

# 大島第三保育園大規模改修工事に係る 再検証結果

こども未来部保育計画課

令和5年5月

## 目次

1	概要	1
2	現園舎の経年劣化状況確認	2
3	仮設園舎候補地の検証結果	3
4	待機児等の状況について	3
5	まとめ	3
参考 1	大島四丁目公園以外の候補地への建設可否確認	4
(1)	UR大島六丁目団地敷地内への建設	4
(2)	他公園内への建設	5
(3)	大島幼稚園（廃園後）の改修等による転用	10
(4)	小中学校校庭内への建設	10
(5)	民間所有地等への建設	11
参考 2	仮設園舎を使用しない改修工事の検討	11
(1)	小規模改修工事	11
(2)	現園舎で保育を継続しながら実施する大規模改修工事	11

## 1 概要

大島第三保育園の大規模改修工事にあたっては、工事期間中に仮設園舎での保育が必要となるため、大島四丁目公園を仮設園舎建設予定地を選定した。これまで当該公園の近隣住民の方等に対して2回説明会を開催したほか、適宜個別説明を行うなど、丁寧に対応してきた。

一方で、近隣住民等から公園の一部の使用が制限されることや周辺道路の安全面への不安の声が上がっている。

仮設園舎建設場所については、長期間にわたり検討を重ね選定したところであるが、選定時からの状況変化も考慮し、改めて本事業の進め方について再検証を実施した。

なお、現時点での主に物理的な可否の検討を行ったものであるため、詳細検討時には期間等について調整が必要となる。

### 〔現園舎の概要〕

所在地：大島6-1-6-130〔UR大島六丁目団地内〕

定員：101名

建築：昭和46年度（直近の大規模改修工事は昭和60年度に実施）

### 〔必要な仮設園舎の規模（2階建想定）〕

敷地面積：約480㎡

建築面積：約300㎡（延床面積：約590㎡）

### 〔仮設園舎建設地選定にあたっての基準とする前提条件〕

園を中心に半径500mの範囲で用地を検討したが、適地が見当たらないため、半径を1kmに拡大して再検証を行った。



※左図距離は統合型GISデータにて  
園から測定した参考イメージ

## 2 現園舎の経年劣化状況確認

現園舎は直近の大規模改修工事から37年経過しており、現況を改めて確認した。

### [不具合内容]

〔建物〕※令和4年度建築物定期点検結果より

- ・4歳児室外壁天井から漏水跡あり（特記事項）



〔設備〕※令和4年度建築物定期点検結果より

- ・トイレ配管より水漏れ及びトイレ便器にひび割れあり（要是正）



- ・プール排水不良あり（要是正）



等他多数

〔外壁〕※令和4年度外壁赤外線調査報告書より

- ・庇にひび割れ、遊離石灰、表面被覆の浮きが複数あり、壁面のタイルに浮き、剥離などの損傷ができた。東から西に連絡している共用通路部にコンクリートの浮きと表面被覆の浮きが広範囲に見受けられる

### [総括]

空調設備や給湯器などについては適宜時期を確認しながら取替工事は行っているものの、建築的な劣化はもちろん設備機器だけでなく配管関係の老朽化は著しいと思われる。施設の状況から考えて大規模改修の時期は大幅に遅れている状況である。

令和5年度からの大規模改修工事を延期する場合は、施設の劣化状況を確認しつつ、小規模改修や事後保全型の改修を行う必要があるが、こういった不具合が生じるかは予見できない。

### 3 仮設園舎候補地の検証結果

仮設園舎の建設にかかる用地検討にあたっては、通常現園舎から半径500m以内の範囲で候補地を検討するが、大島第三保育園については適地が見つからなかったため、半径1km以内の範囲まで拡大し検討を行っている。

今回、改めて建設用地を再検証したが、現状における法手続きや物理的な制限等を勘案すると、仮設園舎の建設可能な用地は公園のみであった。その中でも、撤去が必要な建造物等が少ないなど、公園機能への影響が最小に抑えられるのは大島四丁目公園のみであり、その代わりとなる公園は見当たらなかった。

