

## 第176回 品川区都市計画審議会議事録

1. 開催日 令和5年1月13日(金) 午後2時開催
2. 場所 品川区役所 第二庁舎4階 災害対策室本部室
3. 議題

### 【審議案件】

- ・用途地域等の一括変更について

- 議第395号 東京都市計画区域区分の変更
- 議第396号 東京都市計画用途地域の変更
- 議第397号 東京都市計画高度地区の変更
- 議第398号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 議第399号 東京都市計画特別工業地区の変更
- 議第400号 東京都市計画文教地区の変更

- ・風営法等の改正に伴う地区計画の一括変更

- 議第401号 東京都市計画地区計画の変更(大崎駅東口第2地区)
- 議第402号 東京都市計画地区計画の変更(品川駅東口地区)
- 議第403号 東京都市計画地区計画の変更(東五反田地区)
- 議第404号 東京都市計画地区計画の変更(東品川四丁目地区)
- 議第405号 東京都市計画地区計画の変更(大崎駅東口第3地区)
- 議第406号 東京都市計画地区計画の変更(武蔵小山駅東地区)
- 議第407号 東京都市計画地区計画の変更(北品川五丁目地区)
- 議第408号 東京都市計画地区計画の変更(西品川一丁目地区)
- 議第409号 東京都市計画地区計画の変更(西大井駅周辺地区)
- 議第410号 東京都市計画地区計画の変更(西五反田三丁目地区)
- 議第411号 東京都市計画地区計画の変更(戸越一丁目地区)
- 議第412号 東京都市計画地区計画の変更(東五反田二丁目地区)
- 議第413号 東京都市計画地区計画の変更(広町一丁目周辺地区)
- 議第414号 東京都市計画地区計画の変更(大井一丁目南地区)
- 議第415号 東京都市計画地区計画の変更(東五反田二丁目第3地区)

4. 委員・幹事

【委員】 星野悦郎 濱出憲治 真野洋介  
近藤昇 松本亨 金子正秀  
飯野郁男 馬越浩明 堀川勝央  
樋口禎良 ※ 高橋伸明 湯澤一貴  
あくつ広王 のだて稔史 木村けんご ※  
藤原正則 せらく真央 (計17名)

【幹事】 和氣正典 ※ 中村敏明 有江誠剛  
鈴木和彦 竹田昌弘 ※ 大石英之  
多並知広 中道元紀 ※ 長尾樹偉  
河内崇 ※ 稲田貴稔 ※ 滝澤博文 ※  
溝口雅之 ※ 工藤忠雄 ※ 森一 生 ※  
高梨智之 ※ 栗原崇晃 ※ 平原康浩 ※  
五十嵐慶太 ※ 吉岡孝樹 ※ 佐藤憲宜 ※  
(計21名)

※欠席者(幹事においては、議案関係者のみの出席)

5. 議事録 別紙参照

第176回 品川区都市計画審議会

令和5年1月13日

事務局	<p>それでは、定刻ですので進めさせていただければと思います。</p> <p>本日、委員の皆様、御多忙中のところ御出席賜りまして、誠にありがとうございます。本日でございますけれども、引き続き新型コロナウイルス感染症に伴う感染拡大防止の対応といたしまして、委員の皆様の席の配置を通常と違った配置にさせていただいております。また、区の幹事も出席を必要最小限といたしまして、感染拡大予防に配慮して開催させていただきたいと思っておりますので、御理解のほど、よろしくお願いいたします。</p> <p>また、会の時間が長時間にならないよう事務局のほうも努めてまいりますので、御協力をよろしくお願いいたします。</p> <p>また、本日、樋口委員におかれましては、所用のため欠席となっております。</p> <p>それから、この後、案件の御案内の前に、机上の資料について御説明させていただきたいと思っております。1つだけ大きなカラー刷りの資料があるかと思っておりますけれども、御確認いただけますでしょうか。こちらのほうは、事前に皆様方のほうに送付させていただいております資料の中に入っているものと同じ資料でございます。1枚だけ抜き出させていただいております。これは、この後、説明のところページを行ったり来たりするところがございますので、そういったところで分かりやすさに配慮して別にもう一枚用意させていただきましたので、また後ほど説明のときに、これを見てくださいというような御案内をいたしますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、本日の予定でございますけれども、お手元に配付させていただきました次第を御覧いただきまして、審議案件が21件ということでございます。</p> <p>まず、御覧いただきまして、議第395号から400号まで、この6件でございますけれども、これは用途地域の一括変更に関する内容となっております。議第395号は区域区分の変更、議第396号は用途地域の変更、議第397号は高度地区の変更、398号は防火地域及び準防火地域の変更、399号は特別工業地区の変更、それから、400号でございますが、文教地区の変更といった内容となっております。</p> <p>それから次に、議第401号から415号まで、15件でございます</p>
-----	---

