

# 平成30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30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・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30年度は、第2次中期経営計画（平成28年度～平成33年度）の前半3か年の最終年度であることから、予定事業の着実な実施はもとより、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、かつ総括していく。

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は、平成31年7月供用開始に向け工事を進めていく。なお、当社は平成31年10月に、同庁舎に移転する予定である。また、三宮再整備と公社桜の宮住宅再整備においては、再開発会社を設立し、積極的に展開する。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。

さらに、「輝プロジェクト」に基づき、本社移転に照準をあわせ、ペーパーレス化の推進やテレワークの試行などを実施し、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。

事業運営にあたっては、第2次中期経営計画の後半3か年に向け、PDCAサイクルによる検証、評価、改善を行うとともに、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」の実現に向け、外郭団体として市と連携しながら関与し、これまで以上にスピード感をもって、当公社の創造的成長を目指す。



「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30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。

### 1 重点事業の取り組み

#### (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。建設工事については、29年11月の着工以来、計画どおりに進捗しており、30年度も引き続き、安全に配慮しながら工事を進めていく。

#### (2) 三宮再整備（新バスターミナル整備等）の推進

三宮周辺地区において、市が29年11月に公表した「新たな中・長期バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画（案）」を推進するため、権利者として、雲井通5丁目再開発株式会社設立（30年5月予定）に出資し、再開発事業へ参画していく。また、サンパル管理者として、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については、区分所有者等と再開発株式会社を設立（30年7月予定）し、北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業の事業計画の認可を目指す。なお、同住宅の現在の入居者へは、貸主として丁寧に対応していく。

- ・区分所有者：4者（公社、コープこうべ、個人2名）
- ・借家件数：住宅71件（公社）、テナント4件（コープこうべ）

## 2 先導的に対応 ー行政と民間の狭間の課題にー

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。

#### (1) すまいまちづくり再生支援事業

ア 鶴甲団地及び高倉台団地でのリノベーションや買取再販モデル事業の実績を活かし、30年度は、公社が所有する有野台団地等においてリノベーションや地域の魅力の発信を行い、高層階へ若年世帯の流入を目指す。また、これまでのモデル事業を通じて培ってきた事業者とのネットワークを活かし、団地内空き家所有者や購入予備軍と事業者とをマッチングさせ、流通促進に向けた仕組みを構築する。

イ 広い住宅に住む高齢者世帯と狭い住宅に住む若年世帯の居住環境などのミスマッチを解消するため、中古戸建住宅の活用方策のひとつとして、賃貸化をサポートする仕組みやそのニーズを調査・検討する。

ウ 密集市街地である兵庫区北西部において、市の実施する都市計画道路「東山菊水線」および沿道整備事業に伴い移転する居住者のため、地域の空き家を利用した移転先のマッチング、リフォームモデル住宅の整備、住まいに関する情報発信など支援を行う。

## (2) 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

(ア) 空き家活用相談窓口については、これまでの相談実績（約 1,300 件）を活かし、30 年度は、市場流通困難な空き家を地域交流拠点等に転活用するため、空き家バンクを構築し、情報の一元化を図る。また、活用希望者と所有者とのマッチングを実施する。

(イ) マンション管理に関して、通常相談の他、管理組合に対してセミナーや出前講座等、様々な支援メニューで対応している。30 年度はさらに、高経年マンション等の管理状況の実態調査を行い、今後増加が見込まれる諸問題への支援策の検討を行う。

(ウ) 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「神戸すまいのあんしん入居制度」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、防火管理講習、防火対象物点検資格者講習等の講習会を実施する。

・講習受講者見込数 7,000 人

## (3) 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。

- ・ベトナム国キエンザン省下水道人材育成
- ・ミャンマー国ヤンゴン都市圏都市開発支援 等

## 3 多目的性を持つ公共的団体 ー多様化するニーズに対応ー

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。

### (1) 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。

#### イ 公益施設等建設業務

市や外郭団体等からの依頼を受け、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て行く。

学校園の外壁や便所改修工事のほか、再開発ビルの設備改修工事を実施する。

- ・市44件（学校園外壁・便所等改修・空調等設備改修工事）

- ・再開発ビル、外郭団体等19件

（ティオ舞子設備更新工事、フォレスト六甲エレベーター改修工事等）

## （2）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、適切な維持管理に関する総合コンサルティング業務から、日常の運転・監視、法令・定期点検及び修繕等までの包括的な設備管理業務をおこなう。

