（目的）

**第１条**　この条例は、土地利用の理念及び基本原則、土地利用の調整に係る基本方針並びに住民参加の原則その他本市における土地利用に関する基本事項を定めるとともに、この条例のもとに制定される土地利用に関する個別条例との連携を図ることにより、本市にふさわしい土地利用の適正化を図り、もって秩序と魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【趣　旨】

本条は、土地利用基本条例の目的、位置付け及び効果を明らかにしている。

具体的には、本条例が土地利用に関する個別条例の最上位に位置し、本市の土地利用調整施策の拠り所となるものとして制定するものであることを明確に示すとともに、本条例の終極目的として、土地利用の適正化と秩序と魅力あるまちづくりに寄与することを明らかにしている。

【解　釈】

本条では、本市における土地利用の理念・基本原則や、本市で行われる土地利用の調整に係る基本方針・住民参加原則を本条例に掲げることを明確に打ち出している。

さらに、本条例が土地利用に関する個別条例を根拠付け、かつ各条例と体系化することにより、条例相互の連携と効果の拡大を図ることをも目的として掲げている。

その結果、横須賀市の特性に応じた土地利用の適正化を図り、終極の目的として、「秩序」と「魅力」の両側面からまちづくりを実現しようとするものである。

【運　用】

本条は、本条例第２条の土地利用の基本理念、第３条の土地利用の基本原則とあいまって、本条例及び土地利用に関する個別条例、さらに土地利用に関する法令を解釈・運用するための拠り所となるものである。従って、常にこの目的に立ち返って、適切な解釈・運用に心がけなければならない。

（土地利用の理念）

**第２条**　本市における土地利用は、土地基本法（平成元年法律第84号）第２条及び第３条に規定する土地利用についての原則にのっとり、公共の福祉を優先するとともに、地域の諸条件に応じた適正なものとし、かつ、土地利用に関する諸計画に適合するものとしなければならない。

【趣　旨】

本条は、本市における土地利用の前提となる基本理念を掲げることで、本条例及び土地利用に関する個別条例の解釈・運用の道標を表している。

【解　釈】

わが国では、土地利用に関する最上位法として「土地基本法」が制定されており、本市における土地利用にも適用される。同法は、第２条から第５条まで４か条にわたり、土地についての「基本理念」を明らかにしており、とりわけ、第２条では「土地についての公共の福祉の優先」を、第３条では「地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じた計画適合型の土地利用」を定め、土地利用の根幹原理を謳っている。

本条では、土地基本法第２条及び第３条の精神をあらためて明示し、本市における土地利用の理念を明確化した上で、個別の土地利用のあり方を方向付けるものである。

【運　用】

本条は、本条例のもとに制定される土地利用に関する個別条例の実体規定及び手続規定を設ける根拠となるものである。すなわち、土地利用行為者に一定の義務を課すとともに、土地利用の誘導を図る「立法事実」（＊）として位置付けられるものであるので、運用に当たっては、常に本条を念頭に置き、この基本理念を達成するよう取り組んでいくことが重要である。

［＊　立法事実］

立法の基礎にあって、その合理性を支える社会的・経済的・文化的な一般的事実。立法を支える事実には、立法目的の合理性（正当性）及びそれと立法との密接な関連性を裏付ける事実のほか、立法目的達成手段（規制手段）が合理的であることを裏付ける事実が含まれる。

（地域の課題の解決を目的にローカルルールとして条例を制定するためには、その背景として社会的・経済的・文化的な事実があることが不可欠である。何でも条例化すればよいというわけではなく、これらの背景事実に条例を制定するだけの合理性あるいは正当な理由があるかどうかが、その条例が適法に存在しうるかどうかの決め手となる。）

（土地利用の基本原則）

**第３条**　本市における土地利用は、次に掲げる基本原則に沿って行うものとする。

（１）　本市の土地利用の多くを占める住宅地及びその周辺においては、平穏な市民生活に影響を及ぼさないよう、次に掲げる本市の地域的特性を十分に踏まえた最大限の配慮を行わなければならない。

ア　市域の大部分を山地丘陵が占め、点在する低地に市街地が形成されていること並びに急峻な谷戸及び山地丘陵の開発等により宅地化が図られていること。

イ　低層建築物を中心とした住宅市街地が周辺の緑と調和した良好な居住環境を形成していること。

ウ　自然の斜面緑地が市域に多く残存していること。

（２）中心市街地及びこれに準ずる地域においては、都市活動の活性化及び都市機能の増進を図るため、土地の有効活用に努めるものとする。この場合において、周辺市街地環境との調和に配慮し、秩序あるまちづくりを念頭に置いて行うものとする。

（３）周辺の環境に著しい変化をもたらす工場跡地等の土地利用転換は、周辺の土地利用と整合性のとれた内容とするよう配慮しなければならない。

（４）市街化調整区域内における土地利用は、豊かな自然環境の維持及び保全並びに農林漁業との調和を十分に図らなければならない。

【趣　旨】

本条は、本条例第２条に掲げた理念の下、個別条例における土地利用の規制・誘導を導き出す根拠として、生活環境・商業環境・工業環境・自然環境・農林漁業環境等の土地特性や土地利用上の課題を踏まえた土地利用を行うべきことを基本原則として掲げている。

【解釈・運用】

**１**　本市は、都市計画上、市街化区域（　6,627ha）のうち、いわゆる住居系用途地域である第１種低層住居専用地域から第２種住居地域までと準防火指定のある準工業地域が約７割を占め、さらに商業系用途地域である商業地域及び近隣商業地域や工業系用途地域である工業地域及び準工業地域（防火指定なし）にも住宅が多く立地している。

第１号は、このように本市の相当区域が住宅市街地であるという現状に鑑み、本市に住まう市民の平穏な生活環境を維持保全することを土地利用の基本原則の一つとして掲げたものである。

特に配慮すべき地域的特性は、次のとおりである。

①斜面地が市域の広範囲に及び、平地は分散点在化し、多くの谷戸を形成していることや、市域全域が高い安全性の確保が義務付けられる「宅地造成等工事規制区域」に指定されていること。

②市街化区域内の建築物のうちそのほとんどが３階建て以下の建築物であること。

③三方が海に囲まれ、内陸部には豊かな緑が広がる本市の自然環境が、隣接する住宅市街地と一定の調和を保っていること。

④住宅市街地に点在する斜面地に自然緑地が残存していること。

**２**　近年の社会経済情勢の変化や国民意識の多様化に都市構造の変化があいまって、大規模商業施設の郊外への展開と中心市街地の空洞化という課題が生じている。本市においても例外ではないことから、市経済を牽引し、都市の顔でもある中心市街地やこれに準ずるような商業地域では、一層の都市活動の活性化と都市機能の増進を目指し、土地を有効活用することを基本原則の一つとして掲げるものである。ただし、無秩序な都市開発は、中心市街地といえども好ましいとは言えないことから、「秩序あるまちづくり」を常に念頭に置き、魅力ある都市機能の集中を図ることとする。

**３**　近年の産業構造の転換により、本市においても大規模工場の撤退と遊休地化の問題、あるいは工場跡地への高層マンション建設に伴う近隣紛争などが生じていることから、工場跡地等の土地利用転換について、周辺土地利用と整合を図るよう配慮することを基本原則の一つとして掲げるものである。

**4**　市域の約34％を占める市街化調整区域（ 3,453ha）は、豊かな自然環境を有している。また、農林漁業に適した環境を維持するためにも、土地利用上の配慮を要することを基本原則の一つとして掲げるものである。

（土地利用の調整に関する基本方針）

**第４条**　本市における土地利用は、前２条の趣旨及び第７条第１項の規定に基づき策定する土地利用の調整に関する指針に則し、かつ、本市の土地利用の課題を解決するために、別に条例で定める土地利用の調整に関する基準に基づき、規制、誘導等の調整を行うものとする。

【趣　旨】

本条は、本市における土地利用の調整に関する基本方針を定めている。

「土地利用の理念及び基本原則」や、本条例第７条に規定する「土地利用の調整に関する指針」に則した課題解決型の「土地利用の調整に関する基準」を土地利用に関する個別条例で定めることを、本条において示し、本市における土地利用について、規制、誘導等の調整を行うことを明らかにするものである。

【解　釈】

**１**　本条例及び土地利用に関する個別条例には、「計画適合」、「基準適合」、「わがまちのルール」という３大要素がある。

このうち、「基準適合」とは、土地利用を行う際の基準を明確化し、これに則して土地利用を規制・誘導するもので、本市の土地利用を調整する中心的な役割を担う考え方の一つである。

そこで、本条例第２条（土地利用の理念）・第３条（土地利用の基本原則）の趣旨、第７条第１項に基づき策定される「土地利用の調整に関する指針」に則し、かつ、別に条例で定める「土地利用の調整に関する基準」に基づき、規制、誘導等の調整を行うことを、本市における「土地利用の調整に関する基本方針」とする。

**２**　本条は、「土地利用調整に関する基準」を策定することを基本事項として導出するものであり、具体的には、「適正な土地利用の調整に関する条例」において「土地利用調整基準」を、「開発許可等の基準及び手続に関する条例」において「開発許可等の基準」などを設ける。

