

出資団体等経営改善専門委員会の意見	対 応 方 針
<p>1 経営改善策 〔 土地開発事業 〕 (1) 企業誘致への重点的な取り組み 法人事業税や不動産取得税の免除措置，リース制度の導入，誘致対象業種の拡大など多様な販売促進策の優位性を最大限に活用する必要があることから，ここ数年間を企業誘致への集中取組期間として設定し，期間中の達成目標を定め，積極的な販売促進活動を展開し，重点的に企業誘致に取り組む必要がある。</p>	<p>1 経営改善策 〔 土地開発事業 〕 (1) 企業誘致への重点的な取り組み 県が導入した県税の免除措置の期間である平成15年4月から18年3月までの3年間を企業誘致の集中取組期間として，当該免除措置や15年度に導入したリース制度，企業誘致エキスパート制度の一層の活用により，公社の第5次基本計画（平成13～17年度）で定めた分譲目標の実現に努める。 目標：平成15～17年度（集中取組期間）で約40ha</p>
<p>(2) 効果的な訪問活動 企業訪問に当たっては，企業の設備投資計画など正確な情報の把握や，対象業種を医薬品や食品といった成長産業に絞り込むなど効率的・効果的な訪問活動に努めるとともに，インターネット等を活用した情報提供を強化する必要がある。</p>	<p>(2) 効果的な訪問活動 県と一体となった企業訪問の徹底と情報収集活動の強化及び全国主要都市でのセミナー開催などの誘致活動を行うとともに，成長産業業種などを対象に企業ニーズに対応した多様な分譲手法を弾力的に活用して積極的な企業誘致活動を進める。また，平成12年度から実施している公社のインターネットホームページによる情報提供の一層の充実を図る。</p>
<p>(3) 分譲価格の見直し 保有する土地の処分は急務であり，大胆な分譲価格の見直しについて検討を行う必要がある。</p>	<p>(3) 分譲価格の見直し 不動産鑑定をもとに，時価による分譲を行っているが，今後は分譲の動向を踏まえ，分譲価格の見直しについて検討を行う。</p>
<p>(4) 販売促進策の見直し 従来からの販売促進策に加えて，ベンチャー企業や新規創業者，地元中堅企業などの誘致を狙いとして，より小区画での分譲や貸し工場制度の導入など，更なる販売促進策を検討する必要がある。 工業用地としての分譲が進まない場合は，ケースによっては商業施設等の誘致も可能とすべく，地元市町村に都市計画の見直しを働きかけて用途変更も含めた分譲を検討することが必要である。 企業誘致活動に当たっては，地元市町村とも更に密接に連携して推進することが肝要である。</p>	<p>(4) 販売促進策の見直し ベンチャー企業や地元中堅企業などの需要に対応するため，区画分割等種々の分譲手法を取り入れて積極的な分譲促進に努めるとともに，貸し工場については企業からの要望に基づき検討する。 用途の変更については，商業施設等の引き合いの状況，立地企業や地元市町村の意向等を踏まえながら実施する。 企業情報の交換，企業調査等を地元市町村と連携して実施しており，今後とも一層連携を強化して，分譲促進に努める。</p>
<p>(5) 立地企業のアフターケア 立地した企業へのアフターケアは，新たな企業立地にもつながることから極めて重要であり，工業団地等立地企業懇談会の一層の充実を図るとともに，地元市町村とも連携して立地企業の相談や情報交換などきめ細かな対応を進める必要がある。</p>	<p>(5) 立地企業のアフターケア 県が実施している立地企業フォローアップ事業や公社が分譲した立地企業との工業団地連絡協議会を活用し，立地企業との意見交換等を行うとともに，随時，立地企業への訪問活動を実施している。今後は，分譲を終了した工業団地が所在する市町村との情報交換を積極的に行うなど，地元市町村との連携を密にして，よりきめ細かなフォローアップに努める。</p>

出資団体等経営改善専門委員会の意見	対 応 方 針
<p>(6) 団地別収支の把握 各団地ごとの原価計算を適正に行い、正確な収支を把握することが必要である。</p>	<p>(6) 団地別収支の把握 各団地の造成費用については、平成12年度から全ての団地において棚卸を行い、原価を決算書上に簿価として計上することとした。 現在は、過去に費用として処理していた造成費等を含む原価計算書を作成しており、今後はこれらを経営分析に活かしていく。</p>
