

提案基準³¹ 社会福祉施設の建築行為等に係る特例措置

社会福祉施設の新築又は敷地増を伴う増築若しくは建替え(以下「建替え等」という。)を行う場合の提案基準は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

基準の内容

- 1 社会福祉施設の新築又は建替え等にあたって、設置及び運営が国等の定める基準等に適合していること。
- 2 申請の社会福祉施設(以下「施設」という。)は、次の各号に該当する事業の用に供する建築物であること。
 - (1) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第20条の5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8条第27項に該当する介護老人保健施設
 - (3) 基準2(1)又は(2)に合築する別表第1に該当する施設
 - (4) 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第2条第2項又は第3項に規定する事業を行う別表第2に該当する施設
 - (5) 前号に該当する施設のうち、児童福祉法(昭和22年法律第164号)に基づく障害児通所支援事業又は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(以下「障害者総合支援法」(平成17年法律第123号)という。)に基づく共同生活援助事業を除く障害福祉サービス事業を行う施設と共同生活援助事業を行う施設を合築する施設
- 3 当該施設の開発行為等が、本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないものであること。
- 4 新築の場合は、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 当該施設は、その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、本市における福祉施策の観点から必要と認められたものとして、基準4(2)に定める「設置運営主体」と別表第3の担当部局との間で十分な協議がなされたもので、次の各号のいずれかに該当するものであること。
 - ア 近隣に係る医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該許可に係る社会福祉施設のそれぞれが持つ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合
 - イ 当該施設を利用する者の安全等を確保するため、立地場所に配慮する必要がある場合
 - ウ 当該施設が提供するサービスの特性から、当該開発区域周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合など、当該開発区域周辺の資源、環境等の活用が必要である場合
 - (2) 当該施設の設置運営主体は、社会福祉法人等であること。
 - (3) 当該施設の敷地は、建物と一緒に維持、管理されることが確実に担保され、自己所有地又は相当の期間借地できることが確実にあること。ただし、基準2(5)に該当する施設の場合は、この限りでない。
 - (4) 当該施設の敷地は、主たる前面道路(所定の道路から6.0メートル以上の幅員を有する道路)に接していること。ただし、幅員6.0メートル以下の道路であっても、所定の道路から当該施設の敷地までの一定区間の幅員を6.0メートル以上に拡張し整備する又は整備した場合には、主たる前面道路とみなす。
 - (5) 当該施設の排水施設は、原則、既設の下水道に接続することが可能であること。
 - (6) 当該施設の敷地と接している主たる前面道路に歩道が存しない場合で、当該施設の建築物の延べ面積が500平方メートルを超える場合には、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。
 - (7) 当該施設の敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入口となること。
 - (8) 当該施設の敷地内の緑化として、敷地面積の20パーセント以上の緑化施設を確保すること。
 - (9) 当該施設の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
 - (10) 当該施設の建設等について、国等の補助金等を受けられることが確実にあること。ただし、建設に対する補助金等を受けられないものであっても、当該施設の運営に対する補助金等を受けられるもので担当部局が認めたものにあつては、この限りでない。
 - (11) 当該施設の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実にあること。
 - (12) 当該施設の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。

