

## 首都圏における現在の需要増加と将来の需要低下に対応した保育所整備 —コストを抑制した保育所等の整備事例—

首都圏においては待機児童の解消のための保育所整備が急がれるところであるが、建設費の高騰や土地不足といった首都圏に特徴的な問題や、少子化を踏まえた将来的な需要を踏まえると、今後の保育所建設にあたっては、コストをかけずに行うことが重要となる。

今般、福祉医療機構では、都内において様々な工夫により低コストで保育所を整備した事例を収集した。本レポートでは、プレハブ建築、事業所の改築、ビル入居型、オーナー型といった様々な形態での保育所を取り上げている。今後の首都圏における保育所建設では、国や自治体を実施する整備促進のための支援策と併せて、本レポートで紹介する事例のように、新たな工法や既存資源を活用していくことがより必要となってくるだろう。

### はじめに

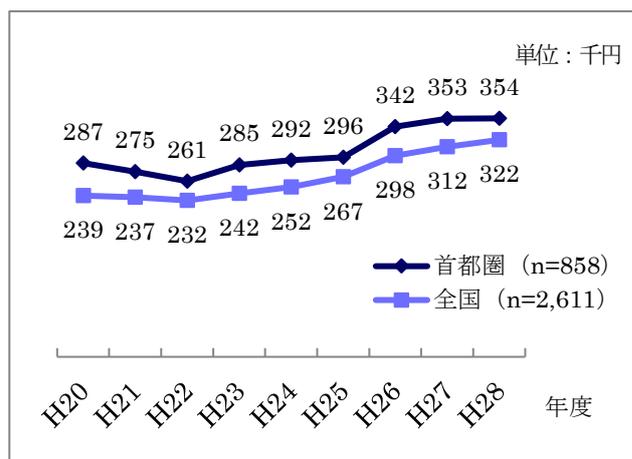
待機児童の解消は首都圏を中心に喫緊の課題となっており、早急に受け皿を整備する必要がある。一方で、首都圏においては、昨今、建設費の高騰や土地不足が顕著であり、また、少子化を踏まえると需要はそう永続的ではないと考えられる。以上のことから、今後、首都圏の保育所整備においては、いかにコストをかけずに行うかといった視点がより重要になるだろう。本レポートでは、その点において参考となるような事例を紹介し、今後の首都圏における保育所整備の参考資料とすることを目的とする。

### 1 近年の保育所建設の動向

#### ● 建設費の高騰

近年の保育所の建設費の動向をみると、平米単価は近年の建設費高騰の影響を受け全国的に上昇傾向にあるが、首都圏においてとくに高い水準となっている（図表1）。

（図表1） 保育所の平米単価の推移（平均）



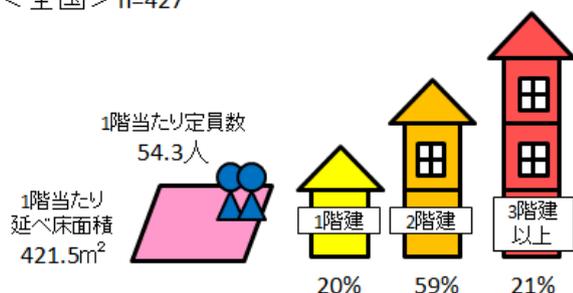
資料出所：福祉医療機構（以下、記載がない場合は同じ）

#### ● 土地の不足

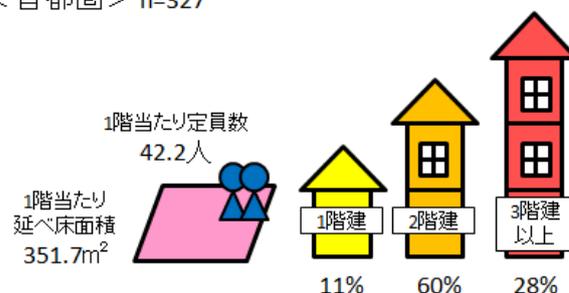
首都圏では土地の不足も深刻となっている。建物の平均階数は、全国、首都圏ともに2階建がもっとも多くいずれも約6割を占めていたが、3階建以上になると全国が21%に対し、首都圏は28%と、首都圏においては高層階も比較的多い。また、1階当たり延べ床面積は全国が421.5㎡、首都圏が351.7㎡と、首都圏において土地の確保が困難な状況がうかがえる（図表2）。

(図表 2) 保育所の階数・1階当たりの延べ床面積および定員数（平成 25 年度～平成 28 年度）

&lt; 全国 &gt; n=427



&lt; 首都圏 &gt; n=327



注) 数値は四捨五入しているため、合計・差が合わない場合がある（以下記載がない場合は同じ）

### ● 将来的な保育所の需要低下

全国で待機児童がもっとも多い東京都における 2040 年の保育所ニーズについては、2015 年比で 0～2 歳児は 4.4 万人増加する一方、3～5 歳児は 1.6 万人減少すると試算した調査<sup>1</sup>もあり（出生中位・就業中位の場合）、保育所の継続的な新設が今後長きに渡って必要となることは考えにくい。

