

第4章 土地利用行為に係る手続

第1節 土地利用行為の承認等

（土地利用行為承認申請）

第44条 土地利用行為者（第2条第7号に規定する行為を行う土地利用行為者を除く。次条（法第29条第1項の許可を要する開発行為をいう。以下同じ。）において同じ。）は、土地利用行為を行い、又は既に承認された土地利用行為の内容の変更をしようとするときは、市長に土地利用行為承認申請書を提出し、承認を受けなければならない。

2 前項の申請書には、規則で定める図書等を添付しなければならない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が土地利用行為を行うに当たって市長の承認を受けなければならないことを定めている。

【解釈・運用】

1 第2章「土地利用調整基準」は、本市の土地利用上の課題に対応するための基準や方針としての性格を有するに止まり、それだけでは実際の土地利用の制限や誘導をする手段にはならないため、本条例で市長の承認制度を創設し、土地利用調整基準の実効性の確保を図るものである。

土地利用行為者は、土地利用行為を行おうとするとき、又は既に承認された土地利用行為の内容を変更しようとするときには、都市計画法、建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法等に基づく法定手続とは別に、本条例により、土地利用行為承認申請書（第5号様式）を2部市長に提出し、市長の承認を得なければならない。この場合、対象行為が重複する場合には、一の申請によることができる（本条例施行規則第35条第1項）。

また、本条でいう「申請」とは、横須賀市行政手続条例第2条第6号に規定するものであり、申請に対しては、必ず市長が諾否の応答をすべきものである。従って、法定許可等と同義である。

2 申請書に添付しなければならない図書とは、以下に掲げる図書をいい（本条例施行規則第35条第2項）、このとき、特定建築等行為条例第3章第1節に規定する手続において提出しているものと兼ねることができる（本条例第58条）。

① 行為の種類に応じ、次の表（本条例施行規則別表第1）に掲げる図書

行為の種類	図書の種類	明示すべき事項
条例第2条第1号に規定する開発事業	・位置図	方位、道路及び目標となる地物
	・現況図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・排水施設計画平面図 ・給水施設計画平面図	都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条第4項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第2条第2号アに規定する中高層建築物の建築	・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・2面以上の立面図 ・断面図	建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項

	・実日影図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、建築物各部分の平均地盤面からの高さ、建築物が冬至日の真太陽時による午前８時から午後４時までの間に当該建築物の地盤面（建築基準法別表第４に規定する平均地盤面をいう。）に生じさせる１時間ごとの日影の形状
	・現況図（敷地の面積が 500平方メートル以下の場合を除く。）	都市計画法施行規則第16条第４項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第２条第２号イに規定する大規模建築物の建築	・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・２面以上の立面図 ・断面図	建築基準法施行規則第１条の３第１項の表１図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・現況図（敷地の面積が 500平方メートル以下の場合を除く。）	都市計画法施行規則第16条第４項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第２条第２号ウに規定する特定用途建築物の建築	・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・２面以上の立面図 ・断面図	建築基準法施行規則第１条の３第１項の表１図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項。ただし、配置図は、第６条に規定する措置の状況を併せて明示したものとする。
	・現況図（敷地の面積が 500平方メートル以下の場合を除く。）	都市計画法施行規則第16条第４項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
条例第２条第２号エに規定する特定用途建築物への用途変更	・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図（該当する階に限る。） ・２面以上の立面図	建築基準法施行規則第１条の３第１項の表１図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項

条例第2条第2号オに規定するがけ地建築物の建築	・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図（架台については、平面図） ・立面図（架台については、側面図） ・断面図（架台は、除く。）	建築基準法施行規則第1条の3第1項の表1図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項（架台については、同規則第3条第1項の表1図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項）ただし、断面図は、敷地の境界、建築物の位置、がけの形状、擁壁等を併せて明示したものとする。
	・地盤調査報告書	
	・現況図（敷地の面積が500平方メートル以下の場合を除く。）	都市計画法施行規則第16条第4項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第2条第2号カに規定する宅地造成等	・位置図	方位、道路及び目標となる地物
	・地形図 ・土地の平面図 ・土地の断面図 ・排水施設の平面図	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7条第1項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第2条第2号キに規定する墓地等の設置	・位置図	方位、道路及び目標となる地物
	・現況図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・排水施設計画平面図 ・給水施設計画平面図	都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条第4項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第2条第2号第3号に規定する工場等の建築	・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図	建築基準法施行規則第1条の3第1項の表1図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項。ただし、配置図は、第6条に規定する措置の状況を併せて明示したものとする。

	・現況図（敷地の面積が 500平方メートル以下の場合を除く。）	都市計画法施行規則第16条第4項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項
条例第2条第4号に規定する資材置場の設置	・位置図	方位、道路及び目標となる地物
	・現況図 ・土地利用計画図 ・排水施設計画平面図 ・給水施設計画平面図	都市計画法施行規則第16条第4項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項。ただし、土地利用計画図は、第29条に規定する措置の状況及び資材置場設置者等表示板の設置位置を併せて明示したものとする。
	・緑化計画平面図 ・緑化計算書	
条例第2条第5号に規定する工場跡地における土地利用行為	土地利用行為の内容に応じ、前各項に規定する図書等	
条例第2条第6号に規定する埋立行為	・位置図	方位、道路及び目標となる地物
	・現況図 ・土地利用計画図	都市計画法施行規則第16条第4項の表図書の種類欄に掲げる図面の区分に応じ、同表明示すべき事項欄に掲げる事項

