

## 民間活用アイデア募集案件のご紹介

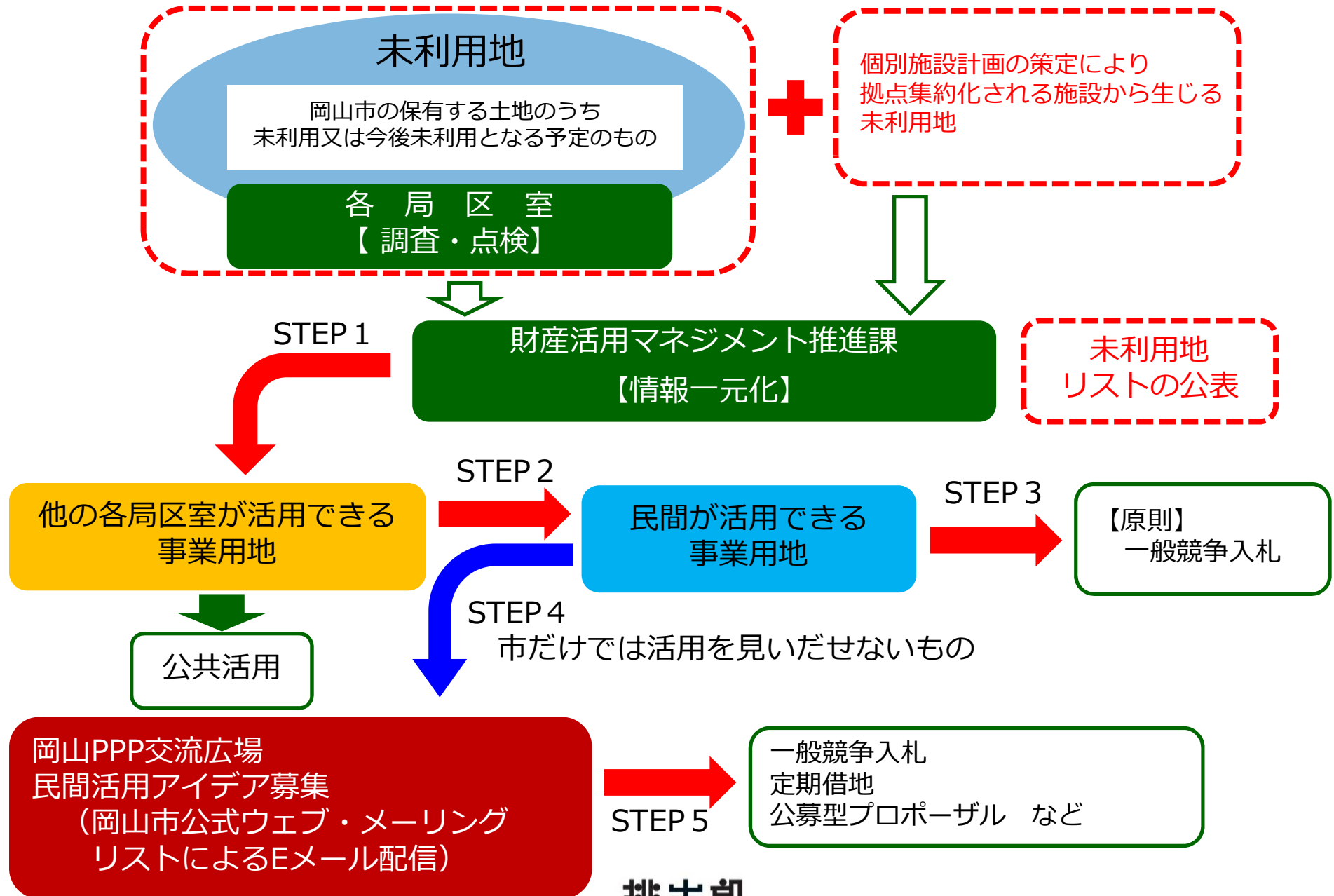
(高田小学校跡地ほか7件)

---

## 目 次

1	未利用地活用の流れ	1
2	民間活用アイデア募集について	2～ 3
3	アイデア募集案件	
①	高田小学校跡地	4～ 6
②	高田幼稚園跡地	7～ 8
③	福谷小学校跡地	9～11
④	福谷幼稚園跡地	12～13
⑤	大井小学校跡地	14～16
⑥	宿毛大型共同作業所及び養鰻場跡地	17～18
⑦	番町保育園跡地	19～20
⑧	五城保育園跡地	21～22
【参考資料】		
	岡山市北区のご紹介（前期中期計画 より）	23～24
	岡山市東区のご紹介（前期中期計画 より）	25～26

# 1 未利用地活用の流れ



## 2-1 民間活用アイデア募集について

### 貸付できる市街化調整区域の廃校園跡地

#### 民間活用アイデア募集物件

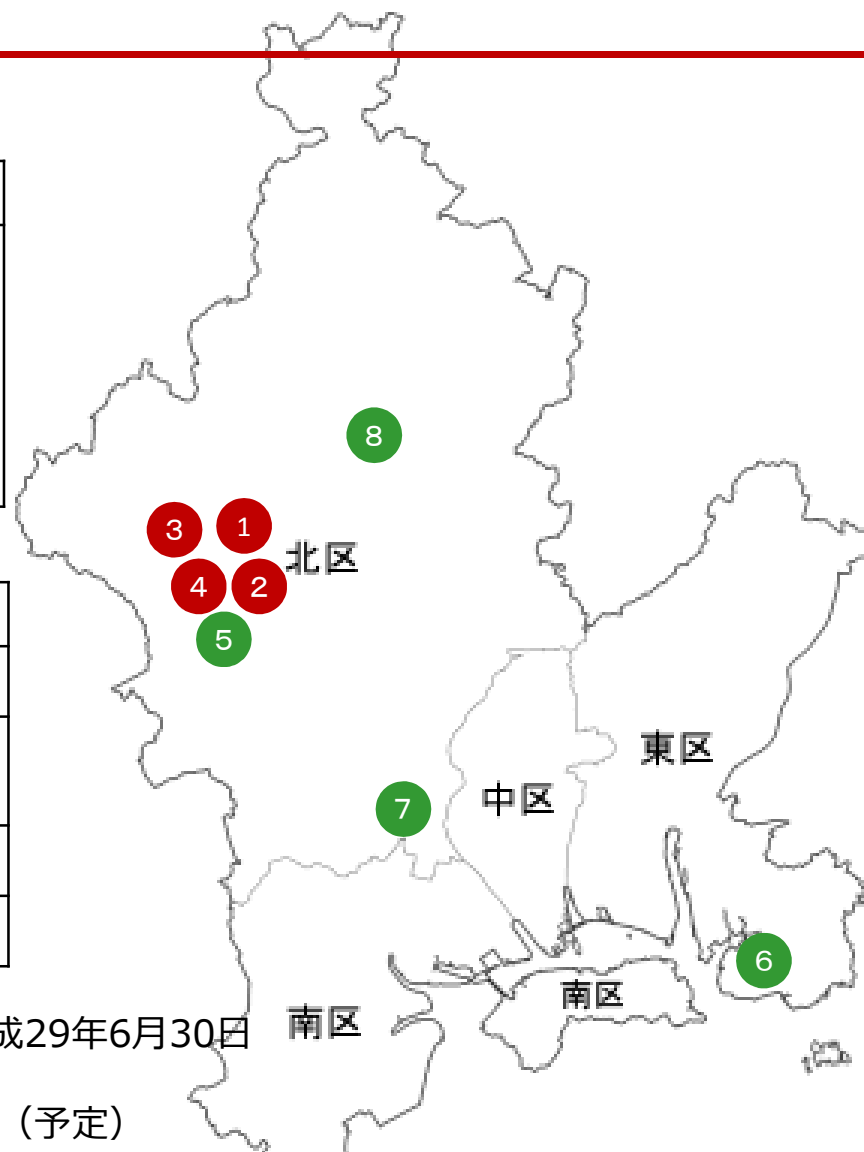
番号	施設名称	用途地域
①	高田小学校跡地	市街化調整区域
②	高田幼稚園跡地	
③	福谷小学校跡地	
④	福谷幼稚園跡地	

#### その他の民間活用アイデア募集物件

番号	施設名称	用途地域
⑤	大井小学校跡地	第一種住居地域
⑥	宿毛大型共同作業所 及び養鰻場跡地	市街化調整区域
⑦	番町保育園跡地	第二種住居地域
⑧	五城保育園跡地	都市計画区域外

#### スケジュール

- アイデア募集期間：平成29年3月24日（予定）～平成29年6月30日
- 測量・不動産鑑定：平成29年7月～10月
- 一般競争入札・公募：平成29年11月～平成31年3月（予定）



下記の条件を満たすことにより、市街化調整区域内における建物の貸付ができるようになります。

- (1) 拠点集約化により、廃止施設となった小・中学校、幼稚園、保育園の建物であること
- (2) 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使用する

※該当は①～④

## 2-2 民間活用アイデア募集について

①高田小学校跡地  
岡山市北区下高田2043-1ほか  
8,988.10㎡



②高田幼稚園跡地  
岡山市北区下高田322-3ほか  
2,322.00㎡



③福谷小学校跡地  
岡山市北区河原1303-1ほか  
13,999.00㎡



④福谷幼稚園跡地  
岡山市北区河原1322-3ほか  
3,061.03㎡



⑤大井小学校跡地  
岡山市北区大井2308ほか  
10,315.52㎡



⑥宿毛大型共同作業所及び  
養鰻場跡地  
岡山市東区邑久郷3931-2ほか  
4,589.08㎡



⑦番町保育園跡地  
岡山市北区番町一丁目8-12  
(住居表示：14-9)  
805.91㎡



⑧五城保育園跡地  
岡山市北区御津新庄2986-3ほか  
3,170㎡



### 3-① アイデア募集案件（高田小学校跡地） 概要

#### 1 敷地

- 所在地 岡山市北区下高田2043-1ほか
- 敷地面積 8,988.10㎡

#### 2 交通アクセス

- 電車：JR「足守」駅 直線距離 7.9km
- バス：中鉄バス「大井」停留所 直線距離 3.5km

#### 3 法令規制

- 用途地域：市街化調整区域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%
- その他：急傾斜地崩落危険箇所

