

# 旧デイサービス等施設（日盛の里・日盛苑）の地域回遊・交流拠点等への 転換に向けた検討 施設概要資料

## 1. さぬき市の概要

名称	香川県 さぬき市
面積	158.62 km <sup>2</sup>
人口	43,200 人（男 20,862 人、女 22,338 人）令和 8 年 3 月 31 日現在
産業	<p><b>農業・漁業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 農業は、水稻、野菜、果樹、畜産を組み合わせた複合経営が営まれています。主なものに、いちご、たまねぎ、きゅうり、キャベツ、ぶどう、花きなどがあります。近年では、有機減農薬栽培や大川農産加工コンビナートとの契約栽培、ジャージー牛の導入など付加価値の高い農業が盛んです。</li> <li>✓ 漁業は、ハマチ、タイ、カンパチ、牡蠣（かき）、海苔（のり）などの栽培漁業が営まれています。</li> </ul> <p><b>商業・サービス</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 郊外型量販店の進出により消費者の利便性は向上していますが、旧来の商店街に活気が乏しく、商業再編が課題となっています。また、四国霊場八十八か所の 86 番から 88 番札所の各寺や 2 か所の公共温泉が入込み客を誘い、賑わいを見せています。</li> </ul> <p><b>工業</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 志度地区に臨海工業団地や内陸工業団地、長尾地区に農産加工工場団地があり、地域経済の活性化と雇用の創出に貢献しています。また、長尾地区には、平成 13 年 3 月、香川県による内陸工業団地の高松東ファクトリーパークが完成し企業を誘致中です。</li> <li>✓ 主要企業として、クレーンなどの一般機械、ゴム製品、冷凍食品、衣料品製造などの工場があります。</li> </ul> <p style="text-align: right;">（さぬき市公式ホームページより）</p>

## 2. 事業の経緯

年月	概要
平成 14 年 3 月	竣工。市社会福祉協議会を指定管理者として運営開始。
令和 6 年 3 月	周辺地域の事業所の増加による利用者の減少等により、日盛の里、日盛苑の事業を終了
令和 6 年	利活用に関する民間提案を募集 国土交通省エリアプラットフォームに参加しサウンディング調査を実施
令和 7 年	利活用に関する民間提案を募集 かがわ PPP/PFI 地域プラットフォームに参加しサウンディング調査を実施
令和 8 年	本調査を実施

## 3. 施設（土地・建物）の概要

項目	概要																						
土地	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>地目</th> <th>地積</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鴨庄 4480-1</td> <td>山林</td> <td>2,385 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>鴨庄 4481-2</td> <td>山林</td> <td>9,051 m<sup>2</sup></td> <td rowspan="2">(現況地目) 宅地 8,254 m<sup>2</sup> 山林 8,764 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>鴨庄 4481-15</td> <td>山林</td> <td>8,237 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>19,673 m<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				地番	地目	地積	備考	鴨庄 4480-1	山林	2,385 m <sup>2</sup>		鴨庄 4481-2	山林	9,051 m <sup>2</sup>	(現況地目) 宅地 8,254 m <sup>2</sup> 山林 8,764 m <sup>2</sup>	鴨庄 4481-15	山林	8,237 m <sup>2</sup>	合計		19,673 m <sup>2</sup>	
	地番	地目	地積	備考																			
	鴨庄 4480-1	山林	2,385 m <sup>2</sup>																				
	鴨庄 4481-2	山林	9,051 m <sup>2</sup>	(現況地目) 宅地 8,254 m <sup>2</sup> 山林 8,764 m <sup>2</sup>																			
	鴨庄 4481-15	山林	8,237 m <sup>2</sup>																				
	合計		19,673 m <sup>2</sup>																				
	都市計画区域	指定なし																					
	用途地域	なし																					
	市街化区域等	なし																					
	防火・準防火地域	なし																					
防災その他の指定	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 敷地内駐車場は、指定緊急避難場所（高潮・津波・地震・大規模火災）に指定されています。</li> <li>✓ 土砂災害警戒区域には指定されていません。</li> <li>✓ 津波の浸水想定区域ではありません。</li> </ul>																						
✓ 施設の位置図																							



