

岡山市による市有財産
利活用促進に係る取組みの進捗



岡山市財産活用マネジメント推進課

目 次

- 1 岡山市公共施設等総合管理計画の概要 1
- 2 (仮称) 岡山市 P P P / P F I 手法導入優先的検討規程の策定 2
- 3 固定資産台帳の整備 3
- 4 【事例】市有(未利用)地の民間による有効活用 4
- 5 【事例】市と民間との土地・建物の相互利用 4
- 6 過去の民間活用アイデア募集の実施(H27~29年度) 5
- 7 未利用地リスト(一般競争入札予定地) 6
- 8 未利用地リスト(再活用又は処分検討地) 7~8

1 岡山市公共施設等総合管理計画の概要

課題

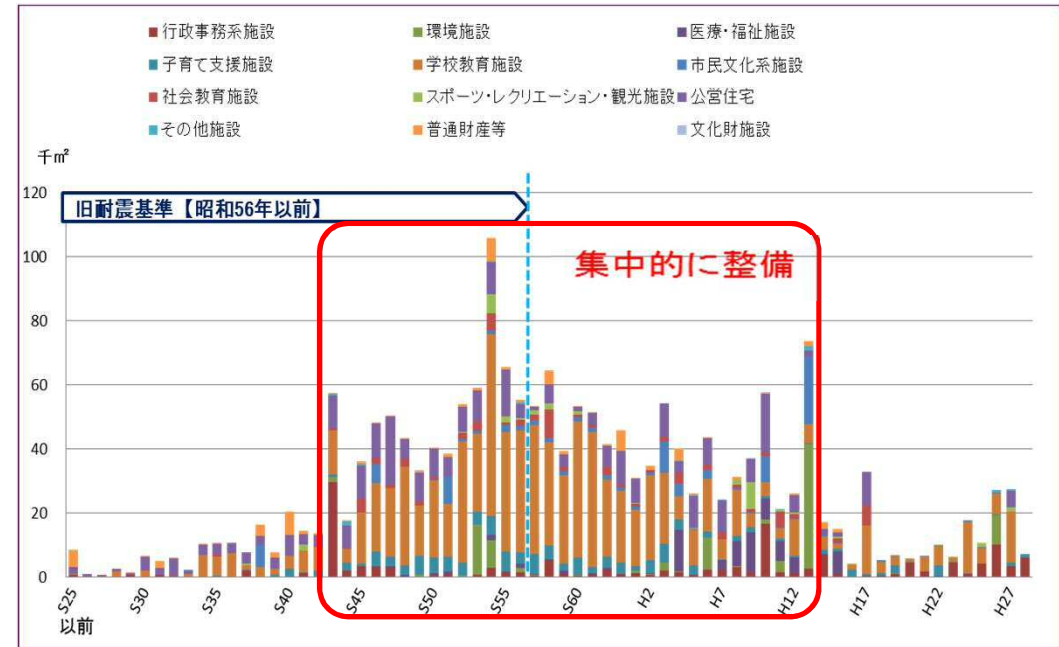
高度成長期に集中的に整備された公共施設等が、今後一斉に老朽化に伴う更新時期を迎え、その安全対策や財政負担の一時的な増大のおそれ。

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

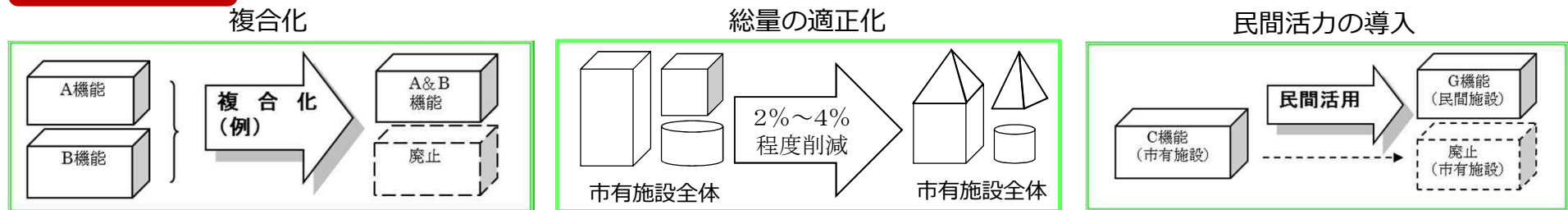
方針

- 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

平成32年度まで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）
http://www.city.okayama.jp/zaisei/zaisankanri/zaisankanri_00034.html

