

令和3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3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	6
2	予定正味財産増減計算書	7
3	予定貸借対照表	9

令和3年度事業計画及び予算について

第1 事業計画（方針）

令和3年度は、令和元年度から3年度間を計画期間とする「中期経営計画2021」の最終年度にあたる。当年度も同計画に基づき、引き続き、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、公社の使命である「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、各事業に取り組む。

令和元年度末より新型コロナウイルス感染症の感染拡大が市民生活及び神戸経済に多大な影響を及ぼし、当公社の事業においても、特に運輸事業や賃貸店舗活用事業において利用者数及び収益の減少といった影響が生じた。引き続き、人と人との接触機会の低減を図るための施設の利用人数・定員の削減などwithコロナの視点を前提として、オンラインシステム等の積極的な活用（セミナーのオンライン開催や電子入札システムの導入など）を図るとともに、収益確保の観点から民間のノウハウも活用した営業力の強化を図り、各事業の積極的な事業運営を行っていく。

また、「中期経営計画2021」における基本的な経営方針として、令和元年度より住宅事業、ロープウェー・ケーブル運営事業、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、「事業戦略」の検討に取り組んできた。当年度においては、これまでの2年度間の検討や試行的な取組みの成果を踏まえ、具体的な取組みを進める。

さらに、当年度は、対象期間を令和4年度からとする次期中期経営計画を策定する年度にあたる。次期中期経営計画の策定にあたっては、現計画のもとに取り組んだ各事業の評価、検証を行うとともに、事業戦略に基づく事業の更なる具体的展開について検討を行っていく。

また、令和2年度より「やめる・へらす・かえる」の視点から検討を行っている「事業棚卸し」については、一部先行的に駐車場運営事業において、採算性に課題のある臨時駐車場の閉鎖など具体化させたが、当年度においても、必要となる市との協議などを進め、次期中期経営計画策定に向けた事業の再構築を図る。

加えて、行政手続きにおける「脱ハンコ」が進められ、当公社においても取り組んでいるところであるが、さらにDX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進が求められていることから、当年度は、次期中期経営計画における当公社の経営戦略の一つとしていくため、デジタル技術を用いた手続きの「スマート化」について研究を進める。

令和3年度は、市において、①暮らしの質と都市の価値向上を目指し、まちづくりを一元的にマネジメントし、神戸の魅力ある未来の実現に向けた取組みを推進し ②安心で豊かな「すまい」の実現に向け、すまいを取り巻く新たな情勢の変化に対応した取組みを進めるとともに、質の高い市有建築物の整備、保全等に取り組む こととしている。当公社においても、市との密接な連携のもとに、また、市の施策にも柔軟に対応し、「新たな神戸づくり」に貢献していく。

すまいるネットは
20周年を迎えました！



第2 事業計画

1 都市の活性化に貢献します

(1) 新長田駅南地区の活性化への貢献（新長田合同庁舎整備）

令和元年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設立した新長田合同庁舎地域連携会議の活動を通じて、令和3年度も地域の活性化、賑いづくりに貢献する。

(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

平成30年3月に市が策定した「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」の雲井通5丁目地区の再開発事業が令和3年3月中に施行認可される見込みである。施行者となった雲井通5丁目再開発（株）の株主として再開発事業に参画していくとともに、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、雲井通5丁目地区における現行公社事業を収束させていく。

(3) K I B C ・ K I O 運営事業

市が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、市の要請により当公社が建設し、所有する神戸国際ビジネスセンター（K I B C）の運営を行い、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。

・見込入居率 K I B C 94%、K I O 70%

(4) 賃貸オフィス・店舗活用事業

令和2年6月、当公社と（株）OMこうべにおいて、リーシングの共同運営に関する協定を締結した。リーシング包括委託事業者であるニッケ・タウンパートナーズ（株）の専門的ノウハウを活かし、市が推進する「リノベーション・神戸」の取組みに貢献できるよう、再開発ビルを中心に魅力的なテナント誘致を行っていく。

ア 再開発ビルオーナー業務

新長田駅前ビル、センタープラザ等の再開発ビル（サンプルを除く計5棟）における公社所有床の賃貸業務を行い、高い入居率の維持とさらなる入居率向上を図り、収益確保に努める。

・見込入居率 100%（サンプルを除く）

なお、サンプルについては、雲井通5丁目地区の再開発事業の動きに柔軟に対応した賃貸業務を行っていく。

イ その他のオーナー業務

学園西カレッジハイツ（神戸留学生会館）等における店舗業務床を有する区画の賃貸業務を行い、収益確保に努める。

ウ 再開発ビルサブリース業務

フォレスト六甲、レバンテ垂水など、六甲道地区及び垂水・舞子地区の再開発ビルにおいて市が所有する店舗業務床について、定期建物賃貸借契約に基づき転貸業務を行う。

・見込入居率 六甲道地区 100%、垂水・舞子地区 96%

エ その他のサブリース業務

市が所有する神戸ハイテクイースト工業団地やひよどり台会館、有野台会館等の団地中心施設における賃貸店舗施設について、市との賃貸借契約に基づき転貸業務を行う。なお、団地中心施設については、採算性も考慮したうえで、令和4年度からの新たな市との契約の締結について協議を進める。