✓ 施設の配置図

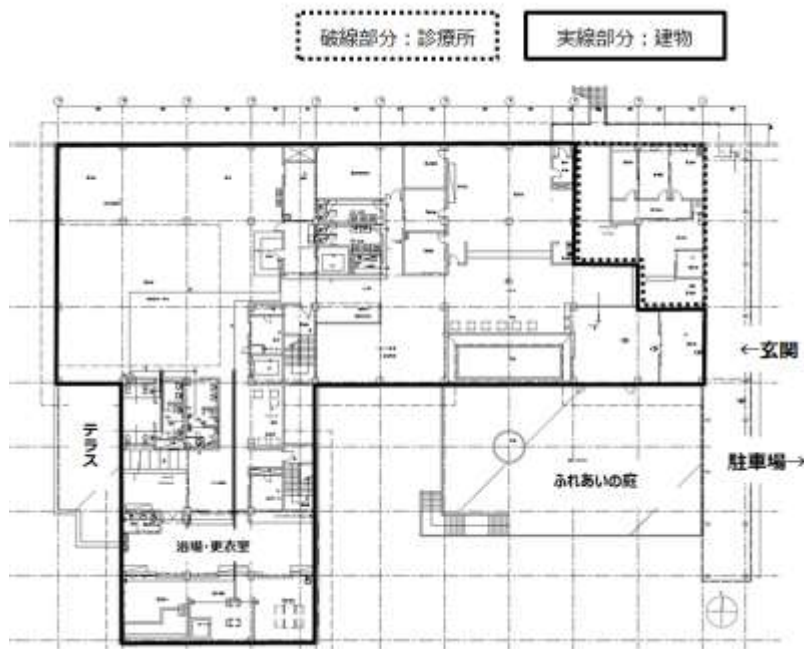


建物

構造	延床面積	建築面積	建築年月
鉄筋コンクリート造 2階建て	3,331.29 m <sup>2</sup>	2,384.53 m <sup>2</sup>	平成 14 年 3 月 (築 24 年)

付帯設備	物置、配電設備小屋あり
大規模修繕履歴	なし (維持管理に係る小規模工事等はほぼ毎年実施していた)
耐震性能等	新耐震基準

✓ 2 階 平面図



✓ 1 階 平面図

	 <p style="text-align: center;">居室は19室 (2人用：1部屋、1人用：18部屋)</p>													
現況	土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 駐車場は民間診療所「ひもりの里診療所」、農業展示施設「さぬき市田園交流センター」の駐車場として利用されています。</li> <li>✓ コミュニティバス志度・鴨部・小田線のバス停が敷地内にあり、毎日上下合計10便が通過しています。</li> </ul>												
	建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建物の一部において、民間診療所「ひもりの里診療所」が開設されています。</li> </ul>												
接道状況	県道136号線及び139号線に面しています。													
前面道路 交通量	令和3年度全国道路・街路交通情勢調査 県道136号線 <table border="1" data-bbox="341 1375 1279 1663" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">昼間12時間交通量(上下計)(小型車)(台)</td> <td style="text-align: right;">2,147(推定値)</td> </tr> <tr> <td>昼間12時間交通量(上下計)(大型車)(台)</td> <td style="text-align: right;">108(推定値)</td> </tr> <tr> <td>昼間12時間交通量(上下計)(合計)(台)</td> <td style="text-align: right;">2,255(推定値)</td> </tr> <tr> <td>24時間交通量(上下計)(小型車)(台)</td> <td style="text-align: right;">2,588(推定値)</td> </tr> <tr> <td>24時間交通量(上下計)(大型車)(台)</td> <td style="text-align: right;">208(推定値)</td> </tr> <tr> <td>24時間交通量(上下計)(合計)(台)</td> <td style="text-align: right;">2,796(推定値)</td> </tr> </table>		昼間12時間交通量(上下計)(小型車)(台)	2,147(推定値)	昼間12時間交通量(上下計)(大型車)(台)	108(推定値)	昼間12時間交通量(上下計)(合計)(台)	2,255(推定値)	24時間交通量(上下計)(小型車)(台)	2,588(推定値)	24時間交通量(上下計)(大型車)(台)	208(推定値)	24時間交通量(上下計)(合計)(台)	2,796(推定値)
昼間12時間交通量(上下計)(小型車)(台)	2,147(推定値)													
昼間12時間交通量(上下計)(大型車)(台)	108(推定値)													
昼間12時間交通量(上下計)(合計)(台)	2,255(推定値)													
24時間交通量(上下計)(小型車)(台)	2,588(推定値)													
24時間交通量(上下計)(大型車)(台)	208(推定値)													
24時間交通量(上下計)(合計)(台)	2,796(推定値)													
その他告知すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 敷地内に、農業展示施設「さぬき市田園交流センター」が併設されています。</li> <li>✓ 財産処分等(国の補助金に関する手続き)が必要となる場合は、事務処理に数か月の期間を要する場合があります、これら手続き完了後の利活用となります。</li> </ul>													

