

施設コード	418				施設用途別分類	保養観光施設					
施設名	香南楽湯				利用圏域別分類	未設定					
施設所管課	観光交流課				施設評価対象主管課	観光交流課					
所在地(町名・番地)	香南町横井997-2				財産区分	公共用財産(その他の施設)					
開設年月日	平成14年5月25日				指定管理期間	2019年4月1日 - 2024年3月31日					
施設運営形態	指定管理者				外観						
設置根拠法令											
設置条例	高松市香南楽湯条例										
今後の改修計画等	施設のあり方(廃止・改修等)を検討中										
設置目的	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ため。				内部						
用途地域											
主な利用者	市民、観光客等				避難ビル指定	-		受入人数	0 人		
					避難所指定	-					
土地情報	土地面積	9,313.77 m ²			建物情報	総延床面積	2,942.91 m ²				
	内、市有地面積	7,266.73 m ²				階数(主たる建物)	地上3階 地下1階				
	内、借地面積	2,047.04 m ²				構造(主たる建物)	鉄筋コンクリート造				
利用情報	(区分・単位)	平成31年度		平成30年度		建築年(主たる建物)	平成14年(2002年)				
		実績	前年比%	実績	前年比%	耐震対応(主たる建物)	対応済	所有状況	市有物件		
	開館日数(日)	85	24	354	100	貸付面積	19.52 m ²				
	延べ利用者数(人)	39,853	24	163,476	99	借家面積	0.00 m ²				
					未利用スペース	0 m ²					
収入	(区分・単位)	平成31年度		平成30年度		支出	(区分・単位)	平成31年度		平成30年度	
		千円	前年度比%	千円	前年度比%			千円	前年度比%	千円	前年度比%
	市の収入計① (②+③)	116	100	116	100		市の支出計⑨ (指定管理料除く)	1,637	100	1,637	100
	使用料(減免後)②	0		0			施設のコスト	1,637	100	1,637	100
	その他③	116	100	116	100		事業のコスト	0		0	
	指定管理者の収入計④	100,211	57	174,469	104		人に係るコスト	0		0	
	指定管理料⑤	39,313	578	6,800	108		指定管理者の支出計⑩	111,429	67	165,113	100
	利用料金収入⑥	18,634	22	82,875	99		施設のコスト	24,542	53	46,574	87
	自主事業収入	0		0			自主事業以外のコスト	40,992	60	68,426	112
	その他収入	42,264	50	84,794	108		自主事業のコスト	0		0	
《参考》 使用料減免額⑦	0		0		人に係るコスト	45,895	92	50,113	99		
収入合計⑧	100,327	57	174,585	104	支出合計⑪	113,066	68	166,750	100		
使用料減免割合(%) (⑦÷(①+⑥+⑦))	0		0		工事請負費・修繕費	67,621	7,632	886	13		
施設経営における実質的な 収入(⑧-⑤)	61,014	36	167,785	103	市(市民)負担額⑫ (⑨-①+⑤)	40,834	491	8,321	106		
指定管理者の収支差引 (④-⑩)	△ 11,218	△ 120	9,356	275	市(市民)負担割合(%) (⑫÷⑪)	36	724	5	106		
利用1(人・戸・冊)当たりのコスト ⑪÷利用量(人・戸・冊)	2837 円				利用1(人・戸・冊)当たり市負担額 ⑫÷利用量(人・戸・冊)	1,025 円					

施設評価シート

令和2年度

施設コード	418	利用用途別分類	保養観光施設			
施設名	香南楽湯	利用圏域別分類	未設定			
評価指標	一次評価	A:継続 (品質:平均点以上、供給・財務:平均点以上)		C		
		B:改修・転用 (品質:平均点未満、供給・財務:平均点以上)				
		C:用途変更・移転 (品質:平均点以上、供給・財務:平均点未満)				
		D:廃止・統廃合 (品質:平均点未満、供給・財務:平均点未満)				
	品質評価の評価値(偏差値)		50.4			
供給評価の評価値(偏差値)		42.9				
財務評価の評価値(偏差値)		51.3				
品質評価	築17年を経過しており、更新・修繕等を要する部位がある。		評価指標	数値	偏差値	平均
			築年数	17.0 年	59.2	29.8 年
			耐震対応率	1.0 率	54.3	0.8 率
			劣化度	78.0 点	37.7	42.3 点
			評価値	50.4		
			指標の結果			
供給評価	適切な修繕工事の効果や指定管理者の経営努力により、一日当たりの利用者は増加している。		評価指標	数値	偏差値	平均
			建物1㎡当たり日利用者数	0.15932 人/日	42.9	0.64736 人/日
			-			
			-			
			評価値	42.9		
財務評価	指定管理者の収支を見ると、利用料金と同等、又はそれ以上のその他収入があることから、スペースの有効活用等において、指定管理者の自由度を高めることにより、市の負担軽減を検討すべきである。		評価指標	数値	偏差値	平均
			建物1㎡当たりの市負担額	23.1 千円	54.1	30.4 千円
			利用者1人当たり市負担額	1.7 千円	48.5	1.3 千円
			-			
			評価値	51.3		
品質評価の分布図			供給評価・財務評価の分布図			
						
