

簡易版

「道の駅 香南楽湯」

～今後の利活用について～

令和 6 年7月

高松市 創造都市推進局
観光交流課 観光エリア振興室

1. 施設概要

2. 現状の課題

3. サウンディング調査（前提・ヒアリング事項）

道の駅 香南楽湯 施設概要①

- 市民に健康増進、保養及び憩いの場を提供し、市民福祉の増進を図り、あわせて市の産業と観光の振興に寄与することを目的に（高松市香南楽湯条例第1条（以下「条例」））、平成14年に旧香南町が「香南楽湯」を設置
- 平成18年の市町合併に伴い、高松市が引継ぎ、香川県が整備した駐車場等とともに「道の駅」として運営している

■ 施設概要

建築年	平成14年4月
所在	香川県高松市香南町横井997-2
敷地面積	3,721.10㎡
建築面積	1,277.49㎡
延床面積	2,880.83㎡
構造	RC造（地上3階地下1階）
用途地域	用途白地地域
接道	北側：県道三木綾南線 西側：県道円座香南線
管理手法	指定管理（平成18年1月から導入～令和8年3月31日まで）
所在	高松市
施設構成 営業時間 （定休日： 第3水曜日 （祝日の場 合は翌日））	浴場施設：10～23時 健康増進室（マッサージ室） レストラン：11～21時 喫茶店：11～21時 売店：10～20時



■ アクセス

- ・高松西ICから車で約25分
- ・JR高松駅からコトデンバス利用で約45分
- ・高松空港から車で約5分

■沿革

H14	「道の駅」の地域振興施設として 香南町が整備し供用開始
H18	市町合併により高松市に移管 指定管理制度導入（第1期）
H21	指定管理制度導入（第2期）
H26	指定管理制度導入（第3期）
R元	指定管理制度導入（第4期）
R元 ~R2	大規模改修工事・浴場等の内装改修
R6	指定管理制度導入（第5期）
R7	指定管理期間終了

■施設利用料（条例設定料金）

浴場施設利用料

高齢者	510円
一般	720円
小学生	310円

健康増進室（マッサージ室）利用料

1人1回	5,750円
------	--------

■利用客推移

利用者数（人）	H30	R元	R2	R3	R4	R5
温浴利用者	163,472	39,853	94,675	86,922	125,737	149,222
マッサージ	3,267	597	1,799	1,717	2,414	2,522
売店	20,645	13,408	12,757	11,835	15,819	17,406
レストラン	19,524	12,503	8,598	7,441	11,017	11,542

1. 施設概要

2. 現状の課題

3. サウンディング調査（前提・ヒアリング事項）

1. 施設の老朽化・今後の修繕の必要性

- 開業（H14）から20年超が経過。館内設備も含め、施設の老朽化が進んでおり、今後、修繕投資が必要
- 但し、施設としての耐用年数は、まだ相当期間残っており、引き続き有効活用が可能

2. 指定管理者制度の弊害

- 指定管理者制度は、運営者（市）が条例で定めた運営方法が求められるため、繁忙期、閑散期などを使い分けることができないなど、周辺の施設の状況や運営者の自由度を高める目的から再考が必要

条例の項目：①利用料金
②営業時間
③提供サービス
④休日の設定 など

3. 高規格道路の新設（空港連絡道路）

- 高松西インターと高松空港を結ぶ高規格道路（空港連絡道路）が建設されることによる影響

4. 敷地内の公共施設の今後のあり方

- 香南楽湯同様、高規格道路の建設により利便性の低下が想定される公共施設（香南楽湯を含め、敷地全体の在り方について見直しの検討が必要）
- 今後、施設・敷地の活用に伴って工事が必要となった場合、指定管理制度見直し、大規模修繕なども想定

1. 施設概要

2. 現状の課題

3. サウンディング調査（前提・ヒアリング事項）

サウンディング調査（前提条件・確認事項）

1. 課題の整理

- ・施設の老朽化・修繕
- ・指定管理者制度の弊害
- ・高規格道路の新設（空港連絡道路）の影響：「駐車場の減少」、「空港利用者の増加」
- ・敷地内の公共施設のあり方

2. 現時点の方針

運営制度の自由度を高くすることにより、民間活用の拡大を図り新たに敷地内の一体的な利活用へ転換

【前提】

- ・施設の存続を前提に、提供するサービス内容も含めて敷地内を一体的に活用する民間提案を想定（温浴機能も含む）
- ・道の駅としての機能は残す（「①休憩機能」「②情報発信機能」「③地域の連携機能」は必要）
- ・指定管理者制度に代わる管理運営手法を検討
 - ※現時点では改修も含めた**コンセッション方式**など民間活用が拡大し、且つ、中長期間委託するスキームを想定
- ・大規模修繕費等の負担は、行政と民間事業者が協議の上、方針決定

3. 確認事項

【事業面】

- ・事業参画に対する興味の有無（仮に参加に障壁となる部分があればその理由）
例）資金負担、駐車場の確保、その他
- ・敷地内の一体的な活用イメージ（利活用方法）
例）敷地内に収益施設を新設する。施設機能を一新して新たなサービスを提供
- ・希望する事業期間

