

経営改善及び連携・活用に関する方針

(平成30(2018)年度～平成33(2021)年度)

法人名(団体名) 川崎アゼリア株式会社

所管課

経済労働局産業振興部商業振興課

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の施策概要

(1) 法人の事業概要

川崎駅前の立地を生かして次の事業を通じて、商業施設としてのイメージアップや集客の向上を図ります。ア: 公共地下道、公共地下駐車場、店舗等の管理運営事業、イ: 不動産賃貸業、ウ: 駐車場業・広告業・催事事業等

(2) 法人の設立目的

市民が安全で快適に利用できる公共地下歩道や公共駐車場を適切に維持管理するとともに、川崎駅周辺の各大型商業施設及び商店街と地下空間で繋がり、魅力的な商業施設としての運営をすることで、川崎駅周辺市街地における商業活性化の中核的な役割を担います。

(3) 法人のミッション

- ① 駅周辺商業施設の集客を高め、中心的な商業施設として活動します。
- ② 川崎市のイメージアップに資する明るく楽しい地下空間を創出します。
- ③ 公共地下歩道を設け、川崎駅前広場の人車分離により歩行者の安全性を確保します。
- ④ 公共地下駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車解消に努めます。

本市施策における法人の役割

・周辺の各大型商業施設や商店街と地下空間で繋がるメリットを活かし、魅力的な商業施設として運営することで、川崎駅周辺における集客や回遊性の向上、賑わいの創出を図ります。また、川崎駅周辺の開発動向等に対応しながら、当該エリアの中心的な商業施設として商業活性化を推進します。

・川崎駅前広場の人車分離により歩行者の安全性を確保するため、市民が安全で快適に通行できる公共地下歩道を管理運営するとともに、川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車を解消するため、公共地下駐車場を適切に管理運営します。

・川崎駅周辺帰宅困難者等対策協議会が策定した「川崎駅周辺の災害時における行動ルール」において、駅周辺で最も収容力の高い一時滞在施設として位置付けられていることから、帰宅困難者対策等で地域社会に貢献します。

		基本政策	施策
法人の取組と関連する計画	市総合計画における位置づけ	活力と魅力あふれる力強い都市づくり	魅力と活力のある商業地域の形成
	分野別計画	<ul style="list-style-type: none"> ・産業振興プラン ・商業振興ビジョン 	

現状と課題

(現状)

・昭和61年10月から川崎駅東口駅前広場地下で地下街『アゼリア』を管理・運営しており、地下1階に約150店舗で構成する商業ゾーンと地下歩道・広場、地下2階に自動車347台、バイク15台収容の自走式駐車場ゾーン、これらに付帯する機械室等を配置して、地域経済活性化、駅前広場周辺の利便性・回遊性向上に寄与しています。

・川崎市から東口駅前広場施設等の維持管理を受託し、川崎駅前の地下、地表一体となった総合的管理業務を効率的・効果的に行っています。「安全・安心かつ快適に買い物やサービスを楽しんで頂ける施設・空間づくり」を実践していくため、計画的な施設整備及び施設更新を実施することはもとより、施設の集客力を高める施策として魅力的かつ収益性の高い店舗の誘致に努める必要があり、大規模リニューアル工事を実施し、平成28年3月にオープンしました。

(課題)

・新生アゼリアの店舗施設運営において、「ライフシェアモール」の理念のもとに、川崎アゼリアの将来にわたる持続的発展に向けた施設運営を行うため、日々の店舗管理、店舗指導を的確に行い、強固な販売体制を築き、売上増を目指すとともに、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、各ゾーンに最適なテナントミックスを実現することにより施設全体の活性化、店舗売上の向上を図っていくこと

・効果的なプロモーションの展開により、アゼリアのブランディングと店舗売上の促進を図るとともに、リニューアルに当たって作成したデザインの基準に則り、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進していくこと

