

令和4年度 経営改革プラン

団体名	株式会社こうべ未来都市機構（旧 OMこうべ）
-----	------------------------

設立年月日	昭和52年8月2日	
団体の設立目的・沿革	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。	
団体の主な事業内容	事業名	所管課
	ショッピングセンター運営事業	都市局新都市管理課、自主事業
	近隣商業施設運営事業	都市局新都市管理課、自主事業
	業務ビル運営事業	都市局新都市管理課、自主事業
	海上アクセス事業	都市局新都市管理課、自主事業
	体育レクリエーション施設運営事業	都市局新都市管理課、自主事業
	会館・集会所運営事業	都市局新都市管理課
代表者	代表取締役社長 岩橋 哲哉	

役職員数 (令和3年7月1日時点)	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	1	-	-	-		56	57
市派遣職員	3	2	-	-		8	13
市OB職員	2	-	1	-	23		26
その他	-	5	-	2	48	-	55
合計	6	7	1	2	71	64	151

財務状況（単位：百万円）	令和2年度	令和元年度	差引
経常損益	205	872	△ 667
税引後当期純利益	302	598	△ 296
販売費及び一般管理費	305	319	△ 14
流動資産	6,555	5,912	643
流動負債	3,132	3,121	11
長期借入金（固定負債）	4,756	2,979	1,777
期末現金預金残高	5,319	4,697	622

■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4年度のミッション）

ミッション①	不動産の転活用支援等の推進
ミッション②	外郭団体の見直しによる新たな業務の着実な実施と組織融合
ミッション③	持続可能な収支構造、組織運営体制の確立
ミッション④	働き方改革・電子化の推進
ミッション⑤	人材育成と社員のモチベーションの向上

■経営指標（令和2年度）

経営指標				令和元年度	令和2年度	前年度比増減	令和元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)	4.826	2.355	-2.5ポイント	1.721
	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。	6.74%	7.26%	0.5ポイント	17.83%
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。	1.95%	0.44%	-1.5ポイント	2.24%
	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。	173.20%	143.73%	-29.5ポイント	73.61%
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。	189.39%	209.27%	19.9ポイント	130.24%
	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。	64.07%	62.15%	-1.9ポイント	39.99%
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。	2.09%	1.04%	-1.0ポイント	4.49%
	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。	2.09%	1.04%	-1.0ポイント	-14.89%

■ ミッション工程表

ミッション名	令和4年度			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	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション神戸の推進 (名谷) <ul style="list-style-type: none"> ● R4 4月: 買物広場リニューアル ● R4 6月: 須磨パティオ立体駐車場竣工 ● R6 7月: 北須磨支所ビル竣工 ● R6年度: 須磨パティオリニューアル (住宅事業用地等の確保対応) 											
	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション神戸の推進 (西神中央) <ul style="list-style-type: none"> ● R4 9月: 西神センタービル立体駐車場竣工 (住宅事業用地等の確保対応) ※ R3 12月 西区庁舎ビル竣工 ● R5 秋: プレティリニューアル 											
	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産転活用支援等の推進 (全市対象) 											
	構築した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											
社会環境の変化に対応した事業の推進	事業の洗い出し、導入可能性調査、諸課題の整理等 ⇒ 順次事業実施											
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												
不動産の転活用支援等の推進	構築した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											
外郭団体の見直しによる新たな業務の着実な実施と組織融合	<ul style="list-style-type: none"> ・外郭団体の再編に伴う組織の融合 (旧交通振興事業、旧すまいまちづくり公社事業) 											
	<ul style="list-style-type: none"> 新たな事業の内部組織化 既存事業部との融合など組織体制の継続的検討 											
持続可能な収支構造、組織運営体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> ・外郭団体の再編に伴うシステムの融合 											
	<ul style="list-style-type: none"> 事業者との調整、諸課題の整理 パソコンの入替等によるシステムの融合 システムの社内操作研修 											
働き方改革・電子化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり新法人の設立 R3. 11月に設立済 (一財) 神戸シティ・プロパティ・リサーチ 											
	<ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な収支構造の確立 外郭団体の再編に伴う長期収支の整理 持続可能な収支構造の確立 ・経営計画 R4. 3月に策定予定 (既存事業) 外郭団体の再編に伴う経営計画の見直し、再策定 											
人材育成と社員のモチベーションの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・テレワーク環境の整備 効果的な方法の検討、諸課題の整理 事業実施 											
	<ul style="list-style-type: none"> ・電子決裁システムの導入 事業者との調整、諸課題の整理 システム導入 システムの社内操作研修 											
人材育成と社員のモチベーションの向上	<ul style="list-style-type: none"> ・課長代理の昇任制度 導入の検討 (職務・職責等位置づけの明確化) 導入の決定 											
	<ul style="list-style-type: none"> ・スキルアップ支援助成 見直しに向けた社内ヒアリング 見直しの決定 要綱の改定 ・人事評価制度 一般社員への導入はR3. 11月に実施済 (課長昇任について、試験選考から人事評価を活用した選考へ制度変更) 											