このように、首都圏においては建設費の高騰や土地不足といった問題があり、少子化により保育所の新設需要が次第に収束していくであろうことを考えると、今後の保育所建設においては土地の取得や建物の建設に多額のコストをかけることは得策ではないだろう。次章では都内において様々な工夫によりコストをかけずに保育所を整備した事例を紹介し、今後首都圏で保育所を整備していくうえでの参考としたい。

## 2 事例紹介

今回は図表 3 にある保育所（一部認定こども園）を紹介する。いずれも都内に所在し、低コストの工法、既存建物や土地の活用等で極力コストを抑えて整備を行った保育所である。各事例について、設置の経緯、場所の確保、資金計画、工事と設置までの段階を追ってみたいと

ともに、事例におけるメリットと参考にするうえでのポイントについて考察する。なお、すべての事例におけるいかなる誤謬も著者に帰属する。

(図表 3) 本レポートで取り上げる保育所

A	プレハブ建築の保育所型認定こども園
B	福祉事業所を改修した保育所
C	ビル入居型の保育所
D	オーナー型の保育所

### A. プレハブ建築の保育所型認定こども園

特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>プレハブ建築によりコスト低減</li> <li>国立大学敷地内に設置した区立の保育所型認定こども園</li> </ul>
所在	東京都文京区
設置主体	東京都文京区
運営主体	国立大学法人
開設	平成 28 年
定員	93 名 (2・3 号認定…0 歳 : 6 名、1 歳 : 10 名、2～5 歳 : 各 11 名。1 号認定…3～5 歳 : 各 11 名)

1 平成 29 年 3 月 1 日「保育ニーズの将来展望と対応の在り方」株式会社日本総合研究所



規模	地上2階建
構造	軽量鉄骨造（プレハブ建築）
延べ床面積	534 m <sup>2</sup>
新築・改修	新築
園庭の有無	有。その他に大学の緑地スペースを利用
所有者	土地：国立大学法人 建物：リース会社
権利関係	土地：国立大学法人が提供 建物：国立大学法人がリース会社より賃借
賃借形態	10年のリース契約
総工事費	2億6,500万円
工期	4.5か月
備考	事業期間は10年。期間満了後の事業継続については区と国立大学法人で協議して決定

#### ➤ 設置経緯

区と大学は従前より相互協力協定により連携を進めており、「生涯発達を見据えた新たな実践研究の場として認定こども園が有効である」という大学側の意向と、「待機児童対策とともに、大学の知見を区内の幼児教育・保育に還元する」という区側の意向が一致したことから、今回の設置に至った。

#### ➤ 資金計画

今回は大学が土地を提供し、そこにリース会社が建物を建設、その建物を大学がリース会社より賃借するスキームとなっている。リースの契約期間は10年で、大学は区の運営委託費から賃料を支払っている。

#### ➤ 工事 —短期・低コストが条件—

待機児童を早急に解消する必要があったため、本園の建築にあたっては短い工期が求められた。

さらに低予算での建設を実現するために採用されたのが、プレハブ建築である。

本園の設計は大学側が基本的な部分を担い、リース会社がそれを予算内で実現するためにアレンジをした。プレハブ建築はデザイン等がある程度パッケージ化されており、それが無機質に感じることもある。同園ではいかにそれを感じさせないかといった点に腐心した。

プレハブ建築では、窓を増やすと通常は壁に組み込まれている筋交い（建物を補強するために鋼材を斜めに交差させたもの）が、窓ガラスの内側に露出した状態になるので、見た目上気になる場合がある。同園では採光をよくするために窓を多くしたが、筋交いが気にならないように、そこに植物を吊るしたりインテリアの一部として扱うなどの工夫をした。

また、簡素な印象を和らげるために、内装や設備に木材を出来るだけ使った。2階に上がる階段や階段の上の安全柵、園児用の机や椅子、遊具等、予算の範囲内でできるだけ盛り込んだ。木材はコストが掛るため、導入に躊躇する声もあったが、雰囲気も柔らかく温かな印象となり、現場では導入して良かったと感じている。

#### ➤ その他 —委託契約期間—

足元の待機児童解消のため、委託期間は10年としているが、契約期間の更新については今後区と大学が協議して決めていく。

#### ➤ メリット

本事例のメリットの一つは、プレハブ建築により低コスト、短期施工が実現できた点である。プレハブ建築の場合、大手企業であれば大量で建材を発注するためコストが抑えられ、価格変動による資材高騰の影響も少ない。また、工法もノウハウ化されているため工期も短いのが特徴である。工期は福祉医療機構のデータでは約7.5か月かかる（平成28年度全国平均）のに対



