

令和5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] 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] 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 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
		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
	消防関係講習事業	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 三木 太志	

役職員数 (令和6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	-	-	-	-		74	74
神戸市派遣職員	2	1	-	-		46	49
神戸市OB職員	2	-	-	-	30		32
その他	-	9	-	2	40	-	51
合計	4	10	-	2	70	120	206

財務状況（単位：百万円）	令和5年度	令和4年度	差引
経常損益	354	912	▲ 558
当期正味財産増減額	▲ 582	▲ 855	273
流動資産	5,953	9,329	▲ 3,376
流動負債	3,366	6,528	▲ 3,162
長期借入金（固定負債）	10,561	11,326	▲ 765
期末現金預金残高	2,890	6,410	▲ 3,520

■ 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 5 年度のミッション）

ミッション①	市民ニーズに対応した住環境づくりの推進
ミッション②	技術力の育成・継承による執行体制の確保
ミッション③	経営基盤の確保

■ 経営指標（令和 5 年度）

経営指標				令和 4 年度	令和 5 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)	▲ 4.033	▲ 3.030	1.0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。	9.37%	12.33%	3.0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。	2.46%	1.10%	▲1.4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。	121.82%	145.00%	23.2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。	142.92%	176.88%	34.0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。	48.03%	53.32%	5.3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。	▲4.81%	▲3.38%	1.4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。	▲4.81%	▲3.38%	1.4ポイント

■ 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

	<p>目標 (できるだけ達成度を表す 数値目標も記載)</p>	<p>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。</p>
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>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。</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%を維持する。</p> <p>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。</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。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。</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。</p>

■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 |

## ■ 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6,581件、利用者満足度94.5%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、1,386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6,021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、平均入居率96.7%を達成した。

・名谷エリアでの取り組みや大家相談窓口対応の中で得られた知見をもとに、今後の既存住宅の流通促進や住宅確保要配慮者の支援につながる仕組み作りなど、神戸市の住宅政策に寄与する取り組みの検討を行った。また、新長田エリアにおいては、住環境の改善や地域の活性化等に資する更なる取り組みについて検討・調査を行った。

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90%となった。

・公益施設等管理についての顧客満足度は86.1%となった。

・技術力を育成し継承させていくため、技術職員研修制度の運用を開始した。

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市民ニーズに対応した住環境づくりの推進のため、R4年度に新設した推進係において着実に業務を行った。

・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ため、令和4年度に名谷エリアで子育て世帯向けに整備した戸建て・マンション（団地）のリノベーションモデルルームを引き続き市民に向けて広く公開した。（計390名）

・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作りに資する取り組みとして、空き家所有者と起業家との賃貸借契約締結の支援や家賃収納事務を担った。

・令和4年度に開設した「入居を支える大家さんのための相談窓口」において、引き続き大家の相談対応を行った(相談件数224件)。相談窓口では、公社賃貸の事例等を活用し具体的アドバイスを行うことで大家の不安解消に努めるとともに、セーフティネット住宅システムへの入力支援を行った。(22戸支援)

・新たに登録された住宅のうち、低廉な家賃帯の情報を定期的に居住支援法人等へ提供することで、住宅確保要配慮者の入居につなげた。

・市内賃貸住宅の大家に向けたDM(12,661通)やセミナーの開催(会場参加30名、配信視聴21名)を通じて、大家の不安解消に役立つ情報を発信した。

・居住支援法人等のニーズを踏まえた空室物件と住宅確保要配慮者をマッチングできる新たな仕組みを作った。

②技術力継承のため「技術職員研修制度」の運用を開始した。職場研修と職場外研修の実施、技術発表による情報共有と能力の向上など、人材育成に取り組んだ。

③経営基盤の確保のため、人員体制の最適化や経費の節減を進めるなど収支の改善に取り組んだ結果、中期経営計画の収支計画と比較し、上方修正となった。

## (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の整備と、既存施設等の管理・保全に取り組んだ。

## ■外郭団体マネジメント推進本部の評価

### (1) 総合的意見

執行体制・経営基盤の確保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	市の施策と連携し、市民ニーズに対応する取り組みを進めるとともに、人材育成・収支改善により、執行体制を確保しているほか、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。
団体目標の達成状況	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