

区民発意のまちづくりが都市計画決定に反映されるまで

01

まちづくり協議会設立

02

まちづくりビジョン登録



区域内区民の過半数の合意

03

まちづくりルール認定



区域内土地所有者等の過半数の合意

04

都市計画提案



区域内土地所有者等の2/3以上の合意

05

都市計画審議会



麻布十番商店街地区
まちづくりビジョン

申請：R2.10.22 登録：R2.11.20

私たちが考える、麻布十番という地域は：

良好な商店街と住環境が維持され、安心して住み続けられるまち

であって欲しいと願っています。

そのために：

夜のまちや繁華街にならないまちづくり

風俗店など商店街に相応しくない店舗の無いまちづくり

安心して子どもたちを育てることができる健全なまちづくり

安全な歩行環境、優しい景観が維持できるまちづくり

を目指していきます。



十番

麻布十番商店街の十番ルール

2006年～

港区の協力を得て「麻布十番商店街の十番ルール」なるものを作成しました。

① 麻布十番商店街振興組合に加盟します。

地下鉄の誘致や地上までのエスカレーター、街路灯や歩道、パティオ広場の整備など組合負担で実現したものです。
加盟により「納涼まつり」に出店でき、商店街地図、十番だより、ホームページ等に掲載します。

② 商店街の事業に協力します。

地域と商店街を盛り上げ、魅力を高める様々なイベントを実施しています。
出来る限りの協力をお願いします。

③ 麻布十番のブランドを保ちます。

現状では、多くの小売店は、午後8時、飲食店は午後11時で終了しています。
「夜の街」にならないよう品のある麻布十番のブランドを保って下さい。

④ 健康・健全な商店街づくりを進めます。

近隣にある東洋英和女学院（幼稚園～高等部）、南山小学校、幼稚園、西町インターナショナルスクールなどの通学路にあたります。
風俗営業や客引きのない商店街づくりにご協力下さい。

⑤ 街並みにあった店舗づくりを協力します。

石畳の街並みや周辺の緑と調和した、落ち着いた色彩、
デザインの採用にご協力下さい。

⑥ 歩道上の看板を自粛します。

お客さまが歩きやすい商店街として、
歩行の障害となる商品展示、置き看板、のぼり旗などを歩道に出さないようにご協力下さい。

⑦ 交通安全に協力します。

効率的な搬入に努め、
路上駐車や駐輪などの自粛にご協力ください。

⑧ きれいで清潔な商店街づくりを進めます。

街路樹などの緑をまもると共に、
街路や店舗前の日常清掃にご協力下さい。

⑨ 家庭的な温かな雰囲気づくりを進めます。

子供や高齢者に声をかけるなど、
親切で安心安全な商店街づくりにご協力下さい。

⑩ 魅力ある商店街づくりを進めます。

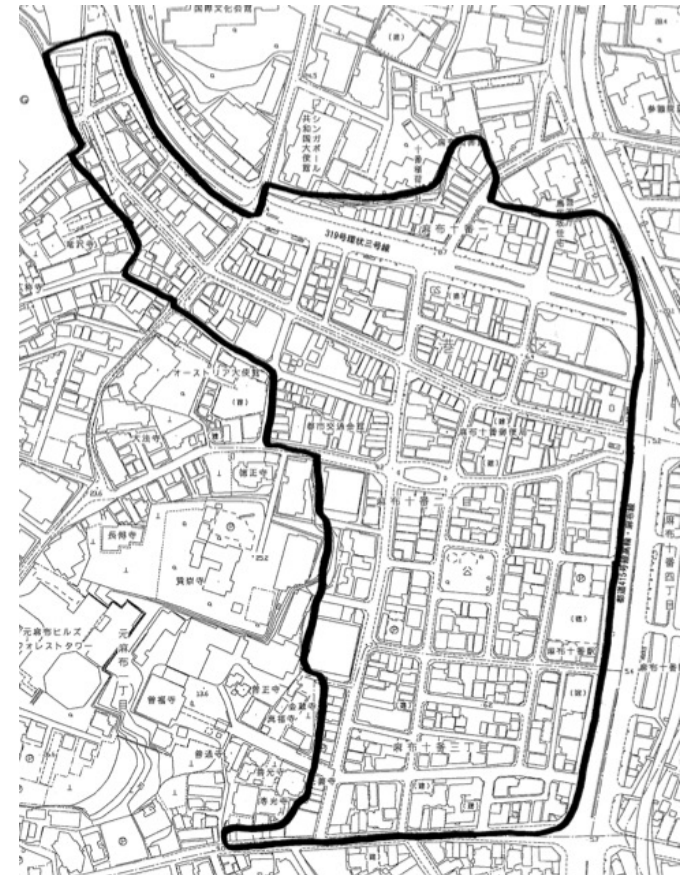
「ほほえみの街・麻布十番」、「住みつけたい街・麻布十番」をコンセプトに
全ての出店者が一致協力して商店街づくりに参加して下さい。

