

# 平成 2 9 年 度 事 業 計 画

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

# 平成29年度事業計画

## 目 次

第1	事業運営方針	1
第2	事業概要	2
第3	財務諸表等	
1	資金計画等	7
2	予定正味財産増減計算書	8
3	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」を果たすことにより、「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29年度は、第2次中期経営計画（平成28年度～平成33年度）の2年目にあたり、前半3か年（平成28年度～平成30年度）の中間年度であることから、今年度に予定されている事業を着実に実施するとともに、人材確保・育成に重点を置いた実施体制の構築と、複数年度予算方式による3か年総額での適切かつ効率的な予算執行・管理等の取り組みを通じて、前半3か年の事業目標を確実に達成していく。

具体的には、県・市と共同で実施している新長田合同庁舎整備や公社桜の宮住宅再整備など重点事業を積極的に展開するとともに、公社の経営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進していく。

また、平成28年度に策定した「輝プロジェクト」に基づき、体系的研修やメンター制度など具体的な取組みを実施し、ワークライフバランスの実現と、働きやすくやりがいの持てる持続可能な組織づくりを推進する。

このような取組みを通じて、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加速化していく。

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。



「まっすぐ、まじめに——」  
輝くひと・職場づくり

## 第2 事業概要

平成29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。

### <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・市と共同で行っている。平成29年度は実施設計を完了し、11月頃に工事に着手する。

- ・建設地 長田区二葉町5丁目1-1
- ・敷地面積 約3,820㎡
- ・延床面積 約19,080㎡
- ・構造・階数 鉄骨造・地上8階建て

#### (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、区分所有者の意向の把握に努め、区分所有者全体の利益を図っていく。

#### (3) 公社桜の宮住宅再整備

老朽化した公社桜の宮住宅（築45年）について、他の区分所有者と共同で市街地再開発事業を想定した再整備計画の検討に向けて、「北鈴蘭台駅前地区再整備協議会」を設立した。平成29年度は事業協力者の公募を行い、都市計画決定の手続きを経て、再開発会社を設立する予定である。

- ・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年度より新たに他の公社学生向けマンション（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29年度についても引き続き再整備を進め、他の学生向けマンションとの学生同士の交流に取り組む。

- ・平成29年度整備予定数 5階 19室

#### (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）する借上公営住宅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、高齢者向け機能を備えるなど再整備を行い、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。

- ・住戸数 4施設 計254戸

## < 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、団地の空き家住宅流通に積極的に取り組み、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

- すまいの耐震化や家具固定、バリアフリー化の推進、及び密集市街地の老朽家屋の解体補助事業等の窓口・普及啓発業務

###### 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「こへ賃貸住宅あんしん入居制度」等の支援策の拡充、利用促進に取り組む。

##### (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 6,900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を支援する。

- ・ベトナム国ビンズオン省・キエンザン省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HAT神戸地域における小学校・特別支援学校の新設工事等に取り組む。

- ・平成29年度完成予定 葺合高校改築工事、神港橋高校建設工事

#### (イ) 公益施設等建設業務

市等からの委託を受け、土木、建築、設備工事の各分野において、企画・計画調整・事業執行までを包括的に実施できる体制を活用して、様々な行政需要や社会ニーズに確実に応える。

また、外郭団体等施設の省エネルギー化に向けた改修工事等の技術支援に取り組む。

- ・市49件(学校園・市営住宅等外壁等改修工事、市営大同町住宅新築工事等)、外郭団体等24件(神戸地下街省エネルギー化設備更新等)

### 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等の施設管理の総合マネジメント業務を行う。

- ・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4期指定管理者(平成29年度～平成32年度)として、新長田駅前駐車場等の公営駐車場の効率的な管理運営を行う。

- ・管理施設数 4施設 636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。

- ・ウエルブ六甲道等 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。

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 208,000人
- ・まやビューライン 乗客見込数 306,000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。

・入居見込面積

K I B C	12,664㎡
K I O	2,897㎡

## オ 賃貸住宅関連事業

### (ア) 公社賃貸等住宅管理事業

- ・ 30 団地 2, 559 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
- ・ 28 団地 664 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、管理支援等を行う。
- ・ 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 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>