	<p>けれども、こちらは風営法等の改正に伴いまして地区計画の一括の変更をするものでございます。こちらのそれぞれは、次第のほうに記載されているとおり、各地区におけます地区計画を変更するというものでございます。これらの、21件全部でございますけれども、今申し上げました一括変更につきましては、まとめて説明させていただいて、また御質疑のほうもまとめて行っていただければと思います。そして、その後に案件ごとに採決をお願いしたいと思っております。</p> <p>それから、議第395号の区域区分の変更と議第396号の用途地域の変更、それから401号から408号の地区計画の変更、これは東京都の決定案件でございます。東京都知事から意見照会を受けまして、この審議会で審議をお願いするものでございます。</p> <p>案件の御案内は以上でございます。</p> <p>それでは、会長、よろしく願いをいたします。</p>
<p>星野会長</p>	<p>ただいまから、176回品川区都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>令和5年の新年を迎え、都市計画審議会の開催に当たり、新年の御挨拶を申し上げます。新年おめでとうございます。皆様におかれましては、御健勝にて新春をお迎えのことと存じます。心からお慶びを申し上げます。委員の皆様、事務局の皆様、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>続きまして、ただいま事務局から本日の審議案件につきまして説明がございました。この都市計画案件の審議終了後、追加案件としまして、本審議会の傍聴制度の改定に関する、私から提案をさせていただきます。テーマは、傍聴者の会議開会前に入場を認めることについてであります。審議案件の理解につきまして、お含みおきをいただきたいと存じます。</p> <p>本日は、傍聴を希望する方がいらっしゃいませんでした。</p> <p>会の冒頭に事務局から説明がありましたが、コロナ禍の状況も踏まえ、会の時間が長時間にならないよう、簡潔かつ効率的な質疑に御協力いただきますよう、よろしく願いをいたします。</p> <p>それでは、審議事項に入らせていただきます。</p> <p>まず事務局より初めに、用途地域の一括変更の案件であります議第395号から400号について、一括して説明をお願いします。質疑を行った後、案件ごとに審議をお諮りしたいと思います。</p> <p>それでは、説明をお願いいたします。</p>
<p>鈴木課長</p>	<p>会長、都市計画課長。</p>

星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>それでは、用途地域等の一括変更につきまして、議第395号から400号まで一括し説明をさせていただきます。</p> <p>お手元の事前に配付させていただいておりますA3資料2枚とじになります。左上に「用途地域等の一括変更」と、こちらの資料のほうを御覧ください。</p> <p>今回対象となる都市計画は、用途地域の変更に合わせ、区域区分、高度地区、防火・準防火地域、特別工業地区、文教地区のそれぞれを変更するものでございます。</p> <p>なお、日影規制につきましては、都市計画ではなく、東京都の条例に基づく内容ですが、用途地域等の変更と合わせ変更するものでございますので、そのため記載をさせていただいております。</p> <p>また、本内容は、変更素案の住民説明会前の令和3年10月の本都市計画審議会において事前に報告案件として説明させていただいておりますが、内容につきましては当時の内容と変更はございません。</p> <p>続きまして、対象範囲は、品川区全域でございます。</p> <p>次に、今回、区内全域を一括変更することとなった背景と変更理由についてですが、用途地域の一斉見直しは、都内では平成16年に行われておりますが、それまではおおむね7年から8年の間隔で行われてきましたが、平成16年を最後に、都の方針としまして、一定年度ごとではなく、原則として地域のまちづくりの進展状況に合わせ、個別案件ごとに迅速かつ効果的に実施されてきております。</p> <p>一方で、前回の一斉見直しから18年が経過する中で、道路の整備などによる地形地物の変化も見られ、用途地域境を道路中心としている箇所などは、指定当時の状況と現在の状況に不整合などが発生している箇所も出てきております。そのため、今回、この地形地物の変更に伴う用途地域等の変更を都内において一括して実施することとなったものでございます。</p> <p>次に、資料右側を御覧いただきまして、区内での主な変更事例についてでございますが、1は、用途地域の境界の基準としていた道路の位置や形状が変化した場合となります。この整備された道路の形状、線形、位置に合わせ、用途地域も変更していくものでございます。</p> <p>次に2の用途地域の境界、この場合は崖下となりますが、この崖下の擁壁の下端が用途地域境となっているものも区内では多いという状況と</p>

なっております。崖や擁壁は、当然、造り替えも行われるものでございます。擁壁の工法や形状によっては、崖の下端の位置が変更している場合もあり、この図の事例では、擁壁の築造に合わせ、崖下から敷地境界を用途地域境に変更しているものでございます。後ほど具体事例を御説明しますが、この崖を用途地域境としているものは、考え方がもともと不明瞭であったものも多く、今回、そうしたものも併せ、一括し、変更していくものでございます。

続きまして、資料のほう、2ページ目を御覧いただけますでしょうか。区内の変更箇所の総括図でございます。今回、区内13か所での変更となりますが、それぞれを別紙のA4横ホチキス留め資料による説明をさせていただきます。

