

## 都市計画法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホによる 公共公益施設の用途変更に係る取扱い方針

本取扱い方針は、平成19年11月30日以前に建築された一定の公共公益施設（社会福祉施設、医療施設及び学校）について、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、かつ、本市の住民の福祉の増進に寄与するものとして本市の福祉施策等の観点から必要と認められ、本市の担当部局との調整が図られたものに限り、「公共公益施設の機能連携等を促進するための社会福祉施設及び医療施設との併設を目的とした用途変更」及び「公共公益施設としての用途の範囲内で行われる社会福祉施設への用途変更」に係る取扱いを定めるものとし、都市計画法による許可の対象として、法第34条第14号又は同法施行令第36条第1項第3号ホによる審議の対象とする。

- 1 「公共公益施設の機能連携等を促進するための社会福祉施設及び医療施設との併設を目的とした用途変更」を行う場合は、次の各項に該当するものとする。
  - (1) 申請する建築物は、平成19年11月30日以前に建築された既存の建築物で、次の各項のいずれかに該当する施設であること。
    - (ア) 社会福祉施設  
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の用に供する施設
    - (イ) 医療施設  
医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所及び第2条第1項に規定する助産所
  - (2) 申請する建築物は、本市の住民の利用に供することを目的として、本市の福祉施策等の観点から必要と認められ、かつ、本市の担当部局から開発調整担当部局への要請があるもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。
    - (ア) 既存の建築物に施設を併設することにより、各々の施設が有する機能が密接に連携し、主用途（既存の建築物に有する施設の用途）（以下「主用途」という。）の施設の運営等が強化されることにより、市民の利用に供する公益上必要な建築物として寄与されることが確実な場合
    - (イ) 併設する施設（既存の建築物の主用途以外の施設）（以下「併設する施設」という。）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) 併設する施設が提供するサービスの特性から、周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、資源、環境等の活用が必要である場合
  - (3) 用途変更する場合の申請者及び施設等の基準は、次の全てを満たすこと。
    - (ア) 申請者は、既存の建築物の所有者であること。
    - (イ) 併設する施設を設置できる者（以下「併設者」という。）は、社会福祉法人又は医療法人であること。
    - (ウ) 併設する施設の延べ面積は、主用途の施設の過半以下であること。
    - (エ) 併設する施設について、申請者と併設者との間で賃貸借する場合は、建物賃貸借契約等を締結し相当期間賃貸借できること。
  - (4) 申請する建築物が、国等の補助等を受けている場合は、本市の担当部局及び関係機関との協議・調整を了していること。

### 留意事項

- ・上記「1」の本文中、「社会福祉施設及び医療施設との併設」の範囲については、主用途の医療施設に社会福祉施設を併設する場合又は主用途の社会福祉施設に医療施設を併設する場合をいう。
- ・上記「1 - (2) - (ア)」の本文中、「各々の施設が有する機能が密接に連携し、主用途（既存の建築物に有する施設の用途）（以下「主用途」という。）の施設の運営等が強化されることにより、市民の利用に供する公益上必要な建築物として寄与されることが確実な場合」の判断については、一体の施設として利便性及び効率性の向上が図られるか等を含め、総合的に判断する。
- ・上記「1 - (3) - (エ)」の本文中、「建物賃貸借契約等を締結し相当期間賃貸借できる」については、概ね20年以上の建物賃貸借契約等を締結し、書面により確認できることをいう。（なお、申請者が主用途の施設の事業を行っていない場合は、申請者と主用途の施設の事業を

行う者との間で締結している建物賃貸借契約等についても確認できること。)

- 2 「公共公益施設としての用途の範囲内で行われる社会福祉施設（社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設）への用途変更」を行う場合は、次の各項に該当するものとする。
  - (1) 申請する建築物は、平成19年11月30日以前に建築された既存の建築物で、次の各項のいずれかに該当する施設であること。
    - (ア) 医療施設  
医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所及び第2条第1項に規定する助産所
    - (イ) 学校  
学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校
  - (2) 申請する建築物は、本市の住民の利用に供することを目的として、本市の福祉施策等の観点から必要と認められ、かつ、本市の担当部局から開発調整担当部局への要請があるもののうち、次の各項のいずれかに該当するものであること。
    - (ア) 近隣に係る社会福祉施設、医療施設等が存在し、これらの施設と用途変更後の社会福祉施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携する必要がある場合
    - (イ) 用途変更後の社会福祉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) 用途変更後の社会福祉施設が提供するサービスの特性から、周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、資源、環境等の活用が必要である場合
  - (3) 用途変更する場合の申請者及び施設等の基準は、次の全てを満たすこと。
    - (ア) 申請者は、社会福祉法人であること。
    - (イ) 申請者は、申請する建築物とその土地（申請する建築物の建築敷地等）を所有しているか、又は所有することが確実に担保されていること。
    - (ウ) 申請する建築物は、建築後20年以上経過し、適法に建築され使用されていること。
    - (エ) 申請する建築物は、用途変更する相当な理由が明確であること。
  - (4) 申請する建築物が、国等の補助等を受けている場合は、本市の担当部局及び関係機関との協議・調整を了していること。

#### 留意事項

- ・上記「2 - (3) - (イ)」の本文中、「所有することが確実に担保されている」については、都市計画法による許可を条件とした土地建物売買契約等を締結し、書面により確認できることをいう。
- ・上記「2 - (3) - (ウ)」の本文中、「建築後20年以上経過」については、本市の担当部局から開発調整担当部局への特段の要請があるものに限り、「建築後10年以上経過」に読み替える。
- ・上記「2 - (3) - (エ)」の本文中、「用途変更する相当な理由が明確である」については、既存の建築物の所有者による真にやむを得ない理由（経済的な要因等による経営の縮小及び廃止等）及び申請者が計画する社会福祉施設の事業計画等の内容により、両者の事情等を勘案し、総合的に判断する。
- ・その他必要な事項については、「相模原市開発審査会提案基準<sup>31</sup> 社会福祉施設の建築行為等に係る特例措置」の規定（基準4各号、基準5(3)(6)(7)及び(8)を除く。）を準用する。

#### 3 施行期日

- (1) 本取扱い方針は、平成25年5月28日から施行する。
- (2) 本取扱い方針は、平成28年4月1日から施行する。