- ・管理施設数 92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

市における、今後のまちづくり会館のあり方及び新たな活用策の検討に伴い、指定管理業務が1年間延長となった。このため、30年度においても引き続き会館の管理運営、まちづくりに関する情報提供等を実施する。

### ウ 公営駐車場管理業務

第4期指定管理者（29年度～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4期指定管理者（公社・神鋼環境ソリューション・神鋼環境メンテナンス共同事業体）として、西区及び北区の農業集落排水処理施設の安定的かつ効率的な管理運営を行う。

また、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。

- ・期間 30年度～34年度

- ・排水処理施設 26地区（処理施設25箇所、汚水管25.2km）

### 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・クローバーコースを運営することで、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）及び受付業務を行う。

(3) ロープウェー・ケーブル運営事業（観光振興分野）

六甲山・摩耶山全体の活性化に資するため、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）の運行を行い、市の観光政策に寄与する。

30年度はこれまで市が実施した社会実験の効果を継続するため、ファミリー層（特に子ども）を対象とした新たな方策を実施し、集客増を図る。

- ・ 六甲有馬ロープウェー 乗客見込数 211,000人
- ・ まやビューライン 乗客見込数 368,000人

(4) 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する。

また、神戸インキュベーションオフィス（KIO）の運営を行い、ベンチャー企業を育成・支援に寄与する。

- ・ 入居見込面積
- |      |                       |
|------|-----------------------|
| KIBC | 12,664 m <sup>2</sup> |
| KIO  | 2,897 m <sup>2</sup>  |

(5) 賃貸住宅関連事業

ア 公社賃貸等住宅管理事業

新婚向けの家賃補助や神戸市に就職・転職する単身者への家賃補助など、公社独自の家賃補助制度を展開し、若者をひきつける魅力ある住宅を目指す。

市営住宅として借上期間が終了した借上公営住宅について、若年世代向け支援制度等を活用し、若年層を中心に多世代向け賃貸住宅としての管理運営を行う。

- ・ 29団地 2,530戸

イ 借上特優賃住宅管理事業

管理が終了する住宅の円滑な返還業務を行うとともに、引き続き市による赤字補填の最小化を図る。なお、30年度をもって、すべての借上特優賃住宅の管理が終了する。

- ・ 4団地 116戸

ウ 住宅関連その他業務

市借上公営住宅オーナーへ市と連携して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

エ 神戸留学生会館運営事業（国際交流分野）

神戸留学生会館については、段階的に再整備（28～31年度）を行い、公社の学生向けマンション「学園西カレッジハイツ」として展開している。30年度については4階部分（29室）や学習室などを再整備し、管理運営を行っていく。

（6）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。

北神戸ゴルフ場では六甲北有料道路の拡幅に伴い、29年3月から閉鎖している西コースの一部を改修し、30年秋のリニューアルオープンを目指す。

また、この改修工事に並行して、「神戸オープンゴルフ大会」等で取り込んだ新規顧客をリピーターとするために、クラブハウスの改修（外壁改修、床・クロス・カーペットの取替等内装工事）や、東コース・南コースのティーグラウンドにバックティーを新設するなど、競技志向のゴルフ場として競合する周辺ゴルフ場との差別化を図る。

- ・利用見込数
- 北神戸ゴルフ場 65,000人
- 西神戸ゴルフ場 60,000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、管理運営を行う。

