

平成31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31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

平成31年度は、新たに策定した「中期経営計画2021」（計画期間：平成31年度～平成33(2021)年度)の初年度にあたる。

当会社では、同計画に基づいて、①神戸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」、②多様化する市や地域のニーズ、行政需要に柔軟かつ迅速に応える「多目的性を持つ公共・公益的な役割」、③市と連携し、「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、会社の使命である「すまい・まちづくりを通じ、市民の豊かな生活に貢献」することを目指して、各事業に取り組んでいく。

県・市と共同で実施している新長田合同庁舎整備については、本年6月末の完成に向けて着実に工事を進めるとともに、10月には、当会社の本社機能も当該合同庁舎に移転し、新長田駅南地区のにぎわいづくりに寄与する一方、移転を契機としてICTの活用等による働き方改革の推進を図る。

神戸市が推進する三宮再整備に関しては、当会社も参画する雲井通5丁目再開発株式会社と協力し、事業の速やかな実現に貢献していく。

再整備を進めている公社桜の宮住宅においては、北鈴蘭台駅前再開発株式会社を施工者とする再開発事業の推進を図るとともに、引き続き、居住者へのきめ細かな対応を行い、本年秋の工事着手を目指す。

また、将来の事業展開の方向性を検討するため、会社を取り巻く環境や事業のあり方に関する基礎的調査を行うとともに、公社保有資産の機能維持に加え資産価値を向上させるため、今回、見直しを行った長期修繕計画に基づいたファシリティマネジメントを推進し、将来的な収益力の確保、向上を図る。

さらに、多様な人材の確保・育成を図り、持続可能な組織づくりを進めるため、引き続き「輝プロジェクト」に基づき、在宅勤務制度の活用、研修制度の拡充等により、ワークライフバランスの実現や、職員にとって働きやすく、やりがいがある職場づくりを進める。

少子高齢化等の社会経済情勢が大きく変化する中、こうした取り組みを通じて戦略的な事業展開を図りながら、市との連携のもと、会社の使命実現を目指すとともに「新たな神戸づくり」に貢献していく。



「まっすぐ、まじめに——」
輝くひと・職場づくり

第2 事業概要

少子高齢化の進展等、社会経済情勢が大きく変化する中、住宅事業やロープウェー、ゴルフ場運営事業等について、利用動向や現状における課題及び将来的な社会適合性や求められるサービスなどを把握するための基礎調査を実施し、事業展開の方向性を見定め、今後の事業戦略について組織横断的に検討を進めていく。

平成31年度における個別の事業計画は、次のとおりである。

1 都市の活性化に貢献します

(1) 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、本年6月末の建物完成に向け、着実に整備を遂行する。また、本年10月に当庁舎に本社機能を移転し、神戸の西の拠点である新長田駅南地区の賑わいづくりに貢献する。



新長田合同庁舎（建築中）

(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

市が30年3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」を推進するため、雲井通5丁目再開発株式会社（30年5月設立）の株主として、再開発事業に参画し、新しいビルでの公社資産の活用・事業展開を検討していく。また、サンプル管理者として、区分所有者の意向の把握に努め、区分所有者全体の利益の確保を図っていく。

(3) K I B C・K I Oの運営

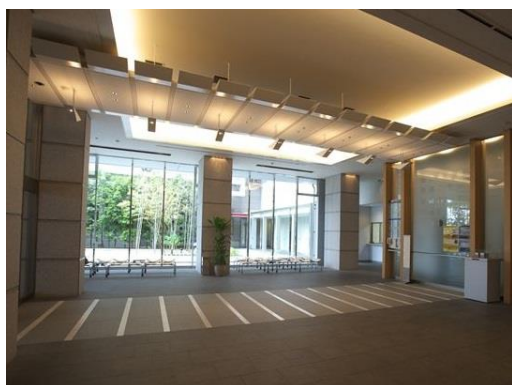
市の要請により当公社が建設し、保有している神戸国際ビジネスセンター（K I B C）の運営を行い、神戸医療産業都市を推進するポートアイランド（第2期）において、外国・外資系企業等を対象にオフィス、研究開発スペース等を提供する。

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

・入居見込面積

K I B C 12,664 m²

K I O 2,318 m²



K I B C (1階エントランス)



K I O (ホール)

(4) 賃貸オフィス・店舗の活用

ア 再開発ビルオーナー事業

再開発ビルでの公社所有床の賃貸事業を行い、さらなる入居率の向上を図ること
とで、増収に努める。

- ・新長田駅前ビル、センタープラザ等 入居見込面積計 25,293 m²

イ 再開発ビルサブリース事業

再開発ビルでの市等の保有床の転貸事業を行う。

- ・ウェルブ六甲道等 入居見込面積計 29,723 m²

(5) 再開発ビル等の管理

「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、再開発ビル等の管理者として良
好なビル保全を行うため、管理業務を行う。

