

白井市学校給食共同調理場の建替候補地選定表

候補地選定にあたっては、次のとおり行なった。

- 候補地の選定基準 ①法規制 ②取得のしやすさ ③施設条件 3つの視点から候補地を選定
- 候補地の可否基準 (1)物理的要件
(2)法的及び立地・安全・環境・建設の困難度……この条件をより多く満たす候補地を最終候補地とする。

1. 候補地の選定基準

項目	選定の考え方	案1	案2
候補用地	—	白井市復インター下	白井市根ガスト脇
①法規制	・学校給食センターは、建築基準法では「工場」に区別されることから、「工業地域」又は「準工業地域」において整備。 ただし、学校給食センターは、公益性の高い施設であることから市街化調整区域においても整備は可能	市街化区域 準工業用地 建ぺい率:60% 容積率:200%	調整区域(雑種地) 建ぺい率:60% 容積率:200%
②所有者	・土地を購入するにあたり、地権者が少数であること。	UR 都市機構	千葉県
③施設条件	・学校給食衛生管理基準によると、学校給食施設は、衛生的な場所に設置し、食数に適した広さとする。	7,582㎡	10,921㎡
用地取得費	・白井市根(ガスト脇)は、企業庁提示参考価格 ・白井市復(復インター付近)については、UR売出参考価格 * 両方とも実施の売買価格ではありません。	70,000円×7,582㎡= 530,740千円	11,200円×10,921㎡= 122,315千円
基盤整備費用	・道路、水道、下水道、整地整備に要する費用	整地費用が必要	330,100千円 調整池を除く

* 用地取得費及び基盤整備費用については、概算費用です。

2. 候補地の可否基準 (1)物理的要件

項目	可否の考え方	案1	案2
①敷地の形状	・給食センターが建設可能な地型であること。	* 地型は悪いが、建築は可能と判断	○
②インフラ条件1 (道路)	・学校給食センターは、配送車や食材搬入車の出入りに適した幅員を有する道路へ接続している、又は接続が可能	県道千葉ニュータウン北環状に接続 16号線に接道可能	○ 464号に接続 ○
③インフラ条件2 (上下水道等)	・学校給食センターは、エネルギー消費が大きく、特に安全で大量な水を必要するため、電気・ガス・水道・下水道等のインフラが整備されている、又は整備が可能	上水道 ○ 下水道 ○ 都市ガス ○	○ (上水道) ・給水塔前から管敷設(310m) (下水道・汚水) ・七次橋MP下まで管敷設(415m) ・合わせて道路整備が必要 (下水道・雨水) ・神崎川に接続可能 ・併せて調整池が必要 (都市ガス) ・都市ガス埋設済
④敷地規模	・食数を7,000食とした場合、建築面積は3,280㎡が目安 ・建ぺい率60%で、敷地面積は5,460㎡ ただし、工場立地法により環境施設が必要調整地域で25% 敷地面積7,280㎡が必要 準工業地域で20% 敷地面積6,825㎡が必要 * 学校給食施設計画の手引きでは、実質的な建ぺい率は35%程度必要とされている。	7,582㎡	○ 10,921㎡ ○

(2)法的・立地・安全・環境・建設の簡易度

項目	可否の考え方	案1	案2
①都市計画・土地の用途地域	・用途地域的には設置に適していること。	市街化区域・準工業地域	○ 市街化調整区域 ×
②配送条件	・学校給食センターは、調理した給食を2時間以内提供するとの基準があり、各学校に配慮した立地に建築する必要	半径2キロ以内に 6/12校	○ 半径2キロ以内に 11/12校有 第2小が除外 ○
③周辺環境への影響	・学校給食センターは、車両の出入り、調理による臭気、騒音等が発生するため、周辺環境に配慮した敷地選定が必要	近隣に住宅はほとんどない。	○ 近隣に住宅はほとんどない。 ○
④土地の安全性	・土砂災害等の恐れがある。	湿地・沼地ではない 土砂災害等も考えにくい	○ 田んぼを盛土したため、杭工事が必要 ○
⑤建設の簡易度	・現在の施設は昭和54年(開設後35年)に建設されたもので、耐震性不足や老朽化などにより、速やかな建替が求められている。	インフラは全て整備済み 準工業地域のため、地元説明不要	○ インフラ整備に多額の費用と時間を要する。 特に、下水道整備には境界確定が必要であり、下水道整備に併せて道路を整備する場合は、新たに用地取得が必要 ×