・公共的な地下施設としての特性、役割を生かし、帰宅困難者対策等で地域社会に貢献すること

取組の方向性

(1) 経営改善項目

- ・具体的な増収策、抜本的な経費の見直しによる収支改善の取組の推進
- ・各ゾーンの最適なテナントミックスを実現することによる施設全体の活性化及び店舗売上の向上
- ・効果的なプロモーションの展開による新生アゼリアのブランディングと店舗売上の促進
- ・各テナントと連携した快適で心地良い施設環境、施設空間づくりの推進
- ・勤務形態の合理化及び効率化並びに組織・機構の適正化の推進

(2) 本市における法人との連携・活用

- ・川崎駅周辺における集客や回遊性の向上、賑わいの創出、商業活性化の推進
- ・市民が安全で快適に利用できる公共地下歩道及び公共駐車場の管理運営
- ・川崎駅周辺の帰宅困難者対策等の推進

1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画

4カ年計画の目標

・安全・安心・快適な公共地下歩道、公共地下駐車場、店舗設備環境等を提供します。
 計画的な施設・設備の整備・更新するとともに、環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理を実施します。
 ・顧客に支持される、魅力のある店舗を提供します。
 ライフシェアモールの理念のもとに、川崎アゼリアの将来にわたる持続的発展に向けた施設運営を行います。日々の店舗管理、店舗指導を的確に行い、強固な販売体制を築き、売上増を目指します。リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、各ゾーンに最適なテナントミックスを実現することにより施設全体の活性化、店舗売上の向上を図ります。また、効果的なプロモーションの展開により、新生アゼリアのブランディングと店舗売上の促進を図るとともに、リニューアルに当たって作成したデザインの基準に則り、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進します。
 ・アゼリアの公共的施設としての役割を的確に担うとともに地域社会への貢献を一層推進します。

本市施策推進に向けた事業計画

取組№	事業名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	施設環境整備事業	計画的な施設・設備の整備・更新	30.8	48.1	65.4	82.7	100.0	%	
		環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施	1,236	1,1645	1,093	1,0215	0.95	t-co2	
		通行者数	291	291	291	291	291	千人	
		駐車台数確保	362	362	362	362	362	台	
		事業別の行政サービスコスト(①～③事業合計)	185,230	215,971	203,457	215,971	203,457	千円	
②	店舗活性化推進事業	店舗売上高	15,910	16,021	16,192	16,192	16,192	百万円	
		店舗レジ客数	11.3	11.4	11.5	11.5	11.5	百万人	
③	地域社会への連携・貢献事業	帰宅困難者対策訓練	1	1	1	1	1	回	
		チャリティコンサート開催	2	2	2	2	2	回	

経営健全化に向けた事業計画

取組№	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	財務の改善	有利子負債の削減	9,951	8,796	7,680	6,659	5,780	百万円	

業務・組織に関わる計画

取組№	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	法令順守の取組	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件	

