

中期経営計画（案）

（令和 3 ～ 7 年度）

公益財団法人 大阪府都市整備推進センター

目 次

はじめに (p2)

I 計画の位置づけ

- 1 計画の目的 (p4)
- 2 計画の期間 (p4)

II 法人運営の2つの理念

- 1 新法人がめざす事業理念 (p5)
 - (1) 事業理念の実現に向けた5つの方向性 (p6)
 - (2) 事業の体系 (p7)
- 2 新法人がめざす経営理念 (p8)
 - (1) 事業の収支構造 (p8)
 - (2) 正味財産を経営指標とするマネジメント (p13)

III 計画の目標

- 1 事業目標 (p18)

[公益目的事業]

- (1) 密集市街地まちづくり活動支援事業 (p19)
- (2) まちづくり初動期活動支援事業 (p21)
- (3) まちづくり普及啓発事業 (p22)
- (4) 土地区画整理等支援事業 (p23)
- (5) 市町村道路施設点検等支援事業 (p25)

- (6) 市町村職員技術研修事業 (p27)
- (7) 環境共生型まちづくり事業 (p29)
- (8) 大阪北摂霊園事業 (p32)

[収益事業]

- (9) 駐車場運営事業 (p36)
- (10) 不動産賃貸管理事業 (p38)

[その他事業]

- (11) 近隣センター事業 (p41)
- (12) 河川敷の環境保全・魅力向上事業 (p43)

2 経営目標 (p44)

- (1) 財務運用の目標 (p44)
- (2) 収支の見通し (p45)

IV 事業を支える運営体制

- 1 有為な人材の確保と育成 (p50)
- 2 簡素で効率的な組織体制の構築 (p50)
- 3 府・市町村、事業協力者(民間企業等)との連携強化 (p51)

終わりに ー自主自律の法人をめざしてー (p52)

はじめに

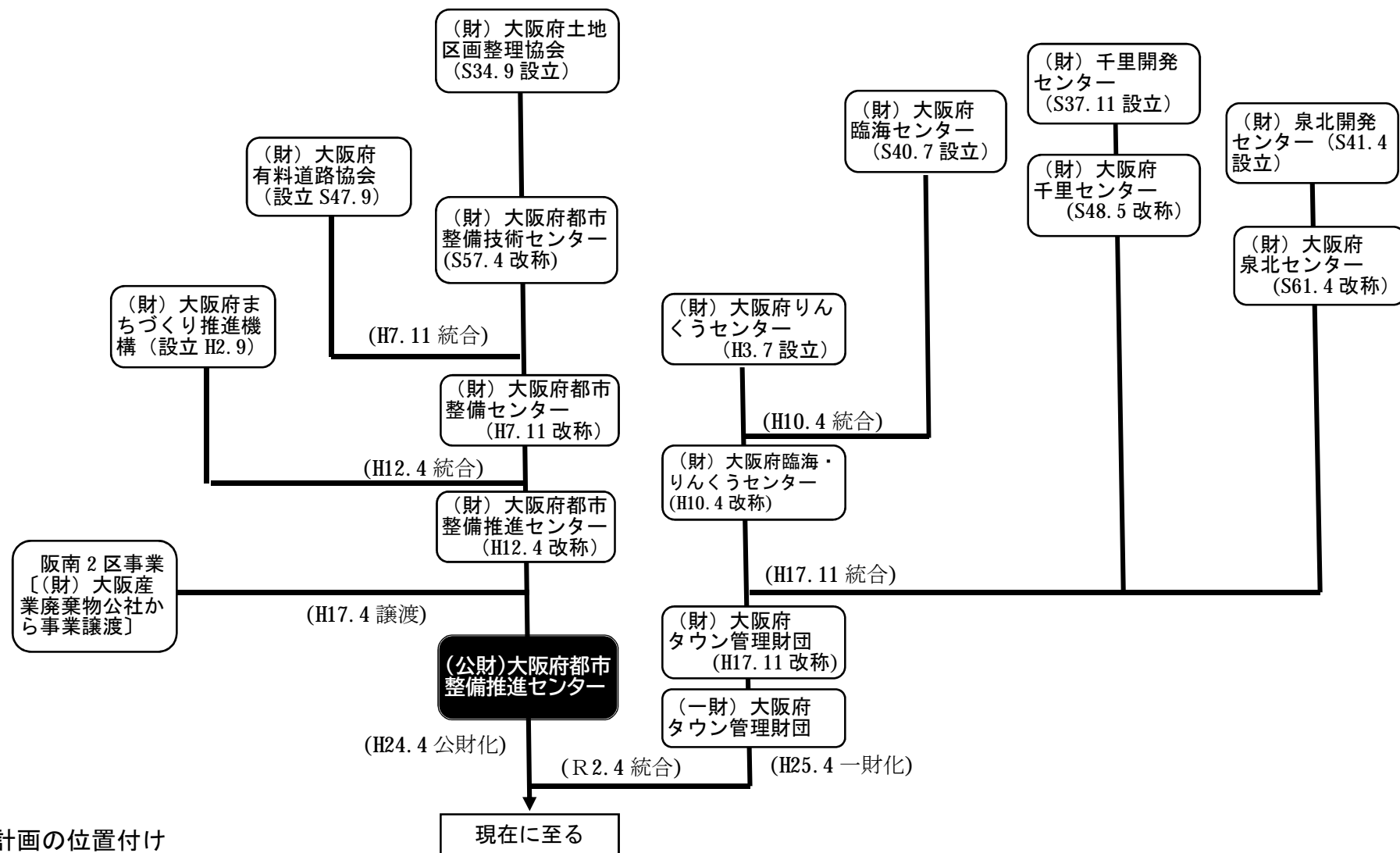
公益財団法人大阪府都市整備推進センター（以下「都整センター」という。）は、大阪府域における土地区画整理事業の支援に取り組むため、昭和34年9月に大阪府の出捐により設立された財団法人大阪府土地区画整理協会が母体であり、その後、平成7年11月に公有地を活用した駐車場運営を行う財団法人大阪府有料道路協会、平成12年4月に密集市街地対策を行う財団法人大阪府まちづくり推進機構と統合し、平成17年4月に大阪産業廃棄物処理公社から阪南2区土地造成事業を継承した後、平成24年4月に公益財団法人へ移行した。

「大阪府財政再建プログラム（案）」（平成20年6月大阪府策定）で示された財団法人大阪府タウン管理財団（平成25年に一般財団法人へ移行。以下「タウン財団」という。）との統合方針に基づき、令和2年4月に両法人の統合が完了し、新たな法人として第一歩を踏み出した。

<参考> 統合前の両法人の概要（令和元年度末現在）

区 分	都整センター	タウン財団
事業概要	1 土地区画整理等支援事業 2 密集市街地まちづくり活動支援事業 3 市町村道路施設点検等支援事業 4 環境共生型まちづくり事業（阪南2区埋立事業） 5 駐車場運営事業	1 大阪北摂霊園事業 2 千里・泉北ニュータウン内近隣センター事業 3 千里ニュータウン主要駅前賃貸施設、不動産運営管理 4 駐車場事業
役職員 (R1.7.1現在)	常勤役員 2名 常勤職員 44名	常勤役員 2名 常勤職員 36名
基本財産	1,063,400千円	3,000千円
正味財産	5,608,675千円	30,632,447千円

法人の変遷図



I 計画の位置付け

1 計画の目的

現在の中期経営計画は、両法人が平成 29 年度に策定したものであるが（令和 3 年度終期）、今回の統合を契機として、両法人が有するまちづくりに関する幅広いノウハウを融合的に活かし、府域のまちづくりの進展に貢献するため、新法人としての新たな中期経営計画を策定する。

本計画は、「まちづくりの推進」のコンセプトの下に、法人運営の基本理念を明確にするとともに、目的や手法、収支構造が異なる多様な事業の効果を如何なく発揮するため、経営目標と具体的な取組みの方向性を明らかにするものである。

2 計画の期間

令和 3 年度～ 7 年度（5 か年）

Ⅱ 法人運営の2つの理念

1 新法人がめざす事業理念

人口減少社会の到来や高齢化による人口構造の変化はまちづくりに様々な影響を与え、人生100年時代を迎えるなかで、人々の働き方や暮らし方の変化が都市ニーズを多様化させている。

大阪府域も例外ではなく、人口増加を前提とした市街地の拡大や住宅の供給量は次第に鈍化し、既成市街地を中心に再生・リニューアルの取組みが進む一方で、空き地・空き家等が増加し、良質な市街地形成の阻害要因として懸念されている。また、高度成長期に集中的に整備されたインフラ等の老朽化対策が急務になるとともに、頻発する集中豪雨や地震への対応等、防災性の向上が喫緊の課題となっている。さらに、IT化の進展に加え、昨年来のコロナ禍がテレワークの定着を加速させるなど、これまでにない変化が都市政策にもたらされつつある。

こうした都市的課題に対応するため、大阪府や府内市町村は、それぞれの地域課題に応じたまちづくり施策が進めているが、昨今の財政的な制約とともに、施策の担い手となる技術系人材やまちづくりのノウハウ・専門性の不足から、計画立案や施策実行に課題や不安を抱える自治体が増えている。

このため、都整センターは、これまでに蓄積したまちづくりに関する技術力・ノウハウ・情報等に加えて、タウン財団が持つ地域経営ノウハウ等を活かし、府や市町村と緊密に連携しながら、府域が抱える都市的課題の解決に貢献し、良質で魅力あるまちづくりの推進を図るコーディネーターになることをめざす。

府や市町村等との連携により、様々な都市的課題の解決に貢献する『まちづくりの総合コーディネート財団』をめざす

(1) 事業理念の実現に向けた5つの方向性

大阪府施策の補完・代行的役割を果たすまちづくり

大阪府が設立した公益財団法人として、複雑多様化する課題に取り組む府の施策を補完するとともに、府の役割を代行することで、まちづくりにおける課題解決に貢献する。

市町村への技術支援によるまちづくり

地域における良質なまちづくりの推進主体である市町村の技術職員の育成や事業の技術的な支援を行うことにより、まちづくりのすそ野を広げていく。

住民・顧客ニーズに柔軟に対応したサービスを提供するまちづくり

直接住民や顧客にサービスを提供する霊園や賃貸施設管理等の事業において、顧客ニーズに柔軟に対応した新商品の開発やきめの細かな維持管理等を通じ、利用者満足度の向上に取り組む。

