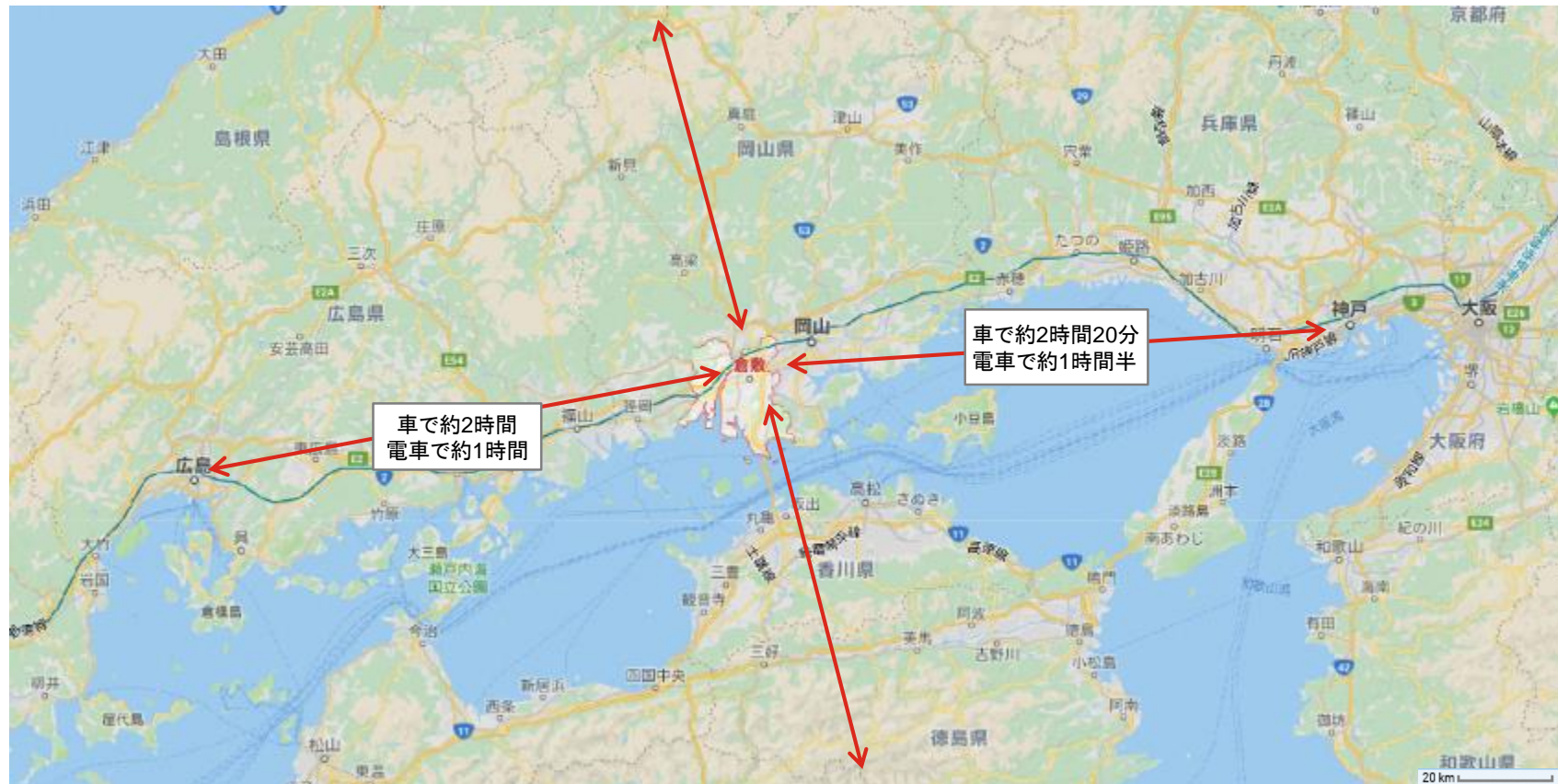


倉敷市の概況

立地・アクセス

- 倉敷市は岡山県の南部に位置する中核市である。
- 神戸市から車利用で約2時間20分、電車利用で約1時間半、広島市から車利用で約2時間、電車利用で約1時間半の立地となっている。
- JR伯備線・岡山自動車道により結ばれる山陰や、本州と四国を結ぶ瀬戸大橋により結ばれる四国へのアクセスも良い。



倉敷市の概況

主な観光資源



1 倉敷美観地区

倉敷川沿いには情緒豊かな町並みが形作られ、江戸・明治時代に作られた邸宅や土蔵など伝統的な建物が並ぶ。昔ながらの町家は個性的な店舗に修復・再生されている。周辺には旧倉敷紡績倉敷工場を再開発した複合交流施設である倉敷アイビースクエアや倉敷の実業家大原孫三郎が設立した、日本最初の私立西洋美術館である大原美術館も立地している。



2 児島ジーンズストリート

児島地域は繊維のまちとして発展し、国産ジーンズ発祥の地である。レトロな趣のある味野商店街を中心に、岡山のジーンズメーカーのショップを集めた「児島ジーンズストリート」には、児島ジーンズならではの「藍染め」を特徴とした、オリジナリティーあふれるこだわりの品々が販売されている。



3 水島コンビナート

石油精製、鉄鋼生産、自動車、各種機械生産を基軸に形成される水島コンビナートは、岡山県産業を牽引する全国的にも有数の臨海工業地帯。夜景も見どころの一つとなっている。

