

令和4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（旧 神戸すまいまちづくり公社）
-----	---------------------------------

設立年月日	昭和38年5月18日
-------	------------

団体の設立目的・沿革	[設立目的] 都市機能の維持増進と都市環境の整備改善に努めるとともに、この法人の多様な技術的能力を活用して国内外の都市の整備を支援し、もって神戸市の産業経済の発展と住民の安全・安心・快適な生活の実現に寄与する。
	[沿革] 昭和38年5月18日 「財団法人神戸市都市整備公社」設立 平成24年4月1日 一般財団法人へ移行 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

団体の主な事業内容	事業名	所管課
	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、建築住宅局ほか
	公益施設等管理事業	港湾局海岸防災課ほか
		経済観光局農政計画課 (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 「すまいるネット」運営事業	建築住宅局政策課ほか
	防災講習センター運営事業 (防火・防災に関する各種講習会の開催)	自主事業
	市営住宅の募集	建築住宅局住宅管理課

代表者	理事長 鳥居 聡
-----	----------

役職員数 (令和3年7月1日時点)	評議員、理事		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	-	-	-	-		103	103
市派遣職員	1	1	-	-		51	53
市OB職員	3	-	-	-	41		44
その他	-	11	-	2	69	-	82
合計	4	12	-	2	110	154	282

財務状況 (単位：百万円)	令和2年度	令和元年度	差引
経常損益	1,054	1,088	△ 34
当期正味財産増減額	1,004	927	77
流動資産	7,612	7,933	△ 321
流動負債	5,555	6,147	△ 592
長期借入金 (固定負債)	13,238	14,505	△ 1,267
期末現金預金残高	4,188	3,075	1,113

■ 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4年度のミッション）

ミッション①	すまいづくりに特化した組織体制の構築
ミッション②	組織再編後の経営基盤の確保

■ 経営指標（令和2年度）

経営指標				令和元年度	令和2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)	3.410	3.534	0.1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。	9.36%	12.51%	3.1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。	2.67%	2.63%	0.0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。	232.09%	190.36%	-41.7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。	129.05%	137.04%	8.0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。	40.75%	43.99%	3.2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。	5.58%	5.69%	0.1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。	5.58%	5.69%	0.1ポイント

■ ミッション工程表

ミッション名	令和4年度	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	新団体での事業運営のための基盤整備 ・運営体制（組織と人） ・事業資金 ・負債返済	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		公社賃貸住宅の品質の維持・向上、空家リノベーション事業の拡充										
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												
すまいづくりに特化した組織体制の構築	事業移管に伴い段階的な体制を構築・課題の抽出/市・各所属との協議・調整									次年度職制改正案		
組織再編後の経営基盤の確保	次期中期経営計画2024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 (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。
目標及び実現方法	<p>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6,000件を達成する。</p> <p>市民が安心・安全に暮らせるまちづくりに貢献するため、各種講習会の実施を通じて、事業所等の自主防災体制をソフト面からサポートし、防火・防災に関する資格取得講習の受講者数6,600人（R6年度）を達成する。</p> <p>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%を達成する。</p> <p>新たな取り組みとして、神戸市や居住支援協議会と連携し、セーフティネット住宅の増加推進のため、オーナーとの相談体制の整備や管理支援に取り組む。また、神戸市や地域での取り組みと連携し、地域の魅力体験の場、民間事業者の積極的的事业展開へのきっかけ、そして人口流入促進への寄与の3つの視点から、空き家リノベーション事業を展開することにより、住宅の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。</p> <p>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(R6年度)。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、高度な技術力を継承し、市の営繕業務を補完するとともに、他団体を支援する。</p> <p>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。旧住宅供給公社の清算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。</p>

■市支援策の活用状況

外郭団体共通内部通報窓口

経営懇談会

外郭団体職員向け研修

民間代替性調査

専門家紹介制度

経営診断

企業統治状況調査

## ■ ミッションの達成状況（団体自己評価）

### （１）中長期的ミッションの達成状況

①「すまいるネット」の相談件数6,293件、利用者満足度94.4%と相談サービスに高い評価を得た。特に、空き家・空き地については、1,317件の相談や地域利用バンクによるマッチング、解体補助などの総合的な支援を行った。

