

平成28年度事業報告

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

平成28年度事業報告

目 次

第1	事	業	概	要	-----	1						
第2	財	務	諸	表								
	1	正	味	財	産	増	減	計	算	書	-----	8
	2	貸	借	対	照	表	-----	10				

第1 事業概要

平成28年度は、第2次中期経営計画（計画期間平成28年度～33年度）のスタートの年度であり、公社の6年後の目指す姿である『「新たな神戸づくり」に貢献するため、安定した成長軌道の確立とともに、新たな事業展開を着実に進める』を達成するため、これまで培った技術力やノウハウ等を活かして、すまいからまちづくりまで幅広い分野で、総合的な事業展開を行った。

<重点事業>

(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・市と共同で実施している。平成28年度は、基本設計を作成し、さらに実施設計業務に着手した。

- ・整備地 長田区二葉町5丁目
- ・延床面積 約19,080㎡

(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していく。平成28年度は、区分所有者の代表による「サンプル再整備検討委員会」を立ち上げ、市の構想の説明会を開催し、再整備に対する意識の醸成に努めた。

(3) 公社桜の宮住宅再整備

老朽化した公社桜の宮住宅について、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ている。平成28年度は、他の区分所有者と「北鈴蘭台駅前地区再整備協議会」を設立し、市街地再開発事業を想定した再整備に向けた検討を進めた。

- ・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、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つ魅力ある住宅「学園西カレッジハイツ」として段階的に再整備を行っている。平成28年度は6階部分の10戸の再整備を行い、全戸の入居者が決定した（日本人学生8戸、留学生2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する借上公営住宅（4住宅）について、住宅の立地等の特性を考慮しながら、高齢者や若者単身者向け等、返還後の活用について検討を行った。

< 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、公社が培ってきた技術力やノウハウ、人材バンク機能を最大限に活かし、市と連携しながら、次の事業を行った。

ア すまいまちづくり再生支援事業

高経年マンションについては、管理組合の立ち上げ・運営支援などの再生支援を行った。

成熟期を迎えた計画的開発団地の再生支援を先導する取り組みについては、鶴甲団地において、モデル的に中古市場で物件を買取り、公募によるリノベーション・再販を民間事業者と連携して行うことで、継続的に流通促進を行う道筋をつけた。結果、5階部分を販売でき、県外の若年層世帯が入居した。

また、市が団地再生の取組みを進めている高倉台団地では、市の依頼を受け、既存住宅活用の普及啓発を行うとともに、継続した流通促進を行うため地域の民間不動産事業者と仕組みづくりを行った。

密集市街地再生支援では、分かりやすい制度パンフレットへの改定や、地域に出向く相談会の実施（2回）、空き家活用・耐震化等他事業との連携、不動産事業者や関係団体等へのPRなどを積極的に行った結果、まちの不燃化促進事業（継続）・密集市街地建物除却事業（新規）について多数の利用があった。

・高経年マンション再生支援

管理組合に対する出前講座の開催 14回

・密集市街地再生支援

まちの不燃化促進事業 14件

密集市街地建物除却事業 29件

イ すまいとまちの安心ワンストップサービス提供事業

すまいるネット（神戸市すまいとまちの安心支援センター）において、市と連携し、すまいに関する様々な相談をはじめ、設計・施工者等の選定支援、耐震化支援、高齢者等の居住支援、バリアフリー化の促進から、団地再生の支援、地域の住環境等の課題に関する専門家やアドバイザーの派遣まで、市民のすまいとまちづくりに関する多様なサービス・支援をワンストップで提供した。

(ア) すまいまちづくり安心支援事業

平成27年11月に設置した「空き家活用相談窓口」では、不動産事業者等との連携支援体制を整備することにより、空き家所有者からの活用等の相談に具体的なアドバイスや提案を行っている。平成28年度は広報紙や新聞等に加え、固定資産税納税通知書（56万通）にチラシを同封するなど、積極的に普及・PR活動を行った結果、相談件数が倍増した。

高齢者のすまいへの支援としては、一般相談窓口での高齢者の住み替え相談（419件）、高齢期のすまいに関する出張相談（4回）、高齢者世帯向けバリアフリー改修補助の受付・普及啓発等を行っている。また、高齢者等の住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できる仕組みとして「こうべ賃貸住宅あんしん入居制度（連帯保証、残存家具の片付けおよび安否確認等のサービスを提供）」を実施しているが、不動産事業者等を通じた積極的な周知を行った結果、

利用件数が大幅に増加した（４件（平成２７年度）→２９件（平成２８年度））。

- ・すまいに関する一般相談件数 ５，４９８件
 - うち、空き家活用相談 ７４３件
- ・こうべ賃貸住宅あんしん入居制度 ２９件
- ・戸建耐震診断戸数 ２２１戸
- ・家具固定促進事業利用戸数 ３００戸
- ・まちづくり専門家派遣 ８７件
- ・高齢者世帯向けバリアフリー改修補助 １４４件