し、4.5 カ月と短い。

また、プレハブ建築は短期間で構築しやすいのに加えて、解体の容易さに優れているのも特徴である。本事例の認定こども園は現段階では何年運営するか未定であるが、目下の需要に対応するものとして、短期での設置を検討している事業者においては、建設の容易さのみならず、解体の容易さも重要となる。

#### ▶ プレハブ建築事例を参考にするうえでのポイント

プレハブ建築で保育所を整備するうえでは、プレハブ建築についての正しい理解が必要である。プレハブ建築は低コストで短期施工といったメリットがある一方、デザイン性といった点については、従来の保育所における主要な工法と比較すれば制約がある。建設費が高騰するなか、プレハブ建築は優れた工法といえるが、保育所建設においてはまだ主流ではないため、建築事例が豊富な業者はまだ少ないと推察される。

満足のいく保育所を建てるには、プレハブ建築と従来の主要な工法の違いを把握し、何が実現可能で何が困難なのかといった点を理解すること、事業者のアイデアを具現化するスキルのある業者に依頼することも重要となるだろう。

#### ● 現在のプレハブ建築事情

「プレハブ」と聞くと、仮設建物のイメージが強いかもしれない。プレハブ建築での施工が決まった当初、園長はじめ、プレハブにあまり良いイメージがなくがっかりしたが、現在は外壁材も色やデザインのバリエーションが豊富であり、出来上がりは外観も内観も気にならないという。

見た目も重要であるが、肝心なのは強度である。保育所等でよく使用されるタイプのプレハブ建築は、耐火建築物、準耐火建築物仕様となっている。もちろん耐震面でもクリアしている。

メンテナンス面では、10年に1度は外壁のつなぎ目の補修等が必要であるが、補修期間中も建物は通常通り使用できる。また寒冷地の降雪問題等、気候の特性に対応可能な商品もある。プレハブ建築はコスト性、フレキシブルな点が受け、最近注目が高まっている工法である。

#### B. 福祉事業所を改修した保育所

特徴	地域包括支援センターを改修した事業所内保育所
所在	東京都杉並区
運営主体	社会福祉法人
開設	平成 29 年
定員	15 名（従業員枠 10 名、地域枠 5 名。0 歳：3 名、1 歳：6 名、2 歳：6 名）
規模	地上 6 階建の 1 階部分
構造	RC 造
延べ床面積	84.40 m <sup>2</sup>
新築・改修	新築
園庭の有無	無
土地・建物所有者	社会福祉法人
総工事費（建築工事費・設計監理費・設備備品整備費）	約 22,430 千円
工期	2 か月
備考	運営は別の社会福祉法人に委託

#### ▶ 設置経緯

同法人は老人福祉事業を中心に運営してきたが、職員の育児・子育て支援と、社会福祉法人として地域の保育ニーズに応えるため、事業所内保育所を検討していた。そのようななか、区が待機児童解消策として公募した、事業所内保育所に応募し選定された。

#### ▶ 場所の確保 一補助金の使途制限・消防



### 法・新耐震基準等がハードル

法人内には建物がいくつか点在しており、その中に保育事業として活用できそうなスペースがあったため、当初はそこを活用しようとした。

しかし、行政に申請したところ、当該建物は別の事業の補助金をもって建てたため、一部であっても保育事業に使用することが認められなかった。そこで、法人敷地内で実施していた地域包括支援センターを別の場所に移し、空いたスペースを保育事業用に改修することとした。

なお、今回改修を手掛けたリフォーム業者によれば、保育所に改修する際、技術的には改修可能でも、消防法や新耐震基準の要件を満たせず改修できないケースが多いという。とくに消防法では保育所については通常の住宅に比べて厳しい条件が設けられており、一見保育所に使用可能なように思われても、要件未達で使用できないケースも多々ある。逆に、要件を満たしていれば、保育所といえども備品を除けばほぼ住宅と同様であるため、技術のある業者であれば、元がどのような形状であっても保育所に改修することは困難ではないという。

今回、同法人は福祉事業者ということもあり、予め上記に挙げた要件を満たしていたことが幸いとなり、改修がスムーズに行えた。

#### ➤ 資金計画

今回は総事業費のうち半分を自己資金で、半分を区の補助金で賄った。総事業費の内訳は次のとおりである。

#### (参考) 資金計画

総工事費	22,430 千円
本体工事費	15,600 千円
初度設備費	4,000 千円
工事事務費	1,560 千円
設計管理費	1,270 千円

#### ➤ 工事—床暖房の敷設とセキュリティ強化—

大きく改修した点は、床と天井の張替え、床暖房の敷設のための床のかさ上げ等である。床暖房を敷設するにあたっては、床下に温水を流すチューブを配管する必要がある。そのため20cm程床をかさ上げする必要があった。床暖房は配管後に温水マットを敷き、マットとチューブを接続したうえで、床の仕上げをし、給湯器を外壁に設置し完成となる。

