

風営法等の改正に伴う地区計画の一括変更

令和5年1月13日
第176回品川区都市計画審議会資料

【都市計画の種類】

□東京都市計画地区計画 (東京都決定・品川区決定)

【範囲】

□対象地区のとおり

【背景・変更理由】

□ダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえ、H27年、H28年に施行された風営法の改正で、接待や飲食のない、客にダンスをさせる営業（ナイトクラブの一部やダンスホール）が、風俗営業から除外された。風営法が改正されたことにより、風営法の規定を引用して建築物の用途の制限を定めている地区計画に、規制内容のずれが生じた。したがって法改正前と同様の規制内容とするため、地区計画の変更を行う。

風営法第2条第1項各号の改正前後の対応表

改正前		改正後	
1号営業	「キャバレー」等 (ダンス+接待+飲食)	新1号営業	「キャバレー、キャバクラ」等 (接待+遊興又は飲食)
2号営業	「キャバクラ」等 (接待+遊興又は飲食)	新2号営業	低照度飲食店 (客席の照度10ルクス以下)
3号営業	「ナイトクラブ」等 (ダンス+飲食)	風俗営業対象外	風俗営業対象外
4号営業	「ダンスホール」等 (ダンス)		
5号営業	低照度飲食店 (客席の照度10ルクス以下)		
6号営業	区画飲食店 (客席の広さ5㎡以下)	新3号営業	区画飲食店 (客席の広さ5㎡以下)
7号営業	「ぱちんこ屋」等	新4号営業	「ぱちんこ屋」等
8号営業	「ゲームセンター」等	新5号営業	「ゲームセンター」等

注：3号営業から4号営業へは10㎡以下、4号営業から5号営業へは10㎡超の区分による。また、3号、4号、5号営業は「ダンスホール、ナイトクラブの一部」が風営法の規制対象から除外される。

【変更概要】

- ・風営法第2条第1項に規定する風俗営業から除外されるダンスホールやナイトクラブ（照度10ルクス超）等について、地区計画により引き続き制限するため、項目の追加
- ・風営法の改正に伴い、建築基準法別表第二「用途地域等内の建築物の制限」からダンスホールやナイトクラブ（照度10ルクス超）が除外されるため、建築基準法別表第二を引用して建築物の用途の制限を定めている地区において、引き続き地区計画により制限するため、項目の追加
- ・関連する法令の改正に伴い、項や号がずれたものについて法改正前と同様の規制内容とするため整合を図る
- ・地区境をわかりやすく明示するなどの軽微な変更

