

物件説明書 1

令和 8 年 1 0 月 2 6 日

所 在 地	岡山市北区石関町 2 番 1 0 2 ほか						
物 件 の 状 況	土地			建物			
	所在・地番	地積㎡	地 目	〔家屋番号〕・構造		延床面積㎡	
	①（2筆） ・石関町2番102 ・出石町一丁目 1番128 ※右の区分所有 建物の底地の一部	1085.43 4.51	宅地 宅地	[A] 旧岡山県総合福祉会館 ※区分所有建物 家屋番号：石関町2番102の4 鉄筋コンクリート造 9 階建 符号 1 符号 2 符号 3		(登記) 1 階部分452.06 2 階部分323.04 3 階部分123.32 4 階部分448.02 5 階部分479.10 6 階部分479.10 7 階部分479.10 8 階部分479.10 9 階部分146.71 地下 1 階178.94 地下 1 階 62.93 地下 1 階 6.60	
	② 出石町一丁目 1番101	135.42	宅地	[B] 旧ゆうあいプラザ 家屋番号：1番101 鉄骨コンクリートブロック造陸 屋根 5 階建		481.5（登記）	
	③ 出石町一丁目 1番105	466.89	宅地	－		－	
	④ 出石町一丁目 2番101	356.77	宅地	－		－	
接 面 道 路 の 幅員及び構造	①②④の西側：幅員約27mの舗装道路（県道後楽園線）※1 ①の南西側：幅員約5.5m～18mの舗装道路（市道石関町 4 号線）※1 ③の北西側、④の南東側：幅員約12.8～13.1mの舗装市道（市道出石町18号線）※1 ④の北側：幅員約1.5mの舗装市道（出石町17号線）※2 ※ 1 建築基準法第42条第1項第1号に該当、※ 2 建築基準法第42条に該当しない道						
都市計画法及 び建築基準法 上の主な制限	都市計画区域	市街化区域		日影制限	制限有（二）		
	用 途 地 域	商業地域		建ぺい率	80％	容 積 率	400％
		近隣商業地域			80％		200％
		第 1 種住居地域			60％		200％
	防 火 地 域	準防火地域		そ の 他	景観形成重点地区（後楽園背景保全地区、 都心軸沿道地区、岡山カルチャーゾーン） 都市機能誘導区域・居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 自動車駐車場附置義務条例適用地区 自転車駐車場附置義務条例適用地区 周知の埋蔵文化財包蔵地（岡山城跡）		
占 有 物 件 等	有・無	物件の内容	① 電柱 1 本・支線 1 本（中国電力ネットワーク（株）） ④ 案内看板（岡山丸の内ロータリークラブ）				

私道の負担等	有・ ☒ 無	負担の内容		
供給処理施設の状況		供給	事業所名	負担金等
	電 気	可		
	上水道	可 ②～④は メーターなし	岡山市水道局	納入済
	下水道	可	岡山市下水道河川局	納入済
	都市ガス	①引込有 (停止)		
		②引込無		
交 通 機 関	バ ス	岡電バス「天神町」停留所 至近（道路距離）		
	鉄 道	ＪＲ山陽本線「岡山」駅 約1.2km（道路距離）		
公 共 施 設 等	役 所	岡山市役所 約2.4km（道路距離）		
	学 区	岡山中央小学校 約0.5km（道路距離） 岡山中央中学校 約0.3km（道路距離）		
近 隣 の 状 況	・当該地は、後樂園と岡山城を中心に文化施設が集まる「岡山カルチャーゾーン」の区域にあります。 ・近隣の主な公共施設としては、岡山県立美術館、岡山出石郵便局等があります。			
建 物 の 状 況	建 築 年	☐ A 昭和50年 ☐ B 昭和45年	使用状況	☐ A 一部を庁舎として 令和6年8月まで使用 ☐ B 倉庫として 令和6年8月まで使用
	石綿使用調査	☒ 実施（一部） ☐ 未	☐ A 内壁の吹付け材のアスベスト含有：有 ☐ A 外壁・天井の吹付け材のアスベスト含有：無 ☐ B 外壁の吹付け材のアスベスト含有：無	
	耐 震 診 断	☐ A ☒ 実施・未 ☐ B 実施・ ☒ 未	☐ A 耐震性無	
最低売払価格	386,211,500円 （土地・建物のそれぞれの金額及び建物に課税される消費税相当額を合わせた金額）			
留 意 事 項 等	別紙のとおり			

