

柏市立若葉保育園再整備基本計画

2026(令和8)年4月

柏市 こども部 保育運営課



《 目 次 》

1. 現況調査		
1-1. 敷地の立地状況	_____	1
1-2. 敷地の法的条件	_____	2
1-3. インフラ条件	_____	3
1-4. 既存建物の状況	_____	4
2. 若葉保育園の機能の検討		
2-1. 公立保育園における位置づけ	_____	6
2-2. 基幹園における多機能化の検討	_____	7
2-3. 若葉保育園の諸室構成	_____	8
3. 諸室等の規模・仕様の検討		
3-1. 園舎の仕様と規模	_____	9
3-2. 園庭等の仕様と規模	_____	13
4. 再整備手法の検討		
4-1. 再整備手法の検討	_____	15
4-2. 発注方式の検討	_____	19
5. 再整備パターンの検討		
5-1. 再整備における与条件の整理	_____	21
5-2. 再整備パターンの比較検討	_____	22
6. 施設計画		
6-1. 施設配置・動線計画	_____	25
6-2. 平面・階層構成計画	_____	26
6-3. 段階整備計画	_____	27
6-4. 環境配慮計画	_____	28
6-5. 防災計画	_____	29
6-6. 法的整理	_____	30
7. 事業計画		
7-1. 事業スケジュール	_____	31
7-2. 概算事業費	_____	31
(資料)PPP/PFI手法導入の検討		

1. 現況調査

1-1. 施設の立地状況

《敷地の現況》

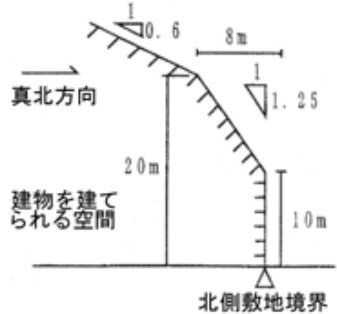
園名	若葉保育園		
住所	若葉町4-36(富里地域)	用途地域	第一種住居地域(60/200)
敷地面積	3,168㎡	延床面積	1,027㎡
建築年(築年数)	1971年(築55年)	構造/階数	RC造/地上2階
定員	130人	保育年齢	生後57日~5歳
現況配置図			
現地写真			
	東側道路 (レイソルロード)	園庭から見た園舎 (正面:A棟, 左:B棟)	敷地に隣接する 柏第三小学校(柏三小)
敷地の状況	<ul style="list-style-type: none"> *園庭は逆L型の形状であり、植栽や遊具部分を含めると、約1,200㎡を有している。 *敷地の東側は「レイソルロード」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(W≒5.2m)、南側(W≒6.2m)の2本の市道に接道している。 *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、西側は学校グラウンドがある。(※南東角部にRC造の屋外トイレあり) 		
建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> *渡り廊下で結ばれたRC造/2階建ての2棟の建物(延床約1,030㎡)は築54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。 *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の位置に日立柏サッカー場の広大な敷地がある。	
	250~500m	—	

1-2. 敷地の法的条件

当該敷地は、柏駅東口から南方向へ約1.2km、レイソルロードと呼ばれる市道50437号に面した、柏第三小学校敷地の南東端に位置しており、第一種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%), 第二種高度地区の指定がかかっています。

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、第一水源地は平成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

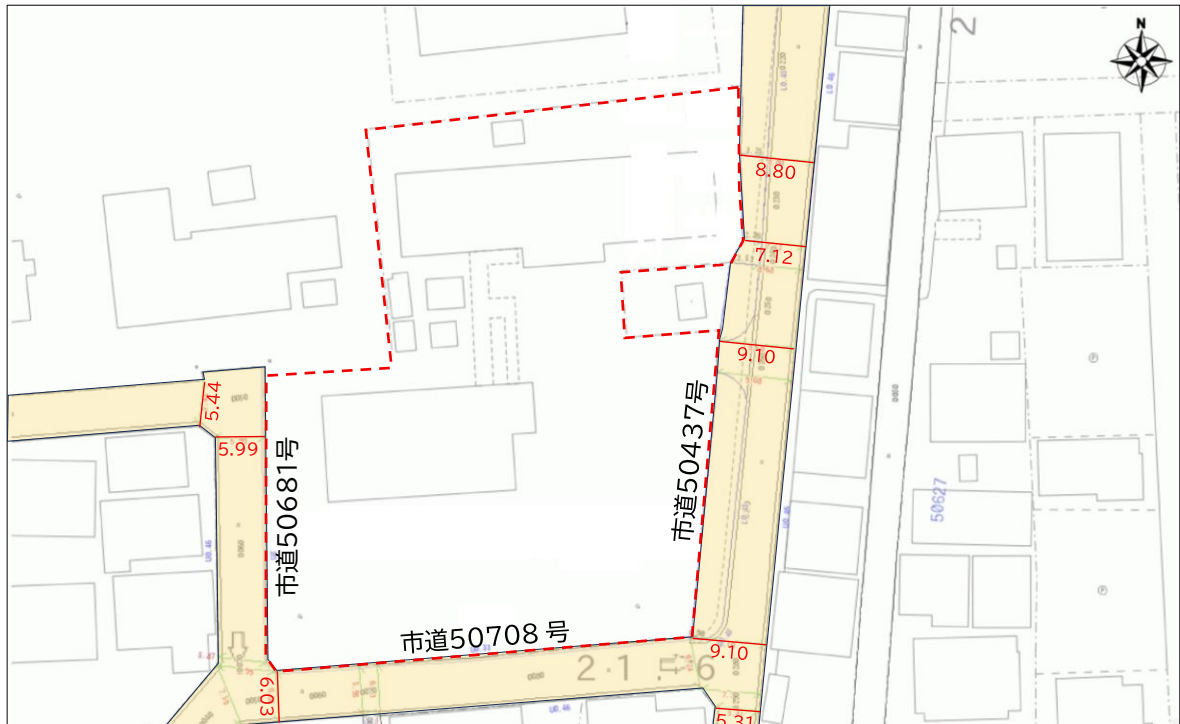


※ベースの地形図は「柏市公開型 GIS」より取得

1-3. インフラ条件

(1) 道路

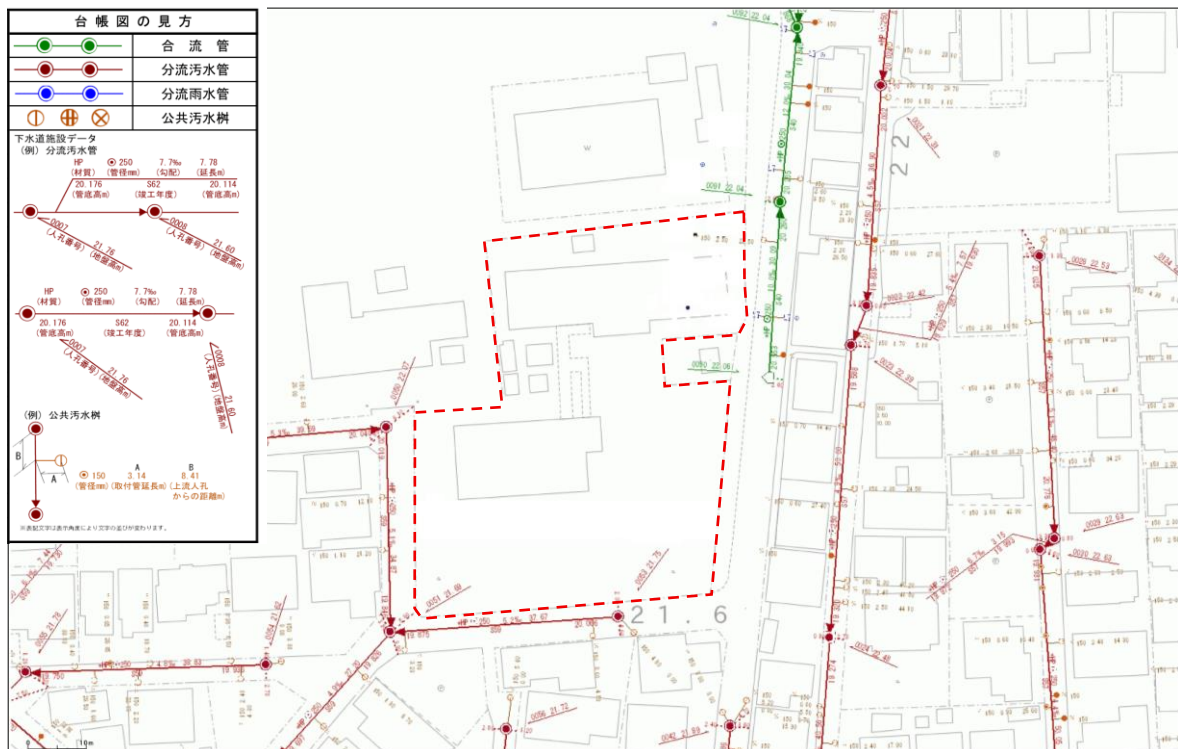
敷地の東, 南, 西側(一部)の3方が市道に接しており, 東側の市道50437号(レイソルロード)は保育園敷地側の植栽帯も含め7.1~9.1mと不規則な道路幅員となっています。また, 南側の市道50708号と西側の市道50681号は6.0m前後の幅員を有しています。



(資料/柏市公開型 GIS「市道認定路線網図」)

(2) 下水道・ガス

市道50681号と市道50708号の下に管径250mmの分流式の污水管が入っており, 敷地南西端のマンホールに集められ, 南方向に流されています。ガスは, 都市ガスが敷設されています



(資料/柏市公開型 GIS「下水道台帳図」)

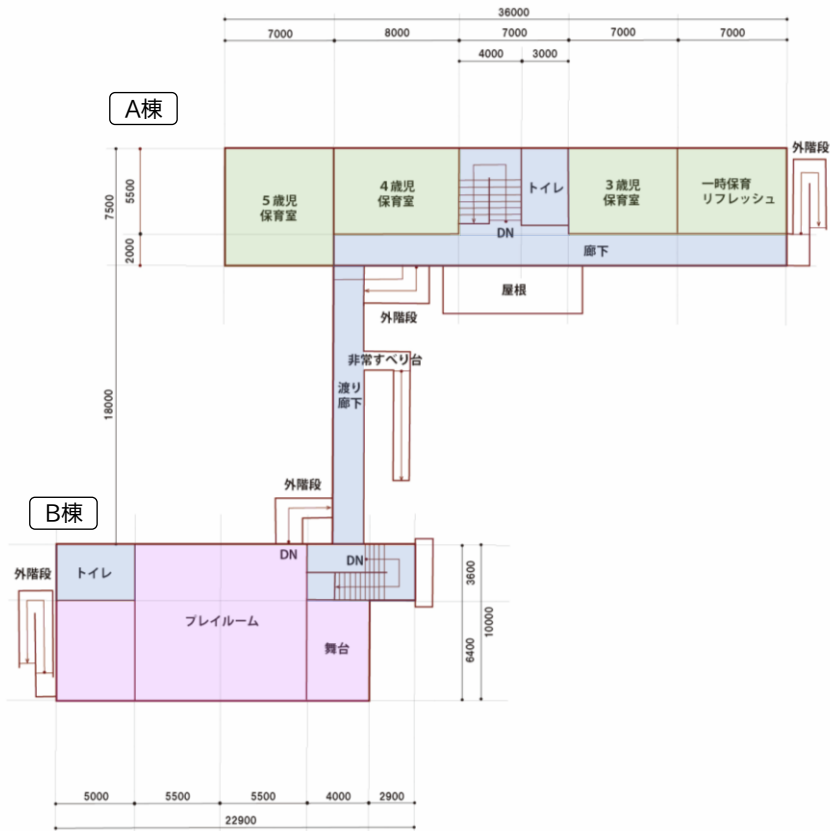
1-4. 既存建物の状況

(1) 施設平面図

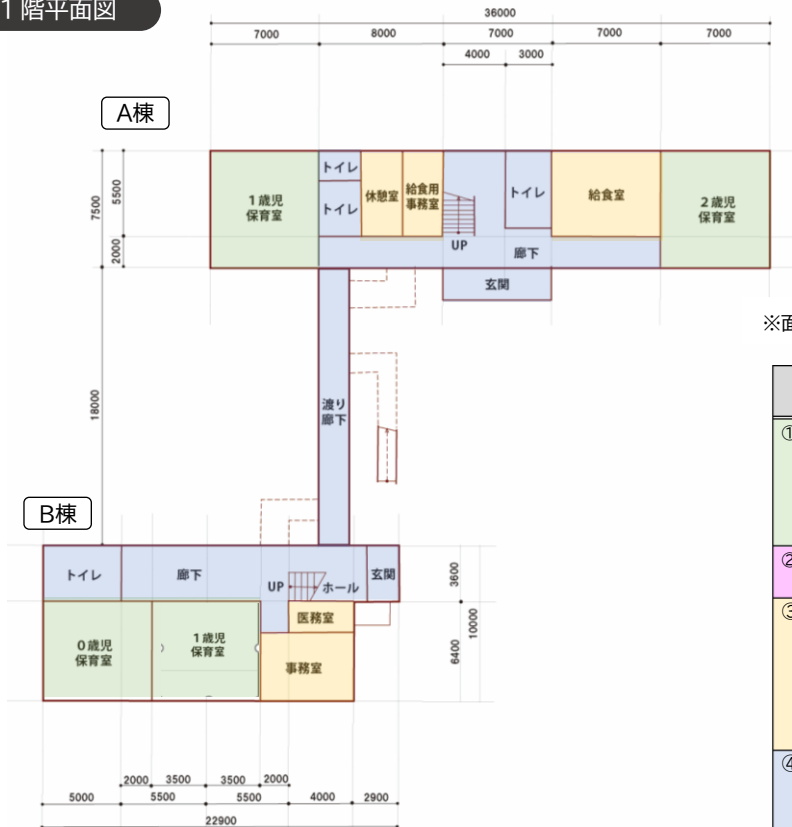
既存施設の1・2階平面は右図のようになっており、A棟1階に1, 2歳児の保育室と給食室, 2階に3~5歳児の保育室が配置されています。

