

第 27 期

平成 16 年度 事業計画及び予算書

自 平成 16 年 4 月 1 日

至 平成 17 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

第27期（平成16年度）事業計画

1. 経営方針

平成15年度は、会社の存在意義とミッションの変化に対応してトータルな「まちづくり会社」としての役割にふさわしい経営理念を以下の通りに明確にしました。

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

この経営理念に基づき、平成15年9月に「箕面都市開発株式会社再生計画」を策定し、経営革新に取り組んでまいりました。これらの経営革新、「まちづくり会社」への転換が着実かつ具体的に進んでいることが箕面市により評価され、平成16年3月に経営基盤構築のためにモータープール用地取得にかかる借入金1,110百万円の長期低利融資による肩代わりが実現しました。これによって、財務体質が強化され、箕面市との緊密な連携によるまちづくり（商業活性化、既成市街地の活性化）への注力を可能とする基盤が整備されました。

「箕面都市開発株式会社再生計画」において、会社の再生に当たって取組の指針を以下のとおりに明確にしました。平成15年度を含め3ヵ年で平成17年度に「まちづくり会社」への転換を実現しようとするものです。

- ① 経営革新の実現と箕面市との連携強化により自力での再生を実現する。
- ② 平成15年度に再生の基礎となる施策に着手し軌道に乗せる。
- ③ 3ヵ年計画によって平成17年度に「まちづくり会社」への転換を完了させる。
- ④ 保有不動産は、箕面駅前商業の活性化と中心市街地活性化に向けて将来にわたって保有し、計画が具体化されるまで収益重視、商業活性化重視で暫定利用をおこなう。
- ⑤ 中心市街地活性化法を活用した箕面市の観光・商業活性化の牽引役となる。
- ⑥ 箕面サンプラザの商業活性化支援と将来の再々開発に向けての牽引役となる。

初年度の平成15年度が経営革新やネットワーク構築といった基盤構築のための「ホップ」の1年であったとすれば、2年度の平成16年度は、既成市街地の活性化に向けの実践の成果が見え始める言わば「ステップ」の1年と位置づけられます。

(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み

- (イ) 中心市街地活性化法の適用による活性化取組（TMO立ち上げと活動開始）
平成16年度に箕面市によって策定が予定されている「中心市街地活性化基本計画」に基づいて「中心市街地活性化基本構想」の策定に取組みます。企画調査活動、地域への広報活動による参加者の拡大等活動基盤の拡大を目標とします。まちづくりに関連して商業施設・店舗を中心に不動産の仲介事業が重要となるため、新規に不動産仲介事業による収益を確保できる体制を整えます。
- (ロ) 箕面市の政策へのかかわり（事業化・活用の企画・立ち上げ）
箕面市において既に庁内関係部局で構成する「既成市街地活性化プロジェクト会議」が設置されており、今年度は、地元商業者などを含めた検討組織として「基本計画策定委員会」の組織化が予定されています。TMO組織の担い手として政策形成にかかわる予定です。
- (ハ) 経営革新による基盤確立と「まちづくり会社」としての地位確立
「中心市街地活性化基本構想」に基づいて活動開始するTMO会社の運営母体として活動を開始します。TMO会社の運営に関与する組織の連携拡大、運営に携わる人材の育成・確保、当面の運営にかかる資金の確保など経営革新による基盤確立を一層進めることが重要となります。

② 既成市街地の活性化の具体的事業への取組み

(イ) みのおサンプラザビルの活性化

みのおサンプラザ1号館の空き店舗問題の解決や共益費等管理会計の正常化が緊急の課題となっています。空き店舗問題に関しましては、箕面市による「既成市街地活性化緊急特別対策」の「地域商業にぎわい創出緊急補助事業」を活用して1階東側入り口部分の店舗において事業開始する予定です。特に「みのおサンプラザ名店会」は、今期4月27日に創業25周年を向かえ、ストアコンセプトの見直しも含めて一体的に広報・販促活動を展開する計画です。昨年度に引き続き商業の活性化を支援してまいります。共益費等管理会計の正常化につきましては、空き店舗対策と並行して法的措置を強化するなど具体的な対策を実施します。