（注）物件説明書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

留意事項

- ・土地（①～④）及び建物（A、B）を現状有姿のまま一体で売却します。
- ・建物は、築後相当の年数を経過していることから、目視可能な部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれます。建物、建物附属設備、機械設備等を使用する場合には、買受人の責任と負担において必要な点検、修繕等を行ってください。

（景観・屋外広告物関係）

- ・本物件は、岡山市景観計画の景観形成重点地区（後楽園背景保全地区、都心軸沿道地区、岡山カルチャーゾーン）に該当する区域を含みます。また、出石町地区では「出石町一丁目地区景観まちづくり協定」に基づく景観まちづくりが進められています。
- ・本物件は、岡山市屋外広告物条例に基づく屋外広告物モデル地区に指定されています。

（埋蔵文化財関係）

- ・本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地（岡山城跡）に含まれています。土木工事等を行う場合は、文化財保護法に基づく届出等が必要となる場合があります。
- ・土壌汚染調査、地質調査、地下埋設物調査及び建物状況調査は実施していません。

（その他）

- ・本物件は、洪水浸水想定区域（想定最大規模）に含まれています。

【参考】岡山市W E B 版ハザードマップ ▶ <https://www.city.okayama.jp/bosai/hazardmap/>

- ・本物件について県が締結している電気供給、設備保守等の契約は、所有権移転に伴い終了の手続を行います。買受人において、所有権移転後の使用及び維持管理に必要な契約等の手続を行ってください。
- ・この物件説明書は、物件の概要を把握するための参考資料です。入札参加者自身において現地を確認するとともに、建築・改修、広告物の設置、土木工事等に当たって適用される諸規制等の内容及び必要な手続を、下記の窓口等に事前に確認してください。駐車場・駐輪場の附置義務についても、適用地区及び基準等を確認してください。

諸規制等に関するお問い合わせ先

確認事項	岡山市窓口	電話番号
景観計画・景観まちづくり協定、屋外広告物の規制・掲出基準	都市計画課	086-803-1373
自動車駐車場・自転車駐車場の附置義務（適用地区・基準・手続）	市街地整備課	086-803-1382
埋蔵文化財・土木工事等の届出	文化財課	086-803-1611
洪水浸水想定・ハザードマップ	危機管理室	086-803-1082

個別特記事項

①石関町2番102ほか（建付地）

（1）A旧岡山県総合福祉会館

〔建物の使用状況〕

- ・本建物は昭和50年12月に新築され、昭和51年2月に岡山県総合福祉会館として開館しました。平成28年12月に県教育事務所（2～4階の一部）を除き閉館し、令和6年8月末に県教育事務所が転出した後は、使用していません。

〔建物の範囲〕

- ・1階ホール控室は、旧岡山県総合福祉会館の1階ホールに附属する控室として使用されていましたが、旧ゆうあいプラザ1階に接続しており、登記上は旧ゆうあいプラザの建物に含まれています。

〔建物の劣化状況〕

- ・本建物の地階、1階及び2階の一部に雨漏りがあり、雨水の排水等の応急措置を行っています。

〔耐震性〕

- ・平成27年10月に耐震性の調査を実施した結果、耐震性がないと診断されています。

〔アスベスト〕

- ・令和7年6月に外壁、内壁、天井等の建築仕上げ塗材についてアスベスト含有分析調査を実施した結果、地階、1階及び5階の内壁に使用されている吹付け塗材の一部からアスベストの含有が確認されています。なお、当該調査は一部の試料を採取して実施したものであり、調査を実施していない箇所については、アスベストの含有の有無は不明です。

