

第 32 期

平成 20 年度 事業計画及び予算

自 平成 20 年 4 月 1 日

至 平成 21 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

1. 経営方針

【経営理念】

住みやすい箕面市、活気のある箕面市のまちづくりに取り組み、箕面市民の繁栄、箕面市の発展に貢献します。

平成19年度は、「まちづくり会社としての総合力の発揮」を最優先課題として重点施策を展開し、業務の高度化に具体的な成果のある1年となりました。これによって平成15年度に策定した「箕面都市開発株式会社再生計画」の掲げる目標、主要施策をほぼ実施、実現することができました。「箕面市立箕面駅前自動車駐車場」の設備の老朽化に対応し、積極的に設備の改善を進めるとともに、生活文化の交流拠点として整備された「箕面市立箕面文化・交流センター」につきましても窓口サービス体制の充実による市民サービスおよび接遇の向上を実現しました。市域のまちづくりに関係する土地活用事業の運営支援としては、南山開発株式会社の土地活用に関する支援によって進出希望企業との契約を実現し、平成20年の開業に目処をつけました。

平成20年度は、会社設立30周年を迎え「箕面都市開発株式会社再生計画」の仕上げの年とするとともに、長期的展望にたって収益構造の転換、収益基盤の拡大を目指して不動産関連事業の本格的な展開を目指します。当社は、箕面駅前の再開発ビルおよび公共施設の管理会社としてスタートし、箕面市におけるまちづくり会社への転換を遂げましたが、今後は、地方分権、市民自治の時代の潮流に対応し、地域経営という観点からソフト面、ハード面において高度で総合的な事業遂行能力が求められています。

平成19年度に実施した各種事業を定着化し、本格的に展開するために機構改革を実施し、管理面・営業面とも質的向上を図ります。公共施設の指定管理者として利用者への利便性や安全性の向上に取り組みするとともに、コスト削減に努め、収益力の向上を実現します。平成20年度は、「箕面都市開発株式会社再生計画」の仕上げに向けて以下の施策に取組みます。

【平成20年度事業計画における重点施策】

- ① 創業30周年を迎え、まちづくり会社としての周知を図る
- ② まちづくり会社としての総合力を活かした不動産関連事業の展開
- ③ 公共施設の管理運営業務の高度化による利便性や安全性の向上
- ④ 長期的展望にたつた収益構造の転換、収益基盤の拡大
- ⑤ キャッシュフローの安定化を柱とする財務体質の強化
- ⑥ 機構改革による管理・営業両面の体制強化

(1) まちづくり会社としての実践

① 既成市街地の活性化への取組

(イ) 箕面わいわい株式会社（TMO）の活動支援

箕面わいわい株式会社がTMO構想の事業メニューを実施するにあたり、経営面、事業面にわたり活動支援してまいります。

箕面わいわい株式会社は、平成20年度TMO構想事業のうち18事業を実施する予定です。箕面駅周辺整備計画の具体化に向けてのまちづくりソフト事業の展開が重要なテーマとなっています。「箕面駅前広場活性化事業」「箕面山七日市の開催事業」「瀧道四季イベント事業」「地産地消運動の支援」などのTMO構想事業と連動し、箕面駅前地域の商業振興、地域活性化を目指して箕面商工会議所、箕面市、市民活動団体、商業者、地域関係者等との連携により事業実施します。

(ロ) みのおサンプラザ1号館の活性化支援

引続き、「箕面市立箕面文化・交流センター」事業の指定管理者として、公共施設の管理運営業務の高度化による利便性や安全性の向上に努め、利用しやすく集客に貢献できる施設づくりを目指します。

また、市民の利便性の向上と商業施設への人の流れをつくり出し、公共施設と商業施設の一体性を高めます。インフォメーションセンターみのおたん(みのたん)におけるイベント企画実施、箕面市立郷土資料館との事業連携を進め、観光客の集客や地域への回遊性を創出します。

(ハ) みのおサンプラザ1号館の空き店舗事業としての「私商箱」事業の展開

多彩な出店者・契約者を募り、魅力ある商品を取り揃えることで収益力を向上させます。また、引続き中心市街地の空き店舗活性化事業のためのモデル事業としての広報や店舗運営のノウハウの提供、地域の特産品の広報、市民活動団体との連携などに積極的に取り組みます。

(ニ) 箕面市立箕面駅前自動車駐車場指定管理事業の展開

指定管理者として運営業務の高度化に努め、利便性や安全性の向上を図ります。また、ホームページや案内広告の充実によって、箕面駅前の中核的施設として箕面駅前地域の商業振興、地域活性化につながるように周辺商業者との連携を進めます。これらの駐車場管理運営の一定の収益は地域に一体的に還元し、まちづくり会社として一定の収益還元に努めます。

(ホ) 箕面駅前モータープール事業の事業転換

箕面駅前モータープール事業用地は、収益性の向上と事業の効率化を図り、事業用借地権設定による土地賃貸借事業に事業転換を進めるために進出希望企業との契約を実現します。今年度中に着工し、開業の予定です。これによって、「箕面都市開発株式会社再生計画」の全ての施策が実現し、仕上げが完了することになります。