- ② 土地利用行為協議済通知書（条例第45条に規定する協議を要する場合に限る。）の写し
- ③ 土地利用基本条例施行規則第1条第3項に規定する土地利用関連法令確認回答書の写し（回答日から5年以内のものに限る。）又は同規則第2条第4項に規定する大規模土地利用行為協議結果通知書の写し
- ④ その他市長が必要と認める図書

(関係機関との協議)

第45条 土地利用行為者は、前条第1項に規定する申請をするに当たり、次に掲げる事項について、あらかじめ市長（第24条にあっては教育委員会、第27条にあっては所轄警察署長）と協議しなければならない。

- (1) 第13条から第19条までに規定する土地利用行為の遵守基準に関する事項
- (2) 第2章第2節に規定する土地利用行為の指導基準に関する事項

【趣 旨】

本条は、適正な土地利用行為への誘導を図るため、土地利用行為者が、本条例第44条に規定する承認申請を行う前に市長等と協議を行わなければならないことを定めている。

【解釈・運用】

1 土地利用行為者は、次に掲げる事項について、本条例第44条に規定する承認申請に先立ち、市長等と協議を行わなければならない。

- ① 本条例第13条から第19条までに規定する土地利用行為の遵守基準に関する事項
- ② 第2章第2節に規定する土地利用行為の指導基準に関する事項

「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・目的及び土地利用行為者の責務に鑑み、市長等と土地利用行為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。

協議は、土地利用行為協議書（第6号様式、本条例施行規則第36条第1項）に必要な図書（本条例施行規則第36条第2項）を添付して行うものとし、協議が終了したとき、市長等の各施設管理者等は、土地利用行為協議済通知書（第7号様式）により通知するものとする（本条例施行規則第36条第3項）。

2 協議の手順は、「必要な図書」を作成するための事前の調査及び調整から始まる。

土地利用行為者は、新設する公共施設等を既設の公共施設等に接続する場合に既存の施設等について事前調査が必要となる。

土地利用行為者が調査及び調整結果に基づき作成した「必要な図書」をベースに市長等の各施設管理者と調整が重ねられ、協議が完了するものである。また、関連がある施設管理者等間の調整も土地利用行為者が行うことになる。例えば、道路管理者との協議で図面の補正が発生した場合は、関連するその他の施設管理者等はその結果を報告し、必要に応じて「必要な図書」の補正を行うものである。

なお、添付図書については、複数の土地利用行為に該当する場合において、各施設管理者等が十分に協議ができると判断したときは、その一部を省略することができる。

※協議に必要な図書

- ① 土地利用基本条例施行規則第1条第3項に規定する土地利用関連法令確認回答書の写し（回答日から5年以内のものに限る。）又は同規則第2条第4項に規定する大規模土地利用行為協議結果通知書の写し
- ② 次の表（本条例施行規則別表第2）に掲げる図書

協 議 の 項 目	図 書 の 種 類
条例第13条に規定する景観創出に係る協議	・位置図 ・配置図 ・2面以上の立面図（高さ表示をしたもの）
条例第14条に規定する道路の整備に係る協議	・位置図 ・公図の写し（分割している公図を合わせ、土地所有者、地目、地積を記載したもの。以下この表において同じ。） ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・道路標準断面図 ・道路計画平面図 ・排水計画平面図 ・構造図
条例第14条の2に規定する防犯灯の設置に係る協議	・位置図 ・土地利用計画図 ・設置位置図 ・照明器具の仕様書
条例第15条に規定する防災行政無線拡声受信装置の整備に係る協議	・位置図 ・現況図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 中高層建築物の建築の場合 ・配置図 ・2面以上の立面図
条例第16条に規定する消火活動用空地の確保に係る協議	・位置図 ・配置図 ・平面図 ・2面以上の立面図
条例第17条に規定するごみ集積所の整備に係る協議	・位置図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・排水施設計画平面図 ・給水施設計画平面図
条例第18条に規定する集会施設の整備に係る協議	・位置図 ・土地利用計画図 ・集会室求積図 ・平面図
条例第19条に規定する土砂等の搬出入に係る協議	・位置図 ・土地利用計画図 ・交通安全計画書 ・工事車両運行経路図 ・交通整理員配置図

条例第20条に規定する工場跡地の土地利用に係る協議		・位置図 ・土地利用計画図
条例第21条に規定する緑化に係る協議		・位置図 ・現況図 ・設計概要説明書 ・土地利用計画図 ・敷地求積図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・緑化計画平面図 ・緑化計算書 ・傾斜地山林区域平面図 ・傾斜地山林区域断面図 ・傾斜地山林求積図
条例第22条に規定する駐車施設に係る協議		・位置図 ・土地利用計画図（駐車場の位置を含む。）
条例第23条に規定する地区計画等に係る協議	緑地協定	・位置図 ・土地利用計画図 ・緑地協定区域図
	地区計画等・建築協定	・位置図 ・土地利用計画図 ・設計概要説明書（地区計画に限る。）
条例第24条に規定する文化財の保護に係る協議		・位置図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・排水施設計画平面図 ・給水施設計画平面図 建築計画がある場合 ・配置図 ・平面図 ・2面以上の立面図 ・設備図
条例第25条に規定する環境配慮の措置に係る協議		・位置図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・環境配慮書 建築計画がある場合 ・配置図 ・平面図 ・2面以上の立面図 ・設備図

