

# 令和2年度事業計画

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

# 令和2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

令和2年度は、「中期経営計画2021」（計画期間：令和元年度～3年度）の2年度目にあたる。

当会社では、神戸市の外郭団体として、同計画に基づき、引き続き、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」、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。

少子高齢化の進展等、社会経済情勢が大きく変化する中、令和元年度より、住宅事業、ロープウェー・ケーブル事業、ゴルフ場運営事業について、現状と課題及び将来的に求められるニーズなどを把握し、戦略的な事業展開を図っていくために、組織横断的に検討を始めたところである。

令和2年度も引き続き、上記各事業に係る事業戦略を検討するための、より詳細な事業調査を行うとともに、将来の事業のあり方の検討や具体的な取組みを進めていく。

なかでも、六甲有馬ロープウェー事業については、令和2年7月に開業50周年を迎えることから、本年3月新搬器（ゴンドラ）の導入及び有馬温泉駅の駅舎リニューアルを契機として、更なる魅力向上と発信に努める。

また、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、「中期経営計画2021」における長期修繕計画に基づいたファシリティマネジメントを着実に実施し、サービス及び安全性の向上、並びに補修資産の長寿命化を図っていく。

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の「輝プロジェクト」の取組みとして、研修等による人材育成制度の充実、多様な職員採用制度の導入を引き続き図っていくとともに、在宅勤務制度の活用、業務量の均一化を図るための方策などを進め、ワークライフバランスの実現や、やりがいを持てる職場づくりを推進する。

令和2年度も、こうした取組みを通じて、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。



六甲有馬ロープウェー  
Rokko-Arima Ropeway

## 第2 事業計画

### 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（新長田駅南地区の活性化への貢献）

昨年9月の新長田合同庁舎への本社機能の移転に伴い、新長田駅南地区の地元団体及び同庁舎に入居する県・市の行政機関等とともに、新長田合同庁舎地域連携会議を設立した（令和元年9月26日）。

令和2年度も、地元団体等との連携のもと、地域の活性化、賑いづくりに貢献していく。

#### (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

市が平成30年3月に公表した「新たな中・長距離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、同年5月に設立した雲井通5丁目再開発株式会社の株主として、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の確保を図っていく。

なお、雲井通5丁目地区の再開発事業について、令和2年3月に都市計画決定がなされた。

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

K I O 2,318 m<sup>2</sup>

#### (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 25,859 m<sup>2</sup>

##### 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。市の六甲道地区（フォレスタ六甲、ウェルブ六甲道）における保有床については、令和元年度に転貸事業者の公募が行われ、引き続き当公社が令和2～6年度までの5年度間について、事業を担うこととなった。

・ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 入居見込面積計 29,550 m<sup>2</sup>

#### (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 35箇所 1,978台

### イ 公営駐車場

第4次指定管理者（平成29年度～令和2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) 公社賃貸住宅の経営

公社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。

また、各住宅の特色を活かした取組みを実施し、安定した住宅管理運営を行うことで、旧住宅供給公社から継承した債務を着実に返済していく。今後の事業戦略に関しては、高経年住宅等における新たなサービス提供策など、収益増加につながる取組みの調査・検討を行う。

- ・公社賃貸住宅管理戸数 29団地 2,522戸

公社桜の宮住宅は、区分所有者等と設立した北鈴蘭台駅前再開発株式会社（平成30年7月設立）を施行者として北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業を進め、令和元年8月の権利変換計画を経て、10月に建物解体工事に着手した。

また、令和2年4月より、新築工事に着手し、令和4年度の再開発ビル完成に向けて事業が円滑に進行するよう、引き続き再開発事業に参画していく。

### (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が持つノウハウを活かし、各施設の改修・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えていく。

- ・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） 37件  
再開発ビル、外郭団体（道路公社、OMこうべ など）等 20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 98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 平成30年度～令和4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、すまいるの総合相談窓口を運営し、リフォーム、住み替え、マンション管理、耐震化等に関する相談・情報提供・普及啓発及びすまいる・まちづくりに関する各種補助金や支援制度の受付審査業務を行い、すまいる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。

市場流通が困難な空き家等の解決を図るため、「空き家等活用相談窓口」を設けるとともに、「空き家・空き地地域利用バンク」を通じた所有者と地域活動の場として活用を希望する団体とのマッチングにより、有効な転活用への支援を行う。また、老朽空き家の解体補助制度の受付窓口業務を担う。

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、高齢期の住まいに関する相談や住み替え時の情報を提供する。

さらに、令和2年度より、適正な管理が行われない管理不全マンションの発生予防と適切な管理を支援するため、市が設ける分譲マンションの管理状況届出制度の受付業務を担う。また、子育て・若年夫婦世帯の市内への転入、定住促進及び中古住宅市場の活性化を目的として、制度の拡充を行った子育て支援住宅取得補助制度の受付業務を担う。

### （2）防災講習センター

すまいるやまちの防火・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 こうべまちづくり会館管理運営事業

