

未利用地等の民間活用について

目 次

1	岡山市公共施設等総合管理計画の概要	1
2	計画策定後の変遷	2
3	未利用地活用の流れ	3
4	民間活用アイデア募集について	4
5	アイデア募集案件	
	①南消防署跡地	5～ 7
	②高田幼稚園跡地	8～ 9
	③福渡第二保育園跡地	10～ 11
	④五城保育園跡地	12～ 13
6	参考資料 岡山市公共施設等総合管理計画（抜粋）	14

1 岡山市公共施設等総合管理計画の概要

課題

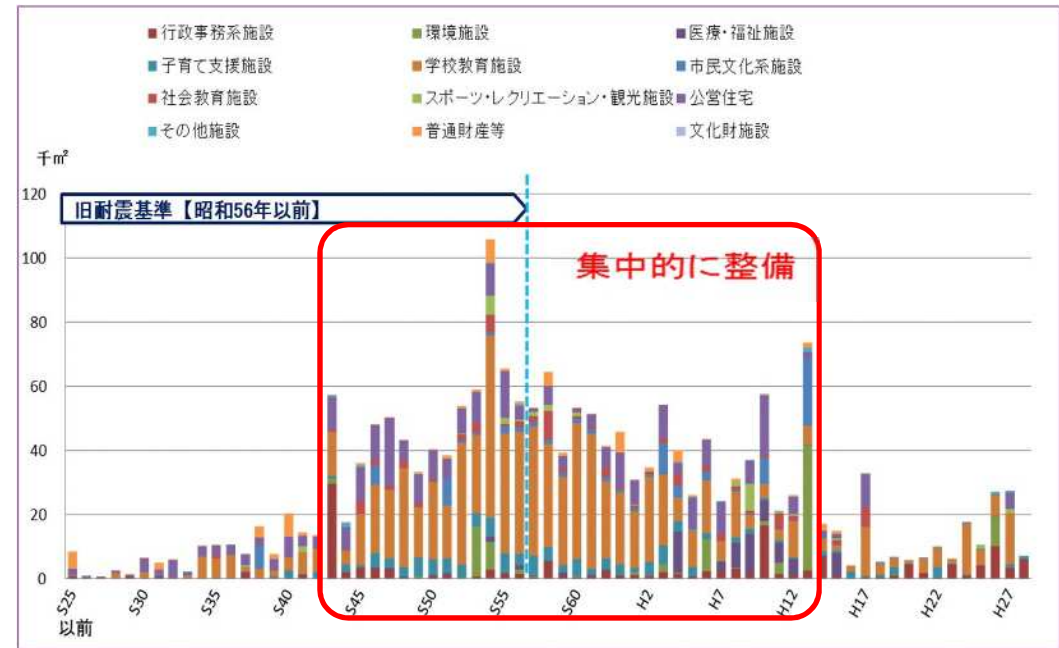
高度成長期に集中的に整備された公共施設等が、今後一斉に老朽化に伴う更新時期を迎え、その安全対策や財政負担の一時的な増大のおそれ。

目標

- ・財政負担の低減・平準化
- ・市民の安全・安心を確保
- ・必要なサービスを将来にわたり継続的に提供

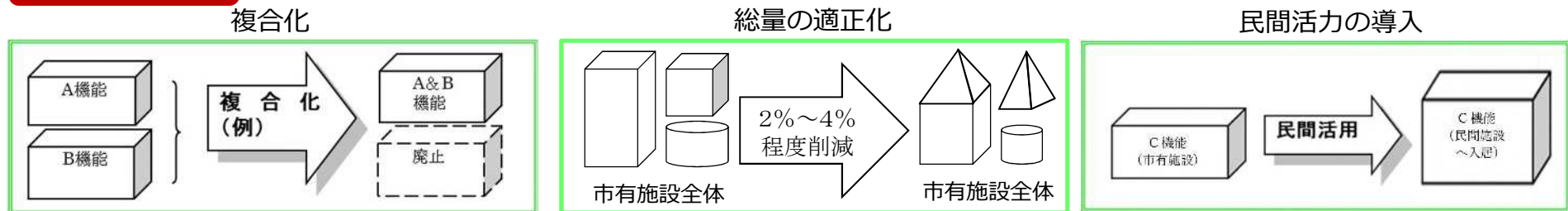
方針

- ①将来世代へ引き継ぐ施設機能の検討と安全安心の確保
- ②施設の複合化・多機能化、総量の適正化及び相互利用の促進
- ③民間活力の導入による公民連携のより一層の推進
- ④情報公開と地域住民等との情報共有



