

第 30 期

平成 18 年度 事業計画及び予算

自 平成 18 年 4 月 1 日

至 平成 19 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

平成18年度（第30期）事業計画（案）

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。

再生計画3年目の平成17年度は、「まちづくり会社」への転換を完了させ、公共駐車場のサービス・利便性の向上やTMOの活動支援、みのおサンプラザ1号館の活性化など「まちづくり会社」として当初の活動目標を達成することができました。また、みのおサンプラザ1号館ビル再生の一環として平成18年6月からオープンが予定されている「箕面市立箕面文化・交流センター」の指定管理者に選定されるなど、新規事業も具体化しています。

一方で、再生計画における収益基盤である「箕面市立かやの広場・かやの中央駐車場」指定管理者選定プロポーザルコンペにおいて落選したことにより、経営再建を目指す再生計画の実現とまちづくりの実践を同時に取り組みしている当社としては、今後課題を残した1年となりました。

平成18年度は、平成15年度に策定した「箕面都市開発株式会社再生計画」の見直しを実施し、長期的な収益基盤の再構築を最優先課題とします。

まちづくり会社としてTMOのまちづくり支援、みのおサンプラザビルの再生に伴う各種事業の展開など公共性が高く収益性の低い事業への取り組みが求められていますが、収益力を上回る借入金返済水準ではこれらの実現が困難となることが予想されます。株式会社としての各種の事業実施やコストダウンに関する自助努力は当然のこととしても、公共的使命の実現のためには箕面市との連携が不可欠となっています。平成18年度は、変化への対応が重要な事業年度となっており、以下の重点施策に取り組みします。

【平成18年度事業計画における重点施策】

- ① 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
- ② 「まちづくり会社」としてのTMOの経営支援
- ③ みのおサンプラザ再生および周辺地区の活性化への取組
- ④ 市域のまちづくりに関係する土地活用事業の運営支援
- ⑤ 情報発信、情報公開への積極的な取組
- ⑥ 機構改革による新たな業務運営体制の定着化
- ⑦ 箕面市との連携強化による再生計画の見直し

(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18年度TMO構想事業のうち27事業を実施する予定です。瀧道を中心とする歴史文化・特産品に代表される箕面ブランドの構築、観光の活性化による箕面の魅力と集客力の向上、観光客の箕面駅前地区への回遊性の構築、みのおサンプルザの活性化や桜井駅前生活拠点づくりなど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) みのおサンプルザ1号館の活性化支援

箕面市の「みのおサンプルザ等公共施設再配置計画」により、平成18年8月の箕面市立郷土資料館の移設、タウンインフォメーションコーナーの新設を含む公共施設の再配置が実現します。みのおサンプルザビルを市民の生活文化交流の拠点として公共施設と商業施設の一体性を高めることが重要なテーマとなっています。

箕面市は、平成18年6月以降、従来の「箕面文化センター」を「箕面文化・交流センター」として整備することを決定し、当社が指定管理者に選定されました。当社は、センターの受付窓口を施設全体の管理の窓口と一体化することで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。また、TMOと連携して地下のタウンインフォメーションコーナー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。

また、ビルの権利者や商業者のコンセンサスにより玄関付近の改装・バリアフリー化、トイレの改装、階段の新設、サインの新設、熱源・空調設備の更新など共用部分の大幅な改修に取組み、平成18年度中に工事完了する予定です。

(ハ) みのおサンプルザ1号館の空き店舗事業としての「私商箱」事業の展開

今年度は、TMO会社の各種事業との連携や出店者のネットワーク拡大により地域のネットワーク拡大、コミュニティビジネス支援を進めるために、企画・運営の大半をTMOに委託し、人材の転籍をおこないました。また、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ノウハウの提供などに積極的に取組みます。

(ニ) 箕面市立箕面駅前駐車場指定管理事業の展開

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、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、TMOの支援母体として一定の収益還元に努めます。

また、施設の管理面においては、公の施設であることを踏まえ、住民の福祉の増進や公平かつ平等な利用の実現を進め、高齢化社会の到来に対応したノーマライゼーションの実現に向け、バリアフリーやユニバーサルデザインの採用を優先します。

