

柏市公立保育園再整備検討報告書

令和6年5月

柏市こども部保育運営課

《目 次》

1	公立保育園の役割と再整備に係る機能・設備について	1
2	公立保育園再整備の検討について	3
3	再整備手法の整理について	5
4	モデル園の再整備について	9

1 公立保育園の役割と再整備に係る機能・設備について

(1) 柏市が抱える保育に関する課題

大きく、以下の3点に整理されます。

多様化する
保育ニーズへの対応

保育人材確保及び
保育の質の向上

変動する保育需要
への対応

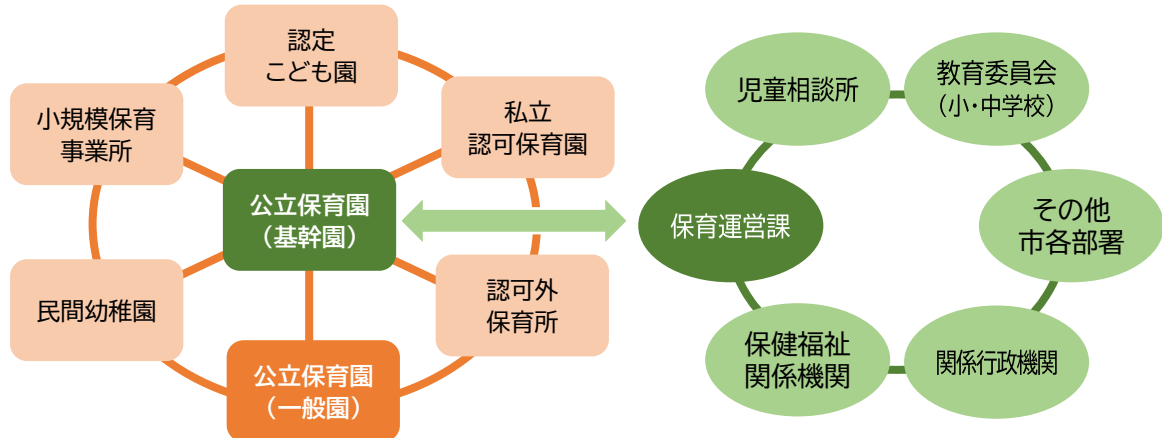
(2) 公立保育園の役割について

これらの課題に対応するため、柏市の保育における公立保育園の役割を「柏市保育のあり方に関する基本方針」等において、以下のように整理しています。

「柏市保育のあり方に関する基本方針」、「柏市保育のあり方検討懇談会報告書」より

地域調整機能

- 公立保育園の一部を「基幹園」として位置づけ、地域における保育の調整役となり、私立保育園等と協力して、地域保育の質の向上を図る。(例として、地区別交流会の開催や公開保育等といった研修の機会の提供などが考えられる。)
- 保健所、児童相談所、こども発達センター、小学校など、保育に関する他の関係行政機関と連携し、各施設や機関の課題等について情報共有を図る。



保育ニーズ 対応調整機能

- 保育需要が減少する局面においては、公立保育園における「定員の弾力化」の停止や定員削減を行い、保育需要と供給量のバランスを保つための調整を図る。

セーフティ ネット機能

- 特別な事情のある子どもの急な受け入れなどの緊急時の対応を可能とする。

(3) 公立保育園の機能・設備の検討について

公立保育園を再整備する際には、(2)の役割を果たすため、一般園及び基幹園のそれぞれに必要な機能及び設備を設置することを検討します。

《基幹園》

地域における保育の調整役としての機能を持たせた公立保育園

一般園の設備に、地域の調整役としての機能(会議室・研修室、公開保育対応スペース等)を付加する。

《一般園》

基幹園以外の公立保育園

保育室、プレイルーム、職員室、調理室等の既存施設が有する設備に、多様な保育ニーズへの対応や、保育環境の充実を図るための設備(クールダウンスペース、多目的室、相談室、エレベーター等)付加する。

《再整備の際に【一般園】及び【基幹園】に付加する機能や設備》



2 公立保育園再整備の検討について

(1) 柏市保育のあり方に関する基本方針について

柏市保育のあり方に関する基本方針においては、変動する保育需要への対応について以下のとおり基本方針を定めています。

基本方針

- 保育需要が増加する局面においては、保育園等の新園整備等によって、一人でも多くの「保育を必要としているお子さん」を保育できるよう努めます。また、公立保育園の再整備を検討します。
- 保育需要が減少する局面においては、地域の保育園等の配置状況等を考慮した上で、保育所定員の弾力化(※)の終了や公立保育園の園児定員数の調整等を実施することで、私立保育園等を含めた市全体の保育が安定的に提供されるよう努めます。また、公立保育園の統廃合を検討します。

※保育所定員の弾力化：市町村において待機児童解消等のため、定員を超えて入所できるようにすること

また、それぞれの局面においては、以下のとおり取組むこととしています。

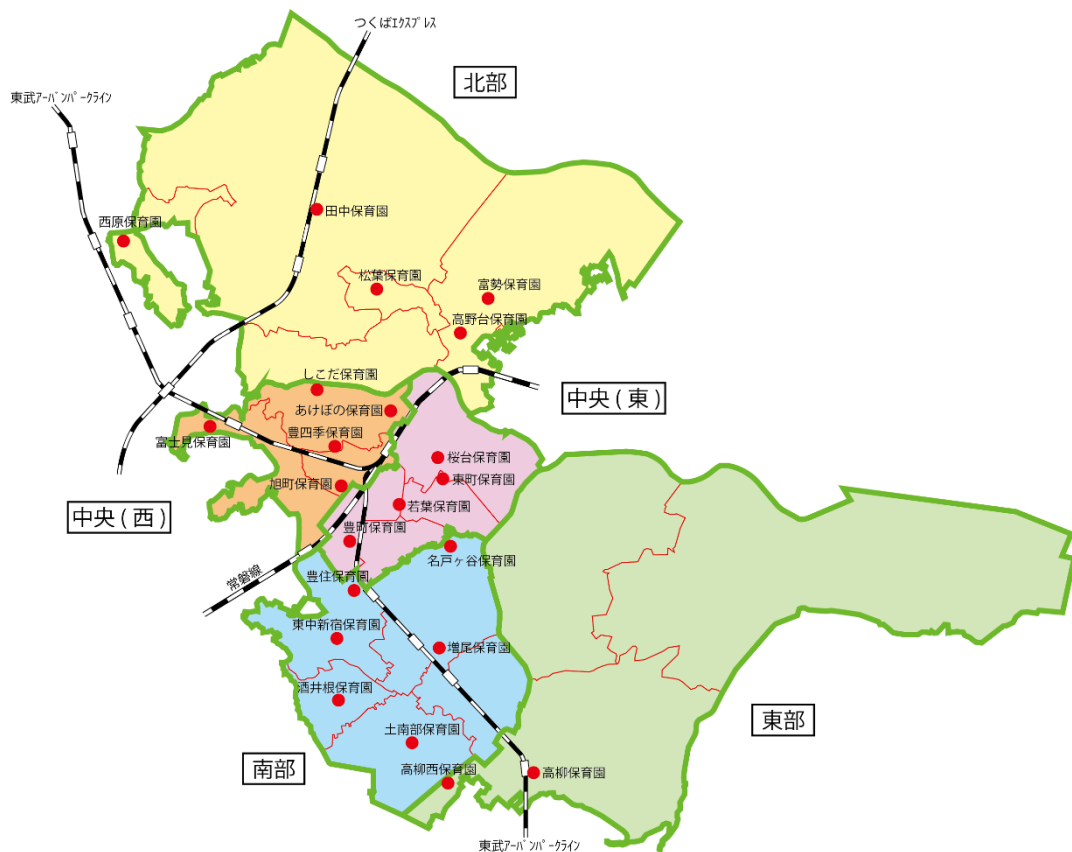
保育需要の増減	取組み
保育需要が増加する局面 	＊現地での再整備(改修・建替)を検討する。 ＊敷地や周辺の状況によって現地での再整備(改修・建替)が困難な場合は、近隣への移転を検討する。 ＊近隣への移転も困難な場合は、代替措置を検討した上で、閉園する。
保育需要が減少する局面 	＊定員数の調整や統廃合によって地域の保育園等の定員数を調整することを検討する。 ＊周辺の保育園などの配置状況などから、地域の保育が失われると判断される場合には、再整備を検討する。