・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5,528人に実施した。

②公社賃貸住宅事業では、市民ニーズを取り入れ住宅の品質向上を図るとともに、家賃支援や計画修繕を行うことで安心・快適なすまいを提供し、若年・子育て世帯、高齢者世帯など様々な世帯を幅広く受け入れ、年間平均入居率96.5%を達成した。

・市が取り組むリノベーション神戸と連携し、名谷エリアで取得した戸建て住宅と共同住宅において、リノベーション工事中の耐震構造見学会や完成見学会（計474名来場）を実施するなど、既存住宅活用の先導的事例として発信した。

・住宅確保要配慮者が入居できる賃貸住宅の戸数増を図るため、入居を支える大家さんのための相談窓口を10月に設置した（相談件数93件）。相談において、セーフティネット住宅の登録支援を行い、低廉な家賃帯の住宅を13件登録に導き、その情報を居住支援法人等へ提供すること等で、うち11件の要配慮者の入居に繋がった。また、セミナーの開催や家賃債務保証料補助等による大家の支援を行った。

③高い技術力による包括的なサービスを提供し、顧客満足度の令和6年度目標値を掲げて取り組んだ。

・公益施設等整備についての顧客満足度は85%となった。

・公益施設等管理についての顧客満足度は82.4%となった。

・技術力を育成し継承させていくため、技術職員研修制度を創設した。

④施設の魅力向上のための計画的な大規模修繕の実施などにより、高い入居率を維持した。また、旧住宅供給公社の事業継承による長期借入金について、着実な返済を行っている。

### （２）短期的ミッションの達成状況

①関係者と協議を重ね、組織再編に伴う事業の移管を令和4年度末までに着実に進めた。

・職員に対しても丁寧に説明を重ね、事業移管に伴い36名が移管先団体へ転籍した。

・空き家・空き地対策をはじめとする公益性の高い新規事業等に対応するため、推進係を新設した。

②「中期経営計画2025（令和5年～令和7年）」を令和4年度に策定した。また、令和4年度については目標を概ね達成した。

### （３）市政への貢献・市民への還元状況

質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市政及び市民の豊かな生活に貢献している。

・良質な賃貸住宅に市民を幅広く受け入れ、安心して快適な暮らしを提供した。

・すまいに関する相談業務を中心に、神戸市すまいの総合窓口として、様々なサービス・支援を提供した。

・空き家・空き地活用促進に先導的に取り組んだ。

・市民の生活の重要な場である公益施設等を新設・改修、既存施設の管理と保全により支えている。

■ 外郭団体マネジメント推進本部の評価

(1) 総合的意見

組織再編に伴う新たな体制の構築を着実に進めるとともに、公社賃貸住宅の入居率確保やすまいるネットのサービス充実等で目標を達成しつつ、居住支援や空き家・空き地活用促進において新たな取り組みも行っており、市民の住環境の向上を目指して、市の施策と連携しながら役割を果たしている。

(2) 数値目標の状況

評価項目	評価・指導
中長期的ミッション	利用者満足度に概ね高い評価を受けているが、目標達成に向けてさらなるサービスの質の向上に取り組むこと。
短期的ミッション	組織再編後の事業移管等を着実に進めるとともに、公社賃貸住宅の高い入居率を維持し経営基盤を確保している。
団体目標	相談件数等、概ね順調な実績となっているが、目標達成に向けて引き続き着実に事業を遂行すること。
市への貢献・市民への還元状況	市の施策と連携しながら、新たな事業にも取り組み、市民の住環境の向上に貢献している。

(3) 今後の方向性

- 団体の存廃も含めた検討を要する団体       継続的な見直しを要する団体       取り組みが着実に実施され成果が上がっている団体