### 第3 財務諸表等

#### 1 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	14,415,834	事業費用	14,116,559
六甲有馬ロープウェー事業	130,963	六甲有馬ロープウェー事業	256,415
まやビューライン事業	92,204	まやビューライン事業	205,612
住宅供給公社継承事業	2,656,885	住宅供給公社継承事業	2,612,584
都市再開発等事業	10,925,524	都市再開発等事業	10,174,328
その他事業	—	その他事業	450,900
受取補助金等	605,437	一般管理費	416,720
受取負担金	3,821		
受取寄附金	1,000		
事業外収入	1,150,341	事業外支出	572,683
経常外収益	0	経常外費用	0
仮受消費税	1,036,346	仮払消費税	913,756
預り金受入	200,913	預り金払出	321,596
立替金	25,108	立替金支出	20,244
		前払消費税	220,384
収入内非現金 $\Delta$	112,025	支出内非現金 $\Delta$	903,297
後年度収入 $\Delta$	2,479,607	後年度支出 $\Delta$	3,820,797
後年度前受金	420,880	後年度前払金	238,990
後年度未収金 $\Delta$	2,900,488	後年度未払金 $\Delta$	4,059,786
過年度収入	1,752,737	過年度支出	3,996,284
過年度未収金	3,743,995	過年度未払金	4,234,500
過年度前受金 $\Delta$	1,991,258	過年度前払金 $\Delta$	238,216
投資的収入	10,084,364	投資的支出	3,040,714
補助金等収入	215,073	建設改良	3,040,714
財産売却収入	9,869,291		
借入金	3,179,461	借入金償還	9,506,127
短期借入金	3,179,461	短期借入金償還金	8,668,000
長期借入金	—	長期借入金償還金	838,127
合計	28,103,371	合計	27,411,570

##### (2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、20,700,000千円とする。ただし、長期借入金の限度額は17,400,000千円とする。

## 2 予定正味財産増減計算書

自 平成 29 年 4 月 1 日  
至 平成 30 年 3 月 31 日

(単位：千円)

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	241	0
基本財産受取利息	241	241	0
事業収益	13,805,576	13,119,139	686,437
六甲有馬ロープウェー事業収益	130,963	136,284	△ 5,321
まやビューライン事業収益	92,204	98,648	△ 6,444
住宅供給公社継承事業収益	2,656,885	3,029,772	△ 372,887
都市再開発等事業収益	10,925,524	9,854,435	1,071,089
その他事業収益	0	0	0
受取補助金等	605,437	840,281	△ 234,844
受取国庫補助金	0	39,225	△ 39,225
受取神戸市関連補助金	590,065	780,326	△ 190,261
受取その他公共団体補助金	7,066	11,139	△ 4,073
受取民間補助金	0	0	0
受取補助金等振替額	8,306	9,591	△ 1,285
受取負担金	3,821	5,095	△ 1,274
受取負担金	0	0	0
受取負担金振替額	3,821	5,095	△ 1,274
受取寄付金	1,000	1,000	0
受取寄付金振替額	1,000	1,000	0
経常収益計 (A)	14,416,075	13,965,756	450,319
(2) 経常費用			
事業費用	13,699,839	12,943,888	755,951
六甲有馬ロープウェー事業費	256,415	247,075	9,340
人件費	59,789	70,784	△ 10,995
減価償却費	38,649	40,149	△ 1,500
その他事業費	157,977	136,142	21,835
まやビューライン事業費	205,612	246,604	△ 40,992
人件費	62,495	77,264	△ 14,769
減価償却費	13,632	15,792	△ 2,160
その他事業費	129,485	153,547	△ 24,062
住宅供給公社継承事業費	2,612,584	3,140,270	△ 527,686
人件費	269,677	265,884	3,793
減価償却費	310,573	314,488	△ 3,915
その他事業費	2,032,334	2,559,898	△ 527,564
都市再開発等事業費	10,174,328	9,147,425	1,026,903
人件費	924,152	960,314	△ 36,162
減価償却費	343,905	366,794	△ 22,889
その他事業費	8,906,271	7,820,318	1,085,953
その他事業費	450,900	162,515	288,385
管理費	416,720	417,589	△ 869
人件費	288,834	285,625	3,209
減価償却費	9,944	12,631	△ 2,687
その他管理費	117,942	119,333	△ 1,391
経常費用計 (B)	14,116,559	13,361,477	755,082

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
当期経常増減額 (A) - (B)	299,516	604,279	△ 304,763
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
固定資産売却益	0	6,901	△ 6,901
経常外収益計	0	6,901	△ 6,901
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	0	69,694	△ 69,694
固定資産売却損	0	2,719	△ 2,719
経常外費用計	0	72,413	△ 72,413
当期経常外増減額	0	△ 65,512	65,512
税引前当期一般正味財産増減額	299,516	538,767	△ 239,251
法人税、住民税及び事業税	372	322	50
当期一般正味財産増減額 (C)	299,144	538,445	△ 239,301
一般正味財産期首残高	12,771,895	12,233,450	538,445
一般正味財産期末残高	13,071,039	12,771,895	299,144
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	215,073	41,064	174,009
受取神戸市関連補助金	215,073	41,064	174,009
一般正味財産への振替額	△ 13,127	△ 15,686	2,559
当期指定正味財産増減額 (D)	201,946	25,378	176,568
指定正味財産期首残高	116,764	91,385	25,378
指定正味財産期末残高	318,710	116,764	201,946
III 正味財産期末残高	13,389,749	12,888,659	501,090