■ ミッションを踏まえた団体目標

<p>目 標 及 び 実 現 方 法</p>	<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"> ・ これまでの事業エリアに加えて、市街地や神鉄沿線など全市を対象とした事業展開を市及び（一財）神戸シティ・プロパティ・リサーチとの連携のもと行うとともに、DXやSDGsなど社会構造の変化にも対応した事業戦略を進める。 ・ 全市的な不動産リーシングの効果的な展開等のため、外郭団体の再編に伴う組織融合を速やかに実施するとともに、今後の持続可能な収支構造を確立する（長期収支の資金残高10億円以上の確保）。 ・ 働き方改革や業務の電子化を推進するとともに、人材育成につながる仕組みづくりを行う。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産の情報収集や調査に基づき、転活用支援等を行うことで、全市のまちづくりに貢献する。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ DXやSDGsなど新たな視点も取り入れるなど、会社全体で社会構造の変化に対応した事業戦略を進め、令和4年度からの次期経営計画にも反映させる。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外郭団体の再編をスムーズに行うために、事前に事務の整理を進めるとともに、再編後も、既存事業部との融合など組織体制の継続的検討や業務システムの統合を令和4年度に実施する。また、海上アクセス事業や今後承継が予定される事業についても、外郭団体の再編の趣旨に照らして、当該事業のあり方の検討を市と連携のうえ行う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再編後の長期収支について、令和4年度に整理を行うとともに、施設の建替え可否や時期を検討するなど、持続可能な収支構造の確立を図る。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電子決裁システムの導入に向けて、令和4年度に事業者との調整を行う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 課長代理の昇任制度の導入の検討やスキルアップ支援助成の拡充など人材育成と社員のモチベーションの向上につながる仕組みづくりを行う。 	

■ 市支援策の活用状況

<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、須磨パティオ買物広場リニューアル、須磨パティオ駐車場および西神センタービル駐車場の立体化（住宅供給用地の創出）を実施するとともに、プレんティリニューアル、北須磨支所ビルの整備にも本格的に着手した。

・「社会環境の変化に対応した事業の推進」として、ベイシャトル顔認証予約システムの導入を実施。西神センタービル駐車場にキャッシュレス決済システムを新たに導入するとともに、令和5年度のショッピングセンターカードのアプリ化およびサービス改善に向けて本格的に着手した。

（２）短期的ミッションの達成状況

・「不動産転活用支援等の推進」として、（一財）神戸シティ・プロパティ・リサーチ（以下、KCPR）と連携し、歴史的建築物の保全活用の支援の相談12件、調査検討9件、提案3件を行い、1件の活用開始に至った。

・「外郭団体の見直しによる新たな業務の着実な実施と組織融合」として、（株）神戸交通振興及び（一財）神戸住環境整備公社から、まちづくり関連事業を着実に承継し、円滑な事業運営を開始するとともに、テナント誘致等の強化や施設改善を推進した。

・「持続可能な収支構造、組織運営体制の確立」として、（株）神戸交通振興及び（一財）神戸住環境整備公社から承継した事業を長期収支計画に反映し、経営計画の見直しを行った。

・「働き方改革・電子化の推進」として、テレワーク環境を整備し、令和5年度からの電子決裁システムの導入に向けてシステム構築を進めた。

・「人材育成と社員のモチベーションの向上」として、新たな昇任制度の導入を検討するとともに、人事評価の勤勉手当の反映を開始した。

（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、プレんティ、須磨パティオの全面リニューアル等、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、神戸交通振興より地下鉄駅ビル運営事業、神戸住環境整備公社より市街地で事業展開する再開発ビル等、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、全市にわたるまちづくりを推進している。

・KCPRへの財政支援を通して、歴史的建築物の転活用支援をはじめ、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、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、今後さらに市政へ貢献し、市民へ還元できるよう、市としても一体となって取り組んでいく。

(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	市のリノベーション事業と連携したリニューアル事業を着実に推進するとともに、ベイシャトルの顔認証予約システムをはじめ、社会環境の変化に対応した新たなサービス導入にも取り組んでいる。
短期的ミッション	外郭団体再編に伴う事業承継を着実に進めるとともに、KCPRと連携した不動産の転活用支援にも取り組んでいる。また、テレワーク環境など、社内の働き方改革も着実に進めており評価できる。
団体目標	上記のとおり、組織再編、KCPRとの連携、社内の働き方改革等を着実に推進するとともに、組織再編後の長期収支も数値目標を達成している。
市への貢献・市民への還元状況	市と連携した事業の推進により市のまちづくりに貢献するとともに、公益的な事業の推進により、市民への還元に努めている。今後さらに全市のまちづくり団体として、市政への貢献を図ること。

(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