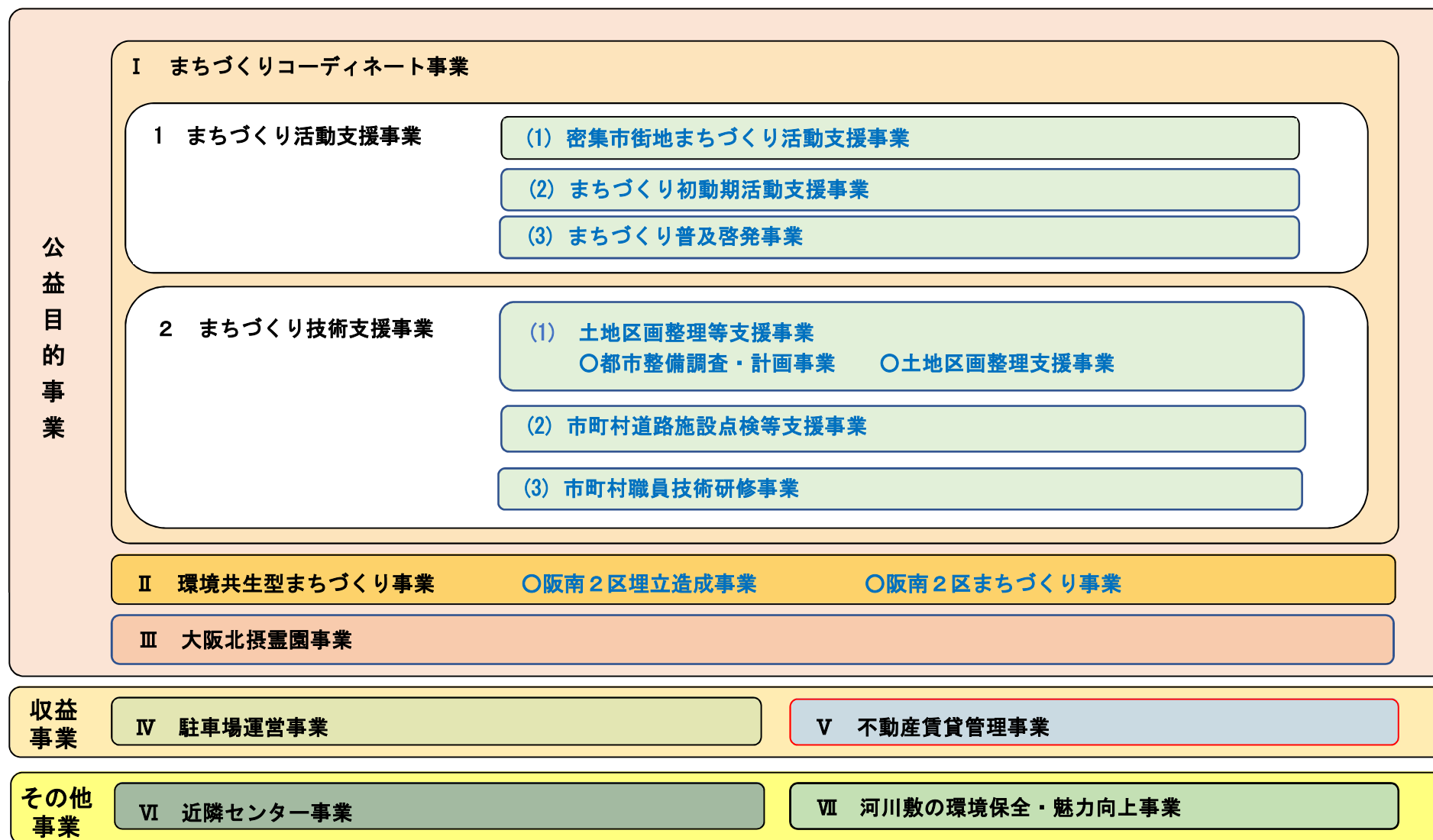
まちづくりの技術力・ノウハウ、マンパワーの蓄積と発揮

まちづくりの総合コーディネート財団にふさわしい専門技術力のある人材の確保・育成や技術蓄積に努め、様々な都市的課題に効果的に対応できる組織づくりを進める。

まちづくりを通じた地域の活性化

災害発生に備えた密集市街地対策、より良質な地域の形成に寄与する土地区画整理や、千里ニュータウン再整備等のまちづくり事業を通じて、地域の活性化に取り組む。

(2) 事業の体系



2 新法人がめざす経営理念

都整センターが担う公的団体からの事業受託や公共用地活用については、近年、発注方式がこれまでの随意契約から公募・入札に見直され、ビジネスチャンスの確保に一層の努力が求められている。また、常態化する低金利により資産運用の果実が限られた状況にあるなど、都整センターを取り巻く事業環境は厳しさを増している。こうした中で、健全な財務を維持するためには、安定的な事業継続とともに、事業収支のバランスを確保し、公益目的事業の実施に必要な正味財産を維持できる経営戦略を描くことが求められる。

(1) 事業の収支構造

今後5年間の法人運営の方向性を明らかにするため、両法人がこれまで展開してきた事業の収支構造を把握するとともに、それが法人の運営に与える影響を分析する。

収益事業以外の事業は大きく3つに分類できる。

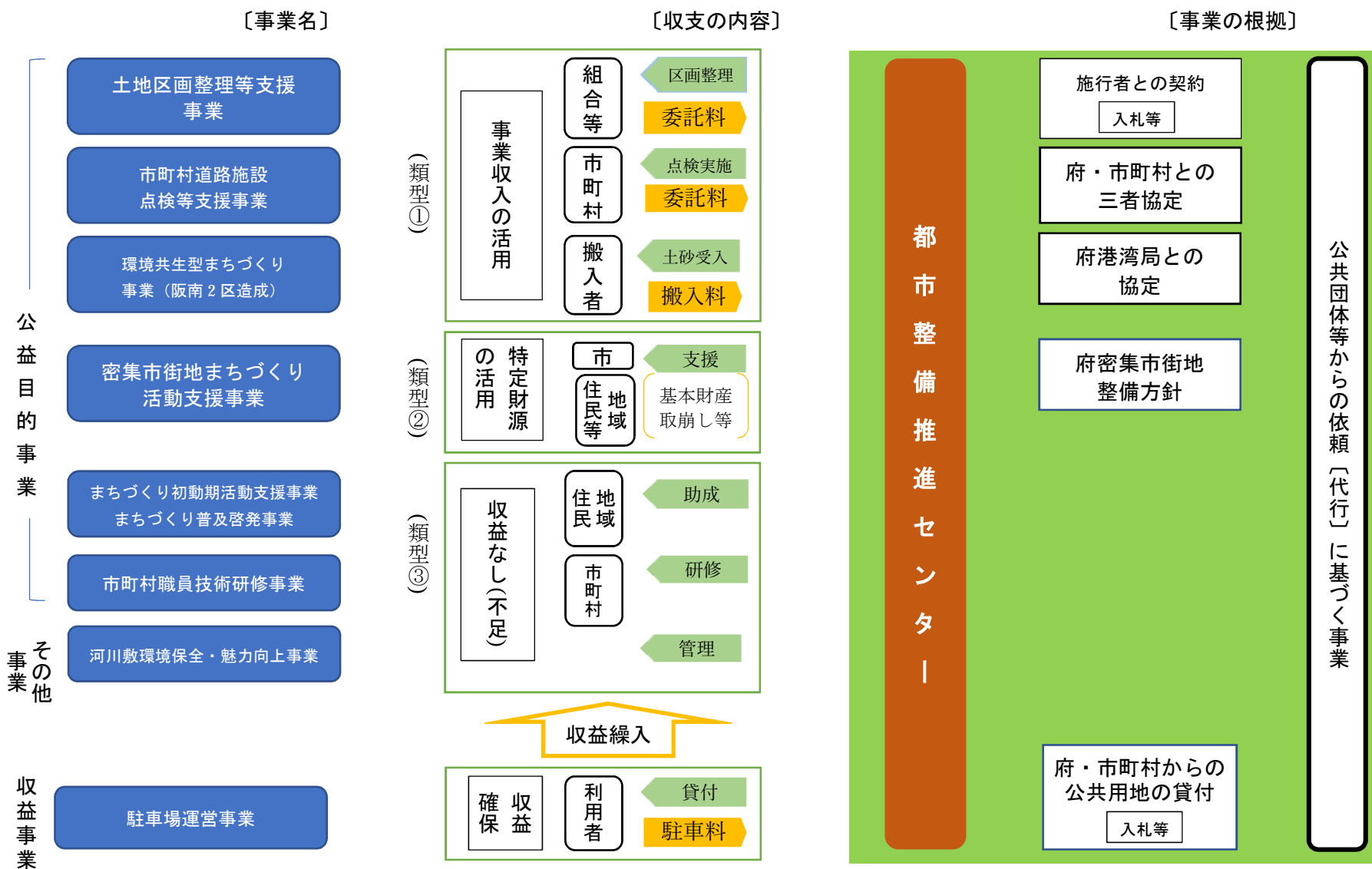
- 「事業に伴う収入がありその財源で実施が可能な事業」(類型①)
- 「特定資産又は引当資産を財源として活用し実施するもの」(類型②)
- 「収益事業からの繰入により実施するもの」(類型③)

①統合前の都整センターの収支構造

類型	事業名	事業資金	備考
類型①	土地区画整理等支援事業 道路施設点検等支援事業	委託料	(注1)
	環境共生型まちづくり事業	建設・浚渫発生土の搬入料	
類型②	密集市街地まちづくり活動支援事業	特定資産(基本財産取崩し)及び基本財産の運用益等	
類型③	まちづくり初動期活動支援事業 まちづくり普及啓発事業 市町村職員技術研修事業 河川敷の環境保全・魅力向上事業	収益事業からの繰入金	

(注1) 類型①の事業であっても、収入と支出のタイムラグ等に伴い、収入を特定資産に積み上げ、以降の時期にそれを取り崩して事業実施する場合、あるいは事業量が年度によって変動する関係等で事業収支が赤字となり収益事業から収益を繰り入れる場合がある。

<参考> 都整センターの収支構造



②統合前のタウン財団の収支構造

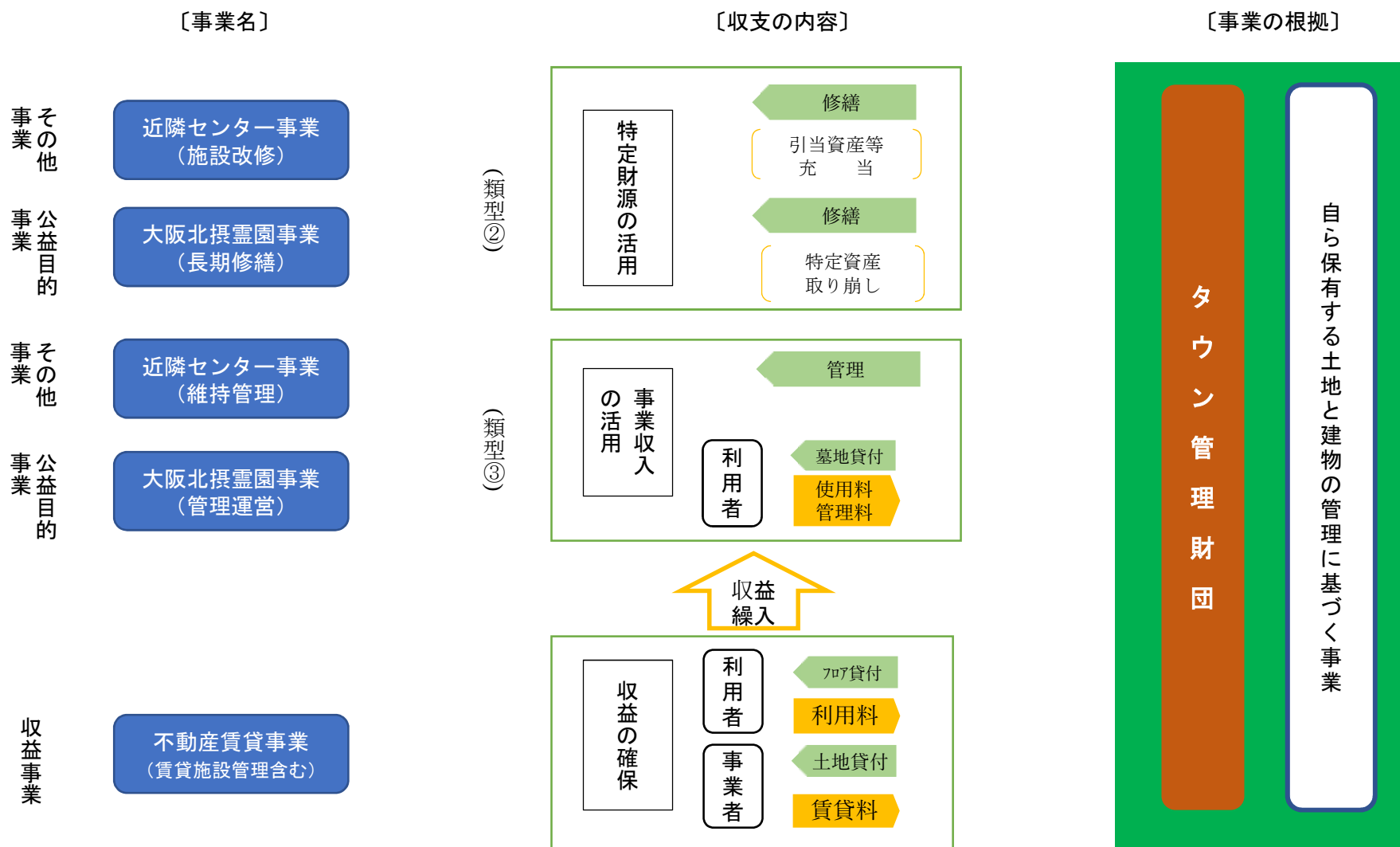
類型	事業名	事業資金	備考
類型①	なし		
類型②	近隣センター事業（施設改修）	引当資産	（注2）
	大阪北摂霊園事業（長期修繕）	特定資産	（注3）
類型③	近隣センター事業（維持運営）	収益事業からの繰入金	（注4）
	大阪北摂霊園事業（管理運営）		

