

第 3 回 県有施設・県出資団体等調査特別委員会資料

公の施設等について

～継続審議施設（鹿島セントラルビル（鹿島都市開発（株））～

（政策企画部）

令和 5 年 9 月 25 日（月）

○施設名 鹿島セントラルビル（鹿島都市開発（株））

前回委員会での論点	執行部の意見	考え方
<p>1 方針決定における期間について</p> <p>○ これまでの報道内容を踏まえると、鹿島セントラルビルの民間譲渡の方針が示され、それを実行するまでの期間が短く、あまりに唐突すぎるのではないか。</p>	<p>○ ホテルや従業員への影響を考え、早い段階での公表ができなかった。</p> <p>○ 譲渡時期の見直しは様々なリスクがある一方で、公募期間の確保、優先交渉権者と従業員の雇用等に時間をかけた丁寧な調整が必要であることから、今後は、令和6年9月末譲渡完了に向けて、公募作業等を進めていきたい。</p>	<p>○ 今回の件は、ホテルの評判への影響やホテルで勤務している従業員に不安を与えないようにする観点から、方針決定前の早い段階での公表は困難であった。</p> <p>○ 譲渡時期を見直した場合には、企業の買い受け需要の減退等を招き、入札参加者が減少するリスクや、現在の経営状況ではホテル事業の赤字が増加し、鹿島都市開発（株）の財務をより悪化させるリスク、ホテル従業員にとっては不安定な状況が長引くというリスクがある。</p> <p>○ 一方、多くの企業等に入札に参加してもらうためには、ある程度の公募期間を確保する必要があること、また、新たな経営者の下、従業員がよりよい環境で雇用を継続され、地元取引事業者等との契約なども継続するためには、丁寧に時間をかけて調整する必要があることから、当初想定していたスケジュールを見直し、令和6年9月末の譲渡完了に向けて、速やかに公募等の手続を進めていきたい。</p> <p>（参考1）当初想定していた譲渡完了までのスケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ R 5. 7 公募開始（公募期間3か月） ・ R 5.10 公募締切 ・ R 5.11 優先交渉権者選定、詳細な譲渡条件調整（期間1・2か月） ・ R 5.12 選定結果議会説明 ・ R 6. 2 土地売却に係る議案提出、議決 ・ R 6. 4 売却先によるホテル運営開始

		<p>(参考2) 現在想定している譲渡完了までのスケジュール(案)</p> <ul style="list-style-type: none">・ R 5.10 公募開始(公募期間4か月)・ R 6.3 公募締切・ R 6.3 優先交渉権者選定、詳細な譲渡条件調整(期間3・4か月)・ R 6.6 選定結果議会説明・ R 6.9 土地売却に係る議案提出、議決、月末に譲渡実施
--	--	---

<p>2 地元への説明について</p> <p>○ 説明会等においても、理解を示す方がいる一方で、民間譲渡に反対される方や唐突過ぎる戸惑っている方がおり、地元や関係者に十分な説明や理解がされているとは言い難いのではないかと。</p>	<p>○ ホテル事業等譲渡の方針公表後は、鹿島都市開発（株）における従業員や取引先に対する説明に加え、県においても、地元説明会を開催し、丁寧に説明を行ってきた。</p> <p>○ 今後は地元説明会等でいただいた意見を踏まえ、公募型プロポーザル方式による公募を実施する。</p> <p>○ 優先交渉権者決定後には、従業員の雇用条件や取引先等との取引条件について綿密な調整を行いつつ、地元に対しても譲渡後のホテル運営方針等について理解を得られるよう努めるなど移行作業が円滑に進むよう取り組む。</p>	<p>○ 鹿島都市開発（株）においては、ホテル事業等譲渡にあたって特に影響の大きい従業員や取引先に対して、従業員説明会を15回、取引先への説明会を7回行ったほか、メールでの質問や要望にも対応しており、事業譲渡にあたっての従業員や取引先の不安や懸念の払しょくに向けて最大限取り組んでいるところ。</p> <p>○ また、神栖市議会からの意見書や地元で懸念の声も出ていたことなどを受け、地元に対して「ホテルの長期的な継続につなげたい」という、今回の譲渡の趣旨を丁寧に説明するため、地元説明会を8月に開催した。2度の開催で延べ124人が参加し、賛否両論の意見や公募条件に関する意見をいただいた。</p> <p>○ 今後、公募型プロポーザル方式による公募を実施する際に、地元説明会等でいただいた意見を伝えるとともに、優先交渉権者の選定の際に、地域共生や地元への貢献方針についても審査する。</p> <p>○ なお、優先交渉権者決定後には、ホテル事業譲渡後の従業員の雇用条件や取引先等との取引条件について綿密な調整を行うとともに、地元に対しても譲渡後のホテルの運営方針等について理解を得られるよう努めるなど、移行作業が円滑に進むよう取り組む。</p>
--	--	--