岡山市の保有するハコモノの建築年別整備状況（H28.4.1時点）

イメージ（例）



今後の予定

令和2年度中に個別施設計画を策定

岡山市公式ウェブ（岡山市公共施設等総合管理計画）
<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000002851.html>

2 計画策定後の変遷

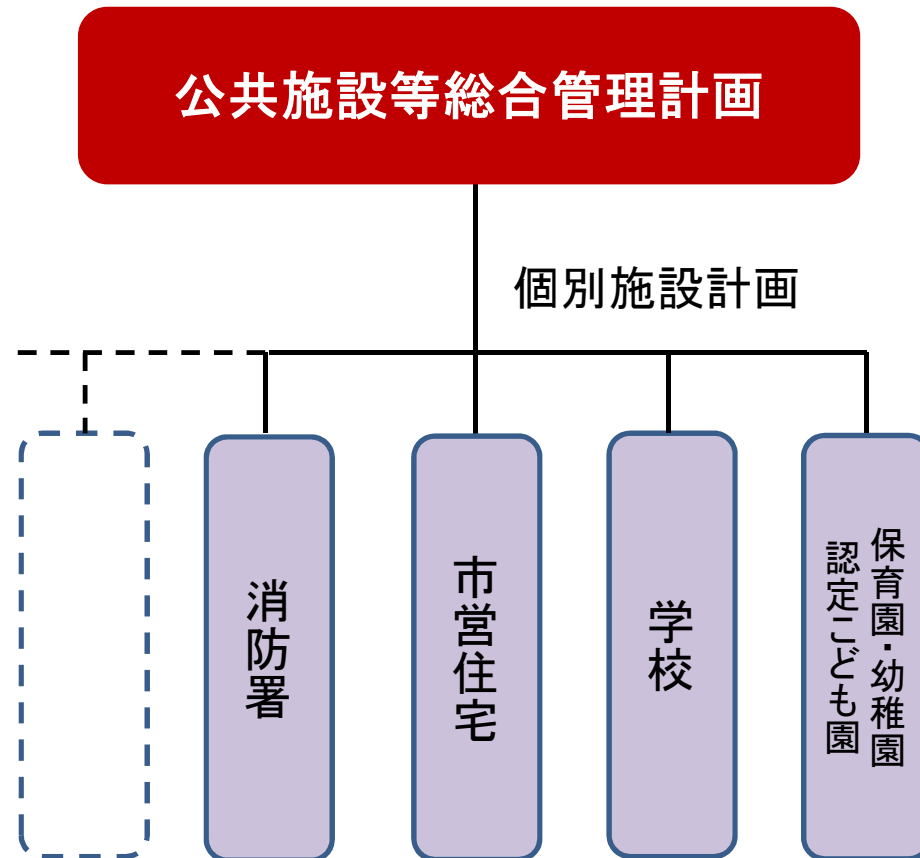
【計画策定後の変遷】

平成29年3月
岡山市公共施設等総合管理計画

