

1. 業務の目的

柏市では、乳幼児期の教育・保育の質の向上と量の確保の両面を実現するため、本市の保育のあり方を中長期的な視点から検討し、令和5年3月に「柏市保育のあり方に関する基本方針」を策定しました。

同基本方針に示された、柏市立保育園(以下「公立保育園」という。)の役割と再整備の方針を受け、令和6年5月に公立保育園の機能・設備の検討や施設の現況を踏まえた再整備手法の検討を行いました。

本業務はこれらを踏まえ、老朽化が進む柏市立若葉保育園の再整備にあたって求められる具体的な施設機能、施設構成、基本計画図、運営方針等を定めた基本計画の策定支援並びに事業実現に向けた事業手法の検討を目的とします。

2. 敷地条件

当該敷地は、柏駅東口から南方向へ約1.2km、市道50437号(レイソルロード)に面した、柏第三小学校(以下「柏三小」とする。)敷地の南東側に位置しており、第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)、第二種高度地区が指定されています。

敷地に入り込む形で、地下水を汲み上げるポンプが設置された第一水源地第五号井がありますが、平成27年3月以降、休止となっています。

また、4時間-2.5時間の日影規制がかかっており、高さ10mを超える建築物は規制の対象となります。

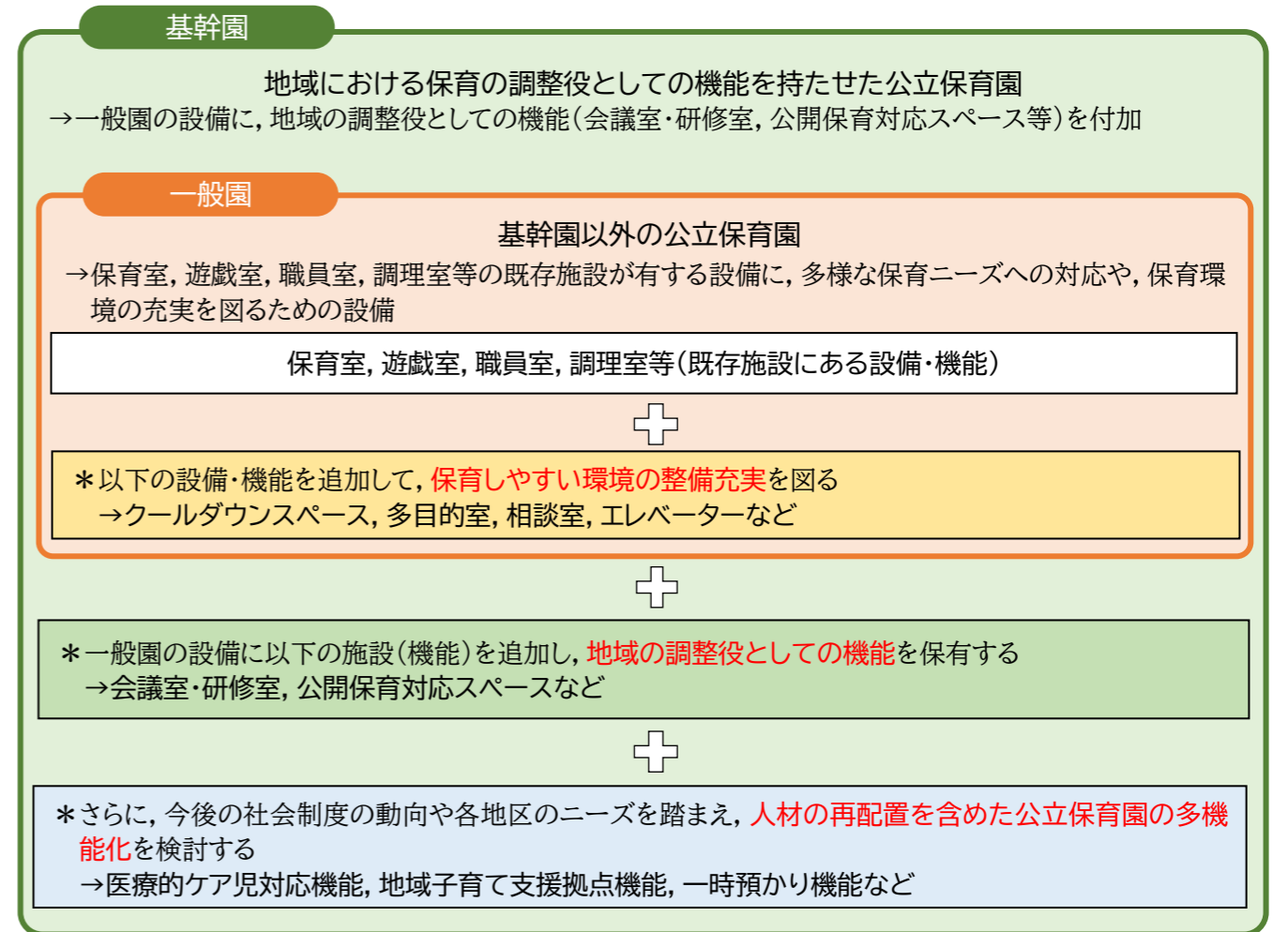
施設名称	柏市立若葉保育園
住所	柏市若葉町4-36
用途地域	第一種住居地域(60/200)
高度地区	第二種高度地区
隣地斜線	20m+1/1.25
日影規制	4時間-2.5時間/4m



