

第9節 監督処分・立入検査・罰則

1 監督処分

宅地造成等規制法

(監督処分)

- 第14条 都道府県知事は、偽りその他不正な手段により第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受けた者又はその許可に付した条件に違反した者に対して、その許可を取り消すことができる。
- 2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内において行われている宅地造成に関する工事で、第8条第1項若しくは第12条第1項の規定に違反して第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受けず、これらの許可に付した条件に違反し、又は第9条第1項の規定に適合していないものについては、当該造成主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施行の停止を命じ、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる。
- 3 都道府県知事は、第8条第1項若しくは第12条第1項の規定に違反して第8条第1項本文若しくは第12条第1項の許可を受けないで宅地造成に関する工事が施行された宅地又は前条第1項の規定に違反して同項の検査を受けず、若しくは同項の検査の結果工事が第9条第1項の規定に適合しないと認められた宅地については、当該宅地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該造成主に対して、当該宅地の使用を禁止し、若しくは制限し、又は相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 都道府県知事は、第2項の規定により工事の施行の停止を命じようとする場合において、緊急の必要により弁明の機会の付与を行うことができないときは、同項に規定する工事に該当することが明らかな場合に限り、弁明の機会の付与を行わないで、同項に規定する者に対して、当該工事の施行の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
- 5 都道府県知事は、第2項又は第3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、過失がなくその措置をとることを命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、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、その措置をとるべき旨及びその期限までにその措置をとらないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

宅地造成等規制法の施行にあたっての留意事項について

第5 監督処分等について

- (1) 常に宅地造成工事規制区域内の宅地の状況に留意し、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認めるときは、すみやかに、適正な勧告又は命令を行うべきであること。
- また、無許可で宅地造成工事が行われている場合等については、厳格に法に基づいて適切な措置を講じるべきであること。
- なお、勧告又は命令を行うにあたっては、当該宅地の状況を十分調査するとともに、周囲の土地の状況も勘案して、当該宅地の所有者等に対して、不当な義務を課することとならないよう留意することが望ましいこと。
- (2) 勧告又は命令については、勧告又は命令しようとする措置の内容を具体的に明らかにして行い、かつ、当該措置が適確にとられているか否かについての確認を行うべきであること。なお、勧告又は命令を行なう場合には、

あらかじめ特定行政庁と連絡調整を図ることが望ましいこと。

- (3) 宅地擁壁が被災した場合等において災害復旧や危険擁壁の改築等を行うに当たっては、宅地擁壁の復旧等に関する基本的な考え方及び工法選定上留意すべき点を整理した「宅地擁壁の復旧技術マニュアル」を参考として、審査、指導事務の迅速化を図るとともに安全な宅地の早期復旧の促進に努めることが望ましいこと。

法14条は、許可権者が行う監督処分についての規定です。

監督処分は、行政庁が行う不利益処分にあたるため、福島市行政手続条例（平成8年条例第1号）第3章に規定する聴聞又は弁明の機会の付与をしなければなりません。

- (1) 第1項は、偽りその他不正な手段により許可を受けた者に対してはその許可を取り消すことができる旨を定めたものです。

なお、許可を取り消す場合は、あらかじめ聴聞を行わなければなりません。

- (2) 第2項及び第3項は、技術的基準に従った宅地造成に伴う災害を防止するための必要な措置が講じられていない場合に、①当該造成主又は当該工事の請負人等に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は相当の猶予期間をつけて、擁壁若しくは排水施設の設置その他の宅地造成に伴う災害の防止のための必要な措置をとることを命ずること、②造成した宅地であっても当該宅地の使用を禁止し、若しくは制限し、又は相当の猶予期限をつけて、擁壁若しくは排水施設の設置その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを命ずることができる旨を定めたものです。

- (3) 第4項の規定は、第2項の規定により停止を命じる工事が緊急性を要する場合には、弁明の機会を付与せずにできる旨を規定したものです。

- (4) 第5項は、代執行について定めたものです。

行政代執行法（昭和23年法律第43号）第2条は、『法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代わってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は、第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。』と規定しています。

