

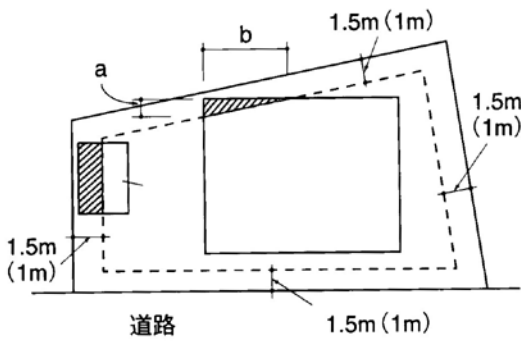
(7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- (a) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。
- (b) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

これは建築物の「位置」に対する規制です。

敷地境界線から外壁や柱の位置を規制することにより、日照、通風、採光などの面から良好な住環境を確保することや、災害時の避難、延焼の防止などを主な目的としたものです。

この規制は、都市計画において1.5メートル又は1メートルで定められているところもあります。



上図にて  
 $a+b \leq 3m$   
 物置の斜線部分 軒高 $\leq 2.3m$  床面積の合計 $\leq 5m^2$

ます。

ただし、(a)又は(b)のどちらか一つにでも該当するケースは、建築可能ということになります。

また、(b)のその他これに類する用途としては、自動車車庫、自転車置場等が考えられます。

この緩和措置の内容は、令(第135条の5)から引用しているケースが多いようです。

(8) 建ぺい率は10分の5以下とすること。

(9) 容積率は10分の8以下とすること。

これは建築物の「形態」に対する規制です。

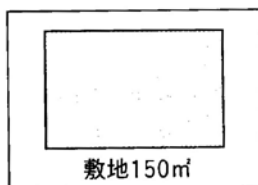
ここでは、建ぺい率50%以下、容積率80%以下となります。

法以上の規制をかけることにより、建築物の全体的なボリュームをおさえ、(7)の目的と同じく、空間の多い町並みを形成します。

建ぺい率・容積率の意味については、後の「3.用語集」で説明しています。

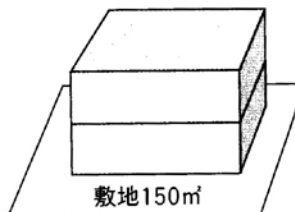
(例) 敷地の面積が150㎡の場合。

●建ぺい率が50%以下のため



$150m^2 \times 50\% = 75m^2$ で  
 建築面積は75㎡以下  
 となります。

●容積率が80%以下のため



$150m^2 \times 80\% = 120m^2$ で  
 延べ面積は120㎡以下  
 となります。