(2) 公立保育園再整備検討の時期について

将来的には少子化によって保育需要が減少することが見込まれていますが、現時点において保育需要は増加傾向にあり、中長期的な保育需要の予測は困難です。

そのため、主要な建物の築年数が2024年度までに築45年以上となる園のうち、最も建築年数が経過した4園について、優先して再整備方法の検討を行うこととします。

本報告書で再整備方法を検討	主要な建物が2024年度までに築45年以上となる園のうち、最も建築年数が経過している園 【4園】	若葉保育園(中央(東))／あけぼの保育園(中央(西))／豊住保育園(南部)／桜台保育園(中央(東))
今後の保育需要や社会的背景を踏まえて検討	主要な建物が2024年度までに築45年以上50年未満となる園のうち、モデル園を除いた園 【10園】	土南部保育園(南部)／西原保育園(北部)／豊町保育園(中央(東))／富士見保育園(中央(西))／東中新宿保育園(南部)／酒井根保育園(南部)／名戸ヶ谷保育園(南部)／田中保育園(北部)／旭町保育園(中央)／東町保育園(中央(東))
	主要な建物が2024年度までに築40年以上45年未満となる園 【4園】	高野台保育園(北部)／しこだ保育園(中央)／松葉保育園(北部)／高柳保育園(東部)
	主要な建物が2024年度時点で築40年未満の園 【4園】	高柳西保育園(東部)／富勢保育園(北部)／増尾保育園(南部)／豊四季保育園(中央)

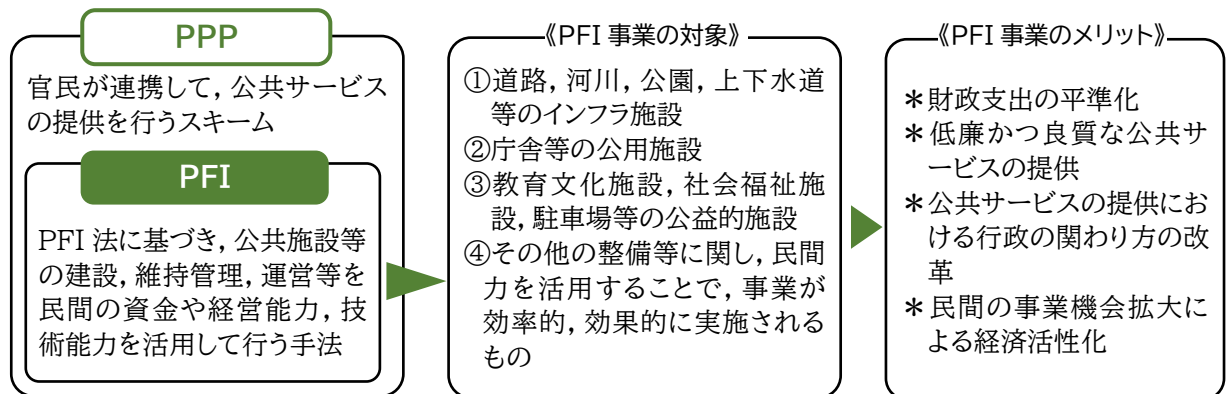


3 再整備手法の整理について

(1) 官民連携(PPP)事業手法導入の検討

公立保育園の再整備における PPP(官民連携)の1つの手法として、PFI(民間資金等活用事業)も想定されますが、ここでは、保育園施設の維持管理や運営は市が行うことを前提としていけるとともに、現状から保育園の単独施設となる可能性が高いことから、民間事業者のノウハウ(資金力、経営能力、運営ノウハウ等)を活かせる部分が限定されるため、PFI の導入は想定しないものとします。

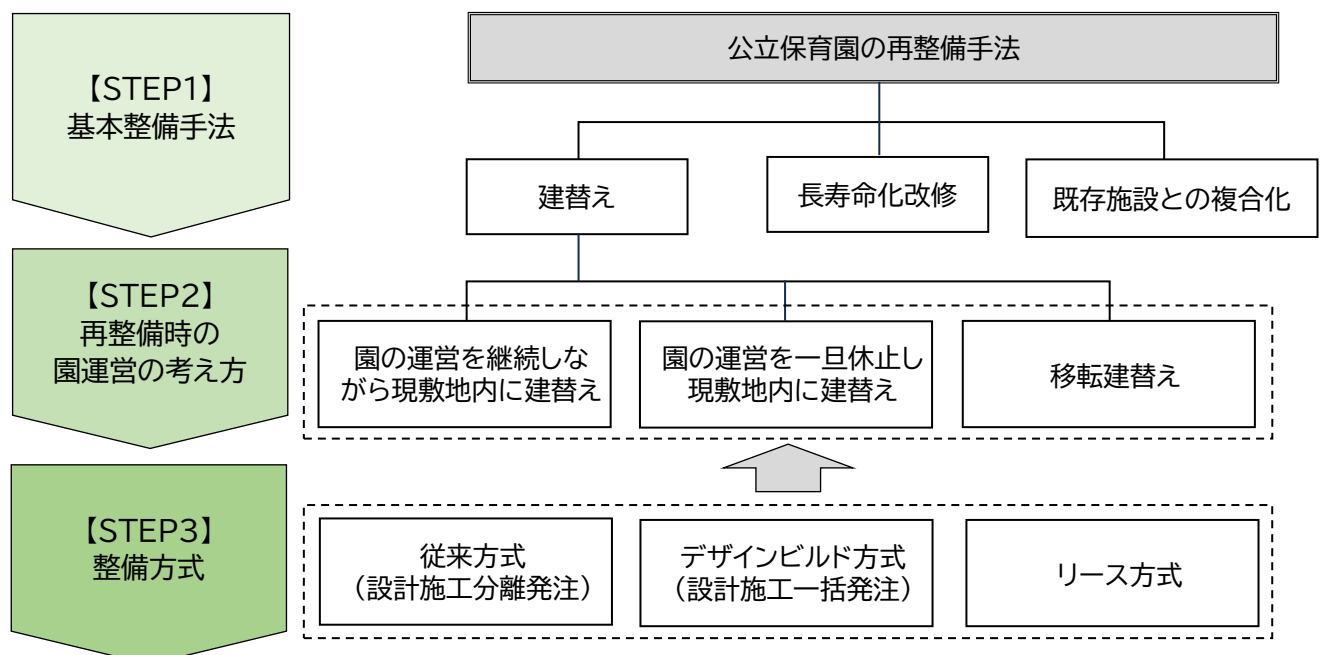
今後、個別の園の再整備に係る検討において、民間収益施設との複合化の可能性がある場合には PFI の実施を含めた検討を行うこととします。



(2) 再整備手法の検討

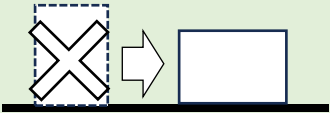
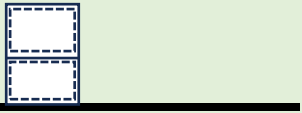
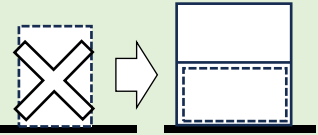
公立保育園の保育需要に応じた再整備の考え方に基づき、既存の公立保育園において、老朽化に伴う再整備を行う必要がある場合、下記に掲げる再整備の手法が考えられます。これらは、全ての保育園において同一の手法を用いるのではなく、それぞれの園の個別整備計画を検討する時点において、最も適した手法を選択することが望まれるため、ここでは、それぞれの手法における長所や短所、判断する際の視点などについて整理しておきます。

なお、公立保育園と他の公共施設との複合化も想定されますが、複合化の実現には、相手方の施設の老朽化の状態や利用状況等に大きく左右され、現時点において具体的な整理を行うことは困難であるため、公立保育園を単独で再整備する前提で整理します。



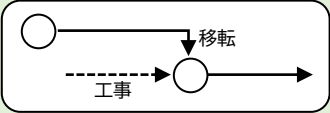
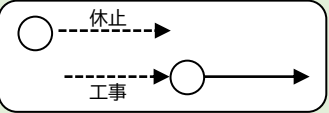
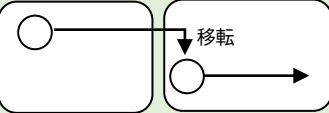
《STEP1-基本整備手法について》

老朽化した公立保育園を再整備する基本手法として大きく次の3つが考えられ、それぞれ以下のような長所や短所が想定されます。そのため、適用判断に整理した項目を十分に勘案し、対象とする保育園に適した手法を決定する必要があります。

	建替え	長寿命化改修	既存施設との複合化
			
概 要	* 現敷地内に保育環境の向上を目的とした、適正規模な施設として建替えを行う。	* 現行建物の躯体を残して、保育環境の向上と施設の長寿命化のための改修を行う。	* 近隣の未利用(公共)施設の一部又は全体を活用し、公立保育園として機能転換する。
長 所	* さまざまな保育ニーズに対応した適正規模で適正な保育環境を有した建物とすることができる。	* 現行建物の躯体を利用するため、建替えと比べて事業コストを抑えることができる。	* 現状の保育環境を継続しながら、再整備が可能である。
短 所	* 現敷地内又は近隣用地(公共・借地)に仮設園舎を設ける必要がある。 * 工事期間中の安全性や保育環境維持のための十分な対策が求められる。	* 現行敷地内又は近隣用地(公共・借地)に仮設園舎を設ける必要がある。 * 現行建物の躯体を利用するため、レイアウトや機能向上に限界がある。 * 工事期間中の安全性や保育環境の維持のための十分な対策が求められる。	* 再整備のタイミングで未利用施設が見つかる可能性は限定される。 * 保育園に適した施設とするため、利用階が限定されるほか、大掛かりな改修が必要となる。 * 屋外施設となる園庭やプール、遊具スペースの確保が困難な場合がある。 * 通園先がこれまでと異なるため、利便性が低下する可能性がある。
適用判断	* 現敷地内又は近隣に仮設園舎の建設が可能なこと。 * 建替え後も一定期間以上の園の継続性が想定されること。	* 現敷地内又は近隣に仮設園舎の建設が可能なこと。 * 躯体自体の劣化が少なく、構造体の強度が高いと判断されること。 * 築40年未満の建物を基本とし、築40～50年時を目安に長寿命化改修を行うことで、今後30年以上の長寿命化効果が得られること。 * 現施設の諸室レイアウトがシンプルで、長寿命化改修による機能向上が図られること。	* 再整備に適した規模や立地条件の未利用公共施設が近隣にあること。 * 移転・改修整備により、今後、一定期間以上の保育園機能が維持できること。

