

## パシフィコ横浜の大規模改修に向けた検討について

パシフィコ横浜の大規模改修に向け検討してまいりましたので、ご報告します。

### 1 パシフィコ横浜の大規模改修の概要 ・ ・ ・ 別紙 1

#### (1) 現状と課題

パシフィコ横浜は、平成 23 年度に開業 20 年を迎え、設備などの安全性を確保するための劣化対応など、大規模改修が必要な状況です。(平成 42 年度までに約 180 億円<sup>\*1</sup>と試算)

一方で、(株)横浜国際平和会議場は民設民営方式を採用したこともあり、財務上の負担を抱えながら大規模改修を実施しなければなりません。<sup>\*1</sup>(株)横浜国際平和会議場において、専門機関による調査を実施した結果。

#### (2) 方向性

庁内検討<sup>\*2</sup>では、(株)横浜国際平和会議場は「民設民営を継続し、自ら資金調達し、大規模改修を実施すべき」とされました。また横浜市は、(株)横浜国際平和会議場に対し、大規模改修の着実な実施と、一層の経営努力を図るため、達成度の確認を行うこととし、文化観光局において今後調整することとされました。<sup>\*2</sup>副市長を委員長とし、関係局長などから成る庁内委員会において検討。

### 2 (株)横浜国際平和会議場における取組 ・ ・ ・ 別紙 2

(株)横浜国際平和会議場は、民設民営を継続し、自ら大規模改修を実施する方向で、本市と「一層の経営努力」及び「大規模改修の精査及び実施の平準化」について協議を進めてきました。そして、平成 23 年 9 月に策定した中期経営計画(2011-2015)(平成 23 年-27 年)で定めた目標を再精査し、さらなる経営努力計画を策定(平成 24 年 11 月)しております。

#### (1) (株)横浜国際平和会議場における経営努力計画の内容

売上高の増加のため、大型国際会議の誘致体制の強化や、国内催事のセールス・運営体制の強化等に取り組みます。経費の削減に向けては、委託契約内容の見直しや競争原理に基づくコンペ等により更なるコストダウンに努めます。また、人件費は、売上高に対する比率を下げしていきます。

主な努力項目	増減計(平成 22 年度 <sup>*3</sup> と平成 28 年度目標との比較)
(7) 売上高の増加	3.2 億円増加
(4) 経費の削減	1.8 億円削減

<sup>\*3</sup>平成 23 年度は東日本大震災の影響が大きかったため、平成 22 年度実績と比較。

#### (2) 新規借入額の縮減に向けた対応

新規借入額の縮減を図るため、改修工事は、優先順位を付け効率的に実施します。また、金融機関との調整により、借入に際し、返済据置期間を設定することで、その間の借入返済額を圧縮します。これにより、自己資金を工事費として充てることが可能となり、借入総額の減少が見込め、市の貸付金返済時期の先送りについても前倒します。

	常任委員会報告時点 (平成 24 年 6 月 15 日)	現時点 (平成 24 年 12 月)
①借入額の縮減	約 89 億円	約 79 億円
②市貸付金返済時期の前倒し	10 年先送り	9 年先送り

### 3 横浜市における必要最小限の支援 ・ ・ ・ 別紙 2

#### (1) 損失補償の設定(89億円<sup>\*4</sup>から79億円へ10億円減)

<sup>\*4</sup>平成 24 年 6 月 15 日常任委員会時点

平成 25 年第 1 回定例会に議案として提出します。毎年精査の上、議案として提出します。

#### (2) 市直接貸付金の返済時期の先送り(10年<sup>\*4</sup>から9年へ1年短縮)

返済時期を 9 年先送りとする変更契約を(株)横浜国際平和会議場と締結します。

#### (3) 土地貸付料減額の継続(減額率 25%)

今後、市会へお諮りします。

**パシフィコ横浜の大規模改修に向けた庁内検討 検討要旨****1 現状と課題****(1) 現状****ア 主要MICE施設の中で他に例を見ない民設民営方式を採用**

MICE施設は公益性の高い施設だが、パシフィコ横浜は、民活法を活用するなどして、民設民営方式で整備された。そのため、整備費(845億円)については、市の財政負担は少なかった一方で、パシフィコ横浜は、整備費の大部分を借入による調達(558億円)をせざるを得ず、現在も借入金返済(2010年度末借入残高 268億)が大きな財務上の負担となっている。