お手元の別紙、A4横ホチキス留め資料のほうを御覧いただけますでしょうか。時間の関係上、内容を一部割愛しながら説明させていただきますが、資料をおめくりいただきまして、No.1、1件目でございますが、上大崎四丁目でございます。青点線が現在の用途地域境、また赤の太線が変更箇所となります。こちらは、もともとこの青の点線の横の敷地、赤色で塗られたところですが、昔の東急目蒲線、こちらの地上駅と線路がございましたが、今の目黒線が地下化された際に道路形状が変化したことに伴う変更でございます。

次に、資料をおめくりいただけますでしょうか。No.2の上大崎三丁目でございます。拡大図のほうを御覧いただいて、拡大図の青点線の現在の用途地域境の根拠、こちらが、東側の敷地の境界線の延長がこの赤と黄色の用途境線としていたものでございますが、東側の敷地で再開発が行われ、この土地の境界線が消失したため、北側にある都市計画道路を基準として平行して35メートルのところまでの範囲を商業地域、第一種住居地域の境界として変更するものでございます。

続きまして、資料のほう、No.3、上大崎三丁目を御覧いただけますでしょうか。拡大図の青点線、現在の用途地域境が崖下で指定されておりますが、この崖の整備が行われております。青点線の位置が崖の下端でない、もともとが少し不明瞭なものとなっておりましたので、今回、崖が整備されたことに合わせ、その下端付近に位置する、区管理の水路中心へ用途地域境を変更するものでございます。

続きまして、資料をおめくりいただきまして、No.4、西五反田三丁目でございます。こちらは、青点線の現在の用途地域境が地下化される前

の東急目黒線の線路の中心位置としてございました。こちらは地下化工事が完了しておりますので、完了後の現状の線路の中心へ変更するものでございます。

続きまして、No.5、東五反田三丁目を御覧いただけますでしょうか。こちらは、青点線の現在の用途地域境、こちらも崖下で指定されておりますが、現在の崖が周辺の建物の建て替えに合わせた擁壁の築造などにより変化があったため、また、一部不明瞭な部分については敷地境へ用途地域境を変更するものでございます。

資料をおめくりいただけますでしょうか。No.6、北品川六丁目とその後のNo.7、北品川五丁目につきましては、今御説明しましたNo.5の変更、崖の形状変化に伴う同様の内容となっております。

続きまして、資料、No.8の北品川四丁目を御覧いただけますでしょうか。こちらは青点線の現在の用途地域境が崖下で指定されておりますが、こちらの崖の形状も変化したため、こちらについては近傍に区が管理する通路の中心へ用途地域境を変更するものでございます。

続きまして、No.9、東品川二丁目でございます。資料を御覧いただいて、こちらは東品川海上公園の埋立てに伴うもので、通常、埋立て前の水面は市街化調整区域となっております。埋立ても既に完了しておりますので、市街化調整区域から市街化区域に変更するものでございます。

続きまして、資料をおめくりいただきまして、No.10、東品川三丁目、こちらただいま御説明しました内容と同様でございます。東品川水辺広場の埋立てに伴い、市街化調整区域から市街化区域に変更するものでございます。

続きまして、No.11、荏原四丁目・西中延一丁目でございますが、こちらについては、通常、路線式とって、用途地域等を定める場合は、用途地域等に関する指定方針に基づき、都市計画道路の境界から20メートルまでの範囲で区域を設定するものですが、図を御覧いただきますと、隅切り部分において最低限高度7メートルの範囲が20メートルまでの範囲よりも内側となっていたというものでございまして、こちらを変更し、20メートルラインに変更するものでございます。

続きまして、駆け足で申し訳ございませんが、資料をおめくりいただきまして、No.12、戸越三丁目・平塚一丁目・戸越五丁目・東中延一丁目、こちらにつきましては、ただいま説明しましたものと同様の内容で、路線式の20メートルの範囲の変更というところでございます。

	<p>最後でございますが、No.13、広町二丁目・西品川一丁目・西品川三丁目・大崎一丁目でございます。こちらにつきましては、高度地区の境としておりました鉄道敷のり面がりんかい線の整備により消失したことに伴う変更で、境界線位置を近傍の都市計画道路の中心及び端部に変更するものでございます。</p> <p>以上が個別の説明でございます。</p> <p>なお、特別用途地区である「特別工業地区」、それと「文教地区」につきましては、位置ですとか区域、広がったり狭まったり、そうした変更はございません。今回の一括見直しに合わせて区域全体の面積を再計測した結果、面積を変更するものでございます。</p> <p>最後に、冒頭のA3横資料1ページにお戻りいただけますでしょうか。そちらの資料の左下を御覧いただいて、これまでの経過と今後の予定でございますが、令和3年度には、計2回の都市計画案についての住民説明会を実施し、合計11名の方に御参加いただいております。同時期に意見書の受付を行いました。意見のほうはございませんでした。また、令和4年12月1日から15日までの間、都と区でそれぞれ都市計画案の縦覧と意見交換の受付を行いました。区決定分については、お手元に御用意させていただいておりますが、意見書の要旨のとおり、御意見はございませんでした。</p> <p>今後のスケジュールでございますが、2月の東京都の都市計画審議会を経て、令和5年度に都市計画変更の決定・告示がなされる予定でございます。</p> <p>説明のほうは以上でございます。</p>
星野会長	<p>説明ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、御質問、御意見等がございましたら、お願いをいたします。いかがでしょうか。</p> <p>のだて委員、どうぞ</p>
のだて委員	<p>今回の変更に当たって2回説明会を行ったということで、11名の方が参加されたんですけども、その説明会での意見や質問、どういったことが出たのか伺いたいと思います。</p> <p>それと、今回の395号から398号の用途地域などの変更で、住民にはどういった影響があるのか、そこを伺いたいと思います。</p> <p>併せて、399号の特別工業地区の変更と400号の文教地区の変更の現状からの変更はないという御説明でしたけれども、この変更が起きた理由ですね。どうして変わったのか伺いたいと思います。</p>



鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>まず1点目の説明会、11名の方が御参加いただいておりますが、御意見といいますよりも御質問がございました。1つは、今回の変更が、擁壁あるいは道路が整備されて、実際と現状が整合が取れないというところが主な内容なわけですけれども、御質問として、既に現地の変更は、道路ですとか崖はもう変更されているんですか、あるいは、これから地形地物の変更がなされるんですかというところの御質問であったり、それから、最低限高度の御説明が資料の中にありまして、その最低限高度というのは、すぐにでも壊して、建物を7メートル以上の建物に今すぐしなきゃいけなくなるんですかとか、それから、崖、擁壁の御説明をしておりますので、その所有者の方が説明会に来られたんだと思うんですが、その崖や擁壁をやり替える場合の区の助成にはどんなものがあるんでしょうかと、そういったところが御質問がございました。</p> <p>それから、今回の変更に伴うお住まいの方等々への影響でございますが、直接見直すところの土地・建物、特に建物については、既存不適格とあって、変更することによって基準の違法状態にならないかどうか、そうした既存不適格の確認は全て行ってございます。既存不適格になるようなものはございません。直接的な影響はないというところでございます。</p> <p>それから、特別工業地区と文教地区、実態的な変更はないんですが、数字の面積の変更、分かりやすく言いますと、指定する場合の面積の仕方というのはある意味手で計算して、次の変更、追加があると、さらに、そうした手で変更しながら、足し算、積み上げ式で行っていたというところがございます。積み上げ式で全体の面積を管理していたわけなんですけど、最近では、GISとあって、地図情報処理システムのほうで一括して管理し、処理をしていると。東京都のほうでも、こうした用途地域の手続きは地理上、GIS上でしっかり処理をして今後やっていこうという統一した考えも示されてございまして、GISで改めて今回面積のほうを算定したところ、やはり、端数的なところも含めてだと思っておりますが、数字に違いがあったということで、今回の修正に至ったというところでございます。</p>
のだて委員	会長。
星野会長	のだて委員、どうぞ。

<p>のだて委員</p>	<p>分かりました。態度表明をさせていただきたいと思います。議第395から398号は、現状との不整合を正すものであり、住民への大きな影響もないこと、また議第399、400号は実態としては変更がないということですので、賛成です。</p>
<p>星野会長</p>	<p>ほかに御質問等いかがでしょうか。御質問、コメント。よろしゅうございましょうか。</p> <p>それでは、議第395号から400号につきましてお諮りをしたいと思います。採決につきましては、案件ごとに行いますので、よろしくお願いをいたします。</p> <p>まず、議第395号「東京都市計画区域区分の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員賛成)</p> <p>全員賛成でございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。</p> <p>次に、議第396号「東京都市計画用途地域の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員賛成)</p> <p>全員賛成でございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。</p> <p>次に、議第397号「東京都市計画高度地区の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員賛成)</p> <p>全員賛成でございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。</p> <p>次に、議第398号「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員賛成)</p> <p>全員賛成でございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。</p> <p>次に、議第399号「東京都市計画特別工業地区の変更」につつまし</p>

	<p>て、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思ひますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員賛成)</p> <p>全員賛成でございます。そのように決定させていただきます。</p> <p>それでは、次に議第400号「東京都市計画文教地区の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思ひますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員賛成)</p> <p>全員賛成ですね。ありがとうございました。そのように決定をさせていただきます。</p> <p>それでは、次に、議第401号から議第415号、風営法等の改正に伴う地区計画の一括変更につきまして、一括しての説明をお願いします。質疑を行った後、案件ごとに審議をお諮りしたいと思います。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	<p>引き続き、それでは、風営法等の改正に伴う地区計画の一括変更について、説明のほうも一括してさせていただきます。お手元のA3横資料を御覧ください。「風営法等の改正に伴う地区計画の一括変更」の資料でございます。</p> <p>今回対象となる都市計画は、地区計画を変更するもので、対象範囲は、右側の対象地区のとおり、区内15地区となっております。</p> <p>続きまして、背景と変更理由ですが、ダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえ、平成27年、28年に施行された、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、いわゆる風営法の改正で、ナイトクラブの一部やダンスホール等、接待や飲食のない、客にダンスをさせる営業が、風俗営業から除外されました。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ております。したがって、法改正前と同様の規制内容とするため、今回、地区計画の変更を行うものでございます。なお、今回の変更で規制の内容に変更はございません。</p> <p>風営法の改正内容についてですが、資料左側中央の風営法第2条第1項の改正前・改正後の対応表のほうを御覧いただけますでしょうか。左側が改正前、右側が改正後となっております。改正前を御覧いただき、青枠で囲んでいる第3号の「ナイトクラブ」の一部と第4号の「ダンス</p>

