

## 議案第7号

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  
上記の議案を提出する。

令和5年2月16日

提出者 目黒区長 青 木 英 二

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  
(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、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって良好な市街地の形成に資することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この条例は、下目黒一丁目地区地区計画（令和4年12月目黒区告示第844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) 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1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用途に供する建築物
- (2) 勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所の用途に供する建築物
- (3) 倉庫業を営む倉庫の用途に供する建築物（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。）（以下「計画図」という。）に表示するAゾーン（商業・業務地区）（以

下「Aゾーン」という。)に限る。)

- (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超える建築物(計画図に表示するBゾーン(都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合地区)(以下「Bゾーン」という。)に限る。)
- (5) 事務所の用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超える建築物(Bゾーンのうち都市計画法第8条第1項第1号の第2種住居地域(以下「第2種住居地域」という。)に限る。)
- (6) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超える建築物(Bゾーンに限る。)

2 建築物の地上階1階で計画図に表示する1号壁面線(以下「1号壁面線」という。)に面する部分は、住宅又は自動車車庫の用途に供する建築物は建築してはならない。ただし、公益上必要な建築物にあっては、この限りでない。

3 前項本文の規定にかかわらず、建築物の玄関、ホール、階段その他これらに類するもの(以下「玄関等」という。)を設ける場合又は自動車車庫、倉庫、機械室その他これらに類するもの(以下「自動車車庫等」という。)を当該建築物の付属物として設ける場合にあつては、前項に規定する部分を玄関等又は自動車車庫等の用途に供する建築物は建築することができる。

(建築物の容積率の最高限度)

第4条 Bゾーンのうち第2種住居地域内の敷地に建築する建築物の容積率は、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容積率又は法第52条第1項に規定する容積率のうちいずれか小さい数値以下でなければならない。

- (1) 計画図に表示する2号壁面線(以下「2号壁面線」という。)に面する敷地に建築する建築物 法第52条第2項に規定する前面道路の幅員(以

下「道路幅員」という。)のメートルの数値(道路幅員が4メートル未満の場合は、4とする。以下この条において同じ。)に0.5(当該敷地の前面道路の反対側に2号壁面線の指定がある場合は1)を加えたもの(以下「道路状の幅員」という。)に10分の4を乗じて得たもの

(2) 前号に掲げる建築物以外の建築物 道路幅員のメートルの数値に10分の4を乗じて得たもの

2 Bゾーンのうち都市計画法第8条第1項第1号の準工業地域内の敷地に建築する建築物の容積率は、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容積率又は法第52条第1項に規定する容積率のうちいずれか小さい数値以下でなければならない。

(1) 2号壁面線に面する敷地に建築する建築物 道路状の幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得たもの

(2) 前号に掲げる建築物以外の建築物 道路幅員のメートルの数値に10分の6を乗じて得たもの

3 建築物の敷地が、幅員15メートル以上の道路(以下この項において「特定道路」という。)に接続する道路状の幅員6メートル以上12メートル未満の前面道路のうち当該特定道路からの延長が70メートル以内の部分において接する場合における当該建築物に対する前2項の規定の適用については、第1項第1号及び前項第1号の道路状の幅員は、次の算式(当該算式において、 $W_r$ は道路状の幅員とし、 $L$ は特定道路からその建築物の敷地が接する前面道路の部分の直近の端までの延長とする。)によって計算された数値 $W_a$ を加えたものとする。この場合において、当該算式に用いる単位はメートルとする。

$$W_a = (12 - W_r) (70 - L) / 70$$

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、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数値以上でなければならない。

(1) Aゾーン 100平方メートル

(2) Bゾーン 70平方メートル

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

(3) 法第53条の2第1項第2号に掲げる公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地の場合

(4) 区長が市街地の環境を害するおそれがないと認めた建築物の敷地又は用途上若しくは構造上やむを得ないと認めた建築物の敷地の場合

(壁面の位置の制限)

第6条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものを含む。）又は当該建築物に付属する門若しくは塀で高さが2メートルを超えるものは、1号壁面線又は2号壁面線を越えて建築してはならない。ただし、これらの壁面線の前面道路の路面の中心からの高さが2.5メートル以上の部分に設けるひさし、戸袋、開口部の外開き部分その他これらに類するもの及び周辺環境からやむを得ない擁壁その他これに類するものについては、この限りでない。

