

# 平成21年度

## 財団法人茨城県開発公社 事業計画及び収支計画

### I. 事業計画

#### 1. 公社運営の基本方針

当公社は、県の施策展開の一翼を担う機関として昭和35年の設立以来、2,349ヘクタールの工業団地を345社の企業に分譲し、県内各地域への投資や企業活動の促進、雇用の確保などに努めることにより、本県の産業大県づくりに貢献してきた。

平成21年度も「開発公社第六次基本計画」に基づく分譲中団地への企業立地の推進、企業ニーズに合わせた団地の造成・分譲、茨城空港旅客ターミナルビルの建設・運営等に取り組み、本県の活性化に引き続き寄与することとする。

一方、当公社の経営については、平成19年度は14期ぶりの黒字決算となったものの、景気の低迷などから平成20年度は世界経済が「百年に一度」と言われる危機に直面していることから、工業団地分譲の低迷や福祉施設の利用者の減少など極めて厳しい状況が見込まれる。

また、平成20年12月より施行された公益法人改革3法に伴う対応については、現在情報収集に努めているところであり、進むべき方向性（公益法人・一般法人）、申請時期等について引き続き検討を行う。

更に、公益法人会計基準の見直しに伴い、平成21年度から低価法を導入することなどにより、保有土地の含み損が生じ債務超過となることが見込まれる。

このため、未造成工業団地を県へ売却するとともに、今後10年間県から補助金並びに貸付金による経営支援を受けることとなった。

当公社としては、これまでも開発公社経営改革委員会を設け、砂沼サンビーチの地元市への譲渡やいこいの村涸沼のあり方の検討、経費の削減などに取り組んできたところであるが、県議会「財政再建等調査特別委員会」や県「出資団体等経営検討特別委員会」等の意見を踏まえ、当公社の置かれている厳しい現状を認識し、県からの支援実施後は、自助努力により黒字化し存続していくため、役職員が一丸となって、一層の

経営改革を断行していく。

詳細は、「2. 部門別運営方針及び事業推進計画」の中で記載するが、いこいの村瀬沼等福祉施設の経営見直し、施設管理局の廃止や課の統合、退職者の不補充等による組織のスリム化、役職員の給与カットなどに取り組み、健全経営の実現に努める。

## 2. 部門別運営方針及び事業推進計画

### (1) 各部門共通

経営改善を図るため、次のとおり実施する。

#### ア. 給与カットの実施

- ・ 役員等15～13%、職員10～5%の給与カットを県支援計画の前期中間中実施する。（削減額（5年間）168,450千円）

#### イ. 組織の縮小

- ・ 平成21年度は、施設管理局を廃止、ビル管理室と福祉施設課を統合し、施設管理課とするなど本社組織のスリム化を図るとともに、砂沼サンビーチの下妻市への譲渡に伴い砂沼広域公園管理事務所を廃止する。
- ・ 福祉部門においては、いこいの村瀬沼の黒字化の実現及び鶴の岬の指定管理者更新など不確定要因があることから、定年退職及び勲奨退職による職員減には、職員の不補充を原則とし、嘱託及びパート職員で対応することとする。

#### ウ. 経費の削減

- ・ 人件費（退職給与引当金を含む）、修繕費、減価償却費、支払利息以外の固定経費については、平成20年度見込みより3.5%削減を目標とする。
- ・ 業務内容の徹底見直しにより、時間外手当等を大幅に削減する。
- ・ 公社所有車による出張旅費については、平成21年度から支給しない。

（参 考）正味財産増減計算書（公社全体）

（単位：百万円）

	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)	正味財産期末残高
H21 計画	19,761	1,629	△ 3,971	1,171
H20 見込	6,869	△ 795	△ 785	5,142
H19 実績	16,488	669	662	5,927

## (2) 土地開発部門

- 分譲中6団地(51.5ha)については、開発公社第六次基本計画及び改革工程表等に基づき、毎年度6haの分譲を目標とし、負債の圧縮及び金利負担軽減を図る。

このため、県と一体となり企業訪問を徹底して行うとともに、市町村、金融機関等への情報収集活動や各種説明会への参加、企業ニーズに対応した多様な分譲方法を活用するなど、誘致活動に全力で取り組む。