2 (仮称) 岡山市PPP/PFI手法導入優先的検討規程の策定

課題

- 厳しい財政状況、人口減少の中で、我が国の生活インフラを効率的に整備・運営していくことが必要。
- 新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくことが必要。

骨太の方針2015

上下水道、公営住宅、空港などの社会資本や公共施設の整備・運営に関しては、公費負担の抑制につながる場合には、多様なPPP/PFI手法について、地域の実情を踏まえ、導入を優先的に検討することにより、民間の資金・ノウハウの活用を大幅に拡大する。

PPP/PFIと通常の公共施設整備・運営とのイコールフットイングを徹底するとともに、地方公共団体等に周知する。また、質の高いサービスを効率的に提供する優良事例を全国展開する。

骨太の方針2017

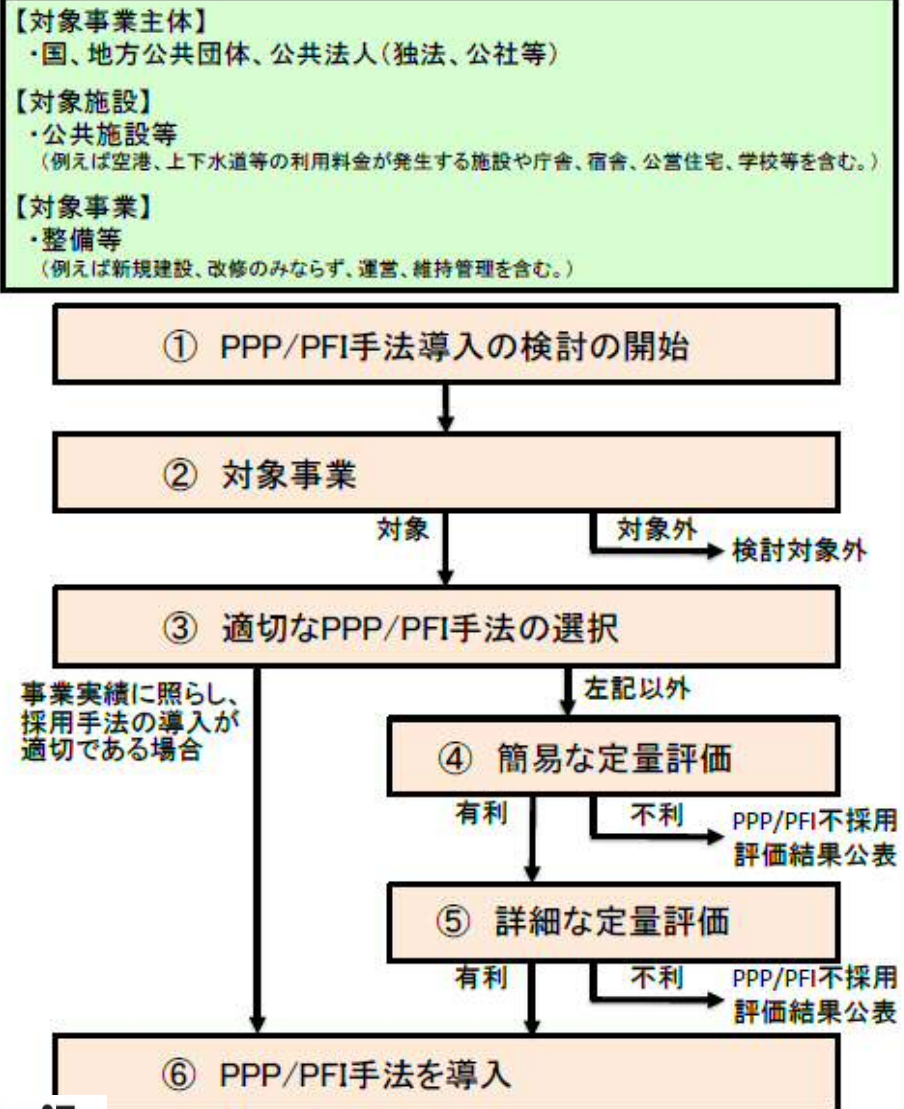
「未来投資戦略2017」及び「PPP/PFI推進アクションプラン（平成29年改定版）」に基づき、コンセッション事業等をはじめ、多様なPPP/PFIの活用を重点的に推進する。また、PPP/PFIを活用した文教施設等の集約化・複合化に向けて、優良事例の横展開等を推進する。

