

令和4年度事業計画及び予算について

令和4年度は、神戸すまいまちづくり公社にとって大きな転換期となる重要な年度となる。神戸市が進めている外郭団体再編については、令和3年5月に団体再編実施に向けた協力依頼があり、令和4年1月には具体的な事業区分案が神戸市より示されたところである。公社としても、中長期的に安定した経営を続けていくため、団体再編を事業の抜本的な見直しを行う好機ととらえ、神戸市及び(株)OMこうべと具体化に向けて協議を進めてきたところである。

その結果、KIBCやロープウェー・ケーブル事業などの事業を(株)OMこうべに移管若しくは収束等させていくこととした。今後は、市民サービスを低下させることの無いよう、関係者と協議しながら円滑な事業の移管と継続に向けて取り組んでいく。

団体再編後は、名称も「一般財団法人 神戸住環境整備公社」と改め、新たな公社として快適な住環境の実現と公益施設等の整備等に特化した団体へと生まれ変わる。

市が示す中長期的なミッション①市民の安全・安心・快適な住環境を実現するための支援 ②市民ニーズを踏まえたすまいの提供 ③多様なニーズに応える施設整備・管理の提供 ④持続可能な経営基盤の確保 に対応していくため、新たな団体目標として、市民ニーズを踏まえた、安全・安心・快適な神戸の住環境の実現への取り組みと、高い技術力に裏打ちされた企画から保全に至るまでの包括的な業務運営による公益施設等の整備・保全の両輪で行政と民間との狭間の課題に取り組むことにより神戸市政へ貢献していく。

具体的には、公社賃貸住宅の維持・向上による旧住宅供給公社の清算による長期借入金の着実な返済はもとより、すまいるネットのさらなるサービスの充実や、セーフティネット住宅の増加推進のための取り組み、空き家リノベーション事業の展開など、住環境整備を通じて地域の活性化に貢献していく。また、包括的な業務運営による公益施設等の整備・保全を通じて、高い技術力の継承を図っていく。

加えて、コロナ後の視点を前提として、ICT等の積極的な活用については、当公社においても取り組んでいるところではあるが、さらなるシステム化・脱ハンコ化を推進し、デジタル技術を用いた手続きのスマート化も推進していく。

令和4年度は、市において、住み続ける“まち”として神戸が選択されるよう、まちの質・くらしの質の向上にむけ、未来の世代が過度な負担を背負い込むことがないように、堅実な成長戦略により、さらなる都市の成長を促す好循環を創出するとともに、令和の時代に間違いなく進化するテクノロジーを取り入れながら、持続可能な大都市経営を行うこととしている。当公社においても、市との密接な連携のもとに、空家空地対策の推進や住宅確保要配慮者への取り組みなど、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。

事業計画の記述にあたり、(株)OMこうべへの移管事業は【移管】、市が事業者の再公募を行う事業や民間移管を検討する事業は【収束】、新公社が取り組む事業は【継続】と表記する。

1 豊かな住環境を提供します

(1) 賃貸住宅等運営事業【継続】

ア 賃貸住宅事業

若年世帯や新婚・子育て世帯への家賃の支援制度を実施し、神戸市への若年世代の流入促進に取り組む。また、設備を中心としたファシリティマネジメントや若年世代のニーズを取り入れた住戸改修を実施すると共に、管理の質を高め、魅力ある安全な住宅の提供を行う。

安定的に事業を経営することにより、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 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）

令和4年3月末竣工、4月工事完了公告、5月末に公社賃貸住宅の引渡し、令和4年末には再開発会社解散・清算終了に向けて、再開発事業に参画する。

引渡しを受ける公社賃貸住宅（アトラス神戸北鈴蘭台）への従前居住者の円滑な戻り入居を支援すると共に、順調に稼働するよう広報・営業活動を行う。

- ・アトラス神戸北鈴蘭台(公社賃貸)12戸（内、戻り入居5戸、一般募集7戸）

(2) 住環境推進事業【継続】

ア 空き家リノベーション推進事業

市が推進する「リノベーション神戸」と連携し、その対象である名谷エリアにおいて、既存住宅における新たなすまい方等を提案・発信することで、既存住宅の流通促進に寄与する取り組みを行う。