また、県からの支援として低価法導入により生ずる評価損の一部及び分譲中団地に係る金利相当分について補助金を受けることにより、本年度発生する損失の処理等を図ることとする。

未造成工業団地については、公社としての事業化が困難と考えられることから、県に売却し、事業を承継して頂く。

代替地については、早期に売却を進めるほか、地元市町村等への移管も検討していく。

平成21年度のプロパー事業及び公共事業における用地の取得、造成、処分の計画は、次により進めるものとする。

### ア. 事業用地の取得・造成

#### (ア) プロパー事業

- ・ 分譲中の工業団地については、企業の立地が決まった場合、随時インフラ工事等を行う。
- ・ 古河市の産業用地については、立地希望企業との協議を進めながら、必要な手続きや造成工事等を進めていく。

#### (イ) 公共事業

- ・ 県からの受託事業である茨城中央工業団地造成事業及び総合流通センター整備事業の未買収地の買収を継続する。
- ・ 北浦複合団地造成事業については、東西幹線・補助幹線道路の歩道舗装及び地区外道路整備工事等を行う。茨城空港テクノパーク整備事業については、地区内の道路整備工事等を行う。総合流通センター整備事業については、河川改修工事及び調整池工事等に着手する。

- ・ 分譲中の工業団地については、企業の立地が決まった場合、随時インフラ工事等を行う。

イ. 事業用地の処分

(ア) プロパー事業

- ・ 分譲中6団地（つくば関城、南中郷、東筑波新治、茨城、つくば下妻第二、常陸太田工業団地）については、企業誘致活動を全力で進め、6haの分譲を図る。特に東筑波新治、常陸太田の2団地については、年度内の分譲完了を目指す。
- ・ 未造成団地の江戸崎、岩瀬、緒川、銚田西部及び南中郷未利用地については、県へ売却する。
- ・ 代替地については1.2haの売却を目指す。

(イ) 公共事業

- ・ 那珂西部、岩井幸田、茨城中央、宮の郷及び常陸那珂工業団地造成事業等については、県の計画に基づき事業費の償還を受ける。

(参 考) プロパー事業及び公共事業の用地取得、造成等、処分の資金計画

区	分	面積 (ha)	金額 (百万円)	備 考
取 得	公 共 事 業	1.1	177	茨城中央 0.6ha・総合流通 0.5ha
	計	1.1	177	
造 成 等	プロパー事業		600	委託料・排水工・造成費 (古河市の産業用地)
	公 共 事 業		3,412	造成費・負担金・事務費
	計		4,012	
計	プロパー事業		600	
	公 共 事 業		3,589	
	合 計		4,189	

区	分	面積 (ha)	金額 (百万円)	備 考
処 分	プロパー事業	201.0	1,804※	分譲団地 6ha・未造成団地 193.8ha・代替地 1.2ha
	公共事業	5.9	3,462	
	計	206.9	5,266	
利息償還	公共事業		1,733	
(リース)	プロパー事業	6.0	34	本年度新規 1 社 2.6ha (茨城)
	公共事業			処分欄の償還金額に含む
	計	6.0	34	

※ 未造成団地は 5 年据置き割賦で県に売却する予定であり、売掛金 (8,494 百万円) のため、金額に含まれない

○ 土地開発事業

(単位：百万円, ha)

	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)	プロパー分譲面積
H21 計画	16,753 ※(3)	1,242	△ 4,061 ※(4)	201.0
H20 見込	3,962	△ 777 ※(2)	△ 777	7.5 ※(1)
H19 実績	13,600	520	534	40.2