#### 4 接道

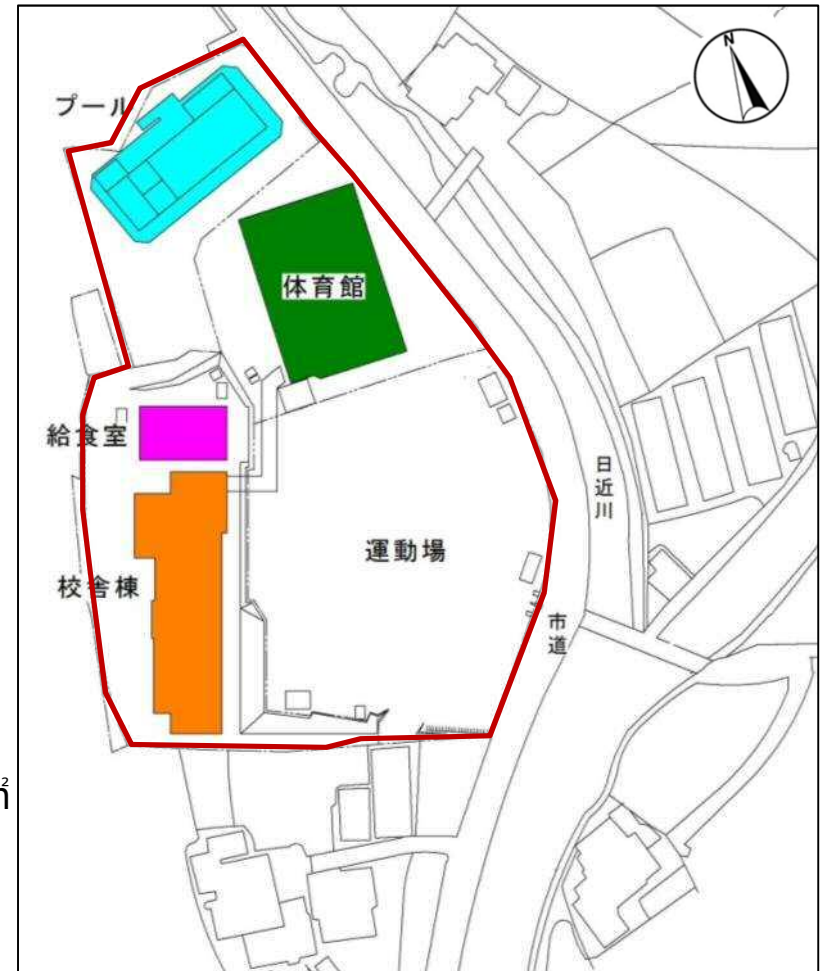
- 敷地東側 市道 幅員約5.2m  
(建築基準法第42条第1項第1号)

