

会 議 録

会議名 (付属機関等名)	川西市経営評価委員会(第1回)		
事務局(担当課)	総合政策部 財政室		
開催日時	平成24年5月22日(火) 19時00分~20時40分		
開催場所	川西市役所4階庁議室		
出席者	委員	委員長 稲澤 克祐 委員 山本 大介 委員 小原 正敏	
	その他	大塩市長	
	事務局	水田副市長 理事(総合政策部担当) 松木 財政室長 荒崎 財政室主幹 阪上 財政室主査 今岡	
傍聴の可否	可	傍聴者数	8人
傍聴不可・一部不可の 場合は、その理由			
会議次第	1. 委員委嘱 2. 委員長選任及び委員長代理の指名 3. 諮問 4. 川西市経営評価委員会会議公開運用要綱及び傍聴要領について 5. 川西都市開発株式会社のこれまでの経過について 6. 川西都市開発株式会社の業務について 7. 川西都市開発株式会社の経営実績について 今後の進め方について		
会議結果	別添審議経過のとおり		

審 議 経 過

(事務局)

ご案内しておりました時間が参りましたので、川西市経営評価委員会第1回を開会させていただきます。

本日の進行をさせていただきます、総合政策部財政室の今岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

皆様には、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

まず、はじめに市長から皆様方に川西市経営評価委員会委員の委嘱状を交付させていただきます。その後、市長からご挨拶をさせていただきます。

それでは、市長が順次回りますので、お席の方でお待ちください。

(市長)

本日は川西市経営評価委員会ということで開催させていただきました。委員を引き受けていただきましてありがとうございます。

この度 評価委員会を設けましたことにつきましてはいろいろと山積をしております課題がございます。その中でも川西都市開発ということにつきまして議論をいただけたらと思い、今回の評価委員会を開催させていただくところでございます。これから8回にわたりまして皆様方にいろいろとご指導賜ることとなります。

それを受けまして私自身も大変大きな決断をしなければならない、そのような思いでございますのでいろいろなことにつきましてしっかりとご指導いただけたら嬉しく思うところでございますので大変忙しい中本当にこれからご苦勞様でございますがどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、ここに本日集まりの皆様方の自己紹介をお願いしたいと思います。順次お手元に名簿にしたがいまして指名させていただきますのでよろしくお願いいたします。

関西学院大学専門職大学院経営戦略研究科教授の稲澤克祐様です。

(委員)

ご紹介にあずかりました関西学院大学の稲澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。私は大学院で地方財政自治体経営といったところを専門としております。先程市長からの御紹介、お話にございました川西都市開発株式会社、こちらは川西市の玄関口でありこれからの川西市の発展を考える上で非常に大切な局面を迎えていると今日も駅を使いながら認識をあらたにした次第でございます。微力ではございますけれども、その1つの発展のまず第1歩としてなんらかの力を出せればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

株式会社日本総合研究所総合研究部門コンサルティング部副主任研究員の山本大介様、いたします。

(委員)

日本総合研究所の山本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。私はコンサルティングの部門で事業戦略ですとかマーケティングですとかそういったところのコンサルティングあるいは調査研究、といったところに従事してございます。昨今は、商業施設の再生ですとかそういったところのコンサルティングもさせていただいております。この度こういう機会を頂戴いたしました。実は私は、川西市に住んだ経験がございませんので、そういう意味では今回はどちらかというところと第三者的な目でお話しさせていただくことになると思っておりますけれども、その中でも事業戦略あるいはマーケティング、集客そういった観点からお話をさせていただければというふうに思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

きっかわ法律事務所弁護士、小原正敏様、お願いします。

(委員)

弁護士の小原正敏でございます。よろしくお願いいたします。私、弁護士といたしまして主として民事の関係の調停委員や当事者の代理人などもしてるわけでございますけれども、大阪弁護士会所属ということで今日の経歴にもお書きいただいておりますが、やはり大阪市が道路公社で駐車場の経営に非常に苦勞しております、その中で公的な部分としてのニーズとそれから目の前にある財政問題というものをどう兼ねあいながら考えていくのかと問題についても考えさせていただきました。お聞きするところによるとやはり今回の検討の対象につきましても契約関係とか権利関係といった問題が複雑に存在しているというふうにもお聞きしておりますので主として法律の見地から皆様にお役に立てればというふうに考えておりますのでよろしくご指導お願いします。

(事務局)

なお、本日、税理士法人K T K Yパートナーズ代表税理士・公認会計士の杉田一弥様におかれましては、お仕事の関係でご欠席されております。杉田様には、第2回委員会の際に改めてご紹介させていただきますのでよろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、理事の松木でございます。私の方から、事務局の紹介をさせていただきます。

(副市長)

副市長の水田でございます。今回は先生方にはご無理なお願いをさせていただきました。それから、これまで川西市にあまりご縁が無かった先生方ばかりでございますので新たな観点からいろんなご指摘を賜ればと思っておりますのでどうぞよろしくお願いいたします。

(事務局)

財政室長の荒崎です。よろしくお願いいたします。

財政室主幹の阪上です。よろしくお願いいたします。

司会を務めさせていただいております、財政室の今岡でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、これより委員会議事に移りたいと思います。まだ、議長となる委員長が選任されていませんので、進行を事務局の方から進めさせていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

(委員)

よろしくをお願いします。

(事務局)

