

地区計画等の制度の比較表

		地区計画	建築協定	自主協定
根拠法		都市計画法	建築基準法	—
決定主体		市町村（土地の所有者等の合意形成が必要）	土地の所有者及び借地権を有する者	協定者が任意に設定
成立の要件		原則全員合意	協定者全員の合意	協定者が任意に設定
改廃の要件		都市計画決定の変更手続きが必要	変更：全員の合意が必要 廃止：過半数の協定者の合意が必要	協定者が任意に設定
有効期間		期限なし	協定で定める期間 （協定者が任意に設定）	協定者が任意に設定
運営主体		市町村	協定者が組織する運営委員会	協定者が任意に設定
違反に対する措置		市町村が行う	運営委員会が行う	協定者が行う
制限の法的担保性		法により担保される規制であり、担保性は最も高い	民民の協定であるが、 ①行政による認可・公告 ②所有者変更の際の承継により、担保性は比較的高い	民民の協定 他に比べると担保性は低い
事前審査		市町村への届出 （条例化で強制力を付与できる）	運営委員会との事前協議	協定者が任意に設定
制限の自由度		自由度 低 （定められる事項・内容が限定的）	自由度 中 （地区計画より定められる内容の幅が広い）	自由度 高 （本人同士が了承していれば、基本何でも定めることができる）
特徴	位置づけ	都市計画として定める	私的な契約（承継効あり）	私的な契約
	適用の範囲	区域内全域に対して効力が生じる	合意の得られなかった区画には協定の効力が及ばない	—
	制限内容	・都市計画法に基づく制限に限定される ・道路や公園などの地区施設を定めることができる	・建築物について、きめ細かい基準を定められる	・建築物等について、きめ細かい基準を定められる
	制限項目	建築物の敷地（最低敷地面積のみ）、位置、用途、形態、意匠、工作物の基準、緑化率、地区施設	建築物の敷地、位置、規模、構造、用途、形態、意匠、建築設備	—
	その他	・地区計画制度による届出・勧告のみならず、地区整備計画を条例化することで強制力を持たせることができる ・建築基準法第68条の2→建築確認で担保 ・景観法第76条→市長の認定で担保	・締結、運営についても住民主導で行われるため、地域住民のつながりが強まる ・公的な拘束力がなく、違反への措置などは住民が行う必要がある。 ・不合意地について「建築協定区域隣接地」に指定できる	・締結、運営についても住民主導で行われるため、地域住民のつながりが強まる ・公的な拘束力がなく、違反への措置など住民の負担となる