

「都市計画法第34条第1号」の公益上必要な建築物に係る運用基準

平成19年	11月	30日	施行
平成23年	4月	1日	改正
平成25年	7月	30日	改正
平成26年	4月	1日	改正
平成27年	4月	1日	改正
平成29年	4月	1日	改正
令和3年	4月	1日	改正

「都市計画法第34条第1号」に規定する主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物とは、次の各項に該当する建築物（広域の利用者を対象とした建築物を除く）であること。

1 公益上必要な建築物とは、次の各号のいずれかに該当する建築物をいう。

(1) 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校で、小学校、中学校又は幼稚園に供する施設であり、別表に該当し、次のイからニのすべてに適合するものであること。

イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。

ロ 当該学区等の住戸数及び当該学校施設の機能に照らし規模、設計、配置及び内容が適切であること。

ハ 設置者は原則、地方公共団体であること。なお、地方公共団体以外が設置する幼稚園であっても本市の文教施策と適合する場合は、同様に取扱う。

ニ 県、市担当部局と協議を了していること。

(2) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業に供する通所系施設（以下「社会福祉施設」という。）で別表に該当し、次のイからホのすべてに適合するものであること。

イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。

ロ 設置者は原則として、土地、建築物及び運営が同一であること。ただし、やむを得ず土地を借地する場合には、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。

ハ 階数は2以下で最高高さ10メートル以下であること。

ニ 近隣の医療施設と連携が図れること。

ホ 市担当部局と協議を了していること。

(3) 医療法（昭和23年法律第205号）に基づく第1条の5第2項に規定する診療所又は、同法第2条第1項に規定する助産所であって、設置及び運営が国の定める基準に適合する優良なもので別表に該当し、次のイからへのすべてに適合すること。

イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。

ロ 医療法に規定する医療施設としての開設許可の取得又は、開設届の受理が確実であること。

ハ 設置者は原則として、土地、建築物及び運営が同一であること。ただし、やむを得ず土地を借地する場合には、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。

ニ 市担当部局と協議を了していること。

ホ 階数は2以下で最高高さ10メートル以下であること。

ヘ 建築物に住宅を併設する場合には、公益上必要な建築物の部分が建築物全体の50パーセント以上あり、当該建築物の建築が、次のいずれかに適合すること。

また、公益上必要な建築物に住宅を併設しないで宿直室等建築物を管理するための施設を併設する場合には、併設する部分の延べ面積が25平方メートル未満とすること。

- (4) 日本郵便株式会社法(平成17年法律第100号)の第1条に規定する日本郵便株式会社の施設、郵政民営化法(平成17年法律第97号)第94条に規定する郵便貯金銀行の施設、郵政民営化法第126条に規定する郵便保険会社の施設であり、次のイからハのすべてに適合すること。

イ 周辺の市街化調整区域内において居住している者の利用に供するものであること。

ロ 設置者は原則として、土地、建築物及び運営が同一であること。ただし、やむを得ず土地を借地する場合には、概ね20年以上の事業用定期借地権設定契約を締結すること。

ハ 階数は2以下で最高高さ10メートル以下であること。

- 2 前項いずれかに適合する建築物の設置にあたっては、次のすべてに適合すること。

- (1) 設置運営主体は、原則、法人であること。なお、「法人」とは学校法人、社会福祉法人及び医療法人をいい、前項(4)については、株式会社をいう。ただし、前項(2)の児童クラブ及び前項(3)の診療所及び助産所に該当する建築物の場合は、この限りでない。

- (2) 当該施設の敷地面積は3,000平方メートル以下(学校施設は除く)で4メートル以上の幅員を有する主要道路(「主要道路」とは、2方向に通り抜けが可能な道路であり、袋路状の道路は含まれない。)に接し、かつ、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項1号の道路で敷地外周の7分の1以上がその道路に接していること。ただし、敷地面積が3,000平方メートルを超える場合は、6メートル以上の幅員を有する主要道路に接していること。

- (3) 当該施設の排水施設は、原則、既設公共下水道に接続することが可能であること。なお、公共下水道に1年以内に接続が確実の場合も同様に取扱う。

- (4) 敷地内に申請区域面積の20パーセント以上の緑化施設(相模原市開発事業基準条にに基づく緑化施設の基準に適合するもの)を確保すること。なお、申請区域が近郊緑地保全区域(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。)に含まれる場合は、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。

- (5) 当該土地が農地の場合は、農地転用の許可が確実に受けられること。

- 3 次の区域は、申請区域に含まないこと。

- (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) 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。)

