

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

### 【1:経営の基本的考え方】

川崎市が期待する 役割と経営改革	<p>①期待する役割 市が良好な都市環境の形成を推進するなどの補完的役割を担う機関として、都市環境に適した施設等の整備、管理運営、相談及び情報提供等を行うことにより、活気に満ちた魅力あるまちづくりの推進を図り、市民生活の向上に寄与することを期待している。</p> <p>②経営改革項目</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住情報提供事業の充実</li> <li>・都市諸施設の管理運営における長期的な賃料等収入の確保及び適切な長期修繕の実施</li> <li>・公共施設整備における設計・監理・建設業務の補完</li> <li>・長期借入金(貸付金)の着実な返済</li> <li>・優良ビル建設資金等融資(損失補償付)の債権の着実な回収</li> </ul>
法人のミッション	川崎市における良好な都市環境の形成に関する調査及び研究並びに都市環境に適した施設等の整備を行うことにより、活気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する。
現状及び課題の分析	優良ビル建設資金等融資、溝口ノクティ、クレール小杉、新百合トウェンティワンビル取得に伴う長期借入金が、平成25年度末時点で約213億円にのぼる多額の未返済金として残っており、この借入金の返済が当公社の大きな課題となっている。今後も長期借入金については、長期収支計画に基き計画的に返済していく必要がある。
経営ビジョン	川崎市のまちづくり行政と有機的に連携しながら、川崎市における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基本方針とし、将来にわたり事業を円滑に遂行できるよう、健全な経営基盤を確立する。

# 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

	3年後の法人像	3カ年計画の目標	事業名	事業目的	最終アウトカム (最終的に求める効果)	中間アウトカム (事業実施の効果)	アウトプット (事業実施の成果)
3カ年の目標と成果指標の体系	都市環境の向上を目的とした事業の拡充及び経営の安定	市民のニーズに応えられる情報及び知識の確保	A. 住宅・マンション管理相談等住情報提供事業	良好な都市環境の形成と市民生活の向上	住宅相談件数・アドバイザー現地派遣件数  受講者の満足度	住宅相談・現地派遣制度の認知度の向上  マンション管理講座の受講者数の増	パンフレットの作成・配布  マンション管理講座の開催
		公社所有の施設の適切な管理運営による収益の拡大	B. 都市諸施設の管理運営事業	良好な都市環境の形成と市民生活の向上	入居率	計画修繕の実施	長期修繕計画の精査
		川崎市の公共施設等整備への積極的関与	C. 公共施設等整備・設計・監理・建設業務	良好な都市環境の形成と市民生活の向上	公共施設等設計・監理の実施率	公共施設等設計・監理の受託件数	市出資法人への営業回数
法人の主な事業内容	住宅・マンション管理相談等住情報提供事業		一般住宅に関する新築・増改築・修繕・耐震相談及び分譲マンションのリフォームの住宅相談やマンションに関する管理組合の運営、長期修繕計画等に関するマンション管理相談と各種住情報提供を行なう。必要に応じ専門アドバイザーの現地派遣も行なう。また、管理組合役員等を対象に年2回マンション管理講座を開催する。				
	都市諸施設の管理運営事業		川崎市の施策と連携し、川崎市の拠点地域等における商業・業務等の機能の集積を図る施設として当公社が取得・整備した諸施設の管理運営を行う。				
	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、工事監理業務を市・市出資法人から受託し、公共施設等の整備を支援する。				

