

1 関連法規の整理

1-1 一般建築における関連法規

施設の計画・運営にあたっての主な関連法規等
を示す。

■主な関連法規等

学校給食に関する		施設整備に関する		維持管理に関する
法令	要綱・基準	法令	要綱・基準	要綱・基準
ア 学校給食法 イ 学校教育法 ウ 学校保健法 エ 食品衛生法 オ 食品循環資源の 再利用率等の促進 に関する法律 カ 食育基本法	ア 学校給食衛生管 理基準 イ 学校給食実施基準 ウ 大量調理施設衛 生管理マニュアル エ 学校環境衛生の 基準 オ 食品製造業等取 締条例	ア 建築基準法 イ 都市計画法 ウ 高齢者、障害者等の移動等の 円滑化の推進に関する法律 (バリアフリー法) エ 消防法 オ 下水道法 カ 水道法 キ 水質汚濁防止法 ク 健康増進法 ケ 景観法 コ 大気汚染防止法 サ 騒音規制法 シ 建設業法 ス 警備業法 セ 振動規制法 ソ 労働安全衛生法 タ 廃棄物の処理及び清掃に關 する法律 チ 建設工事に係る資材の再資 源化等に関する法律 ツ 循環型社会形成推進基本法 テ 資源の有効な利用の促進に 関する法律 ト エネルギーの使用の合理化 に関する法律 (省エネルギー法) ナ 各自治体 建築基準法施行 条例 ニ 各自治体 建築安全条例 ヌ 火災予防条例 ネ 福祉のまちづくり条例 ノ 給水条例 ハ 下水道条例 ヒ 景観条例 フ 環境基本条例 ヘ 自然保護条例 ホ 環境確保条例	ア 建設工事公衆災害防止対策要綱 イ 建設副産物適正処理推進要綱 ウ 建築設計基準及び同解説 エ 建築物の構造関係技術基準 解説書 オ 建築設備設計基準 カ 建築工事監理指針 キ 電気設備工事監理指針 ク 機械設備工事監理指針 ケ 建築工事標準詳細図 コ 各自治体 建築工事標準仕様書 サ 電気設備工事標準仕様書 シ 機械設備工事標準仕様書 ス 雨水貯留・浸透施設技術指針 セ 産業廃棄物適正処理ガイド ブック ソ 公共建築工事標準仕様書 タ 公共建築設備工事標準図 チ 公共建築工事積算基準 ツ 公共建築数量積算基準 テ 公共建築設備数量積算基準 ト 官庁施設の総合耐震計画基準 ナ 官庁施設の基本的性能基準 及び同解説 ニ 官庁施設の基本的性能に關 する技術基準	ア 建築保全業務共 通仕様書 イ 建築保全業務積 算基準

自治体独自の条例等や文部科学省、国土交通
省、厚生労働省、自治体、日本建築学会等の基準・

指針等を確認する。その他、消防・保健所の指導等
について事前の確認が必要である。

■主な関連法規の概要

建築基準法	敷地	第43条	敷地は道路に2m以上接しなければならない。
	用途地域	第48条 他	住環境の保護と新たな市街地の形成を目的とし、地方公共団体が各都市で計画。 用途地域毎に建築可能な建物の種類や規模が定められている。
	容積率	第52条	用途地域毎に、その敷地内に建築できる建物の延べ面積が定められている。
	建ぺい率	第53条	用途地域毎に、その敷地内に建築できる建物の建築面積が定められている。
	高さ	第54条	用途地域毎に、その敷地内に建築できる建物の高さが定められている。
	日影	第56条	用途地域毎に、建物がその敷地外に及ぼす影の長さの上限が定められている。
	構造制限	第61条 他	地方公共団体が定める防火地域・準防火地域毎に、建築物の構造が定められている。
都市計画法			土地の区画又は形質の変更がある場合は、開発許可申請を行い、建築確認申請前に許可を得なければならない。
バリアフリー法			出入口、廊下、階段、傾斜路、昇降機、便所、駐車場等の基準が定められている。
景観法			建築物のデザインや色、高さ等の方針が定められている。
省エネルギー法			建築物の熱の損失防止や建築設備に係るエネルギーの効率的利用の為に措置を届け出る。
消防法			消火設備、警報設備、避難設備や消防用水、消火活動設備、等の設置基準が定められている。