多様なPPP/PFI手法を優先的に検討する仕組みが必要

岡山市

平成29年度中に策定予定

多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するプロセス概要



3 固定資産台帳の整備

固定資産台帳とは

固定資産をその取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿。

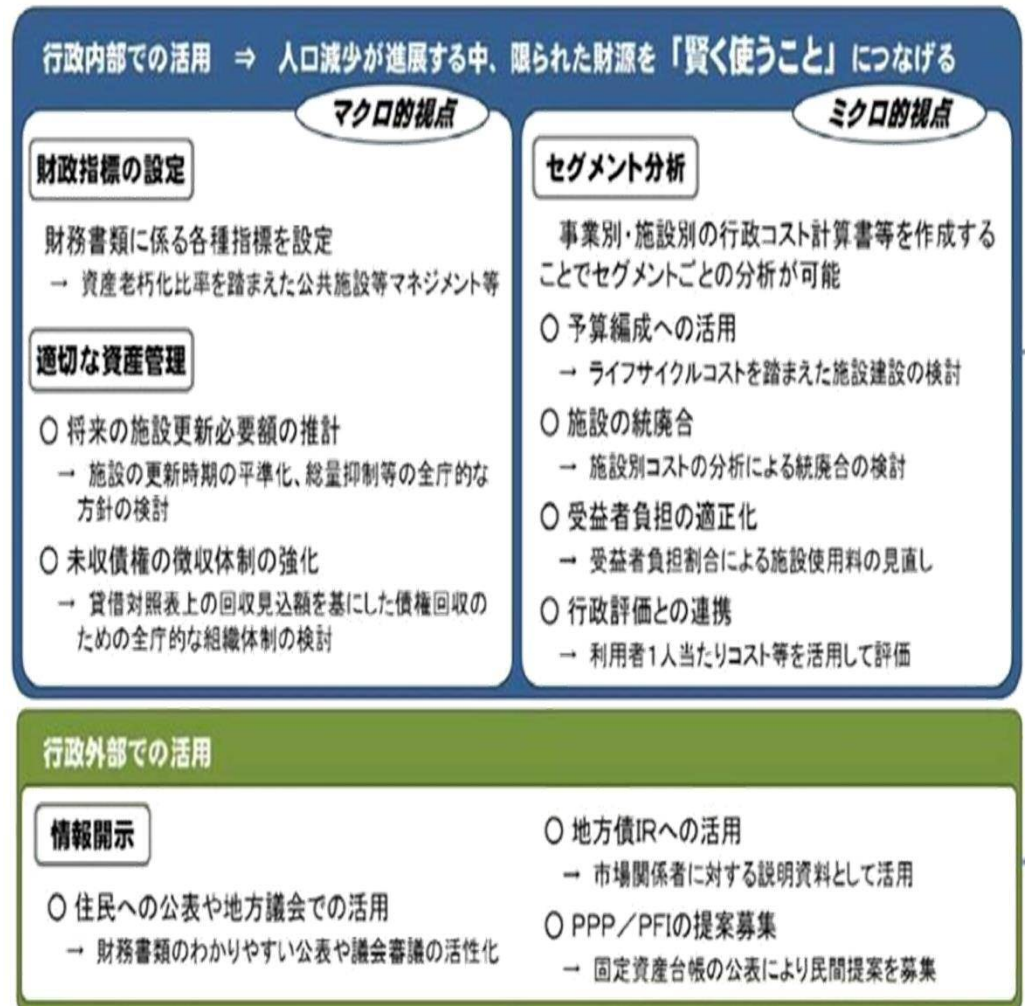
所有する全ての固定資産（道路、公園、学校、公民館等）について、取得価格、耐用年数等のデータを網羅的に記載したものであり、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに地方公共団体の保有する財産（固定資産）の適切な維持管理及び有効活用に役立つ。