そのほかは入口部分のセキュリティを強化した。電気錠を解錠後に玄関から中に入ると、下駄箱が正面に設置されているが、下駄箱の上には天井までガラスをはめ込んでいる。さらに、保育スペースに続く箇所には木柵のドアを設置しており、玄関口から保育スペースの間を仕切ることで、電気錠と二重の防犯対策を施した。

また、改修に際しては現場の従事者の意見も取り入れた。とくにトイレやキッチン部分については現場の要望が多く、それらを踏まえて設計を見直した。なお、照明と空調設備はそのまま以前のもを使用している。

今回活用した地域包括支援センターが入っていたスペースは、机等の備品を撤去した後は簡易な間仕切りしか残らない、ほぼ「がらんどろ」の状態であったこと、1階であったこともあり、改修はしやすかった。

#### ➤ その他 —事業の運営委託—

同法人は保育事業については実績がなかったため、同じ地域で複数の保育所を運営している、別の社会福祉法人に運営を委託することとした。



この法人に委託した理由は、地域で親しまれた法人であること、また、委託先の法人の役職員が法人の評議員として参加しており、法人同士の信頼関係があったことによる。

社会福祉法人が業務を別の社会福祉法人に委託するケースは珍しいが、区から事業認可を受けるにあたって特段の問題はなかった。職員の雇用も含めて委託しており、支出のうち約 95% が業務委託費となっている。

#### ▶ メリット

本事例のメリットは、新たに土地や建物を確保することなく法人が保有している建物を活用し、事業所内保育所を整備できた点にある。また、法人は保育事業についてノウハウはなかったものの、区の待機児童対策の活用と事業の運営委託といった方法を用いて、事業所内保育所の開設を実現することができた。このように、制度や他法人との関係を上手く活用できた点もメリットである。

#### ▶ 事業所改修事例を参考にするうえでのポイント

事業所を改修した保育所を整備するうえでのポイントとしては、場所の選定が挙げられる。本事例からは消防法や新耐震基準の要件を満たしていることが円滑に整備を進めるにあたっては必要であることがわかる。消防法については、後から対応することは困難である場合が多い。耐震基準については、耐震化工事を行ったうえで内装工事を行うこともできるが、できればコストを抑えるため、予め要件を満たした物件を見つけることが望ましい。

また、本事例では補助金の関係で用途変更が認められなかったために、場所を変えた経緯があった。補助金を活用して建物を整備することの多い社会福祉法人はとくにこの点を留意し、行政等の然るべき機関に相談しておく必要がある

だろう。

### C. ビル等入居型の保育所

※C-1、C-2、いずれも同一法人

#### C-1. 賃貸マンションの改修

特徴	賃貸マンションの 1 部屋を改修した小規模保育事業
所在	東京都品川区
運営主体	社会福祉法人
開設	平成 27 年
定員	12 名 (0 歳:3 名、1~2 歳:9 名)
規模	3 階建てビルの 1 階に入居
構造	鉄骨造
延べ床面積	72.75 m <sup>2</sup>
新築・改修	改修
園庭の有無	無
権利関係	賃借
賃料	3,888 千円 (年額)
総工事費 (建築工事費・設計監理費・設備備品整備費)	14,290 千円
工期	3 か月
賃借期間	20 年
現状回復義務	有

#### C-2. オフィスビルの改修

特徴	オフィスビルの 1 フロアを改修した保育所
所在	東京都中央区
運営主体	社会福祉法人
開設	平成 29 年
定員	70 名 (0 歳:6 名、1 歳:12 名、2~5 歳:各 13 名)



規模	地上7階地下1階の2階に入居
構造	SRC造
延べ床面積	403.61 m <sup>2</sup>
新築・改修	改修
園庭の有無	無
権利関係	賃借
賃料	13,449 千円 (年額)
総工事費 (建築工事費・設計監理費・設備備品整備費)	125,128 千円
工期	6 か月
賃借期間	10 年
原状回復義務	有

#### ➤ 設置経緯

同法人は他県に本部を置いているが、当該県内で保育所の整備を行うにあたっては、整備地の同一市内の法人であることが条件であり、事業展開が進まない状況だった。そのため、需要のある東京都での事業展開を考え、公募に応募したところ、事業者として選定されたのが C-1 と C-2 の事例である。