② かやの中央地区のまち育てへの取組

(イ) かやの中央まち育て協議会の活動支援

かやの中央地区の地権者が中心となって活動する「かやの中央まち育て協議会」については、周辺街区の地権者の土地活用の支援を今年度も引続き行ってまいります。

(ロ) 緑遊新都心株式会社の運営支援

今年度も土地賃貸借共同事業の安定化に向けての運営支援業務を受託してまいります。

③ 市域のまちづくりに関係する土地活用支援

(イ) 南山開発株式会社の土地活用支援

土地活用に関する支援によって、進出希望企業との契約及び商業施設の開業が具体化し、今年度中に開業する見込みです。

(ロ) 箕面森町のまちづくり事業の支援

箕面森町のまちづくり事業の進捗に伴い、地権者の土地活用を箕面市不動産事業共同組合と連携して支援する予定です。大阪府のPFIによる開発事業を側面から支援します。

④ 広報・ネットワークの拡大への取組

(イ) 広報の強化

箕面わいわい株式会社に委託して、公共駐車場や箕面市立箕面文化・交流センターの事業を重点的に広報いたします。ホームページや案内チラシの充実を図ります。

(ロ) 情報公開条例への対応

制度に基づき、会社の情報を可能な限り市民に対して公開・広報します。引き続きホームページを主体に積極的に情報公開を実施します。

(ハ) ネットワークの拡大

地域に密着した活動や連携を基盤に事業展開するために、市民活動を支援する中間団体である「市民活動フォーラムみのお」や「暮らしづくりネットワーク北芝」との連携、自然環境や観光資源とのかかわりにおいて「NPO法人みのお山麓保全委員会」や「みのおアジェンダ21の会」との連携、人材面では「箕面市シルバー人材センター」との連携をさらに強化してまいります。

また、国の機関や民間のシンクタンク、大学との連携を強化し、まちづくり会社としての活動の広報や事業遂行力を高めます。既に実施している大学生のインターンシップ制度も継続し、引続き大学との共同研究によるまちづくりの推進にも取り組めます。

(2) 経営体質強化への取組

① 箕面市との連携強化による再生計画の遂行

箕面市の関係部局担当者との経営状況に関する毎月の定例連絡会議において、

「箕面都市開発株式会社再生計画」の進捗状況など、経営に関する情報交換や課題についての協議を行います。キャッシュフローの安定化を柱とする財務体質の強化を進めます。

② 駐車場運営管理事業、不動産管理事業の高度化による収益の向上

引続き、指定管理者として利用者の利便性向上と業務の高度化の実現に取り組めます。業務部門の一体的な運営体制および総務部門の機能を活かし、事業収支管理システムの高度化を進めます。

③ 人材の採用・育成

(イ) 人材の採用

不動産管理事業への本格的進出を図るために1名採用予定です。また、施設管理機能をさらに強化するために1名採用予定です。

(ロ) 人材の育成

自己申告制度の定着化に伴い、能力主義・成果主義による人事制度の定着化を進めます。職務の専門化に対応するために積極的にスキルアップのための研修を取り入れ、自己啓発の支援体制を整えます。

2. 事業計画

今期は、売上高224百万円、経常利益金額17百万円の減収・減益の計画です。売上高は、モータープール跡地の事業転換による増加要因がありますが、箕面市立箕面駅前自動車駐車場の利用減の傾向が続くものと予想されることなどの減少要因によって4百万円の減収見込みです。利益面では、機能強化や新規事業への進出への先行投資として人件費が増加し、約5百万円の減益となる見込です。

(1) 業務部 業務課・施設管理課の事業

① 箕面駅前第1・第2駐車場指定管理業務

指定管理者として利用者の利便性向上と業務の高度化によって、定期利用や回数券利用を拡充し、利用料金の引下げによる利用台数の増加に努めますが、ガソリン価格の高騰による自動車の利用減が影響し、減収を見込んでいます。

