

企画建設常任委員会 摘 録

1. 開 催 日 令和3年5月26日(水) 第1委員会室
2. 出席委員 桂藤和夫委員長 吉川遂也副委員長 横路政之 堀井秀昭 政野太 五島誠
松本みのり
3. 欠席委員 なし
4. 事務局職員 花田譲二議会事務局長 俵啓介議会事務局議事調査係長
5. 説明員 加藤武徳企画振興部長 東健治企画課長 田部伸宏企画課企画調整係長
6. 委員外議員 なし
7. 傍 聴 者 6名(うち議員 近藤久子 藤木百合子 國利知史 前田智永 坪田朋人)
8. 会議に付した事件

- 1 かんぼの郷庄原の施設譲渡について

午後2時38分 開 議

- 桂藤和夫委員長 ただいまから企画建設常任委員会を開会いたします。傍聴、録音、録画を許可いたします。
-

- 1 かんぼの郷庄原の施設譲渡について

- 桂藤和夫委員長 企画課からかんぼの郷庄原の施設譲渡について説明をしたいという申し出がございましたので、よろしく申し上げます。部長。
- 加藤武徳企画振興部長 本日はかんぼの郷庄原の取得方針につきまして、5月31日の議員全員協議会で報告、また、説明させていただくのに先立ちまして、企画建設常任委員の皆様にあらかじめ御説明、御報告させていただいて、御意見を承りたいと思っておりますのでどうぞよろしくごお願いいたします。
- 桂藤和夫委員長 課長。
- 東健治企画課長 それでは御手元にお配りいたしております資料をもとに御説明させていただきます。着座にて失礼させていただきます。このたび、かんぼの郷庄原につきまして、取得方針を取りまとめさせていただきました。概要でもお示しさせていただいておりますけれども、コロナウイルス感染症の感染拡大によりまして取得の判断を延期させていただいておりますけれども、取得の意向をお示しすることによって、最終的な判断を決定してまいりたいと考えております。改めて、これまでの経過をお示しさせていただいております。令和元年11月20日、日本郵政から譲渡の打診がございました。その後、議員全員協議会、また、企画建設調査会、企画建設常任委員会等におきましても説明等をさせていただいたところでございます。この間、市内の各種公共的団体への説明、市民等からの意見の聴取を行ったところでございます。また、期間中、新型コロナウイルス感染症の影響によりまして、かんぼの郷庄原につきましては、現在も含めまして、3度の臨時休館に至った経過もでございます。次に取得の必要性の判断についてでございます。これまで意思決定の判断材料といたしまして、このかんぼの郷庄原の必要性について検討を重ねてまいったところでございます。次ページに6点にわた