#### 5 建物（構造／規模）

- ①校舎棟（給食室含む）：RC造3階（B1階）／2,653.80㎡
- ②体育館：S造2階／802.38㎡
- ③プール：RC造1階／196.00㎡

#### 6 その他情報

- ・校舎棟S63年築、体育館H4年築、プールH8年築（新耐震）

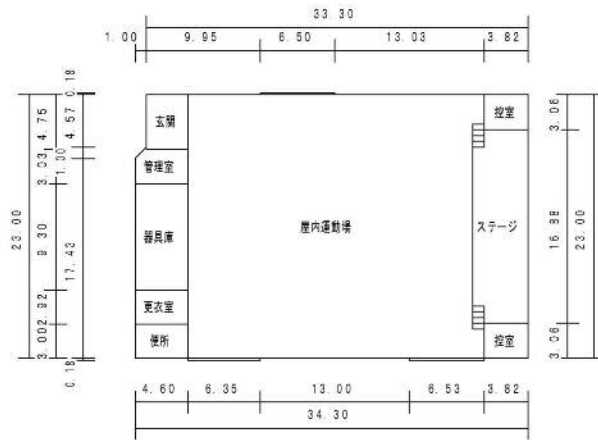






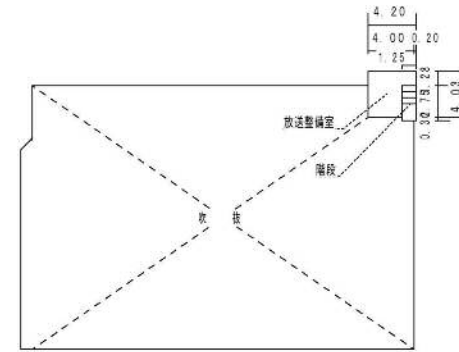
# 3-① アイデア募集案件（高田小学校跡地） 平面図（2）

① 高田小跡地平面図（2）

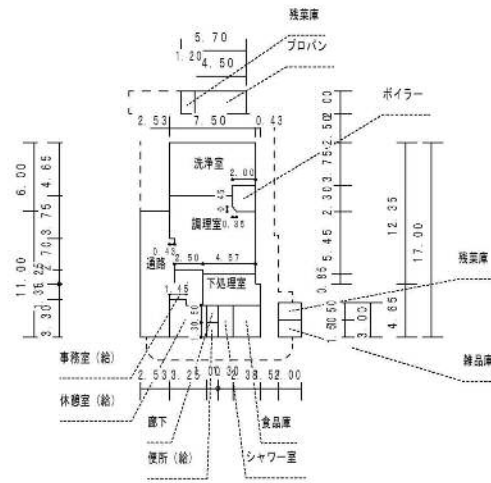


1 階

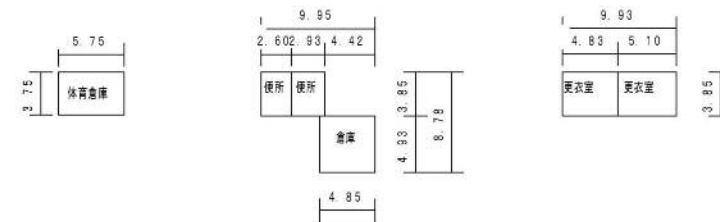
体育館 平面図



2 階



給食室 平面図

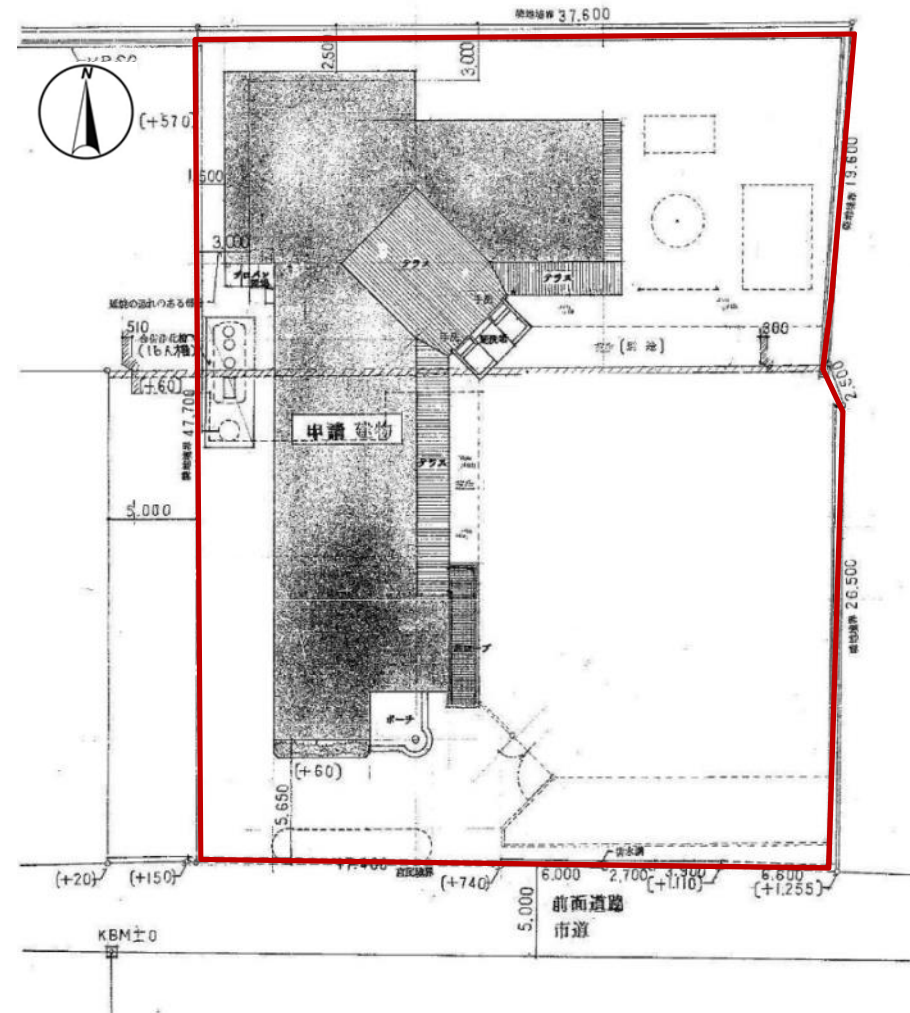


その他付属棟 平面図

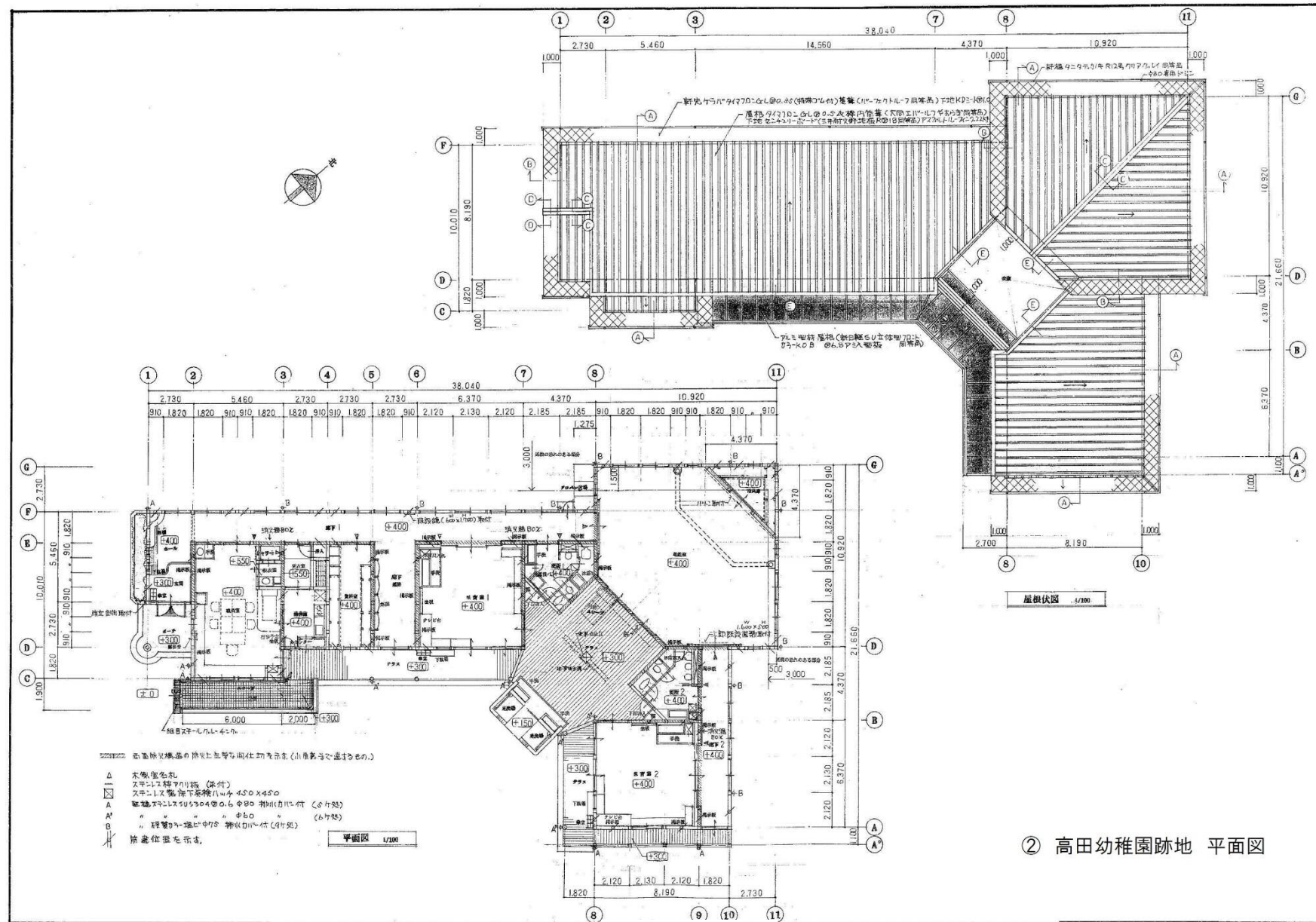


### 3-② アイデア募集案件（高田幼稚園跡地） 概要

- 敷地
  - 所在地 岡山市北区下高田322-3ほか
  - 敷地面積 2,322.00㎡
- 交通アクセス
  - 電車：JR「足守」駅 直線距離 7.9km
  - バス：中鉄バス「大井」停留所 直線距離 3.5km
- 法令規制
  - 用途地域：市街化調整区域
  - 建ぺい率：60%
  - 容積率：200%
- 接道
  - 敷地 南側 市道 幅員約5.3m  
(建築基準法第42条第1項第1号)
- 建物（構造／規模）
  - 園舎：W増1階 403.16㎡
- その他情報
  - ・平成10年築（新耐震）
  - ・遊具等あり



# 3-② アイデア募集案件（高田幼稚園跡地） 平面図



### 3-③ アイデア募集案件（福谷小学校跡地） 概要

#### 1 敷地

- 所在地 岡山市北区河原1303-1ほか
- 敷地面積 13,999.00㎡

#### 2 交通アクセス

- 電車：JR「足守」駅 直線距離 10km
- バス：中鉄バス「大井」停留所 直線距離 4.5km

#### 3 法令規制

- 用途地域：市街化調整区域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%

#### 4 接道

- 敷地北側 市道 幅員約6.6m  
(建築基準法第42条第1項第1号)

#### 5 建物（構造／規模）

- ①校舎棟：RC造3階／2,423.33㎡
- ②給食棟：RC増1階／130.23㎡
- ③体育館：S造2階／867.68㎡
- ④プール：RC造1階／57.96㎡

#### 6 その他情報

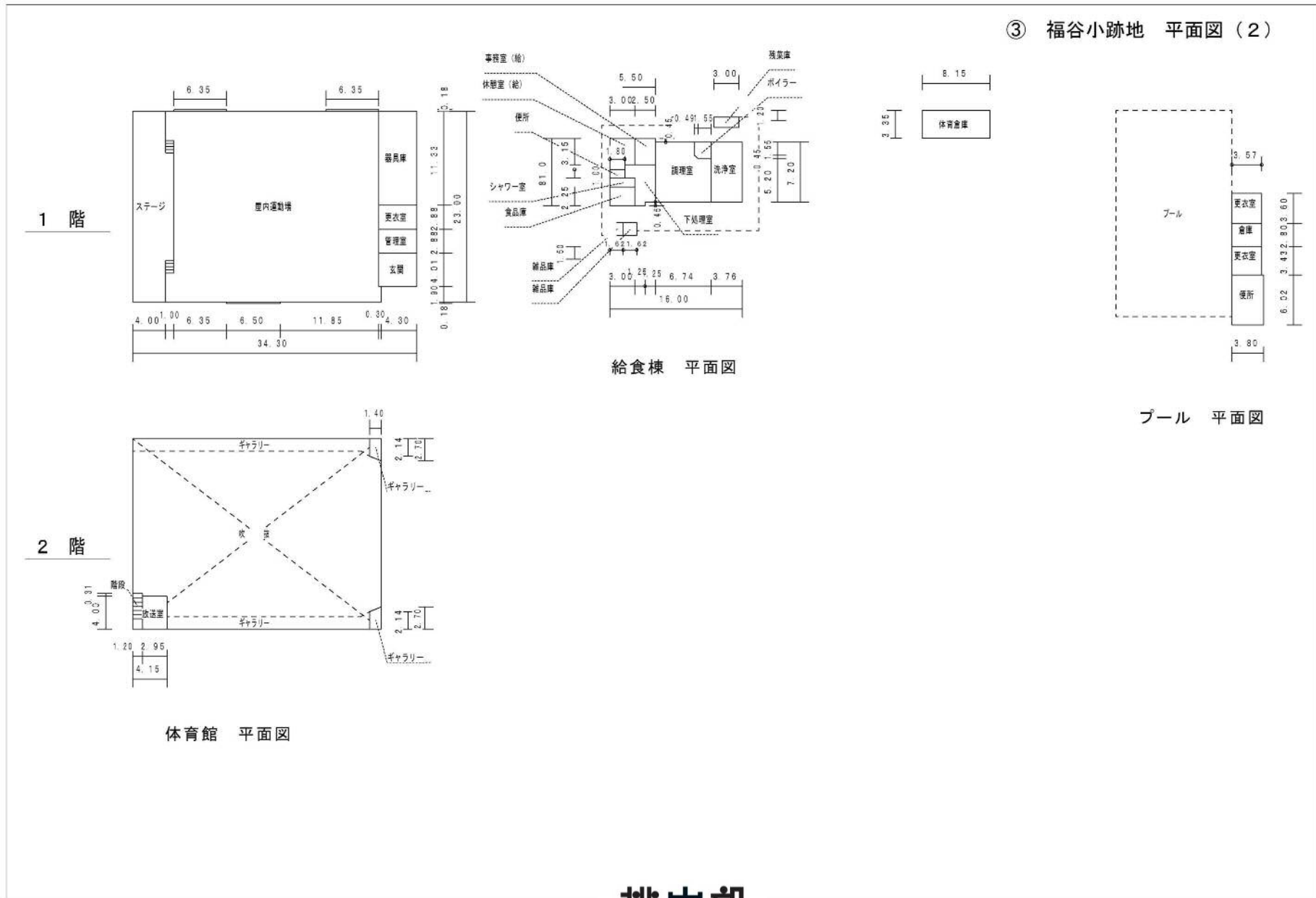
- ・上記①～④S63年築（新耐震）
- ・倉庫、粘土釜室、プロパン庫、倉庫等あり







