

## 提案基準第 20 号

### 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等の特例措置

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設等の新築、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（敷地増を伴うものを含む。）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。

#### （適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 15 条第 4 項に該当する特別養護老人ホーム
  - (2) 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 94 条第 1 項に該当する介護老人保健施設
  - (3) 本項第 1 号又は第 2 号に、別表に掲げる事業・サービスを併せて行う建築物
- 2 申請に係る建築物において、前項第 1 号及び第 3 号に該当するものは横浜市長の指定、第 2 号に該当するものは横浜市長の開設許可が確実に見込まれるものであること。

#### （緑地の確保）

- 3 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、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第 8 条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (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

#### （施設基準等）

- 4 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。
- 5 予定建築物の敷地内の駐車場については、職員、入所者数を勘案し、必要数量を確保すること。

#### （形態基準）

- 6 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、次の各号に掲げる要件を全て満足する施設については第二種高度地区の規定とすることができる。
  - (1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。
  - (2) 建ぺい率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の高さ等に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。
  - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員 2 メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
  - (4) 敷地は、主たる前面道路に 1 箇所敷地外周の 7 分の 1 以上が接するものであること。
  - (5) 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が 1 メートル以上確保されていること。
- 7 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、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第 3 条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。
- 8 第 6 項及び第 7 項の規定にかかわらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。

#### （その他）

- 9 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。

10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条（昭和45年横浜市条例第35号）に基づき許可（風致地区内行為許可）が得られること。

11 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) その他横浜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）**

12 この基準は、平成27年6月22日から施行する。

**注**

1 別表に掲げる事業・サービスの用に供する床面積の合計は、それを除いた特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設の床面積を上回らないものとする。

また、別表に掲げる事業・サービスの用に供する部分は特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設と同一棟であること。

2 本提案基準第3項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、第3項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。

3 本提案基準第4項の幅員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。

4 本提案基準第4項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。

5 本提案基準第6項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

**別表 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設と併せて実施できる事業・サービス**

主たる施設	法律上の分類	事業・サービス
特別養護老人ホーム	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、居宅療養管理指導、通所介護、短期入所生活介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防居宅療養管理指導、介護予防短期入所生活介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護
	介護予防支援事業	介護予防支援事業

	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活介護事業、第1号介護予防支援事業
介護老人保健施設	居宅サービス事業	訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅療養管理指導、通所介護、通所リハビリテーション、短期入所療養介護
	地域密着型サービス事業	定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護
	居宅介護支援事業	居宅介護支援事業
	介護予防サービス事業	介護予防訪問介護、介護予防訪問入浴介護、介護予防訪問看護、介護予防訪問リハビリテーション、介護予防居宅療養管理指導、介護予防通所介護、介護予防通所リハビリテーション、介護予防短期入所療養介護
	地域密着型介護予防サービス事業	介護予防認知症対応型通所介護
	介護予防・日常生活支援総合事業	第1号訪問事業、第1号通所事業、第1号生活介護事業、第1号介護予防支援事業

**【提案基準第20号に関する包括承認要件（第164号議案その21）】**（適用期限 平成28年3月31日）

「特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設の建築行為等について」

提案基準第20号に定める要件を具備すると認められる場合で、次の各項のいずれにも該当するものについては許可することができるものとする。

- 1 特別養護老人ホーム及び介護老人保健施設と併せて実施できる事業・サービスが平成26年9月30日以前に横浜市長又は神奈川県知事の指定を受けているもの
- 2 増築又は建て替えのいずれも伴わないもの

**【解説】**

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 別表の事業・サービスに掲げるものを実施する施設について、許可の対象とします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。

## 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

社会福祉施設、学校等の新築、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（敷地増を伴うものを含む。）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。

#### （適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 2 項又は第 3 項に規定する事業・サービスの用に供する建築物（提案基準第 20 号第 1 項及び提案基準第 29 号に規定する建築物を除く。）のうち、別表－1 に掲げる施設で、かつ、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
  - (2) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）で、かつ、申請区域を含む文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
  - (3) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に規定する認定こども園であり、かつ、横浜市の福祉施策、文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの

#### （立地基準）

- 2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、増築又は建て替えを行う場合はこの限りでない。
- 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。
- 4 建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

#### （施設基準）

- 5 申請区域の面積は、原則として 5 ヘクタール未満であること。

#### （緑地の確保）

- 6 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、緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）第 8 条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (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

#### （形態基準）

- 7 申請に係る建築物は、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、次の各号に掲げる要件を全て満足する施設については第二種高度地区の規定とすることができる。また、増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の範囲まではこの限りでない。
  - (1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。
  - (2) 建ぺい率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の高さ等に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。
  - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員 2 メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。
  - (4) 敷地は、主たる前面道路に 1 箇所敷地外周の 7 分の 1 以上が接するものであること。

(5) 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が1メートル以上確保されていること。

8 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つては、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第3条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。

9 第7項及び第8項の規定に係わらず、「建築物の高さ等に関する共通基準」第2項に該当する区域内に存する土地については、同項の規定を準用する。ただし、増築又は建て替えを行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えているときは、従前の建築物の高さまでとすることができる。

#### **（その他）**

10 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。

11 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条（昭和45年横浜市条例第35号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12 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）**

13 この基準は、平成27年6月22日から施行する。

#### **注**

1 「施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」については、別表一2に掲げる各施設の担当部局が横浜市建築局と調整する。

2 申請者が施設の当該施設の設置、運営しようとする者であること。

3 申請者が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、申請者が、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、申請者が、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 申請者が、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 申請者が、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。

4 本提案基準第3項の幅員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3項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第6項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあつては、第項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 7 本提案基準第7項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表—1

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院・母子生活支援施設・児童養護施設・障害児入所施設・情緒障害児短期治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム・軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
売春防止法	婦人保護施設
その他	授産施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業・児童自立生活援助事業・放課後児童健全育成事業・子育て短期支援事業・保育所・児童厚生施設・児童家庭支援センター・小規模住居型児童養育施設
老人福祉法	老人介護支援センター
障害者総合支援法	療養介護・生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援・地域活動支援センター
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・身体障害者福祉センター・補装具作施設・盲導犬訓練施設

別表—2 担当部局

施設名	担当部局
社会福祉施設	横浜市健康福祉局 横浜市こども青少年局
認定こども園	横浜市こども青少年局
私立学校（大学を除く）	神奈川県県民局世代育成部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局大学振興課大学設置室

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。
- 2 別表—1に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表—2に掲げる担当部署との調整がなされたもので、かつ、周辺の環境、土地利用の状況等から判断して、適正な範囲と認められるものとします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 4 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 5 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。

## 提案基準第29号

### 障害者グループホームの建築行為等の特例措置

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建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

#### （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。
  - (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。
  - (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。

#### （施設基準）

- 2 申請に係る建築物の形態は、「建築物の高さ等に関する共通基準」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、「建築物の高さ等に関する共通基準」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、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (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、平成27年6月22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。
- 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4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。

【解説】

- 1 「緑地の保存等に関する協定」については、提案基準第12号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」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、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。なお、認知症高齢者グループホームは含みません。
- 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。