

平成30年8月24日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

一般財団法人 川崎市まちづくり公社「経営改善及び連携・活用に関する方針」の策定について

資料1 「経営改善及び連携・活用に関する方針」
(一般財団法人 川崎市まちづくり公社)

まちづくり局

経営改善及び連携・活用に関する方針 (平成30(2018)年度～平成33(2021)年度)

法人名(団体名)	一般財団法人 川崎市まちづくり公社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
-----------------	-------------------	------------	--------------

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の施策概要

- 1 法人の事業概要**
 「川崎市のまちづくりと一体となり、良好な都市環境の形成を図り、市民生活の向上に寄与する。」ことを経営の基本方針とし、定款に基づいて実施している事業を次の4つに分類して基本目標として定め、個別事業を推進しています。
 (1)各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営
 (2)川崎市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理への支援
 (3)市民等の良質な資産形成を支援し、良好な都市環境の形成への寄与
 (4)市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援
- 2 法人の設立目的・ミッション**
 川崎市における良好な都市環境の形成に関する調査・研究、都市環境に適した施設の整備等を行うことにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、もって市民生活の向上に寄与することを目的としています。

本市施策における法人の役割

都市諸施設の管理運営事業(再開発事業等に関連して取得した施設の管理運営等)、公共施設等整備・設計・監理・建設業務(公共建築物等の改修、補修工事の設計、工事監理業務の委託)、住宅・マンション管理相談等住情報提供事業(ハウジングサロンにおける住宅・マンション管理相談、専門アドバイザーの派遣等)等を通じ、活力に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図ります。

		基本政策	施策
法人の取組と関連する計画	市総合計画における位置づけ	生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり	誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備
	分野別計画	<ul style="list-style-type: none"> ・川崎市住宅基本計画 ・川崎市都市計画マスタープラン ・かわさき資産マネジメントカルテ 	

現状と課題

- 1 現状**
 (1)所有施設の良好な稼働
 所有するオフィスビル、集合住宅、商業施設、ホテルの入居率、稼働率は非常に高い水準を達成しており、安定した賃料収入を確保している。これによって、借入金の返済及び施設の大規模修繕のための積立を計画的に実施しています。
 (2)公共施設等の適切な維持管理の支援
 市のパートナーとして、公共施設等の建設、維持保全業務を受託し、市の施策推進を支援しています。
 (3)効率的、効果的な運営
 市の出資する一般財団法人として、公共的機関の持つ安定性と信頼性、民間企業が持つ柔軟性と機動性を活かして、公益的事業を効率的かつ効果的に推進し、自立した経営を実現しています。
- 2 中期的課題**
 当社の長期借入金は、平成29年度末において約133億円であり、これを平成52年度に完済する返済計画を策定して実行しているところであります。
 計画通り返済していくために、所有施設を良好な状態に保ち、賃料収入を確保していくことが必須です。

取組の方向性

- (1)経営改善項目
 ・長期借入金の計画的返済
 ・自己資金で賄う大規模修繕工事
- (2)本市における法人との連携・活用
 個性と魅力にあふれた利便性の高い地域生活拠点等の整備推進、安心して暮らせる住宅・住環境の整備と既存ストックの有効活用の推進、良質な公共建築物の整備と長寿命化の推進など市の施策を実施する上で、適宜連携・活用を行います。

法人名(団体名)	一般財団法人 川崎市まちづくり公社	所管課	まちづくり局総務部庶務課
----------	-------------------	-----	--------------

1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画

4カ年計画の目標

- ・都市諸施設の管理運営、計画的修繕の実施、高い入居率・稼働率の保持
- ・市の進める公共施設の適正な維持管理の支援、業務の受託
- ・住宅相談、マンション管理相談の継続
- ・長期借入金の計画的返済
- ・技術力の維持・向上