《STEP2-再整備時の園運営の考え方について》

建替えを行う際は、敷地内又は近隣用地への仮設園舎の整備や工事期間中の安全性、適正な保育環境の確保といった可能性によって、以下のような手法が考えられます。

	園の運営を継続しながら現敷地に建替え	園の運営を一旦休止し現敷地に建替え	移転建替え
			
概 要	* 敷地内又は近接地に仮設園舎を整備して園を運営しつつ、旧園舎の解体及び新園舎の整備を行う。	* 一旦、園の運営を休止し、新たな園を現敷地内に整備する。	* 新たに確保した敷地に園舎を新設し、移転後に既存の園を解体する。
長 所	* 新たな土地の確保が不要であり、事業期間が短くなる。 * 利用者は、整備期間中も同じ園に通園することができる。	* 新たな土地の確保や仮設園舎の整備が不要なため、全体事業費を抑えることができる。	* 工事期間中の運営における制約や不便は生じない。
短 所	* 工事期間中、敷地内又は近隣に仮設園舎を設置する必要がある。 * 工事期間中の運営に制約や不便が生じる。(児童の安全確保、騒音の発生、園庭空間の縮小など) * 仮設園舎の整備に必要な建設費や借地料等が生じるため、全体事業費が高くなる。	* 工事期間中の運営に制約や不便が生じる。(児童の転園、保育士の再配置など)	* 現敷地の近隣に新たな土地を確保する必要がある。 * 市有地が無い場合、土地の取得や借地に関する費用を要する。 * 園の移転に伴い、現利用者の通園先が変わる。
適用判断	* 園の運営において安全性や保育環境の維持を確保したまま、建替え工事が可能であること。	* 園の運営を一時休止するための代替方策が確保できること。	* 事業コスト等も含めた妥当性が理解されること。 * 移転後も地域の保育需要と供給のバランスが維持できること。

《STEP3-整備方式について》

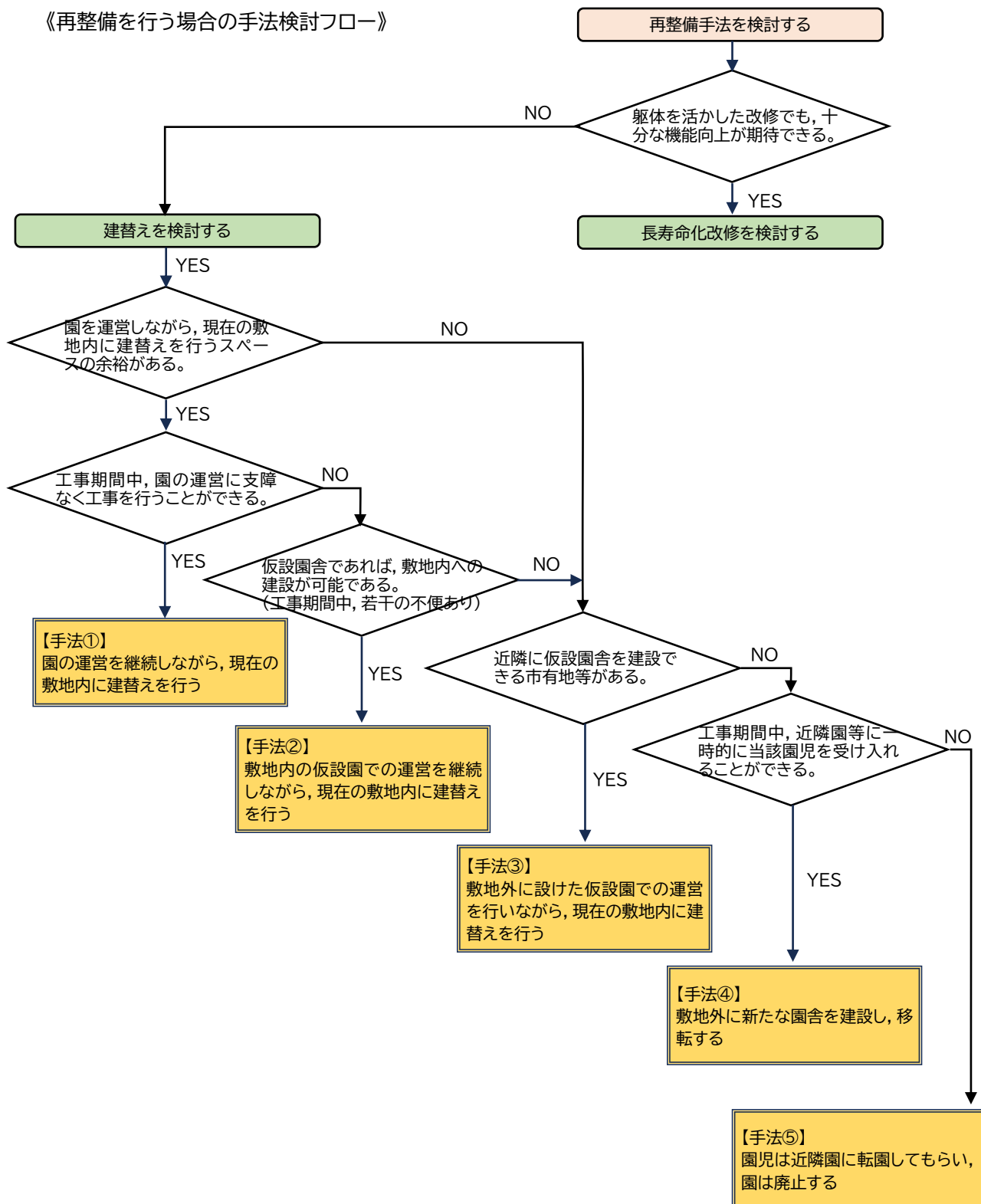
さらに、施設の再整備にあたっては、従来方式である設計施工の分離発注方式の他に、デザインビルド方式やリース方式などの手法もあるため、状況によってはこれらの手法を選択することが有効な場合も考えられます。

	従来方式 (設計施工分離発注)	デザインビルド方式 (設計施工一括発注)	リース方式
	<pre> graph LR A[設計] --> B[工事] B --> C[竣工引渡] </pre>	<pre> graph LR A[設計工事] --> B[竣工引渡] </pre>	<pre> graph LR A[設計工事] --> B[竣工] B --> C[リース] C -- 対価 --> B C -- 管理 --> B </pre>
概 要	* 従来どおり、市が設計、工事をそれぞれ分けて発注する。	* 市が設計と工事を一括して発注する。	* 市が設計・工事・施設の維持管理をトータルで発注し、その対価をリース料として支払う。 * リース期間終了後(一般的には10～20年程度)は、市に無償譲渡されることが多い。
長 所	* 設計段階において、市の意向を反映しやすい。	* 民間事業者のトータルマネジメントにより、事業コストの縮減や事業期間の短縮が期待できる。 * 工事業者の技術を設計段階で反映しやすい。 * 市の発注作業を削減することができる。	* サービス対価をリース期間で分割して支払うため、初期投資を抑え、財政負担を平準化することができる。 * 設計・工事が一連の流れで行われるため、工期短縮を図ることができる。
短 所	* 工事年度に事業コストが集中して発生する。 * 市は設計、工事それぞれの段階で発注作業を行う必要がある。	* 工事年度に事業コストが集中して発生する。	* 国の補助金等の財政援助が受けられない。 * トータルの事業コストとしては、従来方式等と比べて割高になる可能性がある。
適用判断	* 長期計画に基づいた再整備であり、特に事業期間の短縮等が求められないこと。	* 設計課題に対し、特別な技術が求められること。	* 再整備の緊急性が高いこと。

4 モデル園の再整備について

優先的に再整備の検討を行う4園(若葉, あけぼの, 豊住, 桜台)は, この10年の間に計画・設計・工事の実施が求められるため, モデル園として具体的な敷地条件等を踏まえた再整備の方向性及び再整備手法について, 以下のフローに基づき検討していくものとします。

