

蓮池の取得の必要性にかかる再整理について

2018/09/11 政策決定会議資料
市政統括政策推進室

1. 事案の経緯

(1) 平成 30 年度当初予算案にかかる経緯

- ・平成 29 年度中に、蓮池を保有する財産区から市に対し、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき土地買収の申出があった。
- ・市は、平成 30 年度当初予算要求査定の中で、将来の事業化に備えて買収の方針を決め、当初予算案に計上した（土地開発公社による先行取得。買い戻しに係る債務負担行為はみどりまちづくり部公園緑地室が所管）。

(2) 平成 30 年度当初予算審議における市議会からの指摘と付帯決議

- ・市議会からは、当該公園に係る都市計画決定が昭和 45 年であること、平成 26 年に芦原公園南側の生産緑地を市が買い取っていること、少なくともこの数年での事業化は予定していないことなどから、今一度改めて、この土地の必要性について検証すべきとの指摘があった。
- ・平成 30 年度当初予算案は原案どおり可決されたものの、上記指摘について検討し結論を得るまで予算執行を停止するよう付帯決議が付された。

2. 当該土地の必要性に係る検証

(1) 公園としての必要性

- ・蓮池は都市計画公園の計画区域内に存するが、公園の具体的な整備計画が定まっていない状況であり、すぐに事業化する予定はない。
- ・現状において、必ずしも当該土地がなければ芦原公園が都市計画公園として機能し得ないということはなく、また、平成 26 年度に取得した生産緑地を公園のエントランスとして整備するなど、他の手法で公園の機能を向上することも可能である。
- ・しかしながら、当該土地を市が買い取らなかった場合、周辺の土地利用状況に鑑みると、民間開発事業者へ売却され宅地化される可能性が高いと推察され、その後に市が公園として整備する際には、用地取得に膨大な時間と費用が発生すると見込まれる。

(2) その他の見地からの必要性

- ・蓮池に隣接して市立なか幼稚園があることから、子育て施策の観点から当該土地の必要性について検討した。
- ・子ども未来創造局における検討結果は次のとおり。

なか幼稚園の再整備にかかる検討について

子ども未来創造局

1. なか幼稚園の現状

- ①現在の園舎は昭和 55 年に竣工（築後 38 年が経過）
- ②平成 22 年に耐震補強工事及び大規模改修を実施（屋根、外壁、トイレ、耐震天井改修）
- ③施設面等の課題
 - ：教室の広さ不足、国基準（53 m²）に対し、約 50 m²
 - ：内装の劣化、エレベータ未整備
 - ：接道が歩行者専用の市道であり駐車場が未整備

2. 公立幼稚園の将来像

- ・現在の国の就学前教育保育施設に対する考え方は、現行の幼稚園・保育所の認定こども園化であり、本市の公立幼稚園・保育所の認定こども園（幼稚園型若しくは幼保連携型）への移行についても検討すべき時期が近づいていると考える。

3. 現施設が抱える課題

- ①将来、認定こども園化するにあたっては、最低 1 教室の増設（現行 5 教室）、既存教室の面積確保、厨房などの整備が必要である。
 - ※幼保連携型認定こども園の場合は、乳児対応の施設（乳児用トイレ等）の整備が必須
- ②建物外部を中心に改修を実施しているが、内部の床、壁、建具の経年劣化が進行しており、改修が必要な状況である。
- ③2 階へのアプローチは階段のみでありバリアフリー化されていない。（エレベータが必要）
- ④駐車場の必要台数がまちづくり推進条例に不適合（8 台必要⇒門扉の前に 2 台駐車可）
- ⑤公立の他幼稚園と比較して園庭が狭いため、1,000 m²程度の園庭を確保する必要がある。
 - ・なか 760 m²
 - ・せいなん 720 m²（※西南学センとの一体利用により実質 850 m²程度）
 - ・かやの 1,010 m²
 - ・とよかわみなみ 1,050 m²
 - ・ひがし 970 m²

4. 課題の解決策（移転あるいは敷地の拡張を想定しない場合）

（A案）大規模改修

（B案）一括改築

（C案）4段階改築

（D案）2段階改築（工事期間中の園庭は芦原公園の使用を想定）

※各案の比較検討表及び配置図は、別添資料参照

5. 各案の評価

- ・全案において、園庭の基準面積が確保できない。
- ・全案において、教室は最低限の1室しか増やすことができず、将来さらなる増築の可能性がある。
- ・（A案）延命はできるが、すでに築38年を経過しており、遠からず建替えが必要となる。
- ・（B案）工事期間中の閉園のため、2～3学年の募集を停止することになる。その間の入園希望者を他の園に入園させたり送迎が必要になるだけでなく、募集停止後の在園生が卒園するのを待つ間や、募集再開後に2学年揃うまでの間は、1学年だけになってしまう。
- ・（C案）工事期間が3年にわたり、その間、騒音等の中、園児たちはかなりの不自由を強いられる。入園から卒園までずっと工事中となる学年も発生する。
- ・（D案）C案から工事期間の短縮をめざして2段階改築を検討したものの、それでも工事期間は2年3ヶ月に及び、C案と大差がない結果となった。

