

# 中期経営計画

(平成 19 年度～平成 23 年度)

平成 19 年 3 月策定

(平成 21 年 3 月改定)

(平成 23 年 3 月改定)

財団法人大阪府タウン管理財団

## 目 次

1. 中期経営計画の見直しにあたって・・・・・・・・・・	1
【1】計画策定の背景	
【2】基本的方向	
【3】計画期間	
2. 今後の財団事業の取組み方向について・・・・・・・・	5
【1】賃貸事業等	
【2】駐車場事業等	
【3】受託事業	
【4】その他の事業	
3. 計画期間中の経営見直しについて・・・・・・・・・・	9
【1】収支見直し（別表①）	
【2】財務状況の推移（別表②）	
【3】今後の課題と対応	

## 1. 中期経営計画の見直しにあたって

### 【1】 計画策定の背景

#### (1) 計画策定の背景

当財団は、平成 17 年 11 月に、(財)大阪府千里センター及び(財)大阪府泉北センターの解散を受けて、引き続き実施していく事業及び資産を継承し、(財)大阪府臨海・りんくうセンターから(財)大阪府タウン管理財団に名称を変更したところである。

当財団の目的は、南大阪の湾岸地域におけるまちづくりを推進するとともに、同地域及び千里、泉北丘陵地区における居住者等の利便性を確保すること(寄附行為第3条)であり、そのための事業として、賃貸事業、駐車場事業、近隣センター事業、北摂霊園の管理運営及び大阪府等からの受託事業などを実施している。

このような中で、

- ①平成 18 年 3 月の理事会において、長期的な視野に立った予算編成を行うため中期経営計画策定の提案を受けたこと
- ②公益法人制度改革に基づき一定期間内に新たな法人形態へ移行することとされていること
- ③平成 18 年 11 月公表の「大阪府行財政改革プログラム(案)」において、出資法人全体に関する視点の一つとして「民間でできるサービスは民間に委ねる」こと、及び当財団の具体的取組として「法人の解散を視野に入れ、資産処分等の計画について、平成 18 年度中の策定をめざす」こととされたこと

以上のことから、中長期的な視点に立った一層効果的・効率的な経営を目指すとともに、経営戦略や資産処分についての計画を明確にするため、平成 19 年 3 月に「中期経営計画」を策定したところである。

また、平成 20 年 6 月に大阪府により策定された「大阪府財政再建プログラム(案)」に示された当財団のあり方は、「中期経営計画」の目指す方向性と同様であるものの、統合の目標とすべき時期、統合の相手方及び保有資産の早期の処分の方向性が示されたため、平成 21 年 3 月に改定を行ったところである。

## (2) 計画見直しの背景

当財団では、この「中期経営計画」に基づき、財団の円滑な運営の確保を図りつつ、事業の見直しを進め、条件の整ったものから、順次民間や地元市へ事業・資産の売却・引継ぎを進め、事業の縮小を図っている。また、毎年、処分実績の点検を行い、その結果に基づき必要な見直しを行っているところである。

今般、大阪府が平成 22 年 10 月に策定した「大阪府財政構造改革プラン（案）」において、主要資産である泉ヶ丘駅前地区の資産処分については、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会で策定される「泉ヶ丘駅前活性化ビジョン」を踏まえて行い、平成 23 年度以降の早期に（財）大阪府都市整備推進センターとの統合をめざすとされたことから、計画の一部を見直すものとする。

財団としては、今後とも、事業・資産処分について関係機関と積極的に協議調整を図るとともに、継続する必要がある事業を見極め、法人統合の円滑な推進に向け、積極的に取り組むものとする。

## 【2】 基本的方向

今後の財団事業のあり方については、以上のような認識のもと、長期的な方向性を踏まえた上で、中期経営計画を策定し、毎年度の事業計画を立てていくこととする。

平成17年度の三法人統合に当たっては、法人事業としては、廃止して資産処分を行う事業と継承法人において当面継続していく事業を精査したところではあるが、資産処分の進捗状況・地元市等の状況の変化・「大阪府財政構造改革プラン（案）」で示された、統合の目標とすべき時期、統合の相手方及び統合を踏まえた保有資産の早期の売却・引継ぎなどその後の変動要素を加味するとともに、財団を取り巻く環境条件の変化にも対応した現行実施事業の再精査を行い、以下の基本的な考え方のもと、中期的な見通しを明確にするものとする。

