

第3章 特定建築等行為に係る手続

第1節 特定建築等行為の承認等

(特定建築等行為承認申請)

- 第13条** 行為者は、特定建築等行為を行い、又は既に承認された特定建築等行為の内容の変更をしようとするときは、市長に特定建築等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。
 - 3 第1項の承認は、お知らせ板を設置した日から1年以内に受けなければならない。

【趣 旨】

本条は、行為者が特定建築等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 特定建築等行為が周辺環境に及ぼす影響を考慮して、本条例で市長の承認制度を設け、良好な生活環境等の確保を図るものである。

行為者は、特定建築等行為を行おうとするとき、又は既に承認された特定建築等行為の内容の変更を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に基づく法定手続とは別に、本条例により、特定建築等行為承認申請書（第13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10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 承認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、このとき、すでに提出しているもの及び重複するものについては、添付図書の全部又は一部を省略することができる（本条例施行規則第10条第2項）。

①行為の種類に応じ、次の表に掲げる図書

行為の種類	図書の種類	明示すべき事項
条例第2条第1項第1号に規定する開発行為	・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 ・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項の表図面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1項第2号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(昭和25年法律第201号)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項の表図面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1項第3号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項の表図面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1項第4号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
	・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項の表図面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1項第5号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1項第6号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） ・2面以上の立面図（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）
	・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項の表図面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1項第7号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（土石の堆積を除く。）	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項の表図面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1項第8号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項の表図面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 お知らせ板設置協議書、お知らせ板設置周知報告書、説明報告書、追加説明報告書（追加説明を行った場合に限る。）、説明会報告書（説明会対象特定建築等行為に限る。）、お知らせ板記載周知報告書、要望書に対する回答書及び再要望書に対する再回答書。ただし、要望書に対する回答書又は再要望書に対する再回答書については、要望書又は再要望書の提出がない場合は除く。

③ その他市長が必要と認める図書

3 現行条例では、お知らせ板設置日から承認日までの期間に縛りがなく、住民への説明後に手続が中断されることが、着工まで期間が空いてしまうことがあるが、住環境に影響を受ける地域住民に最大限配慮し、説明を受けてから速やかに土地利用行為が開始されるよう、条例手続に1年間の期限を設ける。

(特定建築等行為の承認)

第14条 市長は、前条の規定により特定建築等行為承認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、特定建築等行為を承認しなければならない。

- (1) お知らせ板が適正に設置されていること。
 - (2) 説明会対象特定建築等行為（第9条第5項ただし書の規定の適用を受けないものに限る。）について、同項に規定する説明会が2回以上開催されていること。
 - (3) 説明報告書の内容が規則で定める項目に適合していること。
 - (4) 要望書又は再要望書に対し、回答書又は再回答書において明確に回答していること。
- 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、特定建築等行為の承認申請の内容が第1項各号に規定する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申請者に対し、文書によりその内容の補正並びに第9条第1項及び第2項に規定する説明の追加等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 行為者は、特定建築等行為に係る都市計画法、宅地造成及び特定盛土等規制法又は建築基準法に基づく許認可等（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。）に係る手続が終了するときまでに、第1項に規定する承認を受けるよう努めなければならない。
- 6 行為者が第1項に規定する承認を受けた日から起算して1年以内に当該特定建築等行為に着手（特定建築等行為に係る切土若しくは盛土又は基礎の根切等をいい、特定建築等行為を行う区域の仮囲い等の準備を除く。以下同じ。）しない場合は、当該承認はその効力を失う。ただし、当該特定建築等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13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 特定建築等行為の承認は、横須賀市行政手続条例第2条第5号に規定する「処分」に該当する。
- 第1項では、承認の可否の判断を明確にするための承認基準を規定しており、市長はこの承認基準に照らして行為の適否を判断する。
- 承認基準は以下のとおりである。
- (1) お知らせ板が適正に設置されていること。
 - (2) 説明会対象特定建築等行為について、本条例第9条第5項に規定する説明会が2回以上開催されていること。
ただし、次の場合には説明会を2回以上開催することを要さない（本条例第9条第5項ただし書）。
 - ① 行為者が説明会を2回開催するまでに、行為者とすべての近隣・周辺住民との間で、説明会対象特定建築行為の内容、実施方法について文書で合意が得られているとき。
 - ② 行為者が説明会の開催について十分な対応を行なったにもかかわらず、すべての近隣・周辺住民が説明会に参加しない旨の意思表示を行っているとき又は行為者が近隣・周辺住民から妨害を受け、説明会を開催することができないとき。
 - (3) 説明報告書の内容が規則で定める項目に適合していること（本条例施行規則第11条第2項）。
 - ① 本条例第10条第1項第4号（説明の内容）については、本条例施行規則第4条の各号に規定する項目を的確に説明していること。
 - ② 本条例第10条第1項第5号（説明に対して出された意見）に対して、第6号（出された意見に対する措置又は行為者の考え方）で明確に回答していること。
 - (4) 要望書又は再要望書に対し、回答書又は再回答書により明確に回答していること。
「明確に回答していること」とは、例えば、行為者が要望書等の内容に添えない場合に、その要望に添えない合理的な理由の説明が行われていることであり、要望書等の内容そのものを受け入れることを意味するものではない。