ありがとうございます。それでは、事務局の方で進めさせていただくこととします。まず、はじめに、事務局から川西市出資法人等の経営への関与を定める条例施行規則第3条の規定に基づきまして、「委員長の選任及委員長代理の指名」についてを議題にしたいと思います。選任方法についてご意見を伺いたいと思います。ご意見はありますでしょうか。

(委員)

特にございませんか。よろしければ推薦させていただきたいと思います。委員長には稲澤委員をお願いできればと思います。

(事務局)

特に意見もないようですので、稲澤克祐委員に委員長を引き受けてもらうことで、ご承認を得たいと思いますがよろしいでしょうか。

(委員)

よろしいです。

(事務局)

ありがとうございます。委員の皆様のご賛同が得られましたので、委員長を稲澤克祐委員にお引き受けいただくことといたします。

それでは、委員長が選任されましたので、ここで委員長の方からご挨拶をお願いいたします。

(委員長)

ただ今 御選任いただきました関西学院大学の稲澤でございます。先程、私の思いは自己紹介の時に述べました通りでございます。川西市の今後の発展のためにこの非常に困難な問題について客観的な意見を申し上げるという立場に徹して参りたいと思います。

私自身も川西市さんに本当に全くご縁なく今まで参りましたので、まずは川西市の今までの事業の在り方から一つ一つを学びながら意見を申し上げまわめていきたいと存じます。

どうぞ 委員の皆様よろしくお願いたします。

(事務局)

ありがとうございました。また、委員長代理につきましても選任しておきたいと思います。選任方法は川西市出資法人等の経営への関与を定める条例施行規則第3条第4項の規定に基づき、稲澤委員長からご指名いただき決定させていただくこととなります。

では、稲澤委員長、ご指名のほどよろしく願いいたします。

(委員長)

私からは山本大介委員を指名いたします。よろしく願いします。

(事務局)

ありがとうございました。では、山本委員に委員長代理をお引き受けいただくことにいたします。続きまして、市長のほうから川西市経営評価委員会委員長に諮問をさせていただきたいと思えます。それでは、市長、よろしく願いいたします。

(市長)

川西市経営評価委員会委員長 稲澤克祐様

本市が出資する川西市都市開発株式会社のあり方について、川西市出資法人等の経営の関与を定める条例第6条第2項の規定により意見を求めたく諮問をいたします。平成24年5月22日。川西市市長 大塩 民生

どうぞ よろしく願いします。

(委員長)

はい、かしこまりました。

(事務局)

では、これからの進行は、委員長にお任せしたいと思います。委員長、議事進行をよろしく願いいたします。

(委員長)

はい、それではただいまこの会に対して市長から諮問を受けました。委員の皆様のご意見をこれから集約させていただくこととなります。そして、川西市都市開発株式会社のあり方について答申をまとめていきたいと思えます。

本日の会は初回ということもございますので、委員の皆様もお疲れのところお集まりいただいたものでございますから21時を閉会の時刻として進めて参りたいと思えますのでどうぞ協力のほどお願い申し上げます。

それでは 早速でございますが委員会議事に入りたいと思えます。川西市経営評価委員会会議公開運用要綱及び傍聴要領についてを議題とします。事務局から説明をお願いします。

(事務局)

それでは川西市経営評価委員会会議公開運用要綱及び傍聴要領についてご説明いたします。

まず、お手元にお配りしております、川西市経営評価委員会会議公開運用要綱の方から説明させていただきます。

第1条の趣旨といたしまして、この要綱は川西市経営評価委員会の会議公開の運用に関し必要な事項を定めるものとしております。第2条には会議公開には川西市参画と協働のまちづくり推進条

例第10条の規定に基づきまして付属機関等の設置状況の公開、会議の開催日時等の公開、会議の傍聴、会議録の公開、この4つの手法によって公開を行う、ということの規定しております。続く第3条から第7条につきましてそれぞれの公開について規定しております。まず、第3条の付属機関等の設置状況の公開、こちらの方は第1号から第10号に書き上げる事項につきまして本日お手元にお配りしています様式第1項の内容を市政情報コーナーにおいて閲覧の用に供する、ということが規定されています。第2項において委員名簿の記載について規定しております。第4条におきまして、会議の開催日時等の公開について規定しております。会議の開催日時等は事前に公開するものとしたしまして会議開催日の概ね一週間前までにお手元にお配りしております様式第2号につきまして市政情報コーナー及び川西市ホームページ等において閲覧の用に供すること、としております。第3項にて、開催日時等の広報誌への掲載を市長に依頼することができるとしております。第4項にて、傍聴の可否については、委員長が事務局と事前に協議して決定するものとしております。続きまして、第5条及び第6条にて会議の傍聴について規定しております。第5条におきまして、何人も会議の傍聴をすることができることとしております。第6条にて、会議は、原則として傍聴を認めるものとしております。ただし、2項におきまして会議の議題が、川西市情報公開条例第7条第1項各号に規定する非公開情報に該当すると認めるときは、会議の傍聴を認めないものとしております。傍聴人の定員は10人とします。ただし、必要と認めるときはこれを変更することができるとしております。傍聴の受付は会議開催の概ね30分前から先着順に行います。その他、会議の傍聴に関して必要な事項は別に定めるものとします。こちらが傍聴要領として後程説明させていただきます。続きまして、第7条会議録の公開等についての規定でございます。会議録につきましては第1号から第8号にかかる事項につきまして会議の開催日以後1か月以内に委員会の承認を得るものとしております。ただし、特別の事情があると認めるときはこの限りではございません。承認を得た会議録については速やかに市政情報コーナー及び川西市ホームページにおいて公開し、閲覧に供するものとしております。川西市情報公開条例第7条第1項各号に規定する非公開情報に該当すると認めるときは、審議経過の全部を公開せずまたはその一部を公開しないことができるものとされておりまして、この要綱は平成24年5月2日から施行し、同日以後に開催する会議について適用するというようにしております。

