

中期経営計画 2021

～「新たな神戸づくり」に貢献する
すまい・まちづくりを目指して～
創造的成長に向けた戦略的事業展開



一般財団法人
神戸すまいまちづくり公社

目次

I はじめに	1
1 計画策定の方針	1
～「少子高齢化等社会情勢の変化への対応」、「市民の安全・安心・快適な生活の実現」、 「人材育成と働きやすい職場環境づくり」、「新たな神戸づくり」の推進のために～	
2 使命と役割	2
II 次の3ヵ年で取り組むべき主な課題	3
III 中期経営計画2021	4
1 基本経営戦略	4
(1) 総合的な組織力を活かした、新たな事業展開への挑戦	4
(2) 新たな事業展開に求められる人材開発・育成と幅広い人材の活用	4
(3) 保有資産・事業の検証に基づく、資産の有効活用	5
(4) 将来を見据えた財政力の強化	6
(5) 客観的分析による進行管理に基づく改善	6
2 事業計画	7
(1) 都市の活性化に貢献します	7
(2) 豊かな都市生活環境を提供します	10
(3) 快適なすまい・まちづくりを支援します	13
(4) 観光レクリエーション推進の一翼を担います	15
(5) インフラ整備支援を通じて国際貢献します	17
3 事業の評価指標とその目標	18
4 収支計画	19
【参考】 第2次中期経営計画前半3ヵ年のふりかえり	20

I はじめに

1 計画策定の方針

～「少子高齢化等社会情勢の変化への対応」、「市民の安全・安心・快適な生活の実現」、
「人材育成と働きやすい職場環境づくり」、「新たな神戸づくり」の推進のために～

このたび、「第2次中期経営計画」(平成28年度～平成33年度)の後半3か年の計画を見直し「中期経営計画2021」(令和元年度～令和3年度)を策定しました。

神戸すまいまちづくり公社の前身である「財団法人神戸市都市整備公社」は、昭和38年に設立され、都市再開発関連事業や土地区画整理事業など多岐にわたる業務を実施してきました。

また、神戸市の要請に基づき他団体の事業を継承するなど、外郭団体として求められる役割を果たしてきたところ、平成24年度に、神戸市住宅供給公社の資産・負債と主要事業を継承し、平成25年1月より「一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社」としてスタートしました。

「第1次中期経営計画」(平成25年度～平成27年度)では、まず経営の安定化を図ることに重点を置き、「第2次中期経営計画」では、より安定的な経営基盤の確保と、公社に対する多様なニーズに応える新たな事業展開に取り組み、一定の成果を挙げてまいりました。

この間も、少子高齢化や人口減少はますます進展しており、神戸市においては、令和元年度に「神戸市都市空間向上計画」を策定し次世代に継ぐ持続可能なまちづくりを目指すこととしています。

公社においても、市が推進する都心・三宮再整備や新長田地区の活性化への寄与をはじめ、空き家・空き地対策や子育て世帯等の定住促進等、市の施策の拡充に対応していくことが求められています。

さらに、賃貸住宅のマネジメントによる快適な住環境の提供、店舗・オフィス活用による地域活性化などに積極的に取り組んでいく必要があります。

これらの事業を進めていくための人材の確保・育成のために、職員が働きやすい職場環境づくりに一層力を入れていくことも不可欠です。

このような状況のもとで策定した「中期経営計画2021」を確実に実行することによって、すまい・まちづくりを通じ、市民の安全・安心・快適な生活の実現と「新たな神戸づくり」に貢献してまいります。



2 使命と役割

1) 公社の特長

- ① 都市再開発、土地造成、道路・河川等インフラ整備、公共建築など都市基盤等の整備、維持、更新において、市と同等の技術力を有し、行政手続きを熟知した職員と民間のノウハウを持つ職員により、市の事業の代行的な役割を果たすことが可能
- ② 市の外郭団体として、信頼性、公平性、透明性に基づく業務を行ってきた実績
- ③ 単年度予算主義に縛られない予算執行、資金調達、機動性を活かした柔軟な事業執行が可能
- ④ 保有資産の活用による収益をもとに公益事業を実施する公共的な団体

2) 公社の使命(ミッション)

すまい・まちづくりを通じ、市民の豊かな生活に貢献

これまで培ってきた、すまい・まちづくりに関する経験・技術力・資産を活かして、市民や地域社会からの多様なニーズに今後もの確に答え続け、市民の安全・安心・快適な生活の実現に寄与してまいります。