#### ➤ 場所の確保 —改修のしやすさと周辺環境が重要—

法人では都内に土地を所有しておらず、また売地も少なく新たに確保することが困難だった。そのため、いずれの事例についてもテナント型で事業を行うこととし、法人自らが物件を探した。造りは改修のしやすさから、がらんどろのものを選んだ。なお、物件を探すにあたっては不動産業者を活用する方法もあるが、公募事業の場合は選定されない可能性もあり、不確実な状況下では業者に依頼をし難かったため、法人で探すこととした。

物件を探す際は、保育所を運営してきた経験

からふさわしいと思われる物件を選定したが、実際に開設してみると、もっと入念に調査をしても良かったと感じた。例えば自前の園庭がないため、選定にあたっては園児が遊べる公園が近隣にあることが条件となったが、C-2 の事例では、入居した園の周囲に公園は数か所あるものの、規模が小さいうえに周囲の保育所と使用が重複してしまうことなどが想定外だった。

#### ➤ 資金計画 —無担保での資金調達—

入居型の保育所の場合、借入れにあたって抵当に入れる担保がないため、資金調達が難航した。当初はメインバンクからの借入れを検討していたが、賃借で物的担保が提供できなかったため借入れできず、福祉医療機構の無担保融資制度をメインに利用した。

(参考) 資金計画

#### C-1

総事業費	18,290 千円
補助金 (開設準備金)	4,080 千円
福祉医療機構借入金	9,100 千円
市中金融機関からの借入	1,500 千円
自己資金	3,610 千円

#### C-2

総事業費	137,538 千円
補助金 (建築資金、設備備品資金)	84,750 千円
補助金 (経営資金)	7,410 千円
福祉医療機構借入金	30,000 千円
自己資金	15,378 千円

#### ➤ 工事

改修であっても、両事例ともに内装に関しては概ね新築と同様の工事内容だった。いずれも原状復帰の義務があるが、それを遵守すれば入居型ゆえに改修に制約が設けられることはなかった。なお、C-1 における改修工事費の内訳は次のとおりである。



(参考) C-1 の改修工事の内容

仮設工事	286 千円
木工事	1,415 千円
金属製建具	1,346 千円
木製建具	398 千円
電気工事	782 千円
照明器具	772 千円
給排水設備工事	1,245 千円
衛生設備機器	613 千円
暖房機器	198 千円
換気設備工事	193 千円
給湯器工事	100 千円
内装工事	774 千円
タイル、左官、塗装工事	245 千円
雑工事	154 千円
諸経費	426 千円
計 (税込み)	9,664 千円

#### ➤ メリット

本事例のメリットは、法人の本意ではなかったものの、マンションおよびビルへの入居という形を取ったため、自法人で土地建物を確保する必要がなかった点である。とくに首都圏においては土地が少なく、また価格も高いため、これらの手間やコストが省略できたことは、円滑な事業実施や法人経営への負担軽減といった視点からみれば大きい。また、原状復帰を行えばそのまま事業の撤収が可能である点も、賃貸のメリットといえるだろう。

なお、C-1 の平米あたりの建設費は約 196 千円、C-2 は約 310 千円である。C-1 は福祉医療機構の全国平均値より低い、C-2 はそれほど大差ない。これは面積が増えるとその分内装も複雑になり、費用も掛かるためである。

#### ➤ ビル等入居型事例を参考にするうえでのポイント

ビル等入居型保育所を整備するうえでのポイントとしては、「場所の選定」「資金計画」「賃借期間」の3点が挙げられる。

##### ・場所の選定

場所の選定では、まずは保育所に適切な物件を見つけることが重要である。適切な物件とは、がらんどろといった建物の形状や面積等の施設要件、消防法、新耐震基準、その他自治体によって定められている要件を満たしていることも重要であるが、本事例を踏まえると、周辺に園庭の代わりとなる公園がある、その公園が自園で使えるかといった外部環境についても注意を払う必要がある。現在は公園によっては使用可能な時間帯が設定されているケースもあるといい、そうした点についても事前の調査は欠かせない。

事例では、公募が決まる前に物件を選定するため、不動産業者に物件探しを依頼しづらといった話もあったが、可能であれば地域の情報に通じた業者から協力を得ることがより望ましいだろう。

##### ・資金計画

資金計画では、今回は担保提供ができなかったため、当初想定していた市中銀行からの借入れが困難となり、福祉医療機構の無担保融資制度を利用した。また、賃借物件の改修の場合、改修期間から賃借契約は発生する。東京都のように改修期間における賃借料の補助金が出る場合もあるが、そうでなければ改修期間は収入がないため、この期間の家賃資金は確保しておく必要がある。家賃相場の高い土地であるほど、調達額は大きなものとなる。

