

大規模マンション及びオフィスビル等建設事業者の皆さまへ

大規模マンション等の建設における保育所等整備の協議について

～台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例～

台東区では、マンション等の増加に伴って子育て中の若い世代が増え、保育所等の整備が課題となっていることから、一定規模以上のマンション及びオフィスビル等の建設に際し、土地取引等の前に保育所等の整備について、区との協議が必要になります。

建設事業者の皆さまにおきましても、新たな保育サービス需要に対応するため、保育所等整備のご検討を頂きたいようお願い申し上げます。



- ◆総戸数が100戸以上のマンション
- ◆敷地面積が2,000平方メートル以上又は延べ面積1万平方メートル以上の建築物
上記の建設をご予定されている場合には、事前に下記問い合わせ先までご相談下さい。

お問い合わせ先

手続きに関する問い合わせ

〒110-8615 東京都台東区東上野4-5-6

台東区都市づくり部建築課事前協議担当（区役所5階10番窓口）

電話03（5246）1343 FAX03（5246）1359

保育所等に関する問い合わせ

台東区教育委員会児童保育課施設整備・計画担当（区役所6階8番窓口）

電話03（5246）1309 FAX03（5246）1289

大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例

区では、保育環境の充実と待機児童対策を図るため、保育所等の整備に取り組んできました。

平成26年6月、保育所管と建築所管との連携を強化し、区民が安心して子育てできる環境整備を拡充することを目的に、「大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例」を定めました。本条例は、大規模なマンションやオフィスビル等建設の機会を捉え、建設事業者の皆さまに対し、保育所等整備の協議を義務付けるものです。

