

公立保育園再整備検討資料

令和6年度第3回柏市子ども・子育て会議

令和6年8月28日 保育運営課

あけぼの保育園

【建替え手法の検討】

【建替え手法の検討】

【あけぼの保育園】

		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	凡 例					
	新設園舎 園庭 主要エントランス 仮設園舎 工事仮囲い 工事ヤード 工事車両動線		敷地外に代替園庭が必要	敷地外に仮設園舎用地が必要	移転先用地が必要 (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 (既存園舎解体費のみ)
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。	—

あけぼの保育園

所在地：柏市あけぼの三丁目4－18

■ 保育園周辺図（半径800m、徒歩10分）



■ 代替園庭の検討（公園）

No.	名称	面積	距離	留意点
1	あけぼの公園	約1,500㎡	450m	国道を横断
2	あけぼの第二公園	約1,100㎡	600m	
3	大堀川防災公園	約58,700㎡	750m	浸水想定エリア
4	柏西口第一公園	約8,500㎡	900m	

■ 敷地外仮設用地，移転用地の検討（未利用市有地）

No.	名称	面積	距離	留意点
		なし		

【検討結果】

手法②現敷地内での建替え	園の近隣で代替園庭を確保することは困難。園周辺の道路は狭隘で国道への抜け道となっており、園児の安全確保が難しい。 また工事期間中は、工事車両と保護者・園児との動線が重なり安全な保育の提供が困難。
手法③敷地外仮設 手法④移転建替え	適した未利用市有地はない。

《建替え手法の検討》

【豊住保育園】

		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			● 敷地外に代替園庭が必要	● 敷地外に仮設園舎用地が必要	● 移転先用地が必要 (移転先の敷地形状による)	—
概略スケジュール			● 工事車両・保護者・園児の動線が重なる			—
概略事業費			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) 約4.5年 約10.2億円	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) 約4年 約9.9億円 (仮設園舎場所の借地料除く)	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) 用地確保後、約2.5年 約7.7億円 (移転先の用地費・借地料除く)	約0.3億円 (既存園舎解体費のみ)
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、園庭を通過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、園庭を通過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。	—

豊住保育園

所在地：柏市豊住三丁目1-43

■ 保育園周辺図（半径800m，徒歩10分）



【検討結果】

手法②現敷地内での建替え

園の近隣で十分な広さの代替園庭を確保することは困難
また工事期間中は、工事車両と保護者・園児との動線が重なり安全な保育の提供が困難。
更に仮設園舎が三階建てとなることで非常時の避難が困難。

手法③敷地外仮設 手法④移転建替え

園周辺に未利用市有地があるが、新柏駅からの斜面部分に位置し、平坦部分が少ない。
敷地の形状から保育施設（仮設園舎含む）の設置に適さない。

■ 代替園庭の検討（公園）

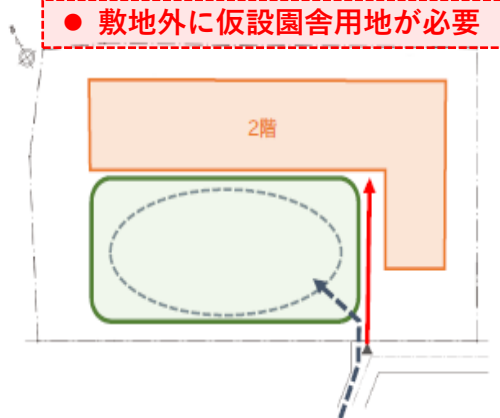
No.	名称	面積	距離	留意点
1	豊住五丁目遊びの広場	約500㎡	450m	園児数に対して広さが不足
2	永楽台近隣公園	約10,000㎡	800m	近隣センターに隣接
3	名戸ヶ谷第二公園	約2,700㎡	850m	
4	つくしが丘第四公園・つくしが丘緑地	約4,000㎡	1,000m	

■ 敷地外仮設用地，移転用地の検討（未利用市有地）

No.	名称	面積	距離	留意点
①	柏市社会福祉センター跡地	約2,200㎡ (平坦部分は1/3程度)	150m	崖地（斜面） 敷地の西側に都市計画道路用地が含まれている

