



第1期 事業報告

(2021年4月1日～2022年3月31日)

2022年5月

つくばまちなかデザイン株式会社

◆目次

1. 会社の現況に関する事項

(1) 当期の事業報告の概況及びその成果	・・・	3
(2) 取り組んだ主な事業及び事業別収支状況	・・・	5
(3) 当期の財政状況の概況	・・・	9
(4) 当期のキャッシュフローの概況	・・・	9
(5) 従業員の状況	・・・	10
(6) 今後の見通し	・・・	10

2. 株式会社の株式に関する事項

(1) 発行済株式の総数	・・・	12
(2) 株主数	・・・	12

3. 株式会社の役員に関する事項

・・・	12
-----	----

1. 会社の現況に関する事項

(1) 当期の事業報告の概況及びその成果

つくば駅周辺の中心市街地は、本来、多様な都市機能が集積する場であり「つくば市の顔」になるべき場所と言えます。しかし、モータリゼーションの進展、これに伴う郊外型大型商業施設やロードサイド店舗の進出、住民のライフスタイルの多様化等の社会経済情勢の著しい変化により、中心市街地の要素が失われています。また、国家公務員宿舎等の売却に伴い、新規の開発は分譲マンションとなりベッドタウンの要素として成長することが見込めますが、それ以外の要素の成長が難しく全国各地で起きたニュータウン問題同様に少子高齢化の問題を将来抱えることが想定されます。

つくば市では、これまで「つくば中心市街地まちづくりビジョン」を策定し、「リラックス×遊び心」「科学技術の恩恵×新たな価値の創発」「ローカル×持続可能性」の3つのキーワードが策定されました。しかしながら中心市街地の現状は、人口こそ増加傾向ではありますが、2018年のクレオ閉館以降は吸引力の低下が顕著となっています。また、コロナ禍において商業施設等については厳しい状況が続いています。

そのようなことから、中心市街地では更なる経済活力がある賑わいの創出が課題となっています。

多様な課題を解決し、にぎわいや魅力がある中心市街地に向け、中心市街地の象徴的な建築でもあるつくばセンタービルのつくば市が所有している元アイアイモールの一部の区画の再整備（以下「本再整備」という）を一つの起点として「自分のものさしで多様なライフスタイルが選択できる新たな街を創る」をビジョンに2021年4月1日に当社は第三セクター方式にて設立しました。

本再整備計画は、施設の老朽化建物の整備改善という視点のみではなく、「様々な人が集い、さまざまなチャレンジが生まれるつくばの交流拠点」という事業コンセプトのもと、新たなチャレンジを応援する場として「集まる、働く、遊ぶ、発信する」など複数のコンテンツを融合し、住む人にとっても、来る人にとっても魅力的なまちとなるとともに持続的なまちづくりに向けた新たな「集いの場」として2022年5月7日に「co-en」をオープンします。

会社設立初年度となる当事業年度においては、今後の主要事業となる本再整備事業の整備実行に向けた取組を中心に行うとともに、次年度以降の取組拡大を見据えた事業に着手しました。

本来であれば、ワークショップなどを実施し、地域の方を巻き込んだ整備計画策定を実践すべきでしたが、コロナ禍における緊急事態宣言の発令や蔓延防止措置法の伴うイベント実施等の自粛要請などもあり、積極的な地域との交流ができない中での計画実行となりました。

また、資金調達面においては一般財団法人 民間都市開発推進機構と地域金融機関である常陽銀行などと協議を重ねた結果、国土交通省の制度である「老朽ストック活用リノベーション推進型まちづくりファンド支援事業」を活用した「アセットリノベーションファンド」からの投融資の第1号案件として承認され、その承認をもって2021年12月に本再整備工事の着手に至りました。

※「アセットリノベーションファンド」とは

国土交通省の制度である「老朽ストック活用リノベーション推進型まちづくりファンド支援事業」に基づくファンドであり、一般財団法人民間都市開発推進機構及び地域金融機関等と連携し、老朽ストックを活用し、新型コロナウイルスを契機とした、職住が近接、一体となった柔軟な働き方等に対応したまちづくりの推進を目的としたファンド。

第一期となる当期の収支状況につきましては、法人設立費用及び事務所賃貸料等の経費により、赤字を計上している状況ではありますが、コンサル事業やロボット配送の運営受託等のつくば駅周辺の魅力を高める事業への受託等があり、次年度以降の取組拡大に向けた基礎を築くことができました。