麻布十番商店街地区
まちづくりビジョン

エリア範囲は商業地域・近隣商業地域

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	■	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物 取引業者等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	×	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	④	③ 2階以下
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ、 2階以下
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く。
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	×	○	×	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	▲3,000㎡以下



東京都都市整備局HPより

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kanko/area_ree/youto_seigen.pdf



特定の商業地域への風俗店出店抑制

平成29年度予算特別委員会より

Q: 住宅・商店街のある生活エリアで風俗店舗の取り扱いに課題がある。商業地域では基本的に風俗店舗の出店が可能であるが、そのような店舗を望まないエリアでは地域の声を反映して出店を止める方法はあるのか？

A: 地域で合意形成を進める「まちづくり条例」で。



まちづくり
ビジョン

地区の将来像、理念、目標、etc.のはず

十番

麻布十番商店街の十番ルール 2006年～

港区の協力を得て「麻布十番商店街の十番ルール」なるものを作成しました。

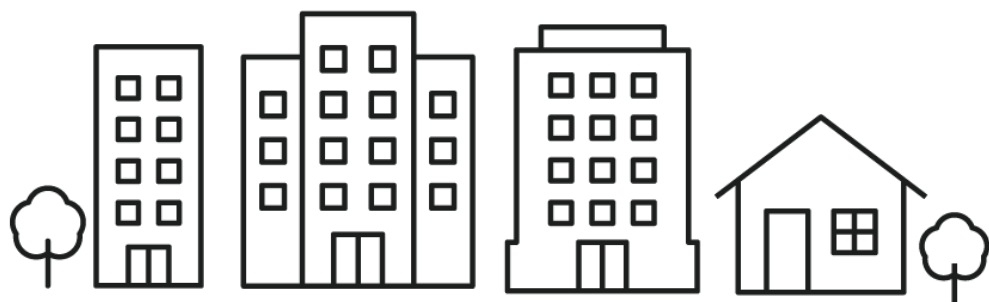
- ✓ 新規建設工事説明会等で協力をお願い
- ✓ 商店街加盟希望店舗へ協力をお願い
- ✓ 公式HPや広報誌等で広く周知
……等の努力を欠かさず

既存の理念と活動は
まちづくりビジョンとして認めてもらえなかった

質問

条例を活用したまちづくりについて

Q: 2006年に麻布十番商店街が港区と協力して制定し、努力を積み重ねてきた「十番ルール」。まちづくりビジョン、または同等のものではないと判断されたことで、ビジョン合意取得手続きを最初からやり直すことになりました。認めないとする判断に至った理由を改めて伺います。



まちづくり ビジョン

地区の将来像、理念、目標、etc.