りまして整理させていただいておりますが、1点目です。市民が憩い集う施設ということで、かんぼの郷庄原が有しておりますコンベンション施設としての機能、あるいは健康増進施設としての機能ということ判断材料の1つといたしております。2点目といたしまして、地域経済への影響といたしまして、観光消費額は非常に多額の額が、このかんぼの郷庄原に関連した観光消費額として計上されております。また、直接的にかんぼの郷庄原以外でも、旅客交通や食材調達など地域経済への効果も多大でございます。また、かんぼの郷にお勤めになられている従業員のうち、60名余りは庄原市在住の方で、雇用の場としても大きな影響力を持っております。めくっていただきまして、2ページをごらんいただければと思います。3点目の観光施策の推進へ与える影響といたしまして、コロナ禍以前におきましては、年間3万人を超える方が宿泊利用者として御利用いただいております。本市の基幹的な宿泊施設として大きな役割を担っている状況がございます。4点目といたしまして、市が取得しなかった場合のリスクに関しても整理いたしております。庄原市が譲渡を受けないとなりますと、日本郵政は令和3年中には入札にかけるということを申しております。その中で海外も含めまして広く売却先を募ることから、どういった方がどういった目的で取得されるかが不透明であるということ。また、民間事業者等が取得された場合には、他の用途への変更、不採算となった場合の施設閉鎖等も考えられ、現在の運営形態が継続されないことも想定されます。5点目といたしまして、公共的団体への説明会、また、市民の方からの意見聴取を実施してまいりましたけれども、公共的団体への説明に対して御意見等もいただいておりますが、37団体中29団体、78%余りの団体の方からは取得すべき、あるいは、前向きに検討すべきとの御意見をいただいております。また、出席された団体を含めまして、合計8団体の方々から市による取得を求める要望書等もいただいたところでございます。市民向け説明会につきましては、感染拡大に伴いまして中止しましたけれども、市のホームページ、広報紙等を利用してまいりまして御意見を募集したところ、26名の方から御意見をいただき、16名の方、61%余りの方から施設を取得すべき、前向きに検討すべきとの御意見をいただいたところです。6点目といたしまして、かんぼの郷庄原に係ります経営状況等の分析調査を実施させていただきました。かんぼの郷庄原を運営いたします株式会社サンヒルズ庄原の経営状況分析及びマーケティングにおける観光業界の環境等、専門的な知見に基づく資料を得たいという思いから、株式会社瀬戸内ブランドコーポレーションに調査業務を委託したところでございます。この業務によります調査報告書におきましては、コロナ禍により、3密回避、近距離での観光スタイルが定着している状況があると。こういった状況からは、庄原市にとって追い風になる可能性もあるという報告もいただいております。また、かんぼの郷庄原は、庄原市における観光の基幹施設、先頭に立っていく施設であると同時に地元へ愛され、利用し続けていただける、将来にわたって庄原市を代表する施設として取得すべきであるとの御意見もいただいたところです。こういったことから庄原市におけるかんぼの郷庄原の役割・必要性を検証してまいりました。冒頭申し上げましたが、一旦判断を延期してまいりましたけれども、この間、市においては、感染拡大が続く中で、市民の生命・健康・地域経済を守る取り組みを継続してまいりました。このことから判断を延期せざるを得ない状況もございましたけれども、やはり現在におきましても、市内の観光事業者、関連事業者を含めた地域経済、市民生活を守り抜くとともに、将来的な庄原市を展望したときには必要不可欠であるかんぼの郷庄原を、市において取得すべきと判断いたしました。なお、日本郵政からは令和3年度内での契約を求められております。今後、議会、市民、団体等の御意見をいただく中で、6月末までに最終判断を決定することといたしたところでございます。

めくっていただきまして、3ページになりますが、この判断におきまして、検討してきました情報等を整理いたしております。まず、施設取得、修繕に要する費用、財源等でございますが、土地建物の取得費用といたしまして、これまでに公表されている資料、他の自治体での類似案件等から売却価格を約1億5,000万円と想定いたしました。表には類似団体の不動産情報、取得時期、規模、取得金額等を掲載させていただいております。2点目といたしまして、緊急修繕等と運営準備経費についてでございます。日本郵政から提示を受けました過去の修繕履歴、また、サンヒルズから聞き取りを行いました内容をもとに、緊急的に修繕が必要な箇所についてリストアップいたしております。それにかかる経費が約8,600万円。また、市が取得した後、新たな運営形態で営業を開始するための準備費用といたしまして、約3,000万円という算出も行ったところでございます。これにつきましては3ページ下段に表として整理させていただいております。なお、これらの経費の一部につきましては、過疎対策事業債を想定しているところでございます。以上のことから、取得及び緊急修繕等に要します費用として約2億6,600万円と想定したところでございます。めくっていただきまして③になります。取得及び緊急修繕の時期でございます。日本郵政側につきましては、令和3年度内での市の取得を希望されております。また、取得・修繕の財源といたしまして、過疎対策事業債の活用が本年度において可能となっております。このことから、本年度中に取得及び運営に向けた準備等を行うこととし、緊急修繕につきましては、来年度に行っていきたいと考えております。(2) 管理運営の手法についてでございます。市の取得に関しましては、観光宿泊施設として行政財産としての位置づけを考えております。運営に関しましては、指定管理者制度による運営を現在のところ予定いたしております。なお、取得後におきましては、施設の魅力向上が必要になってまいりますので、将来的な運営体制につきましては、観光施設の運営や経営や実績、経験を有します民間事業者の参画も視野に入れながら検討を進めてまいりたいと考えております。次に、取得後の収支見込みでございますけれども、瀬戸内ブランドコーポレーションの調査報告書におきまして、分析されました施設の老朽化のランニングコストの増、あるいは宣伝広告不足、こういったことに対応することによりまして、改善を行うことで、生産性の向上を図り、利益が確保できる収益構造について、次のとおり予測が示されたところです。令和元年度の売上高に基づきまして、下振れ、標準、上振れという3タイプの予測を立てていただいております。収支予測の試算条件は、4ページ下段にそれぞれお示しさせていただいたとおり、稼働率の減、あるいは宿泊単価の増、また人件費については最適化、光熱水費については省エネ化、また、広告宣伝が十分でないことからのプロモーションの強化等によりまして、収支予測ではプラス収支となるといった報告を受けたところでございます。めくっていただきまして、5ページをごらんいただければと思います。現在、まだコロナ禍の状況の収束を迎えることができない状況ではございますけれども、そういった中、新たな日常ということでの宿泊ニーズの変化も生じてきております。こうした需要に対応できる施設の在り方、検討が必要であると考えております。1例といたしましては、敷地内におけます遊休地を活用した整備、また、市内の機能を集約し、集客施設を設置していく。こういったことによりまして、観光客にとって魅力のある、また、市民にとってもにぎわい交流の場となるような施設としていく必要があると考えております。民間事業者の資金、ノウハウ等も活用しながら、社会情勢、財政状況を見極める中で展望してまいりたいと考えております。最後、スケジュールをお示させていただいておりますけれども、冒頭、部長からも説明させていただきましたが、本日の企画建設常任委員会での事前説明の後、月曜日、31日には、議員全員協議会におきまして、方針の説