《再整備を行う場合の手法検討フロー》



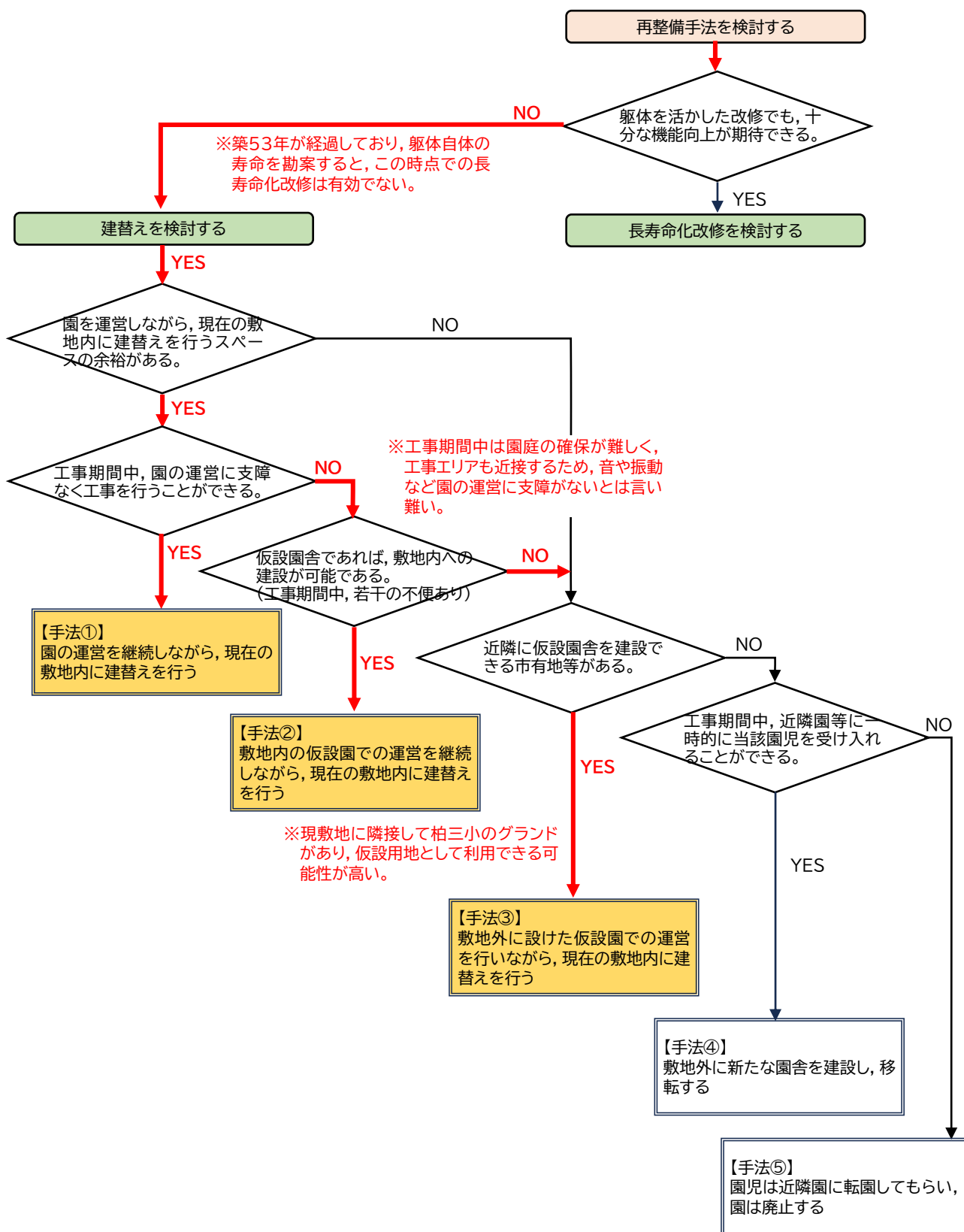
(1) 若葉保育園

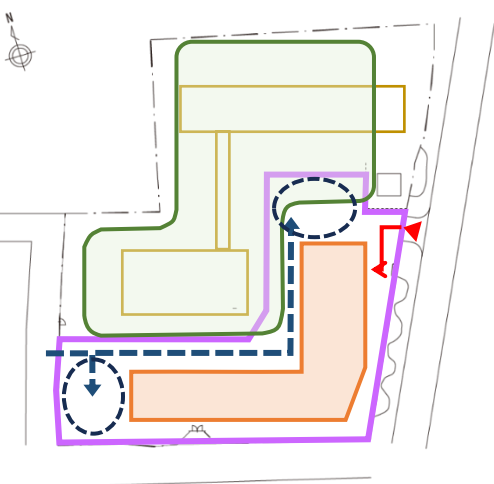
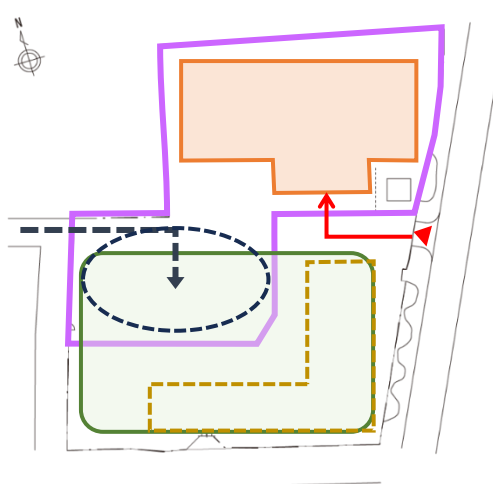
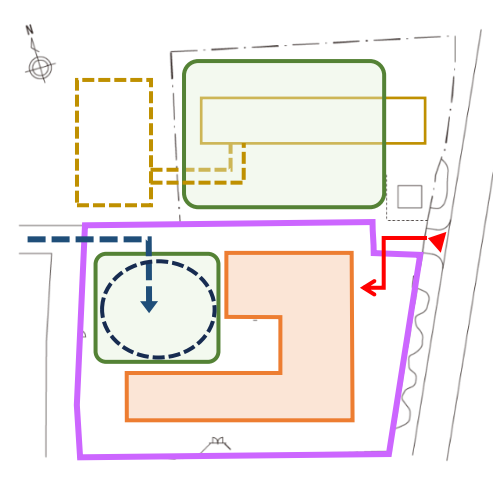
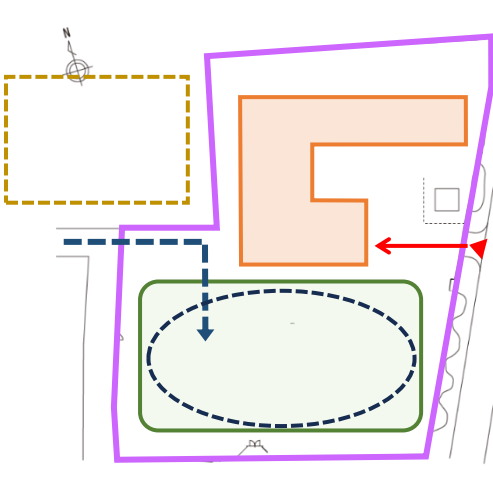
《施設の現況》

園 名	若葉保育園		
住 所	若葉町4-36(富里地域)	用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)
敷 地 面 積	3,168㎡	延 床 面 積	1,027㎡
建 築 年 度	1970 年(築53 年)	構 造 / 階 数	RC 造 / 地上2階
定 員	130人	保 育 年 齢	生後57日～5歳
現況配置図 凡 例 - 校舎等 - 園庭エリア - 遊具エリア - プール - 駐車場 - 駐輪場			
現 地 写 真	東側道路 (レイソルロード) 園庭から見た園舎 (正面:A 棟, 左:B 棟) 敷地に隣接する 柏第三小学校(柏三小)		
敷地の状況	*園庭は逆L型の形状であり、植栽や遊具部分を含めると、約1,200㎡を有している。 *敷地の東側は「レイソルロード」と呼ばれるコミュニティ道路に面しており、歩道内(園敷地側)に高さのある植栽帯が設けられている。 *西側道路(約5.2m)、南側道路(約6.2m)にも接道している。 *敷地の西北側は柏三小の敷地が隣接しており、北側はプール、西側は学校施設跡地がある。(※南東角部にコンクリート製の倉庫あり)		
建物の状況	*築53年が経過しており、外観からも施設の老朽化がうかがえる。 *RC造/2階建ての2棟の建物(延床約1,030㎡)が渡り廊下で結ばれている。 *北側A棟の1階部分に厨房が配置されている。		
近隣公共施設等	～100m	*敷地の北側は柏三小グラウンドに面しており、グラウンドの南側にはこどもルーム(学童保育)の建物が2棟立地している。	
	100～250m	*南側約200mの位置に日立柏総合グラウンドの広大な敷地がある。	
	250～500m	—	