市長は、特定建築等行為承認書（第14号様式、本条例施行規則第11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（審査請求があったときの措置については本条例第24条から第24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 開発行為・中高層建築物の建築・大規模建築物の建築・特定用途建築物の建築・宅地造成等・墓地等の設置
21日間

② 特定用途建築物への用途変更・がけ地建築物の建築 14日間

なお、標準処理期間とは、審査に要する期間の目安を定めたものであり、審査に必要な場合は、申請者に遅延の理由を説明することによってこの期間を延長することができる。

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4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、承認申請内容補正等通知書（第13号様式、本条例規則第11条第3項）により補正、本条例第9条第1項及び第2項に規定する説明の追加等を求めなければならない。補正等を求める場合は、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、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、適正な特定建築等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。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15条）。

5 条例制定当初は、条例手続に先行して法律に基づく許可等を得た場合、行為者がそのことを理由に住民との調整の場面で一切の変更を拒んでしまうという事態を想定し、法律に基づく許可等の申請前（計画変更の可能性がより大きい段階）に計画段階での行為概略を住民に説明し、市長の承認を得よう行為者に努力義務を課していた。

しかし、これまでの運用において、実際の住民説明の場面（特に、「開発行為」を伴う場合）では、説明事項に公共施設整備の内容を含んでいること、また、住民がより詳細な設計に関する説明を求める傾向にあることから、行為者は、住民説明と並行して、都市計画法第32条に基づく公共施設管理者との協議を行う必要が生じ、その結果、行為者が住民への説明と公共施設管理者との協議を並行して行った場合、条例に基づく承認申請を行う段階では、行為者は、行為に関連する法に基づく許可等の申請を行うことができる状態となっていた。

そこで、これらの事情や本条例による住民調整の時期に配慮し、本規定を、「法律に基づく許認可等に係る手続が終了するときまでに、本条例に基づく承認を受けるよう努めなければならない。」というように改めた。

なお、市においては、このような規定を設けた趣旨・目的に留意し、法律に基づく許可等の手続との適切な連携が図られるよう運用することとする。

6 承認後、行為に着手しないで一定期間が経過すれば、周辺状況の変化が容易に予想される。このため、良好な近隣関係及び生活環境の保持を図り、もって土地利用における公共の福祉を実現するという本条例の目的を達成するために、特定建築等行為の承認に1年間という有効期限を設ける。

つまり、1年経過した場合、法律に基づく許可等が効力を有していたとしても、お知らせ板の設置に始まる条例手続を再度踏まなければ行為に着手できない。

(承認の取消し)

第15条 市長は、行為者が次の各号のいずれかに該当するときは、前条第1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特定建築等行為が行われ、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。
- (5) 第23条第2項の規定に基づく命令に違反したとき。

【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14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、当該条例に違反したときは、当然に、承認を取り消すものである。
- ② 本条例第14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14条第5項の規定により、特定建築等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
- ⑤ 本条例第23条第2項の規定に基づく命令に違反したとき
本条例第23条第2項の規定に基づく命令とは、行為者が行為施行者決定後の追加説明（本条例第16条第1項）を行わない場合に、市長が相当の期限を定めて説明を行うことを命ずるものである。

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16号様式、本条例施行規則第12条）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。

(行為施行者決定後の追加説明)

- 第16条** 行為者(第9条第1項又は第2項の規定による説明を行うときに行為施行者を決定していない者に限る。)は、行為施行者を決定したときは、直ちに近隣住民及び周辺住民に対し、詳細な説明を行っていない部分を直接説明しなければならない。ただし、直接説明しないことについて、やむを得ない理由があると市長が認めるときは、この限りでない。
- 2 行為者は、前項の規定により説明を行うに当たっては、当該説明の内容を記載した書面等を配布するものとする。
- 3 行為者は、第1項の説明を行ったときは、直ちに第10条第1項各号に掲げる項目を記載した追加説明報告書を市長に提出するとともに、速やかにお知らせ板に追加説明報告書を提出した日を記載しなければならない。