(注) 業務量の増加等に伴い、事業収益または補助金等収入が予算額に比して増加する場合は、その増加金額の範囲内で当該事業に直接必要となる経費または当該事業に必要となる固定資産の取得に充てることができる(弾力条項)

### 3 予定貸借対照表

(平成30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	4,196,744	3,504,942	691,802
未収金	2,900,488	3,743,995	△ 843,507
未収収益	7	7	0
未成工事支出金	7,168,242	14,331,956	△ 7,163,714
商品	97	97	0
前払金	238,990	238,216	773
立替金	20,244	25,108	△ 4,864
貸倒引当金	△ 148,007	△ 148,001	△ 6
流動資産合計	14,376,804	21,696,320	△ 7,319,516
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
投資有価証券	120,500	120,504	△ 4
基本財産合計	120,500	120,504	△ 4
(2) 特定資産			
建物	658,671	771,753	△ 113,082
構築物	29,180	37,935	△ 8,755
車両	293	377	△ 84
住公継承事業特定預金	4,078	2,927	1,151
都市再開発等その他事業特定預金	17,000	18,000	△ 1,000
負債引当金積立資産	518,885	500,745	18,140
長期預り金引当資産	2,385,284	2,584,174	△ 198,890
資産除去債務引当資産	258,000	172,000	86,000
特定資産合計	3,871,393	4,087,913	△ 216,520
(3) その他固定資産			
建物	12,687,941	13,134,073	△ 446,131
構築物	1,039,484	939,382	100,103
車両運搬具	0	0	0
什器備品	45,280	50,879	△ 5,599
土地	12,765,532	12,765,532	0
リース資産	22,404	28,716	△ 6,312
建設仮勘定	0	0	0
借地権	587,091	587,091	0
ソフトウェア	48,919	63,307	△ 14,388
電話加入権	1,504	1,504	0
敷金	79,378	79,378	0
保証金	331,748	302,205	29,543
投資有価証券	48,580	48,580	0
供託金等	5,250	5,250	0
長期前払費用	42,047	39,327	2,720
その他固定資産合計	27,705,157	28,045,222	△ 340,065
固定資産合計	31,697,050	32,253,639	△ 556,589
資産合計	46,073,854	53,949,959	△ 7,876,105

(平成30年3月31日現在)

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
<b>II 負債の部</b>			
1. 流動負債			
短期借入金	6,811,461	12,300,000	△ 5,488,539
1年内返済予定長期借入金	846,192	838,127	8,065
リース債務	6,628	6,628	0
未払金	4,059,786	4,234,500	△ 174,714
未払費用	23,282	13,820	9,462
前受金	420,880	1,991,258	△ 1,570,377
預り金	200,913	321,596	△ 120,684
賞与引当金	111,797	107,075	4,722
			0
流動負債合計	12,480,939	19,813,003	△ 7,332,064
2. 固定負債			
長期預り金	2,385,284	2,584,174	△ 198,890
長期借入金	16,495,944	17,342,136	△ 846,192
長期前受金	37,953	44,792	△ 6,839
リース債務	16,896	23,524	△ 6,628
資産除去債務	860,000	860,000	0
退職給付引当金	407,088	393,670	13,418
固定負債合計	20,203,166	21,248,297	△ 1,045,131
負債合計	32,684,105	41,061,300	△ 8,377,195
<b>III 正味財産の部</b>			
1. 指定正味財産			
補助金等	290,245	83,478	206,767
負担金	11,464	15,286	△ 3,821
寄附金	17,000	18,000	△ 1,000
指定正味財産合計	318,710	116,764	201,946
(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)	(114,451)	(77,539)	(36,912)
2. 一般正味財産	13,071,039	12,771,895	299,144
(うち基本財産への充当額)	(△ 120,500)	(△ 120,504)	(4)
(うち特定資産への充当額)	(3,756,942)	(4,010,375)	(△ 253,432)
正味財産合計	13,389,749	12,888,659	501,090
負債及び正味財産合計	46,073,854	53,949,959	△ 7,876,105