

横浜市政記者、横浜ラジオ・テレビ記者 各位

違反建築物 2 棟に対して是正措置命令を本日発令しました

横浜市内の違反建築物 2 棟について、これまで建築主及び所有者に対して是正するよう行政指導を行ってきましたが、是正されなかったため、本日、命令を発令しました。

(1) 戸塚区上矢部町

第1種低層住居専用地域内の住宅地において、工務店と共同住宅からなる大規模複合建築物が違法に建築され、建築基準法の防火・構造・避難など複数の重要な規定に違反していることから、建築基準法第9条第1項に基づき是正措置命令を発令しました。

また、建築基準法第9条第13項に基づく標識を、現場に設置しました。

(2) 泉区上飯田町

市街化調整区域の有姿分譲地※において、都市計画法第43条に基づく許可を受けずに大規模建築物が着手前からの度重なる指導を無視して建築されたことから、都市計画法第81条第1項に基づき除却命令を発令しました。

また、都市計画法第81条第3項に基づく標識を、現地に設置しました。

※有姿分譲地：主に市街化調整区域内で建築以外の、駐車場や家庭菜園など土地利用を目的として、区画して分譲されたもの。

(1) 戸塚区上矢部町



(2) 泉区上飯田町



(1) 戸塚区上矢部町

1 建築物の概要

建 築 場 所	横浜市戸塚区上矢部町 3250 番
地 域 地 区	第 1 種低層住居専用地域
建築物の概要	構 造 鉄骨造、木造、一部コンクリートブロック造 階 数 地上 4 階 延べ面積 1634.89 m ² 用 途 事務所、作業場、倉庫、共同住宅、専用住宅

2 違反概要

違 反 条 項	建築基準法第 20 条（構造耐力） 建築基準法第 27 条（耐火建築物） 建築基準法第 36 条、同法施行令第 112 条（防火区画） 建築基準法第 48 条（用途制限） 建築基準法第 52 条（容積率） 建築基準法第 53 条（建ぺい率） 建築基準法第 54 条（外壁後退） 建築基準法第 56 条（道路斜線制限） 建築基準法第 58 条（北側斜線制限）
構 造 耐 力	構造計算により安全性が確かめられていない
耐 火 建 築 物	建築物全体が耐火建築物となっていない
防 火 区 画	共同住宅部分と階段部分が区画されていない
用 途 制 限	事務所、作業場及び倉庫として使用している部分が第 1 種低層住居専用地域の用途の制限に適合していない
容 積 率	148.32%（法定容積率：80%）
建 ぺ い 率	81.59%（法定建ぺい率：40%、角地緩和：50%）
外 壁 後 退	外壁が道路境界線から 1 メートル以上後退していない
道路斜線制限	建築物の高さが道路斜線の制限を超えている
北側斜線制限	建築物の高さが北側斜線の制限を超えている

3 措置命令

命 令 内 容	当該建築物を建築基準法に適合するよう是正すること
法 9 条第 2 項通知	平成 19 年 12 月 18 日
命 令 発 令 日	平成 20 年 1 月 16 日
履 行 期 限	平成 20 年 4 月 30 日

4 今後の対応

建築基準法第 9 条第 13 項の規定に基づき、当該命令を発令した旨を市報に登載するとともに、命令の履行を強く求めてまいります。

なお、期限までに命令が履行されない場合は、行政代執行法の手続きを進めることを検討し、刑事告発などの措置を検討してまいります。

5 指導経過

平成9年6月3日	現地調査、違反建築物を確認する。
平成9年6月5日	施工者に工事施工停止命令を発令する。
平成9年6月9日	是正指導を行う。
平成10年5月27日	所有者に是正勧告書を送付する。
平成12年7月21日	工事が再開され工事停止を指示、是正指導を行う。
平成13年4月5日	平成16年4月までに移転する旨の是正計画書が提出される。
平成17年7月27日	工事が再開され工事停止を指示、是正指導を行う。
平成17年8月15日	所有者に是正勧告書を送付。是正指導を行う。
平成18年1月27日	所有者に是正勧告書を送付。
平成18年3月16日	事情聴取、撤去による是正の検討を指示。
平成18年8月10日	事情聴取、取得した土地への移転の検討を指示。
平成19年1月15日	事情聴取、移転の検討を早急に進めるよう指示。
平成19年3月30日	事情聴取、移転計画の状況報告があるが進展なし。
平成19年8月7日	事情聴取、移転又は撤去の双方の是正の検討を指示。
平成19年9月26日	事情聴取、10月末までに是正計画書の提出を求める。
平成19年11月13日	是正計画書の提出を求めるが、提出されず。

