
保育園更新に関する方針

令和4年2月

大田区こども家庭部

1 策定の背景

大田区は、昭和40年以降の年少人口の増加に伴う保育需要等に対応するため、国・東京都の補助金を活用し保育園の整備を進めてきたが、建築後50年近く経過した施設も多く、老朽化等により建物や設備の更新が必要となっている。

また、保育事業においては、社会経済状況や保護者の就労形態の変化等による保護者ニーズの多様化への対応が課題となっている。この課題に対応するとともに保育サービスの一層向上を図ることを目的に、平成16年度から事業者など様々な主体のノウハウや強みを活用した、区立保育園の民営化を進めてきた。

さらに、待機児童の解消が区政の大きな課題となり、様々な主体と連携・協力し保育基盤の整備に取り組んだ結果、令和4年4月1日に待機児童数はゼロとなり、区内全域に一定の保育基盤の整備が進んだ。今後は、待機児童ゼロを継続するとともに、より良好な保育環境の整備と保育の質の向上への取り組みが求められている。

区立保育園については、平成16年に60園あった保育園を、直営の拠点園（保育内容のさらなる向上のため、区内全保育園の地域連携の核となる園）として18園（18特別出張所管内に概ね1園）を残し、その他を私立園化や民間委託する計画を進めている。

そのうち、私立化した園は区が運営事業者に建物を有償貸与し、国・東京都・大田区の補助金（公定価格＋区の法外援助費）で運営している。

2 保育園の現状

(1) 運営状況

令和4年4月現在の認可保育園数（小規模含む）は217園と増加した。そのうち区立保育園は、令和4年度には区が土地や建物を貸与する私立保育園が27園、運営委託した園が14園、委託化計画のある園が5園となる予定である。

①運営事業者別保育園数の変遷

	種 別	保育園数		
		平成16年度	令和4年度	今後の計画
区立	①直営	58	23	18
	②委託	2	14	19
私立	③区が土地や建物を有償貸与	1	27	27
	④事業者が土地・建物を所有又は賃貸	13	153	153
合 計		74	217	217

②今後直営として残す計画の保育園（18拠点園）

森が崎	大森東一丁目	大森西	馬込	池上第三	入新井
田園調布	わかば	千鳥	久が原	仲池上	千束
志茂田	下丸子	矢口	本蒲田	糀谷	羽田

(2) 施設状況

保育園舎は昭和50年代以前に建築されたものが73.2%を占めており、維持管理コストの増大や、現在の保育ニーズに施設が適合できないなどの課題が顕著化している。

建築年代別施設数（令和3年4月1日現在：私立化園等を含む）

建築年代	施設数※	構成比
昭和40年代(1965～)	19	33.9%
昭和50年代(1975～)	22	39.3%
昭和60年代(1985～)	2	3.6%
平成以降(1989～)	13	23.2%
合計	56	100.0%

