

第 33 期

平成 21 年度 事業計画及び予算

自 平成 21 年 4 月 1 日

至 平成 22 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

平成21年度（第33期）事業計画

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、長期的展望にたった収益構造の転換、収益基盤の拡大、不動産関連事業の本格的な展開を目指して機構改革を実施し、管理面・営業面とも質的向上を図りました。また、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組みつつコスト削減に努め、収益力の向上を実現しました。

「箕面都市開発株式会社再生計画」の懸案であったモータープール事業の転換が具体化し、平成21年1月から土地賃貸借事業による賃料収入が開始されました。

平成21年度は、世界的な金融経済環境の悪化による雇用への影響、原油を中心とする資源価格の乱高下や地球温暖化などの環境問題に伴う車依存社会の見直し、地方財政の悪化に伴う財政再建の影響など当社を取り巻く経営環境の益々の悪化が予想されます。しかし、一方で大きな経営環境の変化は大きなビジネスチャンスの到来も意味します。箕面市においては、財政再建を最優先に掲げつつ、子育て支援施策の実施、かやの中央への北大阪急行線延伸構想推進の始動、バス網を中心とする公共交通の見直し、阪急桜井駅前のハード整備検討の具体化、箕面駅前整備計画と瀧道のまち並再生補助金事業との同時進行、箕面の柚子に象徴されるような積極的な地域資源の広報や営業活動などまちづくりに関する政策が重点的に展開されようとしています。

当社は、中心市街地活性化のまちづくり会社の箕面わいわい株式会社を設立から運営まで積極的に支援し、一体的に経営することで全国でも例を見ないソフト・ハード一体となった事業を展開するまちづくり会社に成長しております。第3セクターのまちづくり会社としてこれらの箕面市のまちづくりに関する政策に積極的に関与し、その実現に貢献します。

【平成21年度事業計画における重点施策】

- ① 箕面市の財政再建施策への貢献
- ② 中心市街地の活性化重点整備地区におけるソフト・ハード事業の一体的推進
- ③ 箕面駅前自動車駐車場の指定管理者選定公募への対応
- ④ 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
- 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

(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。

平成21年度、箕面わいわい株式会社は、TMO構想事業のうち17事業を実施する予定です。箕面市では、重点プロジェクトとして箕面駅周辺整備計画が大阪府の歴史的文化的まち並み再生補助金事業と一体的に検討されています。瀧道の景観修景と箕面駅周辺整備を実現するため、これらをつなぐ魅力あるまちづくりソフト事業が求められています。TMO構想事業として進められている「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」、「箕面ブランド事業」、「映像ソフト事業」に新規事業として「自然と調和した修景整備事業」を加えて箕面市、箕面商工会議所、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。

当社は、地域活性化の視点から公共性や緊急性を重視して先行的に投資するものという考えのもとで、個別事業の採算性や将来性、長期経営戦略的な観点からまちづくり事業を進めております。経営の効率化によるコストダウンに努めて経営基盤を強化し、各種施設の運営管理事業や土地活用支援事業によってもたらされた収益を積極的に地域社会に還元し、地域の活性化に努めます。

(ロ) みのおサンプラザ1号館の活性化支援

「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うん（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号館の商業活性化支援

商店街の空き店舗事業として開始した「私商箱」は、今年度で開業6年目を迎えます。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組みします。また、商店街振興組合みのおサンプラザ名店会が創業30周年を迎えるにあたり、映像ソフトを活用した屋外テレビの設置や箕面市シール会のシール事業を活用した販促イベント、「箕面山七日市」の特典や「お店巡りツアー」の開催支援によって商業活性化を支援します。

空き店舗対策については、魅力的なテナントミックスを目指し積極的な情報発信に努め、空き店舗期間中の情報発信を兼ねた暫定利用を進めます。

(イ) 箕面市立箕面駅前駐車場指定管理事業の展開

指定管理者として運營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。駐車場運営管理事業による一定の収益は、中心市街地活性化のまちづくり会社の箕面わいわい株式会社の事業や経営支援をはじめとして各種のまちづくり事業に先行的に投資するなど、まちづくり会社として地域への収益還元に努めます。現在の指定管理者の受託が今年度で終了するため、平成22年度以降の受託を目指してさらに業務の高度化や利便性の向上を進めます。

(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ています。今年4月に着工し、12月開業の予定です。箕面駅前地区のシンボルロードにふさわしい魅力ある商業者の誘致によって「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み

