

令和6年度事業計画

一般財団法人神戸住環境整備公社

令和6年度事業計画

目 次

第1	事 業 方 針	1
第2	事 業 計 画	2
第3	財 務 諸 表 等	
1	資 金 計 画 等	5
2	予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書	6
3	予 定 貸 借 対 照 表	8

令和6年度事業計画及び予算について

第1 事業計画（方針）

外郭団体の見直しに伴う組織再編により、令和4年5月より「神戸住環境整備公社」として、「住宅・住環境事業」と「公益施設整備・保全事業」を事業の二本柱として、「一人ひとりが、心豊かに幸せを実感できる、持続可能な社会」の実現に向けて取り組んでいるところである。

「住宅・住環境事業」としては、安全・安心・快適な神戸の住環境の実現への取組みとして、若年世帯、新婚・子育て世帯、高齢者等といった多様な市民ニーズを踏まえたすまいの提供のほか、すまいに関する多岐にわたる市民からの相談への対応、大きな課題となっている空き家・空き地の抑制や活用促進等、市民の住環境向上への支援に取り組んでいく。

また、「公益施設整備・保全事業」として、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、これまで積み重ねてきた技術力を最大限発揮し、多様なニーズに応じた的確で高質なサービスを提供するとともに、人材育成にも注力していく。

令和6年度は、市において、市民が誇りをもって、住み続けたいと感じることができるようくらしの質と都市の価値を高め、市民一人一人が幸せを実感でき温かみのあるまちづくりを進めていくこととしている。当公社においても、すまいの提供だけでなく、市との緊密な連携のもとに、空き家・空き地対策の推進や地域の活性化に取り組むなど、市の施策にも柔軟に対応しながら、持続可能な神戸創りに貢献していく。

第2 事業計画

1 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します

(1) 賃貸住宅等運営事業

会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すると共に、地域や団地内のつながりを育む取り組みを進める。

若年世帯や新婚・子育て世帯については、家賃の支援制度を実施し、神戸市への若年世代の移住・定住促進に取り組む。

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ともに、管理の質を高め、魅力ある安全な住宅の提供を行う。

安定的に事業を運営することにより、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 30団地 2,535戸

(2) すまいるネット事業

市民のすまいに関する様々なニーズに応えるため、市の政策と緊密に連携しながら、すまいの総合窓口「すまいるネット」を運営し、空き家等対策、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に関する各種補助金や支援制度の受付審査業務をワンストップで提供する。

特に、市場流通が困難な空き家等の解決を図るため、①「空き家等活用相談窓口」を通じた売却・賃貸等のアドバイス、②老朽空き家の解体補助制度の実施、③「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、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、市が設けたマンション管理状況の届出・情報開示制度の運用を担うとともに、管理組合に対して専門家の派遣を行うなど、マンション管理の適正化に取り組む。

(3) 住環境推進事業

ア 住宅確保要配慮者向け住宅の供給支援

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オーナーの支援を行うとともに、セーフティーネット住宅の登録を促進するなど住ま

い探しにお困りの方が入居できる賃貸住宅の情報収集と提供を行う。

イ 既存住宅の再生による流通促進

既存住宅における新たなすまい方について、名谷エリア等での取り組み成果を発信するとともに、得られた知見に基づき、既存住宅の流通促進や住み続け・住み替えに寄与する新たな事業展開を検討する。

ウ 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・調査

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の活用や新たな活用手法の調査研究に取り組む。

(4) 消防関係講習事業

安全・安心・快適な住環境の実現を目指し、防火・防災に関する法定資格を取得するための各種講習会を開催する。

- ・見込受講者数 4,800人

(5) 住宅政策関連事業

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。

(6) その他市政関連事業

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。

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) 公益施設等整備事業

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。また建築、設備、土木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、建設局等） 49件

外郭団体等（道路公社、神戸市看護大学、神戸工業高等専門学校等） 10件

(2) 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 57施設（しあわせの村、総合運動公園等）

イ 農業集落排水業務

民間企業との共同企業体により、西区及び北区計25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) 国際技術支援事業

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地方自治体との連携・技術支援を推進し、地元企業等のインフラ投資・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。

- ・ J I C A フィリピン国マニラ首都圏「公共交通指向型都市開発技術協力」事業
- ・ J I C A コンゴ民主共和国「都市交通/都市開発技術協力」事業 等

