

**五霞町旧五霞東小学校廃校利活用事業募集要項(案)等
質問・意見に対する回答(令和7年7月18日公表)**

No	頁	項目	質問内容	回答												
1	5	都市計画制限	地区計画（都市計画法第34条第10号）の手続き中とありますが、地区計画決定の時期や具体的な建築制限の内容、新たな建物を建築する際の建築許可の手続き及びスケジュールについてご教示ください。	<p>地区計画の決定は年度内を目指しています。用途制限以外の建築制限は以下とする予定です。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>五霞東小学校</th> <th>ごかみずべ公園</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建ぺい率の最高限度</td> <td>60%</td> <td>2% (※1)</td> </tr> <tr> <td>容積率の最高限度</td> <td>200%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>建築物の高さの制限</td> <td>10m (※2)</td> <td>10m</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1：五霞町都市公園条例（令和5年五霞町条例第19号）第5条及び第6条に規定する割合。 ※2：第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項(は)欄、(に)欄(1)）に適合する場合においては、20m。</p> <p>新たな建築物を建築する際は、基本協定及び事業契約等の締結後、基本・実施設計及び法令調査を実施し、建築確認申請を行い許可が出てからの工事着工になります。手続きは数か月を要します。</p>		五霞東小学校	ごかみずべ公園	建ぺい率の最高限度	60%	2% (※1)	容積率の最高限度	200%	200%	建築物の高さの制限	10m (※2)	10m
	五霞東小学校	ごかみずべ公園														
建ぺい率の最高限度	60%	2% (※1)														
容積率の最高限度	200%	200%														
建築物の高さの制限	10m (※2)	10m														
2	8	その他	用途変更手続きに伴い、改修工事が必要になった場合は活用事業者の費用負担により改修工事等を実施する事とありますが、用途変更とは別に遵法化や町の資産として工事の一部を町が負担いただける可能性はありますでしょうか。	建築基準法に基づく定期調査結果の是正勧告及び改善願いの通達時点で五霞東小学校の廃校が決定していたため、税金を投じて改修工事を行うのは不適切であるとして、改善対応していない状況であります。そのため、改修工事が必要となる場合は活用事業者の費用負担により改修工事をお願いするところであります。												
3	8	避難所指定の状況	旧五霞東小学校は指定避難所、指定緊急避難場所に指定されているとありますがそれによる利用上の制限がかかることはありますでしょうか。	災害対策基本法に基づく指定であり、土地利用規制を直接課すものではありませんが、避難所・避難場所の機能を果たすため、土地の公共性の確保が求められます（災害時に避難所として活用できるような状態にしておくことが望ましいです）。ただし、提案内容によっては指定避難所、指定緊急避難場所を解除することも検討します。												
4	9	契約形態	既存建物（校舎・体育館）は使用貸借契約、土地については賃貸借契約で地代貸付料基準額6,558,804円／年とありますが、新たな建物を新築する場合は新築建物を含む全体建物について事業用定期借地契約として地代のほかに賃料が発生するのでしょうか。	新築建物に賃料は課しません。												

5	10	利用上の制限	<p>(仮称) 五霞 IC 周辺エリアマネジメント団体への参画に際して提案書に盛り込むこととありますが、町で考えているエリアのイメージや民間事業者に望む機能等開示できる情報がありましたらご教示ください。</p>	<p>当エリアは、複数の公有地で連続的な官民連携事業を実施し、エリア全体の価値向上に資するまちづくりを目指すとして、地方創生のパイロットエリアとなります。広域からの来訪者を迎える町の玄関口として、人・物・情報の交流拡大を目指しています。エリアとしての認知度向上、来訪動機を高める取り組みやエリアの包括的な地域活動、取り組みを参画される民間事業者の方々が取り組んでいただけることを期待しています。</p>
---	----	--------	---	---