

令和6年度 経営改革プラン

|     |                 |
|-----|-----------------|
| 団体名 | 一般財団法人神戸住環境整備公社 |
|-----|-----------------|

|            |  |                          |
|------------|--|--------------------------|
| 設立年月日      | 昭和38年5月18日   |                          |
| 団体の設立目的・沿革 | <p>[設立目的]<br/>住宅および公益施設の整備と管理に関する多様な技術力・資産・経験を創造的に活用し、神戸を中心に住環境の質の向上を目指した施策を実施することで、一人ひとりが安心安全で心豊かに幸せを実感できる持続可能な社会の実現に寄与する。</p> <p>[沿革]<br/>昭和38年5月18日 「財団法人神戸市都市整備公社」設立<br/>平成24年4月1日 一般財団法人へ移行<br/>平成25年1月1日 「一般財団法人神戸すまいまちづくり公社」へ名称変更<br/>令和4年5月1日 「一般財団法人神戸住環境整備公社」へ名称変更</p> |                          |
| 団体の主な事業内容  | 事業名  | 所管局                      |
|            | 賃貸住宅の経営  | 自主事業                     |
|            | 公益施設等整備事業  | 教育委員会事務局、経済観光局ほか         |
|            | 公益施設等管理事業  | 港湾局海岸防災課ほか               |
|            |  | 建設局<br>(農業集落排水処理施設の管理運営) |
|            | 神戸市すまいの総合窓口<br>「すまいるネット」運営事業   | 建築住宅局政策課ほか               |
| 市営住宅の募集    | 建築住宅局住宅管理課   |                          |
| 代表者        | 理事長 三木 太志  |                          |

| 役職員数<br>(令和5年7月時点) | 理事・評議員 |     | 監事 |     | 職員 |     | 合計  |
|--------------------|--------|-----|----|-----|----|-----|-----|
|                    | 常勤     | 非常勤 | 常勤 | 非常勤 | 有期 | 無期  |     |
| 団体固有職員             | -      | -   | -  | -   |    | 79  | 79  |
| 神戸市派遣職員            | 2      | 1   | -  | -   |    | 50  | 53  |
| 神戸市OB職員            | 2      | -   | -  | -   | 37 |     | 39  |
| その他                | -      | 9   | -  | 2   | 44 | -   | 55  |
| 合計                 | 4      | 10  | -  | 2   | 81 | 129 | 226 |

| 財務状況（単位：百万円） | 令和4年度  | 令和3年度  | 差引      |
|--------------|--------|--------|---------|
| 経常損益         | 912    | 1,044  | ▲ 132   |
| 当期正味財産増減額    | ▲ 855  | 1,017  | ▲ 1,872 |
| 流動資産         | 9,329  | 7,984  | 1,345   |
| 流動負債         | 6,528  | 5,108  | 1,420   |
| 長期借入金（固定負債）  | 11,326 | 12,457 | ▲ 1,131 |
| 期末現金預金残高     | 6,410  | 3,976  | 2,434   |

■中長期的なミッション（神戸市行財政改革方針2025期間中のミッション）

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| 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 |
| ミッション② | 市民ニーズを踏まえたすまいの提供          |
| ミッション③ | 多様なニーズに応える施設整備・管理の提供      |
| ミッション④ | 持続可能な経営基盤の確保              |

■短期的なミッション（令和6年度のミッション）

|        |                          |
|--------|--------------------------|
| ミッション① | 市の施策を踏まえた良好な住環境づくりの支援・推進 |
| ミッション② | 市民の多様なニーズに応じたすまいの提供・支援   |
| ミッション③ | 技術力の育成・継承による執行体制の確保      |
| ミッション④ | 公益施設等の適切な保全の推進           |
| ミッション⑤ | 経営基盤の確保                  |