続きまして、川西市経営評価委員会の会議公開にかかる傍聴要領についてご説明させていただきます。この要領は会議の傍聴に関し必要な事項を定めるものとしております。第2条におきまして傍聴の手続について規定をしております。第3条では傍聴できない者について規定をしております。第4条では、傍聴人の守るべき事項について規定をしております。第5条におきまして、撮影、録音等を禁止しております。第6条、傍聴人は傍聴を認めない旨の決定がなされたときは速やかに退場しなければならないとしております。続く第7条で傍聴人は全て係員の指示に従わなければならない。傍聴人がこの要領に違反するときはこれを退場させることができるという旨を第8条で規定しております。以上で説明を終わります。

(委員長)

ありがとうございました。ただいまの説明について、委員の皆様からご質問はありませんか。

(委員)

非公開の決定は実施機関がするという形になっておりますが、その非公開の実施機関というのは当委員会と理解すればいいでしょうか。

(事務局)

その通りでございます。

(委員)

了解しました。

(委員長)

他にございますか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

川西市経営評価委員会公開運用要綱をご覧になっていただきたいのですが、その第7条で、第2項の会議録に関する事項につきまして1か月以内に委員会の承認を得ることとさせておりますけれども、頻繁に委員会を開催することは難しいものですからそれを円滑に進めるため、委員会での各委員の発言部分につきまして、事前にメールにて事務局から送っていただきますから皆様のほうでそれをご確認いただき、全体としての承認は、委員長の私の方で確認して委員会の承認としたいという手続きをふみたいのですが、委員の皆様いかがでしょうか。

(委員)

結構です。

(委員長)

ありがとうございます。他に皆様からなければ、この内容で承認いただいたものといたします。よろしいでしょうか。

それでは、次回からこの要綱に基づきまして今の委員会承認をいただいた事項も含めまして公開等の準備を事務局の方でお願いします。どうぞよろしくをお願いします。

それでは、次の議題でございますが 川西都市開発株式会社のこれまでの経過について、及び川西都市開発株式会社の業務について、並びに川西都市開発株式会社の経営実績についてを議題とします。では、まず事務局から以上3点の説明をお願いします。なお、質問につきましては事務局からの説明が終わってから一括で受けますのでご協力よろしくお願いたします。それではよろしくお願いたします。

(事務局)

それでは一括して説明させていただきます。

お手元に、資料を何点かお配りさせていただいております。1つは川西都市開発株式会社の会社概要と、もう1つは川西都市開発株式会社組織図です。それから、TENPO175の売上高です。川西都市開発株式会社の部門別損益状況、最後に川西都市開発株式会社にかかる議会資料等ということで本市の方が市議会の方に提出している資料を1冊にまとめたものをお手元に用意させていただいております。それでは、順次説明させていただきます。まずは、川西都市開発株式会社の会社概要です。本店所在地は川西市栄町25番1号ということで駅前でございます。設立年月日は昭和61年6月13日でございます。設立の目的は3点ございまして、1つは川西市の再開発ビル、アステ川西専門店棟の管理運営を受託する。2つには、川西市の事業施行理念を受けて同ビルの準デ

イベロッパー的存在としてテナント管理を行うこととございます。3つ目が駐車場ホール等の経営主体として経営していくというのが設立の目的で、この3つを併せ持ってアステ川西の繁栄発展を目的として設立されてございます。資本金は5億円でございます。決算期は3月末日となっております。主な事業内容につきましてはアステ川西、TENPO175、駐車場、アステホール等の管理・経営を行っております。株式の状況でございますけれども発行済株式の総数は1万株でございます。川西市が4千株を持ち株としております。出資比率は40%でございます。株式会社日本政策投資銀行が2千株で20%、エイチ・ツー・オーテイリング株式会社が1400株で14%、以下 富士火災海上保険から大阪瓦斯株式会社までご覧のとおり出資いただいております。これが株式及び出資の状況でございます。3ページでございます。会社の役員でございますが現役員は8名でございます。代表取締役社長 松下親之から取締役4名、監査役3名です。右側にカッコ書きで書かせていただいておりますのは現在の役職でございます。一部人事異動等がございますが現時点では少し変更があります。従業員数は14名でございます。これにアルバイト2名、社長合わせまして17名体制で経営を現在行っております。会社の売上高は平成23年度が8億4851万1千円となっております。以下、22年、19年とさかのぼって売上高を記載しております。続きまして、昭和61年に会社は設立されていますがアステ川西は平成元年にオープンしておりますのでその元年4月4日にオープンしましたアステ川西、それから会社のそれ以降の経過につきまして簡単に御説明させていただきたいと思っております。

平成元年4月4日にオープンさせていただきまして、平成4年4月、この段階で家主への支払い賃料、テナント賃料ともに7%値上げを一旦させていただいております。平成13年10月、この時点で川西市の損失補償をうけて、4億円を金融機関から借入しております。これは、少しテナントの退店が多く出ましたので、それに敷金の返還等が重なりまして、資金が回らなくなったという事情がございましたのでこの平成13年10月と平成14年3月に川西市から損失補償をうけて金融機関から5億円の借入を行ったというところです。