■適用対象となる建築物の規模等

- (1) 総戸数が100戸以上のマンション
- (2) 敷地面積が2,000平方メートル以上又は延べ面積1万平方メートル以上の建築物

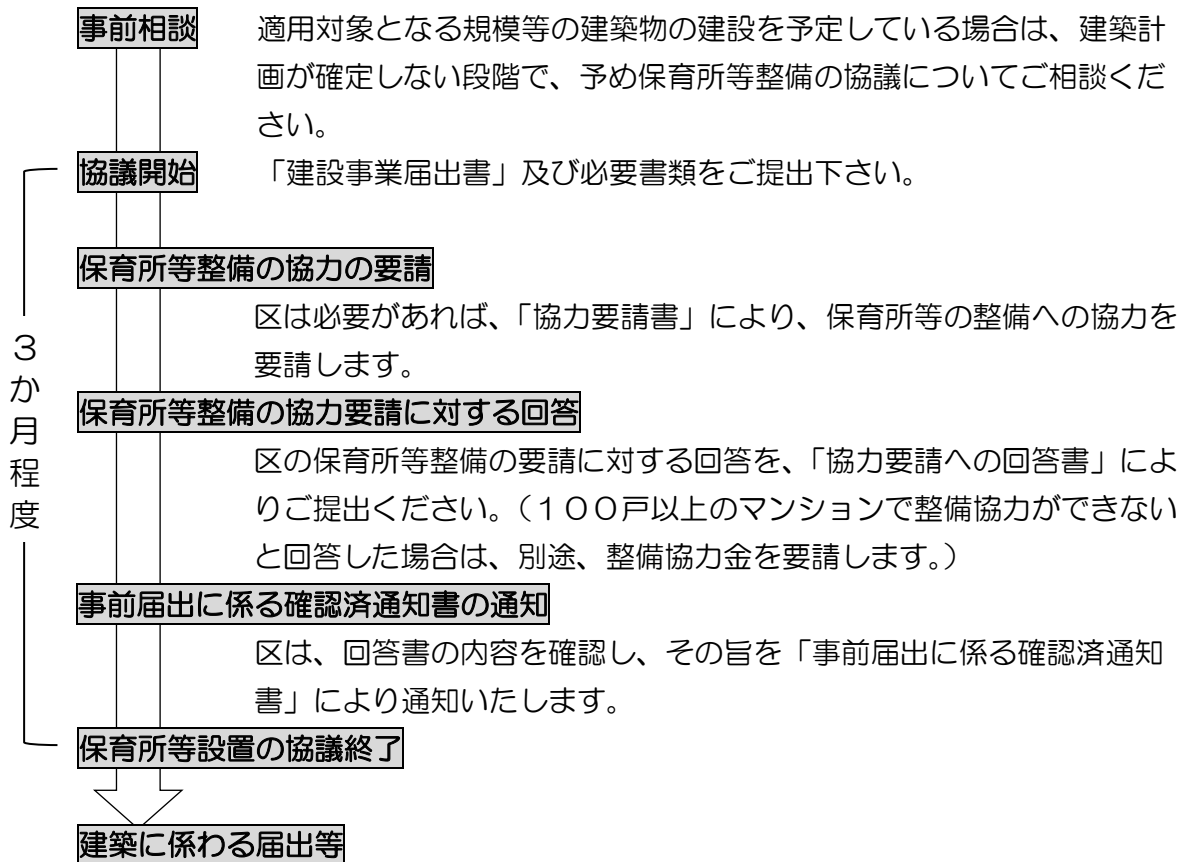
■保育所等の整備に係る事前届出等の義務づけ

上記の適用対象となる建築物を建設しようとする事業者は、土地取引等（土地の売買又は土地利用の変更（建替えを含む）を行うことをいう。）の前に本条例に基づく事前届出等を行う必要があります。なお、この手続きを経た後でなければ次に掲げる届出を行うことができません。

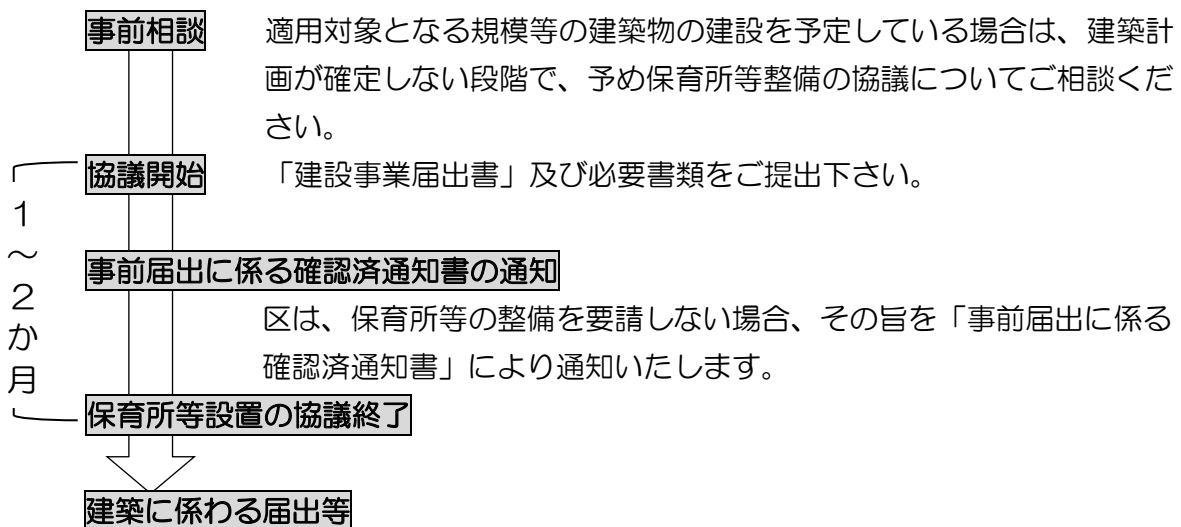
- (1) 台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例による届出
- (2) 台東区みどりの条例による届出
- (3) 台東区景観条例による届出
- (4) その他区長が必要と認める届出又は申請