イ 賃貸住宅オーナー支援事業

住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、市と連携して賃貸住宅のオーナー支援に取り組む。

(3) 公益施設等整備事業【継続】

市教育委員会からの依頼に基づき、学校園の大規模改修や空調工事を実施する。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、外郭団体等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）54 件

外郭団体等（道路公社、OMこうべ など）17 件

(4) 公益施設等管理事業【継続】

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 100 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。

2 快適なすまいづくりを支援します

(1) すまいるネット事業【継続】

市からの委託を受け、すまいるの総合相談窓口「すまいるネット」を運営し、住み替え、リフォーム、マンション管理、耐震化など、すまいる・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、高齢者住宅のバリアフリー改修補助制度等の受付や、マンション管理の適正化推進を目的とする「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【継続】

ア 市営住宅募集業務

市からの委託に基づき、市営住宅の入居者募集及び受付に係る業務を行う。

(3) 消防関係講習事業【継続】

すまいるやまちの安心・安全を目指し、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、自衛消防業務講習など各種講習会を開催する。

- ・見込受講者数5,900人

(4) その他市政関連事業【収束・継続】

ア こうべまちづくり会館管理運営事業

指定管理者として、貸室及び会館共用部の維持・管理・運営業務を行う。

イ 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市内の各種賃貸住宅の情報や住宅の支援制度の情報提供を行い、市内住宅への入居促進を図る。

3 技術を活かして国際貢献します

(1) 国際技術支援【継続】

水・インフラ事業の海外展開を目指す地元企業等及び対象国政府や自治体との連携・技術支援を推進し、地元企業等のまちづくりに係る競争力の向上に貢献するとともに、市や公社に蓄積された関連技術の継承に努める。

- ・ベトナム国キエンザン省下水道人材育成
- ・JICAミャンマー国/カンボジア国中小企業支援「水衛生環境保全」事業
- ・JICA TICAD-7 コンゴ民主共和国都市交通/都市開発技術協力事業 等

4 都市の活性化に貢献します

(1) 神戸三宮雲井通5丁目地区第一種再開発事業【移管】

令和4年度当初に権利変換計画の認可を経て、令和4年度はサンパルのテナント退去後、工事着工の見込みであることから、雲井通5丁目地区における公社事業を終了させる。なお、本事業については(株)OMこうべへのスムーズな移管を進めていく。

(2) KIBC・KIO運営事業【移管・収束】

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(KIBC)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。なお、KIBCについては(株)OMこうべへのスムーズな移管を進めていく。

神戸インキュベーションオフィス(KIO)は、建築後27年を経過し、建物や設備の老朽化に伴う多額の修繕費用が見込まれることなどを踏まえ、市と協議した結果、令和4年11月末をもって閉鎖し、令和4年12月末を目途に神戸市へ無償譲渡する。

- ・見込入居率 KIBC 95%

(3) 賃貸オフィス・店舗活用事業【移管・継続】

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。なお、(株)OMこうべへの移管対象事業については、スムーズな移管を進めていく

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%

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

フォレスタ六甲、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。

(4) 再開発ビル等管理受託業務【収束】

「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。

また、公社が提供する管理者受託サービスを担いいる民間事業者が生まれていることから、代替についても検討していく。

- ・ウエルブ六甲道、レバンテ垂水、新長田合同庁舎等 管理者件数 計16 件

(5) 駐車場運営事業【移管・収束】

ア 路外駐車場管理運営業務

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。令和3年度末に、駐車場設備改修に多額の費用が必要となる継続困難な駐車場1箇所（兵庫駅前ビル23台）を閉鎖した。また、三宮再整備にかかる勤労会館地下の駐車場（13台）については、令和4年5月末で閉鎖の予定である。なお、公社が所有する駐車場については(株)OMこうべへのスムーズな移管を進めていく。

