

パブリックコメント案件概要

案件名: 尼崎市住環境整備条例の一部改正について

1. 施策の概要

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、尼崎市住環境整備条例(以下「条例」といいます。)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. 施策策定(見直し)に至った背景・問題点など

現行の条例では、近隣住民等との紛争防止のため、建築事業者に対し、次の事項を義務付けています。

- 事業の概要等を記載した表示板を事業予定地に掲出すること。
- (1)の表示板の掲出の日を含めて2週間以内に近隣住民等から事業内容の説明を求められた場合は、近隣住民等に対する説明会を開催すること。
- (2)の説明会の最終日を含めて2週間以内に近隣住民等から意見書が提出された場合は、これに対する見解書を提出すべきこと。

このほか、条例では、近隣住民等と建築事業者の双方から申出があった場合は、本市が委嘱した弁護士、建築士等の専門委員が当事者双方の意見を聴き、紛争解決に向けた調停を行う機会を設けています。

上記のとおり、条例には、既に中高層建築物等の建築による紛争の防止のための手続の定めがあるものの、建築事業者が能動的に保育所等設置者に対して事業内容の説明を行う制度とはなっていません。今後、本市の子どもの健やかな育ちのための環境を確保するためには、建築事業者が能動的に当該説明を行うことを制度化する必要があると考えます。

3. 目指す姿・対応策など

保育所等の近隣に中高層建築物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し、話し合う機会を確保します。

4. 施策の対象範囲・期間など

対象: 保育所等設置者、建築事業者、行政

期間: 改正条例の施行後(令和7年9月予定)

5. 市民意向調査の概要

建築事業者が保育所等設置者等にその事業計画を説明することを義務付ける仕組みに係る要件として、建築事業者による説明に係る対象施設となる保育所等の種類、説明対象となる保育所等の「近隣」の範囲及び建築事業者による説明を行う内容や時期などについて、令和6年6月24日から同年7月8日まで市ホームページにおいて市民意向調査を実施した結果、38件の意見がありました。

6. 施策の検討経過

(1) 素案検討過程での主な論点

- 建築事業者による説明に係る対象施設となる保育所等の種類
- 説明対象となる保育所等の「近隣」の範囲
- 建築事業者による説明を行う内容や時期

上記論点の検討に当たっては、本制度の実施と関わりが深い法人保育園会と兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部に説明と意見聴取を行いました。

(2) 策定過程で比較検討した複数案の主な項目と反映理由

- 園庭を持つことが前提となっている施設のうち未就学児が利用する施設を対象としました。なお、小学校など、就学児が利用する施設は敷地や校庭の規模が大きいこと等から対象外としました。
- 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、建物の最高高さの1.5倍を敷地境界から全方位に対して水平方向にとって囲まれる範囲に、敷地が入る対象施設の保育所等設置者としてしました。
- 事業計画の熟度の低い段階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ました。

7. 今後のスケジュール

令和6年12月18日～令和7年1月14日 パブリックコメントの募集

令和7年2月 パブリックコメントの結果公表

令和7年5月 市議会へ改正条例案を提出

令和7年9月 改正条例の施行

8. 添付資料

別紙1 尼崎市住環境整備条例の一部改正(素案)

別紙2 市民意向調査で出された意見への対応

9. お問い合わせ先

都市整備局都市計画部開発指導課 〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23番1号 本庁北館5F

電話番号(TEL) (06)6489-6612、ファクス(FAX) (06)6489-6597

メールアドレス ama-kaihatsushidou@city.amagasaki.hyogo.jp