一方、B棟1階には0歳児の保育室と事務室, 2階にプレイルームが配され、A棟とB棟は幅2mの渡り廊下で結ばれています。建物内にエレベーターの設置は無く、渡り廊下の中央部分に、緊急避難用のすべり台が設けられています。

2階平面図



1階平面図



※面積は図上の概略面積

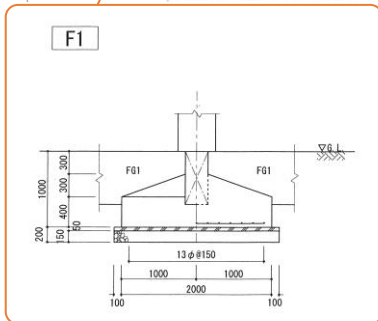
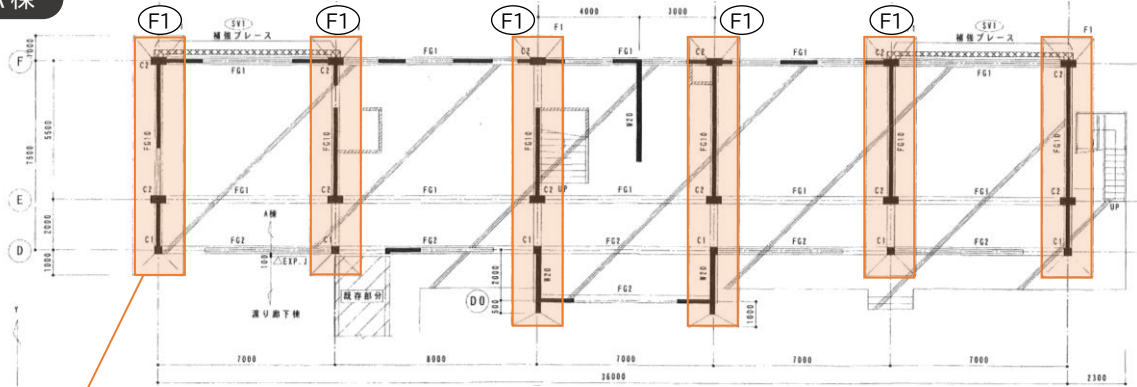
面積表

室名	面積 (㎡)		合計
	1F	2F	
① 保育室	58	53	
	53	44	
	45	39	
	45	39	
小計	201	175	376
② プレイルーム	0	168	
	小計	168	168
③ 事務室	27		
	8		
	14		
	14		
	39		
小計	102	0	102
④ トイレ	15	15	
	15	18	
	82	81	
	67	21	
	36	36	
倉庫	14	4	
小計	229	175	404
合計	532	518	1,050

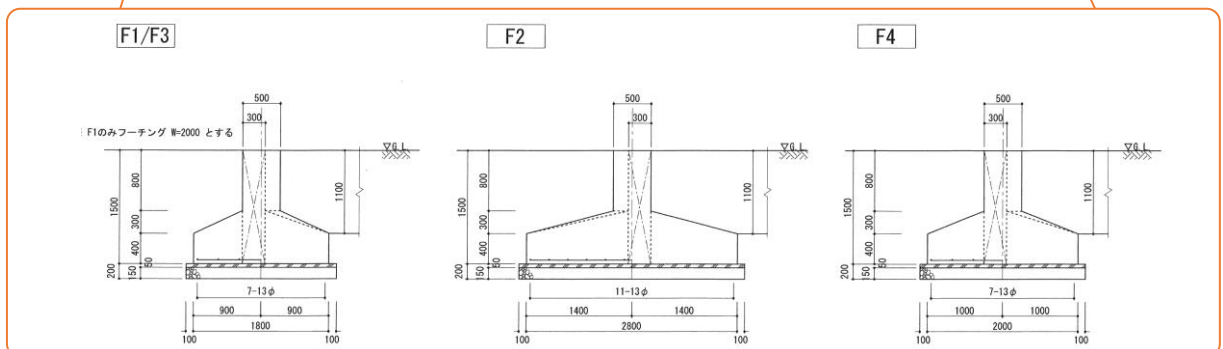
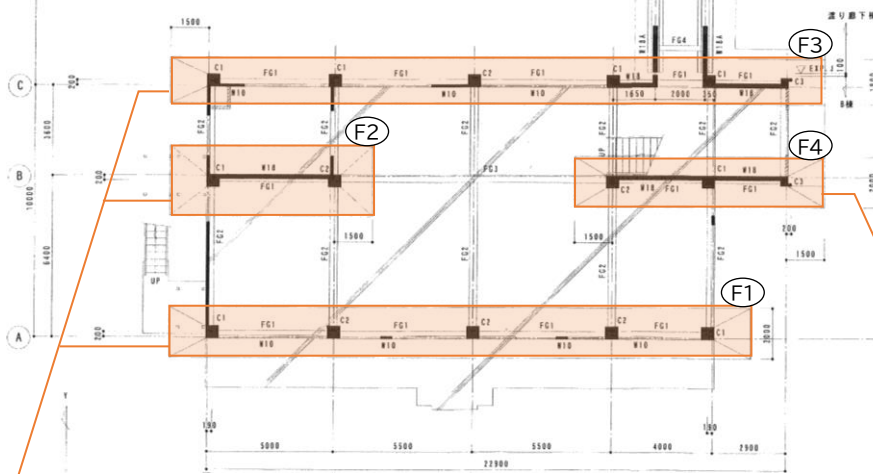
(2) 基礎形状

当該施設の基礎には鉄筋コンクリートの布基礎が採用されており、根入れの深さはA棟で GL-1, 000mm, B棟で GL-1, 500mmとなっており、既存施設の解体時にはこれらの基礎の完全撤去を行うものとします。

A 棟



B 棟



2. 若葉保育園の機能の検討

2-1. 公立保育園における位置づけ

公立保育園を再整備する際には、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。

《一般園》

基幹園以外の公立保育園

→保育室、遊戯室、職員室、給食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)を付加する。

《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。

《再整備の際に【一般園】及び【基幹園】に付加する機能や設備》



2-2. 基幹園における多機能化の検討

全てのこどもの育ちを応援できる良質な成育環境を確保するため、基幹園においては、以下のような事業・制度の実施を意識した施設計画とします。

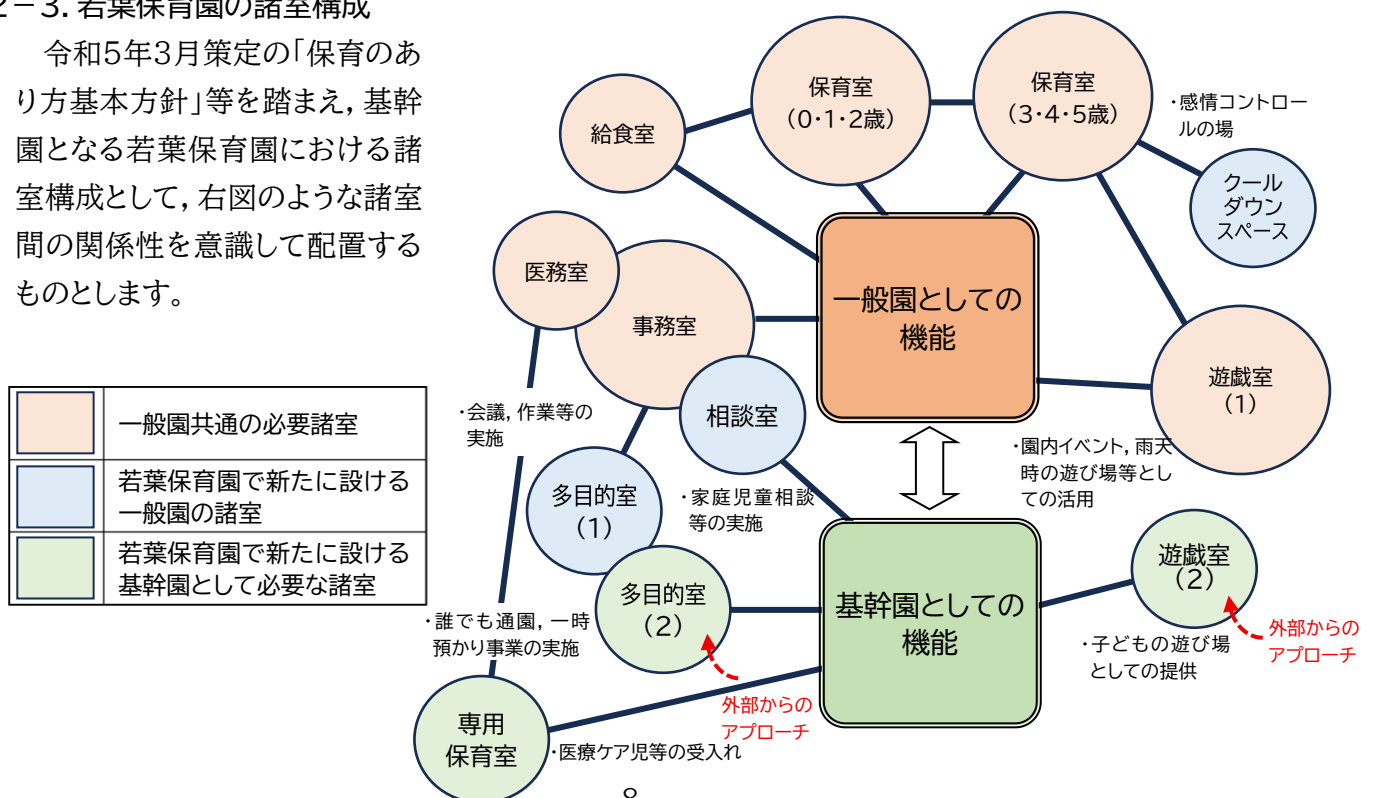
なお、現時点でこれらの事業・制度の実施に対する人員配置や体制づくり等のソフト的な部分が未確定であることから、新たに整備する基幹園としての必要諸室として整理しておきます。

名 称		制度概要	必要諸室等
◆これまでも公立保育園で実施している事業を拡大する方向			
1	こども誰でも通園制度	<p>【概要】 全てのこどもの育ちを応援し、こどもの良質な成育環境を整備するとともに、全ての子育て家庭に対して、保護者の多様な働き方やライフスタイルにかかわらない形での支援を強化するため創設された新たな通園制度</p> <p>【対象者】 保育所等に通っていない0歳6か月～満3歳未満</p> <p>【利用方法】 月一定時間の枠内で、就労要件等は問わず時間単位で柔軟に利用可能</p> <p>【運営】 直営(市)</p>	保育室
2	一時預かり事業	<p>【概要】 家庭において保育を受けることが一時的に困難となった乳幼児を一時的に預かる事業</p> <p>【運営】 直営(市)、保育所職員の支援+担当保育士1人以上で行う《一般型》、利用児童数が定員に達していない場合に定員の範囲内で行う《余裕活用型》がある</p>	保育室
3	医療的ケア児保育事業	<p>【概要】 就労等の理由により、保護者が医療的ケア児の家庭保育を行うことができないと認められる場合に申し込みが可能となる事業</p> <p>【対象者】 医療的ケア児</p> <p>【運営】 直営(市)、看護師と保育士を配置</p>	専用保育室
4	地域子育て支援拠点事業	<p>【概要】 地域の身近な場所で、子育て親子の交流、子育て等に関する相談、地域の子育て関連情報の提供、子育て及び子育て支援に関する講習等を実施する事業</p> <p>【対象者】 乳幼児のいる子育て中の親子、妊娠中の方など</p> <p>【運営】 社会福祉法人・NPO 法人・民間事業者等への委託</p>	多目的室(2)

名称	制度概要	必要諸室等
◆保護者が予約して利用する制度のため利用は限定的かつ突発的		
5 児童発達支援センター事業	【概要】 発達の遅れや多様な障がいのある児童への療育支援とともに、家庭支援、子育て支援、相談の場とする療育プログラムを実施する事業 【対象者】 園の集団	専用保育室
6 家庭児童相談	【概要】 子育ての不安や悩み、しつけ、児童虐待などの相談を受ける事業 【対象者】 未就学児と保護者 【運営】 ウェルネス柏内のこども相談センターで平日は毎日実施されている	相談室 ※こども相談センターとの連携事業として、一般園の相談室にて対応可能か。
7 地域の子育て相談機関		
◆予約なし利用のため、利用状況にばらつきがありセキュリティが課題		
8 子どもの遊び場広場	【概要】 未就学児が伸び伸びと遊び、子どもや保護者の交流を通じて多様な体験ができる環境として、プレイルームや広場を活用した遊び場の整備 【対象者】 未就学児と保護者など	遊戯室(2)
◆非常時(災害、感染症等)への対応		
9 避難者等の受け入れ機能	【概要】 災害や感染症が発生した場合等の非常時に通常保育室と利用可能な保育室の整備 【対象者】 要配慮者、一時保護者など	多目的室(2) 又は保育室