《施設の現況を踏まえた再整備手法の検討》

既存の施設や周辺環境等の状況を踏まえ、先の手法検討フローに基づいて、若葉保育園の再整備手法の検討を行います。



		手法① 現敷地内での建替え(仮設なし)	手法② 現敷地内での建替え(敷地内仮設)	手法③		手法④	手法⑤
				A) 現敷地内での建替え(一部敷地外仮設)	B) 現敷地内での建替え(敷地外仮設)		
配置イメージ						* 現地建替えが可能なため省略。	
概略スケジュール		①既存園を運営しながら敷地の南側に新設園舎を建設, 移転(1.5年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③敷地北側に園庭を整備(0.5年)	①園庭内に仮設園舎を建設, 仮移転(1年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事, 移転(1.5年) ④仮設園舎の解体(0.5年) ⑤敷地南側に園庭を整備(0.5年)	①隣接する柏三小の敷地内に B 棟の仮設園舎を建設, 仮移転(1年) ②既設園舎(B 棟)の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事, 移転(1.5年) ④既設園舎(A 棟)及び仮設園舎の解体(0.5年) ⑤敷地北側に園庭を整備(0.5年)	①隣接する柏三小の敷地内に仮設園舎を建設, 仮移転(1年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事, 移転(1.5年) ④敷地南側に園庭を整備(0.5年)		
		約2.5年	約4年	約4年	約3.5年		
概略事業費		約8.1 億円	約 10.5 億円	約9.2 億円	約 9.2 億円		
評価の視点	整備後の保育環境	* 新設園舎の建設が既存の園庭内に限定されるため, 諸室レイアウト上の制約が生じる。 * 最終的には敷地北側への園庭配置となるが, 面積が広く園舎との離隔も確保できるため, 園舎が園庭におとす影の影響は小さい。	* 新設園舎の形状がビル型となるため, 諸室レイアウト上の工夫が必要である。 * 敷地の南側にほぼ整形のまとまった園庭が確保できる。	* 園舎北側への園庭配置となるが, 建物との離隔がある程度確保できるため, 日影の影響は小さい。	* 従来どおり, 敷地の南側に園庭を設けることができ, 園庭及び保育室の日当たりも確保しやすい。		
	周辺環境への影響	* 北側園庭が柏三小グラウンドと接するため, 敷地境界部分の配慮が必要となる。 * 園舎を敷地の南・東側いっばいに園舎を建てる必要があるため, 南側, 東側道路への圧迫感がやや生じる。	* 北側にボリュームのある園舎が立地するため, 若干ではあるが柏三小のグラウンドに影ができる。	* 北側園庭が柏三小グラウンドと接するため, 敷地境界部分の配慮が必要となる。 * 東側敷地境界からセットバックすることで, コミュニティ道路への圧迫感は軽減される。	* 北側にボリュームのある園舎が立地するため, 若干ではあるが柏三小のグラウンドに影ができる。 * 東(コミュニティ道路)側と南(低層住宅地)側への建物配置を避けることで, 周辺居住環境への影響は少ない。		
	工事期間中の課題	* 仮設園舎の建設が不要なため, 工事期間は約2.5年と4案の中では最も短い。 * まとまった作業ヤードが確保しづらい。 * 作業ヤード確保のため, 仮囲いが既設園舎に近接し, 工事期間中の安全面や環境面(騒音, 振動等)への影響が生じる。 * 工事期間中, 園庭は柏三小グラウンドの一部を借用する必要がある。	* 工事期間は約4年を要する。 * 作業ヤード確保のため, 仮囲いが仮設園舎に近接し, 工事期間中の安全面や環境面(騒音, 振動等)への影響が生じる。 * 工事期間中, 園庭は柏三小グラウンドの一部を借用する必要がある。	* 工事期間は約4年を要する。 * 敷地南側半分を工事ヤードとすることで, 工事期間中の安全面や環境面(騒音, 振動等)を確保しやすい。 * 工事期間中, 園庭は柏三小グラウンドの一部を借用する必要がある。	* 仮設園舎への園児の通園動線と工事車両の動線が輻輳する可能性がある。		
	財政面	* 仮設園舎が不要となることで, 全体事業費を抑制することができる。	* 工事期間中, 現状の施設規模及び設備(厨房等)を有した仮設園舎分のコストが増える。	* 厨房が入る既存園舎の一部(A棟)を残して運用することで, 仮設園舎の延床面積が半減でき, 建築本体や設備にかかるコストを軽減することができる。	* 工事期間中, 現状の施設規模及び設備(厨房等)を有した仮設園舎分のコストが増える。		

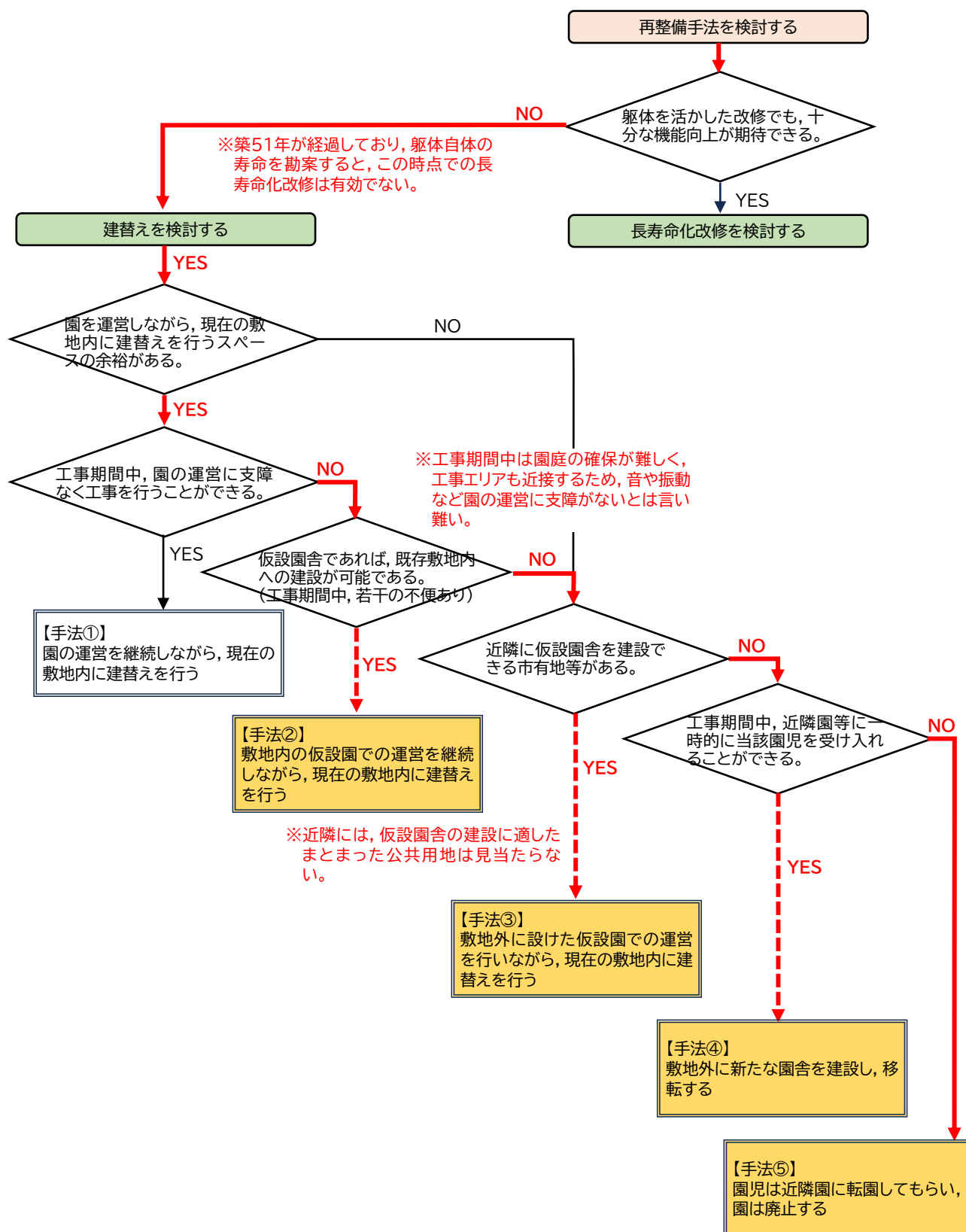
(2) あけぼの保育園

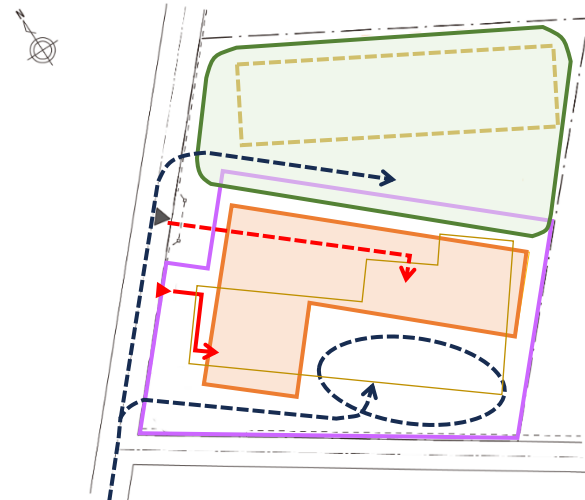
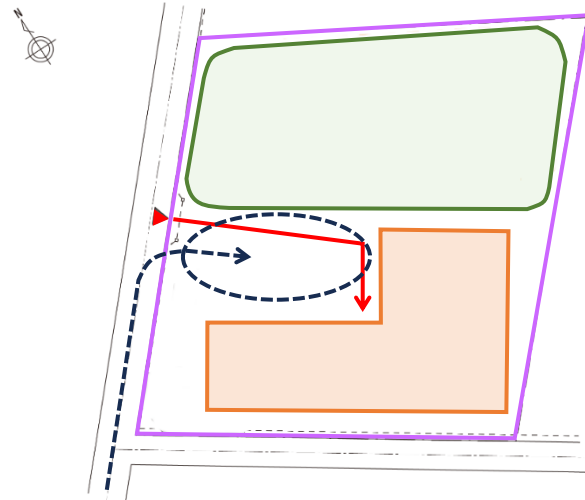
《施設の現況》

