

岡山県建築審査会資料 (付議案件)

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

目 次

1	岡山県建築審査会審査事項	.....	P1
2	関係条文	.....	P2
3	付近見取図	.....	P5
4	配置図(申請者宅とも)	.....	P6
5	配置図(計画敷地)	.....	P7
6	平面図、立面図	.....	P8
7	敷地周辺・敷地出入口見通し写真	.....	P9
8	車庫設置後イメージ	.....	P10
9	公開による意見の聴取結果	.....	P11
10	建築物に付属しない独立の自動車車庫 に係る許可基準及び対応	.....	P12

岡山県建築審査会審査事項	
令和7年7月17日	
審 査 事 項	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
適 用 条 文	法第48条第1項ただし書(用途地域制限のただし書許可)
申 請 者 住 所・氏 名	赤磐市沼田900番38 芳賀 主吉
敷 地 の 地 名 地 番	赤磐市沼田900番30
申 請 建 築 物	
申 請 理 由	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。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ある。
敷 地 面 積	237.29㎡
用 途	自動車車庫
建 築 面 積	68.33㎡
延 べ 面 積	68.33㎡
構 造	鉄骨造
階 数	1 階
周 辺 状 況	
各 区 域・地 域	都市計画区域内(市街化区域)、法第22条区域 第一種低層住居専用地域(建ぺい率:50%、容積率:100%)
敷 地 の 周 辺 状 況	低層住宅が建ち並ぶ高陽台団地内
道 路 状 況	敷地の南東及び南西側に幅員6m前後の市道(団地内道路)に接している。南西側は敷地と道路に2m未満の高低差があり、敷地の方が高くなっているため敷地への出入りは南東側から行う。
申 請 を 認 め る 理 由	
法第48条第1項ただし書	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。
建 築 審 査 会 の 意 見	
別添議事録のとおり	

関係条文

【建築基準法（抜粋）】

（用途地域等）

第四十八条 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。

2～14 略

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、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。

16・17 略

【別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第四十八条関係）】

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅
		二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
		三 共同住宅、寄宿舍又は下宿
		四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
		五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
		六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
		七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）
		八 診療所
		九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
		十 <u>前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</u>

【技術的助言（平成2年11月26日 建設省住街発第147号）】

自動車車庫に係る建築基準法第四十八条第一項から第三項までの規定に基づく許可の運用について

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域（※）においては、一定規模以上等の自動車車庫を建築する場合は建築基準法（以下「法」という。）第48条第1項から第3項までの規定に基づき特定行政庁の許可が必要であるが、今般、これらの規定に係る許可の準則を別添のとおり定めたので通知する。

※平成4年の都市計画法・建築基準法改正（平成5年6月25日施行）により用途地域の種類が8種類から12種類に変更された。

第一種住居専用地域 → 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域

第二種住居専用地域 → 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域

住居地域 → 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域

自動車車庫に関しては、住居系地域における良好な居住環境を確保するため規制が行われているところであるが、近年のモータリゼーションの進展、大規模な共同住宅の増加等から、居住者等が利用する自動車車庫が現行の規制の範囲内では必ずしも十分ではない場合が生じている。こうした場合には、良好な居住環境の確保に配慮しつつ、位置、規模、構造等が一定の条件に該当する自動車車庫の建築を許可制度の活用により認めることが適切であることから、今般、自動車車庫に関する許可準則を定め、住居系地域において居住者等が利用する自動車車庫の建築を促進することとした。

本通達に基づき許可を行うに当たっては、左記の点に十分留意し、その積極的活用に努められたい。

記

- 1 本許可準則は自動車車庫に係る法第四十八条第一項から第三項までの許可に関する一般的な考え方を示すものであるので、建築計画の内容、敷地の位置、敷地の周囲の土地利用の状況、交通の状況、公共施設の整備の状況等からこれによることが必ずしも適切でないと考えられる場合は、総合的な判断に基づいて弾力的に運用すること。なお、本許可準則は、その掲げる基準に該当しない自動車車庫の許可を禁止する趣旨のものではないこと。
- 2 本許可準則による法第四十八条第一項から第三項までの許可については、自動車車庫が住居系地域の居住者の保有する自動車の保管のため必要であること等に着眼して行われることにかんがみ、自動車車庫が他の用途に転用されることのないよう、長期的・総合的観点から当該自動車車庫の必要性に関し十分検討すること。また、本許可準則により建築される自動車車庫については、台帳の整備、定期報告の実施等により建築後も引き続きその状態の把握に努めること。
- 3 本許可準則による許可を行うに際しては、必要に応じ、自動車車庫に関する夜間の自動車の出入りの制限等の居住環境を確保するための条件を付すこと。
- 4 本許可準則に係る事務の執行に当たっては、その迅速な処理に努めること。

【自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に関する許可準則(抜粋)】

第1 許可方針

第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居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。

第2 許可基準

1 略

2 建築物に附属しない独立の自動車車庫にあつては、次に掲げる条件に該当するものであること。

(1) 当該自動車車庫の床面積の合計及び階が、用途地域に応じて次に掲げるところによること。

イ 第一種住居専用地域にあつては、床面積の合計が三〇〇m²以下であり、かつ、一階以下の部分にあること。

ロ 第二種住居専用地域にあつては、床面積の合計が一、五〇〇m²以下であり、かつ、二階以下の部分にあること。

ハ 住居地域にあつては、床面積の合計が一、五〇〇m²以下であり、かつ、三階以下の部分にあること。

(2) 当該自動車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、周辺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。

(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。

(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。

イ 騒音

周囲に対する騒音の低減を図るため、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、遮音壁の設置等を行うこと。

ロ ライトグレア

光が周囲の建築物に頻繁に当たることを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、目かくし板の設置等を行うこと。

ハ 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。

ニ 接道条件

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 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。

ホ その他

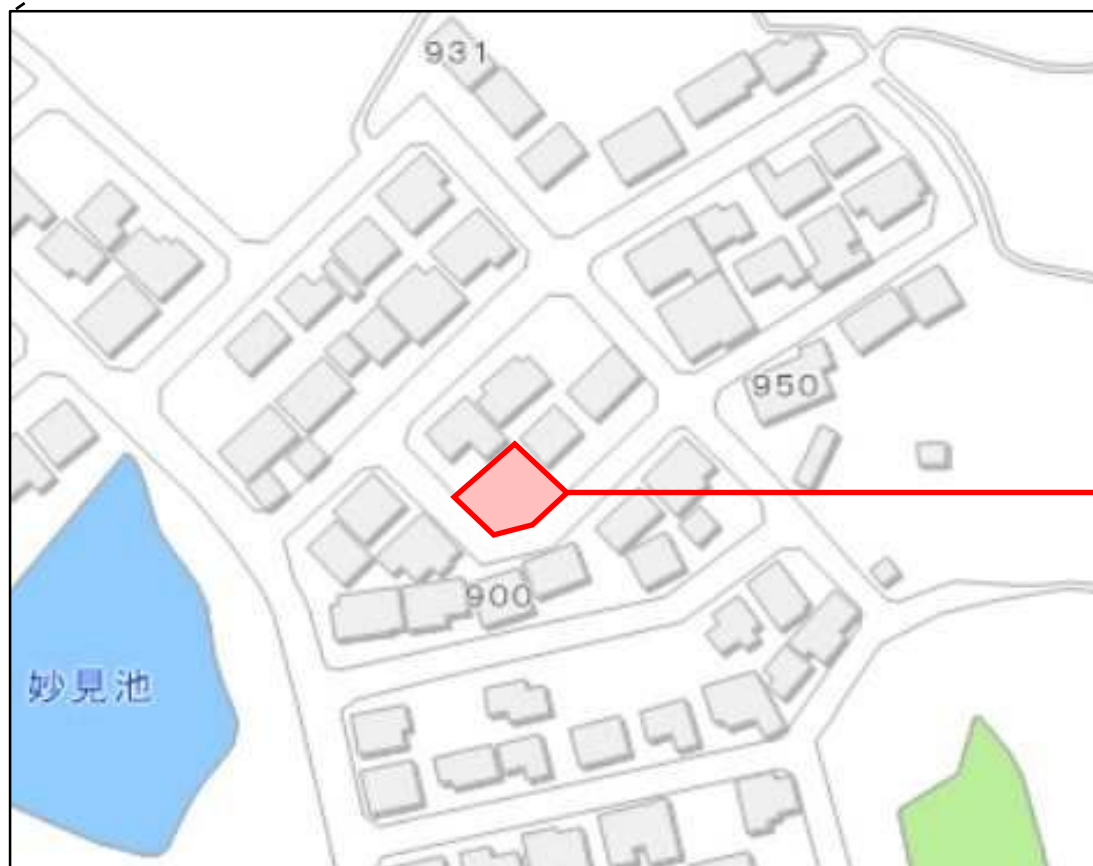
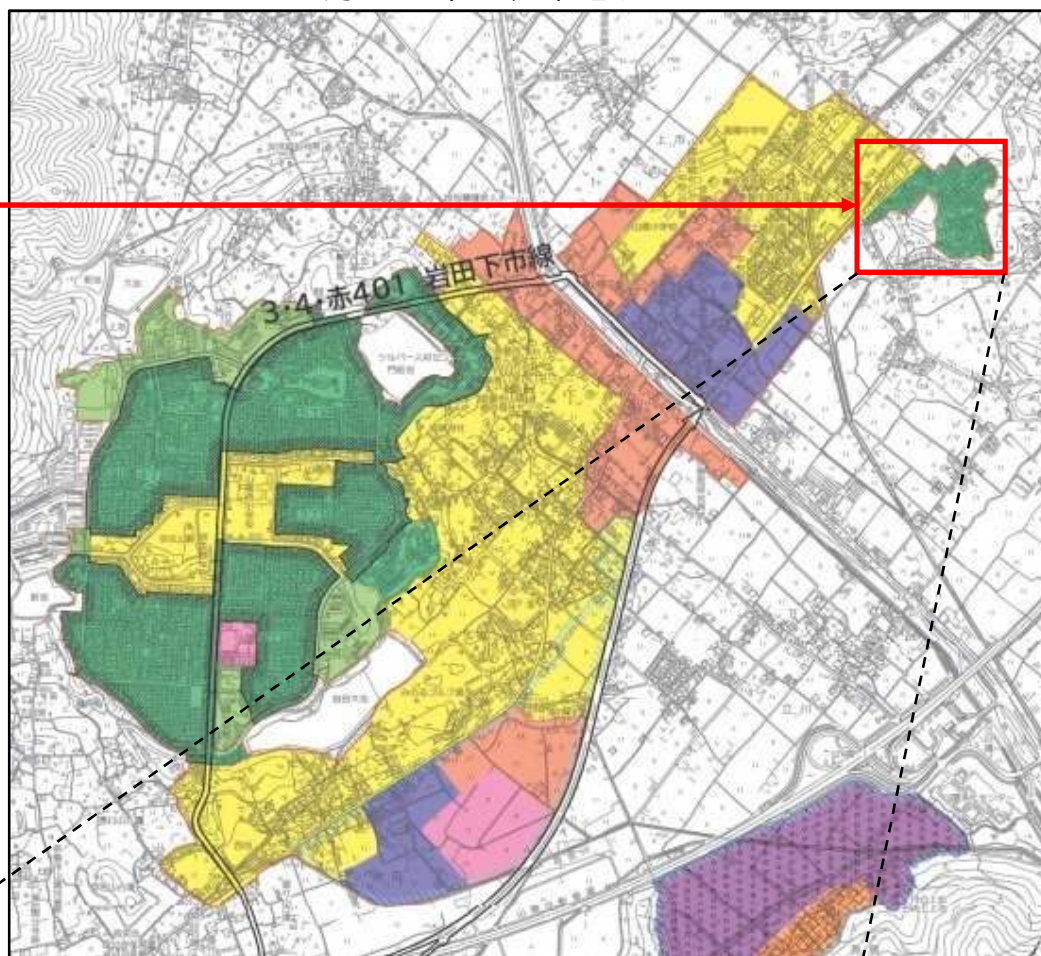
自動車車庫の形態及び意匠は周囲の居住環境と調和するものとなるよう指導すること。

3 略

第3 略

赤磐市都市計画図

第一種低層住居専用地域
高陽台団地

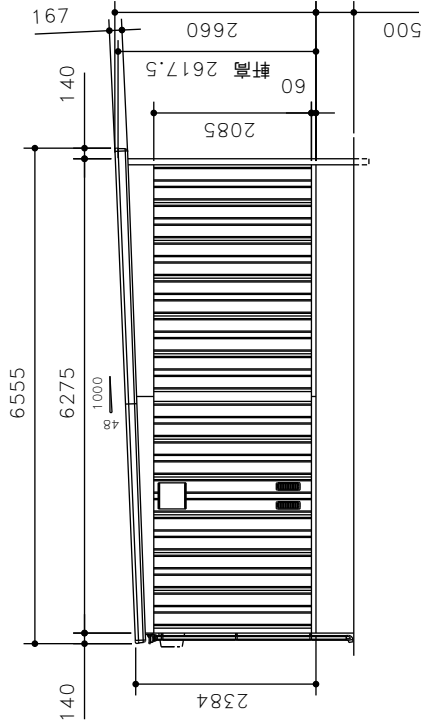
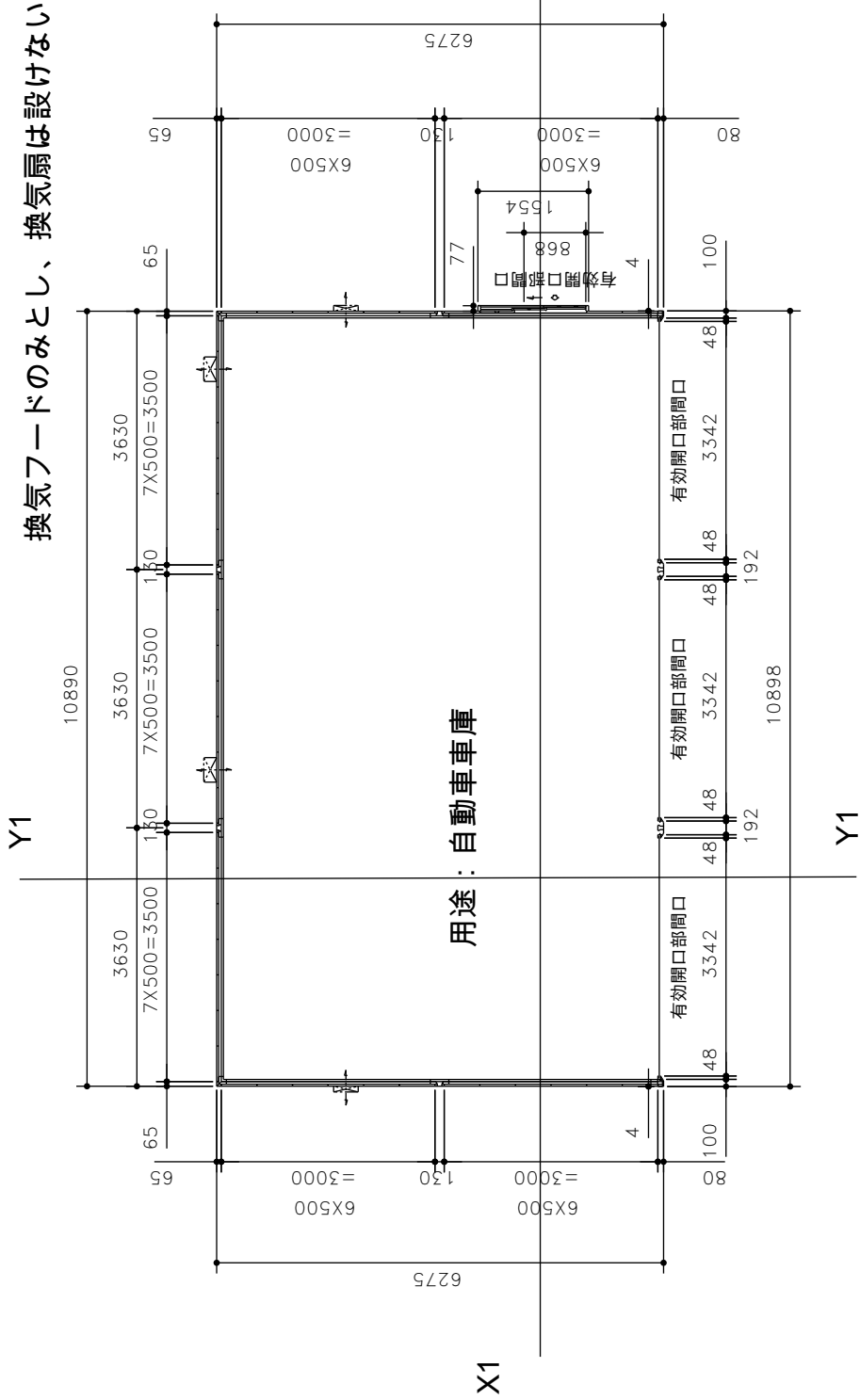
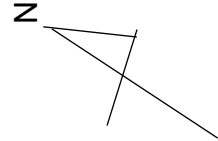