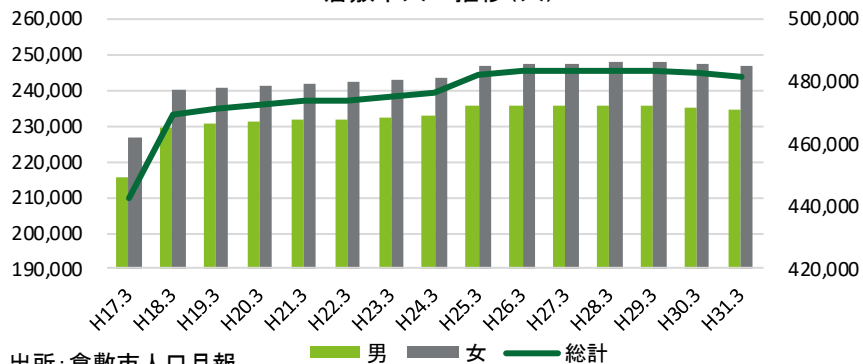


倉敷市の概況

人口・事業所数・従業者数

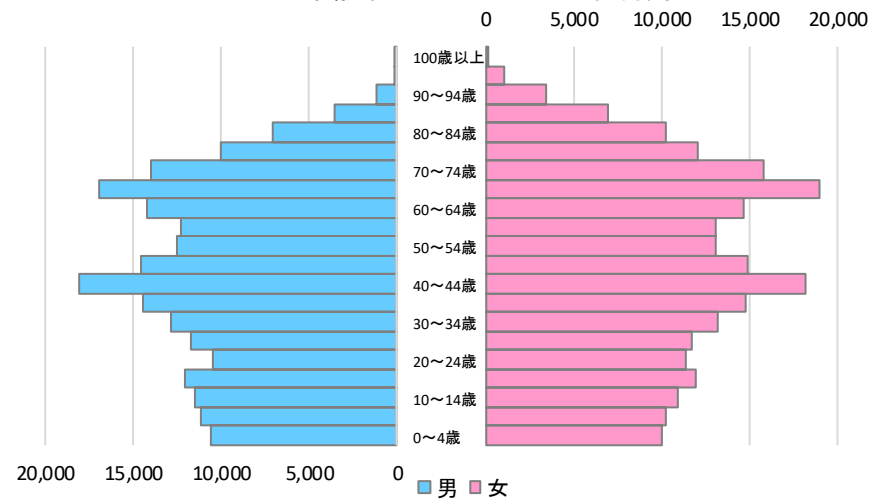
- 倉敷市の人口は約48万人で推移しており、倉敷市内の地域別での比較では、対象施設が所在する倉敷地区の人口・事業所数・従業者数が最大となっている。

倉敷市人口推移(人)



出所: 倉敷市人口月報

倉敷市人口ピラミッド(H27国勢調査)



出所: H27年国勢調査

地区別人口・事業所数・従業者数

地区名	人口			事業所数	従業者数
	男	女	計		
倉敷	111,722	120,162	231,884	8,490	87,903
水島	45,377	43,872	89,249	3,824	61,914
児島	33,043	35,549	68,592	3,169	26,915
玉島	30,926	32,808	63,734	2,178	21,961
船穂	3,721	4,005	7,726	160	1,964
真備	10,072	10,587	20,659	542	4,622
合計	234,861	246,983	481,844	18,363	205,279

出所: 倉敷市人口月報、H28年経済センサス活動調査



対象施設の概要

立地・アクセス

所在: 岡山県倉敷市有城(あるき)1265



施設概要

- 竣工年月: 1970年11月 (築48年)
- 敷地面積: 11.2ha
- 施設内容:
 - 宿泊施設: 客室34室(收容人員148人)、喫茶、食堂、カラオケルーム、バリアフリールーム2室、展望大浴場
 - 会議・研修施設: 200人収容の多目的ホール、大会議室セミナー室など14室、宴会場
 - スポーツ施設: テニスコート、グラウンド、健康管理棟



和室 洋室 和洋室(バリアフリー)



ロビー バー



展望大浴場 カラオケルーム

出所: 山陽ハイツHP、パンフレット、倉敷市資料

対象施設の概要

主な施設配置

	施設内容	構造
①	<p>本館 (延床面積 7,304㎡)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊34室148名 ・ 1階:ロビー、事務所、喫茶室、売店客室2室、多目的ホール、小宴会場4室等 ・ 2階:会議室3室、結婚式場、着付室等 ・ 3階:客室5室、宴会場6室(大1、中1、小4) ・ 4階:客室21室 ・ 5階:カラオケルーム4室 ・ 6階:塔屋 ・ 地下1階:レストラン・客室 ・ 地下2階:展望大浴場 ・ 地下3階:機械室 	鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根・ルーフィング葺・地下3階付6階建
②	<p>研修棟 (延床面積 1,834㎡)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階:大研修室、ホール、展示ホール等 ・ 2階:ホール、研修室6室等 ・ 3階:客室14室等 	鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根・石板葺3階建
③	<p>健康管理棟 (延床面積 1,131㎡)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階:玄関ホール ・ 2階:研修室、相談室、ロビー等 ・ 3階:トレーニングルーム(23m×15m) 	鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根・石板葺3階建
④	<p>体育館 (延床面積 1,385㎡)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ フロア35m×23m 	鉄筋コンクリート鉄骨造亜鉛メッキ鋼2階建て ※現在使用中止
⑤	<p>テニスコート</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オムニコート6面 ・ ナイター設備あり 	—
⑥	<p>グラウンド</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 広さ16,690.13㎡(軟式野球2面) ・ ナイター設備あり 	—

※その他、付帯施設等あり



出所:倉敷市資料

対象施設の概要

指定管理の概要

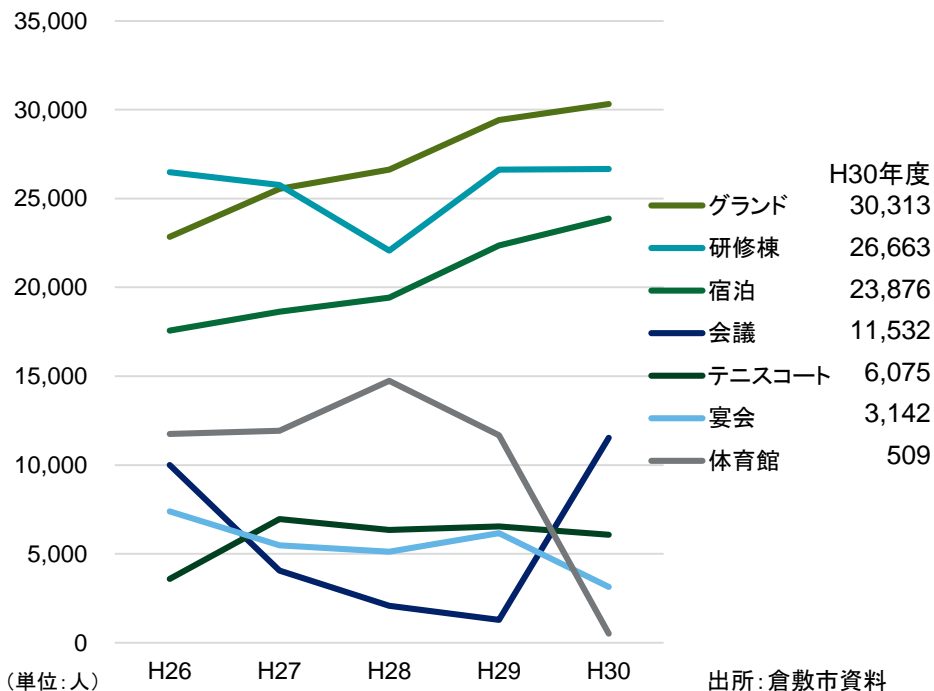
指定管理者	ベネフィットホテル株式会社※
指定管理期間	平成27年4月1日から令和2年3月31日まで (5年間)
指定管理料	0円(利用料にて管理費用を負担)
施設使用料	4,800千円(H30年度)
閉館日	なし
施設利用者数	102,110人(H30年度のべ計)
管理の評価	直近3カ年の業務評価における総合評価は、 最高評価であるS
口コミ評価 (2019/8/20時点)	楽天トラベル:3.81 るるぶトラベル:3.8 じゃらん:4.0

