

# 大規模マンションへの保育所設置に関する先進事例

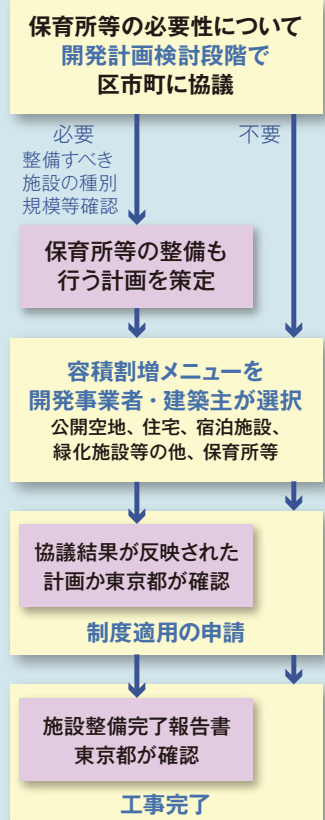
※制度の詳細については、各自治体にお問い合わせ下さい。

## 都市計画制度等の適用に保育所等設備の協議を義務付け

事例・東京都：都市開発諸制度を適用する場合に一定規模以上の開発は保育所等整備について区市町との協議を義務付け  
 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」

保育所等整備の必要性等を区市町と予め協議を行うとともに、保育所等を整備する場合に容積率を割り増し。

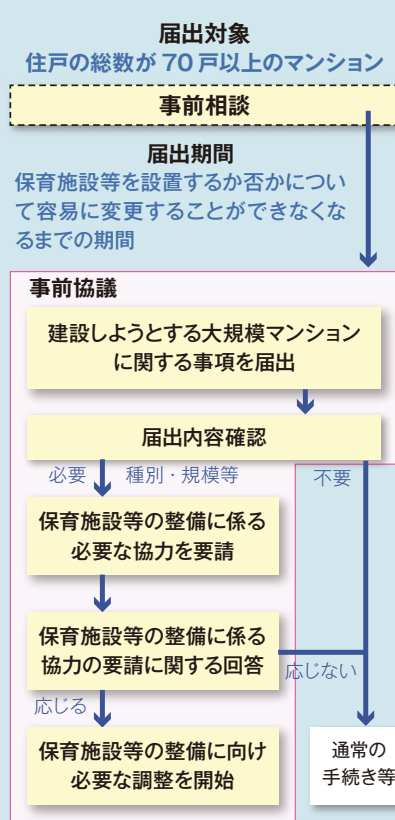
保育所等整備の更なる促進のため、平成29年に区市町との協議により「将来の他施設への転用」を可能とする改定を実施。



## 条例に基づく事前協議と認可保育所優先入所の特例

事例・大阪市：インセンティブとして設置保育所へのマンション住民の優先入所を認める  
 「大阪市大規模マンションの建設による保育需要の増加に対応するための保育施設等整備に係る事前協議に関する条例」

一定規模の住宅については事前届出から保育施設の要否を判断し、必要に応じて協力を要請。保育施設等の開設後3年間について、マンション住民の優先入所を認める（ただし、マンション内の保育施設を第一希望とするなど一定の条件を満たすことが必要）。