6. 今後の方向性・結論

- ・大規模改築あるいは現敷地での建替えは、課題が多く、いずれも現実的でない。
- ・なか幼稚園をこの数年で建替える予定はないが、将来、建替えや認定こども園化が必要となった場合には、移転あるいは敷地の拡張が必要である。
- ・蓮池は、なか幼稚園の敷地に隣接しており、この敷地を市が保有していれば、移転あるいは敷地の拡張が可能となる。

以上

- ・子ども未来創造局における上記検討結果から、将来的な市立なか幼稚園の建替えに際しては、蓮池用地を使用する必要性があると認められる。
- ・他の移転先用地を見つけるという選択肢も可能性としてはあり得るが、空地の少ない当該エリア周辺において適時に適地が見つかる可能性は低い。
- ・よって、子育て施策の見地から、蓮池の取得の必要があるとの結論とする。

(3) 都市計画公園の区域内を子育て施策で使用するについての整理

- ・2017年の都市公園法改正により、公園内で保育園及び幼保連携型認定こども園の建設が可能になったことから、都市計画公園の区域内の土地を将来の子育て施策用地（保育園、幼保連携型認定こども園）として予定することは可能である。
- ・選択肢としては、現時点で都市計画変更することも可能であるが、蓮池の用地すべてをなか幼稚園で使用する必要はなく、残りの部分は依然として公園用地として保有することになること、当該用地のうち子育て施設に利用する部分の特定が現時点でできないことから、都市計画変更は子育て施設、南側のエントランス等も含めて芦原公園全体の整備計画を見直す際に、必要に応じて行えばよいと考えられる。（子育て施設用地を公園の区域から外すこともできるし、公園区域のまま子育て施設用地として使用してもよい。）

3. 今後の手続きとスケジュール案

(1) 予算執行停止の付帯決議の解除に向けた手続き

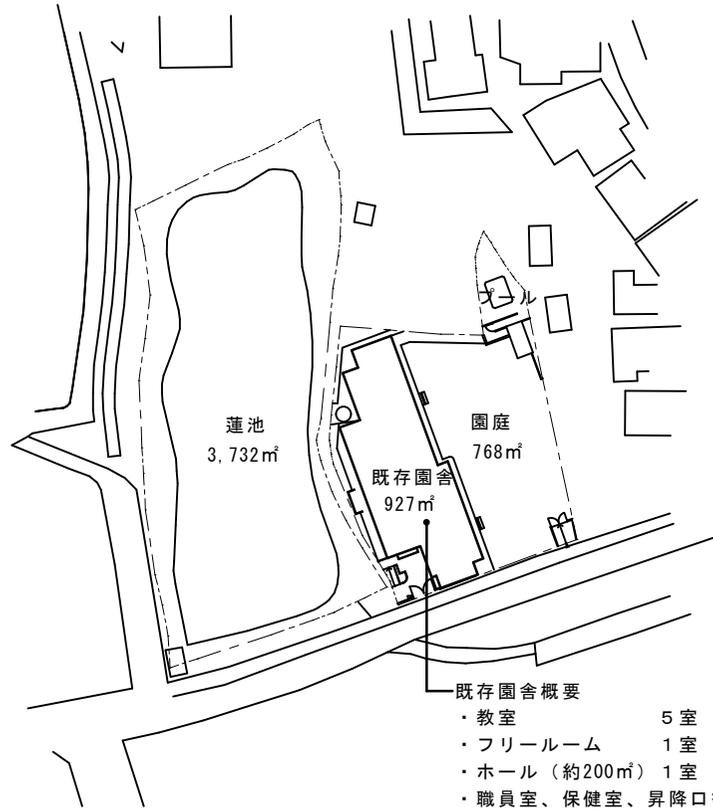
- ・議会事務局に問い合わせたところ、法的に決められた手続きはなく、例えば、関連する何らかの議案を市議会に提出することで、改めて予算執行の妥当性を審議いただく方法もあるとの助言を受けた。
- ・蓮池の取得に関しては、土地開発公社による先行取得を予定しており、買い戻しに係る債務負担行為を平成30年から10年間の期間で設定しているところであるが、今般、取得にかかる必要性の再検証の作業に時間を要したことから、この期間を1年間延長することとし、債務負担行為の期間変更に係る補正予算案を平成30年第4回定例会に提出することとする。