- ・管理数 37箇所 1,999台

ウ 賃貸オフィス・賃貸店舗事業

（ア）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25,910㎡

（イ）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㎡

（7）ファシリティマネジメントに基づく大規模改修工事

建物の安全性の確保や機能・資産価値の向上を図るため、建物の大規模修繕等を計画的に遂行する。

- ・雪御所住宅、鶴甲団地外壁改修工事
- 入江第2住宅エレベーター取替工事
- KIBC中央監視設備更新工事
- KIO空調設備更新工事 他



### 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	121		
基本財産受取利息	121		
事業収益	16,794,324	事業費用	16,567,221
六甲有馬ロープウェー事業	129,992	六甲有馬ロープウェー事業	261,870
まやビューライン事業	107,565	まやビューライン事業	220,273
住宅供給公社継承事業	2,326,702	住宅供給公社継承事業	2,046,524
都市再開発等事業	13,931,222	都市再開発等事業	13,157,968
その他事業	11,537	その他事業	502,624
受取補助金等	284,440	一般管理費	377,962
受取負担金	2,866		
受取寄附金	—		
事業外収入	1,215,687	事業外支出	Δ 2,127,711
経常外収益	—	経常外費用	—
仮受消費税	1,157,943	仮払消費税	1,141,947
預り金受入	135,324	預り金払出	380,612
立替金	34,076	立替金支出	31,136
		前払消費税	751,000
収入内非現金	Δ 111,656	支出内非現金	Δ 4,432,406
後年度収入	Δ 2,533,912	後年度支出	Δ 3,054,560
後年度前受金	727,033	後年度前払金	97,393
後年度未収金	Δ 3,260,945	後年度未払金	Δ 3,151,953
過年度収入	2,662,685	過年度支出	4,198,939
過年度未収金	3,392,424	過年度未払金	4,284,552
過年度前受金	Δ 729,739	過年度前払金	Δ 85,613
投資的収入	388,583	投資的支出	4,938,494
補助金等収入	388,583	建設改良等	4,937,624
財産売却収入	—	投資有価証券	870
借入金	6,767,626	借入金償還	4,837,522
短期借入金	6,767,626	短期借入金償還金	4,000,000
長期借入金	—	長期借入金償還金	837,522
合計	25,295,114	合計	25,359,905

#### (2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、26,600,000千円とする。ただし、長期借入金の限度額は16,200,000千円とする。

## 2 予定正味財産増減計算書

自 平成 30 年 4 月 1 日  
至 平成 31 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	121	164	△ 43
基本財産受取利息	121	164	△ 43
事業収益	16,507,018	23,798,312	△ 7,291,294
六甲有馬ロープウェー事業収益	129,992	145,070	△ 15,078
まやビューライン事業収益	107,565	106,005	1,560
住宅供給公社継承事業収益	2,326,702	2,843,794	△ 517,092
都市再開発等事業収益	13,931,222	20,699,377	△ 6,768,155
その他事業収益	11,537	4,066	7,471
受取補助金等	284,440	449,932	△ 165,492
受取神戸市関連補助金	275,600	436,184	△ 160,584
受取その他地方公共団体補助金	—	4,866	△ 4,866
受取民間補助金	—	578	△ 578
受取補助金等振替額	8,840	8,304	536
受取負担金	2,866	3,821	△ 955
受取負担金振替額	2,866	3,821	△ 955
受取寄付金	—	1,000	△ 1,000
受取寄付金振替額	—	1,000	△ 1,000
経常収益計 (A)	16,794,445	24,253,229	△ 7,458,784
(2) 経常費用			
事業費	16,189,259	22,986,644	△ 6,797,385
六甲有馬ロープウェー事業費	261,870	219,316	42,554
人件費	56,230	64,760	△ 8,530
減価償却費	40,551	39,624	927
その他事業費	165,089	114,932	50,157
まやビューライン事業費	220,273	217,332	2,941
人件費	65,079	62,143	2,936
減価償却費	13,126	13,681	△ 555
その他事業費	142,068	141,508	560
住宅供給公社継承事業費	2,046,524	2,468,529	△ 422,005
人件費	281,642	264,747	16,895
減価償却費	313,178	314,193	△ 1,015
その他事業費	1,451,704	1,889,589	△ 437,885
都市再開発等事業費	13,157,968	19,917,684	△ 6,759,716
人件費	969,859	930,944	38,915
減価償却費	359,157	336,846	22,311
その他事業費	11,828,952	18,649,894	△ 6,820,942
その他事業費	502,624	163,783	338,841
その他事業費	502,624	163,783	338,841
管理費	377,962	386,881	△ 8,919
人件費	228,362	256,156	△ 27,794
減価償却費	17,015	14,689	2,326
その他管理費	132,585	116,036	16,549
経常費用計 (B)	16,567,221	23,373,525	△ 6,806,304
当期経常増減額 (A) - (B)	227,224	879,704	△ 652,480