(2) 泉区上飯田町

1 建築物の概要

建築物の概要	構造 鉄骨造 階数 地上2階 延べ面積 約160 m ² 用途 倉庫
建築場所	泉区上飯田町2466番の2
地域地区	市街化調整区域
命令発令日	平成20年1月16日
命令の履行期限	平成20年4月30日

2 今後の対応

都市計画法第81条第3項の規定に基づき、当該命令を発令した旨を、市報に登載するとともに、命令の履行を強く求めてまいります。

なお、期限までに命令が履行されない場合は、行政代執行法の手続きを進めることを検討し、刑事告発などの措置を検討してまいります。

3 指導経過

平成19年4月5日	現場調査を行い、違反建築物を確認する。
平成19年4月16日	現場調査及び工事停止の指導を行う。
平成19年4月23日	現場調査及び工事停止の指導を行う。
平成19年4月27日	建築主の自宅を訪問し、違反条項の説明を行う。
平成19年5月2日	建築主が事情聴取を無断で欠席する。
平成19年5月9日	現場調査及び使用禁止の指導を行う。
平成19年5月28日	事情聴取及び是正指導を行う。
平成19年9月27日	文書にて是正勧告を行う。
平成19年12月10日	建築主に対して弁明の機会の付与を行う。
平成20年1月8日	所有者に対して弁明の機会の付与を行う。

＜参考＞

建築基準法（抜粋）

（違反建築物に対する措置）

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3～12 略

13 特定行政庁は、第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14、15 略

（構造耐力）

第20条 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

一 高さが60mを超える建築物 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合するものであること。この場合において、その構造方法は、荷重及び外力によって建築物の各部分に連続的に生ずる力及び変形を把握することその他の政令で定める基準に従った構造計算によって安全性が確かめられたものとして国土交通大臣の認定を受けたものであること。

二 高さが60m以下の建築物のうち、第6条第1項第二号に掲げる建築物（高さが13m又は軒の高さが9mを超えるものに限る。）又は同項第三号に掲げる建築物（地階を除く階数が4以上である鉄骨造の建築物、高さが20mを超える鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物その他これらの建築物に準ずるものとして政令で定める建築物に限る。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合すること。この場合において、その構造方法は、地震力によって建築物の地上部分の各階に生ずる水平方向の変形を把握することその他の政令で定める基準に従った構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものによって確かめられる安全性を有すること。

ロ 前号に定める基準に適合すること。

三、四 略

(耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない特殊建築物)

第 27 条 次の各号の一に該当する特殊建築物は、耐火建築物としなければならない。
ただし、地階を除く階数が 3 で、3 階を下宿、共同住宅又は寄宿舎の用途に供するもの（3 階の一部を別表第 1 (い) 欄に掲げる用途（下宿、共同住宅及び寄宿舎を除く。）に供するもの及び第二号又は第三号に該当するものを除く。）のうち防火地域以外の区域内にあるものにあつては、第 2 条第九号の三イに該当する準耐火建築物（主要構造部の準耐火性能その他の事項について、準防火地域の内外の別に応じて政令で定める技術的基準に適合するものに限る。）とすることができる。

一 別表第 1 (ろ) 欄に掲げる階を同表 (い) 欄の当該各項に掲げる用途に供するもの

二 別表第 1 (い) 欄に掲げる用途に供するもので、その用途に供する部分（同表 (一) 項の場合にあつては客席、同表 (五) 項の場合にあつては 3 階以上の部分に限る。）の床面積の合計が同表 (は) 欄の当該各項に該当するもの

三 劇場、映画館又は演芸場の用途に供するもので、主階が 1 階にないもの

2 略

(この章の規定を実施し、又は補足するため必要な技術的基準)

第 36 条 居室の採光面積、天井及び床の高さ、床の防湿方法、階段の構造、便所、防火壁、防火区画、消火設備、避雷設備及び給水、排水その他の配管設備の設置及び構造並びに浄化槽、煙突及び昇降機の構造に関して、この章の規定を実施し、又は補足するために安全上、防火上及び衛生上必要な技術的基準は、政令で定める。