(2) スケジュール案

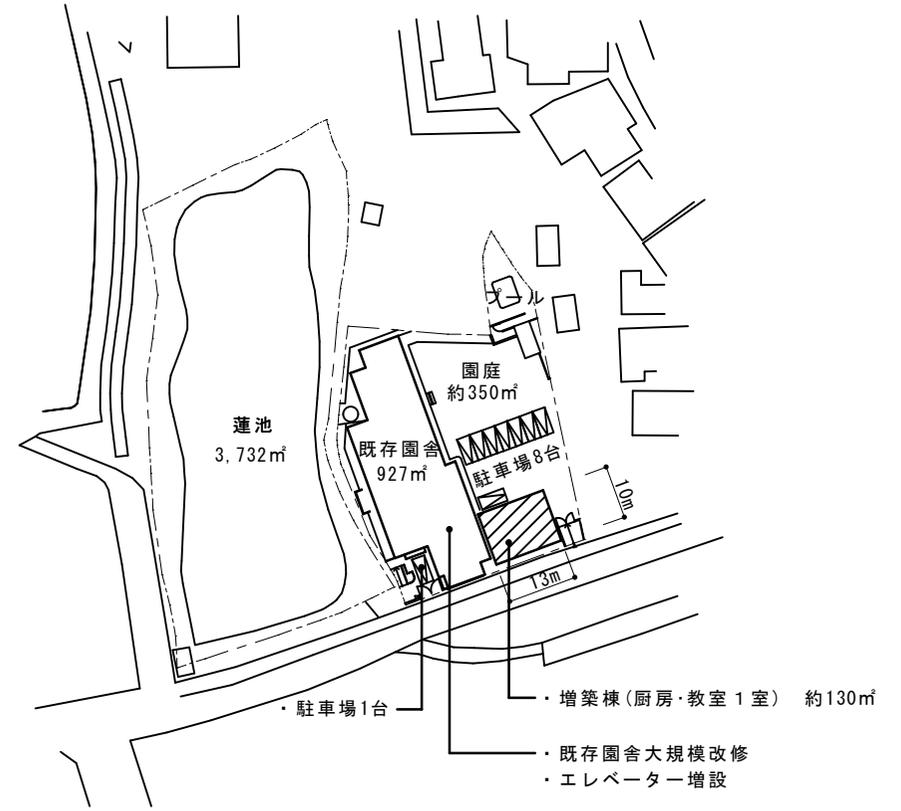
平成30年12月 債務負担行為の期間変更に係る補正予算案を提出
平成31年1～3月 蓮池の取得、土を入れて整地（※）

※ 蓮池は、水利組合が既に利水しておらず、水が溜まらないよう措置されており、池としての機能は失われていること、雑草の繁茂や悪臭の苦情も聞き及んでいることから、土地開発公社が取得した後、速やかに土を入れて整地する予定。