(5) 再開発ビル等管理受託業務

「建物の区分所有等に関する法律」に基づく管理者として、再開発ビル等の管理業務を受託し、再開発ビルの活性化と良好なビル保全に努める。

・ウェルブ六甲道、レバンテ垂水、新長田合同庁舎等 管理者件数 計 16 件

(6) 駐車場運営事業

ア 路外駐車場管理運営事業

市の公共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。なお、採算性が見込めない駐車場を閉鎖するとともに、市の公共事業用地の活用に伴い、令和2年度中に臨時駐車場2箇所(54台)を閉鎖した。

・管理数 33箇所 1,909台

イ 公営駐車場管理業務

指定管理者(平成29年度～令和2年度)として公営駐車場4箇所の管理運営を行ってきた。令和3年度からの指定管理者募集にあたっては、採算性も十分に考慮のうえ応募手続きを行った結果、新長田駐車場、細田駐車場の2箇所について、引き続き指定管理者(令和3年度～令和7年度)として指定されることとなった。

・管理数 2箇所 313台

2 豊かな都市生活環境を提供します

(1) 賃貸住宅等運営事業

ア 公社賃貸等住宅管理事業

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、高い入居率を維持し、安定した住宅事業の運営を行うことにより、住宅供給公社から継承した債務の着実な返済を進める。

・賃貸住宅管理戸数 29団地 2,522戸

イ 住環境再生事業

空家・空地対策や駅周辺のリノベーション等の市の施策とも連携を図りながら、次期中期経営計画期間中における中古住宅のリノベーション等による新たな住宅事業への取組みについて、調査を進める。

ウ 桜の宮住宅再整備事業(北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業)

公社桜の宮住宅の区分所有者とともに設立した北鈴蘭台駅前再開発(株)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が進められている。

令和3年度末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に基づき、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、土木、建築、設備工事の各分野において、企画・計画調整・事業執行まで包括的に実施することができるノウハウを活かし、市の各部署のほか、外郭団体、再開発ビルからの依頼に基づき、施設改修・設備更新工事を実施する。

- ・受託予定工事件数
市（教育委員会、消防局 など） 56 件
外郭団体（道路公社、OMこうべ など）、再開発ビル 等 9 件

（3）公益施設等管理事業

ア 公益施設等設備管理業務

市内全域に及ぶ様々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 97 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

当公社、(株)神鋼環境ソリューション、神鋼環境メンテナンス(株)の共同事業体による指定管理者（平成30年度～令和4年度）として、西区及び北区計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。

3 快適なすまいまちづくりを支援します

（1）すまいるネット事業

市からの委託に基づき平成12年10月に開設された神戸市すまいるの総合窓口「すまいるネット」は、開設20年目を迎え、令和3年度も、住み替え、リフォーム、マンション管理、耐震化など、すまい・まちづくりに関する相談・情報提供・普及啓発及び各種補助・支援制度の受付審査等の各種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、子育て・若年世帯の住宅取得補助制度、バリアフリー住宅改修補助制度等の受付窓口業務を担う。

周囲の居住環境に悪影響を及ぼす可能性のあるマンションの発生の予防や改善を促し、マンション管理の適正化を推進するマンション管理状況の「届出」「情報開示」の窓口としての業務を担う。

また、神戸市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。

（2）住宅政策関連事業

ア 市営住宅募集業務

市から委託に基づき、市営住宅の入居者募集及び受付に係る業務を行う。

（3）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・防災に関する法定資格を取得するための防火管理講習、自衛消防業務講習等の各種講習会を開催する。

- ・見込受講者数 5,400 人

（4）その他市政関連事業

ア こうべまちづくり会館管理運營業務

指定管理者（令和元年9月～令和5年度末）として、貸室及び会館共用部の維持・管理・運營業務を行う。

イ その他の市政関連業務

市との連携により、市内への誘致企業等の従業員に対して住宅支援制度や賃貸住宅の情報提供を行い、市内住宅への入居促進を図る。

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・ケーブル運営事業

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、六甲山・摩耶山の活性化に資するとともに、市の観光政策に寄与する。

また、六甲山上エリアにおける探索ハイキングイベントの開催や有馬温泉エリアと六甲有馬ロープウェーを繋ぐシャトルバスの試験運行などを実施し、乗客誘致に取り組むとともに、外部人材をセールス・プロモーションディレクター（課長級職員）に登用し、広報及び営業力の強化を図る。

