

第3章 地区土地利用協定

（地区土地利用協定の趣旨）

第35条 土地利用行為を行う上で、良好な居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境を維持保全し、及び形成するため、次条に規定する要件を満たす一団の土地の区域において、第42条第1項の規定により市に届け出て設立された地区土地利用協定協議会（以下「協定協議会」という。）と市は、地区土地利用協定（以下「協定」という。）を締結することができる。

【趣 旨】

本条は、住民が「わがまちの土地利用のルール」として自らの意思で「地区土地利用協定」を創り、それを市と締結することができることを保障している。

【解釈・運用】

1 「わがまちの土地利用のルール」としては、既に都市計画法による「地区計画」や建築基準法による「建築協定」などがある。

「地区計画」は都市計画決定により決められ、この制限内容を建築基準法第68条の2に基づく建築制限条例として定めることにより、法的拘束力（建築確認の関係法令）を持つことができる、地域のまちづくりのルールとして最も有効な手段である。反面、建築物の建築について、最低敷地面積、外壁後退、高さなどの制限が法的義務となり、権利制限が強いことから、なかなか住民合意が得られず、既成住宅団地等への導入が困難な状況にある。

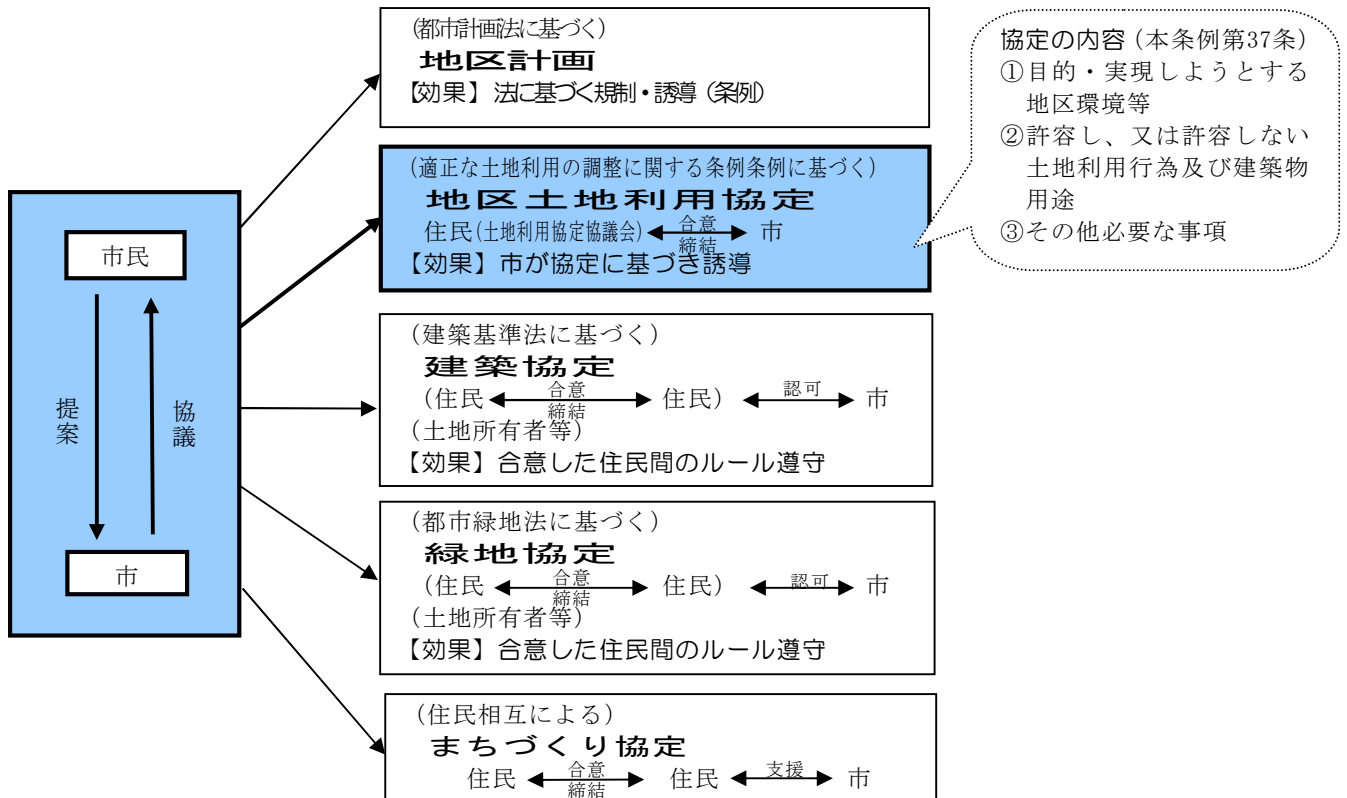
一方、「建築協定」は、建築基準法第73条の規定により市長が認可するもので、住民相互間のまちづくりルールとして機能するが、協定を締結した土地にのみ適用されるものであることから、協定エリア内であっても、協定を結んでいない土地所有者等にはその効果は及ばない。また、協定違反に対しては公権力を行使できず、民事訴訟を提起するしか対応方法がない。