■用語の説明

建築面積	建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積
床面積	建築物の各階又はその一部で、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積
延べ面積	建築物の各階の床面積の合計
建ぺい率	建築面積の敷地面積に対する割合
容積率	延床面積の敷地面積に対する割合

3 施設づくりに必要な情報収集

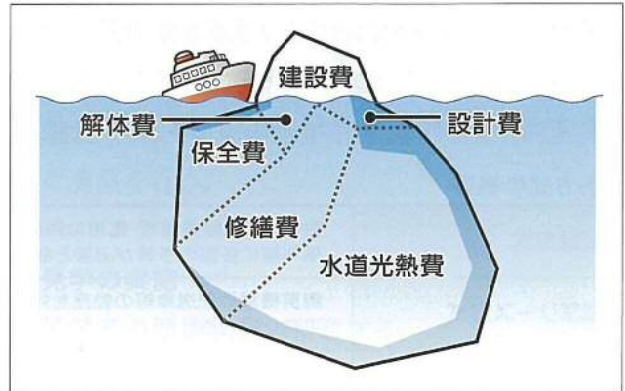
3-1 ライフサイクルコストの重要性

学校給食施設は、建物は30年以上、設備は10～15年程度のスパンで使い続けるため、「ライフサイクルコスト（LCC）」に配慮した施設計画が重要である。LCCとは、施設の企画・設計・建設・維持管理・解体・廃棄といった、全生涯に要する費用の総額である。LCC全体からすると「建設費」は氷山の一角でしかなく、保全費・水道光熱費等の「維持・管理に要する費用」が非常に大きな割合を占める。LCCに占める設計費の割合は小さいが、ここでの検討内容がLCCに大きな影響を与えるため、極めて重要な業務といえる。

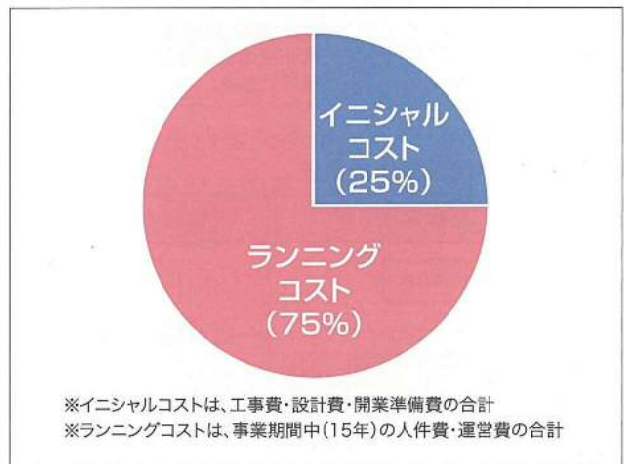
LCCを抑える方法として、以下の方法が挙げられる。

- 省エネシステムを積極的に採用し、光熱費を低減する。
- 維持管理の省力化のため、管理しやすい建物の設計を行う。
- 各部材の耐用年数を把握し、交換・リニューアルを経済的かつ計画的に行う。
- 建物の長寿命化を推進し、単位時間あたりのコスト低減を図る。

■LCCの概念



■千葉市大宮学校給食センターにおける試算値 ※千葉市提示



3-2 事業方式の検討

ここ数年、学校給食施設の設計・建設・維持管理・運営等のより効率的な運用を目的として、民間資金や経営ノウハウ等を活用するさまざまな事業方式を導入する事例が見られはじめた。これらの手法にはそれぞれメリット・デメリットがあるため、導入を検討