2-3. 若葉保育園の諸室構成

令和5年3月策定の「保育のあり方基本方針」等を踏まえ、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。



3. 諸室等の規模・仕様の検討

3-1. 園舎の仕様と規模

一般園の機能においては、現在の定員130人を維持するものとし、2歳児未満が30人、2～5歳児が各年齢25人を想定します。

児童福祉法の規定に基づき定められた「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」の第5章において「保育所」の設備基準が定められており、ここでは、同基準に基づくもの及び関係者のヒアリング等によって付加したものをあわせ、参考規模として整理します。

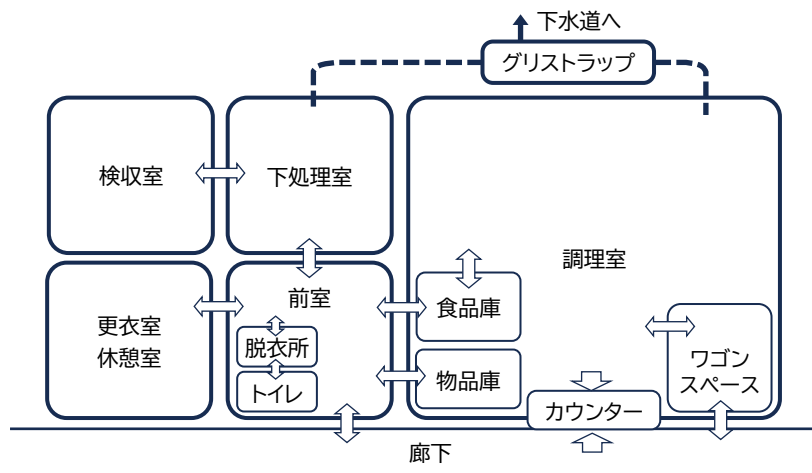
【図表－諸室等の標準仕様と規模】 ◆印は「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」によるもの

区分	諸室等	標準仕様・留意点	現状	参考規模	
一般園としての諸室等	保育スペース	(★) 保育室 (2歳児以上)	◆幼児1人あたり3.0㎡以上(有効面積)確保する。 *各保育室から2方向の避難経路を確保する。 *各部屋に子どもが直接利用できる高さの手洗い場を設ける。 *2・3歳児は室内に、4・5歳児は保育室間にトイレを設ける。2・3歳児のトイレには、シャワー設備を付帯する。 *保育室は、防犯対策として内側からカギがかけられるようにする。 *内装は、汚れに強く、可能な範囲で木の温かみを感じられる素材を用いる。 *床材はクッション性の高い素材を用いる。 *可能な限り段差をなくし、バリアフリー対応とする。 *寝具やおもちゃ等の備品を保管する収納スペースを設ける。 *子どもたちの制作物等を展示できるよう、低い飾り棚や壁面へのピクチャーレール等を設ける。	7室 318㎡	80㎡×4室 ≒320㎡
		(★) 乳児室・ほふく室 (2歳児未満)	◆乳児又は幼児1人あたり4.95㎡以上(有効面積)確保する。 *各保育室から2方向の避難経路を確保する。 *0歳児の保育室に床暖房を設ける。(1, 2歳児は理想) *トイレとは別に保育室内に手洗い場を設ける。 *表面がやわらかく、かつ掃除がしやすい床上げ材を用いる。 *乳児室・ほふく室(2歳児未満)内には、調乳、沐浴、2歳児未満の使用が可能な便器や手洗い場、汚物処理器を備える。	58㎡	75㎡×2室 ≒150㎡
		(★) 遊戯室(1)	◆幼児1人あたり1.98㎡以上(有効面積)確保する。 *園内イベントや雨天時の遊び場として利用できる場所とする。普段使いのスペースを広く確保するため、可動式のステージが置きやすい整形とする。 *移動式布団棚が収納できるクローゼットや体育用具等を収納できる倉庫を設ける。 *断熱効果の高い、柔らかな素材のフローリング床とする。 *室内に手洗い場を設ける。	136㎡	2㎡×100人 ≒200㎡

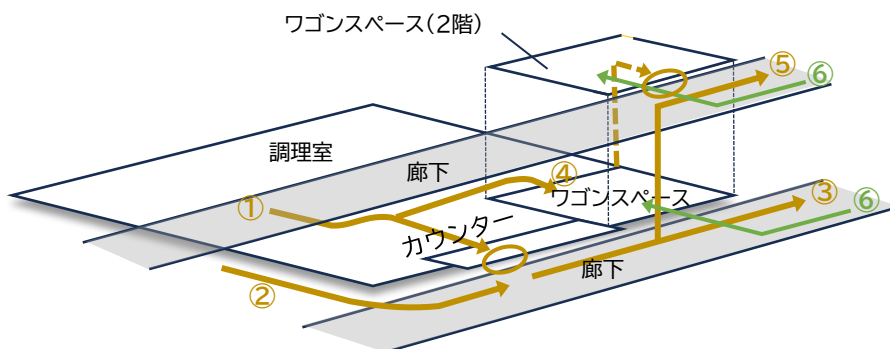
区分	諸室等	標準仕様・留意点	現状	参考規模	
一般園としての諸室等	保育スペース	トイレ	◆便器の数は幼児10人あたり1個を目安とする。 *トイレの中には、手洗い場やオムツ交換ができるスペースを設ける。	-	4㎡×10基 ≒40㎡
		クールダウンスペース	*大きな音や人の視線を遮断することのできる小スペースを設ける。	-	5㎡×2か所 ≒10㎡
	給食室(※)	調理室, 配膳スペース	*効率的な配膳ができるよう、エレベーターや保育室へのアクセスを考慮した配置とする。 *調理室前に、1階保育室に給食を渡すことのできるカウンターを設ける。 *調理室内には最低2か所の手洗い設備を設ける。 *各区分の扉は引違い扉とし、肘で開閉できる取手とする。 *子どもの発達や健康状態、アレルギーの有無等により、適切な食事に対応できるようにする。	39㎡	40㎡
		下処理室	*原材料の汚染を調理室に持ち込まないよう、野菜を洗浄するシンクを設ける。 *調理室同様の手洗い設備を設ける。 *調理室との間に通り抜け式の冷蔵庫とカウンターを設ける。		10㎡
		検収室	*外部から直接、食材を搬入できる場所に配置するとともに、搬入車両が子どもたちの動線と交錯しないようにする。 *納品口には屋根(庇)を設け、雨などを避けられるようにする。 *検収口にインターホンを設ける。		5㎡
		食品庫, 物品庫	*1週間分の食材及び備蓄品を保管できる食品庫や洗剤, 消耗品等を保管する物品庫を設ける。	-	10㎡
		前室	*廊下からは前室を通して調理室に入る構造とする。前室からは検収室, 食品・物品庫, 休憩室・更衣室, 調理員トイレに繋がるようにする。	-	15㎡
		調理員休憩室・更衣室	*調理員の休憩及び事務スペースとして、職員休憩室と分けて設ける。(5人程度)	-	15㎡
		調理員トイレ	*白衣の着脱ができる前室付きトイレを設ける。	-	4㎡
	ワゴンスペース	*各階ごとに調理員1人が作業可能なワゴンスペースを設ける。	-	4㎡	
	事務・管理スペース	相談室	*就学児保護者との相談の際などにプライバシーを確保できる個室相談室を設ける。	-	9㎡×2室 ≒18㎡
		医務室	*医薬品を常備し、静養できるベビーベッドを配する。 *子どもも使える手洗い場を設ける。	8㎡	10㎡
		事務室	*玄関回りや園庭が直視できる場所に配置する。	27㎡	30㎡
		職員休憩室	*食事や休憩がとれるスペースを設ける。	17㎡	20㎡+10㎡
		職員更衣室	*男女別に適切なロッカーを設ける。	-	1.5㎡×30人 ≒45㎡
		職員・一般トイレ	*男女別に1階・2階にそれぞれ適切な数を設ける。 〔男性/大便器:60人以内ごとに1個以上, 30人以内ごとに1個以上 女性/20人以内ごとに1個以上 (※事務所衛生基準規則による)〕 *各階1か所以上は、バリアフリー(多目的)トイレを設ける。	-	30㎡×2か所 ≒60㎡

区分	諸室等	標準仕様・留意点	現状	参考規模	
一般園としての諸室等	共用スペース	玄関・ホール	<ul style="list-style-type: none"> *安全管理上, 基幹園の機能で, 外部利用を行う諸室との出入口は区分する。 *雨天時の出入りを考慮し, 玄関ポーチを設け, 下足と上履を履き替えるためのスペースと下駄箱を設ける。(風除室は設けない。) *玄関の外には手洗い用の水道を設ける。 *ホールには掲示物を貼るスペースを設ける。 *子どもたちが自由に出入りできないよう配慮する。 	2か所 40㎡	60㎡
		廊下・階段	<ul style="list-style-type: none"> *主動線は, 有効幅員2.0m以上を確保する。 *2階以上に保育室を配する場合は, 常用の階段以外に避難用として屋外階段を設ける。 *階段の上部にはゲートを設置し, 転落防止を図る。 *廊下スペースは様々な活用法があるため, なるべく広く設ける。 *空調設備は, 居室に限らず廊下や階段、トイレ等の共用スペースへ設置を検討する。 	-	480㎡
		エレベーター	*配膳用と共用のエレベーターを設ける。(肢体不自由児が利用可能な大きさ)	-	4㎡
		電気・機械室	*非常時の保育に対応できる自家発電機を設置するスペースを屋内に設ける。	-	10㎡
		倉庫	<ul style="list-style-type: none"> *移動式の什器や備品等を保管する。 *2階にも教材倉庫を設ける。 	10㎡	15㎡×2室 ≒30㎡
		小計			1,027㎡

(※)給食室配置イメージ



(※)給食配膳イメージ



- ① 1階保育室分の給食を個別に皿に盛りつけたものをクラスごとにお盆にまとめてカウンターに準備する
- ② 調理員が廊下に出る
- ③ ワゴンスペースからワゴンを取り出し, カウンターの給食を載せ, 各クラスに配る
- ④ 2階クラス分の給食をワゴンに載せる
- ⑤ 調理員がエレベーターで2階に運び, 各クラスに配る
- ⑥ 給食後、保育士がワゴンスペースまで返却する

区分	諸室等	標準仕様・留意点	現状	参考規模	
基幹園としての諸室等	(★) 公開保育参観スペース	*地域の保育関係者や他の基幹園職員等による公開保育が可能なよう、保育スペースが見渡せる参観スペースを設ける。	-	- (保育室込)	
	(★) 専用保育室	*集団保育が困難な医療的ケア児を受け入れることのできる保育室を設ける。 *衛生管理の面から一般保育室とは区分するとともに、医務室と近接し、園外への搬送が行いやすい配置とする。 *専用シンク、医療機器保管ロッカーを設ける。 *子どもと兼用で使える手洗い場を設ける。 *表面が柔らかく、かつ掃除しやすい床材を用いる。(床暖房が小スペースでもあると理想) *電源は保育室等とは別とする。 *三つ又コンセントとする。	-	50㎡	
	(★) 保育室(だれ通、一時預かり)	*メインエントランスとは別に、外から直接アプローチできる動線を設定する。 *室内に事務スペースを設ける。 *保育室内に子ども用トイレを設置する。 *0歳児用に一部クッション性のある床材を用いる。	-	50㎡	
	(★) 保育室(地域拠点事業)	*仕様は通常保育室と同様とする。 *親子利用のため、上記保育室同様、メインエントランスとは別に、外から直接アプローチできる動線を設定する。 *大人用トイレの近くに配置する。	-	50㎡	
	(★) 遊戯室(2)	*子どもの遊び場等の事業も想定する。 *園児が出入りする玄関とは別に屋外からアプローチできるようにする。	-	50㎡	
	トイレ	*トイレの中には、手洗い場やオムツ交換ができるスペースを設ける。	-	4㎡×5基 ≒20㎡	
	事務・管理スペース	仮眠室	*災害時等、夜間の保育等の受入れも可能なよう、職員の仮眠室を設ける。 *可能であればミニキッチン、シャワーを併設する。	-	20㎡
		トイレ	*基幹園用の子ども用、大人用のトイレを設ける。	-	20㎡
		多目的室(1)	*臨時的保育スペースや職員の作業スペースとして活用できる部屋を設ける。	-	50㎡
		多目的室(2)	*保育関係者や他の基幹園職員等が教室形式で40人程度の会議ができるスペースを設ける。 *園児が出入りする玄関とは別に屋外からアプローチできるようにする。	-	90㎡
	小計			0㎡	400㎡
合計			1,027㎡	2,000㎡	

※表中、(★)の諸室を2階以上に設ける場合は、児童福祉法の規定に基づき定められた「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」に即して、同基準の①、②、⑥の要件を満たす必要がある。