(赤磐市沼田九〇〇番三〇)
計画地

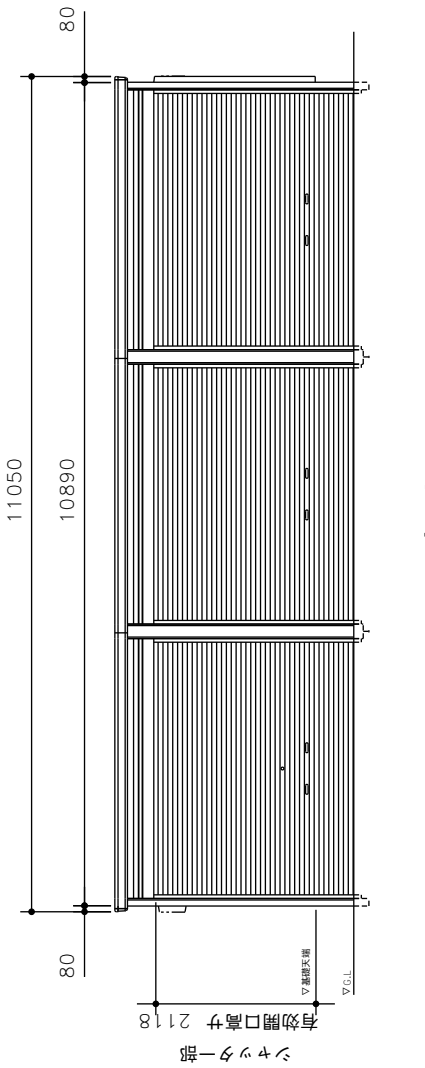
品番	部 品 名	材料 (材質)	単位mm
1	土台枠	F12	1.2
2	柱前左右	F12	2.3
3	柱前中 [*]	F12	1.6
4	柱中左右	F12	1.2+1.6
5	柱後左右	F12	1.6
6	柱後中 [*]	F12	1.2+1.6
7	霰雪柱 (霰雪地型のみ)	F12	2.3
8	梁中枠取付金具 [*]	F12	3.2
9	桁前	Y10	1.6
10	桁後	Y10	1.6
11	梁左右	Y10	1.0
12	梁中前 [*]	F12	2.0+3.2
13	梁中後 [*]	F12	2.0+3.2
14	梁中屋根板 [*]	Y10	1.0
15	下枠カバー [*]	F12	2.3
16	梁中カバー [*]	Y10	0.7
17	母屋中央	F12	1.6
18	母屋中	F12 1.2(霰雪地型1.6+2.3)	
19	屋根パネル	Y10	0.5
20	結露軽減材(不燃材)－別売－	ポリエチレンフォーム	4.0
21	壁パネル	F12	0.7
22	基板左右	Y10	0.7
23	鼻隠シ前後	Y10	0.7
24	コーナー金具	F12	2.3
25	シャッター(スラット)	Z08	0.6
26	シャッターカバー	F12	0.7
27	シャッターレール	アルミニウム合製	
28	シャッターケース	F12	0.6+1.2
F12→溶融亜鉛めっき銅板(JIS G 3302)			
Y10→溶融亜鉛－5%アルミニウム合金めっき銅板(JIS G 3317)			
Z08→塗装溶融亜鉛めっき銅板(JIS G 3312)			

※運転時のみ使用

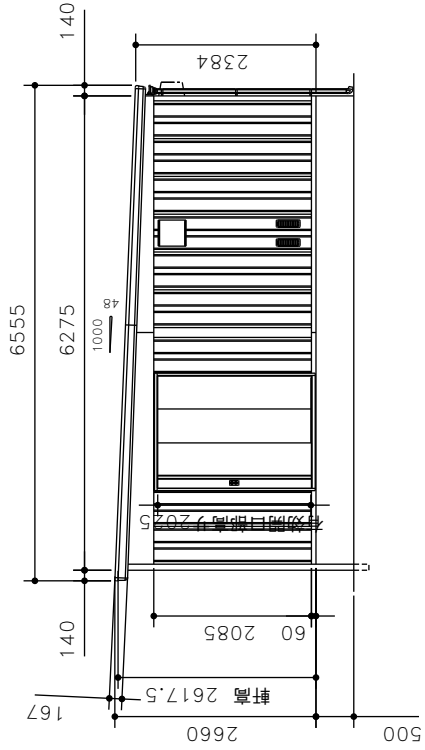
延焼の恐れのある部分も含め
全て同上の仕様とする



西立面



南立面



東立面

1階床面積、床面積
10.890m×6.275m = 68.33475㎡

平面図・立面図 1/100

○有効開口寸法:3342×2118(mm)

○床面積: 68.33㎡(20.71坪)

敷地周辺・敷地出入口見通し写真

写真 A



見通し写真①



写真 B



見通し写真②



写真 C



見通し写真③



現況写真



車庫設置後イメージ



公開による意見の聴取結果

1 利害関係者

許可に係る建築物の敷地の外周およそ 50m の範囲

2 公聴会開催の周知方法

- ・岡山県公報に掲載
- ・右図の範囲の住宅に開催案内をポストイン

3 公聴会の開催日時及び場所

(1) 開催日時

令和 7 年 7 月 3 日 (木)

午後 1 時 30 分～午後 2 時 00 分

(2) 開催場所

赤磐市役所 本庁舎 2 階大会議室

4 公聴会参加人数

4 人 (申請者含む)

5 公聴会で頂いた意見

- ・団地内は路上駐車がが多く、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。
→北側隣地境界から建築物までの距離を 1 m から 1.5m に広げるように対応

【公聴会の開催案内を配布した範囲 (緑の範囲)】



建築物に付属しない独立の自動車車庫に係る許可基準及び対応

(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）にあつては床面積の合計300㎡以下かつ一階以下の部分にあること

○延床面積68.33㎡、鉄骨平家建て

(2) 当該車庫の敷地の周辺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

○最寄りのスーパーが約3km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。

○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の生活は困難である。

○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。

○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。

(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

○申請者が通勤、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

(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

○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1mほど離して計画することで騒音減衰を図る。

○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。

2) ライトグレア

光が周囲の建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、目隠し板の設置を行うこと。

○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、退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。(配置図参照)

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ことにより、周囲に害を及ぼさないようにすること。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。

○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。
○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。

4) 接道条件

(イ)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。

○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。(配置図・写真参照)

(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。

○各自家用車の使用頻度は1日1回程度であり、幅員は5.9mの適切な幅員の道路に接している。

(ハ)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。

○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。(配置図参照)

○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。(見通し写真参照)

(5) その他

自動車車庫の形態及び意匠は周囲の環境等に調和するものとなるよう指導すること。

○色は、屋根周りはシャドーグレー(少し濃い目のグレー)、壁はミストグレー(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。(車庫設置イメージ写真参照)

岡山県建築審査会資料 (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

目 次

1	岡山県建築審査会審査事項	・・・	P1
2	関係条文	・・・	P2
3	園の現状・課題・再編の必要性	・・・	P6
4	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	・・・	P7
5	計画地の選定	・・・	P8
6	付近見取図	・・・	P9
7	用途地域図	・・・	P10
8	配置図	・・・	P11
9	平面図	・・・	P12
10	立面図	・・・	P13
11	断面図	・・・	P15
12	公開による意見の聴取結果	・・・	P17
13	住居の環境の悪化を防止するために必要な措置及び対応	・・・	P17
14	現地写真	・・・	P27

岡山県建築審査会審査事項	
令和7年7月17日	
審 査 事 項	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
適 用 条 文	法第48条第5項ただし書(用途地域制限のただし書許可)
申 請 者 住 所・氏 名	真庭市久世2927-2 真庭市長 太田 昇
敷 地 の 地 名 地 番	真庭市中島143番地27の一部、中島143番地36、惣260番地1
申 請 建 築 物	
申 請 理 由	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ります。 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。
敷 地 面 積	7,764.43㎡
用 途	保育所型認定こども園
建 築 面 積	2,219.49㎡
延 べ 面 積	1,980.25㎡
構 造	木造
階 数	1 階
周 辺 状 況	
各 区 域 ・ 地 域	都市計画区域内(非線引き)、法第22条区域 第一種住居地域(建ぺい率:60%、容積率:200%)
敷 地 の 周 辺 状 況	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である。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、東側は未利用地である。
道 路 状 況	敷地南側は、歩道を含めて幅員11.6mの真庭市道高校南線に面しており、敷地への出入りも当該道路から行う。
申 請 を 認 め る 理 由	
法第48条第5項ただし書	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。
建 築 審 査 会 の 意 見	
別添議事録のとおり	

関係条文

【建築基準法（抜粋）】

（用途地域等）

第四十八条

1～4 略

5 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。

6～14 略

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、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。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、第一号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、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。

一 略

二 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（第一項から第七項までの規定のただし書の規定によるものに限る。）をする場合

17 略

【別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第四十八条関係）】

(ほ)	第一種住居地域内に <u>建築してはならない建築物</u>	一 <u>（へ）項第一号から第五号までに掲げるもの</u> 二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 <u>（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）</u>
(へ)	第二種住居地域内に <u>建築してはならない建築物</u>	一 <u>（と）項第三号及び第四号並びに（り）項に掲げるもの</u> 二 <u>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</u> 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるものの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。） 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

【建築基準法施行令（抜粋）】

（用途地域の制限に適合しない建築物の増築等の許可に当たり意見の聴取等を要しない場合等）

第百三十条

1 略

2 法第四十八条第十六項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗で第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にあるもの
- 二 共同給食調理場（二以上の学校（法別表第二（い）項第四号に規定する学校に限る。）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
- 三 自動車修理工場で第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの

【建築基準法施行規則（抜粋）】

（住居の環境の悪化を防止するために必要な措置）

第十条の四の三 法第四十八条第十六項第二号の国土交通省令で定める措置は、次の表の上欄に掲げる建築物に対応して、それぞれ同表の下欄に掲げるものとする。

一	略
二 令第百三十条第二項第二号に掲げる建築物	イ 調理業務の用に供する部分の床面積は、五百平方メートル以内とすること。 ロ 貨物自動車の交通の用に供する敷地内の通路は、幼児、児童又は生徒の通行の用に供する敷地内の通路と交差しないものとする。 ハ 作業場は、臭気を除去する装置を設けることその他の臭気の発散を防止するために必要な措置を講じること。 ニ 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。 ホ 敷地の貨物自動車の出入口の周辺には、見通しを確保するための空地及びガードレールを設けることその他幼児、児童又は生徒の通行の安全上必要な措置を講じること。 ヘ 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が四メートル以上ある場合においては、この限りでない。 ト ごみ置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。 チ 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、ホの出入口の周辺に設けないこと。 リ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。 ヌ 食品を保管する倉庫その他の設備を設ける場合においては、臭気が当該設備から漏れない構造のものとする。 ル ボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けること。ただし、ボイラーの周囲に当該専用室と遮音上同等以上の効果のある遮音壁を設ける場合においては、この限りでない。
三	略

2～3 略

【国土交通省告示第 190 号（令和元年 6 月 25 日施行）】

建築基準法施行規則第十条の四の三第一項第二号リ及び第三号カの国土交通大臣が定める措置は、次に掲げるものとする。

- 一 室外機には、消音装置を設けることその他の騒音の防止のために必要な措置を講じること。
- 二 室外機の周囲には、遮音壁を設けること。

【技術的助言（令和元年 6 月 24 日付け、国住指第 654 号、国住街第 41 号）】

建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

I 総則・単体規定関係 略

II 集団規定関係 第 1 用途規制の適用除外手続の合理化（法第 48 条第 16 項第 2 号及び規則第 10 条の 4 の 3 関係）

1 住居の環境の悪化を防止するために必要な措置について

（1）略

（2）共同給食調理場

①対象となる建築物

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おける共同給食調理場を対象としている。一般的には、学校給食センターと称されている。

②建築物の規模

調理業務の用に供する床面積は、500 平方メートル以内とすること。なお、調理業務の用に供する部分とは、調理場のほか、調理・配膳に必要な道具の保管庫、食品を保管する倉庫及び給食の配送作業に必要な部分等を指し、調理に直接関係がない職員の事務室、備品の倉庫及びロッカー等は含まないものとして扱ってよい。

③騒音対策

i) 室外機の騒音対策

室外機から発生する騒音対策として、令和元年国土交通省告示第 190 号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

ii) ボイラーの騒音対策

共同給食調理場にボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けるか、専用室と同等以上の遮音効果のある遮音壁を設けること。

④臭気対策

i) 作業場等について

隣地への影響を考慮し、作業場には臭気を除去する装置を設けることとしている。また、食品を保管する倉庫等を設ける場合には、臭気が漏れない構造とすることとしており、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

ii) 排気口について

隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、当該敷地内において排気口から隣地境界線まで 4 メートル以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、調理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

iii) ごみ置場について

発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合、十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

⑤交通負荷

共同給食調理場の業務に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車が随時使用できるようにすること。

また、発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

⑥交通安全対策

いわゆる親子式（共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式）の共同給食調理場における交通安全対策として、当該施設が設けられた学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにすること。また、貨物自動車の出入り口周辺には、道路の見通しを確保するための空地及びガードレールを設けること。さらに、交通誘導員の配置や貨物自動車が行き止まりとなる時間帯と生徒等が行き止まりとなる時間帯とを分離するなど安全上の配慮が必要である。