とりわけ、「土地利用調整基準」は、本条例の理念、基本原則及び本条例のもとに策定されることとなる「土地利用の調整に関する指針」に即し、なおかつ、本市の抱える土地利用上の課題として位置付けられる事項の解決を図ることを目指して設けるものである。

【運　用】

市及び土地利用行為を行おうとする者は、本条の「土地利用の調整に関する基本方針」を踏まえた土地利用の調整に関する個別条例の基準等に基づき、土地利用に向けての調整を行うこととする。

（土地利用の調整への住民参加等）

**第５条**　市は、土地利用の調整を行うに当たっては、土地利用により影響を受ける住民の参加が図られるようにするものとする。

２　市は、都市計画決定その他土地利用と密接に係る計画等の決定又は策定に当たっては、計画等の案の住民提案又は計画等の決定若しくは策定の手続への住民参加等を保障するものとする。

３　前２項の住民参加等の内容は、別に条例で定める。

【趣　旨】

本条は、土地利用の調整を行うに当たっての住民参加原則を定めている。

【解釈・運用】

**１**　本条では、本条例及び土地利用に関する個別条例の３大要素、「計画適合」、「基準適合」、「わがまちのルール」のうち、「わがまちのルール」の策定に向けた根拠を設ける。すなわち、土地利用により大きな影響を受ける住民が、様々な場面で土地利用の調整にかかわる制度を確立し、市民本位の土地利用及び土地利用の調整が可能となるようにするための住民参加原則を基本事項として謳うものである。

**２**　具体的には、個別条例での制度化になるが、

第１項から導き出されるものとして、

①本条例第８条及び第９条に規定する「土地利用行為の事前手続の公表」

②適正な土地利用の調整に関する条例に設ける「地区土地利用協定制度」

③特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例（特定建築等行為条例）に基づく「住民調整ルール」

第２項から導き出されるものとして、

①本条例第７条に規定する「土地利用の調整に関する指針の市民協働による策定」

②都市計画決定等の手続きに関する条例に基づく「都市計画提案などの住民の主体的参画」

などがある。

（責務）

**第６条**　市民、土地利用に係る行為を行う者及び市は、土地利用の調整に関して別に定める条例に規定する責務を遵守するほか、この条例の趣旨にのっとり、本市における土地利用を行い、及び調整するよう努めなければならない。

【趣　旨】

本条は、土地利用にかかわることとなる市民、土地利用行為者、市が、それぞれの立場で責務を有することを明らかにしている。

【解釈・運用】

本条では、土地利用において利害が対立したり、連携したりしながら密接に関わりあう市民と土地利用に係る行為を行う者、そして、これを適正に誘導する役割を担う市が、それぞれの立場で、「秩序」と「魅力」あるまちづくりに必要な土地利用の調整に向けた責務を負うことを明らかにする。ここでは、それぞれの責務の導出を行うに止め、個別条例で必要な責務をあらためて設定する。

（土地利用の調整に関する指針）

**第７条**　市は、本市における土地利用の現状及び課題を踏まえつつ、将来求められる土地利用のあり方を示すとともに、本市にふさわしい良好なまちづくりに資するための土地利用に向けて、土地利用の調整に関する指針を策定するものとする。

２　市は、土地利用の調整に関する指針の策定を行うに当たっては、次に掲げる計画との整合を図り、各計画が相互に連携するようにしなければならない。

（１）地方自治法の一部を改正する法律（平成23年法律第35号）による改正前の地方自治法（昭和22年法律第67号）第２条第４項の規定により策定された基本構想及びこれに基づき策定された基本計画

（２）都市計画法（昭和43年法律第 100号）第18条の２第１項の規定により策定された都市計画に関する基本的な方針

（３）その他本市の土地利用に関して策定された基本的な計画

３　市は、土地利用の調整に関する指針を市民、土地利用に係る行為を行う者等の参画を得て市民協働により策定しなければならない。当該指針を改定する場合も同様とする。

４　市は、土地利用の調整に関する指針の策定後、土地利用の状況を十分に把握した上で、指針の内容、進捗状況等を確認し、及び評価し、定期的に又は必要に応じて見直しを行わなければならない。

５　市は、土地利用の調整に関する指針を策定し、又は改定しようとするときは、第13条第１項第１号に規定する横須賀市土地利用調整審議会に諮問しなければならない。

【趣　旨】

本条は、本条例及び土地利用に関する個別条例の三大要素、「計画適合」、「基準適合」、「わがまちのルール」のうち、最も根源的要素である「計画適合」の拠り所になる「土地利用の調整に関する指針」の策定について定めている。

【解　釈】

**１**　「土地利用の調整に関する指針」は、本市の土地利用に特化した基本的な方針を定めるものである。

本市における土地利用に関する上位計画には、地方自治法の一部を改正する法律（平成23年法律第35号）による改正前の地方自治法を根拠とする都市基本構想及びこれに基づく基本計画並びに都市計画法に基づき策定された都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）等があるが、本条により策定する「土地利用の調整に関する指針」は、これら上位計画ではさばけない土地利用上の課題に対する課題解決型の指標として、本市の土地利用における調整の直接の拠り所となるものとする。

**２**　「土地利用の調整に関する指針」は、本市の計画的な政策推進の基礎となる基本構想及び基本計画に則すとともに、都市計画マスタープランと十分に調整のうえ策定（改定）することとする。また、都市計画マスタープラン（特に「土地利用」関連部分）と連携しつつ、役割を区分する（次頁の図参照）。

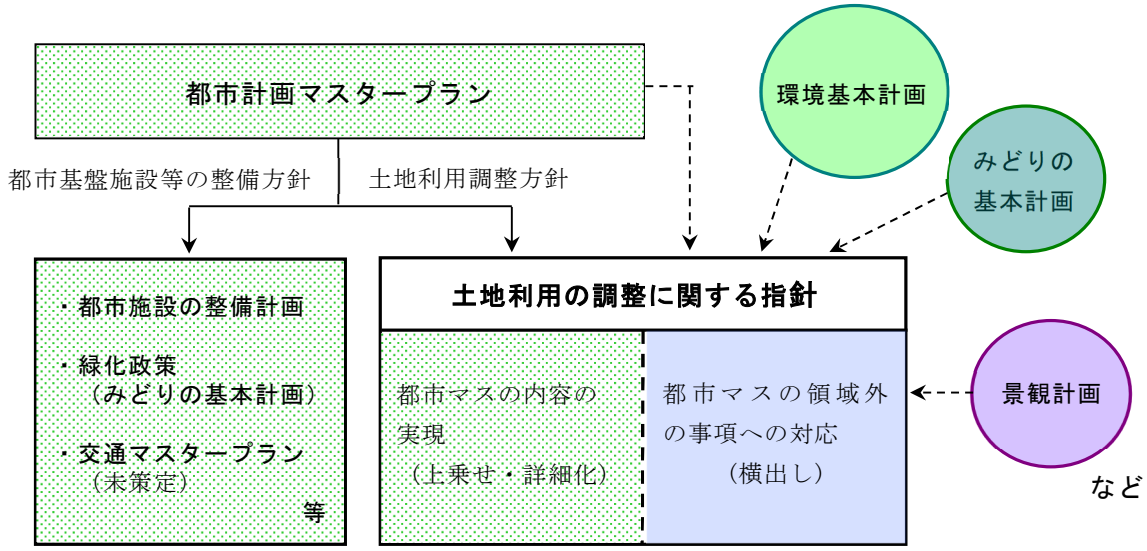
なお、「その他本市の土地利用に関して策定された基本的な計画」には、環境基本計画、景観計画等が挙げられる。