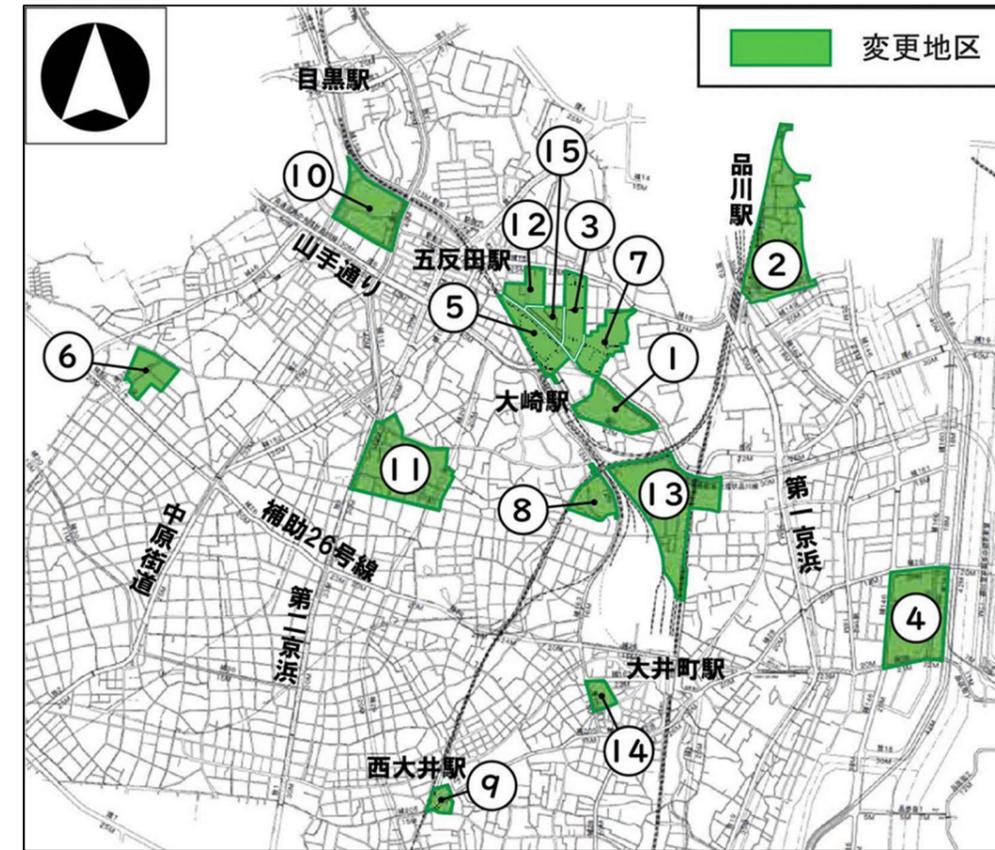
【これまでの経緯】

令和4年 9月21日～10月 4日	都市計画原案縦覧
令和4年 9月21日～10月11日	意見募集（0件）
令和4年 9月23日	変更原案住民説明会（9名参加）
令和4年 9月26日	変更原案住民説明会（2名参加）
令和4年12月 1日～12月15日	都市計画案縦覧・意見書の受付
令和5年 1月13日	品川区都市計画審議会

【今後のスケジュール（予定）】

令和5年 2月 8日	東京都都市計画審議会
令和5年 3月上旬	都市計画変更の決定・告示

【対象地区】



地区番号	地区名称	決定権者
①	大崎駅東口第2地区	東京都
②	品川駅東口地区	東京都
③	東五反田地区	東京都
④	東品川四丁目地区	東京都
⑤	大崎駅東口第3地区	東京都
⑥	武蔵小山駅東地区	東京都
⑦	北品川五丁目地区	東京都
⑧	西品川一丁目地区	東京都
⑨	西大井駅周辺地区	品川区
⑩	西五反田三丁目地区	品川区
⑪	戸越一丁目地区	品川区
⑫	東五反田二丁目地区	品川区
⑬	広町一丁目周辺地区	品川区
⑭	大井一丁目南地区	品川区
⑮	東五反田二丁目第3地区	品川区

都市計画の概要

令和5年1月13日
第176回品川区都市計画審議会資料

□地区計画の変更概要

	地区名	項目	変更前	変更案	変更概要
①	大崎駅東口 第2地区	建築物等の用途の制限 (A地区)	風営法第2条第1項第1号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>1. キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業の用に供する建築物</u> 2. 風営法第2条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物	規制内容の継続
		建築物等の用途の制限 (C地区)	事務所、物品販売業を営む店舗又は飲食店の用に供する建築物（風営法第2条第1項第1号又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物を除く。）以外の建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる以外の建築物は建築してはならない。 1. 事務所 2. 物品販売業を営む店舗 3. 飲食店の用に供する建築物（ <u>キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業の用に供する建築物</u> 又は風営法第2条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物を除く。）	
		計画図	2号施設	主要な公共施設（表記の変更）	
②	品川駅東口 地区	建築物等の用途の制限 (A-1地区) (A-2地区) (B-3地区) (B-4地区)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二 <u>(ち)項第4号</u> に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二 <u>(り)項</u> に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二 <u>(り)項第3号</u> に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)項</u> に掲げるもの	項や号のずれ
		建築物等の用途の制限 (B-1地区) (B-2地区)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二 <u>(ち)項第4号</u> に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二 <u>(り)項</u> に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二 <u>(り)項第3号</u> に掲げるもの (2) 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)項</u> に掲げるもの	
		計画図	再開発地区計画の区域 再開発地区整備計画の区域	地区計画及び再開発等促進区の区域（表記の変更） 地区整備計画の区域（表記の変更）	
③	東五反田地区	建築物等の用途の制限 (A地区) (B地区)	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風営法第2条第1項第1号～ <u>第6号</u> 又は同条第4項各号の一に該当する営業の用に供するもの 2 建築基準法別表第二 <u>(り)項</u> に掲げるもの	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風営法第2条第1項第1号～ <u>第3号</u> 又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供するもの 2 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)項</u> に掲げるもの <u>3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（第1号に該当する営業を除く。）で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度をタルクスを超えて営むもの用に供するもの</u> 4 <u>ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）の用に供するもの</u>	項や号のずれ 規制内容の継続
		計画図	現況道路中心 2号施設	地区施設境界（道路拡幅によるずれの修正） 主要な公共施設（表記の変更）	
④	東品川四丁目 地区	建築物等の用途の制限 (A地区) (D地区)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二 <u>(り)項</u> に掲げる建築物 2 風営法第2条第1項第1号から <u>第3号、第6号</u> 又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二 <u>(ぬ)項</u> に掲げる建築物 2 風営法第2条第1項第1号、 <u>第3号</u> 又は同条第6項各号の一に該当する営業の用に供する建築物 <u>3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）の用に供する建築物</u>	項や号のずれ 規制内容の継続
		建築物等の用途の制限 (B地区) (C地区)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物 <u>2 風営法第2条第1項第5号から第8号</u> の一に該当する営業の用に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物 <u>2 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業の用に供する建築物（前号に該当する建築物又は客にダンスを教授するための営業の内ダンスを教授するものが客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業の用に供する建築物を除く。）</u> <u>3 風営法第2条第1項第2号から第5号</u> の一に該当する営業の用に供する建築物（ <u>1号に該当する建築物を除く。</u> ）	
		建築物の建蔽率 の最高限度	建築基準法第53条第5項第1号	建築基準法第53条第6項第1号	

