

令和 7 年度第 2 回岡山県建築審査会 議事録

- 1 開催日時 令和 7 年 7 月 17 日（木）13:30～15:00
- 2 場所 ピュアリティまきび
- 3 審議 委員 7 名中 7 名出席
三宅遼太郎委員、木下育子委員、中村陽二委員、増田俊哉委員、堀裕典委員、森永裕美子委員、渡邊知美委員
（委員名簿順）

4 議 事

【付議案件】

- （１）建築基準法第48条第 1 項ただし書許可（用途地域制限のただし書）
 - ・ 第一種低層住居専用地域内に単独の自動車車庫を建築することについて
- （２）建築基準法第48条第 5 項ただし書許可（用途地域制限のただし書）
 - ・ 第一種住居地域内に共同調理場の機能を有する認定こども園を建築することについて

5 審議結果 付議案件に同意

6 議 事 録

【会長】

議事に入ります。付議案件の建築基準法第 48 条第 1 項ただし書許可（用途地域制限のただし書許可）、第一種低層住居専用地域内に単独の自動車車庫を建築することについて、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

それでは、資料 1 岡山県建築審査会資料「付議案件」をご覧ください。

1 ページをご覧ください。

本案件は、個人が第一種低層住居専用地域内に単独の自動車車庫を建築するため、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書許可について付議するものです。

申請理由は、車庫建築予定地から道路を隔てた敷地の西側に自宅（成人 4 人家族）を所有しており、自宅建築当初は駐車場の計画は無かったが、家族構成の変化や長男の成長などにより現在は自家用車が 3 台に増え、自宅敷地内は土地の高低差の理由から車庫の建築が難しいため、購入した道路を隔てた敷地（申請地）に自動車車庫の建築を計画するもので、建築物の位置、

規模及び構造等について良好な居住環境の確保に配慮した計画とし、法第48条第1項ただし書の許可申請を行うものです。

まず、法律の規定についてですが、2ページをご覧ください。

建築基準法第48条第1項において「第一種低層住居専用地域内においては、別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」とされております。

別表第2に、第一種低層住居専用地域に建築することができる建築物が記載されております。一号に住宅、十号に前各号の建築物に付属するものは建築可能とありますので、住宅に付属する自動車車庫であれば建築可能ですが、今回の計画は住宅とは別の敷地に自動車車庫を単独で建築する計画となっておりますので許可を必要とします。

また、許可をする場合においては、建築基準法第48条第15項で「その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。」とありますので公開による意見聴取結果も含めて本日の建築審査会に付議するものです。

2ページの下の方になりますが、「自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について」として平成2年11月26日付け建設省住街発第147号による技術的助言が国から出されております。

3ページの下半分に技術的助言により示された許可準則の抜粋を記載しております。第1の許可方針に「第一種住居専用地域において良好な住居の環境の確保を図りつつ、居住者等が利用する自動車車庫の建築を促進するため、第二の許可基準の1から3までのいずれかに適合し、住居の環境を害するおそれがないと認められる自動車車庫については、許可制度の積極的活用を図るものとする。」とありますので、本案件は、この許可準則に則って審査しております。ちなみに「第一種住居専用地域」とありますが、平成5年の法改正により、この「第一種住居専用地域」は、本案件の用途地域である「第一種低層住居専用地域」と「第二種低層住居専用地域」に分かれております。

次に敷地と周辺状況について説明いたします。

5ページをご覧ください。

上の図で図面にて色塗りしている地域が用途地域になります。

用途地域は、都市計画により定められた地域で色分けされたそれぞれの地域では、建築物の用途により建てられる建築物と建てられない建築物等

が決められています。高陽台団地、今回の計画地は第一種低層住居専用地域となっております、住宅等に付属しない自動車車庫単独の建築は許可が必要になります。

次に 6 ページをご覧ください。

申請者宅と自動車車庫の位置関係を示す配置図になります。

申請者宅の道路を挟んで向かい側の敷地に自動車車庫を建築する計画となっております。

次に 7 ページをご覧ください。

計画敷地の配置図になります。

敷地の出入は南側からで、自動車車庫は敷地の北側は隣地境界線から 1.5m、東側は 1 m 離す形で配置します。

敷地の南側を車の旋回スペースとして確保しており、前面道路の交通に支障を及ぼさないようにしております。

赤字で写真 A B C、青字で敷地から車を出す時の見通し写真①②③の撮影方向を表示しております。この写真については 9 ページに掲載しております。

次に 8 ページをご覧ください。

平面図及び立面図になります。

自動車車庫の構造・規模は、鉄骨造・平家建て、延べ面積 68.33 m²、自家用車 3 台分となります。最高高さ 3.16m、最高の軒の高さ 3.1175m となります。