⑧その他

許可に当たっては、住民の日常的な生活圏域等を勘案し、立地を許容するかどうかを総合的に判断すること。

(3) 略

2・3 略

第2・第3 略

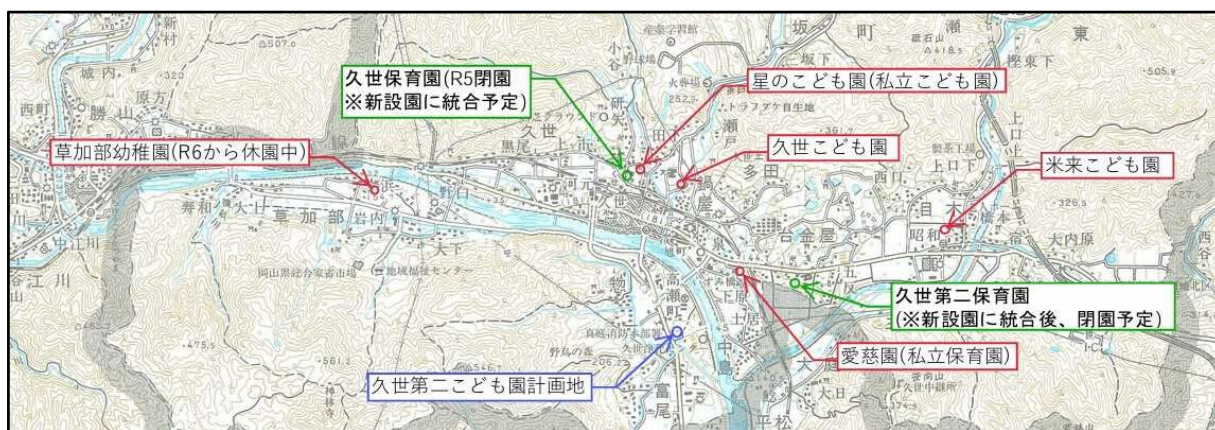
【園の現状・課題・再編の必要性】

真庭市では、近年、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、様々なニーズに応じるために、子育て支援の一層の充実が求められています。

そのような中、真庭市久世地域では昭和41年に竣工し築58年を経過する久世保育園（令和5年度で閉園）と昭和48年に竣工し築51年を経過する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、園再編の必要に迫られています。

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、合わせて現状の保育ニーズに対応するため、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うことで課題の解消を目指すこととしており、久世第二こども園(仮称)の建替えはこの課題を解消するために必須のものとなっております。

＜久世地区幼稚園・保育園・こども園位置図＞



＜定員数について＞

単位：人

園名		利用定員（人）			
		1号認定	2号認定	3号認定	合計
公立	久世第二保育園		50	30	80
	久世こども園	28	120		148
	米来こども園	15	35		50
	草加部幼稚園 (休園中)	20			20
私立	愛慈園			40	40
	星のこども園	12	60	50	122
合計		75	265	120	460

久世地域内の総定員数は将来的な園児数の推移を考慮し休園中の園も含め、現在の460人を超えないこととしております。

久世地区内の入園者数は今後も横ばいで推移し、3歳未満児の利用が増えることが見込まれるため、3歳未満児の受け皿の拡充が必要となっています。

○利用定員案（新こども園開園後）

単位：人

園名		利用定員（人）			
		1号認定	2号認定	3号認定	合計
公立	久世第二こども園 (仮称)	15	75	60	150
	久世こども園	18	100		118
	米来こども園	10	20		30
私立	愛慈園			40	40
	星のこども園	12	60	50	122
合計		55	255	150	460

※1号認定：満3歳から小学校就学前の子どもで、教育を希望

※2号認定：満3歳から小学校就学前の子どもで、保育を必要とする事由に該当

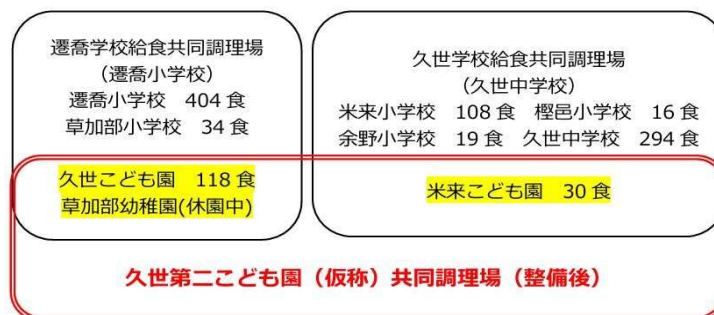
※3号認定：満3歳未満の子どもで、保育を必要とする事由に該当

【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】

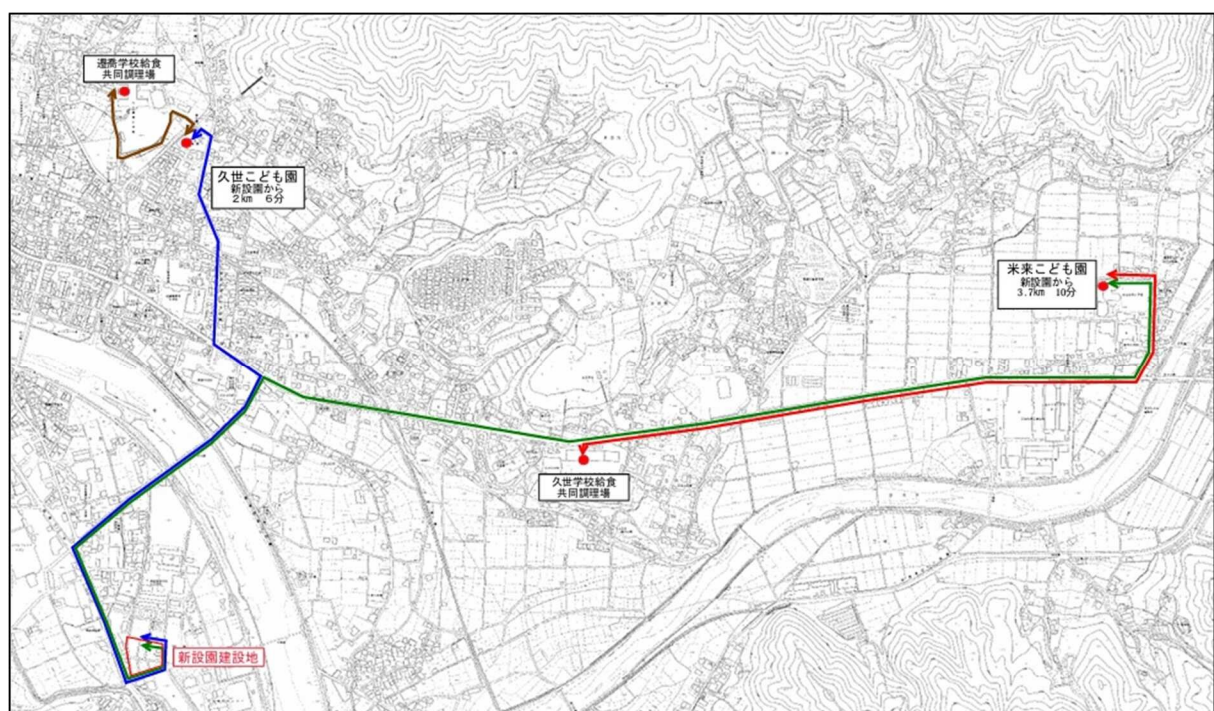
保育園・こども園については「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条第2項及び第4項の規定に基づき内閣総理大臣及び文部科学大臣が定める施設の設備及び運営に関する基準」の規定により自園での調理が基本となっております。

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搬送を行っております。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。

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、園長や保育士、栄養士と調理員が連絡調整など細やかな打合せを行うことができ、アレルギー対応や緊急時などに臨機応変な対応が可能となります。園児に適した「食」を安心して安全に提供できることが可能となります。この整備を行うことにより、真庭市内の小・中学校を含めたすべての共同調理場化ができ、持続可能かつ安全で安定した給食提供の質を向上させることができるため、今回の計画は真庭市にとって重要であると考えております。



＜給食を配送する園の位置と配送ルート＞



【計画地の選定】

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利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。



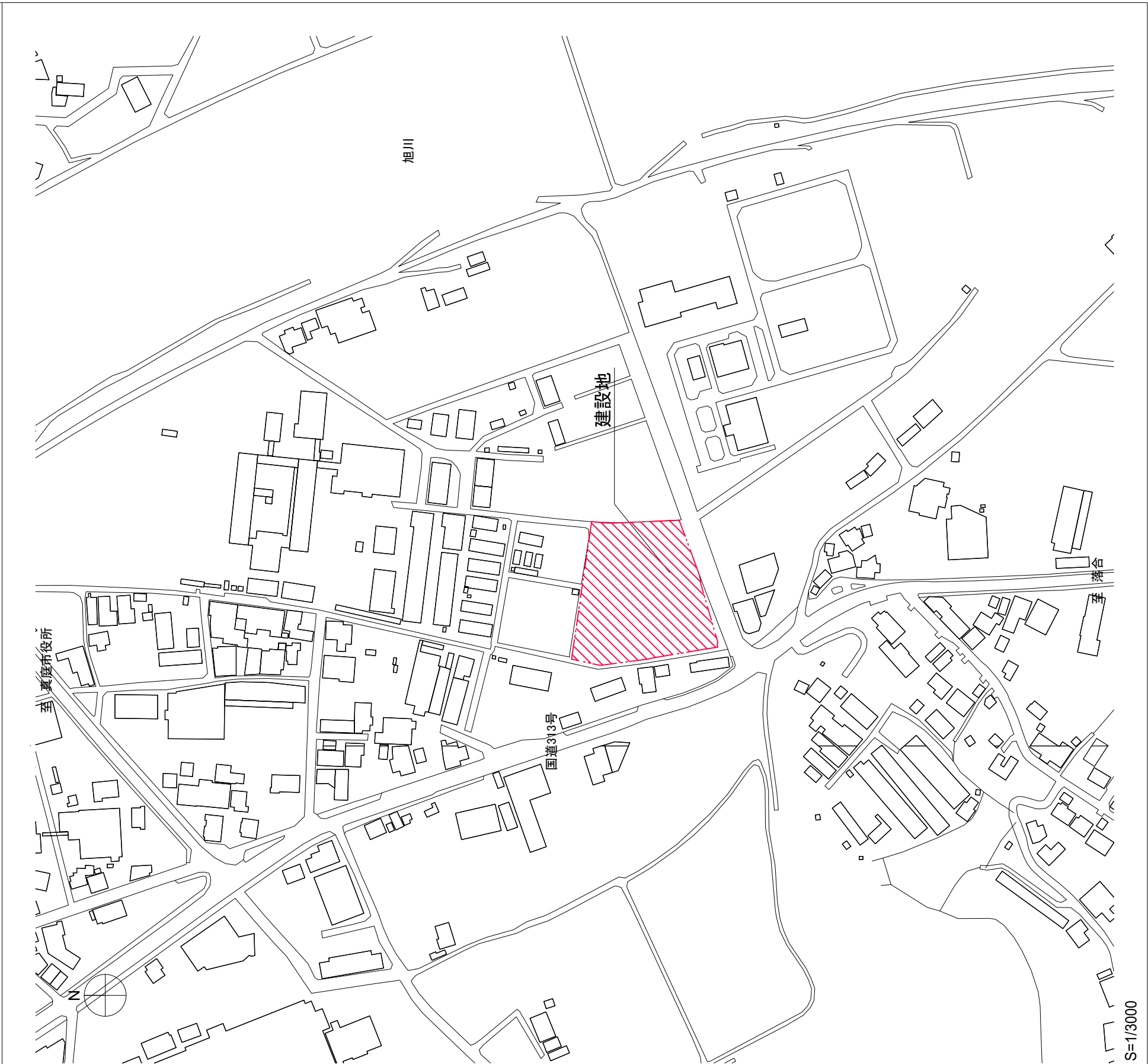
建設候補地 選定表

優先順位	選定項目	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
1	用地	○	○	×	×	○	×	×	○
2	園の配置	×	×	×	○	○	○	×	○
3	面積	×	○	×	○	×	×	○	○
4	保育環境	○	○	○	○	○	○	○	○
5	建設コスト	○	○	×	×	○	×	×	○
6	人口分布	○	○	○	○	×	○	×	○
7	通園距離	○	○	○	○	×	○	×	○
8	周辺道路	×	×	×	×	○	×	○	○
9	渋滞	×	×	×	×	○	×	○	×

建築概要

付近見取図

工 事 名 称		久世第二こども園(仮称)建築工事									
建築主	氏名・住所	真庭市長 太田 昇 〒719-3292 岡山県真庭市久世2927-2 Tel. 0867-42-1111									
設計者	氏名・住所	隈研吾建築都市設計事務所 〒107-0062 東京都港区南青山2-24-8 Tel. 03-3401-7721									
施工者	氏名・住所	未定 〒 Tel.									
着工及び竣工年月日											
48条許可											
開 発											
盛土規制法											
確 認 申 請											
地名地番		岡山県真庭市中島143番地27の一部、中島143番地38、岡山県真庭市惣20(番地)									
都市計画区域		■ 内 □ 外									
日影規制		＜無＞ / 時間 - 時間 (+ m)									
その他の区域・地域等		22条区域、宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)									
道路幅員		[幅員]南側:11.50 m(42条1項道路)[敷地接接地長さ]91.253 m									
敷地面積		約7764.43 m ² (2,348.74 坪)									
用途地域		第一種住居地域									
容 積 率		許容積率 200% 基準容積率 200%									
建 蔽 率		許容建蔽率 60% 基準建蔽率 60%									
その他		――									
主 要 用 途		【建築基準法】 08132 保育所型認定こども園 【消防法】 (六)ハ(3) 保育所型認定こども園									
工事種別		■ 新築 □ 増築 □ 改築 □ 移転 □ 用途変更 □ 大規模の修繕 □ 大規模の模様替え									
建築面積		(2,219.49 m ²) (671.39 坪) 建築率 28.59 %									
延べ面積		(1,980.25 m ²) (599.02 坪)									
容積対象外		地階の住宅部分 (0.00 m ²) (0.00 坪) 共同住宅の共用廊下等 (0.00 m ²) (0.00 坪)									
容積対象		駐車場面積 (0.00 m ²) (0.00 坪) 昇降路の部分 (0.00 m ²) (0.00 坪)									
容積対象		(1,980.25 m ²) (599.02 坪) 容積率 25.51 %									
工事床面積		(1,980.25 m ²) (599.02 坪)									
建物高さ		平均GLより 最高高さ 7,880 m 軒高 7,440 m									
階 数		地上 1 階 地下 0 階 棟屋 0 階									
構造/基礎		木造 / ベタ基礎									
その他											
棟 名		A棟									
棟 区 分		A棟									
用 途		08132 保育所型認定こども園									
消防法		(六)ハ(3) 保育所型認定こども園									
階 数		地上 1 階 地下 0 階 棟屋 0 階									
高さ		設計GL TP142.04 平均GL TP140.86									
平均GLより		最高高さ 7,800 m 軒高 7,440 m 1階床高 1,380 m									
床面積		1,980.25 m ²									
工事種別		新築 木造									
その他		ベタ基礎									
付置義務		付置義務台数 0 台 (計算式 戸 × % = 台)									
自動車		一般駐車場 31 台									
自転車		従業員用駐車場 1 台									
自転車		車いす専用駐車場 1 台									
合計		32 台									
付置義務		付置義務台数 0 台 (計算式 戸 × % + 戸 × %)									
平面式		0 台									
合計		0 台									
合計		0 台									

