

# 宿泊施設の民間譲渡

長崎県 平戸市

人口：37,821人

面積：235.63km<sup>2</sup>

担当部署：観光商工課

## 概要

施設が老朽化し、経営が悪化していた宿泊施設「公共の宿プチホテルたびらんど」を民間に売却。

## 選定理由

（長崎県コメント）

宿泊施設「たびらんど」を指定管理者制度のもと、運営していたが、利用者増加ができなかったこと、および今後の運営継続には、建物の修繕費用が必要なことから、民間に譲渡したものである。

このような施設の抱える赤字が問題になる中で、行政が担う役割の終わった施設（事業）を民間に譲渡することは、最も根本的な解決方法であると思われる。

## 背景

昭和48年度に町営の国民宿舎として開業し、平成元年には大規模なリニューアルを図るなど経営的にも順調に推移していた。しかし、平成10年頃を境に、旅行形態の変化や個人ニーズの多様化などに伴い、次第に利用客は減少していった。その間、何とか集客を図るため国民宿舎から公共の宿へ移行するなど、施設のあり方も変えたところであるが、施設は一段と老朽化が進み、利用客減少に歯止めがかかるとはなかった。その結果、平成15年度から一般会計による繰入を余儀なくされ、平成17年度までの3年間で繰入額は総額1,500万円に上がった。

平成 18 年度には指定管理者制度を導入し、新たな管理運営を図ったが、抜本的な解決には至らなかった。

## 具体的内容

平成 17 年 10 月 1 日、平戸市、生月町、田平町及び大島村の 4 市町村が合併し、新「平戸市」が誕生した。

本施設は、旧田平町が有していた施設である。

施設の維持には早期の大規模改修が必要であるものの、公的な運営には限界を感じており、「民間でできることは民間で」という方針のもと平成 19 年 7 月庁議に諮り施設の売却を決定した。

その後、すぐに不動産鑑定評価を依頼。鑑定結果を受けて 8 月に公有財産評価委員会において売却価格 1 億 7,500 万円とし、同月に売払い公告を実施。残念ながらその時点での購入希望者はなかった。

そこで、再度公有財産評価委員会において売却価格を検討し、諸事情を勘案するなか価格を約 1 億円に下げ、12 月に売払い公告を実施。地元の 1 社が応札し、同月仮契約を締結。翌年 5 月に売却した。

この間、施設は 3 月末まで指定管理者のもと営業を続けた。

なお購入企業に対しては平戸市企業立地奨励条例に基づき固定資産税の 5 年間免除、またふるさと融資制度の適用による 1 億円の無利子貸付を実施した。



⇨民間企業に売却されてリニューアルしたホテル

## 取組中の課題・問題点

旧田平町では大きな宿泊施設がなく町民には欠かせない施設との認識が強かったものの、旧平戸市には4つのホテルがあり、平成17年10月の新「平戸市」誕生によって公共の宿泊施設が必要との認識は薄くなり、その存続問題が大きくクローズアップされることとなった。

併せて、合併前に温泉を掘削したものの、泉質に多くの鉄分を含むことから、多額の附帯設備やメンテナンス費用が見込まれ、活用が棚上げされた状態でもあった。老朽化による大規模改修が喫緊の課題となっていたことはいままでのない。

ただ、大規模改修に多額の経費をかけても、指定管理者制度への移行により収益は指定管理者との按分になるため、市は投資に見合う収益が見込めなかった。

また、大規模改修により宿泊客が増加すると、当然ながら市内民間ホテル等との競合になるため、年々宿泊客が減少している状況下では民間圧迫にもつながりかねず、市民の理解が得られないものと判断された。

次に雇用面についてであるが、指定管理者として振興公社が管理運営に当たっていたものの、長年勤務していた公社職員も多く、その雇用維持を図るため、売却条件に「現在雇用されている従業員を優先的に雇用すること」という条件を付加した。

## 工夫点

施設の規模からみて、宿泊施設以外の活用も考えられたが、地元の要望や現従業員の再雇用等を考えて、売却条件に「施設の用途は旅館業とし、その他法令等及び公序良俗に反するもの等は不可とする」という条件を付した。

## 効果

売却額は約1億円であったが、施設の老朽化が進んでいたため、毎年数百万～2千万円程度の改修費が生じており、また今後施設を維持していくためには、すぐにでも数億円ともいえる大規模改修費用が見込まれていた。

仮に大規模改修ができないとなれば、将来的に廃業となることも想定され、その場合には数千万円にも及ぶ解体費用が必要となる。

今回購入した企業は、推定で4～5億円をかけ大規模なリニューアルを施し、平成20年12月15日に、部屋数28室、収容人数101名で天然SPAなどを有するホテルとしてオープン。従業員数も1.5～2倍近く増加するなど雇用面においても大きな効果があがっている。

## 住民（職員）の反応・評価

市営宿泊施設への投資には一部に抵抗感が強かったものの、民間への売却については理解されている。

施設の老朽化が著しく、ともすれば廃墟と化すことも想定された中で、今回、民間への売却に伴い、施設規模も大きく、魅力を増した施設に生まれ変わったことは、市民からも十分に評価されているものと思われる。

特に、旧田平町の住民にとっては、施設そのものに対する愛着があり、「地域からこのような施設がなくなるのではないか」と危惧されていたため、なおさらである。

## フォローアップ

平戸市企業立地奨励条例に基づき、当該施設にかかる固定資産税について、5年間の課税免除の奨励措置を講じることとしている。併せて、ふるさと融資制度の適用による1億円の無利子貸付を実施する。

## 今後の課題

旧4市町村時に、社会情勢や民意に応じて公共施設の施設整備をそれぞれ実施してきたところであるが、新市として本市の全施設をみた場合に類似施設も残っており、現在の社会情勢や住民ニーズに合致した施設であるか再点検する必要がある。

このことから、民営化等の指針策定時に今後の公共施設のあり方等について方向性をまとめ、今後の検討課題としている。

## 今後取り組む自治体に向けた助言

このような施設の場合、定期的なりリニューアルを施し、常に魅力アップを図っていかなければならないが、実際には採算が悪くなると必要最低限の補修にとどめたり、人件費を含め経費削減に努めたりするため、ますます魅力がなくなっていく悪循環に陥ってしまいがちである。

そのような状況の中で、抜本的な解決策として売却を決断したものの、営業を伴う施設を売却するには、当然ながら購入希望者も採算性を重視するため、建物自体の評価額と購入希望額には大きな開きがあり、売却価格の設定が難しい。