株式会社　多摩ニュータウン開発センター

経営改革プラン（2021 年度～2023 年度）

パオレ

ガレリア・ユギ

プラザA

株式会社多摩ニュータウン開発センターは、南大沢駅前に所有するビル・駐車場の管理・運営を通じ、活気ある南大沢のくらしをサポートしています。

株式会社多摩ニュータウン開発センター

(所管局)　都市整備局

1　基礎情報

2021年8月1日現在

設立年月日		1988年7月16日				
所在地		東京都八王子市南大沢2-2　パオレビル7階				
団体の使命		・多摩ニュータウン西部の南大沢地区における地域住民の生活利便のための商業・業務施設等の管理運営を通じて、地域の健全な発展に貢献				
事業概要		（１） 複合ビル及び商業ビルの賃貸 （複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」、駅前店舗棟「プラザＡ」） （２）駐車場経営 （第１駐車場（パオレビル内）、第２駐車場（ガレリア・ユギ併設））				
役職員数	役員数	6 人	(都派遣職員	2 人	都退職者	1 人)
	常勤役員数	2 人	(都派遣職員	0 人	都退職者	1 人)
	非常勤役員数	4 人	(都派遣職員	2 人	都退職者	0 人)
	常勤職員数	8 人	(都派遣職員	1 人	都退職者	6 人)
	再雇用・非常勤職員数	0 人				
発行株式数		17,940 株				
資本金		897,000 千円				
都持株数		9,180 株				
都持株比率		51.2 %				
他の出資団体の持株数		897 株	株式会社みずほ銀行			
		897 株	株式会社三菱ＵＦＪ銀行			
		897 株	株式会社三井住友銀行			
		6,069 株	その他　18 団体			
その他資産		・パオレ　（東京都八王子市南大沢2-2） ・第１駐車場　(東京都八王子市南大沢2-2) ・ガレリア・ユギ　（東京都八王子市南大沢2-28-1） ・第２駐車場　（東京都八王子市南大沢2-28-3） ・プラザＡ　（東京都八王子市南大沢2-29）				

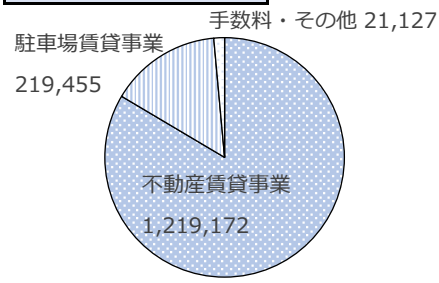
2　財務情報（2020年度決算・単位：千円）

事業別損益

区分	売上高	構成割合	営業費用	構成割合	損益
事業全体	1,459,754	100%	1,197,233	100%	262,521
（償却前損益）					546,013
不動産賃貸事業	1,219,172	83.5%	1,110,734	92.8%	108,438
駐車場賃貸事業	219,455	15.0%	77,390	6.5%	142,065
その他（手数料・その他収入）	21,127	1.4%	9,108	0.8%	12,019

※固定資産への投資額：338,054

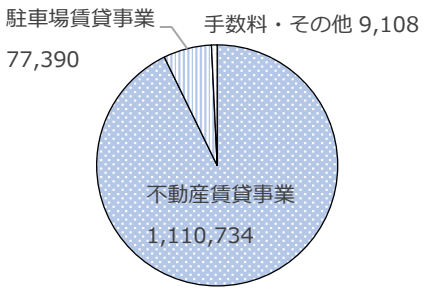
売　上　高　内　訳



<不動産賃貸事業　内訳>

パオレビル	451,038
ガレリア・ユギビル	702,624
プラザA	65,511

営　業　費　用　内　訳



<不動産賃貸事業　内訳>

パオレビル	442,605
ガレリア・ユギビル	632,320
プラザA	35,808

貸借対照表

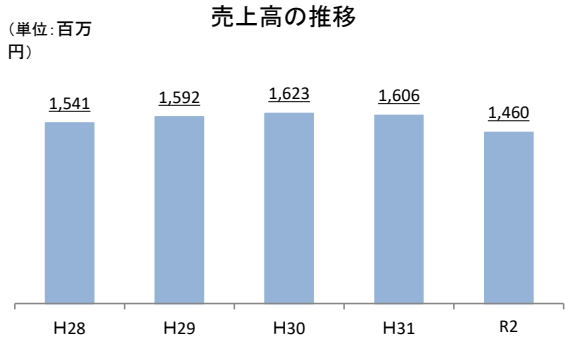
（資産の部）	
1　流動資産	2,668,862
現金及び預金	2,640,097
有価証券	
その他	28,765
2　固定資産	7,331,034
固定資産	7,320,195
有価証券	
その他	10,839
資産合計	**9,999,896**

（負債の部）	
3　流動負債	586,623
借入金・社債	0
その他	586,623
4　固定負債	4,088,528
借入金・社債	2,542,296
その他	1,546,233
負債合計	4,675,151
（純資産の部）	
5　資本金	897,000
6　剰余金	4,427,745
7　その他	
純資産合計	5,324,745
負債・純資産合計	**9,999,896**