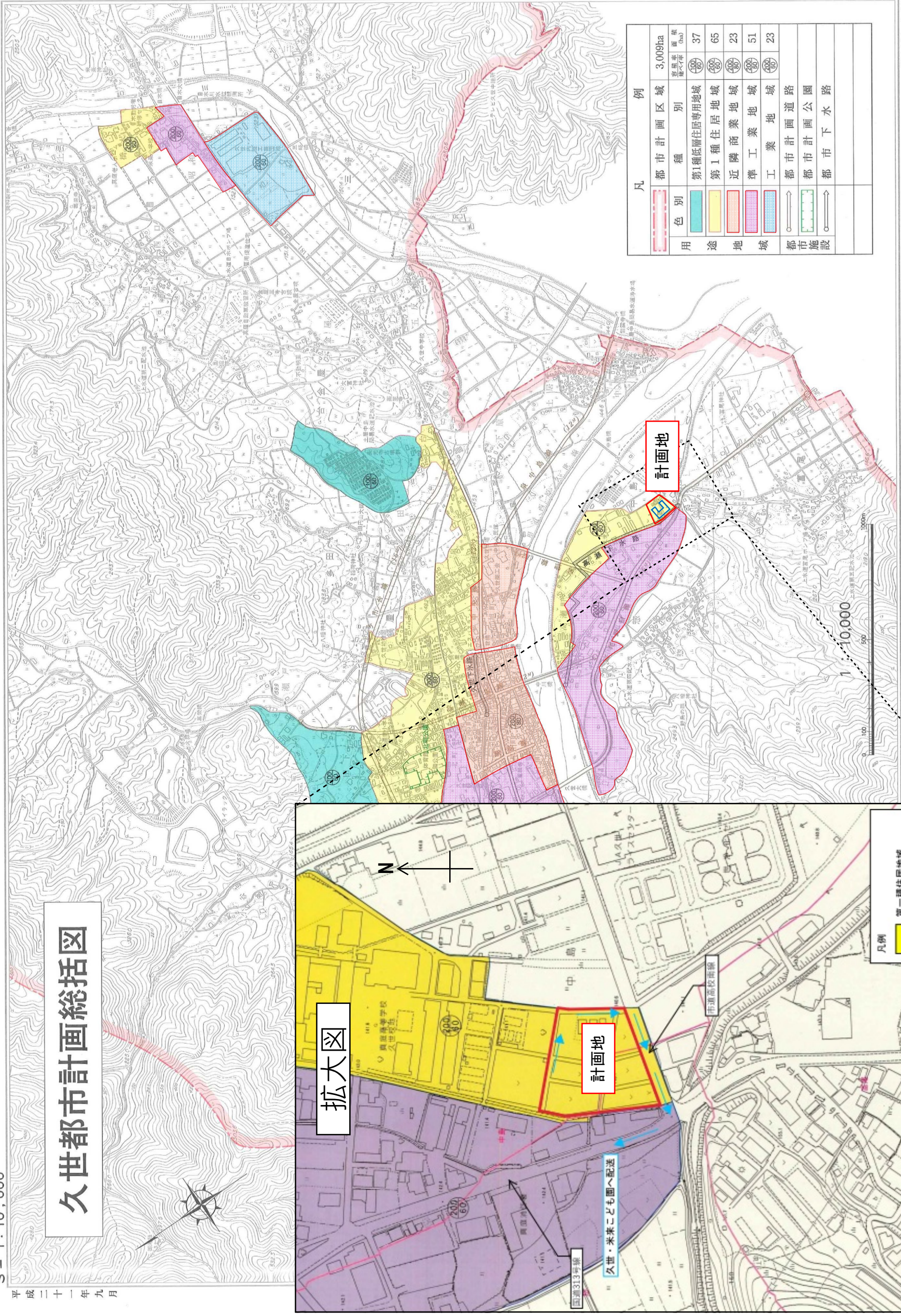


PROJECT TITLE		DRAWING TITLE		DRAWING NO.	
久世第二こども園(仮称)建築工事		建築概要		A-002	
		SCALE		1/—(A3)	
				20250331	

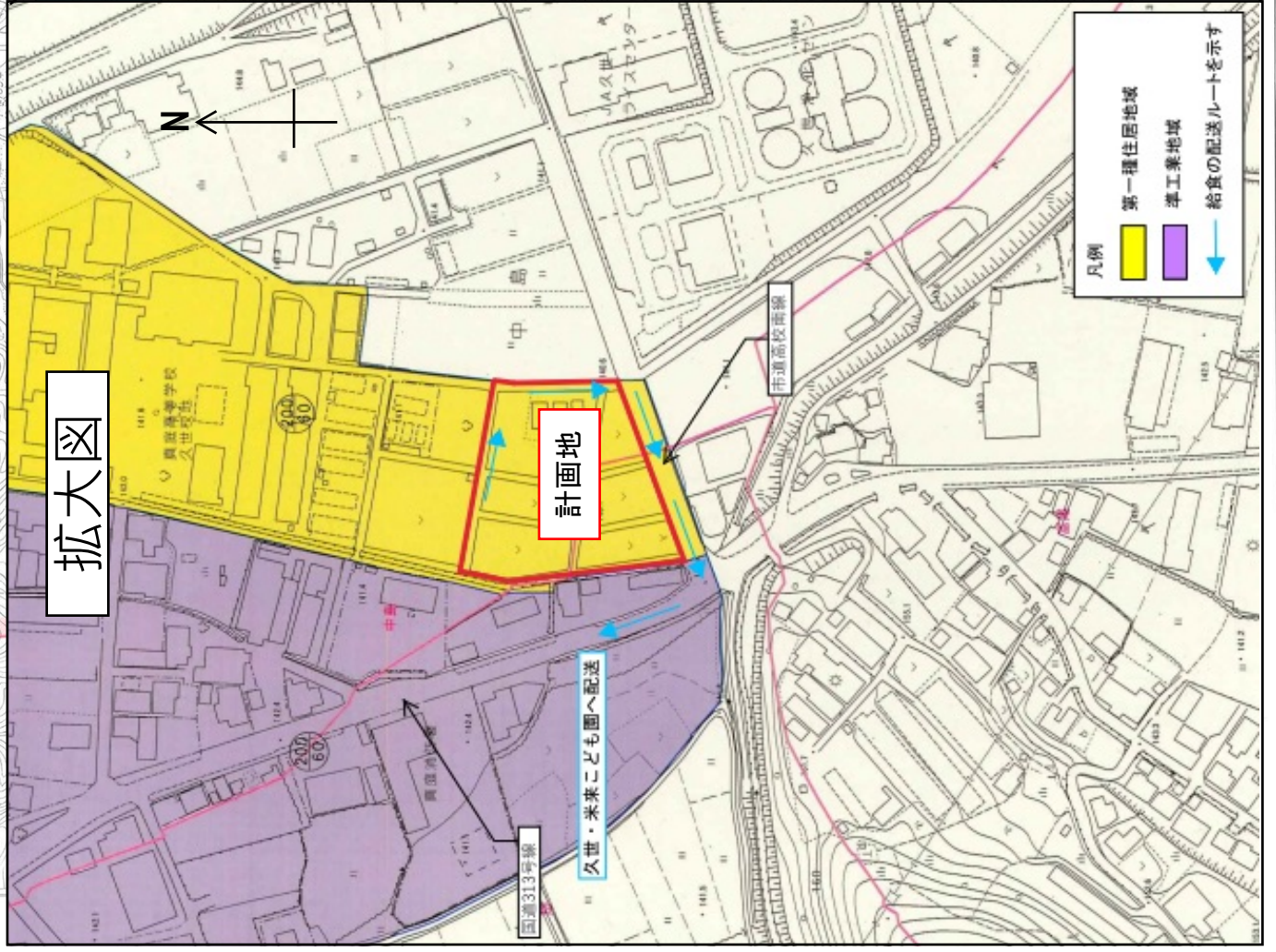
S = 1 : 10 , 000

平成二十一年九月

久世都市計画総括図



拡大図

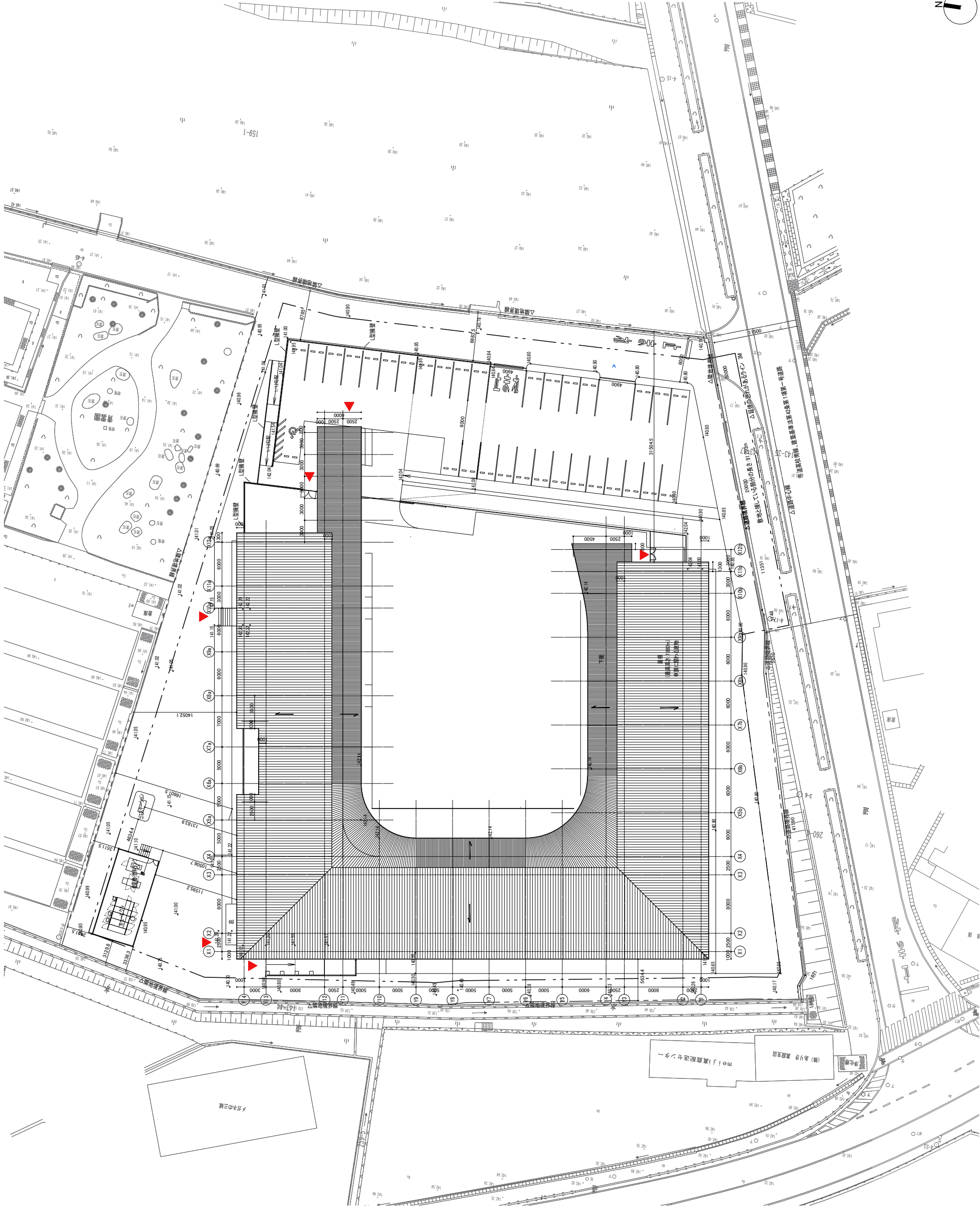


凡 例		例
色 別	種 別	都 市 計 画 区 域
用 途	種 別	3,009ha
地 域	種 別	第1種低層住居専用地域
地 域	種 別	第1種住居地域
地 域	種 別	近隣商業地域
地 域	種 別	準工業地域
地 域	種 別	工業地域
都 市 計 画 道 路	種 別	都 市 計 画 道 路
都 市 計 画 公 園	種 別	都 市 計 画 公 園
都 市 計 画 下 水 路	種 別	都 市 計 画 下 水 路

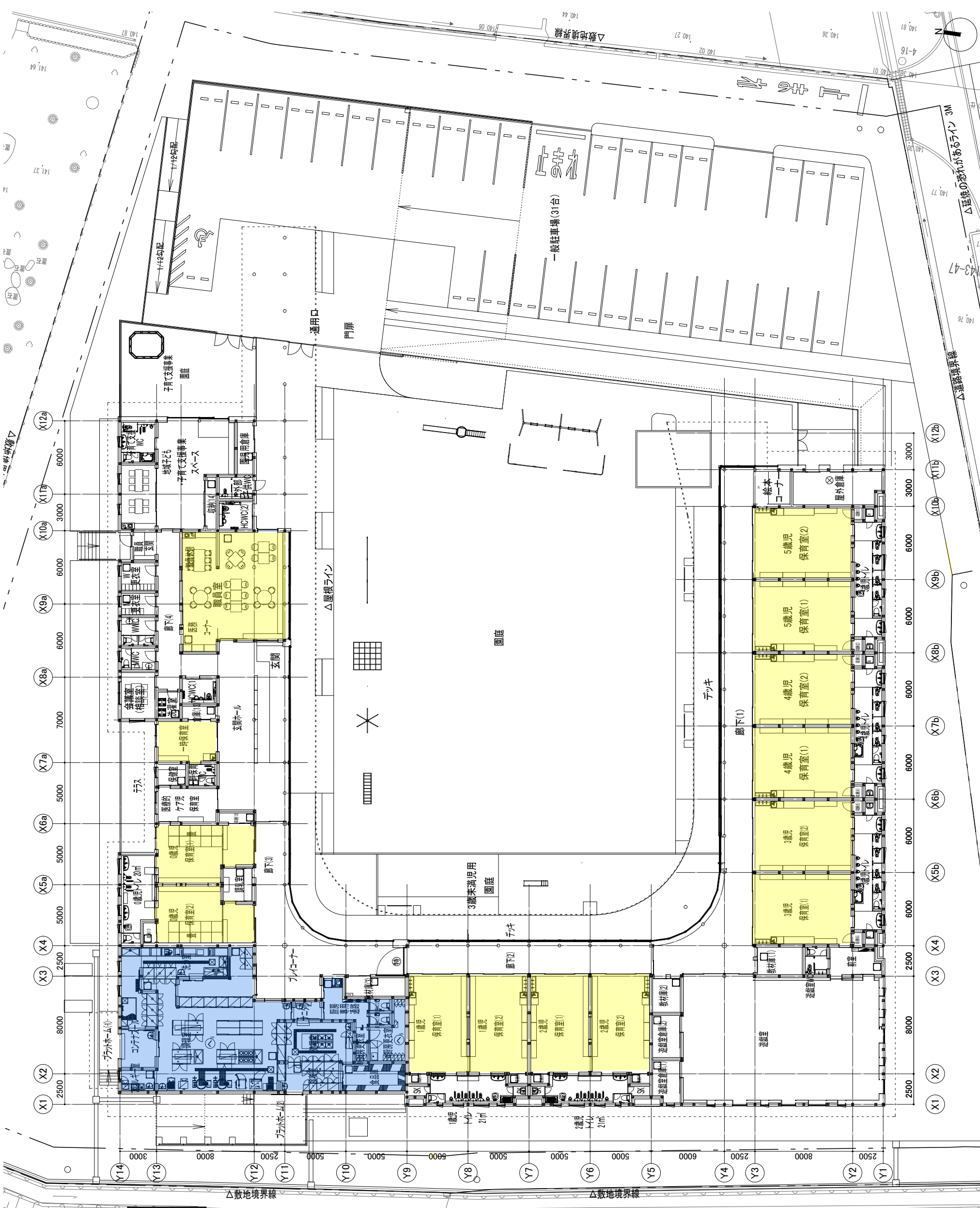
申請建物
名称:久世第二こども園
用途:保健所型認定こども園
建築面積:2219.49㎡
延べ床面積:1980.25㎡
構造:木造
最高高さ:7880mm
最高軒高:7440mm

