

令和5年度 経営改革プラン

<p>団体名</p>	<p>株式会社こうべ未来都市機構</p>	
<p>設立年月日</p>	<p>昭和52年8月2日</p>	
<p>団体の設立目的・沿革</p>	<p>本市が開発した大規模住宅団地の中央センターにおける商業施設等の計画整備、管理運営を行っていたニュータウン開発センターと、業務ビルや近隣商業施設の管理運営を行っていた開発管理事業団の統合により、平成24年にOMこうべが設立された。平成25年には、海上アクセス社の統合により、神戸－関空ベイ・シャトルの運航も行うこととなった。</p> <p>また、本市が示した「外郭団体の抜本的な見直し方針」に沿って、令和4年度に神戸交通振興社より駅ビル等の管理運営事業を承継するとともに、神戸住環境整備公社よりまちづくり関連事業を順次承継している。</p> <p>これにより、本市全体のまちづくりを担う団体として、令和4年5月には社名を「こうべ未来都市機構」に変更し、新たなスタートを切った。</p>	
<p>団体の主な事業内容</p>	<p>事業名</p>	<p>所管局</p>
	<p>ショッピングセンター運営事業</p>	<p>都市局新都市管理課、自主事業</p>
	<p>近隣商業施設運営事業</p>	<p>都市局新都市管理課、自主事業</p>
	<p>業務ビル運営事業</p>	<p>都市局新都市管理課、自主事業</p>
	<p>駅ビル運営事業</p>	<p>交通局営業推進課、自主事業</p>
	<p>駐車場運営事業</p>	<p>都市局新都市管理課、自主事業</p>
	<p>海上アクセス事業</p>	<p>港湾局経営課、自主事業</p>
	<p>体育レクリエーション施設運営事業</p>	<p>都市局新都市管理課、自主事業</p>
	<p>会館・集会所運営事業</p>	<p>都市局新都市管理課、自主事業</p>
	<p>ロープウェー・ケーブル運営事業</p>	<p>都市局交通政策課、自主事業</p>
<p>代表者</p>	<p>代表取締役社長 山平 晃嗣</p>	

役職員数 (令和6年7月時点)	取締役		監査役		職員		合 計
	常勤	非常勤	常勤	非常勤	有期	無期	
団体固有職員	-	-	-	-		114	114
神戸市派遣職員	3	1	-	-		12	16
神戸市OB職員	3	-	1	-	27		31
その他	-	6	-	2	53	-	61
合 計	6	7	1	2	80	126	222

財務状況 (単位：百万円)	令和5年度	令和4年度	差引
経常損益	▲ 1,292	185	▲ 1,477
税引後当期純利益	▲ 934	2,892	▲ 3,826
販売費及び一般管理費	414	403	11
流動資産	10,466	10,773	▲ 307
流動負債	5,173	4,242	931
長期借入金 (固定負債)	14,444	10,985	3,459
期末現金預金残高	8,547	7,490	1,057

■ 中長期的なミッション（神戸市行財政改革方針 2025 期間中のミッション）

ミッション①	全市のまちづくりへの貢献
ミッション②	社会環境の変化に対応した事業の推進

■ 短期的なミッション（令和 5 年度のミッション）

ミッション①	戦略的なまちづくりの推進
ミッション②	外郭団体の再編による相乗効果を発揮できる組織体制の構築
ミッション③	経営基盤の強化
ミッション④	魅力的な職場環境づくりと人材育成の推進

