

**提案基準第 33 号**  
**医療施設の建築行為等の特例措置**

医療施設の新築（市内で開設する既存施設の移転に伴うものに限る。）又は敷地増を伴う増築若しくは建て替え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 2・3 参照）

**（適用対象）**

- 1 申請に係る建築物が、医療法（昭和 23 年法第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院で、横浜市の医療政策等の観点から、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 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 6.0 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）
- 3 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）**

- 4 申請区域の面積は、0.3 ヘクタール以上、5 ヘクタール未満であること。

**（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の交付又は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。（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）**

- 6 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) 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）

(2) 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。

(3) 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）

(4) 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 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。

- 8 前二項の規定に係わらず、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)**

- 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）に基づく許可（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)**

- 12 この基準は、令和8年4月1日から施行する。

**注**

- 1 「横浜市の医療政策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」とは、医療局地域医療課の所管する「市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針」に基づき、施策の観点から支障がなく、整合性が確認されたものをいう。
- 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、建築物所有者と設置運営主体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。
- 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2項の幅員6.0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2項の規定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増築又は建て替えを行う場合にあつては、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増築又は建て替え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6項第1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6項第3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。

**【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」の解説、横浜市建築物緑化認定証については、提案基準第27号の解説を参照してください。
- 2 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。

- 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。