3) 公社が果たすべき役割

① 行政と民間の狭間の課題解決に先導的に対応する役割

すまい・まちづくりの分野において、神戸市の施策展開の一翼を担い、市及び民間で単独実施が困難な先駆的事业などの社会ニーズに柔軟に対応し、公社の強みである人材ネットワークと機動性を活かして、先導的な事業展開を行ってまいります。

② 多目的性を持つ公共・公益的な役割

総合力ある多目的公社という設立以来の特性とこれまでに培ってきた経験・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、すまい・まちづくりの分野において、市や関係団体と連携して、市民の安全・安心・快適な生活の実現に寄与していきます。

③ 公共施策展開の一翼を積極的に担う役割

神戸2020ビジョンのテーマである「若者に選ばれるまち」「誰もが活躍するまち」を実現するため、すまい・まちづくりを通じて、若者を惹きつける魅力づくりや安心なくらしづくり等の市の施策と連携した新たな事業展開を積極的に行うことにより、行政の一翼を担っていきます。

Ⅱ 次の3ヵ年で取り組むべき主な課題

第2次中期経営計画前半3ヵ年(平成 28 年度～平成 30 年度)を総括し、計画の柱立てごとに以下の主な課題を抽出しました。

1 基本経営戦略

1) 総合的な組織力を活かした、新たな事業展開への挑戦

- ・ 今後の社会変化に対応した、将来の事業展開の検討

2) 新たな事業展開に求められる人材開発・育成と幅広い人材の活用

- ・ 中長期的な労働力人口の減少に対する人材確保と将来の事業展開を推進するために必要な人材育成
- ・ ワークライフバランス実現へのさらなる取り組みと働き方改革推進法等の法制度への対応

3) 保有資産・事業の検証に基づく、資産の有効活用

- ・ 長期的な視点での公社資産のあり方検討
- ・ 事業の再検証

4) 将来を見据えた財政力の強化

- ・ 住公継承事業における長期借入金の着実な返済

2 事業計画

1) 新たな事業展開

- ・ 三宮周辺地区の再整備基本構想の進捗に伴うサンパルビルの業務終息

2) 継続事業の拡充と積極的な事業展開

- ・ 空き地活用等、すまいるネットに求められる業務の拡充
- ・ 一部の賃貸住宅の高経年化への対応

3) 継続事業

- ・ 公益施設等整備事業における受託元の発注形態の変更への対応
- ・ KIOにおける役割分担に関する市との協議
- ・ ロープウェー・ケーブル事業における今後のあり方に関する市との協議
- ・ 六甲有馬ロープウェーの構造的赤字の改善
- ・ ゴルフ人口の減少やゴルフ場の閉鎖等、ゴルフ場を取り巻く厳しい状況への対応

3 収支計画(前半3ヵ年合計額)

(単位:百万円)

	計画	実績・見込	増△減
一般正味財産増減額	1,131	2,355	1,224
資金収支	366	112	Δ 254

※実績・見込欄は H28 決算・H29 決算・H30 補正後予算ベースで作成

Ⅲ 中期経営計画2021(令和元年度～令和3年度)

第2次中期経営計画前半3ヵ年では、新たな事業展開に着手し、一定の成果を挙げました。これを踏まえ、「中期経営計画2021」においては、今後取り組むべき課題に引き続き取り組むとともに、新たなニーズ・役割に積極的に応えるため、戦略的な事業展開を図ります。

<目指す令和3年度末の姿>

「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ます。

人口減少社会の到来と超高齢社会の進展のなかで、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くため、職員一人一人の能力と経験を活かし、外郭団体として市と連携し先導的かつ戦略的に事業を展開することを通じて、神戸2020ビジョンのテーマである『若者に選ばれるまち』『誰もが活躍するまち』の実現に貢献していきます。

1 基本経営戦略

(1)総合的な組織力を活かした、新たな事業展開への挑戦

都市基盤の整備からその維持管理までを担える技術力と、市・民間双方のノウハウを持つ職員を持つ組織力を有機的に活用し、市の施策と連携しながら、技術部門及び総務・企画部門との連携により、新しい事業の推進に必要な体制を効率的に社内に整備するとともに、事業の進捗にあわせて強化を図っていきます。

また、将来の事業展開に向け、調査等を通じて必要な情報を収集し、新たな事業展開を検討するとともに、情報発信を効果的に実施し、広報の充実に努めていきます。

(2)新たな事業展開に求められる人材開発・育成と幅広い人材の活用

働きやすく、やりがいがある職場づくりのための社内的取り組みである「輝(かがやき)プロジェクト」をさらに推進し、将来に向けた人材確保・育成や幅広い人材活用につなげていきます。