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

3か年の経営課題 (必ず財務の視点と業務の効率化の視点を 含める)	住宅・マンション管理相談等住情報提供事業	住宅相談・マンション管理相談やアドバイザー現地派遣制度について川崎市やNPO法人と十分協議し、連携強化を図り市民にとってわかりやすく便利な相談体制の拡充を図るとともに年2回開催しているマンション管理講座については、アンケート調査等で要望の多い内容を選定し開催していく。
	都市諸施設の管理運営事業	所有する主要な施設が建設から10年～20年経過しており、長期修繕計画を精査しながら適正な修繕を実施し、施設の価値を維持保全して、入居者等の確保につなげる。
	公共施設等整備・設計・監理・建設業務	川崎市では、更新時期を迎える公共施設等について、効率的かつ効果的な計画修繕による施設の長寿命化を図って行く事としていることから、当公社の持つ公共施設等の設計・工事監理の豊富な経験と技術力を活かし、これまで川崎市から受託してきているこれらの業務の受託品質を維持するとともに、市出資法人に対しても営業活動を行い、経営の安定化を図る。
	財務改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経費の削減 : 新百合トウエンティワンについて、業者選定の手法検討や委託期間の延長等により経費の削減を図る。</li> <li>・安定した賃料収入の確保 : ノクティ駐車場について、業者選定の手法検討や委託期間の延長等により、新たに専門の業者と賃貸借契約を締結し、安定した賃料収入の確保に努める。</li> <li>・借入金の削減 : 優良ビル建設資金等融資(損失補償付)、溝口ノクティ、新百合トウエンティワンなどの長期借入金については、計画的に返済し削減に努める。</li> <li>・債権の着実な回収 : 優良ビル建設資金等融資(損失補償付)の債権を着実に回収する。</li> </ul>
	業務・組織の改革	平成28年3月末に固有職員が2名定年退職となることから、業務量の推移を見据えながら組織体制や職員配置のあり方を検討していく。また、業務評価制度の活用を図り、人材育成や組織の活性化を図るとともに職員の意識改革やコスト意識の徹底を図っていく。

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

	項目	指標の種類	指標	指標の選定理由	目標値(単位)	目標値の設定根拠
住宅・マンション 管理相談等住情 報提供事業		アウトプット	パンフレットの作成・配布	住情報相談、アドバイザー現地派遣制度について広報することにより、両制度の認知度の向上に繋がる。	25箇所	広く市民を対象として、各区役所・支所等で配布することを前提に設定した。
		アウトプット	マンション管理講座の開催	マンションの適正な維持・管理の普及に繋がる。	2回/年	例年の開催実績により設定した。
		中間アウトカム	住宅相談・現地派遣制度の認知度の向上	認知度の向上を数値化するのは困難なので、認知度の向上に比例して相談件数等も増えるものとし、目標とする相談件数・現地派遣件数を代替指標とした。	住宅相談 500件/年  現地派遣 60件/年	過去の実績により設定した。
		中間アウトカム	マンション管理講座の受講者数増	受講者が増加すれば、長期修繕計画の策定等その後のマンションの良好な維持・管理につながる。	250人/年	例年の実績により設定した。
		最終アウトカム	住宅相談件数・アドバイザー現地派遣件数	最終成果は、相談をきっかけに修繕やリフォーム等が実施され、良好な都市環境の形成に寄与することだが、これらを把握することは困難なため、相談者等の増加に比例し修繕等も増加するものと捉え、相談者数等を代替指標とした。	住宅相談 500件/年  現地派遣 60件/年	過去の実績により設定した。
		最終アウトカム	受講者の満足度	最終成果は、受講をきっかけに長期修繕計画や管理規約等が作成され、良好な都市環境の形成に寄与することだが、これらを把握することは困難なので、受講者の満足度に比例し長期修繕計画等の作成も増加するものと捉え、受講者の満足度を代替指標とした。	85%	開催時に参加者にアンケートをとり、多くの市民に満足してもらえたことを示す一定の基準として設定した。

