第６節　鹿児島市違反宅地等取扱い事務処理要領について

６－１　要領の制定理由

これまで、本市においては、都市計画法に基づく開発行為や宅地造成等規制法に基づく宅地造成の違反件数はそれほど多くはなく、個別処理で対応してきましたが、最近では許可などの手続きを行わずに造成を行うケースや、許可後に変更が生じたにも係わらず、変更手続きを行わないまま工事を継続するケース等の違反が増加するとともに、違反の状況が多様化してきております。

そこで、開発行為や宅地造成等の違反行為に対する統一した事務処理要領を定め、公平・公正かつ迅速な対応を図ることとしております。

今回、宅地造成等規制法が宅地造成及び特定盛土等規制法（通称　盛土規制法）に改正されたことを受け、これまでの鹿児島市違反宅地取扱い事務処理要領を鹿児島市違反宅地等取扱い事務処理要領に改正し、これまでと同様に、開発行為や宅地造成等の違反行為に対し公平・公正かつ迅速な対応を図ります。

６－２　要領と法による罰則規定との関係

都市計画法並びに宅地造成及び特定盛土等規制法では、違法行為に関する監督処分として罰則規定を設けており、その中で許可の取消しや効力の停止、工事その他の行為の停止及び相当期間を設けての建築物等の改築、移転及び除却等を命ずることができることとなっております。

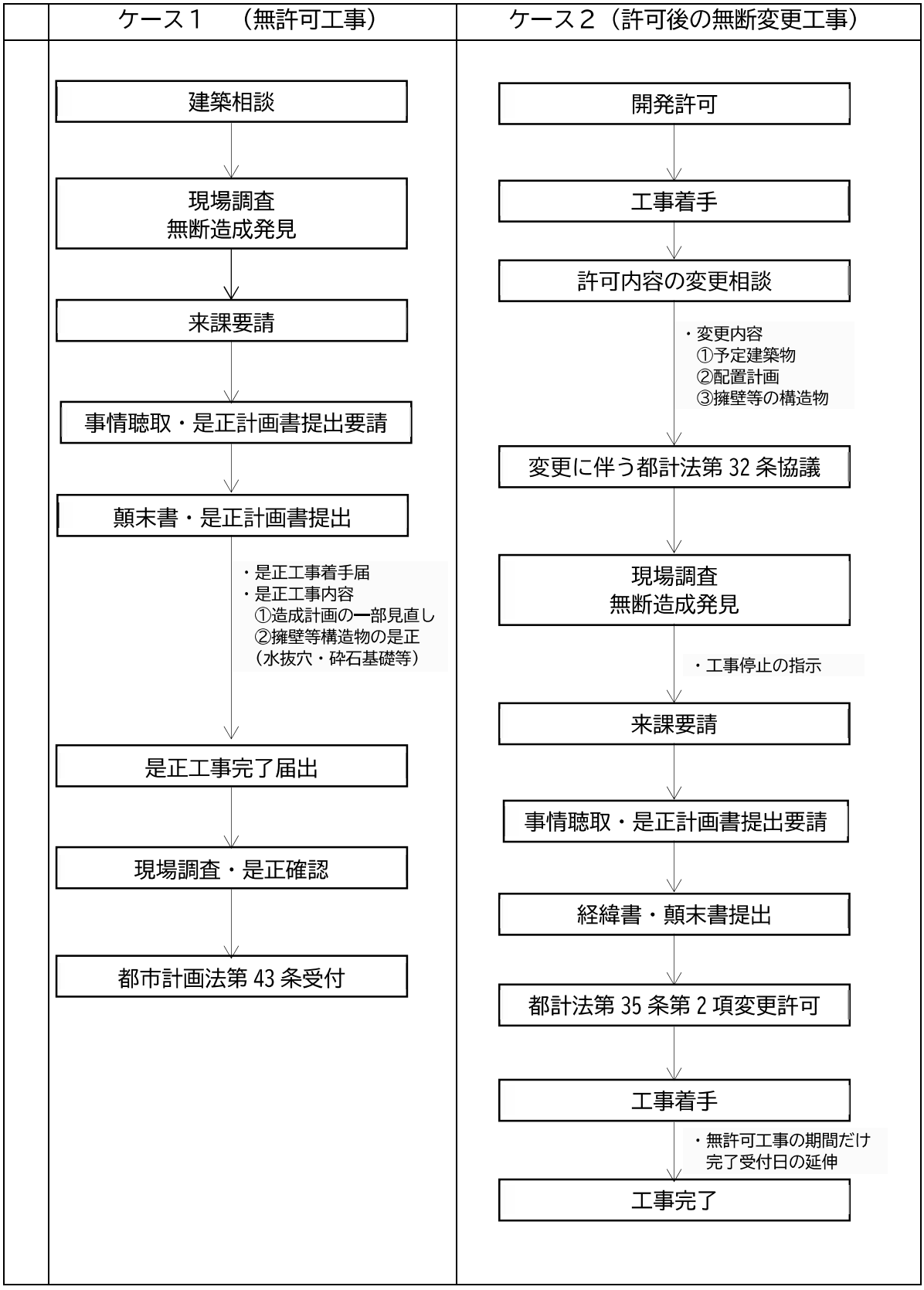
さらに、これらの命令に従わない場合に科せられる拘禁刑や罰金等の罰則に関する規定も設けられております。