図［「土地利用の調整に関する指針」の考え方］

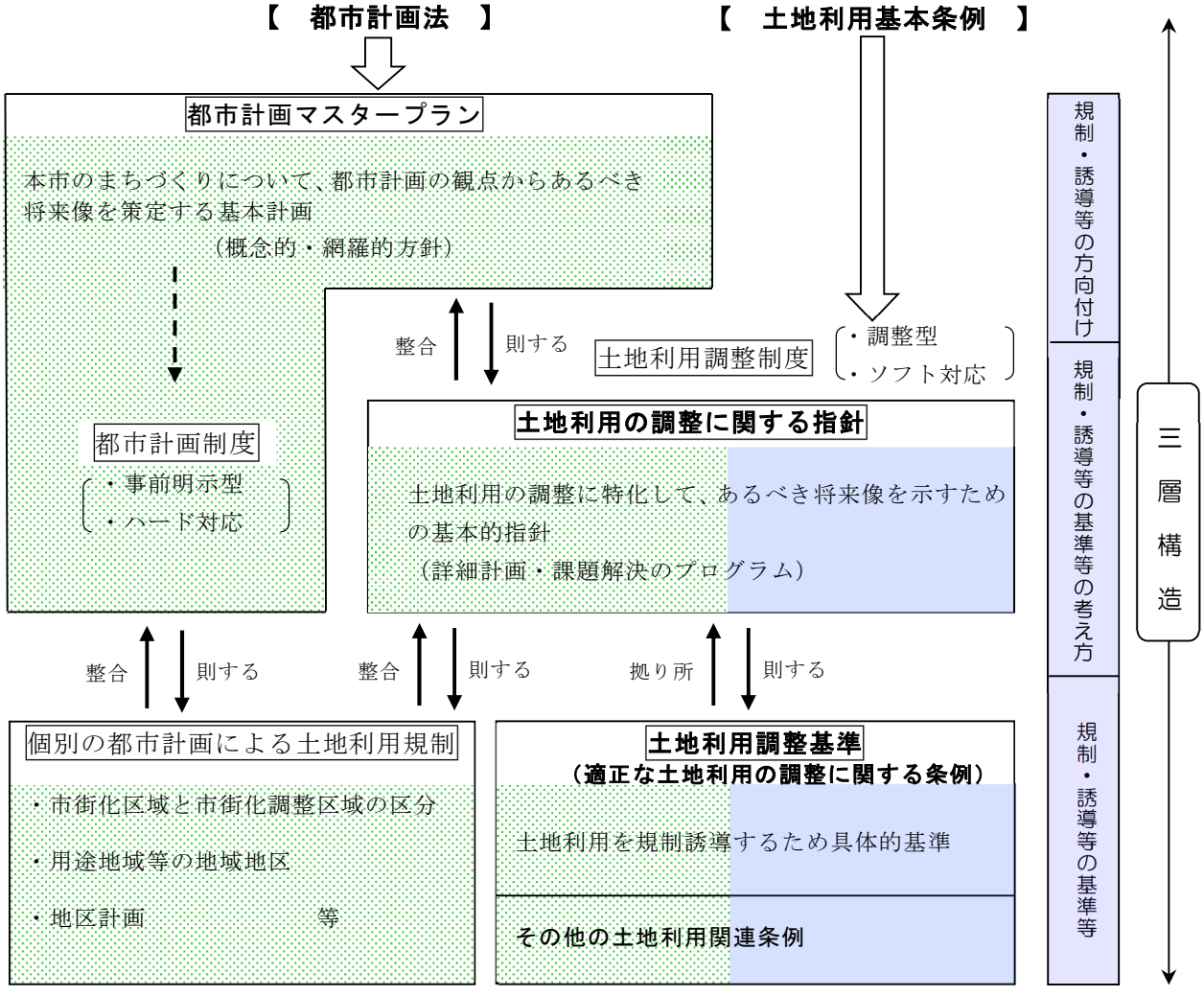
1　基本的性格

本市の土地利用に特化した基本的な方針を定める指針に位置付ける。

2　土地利用にかかわる主な基本計画との関係




3　土地利用の調整にかかわる計画等の相関関係



3　「土地利用の調整に関する指針」は、「計画適合」を実現するとともに、「わがまちのルール」としての位置付けを持つためにも、市民協働により策定（改定）し、指針の位置付けを高める。

なお、「土地利用の調整に関する指針」の策定（改定）の際には、パブリック・コメント手続も実施することになる。

4　土地利用の状況は、社会経済情勢の変化により大きく影響を受ける。また、土地利用に関する法制度は近年めまぐるしく改正されており、本条例に基づき「土地利用の調整に関する指針」を策定したとしても、未来永劫その効果を維持し続けることは困難である。

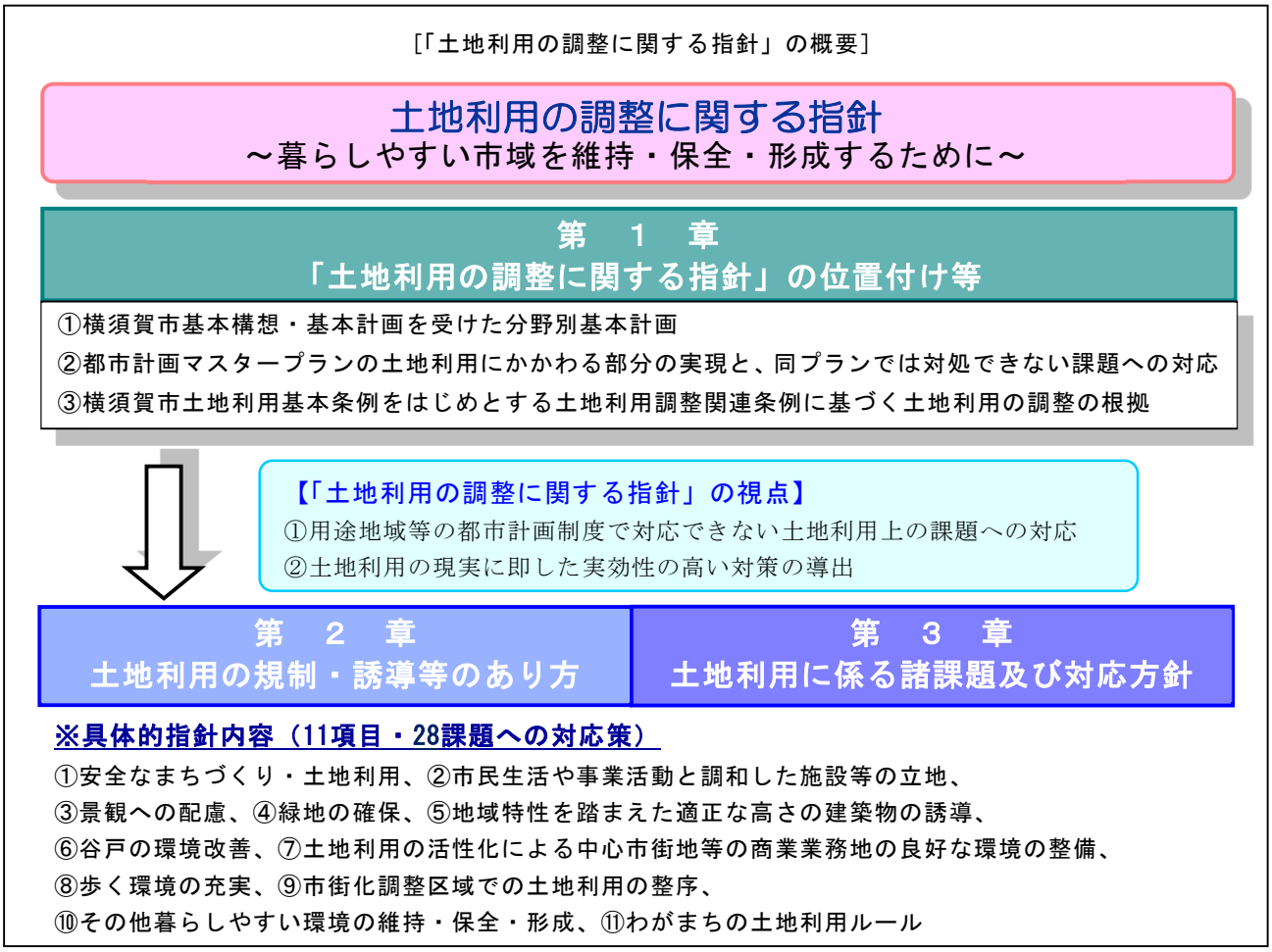
そこで、「土地利用の調整に関する指針」は不変のものとはせず、指針の効果を評価したうえで、本条例第14条（この条例及び土地利用に関する個別条例の見直し）に掲げる、土地利用調整関連条例の見直し時期と同時期に見直しを行うものとする。

5　市民に大きな影響を与える土地利用について、「土地利用の調整に関する指針」を策定（改定）し、市の土地利用の方向性を明確に打ち出すためには、市民協働で作成するのみではなく、公正・透明な手続を確保する観点から、第三者機関である土地利用調整審議会（本条例第13条第１項第１号に基づき設置）に意見を聴くこととする。

【運　用】

本条による「土地利用の調整に関する指針」は、個別・具体な土地利用の道標となるものであるとともに、土地利用の誘導に資するものとなる。

土地利用に関する個別条例の運用に当たっては、本条例第２条（土地利用の理念）及び第３条（土地利用の基本原則）の規定を念頭に置きつつ、「土地利用の調整に関する指針」に即して本市にふさわしい良好なまちづくりに取り組んでいかなければならない。



（土地利用関連法令の確認）

**第８条**　次に掲げる土地利用に係る行為を行おうとする者は、当該行為に係る法令又は条例による手続の内容について市長に確認の申出を行わなければならない。

（１）土地の区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積及び建築物の建築で、当該土地利用の用に供する土地の面積が 500平方メートル以上のもの

（２）土地利用の用に供する土地の勾配が30度を超え、かつ、高低差が３メートルを超える斜面地における区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積及び建築物（架台（柱又は壁及び床版（床版の面積の合計が 100平方メートルを超えるものに限る。）で構成される工作物で、床版の上部を建築物の建築以外の目的に利用するものをいう。）を含む。以下本号において同じ。）の建築並びに建築物に接する地面の高低差が２メートルを超えるものの建築

（３）建築物又は工作物で、高さ（建築物又は工作物が地面と接する最下位からの高さをいう。）が10メートルを超えるものの建築及び築造

（４）ホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋及びゲームセンターその他規則で定めるもの（以下本号において「ホテル等」という。）の建築及び現に存する建築物の全部又は一部の用途をホテル等とする行為

