

「かんぽの郷庄原」 ～日本郵政(株)から譲渡打診～ Vol.2

「かんぽの郷庄原」については、広報しょうばら3月号で打診の背景や施設の概要、利用状況、今後10年間で見込まれる改修費・修繕費などについてお知らせしました。
 今月は、各種公共的団体を対象とした説明会や、広報紙などで募集の案内をした市民意見について、主な内容をお伝えするとともに、質問があった事項についてQ & A方式でお答えします。



団体説明会の様子

質疑・応答

各種公共的団体を対象とした説明会および市民意見募集において、さまざまな質問をいただきました。質問の内容とそれに対する回答について、Q & A方式でお知らせします。

■施設の取得検討にあたって…

Q かんぽの郷庄原を運営している株式会社ヒルズ庄原の現在の収益の状況、資本金はどうなっているのか。

A 収益については、宿泊事業における収益が年間7億円程度で、売上原価や販売管理費、日本郵政(株)に支払う賃料約6千万円などを差し引くと

■各種公共的団体を対象とした説明会を実施

3月2日、4日の両日に各種公共的団体を対象とした説明会を開催し、主に次のような意見をいただきました。

▼市が取得すべき

- ・庄原市民の健康増進、憩いの温泉施設として必要である
- ・市内で会議や慶弔行事ができる施設は限られており、取得して広く市民に開放すべきである
- ・インバウンドを含む来訪者の宿泊拠点、中国地方の観光移動拠点として必要である
- ・外部へ売却されるのではなく、庄原市民の資産として活用すべきで、市が取得し、指定管理者による運営が最も望ましい

▼慎重に検討すべき

- ・現時点で営業赤字となっており、日本郵政(株)が維持できない施設を市が維持管理できるか疑問である
- ・市が取得・運営はすべきでない。経営のノウハウがない行政が運営を行うのではなく、公募をして有力企業に任せたい方がよい
- ・取得にかかる市の経費負担は3割との説明であるが、取得後の維持管理費は多大となるのではないかと

■市民意見の募集結果

広報しょうばら3月号でもお知らせしましたが、3月6日～19日の間、市民の皆さんを対象に意見を募集しました。寄せられた主な意見は次のとおりです。

▼市が取得すべき

- ・市内における中核的宿泊施設であり、市民の利便施設としても不可欠である
- ・市にとって必要な施設であり、取得すれば地域経済、地元雇用の面で多くのメリットがある
- ・市の方針として観光施策を推進していくのであれば、取得してでも存続させるべきである

▼慎重に検討すべき

- ・まだきれいな施設という印象を持っており、有名温泉旅館などと比較しても遜色はないように思う。他の宿泊施設が減っていく中でぜひとも維持してもらいたい
- ・災害時の受け皿とするなど、さまざまな活用が検討できるため、取得してもよいのではないかと
- ・市にとって必要な施設とは思いますが、利用状況などを見ると赤字になる見込みがないため、このような施設を取得することはリスクが大きいため

▼その他の意見

- ・現在の地価を考えても、土地を含む施設全体で2億5千万円であれば破格であるため、市が取得し、宿泊業以外も含めた活用方法を検討したらどうか
- ・宿泊施設としての評価は高いので、庄原DMOと連携しながら、ゆめさくらと一体的な集客に取り組み、「使える」「行きたい」と思ってもらえる施設にすべき
- ・最も大切なことは経営改善であり、見識者の意見を聞くことや大胆な発想で経営戦略に取り組める民間企業を探すべきである
- ・市が所有する宿泊施設・温浴施設を集約し、経営基盤を高めてはどうか
- ・スポーツ施設は市民が無料で利用できる施設として広く開放したらどうか
- ・市民一人一人が誇りに思い、施設の魅力を発信すべきである

赤字という状況です。ただし、日本郵政(株)への賃料を除くと黒字になります。なお、資本金については3千万円となっています。

Q ピーク時と現状の施設の利用率はどの程度か。

A ピーク時である平成15年度で利用率(定員に対する利用人数の割合)が68・9%、満室率(全部屋のうち利用された部屋数の割合)は86・5%。直近(H29)では利用率51・3%、満室率79・6%です。

Q 庄原市が購入しなかった場合どういったことが想定されるのか。

A 仮に市が取得しなかった場合は、日本郵政(株)は売却先を広く公募することとしています。その場合、売却先によっては宿泊施設以外の運営形態となることも考えられます。経営状況が悪化した場合は撤退し、施設が休館となることもあり得ます。また売却先が決まらない場合は施設の閉鎖・解体といったことも想定されます。

Q かんぽの宿などを地元自治体取得しなかった例はあるか。また、その場合はどのような活用をしているか。

A 地元自治体取得した例、しなかった例のどちらもありません。取得しなかった場合は、社会福祉施設や学校



施設のほか、宿泊施設として利用されている例があります。一方で取得者がなく閉鎖のままとなっている例もあります。取得した場合は、現在も自治体が宿泊事業に関わっている例や、取得後に民間に貸し付けや売却をした例、取得後に自治体の構想により福祉施設として利用されている例などがあります。