手法	A案 大規模改修	B案 敷地内改築 (一括改築)	C案 敷地内改築 (4段階改築)	D案 敷地内改築 (2段階改築)
概要	<ul style="list-style-type: none"> 既存園舎大規模改修 園舎増築(厨房・教室) 約130㎡ エレベーター増設 付置義務駐車場の確保 9台 	<ul style="list-style-type: none"> 園庭に園舎を移転改築 既存園舎解体後、跡地に園舎増築(厨房・教室) 約130㎡ 付置義務駐車場の確保 10台 	<ul style="list-style-type: none"> 園庭に園舎を「段階的に」移転改築 既存園舎解体後、跡地に園舎増築(厨房・教室) 約130㎡ 付置義務駐車場の確保 10台 	<ul style="list-style-type: none"> 園庭に園舎を「段階的に」移転改築 既存園舎解体後、跡地に園舎増築(厨房・教室) 約130㎡ 付置義務駐車場の確保 10台
工程	<ul style="list-style-type: none"> 既存園舎改修は夏休み期間を利用して工事が可能 【増築】 8ヶ月 (内、改修2ヶ月) 	<ul style="list-style-type: none"> 工事中は園舎の利用ができず、閉園する必要がある 【解体】 2ヶ月 【改築】 12ヶ月 	<ul style="list-style-type: none"> 安全、騒音対策を講じて、居ながら工事を行う 【解体+改築】 35ヶ月 	<ul style="list-style-type: none"> 安全、騒音対策を講じて、居ながら工事を行う 【解体+改築】 27ヶ月
概算コスト (㎡単価)	146,000千円 (139千円)	400,000千円 (364千円)	643,000千円 (585千円)	591,000千円 (538千円)
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 最も短期間で、ローコスト 	<ul style="list-style-type: none"> 改築によって、理想的な平面計画ができる 改築によって園舎の寿命がリセットされる 	<ul style="list-style-type: none"> 工事中も園舎・園庭が利用できる 制約はあるが、改築によって、理想的な平面計画ができる 改築によって園舎の寿命がリセットされる 	<ul style="list-style-type: none"> 工事中も園舎が利用できる 制約はあるが、改築によって、理想的な平面計画ができる 改築によって園舎の寿命がリセットされる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 園庭の基準面積640㎡が確保できない(768㎡→約350㎡) 教室は1室しか増えない 将来更なる増築の可能性がある 築後38年が経過しており近い将来建替が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 園庭の基準面積640㎡が確保できない(768㎡→約450㎡) 教室は1室しか増えない 将来更なる増築の可能性がある 工事中は園舎の利用ができず、閉園する必要がある 閉園期間は当該地域の公立幼稚園希望者を他園へ送迎する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 園庭の基準面積640㎡が確保できない(768㎡→約620㎡) 教室は1室しか増えない 将来更なる増築の可能性がある 工期が3年程度必要となる 引っ越しが4回必要となる 前面道路で園児と工事車両の動線が交錯する 仮設費用等が高額になる 近隣に対する影響が長期化する 園と工事現場が近接するため安全、騒音、振動に対するリスクが比較的高い 改築中の敷地内に利用者用の駐車場、駐輪場が確保できない 園庭が3年間、200～300㎡程度の運用になる 	<ul style="list-style-type: none"> 園庭の基準面積640㎡が確保できない(768㎡→約620㎡) 教室は1室しか増えない 将来更なる増築の可能性がある 工期が2年3ヵ月程度必要となる 引っ越しが2回必要となる 前面道路で園児と工事車両の動線が交錯する 仮設費用等が高額になる 近隣に対する影響が長期化する 園と工事現場が近接するため安全、騒音、振動に対するリスクが比較的高い 改築中の敷地内に利用者用の駐車場、駐輪場が確保できない 工事中の園庭を敷地外で確保する必要がある(芦原公園の使用を想定)