※詳細は4ページ以降を参照。

### 4 待機児等の状況について

#### 【城東地域における待機児童数推移】

[単位：人]

地区	H30	H31	R2	R3	R4	R5
亀戸	6	0	0	0	0	0
大島	16	0	0	0	0	0
砂町	6	1	0	0	0	0
南砂	7	2	1	0	0	0
城東地区	35	3	1	0	0	0
(参考) 区全域	76	51	14	4	0	0

(参考) 城東地域の空き定員実績

年齢	H30	H31	R2	R3	R4	R5
0歳児	0	7	71	55	88	133
1歳児	0	8	55	44	80	58
2歳児	2	27	67	78	94	80
3歳児	3	80	142	94	186	142
4歳児	62	116	221	172	176	242
5歳児	106	200	267	243	214	197
合計	173	438	823	686	838	852

※各年4月1日時点

大島地区においては、平成31年4月に待機児童数がゼロとなって以降、待機児が解消された状況が続いている。区全体でも令和4年に待機児童数ゼロを達成し、令和5年も引き続き待機児童ゼロとなっている。

### 5 まとめ

区では、仮設園舎の建設計画を一時停止するとともに、今後の待機児童の発生状況や住宅等の開発動向、園の施設状態等を勘案しながら、園舎の他用途への活用や大規模改修等の進め方を継続して検討していく。

## 参考１ 大島四丁目公園以外の候補地への建設可否確認

### (１) UR大島六丁目団地敷地内への建設

#### [建設検討場所]

- I 敷地内広場等（建物外の場所）
- II 建物内空きスペース

#### [確認結果]

- I 敷地内広場等（建物外の場所）

- 必要な面積を確保できるのは敷地中央に広がる広場部分のみだが、インフラ整備がされていないため、整備のために相当の期間と多額の経費が必要となる
- 検査済証が無く、建築ができない。検査済証に代わる手段としては、改修履歴の確認や建築士による全棟検査等実施の上で協議が必要となるため、相当の期間と多額の経費が必要となる。

- II 建物内空きスペース

- 1店舗当たり100～200㎡程度しかなく、現状大島第三保育園の規模が入れる空きスペースはない。



※UR都市機構作成配置図より抜粋

#### [総括]

障壁が多く、多くの時間と多額の経費をかけても実現できるか不透明であるため、UR大島六丁目団地敷地内への建設を進めるのは現実的に困難である。また、URへの賃借料が発生する見込みである。