続きまして、平成17年の12月に228パーキング購入、同じ月にジョイン川西駐車場購入という2つの購入事案がございます。川西市がつくり経営をいたしておりました駐車場を川西市から川西都市開発株式会社へ売却をしたという事案でございます。これは、当時、川西市の方で駐車場経営を行っていましたが、公的セクターとして駐車場経営の先行きをみたところ、赤字経営が予想されましたのでこの時点で民間経営に切り替えた方がより効率的効果的に運営できると判断をいたしまして市の方から売却させていただいて現在川西都市開発株式会社様の方で経営していただいているという形になっています。それから、2つ下に平成19年2月、アステ川西駐車場北出口完成というのがございます。これはアステ川西は下に駐車場を持っております。これは当初設立されたときから駐車場があるわけでございますがその駐車場の出口が南側だけにあります。ちょうどJRに向かって出口がありまして、いきなり国道に出ることから非常に混雑をしております交通渋滞をまねいているということでございましたので、国の補助金等の支援をうけて、北側に出口をもう1つ作るという事業を行いました。ちょうど北側のバスターミナルのところにできた出口でございますけど、これを5億6500万円という金額を投じまして完成させています。それから、さらに4つ下に21年9月10月のところがございますけど、このあたりから少し会社経営として賃料部分の経営が厳しくなりましたので資金繰りが非常にタイトで、アステ川西の管理組合から1億2千万円の借り入れを行っております。それから 22年の2月に、同じく金融機関から返済猶予、これは金融機関からの借入金の元金返済について猶予をしていただくという資金繰り対策

を都市開発の方でうけています。そのような状況の中で平成22年3月、地権者の方へ支払賃料18%値下げということにつきましてご協力をいただくように会社の方から要請し、ご支援いただいたという形になります。その段階で1つ川西都市開発アステ川西管理組合の方から川西都市開発株式会社が依頼を受けまして地下1階のリニューアルに着手しています。その後、平成22年12月に地下1階にスーパーマーケットを仮オープンさせたということを行っております。その段階で、金融機関から資金を調達することを基にしてリニューアル計画を立てたわけですが、ちょうど資金繰りが厳しい時でございましたので金融機関から全額の返済猶予を受けている状況と重なっております。金融機関からは更なる新しい資金の調達、ご融資ということにつきましてうまく調整ができず、川西市の方から、当面の資金繰り対策として3億円の短期貸付を行ったところでございます。予算は23年度当初予算で編成しまして3億円の短期貸付を行いました。

23年8月に、スーパーマーケットがグランドオープンとなっております。22年の12月に仮オープンで23年の8月にグランドオープンと仮オープンとグランドオープンになるわけですが、地下1階のところで地権者との交渉が順調に進まなかった部分がございますので、一旦暫定的な仮オープンをして、その間に会社の方で地権者側と交渉していただいて、23年8月にスーパーマーケットがグランドオープンしました。

次に、24年3月に3億円を5億円に追加融資をして短期貸付を増額しております。今年の3月でございますけどリニューアル資金の方をすべて合計しますと約5億円となっております。従いまして、その費用にみあう短期貸付を市の方がしたという結果でございます。その後、これは非常に残念な話になりますけど、スーパーマーケットから退店の申し出をこの1月に受けて実際に出られたのは4月ということでございます。それが、スーパーマーケットの閉店となっております。これが今までの経過でございまして、その下に駐車場購入、駐車場の北出口工事費に伴う補助金収入、これは国の補助金が3億2455万、それから阪急百貨店の補助金が7253万9062円いただいております。さらに管理組合からも4800万の補助金をいただいております。合計で4億4508万の補助金となっております。先程の事業費からこの2つの補助金を除いた部分につきましては金融機関からの借入れを行って資金調達を行ったというのが現状でございます。すべての資金調達の結果、現在の借入残高は、トータル18億1432万9000円でございます。日本政策投資銀行様から2億3700万、池田泉州銀行様から7億9615万4千円、三井住友銀行様から1億2837万5千円、京都銀行様から3280万、アステ川西管理組合様から1億2千万円、川西市から5億の短期貸付という、借入金残高になっております。川西都市開発株式会社の会社概要については以上でございます。

続きまして、川西都市開発株式会社の組織図及び業務内容です。体制はアルバイト含めて社長含めて17名体制で、会社としては管理事業部を会社に設けています。その中に総務担当と営業担当とがあり、総務担当の方が総務、経理、管理組合の事務局をしております。もう1つ、営業担当の方が施設管理、アステ川西全体の施設管理 ショッピングセンターの業務、それから駐車場、地下1階の駐車場とJRの228パーキングともう1つ、ジョイン川西というところの立体駐車場この3つを管理しておるのが駐車場でございます。TENPO175振興会の事務局も行っております。会社の業務内容は以上です。

続きまして、TENPO175の売上高です。オープンしてから現在までTENPO175の売上高の総額をグラフ化しております。平成元年度に104億でございます。それがピークが平成7年の132.2億でちょうどこのとき北側にモザイクボックスがオープンしております。そこを頂点に