※企業概要

企業名	ベネフィットホテル株式会社
所在地	広島県福山市霞町2-5-7
設立年	1994年
資本金	5000万円
代表者	小林みな子
その他	<ul style="list-style-type: none"> 酒類販売やホテル事業などを展開する感謝グループに属している グループには、三原交通、ハートビアなどの企業がある

出所:山陽ハイツホームページ、ベネフィットホテルホームページ他

直近5カ年の施設利用者数



- 現在の指定管理者であるベネフィットホテル株式会社は、利用者のアンケートや市の検査等により採点される業務評価が高く、施設の口コミ評価も比較的高い
- 宿泊・研修棟・グランドの利用者数は増加傾向にあり、減少傾向にあった会議室の利用者数もH30年度では増加に転じている
- 体育館は比較的多数の利用者があったが、H30年度に体育館を利用停止としたため急減している

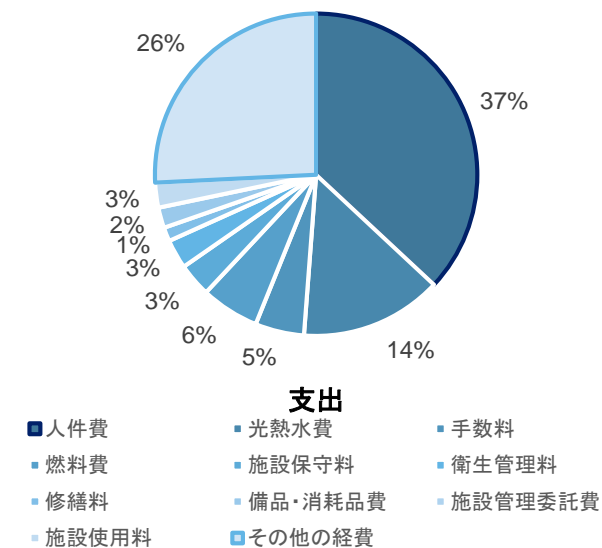
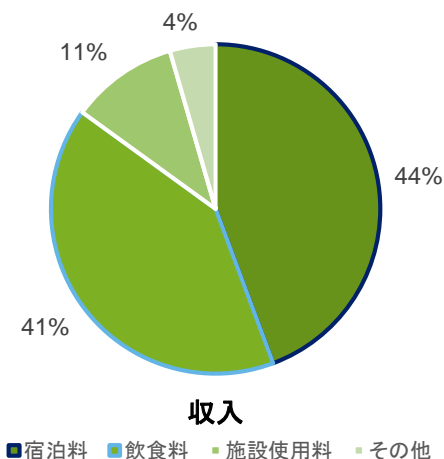
対象施設の概要

運営に係る収支の状況

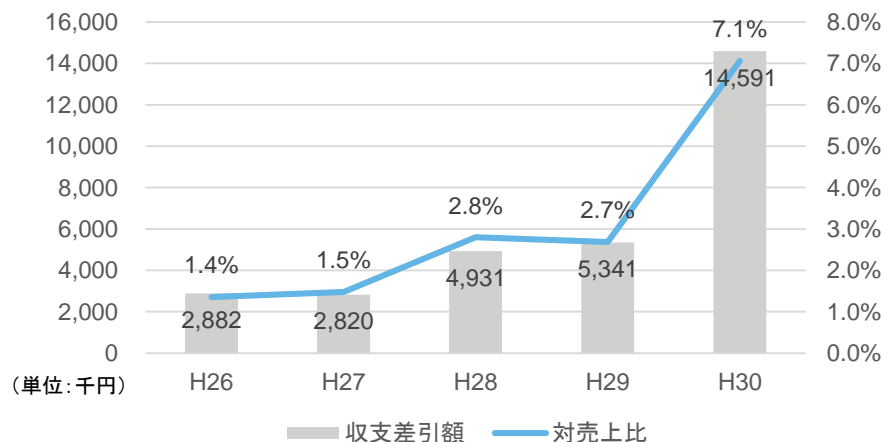
(単位:千円)

項目	H29		H30	
		対売上比		対売上比
収入	198,972	-	206,553	-
宿泊料	78,891	-	91,539	-
飲食料	92,618	-	83,992	-
施設使用料	19,561	-	21,750	-
その他	7,902	-	9,272	-
支出	193,631	97.3%	191,962	92.9%
人件費	68,066	34.2%	70,924	34.3%
光熱水費	28,146	14.1%	27,377	13.3%
手数料	10,842	5.4%	9,430	4.6%
燃料費	9,045	4.5%	11,237	5.4%
施設保守料	6,511	3.3%	6,458	3.1%
衛生管理料	5,013	2.5%	5,621	2.7%
修繕料	5,976	3.0%	2,680	1.3%
備品・消耗品費	4,803	2.4%	3,950	1.9%
施設使用料	4,800	2.4%	4,800	2.3%
その他の経費	50,429	25.3%	49,485	24.0%
収支差引額	5,341	2.7%	14,591	7.1%

収支の主な内訳(H30年度)