本市施策推進に向けた事業計画

取組No.	事業名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営	新百合トウエンティワンの入居率	100	98	98	98	98	%	
		ノクティブラザの売上高	7,458	7,300	7,300	7,300	7,300	百万円	
		事業別の行政サービスコスト (新川崎・創造のもり管理運営事業費負担金)	45,152	47,406	47,406	47,406	47,406	千円	
②	川崎市が進める公共施設の建設や適切な維持管理への支援	市業務の受託件数(設計受託件数)	50	60	70	70	70	件	
		事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	千円	
③	市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援	住宅相談・マンション管理相談件数	756	700	700	700	700	件	
		マンション管理基礎セミナー受講者満足度	93	90	90	90	90	%	
		事業別の行政サービスコスト (住情報提供事業費補助金)	5,506	5,506	5,506	5,506	5,506	千円	

経営健全化に向けた事業計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	長期借入金の計画的な返済	3施設に係る長期借入金期末残高	13,296	12,934	12,571	12,276	11,664	百万円	
②	不動産賃料収入の維持	不動産賃料収入額	1,455	1,400	1,400	1,400	1,400	百万円	

業務・組織に関わる計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			平成29(2017)年度	平成30(2018)年度	平成31(2019)年度	平成32(2020)年度	平成33(2021)年度		
①	技術力の維持・向上	技術系講習、研修会等の出席延職員数	43	45	45	45	45	人	
②	適正・公正な運営体制維持	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件	

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備・運営						
指標		①新百合トウェンティワンの入居率、②ノクティプラザの売上高						
現状		<p>所有施設の内、オフィス及び住宅の入居率は100%、事業者に賃貸している商業施設及びホテル施設の稼働状況も良好であり、安定した賃料収入を確保しています。また、K2タウンキャンパス施設も良好な状況を保っており、研究開発拠点として継続利用がなされています。</p> <p>しかしながら、首都圏でオフィスビルや商業施設等の新設が続く中で、築後28年となる新百合トウェンティワンや21年のノクティをはじめとする各施設を、その利用者にとって満足できる状態に維持・改修し、高い利用率を継続していくことが必要です。</p>						
行動計画		<ul style="list-style-type: none"> 施設ごとの修繕計画の策定と確実な実施 テナント事業者からの情報収集、ニーズ把握を行い、的確な対応により満足度の向上を図ります。 						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	新百合トウェンティワンの入居率	100	98	98	98	98	%
	説明	過去5年間の平均値						
	2	ノクティプラザの売上高	7,458	7,300	7,300	7,300	7,300	百万円
	説明	H25～29年度実績の平均値						
	3	事業別の行政サービスコスト (新川崎・創造のもり管理運営事業費負担金)	45,152	47,406	47,406	47,406	47,406	千円
	説明	市からの負担金額						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		川崎市が進める公共施設の建設や適切な維持管理への支援						
指標		公共施設等の設計・工事監理等の実施件数等						
現状		<p>公社職員の技術力や資格及び市での実務経験を背景に、市からの要請を受けて毎年度40件以上の公共建築物の維持、保全のための設計・工事監理業務を執行しています。また、平成29年度から立替施行による小杉小学校新築工事を担っています。</p> <p>その他、市の出資団体等が所有する施設の長寿命化や修繕等の支援を行っています。</p>						
行動計画		<ul style="list-style-type: none"> 市の協力要請の増加に応えるため、設計・工事監理業務の一部を民間に委託する方法を導入します。 市の出資団体等の所有施設の状況調査や長寿命化計画の作成など、建築技術の専門集団としての支援活動を継続していきます。 新たな新設小学校の立替施行に向けて市と協議を進めます。 						
		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	市業務の受託件数(設計受託件数)	50	60	70	70	70	件
	説明	設計受託件数						
	2	事業別の行政サービスコスト	—	—	—	—	—	千円
	説明	市からの負担金額						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名	市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援
指標	①住宅・マンション管理相談等住情報提供事業に係る相談件数、②マンション管理基礎セミナー受講者満足度
現状	溝口駅北口付近のハウジングサロンで、一般住宅及びマンション管理に係る市民からの幅広い相談に応じています。相談はNPO法人の建築士やマンション管理士が担い、現地に赴いての対応も実施しています。平成29年度は756件の相談に対応し、前年度比115.6%、移転前の27年度比183.9%と増加しています。また、専門家講師によるマンション管理基礎セミナーを年2回開催しています。 なお、この事業に対する市の補助金は、運営経費の約40%の定額であり、60%は当公社が負担していません。
行動計画	<ul style="list-style-type: none"> ・NPO法人と連携し、住宅相談・マンション管理相談を継続します。 ・ハウジングサロンの周知を目的とした広報を継続します。 ・法的対応の充実のため、弁護士会との連携を実施します。

スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	住宅相談・マンション管理相談件数	756	700	700	700	700	件
		説明 平成28・29年度実績平均値						
	2	マンション管理基礎セミナー受講者満足度	93	90	90	90	90	%
		説明 過去5年間平均値						
	3	事業別の行政サービスコスト (住情報提供事業費補助金)	5,506	5,506	5,506	5,506	5,506	千円
		説明 市からの補助金額						

3. 経営健全化に向けた計画①

項目名	長期借入金の計画的な返済
指標	3施設に係る長期借入金期末残高
現状	市が進める各拠点地区のまちづくりを推進するため公社が取得したノクティ、クレール小杉及び新百合トウェンティワンの取得資金の借入金残高は、平成29年度末時点で13,295,876千円となっています。これを平成52(2040)年に完済する返済計画を策定しており、計画通りに返済していく。
行動計画	<ul style="list-style-type: none"> ・各施設からの賃料収入等を原資に返済を行います。

スケジュール		現状値	目標値					単位
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	3施設に係る長期借入金期末残高	13,296	12,934	12,571	12,276	11,664	百万円
		説明 返済計画に基づく借入金残高						

経営健全化に向けた計画②

項目名		不動産賃料収入の維持						
指標		所有施設の不動産賃料収入						
現状		所有施設の賃料収入は、施設の特別修繕積立や借入金返済の原資に充当しており、現在の安定した賃料収入を維持していくことが重要な課題です。						
行動計画		各施設の建物及び設備のリニューアルや修繕を行い、現在の高い入居率を維持することによって、安定した賃料を確保します。						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	不動産賃料収入額	1,455	1,400	1,400	1,400	1,400	百万円
		説明 (駐車場賃料を含む)						

4. 業務・組織に関する計画①

項目名		技術力の維持・向上						
指標		技術系講習、研修会等の出席延職員数						
現状		<p>会社の業務を継続していくためには、職員の持つ技術力を将来に渡り保持していく必要があります。人材育成計画ではOJTを中心に、専門知識・技術等の取得のために講習会、研修会等に積極的に参加することとしています。</p> <p>平成29年度技術職員(20名)の保有している建築・設備系の資格・免許は27種、延べ69名です。</p>						
行動計画		<ul style="list-style-type: none"> ・資格の維持、知識・技術の取得のために講習会、研修会等に参加します。 ・各職員が研修会等に参加しやすい環境に配慮し、必要な経費は会社が負担します。 						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	技術系講習、研修会等の出席延職員数	43	45	45	45	45	人
		説明 技術系講習、研修会等の出席延職員数						

業務・組織に関する計画②

項目名		適正・公正な運営体制維持						
指標		コンプライアンスに反する事案の発生件数						
現状		各種法令を遵守し、コンプライアンスに反する事案は発生していません。						
行動計画		引き続き、各種法令を遵守し、コンプライアンスに反する事案を発生させない体制を維持します。						
スケジュール		現状値		目標値			単位	
		H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度		
指標	1	コンプライアンスに反する事案の発生件数	0	0	0	0	0	件
		説明 コンプライアンスに反する事案の発生件数						