■経営指標（令和4年度）

| 経営指標       |                 |                          |                               | 令和3年度   | 令和4年度   | 前年度比増減    |
|------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|---------|---------|-----------|
| 人的パフォーマンス  | 職員一人あたり純利益      | 純利益/職員数                  | 職員1名あたりが、どの程度の利益を上げているか。(百万円) | 3.852   | ▲4.033  | ▲7.9ポイント  |
|            | 経常費用人件費比率       | 人件費/経常費用×100%            | 経常費用に占める人件費の割合がどの程度あるか。       | 14.10%  | 9.37%   | ▲4.7ポイント  |
| 財政的パフォーマンス | 総資本経常利益率        | 経常利益/総資本×100%            | 経常的な収益性はどの程度見込まれるか。           | 2.62%   | 2.46%   | ▲0.2ポイント  |
|            | 流動資産回転率         | 売上高/流動資産×100%            | 流動的な資金が効率的に運用されているか。          | 157.05% | 121.82% | ▲35.2ポイント |
| 財政安定性      | 流動比率            | 流動資産/流動負債×100%           | 短期的な資金をどの程度確保できているか。          | 156.31% | 142.92% | ▲13.4ポイント |
|            | 自己資本比率          | 自己資本/総資本×100%            | 団体固有の資本がどの程度あるか。              | 46.77%  | 48.03%  | 1.3ポイント   |
| 持続性        | 自己資本当期純利益率(ROE) | 当期純利益/純資産×100%           | 資本を効率的に運用しているかか。              | 5.45%   | ▲4.81%  | ▲10.3ポイント |
|            | 純資産増加率          | (当期純資産-前期純資産)/当期純資産×100% | 純資産が持続的に増加しているか。              | 5.45%   | ▲4.81%  | ▲10.3ポイント |

## ■ミッション工程表

| ミッション名    |                           | 令和6年度  |    |    |    |    |    | 令和7年度～     |     |     |    |    |    |
|-----------|---------------------------|--|----|----|----|----|----|------------|-----|-----|----|----|----|
| 中長期的ミッション |                           |  |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ①         | 市民の安全・安心・快適な住環境を実現するための支援 | 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                       |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ②         | 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 |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ③         | 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技術力の維持          |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ④         | 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  |                           |  |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ①         | 市の施策を踏まえた良好な住環境づくりの支援・推進  | すまいるネットにおける相談・支援の充実、空き家等の活用・除却の推進                    |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ②         | 市民の多様なニーズに応じたすまいの提供・支援    | 公社賃貸住宅の維持管理・入居促進、市営住宅の募集窓口運営、住宅確保要配慮者の居住支援           |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ③         | 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着実な運用、適切な執行体制の確保              |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ④         | 公益施設等の適切な保全の推進            | 施設管理・ファシリティマネジメント・施設整備が一体となった共有情報基盤の構築、効果的な施設保全の仕組み検 |    |    |    |    |    |            |     |     |    |    |    |
| ⑤         | 経営基盤の確保                   | 中期経営計画2025の遂行、人材育成及び組織の最適化検討                         |    |    |    |    |    | 中期経営計画進捗検証 |     |     |    |    |    |

## ■ミッションを踏まえた団体目標

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 団体目標                                 | 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。   |
| 目<br>標<br>及<br>び<br>実<br>現<br>方<br>法 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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・活用を図ることで、空き家・空き地活用、マンション管理などの相談件数約6,000件を達成する。</li> <li>・ 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4,800人を達成する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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、新長田南エリアの活性化に資する取り組みに神戸市や関係団体と連携するなど、住環境整備を通じて地域の活性化に寄与する。</li> <li>・ 公益施設等整備について90%以上、管理について95%以上の顧客満足度を達成する。</li> <li>・ 職員へ適切な技術研修を実施し、将来に渡り高質な技術サービスが提供できるよう、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技術支援する。</li> <li>・ 管理受託施設において適切なファシリティマネジメントや保全工事が実施できるよう、共有情報基盤の構築と運用を行い、効果的な施設保全の仕組みづくりを進める。</li> <li>・ 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。人材育成の充実及び組織の最適化の検討。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9,791百万円）と資金確保を両立する。</li> </ul> |

■ 市支援策の活用状況（令和5年度）

- |  |                                |  |                                   |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体共通内部通報窓口 | <input type="checkbox"/> 経営懇談会 | <input checked="" type="checkbox"/> 外郭団体職員向け研修 | <input type="checkbox"/> 民間代替性調査  |
| <input type="checkbox"/> 専門家紹介制度                 |                                | <input type="checkbox"/> 経営診断                  | <input type="checkbox"/> 企業統治状況調査 |