直近5カ年の収支差引額



- 平成30年度の収支は、収入約2億円、支出約1.9億円、差引約1.4千万円の黒字となっている
- 収入では、宿泊料と飲食料が主な収入源となっている
- 支出では、人件費と光熱水費が主な支出先となっている
- 直近5カ年の収支差引額はすべて黒字となっており、近年黒字幅が拡大している

対象施設の概要

法的条件

項目	対象敷地の状況
区域区分	市街化調整区域
容積率/建ぺい率	200%/60%
防火/準防火	指定なし
道路斜線制限	適用距離20m、勾配1.5
隣地斜線制限	立ち上りGL+31m、勾配2.5
北側斜線制限	対象外
絶対高さ	なし
日影規制	規制なし
景観計画区域	該当(地区の指定はなし)
倉敷市屋外広告物規制	第2種許可地域及び第3種許可地域
宅地造成工事規制区域	該当
土砂災害警戒区域 ・特別警戒区域	該当なし

<倉敷市屋外広告物規制図>



■ 接道状況

- 山陽ハイツが接道する道路は西側の路線番号055-13のみである。
- 民間収益施設を設置する場合には、民間施設敷地の接道確保に留意する必要がある。

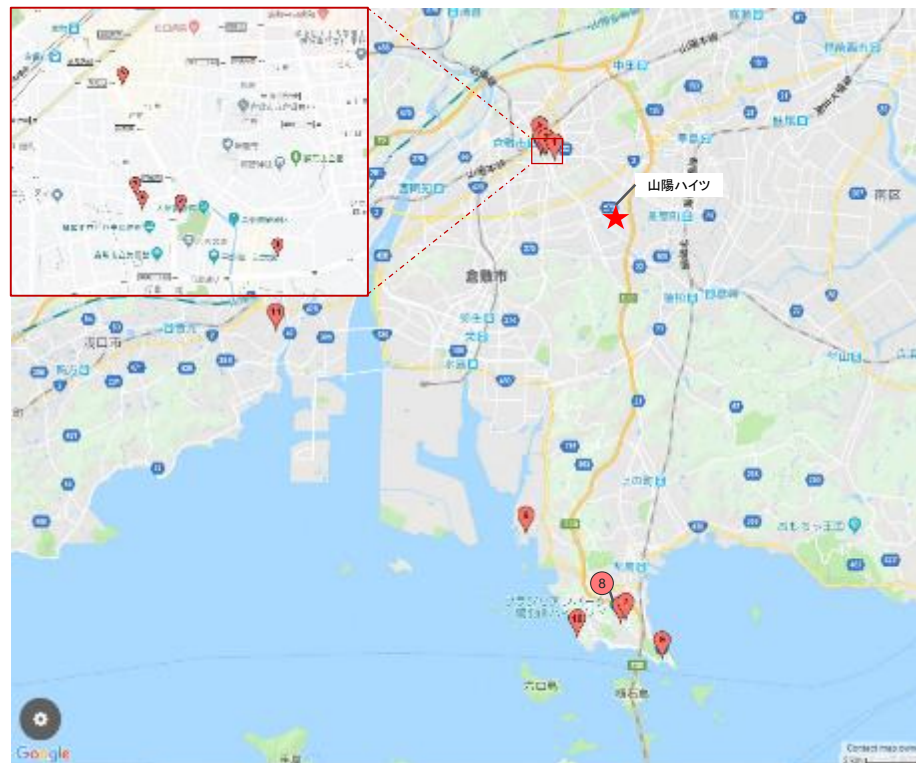


周辺類似施設

コンベンション施設 施設宿泊

No.	施設名	住所	備考	
	山陽ハイツ	倉敷市有城1265	平安 第1ホール	200 150
1	倉敷アイビースクエア	倉敷市本町7-2	エメラルドホール フローラルコート オパール アイボリー コーラル	1,000 600 400 200 70
2	倉敷国際ホテル	倉敷市中央1-1-44	桜花の間 藤の間	250 150
3	倉敷ロイヤルアートホテル	倉敷市阿知3-21-19	フィレンツェ バドバ・ペローナ	100 30
4	コートホテル倉敷	倉敷市中央2-2-26	会議室	24
5	倉敷ステーションホテル	倉敷市阿知2-8-1	ホール	150
6	倉敷シーサイドホテル	倉敷市児島塩生2767-21	講演室 ホール	80 100
7	せとうち児島ホテル	倉敷市下津井吹上303-53	雲海の間 瑞雲の間	560 50
8	WASHU BLUE RESORT 風籠	倉敷市下津井吹上303-17	瀬戸	400
9	鷺羽山下電ホテル	倉敷市大島1666-2	瀬戸大橋	450
10	鷺羽グランドホテル備前屋甲子	倉敷市下津井5-1	ゆうなぎ 夕映え	120 230
11	国民宿舎良寛荘	倉敷市玉島柏島478	研修室 会議室	70 40