### 3-③ アイデア募集案件（福谷小学校跡地） 平面図（2）



### 3-④ アイデア募集案件（福谷幼稚園跡地） 概要

#### 1 敷地

- 所在地 岡山市北区河原1322-3ほか
- 敷地面積 3,061.03㎡

#### 2 交通アクセス

- 電車：JR「足守」駅 直線距離 10km
- バス：中鉄バス「大井」停留所 直線距離 4.5km

#### 3 法令規制

- 用途地域：市街化調整区域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%

#### 4 接道

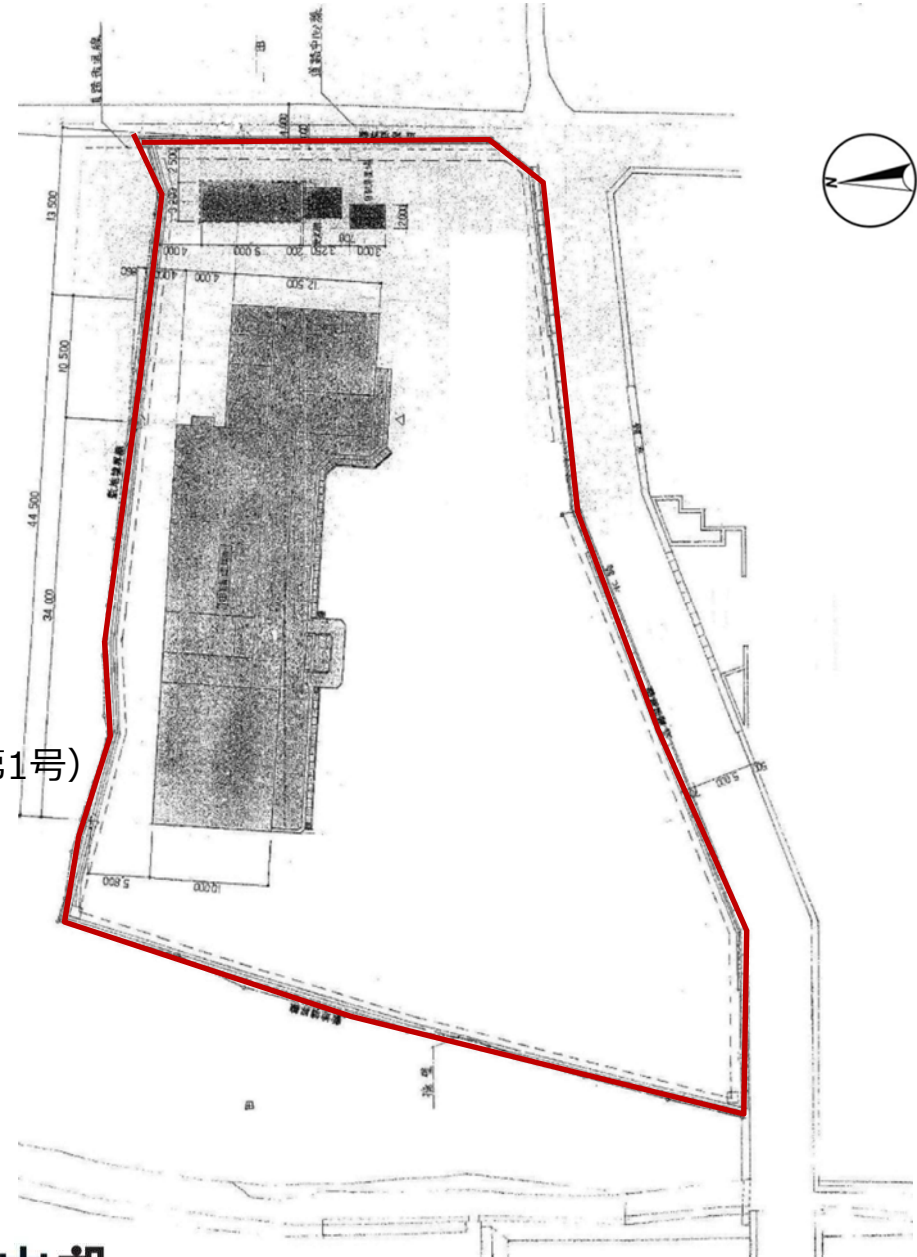
- 敷地南側 市道 幅員約6.6m（法第42条第1項第1号）
- 敷地東側 幅員2.8m（法第42条第2項道路）

#### 5 建物（構造／規模）

- 園舎：RC造1階／462.79㎡

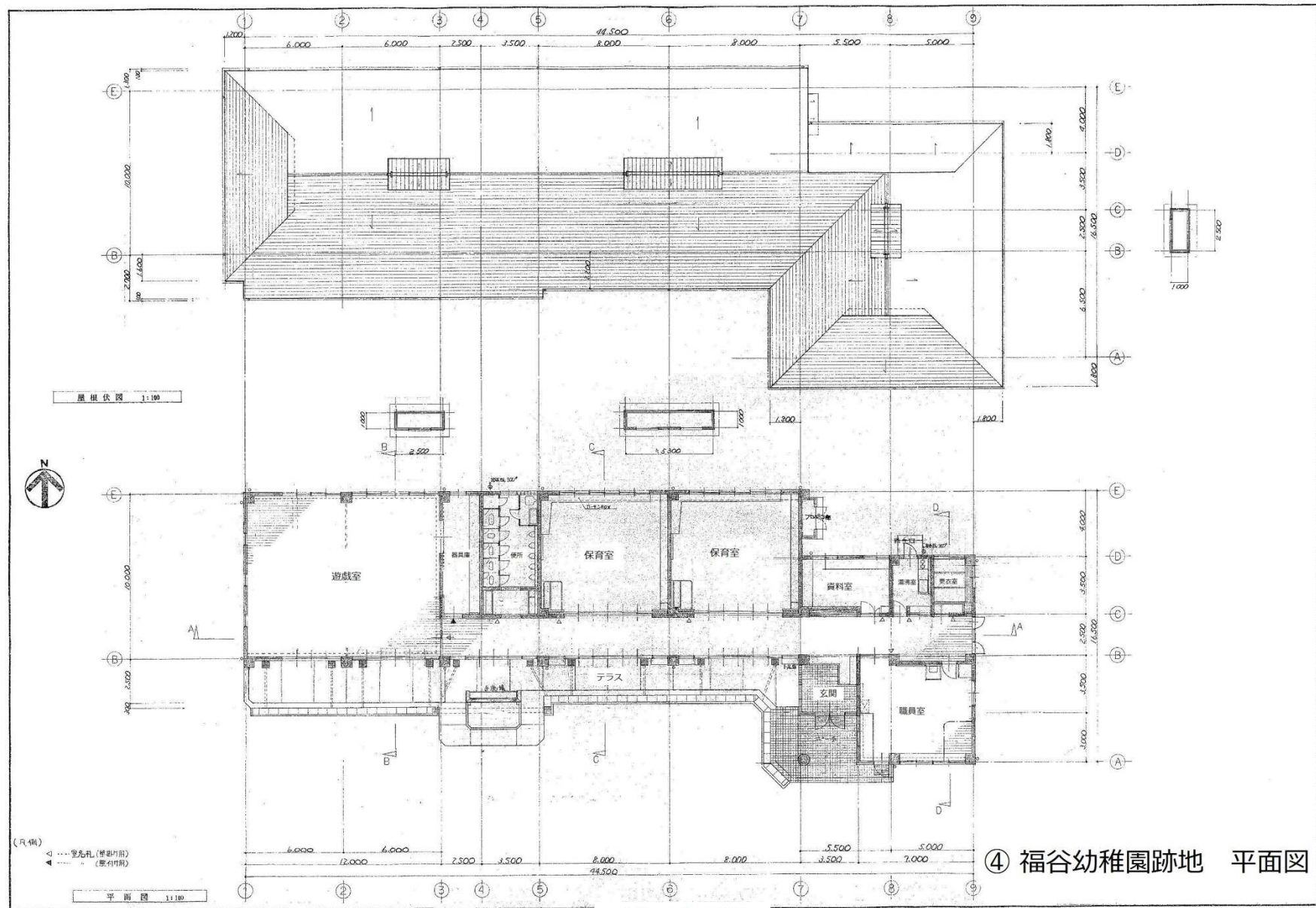
#### 6 その他上場

- ・H5年築（新耐震）
- ・遊具等あり





### 3-④ アイデア募集案件（福谷幼稚園跡地） 平面図



### 3-⑤ アイデア募集案件（大井小学校跡地） 概要

#### 1 敷地

- 所在地 岡山市北区大井2308ほか
- 敷地面積 10,315.52㎡

#### 2 交通アクセス

- 電車：JR「足守」駅 直線距離4.5km
- バス：中鉄バス「大井」停留所  
直線距離 0.1km

#### 3 法令規制

- 用途地域：第一種住居
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%

#### 4 接道

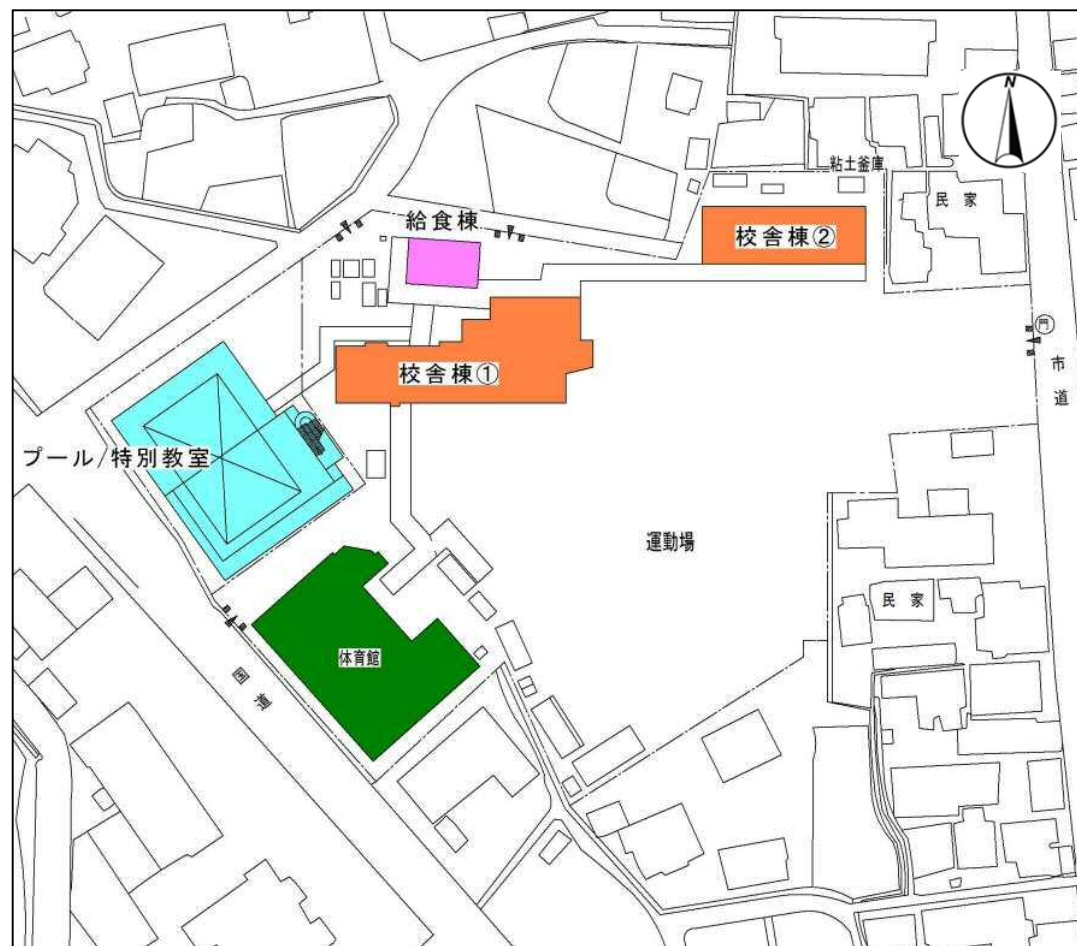
- 敷地西側 国道 幅員約10.5m  
(建築基準法第42条第1項第1号)