(参考)本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①各拠点地区におけるまちづくり施設の整備・運営					
1	<p>新百合トウェンティワンの入居率</p> <p>算出方法 テナント入居面積／貸付用床面積</p>	<p>市からの長期借入金を実際に返済していくために、所有するビルからの賃料収入を確保することが経営上の重要な課題です。 当公社として最大の賃料収入源である当ビルの入居率を指標とします。</p>	100%	98%	平成22年度に当ビルを市から取得した直後には空室率が22%を超えていた時期もありましたが、概ね高い入居率を維持しています。最近のオフィスビルの空室率は5～7%台(横浜市 平成29年度)で推移しており、首都圏でオフィスビルの新設も続く中で、築後28年が経過する当ビルにおいて98%の高い入居率を目標値とします。(参考:H26-H29 平均98%)
2	<p>ノクティプラザの売上高</p> <p>算出方法 ノクティプラザの売上高</p>	<p>当公社がテナント各店の売りに直接関与するものではありませんが、施設の維持管理を通して、溝口の再開発拠点地区における商業施設が市民等に活発に利用され、利便性や快適さ、サービスレベルが維持向上していることを測る指標になるものと考えます。</p>	7,458百万円	7,300百万円	近隣地域において新たな大規模商業施設が開設され、また、インターネットによる物販の台頭など小売業の形態も変動し、内装リニューアル等も必要となる中で、施設所有者と協力して現在の賑わいある状況(過去5年間平均売上高)を維持することを目標とします。(参考:H26-H29 平均7,439百万円)
3	<p>事業別の行政サービスコスト(新川崎・創造のり管理運営事業費負担金)</p> <p>算出方法 市からの負担金の額</p>	<p>新川崎・創造のり管理運営事業に係る経費負担につきましては、市、慶應義塾大学、当公社間の契約等によって定めています。 開設から18年が経過していますが、良好な研究環境を維持していくための費用が大幅に変動することのないよう、修繕計画等に基づく適正な負担金額を指標とします。</p>	45,152千円	47,406千円	現在の契約は平成31年度末となっていますが、K2タウンキャンパスにおいて15件の研究プロジェクトが進行中であり、施設も良好に維持されていることから、平成32年度以降も事業を継続することが望ましいと考えます。 この場合に、市の負担が増加することのない値とします。(参考:H26-H29 平均52,290千円)
②川崎市が進める公共施設の建設や適切な維持管理への支援					
1	<p>市業務の受託件数(設計受託件数)</p> <p>算出方法 市業務の受託件数(設計受託件数)</p>	<p>当公社は、市からの協力要請を受けて公共建築物の設計及び工事監理等を行っています。 公共施設長寿命化や学校施設長期保全計画等により、市の業務が増加する中で公社に対して業務の増加要請があり、市への協力として業務受託件数を指標とします。</p>	50件	70件	市の出資法人としての使命を果たしていくため、技術職員の確保を図り、また、設計業務の民間活用方式も部分的に取り入れることなどによって、市の要請に応えられるように増加した件数を目標値とします。(参考:H26-H29 平均43件)
③市民が安心して暮らせる住まい、まちづくりへの支援					
1	<p>住宅相談・マンション管理相談件数</p> <p>算出方法 住宅相談・マンション管理相談件数(窓口+電話+現地)</p>	<p>この相談事業は市民が直接利用するサービスであることから、市民ニーズを直接反映していると考えられる相談件数を指標とします。</p>	756件	700件	市域の中央部である溝口駅近接に窓口を移転し、土曜日の相談開設や広報に努め、年間700件以上の利用をいただいています。 需要に応じて対応していくことが相談業務ですが、移転後の平均相談件数及び市の総合計画の設定値に合わせた件数を想定目標値とします。(参考:H28-H29 平均703件)
2	<p>マンション管理基礎セミナー受講者満足度</p> <p>算出方法 アンケートで「役に立った」と回答した受講者(回答者)の割合</p>	<p>年2回開催のセミナーには各150名以上の受講者があります。受講者にとって役に立つセミナーとなるようアンケート調査を行っており、この結果を当事業の必要性の指標とします。</p>	93%	90%	セミナーの演題や内容については、アンケートで希望調査を行い、また、日常の相談業務の経験から市民ニーズに合わせた設定に努めており、高い満足度を達成しています。過去5年間の平均値である90%を目標値とします。(参考:H26-H29 平均90%)
3	<p>事業別の行政サービスコスト(住情報提供事業費補助金)</p> <p>算出方法 市からの補助金の額</p>	<p>この事業は、無料で住宅・マンションに関する困りごと相談や情報提供に幅広く対応し、専門知識を持つ建築士やマンション管理士によって、市民生活の問題解決の一助を担っています。 経費の約40%を市の補助金 60%を当公社負担で運営しています。</p>	5,506千円	5,506千円	現在の市民サービスを継続し、市の負担が増加することのない値とします。(参考:H26-H29 平均5,506千円)