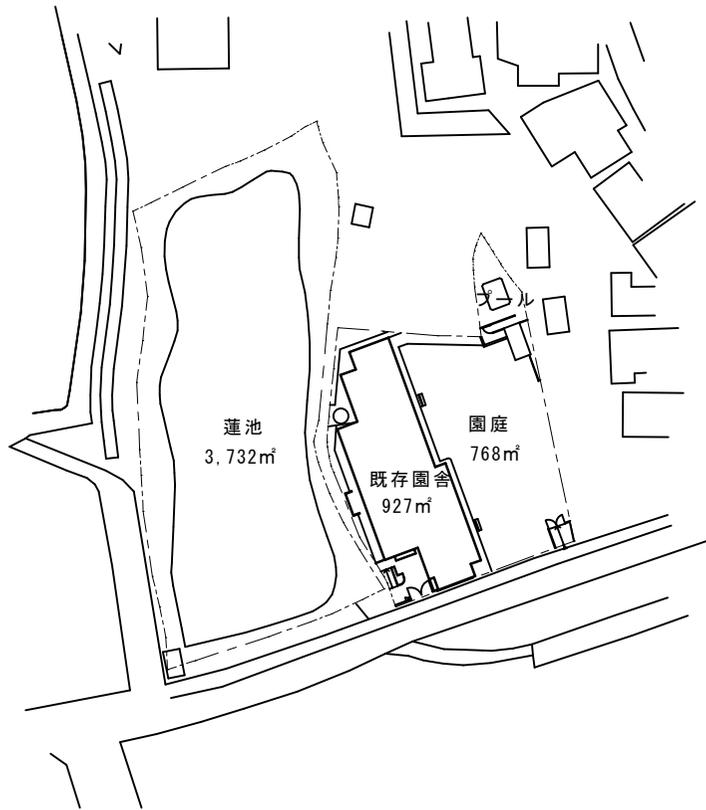


現況配置図

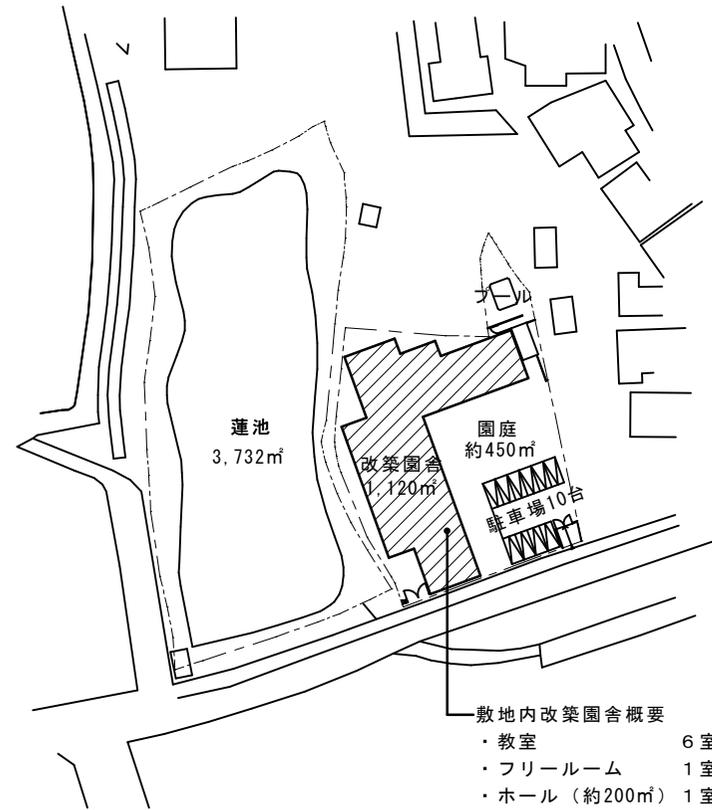


計画配置図

敷地面積	1,918㎡
用途地域	第一種低層住居専用地域
指定容積率	150%
指定建ぺい率	60%
高度地区	第一種高度地区
緑化必要面積	敷地面積に対する割合：15%以上 1,918㎡ × 0.15 = 287.7㎡
駐車場必要台数	建築物延べ面積 × 0.1 ÷ 12 (台) 以上 1,057㎡ × 0.1 ÷ 12 ≒ 8.8 ∴ 9台以上



