

地区まちづくり制度の比較

	地区計画	建築協定	まちづくりルール(案)
関係法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・建築基準法 ・尼崎市住環境整備条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法 ・尼崎市建築協定条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・尼崎市住環境整備条例
性格	都市計画	民間協定(法定)	民間協定
策定主体	尼崎市	区域内の土地所有者等	任意のまちづくり団体
運用主体	尼崎市	建築協定締結者	条例に基づき市長が認定したまちづくり推進団体
区域面積の目安	概ね0.5ha以上	なし(住環境等の高度な維持増進等、建築物の利用増進等に必要な一定の区域)	概ね0.5ha以上
定める内容	1 地区計画の方針 2 地区整備計画 ※必要なものを定める ①地区施設の配置及び規模 ②建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項 ・建築物等の用途 ・容積率の最高・最低限度 ・建ぺい率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限 ・高さの最高・最低限度 ・形態・意匠の制限 ・かき・さくの構造の制限 ③土地利用の制限に関する事項	1 協定区域 2 建築物等に関する基準 ※必要なものを定める ・建築物の敷地 ・ // 位置 ・ // 構造 ・ // 用途 ・ // 形態 ・ // 意匠 ・建築設備 3 協定の有効期間 4 協定違反があった場合の措置	1 協定の名称 2 地区の位置及び区域 3 地区のまちづくりの目標、方針 ※必要なものを定める ・地区計画に定めることができる建築物、敷地及び土地利用の制限に関する事項 ・地区計画に定めることができない事項(植栽、水路の維持、屋外広告物、道路空間内の敷地使用、防犯への配慮、車庫の位置、建物外壁開口部の位置・仕様等)
策定に係る流れ	勉強会・初期支援 ↓ (条例に基づくまちづくり団体の登録) ↓ 勉強会、アンケート調査 まちづくり協議会で協議会案作成 ↓ アンケート調査、合意形成 まちづくり協議会等で素案作成 ↓ 素案縦覧(条例に基づく) ↓ 意見書の提出 市案縦覧 ↓ 意見書の提出 都市計画審議会 ↓ 都市計画決定告示	準備委員会の発足 ↓ 勉強会・アンケート調査等 協定書作成 ↓ 合意書等の回収(全員合意) 認可申請書の提出 ↓ 公告・関係人縦覧・公聴会 ↓ 意見書の提出 市長の認可・公告・一般縦覧	勉強会・初期支援 ↓ (条例に基づくまちづくり団体の登録) ↓ 勉強会、アンケート調査 まちづくりルール素案の作成 ↓ アンケート調査、合意形成 まちづくりルールの作成 ↓ まちづくりルール認定申請書の提出 ↓ まちづくりルールの認定・公表
建築行為に係る担保性	(都計法に基づく規制) ・区域内で建築行為等を行う場合、市長へ届出。不適合の場合、市長は指導勧告 ・地区計画の内容が開発許可基準に加えられる (建築基準法に基づく規制) ・建築条例に定めた事項は確認対象となる	・区域内で建築行為等を行う場合、市長へ届出なし ・違反者の措置は、建築協定運営委員会の決定に基づき、委員長が請求する ・合意した当事者間だけでなく、新しいその区域の土地所有者等に効力が及ぶ	・区域内で建築行為等を行う場合、まちづくり推進団体との協議を要請。不適合の場合、まちづくり推進団体と事業者が話し合って決める ・協議結果等を市長へ届出 ・行政処分に該当せず
有効期限	変更・廃止(通常想定されない)まで	協定で定める	1年 又は変更・認定取消まで