

平成 2 8 年 度 事 業 計 画

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

目 次

第 1	事 業 運 營 方 針	1
第 2	事 業 計 画	2
第 3	資 金 計 画 等	7
第 4	予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書	8
第 5	予 定 貸 借 対 照 表	10

第1 事業運営方針

当社は、経営計画に基づき、市の外郭団体として、「行政と民間の狭間の課題解決に先導的に対応する役割」、「総合力ある多目的公社として培ってきた経験・ノウハウを活かし、多様化する市民や地域社会ニーズや行政需要に柔軟かつ迅速に応える公共・公益的な役割」、「公共施策展開の一翼を積極的に担う役割」を担うことにより、「すまい・まちづくりを通じ、市民の豊かな生活に貢献」していく。

平成28年度は、第2次中期経営計画の初年度である。

人口減少社会の到来と超高齢社会の進展は避けることができない。そうした社会背景のもと、未来に向け多様で活力ある地域社会、魅力あふれる都市として神戸が発展していかなければならない。

そのため、第2次中期経営計画（平成28年度～平成33年度）では、第1次中期経営計画（平成25年度～平成27年度）で強化した経営基盤を基に、外郭団体として市と連携して神戸2020ビジョン（テーマ：「若者に選ばれるまち」、「誰もが活躍するまち」）の「新たな神戸づくり」への貢献と、当公社の創造的成長を目指して、戦略的に事業を展開していく。

本社が位置する三宮周辺地区の再整備基本構想推進に向けた取組みや、平成31年度に予定されている新長田南地区再開発エリアへの本社移転に向けた新長田合同庁舎整備などの新たな事業はもとより、公社の根幹をなす継続事業においても、第2次中期経営計画に掲げる基本経営戦略と事業計画に沿って、職員一人一人の能力と経験を活かして推し進めていく。

事業運営にあたっては、管理指標を用いて進捗のタイムリーな把握、PDCAサイクルによる検証、評価、改善を行っていく。

第2 事業計画

平成28年度の神戸すまいまちづくり公社の事業計画は、次のとおりである。

<新規事業>

(1) 新長田合同庁舎整備

神戸の西の拠点である新長田地区の本格的復興に貢献していくため、当整備事業を県・市と共同で行う。

- ・整備地 長田区二葉町5丁目
- ・延床面積 約19,000㎡

(2) 三宮周辺地区の再整備基本構想（新バスターミナル整備等）の推進

三宮周辺地区の『再整備基本構想』対象エリアに本社を置く外郭団体として、市による都心・三宮の再整備の推進に寄与する。また、サンパルビル管理者として、区分所有者全体の利益を図り、三宮東地域のまちづくりに貢献していく。

(3) 公社桜の宮住宅再整備

老朽化した公社桜の宮住宅（築44年）について、市の「桜の宮周辺地区地域居住機能再生計画」に基づき、駅前にふさわしい機能向上の観点から再整備を進める。

- ・整備地 北区甲栄台4丁目
- ・敷地面積 4,095㎡

(4) 学生向け賃貸住宅の新たな展開（神戸留学生会館の活用）

神戸留学生会館について、平成28年度より段階的に学生向け住宅として再整備する。日本人学生向けにも幅広く住居を提供することにより、国際交流を推し進め、グローバル人材の育成と若者の移住・定住につながる魅力的なすまい・まちづくりに取り組む。

他の公社学生向け住宅（学が丘カレッジハイツ他3施設）と同様に、学生同士や地域とのつながりを持ちつつ、市内企業の情報など学生の就職に役立つ情報を提供する。

- ・住戸数 5施設 計338戸

(5) 公社賃貸住宅ストックの政策的活用

市営住宅としての借上期間が終了（平成30年度）する明泉寺南住宅等の今後のあり方として、市による借上の一部継続に協力するとともに、地域の状況を勘案しながら、たとえば、高齢者向け機能を付加・併設した住宅など再整備の検討を行い、誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくりに貢献していく。

< 拡充・継続事業 >

(1) 先導的に対応 ―行政と民間の狭間の課題に―

行政と民間の狭間の課題に先導的に対応していく役割を果たすため、すまいとまちづくりの分野において、公社が培ってきた経験・ノウハウ、さらには公社のもつ人材バンク機能を最大限に活かし、市と連携しながら、次の事業を行う。