(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、関係する地権者の土地活用の支援を継続します。

平成21年度、箕面市は、15年ぶりに北大阪急行線延伸を推進するために交通施設整備基金積立事業を再開するなど積極的な姿勢を明確にしています。当社は、かやの中央のまちづくりやまち育てに関わってきた実績やノウハウを活かし、今後の動きに対応すべくこの会の活動を支援します。

(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ます。土地賃貸借事業の経営環境の変化や地権者の相続発生など契約主体の変化に対応し、事業の長期安定性に貢献しています。

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、進出希望企業のコーナン商事株式会社との契約及び商業施設コーナン箕面萱野店の開業が昨年実現しました。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ます。

(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体制を整えています。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、箕面市立箕面駅前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「社団法人箕面市シルバー人材センター」との連携をさらに強化します。

また、国の機関や民間のシンクタンク、龍谷大学をはじめとする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。昨年に続いて職員1名を龍谷大学大学院公共政策コースに派遣し、地域公共人材の育成を目指します。既に実施している大学生の受け入れによるインターンシップ制度も継続し、共同研究によるまちづくりを推進します。

(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」や事業計画、予算達成の進捗状況など、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。重点施策の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

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向けて取組みします。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。また、新規事業として不動産の仲介業務を中心とする不動産業の開業を目指します。まちづくりにおいてハード事業とソフト事業の一体的な推進が不可欠であり、市内の不動産事業者との緊密な連携のもとに役割を分担しながら事業を効果的に進めます。

③ 人材の採用・育成

(イ) 人材の採用

総務部門の補充を図るために1名、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・成果主義を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、自己啓発を支援します。

2. 事業計画

今期は、売上高235百万円、経常利益28百万円の増収・増益の計画です。売上高は、箕面市立箕面駅前駐車場の利用減の傾向がなどの減少要因がありますが、モータープール跡地の事業転換による増加要因によって14百万円の増収見込みです。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負担が増加しますが、6百万円の増益となる見込です。

(1) 業務部 業務課・施設管理課の事業

① 箕面市立箕面駅前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、利用台数の増加に努めますが、ガソリン価格の高騰など消費マイナードの冷え込みによる自動車の利用減の影響により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

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、施設の老朽化に対応して適切な施設改修に努めます。

③ 不動産賃貸業務

現在保有する空床はありません。

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廃業しました。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ています。今年4月に着工し、12月開業の予定です。

(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する予定です。

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。また北大阪急行線延伸構想の推進の動きに対応して連携や広報に努めます。

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件の管理を受託します。

④ 南山開発株式会社の支援業務

商業施設コーナン箕面萱野店の開業が昨年実現し、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ます。

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支援ほか新規の市内における地権者共同事業の資産活用案件や権利関係の整理案件などの支援事業をおこないます。

(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

中心市街地活性化のまちづくりに関する箕面わいわい株式会社の経営を支援します。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ます。

② 箕面市立箕面文化・交流センターの運営管理事業

施設の集客交流につながるソフト事業企画を含む運営業務の一部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

みのおサンプルザ1号館の空き店舗活性化事業として開始し、本年7月で6年目となります。今年度は、商店街振興組合みのおサンプルザ名店会の家賃分担金がなくなり、完全に当社の独立した事業となります。顧客や出店店主のニーズに対応して、情報発信力を高め、魅力ある商品を揃えて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

シール台紙の刷新により満貼枚数や金額の変更を行い満貼台紙による特典の向上や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組みします。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ルザ名店会運営支援業務

創業30周年記念事業を支援し商業活性化を中心に、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。

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

箕面わいわい株式会社とともにコミュニティビジネスの展開、各種文化イベン

ト企画連携を継続します。

(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

今期も箕面市立箕面駅前駐車場運営管理事業、箕面市立文化・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、さらに連携を強化します。

(ハ) 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、箕面市立箕面文化・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

箕面市立箕面文化・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21年度予定損益計算書

(単位：千円)

科 目	金 額		20年度比
(純売上高)			
駐車場料金収入	119,000		△4,252
文化交流センター料金収入	9,530		△618
受託収入	72,401		△989
賃貸料収入	28,918		19,114
手数料収入	5,151		322
商品売上高	0		0
売 上 総 合 計		235,000	13,577
商品仕入	0		0
(販売費及び一般管理費)			
受託管理費	34,936		914
人件費	85,600		10,233
賃借料	1,404		81
指定管理事業納付金	16,190		0
一般管理費	64,370		△4,031
費 用 合 計		202,500	7,197
営 業 利 益		32,500	6,380
(営業外収入)		(600)	
受取利息	600		374
雑収入	0		△459
(営業外費用)		(4,996)	
支払利息等	4,996		△112
経 常 利 益		28,104	6,407