りんくうタウン地区での事業については、りんくうタウンの企業立地の状況などまちづくりの進展に併せ、まちづくり支援事業のうち、駐車場事業のように暫定的に行ってきた事業については、廃止していく。

千里・泉北ニュータウン地区での事業については、まちの成熟化に伴い、ニュータウン開発事業における先導的役割は、概ね果たしたことから、

- ① 商業施設の管理等の収益的事業については、民間活力の導入による地区の活性化を念頭に、順次、事業・資産を民間に売却していく。
- ② その他公益的な近隣センター内オープンスペース等の管理については、地元市等による管理が望まれることから、順次引き継いでいく。

経営主体に制約のある北摂霊園事業、性格上処分が困難な事業及び形式的には処分が可能であるが処分先や処分条件など今後の状況を見極める必要がある事業等については、残事業に必要な資金を確保しつつ、適切に事業継続を図るものとする。

本計画に基づき、財団の円滑な運営の確保を図りつつ、事業の見直しを進め、条件の整ったものから、順次民間や地元市へ事業・資産の処分を進め、平成 23 年度以降の早期に（財）大阪府都市整備推進センターとの統合をめざすものとする。

**【3】 計画期間**

計画期間は、平成 19 年度から平成 23 年度までの 5 年間とする。

## 2. 今後の財団事業の取り組み方向について

### 【1】賃貸事業等

商業施設の賃貸事業は、基本的には民間で実施できる事業であること、保有施設の老朽化に伴う大規模修繕の必要性が見込まれること、要員住宅は当初の設置目的を達成したこと、近隣センターは地元住民の利便施設であり、地元自治体が管理するほうが望ましいことなどから、条件が整ったものから、順次、処分、譲渡を進める。

とりわけ千里ニュータウンにおいては、近隣センターの再整備に当たり、当分の間、財団の知識やノウハウを生かして、大阪府及び地元市等の補完機能を果たしていくことにより、その促進を図る。

#### 【りんくうタウン地区】

- ・商業施設パピリオは、平成 23 年度を目途に管理運営主体について府と協議を進める。
- ・国際会議場の運営は、平成 27 年度まで事業を継続する。

#### 【堺・泉北臨海地区】

- ・堺・泉北臨海地区の資産は、関係先と協議が整ったものから、順次、売却又は移管する。

#### 【千里南地区】

- ・吹田市との協定に基づく再整備スケジュールにより、処分する。
- ・千里南センタービル及び南千里駅前専門店の賃貸店舗・事務所については、吹田市による当該地区の再整備事業の進捗にあわせ店舗等の移転等を進める。
- ・地区センターの商業施設用地については、定期借地契約期間である平成 36 年度まで、保有を継続する。

#### 【千里北地区】

- ・地区センターの商業施設用地については、千里北センター株式会社への借入金の返済が完了する平成 29 年度まで、保有を継続する。

#### 【千里桃山台地区】

- ・桃山台駅前商業施設及び要員住宅については、都市再生機構との区分所有建物であることから、今後、同機構の動向を見極めながら、処分について検討する。

#### 【千里中央地区】

- ・当財団は、千里中央地区再整備事業コンペの事業実施主体であった地位を承継しており、地権者として商業施設の発展に寄与するため、商業施設用地の保有を継続する。

#### 【千里ニュータウン内近隣センター】

- ・近隣センターのオープンスペースについては、再整備の動きもあり、状況に応じ財団としての役割を果たすとともに、地元市での管理が望ましいことから、豊中市・吹田市への引継ぎを進める。

#### 【泉北泉ヶ丘地区】

- ・市街地住宅ビルは、堺市及び関係者と協議を進め、第2駐車場ビルとあわせ、平成23年度を目途に売却する。
- ・泉ヶ丘センタービル及び南専門店街ビルは、堺市及び関係者との協議を進め、泉ヶ丘第3・第4・第5駐車場ビルとあわせ、平成23年度を目途に売却する。

