

一般財団法人 神戸住環境整備公社

Kobe Residential Management Authority

中期経営計画

2025(令和5年～7年)

目次

はじめに	3
I 中期経営計画の位置づけ	4
II 計画の基本的な考え方	5
1 二本柱での展開	5
2 事業を支える人材育成と経営基盤の確保	5
III 各事業の内容	6
1 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します。	6
(1) 市民ニーズに対応した賃貸住宅の提供	6
(2) 市民のすまいづくりへの総合支援	6
(3) 住宅政策課題への先導的取り組み	7
(4) 防火防災を担う人材の育成	8
(5) 市営住宅の募集	8
2 多様なニーズに応える安全・安心な施設づくりや維持管理に貢献します。	9
(1) 公益施設等の整備	9
(2) 公益施設等の設備管理	9
(3) 農業集落排水	9

（４）国際技術支援	10
（５）再開発ビルの管理	10
VI 評価指標と目標	11
VII 収支計画	12
VIII 経営改革プラン	13

はじめに

当公社は、昭和 38 年に神戸市都市整備公社として設立以来、神戸市の発展の歴史の中で、神戸市住宅供給公社や神戸市土地開発公社などの事業承継を経て、神戸すまいまちづくり公社としてすまいとまちづくりの最前線を担ってきました。

そして、令和 4 年 5 月 1 日をもって、住宅・住環境事業と公益施設整備・保全事業を二本柱とする「神戸住環境整備公社」として生まれ変わりました。

これまでの間、取り巻く社会は様々に変化してきました。ベビーブームやマイホームブーム、高度経済成長、その後、バブル経済の崩壊、阪神淡路大震災、そして高齢化の進展、人口減少、空き家・空き地の増大といった変遷を経てきた社会は、令和 2 年 1 月からの新型コロナウイルス感染症の流行によって、さらに劇的に変わったといえます。これまで徐々に進んでいた価値観の変化や、人と人とのコミュニケーションのあり方の変化が一気に加速することとなりました。

人々の「すまい方」や「働き方」への考え方が変わっていく社会において、公社としては、安全・安心・快適な住宅づくりを支えていくことを基本として、さらに新たな住宅のあり方、そこでのすまい方を提示するなど、神戸が選ばれるまちであり続けるために、質の高い豊かな住環境を実現していく役割を担っていると考えています。

また、公社はこれまで市民生活の重要な場である公益施設の整備・保全に取り組んできており、長きにわたり受け継がれてきた技術・ノウハウを活かし、質の高い公益施設の提供や維持管理を支えていくことも大きな社会的役割と認識しています。

我々の蓄積された技術とノウハウを創造的に活用し、市民・事業者・行政の三者をつなぐ役割を確実に果たすことで、「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」という公社の使命の実現を目指していきます。

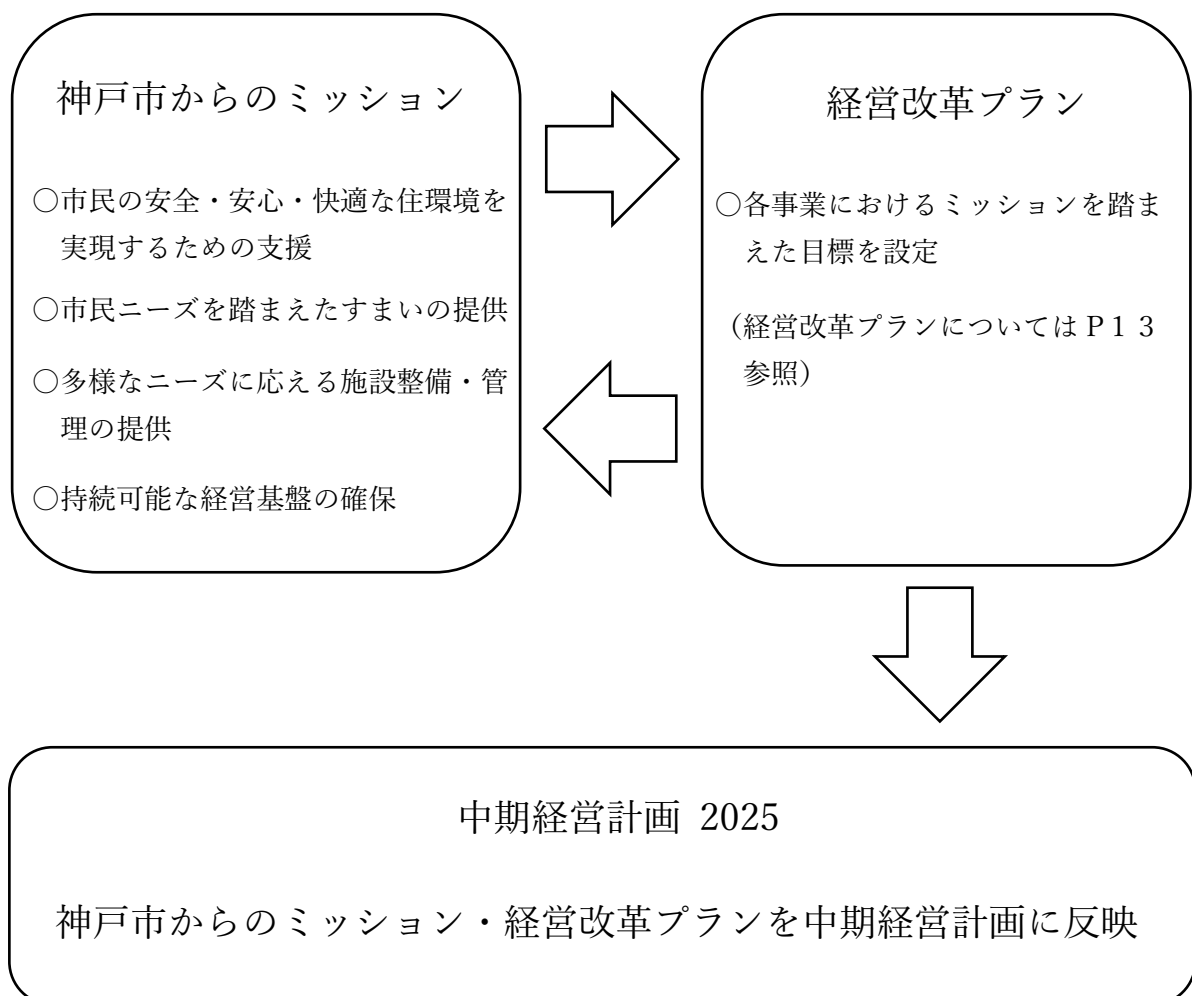
この行動のために、令和 7 年度末までの経営計画を『中期経営計画 2025』としてここに策定します。