Q 民間企業の参入を促す取り組みも必要ではないか。

A 民間企業などの意向も含めて今後の方針を整理する必要があると考えています。ただし、現時点で施設は日本郵政(株)の所有であるため、市として積極的に民間企業と交渉などを行うことは難しい状況にあります。

Q 財政計画などに見込まれていないため、今後の財政運営などに影響が出るのではないかと。

A 市の財政計画や、各年度に取り組む事業をまとめた長期総合計画・実施計画には見込んでいませんが、それぞれの計画は、経済状況や災害の発生などの社会情勢などの変化に対応するため、毎年度見直しを行うこととしています。仮に施設を取得する場合でも、今後の財政運営や他の事業の実施に影響が出ることのないよう、有利な財源の活用などを検討していきます。

■施設の取得について…

Q 想定取得金額を2億5千万円程度としているが、その金額の根拠は何か。

A 平成20年に日本郵政(株)が全国のかんぽの宿泊施設の鑑定評価を行っており、当時「かんぽの郷庄原」の評価額は2億9千万円と公表されています。

その後、日本郵政(株)が売却した宿泊施設の価格が公表されており、平成20年の評価額よりも下落している状況にあること、また、平成20年当時の庄原の土地価格水準に対する現在の水準からも下落傾向がうかがえることから、2億5千万円程度と想定しています。

【Q】改修費と修繕費を試算しているが、改修と修繕はどのように区分するのか。

【A】施設の長寿命化を図るなど、施設本体あるいは施設機能の向上につながる大規模なものを改修としていきます。一方、外装や内装、外部建具や内部建具などのほか、各機器類のメンテナンスなどを修繕としています。

なお、改修費および修繕費の試算は日本郵政(株)からの提供資料をもとに市で算出していますが、見込んでいた改修計画、修繕計画は、将来を見越す中で手厚く見込まれています。



【Q】譲渡についての回答期限はあるのか。また取得する場合のスケジュールはどうなるのか。

【A】日本郵政(株)から具体的な回答期限は示されていませんが、市が取得しない場合、日本郵政(株)は売却先を広く公募することとしています。そのため、判断にあまり時間をかけられないと考えています。市が取得する場合は、議会での議決が必要であることから、早くて年内の取得になると想定しています。

■取得後について…

【Q】取得後の施設運営はどのようなのか。

【A】取得後の運営については宿泊・レクリエーション施設という特性と、住民サービスやコストなどを勘案すると指定管理者制度による運営が望ましいと考えています。

指定管理者制度では使用料の割引が自由にできないなど一定の制限はありますが、日本郵政(株)経営下で制限されている「仕出しの許可を取得できない」「地元食材を使ったメニュー開発やパンフレット作成も日本郵政と協議して許可を得なければならぬ」などについては、市が取得すれば、自由度の高い運営が可能になると考えています。

また、施設の管理運営に必要な経

費は市が負担することになりますが、「かんぼの郷庄原」については指定管理料を市が支払うのではなく、運営者の収益の中から賃料をいただくような運営を想定しています。

【Q】施設のランニングコストはどの程度か。

【A】改修・修繕に係る経費が今後10年間で年間3千万円〜3500万円程度必要になると見込んでいます。

その他年度によって増減がありますが、平成30年においては人件費が約2億9千万円、水道光熱費が約1億2千万円、その他が約1億3千万円となっております。

【Q】市が取得した場合の運営はどこが担うのか。

【A】現在、運営しているサンヒルズ庄原が継続するのか、新たな運営者となるかは今後検討していくこととなります。

【Q】取得後の経営課題をどう考えているのか。

【A】宿泊利用者、日帰り利用者とも減少が続いており、利用者の増加に向けた経営改善が必要であると考えています。提供する料理や接客についても充実を図るとともに、施設自体を現在のニーズに沿ったものに改修することも検討していく必要があります。

いずれにしても、市民の皆さんが積極的に利用し、誇りに思ってもらえる「自慢の施設」に育てることが重要だと考えています。

【Q】取得後の施設の魅力づくりについて何か考えていることがあるか。

【A】取得後については、「かんぼの郷庄原」の一施設だけを考えるのではなく、市の全体を見渡す中で、他の施設との連携も含めた一体的な魅力向上にも取り組む必要があると考えています。

■市民説明会の開催を中止

3月15日(日)17時から庄原ふれあいセンターで開催を予定し、当面延期としていた「市民説明会」は、新型コロナウイルス感染症の全国的な拡大に終息のめどが立たないことから中止します。

今後は皆さんからいただいた意見をふまえ、取得の可否などについて検討していきます。

問い合わせ

企画課企画調整係

☎0824・73・1128