具体的には、研修制度の充実や在宅勤務制度など多様で柔軟な働き方を推進するとともに、新長田合同庁舎移転を契機に電子決裁システムによるペーパーレス化やICT技術の活用等による一層の業務の標準化・効率化に取り組みます。また、社内コミュニケーションの円滑化を図り風通しの良い職場づくりを進めるなど、ワークライフバランスの実現を目指します。

これらの取り組みとともに、新卒採用の継続や多様なチャンネルの活用による専門人材の確保により、バランスの取れた年齢構成や職員体制の構築に努め、技術や専門知

識の継承と新たな事業展開に必要な人材・組織づくりに努めます。

※「輝プロジェクト」とは、公社の人材育成やワークライフバランスの実現のための取り組みです。職員ワーキングチームからの提言(平成 28 年度)をもとに、研修・資格支援制度の充実、メンター(相談相手)制度、親睦イベント、業務マニュアル・子育てハンドブック作成、ワークライフバランスの日など様々なメニューにより「輝くひと・職場づくり」を目指しています。これらの取り組みが評価され、平成 30 年度には「こうべ男女いきいき事業所」として神戸市から表彰されました。



グループワーク



こうべ男女いきいき事業所表彰

(3)保有資産・事業の検証に基づく、資産の有効活用

①資産の有効活用

ハード面だけでなくサービスやサポートのソフト面を付加し、市民・利用者にとって魅力的な施設を整備するとともに、他用途への転換等、資産の有効活用を図ります。

例) 六甲有馬ロープウェー搬器更新、公社桜の宮住宅の再整備 等

②ファシリティマネジメントの推進

保有資産の維持に必要な大規模修繕工事や設備更新等に加え、資産の価値を向上させる投資を含めた長期修繕投資計画に基づき、ファシリティマネジメントを推進することで、将来の収益力強化に繋がっていきます。

③事業の再検証

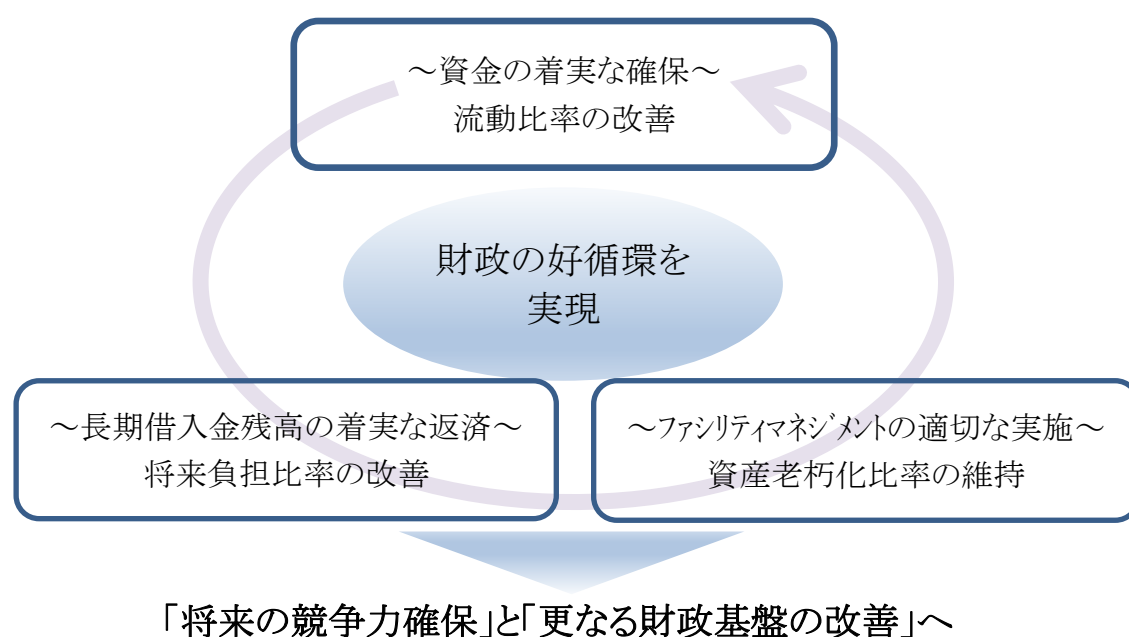
市からの要請に基づき運営している六甲有馬ロープウェーなどの構造的な不採算事業やゴルフ場運営事業などについて、必要な調査を踏まえ今後のニーズ等を再検証することにより、事業のあり方を検討していきます。