凡例

▲ 建物・敷地出入口



PROJECT TITLE 久世第二こども園(仮称)建築工事		DRAWING TITLE 配置図	DRAWING NO. A-019
		SCALE 1/500(A3)	2025.03.31

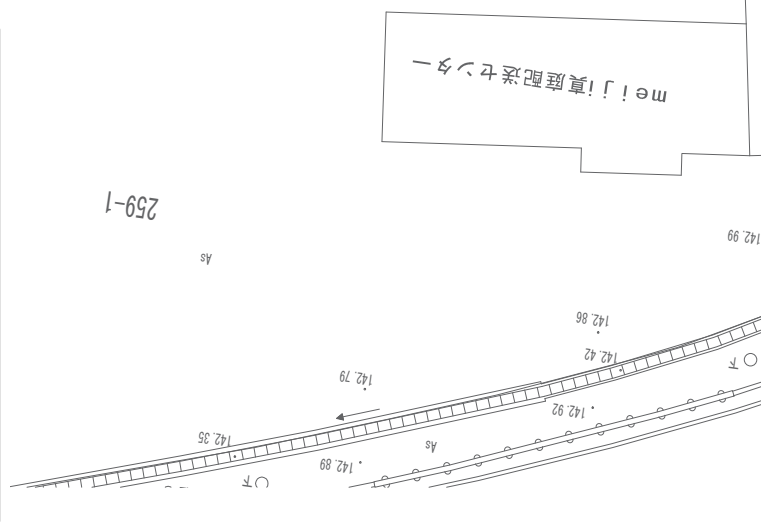


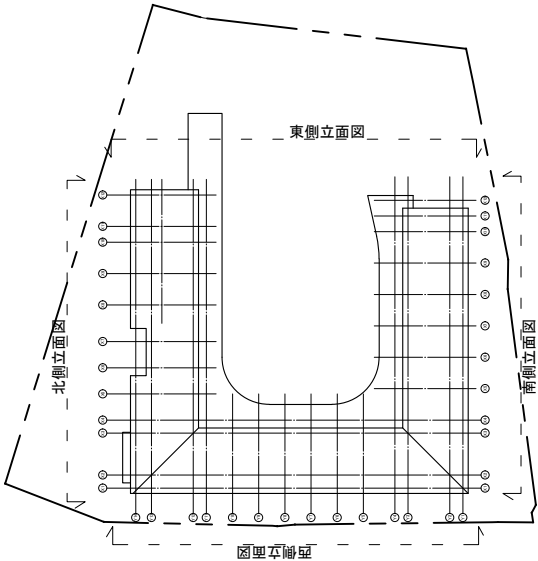
凡例

：ランチルーム（保育室、職員室）を示す

：共同調理場部分を示す

イ	作業所	182.061㎡
	調理室	
	処理室	
	検収室	
	洗浄室	
ハ	コンテナプール	
	前室	
	倉庫	13.35㎡
ニ	食品庫	
	厚生施設	18.54㎡
	M厨房更衣室	
	W厨房更衣室	
	厨房WC (1)	
ホ	厨房WC (2)	
	その他	16.7㎡
	サニタリー	
<	厨房専用通路	
	合計	230.651㎡

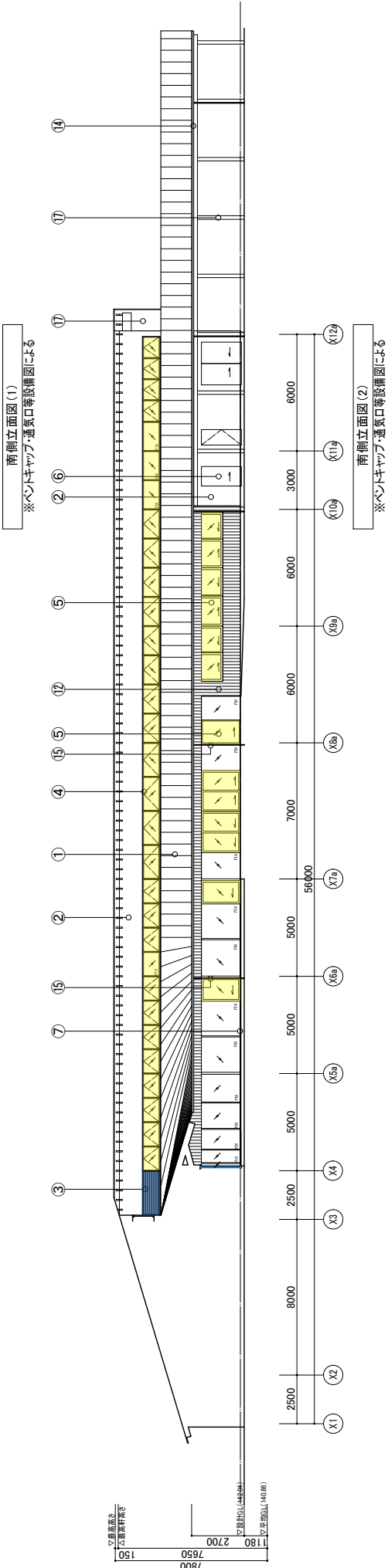
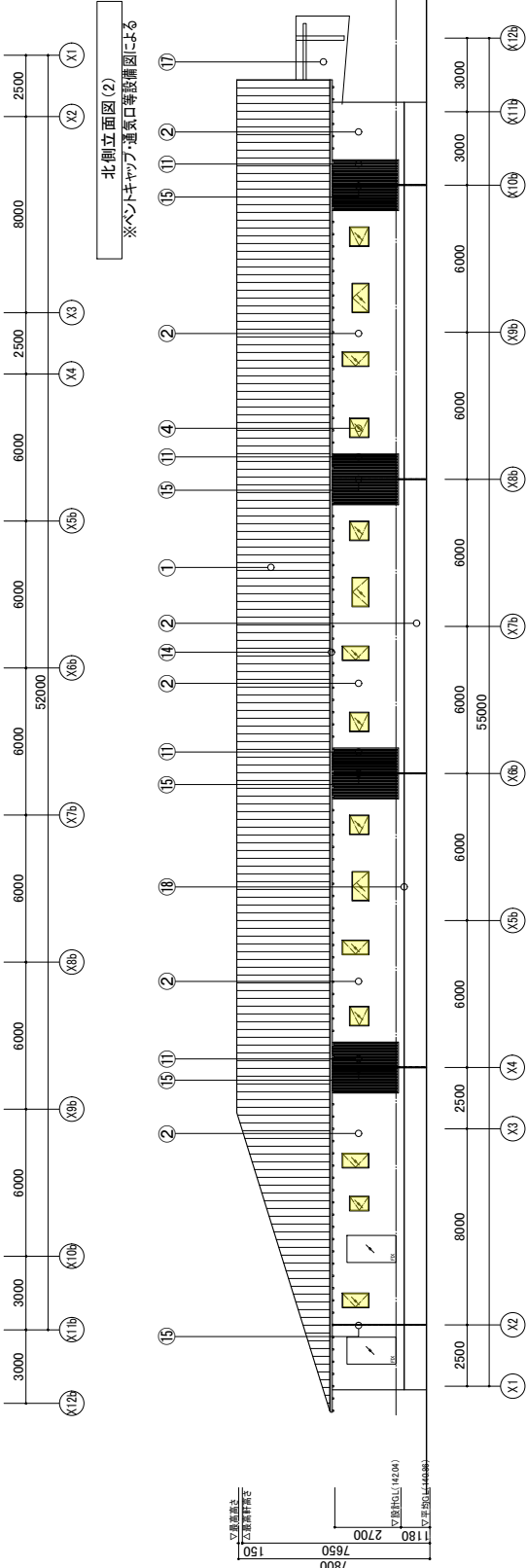
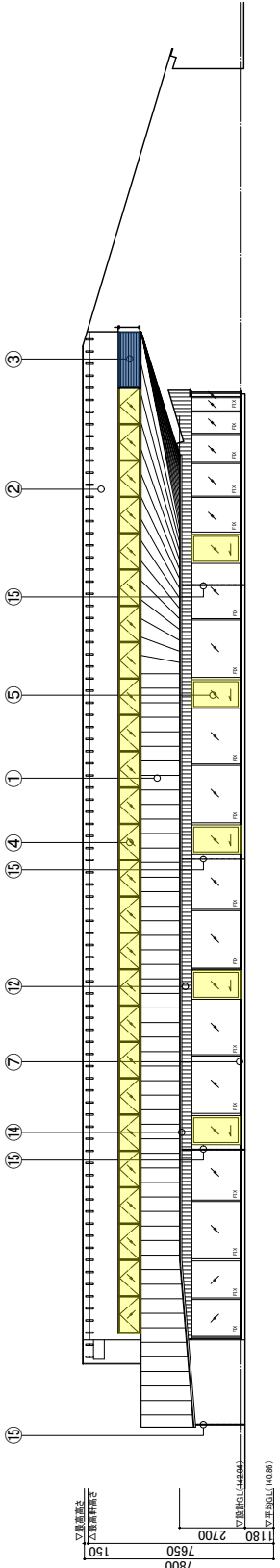
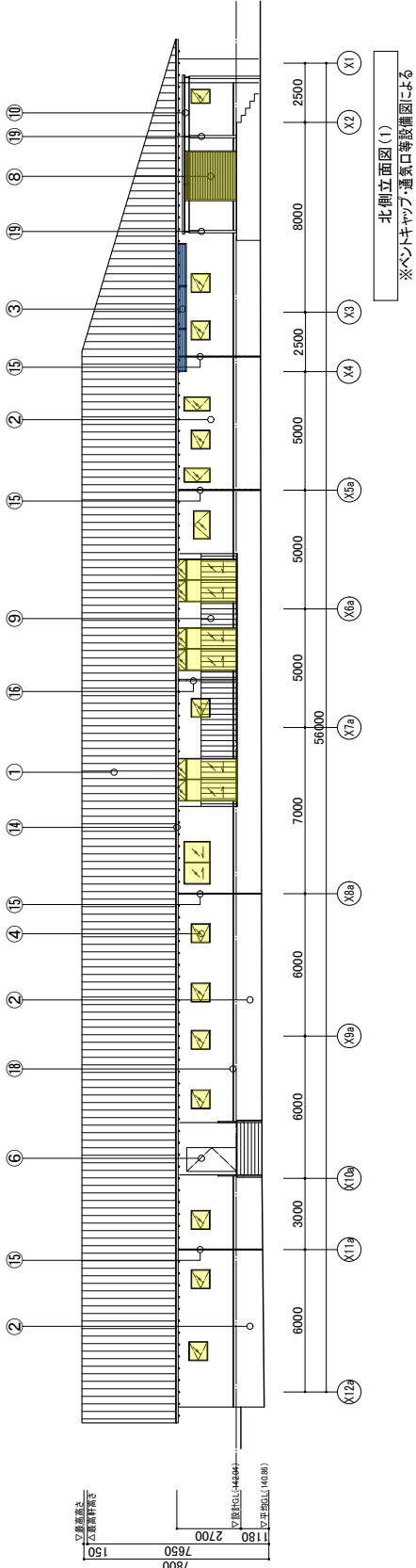




凡例

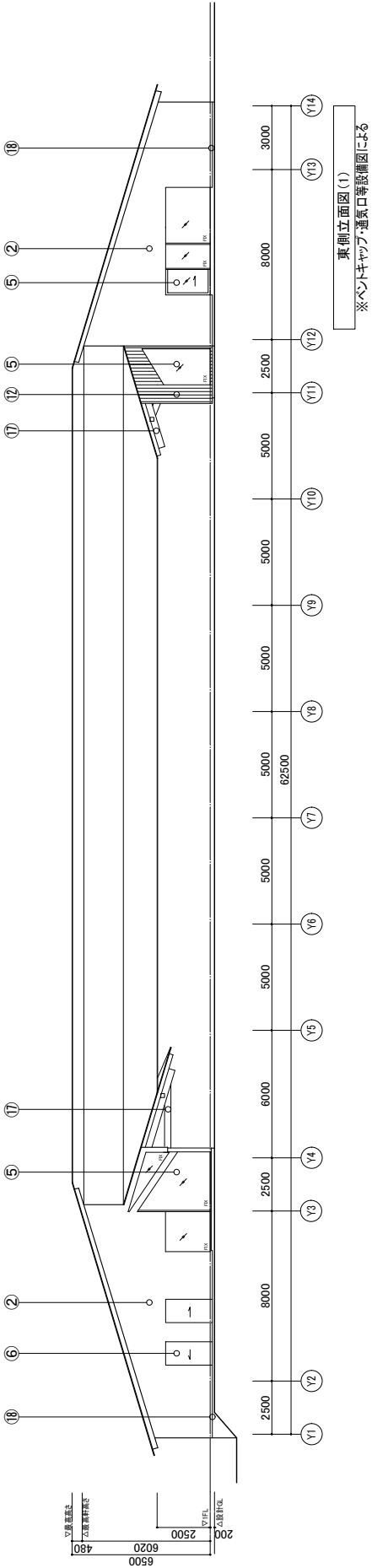
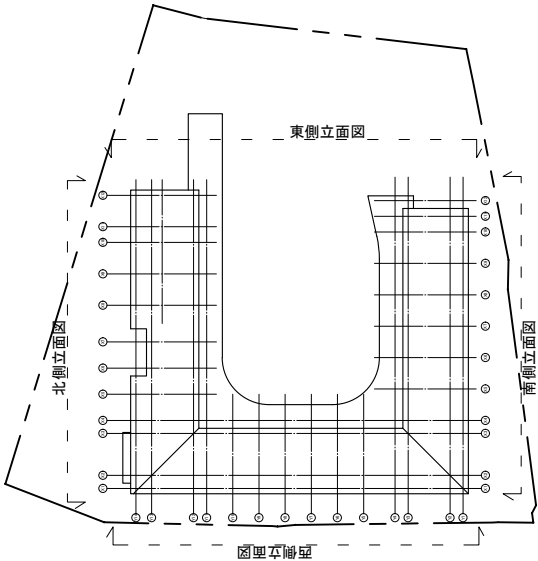
開口部 (窓・シャッター・SS を示す)

給排気口 (フード・ガラリを示す)



凡例	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲
①	金属屋根: カラーガルバリウム鋼板0.4 縦ハゼ葺き	サッシ: アルミ電飾二次着色	サッシ: 木製	サッシ: 木製	建具: 電動スチール製シャッター	建具: アルミ電飾二次着色	建具: 電動スチール製シャッター	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色	建具: アルミ電飾二次着色
②	外壁: 外装断熱材E	サッシ: 木製	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具
③	ガラリ: アルミ製	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具	建具: 鋼製建具