園 名	あけぼの保育園		
住 所	あけぼの3-4-18(豊四季台地域)	用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)
敷 地 面 積	1,460㎡	延 床 面 積	591㎡
建 築 年 度	1972年(築51年)	構 造 / 階 数	RC 造 / 地上2階
定 員	90人	保 育 年 齢	1歳～5歳
現況配置図			
現 地 写 真			
	西側接道と赤城神社の森	園庭に面する北側低層住宅地	南西角地に配置されたプール
敷地の状況	*敷地の西側は幅員4m未満(約3.6m)の道路に面し、道路を挟んで赤城神社のボリュームのある緑が連続する。南側の道路は幅員2.8mしかなく、大型車両の通行は困難である。 *園庭面積は約680㎡と狭小であり、園庭に近接した北東側には、メッシュフェンス越しに低層住宅が建ち並ぶ。 *駐車場は南側道路に面して3台、西側道路に面して2台分が確保されているが、西側2台は縦列で駐車しづらい形態である。		
建物の状況	*築年数51年の建物(延床約600㎡)であり、外壁は再塗装が施され、外観的にはそれほど老朽化しているイメージはない。 *敷地の南西角地に配されたプールは歩行者からも直接見通せる状況にある。 *建物は敷地の南西側に配置されており、園庭の南側1/3程度は園舎の影が長く影響を及ぼす配置となっている。		
近隣公共施設等	～100m	*道路を挟んで北西側には赤城神社の境内が広がっている。	
	100～250m	*直線で約200mの場所に「大堀川防災レクリエーション公園」のまとまった公共用地があるが、大堀川洪水時には利用不可とされている。	
	250～500m		

《施設の現況を踏まえた再整備手法の検討》

既存の施設や周辺環境等の状況を踏まえ、先の手法検討フローに基づいて、あけぼの保育園の再整備手法の検討を行います。



		手法① 現敷地内での建替え(仮設なし)	手法② 現敷地内での建替え(敷地内仮設)	手法③ 現敷地内での建替え(敷地外仮設)	手法④ 移転建替え	手法⑤ 近隣園への転園		
配置イメージ		＊園庭内で工事ヤードを確保しながら既設園舎(約980㎡)の1.2倍の新設園舎を建設することは難しい。			(移転先の敷地形状による)	—		
概略スケジュール			①園庭北側に現施設と同規模の仮設園舎を建設, 仮移転(1年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事, 移転(1.5年) ④仮設園舎の解体(0.5年) ⑤園庭復旧工事(0.5年)	①園外に仮設園舎を建設, 仮移転(1年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事, 移転(1.5年)			①移転先の用地確保 ②新設園舎及び園庭の整備工事, 移転(2年) ③既存園舎の解体(0.5年)	—
概略事業費			約4年	約3年			用地確保後, 約2.5年	
			約6.0億円	約6.0億円 (仮設園舎場所の借地料除く)			約4.7億円 (移転先の用地費・借地料除く)	約0.2億円 (既存園解体費のみ)
評価の視点	整備後の 保育環境		＊園庭面積が現状よりも少し狭くなる。 ＊敷地面積から施設規模の拡張は難しく, 既存機能の充実を図るためには定数を減らすことも考えられる。	＊敷地面積から施設規模の拡張は難しく, 既存機能の充実を図るためには定数を減らすことも考えられる。			＊一部の園児においては, 保育期間の途中で生活環境が変わる可能性がある。	＊近隣園において, 約90人の園児受入れ又は定員減が必要となる。
	周辺環境 への影響	＊出入口の設置が想定される西側接道(幅員約3.6m)は, 近隣の居住者等の車両動線と輻輳するため, 通園時の園児の安全確保が難しい。	＊出入口の設置が想定される西側接道(幅員約3.6m)は, 近隣の居住者等の車両動線と輻輳するため, 通園時の園児の安全確保が難しい。	＊新設園舎の周辺においては, 生活環境に影響を与える可能性がある。	＊受入れる園児数が増加することで, 生活環境に影響を与える可能性がある。			
	工事期間中 の課題	＊仮設園舎を園庭内に先行して整備することで, 工事期間中の園庭面積が狭小となるとともに, 工事期間も約4年と長くなる。 ＊仮設園舎と工事ヤードが近接するため, 工事期間中の安全面や環境面(騒音, 振動, 日照等)への影響が生じる。 ＊工事期間中は, 西側道路(約3.6m)道路を工事車両が利用することになり, 園児の通園ルートと輻輳する。 ＊仮設園舎が北側住宅地に近接する。	＊全事業期間は約3年を要する。	(移転先の敷地等の条件による)	—			
	財政面	＊工事期間中, 現状の施設規模及び設備(厨房等)を有した仮設園舎分のコストが増える。	＊工事期間中, 現状の施設規模及び設備(厨房等)を有した仮設園舎分のコストが増える。 ＊仮設園舎建設のための公共用地が確保できず, 民間用地を借地する場合, 約3年間の借地料が別途発生する。	＊近隣に最低でも約1,780㎡の敷地が必要であり, 民地であれば別途, 用地費(又は借地料)が必要となる。	—			