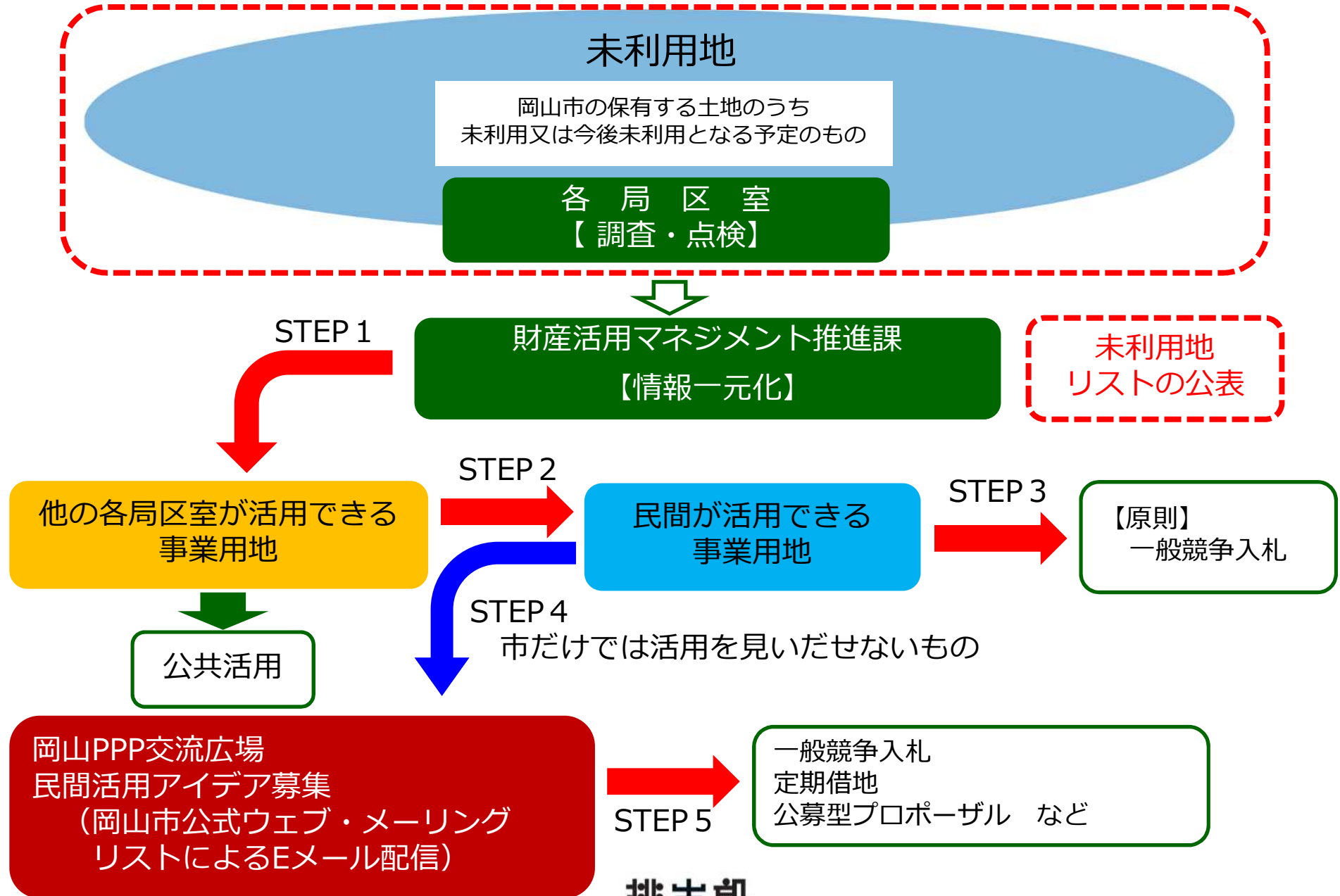
平成31年1月
総合管理計画の一部改訂

令和2年度中
個別施設計画の策定を完了(予定)

令和3年度～
総合管理計画の一部改訂(予定)



3 未利用地活用の流れ



4 民間活用アイデア募集について

民間活用アイデア募集案件

番号	施設名称	用途地域
①	南消防署跡地	第一種中高層住居専用地域
②	高田幼稚園跡地	市街化調整区域
③	福渡第二保育園跡地	都市計画区域外
④	五城保育園跡地	