【趣 旨】

本条は、行為者が本条例第9条第1項及び第2項の規定による説明の段階で、詳細な説明を行っていない部分について、行為施行者決定後に、近隣・周辺住民に説明を行うことを定めている。

【解釈・運用】

- 1 本条例第9条第1項及び第2項の規定による説明の段階では、「行為者が住民に説明すべき内容のうち、行為施行者未定のままでは詳細な説明を行うことができない部分」については、行為施行者決定後に改めて説明を行うこととしている。詳細な説明を行っていない行為者は本条により、近隣・周辺住民に対し、行為施行者決定後の追加説明を行うこととなる。
- 説明方法は次に掲げるとおりとする。

〔説明の方法〕

- (1) ここでいう説明は、本条例第9条第1項及び第2項に基づく説明のうち行為施行者未定などの理由により詳細な説明を行うことができなかった部分を補足するものであり、説明内容が当初説明の項目に比べて少ないことや対象となる近隣・周辺住民の人数等が行為の規模によって様々であることから、戸別訪問によるか、説明会開催をするかは行為者の判断に委ねることとする。
- ただし、説明時に説明する項目の内容を書面にし、その上で行うこととする。
- (2) 説明を行おうとするときは、あらかじめ日時及び場所を近隣住民等に文書等により通知すること。
- (3) 説明の際には、特定建築等行為条例に基づく説明であることを申し添えることとする。
- (4) 原則として共同住宅等の住民に対する説明は、大家、管理人、自治会、管理組合等に説明を行っただけでは、「説明」とはみなさないが、あらかじめ共同住宅等の住民の代表として大家、管理人、自治会、管理組合が説明を受けること又は第11条第1項に規定する要望書に関して取りまとめを行うことについて共同住宅等の住民により合意形成が成されている場合は、この限りではない。なお、土地所有者等が共有名義の場合も同様に扱う。
- (5) 行為者は、説明に当たって住民から寄せられた意見、質問、疑問あるいは要望に対して近隣・周辺住民との関係関係の当事者として誠意をもって回答すること。
- (6) 説明者は、原則として行為者であるが、設計者及び行為施行者等が代わって説明することもできるので、その場合は行為者から委任を受けたことを明らかにすること。
- (7) 説明会を開催した場合にあっては、参加できなかった者に対して改めて説明を行うこと。
- (8) 「やむを得ない理由があると市長が認めるとき」とは、例えば次のような場合が考えられる。
- ①日を改めて2回以上訪問しても住民が不在の場合
 - ②説明会を欠席した住民に対して、戸別訪問しても不在の場合
 - ③土地所有者等が市外等の遠距離にいるなど、直接説明を行うことが困難な場合
 - ④行為者等が説明を行おうとしても、相手が説明を受けることを拒否している場合
- この場合は、説明する際に配布する書面等を投函・郵送することとする。投函・郵送する書面等には、次に掲げる事項を記載すること。

- ①特定建築等行為条例に基づくものであること。

②訪問・郵送した経緯

③質問等をする場合の電話番号等の連絡先、担当者等

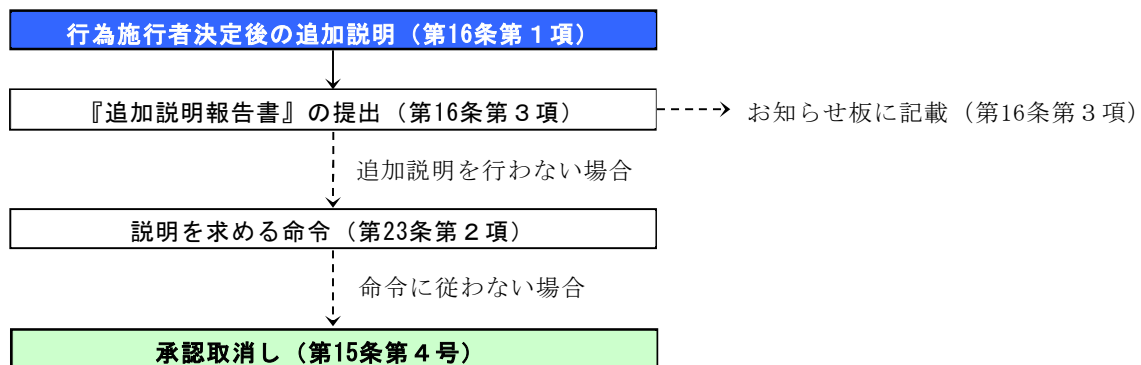
なお、後日説明を求められたときは、速やかに説明するものとする。

2 この説明の仕組みを担保するため、行為者が追加説明を行わない場合、市長は、相当の期間を定めて説明を行うことを命じ（本条例第23条第2項）、さらに、行為者がこの命令に従わない場合、最終的に承認処分の取消しを行うことができる（本条例第15条第4号）。