(4) 将来を見据えた財政力の強化

長期的に安定的・積極的な事業展開を行っていくため、ファシリティマネジメントの適切な実施による保有資産の価値向上を図るとともに、長期借入金残高の確実な縮減を図りつつ、実質的な資金を着実に確保することにより、更なる財政基盤の強化に向けた「財政の好循環」を実現していきます。

なお、前半3年間に続き、後半3年間(令和元年度～令和3年度)の総額予算を設定し、事業進捗に応じた柔軟かつ効率的な予算管理を実現していきます。

【財政の好循環（イメージ）】



(5) 客観的分析による進行管理と改善

計画を着実に遂行するため、目標の達成度、施策・事業の進捗状況の把握とともに、社会経済情勢等外部環境の変化等の分析を踏まえた検証・評価を通じて、毎年度、施策・事業の見直しや改善を行います。

2 事業計画

(1)都市の活性化に貢献します

都市再開発への参画や店舗・オフィスなど商業床の賃貸、駐車場運営などの各種事業を通じ、活力に満ちた都市づくりに貢献します。

①兵庫県・神戸市 新長田合同庁舎整備と本社移転

県・市と共同で実施している当整備事業について、令和元年6月末の建物完成に向け、滞りなく整備を遂行します。また、事業を通じて、都市整備、再開発などの分野における、公社の人材育成と技術継承を図るとともに、区分所有ビルである新庁舎の管理者業務を担い、県・市の業務遂行にも寄与していきます。

また、令和元年10月に当庁舎に本社機能に移転し、神戸の西の拠点である新長田地区のにぎわいづくりに貢献します。



兵庫県・神戸市 新長田合同庁舎（イメージ）

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

市の三宮周辺地区の『再整備基本構想』について、雲井通5丁目再開発株式会社への参画等を通じ市と民間の懸け橋となるとともに、サンパル建設に関わってきた経緯を踏まえ、ビル管理者として、区分所有者全体の利益確保を図り、三宮東地域のまちづくりに貢献します。

また、再開発事業の進捗状況を把握し、公社資産の活用・事業展開を通じて、都心・三宮の再整備の推進に貢献します。

③KIBC・KIOの運営

市と共に神戸医療産業都市の推進とベンチャー企業の育成・支援を目的に、顧客ニーズを反映した設備と利便性を兼ね備えた施設の管理運営を行うことにより、神戸市における産業振興及び経済活性化に貢献していきます。



KIBC(神戸国際ビジネスセンター)



KIO(神戸インキュベーションオフィス)

④賃貸オフィス・店舗の活用

神戸の都心域の拠点施設として、ビル管理者業務、リーシング及びオーナー業務に一体的に取り組み、総合的な再開発ビルの活性化を実現します。また、民間人材を活用したネットワークを構築し、リーシングの強化に取り組むことで、収益の確保を図ります。

神戸市サブリース業務については、これまで培ったノウハウ・実績が評価され、垂水・舞子地区は令和元年度～令和7年度の管理運営事業者として選定されたところです。また、令和元年度末に終了する六甲道地区についても、引き続き業務の獲得を目指し、地域経済の発展と住民の安全・安心・快適な生活に寄与していきます。



住民の利便性向上のための施設の誘致



にぎわいづくり(クリスマスコンサート)

⑤再開発ビルの管理

これまでに培ってきた再開発ビルにおける管理実績、公共施設の維持管理などを通じた高度かつ総合的な技術力並びに信頼性をもとに、管理者業務を行い、ビルの活性化を通じて神戸の地域拠点のにぎわいづくりに貢献します。



レバンテ垂水



ティオ舞子

⑥駐車場の運営

ア. 路外等駐車場

地域それぞれの状況に応じた駐車場の運営・管理・利用を適切かつ柔軟に行い、市内各地域における駐車場需要に応じていきます。

また、必要に応じて他の用途への変更も検討することにより、施設・土地利用の最適化を図ります。

イ. 公営駐車場

これまでに培ってきたノウハウと技術力を発揮することにより、市街地エリアの交通円滑化に寄与するとともに、適切な管理体制と事業採算を確保のうえ事業継続を図ります。

(2)豊かな都市生活環境を提供します

賃貸住宅、公共施設や公益施設の管理、整備を通じて豊かな都市生活環境を提供します。

①賃貸住宅の経営

公社の良質な賃貸住宅ストックとこれまで培ってきた経営ノウハウを最大限に活かし、神戸が若者に選ばれ、誰もが活躍できるまちとして発展できるよう、神戸 2020 ビジョンに位置付けられた政策課題に対応する新たな利活用を積極的に展開していきます。