I 中期経営計画の位置づけ

私たちの使命は、「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」ことです。

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きます。

中期経営計画2025（令和5年～7年）は、神戸市からのミッション、及びそれを受け令和4年1月に策定された「神戸市による外郭団体の抜本的な見直しに係る経営改革プラン」を踏まえて、策定しています。



II 計画の基本的な考え方

1 二本柱での展開

事業の柱は、住宅・住環境事業と公益施設整備・保全事業の2本です。

- (1) 住宅・住環境事業では、多様な市民ニーズを踏まえた住宅の提供や、すまいに関する相談対応等のすまいの安心を支えるワンストップサービスの提供、大きな課題となっている空き家・空き地活用促進等の住宅政策課題への先導的取り組みを通じ、安全・安心・快適な市民の住環境向上に寄与していきます。
- (2) 公益施設整備・保全事業では、これまで培ってきたノウハウを活かし、市営繕部門の補完や、外郭団体が保有する施設も含めた公益施設等の設計・施工・工事監理業務に加え、既存施設の管理と保全業務、農業集落排水関係業務を展開していくとともに、国際技術支援事業を含む他団体や事業者等への都市基盤整備に関する指導や助言を通じた施設環境の向上に寄与していきます。

2 事業を支える人材育成と経営基盤の確保

- (1) 住宅・住環境づくりのプロ、施設整備・保全のプロとして職員の能力を高め、技術やノウハウを着実に継承していきます。
研修や資格取得の推進、ノウハウ継承の仕組みづくりを行い、日々学びを深め、頼られる、任せられる人材の育成に努めていきます。
- (2) 公社賃貸住宅等の高い稼働率を維持していくと共に、新たな事業内容に見合った組織体制のもと経営の効率化を図ることで安定的な経営に努めていきます。

Ⅲ 各事業の内容

1 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します。

(1) 市民ニーズに対応した賃貸住宅の提供

公社の良質な賃貸住宅ストックに子育て世帯、学生、高齢者、外国人等を幅広く受け入れ、安心して快適な暮らしを提供していきます。

- ・賃貸住宅の入居促進により安定的な経営に努め、債務を着実に返済します。
- ・団地ごとの特性に合わせ、賃貸住宅ストックの品質の維持・向上を図ります。
- ・引き続き入居支援制度を実施するとともに、地域や団地内のつながりを育み、若年の移住・定住につながる魅力的なすまいづくりに取り組みます。
- ・顧客サービスの向上および業務の効率化・正確性の向上のため、DXを進めます。

(2) 市民のすまいづくりへの総合支援

すまい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、専門家団体等と必要なネットワークを構築し、市民のより良いすまい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、マンション管理の支援、子育て世帯・高齢者・外国人等への住宅確保支援、空き家・空き地の活用推進、関連する補助の窓口など、その機能を拡充しています。