（注2）近隣センター事業（施設改修）については、原則地元市への引継負担金のために引き当てている資金から引継ぎまでに必要な経費を費消して充てている。

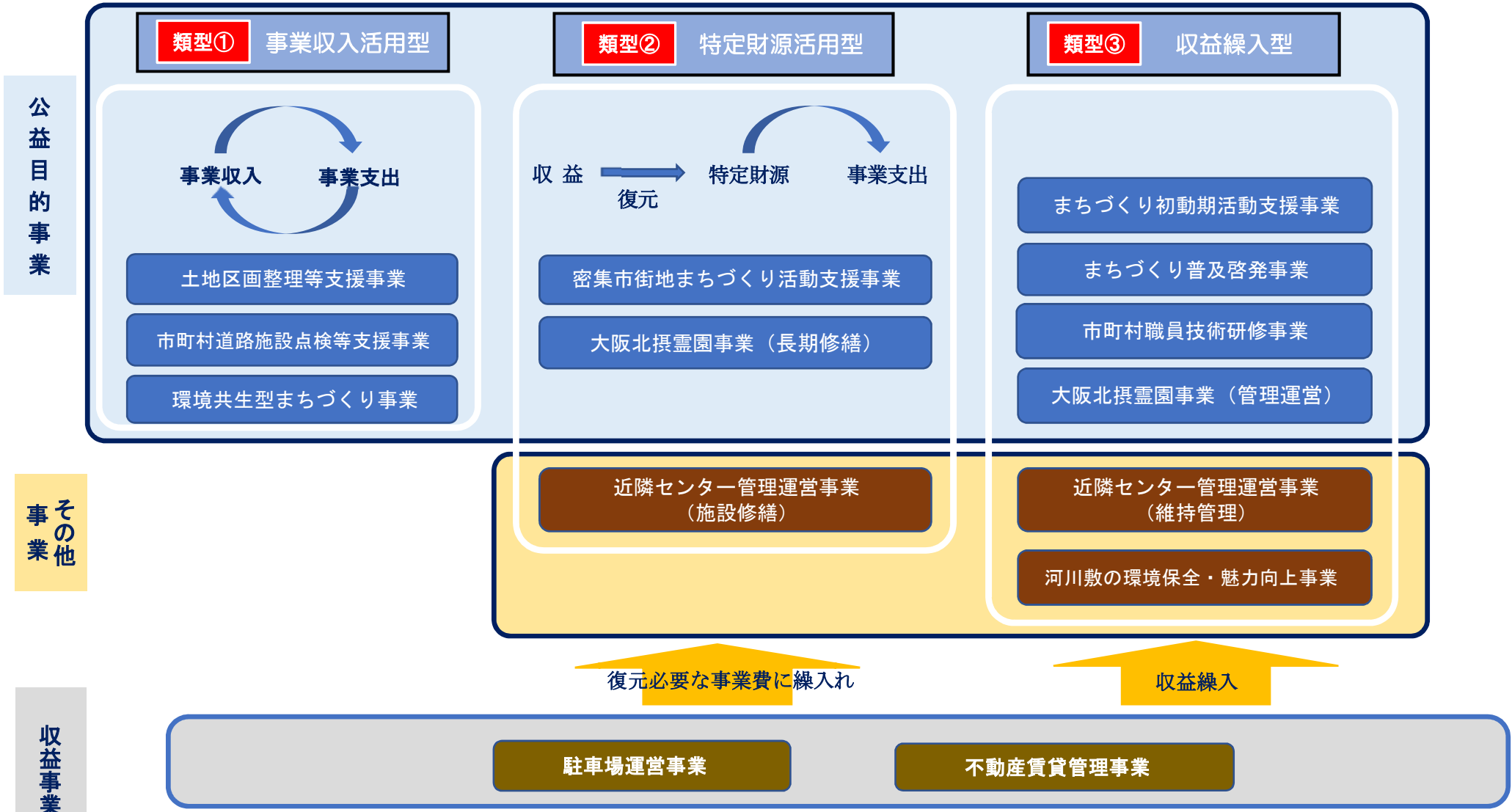
（注3）大阪北摂霊園事業（長期修繕）は、長期修繕計画に基づき必要な資金を特定資産に計上し、それを費消して実施している。

（注4）大阪北摂霊園事業（管理運営）は、貸付に伴う管理料や使用料といった事業収入で維持管理費用を賄うことができず、収益事業からの繰入れにより事業を行う状況となっている。

<参考> タウン財団の収支構造



③新法人がめざす事業収支構造



(注) 特定財源活用型、収益繰入型の事業には、事業収入のあるものも含まれているが、簡略化のためここでは事業収入を捨象している。

(2) 正味財産を経営指標とするマネジメント

公益的事業を長期安定的に実施するためには、財源となる正味財産の確保が必要不可欠であることから、公益目的事業実施に不可欠な正味財産の維持を経営指標とし、その実現に向けて取り組んでいく。

①正味財産の種別

正味財産は、「特定財産（事業系）」、「特定財産（非事業系）」、「非特定財産」に区分される。

○「特定財産（事業系）」 基金として運用して果実のみを事業費に充当するもの及び元金を直接事業に費消するものである。元金を直接事業に費消する以下のものは金額が減少する。

- ・ 密集市街地まちづくり活動支援（拡充取組み）→計画期間後は事業実施しないため復元不要
- ・ 北摂霊園の長期修繕工事 → 長期的には次期長期修繕のため復元必要

○「特定財産（非事業系）」 法人管理運営特定資産や退職給付引当資産等である。職員の退職や法人全体の収支の状況で費消すれば金額が減少する。

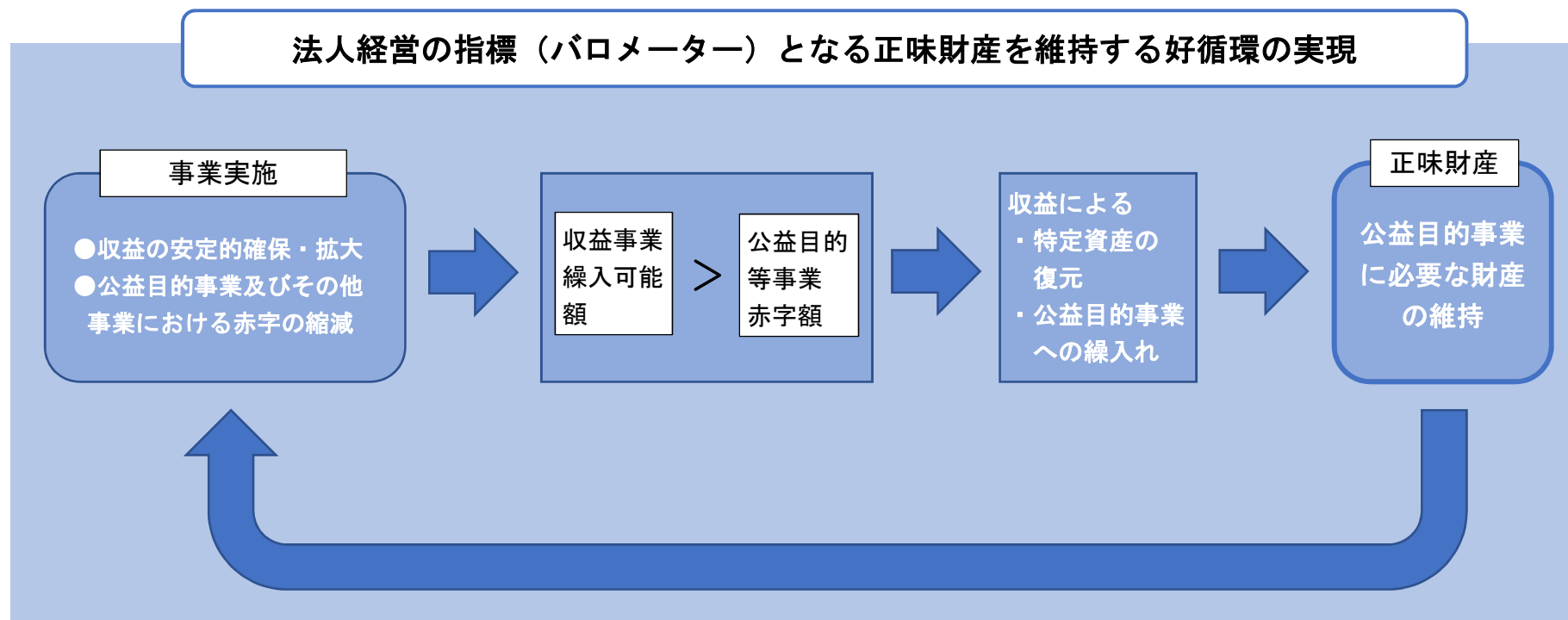
- ・ 法人管理運営特定資産 →基金として運用するが、収支状況で取り崩した場合は復元要
- ・ 退職給付引当資産 →職員の退職で減少した場合、必要額の積み増しが必要

○「非特定財産」 用途の特定されていない基本財産又はその他の財産である。収益事業の収益を公益的事業やその他事業に繰り入れた後に残余があれば金額は増加し、収益事業から配分できる収益分を超えて公益的事業等の費用が嵩んだ場合は減少する。

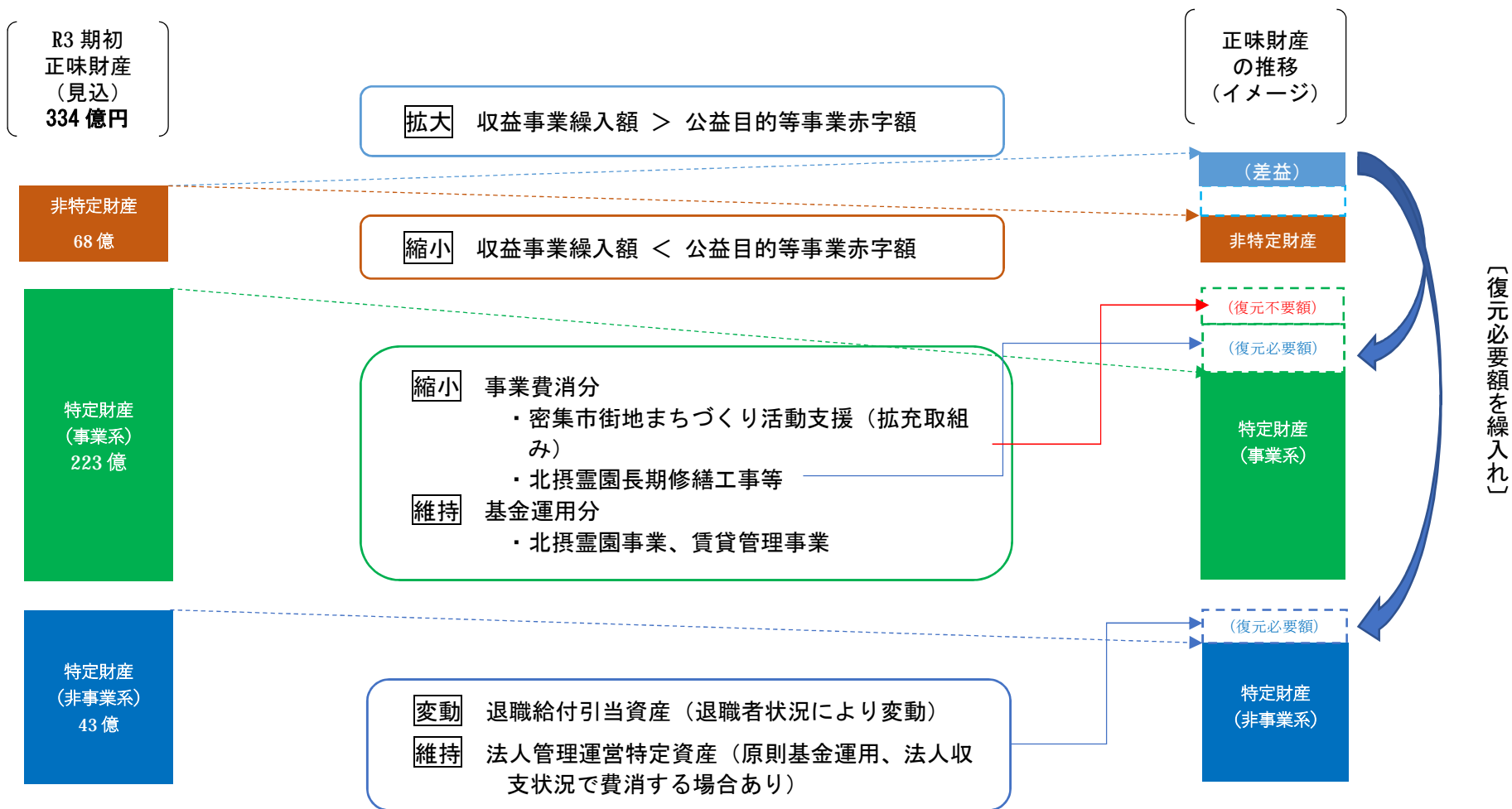
- ・ 減価償却 → 減価償却による正味財産額の減少は復元を要するが、将来センターの資産から外れる下記の資産に係る減価償却分は復元不要
 - ア) 阪南2区埋立造成地における建物・構築物等
府との協定により府に引き継がれ、保有資産でなくなる。
 - イ) 近隣センターオープンスペースの建物・構築物等
市と締結した協定に基づき市への引継により保有資産でなくなる。
 - ウ) 不動産賃貸管理事業（千里北地区）の建物等
現在検討中の再開発事業により権利変換される。

②正味財産の維持に向けた事業の方向性

必要な正味財産を維持するためには、収益事業における「収益の安定的確保・拡大」とともに、「公益目的事業及びその他事業における赤字額の縮減」の取組みを通じて、収支バランスの保持が必要であり、それにより資金を生み出し、「費消した特定資産（事業系、非事業系）の復元」、「公益目的事業等への繰入れ」に充当しそれを財源に事業を実施するという好循環を実現していく。