#### 5 建物

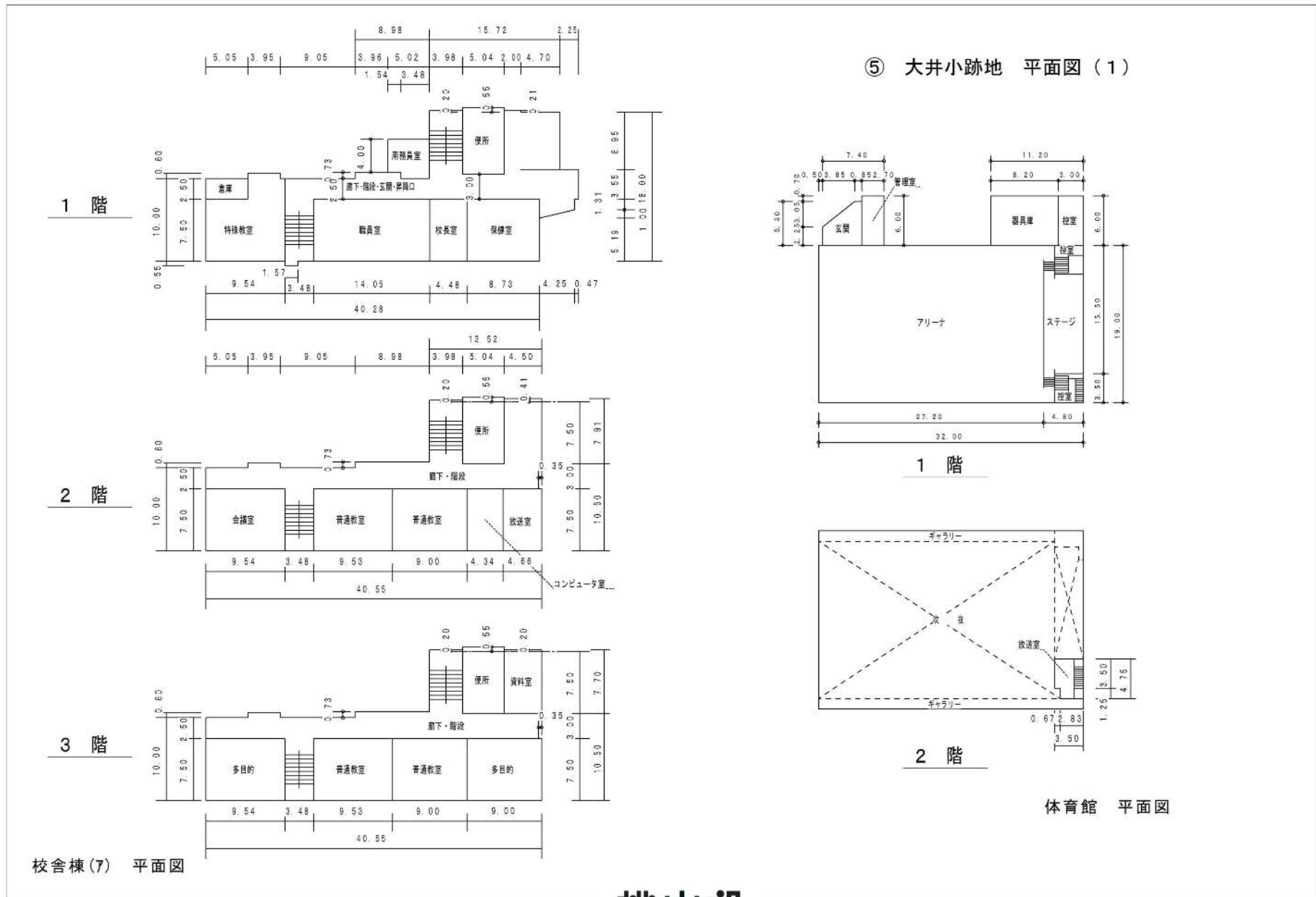
- ①校舎棟A：RC造3階／1,635.61㎡
- ②校舎棟I：RC造2階／571.00㎡
- ③給食棟：RC増1階／100.00㎡
- ④体育館：S造2階／726.25㎡
- ⑤プール（特別教室付き）：RC造2階／380.46㎡

#### 6 その他情報

- ・校舎棟S58年築（新耐震）、体育館S56年築（耐震改修済）、プールH12年築（新耐震）  
給食室S49年築（旧耐震）



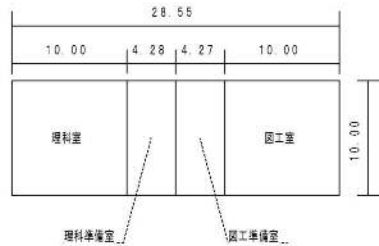
### 3-⑤ アイデア募集案件（大井小学校跡地） 平面図（1）



### 3-⑤ アイデア募集案件（大井小学校跡地） 平面図（2）

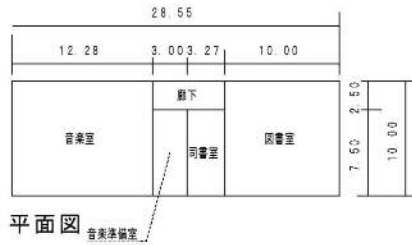
⑤ 大井小跡地 平面図（2）

1 階

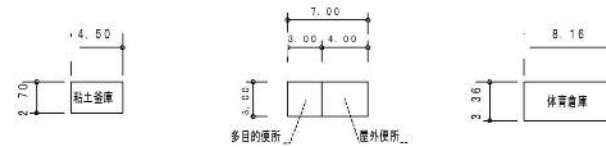


給食棟 平面図

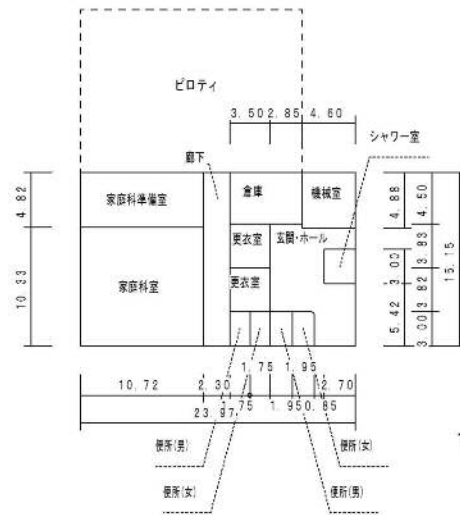
2 階



校舎棟(イ) 平面図



その他付属棟 平面図



プール/特別教室 平面図（1階）



### 3-⑥ アイデア募集案件（宿毛大型共同作業所及び養鰻場跡地） 概要

#### 1 敷地

- 所在地 岡山市東区邑久郷3931-2ほか
- 敷地面積 1,684.08㎡ 共同作業所跡地  
2,905.00㎡ 養鰻場跡地  
(計4,589.08㎡)

#### 2 交通アクセス

電車：JR「西大寺」駅 直線距離 5.5km

#### 3 法令規制

- 用途地域：市街化調整区域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%

#### 4 接道

- 敷地南側 市道 幅員約4m  
(建築基準法第42条第1項第1号)

