

次期「経営改善及び連携・活用に関する方針」

(令和4(2022)年度～令和7(2025)年度)

法人(団体名)	川崎市土地開発公社	所管課	財政局資産管理部資産運用課
---------	-----------	-----	---------------

経営改善及び連携・活用に関する方針

法人の概要

- (1) 法人の事業概要
公有地の拡大に関する法律(昭和47年法律第66号。以下、「公払法」という。)第17条に基づき市が必要とする公共用地等の取得、管理、処分等を行います。
- (2) 法人の設立目的
公共用地、公用地等の取得、管理、処分等を行うことにより、地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に寄与します。
- (3) 法人のミッション
地域の健全な発展と秩序ある整備を促進するために必要な土地を、公払法に基づき市の依頼により市に代わって先行取得し、市の再取得まで適正に管理するとともに、市の再取得依頼に速やかに対応することにより、良好な都市環境の計画的な整備に寄与します。

本市施策における法人の役割

川崎市の事業計画を円滑に進めるため、市の公共用地先行取得の要請に応じた機動的かつ安定的な用地取得を行い、市の再取得まで適正に管理することで公共の福祉の増進に貢献します。また、川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画に基づき、市と連携して長期保有土地の解消に向け取り組みます。

法人の取組と関連する市の計画	市総合計画上関連する政策等	政策	施策
	関連する市の分野別計画	—	—

現状と課題

- (1) 現状
平成31年2月に策定した川崎市土地開発公社に係る長期保有土地解消計画に基づき公社保有地を処分してきたこと及び、令和元年6月に資金調達手法を公社債発行に見直したことにより、簿価総額が軽減されました。
- (2) 課題
保有地の処分件数は市の事業進捗によるところが大きく、一時貸付により貸付収入を得ていた土地についても、市への処分により収入は減少しており、収支均衡を図る上で課題となっています。また、市からの用地取得の要請に対し、機動的かつ安定的に対応できていますが、一方で、簡素で効率的な組織体制とするためには、引き続き業務改善に取り組んでいく必要があります。

取組の方向性

- (1) 経営改善項目
- ・市の再取得により、土地貸付収入が減少する場合においても、効率的な経費の支出等により、計画期間を通じて経常収支の黒字を確保します。
 - ・現状の土地貸付率を維持するとともに、新たな収入源について検討を行うことで、安定的な土地貸付収入の確保を図ります。
- (2) 連携・活用項目
- ・公払法に基づき、市の依頼により機動的かつ安定的に公共用地を先行取得するとともに、保有期間中における適正かつ効率的な保有地管理を行い、市の再取得依頼に速やかに対応します。
 - ・先行取得3制度における土地開発公社の利点・特徴を活かし、機動的かつ安定的な公共用地取得に活用します。なお、新規取得については、必要性、効果及び事業化の確実性等を検討し、慎重な運用を図ります。
 - ・長期保有土地の解消に向け、その処分に向けた見通しを整理するとともに、金利負担の軽減により将来的な市の財政負担の軽減を図るため、先行取得資金調達の際には、最も有利な資金調達手法を検討します。
 - ・事務改善により業務の効率化に向けて取り組みます。

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年計画の目標

- ・公拡法に基づき、市の依頼により機動的かつ安定的に公共用地を先行取得するとともに、保有期間中における適正かつ効率的な保有地管理を行うことで、市の再取得依頼に速やかに対応します。
- ・保有土地の再取得は市の財政事情によるところが大きいものの、市と協力して今後の見通しを整理しながら、計画的な処分を行います。あわせて、将来的な市の財政負担軽減のため先行取得資金調達の際には、最も有利な資金調達手法を検討します。
- ・安定的な経常利益を実現するため、市の再取得により財源が減少する場合には新たな収入源について検討します。
- ・業務改善を推進し、効果的、効率的な業務運営を行います。

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
			令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度		
①	公共用地取得事業	市の依頼に基づく土地の迅速な先行取得の対応状況	R2:100	100	100	100	100	100	%
②	公共用地処分事業	市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況	R2:100	100	100	100	100	100	%
③	公共用地管理事業	保有地の適正管理及び迅速な不法投棄への対応	R2:0	0	0	0	0	0	件

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
			令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度		
①	公社経営の健全化	経常収支比率	R2:100.6	100	100	100	100	100	%
		公有地取得事業収益以外の収益	R2:30,877	30,000	30,000	25,000	25,000	千円	
		長期保有土地の貸付実施割合	R2:45	45	45	45	45	%	

業務・組織に関する計画

取組No.	項目名	指標	現状値	目標値					単位
			令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度		
①	業務改善	紙文書電子化の推進	R3:—	20	30	40	50	%	
		オンライン会議の実施	R3:—	20	40	50	60	%	
②	社会貢献	障害者就労施設等からの調達の推進	R3:—	1	1	1	1	件	