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
損失補償金	—	35,000	△ 35,000
経常外収益計	—	35,000	△ 35,000
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	—	937	△ 937
経常外費用計	—	937	△ 937
当期経常外増減額	—	34,063	△ 34,063
税引前当期一般正味財産増減額	227,224	913,767	△ 686,543
法人税、住民税及び事業税	322	322	—
当期一般正味財産増減額 (C)	226,902	913,445	△ 686,543
一般正味財産期首残高	13,892,242	12,978,797	913,445
一般正味財産期末残高	14,119,144	13,892,242	226,902
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	388,583	219,893	168,690
受取神戸市関連補助金	388,583	219,893	168,690
一般正味財産への振替額	△ 11,706	△ 13,125	1,419
当期指定正味財産増減額 (D)	376,877	206,768	170,109
指定正味財産期首残高	324,609	117,841	206,768
指定正味財産期末残高	701,486	324,609	376,877
III 正味財産期末残高	14,820,630	14,216,851	603,779

(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31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	2,552,934	2,617,725	△ 64,791
未収金	4,093,049	3,392,424	700,625
未成工事支出金	6,914,392	5,816,816	1,097,576
商品	66	66	—
前払金	97,393	85,613	11,780
立替金	31,136	34,076	△ 2,940
貸倒引当金	△ 133,016	△ 133,016	—
流動資産合計	13,555,954	11,813,704	1,742,250
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	120,500	120,500	—
基本財産合計	120,500	120,500	—
(2) 特定資産			
建物	564,119	665,409	△ 101,290
構築物	49,090	57,086	△ 7,996
車両運搬具	252	308	△ 56
住公継承事業特定預金	5,332	4,130	1,202
都市再開発等その他事業特定預金	17,000	658,106	△ 641,106
負債引当金積立資産	453,130	480,319	△ 27,189
長期預り金引当資産	2,367,545	2,389,926	△ 22,381
資産除去債務引当資産	344,000	258,000	86,000
特定資産合計	3,800,468	4,513,283	△ 712,815
(3) その他固定資産			
建物	12,480,420	12,575,955	△ 95,535
構築物	830,738	779,551	51,187
車両運搬具	196,667	0	196,667
什器備品	41,226	48,512	△ 7,286
土地	12,771,896	12,771,896	—
リース資産	16,092	22,404	△ 6,312
建設仮勘定	13,989	8,989	5,000
借地権	587,091	587,091	—
ソフトウェア	37,421	53,733	△ 16,312
電話加入権	1,504	1,504	—
敷金	78,080	78,080	—
保証金	294,023	295,623	△ 1,600
投資有価証券	745,314	749,564	△ 4,250
関連会社株式	120	—	120
長期前払費用	52,004	39,402	12,603
その他固定資産合計	28,146,584	28,012,302	134,282
固定資産合計	32,067,551	32,646,085	△ 578,534
資産合計	45,623,506	44,459,790	1,163,716

(平成31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	6,767,626	4,000,000	2,767,626
1年内返済予定長期借入金	842,499	837,522	4,977
リース債務	6,628	6,628	—
未払金	3,229,053	4,284,552	△ 1,055,499
未払費用	21,259	24,817	△ 3,558
前受金	727,033	729,739	△ 2,706
預り金	135,324	380,612	△ 245,288
賞与引当金	105,508	104,894	614
流動負債合計	11,834,930	10,368,763	1,466,166
2. 固定負債			
長期預り金	2,367,545	2,389,926	△ 22,381
長期借入金	15,351,556	16,194,055	△ 842,499
長期前受金	30,955	37,873	△ 6,919
リース債務	10,268	16,896	△ 6,628
資産除去債務	860,000	860,000	—
退職給付引当金	347,622	375,425	△ 27,803
固定負債合計	18,967,946	19,874,175	△ 906,229
負債合計	30,802,876	30,242,939	559,937
<b>III 正味財産の部</b>			
1. 指定正味財産			
補助金等	675,887	296,144	379,743
負担金	8,598	11,464	△ 2,866
寄附金	17,000	17,000	—
指定正味財産合計	701,486	324,609	376,877
(うち特定資産への充当額)	(109,405)	(119,272)	(△ 9,867)
2. 一般正味財産	14,119,144	13,892,242	226,902
(うち基本財産への充当額)	(120,500)	(120,500)	( — )
(うち特定資産への充当額)	(526,387)	(1,265,766)	(△ 739,378)
正味財産合計	14,820,630	14,216,851	603,779
負債及び正味財産合計	45,623,506	44,459,790	1,163,716