※ベースの地形図は「柏市公開型 GIS」より取得

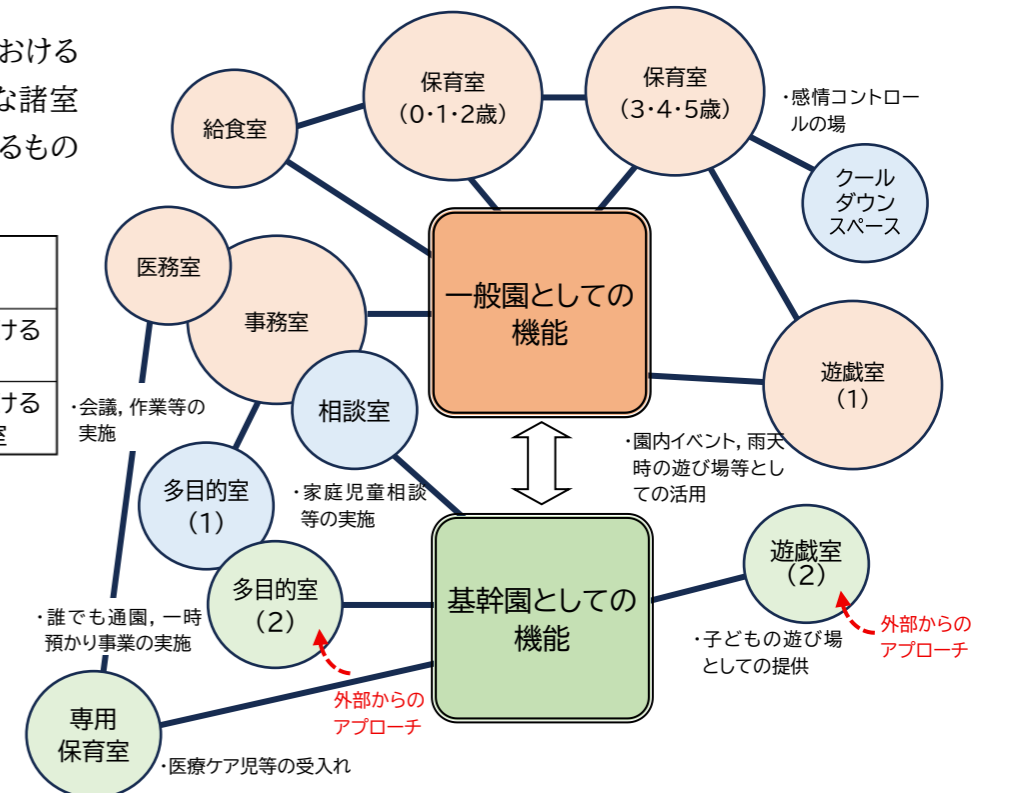
3. 導入機能

公立保育園を再整備する際には、一般園又は基幹園に必要な機能及び設備を設置することを検討します。



基幹園となる若葉保育園における諸室構成として、右図のような諸室間の関係性を意識して配置するものとします。

一般園共通の必要諸室
若葉保育園で新たに設ける一般園の諸室
若葉保育園で新たに設ける基幹園として必要な諸室



4. 諸室等の規模

若葉保育園の定員は現状の130人を維持するものとし、2歳児未満を30人、2～5歳児を各年齢25人と想定します。

区分	諸室等	参考規模	
保育スペース	(★)保育室 (2歳児以上)	80㎡×4室 ≒320㎡	
	(★)乳児室・ほふく室 (2歳児未満)	75㎡×2室 ≒150㎡	
	(★)遊戯室(1)	2㎡×100人 ≒200㎡	
	トイレ	4㎡×10基 ≒40㎡	
	クールダウンスペース	5㎡×2か所 ≒10㎡	
	給食室(※)	調理室,配膳スペース	40㎡
下処理室		10㎡	
検収室		5㎡	
食品庫,物品庫		10㎡	
前室		15㎡	
調理員休憩室・更衣室		15㎡	
調理員トイレ		4㎡	