**イ 大規模改修が避けられない時期に**

2010年にはAPEC開催・成功裡に終了するなど、パシフィコ横浜は、政府系大型国際会議等を開催するためのハードとソフトがそろった施設として国内外に認められている。しかしながら、2011年には、開業 20 周年を迎え、特に設備等は耐用年数を経過してきており、国際競争力ある施設として設備を維持するためには、大規模改修が避けられない時期になっている。

**ウ 大規模改修は総額約 180 億円**

パシフィコ横浜では、専門機関による調査を実施した結果、今後、2030 年までの間、現状の設備を維持するためには、大規模改修を実施する必要があると指摘されている。その調査では、費用の総額は、約 180 億円と試算されている。

**※大規模改修の概要**

- 建築 : 外壁・防水・内装 等
- 設備 : 電気・給排水衛生・空調・昇降機・防犯システム 等

**(2) 課題****大規模改修に係る資金調達は困難**

しかしながら、前述のとおり、パシフィコ横浜は、民設民営方式を採用したこともあり、財務上の負担をかかえながら、大規模改修を実施しなければならない。パシフィコ横浜は、この改修時期に市直接貸付返済(160億円)の返済が始まることなどから、財務状況の改善を図らなければ、大規模改修に係る資金調達は困難な状況となっている。

## 2 事業手法とシミュレーションの検討

庁内検討では、パシフィコ横浜の大規模改修実施に向け、事業手法及びシミュレーションを検討し、以下の3つのケースに整理した。

### <大規模改修を実施した場合のシミュレーション結果>

【パシフィコ横浜の見通し】		【横浜市歳入歳出と支援】 2013~30 累計	評価			
借入金累計 2013~30 年度	2030 年度末					
<b>ケース1</b> 「現状維持（支援なし）」 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><b>要借入額 355 億円</b></td> </tr> <tr> <td>改修費分 179 億円</td> </tr> <tr> <td>運転資金 176 億円</td> </tr> </table>	<b>要借入額 355 億円</b>	改修費分 179 億円	運転資金 176 億円	借入金残高 87 億円 資金残高 6 億円	<b>【歳入】計 181 億円</b> 土地代貸付料(減免率25%継続)5.9 億円/年 固定資産税 4.1 億円/年 <b>【歳出】なし</b> <b>【前提となる横浜市による支援】</b> ・なし	× <b>運 転 資 金 の 調 達 は 困 難</b>
<b>要借入額 355 億円</b>						
改修費分 179 億円						
運転資金 176 億円						
<b>ケース2</b> 「民設民営を継続し、 市の支援を行う場合」 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><b>要借入額 89 億円</b></td> </tr> <tr> <td>改修費分 89 億円</td> </tr> <tr> <td>運転資金 0 円</td> </tr> </table>	<b>要借入額 89 億円</b>	改修費分 89 億円	運転資金 0 円	借入金残高 97 億円 資金残高 23.5 億円	<b>【歳入】計 181 億円</b> 土地代貸付料(減免率25%継続)5.9 億円/年 固定資産税 4.1 億円/年 <b>【歳出】なし</b> <b>【前提となる横浜市による支援】</b> ・160 億円直接貸付の返済時期先送り 返済開始時期 2017 年⇒2027 年 (効果)自己資金を改修費に充当するため ・資金調達への損失補償の設定 (効果)資金調達を確実に実行するため	○ <b>資 金 調 達 は 可 能</b>
<b>要借入額 89 億円</b>						
改修費分 89 億円						
運転資金 0 円						
<b>ケース3</b> 「公設(※)民営へ変更」 ※会議・展示・マルチホールを公設化 (=ホテル棟を除く施設を公設化) ※ホテル棟の改修費は 67 億円 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td><b>要借入額 15 億円</b></td> </tr> <tr> <td>改修費分 15 億円</td> </tr> <tr> <td>運転資金 0 円</td> </tr> </table>	<b>要借入額 15 億円</b>	改修費分 15 億円	運転資金 0 円	借入金残高 0 億円 資金残高 112 億円	<b>【歳入】計 57 億円 (歳入減△124 億円)</b> 土地代貸付料(ホテル棟分) 1.4 億円/年 固定資産税(ホテル棟分) 1.7 億円/年 <b>【歳出】113 億円 (公設部分の改修費)</b>  <b>※市の財政負担合計 237 億円</b>	△ <b>市 の 財 政 負 担 が 大</b>
<b>要借入額 15 億円</b>						
改修費分 15 億円						
運転資金 0 円						