建物の南側に自動車 3 台分のシャッター付の出入口があり、その他の北・西・東面は壁を設け、隣地住宅等へのエンジン音、排気ガス、ヘッドライトの照射の低減を図っています。

次に 10 ページをご覧ください。

自動車車庫設置後のイメージになります。

上側が現況写真、下側が設置イメージとなります。車庫の色は、屋根周りは少し濃い目のグレー、壁は薄めのグレーとしています。

次に 11 ページをご覧ください。

建築基準法第 48 条第 15 項の規定に基づく公開による意見の聴取結果について説明いたします。

利害関係者として、許可に係る建築物の敷地の外周およそ 50m の範囲を含む右上の緑の枠内のお宅に公聴会の開催を案内いたしました。

開催日時は、令和 7 年 7 月 3 日（木）午後 1 時 30 分～午後 2 時 00 分

開催場所は、赤磐市役所 本庁舎 2 階大会議室で行いました。

公聴会参加人数は申請者を含めて 4 人で次のような意見を頂きました。

団地内は路上駐車が多く、車庫を設けることは賛成。

建築物の配置について北側隣地境界から1 m離しているが、もう少し離して欲しいと、北側隣地にお住まいの方からご意見がありましたので、申請者同意の上、北側隣地境界から建築物までの距離を1.5 m離す計画に変更しました。

最後に特定行政庁として申請を認める理由についてご説明いたします。先程触れました国が示した許可準則に規定されている「建築物に付属しない独立の自動車車庫に係る許可基準」に基づき対応の是非を判断しました。

まず、(1) 当該自動車車庫の床面積の合計及び階が、用途に応じて次にあげるところによること、1) 第一種低層住居専用地域(旧第一種住居専用地域)にあっては、床面積の合計が300 m²以下であり、かつ、1階以下の部分にあることに対して、本計画は「延床面積68.33 m²、鉄骨平家建て」であることから適合しております。

次に(2) 当該車庫の敷地の周囲における自動車車庫の設置状況その他の土地利用の状況、交通の状況、周囲の道路の整備状況等から判断して当該規模の自動車車庫の確保が必要であると認められることに対して、最寄りのスーパーが約3 km離れたところにあり、団地が高い所にあるため、車の利用が不可欠であること。公共交通機関は400m西にバス停があるが、バスの運行も1時間に1本程度であり、バス利用のみの日常生活は困難であること。申請者宅が所有している自家用車は、申請者が1台、両親が1台、子が1台の計3台であること。傾斜地に団地があるため、道路と敷地に高低差があり、1～2台の駐車場しか確保できていない敷地が多いこと。

以上の理由から自動車車庫の確保が必要であると認められると判断しました。

次に(3) 当該自動車車庫の敷地の周辺の居住者が保有する自動車の保管の目的で利用されることが確実であると認められることに対して、申請者及びその家族が通勤、買い物に使用している自家用車3台を保管するための車庫であることから認められると判断しました。

次に(4) 当該自動車車庫の敷地の位置及び道路との関係、構造等が次の条件に該当すること。

1) 騒音、周囲に対する騒音の低減を図るため、敷地内の建造物の配置を踏まえた適切な配置、地階への設置等を行うこと。これらの対応が困難な場合にあっては、遮音壁の設置等を行うことに対して、屋根及び柱のみで構成するカーポートタイプではなく、壁を有する自動車車庫とし隣地境界線から1 m～1.5mほど離して計画することで騒音減衰を図ること。通勤

に使用する２台の車の使用時間は、通常７時から１９時程度、買い物に使用する１台は昼間の使用であり、駐車する車種も一般的な自家用車であることから、基本的に早朝・深夜等に住宅地における想定外の騒音を発生することは無いこと。

