

大規模マンション住民の優先入所の実施について（案）

1 優先入所の考え方

（１）実施の理由（制度趣旨）

- ・大規模マンションが建設され住民が入居する際には、その地域の保育ニーズが急増し、待機児童が発生する可能性が高いが、大規模マンションの建設と同時に当該マンション内に保育所等が整備されれば、その地域の待機児童の発生を防止・抑制することができる。
- ・このような観点から、大規模マンションの建設時に当該マンション内に保育所等を整備するようマンション事業者を促すため、そのインセンティブとして大規模マンションの住民については、当該マンション内に整備される保育所等の優先入所を認めることとしたい。
- ・また、優先入所を認めることで、保育所等の設置を促進する効果が期待でき、市内全体の急増する保育ニーズへの対応の効果が期待される。
- ・なお、この措置は、待機児童が解消されていない本市の現状を踏まえた緊急措置的なものと位置付ける。

（２）対象マンション

- ・対象マンションは平成 30 年度以降に建設された新築マンションで、70 戸以上のもの（大規模マンション条例第 2 条第 1 号に規定する「大規模マンション」）とする。
- ・平成 29 年度以前に建設された既存のマンションや、70 戸未満の小規模マンション内の保育所等は優先入所の対象としない。
- ・大規模マンションの敷地外にある保育所等は優先入所の対象外とする。
- ・急増する保育ニーズへの対応という観点から、マンションへの入居が始まってから、1 年以内に開設する保育所等に限る。

・**検討課題** 上記を前提に、対象マンションをさらに絞り込むか

案① 大規模マンション条例第 7 条第 1 項の協力要請の対象となったものに限定する。

案② 案①のような絞り込みをせず、協力要請の対象外のものも広く含める。

→なお、案②とするならば、優先入所の実施理由が変わってくる。

（３）対象者

- ・マンションを借りている人等も含め、対象マンションの住民であれば優先入所の対象とする。

(4) 実施期間

ア 平成 30 年 4 月 1 日から実施（ただし、同日以降建設された、大規模マンション条例第 2 条第 1 号に規定する「大規模マンション」が対象）

イ 個々の大規模マンションについて住民の優先入所を認める期間

- ・マンション建設に伴う急増する待機児童発生の防止・抑制という制度趣旨及び緊急措置という位置づけから、マンション建設（保育所等の整備）当初だけとする（保育所等が入所募集を開始した当月のみ）。
- ・マンション建設（保育所等の整備）当初にマンションの住民が優先入所した後は、通常の保育所等と同様、マンションの住民かどうかを問わずポイント制による利用調整を行う。

(5) 利用調整の方法

- ・マンションの住民を別枠で最優先とする。
- ・マンションの住民を優先するのは、マンション内の保育所等を第 1 希望とした場合に限定する。
- ・マンションの住民から入所枠を超える申込があった場合は、マンションの住民の間でポイント制による利用調整を行う。

**優先入所の実施にあたり、マンション事業者がマンション購入者に
周知しなければトラブルを招く可能性のある事項**

- ・優先入所については、マンション購入者に過度の期待を持たせてトラブルになることを防止するため、ルールを明確にするとともにマンション購入者への周知が重要。
- ・十分な周知がなければ、優先入所を期待してマンションを購入したが、結果として優先入所が認められず期待外れになった場合、マンション事業者とマンション購入者との間でトラブルになる可能性がある。
- ・周知が必要な事項は下記のとおり。

《周知が必要な事項》

- ・マンション事業者が保育所等の整備をしようとしても、当該マンション内で保育所等の運営を行う事業者を確保できない場合があること。
- ・保育所等について本市の設置認可が下りない場合があること（審査基準を満たさない等）。
- ・保育所等の開所時期とマンションへの入居時期がずれることにより、優先入所を受けられない場合があること。
- ・入所枠よりも優先入所の対象となる希望者の数が多く、結果として当該保育所等の利用ができない場合があること。
- ・障がい児等の配慮の必要な児童で、保育所等が受け入れ困難な場合があること。

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
保育施設等の整備に係る事前協議に関する条例（抜粋）

（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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 大規模マンション 共同住宅の用に供する建築物（他の用途を兼ねる建築物を含む。）であって、当該建築物の住戸（その床面積が35平方メートル以下の住戸を除く。以下同じ。）の総数が70戸以上のものをいう。

＜以下省略＞

（建設しようとしている大規模マンションに関する届出）

第5条 事業者は、大規模マンションを建設しようとするときは、届出期間内に、当該大規模マンションに関し、市規則で定めるところにより、次に掲げる事項を市長に届け出なければならない。

＜以下省略＞

（協力の要請）

第7条 市長は、第5条第1項の規定による届出を行った事業者と当該届出に係る大規模マンションにおける保育施設等の整備について調整を図る必要が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、当該事業者に対し、保育施設等の種別、規模その他必要な事項を示して、保育施設等の整備に関し必要な協力の要請を行わなければならない。

＜以下省略＞