3 第1項の規定により、行為者が追加説明を行ったときは、直ちに追加説明報告書（第17号様式、本条例施行規則第13条第1項）により市長に報告するとともに、速やかにお知らせ板に追加説明報告書を提出した日を記載しなければならない。

なお、この報告書には、追加説明を行った際に使用した資料を添付しなければならない（本条例施行規則第13条第2項）。

〔行為施行者決定後の追加説明手続の流れ〕



(行為着手の制限)

第17条 行為者は、第14条第1項に規定する承認を受けなければ、特定建築等行為に着手することができない。

【趣旨】

本条は、本条例第14条に規定する市長の承認前の特定建築等行為への着手を禁止することを定めている。

【解釈・運用】

本条例第2章に規定する住民調整手続が終了する前に行為に着手することは条例の目的に反する行為であるため、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、特定建築等行為の承認を受けない限り、たとえ法定手続が終了したとしても、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（本条例第22条）、同命令（本条例第23条第1項）を経て、罰則（本条例第39条・第40条）が科されることがある。

(行為着手の届出)

第18条 行為者は、特定建築等行為に着手しようとするときは、市長に特定建築等行為着手届を提出し、及びお知らせ板に着手期日を記載しなければならない。

【趣 旨】

本条は、本条例第14条に規定する承認後、特定建築等行為に着手しようとするときの手続を定めている。

【解釈・運用】

行為者は、特定建築等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特定建築等行為着手届（第18号様式、本条例施行規則第14条）を提出し、さらに、近隣・周辺住民が着手期日を事前に承知できるよう、その旨をお知らせ板に記載しなければならない。

届出制とするのは、市長が特定建築等行為の実施状況を把握しておくためである。

なお、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）を科することとしている（本条例第39条第3項）。

(行為変更の届出等)

第19条 行為者は、第14条第1項に規定する承認を受けたときから特定建築等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場合は、第13条第1項の規定にかかわらず当該変更の内容を記載した図書等を添えて、市長に特定建築等行為変更届を提出しなければならない。

2 行為者は、住所又は氏名（法人にあっては、その名称、主たる事業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、及びお知らせ板に変更した事項を記載しなければならない。

3 第8条から第11条までに規定する手続の全部又は一部を行った行為者から第13条第1項に規定する申請を行うときまでにその手続に関する地位を譲り受けた者は、速やかに行為者変更届を市長に提出し、及びその旨をお知らせ板に記載しなければならない。

4 行為者は、特定建築等行為を中止したときは、速やかに特定建築等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】

1 承認を受けた特定建築等行為に変更があった場合、本来であれば承認を取り直すべきものであるが、軽微な変更については、その内容を特定建築等行為変更届（第19号様式、本条例施行規則第15条第2項）により届け出ることとすることとした。

なお、軽微な変更とは、次に掲げるとおりである（本条例施行規則第15条第1項）。

① 近隣住民又は周辺住民の範囲が変わらない変更

なお、近隣住民又は周辺住民の範囲が減ずるもので、近隣住民及び周辺住民に対して大きな影響を及ぼさない変更も軽微な変更として取り扱う。例としては、変更により影響を受ける近隣住民及び周辺住民の同意等が得られたものや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のあつせん、調停等による変更等が考えられる。

② 建築物（予定建築物を含む。）が建築基準法施行令第137条の18各号（第4号を除く。）のいずれかに該当する用途である場合において、それぞれ当該各号に掲げる他の用途への変更

【参考 建築基準法施行令第137条の18各号（抜粋）】

- (1) 劇場、映画館、演芸場
- (2) 公会堂、集会場
- (3) 診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、児童福祉施設等
- (4) ホテル、旅館
- (5) 下宿、寄宿舎
- (6) 博物館、美術館、図書館
- (7) 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- (8) 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- (9) キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- (10) 待合、料理店
- (11) 映画スタジオ、テレビスタジオ

2 行為者は、住所又は氏名（法人にあっては、その名称、主たる事業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20号様式、本条例施行規則第15条第3項）を提出し、及びお知らせ板に変更した事項を記載しなければならない。

3 第8条から第11条までに規定する手続の全部又は一部を行った行為者から第13条第1項に規定する申請を行うまでにその手続に関する地位を譲り受けた者は、速やかに行為者変更届（第21号様式、本条例施行規則第15条第4項）に変更したことを証する書類を添えて（本条例施行規則第15条第5項）市長に提出し、その旨をお知らせ板に記載しなければならない。

