

第6章 違反開発行為等に対する処置等

第6章 違反開発行為等に対する処置等

この章で、「違反行為」とは法第81条第1項の各号のいずれかに該当する行為をいい、「違反行為者」とは当該行為者をいう。

6-1 違反是正処理の概要

以下の説明は、「開発許可制度に係る違反是正処理要領（平成11年4月1日施行、以下「要領」という。）を要約したものである。

1 違反是正処理の所管（要領第6条）

- (1) 土木事務所長は、市街化調整区域以外の区域において行われる1ha未満の開発行為の許可、当該許可に係る法第37条第1号の規定による建築等の承認、法第42条第1項の規定による予定建築物以外の建築物の許可及び法第45条の規定による地位承継の承認を受けた者に係る違反行為の是正処理を所管する。

（宮城県事務委任規則第18条第1項第34号へ）

なお、知事所管に係る違反行為又は違反行為の疑いがある行為（以下「違反行為等」という。）を発見し、又は通報等により情報を得た場合は、現地調査の上、判明した事実を指定様式に整理して速やかに土木部長に通知する。

- (2) 知事は、上記(1)以外の違反行為に係る是正処理を所管する。

なお、土木事務所長所管に係る違反行為等を発見し、又は通報等により情報を得た場合は、事実関係及び情報について速やかに所轄の土木事務所長に通知する。

2 違反行為及び違反行為者の特定（要領第7条～第12条）

土木部長及び土木事務所長は、所管（土木部長の場合は、前記「違反是正処理の所管1(2)」の知事の所管をいう。）に係る違反行為等を発見し、又は通報等により情報を得た場合は、現地調査及び違反行為者又は違反行為に関与したと思われる者（以下「違反行為者等」という。）に対する事情聴取（違反行為者等が法の規定に基づく許可又は承認を受けた者である場合は、法第80条第1項の規定に基づく報告及び資料の提出要求）を行い、違反行為及び違反行為者を特定する。

3 是正計画書の提出指導（要領第13条）

土木部長及び土木事務所長は、違反行為及び違反行為者が特定された場合は、原則として違反行為者に自主的に是正を促すものとし、是正計画書を指定した期限までに提出するよう違反行為者を指導する。期限までに提出されない場合は、違反行為者に対し至急提出するよう催告する。

なお、違反行為の態様が悪質である場合又は第三者に対する被害が甚大である場合等公益上、緊急に法第81条第1項の規定に基づく監督処分（以下「監督処分」という。）を行う必要がある場合は、自主的な是正を待たずに直ちに監督処分を行う場合がある。

4 是正勧告（要領第14条）

土木部長及び土木事務所長は、違反行為者が是正計画書を提出しない場合は、是正期限を指定の上、是正について勧告する。

5 是正催告（要領第15条～第16条）

土木部長及び土木事務所長は、違反行為者が是正計画書又は勧告書に定める是正期限までに是正が完了し

ない場合は、違反行為者に対し至急是正するよう是正について勧告する。それでも是正されない場合は、自主的な是正が望まれないものと判断し、監督処分について検討する。

6 立入検査（要領第 17 条）

知事及び土木事務所長は、監督処分しようとする場合は、必要に応じて法第 82 条第 1 項に基づき違反が行われている土地に立ち入り、当該土地及び土地にある物件等について検査を行う。

7 監督処分（要領第 18 条、第 22 条）

知事及び土木事務所長は、立入検査の結果を踏まえ、要領第 18 条第 1 項の規定に照らし監督処分が妥当と判断する場合は、行政手続法第 13 条第 1 項の規定に基づき、原則として聴聞又は弁明の機会の付与を行った上で当該処分を行う。監督処分の内容が命令の場合は、履行期限を指定する。また、違反行為が市街化調整区域における法第 29 条第 1 項の規定に違反したものである場合は、必要に応じ水道・電気・ガス事業者に対し、水道・電気・ガスの供給申し込みの承諾を保留するよう要請する。