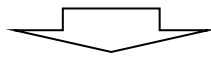
① 耐火建築物(2階建ての場合は準耐火建築物でも可)であること。
② 保育室等が設けられている階に応じ、以下に掲げる施設又は設備について、《常用》、《避難用》それぞれ一以上が設けられていること。(※ここでは最大2階建てを想定) 《常用》・屋内階段 ・ 屋外階段 《避難用》・ 施行令に規定する構造の屋内階段 ・ 待避上有効なバルコニー ・ 準耐火構造の屋内傾斜路又はこれに準ずる設備 ・ 屋外階段
⑥ 保育室等その他乳幼児が出入し、又は通行する場所に、乳幼児の転落事故を防止する設備が設けられていること。

3-2. 園庭等の仕様と規模

園庭等の屋外施設として、以下のようなスペースを確保します。

区分	施設等	標準仕様・留意点	現状	参考規模	
屋外	園庭等 広場スペース	<ul style="list-style-type: none"> ◆2歳児以上1人あたり3.3㎡以上確保する。 *保育室から直接出入りしやすい場所に配置する。 *送迎時の出入口(メインエントランス)と園舎から園庭への出入口を分ける。 *運動会等の利用も考慮し、1周60m程度のトラックが確保できる広場を確保する。 *トイレへのアクセスを考慮する。 *トラック以外の部分は、緩やかな起伏による変化を付ける。 *植栽や倉庫等により死角となるような場所はできるだけつけない。 *各出入口近くに手足洗い場(温水シャワー、排水溝)を設ける。 *園庭内に作業用トラックが入ることを想定した門扉を設ける。 	-	6㎡×100人 ≒600㎡	
	遊具スペース	<ul style="list-style-type: none"> *主に3～5歳児が利用する遊具に加え、2歳児以下が利用できる遊具を設ける。 *0,1歳児が安心して遊べるスペースを設ける。 *遊具の安全領域に十分配慮した配置とする。 	-	200㎡	
	テラス	<ul style="list-style-type: none"> *広場に出入りしやすいよう、保育室前にテラスを設ける。 *真夏の直射日光を遮り、外部からの視線を遮る場所にビニールプールを置いて水遊びができるスペースを確保する。 *災害時の避難用も兼ね、2階テラスからも直接広場に降りることのできる外階段を設ける。 	-	40㎡	
	倉庫	<ul style="list-style-type: none"> *ビニールプールや屋外で使用する備品等を保管する。 *上記とは別に、災害用備蓄品を収納できる倉庫を設ける。 	-	-	
	駐 車 場 ・ 駐 輪 場	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> *共用駐車場内に学校来訪者用、こどもルーム送迎用とあわせて、適正な台数の駐車場を設ける。 *送迎用の駐車場の他に、多機能化を想定している。こども誰でも通園や地域子育て支援拠点事業の利用者用の駐車場を設ける。 	5台	30台程度
		駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> *共用駐車場内に、適正規模の駐輪場を確保する。(職員用を含む) *保護者が子どもを乗せた状態のまま門扉を開閉できるようにする。 *別途、ベビーカー置場を設ける。(保育園敷地内) 	-	20台程度

区分		施設等	標準仕様・留意点	現状	参考規模
屋外	外構等	緑化スペース	*夏に木陰をつくる落葉樹(虫が付きにくい)の植栽を推奨する。	-	-
		敷地境界	*敷地外から人が容易に進入できない, 小学校運動場からのボール等が飛んでこないような柵や植栽等を設ける。	-	-
		太陽光発電	*公共施設における脱炭素化に寄与するよう, 太陽光発電をはじめとした再生可能エネルギーの導入を検討する。 *災害時に備えた蓄電設備を強化する。	-	-
		給食室関連	*給食室近くにグリストラップを設けるとともに, 生ごみ等を保管する倉庫を設ける。 *検収室近くに, ごみバケツを洗う外水道(温水)を設ける。	-	-



再整備の方針

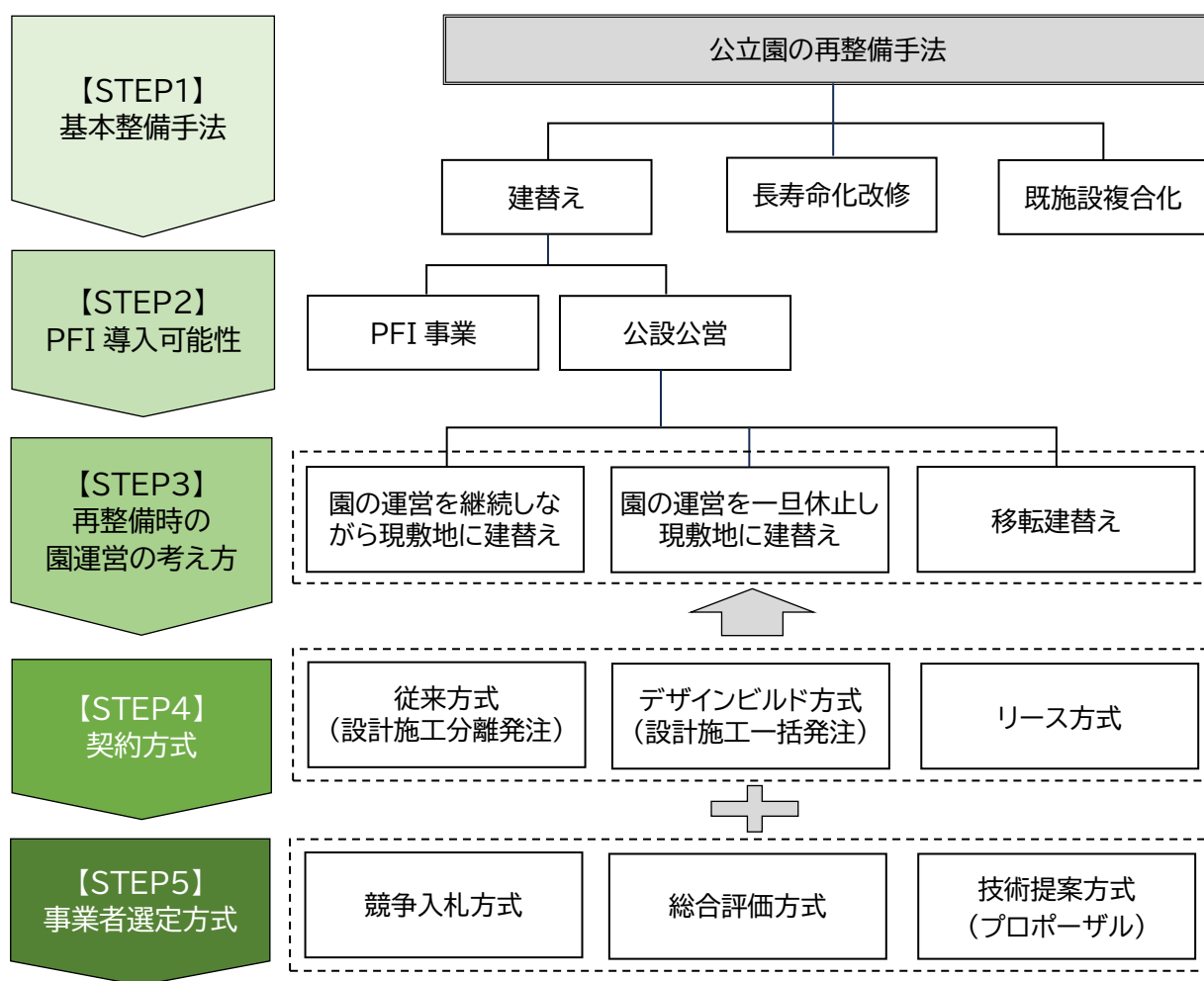
- 園舎及び園庭等の参考規模を基に, 新たに整備する若葉保育園は, 約2,000㎡の施設規模を想定します。
- 原則, 2階建てとしますが, 一部の事務・管理スペース等については, 3階部分への配置も可とします。
- また, 園庭等については, 隣接する小学校の運営の妨げとならないようにするとともに, 園児の安全性に配慮した計画とします。
- 駐車場については, 学校来訪者やこどもルーム送迎等の利用時間帯等を勘案した駐車台数について関係機関と調整し, 路上駐車が発生しないようにするとともに, 児童・園児の動線確保や道路渋滞, 事故防止に配慮した計画とします。

4. 再整備手法の検討

4-1. 再整備手法の検討

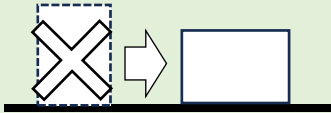

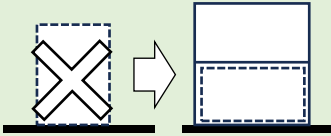
公立保育園の保育需要に応じた再整備の考え方に基づき、既存の公立保育園において、老朽化に伴う再整備を行う必要がある場合、下記に掲げる手法が考えられますが、全ての保育園において同一の手法を用いるのではなく、それぞれの園の個別整備計画を検討する時点において、最も適した手法を選択することが望まれます。

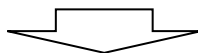
なお、公立保育園と他の公共施設との複合化も想定されますが、若葉保育園については、複合化を行う具体的な公共施設の可能性もないことから、公立保育園を単独で再整備する前提で手法の検討を行います。



《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	既施設複合化
			
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、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、若しくは園庭等を活用して建替えが可能であること。 * 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て長寿命化改修を行うことで、目標使用年数が築後60年以上となる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施設で未利用スペースがある場合、若しくは複合化の可能性のある公共施設が近隣にあること。 * 移転・改修整備等により、今後、一定期間以上の保育園機能が維持できること。



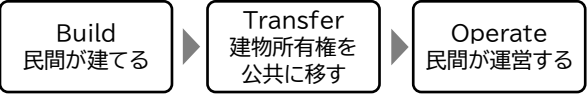
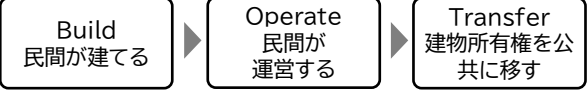
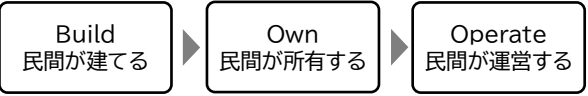


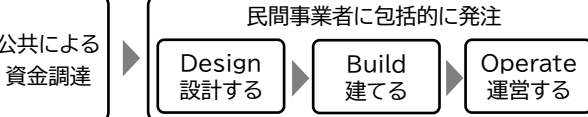
再整備の方針

○若葉保育園は、①柏市公立保育園における《基幹園》の一つとして位置づけられており、今後も長期的な施設維持が求められること、②《基幹園》として新たに「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。

《STEP2-PPP/PFI 導入可能性について》

PPP(Public Private Partnership)は、行政と民間が連携することにより、民間の創意工夫や資金力等を活用し、最適な公共サービスを提供する仕組みであり、施設整備においては、そこに包括されるPFI(Private Finance Initiative)により、公共施設の建設、維持管理、運営等に民間が関わることで、行政が直接実施するよりも効果的かつ効率的にサービスを調達する手法です。

当該施設は、想定事業費10億円を超える建築物整備事業となるため、「柏市 PPP/PFI 手法導入ガイドライン」に基づいて検討する必要があります。

手法		概要	特徴
PFI 方式	BTO 方式	*民間事業者が自ら資金調達し、公共施設を設計・建設。完成後、公共に施設の所有権を移転するとともに、民間事業者が維持管理や運営を行う方式。 	*サービス購入型の PPP/PFI 事業等で広く採用。 *維持管理・運用期間中の民間事業者の業務範囲は、長期間の契約対象とすることが適切か等の観点から検討・決定。
	BOT 方式	*民間事業者が自ら資金調達し、公共施設を設計・建設、維持管理や運営を行う。事業期間終了後に公共へ施設の所有権を移転する方式。 	*施設利用料の直接収受など、民間事業者の裁量の余地が大きい事業等で採用。 *民間事業者が維持管理・運営期間中に施設を所有するため、改修等の裁量範囲が大きい。
	BOO 方式	*民間事業者が自ら資金調達し、公共施設を設計・建設、民間自らが施設を保有したまま管理や運営を行う。事業終了時、施設を解体・撤去し、所有権移転の無い方式。 	*維持管理・運営期間を施設の需要期間や耐用年数等に合わせることができ PPP/PFI 事業等で採用。 *損傷や劣化等により、一定のサイクルで更新すべき施設での活用が考えられる。
	BT 方式	*民間事業者が自ら資金調達し、公共施設を設計・建設。完成後、公共に施設の所有権を移転。 	*公共施設の建設後、別の公共施設等とともに一括して、建設を行う民間事業者以外の者に維持管理・運営等を委託する事業等で採用。
	RO 方式	*既存公共施設の所有権を公共が有したまま、民間事業者が自らの資金調達で施設を改修。改修後、民間事業者が維持管理・運営を行う方式。 	*改修や大規模修繕が必要な既存施設において、改修等及び維持管理・運営等を一括委託する事業等で採用。
DBO 方式		*公共側の資金調達で、民間事業者に公共施設等の設計・建設の発注、維持管理・運営等の発注を包括して行う方式。 	*廃棄物処理施設の分野等、専門的な管理・運営技術が求められる事業等で採用。