経営健全化に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①長期借入金の計画的な返済					
1	3施設に係る長期借入金期末残高 算出方法 3施設に係る長期借入金期末残高	計画のとおり返済していることを指標とします。	13,296 百万円	11,664 百万円	計画のとおり返済した結果による借入金残額を目標値とします。
②不動産賃料収入の維持					
1	不動産賃料収入額 算出方法 所有施設の賃貸料の合計額	長期借入金を計画とおりに返済し、事業を継続していくための原資である不動産賃料収入を維持していくことは経営の要であることから、指標とします。	1,455 百万円	1,400 百万円	各施設の入居率を90～100%の高い稼働率に維持することを目標とし、それを達成した場合の賃料収入額を目標値とします。(参考:H26-H29 平均1,440百万円)

業務・組織に関する計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	目標値の考え方	
		平成29(2017)年度	平成33(2021)年度		
①技術力の維持・向上					
1	技術系講習、研修会等の出席延職員数 算出方法 技術系講習、研修会等の出席延職員数	当社の業務基盤は、職員の持つ資格・技術力に支えられており、将来に渡りこれらを保持していく必要があります。人材育成計画で専門知識、技術の習得のために講習会等への出席を積極的に行うこととしており、出席職員数を指標とします。	43人	45人	20名の技術職員が年間に概ね2回の講習会等に出席することを目標値とします。(参考:H26-H29 平均71人)
②適正・公正な運営体制維持					
1	コンプライアンスに反する事案の発生件数 算出方法 コンプライアンスに反する事案の発生件数	各種法令を遵守し、コンプライアンスに反する事案を発生させないことは業務・組織に関わる重要事項であることから、指標とします。	0件	0件	各種法令を遵守し、コンプライアンスに反する事案を発生させないことが重要であり、引き続き、0件を目標値とします。(参考:H26-H29 実績0件)

資金計画表

[平成30年度～平成33年度]

法人名: 一般社団法人川崎市まちづくり公

(単位:千円)

項目			決算	予算	計画		
			平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度
経常収支	収入	事業収入	1,860,972	6,941,284	1,762,353	2,779,813	2,151,732
		補助金収入	5,506	5,506	5,506	5,506	5,506
		委託費収入	89,434	123,479	123,479	123,479	123,479
		雑収入	789	800	800	800	800
		その他収入	83,299	55,840	50,494	50,494	50,494
		経常収入合計	2,040,000	7,126,909	1,942,632	2,960,092	2,332,011
	支出	事業費	2,011,088	1,818,664	1,757,133	2,802,716	2,094,524
		管理費	1,753	1,536	1,536	1,536	1,536
		減価償却費(△)	△ 466,110	△ 471,126	△ 470,605	△ 470,418	△ 471,542
		貸倒引当金繰入(△)		△ 2,107	△ 2,123	△ 2,164	△ 2,160
		法人税等支払	135,604	138,875	138,875	138,875	138,875
経常支出合計		1,682,335	1,485,842	1,424,816	2,470,545	1,761,233	
経常収支			357,665	5,641,067	517,816	489,547	570,778
投資収支	固定資産取得支出	△ 2,189,364	△ 2,955,223	△ 11,379	△ 7,986	△ 2,735	
	長期貸付金回収収入	1,323,699	613,555	305,316	311,297	310,503	
	投資等収支	△ 865,665	△ 2,341,668	293,937	303,311	307,768	
財務収支	借入れによる収入	2,135,000	2,854,535	0	0	0	
	借入金償還による支出	△ 1,474,072	△ 5,878,573	△ 612,007	△ 549,143	△ 870,238	
	利息/配当金の支払	0	0	0	0	0	
	財務収支	660,928	△ 3,024,038	△ 612,007	△ 549,143	△ 870,238	
現金預金増加高			152,928	275,361	199,746	243,715	8,308
期首現金預金			614,929	767,857	1,043,218	1,242,964	1,486,679
期末現金預金			767,857	1,043,218	1,242,964	1,486,679	1,494,987