## (2) 他公園内への建設

### 〔検討候補地概要〕

【半径 1 k m 以内の広場のある公園一覧】※緑道公園は対象外

番号	公園名	所在地	現園舎からの距離	敷地面積	広場面積	計画余地	断念事由		備考
							面積不足	その他	
	堅川河川敷公園	亀戸1-1先・9-12先	約50m	74,884.7㎡	—	×		✓	・河川の上に蓋をしている構造のため、構造上重さに耐えられない ・護岸に囲まれているため、給排水管の整備が困難
	亀戸平岩公園	亀戸6-47-12	約160m	2,440.1㎡	1565.95㎡	×	✓	✓	・広場下に防火水槽あり
	大島三丁目公園	大島3-22-25	約300m	462.3㎡	—	×	✓		
	堅川第二公園	亀戸6-35-3	約300m	1,101.1㎡	—	×	✓	✓	・都下水道局が使用中であり、今後少なくとも4年は使用不可
	亀戸東公園	亀戸7-8-13	約340m	4,321.1㎡	—	×		✓	・広場内に櫓、電灯があり移設困難
	亀戸七丁目西公園	亀戸7-42-5	約400m	670.0㎡	—	×	✓		
	亀戸南公園	亀戸6-18-1	約540m	2,038.0㎡	—	×		✓	・広場下に防火水槽あり ・公園の周りが植栽帯で囲まれている
	こどもの広場 (一時開放地)	大島7-16-4	約550m	2,773.6㎡	—	×		✓	・こどもの広場として管理することを条件に東京都より貸与
	亀戸七丁目北公園	亀戸7-15-5	約550m	883.2㎡	—	×	✓		
	亀戸七丁目南公園	亀戸7-40-2	約550m	1,500.0㎡	—	×	✓		
	亀戸五丁目第二公園	亀戸5-33-4	約600m	1,368.2㎡	—	×	✓		
	亀戸平岩第二公園	亀戸7-30-8	約600m	622.9㎡	—	×	✓		
①	大島七丁目公園	大島7-27-17	約660m	4,669.1㎡	3895.0㎡	△			・周辺道路が狭小で、経路にトラックの通行が困難となる可能性がある曲がり角が存在する等搬出入経路の確保が困難となる可能性あり ・公園入口が斜面で、搬出入のために入口の植栽帯、トイレ撤去及びスロープ設置が必要 ・公園中央部に植樹及び藤棚があるため、撤去が必要
	亀戸運動公園	亀戸9-37-23	約750m	9,650.1㎡	—	×		✓	・野球場として使用
	大島四丁目第二公園	大島4-21-11	約780m	1,621.5㎡	1,541.0㎡	×	✓		
	大島防災公園	大島2-27-19	約790m	2,903.3㎡	—	×		✓	・周辺道路が狭小で、経路にトラックの通行が困難な曲がり角が複数存在する等搬出入経路の確保が困難
	大島五丁目公園	大島5-27-16	約800m	4,943.8㎡	1,500.0㎡	×	✓	✓	・公園改修工事完了直後であるほか、隣接する区営住宅の建替工事の事業地範囲内となっている
②	旧三大小記念公園	大島7-38-9	約800m	2,396.2㎡	1,892.0㎡	△			・一部植樹や丘状となっている部分の段差の伐採等が必要 ・隣接する医療複合型福祉施設の避難経路となっている
	大島八丁目第二公園	大島8-21-25	約800m	782.5㎡	—	×	✓		
	亀戸五丁目公園	亀戸5-24-4	約800m	1,089.1㎡	—	×	✓		
③	大島八丁目公園	大島8-11-7	約830m	2,328.9㎡	1,710.6㎡	△			・公園入口が斜面で、搬出入のために入口の植栽帯撤去及びスロープ設置が必要 ・公園全体に植樹及び遊具があるため、多くの伐採及び撤去が必要
	大島二丁目公園	大島2-11-7	約850m	1,290.0㎡	—	×	✓		
	亀戸公園	亀戸1-22-11	約850m	1,432.0㎡	—	×	✓		
	亀戸駅前公園	亀戸2-21-9	約850m	1,283.0㎡	—	×	✓		
	大島一丁目公園	大島1-34-8	約900m	930.3㎡	—	×	✓		
	堅川第一公園	亀戸1-15-10	約900m	1,537.9㎡	—	×	✓		
	亀戸西公園	亀戸1-9-5	約950m	1,305.0㎡	—	×	✓		

