

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。（注2・3参照）

（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（注1参照）
 - (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、義務教育学校、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（注1参照）
 - (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（注1参照）

（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。（注4・5参照）
- 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。（注9参照）

（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、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（平成16年法律第123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 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲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) 建蔽率は40パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」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。（注7参照）
 - (3) 主たる前面道路に幅員2メートル以上の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。ただし、主たる前面道路に接する部分に幅員2メートル未満の歩道が存する場合は、歩道の用に供する空地の幅員は当該歩道の幅員と合わせて2メートル以上とすることができる。

(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。(注8参照)

(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 前項に掲げる規定について、横浜市建築局が定める建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準を準用し、高度地区で定める北側斜線の範囲内で緩和することができる。

9 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。

10 第7項から第9項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、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最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。ただし、横浜市建築局が定める建築基準法第58条第2項の規定に基づく許可基準を準用することで、申請に係る建築物の高さを従前の建築物の高さに最大3.5mを加えた数値まで緩和することができる。

(その他)

11 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。

12 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。

13 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)

14 この基準は、令和8年4月1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 原則として、申請者は予定建築物の所有者となる者(以下、「建築物所有者」という。)とするが、建築物所有者と、当該施設を設置及び運用しようとする者で、次のいずれかに該当する者(以下、「設置運営主体」という。)が異なる場合においては、申請者は建築物所有者と設置運営主体の連名とすること。

また、当該建築物について、両者による長期の賃貸借契約の締結の見込みがあること。

(1) 社会福祉法人、学校法人等の法人

(2) 上記(1)の法人と連名で申請する土地所有者

(3) 横浜市放課後児童クラブ事業実施要綱第3条第2項に掲げる運営委員会

第4章 第二種特定工作物に関する基準

- 3 建築物所有者と申請地の所有者が異なる場合においては、申請者は建築物所有者とすること。また、当該申請地について、両者による長期の賃貸借契約を締結していること。
- 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（同基準第1項に規定する建築物に限る。）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（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあつては、同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2号の建蔽率の規定は横浜市建築局が定める建築基準法第53条第5項第4号の規定に基づく許可基準を準用することで、当該建蔽率に1/10を加えた数値を限度として緩和することができる。
- 8 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。
- 9 本提案基準第5項の規定について平成19年11月30日時点において、適法に建築された建築物（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の敷地内における増築、建て替え又は用途の変更を行う場合にあつては、当該規定は適用しない。

別表一1

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・児童心理治療施設・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
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・児童家庭支援センター
障害者総合支援法	生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援 (就労定着支援事業若しくは就労選択支援事業を併設したものを含む) 療養介護・地域活動支援センター
老人福祉法	看護小規模多機能型居宅介護事業 (訪問看護事業を併設したものを含む) 小規模多機能型居宅介護事業
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・盲導犬訓練施設

別表一2 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）	神奈川県福祉子どもみらい局子どもみらい部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局高等教育企画課大学設置室

【提案基準第 27 号に関する包括承認要件（第 164 号議案その 23）】

社会福祉施設、学校等の用途の変更については、提案基準第 27 号に定める要件を具備すると認められ、かつ、開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わない場合で、下表に掲げる施設 A～B 間の用途変更（併設施設の付加又は廃止を含む。）に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。ただし、用途変更部分※1 の床面積の合計が既存施設全体※2 の延床面積の 10%以下、かつ、100 ㎡以下の場合は、主たる用途や機能に影響を及ぼさないため、用途変更と取り扱わない。

※1 共用部分を除く。

※2 直近の図面（都市計画法の許可又は建築確認申請の図面）により判断する。

施設 A	施設 B
幼稚園、保育所	認定こども園
施設 A	併設施設 B
学校（大学を除く）、保育所、認定こども園	障害児通所支援事業
生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援	就労定着支援事業、就労選択支援事業

【解説】

1 「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」については、許可の申請までにみどり環境局公園緑地管理課へ次の各号のいずれかのうち、適用される条例に基づく緑地の基準を満たした申出を行い、許可までに通知書の交付を受けてください。

また、工事の完了までに「建築物緑化認定証交付請求書」を提出し、「横浜市建築物緑化認定証」の交付を受けてください。詳しくは、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱及び「建築物緑化認定証」、「緑化認定ラベル」発行の手引を参照してください。

- (1) 緑の環境をつくり育てる条例
- (2) 横浜市開発事業等の調整等に関する条例
- 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、建築物所有者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。
- 6 適法に建築された下表の施設Aにおいて、開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わずに行われる下表の併設施設Bについては、主たる用途に類似した事業であることから、施設自体の用途変更該当しないと判断します。

施設A	併設施設B
幼稚園、保育所、認定こども園	乳児等通園支援事業（こども誰でも通園制度）
生活介護、障害児通所支援事業	日中一時支援事業