

平成30年8月24日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

みぞのくち新都市株式会社「経営改善及び連携・活用に関する方針」の策定について

資料1 「経営改善及び連携・活用に関する方針」
(みぞのくち新都市株式会社)

まちづくり局

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)	みぞのくち新都市株式会社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
----------	--------------	-----	--------------

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

定款に掲げる「再開発ビルの管理・運営並びにこれに関する工事の調査、請負、企画、設計及びコンサルティング」、「都市再開発事業に関する調査、請負、企画、設計及びコンサルティング」などの事業を推進するため、消費者ニーズや地域に適合したテナントの選定やキラリデッキイルミネーションをはじめとした各種のイベントの実施などを行い、地域生活拠点である溝口駅周辺の活性化等につなげます。

(2) 法人の設立目的・ミッション

溝口駅北口地区第1種市街地再開発事業の一環として平成9年9月に開業した再開発ビル(ノクティプラザ)の公正な管理・運営を行う第3セクターとして、平成7年に設立されました。法人の運営にあたっては、川崎市・地元権利者・株式会社丸井の三社の総意が運営の基本に求められており、全体的な調整や適正・公正な管理運営を行うとともに、溝口駅周辺地区の商業振興等に寄与する役割を担っています。

本市施策における法人の役割

再開発ビルの管理・運営並びにこれに関する各種調査等の再開発事業関連施設の管理運営事業を通じ、個性と魅力にあふれた利便性の高い地域生活拠点等の整備推進を図ります。

	市総合計画における位置づけ	基本政策	施策
法人の取組と関連する計画		活力と魅力あふれる力強い都市づくり	個性を活かした地域生活拠点等の整備
	分野別計画	都市計画マスタープラン	

現状と課題

開業20周年を経過したノクティ1、ノクティ2(マルイファミリー)については、溝口駅前複合再開発のシンボリックビルとして、堅実な営業を持続しており、商業施設と生涯学習機能である高津市民館に加えて、市行政サービスコーナー、郵便局、献血コーナーなどの公的施設が融合した2つの商業ビルの高度な連携による施設の管理運営が求められています。

また、東急田園都市線、大井町線、JR南武線の連絡駅として交流人口も多い立地ですが、近年の二子玉川(世田谷区)やたまプラーザ(青葉区)の大型商業施設の充実、武蔵小杉(中原区)の急速な発展、鷺沼駅前の整備構想などを踏まえ、継続的発展を目指していくことが重要であると考えています。

取組の方向性

(1) 経営改善項目

- ・株式会社として収益性の維持を図り持続的な経営をめざします。
- ・地域に根ざした会社として地域貢献を行える経営をめざします。
- ・外部専門家のチェックや情報公開を通して透明性の高い経営をめざします。

(2) 本市における法人との連携・活用

個性と魅力にあふれた利便性の高い地域生活拠点等の特殊性を活かし、市の施策を実施する上で、適宜連携・活用を行います。

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

川崎市施行の市街地再開発事業に伴い開業した複合商業施設の管理運営組織であり、民間事業者との連携による事業運営として前中期計画時に20年目を迎えました。幸いに株式会社として会計年度毎に利益を計上する企業運営を行っており、川崎中央部の商業集積の中心としての溝口の発展に寄与してきました。さらに、地域にひらかれ地域に好かれる施設として地域との連携したイベント開催による集客と認知度向上を図っています。平成30年度は、経営計画・予算計画に基づく着実な執行を行い、今後4年間については過去の経営資産、資源を活かした堅実な運営を継続していきます。

本市施策推進に向けた事業計画

取組No.	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	魅力あふれる再開発ビルの管理運営	民間事業者との連携による来客数	2,125	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	万人
		入居テナント率	100	100	100	100	100	100	%
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—	円
②	地域還元事業	地域にひらかれたイベント開催数	4	4	4	4	4	4	回
		ノクティ2屋上の保育園開放利用数	13	15	15	15	15	15	回
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—	円
③	行政情報の効果的な発信	行政と連携した情報発信数	2	2	2	2	2	2	件
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	—	円

経営健全化に向けた事業計画

取組No.	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	財務状況維持	当期純利益額	36,751	25,000	30,000	30,000	30,000	30,000	千円
②	事業収入確保	テナント(賃料)収入	100	100	100	100	100	100	%