約半年間の改修を終え、令和元年10月に再オープンした、こうべまちづくり会館については、引き続き指定管理者（指定管理期間：令和4年度末まで）として、貸室及び会館共用部の維持・管理・運営業務を行う。

#### 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、今後の観光政策におけるあり方等について市と協議を行う。

また、安全運行を第一としつつ、観光客を中心とした利用者のニーズに応えるた

め、特に令和元年度末に搬器(ゴンドラ)を更新した六甲有馬ロープウェイでは、一層の魅力発信に努める。

まやビューラインにおいては、民間事業者と連携し、新たな魅力の発掘、創出のためのキャンペーン等の実施や映像の制作、配信を行い、乗客増、摩耶山の活性化に努める。

- ・乗客見込数

六甲有馬ロープウェイ	205,000人
まやビューライン	360,000人

## (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い、ゴルファーにとって安心して安全・かつ快適な利用環境を提供する。

戦略的な事業運営を図っていくため、引き続きパブリックゴルフ場としてのあり方を検討するとともに、更なるサービス向上策を検討するための施設改修に係る基礎調査を実施する。

- ・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

### イ 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。

- ・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等への民間連携事業等の形成の支援及び協力要請に応え、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制度整備や計画策定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
- ・神戸市との連携によるJICA-TICAD7アフリカ開発会議への協力 等





### 第3 令和2年度財務諸表等

#### 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	14,975,917	事業費用	14,643,281
六甲有馬ロープウェー事業	135,358	六甲有馬ロープウェー事業	318,732
まやビューライン事業	113,955	まやビューライン事業	327,896
住宅供給公社継承事業	2,226,939	住宅供給公社継承事業	1,608,576
都市再開発等事業	12,140,807	都市再開発等事業	11,566,455
その他事業	0	その他事業	418,262
受取補助金等	272,597	一般管理費	403,360
受取負担金	82,575		
雑収益	3,686		
事業外収入	1,292,596	事業外支出	Δ 1,583,360
経常外収益	—	経常外費用	40,323
仮受消費税	1,269,385	仮払消費税	917,349
預り金受入	126,497	預り金払出	137,049
立替金収入	12,350	立替金支出	12,310
		前払消費税	261,490
収入内非現金	Δ 115,636	支出内非現金	Δ 2,951,881
後年度収入	Δ 2,649,742	後年度支出	Δ 3,792,630
後年度前受金	580,111	後年度前払金	124,497
後年度未収金	Δ 3,229,853	後年度未払金	Δ 3,917,127
過年度収入	3,013,183	過年度支出	3,900,523
過年度未収金	3,504,994	過年度未払金	4,008,637
過年度前受金	Δ 491,811	過年度前払金	Δ 108,114
投資的収入	1,278	投資的支出	496,291
補助金等収入	1,278	建設改良等	496,291
財産売却収入	—	投資有価証券	—
借入金	—	借入金償還	1,846,519
短期借入金	—	短期借入金償還金	1,000,000
長期借入金	—	長期借入金償還金	846,519
合計	16,633,316	合計	15,510,623

##### (2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、17,900,000千円とする。ただし、長期借入金の限度額は15,400,000千円とする。

## 2 予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書

自                    令 和 2 年 4 月 1 日  
至                    令 和 3 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	14,619,786	17,766,474	△3,146,688
六甲有馬ロープウェー事業収益	135,358	130,578	4,780
まやビューライン事業収益	113,955	110,044	3,911
住宅供給公社継承事業収益	2,226,939	2,383,827	△156,888
都市再開発等事業収益	12,140,807	15,138,389	△2,997,582
その他事業収益	2,727	3,636	△909
受取補助金等	272,597	1,142,874	△870,277
受取神戸市関連補助金	260,954	181,145	79,809
受取補助金等振替額	11,643	961,729	△950,086
受取負担金	82,575	100,936	△18,361
受取負担金	77,365	95,726	△18,361
受取負担金振替額	5,210	5,210	0
雑収益	3,686	3,697	△11
受取利息	3,686	3,697	△11
経常収益計 (A)	14,978,728	19,014,065	△4,035,337
(2) 経常費用			
事業費	14,239,921	18,011,099	△3,771,178
六甲有馬ロープウェー事業費	318,732	338,638	△19,906
人件費	73,079	83,953	△10,874
減価償却費	76,648	38,706	37,942
その他事業費	169,005	215,979	△46,974
まやビューライン事業費	327,896	247,652	80,244
人件費	69,290	79,450	△10,160
減価償却費	12,134	11,110	1,024
その他事業費	246,472	157,092	89,380
住宅供給公社継承事業費	1,608,576	1,642,172	△33,596
人件費	234,201	228,298	5,903
減価償却費	329,356	320,390	8,966
その他事業費	1,045,019	1,093,484	△48,465
都市再開発等事業費	11,566,455	15,358,904	△3,792,449
人件費	985,852	944,812	41,040
減価償却費	374,616	356,964	17,652
その他事業費	10,205,987	14,057,128	△3,851,141
その他事業費	418,262	423,733	△5,471
その他事業費	418,262	423,733	△5,471
管理費	403,360	460,159	△56,799
人件費	238,909	236,267	2,642
減価償却費	12,764	15,725	△2,961
その他管理費	151,687	208,167	△56,480
経常費用計 (B)	14,643,281	18,471,258	△3,827,977
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	335,447	542,807	△207,360
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)	335,447	542,807	△207,360