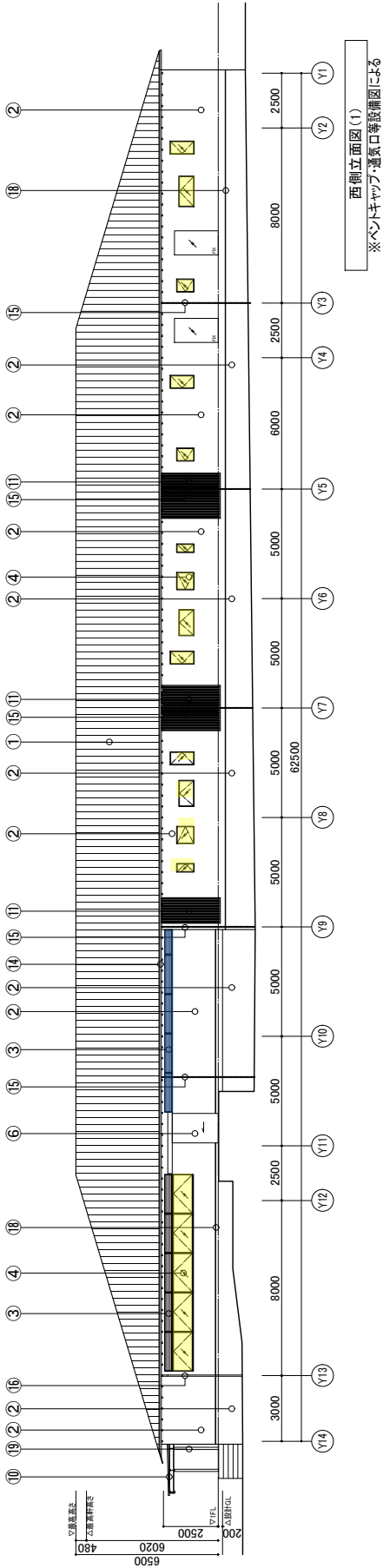
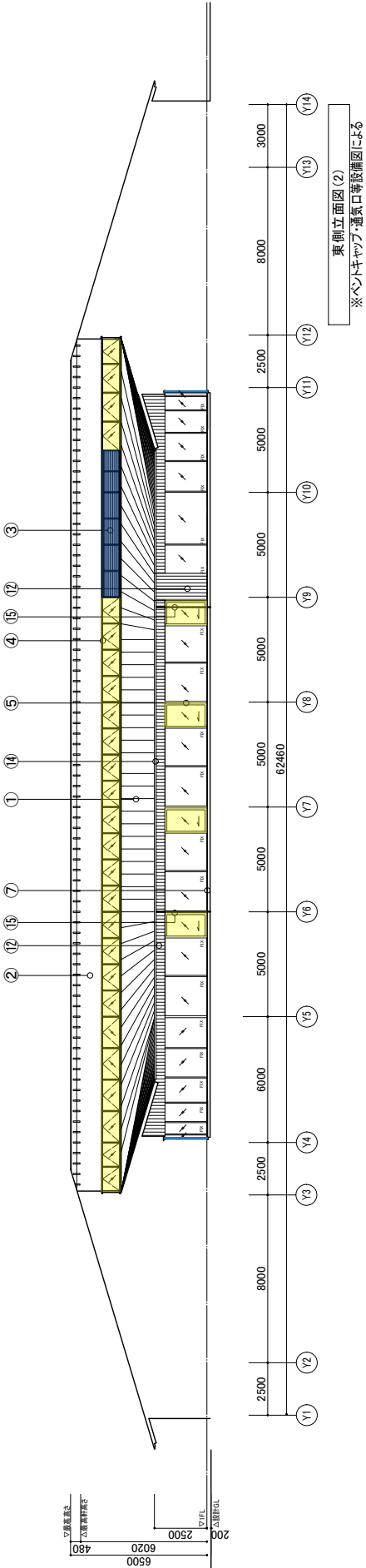
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DRAWING NO.
久世第二こども園(仮称)建築工事	立面図 (1)	A-022
	SCALE	1/300(A3)
		2025.03.31



凡例

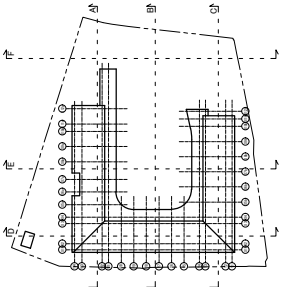
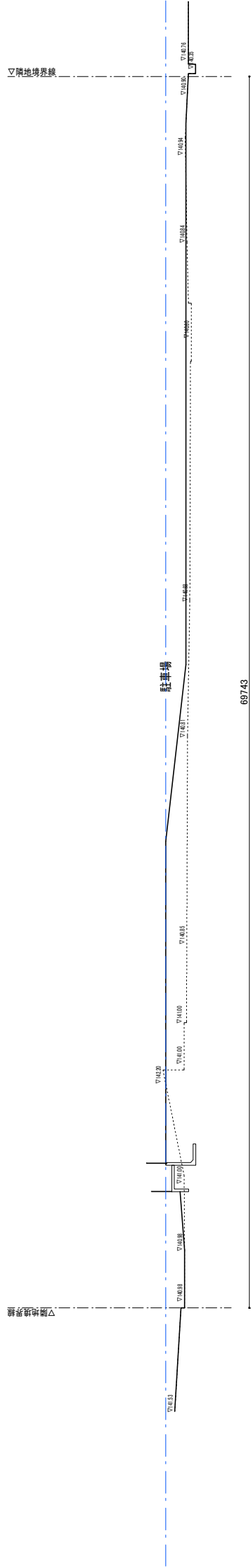
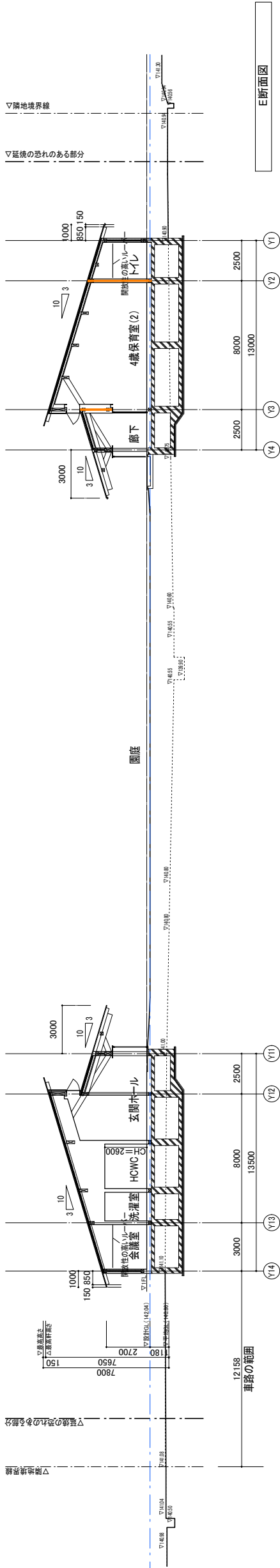
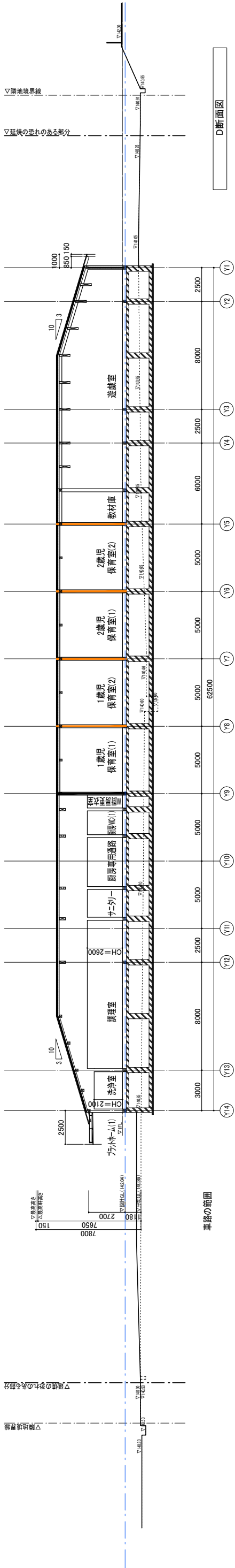
: 開口部 (窓・シャッター・SS を示す)

: 給排気口 (フード・ガラリを示す)



凡例	④	⑧	⑫	⑮	
① 金属屋根:カラーガルバリウム鋼板0.4 縦はぜ葺き	⑤ サッシ:木製	⑨ フェンスA: 朝日スチール工業株 AR-A1500-MS マイルドブラウン 同等品	⑬ ルーバー:スチ種300	⑰ 木材保護塗装	
② 外壁:外装薄塗材E	⑥ 建具:鋼製建具 フッ素樹脂焼付塗装	⑩ 庇:SS折板	⑭ 軒樋:ガルバリウム鋼板型	⑱ 見切り	
③ ガラリ:アルミ製	⑦ デッキ:人工木デッキ材	⑪ 室外欄目隠し:アルミ建材ルーバー	⑮ 鎖樋	⑲ 耐火塗料	
	④ サッシ:アルミ電飾二次着色	⑧ 建具:電動スチール製シャッター	⑫ 外壁:珪目板	⑮ 壁樋:アルミハンドレス60φ 焼付塗装	

PROJECT TITLE		DRAWING TITLE		DRAWING NO.	
久世第二こども園(仮称)建築工事		立面図 (2)		A-023	
		SCALE		1/300(A3)	
				2025.03.31	



凡例	記号	仕様	仕様
防火区画 (壁 防煙区画・共同区画)	——	114条区画 (防火上主要な調仕切り)	
防煙区画 (調仕切り壁)	---	延焼の恐れのある部分	
防煙区画 (煙れ量500以上)	---	浸水ライン	
防煙区画 (煙れ量300以上・不燃物閉鎖)	---		

備考：防火区画は防火区画手仕様
備考：防火区画は防火区画手仕様

PROJECT TITLE 久世第二こども園(仮称)建築工事		DRAWING TITLE 断面図(2)	DRAWING NO. A-025
		SCALE 1/300(A3)	2025.03.31

公開による意見の聴取結果

1 利害関係者

許可に係る建築物の敷地の外周およそ 50m の範囲

2 公聴会開催の周知方法

- ・岡山県公報に掲載
- ・右図の範囲の建築物に開催案内を配布
- ・計画敷地に開催案内を掲示

3 公聴会の開催日時及び場所

(1) 開催日時

令和 7 年 7 月 10 日 (木)

午後 1 時 30 分～午後 2 時 30 分

(2) 開催場所

真庭市久世 2932 番地 5

久世公民館 3 階視聴覚室

4 公聴会参加人数

2 人

5 公聴会で頂いた意見

- ・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。

【公聴会の開催案内を配布した範囲】



住居の環境の悪化を防止するために必要な措置及び対応

(規則第10条の4の3表第二号、R元.6.24付け国住指第654号 技術的助言)

【審査項目】

- ① 対象となる建築物
- ② 建築物の規模
- ③ 騒音対策（室外機の騒音対策、ボイラーの騒音対策）
- ④ 臭気対策（作業場等について、排気口について、ゴミ置場について）
- ⑤ 交通負荷
- ⑥ 交通安全対策
- ⑦ その他（浸水・洪水対策）
- ⑧ その他（用途地域の変更など）

①対象となる規模

政令	共同給食調理場（二以上の学校（法別表第二（い）項第四号に規定する学校に限る。）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
技術的助言	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おける共同給食調理場を対象としている。一般的には、学校給食センターと称されている。

対 応

○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る。

※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るが、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う。

②建築物の規模

規則	調理業務の用に供する部分の床面積は、500㎡以内とすること
技術的助言	調理業務の用に供する床面積は、500㎡以内とすること。なお、調理業務の用に供する部分とは、調理場のほか、調理・配膳に必要な道具の保管庫、食品を保管する倉庫及び給食の配送作業に必要な部分等を指し、調理に直接関係がない職員の事務室、備品の倉庫及びロッカー等は含まないものとして扱ってよい。

対 応

○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。

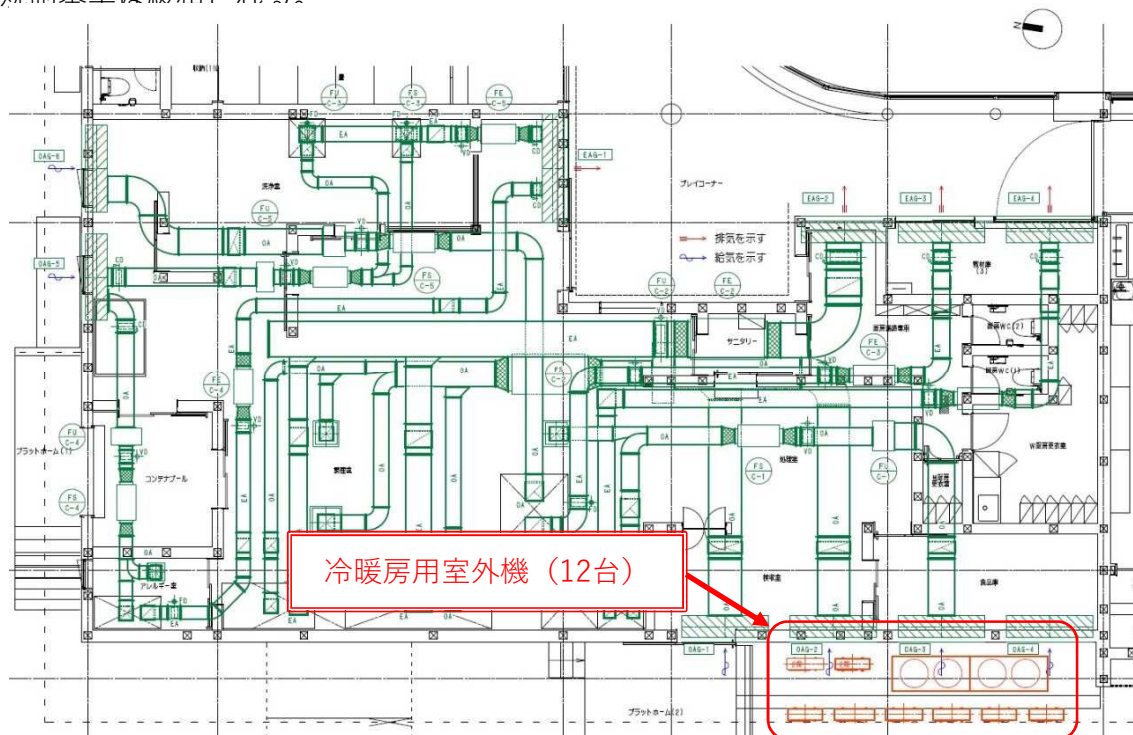
③－ 1 騒音対策（室外機の騒音対策）

規則	電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置（R1告示第190号）を講じること
技術的助言	室外機から発生する騒音対策として、R1告示第190号に定める措置を講じることとなるが、具体的には、室外機に消音装置をつけること、駆動音が小さい室外機とすることなどの騒音の防止のために必要な措置を講じることが必要である。

対 応

○冷蔵庫及び冷凍庫は室外機はない。

○冷暖房設備の室外機は低騒音低振動型を選択し、周辺への機器の場所で60dB以下に抑えるように計画している。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る。

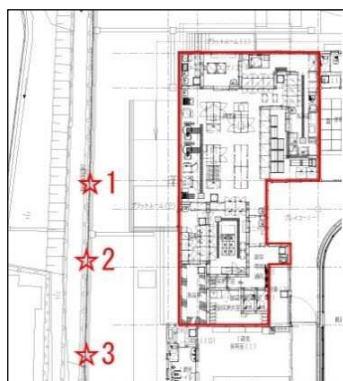


【真庭市における騒音規制法に基づく騒音の規制地域、規制基準等】

第2種区域（第一種住居地域）の昼間の騒音規制基準：60デシベル以下

第3種区域（準工業地域）の昼間の騒音規制基準：65デシベル以下

【現状の騒音測定結果と予想騒音計算結果】



☆1	現 状：45.0dB 予想騒音：49.3dB
☆2	現 状：45.0dB 予想騒音：52.3dB
☆3	現 状：45.0dB 予想騒音：50.2dB

騒音レベル(dB)	程度例
140	ジェットエンジンの近く
120	肉体的苦痛の限界 聴覚としての限界
100	バイク加速時1mの距離 車クラクションから3mの距離
80	電車のガード下 地下鉄内
60	街頭、タイプ室 デパート内、普通の会話
40	静かなオフィス 静かな住宅街のラジオ
20	深夜の郊外住宅地 ささやき声
0	呼吸の音 感覚の限界