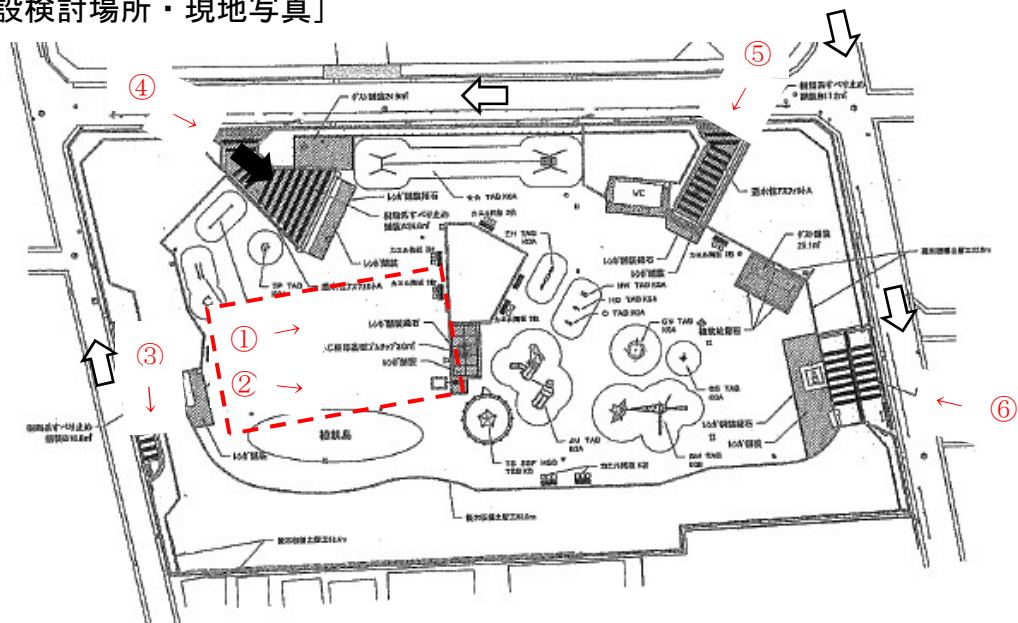
☞ 上記のうち、以下条件に該当する公園について再度確認を実施（次頁以降参照）

- ・広場面積 1, 6 0 0 ㎡以上（公園の占有上限は広場面積の 3 0 % 以内のため、今回の仮設園舎で必要となる敷地面積 4 8 0 ㎡が広場内で確保できる面積）
- ・構造上不可能なものや撤去又は移設が困難な構造物がない公園



① 大島七丁目公園 ※ (⇨: 一方通行 / ⇨: 搬入想定口 (以下、同))

[建設検討場所・現地写真]





### [確認結果]

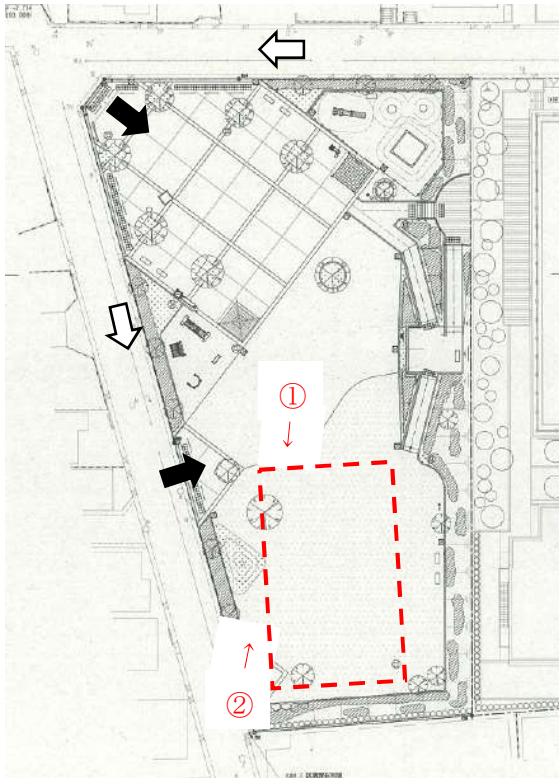
- ・周辺道路は狭小かつ一方通行となっていることに加えて、公園までの道路でトラックの通行が困難となる可能性がある曲がり角が存在し、いずれも建物が角に建っているため、対応不能
- ・東西の公園入口（③⑥）は勾配が比較的大きい上に狭いため、搬出入困難
- ・北東の公園入口（⑤）は狭いため入口の拡張が必要だが、植栽帯及びトイレを撤去する必要があり公園に必要な機能を維持できない
- ・入口の幅員からは他よりも広い北西の公園入口（④）が現実的な搬出入口となり得るが、前面の一方通行道路から鋭角に侵入ができないため、他の入口同様にスロープの整備工事が必要なうえ、電柱移設等が必須

### [総括]

仮設園舎を建設する前に何らかの公園改修規模の工事が必須となるほか、植樹の伐採等により原状回復に相当の経費と時間を要することになるなど、物理的な制約が多い。また一定の安全面の懸念もあるため、仮設園舎の建設は困難である。

