

議案第38号

自由が丘駅前西及び北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2年9月7日

提出者 目黒区長 青 木 英 二

自由が丘駅前西及び北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、土地の高度利用と都市機能の更新を促進するとともに、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、自由が丘駅前西及び北地区地区計画（令和2年8月目黒区告示第452号。以下「地区計画」という。）の区域のうち自由が丘一丁目29番地区地区整備計画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) 建築物の地上階1階（建築物の玄関、ホール、階段その他これらに類するものの用に供する部分を除く。）を、次に掲げる用途その他これらに類するもの以外の用途に供する建築物
 - ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店
 - イ 郵便局、銀行の支店、美容院その他のサービス業を営む店舗

ウ 子育て支援施設又は高齢者福祉施設

エ 病院又は診療所

(2) 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6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用途に供する建築物

(3) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物

（建築物の容積率の最高限度）

第4条 建築物の容積率は、10分の85以下でなければならない。

（建築物の容積率の最低限度）

第5条 建築物の容積率は、10分の40以上でなければならない。

（建築物の建蔽率の最高限度）

第6条 建築物の建蔽率は、10分の7（耐火建築物にあっては、10分の9）以下でなければならない。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第7条 建築物の敷地面積は、3,000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 前項の規定の改正後の同項の規定の適用の際、改正前の同項の規定に違反している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改正前の同項の規定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

(建築物の建築面積の最低限度)

第8条 建築物の建築面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。

(壁面の位置の制限)

第9条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面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、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1号壁面線(以下「1号壁面線」という。)又は計画図に表示する2号壁面線(以下「2号壁面線」という。)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号壁面線の位置にあつては道路境界線から、2号壁面線の位置にあつては都市計画道路計画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 前面道路の路面の中心からの高さが3メートル以下の部分にあつては2.6メートル、前面道路の路面の中心からの高さが3メートルを超え、かつ、地盤面からの高さが2.4メートル以下の部分にあつては0.75メートル、地盤面からの高さが2.4メートルを超える部分にあつては4.0メートル

(2) 2号壁面線 地盤面からの高さが2.4メートル以下の部分にあつては0.5メートル、地盤面からの高さが2.4メートルを超える部分にあつては4.0メートル

(建築物の高さの最高限度)

第10条 建築物の高さは、60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11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条並びに第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、第6条、第8条及び第9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、第6条、第8条及び第9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5条、第6条、第8条及び第9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、第6条、第8条及び第9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9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9条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分が第9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9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9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

(区長の許可による適用除外)

第12条 区長が公益上必要な建築物であつ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13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14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7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7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4条から第6条まで及び第8条から第10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(設計図書を用いないで工事を施工し、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つた場合において、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。