※計数処理の関係で合計が合わない場合があります。

≪「売上高」、「都財政受入額」、「職員数」の推移からの分析≫

2－1　売上高から見る事業動向



・平成28年度は、パオレの大規模空室に入居があるなど、テナントからの賃料収入は増加した。一方、暫定土地利用事業収入が皆減となったことなどに伴い、約80百万円減少

・平成29年度は、平成28年度にパオレの大規模空室に入居したテナントの入居状態を引き続き維持できたことなどにより、約51百万円増加

・平成30年度は、10月に長年空室となっていたパオレ高層棟の10階にテナントの入居があり、約31百万円増加

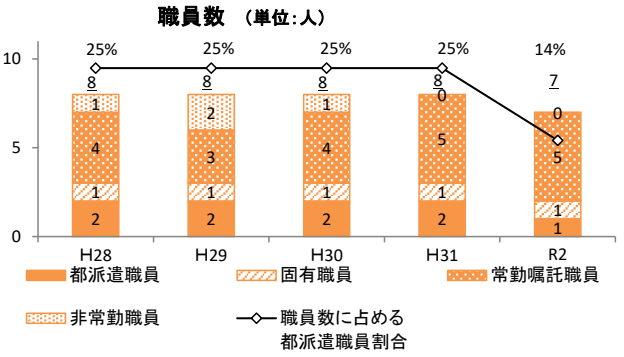
・平成31年度は、ガレリア・ユギにおいて7月及び10月に一部テナントの退去があったが、1月及び2月に新たなテナントの入居があり、約17百万円減少

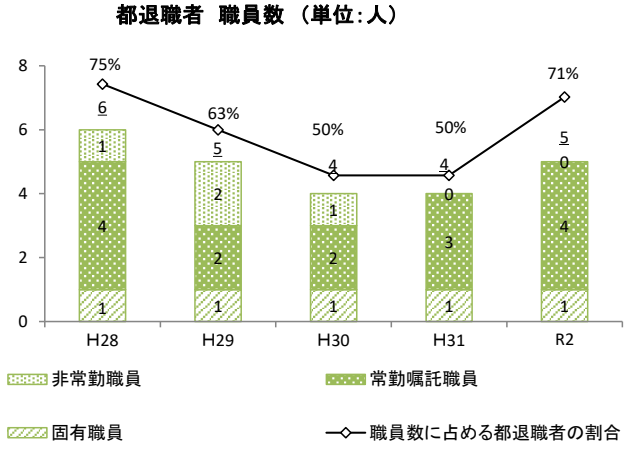
・令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大の緊急事態宣言による休業要請を受けた飲食店をはじめとする一部テナントに対し、事業継続を支援する目的で、一定期間賃料等を免除したことや、新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛等の影響により、駐車場の利用が減少したことなどから、約146百万円減少

2－2　都財政受入額の推移から見る都施策との連動性

都からの補助金、委託料なし

2－3　職員数の推移から見る経営状況





・都派遣職員2名、固有職員1名、常勤嘱託職員3～5名、非常勤職員0～2名の、合計8名体制

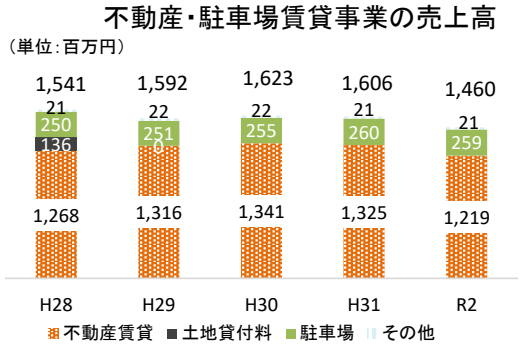
・都派遣職員2名を除く職員（固有、常勤嘱託、非常勤）のうち、令和2年度の常勤嘱託職員1名以外は都退職者

・都派遣職員は、決算・給与福利などの総務部門を担当。都退職者は、テナント調整や建物維持管理などの営業部門を担当

3　主要事業分野に関する分析

事業分野	不動産・駐車場賃貸事業
事業概要	・複合ビル「パオレ」、商業ビル「ガレリア・ユギ」、駅前店舗棟「プラザA」の賃貸による賃料・共益費収入 ・暫定土地利用事業による土地貸付料（平成27年度まで） ・駐車場賃貸収入 ・その他の収入（手数料、その他事業）
各指標に基づく分析	