する場合は、基本構想の段階で十分な調査・研究を行った上で、判断することが望ましい。(各事業方式の詳細については、「巻末資料」を参照)

以下に、各事業方式の概要と、公設方式の発注方法の比較を示す。

■各方式の概要

公設方式	設計・建設・維持管理・運営の各業務について個々に委託契約または請負契約を締結する。設計・建設費等、単年度に多額の予算が必要となる。
動産リース方式	厨房機器や配送車等の動産を対象とし、リース会社と賃貸借契約を締結する。物品購入費(厨房機器等)が平準化できる。
不動産リース方式	設計・建設・維持管理・運営を対象とし、リース会社と業務一括契約を締結する。これらに関わる財政支出が平準化できる。維持管理・運営は対象外とすることもできる。
PFI方式	設計・建設・維持管理・運営を対象とし、民間企業の共同体(SPC)と業務一括契約を締結する。これらに関わる財政支出が平準化できる。
DBO方式	設計・建設・維持管理・運営を一括して発注する。財政支出の平準化はできないが、設計事務所・施工会社・運営会社の意見をフィードバックすることで施設や運営品質の向上、コストダウンや長期のサービス提供が期待できる。

■公設方式の発注方法の比較

	分離発注	建築・厨房分離発注	建築・設備分離発注	一括発注
イメージ図				
	すべて分割して発注・契約する。 自治体の発注業務量は最も多い。	機械設備工事、電気設備工事が建築工事に含まれる。 自治体の発注業務量は比較的少ない。	厨房機器が建築工事もしくは建築設備工事に含まれる。 自治体の発注業務量は比較的少ない。	すべて建築工事に含めて発注する。 自治体の発注業務量は最も少ない。
メリット	設備機器がすべて自治体の管理下となるため、仕様・品質のチェックを直接行うことができる(空調・給湯設備機器等の省エネ性や、厨房機器のドライ運用等を含めた評価も必要)。	厨房機器が自治体の管理下となるため、仕様・品質のチェックを直接行うことができる(厨房機器の優劣に加え、ドライ運用等を含めた評価も必要)。	機械設備、電気設備が自治体の管理下となるため、仕様・品質のチェックを直接行うことができる(空調・給湯設備機器等の省エネ性等の評価も必要)。	施工管理は建築工事会社が一括して行うため、工事の取り扱いに問題が発生しにくい。
デメリット	工事との取り合いの調整が必要。仕様書等で工事区分を明確にしておくことが重要。	厨房機器との取り合いの調整が必要。仕様書等で工事区分を明確にしておくことが重要。	給排水衛生・空調設備工事、電気設備工事の取り合いの調整が煩雑となる。工事区分を明確にしておくことが必要。 厨房機器については建築工事会社に一任されるため、価格優先の選択になりやすく、品質の確保については入念なチェックが必要(規格の無い厨房機器等は、設計仕様を作り、品質管理できる体制を構築することが必要)。	設備機器については建築工事会社に一任されるため、価格優先の選択になりやすく、品質の確保については入念なチェックが必要。(空調・給湯設備等は省エネ性が低下しないかの確認が必要。規格の無い厨房機器等は、設計仕様を作り、品質管理できる体制を構築することが必要)。

1 事業方式の検討

施設の設計・建設・維持管理・運営をすべて公共事業で行う場合、設計費・建設費等、単年度で多額の予算が必要となる。これに対し、民間資金や経

営ノウハウ等の民間活力を活用する手法として、リース方式やPFI方式がある。以下に概要を示す。

■各方式の概要

公設方式	設計・建設・維持管理・運営の各業務について個々に委託契約または請負契約を締結する。設計・建設費等、単年度に多額の予算が必要となる。
動産リース方式	厨房機器や配送車などの動産を対象とし、リース会社と賃貸借契約を締結する。物品購入費(厨房機器等)が平準化できる。
不動産リース方式	設計・建設・維持管理・運営を対象とし、リース会社と業務一括契約を締結する。これらに関わる財政支出が平準化できる。維持管理・運営は対象外とすることもできる。
PFI方式	設計・建設・維持管理・運営を対象とし、民間企業の共同体(SPC)と業務一括契約を締結する。これらに関わる財政支出が平準化できる。
DBO方式	設計・建設・維持管理・運営を一括して発注する。財政支出の平準化はできないが、設計事務所・施工会社・運営会社の意見をフィードバックすることで施設や運営品質の向上、コストダウンや長期のサービス提供が期待できる。