ア すまいまちづくり再生支援事業

- ・公社鶴甲団地でのリノベーションの取り組み実績とノウハウ等を活かし、市や民間に先導して、団地の空き家住宅流通に積極的に取り組むことにより、団地における空き家流動化の事業モデルの構築を図る。
- ・空き家の管理からインスペクション、活用等を一元的に支援する相談窓口をすまいるネットで運営し、流通や適正管理等を促進する。

イ すまいとまちの安心ワンストップサービス提供事業

(ア) すまいまちづくり安心支援事業

a 相談・情報提供・普及啓発

- ・すまい全般に関する一般的な相談業務，専門的な相談対応及び専門家派遣
- ・高齢者住み替えや住宅施策等の情報発信，住宅設計・建設・リフォーム等の事業者選定支援
- ・セミナーや出前講座等の開催，小中学校への講師派遣による住教育支援

b 耐震支援・すまい安全支援

耐震化促進，家具固定促進事業の推進，密集市街地の老朽家屋の解体補助事業の窓口業務

c 住宅セーフティネットの構築

居住支援協議会を中心に，住宅を必要とする高齢者などに対する支援策の検討と具体化に取り組む。

「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度」(連帯保証サービス，残存家具の片付けサービスおよび安否確認サービス等の提供)の利用促進を図る。

(イ) 防災講習センター運營業務

すまいやまちの防火・防災機能の向上と適正化を目指し，防火・防災に関する各種法定資格を取得するための，防火管理講習，防火対象物点検資格講習等の講習会を行う。

- ・講習受講者見込数 6,800人

ウ 海外インフラ整備支援事業

水・インフラ事業の海外展開を志向する地元企業等に対する技術支援並びに海外行政との連携支援を行い，地元企業の競争力強化に貢献する。

また，国・JICA等の支援・協力要請に応え，発展途上国の自治体における都市開発・まちづくりに関する計画づくりから管理運営まで幅広く技術協力を行うことを通じて，国際貢献と地元企業等の進出市場開拓を図る。

- ・ベトナム国ビンズオン省・キエンザン省分流式下水道事業運営技術者育成
- ・ミャンマー国ヤンゴン都市圏都市開発 等

(2) 多目的性を持つ公共的団体—多様化するニーズに対応—

市や外郭団体の依頼を受けて、公共施設の整備から完成後の維持管理まで担っていく。また、公社保有資産の活用を図りながら、観光振興、産業振興など様々な行政施策実現の一翼を担うなど、多様化する行政需要に柔軟且つ迅速に応える多目的性を持つ公共的団体としての役割を果たすため、次の事業を行う。

ア 公益施設等整備事業

(ア) 学校建設業務

市教育委員会から依頼を受け、引き続き、平成28年度完成予定の葺合高校改築工事と神港橋高校建設工事を行う。

(イ) 公益施設等建設業務

市各局や外郭団体等から委託を受け、小中学校の天井の耐震改修工事（非構造部材耐震化改修）や(仮称)市営大同町住宅の新築工事等を行う。

また、市が進めるスマート都市づくり事業に参画し、特に三宮地区での面的なエネルギー利用いわゆるスマートコミュニティの可能性を検討する。

- ・公益施設等建設業務 市55件、外郭団体等30件

イ 公益施設等管理運営事業

(ア) 公益施設等設備管理業務

神戸市全域に渡るさまざまな用途の公益施設等において、日常の運転・監視、法令・定期点検及び修繕等を包括的に実施し、施設機能を最大限に発揮させ、施設の適正な運営を支援する。

あわせて、設備保全計画の策定や省エネルギー提案を行う。

- ・管理施設数 95施設（神戸国際交流会館、しあわせの村、総合運動公園等）

(イ) まちづくり会館管理運営業務

第3期指定管理者（平成26年度～平成29年度）として、会館の管理運営、まちづくりに関する情報提供、まちづくりの担い手連携・育成、元町周辺地区の活性化支援等を行う。

(ウ) 公営駐車場管理業務

第3期指定管理者（平成25年度～平成28年度）として、三宮中央通り駐車場等の公営駐車場の管理を行う。

- ・管理施設数 6施設 1,270台

(エ) 農業集落排水施設管理業務

第3期指定管理者（平成26年度～平成29年度）として、西区及び北区の農業集落排水処理施設の管理運営を行う。

また、施設見学会及び小学校での環境学習を実施し、水環境への理解を深める取組みを行う。

(オ) しあわせの村すずらんゴルフ場運営事業

市から管理許可を得て、障害者・高齢者をはじめ誰もが気軽に利用しやすい施設として、すずらんコース等を運営することで、市民福祉の向上、健康増進及びスポーツ振興に貢献する。