出所: 公益社団法人倉敷観光コンベンションビューロー HP

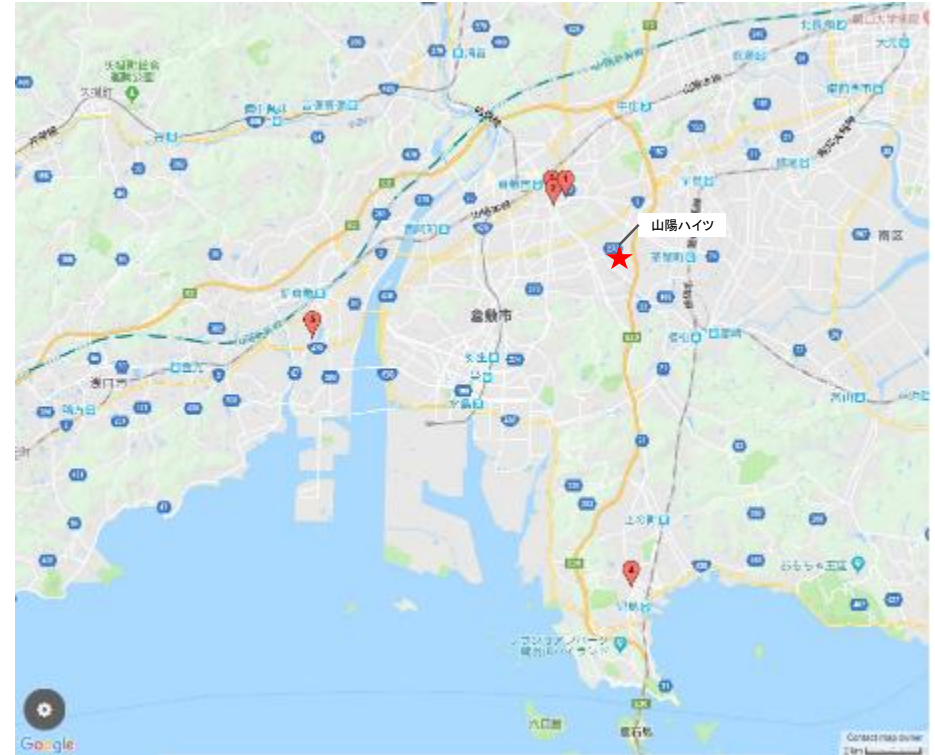


周辺類似施設

公共コンベンション施設

No.	施設名	住所	備考	
1	倉敷市民会館	倉敷市本町17-1	ホール	1,979
			大会議室	320
			第4会議室	60
			第1会議室	30
2	倉敷市芸文館	倉敷市中央1-18-1	ホール	885
			アイシアター	200
			202会議室	130
			203会議室	90
3	新溪園	倉敷市中央1-1-20	敬徳堂	100
			游心亭	20
4	倉敷市児島文化センター	倉敷市児島味野2-8-30	ホール	1,200
			会議室	150
5	倉敷市玉島文化センター	倉敷市玉島阿賀崎1-6-27	ホール	1,000
			和室	15

出所: 公益社団法人倉敷観光コンベンションビューロー HP

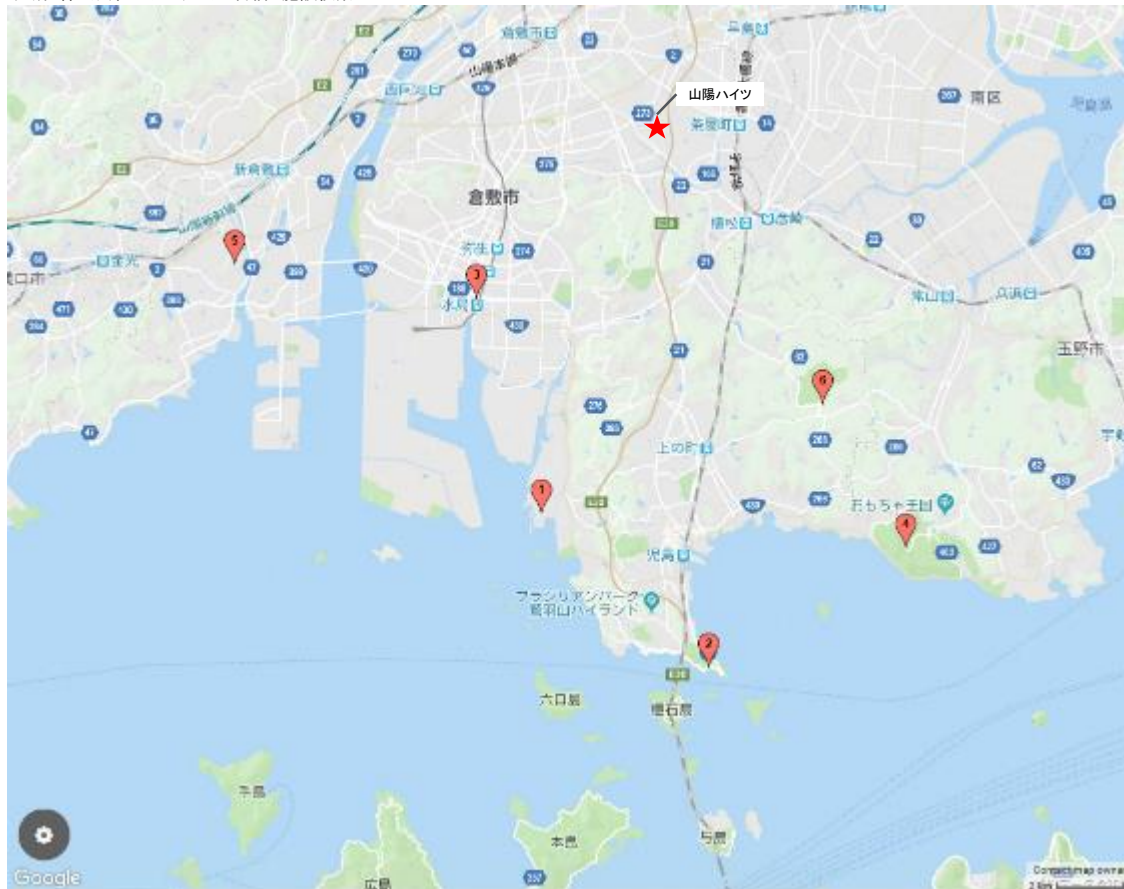


周辺類似施設

合宿施設

No.	施設名	住所
1	倉敷シーサイドホテル&コンベンション	岡山県倉敷市児島塩生2767-21
2	下電ホテル	岡山県岡山県倉敷市大浜海岸
3	ホテル水島海員会館	岡山県岡山県倉敷市東千鳥町3-27
4	国民宿舎王子が岳	岡山県倉敷市児島唐琴町1421-1
5	国民宿舎良寛荘	岡山県倉敷市玉島柏島478
6	倉敷市少年自然の家	岡山県倉敷市児島由加2708