- ・ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 管理者件数 計 16 件

(6) 駐車場の運営

ア 路外駐車場

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

イ 公営駐車場

第4期指定管理者(29年度～32(2020)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

2 豊かな都市生活環境を提供します

(1) 賃貸住宅の経営

賃貸住宅ストックを活用し神戸に就職する若年世帯や新婚・子育て世帯の流入
促進、親・子世帯の近居の促進等に取り組み、若年世代への魅力ある住まいの提供
や誰もが安心して暮らせるすまいづくりを目指す。

神戸留学生会館については、28年度から31年度にかけて段階的に、学生向け
マンション「学園西カレッジハイツ」として再整備を行っている。再整備の最終
年度となる31年度については3階部分の住戸(34室)と共用スペースなどの再
整備を行う。

- ・公社賃貸住宅管理戸数 30団地 2,622戸



学園西カレッジハイツ（改修後のホール及び自習室）

老朽化した公社桜の宮住宅については、区分所有者等と設立した北鈴蘭台駅前再開発株式会社（30年7月設立）を施行者とする北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業を進める。本年6月頃の権利変換計画認可を経て、10月頃より建物解体・本体工事に着手する。

なお、現在入居中の居住者に対しては、引き続き転居に向けた丁寧な支援を行っていく。

（2）公益施設等整備事業

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・特別支援学校の整備を進めるほか、学校園の大規模改修や便所・空調改修工事を実施する。

また、市の各部署や外郭団体、再開発ビルからの依頼を受け、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することができる当公社の体制を活かし、公益施設の改修・設備更新工事を実施し、様々な行政需要や社会的ニーズに応じていく。

- ・受託予定工事件数（HAT神戸地域の学校整備を除く）

市（教育委員会、消防局 など） 59件

再開発ビル、外郭団体（道路公社、OMこうべ など）等 14件

（3）公益施設等管理事業

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事業から、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事業を行う。

- ・管理施設数 96施設（神戸国際交流会館、しあわせの村、総合運動公園等）

イ 農業集落排水業務

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（26地区）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。

- ・（第4期）指定管理期間 30年度～34（2022）年度

3 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

市からの委託を受け、すまいの総合相談窓口を運営し、マンション管理、リフォーム、住み替え、耐震化等に関する相談・情報提供・普及啓発事業を行い、すまいとまちの安心に関する多様なサービスをワンストップで提供する。

「空き家等活用相談窓口」においては、空き家・空き地地域利用バンクを通じ

たマッチング等により、有効な転活用への支援を行う。

また、居住支援協議会事務局を運営し、住宅の確保に支援を要する世帯を対象とした、ひとり親世帯家賃補助の窓口業務や、高齢者等に対する「神戸すまいのあんしん入居制度」等の支援策の運用と普及啓発を行う。

(2) 防災講習センター

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) その他のすまいまちづくりに関連する事業

ア まちづくり会館管理運営事業

指定管理者として管理運営を行ってきた、まちづくり会館については、30年度末での第3期指定管理期間の終了とともに市が改修工事を行い、31(2019)年10月より再オープンすることとなった。

引き続き、貸館業務を行う指定管理者としての選定を目指すとともに、市の委託事業である、まちづくり支援事業に取り組む。

イ 市営住宅募集事業

市から委託を受け、市営住宅の入居者募集(年4回)及び受付に係る業務を行う。

4 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とともに、今後のあり方について市と協議を行う。

また、安全運行を第一とし、利用者のニーズに応えるとともに、特に六甲有馬ロープウェーでは、31年度末に搬器(ゴンドラ)を更新し、一層の魅力発信に努める。

・乗客見込数

六甲有馬ロープウェー 205,000 人

まやビューライン 360,000 人



摩耶ケーブル

(2) ゴルフ場の運営

ア 北神戸ゴルフ場・西神戸ゴルフ場

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の管理運営を行う。

また、局地的な集中豪雨の発生による土砂の被害への対応策として、排水系統の見直しを行うなど、施設のファシリティマネジメントを推進し、ゴルファーにとって安心で安全・かつ快適な利用環境を提供する。