・延べ利用見込数

すずらんコース	42,500人
クローバーコース	22,000人

(カ) その他市保有施設等管理業務

市から依頼を受け、有野台会館等を団地のコミュニティー施設として運営するほか、神戸ハイテクイースト工業団地等の運営を行う。

- ・団地中心施設（有野台・ひよどり台・月が丘）、神戸ハイテクイースト工業団地、湊川公園西ビル 等

(キ) 再開発ビル管理受託業務

「建物の区分所有等に関する法律」に基づく管理者として、良好なビル保全を行う。

- ・ウェルブ六甲道等 計19棟

(ク) 市営住宅募集業務

市から委託を受け、市営住宅の入居者募集（年4回）及び受付を行う。

(ケ) その他業務

神戸市住宅供給公社清算法人から委託を受け、買戻特約登記抹消業務等を行う。

ウ ロープウェイ・ケーブル運営事業（観光振興分野）

六甲有馬ロープウェイ及びまやビューライン（摩耶ケーブル、摩耶ロープウェイ）の運行を行うことで、六甲山・摩耶山の魅力化促進に寄与する。

- ・六甲有馬ロープウェイ 乗客見込数 204,000人
- ・まやビューライン 乗客見込数 302,000人

エ K I B C, K I O運営事業（産業振興分野）

神戸医療産業都市を推進するポートアイランド（第2期）において、外国・外資系企業等を対象にオフィス、研究開発スペース等を提供する目的で、市の要請により当公社が建設し、保有している神戸国際ビジネスセンター（K I B C）の運営を行う。

また、ベンチャー企業を育成・支援するための施設として創設された、神戸インキュベーションオフィス（K I O）の運営を行う。

・入居面積

K I B C	12,664㎡
K I O	2,788㎡

オ 賃貸住宅関連事業

(ア) 公社賃貸等住宅管理事業

- ・ 29 団地 2, 530 戸
- ・ 賃貸住宅各種割引等制度 若年世代の転入・新婚・子育て・近居等
- ・ 借上復興住宅として公社物件（4 団地 254 戸）を市に賃貸する。

(イ) 借上特優賃住宅管理事業

入居促進や用途廃止を進め、市による赤字補填の最小化を図る。

- ・ 特定優良賃貸住宅制度及び特定目的借上公共賃貸住宅制度に基づく団地 41 団地 902 戸

(ウ) 住宅関連その他業務

市借上公営住宅や借上特優賃住宅オーナーへの住宅返還後の経営相談，管理支援を行う。

- ・ 管理受託住宅管理業務
- ・ 特優賃管理法人審査業務
- ・ 賃貸店舗管理業務 等

カ 資産活用事業

(ア) ゴルフ場施設等運営事業

市民に愛されるパブリックゴルフ場として北神戸ゴルフ場及び西神戸ゴルフ場を管理運営する。

- ・ 利用見込数
北神戸ゴルフ場 70, 000 人
西神戸ゴルフ場 60, 000 人

(イ) 路外等駐車場管理運営事業

市の事業用地や公社所有地を活用して臨時駐車場を設置し，管理運営を行う。

- ・ 管理数 38 箇所 2, 017 台

(ウ) 賃貸オフィス・店舗活用事業

a 再開発ビルオーナー業務

再開発ビルでの公社所有床の賃貸業務を行い，さらなる入居率の向上を図ることで，増収に努める。

- ・ 新長田駅前ビル，センタープラザ等 入居面積計 26, 984 m²

b 再開発ビルサブリース業務

再開発ビルでの市等の保有床の転貸業務を行う。

- ・ ウェルブ六甲道等 入居面積計 29, 852 m²

第3 資金計画等

(1) 資金計画

(単位 千円)