2 前項の規定による制限においては、1号壁面線又は2号壁面線の位置は、道路境界線（幅員4メートル未満の道路にあつては、道路中心線から水平距離2メートルの線）からそれぞれ次に定める距離を後退した位置とする。

(1) 1号壁面線 0.6メートル（歩道面からの高さが2.5メートル以下の部分に限る。）

(2) 2号壁面線 0.5メートル

3 前2項の規定（1号壁面線に係る部分に限る。）は、1号壁面線に面する敷地面積が100平方メートル未満の敷地に建築物を建築する場合には、適用しない。

4 Bゾーンの区域内の建築物の壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ、バルコニーその他これらに類するものを含む。）から隣地境界線又は真北方向の敷地境界線までの距離は、それぞれ次に定める距離以上でなければならない。ただし、ひさし、戸袋、開口部の外開き部分、周辺環境からやむを得ない擁壁その他これらに類するものについては、この限りでない。

- (1) 隣地境界線まで 0.5メートル
- (2) 真北方向の敷地境界線まで 2メートル（地盤面からの高さが10メートルを超える部分に限る。）

（建築物の高さの最高限度）

第7条 Bゾーンの区域内の建築物の高さは、23メートルを超えてはならない。この場合において、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。

2 前項前段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（Bゾーンの区域外にある部分を含む。次項において同じ。）を有する敷地内のものであって、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28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。

3 Bゾーンの区域内の建築物のうち、1,000平方メートル以上の敷地面積を有する敷地内のものの各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離（以下この項において「水平距離」という。）が8メートル以内の範囲にあつては水平距離のメートルの数値に100分の125を乗じて得たものに10メートルを加えたもの、水平距離が8メートルを超える範囲にあつては水平距離のメートルの数値から8メートルを減じたものに100分の60を乗じて得たものに20メートルを加えたものを超えてはならない。

（垣又は柵の構造の制限）

第8条 道路に面する垣又は柵の構造は、コンクリートブロック又はこれに類するものとしてはならない。ただし、垣又は柵のうち道路面からの高さが0.6メートル以下の部分又は幅が1.5メートル以内で、かつ、高さが2メ

一トル以内の門柱の袖壁については、この限りでない。

(建築物の敷地が計画図に表示する2以上の地区にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が計画図に表示する2以上の地区にわたる場合におけるこの条例の規定の適用については、次に定めるところによる。

- (1) 第3条及び第5条の規定の適用については、建築物の敷地はその建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半の属する地区の区域内にあるものとみなす。
- (2) 第4条の規定の適用については、当該2以上の地区のそれぞれに適用される容積率の最高限度の数値にそれぞれの地区の区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を同条に規定する数値とみなす。
- (3) 第7条の規定の適用については、当該2以上の地区の区域内にそれぞれある建築物の各部分は、それぞれの地区の区域内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第10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項並びに第53条の規定並びに第4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4条、第6条及び第7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4条、第6条及び第7条の規定は適用しない。
- 4 法第3条第2項の規定により第4条、第6条及び第7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4条、第6条及び第7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6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6条の規定は適用しない。
- (1) 増築又は改築に係る部分が第6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6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6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
- 6 法第3条第2項の規定により第7条の規定の適用を受けない建築物について、増築又は改築に係る部分が同条の規定に適合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7条の規定は適用しない。

(区長の許可による適用除外)

第11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（第3条第2項ただし書、第5条第2項第3号若しくは第4号又は第7条第2項の規定により適用しない制限を除く。）の全部又は一部を適用しない。

(委任)

第12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13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5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、**エラー! ハイパーリンクの参照に誤りがあります。**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) **エラー! ハイパーリンクの参照に誤りがあります。**又は**エラー! ハイパーリンクの参照に誤りがあります。**から第8条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、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**エラー! ハイパーリンクの参照に誤りがあります。**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 **エラー! ハイパーリンクの参照に誤りがあります。**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エラー！ハイパーリンクの参照に誤りがあります。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、エラー！ハイパーリンクの参照に誤りがあります。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エラー！ハイパーリンクの参照に誤りがあります。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、令和5年4月10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。