今後も、空き家等所有者へのきめ細かな対応や、管理不全兆候のあるマンションへの働きかけなど、より積極的に市の施策の推進に協力するとともに、オンラインの活用などさらなるサービスの充実と、保有するノウハウやネットワークの連携・活用を図り、誰もが安心して暮らせるすまいづくりに貢献します。

【すまいるネットの主な業務】

- a. すまいに関する相談・情報提供・普及啓発
- b. 空き家等活用促進事業
- c. マンション管理組合への支援
- d. 高齢者等への居住支援
- e. 上記関連補助の窓口



(3) 住宅政策課題への先導的取り組み

人口減少・少子高齢化・空き家の増加・高経年住宅の増加が進む中、公社がこれまで培ってきたノウハウを最大限に活かし、神戸2025ビジョンに位置づけられた政策課題に対応する新たな事業を積極的に取り組んでいきます。

さらに、市の政策課題に対応する公社住宅ストックの拡充にも取り組めます。

ア 既存住宅の再生による流通促進

市が推進する「リノベーション・神戸」と連携し、対象エリアにおいて、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・住み替え・住み続けに寄与する取り組みを行います。



イ 新長田活性化プロジェクトとの連携による空き家等の活用

新長田エリアにおいて、市が推進する新長田活性化プロジェクトと連携し、エリア内の空き家等を活用した地域のにぎわいづくりに資する取り組みを実践します。

ウ 住宅確保要配慮者向け住宅の供給支援

神戸市居住支援協議会とも連携しながら、住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）の賃貸住宅への円滑な入居に向け、大家さんが抱く不安を軽減するオーナー支援事業等に取り組めます。

(4) 防火防災を担う人材の育成

安全・安心な住環境を支えるため「防災講習センター」では、共同住宅やビルにおいて防火・防災を担う人材を養成するための法定講習を実施します。



(5) 市営住宅の募集

市営住宅の入居者募集及び受付に係る業務を適正に行い、住宅確保要配慮者への住宅提供の一翼を担います。



2 多様なニーズに応える安全・安心な施設づくりや維持管理に貢献します。

建築・設備・土木の各分野において、市と同等の技術力を持ち、企画・計画から設計・建設・保全に至るまでの包括的な実施や、建築主の立場に立ったCM（コンストラクションマネジメント）を行うことができる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確実かつ迅速に応えることにより、より良い施設づくりや維持管理に寄与します。

（１）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・改修等を行います。木材利用の促進、デザインの高質化とともに脱炭素化に向けた取り組みを進めるとともに、事故リスクの最小化を図るなど施設に求められる機能性・意匠性・安全性の確保を通じて、人を大切にする安全・安心・快適な施設づくりに寄与します。

（２）公益施設等の設備管理

市や外郭団体の公益施設等における日常の運転・監視、法令・定期点検、及び修繕等について、高い技術力によるマネジメントサービスを提供します。そして民間活力を最大限活用した包括的な設備管理手法を導入することにより、施設管理者の保全業務を全面的に支援し、安全・安心かつ常に良好な施設の維持管理に取り組みます。さらに、近年増加する自然災害や緊急時への迅速かつ信頼ある対応を実現し、サービス向上を目指します。また、将来を見据えた施設の延命・再編・転活用や効率的な資産管理等を実現していけるよう、日常管理データや保全整備データ等の一元管理、保全計画書の作成等、施設側に立った総合マネジメントサービスを提供していきます。

（３）農業集落排水

これまで培ってきた運転管理や事業運営のノウハウに加え、増加する自然災害や緊急時における対応の充実を図り、さらに管理の質を高めます。加えて公民連携により、民間の技術力、組織力を活かし、安定したサービスの提供を行います。

また、施設見学会や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。



（４）国際技術支援

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 や国等の支援・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 国際貢献します。

（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。

一方、公社が提供する管理者受託サービスを担いうる民間事業者が生まれていることから、当該事業の民間事業者への移管の検討を進めます。

VI 評価指標と目標

事業	評価指標	単位	R4 見込	R7 (2025) 目標
(1) 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します				
①市民ニーズに対応した 賃貸住宅の提供	住宅の入居率	%	96.5	93.5
②すまいづくりへの総合 支援	すまいるネット相談件数	件	6,300	6,000
	空き家・空き地活用相談件数	件	1,300	1,500
	マンション管理相談件数	件	1,000	1,000
	高齢者住み替え相談件数	件	530	450
	すまいるネット利用者満足度 (一般相談来所・空き家等活用 専門相談)	%	95	90 以上
③防火防災を担う人材の 育成	受講者数	人	5,400	6,600
(2) 多様なニーズに応える安全・安心な施設づくりや 維持管理に貢献します				
①公益施設等の整備	顧客満足度	%	85	90
②公益施設等の設備管理	顧客満足度	%	95	95
③農業集落排水	管理運営評価	—	AA	AA
④国際技術支援	業務受託件数	件	4	6
⑤再開発ビルの管理	顧客満足度(住宅)	5段階	4.2	4.0
	顧客満足度(施設)	5段階	4.2	4.0