条例第26条に規定する都市景観創出の措置に係る協議	・位置図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・造成計画断面図 ・緑化図 ・横須賀市景観条例施行規則（平成16年横須賀市規則第52号）第8条第2項に規定する景観チェックシート 建築計画がある場合 ・配置図 ・2面以上の立面図（高さ表示をしたもの）
条例第27条に規定する防犯に対する配慮に係る協議	・位置図 ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・予定建築物計画平面図
条例第29条に規定する宅地造成等の基準に係る協議	・位置図 ・公図の写し ・土地利用計画図 ・造成計画平面図 ・排水計画平面図 ・構造図 下水道又は河川の整備がある場合 ・設計概要説明書 ・複合図（分割している公図の写しを合わせ、地形図と複合したものをいう。） ・求積図 ・排水施設計画平面図 ・流量調査表（流量計算書） ・縦断面図 ・横断面図

(土地利用行為の承認)

第46条 市長は、第44条第1項の申請書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、次に掲げる承認基準に適合するときは、土地利用行為を承認しなければならない。

- (1) 土地利用行為が第2章第1節及び第30条から第32条に規定する基準に適合していること。
 - (2) 前条に規定する事項について適正に協議を行っていること。
 - (3) 基本条例第8条第1項に規定する市長への申出を行い、又は基本条例第9条若しくは第9条の2に規定する市長との協議が成立していること。
- 2 市長は、前項の承認に要する標準的な期間を定めなければならない。
- 3 市長は、土地利用行為の承認申請の内容が第1項各号の承認基準に適合していないと認めるときは、前項に定める期間内に土地利用行為者に対し、文書等によりその内容の補正を求めなければならない。
- 4 市長は、この条例の目的を達成するために必要な限度において、第1項の承認について条件を付することができる。
- 5 土地利用行為者は、土地利用行為に係る法令に基づく許認可等（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第3号に規定する許認可等をいう。以下同じ。）に係る手続が終了するときまでに、第1項の承認を受けるよう努めなければならない。
- 6 土地利用行為者が第1項の承認を受けた日から起算して5年以内に当該土地利用行為に着手しない場合は、当該承認はその効力を失う。ただし、当該土地利用行為に着手しないことにつき、やむを得ない理由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

【趣 旨】

本条は、本条例第44条に規定する承認申請に関し、市長が承認を行うための承認基準や手続等を定めている。

【解釈・運用】

1 土地利用行為の承認は、横須賀市行政手続条例第2条第5号に規定する「処分」に該当し、次に掲げる基準を満たしていることを市長が審査するものである。

- ① 土地利用調整基準のうちの遵守基準（第2章第1節及び第30条から第32条）を満たすように計画されていること。
- ② 本条例第45条に規定する事項について適正に協議を行っていること。
- ③ 土地利用基本条例第8条第1項に規定する市長への申出を行い、又は同条例第9条に規定する市長との協議が成立していること。

市長は、土地利用行為承認書（第8号様式、本条例施行規則第37条第1項）により土地利用行為者に承認を通知する。

本条に基づく処分又はこれに係る不作為に不服がある者は、行政不服審査法第2条又は第3条に規定する審査請求をすることができる。審査請求があった時の措置は、本条例第54条から第54条の4を参照。また、当該処分は行政事件訴訟法第3条に規定する*抗告訴訟の対象となる行政処分である。

*「抗告訴訟」とは、行政庁の公権力の行使に関する不服の訴訟をいうものであり、「処分の取消しの訴え」、「裁決の取消しの訴え」、「無効等の確認の訴え」、「不作為の違法確認の訴え」、「義務付けの訴え」、「差止めの訴え」で構成される。

2 市長が、土地利用行為の承認申請を受け付けてから承認するまでの期間として、横須賀市行政手続条例第5条の標準処理期間を定めなければならないことを明示している。

具体的な標準処理期間は、次のとおりとする。

- ① 特定用途建築物への用途変更・がけ地建築物の建築・資材置場の設置 14日間
- ② 市街化調整区域内の開発事業（開発事業の区域が 3,000㎡以上の場合） 30日間
- ③ ①、②以外の土地利用行為 21日間

3 市長は、承認申請の内容が形式的要件を具備していない場合や、第1項第1号から第3号の承認基準に適合

していない場合には、第2項で定める標準処理期間内に、承認申請内容補正通知書（第9号様式、本条例施行規則第37条第2項）により補正を求めなければならない。補正を求める場合は、第2項の標準処理期間は中断されることとなる。

なお、補正を求めた上で、土地利用行為者がこれを拒否した場合は不承認処分となる。

- 4 市長は、承認をするに当たり、適正な土地利用行為がなされるよう、承認に関し条件（附款）を付すことができる。土地利用行為者がこの条件に反して行為を行った場合には、市長は承認を取り消すことができる。

（本条例第46条の2第1号）

- 5 土地利用行為者は、土地利用調整基準に十分配慮した行為が行われるよう、法律に基づく許認可等の手続が終了する時まで、土地利用行為の承認を受けるよう努めなければならない。

- 6 承認後、行為に着手しないで一定期間が経過することに伴い、社会経済情勢が変化し、本市における土地利用の状況も変化することが予想される。本市にふさわしい生活環境、自然環境、都市環境等の形成及び保全を図り、土地利用基本条例に規定される「土地利用の理念」及び「土地利用の基本原則」を実現するため、土地利用行為の承認に5年間という有効期限を設ける。

