

# 大規模マンションにおける 保育施設の設置促進に向けた 取組事例について

国土交通省都市局都市計画課 課長補佐 雪野 智行

## 1. はじめに

政府においてはこれまで、直近の待機児童の状況等を踏まえつつ、潜在的ニーズにも対応しうる保育の受け皿拡大に向けた取組が進められてきたところであるが、そのひとつが、2017年（平成29年）6月2日公表の「子育て安心プラン」の支援施策に位置づけられた、「大規模マンションでの保育園の設置促進」である。

本稿では、子育て安心プランを踏まえた国土交通省の取組と、地方公共団体における取組について、取組内容や具体事例等を紹介する。

## 2. 大規模マンションにおける 保育施設の設置促進について（通知）

大規模マンションの建設時には、特に保育施設に対する局所的な需要増を生じる可能性がある。このため、このような大規模マンションの建設にあたっては、保育施設の整備等による保育施設の適切な確保を要請するため、2017年（平成29年）10月18日、厚生労働省（子ども家庭局保育課長）及び国土交通省（都市局都市計画課長・住宅局市街地建築課長）の連名により、「大規模マンションにおける保育施設の設置促進について」を地方公共団体に通知した。（図1）

### 大規模マンションにおける保育施設の設置促進について

2017年（平成29年）6月公表の「子育て安心プラン」において、保育の受け皿拡大に向けた**大規模マンションでの保育園の設置促進**が支援施策に位置づけられたことを踏まえ、厚生労働省、国土交通省による連名通知を発出。

（抜粋）子育て安心プラン（2017年（平成29年）6月2日）

#### ○大規模マンションでの保育園の設置促進

- ・容積率緩和の特例措置を活用したマンション建設時の保育施設併設のモデル事例を地方自治体に周知する。
- ・さらに、容積率緩和の特例措置を活用して建設される大規模マンションにおいて保育施設の適切な確保が図られるよう地方自治体に要請する。

#### 厚生労働省、国土交通省による連名通知の概要

容積率緩和の特例措置を活用して建設される大規模マンションにおける保育施設等併設のモデル事例等について、各地方自治体に周知するとともに下記留意事項を通知

#### ○都市計画等の立案時点から、都市・建築部局と保育部局の連携・情報共有

#### ○新たな保育施設の確保が必要と見込まれる場合に、**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**

#### ○その際、開発事業者に対し、保育施設の確保の必要性を示し、**保育施設の設置を要請するとともに、必要に応じてモデル事例等を情報提供**

#### ○保育施設の容積率特例措置の適用に当たり、将来の需要が減少した場合のために、**許容される用途変更の範囲をあらかじめ決めておく**

図1 厚生労働省、国土交通省による連名通知の概要

本通知では、全国の地方公共団体に対し、容積率緩和の特例措置を活用したマンション建設時の保育施設等併設のモデル事例等を周知するとともに、留意事項を付したうえで、保育施設の適切な確保を図っていただくよう依頼を行った。

### 3. 地方公共団体の先行事例 (横浜市)

ここでは、通知の以前からマンションへの保育施設等の設置促進に向けて、先行して取り組んでいる事例として、横浜市の「地域子育て応援マンション認定制度」を紹介する。(図2)

横浜市では、保育所等の子育て支援施設を併設したマンションについての認定制度を創設している。住宅の広さや遮音性、バリアフリー等の住宅性能を満たし、保育所などの地域向け子育て支援施設を併設したマンションを『横浜市地域子育て応援マンション』として、分譲・賃貸、新築・既存を問わず、広く認定の対象としている。この認定を受けることにより、

- (1) 横浜市ホームページによる紹介や認定マークの活用により、マンションの販売・賃貸の際に子育て世帯向け物件としてPR できる。
- (2) 公開空地の整備など一定の条件を満たす計画

については、「市街地環境設計制度※」を活用し、保育所等の一部の子育て支援施設部分の容積加算などを受けることができる。

※「市街地環境設計制度」・敷地内に歩道や広場（公開空地）を設けるなど、総合的な地域貢献を図ることを条件に、建築物の高さや容積率を緩和することで、良好な市街地環境の形成を誘導する制度。(根拠法令：建築基準法第59条の2（総合設計制度）等）(横浜市ホームページより)

- (3) 住宅購入者は一部の金融機関において、住宅ローンの金利優遇を受けることができる。

さらに、上記に加え、200戸以上（一部の区については100戸以上）の大規模マンションを開発する場合には、「横浜市大規模共同住宅の建築等に際する保育施設等の設置の協力要請に関する要綱」に基づき、