ワゴンスペース		4㎡	
事務・管理スペース		相談室	9㎡×2室 ≒18㎡
		医務室	10㎡
	事務室	30㎡	
	職員休憩室	20㎡+10㎡	
	職員更衣室	1.5㎡×30人 ≒45㎡	
	職員・一般トイレ	30㎡×2か所 ≒60㎡	
	共用スペース		
玄関・ホール	60㎡		
廊下・階段	480㎡		
エレベーター	4㎡		
電気・機械室	10㎡		
倉庫	15㎡×2室 ≒30㎡		
小計		1,600㎡	

区分	諸室等	参考規模
基幹園としての諸室等	(★)公開保育参観スペース	- (保育室込)
	(★)専用保育室	50㎡
	(★)保育室(だれ通,一時預かり)	50㎡
	(★)保育室(地域拠点事業)	50㎡
	(★)遊戯室(2)	50㎡
	仮眠室	20㎡
	トイレ	20㎡
	多目的室(1)	60㎡
	多目的室(2)	100㎡
	小計	
合計		2,000㎡

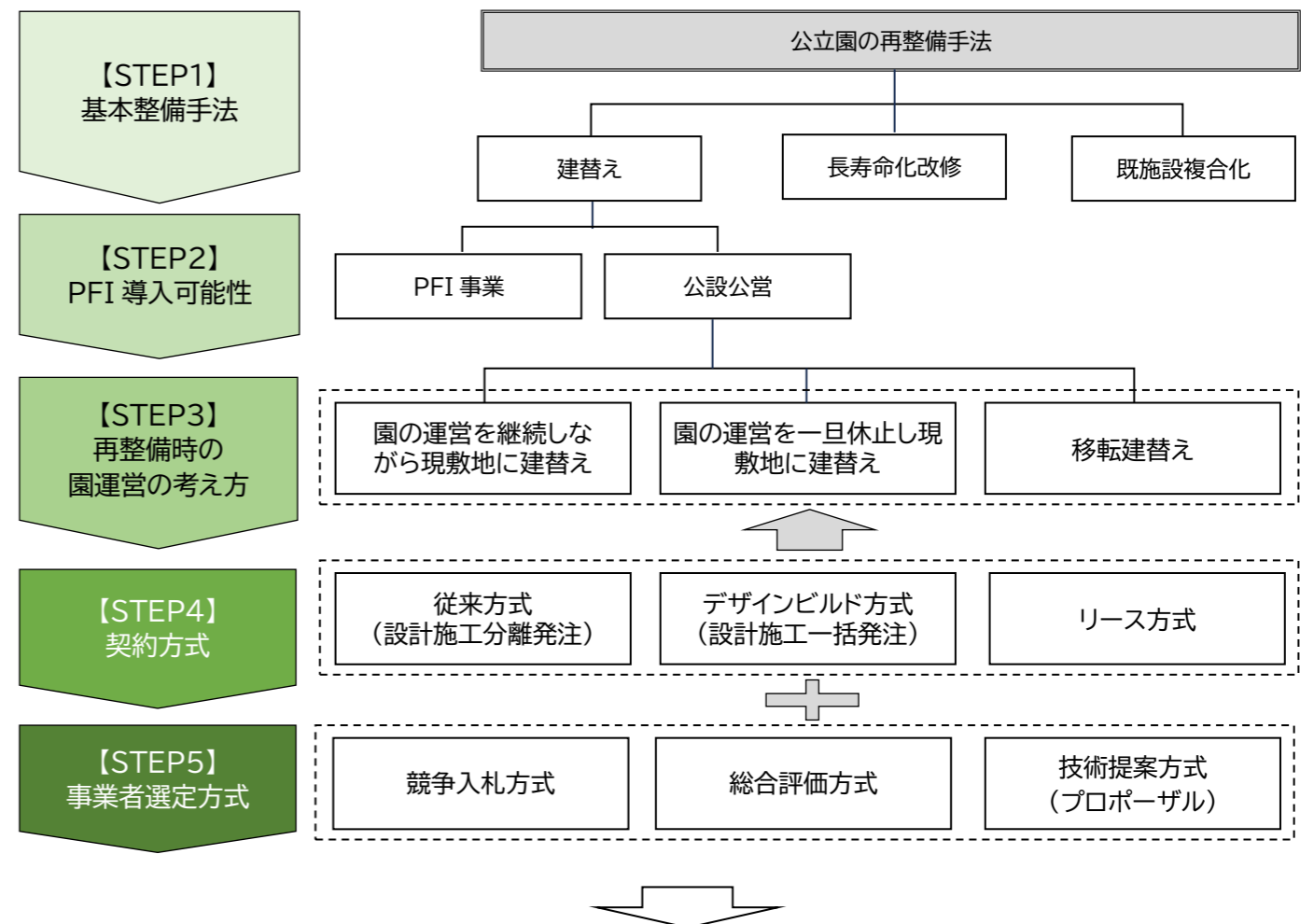
区分	諸室等	参考規模
園庭等	広場スペース	6㎡×100人 ≒600㎡
	遊具スペース	200㎡
	テラス	40㎡
倉庫		50㎡
駐輪場	駐車場	30台程度
	駐輪場	20台程度
外構等	緑化スペース	-
	敷地境界	-
	太陽光発電	-
給食室関連		-

