

議案第50号

自由通り沿道八雲地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する
条例等の一部を改正する条例

上記の議案を提出する。

令和8年6月17日

提出者 目黒区長 青 木 英 二

自由通り沿道八雲地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する
条例等の一部を改正する条例

(自由通り沿道八雲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
の一部改正)

第1条 自由通り沿道八雲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(平成4年10月目黒区条例第51号)の一部を次のように改正する。

第3条第2項中「前項」を「前2項」に改め、同項ただし書中「・昇降機
塔・」を「、昇降機塔、」に改め、同項を同条第3項とし、同条第1項の次
に次の1項を加える。

2 前項の規定にかかわらず、適用区域内の建築物のうち、ゆとりある良質
な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると
区長が認めたものについては、当該建築物の高さの最高限度を13.2メ
ートルとすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒
区建築審査会の意見を聴くものとする。

第5条中「条例」の次に「に定める制限(第3条第2項の規定により適用
しない制限を除く。)」を加える。

(目黒本町五丁目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の
一部改正)

第2条 目黒本町五丁目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(平成22年3月目黒区条例第9号)の一部を次のように改正する。

第6条後段を削り、同条第3号中「30メートル」を「33メートル」に改め、同条に次の2項を加える。

2 前項の規定にかかわらず、地区計画の計画図に表示するA1地区、A2地区及びA3地区の区域内の建築物のうち、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものについては、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める高さを、当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

(1) 200平方メートル未満の敷地に建築する建築物 22メートル

(2) 200平方メートル以上の敷地に建築する建築物 27.5メートル

3 前2項に定める建築物の高さについては、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

第10条中「又は第4号」を「若しくは第4号又は第6条第2項」に改める。

(自由が丘サンセットエリア地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正)

第3条 自由が丘サンセットエリア地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成22年12月目黒区条例第32号）の一部を次のように改正する。

第7条第1項後段を削り、同条第2項中「該当するもの」を「該当する建築物（次項に該当するものを除く。）」に改め、同条に次の2項を加える。

3 第1項の規定にかかわらず、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めた建築物については、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める

高さを、当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

- (1) 商業地区の区域内の建築物（次号又は第3号に該当するものを除く。）

22メートル

- (2) 商業地区の区域内の建築物で、女神通り、補助46号線又は補助127号線のいずれかに面する敷地に建築するもの 33メートル

- (3) 商業地区の区域内の建築物で、1号壁面線に面する敷地に建築し、かつ、街路空間の演出、憩い空間の創出及び周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたもの 27.5メートル

- (4) 近隣商業地区A又は近隣商業地区Bの区域内の建築物（次号又は第6号に該当するものを除く。） 18.7メートル

- (5) 近隣商業地区Aの区域内の建築物で、学園通り又は補助46号線のいずれかに面する敷地に建築するもの 22メートル

- (6) 近隣商業地区A又は近隣商業地区Bの区域内の建築物で、1号壁面線に面する敷地に建築し、かつ、街路空間の演出、憩い空間の創出及び周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたもの 22メートル

- 4 前3項に定める建築物の高さについては、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

第10条中「又は第5条第2項第3号若しくは第4号」を「、第5条第2項第3号若しくは第4号又は第7条第3項」に改める。

（自由が丘南口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の一部改正）

第4条 自由が丘南口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（平成26年3月目黒区条例第10号）の一部を次のように改正する。

第7条第1項後段を削り、同条第2項中「前項前段」を「前項」に改め、「認めたもの」の次に「（第4項に該当するものを除く。）」を加え、同条第3項中「前2項」を「第1項から第4項まで」に改め、同項を同条第6項とし、同条第2項の次に次の3項を加える。

3 第1項の規定にかかわらず、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めた建築物（次項に該当するものを除く。）については、次の各号に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める高さを、当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

- (1) 商業地区 33メートル
- (2) 近隣商業地区A 22メートル
- (3) 近隣商業地区B 18.7メートル

4 第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる地区の区分に応じ当該各号の表の左欄に掲げる敷地面積を有する敷地内の建築物であって、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たし、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、当該各号の表の右欄に掲げる高さを、当該地区における当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

- (1) 商業地区

敷地面積（商業地区の区域内にある部分に限る。）	高さ
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	39.6メートル
3,000平方メートル以上	49.5メートル

- (2) 近隣商業地区A

敷地面積（商業地区の区域内にある部分を含む。）	高さ
2, 0 0 0 平方メートル以上 5, 0 0 0 平方メートル未満	2 6 . 4 メートル
5, 0 0 0 平方メートル以上	3 3 メートル

(3) 近隣商業地区B

敷地面積（近隣商業地区Aの区域内にある部分を含む。）	高さ
2, 0 0 0 平方メートル以上 5, 0 0 0 平方メートル未満	2 2 . 4 4 メートル
5, 0 0 0 平方メートル以上	2 8 . 0 5 メートル

- 5 前各項に定める建築物の高さについては、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

第10条中「第7条第2項」の次に「から第4項まで」を加える。

第12条第1項第3号中「若しくは第2項」を「から第4項まで」に改める。

（西小山駅前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の一部改正）

第5条 西小山駅前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（平成27年3月目黒区条例第11号）の一部を次のように改正する。