■ 保育所等の整備に関する協議の流れ

① 保育所等整備を要請する場合



② 保育所等整備を要請しない場合



保育所等の種別及び施設・設備の主な要件（概要）

保育所等整備の協議により、整備を検討していただきたい保育所等の種別は以下の通りです。詳細は問い合わせ先までお尋ねください。

■保育所等の種別

(1) 保育所（認可）

児童福祉法に基づく児童福祉施設で、国が定めた設置基準を満たし、都道府県知事に認可された施設

(2) 小規模保育事業所

子ども・子育て支援新制度の地域型保育事業に位置付けられる小規模保育事業を市区町村長に認可された施設

(3) 事業所内保育事業所

子ども・子育て支援新制度の地域型保育事業に位置付けられる事業所内保育事業を市区町村長に認可された施設

■施設・設備の主な要件（概要）

(1) 保育所（認可）

東京都児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例、保育所設置認可等事務取扱要綱等関係法令を遵守すること。

| 施設・設備 | 要件（一人あたりの有効面積等） |
|-------------|---|
| 施設に必要な面積の目安 | 0・1歳児 一人あたり3.3平方メートル以上 2歳児以上 一人あたり1.98平方メートル以上 ◆保育室又は遊戯室、屋外遊戯場、医務室（事務所兼用可）、調理室及び便所を設けること。 |

(2) 小規模保育事業所

東京都台東区家庭的保育事業等の設備及び運営の基準に関する条例、東京都台東区特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業の運営の基準に関する条例、及び台東区家庭的保育事業等設置認可等事務取扱要綱等の関係法令を遵守すること。

| 施設・設備 | 要件（一人あたりの有効面積等） |
|---------|---|
| A型およびB型 | 0歳・1歳児 一人あたり3.3平方メートル以上 2歳児 一人あたり1.98平方メートル以上 ◆屋外遊戯場（一人あたり3.3平方メートル以上（2歳児以上））、調理設備、便所を設けること。…① ◆乳児室、ほふく室、保育室又は遊戯室を2階以上に設置する場合は、耐火又は準耐火建築物であることのほか、所定の消防設備が備わっているものとする。…② |
| C型 | 0歳から2歳児 一人あたり3.3平方メートル以上 ◆①、②は同様とする |

(3) 事業所内保育事業所

(2)と同様の関係法令を遵守すること。

| 施設・設備 | 要件（一人あたりの有効面積等） |
|-------------|--|
| 施設に必要な面積の目安 | 0歳・1歳児 一人あたり3.3平方メートル以上 2歳児 一人あたり1.98平方メートル以上 ◆①、②は同様とする |

大規模マンション建設事業者の皆さまへ

保育所等の整備に代わる整備協力金の納付制度について

～台東区保育所等整備協力金制度要綱～

この要綱は、台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例（以下「条例」という。）に基づく保育所等の整備に代えて、保育所等整備協力金（以下「整備協力金」という。）を納付する制度です。

■対象となる条件

大規模マンション（総戸数100戸以上のマンション）の建設の際に、条例に基づく保育所等の整備の協力ができないと回答した場合

■要請から納付までの流れ

整備協力金の要請

区は、住戸の総戸数に対して1戸当たり30万円の整備協力金を、「整備協力金に係る要請書」により要請します。

整備協力金の要請に対する回答

整備協力金を拠出する場合は、建設事業完了前までに、「整備協力金に係る寄付証書」をご提出下さい。

整備協力金の協議終了

≡ ～建設事業完了～

整備協力金の寄付申込

「整備協力金に係る寄付証書」を提出したときは、「整備協力金に係る寄付申込書」をご提出下さい。

整備協力金の納付

■整備協力金の管理

整備協力金は、保育所等の整備及び子育て環境の充実に資するための基金として管理します。

お問い合わせ先

〒110-8615 東京都台東区東上野4-5-6

台東区都市づくり部建築課事前協議担当（区役所5階10番窓口）

電話03（5246）1343 FAX03（5246）1359

よくある質問

1 必ず保育所等を整備しなければならないのですか

「東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例」の規定は、保育所等整備の協議を行うことを定めているのであり、保育所等を整備することを強制するものではありません。