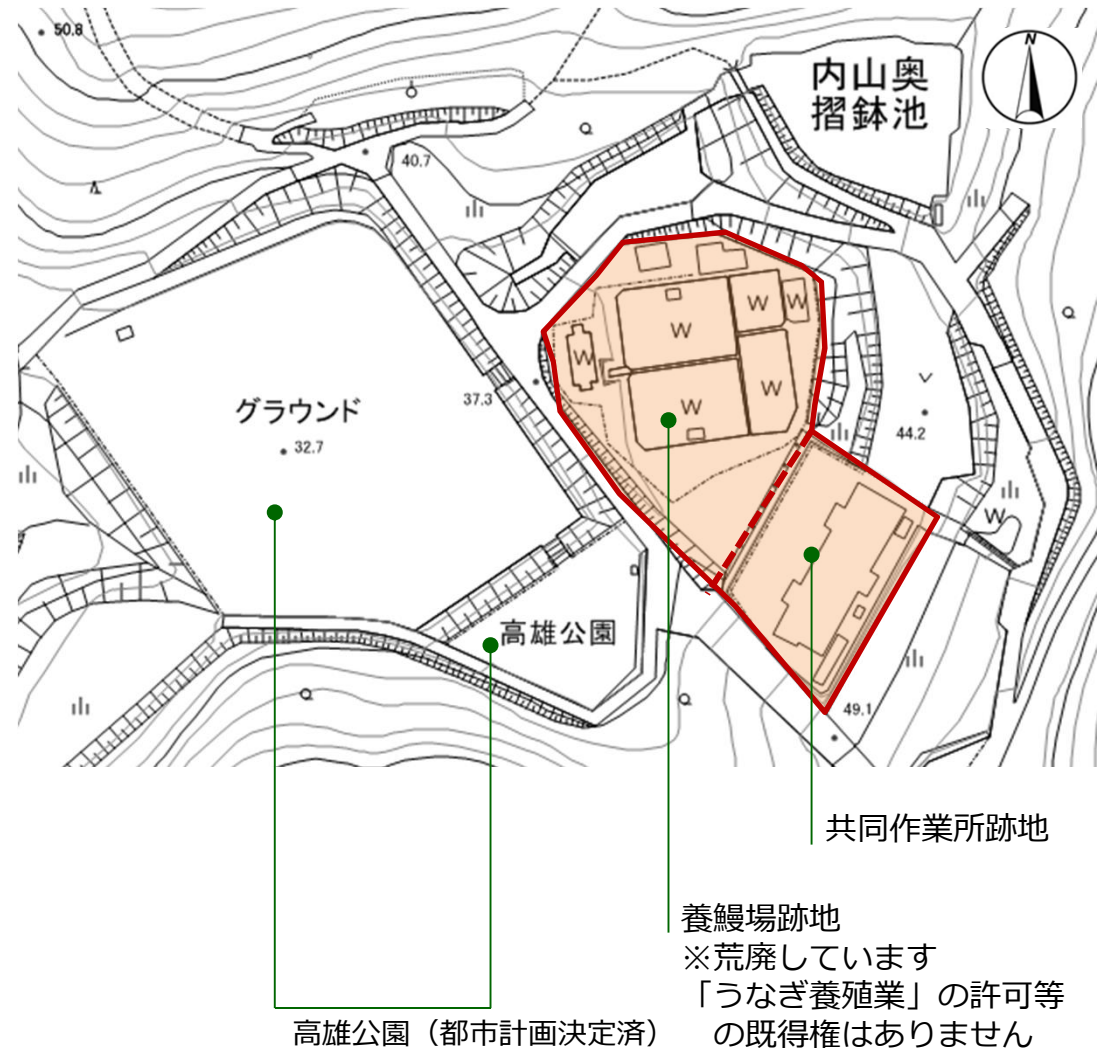
#### 5 建物（構造／規模）

- ①共同作業所：S造1階／366.34㎡

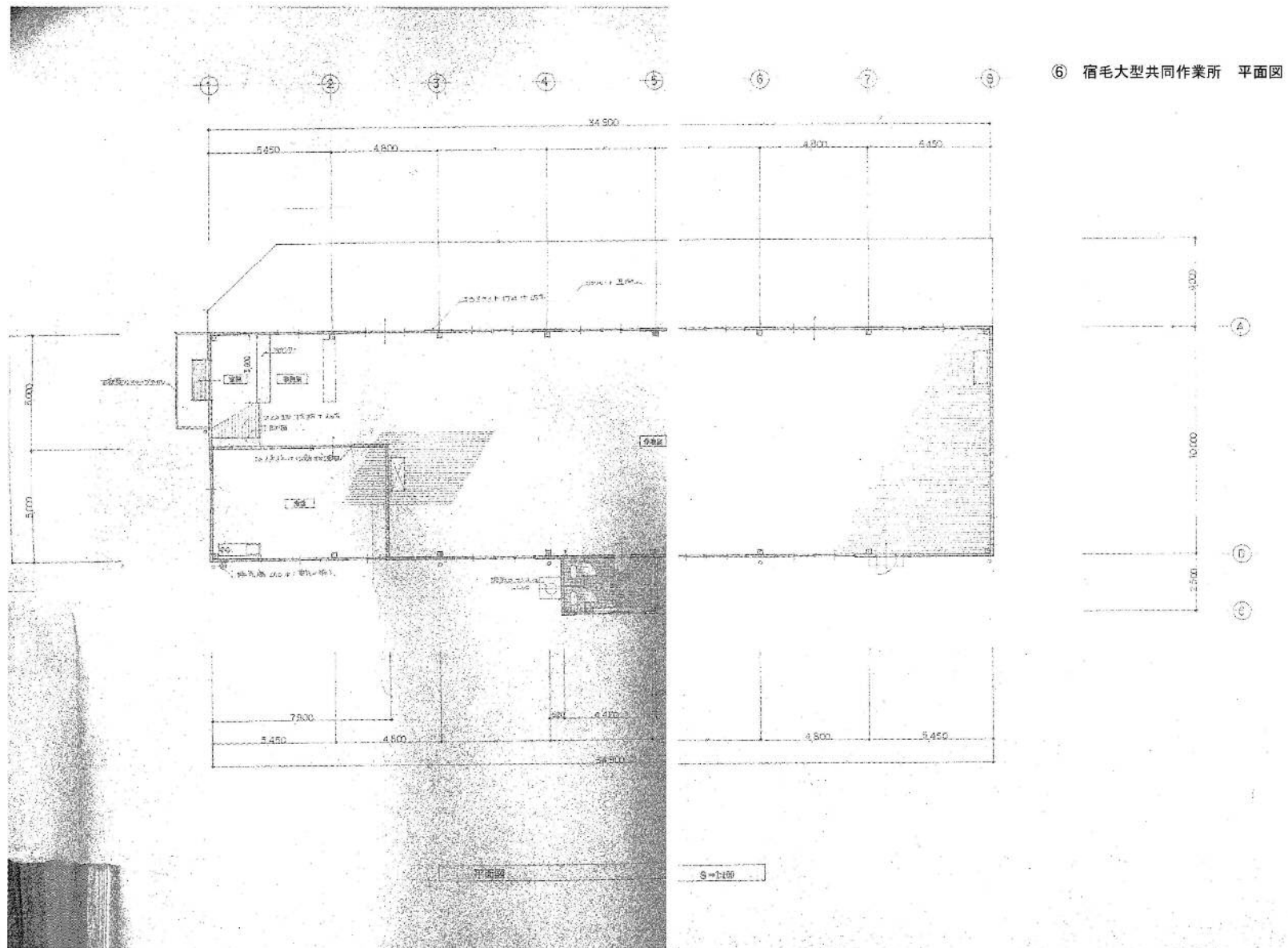
#### 6 その他情報

- ・昭和58年築（新耐震）
- ・平成7年より休業
- ・電気設備は利用できない状態です
- ・内、外装共大規模改修が必要

※廃校園に該当しないため貸付対象外です



### 3-⑥ アイデア募集案件（宿毛大型共同作業所跡地） 平面図





### 3-⑦ アイデア募集案件（番町保育園跡地） 概要

#### 1 敷地

- 所在地 岡山市北区番町一丁目8-12  
(住居表示：14-9)
- 敷地面積 805.91㎡

#### 2 交通アクセス

- 電車：JR「岡山」駅 直線距離 1.5km
- バス：宇野バス「就実中高前」  
直線距離 0.15km

#### 3 法令規制

- 用途地域：第二種住居地域／準防火地域
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%

#### 4 接道

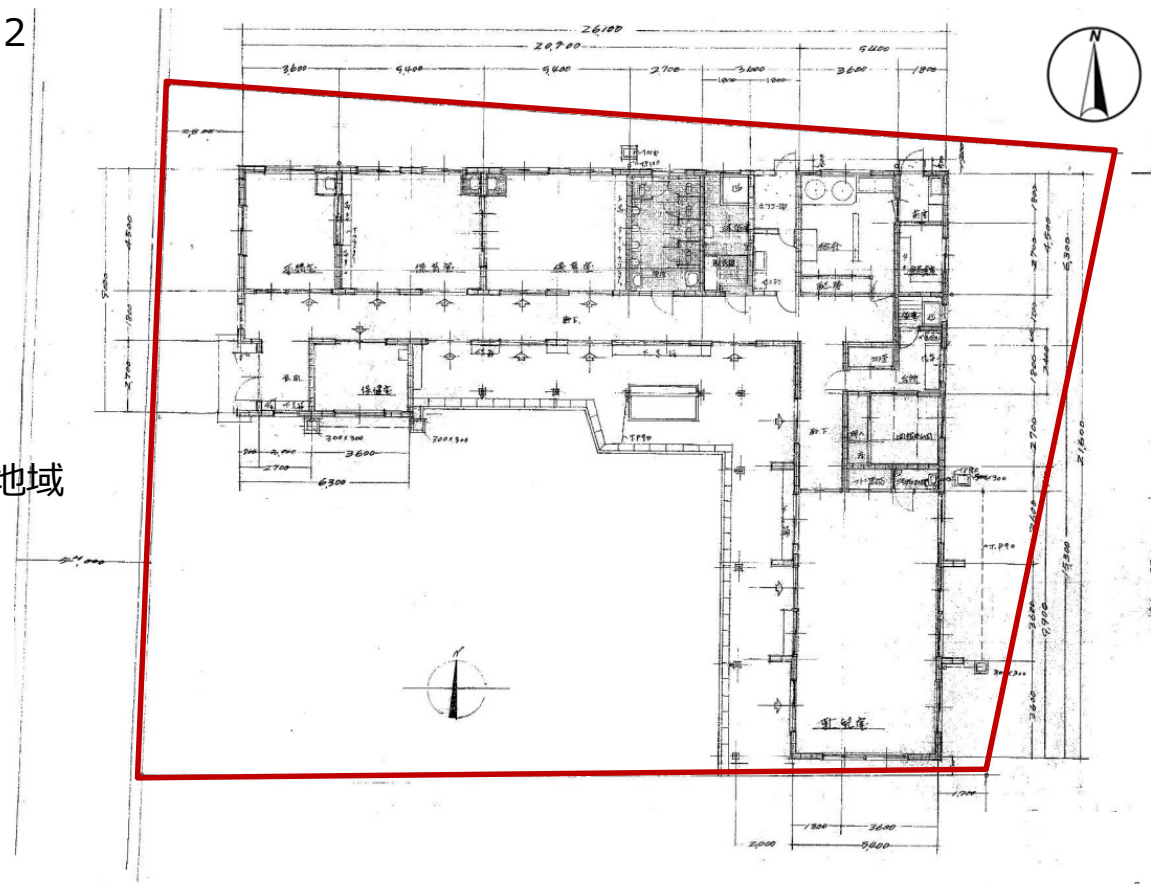
- 敷地西側 市道 幅員約4.5m  
(建築基準法第42条第1項第1号)