このように、賃借物件の改修の場合、自己所有の土地における建設とは必要となる資金や資



金の調達方法が異なってくるため、予め必要資金のシミュレーションと早めの金融機関への相談が求められる。

また、賃借の場合は月々の賃料が発生する。都心では家賃相場が高く、補助金なくしては収支が成り立たない場合がある。C-2の事例では、区から賃料に対するものも含め、毎年補助金が交付されている。家賃相場が高い地域で入居型の保育事業を行う場合には、自治体から必要な補助金が交付されるかといった点は重要である。

なお、消費税増税による賃借料の値上げは事業を継続していくうえでリスクとなる。通常、契約で定める賃料は税抜きのもので、消費税は別途上乘せされる。そのため、消費税増税があれば、賃料も増額となる。都心においてはとくに賃料が高いため、賃料が値上げされた時に経営にどのように影響するのか、家賃補助が出ている場合は補助金は増額されるのかといった点を踏まえ、収支のシミュレーションもしておく必要がある。

#### ・賃借期間

賃借期間では、C-2の賃借期間は20年、C-1の賃借期間は10年である。20年程度あればある程度事業を長期的にみることができるが、賃借期間が10年がかつ更新をしない場合は、周辺の需要の様子をみて事業を延長する（別地に移転する）か、賃借期間の10年で終わりにするかを早期に判断しなければならない。需要が見込める範囲では、契約期間や更新期間はある程度長期間であることが望ましい。

## D. オーナー型の保育所

※D-1、D-2 いずれも同一法人

### D-1.新築型（1）

特徴	市による期間限定認可保育事業
所在	東京都町田市
運営主体	社会福祉法人
開設	平成25年
定員	120名（0歳：9名、1歳：20名、2歳：22名、3～5歳：各3名）
規模	地上
構造	鉄骨造
延べ床面積	793.15 m <sup>2</sup>
新築・改修	新築
園庭の有無	有（屋上庭園）
権利関係	賃借
賃料（土地・建物）	約185万円（月額）
総工事費（建築工事費・設計監理費・設備備品整備費）	125,128千円
工期	5か月
賃借期間	10年
原状回復義務	無

### D-2.新築型（2）

特徴	市による期間限定認可保育事業
所在	東京都町田市
運営主体	社会福祉法人
開設	平成28年
定員	100名（0歳：6名、1歳：14名、2～5歳：各20名）
規模	地上2階建
構造	鉄骨造
延べ床面積	803 m <sup>2</sup>



新築・改修	改修
園庭の有無	有
権利関係	賃借
賃料（土地・建物）	約 887 千円（月額）
総工事費（建築工事費・設計監理費・設備品整備費）	125,128 千円
工期	5 か月
賃借期間	10 年
原状回復義務	無

### ➤ 設置経緯

町田市では現在抱える待機児童問題と将来的な少子化に伴う需要低下を見据えて、数年前より保育所の事業期間を 20 年間に限定した「20 年間期間限定認可保育所」（以下「期間限定保育所」という。）制度を実施している。

同法人では、20 年であれば保育所ニーズも続くと見込まれたこと、市から通常の民間社会福祉施設サービス推進費に加え、建物の改修費や賃借料の補助金が出ることで、事業の継続性が担保されると踏んだため、期間限定保育所制度に基づく公募に応募した。これまでに同制度の下 3 か所の保育所を運営している。

### ➤ 場所の確保

期間限定保育所制度で事業を実施する場合、法人自身が土地（建物）の所有者とマッチングしなければならないが、同法人の例では、住宅メーカーが仲介に入ることが多かった。不動産活用を考えている土地所有者に対してメーカーが同制度の活用を提案、土地所有者が承諾次第、法人に対して同制度を活用した事業の実施を提案、マッチングが成立し、市より事業者に認定されれば保育所を建築するといった格好だ。

D-1、D-2 のいずれの事例においても、法人自らが場所の確保に向けて動いたというより、メ

ーカーの提案を受けてのものだった。

法人が提案を受ける際の判断の基準となったのは、その地域において保育所ニーズがあるか否かである。市内でも待機児童の状況は様々で、新規の保育所整備が必要のない地域もあるため、その点の見極めは慎重に行った。

なお、メーカーが複数ある社会福祉法人のなかで同法人に提案をした理由は、同法人が地域で保育事業の運営に実績があり、地域からの信頼も厚いためにオーナーが安心して賃借できたことが大きい。

### ➤ 資金計画

新築型は法人で保育所を建設するわけではないため、建設コストは発生しない。そのため、事前の資金調達の実績は低い。月々の賃料については、市の補助金や民間社会福祉施設サービス費を中心に賄っている。