売上高

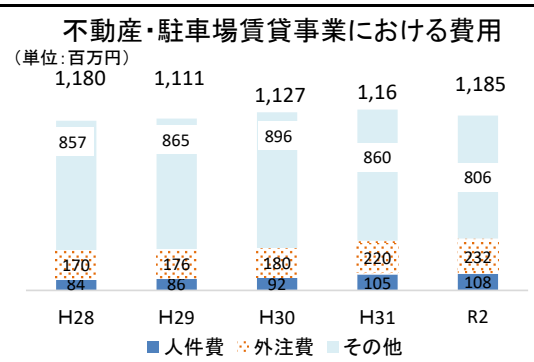


・令和2年度決算では、不動産賃貸収入（テナントからの賃料収入・共益費）が、売上高の83%以上を占めている。

・暫定土地利用事業（204百万円/年の土地貸付料収入）は平成27年11月末で終了

・都からの委託、補助による収入はない。

事業費用



・費用に占める人件費は9%程度。外注費（警備費・植栽管理費）は19%程度で、都からの受託事業はない。

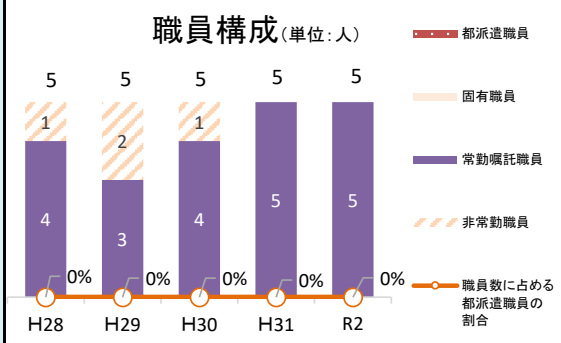
・費用の約8割は、水道光熱費、租税公課、修繕費などの実費及び減価償却費が占めている。

※　人件費には管理部門に携わる職員分が含まれている。

再委託費

都受託事業の再委託無し

職員構成



・常勤嘱託職員・非常勤職員は、テナント対応・募集や施設管理を担当

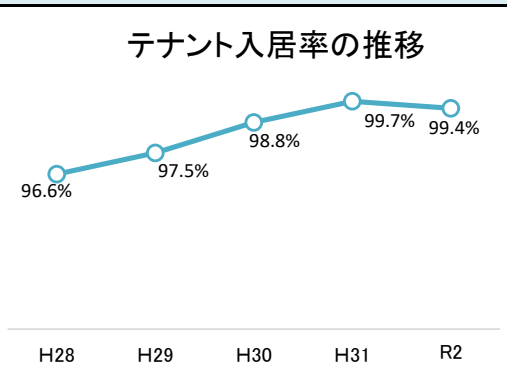
・常勤嘱託職員・非常勤職員のうち、テナント対応・募集を担当する職員は事務系職員。施設管理を担当する職員は技術系職員

・5名の内訳は、事務系職員が3名、技術系職員が2名で技術系職員が40%を占めている。

※　管理部門に携わる職員は含んでいない。

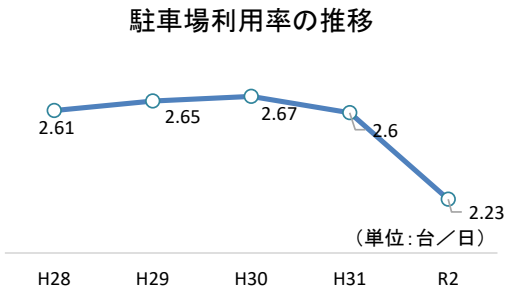
主な事業成果

事業成果①



・平成28年度に「パオレ」高層棟の大規模空室のうち、7階、8階及び9階に金融機関システム開発部門などが入居したことにより、入居率が大幅に改善し、平成29年度末で97.5%となっている。
・平成30年度に空室となっていた「パオレ」高層棟10階にコールセンターの入居があった。このため、入居後の入居率は100%となり、平均入居率は98.8%となった。
・令和2年度は一部テナントの退去があったが、すぐに空室を埋めるなどして、3月末の入居率は100%となり、平均入居率は99.4%となっている。

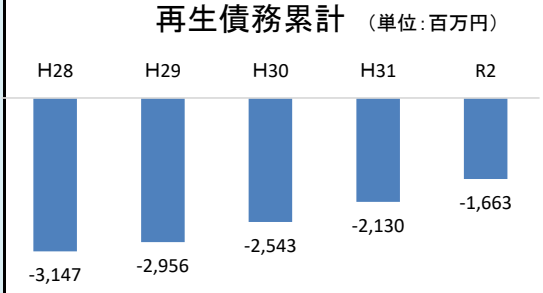
事業成果②



・平成29年4月より第1駐車場において、シネマコンプレックスとの提携により、利用が増えたこともあり、利用率が増加している。

・令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛等の影響により第1駐車場、第2駐車場ともに利用が減少した。

