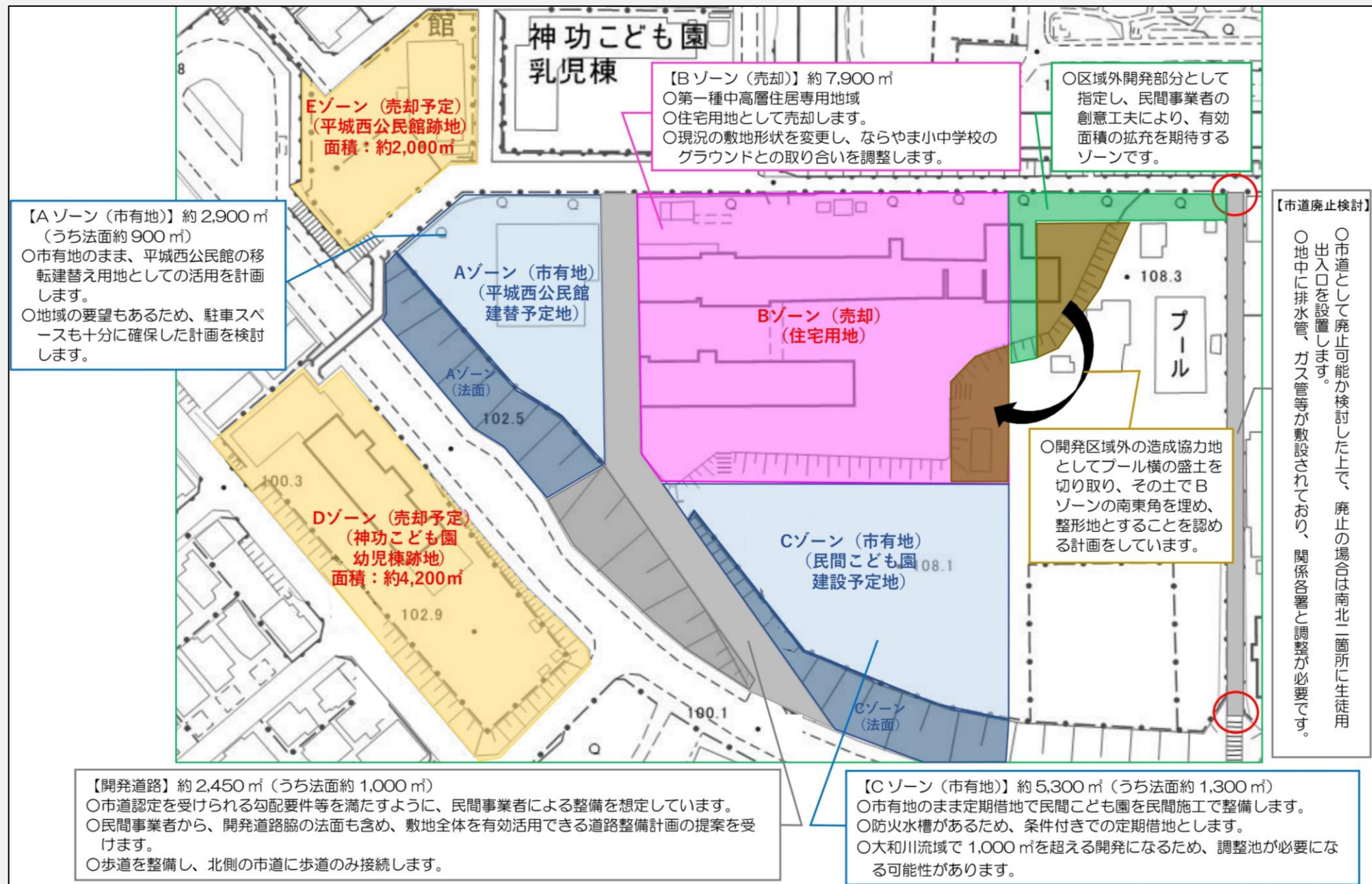


11月地元説明会でのたたき台



地域からのご要望

2019年4月15日

神功地区自治連合会 要望

神功小学校跡地活用にあたって

▶ **神功こども園** : 園舎、園庭、駐車場の整備

平城西公民館 : 本体建物、駐車場の整備

バンビーホーム : 本体建物の整備

小中学校 : 来客用駐車場の整備

の要望

2021年7月27日

神功小学校跡地利用検討協議会 要望

神功こども園 : 早期移転、施設統合、送迎配慮、施設改善、駐車場、安全対策の要望 他

平城西公民館 : バリアフリー化、図書環境の要望 他

計画進捗 : 前例に捉われない計画策定、早期の計画策定要望

↓
諸条件の検討・開発要件の整理・自治会役員との協議

2024年11月15日
16日

↓
たたき台による地元説明会の実施

2024年12月25日

神功地区自治連合会 要望

旧神功小学校跡地における神功こども園・平城西公民館の建替要望

住宅地としての跡地売却について、財政面から一定の理解をする

安全面の配慮 : 開発道路の安全確保策の提示、送迎スペース確保、接道・交差点の安全性確保

環境面の配慮 : 低層住宅地の要望。車の振動、騒音を要因とする擁壁施工に反対

住民への説明 : 引き続き、丁寧な説明会の実施を要望。

2025年1月25日

計画案策定に伴う地元説明会の実施

アンケートの実施について

実施期間

令和6年12月2日 ～ 12月9日（8日間）

回答者数

71名

アンケート項目

神功こども園のゾーニング計画（整備場所）等について

**短期間にも関わらず、ご協力いただきまして
誠にありがとうございます。**

頂戴した意見の全てを確認した上で、今回の計画を策定しております。
ご意見の全てを網羅的に対応できるものではございませんが、本計画をより良いものにしていくため、引き続き、旧神功小学校跡地活用に関してのご意見・ご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

行政課題と検討要素

行政課題

施設老朽化
バリアフリー化



跡地の中長期的活用
敷地高低差対策
安全対策



人口減少に対する
児童・生徒数維持



人口減少に対する
地域担い手の確保



複層的な検討要素

1. 自治会要望書
2. こども園PTAアンケート結果
3. 高低差解消策、安全対策
4. 用途地域の制限
5. 整備費用、財源、公有財産の有効活用
6. 他地域とのバランス
7. 人口推計と行政サービスのバランス
8. 少子高齢化に対応した取組
9. 地域の資産価値の向上