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		施設環境整備事業							
指標		①計画的な施設・設備の整備・更新、②環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施、③通行者数、④駐車台数確保							
現状		<p>① お客様及びテナントに安全・安心・快適な施設空間を永続的に提供するため、計画的に施設・設備の整備及び更新を行っています。</p> <p>② ユニバーサル化、環境配慮、省エネルギーに向けた取り組みを行っています。</p> <p>③ 平成29年度 291千人</p> <p>④ 平成29年度 362台(四輪347台 二輪15台)</p>							
行動計画		<p>① 施設・設備の安全・安心・快適性を維持し、高めていくために、劣化診断等に基づいた計画的な整備及び更新を推進するとともに、施設・設備の快適性等に配慮した的確な維持管理を行います。</p> <p>② 施設整備及び維持管理に当たっては、効率性、経済性を発揮するとともに、ユニバーサル化、環境配慮、省エネルギー等にも最大限の配慮をはらうこととします。</p> <p>③ 施設・設備の安全・安心・快適性を維持し、川崎市民等の顧客への良好なサービス水準を維持する。</p> <p>④ 公共地下駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車等の解消に努めます。</p>							
スケジュール		現状値		目標値					
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	単位		
指標	1	計画的な施設・設備の整備・更新		30.8	48.1	65.4	82.7	100.0	%
		説明	計画的な整備及び更新に努める						
	2	環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施		1.236	1.1645	1.093	1.0215	0.95	t-co2
		説明	ユニバーサル化、環境配慮、省エネルギー等に配慮した施設維持に努める						
	3	通行者数		291	291	291	291	291	千人
		説明	快適で心地よい施設環境、施設空間づくりを推進し、通行者数の維持を図る						
	4	駐車台数確保		362	362	362	362	362	台
		説明	公共地下駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車等の解消に努める						
	5	事業別の行政サービスコスト (①～③事業合計)		185,230	215,971	203,457	215,971	203,457	千円
		説明	直接事業費－直接自己収入						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		店舗活性化推進事業						
指標		①店舗売上高、②店舗レジ客数						
現状		日々の店舗管理、店舗指導を的確に行い、強固な販売体制を築き、売上増を目指すとともに、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、各ゾーンに最適なテナントミックスを実現することにより施設全体の活性化、店舗売上の向上を図っています。また、効果的なプロモーションの展開により、アゼリアのブランディングと店舗売上の促進を図るとともに、リニューアルに当たって作成したデザインの基準に則り、各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進しています。						
行動計画		現状の継続実施を基本とし、日々の店舗管理、店舗指導を的確に行うことでより一層の売上増を目指します。また、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、施設全体の活性化を推進するとともに、店舗売上の向上を図ります。さらに、効果的なプロモーションの展開により各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進します。						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	店舗売上高	15,910	16,021	16,192	16,192	16,192	百万円
	説明	店舗活性化推進を図るための一つの指標となる						
	2	店舗レジ客数	11.3	11.4	11.5	11.5	11.5	百万人
	説明	店舗活性化推進を図るための一つの指標となる						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		地域社会への連携・貢献事業						
指標		①帰宅困難者対策訓練、②チャリティーコンサート						
現状		① 帰宅困難者対策訓練 平成29年度 実施 1回 ② チャリティーコンサート 平成29年度 実施 2回						
行動計画		① 市と連携し、大震災発生時の川崎駅周辺における帰宅困難者による混乱の抑制に向けた避難誘導及び一時滞在施設開設訓練を実施し、行動ルールの検証を行います。 ② 熊本地震及び東日本大震災復興支援を目的としたチャリティーコンサートを開催						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	帰宅困難者対策訓練	1	1	1	1	1	回
	説明	最大震度6強の地震を想定し、川崎駅周辺の帰宅困難者を川崎アゼリアの地下1階を一時滞在施設として提供します。						
	2	チャリティーコンサート開催	2	2	2	2	2	回
	説明	川崎市のイメージアップに貢献						

3. 経営健全化に向けた計画

項目名		財務の改善						
指標		有利子負債の削減						
現状		平成30年度から、平成27年度に借入れた6,500百万円の元本返済が開始。金融機関への約定に基づく借入金返済により有利子負債の削減に取り組みます。						
行動計画		約定どおり返済を行い有利子負債の削減に取り組みます。						
		現状値	目標値				単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	有利子負債の削減	9,951	8,796	7,680	6,659	5,780	百万円
	説明	約定返済による借入金残高削減						

4. 業務・組織に関する計画

項目名		法令順守の取組						
指標		コンプライアンスに反する事案の発生件数						
現状		内部統制システムの基本方針を改正、コンプライアンスマニュアルを整備						
行動計画		役員・社員等に対しコンプライアンス遵守を促す取組の実施						
		現状値	目標値				単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件
	説明	会社として法令等順守の徹底を図ります。						

