

第 29 期

平成 17 年度 事業計画及び予算

自 平成 17 年 4 月 1 日

至 平成 18 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

## 平成17年度(第29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。

#### 【「箕面都市開発株式会社再生計画(平成15年度策定)」における取組の指針】

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。

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。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。

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。

みのお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。

再生計画2年目の平成16年度は、既成市街地の活性化に向けての「ステップ」の1年と位置づけして、経営体質の強化と「中心市街地活性化法」に基づく施策の展開を行いました。

平成16年6月より箕面市の「中心市街地活性化基本計画策定委員会」に参加し、平成16年12月に公表された「箕面市中心市街地活性化基本計画」の策定に貢献しました。平成17年2月には、「箕面市中小小売商業高度化事業構想(TMO構想)案」を取り纏めて箕面市に提出し、TMO会社となるために「箕面わいわい株式会社」を会社分割の手法により設立しました。平成17年3月には箕面市より「箕面市中小小売商業高度化事業構想(TMO構想)案」が認定され、「箕面わいわい株式会社」は、TMO(認定構想推進事業者)として活動を開始しました。また、懸案でした箕面市立公共駐車場の利用料金制度による指定管理者指定に向けて準備を進め、平成17年3月に箕面市立箕面駅前第1駐車場および箕面市立箕面駅前第2駐車場の指定管理者の指定を受けました。

これらの成果を踏まえて、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る「ジャンプ」の1年として位置づけします。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」として大きなテーマに本格的に取り組んでまいります。

## (1) まちづくり会社としての実践

### 既成市街地の活性化への取組み

#### (イ) 箕面わいわい株式会社(TMO)の活動支援

平成17年度に箕面わいわい株式会社が本格的に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。TMOの立上げ時は安定した財源の確保が困難であるため、箕面市による運営支援助成金の交付を予定していますが、母体であるまちづくり会社による人材の確保や経営面での支援が不可欠です。

中心市街地の活性化をすすめるためのTMO構想は、50の事業メニューにより構成されています。箕面市における中心市街地商業の空洞化への対応は急務となっており、複数の事業メニューを地域の関係者と連携して進めるには、TMOの人材や業務をTMO事業の推進に重点化する必要があります。

当社の事業支援体制および箕面市による運営支援によって、平成17年度箕面わいわい株式会社の事業計画は、26のTMO構想事業メニューへの取組を予定しており、他市に例のない規模とスピードで事業が進められる計画となっています。

#### (ロ) みのおサンプラザ1号館の活性化支援

みのおサンプラザ1号館は、平成13年に地下の食品スーパーマーケットが経営破綻して核店舗を失ったことから空洞化が進行しました。商業施設としての魅力低下から集客力も低下し、ビル管理会計の歳入不足ばかりでなく近隣の市民生活の利便性にも悪影響も出始め、平成16年12月に公表された「箕面市中心市街地活性化基本計画」において活性化重点整備地区に指定されました。このような動きの中で、箕面市は、地下の食品スーパーマーケット跡の空床を取得し、公共施設としての再配置を柱とする本格的な施設および地域の活性化施策を展開しています。

現在、箕面市において「みのおサンプラザ等公共施設再配置計画検討懇話会」が設置され、専門家を含む行政関係者、市民および地元商業者など関係者により検討が進められています。当社のビル管理者としての施設管理の実績やまちづくりに関するネットワークやノウハウ、「商店街振興組合みのおサンプラザ名店会」の運営支援の実績、空き店舗対策を目的とする床の取得や各種事業の実績を背景に、今後公共施設の利用促進につながるソフト事業など多くの役割が期待されています。

#### (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

平成16年度箕面市「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」を活用して平成16年7月に商店街振興組合みのおサンプラザ名店会と連携して事業開始しました。地域の市民の手作りの商品を販売する場所を提供し、平成17年3月末現在で38名のオーナーが出店し

ています。商店街と消費者との間の交流や文化センター利用者が商店街に出店することで新たな交流が生まれるなど出店者、来店客ともに拡大しています。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り組めます。

## (二) 箕面市立箕面駅前駐車場指定管理事業の展開

平成17年4月より利用料金制度による指定管理者として事業開始しました。箕面駅前駐車場は、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されることが望ましいと考えます。具体的には、地域住民との連携やネットワークを基礎にシンボルロード、滝道の活性化、みのおサンプラザでの交流促進、イベントなどの賑わいの演出、各種情報発信等を通して箕面駅前地域の回遊性の創出や商業振興・地域活性化に貢献するため、まちづくり会社として、またTMOの支援母体として一定の収益還元に努めます。そのことによって、更に地域の活性化が図られ、結果として駐車場の利用が増加し、利用料金による収益増収につながり、その収益を更に地域のまちづくりに投資、還元していくという好循環を生み出してまいります。

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。具体的には、初来場者の不安解消及び女性、高齢者、障害者の目線で見やすくわかりやすい場内案内誘導と施設管理を徹底することで事故防止を図り、歩行者および利用者の安全確保を最優先とした管理運営をおこないます。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、迅速かつ的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16年度に事業調査を実施し、平成17年度に箕面駅前の新しい集客ゾーンとして回遊性創出と観光商業の活性化の拠点としての活用を進めます。

## 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「かやの中央まち育て交流会」が、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。今年度は、平成16年度に復活させた「まんどろ火祭り」をさらに多くの市民が参加し、この活動の象徴として定着・発展するように支援します。

### (ロ) かやの中央まち育て協議会の活動支援

平成16年度は、かやの中央地区の地権者が中心となって「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。周辺街区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地道な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

