

別記第1号様式（第6条第2項関係）

政策会議付議書

整理番号 ※

提出年月日	26年7月18日	※受理年月日	年 月 日
所管部課名	学校教育課	担当職氏名	主査 板橋 章
件名	学校給食共同調理場の候補地の選定について		1. 提案 2. 調整
付議要旨 (問題点及び調整事項)	<p>白井市学校給食共同調理場の老朽化等に伴い、移転・建替を行うこととなっております。</p> <p>白井市庁議の設置及び運営に関する規定第13条第1項の規定に基づき、設置した「白井市学校給食共同調理場建替事業調査・検討部会」で別添のとおり建替候補地を選定いたしました。</p> <p>つきましては、建替候補地について協議願います。</p>		
関係法規		関係部課	給食センター
添付資料	<p>①給食センター建替候補地の概算費用とメリット・デメリット</p> <p>②白井市学校給食共同調理場の建替候補地選定表</p>		

白井市学校給食共同調理場建替候補地の選定について

1. これまでの経緯

- ①平成24年 9月 「学校給食共同調理場改修計画庁内検討委員会」により移転・建替が有利と報告
- ②平成24年10月 調整会議・政策会議にて移設・建替を決定
- ③平成25年度 候補地の選出条件等の整理
- ④平成26年 4月 建替用地の選定と整備手法を検討するため、「白井市学校給食共同調理場建替事業調査・検討部会」を設置

2. 用地選定について

検討部会で選定した候補地と選定理由は次のとおり

- ①候補地 復インター下の準工業地域：所有者 UR都市機構
(東京いすゞ自動車㈱白井支店前)
- ②選定理由
 - ・給食センター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。
 - ・給食センター建設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。
 - ・近隣に住宅地がなく、市民生活に影響を与えないこと。
 - ・給食の配送に便利であること。

③部会での検討経緯

- ・平成26年4月14日 第1回検討部会（用地選定専門部会）
候補地の立地条件の整理及び選定方法の検討
- ・平成26年4月18日 第2回検討部会（用地選定専門部会）
候補地の選定及び課題の整理
- ・平成26年7月17日 第3回検討部会（用地選定専門部会）
候補地の選定及び基盤整備費用の積算について など

3. 用地確保の方法について

用地確保の方法については、購入及び最長29年11月間の定期借地の方法があり、今後UR都市機構と協議し、有利な方を判断していく。

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	白井市根(ガスト脇)		復インター下
概要	10,921㎡		7,580㎡
用途地域	調整区域		準工業地域
用地費	122,320	企業庁の評価額	530,600
上水道	40,000	県水積算とほぼ同額	接道にあり
下水道	37,100	最短ルート	接道にあり
雨水	3,000	神崎川に放流	接道にあり
道路工事	100,000	下水道整備に併せ整備	必要なし
整地	100,000	企業庁積算から	積算できません。
側面			必要なし
杭工事	50,000	24年度見積から	必要なし
調整池	不明	積算できません。	必要なし
基盤整備費	330,100		積算できません。
合計	452,420	調整池含めず	530,600 整地費含めず
メリット	<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 		<ul style="list-style-type: none"> 基盤整備及び地元同意必要なし 直ちに工事に入れる。 土地利用計画と合致している。 災害時に白井総合公園を炊出し拠点にするのに便利
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 水田を埋め立てている(工事費増の可能性あり) 地元の協力が必要 実施すべき基盤整備が多い(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。) 土地利用計画の見直しが必要 		<ul style="list-style-type: none"> 地型が悪く、土地利用が制約 購入費が高い。(1㎡ 7万円)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 下水道を別ルートにすることも可能 		<ul style="list-style-type: none"> 16号に接続可能 定期借地可能(最高29年11月) 年間: 16,372千円 30年: 490百万円

復インター下の土地を起債で購入した場合の総額			
借入条件	・年利1.2%	土地価格	530,600
	・25年償還(3年据置)	借入額	397,900
	・年2回償還	初年度支払額	132,700
		元金支払額	397,900
		利息支払額	70,341
		支払合計額	600,941

* 用地取得及び基盤整備費用については、概算費用です。

(参考) 整備スケジュール

	ガスト脇	準工業地域
平成26年度	公表・地元説明	公表・URと協議
平成27年度	地元説明・購入・基盤整備開始	覚書締結・測量・設計等
平成28年度	基盤整備・測量・設計等	
平成29年度		賃貸開始・建物建築開始
平成30年度	建物建築開始	建物建築完了
平成31年度	建物建築完了	供用開始
平成32年度	供用開始	

白井市学校給食共同調理場の建替候補地選定表

I. 選定の結果、白井市復興インター下を第一候補地とする。

II. 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・建設の簡易度……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	—	白井市根 ガスト脇	白井市復興インター下
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	調整区域(雑種地) 建ぺい率:60% 容積率:200%	市街化区域 準工業用地 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。	千葉県	UR 都市機構
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。	10,921㎡	7,580㎡
用地取得費	・白井市根(ガスト脇)は、企業庁鑑定評価額 ・白井市復興(復興インター付近)については、UR売出価格 ・南山中学校前については、付近の鑑定価格	11,200円×10,921㎡= 122,315千円	70,000円×7,580㎡= 530,600千円 定期借地可能 30年:約490,000千円 (24ヶ月の保証金が必要) 年間約16,300千円 1㎡:180円/月
基盤整備費用	・道路、水道、下水道、整地整備に要する費用	330,100千円 調整池を除く	整地費用が必要

* 用地取得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。	別紙1のとおり	別紙2のとおり *地型は悪いが、建築は可能と判断している。
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	464号に接続	県道千葉ニュータウン 北環状に接続 16号線に接道可能
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、特に安全で大量の水を必要とするため、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) ・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) (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	上水道 ○ 下水道 ○ 都市ガス ○
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。	10,921㎡	7,580㎡

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土地の用途地域	・用途地域的には設置が可能であること。	調整地域(雑種地) ただし、次の都市マスター見直しの際に都市的 土地利用地域にすることにより建設は可能	市街化区域(準工業用地)
②配送条件	・学校給食センターは、調理した給食を2時間以内提供することの基準があり、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 11/12校有 第2小が除外	半径2キロ以内に 6/12校
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。	田んぼを盛土したため、杭工事等が必要	湿地・沼地ではない 土砂災害等も考えにくい
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となる。	インフラは全て整備済み