・見込乗客数

六甲有馬ロープウェー	202,000人
まやビューライン	300,000人

(2) ゴルフ場運営事業

ア 北神戸ゴルフ場・西神戸ゴルフ場運営事業

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の管理運営を行う。

利用者のレベルに合わせた上質なプレー環境を手ごろな料金で提供することができるよう、新たなファシリティマネジメントを実施し、コースの魅力アップを段階的に進めていく（令和3年度は、北神戸ゴルフ場を中心に実施）。

・見込利用者数

北神戸ゴルフ場	65,000人	西神戸ゴルフ場	55,000人
---------	---------	---------	---------

イ しあわせの村すずらんゴルフ場運営事業

市から管理許可に基づき、障害者・高齢者をはじめ誰もが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し、市民福祉の向上、健康増進及びスポーツ振興に貢献する。

・見込利用者数

すずらんコース	44,000人	クローバーコース	20,000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

市、JICA等が行う国際貢献に対する当公社への協力要請に基づき、市と連携を図り、発展途上国の自治体におけるインフラ整備や人材育成に係る技術協力等を行うことを通じて、地元企業等による海外進出を支援する。

・ベトナム国キエンザン省下水道人材育成 等

第3 令和3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	12,475,838	事業費用	12,081,340
六甲有馬ロープウェー事業	163,821	六甲有馬ロープウェー事業	292,663
まやビューライン事業	94,895	まやビューライン事業	220,825
住宅供給公社継承事業	2,294,939	住宅供給公社継承事業	1,621,900
都市再開発等事業	9,651,892	都市再開発等事業	9,126,395
その他事業	—	その他事業	399,206
受取補助金等	193,528	一般管理費	420,351
受取負担金	73,086		
雑収益	3,677		
事業外収入	976,546	事業外支出	498,413
経常外収益	0	経常外費用	6,072
仮受消費税	1,025,238	仮払消費税	894,103
預り金受入	57,065	預り金払出	65,956
立替金	12,663	立替金支出	3,029
収入内非現金 Δ	118,420	前払消費税	395,087
		支出内非現金 Δ	865,834
後年度収入 Δ	1,130,610	後年度支出 Δ	1,887,244
後年度前受金	470,582	後年度前払金	227,367
後年度未収金 Δ	1,601,192	後年度未払金 Δ	2,114,611
過年度収入	3,698,349	過年度支出	3,980,758
過年度未収金	4,011,015	過年度未払金	4,072,348
過年度前受金 Δ	312,666	過年度前払金 Δ	91,590
投資的収入	81,278	投資的支出	288,054
補助金等収入	81,278	建設改良等	288,054
財産売却収入	0	投資有価証券	0
借入金	—	借入金償還	766,584
短期借入金	—	短期借入金償還金	—
長期借入金	0	長期借入金償還金	766,584
合計	16,101,486	合計	15,727,904

(2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、15,600,000千円とする。ただし、長期借入金の限度額は14,100,000千円とする。

2 予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書

自 令 和 3 年 4 月 1 日
至 令 和 4 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	12,205,547	14,657,049	△2,451,502
六甲有馬ロープウェー事業収益	163,821	85,359	78,462
まやビューライン事業収益	94,895	51,982	42,913
住宅供給公社継承事業収益	2,294,939	2,422,891	△127,952
都市再開発等事業収益	9,651,892	12,094,074	△2,442,182
その他事業収益	0	2,743	△2,743
受取補助金等	193,528	307,290	△113,762
受取神戸市関連補助金	179,197	294,272	△115,075
受取補助金等振替額	14,331	13,018	1,313
受取負担金	73,086	135,991	△62,905
受取負担金	67,836	130,723	△62,887
受取負担金振替額	5,250	5,268	△18
雑収益	3,677	4,472	△795
受取利息	3,677	4,472	△795
経常収益計 (A)	12,475,922	15,104,886	△2,628,964
(2) 経常費用			
事業費	11,660,989	13,828,634	△2,167,645
六甲有馬ロープウェー事業費	292,663	285,452	7,211
人件費	78,047	74,339	3,708
減価償却費	68,471	77,518	△9,047
その他事業費	146,145	133,595	12,550
まやビューライン事業費	220,825	296,654	△75,829
人件費	78,466	74,792	3,674
減価償却費	11,563	11,529	34
その他事業費	130,796	210,333	△79,537
住宅供給公社継承事業費	1,621,900	1,581,210	40,690
人件費	242,965	230,690	12,275
減価償却費	322,863	321,926	937
その他事業費	1,056,072	1,028,594	27,478
都市再開発等事業費	9,126,395	11,286,267	△2,159,872
人件費	1,051,718	1,074,026	△22,308
減価償却費	324,099	343,743	△19,644
その他事業費	7,750,578	9,868,498	△2,117,920
その他事業費	399,206	379,051	20,155
その他事業費	399,206	379,051	20,155
管理費	420,351	463,621	△43,270
人件費	222,218	228,546	△6,328
減価償却費	27,157	31,097	△3,940
その他管理費	170,975	203,978	△33,003
経常費用計 (B)	12,081,340	14,292,255	△2,210,915
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	394,582	812,631	△418,049
当期経常増減額 (A) - (B) + (C)	394,582	812,631	△418,049