つまり、5年経過した場合、法の許可が効力を有していても、本条例の承認手続を再度踏まなければ土地利用行為に着手できない。

コラム【適正な土地利用の調整に関する条例の適法性】

◆条例と法律の関係

適正な土地利用の調整に関する条例は、都市計画法、建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法等により規制を受ける同一行為について、条例により独自の基準や手続を創設するものである。

憲法第94条及び地方自治法第14条第1項の規定では、条例は「法律の範囲内」あるいは「法令に違反しない限りにおいて」定められることから、同一事項について条例と法律の規制が重複・競合する場合、条例の法令への抵触性が問題となる。

◆条例が適法に存在するために（最判昭和50年9月10日、徳島市公安条例事件判決から）

条例が競合する法律との関係で適法に存在するためには、両者（条例と法律）の対象事項と規定文言を対比するのみでなく、それぞれの趣旨、目的、内容及び効果を比較し、両者の間に矛盾抵触があるかどうかによってこれを決することになる。

具体的に、裁判所では次のような基準により判断される。

- ① 条例と法令が別の目的であり、その適用により法令の目的と効果を阻害しないときは、条例は法令に違反しない。
- ② 条例と法令が同一の目的に出たものであっても、国の法令が全国一律の規制を施す趣旨ではなく、地方の実情に応じた規制を容認する趣旨であるときは、条例は法令に違反しない。

◆適正な土地利用の調整に関する条例の適法性

本条例及び土地利用調整上の上位規範として本条例の存立根拠となる横須賀市土地利用基本条例は、次の理由から十分に適法であると判断できる。

- ① 本条例第1条に掲げる「目的」並びに土地利用基本条例第1条の「目的」、第2条の「土地利用の理念」及び第3条の「土地利用の基本原則」は、都市計画法等とは目的を異にするものであり、仮に一部重複するところがあるとしても、本条例は、全国画一に定められた法令に対して、本市の土地利用上の課題や実情（地域の立法事実）に即したもので、最高裁判例に照らしても十分許容される。
- ② 法令の規定を満たした場合は、許可又は確認を留保せず、あくまでも条例の目的の実現のために行行為者に対して作為又は不作為を求めるものであり、法令の目的と効果を阻害するものではない。
- ③ 開発許可等の事務は自治事務であり、地方自治法第2条第13項によると地域の特性に応じた事務処理への配慮が課せられている。従って、本市の実情に即した規制を法令の効果とは別に（条例の世界において）施すことは容認されている。

(承認の取消し)

第46条の2 市長は、前条第1項の規定により承認を受けた者が次のいずれかに該当するときは、同項の規定による承認を取り消すことができる。

- (1) 前条第4項の規定により承認について付した条件に違反したとき。
- (2) 前条第5項の許認可等を受けることができなかったとき又は当該許認可等が取り消され、若しくは効力を失ったとき。
- (3) 承認を受けた内容と異なる土地利用行為が行われ、承認を受けた内容のとおり実施する見込みがないと認められるとき。
- (4) 虚偽その他不正な行為により承認を受けたとき。

【趣旨】

本条は、市長が承認処分の取消しを行う際の要件について定めている。

【解釈・運用】

1 承認処分取消しの対象となるのは、次のいずれかに該当するときである。

① 本条例第46条第4項の規定により承認について付した条件に違反したとき。

条件付き承認を行った場合において、当該条件に違反したときは、当然に、承認を取り消すものである。

② 本条例第46条第5項の許認可等を受けることができなかったとき又は当該許認可等が取り消され、若しくは効力を失ったとき。

条例第46条第5項の規定により、土地利用行為に係る法令に基づく許認可等の手続に先行して、承認を受けることを努力義務としているが、当該許認可等が受けられなくなったとき、取り消されたとき、又は効力を失ったときは、合法でないものに承認していることになるので、取り消すものである。

③ 承認を受けた内容と異なる土地利用行為が行われ、承認を受けた内容のとおり実施する見込みがないと認められるとき。

土地利用行為者が、当初承認を受けた内容の中止や変更の手続を行わず、行為の変更を行う場合は、今後実施される土地利用行為に誤解、障害が生じる原因となるため、承認を取り消すものである（土地利用行為者が破産手続き等により存在しなくなった場合等で中止や変更の手続が行えない場合も含む）。

④ 虚偽その他不正な行為により承認を受けたとき。

2 市長は、本条に基づく承認の取消しをする前には、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、聴聞手続を行わなければならない（横須賀市行政手続条例第12条第1項）。

市長は、承認取消通知書（第9号様式の2、本条例施行規則第37条の2）により、承認処分の取消しを通知するものとし、この際には、承認処分取消しの対象となる者に対し、その理由を示さなければならない（横須賀市行政手続条例第13条第1項）。

なお、本条に基づく取消し処分に不服がある者は、行政不服審査法第2条に規定する審査請求をすることができる。また、行政事件訴訟法に基づく抗告訴訟の対象にもなる。

（行為着手の制限）

第47条 土地利用行為者は、第46条第1項に規定する承認を受けなければ、土地利用行為に着手することができない。

【趣旨】

本条は、本条例第46条に規定する市長の承認前の土地利用行為への着手を禁止する規定である。

【解釈・運用】

土地利用行為の内容が、本条例第2章による「土地利用調整基準」を満たしていない場合に土地利用行為者が行為に着手してしまうと、条例の目的を達しがたくなるため、一定の手続（市長の承認）が終了するまでの行為着手を制限するものである。

従って、土地利用行為の承認を受けない限り、たとえ法定手続が終了していたとしても、当該行為に着手することはできない。

これに反して行為に着手した場合は、行為の停止や違反是正措置の勧告（条例第52条）、同命令（条例第53条）を経て、罰則（条例第62条・第63条）が科されることがある。