③－２騒音対策（ボイラーの騒音対策）

規則	ボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けること。 ただし、ボイラーの周囲に当該専用室と遮音上同等以上の効果のある遮音壁を設ける場合においては、この限りでない。
技術的 助言	共同給食調理場にボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けるか、専用室と同等以上の遮音効果のある遮音壁を設けること。

対 応

○ボイラーを設けない。

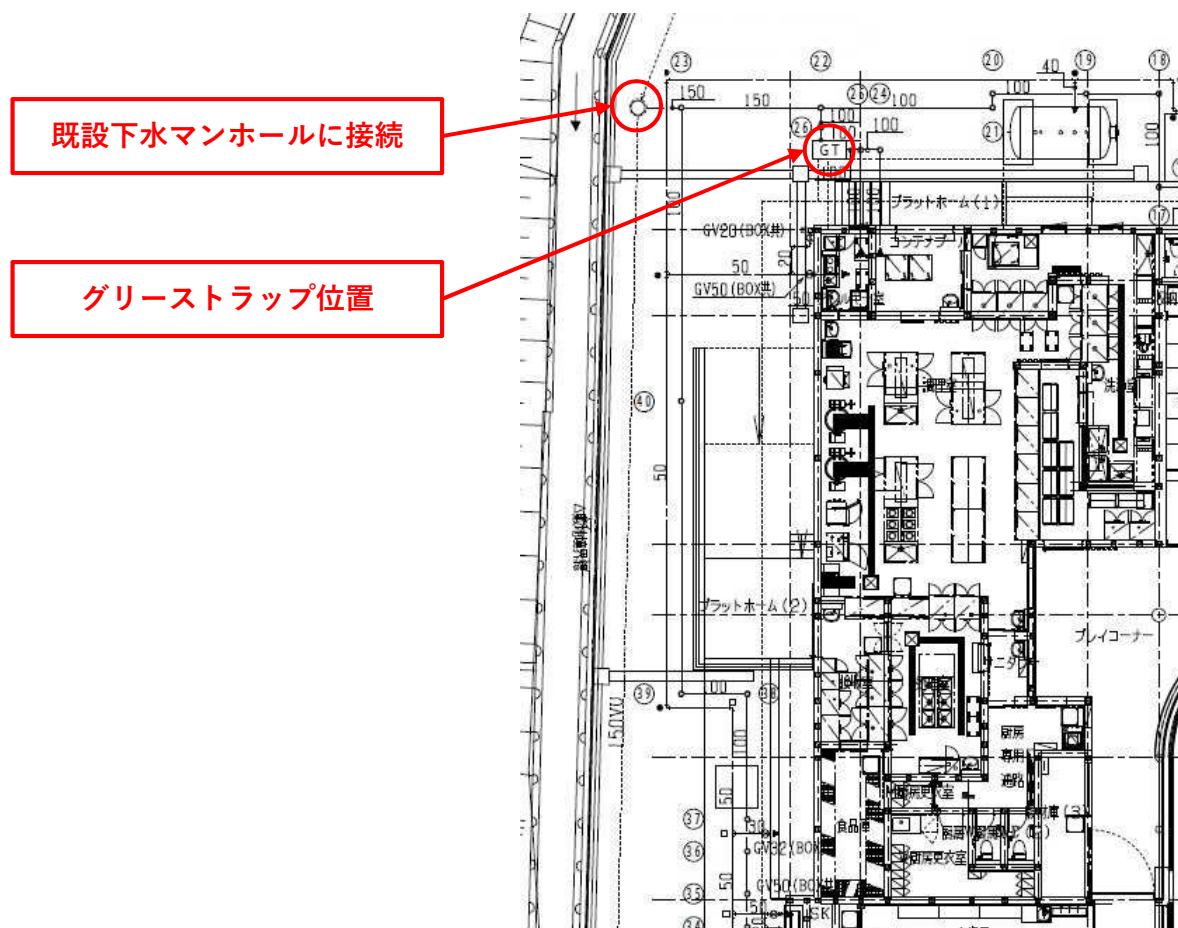
④－１臭気対策（作業場等について）

規則	作業場は、臭気を除去する装置を設けることその他の臭気の発散を防止するために必要な措置を講じること。 食品を保管する倉庫その他の設備を設ける場合においては、臭気が当該設備から漏れない構造のものとすること。
技術的 助言	隣地への影響を考慮し、作業場には臭気を除去する装置を設けることとしている。 また、食品を保管する倉庫等を設ける場合には、臭気が漏れない構造とすることとしており、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理を前提としていることを念のため申し添える。

対 応

○脱臭装置等は設けないが、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る。

○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、下水道へ放流する。

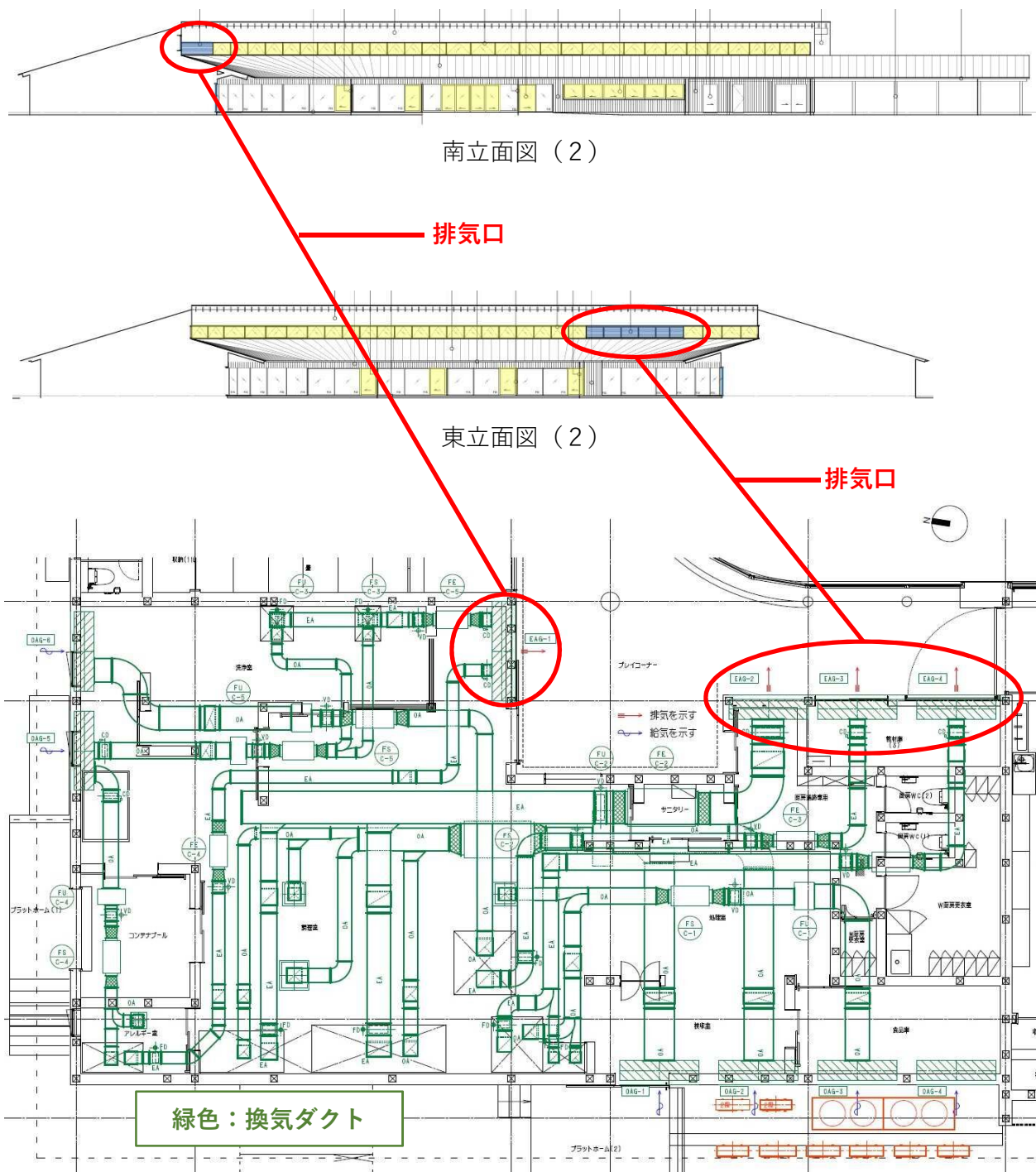


④－２ 臭気対策（排気口について）

規則	排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4m以上ある場合においては、この限りでない。
技術的 助言	隣地への影響を考慮し、排気口は、道路に向けて設けること。ただし、当該敷地内において排気口から隣地境界線まで4m以上の距離がある場合、その空地に向けて設置することも可としている。 なお、排気口は、居室内の換気を目的として設けられるものは想定しておらず、調理等により発生する臭気を排出するために設けられるものを想定している。

対 応

○排気口は隣地境界線から水平距離が4 m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している。

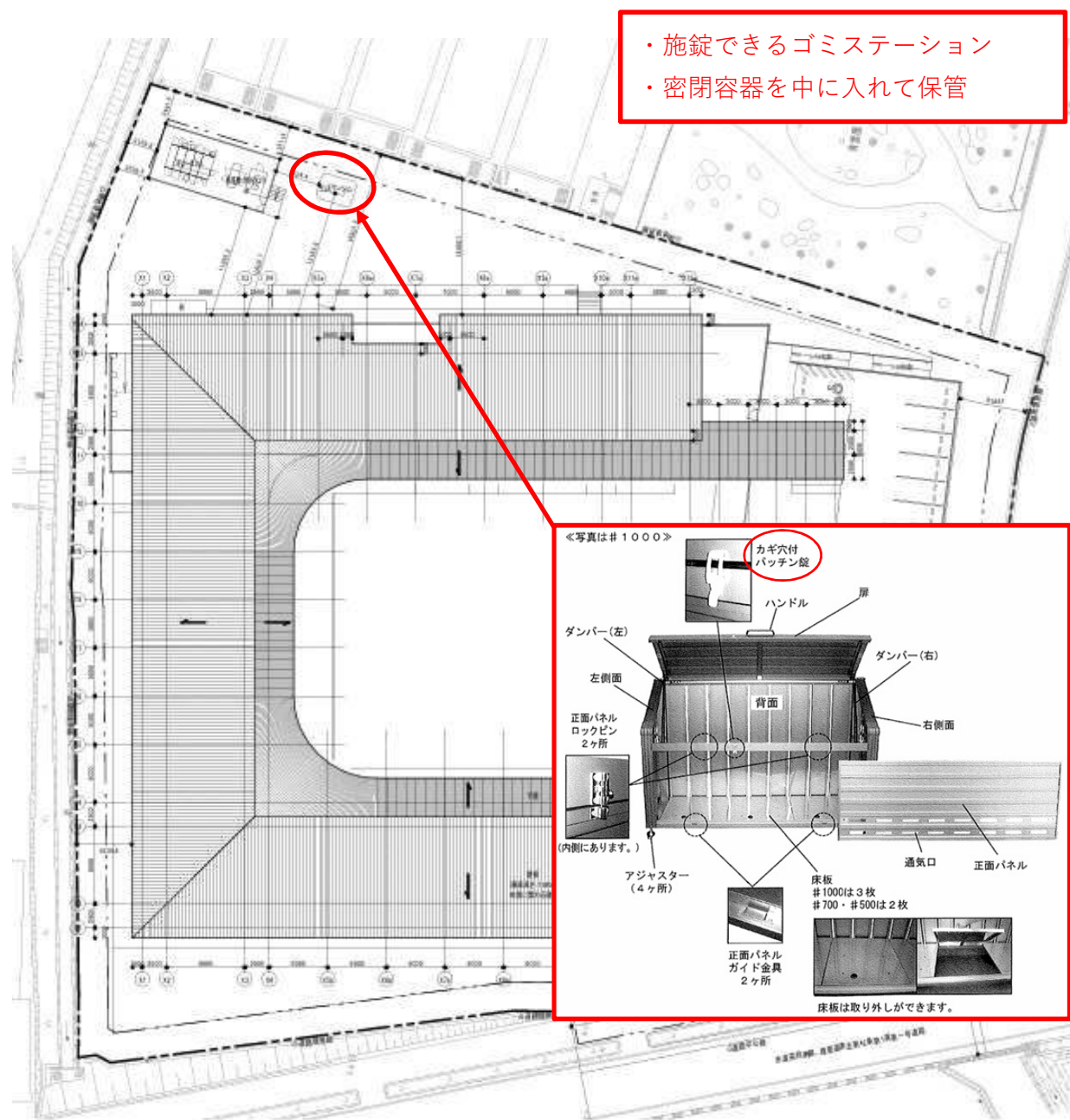


④－ 3 臭気対策（ゴミ置場について）

規則	ごみ置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。
技術的 助言	発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、原則、ごみ置場は屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、周辺への臭気の発散が抑えられることから、屋外に設けることができる。この場合十分な容量の容器とし、ごみが容器外に置かれることがないようにする必要がある。 ごみ置場については、臭気対策として期待される効果を発揮するため、定期的な清掃や適切な維持管理が前提であることを念のため申し添える。

対 応

○ごみ置場は屋外へ設けるように計画しているが、密閉容器を施錠出来るゴミステーションに保管する。

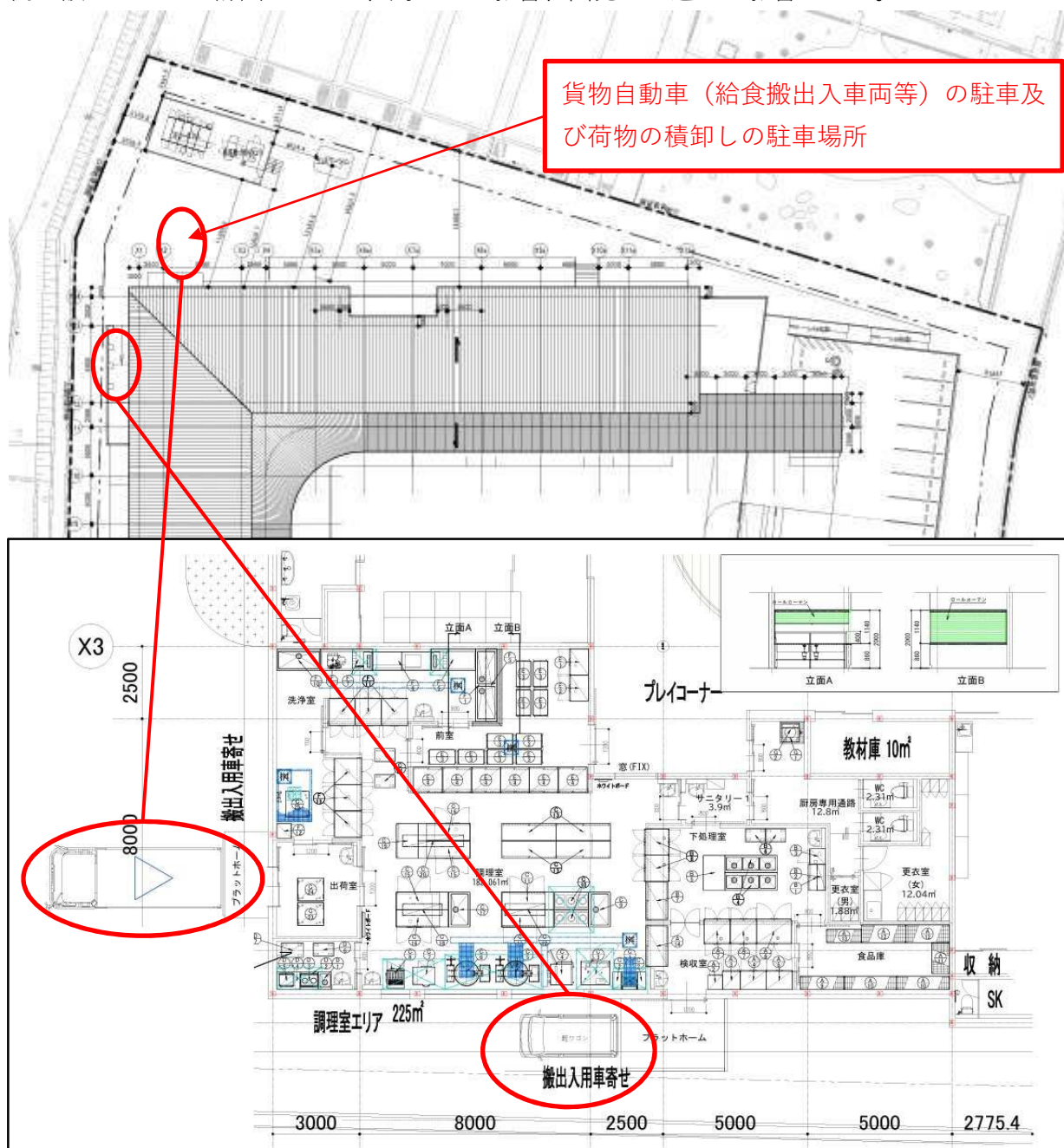


⑤交通負荷

規則	敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。
技術的助言	共同給食調理場の業務に必要な物品の搬入時における貨物自動車の路上駐車を防止するため、貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。 当該駐車施設は、区画されたものである必要はないが、貨物自動車の駐車及び積卸しの用に供する駐車施設である旨の注意書きを記載した看板を設けること等により、貨物自動車が随時使用できるようにすること。 また、発生する交通負荷に対応するため、敷地の出入口は、交差点やバス停の近接部等といった道路交通の支障となる場所や急勾配の道路等といった自動車の出入りが困難な場所を避ける等、交通への影響が少ない場所に設けることが望ましい。