このため、本条の規定に基づく許可権者の命令を履行しない者がある場合には同法に基づいて代執行することができます。

しかし、命令を出そうとするときに、その相手方が不明であったり、互いに隠していたりしていること等のために当該措置を命ずる相手方を確知することができず、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生ずることが予想される場合には、第5項の規定により同法に基づく代執行を行うこととなります。

ア 「過失がなく」とは、許可権者の立場として普通に要求される注意をしてもということです。

イ 義務者が後で判明したときは、第5項に該当する措置の要した費用を請求することになります。

ウ 「命じた者」とは、許可権者の指揮監督に服する職員をいい、「委託した者」とは、その指揮監督に服する者以外の者でその委任を受けたものをいいます。

エ 第5項の規定により代執行を行おうとする場合においては、相当の期間を定めて、当該措置を行うべき旨及びその期間までに当該措置を行わないときは、許可権者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公報その他所定的手段により公告するとともに、公告した日から10日間、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掲示します。

「公報その他所定的手段」とは、公告を行う場合に通常とられている方法であり、公告が公報の代わりに特定の新聞の掲載することによって行われている場合は、当該新聞に掲載することがこれに該当します。なお、公報その他所定的手段によるほか、掲示が必要であり、これを欠いた場合は公告があったことにはなりません。

なお、10日間の期間の計算に当たっては初日から起算されていないため、公報その他所定的手段による公告を行った日から起算して11日目まで掲示する必要があります。

・ 宅地造成等規制法施行令

(公告の方法)

第21条 法第14条第5項（法第17条第3項及び第22条第3項において準用する場合を含む。）の規定による公告は、公報その他所定的手段により行うほか、当該公報その他所定的手段による公告を行った日から10日間、当該宅地の付近の適当な場所に掲示して行わなければならない。

2 勸告

宅地造成等規制法

(宅地の保全等)

第16条 宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成（宅地造成工事規制区域の指定前に行われたものを含む。以下次項、次条第1項及び第24条において同じ。）に伴う災害が生じないよう、その宅地を常時安全な状態に維持するように努めなければならない。

2 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地について、宅地造成に伴う災害の防止のため必要があると認める場合においては、その宅地の所有者、管理者、占有者、造成主又は工事施行者に対し、擁壁等の設置又は改造その他宅地造成に伴う災害の防止のため必要な措置をとることを勧告することができる。

本条は、宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者等の宅地保全の努力義務及び都道府県知事の宅地造成に伴う災害の防止のための勧告に関する規定です。

(1) 第1項は、自分の所有、管理、又は占有する宅地が、崖崩れ等をおこして他人に損害を与えないように努力しなければならないということで、宅地の程度の悪いものは災害に対して安全な状態に改善して、その状態を悪化させないように保全すべきことを規定したものです。

安全な状態とは、令第2章に規定する技術基準に合致するか又はこれに準ずる程度と解するものです。

(2) 第2項は、勧告の権限を都道府県知事に与えたものです。

勧告とは、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、相手方は勧告の趣旨を尊重する義務を負うこととなります。

この勧告を受けた者がその勧告の内容を実行するために必要な資金は、独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けられます。

独立行政法人住宅金融支援機構法

(定義)

第2条

6 この法律において「災害予防関連工事」とは、災害を防止し又は軽減するため、住宅部分を有する建築物の敷地について擁壁又は排水施設の設置又は改造その他の工事を行う必要がある場合として政令で定める場合における当該工事をいう。

(業務の範囲)

第13条

6 災害予防代替建築物の建設若しくは購入若しくは災害予防移転建築物の移転に必要な資金(当該災害予防代替建築物の建設若しくは購入又は当該災害予防移転建築物の移転に付随する行為で政令で定めるものに必要な資金を含む。)、災害予防関連工事に必要な資金又は地震に対する安全性の向上を主たる目的とする住宅の改良に必要な資金の貸付けを行うこと。

独立行政法人住宅金融支援機構法施行令

(災害を防止し又は軽減するため、住宅部分を有する建築物の敷地について擁壁の設置等の工事を行う必要がある場合)