・利用見込者数

北神戸ゴルフ場 68,000 人

西神戸ゴルフ場 60,000 人

災害に伴う法面等の復旧状況



北神戸ゴルフ場



西神戸ゴルフ場

イ しあわせの村すずらんゴルフ場

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。

・利用見込者数

すずらんコース 42,500 人

クローバーコース 22,000 人

5 インフラ整備支援を通じて国際貢献します

(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政府・自治体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等の協力要請に応え、発展途上国の自治体における人材育成や都市開発・まちづくりに関する計画からインフラの整備・管理運営まで幅広く技術協力を行うことを通じ、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

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	84		
基本財産受取利息	84		
事業収益	18,349,288	事業費用	18,306,298
六甲有馬ロープウェー事業	139,109	六甲有馬ロープウェー事業	344,009
まやビューライン事業	104,871	まやビューライン事業	264,505
住宅供給公社継承事業	2,100,367	住宅供給公社継承事業	1,628,835
都市再開発等事業	14,808,286	都市再開発等事業	15,146,585
その他事業	30,391	その他事業	517,457
受取補助金等	1,156,450	一般管理費	404,907
受取負担金	6,111		
雑収益	3,703		
事業外収入	530,791	事業外支出	Δ 4,301,112
経常外収益	833,499	経常外費用	466,571
仮受消費税	1,505,798	仮払消費税	1,092,399
預り金受入	72,047	預り金払出	101,969
立替金	16,425	立替金支出	14,625
		前払消費税	—
収入内非現金	Δ 1,896,978	支出内非現金	Δ 5,976,676
後年度収入	Δ 702,356	後年度支出	Δ 2,226,727
後年度前受金	488,639	後年度前払金	143,872
後年度未収金	Δ 1,190,995	後年度未払金	Δ 2,370,599
過年度収入	2,611,574	過年度支出	3,265,759
過年度未収金	3,076,501	過年度未払金	5,148,465
過年度前受金	Δ 464,927	過年度前払金	Δ 1,882,706
投資的収入	1,047,261	投資的支出	2,174,724
補助金等収入	213,762	建設改良等	2,174,724
財産売却収入	833,499	投資有価証券	—
借入金	5,358,202	借入金償還	9,245,622
短期借入金	4,358,202	短期借入金償還金	8,403,123
長期借入金	1,000,000	長期借入金償還金	842,499
合計	27,194,844	合計	26,464,564

(2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、23,100,000千円とする。ただし、長期借入金の限度額は17,200,000千円とする。

2 予定正味財産増減計算書

自 平成31(2019)年4月1日
至 平成32(2020)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	84	84	0
基本財産受取利息	84	84	0
事業収益	17,183,024	15,746,119	1,436,905
六甲有馬ロープウェー事業収益	139,109	121,977	17,132
まやビューライン事業収益	104,871	106,149	△1,278
住宅供給公社継承事業収益	2,237,082	2,435,503	△198,421
都市再開発等事業収益	14,698,571	13,078,536	1,620,035
その他事業収益	3,391	3,954	△563
受取補助金等	1,156,450	299,229	857,221
受取神戸市関連補助金	197,382	291,938	△94,556
受取補助金等振替額	959,068	7,291	951,777
受取負担金	6,111	3,136	2,975
受取負担金振替額	6,111	3,136	2,975
雑収益	3,703	5,625	△1,922
受取利息	3,703	5,625	△1,922
経常収益計(A)	18,349,372	16,054,193	2,295,179
(2) 経常費用			
事業費	17,901,391	15,052,054	2,849,337
六甲有馬ロープウェー事業費	344,009	252,998	91,011
人件費	60,224	71,049	△10,825
減価償却費	56,834	37,163	19,671
その他事業費	226,951	144,786	82,165
まやビューライン事業費	264,505	238,912	25,593
人件費	63,607	72,239	△8,632
減価償却費	11,555	12,169	△614
その他事業費	189,343	154,504	34,839
住宅供給公社継承事業費	1,628,835	2,081,615	△452,780
人件費	220,556	250,600	△30,044
減価償却費	318,154	312,550	5,604
その他事業費	1,090,125	1,518,465	△428,340
都市再開発等事業費	15,146,585	12,207,130	2,939,455
人件費	926,073	947,127	△21,054
減価償却費	365,440	319,645	45,795
その他事業費	13,855,072	10,940,358	2,914,714
その他事業費	517,457	271,399	246,058
その他事業費	517,457	271,399	246,058
管理費	404,907	385,116	19,791
人件費	241,413	226,452	14,961
減価償却費	15,309	13,006	2,303
その他管理費	148,185	145,658	2,527
経常費用計(B)	18,306,298	15,437,170	2,869,128
評価損益等調整前当期経常増減額(A) - (B)	43,074	617,023	△573,949
投資有価証券評価損益等	0	0	0
評価損益等計(C)	0	0	0
当期経常増減額(A) - (B) + (C)	43,074	617,023	△573,949