■ 経営指標（令和 5 年度）

経営指標				令和 4 年度	令和 5 年度	前年度比増減	令和 4 年度実績中小企業実態基本調査による業種別平均値
人的パフォーマンス	職員一人あたり純利益	純利益/職員数	職員 1 名あたりが、どの程度の利益を上げているか。(百万円)	17.849	▲ 4.468	▲22.3ポイント	3.191
	経常費用人件費比率	人件費/経常費用×100%	経常費用に占める人件費の割合がどの程度あるか。	6.69%	6.93%	0.2ポイント	15.42%
財政的パフォーマンス	総資本経常利益率	経常利益/総資本×100%	経常的な収益性はどの程度見込まれるか。	0.30%	▲2.03%	▲2.3ポイント	2.60%
	流動資産回転率	売上高/流動資産×100%	流動的な資金が効率的に運用されているか。	113.51%	138.68%	25.2ポイント	73.91%
財政安定性	流動比率	流動資産/流動負債×100%	短期的な資金をどの程度確保できているか。	253.98%	202.32%	▲51.7ポイント	159.09%
	自己資本比率	自己資本/総資本×100%	団体固有の資本がどの程度あるか。	52.57%	48.70%	▲3.9ポイント	38.86%
持続性	自己資本当期純利益率 (ROE)	当期純利益/純資産×100%	資本を効率的に運用しているかか。	9.05%	▲3.01%	▲12.1ポイント	5.81%
	純資産増加率	(当期純資産-前期純資産)/当期純資産×100%	純資産が持続的に増加しているか。	9.05%	▲3.01%	▲12.1ポイント	23.49%

■ ミッション工程表

ミッション名	令和5年度			令和6年度			令和7年度～					
中長期的ミッション												
全市のまちづくりへの貢献	・リノベーション神戸の推進(名谷)			● R6 夏頃:北須磨支所ビル竣工 ● R6 秋頃:須磨パティオリニューアル								
	・リノベーション神戸の推進(西神中央)			● R5 10月頃:プレんティリニューアル								
社会環境の変化に対応した事業の推進	・不動産転活用支援等の推進(全市対象)			技術的支援制度を活用するなど積極的なマッチングの実施 ⇒ 順次事業実施								
	市内インキュベーション、EC(イーコマース)、SDGsなどプロジェクトチームによる企画提案の事業化 ⇒ 順次実施			・ウエストメンバーズカードのアプリ化								
	システム変更、端末入替等 ⇒ アプリ導入											
ミッション名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
短期的ミッション												
戦略的なまちづくりの推進	・プレんティ(西神中央)の大規模リニューアル			工事			リニューアルオープン					
	・不動産転活用支援等の推進(全市対象)			技術的支援制度を活用するなど積極的なマッチングの実施 ⇒ 順次事業実施								
外郭団体の再編による相乗効果を発揮できる組織体制の構築	● 西区古民家の転活用完了(農村移住者向け住宅)											
	・組織の融合			● 4/1:事業承継に伴う組織再編			効果的・効率的な業務執行体制や人員配置の継続的検討					
経営基盤の強化	・事業承継による相乗効果の発揮			検討 ⇒ 順次実施								
	● 4/1:組織再編によるテナントリーシングの集約、民間ノウハウ導入拡充											
魅力的な職場環境づくりと人材育成の推進	・経営計画の見直し			公社事業承継に伴う改定(追加)								
	・経費削減			● R4年度決算報告			削減方法の検討			順次実施		
	・BCP(業務継続計画)の策定			各事業部ヒアリング・調整			策定					
	・電子決裁システムの導入			システム試験導入(R5.3月～)			本格実施					
	・社員のコミュニケーションの促進			効果的なコミュニケーション促進策の検討 ⇒ 順次実施								
	・転任試験制度の導入			他団体の導入状況調査			制度導入に向けた課題等整理			制度構築		
										転任試験の実施		