(参考)本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①施設環境整備事業					
1	<p>計画的な施設・設備の整備・更新</p> <p>算出方法 設備更新機器等の予算概算額に対する執行額の比率による。平成29年/29-33年度の総額:30.8%</p>	施設・設備の快適性等に配慮した的確な管理を行うために、中期設備更新機器等の概算額の総額に対する達成比率を算定する。	30.8%	100.0%	施設・設備の安全・安心・快適性を維持し、高めていくために、劣化診断等に基づいた計画的な設備及び更新を推進することにより、永続的な地下街、駐車場の川崎市民等の顧客への良好なサービス水準を維持する。
2	<p>環境・ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施</p> <p>算出方法 CO2排出量の基準年度との比率を算出する。 CO2排出量:8,983t-co2/7,265t-co2=1.236</p>	環境ユニバーサル化に配慮した施設整備及び維持管理の実施を検証するため、CO2排出量の基準年度との比率を算出する。	CO2排出量 1.236	CO2排出量 0.95	施設整備及び維持管理に当たっては、効率性、経済性を発揮するとともにユニバーサル化、環境配慮、省エネルギー等にも最大限の配慮を払うことによって環境にやさしい施設を目指し、関係法令及び条例に基づき適宜見直しを行い、目標値を設定し直すものとする。
3	<p>通行者数</p> <p>算出方法 平成29年度実績から、周辺環境の変化等を踏まえ平成30年度以降の通行者数を設定した。</p>	施設環境整備を図るための一つの指標となる	291千人	291千人	施設・設備の安全・安心・快適性を維持し、川崎市民等の顧客への良好なサービス水準を維持する。(参考:H26-H29平均273.5千人)
4	<p>駐車台数確保</p> <p>算出方法 公共駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車等の解消に努めるものとし、年間の利用者数(台数)の確保を目指す。</p>	公共駐車場としての適正な管理・運営により、年間を通して所定の駐車台数を確保する。	362台	362台	公共駐車場の管理・運営による川崎駅周辺の駐車場不足や違法駐車等の解消に努めるものとし、年間の利用者数(台数)の維持を目指す。(参考:H26-H29平均364台)
5	<p>事業別の行政サービスコスト(①~③事業合計)</p> <p>算出方法 直接事業費-直接自己収入</p>	税金等を負担する市民にとって有用なコストの情報は、当該出資法人の事業にどのくらいの税金が投入されたかの情報であると考えられることから、本指標を成果指標とする。(なお、事業別の算出ができないことから、①~③事業合計値を指標とする。)	185,230千円	203,457千円	引き続き、収支改善の取組を計画的に進める。(参考:H26-H29平均161,961千円)
②店舗活性化推進事業					
1	<p>店舗売上高</p> <p>算出方法 平成29年度実績から、周辺環境の変化等を踏まえ平成30年度以降の店舗売上高を設定した。</p>	店舗活性化推進を図るための一つの指標となる	15,910百万円	16,192百万円	現状の継続実施を基本とし、日々の店舗管理、店舗指導を的確に行うことでより一層の売上増を目指す。また、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、施設全体の活性化を推進するとともに、店舗売上の向上を図る。さらに、効果的なプロモーションの展開により各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進する。(参考:H26-H29平均14,136百万円)

2	店舗レジ客数		店舗活性化推進を図るための一つの指標となる	11.3百万人	11.5百万人	現状の継続実施を基本とし、日々の店舗管理、店舗指導的に行うことでより一層の店舗レジ客数増を目指す。また、リニューアルコンセプトに添ったリーシングを遂行し、施設全体の活性化を推進するとともに、店舗レジ客数の向上を図る。さらに、効果的なプロモーションの展開により各テナントと共に、快適で心地良い施設環境、施設空間づくりを推進する。(参考:H26-H29平均 9.6百万人)
	算出方法	平成29年度実績から、周辺環境の変化等を踏まえ平成30年度以降の店舗レジ客数を設定した。				