〔区分所有関係〕

- ・本建物は区分所有建物であり、登記上4つに区分されています。
（家屋番号：石関町2番102の4、114の1、114の2、114の5）
- ・このうち、1階から3階にわたる縦割り式の3個の区分建物は個人が所有しており、本件売却の対象には含まれません。（売却対象は石関町2番102の4）
- ・建物の区分所有関係の概要は、①末尾（18ページ）の模式図を参照してください。
- ・区分建物について敷地権の登記はありません。建物の敷地は、岡山県及び他の区分所有者3者がそれぞれ区画された土地を所有しています。

- ・ 県は、他の各区分所有者 3 者との間でそれぞれ「土地利用に関する覚書」を締結しています。当該覚書により、県及び県所有の区分建物の特定承継人は、各区分所有者が所有する土地の地下及びその上空について、令和 16 年（2034 年）10 月 25 日まで、県所有の区分建物を存置し、使用するために必要な範囲で利用することができます。
- ・ 建物及び附属施設の管理又は使用等の基本的事項について、建物の区分所有等に関する法律に基づく管理規約を設定しています。なお、管理組合としての組織運営は行っておらず、管理者も選任していません。
- ・ 県及び他の区分所有者は専有部分のほか、管理規約に基づく専用使用部分の専用使用権を有しています。
- ・ 県が専用使用権を有する 2 階屋上の一部及び 3 階から駐車場車路に通じる非常階段については、県以外の区分所有者 2 者も、管理規約に基づき、室外機の設置や通行・物品の搬出入等に使用できます。各区分所有者の専用使用権は、相続や売買等による承継人に引き継がれます。
- ・ 専有部分及び専用使用部分の使用目的については、管理規約に定めがあります。
- ・ 専有部分及び専用使用部分に要する費用は、管理規約に基づき各区分所有者の単独負担となっています。
- ・ 共用部分の維持管理に必要な修繕、更新その他の措置については、区分所有者間で協議して行い、その費用は共有持分の割合に応じて負担することとされています。

[電気・ガス・水道等]

- ・ 電気・ガス・水道の使用量及び料金は、各区分所有者と分離しています。
- ・ 本建物（売却対象となる県部分）は現在施設として使用していませんが、建物及び設備の維持管理のため、電気及び水道の契約を継続しています。なお、ガスは使用を停止しています。
- ・ 地下のポンプ室奥に他の区分所有者が使用する受水槽が設置されています。受水槽の清掃、点検、修繕等のため必要がある場合には、当該区分所有者又はその関係者がポンプ室等に立ち入ることがあります。鍵の開閉その他必要な対応を行うとともに、管理規約に従って立入りに協力してください。

[空調設備]

- ・ 県が使用していた空調設備は、冷媒を回収済みであり、現在使用していません。
- ・ 塔屋には、県以外の区分所有者のものとみられる空調設備等の残置物があります。
- ・ 3 階屋上及び 1 階スロープ脇（旧ゆうあいプラザ側）に、県以外の区分所有者が使用している空調設備の室外機が設置されています。

[低濃度PCB含有電気工作物]

- ・ 3 階屋上に、低濃度PCB含有電気工作物が 9 台（開閉器 5 台、変圧器 3 台、コンデンサ 1 台）あります。これらについては、電気事業法に基づき、中国四国産業保安監督部に届出を行っています。
- ・ 本物件の売却に伴い低濃度PCB含有電気工作物の設置者が変更となった場合には、電気事業法に基づく届出等の手続が必要となります。
- ・ 当該電気工作物を回路から取り外した場合は、PCB廃棄物として、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（PCB特別措置法）及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく適正な保管及び処分が必要となります。使用中の低濃度PCB含有電気工作物に関する手続については、中国四国産業保安監督部電力安全課（082-224-5742）、PCB廃棄物の保管及び処分等については岡山市産業廃棄物対策課（086-803-1303）に確認してください。

[消防用設備等]

- ・ 本建物には、消火器、屋内消火栓設備、自動火災報知設備、非常警報設備、誘導灯、排煙設備、連結送水管等の消防用設備等が設置されており、消防法第17条の3の3の規定に基づく点検を実施しています。
- ・ 売却後は、建物の用途、使用状況等に応じ、買受人の責任において必要な点検、報告、改修及び届出等を行ってください。
- ・ 建物の用途変更、改修等を行う場合には、必要となる消防用設備等が変更となる場合がありますので、事前に岡山市北消防署（086-226-1119）に確認してください。