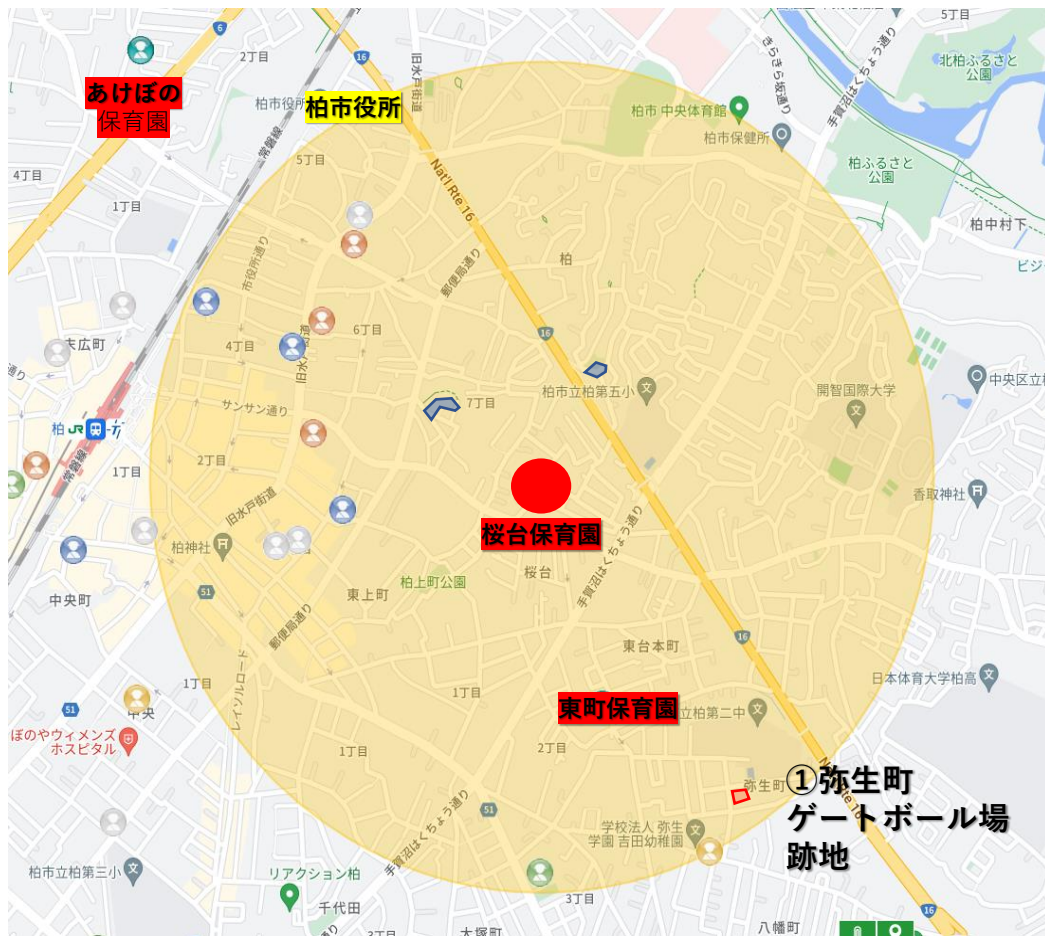
【建替え手法の検討】

【桜台保育園】

		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				 ● 敷地外に仮設園舎用地が必要	● 移転先用地が必要 (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) 約4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) 用地確保後、約2.5年	—
概略事業費				約14.1億円 (仮設園舎場所の借地料除く)	約11.1億円 (移転先の用地費・借地料除く)	約0.4億円 (既存園舎解体費のみ)
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。	—

所在地：柏市桜台9-6

■ 保育園周辺図（半径800m，徒歩10分）



【検討結果】

手法③敷地外仮設

敷地面積が狭く、周辺道路が狭隘であり、園運営が困難な環境。
また敷地面積が狭く、園庭や保護者用駐車場を設置することができない。

手法④移転建替え

敷地面積が不足しており移転は困難。

■代替園庭の検討（公園）

No.	名称	面積	距離	留意点
	現敷地内での建替えが難いため 代替園庭の検討は行わない。			

■敷地外仮設用地，移転用地の検討（未利用市有地）

No.	名称	面積	距離	留意点
①	弥生町ゲートボール場跡地	約1,000㎡	1,100m	周辺道路が狭隘