

○ 経営目標設定の考え方

ミッション

○ 統合

- ・保有資産の早期処分を進める。
- ・但し、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「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を踏まえて行い、平成23年度以降の早期に（公財）大阪府都市整備推進センターとの統合を目指す。

対応方針

1 保有資産の早期処分

- ・賃貸施設運営や駐車場運営等、民間事業者等と競合するものが多いため、保有資産の早期処分など事業縮小に努める。
- ・近隣センターについては、課題解決に向けて積極的な協議・調整を行い、順次、地元市への引継ぎを進める。

2 統合を見据えた法人経営の安定化

財団として継続すべき残事業（霊園事業、土地信託事業等）を実施するため、必要な資金を確保する等、安定的な経営を行い、（公財）大阪府都市整備推進センターとの統合を目指す。

戦略目標【参考：中期経営計画の目標値】

① 事業縮小の推進

- ・保有資産売却件数
【3件(H23)→24件(H24~H28)】
- ・近隣センター引継箇所数
【1箇所(H23)→22箇所(H24~H28)】
- ・事業予算規模（歳出）※管理費を除く。
【28億円(H23)→9億円(H28)】

② CS調査

- ・地区センター利用者満足度
【75.8%(H24実績)→76.8%(H25)】

③ 事業収入の確保

- ・賃貸施設入居率
(各年度末テナント入居実績/賃貸施設面積)
【92.5%(H24実績)→92.6%(H25)】
- ・駐車場利用台数
【2,015千台(H24実績)
→2,021千台(H25)】

④ 法人経営の安定性確保

- ・正味財産増加率
(当期正味財産増減率/前年度期末正味財産)
【+3.1%(H23)→▲32.9%(H24~H28)】

⑤ 法人経営の効率性確保

- ・管理費
【3.8億円(H23)→1.9億円(H28)】

中期経営計画に基づく基本方針(目標設定の考え方)

中期経営計画の概要

<p>中期ビジョン (法人が目指す中期の到達点)</p>	<p>・今後の事業運営に必要な資金を精査した上で、財団が保有する資産のうち約150億円を大阪府に寄附するものとする。 ・法人統合については、公益財団法人に移行した(財)大阪府都市整備推進センターの状況を踏まえ、資産・事業の処分・引継ぎを積極的に進め、早期に法人統合できるよう必要な作業を進める。</p>	<p>中期経営計画名称 (計画期間) 公表先URL</p>	<p>中期経営計画 (平成24年度～平成28年度) http://www.osaka-town.or.jp/H24tyukikeikeikaku2406.pdf</p>
----------------------------------	---	---------------------------------------	---

(参考)H25経営目標

I. CS(利用者満足度)、事業効果(設立目的と事業内容の適合性)

戦略	成果測定指標	単位	H25 目標値	中期計画H25 目標値	H25目標値設定の考え方 (数値の根拠)
②CS調査	地区センター利用者満足度	%	-76.8	-	・利用者満足度は、各段階4段階評価中上位2つ(大変よい、まあよい)までの回答を得た人数割合で算定。 ・平成24年度実績プラス1ポイントを目指す。
	保有資産売却件数	件	12	3	・中期経営計画に基づき、処分を進める。 ・平成24年度に処分できなかったものプラス平成25年度処分予定のもの。
①事業縮小の推進	近隣センター引継箇所数	箇所	14	1	・中期経営計画に基づき、引継ぎを進める。 ・平成24年度に引き継げなかったものプラス平成25年度引継ぎ予定のもの。
	事業予算規模 ※管理費除く	億円	21	14	・25年度目標=24年度実績見込(23億円)×90%=21億円 ・なお、資産処分遅延のため、中期経営計画値と乖離。
③事業収入の確保	賃貸施設入居率	%	92.6	-	・資産処分を控え、新規入居には慎重な対応が必要。 ・平成24年度実績プラス0.1ポイントを目指す。
	駐車場利用台数	千台	2,021	-	・千里地区では、24年度実績見込33,167台に対し、25年度は38,850台を目標とする。 ・泉北地区では、24年度実績見込の現状維持を目指す。

II. 財務(健全性・採算性)・効率性(コスト抑制と経営資源の有効活用、自立性の向上)

戦略	成果測定指標	単位	H25 目標値	中期計画H25 目標値	H25目標値設定の考え方 (数値の根拠)
④法人経営の安定性確保	正味財産増加率	%	▲39.3	▲39.5	・24年度正味財産額(決算見込)及び25年度当初予算をもとに目標額を設定。 ・特定寄附150億円により、正味財産額が大幅に減少。
⑤法人経営の効率性確保	管理費	億円	3.4	2.8	・管理コストの見直し等により、経費節減に努める。 ・25年度目標=24年度目標(3.7億円)×90%=3.4億円