このような一長一短のある両制度を補う中間的な制度として、協定締結エリア全域に適用でき、土地利用行為者に市が強力な行政指導を直接行うことにより実効性を確保する「地区土地利用協定制度」を創設する。この制度は、住民主導により締結できるわがまちの土地利用ルールとなる。

2 この協定は、建築協定の問題点を解消し、一体の区域について土地利用の住民自主ルールを課すことを目的としている。一方、「わがまちのルール」は、多数の住民が身近な区域においてまちづくりに関する活動を通したうえで、導入の必要性が高まってくことを考えれば、自分たちの検討機関又は協議機関として地区土地利用協定協議会をあらかじめ設立して意思統一を図ることが望ましい。

3 **1** 及び **2** を踏まえ、協定協議会の設立を市に届け出て、その後、協定協議会と市が協定を締結することとしたものである。

[地区土地利用協定等のイメージ]



(要件)

第36条 締結しようとする協定は、次に掲げるすべての要件を満たすものとする。

- (1) 協定を締結しようとする区域の面積が 2,000平方メートル以上であること。
- (2) 基本条例及びこの条例の規定その他本市の土地利用の方針に適合していること。
- (3) 協定を締結しようとする区域の周辺環境等への影響に配慮されていること。
- (4) 次に掲げる区分に従い、協定を締結しようとする土地(国又は地方公共団体が所有している土地を除く。)の区域内の土地所有者等(当該土地の所有権又は借地権を有する者をいう。以下同じ。)の同意を得ていること。
 - ア 土地所有者等が10人以下のとき すべての土地所有者等
 - イ 協定を締結しようとする区域の面積が 5,000平方メートル未満のとき 土地所有者等の4分の3以上で、かつ同意した者が所有する当該区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の4分の3以上
 - ウ その他のとき 土地所有者等の3分の2以上で、かつ同意した者が所有する当該区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上
- (5) 協定を締結しようとする区域内の土地所有者等及び建物の全部又は一部を占有する者へ十分に説明が行われていること。
- (6) 協定協議会が設置されていること。

【趣 旨】

本条は、協定を締結するに当たって必要となる区域面積、同意率等に関する基準を定めている。これは、市が協定を締結するうえでの判断基準となるものである。

【解釈・運用】

地区土地利用協定は、建築協定のような民対民の約束事ではなく、都市計画法による地区計画ほど厳密な法の縛りでもない。しかし、本協定は、一体の区域内の土地所有者等に一定の制限を課すことになるとともに、締結後は協定の実効性を確保するため、建築行為等の手続について市が関与することになることから、法令と同様の効力が生じることになる。