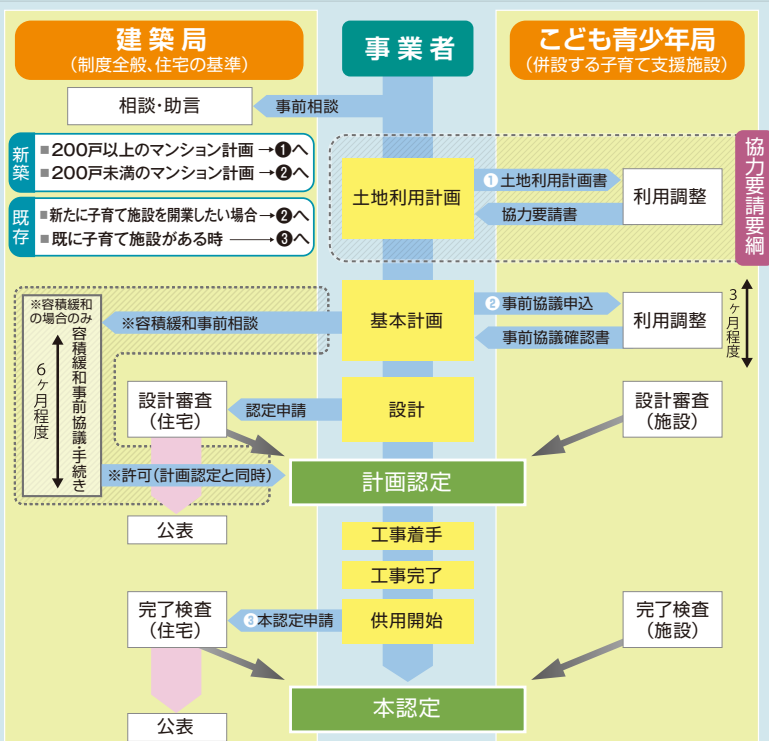


## 地域子育て応援マンション認定制度におけるインセンティブ

事例・横浜市：地域向け子育て支援施設を併設したマンション  
 「横浜市地域子育て応援マンション」として認定  
 容積率割増対象となる住宅等は「地域子育て応援マンション」又は「よこはま多世代・地域交流型住宅」の認定を受けることが条件となっている。

認定を受けるその他のメリット  
 横浜市のHPでの物件紹介  
 住宅ローンの金利優遇 など

【対象となる施設】  
 ▼認可保育所、横浜保育室、横浜市家庭的保育事業、放課後児童クラブ：保護者の委託を受けて、保育や児童の育成を実施する施設  
 ※注意：マンション居住者の方が優先的に入所できることを保証するものではない  
 ▼地域子育て支援拠点、親と子のつどいの広場：未就学の子どもと保護者に、親子の居場所の提供や子育てに関する相談・情報提供などを行う施設  
 ▼医療施設：小児科等



働きながら子育てしやすい環境をつくる  
**育住近接**

# 子育てを社会全体で支えよう!

女性の社会進出が進み、仕事と育児の両立できる環境が求められています。大規模マンションへの保育所等の併設が進めば、送迎の時間が短縮されるなど、さらに仕事と子育ての両立がしやすくなります。

**Point!** 計画立案時点等からの連携・情報共有

行政(建築担当) 事業者 行政(保育担当) 行政(都市計画担当) 行政(関連部局)