#### 4. 事業全体のスケジュール

▶ 2026年度に民間活力導入可能性調査を実施し、  
2028年度の事業者選定（事業化）、2030年度の開業を目指す。

年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度
行程	導入可能性調査・モデルプラン策定	公募準備	公募選定	基本・実施設計	改修	維持管理・運営

項目	日程
アンケート調査（本件）	令和8年5月
第1回サウンディング調査（対話）日程公表予定	令和8年7月
現地見学会・説明会の開催予定	令和8年5月から9月の間で随時
第1回サウンディングの実施予定	令和8年8月
第2回サウンディング調査予定	令和8年10月から11月
アンケート調査及びサウンディング調査実施結果概要の公表予定	令和9年4月頃

#### 5. 売却、賃貸借、コンセッション等の比較

本施設の利活用方法については売却、賃貸借だけでなく、PPP手法のうち特にコンセッションについて検討しています。ここでは、利活用方法を比較、説明します。

##### (1) 売却

公有財産を民間事業者等に売却する場合は原則一般競争入札を行い、できるだけ高く売却することとなっています。ただし、場合によって条件を設けることや、利活用計画を審査する方法を取ることもあります。

なお、令和7年に試算した売却譲渡に係る基準価額は、土地 75,000 千円（固定資産税の路線価÷0.7×面積）、建物 100,000 千円です。基準価額は今後変更になる可能性があり、提案事業の内容や希望価格等を勘案して協議に応じる予定です。

##### (2) 賃貸借

地方自治法第238条第3項、同第238条の5により、公有財産のうち、普通財産に分類されるものは、賃貸することができます。

この場合、「さぬき市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」、「さぬき市普通財産貸付要綱」及び同要綱が準用する「さぬき市行政財産使用料条例」等に基づいて、取扱方法、賃料設定が行われます。

なお、令和7年に試算した貸付に係る基準価額は、土地 1,500 千円/年（固定資産税の評価額

×4%)、建物 18,500 千円/年（固定資産税の評価額×6%）です。基準価額は今後変更になる可能性があり、提案事業の内容や希望価格等を勘案して協議に応じる予定です。

### (3) 指定管理者制度

指定管理者制度は、市が指定する法人その他の団体に公の施設の管理を行わせるものです。

### (4) コンセッション

コンセッションは、PFI 法第 16 条において「公共施設等運営権」として定められています。コンセッションには、公有財産を利用し、事業者の経験を生かした事業を経営することができ、資金調達が円滑になるというメリットがあります。また、事業者が公有財産の利用に関して地方公共団体に支払う費用についても、賃貸借と比較して柔軟に設定できる場合があります。

### (5) コンセッション、指定管理者制度、賃貸借の比較

コンセッションのポイントは、施設の所有権は市、運営権は事業者が持つこと、運営権に抵当権を設定することができ資金調達が円滑になる場合があること、施設の利用に関して事業者が市に支払うべき費用（運営権対価）について交渉で定めることです。

項目	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	<p>※ 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）</p>	<p>※ 2 原則、事務処理要領の規定に則る</p>	<p>※ 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）</p>

## 6. 参考資料 施設の写真

(1) 本館 2 階外観



(2) 本館 1 階外観



(3) 本館の一部・民間診療所「ひもりの里診療所」入口部分



(4) 敷地内別棟・農業展示施設「さぬき市田園交流センター」外観



(5) 駐車場外観



(6) 本館 2 階案内図



(1 階は案内図不存在)

(7) 本館 2 階玄関



(8) 本館 2 階ロビー



(9) 本館 2 階在宅介護支援センター



(10) 本館 2 階デイサービスセンター



(11) 本館 2 階浴室（更衣室）



(12) 本館 2 階浴室 (浴槽側)



(13) 本館 2 階 (介助入浴側)



(14) 本館 2 階リラックスコーナー



(15) 本館 1 階玄関



(16) 本館 1 階居住エリア廊下



(17) 本館 1 階 2 人部屋





(18) 本館 1 階 1 人部屋





(和室型)



(洋室型)

(19) 本館 1 階食堂



(20) 本館 1 階調理場





(21) 本館 1 階共同浴室





(22) 本館 1 階屋外空調設備



(23) 本館 1 階ガス設備、給湯器



以上