当期の売上収益は 11,432,282 円、営業損失は 30,426,860 円、税引前当期損失は 30,365,811 円となりました。

なお、つくばセンタービル「co-en」については、当期は開業前でありますのでその経費並びに収益等含めて計上していません。

(2) 取り組んだ主な事業及び事業別収支状況

①つくばセンタービル「co-en」事業

つくばセンタービル「co-en」については、多様な人が集い、さまざまなチャレンジが生まれる場として当社設立直後から事業の検討を開始し、アセットリノベーションファンドへの社債発行の承認をもって、2021年12月に工事に着手しました。2022年4月にはオフィス部分が2022年5月7日にはカフェやワーキング等がオープンします。当期については開業前でありますのでその経費並びに収益等含めて計上していません。また、本再整備後の施設運用を開始する予定である2022年度以降損益分岐点を超える2023年度までの間については、資本金並びにファンドからの支援を受けながら、来期着手予定の本再整備計画の第2期であるつくばセンタービル4階の計画の実施により自己財源の確保を目指していきます。

その他、開業に向けて現地で以下の参加型イベントを実施しました。

●シンアイアイモールを考えると称したイベントの実施

施設開業に向け、まちや建築の視点から考えるトークイベントや、アートの展示や、アートワークショップなど気軽に参加いただけるコンテンツを、解体が概ね完了したスケルトンの状態の現地で開催しました。

■開催日時：

2021年12月18日（土）16：00～20：00

2021年12月19日（日）10：00～17：00

■プログラム

ゼミナー及び講演会

○1日目

- ・「サイエンスビアバー」

ゲスト：古生物学者 芝原 暁彦氏

ファシリテーター up Tsukuba 代表 江本 珠理氏

- ・「まちづくりカフェ～どうやってつくばのまちなかを盛り上げるか～」

ゲスト：元ポートランド市開発局ビジネス産業開発マネージャー/つ

くば市まちづくりアドバイザー/サステナブル都市デザイナー

ー 山崎 満広氏

○2日目

- ・パネルディスカッション「リビングヘリテージを市民と育てる」
登壇者：工学院大学 理事長 後藤 治氏
筑波大学 システム情報系 准教授 藤井さやか氏
筑波大学 芸術系 准教授 渡 和由氏
内山 博文
ファシリテーター：HEAD 研究会 理事 新堀 学氏
- ・講演・トークセッション「デザイン目線で読み解く研究学園都市ヒストリー」
登壇者：筑波大学 国際産学連携本部 特命教授 五十嵐 浩也氏
内山 博文
- ・パネルディスカッション「つくばで生まれた企業はどこに行くのか。」
登壇者：株式会社 FullDepth 古賀 智司氏
株式会社 ワークスペース 東 宏充氏
ファシリテーター：株式会社 しびつくばわー 堀下 恭平氏

アート等企画

- ・ミヤザキケンスケ氏 壁画作成ワークショップ
- ・筑波大学学生を中心としたアート展示<平砂アートムーヴメント (HAM) 2022 プレイベント>
- ・テオヤンセン ” まちなかを歩くビースト” インスタレーション
- ・ai ai モールフォトコンテスト
- ・街なか自動運転モビリティ乗車体験 (株式会社 Doog)

②つくばセンタービル地下駐車場事業

2021年6月からつくばセンタービル地下駐車場について、つくば市との賃貸借契約を締結し、管理並びに運営を開始しました。駐車場はまちに訪れる最初の拠点であることから利用しやすい料金体系の導入、駐車場からまちなかや周辺地区に回遊に向け2次交通の確保の為、カーシェアの導入などの取組を行いました。

施設維持管理等の関連経費の削減の検討を行ってきましたが、コロナ過でつくば駅周辺でのイベントの中止が相次いだことや8、9月にはまん延防止地域、緊急事態宣言が発出されたこと等から、当期においては、定期利用（月極利用）による収入は年間 500 万円を超える収入と安定しておりますが、一時利用による収入については、最も少ない月の収入は 20 万円を下回る一方、最も多い月であると 60 万円を超えるなど変動が大きくなっています。

