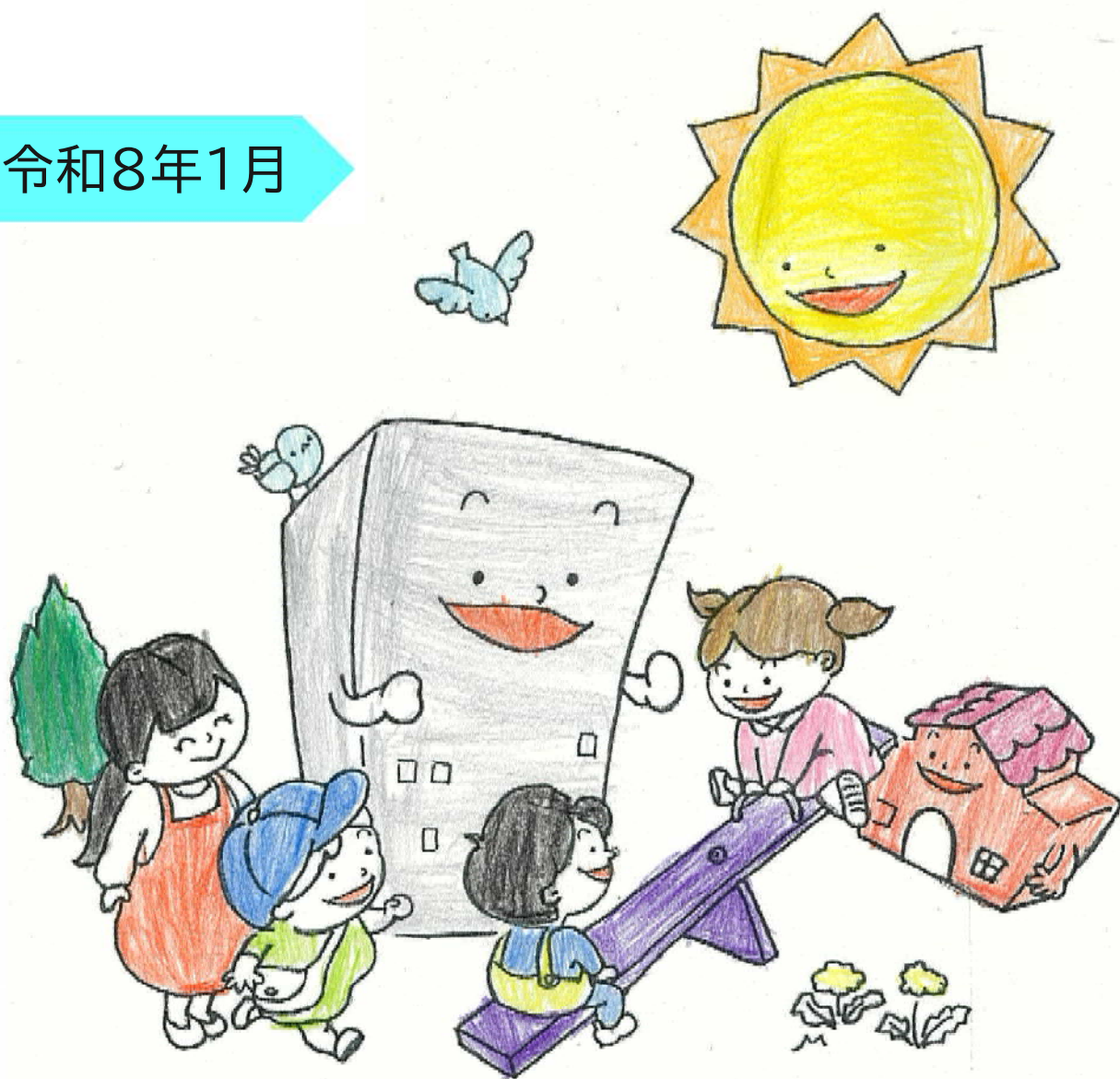


令和8年1月



尼崎市住環境整備条例

保育所等の設置者に対する特定建築等行為の
構想の事前説明の解説

尼崎市都市整備局都市計画部開発指導課

1. 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必要な助言又は指導を行っております。

そのような中、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、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。そうしたことから、保育所等(※2)の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るため、条例第26条の2において、保育所等の近隣で中高層建築物等を計画する建築事業者に対し、事業概要を事前に近隣の保育所等の設置者に説明することを定めています。