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

指標と目標値の設定根拠	都市諸施設の管理運営事業	アウトプット	長期修繕計画の精査	施設の資産価値を長期にわたり維持するための修繕計画は、施設の管理運営の指標となる。	計画の精査	主要施設である新百合トウェンティワンビル及び溝ノクティビルについて、適宜、長期修繕計画を精査することが重要であることから設定した。
		中間アウトカム	計画修繕の実施	適正な計画修繕の執行は、施設の資産価値を維持するための指標となる。	100%	主要施設である新百合トウェンティワンビル及び溝ノクティビルについて、適正な長期修繕計画の執行が重要であることから設定した。
		最終アウトカム	入居率	入居率は施設の経営計画上の指標であり、また、その維持・確保は拠点地域の商業・業務機能の維持・確保につながるものである。	94%	現状の入居率をベースに設定した。
	公共施設等整備・設計・監理・建設業務	アウトプット	市出資法人への営業回数	出資法人等への営業を強化することは受託件数確保の重要な指標となる。	15回/年	当公社の実施事業の対象となる市出資法人数をもとに設定した。
		中間アウトカム	公共施設等設計・監理の受託件数	公共施設等の修繕等の受託が、市民に安全で快適な環境を提供する機会となることから、受託件数を指標とする。	45件/年	過去の実績により設定した。
		最終アウトカム	公共施設等設計・監理の実施率	公共施設等の修繕等において一定の受託品質を維持することが、市民に安全で快適な環境を提供するための指標となる。	100%	受託した件数すべてを良好な受託品質をもって完了するものとして設定した。

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

	財務改善		経費の節減	新百合トウェンティワンビル経費の削減は当公社全体の財務改善に大きく寄与する。	6%ダウン	委託手法等の検討により、委託経費について平成25年度比で削減が見込まれる数値を設定した。
			賃料収入の確保	ノクティ駐車場の賃料収入の確保は当公社全体の財務改善に大きく寄与する。	8%アップ	契約手法等の検討により、ノクティ駐車場の収益について平成25年度比で増加が見込まれる数値を設定した。
			借入金の削減	賃貸ビル取得等に伴う長期の借入金があり、着実・計画的な返済を行なっていく必要がある。	23億円返済 (3年間合計)	金利の高い借入金を優先して返済して行くなど、財務改善につながる長期収支計画を策定し、計画的に返済を行なって行くことを前提に設定した。
			債権の着実な回収	優良ビル建設資金等融資(損失補償付)の債権を着実に回収し、適切な経営を進める。	15億円回収 (3年間合計)	優良ビル建設資金等融資(損失補償付)の債権を直実に回収することを前提に設定した。
	業務・組織の改革		組織体制の見直し	業務量の推移を見据えながら組織体制や職員配置のあり方を検討していく必要がある。	組織体制や職員配置のあり方検討	平成28年3月末に固有職員2名が定年退職となることから、業務量の推移を見据えながら組織体制や職員配置のあり方を検討していく必要があることから設定した。
			人材育成	業務評価制度の活用を図り、人材育成や組織の活性化を図るとともに職員の意識改革やコスト意識の徹底を図っていくことが重要である。	人材育成や意識改革の実施・徹底	固有職員の専門知識や技術のさらなる向上が重要であることから設定した。