給食センター建替候補地選定の概算整備費用とメリット・デメリット

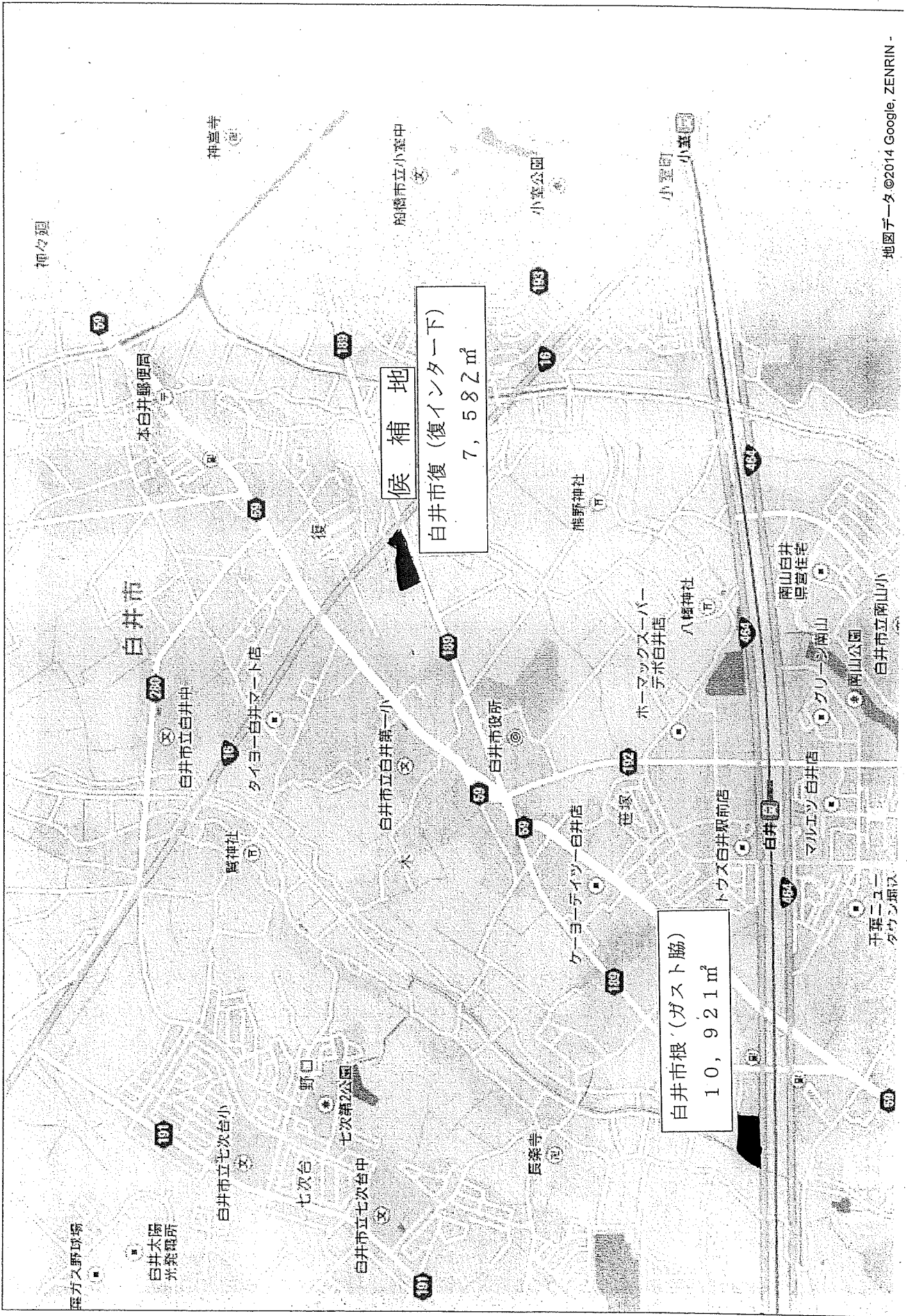
候補地名	案1(復インター下)	案2(ガスト脇)
概要	7,582㎡	10,921㎡
都市計画・用途地域	市街化区域・準工業地域	市街化調整区域
用地費	530,740	122,320 企業庁の評価額
上水道	接道にあり	40,000 県水積算とほぼ同額
下水道	接道にあり	37,100 最短ルート
雨水	接道にあり	3,000 神崎川に放流
道路工事	必要なし	100,000 下水道整備に併せ整備
整地	積算できません。	100,000 企業庁積算から
側面	必要なし	
杭工事	必要なし	50,000 24年度見積から
調整池	必要なし	不明 積算できません。
基盤整備費	積算できません。	330,100
合計	530,740 整地費含めず	452,420 調整池含めず
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・市の土地利用計画と合致しており、法的にも適切であること。 ・基盤整備が済んでおり、直ちに工事に入れること。 ・災害時に白井総合公園を炊出し拠点にするのに便利であること。 ・近隣に住宅が少なく、市民生活に与える影響が少ないこと。 ・給食の配食に便利であること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・十分な広さが確保できる ・給食配食が一番有利
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・地型が悪く、土地利用が制約 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の土地利用計画と合致していないこと。 ・水田を埋め立てていること。(工事費増の可能性あり) ・基盤整備を実施するにあたり、用地境界が未確定の部分があること。 ・実施すべき基盤整備が多いこと。(多くのマンパワーを要するとともにスケジュール管理が難しい。)
特記事項	・16号に接続可能	<ul style="list-style-type: none"> ・下水道を別ルートにすることも可能 ・別ルートにした場合、ポンプアップが必要

URから地方債(起債)を発行して買取りを実施した場合

項目	金額	備考
買取り額	530,740千円	7万円×7,582㎡ = 530,740,000円
財源内訳	地方債	398,000千円
	一般財源	132,740千円
利息	64,385千円	想定利率1.1%
支払総額	595,125千円	

* 用地取得費、基盤整備費用及び地方債の発行額等については、概算です。

注 充当率とは、地方債発行にあたって借入額の上限を定めるもので、本事業の場合は事業費の75%になるものと見込んでいる



地図データ ©2014 Google, ZENRIN -