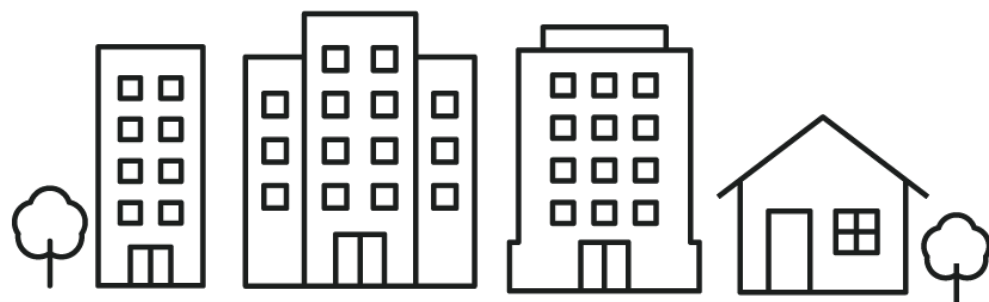
港区まちづくり条例を活用したまちづくりパンフレット

「区域内区民の過半数の合意」

現実

区域内の住民登録数
+
区域内の事業者数
+
住民登録のない住民数

50%
以上

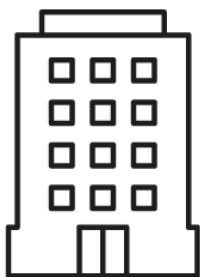


エリア内一部の合意形成に向けた課題

十番

「十番ルールは広く浸透しており、商店街の地道な
努力が特色を作り出している」という認識

認められなかったこと

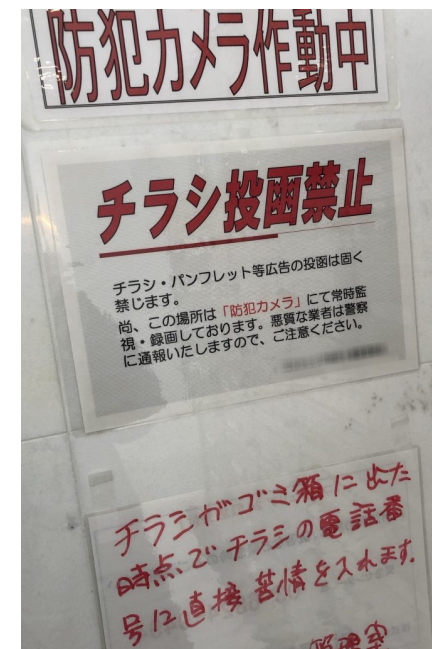


- ✓ 単独土地所有者が合意すれば、その管理下にある集合住宅やテナント等事業者の同意は不要では？
- ✓ 都市計画法による手続きを進めていく以上、最初から土地所有者の合意があれば問題ないのでは？

エリア内一部の合意形成に向けた課題

課題

1. 必要同意数が不明
2. 商店街非加盟事業者
3. 単身向け住宅
4. 接触が困難



ワンルーム住宅はポスティングも困難

まちづくり ビジョン

区域内同意に関する取り扱い

2020.4～ 運用改定

⌘ ワンルーム住宅：平均住戸面積が40m²以下の共同住宅等

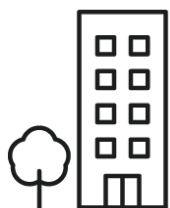
⌘ 対象となった場合は、当該建物の居住者のうち同意取得活動に対して無反応であった者を同意取得の母数から除く

