

八ヶ岳清里の森経営戦略

平成30年12月
山梨県 県有林課

八ヶ岳清里の森経営戦略

団 体 名 : 山梨県

事 業 名 : 八ヶ岳清里の森事業

策 定 日 : 平成 30 年 12 月

計 画 期 間 : 平成 30 年度 ~ 平成 39 年度

1. 事業概要

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非 適	事 業 開 始 年 度	平成30年度	
事 業 の 種 類	観光施設事業	施 設 名	八ヶ岳清里の森	
職 員 数	兼任1人 (県有林課)			
事 業 の 内 容	①別荘用地貸付業 ②地域振興に資するための施設の貸付 ③施設の管理運営			
年 間 利 用 状 況 ※単位を明記すること ※過去3年度分を記載	H27 810戸	H28 810戸	H29 806戸	
経 常 収 支 比 率 (又は収益的収支比率) ※過去3年度分を記載	H27 1,670.2%	H28 1,237.0%	H29 858.1%	
経 費 回 収 率 * ※過去3年度分を記載	H27 1,670.2%	H28 1,237.0%	H29 858.1%	
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	別荘地区及びセンター地区の施設の管理運営業務を (株)清里の森管理公社へ委託		
	イ 指定管理者制度			
	ウ PPP・PFI			

* 法適 $\left(\frac{\text{主営業収益} + \text{その他営業収益}}{\text{営業費用} + \text{営業外費用}} \times 100 \right)$ 非適 $\left(\frac{\text{料金収入} + \text{その他営業収益}}{\text{営業費用} + \text{営業外費用} + \text{地方債償還金}} \times 100 \right)$

(2) 料金形態

料金の概要・考え方	<ol style="list-style-type: none">1 別荘区画借地権販売価格 不動産鑑定に基づき土地の標準価格を定め、これに自然保護協定による利用制約の減価率 25%を乗じ、さらに大型区画については10%の減価率を乗じて㎡当り単価を算出し、面積と借地権割合50%を乗じて権利金価格を算出2 別荘区画土地貸付料 不動産鑑定に基づき標準価格を定め、利用制約や物価変動等により補正した土地基礎価格に管理費等を加算し、面積を乗じて年間の土地貸付料を算出3 施設貸付料 収益施設について、建物等価格に減価償却率、年間の利用期間率を乗じて算出
-----------	--

(3) 施設を取り巻く環境等

<p>保健休養施設「清里の森」は、八ヶ岳南麓に位置する清里高原において、森林の公益的機能との調和を図りながら、県有林を多角的に活用することにより、地域の経済的・文化的向上に寄与するとともに、県有林経営の改善に資することを目的として、昭和60年に開設された施設である。</p> <p>総面積200haのうち、別荘地区120haについては、県が借地権分譲方式による別荘地貸付事業を行い、センター施設地区80haに、別荘地入居者及び一般利用者向けのレクリエーション施設を整備した。施設の管理は、県と地元団体等が出資する(株)清里の森管理公社に業務委託をしている。</p> <p>施設周辺には、年間を通して多くの観光客が訪れる清泉寮や清里を一望できる美しい森、さらに、まきば公園や清里ハイランドパークなど有名な観光施設がある。</p>

2. 経営の基本方針

<p>清里の森は、地域の振興と県有林経営の活性化を図るための施設として、安定した施設運営を行う必要があることから、次のとおり経営の基本方針を定めている。</p> <ul style="list-style-type: none">○ 計画的な維持管理 老朽化施設等の長寿命化対策や不要施設の廃止による維持管理費の節減とともに、樹木の適正管理により高原別荘地としての快適な環境を維持する。○ 地域との連携による施設利用の促進 市や地元の観光振興会など、地域と連携したイベントの開催やPR等により施設の利用を促進する。○ 別荘住民サービスの向上 別荘利用者向けサービス業務の充実等により、別荘住民サービスの向上を図る。

3. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

<p>施設の開設から30年余りが経過し、施設全体の老朽化や樹木の繁茂等により別荘地としての品格が低下するとともに、利用者サービスにおいても支障が生じていることから、施設の更新や改修による長寿命化対策を図るとともに、稼働率の低い不要施設を廃止する再整備事業を計画、収支計画期間前半に集中して資本的支出を計上している。</p>

② 収支計画のうち財源についての説明

再整備事業に充当するための財源として、土地貸付料の1/3を積み立てている。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

別荘区画の貸付料算出、徴収事務等に要する経常的な経費について、必要最小限の経費を計上するとともに、外部委託による経費節減と効率化を図っている。

(3)投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

① 今後の投資についての考え方・検討状況

投資の平準化に関する事項	計画前半において再整備事業による投資が集中しているが、施設の長寿命化対策ならびに不要施設の廃止による維持管理費の節減などにより、投資の平準化を図っている。
施設等の統合・縮小・廃止に関する事項	再整備事業により、森の工房別館や森のプラザ、従業員棟等不要施設を廃止する。
防災・安全対策に関する事項	施設の管理運営を委託している(株)清里の森管理公社が防火管理者を配置し、別荘住民の組織する団体等と消防訓練を行うとともに、緊急時の避難誘導等を行う。
民間の活力の活用に関する事項 (PPP・PFI など)	施設整備、維持管理業務等について、民間への発注を継続する。
その他	特になし

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料金単価に関する事項	土地貸付料は社会経済情勢を注視しながら原則として3年毎に改定する。
利用状況に関する事項	再整備事業による別荘地としての魅力向上ならびに利便性の向上を図り、別荘地契約者の確保とともに、土地貸付料収入の安定を図る。
繰入金に関する事項	繰入金の計上予定なし
資産の有効活用に関する事項	施設全体を広くPRし、施設利用者ならびに別荘契約者の増加につなげる。
その他	特になし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFI など)	施設の管理運営について、(株)清里の森管理公社に委託しており、貸付料算出等業務の一部についても、外部委託済み
職員給与費に関する事項	土地貸付料徴収等の事務を行う、非常勤職員1名分の給与費が発生するが、施設の管理運営にかかる職員給与費については、(株)清里の森管理公社が、管理運営業務委託の中で、別荘契約者からの共益費等収入から支出していることから発生しない。
委託費に関する事項	適正な積算基準と執行方法による、委託業務を発注する。
その他	特になし

4. 公営企業として実施する必要性など

事業の意義、提供するサービス自体の必要性	本事業は、本県の豊かな森林資源を活用するとともに、八ヶ岳南麓地域における地域振興にとって重要な役割を担っていることから、一定の意義を有し、当該施設により提供されるサービスは必要である。
公営企業として実施する必要性	本事業は、森林の公益的機能を活用することにより、県有林の高度活用ならびに地域振興を目的とした公益性の高い事業であるため、引き続き公営企業での実施とする。

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について(通知)」(平成23年12月28日付け総務副大臣通知) 抜粋

- 観光施設事業及び宅地造成事業(内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。)を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
 - 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
 - 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
 - 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
 - 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援(出資・貸付け・補助)を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

5. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	毎年度の決算期において進捗管理を行うとともに、実績とのかい離が著しい場合には、見直しを行う。
---------------------	--