明をさせていただくとともに、市民団体の方からも御意見を頂戴する中で、6月末、28日には議員全員協議会におきまして最終判断の説明をさせていただくとともに、その内容を記者発表、公表してまいりたいと考えております。私からの説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

- 桂藤和夫委員長　　ただいま課長から説明がありましたけれども、質疑のある方は挙手の上、質問をしてください。松本委員。
- 松本みのり委員　　2018年度かんぼの郷の赤字額が約5,400万円とお聞きしているのですけれども、昨年度コロナ禍では、どういった収支だったのか教えていただけますか。
- 東健治企画課長　　昨年度のサンヒルズ庄原の決算につきましては、第三セクターということもございますので、9月の全協におきまして経営状況につきまして報告させていただく予定としております。ただし、資料の1ページにもございますとおり、4月15日から5月末までの臨時休館、また、年が明けまして令和3年2月1日から3月31日まで臨時休館という状況もございますので、収支としては非常に厳しい収支となっていると。これは、かんぼの郷庄原、サンヒルズ庄原だけにかかわらず、宿泊事業全般がコロナ禍の影響を多大に受けている状況ということは確認をさせていただいております。
- 松本みのり委員　　では、1カ月閉館された場合どうしてもかかってくる経費がどのくらいかを教えてください。
- 東健治企画課長　　開館中・閉館中によりまして施設が機能する部分と機能しない部分がございますけれども、光熱水費等については、閉館中は利用がぐっと抑えられるということで、下がってくるというようにも考えられます。ただ、サンヒルズ庄原におきましては、閉館中も従業員を解雇することなく雇用し続ける努力をされておられます。そういった意味では、人件費等については、開館中・閉館中に限らず、発生しているという状況もございますので、具体的に現在、1カ月当たりということで資料として持ち合わせておりませんが、議員全員協議会におきましては、説明させていただける範囲でお伝えさせていただきたいと思っております。
- 松本みのり委員　　全員協議会では具体的な数字を出していただけるということによろしいですか。
- 東健治企画課長　　昨年度の決算状況で申しますと、現時点においてどこまでお示しさせていただくかという点もあろうかと思っておりますので、その辺も踏まえながら、情報としてはできるだけお伝えさせていただきたいと考えております。
- 五島誠委員　　いまでも、昨年度も現在もこれから先もどうなるかもわからない段階のところ、その中で取得するという事になってくると、やはり昨年度の決算状況の見込みでも結構なので、そういった資料がないと、さあこれを買います、その後こういう予測で、ここにも収支実績の今後の予測もありますけれども、そういったのを出されたとしても、これは令和元年度が基準になってつくられているものなので、果たして本当にこのとおりいくのか。そういう計算が立つのかということが、これだけ見るとわからないのですよね。なので、やはりできるだけさまざまな情報を我々に出していただかないと、なかなか判断が難しいのではないかなということがあると思う。ぜひとも見込みで結構なので、ある程度のわかる数字を出していただいた中で、いろんな意見を出させていただければと思います。お願いをしたいと思っております。ここには取得金額が1億5,000万円想定。これは令和3年3月のかんぼの宿日南のものなどを計算されて見込まれたと思うのですけれど、これはできるだけゼロにできないものなのですか。
- 東健治企画課長　　ゼロにしたい思いは十分あります。日本郵政とも価格交渉というものは十分に

いかないといけない。もちろんそういった取り組みもしてきておりますけれども、日本郵政側においても、やはり説明がつく売却といえますか、適正価格での売却という部分がございますので、ゼロになる理由が日本郵政側で成り立てば、ゼロにということもあろうかと思えます。ただ、庄原市としてはできるだけ安く取得したいという思いは、我々も持っております。