区域内住民同意数 + 区域内事業者同意数 + ワンルームマンション **同意数**

=

区域内住民登録数 + 区域内事業者数 + ワンルームマンション **回答数**

50%
以上



50 戸

Before

<例>

ワンルームマンション
25人以上 → 50%以上



After

賛成 10人
反対 6人
無反応 34人

$10 / (10 + 6) = 62.5\%$

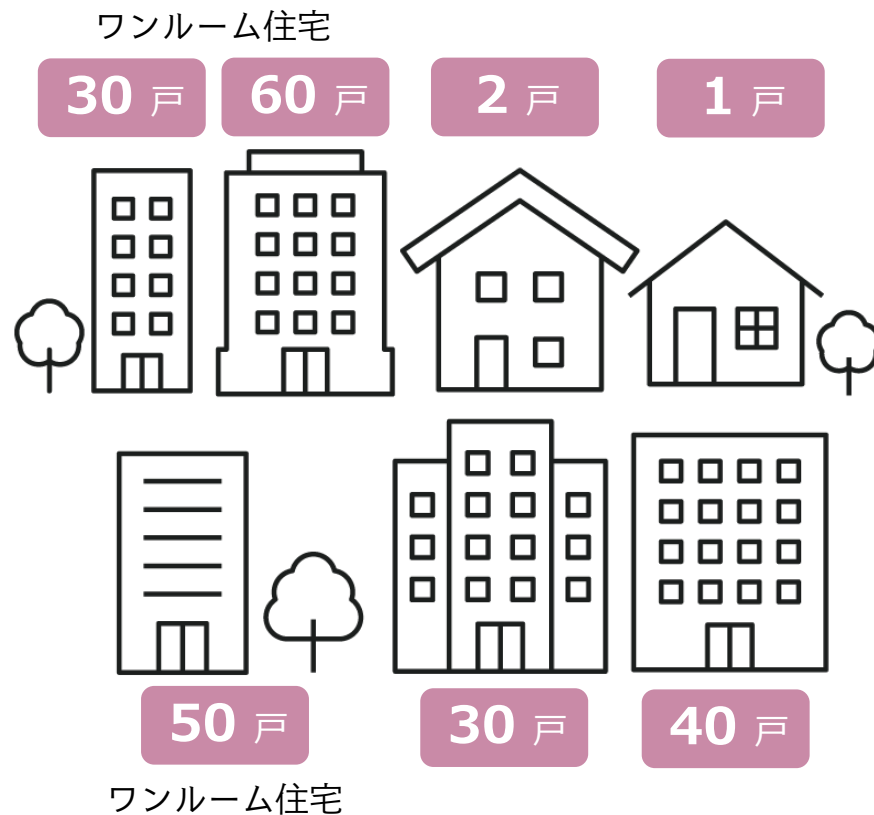
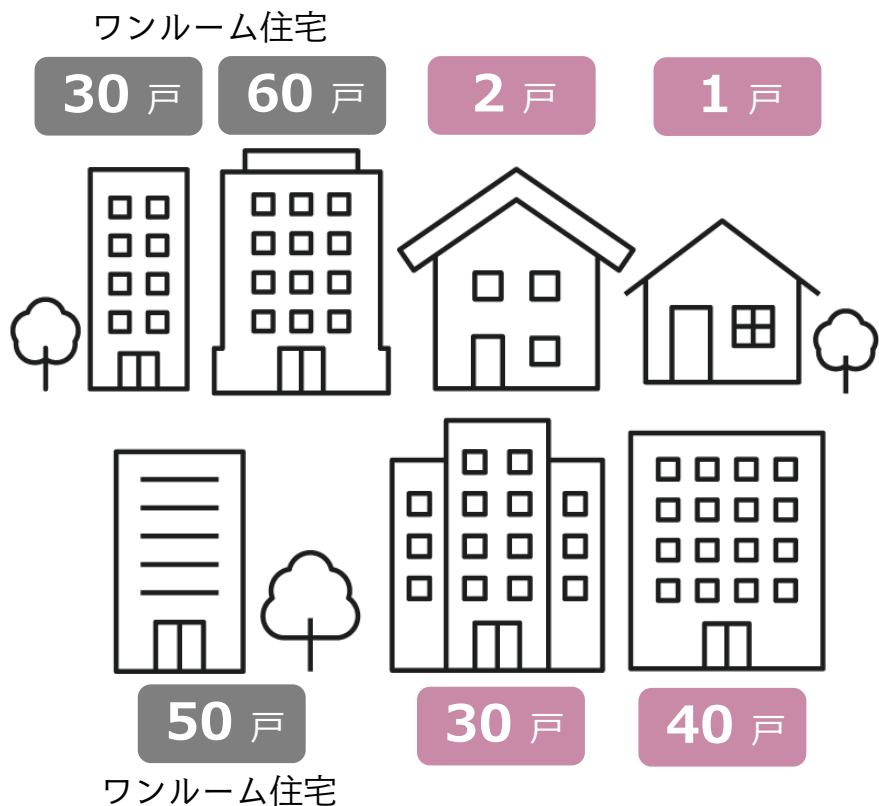