- ・管理数 31 箇所 1,773 台（勤労会館除く）

イ 公営駐車場管理業務

第5次指定管理者として新長田駐車場、細田駐車場の公営駐車場の管理運営を行う。

- ・管理数 2 箇所 313 台

5 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【移管】

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。

六甲有馬ロープウェーでは、有馬温泉来訪者をメインターゲットとし、旅館や温

泉街等への営業強化を図り、商品開発や山上施設と連携したPRに取組み、アクセス改善にも努める。まやビューラインでは、摩耶山上で活動する各種団体や施設・地元企業との連携強化、登録有形文化財の旧摩耶観光ホテルを活用した施策・広報により、摩耶山の魅力化に一層寄与することで乗客誘致に取り組む。

なお、本事業については(株)OMこうべへのスムーズな移管を進めていく。

- ・見込乗客数

- 六甲有馬ロープウェー 210,000 人

- まやビューライン 375,000 人

(2) ゴルフ場運営事業【移管・収束】

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る。

北神戸ゴルフ場は将来性についての検討・研究を進めるとともに、地権者の協力を得ながら(株)OMこうべへのスムーズな移管を進めていく。また、西神戸ゴルフ場は令和4年度末の閉鎖に向け各種調整を行う。

- ・見込利用者数

- 北神戸ゴルフ場68,000人 西神戸ゴルフ場58,000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。また、本事業については(株)OMこうべへのスムーズな移管を進めていく。

- ・見込利用者数

- すずらんコース45,000人 クローバーコース22,000人

なお、次ページ以降に示す令和4年度当初予算における、移管事業や収束事業については、移管・収束の時期が未定のため、年間分を計上している。

予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書

自 令 和 4 年 4 月 1 日
至 令 和 5 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	278	84	194
基本財産受取利息	278	84	194
事業収益	13,337,069	13,298,624	38,445
六甲有馬ロープウェー事業収益	164,382	83,745	80,637
まやビューライン事業収益	105,968	47,920	58,048
住宅供給公社継承事業収益	2,307,349	2,425,064	△117,715
都市再開発等事業収益	10,759,354	10,741,879	17,475
その他事業収益	16	16	0
受取補助金等	261,909	244,680	17,229
受取神戸市関連補助金	247,982	230,586	17,396
受取補助金等振替額	13,927	14,094	△167
受取負担金	211,794	80,454	131,340
受取負担金	209,397	75,203	134,194
受取負担金振替額	2,397	5,251	△2,854
雑収益	4,827	3,661	1,166
受取利息	4,827	3,661	1,166
経常収益計 (A)	13,815,877	13,627,503	188,374
(2) 経常費用			
事業費	13,339,203	12,433,916	905,287
六甲有馬ロープウェー事業費	247,190	319,232	△72,042
人件費	67,714	78,087	△10,373
減価償却費	56,169	70,269	△14,100
その他事業費	123,307	170,876	△47,569
まやビューライン事業費	313,311	229,204	84,107
人件費	79,305	76,725	2,580
減価償却費	12,374	11,753	621
その他事業費	221,632	140,726	80,906
住宅供給公社継承事業費	1,782,713	1,502,815	279,898
人件費	231,989	219,121	12,868
減価償却費	345,511	326,175	19,336
その他事業費	1,205,213	957,519	247,694
都市再開発等事業費	10,414,009	9,992,566	421,443
人件費	1,019,452	1,029,728	△10,276
減価償却費	307,197	323,984	△16,787
その他事業費	9,087,360	8,638,854	448,506
その他事業費	581,980	390,099	191,881
その他事業費	581,980	390,099	191,881
管理費	401,351	406,600	△5,249
人件費	212,811	210,319	2,492
減価償却費	28,231	28,065	166
その他管理費	160,309	168,216	△7,907
経常費用計 (B)	13,740,554	12,840,516	900,038
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	75,323	786,987	△711,664
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)	75,323	786,987	△711,664