売上は、約 860 万円ですが、運営引継ぎのための初期投資の負担等もあり約 ▲100 万円の赤字となっております。

来期以降は、管制装置や施設維持管理等の維持管理コストを下げるとともに、コロナの影響が小さくなると予測できることから、利用者数が回復し少しずつ利益が上がることを見込んでおります。当社の安定基盤として見込めるように早期改善を図っていきます。

③地産地消のほしまるカフェ事業

2021 年 7 月につくばエキスポセンター内の空き店舗であったカフェ区画において、新たに地産地消のカフェとして「ほしまるカフェ」をオープンしました。当該区画についてつくばエキスポセンターと当社が利用契約を締結し、つくば出身のシェフと協働運営を行っています。当社の収益としては、売上の中から一定の割合を収入として得ています。オープン直後の 2021 年 7、8 月は科学館来場者が増加するタイミングに合わせつくばらしい企画とする目的で配膳ロボット等の導入し、また 2022 年 2 月、3 月はつくばエキスポセンターでのテオヤンセン企画展示と合わせ、オランダ料理の提供を行うなど中心市街地であるエキスポセンターとの連携も実現することができ、賑わいを創出することが実現できました。

本事業については、学校の長期休暇の期間を除いては週末のみの営業となっていることもあり、当社にとっては売上は小さい一方、配膳ロボットの導入や案内サインの整備などの初期導入費用などにより、初年度である今期については約 ▲50 万円の赤字となっております。

次年度以降は、初期投資の回収も終え利益が出ることが予測されております。中心市街地の空きスペースと人材のマッチングを行うことで、中心市街地にお

ける当社が果たす役割のあり方の一つの仕組みとして今後につなげていきたいと考えています。

④つくばの魅力を高めるための事業

つくばの魅力を高めるための取組として、パブリックスペース等を活用したにぎわいづくりを実施しました。コロナ禍であったことから、大規模な集客の取組ではなく、アンブレラスカイによる梅雨空アートやオランダのアーティストであるテオヤンセンのビーストを活用したイベントなどのアートを中心とした取組を実施しました。

本事業については収益を目的とするのではなく、街の魅力やにぎわいを創出するための取組ですが、テオヤンセン企画については、ミニビーストの販売を受託し、一定の収入を得ることも実現できております。

⑤つくばの魅力を高めるためのコンサル等の受託事業

当社の取り組むべきこととしてつくば駅周辺で事業を行う事業者と連携し、その事業に対し、第三セクターである当社ならではの強みを活かしたプラスαの価値を提案することを目指しています。その一環として当期は、吾妻一丁目に位置するろくまる公園についてマンションと一体的な開発をするため、マンション開発事業者から公園のリニューアル案の作成業務の受託やスーパーから各家庭へ商品をロボットで配送するロボット配送のサービスを行う企業より運営受託を行うことを実現いたしました。

ろくまる公園の受託については来期以降の成果となりますが、2021年12月に市民向けのアンケートを実施するなど、市民の声を地域事業者の事業へ反映するための活動を行っています。ロボット配送については、2021年12月から開始した事業ではありますが、約200万円の収入を得ております。来期以降も、継続する予定であり、事業者から見た企業価値の見える化と新たな収益の柱になりうる事業へと成長させていきます。

今後つくば市が掲げる「つくばスーパーサイエンスシティ構想」に伴いつくばでの社会実験や活動を目指すさまざまな企業のニーズに応えることも当社の強みの一つとして捉え今後の成長の領域と考えています。

⑥情報発信

つくば駅周辺の魅力向上やにぎわい創出に向けては、まちなかの魅力を伝える情報発信が重要です。当期はまちなかの出来事をリアルタイムに発信する「つくばまちなか情報局 (facebook、instagram)」の開設やつくばの豆知識や過ごし方等を伝える「つくまち note」における情報発信を行いました。

(3) 当期の財政状況の概況

(資産)

当会計年度末における資産残高は、2021年4月の設立時に比べ292,949,297円増加し、413,949,297円となりました。これは主につくばセンタービルリニューアルに伴う有形固定資産が増加したためです。

(負債)

当会計年度末における負債の残高は、323,618,108円となりました。これは主につくばセンタービルリニューアルにあたり、316,000,000円の社債の発行をしたためです。

(純資産)

当会計年度末における純資産合計は、株主資本合計 90,331,189円となり、2021年4月の設立時に比べ30,668,811円減少いたしました。これは主に利益剰余金の減少によるものです。