(ロ) 箕面の滝道観光商業の活性化

箕面観光文化懇話会の活動の中で、「橋本亭」の保存・活用が具体化しております。当社が事業主体となってオーナーから借り上げて、滝道の観光商業の活性化につながる施設として活性化する予定です。この施設活性化についても箕面市による「既成市街地活性化緊急特別対策」の「地域商業にぎわい創出緊急補助事業」の活用を予定しています。

(ハ) 箕面シンボルロードの活性化

継続的な活動として、清掃アドプト活動に参加しています。一体的な歩道の整備が長期的な課題となっておりますが、フラワーポットやイルミネーション、バナーの整備など魅力的な仕掛けが検討されています。中心市街地の活性化に不可欠である人の動線を創り出す仕掛けをおこないます。また、懸案でありました当社の箕面駅前モータープールの借入金の処理も完了し、事業収益の向上とまちのにぎわい創出に向けて活用方法の見直しをおこないます。期間20年の事業用定期借地による一括賃貸により魅力的な商業施設を誘致すべく平成16年度に契約完了し、平成17年度には開業できるよう準備を進めます。

(ニ) 箕面まちづくり協議会の中心市街地活性化コンセンサス形成事業

今期は、具体的なコンセンサス形成事業を進めるための企画会議を拡大強化してワーキング委員会を組織化します。当社が具体的な企画を担当して中心市街地活性化に関する市民の理解と関心を高めるための仕掛けづくりをおこないます。本事業を推進することによって箕面商工会議所との連携が強化され、広範囲での商業活性化に向けての連携が期待されています。

(ホ) 市民活動団体との連携によるコミュニティビジネス立ち上げ

空き店舗事業においては、市民の参加が重要なテーマとなっております。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法人箕面山麓委員会」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」とのかかわり、広報面では「みのおコミュニティ放送株式会社」とのかかわりも今後益々重要となってまいります。

③ 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「まち開きイベント実行委員会」が発展的に「かやの中央まち育て交流会」として千里川を中心とする「かやの中央」の除草や緑化に関するアドプト活動を継続しています。当社は、この活動が地権者や市民が中心となった交流の場としてさらに発展するための支援をおこないます。地域の歴史的な行事である「マンドロ」の保存・復活をきっかけに新たなイベントを企画するなど山麓保全や観光文化との連携などの仕掛けが進んでいます。

(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「箕面新都心まちづくり協議会」においてまち開きに向けて活動して来ましたが、今年度は、将来にわたって箕面新都心が持続的に成長発展するための仕掛けとして「まち育て」という観点から「か

やの中央まち育て協議会」として自立した運営を目指して組織強化されました。これまで箕面市および当社が事務局機能を担ってきましたが、今年度以降、側面から組織強化に向けて支援してまいります。

④ 広報・ネットワークの拡大への取組み

(イ) 広報の強化

前期は、従来のFM816（タッキー）の天気予報番組提供に加えて新たに会社案内の刷新、ホームページの開設、まちづくりニュースレター「ほほ月刊まちづくりみのおウェーブ」、月刊「箕面観光文化懇話会」「みのおサンブラザ名店会ニュース（月2回）」の創刊をおこないました。

今期は、FM816（タッキー）との連携を強化して、まちづくりに関する広報を充実し、ホームページにおいては、会社の決算公告など情報公開や各種調査報告、団体の活動紹介などの内容充実を図ります。

(ロ) ネットワークの拡大

広報活動を通じて市域のネットワークばかりでなく、長浜をはじめとして各地の先進的な活動を展開しているまちづくり組織との連携を強化します。また、大学などの研究機関、まちづくりに関して調査研究をおこなう総合研究所などとの連携を強化して人材や情報の交流を高めます。

⑤ ノウハウ・情報の蓄積・共有化への取組み

箕面新都心のまちづくりで蓄積したノウハウや情報について整理し共有化が図れるようデータベース化を進めています。区画整理事業における共同土地活用事業組織の立ち上げや企業誘致のコンペの実施やまちづくりに関する仕掛けなど先進事例として視察や取材の依頼が数多くあります。今後の市域におけるまちづくりの取り組みや各地の先進事例に関する調査報告なども含めて貴重な知的財産として社内で共有し活用できるよう進めます。