現況配置図



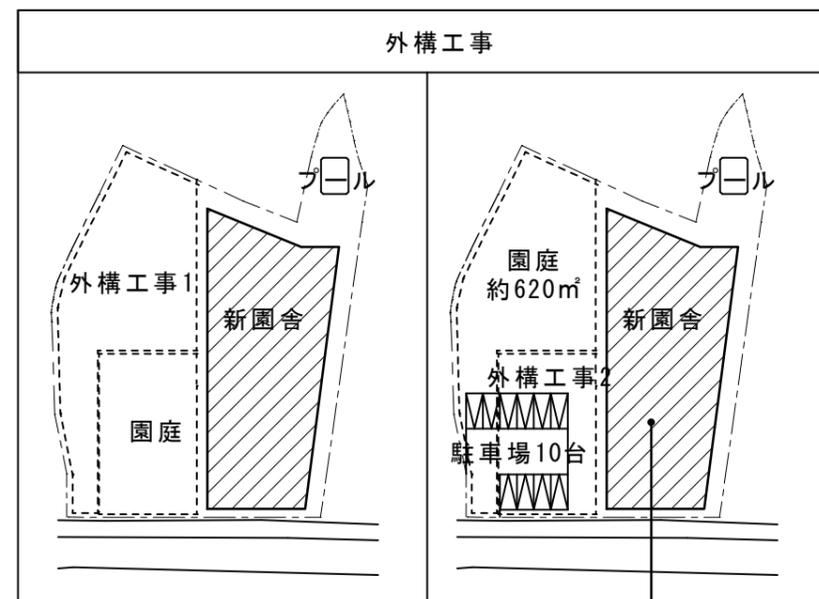
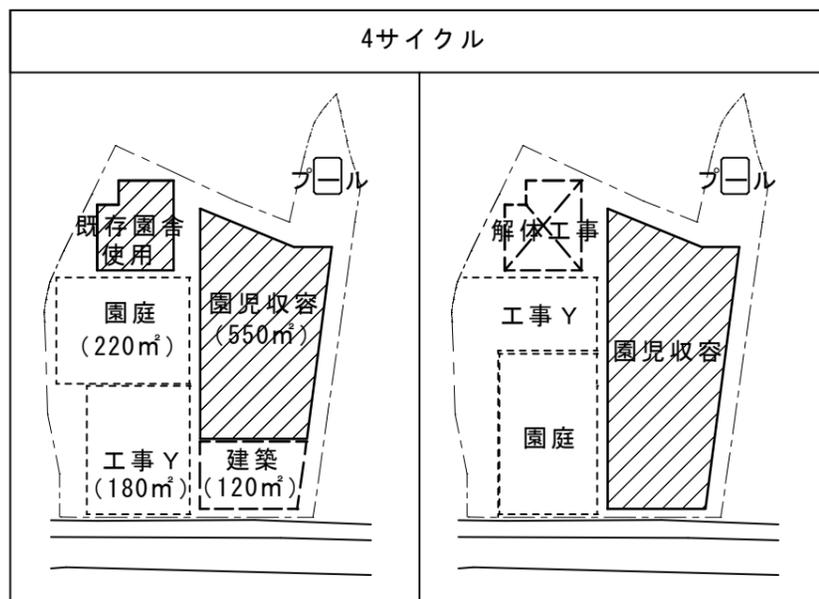
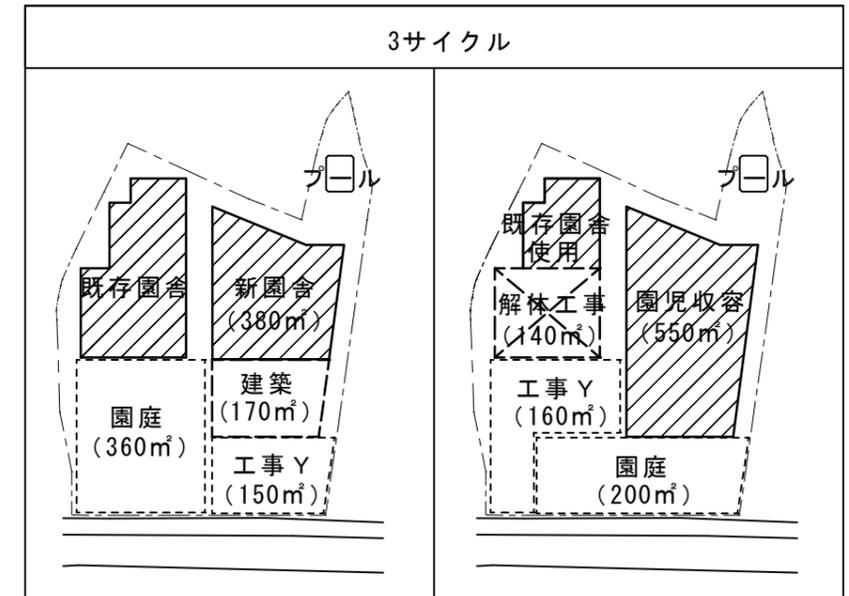
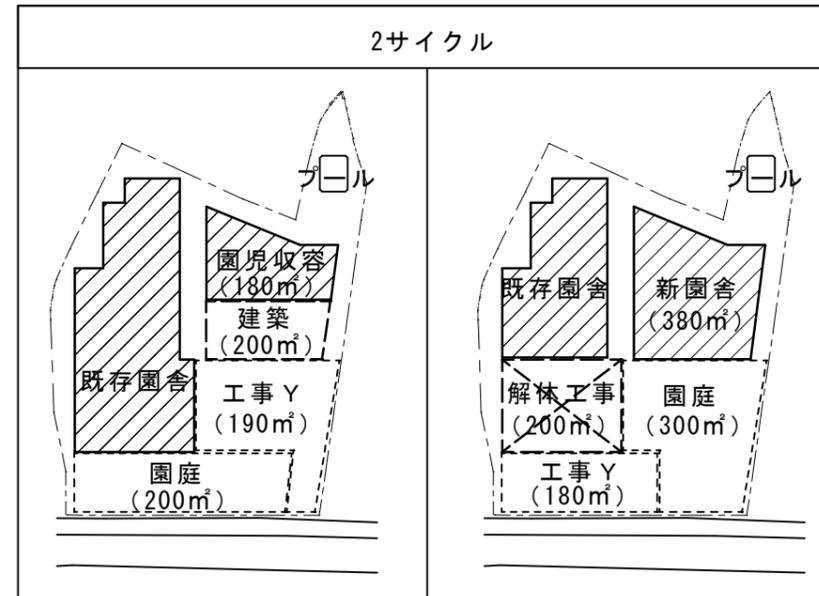
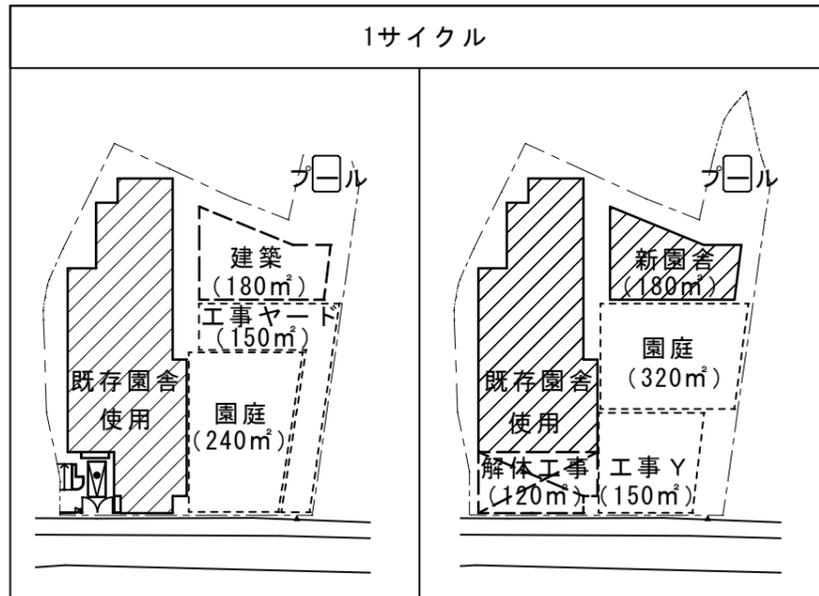
敷地内改築園舎概要