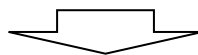
再整備の方針

○若葉保育園整備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(※「資料」参照)。

《STEP3-再整備時における園の運営について》

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内に建替え	園の運営を一旦休止し現敷地内に建替え	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	*新たな土地確保の必要がなく、事業期間が短い。 *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。



再整備の方針

- 若葉保育園は、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いことから、休園し、建替えを行うことは難しいと考えられます。
- また、当該敷地に近接して、園舎や園庭として活用可能な公有地(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。

4-2. 発注方式の検討

《STEP4-契約方式について》

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
概要	<ul style="list-style-type: none"> *従来どおり、市が設計、工事をそれぞれ分けて発注する。 	<ul style="list-style-type: none"> *市がゼネコン等(設計事務所とのJV含む)に設計と工事を一括して発注する。 	<ul style="list-style-type: none"> *市がリース会社等に対し、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	<ul style="list-style-type: none"> *設計段階において、市の意向を反映しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> *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。 	<ul style="list-style-type: none"> *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	<ul style="list-style-type: none"> *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。 	<ul style="list-style-type: none"> *工事年度に事業コストが集中して発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> *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	<ul style="list-style-type: none"> *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。 	<ul style="list-style-type: none"> *設計課題に対し、特別な技術が求められること。 	<ul style="list-style-type: none"> *再整備の緊急性が高いこと。



再整備の方針

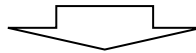
○若葉保育園は、本市における《基幹園》整備のモデル的位置づけとなり、複合化する機能等に関する諸室の規模や仕様等の前例を有しないことから、《設計》と《工事》は分離して発注することが望ましいと考えられます。

○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。

《STEP5-事業者選定方式について》

ここでは、設計と工事を分離発注することを想定し、設計・工事事業者の選定において一般的に用いられる方式について比較します。

	競争入札方式	総合評価方式	技術提案方式
概要	*発注者が示す仕様に対し、価格提案のみを求め、事業者を決定する。	*課題に対する考え方のほか、実績や価格等を点数化し、事業者を決定する。	*技術提案を募集し、最も優れた提案を行った事業者において、実績や価格等を踏まえ、事業者を決定する。
長所	*短い事務手続き期間により、事業者を選定することができる。	*価格だけでなく、事業者や担当者の資格・実績要件等の設定も可能である。	*仕様の確定が困難である場合において、ポイントとなる課題を提示した上で、事業者の考え方もあわせて選定することができる。
短所	*入札参加のため、必要最小限の実績等の設定は可能であるが、担当者の実績要件等は設定しづらい。	*選定までの準備作業等に関する事務的な負担が大きい。	*選定までの準備作業や審査等に関する事務的な負担が大きい。
適用判断	*ある程度、事業者の実績を踏まえた上で、応札者を絞り込むことが可能であること。	*市内事業者だけでなく、広く市外からの事業者を対象とする必要があること。	*限られた敷地における建替えや工事費縮減などに関する考え方等の提案が有効であること。



再整備の方針

- 若葉保育園の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す。
- 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。

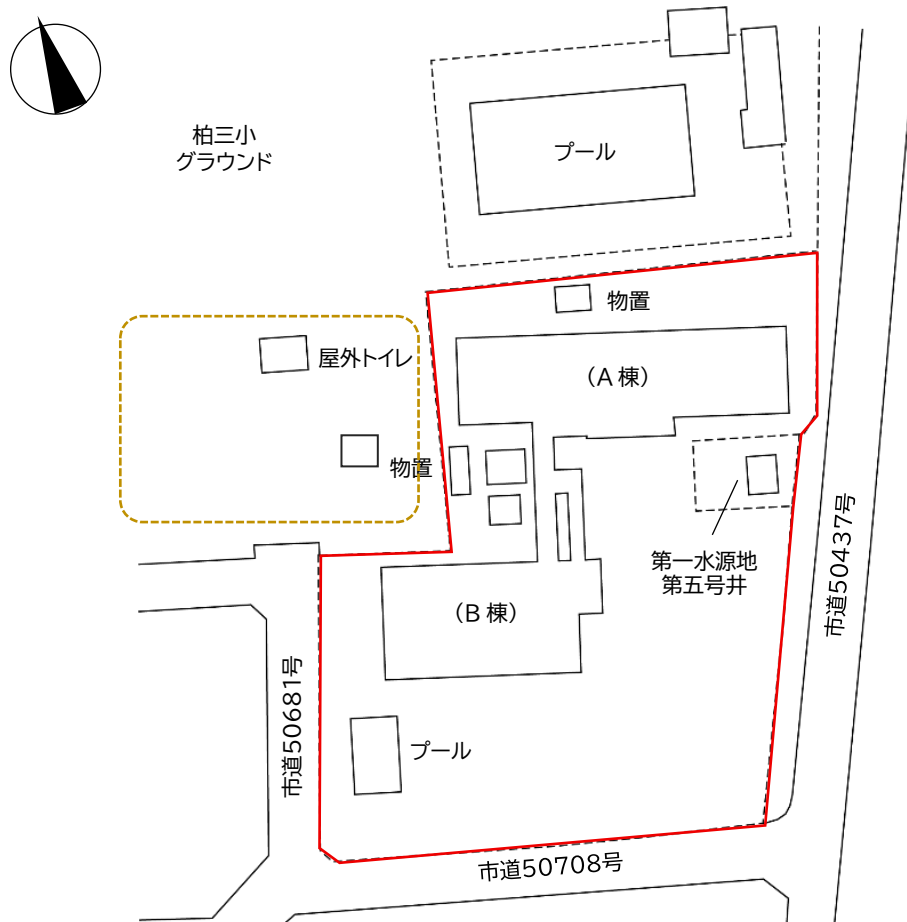
5. 再整備パターンの検討

5-1. 再整備における与条件の整理

再整備手法の比較検討にあたっては、以下に事項を共通の与条件として検討を行います。

- 保育園の改築にあたっては、柏三小敷地のうち、グラウンド南側や水泳授業の外部委託化によって使用されなくなったプール撤去後のスペースを活用できるものとします。
- 市道50437号沿いにある、上下水道局所管の第一水源地第五号井については、現在使用されておらず、保育園敷地に取り込んだ形で検討します。
- 来園者駐車場については、柏三小のグラウンド南側もしくは現若葉保育園の園庭部分に、柏三小や若葉保育園の関係者、こどもルームの送迎者等が利用できる共用駐車場の整備を想定します。その際、エリア内の屋外トイレは移設できるものとします。
- 工事車両のアクセスは、原則、市道50681号側から行うものとします。
- 整備スケジュールは、以下の期間に基づいて設定します。

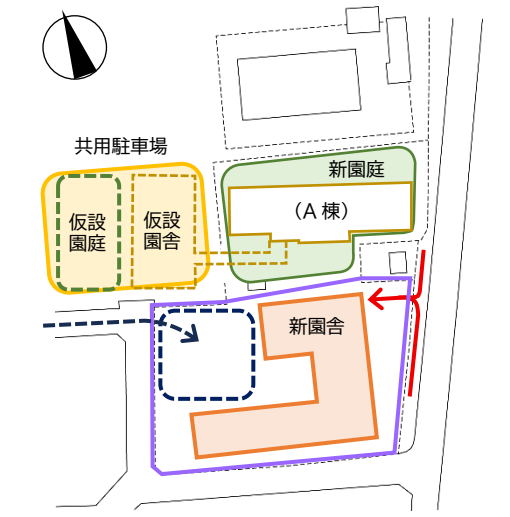

基本・実施設計(一括発注, 計通含む)	2年	仮設園舎建設(計画通知含む)	1年
測量・地質調査(実施設計前)	0.5年	新園舎建設	2年
その他調査(家屋, アスベスト等)	1年	仮設園舎解体	0.5年
既存園舎解体(一括の場合)	0.5年	園庭・駐車場整備	0.5年

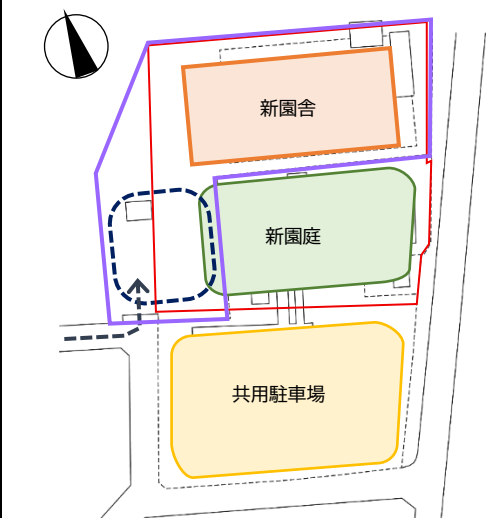
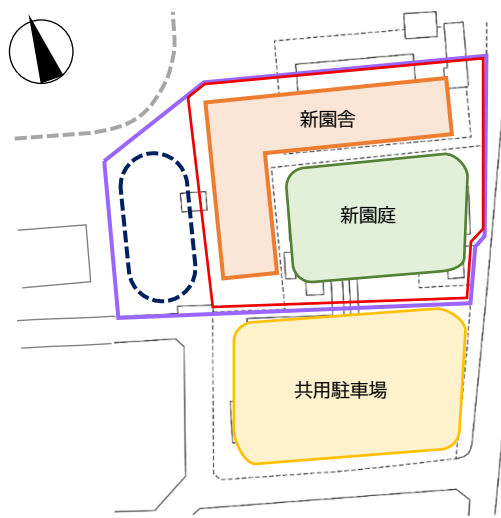


5-2. 再整備パターンの比較検討

《建替え手法の検討》

		【手法①】 仮設なしでの現敷地内建替え	【手法②】 敷地内仮設による現敷地内建替え
配置イメージ			
概略スケジュール		約4.5年	約6年
評価の視点	整備後の保育環境	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 * 新園舎の建設可能範囲が限定されるため、一部3階部分が生じる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> * 新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。 * 新園舎の建設可能範囲が限定されるため、一部3階部分が生じる可能性がある。
	周辺環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> * 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・東側いっぱいには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。 	<ul style="list-style-type: none"> * 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響ができる。
	工事期間中の課題	<ul style="list-style-type: none"> * 仮設園舎の建設が不要なため、工事期間は約2.5年と5案の中では最も短い。 * まとまった作業ヤードが確保できない。 * 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。 	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 * 仮設の園舎と園庭を現在の園庭部分におさめる必要があり、園庭の利用範囲が限定される。
	財政面	<ul style="list-style-type: none"> * 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。(什器や機械・設備等の無駄も無くすることができる) 	<ul style="list-style-type: none"> * 工事期間中、既存園舎と同規模程度で設備(厨房等)を有した仮設園舎が必要であり、仮設コストが増える。
総合評価		<ul style="list-style-type: none"> * 工事期間が短く、コスト的にも最小限に抑えることができるものの、工事期間中の安全面や最終的な園舎の利用面を考慮すると適切ではない。 <p style="text-align: center;">△</p>	<ul style="list-style-type: none"> * 仮設園舎利用期間中(約3年)の利用面での園児への負荷が大きく、コスト的にも有効とは言い難い。 <p style="text-align: center;">▲</p>

		【手法③】一部敷地外仮設による 現敷地内建替え	【手法④】敷地外仮設による 現敷地内建替え
配置イメージ			
概略スケジュール		約6.5年	約5.5年
評価の視点	整備後の 保育環境	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 * B棟を先行して解体することで、新たな園舎の建設用地に余裕ができるため、A案と比較して、諸室レイアウト上の柔軟性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 * 既存の園敷地を最大限に活用できるため、諸室レイアウト上の柔軟性が高い。
	周辺環境 への影響	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 	<ul style="list-style-type: none"> * 新園舎の建設範囲に余裕があるため、柏三小のグラウンドへの影響も少ない。 * 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	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 * 既設園舎(A棟)と仮設園舎を渡り廊下で結ぶ必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> * 仮設園舎と仮設園庭が近接し、利用しやすい。 * 仮設園舎への園児の通園動線を既存の玄関よりも北側(小学校敷地)に設ける必要がある。
	財政面	<ul style="list-style-type: none"> * 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。 	<ul style="list-style-type: none"> * 工事期間中、既存園舎と同規模程度で設備(厨房等)を有した仮設園舎が必要であり、仮設コストが増える。
総合評価		<ul style="list-style-type: none"> * 手法②よりも仮設コストを軽減することができるが、園舎が南側に配置されるため、近接住宅地への影響を考慮したレイアウトが必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> * 仮設園舎を整備するための工期や工事費を要するとともに、移転が複数回に及び負担が大きい。