- (4) マンションの計画初期段階で、保育施設の立地やニーズについて必要性の判断を受けることができる。
  - (5) 保育の運営事業者を選定する際に、市の支援（ホームページによる物件紹介）を受けることができる。
- といったメリットを受けることが可能となる。

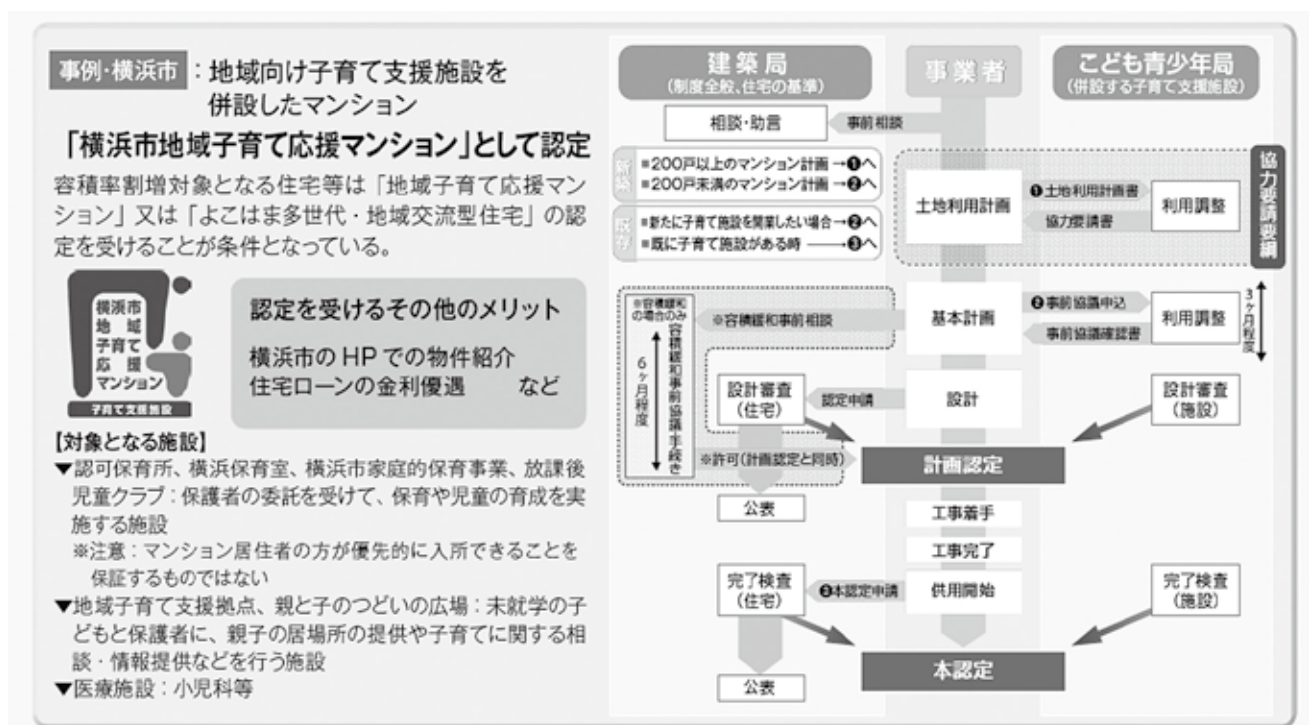


図2 地域子育て応援マンション認定制度におけるインセンティブ (横浜市) 国土交通省パンフレットより

## 4. 大規模マンションにおける 保育施設の設置促進の取組状況調査

この通知から約1年が経過した2018年（平成30年）12月、政令市、東京都特別区、三大都市圏における中核市及び2017年（平成29年）4月1日時点における待機児童数が50人以上の三大都市圏の地方公共団体の105団体に対し、2018年（平成30年）12月31日時点の取組状況について調査を行った。調査項目は、1）大規模マンションへの保育施設設置促進のための制度があるか、2）大規模マンションへの保育施設併設に向けた建築部局及び保育部局との連携・情報共有を行っているか、の2点である。調査団体一覧及び結果は図3のとおり。

調査した105団体のうち、大規模マンションへの保育施設設置促進のための制度を運用している地方公共団体は32団体、大規模マンションへの保育施設併設に向けた建築部局及び保育部局との連携・情報共有を行っている地方公共団体は48団体であった。

## 5. 通知後の地方公共団体の 取組事例

ここでは、2017年（平成29年）10月18日の文書発出後に、大規模マンションにおける保育施設の設置促進に向けた制度を新たに創設した地方公共団体の制度の内容について紹介する。