・公社賃貸住宅ストックの政策的活用

住宅供給公社から引き継いだ賃貸住宅ストックの品質を維持・向上させ、安定的な経営を行うことで債務を着実に返済するとともに、そのストックを活用した神戸に就職する若者や新婚・子育て世帯の流入促進に取り組み、若年世帯へ魅力あるすまいの提供や安心して暮らせるすまいづくりを展開します。

また、学生向け賃貸住宅ストックを学生同士や地域とのつながりを育みつつ、留学生や日本人学生向けにも幅広く提供することにより、若年の移住・定住につながる魅力的なすまい・まちづくりに取り組みます。



各種入居促進策



学生向け賃貸住宅

・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「桜の宮周辺地区居住機能再生計画」に基づき、駅前にあふさわしい機能向上の観点から、令和 3 年度中の完成を目指して再整備を進め、北鈴蘭台のまちの活性化に貢献します。



完成予想図（イメージ）

②公益施設等の整備・管理

土木・建築・設備の各分野において、市と同等の技術力を持ち、企画・計画から建設・保全に至るまでを包括的に行うことのできる神戸市で唯一の外郭団体として、高い品質のサービスを提供しながら、様々な行政需要や社会ニーズに确实かつ迅速に応えることにより、より良い都市生活環境づくりに寄与します。

ア. 公益施設等の整備

市や外郭団体等からの依頼に基づき、公益施設等の新設・改修を行います。施設に求められる機能性や安全性の確保を通じて、安全で安心なまちづくりに寄与していきます。



高い品質を維持する工事監理

イ. 公共施設等の設備管理

市や外郭団体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の保全業務を包括的に実施します。各施設を安全・安心かつ良好な状態に維持するための技術支援を行うことにより、行政サービス等の提供に寄与します。

あわせて、設備保全計画の策定や省エネルギー提案など、施設管理マネジメント業務を提供します。



代表的な管理施設の「神戸国際交流会館」と「しあわせの村」

ウ. 農業集落排水管理

これまでに培ってきた運転管理のノウハウに加え、自然災害や緊急時の対応を随時マニュアルに反映させることで管理の質を高めます。加えて、共同事業体を結成することで民間企業の持つ技術力を活かし、安定的な管理運営を行います。

また、施設見学会及び小学校での環境学習を実施し、集落排水処理施設の役割及び水環境への理解を深め、地域の水質保全及び生活環境の改善に貢献します。



環境学習

(3) 快適なすまい・まちづくりを支援します

神戸市が展開する施策と連携した事業を通じて快適なすまい・まちづくりを支援します。

①すまいるネット

すまいとまちの安心を支えるワンストップのサービス拠点として市民に定着してきた「すまいるネット」は、市民のより良いすまい・まちづくりを総合的に支援しています。変化する市民ニーズや市の政策要請に呼応して、すまいの耐震化・バリアフリー化、まちづくりや団地再生の支援、空き家・空き地の活用促進など、年々その機能を拡充してきました。

今後も、さらなるサービスの充実を図り、誰もが安心して暮らせるすまい・まちづくりに貢献します。

【すまいるネットの主な業務】

- a. すまい・まちづくりに関する相談・情報提供・普及啓発
- b. 空き家・空き地活用相談窓口の運用
- c. 高経年マンション等の管理支援
- d. 居住支援事業のサポート



多様な市民サービスの提供



相談窓口



マンション管理セミナー

②防災講習センター

消防法及び神戸市火災予防条例では、市民の生命・身体・財産を火災から守るため、ビルの管理者等に防火管理者を選任させるなど様々な安全規制を設けて、事業所等の自主防火・防災体制の強化を図っています。

これらの資格を取得するための各種の防火・防災講習会の実施を通じて、事業所や各地域の防火・防災対策の充実をサポートし、安心・安全なまちづくりに貢献します。



防災講習

(4) 観光レクリエーション推進の一翼を担います

ロープウェー・ケーブルやゴルフ場運営といった市民に身近な事業を通じて観光レクリエーション推進の一翼を担います。

①ロープウェー・ケーブルの運営

六甲有馬ロープウェー、まやビューライン(摩耶ロープウェー・摩耶ケーブル)は、六甲・摩耶観光の振興を支える公共交通としての役割を担う施設であり、引き続き安全運行に努めるとともに、利用者のニーズに応えます。