8 監督処分後の措置（要領第 19 条～第 24 条）

知事及び土木事務所長は、違反行為者が指定した期日までに命令を履行しない場合は、違反行為者に対し命令の履行について催告する等必要な措置を取る。知事は、違反行為者が命令を履行する見込みがない場合は、必要に応じて行政代執行法第 2 条の規定に基づく行政代執行の実施及び刑事訴訟法第 239 条第 2 項の規定に基づく告発を行う。

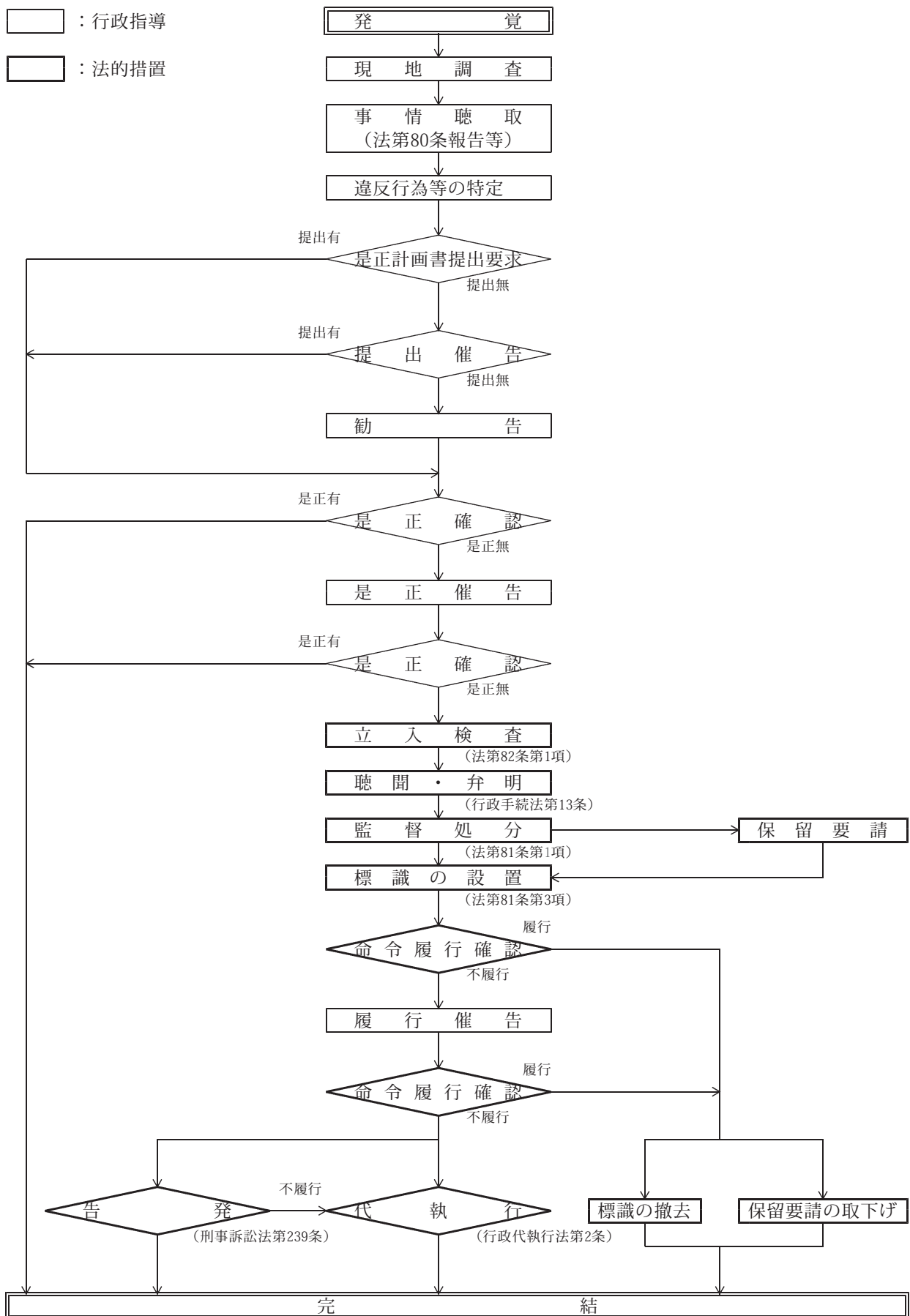
9 違反是正の完了（要領第 25 条）

違反行為の是正は、違反行為者が任意に是正したとき若しくは命令を履行したとき又は代執行が完了したとき等の時点で完了する。

違反是正処理フロー

□ : 行政指導

□ : 法的措置



第80条（報告、勧告、援助等）

国土交通大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、指定都市等の長はこの法律の規定による許可又は承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることができる。