計画
策定

民間提案の想定イメージ【全体計画】その1

※公民館を北東に配置。住宅地条件としては悪化するが、こども園、公民館、学校の連携を重視
※本イメージは多額の経費負担が発生し、かつ、民間提案によるため確定したものではございません。

住宅

【必須条件】

戸建て住宅を基本とする。
一部集合住宅とする場合、
高さの制約を設ける（2階建てまで）。

住宅地売却により、公民館整備・バリアフリー経費を捻出。まとまりのある土地に、属性の近い住民が定住することで、地域のコミュニティ創生を促す。

整形地でない箇所については、宅地としては条件不利となる。

擁壁

擁壁設置により安全安心な道路へ

・道路延長増 ・道路勾配緩和 ・敷地有効面積増
神功4丁目に面する擁壁設置は必須であるが、周辺景観と調和した仕様とする。

道路

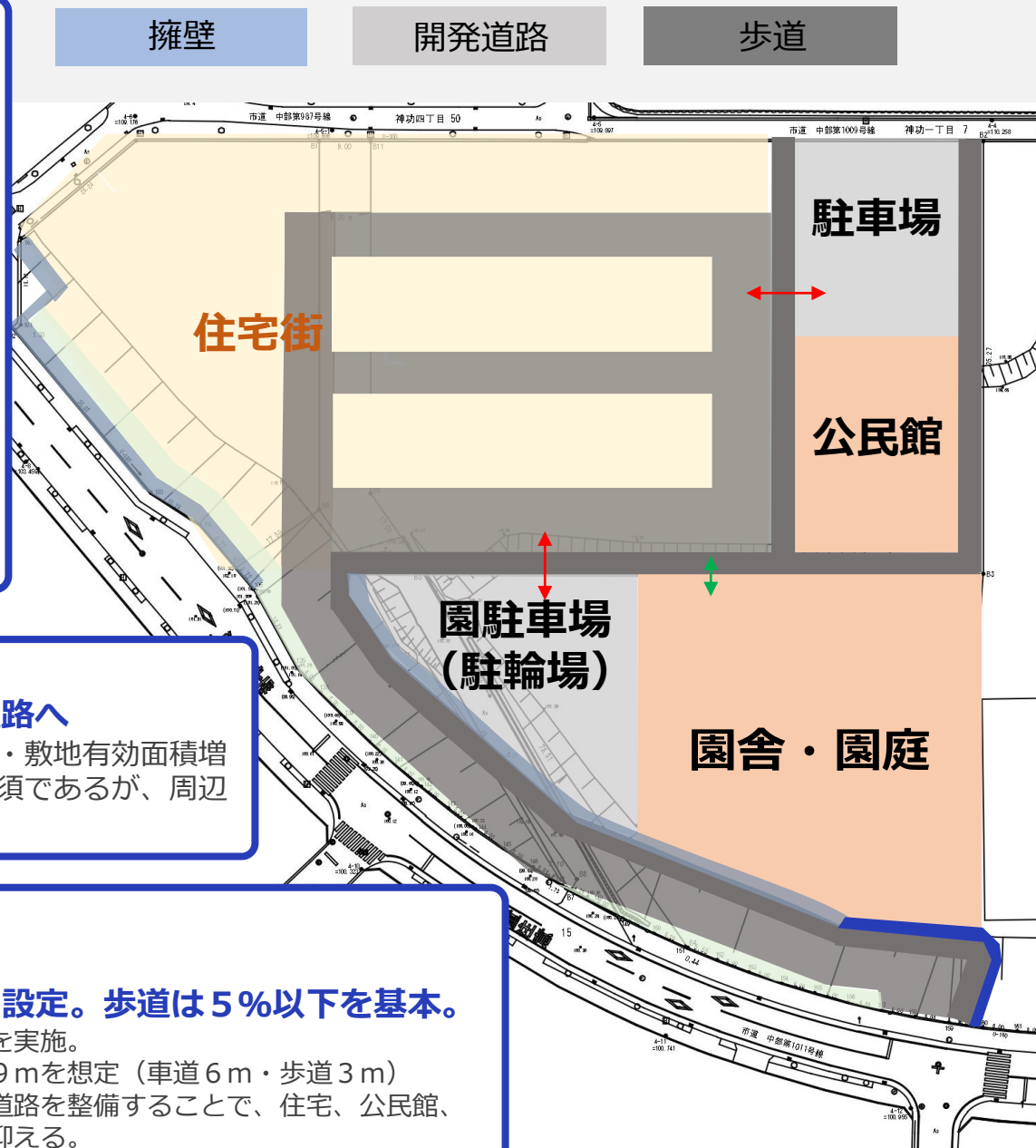
【必須条件】

車道の縦断勾配を7%以下に設定。歩道は5%以下を基本。

道路勾配におけるバリアフリー対応を実施。

こども園、公民館までの道路は幅員9mを想定（車道6m・歩道3m）

住宅街に至るまでに、緩やかで長い道路を整備することで、住宅、公民館、こども園ゾーンの高低差を最小限に抑える。



公民館

平屋建てを想定（バリアフリー対応）

駐車場は23台程度。駐車場と建物位置は入替可。
整形地により有効面積を確保するとともに設計自由度及び安全性が向上。車道と分離した歩道も検討可。駐車場をこども園送迎と連携することで利便性向上。

学校敷地

法面等の危険箇所を整備することで安全安心なサブグラウンドへ。公共施設を隣接して配置することで、住宅との隣接トラブルを回避

こども園

【必須条件】

園庭面積は1,500㎡以上を確保

駐車場は20台以上。調整池は埋設型を想定。
擁壁設置に伴い、西側道路予定地の一部をこども園に編入し、有効面積を増加。住宅地との高低差も解消し、住宅地、公民館用地での歩道整備を行うことで、有効面積がさらに増加。