※都営住宅・UR住宅との合築（8施設）を除く

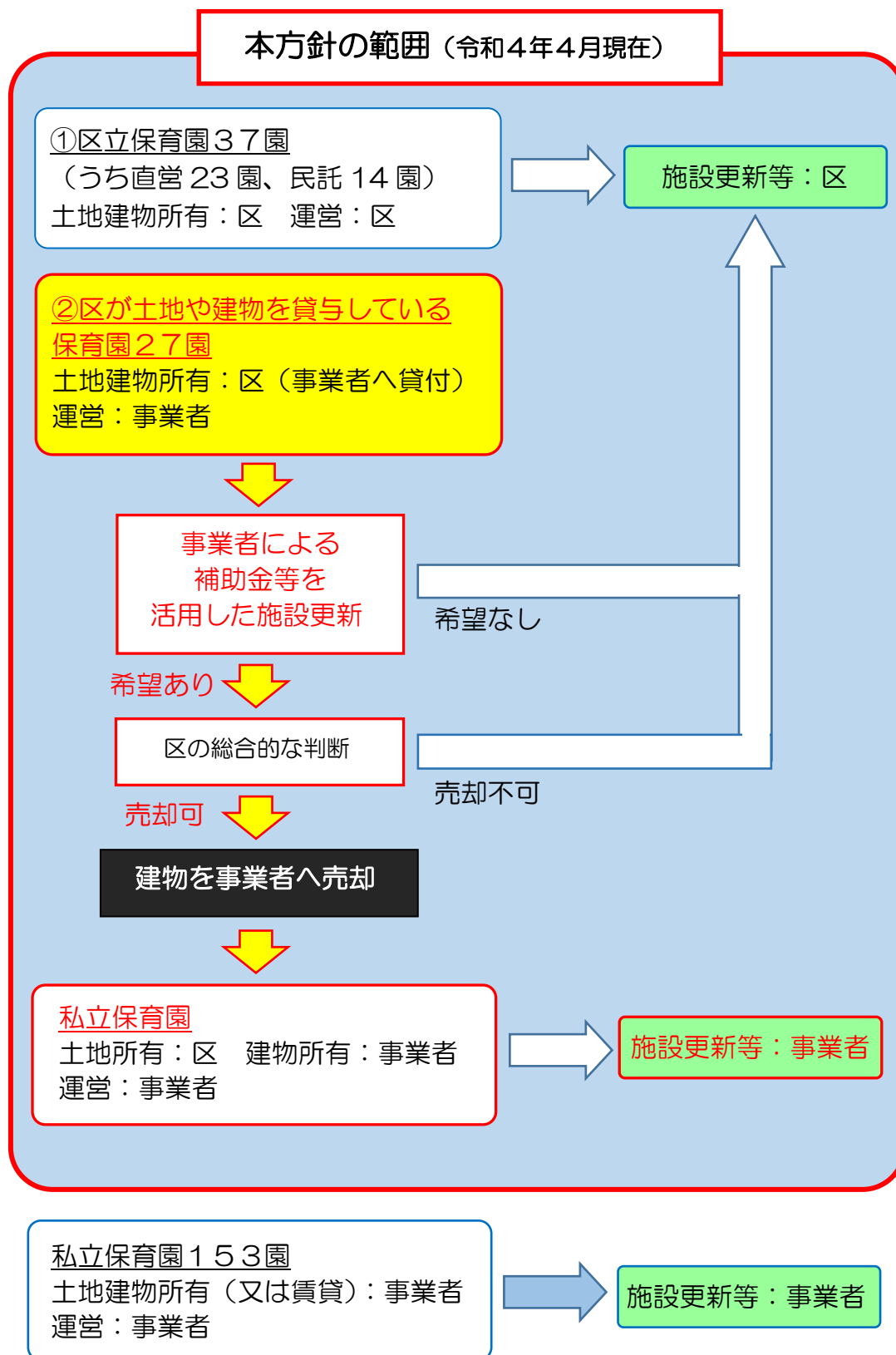
3 施設更新に関する方針

- ① 保育環境向上のための保育園の整備については、引き続き施設の安全確保を最優先にした、区による改築や長寿命化を含む大規模改修等を関係部局と連携・協力して計画的に進める。
- ② 区が運営事業者に建物を有償貸付している私立保育園については、園舎の買い取りを希望する運営事業者へ適正な価格で売却し、国・東京都等の補助金を活用した施設更新を図り保育環境の向上を図る。

(1) 方針の位置づけ

「大田区公共施設等総合管理計画」に基づき、区が土地・建物を所有する保育園施設を更新するにあたっての部の基本方針として策定する。

(2) 方針の概要図



(3) 施設更新等の判断

大田区公共施設個別施設計画における整備基準を基に、構造躯体の健全度調査などの結果を踏まえ、計画的な施設整備を実施する。

(4) 施設更新の方法

更新は各施設周辺の施設状況を踏まえ、総合的に判断する。ただし、区が建物を有償で貸し出し事業者が運営する私立保育園の施設更新については、以下のいずれかの方法で更新する。

- ① 3(3)に基づき、区が施設更新等を行う。
- ② 運営事業者が補助金を活用するなどして、自らが施設更新をする。

②-1

区施設を売却する場合、入札により売却先を決定するのが原則。しかし、区立保育園を民営化(私立化)する場合は、運営事業者を公募しプロポーザル方式で選定している。選定後、区、事業者双方で交わす基本協定書の遵守事項として「長期安定的に運営すること」を明記している。また、運営事業者の変更は利用児童・保護者に混乱を及ぼすことになるため、売却は現運営事業者に「随意契約」で行うものとする。

②-2

園舎の売却価格は、建物の評価額を鑑定し、その価格にその他売却に必要な経費がある場合は、それを加算した価格とする。事業者がその価格に合意した場合は、園舎を売却する。その後、事業者の責任で施設更新を行う。

②-3

土地については、保育事業が継続して行われることを担保するために、条件を付した借地借家法第23条第1項に規定する事業用定期借地権設定契約を締結し貸し付ける。

(区のメリット)

- 私立園化した保育園を運営事業者が改築する場合、国・東京都・区から施設整備に関わる補助が受けられるため、区が施設を更新する場合と比較すると、区の財政負担が少なくなる。
- 更新後の施設の維持管理は事業者(建物の所有者)が行うため、区の施設維持管理に関わる経費負担は皆減する。
- 事業者から底地の借地料の歳入が見込める。

(売却価格)

園舎の売却価格は、透明性を担保するために、こども家庭部と経理管財課が不動産鑑定士等に建物の評価額鑑定を委託し、その結果を総合的な観点から判断し価格を決定する。また、その他売却に必要な経費がある場合は、それを加算した価格で事業者へ売却する。

なお、売却価格が2千万円以上の場合は、財産価格審議会に諮り売却価格を決定する。その価格が2千万円以上の場合は、議会の議決が必要となる。

※ 売却価格 = 園舎の評価額 + その他売却に必要な経費

4 施設整備の視点

区が施設更新等を行う場合は、次の視点から取り組む。

(1) 多様な保育需要に対応する施設整備

想定される保育需要や園児の年齢構成の変化、施設維持管理の容易性などを考慮した施設の設計。

(2) 安心、安全な施設整備

良好な保育環境の提供を目指し、安全な構造や有害物質を排除した安心素材等の使用、多角的な防犯対策、適切な見守り・自立に配慮した間取り。

(3) ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた施設設計

園児や保護者など、誰でもが安全に使用できる施設の整備。

(4) 防災機能等における性能の確保

施設として求められる性能や耐震性能の確保、避難計画等との整合。

(5) 環境に配慮した施設整備

省エネルギー仕様の設備などの導入。

(6) 将来的な行政ニーズに対応した整備

今後策定される区の方針や計画等を反映した整備。

5 今後の計画等

企画経営部と連携して(仮称)公共施設改築・改修等中期プランを策定し、子育て支援課、保育サービス課、施設整備課、施設保全課、財政課等による協力体制を構築して施設更新等を進める。