ホール」が改正後には風俗営業の対象外となっております。また、先ほど申しあげました変更等に伴って、例えばですが、7号営業だった「ぱちんこ屋」が4号営業になるなど、風営法のほうの号数に変更も生じてございます。

続いて、地区計画の変更内容でございますが、資料の左側の下から2段的なところでございます。初めに、風俗営業から除外されるダンスホールやナイトクラブの一部について、地区計画により引き続き制限するため、変更を行うものでございます。2点目は、風営法の改正に伴い、建築基準法の別表第二「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の一部が除外されております。このため、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、変更を行うものでございます。3点目につきましては、今回の風営法や建築基準法等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ります。最後に、今回の変更と合わせて、地区境を分かりやすく明示する、道路が拡幅され現況とずれが生じている箇所の整合を図る等の軽微な変更も併せて行います。

続いて、資料右側を御覧いただき、対象地区ですが、緑色で記載している15地区となっております、これらのうち、①から⑧の8地区が東京都決定、⑨から⑮の7地区が品川区決定となっております。

それでは、資料をおめくりいただきまして、各地区の変更概要になりますが、冒頭説明させていただいたように、今回机上配付させていただいておりますA3横の資料を併せて御覧いただけますでしょうか。

「都市計画の概要」のところ、まず初めに、表の①を御覧いただきまして、大崎駅東口第2地区でございます。

項目のA地区のところ、赤が変更箇所でございますが、変更前のところを御覧いただきまして、風営法第2条第1項第1号、これは先ほどの変更前・変更後のところを見ていただきまして、風営法の変更前、第1項第1号がキャバレーについて規制をかけるものでございます。こちらが、改正後のところを見ていただきますと、キャバレーがそのまま単独で行くわけではなくて、2号のキャバクラ等と、そこと加わった形で変更がかけられております。そのため、このキャバレーについては号数で表示はせず、直接表記、記載のとおり、キャバレーその他設備を備えて客にダンスをさせ、この記載のとおり引き続き規制をかけていく、こ

うした変更でございます。

その下、C地区のところを御覧いただきまして、こちらの赤のところ、風営法第2条第1項第1号、こちらのC地区については、ここも先ほどのA地区と同様の変更というところでございます。キャバレーについて規制をかけていますので、実際のキャバレーの記載をそのまま直接記載し、引き続き規制をかけるというところでございます。

それから、①の一番下の計画図のところを御覧いただいて、変更前、2号施設と書いていますが、2号施設というのが、号から引っ張っている条項でございます。内容的には道路ですとか公園ですとか緑地、広場、そうした施設の中身でございます。今回、変更に当たりまして東京都とも協議しまして、こうした専門的な表現ではなくて、「主要な公共施設」という分かりやすい表現のほうに修正してございます。

続きまして、②番の品川駅東口地区でございます。

最初の表のところを見ていただいて、こちらは(1)、建築基準法別表第二(ち)項第4号ですとか、その下に(り)項と赤字で書かせていただいておりますが、こちらについては、建築基準法のそれぞれの用途地域において制限をかけている用途が列挙されているところでございます。(ち)項の第4号は、もともと近隣商業地域の中で建築してはならない建築物をこの地区計画の中では制限をかけておりますが、右側を見ていただきまして、(ち)から(り)に変更になってございます。こちらについては、平成29年に建築基準法が改正されまして、新たに田園住居地域というところが加わりました。こちらの別表というのがいろはにほへつという表記で順番に表記されておまして、項が1つずれると、田園住居地域が(ち)項になりましたので、もともとの(ち)が、(ち)から(り)にずれておりますが、内容的には変わっていないというところでございます。その下の(2)の(り)から(ぬ)についても同様の変更というところでございます。

それから、その下のB-1地区、B-2地区、ここについても今御説明した田園住居地域が加わったことによる項ずれの変更でございます。

それから、その下の計画図の表現でございますが、変更前と変更後を見比べていただいて、こちらについては、それまでの再開発地区計画と住宅地高度利用地区計画というのが平成14年に統合されてございます。統合されまして、再開発等促進区を定める地区計画というものが創設されましたので、こちらのほうは、内容は変わってございませんが、