（行為着手の届出）

第48条 土地利用行為者は、土地利用行為に着手しようとするときは、市長に土地利用行為着手届を提出しなければならない。

【趣 旨】

本条は、本条例第46条に規定する承認後、土地利用行為に着手しようとする時の手続を定めている。

【解釈・運用】

土地利用行為者は、土地利用行為について市長の承認を受けた後、行為に着手する前に市長に土地利用行為着手届（第10号様式、本条例施行規則第38条）を提出しなければならない。

なお、届出制とするのは、市長が土地利用行為の実施状況を把握しておくためである。
手続の実効性を確保するため、着手届の提出を怠った者には秩序罰（過料）を科すこととしている（条例第62条第3項）。

(行為変更の届出等)

第49条 土地利用行為者が第46条第1項の規定に基づく承認を受けたときから土地利用行為が完了するまでの間に、承認を受けた行為内容に影響を与えるおそれのない規則で定める軽微な変更をしようとするものについては、第44条第1項の規定にかかわらず、土地利用行為者は、当該変更の内容を記載した図書等を添えて、市長に土地利用行為変更届を提出するものとする。

2 土地利用行為者は、住所又は氏名（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名）に変更が生じたときは、速やかに市長に住所等変更届を提出しなければならない。

3 土地利用行為者は、土地利用行為を中止したときは、速やかに土地利用行為中止届を市長に提出しなければならない。

【趣 旨】

本条は、行為内容に変更が生じた場合などの手続を定めている。

【解釈・運用】

承認を受けた土地利用行為に変更があった場合は、本来承認を取り直すべきものであるが、当初申請に記載している事項のうち軽微な変更等については、その内容を届け出ることにより足りることとした。

1 承認を受けた土地利用行為の内容に影響を及ぼさない軽微な変更については、土地利用行為変更届（第11号様式、本条例施行規則第39条第2項）を提出することで、再度の承認申請を要しないものとする。

なお、軽微な変更とは、次に掲げるものをいう（本条例施行規則第39条第1項）。

（1）次に掲げる確認又は許可を要しない変更

① 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による確認

② 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項又は第16条第1項の規定による許可

③ 都市計画法第29条第1項又は第35条の2第1項の規定による許可

（2）建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認（当該確認を受けた建築物の計画の変更の確認に限る。）、宅地造成及び特定盛土等規制法第16条第1項の規定による許可又は都市計画法第35条の2第1項の規定による許可を要する変更であって、その変更が条例第2章に規定する土地利用調整基準の内容に関するものでないもの

なお、条例第2章に規定する土地利用調整基準に関するものであっても、条例第45条の規定による協議を新たに行うことを要さないものは、軽微な変更として取り扱う。

2 土地利用行為者は、住所又は氏名（法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名）に変更が生じたときは、速やかに市長に住所等変更届（第12号様式、本条例規則第39条第3項）を提出しなければならない。

なお、行為施行者に変更が生じたときも、この規定を準用する。

3 土地利用行為者は、土地利用行為の承認申請を取下げるとき、又は既に承認された土地利用行為を取り止めるときは、速やかに市長に土地利用行為中止届（第13号様式、本条例規則第39条第4項）を提出しなければならない。

このことは、承認を得た行為を放置しておく承認だけが一人歩きしてしまい、支障をきたすおそれがあるので、一旦終了する意思表示をさせるためである。

(土地利用行為者の承継)

第50条 第46条第1項の規定に基づく承認を受けた土地利用行為者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該承認に基づく地位を承継することができる。この場合において、当該地位を承継した者は、速やかに土地利用行為承継届を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により、地位の承継が行われた場合においては、この条例の規定により被承継人が行った手続その他の行為は、承継人が行ったものとみなし、被承継人に対して行った処分、手続その他の行為は、承継人に対して行ったものとみなす。

【趣 旨】

本条は、本条例第46条に規定する承認後に土地利用行為者の承継が生じたときの手続を定めている。

【解釈・運用】

1 土地利用行為者は、相続その他の理由により行為者が変更となった場合は、その旨を土地利用行為承継届(第14号様式本条例施行規則第40条第1項)に承継したことを証する書類を添えて(本条例施行規則第40条第2項)市長に届け出なければならない。

土地利用行為の承認は、特定の者に対して行われるものである。承認を受けた地位は、いわゆる一身専属的な性格をもつものであるから、相続を除き、承認を受けた者から当該行為の区域内の土地の所有権その他当該行為に関する工事を施行する権原を取得した者といえども、当該行為を行うためには、本来あらためて承認を受けるべきものである。

しかし、現実には、第三者が土地の所有権その他土地利用行為に関する工事を施行する権原を譲り受けた場合には、当初の土地利用行為をそのまま引き継いで施行する事例がかなりあると考えられるので、事務手続の簡素化を図るため、相続を含め承認に代えて届出をもって足りることとした。

2 相続等により、従前の土地利用行為者が行った手続は、承継を受けた者が行ったものとみなし、また従前の土地利用行為者に対して行われた手続は、承継を受けた者に対して行われたものとみなすことにより、行為の継続性を担保するものである。

ただし、本条は、土地利用行為の承認に基づく地位の承継を規定したものであり、民事上の関係について規定するものではない。

(行為完了の届出等)