事業成果③



・平成13年の民事再生当初に債務償還の弁済期日が定められていた債権約91億5千万円は、銀行団等への弁済により、平成27年度末時点で約33億円まで減少

・平成23年度よりキーテナントに対し、毎年約1億2千万円償還し、令和2年度に退去時に返還する債務を除き、弁済は終了した。

・残りの約16億6千万円について、平成29年度から東京都への弁済を開始しており、令和8年度の完済を予定している。

※　敷金等、退去時に返還することとされている債務を除く。

4　団体経営に関する分析・評価　≪SWOT分析を用いた戦略分析≫

	機会（ニーズの増加・役割の増大）	脅威（ニーズの減少・役割の縮小）
外部環境	・南大沢駅は、首都大学東京の最寄り駅である学園都市であり、加えて、駅周辺に生活利便施設やアウトレット、映画館、公共施設が集積する交通至便で良好な環境が形成されている。 ・近年企業立地が進んだことなどから、最寄駅（南大沢駅）乗降客数は増加中 （H22年度：60,396人／日 → H30年度：64,285人／日） （出典）京王グループホームページ ・令和9年には、リニア中央新幹線が2駅隣の橋本駅に開通する予定 ・平成29年9月に都が公表した「都市づくりのグランドデザイン」では、南大沢地区の将来像として、「大学周辺に海外の技術者や留学生向けの居住施設が立地し、駅周辺には商業や医療・福祉機能など、外国人にも対応した生活利便施設が集積し、国際性豊かな拠点や市街地が形成されている」と位置づけられている。	・「ガレリア・ユギ」の賃貸可能床面積の約8割を占めているキーテナントの動向が経営に大きく影響 ・飲食店テナントは、「三井アウトレットパーク多摩南大沢」の景況が大きく影響すると考えられる。 ・駅周辺（南大沢地区(※)）人口が漸減傾向 （H23.3：18,123人 → H31.3：16,872人） （※）南大沢1丁目から5丁目 （出典）住民基本台帳　八王子市町丁別年齢別人口 ・「パオレ」の賃貸可能床面積の約17%は学習塾（11テナントが入居中）。一方、学習塾利用のメインターゲットとなる南大沢地区の10歳～19歳人口は減少中。将来的に学習塾需要が減少する可能性 （H23.4：1,993人 → H31.3：1,420人） （出典）住民基本台帳　八王子市町丁別年齢別人口 ・2020年には、都心でのビルの供給過剰が予測されており、その結果、周辺地域・郊外から都心への玉突き移転の影響を受ける可能性がある。
内部要因	・南大沢駅前の好立地に自社ビル（パオレ、ガレリア・ユギ、プラザA）を保有していることから、駅周辺の活性化の先導的役割を果たすことができる。 ・リーシングだけでなく、テナント管理・ビルメンテナンスも行っているため、一体的で効率的な対応が可能 ・少人数組織の強みを活かし、コミニケーションよく一体的に取り組むことが可能	・平成29年度から令和2年度で都からの借入金（738,276千円）を返済。引き続く令和2年度から8年度で都への長期未払金（1,939,176千円）を返済。平成30年度から令和2年度は、キーテナントと都への債務返済が重なる。 ・建物、設備の老朽化が進行しているため、（パオレ、ガレリア・ユギ築27年。プラザA築22年）大規模改修の加速が必要 ・技術系職員（建築職）やリーシングを専門に行う人材の確保の困難性
	強み	弱み

5　過去3年の外部からの指摘事項

指摘事項等	対応状況
平成28年度財政援助団体等監査・意見（H29.2.22公表） 長期修繕計画を策定し、長期的な資金需要を把握する事が望まれる。	平成28年度末に長期修繕計画を策定し、長期的な資金需要の見通しを立てた。

6　自己分析を踏まえた団体の経営課題

（人員・予算等の運営体制）
・　3棟のビル、2か所の駐車場のリーシング、ビルメンテナンスを常勤・非常勤職員8名の必要最低限の体制で行っている。

（事業課題）
・当社は、南大沢駅周辺の開発先導役としての役割を果たしつつあり、残地が残っていない現状では、現在の商業・業務施設の立地等による活況を維持・向上させていくことが課題
・このため、2020年に予測されている都心のビル供給過剰による空室発生等のマイナスの影響に対処するためにも、築25年を迎えたビルの大規模改修を精力的に進め、競争力を高めることで入居率を維持し、再生債務の着実な弁済に努めると同時に、多摩ニュータウン西部地区センターとしての駅前地区の活力を維持し、都の第3セクターとしての責務を果たしていくことが重要
・また、テナントの入居促進のためには、街全体の魅力向上も非常に重要であり、首都大学やアウトレットなどの基幹施設がある立地特性を活かすとともに、これまでも取り組んできた地域振興団体との協力や南大沢グルメマップの配布などを通じた、地域活性化のための更なる取組も必要
・経営に大きく影響するキーテナントが継続して入居できるよう、入居契約更新に向けた慎重な対応が必要

（東京都以外の政策連携団体等との比較）
・　当社と同様に、主要事業として不動産賃貸・管理、駐車場の経営を行っている大阪市の外郭団体「湊町開発センター」と比較したところ、当社は、売上高経常利益は約8%程度高く、また、常勤職員数一人当たりの売上高も高いことから、効率的経営を行っていると考えられる。

