

## 建物の建て方に関するルール “地区計画・地区土地利用協定・建築協定の制度概要”

項目	地区計画	地区土地利用協定	建築協定
法令の根拠	都市計画法	横須賀市「適正な土地利用の調整に関する条例」による独自制度（H17.7.1施行）	建築基準法
決定の主体	横須賀市（都市計画に定める）	地区土地利用協定協議会（土地所有者等の過半数による構成で、設立は市長への届出制）	土地所有者等
住民等の同意率	規定なし （土地所有者等と協働して計画案を策定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者等が10人未満＝全員同意</li> <li>面積5,000㎡未満＝3/4以上の同意</li> <li>その他＝2/3以上の同意</li> </ul>	土地所有者等全員の同意
区域設定	規定ないが、一体の区域 （市は決定標準を1ha以上としており下限は2,000㎡が望ましいとの考え）	2,000㎡以上の一体の区域	協定に同意した者の土地の区域 （区域は同意者の土地に限られることから、一体の区域を形成できないことが多い）
定められる制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路、公園等の公共施設の位置及び規模</li> <li>建築物に関する制限 用途・容積率・建ぺい率・建築面積・敷地面積・壁面位置・高さ・形態意匠・塀の制限</li> <li>工作物の築造、緑地の保全等に関する制限</li> <li>指定緑地内の土地利用制限</li> </ul>	<p>必ず定める事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>協定締結の目的、実現する地区環境等</li> <li>許容する又は許容しない土地利用行為及び建築物の用途</li> </ul> <p>このほか、協定の目的達成のために必要な制限事項を定めることができる</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物に関する制限 地区計画とほぼ同様に定められる</li> <li>道路、公園等の公共施設、建築物に付属しない工作物の築造、緑地の保全等に関する制限は定められない</li> </ul>
ルールの発効日	<ul style="list-style-type: none"> <li>市長が都市計画決定を告示した日</li> <li>横須賀市報に告示日を掲載</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協定協議会と市長が締結し、その旨を市長が公告した日</li> <li>横須賀市報に公告日を掲載</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者等と市長が締結し、その旨を市長が公告した日</li> <li>横須賀市報に公告日を掲載</li> </ul>
変更・廃止等の手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>変更は可能だが廃止は通常しない</li> <li>廃止しない限り効力は及ぶ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協定協議会の意思により変更・廃止が可能</li> <li>協議会の解散により廃止できる</li> <li>廃止しない限り効力は及ぶ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住民の意思により変更・廃止が可能</li> <li>協定者の過半数の同意で廃止できる</li> <li>更新に関する規定は協定による規約で定める</li> </ul>
建築等行為時の手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>通常は建築確認申請で適合性が審査される</li> <li>所定行為を行う場合は事前に市長に届出</li> <li>開発許可事案は届出不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用行為を行う際は事前に市長に届出</li> <li>協定内容に不適合の届出は市が適合するよう指導・助言する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事前に土地所有者等で構成される協定運営委員会に届出</li> </ul>
違反の監督	市が行う	市が行う	協定運営委員会が行う
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法決定なので最も効力がある</li> <li>決定後は住民の監督は不要</li> <li>住民は土地所有者等の2/3以上の同意により市に地区計画等の決定を提案できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画と建築協定のデメリットを補完でき、独自の土地利用ルールが可能</li> <li>地区計画と建築協定の中間的存在</li> <li>締結後の住民負担はほとんどない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>すべて住民（運営委員会）が運営しなければならない私的契約である。</li> <li>違反是正が困難</li> </ul>