公有財産台帳との相違点

	公有財産台帳	固定資産台帳
管理の主眼	財産の保全、維持、使用収益等を通じた現物管理	会計と連動した現物管理
対象資産の範囲	建物・土地・備品等が中心（河川等が同台帳上に整備されていない資産あり）	全ての固定資産
資本的支出と修繕費	明確な区分なし	区分あり
付随費用	明確な区分なし	区分あり
金額情報	なし（原則）	あり
減価償却	なし	あり

今後の予定

平成29年度中に整備し公表



4 【事例】市有（未利用）地の民間による有効活用

(1) 定期借地事例（一部）

事業名称等	契約相手方	貸付期間等	用途
出石小学校跡地整備事業	代表企業 両備ホールディングス株式会社	定期借地 H17.12.8～H71.12.7 (54年間)	マンション(分譲・賃貸)、屋上庭園付立体 駐車場、介護付有料老人ホーム、スポーツ クラブ、公共施設(コミュニティハウス、公園)
岡山中央南(旧深砥)小学校 跡地活用事業	学校法人川崎学園	事業用定期借地 H24.2.1～H69.1.31 (45年間)	医科大学附属病院等
旧岡山県立福渡高等学校跡地 活用事業	学校法人葵会学園 医療法人社団葵会	事業用定期借地 H25.1.29～H74.12.31 (50年間)	医療福祉専門学校、介護老人保健施 設
岡山操車場跡地 健康・医療・ 福祉系施設導入区域民間提案 施設整備事業	大和リース株式会社	事業用定期借地 ※基本協定締結 (営利用31年間/住宅 50年間)	スーパー棟、フィットネス棟、医療モール棟、専 門店舗、集合住宅棟

(2) 売却（公募型プロポーザル方式）事例

事業名称等	契約相手方	契約日	用途
旧東区役所等跡地活用事業	学校法人森教育学園	H28.12.22	教育施設（ホール・テ ニスコート）
旧後楽館中・高（天神校舎） 跡地活用事業	山陽放送株式会社	H29.6.26	文化施設を併設 した社屋