※1 「中高層建築物等」…中高層建築物(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(独立した居室が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. 対象施設(規則第11条の2第1項)

条例第26条の2の規定に基づき尼崎市住環境整備条例施行規則(以下「規則」といいます。)に定める対象施設及び規則に基づき市長が別に定める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などと併設されており、専用の園庭等を持たない場合は除きます。)は次の施設とします。

- ① 保育所(児童福祉法第39条第1項)(第1号)
- ② 幼稚園(学校教育法第1条)(第2号)
- ③ 幼保連携型認定こども園(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7項)(第3号)
- ④ その他市長が別に定める施設(第4号)
 - ・児童発達支援センター(児童福祉法第43条)
 - ・各種学校(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、専用の園庭等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は敷地や園庭の規模が小さく、周辺に中高層建築物等が建築されると日照の確保やプライバシーの保護等に大きな影響を受けるため、対象としています。一方で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比較的大きい場合が多く、周辺に中高層建築物等が建築されたとしても日照の確保やプライバシーの保護等の影響が限定的と考えられるため、対象外としています。

3. 保育所等の「近隣」の範囲(規則第11条の2第2項)

事業予定地に計画を予定している建物の最高高さの1.5倍を敷地境界線から水平方向にとって囲み、その範囲に敷地(近隣にある専用の園庭等の土地も含みます。)が一部でも含まれる保育所等を説明の対象施設とします。

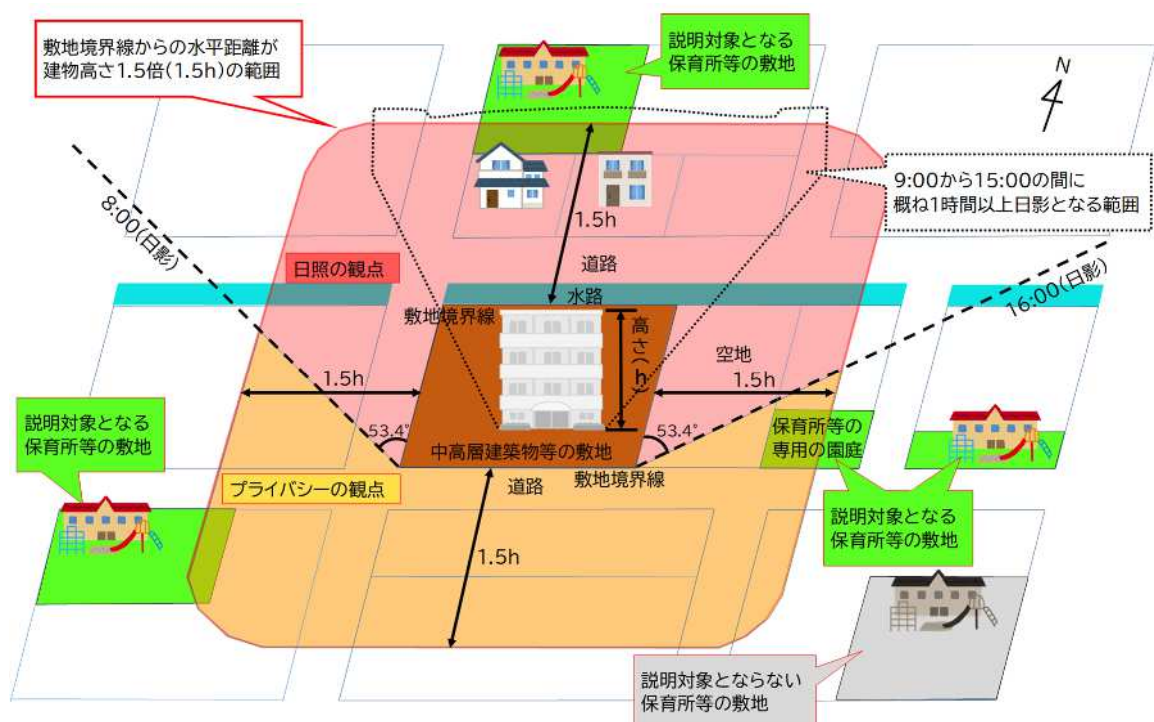
また、事業概要が定まっていない建物の高さは、以下の計算式によって求めます。

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

【理由】

当該建築物から北側の隣接地では1年のうちで最も影が長くなる冬至において、対象施設の園庭等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される距離であることから、対象としています。なお、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、どの方位においても影響する範囲は同等とみなして全方位を対象とし、市内全域を適用区域としています。