以上の理由から騒音対策として適当であると判断しました。

次に２）ライトグレア、光が周囲の建築物に頻繁に当たることのないようにするため、敷地内の建築物の配置を踏まえた適切な配置、地階への設置等を行うこと。これらの対応が困難な場合にあっては、植栽、目隠し板の設置等を行うことに対して、設置予定地の北西側、北東側に隣地住宅がありますが、その方向に車庫を設置することで、出庫時、入庫時ともにヘッドライトなどが直接隣地住宅にあたることを防ぎ、壁としての役割を果たすことができることから、ライトグレア対策として適当であると判断しました。

次に３）排気ガス、排気ガスを排出するための換気孔等を設ける場合には、適切な位置に換気孔を設置する等により、周囲に害を及ぼさないよう配慮すること。これらの対応が困難な場合にあっては、植栽、塀の設置等を行うことに対して、各自家用車の使用頻度は１日１回程度であり長時間排気することは無いこと。車のスタート時は車庫内の排気であり、自動車車庫には換気扇を設けず、下方を向いたフードのみを設けることにより、車庫内の排気ガスが隣接住戸に直接当たるのを緩和していることから、排気ガス対策として適当であると判断しました。

次に４）接道条件について、（イ）出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停の近接部等自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所に設けないこととし、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けることに対して、出入口は、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停等の近接部自動車の出入りが道路交通の支障となる場所または困難な場所に設けていないことから適当と判断しました。

次に（ロ）自動車車庫の規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の道路に接することに対して、各自家用車の使用頻度は１日１回程度であり、幅員５.９ｍの適切な幅員の道路に接していることから適当であると判断しました。

次に（ハ）自動車車庫と道路との間には、自動車が停車又は転回することができるとともに、自動車車庫に出入りする自動車から前面道路の通行の見通しができるようにするため、適切な空地の確保等を図ることに対して、

自動車車庫と道路の間には、自動車が停車又は転回することができるスペースを確保していること。また、自動車車庫に出入りする自動車から前面道路の通行の見通しに問題ないことから、適当であると判断しました。

最後に（５）その他、自動車車庫の形態及び意匠は周囲の居住環境等に調和するものとなるよう指導することに対して、色は、屋根周りは少し濃い目のグレー、壁は薄めのグレーにしており、形状は、屋根勾配も緩く、最高高さ 3.16m のスタンダードな車庫形状とし、周囲に調和させていることから適当であると判断しました。

以上、国が示す許可準則の許可基準に適合するものと判断し、１ページの下部分にある「申請を認める理由」に「申請建築物である自動車車庫は、周辺居住者が利用するものであり、位置、規模及び構造等が国が示した許可準則の基準に適合することから、住居の環境を害する恐れが無いと判断するもの。」と記載しております。

以上で「建築基準法第 48 条第 1 項ただし書許可「第一種低層住居専用地域内に単独の自動車車庫を建築することについて」の説明を終わります。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

【会長】

今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

【委員】

公開による意見の聴取の件で北側敷地の方から意見があったとのことですが、どちらの敷地の方からですか。

【事務局】

北西側の隣地の方からの意見になります。

【委員】

自動車車庫の裏側の方からということですか。

【事務局】

そうです。

【委員】

周辺写真を見ると路上駐車が見受けられるので、本当に車庫として使われるのか危惧されます。貸倉庫や車関係の仕事場に使用するという事がよくあるので、「申請を認める理由」の「周辺居住者が利用するものであり」の表現を周辺居住者が自動車車庫として利用するものであり」のような建物用途を限定した表現としたらどうでしょうか。

【会長】

申請を認める理由に、建物用途を車庫に限定する表現を入れるという意

見がありましたが、このことについて他の委員の皆様はいかがでしょう。

【委員】

用途を限定した表現をすることは賛成ですが、建築後に必ず車庫として使っているかどうかチェックできないと意味が無いので、何かそのような表現とできないかと思うのですが。

【会長】

自動車車庫を建築する事について周辺住民の方から意見聴取しているので、建築後に違う用途に使用するという事は考えにくいですが、建築基準法としてはどのようにチェックするのでしょうか。