擁壁

道路を交差点まで伸ばす場合、
最大8mの擁壁の設置が必要

- ・三丁目に向かっては設置しない
- ・信号機設置に関しては警察協議

民間提案の想定イメージ【全体計画】その2

※道路その他の条件はたたき台より改善し、住宅、公民館、こども園の計画は維持した場合の『イメージ』

※本イメージは民間提案によるため確定したものではございません。

公民館

不整形地であるため、要望に対する設計制限が発生する可能性。敷地内での高低差解消策や道路横断対策が課題となる。

擁壁

擁壁設置により
・道路延長増
・道路勾配緩和
・敷地有効面積増
安全・安心な道路へ

道路

【必須条件】
車道の縦断勾配を7%以下に設定。
歩道は5%以下を基本とする。
道路勾配におけるバリアフリー対応を実施
こども園、公民館までの道路は幅員9mを想定（車道6m・歩道3m）

擁壁

開発道路

歩道

公民館

住宅ゾーン

園舎

住宅

整形であり、住宅地内での高低差処理を解消。相応の売却益が見込める。
こども園敷地とは高低差あり。

学校敷地

法面等の危険箇所を整備することで安全安心なサブグラウンドへ

こども園

歩道は駐車場内に確保。
高低差があるため、上り坂途中での出入りが必要となる。

擁壁

道路を交差点まで伸ばす場合、最大8メートルの擁壁設置が必要
・三丁目に向かっては設置しない
・信号機設置に関しては警察協議

民間提案の想定イメージ【全体計画】その1【再掲】 ※意見を踏まえた、こども園に関する主な条件変更

擁壁

開発道路

歩道

住宅

こども園北側の隣接地を9m道路（車道6m・歩道3m）とし、住宅隣接によるトラブルを回避。

住宅地との高低差も解消することで、園までの車道及び歩道ルート住宅ゾーンに設置。こども園敷地の安全性を向上させるとともに有効面積を増加。

擁壁

道路を交差点まで延ばすことで、渋滞対策を図る。歩道のバリアフリー化も。道路勾配要件を厳しくすることで、道路が西側へ移動し、こども園の有効面積が増加。

駐車場

公民館

公民館

駐車場をこども園送迎と連携した場合、利便性が向上。

- ・実質的な駐車台数増
- ・バンビとの送迎連携
- ・こども園までの安全な歩道を整備
- ・園庭の目隠し対策として活用
- ・住宅との隣接トラブルの可能性を解消

園駐車場 (駐輪場)

園舎・園庭

こども園

- ・複数の変更により有効面積が増加
- ・園舎、園庭形状の自由度向上
- ・駐車場面積の増加により、駐車場内の安全性が向上
- ・調整池は安全な埋設型を想定

事業の流れ

計画策定

土地造成・道路整備・住宅整備を行う事業者の選定【企画提案・価格を総合的に審査】
(議会の議決)