## ② 旧三大小記念公園

### [建設検討場所・現地写真]



①



②



### [確認結果]

- ・周辺道路は狭小かつ一方通行となっており、公園までの道路でトラックの通行が困難となる可能性がある曲がり角が存在するが、当該地点の建物までは距離があり手前のガードレールの撤去が許されれば通行可能
- ・公園の広場上部分の大半を占有する必要があるほか、干渉する植樹の伐採や丘状となっている部分の段差の解消が必要
- ・植樹を伐採すると解体後に苗木を植樹することとなるため、原状回復には数年必要
- ・隣接する医療複合型福祉施設の避難経路となっている

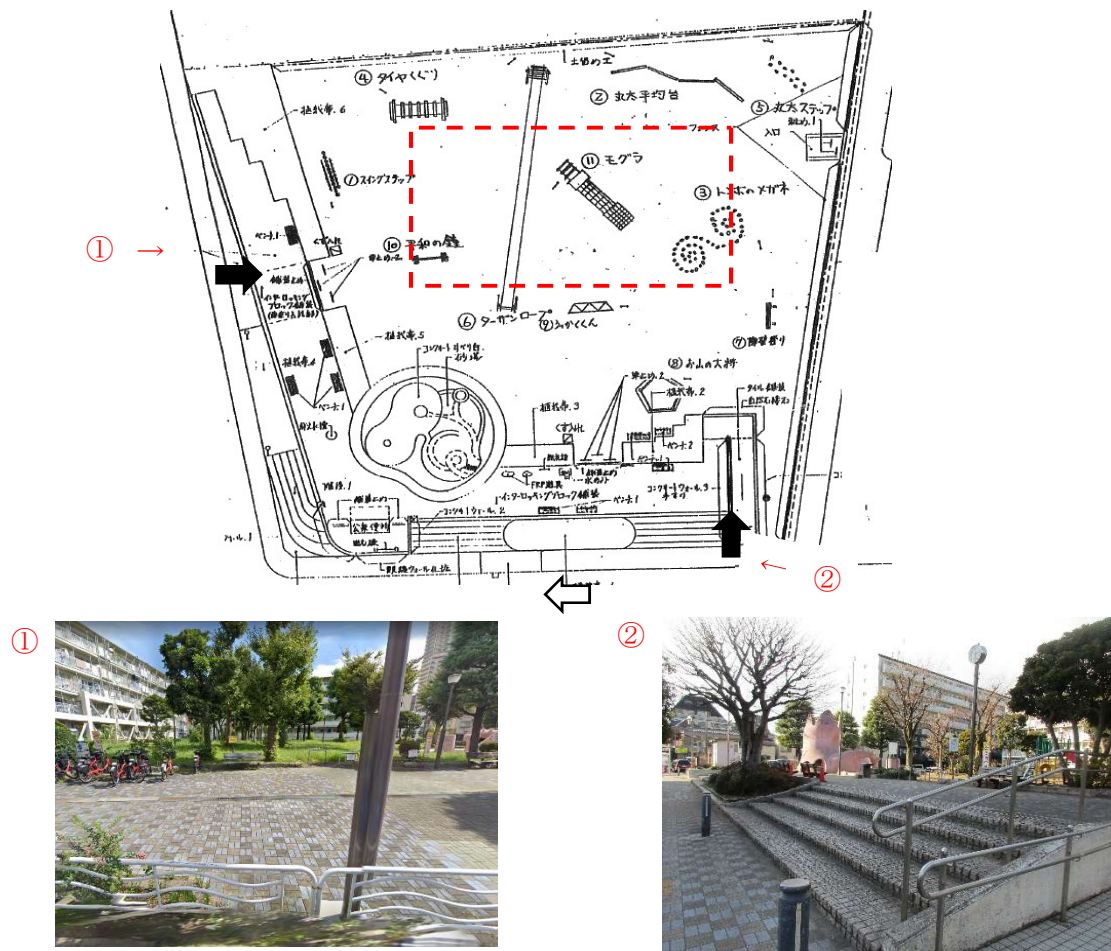
### [総括]