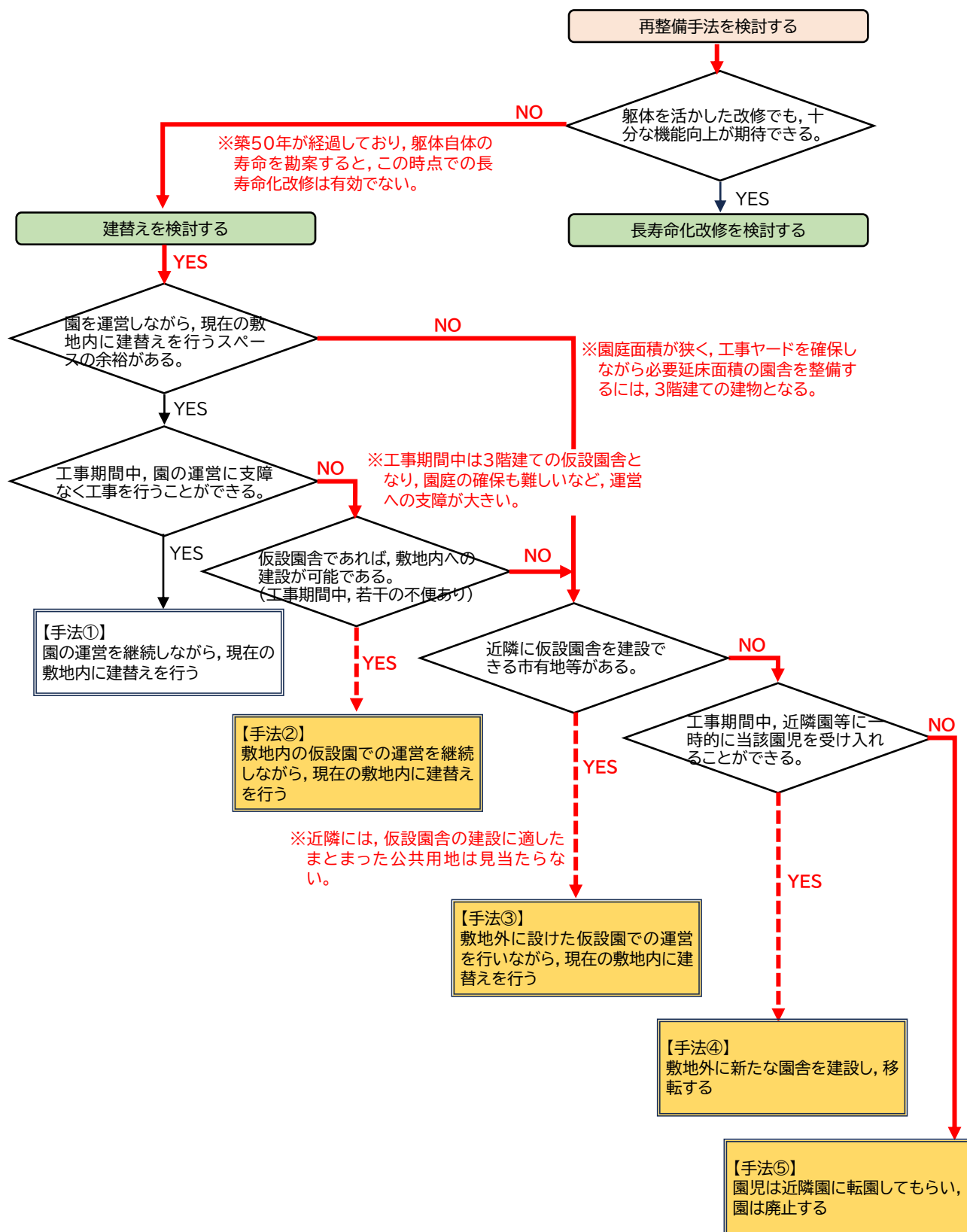
(3) 豊住保育園

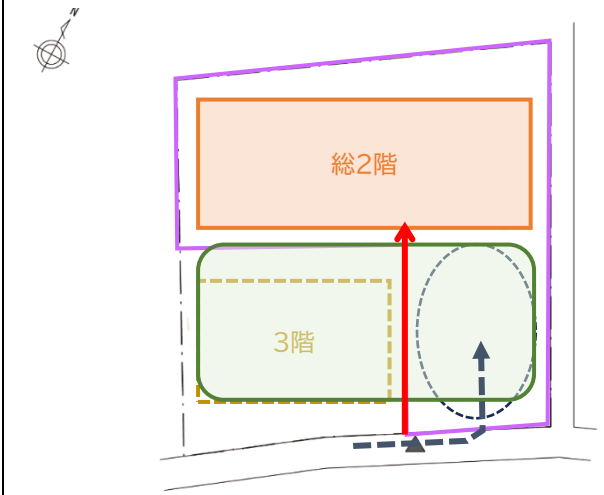
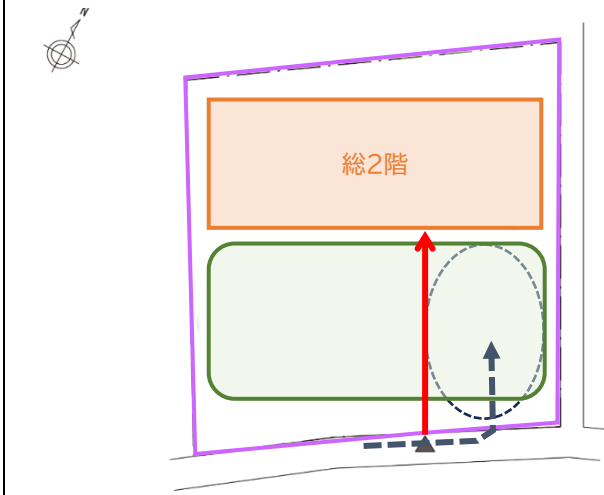
《施設の現況》

園 名	豊住保育園		
住 所	豊住3-1-43(光ヶ丘地域)	用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)
敷 地 面 積	2,315㎡	延 床 面 積	981㎡
建 築 年 度	1973 年(築50年)	構 造 / 階 数	RC 造 / 地上2階
定 員	130人	保 育 年 齢	生後57日～5歳
現況配置図			
現 地 写 真			
	北側背後の大規模マンション	東側接道	南側接道
敷地の状況	*敷地の北西側, 園舎の背面には10階建てのマンションが立地している。 *敷地周辺には低層住宅が整然と立地している。 *園庭は, 逆L字型形状の建物に囲まれた約700㎡の整形となっている。 *駐車場は南東角部に4台分確保されている。		
建物の状況	*RC 造 / 地上2階(一部1階)の3棟建(延床約980㎡)となっており, それぞれが屋根付の渡り廊下で結ばれている。 *外壁は再塗装が施され, 外観的にはそれほど老朽化しているイメージはない。		
近隣公共施設等	～100m	*近隣の公共施設としては, 敷地北東角部, 東側接道に面して豊住第二公園(街区公園)が位置しているが, 面積が約670㎡と園庭面積より狭く, その他にはまとまった公共施設用地は見当たらない。 *敷地を挟んだ南側に短冊状で細長い形状(約10m×30m)の月極駐車場がある。	
	100～250m		
	250～500m	*直線距離で500mの位置に柏豊小が立地している。	

《施設の現況を踏まえた再整備手法の検討》

既存の施設や周辺環境等の状況を踏まえ、先の手法検討フローに基づいて、豊住保育園の再整備手法の検討を行います。



		手法① 現敷地内での建替え(仮設なし)	手法② 現敷地内での建替え(敷地内仮設)	手法③ 現敷地内での建替え(敷地外仮設)	手法④ 移転建替え	手法⑤ 近隣園への転園
配置イメージ					(移転先の敷地形状による)	—
概略スケジュール			①プール、南棟(0歳児保育室)の解体(0.5年) ②園庭内に3階建ての仮設園舎を建設、仮移転(1年) ③本棟、遊戯室棟の解体(0.5年) ④新設園舎の整備工事、移転(1.5年) ⑤仮設園舎の解体(0.5年) ⑥園庭復旧工事(0.5年)	①園外に仮設園舎を建設、仮移転(1年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事(1.5年) ④園庭復旧工事、移転(0.5年) ⑤仮設園舎の解体(0.5年)	①移転先の用地確保 ②新設園舎及び園庭の整備工事、移転(2年) ③既存園舎の解体(0.5年)	—
			約4.5年	約4年	用地確保後、約2.5年	
概略事業費			約10.2億円	約9.9億円 (仮設園舎場所の借地料除く)	約7.7億円 (移転先の用地費・借地料除く)	約0.3億円 (既存園解体費のみ)
評価の視点	整備後の 保育環境	* 園庭内で工事ヤードを確保しながら既設園舎(約590㎡)の1.2倍の新設園舎を建設することは難しい。	* 敷地面積から施設規模の拡張は難しく、既存機能の充実を図るためには定数を減らすことも考えられる。 * 北東側の接道は幅員が狭いため、敷地南側への表門設置が想定され、園庭を通して園舎エントランスにアプローチする必要がある。 * 総2階の園舎とすることで、敷地の南側半分は園庭に充てることができる。	* 敷地面積から施設規模の拡張は難しく、既存機能の充実を図るためには定数を減らすことも考えられる。 * 北東側の接道は幅員が狭いため、敷地南側への表門設置が想定され、園庭を通して園舎エントランスにアプローチする必要がある。 * 総2階の園舎とすることで、敷地の南側半分は園庭に充てることができる。	* 一部の園児においては、保育期間の途中で生活環境が変わる可能性がある。	* 近隣園において、約130人の園児受入れ又は定員減が必要となる。
	周辺環境 への影響		* 現施設規模の園舎を確保するには、総2階建ての建物となり、北側の低層住宅に対する日影の影響が生じる。	* 現施設規模の園舎を確保するには、総2階建ての建物となり、北側の低層住宅に対する日影の影響が生じる。	* 新設園舎の周辺においては、生活環境に影響を与える可能性がある。	* 受入れる園児数が増加することで、生活環境に影響を与える可能性がある。
	工事期間中の課題		* 全事業期間は約4.5年を要し、新設園舎に移転後も1年程度、園庭は利用できない。 * 敷地内に工事ヤードを確保するため、仮設園舎整備前に南棟(0歳児保育室)を解体する必要がある、一時的な受け入れができない期間が生じる可能性がある。 * 仮設園舎と工事ヤードが近接するため、工事期間中の安全面や環境面(騒音、振動等)への影響が生じる。 * 現施設規模の仮設園舎を園庭内に確保するには、3階建ての建物となり、諸室のレイアウトが難しくなるとともに、保育運営しづらい環境となる可能性が高い。 * 工事期間中、園庭を敷地内に確保することは困難なため、豊住第二公園(街区公園)等を園庭代わりに利用する必要がある。	* 全事業期間は約4年を要する。	(移転先の敷地等の条件による)	—
	財政面		* 工事期間中、現状の施設規模及び設備(厨房等)を有した仮設園舎(3階建て)が必要であり、必要設備も増えるためコストが割高となる。	* 工事期間中、現状の施設規模及び設備(厨房等)を有した仮設園舎分のコストが増える。 * 仮設園舎建設のための公共用地が確保できず、民間用地を借地する場合、約4年間の借地料が発生する。	* 近隣に約2,940㎡の敷地が必要であり、民地であれば別途、用地費(又は借地料)が必要となる。	—