して右肩下がりに下がってきています。コメントを入れているのは近隣の商業施設ができた時期を書いております。平成10年の4月には猪名川のジャスコ、今イオンですけど猪名川イオンができております。平成11年11月 ベルフローラというのは阪急能勢口駅の高架下にストアが入っております。それが駅をはさんで東西にあります。そのベルフローラがオープンしたのが11年11月です。それから、平成14年10月に伊丹テラス、伊丹ダイヤモンドシティがJR伊丹駅の駅前にでき、15年10月に箕面ピソラができております。少し飛びまして21年10月尼崎ココエがJR尼崎駅前にできました。それから23年3月に伊丹昆陽にイオンができております。そのような状況の中で現在は平成23年の売上高は57億まで落ち込んでいるというのがTENPO175の売上高の状況でございます。それから、川西都市開発株式会社の部門別損益状況です。会社全体の損益の状況が一番上に計上しております。一番左側平成22年度で見ますと売上高が8億3331万、売上原価6億8700万、販管費、営業損益、営業外損益、営業外費用を加味しました、経常損益が789万2289円となっております。特損がございましたので税前の損益としましては2億2438万9645円の赤字という形で、昨年度22年度決算をこれで終えています。今、23年度の決算を整理していますので、また次回委員会までには23年度決算の状況をご説明できると思っております。経営の主なものとして、賃料部門、ホール部門、アステ駐車場部門、第2駐車場部門、大きく4つの部門がございます。賃料部門というのは地権者から床を借りましてテナントさんに貸して収益を取っているものがございますけど、その部門の経常損益が22年度で1億1668万7248円の赤字経営となっております。それから、ホール部門、ホールというのは6階にアステホールというホールを会社が経営しています。そのホールの損益の状況ですが、経常損益として794万938円の赤字となっております。この損益の計算が平成22年度までは、それに係る職員の人件費部分を共通費として別途計上しておりました。23年度から職員の人件費の部分をアステホールにかかる人件費部分を加えますと、1500万程度の赤字がホール部門で出るようになります。それから、その下の表がアステ駐車場部門です。これは地下1階の駐車場です。非常に状況としていい形になっております。経常損益を見ますと22年度が1億3524万7000円、過去をみましても1億7千万、悪くても1億3千万、平均すると、1億4千万くらいの黒字となっております。最近につきましても1億3千万くらいの黒字を出しているところです。ここは人件費がほとんどかかっておりませんので、人件費を割り振ったとしても大体これくらいの経常黒字を確保できているということになります。その下に第2駐車場部門がありますが、平成17年度に市から購入したJR駅前の228パーキングと東側にある立体駐車場 ジョイン川西、合わせました部門で平成17年度から数字がございますけど22年度決算では5400万、少し人件費がかかっていまずので23年度は4700万の黒字になると聞いております。駐車場部門の2つで黒字を出している、一方で、賃料部門でおおきな赤字となり、ホール部門も赤字ですから、赤字の部門を黒字の部門で補った形になっております。この賃料部門の方の赤字が拡大してきている状況です。もう1度、賃料部門を見ていただきますと、売上高、賃料部門の一番上でございますけど平成10年度に6億ぐらいあったのが現在3億ぐらいまで落ち込んでいる。約半分近くまで、落ち込んだ状況になっています。当然、売り上げ原価となる地権者からの借り上げ料もご協力いただいて減額させていただきますけどそれでもやはり、売上と比べますと、かなり厳しい状況になっています。そのような、状況の中で赤字拡大というのは止まっていないというところが、今回、非常に厳しい経営状況になっていると認識しているところです。以上が会社の損益の状況です。

それから、川西都市開発株式会社にかかる議会資料です。昨年、リニューアルしてから、金融機

関からの返済猶予を受けていたので、金融機関からの貸付の交渉がまとまらず、川西市から短期貸付で繋ぐという非常に急場をしのぐような方法をとりました。その段階で当然、市議会にもご説明させていただきまして意見をいただきながら、現在の短期的な資金のつなぎをして今日に至っているという状況です。その経過としてまず、まず、1ページ目をあけていただきますと、平成23年度一般会計付帯決議ということで、3億円の短期貸付をするときに、市議会の方から非常に危惧するというので予算審査に伴う付帯決議をいただいております。それに基づきまして平成23年の4月から3億円短期貸付で会社の経営を支えながら23年6月の株主総会で社長の交代、それから経営再建計画というのを昨年の夏場に策定しています。3ページに川西都市開発株式会社の経営状況について、23年の9月議会に出させていただいた資料ですが、付帯決議をもらった以降の会社の状況、それから会社の経営再建方針をまとめています。

それから、平成23年11月、昨年の11月21日に3億を貸した後、金融支援を受けながら、今後どうなるかという見通しを議会の方に示したものです。次に、6ページです。これは今年の2月、3億円から5億円に2億円増額して短期融資をお願いするという形での予算案、23年度の3月の補正予算として計上したところですが、その時に市議会の方に説明させていただいた資料です。

次に、7ページになりますが、アステ川西地下1階スーパーが撤退をするという状況が出てきましたので、その経過を説明した資料です。

最後に、8ページです。3月6日付の神戸新聞の記事をつけております。今のスーパーが5億円かけて1年余りで出てしまったということで非常に厳しい状況になっているということが記事として出たものです。

会社の概要といたしましては以上です。

(委員長)

ありがとうございました。それでは、委員の方々からご意見ご質問の声を頂戴いたします。

(委員)