【公募関係】

- ・事業者公募の際に希望する条件（行政に求める支援内容のイメージ）
- ・事業者公募から開業までの想定しているスケジュールについてのご意見
- ・提案に際し、必要な情報

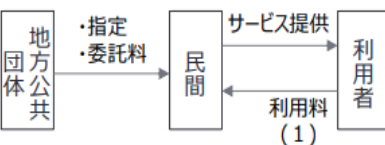
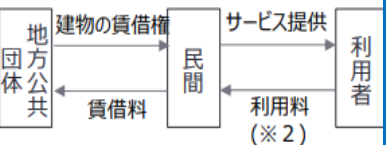
検討スキーム【改修（RO）+コンセッション方式】

➤ 現時点のメインシナリオとして、民間活用手法の自由度が高い【**RO（改修）+コンセッション方式**】を検討している。

■手法比較

＜現手法＞

＜検討手法＞

	指定管理	賃貸借（普通財産）	コンセッション
概要	地方公共団体に代わり管理・運営を民間が行う	民間が地方公共団体から施設を借り、管理・運営を行う	施設の所有権を地方公共団体が有したまま、施設の運営権を民間に設定する
財産区分	行政財産	普通財産	行政財産/普通財産
準拠法	地方自治法	借地借家法	PFI法
民間に付与される権利	使用許可権限 地方自治法228条1項	建物の賃借権 （別途、管理運営の特約が必要）	運営権 （行政財産の場合、指定管理者制度との併用により施設の使用許可権限が付与）
事業期間	3～5年程度が多い	5～30年程度が多い	15年～30年程度が多い
議決の有無	有	一定規模以上の価格、面積の貸付は、議会報告が慣習的に必要となっている場合あり ※一定の場合（低廉な賃料等）は議決有	有
スキーム図	 ※ 1 地方公共団体の承認後、条例で定める（地方自治法244条の2第8,9項）	 ※ 2 原則、事務処理要領の規定に則る	 ※ 3 予め地方公共団体に届出のうえ、民間が設定（PFI法23条2項）

RO

民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う

+

①民間投資

- ・民間運営時に使用しやすい整備内容にするため、民間による設計・施工を採用

②機能の多様化

- ・条例の縛りを可能な限り廃止し施設運営の自由度を確保

③賃料ではなく運営権

- ・運営権譲渡とし、賃料ではなく運営権対価を徴収
- ・長期事業期間を設定

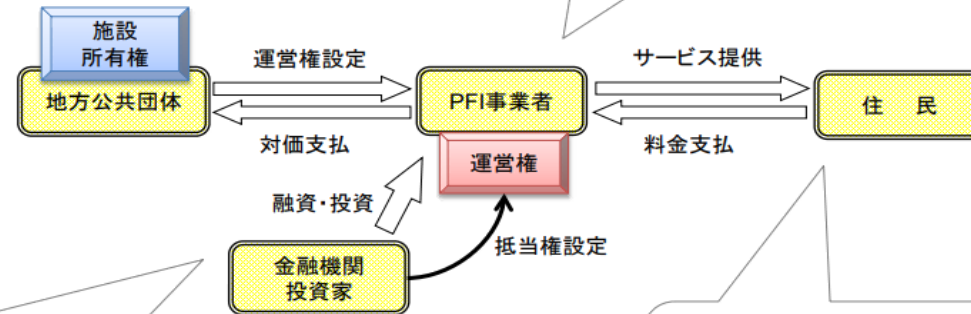
想定されるコンセッション方式の導入メリット

《地方公共団体のメリット》

- ・運営権設定に伴う**対価の取得**
- ・民間事業者の技術力や投資ノウハウを活かした**老朽化・耐震化対策の促進**
- ・技術職員の高齢化や減少に対応した**技術承継の円滑化**
- ・施設所有権を有しつつ**運営リスクの一部移転**

《民間事業者のメリット》

- ・「官業開放」による**地域における事業機会の創出**
- ・事業運営・経営についての**裁量の拡大**
- ・人口減少や高齢化に対応した一定の範囲での**柔軟な料金設定**
- ・抵当権の設定による**資金調達の円滑化**



《金融機関・投資家のメリット》

- ・(抵当権設定が可能となり、)**金融機関の担保が安定化**
- ・(運営権が譲渡可能となり、)**投資家の投資リスクが低下**

《住民のメリット》

- ・事業者による自由度の高い運営が可能となり、**低廉かつ良質なサービスを受**

内閣府 資料より抜粋

➤ コンセッション方式による民間活用のイメージ（案）

- ・営業時間・定休日・利用料金などが自由に設定が可能（繁忙期・閑散期・イベント開催などの調整ができる）
- ・温浴施設とのコラボや既存事業のリブランディングなど、施設・敷地を活用した新規事業の展開が可能
例：宿泊施設の新設や商業施設などの増改築、新たな飲食店の出店 など
- ・コンセッション方式は、中長期間を民間事業者に委託することがメインシナリオ。雇用の安定化、回収期間を考慮した積極的な設備投資が可能。民間事業者の提案内容次第では、15年以上の長期委託も検討が可能

Takamatsu
City