4 行為者は、特定建築等行為の承認申請を取下げるとき、又は既に承認された特定建築等行為を取り止めるときは、速やかに市長に特定建築等行為中止届（第22号様式、本条例施行規則第15条第6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こと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。

(行為者の承継)

第20条 第14条第1項の規定に基づく特定建築等行為の承認を受けた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、特定建築等行為承継届を市長に提出し、及びその旨をお知らせ板に記載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14条に規定する承認後に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 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、その旨を特定建築等行為承継届（第23号様式、本条例施行規則第16条第1項）に証する書類（本条例施行規則第16条第2項）を添えて市長に提出し、及びその旨をお知らせ板に記載しなければならない。

特定建築等行為の承認は、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特定建築等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、当初の特定建築等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、特定建築等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21条 行為者は、特定建築等行為が完了したときは、速やかに市長に特定建築等行為完了届を提出しなければならない。

【趣 旨】

本条は、特定建築等行為が完了したときの手続を定めている。

【解釈・運用】

特定建築等行為が終了したことを市長が把握するため、行為者は、行為が完了した後、速やかに特定建築等行為完了届（第24号様式）を市長に提出しなければならない。ただし、特定建築等行為の種類が開発行為及び宅地造成等の場合において、開発行為及び宅地造成等の区域を工区分けしたときは、各工区ごとに特定建築等行為完了届を提出することができる（本条例施行規則第17条）。

なお、特定建築等行為により生じた紛争については、行為完了までの間、紛争調整の申出（本条例第25条に基づくあっせん・本条例第27条に基づく調停）ができることから、市長は、完了期日を把握することが必要となる。

(勧告)

第22条 市長は、第14条第1項に規定する承認を受けないで特定建築等行為に着手した行為者又は行為施行者に対して、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、行為者又は行為施行者に対して、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、本条例において重要な処分である本条例第14条第1項に規定する承認を受けないで特定建築等行為に着手した行為者又は行為施行者に対して、本条例の目的を達成するために、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25号様式、本条例施行規則第18条第1項）により勧告する。

本条の勧告は、勧告を行うことで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23条第1項により行政命令（不利益処分）が発せられることがある。

(命令)

- 第23条** 市長は、行為者又は行為施行者が前条の規定に基づく勧告に従わない場合においては、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。
- 2 市長は、行為者が第16条第1項の規定による説明を行わない場合は、相当の期限を定めて同項に規定する説明を行うことを命ずることができる。

【趣 旨】

本条は、市長が、行為者又は行為施行者が本条例第22条の勧告に従わない場合に、必要な措置を執るよう命ずること及び行為者が第16条第1項の規定による説明を行わない場合に、相当の期限を定めて説明を行うよう命ずることについて定めている。

【解釈・運用】

- 1 第1項は、条例の実効性を確保するために、市長が本条例第22条に基づく勧告に従わない行為者等に対して、行為停止等命令書（第26号様式、本条例施行規則第18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ことを定めている。
- なお、この命令に従わないときは、本条例第39条・第40条に規定する罰則が適用されることもある。
- 2 第2項は、市長が本条例第16条第1項の規定による行為施行者決定後の追加説明を行わない行為者に対して、追加説明命令書（第27号様式、本条例施行規則第18条第3項）により行政処分としての命令を発することを定めている。
- なお、行為者がこの命令に従わないとき、市長は、本条例第14条第1項の規定による承認処分を取り消すことができる（第15条第4号）。
- 3 本条による命令は、横須賀市行政手続条例に規定する「不利益処分」に該当することから、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）。

第2節 審査請求

(審査請求の特例)

第24条 第14条第1項に規定する承認、第15条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。

(委員会への諮問)

第24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、第34条第1項に規定する横須賀市特定建築等行為紛争調整委員会(以下「委員会」という。)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、委員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24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、委員会は、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、委員会がその必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 委員会は、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、委員会の許可を得て、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、委員会は、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24条の4 審査請求人等は、委員会に対し、意見書又は資料を提出することができる。ただし、委員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 委員会は、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24条から第24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14条第1項に規定する特定建築等行為の承認、第15条に規定する承認の取消し又は第23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24条から第24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、横須賀市特定建築等行為紛争調整委員会（本条例第34条）に諮問しなければならない。

2 市長は、特定建築等行為紛争調整委員会から答申を受けた時は、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、このとき市長は、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24条から第24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、従前と同様に委員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24条及び第24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24条の3）

イ 意見書等の提出 （第24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。