土地に関する情報				
地名地番	岡山市南区南輝二丁目 24-3 他 3 筆			
地目	公簿	宅地	現況	消防庁舎用地
敷地面積	公簿	2143.68 m ²	実測	— m ²
接道状況	敷地北側 幅員約			
法令等に基づく制限	区域区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他	—		
建物に関する情報				
建築年（主な建物）	【当初建物】昭和 55 年 3 月 25 日 【増築部分】平成 3 年 8 月 30 日			
建築面積	【当初建物】370.01 m ² 【増築部分】427.22 m ²			
床面積	【当初建物】599.76 m ² 【増築部分】866.10 m ²			
構造等	【当初建物及び増築部分】鉄筋コンクリート造 2 階建（耐震診断未実施）			
その他事項	C B 造倉庫 2 棟（23.01 m ² 、43.13 m ² ） 自転車置き場（22.4 m ² ）あり			
その他資料（情報）				
供給施設の状況	名称	接続	事業所名	電話番号
	電気	可	中国電力株式会社 岡山営業所	0120-411-669
	上水道	可	岡山市水道局お客様センター	086-234-5959
	下水道	可	岡山市下水道河川局西部管理課	086-225-0646
交通機関	バス	岡電バス「並木町 2 丁目」東 500m		
	鉄道	なし		
公共施設等	市役所等	南西方 直線距離約 2.7km （南区役所）	郵便局	南方 直線距離約 1.0km （岡山築港緑町郵便局）
	小学校	南東方 直線距離約 0.7km （南輝小学校）	病院	南方 直線距離約 1.0km （岡山ろうさい病院）
	中学校	南東方 直線距離約 1.8km （福南中学校）	交番	東方 直線距離約 1.4km （南警察署福島交番）
近隣の状況	南区の住宅街にあり、付近に岡山ろうさい病院、南区役所、大型ショッピングセンター等があり比較的利便性の高いエリアに位置している。 付近に県道 212 号線があり、国道 2 号及び国道 30 号へ容易にアクセスできる。			
所管課所見	<ul style="list-style-type: none"> ・消防署の特性上、周辺地域へのアクセスが良好な位置にある。 ・消防車両の保管のため、一階車庫部分が広くとられている。 ・24 時間勤務を行うため、仮眠室、浴場、調理室がある。 ・接道面の北側以外の東西南面側を民家に囲まれているため、配慮が必要である。 ・令和 3 年度末まで使用予定。 			

外観写真



全景(北面)



全景(南面)