業務・組織に関わる計画

取組No.	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	適正公正な運営組織維持	事案発生件数	0	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		魅力あふれる再開発ビルの管理運営						
指標		民間事業者との連携による来客数						
現状		川崎市中央部の商業集積として開業20年を経過したが、東急田園都市線沿線における大型商業施設の充実や南武線では武蔵小杉の発展など商業競争が始まっている中、昨年度は来客数は0.6%増加となりました。						
行動計画		お客様・社会のニーズに適応し、会社運営のレベルを高め、利用者に愛される商業施設へ進化し続ける努力を重ねていくとともに、開業から20年経ち老朽化した施設・設備の保全と鮮度継続をめざし、長期修繕計画を策定し実施します。						
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	民間事業者との連携による来客数	2,125	2,000	2,000	2,000	2,000	万人
		説明 商業ビルであり来客数は重要な指標						
	2	入居テナント率	100	100	100	100	100	%
		説明 商業ビルでありテナント入居は重要な指標						
	3	事業別の行政サービスコスト	-	-	-	-	-	円
		説明 市からの負担金額						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		地域還元事業						
指標		・地域にひらかれたイベント開催数 ・ノクティ2屋上の保育園開放利用数						
現状		開業以来地域と共に継続的な関係を重視し、溝口駅前納涼盆踊り大会はノクティ屋上を会場に地域の方々の参加する夏のイベントとして、ノクティ市民コンサートはノクティ2ビルにある公共施設高津市民館大ホールを会場に地域の教育施設を中心に出演していただく秋のイベントとして、溝口キラリデッキイルミネーションは駅前広場を中心にノクティ施設も利用した行政・商業・観光が連携した冬のイベントとしてまちづくりに貢献しています。2017年の屋上庭園改修にあわせ区役所と連携した区内の園庭のない保育園(児)への利用開放を行い好評です。						
行動計画		毎年多くの方々に楽しく参加していただける季節ごとのイベントとして開催する。イベントの開催を通して地域の連帯とまちづくりに寄与していきます。区内の園庭のない保育園(児)への屋上庭園の開放利用を区役所と連携し引き続き促進します。						
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	地域に開かれたイベント開催数	4	4	4	4	4	回
		説明 地域連携とまちづくり貢献の重要な指標						
	2	ノクティ2屋上の保育園開放利用数	13	15	15	15	15	回
		説明 地域還元・行政的需要への貢献の指標						
	3	事業別の行政サービスコスト	-	-	-	-	-	円
		説明 市からの負担金額						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		行政情報の効果的な発信						
指標		行政と連携した情報発信数						
現状		川崎中央部の溝口駅前に位置する商業施設であり、東急線と南武線の結節点で多くの人が集う場所として、行政情報の発信効果が高いです。大型ノクティビジョンやノクティ1・2ビルのデジタルサイネージ表示設備を利用した川崎市重要施策の発信に協力しています。						
行動計画		ノクティ施設の可能性の1つとして重要なものであり、行政と連携した行政情報の発信・提供を行っていきます。						
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	行政と連携した情報発信数	2	2	2	2	2	件
		説明 商業施設の可能性を高める指標						
	2	事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	円
		説明 市からの負担金額						

3. 経営健全化に向けた計画

項目名		財務状況維持						
指標		当期純利益額						
現状		株式会社として純利益の計上を維持しています。						
行動計画		株式会社として純利益の計上を維持していきます。						
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	当期純利益額	36,751	25,000	30,000	30,000	30,000	千円
		説明 経営の重要な指標						

経営健全化に向けた計画②

項目名		事業収入確保						
指標		テナント(賃料)収入						
現状		商業施設を運営する株式会社として安定的な賃料収入を確保しています。						
行動計画		商業施設を運営する株式会社として安定的な賃料収入を確保していきます。賃貸契約を「普通建物賃貸借契約」から「定期建物賃貸借契約」に変更していくことにより収入の確保及び増大を図ります。						
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	テナント(賃料)収入	100	100	100	100	100	%
	説明	安定的経営にとって重要な指標						

4. 業務・組織に関する計画

項目名		適正・公正な運営体制維持						
指標		コンプライアンスに反する事案の発生件数						
現状		法令遵守に基づき運営しています。						
行動計画		法令を遵守した運営が行われる体制を維持していきます。						
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	事案発生件数	0	0	0	0	0	件
	説明	利害関係者への重要な指標						

法人名(団体名)	みぞのくち新都市株式会社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
----------	--------------	-----	--------------