（５）１メートルを超える切土又は盛土を行うもの

（６）一時的な土石の堆積（宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則（昭和37年建設省令第３号）第８条第10号に掲げるものを除く。）

（７）海面における 1,000平方メートル以上の埋立て

（８）その他規則で定める行為

２　土地利用に係る行為を行おうとする者は、前項各号に該当しない行為にあっても、法令又は条例による手続の内容について市長に確認の申出を行うことができる。

３　市長は、前２項の規定による申出を受けたときは、遅滞なくその土地利用に係る行為に必要な法令及び条例による手続の内容を確認し、申出を行った者に回答しなければならない。この場合において、必要な手続等の指導、助言等を行うものとする。

４　市長は、第１項の規定による申出及び当該申出に対する前項の規定による指導、助言等の内容を公表するものとする。

５　第１項及び第２項の申出に係る書類の保存並びに前項の公表の期間は、当該申出に対し第３項の回答をした日から５年間とする。

【趣　旨】

本条では、本市の土地利用における調整を適正かつ円滑に行い、より良いまちづくりの推進に寄与するとともに、土地利用に係る行為を行おうとする者の手続の利便の向上を図るため、「土地利用関連法令確認制度」を設けている。

【解釈・運用】

**1**　土地利用関連法令の確認の申出は、土地利用調整関連条例等の手続を適正に誘導するため、本市における土地利用の規制・誘導の入口として、一定規模以上の土地利用に係る行為等を行おうとする者が、市長に対し、当該行為に必要となる手続等を確認する手続である。

この制度は、土地利用に係る行為を行おうとする者にとっては「的確な許可等の手続の進行」を、住民にとっては「土地利用に係る行為の早期把握」を、行政にとっては「総合的な土地利用の誘導」を、それぞれ可能とする透明・公正で適正なシステムである。

なお、この申出の回答である土地利用関連法令確認回答書（第２号様式、本条例施行規則第１条第５項）は、個別条例の手続（関係機関との協議（適正な土地利用の調整に関する条例第45条）、お知らせ板の設置に係る事前協議（特定建築等行為条例第８条第１項））を申込むにあたっての添付書類となるため、この申出手続を行わないと、これらの個別条例の手続に進めないこととなる（ただし、大規模土地利用行為の協議を行った場合を除く。）。

**2**　本条に基づく土地利用関連法令確認制度の対象となる土地利用に係る行為は、①～⑧のとおりであり、土地利用に係る行為を行おうとする者は、「土地利用関連法令確認申出書」（第１号様式、本条例施行規則第１条第１項）

に位置図その他市長が必要と認める図書を添えて市長に申し出ることとなる。

**［土地利用関連法令確認制度の対象となる行為］**

①面積が 500㎡以上の土地で行う以下の行為

・土地の区画形質の変更
・木竹の伐採
・物件の堆積（例示：常設の資材置き場）
・建築物の建築

②－１）土地の勾配が30度を超え、かつ、高低差が３ｍを超える斜面地で行う以下の行為

・区画形質の変更
・木竹の伐採
・物件の堆積（例示：常設の資材置き場）
・建築物（架台（柱又は壁及び床版（床版の面積の合計が 100㎡を超えるものに限る。）で構成される工作物で、床版の上部を建築物の建築以外の目的に利用するものをいう。）を含む。）の建築

※「高低差が３ｍを超える斜面地における」という部分は、「現況地面」を指すものである。

－２）建築物（「架台」を含む。）に接する地面の高低差が２ｍを超えるものの建築

※「建築物に接する地面の高低差」という部分は、「計画地面」を指すものである。

③建築物又は工作物で、高さ（建築物又は工作物が地面と接する最下位からの高さをいう。）が10ｍを超えるものの建築及び築造

④ホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋及びゲームセンターその他規則で定めるもの（「ホテル等」）の建築及び現に存する建築物の全部又は一部の用途をホテル等とする行為

※　「規則で定めるもの」とは、簡易宿所とする（本条例施行規則第１条第３項）。

※　既存の建築物の一部にホテル等のいずれかの用途が現に存している場合であっても、ホテル等の用途に供する部分以外を新たにホテル等の用途に変更する場合は、土地利用関連法令確認の申出が必要となる。また、ホテル等に含まれる用途相互間の変更であっても、新たに一つの用途が増加することから、同様に、本申出が必要である。

⑤１ｍを超える切土又は盛土を行うもの

⑥一時的な土石の堆積（以下に掲げるものを除く。）

＜宅地造成及び特定盛土等規制法施行規則第８条第10号＞

イ　宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第４条第１号の土石の堆積（高さが２ｍ超のもの）であって、土石の堆積を行う土地の面積が300㎡を超えないもの

ロ　同施行令第４条第２号の土石の堆積（高さが２ｍ以下で、堆積を行う面積が500㎡超のもの）であって、土石の堆積を行う土地の地盤面の標高と堆積した土石の表面の標高との差が30㎝を超えないもの

ハ　工事の施工に付随して行われる土石の堆積であって、当該工事に使用する土石又は当該工事で発生した土石を当該工事の現場又はその付近に堆積するもの

⑦海面における 1,000㎡以上の埋立て

⑧その他規則で定める行為（本条例施行規則第１条第４項）

－１）土地利用の用に供する土地の面積が500㎡以上の土地に設置する太陽光発電装置の設置（既存の家屋の屋根等への設置を除く。）

－２）墓地等（特定建築物等行為条例第２条第１項第８号に規定する墓地、納骨堂又はペット霊園）の設置

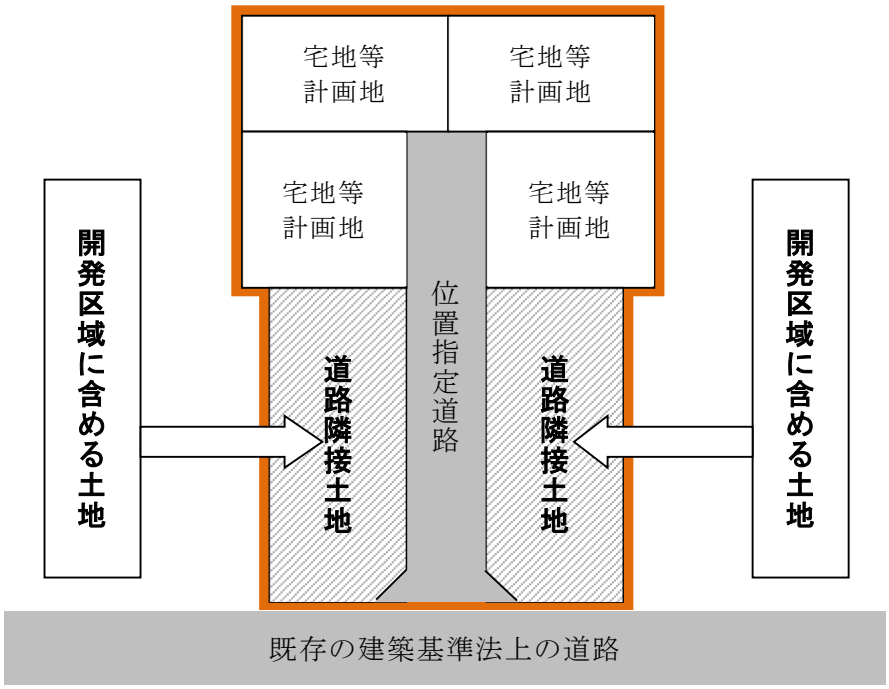
**3**　本条の申出による土地利用の用に供する土地の面積の算出に当たっては、開発許可等の基準及び手続に関する条例（開発許可条例）に基づく開発行為の区域について考慮すること。

例）都市計画法に基づく開発行為によって新たに道路を設置する場合及び建築基準法に基づき道路の位置指定を受ける場合に、この道路と道路に隣接する土地（道路隣接土地）の所有者が同一のときは、当該道路隣接土地を土地利用行為の区域に含めることとする。（開発許可条例第２条の２）

※「所有者が同一」とは、本条の確認申出のあった日又は本条例第９条第１項に基づく大規模土地利用行為の協議申出のあった日以前６か月前から当該申出の日までの間に所有者が同一であることをいう。（都市計画法等施行取扱規則第２条の12）

【事　例】

建築基準法第42条第１項第５号に基づき道路の位置指定を受けて土地利用行為（当該区域の面積が500㎡未満のもの）を行おうとするものについては、位置指定を受けようとする道路と当該道路に接する土地（道路隣接土地）の所有者が同一の場合には、道路隣接土地を土地利用行為の範囲に含めることとなるため、都市計画法の開発許可を要する行為となる可能性がある。




**4**　土地利用関連法令確認申出制度は、土地利用に係る行為を行おうとする者が市の土地利用に関連する手続を把握するために有用な制度であることから、**2**①～⑧に掲げた行為に該当しない場合でも、任意の申出をすることができる。

**5**　土地利用関連法令確認申出を受けた市長は、この制度の趣旨からも、速やかに必要な法令や条例の手続を確認した上で、申出者に「土地利用関連法令確認回答書」（本条例施行規則第１条第５項）により回答することとする。

ただし、比較的簡易な申出とはするものの、土地利用に係る行為が多岐に渡ることを踏まえ、回答に正確を期す必要があることから、行為の内容にもよるが、処理期間は原則として７日間（休日を除く。）程度とする。