まちづくり ビジョン

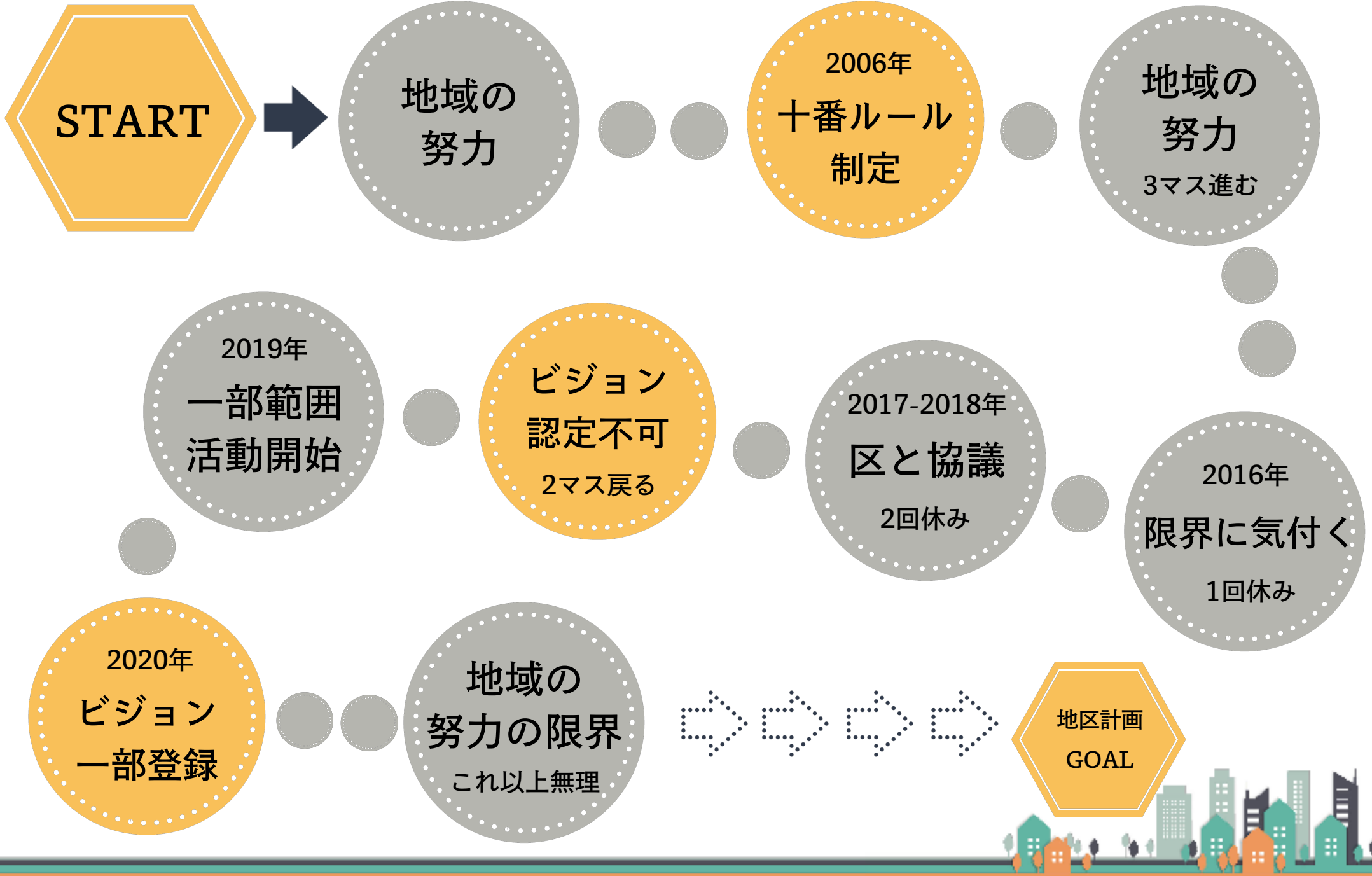
住民等 → 過半数の合意

まちづくり ルール

土地所有者等 → 過半数の合意
地区計画は2/3以上の合意



投資目的の分譲住宅の建設も進み、まちへの関心が薄いことも悩み



「まちづくりビジョン」の考え方

■基本理念

都市機能と調和しながら人と環境を尊重したまちづくり

私たちが暮らす六本木三丁目東地区を取り巻く状況は、時代とともにめぐるしく変化を続けております。...

この2つの気持ちに応えるまちづくりを進める為には、このまち及び周辺地域を構成する都市機能と調和しながら、このまちに、居住する人、勤務・営業する人、地権を持つ人、すなわち「このまちで生活する」全ての【人】の要望をかなえるまちづくりを考えること、...