		【手法⑤】 仮設なしでのプール跡地建替え	【手法⑥】 仮設なしでの柏三小グラウンド部に建替え
配置イメージ			
概略スケジュール		約4.5年	約4.5年
評価の視点	整備後の保育環境	<ul style="list-style-type: none"> *新園舎の建設が小学校グラウンドへの影響を極力抑えるためには、中廊下式の諸室配置となる。 *新園舎の建設可能範囲が限定されるため、一部3階部分が生じる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> *新園舎の建設が小学校グラウンドへの影響を極力抑えるためには、中廊下式の諸室配置となる。 *新園舎の建設可能範囲が限定されるため、一部3階部分が生じる可能性がある。
	周辺環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> *新園舎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。 *共用駐車場が柏三小敷地と切り離されるため、学校関係車両の駐車がやや不便になる。 	<ul style="list-style-type: none"> *新園舎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。 *柏三小こどもルームとの離隔を確保するためには、正方形に近い建物形状となり、柏三小トラックの整形確保が難しくなる。 *共用駐車場が柏三小敷地と切り離されるため、学校関係車両の駐車がやや不便になる。
	工事期間中の課題	<ul style="list-style-type: none"> *仮設園舎の建設が不要なため、工事期間は約2.5年と6案の中では最も短い。また、移動も1回で済む。 *旧園舎の解体時において、園庭は大きく確保できない。 *整備期間中は、柏三小敷地にある駐車場部分を工事ヤードとして利用するため、駐車場がほとんど確保できない。 	<ul style="list-style-type: none"> *工事ヤードの位置から、工事車両のアクセスは市道50437号からとならざるを得ない。 *仮設園舎の建設が不要なため、工事期間は約2.5年と6案の中では最も短い。また、移動も1回で済む。 *旧園舎の解体時において、園庭は大きく確保できない。 *整備期間中は、柏三小のプール跡地を仮設園庭として利用するため、駐車場がほとんど確保できない。
	財政面	<ul style="list-style-type: none"> *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。(什器や機械・設備等の無駄も無くすることができる) 	<ul style="list-style-type: none"> *工事期間中、既存園舎と同規模程度で設備(厨房等)を有した仮設園舎が必要であり、仮設コストが増える。
総合評価		○	○

再整備の方針

- 比較表をもとに、柏三小(教育委員会)との調整を行うものとしませんが、隣接する柏三小の敷地を活用することで、安全かつスムーズに工事を進めるとともに、完成時における子どもたちの良好な生活環境を保持できる適切な配置が可能となるよう、【手法⑤】又は【手法⑥】を想定した形で具体的な施設計画をすすめます。
- 駐車場、駐輪場については、既存園地南側の活用に関する調整を踏まえ、可能な限り共用駐車場内に確保することで、子どもたちの安全確保に努めます。

6. 施設計画

6-1. 施設配置・動線計画

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、水泳指導の外部委託化によって利用されなくなった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想定します。



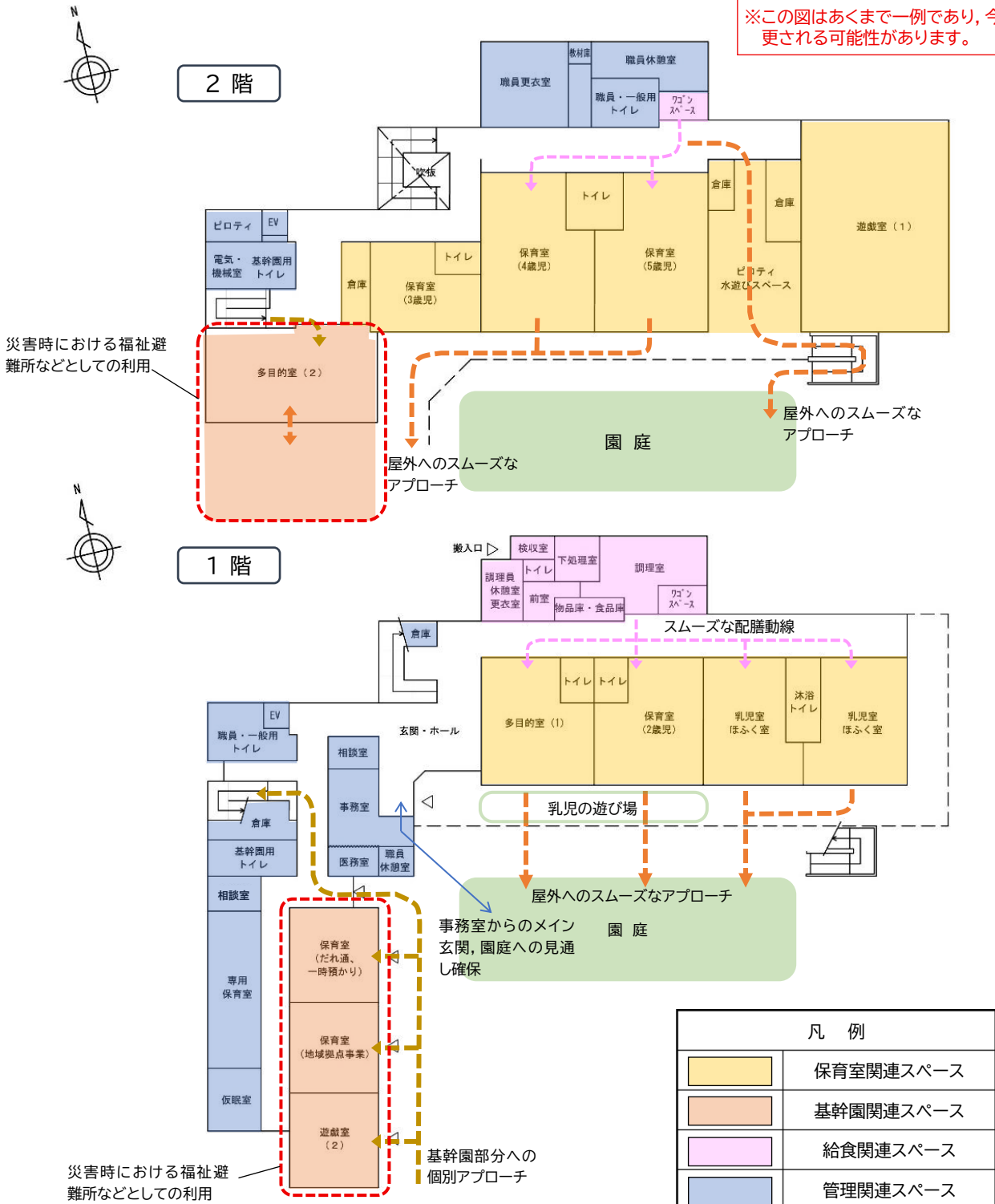
6-2. 平面・階層構成計画

保育室から屋外へのアプローチがスムーズに行えるとともに、基幹園機能における外部からの来園者動線を確保しやすいよう、園庭を囲んだL型配置を想定します。

北側は一般園(保育機能、給食室等)を中心に2階建ての建物とし、園庭に面した部分に保育室を配置することで、採光や通風が得やすい配置とします。

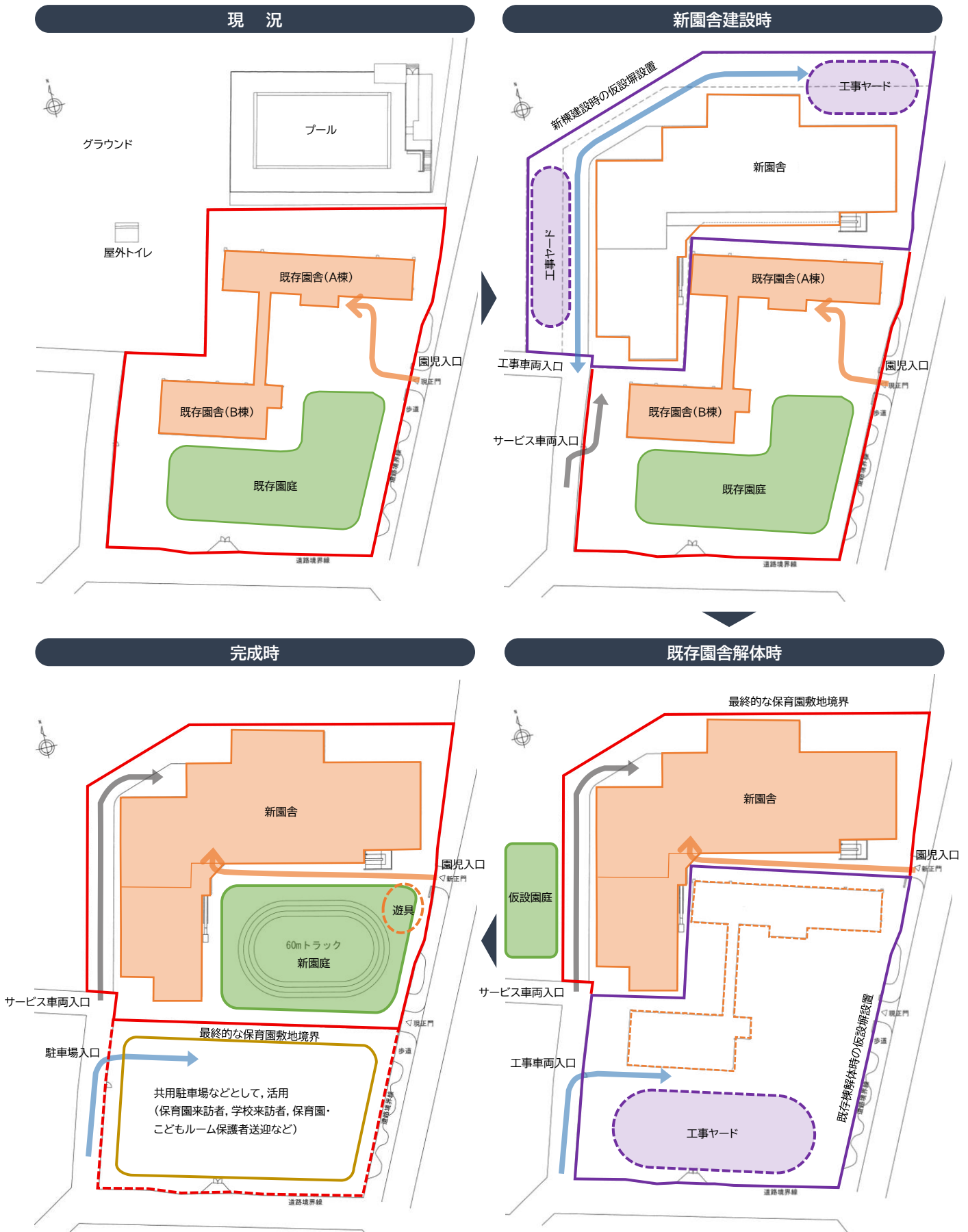
西側は基幹園機能を中心とし、L型の交点部分に管理機能を配置し、一般園と基幹園にアクセスしやすくします。基幹園の南側は1階とし、敷地南側の住宅や小学校グラウンドへの圧迫感を軽減するとともに、屋上部分も園庭として利用できるようにします。

※この図はあくまで一例であり、今後、変更される可能性があります。



6-3. 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図のように想定します。



6-4. 環境配慮計画

(1) 温室効果ガスの削減

本市では、2023(令和5)年に「柏市公共施設環境配慮指針」を定め、温室効果ガス排出量削減やヒートアイランド対策に係る取組みを積極的に進めていくものとしています。

保育園は、当該指針における「事務所型」に分類され、以下の導入基準が設定されています。設計段階においては、これらの設備等の導入について検討し、良好な環境づくりに寄与する施設とします。

◆柏市公共施設環境配慮指針における「事務所型」の導入基準

対象	具体的取り組み	導入基準
建築物	緑化(壁面, 緑のカーテン, 植え込み等)	◎
	屋根・外壁断熱(断熱材, 断熱塗料)	◎
	窓の断熱(二重ガラス, 二重サッシ等)	◎
	自然採光(トップライト, ライトシェルフ等)	○
省エネルギー性能機器 ※グリーン購入物品から選択	LED 照明(初期照度補正, 人感センサー, 明るさセンサー, 調光制御など, 省エネ効果の高い機能が付加された照明を推奨)	◎
	高効率空調機	◎
	高効率給湯器	◎
	事務機器	◎
	節水型衛生機器(自動水洗等)	◎
再生可能エネルギー	太陽光発電	◎
	太陽熱利用	△
	地中熱利用	△
その他	コージェネレーションシステム	☆
	エネルギーマネジメントシステム	◎
	燃料電池	△
	蓄電池(EV 車の活用を含む)	◎
	敷地内緑化	◎
	ミスト噴霧装置	△
	雨水貯留タンク, 浸透枳の設置	◎
	電気自動車用充電・充放電設備	○

◆「導入基準」の区分

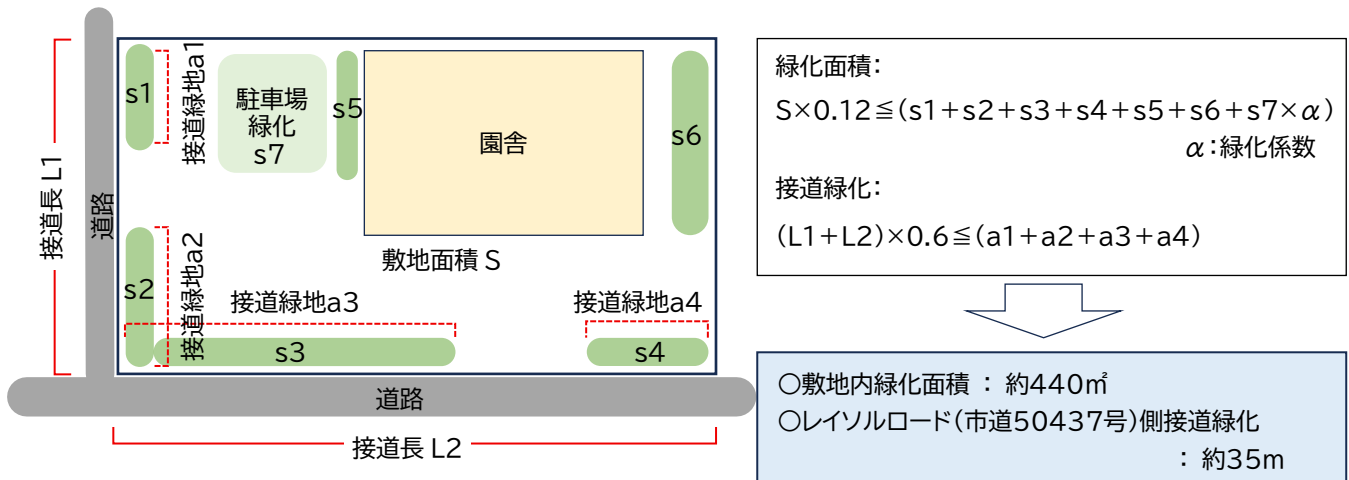
- ◎ 原則導入
- ☆ 熱利用施設においては原則導入
- 効果が高い順に優先して導入
- △ 導入可能性を検討し, 可能な場合に導入