（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開催した。再講習の受講者は減少したものの、受講者数は計画をほぼ達成できた。

- ・講習受講者数 ６，７６３人

ウ 海外インフラ整備支援事業

海外展開を志向する地元企業や国・ＪＩＣＡ等の支援・協力要請に基づき、市関係部局や外郭団体等と連携しながら、総合的なまちづくりに関する計画策定、都市インフラ施設、水インフラ施設整備等にかかる、現地への専門家派遣、本邦研修等を行った（ミャンマー、スリランカ、ベトナム、インドネシアなど）。

- ・現地専門家派遣 計 ７６人・日
- ・研修員受入れ 計 １４７人・日
- ・地元企業支援（３社）

（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を行った。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い、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、次の事業を行った。

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、学校の設計、建設及び改築工事を行った。

- ・葺合高校 (改築 平成２３年度～２９年度)
- ・神港橋高校 (新築 平成２４年度～２９年度)
- ・舞多聞小学校 (新築 平成２５年度～２８年度)

（イ）公益施設等建設業務

市各局や外郭団体等から依頼を受け、市営住宅外壁改修工事や学校体育館耐震化工事のほか、再開発ビルの設備改修工事等を実施した。

- ・市受託事業 １４８件
- ・外郭団体等受託事業 ４３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

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した。

あわせて、設備保全計画の策定等、施設管理の総合マネジメント業務を行った。

・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～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い、過去最高の来館者数となった。

・来館者数 172, 272人

(ウ) 公営駐車場管理業務

第3期指定管理者（平成25年度～28年度）として、公営駐車場の管理を行った。

・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～29年度）として、西区及び北区の農業集落排水処理施設の維持管理を行った。

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った。

・維持管理 26地区（処理施設 25箇所）

(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・高齢者が利用しやすい施設として運営することで、市民福祉の向上、健康増進及びスポーツ振興に寄与した。来場者数減少対策として、平成28年度末にクラブハウス内等の施設の改修を行った。

・来場者数

すずらんコース 40, 720人

クローバーコース 18, 180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したほか、神戸ハイテクイースト工業団地等の運営を行った。

・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、湊川公園西ビル書庫等

(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ために、再開発ビルの管理を行った。

- ・ウェルブ六甲道，レバンテ垂水等 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）及び受付を行った。

- (ケ) その他業務
市住宅供給公社清算人から委託を受け，買戻特約登記抹消業務等を行った。

ウ ロープウェー・ケーブル運営事業（観光振興分野）

六甲有馬ロープウェー及びまやビューライン（摩耶ケーブル，摩耶ロープウェー）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とともに，市の公共交通利用促進のための社会実験に協力した。

六甲有馬ロープウェーでは前年度に引き続き乗客数が20万人を超え，まやビューラインでは前年度と比較して乗客数11.4%増を記録するなど，夜景観賞客や外国人旅行客の利用増もあり，大幅に乗客数が増加した。

- ・六甲有馬ロープウェー 乗客数 209,161人
- ・まやビューライン 乗客数 383,428人

エ KIBC・KIO運営事業（産業振興分野）

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（KIBC）の運営を行い，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した。平成27年度から28年度にかけて，大規模な外壁改修工事を実施し，施設機能の適切な維持管理に努めた。

また，神戸インキュベーションオフィス（KIO）の運営を行うことで，ベンチャー企業の育成・支援に寄与した。

- ・入居面積
- | | | |
|------|---------|----------------|
| KIBC | 12,478㎡ | 38社（年度末入居率93%） |
| KIO | 2,402㎡ | 42社（年度末入居率66%） |

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
- ・若年世代へ魅力あるすまいの提供を行うため，新婚，子育て世帯や新たに市外から転入される世帯に対して家賃の支援制度を実施した。
- ・借上復興住宅として公社物件（4団地 254戸）を市に賃貸した。

(イ) 借上特優賃住宅管理事業

民間から借り上げた優良な賃貸住宅を供給した。

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

- ・28団地 637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，管理支援を行った。

- ・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である北神戸ゴルフ場及び西神戸ゴルフ場を管理運営した。特に，近隣ゴルフ場との厳しい競争環境にある北神戸ゴルフ場では，来場者数減少対策として，プロ・アマがともに参加できる「第1回神戸オープンゴルフ」を開催したことで，来場者数が増加した。

- ・来場者数
北神戸ゴルフ場 68,293人
西神戸ゴルフ場 58,745人

(イ) 路外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った。

- ・管理数 38箇所 2,016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，テナントの誘致を積極的に進めることで，増収に努めた（入居率94％）。

