

議案第78号

自由が丘東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例  
上記の議案を提出する。

令和7年11月20日

提出者 目黒区長 青 木 英 二

自由が丘東地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例  
(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、自由が丘東地区地区計画（令和7年10月目黒区告示第673号。以下「地区計画」という。）の区域について適用する。

(建築物の用途の制限)

第3条 地区計画の区域においては、次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 倉庫業を営む倉庫の用途に供する建築物
- (2) 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第3条第1号に規定する給油取扱所その他これに類する危険物の貯蔵又は処理の用途に供する建築物（自己の使用のためのものを除く。）
- (3) 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は勝舟投票券発売所の用途に供する建築物
- (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物

(建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 建築物の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

(1) 前項の規定の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合。ただし、次のいずれかの土地に該当する場合には、この限りでない。

ア 前項の規定（同項の規定が改正された場合においては、改正後の同項の規定）の適用の際、当該規定に相当する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に相当する従前の制限に違反することとなった土地

イ 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(2) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で前項の規定に適合しなくなるもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を1の敷地として使用する場合。ただし、次のいずれかの土地に該当する場合には、この限りでない。

ア 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも前項の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の制限に違反することとなった土地

イ 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第5条 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、地区計画の計画図（都市計画法（昭和43年法律第100号）第14条第1項に規定する計画図をいう。）に示す壁面の位置の数値以上としなければならない。ただし、落下物防止のためその他歩行者の安全性又は快適性を高めるために設ける屋根、ひさしその他これらに類するものについては、この限りでない。

(建築物の高さの最高限度)

第6条 建築物の高さは、95メートルを超えてはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第7条 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第3条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含むものとし、改正前の規定は、改正後の規定と同一の規定とみなす。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合する場合
- (2) 増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えない場合
- (3) 増築後の第3条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合
- (4) 用途の変更を伴わない増築又は改築の場合

2 法第3条第2項の規定により第3条の規定の適用を受けない建築物について、用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第3条の規定は適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が第5条の規定に適合する場合

(2) 増築後の床面積の合計が、基準時（法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第5条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含むものとし、改正前の規定は、改正後の規定と同一の規定とみなす。）の適用を受けない期間の始期をいう。）における床面積の合計の1.2倍を超えない場合

4 法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条の規定は適用しない。

5 法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、その用途を変更する場合においては、法第87条第3項の規定にかかわらず、第5条の規定は適用しない。

（区長の許可による適用除外）

第8条 区長が公益上必要な建築物であって用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この条例に定める制限の全部又は一部を適用しない。

（委任）

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

（罰則）

第10条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条又は第4条第1項の規定に違反した場合（次号に規定する場合を除く。）における当該建築物の建築主
- (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第4条第1項の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第5条又は第6条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (4) 法第87条第2項において準用する第3条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第3号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該建築物の設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽くされたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

#### 付 則

この条例は、公布の日から施行する。

(説明) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定に基づき建築物に関する制限を定めるため、条例制定の必要を認め、この案を提出します。