#### 【泉北ニュータウン内近隣センター】

- ・近隣センターは、堺市との協議に基づき、平成23年度末を目途に引継ぐ。
- ・要員住宅跡地は、売却する。(平成20年度末実施済)

### 【2】 駐車場事業等

駐車場事業については、基本的には民間で実施できるものであり、条件の整ったものから順次、売却又は大阪府への返還を進める。

#### 【りんくうタウン地区】

- ・第9・パシフィック臨時駐車場は、大阪府の意向を踏まえて返還する。(パシフィック臨時駐車場は、平成21年度末実施済)
- ・シャトルバス事業は、平成26年度まで事業を継続する。

#### 【千里南地区】

- ・第13駐車場は、周辺の再開発等の進捗状況を見極めながら、平成23年度を目途に売却する。

#### 【千里桃山台地区】

- ・第14駐車場は、吹田市及び関係者と、桃山台駅周辺の公共的駐車場のあり方等について協議しながら、平成23年度を目途に処分について検討する。

#### 【千里その他地区】

- ・その他の駐車場については、関係者と協議のうえ、資産の処分を進める。

#### 【泉北泉ヶ丘地区】

- ・泉ヶ丘第2駐車場は、堺市及び関係者と協議を進め、市街地住宅ビルとあわせ、平成23年度を目途に売却する。
- ・泉ヶ丘第3・第4・第5駐車場ビルは、堺市及び関係者との協議を進め、泉ヶ丘センタービル、南専門店街ビルとあわせ、平成23年度を目途に売却する。

#### 【泉北榎地区】

- ・榎第1駐車場は、大阪府の意向を踏まえて返還する。

#### 【泉北光明池地区】

- ・光明池第1駐車場は、平成23年度を目途に売却する。

### 【3】 受託事業

大阪府からの受託事業については、平成20年度で廃止する。地元市等からの受託事業について、協議が整ったものから廃止する。

(大阪府からの受託事業は、平成20年度末実施済)

### 【4】 その他の事業

#### 【土地信託事業】

- ・信託期間は、平成12年4月から30年間であるが、条件が整えば信託受益権の売却も検討する。

**【にぎわいづくり事業】**

- ・りんくうタウン地区内のまちづくり推進の視点から、当面事業を継続する。

**【共同溝の利用権】**

- ・りんくうタウン地区内の共同溝の利用権については、平成 23 年度を目途に大阪府及び関係者と処分について協議する。

**【北摂霊園】**

- ・「大阪府墓地、埋葬等に関する法律施行条例」により、墓地経営主体に制約があることから、保有を継続する。

### 3. 計画期間中の経営見通しについて

#### 【1】収支見通し（別表①）

計画期間中の収支見通しについては、平成18年度末で繰越収支差額約54億円に対し、計画最終年度である平成23年度では約73億円と、この間、近隣センターの地元市への移管に伴う負担金支出等大きな減少要因があるものの、泉北泉ヶ丘地区の賃貸・駐車場施設の処分などに伴う収入が見込まれることから約19億円の増加が予測される。

#### 【2】財務状況の推移（別表②）

計画期間中の資産ベースでは、平成18年度と平成23年度を比較すると、正味財産約30億円の減少が見込まれる。

この主な要因は、

- ・固定資産の売却(土地のみ計上)・引継ぎ等による資産の減少 (約68億円)
- ・平成21年度決算による引当金の取崩による増加 (約38億円)

などである。

#### 【3】今後の課題と対応

以上のとおり、本経営計画において事業の見直しなど経営改善の視点から計画策定を行っており、その結果、今後の経営見通しは、計画最終年度である平成23年度においても約73億円の繰越資金が確保できる状況である。

しかしながら、個別事業ベースで見ると、不採算のまま、なお事業継続を余儀なくされているものが数事業見られる。

例えば、

- ・りんくうタウン地区における駐車場運営事業は、収入源であった臨時駐車場等が企業立地の進展に伴い収束しつつある一方、不採算のシャトルバス事業については、減便などによる経費圧縮に努めているものの当面継続するため、収支バランスが崩れている。
- ・同地区内の土地信託事業は、ホテル賃料減額の影響から事業収支が赤字で推移している。