制度は大きく、(1) 大規模マンションの建設に際し保育施設等の併設を求める条例等を定めているもの、(2) 保育施設等の併設を公共貢献として評価する運用基準等を定めているもの、の2つに分類される。

このうち、(1) については、事業主が一定規模以上のマンションを計画する際に事前協議により、必要に応じて保育所の設置についての協力要請を行う事例（東京都文京区、大阪市）、(2) については、高度地区の緩和の特例の基準のひとつに、地域貢献施設（保育所等）の設置を設けた事例（滋賀県守山市）がある。（図4）

(2) の守山市は、中心商業地でのエリア価値の向上と良好な居住環境の確保を目指し、平成31年3月29日に守山駅周辺に高度地区の都市計画決定を行っているが、この高度地区を緩和する場

網掛け …… 保育施設設置促進のための制度がある自治体（32自治体<sup>※</sup>）

太字 …… 建築部局または保育部局と連携・情報共有している自治体（48自治体<sup>※</sup>）

(H30.12.31時点)

北海道	市川市	墨田区	小平市	豊田市	兵庫県
札幌市	習志野市	世田谷区	多摩市	三重県	神戸市
宮城県	浦安市	台東区	東久留米市	四日市市	尼崎市
仙台市	八千代市	中央区	神奈川県	滋賀県	西宮市
埼玉県	流山市	千代田区	横浜市	大津市	姫路市
さいたま市	木更津市	豊島区	川崎市	守山市	宝塚市
川越市	印西市	中野区	相模原市	近江八幡市	加古川市
越谷市	茂原市	練馬区	横須賀市	京都府	奈良県
川口市	東京都	文京区	藤沢市	京都市	奈良市
朝霞市	足立区	港区	座間市	京田辺市	和歌山県
志木市	荒川区	目黒区	伊勢原市	大阪府	和歌山市
新座市	板橋区	八王子市	海老名市	堺市	岡山市
戸田市	江戸川区	府中市	新潟県	豊中市	岡山市
富士見市	大田区	調布市	新潟市	高槻市	広島県
三郷市	葛飾区	三鷹市	静岡県	枚方市	広島市
和光市	北区	日野市	静岡市	東大阪市	福岡県
吉川市	江東区	小金井市	浜松市	吹田市	福岡市
千葉県	品川区	武蔵野市	愛知県	八尾市	北九州市
千葉市	渋谷区	狛江市	名古屋市	茨木市	熊本県
柏市	新宿区	稲城市	豊橋市	和泉市	熊本市
船橋市	杉並区	国分寺市	岡崎市		

※取組状況について公表不可と回答があった自治体については、網掛け・太字の表記としていない。

図3 大規模マンションにおける保育施設の設置促進の取組状況調査結果



条例に基づく事前協議と認可保育所優先入所の特例

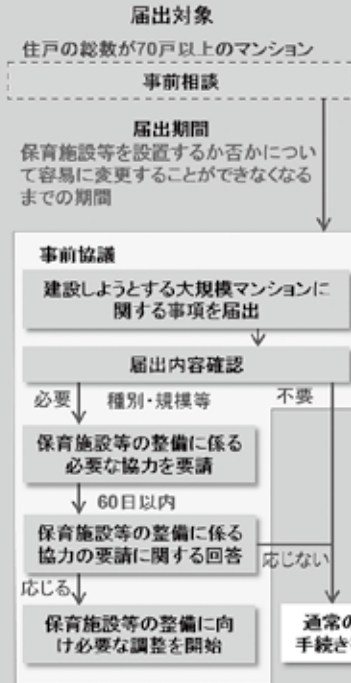
**事例・大阪市** : インセンティブとして設置保育所へのマンション住民の優先入所を認める

「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。)

