

## 学校給食共同調理場の老朽化対策に伴う用地について

### 1. これまでの経緯

学校給食共同調理場移設建替え用地については、平成26年度に庁内の関係課からなる「白井市学校給食共同調理場建替事業調査・検討部会」を設け検討し、教育委員会議や市の政策会議で次のとおり選定し、用地確保に関する予算を平成27年第1回定例議会に上程したところですが、当該用地に関する予算は削除されました。

- ①場 所 白井市復1422番8、復1323番15（復インター下）
- ②用途地域 準工業地域
- ③面 積 7,582㎡
- ④所有者 独立行政法人都市再生機構（UR）及び千葉県企業庁
- ⑤契約方法 事業用定期借地設定契約（29年11か月）
- ⑥賃料合計 約5億353万円
- ⑦契約条件 事業用定期借地権契約については、平成26年度中に行うことが条件

### 2. 建替え用地の選定基準

建替え用地を選定するにあたり、次のとおり選定基準を設けました。

- ①法的要件 共同調理場は建築基準法上の工場となることから、建設可能な用途地域であること。  
\*建設可能な用途地域は、準工業地域、工業地域、工業専用地域、市街化調整区域
- ②取得のしやすさ 土地を購入するにあたり、地権者が少ないこと。
- ③施設条件 学校給食衛生管理基準の定めのとおり、学校給食施設は、衛生的な場所に設置し、食数に適した広さがあること。

### 3. 新しい共同調理場の施設規模

必要な用地面積を導き出すためには、施設規模を算出する必要があります。

そこで提供食数から「学校給食施設計画の手引き」（出典：電化厨房フォーラム21）などを参考に、次のように積算し、施設規模の目安としました。

なお、実際の施設規模については、基本設計によることとなります。

#### (1) 算出の条件

- ①食 数 7,000食
- ②炊飯機能 あり
- ③アレルギー食対応 あり

#### (2) 建物の面積

- ①調理面積 **3,100㎡**

積算方法 児童・生徒数 6,001人～ 7,000人 2,900㎡

児童・生徒数 7,001人～10,000人 3,250～3,800㎡

以上のことから、上の数値の中間値とした。

調理面積  $(2,900 \text{ m}^2 + 3,250 \text{ m}^2) \div 2 = 3,075 \text{ m}^2$

②延床面積 **4, 100 m<sup>2</sup>**

積算方法 共同調理場の場合、効率的な土地利用を図るため2階建てとし、1階に調理作業区域、玄関、事務室を配置し、2階に会議室、休憩室、更衣室等を配置するのが一般的であり、調理面積以外の管理所室は、共同調理場の20%～25%を必要とした。

以上のことから、調理室を全体の75%とした。

延床面積（調理面積：延床面積＝75%：100%＝3,100 m<sup>2</sup>：4,133 m<sup>2</sup>）

③建築面積 **3, 280 m<sup>2</sup>**

積算方法 一般的な平面計画として、各階の面積割合を以下のとした場合

1階：調理作業区域（75%）、玄関・事務室（5%）

2階：会議室・休憩室・更衣室に、実習室等を含む（20%）

以上のことから、延床面積の80%とした。

建築面積（4,100 m<sup>2</sup>×80%＝3,280 m<sup>2</sup>）

4. 必要な敷地面積

敷地面積は、建築面積が敷地面積に建ぺい率をかけた値以下にならなければなりません。

また学校給食共同調理場の場合は、トラックヤード、駐車場、車路、受水槽、除害施設、キュービクルなどの屋外施設が必要となります。

さらに建築面積が3,000 m<sup>2</sup>を超えると工場立地法により環境施設が敷地面積の20%必要となります。

これらのことから「学校給食施設計画の手引き」では、実質的な建ぺい率は35%程度と記されています。

市では、建ぺい率及び工場立地法を考慮し、最低必要面積を建築面積の約2倍の6,825 m<sup>2</sup>としました。

①建ぺい率による最低必要面積（建ぺい率60%） **5, 466 m<sup>2</sup>**

（建築面積：敷地面積＝60%：100%＝3,280 m<sup>2</sup>：5,466 m<sup>2</sup>）

②工場立地法を考慮した場合の敷地面積（敷地面積の20%） **6, 825 m<sup>2</sup>**

（5,460 m<sup>2</sup>÷0.8＝6,825 m<sup>2</sup>）

以下参考

- ・建ぺい率50%による積算

敷地面積（建築面積：敷地面積＝50%：100%＝3,280 m<sup>2</sup>：6,560 m<sup>2</sup>）

- ・建ぺい率40%による積算

敷地面積（建築面積：敷地面積＝40%：100%＝3,280 m<sup>2</sup>：8,200 m<sup>2</sup>）

- ・建ぺい率35%による積算

敷地面積（建築面積：敷地面積＝35%：100%＝3,280 m<sup>2</sup>：9,371 m<sup>2</sup>）

名 称	敷地面積	一階面積	建ぺい率	対応食数	従業員駐車場
白井市学校給食共同調理場	5,172	1,440	約 27.8%	10,000	有
鎌ヶ谷市給食センター	8,000	4,023	約 50.28%	10,000	無
八千代市給食センター	11,000	4,900	約 44.5%	11,000	無

\*白井市学校給食共同調理場の対応食数は、開所時の衛生基準による施設規模からのものです。

## 5. 用地の選定

市では、これらの条件を満たす用地として、別紙のとおり候補地を選定し、最終的に「復インター下の準工業地域：7, 582㎡」に決定しました。

選定にあたっては、候補地の可否基準として、「物理的要件」と「法的・立地・安全・環境・建設の簡易度」から評価しました。

選定理由として

- ①共同調理場は建築基準法上の用途が工場であるため、敷地の用途地域が「準工業地域」であること。
  - ②共同調理場に必要なインフラが整備済みであり、速やかに事業着手出来ること。
  - ③近隣に住宅地がなく、市民生活に与える影響が少ないこと。
  - ④給食の配送に便利であること。
  - ⑤総合公園や市役所に近く、大規模災害時には共同調理場を炊出し拠点にするのに便利なこと。
- なお、市内にある工業専用地域は、上水道が整備されていないことから、また、他の準工業地域についても、敷地面積などから選定の対象外としています。

## 6. 用地の取得について

(1) 方針 買取りにより取得する。

(2) 理由 平成27年3月31日にURから示された「ニュータウン事業に係る賃貸宅地資産の管理・処分方針」(別添資料1)には、「3・賃貸による宅地の新規供給の方針」の「①分譲による供給の原則」で、「新たに供給する宅地は分譲によることを原則とし、平成30年度の供給・処分完了に向けては、原則として購入希望者がいない等、やむを得ない場合に限り賃貸での供給を行う。」とされ、学校給食共同調理場の整備はこのやむを得ない場合に該当しないため