

提案基準第29号

障害者グループホームの開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

市街化調整区域において横浜市障害者グループホーム設置運営要綱（以下「要綱」という。）に定める障害者グループホームを新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。（注1～3参照）

（立地基準）

- 1 申請地は、次の各号に該当する位置であること。（注5参照）
 - (1) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」第1号に該当すること。
 - (2) 予定建築物の敷地は既存の障害者グループホームの敷地から250メートル以上離れていること。
（注7参照）
 - (3) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。（注4参照）

（施設基準）

- 2 申請に係る建築物の形態は、「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。
- 3 予定建築物の敷地に駐車場を確保すること。
- 4 申請に係る建築物が、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

（緑地の確保）

- 5 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。（注6参照）
 - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の30パーセントの面積
 - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

（その他）

- 6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は申請区域に含まないこと。
 - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
 - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
 - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
 - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
 - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
 - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

（施行期日）

- 9 この基準は、令和4年4月1日から施行する。

注

- 1 申請者は、要綱第4条に規定する設置運営主体であること。
- 2 設置運営主体が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、設置運営主体が、申請地又は予定建築物の所有者と異なる場合において、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
 - (1) 申請地及び予定建築物の所有者が同一の場合で、設置運営主体が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。
 - (2) 申請地及び予定建築物の所有者が異なる場合で、次のいずれかに該当するとき。
 - ア 設置運営主体が、予定建築物の所有者であり、申請地について所有者と長期の賃貸借契約を締結しているとき。
 - イ 設置運営主体が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、かつ、予定建築物の所有者と申請地の所有者が土地について長期の賃貸借契約を締結している場合で、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。
- 3 申請に係る建築物の建築基準法（昭和25年法律第201号）における用途が、寄宿舍であること。ただし、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づく指定障害福祉サービスの事業等の人員、設備及び運営に関する基準（平成18年厚生労働省令第171号）第213条の7に基づき指定短期入所事業所を併設する場合は用途を寄宿舍及び福祉ホームとする。
- 4 本提案基準第1項第3号の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 5 本提案基準第1項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号第4項及び提案基準第27号第3項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第5項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号【取扱い】（1）市街化調整区域における障害者グループホームの立地に関する取扱い第8項及び提案基準第27号第6項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、増加した敷地面積に対して同項を適用する。
- 7 本提案基準第1項第2号の「既存の障害者グループホーム」の有無は、予定建築物に関する横浜市開発審査会幹事会開催時点に確認するものとする。

【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証」については、提案基準第27号「社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」解説を参照してください。
- 2 本提案基準第1項第2号における「既存の障害者グループホーム」とは、新規事業者によるもの場合は、障害者総合支援法に基づく指定を受けた施設、既存事業者によるもの場合は、住居追加あるいは住所変更を行った施設をいい、対象となる入居者の障害の種別を問わず、全ての障害者グループホームを含みます。しかし、認知症高齢者グループホームは含みません。

なお、既存の障害者グループホームの指定状況等に関しては、設立担当部局である健康福祉局にご確認ください。
- 3 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 4 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築主と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。