※(1) 分譲中団地 4.2ha, 岩間拡張 2.4ha, 代替地 0.9ha

※(2) 低価格導入に伴う団地の減損 (4,625 百万円) のうち売却損分 181 百万円を含む

※(3) 県補助金 1,370 百万円及び未造成団地売上金 (8,494 百万円) を含む

※(4) 低価格導入に伴う団地の減損 (4,625 百万円) のうち 4,444 百万円及び代替地の減損 859 百万円による

(3) 福祉施設部門

福祉施設部門においては、19年連続、宿泊定員利用率が全国 1 位の国民宿舎「鶴の岬」、ハイツいこいの村グループで同じく全国一のいこいの村潤沼を運営するなど、県民福祉の向上に貢献するとともに県外のお客様に茨城ブランドを発信しているところである。

しかし、経営的にみると厳しい状況に直面しているため、更なる経営改善を図っていく。

## ア. 国民宿舎「鶴の岬」事業

- 現在の指定管理期間中において更なる収益力向上に努めるとともに、今後想定される平成23年度からの指定管理の公募に向け、コスト削減とサービス向上等による競争力強化を図る。

具体的には、利用形態・顧客ニーズに対応する新規プラン・新規商品開発により収益力の向上を図るとともに、幅広い広報活動により日帰り宴会等利用者を確保する。

また、指定管理という不安定な地位にあることから、当該施設の運営から撤退せざるを得ないことも想定し、その場合の対応についても検討を進める。

(単位：日・人・%・百万円)

	営業日数	利用者数		宿泊定員 利用率	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
		宿泊者	その他				
H21計画	358	70,000	97,900	95.8	1,210	61	60
H20見込	358	70,700	99,400	96.8	1,237	27	26
H19実績	359	71,380	98,181	97.5	1,243	75	74

## イ. いこいの村瀬沼事業

- 平成21年度に黒字化を実現することとし、毎年度黒字化を条件に当面施設経営を継続することとするが、この場合にも平成25年度には、存廃を含めた抜本的な見直しを行うこととする。

平成21年度に黒字化が実現しなかった場合は、22年度で施設を廃止または譲渡する。また、譲渡先探しは黒字化にかかわらず進めることとする。

なお、平成21年度の施設経営にあたっては、職員及び給与の削減、修繕費、材料費、燃料費、委託料などの経費の削減に努める。また、あらゆるメディアを有効活用するとともに、魅力ある企画商品を開発し、商品価値の向上を図る。さらに公社全職員が営業マンとなり、幅広い誘客活動を展開してリピーターの確保及び新規利用客の獲得に取り組む。

(単位：日・人・％・百万円)

	営業日数	利用者数		宿泊定員 利用率	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
		宿泊者	その他				
H21計画	360	32,600	66,400	60.0	516	25	25
H20見込	360	33,600	69,200	61.8	543	△ 39 ※(2)	△ 40
H19実績	361	31,997	71,680	58.7	533	△ 71 ※(1)	△ 90

※(1) 大規模修繕(客室リニューアル等) 47 百万円

※(2) プールスライダー撤去及びポンプ交換工事 38 百万円

#### ウ. 砂沼サンビーチ事業(砂沼広域公園管理事業)

- プール事業については、平成20年度を最後に経営から撤退するが、施設は短期間であれば使用可能であることから、地元下妻市に無償譲渡する。

なお、譲渡に伴う特別損失については、県の支援を受け処理するものとする。

指定管理業務である砂沼広域公園管理業務については、指定管理期間の平成22年度まで継続する。

(単位：人・百万円)

	利用者数	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	—	338 ※	307	11
H20見込	113,023	131	△ 90	△ 90
H19実績	134,210	151	△ 5	△ 5

※ 無償譲渡に伴う特別損失補填のための県補助金 307 百万円を含む。なお、この補助金は21年度の売却損 295 百万円及び20年度の減価償却費 12 百万円の処理に充てる。

#### エ. 日立市鶴来の湯十王事業

- 平成23年度まで3年間の指定管理を更新することとなったが、更なる経営体質及び競争力の強化を図る。

このため、一般経費の更なる縮減や、宣伝広報地域の拡大、「鶴の岬」や地元施設との連携などにより新規利用者及び団体利用客の増加を図るとともに、旬の食材を利用した食事メニューを開発することにより収益の向上を図る。

(単位：人・百万円)

	利用者数	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	200,300	285	—	—
H20見込	204,200	293	—	—
H19実績	202,675	269	—	—