戦略	成果測定指標	単位	最終年度の 到達目標	目標達成のための活動事項
事業縮小の推進	保有資産売却件数	件	(累計)24	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な役割を果たしたことから、民間活力の導入による地区の活性化を念頭に置き、売却・譲渡していく。
	近隣センター引継箇所数	箇所	(累計)22	まちづくりの主体である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。
	事業予算規模 ※管理費除く	億円	9	資産の処分・引継ぎ等を鋭意進め、支出全般にわたり、その必要性・緊急性等を精査し、経費節減に努める。
法人経営の安定性確保	期末正味財産額	百万円	27,692	事業収入や資産売却益の確保及び事業費の抑制を図り、正味財産の減少の抑制に努める。
法人経営の効率性確保	管理費	億円	1.9	支出全般にわたって、改めてその必要性等を精査するなど、効果的な執行に努める。

法人名

一般財団法人 大阪府タウン管理財団

24年度の経営目標達成状況及び25年度目標設定表

法人経営者の考え方 (平成25年度の課題と重点目標)	<p>○保有資産を早期に処分し、早期に（公財）大阪府都市整備推進センターとの統合を行うことが当財団の最重要課題。</p> <p>○平成25年度においては、主要資産である泉ヶ丘駅前地区の資産処分に向けて、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を踏まえた事業コンペに積極的に取り組む。</p> <p>○また、近隣センターについては、地元市へ引継ぎが行えるよう、引き続き、課題解決に取り組むとともに、大阪府と協力しながら協議調整を進める。</p> <p>○併せて、財団として継続する益園事業等の残事業を適切に実施できるよう、必要な資金を確保するなど、安定的な経営を図る。</p>
-------------------------------	---

I. CS(利用者満足度)、事業効果(設立目的と事業内容の適合性)									
戦略目標	成果測定指標	新規	単位	ウェイト (H24)	H23実績	H24目標	ウェイト (H25)	H25目標	戦略目標達成のための活動事項
						実績(男・女)			
②CS調査	地区センター利用者満足度 ・施設の雰囲気、利用のしやすさ、きれいさ等(「大変良い」及び「良い」と回答した人の割合)		%	10	65.0	66.7	10	76.8	・施設の案内表示の工夫や清掃の徹底など、利用者の視点に立った施設づくりに努める。 ・乗客効果のあるイベントの実施や空き店舗の解消に努め、施設の活性化及びイメージアップを図る。
						75.8			
①事業縮小の推進	保有資産売却件数		件	10	3	11	15	12	・泉ヶ丘駅前地区の資産処分については、「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を踏まえた事業コンペに向けた準備を進める。
					×				
	近隣センター引継箇所数		箇所	10	1	13	15	14	・越境物件の対応や駐車場の管理方法などの課題解決に向け、地元市や関係者と協議調整を積極的に行う。
					×				
③事業収入の確保	事業予算規模(歳出) ※管理費除く		億円	10	27	23	10	21	・資産の処分・引継ぎ等を鋭意進める。 ・支出全般にわたり、その必要性・緊急性等を精査し、経費節減に努める。
						23			
③事業収入の確保	賃貸施設入居率 (各年度末テナント入居面積/賃貸施設面積)		%	10	92.1	92.5	10	92.6	・地元商店会等とタイアップし、イベントの開催や販売促進を実施する。 ・テナント誘致活動を積極的に行い、空き店舗の解消に努める。
						92.5			
③事業収入の確保	駐車場利用台数		千台	10	2,217	2,006	10	2,021	・核テナントや地元商店会とのタイアップによる販売促進の実施など、乗客アップを図る。 ・サービス向上に努める。
						2,015			
II. 財務(健全性・採算性)・効率性(コスト抑制と経営資源の有効活用、自立性の向上)									
④法人経営の安定性確保	正味財産増加率 (当期正味財産増減額/前年度期末正味財産額)		%	20	+3.1	△4.5	10	↓△39.3	・事業収入や資産売却益の確保及び事業費の抑制を図り、正味財産の増加(＝減少率の抑制)に努める。 ・なお、正味財産は大幅に減少するが、府に150億円寄附するよう努める。
						+2.6			
⑤法人経営の効率性確保	管理費		億円	20	3.8	3.7	20	3.4	・支出全般にわたって、改めてその必要性等を精査するなど、効果的な執行に努める。
						×4.1			

【凡例】

- ・☆はH25からの新規項目
- ・×は目標値未達成
- ・↓は前年度実績比マイナスの目標値
- ・()はH25から目標とするため、参考として記入した実績値

CS調査の実施概要

○平成24年度の実施結果

調査内容	実施方法	アンケート等対象者	対象者数	実施時期
施設の雰囲気、案内表示など利用のしやすさ、清掃されていてきれい か、全般的な感想の4項目に関する満足度	ウェブアンケート調査	りんくうパピリオ、dios北千里1番館、 ショップタウン泉ヶ丘の利用者	1,200人	平成25年3月

CS調査実施後の改善事例
平成23年度のCS調査結果も踏まえ、りんくうパピリオの施設案内表示のリニューアル等、案内表示の工夫や清掃の徹底に鋭意取り組んだ結果、24年度のCS調査における満足度は大きく改善された。24年度の調査の時期が諸事情により遅れたため、現在調査結果を分析し、今後の運営に生かすべく検討中。