土地整備条件・土地利用条件の決定

公民館
設計

公民館
建設工事

開館

こども園

整備・運営事業者の選定

こども園
設計・施工

開設

敷地全体
造成工事・道路工事

住宅地
整備

住宅販売

課題

01

安全性確保・渋滞対策

公共施設の設置にあたり、敷地内道路のバリアフリー化は必須。

02

擁壁設置の反対

道路振動・騒音により住環境悪化を懸念

03

造成工事時の騒音対策

引き続き、丁寧な説明について地域要望あり

対策

01

住宅街に配慮した擁壁計画

擁壁については安全対策のため必置となるが、三丁目に向かい合う箇所の擁壁設置は不可とする。

02

道路現状調査の実施

騒音の原因の一つである道路空洞の調査を緊急実施。調査結果は異常なし。道路補修は要望による別途対応。

03

騒音測定・モニタリング実施

造成工事の前・工事中・工事後それぞれで騒音測定を実施し、周辺環境への影響を継続調査。

敷地高低差・安全化対策（バリアフリー化）

道路整備条件を厳格化し、敷地内バリアフリーの確実な実施

歩道：縦断勾配を原則5%以下（交差点付近の一部7%可）

車道：縦断勾配を7%以下

接道からの高低差

公民館想定地

約7～9m

こども園想定地

約6～8m

道路整備条件

バリアフリー法に基づく道路移動等円滑化基準 等

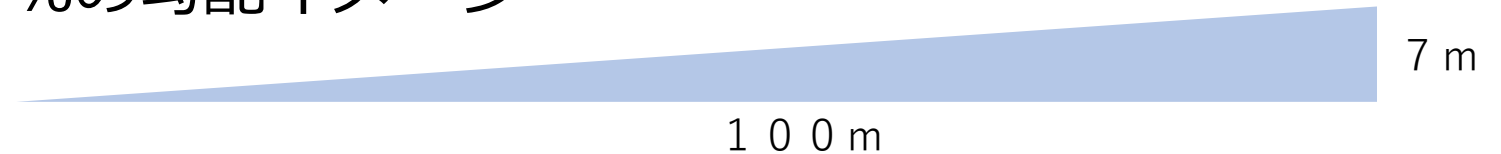
こども園・公民館までの歩道整備を必須とする。

車いすの自力登坂が可能

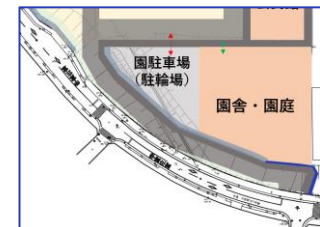
車いすの自力登坂の限界は8.5%とされている。

スロープ勾配は1/12（8.3%）が最低限、**1/20（5%）以下が望ましい**とされている。

7%の勾配イメージ

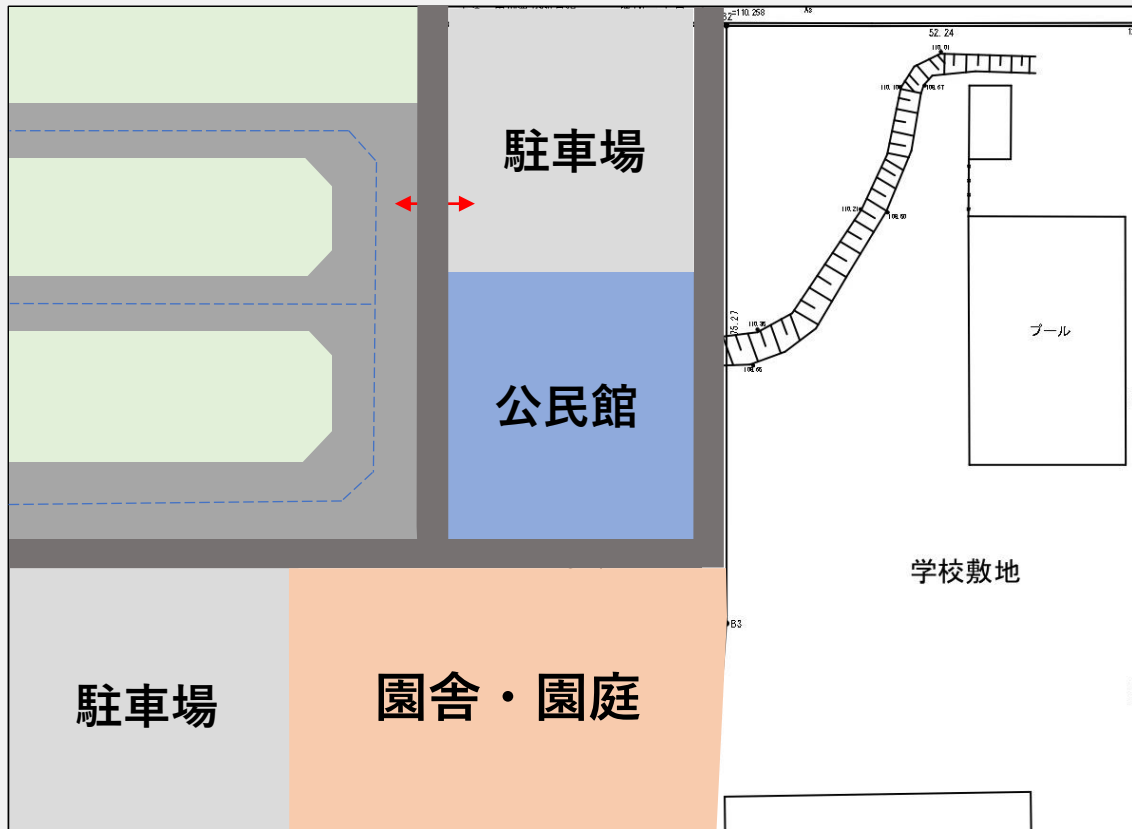
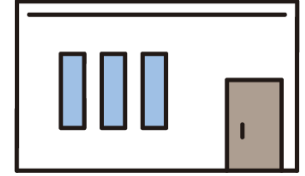


想定道路形状の変更



公民館の北東設置時の想定イメージ

公民館は**バリアフリー化の観点から平屋建て**を想定。
延床面積を500㎡以上とする（現公民館は約460㎡）。
駐車場台数は23台を確保しつつ、駐車場内を周遊できる形状。



- ・北東に位置することで、たたき台に比べて現在地から離れてしまう。
- ・**住宅街と区分することで、学校グラウンド利用の自由度が向上するなど公共施設が集約するメリットあり。**
- ・こども園送迎車との融通が可能であればバンビへの安全な動線を確保できる。
- ・東側を歩行者専用通路とすることで完全歩車分離区間ができる(公民館面積は減少)
- ・**園庭、プールに対する目隠し効果あり。**

園庭面積の設定

1,500m²以上の園庭を確保する計画

量的側面だけでなく、園庭の環境要素（築山、自然環境等）も大事であり、他園での実績や移管する民間法人の考え方等も含め、安全かつ活用しやすい園庭形状とすることも重要

01

国の基準

200名程度の定員規模を想定した場合
基準面積 **約730m²**

02

市内の状況

同規模こども園の園庭面積
(平均) **約1,200m²~1,300m²**

03

環境要素

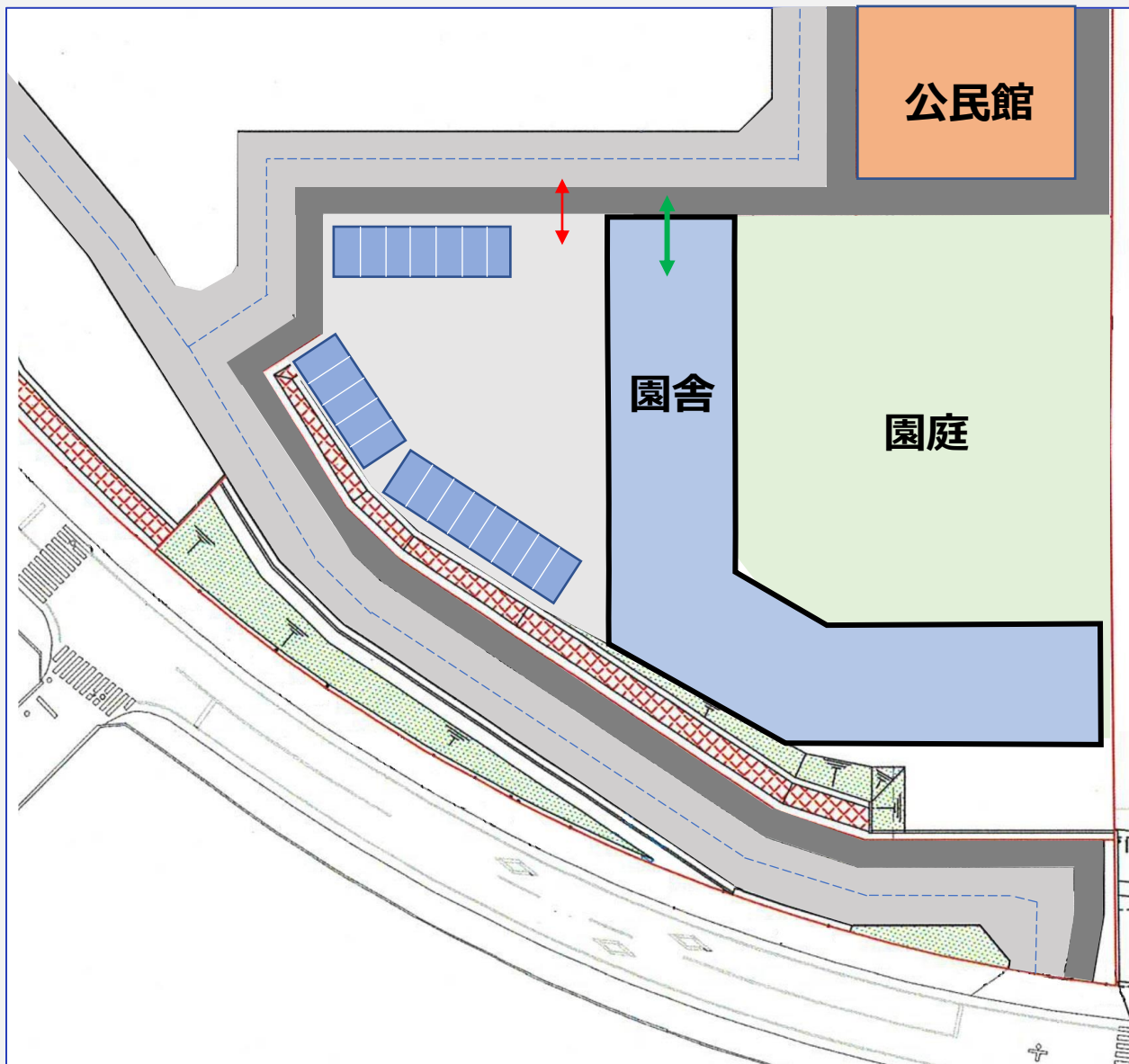
園における重大事故は保育士等の目が届かない所で発生していると言われている。
一方で、のびのびと走り回る環境も大切。