**6**　市は本条第１項による申出内容を公表することとする。これにより早期の段階での住民への周知を図り、住民生活に影響を与えるおそれがある土地利用行為に対して住民のアクセスを容易にする。公表の方法は、原則として都市計画課での閲覧により行うとともに、行為の概要を市のホームページにも掲載する（本条例施行規則第５条）。

なお、本条第２項による任意の申出については、土地利用行為者の利便を主眼とするもので、**2**①～⑧の確認申出を要する項目に該当しない一定規模以下の土地利用行為であることから、公表は行わない。

**7**　土地利用関連法令確認申出に係る書類の保存期間は、市長が申出に対する回答をした日から５年間とする。

また、本条第４項に基づく公表の期間についても、同様に市長が当該申出に対する回答をした日から５年間とする。

（大規模土地利用行為の協議）

**第９条**　次に掲げる土地利用に係る行為（以下「大規模土地利用行為」という。）を行おうとする者は、市長に協議の申出をしなければならない。

（１）土地の区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積及び建築物の建築で、当該土地利用の用に供する土地の面積が１ヘクタール以上のもの（規則で定める一体的又は連続的な行為により全体の面積が１ヘクタール以上であるとみなされる場合を含む。次号において同じ。）

（２）１ヘクタール以上の海面の埋立て

（３）都市計画法第８条第１項第１号に掲げる近隣商業地域及び商業地域以外の地域で行う集客施設（規則で定める用途のものに限る。）の用途に供する部分の床面積の合計が 5,000平方メートル以上の建築物（増築にあっては、集客施設の用に供する増築部分の床面積の合計又は集客施設の用に供する増築部分と既存部分（集客施設の用に供する床面積が 5,000平方メートル未満のものに限る。）の床面積の合計が 5,000平方メートル以上のものに限る。）の建築（建築物の敷地の面積が１ヘクタール未満のものに限る。）

（４）その他市の政策等との調整を要する土地利用に係る行為として、規則で定めるもの

２　前項の規定にかかわらず、都市計画法第29条第１項の許可を要しない大規模土地利用行為のうち、同法第12条の４第１項第１号に規定する地区計画の区域（同法第12条の５第２項第１号に規定する地区整備計画が定められている区域に限る。）内において行う当該地区計画の内容に適合する建築物の建築その他の規則で定める大規模土地利用行為については、前項に規定する協議の申出は、することを要しない。

３　市長は、第１項に規定する協議の申出があった場合は、速やかに第13条第１項第２号に規定する大規模土地利用行為連絡調整会議において、本市の政策等との整合性等について調査及び審議（以下「調査等」という。）を行うものとし、調査等の結果、特に市の政策等に大きな影響を与えるおそれがある大規模土地利用行為と認められる場合は、同項第１号に規定する横須賀市土地利用調整審議会の意見を聴くものとする。

４　市長は、前項に基づく調査等及び意見聴取の結果、本市の政策等との整合性等を確保するために必要と認める場合、協議の申出者に対し、行為内容の変更を求めるものとする。この場合において、市長及び協議の申出者は、双方、真摯に協議を行い、協議が成立するよう努めなければならない。

５　市長と協議の申出者の協議が終了したときは、市長は、協議の申出者に協議結果を通知するとともに、協議の内容を公表するものとする。

【趣　旨】

本条では、大規模土地利用行為が市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼすおそれがあることに鑑み、当該大規模土地利用行為と市の政策との調和を図ることにより、より良いまちづくりに資するため、市と行為を行おうとする者との調整制度を設けている。

【解釈・運用】

**1**　大規模土地利用行為については、市の土地利用政策に影響を及ぼすおそれがあることから、市長との事前協議制度を設け、市と土地利用に係る行為を行おうとする者との調整の場を用意する。

この調整は、個別具体の公共公益的施設の配置計画などではなく、市の政策レベルとの調整として大局的な見地からの協議を行うシステムとする。

なお、大規模土地利用行為協議結果通知書（第５号様式、本条例施行規則第２条第５項）は、土地利用関連法令確認回答書と同様に個別条例の手続の添付書類となるため、この協議を行わないと、個別条例の手続に進めないこととなる。

また、永続的に影響を及ぼすこととなる土地利用の性質上、大規模土地利用行為についての市長との協議は、本市における土地利用の将来的展望と計画的土地利用を推進するためにも、土地利用政策上非常に重要な位置付けを有するものである。そこで、市長は、協議の結果を個別条例の承認等の処分において考慮することとする（本条例第11条第２項参照）。

**2**　協議は、「大規模土地利用行為協議書」（第３号様式、本条例施行規則第２条第１項）に必要な図書等を添えて行う。

本条に基づく協議の対象となる土地利用に係る行為は、下記の①～④のとおりである。

①土地の区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積及び建築物の建築で、当該土地利用の用に供する土地の面積が１ha以上のもの（一体的に利用されている土地若しくは海面、同一の者が所有している土地又は隣接した土地において、土地の区画形質の変更、木竹の伐採、物件の堆積、建築物の建築又は海面の埋立てに係る行為を同時に又は連続して行うもののうち、全体として一体的な行為（１ha以上）を行うものを含む。②において同じ。）（本条例施行規則第３条第１項）

②１ha以上の海面の埋立て

③土地利用の用に供する区域の面積が１ha未満であっても、近隣商業地域及び商業地域以外の地域で行う集客施設の用に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以上の建築物の建築

※「集客施設」とは、主に次の用途をいう（本条例施行規則第３条第２項）。

・劇場
・集会場
・展示場
・ボーリング場、スケート場、プールなどの運動施設
・映画館、演芸場
・卸売市場、マーケットなどの物品販売業を営む店舗
・ホテル、旅館
・遊技場
・公衆浴場

本号については、区域面積が１ha未満であっても、集客施設は交通、防犯、安全上等、周辺に及ぼす影響が大きいため、近隣商業地域及び商業地域以外に立地する場合には、市の政策との整合を図る中で、規制・誘導を行おうとするものである。

④その他市の政策等との調整を要する土地利用に係る行為として、規則で定めるもの

本市の土地利用計画が存する地域及びその隣接地において本条例第８条第１項各号に該当する行為を行う場合（本条例施行規則第３条第３項）

**3**　市街化調整区域で１ha以上の土地利用行為を行おうとする者は、従前、神奈川県土地利用調整条例（県調整条例）に基づき、神奈川県知事との協議を行っていたが、本市が平成17年７月に本条に基づく市長との協議（大規模土地利用行為の協議）を定めたことにより、これら両方の手続を行わなければならなくなった。

そこで、神奈川県は、この二重行政を回避するため、県調整条例第19条の規定に基づき、平成22年８月から、本市区域における県調整条例の適用を除外することとした。

このため、本条の大規模土地利用行為の協議を行うにあたり、申出のあった土地利用行為に対する神奈川県の基本的な考え方（神奈川県が所管する法令（森林法、土砂の適正処理に関する条例等）の許認可部局の考え方も含む。）や問題点を事前に把握し、本市の考え方と齟齬が生じないよう調整を図る必要が生じた。

よって、大規模土地利用行為連絡調整会議（本条例第13条第１項第２号）を開催するまでに、協議の申出のあった土地利用行為について神奈川県に意見照会等を行うこととする。

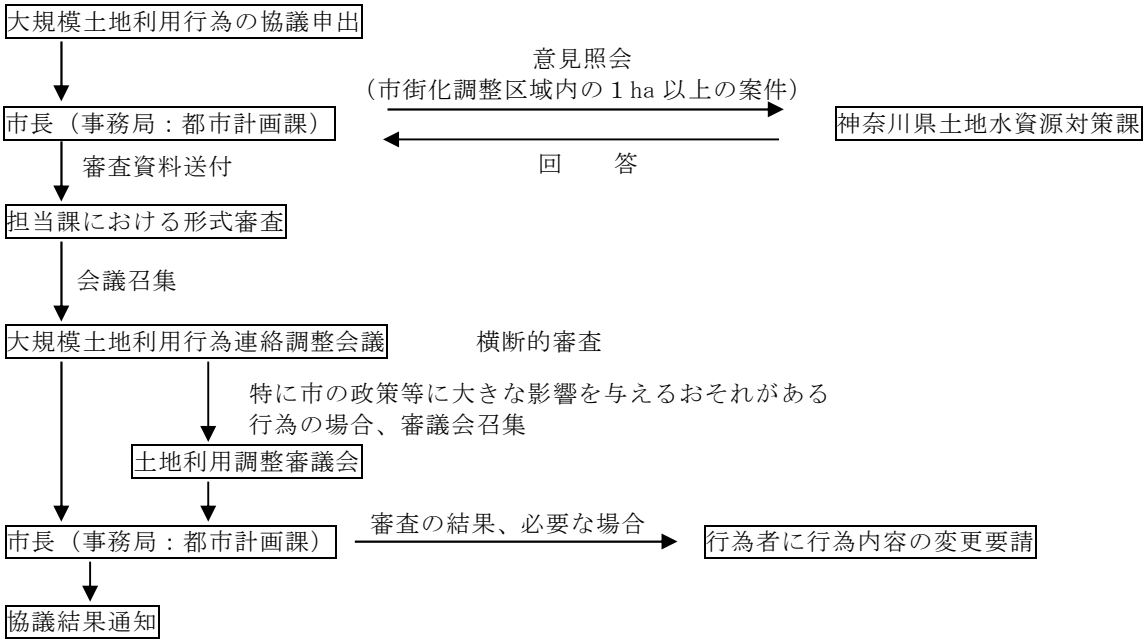
**4**　市長は、協議の申出があった場合、大規模土地利用行為連絡調整会議において、本市の政策等との整合性等について調査・審議を行い、その結果、特に市の政策等に大きな影響を及ぼすおそれがある行為と認められる場合は、横須賀市土地利用調整審議会（本条例第13条第１項第１号）の意見を聴くものとする。