<参考> 事業実施が法人経営に及ぼす影響（概念図）



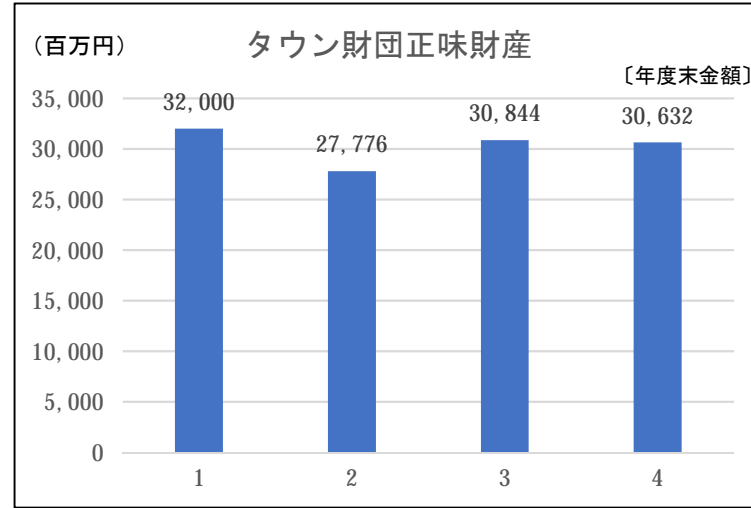
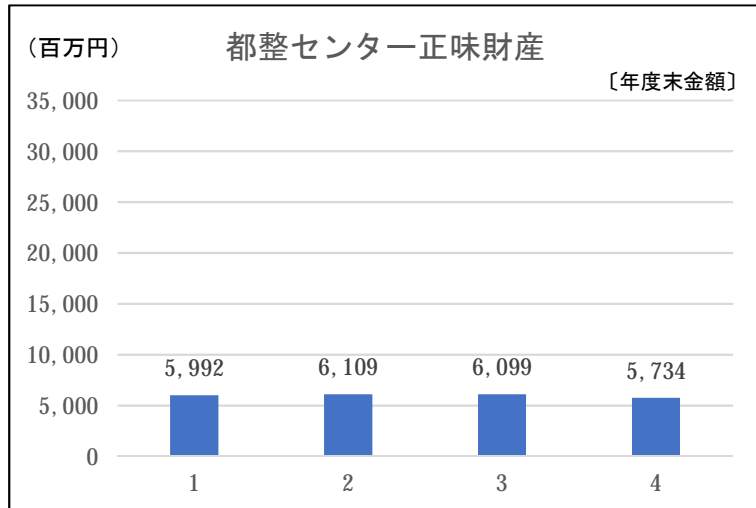
※事業収入活用型事業（土地区画整理支援事業等）は、原則独立採算のため、正味財産の増減に影響なしと想定

<参考> 正味財産の内訳（令和 3. 3. 31 現在見込）

種 別	区 分	金額（百万円）	指定・一般	備 考
非特定	基本財産（設立時及びタウン財団継承分）	13	指定	1号財産
	基本財産（有料道路協会統合時積上げ分）	20	一般	2号財産
	基本財産 964 百万円（タウン財団統合時積上げ分）	964	一般	2号財産
	その他	5,823	一般	
	小計	6,820		
特 定 （事業系）	基本財産（まちづくり推進機構継承分）	1,033	指定	1号財産
	密集市街地整備支援拡充特定資産	204	指定	6号財産
	阪南埋立地引渡準備特定資産	300	指定	6号財産
	阪南事業安定化特定資産	200	指定	6号財産
	北摂霊園事業特定資産	6,305	一般	1号財産
	賃貸管理事業特定資産	7,861	一般	2号財産
	長期預り保証金引当特定資産	26	一般	
	阪南2区施設・設備更新引当特定資産	240	一般	3号財産
	霊園設備更新特定資産	2,000	一般	3号財産
	霊園橋梁改修特定資産	2,208	一般	3号財産
	駐車場施設・設備更新引当特定資産	486	一般	3号財産
	まちづくりコーディネート事業特定資産	620	一般	4号財産
	阪南埋立地引渡準備特定資産	469	一般	4号財産
	近隣C管理運営特定資産	350	一般	4号財産
	小計	22,302		
特 定 （非事業系）	退職給付引当資産	213	一般	
	法人管理運営特定資産	4,100	一般	2号財産
	小計	4,313		
合 計		33,435		

（注）備考欄の1～6号財産については、公益社団法人及び認定等に関する法律施行規則第22条第3項第1号から第6号に規定される遊休財産額を算定する際の控除対象財産のいずれに該当するかを指したものの

<参考> 都整センター及びタウン財団における正味財産の推移



Ⅲ 計画の目標

1 事業目標

事業理念「まちづくりの総合コーディネート財団」実現に向けた「5つの方向性」に沿い、個別事業が持つ特性を活かしながら効率的・効果的な事業推進に取り組む。

大阪府都市整備推進センター

まちづくりの技術力・ノウハウ、マンパワーの蓄積と発揮

	府施策の補完・代行的役割の発揮	公共団体等への技術支援	住民ニーズに対応したサービス提供
類型① (事業収入活用)	○環境共生型まちづくり事業	○土地区画整理等支援事業 ○市町村道路施設点検等支援事業	
類型② (特定財源活用)	○密集市街地まちづくり活動支援事業 ○近隣センター事業（施設修繕）		○大阪北摂霊園事業（長期修繕）
類型③ (収益繰入用)	○近隣センター事業（維持管理） ○河川敷の環境保全・魅力向上事業	○市町村職員技術研修事業	○大阪北摂霊園事業（管理運営） ○まちづくり初期活動支援事業 ○まちづくり普及啓発事業
収益事業			○駐車場運営事業 ○不動産賃貸管理事業

府の施策方針に基づいて一定期間内に
集中実施し目的達成を目指す

まちづくり主体の技術力やノウハウ不足の
継続的な支援強化を目指す

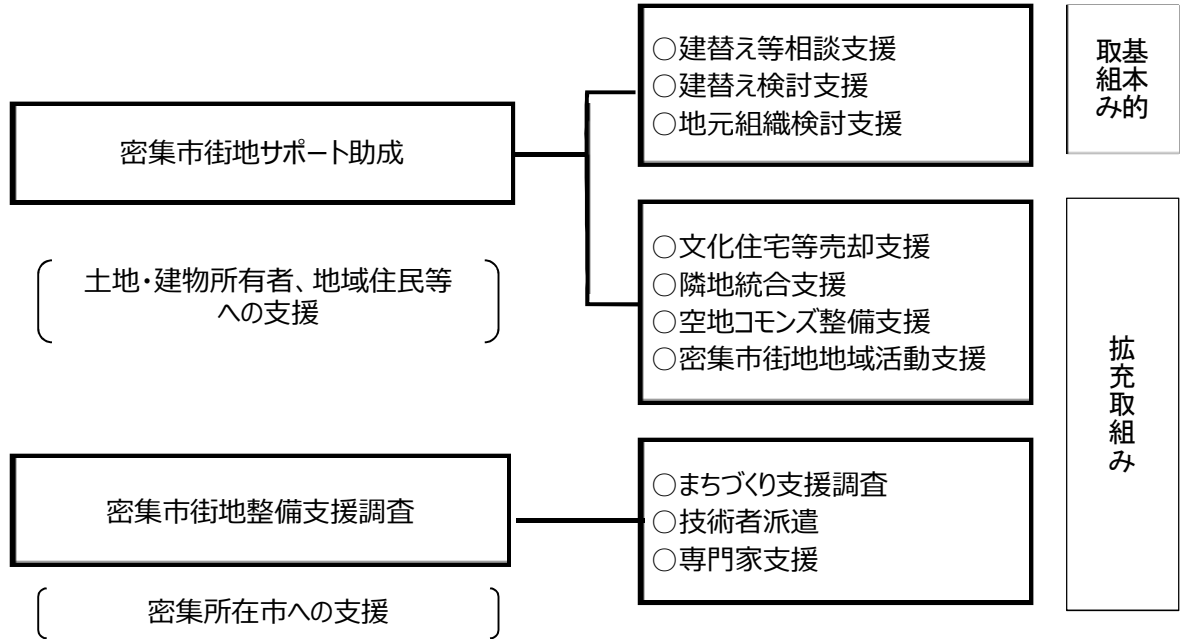
府民ニーズにきめ細かく対応した
サービスメニューの提供を目指す

まちづくりを通じた地域の活性化

(1) 密集市街地まちづくり活動支援事業 [事業性格：府施策補完 収支構造：特定財源活用]

事業概要
<p>○「大阪府密集市街地整備方針（平成26年3月大阪府策定）」に基づき、府・地元市(堺市・豊中市など6市)と連携しながら、「地震時等に著しく危険な密集市街地（以下、「危険密集」という。）」の整備・解消に向けて、建替え等相談支援などの「基本的取組み」を行ってきた。</p> <p>○平成30年度からは、従来の取組みに加え、旧大阪府まちづくり推進機構から継承した基本財産を取り崩し、その財源を活用して、延焼危険性の高い文化住宅等の除却や防火性の高い建物への建替え促進、住民の防災まちづくり活動支援やマンパワーが不足する地元市への技術者派遣、専門家支援等を実施するなど取組みの拡充とスピードアップを図った。</p> <p>【主な事業】・建替え等相談支援 ・老朽化文化住宅等の除却促進・不燃化・売却支援（助成金交付）</p> <ul style="list-style-type: none">・密集市街地まちづくり活動支援（助成金交付）・老朽建築物の除却・建替え促進等にかかる調査支援(地元市に対する人的支援)
課題認識
<p>○府・市及び都整センターの取組強化により事業は促進されたが、旧方針の目標（令和2年度末までに全ての危険密集の解消）は達成できなかったため、危険密集の早期解消に向け、取組みの継続、強化が必要である。</p> <p>【危険密集の対象面積】（平成24当初）2,248ha ⇒（令和2年度末）1,014ha</p>
事業目標
<p>○府が令和3年3月に改定した「大阪府密集市街地整備方針」に基づき、令和7年度までに危険密集を概ね解消（平成24年当初の9割以上）を目標に、「1. まちの防災性向上」「2. 地域防災力のさらなる向上」「3. 魅力あるまちづくり」の3つの柱に沿って、市、地域への支援に取り組む。</p>
今後5年間の取組み
<p>○府と市からの依頼に基づき、基本財産を取り崩した財源を活用し、平成30年度に強化した人的・財政的支援策を拡充・強化する。</p> <ul style="list-style-type: none">・助成制度の効果的運用により、「延焼抑止効果のより高い建築物除却の強化」、[狭小敷地の統合]、「地域住民等による防災まちづくり活動」、「感震ブレイカー設置」等の支援に取り組む。 継続・拡充・「技術者派遣」「専門家による業務支援」「まちづくりを促進する調査支援」などマンパワーが不足する地元市支援を実施する。 継続・拡充・地元市や府土木事務所等と連携し「地権者への個別訪問」、「地域での出前相談会」などで支援策の活用促進を図る。 継続・強化・支援対象市として「大阪市」を追加する。 新規

【密集市街地まちづくり活動支援事業の枠組み】



(2) まちづくり初動期活動支援事業 [事業性格：府民ニーズ対応 収支構造：収益事業繰入]

事業概要

- 地域住民の合意形成に向けた初動期のまちづくり活動を対象に、土地区画整理、市街地再開発、道路・公園等の整備とつながる「街の形づくり」、良好な街並み形成のための地区計画・建築協定等の「ルールづくり」、地域の安全・安心なまちづくりを目標とした活動など、地域が主体となる活動の費用の一部を助成支援している。
- 令和元年度から助成対象に「広域連携型のまちづくり」や「商店街の活性化等の地域活性化、魅力向上につながる活動」を加え、支援拡大を図ってきた。

課題認識

- 現在の資金助成のみの制度では、都整センターの経験やノウハウを活かしたアドバイス機能を活かせず、各活動のノウハウも蓄積できない。
- 活動をフォローアップする仕組みや活動団体のニーズを的確に踏まえた支援のあり方を検討し、制度の改善を図る必要がある。

事業目標

- まちづくり活動団体のニーズに応じた適切な助成やアドバイス機能を拡充する。
- まちづくり活動をフォローアップできる的確な支援制度に改善する。

今後5年間の取組み

- 応募時のプレゼンテーション導入、活動中間期での相談会、活動実績報告会の導入などにより、アドバイス機能を拡充する。 新規
- 既存市街地におけるリノベーションなど地域再生型のまちづくりのニーズ増加にも対応し、千里・泉北ニュータウンの地区センター、近隣センターの活性化などをテーマにエリアマネジメントの導入を検討するなど、多様な形でまちづくりの取組みを支援できる制度に改善する。

新規

(3) まちづくり普及啓発事業 [事業性格：府民ニーズ対応 収支構造：収益事業繰入]

事業概要

○機関誌、ニュースレターの発行

- ・機関紙「大阪のまちづくり」の発行：都整センターが取り組むまちづくり事業や地域団体(まちづくり協議会等)の活動を紹介
- ・「まちづくりニュースレター」の発行：都整センターに関連するまちづくり情報を関係者にタイムリーに発信