(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			
経常外収益計	0	0	0
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	5,750	35,753	△30,003
経常外費用計	5,750	35,753	△30,003
当期経常外増減額	△5,750	△35,753	30,003
税引前当期一般正味財産増減額	388,832	776,878	△388,046
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	388,510	776,556	△388,046
一般正味財産期首残高	16,995,671	16,219,115	776,556
一般正味財産期末残高	17,384,181	16,995,671	388,510
II 指定正味財産増減の部	0	0	0
受取補助金等	81,278	19,635	61,643
受取国庫補助金	0	18,357	△18,357
受取神戸市関連補助金	81,278	1,278	80,000
一般正味財産への振替額	△19,581	△18,286	△1,295
当期指定正味財産増減額	61,697	1,349	60,348
指定正味財産期首残高	405,040	403,691	1,349
指定正味財産期末残高	466,737	405,040	61,697
III 正味財産期末残高	17,850,918	17,400,711	450,207

(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4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	3,514,335	3,140,754	373,581
未収金	1,601,192	4,011,015	△ 2,409,823
未収収益	1,812	1,259	553
未成工事支出金	0	0	0
商品	128	100	28
前払金	227,367	91,590	135,777
立替金	3,029	12,663	△ 9,634
貸倒引当金	△ 112,227	△ 112,227	0
流動資産合計	5,235,636	7,145,154	△ 1,909,518
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	1,394,951	1,540,920	△ 145,969
構築物	138,816	69,569	69,247
車両運搬具	135	169	△ 34
什器備品	111	166	△ 55
土地	143,932	143,932	0
住公継承事業特定資産	9,219	8,578	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	526,169	501,215	24,954
長期預り金引当資産	2,217,886	2,248,386	△ 30,500
資産除去債務引当資産	602,000	516,000	86,000
特定資産合計	5,050,220	5,045,935	4,285
(3) その他固定資産			
建物	11,414,111	11,580,012	△ 165,901
構築物	806,966	819,830	△ 12,864
車両運搬具	119,951	149,939	△ 29,988
什器備品	72,638	84,113	△ 11,475
土地	12,568,317	12,552,061	16,256
リース資産	0	3,468	△ 3,468
建設仮勘定	278,117	271,201	6,916
借地権	587,091	587,091	0
ソフトウェア	4,874	8,669	△ 3,795
電話加入権	1,504	1,504	0
敷金	74,435	74,435	0
保証金	274,474	277,596	△ 3,122
投資有価証券	745,085	757,485	△ 12,400
関連会社株式	120	120	0
供託金等	50	50	0
長期前払費用	25,880	39,363	△ 13,483
その他固定資産合計	26,973,613	27,206,937	△ 233,324
固定資産合計	32,144,333	32,373,372	△ 229,039
資産合計	37,379,969	39,518,526	△ 2,138,557

(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	0	0	0
1年内返済予定長期借入金	771,694	766,584	5,110
リース債務	2,978	3,641	△ 663
未払金	2,114,612	4,072,348	△ 1,957,736
未払費用	31,043	31,337	△ 294
前受金	470,582	312,666	157,916
預り金	57,065	65,956	△ 8,891
賞与引当金	115,103	115,103	0
流動負債合計	3,563,077	5,367,635	△ 1,804,558
2. 固定負債			
長期預り金	2,217,886	2,248,386	△ 30,500
長期借入金	12,466,758	13,238,452	△ 771,694
長期前受金	10,264	17,230	△ 6,966
リース債務	0	0	0
資産除去債務	860,000	860,000	0
退職給付引当金	411,066	386,112	24,954
固定負債合計	15,965,974	16,750,180	△ 784,206
負債合計	19,529,051	22,117,815	△ 2,588,764
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	312,463	245,515	66,948
負担金	16,774	22,025	△ 5,251
寄付金	137,500	137,500	0
指定正味財産合計	466,737	405,040	61,697
(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)	(346,237)	(284,540)	(61,697)
2. 一般正味財産	17,384,181	16,995,671	388,510
(うち特定資産への充当額)	(1,357,929)	(1,495,795)	(△ 137,867)
正味財産合計	17,850,918	17,400,711	450,207
負債及び正味財産合計	37,379,969	39,518,526	△ 2,138,557