② みのおサンプラザ1号館・2号館管理受託業務

前期に引き続き管理会計の正常化に向けて法的措置等の対応を進めます。また、施設管理課の更なる強化を図り、施設管理の高度化とコストダウンに努めます。

③ 不動産賃貸業務

みのおサンプラザ1号館2階に保有する1床が昨年度途中で空床となったため、テナント誘致に励み、活性化を図ります。

④ 箕面駅前・桜井第1モータープール事業

箕面駅前モータープールは、本年度中に選定企業との契約を完了し開業の予定です。

(2) 業務部 都市開発課の事業

① 緑遊新都心株式会社運営支援業務

今期も引き続き共同事業の長期的な安定を目指して各地権者の相続問題への対応などの相談業務を含めて経営全般にわたって支援をおこなう予定です。

② かやの中央のまち育て支援業務

「かやの中央まち育て協議会」の組織運営の側面支援と周辺街区の土地活用の相談業務を継続的に実施する予定です。

③ 箕面新都心の周辺街区の駐車場業務

今期も引き続きテナント向けの月極駐車場契約4件の管理を受託する計画です。

④ 南山開発株式会社の支援業務

平成18年の進出希望企業との契約が実現し、今年度中の開業予定です。

⑤ その他資産活用等の支援事業

箕面森町のまちづくり事業の進捗に伴い、土地活用について箕面市不動産事業共同組合と連携して支援する予定です。大阪府によるPFI事業を側面から支援します。

(3) 業務部 まちづくり事業課の事業

① 箕面わいわい株式会社の経営支援

引続き中心市街地活性化のまちづくりについて箕面わいわい株式会社の経営支援をおこないます。総務・管理事業の運営を受託して業務の効率化を支援するとともに、まちづくりに関する企画運営業務や広報事業等必要な事業を委託し、経営を支援します。

② 箕面市立箕面文化・交流センターの運営管理事業

総合管理業務を当社で行いますが、事業企画を含む運営業務を箕面わいわい株式会社に委託し、共同で運営管理事業を実施します。総合受付窓口業務をさらに高度化し、利用者の利便性を高めます。

③ 私商箱の運営事業

みのおサンプラザ1号館の空き店舗活性化事業として開始し、本年7月で5年目となります。今年度は、運営体制を充実して出店契約者数の増加に対応し、魅力ある商品を揃え、収益力アップを図ります。

④ 箕面市シール会の事務局受託

イベント等の企画連携によりシール事業の魅力向上に取り組めます。シール会の加盟店増強とシール発行の拡大により事業の安定化を図ります。

⑤ 商店街振興組合みのおサンプラザ名店会運営支援業務

みのおサンプラザ1号館ビルの公共施設の再配置に伴い、地域の生活文化交流の拠点にふさわしい新しいストアコンセプトの構築や継続的な販促・広報活動を支援します。また、TMO事業との連携を深め、「箕面山七日市」事業、「みのおサンプラザ東マーケット」事業、「瀧道四季イベント」事業に積極的に参加し、地域社会や広域的な商店街の連携により活性化に取り組めます。

⑥ まちづくりネットワーク・広報支援

(イ) (特活) 市民活動フォーラムみのお

NPOの担い手育成支援やコミュニティビジネス支援の連携を引き続きおこないます。

(ロ) (特活) NPO法人みのお山麓保全委員会

各種イベントや名産品の発掘や開発などコミュニティビジネスの連携を引きつづき進める予定です。また、山麓保全ファンドの財源確保もテーマに企画連携します。

(ハ) (特活) 暮らしづくりネットワーク北芝

今期も箕面わいわい株式会社とともに地域通貨などのコミュニティビジネスの展開、各種文化イベントの開催などの連携を継続します。

(ニ) みのおアジェンダ21の会

環境分野でのネットワークとイベント連携をおこないます。

(ホ) 社団法人箕面市シルバー人材センター

今期も駐車場運営管理事業、文化交流センター運営管理事業など指定管理者事業を中心に業務を委託します。指定管理制度に対応できるサービスや業務の高度化を求め、さらに連携を強めてまいります。

(ヘ) みのおコミュニティ放送株式会社

箕面わいわい株式会社とともに地域放送・広報支援のために、箕面文化・交流センターを拠点とした事業連携をさらに強化します。

(ト) 財団法人箕面市文化振興事業団

箕面文化・交流センターにおけるソフト面の連携やまちづくり事業におけるイベント連携などを進めます。

平成20年度予定損益計算書

(単位：千円)

| 科 目 | 金 額 | | 19年度実績比 |
|--------------|---------|---------|----------|
| (純売上高) | | | |
| 駐車場料金収入 | 124,250 | | △ 2,844 |
| 文化交流センター料金収入 | 8,190 | | △ 1,096 |
| 受託収入 | 73,120 | | △ 199 |
| 賃貸料収入 | 10,888 | | △ 2,299 |
| 手数料収入 | 7,552 | | 2,072 |
| 商品売上高 | 0 | | 0 |
| 売上総合計 | | 224,000 | △ 4,366 |
| 商品仕入 | 0 | | 0 |
| (販売費及び一般管理費) | | | |
| 受託管理費 | 68,951 | | △ 7,283 |
| 人件費 | 87,000 | | 12,462 |
| 賃借料 | 1,656 | | 252 |
| 指定管理事業納付金 | 16,190 | | 0 |
| 一般管理費 | 28,203 | | △ 4,192 |
| 費用合計 | | 202,000 | 1,239 |
| 営業利益金額 | | 22,000 | △ 5,605 |
| (営業外収入) | | (200) | |
| 受取利息 | 200 | | 70 |
| 雑収入 | 0 | | △ 83 |
| (営業外費用) | | (5,107) | |
| 支払利息等 | 5,107 | | △ 138 |
| 経常利益金額 | | 17,093 | △ 5,480 |
| (特別利益) | | | |
| 土地評価益 | | 0 | △ 14,952 |
| 税引前純利益金額 | | 17,093 | △ 20,432 |