**5**　市長は、大規模土地利用行為連絡調整会議による調査・審議、横須賀市土地利用調整審議会からの意見聴取の結果、本市の政策等との整合性等を確保するために必要と認める場合、協議の申出者に対し、「大規模土地利用行為変更要請書」（第４号様式、本条例施行規則第２条第４項）により行為内容の変更を求める。

「協議」とは、必ずしも双方の「合意」を求めるものではないが、本条例の趣旨及び目的に鑑み、市と申出者が真摯に協議成立に向けて取り組まなければならない。

本条の協議の流れを示すと、次のようになる。

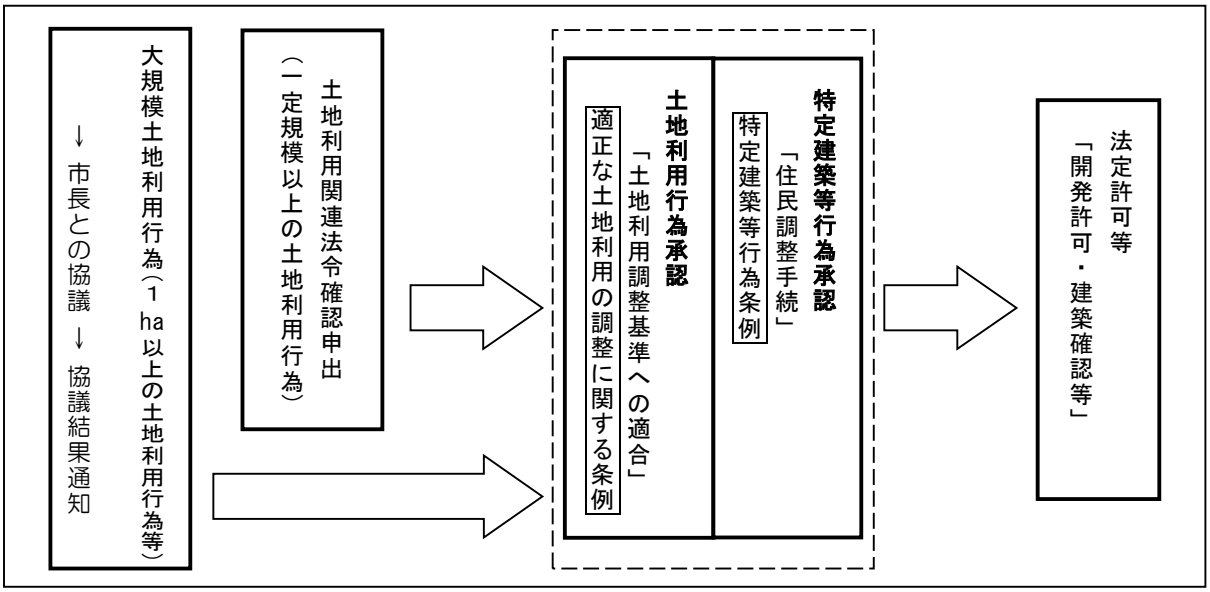
［大規模土地利用行為の協議の流れ］




**6**　市長は、協議が終了したときは「大規模土地利用行為協議結果通知書」（第５号様式、本条例施行規則第２条第５項）により申出者に通知し、土地利用に係る行為を行おうとする者は、この協議結果通知を得た後に、個別条例の手続に進むこととなる。

また、第８条に基づく土地利用関連法令確認制度と同様、市は申出内容を公表することとする。これにより早期の段階での住民への周知を図り、住民生活に影響を及ぼすおそれがある土地利用行為に対して住民のアクセスを容易にする。公表の方法は、都市計画課での閲覧により行うとともに、行為の概要を市のホームページにも掲載する（本条例施行規則第５条）。

［土地利用調整関連条例の流れ］




**7**　本条に基づく大規模土地利用行為の事前協議は、１ha以上の大規模土地利用行為が市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼす恐れがあることに鑑み、その行為と市の政策との調和を図ることにより、より良いまちづくりに資するために行う調整制度である。

このことは、１ha以上の土地を新たに利用するときに必要な制度として捉えるものであり、既に土地利用が確定して現にその土地利用が行われている場合で、当該土地利用と基本的に相違しない土地利用行為を追加的に行

うようなケースは、その土地利用により市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼすものではなく、この事前協議制度の射程とする意義はない。

従って、本条例施行規則第２条第３項で定める以下のような場合は、土地利用を行う土地の面積が１ha以上であっても、大規模土地利用行為の協議は不要とし、第８条に定める確認の申出を行うこととする。

《対象外となる土地利用行為》

（１）新たに都市計画法第29条第１項の開発許可を要しない行為で、以下に掲げるもの

- 土地利用の用途や敷地の範囲に変更を生じない１ha以上の敷地内における建築物の建築
- 既に許可・認定されている総合設計または一団地認定の区域内において、予定建築物の用途に変更を生じない建築物の建築
- 地区計画区域内において地区整備計画に適合している建築物の建築

（２）前号に掲げるもののほか、土地利用行為に関係する各課と庁内会議等により、事前の調整が行われ、本市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼさないことが既に確認できており、市長が協議の必要がないと認めたもの

（大規模土地利用行為の変更の協議等）

**第９条の２**　前条の規定による協議を終了した者が、当該協議に係る大規模土地利用行為に関する内容のうち、次に掲げる計画を変更しようとするとき（土地利用の用途が変更されないものに限る。）は、市長に変更の協議（次項において「変更協議」という。）の申出をしなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更をしようとするときは、この限りでない。

（１）土地利用計画

（２）街区の設定計画

（３）公共施設等の整備計画

２　市長は、前項の規定により変更協議の申出があった場合は、本市の政策等との整合性等について調査し、その結果を変更協議の申出者に通知するとともに、変更協議の内容を公表するものとする。この場合において、市長は、あらかじめ、第13条第１項第２号に規定する大規模土地利用行為連絡調整会議の委員の意見を聴くものとする。

３　前条の規定による協議を終了した者は、第１項ただし書に規定する規則で定める軽微な変更をしたときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

【趣　旨】

本条では、大規模土地利用行為の協議を行った後、当初の内容を変更する土地利用行為のうち、その変更する内容が、市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼさないものに対する変更の協議の手続を明確に定めている。

【解釈・運用】

**1**　大規模土地利用行為の協議を行った後、当初計画の土地利用の用途が変更（一戸建て住宅から共同住宅等）となる場合は、計画の同一性は失われていることから、新たな協議の対象となる。

ただし、変更する土地利用行為の内容が、市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼさない変更については、本条の趣旨から周辺に与える影響が当初計画と比較して同等以下と認められるため、変更の協議を行う。

**2**　変更の協議は、「大規模土地利用行為変更協議書」（第６号様式、本条例施行規則第４条第１項）に必要な図書等を添えて行う。

本条に基づく変更の協議の対象となる土地利用行為の内容の変更は、土地利用計画の概要に記載されている計画のうち、次に掲げるものの変更とする。

①　土地利用計画

②　街区の設定計画

③　公共施設等の整備計画

**3**　市長は、変更の協議の申出があった場合、本市の政策等との整合性等について調査を行う。この場合において、大規模土地利用行為連絡調整会議（本条例第13条第１項第２号）の委員の意見をあらかじめ聴くものとする。

**4**　市長は、変更の協議が終了したときは「大規模土地利用行為変更協議結果通知書」により申出者に通知し、申出内容を公表することとする。

公表方法は、当初の協議と同様に、都市計画課で閲覧に供するとともに、土地利用行為の概要を市のホームページにも掲載する（本条例施行規則第５条）。

**5**　なお、変更する土地利用行為の内容が次のいずれにも該当するような軽微なものの場合は、変更の協議を行うことを要しない。

①　土地利用に供する土地の面積が変更される場合にあっては、当初計画に比べて面積が１割未満の増加であるもの又は減少であるもの

②　計画住戸数が変更される場合にあっては、当初計画に比べて住戸数が１割未満の増加であるもの又は減少であるもの（主たる予定建築物が住宅の場合に限る。）

③　本市の土地利用計画に影響を及ぼさないもの
④　特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例第19条に規定する軽微な変更に該当するもの