区といたしましては、マンション等の増加に伴って子育て中の若い世代が増え、保育所等の整備が課題となっており、大規模なマンションやオフィスビル等の建設にあたり、保育所等の整備にご協力をいただきたいと考えておりますが、区の要請に対してご協力いただくことが難しい場合、総戸数100戸以上の大規模マンションについては、1戸当たり30万円の整備協力金を要請します。協力金は、将来的には保育所等の整備や子育て環境の向上に役立てたいと考えています。

2 協議には、どれぐらいの期間がかかりますか

協議開始（「建設事業届出書」の提出）から協議終了（「事前届出に係る確認済通知書」の通知）まで、保育所等整備を要請する場合は3か月程度、要請しない場合は1～2か月程度を想定しておりますが、「協力要請への回答書」の提出に要する日数等により、それ以上に日数がかかる場合も考えられます。

事前相談に際してスケジュールをご確認していただく等、保育所等整備の協議について予めスケジュールに含めてご検討ください。

3 事前相談に際して何か必要なものはありますか

建設計画に際し、決まっている事項を「建設事業届出事前相談書」に記入していただき、まずはお相談ください。建設計画の概要平面図や現時点での工事スケジュール表等を添付してください。

提出された資料に基づき、保育所等の整備の可能性、条件について児童保育課で検討させていただきます。

4 どれぐらいの規模の保育所等を要請するのですか

保育所（認可）の場合は定員60名（0歳児～5歳児）で400㎡程度、小規模保育事業所・事業所内保育事業所の場合は定員19名（0歳児～2歳児）で100㎡程度が基本になります。

5 保育所等は、区が整備を行うのですか

大規模マンション等を建設する事業者には建物内に保育所等スペースを確保して頂き、保育所運営事業者がこれを賃借し保育所整備を行います。

6 事業者が保育所等を整備すると回答した場合、開設まで区のサポートはありますか

次のようなことをサポートします。

- 1 保育所施設整備基準・職員配置基準等の説明
- 2 補助金メニューの紹介

7 マンションに整備した保育所等は、居住者が優先的に利用できますか

保育所等の種別のうち、区が利用調整を行う施設については、お住まいの方が優先的にご利用いただくことはできません。

関係規定（令和4年1月1日改正）

■東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例（抜粋）

（目的）

第1条 この条例は、事業者が土地取引等の前に建設事業に関する事項を東京都台東区（以下「区」という。）に届け出ることにより、区が大規模マンション等の建設と保育所等の整備状況について調整を図り、もって子育て環境の充実に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 大規模マンション等 共同住宅であって住戸の総戸数が100戸以上の建築物（以下「大規模マンション」という。）又は敷地面積が2,000平方メートル以上若しくは延べ面積が1万平方メートル以上の建築物（大規模マンションを除く。）をいう。

(2) 土地取引等 大規模マンション等の建設を目的とする土地の売買（土地に関する所有権、地上権又は賃借権の移転又は設定をする契約の締結をいう。）又は土地利用の変更（建替えを含む。）を行うことをいう。

(3) 建設事業 大規模マンション等の建設を行うことをいう。

(4) 事業者 建設事業を行う者をいう。

(5) 保育所等 児童福祉法（昭和22年法律第164号）第39条に規定する保育所その他東京都台東区長（以下「区長」という。）が認めるものをいう。

（建設事業の届出）

第4条 事業者は、土地取引等を行う前に、台東区規則（以下「規則」という。）で定める建設事業に関する事項を、区長に届け出なければならない。

2 事業者は、前項の規定による届出の内容を変更するときは、遅滞なく、変更内容を区長に届け出なければならない。

3 事業者は、建設事業を中止するときは、遅滞なく、その旨を区長に届け出なければならない。

（協力の要請）

第5条 区長は、前条第1項又は第2項の規定による届出に係る建設事業について、保育所等の整備状況、入所状況、当該建設事業に伴う保育需要の変化等を踏まえ、保育所等の整備が必要であると認めるときは、当該届出があった日から60日以内に、文書により、当該届出を行った事業者に対し、保育所等の種別、規模その他必要な事項を示して、保育所等の整備に関する協力の要請を行うものとする。ただし、要請を行う期限については、理由を付して延長することができる。