○平成25年度の実施方針

調査内容	実施方法	アンケート等対象者	対象者数	実施時期
施設の雰囲気、案内表示など利用のしやすさ、清掃されていてきれい か、全般的な感想の4項目に関する満足度	ウェブアンケート調査	りんくうパピリオ、dios北千里1番館、 ショップタウン泉ヶ丘の利用者	1,200人	平成26年1月

・CS調査 平成25年度目標(再掲)

戦略目標	成果測定指標	単位	H23実績	H24目標	H25目標値	H25目標値設定の考え方 (数値の根拠)
				実績(見込)		
CS調査	地区センター利用者満足度	%	65.0	66.7	76.8	平成24年度実績見込よりプラス1ポイントを目標値とする。
				75.8		

【目標値未達成の要因について】

法人名	一般財団法人 大阪府タウン管理財団
24年度の 成果測定指標	保有資産売却件数
24年度の目標値	11件
24年度目標の達成状況 (見込)	2件
未達成の要因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却を見込んだ物件のうち、堺・泉北臨海地区の2物件と、泉ヶ丘地区の7物件の資産処分が、25年度にずれ込んだことによるもの。 ① 堺・泉北臨海地域の旧鉄道用地は、撤去が困難なパイプラインが通っていることから、現在利用している企業に売却交渉を行ったが、処分には至らなかった。 ② 堺・泉北臨海地域のタクシー協会貸付地は、同協会に売却打診を行っているが、処分に至らなかった。 ③ 泉ヶ丘駅前地区の駅北エリア（2物件）については、平成23年度に公募を行ったが、優先交渉権者の決定には至らず、再公募に向けて、区分所有者と調整の上、耐震診断を行うこと等に時間を要した。 ④ 泉ヶ丘駅前地区の駅南エリア（5物件）については、隣接地権者等との権利関係の調整や、過去からの協定、工事履歴等の整理、引継図書の作成などの公募の準備に時間を要した。
今後の改善方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧鉄道用地及びタクシー協会貸付地については、粘り強く売却交渉を進めていく。 ・ 泉ヶ丘駅前地区の資産処分については、事業者ヒアリング等を通じてコンペの参加の意向を把握しつつ、泉ヶ丘地域活性化ビジョンを踏まえ、財団の後継事業者に求めるべき内容の検討を進め、準備が整い次第、公募手続きを進めていく。

【目標値未達成の要因について】

法人名	一般財団法人 大阪府タウン管理財団
24年度の 成果測定指標	近隣センター引継箇所数
24年度の目標値	13箇所
24年度目標の達成状況 (見込)	0箇所
未達成の要因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 引継ぎ予定であったもののうち、新千里南町近隣センターについては、再整備計画が進められ、協力を求められていることから、引継ぎに至っていない。 ・ 泉北地区の近隣センター（12箇所）については、堺市が駐車場の貸付料について駐車場管理組合と協議・調整を進めてきたが、合意が得られていないことから、引継ぎに至っていない。
今後の改善方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新千里南町近隣センターについては、再整備に協力しつつ、再整備前の引継ぎについても、豊中市と協議していく。 ・ 泉北地区の近隣センター（12箇所）については、財団は、堺市と地元のパイプ役として協力し、堺市の地元交渉を支援していく。

【目標値未達成の要因について】

法人名	一般財団法人 大阪府タウン管理財団
24年度の 成果測定指標	管理費
24年度の目標値	3.7億円
24年度目標の達成状況 (見込)	4.1億円
未達成の要因	<ul style="list-style-type: none">定年退職者3名の退職給付費用を見込んでいたが、新たに2名が退職することとなったため、当該費用が増加した。 (2名分42,000千円) <p>(当該増加分を差し引けば、$4.1 - 0.42 = 3.68 \rightarrow 3.7$ 億円となり達成水準となる。)</p>
今後の改善方策	<ul style="list-style-type: none">管理コストの見直し等により、経費節減に努める。

【H24年度実績比 マイナス（現状維持）目標の考え方について】

法人名	一般財団法人 大阪府タウン管理財団
成果測定指標	正味財産増加率
24年度実績値（見込）	+2.6%
25年度目標	△39.3%
目標達成のための活動事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収入や資産売却益の確保及び事業費の抑制を図り、正味財産の増加（＝減少率の抑制）に努める。
法人の活動事項を全く行わない場合、想定される数値（水準）	<p>△0.1%</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府への特定寄附や近隣センターの地元市への引継ぎといった重要課題を達成することにより、必然的に正味財産は大きく減少する。（△39.2%） ・上記の特殊要因を除き、通常の事業活動による正味財産の増減だけをみると、微減することが見込まれる。（△0.1%） ・特殊要因を除いてもなお正味財産が減少する要因としては、事業収入の確保と事業費の抑制に努めたとしても、老朽化した施設の修繕費用が嵩むことによる。
考え方 （中長期のトレンド等）	<ul style="list-style-type: none"> ・府への特定寄附や近隣センターの地元市への引継ぎといった重要課題を達成すれば、必然的に正味財産は大きく減少する。 ・しかしながら、事業収入や資産売却益の確保、事業費の抑制を図り、正味財産の減少の抑制に努めることで、法人経営の安定性を確保していく。