

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社
平成 28 年度第 4 回理事会会議録

1. 開催日時

平成 29 年 3 月 15 日（水）午後 3 時 00 分から午後 4 時 00 分

2. 会 場

サンパル 5 階 当公社会議室

3. 理事現在数及び定足数並びに出席理事数及びその氏名

理事現在数 10 名 定足数 6 名 出席理事数 8 名

出席した理事の氏名 石井 陽一、中塚 弘明、松永裕行、安田 丑作、
井澤 元博、村澤 健一、百北 幸司、森本 泰暢

4. 監事現在数並びに出席監事数及びその氏名

監事現在数 2 名 出席監事数 2 名

出席した監事の氏名 岩崎 和文、梁 英子

5. 議長の氏名

石井 陽一

6. 理事会の議事の経過の要領及びその結果

(1) 定足数の確認

(2) 議案の審議状況及び議決結果等

①第 1 号議案 平成 28 年度補正予算について

②第 2 号議案 平成 29 年度事業計画及び予算について

③第 3 号議案 組織改正について

第 1 号議案から第 3 号議案に至る 3 件について、出席理事全員に異議がなく、原案通り承認された。

なお、意見は別紙 1 の通りである。

④第 4 号議案 利益相反取引について

出席理事全員に異議がなく、原案通り承認された。

⑤第 5 号議案 定時評議員会の開催決定について

出席理事全員に異議がなく、原案通り承認された。

⑥報告事項 代表理事及び業務執行理事の職務執行状況について

特に意見はなかった。

(3) 閉 会

以上をもって議案の審議等を終了したので、午後 4 時 00 分に議長は閉会を宣し、解散した。

第 2 号議案に対する意見

<平成 29 年度事業計画及び予算について>

理事：

- ・①六甲有馬ロープウェー、②K10、③サンパルについて借入れの目的と趣旨、返済状況を教えてほしい。

常務理事：

- ・①六甲有馬ロープウェーについて、当時、民間企業が運営していたが経営困難になり、市からの要請で資産を受け継ぐとともに債務も引き受けることになった。建設費として投資したというものではない。現状のキャッシュフローでは返済は難しい。
- ・②K10 についても①同様、市の要請により建物を取得・改築した際の公社負担分への貸付である。本来は、テナント入居について、市が責任を持つという約束だったが、それが果たせていない状況となり、入居率が 7 割を切るまでになった。K10 単体では赤字であるものの、KIBC と合わせると黒字であり、返済はできている状況である。
- ・③サンパルについては、サンパルビルの取得資金として市から借入れたものである。毎年 5000 万ずつ返済していたが、この度、民間金融機関から 0.5% で借入れが可能になり金利が 600 万程圧縮できる見込みである。

理事：

- ・公社の流動預金は、現在どのくらいか。

常務理事：

- ・年度末時点で 20 億以上の現金があり、基本的には資金ショートはないと考えている。

理事：

- ・公社の事業規模から考えると 20 億の流動預金では心もとない。中期計画に沿って、事業を進め、正味財産を増やし安定させるという目標を引き続き掲げ、取り組んでいただきたい。
- ・住宅供給公社の継承事業について、進捗状況を教えてほしい。

常務理事：

- ・元金については減価償却費で順調に返済している。また、今は予算ベースなので 28 年度の具体的な数字が明らかになる次回 6 月の決算理事会で改めて説明する。

理事：

- ・住宅供給公社関連の事業は、30 年程度の長期借入になっているので、その進捗状況は、必ず毎決算ごとに検証していくべきである。次回の決算理事会で詳細をお願いする。
- ・新長田合同庁舎について、例えば庁舎内に保育施設を併設して待機児童の減少に助力できないものか。

常務理事：

- ・保育施設を確保するスペースが実際になく、保育施設の併設は難しい。

理事：

- ・子育て世代の女性が働きやすい環境を整えることも必要である。3者（市と県と公社）で共同運営するような保育サービスの提供等について、今後の議題として取り上げていただきたい。
- ・賃貸住宅事業について、観光都市である神戸として民泊の導入も検討していくべきではないか。

議長：

- ・例えば、借上特優賃住宅でオーナーに返還すると収支が合わない物件について、民泊をサポートし、資産の有効活用を図るといふ提案をオーナーにしていくのも一助である。しかし、総体的に民泊に適当な利便性の高い物件に空室が少ない。民泊については、立地場所に応じた検討が必要である。
- ・また、現在、市に貸している借上住宅が返還されてきている。これらの空室をどのように埋めていくか。若者や高齢者など対象を絞った方法がないか検討している。

住環境再生部長：

- ・用途廃止については、来年度始まり時点で28団地637戸である。来年度中にそのうち24団地519戸減る見込みであり、用途廃止は、来年度がピークに達する。当初は、空室率30%程度を想定していたが、現在は15～16%で推移している。空室が目立つ団地も一部は存在する。民泊についてはもう少し勉強させていただきたい。

理事：

- ・家賃長期滞納などで係争関係は生じているか。

常務理事：

- ・家賃の滞納については、債務者が行方知らずとなっているものが幾分か発生しているが、大きな金額ではない。とは言え、場合によっては、弁護士に依頼し債権の徴収に努めている。係争関係には至っておらず、大きなトラブルは生じていない。

第3号議案に対する意見

<組織改正について>

監事：

- ・輝プロジェクトの目標チャレンジ制度について、目標達成の成果をどのように報奨するのか。

総務課長：

- ・従来、勤務実績を給与や賞与に反映する仕組みであるが、評価内容を明確にしてほしいという意見が輝プロジェクトワーキンググループから出た。その意見を受けて、部、課、係と所属単位ごとに目標を設け、それに通じた個人目標を年度当初に上司と確認しながら設定するという仕組みである。目標設定の難易度の差異も各個人で当然生じてくると予想しており、その進捗について、年度途中で面談を行い、目標設定の難易度も考慮のうえ、評価するということになる。

監事：

- ・輝プロジェクトの資格取得支援の拡充とあるが、具体的にはどのようなことか。

総務課長：

- ・宅地建物取引士やマンション管理業務主任者については、取得時の登録費や更新費等を従来から公社が負担している。今回、新たに一級建築士の資格を取得した職員がおり、何らの形でそうした職員を支援したいと考えているが、詳細は現在検討中である。

また、管理事務所での区分所有者に対し、重要事項説明を行うには、管理業務主任の資格を有することが条件になる。これに該当する職員については、月々の手当に反映させている。