再整備の方針

- 園舎及び園庭等の参考規模を基に、新たに整備する若葉保育園は、約2,000㎡の施設規模を想定します。
- 原則、2階建てとし、一部の事務・管理スペース等については、3階部分への配置も可とします。
- 園庭等については、隣接する小学校の運営の妨げとならないようにするとともに、園児の安全性に配慮します。駐車場については、学校来訪者やこどもルーム送迎等の利用時間帯等を勘案した駐車台数について関係機関と調整し、路上駐車が発生しないようにするとともに、児童・園児の動線確保や道路渋滞、事故防止に配慮した計画とします。

5. 再整備手法

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、下記に掲げる手法が考えられます。



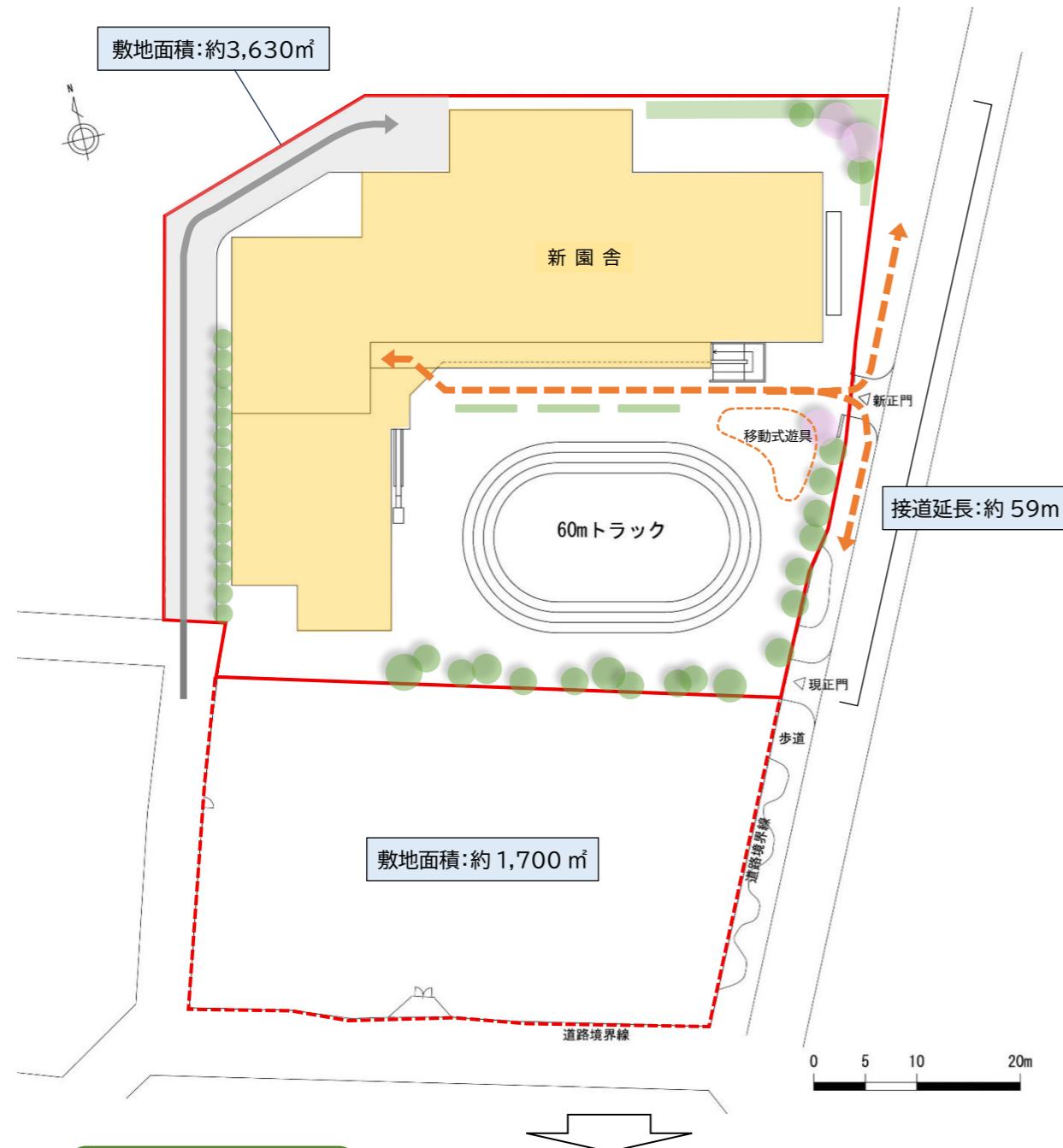
再整備の方針

- 当園は、①柏市公立保育園における《基幹園》の一つとして、今後も長期的な施設維持が求められること、②《基幹園》として「一時預かり機能」や「医療的ケア児対応機能」等を複合化すること、③隣接する柏三小のグラウンドが活用できそうなことから、「**建替え**」による再整備を想定します。
- 当事業の特性を勘案し、当該事業へのPPP/PFI事業の導入は想定しないものとします。
- 今後も継続して一定数の園児が予想されるとともに、近隣に一時的に受け入れが可能な公立園の立地がなく、また、当該敷地に近接して、仮設園舎や園庭として借用可能な公有地(柏三小)があることから、**園の運営を継続しながら現敷地内での建替え**を検討します。
- 本市における《基幹園》整備のモデル的位置づけとなり、複合化する機能等に関する諸室の規模や仕様等の前例を有しないことから、《設計》と《工事》は分離して発注することが望ましいと考えられます。また、当園の再整備において、特別な緊急性は求められていないこと、長期的な施設利用が見込まれることから、「**従来方式**」による発注が望ましいと考えられます。
- 再整備にあたっては、既存の敷地内での建替えは制約が大きいことから、隣接する柏三小のグラウンドを一部利用した事業とすることが想定され、また、基幹園としての有効な施設利用に向けた提案も求められることから、設計については「**技術提案方式**」による事業者の選定が望ましいと考えられます。

