

資料 10 その他の建築制限

1. 建築基準法による外壁後退と敷地面積制限

(1) 第1種または第2種低層住居専用地域内の外壁の後退距離の制限

第1種低層住居専用地域または第2種低層住居専用地域内においては、都市計画で外壁の後退距離（建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離）の限度が、1.5mまたは1m以上と定められることがあります（建基法54条1項、2項）。

ただし、外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下であったり、物置その他これに類する用途に供され、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であればこの制限を受けません（令135条の21）。

(2) 敷地面積の制限〔H14.7改正〕

用途地域内においては、都市計画によって建築物の敷地面積の最低限度が、200㎡を超えない範囲で定められることがあります。しかし、この制限が定められることで不適格となる等の既存の敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合、原則としてこの制限は適用されません（建基法53条の2）。

2. 都市計画法による建築物の敷地面積の最低限度

地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合には、条例によって、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限が定められます（都計法33条4項）。

3. 特定防災街区整備地区の建築制限等〔H15.6改正〕

〔19〕 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（重要事項説明書補足資料）を参照して下さい。