法人(団体名)	川崎市土地開発公社	所管課	財政局資産管理部資産運用課
---------	-----------	-----	---------------

2. 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名		公共用地取得事業						
現状		道路、公園、緑地など、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地を、市の依頼に基づき、先行的に取得しています。土地の先行取得については、令和元年度に1事業分、令和2年度に1事業分実施しており、確実に遂行しています。						
行動計画		引き続き、市の依頼に基づき、地権者との調整や土地売買契約等の公共用地等先行取得に関する手続きを迅速に遂行します。また、市の将来の財政負担を軽減するため、土地の先行取得資金調達の際には、最も有利な資金調達手法を検討します。						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	市の依頼に基づく土地の迅速な先行取得の対応状況	R2:100	100	100	100	100	%
	説明	市との用地取得実施協定締結後、1か月以内に土地売買契約を締結した件数の割合						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2:－	－	－	－	－	千円
	説明	本市財政支出(直接事業費)						

本市施策推進に向けた事業計画②

事業名		公共用地処分事業						
現状		市の依頼に基づき先行取得した土地は、市からの再取得依頼があった場合に処分しています。市の再取得依頼に基づく保有土地の処分については、令和元年度に6事業分、令和2年度に3事業分実施しており、確実に遂行しています。						
行動計画		日頃から市との情報共有を綿密に行い、市の再取得依頼に基づき、土地売買契約の締結や関係資料の提出等、公共用地等の処分に関する手続きを確実に遂行します。						
スケジュール		現状値	目標値					単位
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況	R2:100	100	100	100	100	%
	説明	市からの再取得依頼件数に対する処分件数の割合						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2:－	－	－	－	－	千円
	説明	本市財政支出(直接事業費)						

本市施策推進に向けた事業計画③

事業名		公共用地管理事業						
現状		市の依頼に基づき先行取得した土地は、管理状況について、随時市と情報共有を行いながら、定期的なパトロールを行っています。また、隣地地権者の境界立ち合いの際についても状況確認を行う等、適正に管理しています。						
行動計画		保有土地について、市と情報共有を行いながら適正に管理します。不法投棄が発生した場合についても、早急に状況を把握し、迅速に撤去作業を行う等、適切に対応します。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	保有地の適正管理及び迅速な不法投棄への対応	R2:0	0	0	0	0	件
	説明	不法投棄が発生した件数(不法投棄が発生した場合については、不法投棄を把握後、3日以内に適切に対応できなかった件数)						
	2	事業別の行政サービスコスト	R2:—	—	—	—	—	千円
	説明	本市財政支出(直接事業費)						

3. 経営健全化に向けた事業計画①

項目名		公社経営の健全化						
現状		これまで経営改善を進めてきたことで、平成27年度以降は経常収支が黒字となっていますが、一時貸付により貸付収入を得ていた土地についても市への処分により収入は減少しており、収支均衡を図る上で課題となっています。						
行動計画		市の再取得により、土地貸付収入が減少する場合においても、効率的な経費の支出や保有する土地の貸付等の新たな収入源の確保により、計画期間を通じて経常収支の黒字を確保します。						
スケジュール		現状値	目標値				単位	
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
指標	1	経常収支比率	R2:100.6	100	100	100	100	%
	説明	事業活動の結果である経常収益と、それに費やした経常費用の割合						
	2	公有地取得事業収益以外の収益	R2:30,877	30,000	30,000	25,000	25,000	千円
	説明	附帯等事業収益と事業外収益の合計額						
	3	長期保有土地の貸付実施割合	R2:45	45	45	45	45	%
	説明	年度末の長期保有土地の件数に対する1年間を通じて貸付を実施した土地の件数の割合						

4. 業務・組織に関する計画①

項目名		業務改善						
現状		執務室内の紙文書が多く、共有性や検索性の点で非効率になっています。また、オンライン会議が導入されていないため、すべての会議について対面で実施しており、会議資料の準備や移動等に時間を要しています。						
行動計画		計画的に紙文書の電子化を推進し、共有性や検索性を向上させることにより、業務の効率化を進めるとともに、オンライン会議を導入することにより、会議準備にかかる時間を縮減させる等、効果的な会議運営を行います。						
スケジュール		現状値	目標値					
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位	
指標	1	紙文書電子化の推進	R3: -	20	30	40	50	%
		説明 紙文書の電子化率						
	2	オンライン会議の実施	R3: -	20	40	50	60	%
		説明 オンライン会議の実施率						

業務・組織に関する計画②

項目名		社会貢献						
現状		職員3名で業務を実施しており、調達件数は少ないものの、障害者就労施設等からの調達について、市に準じた取組を進めることを検討しています。						
行動計画		調達件数が少ない中で、電子化関連業務やホームページ関係業務等、障害者就労施設等から調達できるものについて検討し、市に準じた取組を進めます。						
スケジュール		現状値	目標値					
		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位	
指標	1	障害者就労施設等からの調達の推進	R3: -	1	1	1	1	件
		説明 障害者就労施設等からの調達の実施状況						