- ・新長田駅前ビル，センタープラザ等 入居面積計 26,300㎡

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った。また，六甲道地区（平成27年度～31年度）及び垂水・舞子地区（平成26年度～30年度）においてテナントの誘致を行い地域活性化に貢献した。

- ・ウェルブ六甲道，ティオ舞子等 入居面積計 29,484㎡

第2 財務諸表
1 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：円)

科目	当年度	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	241,000	241,000	0
基本財産受取利息	241,000	241,000	0
事業収益	13,437,691,118	14,208,808,880	△ 771,117,762
六甲有馬ロープウェー事業収益	146,226,623	139,009,370	7,217,253
まやビューライン事業収益	103,236,483	105,677,216	△ 2,440,733
住宅供給公社継承事業収益	3,163,567,125	3,332,033,033	△ 168,465,908
都市再開発等事業収益	10,011,592,014	10,619,581,366	△ 607,989,352
その他事業収益	13,068,873	12,507,895	560,978
受取補助金等	614,942,802	704,636,702	△ 89,693,900
受取国庫補助金	0	19,086,129	△ 19,086,129
受取神戸市関連補助金	591,255,541	659,900,412	△ 68,644,871
受取その他地方公共団体補助金	11,848,000	14,404,000	△ 2,556,000
受取民間補助金	2,248,600	0	2,248,600
受取補助金等振替額	9,590,661	11,246,161	△ 1,655,500
受取負担金	5,095,313	6,793,751	△ 1,698,438
受取負担金振替額	5,095,313	6,793,751	△ 1,698,438
受取寄付金	1,000,000	1,000,000	0
受取寄付金振替額	1,000,000	1,000,000	0
経常収益計(A)	14,058,970,233	14,921,480,333	△ 862,510,100
(2) 経常費用			
事業費	12,839,524,649	13,522,301,688	△ 682,777,039
六甲有馬ロープウェー事業費	237,245,925	229,869,675	7,376,250
人件費	64,137,052	65,220,506	△ 1,083,454
減価償却費	40,968,369	46,503,630	△ 5,535,261
その他事業費	132,140,504	118,145,539	13,994,965
まやビューライン事業費	250,853,758	251,726,699	△ 872,941
人件費	84,726,556	87,840,040	△ 3,113,484
減価償却費	15,791,883	18,546,260	△ 2,754,377
その他事業費	150,335,319	145,340,399	4,994,920
住宅供給公社継承事業費	2,976,541,080	3,113,048,668	△ 136,507,588
人件費	261,150,350	260,667,049	483,301
減価償却費	314,553,630	303,358,848	11,194,782
その他事業費	2,400,837,100	2,549,022,771	△ 148,185,671
都市再開発等事業費	9,213,404,879	9,760,881,932	△ 547,477,053
人件費	897,166,293	887,220,665	9,945,628
減価償却費	368,418,872	395,377,356	△ 26,958,484
その他事業費	7,947,819,714	8,478,283,911	△ 530,464,197
その他事業費	161,479,007	166,774,714	△ 5,295,707
その他事業費	161,479,007	166,774,714	△ 5,295,707
管理費	405,152,494	413,708,246	△ 8,555,752
人件費	287,646,878	280,496,969	7,149,909
減価償却費	12,444,918	13,055,000	△ 610,082
その他管理費	105,060,698	120,156,277	△ 15,095,579
経常費用計(B)	13,244,677,143	13,936,009,934	△ 691,332,791
当期経常増減額(A) - (B)	814,293,090	985,470,399	△ 171,177,309

(単位：円)

科目	決算額	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	6,901,252	22,875,656	△ 15,974,404
経常外収益計	6,901,252	22,875,656	△ 15,974,404
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	5,831,706	6,220,117	△ 388,411
固定資産売却損	69,693,141	44,280,000	25,413,141
経常外費用計	75,524,847	50,500,117	25,024,730
当期経常外増減額	△ 68,623,595	△ 27,624,461	△ 40,999,134
税引前当期一般正味財産増減額	745,669,495	957,845,938	△ 212,176,443
法人税、住民税及び事業税	322,000	405,300	△ 83,300
当期一般正味財産増減額	745,347,495	957,440,638	△ 212,093,143
一般正味財産期首残高	12,233,450,237	11,276,009,599	957,440,638
一般正味財産期末残高	12,978,797,732	12,233,450,237	745,347,495
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	42,141,200	1,839,200	40,302,000
受取神戸市関連補助金	42,141,200	1,839,200	40,302,000
一般正味財産への振替額	△ 15,685,974	△ 19,039,912	3,353,938
当期指定正味財産増減額	26,455,226	△ 17,200,712	43,655,938
指定正味財産期首残高	91,385,488	108,586,200	△ 17,200,712
指定正味財産期末残高	117,840,714	91,385,488	26,455,226
III 正味財産期末残高	13,096,638,446	12,324,835,725	771,802,721