品質評価・供給評価のポートフォリオ			品質評価・財務評価のポートフォリオ			
						

二次評価 (A:継続 B:改修・転用 C:用途変更・移転 D:廃止・統廃合)		C
評価の理由	一次評価結果(案)を妥当とする。	

二次評価に対する施設評価対象主管課の意見		
意見の理由	本施設は昨年度2月に行った民間活用によるサウンディング調査により、市場性があまり望めないとの結果であったが、地域の拠点として、にぎわいの創出や持続可能なまちづくりにつながるよう、本施設の在り方について今後検討していく必要がある。	
地理的な特性や特別な事情など		
現在、香川県が空港連絡道路の整備を進めており、道の駅「香南楽湯」一帯の施設の立地環境にも、少なからず影響を及ぼすこととなる。空港連絡道路が、高松西インターチェンジと高松空港を結ぶ重要路線であり、周辺地域からのアクセスが向上するものと期待される一方で、施設の前面に高架橋が整備される予定となっていることから、施設への動線の制約や、用地買収に伴う、駐車場収容台数の減少等の課題が想定される。		

施設と評価の分析		
1	半径1km以内にある近隣の市有施設の有無。有の場合は施設名	香南コミュニティセンター、香南支所、香南デイサービスセンター、香南ふれあい館、ししまる館、香南こども園(香南保育所・香南幼稚園)、香南地域保健活動センター、横井集会所、原集会所、池西農村環境改善センター、朝市店舗、高松市香南体育館、月見ヶ原公園、旧香南農村広場ダッグアウト棟、旧香南農村広場更衣便所棟、香南小学校、香南中学校、香南学校給食共同調理場、香南町消防団第1分団屯所、香南町消防団第3分団屯所、
2	半径5km以内にある市の同類施設の有無。有の場合は、施設名	無
3	半径5km以内にある国、県、民間等の同類施設の有無。有の場合は、施設名	アパホテル(高松空港)
4	交通事情(幹線道路及び公共交通機関)の状況	JR高松駅からことでんバス(由佐線)で45分、バス停香南楽湯下車すぐ

有識者等の意見

民間への売却を検討し、売却できない場合には、指定管理者制度で、最大限の効果を得る手法を検討する必要がある。

総合評価

総合評価			
施設	継続	機能	継続
評価の理由	施設については、当面、継続使用とするが、県整備の空港連絡道路の整備の経過によっては、施設の在り方等を検討する。 機能については、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るため、継続する。		
	目標使用年数	5年	

運営状況シート①(収支状況)