2点ございまして川西都市開発株式会社の会社概要の5ページのところの借入金残高というのがございまして借入金額の右にカッコの中で市の損失補償債務というのが記載されていてそれは経過の中でもこれがあったということなんです、これは借入残高とはどういう関係になる金額になるのかというのが1点。もう1点は組織図、ご紹介いただいたものなんですけれども市の職員や市のOBがすべてであるのか、それとも他のところからおいでになっている方がおられるのか、ちょっとその辺りを情報として教えていただければ。その2点お願いします。

(事務局)

民間金融機関から借りるときに、民間金融機関から市の損失補償を求められましたので、5億の損失補償につけて市の方は損失が発生したら市が補償するという、契約をしました。これは議決をとりました。市議会の議決の範囲内で損失補償契約を結んでいるということでございます。その残高が、現在のところ9583万2千円ですと返済してきていますので現時点では5億の損失補償がここまで減ってきているという状況です。

2点目のご質問いただきました、組織図のほうですが、ご質問ありました市からの派遣はいません。OBは取締役社長の松下親之です。松下社長は市の水道事業管理者を退職されまして、ほかの

第3セクターに行かれた後、取締役役に就任されています。それ以外はございません。それから株主として阪急百貨店の方から、管理事業部の坂本洋己部長、この方は阪急のほうからこちらの方にいられています。それ以外は会社の方で雇用されています。

(委員長)

ありがとうございます。

(委員)

議会資料等の3ページ、経営状況についてということで、先程ご説明いただきましたが、右側の経営再建計画のところ、実態としてはスーパーさんが退店で計画通りに行っていない面もあるという、ご説明をいただきました。計画の時点では会社の経営再建の取り組みがありますが、この中にどうやって売上をあげていくのか、そういった面の施策が見られないように感じられたんですが、そのあたりは計画に含まれていたのでしょうか。

(事務局)

まず、再建計画の中にはテナントリーシングを、強化して空き店舗をできるだけ減らしていくことを盛り込んでおりました。いきなりたくさんのテナントを誘致できないのは当然ですが、年間2つずつぐらいは入ってくるという計画になっています。そのためには賃料ベースの見直し、それから共益費、振興会費の見直しで入りやすい環境を整えるということからスタートしなければならない。管理組合の方にお支払する共益費、それからTENPO175にお支払する販売促進費の見直しは年度途中でなかなかできませんので、現在までの間にいろいろ事業の見直しをされてようやくこの6月にそれぞれの組合に提案できるようになっています。少しでも入りやすい環境ができましたらテナントリーシングができますが、実際にはなかなか進んでいないところがあります。計画上どのように見込んだかと申しますと3階部分で24年度から2件、25年度から1件のリーシングを見込んでいます。催事店舗も1,2階部分が24年度から3件、25年度から2件のリーシングを行うことで一応計上しております。これは、前提として共益費、振興会費の見直しを行ったうえでということです。

(委員)

もう一つテナントリーシングについて、くどい様で恐縮なんですけど、たとえばテナントリーシング1件2件とかやっていくうえでどういう考え方でやっていくのか、どういうところにお声掛けしていくのか、テナント部分の店舗のコンセプトであったりお客様であったり、どういうターゲットで見ていくのか、そういったリーシングを取りかかる前のですね、コンセプトであったり戦略であったりそういった部分は計画に入っていたのでしょうか。

(事務局)

計画の中にそのコンセプトは含まれておりません。やみくもにあたっているのかということはありません。現在のアステ川西の商業棟とフロアごとにコンセプトを一応持っております。例えば、3階であれば3階の東側は飲食店フロア、1階2階は物販、そういう今までのフロアの形の中で、例えば3階であれば空いているところに飲食をリーシング、2階であれば空いているところに物

販をリーシングするという方針を持っていますがこのコンセプトそのものを再度見直すとか、そういうことは含まれておりません。

(委員)

事実関係だけで申し訳ないですが、経過の中で資料の3ページ以下のところで数時にわたって家主への支払い家賃の値下げを実施されているわけですけど、この家主様というのはアステ川西を設置したときにどういう権利というか、もともと家主になっておられるわけですけど、例えば大阪市の第3ビルというのはもともと店舗がそこにあってそれを代替として入っていただいたとかあるわけですがこれはもともと土地所有者の方なんでしょうか。そのあたりのこと、どういう方が今家主としてそこから借り上げて貸し付けているのかということを経過を含めて教えてください。

(事務局)

たくさんの地権者の方がおられますので一人一人がどういう経過というのは確認しにくい部分がございます。その分については調べさせていただいて、次回に委員会の時まで整理をして説明させていただきます。

(委員)

もう1点、先程の損益状況の中でホール部門の金額的には賃料部門に比べますと金額が少ないですけど赤字が続いておると、これは主としてどんな利用状況でどんな用途で使われているんでしょう。

(事務局)

一般的に多用途に使用できます。市が使う場合は公共用として事業があった場合に借り上げて使います。それ以外は一般に会社の方で民間企業や個人にお貸しされています。公共の使用で代表的なものは税務申告、確定申告の時の会場とかで使わせていただいたり、総会があったりとか講演会をするとか、そういう事業として必要な部分として使わせていただいているところです。

(委員)

かなり格安なんですか。

(事務局)

いや、そんなに格安ではございません。普通だと思います。高くもございませんけど市ですから安いというわけはなくて民間が一般に借りられるのと同様の料金でございます。

(委員)

もう1点、駐車場の活用方策というところなんですけど、経営再建方策の中でこの活用方策を再検討するというようなお話が方針の中にありますが、具体的にどういうふうな形で活用方策をソフトするのかというところに行きますと記載があるのが駐車場サービス券という話が1点ございますけども、これが一応中心になるという考え方でよろしいでしょうか。