第7条第1項後段を削り、同条第2項中「前項前段」を「前項」に改め、「認めたもの」の次に「（第4項に該当するものを除く。）」を加え、同条第3項を同条第6項とし、同条第2項の次に次の3項を加える。

- 3 第1項の規定にかかわらず、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めた建築物（次項

に該当するものを除く。)については、次の各号に掲げる地区の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める高さを、当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

(1) 商業地区 33メートル

(2) 近隣商業地区A及び近隣商業地区B 22メートル

(3) 住居地区 18.7メートル

4 第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる地区の区分に応じ当該各号の表の左欄に掲げる敷地面積を有する敷地内の建築物であって、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たし、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、当該各号の表の右欄に掲げる高さを、当該地区における当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

(1) 商業地区

敷地面積（商業地区の区域内にある部分に限る。）	高さ
1,000平方メートル以上 3,000平方メートル未満	39.6メートル
3,000平方メートル以上	49.5メートル

(2) 近隣商業地区A

敷地面積（近隣商業地区Aの区域外にある部分を含む。）	高さ
2,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	26.4メートル
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	33メートル

10,000平方メートル以上	44メートル
----------------	--------

(3) 近隣商業地区B

敷地面積（近隣商業地区Bの区域外にある部分を含む。）	高さ
2,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	26.4メートル
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	33メートル
10,000平方メートル以上	44メートル

(4) 住居地区

敷地面積（住居地区の区域外にある部分を含む。）	高さ
2,000平方メートル以上 5,000平方メートル未満	22.44メートル
5,000平方メートル以上 10,000平方メートル未満	28.05メートル
10,000平方メートル以上	37.4メートル

- 5 前各項に定める建築物の高さについては、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

第11条中「第7条第2項」の次に「から第4項まで」を加える。

（原町一丁目・洗足一丁目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の一部改正）

第6条 原町一丁目・洗足一丁目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（平成28年3月目黒区条例第11号）の一部を次のように改正する。

第7条第1項後段を削り、同条第2項中「前項前段」を「前項」に改め、「該当する建築物」の次に「（第5項に該当するものを除く。）」を加え、同項第1号中「次号及び次項」を「以下この条」に、「掲げる建築物」を「該当するもの」に改め、同項第2号中「30メートル」を「33メートル」に改め、同条第3項中「第1項前段」を「第1項」に改め、「認めたもの」の次に「（第6項に該当するものを除く。）」を加え、同条第4項を同条第8項とし、同条第3項の次に次の4項を加える。

4 第1項の規定にかかわらず、A1地区、A2地区及びB1地区の区域内の建築物のうち、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたもの（次項及び第6項に該当するものを除く。）については、当該建築物の高さの最高限度を22メートルとすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

5 第1項の規定にかかわらず、A1地区及びA2地区においては、200平方メートル以上の敷地面積を有する敷地内の建築物であって、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたものについては、当該建築物の高さの最高限度を27.5メートルとすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

6 第1項の規定にかかわらず、B1地区においては、表の左欄に掲げる敷地面積を有する敷地内の建築物であって、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たし、かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、表の右欄に掲げる高さを、当該地区における当該建築物の高さの最高限度とすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

敷地面積	高さ
------	----

2, 0 0 0 平方メートル以上 5, 0 0 0 平方メートル未満	2 6 . 4 メートル
5, 0 0 0 平方メートル以上 1 0, 0 0 0 平方メートル未満	3 3 メートル
1 0, 0 0 0 平方メートル以上	4 4 メートル

7 前各項に定める建築物の高さについては、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

第11条中「第7条第3項」の次に「から第6項まで」を加える。

(下目黒一丁目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の一部改正)

第7条 下目黒一丁目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（令和5年3月目黒区条例第7号）の一部を次のように改正する。

第7条第1項後段を削り、同条第2項中「前項前段」を「前項」に、「次項」を「第4項及び第6項」に改め、「認めたもの」の次に「（第4項に該当するものを除く。）」を加え、同条第3項を同条第6項とし、同条第2項の次に次の3項を加える。

3 第1項の規定にかかわらず、Bゾーンの区域内の建築物のうち、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしていると区長が認めたもの（次項に該当するものを除く。）については、当該建築物の高さの最高限度を25.3メートルとすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

4 第1項の規定にかかわらず、Bゾーンの区域内の建築物のうち、2,000平方メートル以上の敷地面積を有する敷地内のものであって、ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たし、

かつ、周辺環境に対し一定の配慮が図られていると区長が認めたものについては、当該建築物の高さの最高限度を30.8メートルとすることができる。この場合において、区長は、あらかじめ目黒区建築審査会の意見を聴くものとする。

- 5 前各項に定める建築物の高さについては、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

第11条中「第7条第2項」の次に「から第4項まで」を加える。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

(説明) ゆとりある良質な空間の確保、防災又は環境負荷低減に関し一定の条件を満たしている建築物の高さの制限を緩和するため、条例改正の必要を認め、この案を提出します。