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

### 【2:行動計画】

計画期間	平成 26 年 4 月 1 日 ~ 平成 29 年 3 月 31 日 ( 3 カ 年 )
------	--

#### (1)A事業:住宅・マンション管理相談等住情報提供事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール		
			H26年度	H27年度	H28年度
パンフレットの作成・配布	パンフレットを市内各区役所・市民館・図書館等で配布している。	これまでのハウジングサロンのパンフレットのほか、現状では住宅に関する各種制度の窓口が多岐にわたっており市民に分かりづらいため、その窓口をを整理・案内したパンフレットを作成し、市内各区役所支所等で配布する。	25箇所	25箇所	25箇所
マンション管理講座の開催	市内の分譲マンション管理組合役員等を対象として、マンションの適正な維持、管理に必要なテーマを選定し、年2回開催している。	アンケートや住宅・マンション管理相談等の相談内容も参考にしながら、時宜に適ったテーマを選定し、年2回開催する。	2回	2回	2回
住宅相談・現地派遣制度の認知度の向上	パンフレットを市内各区役所・市民館・図書館等で配布するほか、機会あるごとに配布している。	相談件数の増加につながるよう、機会あるごとにパンフレットの配布等PRに努める。	住宅相談 500件/年 現地派遣 60件/年	住宅相談 510件/年 現地派遣 70件/年	住宅相談 520件/年 現地派遣 80件/年
マンション管理講座の受講者数増	年2回の開催で、毎年合計250名程度の参加者があり、好評である。	マンション管理者の求める情報や時宜に適ったテーマを選定し、受講者の増加につながるよう努める。	250人	260人	270人
住宅相談件数・アドバイザー現地派遣件数	住宅相談は年間500件程度、アドバイザー現地派遣は60件程度となっている。	パンフレット等の配布により、住民相談やアドバイザー現地派遣についての認知度を向上させるとともに、相談者からの苦情が発生しないよう、わかり易く丁寧な相談対応を行うことで相談件数の増加に努める。	住宅相談 500件/年 現地派遣 60件/年	住宅相談 510件/年 現地派遣 70件/年	住宅相談 520件/年 現地派遣 80件/年
マンション管理講座の受講者の満足度	開催ごとにアンケートを実施しているが、参加者のほぼ80%の満足を得ている。	多くの市民の満足が得られるようテーマを厳選し、参加者の85%の方の満足を目指した。	85%	85%	85%

## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

### (2)B事業:都市諸施設の管理運営事業

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール		
			H26年度	H27年度	H28年度
長期修繕計画の精査	新百合トウエンティワンビルについては、平成23年度に長期修繕計画を策定している。また、溝口ノクティビルについては、共有者等により設置された修繕委員会で、平成23年度に平成28年度まで(5年間)の修繕計画を精査している。	新百合トウエンティワンビルについては、適宜、長期修繕計画の精査を行う。また、溝口ノクティビルについては、基本となる長期修繕計画を修繕委員会で精査しながら修繕箇所を確定する。	精査	精査	精査
計画修繕の実施	新百合トウエンティワン及び溝口ノクティビルについて、精査した長期修繕計画に基づき、施設修繕を実施している。	新百合トウエンティワンビルについては、適宜精査を行った長期修繕計画に基づき実施する。また、溝口ノクティビルについては、共有者組合員等の負担方法を定め、修繕委員会の決定に従い、修繕を実施する。	100%	100%	100%
入居率	建物賃貸に係る入居率は約94%を確保している。	管理運営する都市諸施設の入居率を向上させるため、関係者との協議を密に行い対応する。また、入居者が満足する管理運営を行う。	94%	95%	96%

### (3)C事業:公共施設等整備・設計・監理・建設業務

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール		
			H26年度	H27年度	H28年度
市出資法人への営業回数	市出資法人に対し随時営業活動を行なっている。	当社の実施事業の対象となる市出資法人に営業活動を行なう。	15回	15回	15回
公共施設等設計・監理の受託件数	川崎市公共建築物の維持及び保全のための相互協力に関する年度協定や川崎アゼリア株式会社施設設計・工事監理業務委託に関する協定書を毎年度締結し、継続的に業務を受託している。	川崎市・市出資法人等との打合せや営業活動を継続して行い、受託件数の増加につなげる。	45件	46件	47件
公共施設等設計・監理の実施率	川崎市や市出資法人から受託した業務は、状況の変化などにより中止となったものを除きすべて完了させている。	受託した業務については、年度スケジュールを作成したうえで、スケジュール管理を厳正に行い、期限内に完了させるとともに、委託業務成績評定基準等において良好な受託品質を維持する。	100%	100%	100%



## 経営改善計画

法人名	一般財団法人川崎市まちづくり公社	所管部署	まちづくり局総務部庶務課
-----	------------------	------	--------------