【事務局】

違反通報等があった場合は別ですが、一般的に完了検査後に申請通りに建築物が使用されているかどうかの現地確認は行っておりません。

【委員】

行政によっては違反建築物を取り締まる部署があったりしますが。

【事務局】

岡山県としては常時パトロールし違反建築物を取り締まるという業務は実施しておりません。

【会長】

建築後に通報等があれば対応する事とし、申請を認める理由に建物用途を限定した表現とすべきとの意見がありましたので文章を修正してください。

それでは、本付議案件につきましては一部修正し同意ということで審議を終了します。

【会長】

次に二つ目の付議案件、建築基準法第48条第5項ただし書許可（用途地域制限のただし書許可）、第一種住居地域内に共同調理場の機能を有する認定こども園を建築することについて、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

それでは、資料2岡山県建築審査会資料「付議案件」をご覧ください。

1ページをご覧ください。

本案件は、真庭市長が第一種住居地域内に共同調理場の機能を有する認定こども園を建築するため、建築基準法第48条第5項ただし書許可について付議するものです。

申請理由をそのまま読ませて頂きますが、真庭市では、少子化の進行、就労形態の多様化、保護者の子育てに対する意識の変化などにより、保育

ニーズの多様化が進んでおり、また、既存保育園の老朽化等の課題を解消するため、老朽化した２園の機能を集約した久世第二こども園（仮称）を整備する必要がある。

また、現在、小中学生を基本とした共同調理場から給食を搬送している認定こども園が２園あり、新たに整備する認定こども園内に園児用の共同調理場を設けることで、この２園にも園児に適した献立の計画・調理が行えるように計画する。

建築用地については、平成28年度から検討してきたが敷地面積及び通園距離等について適地が見つからない中、令和5年度末で閉校する真庭高校久世校地の跡地利用を真庭市で検討することになり、共同調理場の建築に許可を要する第一種住居地域ではあるが、他の用地選定項目を満足する真庭高校久世校地跡地の一部を建築用地として選定したもの。

建築物の設計に当たって、第一種住居地域の良好な居住環境の確保に配慮した計画とし、今回、法第48条第5項ただし書の許可申請を行うものである。

次に、法律の規定について説明させていただきます。２ページをご覧ください。

建築基準法第48条第５項において「第一種住居地域内においては、別表第二（ほ）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」とされております。

別表第２（ほ）に、第一種住居地域に建築してはならない建築物が記載されております。一号に「（へ）項第一号から第五号までに掲げるもの」とあり、別表２（へ）の二号に「原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの」とあります。今回の認定こども園内に設ける共同調理場はこの部分に該当するため、建築するには特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め許可する必要があります。

また、許可をする場合においては、建築基準法第48条第15項で「その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。」とありますので公開による意見聴取結果も含めて本日の建築審査会に付議するものです。

建築基準法第48条第16項に下線部を読みますが、「前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第二号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。」とあり、第二号に「日常生活に必要な政令で定める

建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可をする場合」とあります。ここで言う日常生活に必要な政令で定める建築物は、次のページ、建築基準法施行令第130条第2項第二号に「共同給食調理場（二以上の学校において給食を実施するために必要な施設をいう。）で第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの」とあります。

つまり、2以上の学校において給食を実施するための共同給食調理場で、国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築は建築審査会の同意を要しないとなります。

今回の共同調理場は学校給食ではなく、認定こども園のためのものになりますので建築審査会の同意は必要になりますが、学校給食用の共同給食調理場における国土交通省令で定める措置の考え方を準用して本案件の審査を行っております。国土交通省令で定める措置については、3ページに建築基準法施行規則を、4ページに技術的助言を掲載しております。

次に真庭市における「園の現状・課題・再編の必要性」について説明します。

6ページをご覧ください。

真ん中の「久世地区幼稚園・保育園・こども園位置図」をご覧ください。緑色の枠の「久世保育園」と「久世第二保育園」の老朽化や認定こども園幼稚園部や幼稚園のニーズの減少、3歳未満の低年齢児の保育需要の増加が課題となっており、その課題を解決するため、老朽化した2園について機能を集約し、併せて、久世地域内の幼稚園・保育園・認定こども園の定員の見直しを行い、青色の枠の「久世第2こども園計画地」に新たなこども園を新築するものです。