6. 施設計画

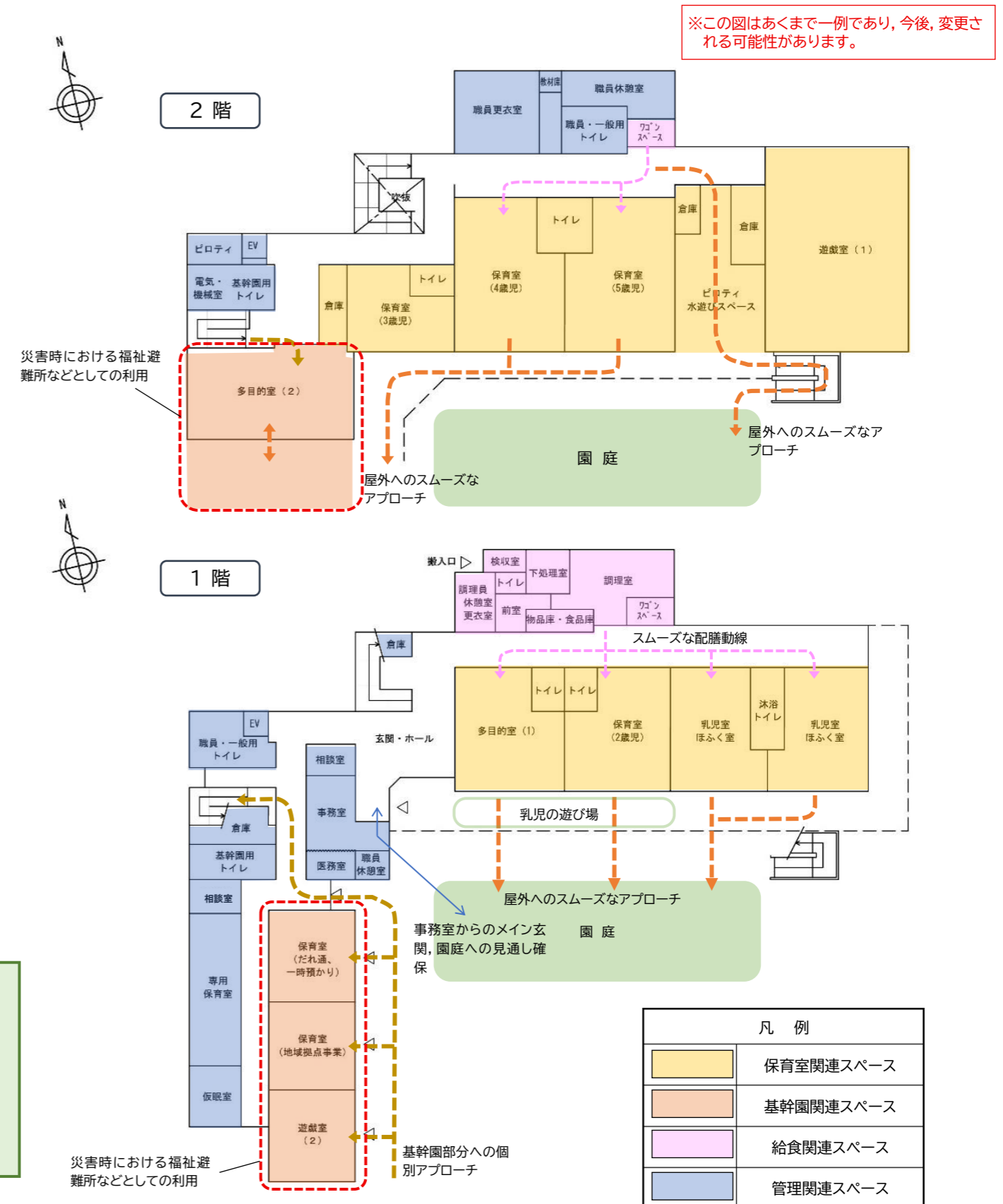
保育園の整備にあたっては、柏三小のグラウンド利用への影響を最小限に抑えた範囲内で、柏三小のプール跡地及びグラウンドの一部に敷地を拡張して新たな園舎を整備することで、既存の園舎による保育園運営を継続しながら、仮設園舎の整備コストを削減するとともに、より効率的な敷地活用を考慮した施設計画とします。

また、新設園舎整備後、現保育園敷地南側の園庭部分は敷地を分割し、保育園や隣接するこどもルームの送迎、保育園の基幹園や柏三小への来訪者のための共用駐車場などとしての活用を図ります。



再整備の方針

- 柏三小のプール跡地とグラウンドの一部に保育園の敷地を拡張して新園舎を整備することで、**既存の保育園を運営しながら、仮設園舎の整備を不要とした効率的な建替えを行います。**
- その際、柏三小のグラウンドやこどもルームの運用を妨げない範囲での敷地拡張を検討します。
- かつての園庭部分は、**共用駐車場としての活用**を検討します。
- 建物整備にあたっては、温室効果ガスの削減や敷地内緑化などの**環境面**、**災害時の福祉避難所機能に配慮した施設計画**とします。