①動産リース方式

厨房機器や配送車両のような動産のみが賃貸借契約の対象となる。保守点検等を含める場合もある。学校給食のリース利用は比較的動産リース方式が多い。物品購入費(厨房機器等)の平準化が図れるとともに毎年の予算把握が容易になる。また、リース会社やメーカーをコンペ等により決定するため、競争原理が働き、機器性能の向上やコストダウン等も期待できる。リース期間は5～10年となることが多い。ただし、民設となるため「学校施設環境改善交付金」の対象外となる。

②不動産リース方式

契約範囲には自由度があり、設計・建設に加え維持管理・運営の全てもしくは一部を対象とすることができる。PFI方式に比べて準備期間が大幅に短縮可能である。リース料は契約期間中固定であるため、財政支出の平準化が図れるとともに毎年の予算把握が容易になる。また、設計事務所・施工会社・運営会社の意見をフィードバックすることで、施設や運営品質の向上、コストダウン等が期待できる。学校給食では事例が少なく、小規模の単独調理場で多少ある程度だが、中大規模でも十分適用可能である。ただし、民設となるため「学校施設環境改善交付金」の対象外となる。

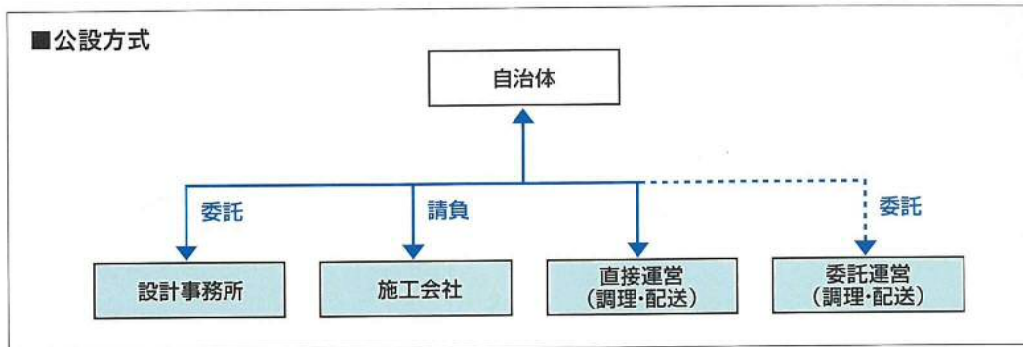
③PFI方式

民間企業の共同体が新会社(SPC)を設立し、設計・建設・維持管理・運営の業務一括契約を締結する。財政支出の平準化が図れるとともに毎年の予算把握が容易になる。設計事務所・施工会社・運営会社の意見をフィードバックすることで、施設や運営品質の向上、コストダウン等が期待できる。一方、PFI法に基づき、可能性調査や入札要件書・事業契約書作成等が必要となり、自治体の業務負担量が多い。また施設・運営の仕様を契約締結時に厳密に決定するため、契約締結時に想定しなかった事態が発生した場合には契約の変更が難しいなどのデメリットもみられる。