次に7ページをご覧ください。

真庭市における「給食提供の現状・課題・共同調理場を新設園に整備する理由」について説明します。

保育園・こども園については、自園での給食調理が基本となっております。真ん中の図をご覧ください。現在、久世こども園、米来こども園についてはともに3歳児以上の受入のため給食外部搬入が可能であり、この2園については調理室もなく、敷地内に調理室を整備するスペースもないため、久世こども園には遷喬学校給食共同調理場から、米来こども園については久世学校給食共同調理場から給食搬送を行っております。しかし、現在給食外部搬入で提供している給食は、小・中学生を基本とした給食となって

おり、食材の大きさ、味付け、栄養管理等で園児に適した献立の計画・調理に苦慮している状況です。また、小・中学校の休校日や気象警報発令等により臨時休校時には各園に給食提供ができない状況も生じています。

このことから、新設園の建設に合わせて、久世地域のこども園給食共同調理場を整備することにより、園児に適した「食」を安心して安全に提供できることを可能とするものです。

下の地図が新設こども園から、久世こども園、米来こども園への位置関係と給食配送ルートになります。

次に 8 ページをご覧ください。

今回の計画地の選定にあたっては、建替え用地を平成28年度から、官地・民地問わず計画地の検討を行っていましたが、面積、通園距離等について建設計画に合致する適地がなく選定に難航しておりました。

その中で、令和 6 年 3 月 31 日に閉校した真庭高校久世校地の敷地の活用を真庭市で検討することとなり、共同調理場の建築に許可を要する第一種住居地域ではあるが、他の用地選定項目を概ね満足する真庭高校久世校地跡地の一部を建築用地として選定したものです。

次に敷地と周辺状況について説明いたします。

まず、9 ページをご覧ください。

敷地西側は国道313号線沿いに低層の事務所や店舗等が立ち並んでおり、北側は旧真庭高校久世校地になります。また、敷地の南側は市道を挟んで一戸建て住宅や材木置き場があり、東側は未利用地になります。

次に用途地域について、10ページをご覧ください。

計画地は赤枠で示した場所となります。左側の拡大図をご覧ください。黄色部分が第一種住居地域で、紫色部分が準工業地域となります。用途地域は、都市計画により定められた地域で色分けされたそれぞれの地域では、建築物の用途により建てられる建築物と建てられない建築物等が決められています。

計画地は旧真庭高校久世校地の南端で、第一種住居地域の南端でもあります。計画地の西側は準工業地域に隣接し、南側・東側は用途地域の指定の無い区域となります。

次に、11ページの配置図をご覧ください。

敷地面積は7,764.43㎡になります。敷地への出入りは、敷地南東部分で南側市道から行います。敷地東側を駐車場とし、建築物は西側にコの字状に配置し、建物で囲まれた部分が園庭となります。

次に、12ページの平面図をご覧ください。

建築物は木造・平家建て、建築面積 2,219.49㎡、延べ面積 1,980.25㎡

となります。青色部分が共同調理場、工場扱いとなる部分で 230.651㎡となります。

黄色の部分が保育室と職員室です。この共同調理場では、先程説明したとおり、この新設する認定こども園、久世こども園、米来こども園の3園分の給食を調理します。

次に、13ページ、14ページの立面図をご覧ください。

建築物の最高高さは7.8mとなります。屋根形状は、大屋根は建物外側に向けての勾配屋根で、園庭側・廊下上部の屋根は大屋根よりも一段下がった位置で園庭側への勾配屋根となっています。

13ページの立面図は上から順に、建物外側の北立面図、園庭側の北立面図、建物外側の南立面図、園庭側の南立面図。14ページの立面図は上から順に、建物外側の東立面図、園庭側の東立面図、建物外側西立面図となります。

次に、15ページ、16ページが断面図になります。

15ページの断面図は東西方向に切断した断面図になります。敷地東側の駐車場部分は、建築物を建てる部分の地盤面よりも1.2m弱下がっています。

16ページの断面図は南北方向に切断した断面図になります。

次に17ページをご覧ください。

建築基準法第48条第15項の規定に基づく公開による意見の聴取結果について説明いたします。

利害関係者として、許可に係る建築物の敷地の外周およそ50mの範囲に公聴会の開催を案内いたしました。開催日時は、令和7年7月10日、午後1時30分～午後2時30分、開催場所は、真庭市の久世公民館3階視聴覚室で行いました。