<p>(7) 経費の節減 土地開発事業等に伴う多額の借入金に伴う金利負担を軽減するため、低利資金への借換を更に進めるとともに、保有する土地の維持管理等に関する契約の見直しを行うなど可能な限り諸経費の節減に努める必要がある。</p>	<p>(7) 経費の節減 都市銀行からの低利資金調達により、引き続き金利負担の軽減を図る。また、保有する土地の維持管理について、除草や巡回の回数を減らすなどして、諸経費の節減に努める。</p>
<p>(8) 新規事業等の見直し 既存の工業団地において企業の新規立地需要に十分対応できることから、県の工業団地健全化基本方針を踏まえ、新規事業には着手しないこととすべきである。 多くの未分譲地を保有し、その処分を最優先すべきことを踏まえ、用地買収中の「結城工業団地（仮称）」や計画段階の事業については、中止するべきである。 用地取得完了後、造成に着手していない団地については、オーダーメイド方式による造成を原則とし、企業の立地が確定し企業からの要請がない限り造成に着手しないこととすべきである。</p>	<p>(8) 新規事業等の見直し 県工業団地健全化基本方針に基づき、工業団地の需給バランスが改善するまでは新規事業に着手しないこととする。 「結城工業団地（仮称）」及び計画段階の工業団地事業については、地域計画上の位置付けや県工業団地健全化基本方針も勘案しながら、地元市町村と協議のうえ今後の対応について検討する。 工業団地の需給バランスが改善するまでの工業団地の造成は、引き続き立地企業からの要請によるオーダーメイド方式を原則とする。</p>
<p>〔 福祉施設事業 〕 (1) 国民宿舎「鵜の岬」 県の設備投資により本来公社が負担すべき経費がどの程度軽減されているか、公社が将来の施設修繕等のためにどの程度の積立が必要か、また、公社全体の間接経費に係る当該施設の負担額が適正かなどの分析・検討が行われていない状況にある。 県の厳しい財政状況から、将来発生する当該施設の維持補修費については、公社の負担が増加する可能性もあることから、十分な分析・検討を行い適切な積立を行うなど、自立性の確保に向けた努力が必要である。</p>	<p>〔 福祉施設事業 〕 (1) 国民宿舎「鵜の岬」 当該施設は県が公の施設として設置し、公社が委託を受けて運営している。今後は指定管理者制度の導入が予定されていることから、維持管理に要する経費を含めた施設全体の経営分析を詳細に行い、公社が施設の設置目的に添った適正な管理運営が行えるような体制の整備を行う。</p>
<p>(2) 茨城勤労者いこいの村 経費削減のみでの収支改善は難しく、利用料金の見直しや日帰り利用客の増加などに努め、収益の確保を図る必要がある。 当該施設の所有者である雇用・能力開発機構の撤退後、公社が自ら施設を取得して維持することは、取得に伴う税負担や減価償却費等が公社の経営を圧迫する要因になることから、県関係機関等と十分な調整を行う必要がある。</p>	<p>(2) 茨城勤労者いこいの村 日帰り温泉利用客増加策としてダイレクトメールの発送、ポスティングを行うとともに、日帰りパック等を販売して収益の向上を図る。 利用料金については、今後の経費の状況等を分析し、検討を行う。 雇用・能力開発機構からの施設譲受の形態及び譲受後の施設運営に係る経費負担の在り方について、県と公社との間で十分協議を行う。</p>

出資団体等経営改善専門委員会の意見	対 応 方 針
<p>(3) 砂沼サンビーチ 利用者の落込みによる赤字経営が継続していることや老朽化が進んでいること、過去においても改善策が実施されていることなどを考慮し、地元等への移管や施設の廃止も選択肢に加えた検討を行い、早期に結論を出すことが必要である。 当面の施設運営に当たっては、利用者の安全性や快適性の確保に向けて、できるだけ早急の対策を実施する必要がある。</p>	<p>(3) 砂沼サンビーチ 平成16年度に施設の老朽化を確認する調査を行い、その結果を踏まえ、できるだけ早い時期に移管や廃止も含めた施設の在り方を検討する。 利用者の安全性と快適性を確保するため、応急的な修繕や水質管理等を適切に行う。</p>
<p>(4) 鶴来来の湯 地方自治法の改正により指定管理者制度が導入されることにより、施設の運営受託者は一層の効率的運営を求められることから、更なる経営努力が必要である。</p>	<p>(4) 鶴来来の湯 パート職員の雇用により人件費の削減を図っている。また、食事材料費、売店材料費等の見直しを行い、効率的な運営に努める。</p>