(2) 敷地内緑化

敷地内緑化に関しては、「柏市緑を守り育てる条例」第11条及び同施行規則において具体的な数値基準が設定されており、一定規模以上の開発行為や建築行為等を行う場合、緑化基準に基づいて緑化計画書を市長に提出する必要があります。

第一種住居地域における「集合住宅・店舗・事務所・倉庫等」については、基本緑化率が敷地面積の12%以上と定められるとともに、接道延長の60%以上に接道緑地を設ける必要があるとされており、当該施設においても、この基準に準じた緑化を目指します。

◆柏市緑を守り育てる条例における敷地内緑化基準



6-5. 防災計画

「柏市ハザードマップ」によれば、当該敷地の周縁部は、最大雨量153mm/hの降雨があった場合、既存の排水処理能力を超え、内水氾濫により0.1～0.3m未満の浸水が発生する可能性があるものの、地震による液状化や河川氾濫による浸水の可能性は低いエリアとされています。

また、「柏市地域防災計画(令和7年3月)」において、指定避難所(学校、近隣センター等)の一般避難スペースでは生活することが困難な要配慮者(介護が必要な高齢者や障がい者、医療的ケアを必要とする人など)の避難先として、市立保育園や市内のホテル、旅館、特別養護老人ホーム等が位置づけられています。当保育園においても、柏三小と連携した要配慮者の受け入れ先となる福祉避難所機能として、主に基幹園関連スペースの利用を想定します。

そのため、基幹園部分については、園児のメインエントランスとは別に、外部から直接出入りができる動線を設定するとともに、特にバリアフリーに配慮したものとします。

6-6. 法的整理

保育園整備における基本的事項については当基本計画においても考慮していますが、次年度以降、基本・実施設計を行うにあたり、改めて確認すべき法令および条例等について、現時点で想定されるものを以下に整理します。

◆保育園整備において確認すべき法令等

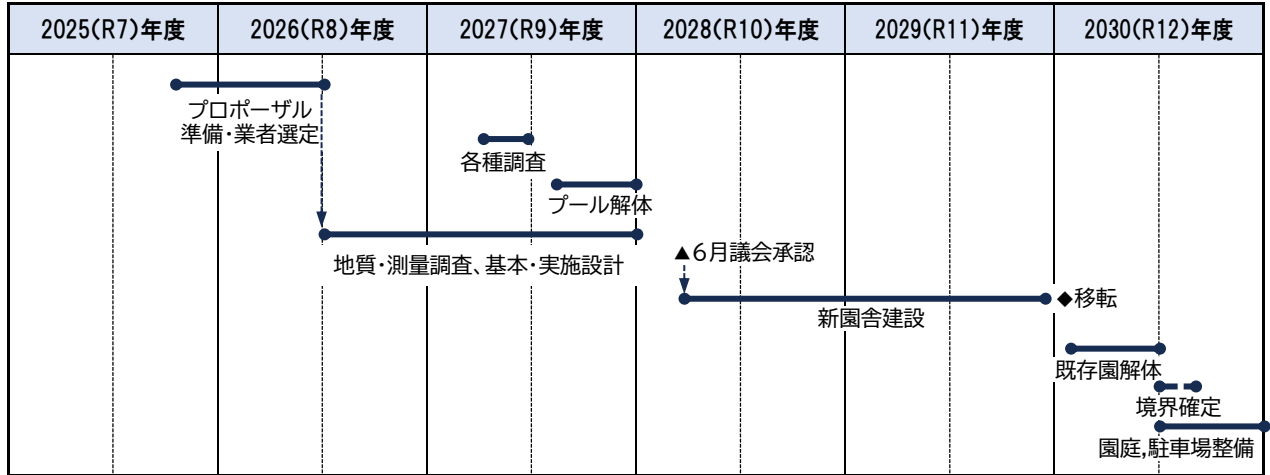
ア) 建築・都市計画関連	
○国の法令等	
	・建築基準法, 同施行令, 同施行規則
	・都市計画法
	・消防法, 同施行令
	・バリアフリー法(高齢者・障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)
	・省エネルギー法(ZEB)
	・労働安全衛生法(保育士の作業環境など)
○千葉県の条例・規則	
	・千葉県建築条例
	・千葉県福祉のまちづくり条例
	・千葉県消防関係条例(火災予防条例など)
○柏市の条例・要綱等	
	・開発事業等計画公開等条例, 開発事業等の設計等に関する指導要綱
	・景観まちづくり条例
	・緑を守り育てる条例, 同施行規則(緑化率, 植栽基準など)
	・環境基本条例
イ) 保育所(児童福祉施設)としての基準	
○国の基準	
	・児童福祉法
	・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準(省令)
	・保育所保育指針(設計要件の根拠として参照)
○千葉県の基準	
	・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例
○柏市の基準・要綱等	
	・保育園条例, 同施行規則(管理・運営に関する事項)
	・柏市特定児童福祉施設設備運営基準条例
	・柏市保育のあり方基本方針
ウ) 防火・避難・安全施設関連	
	・柏市消防局の指導基準(避難経路, スプリンクラー, 火災報知器など)
エ) 衛生・環境・給食設備関連	
	・食品衛生法(給食室)
	・廃棄物処理法(ごみ置場)
	・放射性物質汚染対処特別措置法(除去土壌) →「福島県外において発生した除去土壌の埋立処分に係るガイドライン」に従って運用

7. 事業計画

7-1. 事業スケジュール

若葉保育園の改築事業は下図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。

◆事業スケジュール



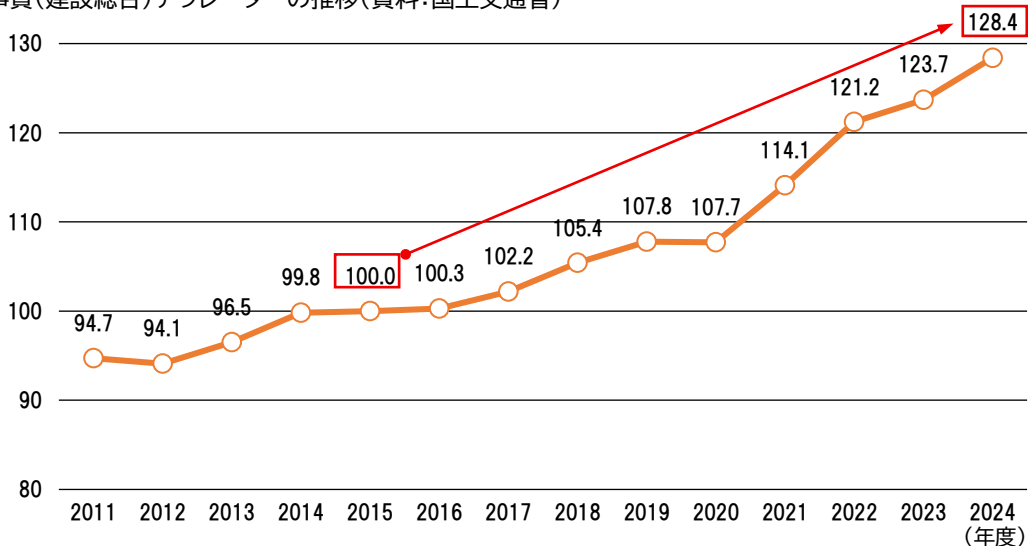
7-2. 概算事業費

国土交通省が公表している「建設工事費(建設総合)デフレーター」では、2015年度を基準(=100)にした指標が示されており、2015年度からほぼ下降することなく右肩上がりとなっており、2024年度は128.4まで上昇しています。

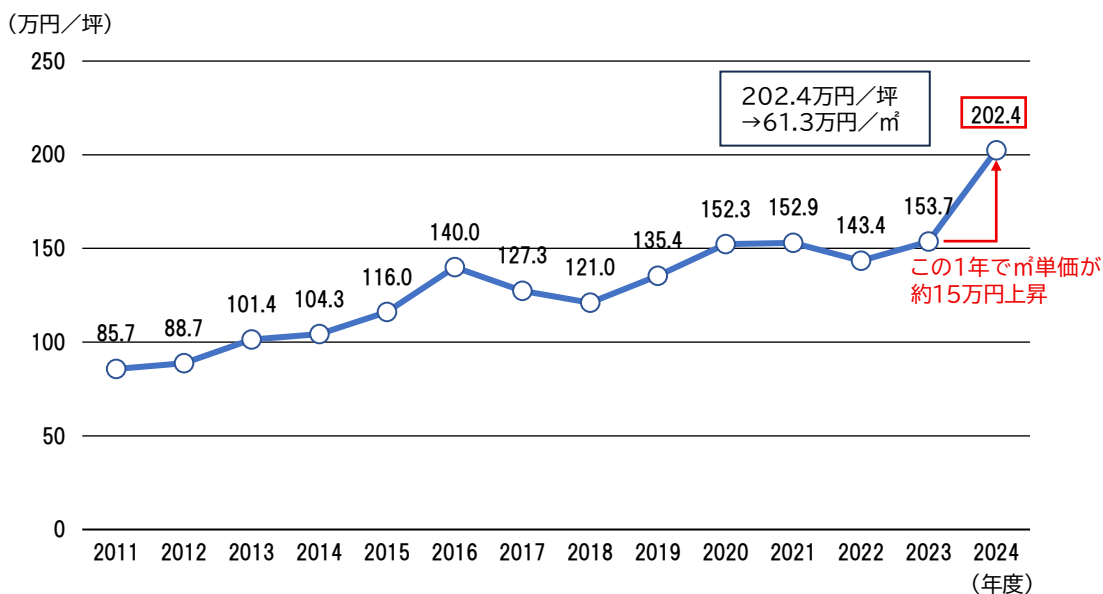
その要因としては、国内外における建設需要の急増、原油価格高騰による輸送費増に伴う資材価格の値上がりに加え、2022年以降は円安の影響による輸入原材料の高騰が拍車をかけていると言われており、しばらくは高止まりの状況が続くと考えられます。

さらに、人件費の高騰も建設工事費の上昇に影響を及ぼしており、2024年からは「働き方改革関連法」により、建設業における時間外労働の制限が適用され、その結果、人件費の引き上げが工事費に上乘せされることが想定されるため、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。

◆建設工事費(建設総合)デフレーターの推移(資料:国土交通省)



◆東京都における学校(RC造)の建築費水準(資料:建築着工統計調査(国交省))



また、東京都におけるRC(鉄筋コンクリート)造の学校施設の建築費水準が調査されており、2023年まではm²単価で毎年1~2万円程度の上昇が見られましたが、2023年から2024年の1年間でm²単価が15万円上昇するなど、今後の建築費高騰が予想しづらい状況にあります。

ここでは、今後はこれまでの上昇率に戻るものと想定し、新設園舎のm²単価を80万円/m²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、トータルの概算工事費を約19.1億円と見込みます。