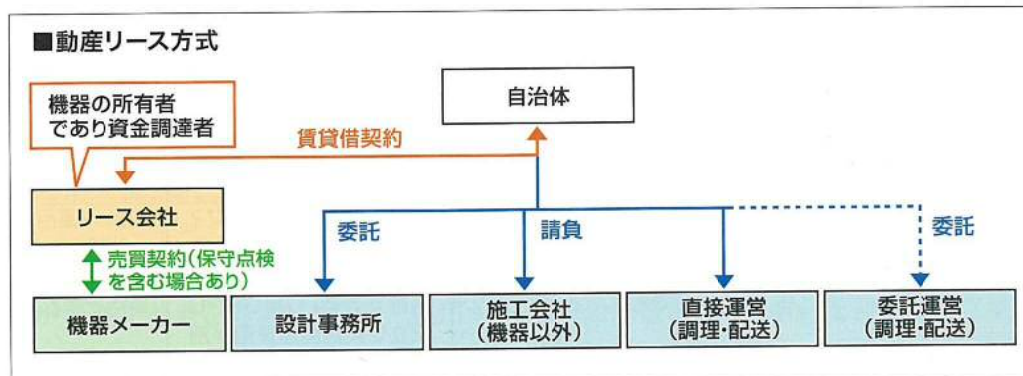
④DBO方式(Design Build Operate、設計・建設・維持管理・運営一括発注方式)

設計・建設・維持管理・運営の各業務を自治体が一括発注する。契約形態としては、設計・建設は設計付請負契約、維持管理・運営は別途事業権契約を締結し、この2つの契約を協定で取りまとめる形が主流である。財政支出の平準化はできないが、設計事務所・施工会社・運営会社の意見をフィードバックすることで、施設や運営品質の向上やコストダウン等が期待できる。

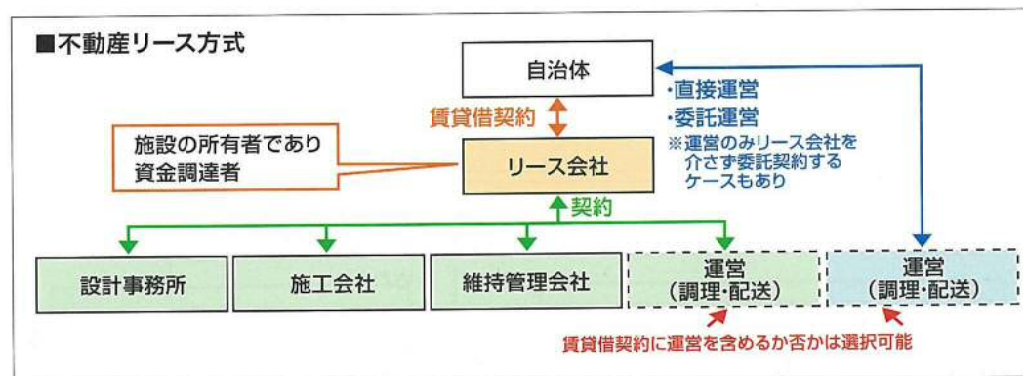
■公設方式



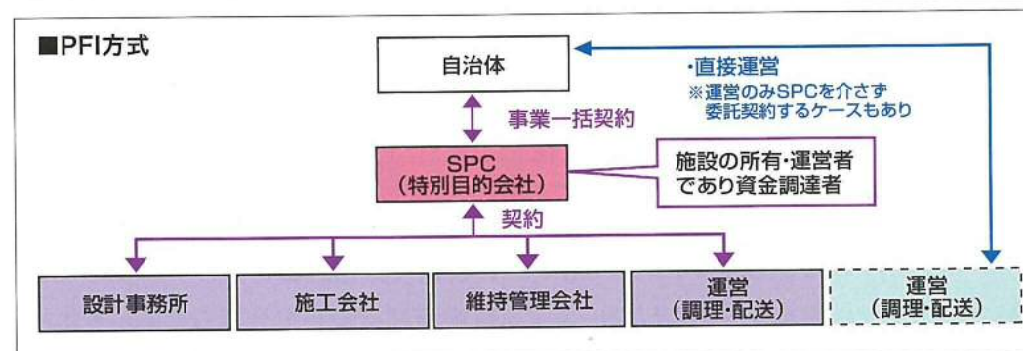
■動産リース方式



■不動産リース方式



■PFI方式



■DBO方式