- 5 建替え等の場合は、次の各号に該当するものであること。
- (1) 当該施設の設置運営主体は、社会福祉法人等であること。
 - (2) 当該施設の排水施設は、既設の下水道に接続されていること。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建設されたものにあつては、この限りでない。
 - (3) 当該施設の建替え等の敷地は、既存敷地を含め主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上接しており、当該施設の主要な出入り口となること。
 - (4) 当該施設の建替え等の敷地内の緑化として、敷地面積の20パーセント以上の緑化施設を確保すること。
 - (5) 当該施設の建替え等の敷地内において、当該施設の利用者の利便性等に配慮した位置に駐車場が設置されるものであること。
 - (6) 当該施設の建替え等の敷地となる土地が農地であるときは、農地転用の許可を受けられることが確実であること。
 - (7) 当該施設の建替え等の敷地規模は、5ヘクタール未満であること。この場合において、当該敷地は、既存敷地の1.5倍を超えない最小限必要な規模で、かつ、当該施設の建築物の延べ面積は、既存建築物の1.5倍を超えないものであること。
 - (8) 平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等の敷地内において、基準6の各号に掲げる区域が含まれる場合にあつては、当該区域を管轄する所管庁等の許可等を得られることが確実であること。
- 6 次の区域は、申請区域に含まないこと。ただし、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等にあつては、この限りでない。
- (1) 自然環境保全地域(自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)第2条に規定するものをいう。)
 - (2) 国定公園及び神奈川県立自然公園(自然公園法(昭和32年法律第161号)第2条第6号又は神奈川県立自然公園条例(昭和34年神奈川県条例第6号)第2条第2号に規定するものをいう。)
 - (3) 近郊緑地保全区域(首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条第1項に規定するものをいう。)
 - (4) 特別緑地保全地区(都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定するものをいう。)
 - (5) 保安林及び保安施設地区(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項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区をいう。)
 - (6) 農用地区域(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号に規定するものをいう。)
 - (7) 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域(文化財保護法(昭和25年法律第214号)第69条第1項、神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)第31条第1項又は文化財の保存及び活用に関する条例(平成12年条例第27号)第5条第1項に規定するものをいう。)
 - (8) 相模原市都市計画マスタープランの土地利用の方針に定める自然的土地利用(「森林及び公園・緑地を保全する地区」及び「農林業を振興する地区」)を図るべき地域

審査上の留意点

- (1) 基準1の「国等の定める基準等に適合」とは、国、県又は市が定める基準等に適合し、かつ、安定的な経営確保が図られることが判断できることをいう。
- (2) 基準2(3)及び(5)の「合築」とは、同一棟で建築されるものをいう。
- (3) 基準2(5)の「共同生活援助事業を行う施設」の割合は、当該施設の建築物全体の延べ面積に対し、共同生活援助事業を行う部分の延べ面積が過半を超えないものであること。
- (4) 基準3の「本市の総合計画、都市計画等の実現に支障を及ぼさないもの」とは、本市の総合計画、関連計画等及び都市計画マスタープランの土地利用の方針に影響が生じないものをいう。
- (5) 基準4(1)の「その位置、規模等からみて周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、本市における福祉施策の観点から必要と認められたもの」とは、法第34条第14号又は令第36条第1項第3号ホに基づく協議の対象として、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められる状況、市街化調整区域における立地の必要性、本市の関連計画等への適合性等について、担当部局と十分な連絡調整が取れたもので、担当部局から「本市における福祉