（協力の要請への回答）

第6条 事業者は、前条の規定による要請を受けた日から60日以内に、文書により区長に回答しなければならない。ただし、区長は、当該事業者から文書により申出があったときは、回答の期限を延長することができる。

（事前届出に係る確認）

第7条 区長は、第4条第1項又は第2項の規定による届出に係る建設事業について、前条の規定による回答の内容を確認したとき又は第5条の規定による要請を行う必要がないと認めるときは、当該届出に係る確認を行った旨を文書により、当該届出を行った事業者に通知するものとする。

（手続の前置）

第9条 事業者は第7条の規定による通知を受けた後でなければ、次に掲げる届出及び申請を行うことができない。

(1) 東京都台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成17年3月台東区条例第3号）第6条第1項の規定による届出

(2) 東京都台東区みどりの条例（平成4年10月台東区条例第39号）第17条第1項の規定による届出

(3) 東京都台東区景観条例（平成14年10月台東区条例第43号）第12条第1項の規定による届出

(4) その他区長が必要と認める届出又は申請

■東京都台東区大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例施行規則（抜粋）

（住戸の総戸数等の算定方法）

第3条 次の各号に掲げる場合における条例第2条第1号に規定する住戸の総戸数、敷地面積及び延べ面積の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところとする。

(1) 敷地を拡張する場合 当該拡張する部分に係る敷地面積並びに建築物の住戸の総戸数及び延べ面積

(2) 建替えをする場合 当該建替えをする建築物に係る住戸の総戸数、敷地面積及び延べ面積

（保育所等）

第4条 条例第2条第5号に規定する東京都台東区長（以下「区長」という。）が認める保育所等は、次に掲げるものとする。

(1) 小規模保育事業所

(2) 事業所内保育事業所

(3) その他区長が特に認めるもの

（建設事業の届出）

第6条 事業者は、条例第4条第1項の規定により届出を行うときは、建設事業届出書（第1号様式）を区長に提出しなければならない。

2 条例第4条第1項の規則で定める建設事業に関する事項は、次に掲げるものとする。

(1) 事業者の所在地及び名称

(2) 建設事業地の所在及び敷地面積

(3) 住戸の総戸数及び内訳

(4) 建築物の主要用途並びに構造、階数及び延べ面積

(5) 建設事業完了予定時期

(6) 就学前人口の増加の見込み

(7) 保育所等の設置計画の有無

(8) その他区長が必要と認めるもの

3 事業者は、条例第4条第2項の規定により届出を行うときは、建設事業変更届出書（第2号様式）を区長に提出しなければならない。

4 事業者は、条例第4条第3項の規定により届出を行うときは、建設事業中止届出書（第3号様式）を区長に提出しなければならない。

（協力の要請）

第7条 区長は、条例第5条の規定により要請を行うときは、協力要請書（第4号様式）により事業者に通知するものとする。

（協力の要請への回答）

第8条 事業者は、条例第6条の規定により回答を行うときは、協力要請への回答書（第5号様式）を区長に提出しなければならない。

（事前届出に係る確認）

第9条 区長は、条例第7条の規定により事前届出に係る確認を行った場合は、事前届出に係る確認済通知書（第6号様式）により事業者に通知するものとする。

条例及び要綱の本文と申請書類などは台東区のホームページからダウンロードできます。

<http://www.city.taito.tokyo.jp/>