■ ミッションを踏まえた団体目標

目標及び実現方法	<p>目標 (できるだけ達成度を表す 数値目標も記載)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前リノベーションの着実な実施、外郭団体再編による事業承継、不動産の転活用支援等による、全市まちづくりへの貢献 ・ 住環境整備公社からの承継事業の着実な実施と、組織及び事業の融合による効果・効率性の追求 ・ DXやSDGsの推進による新たな取り組みの実施 ・ 固定経費の削減と公社事業承継後の持続可能な収支構造の構築(長期収支の資金残高10億円以上) ・ 働き方改革の推進とペーパーレス化(コピー機使用枚数前年度比30%削減) ・ 人材育成につながる新たな仕組みづくり
		・ 「リノベーション・神戸」西神中央・名谷プロジェクトを推進し、駅前活性化を実現する。
		・ テナントリーシングの一体化など公社事業承継による相乗効果を発揮する。
		・ 公社からの転籍社員の既存事業への配置や効率的な業務執行体制を構築し、組織融合に努める。
		・ 神戸シティ・プロパティ・リサーチと連携し、まちづくりにとって重要な不動産の転活用を支援する。
		・ ウエストメンバーズカードのアプリ化など、社会環境の変化に対応した取り組みを推進する。
		・ 管理物件が増えることによるスケールメリットを活かした管理経費の削減や資金調達コストの抑制に努め、持続可能な収支構造を構築する。
		・ 電子決裁システムの導入等による働き方改革とペーパーレス化を推進する。
		・ 社員同士のコミュニケーションが図れる取り組みを実施するとともに、神戸市が主催するセミナーへの参加など障がい者雇用に向けた取り組みを進める。
		・ 嘱託社員を正規社員化する転任試験制度を導入するなど社員のモチベーションアップを図る。

■ 市支援策の活用状況 (令和5年度)

<input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体共通内部通報窓口	<input type="checkbox"/> 経営懇談会	<input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体職員向け研修	<input type="checkbox"/> 民間代替性調査
<input type="checkbox"/> 専門家紹介制度	<input type="checkbox"/> 経営診断	<input type="checkbox"/> 企業統治状況調査	

■ ミッションの達成状況（団体自己評価）

（1）中長期的ミッションの達成状況

「全市のまちづくりへの貢献」として、令和5年10月にプレんティのリニューアルを完了するとともに、令和6年度の完成を目指し、北須磨支所ビルの整備と、須磨パティオの全面リニューアルを進めた。また、（一財）神戸シティ・プロパティ・リサーチ（以下、KCPR）と連携し、古民家の再生などを推進した。

「社会環境の変化に対応した事業の推進」として、ショッピングセンターカードのアプリ化や、会館・集会所のWEB予約システムなどを導入した。また、電子決裁の導入や、令和6年度の電子契約導入に向けた取り組みなど、業務の効率化、働き方改革の推進、ペーパーレス化に努めた。

（2）短期的ミッションの達成状況

「戦略的なまちづくりの推進」として、KCPRと連携した歴史的建築物の保全活用支援に取り組み、相談（7件）、調査検討（4件）、提案（5件）を行った結果、古民家カフェや農業起業者向けシェアハウスなどの活用開始（4件）へと至った。また、新神戸の活性化に向けた会議を定期的を実施し、事業者間の連携促進を進めた。さらに新たな取り組みとして、当社職員のみならず、まちづくりに携わる市の職員も対象に、民間企業からまちづくりの専門的なノウハウを学び交流する場を提供した（年5回実施）。

・「外郭団体の再編による相乗効果を発揮できる組織体制の構築」として、外郭団体の再編に伴う機構の業務拡大に応じた、経営計画を改定した。（一財）神戸住環境整備公社からまちづくり関連事業を承継し、リーシング部門の一元化に加え、民間リーシング事業者との協力体制を取ったことで、効率的・効果的な誘致を行った。また、ロープウェー・ケーブル乗車時にショッピングセンターカードの提示による会員割引を導入するなど、事業部間で相互にPRを行い、周知拡大や、利用促進に努めた。

・「経営基盤の強化」として、長期収支に基づき、リーシング強化などの経営改善に努めた。また、照明のLED化、設備管理の内製化、設備保守契約の集約などの経費削減策を順次実施した。さらに、BCPを策定し、大規模災害や緊急事態に対応する組織づくりを進めた。