(4) 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。

また、公社が提供する管理者受託サービスを担う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すすめる。

- ・ ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 管理者件数 計14件

第3 令和6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	72		
基 本 財 産 受 取 利 息	72		
事 業 収 益	10,078,844	事 業 費 用	10,003,648
住 環 境 推 進 事 業	21,102	住 環 境 推 進 事 業	45,570
消 防 関 係 講 習 事 業	35,821	消 防 関 係 講 習 事 業	36,479
国 際 技 術 支 援 事 業	9,455	国 際 技 術 支 援 事 業	8,636
住 宅 供 給 公 社 継 承 事 業	2,321,756	住 宅 供 給 公 社 継 承 事 業	1,736,707
施 設 整 備 ・ 管 理 等 事 業	7,387,657	施 設 整 備 ・ 管 理 等 事 業	7,186,853
そ の 他 事 業	245,229	そ の 他 事 業	623,840
受 取 補 助 金 等	36,461	一 般 管 理 費	365,563
受 取 負 担 金	15,625		
雑 収 益	5,738		
事 業 外 収 入	705,659	事 業 外 支 出	208,445
経 常 外 収 益	—	経 常 外 費 用	222
仮 受 消 費 税	800,069	仮 払 消 費 税	804,385
預 り 金 受 入	13,903	預 り 金 払 出	19,734
立 替 金 収 入	5,819	立 替 金 支 出	5,819
収 入 内 非 現 金 △	114,132	支 出 内 非 現 金 △	621,715
後 年 度 収 入 △	1,899,894	後 年 度 支 出 △	1,832,676
後 年 度 前 受 金	264,551	後 年 度 前 払 金	54,082
後 年 度 未 収 金 △	2,164,445	後 年 度 未 払 金 △	1,886,758
過 年 度 収 入	2,827,977	過 年 度 支 出	2,282,739
過 年 度 未 収 金	3,092,026	過 年 度 未 払 金	2,383,557
過 年 度 前 受 金 △	264,049	過 年 度 前 払 金 △	100,818
投 資 的 収 入	1,278	投 資 的 支 出	251,790
補 助 金 等 収 入	1,278	建 設 改 良 等	251,790
借 入 金	—	借 入 金 償 還	764,784
長 期 借 入 金	—	長 期 借 入 金 償 還 金	764,784
合 計	11,713,936	合 計	11,678,730

(2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、11,400,000千円とする。

2 予定正味財産増減計算書

自 令和 6 年 4 月 1 日
至 令和 7 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	72	72	0
基本財産受取利息	72	72	0
事業収益	10,021,020	7,583,454	2,437,566
住環境推進事業収益	21,102	14,784	6,318
消防関係講習事業収益	35,821	37,504	△1,683
国際技術支援事業収益	9,455	5,827	3,628
住宅供給公社継承事業収益	2,321,756	2,362,233	△40,477
施設整備・管理等事業収益	7,387,657	4,690,810	2,696,847
その他事業収益	245,229	472,296	△227,067
受取補助金等	36,461	106,505	△70,044
受取神戸市関連補助金	33,411	103,592	△70,181
受取補助金等振替額	3,050	2,913	137
受取負担金	15,625	525,569	△509,944
受取負担金	15,625	525,569	△509,944
雑収益	5,738	5,795	△57
受取利息	5,738	5,795	△57
経常収益計 (A)	10,078,916	8,221,395	1,857,521
(2) 経常費用			
事業費	9,638,085	7,770,164	1,867,921
住環境推進事業費	45,570	38,854	6,716
人件費	32,285	27,744	4,541
減価償却費	110	1,506	△1,396
その他事業費	13,175	9,604	3,571
消防関係講習事業費	36,479	43,633	△7,154
人件費	21,524	24,241	△2,717
減価償却費	62	514	△452
その他事業費	14,893	18,878	△3,985
国際技術支援事業費	8,636	9,567	△931
人件費	3,800	8,294	△4,494
減価償却費	0	0	0
その他事業費	4,836	1,273	3,563
住宅供給公社継承事業費	1,736,707	1,602,954	133,753
人件費	265,385	254,936	10,449
減価償却費	361,728	344,672	17,056
その他事業費	1,109,594	1,003,346	106,248
施設整備・管理等事業費	7,186,853	4,683,856	2,502,997
人件費	689,133	721,461	△32,328
減価償却費	28,906	41,500	△12,594
その他事業費	6,468,814	3,920,895	2,547,919
その他事業費	623,840	1,391,300	△767,460
その他事業費	623,840	1,391,300	△767,460