接道状況

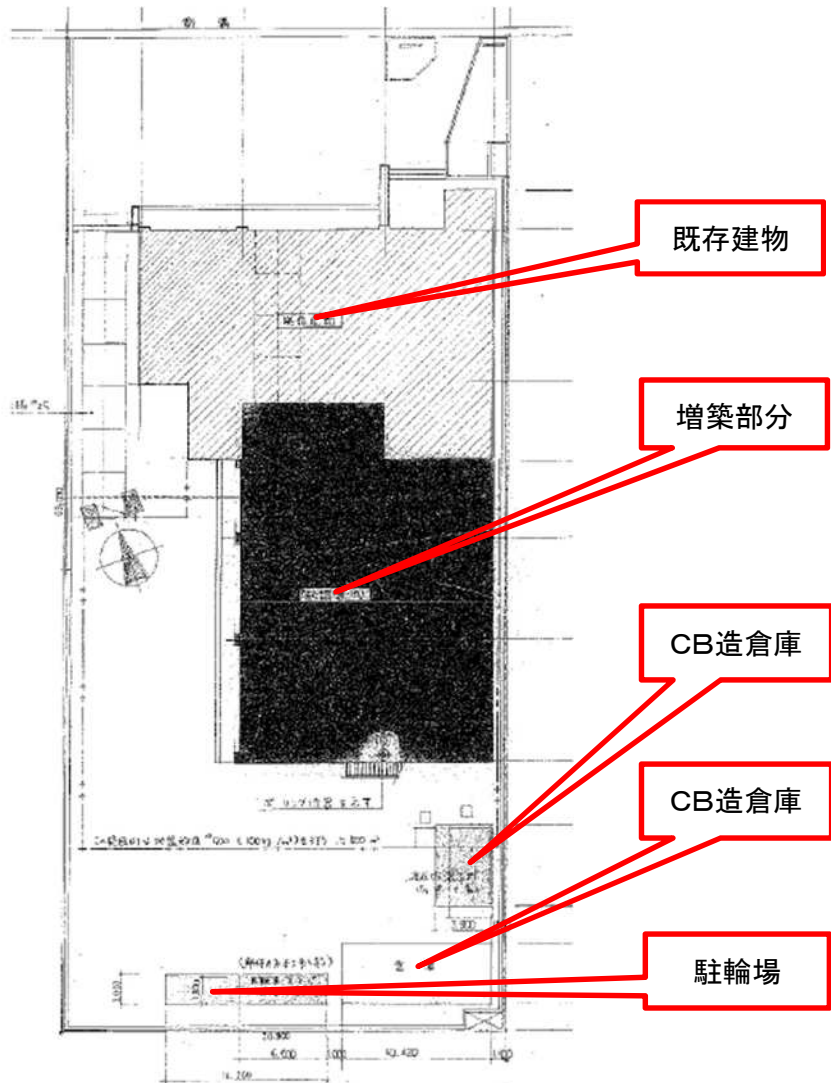
位置図



区域図



配置図

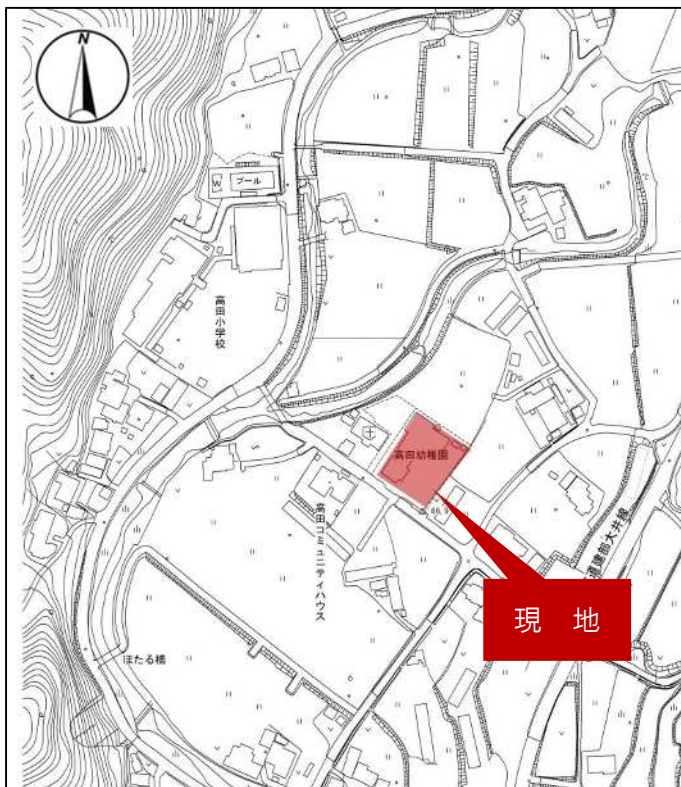


土地に関する情報				
地名地番	岡山市北区下高田 322-3 ほか			
地目	公簿	学校用地ほか	現況	学校用地
敷地面積	公簿	2,332.00 m ²	実測	2,333.26 m ²
接道状況	敷地南側 幅員約 5.3m 市道に接道			
法令等に基づく制限	区域区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他	—		
建物に関する情報				
建築年（主な建物）	【園舎】平成10年3月9日			
建築面積	【園舎】468.19 m ²			
床面積	【園舎】403.16 m ²			
構造等	【園舎】木造 平家建て（新耐震）			
その他事項	遊具等あり			
その他資料（情報）				
供給施設の状況	名称	接続	事業所名	電話番号
	電気	可	中国電力株式会社 岡山営業所	0120-411-669
	上水道	可	岡山市水道局お客様センター	086-234-5959
	下水道	不可	（浄化槽）	—
	都市ガス	不可		—
交通機関	バス	中鉄バス「大井」停留所 南西 直線距離 3.5 km		
	鉄道	JR「足守」駅 南南西 直線距離 7.9 km		
公共施設等	市役所等	南南西方 直線距離約 5.0 km （足守地域センター）	郵便局	南南西方 直線距離約 1.3 km （日近郵便局）
	小学校	南南西方 直線距離約 4.6 km （蛍明小学校）	病院	南西方 直線距離約 3.8 km
	中学校	南西方 直線距離約 3.5 km （足守中学校）	交番	南西方 直線距離約 3.5 km （大井駐在所）
近隣の状況	国道180号線（南方向）、空港（東南東方向）へのアクセスが容易である。 敷地周辺は、田、山林、川（日近川）等があり、のどかな農村風景に囲まれている。			
所管課所見	建物が老朽化しています。（平成20年度末まで使用）			
外観写真				
				