対 応

○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に設けるように計画しており、周辺への影響、園児への送迎の影響はない。

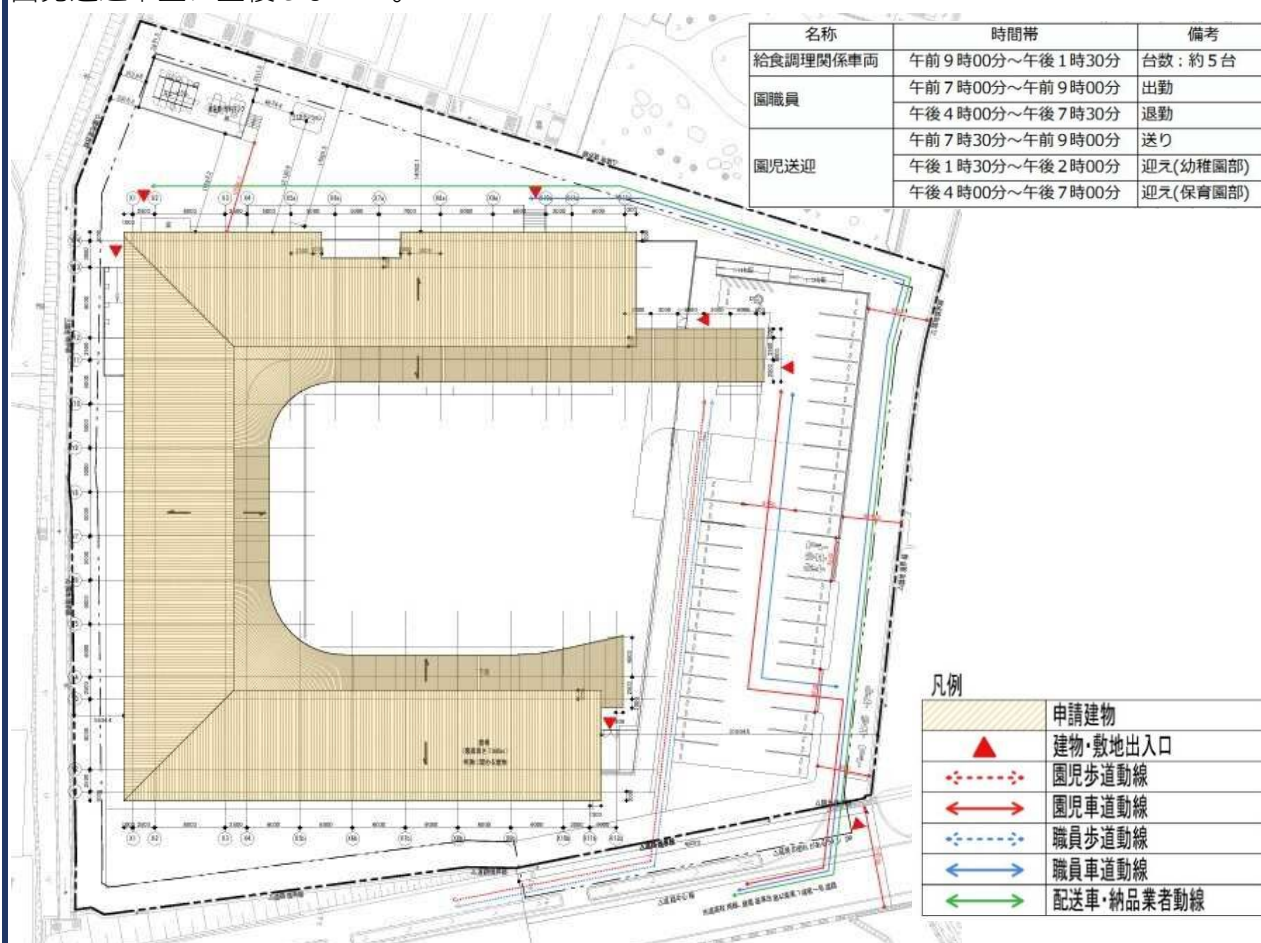


⑥交通安全対策

規則	貨物自動車の交通の用に供する敷地内の通路は、幼児、児童又は生徒の通行の用に供する敷地内の通路と交差しないものとする。
技術的助言	いわゆる親子式（共同給食調理場が設けられている学校だけでなく、近隣の学校へも給食を提供する方式）の共同給食調理場における交通安全対策として、当該施設が設けられた学校の生徒等の動線と貨物自動車の動線とが交差しないようにすること。

対 応

○園舎北側のみを共同給食調理場関係車両通行エリアに計画しており、敷地出入口についても車両（給食調理関係車両、園職員車両、園児送迎車両）と歩行者（園職員、園児）の動線が交錯しないようエリア分けを明確にしている。また、車両の通行時間帯についても給食調理関係車両と園児送迎車量は重複しません。



規則	敷地の貨物自動車の出入口の周辺には、見通しを確保するための空地及びガードレールを設けることその他幼児、児童又は生徒の通行の安全上必要な措置を講じること。道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、(ホ)の出入口の周辺に設けないこと。
技術的助言	また、貨物自動車の出入り口周辺には、道路の見通しを確保するための空地及びガードレールを設けること。さらに、交通誘導員の配置や貨物自動車が行き通る時間帯と生徒等が行き通る時間帯とを分離するなど安全上の配慮が必要である。

対 応

○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通行の安全な措置は講じられている。
○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。

⑦その他（浸水・洪水対策）

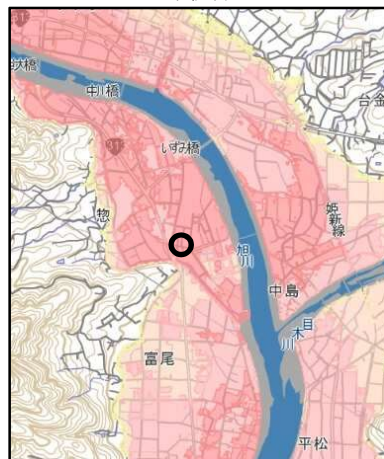
○当該敷地については洪水浸水想定区域であり、規模L1において浸水深が1.18mと想定されている。このため基礎形状等を検討し浸水深をクリアできる計画としている。

○規模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する。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。

おかやま全県統合型GIS L 1



おかやま全県統合型GIS L 2



建設候補地（m）

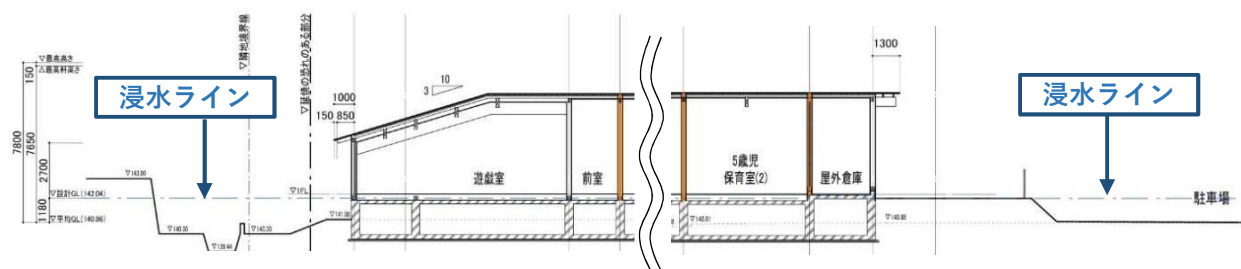
規 模	L 1	L 2
標 高	140.84	140.84
浸 水 深	1.18	6.511
浸水標高	142.02	147.351



L 1：河川整備の基本となる降雨を想定したもので、比較的発生頻度の高い水害に対する対策の基準

L 2：想定し得る最大規模の降雨を想定したもので、より大規模な浸水に対する対策の基準

【L 1】 L 1 浸水標高：142.02、設計G L：142.04



【L 2】 避難経路及び避難先

避難先：遷喬小学校

避難経路	
距離	約2km
移動時間 (徒歩)	約30分
(車)	約10分

地域	施設名	使用可能区分
勝山	城北コミュニティセンター	× ×
	庫加部コミュニティセンター	× ○
	定池・松ヶ瀬公民館	○ ○
	真庭高校久世校地	× ○
	久世エスバスセンター	○ ○
	金島岡山県本部家畜市場	○ ○
	西口西公民館	○ ○
	産業学習館	○ ○
	桜島小学校	○ ○
	経来生活改善センター	○ ○
	久世中学校	○ ○
	米来小学校	○ ○
	西口鳥屋構造改善センター	○ ○
	草加部小学校	× ○
久世	久世公民館	○ ○
	遷喬小学校	○ ○
	久世体育館	○ ○
	経来下集会所	○ ○
	金明明館	○ ○
	善住寺	○ ○
	上野ガレキ処分場	○ ○
	多田中公民館	○ ○
	中原神社	○ ○
	上口コミュニティハウス	○ ○
	富貴公民館	○ ×
	真庭公民館	○ ○
	寿和公民館	○ ×
	上町早川町公民館	○ ○
	北町コミュニティハウス	○ ○



⑧その他（用途地域の変更など）

○計画敷地の第一種住居地域については、「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、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。

○真庭市では立地適正化計画を策定する予定としており、その計画を基に前述の計画も含めた真庭市全体の用途地域の見直しについても検討していく。

機能の配置・土地利用計画（案）

検討した事業モデルに基づき次に示すとおり6つのゾーンの配置を検討しました。南北に長い敷地であるため、歩行者、車の南北動線の検討が必要です。

No	導入機能名	概要
1	林業・木材・木造建築教育研究ゾーン	林業・木材・木造建築に関する教育研究の拠点
2	脱炭素・再生可能エネルギーの研究・開発・情報発信ゾーン	脱炭素・再生可能エネルギーに対応した施設で学び、集い憩える場
3	未来をつくる交流ゾーン	既存の校舎を活用した、子育て・教育・交流・研究・産業の拠点
4	農業の活性化や地域の魅力に触れるゾーン	農業の担い手育成や農林産物の6次産業化など、農と食の学びと体験の場
5	こどもはぐくみゾーン	久世保育園・久世第二保育園の機能を集約し、再編した公立こども園
6	若者や移住者の住まいのゾーン	若年世帯や子育て世帯を対象に提供する手頃で優良・安心な住宅、地域コミュニティ

こどもはぐくみゾーン

- ① ・園舎
- ② ・園庭とともに利用できる市民の憩いの広場
- ③ ・久世地区こども園給食共同調理場
- ④ ・職員、保護者駐車場

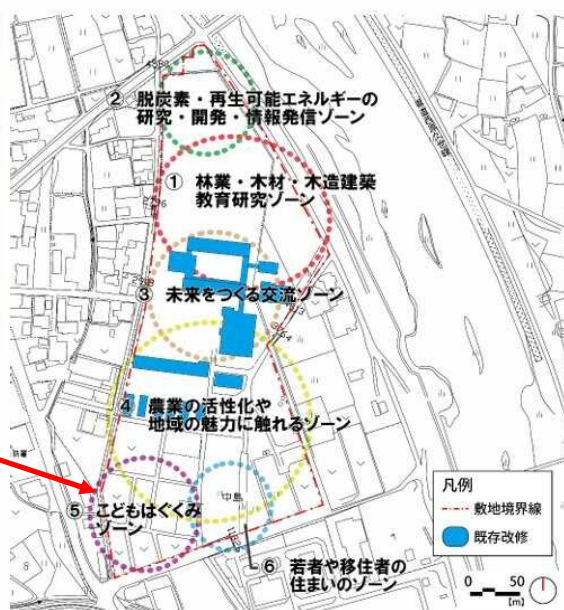
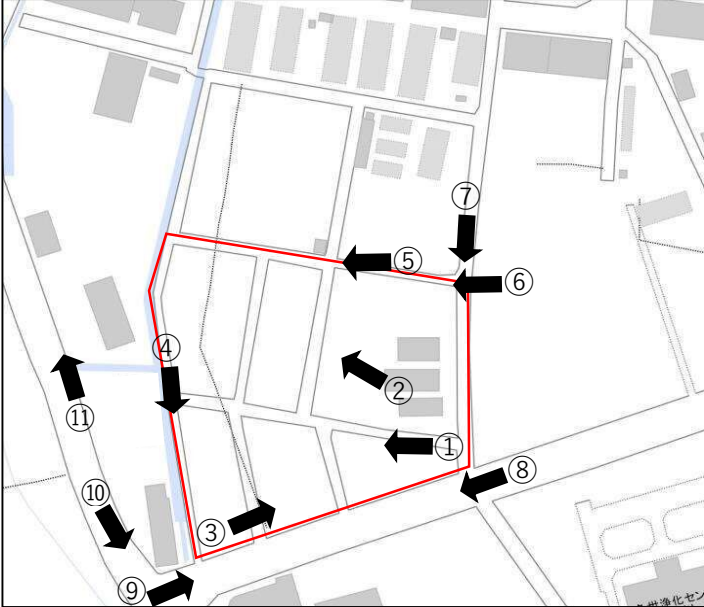


図. 機能の配置・土地利用計画図

認定こども園建設地写真

	現況写真 (撮影位置図)
	現況写真 ①
	現況写真 ②



現況写真

③



現況写真

④



現況写真

⑤



現況写真

⑥



現況写真

⑦



現況写真

⑧



現況写真

⑨



現況写真

⑩



現況写真

⑪