しかしながら、違反行為の中には故意なものだけでなく、過失や法を熟知していないことから生じたものもあり、法による監督処分等の不利益処分を科す前に、まずは行政指導により是正させることを優先すべきであると考えております。

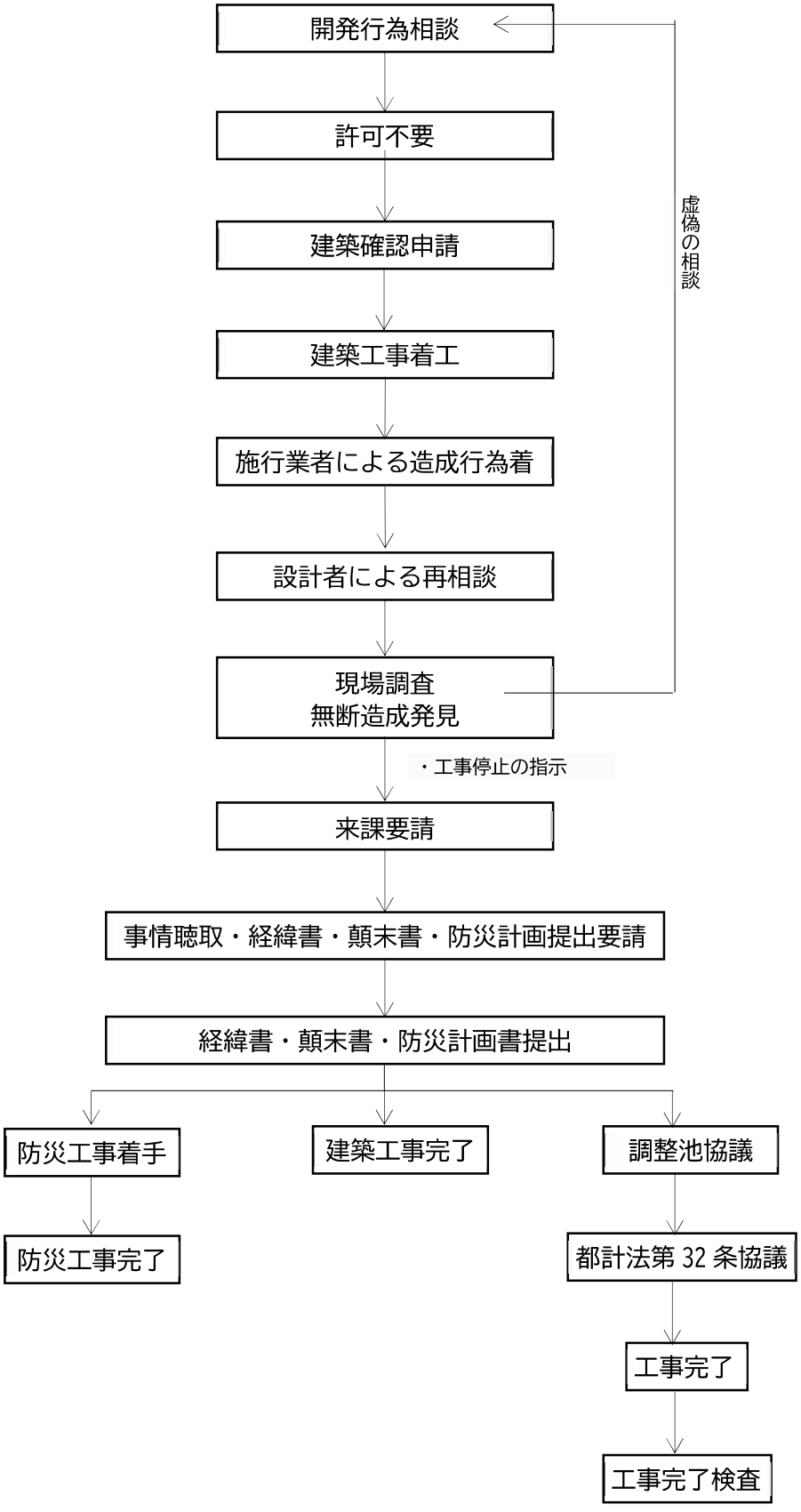
そのようなことから、本要領においては、宅地開発等の違反行為者に対し、都市計画法並びに宅地造成及び特定盛土等規制法に定められた監督処分等を行う前に、行政指導の範囲内において是正までの手順を定めるものであり、この指導に従わない場合には、各法に規定する監督処分等の措置の手続きを行うことになります。