## 3. 方向性

庁内検討では、パシフィコ横浜は、民設民営を継続し、自ら資金調達し、大規模改修を実施すべきとした。また、横浜市は、パシフィコ横浜に対し、大規模改修の着実な実施と、一層の経営努力を図るため、達成度の確認を行うこととし、文化観光局において今後調整する。

## ㈱横浜国際平和会議場における取組

庁内での方向性を踏まえ、㈱横浜国際平和会議場において、検討を進めてきました。㈱横浜国際平和会議場では、市へ支援を求めるにあたり、一層の経営努力として、平成 23 年 9 月に策定した「中期経営計画（2011－2015）（平成 23－27 年度）」において定めていた目標を再度精査し、さらなる「経営努力計画」を策定しております。

### (1) ㈱横浜国際平和会議場における経営努力計画の内容

今までの経営努力に加え、様々な経営努力を進め、売上高 3.2 億円の増加と経費 1.8 億円の削減を 5 年間で達成・維持します。

具体的には、売上高の増加のため、大型国際会議の誘致体制の強化や、国内催事のセールス・運営体制の強化等に取り組みます。経費の削減に向けては、管理委託費の削減に向け、委託契約内容の見直し、競争原理に基づくコンペ等を実施します。また、人件費については、社員数を維持し、売上高に対する比率を下げっていきます。

#### 【経営努力計画の主な項目】

主な努力項目	参考	経営努力計画（現時点）			増減計 （ ）は平成 23 年度との比較
	平成 23 年度実績*	平成 22 年度実績	平成 28 年度目標	増減	
<b>(7) 売上高の増加</b>					<b>3.2 億円増加 (6.4 億増加)</b>
会場使用料収入	28.6 億円	30.6 億円*	33.0 億円	2.4 億円増	
付帯売上	24.8 億円	26.0 億円	26.8 億円	0.8 億円増	
<b>(4) 経費の削減</b>					<b>1.8 億円削減 (0.4 億削減)</b>
管理委託費	7.1 億円	7.5 億円	6.9 億円	0.6 億円減	
水光熱費	10.4 億円	10.8 億円	10.3 億円	0.5 億円減	
業務経費	2.0 億円	2.4 億円	1.9 億円	0.5 億円減	
人件費	4.3 億円	4.5 億円	4.3 億円	0.2 億円減	
（売上高に対する比率）	(6.2%)	(6.1%)	(5.6%)	(0.5%減)	
参考：社員数	50 名	54 名	50 名	4 名減	

\* 平成 23 年度は東日本大震災の影響が大きかったため、平成 22 年度実績と比較。

会場使用料収入は平成 22 年度実績が過去最高。

### (2) 新規借入額の縮減に向けた対応

新規借入額の縮減を図るため、改修工事に関しても、優先順位を付け効率的に実施します。また、金融機関との調整により、借入に際し、返済据置期間（最大 3 年）を設定することで、その間の借入返済額を圧縮します。これにより、自己資金を工事費として充てることが可能となり、借入総額の減少が見込まれます。