04

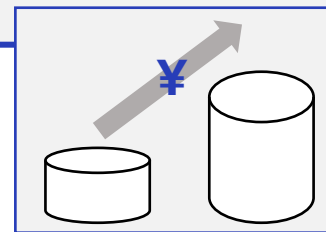
募集要件

1,500m²以上の要件で事業者募集
園舎・園庭・駐車場の配置概要案を審査
(具体的な計画は別途事業者選定)

こども園配置想定イメージその① 擁壁設置、園舎L字型、園庭整形地

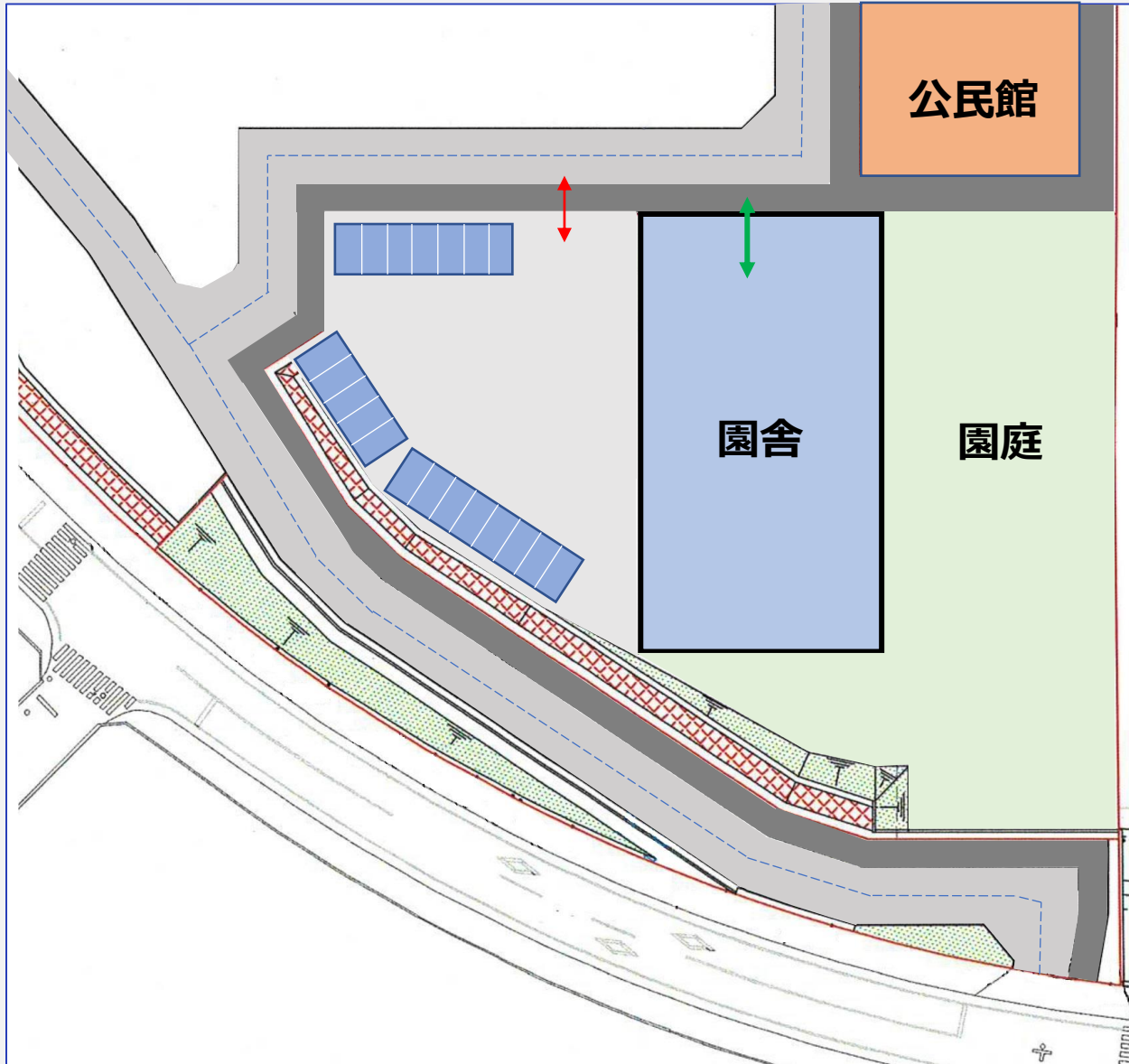


- ・ 定員規模200名程度
- ・ 駐車台数は約20台
- ・ **歩道から直接登園可能。高低差なし**
- ・ 園庭が整形地となる
- ・ 駐車台数を減らすと園庭面積はさらに増加
- ・ **園舎と園庭の連携がとりやすい**
- ・ 園の全体面積は大きく向上するが、**造成費は高い**
- ・ 学校敷地と連携可