受入資金	予定額	支払資金	予定額
基本財産運用益	241		
基本財産受取利息	241		
事業収益	14,808,303	事業費用	14,388,061
六甲有馬ロープウェー事業	128,805	六甲有馬ロープウェー事業	347,197
まやビューライン事業	85,565	まやビューライン事業	230,844
住宅供給公社継承事業	2,978,554	住宅供給公社継承事業	3,101,729
都市再開発等事業	10,722,576	都市再開発等事業	9,946,287
その他事業	0	その他事業	333,197
受取補助金等	801,655	一般管理費	428,807
受取負担金	91,148		
事業外収入	914,170	事業外支出	89,552
仮受消費税	907,865	仮払消費税	789,000
預り金受入	217,310	預り金払出	247,817
立替金	8,046	立替金支出	5,803
		修繕引当支出	143,795
		前払消費税	120,379
収入内非現金	△ 219,051	支出内非現金	△ 1,217,242
翌年度収入	△ 1,425,081	翌年度支出	△ 1,471,465
翌年度前受金	227,211	翌年度前払金	48,855
翌年度未収金	△ 1,652,292	翌年度未払金	△ 1,520,320
過年度収入	4,264,240	過年度支出	4,448,827
前年度未収金	4,471,618	前年度未払金	4,502,670
前年度前受金	△ 207,378	前年度前払金	△ 53,843
投資的収入	1,278	投資的支出	4,761,796
補助金等収入	1,278	建設改良	4,761,796
借入金	31,101,893	借入金償還	25,024,318
金融機関借入金	15,000,000	金融機関借入金償還金	8,686,759
神戸市借入金	16,101,893	神戸市借入金償還金	16,337,559
合計	49,665,044	合計	47,241,089

(2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、49,400,000千円とする。ただし、長期借入金の限度額は18,200,000千円とする。

第4 予定正味財産増減計算書

自 平成 28 年 4 月 1 日
至 平成 29 年 3 月 31 日

(単位：千円)

科目	予算額	前年度	増減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
基本財産運用益	241	241	0
基本財産受取利息	241	241	0
事業収益	13,915,500	15,363,480	△ 1,447,980
六甲有馬ロープウェー事業収益	128,805	123,775	5,030
まやビューライン事業収益	85,565	102,039	△ 16,474
住宅供給公社継承事業収益	2,978,554	3,152,069	△ 173,515
都市再開発等事業収益	10,722,576	11,974,480	△ 1,251,904
その他事業収益	0	11,117	△ 11,117
受取補助金等	801,655	959,247	△ 157,592
受取国庫補助金	0	20,639	△ 20,639
受取神戸市関連補助金	778,866	863,497	△ 84,631
受取その他公共団体補助金	11,000	61,068	△ 50,068
受取民間補助金	2,133	2,665	△ 532
受取補助金等振替額	9,656	11,378	△ 1,722
受取負担金	91,148	12,682	78,466
受取負担金	86,053	7,794	78,259
受取負担金振替額	5,095	6,794	△ 1,699
受取寄付金	0	1,000	△ 1,000
受取寄付金振替額	0	1,000	△ 1,000
経常収益計 (A)	14,808,544	16,336,650	△ 1,539,223
(2) 経常費用			
六甲有馬ロープウェー事業費	261,197	209,973	51,224
人件費	61,442	54,049	7,393
減価償却費	40,834	46,839	△ 6,005
その他事業費	158,921	109,085	49,836
まやビューライン事業費	230,844	239,294	△ 8,450
人件費	66,270	72,842	△ 6,572
減価償却費	15,791	18,685	△ 2,894
その他事業費	148,783	147,767	1,016
住宅供給公社継承事業費	3,101,729	3,100,229	1,500
人件費	287,594	269,004	18,590
減価償却費	311,787	303,295	8,492
その他事業費	2,502,348	2,527,930	△ 25,582
都市再開発等事業費	9,946,287	11,334,243	△ 1,387,956
人件費	984,425	973,735	10,690
減価償却費	363,727	398,481	△ 34,754
その他事業費	8,598,135	9,962,027	△ 1,363,892
その他事業費	419,197	192,138	227,059
管理費	428,807	442,082	△ 13,275
人件費	303,876	286,470	17,406
減価償却費	10,607	13,055	△ 2,448
その他管理費	114,324	142,557	△ 28,233
経常費用計 (B)	14,388,061	15,517,959	△ 1,129,898
当期経常増減額 (A) - (B)	420,483	818,691	△ 398,208

(単位：千円)