・「魅力的な職場環境づくりと人材育成の推進」として、社員同士のコミュニケーションが図れるWEB社内報の導入や、風通しのよい職場風土などの実現に向けた、全社員へのアンケートを実施した。また、若手社員によるプロジェクトチームを発足し、SDGsやプロモーションの強化等新しい事業の実現を目指し積極的に取り組んだ。転任試験制度を前倒しで導入し、嘱託職員1名を固有社員へ転任した。さらに、全社員を対象とした障害者雇用研修を行い、計画的な雇用に努めた。

（3）市政への貢献・市民への還元状況

・「リノベーション・神戸」プロジェクトとして、令和5年10月にプレんティのリニューアルが完了。須磨パティオの全面リニューアルや北須磨支所ビルの整備等、市と連携した大規模プロジェクトを推進している。

・団体再編により、地下鉄駅ビル運営事業、市街地で事業展開する再開発ビル、六甲・摩耶観光に関わるロープウェー・ケーブル事業等も事業承継したことにより、全市にわたる事業や施設を管理・運営し、まちづくりに貢献している。

・KCPRへの財政支援を通して、歴史的建築物の転活用支援とともに、市内の重要不動産情報の収集や調査を行い、戦略的まちづくりに取り組んでいる。

■外郭団体マネジメント推進本部の評価

(1) 総合的意見

各ミッションにおいて、団体再編による相乗効果を発揮し、目的の実現に向けた取り組みを着実に実施している。全市のまちづくり団体として、更なる市政への貢献や市民への還元につながるよう、体制も含め一層の効率的な経営、管理、運営の実現に、市と一体となり取り組んでいくこと。

(2) 数値目標の状況

評価項目	評価・指導
中長期的ミッション	<p>プレんティのリニューアル完了や北須磨支所ビルの整備、須磨パティオの全面リニューアルを着実に進めている。市の施策との連動を更に深め、市のまちづくりに貢献することを期待する。</p> <p>また、社会環境の変化に対応した事業として、ショッピングカードのアプリ化や会館・集会所のWEB予約システム導入などに取り組むとともに、電子決裁の導入などによる業務の効率化、ペーパーレス化に努めている。令和6年度の電子契約導入も活用し、更なる業務効率化に取り組んで欲しい。</p>
短期的ミッション	<p>戦略的なまちづくりの推進として、KCPRと連携した歴史的建築物の保全活用支援を行い、古民家カフェなどへの活用につなげている。今後も更なる活用拡大に期待したい。</p> <p>また、外郭団体再編による業務拡大に伴い、リーシング部門を一元化しており、民間事業者との連携のもと効率的な誘致に取り組んでいる。再編による相乗効果を更に発揮できるよう取り組んでほしい。</p> <p>魅力的な職場環境づくりとしてはWEB社内報を導入し、社員同士のコミュニケーション向上に努めている。</p>
団体目標の達成状況	<p>駅前リノベーションの実施や不動産の転活用支援など、市のまちづくりを推進している。また、団体再編による承継事業の着実な実施など、組織・事業の融合に伴う効果を発揮しつつあるが、引き続き固定経費の削減に努め、持続可能な収支構造の構築につなげること。</p> <p>社会環境の変化に対応した事業の推進については、ショッピングカードのアプリ化や会館・集会所のWEB予約システム導入に加え、電子決裁システムの導入などによる働き方改革、ペーパーレス化の推進にも努めている。</p>
市への貢献・市民への還元状況	<p>「リノベーション・神戸」プロジェクトとして、市と連携した事業の推進により、プレんティのリニューアルが完了した。また、北須磨支所ビルの整備、須磨パティオの全面リニューアルについても、同様に取り組むことができている。</p> <p>団体再編により、地下鉄駅ビルや再開発ビルの運営事業、ロープウェー・ケーブル事業など、全市にわたる事業や施設を管理・運営し、市のまちづくりを推進している。</p>

(3) 今後の方向性

団体の存廃も含めた検討を要する団体

継続的な見直しを要する団体

取り組みが着実に実施され成果が上がっている団体