

第11節 通常の管理行為、軽易な行為等

[法第29条第1項第11号]

法第29条第1項第11号

通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

令第22条

法第29条第1項第11号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が10平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第35条において同じ。）が50平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が100平方メートル以内であるもの

[審査基準 1]

I-2-4 第1項第11号（令第22条第6号）関係

本号の開発行為は、法第34条第1号に該当する開発行為のうち、更に開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定したものであり、次のとおり運用を行うことが望ましい。

- (1) 立地については、既存集落の区域又は社会通念上これに隣接すると認められる区域に限られる。
- (2) 業種については、「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限られるので、理容業、美容業等の「物品」に係らないサービス業等は、本号には該当しない。

[審査基準 2]

通常管理行為や軽易な行為等であるとして、令第22条各号に列記されている開発行為は、本条の適用が除外される。

1 仮設建築物の建築及び第一種特定工作物の臨時的建設〔令第22条第1号〕

本号にいう仮設建築物とは、建築基準法第85条第2項に規定する工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場等の仮設建築物及び同条第5項に規定する仮設建築物とする。

また、土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物とは、建築基準法施行令第138条第3項括弧書きの「土木事業その他の事業に一時的に使用するためにその事業中臨時にあるもの」の用に供する第一種特定工作物とする。

【解説P7参照】

2 附属建築物の建築〔令第22条第2号〕

本号にいう附属建築物とは、主体となる建築物と同一敷地内に機能上関連し用途上不可分となる別棟の従属する建築物をいい、次の各号のすべてに該当するものとする。

- (1) 用途は、車庫、自転車置場、物置、機械室、便所その他主体となる建築物に内包又は附属するものであること。
- (2) 延べ面積は、主体となる建築物の延べ面積以下であり、かつ、50平方メートル以内（2以上の用途があるときはそれぞれの床面積の合計）であること。
- (3) 市街化区域において、当該附属建築物の建築に伴い敷地が増加する場合の増加面積は、附属建築物の建築面積（建築面積が50平方メートルを超える場合は、当該建築面積は50平方メートルとみなす。）の2倍以内であること。

<留意事項>

ア 「主体となる建築物」とは、敷地の用途を決定する建築物をいう。

イ 住宅の離れ屋のように主体となる建築物と同用途の建築物は、本号にいう附属建築物に該当しない。

ウ 附属建築物の延べ面積の算定には、同一敷地内の別棟の建築物のうち、当該附属建築物と同じ用途の部分の床面積を含む。

エ 「当該附属建築物の建築に伴い敷地が増加する場合」は、当該建築物が建築される部分の敷地が増える場合であり、単なる敷地増は該当しない。

オ 市街化調整区域にあっては、令第35条の規定により、附属建築物の建築は、既存の建築物の敷地内に限られる。

3 小規模な建築物の増築又は特定工作物の増設〔令第22条第3号〕

既存の建築物の増築又は特定工作物の増設で、そのことに係る床面積等が10平方メートル以内のものは、建築基準法に基づく建築主事の確認も要しないものであり、このことに伴う開発行為は、本条の適用が除外される。

市街化区域において、当該建築物の増築又は特定工作物の増設に伴い敷地が増加する場合の増加面積は、20平方メートル以内であること。

<留意事項>

- ア 「当該建築物の増築又は特定工作物の増設に伴い敷地が増加する場合」は、当該建築物の増築又は特定工作物の増設される部分の敷地が増える場合であり、単なる敷地増は該当しない。
- イ 市街化調整区域にあっては、法第43条の規定により、既存の建築物又は特定工作物の敷地外において行う建築又は建設は、増築又は増設には該当しない。

4 建築物又は特定工作物の用途の変更を伴わない改築〔令第22条第4号〕

建築物又は特定工作物の用途の変更を伴わない改築に伴う開発行為は、本条の適用が除外される。

<留意事項>

- ア 改築とは、既存の建築物の敷地内で行われるものとしているため、区画の変更を伴う場合は該当しない。
- イ 建築物の「用途の変更を伴わない改築」は、本編第5章に記載する「建築物の用途の変更を伴わない改築」の審査基準を準用する。

5 小規模な建築物の改築〔令第22条第5号〕

既存の建築物の改築で、そのことに係る床面積が10平方メートル以内のものは、建築基準法に基づく建築主事の確認も要しないものであり、このことに伴う開発行為は、本条の適用が除外される。

<留意事項>

改築とは、既存の建築物の敷地内で行われるものとしているため、区画の変更を伴う場合は該当しない。

6 小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等〔令第22条第6号〕

当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物（以下「店舗等」という。）を建築する目的で行う開発行為で、法第34条第1号に該当するもののうち、さらに次の各号のすべてに該当するものは、本条の適用を除外する。

- (1) 建築主は、当該開発区域周辺の市街化調整区域に現に居住し、今後も継続して居住して当該事業を自ら営む者であること。
- (2) 建築予定地は、次のすべてに該当するものであること。
 - ア 既存集落の区域内（おおむね50以上の建築物が連たんしている地域内）に存すること。

- イ 建築主又は建築主と現に同居する親族が原則として保有していること。
- (3) 店舗等の業種は、表-3各号のいずれかに該当するものであること。
- (4) 店舗等の規模は、次に掲げる内容に該当するものであること。
 - ア 敷地面積は、100平方メートル以内であること。
 - イ 延べ面積は、50平方メートル以内であり、当該業務を行う部分（売場等）の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上であること。

<留意事項>

- ア 法第34条第1号に該当することが前提となるので留意すること。
- イ (1)の「周辺」とは、当該開発区域が存する集落又は大字の区域内をいう。
- ウ (1)の「現に居住」とは、従前から生活の本拠としているものをいう。このため、単に住民登録がされているのみの場合は該当しない。
- エ (2)の「建築物が連たんしている地域内」とは、建築物の敷地（建築基準法施行令第1条第1号にいう敷地）が50メートル以内の間隔で連続する地域にある場合をいう。
- オ (2)の「原則として保有」とは、所有していること又は借地権等を有していることとする。
なお、土地の登記事項証明書により確認できることを要する。

参照；立地基準編第2章第1節

表－3 小規模な日常生活に必要な物品の販売店舗等

号	店 舗 等 の 業 種
(1)	総合食料品店(生鮮食料品等を販売するミニスーパー等)
(2)	総合小売店(加工食品及び各種日用品等を販売するいわゆるコンビニエンスストア)
(3)	酒屋
(4)	肉屋
(5)	魚屋
(6)	八百屋
(7)	パン屋
(8)	米穀類販売店
(9)	洋品店
(10)	金物店、荒物店、日用雑貨店
(11)	電気器具販売店(家庭用)
(12)	薬局
(13)	燃料小売店(ガソリンスタンド等)
(14)	文房具店
(16)	農機具修理店(農耕用品及び農機具販売を含む)
(17)	自転車修理店(自動二輪車の修理及びこれらの販売を含む)