2 貸借対照表（平成29年3月31日現在）

（単位：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	2,556,889,421	1,765,274,663	791,614,758
未収金	3,351,758,761	3,805,708,692	△ 453,949,931
未収収益	7,204	7,204	0
未成工事支出金	14,350,912,196	6,192,794,879	8,158,117,317
商品	103,598	128,912	△ 25,314
前払金	69,578,472	3,473,083,316	△ 3,403,504,844
立替金	26,912,523	24,630,630	2,281,893
貸倒引当金	△ 158,281,682	△ 146,989,805	△ 11,291,877
流動資産合計	20,197,880,493	15,114,638,491	5,083,242,002
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
投資有価証券	120,503,643	120,510,927	△ 7,284
基本財産合計	120,503,643	120,510,927	△ 7,284
(2) 特定資産			
建物	771,753,464	887,234,127	△ 115,480,663
構築物	37,935,315	44,291,849	△ 6,356,534
車両運搬具	377,119	461,025	△ 83,906
住公継承事業特定預金	2,927,476	1,671,368	1,256,108
都市再開発等その他事業特定預金	58,302,000	19,000,000	39,302,000
負債引当金積立資産	463,140,565	505,563,264	△ 42,422,699
長期預り金引当資産	2,564,754,399	2,721,818,798	△ 157,064,399
資産除去債務引当資産	172,000,000	86,000,000	86,000,000
特定資産合計	4,071,190,338	4,266,040,431	△ 194,850,093
(3) その他固定資産			
建物	13,059,941,136	13,644,471,986	△ 584,530,850
構築物	849,029,318	908,615,704	△ 59,586,386
車両運搬具	36	21	15
什器備品	56,849,696	43,873,585	12,976,111
土地	12,765,531,575	12,776,346,122	△ 10,814,547
リース資産	28,715,500	35,027,500	△ 6,312,000
建設仮勘定	168,573,955	0	168,573,955
借地権	587,090,821	587,090,821	0
ソフトウェア	66,876,971	76,762,391	△ 9,885,420
電話加入権	1,504,499	1,504,499	0
敷金	79,377,549	79,377,549	0
保証金	302,406,600	303,804,600	△ 1,398,000
投資有価証券	48,679,500	48,579,500	100,000
供託金等	0	5,191,544	△ 5,191,544
長期前払費用	41,176,584	51,128,862	△ 9,952,278
その他固定資産合計	28,055,753,740	28,561,774,684	△ 506,020,944
固定資産合計	32,247,447,721	32,948,326,042	△ 700,878,321
資産合計	52,445,328,214	48,062,964,533	4,382,363,681

(単位：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	11,600,000,000	7,800,000,000	3,800,000,000
1年内返済予定長期借入金	838,126,679	894,581,374	△ 56,454,695
リース債務	6,627,600	6,627,600	0
未払金	3,365,779,145	4,004,091,666	△ 638,312,521
未払費用	16,826,587	10,547,122	6,279,465
前受金	1,958,559,479	346,928,020	1,611,631,459
預り金	264,423,216	325,845,679	△ 61,422,463
賞与引当金	102,492,620	100,584,253	1,908,367
流動負債合計	18,152,835,326	13,489,205,714	4,663,629,612
2. 固定負債			
長期預り金	2,564,754,399	2,721,818,798	△ 157,064,399
長期借入金	17,342,136,067	18,180,262,746	△ 838,126,679
長期前受金	44,792,356	51,711,264	△ 6,918,908
リース債務	23,523,675	30,151,275	△ 6,627,600
資産除去債務	860,000,000	860,000,000	0
退職給付引当金	360,647,945	404,979,011	△ 44,331,066
固定負債合計	21,195,854,442	22,248,923,094	△ 1,053,068,652
負債合計	39,348,689,768	35,738,128,808	3,610,560,960
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	84,554,772	52,004,233	32,550,539
負担金	15,285,942	20,381,255	△ 5,095,313
寄附金	18,000,000	19,000,000	△ 1,000,000
指定正味財産合計	117,840,714	91,385,488	26,455,226
(うち特定資産への充当額)	(117,840,714)	(91,385,488)	(26,455,226)
2. 一般正味財産	12,978,797,732	12,233,450,237	745,347,495
(うち基本財産への充当額)	(120,503,643)	(120,510,927)	(△ 7,284)
(うち特定資産への充当額)	(753,454,660)	(861,272,881)	(△ 107,818,221)
正味財産合計	13,096,638,446	12,324,835,725	771,802,721
負債及び正味財産合計	52,445,328,214	48,062,964,533	4,382,363,681