(4) 当期のキャッシュフローの概況

(営業活動によるキャッシュフロー)

営業活動の結果得られた資金は、主要事業である co-en 開業前の段階であり駐車場事業もマイナスであったことから、▲28,333,761円となりました。

(投資活動によるキャッシュフロー)

投資活動の結果使用した資金は、▲263,622,000円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出339,461,955円によるものです。

(財務活動によるキャッシュフロー)

財務活動の結果獲得した資金は437,000,000円となりました。これは株式の発行及び316,000,000円の社債の収入によるものです。

この結果、当会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、144,584,770円となりました。

(5) 従業員の状況

2021年4月の設立時に比べ、従業員が1名増加しています。

取締役4名 監査役1名 従業員5名（うち、出向者3名）

(6) 今後の見通し

2022年度期における経営環境としましては、新型コロナウイルス感染症の脅威は依然として続いており、不透明な情勢下で推移すると予想されます。建設業界においても世界的な木材資源の需給バランスの不均衡を背景とした資材価格の高騰やコロナ禍における資材の納期遅延の継続は憂慮され楽観視できない状況です。このような状況の中、当社として今後を見据えて以下の事項を実現する必要があると考えています。

- ①co-en 事業の収益獲得に向けた営業体制の整備
- ②イベントの実施やコミュニティ創出等を目的とした地域プラットフォームとして地域連携パートナーの拡充
- ③地域の事業者等と連携したビジネスモデルの拡充
- ④来期以降の活動基盤となる組織体制の整備
- ⑤co-en 事業の第2期事業化にむけた財務基盤の強化

◆つくば駅周辺の今後の見通し

トナリエつくばスクエアの開業等によりつくば駅周辺のにぎわいが戻りつつありますが、2021年はコロナの影響により、つくば駅周辺での多くのイベントが中止になったことや消費者の生活様式の大きな変化などから、十分なにぎわいがあるとは言えない状況です。

中心市街地における当社の役割は、未来を予測し先回りすることで中長期的に活動内容や注力すべき事業を考え、実行することでまちの魅力を創出することであるとと考えています。

2022 年初頭からイベント等が開催されてきており、今後も複数のイベント団体が 2022 年の開催に向け、具体的調整をしておりますが、それらの効果を最大限発揮するためには、2022 年 5 月に開業する当社の主力の事業であるつくばセンタービル働く人を支援する場「co-en」と連携し、情報発信や地域連携等に注力することが必要であると考えています。当社の事業と地域の事業者が連携することにより、つくば駅周辺への来街者の増加や魅力創出につなげていきます。

◆当社の今後の経営の方向性

当社のビジョンである「自分のものさしで自分のライフスタイルができる新たなまちを創る」の実現に向け、各種事業の事業化に向けた検討を実施するとともに、まちの魅力向上に資する短期的に実施できる事業について積極的に事業展開を図っていきます。また、つくば市がスーパーシティに指定され、そのフィールドとしてつくば駅周辺が想定されていることから、つくば市が目指す「つくばサイエンスシティ構想」の実現に向けた一役を担うための取組を検討していきます。

特に 2022 年度期は、5 月にオープンする「co-en」を核に様々な人やコトを繋げ新たな取組みを生み出すとともに、スーパーシティに資する事業の着手やまちづくりコンサルティング事業、情報発信事業、こどもがつくばの魅力体験できる仕組みづくり等に取り組んでいくことにより、つくば駅周辺のまちづくりを担うリーディングカンパニーを目指していきます。

2. 株式会社の株式に関する事項

(1) 発行済株式の総数

発行済み株式の総数 12,100 株

(2) 株主数

株主数 4名

株主名	持株数	議決権比率 (%)
つくば市	6,000	49.59%
関彰商事株式会社	3,000	24.79%
沼尻産業株式会社	3,000	24.79%
株式会社 LIGHTz	100	0.83%

3. 株式会社の役員に関する事項

会社における地位	氏名	他法人との状況
代表取締役	内山 博文	u. company 代表取締役 Japan. asset management 株式会社 代表取締役 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会長 株式会社エヌ・シー・エヌ 社外取締役
専務取締役	小林 遼平	
取締役 (非常勤)	中根 祐一	つくば市都市計画部次長兼都市計画政策監
取締役 (非常勤)	岡本 俊一	関彰商事株式会社
監査役 (非常勤)	中崎 裕市	沼尻産業株式会社