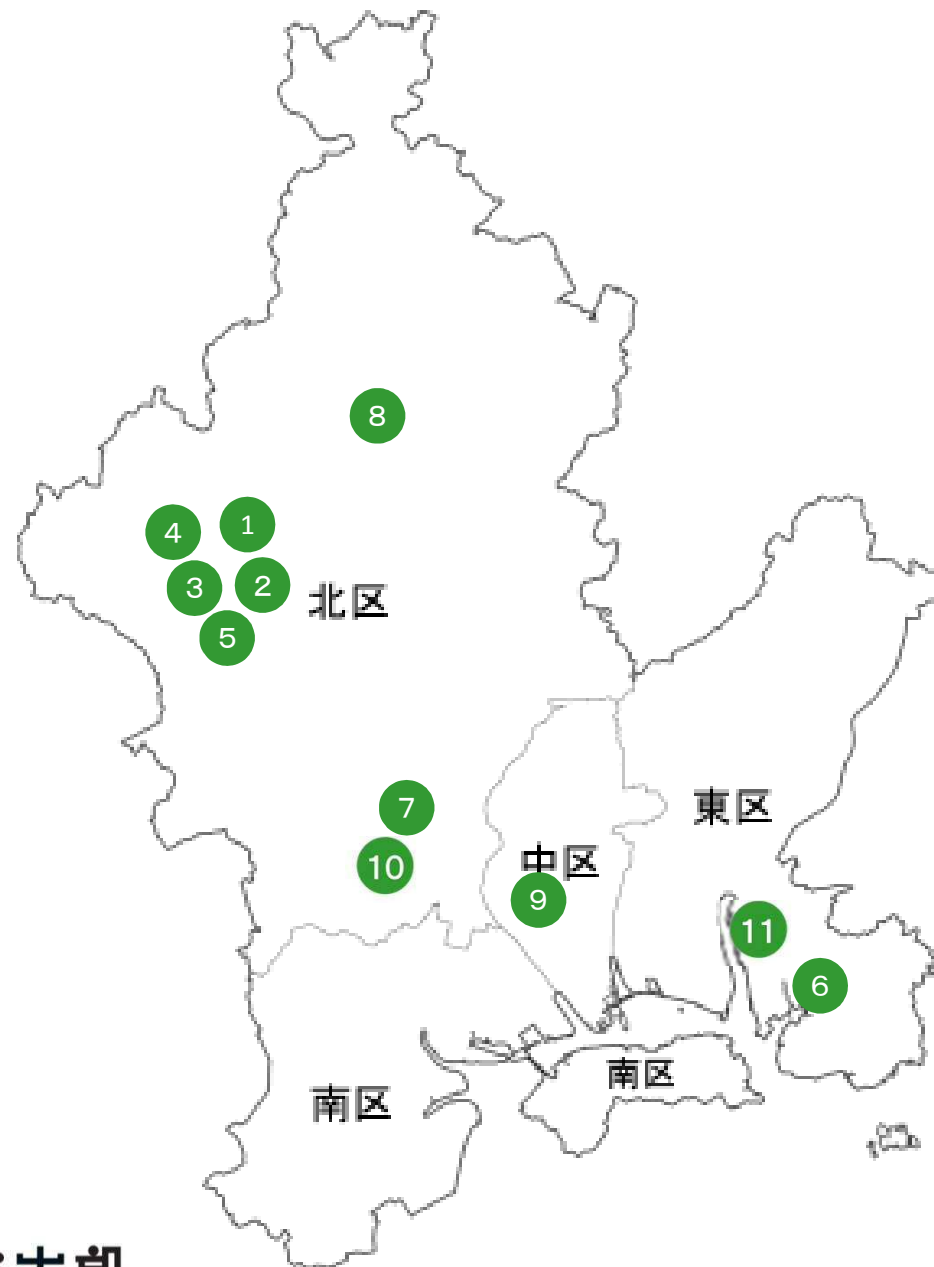
完成イメージ図 山陽放送株式会社提案書より

5 【事例】市と民間との土地・建物の相互利用

- 富山地域センター（商業施設に入居）
- 天満屋地下街市民サービスコーナー（〃）
- シネマタウン内岡南市民サービスコーナー（〃）
- さんかく岡山（再開発ビルの一部を区分所有）

6 過去の民間活用アイデア募集の実施（H27～29年度）

番号	施設名称	用途地域
1	高田小学校跡地	市街化調整
2	高田幼稚園跡地	〃
3	福谷小学校跡地	〃
4	福谷幼稚園跡地	〃
5	大井小学校跡地	第1種住居
6	宿毛大型共同作業所 及び養鰻場跡地	市街化調整
7	番町保育園跡地	第2種住居
8	五城保育園跡地	都計外
9	福祉文化会館（市民 文化ホール含む）用地	近隣商業
10	市民病院跡地	商業
11	豊小学校拡張用地	市街化調整



7 未利用地リスト（一般競争入札予定地）

平成29年度 一般競争入札実施予定【3件】 ※水道局実施分は除く

①中区高島二丁目392-10ほか
雑種地 5,176.00 m²



②北区御津宇垣1753-1
宅地 3,227.84 m²



②北区建部町上584-1ほか
宅地 3,548.35 m²



一般競争入札実施予定（平成30年度以降）【5件】

未利用地名称	土地の所在			公募面積 (m ²)	登記地目	都市計画区域情報	
	区名	町名	地番			区域区分	用途地域
東ヶ丘団地（分譲済団地残地）	中区	四御神	1-102	426.60	宅地	市街化区域	第1種低層
市営門田白鳥住宅跡地	中区	門田屋敷二丁目 門田屋敷三丁目	2-134ほか	5,785.07	宅地	市街化区域	第1種中高層
吉備巡查派出所跡地	北区	庭瀬	522-7	148.00	宅地	市街化区域	第1種住居
金岡東町1 - 宅地	東区	金岡東町一丁目	16-6	341.08	宅地	市街化区域	第1種住居
西大寺公民館芳野分館跡地	東区	浅越	256-1	814.85	宅地	市街化調整区域	指定なし

