

令和5年度事業計画

当社は、「街づくり」や「歩行者の安心・安全」の実現に向けて取り組むことを基本方針としております。また、その社会的な責任や使命は布施駅前再開発事業により建設された施設「ヴェル・ノール布施」の円滑な管理業務を推進すること、更には東大阪市（以下「市」という）の交通政策の一翼を担う第3セクターとして都市施設である布施駅北口地下駐車場の経営をはじめ、市立自転車駐車場の指定管理業務、鉄道主要駅周辺での放置自転車防止啓発、放置自転車整理、駅周辺の美観美化に取り組むことでもあります。

令和2年当初から3年以上続いた新型コロナウイルス感染症2019（以下「コロナ2019」という）への危機対応が転換期を迎えており、政府は感染症法上の分類を2類相当から季節性インフルエンザと同等の5類に引き下げ、ウィズコロナの取り組みをさらに進めて平時の日本を取り戻していく方針が示されました。当社が管理運営する駐車場や自転車駐車場でも、コロナ2019が蔓延する前の水準近くまで利用者が戻ってきたことを実感しています。

これまで当社は経営の効率化を図るため、自転車駐車場の機械化や、ワクチン会場の誘致及びリモートワーク等を推奨したシェアオフィスを開業させて参りました。令和5年度の会社運営につきましては、次に挙げる重点事業を着実に遂行することで、安定的な経営基盤を確立させて参ります。

1. 重点事業

(1) 中期経営計画の見直し

中期経営計画については、令和2年度から5ヵ年計画として元年12月に策定いたしました。コロナ2019により当社の経営環境が大きな影響を受け、内容を見直す必要が生じました。

市からの借入金返済計画の見直しについて、現在市と協議を行っておりますので、合意に至りましたら、今後の情勢等を見極めたうえで中期経営計画の見直しを行って参ります。

(2) 布施駅前の賑わい再生

当社の設立趣旨は布施駅再開発事業による「ヴェル・ノール布施」を

有効かつ適正に維持管理運営していくことにより、快適な商業空間としてその機能を十分発揮できるようにするとともに、将来にわたり「活気と潤いのある街づくり」につなげていくことにあります。そのため、キーテナントや地元商店街と協力して当ビルを拠点とした布施駅前の活性化や賑わい再生に寄与すべく努めて参ります。

(3) キーテナントの賃料見直し

キーテナントの床賃料についてはキーテナント単独での営業努力では継続する赤字経営から脱却できないことから、事業継続を目的として当社に減額要請がありました。賃料の減額は当社経営に大きな影響がありました。やむを得ないと判断し、平成27年8月に減額合意に至りました。令和5年度は、その際に合意した3年ごとの賃料見直し時期となるため、経済情勢の変動やキーテナントの営業状況等を勘案した上で協議を進めて参ります。

(4) 自転車駐車場の運営

市から指定管理者として指定を受けている自転車駐車場につきましては、機械式設備の導入が定着し、人件費の削減と24時間営業の効率的な運営が実現しました。また、駅前の放置自転車対策として布施駅北口地下自転車駐車場では、一時利用を最初の2時間まで無料とする取り組みを実施したことで、利用率の向上が図れました。令和5年度につきましては、商店街に隣接している瓢箪山駅前自転車駐車場の一時利用の2時間無料化を実施します。お客様が便利に安心して自転車駐車場をご利用していただけるよう更なるサービス向上に努めます。

(5) 不動産の賃貸借業務

本年5月にコロナ2019の感染症法上の位置づけが見直されます。ワクチン接種会場解約後のリーシング次第では賃貸料収入に多大な影響が想定されますので、ワクチン接種会場としての利用期間について調整しているところです。この区画は駅前に面した優良な区画ですので、重点事業に掲げる布施駅前の賑わい再生も勘案しつつ、空床期間を少しでも短くするよう積極的なリーシングを展開して参ります。

また、不動産の賃貸借業務につきましては、安定的な収益が得られるよう施設全体の価値の向上を念頭に施設運営を行ってまいります。

(6) シェアオフィス事業

coworking & シェアオフィス ^{リクリヴェルノール}ReqreeVellenordにつきましては、コロナ 2019 感染症対策におけるテレワーク推進や新しい働き方として、オフィスの在り方が見直されている昨今の情勢に対応するために令和3年8月にオープンしました。これまで利用者数は確実に増加してきましたが、より一層の利用者の増加が課題と考えています。このため、Web広告やイベント、キャンペーンの実施等により更なる利用者の増加を図って参ります。

(7) エコアクション21の取り組み

エコアクション21のマネジメントシステムを通じて、継続した二酸化炭素排出量の削減や廃棄物の抑制及び節水に取り組むことで脱炭素社会の実現に寄与してまいります。また、環境負荷の削減量を数値化することで効果的、効率的、継続的に環境改善を図り、全社員が一丸となって経費削減に努めてまいります。

【エコアクション21とは】

環境省が策定した総合的な環境マネジメントシステムであり、主に中小企業に向けて環境へ配慮した取り組みを主体的・積極的に行なうための方法を定めたものであり、経費削減や生産性の向上等及び経営面の効果が得られることや、社会的な信頼の獲得（ビジネスチャンス）できる等のメリットがあります。

※ 類似企画としてISO 14001（国際標準化機構が策定する企画）があります

2. その他の事業

(1) ビル管理業務

当社はヴェル・ノール布施管理組合から委託され、住宅、商業施設を併設した同施設のビル管理業務を実施してまいりました。

これまでの間、イオンディライト(株)とも協議を行い、業務内容を十分精査する等、管理組合の立場にも立った委託業務経費の節減に努めてまいりました。

今後も引き続き同社と連携を図りながら、安全で持続可能な快適環境の維持を図るべく計画的、効率的な業務執行に努めてまいります。

(2) 老朽化設備の維持管理

布施駅北口駐車場及び自転車駐車場は平成8年に営業を開始しており、経年劣化に伴い設備の更新が必要となりました。令和4年度から令和7年度に掛けて計画的に改修工事を実施することで、お客様が安心安全にご利用頂けるよう施設の維持管理に努めます。

(3) その他

駐車場管理運營業務や、市からの受託業務等につきましては、計画的、効率的な運営に努めてまいります。また、社員のコンプライアンス意識の向上を図り、顧客の信頼性の確保に努めてまいります。