(用途地域)

第 48 条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第二 (い) 項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 ～ 1 4 略

(容積率)

第 52 条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第 3 項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の 1.5 倍以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物	5 / 10、6 / 10、8 / 10、10 / 10、15 / 10 又は 20 / 10 のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
---------------------------------	---

二 ～ 六 略

2 ～ 15 略

(建ぺい率)

第 53 条 建築物の建築面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種 3 / 10、4 / 10、5 / 10 又は 6 / 10 のう
低層住居専用地域、第一種中高層住 ち当該地域に関する都市計画において定
居専用地域、第二種中高層住居専用 められたもの
地域又は工業専用地域内の建築物

二～六 略

2 略

3 前 2 項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第 1 項各号に定める数値に 1 / 10 を加えたものをもって当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に 2 / 10 を加えたものをもって当該各号に定める数値とする。

- 一 第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が 8 / 10 とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

4～7 略

(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離)

第 54 条 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第 86 条の 6 第 1 項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5m 又は 1 m とする。

(建築物の各部分の高さ)

第 56 条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

- 一 別表第 3 (い) 欄及び (ろ) 欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表 (は) 欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表 (に) 欄に掲げる数値を乗じて得たもの

二、三 略

2～7 略

(高度地区)

第 58 条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

建築基準法施行令（抜粋）

（防火区画）

第 112 条 1 ～ 8 略

- 9 主要構造部を準耐火構造とし、かつ、地階又は 3 階以上の階に居室を有する建築物の住戸の部分（住戸の階数が 2 以上であるものに限る。）、吹抜きとなっている部分、階段の部分、昇降機の昇降路の部分、ダクトスペースの部分その他これらに類する部分（当該部分からのみ人が出入りすることのできる公衆便所、公衆電話所その他これらに類するものを含む。）については、当該部分（当該部分が第 1 項ただし書に規定する用途に供する建築物の部分でその壁（床面からの高さが 1.2m 以下の部分を除く。）及び天井の室内に面する部分（回り縁、窓台その他これらに類する部分を除く。以下この項において同じ。）の仕上げを準不燃材料でし、かつ、その下地を準不燃材料で造ったものであつてその用途上区画することができない場合にあっては、当該建築物の部分）とその他の部分（直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分を除く。）とを準耐火構造の床若しくは壁又は法第 2 条第九号の二 ロに規定する防火設備で区画しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。
- 一 避難階からその直上階又は直下階のみに通ずる吹抜きとなっている部分、階段の部分その他これらに類する部分でその壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを不燃材料でし、かつ、その下地を不燃材料で造ったもの
 - 二 階数が 3 以下で延べ面積が 200 ㎡以内の一戸建ての住宅又は長屋若しくは共同住宅の住戸のうちその階数が 3 以下で、かつ、床面積の合計が 200 ㎡以内であるものにおける吹抜きとなっている部分、階段の部分、昇降機の昇降路の部分その他これらに類する部分

10～16 略

都市計画法（抜粋）

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

- 第 43 条** 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第 29 条第 1 項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第 1 種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第 2 号若しくは第 3 号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設については、この限りでない。
- 一 国又は第 29 条第 1 項第 4 号に規定する地方公共団体若しくは港務局が行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
 - 二 都市計画事業の施行として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
 - 三 非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
 - 四 仮設建築物の新築
 - 五 第 29 条第 1 項第 10 号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第 1 種特定工作物の新設
 - 六 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第 33 条及び第 34 条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。

（監督処分等）

- 第 81 条** 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、都市計画上必要な限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認（都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。）を取り消し、変更し、その効力を停止し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を付し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件（以下この条において「工作物等」という。）の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。
- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した者又は当該違反の事実を知つて、当該違反に係る土地若しくは工作物等を譲り受け、若しくは賃貸借その他により当該違反に係る土地若しくは工作物等を使用する権利を取得した者
 - 二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分に違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事をしている者若しくはした者
 - 三 この法律の規定による許可、認可又は承認に付した条件に違反している者
 - 四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者
- 2 前項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、国土交通大臣、都道府県知事若しくは指定都市等の長又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。
- 3 国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長は、第 1 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 4 前項の標識は、第 1 項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地内に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る土地又は工作物等若しくは工作物等の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。