※あくまでイメージです。具体的な計画は民間こども園事業者が策定します。

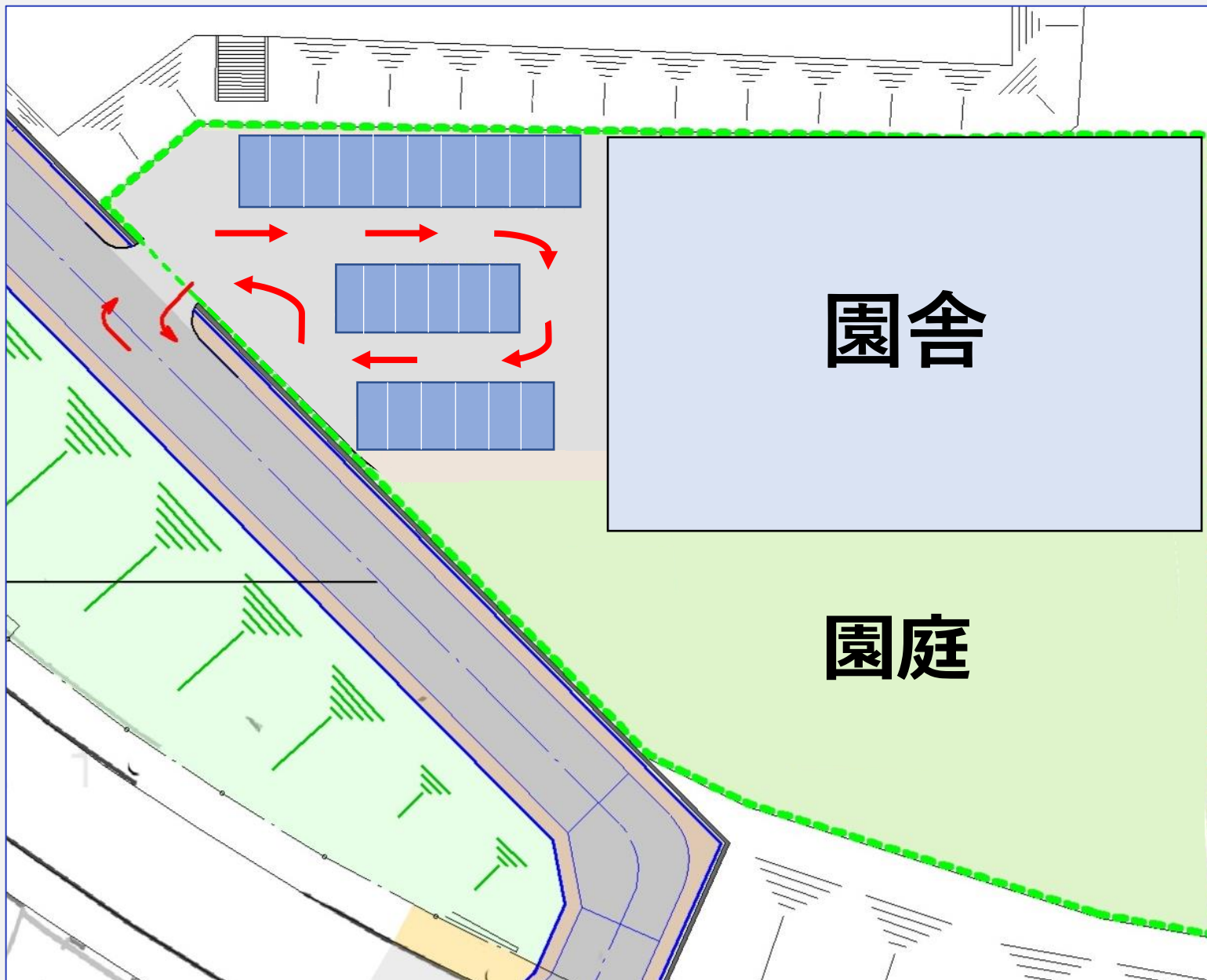
こども園配置想定イメージその② 擁壁設置、園舎整形、園庭縦長



- ・ 定員規模、駐車台数等についてはイメージその①と同様
- ・ 公民館が園庭の目隠しとなる。
- ・ 園庭面積が縦長
- ・ **園庭南側の安全対策が必要**
- ・ 園の全体面積は大きく向上するが、**造成費は高い**

※あくまでイメージです。具体的な計画は民間こども園事業者が策定します。

こども園配置想定イメージその③ 擁壁なし



- ・ 擁壁なしのため、面積増や高低差解消は困難
- ・ 上り坂の途中での出入が必要
- ・ 駐車場は狭隘となる
- ・ **造成費は安価**

※あくまでイメージです。
具体的な計画は民間こども園事業者が策定します。

こども園の建替について

各種条件を精査し、Cゾーンでの建替を想定。

- ・施設建設の制約が少なく、保育内容の充実が図れる。
- ・地域要望による学校・バンビとの連携強化に加え、市の財政負担も軽減できる。
- ・神功地域全体の価値向上策として、乳児棟土地はURと協議を重ね、活用の検討を図っていく。

01

乳児棟

- ・ **URからの借地**
- ・ 施設老朽化
- ・ 敷地面積が狭いため統合不可
- ・ **近隣商業地域**であり、隣接する現公民館土地も含めて、柔軟な土地活用が可能。

02

幼児棟

- ・ 施設老朽化
- ・ 統合するには**有効敷地面積（約3,300㎡）が狭く**、形状も課題
- ・ **車での送迎に課題**あり（バンビ含む）
- ・ **大規模改修時は仮設園舎**が有力（Cゾーン）

03

旧神功小学校 跡地

- ・ 地域要望（整備箇所）
- ・ 地域要望（学校・バンビとの連携強化）
- ・ **既設の防火水槽を有効活用**できる
- ・ 公民館駐車場と連携できれば駐車台数増
- ・ **想定有効面積3,900㎡よりも増加する可能性大**