第51条 土地利用行為者は、土地利用行為が完了したときは、速やかに市長に土地利用行為完了届を提出しなければならない。

- 2 市長は、土地利用行為完了届の提出を受けたときは、提出を受けた日から起算して14日以内に当該土地利用行為の内容を検査し、その内容が第46条第1項に規定する承認基準に適合していると認めるときは、土地利用行為適合証を交付しなければならない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為が完了したときの手続を定めている。

【解釈・運用】

- 1 土地利用行為が適正に行われたかどうかを市長が確認するため、土地利用行為者は、行為が完了した後、速やかに土地利用行為完了届（第15号様式）を市長に提出しなければならない。ただし、土地利用行為の種類が開発事業及び宅地造成等の場合において、開発事業及び宅地造成等の区域を工区分けしたときは、工区ごとに土地利用行為完了届を提出することができる（本条例施行規則第41条第1項）。

このとき、土地利用行為によってテレビジョン放送の電波受信障害が生じた場合においては、土地利用行為者は、テレビジョン放送の電波受信障害改善状況報告書（第16号様式、本条例施行規則第41条第2項）を併せて提出するものとする。

- 2 市長は、土地利用行為者から土地利用行為完了届が提出された場合、当該行為が当初承認した内容に適合しているかどうかを、提出を受けた日から起算して14日以内に検査し、適合している場合は土地利用行為適合証（第17号様式、本条例施行規則第42条）を交付する。

土地利用行為の検査は、土地利用行為の承認担当部局である都市部が行うものであるが、本条例第2章の規定に基づく遵守基準に係る項目の検査は、各部局においても検査を行うこととする。この場合、各部局は、検査結果を文書により都市部へ報告するものとする。

なお、本条例第2章第2節（土地利用行為の指導基準）に係る事項については、適合証の交付要件にはならないが、各部局（所轄警察署を含む。）が事務事業の執行上必要がある場合は、それぞれの責任において検査を行うことができる（検査した場合は、結果について都市部への文書報告を要する）。検査した結果、指導基準に適合していない場合は、各部局が是正を求め行政指導をするほか、その行政指導を行っている間、都市部においても本条例の目的を達成するために行為者を指導するものである。

土地利用行為者が承認を得た内容と異なる行為を行った結果、適合証を得られない場合（検査を受けない場合も含む。）、本条例の目的及び効果を阻害することから、第52条に基づき勧告をした上で、第53条に基づく命令、さらには第62条及び第63条に規定する罰則が適用されることもある。

(承認された土地利用行為の遵守)

第51条の2 土地利用行為(第2条第1号アに掲げるものに限る。以下この状において同じ。)に係る建築物に関する工事の請負契約の注文者(請負契約によらないで自ら当該工事をする者を含む。)及び当該請負契約の請負人は、第46条第1項の承認を受けた土地利用行為の内容に従い、当該工事を行わなければならない。

2 前項の規定は、当該土地利用行為に関する工事に係る都市計画法第36条第3項の規定による公告があった後の土地利用行為についても適用する。ただし、当該公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、この限りでない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が土地利用行為を完了した後に当初計画を変更することを禁止する規定である。

【解釈・運用】

土地利用行為者は、「建築物系の開発事業」の対象行為について条例第51条の土地利用行為適合証を交付された場合であっても、遵守期間内に当初計画から計画の変更をすることはできない。なお、計画の変更とは、予定される建築物の用途が変更される場合をいう。

遵守期間は、都市計画法第36条第3項の規定による公告の翌日から起算して1年とする。

(勧告)

第52条 市長は、第46条第1項に規定する承認を受けないで土地利用行為に着手した土地利用行為者又は当該土地利用行為者から土地利用行為に係る工事を請け負った者(請負工事の下請人を含む。次条において「土地利用行為施行者」という。)、第51条第2項に基づく検査の結果、承認内容に適合せず土地利用行為適合証の交付を受けられない土地利用行為者及び建築後に第8条の規定に適合しなくなった物品販売業の営業主(以下「営業主」という。)に対して、土地利用行為を停止し、又は違反を是正するために必要な措置を講ずるよう勧告するものとする。

【趣 旨】

本条は、本条例の実効性を確保するために、土地利用行為者(土地利用行為施行者、営業主を含む。)に対して、必要な措置を講じさせるための勧告の手続について定めている。

【解釈・運用】

市長は、本条例の実効性を確保するために、以下に掲げる者に対して、行為の停止又は違反事項を是正するための措置を勧告書(第18号様式、本条例施行規則第43条第1項)により勧告する。

- ① 第46条第1項に規定する承認を受けないで土地利用行為に着手した土地利用行為者又は土地利用行為施行者
- ② 本条例第51条第2項に基づく検査の結果、承認内容に適合せず土地利用行為適合証の交付を受けられない土地利用行為者
- ③ 建築後に本条例第8条の規定に適合しなくなった物品販売業の営業主

本条の勧告は、勧告を行うことで土地利用行為者の自主的な是正を働きかけるものである(行政指導)が、この勧告に従わない場合は、本条例第53条により行政命令(不利益処分)が発せられることがある。

(命令)

第53条 市長は、土地利用行為者、土地利用行為施行者又は営業主が前条の規定に基づく勧告に従わない場合においては、土地利用行為を停止し、又は相当の期限を定めて違反を是正するための措置を執ることを命ずることができる。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者（土地利用行為施行者、営業主を含む。）が本条例第52条の勧告に従わない場合に必要な措置を執ることを命ずる手続について定めている。

【解釈・運用】

市長は、条例の実効性を確保するために、本条例第52条に基づく勧告に従わない土地利用行為者等に対して、命令書（第19号様式、本条例施行規則第43条第2項）により行政処分としての命令を発することができる。

