

まちづくりに関するルール制度の比較表

	地区計画	まちづくり協定	建築協定
根拠法等	都市計画法 建築基準法 まちづくり条例 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例	まちづくり条例	建築基準法 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例
主体	市町村	まちづくり条例に規定された認定まちづくり協議会と市長との間で締結	区域内の土地所有者等
概要	地区施設と建築物等の地区ごとの一体的整備・保全に関する都市計画	住み良い（ハード面に関しての）まちづくりを推進するために必要な事項を定める協定	建築物に関する環境維持
定める内容	1.種類、名称、位置及び区域 2.地区計画の方針 3.地区整備計画 ※必要なものを定める I. 地区施設の配置及び規模 II. 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 III.土地利用の制限に関する事項	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、方針その他住み良いまちづくりを推進するために必要な事項 ※特に定めなし (一般例) ・建築物の用途の制限 ・壁面等の位置の制限 ・垣、柵等の構造の制限 ・荷さばき等駐車用地の設置 ・ファミリー形式住戸の奨励など	1. 協定区域 2.隣接地 3. 建築物に関する基準 ※ 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 ・ // 設備 4.協定違反があった場合の措置 5.有効期間
決定手続	行政・住民等で素案作成 ↓○素案縦覧（まちづくり条例に基づく） ↓意見書の提出 ○案縦覧 ↓意見書の提出 ○都市計画審議会 ↓ ○都市計画決定告示	認定協議会であることが前提 (一般例) ○勉強会・アンケート調査等 ↓ ○協定案の議決（総会） ↓ ○協定締結要望書の提出 ↓ ○協定締結・公告	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・縦覧・公聴会 ○市長の認可・公告
担保力	[都市計画法に基づく規制] ・区域内で建築行為等を行う場合、市長へ届出。計画不適合の場合、市長は設計変更等を勧告。 ・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] ・地区計画の内容を「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」に定めれば、確認申請の必要条件となる。	・区域内で建築行為等を行う場合、市への届出を要請できる。 ・計画不適合の場合、市と届出者は必要な措置について協議。 ※まちづくり協議会は市長に意見を述べるができる。 ※必要な場合、まちづくり専門委員の意見を聴く。	・違反の場合は建築協定書の規定に従い対応・手続きを行う