○まちづくり専門家等の登録と活用

まちづくりアドバイザーや密集市街地のまちづくりに関わる賛助会員を登録し、活動団体や地域住民等の希望に応じ、専門家や企業を紹介するとともに、必要に応じて派遣等をコーディネート。

○インターネットによる情報提供

関係事業や催しの案内などアドバイザーやまちづくり活動団体からの最新情報を住民や市町村職員に提供

課題認識

○統合によりセンターの事業が拡大したことを踏まえ、機関誌とニュースレターの役割・内容の住み分けを明確にしつつ、内容の充実、広報ターゲットと目的を明確にした発信内容の見直しが必要である。

○地域住民のまちづくり活動等の活性化のため、まちづくりアドバイザーや賛助会員のより積極的な活用を促すことが必要である。

事業目標

○センター事業やまちづくり情報を広く発信して都整センターの支援事業への認知度を高めるとともに、インターネットを利用してまちづくりの専門家等の登録と活用を図り、府域におけるまちづくりの促進を図る。

今後5年間の取組み

○機関誌：都整センター事業の総合的な情報発信媒体として発行し、都整センター事業の認知度を高める。(年1回月発行) 継続・充実

○まちづくりニュースレター：幅広いまちづくり関係者への専門的な情報提供媒体として、関係業務情報のきめ細かい掘り起こしなどによる内容の充実を図るとともに、行政等とも連携して、情報提供先の拡大を図る。(原則年2回9月・3月発行。まちづくり事業の展開に応じて臨時版発行) 継続・充実

○まちづくりニュースレターやホームページでのまちづくり情報の積極的な発信を通じて、まちづくりアドバイザーや賛助会員の登録数を増やすとともに、地域住民に積極的な活用を促す。 継続・強化

(4) 土地区画整理等支援事業 [事業性格：公共団体等支援 収支構造：事業収入活用]

事業概要

○幹線道路沿道、鉄道駅周辺及び既成市街地等、計画的なまちづくりが求められる地域で、土地区画整理事業によるまちづくりを進める市町村や組合等を支援し、道路、公園及び下水道等の公共施設の整備や宅地利用の増進に寄与するため、事業化を支援する「都市整備調査計画事業」、事業推進を支援する「土地区画整理支援事業」の2つの事業を実施している

【平成29年度から令和2年度（4年間）の実績】

- ・都市整備調査計画事業（18地区）
まちづくりの機運が高まった地区において、地元市町等と連携し、専門的・技術的な立場から、調査・計画立案・事業手法の検討などを行い、土地区画整理準備組合の立上げなどの事業化を支援。
- ・土地区画整理支援事業（20地区）
事業実施段階に入った地区で、住民等の合意形成図りながら関係機関と調整を行い、換地設計や組合の運営、事業全体のマネジメントなど、技術とノウハウを活かし事業の推進を支援。

(事業収支)

[単位：千円]

年 度	H27	H28	H29	H30	R元
収 入	147,984	70,048	114,146	139,165	201,606
費 用	104,448	125,134	158,038	146,431	214,572
収 支 差	43,536	△55,086	△43,892	△7,266	△12,966

課題認識

○少子高齢化、人口減少社会の到来を迎え、これまでのような郊外（市街化調整区域）へ拡張していくまちづくりのニーズが減少する一方で、学校などの公共施設跡地や郊外へ移転した工場の跡地など、空地が増加している既成市街地において、それらの土地の再編によるまちづくりが求められるなど、地域の特性に応じたよりきめ細かな支援が必要になっている。

○まちづくりを得意とする建設コンサルタントの台頭や市町村の競争入札制度の導入により、受注機会が減少し、経費を賄うことができなくなり、このままでは収支バランスの悪化が想定される。

事業目標

- 地域・地権者に対するきめ細かな支援を行う。
- 受注の確保に向けて新たな方策を検討する。
- 都整センターが有するノウハウを地域のまちづくり活動に活かせる仕組みづくりを進める。

今後5年間の取組み

○土地区画整理事業は、既成市街地における土地利用の再編に効果的であることから、まちづくり勉強会の運営支援において、事業のメリット・デメリットの説明、先進事例の紹介、事業に係る税や相続に関する相談など、地権者に対してきめ細かく対応することで、事業に対する理解度を高めるとともに、地権者の土地利用等に係る意向に配慮した土地利用計画を策定することにより地権者の事業化への合意形成の促進を図る。

継続・強化

○地権者の合意形成から事業完了までを一貫してサポートするため、業務の「複数年受託契約」や測量・物件調査・設計等の業務を含む「包括受託契約」の導入を発注者（市町・組合等）に働きかけ、これまでの実績や公益法人としての信用力を最大限に活用して業務の受注を目指す。

継続・強化

○「包括受託契約」にあたっては、土地区画整理事業のコアである事業計画の作成、換地設計、工事積算等を都整センターが直営業務として実施し、専門機器や資格を要する測量等については効率的なアウトソーシングにより、採算性の向上を図り、事業全体のマネジメントに当たる。

継続・強化

○市町への営業により指名競争雄入札への積極的な参加をさらに促進し、プロポーザル方式の入札についても、これまでのノウハウを最大限活用した入札参加行うとともに、案件に応じて民間企業と連携したJV方式による入札参加を検討し、受注の確保と採算性の向上に努める。

継続・強化

○土地区画整理事業を目的としたまちづくり活動に対しては、より効果的な支援となるよう、助成だけにとどまらず、まちづくり構想を策定する地元勉強会等への職員派遣などの人的支援の手法を検討し、導入を図る。

新規

(5) 市町村道路施設点検等支援事業 [事業性格：公共団体等支援 収支構造：事業収入活用]

事業概要

- 平成 26 年 7 月の道路法施行令の改正により、道路管理者に対し橋梁等の道路施設について 5 年ごとの点検が義務付けられ、損傷等が著しい橋梁については早期の対策が求められているが、中小規模の市町村では「積算や業者指導のノウハウがない」「発注単位が小さく不調・不落の恐れがある」等の問題が懸念されていた。
- こうした問題解決のため、大阪府との協議に基づき、府・市町村・都整センターの三者による協定を締結し、市町村道路施設等点検支援事業として、平成 27 年度から「橋梁点検の一括発注業務」、平成 30 年度から「橋梁長寿命化修繕計画策定業務」を実施している。
- 現時点で 33 市町村と基本協定を締結し、延べ約 3,500 橋（平成 27～令和 2）の点検、11 市町村の長寿命化修繕計画策定業務を受託している。

課題認識

- 橋梁点検業務は、大阪府内の政令市を除く 41 市町村の内、8 市町と協定が未締結で、一括発注に係るセンターの支援メリットが府下全域に行き届いていない。
- 橋梁点検は、5 年以内の実施義務のため、年度間で点検橋梁数の格差が大きく、件数ピーク年度の事業実施体制の確保が課題である。
- 近年、府内市町村においては、建設系技術職員が年々減少しており、地域活性化の核となる新たな「インフラ整備」や住民の生活に直結する「インフラの老朽化対策」、さらには、気候変動による豪雨等により頻発する自然災害に対する「災害復旧」に適切で迅速な対応ができない恐れがあるとして、積算業務及び現場管理業務等の技術支援について、市町村からセンターに対する要請の機運が高まっている。

事業目標

- 計画最終年度までに、政令指定都市を除く、府下全市町村（41 団体）に対する道路施設維持管理等の支援を実施する。

(年次目標)

年 度	R2	R3	R4	R5	R6	R7
支援市町村数 (累計基本協定締結数)	33 〔実績〕	35	37	39	40	41

- 年度ごとの点検橋梁数を平準化する。
- 市町村からの支援要請に応え、府関係課と協議の上、技術支援事業を拡大する。

今後5年間の取組み

- 協定を締結していない8市町に、道路施設維持管理業務の効率化や橋梁点検等の品質の向上など「センターによる支援のメリット」をPRし、協定締結を促す。【メリットを浸透する：市町村ごとの個別発注による点検結果のバラツキや、受注業者の能力不足等による誤診等を防ぐ上で、多くの市町村の参加を得て、実績と資格者を有する建設コンサルタントに一括発注することが望ましい】 継続・強化
- 橋梁点検一括発注、橋梁長寿命化修繕計画策定については、市町村の要請もあることから継続して実施するが、橋梁点検一括発注については、道路法施行令で定める「5年間で全橋梁の点検」が実施できるよう、市町村に対し、年度ごとの点検橋梁数を平準化するよう促す。
継続・強化
- 道路付属施設の点検は法的義務が無いものの、老朽化による倒壊事故が懸念され、市町村からの支援要請が高まっているため、一括発注の対象施設を道路付属施設に拡大し取り組んでいく。 継続・充実
- 長期的には、市町村の建設事業を包括的に支援することも視野に入れつつ、中期的に、喫緊の課題である「インフラの老朽化対策」及び「災害復旧」に係る積算、現場監理等の業務について、府関係課と協議の上、新たに支援の着手を検討する。 新規

(6) 市町村職員技術研修事業 [事業性格：公共団体等支援 収支構造：収益事業繰入]

事業概要

- まちづくりの直接の担い手であり、地域のインフラを支える市町村の技術系職員不足への対応や技術力向上への取組みとして、平成 20 年度から、市町村の主に若い世代の職員を対象に、調査、設計、施工、維持管理などの基礎的な研修を実施し、知識及び技術力の向上を支援している。
- 研修は、講義内容により 1 回あたりの定員を 20 人～50 人と定め、年間 6 回～ 8 回開催している。
- 研修内容の向上と受講者の増加を図るため、各研修終了後、受講者にアンケートを実施し、講義の評価や受講したい科目についての調査を行い、次年度の研修に反映している。また、より多く市町村職員に参加を促すため、平成 30 年度より全ての研修の受講料を無料としている。
- 平成 23 年度より、マッセ大阪から一部の研修について開催経費の負担を受けている。(年間 2～4 研修、10 万円/1 研修)

課題認識

- 当該研修事業の収入は、マッセ大阪からの負担金のみで、赤字が続いており、令和 4 年度からは、その負担金も打ち切りとなることから、採算性を改善し、より充実した研修を実施するため、新たな財源が必要である。

(事業損益)

○基礎的技術研修

(単位：千円)

年度	H27	H28	H29	H30	R 元
収入	435	428	421	370	370
費用	598	581	318	512	611
収支差額	△163	△153	103	△142	△241

- 研修の事業効果をより発揮するためには、質の向上と市町村職員が参加しやすい環境づくりが必要である。

事業目標

- 有料研修を導入することにより良質な研修を提供する。
- 研修効果を高めるための参加しやすい環境づくりを行う。

今後5年間の取組み

- より良い研修の実施、採算性の改善のため、令和3年度においては、研修内容及びテキスト代・印刷代など最低限の費用を市町村に負担を求め、有料研修の導入を検討し、令和4年度から実施する。 新規
- 市町村職員の参加率を高め、研修効果が発揮されるよう、研修計画を前年度に周知するとともに、繁忙期を避けた時期に実施する。 継続・充実

(7) 環境共生型まちづくり事業 [事業性格：府施策補完 収支構造：事業収入活用]

事業概要

- 環境共生型まちづくり事業は、大阪港湾局の阪南港阪南2区整備事業（「人や環境にやさしい魅力ある都市づくりを図り、併せて地域の振興に役立てる」ことを目的とした岸和田市沖での埋立事業。）のうち、「埋立造成業務」及び「まちづくり業務」について、大阪港湾局と当法人で締結した「阪南2区の用地造成及びまちづくりの推進に関する協定書」（以下「協定書」という。）に基づき、受入料金を財源として実施している。
- 埋立造成業務は、受入基準に適合した建設発生土（陸上建設残土（以下「陸残」という。）及び浚渫土砂（以下「浚土」という。））を有効活用（リサイクル）して埋立地を造成するもので、建設・維持管理工事、環境監視や環境保全対策等を行い、造成工事が完了した用地は大阪港湾局へ引き渡している。
- まちづくり業務では、都市環境の改善、市街地環境の創造、緑豊かな水辺環境の創出等を図るもので、「ちきりアイランドまちづくり会（大阪港湾局、岸和田市、都整センターで構成）」を設置して、まちの魅力づくり、景観を含めたまちなみ形成等に取り組んでおり、人工干潟の保全、緑地整備の検討、海域生物蝟集施設の試作・据付け、干潟生物調査、干潟見学会等を行っている。
- 大阪府の河川管理者からの要請により、河川防災工事への協力並びに浚土受入量の確保のため、河川浚土を受け入れる区域を仕切る仮締切堤を築造し、令和3年度より受入を開始する予定である。

(実績)

年 度		H29	H30	R 元
陸 残	目標	35 万ト	30 万ト	30 万ト
	実績	41 万ト	37 万ト	38 万ト
浚 土	目標	3.0 万m ³	3.0 万m ³	3.0 万m ³
	実績	3.0 万m ³	1.3 万m ³	1.0 万m ³