⑤	大崎駅東口 第3地区	建築物等の用途の制限 (A地区) (B地区) (C地区)	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風営法第2条第1項第1号から第6号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの。 2 建築基準法別表第二(り)項に掲げるもの。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 風営法第2条第1項第1号から第3号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するもの。 2 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げるもの。 3 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(第1号に該当する営業を除く。)で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供するもの。 4 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)の用に供するもの	項や号のずれ 規制内容の継続
		計画図	2号施設	主要な公共施設(表記の変更)	
⑥	武蔵小山駅東 地区	建築物等の用途の制限 (全地区)	・風営法第2条第1項(第7号のマージャン店等は除く。)及び第5項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。	・風営法第2条第1項(第4号のマージャン店等は除く。)及び第5項に掲げる風俗営業の用途に供する建築物は、建築してはならない。 ・ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用途に供する建築物は、建築してはならない。 ・ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)の用途に供する建築物は、建築してはならない。	項や号のずれ 規制内容の継続
		計画図	現況道路中心	地区施設境界(道路拡幅によるずれの修正)	
⑦	北品川五丁目 地区	建築物等の用途の制限 (A～F地区)	風営法第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(り)項に指定されている建築物は建築してはならない。ただし、C2ゾーンを除く。	風営法第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二(ぬ)項に指定されている建築物は建築してはならない。ただし、C2ゾーンを除く。	項や号のずれ 現況の反映
		計画図	現況道路中心 2号施設	地区施設境界(道路拡幅によるずれの修正) 主要な公共施設(表記の変更)	
⑧	西品川一丁目 地区	建築物等の用途の制限 (A地区)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第二(り)項に掲げる建築物 2) 風営法第2条第1項各号、第6項各号及び第9項の一に該当する営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げる建築物 2) 風営法第2条第1項各号、第6項各号及び第9項の一に該当する営業の用に供する建築物 3) ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供する建築物 4) ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)の用に供する建築物	項や号のずれ 規制内容の継続
		計画図	道路中心 道路境界 (記載なし)	地区施設境界(道路拡幅によるずれの修正) 地区内道路端から3m(道路拡幅によるずれの修正) 計画道路中心(境界を明示)	
⑨	西大井駅周辺 地区	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 ①風営法第2条第6項第3号に該当するもの ②同法第2条第6項第4号に該当するもの ③同法第2条第1項第8号に該当するもの ④カラオケボックス等 ⑤品川区特別工業地区建築条例別表1の項に掲げる工場	次に掲げる建築物を建築してはならない。 ①風営法第2条第6項第3号に該当するもの ②同法第2条第6項第4号に該当するもの ③同法第2条第1項第5号に該当するもの ④カラオケボックス等 ⑤品川区特別工業地区建築条例別表1の項に掲げる工場	項や号のずれ 現況の反映
		計画図	道路中心 道路境界 (記載なし)	地区施設境界(道路拡幅によるずれの修正) 地区内道路端から3m(道路拡幅によるずれの修正) 計画道路中心(境界を明示)	
⑩	西五反田 三丁目地区	建築物等の用途の制限 (住宅地区)	下記の建築物は建築してはならない ・建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物	下記の建築物は建築してはならない ・建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物(ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業の用に供する建築物を除く。)	項や号のずれ 規制内容の継続
		建築物等の用途の制限 (住工複合地区) (沿道商業地区)	下記の建築物は建築してはならない ・建築基準法別表第2(ち)項第3号に掲げる建築物	下記の建築物は建築してはならない ・建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げる建築物 ・ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業の用に供する建築物(第2号に該当する建築物を除く。)	
		計画図	(記載なし)	東急目黒線中心、河川中心、道路中心、JR埼京線中心、崖下(境界を明示)	