(参考図)



4. 建築事業者による説明を行う時期や内容(条例第26条の2)

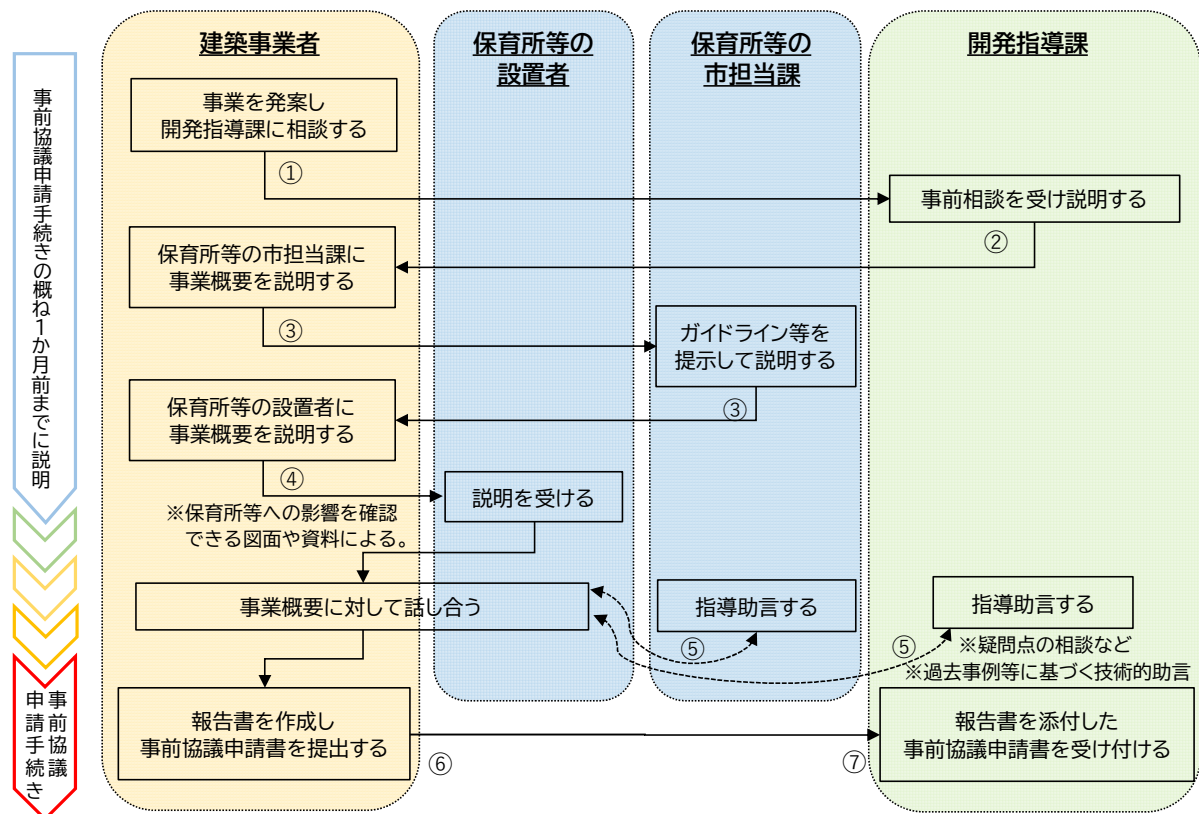
- ① 説明時期は、建築事業者は事前協議申請書の提出を行う概ね1か月前までに保育所等の設置者に説明しなければならず、事前協議申請書には提出時に、その報告書が必要です。(P. 7参照)
- ② 事前説明は、保育所等への影響を確認できる図面及び事業概要が分かる資料を用いて行う必要があります。(P. 4 参照)
- ③ その他、保育所等の設置者に対して事業概要が十分に理解されるような方法によって説明が必要です。