**Point!** 開発事業者へのモデル事例等の情報提供

**Point!** 必要に応じて都市計画制度等を活用

容積率割増等

**Point!** 将来の需要変化に対応するための工夫をあらかじめ用意



**マンション開発時の保育所設置のヒント**  
 次頁では、大規模マンションでの保育所等設置に向けたポイントや事例、開発事業者の声などを紹介します。



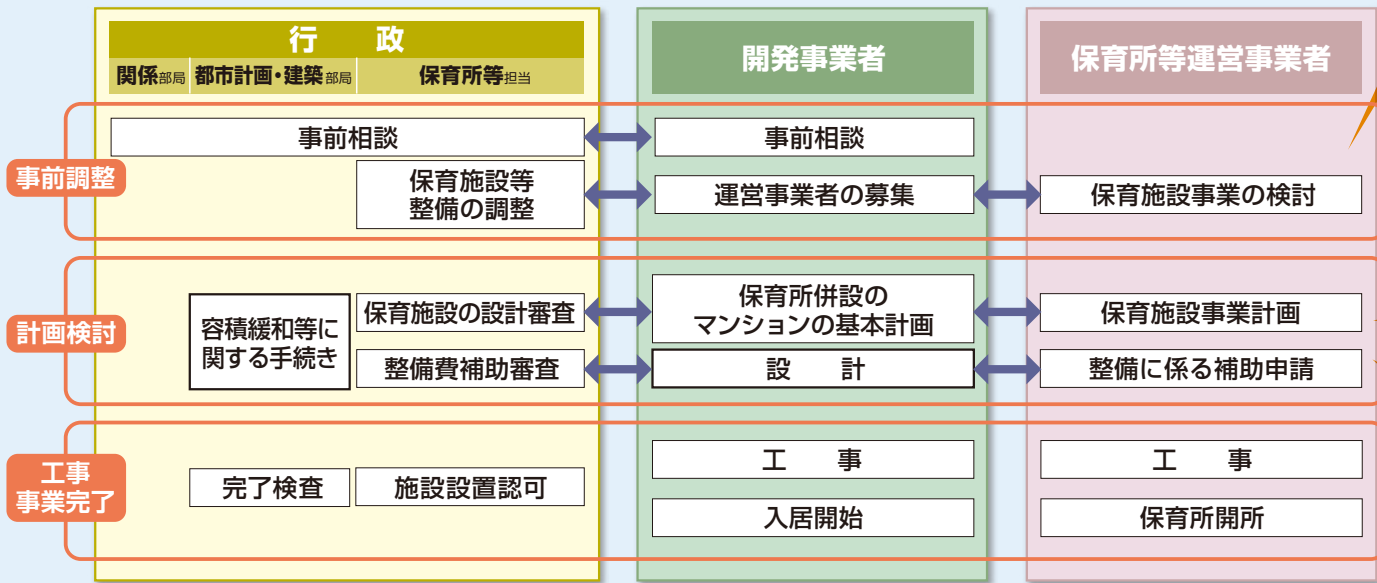
# 大規模マンションでの保育施設設置を促進するポイント

## Point 1 あらかじめ行政の各部署で役割分担やプロセスを相談・共有

待機児童の状況などについては行政各部門で随時共有し、保育所の確保が必要な地域での開発事業の情報を入手した際に、どのようなプロセスで保育所整備を促進するのか、あらかじめ方向性を確認しておきましょう。



### 整備フロー（イメージ）



## Point 2 早い段階から行政関係部局・事業者で連携・情報共有

開発事業が計画される早い段階で開発事業者が行政関係部局と相談する仕組みを整え、都市・建築部局や保育部局などが連携して情報を共有しましょう。

### 事例 事前協議を義務づけ

大阪市では、「大規模マンション建設時における保育施設等の整備に係る事前協議」が条例で義務化されており、保育施設等の整備に係る必要な協力を要請された場合には、事業者はその対応について回答しなければなりません。  
(裏表紙参照)

### 事例 容積緩和は協議が条件

東京都では、容積率緩和等の制度を活用する一定規模以上の開発について、関係する区市町と予め協議を行い、整備すべき子育て支援施設の種別・規模等について確認し、必要に応じて開発計画に反映することとなっています。  
(裏表紙参照)

### 事例 土地利用総合会議で協議し、助言

横浜市では、200戸以上の共同住宅等を計画する事業者に対し、土地取引前、または各法令等に基づく手続きの前に、「土地利用相談書」の提出を求め、関係局が横断的に協議を行い、保育所の設置など、地域に必要な施設の導入等に向けた助言を行っています。

### 開発事業者の声 計画段階でのきめ細やかなサポート

民間デベロッパーの中には、保育所設置に関して不慣れな所があるので、計画段階でのきめ細やかな行政のサポートがあるとありがたいです。

## Point 3 保育施設の設置要請、モデル事例の情報提供

地域の状況に応じて、保育施設の設置が求められる場合には、開発事業者に対して必要性を示し、必要に応じて保育施設の設置を要請することなどが考えられます。参考となるような事例についても情報提供しましょう。