(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	1,145,514	0	1,145,514
受取補助金等振替額	12,199	0	12,199
その他	100,000	0	100,000
経常外収益計	1,257,713	0	1,257,713
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	566,603	12,803	553,800
その他	36,580	0	36,580
経常外費用計	603,183	12,803	590,380
当期経常外増減額	654,530	△12,803	667,333
税引前当期一般正味財産増減額	729,853	774,184	△44,331
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	729,531	773,862	△44,331
一般正味財産期首残高	17,997,829	17,223,967	773,862
一般正味財産期末残高	18,727,360	17,997,829	729,531
II 指定正味財産増減の部	0	0	0
受取補助金等	81,278	1,278	80,000
受取国庫補助金	0	0	0
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	△28,523	△19,345	△9,178
当期指定正味財産増減額	52,755	△18,067	70,822
指定正味財産期首残高	384,331	402,398	△18,067
指定正味財産期末残高	437,086	384,331	52,755
III 正味財産期末残高	19,164,446	18,382,160	782,286

(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)

予 定 貸 借 対 照 表

(令和5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	5,319,279	4,274,097	1,045,182
未収金	3,983,484	3,918,368	65,116
未収収益	1,181	1,239	△ 58
商品	420	892	△ 472
前払金	294,149	141,901	152,248
立替金	10,585	22,762	△ 12,177
貸倒引当金	△ 97,230	△ 97,230	0
流動資産合計	9,511,868	8,262,029	1,249,839
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	1,203,977	1,437,364	△ 233,387
構築物	93,877	59,043	34,834
車両運搬具	101	135	△ 34
什器備品	3,989	111	3,878
土地	143,932	143,932	0
住公継承事業特定資産	7,527	6,886	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	512,855	491,175	21,680
長期預り金引当資産	2,113,447	2,193,463	△ 80,016
資産除去債務引当資産	821,309	726,600	94,709
特定資産合計	4,918,014	5,075,709	△ 157,695
(3) その他固定資産			
建物	11,211,610	11,406,005	△ 194,395
構築物	747,783	777,924	△ 30,141
車両運搬具	95,961	119,951	△ 23,990
什器備品	64,772	73,410	△ 8,638
土地	12,518,545	12,581,175	△ 62,630
建設仮勘定	174,635	294,730	△ 120,095
借地権	587,091	587,091	0
ソフトウェア	28,396	11,053	17,343
電話加入権	1,504	1,504	0
敷金	59,292	73,864	△ 14,572
保証金	272,602	281,442	△ 8,840
投資有価証券	725,342	737,742	△ 12,400
関連会社株式	0	120	△ 120
供託金等	50	50	0
長期前払費用	17,632	25,156	△ 7,524
その他固定資産合計	26,505,215	26,971,217	△ 466,002
固定資産合計	31,543,729	32,167,426	△ 623,697
資産合計	41,055,597	40,429,455	626,142

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
II 負債の部			
1. 流動負債			
1年内返済予定長期借入金	759,583	769,094	△ 9,511
未払金	5,211,164	4,736,661	474,503
未払費用	20,908	21,198	△ 290
前受金	518,106	273,545	244,561
預り金	55,235	57,298	△ 2,063
賞与引当金	83,006	83,006	0
流動負債合計	6,648,002	5,940,802	707,200
2. 固定負債			
長期預り金	2,113,447	2,193,463	△ 80,016
長期借入金	11,667,642	12,456,558	△ 788,916
長期前受金	3,302	10,303	△ 7,001
資産除去債務	1,028,909	1,038,000	△ 9,091
退職給付引当金	429,849	408,169	21,680
固定負債合計	15,243,149	16,106,493	△ 863,344
負債合計	21,891,151	22,047,295	△ 156,144
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	285,208	230,057	55,151
負担金	14,378	16,774	△ 2,396
寄付金	137,500	137,500	0
指定正味財産合計	437,086	384,331	52,755
(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)	(316,586)	(263,831)	(52,755)
2. 一般正味財産	18,727,360	17,997,829	729,531
(うち特定資産への充当額)	(1,153,817)	(1,400,640)	(△ 246,823)
正味財産合計	19,164,446	18,382,160	782,286
負債及び正味財産合計	41,055,597	40,429,455	626,142