公聴会参加人数は2人で次のような意見を頂きました。

計画地南側市道を小学生が通学路に使用しているので、工事車両等の通行について対策して頂きたい。以前から、計画敷地南西角の国道から市道に入る交差点の信号設置を要望している。

頂いた意見について工事発注者である真庭市から、工事車両の通行については、ガードマンの設置、通学時間帯を避ける、スピードを控えるという対策を行う予定であり、施工業者が決まったら町内会長や近隣住民への説明会や案内等を行う予定である旨を回答しております。また、信号設置については、交差点の150m以内に信号があり、信号の間隔が短いと車両の通行に支障をきたす恐れがあることから、公安委員会と相談し、今後の交

通量の状況をみながら長期的に対応したいと回答しております。

あわせて令和9年度のこども園開園までに国道313号線の渋滞緩和のため、当該交差点に右折レーンを設置する道路改良を行う予定である旨もお伝えしております。

最後に特定行政庁として申請を認める理由についてご説明いたします。18ページをご覧ください。

先程触れました学校給食用の共同給食調理場における国土交通省令で定める措置の考え方を準用して本案件の審査を行っております。

審査項目は①対象となる建築物、②建築物の規模、③騒音対策、④臭気対策、⑤交通負荷、⑥交通安全対策の6項目になりますが、国土交通省令の定めにはありませんが、⑦⑧のその他として、「浸水・洪水対策」「用途地域の変更など」についても審査しております。

順番にご説明します。

18ページ中段の「①対象となる建築物」の対応欄、用途地域は第一種住居地域であり、認定こども園内に設ける共同調理場であります。※として規則及び技術的助言は「学校（幼稚園含む）給食を実施するために必要な共同給食調理場」が対象であり、保育所型認定こども園は対象から外れますが、本規則及び技術的助言を準用して住居の環境の悪化を防止するために必要な措置を行います。

18ページ下段の「②建築物の規模」について、調理業務の用に供する床面積は230.651㎡であり、500㎡以内であることから基準を満たしております。

次に19ページをご覧ください。「③－1 騒音対策（室外機の騒音対策）」

今回の計画に冷蔵庫及び冷凍庫の室外機はありません。冷暖房設備の室外機は低騒音低振動型を選択し、敷地境界で60dB以下に抑えるように計画しています。また、西側隣地の用途地域は準工業地域であるため第一種住居地域よりも騒音の規制基準は緩和されます。

真ん中の図で見づらいかもかもしれませんが、共同調理場の西側に冷暖房用室外機が12台あります。この12台の室外機について左下の☆1～☆3の位置で機器の騒音特性表から、各機器の騒音値を合成して騒音値を計算しております。☆1～3ともに今現在、建築物が建っていない状況で45dB、予想騒音は60dB以下となっています。

次に20ページの上の「③－2 騒音対策（ボイラーの騒音対策）」についてですが、今回工事でボイラーは設けない計画となっています。

「④－1 臭気対策（作業場等について）」ですが、作業場に臭気を除去す

る装置等を設けませんが、運用として食品(食事)については長期保管することなく、1日に調理する食材はその日に搬入し使い切る計画としています。また、排水についてはグリーストラップを設け、適切な管理を行い、公共下水道へ放流します。

次に21ページの「④－2 臭気対策(排気口について)」ですが、共同調理場の排気口は隣地境界線から水平距離が4m以上離れた高所である園庭側のハイサイドライトの位置に計画することで隣地への影響を減少させています。

次に22ページの「④－3 臭気対策(ゴミ置場について)」ですが、ゴミ置き場は屋外である配置図の赤丸部分に設けるようにしておりますが、施錠できるゴミステーション内に密閉容器により保管し、発生する臭気による周辺環境への影響に配慮しております。

次に23ページの「⑤交通負荷」についてですが、貨物自動車(給食搬出入車両等)の駐車及び荷物の積卸しの駐車場所については敷地内の一番北側、配置図の赤丸部分に設けるように計画しており、路上駐車による周辺交通への影響や園児の送迎への影響はありません。