従って、協定締結は、都市計画決定等の手続と同様に公正・透明で、納得性のある一定のルールのもとで行うものとして、その基準を定めたものである。

1 第1号は、協定を締結しようとする区域の面積が 2,000㎡以上であることを求める基準である。

協定区域の一体性確保及びより身近なまちの単位で協定が締結されるよう、締結できる区域面積を都市計画決定等に係る手続きに関する条例第4条第1号の規定(地区計画等を都市計画提案する場合の区域面積最低規模)と同様に 2,000㎡以上とした。

これは、協定締結後、住民の熟度の高まりにより、その協定を地区計画へと昇華させようとする場合の都市計画提案にも配慮した面積である。

2 第2号は、土地利用基本条例及び本条例の規定その他本市の土地利用の方針に適合していることを求める基準である。

具体的には、土地利用基本条例に規定している「土地利用の理念」、「土地利用の基本原則」等、本条例に規定している各種基準等、その他本市が掲げる土地利用方針への適合性を求めている。

3 第3号は、協定を締結しようとする区域の周辺環境等への影響に配慮することを求める基準である。

協定区域及び協定内容は、協定区域周辺の市街地環境等との調和に配慮して定めることを求めている。

4 第4号は、協定を締結しようとする土地(国又は地方公共団体が所有している土地を除く。)の区域内の土地所有者等(当該土地の所有権又は借地権を有する者)の同意を得ていることを求める基準である。

協定といえども、法令と同様の土地利用制限を課すからには、相当数の同意は必須であり、その基準は、以下に掲げるとおりである。

- ① 一部土地所有者等の意向のみで協定が成立することがないよう、土地所有者等が10人以下の区域での協定にあつては、全員の同意を求める。
- ② 比較的小規模な5,000㎡未満の協定区域面積についても、上記①の考え方に立ち、極力多くの土地所有者等の同意を得るものとして、その同意率を4分の3以上とする。
- ③ ①及び②以外の協定区域にあつては、都市計画決定等に係る手続きに関する条例第7条第3号の規定(都市計画提案の場合の同意率)と同様に3分の2以上の同意率とする。

5 第5号は、協定を締結しようとする区域内の土地所有者等及び建物の全部又は一部を占有する者へ十分に説明が行われていることを求める基準である。

協定として法令と同様に土地利用制限を課すからには、締結予定区域内の土地所有者等全員への事前説明又は協定予定内容の周知が不可欠である。

6 第6号は、協定協議会が設置されていることを求める基準である。

協定の締結主体が、市及び協定協議会であることから、協定協議会が設立されていることが前提となる。

(協定に定める内容)

第37条 締結する協定には、次に掲げる内容を定めるものとする。

- (1) 当該協定を締結する目的、実現しようとする地区環境等
- (2) 当該協定区域内において許容し、又は許容しない土地利用行為及び建築物の用途
- (3) その他第1号に規定する事項を達成するために当該協定区域内において必要な事項

【趣 旨】

本条は、協定に定めることができる内容を定めている。その趣旨から、協定には地区計画よりも広範にわたる内容を定める余地がある。

【解釈・運用】

地区土地利用協定には、次に掲げる内容を定めるものとする。

① 当該協定を締結する目的、実現しようとする地区環境等

協定協議会が目指すまちづくりについて、その目的や目標を明確に掲げたうえで、実現しようとする地区環境のための土地利用、建築物等の整備などに関する方針を定めることを求めている。

ここでいう土地利用、建築物等の整備等に関する方針は、都市計画法による地区計画で定められる「区域の整備、開発及び保全に関する方針」と同趣旨である。

② 当該協定区域内において許容し、又は許容しない土地利用行為及び建築物の用途

①に基づく目的や方針に基づくまちづくりを実現するうえで最低限必要な事項として、協定区域内に許容する、又は許容しない土地利用と建築物の用途を定めることを求めている。