(事務局)

駐車場のサービス券も実は振興会の販売促進という位置付でやっておりますので会社独自で決定できるものではありません。阪急百貨店とTENPO175振興会さんと両方で協議して決めています。駐車券というのは阪急百貨店で割引も受けられますし、TENPO175の方でも受けられるという状況になっております。買い物する割には、時間の問題、金額の問題といった、止めにくい、買にくいという意見が多くございます。近隣の駐車場、スーパーマーケットの駐車場はほとんど無料でございますのでここだけが有料になっているということに対して、非常に御不満もありますので阪急百貨店さんとの考え方、TENPO175さんのご協力、支援の仕方、振興会としてどういうふうに駐車券を見直していくかを調整していく必要があります。

ただ、そういうハードルありますけど実態としてやっぱりお客様のニーズとして止めやすい駐車場であったらということは会社として重く感じておりますので何か見直しができないかというところに経営再建の中でも重点的に取り組んでいきたいということでございます。ただ今のところでは具体的な案は出ておりません。

(委員)

基本的な考え方というのはこの駐車場はこのアステ川西に来られる、利用される方々が止めてくださいというのが基本的な考え方でしょうか。

(事務局)

駐車場は2つございまして全て共通して駐車券使えますが、アステ川西の地下にあるところは基本にお買いものをされる方です。だた、228パーキングとってJRとの間にあるところはどちらかという月極めとか、通勤に使われる方、JRに乗る方が多くご利用されていますので、定期券で使われる方が多くなっています。

ちなみに一店舗3千円以上の買い物で1時間400円を無料になっています。3千円以上買い物をしないといけませんし、それも1時間でございますから、ちょっと近隣の駐車場に比べますと割高感がお買い物に来られる方にはあるようなところですよ。値段を下げるか時間を増やすか、そんなことの検討が必要ですが、振興会さんのほうも阪急百貨店の方も意見が一致しないといけませんし、調整をこれからしていかないとはいけない。ただ、何らかの見直しはいると会社としては考えております。

(委員)

今、その月極め利用としては特に高くもなく。

(事務局)

そうですね、近隣の駐車場と同じくらいです。

(委員長)

6ページですが、経営状況について質問は2点あるんですが、6ページの(4)のところの会社資産の有効活用について、生涯学習センターをアステ川西にリニューアルオープンさせるという、9月補正予算の計上、それからもう1つですね、研修場所として有効活用、平成24年度当初予算

案に計上、アステホールについては職員の研修場所として24年度当初予算案に計上していると記載されていますが、これはどういう意味でしょうか。

(事務局)

会社資産を有効活用するために研修場所を持って行ったわけではありません。川西市の事情でかなり役所が手狭になってきましたので大きな研修場所がなかなか無いものですので、アステホールを有効活用させていただきましょう、ということで、24年当初予算に計上しております。また、生涯学習センターにつきましては公共施設の再配置ということで中央北地区整備事業で、市役所の北部のところで区画整理事業を進めていまして、そこにたくさん公共施設がございます。それもかなり老朽化して耐震の問題も抱えているところですので、公共施設全体の再配置をしていきたいというもので、そのためには、市が持っているポテンシャルを有効活用しなければならない、その時にアステ川西というのは立地が非常にいいところですので、それも1つ視野に入れて行こうとすることで再配置計画をこの2月に出したところです。その中で1つの案として、生涯学習センターの移転を計画案として計上させていただきました。ただ実際に予算は未計上でこれからの議論となっています。現在、市の方で公共施設再配置全体の中で本当にそれでいいのか、そこに移すとしたらどの階に、どのフロアでどういう位置づけにするのか、アステ川西側のコンセプトときちっと一致しなければならないので、この委員会と並行して、公共施設再配置計画案というところも合わせて検討に入っているということです。9月補正予算と書いておりますが実際にはこの時期には難しいだろうと思います。経営評価委員会の意見も出てくるでしょうし私どもの再配置計画づくりも進めていきますので、時期的にはずれるだろうと考えております。

(委員長)

ありがとうございました。あと1点なんですけど、こういう損益計算書を見せていただいて外部の客観的な意見として公認会計士の決算監査報告書というのがあると思いますが、直近の23年度分は来週聞けると思いますが、22年度決算で公認会計士の意見というのは、参考までにどのようなものでしょうか。

(事務局)

継続企業の前提に関する注記ということで22年度決算についています。内容を読み上げますと、「当社は当事業年度におきまして、前期の営業損失及び経常損失から当期営業利益31,436,289円を確保したものの、地下1階のリニューアルに伴うアステ川西管理組合からの負担金収入が未確定なため当期純損失222,274,321円を計上いたしました。

また、当事業年度末におきましては、営業債務の一部について延滞が発生しているとともに、金融機関から借入金の弁済条件についての支援を受けるなど、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。当社は、当該状況を解消すべく賃料引下げ交渉をはじめとする経費削減や地下1階のリニューアル事業等による再建計画を策定しておりますが、これらの実現に際しては株主や金融機関等を中心とする利害関係者の継続的支援が必要不可欠であるところ、期末日現在の延滞状況などから現時点では継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められます。」
そういう意見をいただいております。

(委員長)

ありがとうございます。他にございますか。

(委員)

再建計画の25年末の収益構造を改善するというところの、じゃ改善してこうなってそのあと25年以降ですね、このような姿になりますというようなものはどれかで閲覧可能な状態になっていますでしょうか。