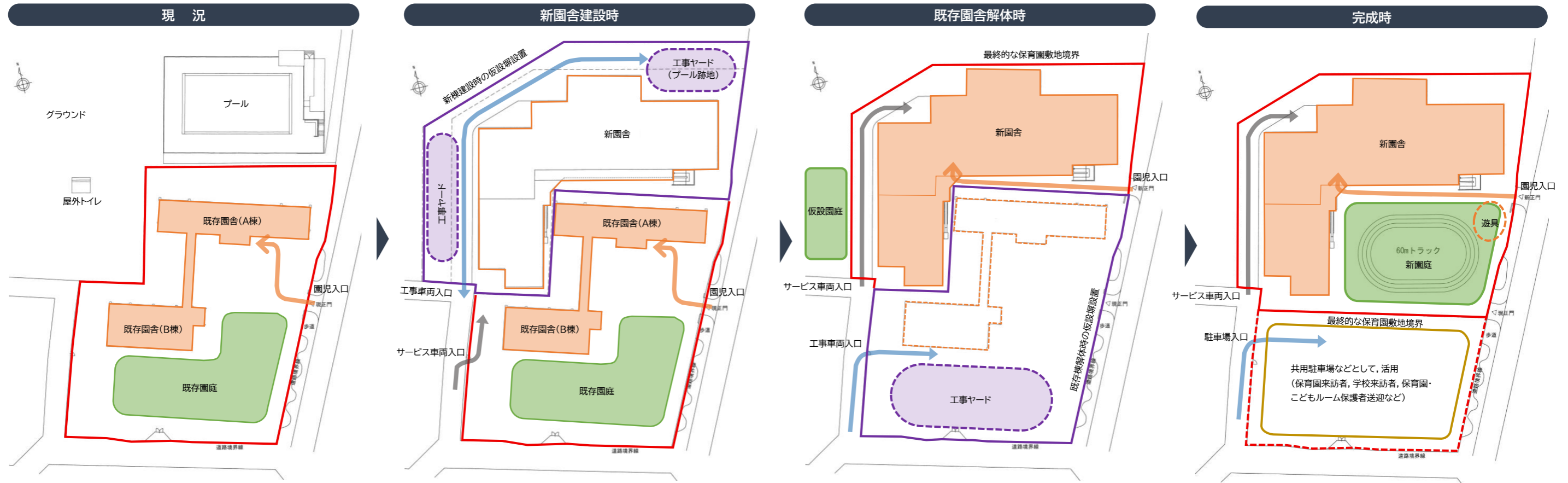


凡例	
	保育室関連スペース
	基幹園関連スペース
	給食関連スペース
	管理関連スペース

7. 事業計画

《段階整備計画》

保育園の改築工事における段階整備計画を下图のように想定します。



《事業スケジュール》

若葉保育園の改築事業は下图の事業スケジュールを想定し、新園舎への移転を2030(R12)年5月、既存園舎解体後の園庭及び共用駐車場整備の完了は2030(R12)年度末を予定します。

2025(R7)年度	2026(R8)年度	2027(R9)年度	2028(R10)年度	2029(R11)年度	2030(R12)年度
	プロポーザル準備・業者選定				
		各種調査			
		プール解体			
	地質・測量調査, 基本・実施設計				
			▲6月議会承認		
			新園舎建設		◆移転
					既存園舎解体
					境界確定
					園庭, 駐車場整備

《概算工事費》

輸送費増に伴う資材価格の値上がりに加え、円安の影響による輸入原材料の高騰、建設業における時間外労働の制限に伴う人件費の引き上げが工事費に上乗せされるなど、今後、建設工事の需要が大幅に減少しない限り、建設工事費は高い水準で推移していくことが予想されています。

新設園舎の㎡単価を80万円/㎡に設定するとともに、近年の工事費をもとに各工事費の単価を設定し、当該施設の概算工事費を約19.1億円と見込みます。

内容	金額(億円)	備考
既存園舎解体	2.0	約1000㎡ 20万円/㎡を想定
小学校プール解体	0.6	実績額で想定
新設園舎	16.0	RC造/一部2階建て, 約2000㎡ 80万円/㎡を想定
園庭	0.5	約2600㎡(※建築面積約1000㎡を除く) 2万円/㎡を想定
合計	19.1	

※ただし、共用駐車場の整備費, 新たに導入する什器等の備品費用は含まない