⑪	戸越一丁目地区	建築物等の用途の制限 (近隣商業地区)	当該区域内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(ほ)欄第2号及び第3号に掲げるもの 2. 風営法第2条第1項第8号に掲げる用に供するもの	当該区域内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(ほ)欄第2号及び第3号に掲げるもの(ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業の用に供する建築物を除く。) 2. 風営法第2条第1項第5号に掲げる用に供するもの	項や号のずれ 規制内容の継続
		計画図	道路中心	都市計画道路中心(表記の変更)	
⑫	東五反田二丁目地区	建築物等の用途の制限 (A地区) (B地区) (C地区)	建築基準法別表第2(り)項に指定されている建築物及び風営法第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第2(ぬ)項に指定されている建築物及び風営法第2条第6項から第9項各号の一に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。	項や号のずれ 現況の反映
		計画図	現況道路中心 主要な公共施設(2号施設)	地区施設境界(道路拡幅によるずれの修正) 主要な公共施設(表記の変更)	
⑬	広町一丁目 周辺地区	建築物等の用途の制限 (B地区)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(る)項に掲げる建築物 2. 風営法第2条第1項各号、第6項各号および第9項に掲げる営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(を)項に掲げる建築物 2. 風営法第2条第1項各号、第6項各号および第9項に掲げる営業の用に供する建築物 3. <u>ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)</u> の用に供する建築物	項や号のずれ 規制内容の継続
		建築物等の用途の制限 (C地区)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1~2.(略) 3. 建築基準法別表第二(を)項第七号および第八号に掲げる建築物 4. 風営法第2条第1項各号、第6項各号および第9項に掲げる営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1~2.(略) 3. 建築基準法別表第二(わ)項第七号および第八号に掲げる建築物 4. 風営法第2条第1項各号、第6項各号および第9項に掲げる営業の用に供する建築物 5. <u>ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)</u> で、 <u>国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供する建築物</u> 6. <u>ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(第4号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)</u> の用に供する建築物	
		計画図	水路中心 (記載なし)	道路中心(現況の反映) 断面図の追加(壁面線の位置を明示)	
⑭	大井一丁目 南地区	建築物等の用途の制限 (A地区) (B地区)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風営法第2条第2項に掲げる風俗営業及び第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ロ 勝馬投票券発売所、場外車券売場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ 風営法律第2条第1項に掲げる風俗営業及び第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ロ 勝馬投票券発売所、場外車券売場 ハ <u>ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(第イ号に該当する営業を除く。)</u> で、 <u>国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクスを超えて営むものの用に供するもの</u> ニ <u>ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業(第イ号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授する者が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。)</u> の用に供するもの	項や号のずれ 規制内容の継続
		計画図	道路中心(現況) 道路中心(拡幅後) (記載なし)	都市計画道路中心(表記の変更) 道路中心(現況)(現況の反映) 敷地境界、道路境界(境界を明示)	
⑮	東五反田二丁目第3地区	建築物等の高さの最高 限度	<u>平均地盤面</u> からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分および装飾等の屋上突出物を含むものとする。	<u>地盤面</u> からの高さとし、階段室、昇降機塔等の部分および装飾等の屋上突出物を含むものとする。	表記の変更