

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1 m 以上と定められることがあります（建築基準法第54条第1項、第2項）。

但し、外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さが3 m 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 m²以内であればこの制限を受けません（令第135条の21）。

(2) 敷地面積の制限

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、200m²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（建築基準法第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また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を定めることができます（都市計画法第33条第4項）。

3. 特定防災街区整備地区の建築制限等

〔20〕 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。

4. 景観地区内における形態等の制限

景観地区内においては、都市計画に次の制限が定められたときは、建築基準法でも同様に制限されます（建築基準法第68条）。

- ①建築物の高さの最高限度または最低限度
- ②壁面の位置の制限
- ③建築物の敷地面積の最低限度

5. 既存不適格の建築物の工事

いわゆる既存不適格建築物については、2以上の工事に分けて工事を行う場合、特定行政庁が一定の基準に適合すると認めるときは、工事についての制限が緩和されます（建築基準法第86条の8）。