2010.3.26
第６回学校給食センター再整備基本構想策定委員会

議題３

（仮称）第１センター事業整備方針　検討報告

福岡市学校給食センター再整備基本構想策定委員会

未定稿

１．第１センター事業着手エリア

第１センター事業については，南部方面エリアの着手を優先に考え，状況により東部方面エリアを検討する。

（理由）　・西部方面エリアは早期着手できる適地が見つかっていないこと
・東部方面エリアは箱崎支所が耐震基準を満たしており，他のセンターと比較して先送りも可であること

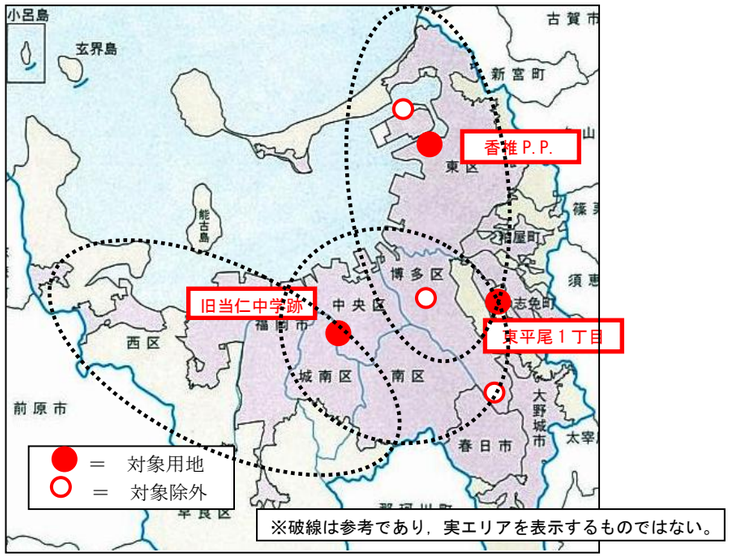
２．第１センター事業用地の抽出

（１）事業用地の抽出

実現可能性のためのシミュレーションを検証するため実施した，用地の抽出作業により想定された市有地（現学校給食センターを除く）のうち，下記前提条件による現実的な立地可能性を踏まえ，第１センター事業用地を下表の６箇所抽出し，詳細検討によりさらに３箇所に絞り込んだ。

【事業用地抽出の前提条件】
○　敷地面積：中央区，博多区，城南区，南区 6,500 ㎡以上（現那の津同等以上）
東区，早良区，西区 10,000 ㎡以上
○　敷地条件：取得の確実性が見込める市有地または財団法人福岡市土地開発公社が先行取得した市再取得予定用地であること
敷地状況：早期着手可能土地（平成２３年度に取得できること）

エリア	対象用地	所有者	用途地域	所在地	敷地面積
東部	香椎パークポート	市	準工業(臨港地区)	東区香椎浜ふ頭2	約 15,000 ㎡～
東部	アイランドシティ	市／㈱博多港開発	準工業地域など	東区香椎照葉または香椎浜	未定
南部	東平尾1丁目	市土地開発公社	第1種住居地域	博多区東平尾1	約 11,000 ㎡
南部	旧南福岡特別支援学校跡	市(教育委員会)	第1種住居地域	博多区三筑	7,351 ㎡
南部	旧冷泉小学校跡	市(教育委員会)	商業地域	博多区上川端町6	6,790 ㎡
南部	旧当仁中学校跡	市(教育委員会)	第2種中高層住居専用地域	城南区鳥飼5	18,779 ㎡



※詳細検討（３箇所の除外理由）

・**「アイランドシティ」**は，配送エリアのバランスから近隣の「香椎パークポート」が有利であるため除外。
・**「旧南福岡特別支援学校」**については，敷地の一部が西鉄高架事業にかかっており，また，敷地形状がいびつで一定以上の提供食数が確保できないこと等から除外。
・**「旧冷泉小学校」**については，「那の津センター」に近いこと，中心部の商業地区であること等を踏まえて除外。