### ➤ 工事

新築型の場合、建物を建てるのは土地所有者であるが、運営法人も建設の段階である程度の要望を出すことはできる。実際は土地所有者も保育所の建設については実績のないことがほとんどであり、住宅メーカー主導の下で進めた。なお、施工業者はプロポーザル方式により決められる。

### ➤ その他一期間終了を見据えた事業計画

期間が限定された事業<sup>2</sup>であるため、期間満了に向け、児童と職員の処遇について予め計画を立てておく必要がある。

同法人では期間満了の 3 年前から利用児童がゼロになるように調整を図っていく予定としている。まず、ニーズの多い 0 歳児の募集を停止、2 歳児がゼロになれば、3 歳児、4 歳児は近隣のこども園に移行させることで対応できると考えている。職員については、同法人で

<sup>2</sup> 厳密には市の補助金交付期間が 20 年に限定されているという意味であり、運営期間が 20 年に限定されているわけではない。そのため、20 年経過後も保育所ニーズがあれば、行政やオーナーと相談の下、運営を継続することは可能である



は複数の保育所を保有しているため、各施設に分散させる予定である。

#### ▶ メリット

本事例のメリットは、土地の所有者が建てた保育所を賃借する、いわばオーナー型の保育所であるため、初期投資を抑えて事業を実施できた点、賃借での運営のため期間満了後は速やかに撤収可能な点である。また、今回は期間限定保育所制度といった、行政の制度の下に整備を行ったことで、事業の実施が円滑に行われている点もメリットとして挙げられるだろう。

なお、期間限定保育所制度は、土地所有者にも利点があるのがポイントである。土地所有者のメリットとしては、20年間は運営法人からの家賃収入が保証されている点がある。アパート経営と比較すると、アパート経営では空室が出ると賃料の滞納等のリスクが発生するが、本制度では20年間は市から運営法人に家賃補助が交付されるため、そうした懸念は少ない。

#### ▶ オーナー型保育所事例を参考にするうえでのポイント

町田市のような期間限定保育所制度は、他の自治体でも導入され始めており、また、土地所有者が自己資金で建物を建築し、内装工事を事業者が担うタイプの保育所についても都内では募集が始まっている。オーナー型保育所を整備するうえでのポイントとしては、ニーズのある場所での整備と整備のための土地の所有者と事業者のマッチングが挙げられる。

##### ・ニーズのある場所での整備

本事例における法人が期間限定で保育所を運営している理由の一つは、20年間は保育所ニーズが続くと見込んだことによる。実は同法人では町田市以外の自治体の期間限定保育所への応募も検討したが、同地での少子化の状況を踏まえると20年も保育所ニーズがあるとは考え難く、

応募を見送った。

同一自治体においても、待機児童の状況は様ではなく、保育所ニーズにもばらつきがある場合が多い。そのため、開設地は保育所ニーズのある場所であることが必須要件であり、場所在りきで検討するべきではないだろう。賃料補助が出る場合でも、オーナーに賃料を安定的に支払い続けるためにこの点がもっとも重要である。

##### ・整備のための土地の所有者と事業者のマッチング

土地の所有者と事業者のマッチングについては、町田市の期間限定保育所制度では市はマッチングには介入せず、土地所有者、運営法人がそれぞれ応募した後に、当事者同士でマッチングを図っていくが、一法人がオーナーと交渉をしていくのは大変な労力が要る。そのため、本事例のように、地域の不動産事情に通じている業者等、第三者の協力を得ていくこともスムーズなマッチングには必要であると思われる。

#### 参考 廃校を改修した保育所

最後に廃校を改修した保育所事例であるが、本事例は行政の廃校活用施策とも相俟っていること、運営法人が保育所以外の用途にも校舎を活用しており個別性が高いことから、参考事例として紹介したい。

特徴	廃校となった小学校を改修した事業所内保育所
所在	東京都文京区
運営主体	学校法人
開設	平成22年
定員	60名（従業員枠30名、区民枠30名。0～1歳：40名、2～5歳20名）



規模	地上3階建ての1階部分の一部
構造	RC造
新築・改修	改修
土地・建物所有者	東京都文京区
権利関係	賃借
賃料	近隣付近の相場と同程度
工期	3か月
賃借期間	当初は6年契約。期間満了後に2年再契約
現状回復義務	有
備考	保育所部分以外は別の用途に使用

#### ➤ 設置経緯・場所の確保

同学校法人のキャンパスの建替え再編に伴う機能移転先として、廃校となった小学校を借り受けることを検討した。同区と協議した結果、仮校舎として使用するとともに、事業所内保育所を移転し、病後児保育を併せて実施することとなった。

#### ➤ 資金計画

改修費用はおおむね自己負担で賄った。運営費は東京労働局の「事業所内保育施設設置・運営等支援助成金」<sup>3</sup>を利用しており、年額600万円程度の助成の支給を受けている。