（参考）課題認識に関する補足データ

ビル管理を主たる事業とする他県の外郭団体との比較

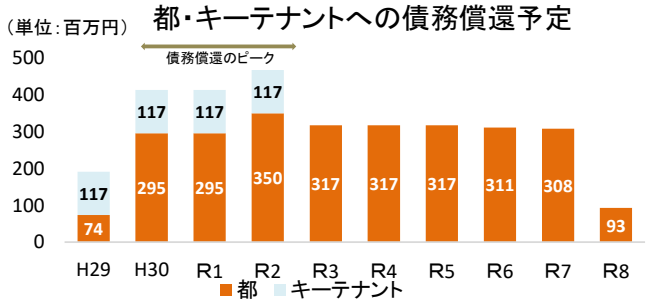
名称	大阪市出資割合	主要事業	常勤職員数（平成30年度）	内訳	売上高（単位：百万円） 28年度	29年度	30年度	営業利益（単位：百万円） 28年度	29年度	30年度	売上高営業利益率 28年度	29年度	30年度
（株）湊町開発センター	87.6%	(1)バスターミナル事業 (2)オフィステナント事業 (3)商業テナント事業 (4)その他事業	16	市派遣：0 市OB：0 団体固有等：16	2,135	2,219	2,209	351	416	392	16.5%	18.8%	17.8%

名称	都出資割合	主要事業	常勤職員数（平成30年度）	内訳	売上高（単位：百万円） 28年度	29年度	30年度	営業利益（単位：百万円） 28年度	29年度	30年度	売上高営業利益率 28年度	29年度	30年度
（株）多摩ニュータウン開発センター	51.2%	(1)不動産賃貸事業 (2)駐車場賃貸事業 (3)その他事業	8	都派遣：2 都OB：3 団体固有：1	1,541	1,592	1,623	376	422	397	24.4%	26.5%	24.5%

南大沢1～5丁目の人口の推移

年月	人口	10歳～19歳人口
H26.3	17,593人	1,766人
H29.3	17,167人 (97.6%)	1,562人 (88.4%)
H31.3	16,872人 (95.9%)	1,420人 (80.4%)

※　カッコ書きはH26.3と比較した割合



2022年度改訂版のポイント

◆コロナ禍においてテナントの空室期間を最小限に止め、安定した賃料収入を確保する取組みを戦略②に追記

◆南大沢地区のスマートシティ実現に向け、デジタルサイネージにおいて先端技術を活用した実証実験の実施を戦略③に追記

【プランの主な改訂内容】

戦略②安定した収益確保と計画的なビル管理

個別取組事項（改訂前）	2022年度（改訂前）	個別取組事項(改訂後)	2022年度(改訂後)
収益の安定的な確保	コロナ禍において、積極的なリーシングによるテナント確保及び駐車場割引認証施設の拡大などにより安定した収益確保と着実な返済を履行する必要がある。 賃貸収入　約9.4億円 駐車場収入　約2.5億円 債務残高　10.2億円（都への債務残高）	収益の安定的な確保	**コロナ禍の中、テナントへのヒアリングにより経営状況を把握し、撤退有無に関わらず常時後継テナントの情報を収集し空室期間を短縮。**また、駐車場割引認証施設の拡大等により安定した収益確保と着実な返済を履行 賃貸収入　約9.4億円 駐車場収入　約2.5億円 債務残高　10.2億円（都への債務残高）

戦略③南大沢地域に貢献する活動の推進

個別取組事項（改訂前）	2022年度（改訂前）	個別取組事項(改訂後)	2022年度(改訂後)
５Gなど先端技術を活用したスマートシティの推進	前年度のスマートシティ協議会の検討を踏まえ、利用者の利便性、経済性等を検討しながら、先端技術活用策を具体化した店内案内や会計精算等の実施	５Gなど先端技術を活用したスマートシティの推進	前年度のスマートシティ協議会の検討を踏まえ、**パオレビルに新たに設置したデジタルサイネージにおいて、例えば利用者とコンテンツ提供者の双方向での利用を実現するような先端技術を活用した実証実験の実施** **デジタルサイネージ前のふれあい広場を活用し、広場のイベントをサイネージでライブ配信するなど、賑わいを創出**

(株)多摩ニュータウン開発センター

戦略１	機能的な組織運営の実施	組織運営

経営改革	事業執行	状況変化への対応	DX	財務	民間連携人事交	長期戦略
	○					

【戦略を設定する理由・背景】

ペーパーレス化による働き方改革や業務効率化のためデジタル化が加速している。コロナの影響により、生活様式が大きくかわり、企業もデジタル技術を活用し、ビジネスモデルや業務プロセスの変革が求められている。また南大沢地区がスマート東京先行実施エリアに選定され、取組が求められている。