（２）事業用地の検討

基本構想検討報告３（２）による事業着手エリアの検討において，「南部方面エリアの着手を優先に考え，状況により東部方面エリアを検討する。」としたが，別紙「（参考）　第１センター事業用地の検討資料」により，事業の効率性や最適パターンの検討を踏まえて，３候補地のうちの優先検討順位を下記のとおりとする。

順位	候補地	順位理由	適用パターン	
			着手順位１位	着手順位２位
1	東平尾１丁目	最適と思われるパターン９の着手順位１位であるため。	パターン９ パターン 13	
2	香椎パークポート	２番目に適当と思われるパターン５の着手順位１位であり，他のパターンへの汎用性も高いため。 ※用地が広いため，将来の建て替え用地の確保が可能。	パターン５ パターン 12	パターン９ パターン 10
3	旧当仁中学校跡	検討対象であるパターン 10 の着手順位１位であるため。	パターン 10	

（３）今後の事業用地決定プロセスの留意点

東平尾１丁目

・土壌に係るフッ素除去を施す必要があること。
土壌汚染対策法の基準値を上回るフッ素が検出されており，詳細な調査と除去により安全を確保するとともに，市民の理解を得る必要がある。

・建築基準法上の用途利用許可を受ける必要があること。
都市計画法上は第１種住居地域に位置づけられていることから，工場である給食センターについては，地元の公聴会を開催し，本市の附属機関である建築審査会に諮るなど，許可手続きが必要となる。
近年の他都市における事例としては，仙台市（第１種住居，２センター），静岡市（第２種中高層住専）などがある。

香椎パークポート

・臨港地区利用許可を得る必要があること。
当該地区は市条例により臨港地区（商港区）として使用用途が指定されており，利用許可が必要となる。
臨港地区利用許可については市港湾局の所管となる。

旧当仁中学校跡

・建築基準法上の用途利用許可を受ける必要があること。
都市計画法上は第２種中高層住居専用地域に位置づけられていることから，工場である給食センターについては，地元の公聴会を開催し，本市の附属機関である建築審査会に諮るなど，許可手続きが必要となる。
近年の他都市における事例としては，仙台市（第１種住居，２センター），静岡市（第２種中高層住専）などがある。

・現在地元で活用されていること。
現在，周辺住民によりグラウンドとして活用されており，建設のためには地元の活用中止に対する理解が必要となる。

３．第１センター事業の事業手法及び運営体制

★　具体的検討にあたっては、福岡市学校給食センター再整備基本構想検討報告「５．センター再整備事業の事業手法及び運営体制の構築にあたって」により整理した内容を踏まえ、慎重に検討されたい。

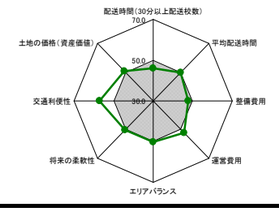
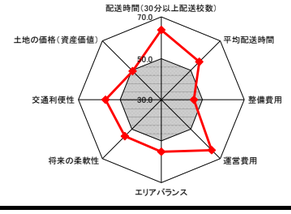
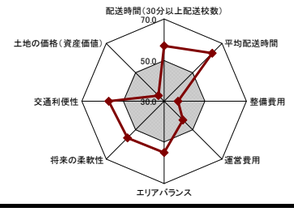
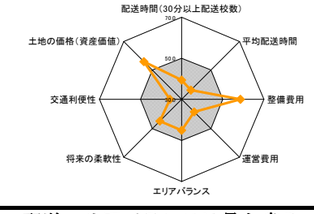
2010.3.26
第６回学校給食センター再整備基本構想策定委員会