#### オ. ワークステーション江戸事業

- ロケ施設の貸与により大幅に赤字を削減してきており、平成20年度は黒字となる見込みである。貸与期間最終年度である平成21年度は、更なる業務の効率化と経費の削減により黒字継続に努めることとし、併せて、貸与の継続または施設譲渡など施設のあり方を検討する。

また、ロケ利用率の向上や見学者の増加を図ることにより、収益の向上に努める。

(単位：人・百万円)

	利用者数	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	40,000	71	—	—
H20見込	40,300	113※	1	1
H19実績	37,055	71	△ 6	△ 7

※ ロケ施設設置賃貸料 (39 百万円) の増

#### カ. 受託事業

- 県からの受託事業として、伊師浜国民休養地の管理業務を行う。

#### (4) ビル管理部門

ビル管理部門においては、開発公社ビル及び大町ビルの運営管理を行うとともに、平成21年度末開港予定の茨城空港旅客ターミナルビルの運営管理に向け万全の体制で準備を進める。

## ア. ビル管理事業

- ビル管理事業については、単年度黒字を確保していることから、当面（少なくとも県の前期支援期間中）は、ビル経営を継続するが、テナントの入居状況等を考慮し、平成25年度を目途に売却等も含む経営の見直しを行うこととする。

また、公社自身が入居しているフロアについても、自身の退去を前提としてテナント探しに全力で取り組む。

さらに、開発公社ビル及び大町ビルの適正な管理運営に努めるとともに、委託業務の発注方法の見直しなどにより経費削減に努める。

(単位：%・百万円)

	公社ビル入居率 (期末時点)	経 常 収 益	経 常 損 益 (当期経常増減額)	当 期 利 益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	84.3	420	74	74
H20見込	83.2	422	59	59
H19実績	84.6	453	101	101

## イ. 茨城空港旅客ターミナルビル事業

- 茨城空港の業務に支障が出ないように、ターミナルビルの整備及び運営については全力で取り組むとともに、3年を目途に民間等への譲渡も含めた経営のあり方について検討を行うこととする。

このため、平成21年度は空港ターミナルビル管理事務所を新設するなど管理運営体制を確立し、開港に向けて12月までに旅客ターミナルビルの工事を完了させる。

また、旅客ターミナルビルの開業に向け、空きテナントの公募、収入源確保のための広告募集、航空会社等との賃料協議、警備・清掃・保守管理業務等の委託契約等を行うこととする。

(単位：百万円)

	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	25 ※(1)	△ 120 ※(2)	△ 120
H20見込	—	△ 36	△ 36
H19実績	—	△ 1	△ 1

※(1) 平成22年1月から2.5ヶ月間の賃料等収益を見込む

※(2) ビル完成までの事務経費(61百万円)を含む

#### ウ. インランド・デポ事業

- つくば国際貨物ターミナル(株)への賃貸を引き続き行うとともに、平成28年度の同社への売却を前提として建物等の適正な管理に努める。

(単位：百万円)

	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	74	7	7
H20見込	97	28	28
H19実績	97	22	28

#### (5) 駐車場・会議室部門

##### ア. 駐車場・会議室事業

- 開発公社ビル駐車場については適正な管理運営を徹底し、会議室については収益率の向上を図るため引き続き利用の推進に努める。

(単位：%・百万円)

	会議室稼働率	経常収益	経常損益 (当期経常増減額)	当期利益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	50.7	62	33	33
H20見込	51.1 ※(1)	64	33	44 ※(2)
H19実績	59.9	64	34	34

※(1) 収益向上のため利用料金30%値上げ実施

※(2) 水戸駅南駐車場売却益(11百万円)の増

(6) 常陸太田合同庁舎部門

ア. 常陸太田合同庁舎事業

- 茨城県常陸太田合同庁舎の譲渡代金について、25年間の割賦により9年目の償還を受ける。

(単位：百万円)

	経 常 収 益	経 常 損 益 (当期経常増減額)	当 期 利 益 (当期一般正味財産増減)
H21計画	6	—	—
H20見込	6	—	—
H19実績	6	—	—