第3条 法第2条第6項の政令で定める場合は、住宅部分を有する建築物の敷地について次に掲げる法律の規定による擁壁又は排水施設の設置又は改造その他の工事の施行の勧告又は命令を受けた場合とする。

- 1 建築基準法第10条第1項又は第3項
- 2 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)第16条第2項、第17条第1項若しくは第2項、第21条第2項又は第22条第1項若しくは第2項
- 3 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第9条第3項又は第10条第1項若しくは第2項

3 改善命令

宅地造成等規制法

(改善命令)

第17条 都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置するときは、宅地造成に伴う災害の発生のおそれが大きいと認められるものがある場合においては、その災害の防止のため必要であり、かつ、土地の利用状況その他の状況からみて相当であると認められる限度において、当該宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁等の設置若しくは改造又は地形若しくは盛土の改良のための工事を行うことを命ずることができる。

2 前項の場合において、同項の宅地又は擁壁等の所有者、管理者又は占有者（以下この項において「宅地所有者等」という。）以外の者の宅地造成に関する不完全な工事その他の行為によって前項の災害の発生のおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更であるときは、その土地の所有者を含む。以下この項において同じ。）に前項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該宅地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部又は一部を行うことを命ずることができる。

3 第14条第5項の規定は、前2項の場合について準用する。

本条は、都道府県知事が行う改善命令に関する規定です。宅地造成工事規制区域内における宅地造成に伴う災害の防止の目的に万全を期するためには、宅地造成工事規制区域の指定後に行われる宅地造成に関する工事規制のほか、以下についても政令で定める技術基準に適合させることが望ましいです。

② 区域指定前に造成された宅地又は区域指定の際に造成されていた宅地

① 区域指定後に本法の規制を受けて造成工事が行われ、その後長い年月が経過した宅地

これらの宅地には、法第14条のような法律違反の状態がないことが求められますが、①の宅地については、一般的な法律不遡及の原則からも、是正命令同様、技術基準の適合することを強制することはできません。

しかしながら、これらの宅地において災害発生の明らかなおそれがある場合には、是正命令とは別の見地、すなわち公共の福祉の理念から、私権を不当に侵害しない範囲において、災害発生のおそれを除去するため必要な最小限度の予防工事を行うことを強制することは許されるものと考えられます。このような見地から次に述べるような厳格な要件の下に、この強制措置を認め、私権の保護と公共の福祉の調整を図ることとしました。

この命令を受けた者がその命令の内容を実行するための必要な資金は、独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けられます。

(1) 第1項は、都道府県知事は、宅地造成工事規制区域内の宅地で、宅地造成に伴う災害の防止のため必要な擁壁等が設置されておらず、又は極めて不完全であるために、これを放置すると災害の発生のおそれ大きい場合においては、その著しいおそれを除去するため必要であり、かつ、土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度において、当該宅地若しくは排水施設の所有者、管理者又は占有者（以下「宅地所有者等」という。）に対して、相当の猶予期限を付けて、擁壁若しくは排水施設の設置若しくは改造又は地形の改良のための工事を行うことを命ずる旨を定めたものです。

本項の命令権は、災害の予防施設がないか又は極めて不完全であるため災害発生の著しいおそれがあることによって発生するもので、宅地所有者等の故意過失を問わないばかりか、そのおそれが宅地所有者等の行為によって生じたかどうかとも問わないものであり、本命令の義務者は、そのおそれがある状態について支配的な権利を有しているというだけで義務を課せられるものです。

このような義務の根拠は、社会公共の安全に対して危害を及ぼすおそれのある状態を支配している者は、その危険を防止する責任があるという思想に基づくものであり、従来、民法の物件的請求権の一種である妨害予防請求権又は相隣関係における予防工事請求権によって私法的に追求されていた宅地所有者等の責任を行政命令たる改善命令によって追求することを明確に規定することによって、その責任を公法上の責任にまで高めたことを示すとともに、急迫の危険に対しては行政代執行をもって対処するものとし、社会公共の安全の維持に積極的に貢献するものです。

なお、この命令は、宅地造成に伴う災害を防止するための命令ですから、宅地造成が行われたことのない宅地に対しては、たとえ災害の発生の著しいおそれがあっても命令を発することはできません。