③ その他①に規定する事項を達成するために当該協定区域内において必要な事項

①に規定する事項を達成するために必要な事項とは、例えば、名称・位置・面積が該当する。また、まちづくりの目的に応じて必要とするその他の方針を定めることもできる。

協定協議会が目指すまちづくりは、②による事項のみで実現するとは限らない。従って、必要に応じてこれら以外の制限事項を定めることができることとしたものである。なお、定められる事項は、協議会と市長が協定を締結する際に検討されることとなる。

〔地区土地利用協定の内容（例示）〕

名 称 〇〇地区地区土地利用協定
位 置 横須賀市〇〇町〇丁目の一部
面 積 約〇．〇ヘクタール

協定の目的又は目標

本地区の地区土地利用協定は、低層住宅で形成されている緑豊かで良好な居住環境の維持を図ることを目的とする。

土地利用の方針

- ア 主に低層住宅で形成されている居住環境を維持する。
- イ 現に存する緑地を維持する。

建築物等の整備の方針

- ア 低層住宅以外の建築物の立地を制限する。
- イ 建築敷地の無秩序な区画の細分化を制限する。
- ウ 建築物の建築及び建築物以外の工作物の築造は、良好な居住環境に調和したものとする。

建築物の用途の制限

一戸建て住宅、長屋及び共同住宅以外のものは、建築してはならない。

建築物の敷地面積の制限

建築物の敷地面積は、150平方メートル以上とする。

建築物の高さの制限

建築物の高さは、10メートル以内で、かつ、階数は2階建てまでとする。

工作物の制限

土留工作物の高さは、周囲の地面から3メートル以内とする。

その他土地利用の制限

別図に示す緑地は、これ以外に供してはならない。

地区土地利用協定の区域及び保全する緑地の区域は、計画図のとおり。

(締結手続)

第38条 協定協議会の代表者は、協定を市長と締結しようとするときは、代表者の記名押印のある協定書に協定を締結しようとする土地(国又は地方公共団体が所有している土地を除く。)の区域内の土地所有者等の同意書(1筆ごとに権利の種類、権利者の住所及び連絡先を明記したもの)その他規則で定める図書等を添えて市長に提出するものとする。

2 市長は、前項の規定により協定書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、審議会の意見を聴いた上で、締結しようとする協定の内容が良好な居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境を維持保全し、及び形成すると認めるときは、協定書に記名押印するものとする。

3 市長は、前項の規定による協定の締結をしたときは、遅滞なく、その旨を公告するとともに、当該協定書を閲覧に供するものとする。

4 前3項の規定は、協定の廃止及び協定内容の変更について準用する。

5 協定協議会が解散した場合は、協定は廃止されたものとし、市長は速やかにその旨を公告するものとする。

【趣 旨】

本条は、地区土地利用協定協議会が市長と地区土地利用協定を締結する際の手続を定めるものである。

【解釈・運用】

1 地区土地利用協定協議会の代表者は、協定を市長と締結しようとするときは、以下に掲げるものを市長に提出することとなる。

①協定書(代表者の代表者の記名押印のあるもの)(第2号様式、本条例施行規則第32条第1項)

②協定を締結しようとする土地(国又は地方公共団体が所有している土地を除く。)の区域内の土地所有者等の同意書

③位置図(本条例施行規則第32条第2項第1号)

④区域図(縮尺 2,500分の1以上の地形図に締結しようとする地区土地利用協定(以下「協定」という。)の区域の範囲その他必要に応じ協定における制限の区域を明示したもの)(本条例施行規則第38条第2項第2号)

⑤公図の写し(締結しようとする協定の区域、土地の所有権及び借地権を有する者その他必要に応じ協定における制限の区域を明示したもの)(本条例施行規則第32条第2項第3号)

⑥その他市長が必要と認める書類(本条例施行規則第32条第2項第4号)

2 市長は、協定書の提出を受けたときは、速やかにその内容(本条例第36条及び第37条への適合性)を審査し、公正な判断に資するため、第三者機関である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)の意見を聴いた上で、締結しようとする協定の内容が良好な居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境を維持保全し、及び形成すると認めるときは、協定書に記名押印する。