施設コード		418			利用用途別分類		保養観光施設		
施設名		香南楽湯			利用圏域別分類		未設定		
区分		平成31年度		前年度比(%)	平成30年度	平成29年度	平成28年度	平成27年度	平成26年度
職員数	正職員		人						
	非常勤職員		人						
	臨時職員		人						
支出	①市の支出(指定管理料を除く)	1,637	千円	100.0	1,637	1,637	1,637	1,637	1,637
	施設に係るコスト	1,637	千円	100.0	1,637	1,637	1,637	1,637	1,637
	光熱水費		千円						
	工事請負費・修繕費	67,621	千円	7,632.0	886	6,710	4,067	5,580	11,833
	土地・建物等の使用料・賃借料	1,637	千円	100.0	1,637	1,637	1,637	1,637	1,637
	施設コスト:土地・建物以外のリース料		千円						
	施設・設備管理委託料		千円						
	その他		千円						
	事業運営に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0
	事業委託費		千円						
	事業物件費(需用費・役務費等)		千円						
	その他		千円						
	人に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0
	人件費		千円						
	②指定管理者の支出	111,429	千円	67.0	165,113	165,148	157,768	160,472	142,534
	施設に係るコスト	24,542	千円	53.0	46,574	53,537	49,630	49,856	44,173
	光熱水費	17,570	千円	43.0	41,163	39,097	36,904	38,377	34,315
	工事請負費・修繕費	2,776	千円	239.0	1,161	1,828	2,274	2,002	2,895
	土地・建物等の使用料・賃借料		千円					358	582
	施設コスト:土地・建物以外のリース料	1,970	千円	110.0	1,783	1,664	312	99	11
	施設・設備管理委託料	2,150	千円	90.0	2,379	10,770	9,980	8,847	6,217
	その他	76	千円	86.0	88	178	160	173	153
	事業運営に係るコスト(自主事業以外)	40,992	千円	60.0	68,426	61,106	60,222	62,457	54,139
	事業委託費		千円						
	事業物件費(需用費・役務費等)	40,992	千円	60.0	68,426	61,106	60,222	62,457	54,139
	その他		千円						
	事業運営に係るコスト(自主事業分)	0	千円		0	0	0	0	0
	事業委託費		千円						
	事業物件費(需用費・役務費等)		千円						
	その他		千円						
人に係るコスト	45,895	千円	92.0	50,113	50,505	47,916	48,159	44,222	
人件費	45,895	千円	92.0	50,113	50,505	47,916	48,159	44,222	
③合計(①+②)	110,290	千円	67.0	165,589	164,957	157,131	160,107	141,276	
施設に係るコスト	23,403	千円	50.0	47,050	53,346	48,993	49,491	42,915	
光熱水費	17,570	千円	43.0	41,163	39,097	36,904	38,377	34,315	
工事請負費・修繕費	70,397	千円	3,439.0	2,047	8,538	6,341	7,582	14,728	
土地・建物等の使用料・賃借料	1,637	千円	100.0	1,637	1,637	1,637	1,995	2,219	
施設コスト:土地・建物以外のリース料	1,970	千円	110.0	1,783	1,664	312	99	11	
施設・設備管理委託料	2,150	千円	90.0	2,379	10,770	9,980	8,847	6,217	
その他	76	千円	86.0	88	178	160	173	153	
事業運営に係るコスト(指定管理者の自主事業以外)	40,992	千円	60.0	68,426	61,106	60,222	62,457	54,139	
事業委託費	0	千円		0	0	0	0	0	
事業物件費(需用費・役務費等)	40,992	千円	60.0	68,426	61,106	60,222	62,457	54,139	
その他	0	千円		0	0	0	0	0	
事業運営に係るコスト(指定管理者の自主事業分)	0	千円		0	0	0	0	0	
事業委託費	0	千円		0	0	0	0	0	
事業物件費(需用費・役務費等)	0	千円		0	0	0	0	0	
その他	0	千円		0	0	0	0	0	
人に係るコスト	45,895	千円	92.0	50,113	50,505	47,916	48,159	44,222	
人件費	45,895	千円	92.0	50,113	50,505	47,916	48,159	44,222	
④合計(⑤+⑥)	100,327	千円	57.0	174,585	168,669	157,148	159,722	134,091	
⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)	116	千円	100.0	116	116	116	116	117	
使用料(減免後)		千円							
財産貸付料収入・目的外使用料収入	116	千円	100.0	116	116	116	116	117	
負担金		千円							
その他の収入		千円							
⑥指定管理者の収入(市の歳入に計上しないもの)	100,211	千円	57.0	174,469	168,553	157,032	159,606	133,974	
⑦指定管理料	39,313	千円	578.0	6,800	6,300	5,800	5,700	10,800	
利用料金収入	18,634	千円	22.0	82,875	84,027	76,784	76,390	62,692	
自主事業収入		千円							
その他の収入	42,264	千円	50.0	84,794	78,226	74,448	77,516	60,482	
※使用料の減免額		千円							
収支(④-③)	▲ 9,963		▲ 111.0	8,996	3,712	17	▲ 385	▲ 7,185	
市負担額⑧(①-⑤+⑦)	40,834	千円	491.0	8,321	7,821	7,321	7,221	12,320	
市負担割合(⑧÷③)	37	%	737.0	5	5	5	5	9	