#### 5 建物（構造／規模）

- 園舎：S造1階／316.71㎡

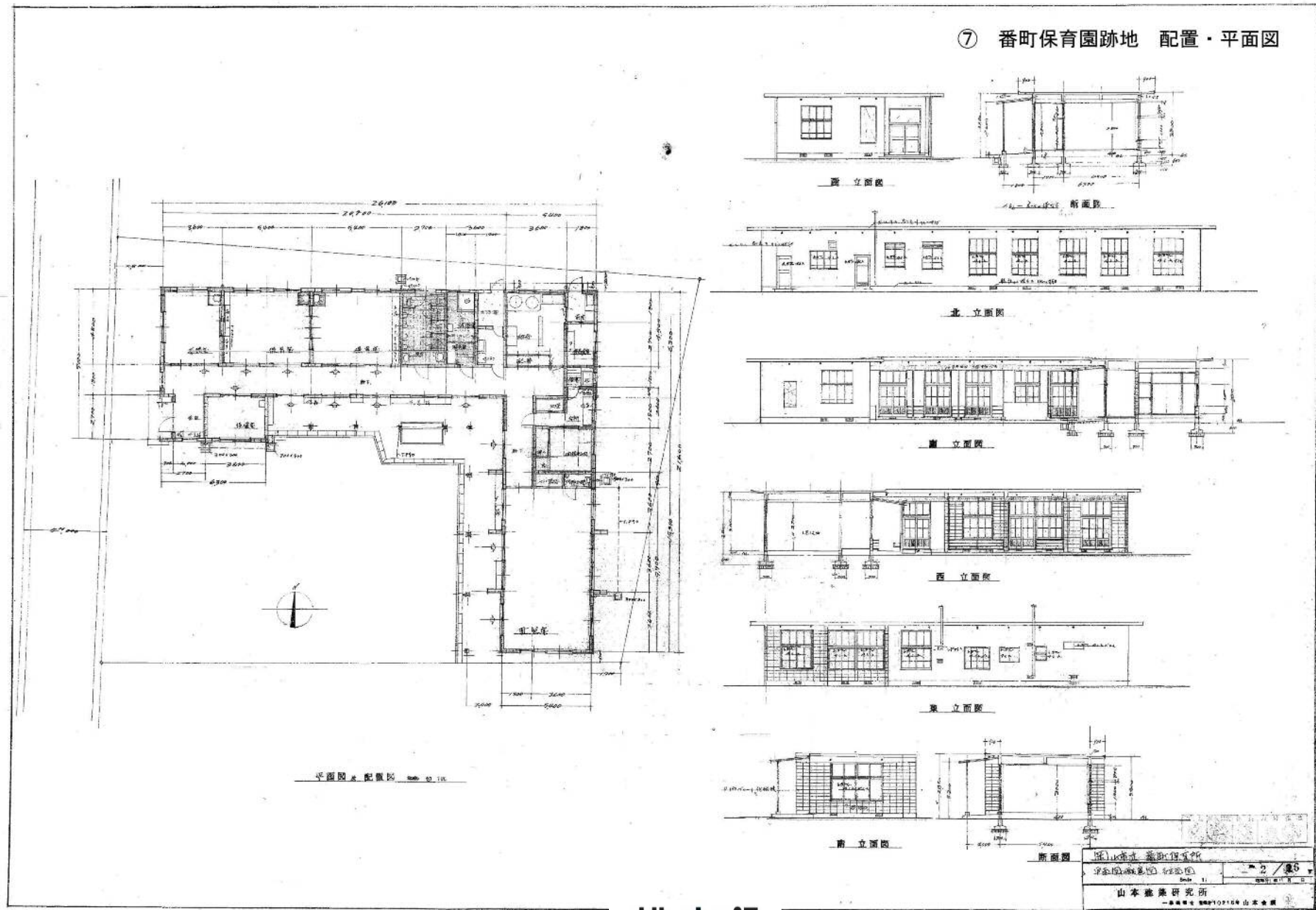
#### 6 その他情報

- ・昭和42年築（旧耐震：耐震診断未実施）
- ・平成20年に休園後、平成22年まで南方地域子育て支援センター
- ・駐車場なし ・道路狭隘



※現在休園中の保育園です。

### 3-⑦ アイデア募集案件（番町保育園跡地） 平面図



### 3-⑧ アイデア募集案件（五城保育園跡地）

- 1 敷地  
■所在地 岡山市北区御津新庄2986-3ほか  
■敷地面積 3,170㎡

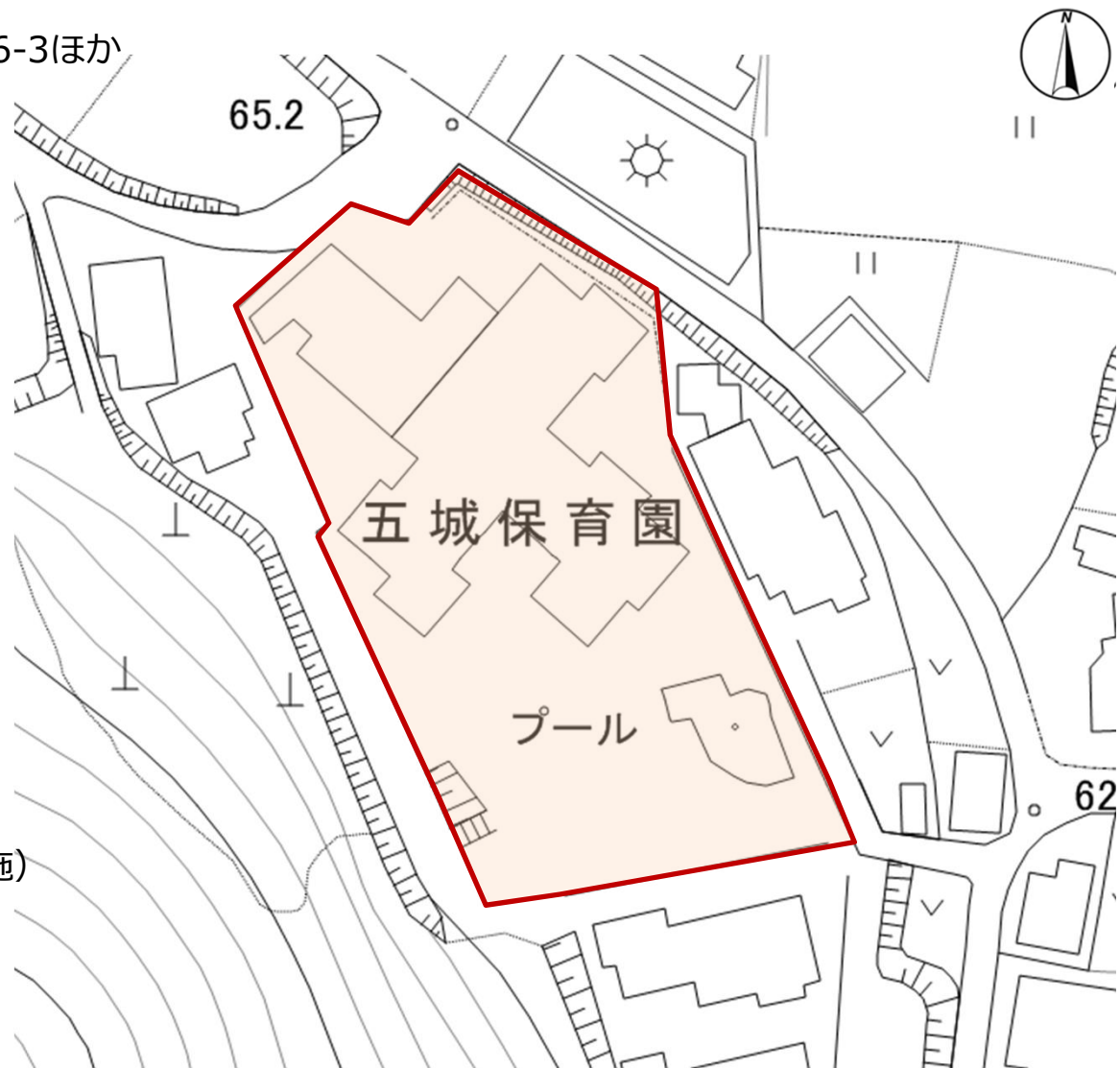
- 2 交通アクセス  
電車：JR「金川」駅 直線距離 4km

- 3 法令規制  
■用途地域：都市計画区域外  
■建ぺい率：指定なし  
■容積率：指定なし

- 4 接道  
■敷地南側 市道 幅員約3.7m  
(建築基準法適用外)