本条に規定する「命令」は、横須賀市行政手続条例に規定する「不利益処分」に該当し、土地利用行為者等に強制力のある不作為又は作為の義務付けをするものである。本条の命令に従わないときには、第62条及び第63条に規定する罰則が適用されることもある。

市長は、「命令」を発する前には、当該不利益処分の名あて人となるべき者について、弁明の機会を与えなければならない（横須賀市行政手続条例第12条第1項）。

なお、命令の具体的な内容は、以下のようになる。

- ① 土地利用行為者又は土地利用行為施行者が、本条例第46条第1項に規定する承認を受けないで土地利用行為に着手した場合 行為の停止
- ② 土地利用行為者（土地利用行為施行者、営業主を含む。）が市長の承認内容に反する行為を行った場合 是正命令

この場合には、承認を得て行為は終了しているので、行為の停止命令ではなく、行為の状態により、承認内容に沿った行為への是正命令又は元の状態に復させる原状回復命令のどちらかになる。

第2節 審査請求

(審査請求の特例)

第54条 第46条第1項に規定する承認、第46条の2に規定する承認の取消し又は前条に規定する命令に係る処分(以下「承認等」という。)について、行政不服審査法(平成26年法律第68号)に基づいてされた審査請求については、同法第9条第1項の規定は適用しない。

(審議会への諮問)

第54条の2 市長は、前条の審査請求がされたときは、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、行政不服審査法第9条第3項において読み替えて適用する同法第29条第2項に規定する弁明書の写しを添えて、審議会に諮問しなければならない。

(1) 審査請求が不適法であり、却下する場合

(2) 裁決で、審査請求の全部を認容することとする場合

2 市長は、審議会から答申を受けたときは、これを尊重して速やかに当該審査請求に対する裁決をしなければならない。

(口頭意見陳述)

第54条の3 審査請求人、参加人(行政不服審査法第13条第4項に規定する参加人をいう。)又は市長(以下「審査請求人等」という。)から申出があったときは、審議会は、当該申出をした者に対し、口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、審議会がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 審議会は、前項本文の規定による意見の陳述(以下「口頭意見陳述」という。)を実施するときは、口頭意見陳述の期日及び場所を指定し、当該申出をした者に対し通知するものとする。

3 口頭意見陳述において、審査請求人又は参加人は、審議会の許可を得て、補佐人とともに出頭することができる。

4 口頭意見陳述において、審議会は、審査請求人等のする陳述が当該審査請求に関係のない事項にわたる場合その他相当でない場合には、これを制限することができる。

(意見書等の提出)

第54条の4 審査請求人等は、審議会に対し、意見書又は資料を提出することができる。ただし、審議会が意見書又は資料の提出をすべき相当の期間を定めたときは、その期間内にこれを提出しなければならない。

2 審議会は、前項の規定により意見書又は資料が提出されたときは、審査請求人等(当該意見書又は資料を提出した者を除く。)に当該意見書又は資料の写し(電磁的記録にあっては、当該電磁的記録に記録された事項を印刷物に出力したもの)を送付するものとする。ただし、第三者の利益を害すると認められるときその他正当な理由があるときは、この限りでない。

【趣 旨】

第54条から第54条の4は、市長の行った処分に対する審査請求があった場合の手続について定めている。

【解釈・運用】

1 本条例第46条第1項に規定する土地利用行為の承認、第46条の2に規定する承認の取消し又は第53条に規定する命令は「行政処分」に当たることから、市長がこれらの処分をしたとき、又は市長が相当の期間を経過しても承認・不承認のいずれの処分もしないときは、行政不服審査法第2条又は第3条の規定に基づき、市長に対して審査請求を提起できる。また、行政事件訴訟法に基づく抗告訴訟の対象にもなる。

第54条から第54条の4は、この審査請求の取扱いについて定める。簡易迅速な手続による審査請求人の救済を図るとともに、行政の適正な運営を確保するため、審査請求があった場合、市長は、土地利用調整審議会（土地利用基本条例第13条第1項第1号）に諮問しなければならない。

2 市長は、土地利用調整審議会から答申を受けたときは、答申を尊重した上で、速やかに原処分についての再決定又は不作為の取扱いを決定しなければならない。また、市長は、決定内容の謄本を審査請求人に送付することとする。

3 第54条から第54条の4は、現行の行政不服審査法の全部を改正する行政不服審査法（以下「改正法」という。）に伴い、改正を行った。

改正法では、条例に基づく処分について条例に特別の定めがある場合は審理員の指名を不要としていることから、本条例での審査請求については審理員を指名せず、従前と同様に土地利用調整審議会に諮問することとし、専門性を確保した上で、改正法に規定する手続と比較した場合の審理の迅速性を維持することとした。

（第54条及び第54条の2）

4 改正法に対応し、審査請求の手続保障の拡充のため、以下の項目を追加した。

ア 口頭意見陳述 （第54条の3）

イ 意見書等の提出 （第54条の4）

5 本条例の改正施行前にされた処分に対する異議申立てについては、なお従前の例による。
審査請求に係る本条例の改正施行日は平成28年4月1日である。

第3節 地区土地利用協定区域内の土地利用行為の届出等

(協定区域内の届出)

第55条 協定区域内において、土地利用行為を行う土地利用行為者は、地区土地利用協定区域内行為届出書に規則で定める図書等を添えて、あらかじめ市長に届け出なければならない。ただし、第44条第1項の規定に基づく土地利用行為承認申請書を提出した者については、この届出を行ったものとみなす。