○五島誠委員 昨年の12月ですか、SBCから分析調査結果が出て、その中にさまざまな提案というか、こうしたほうがいいのか、例えば、客室も変えたほうがいいのかとか、外観も変えたほうがいいのかとか、いろいろ提案があった中で、せっかくこういったかんぼの郷という、ある意味ではブランドが外れて、さらに、このコロナ禍の状況で庄原市の基幹の施設として位置づけて、コロナ禍であっても、この施設は攻めていかないといけない施設だと思う。そうなってくると、今回は緊急修繕の金額は出されていますけれども、例えば、そういった先を書いてあったグランピングのことなどもそうだと思いますし、そうした攻めていく今からのこの施設にするためには、かなりお金がかかるだろうなということを想定はできるのですね。そうした中でできるだけそのお金を市が出すのか、その業者が出すのかということは、それももちろんこれからの議論の中で必要なところだと思う。となってくると、やはり取得金額はできるだけ抑えたほうが何をしてもいいと思えますし、この状況下で、ある意味で言えば、日本郵政としては負債の建物になってきているのも事実だろうと思うので、何とか理由をしっかりとつけて、根拠を立てていただいて、できるだけ金額安く取得していただく方向をもっと模索していただきたいなと思えます。

○政野太委員 説明いただきまして、これまでの経緯、これももちろん、ここに書いてあることについては、私は前回も企画建設常任委員会に所属しておりましたので、ある程度理解をするところなのですけれども、もちろん取得の必要性の判断について、これについても、前委員会のときにも、やはりこの思いは、多くの市民、またあるいは多くの議員もこういう思いでいるということは認識をしているところなのです。ただいま五島委員からあったような売却額がいまだに想定段階にある中で、この時点でもう市が取得すべきと判断するのであれば、今後どのような努力をしていくのかということをもう1回明確に出していただきたいという点と、それこそ今までの委員会の中でも出ていたように、民間事業者がこれを整備してやるというPFIであるとか民間事業提案であるとか、こういったものも導入を検討してはどうかと何度も意見を出しているかと思えます。そういうものを出した上で、なぜここで指定管理を予定しているという判断に至った経緯をどうしても知りたいです。今まで本当にきちんとほかのことを検討したのか。非常に安易に指定管理にするというようにしか、この文章だけでは読み取れないので、そこについてしっかり説明をいただきたい。きょうできるのか、これが全協になるのか、その先なのかわかりませんが、できれば、やはり全国的にも宿泊施設が民間事業者によってPFI、公共施設の投資をしていただいて運用しているというのはありますので、それらと比較して本当にそれができない理由が何かあるのか。そこはやはり真剣に取り組んで検討していただきたいと思えます。きょうは多分これ以上の答えは出ないのではないかと思いますので、しっかりもう1回は提示していただきたい。この収支予測なのですけれども、指定管理という想定だから仕方がないと思うのですけれど、ここが黒字になるというのは本当、普通、企業ではあり得ないです。いわゆる施設の減価償却的な資産が全く入っていないので、このあたりもやはりもう少し丁寧な資産の説明が要ると思えます。

○東健治企画課長 今、政野議員からおっしゃられたこと、あらゆる側面で多様な検討をする中で最善

の策を見出せというふうに受け止めさせていただいております。本日、方針ということで、資料へまとめお伝えさせていただいた内容につきましては、市としても、きょう記載している内容だけを考えた結果をここへまとめさせていただいたものではございません。多方面にわたって検討する中で最善であるというものを、きょうこういう形でまとめさせていただいておりますので、もう少し、議員全員協議会の中では御理解いただけるような形で御説明させていただければと思っております。

○五島誠委員　この緊急修繕のお金に過疎債を活用されるということで書かれているのですけれど、これは何か理由があるのか。

○東健治企画課長　先ほどの政野議員の御質問にも関連してきますけれども、いろいろな検討を行う中で財源についてもいろいろ検討してまいりました。より有利な財源という中で、過疎債の活用ということで、現在、想定いたしております。過疎債を活用するに当たりましては、いわゆる行政目的を持った行政財産でないといけない。普通財産で取得した場合には、財源として過疎債は活用することができないということになってまいります。そういったことから、より最適な財源ということで、過疎債活用ということを現在、方針としてまとめさせていただいております。