※総合設計制度における「医療・福祉施設容積ボーナス制度」の要件に適合すれば、通常の容積率割増しに加えて、保育所を設けることによる容積割増しを受けることができる。



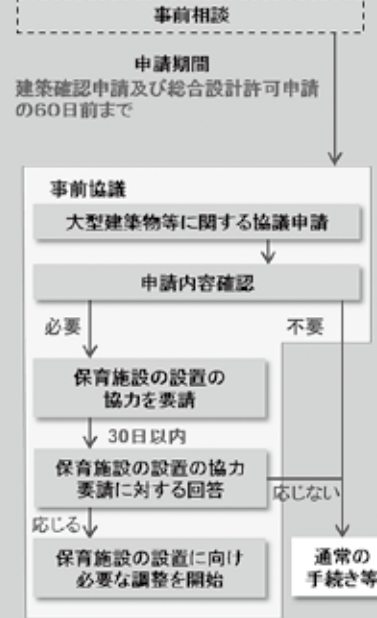
大型建築物等に関する取扱要領に基づく事前協議

**事例・文京区** : 一定規模以上のマンション計画等に対し必要に応じて保育施設の設置について協力を要請

「文京区まちづくり推進連絡調整会議要綱に基づく大型建築物等に関する取扱要領」

一定規模のマンション計画等について、協議により保育施設の要否を判断し、必要に応じて協力を要請。

**協議対象**  
住戸数が100戸以上又は延べ面積が10,000平方メートル以上の共同住宅・寄宿舎及び総合設計等の計画



※取扱要領に基づく協議、要請のうち、保育施設の設置に関する事項について記載

駅周辺の高さ制限の特例緩和によるまちづくり誘導

**事例・守山市** : 駅周辺の高度地区の指定と合わせ、特例緩和措置基準に地域貢献施設の設置を義務付け(平成31年3月29日より施行)

◆高度地区による高さの制限とその緩和によるまちづくり誘導

	用途地域・容積率	上限値	緩和値
A	駅前中心 商業600%	25m	上限値設定無
B	駅前周辺 商業500%	20m	
C	駅前周辺 商業400%	20m	
	近隣商業200%	20m	
	沿岸観光地 商業400%	25m	上限値設定無
	工業地域 工業系	25m	31m
	一般市街地 近隣商業300%	20m	31m
	近隣商業200%	15m	20m
	住居系200%	13m	20m
	市街地調整区域	13m	上限値設定無

このうち、民間開発の意欲が旺盛な地域を早期に実施  
用途地域「商業」(駅前中心A、駅前周辺B)  
上記影響を受けることが想定される徒歩圏の近隣商業地域(駅から500m)を同時に実施  
用途地域「近隣商業」(駅前周辺C)

【A】 駅前中心 商業600% : 25m  
【B】 駅前周辺 商業500%、400% : 20m  
【C】 駅前周辺 近隣商業200% : 20m

※原則上限値は厳しく設定し、緩和措置適用へ誘導する。



(「市街地環境配慮の特例」に関する基準) ※下記全ての項目は必須条件。

- ①地域貢献施設(店舗・医療・介護福祉・子育て施設等)のいずれかを含み、かつ、誘導用途を一定割合以上確保
- ②近隣紛争の防止から、建築物および駐車場の近隣建築物への配慮
- ③道路幅員に応じた壁面後退
- ④公園広場川沿い等空地確保や、駐車場の壁面緑化措置やその他道路沿いの緑化

(図・表 守山市ホームページより)

図4 地方公共団体の取組事例(各都市資料をもとに作成)

合の特例のひとつ、「市街地環境配慮の特例」の基準において、壁面後退、空地の確保、緑化等と合わせて、子育て施設を含む「地域貢献施設」の設置を義務付けている。

高度地区による高さ制限とその緩和により、居住環境の向上や市街地環境の改善、中高層建築物の建設を原因とする近隣紛争の未然防止と合わせ、医療・福祉・商業等、地域貢献に資する都市機能の誘導を図ろうとするものである。

待機児童解消に向けた保育所の設置ニーズの高まりを背景に、大規模マンションにおける保育施設等の併設を促進する地方公共団体のこうした取組は、今後も増えてくるものと見込まれる。

なお、国土交通省では、2017年（平成29年）10月18日の文書発出後に、大規模マンションへの保育所等の設置促進に向けて、地方公共団体の先進事例や設置に向けた留意点、開発事業者の声などをまとめたパンフレットを作成している。

「子育てを社会全体で支えよう！（大規模マンションにおける保育施設の設置促進について）（平

成30年3月版）」

[http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_fr\\_000029.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_fr_000029.html)

パンフレットにも記載のあるとおり、大規模マンションへの保育所等の設置促進に向けては、日頃からの行政各部門での連携・情報共有や、開発事業者と行政関係部局が早い段階で協議できる仕組みづくり、条例や都市計画手法などを活用した保育施設の誘導手法などが考えられるので、各地方公共団体の今後の検討の参考にされたい。

## 6. おわりに

本稿で紹介した大規模マンションへの保育施設設置促進に向けた全国を取組は、「保育の受け皿拡大」に向けたさまざまな取組のうちの一つに過ぎないが、本稿が、全国の地方公共団体による、地域の特性に応じた効果的で実効性のある保育所設置促進制度の検討の一助になれば幸いである。  
(ゆきの ともゆき)