平成16年度は、ヴィソラの核テナントであるカルフルが日本撤退を表明し、イオングループに株式譲渡されるという事態が発生しましたが、商業施設としても土地賃貸借共同事業としても安定性を損なうことなく対応することができました。平成17年度も引き続き共同事業の安定化に向けて支援してまいります。

## 広報・ネットワークの拡大への取組み

### (イ) 広報の強化

平成16年度は、「橋本亭」、「私商箱」事業の話題性からテレビ、ラジオ、新聞、ミニコミ誌等で大きく取り上げられて箕面市のまちづくり事業の広報を強化拡大しました。平成17年度もホームページの充実、まちづくりニュースレター「ほぼ月刊まちづくりみのおウェブ」、「みのおサンプラザ名店会ニュース(月2回)」他FM816(タッキー)との連携をさらに強化して、まちづくりに関する広報を充実します。

### (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、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さらに強化します。近隣の都市では池田市、豊中市、宝塚市のTMOとの連携を強化し、先進都市では、長浜市、近江八幡市、飯田市との連携を強化して事業や情報の交流を高めます。

ネットワークの拡大においては、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が重要な要素となっています。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。

## (2) 経営体質強化への取り組み

### 施設管理業務とまちづくり業務の一体的運営

平成16年2月にまちづくり事業からTMO会社を分社設立することによって、まちづくり事業部の事業がスリム化しました。一方、業務部においては、駐車場管理業務が利用料金制度の指定管理者となることによりまちづくり事業と連携して進める要素が拡大し、みのおサンプラザ1号館ビルにおいて公共施設の再配置計画が検討されるなど施設管理業務とまちづくり業務の一体的運営が不可欠になっています。上期中に機構改革を実施し、一体的運営が円滑に実施できる社内体制を構築します。

### コスト競争力の強化

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、指定管理者制度の導入による事業部門管理会計を立上げ、個別事業毎のコストダウンに努めます。特に施設管理においては現場主義を徹底し、最新の運営システムの導入を検討するなどの抜本的な見直しを含む検討を実施します。また、管理部門においては、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。

### 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

#### (1) 経営管理体制の強化

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。

平成17年度は、情報公開と個人情報の保護の観点から新たな時代の要請に対応する社内規定の整備などの経営管理体制を強化します。

#### (2) 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。

### 人材の採用・育成

#### (1) 人材の採用

前期に予定を完了し、今期の採用計画は、欠員の補充にとどまります。

#### (2) 人材の育成

自己申告制度の導入など能力主義・成果主義を人事制度の定着化に注力します。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232百万円、経常利益58百万円の増収・増益の計画です。売上高は、箕面わいわい株式会社を分社設立したことによる減少要因がありますが、公共駐車場が利用料金制度に変更になったことによる売上高計上基準の変更やTMO運営支援業務などのまちづくり支援業務により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り経常利益は大きく増加する見込みです。

### (1) 業務部の事業

#### 箕面駅前第1・第2駐車場指定管理業務

今期から受託管理事業から、利用料金制度による指定管理業務となります。

#### 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

一体的に管理運営することや地域の市民活動団体との緊密な連携により、効率的な業務運営を行います。また、平成18年度の指定管理制度の導入を見越した弾力的で効率的な運営体制の構築に向けて準備を進めます。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 箕面市統計担当清掃業務

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。

#### 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。

#### 商店街振興組合みのおサンプラザ名店会運営支援業務

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。

#### 不動産賃貸業務

本社オフィスの移転に伴い、サンプラザ2号館3階の旧本社オフィスおよびみのおサンプラザ1号館の当社が取得した空き店舗2床の合計3床を今年度新たに賃貸する予定です。

#### 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、収益の向上と箕面駅前の集客ゾーンとしてふさわしい事業を慎重に検討しています。今期中旬を目途に土地賃貸借事業への利用転換を図る予定です。

## (2) まちづくり事業部の事業

### 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

今期も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

今期も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アドプト活動や「まんどろ火祭り」を支援する予定です。

### 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。

### 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。

### その他まちづくり支援業務

#### (イ) 箕面わいわい株式会社の運営支援

TMO設立に伴い、まちづくり会社として中心市街地活性化についてTMOの運営支援をおこないます。支援規模としては、4.6百万円を計画します。

#### (ロ) (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、コミュニティビジネス支援の連携をおこないます。

#### (ハ) (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。

#### (ニ) (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。

#### (ホ) 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係や情報の強化を開始します。

#### (ヘ) 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。

#### (ト) みのおコミュニティ放送株式会社

地域放送・広報支援のために事業連携を強化します。

#### (チ) 財団法人箕面市文化振興事業団

みのおサンプラザ1号館の公共施設再配置に伴う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 17 年度予定損益計算書

(単位：千円)

科 目	金 額		16年度実績比
(純売上高)			
駐車場利用料金収入	122,900		122,900
受託収入	82,450		90,696
賃貸料収入	23,000		4,467
手数料収入	3,650		733
商品売上高	0		4,175
売 上 総 合 計		232,000	31,763
(販売費及び一般管理費)			
受託管理費	62,020		22,325
人件費	59,800		2,115
賃借料	1,860		40
指定管理事業納付金	17,000		17,000
一般管理費	28,320		3,808
費 用 合 計		169,000	6,978
営 業 利 益		63,000	41,092
(営業外収入)			
受取利息	20		5
雑収入	180	(200)	1,448
(営業外費用)			
支払利息等	5,440	(5,440)	137
経 常 利 益		57,760	39,786