(2) 経営体質強化への取り組み

① マーケティングの強化

まちづくり事業において「事業として成り立つような持続的に収益を確保する仕組みを構築する力」を強化する必要があります。まちづくり事業においては、収益を確保することが困難な場合が多く、先進事例の調査や各種経営に関するノウハウの習得、助成金の獲得など高度な能力が必要とされます。思いつきや物まねではなく、積極的に視察や実践的な研修に参加するなど経営的な観点から個別事業の企画段階において収益性と安全性を十分検討して質の高い事業を企画推進します。

② コスト競争力の強化

前期の事業部別の採算では、まちづくり事業部は、人材の確保や広報・ノウハウの

習得など先行投資的なコスト負担をカバーするに至っておりません。当期につきましても、中心市街地活性化に向けての調査活動や空き店舗事業など先行投資が拡大する見込で、個別事業における収入の強化が課題となっています。当面、大幅な収入の増加が見込めないため、既存事業のコストダウンが重要となっています。

また、駐車場をはじめとする公共施設の管理受託事業におきましては、地方自治法の改正に伴う「指定管理者制度」の導入をひかえて、事業の位置づけもさることながらコストダウンも重要なテーマとなります。管理部門のスリム化や管理システムの合理化などの間接部門のコストダウンを一層進めてまいります。特に、箕面駅前モータープール事業の見直しにより管理コストの大幅な削減を予定しています。

③ 経営管理体制やキャッシュフローをはじめとする財務体質の強化

(イ) 経営管理体制の強化

今期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ます。特に会社の再生計画の進捗状況について報告説明をおこなう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の連携等を強化します。また、情報公開を推進し、監査役を財務会計の専門家に求めるなど、経営管理体制の強化を目指します。

(ロ) キャッシュフローをはじめとする財務体質の強化

箕面市による金融支援の実現によって、長期的なキャッシュフローは安定が見込まれます。短期的には個別事業採算管理強化や月次の損益管理などきめ細かな管理システムをおこなうことによりコスト管理を強化して財務体質の強化に努めます。

④ 人材の採用・育成

(イ) 人材の採用

前期は、まちづくり事業部において広報・ネットワークと事業企画調査の強化のために2名の採用を実施しました。また、大学からの2名のインターンシップ学生の受け入れを実施しました。

今期の採用計画は、欠員の補充にとどまりますが、各種まちづくり調査事業やイベントの企画実行に対応して多様な人材に事業にかかわってもらえるような仕組みを検討します。

(ロ) 人材の育成

前期は、自己申告制度の導入など能力主義・成果主義を人事制度に取り入れ、給与制度・退職金制度を抜本的に改定しました。今期は新制度の定着化も重要な課題ですが、総務部、業務部、まちづくり事業部を問わず、スキルアップのための研修や自己啓発の支援体制を整えます。特にコミュニケーションに関するスキルアップを重点的に支援します。

2. 事業計画

今期は、売上高202百万円、経常利益30百万円の増収・増益の計画です。その主な要因は、箕面市からの受託事業拡大に伴う収入の増加が見込まれる一方、人件費をはじめとする販売費及び一般管理費削減の効果によるものです。また、箕面市による金融支援が年間を通して寄与するため、営業外費用を約12百万円削減しました。引き続き経営革新に取り組み、財務体質を強化することにより「まちづくり会社」としての積極的かつ具体的な事業展開を計画しております。

(1) 業務部の事業

① かやの中央駐車場管理業務

今期は、第1・第2駐車場およびかやの中央駐車場の管理を一括して受託します。かやの中央駐車場の受託期間が通年となるため、合算で増収増益の計画です。

② かやの中央市民広場等管理業務

今期は、かやの中央駐車場と同様に受託期間が通年となるため、合算で増収増益の計画です。また、管理業務の範囲が周辺の公園管理や植栽まで拡大しています。前期末同様、地域の市民活動団体との緊密な連携により業務を実施します。

③ 箕面文化センター清掃業務

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

④ 消費生活センター清掃業務

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

⑤ 子育て支援センター清掃業務

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

⑥ 箕面市情報文書課清掃業務

今期みのおサンプラザ1号館に新設されたことに伴って新規に受託します。

⑦ みのおサンプラザ1号館・2号館管理受託業務

前期に引き続き破産案件や共益費の未納による競売申し立て案件など管理会計の正常化に向けて法的措置を進めます。

⑧ 商店会振興組合みのおサンプラザ名店会運営支援業務

今期、4月27日に創業25周年を迎えるに当たり、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。管理受託料については前期並ですが、販促・広報活動の企画について新規に受託を計画しています。