【趣 旨】

本条は、地区土地利用協定区域内において土地利用行為を行う際の手続について定めている。

【解釈・運用】

1 地区土地利用協定は、地域住民にとって導入しやすい制度とし、かつ、実効性を高めるため、市長も協定当事者となる形のルールづくりである。

ただし、協定という性格から、協定ルールの実効性を確保するためとはいえ、協定区域内における土地利用行為について承認処分等の行政処分の対象とすることにはなじまないことから、事前の届出制とし、協定内容が尊重される仕組みとした。

2 地区土地利用協定区域内において土地利用行為を行う土地利用行為者は、以下に掲げるものを市長に提出することとなる。

①地区土地利用協定区域内行為届出書（第20号様式、本条例施行規則第44条第1項）

②位置図（本条例施行規則第44条第2項第1号）

③土地利用計画図（本条例施行規則第44条第2項第2号）

④協定内容に適合していることを証する図書等（本条例施行規則第44条第2項第3号）

⑤その他市長が必要と認める書類（本条例施行規則第44条第2項第4号）

この届出は、協定の実効性を確保するため、一戸建て住宅の建築や、工作物の築造を含む土地利用行為全般が対象となる。

ただし、第44条第1項に規定する土地利用行為の承認申請を行った者については、二重手続を求めることなく、その承認申請書を本条の届出とみなす。

なお、手続の実効性を確保するため、届出を怠った者には、第62条及び第63条に規定する罰則が適用されることがある。

(是正指導等)

第56条 市長は、前条の規定により届出を受けたときは、土地利用行為の内容を確認し、協定に適合しないときは、当該土地利用行為の是正を指導し、及び協定へ適合させるための助言をするものとする。

2 市長は、協定区域内において当該協定に適合しない土地利用行為が現に行われている場合は、速やかに当該土地利用行為の是正を指導し、及び協定へ適合させるための助言をするものとする。

3 市長は、土地利用行為者が、前2項に規定する指導及び助言に従わない場合は、協定を遵守するよう勧告するとともに、当該協定を締結している協定協議会へ通知するものとする。

【趣 旨】

本条は、地区土地利用協定の実効性を確保するために市長が行う指導等について定めている。

【解釈・運用】

1 市長は、地区土地利用協定の実効性を確保するために、協定内容に違反する行為等に対し、協定内容に適合させるための指導・助言を行う。

本条による指導・助言は、次のいずれかに該当する場合に行う。

① 第55条により届出のあった土地利用行為が、当該地区土地利用協定の内容に適合していないとき（第1項）。

② 実際に行われている土地利用行為が、第55条に基づく届出のあった行為と異なり、当該地区土地利用協定の内容に違反しているとき（第2項）。

また、第55条に基づく届出をしない無届行為については、手続をとるよう指導するとともに、その行為が地区土地利用協定に反しているときも同様に指導・助言を行う。

2 市長は、第1項・第2項による指導・助言に従わない土地利用行為者に対して、地区土地利用協定遵守勧告書（第21号様式、本条例施行規則第45条第1項）により、更に強い行政指導である「勧告」を行う。

また、勧告と同時に、市長は、地区土地利用協定協議会に対し、土地利用行為者が市長の指導・助言に従わず、行為を進めているという事実を地区土地利用協定区域内の違反行為通知書（第22号様式、本条例施行規則第45条第2項）により通知する（第3項）。

なお、正当な理由がなく市長の勧告に従わない土地利用行為者に対しては、本条例第57条により公表の手続をとることになる。

(公表)

第57条 市長は、土地利用行為者が、前条第3項に規定する勧告に対し、正当な理由がなく従わない場合は、横須賀市行政手続条例（平成8年横須賀市条例第3号）第35条の規定により、その旨を公表するものとする。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が前条第3項に基づく市長の勧告に従わないとき、地区土地利用協定に違反している旨を公表することを定めている。

【解釈・運用】

本条例第56条第3項に基づき行う市長の勧告に法的な拘束力はなく、これに反した場合であっても、不利益処分を課すことはできない。そこで、土地利用行為者が市長の勧告に正当な理由なく従わない場合には、その旨を一般に公表する。

しかし、公表は、行為者に対して不利益の取扱いとなるおそれもあることから、公表する前に、横須賀市行政手続条例第35条第3項の規定に基づき、横須賀市行政手続審議会の意見を聴くという手続を経ることで、慎重な対応を図る。

【参考 横須賀市行政手続条例（抜粋）】

(行政指導の事実等の公表)

第35条 市の機関等は、市民生活の安全の確保、自然環境等の保全、災害の防止その他公益上重要な事項を目的とする行政指導にあっては、当該行政指導に相手方の協力が得られない場合において、市民に不利益を与えるおそれがあると認めるときその他公益を著しく害するおそれがあるときは、行政指導の事実その他必要な事項を公表することができる。

2 指定管理者は、市の機関に対し、前項の規定による公表を依頼するものとする。

3 市の機関は、前2項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ第38条に規定する審議会の意見を聴かなければならない。ただし、当該公表に緊急を要し、第38条に規定する審議会の意見をあらかじめ聴くことができないときは、この限りでない。

4 前項ただし書の規定により第1項及び第2項の規定による公表をしたときは、市の機関は、第38条に規定する審議会に対し、公表した行政指導の事実等の概要及び当該行政指導の事実等の公表に緊急を要した理由を報告しなければならない。