(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	0	774,079	△774,079
その他	0	63,730	△63,730
経常外収益計	0	837,809	△837,809
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	1	6,984	△6,983
その他	40,000	239,699	△199,699
経常外費用計	40,001	246,683	△206,682
当期経常外増減額	△40,001	591,126	△631,127
税引前当期一般正味財産増減額	295,446	1,133,933	△838,487
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	295,124	1,133,611	△838,487
一般正味財産期首残高	15,717,398	14,583,787	1,133,611
一般正味財産期末残高	16,012,522	15,717,398	295,124
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278	214,541	△213,263
受取神戸市関連補助金	1,278	214,541	△213,263
受取負担金	0	23,379	△23,379
一般正味財産への振替額	△16,853	△966,939	950,086
当期指定正味財産増減額	△15,575	△729,019	713,444
指定正味財産期首残高	382,537	1,111,556	△729,019
指定正味財産期末残高	366,962	382,537	△15,575
III 正味財産期末残高	16,379,484	16,099,935	279,549

(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

(令和3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	3,455,090	2,329,670	1,125,420
未収金	3,229,853	3,504,994	△ 275,141
未収収益	1,247	1,254	△ 7
未成工事支出金	0	2,042,729	△ 2,042,729
商品	68	68	0
前払金	124,497	108,114	16,383
立替金	12,310	12,350	△ 40
貸倒引当金	△ 128,013	△ 128,013	0
流動資産合計	6,695,052	7,871,166	△ 1,176,114
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	1,330,943	1,460,303	△ 129,360
構築物	73,732	84,646	△ 10,914
車両運搬具	169	206	△ 37
什器備品	166	250	△ 84
土地	143,932	143,932	0
住公継承事業特定資産	7,844	7,203	641
都市再開発等その他事業特定資産	17,000	17,000	0
負債引当金積立資産	496,715	472,645	24,070
長期預り金引当資産	2,335,599	2,313,037	22,562
資産除去債務引当資産	516,000	430,000	86,000
特定資産合計	4,922,100	4,929,222	△ 7,122
(3) その他固定資産			
建物	11,860,623	12,146,410	△ 285,787
構築物	823,203	809,982	13,221
車両運搬具	157,333	196,667	△ 39,334
什器備品	74,910	93,510	△ 18,600
土地	12,552,061	12,552,061	0
リース資産	3,468	9,780	△ 6,312
建設仮勘定	266,466	260,098	6,368
借地権	587,091	587,091	0
ソフトウェア	12,489	22,447	△ 9,958
電話加入権	1,504	1,504	0
敷金	74,435	75,560	△ 1,125
保証金	277,777	279,868	△ 2,091
投資有価証券	755,906	760,906	△ 5,000
関連会社株式	120	120	0
供託金等	50	50	0
長期前払費用	58,806	75,012	△ 16,206
その他固定資産合計	27,506,242	27,871,066	△ 364,824
固定資産合計	32,548,842	32,920,788	△ 371,946
資産合計	39,243,894	40,791,954	△ 1,548,060

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
<b>II 負債の部</b>			
<b>1. 流動負債</b>			
短期借入金	0	1,000,000	△ 1,000,000
1年内返済予定長期借入金	816,584	846,519	△ 29,935
リース債務	3,641	6,628	△ 2,987
未払金	3,917,127	4,008,637	△ 91,510
未払費用	22,387	22,753	△ 366
前受金	580,111	491,811	88,300
預り金	126,497	137,049	△ 10,552
賞与引当金	113,311	113,311	0
流動負債合計	5,579,658	6,626,708	△ 1,047,050
<b>2. 固定負債</b>			
長期預り金	2,335,599	2,313,037	22,562
長期借入金	13,688,452	14,505,036	△ 816,584
長期前受金	17,297	24,263	△ 6,966
リース債務	0	3,641	△ 3,641
資産除去債務	860,000	860,000	0
退職給付引当金	383,404	359,334	24,070
固定負債合計	17,284,752	18,065,311	△ 780,559
負債合計	22,864,410	24,692,019	△ 1,827,609
<b>III 正味財産の部</b>			
<b>1. 指定正味財産</b>			
補助金等	207,904	218,269	△ 10,365
負担金	21,558	26,768	△ 5,210
寄付金	137,500	137,500	0
指定正味財産合計	366,962	382,537	△ 15,575
(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)	(246,462)	(262,037)	(△ 15,575)
<b>2. 一般正味財産</b>			
(うち特定資産への充当額)	16,012,522	15,717,398	295,124
(うち特定資産への充当額)	(1,327,324)	(1,451,503)	(△ 124,179)
正味財産合計	16,379,484	16,099,935	279,549
負債及び正味財産合計	39,243,894	40,791,954	△ 1,548,060