04

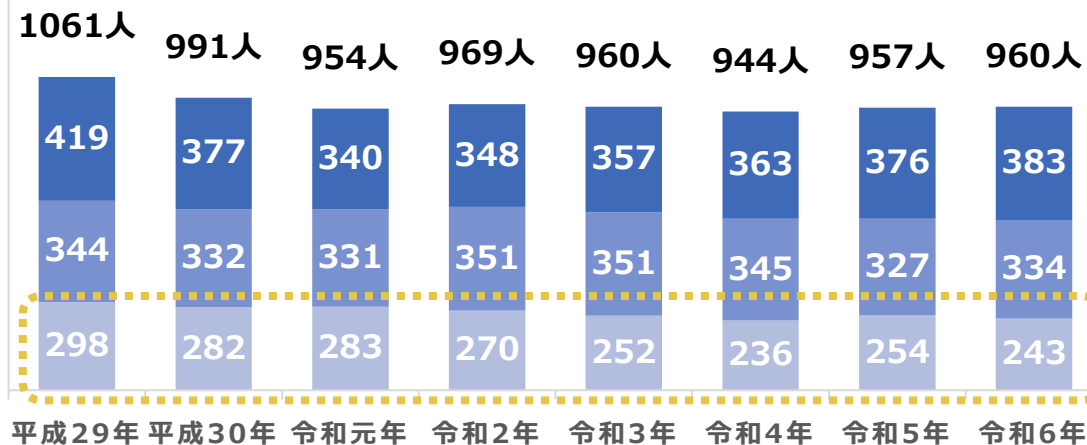
その他検討

- ・ 公民館の配置と調整は必要
- ・ 民設民営による国補助の活用。大規模改修と比して、新設の方が市の実質負担は少ない。
- ・ **公民館建替、少子化対策の観点から住宅ゾーンは必要**

神功地区・ならやま小中学校の人口推移

年少人口の推移（中学校区）

■ 0～4歳 ■ 5～9歳 ■ 10～14歳



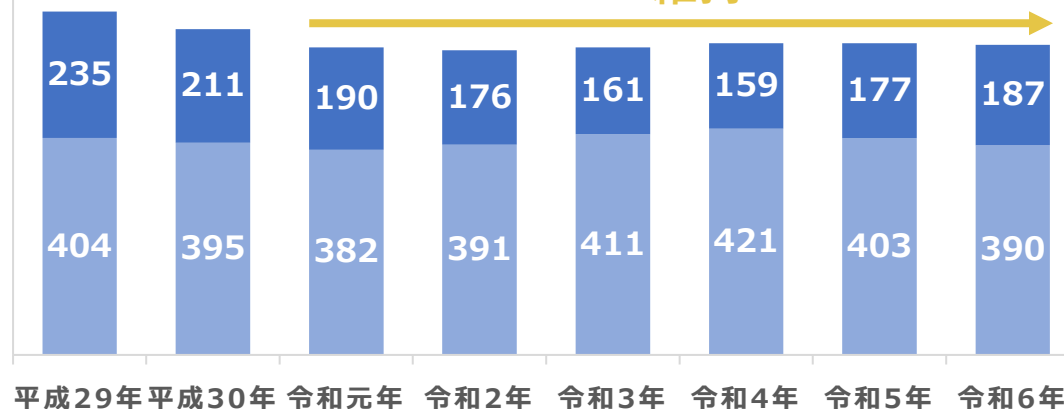
- ・ **乳幼児数が減少**
- ・ 人口減少の最中、**児童生徒数は維持**。**転入増による好影響と考えられる。**
- ・ オールドタウン化を体現する高齢化の進行、生産年齢人口の減少、共働きの増加等の社会的変化により、**地域の担い手の減少が懸念される**

※ 5月1日現在の数値【人口：住民基本台帳】【児童・生徒数：学校基本調査】

ならやま小中学校の推移

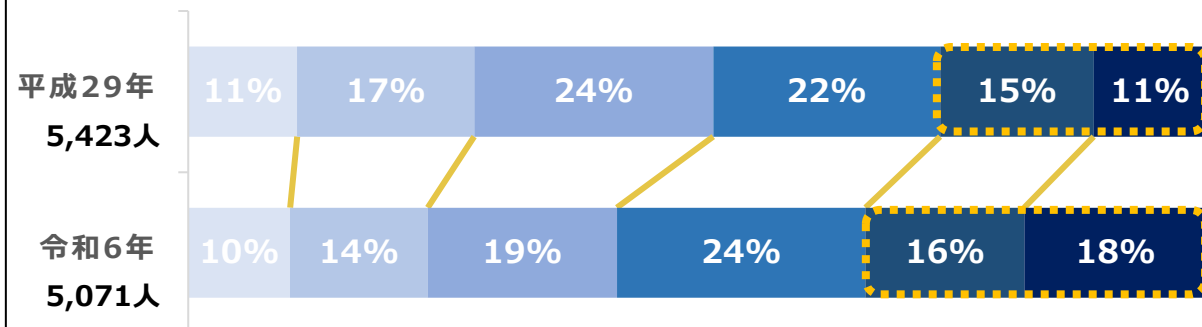
■ 児童数 ■ 生徒数

維持



【神功地域】年齢別割合の推移

■ ～14歳 ■ 15～29歳 ■ 30～49歳 ■ 50～64歳 ■ 65歳～74歳 ■ 75歳～



将来推計と取組課題

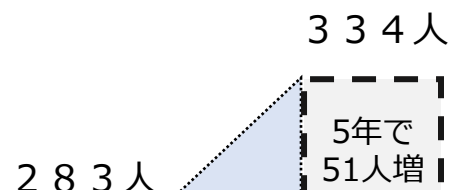
児童・生徒数、クラス数、学校規模を『維持』するためには、**転入増施策が必要**