**6**　前項に該当する土地利用行為の内容の変更を行った行為者は、大規模土地利用行為に関する軽微な変更届出書（第７号様式、本条例施行規則第４条第５項）を、変更後速やかに提出するものとする。

（適用除外）

**第10条**　次に掲げる行為については、前３条の規定は、適用しない。

（１）　都市計画法第11条第１項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第１項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う行為（ 国又は地方公共団体が行うものに限る。）

（２）農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第８条第１項又は第９条第１項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う行為

（３）河川法（昭和39年法律第 167号）第３条第１項に規定する河川の区域、同法第 100条第１項の規定により市長が指定した河川の区域において行う行為

（４）港湾法（昭和25年法律第 218号）第２条第２項に規定する重要港湾に係る同条第３項に規定する港湾区域において同法第３条の３第１項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う行為

（５）公益性が特に高いと認められる行為で規則で定めるもの

２　前２条の規定により大規模土地利用行為に係る協議を経たものについては、第８条の規定は、適用しない。ただし、大規模土地利用行為を行おうとする者は、同条第１項の規定による申出を任意に行うことができる。

【趣　旨】

本条は、公共性又は公益性が特に高い行為のうち、次に該当するものについて、本条例第８条（土地利用関連法令の確認）、第９条（大規模土地利用行為の協議）及び第９条の２（大規模土地利用行為の変更の協議等）を適用しないこととし、その行為を明確に定めている。

①個別法等により一定の調整手続が予定されているもの

②公共機関等が行う行為で、事前の調整が当然に行われることが想定されているもの

③国家的要請に基づくもので、本条例の射程外にあるもの

【解釈・運用】

**1**　次の（１）～（６）に掲げる行為については、公共性又は公益性の高い行為であるため、本条例第８条（土地利用関連法令の確認）、第９条（大規模土地利用行為の協議）及び第９条の２（大規模土地利用行為の変更の協議等）を適用しない。

（１）都市計画法第11条第１項の規定により都市計画に定められる都市施設の整備で、国又は地方公共団体が行うもの

（例示）①　道路、駐車場、自動車ターミナル等の整備

②　公園、緑地、広場等の整備

③　下水道、汚物処理場、ごみ焼却場等の整備

④　河川、水路等の整備

（２）都市計画法第12条第１項の規定により都市計画に定められる市街地開発事業の施行で、国又は地方公共団体が行うもの

（例示）①　土地区画整理法による土地区画整理事業の施行

②　都市再開発法による市街地再開発事業の施行

（３）農業振興地域内の農業振興地域整備計画に基づく行為

（例示）農用地の造成、農業用用排水施設・農業用建築物の建築等

（４）河川の区域で行う行為

（例示）水門、堤防、護岸等の整備

（５）港湾区域内の港湾計画に基づく行為

（例示）港湾計画に位置付けられている海面の埋立て、岸壁・物揚場等の築造

（６）公益性が特に高いと認められる行為で、規則で定めるもの（本条例施行規則第６条）

①　土地収用法第３条第１号（路外駐車場にあっては、国又は地方公共団体が設置するものに限る。）、第３号から第３号の３まで、第５号、第６号、第７号、第７号の２、第８号、第10号の２から第15号まで、第18号から第20号まで、第31号及び第33号に規定するものに関する事業に係る行為及びそれに類する行為

② 農地法第２条第１項に規定する農地又は同項に規定する採草放牧地の造成事業に係る行為
③ 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第６条に基づく施設又は自衛隊の業務の用に直接供する施設に係る行為
④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
⑤ 市街化調整区域内における次に掲げる行為
ア 農業用用排水施設、農業用道路、その他農業若しくは漁業の用に供する施設に関する事業又は森林法第25条第１項の規定により指定された保安林を保全するために必要な事業若しくは同法第41条第３項に規定する保安施設事業に係る行為
イ 漁港及び漁場の整備等に関する法律第３条に規定する漁港施設に係る行為

**２** **１**により本条例第８条（土地利用関連法令の確認）、第９条（大規模土地利用行為の協議）及び第９条の２（大規模土地利用行為の変更の協議等）の適用除外となる行為であっても、本条例第１条から第７条までの規定は適用されており、本条例の目的、理念等を十分踏まえた行為の実施が求められることから、条例の精神に則した事業の実施が要請されるものである。

**３** 本条例第９条又は第９条の２の規定による大規模土地利用行為に係る協議を経た行為については、同手続において関連法令の確認ができ、土地利用行為者、市民、市とも同等の効果を得ることができることから、本条例第８条（土地利用関連法令の確認）の規定は適用しない。

ただし、大規模土地利用行為を行おうとする者は、本条例第８条第１項の規定による土地利用関連法令確認を任意に申し出ることもできる。

（個別条例の手続）

**第11条**　第８条第１項各号に規定する行為（前条第１項の規定により適用除外となるものを除く。）を行おうとする者は、第８条第１項に規定する土地利用関連法令の確認の手続又は第９条及び第９条の２に規定する大規模土地利用行為の協議の手続を行わなければ、第14条第２項第６号及び第７号に掲げる土地利用に関する個別の条例の手続を行うことができない。

２　市長は、第９条及び第９条の２の協議の結果を土地利用に関する個別の条例による承認等の処分において考慮するものとする。

３　第８条から第９条の２までの手続を行った者は、別に条例で住民調整手続が定められている行為について、遅滞なく、申出及び協議に係る行為についての住民調整を行わなければならない。

【趣　旨】

本条は、本条例に基づく手続と本条例のもとに制定される土地利用に関する個別条例の手続との関係を定めている。

【解釈・運用】

**1**　本条例第８条（土地利用関連法令の確認）、第９条（大規模土地利用行為の協議）又は第９条の２（大規模土地利用行為の変更の協議等）の履行を確保するとともに、適正な土地利用の実現を図るため、土地利用に係る行為を行おうとする者は、これらの手続を経た後、適正な土地利用の調整に関する条例、特定建築等行為条例に基づく手続を行う手続ルールを設ける。

**2**　永続的に影響を及ぼすこととなる土地利用の性質上、大規模土地利用行為についての市長との協議は、本市における土地利用の将来的展望と計画的土地利用を推進するためにも、土地利用政策上非常に重要な位置付けを有するものである。そこで、市長は、協議の結果を個別条例の承認等の処分において考慮することとする。

**3**　本条例第８条から第９条の２までの土地利用関連法令確認手続あるいは大規模土地利用行為に係る協議手続は公表を前提としていることから、近隣住民等はその動向を承知することができ、また、土地に係る行為を行おうとする者にとっては、早期に住民調整に入ることが住民合意を調達するために望ましいことから、本条例に基づく手続を終了した者に対して、遅滞なく住民調整に入ることを求める。

具体的には、特定建築等行為条例に沿って手続を進めていくこととなる。

（この条例の位置付け）

**第12条**　市は、この条例に規定する土地利用の理念、基本原則等に則するとともに、この条例の趣旨及び内容を適正かつ効果的に実現するために、本市の土地利用に関する条例を体系的に整備するものとする。

2　本市の土地利用に関する個別条例の規定は、この条例の趣旨に反してはならない。

3　土地利用に関する法令の規定は、この条例の趣旨に則して解釈し、及び運用するものとする。

【趣　旨】

本条は、本市の土地利用に関する行政における本条例の位置付けを明らかにしている。

【解釈・運用】

**1**　第１項は、土地利用に関する基本事項を定める条例である本条例のもとに、本市の土地利用に関する条例を体系的に整備することを明らかにしている。

基本事項を定める本条例は、土地利用に関する個別条例の存立及び有効性の根拠となり、個別条例は、本条例の趣旨、目的を具体化するものとなる。

地方自治法上、条例相互間に優位関係はないが、本市において、土地利用調整政策を推進するに当たり、本条例が土地利用に関する個別条例の上位規範であることを示す。

**2**　土地利用に関する個別条例は、本条例の趣旨に反してはならないこととし、本条例が土地利用に関する個別条例の上位規範となることを明確に位置付ける。

**3**　本条例を制定する精神は、個別条例のみならず、土地利用関連法令の運用においても通ずる土地利用に関する本市の意志を示すものである。従って、土地利用に関する法令の規定についても、本条例の趣旨に則って解釈・運用することとし、本条例が本市における土地利用のあらゆる規範の根拠となることを明示するものである。

なお、都市計画法をはじめとする土地利用に関する法令に基づく事務は、原則として地方自治法第２条第８項に規定する「自治事務」に当たる。自治事務に関する法令の規定の解釈は、地方自治法第２条第12項（自治体に関する法令の解釈運用原則）及び第13項（自治事務に関する特別配慮原則）に基づき、自治体においても可能なことから、当該法令の趣旨・目的を踏まえつつ、地域の実情に即した解釈が可能である。