## Point 4 都市計画の内容や総合設計の許可条件などへの反映

保育施設の確保が必要な地域の開発については、必要に応じて都市計画の内容や総合設計の許可条件などに反映させることが考えられます。

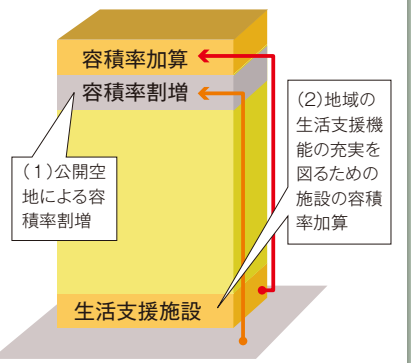
### 開発事業者の声 大きなインセンティブがあれば

保育施設の設置に対する大幅な緩和措置など（容積ボーナス、建築費補助等）があるとありがたいです。

### 事例 より魅力的な容積割増制度

横浜市では市街地環境設計制度（総合設計制度）において「待機児童対策重点地域」として位置づけられた地域でまちづくりの方針等に基づき認可保育所等を導入した計画については、導入した施設の容積率に同じ住宅等を公開空地による容積率割増の対象としています。

なお、容積率の緩和を受ける際には地域子育て応援マンションの認定を受けることを要件としています。  
(裏表紙参照)



## 先進事例

### パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー ウェスト(柏市)

子育て支援、働き方改革、女性の社会参画など現代社会における喫緊の課題に正面から向き合う、時代のニーズと変化に対応した開発。

多様な世代が集う未来の街を目指すため、居住者が常に入れ替わる賃貸住宅に子育て支援施設（認可外保育所）を併設し、マンションに居住すれば、優先的に入園できる（運営者の入園審査・定員有り）。



パークシティ柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワーウエスト

### サンフォーリータウン桜ノ宮(大阪市)

地域の発展に寄与する「多世代共生の街」をコンセプトに掲げた開発。マンション管理も行うグループ会社で、保育所の運営を自ら行う。

（保育事業の専門チームをつくり、自社管理のマンションに限らず、駅周辺の保育ニーズの高い地域に保育所の設置を積極的に推進）



サンフォーリータウン桜ノ宮

## コラム（開発事業者・保育所運営者からの声）

### 事業者のリスクを減らす！プロジェクトに関する行政の相談体制を！

開発事業者が、開発したマンションに子育て支援施設をつくらうとする場合、保育事業者に事業計画段階から参画してもらうためには、保育所の認可がとれるかどうかのポイントとなります。保育事業者は、認可が取れるとの確約が無い限り、事業計画段階での参画を決定することは困難です。（認可外での保育施設の運営はリスクがあり、早い段階での意思決定ができない。）

保育事業者としては、マンションの引渡しと同時に認可済みの保育事業がスタートできるよう、保育事業者と行政（各担当）が早い段階で一体となって、保育所設置を進める体制があれば、

大規模マンション中心に、質の高い保育所の設置が進むのではないかと考えます。

マンションでの保育所設置は、園庭等の問題もあり、小規模保育園を中心に設置されていますが、3歳未満が対象の小規模保育事業所から卒園した児童の受け皿（連携施設）の設置に関しても、自治体が主体となって、調整できないものなのでしょうか。

このような点も、プロジェクトに関する行政と事業者の相談体制の中で解決できればいいですね。



## Point 5 保育需要が小さくなった場合に備えた取り決め

保育施設の整備による容積率の特例措置を適用する場合は、将来的に保育需要が小さくなった場合に、許容される他用途への変更について、あらかじめ取り決めておくことが考えられます。

### 事例 将来的な転用に関する協議

東京都では、容積率割増の評価を受けた保育所等について、将来の地域における子育て支援施設の需要や区市町との協議を踏まえて、他施設への転用を可能としています。

## その他の取組事例・事業者の声

### 開発事業者の声 トラブル解消への対応

騒音トラブル・送迎マナートラブルに対する各種施策があればよいと思います。

### 開発事業者の声 保育事業者の紹介

行政から保育所運営事業者の紹介があれば助かります。

### 事例 入居者の優先入所

大阪市では、事前協議の要請に応じて保育所を設置した場合、認可保育所であっても開所後3年間は入居者の保育所への優先的入所を一定条件を満たす場合に限り可能としています。（裏表紙参照）