なお、市長は、協定内容が居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境の維持保全や形成に貢献すると認められない場合は、協定の記名押印はせず、協定は成立しない。

3 市長は、協定を締結したときは、当該協定を周知するために、遅滞なく、その旨を横須賀市報により公告するとともに、当該協定書を一般の閲覧に供する。

併せて、その内容をホームページにより積極的に公表するものとする。

4 協定の廃止及び変更についても、新たな協定締結と同じ手続をとることとする。

5 地区土地利用協定協議会が解散した場合は、協定は廃止されたものとし、市長は速やかにその旨を公告する。

（協定の尊重）

- 第39条** 土地利用行為者は、土地利用行為の区域が協定区域内に存するときは、協定の趣旨を最大限に尊重し、当該協定の内容に従い土地利用行為を行うよう努めなければならない。
- 2 市は、協定が適正かつ円滑に機能するよう、土地利用行為者に対し、協定の内容に適合する土地利用行為とするよう指導するものとする。

【趣 旨】

本条は、地区土地利用協定区域内で土地利用行為を行おうとする者が、協定の趣旨を尊重し、協定内容に則した行為とするよう求めるとともに、協定に対し市が積極的な役割を担うことを定めている。

【解釈・運用】

本条の実効性は、協定区域内における行為の市への届出（本条例第55条）、協定内容に適合しない場合の市による是正指導・勧告（本条例第56条）、市の勧告に従わない者の公表（本条例第57条）により担保することになる。

（地区計画等の検討）

- 第40条** 協定協議会は、協定締結後の動向及び協定区域内の土地所有者等の意向を踏まえ、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）の規定に基づく地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更案の提案又は申出（地区計画等の内容となるべき事項の申出を含む。）を活用すること等により、積極的に地区計画等の導入を検討するものとする。
- 2 市長は、必要に応じ、協定締結後の動向及び協定区域内の土地所有者等の意向を踏まえ、積極的に地区計画等の導入を検討するものとする。

【趣 旨】

本条は、協定協議会が協定から一步踏み込んで、地区計画の導入に向けての検討を行うこと及びこれを受けた市の取組みについて定めている。

【解釈・運用】

地区計画の導入については、協定協議会による検討の後に都市計画法及び都市計画決定等に係る手続きに関する条例の規定に基づき、市に都市計画提案をすることができる。

また、市は、協定協議会からの提案に応じ、又は必要に応じて自ら積極的な地区計画の導入の検討を行うものとしている。

(協定協議会の設立要件)

第41条 協定協議会は、次に掲げるすべての要件を満たさなければ設立することができない。

- (1) 協定を締結しようとする土地(国又は地方公共団体が所有している土地を除く。)の区域内の土地所有者等の過半数が構成員となっていること。ただし、構成員が所有する当該区域内の土地の地積と構成員が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の過半数となる場合に限る。
- (2) 規約を有し、公正な手続により代表者を選出していること。
- (3) 良好な居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境を維持保全し、及び形成するための活動を行っていること。

【趣 旨】

本条は、地区土地利用協定の締結主体となる協定協議会の設立に関する要件を定めている。

【解釈・運用】

協定協議会は、以下のすべての要件を満たしたときに設立することができる。

- ① 協定を締結しようとする土地(国又は地方公共団体が所有している土地を除く。)の区域内の土地所有者等の過半数が構成員となっていること。ただし、構成員が所有する当該区域内の土地の地積と構成員が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の過半数となる場合に限る。

地区土地利用協定が土地所有者等の原則として3分の2以上の同意を締結要件としているのに対して、地区土地利用協定協議会の設立要件は、土地所有者等の過半数が構成員となっていることとする。これは、比較的協議会の設立を容易にした上で、設立された協議会が自らの努力により、3分の2以上等の必要な土地所有者等の同意を得ることで、住民のコンセンサスが高まることを期待するものである。