6－3 本市の違反宅地開発等の状況

本市における違反宅地開発等には、次のようなケースがありました。

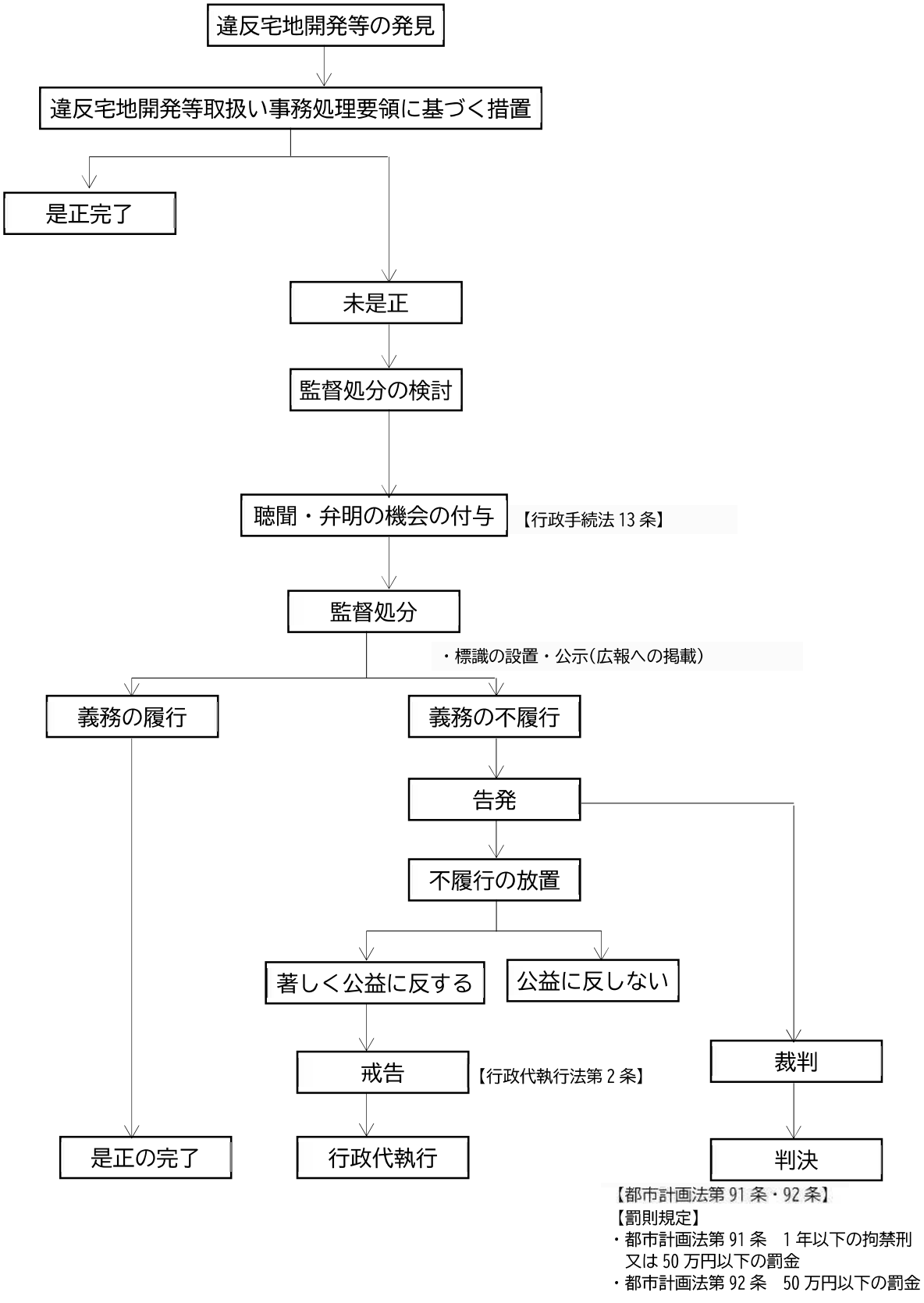


ケース３　（無許可工事）

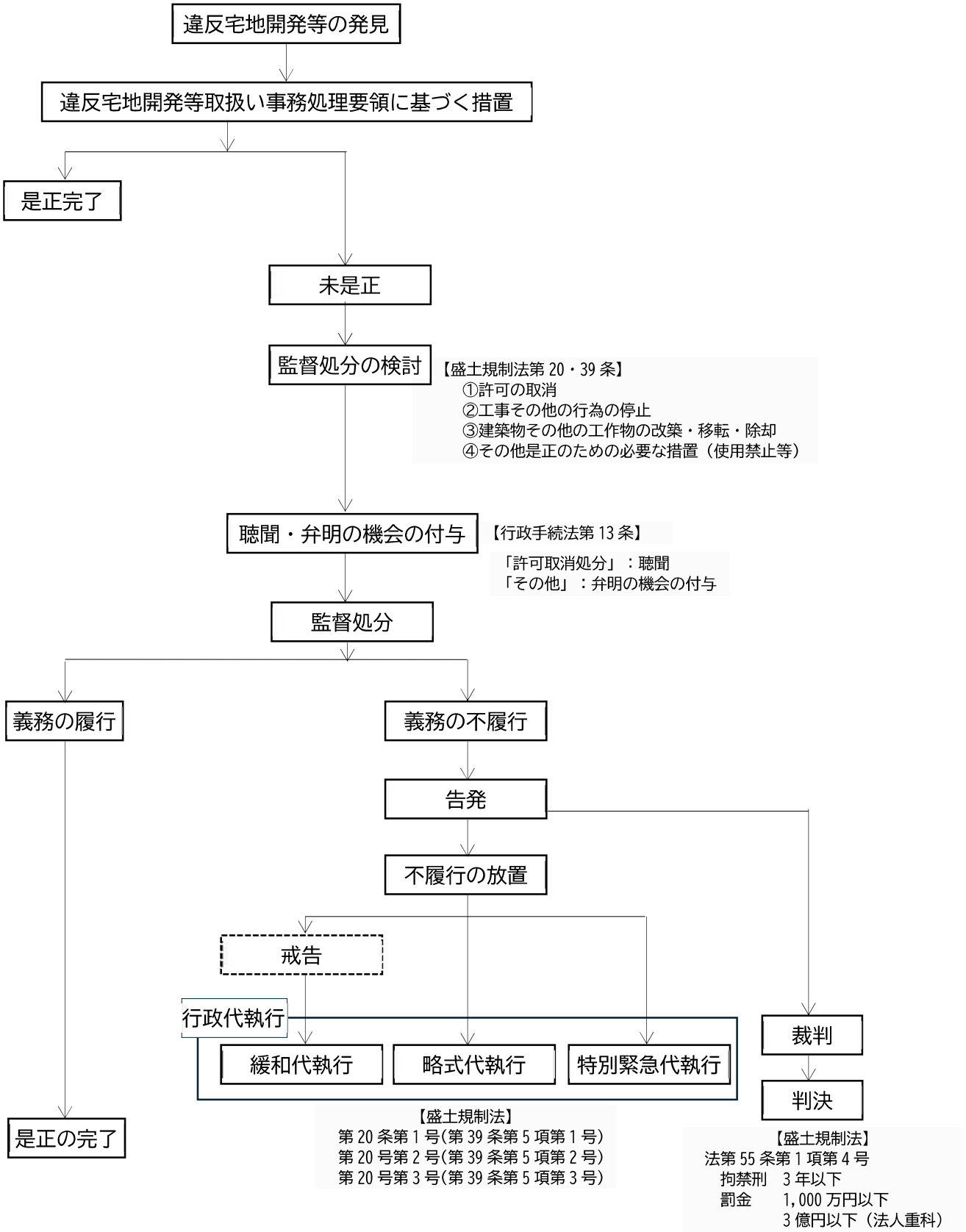

開発行為相談
許可不要
建築確認申請
建築工事着工
施行業者による造成行為着
設計者による再相談
現場調査
無断造成発見
虚偽の相談
・工事停止の指示
来課要請
事情聴取・経緯書・顛末書・防災計画提出要請
経緯書・顛末書・防災計画書提出
防災工事着手
防災工事完了
建築工事完了
調整池協議
都計法第 32 条協議
工事完了
工事完了検査

