

第 34 期

平成 22 年度 事業計画及び予算書

自 平成 22 年 4 月 1 日

至 平成 23 年 3 月 31 日

箕面都市開発株式会社

## 平成22年度（第34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組み、箕面市民の繁栄、箕面市の発展に貢献します。

平成21年度は、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に見舞われました。特に、経営再生計画の柱となっている箕面駅前公共駐車場の指定管理者公募の落選によって平成22年度以降の収益の柱を失い、経営再生計画の根本的な見直しを迫られる事態となりました。

同時に、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と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というビジネスモデルを維持するか廃止するかについての根本的な見直しも経営課題となりました。

平成22年度は、「経営危機の脱出と経営再生に向けた全社的取り組み」の実践として、「コストダウンの徹底と個別事業採算の向上」および「キャッシュフローの安定化を柱とする財務体質の強化」に努めます。経営環境や経営資源を踏まえて、「キャッシュフローの安定化を柱とする財務体質の強化」を重視した「新たな経営再生計画」の策定を行います。そのためには、「箕面市のまちづくりに関する政策との連携体制の再構築」が不可欠であり、箕面市との関係を更に強化します。

加えて、みのおサンプラザビルの活性化、かやの中央地区の活性化、市域の土地活用支援等のまちづくりに取組みます。

#### 【平成22年度事業計画における重点施策】

- ① 経営危機の脱出と経営再生に向けた全社的取り組み
- ② コストダウンの徹底と個別事業採算の向上
- ③ キャッシュフローの安定化を柱とする財務体質の強化
- ④ 総合力を活かした不動産関連事業の展開
- ⑤ 箕面市のまちづくりに関する政策との連携体制の再構築

### (1) 経営再生への取組

#### ① 箕面市との連携強化による経営再生計画の策定

不採算事業の見直し、非効率業務の削減・廃止、人員体制の見直し、人件費の削減を柱とする徹底したコストダウンを進めます。経営再生計画の策定に向けては、箕面市との間で協議が続けられています。早期に長期的な展望に立ち、キャッシュフローの安定化を重視する財務体質の強化を柱として、経営再生計画の策定を行います。

## ② 不動産管理事業の高度化による収益の向上

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、不動産管理事業の高度化による収益の向上を進めます。

## ③ 人材の採用・育成

### (イ) 人材の採用

不採算事業の見直し、非効率業務の削減・廃止により、総務部門の簡素化、業務担当者の削減を目指し、新規の採用は行いません。

### (ロ) 人材の育成

自己申告制度の定着化に伴い、能力主義・成果主義の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) まちづくりの実践

### ① 既成市街地の活性化への取組

#### (イ) みのおサンプルザ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。平成22年度で指定管理者の受託期間が終了するため、平成23年度以降の受託に向けて注力します。

#### (ロ) 箕面わいわい株式会社（TMO）との事業連携

箕面市の「スーパーローカルメディア」の立上げを企図することから、平成22年7月1日に箕面わいわい株式会社は、みのおコミュニティ放送株式会社を存続会社とした合併を予定しています。合併に向けては、タウンマネジメントの機能や中心市街地の各種のまちづくり団体への支援体制の維持などを中心に協議されています。

合併が成立するまでの間は、採算性を重視しつつ、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、事業面にわたり可能な限りサポートします。

#### (ハ) みのおサンプルザ1号館の商業活性化支援

商店街振興組合みのおサンプルザ名店会の運営支援については、経営再生に向けての取組として、事業廃止も視野に入れた自立支援に方針転換します。また、空き店舗対策については採算性を重視して、ビルの空洞化の防止、活性化に注力します。

## 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。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、今後も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。

### (ハ) 箕面市立かやの中央駐車場指定管理者の公募に向けた取組

平成23年度からの管理事業受託に向けて、将来の駐車場事業の展開を展望しつつ、採算性を十分検討した上で進めます。

## 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

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。

### (ロ) 新御堂みのおハウジングガーデン跡地の土地活用支援

企業募集を開始し、街区への商業施設の誘致、土地活用共同事業の運営支援を行います。

## ④ 広報・ネットワークの充実への取組

### (イ) 広報活動

当面、箕面市立箕面文化・交流センターの事業、地域活性化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) ネットワークの充実

地域のネットワークはほぼ確立したこともあり、従来の拡大戦略を見直して経営再生に注力します。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は継続し、大学との共同研究によるまちづくりを継続します。

## 2. 事業計画

今期は、売上高116百万円、経常利益6百万円の減収・減益の計画です。平成23年度以降の新たな収益基盤の構築、コストダウンの徹底とともに借入金の見直しの検討を含めた新たな経営再生計画の作成を箕面市と協議を進めながら最優先で取り組みします。

### (1) 施設管理課の事業

#### ① 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修繕費などの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。

施設管理課としては、業務の多様化、煩雑化が進み、人的労力が増加することによる事業採算が悪化しており、根本的な採算改善が喫緊の課題です。

#### ② 保有床賃貸業務

現在保有する空床はありません。

#### ③ 土地賃貸事業

箕面駅前モータープール跡地において事業用借地権設定による土地賃貸借事業を実施しています。

#### ④ 箕面市立かやの中央駐車場指定管理者の公募への対応

平成23年度以降の指定管理者の公募が今年度実施されます。過去の実績とまちづくりのネットワークの強みを活かしつつ、採算性や将来性を十分に検討し、次回公募にむけて取組めます。

### (2) 地域活性化事業課の事業

都市開発課の事業範囲を拡大し、民間のまちづくり事業を包括的に担当する部門とするために機構改革を実施します。商業活性化支援業務を移管し、人員を含めて今後の事業拡大を展望して組織強化を図ります。

#### 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運営支援業務を受託します。

#### 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件の管理を受託します。

#### ④ 南山開発株式会社の支援業務

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**

新御堂みのおハウジングガーデン跡地の土地活用支援をはじめとして、地域の資産活用等の支援業務を行います。

**⑥ 商店街振興組合みのおサンプルラザ名店会運営支援業務**

事業廃止も視野に入れた自立支援に方針転換します。空き店舗対策については採算性を重視して、ビルの空洞化の防止、活性化に注力します。

**⑦ 箕面市シール会の事務局受託**

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。平成22年度までが受託期間となっているため、次年度以降の対応について関係者と協議を進めます。

**(3) 箕面文化・交流センターの事業**

**① 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。

**② 次回指定管理者公募への対応**

平成23年度以降の指定管理者の公募が今年度実施されます。ビルの管理と一体的に実施し、まちづくりのネットワークやソフト事業の強みを活かして次回の公募選定を目指します。

平成22年度予定損益計算書

(単位：千円)

科 目	金 額		21年度比
(純売上高)			
駐車場料金収入	0		△121,320
文化交流センター料金収入	10,000		△118
受託収入	73,528		1,381
賃貸料収入	30,572		2,333
手数料収入	1,900		△2,785
商品売上高	0		0
売 上 総 合 計		116,000	△120,509
商品仕入	0		0
(販売費及び一般管理費)			
受託管理費	21,967		△46,054
人件費	63,760		△10,139
賃借料	1,404		0
指定管理事業納付金	0		△19,190
一般管理費	18,869		△14,415
費 用 合 計		106,000	△86,798
営 業 利 益		10,000	△33,710
(営業外収入)		(600)	
受取利息	600		0
雑収入	0		△284
(営業外費用)		(4,882)	
支払利息等	4,882		△212
経 常 利 益		5,718	△33,782