

地区計画と建築協定の違い

制限基準

	具体例	地区計画	建築協定	効果
地区施設	地区内の道路、公園等	○	×	
敷地	敷地分割の禁止	×	○	防災性、非難安全性の確保 隣近所のトラブルの防止
	最低敷地面積の設定	○	○	
	地盤高変更の禁止	×	○	
位置	道路、敷地境界線からの壁面後退距離の制限	○	○	
構造	木造、耐火構造に限定	×	○	
用途	専用住宅に限定、共同住宅の禁止、併用住宅の制限	○	○	建物用途の混在による環境悪化の防止
形態	階数の制限	○	○	日照、通風など、快適な居住環境の維持
	建築物等の最高の高さ・軒の高さの制限	○	○	
	容積率の制限	○	○	
	建ぺい率の制限	○	○	
	斜線制限	○	○	
意匠	色彩の制限、屋外広告物の制限	○	○	良好な景観の形成
建築設備	空調屋外機、屋上温水施設、無線アンテナの制限	×	○	
垣・さく	生垣、ネットフェンス等の制限	○	○	
緑地保全	緑化率の最低限度	○	×	

制度の特徴

	地区計画制度	建築協定制度
制度概要	地区の特性を生かしたきめ細かな計画を住民参加によって決定し、それを都市計画として定める制度	一定区域内の住民が、その全員の合意によって住みよいまちづくりのための基準を定め、協定を締結し、県知事の認可を受けて公的なものとする制度
法令根拠等	都市計画法 筑紫野市地区計画等に関するまちづくり条例	建築基準法 筑紫野市建築協定条例
主体	区域内の土地所有者及び借地権者 2/3以上(理想的には全員)の同意が必要 市が都市計画決定 改廃は都市計画の変更手続き	区域内の土地所有者及び借地権者 全員の合意により締結(不都合者の土地を隣接地に設定可能) 県知事が認可 変更:全員の合意、廃止:過半数の合意
有効期間	特になし(半永久的)	協定者が任意に設定(一般的には10年)
区域	一定の規模(0.5ha以上)を有する区域	一定の規模が必要

<p>手続</p>	<p>1. 動機の発生 ↓</p> <p>2. 土地所有者等協議、意思確認 ↓</p> <p>3. 地区計画素案の作成 ↓</p> <p>4. 事前協議(市・県) ↓</p> <p>5. まちづくり協議会の設置 規約・予算・名簿の作成 ↓</p> <p>6. まちづくり協議会の届出 ↓</p> <p>7. 地区計画原案の作成 同意書等の収集、周辺住民への説明会開催 ↓</p> <p>8. 地区計画原案の申出 ↓</p> <p>9. 申出の受理 市都市計画審議会意見聴取 ↓</p> <p>10. 都市計画決定手続等</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>公告、条例縦覧 意見書聴取 ↓ 地区計画案作成 ↓ 市都市計画審議会付議 ↓ 都市計画決定 ↓ 建築条例改正</p> </div>	<p>1. 動機の発生 ↓</p> <p>2. 土地所有者等協議、意思確認 ↓</p> <p>3. 準備委員会の設置 勉強会・アンケート調査、協定素案の作成 ↓</p> <p>4. 事前協議(市・県) ↓</p> <p>5. 認可申請書の作成 代表者の選任、同意書等の収集 ↓</p> <p>6. 建築協定認可申請書の提出 ↓</p> <p>7. 認可申請書の受付(市) 公告、縦覧、公聴会、県へ進達 ↓</p> <p>8. 建築協定の認可(県) 協定締結</p>
<p>運用体制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内で建築行為等を行う場合は、市長へ届出 ・計画不適合の場合は、設計変更などの指導・勧告、また、建築条例により確認申請が下りない 	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内で建築行為等を行う場合は、協定参加者の代表による運営委員会によるチェック ・計画不適合の場合は、違反工事の停止や是正措置を請求、また、措置を取らない場合は民事裁判