- 施策の観点から必要と認められる旨」の証明書が提出された場合をいう。
- (6) 基準4(2)及び基準5(1)の「設置運営主体」とは、当該施設を設置する者及び運営する者が同一であることをいう。ただし、基準2(5)に該当する施設であって、次号イに該当する場合は、この限りでない。
- (7) 基準4(2)及び基準5(1)の「社会福祉法人等」には、社会福祉法人の他に次のア、イ及びウに該当する者を含むものとする。(ただし、基準2(2)、(4)及び(5)に該当する施設で事業を行うものとして、事業所の指定を受けている又は指定を受けられることが確実であるものに限る。)
- ア 医療法人(ただし、基準2(2)に該当する施設に限る。)
- イ 学校法人(ただし、基準2(4)に該当する保育所及び幼保連携型認定こども園に限る。)
- ウ 基準2(5)に該当する施設であって、当該施設を設置する者及び運営する者が同一でない場合は、当該施設を運営する者が特定非営利活動法人であり、この場合において、当該施設を設置する者は、当該施設の敷地となる土地の所有者に限る。
- (8) 基準4(3)の「相当の期間借地できることが確実である」とは、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約等を締結することをいう。なお、基準2(5)に該当する施設について、当該施設を設置する者及び運営する者が同一でない場合は、相当の期間賃貸借できることの証明として建物賃貸借契約等を締結するものとし、この場合において、当該建物賃貸借契約等には「許可等を受けた建築物の使用目的が終了した場合は、当該建築物を除却する旨」及び「当該建築物を除却する者」が必ず明記されていること。
- (9) 基準4(4)、(6)、(7)及び基準5(3)の「主たる前面道路」とは、当該施設の敷地に接する既存の道路で、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項又は同条第2項に定められた道路をいう。この場合において、基準4(4)のただし書きの規定でいう「幅員6.0メートル以下の道路」にあっても、同様とする。
- (10) 基準4(4)の「所定の道路」とは、車両(軽自動車以上)が2方向に分散し、待機及び迂回ができる幅員6.0メートル以上の道路をいう。
- (11) 基準4(5)の「原則」には、開発行為の完了公告日又は建築行為の建築許可日より1年以内に公共下水道に接続できることが確実である場合を含むものとする。
- (12) 基準4(8)及び基準5(4)の「緑化施設」には、緑化舗装による駐車場緑化等を除くものとする。なお、平成19年11月30日以前に開発行為等の許可等を受けて建築された当該施設の建築物の建替え等にあたって、当該施設の建替え等の敷地内において、近郊緑地保全区域(首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条第1項に規定するものをいう。)が含まれる場合には、30パーセント以上の緑化施設(緑化舗装による駐車場緑化等を除く。)を確保すること。
- (13) 基準4(9)及び基準5(5)の「駐車場」とは、次のいずれにも適合するものをいう。
- ア 当該施設の建築物の延べ面積200平方メートルごとに1台で算出した台数分以上の小型自動車用駐車スペース(5メートル×2.3メートル以上)を整備すること。
- イ 1台分以上の障害者等用駐車スペース(5メートル×3.5メートル以上)を整備すること。
- (14) 基準4(10)の「国等の補助金等」とは、国、県及び市のいずれかが交付する補助金、負担金又は交付金をいう。この場合において、申請者は、補助金等の交付決定通知書等の他、残高証明書及び融資証明書等により確実に資力等が証明できること。
- (15) 基準4(10)のただし書きの規定の適用は、基準2(5)に該当する施設に限るものとする。この場合において、申請者は、資金計画書、残高証明書及び融資証明書等により確実に資力等が証明できること。

(別表第1)

特別養護老人ホーム又は介護老人保健施設に合築することができる施設
老人デイサービスセンター(老人福祉法第20条の2の2)
老人短期入所施設(老人福祉法第20条の3)
軽費老人ホーム(老人福祉法第20条の6)
訪問介護事業(介護保険法第8条第2項)を行う施設
訪問看護事業(介護保険法第8条第4項)を行う施設
通所リハビリテーション事業(介護保険法第8条第8項)を行う施設
短期入所療養介護事業(介護保険法第8条第10項)を行う施設
定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業(介護保険法第8条第15項)を行う施設
夜間対応型訪問介護事業(介護保険法第8条第16項)を行う施設
小規模多機能型居宅介護事業(介護保険法第8条第19項)を行う施設
複合型サービス事業(介護保険法第8条第23項)を行う施設
居宅介護支援事業(介護保険法第8条第24項)を行う施設
介護予防訪問看護事業(介護保険法第8条の2第3項)を行う施設
介護予防通所リハビリテーション事業(介護保険法第8条の2第6項)を行う施設
介護予防短期入所療養介護事業(介護保険法第8条の2第8項)を行う施設
介護予防小規模多機能型居宅介護事業(介護保険法第8条の2第14項)を行う施設
介護予防支援事業(介護保険法第8条の2第16項)を行う施設
第1号訪問事業(介護保険法第115条の45第1項第1号イ)を行う施設
地域包括支援センター(介護保険法第115条の46第1項)

(別表第2)

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又は児童自立支援施設
障害者総合支援法	障害者支援施設
売春防止法(昭和31年法律第118号)	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若しくは放課後児童健全育成事業を行う施設又は児童発達支援センター、保育所若しくは児童厚生施設
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)	幼保連携型認定こども園
障害者総合支援法	障害福祉サービス事業(療養介護、生活介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援及び短期入所に限る。)を行う施設

(別表第3)

担当部局
相模原市健康福祉局福祉部地域福祉課
相模原市健康福祉局福祉部障害政策課
相模原市健康福祉局福祉部障害福祉サービス課
相模原市健康福祉局保険高齢部高齢政策課
相模原市こども・若者未来局こども家庭課
相模原市こども・若者未来局こども・若者支援課
相模原市こども・若者未来局保育課
その他関係機関等