VII 収支計画

(単位: 百万円)

	R5～ R7			
	R5	R6	R7	
一般正味財産増減額	△ 938	△ 872	△ 66	0

< 主な事業の一般正味財産増減額 >

(単位: 百万円)

	R5～ R7			
	R5	R6	R7	
1 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します	1,540	515	501	524
市民ニーズに対応した賃貸住宅の提供	1,472	513	468	491
すまいづくりへの総合支援	△ 31	△ 12	△ 10	△ 9
住宅政策課題への先導的取り組み	△ 149	△ 52	△ 48	△ 49
防火防災を担う人材の育成	△ 12	△ 5	△ 4	△ 3
市営住宅の募集	△ 22	△ 8	△ 7	△ 7
2 魅力的で安全・安心な施設づくりや維持管理に貢献します	△ 479	△ 177	△ 151	△ 151
公益施設等の整備	△ 82	△ 29	△ 26	△ 27
公益施設等の設備管理	△ 30	△ 21	△ 5	△ 4
農業集落排水	12	2	5	5
国際技術支援	△ 26	△ 10	△ 8	△ 8
再開発ビルの管理	△ 353	△ 119	△ 117	△ 117

※主なものを抜粋しているため合計値は一致しない

VIII 経営改革プラン

■ ミッション工程表

ミッション名		令和5年度				令和6年度				令和7年度～			
中長期的ミッション													
	市民の安全・安心・快適な住環境を実現するための支援	すまいるネットのサービスの充実と市民による住環境向上への支援											
	市民ニーズを踏まえたすまいの提供	公社賃貸住宅のストック活用、住宅セーフティネットの推進、空き家リノベーションの取組みなどによるすまい提供の先導											
	多様なニーズに応える施設整備・管理の提供	企画・計画から設計・建設・保全に至るまでの包括的な事業運営の継続とそのための技術力の維持											
	持続可能な経営基盤の確保	着実な負債の返済と事業資金の確保の両立。適切な人材育成と技術継承。保有資産の価値向上											
ミッション名		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
短期的ミッション													
	市民ニーズに対応した住環境づくりの推進	既存住宅流通促進の事業検証、空き家活用などの地域住環境改善・住宅セーフティネット推進への取組み											
	技術力の育成・継承による執行体制の確保	市や他の外郭団体等と連携した技術職員研修制度の構築と運用											
	経営基盤の確保	次期中期経営計画2025の遂行								中期経営計画 進捗検証			

■ ミッションを踏まえた団体目標

目 標 及 び 実 現 方 法	目標 (できるだけ達成度を表す 数値目標も記載)	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する。
	すまいるネットのさらなるサービスの充実と、保有するノウハウやネットワークとの連携・活用を図ること とで、空き家・空き地活用、マンション管理などの相談件数6,000件を達成する。	
	安全・安心な住環境を支えるため、共同住宅やビルなどにおいて防火・防災を担う人材を養成するための 資格取得講習を実施し、必要とされる受講者数約6,600人（R7年度）を達成する。	
	公社賃貸住宅の品質の維持・向上に加え、子育て世帯、学生、若年世帯、高齢者、外国人等の幅広い受入 れと団地ごとの特性に合わせたハード・ソフト双方の商品企画により公社賃貸住宅の入居率93.5%を維持 する。	
	神戸市や居住支援協議会と連携し、住宅セーフティネット推進のため、オーナー支援等に取り組む。また、 空き家リノベーションにより、既存住宅流通促進への先導的役割を果たし、住環境整備を通じて地域の活 性化に寄与する。	
	公益施設等整備について90%以上の、管理について95%以上の顧客満足度を達成する。 職員への適切な技術研修の実施と神戸市への派遣などにより、将来に渡り高質な技術サービスを提供でき るよう、高度な技術力を継承し執行体制を確保しながら、市の営繕業務を補完するとともに、他団体を支 援する。	
	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。旧住宅供給公社の事業継承による長 期借入金残高の確実な縮減（令和7年度末残高 10,133百万円）と資金確保を両立する。	



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や公益施設などの建物と環境、そこに住む人・憩う人を繋ぐ架け橋をイメージしています。これらは、神戸のまちで、神戸の安全・安心・快適な住環境を目指して事業展開することにより社会に貢献していく「神戸住環境整備公社」の姿を表現しています。また、ロゴの基調となるグリーンは、神戸の象徴である六甲山の豊かな緑をもとに、「活力」、「安全・安心」、「調和」などを表し、公社のイメージカラーとしています。

全体としては、新しい公社にふさわしく、明るく、わかりやすく、親しみやすいデザインとしました。