課題認識

○陸残受入量が堅調に増加傾向で推移している半面、浚土受入量は、ここ数年低迷しており、今後もこの傾向は変わらないと考えられる。このような最近の年間受入量及び埋立免許における受入可能量から予測すると、陸残の受入れが終わってからも浚土の受入れだけが、長期間続くことになる。このような状況では、効率性が低下し、収支バランスがとれないことから、必要経費が賄えず、事業の継続が難しくなる。

(事業収支)

(単位：千円)

年 度	H27	H28	H29	H30	R 元
収 入	767,314	625,266	461,826	387,358	391,043
陸残分	722,038	548,336	412,062	365,272	374,278
浚土分	31,036	67,075	39,811	17,731	15,129
その他	14,240	9,855	9,953	4,355	1,636
費 用	628,135	595,368	380,582	357,226	476,569
収支差額	139,179	29,897	81,243	30,132	△85,526

事業目標

○大阪港湾局との協定書に基づき、協議が整った区域を計画的に埋立造成し、引き渡す。

(参考)

大阪港湾局への引き渡し予定 令和3年度：5.1ha 令和6年度：11.0ha

今後5年間の取組み

○協定書に基づき、大阪港湾局と協議しながら埋立造成業務を進め、造成工事が完了した用地を計画的に引き渡す。 継続

○事業の安定的な実施を確保するため、大阪湾沿岸の港湾・海岸管理者及び大規模工事の事業者からの浚土・陸残の発生情報を収集し、それぞれの受入れ期間や量のバランスがとれる事業計画や、当法人では受入対象となっていない建設廃材（公有水面埋立免許では埋立用材の1つ）の扱い等について大阪港湾局と協議し、早急に方向性を確認の上取り組む。 継続・強化

○「ちきりアイランドまちづくり会」等の地域との連携・協力を密にしながら、人や環境にやさしい魅力ある都市づくりのため、埋立造成工事中の海域環境監視と保全対策、陸残搬入車両通行に配慮した道路清掃や騒音・振動調査、環境負荷を軽減するための施設修繕・補修を実施するとともに、地元市等関係者への環境情報等の発信に努める。 継続

○多様な生物が育成する緑地と浅場の環境創造についての検討の一環として、海域生物蝸集施設のモニタリングの実施及び 令和3年度から新たに開始する河川浚土の受入れに注力するなど、環境保全の取り組みを進めていく。 継続

(8) 大阪北摂霊園事業 [事業性格：府民ニーズ対応 収支構造：(管理運営) 収益事業繰入、(長期修繕) 特定財源活用]

事業概要

○千里ニュータウン及び周辺地域等の墓地需要に対応するため、昭和48年11月に開園（開発は大阪府企業局。旧タウン財団へ有償移管）。以降、段階的な墓域拡充を経て、整備済み墓所数は24,623区画となっている。また平成29年10月から「合葬式墓地（承継等不要の共同埋蔵墓）」を運営している。

[所在地：豊能郡豊能町高山、箕面市粟生間谷及び茨木市泉原にまたがる地域]

【管理運営】

○貸付区画は22,167区画（令和元年度末）、貸付率は約90.0%である。墓所需要は、使用者の高齢化、承継者不在による「墓じまい」等の影響を受け縮小している。返還数が新規貸付を上回る逆転現象が続いている。

（*1 平成29～令和元年の3か年平均で、新規貸付は34区画、返還は285区画）

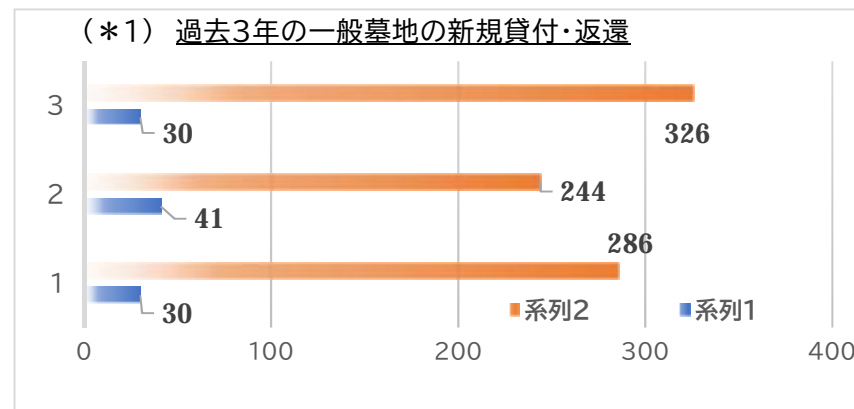
○合葬式墓地は墓じまいの受け皿になっており、使用者数は順調な伸びとなっている。

○経常収支は、上記の新規貸付の減少や「*2永代管理料制度」による管理料減収等により、赤字の状況が続いており、経営改善計画（平成29.3策定）に基づく料金改定（管理料の値上げ等）など収入確保に取り組んでいる。

【長期修繕】

○霊園の開発面積は、山林部を含めて面積：983,497㎡（墓域は122,234㎡）の大規模霊園。開園から50年近くが経過しており、園内の道路・橋梁、擁壁、石積、水路等の土木施設及び管理施設等の老朽化が進んでいるため、令和元年度に策定した長期修繕計画に基づき、計画的な修繕に取り組んでいる。

<概算事業費> 土木施設：約18.6億円（令和2～16年度） 建物：約19.2億円（令和2～31年度）



(*2) 永代管理料制度/S52年～S62年

- ・20～30年分の管理料を前納することで、以降の管理料は必要ない制度（貸付区画の約半数）。
- ・運用利率の低下等により、当該区画の管理料確保が困難な状況。霊園事業の構造的な赤字要因となっている。

課題認識

○多様化する墓所ニーズに対応した魅力ある墓所の整備が必要である。

- ・使用者の高齢化や核家族化によって墓参りや承継が困難になることに伴い、「墓ばなれ」の流れが強まっている。一方、樹木葬や納骨堂等の増加など新たな形態の墓所ニーズが増加しており、多様化するニーズに応えた墓所の整備が求められている。
- ・整備の行き届いた墓所は、霊園の大きな魅力となっている。開園から 50 年近くが経過して施設の老朽化が進んでいることから、長期的かつ計画的な補修を実施し、利用者の満足度を高めることが求められている。

○霊園の安定経営を実現する事業収支のスキームづくりが必要である。

- ・一般墓所の新規造成については、平成 21 年度に完了し、現在の墓所 24,623 区画の原価回収は永代使用料収入で一定済んでいる。
- ・霊園のランニングコストについては、利用者から徴収する「管理料」、新規の墓所利用に伴う「使用料」（永代・使用期間限定）、納付された永代管理料等を原資とした「資金運用益」の収入ですべて賄うことが望ましい。
- ・管理料収入は、一般墓所の約半数が購入時に一括払いとなっている関係で収入が見込めず、加えて墓離れの風潮から墓所返還が増えており、年々下がってきている。使用料収入は、新規の墓所貸付が返還された墓所の再販売のため件数に限りがあり、収入の伸びは見込めない。さらに資金運用益も低金利時代において縮小している。
- ・一方で経年により老朽化が進んでいる道路や橋梁等があること、霊園施設以外の大部分が山林で占められていることから、これらの管理保全の経費が年々増加傾向にある。
- ・こうした状況から令和元年度の大阪北摂霊園事業における経常収支は、4 億 5 千万円余りの赤字となっており、令和 3 年度以降に「樹木葬墓地」の販売等新たな取り組みをしても、独立採算は不可能な状況となっている。
- ・バランスの取れた現実的な収支スキームのもとで、長期安定的な運営に向けた取組みを進めていくことが必要となっている。

事業目標

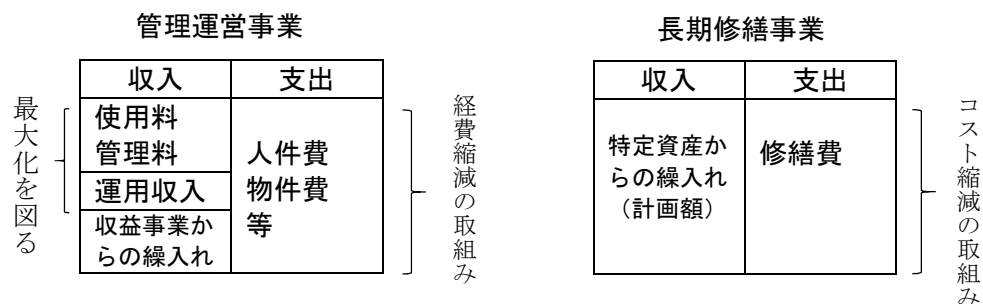
○樹木葬墓地など多様化する墓所ニーズに対応した魅力ある墓所を提供する。

○永続的・安定的な霊園経営を可能とする事業収支スキームを構築する。

○長期修繕計画に基づく霊園施設等の計画的な修繕・改修等の実施により安心・安全な霊園づくりをめざす。

今後5年間の取組み

- 管理運営事業の収支安定化 **継続・強化**
 墓所の販売促進等により、永代使用料等の収入の最大化をめざすとともに、経費縮減に取り組む。
 (収益事業からの繰入れをできるだけ抑制)



- 長期修繕計画に基づく取組みと、工事の品質確保 **継続・強化**
 コスト縮減 長期修繕計画に基づき積み上げた特定財源(3号特定資産)を原資とし、工事の品質確保に努めつつ、コスト縮減(工法等の精査、工事時期の平準化等)を検討)の取組みも進め、長期修繕事業を計画的・効率的に行う。

- 新規墓地の整備、販売 **新規**
 新規墓地として、令和2年度に整備に着手した「樹木葬墓地」の整備を進め、令和3年度からの販売を実施する。この新規墓地は、北摂の豊かな自然環境を活かしたドイツ型の樹木葬墓地として関西初の取組みとなるもの。今後は、ブランディング等の新たなマーケティング戦略に取り組む。

- 【名称】 北摂の樹木葬 木もれびと星の里
 【特徴】 霊園内の森林を利用したドイツ型の樹木葬墓地
 【区画】 墓標となる約230本の木立ち、約2千人分の埋葬区画(総面積約6,500㎡)

- 効果的な広報・販促活動 **継続・拡充**
 令和2年度から販売開始した「使用期間限定墓所」や既存区画(一般・芝生・階段墓所)、合葬式墓地の新規貸付の増加に向けて、効果的な広報・販促活動の強化に取り組む

- 管理料滞納対策 **継続・拡充**
- 督促強化等を図り、管理料の滞納解消に努める。
 - 滞納抑制策として、1年単位の口座振替制度の利用促進を図る。
 - 長期滞納者に対しては、墓所の使用権取消しや訴訟対応も含めて滞納対策を強化する。

過去3か年の未収金の推移等 (単位：千円)

年度	H29	H30	R元
滞納債権総額	26,247	33,634	28,141
長期未収入金	13,464	13,694	13,626

○その他の取組み 継続・拡充

- ・ 効率的な霊園事業の運営に向けたアウトソーシングの活用や業務執行体制の見直しを検討し、経費の縮減に取り組む。
- ・ 利用者満足度の向上を図るため、適宜利用者ニーズ等をモニタリングするなど、施設運営の改善や利用サービスに反映させる。

(9) 駐車場運営事業 [事業性格：府民ニーズ対応 収支構造：収益事業]

事業概要

- 高架道路下や河川敷等の公共用地を活用し、違法駐車防止と自動車保管場所の確保による地域住民等の利便性の向上を図るため、占用許可等（令和2年度 33か所）を受けて駐車場を整備・運営し、その収益を公益目的事業に活用している。
- 駐車台数の確保のため、大阪府等の公募に積極的に参加するとともに、既設駐車場の改良による駐車枠の増に取り組んでいる。

(事業収支)

(単位：千円)

年度	H27	H28	H29	H30	R元
収入	301,499	293,001	313,012	335,375	348,731
費用	253,520	246,278	276,984	293,872	285,324
収支差額	47,979	46,723	36,028	41,503	63,407

(駐車場数・経営台数)

年度		H27	H28	H29	H30	R元
駐車場数	目標	34カ所	31カ所	33カ所	29カ所	29カ所
	実績	34カ所	32カ所	33カ所	30カ所	32カ所
経営台数	目標	2,420台	2,360台	2,382台	2,262台	2,262台
	実績	2,301台	2,218台	2,377台	2,265台	2,258台

課題認識

- 大阪府等の公共用地の貸付は公募案件が増えており、センターが管理運営している駐車場についても、占用期間満了時に公募となるケースが増加している。
- 入札に参加しても落札できない場合、または落札できたとしても落札額（占用料等として公共団体へ納付する金額）は従来よりも高くなる場合が予想され、収益減少の恐れがある。

事業目標

○事業収支において損益収支の黒字を継続し公益目的事業への繰入収益を生む。

今後5年間の取組み

○都整センターが管理運営する駐車場の用地のうち、令和3年から7年までの5年間で公募される12カ所については、経費削減と収益性の向上を図った上で入札に参加するなど、全カ所の継続確保に取り組む。 継続・強化

