

提案基準第20号**特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院の建築行為等の特例措置**

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院等の新築、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) 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) 介護保険法（平成9年法律第123号）第107条第1項に該当する介護医療院
 - (4) 本項第1号、第2号又は第3号に、別表に掲げる事業・サービスを併せて行う建築物（注1参照）
- 2 申請に係る建築物において、前項第1号及び第4号に該当するものは横浜市長の指定、第2号及び第3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。（注4参照）
 - (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

（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。（注5・6参照）
- 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ます。
 - (4) 敷地は、主たる前面道路に1箇所で敷地外周の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。
- 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

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

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 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。
- 9 第6項から第8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)

- 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)

- 13 この基準は、令和7年4月1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、介護老人保健施設又は介護医療院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、介護老人保健施設又は介護医療院と同一棟であること。
- 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、建築物所有者と特別養護老人ホーム、介護老人保健施設又は介護医療院の設置、運営しようとする者（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。
- 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。
- 5 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っては、法第33条に規定する道路基準に

も適合すること。

- 6 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。）にあっては、当該規定は適用しない。
- 7 本提案基準第6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、介護老人保健施設及び介護医療院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・隨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、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	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、介護予防小規模多機能型居宅介護
	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号生活支援事業、第1号介護予防支援事業
介護老人保健施設及び介護医療院	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・隨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、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護
	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、介護予防小規模多機能型居宅介護
	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号生活支援事業、第1号介護予防支援事業

第3章 法第34条に関する立地の許可の基準

【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）】

特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及び介護医療院の用途の変更については、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。

- 1 適法に建築された本提案基準第1項の建築物において、別表に掲げる事業・サービスを付加するもの又は既に行われている別表に掲げる事業・サービスを廃止するもの
- 2 開発行為及び建築行為（新築、増築、建て替え）を伴わないもの

【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。
- 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 介護医療院が他の施設に併設される場合、併設部分については、施設の用途に応じた基準により適合を審査します。