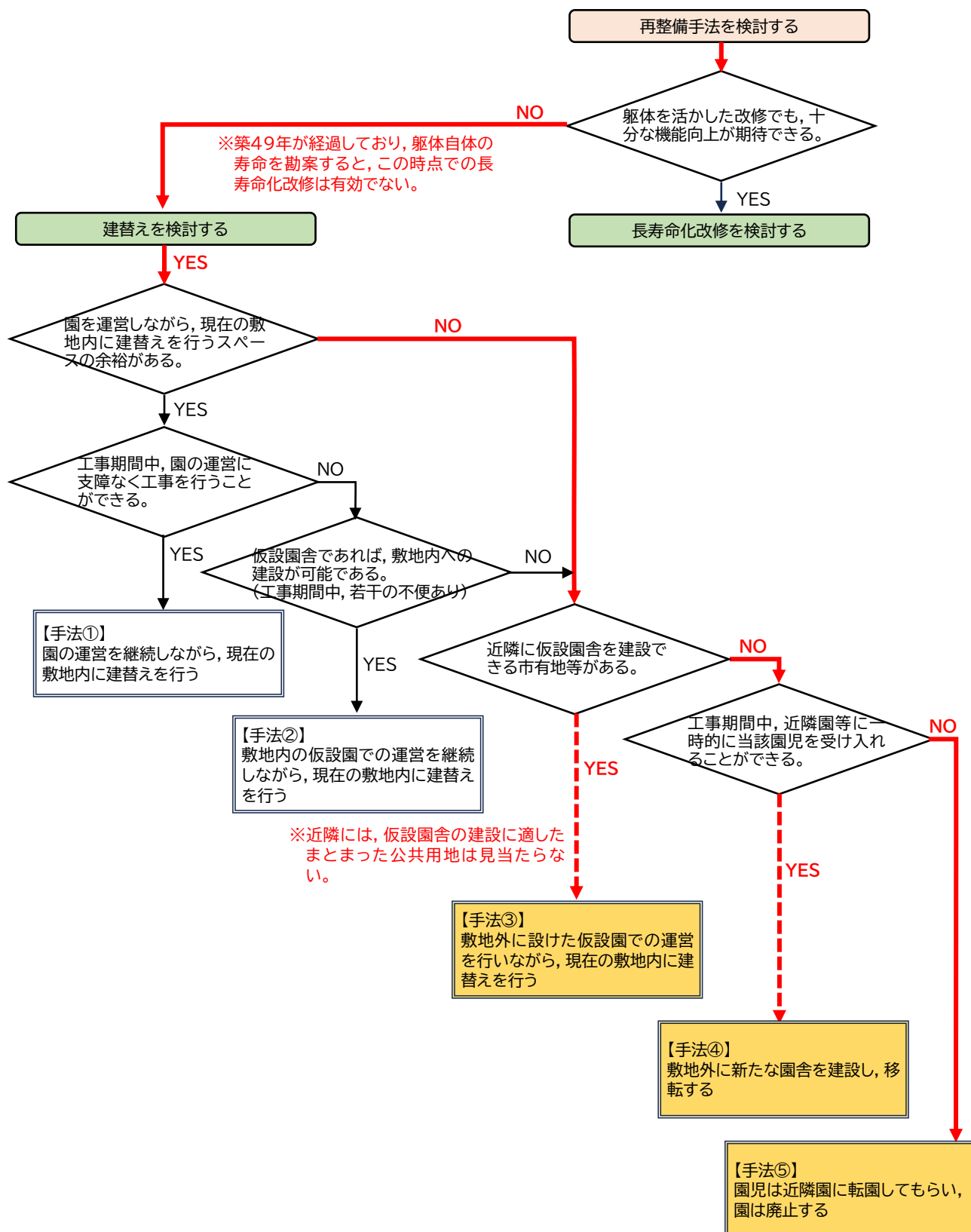
(4) 桜台保育園

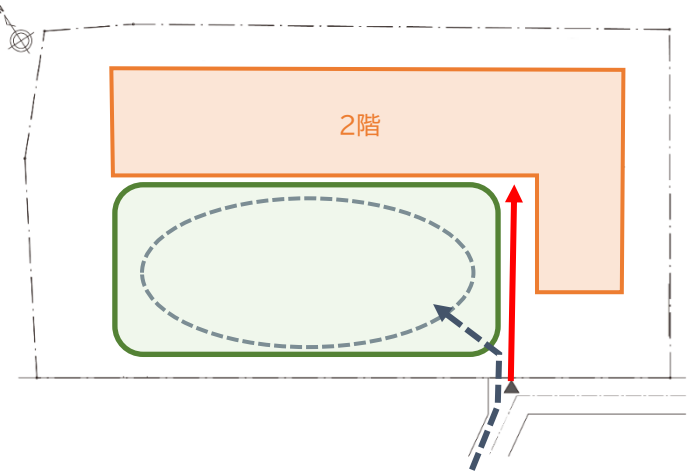
《施設の現況》

園 名	桜台保育園		
住 所	桜台9-6(柏中央地域)	用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)
敷 地 面 積	3,944㎡	延 床 面 積	1,397㎡
建 築 年 度	1974年(築49年)	構 造 / 階 数	RC 造 / 地上2階地下1階
定 員	160人	保 育 年 齢	生後57日～5歳
現況配置図			
現 地 写 真			
	南西側斜面	園舎と園庭内の桜の大木	市道からのアプローチ斜路
敷地の状況	* 敷地の北西側と南西側は急勾配の斜面地となっており、北西側は敷地いっぱいの利用は難しく、建築可能な敷地の有効面積は約2,200㎡程度である。 * アプローチ道路は南西側からの幅員4m勾配道路のみである。 * 敷地の北東側には、学校敷地より地盤が低い低層住宅地が近接している。 * 園庭は約820㎡程度と狭小であり、さらに園庭内には桜の大木があり、園庭の広場部分が不整形となっている。 * 駐車場は、園の敷地から離れた場所に確保されている。		
建物の状況	* RC 造 / 地上2階地下1階(延床約1,400㎡)で築49年が経過し、令和5年度に屋上防水及び外壁補修工事が行われている。 * 現在の建物は高さ10m以下であり、日影規制の対象ではないものの、園の敷地よりも地盤高の低い北東側低層住宅地に日影の影響を及ぼす可能性が高い。		
近隣公共施設等	～100m		
	100～250m	* 北東方向、国道16号を挟んで直線距離で約200mの位置に柏五小がある。	
	250～500m		

《施設の現況を踏まえた再整備手法の検討》

既存の施設や周辺環境等の状況を踏まえ、先の手法検討フローに基づいて、桜台保育園の再整備手法の検討を行います。



		手法① 現敷地内での建替え, 仮設なし	手法② 現敷地内での建替え, 敷地内仮設あり	手法③ 現敷地内での建替え, 敷地外仮設あり	手法④ 移転建替え	手法⑤ 近隣園への転園
配置イメージ					(移転先の敷地形状による)	—
概略スケジュール		* 園庭内で工事ヤードを確保しながら既設園舎(約1,400㎡)の1.2倍の新設園舎を建設することは難しい。	* 園庭内で工事ヤードを確保しながら現状規模(約1,400㎡)の仮設園舎を建設することは難しい。	①園外に仮設園舎を建設, 仮移転(1年) ②既設園舎の解体工事(0.5年) ③新設園舎の整備工事(1.5年) ④園庭復旧工事, 移転(0.5年) ⑤仮設園舎の解体(0.5年)	①移転先の用地確保 ②新設園舎及び園庭の整備工事, 移転(2年) ③既存園舎の解体(0.5年)	—
概略事業費				約4年 約14.1億円 (仮設園舎場所の借地料除く)	用地確保後, 約2.5年 約11.1億円 (移転先の用地費・借地料除く)	約0.4億円 (既存園解体費のみ)
評価の視点	整備後の保育環境			* 周辺の緑を保全しながら, 従来の保育環境とほぼ同じ状態が維持される。 * 有効敷地面積から施設規模の拡張は難しく, 新たな機能の付加は難しいと考えられる。	* 新設園舎の周辺においては, 生活環境に影響を与える可能性がある。	* 近隣園において, 約160人の園児受入れ又は定員減が必要となる。
	周辺環境への影響			* 10m以下の建物は日影規制の対象ではないものの, 園の敷地よりも地盤高の低い北東側の低層住宅地に日影の影響を及ぼす可能性が高い。	* 新設園舎の周辺においては, 生活環境に影響を与える可能性がある。	* 受入れる園児数が増加することで, 生活環境に影響を与える可能性がある。
	工事期間中の課題			* 工事車両動線は南側斜路(幅員約3.8m)のみであり, 大型工事車両の進入が困難である。	(移転先の敷地等の条件による)	—
	財政面			* 仮設園舎建設のための公共用地が確保できず, 民間用地を借地する場合, 約4年間の借地料が発生する。	* 近隣に約4,190㎡の敷地が必要であり, 民地であれば別途, 用地費(又は借地料)が必要となる。	—



柏市公立保育園再整備検討報告書

令和 6 年 5 月

発行：柏市 編集：柏市こども部保育運営課
〒277-8505 千葉県柏市柏五丁目 1 0 番 1 号
TEL：04-7128-5517 FAX：04-7164-0741