- 2 市町村又は施行者は、国土交通大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

1 報告又は資料の提出を求める対象等

本条の規定により、報告若しくは資料の提出を求める相手方又は勧告若しくは助言をする相手方は、法による許可又は承認を受けた者であり、それ以外は対象とならない。また、報告若しくは資料の提出を求める事項又は勧告若しくは助言する事項は、法の施行のため必要な限度に限られる。

2 勧告又は助言

勧告又は助言とは、ある事項について相手方にある処置を勧める行為をいい、相手方は勧告又は助言の趣旨を尊重する義務を負うが、原則として法律上相手方を拘束するものではない。

法第81条（監督処分等）

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、都市計画に必要な限度において、この法律の規定によってした許可、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って、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、標識の設置その他規則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。

令第42条（公告の方法等）

……第81条第2項の公告は、官報、公報その他所定の手段により行われなければならない。

2 （略）

3 都道府県知事は、法第81条第2項の公告をしたときは、規則で定めるところにより、その公告の内容その他必要な事項を当該公告に係る措置を行おうとする土地の付近その他の適当な場所に提示しなければならない。

規則第59条

法第81条第2項の公告をした場合における令第42条第3項の規定による掲示は、その公告をした日から10日間しなければならない。

規則第59条の2（公示の方法）

法第81条第3項の規則で定める方法は、国土交通大臣の命令に係るものにあつては官報への掲載、都道府県知事の命令に係るものにあつては当該都道府県の公報への掲載とする。

法第82条（立入検査）

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は、前条の規定による権限を行うため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該

土地にある物件又は当該土地において行われている工事の状況を検査することができる。

- 2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。
- 3 前項の規定による証明書は、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

1 監督処分の対象

知事又は土木事務所長は、次に掲げる者に対して、都市計画法上必要な限度において、違反是正をするための措置をとることを命ずることができる。

- (1) 法又は法に基づく命令の規定（令、規則等）に違反した者
- (2) 法又は法に基づく命令の規定（令、規則等）に基づく処分に違反した者
- (3) 違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等を譲り受けて、当該土地又は工作物等を使用する権限を得た者
- (4) 違反の事実を知りつつ、当該違反に係る土地又は工作物等を賃貸借その他の方法によって、当該土地又は工作物等を使用する権限を得た者
- (5) 法又は法に基づく命令の規定（令、規則等）に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- (6) 法又は法に基づく命令の規定（令、規則等）に基づく処分に違反した工事の注文主又は請負人（請負工事の下請人を含む。）
- (7) 請負工事によらないで自ら法又は法に基づく命令の規定（令、規則等）に違反した工事を行っている者若しくはした者
- (8) 請負工事によらないで自ら法又は法に基づく命令の規定（令、規則等）に基づく処分に違反した工事を行っている者若しくはした者
- (9) 法の規定による許可又は承認に付した条件に違反した者
- (10) 詐欺その他不正な手段によって、法の規定による許可、承認又は確認を受けた者

2 監督処分基準

知事及び土木事務所長は、次のいずれかに該当する場合に監督処分を行う。（要領第18条第1項）

- (1) 行政指導による違反行為の是正が全く見込めないか又は不十分である場合で、監督処分を行わなければ違反行為の是正が完了しないと判断する場合
- (2) 違反行為の態様が悪質である場合又は第三者に対する被害が甚大である場合等公益上、緊急に監督処分を行う必要がある場合