ア. 六甲有馬ロープウェー

これまでの集客への取り組みに加え、訪日外国人観光客の増加により、近年は乗客数を大きく伸ばしています。あわせて運営の効率化を進めてきましたが、抜本的な収支改善には至っておらず、今後のあり方について、市と協議を行っていきます。

令和元年度末には、若手職員の意見を取り入れたコンセプトの搬器(ゴンドラ)に更新するとともに、令和2年度には、開業50周年関連事業を実施することにより、一層の魅力発信に努めます。



イ. まやビューライン(摩耶ロープウェー・摩耶ケーブル)

ロープウェー・ケーブル共に事業承継以来大きな累積赤字を抱える中、市からの要請に基づき、平成24年度から市の補助を受け、公共交通としての役割を担い、運行を継続します。現行の市の補助は令和3年度までの予定となっており、令和4年度以降のスキームについては、市と協議を行っていきます。

まやビューラインは、六甲山・摩耶山へのアクセスルートの一つとして大きな役割を果たしており、引き続き六甲・摩耶観光の活性化に寄与していきます。



摩耶ケーブル

②ゴルフ場の運営

ゴルフ人口の減少やゴルフ場の閉鎖など厳しい経営環境のなか、現状の課題を踏まえた経営戦略を検討するとともに、施設の更新・改修、女性客等をターゲットとしたアメニティの充実など、利用者に満足いただける施設づくりに努めます。

北神戸ゴルフ場・西神戸ゴルフ場は神戸オープンゴルフの開催をはじめとした積極的な営業・広報活動を展開し、管理運営事業者と共に安定的な運営を行います。また、しあわせの村にあるすずらんゴルフ場は、誰もが気軽に利用できるゴルフ場としての役割を担います。

今後とも市民に永く愛されるゴルフ場として、健康増進及びスポーツの振興に貢献します。



北神戸ゴルフ場



西神戸ゴルフ場



すずらんゴルフ場

(5) インフラ整備支援を通じて国際貢献します

国際インフラ整備支援事業を通じて地元企業等の海外展開を支援し、国際インフラ整備に貢献します。

①国際インフラ整備支援

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の行政機関との連携・支援を行い、神戸の地元企業の競争力強化に貢献します。また、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やインフラ整備に関し、幅広く技術協力を行うことで国際貢献を果たします。



JICA 草の根研修

ミャンマーヤンゴン地域首相訪問



JICA 草の根研修

3 事業の評価指標とその目標

事業	評価指標	単位	H30 見込	R3 目標	備考
(1)都市の活性化に貢献します					
KIBC・KIOの運営	入居率(KIBC)	%	91	95	
	入居率(KIO)	%	56	70	
賃貸オフィス・店舗の活用	入居率(公社所有床)	%	98	100	
	入居率(東サブリース)	%	99	100	
	入居率(西サブリース)	%	92	96	
	入居率(他サブリース)	%	100	100	
再開発ビル等の管理	顧客満足度(住宅)		4.0	4.2	5段階評価の平均値
	顧客満足度(施設)		4.0	4.2	5段階評価の平均値
駐車場の運営	【路外駐車場】 月極の契約率	%	77	80	
	【路外駐車場】 時間貸の利用率	%	47	61	1か月の出庫台数を区画 数で割り戻した数値
	【公営駐車場】 管理箇所数	箇所	4	4	
(2)豊かな都市生活環境を提供します					
賃貸住宅の経営	住宅の入居率	%	93	90	
	支援制度利用件数	件	1,000	1,000	
公益施設等の整備・管理	【公益施設等整備】 顧客満足度	%	—	80	5段階評価による上位2段 階の割合
	【設備管理業務】 顧客満足度	%	—	80	5段階評価による上位2段 階の割合
	【農業集落排水】 管理運営評価	%	AA	AA	
(3)快適なすまい・まちづくりを支援します					
すまいるネット	すまいるネット利用者数	人	15,000	15,000	
	空き家・空き地活用一般 相談件数	件	800	1,000	
	空き家・空き地活用専 門相談物件数	件	140	150	
	マンション管理出前講座・ア ドバイザー派遣	回	25	30	
防災講習センター	受講者数	人	6,800	7,000	
(4)観光レクリエーション推進の一翼を担います					
ロープウェー・ケーブルの運営	年間乗客数 (六甲有馬ロープウェー)	千人	193	215	
	年間乗客数 (まやビューライン)	千人	357	360	
ゴルフ場の運営	年間入場者数 (北神戸ゴルフ場)	人	54,400	68,000	
	年間入場者数 (西神戸ゴルフ場)	人	59,800	59,000	
	年間利用者数 (すずらんコース)	人	43,700	42,500	
	年間利用者数 (クローバーコース)	人	16,300	22,000	
(5)インフラ整備支援を通じて国際貢献します					
国際インフラ整備支援	現地専門家派遣	人・日	150	150	
	研修員受け入れ	人・日	100	100	