○収益改善と経費削減に取り組む。 継続・強化

<収益性の向上>

- ・利用率を向上させるために周辺駐車場の市場価格等を常に調査し、適正な料金体系の設定に努める。(蛭池駐車場他における料金改定)
- ・駐車場立地条件や利用状況等を踏まえ、貸付種別や方法等に工夫を加え、利用率向上を図る(下田部駐車場における自動二輪車の新設)

<経費の削減>

- ・有人にて管理している駐車場を無人管理に変更し、売上金の回収、24時間コールセンター機能(緊急対応)等ができるよう管理委託に変更(江坂駐車場における有人管理から無人管理へ変更)
- ・月極駐車場において老朽化しているチェーン式自動ゲートを撤去し、機器の保守料を削減
(下田部駐車場における機器保守料の削減)

○大阪府や市町村の道路高架下等の新規公募入札に積極的に参加し、経営台数の確保に努める。 継続

(10) 不動産賃貸管理事業 [事業性格：府民ニーズ対応 収支構造：収益事業]

事業概要

○千里丘陵地区におけるまちづくり並びに居住者等の利便性を確保するため、千里北地区センター及び千里中央地区センター等に所有する土地・建物の管理運営を行っている。

◆千里北地区センター（吹田市古江台：阪急千里線「北千里」駅）

所有する土地を都整センター出資の千里北センター(株)等に貸し付けるとともに、所有するセンタービルにおいてテナント事業や貸会議室事業を行っている。

〔貸付土地〕千里北センター(株)：ディオス北千里2～8番館敷地、立体駐車場の敷地 吹田市：立体駐輪場の敷地

〔所有建物〕千里北センタービル：ディオス北千里1番館（公共公益施設2、貸会議室8、店舗15、事務所5、倉庫8）

〔建物の管理〕計画修繕の実施（管理は千里北センター(株)へ委託）

◆千里中央地区センター（豊中市新千里東町：北大阪急行線「千里中央」駅）

所有する土地を北大阪急行千里中央駅舎・鉄道敷及び商業施設（せんちゅうパル）敷地として北大阪急行電鉄(株)他1社に貸し付けている。

(事業収支)

[単位：百万円]

年 度	H27	H28	H29	H30	R 元
収 入	1,052	969	796	785	787
支 出	555	539	426	397	385
収支差額	497	430	370	388	402

課題認識

○旧中期経営計画（平成29年度～令和3年度）は、都整センターとの統合条件（公益目的事業比率の達成など）を満たすため、所有する収益事業用資産の売却方針を掲げ、千里中央・千里北の両地区センターに所有する資産の売却を検討してきたが、令和2年4月に法人統合が実現したことにより、従来の方針に固執する必要がなくなったことに加え、統合後の新法人全体の収支構造を踏まえると、多様な公益目的事業を永続的に実施するには収益源を安定的に確保することが必須の条件であるため、今後、両地区センターの所有資産については、法人運営を支える重要な経営資源として最大限に有効活用できる方策を検討する必要がある。

◆千里北地区センター

- グランドオープンから 20 数年を経過し、施設の老朽化や耐震化対応、利用者ニーズのとの乖離、小売販売額の低下等商業環境は厳しさを増しており、施設のリニューアルと利用者ニーズに対応した施設配置の必要性が高まっている。
- 都整センター及び千里北センター(株)による単独の施設リニューアルの実施は事業ノウハウや資金面などから実現可能性は低い。
- 吹田市が進める北千里駅前地区市街地再開発事業の実現性の検討に大規模地権者として参加することにより、施設のリニューアルの実現と吹田市の千里ニュータウンまちづくり事業に協力することが求められている。
- 吹田市が行う都市計画決定や事業認可に向けた事業スキームの構築（実現可能性）、事業主体となる予定の準備組合・本組合の設立に必要な与条件の整理（運営に必要な資金の確保等）、都整センターの権利変換による所有資産の最大有効化の方策、事業スキームを踏まえた千里北センター(株)のあり方の整理などに取り組む必要がある。

〔経緯〕

- ・吹田市策定「北千里駅周辺活性化ビジョン」（平成 28.4）：“成熟社会にふさわしい地域拠点”の方向性
- ・吹田市策定「街区整備計画」（令和 1～令和 2 年度）：民間施行の市街地再開発事業を前提
- ・令和元年 8 月「北千里駅前地区市街地再開発協議会」設立：都整センターと千里北センター(株)が参画。

〔計画期間内の事業スケジュール（想定）〕

- 令和 2 年度 協議会「基本計画」策定
- 令和 3 年度 再開発準備組合設立
- 令和 4 年度 都市計画決定
- 令和 5 年度 再開発組合設立認可
- 令和 6 年度 権利変換計画認可
- 令和 7 年度 工事着手

◆千里中央地区センター

- 北大阪急行線延伸事業（令和 5 年度開業予定）を契機に大きく変貌する千里中央地区の再整備に向けた取組みに協力する必要がある。（都整センター所有土地は再整備事業対象外）

〔経緯〕

- ・平成 28 年 7 月 千里中央地区活性化協議会発足（地区内に土地または建物を保有する官民の関係者等）
- ・平成 31 年 3 月 千里中央地区活性化協議会「千里中央地区活性化基本計画」策定
（今後概ね 10 年程度の期間に関係者が取り組むべき方向性や方針を示すもの）

事業目標

○両地区センターの所有資産を活用して従前の収支差益 419 百万円（直近 3 ヶ年の平均収支差）を引き続き維持する。

過年度 3 ヶ年（H29～R 元年度）収支差額

年 度	H29	H30	R 元	3 ヶ年平均
収 入	685	677	684	
支 出	256	284	249	
収支差額	429	393	435	419

○千里北地区センターの再開発は、吹田市及び千里北センター(株)と連携し、事業主体となる地権者による再開発準備組合や本組合の設立と運営に貢献するとともに、権利変換を通じて所有資産の最大有効化と事業の実現可能性を高めることにより、想定事業スケジュールどおり工事着手をめざす。

○千里中央地区の再整備は、引き続き活性化協議会等を通じて協力することをめざす。

今後 5 年間の取組み

○両地区センターの所有資産については、修繕工事等により適切に施設を維持するとともに、管理委託する千里北センター(株)とイベント企画や広報の連携を図ることで入居テナントや会議室の利用者に対するきめ細かい顧客対応を行い、コロナ対応にも万全を期しながら、利用者ニーズに応えることを第一に優先した賃貸事業を実施する。 継続・強化

◆千里北地区センター 継続・強化

○千里北地区センターの市街地再開発事業については、再開発協議会において、地権者としての施設計画にかかる「基本計画」を作成する。

○準備組合や本組合の設立に向け、事業推進体制や事業計画などについて関係者と検討し、合意形成を図る。

○本組合設立までの間に必要となる準備組合の運営費用は事業協力者等による立て替えなどの方策を関係者と検討する。

○これまで都整センターが担ってきた公益的役割を踏まえ、千里北センター(株)と連携しながら権利変換を受ける具体的な用途・規模等の検討を進め、所有資産の最大有効化を図る。

○事業成立性、整備後の管理運営などについて吹田市等と調整を進める。

◆千里中央地区センター 継続・強化

○「千里中央活性化基本計画」の具体化に向け千里中央活性化協議会に参画するとともに、再整備事業完了後を目途に賃借料の改定に向けた検討を行う。

(11) 近隣センター管理運営事業 [事業性格：府施策補完 収支構造：(施設修繕) 特定財源活用、(維持管理) 収益事業繰入]

事業概要
<p>○近隣センターは、大阪府企業局（当時）が、千里・泉北ニュータウンの開発にあわせ、居住者の共同の福祉・利便性の向上のために整備した公益的施設であり、地域コミュニティの中核として、徒歩圏（半径約500m）を考慮し、「商業・購買施設」「地域会館」「郵便局」等が立地している。</p> <p>○近隣センターのオープンスペースについては、府企業局から都整センター（譲渡当時は、(財)千里センター及び(財)泉北センター）へ譲渡されたものであり、まちづくりの主体である地元市（豊中市、吹田市、堺市）による管理が望ましいことから、地元市と協議し締結した譲渡に関する協定書に基づき、順次引継を進めている。（府企業局分は平成21年に堺市に引継ぎ済み）</p>
課題認識
<p>○引継スキーム・スケジュールについて、都整センター、地元市及び近隣センター内の地権者・商業者（オープンスペース管理組合）との合意形成を図る必要がある。</p> <p>○地元市引継対象外の所有資産（アーケード、テナント等）について、各近隣センターの各資産の性質（公益性等）に応じた所有・管理のあり方並びに処分・活用方針を整理・検討する必要がある。</p> <p>○社会情勢の変化に適切に対応できず、空き店舗の発生など機能の低下がみられ、利用者が減少するなど日常生活に必要なサービスを提供する拠点としての機能が失われつつある。</p> <p>○「千里丘陵及び泉北丘陵地区における活性化支援事業」（定款第4条(8)）の一環として、都整センターが地元市及び地権者等の取組みを支援、コーディネートしていく役割を果たすことが求められている。</p>
事業目標
<p>○引継ぎ未了となっているオープンスペース（10箇所）については、堺市域（2箇所）は令和3年度中、豊中市域（3箇所）及び吹田市域（5箇所）は、本計画期間中に引き継ぐ。</p> <p>○地元市引継対象外資産については、オープンスペースの地元市引継に合わせて活用・処分を行う。</p> <p>○地元市、地権者等のニーズに応じた近隣センターの活性化の取組みを支援する。</p>
今後5年間の取組み

○全てのオープンスペース等を地元市に引き継げるよう取り組む。 **継続・強化**

- ・地元市との基本協定に基づき、主要課題（越境物、駐車場、バックヤード）の解消方針、引継ぎスキームについて、ケーススタディを行いつつ協議を促進させ、合意形成できた近隣センターから譲渡時期等を明示した確認書を締結する。
- ・地元市と合意した課題解消方針、引継ぎスキームに基づき、地権者・商業者（オープンスペース管理組合）と合意形成の上、必要な手続き、修繕等を適切に行う。
- ・所要の条件を整え、理事会の議を経て地元市と譲渡契約書を締結の上、引継ぎ・所有権移転・負担金の支払いを行う。

○地元市引継対象外の当財団所有資産の活用・処分を図る。 **継続・強化**

- ・アーケードについては、オープンスペースの地元市引継ぎまでに、必要な修繕を実施の上、地元オープンスペース管理組合に譲渡することを基本に取り組む。
- ・駐車場用地や店舗（土地・建物）については、各資産の性質（公益性等）を整理し、所有・管理を継続することのメリット・デメリットを、特に、収益性の観点から検証し、活用・処分方針を検討する。所有不要と判断された資産については、処分方法（譲渡・売却）を検討の上、適切に対応し、所有継続と判断された資産については不動産賃貸管理事業に組み込んで管理運営を行う。
- ・桃山台近隣センター（吹田市）については、令和元年度にオープンスペース等の吹田市引継ぎを完了したが、引き続き、来客用駐車場等の資産を保有し、維持管理を行っている。これら、資産については、竹見台・桃山台近隣センターにおける組合施行の市街地再開発事業の実施を前提に、地権者として事業に参画し、権利変換を受ける可能性について検討する。
- ・竹見台近隣センター（吹田市）に隣接する竹見台駐車場用地（駐車場事業資産）は、同再開発事業区域に位置することから、桃山台近隣センター資産と一体で活用・処分方針を検討する。

○近隣センターの活性化を支援する。 **継続・強化**

- ・千里ニュータウン再生連絡協議会等、大阪府・地元市連携による近隣センターの活性化の検討に参画する。
- ・地元市及び地権者等が主体的に行う活性化の取組みについて、大阪府・地元市と連携し、「まちづくり初動期活動支援事業」（まちづくり支援室所管）等を活用した支援を検討・実施する。

(12) 河川敷の環境保全・魅力向上事業 [事業性格：府施策補完 収支構造：収益事業繰入]

事業概要

- 天満八軒家浜では、当初大阪府からの駐車場対策としての実施要請に基づき、河川敷を占用し平面駐車場の運営を開始したが、京阪電鉄中之島新線の工事を契機に、「水都大阪」の再生を目指し河川敷における賑わいの拠点として整備する一環として、駐車場を平面から半地下構造とし、その上部空間を遊歩道として立体利用することになった。都整センターは、周辺の清掃活動やアドプト活動に参画するなど、賑わいの維持に寄与している。
- 中之島バンクスでは、大阪府（河川管理者）と共同で、平成20年6月に「堂島川賑わい空間創出事業」の事業者公募を行い、都整センターが公的機関として占用許可を受けた区域を、選定された民間事業者に貸し出している。現在は、占用区域の巡回や周辺の清掃等を行い、河川敷の環境保全や魅力向上貢献している。

課題認識

- 中之島バンクスについては、平成23年4月に「河川敷占用許可準則」が改正され、特区における河川占用の対象者が公的機関に限らず、民間事業者の直接占用が可能となったため、公募当時の都整センターの占用許可の受皿としての役割についての見直し、都整センターの河川敷の環境保全・魅力向上への関与のあり方、役割について検討し、関係者と協議する必要がある。