- 5 建物（構造／規模）  
園舎：RC造1階／812.87㎡

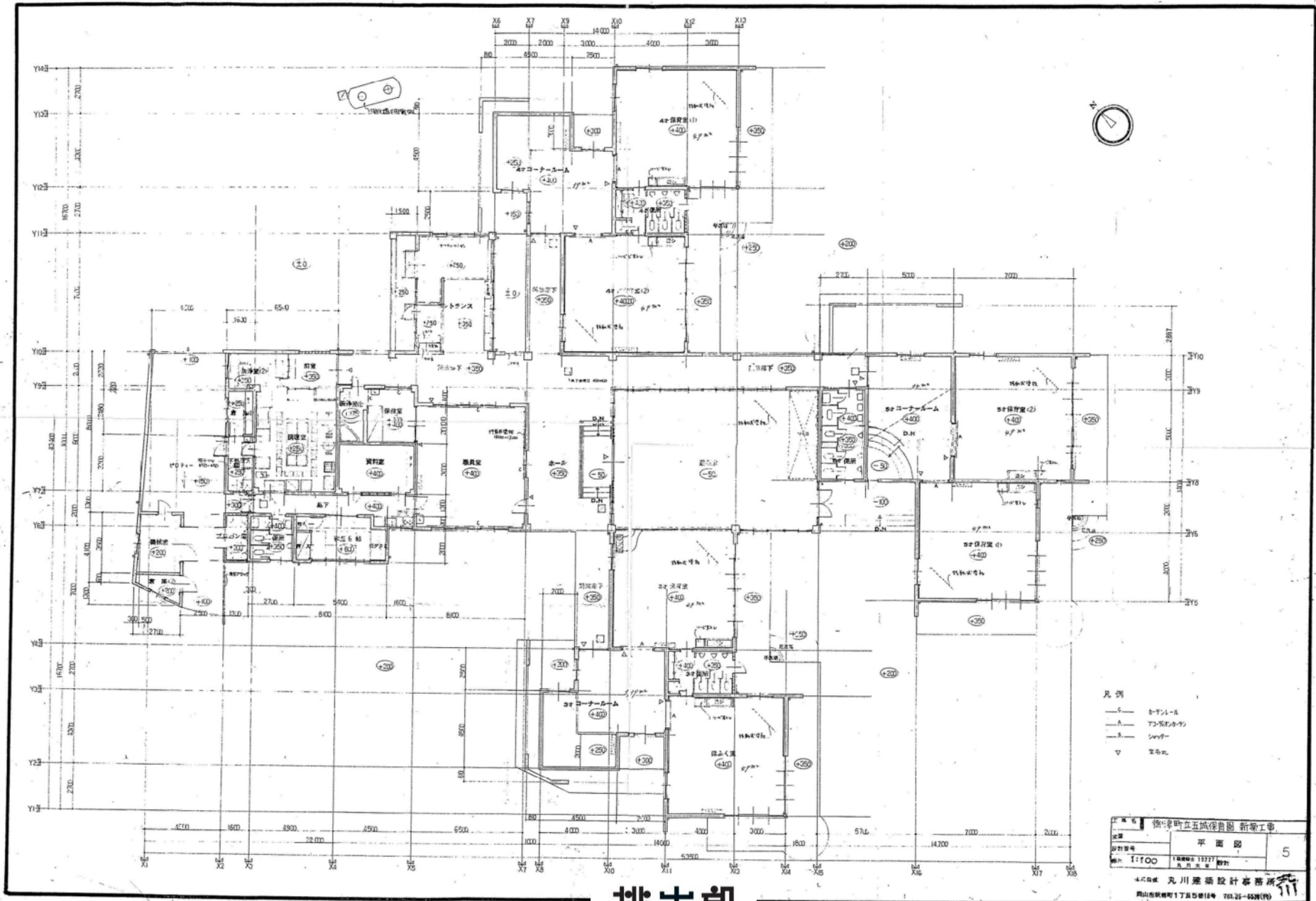
- 6 その他情報  
・昭和52年築（旧耐震：耐震診断未実施）



※現在休園中の保育園です。



### 3-⑧ アイデア募集案件（五城保育園跡地） 平面図



## 【参考資料】 岡山市北区のご紹介（前期中期計画 より）

### 【概況】

#### ■地勢・都市環境

旭川の北西に位置し、面積は450.70km<sup>2</sup>  
中心部は、各種行政機関が集中し、J R岡山駅及び表町周辺には商業・業務機能が集積している

#### ■人口・世帯

309,484人（市人口の43.0%）、高齢者人口比率は23.5%、年少人口比率は12.9%、一世帯あたりの人員数は2.06人

### 【現状と課題】

#### ■産業、中心市街地

- ・交通の優位性をいかし、企業立地が期待されている
- ・商店街では空き店舗等が増加し、歩行者通行量は長期的に減少している

#### ■交通

- ・まちなかでは、公共交通の充実、歩行者にやさしい空間づくりや自転車利用環境の向上へのニーズが高い
- ・まちなかの回遊性の向上につなげていく必要がある

#### ■コミュニティ

- ・地域の防災・防犯活動等の中心となる町内会加入率は減少し続けており、4区の中で最も低い



## 【参考資料】 岡山市北区のご紹介（前期中期計画 より）

### ■ 地域資源

<p>歴史・文化 ・伝統</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史・文化資産が蓄積し、文化財数は本市の約4分の3を占めています。</li> <li>・都心部には岡山のまちのルーツとなる岡山城や岡山後楽園があり、外国人入場者数が近年増加しています</li> <li>・北西部には、造山古墳など全国屈指の大古墳、吉備津神社、吉備津彦神社、高松城跡や足守の陣屋町、近水園など古代吉備文化以来の歴史・文化資産が数多く存在します。</li> <li>・吉備地区には撫川城跡、庭瀬城跡や犬養木堂の生家など、御津・建部地区には旧河原家住宅（河原邸）、成就寺三重塔などの歴史・文化資産があります。</li> <li>・都心部では「吉備津彦の鬼退治の神話」に登場する「温羅（うら）」を由来とするうらじゃ踊りが平成6年から開催されています。</li> <li>・吉備津神社の宮内踊り、建部地域のはっぽね桜祭り、建部祭り、志呂神社御供、御津地域の獅子舞フェスタなどの地域の伝統行事が今に受け継がれています。</li> </ul>
<p>自然・景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心部には旭川の水辺や西川・枝川緑道公園があり、ホタルも見られます。</li> <li>・オオタカやムササビ、スイゲンゼニタナゴ、ダルマガエルなど貴重な野生生物が生息し、各地域で保全活動が行われています。</li> </ul>
<p>特産品</p>	<p>農産物：一宮、津高地区の桃、マスカットなどのブドウ、足守地区の温室メロン、牧石地区の黄にら、御津地区の山の芋、建部地区のヨーグルト など</p> <p>水産物：旭川流域の鮎</p> <p>特産物：烏城彫り、烏城紬、撫川うちわ など</p>
<p>公共施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心部には、オリエント美術館、県立美術館、岡山シンフォニーホール、岡山シティミュージアム等の文化・芸術施設や、岡山コンベンションセンター等の交流施設が集積しています。</li> <li>・都心部に近接して県総合グラウンドがあり、北西部には岡山市日応寺自然の森、北部には御津スポーツパーク、建部町総合スポーツセンターが整備されています。</li> <li>・岡山大学をはじめ、多くの高等教育機関が集積しており、学生の存在が地域に活力をもたらしています。</li> <li>・北西部には岡山空港があり、岡山リサーチパークが立地しています。</li> <li>・北部には豊かな自然をいかしたたけべの森公園や八幡温泉郷、環境学習センター「めだかの学校」があります。</li> </ul>
<p>主な市の出先機関</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北区役所、支所（御津、建部）、地域センター（一宮、津高、高松、吉備、足守）</li> <li>・福祉事務所（北区中央、北区北）、保健センター（北区中央、北区北）</li> <li>・公民館（旭、足守、一宮、大元、北、吉備、京山、岡輝、岡西、高松、建部町、津高、御津、御南西）</li> </ul>



## 【参考資料】 岡山市東区のご紹介（前期中期計画 より）

### 【概況】

#### ■地勢・都市環境

市の南東部に位置し、面積は約161 km<sup>2</sup>  
一級河川の吉井川が区域を貫流し、沖合には市内唯一の有人離島である犬島があります。

#### ■人口・世帯

95,577人（市人口の13.3%）と、4区の中で最少  
高齢化率は28.9%、年少人口比率13.1%、1世帯あたりの人員は2.58人

### 【現状と課題】

#### ■産業、中心市街地

- ・産業別就業者数は第1次産業と第2次産業の割合が高く、製造品出荷額も高い。
- ・南部の広大な干拓地では、米麦の生産が盛んだが、農業後継者不足等の課題がある。

#### ■交通

- ・外出する際に自家用車を利用する区民の割合が高く、渋滞対策や公共交通の利便性向上が求められています。
- ・高齢化が一層進むことが見込まれることから、西大寺の中心部の公共交通を充実していくことが求められている。

#### ■コミュニティ

- ・町内会加入率は、4区の中で最も高いものの、近年減少傾向にあります。



## 【参考資料】 岡山市東区のご紹介（前期中期計画 より）

### ■ 地域資源

<p>歴史・文化 ・伝統</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・室町時代から500年以上の歴史を誇る西大寺会陽（はだか祭り）は、平成28年3月に国の重要無形民俗文化財※に指定されました。</li> <li>・国指定史跡の大廻小廻山城跡、万富東大寺瓦窯跡、西大寺観音院等の歴史・文化資産が数多く残されています。</li> <li>・津田永忠による幸島新田、沖新田開発という歴史に残る業績があるとともに、備前国の近世社会への扉を開いた宇喜多氏ゆかりの乙子城跡、亀山城（沼城）跡等が残されています。</li> <li>・吉井川の港町として栄えてきた五福通り周辺は、伝統的な建造物群による景観が評価され、映画やドラマのロケ地となっています。</li> </ul>
<p>自然・景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・犬島には、犬島精錬所美術館があり、瀬戸内国際芸術祭を契機に観光地として脚光を浴びています。</li> <li>・豊地域のダルマガエル、瀬戸地域のアユモドキ※や宗堂桜、大宮地域のホタルなど、希少な動植物が生息し、各地域で保全活動が行われています。</li> </ul>
<p>特産品</p>	<p>農産物：上道・古都地域のニューピオーネ、雄神地域のあたご梨、上南地域のイチゴ、瀬戸地域の太秋柿・白桃など</p> <p>海産物：朝日・九幡地域のノリ</p>
<p>公共施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域の中心部には、東区役所、東消防署、東水道センターがあり、これらに隣接して、西大寺緑花公園、体験学習施設である百花プラザがあります。</li> <li>・上道地域には、農業公園として整備された三徳園があります。</li> <li>・スポーツ施設として向州公園、六番川水の公園、瀬戸町総合運動公園等があります。また、政田サッカー場はファジアーノ岡山の練習拠点ともなっています。</li> <li>・犬島には、自然の家、キャンプ場等が整備されています。</li> <li>・宝伝海水浴場、犬島海水浴場があり、瀬戸内の多島美を楽しむことができます</li> </ul>
<p>主な市の出先機関</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東区役所、瀬戸支所、上道地域センター、市民サービスセンター（古都、朝日）</li> <li>・東区福祉事務所、東区保健センター</li> <li>・公民館（旭東、西大寺、山南、上道、上南、瀬戸、万富）</li> </ul>

---

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