	常任委員会報告時点 (平成 24 年 6 月 15 日)	現時点 (平成 24 年 12 月)
<b>①借入額の縮減</b>	<b>約 8 9 億円</b> ・平成 25～42 年度の投資工事予定金額のうち不足分を借入 ・据置なし、借入翌年度から 10 年間で返済	<b>約 7 9 億円*</b> ・平成 25～29 年度の各年度の投資工事予定額分を借入 ・平成 30 年度以降会社資金で対応 ・最大 3 年据置、平成 28 年度から 10 年間で返済
<b>②市貸付金返済時期の先送りの前倒し</b>	<b>1 0 年先送り</b> ・返済開始時期：平成 29 年⇒39 年	<b>9 年先送り</b> ・返済開始時期：平成 29 年⇒38 年

\*現在、㈱横浜国際平和会議場において、金融機関と調整中。

### (3) 協約で定める公益的使命の達成目標（協約期間：平成 23 年 4 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日）

- ・会社全体の契約・発注件数（50 万円以上を対象）に占める「市内事業者」への発注件数の割合を 50%以上にアップ\*します。
- ・国際会議の開催件数を年間 100 件以上、外国人参加者数を年間 10,000 人以上に増加させ、国内コンベンション施設におけるランキング第 1 位をキープします。

\*発注先選定候補の半数以上を市内業者とすること、随意契約を行う際には基本的に市内事業者に発注することを社内で定めている。

(1) 横浜市における、必要最小限の支援

- 横浜市が「市貸付金の返済時期の先送り」「土地貸付料の減額の継続」を行うことにより、(株)横浜国際平和会議場の財務状況が改善・安定化されます。
- その結果、「損失補償の設定」を条件に、大規模改修に必要な資金を金融機関から調達することができ、民設民営の継続により、自ら大規模改修の実施が可能になります。

ア 損失補償の設定

平成 25 年第 1 回定例会に議案として提出します。毎年精査の上、議案として提出します。

<現時点での想定>

設定年度	損失補償予定額
平成 25 年度 (新規)	15 億円
平成 26 年度 (変更)	25 億円
平成 27 年度 (変更)	43 億円
平成 28 年度 (変更)	60 億円
平成 29 年度 (変更)	79 億円

イ 市直接貸付金の返済時期の先送り

返済時期を 9 年先送りとする変更契約を(株)横浜国際平和会議場と締結します。

	現在の貸付条件	変更後の貸付条件
貸付金額	160 億円	変更なし
契約日	平成 22 年 3 月 31 日	平成 25 年 3 月 (予定)
最終弁済日	平成 39 年 3 月 25 日	平成 48 年 3 月 25 日
初回返済月	平成 29 年 9 月	平成 38 年 9 月
利息	年利 1.5% (年間 約 2.4 億円)	変更なし

ウ 土地貸付料減額の継続

今後、市会へお諮りします。

	現在の貸付条件	変更後の貸付条件
年間減額貸付料 (減額率)	約 5.8 億円 (25%)	鑑定評価による (25%)
減額貸付期間	平成 23 年 4 月 1 日～26 年 3 月 31 日	平成 26 年 4 月 1 日～

(2) 今後の対応について

- (株)横浜国際平和会議場に対して、経営努力計画の達成状況と大規模改修の進捗状況の報告を受け、計画が未達の場合等進捗が芳しくない場合には、大規模改修費の圧縮やさらなる経営改善を求め、市の財政支援をこれ以上増やさないよう、協議していきます。

<参考>パシフィコ横浜の大規模改修の概算工事費 (パシフィコ横浜の負担分累計 (税抜))

施設名	概算工事費計 (平成 25～42 年)	概算工事費内訳	
		建築工事 (外壁・防水・内装 等)	設備工事 (電気・給排水衛生・空調・昇降機 ・防犯システム 等)
会議センター	約 28.1 億円	約 7.4 億円	約 20.7 億円
展示ホール I	約 30.0 億円	約 7.4 億円	約 22.6 億円
展示ホール II	約 22.7 億円	約 8.3 億円	約 14.4 億円
国立大ホール	約 19.8 億円	約 5.9 億円	約 13.9 億円
ホテル	約 72.1 億円	約 26.8 億円	約 45.3 億円
共用	約 7.1 億円	約 0.7 億円	約 6.4 億円
合計	約 179.8 億円	約 56.5 億円	約 123.3 億円