駐車場の総合管理業務に関しては、当該施設の総合管理業務についての経験豊富な管理者を配置するなど、迅速かつ確な対応可能な体制を整えます。

(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、箕面シンボルロードに面した箕面駅前の将来の本格的なリニューアルに対応可能な暫定利用を計画しています。平成17年度、箕面駅前の集客ゾーンとしての整備を検討しましたが、事業リスクが高く断念しました。今期収益の向上を目指して事業転換を具体化します。

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交流会の活動支援

市民が中心となった千里川を中心とするアドプト活動や平成16年度に復活させた「まんどろ火祭り」を会の設立時から支援して来ましたが、「箕面市立かやの広場・かやの駐車場」指定管理者の選定で落選したため、今後、指定管理者に引き継ぐことになりました。今年度以降のかやの中央地区のまち育てへの担い手としての役割の見直しが課題となっています。

(ロ) 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や北急延伸に向けての働きかけなどの箕面市域全般のまちづくりにも関係することから今年度も引続き活動を継続して支援してまいります。

(ハ) 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

平成16年度から本格的に支援を開始しました。今年度の進出希望企業との契約実現、平成19年度の開業に向けて土地活用共同事業を支援します。

(ロ) 水と緑の健康都市の土地区画整理事業の支援。

水と緑の健康都市の土地区画整理事業の進捗に伴い、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

広報を強化するために、箕面わいわい株式会社に対して当社の広報に関して一括して委託します。ホームページを充実し、公共駐車場や箕面市立文化・交流センターの事業などを重点的に広報します。

(ロ) 情報公開条例への対応

今年度から箕面市情報公開条例に対応する情報公開制度を充実し、ホームページを主体にして社内情報の公開制度を開始しました。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。

(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。既に行っている大学生のインターンシップ制度も継続し、今後は、大学との共同研究によるまちづくりの推進にも取組みます。

(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見直し

当社は、平成15年度に「箕面都市開発株式会社再生計画」を策定し、平成16年3月に箕面市による金融支援が実現しました。これによって、長期的なキャッシュフローが安定化し、平成17年度にまちづくり会社への転換を目指す中期計画に取組み、これをほぼ達成しました。

また、平成16年度から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を設置し、会社の再生計画の進捗状況について報告説明することにより経営状況の透明性を高め、まちづくりに関する政策との連携等を強化しました。しかし、会社の再生計画の取組については、箕面市の政策や事業実施との連携が十分とは言えず、今後の「箕面都市開発株式会社再生計画」の見直しについては箕面市との連携強化が不可欠となっています。

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取組みます。第1駐車場の定期利用者の範囲を第2駐車場と同様、一般市民への範囲拡大、駐車可能台数の増加や定期利用料金の引下げによる利用者へのメリット還元を検討し

ます。

事業部門管理会計の定着化により個別事業毎の管理を強化し、コストダウンに努めます。また、現場主義を徹底し、外注委託の一部の直営化や最新の運営システムの導入などを実施します。

③ 機構改革の実施による経営体質の強化

平成18年4月に機構改革を実施します。この3年間、経営再生に向けて社内一丸となって努力した結果、平成18年度は多くの新規事業が開始される予定です。これらの新規事業を円滑にスタートし、さらに経営基盤の安定化を進めるために、箕面都市開発株式会社と箕面わいわい株式会社の各部門、各担当者の役割と権限を明確にして組織強化を図ると同時に、2社の役割分担を見直しすることで業務の高度化を図ろうとするものです。

箕面都市開発株式会社のまちづくり事業課からまちづくりネットワーク・広報事業に関する業務および私商箱の運営マネジメントに関する業務を箕面わいわい株式会社に業務移管します。みのおサンプラザ名店会に関することを業務課に移管し、業務管理課に名称変更します。また、新都心事業課は、業務内容の拡大に対応して営業企画課となります。

一方、箕面わいわい株式会社には統括マネージャーを設置し、全体事業の連絡調整機能を高めます。組織としては、企画調査部を廃止し、企画調査事業に関しては、外部ネットワークを活用することで強化を図ります。事業開発部を廃止し、広報事業担当、受託管理事業担当、施設開発事業担当、コーディネート事業担当の4部門担当のフラットな組織に移行し、機動力を高めます。