その統合に合わせた表記の修正でございます。

続きまして、③、東五反田地区でございますが、先ほどの風営法の新旧のところを見ていただきまして、2条の第1項1号から6号、基本的にはこの地区は1号から6号まで、キャバレーから6号の区画飲食店まで、この地区では、建築してはいけないものとして制限をかけているというところでございます。その変更後を見ていただきまして、変更後は1項1号から3号までに修正しておりまして、このままですとナイトクラブとダンスホールが引き続き規制がかけられないというような状況になりますので、従前の規制を引き継ぐ形で3号と4号にナイトクラブとダンスホール、赤字で書かせていただいておりますが、引き続き規制をかけるということで記載をしているというものでございます。それから、東五反田地区の計画図のところにつきましては、現況道路中心から、整備が終わった、拡幅によるずれの修正というところで、表現の修正でございます。

続きまして、④、東品川四丁目地区でございます。

こちらにつきましては、最初のA地区、D地区でございますが、こちらの(り)項から(ぬ)項については、先ほどの田園住居地域の変更に伴う項ずれというところでございます。それから、2番の風営法第2条第1項1号から3号までと、こちらの地区につきましては、もともと4号のダンスホールは規制されておらず、ナイトクラブまで規制をかけていたというところでございます。それから右側の変更案見ていただきまして、ナイトクラブについて引き続き規制をかけていくというところで、赤字で記載をしているところでございます。

その下、B地区、C地区でございますが、こちらも見えていただき、こちらの地区は、変更前を見ていただきますと、2条1項第5号から8号までというところで、こちらについては低照度飲食店からゲームセンターまでというところでございます。ここも風営法の規制ではダンスホールではかけておりませんが、その上の建築基準法別表第二の(へ)項のところではダンスホールがございました。その関係で、ダンスホールについては、風営法のほうでは規制しておりませんが、建築基準法の別表のほうでダンスホールが記載されておりましたので、こちらについてはダンスホールの記載を引き続き行うというところで規制をさせていただいているというところでございます。

次に、ページをおめくりいただきまして⑤大崎駅東口第3地区でござ

います。こちらについては風営法1号から6号までというところを掛けておりますので、先ほど御説明したものと一緒でございます。ナイトクラブ、ダンスホールについては赤字で記載して、引き続き規制を掛けていくというところでございます。

次の武蔵小山駅東地区、こちらの地区は1項のうち第7号のマージャン店等は除くということですので、裏を返すと、この地区でマージャン店については建築できるというところで定めていたところでございます。そのまま、マージャン店は除くという形で記載をし、こちらについてはナイトクラブ、ダンスホールを直接記載して規制を掛けていくというところでございます。

⑦の北品川五丁目地区、こちらの(り)項から(ぬ)項の変更は項ずれでございます。

続きまして、⑧西品川一丁目地区でございます。⑧西品川一丁目地区についても、(り)項から(ぬ)項の項ずれ、2)については、従前、全ての風営法の用途について規制を掛けておりますので、ナイトクラブ、ダンスホールについて、直接記載をすることで、引き続き規制を掛けていくところでございます。

続きまして、⑨の西大井駅周辺地区でございますが、こちらの用途につきましては、2条の第1項8号、ゲームセンターについて規制を掛けておりました。変更後はゲームセンターは5号になってございますので、号数を変更したというところでございます。それから、計画図の道路中心、道路境界という記載について、道路拡幅によるずれの修正を行っております。それから、地区区分境界の一部に、記載のない、不明瞭なところがございましたので、明確に計画道路中心というところで表現してございます。

次に、⑩、西五反田三丁目でございますが、一番上の建築物の用途の制限につきましては、今まで御説明したものと違いますが、当時、この地区計画が定められたときは、ダンスホールはこの建築基準法の別表には入ってございませんでした。その後、国から、この号数の中に類するものとしてダンスホールが入るという通知がありました。もともと地区計画策定のときは、ダンスホールについては規制しておりませんでした。裏を返すと、建築できるという形で地区計画を定めておりますので、変更後は、こちらはほかと違って、ダンスホール、ダンスをさせる営業の用に供する建築物制限からを除くという変更になります。こちらの地

区に限っては、従前から変更はないように、引き続きダンスホールは建築可能という形で修正をかけているというところがございます。

駆け足ですが、資料をおめくりいただきまして、最後の4ページ目でございます。⑪戸越一丁目地区でございますが、こちらについても、直近で説明した、改正時はダンスホールが入っておりませんでした、その後の国の通知で類するものに含まれるというところで、この地区は、ダンスホールは建築できるという内容になっておりますので、そうできるように、こちらのほうは、ダンスホールを制限から除くという形で赤字で直接書かせていただいているというところがございます。

次に、⑫の東五反田二丁目地区の(り)項から(ぬ)項についても先ほど御説明している項ずれというところがございます。

次に、⑬広町一丁目周辺地区のB地区でございますが、赤字の(る)項から(を)項というのは、こちらも先ほど説明している項ずれによるものというところがございます。それから、変更後を見ていただきまして、ダンスホールについては引き続き規制をかけていくというところで、ダンスホールのほうも引き続き赤字で直接記載をさせていただいているというところがございます。それから、C地区についても、項ずれと、ナイトクラブとダンスホールについて、引き続き規制するという内容でございます。