○五島誠委員　おっしゃられることはよくわかるのですけれども、一方で過疎債はこれ以外にも本当は予定されていたものがあつたりするのではないかなと思うのですけれども、そうした中で逆に緊急的に出てきたようなものに過疎債を充てると、今までほかに使い道がないならばいいかもしれないですけれども、そうはいいましてやはり、ほかにも庄原市でそれこそ過疎対策事業でやらなければいけないことはたくさんあると思うのです。その中で逆に過疎債を使って行政財産にしてというやり方もあるのでしょうか、例えば一方では基金があるわけなので、そういった基金を活用して普通財産で持って、逆にもっと民間にしっかりと活用していただいて、民間の方の、先ほど政野委員のお話もあつたように、民間の資金も入れることだって考えられるわけで、何かすごく安易な印象をこれを見ると受けるわけなんです。はっきりと言って、同じようなことを、またこれからもやるのかなと、この資料を見るとどうしても思ってしまう。そうなってくると、どっちみち先がないのではないかなと感じるのですけれども、そういった印象を持たれないように、例えばこの資料1つとっても、取得の判断を材料されてるところが、どちらかという、仕方ないから、これがないと庄原市やっていけないし、これがないと市民の皆さんのあれにならないから、何とか安く、できるだけ安く買って何とか今までの人に指定管理で何とか生きながらえてもらおうみたいなイメージに見えるのですけれど、せっかくこうした大きな買い物で、さらに言えばコロナ禍においても、これから先の将来においても、庄原の基幹の施設として打ち出していくということであれば、もう少しポジティブな理由で取得していただいて、もう少し前向きな議論ができるような建てりをしていただいたほうが受け入れやすいし、市民の皆さん、26件少ないのですけれど、26件中16件というのは6割の方が取得、また積極的取得判断。ということは逆に言えば4割の方はそうではなかったりするわけで、そういうことを考えてくるともっと全市的な議論も必要ですし、それこそ中でさらにこれを買うことが是だと言うのであれば、もう少し前向きな資料がいただきたいなと思います。

○政野太委員　課長は今、最善だということできょう出してきたということでは言われましたけれども、例えば今後のスケジュールを見ても、では、これは市民団体から何を聞こうとしてるのか。最善であるという提案はあるけれども、それを修正というか、先ほどから五島委員も言っているような民間資金の活用とか、あるいは基金の取り崩しとか、そういったことを検討する余地があるから、今から意

見を聴取するという事でよろしいですか。

○東健治企画課長 そのとおりでございます。

○吉川遂也副委員長 今のかんぼの郷の指定管理で運営されるということに検討されたということであれば、現在の雇用を、例えば何年間かは継続しなければいけないというような、かんぼの郷からの要請があるのかどうか。またもう1つは、単純に市の財産とされるということになると、固定資産税の収入が減ってくるのではないかなと思うのですが、固定資産税の目減り分が幾らになるのかというところのデータをお示しいただければと思います。

○東健治企画課長 まず、1点目の日本郵政からの現在のサンヒルズ庄原の従業員さんの継続雇用等の要請に関しましては、日本郵政からそういった要請、条件というものは出ておりません。日本郵政とサンヒルズ庄原に関しては、業務委託契約ということで、サンヒルズ庄原において従業員を雇用し、運営されているということで、日本郵政側から雇用に関しての継続の指示等はございません。2点目の固定資産税相当額、庄原市が取得することによって固定資産税減収になるという事実はございます。額につきましては、いわゆる固定資産税額、その他の税額も含めまして、我々も外部へお伝えすることは、個人情報ということもあってできませんので、この場でお伝えすることにつきましては御了承いただければと思います。

○加藤武徳企画振興部長 貴重な御意見をたくさんいただきましてありがとうございます。先ほど課長も答弁をいたしましたとおり、もうこれで何が何でも市が押し通すというものではございませんで、今日の委員の皆様の御意見、それから、31日に全協でまた多様な御意見をいただくことになろうかと思えます。また、市民の皆さんへも広報等を通じて、御意見をいただくこととしておりますので、いろいろ思いのところはあろうかと思うのですけれども、本日の趣旨は御理解いただきまして、また、31日によろしくお願ひしたいと思えます。どうもありがとうございます。

○桂藤和夫委員長 それでは今日の議論をこの程度でとどめさせていただきまして、月末の全協等でまたしっかり御意見なり思いをぶつけていただければよろしいかと思えますので、きょうの常任委員会ではこれで散会とさせていただきます。

午後3時13分 散 会

庄原市議会委員会条例第30条の規定によりここに署名する。

企画建設常任委員会

委員長