団体における現状(課題)	課題解決の手段	３年後（2023年度）の到達目標	個別取組事項	到達目標
◆テナントに関する情報管理が紙ベースであるため、テナントビル管理システムを構築し、請求や支払処理などを統合してシステム化を図った。これに伴いシステム内の情報の取扱いなど運用の過程やテレワークの実施などで更なるセキュリティ強化が必要となっている。また、システム化を踏まえ、意思決定プロセスの重複排除など更なる業務の見直しが望まれる。 ◆当社主要業務が不動産賃貸事業におけるリーシングであるが、都OBで経験を有する人材が極めてまれである。都OB以外からの人材確保に努めているが、昨今の人材難から確保が難しいこともある。 ◆パオレビルに大型のデジタルサイネージを設置した。今後サイネージを積極的に活用したプロモーションや広告利用を進める必要がある。	◆テナントに関する全ての情報をシステム化して、社内で共有化を図る。さらに起案文書など従来紙で保存していた書類について、全てシステムで保存する。ペーパーレス化によるコスト削減、文書保存場所の削減、文書の迅速な検索、電子決裁導入など業務効率化を図るため、テナントビル管理システムを活用し、更なる業務プロセスの見直しやセキュリティ強化を行う。 ◆リーシングなどのテナントビル管理の専門知識を持った人材を自社で育成する。 ◆施設全体の集客向上につながる販促企画や広告、先端技術を活用したプロモーション活動が可能な専門的な知識を持つ人材を育成する。	【目標①】 ・ビル管理、文書管理機能、セキュリティを強化した総合マネジメントシステムの構築 【目標②】 ・職階に応じた意思決定の権限の見直しや電子決裁による事務の効率化 【目標③】 ・リーシングなど専門知識をもつ人材を育成し、生産性向上を図る。 【目標④】 ・自社独自で先端技術を活用した情報の発信	総合マネジメントシステムの構築	①②
			リーシングなど専門知識を持った人材の育成	③
			先端技術を活用したプロモーションが可能な専門的人材の育成	④

実績(2021年11月末時点)及び要因分析

テナントビル管理システムの構築により、テナント情報や起案文書などを全て電子化し、構築後も改善を行い必要とされる機能を追加した。これにより総合マネジメントシステム構築の目標を達成した。今後は業務プロセスの見直しやセキュリティ強化を図る。
社員自らの専門的スキルを向上させ、広告やプロモーションなど当社自ら企画作成することができ、生産性の向上の目標を達成した。今後はさらにデジタルサイネージを活用するためのOAスキルをさらに習得させる。

2021年度	2021年度	3か年の取組（年次計画）	
計画	実績（11月末時点）	2022年度	2023年度
テナントビル管理システムと会計システムとの連携における事前調査・検討	システム委託会社及び税理士事務所と両システムとの連携の事前調査及び検討を実施	支払処理の流れを検証し、それを踏まえたシステム改修を行い、押印箇所や不要な手続きの削減を図る。 システム内の情報の取扱いを検証し、セキュリティ強化した改修を行う。	前年度のシステム改修を踏まえ、セキュリティを強化したテナントビル管理システムの構築、運用
事業分析から求められるスキルを検証し、社員のスキル、経験、各種能力などの現状を確認して、新たなニーズに合うような育成手法を決め、人材育成計画を作成	OAスキルを身に着けた社員が、委託業者が作成していたグルメマップやかわら版、会社HPのデザインを自ら企画作成できるようになり、迅速かつ効率的な販促活動を実施	リーシング業務に必要な不動産の知識や幅広い専門的なビジネスの知識を含め外部の研修を積極的に受講させ、ビル管理の専門知識を習得させる（１人）。	リーシング業務に必要な不動産の知識などを外部の研修を積極的に受講させ習得させる（１人）
―	―	パオレビルに設置したデジタルサイネージの積極的な活用を図るため、外部の研修を積極的に受講するなど動画作成や編集作業のスキルを習得させる（１人）。	各テナントの売上向上の施策提案や施設全体の集客向上につながるプロモーションや販促事業の専門知識を外部の研修を積極的に受講させ習得させる（１人） 会社独自でプロモーションの動画コンテンツを作成する

戦略２	安定した収益確保と計画的なビル管理	事業運営

経営改革	事業執行	状況変化への対応	DX	財務	民間連携人事交流	長期戦略
	○			○		

【戦略を設定する理由・背景】

コロナ禍において、近隣地域で店舗売上低迷の結果、飲食店やサービス店などの閉店が多くなっている。テナントの撤退を防止し、安定した収益を確保するため、建物の魅力を高め競争力向上を図る。