4 収支計画

(単位:百万円)

	R元～R3			
		R元	R2	R3
一般正味財産増減額	1,295	410	468	417
資金収支	293	59	128	106

<主な事業の一般正味財産増減額>

(単位:百万円)

	R元～R3			
		R元	R2	R3
1 都市の活性化に貢献します	1,154	400	301	453
新長田合同庁舎の整備	79	79	—	—
三宮周辺地区の再整備	—	—	—	—
KIBC・KIOの運営	485	135	177	173
賃貸オフィス・店舗の活用	317	98	28	191
再開発ビル等の管理	1	1	7	△7
駐車場の運営	272	87	89	96
2 豊かな都市生活環境を提供します	1,867	665	712	490
賃貸住宅の経営	1,470	597	443	430
公益施設等の整備・管理	274	27	228	19
3 快適なすまい・まちづくりを支援します	△24	△37	8	5
すまいるネット	△43	△37	△2	△4
防災講習センター	△4	△1	△1	△2
4 観光レクリエーション推進の一翼を担います	△143	△107	△59	23
ロープウェー・ケーブルの運営	△483	△241	△118	△124
ゴルフ場の運営	340	134	59	147
5 インフラ整備支援を通じて国際貢献します	△8	2	△5	△5
国際インフラ整備支援	△8	2	△5	△5

※ 主なものを抜粋しているため、合計値は一致しない

【参考】 第2次中期経営計画前半3ヵ年のふりかえり

＜主な取り組み・成果と課題＞

1 基本経営戦略

1) 総合的な組織力を活かした、新たな事業展開への挑戦

技術部門と総務・企画部門の円滑な連携が図れるよう、新長田合同庁舎整備、桜の宮住宅再整備等において、社内横断的な組織を整備しました。

2) 新たな事業展開に求められる人材開発・育成と幅広い人材の活用

ア 普通職員の年齢構成については、不均衡の解消を図りました。

引き続き、新規業務や業務量に応じた職員採用を実施していきます。

	18～29 歳		30～39 歳		40～49 歳		50～59 歳		60 歳以上		計
	人	%	人	%	人	%	人	%	人	%	人
平成 24 年度実績	6	5	15	14	31	28	42	38	17	15	111
平成 27 年度実績	16	15	7	7	37	36	30	29	13	13	103
平成 30 年度実績	16	15	13	12	30	28	28	26	19	18	106

※各年 7 月 1 日現在

イ 資格取得支援や研修を拡充し、人材育成を図っています。

ウ 「輝プロジェクト」を立ち上げ、「挑む」「高める」「つながる」「いきいきする」を柱に、働きやすい職場づくりに努めています。平成 30 年 10 月には、神戸市の「こうべ男女いきいき事業所」に表彰されました。

3) 保有資産・事業の検証に基づく、資産の有効活用

ア ファシリティマネジメントについては、効率的かつ計画的に実施しています。

イ 社会的ニーズ等も踏まえた資産の価値向上につながる広義のファシリティマネジメントに取り組んでいく必要があります。

4) 将来を見据えた財政力の強化

ア 住宅供給公社より継承した負債について、借換えしたことにより将来の金利負担の軽減を図りました。

イ 一方で、平成 30 年度末における公社全体の長期借入金残高見通しは 160 億円余りあることから、引き続き返済資金の確保に努めていきます。

5) 客観的データに基づくPDCAサイクルの強化

事業の進捗・達成度、効果の分析により、主に以下のような改善を行いました。

- ・ 広報等の強化(すまいるネット、公営駐車場 等)
- ・ 施設改修(ゴルフ場 等)
- ・ 営業活動の強化(賃貸住宅、ゴルフのキャンペーンカード 等)