出所:株式会社ニテレク ザ・合宿 施設検索

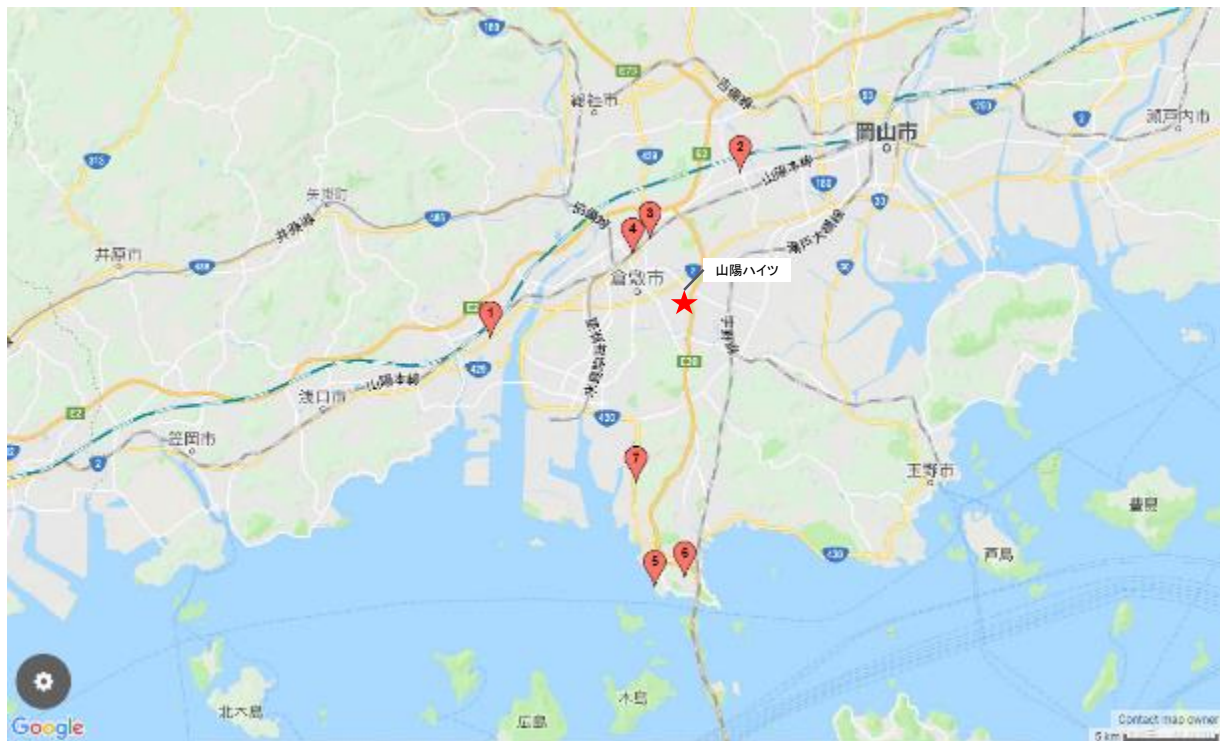


周辺類似施設

温浴施設

No.	施設名	住所	利用料金	営業時間
	山陽ハイツ	倉敷市有城1265	大人540円／小人324円	16:00～21:00
1	満天の湯	岡山県倉敷市玉島爪崎981-1	大人900円(一般)・700円(会員)／小人400円	10:00～23:00(最終受付22:00)
2	瀬戸大橋温泉やま幸	岡山県倉敷市下庄140-1	大人950円(一般)・650円(会員)／小人315円	10:00～23:30
3	蔵のゆ	岡山県倉敷市大島121-1	平日 大人720円／小人400円 土日祝 大人750円／小人450円	10:00～23:45
4	センチュリオンホテル&スパ倉敷	岡山県倉敷市阿知2-4-6	700円	24時間
5	鷺羽グランドホテル備前屋甲子	岡山県倉敷市下津井5-1-1	1,000円	日帰り11:30～15:30(最終受付14:30)
6	鷺羽ハイランドホテル鷺羽山吹上温泉	岡山県倉敷市下津井吹上303-17	大人1,000円／小人500円	日帰り11:30～15:30(最終受付15:00)
7	瀬戸大橋スパリゾート	岡山県倉敷市児島塩生3777	フルタイムコース 大人1,800円(一般)900円(会員)／小人800円 3時間コース 大人900円／小人400円	24時間

出所:各施設ホームページ等

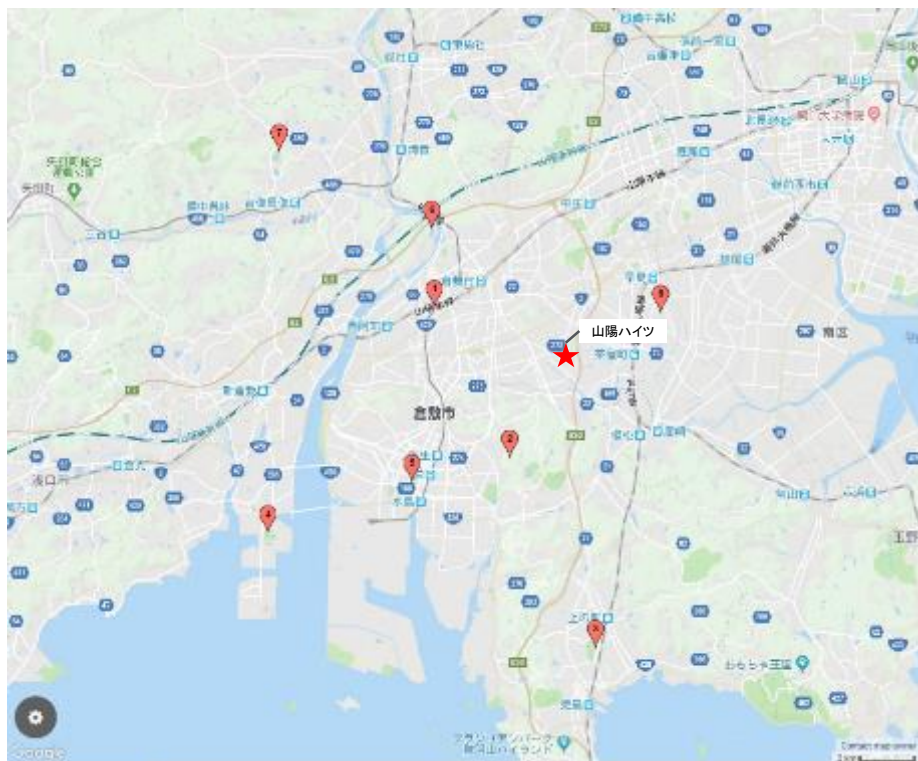


周辺類似施設

野球場

No.	施設名	住所	備考
	山陽ハイツ	倉敷市有城1265	広さ: 16,690.13㎡ (軟式野球2面分)
1	倉敷運動公園野球場	倉敷市四十瀬4	C121m/L. R93m 本塁・バックネット間20m ナイター設備6基 スコアボード(磁気反転式) 室内投球場2ヶ所
2	水島緑地福田公園野球場	倉敷市福田町古新田1027	C120m/L. R95m ナイター設備 スコアボード(LED式)
3	中山公園野球場	倉敷市児島小川町2831	C124m/L. R90m ナイター設備 スコアボード(手動式)
4	玉島の森野球場	倉敷市玉島乙島8255-1	C120m/L. R91m スコアボード(LED式)
5	水島中央公園軟式野球場	倉敷市水島青葉町95-1	C113m/L. R91m ナイター設備
6	酒津公園軟式野球場	倉敷市酒津1658-2	C80m/L75m. R65m
7	真備総合公園軟式野球場	倉敷市真備町箭田2208-1	C110m/L. R90m ナイター設備
8	茶屋町球技場	倉敷市茶屋町早沖1103-1	野球場1面 ソフトボール1面C90m/L88m. R65m