(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魅力あふれる再開発ビルの管理運営				
1	民間事業者との連携による来客数 算出方法 ノクティプラザ1、2の来客数カウント	2,125万人	2,000万人	商業動向、景気動向により目標値は変動することが容易に推定されるが、魅力ある商業施設として安定的な来客者数を確保する努力が重要。 (参考:H26-H29 平均2,109万人)
2	入居テナント率 算出方法 入居テナント数とテナント入居可能数との比率	100%	100%	商業動向、景気動向によりテナントの入れ替えは容易に推定されるが、魅力ある商業施設として安定的な来客者数を確保する努力でテナント入居率100%を維持することが重要。 (参考:H26-H29 平均100%)
②地域還元事業				
1	地域に開かれたイベント開催数 算出方法 地域・行政・事業者と連携した各イベント開催回数	4回	4回	開業以来地域に親しまれている盆踊りやイルミネーション、音楽のまちかわさきに沿った市民コンサートなど地域・行政・事業者が連携して季節ごとのイベントを開催することにより街の賑わいに貢献することが重要。 (参考:H26-H29 平均3.75回)
2	ノクティ2屋外の保育園開放利用数 算出方法 区(保育園)からの申請により独占的に開放使用を許可した回数	13回	15回	地域の保育需要に対応する区からの要請に安全安心に開放使用可能な回数を地域還元としていくことが重要。 (参考:H28-H29 平均12.5回)
③行政情報の効果的な発信				
1	行政と連携した情報発信数 算出方法 ノクティ設置の大型ビジョンの利用回数	2件	2件	商業施設として大型ビジョンは商業情報を提供し来客を喚起するものであるが、行政情報提供に活用することも重要であることから情報コンテンツの作成負担などを考慮。 (参考:H28-H29 平均1.5回)

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財務状況維持

1	当期純利益額	株式会社であり財務上もっとも重要な指標である。	36,751 千円	30,000 千円	商業動向、景気動向により目標値は変動することが容易に推定されるが、魅力ある商業施設として安定的な利益を確保する努力が重要。 (参考:H26-H29 平均37,656千円)
	算出方法 決算数値				

②事業収入確保

1	テナント(賃料)収入	管理運営会社として収入の根幹である指標である。	100%	100%	商業動向、景気動向により目標値は変動することが容易に推定されるが、魅力ある商業施設としてテナント入居率確保も含め安定的な収入を確保する努力が重要。 (参考:H26-H29 平均100%)
	算出方法 賃貸収入数値				

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適正・公正な運営組織維持

1	事案発生件数	川崎市から出資(株主)の株式会社として特に法令遵守は重要であり、違反事案発生認知数は0であるべき指標。	0件	0件	株式会社組織として、違反事案は発生認知されないことが重要。 (参考:H26-H29 実績0件)
	算出方法 法令違反の事案発生認知数				

資金計画表

[平成30年度～平成33年度]

法人名: みぞのくち新都市株式会社

(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	賃料収入	1,233,075	1,232,919	1,233,000	1,233,000	1,233,000
		受取収入	40,129	40,130	40,000	40,000	40,000
		管理料収入	654,592	658,588	658,000	658,000	658,000
		付帯収入	226,375	213,069	216,000	216,000	216,000
		クレジット収入	93,264	93,436	93,600	93,600	93,600
		受取利息	146	83	100	100	100
		雑収入	12,529	9,300	9,300	9,300	9,300
		経常収入合計	2,260,110	2,247,525	2,250,000	2,250,000	2,250,000
	支出	支払賃料	973,464	973,705	974,000	974,000	974,000
		委託料	439,871	446,570	450,000	450,000	450,000
		事業費	604,672	596,578	590,000	590,000	590,000
		クレジット手数料	56,812	57,074	57,000	57,000	57,000
		販売費及び一般管理費	132,041	137,506	138,000	138,000	138,000
		法人税、住民税及び市民税	16,498	10,828	11,000	11,000	11,000
経常支出合計	2,223,358	2,222,261	2,220,000	2,220,000	2,220,000		
経常収支			36,751	25,264	30,000	30,000	30,000
投資収支	固定資産取得額	△ 148,550	△ 57,000	△ 60,000	△ 60,000	△ 60,000	
	固定資産減価償却額	97,895	12,200	12,000	12,000	12,000	
	投資等収支	△ 50,655	△ 44,800	△ 48,000	△ 48,000	△ 48,000	
財務収支	借入れによる収入	311,496	311,500	311,500	311,500	311,500	
	借入金償還による支出	△ 287,605	△ 287,700	△ 287,700	△ 287,700	△ 287,700	
	利息/配当金の支払	△ 2,759	0	0	0	0	
	財務収支	21,132	23,800	23,800	23,800	23,800	
現金預金増加高			108,538	59,562	0	0	0
期首現金預金			956,700	1,065,239	1,124,801	1,124,801	1,124,801
期末現金預金			1,065,239	1,124,801	1,124,801	1,124,801	1,124,801