それから、⑭大井一丁目南地区でございますが、こちらについては、風営法第2条第2項を第1項に変えておりますが、そもそもこれは当時の誤記だったというところで、風営法の第2条第2項は、風営法の用途を列挙している項にはなっていないので、もともと1項の記載が必要だったところ、今回、全体の修正に合わせて1項に修正していくというところがございます。それから、ダンスホールとナイトクラブは引き続き規制をかけていくというところがございます。

最後になりますが、⑮東五反田二丁目第3地区、こちらにつきましては、変更後の高さの表現を見ていただいて、建築基準法の施行令に記載がございまして、本来、地盤面からとするのが基準法の記載のとおりで正しい表現というところで、基準法にのっとって正確な表現で修正したというところがございます。

以上が個別の説明となります。

続きまして、最後でございますが、冒頭のA3の資料表面に戻っていただきまして、左下を御覧いただけますでしょうか。これまでの経緯と



	<p>今後の予定でございますが、令和4年9月に2回、都市計画原案について住民説明会を実施し、合計11名の方に御出席いただいております。同時期に原案の縦覧及び意見書の受付を行いました。意見書のほうはゼロでございました。また、令和4年12月1日から15日まで、都と区のそれぞれ都市計画案の縦覧と意見書の受付を行いました。御意見のほうはございませんでした。</p> <p>今後の予定でございますが、2月の東京都都市計画審議会を経て、令和5年3月に変更決定の告示がなされる予定でございます。</p> <p>一括の説明は以上でございます。</p>
星野会長	<p>説明ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、御質問、御意見等ございましたら、お願いをいたします。</p> <p>のだて委員、どうぞ。</p>
のだて委員	<p>今回、風営法の法改正で、それに合わせて変更するということですが、風営法改正の経緯ですとか背景をもう少し説明いただけたらと思います。</p> <p>それと、今回、説明会が2回行われた中で、11名の方が参加しておりますが、その中での御意見や御質問など、どういった声があったのか伺いたいと思います。</p> <p>今回、令和4年9月の意見募集と令和4年の12月の意見書のどちらもゼロ件だったということで、これについて区はどのように受け止めているのか伺います。</p>
鈴木課長	<p>会長、都市計画課長。</p>
星野会長	<p>都市計画課長、どうぞ。</p>
鈴木課長	<p>初めに、風営法の改正の経緯でございますが、いわゆるダンスホール、昭和の初めの頃、比較的出会いの場としてその活用がなされてきたというところがスタートだというふうなことで聞いてございます。そうした中で、警察の所管する風営法の中で取り入れて規制をかけてきたというところでございますが、最近、御存じのように、学校でダンスが授業として取り入れられるなど、ダンスに対する区民の方、住民の方々の意識も変わってきているというところもあって、風営法の中で比較的照度の明るいナイトクラブ、それからダンスホールについては風俗営業から外されたというところでございます。</p> <p>それから、2点目の説明会での御質問の内容でございますが、こちらについても意見というよりも御質問ということでございました。それぞ</p>

	<p>れの地区の方が参加していただいているというところもあると思いますが、例えば、戸越一丁目の地区についての変更は、ダンスホールについての記載と風営法の号が変わる、主な内容はこの中身だけですかという確認をいただいたり、それから、直接今回の変更の内容には絡まないですが、それぞれ地区計画、いろんな表現のされ方があり、例えば、ある地区計画は営業の用途に供する建築物と記載がありますが、あるほかの地区では営業の用に供する建築物、こちらの表現の違いに何か理由はあるんですかと、そういった御意見もいただいたりしてございます。それから、不動産関係の方が、今回、国の法改正、風営法の改正に合わせて、地区計画も、引き続きではなく、用途的に建築できる中身で変更する考え方というのはどうなんですかねと、そうした御意見もいただいたりしてございます。</p> <p>それから、最後でございますが、今回、2回公告、縦覧、意見募集して意見がゼロ件だったというところでございますが、今回、直接、地区計画の15地区の地区計画エリアの地権者さん、土地・建物、そこにお住まいの方あるいは地区外でお住まいの方含めて、全ての地権者の方に、説明会の案内とともに、この変更の内容を郵送で送らせていただいております。それから、説明会の実施とともに動画もアップして、動画の説明も御覧いただけるような中で実施してございます。そちらのほうも一定視聴いただいている状況でございますので、全ての方に目を通していただいているところは断言できないところはございますが、一定しっかり周知、直接届く説明をさせていただいた結果ではないかと認識してございます。</p> <p>以上でございます。</p>
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>今回の法改正がやはり区民や社会のダンスへの意識の変化があったということで、今回の説明会の中では意見が出たということでしたけれども、この改正があった中で、ダンスホールの規制を外すこともできたと思いますが、今回、規制するとした理由を伺います。</p> <p>それと、415号は風営法とは関係がありませんけれども、今回の変更で何か実際が変わるところがあるのかどうか、そこを伺います。</p>
鈴木課長	会長、都市計画課長。
星野会長	都市計画課長、どうぞ。
鈴木課長	まず1点目の、風営法の改正に合わせて、引き続き規制ではなくて、