3 監督処分の内容

監督処分により違反是正のためとるべき措置を命ずるにあたっては、違反行為の態様、命令の相手方の権限の状況等を考慮し、最も効果的な措置を命じなければならない。

- (1) 法の規定によってした許可、承認又は確認について、取消、変更、効力の停止、条件の変更、又は新条件の付与を行う。
- (2) 工事その他の行為の停止を命ずる。
- (3) 建築物その他の工作物等について、改築、移転、除却、使用禁止、用途の変更等を命ずる。

4 監督処分をする場合の手続き

- (1) 立入検査

監督処分を行おうとする場合、当該土地の所有者、占有者又は管理者の同意が得られなくても、違反行為に係る土地に必要な限度において強制的に立ち入り、当該土地又は土地にある物件等を検査することが

できる。

① 立ち入ることができる者

立ち入ることができる者は、法第 8 1 条の規定による権限を行うため必要がある開発許可権者若しくはその命じた者又は委任した者である。

具体的には「立入検査は、知事及び土木事務所長が開発許可事務を担当する職員及び当該担当者を指揮監督する職員の中から指定した者（以下「立入検査委員」という。）」が行う。（要領第 1 7 条第 2 項）

② 身分証明書の携帯

立入検査員は、立入検査のため他人の土地に立ち入る場合は、身分証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

③ 犯罪捜査との関係

憲法は、何人も現行犯でない限り、権限を発する司法官憲が発する令状がなければ、その居住、書類及び所持品について侵入、搜索及び押収を受けない令状主義をとっており、令状のない第 8 2 条の立入りは、法第 8 2 条第 1 項に規定された権限を行うため必要な限度においてのみ認められるもので、犯罪捜査のために認められたものではない。

(2) 聴聞及び弁明の機会の付与

知事及び土木事務所長は、監督処分しようとする場合は、処分の相手方に対し、行政手続法、「聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則（平成 6 年宮城県規則第 1 1 3 号）」及び「聴聞及び弁明の機会の付与に関する取扱要領（平成 6 年 1 0 月 1 日施行）」の定めるところに従い、原則として聴聞又は弁明の機会の付与を実施しなければならない。（要領第 1 8 条第 3 項）

① 聴聞

処分の名あて人について、審理の場を設定した上で口頭による意見陳述、質問等の機会を与え、処分の名あて人等と行政庁側との間でのやり取りを得て事実判断を行うものである。（行政手続法第 1 3 条第 1 項第 1 号）

② 弁明の機会の付与

処分の原因となる事実に関する意見陳述の機会を処分の名あて人等に与えるものであり、原則として書面による。（行政手続法第 1 3 条第 1 項第 2 号）

(3) 公示

知事及び土木事務所長は、監督処分をしたときは、標識（細則第 2 8 条様式第 2 6 号：付-38）を違反物件の敷地内等に設置するとともに県公報により公告しなければならない（法第 8 1 条第 3 項、要領第 2 1 条第 1 項）。標識について、違反物件の敷地の所有者、占有者又は管理者はこれを拒否できない。拒否した場合は、当該所有者、占有者又は管理者に対し別途監督処分が課せられることがある。（法第 8 1 条第 4 項、要領第 2 1 条第 5 項）

6－4 水道・電気・ガス供給申し込みの承諾に係る保留要請（参考：建設省通達）

知事は、市街化調整区域における法第 2 9 条の規定に違反して開発された土地又はその土地にある建築物その他の工作物に係る水道、電気又はガスの供給申し込みの承諾を保留するよう水道事業者、電気事業者又はガス事業者に対して要請することができる。要請する時期は、監督処分後又は告発後である。（要領第 2 2 条第 1 項）

6－5 代執行（行政代執行法第2条、法81条第2項）

法第81条第1項の規定に基づく命令を履行しない者がある場合は、知事は、行政代執行法第2条の規定により代執行することができる。また、相手方が不明であったり又は関係人が互いに隠したりしている等のため、知事の立場として普通に要求される注意義務を払っているにも係わらず、法第81条第1項に基づく命令の相手方を確知することができない場合は、法第81条第2項の規定により代執行することができる。

1 行政代執行法第2条に基づく代執行の手続き

- (1) 相当の期限を定め、その期限までに履行されない場合は、義務者に対し代執行なすべき旨を予め文書で戒告する。
- (2) 義務者が期限までにその義務を履行しないときは、知事は代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。
- (3) 代執行に要した費用は、義務者から徴収する。