		<p>(参考3) 地元説明会での主な意見</p> <ul style="list-style-type: none">・ 新たな形で是非残してほしい。・ 神栖のランドマークとして未来にわたり営業していただきたい。・ 地元企業の参画を活用して民間で運営を希望する。・ 地域の玄関口として、長期的に運営してもらえる企業へ譲渡してもらいたい。・ 事業譲渡によってより良くなればと思う。・ 地元住民の声や意見をもっと聞いて欲しい、全てが利益優先というのは納得いかない。・ 唐突的な売却の話が出て、市民は戸惑っている、債務が起因していることや背景を、丁寧に説明する責任が県にはあると感じている。・ 経営が悪化して即売却は認められない。県が財政投入すべき。・ 今後も公共施設（第三セクター）としての運営をお願いしたい。・ 県は都市開発を守る維持する考えはないのか。年あたりの償還額を減らして経営を圧迫することのないようにできなかったのか。・ 譲渡は反対。・ 従業員の雇用を確保し、より多くの人を訪れる施設になってほしい。・ 温浴施設については譲渡後も、今までと同様に利用できるよう強く希望する。
--	--	--

<p>3 借入金の計画的償還や債務超過の未解決について</p> <p>○ 民間譲渡するだけでは、借入金の計画的償還や債務超過は解決に至らず、その課題解決に向けたホテル事業以外の事業の取組について、十分な精査ができていないのではないか。</p>	<p>○ 譲渡後の鹿島都市開発（株）は残存する3事業において、継続的に黒字計上をしている。</p> <p>○ 譲渡代金の一部を借入金の償還に充てたうえで、償還計画を見直すことを検討している。</p> <p>○ 譲渡後の経営状況を注視し、財務状況の改善がみられたと判断される場合には、繰上げ償還を求めるなどにより、早期の償還完了に向け、取り組んでいく。</p>	<p>○ ホテル事業等譲渡後に残存する施設管理事業・設計管理事業・土地管理事業は継続的に黒字を計上しており、コロナ禍にあった直近3年間においても、3～4億円の当期純利益を計上している。</p> <p>○ 最も売上げが大きい施設管理事業は、県や市等の地方公共団体が所有する下水道施設や上水道施設、給食施設、衛生施設等の生活に不可欠な都市のインフラ施設の指定管理や運営受託であるが、現在受託している施設のうち、現時点で統廃合等が検討されているものはなく、今後も業務そのものは継続される見込みである。</p> <p>○ 鹿島都市開発（株）は、これまでの施設運営の実績や経験、ノウハウを活用して競争力を高め、引き続き施設運営の受注を獲得し、地域住民の安心・安全の確保に貢献していく意向である。ホテル事業等譲渡後はこれまでホテル事業の経営改善に注力していた経営資源を残る3事業に振り向け、一層の業務の質の向上や効率化を図る方針である。</p> <p>○ ホテル事業等譲渡後は安定的に当期純利益を確保できる見込みであり、借入金の償還や債務超過の縮減を進めていくが、売上規模が縮小することから、ホテル事業譲渡代金の一部を県からの無利子借入金の償還に充てたうえで、改めて年度償還額の圧縮や償還期間の延長など償還計画を見直すことを検討する。</p> <p>○ また、譲渡後の経営状況を注視しつつ、財務状況の改善がみられたと判断される場合には、繰上げ償還を求めるなどにより、早期の償還完了に向け、取り組んでいく。</p>
--	---	--

(参考4) 事業別経常収支の推移 (H30~R4)

(単位：百万円)

年度	H30	R1	R2	R3	R4
ホテル	20	△25	△383	△254	△118
不動産	128	92	77	64	93
小計	148	67	△306	△190	△25
施設管理	170	217	280	297	298
設計管理	84	93	94	85	48
その他	△1	14	18	18	17
小計	<u>253</u>	<u>324</u>	<u>392</u>	<u>400</u>	<u>363</u>
合計	401	391	86	210	338

(参考5) 事業別売上高の推移 (H30~R4)

(単位：百万円)

年度	H30	R1	R2	R3	R4
ホテル	1,589	1,458	619	837	1,017
不動産	389	433	399	395	412
小計	1,978	1,891	1,018	1,232	1,429
施設管理	1,846	1,952	1,813	1,618	1,634
設計管理	371	439	428	417	341
その他	114	75	75	77	77
小計	<u>2,331</u>	<u>2,466</u>	<u>2,316</u>	<u>2,112</u>	<u>2,052</u>
合計	4,309	4,357	3,334	3,344	3,481

(参考6) 鹿島都市開発(株) 施設管理事業の主な受託先及び管理施設	
受託先(箇所数)	管理施設
茨城県(4)	霞ヶ浦流域下水道事務所潮来浄化センター 鹿島下水道事務所深芝処理場 鹿行水道事務所鹿島処理場 鹿行水道事務所鱒川浄水場
鹿嶋市(2)	鹿嶋市浄化センター 鹿嶋市衛生センター
神栖市(7)	神栖中継ポンプ場等下水道施設 学校給食共同調理場(3か所) 神栖市高齢者ふれあいセンター むつみ荘 衛生プラント 神栖市配水場施設
潮来市(1)	潮来中継ポンプ場
民間(3)	かみす防災アリーナ※(3か所)

※ 神栖防災アリーナ PFI(株)の構成員である三菱電機ビルソリューションズ(株)や(株)東京アスレティッククラブ等から受託。