

第 2 4 章 監督処分等

(法第81条)

(監督処分等)

法第81条 国土交通大臣、都道府県知事又は市長は、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、都道府県知事又は市長は、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市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、都道府県知事又は市長は、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^(省令第59条の2)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。

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。

(公告の方法等)

政令第42条 法第52条の3第1項(法第57条の4において準用する場合を含む。)、第57条第1項、第60条の2第2項、第66条又は第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なければならない。

2 (略)

3 都道府県知事又は市長は、法第81条第2項の公告をしたときは、国土交通省令(省令第59条)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掲示しなければならない。

〈解 説〉

法第81条は、許可権者が行う監督処分について規定されています。

(1) 監督処分の対象者と内容等

ア 監督処分の対象者と内容

許可権者は、本法又は本法に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反した者等に対して、都市計画上必要な限度において、本法の規定によってした許可、認可若しくは承認を取り消し、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ます。

イ 違反の事実を知って譲渡を受けた者等に対する監督処分

法第81条第1項第1号は、違反物件であることを知りながらこれを譲り受け、又は使用権を取得した者に対しても使用禁止等の監督処分を行いうることを規定しています。これは、違反物件を第三者に譲渡して監督処分を逃れる等都市計画上必要な行為制限の実効性が損なわれることを防止するためです。

違反の事実を知っていたか否かの立証は、監督処分を行おうとする開発許可権者が、譲渡等に係る契約が行われた時期及びその状況、監督処分の有無、譲渡人及び譲受人の言動等から総合的に判断することとなります。なお、法第81条第3項の規定による公示後に、違反物件を譲り受け、又は使用権を取得した者については、通常、違反の事実を知っていた者と推定されます。

ウ 工事の発注主等への命令

法第81条第1項第2号に該当する者のうち、誰に対していかなる内容の命令を出すかについては、権原のある者に対して、その権原に応じた命令を出すべきです。

エ 詐欺その他不正な手段

「詐欺その他不正な手段」とは、例えば予定建築物等の用途を偽り、道路、排水施設等の能力を軽減した設計図書を提出して開発許可を受けた場合又は省令で定

める資格を有しない者の設計であるにもかかわらず資格を有する者の名を詐称して許可を受けたような場合が該当します。

オ 意見陳述の手続

行政手続法（平成5年法律第88号）第13条の規定により、許可等の取消しをしようとするとき及び許可権者が相当と認めるときにおいては聴聞を行い、その他の場合においては弁明の機会を付与しなければなりません。

カ 監督処分^の形式

本市では、監督処分は、「八潮市違反開発等に関する事務処理要領」様式第11号又は様式第12号の命令書により行います。

キ 命令の効力

命令は被処分者に到達することによって効力を生じます。「到達」とは、相手方が受領し得る状態に置かれることであって、相手方が命令の内容を知ることができる場所に到達したらそれでよく、被処分者が理由なく受領を拒んでも到達したことになります。

(2) 監督処分の対象者を確知することができないとき

行政代執行法第2条は、法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為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、かつ、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、自ら義務者が行うべき行為を行い、又は第三者にその行為を行わせ、その費用を義務者から徴収することができる旨を規定しています。

法第81条第1項の規定に基づく開発許可権者の命令を履行しない者がある場合には、同法の規定に基づいて代執行をすることができることとなりますが、命令の相手方を確知することができず必要な措置を命令することができないときは、代執行の実施に支障を来すことから、法第81条第2項では行政代執行法の特例措置が定められています。

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 法第81条第2項に該当する措置は、当然他人が代わってなすことのできる行為に限られます。義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収することとなります。

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、「委任した者」とは、許可権者の指揮監督に服する者以外の者で許可権者の委任を受けた者をいい、他の公共団体の長又は職員等が考えられます。

エ 法第81条第2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、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旨を公報その

他所定の手続により公告するとともに、公告をした日から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なければなりません。

なお、掲示に係る10日間の期間の計算にあたっては初日から起算されていませんから、公報その他所定の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。

(3) 監督処分に係る命令の公示

許可権者は、法第81条第1項の規定による命令をした場合には、標識の設置及び公報への掲載により、その旨を公示しなければなりません。

ア 公示の方法は、標識の設置（法第81条第3項）を行うとともに、県報への掲載（省令第59条の2）をあわせて行うことが必要です。

イ 標識は違反物件の敷地内に設置することができますが（法第81条第4項）、それに限定されるものではなく、その目的を達するのに最適な場所を選定してよいものです。

違反物件の敷地内に設置することができることとしたのは、標識の設置によって損失を被ったとしてもその賠償の必要がないことを意味しています。ただし、標識の設置のために必要と認められる範囲以上に建築物等に損傷を与えてよいことを意味するものではありません。

ウ 違反物件の敷地の所有者、管理者又は占有者は、標識の設置を受認しなければなりません。

この受認義務に違反した場合、本法上これを直接罰する規定はありませんが、法第81条第1項により監督処分が課されることがあり得るほか、標識を破損した者は公文書毀棄罪に、また、暴行又は脅迫を加えて標識の設置を拒み又は妨げた者は公務執行妨害罪に該当すると考えられます。

(4) 罰則

法第81条第1項の規定による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せられます（法第91条）。