- ・教室 6室
- ・フリールーム 1室
- ・ホール（約200㎡）1室
- ・厨房（約80㎡）1室
- ・職員室、保健室、昇降口等

計画配置図

敷地面積	1,918㎡
用途地域	第一種低層住居専用地域
指定容積率	150%
指定建ぺい率	60%
高度地区	第一種高度地区
緑化必要面積	敷地面積に対する割合：15%以上 1,918㎡ × 0.15 = 287.7㎡
駐車場必要台数	建築物延べ面積 × 0.1 ÷ 12 (台) 以上 1,120㎡ × 0.1 ÷ 12 ≒ 9.3 ∴ 10台以上

図中  は、園舎運用エリアを示す。



※1サイクル当りにおけるゼロ工程表

	1サイクル							
	一部建築工事				〃 解体工事			
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
A 工事ヤード・運動場区画	■							
B 一部新築部分 仮設工事	■							
C 〃 新築工事 (仕上・設備工事共)		■	■	■				
D 〃 消防・完了検査、仮使用承認					■			
E 〃 仮使用部区画						■		
F 職員・園児一部引っ越し							■	
G 減築部分 仮設工事							■	
H 〃 部分撤去に伴う構造計算			■	■	■	■		
I 〃 構造補強							■	
J 〃 撤去工事								■
K 〃 外構工事 (園庭の仮使用準備)								■