(事務局)

再建計画は会社の方で所有していますので、次回の委員会に準備させていただきます。

(委員長)

ありがとうございました。それでは、ただ今ご質問いただいた内容で、事務局の方で回答できなかった質問内容、債権者の経過、再建計画関係につきましては、整理して次回の委員会で回答をお願いします。それでは、最後に今後の進め方に移ります。先ほど事務局から会社の業務や経営実績について概要の説明を受け、我々の方からも質問させていただきました。そして、今後さらに深く突っ込んで詳細な状況把握を行う必要があると思います。つきましては次回、5月31日に開催の委員会においては、会社から経営状況などについてヒアリングをする機会にしたいと考えておりますが、今後の進め方についていかがでしょうか。

(委員)

それで結構です。

(委員長)

ありがとうございます。では、次回は会社の方からヒアリングを行うことで進めていきたいと思えます。この点について事務局から何かありますか。

(事務局)

次回の委員会で会社からヒアリングを行う場合には、決めていただくことが3点ございます。一つは、施行規則第5条に基づき、委員以外のものを委員会に出席させて意見若しくは説明を聴き、資料の提出を求めることを規則上委員長の方で決定していただく必要がございます。二つには、会社経営の内容について詳細のヒアリングを行うことになると、営業されていますテナント様や地権者の方の個人情報が出てくることになり、これは、川西市情報公開条例第7条第1項に規定します非公開情報にほとんど該当してきますので、したがって、次回の委員会を委員会公開運用要綱第6条第2項に基づきまして、非公開、もしくは傍聴をしない、どちらかになると思いますが非公開ということで決定していただく必要がございます。非公開、公開ということにつきましては、毎回、出てくると思えますので、今後の委員会におきましても、審議内容によりましては事前にそういう決定をしていただく方がいいのかと思えますので、ご判断をお願いします。三点目ですが、会社からヒアリングを行うには、情報がすぐに提供できるように委員会の場所を、川西都市開発株式会社内で行う方が効率的かと思えますので、委員会開催場所を会社内会議室とすることを決めて

いただきたいと思います。

(委員長)

ありがとうございます。1点目につきまして、経営状況をヒアリングするためには、当然、状況をよく知る方に出席していただいて、お話を聞かせていただくという必要はありますので、私としてはその方向でお願いしたいのですが、特に委員会として何か手続きが必要ですか。

(事務局)

委員長に決定していただきますと、事務局の方で委員長からの出席依頼を会社の方に行わせていただきます。それで手続きができます。

(委員長)

ここで私が決定することにします。

(事務局)

わかりました。

(委員長)

そのようにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

2点目は個人情報関係で委員会の公開の件ですけどやはり質問にもありましたし、さまざま詳細をお聞きする場面も出てくると思いますので事務局からの提案のとおり、次回のヒアリングは個人情報保護の観点から非公開にさせていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員)

それで結構です。

(委員長)

ありがとうございます。更に先ほど事務局からの提案で今後の委員会の公開・非公開も事前に委員会において決定する方法で進めて行きたいと思います。その点につきましても合わせてよろしいでしょうか。

(委員)

それで結構です。

(委員長)

ありがとうございます。では、事務局の方で段取りをお願いします。そして、3点目ですけど、委員会の場所、次回の開催場所ですが、これも会社ということで当然のことだと思いますので会社内で行う方が効率的ですから、事務局のほうで特に問題がなければその方向で進めていただきます。それに付け加えて、せっかく会社で委員会を開催するんですが、一度委員会として施設内を見学させていただければと思うんですけど、次の委員会の中でそのような段取りはできますか。

(事務局)

視察の件につきましては、委員会の始める時間を有効活用させていただいて会社の社員に案内させるという形で委員の皆さんに視察いただく段取りにさせていただきます。

(委員長)

それでは、会社の方々にはお忙しいところ恐縮ですがそのような段取りをご理解いただいてご協力をお願いしたいと思います。

以上をもちまして、本日の議題は全て終了になりますけど、事務局から何かございますか。

(事務局)

今回の委員会は、あらかじめご連絡させていただきました5月31日(木)となります。先ほどご提案がございましたように、場所は川西都市開発株式会社内の会議室で調整をしていきます。再度、時間と場所につきましてはご連絡さしあげます。予定では19時15分のスタートで調整させていただければと思っておりますのでどうかよろしく願いいたします。また、9月以降の日程につきましては、調整させていただきました内容でまとめておりますので、お手元に配布させていただきましたスケジュール表でご確認いただきますようお願いいたします。

(委員長)

ありがとうございます。委員の皆様には大変お忙しいことと思いますが、事務局提案のスケジュール案に沿ってできるだけ集中して審議を進めて参りたいと考えております。日程調整については、すでに事務局からいただいておりますから、出席についてご協力をお願いいたします。会議録についても先程一旦触れたんですが、発言要旨について事務局でまとめてもらうこととしており、各委員の発言については名前を伏せることとさせていただきます。そして、会議録全体の承認につきましては、私の方で判断させていただくというかたちで進めさせていただきます。本日大変お忙しいところ出席いただいて密度の濃い委員会を開かせていただきました。今後引き続き密度濃く進めさせていただきますのでどうぞよろしく願いします。それでは、私の方から閉会とさせていただきますので特に事務局からはよろしいでしょうか。それでは、閉会とさせていただきます。ありがとうございました。