

「岸和田市立幼稚園及び保育所再編方針」に伴う土地利用検討に向けたサウンディング型市場調査について【対話実施概要】

令和6年11月1日

1. 調査の目的

本市では、「岸和田市立幼稚園及び保育所再編方針」に基づき、市域を6つの地域（3次生活圈）に区分し、それぞれの地域（3次生活圈）で就学前施設を再編し、幼保連携型認定こども園の設置をすすめています。

本調査は「幼保再編を進める上で、最も適している土地はどこか」を広範に検討するため、幼保再編用地としての活用可能性があると考えられる土地を幅広くリストアップし、新たに整備する認定こども園の候補地を検討するための情報収集を目的として、令和6年1月25日に公表した後、同年2月19日まで実施しました。

2. サウンディング型市場調査参加法人数（対話参加法人数）

2法人

3. サウンディング型市場調査結果（対話概要）

対象候補地別の提案内容は以下のとおりです。

<岸和田北部>

4段階評価（3候補地①城北プール ②岸和田市立城北幼稚園 ③岸和田市立城北保育所の相対比較：×<△<○<◎）

①城北プール

項目	検討内容	評価
接道	工事車両の動線確保が難しい	△
土地条件	解体（平地にする工事含む）に難あり	△
土地利用	整形な土地であり、園舎を東向きに計画可	◎
建設コスト	プールの解体コスト及び地盤整備で7,000万円程度必要	×
建設工期	プール解体、宅地造成を見込むと2年工期の見込み	×
建築計画	東向きと南向きに面しており、面積的にも良好な園舎計画が可能	◎

・認定こども園の運営上、進入路が磯上山直線からの一方通行である点が車で通園する利用者の利便性に影響する可能性あり。

② 岸和田市立城北幼稚園

項目	検討内容	評価
接道	工事車両の動線確保が難しい	△
土地条件	既存園舎を使用しながら新園舎工事を行う場合、騒音への配慮や動線の確保及び園庭確保が困難	△
	既存園を先に閉園する場合、上記課題が解決する	◎
土地利用	整形な土地であり計画しやすいが、既存園を使用しながら新園舎工事を行う場合、園庭は北側となる	○
	整形な土地であり、計画しやすい	◎
建設コスト	既存園舎の解体コストが必要	○
建設工期	既存園舎の解体を含め1年工期で可能	◎
建築計画	東向きと北向きの良好な計画が可能	◎

・土地の形状的に利便性が高い。進入路についても駐車場の位置を工夫することで緩和できる可能性もある。城北保育所跡地の活用もできれば、乳児棟と幼児棟に分ける運営手法や園庭と駐車場の拡張も図れる。但し、城北保育所活用の場合には法人費用負担の課題あり。

120人定員規模であれば、城北幼稚園敷地のみで整備が可能かもしれない。

③ 岸和田市立城北保育所

項目	検討内容	評価
接道	工事車両の動線確保が難しい	△
土地条件	既存園舎を使用しながら新園舎工事を行う必要あり	△
土地利用	東西に長く、園舎と園庭が面することが困難	△
建設コスト	既存園舎の一部を活用（一部解体）する必要があり、本体工事以外で3,000万円程度の費用増	△
建設工期	既存園舎の一部改修及び解体を含むため2年工期の見込み	×
建築計画	東西に長い計画となるため、廊下面積が大きくなり、園舎の間取りが他の土地に比べ非効率となる可能性あり	◎

・土地の形状的に運営上、使いづらい。また、保育所を運営しながら建設する必要があるため、城北幼稚園地との併用も考えられる。例えば、150人程度の定員規模であれば、城北幼稚園地に幼児棟と駐車場を整備し、城北保育所地に乳児棟及び園庭を整備するなどの手法が考えられる。（この場合、平屋建て園舎も可能となる。）但し、2つの候補地を活用する場合、これまでの再編で用いられた土地の売却を前提とした公募とするならば、法人の費用負担が大きい。

・一部、解体しながら建設する手法であるため、特に乳児の午睡時に工事の騒音が悪影響を及ぼす懸念がある。また、各保育室の前面に園庭を配置することがで

きず、管理面から望ましいレイアウトにすることができない。

<都市中核>

④牛の口公園・テニスコート

提案なし。

⑤岸和田市立千喜里保育所

提案なし。

⑥旧いながわ療育園

提案なし。

⑦朝陽プール

提案なし。

4. その他の提案について

・再編対象施設である岸和田市立新条幼稚園を閉園した後、跡地を活用して城北幼稚園の児童の受け入れ先とし、城北幼稚園を閉園した後、跡地に認定こども園を建設。完成と同時に城北保育所を閉園するという手法。

・隣地の市有地である城北地区公民館地が候補地となる可能性があるのであれば、最適地となる。敷地面積が2,111㎡あり、敷地形状も良く、接道も良いという好条件である。但し、地域住民の理解を得ずに進めることは困難であり、今回の提案全てにおいて共通課題である。

5. 総評

◆都市中核地域に関する提案がなく、候補地に対する情報収集が不能であった。

◆岸和田北部地域では、今回の調査対象候補地における評価の高い順は岸和田市立城北幼稚園地、岸和田市立城北保育所地、城北プールであった。

◆提案のあった全ての土地において、地域住民の理解が得られるかが課題であるとの意見であった。

◆建設の手法だけでなく、建設後のこども園運営上における安全性、利用者の利便性、教育・保育環境も大きな評価項目であるとの意見であった。

◆今回の対象候補地以上に評価の高い市有地への提案があった。

以上