

尼崎市住環境整備条例の一部改正(素案)

1. 改正の目的

本市では、良好な住環境の形成を図り、もって秩序ある都市環境の実現に寄与することを目的として、尼崎市住環境整備条例(以下「条例」といいます。)を制定し、住環境の整備についての規制・指導を行っております。

そのような中で、本市では子どもの育ちを支える場である保育所の隣接地において、中高層建築物等(※1)が建築されることにより、園庭の日照が妨げられることなどを原因として、保育所の設置者と中高層建築物等の建築事業者(以下「建築事業者」といいます。)との間において紛争が生じる事例がみられます。そこで、保育所等(※2)の近隣において中高層建築物等を建築する建築事業者に対し、その事業内容を事前に近隣の保育所等設置者に説明することを制度化し、保育所等設置者と建築事業者とが子どもの健やかな育ちのための環境の確保について話し合う機会を確保すべく、条例の一部を改正します。

※1 「中高層建築物等」…中高層建築物(その高さが10メートルを超える建築物をいいます。)又は、ワンルームマンション(居室が1つだけの住戸の数が10以上の共同住宅をいいます。)のことを指します。

※2 「保育所等」…保育所その他の子どもの育ちを支える場である施設を指します。

2. 改正の内容

保育所等の近隣に中高層建築物等が建築される場合は、その事業計画の熟度の低い段階で、建築事業者が保育所等設置者及び市の担当課にその事業計画を説明することを義務付けます。

(1) 対象施設となる保育所等の種類(ただし、就学児が利用する小学校等と併設されており、専用の園庭を持たない場合は除く。)

- ① 保育所(児童福祉法第7条第1項)
- ② 幼稚園(学校教育法第1条)
- ③ 認定こども園(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第2条第6項)
- ④ 児童発達支援センター(児童福祉法第7条第1項)
- ⑤ 各種学校(主として外国人の幼児に対して教育を行う施設)(学校教育法第134条第1項)

【理由】子どもの育ちを支える場である施設の中でも、園庭を持つことが前提となっている未就学児が利用する施設を対象とします。小学校など就学児以上が利用する施設は敷地や校庭の規模が大きいので、周辺に中高層建築物等が建築されたとしても影響が限定的と考えられることから、対象外とします。

(2) 保育所等の「近隣」の範囲

事業予定地に建設を予定している建物の最高高さの1.5倍を敷地境界から水平方向にとって囲まれる範囲に、敷地が入る保育所等を説明の対象施設とします。日照の確保だ

けでなく、プライバシーを保護する観点から、方位は考慮せず全方位とし、用途地域にかかわらず、市内全域を対象とします。

また、事業計画が定まっていない建物の高さは、以下の計算式によって求めます。

$1\text{m(基礎及び屋根)} + 3\text{m/階} \times \text{階数 (m単位に切り上げ)}$

【理由】1年のうちで最も影が長くなる冬至において、対象施設の園庭での活動が主に想定される9時から15時の間に概ね1時間以上地面に影が生じると思われる距離までを対象とします。

(3) 建築事業者による説明を行う内容や時期

- ① 説明時期については、建築事業者は事前協議申請書の提出前に保育所等設置者に説明するものとし、事前協議申請書提出時に、その報告書を添付しなければならないものとしします。
- ② 保育所等への影響が分かる図面等を用いて事業計画を説明するものとしします。
- ③ 保育所等の設置者に対して事業計画の内容が十分に理解されるような方法によって説明することとしします。

【理由】説明時期については、事業計画の熟度の低い段階(概ね1か月前まで)に建築事業者が保育所等に説明を行うよう事前協議申請書の提出前としています。

説明資料については、事業計画の熟度の低い段階であることから、影響を確認できる図面及び資料としています。

3. 手続きの流れ

- ① 建築事業者は、開発指導課に説明の対象となる保育所等の有無等を確認します。
- ② 開発指導課は、建築事業者に対して、この制度の趣旨や内容を説明し、説明資料などに関し必要な指導、助言等を行い、次に市担当課に事業計画の説明に行くよう指導します。
- ③ 市担当課は、事業計画の説明を受ける際、建築事業者が保育所等のことを理解した上で保育所等設置者に事業計画の説明ができるよう、説明対象となる施設の内容や特性などを説明します。またこの時、市担当課として建築事業者に配慮して欲しい事項等について、ガイドライン等を提示して説明します。

【ガイドライン等における記載項目のイメージ】

- ・保育所等を理解してもらうための施設特性等の解説
- ・設計時の配慮項目(日影、圧迫感、プライバシーなど)

- ④ 建築事業者は、次に保育所等に事業計画を説明します。
- ⑤ 保育所等及び建築事業者は、開発指導課や市担当課に必要に応じて相談できるものとし、相談を受けた開発指導課や市担当課は保育所等及び建築事業者に対して必要な指導、助言等をします。
- ⑥ 建築事業者は、保育所等に説明したこと等を記載した報告書を添付して事前協議申請書を開発指導課に提出します。
- ⑦ 開発指導課は、提出された報告書を含む事前協議申請書を市担当課等と共有することとしします。

【別紙】手続きの流れ