	<p>建築できるように見直すというところでございますが、先ほどほかの地区も含めていろいろ御説明させていただきましたが、地区計画の用途規制については、基本的には、法の体系上も、何々法から引用して、その法が、元が変われば、併せて地区計画も変えなければいけないとか変わっていくとか、そういう法体系の下の内容ではございません。基本的には風営法のほうも用途については、御覧いただいたように、一つ一つ限定列挙される形で記載されておりまして、当時、風営法が変わる前でございますが、それぞれの地区において、ナイトクラブあるいはダンスホールについても、ほかの用途も含めてですが、やはり地権者さん含めて、地区内の方を含めて、一つ一つ確認しながら、この用途について規制をかけていくというところで都市計画決定が進められてきたというところでございますので、今回、変更に合わせて原案をつくる過程においては、やはり個別でかけてきた内容を引き続き原案として作成して、この手続の中で、16条、17条の中で、16条では説明会も行いましたし、動画の配信も行いましたが、その中で意見をいただきながら手続を進めていくという考えの下、行ってきたというところでございます。</p> <p>この⑮の東五反田二丁目第3地区については直接風営法の内容は含まないですが、今回、一括して行うという手続の中で、やはり修正が必要なところもあったというところに加えさせていただいたというところでございます。</p>
のだて委員	実際変わるのかどうかはいかがでしょうか。
鈴木課長	失礼いたしました。中身については、規制ですとか、何か高さが高く建てられるとか、建蔽率がアップしたとか、そういった内容の変更は全くございません。
星野会長	のだて委員、どうぞ。
のだて委員	<p>今回の改正に当たって、個別に規定をされたということで、この提案になったということですがけれども、今回の風営法の改正が、2012年に16万人分の請願書が国会に提出されるなど、日本のクラブ文化を守れということで、クラブを規制から外すということが実現した中身となっています。その中で、今回そうしたように住民運動で実現したものですから、規制対象から外すということも考えられると思いますけれども、区内でダンスホールを規制しないでほしいという強い要望はないということと、あと文言整理というところで、実際に現状から変更はないということですので、401から415号、全てに賛成いたします。</p>

星野会長

ほかに御質問、御意見等はございませんでしょうか。

(「なし」の声)

よろしいでしょうか。

それでは、議第401号から415号につきましてお諮りをしたいと思います。採決につきましては、案件ごとに行いますので、よろしくお願いをいたします。

まず、議第401号「大崎駅東口第2地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。

次に、議第402号「品川駅東口地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第403号「東五反田地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第404号「東品川四丁目地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定させていただきます。

次に、議第405号「大崎駅東口第3地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第406号「武蔵小山駅東地区における東京都市計画地区計

画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第407号「北品川五丁目地区における東京都市計画地区計  
画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第408号「西品川一丁目地区における東京都市計画地区計  
画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第409号「西大井駅周辺地区における東京都市計画地区計  
画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。では、そのように決定をさせていただきます。

次に、議第410号「西五反田三丁目地区における東京都市計画地区計  
画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。では、そのように決定をさせていただきます。

次に、議第411号「戸越一丁目地区における東京都市計画地区計  
画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定をさ  
せていただきます。

次に、議第412号「東五反田二丁目地区における東京都市計画地区計  
画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申すること  
といたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第413号「広町一丁目周辺地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

ありがとうございます。全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第414号「大井一丁目南地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。そのように決定をさせていただきます。

次に、議第415号「東五反田二丁目第3地区における東京都市計画地区計画の変更」につきまして、案のとおりで差し支えない旨、答申することといたしたいと思いますが、賛成の方の挙手をお願いいたします。

(全員賛成)

全員賛成でございます。それでは、そのように決定をさせていただきます。

次に、傍聴者が都市計画審議会開会前に入場することを認めることについて、私から皆様に御提案がございます。

今日まで本都市計画審議会におきまして、傍聴者は、会議開会后、公開の可否についてお諮りをし、入場いただきました。都市計画審議会条例施行規則第3条に定められておりますように、会議は公開が原則であります。近年、本審議会におきまして、傍聴者の入場を制限する非公開で審議をしました事案は皆無であります。このような現況、かつ、傍聴者の会場への入退場に伴う時間を審議時間に活用できること、さらに傍聴者の入場待機の負担が軽減できることなどから、傍聴者を会議開会前に入場を認めることを提案するものであります。傍聴者を会議開会前に入場を認める場合は、明白に公開事案と判断される審議案件に限定をいたします。さらに、会議開会后、今日までのように、会議の公開の可否につきまして、委員の皆様にお諮りをいたします。以上が本提案の趣旨でございます。

本提案につきまして御質問、御意見等はございますでしょうか。  
のだて委員、どうぞ。