<p>(5) ワープステーション江戸 入場者の意向調査や顧客の市場動向などをもとに、運営委託会社とも連携し集客効果の高いイベントの企画や周辺観光施設との連携を図るなど、入場者の増加に向け多様な取り組みを積極的に推進する必要がある。 施設を映画等の撮影に供するフィルムコミッション事業については、県や市町村との連携・協力を更に深め、広報・宣伝の強化などにより、収益の拡大を図る必要がある。</p>	<p>(5) ワープステーション江戸 「ワープステーションお江戸でござる」を愛称として使用しPRに努めるとともに、集客効果の高いイベントの導入や、売店における近隣市町村の新鮮野菜等の販売等により集客に努めており、今後も引き続き来場者の拡大を図る。また、運営委託会社と連携して新たな集客策の検討を行う。 現在は使用していない「黄門漫遊館」の内部を改修し、多目的な利用の促進を図る。さらに、オープンセットを利用してロケフィールドを広げるなど魅力の向上に努めるとともに、積極的にPRを行う。</p>
<p>(6) 今後の施設のあり方 指定管理者制度の導入により、福祉施設事業の運営を公社が継続受託できるとは限らなくなったことから、「鶴の岬」の収益を前提として、他の不採算施設を運営するといった取扱いは難しくなると思われる。 従って、今後はそれぞれの施設について、県が補助金を入れてまで運営を継続させるべき施設なのか、他の代替施設を利用すべきなのか、或いは廃止すべきのかななどの検討を行い、今後のあり方を見直す必要がある。</p>	<p>(6) 今後の施設のあり方 指定管理者制度の適用対象となる公の施設については、指定管理者として相応しい運営体制の整備に努めるとともに、公社の自主事業については、不採算施設の経費削減の徹底などによる経営改善に努める。 また、社会・経済情勢の推移を踏まえ、個々の事業についての必要性を精査し、必要に応じ事業の見直しを行う。</p>
<p>[ビル管理事業，駐車場・会議室管理事業] 近隣の類似施設の状況を把握し、その結果を料金設定やサービス内容に反映させ、テナント入居率や駐車場・会議室の利用率の一層の向上に努めるべきである。</p>	<p>[ビル管理事業，駐車場・会議室管理事業] 平成14年度に水戸市内のテナント賃料実態調査を実施し、その結果を踏まえて15年度よりサービス系テナントの賃料を10%減額した。16年度は契約の更新時期に当たることから、経済情勢を見ながら料金設定を検討する。 また、会議室の利用は当初の計画を上回っているが、引き続き高利用率の維持に努めるとともに、公社ビルのテナント入居率の向上を図るため、雑誌等への広告の掲載や公社のインターネットホームページの活用等により、積極的にPRを行う。</p>

出資団体等経営改善専門委員会の意見	対 応 方 針
<p>〔 組織の見直し 〕</p> <p>土地開発部門においては、事業の進捗状況に合わせ、土地開発公社との更なる一体化を進めるなど組織のスリム化を図る必要がある。</p> <p>総務や企画等の管理部門については、公社事業の重点的・効率的な展開に向けて、機動的な組織・人員の配置を行うなど組織形態の抜本的な見直しを行う必要がある。</p> <p>企業誘致のために東京と大阪に設けている現地事務所については、企業誘致に向けた集中取組期間において、マンパワーの強化などにより積極的な販売活動を展開することとし、その取り組みの結果を踏まえ、事務所のあり方について検討する必要がある。</p>	<p>〔 組織の見直し 〕</p> <p>両公社における事業の進捗状況や事業量の推移に合わせて、土地開発公社との更なる一体化の可能性を継続的に検討する。</p> <p>管理部門の組織・人員は必要にして適正な内容となっているが、公社事業の新たな展開に対応するため、限られた人員のなかで機動的な配置を検討し、事業の円滑な執行が図れる組織づくりに努める。</p> <p>工業団地の分譲を促進するうえで、主要企業の本社が集中している東京と大阪は極めて重要な拠点であることから、特に集中取組期間においては公社職員のほか企業誘致エキスパートを配置して販売活動に当たっており、今後はその結果を踏まえて事務所のあり方を検討する。</p>
<p>〔 公社の健全運営への配慮 〕</p> <p>県は、公社に対して新たな事業を委託するに当たっては、公社が実施する必要性や県と公社の役割分担、さらには事業の採算性などを十分検討し、公社の負担が過大にならないよう配慮する必要がある。</p>	<p>〔 公社の健全運営への配慮 〕</p> <p>公社への事業委託に当たっては、今後とも事業の必要性、公社が実施することの必要性、公社の財務状況などを十分考慮して行う。</p>