いずれの事業も、りんくうタウンのにぎわいづくり、まちづくり推進のため事業化したものであり、事業を当面継続していくこととしているが、こうした不採算の事業の収支の改善に一層努めていくとともに、改善が見込めない事業のできるだけ速やかな収束に向け大阪府や関係団体等と協議を進めていく。

[別表①：収支見通し（試算）]

(資金収支予測)

(単位：百万円)

区 分		H18	H19	H20	H21	H22(見込)	H23(見込)
収 入	事業活動収入						
	一般会計事業	1,460	2,062	878	496	512	674
	賃貸施設運営事業	2,162	2,335	2,001	1,952	2,017	2,030
	駐車場運営事業	1,350	1,183	1,053	976	971	898
	土地信託事業	49	80	84	43	43	81
	北摂霊園事業	692	501	459	450	452	388
	計 (A)	5,713	6,161	4,475	3,917	3,995	4,071
投資活動収入計 (B)	5,115	9,551	1,784	4,502	5,407	6,075	
合 計 (A+B)	10,828	15,712	6,259	8,419	9,402	10,146	
支 出	事業活動支出						
	一般会計事業	1,707	1,224	1,035	979	961	1,009
	賃貸施設運営事業	1,631	1,453	1,460	1,756	1,944	1,850
	駐車場運営事業	978	1,076	933	597	520	739
	土地信託事業	100	88	89	91	96	91
	北摂霊園事業	331	267	341	375	388	500
	計 (D)	4,747	4,108	3,858	3,798	3,909	4,189
投資活動支出計 (E)	5,726	10,721	3,568	2,726	7,228	3,545	
財務活動支出計 (F)	-	-	-	1	42	42	
合 計 (D+E+F)	10,473	14,829	7,426	6,525	11,179	7,776	
収 支 差	事業活動収支差額 (A-D)	966	2,053	617	119	86	▲ 118
	投資活動収支差額 (B-E)	▲ 611	▲ 1,170	▲ 1,784	1,776	▲ 1,821	2,530
	財務活動収支差額	-	-	-	▲ 1	▲ 42	▲ 42
	計 (A+B) - (D+E+F)	355	883	▲ 1,167	1,894	▲ 1,864	2,168
繰越収支差額	5,472	6,355	5,188	7,082	5,218	7,386	

※1 平成22年度見込は、補正後予算額を計上。

※2 平成23年度見込の事業活動収入・支出は、23年度当初予算額をベースに各事業の個別増減要素を加味して計上。

※3 平成23年度見込の投資活動収入・支出の主な内容は次のとおり

(収入) 土地売却収入 (吹田市域、豊中市域、堺市域)

(支出) 近隣センター負担金支出 (吹田市域、豊中市域、堺市域)

(正味財産の増減額)

(単位：百万円)

区 分	H18	H19	H20	H21	H22(見込)	H23(見込)
当期正味財産増減額	417	2,581	703	4,833	▲ 319	▲ 10,789
増減累計額	-	2,581	3,284	8,117	7,798	▲ 2,991
正味財産	32,762	35,343	36,045	40,879	40,560	29,771

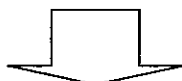
[別表②:財務状況の推移(資産)]

平成18年度 (平成19年3月31日現在)

(貸借対照表)

(単位:百万円)

資産の部		負債及び正味財産の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	6,839	流動負債	2,161
固定資産	51,985	固定負債	23,901
・基本財産	3,515		
・その他固定資産	48,470		
		【負債合計】	26,062
		正味財産	32,762
合 計	58,824	合 計	58,824



平成23年度 (平成24年3月31日現在)

(貸借対照表)

(単位:百万円)

資産の部		負債及び正味財産の部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	9,164	流動負債	522
固定資産	28,182	固定負債	7,053
・基本財産	3,517		
・その他固定資産	24,665		
		【負債合計】	7,575
		正味財産	29,771
合 計	37,346	合 計	37,346

(貸借対照表の設定条件)

※貸借対照表の作成に当たっては、資産売却等による土地・建物など増減、長期貸付金、減価償却費、退職給与引当金など、計画期間中に見込まれる増減要素を加味して計上した。