

4. 敷地条件等の状況の整理

旧高麗小学校の敷地条件、校舎等の状況及び土地利用の制限については、以下のとおりです。

(1) 敷地条件

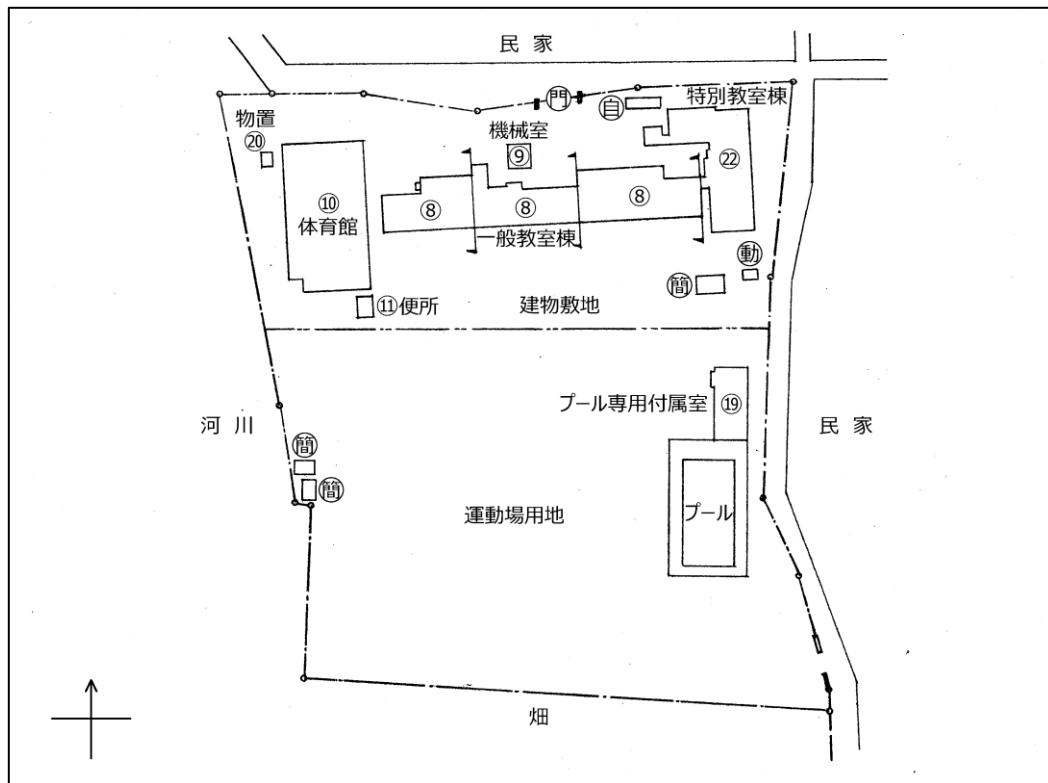
| | |
|---------|--|
| 所在地 | 埼玉県日高市大字梅原5番地 1 |
| 区域区分 | 市街化調整区域 |
| 建蔽率/容積率 | 60%/200% |
| 土地面積 | 21,396.15㎡ |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・校庭に夜間照明設備あり ・高麗川による家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に、校庭の一部が位置する ・平成25年度に学校施設環境改善交付金（地震補強、大規模改造、太陽光発電等設置）を活用 ・令和2年度に公立学校情報通信ネットワーク環境施設整備費補助金を活用 ・指定避難所として指定 |

(2) 校舎等の状況（配置図は図1のとおり）

| 建物概要 | 建物名称 | 構造・階数 | 建設年月 | 法定耐用年数※ | 延床面積 |
|------|-----------|--------------|----------|---------|-----------|
| | ⑧一般教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和47年3月 | 47年 | 2,654.00㎡ |
| | ⑧一般教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和48年3月 | 47年 | |
| | ⑧一般教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和48年11月 | 47年 | |
| | ②特別教室棟 | 鉄筋コンクリート造・3階 | 昭和54年3月 | 47年 | 1,211.00㎡ |
| | ⑨機械室 | 鉄筋コンクリート造・1階 | 昭和47年3月 | 47年 | 33.00㎡ |
| | ⑩体育館 | 鉄骨その他造・1階 | 昭和47年9月 | 34年 | 702.13㎡ |
| | ⑪便所 | 鉄骨その他造・1階 | 昭和49年3月 | 34年 | 20.43㎡ |
| | ⑰プール専用付属室 | 鉄筋コンクリート造・1階 | 昭和60年1月 | 47年 | 137.05㎡ |
| ⑳物置 | 鉄骨その他造・1階 | 平成6年8月 | 34年 | 45.27㎡ | |

※出典 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）

図 1 : 旧高麗小学校 (配置図)



資料：公共施設台帳

(3) 土地利用の制限

旧高麗小学校は、都市計画法（以下「法」という。）による市街化を抑制すべき「市街化調整区域」内に位置し、開発行為（建築物を建築するための土地の区画形質の変更）や建築行為（建築物の新築や改修など）が制限されています。そのため、例外的に認められる立地基準（法第 34 条第 1 号から第 14 号まで）を踏まえた活用を行うことが前提となります。

このような開発許可制度は、良好な宅地水準の確保とともに、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における適正な都市的土地利用を図る機能を担っています。

法第 34 条第 1 号から第 14 号までにおいて立地基準が定められている施設のうち、旧高麗小学校で適用の可能性がある施設概要と具体例については、次表のとおりです。

表 1 : 市街化調整区域において立地が認められる施設（法第 34 条一部抜粋）

| 第 34 条 | 施設概要 | 施設具体例 |
|--------|---------------------------------|--|
| 第 1 号 | 開発区域周辺に住んでいる人が必要とする施設 | 保育所・福祉施設・飲食店・診療所・店舗など |
| 第 4 号 | 農林水産物の処理・貯蔵・加工をするための施設 | 農産物加工工場、農産物保存施設、農産物販売所など |
| 第 10 号 | 地区計画又は集落地区計画の区域内における建築物 | 一戸建ての住宅、共同住宅及び長屋、小規模な店舗など地区計画等で定められた用途 |
| 第 12 号 | 市街化を促進するおそれがない等と認められる条例に定められたもの | 分家住宅、自治会施設など |
| 第 14 号 | 開発審査会の議を経て許可する施設 | 病院、老人保健施設など |

市街化調整区域において立地が認められる施設については、単一用途を前提に適用されることから、法第 34 条第 10 号及び第 14 号を除く各号に合致しても、複合用途での利用は認められない可能性があります。

また、旧高麗小学校においては、校庭の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に位置しています。

なお、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、水防法に基づき、洪水時に家屋等の倒壊・流出をもたらすような河岸浸食が発生することが想定される区域ですが、建築物の建築や土地利用について制限を課すものではありません。