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２８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　近隣に関係する医療施設、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であること。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メートル以上に拡幅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、既設の公共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箇所で敷地外周の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。

（8）当該施設の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例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。

（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であること。ただし、建設に対する補助金等が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が受けられるもので担当部局が認めたものにあっては、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であること。
(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っては、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箇所で敷地外周の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例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っては、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っては、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）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年条例第２７号）第５条第１項に規定するものをいう。）
（７）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で国道又は県道まで交差しているもの。
(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（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。
(13) 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。
(14) 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、児童心理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生活福祉課 相模原市健康福祉局地域包括ケア推進部福祉基盤課 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