- ② 規約を有し、公正な手続により代表者を選出していること。

目的や趣旨を明確に謳い、かつ、③に掲げる活動の根拠を示した規約を有するとともに、公正な手続により代表者を選出して当該協議会が運営されていることを求める。

- ③ 良好な居住環境、商業環境、工業環境又は農林漁業環境を維持保全し、及び形成するための活動を行っていること。

多数の住民がまちの現状を認識したうえで地区土地利用協定を導入する仕掛けとして、ここに掲げるまちづくりに関する活動実績を問うものである。

(協定協議会の設立等の手続)

- 第42条** 協定協議会の代表者は、協定協議会を設立したときは、地区土地利用協定協議会設立届に、構成員名簿（1筆ごとに権利の種類、権利者の住所、氏名及び連絡先を明記したもの）その他規則で定める書類を添えて、市長に届け出るものとする。
- 2 協定協議会の代表者は、前項に規定する届出の内容を変更したとき又は協定協議会を解散したときは、速やかに地区土地利用協定協議会変更・廃止届に規則で定める書類を添えて、市長に届け出るものとする。
- 3 市長は、協定協議会が前条に規定する設立要件を欠いたときは、当該協定協議会に対し、必要な指導、助言等を行うものとする。この場合において、当該要件の回復が困難と認めるときは、当該協定協議会が解散したものとみなす。

【趣 旨】

本条は、協定協議会の設立、変更及び解散に関する手続を定めている。

【解釈・運用】

- 1 地区土地利用協定協議会の代表者は、協定協議会を設立したときは、以下に掲げるものを市長に提出することとなる。
- ①地区土地利用協定協議会設立届（第3号様式、本条例施行規則第33条第1項）
 - ②構成員名簿（1筆ごとに権利の種類、権利者の住所、氏名及び連絡先を明記したもの）
 - ③地区土地利用協定協議会の規約（本条例施行規則第33条第2項第1号）
 - ④協定協議会の代表者を証する書面（本条例施行規則第33条第2項第2号）
 - ⑤協定協議会の活動状況を記載した書面（本条例施行規則第33条第2項第3号）
 - ⑥土地所有者等の氏名、住所、権利及び土地面積を記載した書面（本条例施行規則第33条第2項第4号）
 - ⑦その他市長が必要と認める書類（本条例施行規則第33条第2項第5号）
- 2 協定協議会の代表者は、届出の内容を変更したとき又は協定協議会を解散したときは、速やかに以下に掲げるものを市長に提出することとなる。
- ①地区土地利用協定協議会変更・廃止届（第4号様式、本条例施行規則第34条第1項）
 - ②条例第42条第1項の規定により届け出た内容を変更した場合にあっては、変更事項に係る前条第2項に規定する書類（本条例施行規則第34条第2項第1号）
 - ③協定協議会を解散した場合にあっては、解散したことを証する書類（本条例施行規則第34条第2項第2号）
 - ④その他市長が必要と認める書類（本条例施行規則第34条第2項第3号）
- 3 市長は、協定協議会が前条に規定する設立要件を欠いたときは、当該協定協議会に対し、必要な指導、助言等を行う。
- しかし、市長の指導、助言等の結果、それでもなお協定協議会の設立要件の回復が困難と認めるときは、当該協定協議会が解散したものとみなす。
- 市は、協定協議会が解散したとみなした場合は、市報により公告する。

(市の支援)

第43条 市は、協定の締結又は協定協議会の設立をしようとする者に対して、関連する情報や技術の提供、専門家の派遣その他必要な協力を積極的に行うものとする。

【趣 旨】

本条は、地区土地利用協定の締結及び協定協議会の設立に対して市が積極的に支援すべきことを定めている。

【解釈・運用】

地区土地利用協定は、「わがまちのルール」として、本来、住民自らが作り上げていくべきものであるが、土地利用に関する法令は専門的・技術的側面が強く、これらを解釈し、協定締結につなげていくことが容易ではないことから、市は、これらの部分を含めて、協定の策定について積極的に支援することとする。