事業目標

- 事業理念を実現する5つの方向性に照らし、本事業についての都整センターの方針を計画期間中に示す。
- 都整センターの役割「賑わい空間の創出」の扱いを明確にする。

今後5年間の取組み

- 中之島バンクスについては、他の特区の占用スキームの現状、課題などを調査し、河川管理者や関係者との協議を通じて、効率的で効果的な特区占用の仕組みや財源等について検討し、都整センターの関与の必要性、関与する場合の役割などを明確にする。 新規

2 経営目標

(1) 財務運用の目標

目標指標	目 標	設定趣旨
正味財産額	令和2年度決算における額をゴーイングコンサーン上必要な額として計画期間中維持する。 (注) 基本財産を取り崩して実施する「密集市街地まちづくり活動支援事業(拡充取組み)」に係る額は当初額から除外するとともに、「減価償却費」のうち、環境共生型まちづくり事業(阪南2区埋立造成)、近隣センター事業及び不動産賃貸事業に係るものは減額がないものとして算出	事業実施のベースとなる正味財産(自己資本)を維持することで財務基盤の安定性を確保する。
管理経費額	令和2年度を基準として、計画期間中縮減に努める。	管理費(法人本部部門の経費)の増嵩を抑えることで、効率的な経営を確保する。

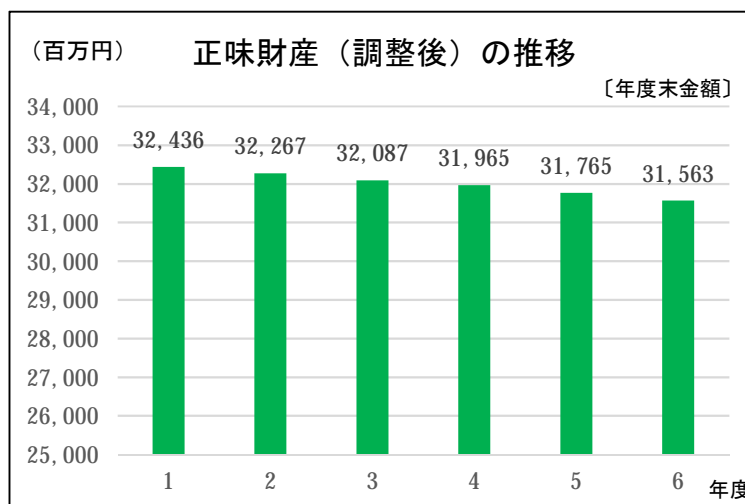
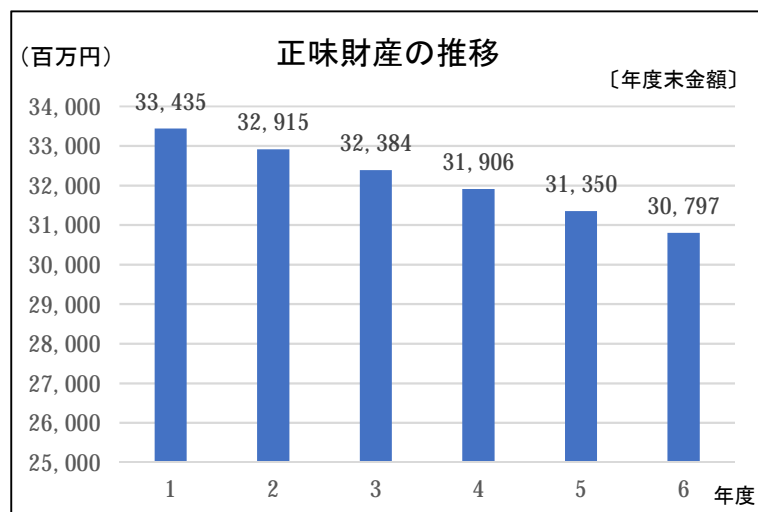
(2) 収支の見通し

① 正味財産の推移

計画期間中の正味財産額は、損益ベースで各年度平均約5億3千万円減少する見込みとなる。(下図左「正味財産の推移」参照)

復元を要しない「密集市街地まちづくり活動支援事業費(拡充取組み)」、「減価償却費」(阪南2区埋立造成、近隣センター及び北千里の建物等)を除外した調整後の正味財産額は、各年度平均約1億8千万円減少する見込となる。(下図右「正味財産(調整後)の推移」参照)

各年度平均約1億8千万円の赤字については、今後、予算執行の厳格化、入札差金の発生等で解消を図る(※)とともに、年平均約1億5千万円支出超過となっている近隣センターの引継ぎを計画期間内に完了できるように取り組んでいく。



※平成元年度における予算執行率は、都整センター及びタウン財団の平均で87.3%であり、令和3年度当初予算に当てはめると、3億5千万円弱の経費縮減が見込まれる。

②管理経費の推移

計画期間中における管理経費の額は、下表のとおり推移する見込みである。

(単位：千円、年度末金額)

年 度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7
管理経費	217,920 (当初予算)	212,200	212,600	213,010	205,190	205,600

※R2 年度決算見込 202,620 千円

	公益目的事業会計						収益事業等会計						法人 会計	総 計	
	まち 支援	区画 整理	施設 点検	環境 共生	北摂 霊園	計	駐車 場	賃貸 管理	小計	河川・ 魅力	近隣 C	計			
7	経常収益	197	200	197	414	214	1,222	316	694	1,010	92	33	1,135		2,357
	経常費用 (うち減価償却費)	239	240	191	461	518	1,649	302	477	779	105	180	1,064		2,713
	経常増減額	△ 42	△ 40	6	△ 47	△304	△427	14	217	231	△ 13	△147	71	0	△ 356
	経常外収益						0			0			0		0
	経常外費用						0			0			0		0
	経常外増減額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	他会計振替前一般正味財産増減額	△ 42	△ 40	6	△ 47	△304	△427	14	217	231	△ 13	△147	71	0	△ 356
	他会計振替額	0	0	0	0	210	210	0	△210	△210	0	0	△210		0
	一般正味財産増減額	△ 42	△ 40	6	△ 47	△94	△217	14	7	21	△ 13	△147	△139	0	△ 356
	指定正味財産増減額	△197													△197
	正味財産期首残高														31,350
	正味財産期末残高														30,797

<参考> 収支シミュレーションの前提条件

- (まちづくり支援) 令和3から7年度まで特定資産を費消して、「密集市街地まちづくり活動支援事業」を実施するため指定正味財産減少（年平均約2億円減少、令和8年度以降には同事業（拡充取組み）は実施しないため復元不要）
- (土地区画整理支援) 令和5年度以降、支援件数は維持するものの、受託額の減少を見込む。受託額減少に見合うよう、包括受託契約の獲得等収益率の改善（外部委託費の減）を見込む。
- (市町村道路施設点検) 点検橋梁数の年度による変動（令和4年度ピーク）及び積算・設計業務支援の令和4年度からの本格実施を収支に反映
- (環境共生型まちづくり) 埋立造成に係る工事費、設備更新の変動を収支に反映
- (大阪北摂霊園) 令和3年度から販売開始する自然葬墓所の販売益（年50件の販売）、更新時期による管理料収入の変動を収支に反映。長期修繕計画に基づく修理（委託費、修繕費）は、内容を精査し、金額を圧縮して計上
- (駐車場運営) 無人化による経費減（令和4年度）、収益性の低い駐車場の閉鎖（令和5年度）、公募応札に伴う占用料増（令和4、5年度）を反映
- (賃貸管理) 長期修繕計画に基づく北千里センタービルの修繕費を反映（令和5、7年度）

IV 事業を支える運営体制

都整センターの事業を安定的に実施していくため、強固な財務基盤に加え、技術力を支える専門人材の確保、簡素で効率的な組織体制の構築、府・市町村・民間の関係機関との緊密な連携を図っていく。

1 有為な人材の確保と育成

少子化を背景に人材獲得競争が激しさを増す中であって、都整センターの事業を永続的に実施し、新たな事業にチャレンジできる有為な人材の確保が喫緊の課題である。

特に、土地区画整理や市町村道路施設点検支援等の業務を行うには、RCCMや技術士、土地区画整理士等の資格を持った専門的な人材が必要であり、こうした人材を確保・育成することが不可欠である。加えて、適正かつ効率的な法人運営を確保していく上で、法務や人事労務、経理等に精通した人材を育てることも求められる。

これまで人材の確保にあたっては、大阪府からの派遣職員や府退職者の採用で対応してきた面があるが、今後は、派遣職員や府退職者に頼るのではなく、都整センター自らが有為な人材を採用し、技術力や専門性を持った職員を育成していく必要がある。

このため、「年次別職員配置計画」に基づき、年齢構成を考慮しつつ、計画的な職員採用に取り組んでいくとともに、資格取得を奨励する支援制度に加え、組織内外での教育研修の機会提供を図り、人事評価制度の適切な運用を通じて、職員の能力・技術力の向上と技術の継承を行う。

2 簡素で効率的な組織体制の構築

本計画期間中に、市町村設計積算支援をはじめとした新たな事業に取り組む予定であり、マンパワーの増強は不可欠となるが、他方、効率的・安定的な法人経営の観点からは、人件費をはじめとする経費の増嵩を抑えることが必要である。

このため、職員配置については、スクラップアンドビルドやアウトソーシングの活用を通じて、法人統合時の人員数（※）の範囲内で事業実施していくことを基本とするとともに、管理経費額を指標として設定し、令和2年度末の水準を上回らないように財政運営を行っていくこととする。

※令和2年度の常勤職員及び専門技術員の合計数（勤務時間週23時間15分以上）86名

3 府・市町村、事業協力者（民間企業等）との連携強化

地域のまちづくりに関するニーズを的確に把握し、都整センターの技術やノウハウ、マンパワーを活かした効果的な事業展開を実現するためには、大阪府や市町村、民間企業とのさらなる連携が必要である。

大阪府とは、事業推進会議等様々な機会を捉え意見交換を進め、情報共有と事業実施における方向性の共通理解を深めるとともに、府との関係が深く密接に連携しなければならない事業や業務に従事する重要な職には、引き続き府に職員派遣を求め、連携を図っていく。

市町村とは、事業に関するアンケートによるニーズ把握、各種支援事業や市町村職員研修の機会を捉えた人的なネットワークづくり等を通じて連携の幅を広げていく。

都整センターと補完的な関係に立つ民間パートナーとは、霊園における販売促進、土地区画整理等受託事業の受注機会の拡大等に取り組むとともに、人事交流等により民間ノウハウを新たな事業の展開に役立てる方策について検討し実施していく。

終わりに ー 自主自律の法人をめざしてー

府の出資法人改革として位置付けられたタウン財団との統合が昨年4月に実現し、新たにスタートする都整センターの今後5年間を見通した経営計画を取りまとめたが、本計画に基づいて順調に事業が推移した5年後には、事業の内容・構造が大きく変化することが見込まれる。

(1) 大阪府の補完・代行的な役割が縮小するとともに、センター事業全体に占める公益目的事業の割合も低下する。

- ・大阪府密集市街地整備方針（令和3年3月改定）に基づいて府市と一体で密集市街地まちづくり活動支援事業（拡充取組み）を実施し、令和7年度末までに危険密集の解消を概ね達成できると見込まれる。
- ・大阪府港湾局との協定に基づいて実施中の阪南2区の埋立事業は、埋立免許上、令和7年度に竣工期限を迎える。
- ・旧大阪府企業局が整備し取り組んできた千里、泉北ニュータウンの近隣センターの地元市への引継ぎは、本計画期間中に完了する。

(2) 収益事業の柱である北千里地区の事業資産が権利変換を受ける。

- ・大規模地権者（組合員）として都整センターが参画する組合施行（予定）の北千里駅前地区市街地再開発事業は、概ね5年後に権利変換の計画認可及び工事着手が想定されており、収益の拡充を含む新たな事業展開の可能性が広がる。

(3) まちのリニューアル等によって需要が高まっているタウンマネジメントなど、多様化する都市ニーズに対応し、地域の活性化に資する新たなまちづくり事業の展開が都整センターに求められる。

このような変化に加え、事業実施に必要な財源確保のために行う基本財産の取崩しによって、基本財産に占める府の出捐金比率が大きく低下する（32.2%→13.0%）ことを踏まえると、今後5年の間に、府の関与に頼らず、事業の企画立案から実行に至る自己完結的な法人運営を実現し、多様な都市的課題の解決に主体的に取り組める体制を整えていくことが重要である。

このため、課題に柔軟に対応できる有為な人材の確保・育成を進めるとともに、多様なまちづくり事業を展開するまちづくり法人であることを分かりやすく表す名称への変更を検討するなど、名実ともに“まちづくりの総合コーディネーター”にふさわしい自主自律の法人をめざしていく。

<参考> 都整センターの事業内容・構造の見通し

[R3 年度～]

[R8 年度～]