2 事業計画

1) 新たな事業展開

- ① 兵庫県・神戸市 新長田合同庁舎整備と本社移転

ア 整備については、基本設計、実施設計に引き続き、平成 29 年 10 月の工事着工以後、令和元年 6 月末の工事完成に向け、順調に進捗しています。

イ 本社移転については、文書整理、サーバーのクラウド化等、令和元年秋の移転に向けた準備が着実に進行しています。

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

ア サンパルニュースの発行を通じ、区分所有者及びテナントと情報共有しました。

イ 雲井通 5 丁目再開発株式会社に参画しました。

③ 公社桜の宮住宅再整備

ア 北鈴蘭台駅前再開発株式会社に参画しました。

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)

ア 平成 28 年度より順次改修し、順調に推移しています。

イ 日本人学生向けにも住宅を提供し、国際交流の推進に寄与しています。

2) 継続事業の拡充と積極的な事業展開

① すまいとまちの安心ワンストップサービス提供事業

ア 空き家活用に加えて空き地の活用も相談業務に追加しました。

② 賃貸住宅関連事業

ア 若年単身世帯向け支援制度を導入するなど入居促進に努め、入居率は目標達成の見通しです。

イ 借上特優賃事業については、計画どおり平成 30 年秋をもって管理終了しました。

3) 継続事業

① 公益施設等整備事業

ア 年間受託額について、計画達成の見通しです。

② 公益施設管理・運営事業

ア 公共施設等設備管理事業について、管理施設数は計画達成の見通しです。

イ 農業集落排水管理事業については、優良な管理を継続し、第4次指定管理者に選定されました。

③ ロープウェー・ケーブル運営事業

ア 六甲有馬ロープウェー・まやビューラインとも運行事故はなく、安全運行に努めています。

イ 利用促進として、外国人利用者対応としてホームページのリニューアルやヒト型ロボット「Pepper」導入のほか、夜景観賞目的利用者に対応したダイヤ改正、企画乗車券の発行等に取り組んだ結果、年間乗客数は、六甲有馬ロープウェー・まやビューラインとも計画達成の見通しです。

ウ 令和 4 年度以降のあり方やスキームについて、市と協議を行っていきます。

④ 資産活用事業

ア ゴルフ場運営事業について、女性客等をターゲットとした施設の更新・改修やアメニティの充実を図りました。一方で、ゴルフ人口の減少等依然厳しい状況にあり、運営事業者と一丸となって、対策を検討していきます。

イ 賃貸オフィス・店舗活用事業において、サンパルについては、三宮周辺地区の再整備基本構想の進捗とあわせて事業を終息させていきます。

3 収支計画

前半3ヵ年の目標はおおむね達成の見通し

＜一般正味財産増減額＞

(単位:百万円)

	計画	実績・見込	増△減
一般正味財産増減額	1,131	2,355	1,224
すまいまちづくり再生支援事業	△ 25	△ 12	13
すまいとまちの安心ワンストップサービス提供事業	△ 4	△ 10	△ 6
賃貸住宅関連事業	1,043	1,481	438
うち住宅供給公社継承事業	1,201	1,585	384
海外インフラ整備支援事業	△ 36	△ 22	14
公益施設等整備事業	△ 105	361	466
公益施設管理・運営事業	62	82	20
ロープウェー・ケーブル運営事業	△ 352	△ 344	8
KIBC・KIO運営事業	747	695	△ 52
資産活用事業	1,299	1,106	△ 193
ゴルフ場運営事業	614	373	△ 241
路外駐車場運営事業	246	248	2
賃貸オフィス・店舗活用事業	417	455	38
その他(土地活用)	24	30	6

※実績・見込欄は H28 決算・H29 決算・H30 補正後予算ベースで作成

＜資金収支＞

(単位:百万円)

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	合計
計画	199	120	47	366
実績・見込	141	△ 81	52	112
増△減	△ 58	△ 201	5	△ 254

※実績・見込欄は H28 決算・H29 決算・H30 補正後予算ベースで作成

■神戸すまいまちづくり公社ロゴマーク



上部のシルエットは神戸のまちなみを表し、まち全体を支えるアーチは神戸の「すまい」から「まちづくり」までを繋ぐ架け橋をイメージしています。これらは、神戸のまちにおいて「すまい」から「まちづくり」まで幅広く一貫して事業展開することにより社会に貢献していく「神戸すまいまちづくり公社」の姿を表現しています。

(平成 24 年度職員募集での最優秀作品をもとに作成)