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
管理費	365,563	365,405	158
人件費	165,577	171,061	△5,484
減価償却費	26,263	28,673	△2,410
その他管理費	173,723	165,671	8,052
経常費用計 (B)	10,003,648	8,135,569	1,868,079
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	75,268	85,826	△10,558
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)	75,268	85,826	△10,558
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
受取負担金振替額	0	14,377	△14,377
固定資産売却益	0	3,056	△3,056
経常外収益計	0	17,433	△17,433
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	0	794,725	△794,725
固定資産売却損	0	3,186	△3,186
その他	0	109,947	△109,947
経常外費用計	0	907,858	△907,858
当期経常外増減額	0	△ 890,425	890,425
税引前当期一般正味財産増減額	75,268	△ 804,599	879,867
法人税、住民税及び事業税	222	272	△50
当期一般正味財産増減額	75,046	△ 804,871	879,917
一般正味財産期首残高	16,690,915	17,495,786	△804,871
一般正味財産期末残高	16,765,961	16,690,915	75,046
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278	1,278	0
受取神戸市関連補助金	1,278	1,278	0
一般正味財産への振替額	△3,050	△ 17,290	14,240
当期指定正味財産増減額	△1,772	△ 16,012	14,240
指定正味財産期首残高	276,491	292,503	△16,012
指定正味財産期末残高	274,719	276,491	△1,772
III 正味財産期末残高	17,040,680	16,967,406	73,274

(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7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	2,876,833	2,841,627	35,206
未収金	2,164,445	2,909,657	△ 745,212
未収収益	1,538	1,555	△ 17
前払金	54,082	100,818	△ 46,736
立替金	5,819	5,819	0
貸倒引当金	△ 81,213	△ 81,882	669
流動資産合計	5,021,504	5,777,594	△ 756,090
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	120,000	120,000	0
基本財産合計	120,000	120,000	0
(2) 特定資産			
建物	727,848	744,296	△ 16,448
土地	143,932	143,932	0
住公継承事業特定資産	9,852	9,211	641
施設整備・管理等その他事業特定資産	17,000	17,000	0
負債引当金積立資産	351,163	351,318	△ 155
長期預り金引当資産	887,697	888,025	△ 328
減価償却引当資産	1,535,076	1,762,808	△ 227,732
特定資産合計	3,672,568	3,916,590	△ 244,022
(3) その他固定資産			
建物	8,649,965	8,798,540	△ 148,575
構築物	454,577	378,881	75,696
什器備品	56,537	61,533	△ 4,996
土地	11,416,295	11,416,295	0
建設仮勘定	3,850	3,850	0
借地権	387,683	387,683	0
ソフトウェア	14,070	19,824	△ 5,754
電話加入権	766	766	0
保証金	820	820	0
投資有価証券	1,251,526	1,263,926	△ 12,400
長期前払費用	80,474	71,314	9,160
その他固定資産合計	22,316,563	22,403,432	△ 86,869
固定資産合計	26,109,131	26,440,022	△ 330,891
資産合計	31,130,635	32,217,616	△ 1,086,981

(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	770,030	764,784	5,246
未払金	1,994,192	2,383,557	△ 389,365
未払費用	17,590	17,885	△ 295
前受金	264,551	264,049	502
預り金	13,903	19,734	△ 5,831
賞与引当金	89,801	89,801	0
流動負債合計	3,150,067	3,539,810	△ 389,743
2. 固定負債			
長期預り金	887,697	888,025	△ 328
長期借入金	9,790,829	10,560,858	△ 770,029
退職給付引当金	261,362	261,517	△ 155
固定負債合計	10,939,888	11,710,400	△ 770,512
負債合計	14,089,955	15,250,210	△ 1,160,255
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	137,719	139,491	△ 1,772
寄付金	137,000	137,000	0
指定正味財産合計	274,719	276,491	△ 1,772
(うち基本財産への充当額)	(120,000)	(120,000)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(154,719)	(156,491)	(△ 1,772)
2. 一般正味財産	16,765,961	16,690,915	75,046
(うち特定資産への充当額)	(2,278,989)	(2,520,756)	(△ 241,767)
正味財産合計	17,040,680	16,967,406	73,274
負債及び正味財産合計	31,130,635	32,217,616	△ 1,086,981