（土地利用の調整等に関する機関）

**第13条**　この条例の適正かつ円滑な運用に資するため、次の機関を設置する。

（１）横須賀市土地利用調整審議会

（２）大規模土地利用行為連絡調整会議

２　横須賀市土地利用調整審議会は、市民、学識経験者、関係団体の代表者及び市職員のうちから市長が委嘱し、又は任命する者で構成し、次に掲げる事項を所掌する。

（１）第７条第５項の規定に基づき土地利用の調整に関する指針の策定又は改定に係る諮問に応じ、審議し、及び答申すること。

（２）第９条第３項の規定に基づき大規模土地利用行為に関し、意見を述べること。

（３）前２号に掲げるもののほか、市長の諮問に応じ、又は自ら土地利用の調整に関する重要事項について調査し、及び審議し、市長に対し、答申し、又は意見を述べること。

３　大規模土地利用行為連絡調整会議は、市職員のうちから市長が任命する者で構成し、次に掲げる事項を所掌する。

（１）第９条第３項の規定に基づき大規模土地利用行為の調査等を行うこと。

（２）土地利用に関する個別条例に基づき審議等を行うこと。

【趣　旨】

本条は、「土地利用の調整等に関する機関」として、「横須賀市土地利用調整審議会」及び「大規模土地利用連絡調整会議」の設置について定めている。

【解釈・運用】

**１**　本条例及び土地利用に関する個別条例の実効性を確保するとともに、土地利用調整の透明・公正化を図るため、第三者機関として、「横須賀市土地利用調整審議会」を設置する。

土地利用調整審議会は、次の役割を担う。

（１）本条例に基づく土地利用の調整に関する指針の策定・改定に関する諮問機関（本条例第７条第５項）

（２）本条例に基づく大規模土地利用行為の審査機関（本条例第９条第３項）

（３）土地利用に関する個別条例に基づく諮問・意見提出機関

①　適正な土地利用の調整に関する条例に規定する土地利用調整基準の適用の例外措置

ア　斜面地における緑地の確保等に関する意見（適正な土地利用の調整に関する条例第７条第４項）

イ　墓地等の立地制限の解除に関する意見（適正な土地利用の調整に関する条例第９条）

ウ　市街化調整区域内において容認する建築物系の開発事業の特例に関する意見（適正な土地利用の調整に関する条例第30条第１号）

エ　市街化調整区域内における開発事業の制限区域の解除に関する意見（適正な土地利用の調整に関する条例第30条第４号）

オ　地区土地利用協定締結の際の協定内容に対する意見（適正な土地利用の調整に関する条例第38条第２項）

②　適正な土地利用の調整に関する条例に基づく土地利用行為に係る市長の処分に対する審査請求に関する諮問機関（適正な土地利用の調整に関する条例第54条の２第１項）

（４）土地利用の調整に関する重要事項に関する諮問・建議機関

**２**　大規模土地利用行為にかかわる市の総合調整機能を果し、併せて本市の土地利用調整の透明・公正化を図るため、市役所内機関として、「大規模土地利用連絡調整会議」を設置し、本条例及び土地利用に関する個別条例の実効性を確保する。

大規模土地利用連絡調整会議は、次の役割を担う。

（１）本条例に基づく大規模土地利用行為の審査機関（本条例第９条第３項）

（２）都市計画決定等に係る手続きに関する条例に基づく都市計画提案に係る都市計画決定等の判断に関する審議機関（都市計画決定等に係る手続きに関する条例第７条）

**3**　「横須賀市土地利用調整審議会」の運営に関する事項は、「横須賀市土地利用調整審議会規則」で、「大規模土地利用連絡調整会議」の運営に関する事項は、「大規模土地利用連絡調整会議規程」で具体的に定めている。

（この条例及び土地利用に関する個別条例の見直し）

**第14条**　この条例は、その運用状況、実施効果等を勘案し、第１条の目的の達成状況を評価した上で、この条例施行後５年以内に見直しを行うものとし、以後５年以内ごとに見直しを行うものとする。

２　前項の規定によるこの条例の見直しに併せて、次に掲げる土地利用に関する個別条例の見直しを行うものとする。ただし、第５号及び第７号にあっては、この条例施行後５年以内の見直しに併せた見直しは行わない。

（１）都市計画決定等に係る手続きに関する条例（平成17年横須賀市条例第48号）

（２）市街地における適正な土地の高度利用に関する条例(平成18年横須賀市条例第72号)

（３）開発許可等の基準及び手続に関する条例（平成17年横須賀市条例第49号）

（４）宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例（平成18年横須賀市条例第29号）

（５）横須賀市景観条例（平成16年横須賀市条例第24号）

（６）適正な土地利用の調整に関する条例（平成17年横須賀市条例第50号）

（７）特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例（平成14年横須賀市条例第41号）

（８）横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例(平成 30 年横須賀市条例第 40 号)

【趣　旨】

本条は、本条例及び土地利用に関する個別条例の見直しに関する事項を定めている。

【解釈・運用】

**1**　近年の社会経済情勢のめまぐるしい変動などに鑑み、本条例及び土地利用に関する個別条例も、常に変化する時代に適合したものにしておくことが不可欠である。また、総合的な土地利用調整制度であることから、運用を踏まえて適切な修正を行うことも必要となる。

このような趣旨から、重要な条例について本市で採用している見直し条項を本条例にも設ける。

**2**　土地利用の基本事項を定める本条例は、条例施行後５年以内ごとの定期見直しを実施することとする。

**3**　土地利用に関する個別条例の上位規範である本条例の見直し（条例施行後５年以内ごとの定期見直し）とセットで、個別条例の見直しを行うこととし、土地利用調整制度全般の適正・円滑な運用の確保を図ることとする。

本条例とセットで見直しが行われる条例は、以下のとおりである。

①都市計画決定等に係る手続きに関する条例

②市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

③開発許可等の基準及び手続に関する条例

④宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例

⑤横須賀市景観条例

⑥適正な土地利用の調整に関する条例

⑦特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例

⑧横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例

なお、将来、新たに本条例と連携する個別条例を制定した場合には、本条第２項に追加することで、土地利用調整制度の見直しの一元化を図るとともに、この措置により、土地利用に関する体系全体をその都度整理・見直しすることとする。

（規則への委任）

**第15条**　この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

【趣旨・解釈】

本条は、本条例における個別の規則委任規定の他、条例全般にわたり、条例の施行に際しての詳細事項を規則に委任することを定めている。

規則においてはどのような事項でも定められるものではなく、また、規則単独では権利義務規制を創設することはできないものの、市民や土地利用に係る行為を行おうとする者に、一定の規律を定めることが可能な法規範である。

本条は、条例の個別条項及び具体的に規則委任されていない事項であっても、条例の趣旨を踏まえた範囲内（横須賀市土地利用調整審議会規則などが該当する。）で委ねられていると解される事項を、「地方自治法第15条第１項（＊）の長の規則」により定めるものである。

**［＊参考　　地方自治法（抜粋）］**

第15条　普通地方公共団体の長は、法令に違反しない限りにおいて、その権限に属する事務に関し、規則を制定することができる。（第１項）

附　則

（施行期日）

1　この条例は、平成17年７月１日から施行する。

（他の条例に基づく手続きに関する経過措置）

2　この条例の施行前に特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例第41条の規定によりなされた協議は、この条例第９条の規定による大規模土地利用行為の協議とみなす。

附　則

1　この条例は、平成18年10月１日から施行する。

附　則

1　この条例は、平成19年４月１日から施行する。

附　則（抄）

1　この条例は、平成20年２月１日から施行する。

【趣旨・解釈】

特定建築等行為条例の施行後５年以内の見直しに伴い、本条例も第８条（土地利用関連法令の確認）の規定を改正した。改正後の特定建築等行為条例の施行と合わせ、本条例も平成20年２月１日から施行することを定めている。

附　則

1　この条例は、平成22年４月１日から施行する。ただし、第９条の改正規定は、平成22年７月１日から施行する。

2　改正後の横須賀市土地利用基本条例第９条第１項の規定は、この条例施行の日以後に同条例第８条第１項の規定による申出がされたものについて適用し、同日前に申出がされたものについては、なお従前の例による。

【趣旨・解釈】

1　本条例改正は、本条例第14条の規定に基づき、施行後５年以内の条例見直しを行ったものである。改正条例は、平成22年４月１日から施行する。ただし、第９条第１項の改正規定は平成22年７月１日から施行する。

2　本条例第９条第１項の改正規定は、平成22年６月末までに本条例第８条第１項の規定による土地利用関連法令の確認の申出のあったものについては、法秩序の安定を図る視点から適用せず、同年７月１日以降に大規模土地利用行為協議の申出のあったものから適用するものである。

附　則

1　この条例は、平成27年７月１日から施行する。

【趣旨・解釈】

1　本条例改正は、本条例第14条の規定に基づき、施行後５年以内の条例見直しを行ったものである。改正条例は、平成27年７月１日から施行する。

附　則（抄）

1　この条例は、平成30年７月１日から施行し、同年８月１日以降に着手する解体等工事について適用する。

附　則（抄）

1　この条例は、令和２年７月１日から施行する。

【趣旨・解釈】

1　本条例改正は、本条例第14条の規定に基づき、施行後５年以内の条例見直しを行ったものである。改正条例は、

令和２年７月１日から施行する。

附　則

1　この条例は、令和７年７月１日から施行する。ただし、第14条第２項第４号の改正規定は、令和７年４月１日から施行する。

【趣旨・解釈】

1　本条例改正は、本条例第14条の規定に基づき、施行後５年以内の条例見直しを行ったものである。改正条例は、令和７年７月１日から施行する。ただし、第14条第２項第４号の改正規定は令和７年４月１日から施行する。