- (4) 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。)

- (5) 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。)

- (6) 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7月3日条例第2

7号)第5条第1項に規定するものをいう。)

4 その他、経営不振、倒産等により廃業となる場合は、既存建築物を除却すること。

別表

区分	根拠法令	施設名（該当条文）	事務担当課	該当・非該当	補足説明	
学校	学校教育法	公立の小学校、中学校、幼稚園（又は通学範囲等が公立と同等並みと認められる私立幼稚園）	保育課 教育総務室 神奈川県	○		
		高等学校、特殊支援学校、高等専門学校、中等教育学校（又は上記以外の私立の小学校、中学校、幼稚園）		×		
社会福祉施設	生活保護法	救護施設	地域福祉課	×	全市対象施設のため、開発審査会案件とする。	
		更生施設		×		
		医療保護施設		×		
		授産施設		×		
		宿所施設		×		
	児童福祉法	就学前の子どものために必要な教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	幼保連携型認定こども園	保育課	×	
			保育所		○	
			放課後児童健全育成事業を行う施設、児童厚生施設	こども・若者支援課	○	放課後児童健全育成事業（児童クラブ）は、個人、NPOの申請を認める。 児童厚生施設とは、こどもセンター、児童館、児童遊園を指す。
			助産施設	こども家庭課	×	
			障害児入所施設（福祉型・医療型）	高齢・障害者福祉課	×	
			児童発達支援センター（福祉型・医療型）		×	
			児童発達支援		○	
			放課後等デイサービス		○	
			保育所等訪問支援			単独設置は不可能。単独設置可能な障害児通所支援事業所及び障害福祉サービス事業所との合築、併設は可能。
			障害児相談支援を行う事業所		単独設置は不可能。単独設置可能な障害児通所支援事業所及び障害福祉サービス事業所との合築、併設は可能。	
			子育て短期支援事業を行う施設（乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設等）	こども家庭課	×	全市対象施設のため、開発審査会案件とする。
			児童心理治療施設		×	
			児童自立生活援助事業を行う施設（児童自立支援施設等）		×	
			小規模住居型児童養育事業（ファミリーホーム）の用に供する施設		×	
		老人福祉法		老人居宅介護等事業を行う事業所	高齢・障害者福祉課	×
	小規模多機能型居宅介護事業を行う事業所		×			
	認知症対応型老人共同生活援助事業を行う事業所（認知症高齢者グループホーム）		×			
	複合型サービス事業を行う事業所		×			
	老人デイサービスセンター		×			

社会福祉施設	老人福祉法	老人短期入所施設	高齢・障害者福祉課	×	
		養護老人ホーム		×	
		特別養護老人ホーム		×	
		軽費老人ホーム（ケアハウス等）		×	
		老人福祉センター		×	
		老人介護支援センター		×	
		介護老人保健施設		×	
	障害者総合支援法	障害者支援施設	高齢・障害者福祉課	×	
		障害福祉サービス事業所 （生活介護、自立訓練（機能訓練・生活訓練）、 就労支援、就労継続支援（A型・B型）、短期 入所に限る。）		○	
		同上（療養介護に限る。）		×	
		同上（居宅介護、重度訪問介護、行動援護、重 度障害者包括支援、同行援護に限る。）			単独設置は不可能。単独設置可能な障害児通所支援事業 所及び障害福祉サービス事業所との合築、併設は可能。
		共同生活援助（グループホーム）の共同生活 住居		×	
		相談支援を行う事業所			単独設置は不可能。単独設置可能な障害児通所支援事業 所及び障害福祉サービス事業所との合築、併設は可能。
		地域活動支援センター		×	
		福祉ホーム		×	
	身体障害者福祉法	身体障害者福祉センター	高齢・障害者福祉課	×	
		補装具製作施設		×	
		盲導犬訓練施設		×	
		視聴覚障害者情報提供施設 （点字図書館、点字出版施設を含む。）		×	
	売春防 止法	婦人保護施設	神奈川県	×	
母子及び 父子福祉法	母子福祉施設 （母子福祉センター・母子休養ホーム）	神奈川県	×		
社会 福祉法	隣保館、無料低額診療事業、助産事業	地域 福祉課	×	隣保館は、全市対象施設のため、開発審査会案件とする。	
更生保 護法	更生保護施設	法務省	×	広域的施設のため、開発審査会案件とする。	
医療施設	医療法	診療所（入院施設を有しないものに限る。）	地域 保健課	○	
		助産所		×	
		病院		×	