具体的には『0～9歳世代の転入増ペースの維持』『0～4歳世代の転入増ペースの増加』が必要となる。
併せて、生産年齢人口の減少抑制による地域の担い手確保に努める。

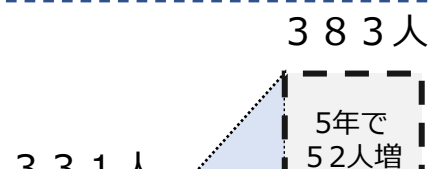
令和元年 → 令和6年

5年で103人の増



令和元年
0歳～4歳

令和6年
5歳～9歳

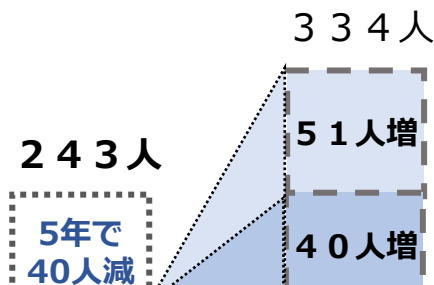


令和元年
5歳～9歳

令和6年
10歳～14歳

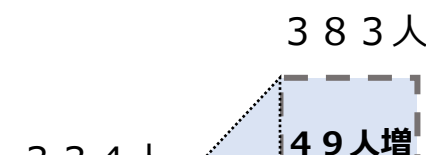
令和6年 → 令和11年

5年で140人の増



令和6年
0～4歳

令和11年
5歳～9歳

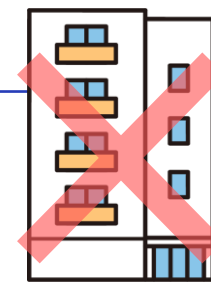


令和6年
5歳～9歳

令和11年
10歳～14歳

用途地域

用途地域の変更は困難であるが、**売却プロポーザル要件として戸建て住宅を基本とする制限と、一部を集合住宅とする場合の高さ制約を設ける。**
近隣商業地域は活用の幅が広い土地であるため、引き続き活用手法を検討する。



1 中高

旧神功小学校跡地

地域要望実現のため、戸建て住宅の整備を基本とする。
一部集合住宅とする場合、高さを制約を設ける（2階建てまで）

近商

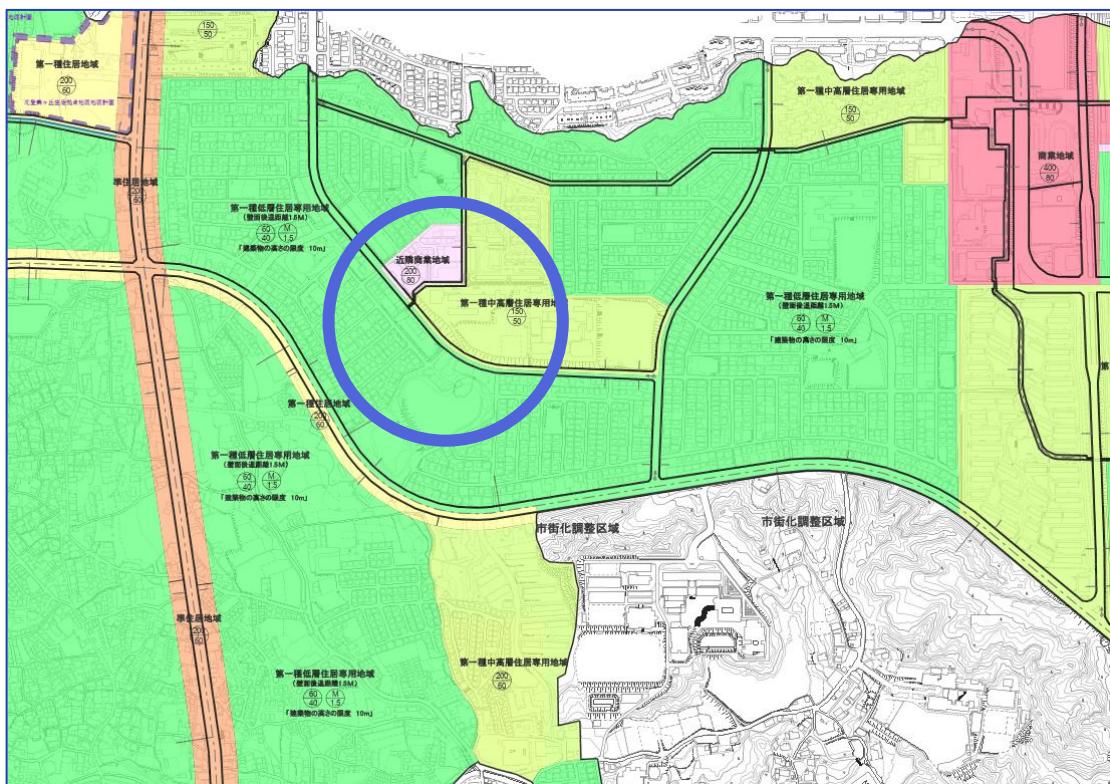
公民館・神功こども園（乳児棟）

- ・本計画において最も自由度が高い土地であり、地域要望及び施設老朽化を踏まえ、両施設の小学校跡地への建替を実施。
- ・当該土地の活用手法は引き続き検討

1 低専

神功こども園（幼児棟）

- ・第一種低層住居専用地域
- ・当該土地の活用手法は引き続き検討



主なアンケート結果（懸念事項）と変更点

園庭が狭くなる。また、このことから運動会など行事の観覧スペースが更に狭くなる

『市内の同規模園の面積』『保育の安全性向上』『環境要素の重要性』を鑑み、本計画においては、園庭面積を1,500㎡以上となる土地造成を行うこととする条件設定をしております。なお、事業者選定にあたっては幼年教育学・発達心理学を専門とする有識者にも選定委員会に参画いただく予定としております。

開発道路を他のゾーンの利用者也使用することから、こども園出入口付近において交通渋滞が発生する。

ご意見を踏まえまして、

- ①車道について、長く・緩やかな道路となるよう条件変更をしております。
- ②住宅地との高低差を解消することで、上り坂途中での出入から北側道路から出入ができるよう条件変更をしております。
- ③擁壁設置により、こども園有効面積が増加することに伴い、駐車場面積を増加させ、場内の自動車滞留対策を講じることができるよう条件変更をしております。
- ④公民館をこども園に隣接させる計画に変更し、こども園送迎時にも活用していただくことで、交通渋滞対策を図ることができるよう条件変更をしております。

主なアンケート結果（懸念事項）と変更点

調整池が必要になる可能性があり、設置される施設の仕様によっては危険である。

調整地の設置は必要となります。基本的には埋設型を想定しているため、危険性はないものと考えております。

傾斜が急な開発道路を利用する必要があり、徒歩・自転車・バギーでの登園が大変である。

ご意見を踏まえ、歩道の傾斜についてはバリアフリーの観点から縦断勾配 5 %を基本としております。

Bゾーンとの高低差（約 3 m）があるため、外部からの視線などプライバシー面に不安がある。

ご意見を踏まえ、住宅ゾーンとの高低差をできる限り解消する条件変更をするとともに、住宅地との間に道路を設け、こども園と公民館を隣接させることで、住宅との隣接トラブルを回避する計画としております。