(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			
固定資産売却益	833,499	6,913	826,586
経常外収益計	833,499	6,913	826,586
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	34	1,900	△1,866
その他	466,215	0	466,215
経常外費用計	466,249	1,900	464,349
当期経常外増減額	367,250	5,013	362,237
税引前当期一般正味財産増減額	410,324	622,036	△211,712
法人税、住民税及び事業税	322	322	0
当期一般正味財産増減額	410,002	621,714	△211,712
一般正味財産期首残高	14,468,166	13,846,452	621,714
一般正味財産期末残高	14,878,168	14,468,166	410,002
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	213,762	807,153	△593,391
受取神戸市関連補助金	213,762	807,153	△593,391
受取負担金	0	32,400	△32,400
一般正味財産への振替額	△965,179	△10,427	△954,752
当期指定正味財産増減額	△751,417	829,126	△1,580,543
指定正味財産期首残高	1,126,079	296,953	829,126
指定正味財産期末残高	374,662	1,126,079	△751,417
III 正味財産期末残高	15,252,830	15,594,245	△341,415

(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な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32(2020)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	4,144,611	3,414,331	730,280
未収金	1,190,995	3,076,501	△1,885,506
未収収益	1,254	1,260	△6
未成工事支出金	2,102,967	6,410,953	△4,307,986
商品	67	67	0
前払金	143,872	1,882,706	△1,738,834
立替金	14,625	16,425	△1,800
貸倒引当金	△140,834	△140,834	0
流動資産合計	7,457,557	14,661,409	△7,203,852
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	120,500	120,500	0
基本財産合計	120,500	120,500	0
(2) 特定資産			
建物	1,301,137	564,119	737,018
構築物	95,244	86,594	8,650
車両運搬具	206	252	△46
什器備品	250	374	△124
住公継承事業特定資産	7,161	6,520	641
都市再開発等その他事業特定資産	17,000	917,992	△900,992
負債引当金積立資産	456,936	450,538	6,398
長期預り金引当資産	2,372,627	2,360,260	12,367
資産除去債務引当資産	430,000	344,000	86,000
特定資産合計	4,680,561	4,730,649	△50,088
(3) その他固定資産			
建物	12,133,883	12,210,313	△76,430
構築物	906,654	890,315	16,339
車両運搬具	180,000	0	180,000
什器備品	65,289	40,196	25,093
土地	12,820,543	12,762,058	58,485
リース資産	9,780	16,092	△6,312
建設仮勘定	136,426	29,924	106,502
借地権	587,091	587,091	0
ソフトウェア	24,288	43,243	△18,955
電話加入権	1,504	1,504	0
敷金	75,560	78,080	△2,520
保証金	280,797	294,726	△13,929
投資有価証券	739,190	744,190	△5,000
関連会社株式	120	120	0
供託金等	50	50	0
長期前払費用	63,958	81,302	△17,344
その他固定資産合計	28,025,133	27,779,204	245,929
固定資産合計	32,826,194	32,630,353	195,841
資産合計	40,283,751	47,291,762	△7,008,011

(単位：千円)

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	2,000,000	6,044,921	△4,044,921
1年内返済予定長期借入金	896,519	842,499	54,020
リース債務	6,628	6,628	0
未払金	2,370,599	5,148,465	△2,777,866
未払費用	24,132	24,532	△400
前受金	488,639	464,927	23,712
預り金	72,047	101,969	△29,922
賞与引当金	103,179	103,178	1
流動負債合計	5,961,743	12,737,119	△6,775,376
2. 固定負債			
長期預り金	2,372,627	2,360,260	12,367
長期借入金	15,455,036	15,351,556	103,480
長期前受金	24,116	30,955	△6,839
リース債務	3,641	10,268	△6,627
資産除去債務	860,000	860,000	0
退職給付引当金	353,758	347,359	6,399
固定負債合計	19,069,178	18,960,398	108,780
負債合計	25,030,921	31,697,517	△6,666,596
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	202,546	947,851	△745,305
負担金	34,616	40,728	△6,112
寄付金	137,500	137,500	0
指定正味財産合計	374,662	1,126,079	△751,417
(うち基本財産への充当額)	(120,500)	(120,500)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(254,162)	(1,005,579)	(△751,417)
2. 一般正味財産	14,878,168	14,468,166	410,002
(うち特定資産への充当額)	(1,166,836)	(570,272)	(596,564)
正味財産合計	15,252,830	15,594,245	△341,415
負債及び正味財産合計	40,283,751	47,291,762	△7,008,011