全 景		接道状況		

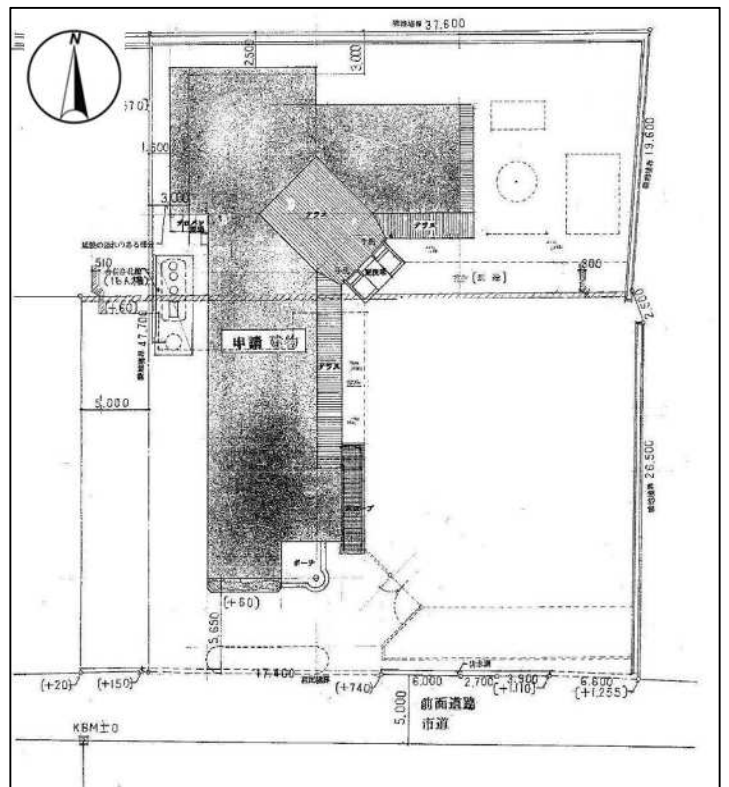
位置図



区域図



配置図

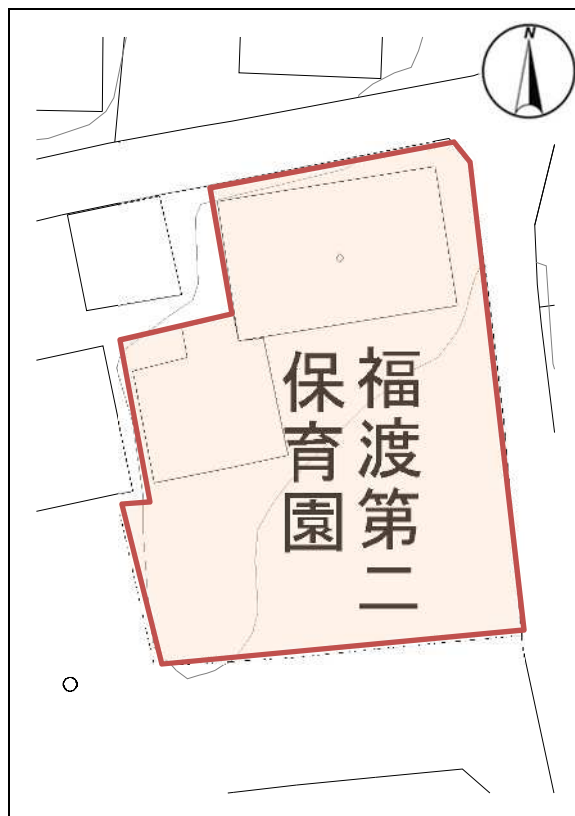




土地に関する情報				
地名地番	岡山市北区建部町福渡 485-1 ほか			
地目	公簿	田ほか	現況	宅地
敷地面積	公簿	1,390 m ²	実測	1,390.58 m ²
接道状況	敷地東側 幅員約 4.5m市道 及び北側 幅員約 5m市道に接道			
法令等に基づく制限	区域区分	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	なし	容積率	なし
	その他			
建物に関する情報				
建築年（主な建物）	【園舎棟】昭和 49 年 3 月 28 日（旧耐震）			
建築面積	【園舎棟】 348.56 m ²			
床面積	【園舎棟】 582.06 m ²			
構造等	【園舎棟】鉄筋コンクリート造 2 階建て			
その他事項	現在休園中の保育園			
その他資料（情報）				
供給施設の状況	名称	接続	事業所名	電話番号
	電気	可	中国電力株式会社 岡山営業所	0120-411-669
	上水道	可	岡山市水道局お客様センター	086-234-5959
	下水道	可	岡山市下水道保全課北部下水道事務所	086-724-3921
	都市ガス	不可		
交通機関	バス	御津・建部コミュニティバス「福渡郵便局」停留所 南西 直線距離 0.1 km		
	鉄道	JR「福渡」駅 北 直線距離 0.2 km		
公共施設等	市役所等	北方 直線距離約 0.1 km (北区役所建部支所)	郵便局	南西方 直線距離約 0.1 km (福渡郵便局)
	小学校	北方 直線距離約 2.2 km (福渡小学校)	病院	南東方 直線距離約 0.5 km (福渡病院)
	中学校	南方 直線距離約 1.3 km (建部中学校)	交番	南東方 直線距離約 0.4 km (福渡駐在所)
近隣の状況	国道 53 号線や JR へのアクセスが容易である。 敷地周辺は、一般住宅、店舗兼住宅、公共施設が建ち並ぶ地域である。			
所管課所見	建物が未耐震かつ老朽化しています。(平成 28 年度末まで使用)			
外観写真				
				