ア 「災害の発生の著しいおそれ」とは、単に主観的に危惧が感じられるだけではなく、技術基準からの客観的な可能性をいいます。

イ 「土地の利用状況等からみて相当であると認められる限度」とは、周囲の土地における建物、施設の状況から見て、災害が発生した場合に予想される人命、財産の損害の程度、災害のおそれを生じたことについて故意過失の有無、損害と予防工事に要する比較考量、その他あらゆる観点から考慮して相当であると認められる限度をいいます。

ウ 命令の具体的な内容は、「擁壁等の設置若しくは改造又は地形の改良のための工事」であり、地形の改良を加えたのは、義務者の負担をなるべく軽減しようとする趣旨に基づくものであるから、擁壁を設置しなくとも改良によって命令の目的が達成されるような場合には、第3項の規定によりあらかじめ行う聴聞の際宅地所有者等の意向を聴いて決定すべきです。

(2) 第2項は、前項の場合において、宅地所有者等以外の者の行為によって同項に規定する災害の発生の著しいおそれが生じたことが明らかであり、その行為をした者（その行為が隣地における土地の形質の変更であるときは、その土地の所有者を含む。以下同じ。）に同項の工事の全部又は一部を行わせることが相当であると認められ、かつ、これを行わせることについて当該宅地所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、その行為をした者に対して、同項の工事の全部または一部を行うことを命ずることができる旨を定めたものです。

(3) 第3項は、前2項の命令をする場合にその相手方が不明であったり、互いに隠していたりしていること等のために当該措置を命ずる相手方を確知することができず、必要な措置命令、ひいては代執行を行うのに支障を生ずることが予想される場合には、法第14条第5項の規定を準用し、行政代執行法に基づく代執行を行うこととなります。

4 立入検査

宅地造成等規制法

(立入検査)

- 第18条 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、第8条第1項、第12条第1項、第13条第1項、第14条第1項から第4項まで又は前条第1項若しくは第2項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、当該宅地に立ち入り、当該宅地又は当該宅地において行われている宅地造成に関する工事の状況を検査することができる。
- 2 第6条第1項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。
- 3 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。

本条は、第8条第1項の許可、第12条第1項の変更許可、第13条第1項の工事完了検査、第14条の監督処分又は第17条の改善命令を行うため必要があると認めるときは、当該土地に立ち入り、当該土地又は当該土地において行われている工事の状況を検査できる旨を定めたものです。

立入検査を行う者は、身分証明書を携帯し、求めに応じて提示しなければなりません。

5 罰則

宅地造成等規制法

第26条 第14条第2項、第3項又は第4項前段の規定による都道府県知事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。

第27条 次の各号のいずれかに該当する者は、6月以下の懲役又は30万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項（第20条第3項において準用する場合を含む。）の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者
- (2) 第5条第1項（第20条第3項において準用する場合を含む。）に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けないで土地に試掘等を行った者
- (3) 第8条第1項又は第12条第1項の規定に違反して、宅地造成に関する工事をした造成主
- (4) 第9条第1項の規定に違反して宅地造成に関する工事が施行された場合における当該宅地造成に関する工事の設計をした者（設計図書を用いなくて工事を施行し、又は設計図書に従わないで工事を施行したときは、当該工事施行者）
- (5) 第15条の規定による届出をせず、又は虚偽の届出をした者
- (6) 第17条第1項若しくは第2項又は第22条第1項若しくは第2項の規定による都道府県知事の命令に違反した者
- (7) 第18条第1項（第23条において準用する場合を含む。）の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第28条 次の各号のいずれかに該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第14条第4項後段の規定による都道府県知事の命令に違反した者
- (2) 第19条（第23条において準用する場合を含む。）の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

第29条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に関し、前3条の違反行為をした場合においては、その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。

第30条 第12条第2項の規定に違反して、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。

第29条は、いわゆる両罰規定です。法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務を処理し、又は財産を管理するにあたって、第26条から第28条の違反の行為をした場合は、現実にその行為をした者が当該条項の罰則の適用を受けますが、併せてその法人又は人に対しても罰金刑が科することになります。