6－4 要領の位置付け

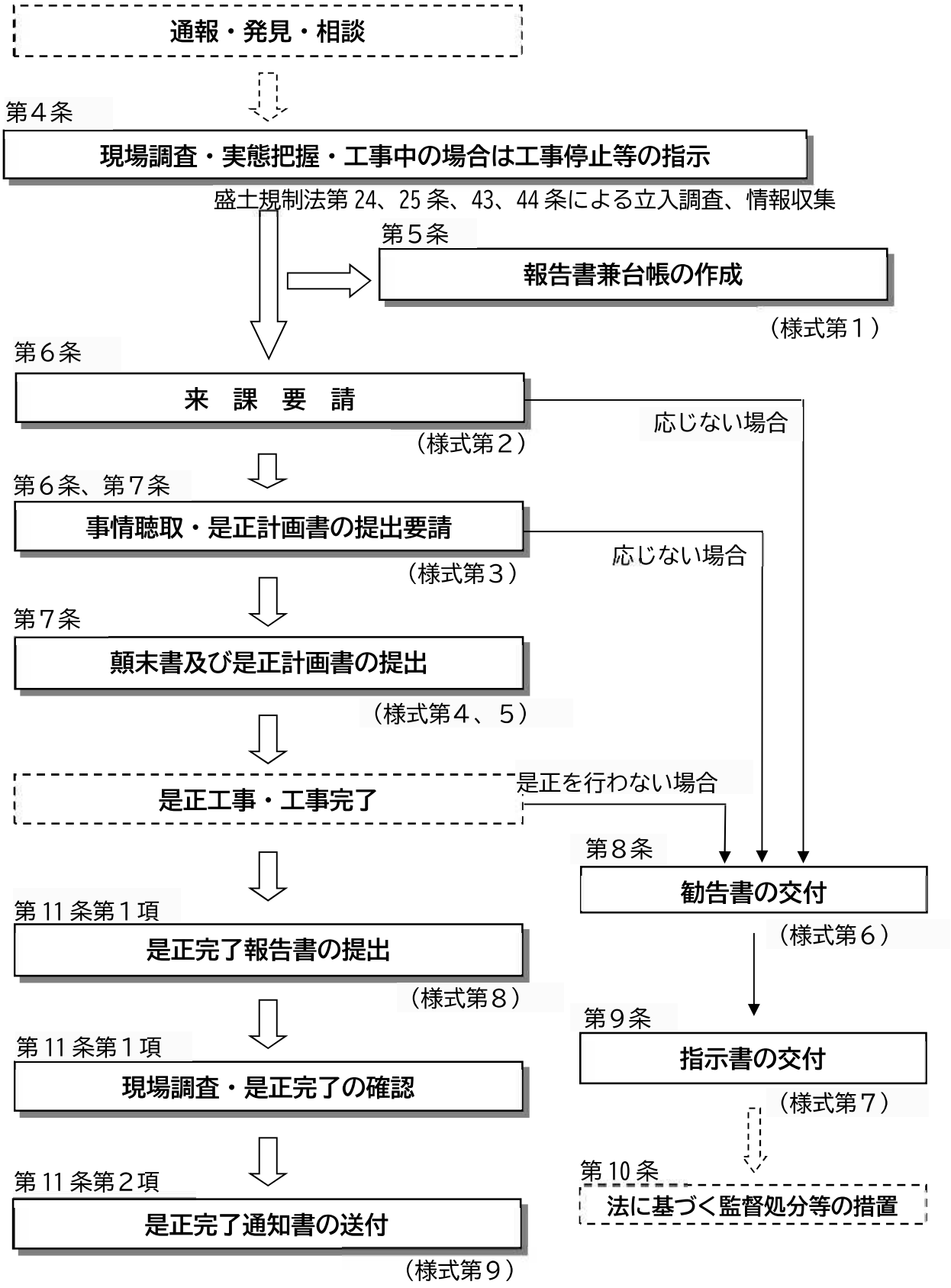
6－4－1 都市計画法の場合



6－4－2 宅地造成及び特定盛土等規制法の場合



6－5 要領で定める違反宅地開発等の対応の流れ



6－6 鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領

○鹿児島市違反宅地開発等取扱い事務処理要領

（平成 18 年 11 月 2 日）

（趣旨）

第1条　この要領は、違法な宅地開発等の是正及びその事務処理の円滑化を図るため、是正指導等に関する事務手続きを定めるものである。

（用語の定義）

第2条　この要領において使用する用語の定義は、次項から第4項までの当該各項に定めるところによるほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）の例による。

2　この要領において「宅地開発等」とは、次のいずれかに該当するものとする。

（1）　都市計画法第4条第10項に定める建築物の建築及び用途変更、同条第11項に定める特定工作物の建設並びに同条第12項に定める開発行為

（2）　宅地造成及び特定盛土等規制法第2条第2項に定める宅地造成等

3　この要領において「違反宅地開発等」とは、前項各号の法律に違反した行為をいう。

4　この要領において「違反行為者」とは、次のいずれかに該当するものとする。

（1）　都市計画法第81条第1項各号に該当する者

（2）　宅地造成及び特定盛土等規制法第29条第1項から第3項及び39条第1項から第3項に該当する者

（措置上の原則）

第3条　違反宅地開発等に関する措置については、不公平にならないよう充分留意するとともに、迅速かつ正確に処理しなければならない。

（実態把握・指示）

第4条　市長は、違反宅地開発等の通報及び相談等があった場合並びに疑わしい行為を発見した場合には、速やかに現場調査を行い、事実を確認しなければならない。

2　市長は、前項の調査により違反宅地開発等と確認できた場合には、違反行為者に対し、違反の内容及び根拠法令等を説明するとともに、必要に応じて工事の停止及び使用の禁止等を指示するものとする。

（報告書兼台帳の作成）

第5条　市長は、前条第1項により違反の事実を確認した場合には、違反宅地開発等報告書兼台帳（様式第1）を作成するものとする。