全 景		接道状況		

位置図



区域図

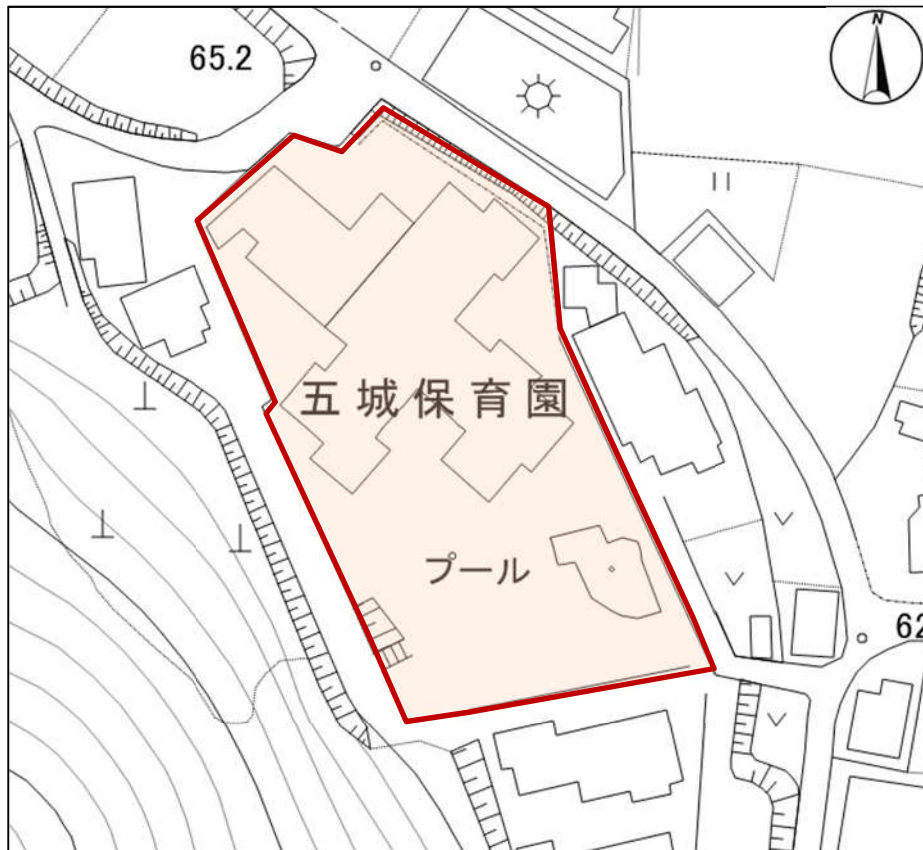


土地に関する情報				
地名地番	岡山市北区御津新庄 3008 ほか			
地目	公簿	雑種地	現況	雑種地
敷地面積	公簿	4,057 m ²	実測	— m ²
接道状況	敷地南側 幅員約 3.7m 市道に接道			
法令等に基づく制限	区域区分	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	なし	容積率	なし
	その他			
建物に関する情報				
建築年（主な建物）	【園舎棟】昭和 52 年 4 月 1 日（旧耐震：耐震診断未実施）			
建築面積	【園舎棟】812.87 m ²			
床面積	【園舎棟】812.87 m ²			
構造等	【園舎棟】鉄筋コンクリート造平家建て			
その他事項	現在休園中の保育園			
その他資料（情報）				
供給施設の状況	名称	接続	事業所名	電話番号
	電気	可	中国電力株式会社 岡山営業所	0120-411-669
	上水道	可	岡山市水道局お客様センター	086-234-5959
	下水道	不可		
交通機関	バス	御津・建部コミュニティバス「旧 JA 五城支所」停留所 東 直線距離 0.1 km		
	鉄道	JR「金川」駅 南西 直線距離 3.7 km		
公共施設等	市役所等	南西方 直線距離約 3.2 km (北区役所御津支所)	郵便局	北東方 直線距離約 0.8 km (五城郵便局)
	小学校	東方 直線距離約 0.2 km (五城小学校)	病院	南西方 直線距離約 3.5 km (金川病院)
	中学校	南東方 直線距離約 4.1 km (御津中学校)	交番	南東方 直線距離約 0.2 km (新庄駐在所)
近隣の状況	田園地帯にあり、吉備高原南端のなだらかな丘陵と旭川の清流が近く、自然豊かな場所に位置している。 県道 255 号線を介し国道 53 号線にアクセスできる。			
所管課所見	建物が老朽化しています。(平成 16 年度末まで使用)			
外観写真				
				
全 景		接道状況		