（参考）　第１センター事業用地の検討資料

本資料により、給食提供に影響のない新規用地であり早期着手できる用地として３対象地（香椎浜周辺、空港周辺、旧当仁中跡）を挙げることができる。

未定稿

※表中の（括弧内）数値は，全パターンでの偏差値を示す（偏差値が高い方が，配送時間が短い，又は費用が安いとの望ましい状態を示す。）

パターン		パターン５			パターン９			パターン１０			パターン１２			パターン１３		
対象予定地及び提供食数	エリア	東部	南部	西部	東部	南部	西部	東部	南部	西部	東部	南部	西部	東部	南部	西部
	ｼﾐｭﾚｰｼｮﾝ対象地※1	**香椎浜周辺**	那の津	福重周辺	香椎浜周辺	**空港周辺**	福重周辺	香椎浜周辺	**旧当仁中跡**	福重周辺	**香椎浜周辺**	箱崎建替	福重周辺	箱崎建替	**空港周辺**	福重周辺
	着手順位※2	1	2	3	2 or 1	1 or 2	3	2 or 1	1 or 2	3	1	2	3	2	1	3
	調理食数	11,000	7,000	22,000	10,000	10,000	20,000	13,000	13,000	14,000	13,000	4,000	23,000	4,000	13,000	23,000
用途地域		準工(臨港)	商業（臨港）	準工	準工(臨港)	第１種住居	準工	準工(臨港)	第２種中高層	準工	準工(臨港)	準工	準工	準工	第１種住居	準工
公共交通利便性 ※3		○（バス）	◎（バス）	▲（バス）	○（バス）	◎（地下鉄）	▲（バス）	○（バス）	◎（地下鉄）	▲（バス）	○（バス）	▲（バス）	▲（バス）	▲（バス）	◎（地下鉄）	▲（バス）
対象校数		20 校	15 校	35 校	20 校	19 校	31 校	26 校	23 校	21 校	26 校	7 校	37 校	6 校	25 校	39 校
配送時間	30～40 分	16 校			9 校			9 校			20 校			11 校		
	40～50 分	1 校			－			2 校			6 校			8 校		
	30～50 分合計	17 校（46.1）			9 校（63.7）			11 校（56.9）			26 校（39.3）			19 校（44.0）		
	平均	22.4 分（49.8）			21.4 分（55.7）			20.3 分（62.8）			25.0 分（36.7）			23.3 分（44.9）		
整備費用（千円）	調理機器整備費	2,728,600（55.8）			2,688,000（59.7）			2,982,000（33.5）			2,785,300（50.5）			2,785,300（50.5）		
	建築施設整備費	9,054,077（44.9）			9,157,116（40.9）			9,111,788（42.7）			8,708,943（59.0）			8,627,724（62.5）		
	パターン合計	**11,782,677**（47.8 ）			**11,845,116**（45.5）			**12,093,788**（36.9）			**11,494,243**（58.4 ）			**11,413,024**（61.5）		
運営費用30 年間（千円）	調理員人件費	14,257,728（54.9）			14,023,974（63.1）			14,825,417（36.0）			14,458,089（48.0）			14,458,089（48.0）		
	配送費用※4	6,512,508（50.5）			6,235,380（60.1）			6,373,944（55.2）			7,066,764（33.6）			6,512,508（50.5）		
	維持管理費用※5	6,165,757（42.3）			6,173,933（41.5）			6,141,917（44.7）			6,010,838（58.3）			5,965,481（63.1）		
	パターン合計	**26,935,993**（52.2）			**26,433,287**（64.3）			**27,341,278**（42.8）			**27,535,691**（38.4）			**26,936,078**（51.6）		
30 年:整備運営費用(千円)		**38,718,670**			**38,278,403**			**39,435,066**			**39,029,933**			**38,349,102**		
1 年あたり整備運営費用（千円）		**1,290,622**（50.8）			**1,275,947**（60.1）			**1,314,502**（36.1）			**1,300,998**（44.4）			**1,278,303**（57.3）		
（参考）土地の価格（資産価値）（千円）		4,313,594（50.5）			4,398,074（49.7）			6,853,375（33.8）			3,871,806（55.7）			3,544,199（60.3）		
他パターンとの比較	配送時間	・30 分以上の配送校がやや多い			・30 分以上の配送校が最も少なく，40 分以上がなく，配送遅延リスクが低い			・配送遅延リスクが低い →平均配送時間最短			・配送遅延リスクが高い。 →30 分以上の配送校が最も多い			・配送遅延リスクが高い。 →30 分以上の配送校が多い		
	コスト	・トータルコストは比較的安い			・トータルコストは比較的安い →年間整備運営費用は，最も安い			・トータルコストが最も高い →特に土地取得費，調理人件費			→配送コストは最も高い			・トータルコストが最も安い		
	配送エリアのバランス等	・配送エリアのバランスがやや悪い（那の津が南東部を重点的に配送）			・配送エリアのバランスが良い			・配送エリア，食数配分のバランスが良い			・箱崎の配送エリアが飛地となり，地元密着型が達成できない			・箱崎の配送エリアが飛地となり，地元密着型が達成できない		
	将来の柔軟性	・那の津建替え時のローリング計画について，一時的な配送エリア変更等が必要など制約あり			・将来の柔軟性に関する大きな制約無し			・将来の柔軟性に関する大きな制約無し			・配送エリア設定に飛地が発生するため，将来の配送校変更の柔軟性が低い			・配送エリア設定に飛地が発生するため，将来の配送校変更の柔軟性が低い ・3 施設共敷地制約で食数増加対応が不可能		
評価視点のレーダーチャート（偏差値別）													
総合評価		**配送エリアバランスは中間的。 配送効率はやや悪いが遅延リスクは低い。 整備費用はやや高いが，運営費用はやや安い。**			**配送エリアバランスは良い。 配送効率は良く，遅延リスクは最も低い。 整備費用はやや高いが，運営費用が最も安い。**			**配送エリアバランスは最も良い。 配送効率は最も良く，遅延リスクも低い。 整備費用が最も高く，運営費用もやや高い。**			**配送エリアバランスは最も劣る。（飛び地の存在） 配送効率は最も悪く，遅延リスクもやや高い。 整備費用が最も高く，運営費用もやや高い。**			**配送エリアバランスは劣る。（飛び地の存在） 配送効率はやや悪く，遅延リスクも高い。 整備費用が最も安く，運営費用も安い。**		
		○　配送面や費用面等の全体のバランスは良くとれている。			**◎　配送面や費用面等の全体のバランスは最も秀でている。**			**△　配送面での指標が秀でているが，費用面での指標が良くない。**			**▲　配送面での指標が劣っており，費用面も運営費用の指標が良くない。**			**△　費用面での指標が秀でているが，配送面での指標が良くない。**		