8-1 未利用地リスト（再活用又は処分検討地） H29.9末時点

表は再活用又は処分を検討している未利用地で、今後未利用地となる予定の土地を含みます。
 ※用地：現在使われているもの ※跡地：使用されていないもの

北区エリア【16件】

未利用地名称	土地の所在			公募面積 (㎡)	登記 地目	都市計画区域情報	
	区名	町名	地番			区域区分	用途地域
市民病院跡地の一部	北区	天瀬	32ほか	4,701.70	宅地	市街化区域	商業
高田幼稚園跡地	北区	下高田	322-3ほか	2,332.00	学校用地	市街化調整区域	—
福谷幼稚園跡地	北区	河原	1322-3ほか	3,061.03	田	市街化調整区域	—
番町保育園跡地	北区	番町一丁目	8-12	805.91	宅地	市街化区域	第2種住居
五城保育園跡地	北区	御津新庄	2986-3ほか	3,170.00	宅地	都市計画区域外	—
三丁目劇場跡地	北区	表町三丁目	15-101	723.2	宅地	市街化区域	商業
市営北長瀬みずほ住座用地	北区	野田四丁目	16-101ほか	14,359.56	宅地	市街化区域	準工業
市営巖井三門住宅跡地跡地	北区	葵町	721-1ほか	2,918.94	宅地など	市街化区域	第1種住居
西消防署 吉備津出張所跡地	北区	吉備津	1016-5	708.28	宅地	市街化区域	第1種住居
津島公館跡地	北区	津島新野二丁目	1000-1ほか	1,803.21	宅地	市街化区域	第1種中高層
岡山市民会館用地	北区	丸の内二丁目	1-900	5,015.00	宅地	市街化区域	第1種住居
福谷小学校跡地	北区	河原	1303-1ほか	13,999.00	田	市街化調整区域	—
内山下小学校跡地	北区	丸の内一丁目	2-101	13,927.35	学校用地	市街化区域	商業
大井小学校跡地	北区	大井	2365-1ほか	10,315.52	学校用地	市街化区域	第1種住居
高田小学校跡地	北区	下高田	2046ほか	9,083.87	宅地	市街化調整区域	—

8-2 未利用地リスト（再活用又は処分検討地） H29.9 末時点

中区エリア【4件】

未利用地名称	土地の所在			公募面積 (㎡)	登記 地目	都市計画区域情報	
	区名	町名	地番			区域区分	用途地域
浜一丁目事業用地	中区	浜一丁目	159-1ほか	1,343.00	田・畑	市街化区域	第2種中高層
東ヶ丘団地余剰地	中区	四御神	47-40	134.51	宅地	市街化区域	第1種低層
住宅建設用地（浜一丁目事業用地）	中区	浜一丁目	152-2ほか	1,898.00	田	市街化区域	第2種中高層
福祉文化会館・市民文化ホール用地	中区	小橋町一丁目	39-1ほか	3,569.00	宅地	市街化区域	近隣商業

東区エリア【2件】

未利用地名称	土地の所在			公募面積 (㎡)	登記 地目	都市計画区域情報	
	区名	町名	地番			区域区分	用途地域
宿毛大型共同作業場跡地	東区	邑久郷	3931-2ほか	1,684.08	雑種地	市街化調整区域	—
瀬戸クリーンセンター跡地	東区	瀬戸町万富	2187-3ほか	18,506.00	山林	市街化調整区域	—

南区エリア【1件】

未利用地名称	土地の所在			公募面積 (㎡)	登記 地目	都市計画区域情報	
	区名	町名	地番			区域区分	用途地域
灘崎公民館用地	南区	片岡	203ほか	2,740.94	宅地	市街化調整区域	—

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