[非常用発電設備等]

- ・ 非常用発電設備（ディーゼル発電機・160kW）が設置されており、燃料としてA重油を使用しています。燃料タンクの容量は300Lです。
- ・ 非常用発電設備は、製造から約50年が経過しており、補修部品の製造及び供給が終了しています。直近の点検では、始動用空気槽の弁の固着等が確認されており、故障等が生じた場合に修繕・復旧できない可能性があります。
- ・ 非常用発電設備又は重油の貯蔵・取扱いを廃止する場合には、消防法令等に基づく届出等の手続が必要となる場合があります。詳細については、岡山市北消防署（086-226-1119）に確認してください。

[建築基準法に基づく点検等]

- ・ 本建物にはエレベーターが設置されており、保守点検を実施しています。
- ・ 建物及び設備の用途、使用状況等に応じ、買受人の責任において必要な点検、整備及び手続を行ってください。

[その他]

- ・ 本建物には、県以外の区分所有者が使用する設備や、当該区分所有者のものとみられる残置物等があります。これらの撤去・処分に当たっては、所有関係等を確認してください。

(2) 土地

- ・ 建物の敷地は、14筆あります。
(所在：石関町2番102、出石町一丁目1番128、石関町2番101、117、118、119、120、122、123、125、126、127、128、131)
- ・ このうち、県以外の区分所有者が所有する土地は、売却の対象ではありません。
(売却対象は石関町2番102及び出石町一丁目1番128)
- ・ 敷地の所有関係の概要は、①末尾の模式図を参照してください。
- ・ 東側隣地（石関町2番103）の石垣の法下が売却対象地に越境しています。この越境については、隣地所有者から「工作物の越境の是正に関する確約書」を取得しています。買受人は、当該確約書における県の地位を承継するものとします。
- ・ 売却対象地内に中国電力ネットワーク株式会社の電柱1条（電柱番号：弓之町（幹）17右3N1）及び支線1条が設置されており、県は同社に対して当該電柱等の設置に係る土地の貸付けを行っています。買受人は、所有権移転後も当該電柱等の設置を継続できるよう、同社と必要な手続を行ってください。
- ・ ポーチにある石碑も売却対象の一部に含まれています。

参考 旧岡山県総合福祉会館の区分所有関係（模式図）



[注釈]

甲・乙・丙・丁は図示のための呼称です。

丁（岡山県所有部分）は売却対象に含まれ、甲・乙・丙は売却対象に含まれません。

本図はイメージであり、各区画の正確な位置、形状、面積や建物と土地の対応関係を示すものではありません。

②出石町一丁目1番101（建付地）

（1）B旧ゆうあいプラザ

〔建物の使用状況〕

- ・本建物は昭和45年1月に新築され、岡山県総合福祉会館との一体的な施設確保を目的として昭和51年9月に取得しました。会館が閉館して以降は使用していません。
- ・消防署の登録上、令和6年8月15日以降休業扱いとなっています。休業後、消防用設備等の点検は実施していません。使用を再開する場合は、岡山市北消防署への防火対象物使用開始届の提出が必要です。

〔建物の劣化状況〕

- ・本建物には雨漏りによる天井板の損傷・脱落や、屋上の外壁の一部に剥離等の劣化が見られます。

〔アスベスト〕

- ・令和7年6月に外壁の建築仕上り塗材等についてアスベスト含有分析調査を実施した結果、外壁の吹付け塗材にアスベストの含有は確認されませんでした。なお、当該調査は一部の試料を採取して実施したものであり、調査を実施していない箇所については、アスベストの含有の有無は不明です。

〔電気・ガス・水道等〕

- ・電気・ガス・水道の契約は解除しています。
- ・ガスについては、ガス管を本管から遮断しています。都市ガスを再度利用する場合には、本管との接続工事が必要となります。