⑨ 不動産賃貸業務

今期末をもってサンプラザ1号館2階のマルチメディア・ラボが事業の終了により撤退するため、撤退後に当社の本社オフィスの移転を予定しています。これに伴って、サンプラザ2号館3階の現本社として使用している保有床のテナントを募集する予定です。

また、サンプラザ1号館における競売物件を空き店舗事業のために当社が取得した

場合、事業が拡大する見込です。取得に関しては、最大3店舗600万円程度の投資を予定します。引き続き地域や時代にマッチしたストアコンセプトの確立に努め、テナントミックスに貢献することを最優先しています。

⑩ 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、今期中に土地賃貸借事業への利用転換を図る予定です。事業収益の向上とまちのにぎわい創出にふさわしい事業を実現する事業者を募集する計画です。期中で実施された場合、当該事業においては減収要因となります。

(2) まちづくり事業部の事業

① かやの中央のまち育て支援業務

(イ) 「かやの中央まち育て協議会」の運営支援業務

受託事業としては前期で終了しました。今期は、組織運営の側面支援と周辺街区の土地活用の相談業務においては、可能な範囲で継続的に支援する予定です。

(ロ) 「かやの中央まち育て交流会」の運営支援業務

受託事業としては前期で終了しました。今期は、まちづくり事業の一環として「市民活動フォーラムみのお」と連携しつつ組織運営の側面支援や「かやの中央」の除草や緑化に関するアドプト活動や新たなイベントの企画・実行を支援する予定です。

② 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っております。受託業務内容やコストの見直しを実施しますが、今期1百万円の減収計画です。

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127台の管理を受託しました。

④ その他まちづくり支援業務

(イ) 箕面まちづくり協議会

今期は、具体的なコンセンサス形成事業を進めるために当社が具体的な企画を担当して中心市街地活性化に関する市民の理解と関心を高めるための仕掛けづくりをおこないます。箕面商工会議所の当該事業の企画事業を受託する見込です。受託規模としては、0.5百万円を計画します。

(ロ) 箕面シンボルロードまちづくり協議会

平成16年度の事業計画のなかでイルミネーションを使っての一体的な商業空間の創造が企画されています。当社が企画調査活動を実施する予定です。

(ハ) 箕面観光文化懇話会

「橋本亭」の保存・活用が具体化しております。当社が事業主体となってオーナーから借り上げて、滝道の観光商業の活性化につながる施設として活性化する予定です。年間事業規模は、初期投資額2.8百万円、年間1.0百万円を予定しています。

(ニ) (特活) 市民活動フォーラムみのお

今期も前期同様、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」の活動支援における連携によりまちづくりのネットワーク拡大を目指します。またコミュニティビジネスの展開や各種文化イベントの開催などの連携を強化します。

(ホ) (特活) NPO法人箕面山麓委員会

各種イベントや名産品の発掘や開発において具体的に連携を開始する予定です。

(ハ) (特活) 暮らしづくりネットワーク北芝

今期も箕面新都心におけるまちづくり事業との連携や今後のコミュニティビジネスの展開や各種文化イベントの開催などの連携を継続します。

(ト) みのおアジェンダ21の会

環境分野でのネットワークと情報の強化を開始します。

(チ) 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。成熟化社会にふさわしい持続的で暮らしやすい地域社会の実現に向けてさらに連携を強めてまいります。

(リ) みのおコミュニティ放送株式会社

今期も引き続き地域放送・広報支援のために資本出資、役員派遣、番組提供を継続します。

平成16年度予定損益計算書

(単位：千円)

科 目	金 額		15年実績比
(純売上高)			
受託料収入	175,520		19,300
賃貸料収入	22,600		843
手数料収入	4,000		1,423
売上総合計		202,120	21,566
(販売費及び一般管理費)			
受託管理費	86,860		13,492
人件費	56,000		△6,365
賃借料	2,200		613
一般管理費	21,460		△3,152
費用合計		166,520	4,588
営業利益		35,600	16,978
(営業外収入)			
受取利息	20		△1
雑収入	180	(200)	△90
(営業外費用)			
支払利息等	5,800	(5,800)	△11,891
経常利益		30,000	28,778