次に24ページの「⑥交通安全対策」についてですが、少し見づらいかもしれませんが、配置図をご覧ください。

車両の出入りは敷地の南東角から行います。赤色の実線矢印が園児送迎用車両、青色の実線矢印が職員車両、緑色の実線矢印が共同調理場への配送車の動線となります。配送車は敷地の際を通過して、先程の共同調理場の北側の駐車位置に停車します。歩行者動線は点線矢印で示していますが、敷地南側の建物際的位置から敷地に入る形としており、歩行者と車両の動線が交錯しないようにしています。また、車両出入の時間帯についても配置図の右上に表にしていますが、給食調理関係車両と園児送迎車両の通行時間帯は重複しません。

24ページの下半分ですが、敷地南東角の車両出入口部分の見通しについて、出入口周辺については空地となっており見通しは確保できており、道路の見通しに支障を及ぼす恐れのある塀、柵その他の工作物は設置しない計画としております。

次に25ページ「⑦その他(浸水・洪水対策)」についてですが、これは国土交通省令の定めには無い内容となります。

計画敷地については洪水浸水想定区域であり、比較的発生頻度の高い水害規模L1において浸水深が1.18m、想定し得る最大規模の水害規模L2においては浸水深6.511mとなっています。

中段のL1に対する対策として、基礎形状等を検討し浸水深をクリアで

きる計画としています。下段のL2においては、浸水深が6.511mと想定されており、近隣避難場所は想定浸水区域内となるため、早期に保護者への引渡しを行い園児の安全を確保します。しかし、保護者への引渡しが出来ない場合には、想定浸水区域外にある遷喬小学校へ早期に避難する計画としております。

次に28ページの「⑧その他(用途地域の変更など)」について説明します。

計画敷地は、「真庭市岡山県立真庭高校久世校地 利活用基本方針」で、農業、林業、産業、教育研究等の6つのゾーンに分けて取り組みを計画し、令和7年度から事業の具体化に向けた検討を進めるとしております。今回の新設認定こども園は「こどもはぐくみゾーン」に計画するものです。

また、真庭高校久世校地跡地は現在、第一種住居地域ですが、適正な土地利用と良好な市街形成を図るため、令和7年度から用途地域の見直しに向けて協議を行い、令和9年度を目標に用途地域の変更を行う方向で検討しているところであります。用途地域が変更された場合、本計画は建築審査会にお諮りする必要はありませんでしたが、新設認定こども園は令和9年度に開園予定としており、用途地域の変更手続きを待つことができなかったため、本審査会にお諮りするものでございます。

以上の審査結果により、1ページの下部分にある「申請を認める理由」に「申請建築物である共同調理場の機能を有する認定こども園は、共同調理場部分の規模、騒音・臭気対策及び交通安全対策等により、第一種住居地域における住居の環境を害する恐れが無いと判断するもの。」と記載しております。

27ページ以降に現地写真を掲載しておりますので、またご覧ください。

以上で「建築基準法第48条第5項ただし書許可「第一種住居地域内に共同調理場の機能を有する認定こども園を建築することについて」の説明を終わります。

ご審議の程よろしく願いいたします。

【会長】

今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

【委員】

敷地西側は準工業地域であること、また令和9年度には用途地域の変更を予定しているということで給食センターである本件に関して異議なしとさせていただきます。

【委員】

調理場でガスは使用するのでしょうか。

【事務局】

オール電化になります。

【委員】

浸水規模 L 2 の際に遷喬小学校に避難するとのことでしたが、距離はどのくらいになるのでしょうか。

【事務局】

25ページの左下に記載しておりますが、約 2 kmとなります。

【委員】

ゴミ置場について、1日に調理する食材はその日に搬入し使い切ることですが、1日にどのくらいの量のごみが出るのでしょうか。またゴミ収集の頻度はどのくらいですか。

【事務局】

ゴミの量ですが、皮や端材などが出るだけなので1日に大きいバケツ 1 杯分も出ません。また、ゴミの収集は週に 2 回となります。

【会長】

その他にございませんか。

(意見なし)

では、この事務局案について同意ということで本議題について審議を終了します。

その他の議題がありましたらここで審議したいと思いますが、何かございますか。

(意見なし)

では、以上で本日の議事は終了とさせていただきます。