科目	予算額	前年度	増減
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
固定資産売却益	0	23,236	△ 23,236
経常外収益計	0	23,236	△ 23,236
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	4,161	5,640	△ 1,479
固定資産売却損	0	44,280	△ 44,280
経常外費用計	4,161	49,920	△ 45,759
当期経常外増減額	△ 4,161	△ 26,684	22,523
税引前当期一般正味財産増減額	416,322	792,007	△ 375,685
法人税、住民税及び事業税	372	372	0
当期一般正味財産増減額 (C)	415,950	791,635	△ 375,685
一般正味財産期首残高	12,067,645	11,276,010	791,635
一般正味財産期末残高	12,483,595	12,067,645	415,950
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278	1,278	0
受取神戸市関連補助金	1,278	1,278	0
一般正味財産への振替額	△ 14,751	△ 19,172	4,421
当期指定正味財産増減額 (D)	△ 13,473	△ 17,894	4,421
指定正味財産期首残高	90,692	108,586	△ 17,894
指定正味財産期末残高	77,219	90,692	△ 13,473
III 正味財産期末残高	12,560,814	12,158,337	402,477

第5 予定貸借対照表 (平成29年3月31日現在)

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	6,161,581	3,737,626	2,423,955
未収金	2,229,866	5,049,193	△ 2,819,327
未収収益	7	7	0
未成工事支出金	14,625,532	10,267,775	4,357,757
商品	49	105	△ 56
前払金	51,650	53,279	△ 1,629
立替金	8,196	10,439	△ 2,243
貸倒引当金	△ 113,624	△ 113,624	0
流動資産合計	22,963,257	19,004,799	3,958,458
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
投資有価証券	120,504	120,511	△ 7
基本財産合計	120,504	120,511	△ 7
(2) 特定資産			
建物	85,751	113,234	△ 27,483
構築物	35,938	44,292	△ 8,354
車両	377	461	△ 84
住公継承事業特定預金	1,608	978	630
都市再開発等その他事業特定預金	19,000	19,000	0
特定資産合計	142,674	177,965	△ 35,291
(3) その他固定資産			
建物	13,103,776	13,651,205	△ 547,429
構築物	959,244	904,988	54,256
什器備品	37,699	46,026	△ 8,327
土地	12,776,346	12,776,346	0
リース資産	28,715	35,027	△ 6,312
建設仮勘定	9,227	0	9,227
借地権	593,311	593,311	0
ソフトウェア	19,986	23,018	△ 3,032
電話加入権	1,504	1,504	0
敷金	78,080	78,080	0
保証金	296,355	303,137	△ 6,782
投資有価証券	48,580	48,580	0
供託金等	5,990	5,990	0
長期前払費用	55,764	59,177	△ 3,413
その他固定資産合計	28,014,577	28,526,389	△ 511,812
固定資産合計	28,277,755	28,824,865	△ 547,110
資産合計	51,241,012	47,829,664	3,411,348

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
II 負債の部			
1. 流動負債			
短期借入金	15,000,000	8,000,000	7,000,000
1年内返済予定長期借入金	838,126	894,581	△ 56,455
リース債務	6,628	6,628	0
未払金	1,541,667	4,502,670	△ 2,961,003
未払費用	15,376	15,469	△ 93
前受金	189,769	207,161	△ 17,392
預り金	364,935	364,944	△ 9
修繕引当金	0	143,795	△ 143,795
賞与引当金	112,960	104,811	8,149
流動負債合計	18,069,461	14,240,059	3,829,402
2. 固定負債			
長期預り金	2,773,091	2,803,589	△ 30,498
長期借入金	17,342,136	18,180,263	△ 838,127
長期前受金	88,936	51,711	37,225
リース債務	23,523	30,151	△ 6,628
退職給付引当金	383,051	365,554	17,497
固定負債合計	20,610,737	21,431,268	△ 820,531
負債合計	38,680,198	35,671,327	3,008,871
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	42,933	51,311	△ 8,378
負担金	15,286	20,381	△ 5,095
寄附金	19,000	19,000	0
指定正味財産合計	77,219	90,692	△ 13,473
(うち基本財産への充当額)	(0)	(0)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(77,219)	(90,692)	(△ 13,473)
2. 一般正味財産	12,483,595	12,067,645	415,950
(うち基本財産への充当額)	(120,504)	(120,511)	(△ 7)
(うち特定資産への充当額)	(65,455)	(87,273)	(△ 21,818)
正味財産合計	12,560,814	12,158,337	402,477
負債及び正味財産合計	51,241,012	47,829,664	3,411,348