【理由】

説明時期は、事業計画の熟度の低い段階で建築事業者が保育所等の設置者に説明を行い、保育所等の運営や環境への配慮について理解を深め、必要な調整が図られるよう、事前協議申請書の提出を行う概ね1か月前までとしています。

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。

5. 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、説明資料等に関して必要な指導助言等を行い、次に保育所等の市担当課に事業概要の説明に行くよう案内します。
- ③ 保育所等の市担当課は、事業概要の説明を受ける際、建築事業者が保育所等のことへの理解を深めた上で、保育所等の設置者に事業概要の説明ができるよう、説明対象となる施設の内容や特性等を説明します。またこの時、保育所等の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。(P. 5～6参照)
- ④ 建築事業者は、次に保育所等の設置者に事業概要を説明します。
- ⑤ 保育所等の設置者及び建築事業者は、開発指導課や保育所等の市担当課に必要な応じて相談できるものとし、相談を受けた開発指導課や保育所等の市担当課は保育所等の設置者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、保育所等の設置者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。(P. 7参照)
- 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保育所等の市担当課等と共有します。

6. 保育所等への影響を確認できる図面及び資料について

事業計画の熟度の低い段階で説明することを義務付けていることから、下記の影響が確認でき、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える図面や資料であればよく、事前協議申請書で使用する配置図や平面図等である必要はありません。なお、下記の項目は例示であり、敷地条件や事業概要によっては項目が増減することもあります。

【配置図】

- ① ☐ 隣地境界線から計画建物の外壁面までの距離を記載
- ② ☐ ゴミ置き場の位置を記載
- ③ ☐ 駐車場・駐輪場の位置を記載
- ④ ☐ 車両出入口を記載
- ⑤ ☐ 敷地境界沿いの構造物(フェンスの種類等)を記載

【平面図】

- ⑥ ☐ 窓の位置や仕様(ガラスの種類等)を記載
- ⑦ ☐ 換気設備の位置を記載
- ⑧ ☐ 室外機の位置を記載

【立面図】

- ⑨ ☐ 計画建物の高さを記載
- ⑩ ☐ 窓の位置や形状を記載
- ⑪ ☐ ベランダやバルコニーの仕様(腰壁の種類等)を記載
- ⑫ ☐ 外壁の色調を記載

【日影図】

- ⑬ ☐ 用途地域に関わらず、時刻日影図を作成

【その他資料】

- ⑭ ☐ 電波障害対策について
- ⑮ ☐ 工事による危害防止対策について
- ⑯ ☐ 工事期間中の騒音・振動・粉塵等の公害対策について
- ⑰ ☐ 工事車両の通行による交通安全対策について
- ⑱ ☐ 工事期間や作業時間について
- ⑲ ☐ 休憩場所(喫煙の場所等)について
- ⑳ ☐ 周辺地域との調和(緑地や景観等)について

など

7. 保育所等の子どもの育ちを支える場である施設へ配慮して頂きたい事項について

(1) 対象施設の内容や特性等について

保育所、幼稚園及び児童発達支援センター等は、就学前の子どもが日常的に利用し、その健やかな成長と発達を支える重要な役割を担う施設です。いずれの施設においても、就学前の子どもの健康と安全を第一に考え、それぞれの目的や役割に応じた良好な環境を確保することが求められます。そのため、温度、湿度、換気、採光、音の影響等の環境を常に適切に保持することが重要です。

【保育所】

保育を必要とする乳児・幼児を日々保護者の下から通わせて保育を行うことを目的とした施設です。子どもの心身の健康と情緒の安定並びに安全の確保が求められます。

【幼稚園】

幼児を保育し、幼児の健やかな成長のために適当な環境を与えて、その心身の発達を助長することを目的とした施設です。3歳から小学校入学前までの子どもに、集団生活の中で遊びを中心に活動することで豊かな学びや創造性を育みます。

【児童発達支援センター】

発達に課題のある子どもの療育及び専門的な支援を行うことを目的とした施設です。地域における障害児支援の中核的な役割を担い、通所する子どもの発達支援とあわせて、障害児の家族や関係機関に対して相談、専門的な助言・援助を行うため、高度の専門的な知識及び技術を必要とし、適切な環境整備が必要です。また、障害のある子どもが安心して活動できるよう、外部環境からの影響を受けにくい、安全で快適な環境の確保は特に重要です。