団体における現状(課題)	課題解決の手段	３年後（2023年度）の到達目標	個別取組事項	到達目標
◆2017年度から東京都に対する債務償還が始まり、2026年度まで今後、毎年３億円程度、計約27億円を弁済することになる。 　一方では、主要ビルが築27年経過し、建物、設備の老朽化が進行しており、大規模修繕のため2026年度までに総額約37億円の費用を見込んでいる。 　またコロナ禍により、テナントの撤退も予想される。 　このため、必要資金の確保に向けて、主要事業である不動産賃貸において、適正な賃料水準のもと、テナントの維持・確保が必要である。	◆今後の債務弁済と大規模修繕のための費用増加に対し、主要事業である不動産賃貸において、テナントの撤退に対して、迅速に後継テナントの入居に努め、空室期間を極力短くするなど、テナントを確実に維持し、安定的に収入を確保し続けることが必要不可欠である。このため、大規模修繕計画に基づきリニューアルを着実に進め、コロナ感染対策を踏まえた非接触型機器の導入など、執務・滞在環境の向上により競合ビルとの差別化を図る。	【目標①】 ・コロナ流行前の収入を確保する。 ※12.2億円（賃料、駐車場収入） 【目標②】 ・民事再生債務縮小 　都への債務残高　※7.1億円 （2023年度末）	建物の魅力を高め競争力向上につながるリニューアルの着実な実施	①
			収益の安定的な確保	①②

実績(2021年11月末時点)及び要因分析

賃貸及び駐車場収入については、コロナ禍による一部テナントへの賃料免除や外出自粛要請などにより、コロナ流行前の収入には戻っていない。
都への民事再生債務は３月に予定通り返済予定である。

2021年度	2021年度	3か年の取組（年次計画）	
計画	実績（11月末時点）	2022年度	2023年度
（パオレビル） エレベーターリニューアル（５基） （ガレリア・ユギ） 受変電設備改修工事、屋上防水工事	（パオレビル） 2021年10月エレベーターリニューアル（５基）改修済 （ガレリア・ユギ） 受変電設備改修工事実施中（2022年5月まで） 屋上防水工事実施中（12月まで）	（パオレビル） 避難誘導灯改修、トップライト改修、外壁改修 （ガレリア・ユギ） 受変電設備改修（工事）、エスカレーター改修	（パオレビル） 駐車場内装改修 （ガレリア・ユギ） エスカレーター改修
コロナ禍において、積極的なリーシングによるテナント確保及び駐車場割引認証施設の拡大などにより安定した収益確保と着実な返済を履行する必要がある。 賃貸収入　　約9.2億円、駐車場収入　約2.4億円 債務残高　　13.4億円（都への債務残高）	賃貸収入　　約6.2億円 駐車場収入　約1.4億円 債務残高　　約16.6億円 (2021年度分を2022年３月に支払予定→債務残高約13.4億円)	コロナ禍の中、テナントへのヒアリングにより経営状況を把握し、撤退有無に関わらず常時後継テナントの情報を収集し空室期間を短縮。また、駐車場割引認証施設の拡大等により安定した収益確保と着実な返済を履行 賃貸収入　　約9.4億円 駐車場収入　約2.5億円 債務残高　　10.2億円（都への債務残高）	コロナの影響を見据え、テナントへのヒアリングにより経営状況を把握し、撤退有無に関わらず常時後継テナントの情報を収集し空室期間を短縮。また、駐車場割引認証施設の拡大等により安定した収益確保と着実な返済を履行 賃貸収入　　約9.6億円、駐車場収入　約2.6億円 債務残高　　7.1億円（都への債務残高）

(株)多摩ニュータウン開発センター

戦略３	南大沢地域に貢献する活動の推進	事業運営

経営改革	事業執行
	○

状況変化への対応	DX	財務	民間連携人事交
	○		○

長期戦略

【戦略を設定する理由・背景】

都の施策により南大沢地区が最先端の研究とICT活用による住民生活の向上が融合した持続可能なスマートエリアとして発展が望まれている。また、南大沢駅前に３棟の商業・業務施設、２カ所の駐車場を運営する都の政策連携団体として、地域住民の生活利便のため、地域の健全な発展に貢献する。

団体における現状(課題)	課題解決の手段	３年後（2023年度）の到達目標	個別取組事項	到達目標
◆コロナの影響で、新たな生活様式が求められており、それに対応した取組が必要とされている。従来ビル管理事業が主体のため、地域のニーズも把握していない。 ◆南大沢スマートシティ協議会のメンバーとして、先端技術の活用を図りながら、地域の課題や対応策についての検討が求められている。 ◆現在、非接触ICカードや携帯電話を利用した電子決済が急速に普及しているが、駐車場精算が現金のみで、利便性に欠ける。	◆2020年度に実施した一般的なニーズ把握調査をさらに掘り下げ、地域のニーズ把握を随時行い、会社の保有資産を活用した取組を実証的、段階的に実施する。 ◆都と連携しながら会社の地域貢献事業の実施を進める。 ◆駐車場精算機のキャッシュレスシステムへの対応を進める。 ◆ETCを活用したチケットレス、キャッシュレスによる駐車料金決済システムを導入する。	【目標①】 ・実証的、段階的な取組で一定の効果が認められたものについて事業化実施 【目標②】 ・キーテナントとのプロモーション活動強化などによる先端技術の地域実装 【目標③】 ・駐車場利用における利便性の向上	地域貢献に資する新規事業実施	①
			５Gなど先端技術を活用したスマートシティの推進	②
			駐車場精算機のキャッシュレスシステムの導入	③
			駐車場合算処理に向けた近隣商業施設との連携	③