位置図



区域図



6 参考

岡山市公共施設等総合管理計画(抜粋)

(6) 未利用地についての方針

ア 基本原則

市有未利用地等は、売却を基本とし、手法は一般競争入札とします。ただし、まちづくりの方針等に基づき各局区室長が活用方針を個別に定める必要があると判断したものは、貸付や公募売却もできることとします。

また、未利用地の売却までの間の維持管理費用を削減し資産の有効活用の観点から、民間による利用の促進について積極的に取り組みます。

イ 市街化調整区域における既存建築物の用途変更

岡山市が、市街化調整区域内の小・中学校、幼稚園及び保育園の跡地を、人口減少・少子高齢化の進展に伴う既存コミュニティの維持や地域活力の低下等の課題解決に資する事業実施を求める場合においては、次の事業に該当するものについては、既存建物の用途変更ができるものとします。(開発審査会の承認が必要です。)

<条件>

- (ア) 農林水産業の6次産業化や当該事業の作物等の試食・販売及び観光資源としての活用
- (イ) 地域住民の交流や憩いの場
- (ウ) 幼児、児童・生徒、高齢者、外国人等を対象にした塾及び当該塾生用の寮
- (エ) 地域住民が主に利用する施設
- (オ) 上記に類すると岡山市が認めるもの

ウ 市街化調整区域内の建物賃借

公共施設の拠点集約化等後廃止した市有施設の跡地活用を促進するため、岡山市が廃止施設を特定し事業者を募集した場合に限り、次の条件を満たす場合には市街化調整区域において廃止した市有施設の建物を賃借し、事業を行うことができることとします。

<条件>

- (ア) 拠点集約化等により、廃止施設となった小・中学校、幼稚園、保育園の建物
- (イ) 公益事業、日常生活関連業務、農林水産業(加工・販売含む)、福祉関連施設の用途での使用(用途詳細等は別途定めます。)及び上記イに記載する事業

ご清聴ありがとうございました。

ご意見・ご要望等ございましたら、
下記までご連絡ください。

〒700-8544

岡山市北区大供一丁目1番1号

岡山市財政局財産活用マネジメント推進課

電話 086(803)1150

FAX 086(803)1760