※1 シミュレーション対象地は配送エリアの検討にあたり設定したものであり，今後記載の用地を購入することを決定するものではない。
※2 着手順位は１頁の着手順位の考え方及び現有施設を含めたローリング計画に基づき設定したものであり，決定順位ではない。
※3 公共交通利便性評価の目安　公共交通機関の天神行き直通日中一時間あたり本数（但し，電車徒歩１km 圏内，バス徒歩 500m 圏内）　◎＝概ね６本以上，○＝概ね４本程度，△＝概ね２本程度，▲＝概ね１本程度，×＝なし
※4 配送車両台数は配送ルートによる検討ではなく，１配送校あたり 10 分以下の配送時間の場合，３校経由が可能，25 分以下の配送時間の場合，２校経由が可能として算定した。
※5 維持管理費用のうち，変動費（建築・設備維持管理費及び清掃業務）は福岡市アセットマネジメント長期保全計画書作成システムによる那の津センター年間維持管理費による単位面積あたり費用を用い，必要床面積に乗じたものの 30 年分。固定費（残渣処理，水光熱費，保守点検費，保険料等）は福岡市の平成 20 年度給食センター維持管理費用実績の 30 年分。
※上記整備費用に別途，中学校給食受所の改修及び増床を 18 校およそ 5,700 万円で試算している。
※土地によっては土壌改良や整地などの必要性により別途費用が生じる。