※Aに戻る
8ヵ月×4サイクル=32ヵ月
外構工事も含め、3年程度の工事期間が必要

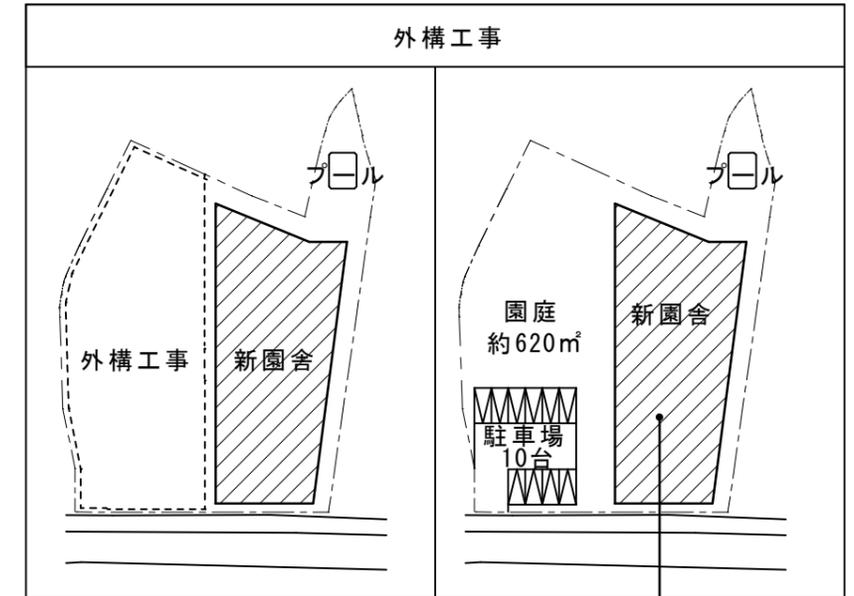
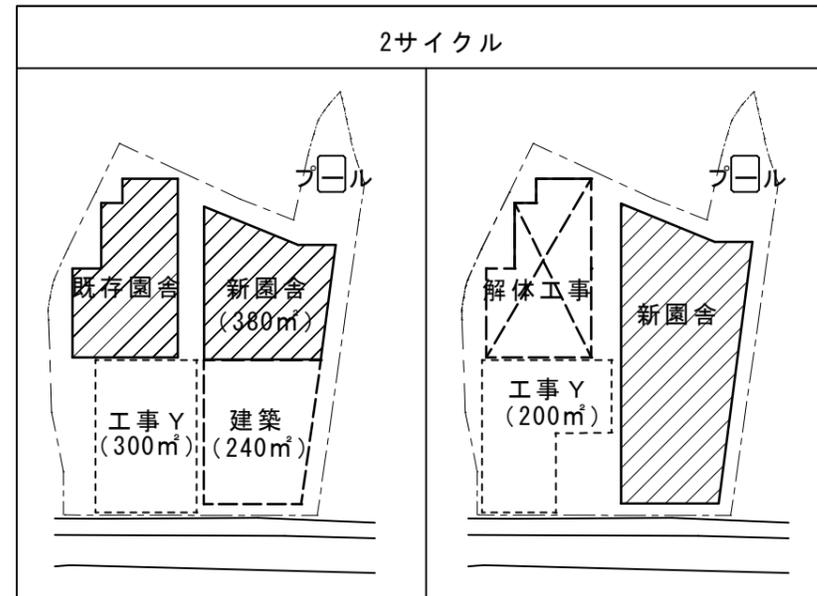
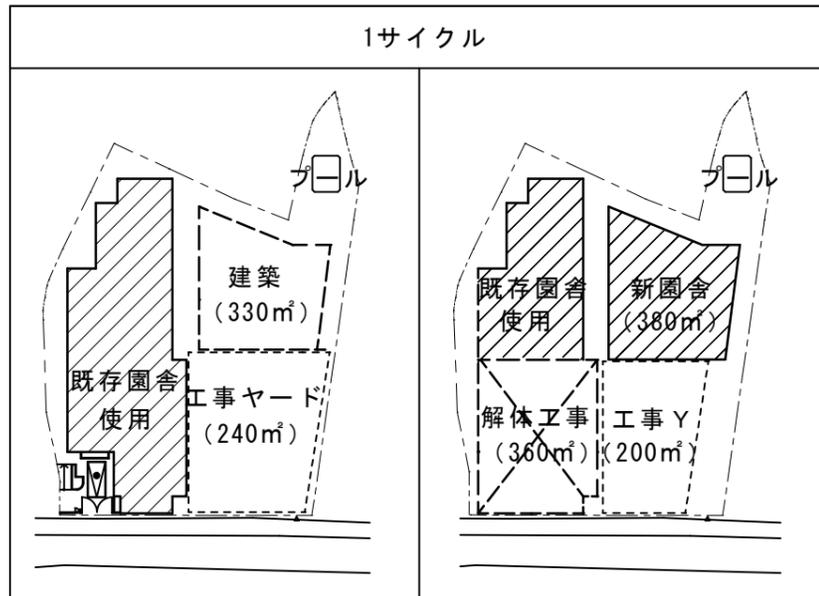
敷地内改築園舎概要

- ・教室 6室
- ・フリールーム 1室
- ・ホール (約200㎡) 1室
- ・厨房 (約80㎡) 1室
- ・職員室、保健室、昇降口等

敷地面積	1,918㎡	緑化必要面積	敷地面積に対する割合：15%以上
用途地域	第一種低層住居専用地域		1,918㎡×0.15=287.7㎡
指定容積率	150%	駐車場必要台数	建築物延べ面積×0.1÷12 (台)以上
指定建ぺい率	60%		1,100㎡×0.1÷12÷9.1 ∴10台以上
高度地区	第一種高度地区		



図中 は、園舎運用エリアを示す。



敷地内改築園舎概要

- ・教室 6室
- ・フリールーム 1室
- ・ホール（約200㎡）1室
- ・厨房（約80㎡）1室
- ・職員室、保健室、昇降口等

	※1サイクル当りにおけるゼロ工程表											
	1サイクル											
	一部建築工事						// 解体工事					
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
A 工事ヤード・運動場区画	■											
B 一部新築部分 仮設工事	■											
C // 新築工事（仕上・設備工事共）	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
D // 消防・完了検査、仮使用承認							■					
E // 仮使用部区画							■					
F 職員・園児一部引越し							■					
G 減築部分 仮設工事							■	■				
H // 部分撤去に伴う構造計算						■	■	■	■			
I // 構造補強								■	■	■	■	■
J // 解体工事									■	■	■	■
K // 外構工事												■
※Aに戻る												
12ヵ月×2サイクル=24ヵ月												

敷地面積	1,918㎡
用途地域	第一種低層住居専用地域
指定容積率	150%
指定建ぺい率	60%
高度地区	第一種高度地区
緑化必要面積	敷地面積に対する割合：15%以上 1,918㎡×0.15=287.7㎡
駐車場必要台数	建築物延べ面積×0.1÷12（台）以上 1,100㎡×0.1÷12≒9.1 ∴10台以上