搬入道路のガードレールの撤去及び植樹の伐採を行い、隣接する医療複合型福祉施設の避難経路に干渉することに対応ができるのであれば、建設は不可能ではない。

ただし、植樹の伐採が必要であること及び原状回復に数年必要であることや、工事期間中の工事ヤードを含めると公園北側の一部を除いて使用不可となる。

### ③ 大島八丁目公園

#### [建設検討場所・現地写真]



#### [確認結果]

- ・仮設園舎建設のためには多数の植樹の伐採及び遊具の撤去が必須
- ・西の公園入口（①）からの搬入の場合、植樹の伐採、照明灯の移設、コミュニティサイクルポートの移設又は撤去が必要
- ・南の公園入口（②）からの搬入の場合、高低差があるため、階段の一部をスロープに改修するほか、勾配が急なため既存スロープも勾配を低くし延伸することが必要
- ・南の公園入口（②）の前に大島中学校の正門及び横断歩道あり
- ・植樹を伐採すると解体後に苗木を植樹することとなるため、原状回復には数年必要

#### [総括]

搬入口がいずれも改修等が必要となる上、安全面での懸念がある。さらに、原状回復について、搬入口は再度の改修が必要になるほか、建設場所の植樹の回復は数年の期間を要するものと思われる。以上のことより、仮設園舎の建設は困難である。

### (3) 大島幼稚園（廃園後）の改修等による転用

#### [検討内容]

- I 大規模改修
- II 増築
- III 仮設園舎整備（解体後）

#### [確認結果]

- I 大規模改修
  - 厨房設備がないため給食配給に支障がある。
  - 保育園に必要な設備を設置すると基準面積が不足することが想定されるが、耐力壁等の建物の構造上、大幅なレイアウト変更を行えない。
- II 増築
  - 厨房設備がないため給食配給に支障がある。
  - バリアフリー関係等の園舎の既存不適格やE Vを新設する必要があるなど法適合上の課題がある。
- III 仮設園舎整備（解体後）
  - 既存園舎を解体後に仮設園舎整備を行うため、整備に時間を要するとともに建設費のほか解体撤去費が発生する。

#### [総括]

大規模改修工事では認可基準を満たすことができないため仮設園舎への転用不可。また、増築、改築についても解決すべき課題は多く、現実的に困難である。

なお、仮に大島幼稚園の廃園後に仮設園舎を整備する場合は、令和9年度以降の着手になるほか、区有財産の利活用について区全体で検討する必要がある。

### (4) 小中学校校庭内への建設

#### [検討内容]

大島第三保育園近隣の小中学校の校庭の一部に仮設園舎を建設

#### [確認結果]

校舎内の空き教室数が十分ではないことや、保育所専用の給食設備等がないため新設が必要なこと、また校庭においても仮設園舎が必要とする面積を占有すること等の理由により、義務教育である学校運営への影響が大きい。

#### [総括]

ハード面・ソフト面両面から小中学校運営に多くの支障があり、困難である。

## (5) 民間所有地等への建設

### [検討内容]

周辺の民間所有地等に建設可能な敷地がないか現地確認を実施

### [確認結果・総括]

大島地区、亀戸地区全域を現地確認したが、確認時点（※令和4年12月）では敷地面積600㎡以上（必要面積480㎡・商業地域建ぺい率80%で算出）又は敷地面積800㎡以上（必要面積480㎡・準工業地域建ぺい率60%で算出）を有する空地を見つけることができなかった。

## 参考2 仮設園舎を使用しない改修工事の検討

### (1) 小規模改修工事

#### [検討内容]

保育を継続しながら改修が可能な小規模改修工事による施設延命可否

#### [確認結果]

根本的な内装改修及び設備配管などは不可能である。

#### [総括]

小規模改修では、必要な改修工事を行うことはできず、困難である。

### (2) 現園舎で保育を継続しながら実施する大規模改修工事

#### [検討内容]

現園舎で保育を継続しながら実施する大規模改修工事可否

#### [確認結果]

断水や停電を伴うため、運営中の実施は不可能。

#### [総括]

現園舎で保育を継続しながら実施する大規模改修工事は、断水や停電が伴うため運営できないため、困難である。

※上記以外の手法について、引き続き検討していく。