〔空調設備〕

- ・本空調設備は、冷媒を回収済みであり、現在使用していません。

〔その他〕

- ・本建物は敷地境界との間隔が狭い箇所があります。改修等の工事を行う場合には、周辺の建物への影響に配慮し、必要な事前調査及び施工計画の検討を行ってください。

（2）土地

- ・北側隣地（出石町一丁目1番102）の樋が売却対象地に越境しています。

③出石町一丁目1番105（更地）

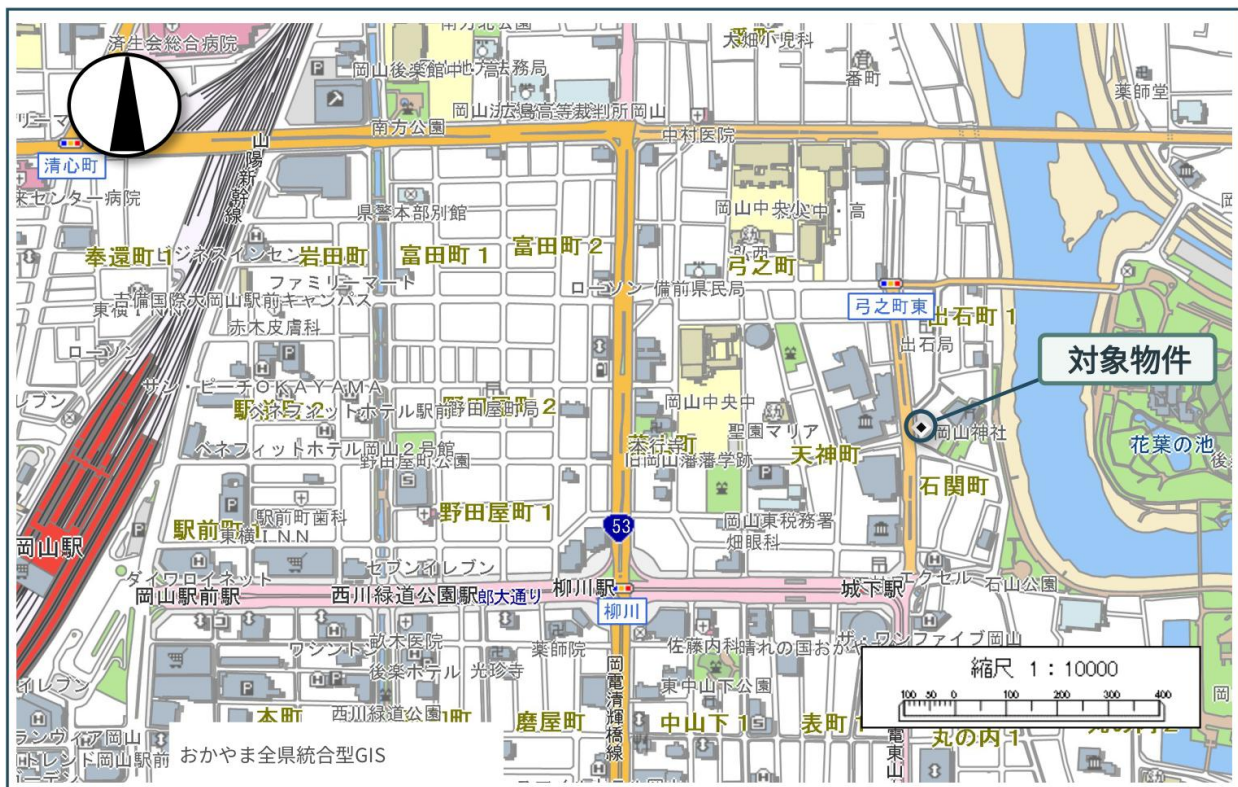
- ・南側隣地（出石町一丁目1番104）の屋根、換気扇及び管が売却対象地に越境しています。この越境については、隣地所有者から「工作物の越境の是正に関する確約書」を取得しています。買受人は、当該確約書における県の地位を承継するものとします。
- ・本件土地には、南側隣地の地下換気口に関連する工作物（コンクリート囲い及び金網蓋等）が設置されており、売却後の当該工作物の取扱いについては、隣接地所有者と買受人との間で協議することとしています。