2 法第81条第2項に基づく代執行の手続き

- (1) 相当の期限を定め、当該措置を行うべき旨、その期限までに措置がなされない場合には、知事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べき旨を県公報により公告する。
- (2) 公告した日から起算して11日目まで、その公告の内容その他必要な事項をその公告に係る措置を行なおうとする土地に付近その他適当な場所に掲示する。
- (3) 義務者が後に判明した場合は、その者から代執行に要した費用を徴収する。

6－6 告発（刑事訴訟法第239条第2項）

知事は、法第81条第1項の規定に基づく命令を受けた者が当該命令を履行する見込みがない場合で刑事処分を求めなければ法秩序を維持することが著しく困難と認められるときは、所轄警察署長に告発する。（要領第24条第1項）

1 告発の意義

告発とは、第三者から捜査機関に対し、犯罪事実を申告して訴追を促す意思表示をいい、被害者等一定の者の行う告訴と並んで捜査の端緒をなす。

2 告発の要件

告発の要件は、一般的には「犯罪があると思料するとき」であるが、官吏又は公吏（公務員）が「職務を行うことにより犯罪があると思料するとき」は、告発は法的義務とされる。（刑事訴訟法第239条第2項）

しかしながら、当該公務員の職務上正当と考えられる程度の裁量まで禁止する趣旨ではないと解されている。

法第91条

第81条第1項の規定による国土交通大臣、都道府県知事又は指定都市等の長の命令に違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する。

法第92条

次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- 一 （略）
- 二 （略）
- 三 第29条第1項若しくは第2項又は第35条の2第1項の規定に違反して、開発行為をした者
- 四 第37条又は第42条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者
- 五 第41条第2項の規定に違反して、建築物を建築した者
- 六 第42条第1項又は第43条第1項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者
- 七 第43条第1項の規定に違反して、建築物を建築し、又は第一種特定工作物を建設した者
- 八 （略）

法第92条の2（略）

法第93条

次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- 一 （略）
- 二 第80条第1項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- 三 第82条第1項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

法第94条

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従事者が、その法人又は人の業務又は財産に関して第91条から前条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

法第96条

第35条の2第3項又は第38条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、20万円以下の過料に処する。

1 開発許可制度に係る罰則

都市計画法における罰則のうち、開発許可制度に係るものは、表6－1のとおりである。

表 6 - 1

適用条	刑 の 内 容	適 用 を 受 け る 者
法 9 1 条	1 年以下の懲役又は 5 0 万円以下の罰金	知事等の命令に違反した者 (法第81条第 1 項違反)
法 9 2 条	5 0 万円以下の罰金	① 許可を受けないで又は許可を受けた内容と異なる内容で開発行為を行なった者 (法第29条第 1 項若しくは第 2 項、法第35条の 2 第 1 項違反) ② 制限に違反して建築物を建築し、又は特定工作物を建設した者 (法第37条、法第41条第 2 項、法第42条第 1 項、法第43条第 1 項違反) ③ 制限に違反して建築物の用途を違反した者 (法第42条第 1 項、第43条第 1 項違反)
法 9 3 条	2 0 万円以下の罰金	① 報告若しくは資料の提出の要求を拒否し、又は虚偽の報告若しくは資料の提出を行なった者 (法第80条第 1 項違反) ② 立入検査を拒否し、妨げ、又は忌避した者 (法第82条第 1 項違反)
法 9 6 条	2 0 万円以下の過料	開発許可を受けた内容の軽微な変更又は開発行為の廃止について届出をせず、又は虚偽の届出をした者 (法第35条の 2 第 3 項、法第38条違反)

2 法第 9 4 条の両罰規定の読み方

法第 9 4 条の両罰規定の読み方は、次のとおりである。

法人の代表者 法人の代理人、使用人等の従事者 人の代理人、使用人等の従業員が、人	} が、その法人 } の	[業 務] [財 産]	} に関して
法第 9 1 条から法第 9 3 条までの違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。			