

## §54 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離

第54条 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、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（以下この条及び第86条の6第1項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

- 2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、1.5メートル又は1メートルとする。

### 趣旨

この条は、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における、敷地境界線からの外壁等の後退距離について定めたものです。

### ◆ポイント

#### 1 外壁の後退距離

敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱を、一定距離以上離して建築することにより、低層住宅地の日照、通風、採光等を確保しようとするもので、外壁の後退距離の限度は、都市計画で1.5m又は1mと定めます。それ以外の数値を定めることはできません。後退距離の規定は、隣地が、公園、広場等の場合にも適用されます。

また、道路に面する部分についても境界線から後退しなければなりま

せん。

《ケーススタディ》

【外壁後退の規定】

□ 外壁後退の規定は、法54条以外にどのような規定があるでしょうか。

△ この条以外に、法46条（壁面線の指定）、法59条（高度利用地区）及び法60条（特定街区）の壁面の位置の制限、法68条の2（地区計画等）による壁面の位置の制限、法69条（建築協定の壁面線の指定）などがあり、さらに都市計画法に基づく風致地区内での外壁後退の制限があります（都市計画法58条）。

また、相隣関係の規定として、民法234条（境界線付近の建築の制限）に、建築物を建築する場合に隣地境界線から50cm以上離さなければならないという規定があります。

2 政令で定める

外壁の後退距離に関する制限の緩和が、令で次のように定められています（令135条の20）。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内であること。

なお、「物置その他これに類する用途」には、自転車置場、自動車車庫等が含まれます。

また、物置等は「別棟」のみに限らず、本屋から下屋として造られている部分であっても緩和の対象となります。

**◆罰 則**

この条に違反した場合におけるその建築物の設計者は、100万円以下の罰金に処せられます(法101条1項3号)。その違反が建築主の故意によるものであるときはその建築主も同様に処せられます(法101条2項)。また、法人又は人に対して両罰規定があります(法104条)。

**参考通達**

- 建築基準法の一部を改正する法律等の施行及び運用について(昭46・1・29住指発44)
- 第一種住居専用地域内の附属の自動車車庫の外壁後退について(昭58・10・24住指発17)