(2) 主な屋外活動について

季節や安全・健康に配慮しながら屋外活動をしています。主な活動内容は、年間を通して園庭遊びや近隣公園への散歩があります。また、春と秋は行事やイベントがあり、夏は水遊びやプール遊び等を行っています。

(3) 主な活動日時等について

いずれの施設においても、平日を中心に活動をしておりますが、特に土曜日については施設によって異なります。また、活動時間も施設によって異なります。詳しくはそれぞれの施設にご確認ください。なお、以下には公立施設を参考として記載しております。

【保育所】

活動時間：7時30分(一部7時)から19時まで

休所日：日祝、年末年始(12/29～1/3) ※夏季・冬季・春季の長期休所期間なし

【幼稚園】

活動時間：8時30分から14時30分頃まで(12時頃までの日もあり)

休業日：土日祝、夏季・冬季・春季の長期休業期間あり

一時預かり事業：7時30分から19時まで ※長期休業期間も実施

地域の子育て支援事業：各施設による ※長期休業期間も実施

【児童発達支援センター】

活動時間：10時から14時まで(一部16時30分)

休業日：土日祝、夏季・冬季・春季の長期休業期間あり

(4)設計・建築時の配慮事項

以下の内容はあくまで例示であり、施設の内容や特性を十分理解した上で、安全で快適な施設環境の確保にご配慮いただきますようお願いします。

【日影】

- ① ☐ 屋外活動の時間帯における園庭の日照を特に確保するような建物の配置について

【圧迫感】

- ② ☐ 計画建物の階高や高さを出来るだけ低くすることについて
③ ☐ 隣地境界線からの離隔距離を十分に確保することについて
④ ☐ 外壁を近隣施設と調和のとれた色調にすることについて

【プライバシー】

- ⑤ ☐ 窓や屋外階段等を園庭や室内への視線が届かない位置や仕様にするについて
⑥ ☐ 窓にカーテンやブラインドの設置による目隠し対策をすることについて
⑦ ☐ 敷地境界に目隠しフェンスを設置することについて
⑧ ☐ 防犯カメラに活動している未就学児が映らないよう配慮することについて

【周辺環境】

- ⑨ ☐ 計画建物の自動車・バイク・自転車の出入口と対象施設の出入口の離隔について
⑩ ☐ 排気口、換気扇及び室外機等の位置と対象施設との離隔や設置方向について
⑪ ☐ 休憩場所(喫煙場所等)の対象施設との離隔について

【工事期間】

- ⑫ ☐ 保護者による送迎時の安全確保について
⑬ ☐ 休憩場所(喫煙場所等)の対象施設との離隔について
⑭ ☐ 昼寝時間中の建築工事等による騒音や振動について
⑮ ☐ 建築工事等によって発生するホコリやごみ対策について
⑯ ☐ 運動会等のイベント実施日の工事内容の調整について
⑰ ☐ 建築工事等による損害の補償について

以 上

8. 様式例

保育所等の設置者に対する特定建築等行為の構想に関する説明結果報告書

年 月 日

尼崎市長 様

事業者①

住所

フリガナ

お名前

電話 () -

次のとおり説明の結果を報告します。

1 建築物の種別	中高層建築物 / ワンルームマンション
2 事業予定地	尼崎市
3 報告事項等	<p>【保育所等の市担当課: 課 担当者名: 】</p> <p>【日時: 年 月 日 時 分～ 時 分】</p> <p>(意見)</p> <p>※解説 P.6「7.(4) 設計・建築時の配慮事項」の内容を参考に記載してください。</p> <p>(見解)</p> <p>※意見に対しては見解も記載してください。</p> <p>【保育所等の名称: 担当者名: 】</p> <p>【日時: 年 月 日 時 分～ 時 分】</p> <p>(意見)</p> <p>(見解)</p> <p>※スペースが不足する場合は、別紙と記載の上、別紙を添付してください。</p>

注① 法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者のお名前を記入してください。

備考1 説明で配布又は使用した図面及び資料を添付してください。

2 説明の終了後、速やかに報告し、事前協議申請書に添付して提出してください。