実績(2021年11月末時点)及び要因分析

テレワークステーションについて、2021年度の利用状況等を検証し、事業化の際のスキームについて協議中である。
またキーテナントとデジタルサイネージを活用した広告活動について検討中である。
駐車場については、キャッシュレスシステムを導入し、利便性の向上を図った。今後さらに利用機能を追加する予定である。

2021年度	2021年度	3か年の取組（年次計画）	
計画	実績（11月末時点）	2022年度	2023年度
地域の公的セクターとしての信用や所有する不動産の積極的な活用など会社の強みを生かした事業計画を通して、地域の貢献に資する地域のニーズ調査の実施 南大沢駅周辺では未設置のリモートワークステーションを開設し、実証実験の実施	テレワークステーションは年度末まで実証実験を延長 地元市のシェアサイクル実証実験の協力など地域の貢献に資する事業の実施	2021年度に実施した地域の貢献に資する事業の検討に基づき、地元の企業や団体などの情報をデジタルサイネージを利用して発信することやシェアサイクル事業への協力など、地域の貢献に資するパイロット事業の試行 2021年度の検証を基に、テレワークステーションの運営形態の確立	前年度に実施したパイロット事業の検証を踏まえ、デジタルサイネージの活用やシェアサイクル事業など地域の貢献に資する事業化の実施 テレワークステーションの営業効率の向上
東京都が実施している南大沢スマートシティ協議会と連携し、商業施設内にデジタルサイネージを活用した広告活動の実施	11月末にパオレビルに大型サイネージを設置	2021年度のスマートシティ協議会の検討を踏まえ、パオレビルに新たに設置したデジタルサイネージにおいて、例えば利用者とコンテンツ提供者の双方向での利用を実現するような先端技術を活用した実証実験の実施 デジタルサイネージ前のふれあい広場を活用し、広場のイベントをサイネージでライブ配信するなど、賑わいを創出	前年度のスマートシティ協議会の検討を踏まえ、サイネージを利用した先端技術活用策を具体化
駐車場の集客力を向上させ、スムーズな入出場の実現を目指し、駐車場管理会社とのコスト面や機器等の調整、導入準備	パオレビル２台、ガレリアユギビルに２台キャッシュレス対応の精算機を設置	2021年度に設置した電子マネーの使用が可能な精算機にクレジットカードの利用機能追加	-
地域の回遊性や滞在性を高めることにより、地域の賑わいの向上や利用者の利便性の向上を図るため、地域の事業主体と課題解決のための調整を進め、連携案策定	地域の事業主体と課題解決のための調整を行ってきたが、三井アウトレットパークの跡地利用の動向を踏まえ、改めて近隣商業施設との調整を図ることとした。	ETCを活用したチケットレス、キャッシュレスによる駐車料金決済システム導入事例の検証	前年度の検証結果に基づき、システム導入に向けた取組実施 駐車車両情報の活用方法の検討

(株)多摩ニュータウン開発センター

共通戦略	手続のデジタル化・５つのレスの推進・テレワーク

取組事項		2021年度		2022年度末の到達目標
		2021年度末の到達目標	実績（11月末時点）	
手続のデジタル化		届出をする事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、事業者の都合で対応できない場合を除き、100%デジタル化を推進する。	事業者の都合で対応できない場合を除き、目標を達成している。	届出をする事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、事業者の都合で対応できない場合を除き、引き続き100%デジタル化を維持する。
５つのレス	はんこレス	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し	ー	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し
	FAXレス	届出をする事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、事業者の都合で対応できない場合を除き、100%デジタル化を推進する。	事業者の都合で対応できない場合を除き、目標を達成している。	届出をする事業者にメールにて電子データで書類を提出するよう周知徹底を図り、事業者の都合で対応できない場合を除き、引き続き100%デジタル化を維持する。
	ペーパーレス	テナントビル管理システムによる文書登録活用により、システムで対応可能なものについて、2021年度のコピー用紙総使用量を40%減少させる。（2019年度対比）	目標達成に向けた月別のコピー用紙使用上限を毎月下回っており、目標を達成している。	テナントビル管理システムによる文書登録機能の更なる活用により、システムで対応可能なものについて、2022年度のコピー用紙総使用量を60%減少させる。（2019年度対比）
	キャッシュレス	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し	ー	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し
	タッチレス	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し	ー	団体の規程等に基づく、対外的な案件は無し
テレワーク		テレワーク可能な職員による実施率 40% 【実施件数/当月の勤務日数/テレワーク勤務可能な職員数】	テレワーク可能な職員による実施率79%	新型コロナウイルス感染拡大時等における都・国等からのテレワーク実施要請へ、都庁グループの一員として、適切に対応する。