出所: 倉敷市HP

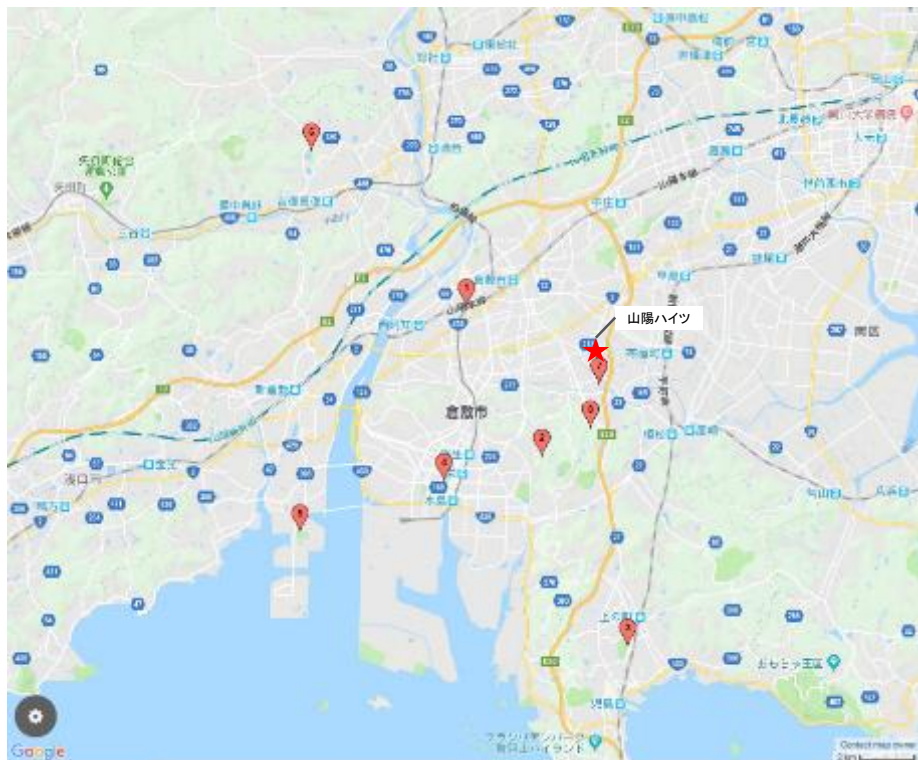


周辺類似施設

テニスコート

No.	施設名	住所	備考
	山陽ハイツ	倉敷市有城1265	オムニコート6面 ナイター設備
1	倉敷運動公園テニスコート	倉敷市四十瀬4	全天候型オムニコート6面 ナイター設備(6面)
2	水島緑地福田公園テニスコート	倉敷市福田町古新田1027	全天候型オムニコート12面 ナイター設備(4面)
3	中山公園テニスコート	倉敷市児島小川町2831	全天候型オムニコート6面 ナイター設備(3面) 全天候型ハードコート2面
4	水島中央公園テニスコート	倉敷市水島青葉町95-1	全天候型オムニコート4面 ナイター設備2面
5	玉島の森テニスコート	倉敷市玉島乙島8255-1	全天候型オムニコート6面 ナイター設備(3面)
6	真備総合公園テニスコート	倉敷市真備町箭田2208-1	全天候型オムニコート4面 ナイター設備(4面) 壁打ちコート1面
7	粒浦球技場	倉敷市東粒浦759番地	クレーコート2面
8	粒江球技場	倉敷市粒江1730番地	クレーコート1面