そして常にまちの問題点が解消・改善され、将来にわたって【人】と【環境】が尊重されるまちでありたい、と私たちは望んでいます。

この「私たちのもっとも基本的で共通した将来にわたるまちづくりの気持ち」を端的に表現したのが上記の「基本理念」です。

私たちは、私たちのまちづくりを、この「基本理念」の下に、次の7つの「まちづくりビジョン」をもって進めていきたいと考えます

■まちづくりビジョン

- 1. 住民が仲良く安心して暮らせるまちづくり
2. 地区住民の生活利便性の向上を目指すまちづくり
3. 坂道などの特長を活かした誇りのもてる景観づくり
4. 快適な道路・交通体系のあるまちづくり
5. 災害・犯罪に強いまちづくり
6. 住民にやさしいみどり豊かなまちづくり
7. 周辺のまちづくり先行地区と連担し、地域の魅力を高める「受け皿」となるまちづくり

南麻布3丁目地区まちづくりビジョン

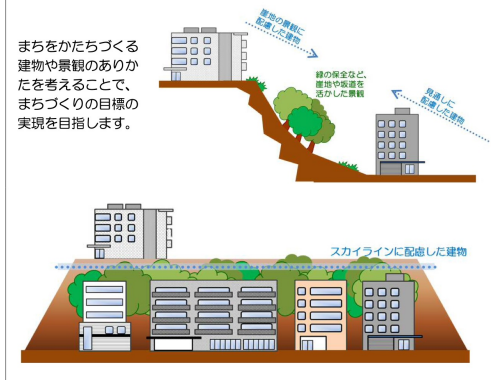
○まちづくりの理念

私たちは、南麻布三丁目地区が、住みよい住環境が維持され、安心して住み続けられるまちであって欲しいと願っています。

○まちづくりの目標

そのために
○まちの発展の中で、快適な住環境が維持できるまち
○崖地や坂道などの特徴を活かした誇りのもてる景観が維持できるまち
○まちを利用する全ての歩行者にとって快適で安全なまち
○学童が安全に登下校できる通学路をつくることを目指します。

○まちの将来のイメージ



白金高輪駅前東地区まちづくりビジョン

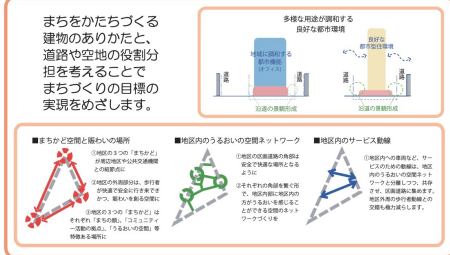
○まちづくりの理念

私たちは、白金高輪駅前東地区が、まちの賑わいと、安心して住みつけ、働ける環境が共存するまちであって欲しいと願っています。

○まちづくりの目標

そのために
○まちの発展の中で、快適な住環境と就業環境が維持できるまち
○まちを利用する全ての歩行者にとって快適で安全な空間
○賑わいづくりと地域に根ざした活動がいきまるまち
○災害への耐力と非常時への対応力を高めた災害に強いまちをつくることを目指します。

○まちの将来イメージ



環四沿道(高輪三丁目)地区 まちづくりビジョン

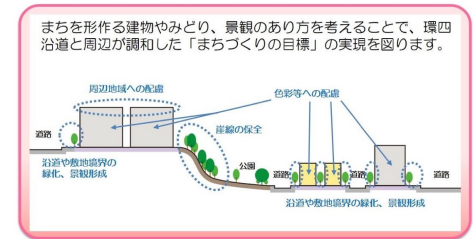
○まちづくりの理念

私たちは、環四沿道(高輪三丁目)地区が、安心で快適な生活と、まちの賑わいが共存し、発展していくまちであって欲しいと願っています。

○まちづくりの目標

そのために
○賑わいづくりなどのまちの発展の中で、安心して快適な住環境が維持できるよう、幹線道路沿いにふさわしいまちの姿を創造していきます。
○緑豊かな崖線の保全に加え、地域に受け継がれてきたみどりや景観などを守り、次世代に継承していきます。
○地域の安全・安心を確保するため、安全な歩行空間の確保や防災体制を確立します。
○自らが主体となって、良好な環境で住み続けるための、継続的な活動に取り組みます。