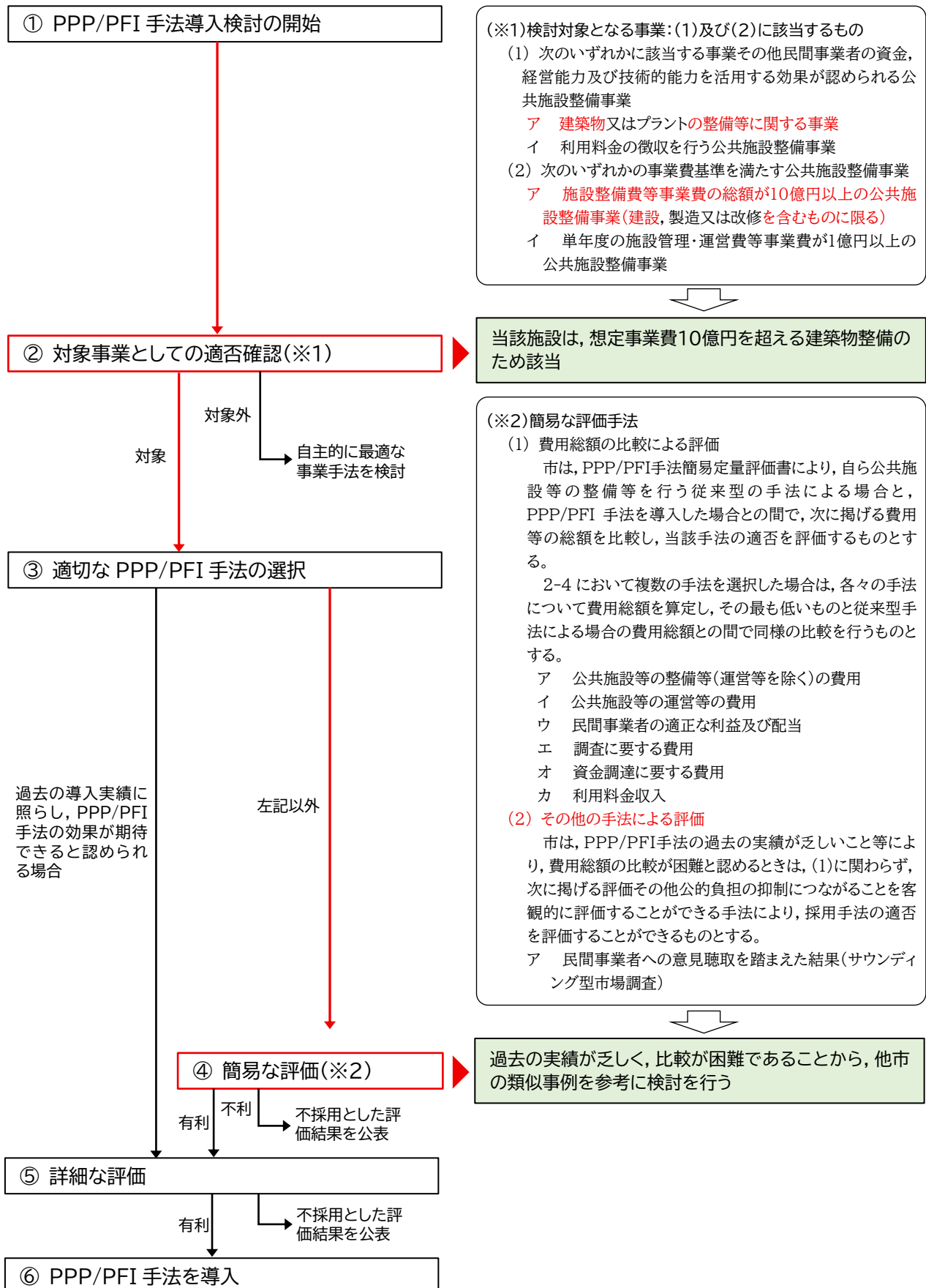
◆概算工事費

内容	金額(億円)	備考
既存園舎解体	2.0	約1000m ² 20万円/m ² 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2000m ² 80万円/m ² を想定
園庭	0.5	約2600m ² (※建築面積約1000m ² を除く) 2万円/m ² を想定
合計	19.1億円	※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

(資料) PPP/PFI 手法導入の検討

(1) PPP/PFI 手法導入検討のフロー

「柏市 PPP/PFI 手法導入ガイドライン(平成29年3月)」に示された「検討の基本的な流れのフローチャート」に基づいて検討します。



(2) 若葉保育園整備事業の概要

① 再整備の背景

柏市立若葉保育園は、令和6年度策定の「柏市公共施設等総合管理計画第二期計画」において、隣接する柏市立第三小学校の敷地を活用して現在の「公設公営」の形態で建替えを行う園と位置づけられました。

② 計画概要

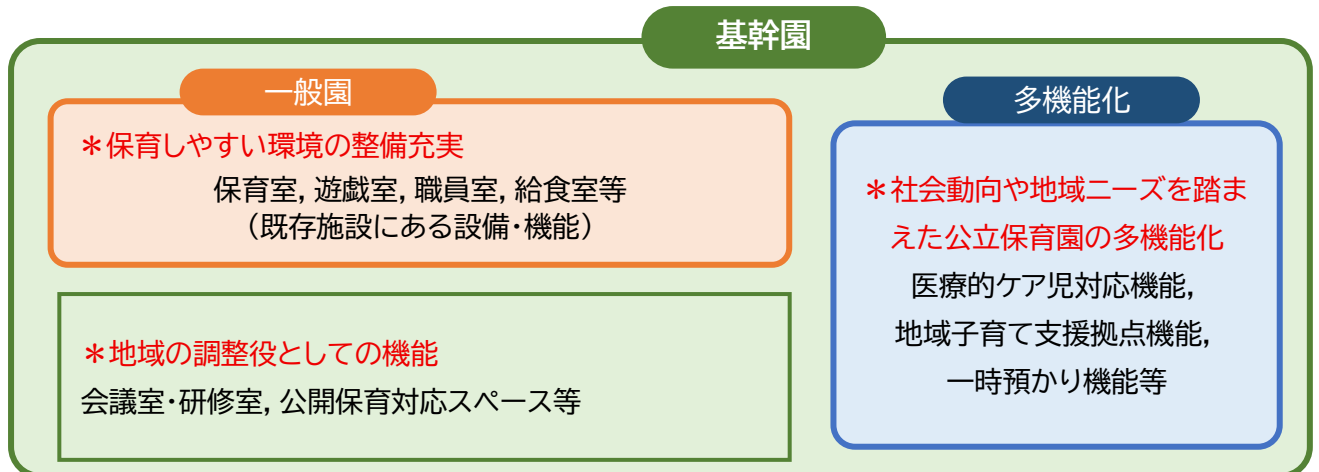
1971(昭和46)年に建設され、築54年が経過した施設は老朽化が進行しており、再整備が必要となっています。

また、子育て支援に関する社会制度の変化や子育て支援ニーズが多様化に伴い、0～5歳の乳幼児約130人を定員とする一般園機能に加え、地域の調整役としての基幹園機能、及び公立保育園の多機能化に対応できる施設整備が求められています。

そこで、築60年となる2030(令和12)年度の完成を目指し、若葉保育園の再整備を行います。

③ 導入機能

新たな若葉保育園には下図に示す機能を確保し、延床面積約2,000㎡の施設規模を想定します。



④ 施設計画

新園舎の敷地は約3,630㎡(一部、柏三小敷地への拡張を含む), 保育園としての機能を考慮し、2階建てを想定した場合、右図のように60mトラックを確保できる園庭を設けると敷地に余裕はなく、また、既存園の園庭部分には、鉄道駅から少し離れた立地を考慮すると、保育園や学校への来訪者や保育園・こどもルームの送迎車の駐車場が必要となり、他の機能の複合化はできない状況です。



(3) PPP/PFI 手法導入に関する評価

公的資料を基に検索した結果、保育園単独のPFI/PPP事業はほぼ存在しておらず、その理由としては以下のような点が言われています。

- * 保育園は運営面において公共性が高く、公立保育園は民間保育園と区別して、公設公営を維持したいとする自治体が多い。
- * 保育園単独では施設規模が小さく、PFI 事業によるスケールメリットが出にくい。
- * 複合施設(子育て支援、住宅、福祉関連施設等)とセットにした方が PFI 導入の合理性が高い。

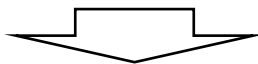
そのため、特に都市部においては、【事例①】及び【事例②】のように、下記の観点から PFI 事業による複合施設整備の中に保育園を組み込む形が見られます。

- * 老朽化施設の一体更新
- * 公有地の高度利用
- * 子育て支援機能の集約および一体運営
- * 財政負担の平準化

また、【事例③】のように、広く PPP という視点では、多様化する子育て支援ニーズに応えるため、公設民営による「公私連携型子育て支援施設」として運営される事例が見られます。

以上の他事例を踏まえ、若葉保育園整備事業においては、以下の理由から、PFI/PPP 事業の導入は行わないものとします。

- ① 当該施設は、地域基幹園としての役割を有しており、民間保育園との役割分担のもと、乳幼児や子育て世代への公共サービス提供に加え、地域内の調整を担う必要があり、民間による運営はそぐわない。
- ② 現在の保育園敷地が狭小なため、隣接する柏三小の敷地を一部取り込んだ施設整備となり、教育委員会や学校関係者をはじめとした関係機関との協議・調整を行いながら事業を進める必要がある。
- ③ 当該施設は、一般保育園の機能に加え、地域基幹園としての多機能化を想定しているが、過渡期にありその運営方法等について定着しておらず、関係部署との調整を行いながら進めていく必要がある。
- ④ 保育園機能以外に、収益施設や他のサービス提供を行うための施設の複合化は想定しづらく施設規模も小さいため、民間事業者が参入するメリットがない。




PFI/PPP 事業の導入は行わない

【参考資料】

公立保育園における PFI/PPP 導入の事例

ここでは、公的資料をベースにした、保育園を含む複合施設の事例を参考に、当該施設への導入について検討を行うものとしします。

事 例	自治体名	保育園の扱い	方 式
人形町保育園等複合施設	東京都中央区	公立保育園	PFI(BTO 方式)
市川七中行徳ふれあい施設	千葉県市川市	民間認可保育園	PFI(BTO 方式)
公私連携型子育て支援施設 「こどもの城」	神奈川県大和市	公私連携型子育て支援 施設	公設民営(協定)

事例①	人形町保育園等複合施設
外観写真	
手法	PFI(BTO 方式) サービス購入型
事業期間	平成20年度～平成42年度(設計・工事期間の約2年を含む)
SPC 代表企業	建設関連(土地活用, 建築設計・施工, コンサルティング)
概要	<ul style="list-style-type: none"> * 日本橋地域において希少な区有地と施設の有効利用を進めるという観点から、複合施設として整備。 * PFI 事業により、民間事業者が有するノウハウや資金を活用し、効率的かつ良質な公共サービスを提供するとともに、財政負担の平準化や事業費の抑制を図る。
事業内容	設計+建設+工事監理+維持管理
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> * 保育園等複合施設棟(保育園, 区民館, 認知症高齢者グループホーム) * 駐輪場棟(駐輪場, 防災倉庫, 町会倉庫)
保育園の概要	<ul style="list-style-type: none"> * 開設から30余年, 地区人口の増加が著しく, 待機児童も増加しているため, 定員を増員。 * 異年齢児との交流, 併設する認知症グループホームとの世代間交流も期待。
参考資料	<ul style="list-style-type: none"> * 東京都中央区ホームページ * スターツグループホームページ

事例②	市川七中行徳ふれあい施設
外観写真	
手法	PFI(BTO方式) サービス購入型
事業期間	平成15年度～平成31年度(設計・工事期間の約2年を含む)
SPC 代表企業	*建設関連(ゼネコン) ※構成員として社会福祉法人を含む
概要	<p>*老朽化した中学校校舎の一部建替えとあわせ、余剰面積を有効活用し、市民ホール、ケアハウス、デイサービスセンター、保育所を併設した多世代間のふれあい・交流施設を整備。</p> <p>*1つの施設内で2つのPFI事業(①中学校、給食室、公会堂、保育所 ②ケアハウス、デイサービスセンター)に分けて整備・運営。</p> <p>*ただし、2つのPFI事業が密接に関係することから、両事業者が1つのコンソーシアム(SPC)を組成。</p> <div data-bbox="443 1288 1425 1507" style="text-align: center;">  </div>
事業内容	<p>*中学校校舎・給食室建替え、公会堂・保育所の複合施設的设计・建設、維持管理</p> <p>*ケアハウス、デイサービスセンターの整備、運営</p>
施設構成	*複合施設 約25,000㎡(既存校舎含む)
保育園の概要	<p>*0～5歳児、定員50人を受け入れる認可保育園であり、運営は社会福祉法人が実施。</p> <p>*併設のデイサービスセンター等と連携し、多世代交流を展開。</p>
参考資料	<p>*内閣府ホームページ</p> <p>*市川市七中行徳ふれあい施設パンフレット</p> <p>*スターツグループホームページ</p>

事例③	公私連携型子育て支援施設「こどもの城」
外観写真	
手法	公設民営(公私連携型保育所)
事業期間	令和3年度～令和13年度
事業者	社会福祉法人
概要	<ul style="list-style-type: none"> * 増え続ける保育需要と多様化する子育てニーズに対応するため、駅至近の旧青少年跡地に、大和市との公私連携型保育所「ななつぼし」を開設。 * 市が施設を民間法人に貸与するとともに運営に関与することで、保育の質の維持と民間による柔軟な運営を実現。 * その他、子育て支援事業として、休日保育、送迎ステーション、一時預かり、子育て相談、地域子育て支援拠点事業等を実施。 * 災害時は、赤ちゃんと母親のために特化した避難所として開設。
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> * 大和市が土地・建物を整備 * 運営主体である民間法人に施設貸与し、協定に基づき運営
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> * こどもの城 約 1,100 m² (1F:公私連携型保育所「ななつぼし」、2F:地域子育て支援拠点「こどもーる大和」)
保育園の概要	<ul style="list-style-type: none"> * 0～2歳児を対象とした公私連携型保育所(認可保育所と同等の取扱い)として定員60人を受入れ。 * その他、一時預かり、休日保育、延長保育、病児保育、子育て相談、幼稚園の開園時間前後に子どもを預かる送迎ステーション事業を実施。
参考資料	<ul style="list-style-type: none"> * 大和市ホームページ * 社会福祉法人 県央福祉会ホームページ * タウンニュース

柏市立若葉保育園再整備基本計画 (令和8年4月策定)



柏市こども部 保育運営課

277-8505 柏市柏五丁目 10 番 1 号

TEL : 04-7128-5517

E-mail: hoikuunei@city.kashiwa.chiba.jp