④ 人材の採用・育成

(イ) 人材の採用

箕面文化・交流センターの指定管理や箕面市シール会の事務局受託などの新規事業の開始に対応し、パート社員を含めて6名の採用を予定しています。上期に予定を完了し、定着化に努めます。

(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、自己啓発の支援体制を整えます。

2. 事業計画

今期は、売上高218百万円、経常利益28百万円の増収・減益の計画です。売上高は、箕面市立箕面文化・交流センターの運営管理事業の新規受託による増加要因がありますが、箕面市立かやの広場・かやの駐車場管理事業を失った減少要因によって微増にとどまる計画です。利益面では、箕面市立箕面文化・交流センターの運営管理事業が採算的に厳しいことや事業立上げ時の負担もあって約7百万円の大幅に減益となる見込です。

(1) 事業統括部 業務管理課の事業

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、定期利用を拡充し、利用料金の引下げによる利用台数の増加を予定しています。

② かやの中央駐車場管理業務・かやの中央市民広場等管理業務

平成18年度の指定管理制度の導入により今期6月末で受託業務を終了します。

③ 箕面文化センター清掃業務

平成18年度の指定管理制度の導入により今期5月末で受託業務を終了します。6月から新たに箕面文化・交流センターとして整備され、当社が指定管理者として直接業務実施します。

④ 子育て支援センター清掃業務

前期に引き続き、みのおサンプルザ1号館の施設管理業務のひとつとして受託します。

⑤ みのおサンプルザ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、1号館は、今年度中に共用部分の大規模改修を完了する計画であり、円滑な実施とコストダウンに努めます。

⑥ 商店街振興組合みのおサンプルザ名店会運営支援業務

みのおサンプルザ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、「みのおサンプルザ東マーケット」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。

⑦ 不動産賃貸業務

サンプルザ2号館3階の旧本社オフィスの空き床を賃貸する予定です。また、みのおサンプルザ1号館2階に保有する2床が、改修工事終了後空き床となるため、並行して募集します。

⑧ 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、当初予定より遅れていますが、収益の向上を目指して今期中に土地賃貸借事業への利用転換を図る予定です。

(2) 事業統括部 営業企画課の事業

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5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実現、平成19年の開業に向けて土地活用共同事業を支援します。

⑤ その他資産活用等の支援事業

水と緑の健康都市の土地区画整理事業の進捗に伴い、地権者の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) 事業統括部 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ついてTMO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營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

今年度6月から運営管理事業を指定管理者として受託します。総合管理業務を当社で行いますが、事業企画を含む運營業務をTMOの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。箕面市立郷土資料館の移設やタウンインフォメーションコーナーの新設など箕面駅前地区の活性化および公共施設の再配置の重点施策となっています。

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3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、箕面文化・交流センターのオープンを機に生活文化交流の場としての魅力向上に努めます。

④ 箕面市シール会の事務局受託

今年度から新規に箕面市シール会の事務局運営を受託し、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。

⑤ 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

今年度5月末でかやの中央市民広場管理業務や「かやの中央まち育て交流会」の活動支援連携が終了しますが、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TMO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

今期も駐車場管理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。箕面文化・交流センターの運営管理業務の一部を新規に委託する予定です。

(ヘ) みのおコミュニティ放送株式会社

TMOとともに地域放送・広報支援のために事業連携を強化します。箕面文化・交流センターを拠点とした事業連携を予定しています。

(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18年度予定損益計算書

(単位：千円)

科 目	金 額		17年度実績比
(純売上高)			
駐車場料金収入	114,500		1,734
文化交流センター料金収入	7,936		7,936
受託収入	72,858		△8,528
賃貸料収入	18,486		1,697
手数料収入	4,220		△1,212
商品売上高	0		△7
売 上 総 合 計		218,000	1,620
商品仕入	0		△42
(販売費及び一般管理費)			
受託管理費	78,612		16,172
人件費	62,420		1,092
賃借料	1,020		△1,190
指定管理事業納付金	16,190		0
一般管理費	25,948		△7,602
費 用 合 計		184,190	8,430
営 業 利 益		33,810	△6,810
(営業外収入)		(200)	
受取利息	20		△30
雑収入	180		65
(営業外費用)		(5,330)	
支払利息等	5,330		△158
経 常 利 益		28,680	△6,617