○まちの将来イメージ



私たちが考える、麻布十番という地域は：

良好な商店街と住環境が維持され、安心して住み続けられるまち

であって欲しいと願っています。

そのために：

夜のまちや繁華街にならないまちづくり

風俗店など商店街に相応しくない店舗の無いまちづくり

安心して子どもたちを育てることができる健全なまちづくり

安全な歩行環境、優しい景観が維持できるまちづくり

を目指していきます。

港区青山通り協議会

南青山四丁目第一地区まちづくりビジョン

※港区青山通り協議会まちづくり活動区域内における南青山四丁目17の一部エリア

【目標1】豊かな環境で過ごせる快適なまち

- 方針Ⅰ：住み続けられる良好な生活環境をつくる(居住環境)
・良好な生活環境維持に配慮した専用住宅を中心とする建物の整備
・周辺既存建物のスカイラインや街並み・環境に配慮した建物の整備
・周辺既存建物および新設建物の採光、通気、遮風、景観、プライバシー等に配慮した建物の整備
・良好な生活環境維持に配慮した道路に面する敷地境界への緑地帯の整備
方針Ⅱ：うるおいの感じられるサステイナブルな都市環境をつくる(緑・環境)
・草花や樹木の植栽を通じた緑化の推進(敷地内の緑化)
・建物や植栽による圧迫感や威圧感が生じない様に道路面からの騒音地帯の確保(後退距離の確保及び道路沿いの緑化)
・憩いの空間として親しまれる緑や水を活かした豊かなオープンスペースの整備(大規模開発にて)
・先進的な調度エネルギー技術の導入(大規模開発にて：建築物、設備機器、工事も含む)
方針Ⅲ：気品ある魅力的な地区内環境をつくる(歴史・デザイン)
・南青山地区の文化と歴史を継承し街並み調和に配慮したデザイン計画、建物意匠、外構計画、緑化整備

【目標2】安全・安心して生活できる落ち着きのあるまち

- 方針Ⅰ：快適な歩行環境をつくる(歩行空間)
・誰もが安全で快適に移動できる歩行空間、滞留空間の整備(大規模開発にて)
・非常時や避難時に安心して集まれる通路やオープンスペース等の整備(大規模開発にて)
・子供たちや歩行者の安全確保に必要な交差点等における隅切整備も含めた視認性の確保
方針Ⅱ：災害に対応した安全な都市をつくる(防災対策)
・自然災害に備えた既存建物の更新・再整備(大規模開発にて：都・区も含めた検討が適切)
・災害時や避難時に安心できる道路路員の確保等、災害に強いまちを目指した道路の整備
・地域の助け合いに必要な備蓄倉庫等の災害対応施設の整備(大規模開発にて)
方針Ⅲ：安心できる地域のつながりをつくる(美化・防災・防犯)
・地域コミュニティ活性化を通じた地区内住民の連携強化、美化・防災・防犯活動の推進
・地域への愛着や新しいつながりを育むコミュニティ形成に必要なスペースの整備(大規模開発にて)
・犯罪抑止効果が見込まれる先進システムの導入(大規模開発にて)

赤坂通りまちづくりビジョン

- ・人に優しい素敵な都市空間づくり
・安全で安心できる居住環境を、みんなで守れるまちづくり
・まちの歴史や文化を大切に、世界に誇れるまちにしよう

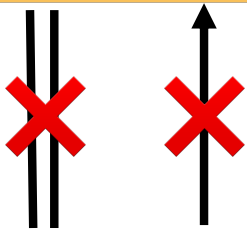
疑問

まちづくり協議会の位置付けは？

提言

公募区民
区民参画組織
区民説明会
パブリックコメント

まちづくり
ビジョン・ルール



質問

登録されたまちづくりビジョンを
港区が広く周知していくことについて

Q: 各まちづくり協議会が努力の末に登録したビジョンは、
情報が届いて欲しい層に届いていません。港区は積極的に
広報をして、事業者や住民に地域の想いを理解してもら
えるよう、応援していただだけませんか？