③地域社会への連携・貢献事業

1	帰宅困難者対策訓練		市と連携し、大震災発生時の川崎駅周辺における帰宅困難者による混乱の抑制に向けた避難誘導及び一時滞在施設開設訓練を実施する。	1回	1回	「大規模地震に伴う帰宅困難者対策のガイドライン」(内閣府[防災担当]) 2. 一時滞在施設の運営の準備(平常時) (3)年1回以上の訓練等による定期的な手順の確認と改善による。
	算出方法	「大規模地震に伴う帰宅困難者対策のガイドライン」(内閣府[防災担当]) 2. 一時滞在施設の運営の準備(平常時) (3)年1回以上の訓練等による定期的な手順の確認と改善による。				
2	チャリティーコンサート開催		地域社会への連携・貢献事業推進を図るための一つの指標となる。	2回	2回	現状の継続実施を基本とし、地域社会への連携・貢献のため、熊本地震及び東日本大震災復興支援を目的としたチャリティーコンサートの開催を開催する。
	算出方法	平成29年度実績から、周辺環境の変化等を踏まえ平成30年度以降のチャリティーコンサートの開催日数を設定した。				

経営健全化に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度	

①財務の改善

1	有利子負債の削減		有利子負債残高は、企業の財務状態の安全性分析において重要な指標の一つとして位置づけられており、約定に基づき着実な返済をすすめる。	9,951百万円	5,780百万円	設備更新等において可能な限り自己資金の範囲内で対応することとし、既存有利子負債の削減(返済)に努める。
	算出方法	年度末での金融機関からの借入残高。				

業務・組織に関わる計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度	

①業務・組織の改革

1	コンプライアンスに反する事案の発生件数		コンプライアンスを徹底するため、コンプライアンスマニュアルを制定し、毎年、役員・社員等を対象にしたチェックリストによる確認を行う	0件	0件	会社として、コンプライアンスに関する意識の維持向上を図り、コンプライアンスに反する事案発生を防止する。(参考:H26-H29実績 0件)
	算出方法	年度別に件数を把握				

資金計画表

[平成30年度～平成33年度]

法人名: 川崎アゼリア株式会社

(単位: 千円)

項目			決算	予算	計画		
			平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
経常収支	収入	事業収入	3,200,553	3,224,000	3,245,000	3,245,000	3,245,000
		事業外収入	258,570	189,000	189,000	189,000	189,000
		経常収入合計	3,459,123	3,413,000	3,434,000	3,434,000	3,434,000
	支出	事業費	3,598,627	3,653,000	3,666,000	3,640,000	3,646,000
		事業外費用	291,433	197,000	170,000	152,000	134,000
		減価償却実施額	△ 1,466,012	△ 1,497,000	△ 1,498,000	△ 1,506,000	△ 1,491,000
		法人税等支払	950	1,000	1,000	1,000	1,000
経常支出合計	2,424,998	2,354,000	2,339,000	2,287,000	2,290,000		
経常収支		1,034,125	1,059,000	1,095,000	1,147,000	1,144,000	
投資収支	固定資産取得支出	△ 204,000	△ 229,000	△ 162,000	△ 162,000	△ 162,000	
	その他	△ 24,000	△ 24,000	△ 54,000	△ 54,000	△ 54,000	
	投資等収支	△ 228,000	△ 253,000	△ 216,000	△ 216,000	△ 216,000	
財務収支	借入れによる収入	0	0	0	0	0	
	借入金償還による支出	△ 728,800	△ 1,156,000	△ 1,116,000	△ 1,021,000	△ 880,000	
	その他	△ 151,000	△ 31,000	△ 31,000	△ 31,000	△ 31,000	
	財務収支	△ 879,800	△ 1,187,000	△ 1,147,000	△ 1,052,000	△ 911,000	
現金預金増加高		△ 73,675	△ 381,000	△ 268,000	△ 121,000	17,000	
期首現金預金		1,042,776	969,101	588,101	320,101	199,101	
期末現金預金		969,101	588,101	320,101	199,101	216,101	