#### ➤ 工事

今次改修した小学校は、関東大震災の直後に建てられたもので耐震強度が不足していた。そのため、耐震補強工事を行ったうえで、内装工事を行った。なお、過去に幼稚園として使用されていた部分があり、児童の身長に合わせた仕様等、活かせる箇所はそのまま活かした。

校舎の改修に際しては制約があり、例えば、同保育所は子ども向けのイラストが壁一面に描かれているが、元の壁を傷つけずに原状回復す

るため、壁に一枚の張りぼてを挟んで内装工事をした。また、外観をなるべく原型のまま保持するよう区から要請があり、窓枠には手を加えてはいけない、校内の木の伐採は区の許可を得てから、といった条件があった。

安全面への配慮としては、保育所スペースまでの入り口を二重構造にし、最初入り口には警備員を配置、2か所目にはインターホンを設置した。

#### ➤ その他 —賃借期間—

当初の賃借期間は6年であり、現在は期間を満了し2年の再契約をしている。さらなる期間の延長については、今後区と相談をしていくこととなる。

#### ➤ メリット

本事例におけるメリットは、学校ならではの設備を活用できる点である。移転前の保育所では園庭のスペースがなく、屋上にサンルームや砂場を設置していたが、現在は広いグラウンドを使用している。なお、敷地内には以前使用されていたプールもあったが、老朽化が進み使用できる状態ではなかったため、夏場はグラウンドに組立て式のプールを設置している。

#### ➤ 廃校の活用について

文部科学省の調査<sup>4</sup>によると、平成28年5月1日時点で5,943校ある廃校のうち、約2割は活用用途が決まっていない。国としては多様な機関による廃校の活用を推進しているところであるが、本事例を踏まえると、廃校活用の際には校舎の状態や学校全体の活用によるコストダウンがポイントになるだろう。

今回改修した校舎は老朽化が進み、耐震補強工事が必要だった。余分なコストをなるべく抑えるためにも、改修により活用する校舎としては、新耐震基準を満たしていること、ある程度

<sup>3</sup> 平成28年4月1日以降受付停止

<sup>4</sup> 平成29年1月12日「廃校施設活用状況実態調査の結果について」



借り手が裁量をもって改修できることも重要である。

また、本事例では法人が学校全体を借り上げたが、部分的な活用であっても、今回のような耐震補強やセキュリティといった建物全体に関わるメンテナンスは必要になるため、建物全体を活用し、必要経費を按分した方がコストは低減される。全体を借り上げる必要性がない場合は、複数の事業者が集まって借りるのも一つの方法だろう。本事例で活用した校舎は都心の駅から徒歩で数分のところに位置しており、このような好立地であれば、複数の企業の事業所内保育所を合同で設置するといった案も考えられる。

## おわりに

本レポートでは、建設費の高騰や土地不足、将来予測される保育所の整備需要の低下を踏まえ、コストを抑制した保育所整備の事例として、プレハブ建築、既存の自己所有建物の改修、ビル等への入居型、オーナー型の保育所等を紹介してきた。

国や東京都といった自治体でも、このような視点に立った整備促進を支援するようなプランが出ている。国が平成 29 年 6 月に待機児童解消

のための受け皿確保策として公表した「子育て安心プラン」で掲げられた保育の受け皿の拡大策のひとつに、賃借料の補助や余裕教室等の活用、マンションでの保育園の設置促進等が挙げられている。また、東京都も「待機児童解消に向けた緊急対策」（平成 28 年 9 月）として、同様に賃借料や借地料の補助、都有地の活用、不動産事業者と連携した土地・建物の活用等と多岐に渡る支援策を打ち出している。

今後の保育所整備においては、上記のような支援策の活用や最新の技術の効果的な導入によりニーズに迅速に対応していくことが期待される。福祉医療機構でも引き続き、事業者が保育所ニーズに応えていけるような参考となる資料を提供していきたい。

## 謝辞

本レポートを作成するにあたり、多くの助言を賜りました大和リース株式会社東京本店規格建築事業部の藤井久実代様、ミサワホームインテグ株式会社営業推進本部の菅林健様、笛木裕一郎様、猪野朗子様、東京大学の柳澤壮一郎様、取材にご協力いただきました各法人の方々に感謝を申し上げます。

※本資料は情報の提供のみを目的としたものであり、借入など何らかの行動を勧誘するものではありません

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、情報については、その完全性・正確性を保証するものではありません

※本資料における見解に関する部分については、著者の個人的所見であり、独立行政法人福祉医療機構の見解ではありません

《本件に関するお問合せ》

独立行政法人福祉医療機構

経営サポートセンター リサーチグループ

TEL : 03-3438-9932 FAX : 03-3438-0371