

地区計画・建築協定・地区まちづくり計画の特徴

制度	地区計画	建築協定	地区まちづくり計画		
根拠法令等	都市計画法	建築基準法	国立市まちづくり条例		
計画の性格	法に基づく「都市計画」	法で承継効が認められた私的契約	条例に基づく国立市の範囲で有効な市独自の規定		
地区の設定	一定規模の地区単位で設定	土地所有者等の敷地単位で協定が締結された一定区域	協議会の提案に基づくルールに適した区域		
決定主体	市（土地所有者等の意見を反映させて市が決定。土地所有者等の原案の申出可）	土地所有者等（協定内容に合意した土地所有者等）	市（協議会からの提案を受けて市が決定）		
決定の要件	土地所有者等の多数の合意	全員の合意による協定締結	地区住民の多数の賛同		
変更・廃止の要件	都市計画の変更手続き	変更：全員の合意 廃止：協定者の過半数合意	決定時と同様の手続き		
有効期間	特になし	任意に設定できる	特になし		
計画の運営主体	<ul style="list-style-type: none"> 市が主体となって運営。 地区計画区域内での建築行為等については、行為に着手する30日前までに市へ届出が必要。 建築基準法の建築制限条例が定められた場合には建築基準法の建築確認の審査事項となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 協定を締結した土地所有者等が「建築協定運営委員会」（任意団体）を組織し、自主的に運営する。 建築協定運営委員会は、建築行為等の事前協議・審査、協定違反に対する措置など、協定に定められた権限を有する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区住民、事業者、市は、計画の実現に努める。 条例に基づき、建築行為等のうち、当該計画に定められた建築行為等については、行為に着手する30日前までに市長に届出が必要。 		
ルールに従わなかった場合の措置	<ul style="list-style-type: none"> 市が指導・勧告を行う。 建築制限条例のルールに従わない場合は、建築基準法に基づく違反是正措置をとることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築協定運営委員会が工事の停止や是正を請求。 請求に従わない場合は、裁判所に提訴するなどの措置をとることになる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市による助言・指導。 		
決めることのできるルール	地区内の土地利用		×	（木竹の保全等）	
	敷地	敷地面積・地盤面	（地盤面は×		
		緑化率			
		工作物設置制限	（壁面後退区域）	原則×	
	建築物等	用途制限			
		容積率の制限			
		建ぺい率の制限			
		壁面の位置			
		高さの制限			
	色彩・意匠				
かき・さくの構造					
生活ルール	×	×		（届出は×	