④出石町一丁目2番101（更地）

- ・ 本地南西門に案内看板があります。案内看板については、設置者である岡山丸の内ロータリークラブと協議してください。
- ・ 東側隣地（出石町一丁目2番154）との境界付近においては、隣接地の石垣の一部が本土地に、本土地の土砂及び擁壁の一部が隣接地に、それぞれ越境しています。これらの取扱いについて、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。買受人は、当該覚書における県の地位を承継するものとします。

案内図

旧総合福祉会館・旧ゆうあいプラザ・南駐車場・北駐車場



出典：おかやま全県統合型GIS ※案内図は原図を縮小して掲載しています。

売却対象物件

- ① 旧総合福祉会館の土地 A 旧総合福祉会館の建物
- ② 旧ゆうあいプラザの土地 B 旧ゆうあいプラザの建物
- ③ 南駐車場の土地 ④ 北駐車場の土地

位置関係・越境に関する事項は、次ページの明細図をご覧ください。

明細図

旧総合福社会館・旧ゆうあいプラザ・南駐車場・北駐車場



凡例

実線：土地の外周 破線 + a ～ d：越境に関する境界側

緑色：売却対象の土地①～④ 水色網掛け：区分所有者所有地

①～④：土地 A・B：建物

a ① 東側隣地の石垣

東側隣地の石垣の法下が対象地に越境。

c ③ 南側隣地の屋根等

南側隣地の屋根・換気扇・管が対象地に越境。
対象地上に地下換気口に関連する工作物あり。

b ② 北側隣地の樋

北側隣地の樋が対象地に越境。

d ④ 東側隣地との相互越境

東側隣地の石垣と対象地の土砂・擁壁が相互に越境。

※図中 a ～ d の越境及び c の地下換気口に関連する工作物の取扱いについては、本文の各物件の記載をご確認ください。

現況写真

建物の外観

① 旧総合福祉会館（A）・② 旧ゆうあいプラザ（B）



左：② 旧ゆうあいプラザ（B）／右：① 旧総合福祉会館（A） [西方より撮影]

① 旧総合福祉会館（A）



南方より撮影

② 旧ゆうあいプラザ（B）



南西方より撮影

現況写真

駐車場用地の現況

③ 南駐車場



北西方より撮影

④ 北駐車場



南方より撮影

参考

本物件の一般競争入札に係る参考資料として、次のとおり関係図書等を閲覧に供します。

1 閲覧資料

No.	閲覧資料	作成年月
1	建築確認申請（確認通知）	昭和50年11月
2	岡山県総合福祉会館新築工事のうち衛生給排水瓦斯設備工事竣工図	昭和50年7月
3	財団法人岡山県福祉事業団岡山県総合福祉会館新築工事電気設備工事竣工図	昭和51年1月
4	財団法人岡山県福祉事業団岡山県総合福祉会館空調換気設備竣工図	昭和51年1月
5	岡山県総合福祉会館エレベーター改修工事	平成24年1月
6	工作物等の越境に関する覚書（④出石町一丁目2番101）	令和4年5月
7	工作物の越境の是正に関する確約書（③出石町一丁目1番105）	令和8年1月
8	工作物の越境の是正に関する確約書（①石関町2番102）	令和8年3月
9	土地利用に関する覚書	令和8年9月
10	岡山県総合福祉会館管理規約	令和8年9月

2 閲覧の方法

①閲覧期間

令和8年10月26日（月）から令和8年11月20日（金）まで
（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時30分まで

②閲覧場所

岡山県子ども・福祉部地域福祉課
岡山市北区内山下二丁目4番6号
電話 086-226-7317（直通）

③閲覧方法

閲覧を希望する方は、前日（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）までに地域福祉課に連絡の上、来庁してください。
閲覧の際は、本人確認書類を提示し、資料閲覧申請簿に必要事項を記入してください。
なお、管理規約、覚書及び確約書の閲覧は、本物件の購入を検討する目的に限ります。

3 その他

閲覧資料は、現況と一致しない場合があります。
閲覧資料の持出しはできません。