出所: 倉敷市HP

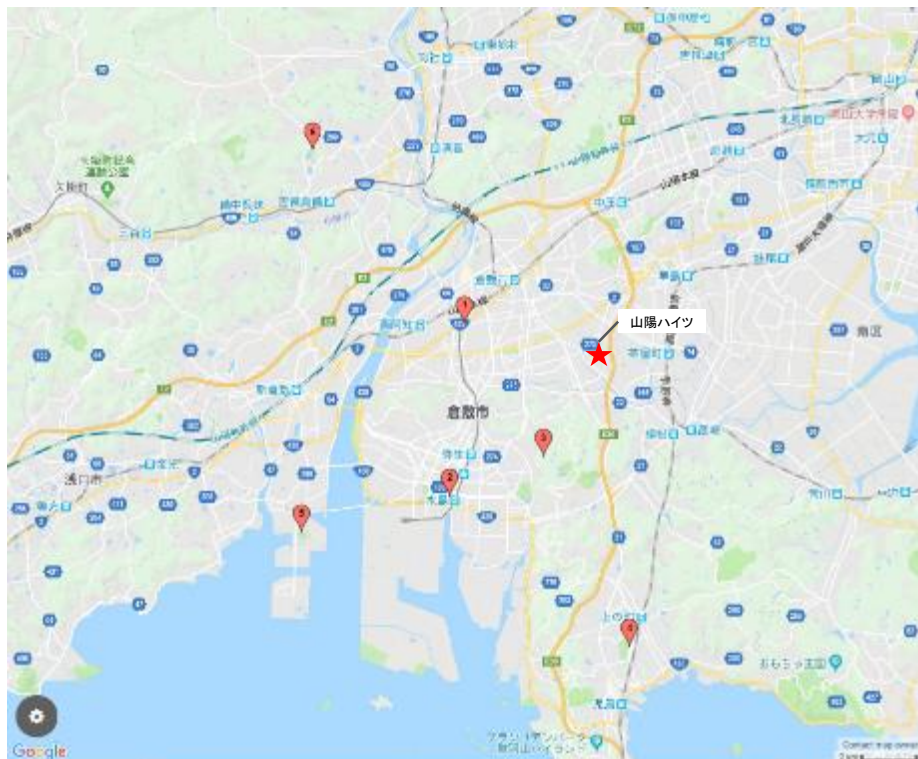


周辺類似施設

体育館

No.	施設名	住所	備考
	山陽ハイツ	倉敷市有城1265	フロア:35m×23m ※現在利用停止中
1	倉敷市倉敷体育館	倉敷市上富井1-8	バレーボール3面 バスケットボール2面 テニス1面 バドミントン9面 ハンドボール1面 卓球24台 体操競技1面 多目的ホール
2	倉敷市水島体育館	倉敷市西千鳥町3-21-303	バレーボール(6人制3面/9人制2面) バスケットボール2面 テニス2面 バドミントン8面 ハンドボール1面 卓球15台 体操競技一式
3	水島緑地福田公園体育館	倉敷市福田町古新田1027	バレーボール4面 バスケットボール3面 テニス3面 バドミントン12面 卓球37台 ハンドボール1面 舞台照明 音響設備 吊物設備
4	中山公園体育館	倉敷市児島小川町2831	バレーボール3面 バスケットボール2面 テニス1面 バドミントン6面 ハンドボール1面 フットサル1面 卓球12台 体操競技一式 他
5	玉島の森体育館	倉敷市玉島乙島8255-1	バレーボール(6人制3面/9人制2面) バスケットボール2面 テニス2面 バドミントン8面 卓球24台 ハンドボール1面 体操競技一式 他
6	真備総合公園体育館	倉敷市真備町箭田2208-1	バレーボール2面 バスケットボール2面 バドミントン4面 卓球21台 フットサル1面 トレーニング室

出所:倉敷市HP

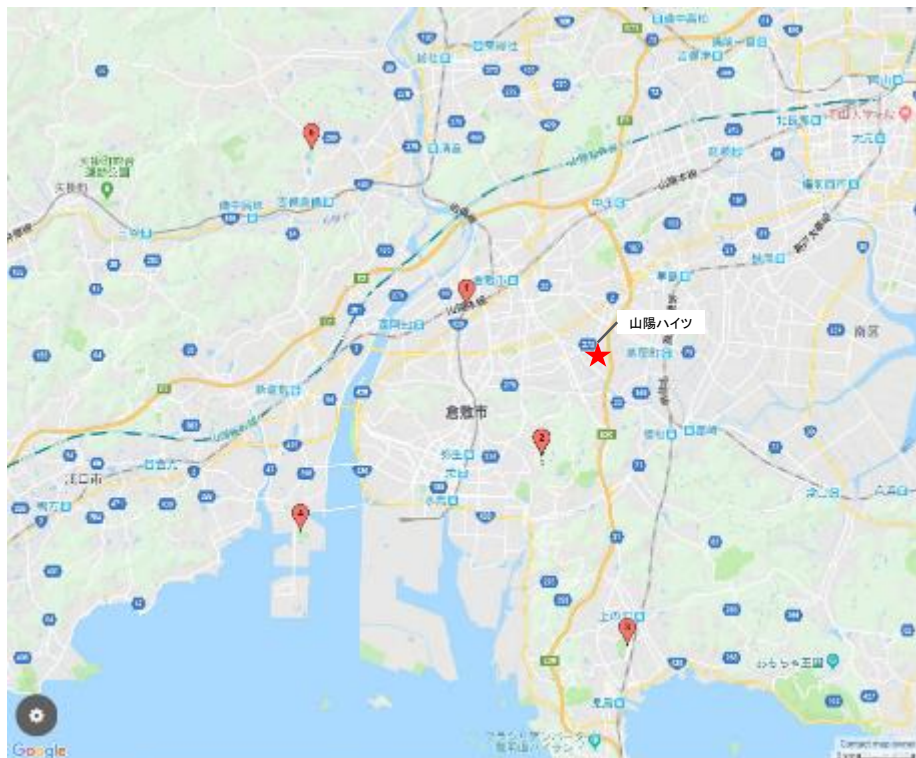


周辺類似施設

陸上競技・サッカー場・ラグビー場

No.	施設名	住所	備考
	山陽ハイツ	倉敷市有城1265	広さ: 16,690.13㎡ (軟式野球2面分)
1	倉敷運動公園陸上競技場	倉敷市四十瀬4	400mトラック8コース(第2種公認全天候舗装) 100m直線8コース サッカー場兼用 ナイター設備
2	水島緑地福田公園陸上競技場	倉敷市福田町古新田1027	サッカー場兼用
3	中山公園陸上競技場	倉敷市児島小川町2831	400mトラック8コース 100m直線8コース サッカー場兼用 ナイター設備
4	玉島の森陸上競技場	倉敷市玉島乙島8255-1	ナイター設備 多目的広場 ソフトボール2面 軟式野球場2面 サッカー場1面
5	真備総合公園多目的広場	倉敷市真備町箭田2208-1	少年用サッカー1面
6	水島緑地福田公園サッカー場兼ラグビー場	倉敷市福田町古新田1027	フィールド154m×109m
7	水島緑地福田公園ランニングコース	倉敷市福田町古新田1027	1周1,800m

出所: 倉敷市HP



周辺類似施設

プール

No.	施設名	住所	備考
1	倉敷市屋内水泳センター	倉敷市新田2458	温水屋内プール, 50m8コース(公認) 25m7コース(公認) 幼児用 研修室 トレーニング室あり
2	児島地区公園水泳場	倉敷市児島小川3697-2	愛称「児島マリプール」 屋外50m9コース(公認) 屋外飛込プール(公認) 屋内25m8コース(公認) 会議室あり
3	倉敷運動公園水泳場	倉敷市四十瀬4	屋外幼児用プール
4	水島緑地福田公園水泳場	倉敷市福田町古新田1027	屋内・屋外兼用 50m10コース(公認) 25m5コース (幼児併用・可動屋根付)
5	水島中央公園水泳場	倉敷市水島青葉町95-1	屋外プール 50m(6コース, 遊戯コース) 幼児用 児童用円形
6	玉島の森水泳場	倉敷市玉島乙島8255-1	屋外プール 50m10コース 幼児用
7	酒津公園水泳場	倉敷市酒津1658-2	屋外プール 幼児用

出所: 倉敷市HP

