

地区計画と建築協定の比較

		地区計画	建築協定	
根拠法		都市計画法	建築基準法	
性格		公的な「都市計画」	私的な契約	
区域指定の考え方		一定規模の地区（街区）単位で 区域指定	土地所有者等の敷地単位で 一定の区域を指定	
メリット		都市計画決定後は市が運営	<ul style="list-style-type: none"> 協定に合意した者のみで締結できる 地区計画に比べ多くの内容について取り決めできる 	
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 一定の地区で指定するため、地区内の住民全員の理解を得る必要がある 都市計画決定の手続きが必要で、決定までに期間を要し、また容易に改廃できない 	<ul style="list-style-type: none"> 指定後の運営は住民で行うため、住民の負担が大きい 年数が経つにつれ、運営が難しくなることが多い 	
決定主体		土地所有者等の意見を反映させて 市が決定する	土地所有者等	
成立の要件		地区住民全員の合意が理想的	協定内容に合意した土地所有者等が 締結	
改廃の要件		都市計画の変更手続きが必要	変更：全員の合意 廃止：過半数の協定者の合意が必要	
有効期間		特になし（半永久的）	協定者が任意に設定（一般に10年）	
運営主体		市	地元の建築協定運営委員会	
決めることができる内容	地区施設 （地区内の道路、公園等）		○	×
	建築物	用途	○	○
		容積率	○	○
		建ぺい率	○（最高限度）	○
		敷地の最低面積	○	○
		壁面の位置	○	○
		高さ	○	○（階数）
		形態・意匠	○	○
		垣またはさくの構造	○	○
		構造	×	○
		設備	×	○
	工作物	○（用途・高さ・意匠・色）	原則として×	
	緑地の保全など	○	×	
市の担当窓口		都市計画室	開発審査室	