（事情聴取）

第6条　市長は、違反行為者及び事情を聴取する必要がある者に対し、通知書（様式第2）等により呼び出し、事情聴取を行い、及びその内容を事情聴取調書（様式第3）に記載するものとする。

（是正計画書の提出）

第7条　市長は、違反行為者に対し、原則として7日以内に顛末書（様式第4）及び是正計画書（様式第5）の提出を求めるものとする。

（勧告書）

第8条　市長は、違反行為者が呼出しに応じない場合、是正計画書を提出しない場合又は是正計画を履行しない場合には、違反の内容、法令等の根拠及び是正内容等を記載した勧告書（様式第6）を交付し、是正を求めるものとする。

（指示書）

第9条　市長は、違反行為者が前条の規定に基づく指導に応じない場合は、指示書（様式第7）を交付するものとする。

（監督処分等）

第10条　市長は、違反行為者が前条の勧告書による是正に応じない場合は、都市計画法第81条及び宅地造成及び特定盛土等規制法第20条及び第39条に基づく措置を行うものとする。

2　前項の手続きについては、都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法、行政手続法（平成5年法律第55条）、鹿児島市行政手続条例（平成９年３月２８日条例第１５号）及び鹿児島市行政手続条例施行規則（平成９年６月１７日規則第８３号）によるもののほか、必要な事項は別途定めるものとする。

（是正の完了）

第11条　市長は、是正計画に基づく是正完了報告書（様式第8）が提出された場合は、現場調査を行い、是正の完了を確認しなければならない。

2　市長は、是正が完了したと認めた場合は、違反行為者に対し、その旨を是正完了通知書（様式第9）により通知するものとする。

付　則

この要領は、平成18年11月6日から施行する。

付　則

この要領は、令和7年4月1日から施行する。

様式第1（その1）	違反宅地開発等報告書兼台帳【市作成】
（その2）	是正指導の処理経過【市作成】
（その3）	位置図・付近見取り図、現場状況略図【市作成】
様式第2	通知書【市作成】
様式第3	事情聴取調書【市作成】
様式第4	顛末書
様式第5	是正計画書
様式第6	勧告書【市作成】
様式第7	指示書【市作成】
様式第8	是正完了報告書
様式第9	是正完了通知書【市作成】