### (4) 財務の改善

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール		
			H26年度	H27年度	H28年度
経費の節減	技術提案型プロポーザル方式により3か年の委託期間で契約しており、平成25年度で現契約が終了する。	委託手法等の検討により、委託経費について平成25年度比で6%ダウンを目標とする。	6%ダウン	維持	維持
賃料収入の確保	ノクティの施設管理者に運営を委託しており、平成25年度で現契約が終了する。	賃貸借契約手法等の検討により、ノクティ駐車場の収益について平成25年度比で8%アップを目標とする。	8%アップ	維持	維持
借入金の削減	優良ビル建設融資金や溝口ノクティを始めとする賃貸ビル等取得に伴う借入金を長期的に返済している。	金利の高い借入金を優先して返済して行くなど、財務改善につながる長期収支計画を策定し、計画的に返済を行なって行く。	元金残額 206億円	元金残額 199億円	元金残額 192億円
債権の着実な回収	優良ビル建設資金等融資(損失補償付)の債権を着実に回収している。	優良ビル建設資金等融資(損失補償付)の債権を着実に回収していく。(融資残額には、繰上償還額を含まない。)	融資残額 78億円	融資残額 74億円	融資残額 69億円

### (5) 業務・組織の改革

目標項目	現 状	行動計画	スケジュール		
			H26年度	H27年度	H28年度
組織体制の見直し	平成28年3月末に固有職員2名が定年退職となる。	平成28年3月末に固有職員2名が定年退職となることから、業務量の推移を見据えながら、組織体制や職員配置のあり方を検討していく。	検討	検討	検討
人材育成	平成20年度から業務評価制度を実施している。	業務評価制度の活用を図り、人材育成や組織の活性化を図るとともに職員の意識改革やコスト意識の徹底を図っていく。	実施	実施	実施

# 資金計画表

[ 平成26年度～平成28年度 ]

法人名： 一般財団法人川崎市まちづくり公社

(単位:千円)

項目			平成26年度	平成27年度	平成28年度
経常収支	収入	基本財産運用収入	1,314	1,314	1,314
		特定資産運用収入	9,006	9,006	9,006
		事業収入	1,860,634	1,810,818	1,785,253
		委託費収入	68,335	68,355	68,355
		補助金収入	5,506	5,506	5,506
		負担金収入	72,252	47,832	47,832
		雑収入	181	173	195
		営業債権増加高	-	-	-
		寄付金収入	-	-	-
		<b>経常収入合計</b>	<b>2,017,228</b>	<b>1,943,004</b>	<b>1,917,461</b>
	支出	事業費	1,131,744	1,365,599	1,275,708
		管理費	1,340	1,340	1,340
		法人税等支払	66,971	66,971	66,971
		減価償却費(△)	-	-	-
		貸倒引当金繰入(△)	-	-	-
退職給付引当金繰入(△)		-	-	-	
営業債務増加高(△)		-	-	-	
<b>経常支出合計</b>	<b>1,200,055</b>	<b>1,433,910</b>	<b>1,344,019</b>		
<b>経常収支</b>			<b>817,173</b>	<b>509,094</b>	<b>573,442</b>
投資収支	収入	長期貸付金回収収入	440,926	449,325	458,377
		特定資産取崩収入	85,176	326,307	258,805
		固定資産売却収入	-	-	-
		<b>投資収入合計</b>	<b>526,102</b>	<b>775,632</b>	<b>717,182</b>
	支出	特定資産取得支出	474,881	457,730	457,130
		長期貸付金貸出支出	0	1,000	0
		固定資産取得支出	49,209	0	0
		<b>投資支出合計</b>	<b>524,090</b>	<b>458,730</b>	<b>457,130</b>
<b>投資等収支</b>			<b>2,012</b>	<b>316,902</b>	<b>260,052</b>
財務収支	収入	長期預り金収入	0	0	0
		借入れによる収入	-	-	-
		<b>財務収入合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	支出	借入金償還による支出	725,327	732,346	739,502
		預り金償還による支出	77,352	77,352	77,352
		利息/配当金の支払	-	-	-
		<b>財務支出合計</b>	<b>802,679</b>	<b>809,698</b>	<b>816,854</b>
	<b>財務収支</b>			<b>-802,679</b>	<b>-809,698</b>
現金預金増加高			16,506	16,298	16,640
期首現金預金			578,089	594,595	610,893
期末現金預金			594,595	610,893	627,533