法人(団体名)	川崎市土地開発公社	所管課	財政局資産管理部資産運用課
---------	-----------	-----	---------------

(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	単位	目標値の考え方	
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度			
公共用地取得事業						
1	<p>市の依頼に基づく土地の迅速な先行取得の対応状況</p> <p>算出方法 市との用地取得実施協定締結後、1か月以内に土地売買契約締結を締結した件数の割合</p>	公共用地取得事業の取組状況を最も分かりやすく示すため、市の依頼に基づく土地の迅速な先行取得の対応状況を指標化したものです。	R2:100	100	%	<p>平成29年度から令和2年度まで、市の依頼に基づき、公共用地等の先行取得を迅速かつ確実に対応しており、今後についても、引き続き迅速かつ確実に対応することを目標とします。</p> <p>(参考:H29:100%、H30:100%、R1:100%、R2:100%)</p>
公共用地処理事業						
1	<p>市の再取得依頼に対する保有土地処分の対応状況</p> <p>算出方法 市からの再取得依頼件数に対する処分件数の割合</p>	公共用地処理事業の取組状況を最も分かりやすく示すため、市の再取得依頼に対する対応状況を指標化したものです。	R2:100	100	%	<p>平成29年度から令和2年度まで、市の依頼に基づき、保有地処分に確実に対応しており、今後についても、引き続き確実に対応することを目標とします。</p> <p>(参考:H29:100%、H30:100%、R1:100%、R2:100%)</p>
公共用地管理事業						
1	<p>保有地の適正管理及び迅速な不法投棄への対応</p> <p>算出方法 不法投棄が発生した件数(不法投棄が発生した場合には、不法投棄を把握後、3日以内に適切に対応できなかった件数)</p>	保有土地の適正管理及び迅速な不法投棄の対応を指標とすることで、保有土地の管理に関する取組の成果を測るものです。	R2:0	0	件	<p>平成29年度から令和2年度まで、保有土地を適切に管理しており、今後についても、引き続き確実に対応することを目標とします。</p> <p>(参考:H29:0件、H30:0件、R1:0件、R2:0件)</p>

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	単位	目標値の考え方
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度		
<p>公社経営の健全化</p>					
1	経常収支比率	R2:100.6	100	%	<p>平成29年度から令和2年度まで、100%以上の経常収支比率となっており、今後についても、効率的な経費の支出や新たな収入源の確保により、計画期間を通じて経常収支比率100%以上を目標とします。</p> <p>(参考:H29:101.1%、H30:101.1%、R1:100.8%、R2:100.6%)</p>
	算出方法 経常収益÷経常費用×100				
2	公有地取得事業収益以外の収益	R2:30,877	25,000	千円	<p>保有土地が減少し、市からの再取得が減少することに伴い、事業収益の減少が見込まれます。そのため、新たな収入源の検討等により、計画期間を通じて経常利益を確保するため、公有地取得事業収益以外の収益を確保することを目標とします。</p> <p>(参考:H29:34,277千円、H30:34,275千円、R1:31,793千円、R2:30,877千円)</p>
	算出方法 附帯等事業収益+事業外収益				
3	長期保有土地の貸付実施割合	R2:45	45	%	<p>市の再取得により、保有土地が減少する場合についても、新たな収入源について検討を行いながら、計画期間を通じて現状の長期保有土地貸付割合を維持することを目標とします。</p> <p>(参考:H29:61%、H30:61%、R1:54%、R2:45%)</p>
	算出方法 年度末の長期保有土地の内、1年間を通じて貸付を実施した件数÷年度末の長期保有土地の件数×100				

業務・組織に関する計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方
		令和3 (2021)年度	令和7 (2025)年度		
<p>業務改善</p>					
1	紙文書電子化の推進	R3:—	50	%	<p>業務の効率化を進めるため、紙文書の電子化を推進し、令和4年度は電子化率20%を目標とします。その後10%ずつ増とし、電子化率50%を目標とします。</p>
	算出方法 電子化を行った簿冊の件数÷計画策定時点の簿冊の件数×100				
2	オンライン会議の実施	R3:—	60	%	<p>業務の効率化を進めるため、オンライン会議を推進し、令和4年度は環境整備や試行実施として20%を目標とします。令和5年度からは本格実施として40%、令和6年度からは10%ずつ増とした目標とします。</p>
	算出方法 オンライン会議を実施した件数÷会議実施件数×100				
<p>社会貢献</p>					
1	障害者就労施設等からの調達 の推進	R3:—	1	件	<p>毎年度、障害者就労施設等からの調達を実施することを目標とします。</p>
	算出方法 障害者就労施設等からの調達を実施した件数				

5. 財務見通し

		現状		見込み			
収支及び財産の状況(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
損益計算書	営業収益(事業収益)	1,388,308	1,051,373	1,095,042	1,509,376	1,114,960	1,114,960
	営業費用(事業原価)	1,369,728	1,033,015	1,076,884	1,487,194	1,101,964	1,101,964
	営業費用(販売費及び一般管理費)	26,362	26,362	26,362	26,362	26,362	26,362
	うち減価償却費	5,535	5,535	5,535	5,535	5,535	5,535
	営業損益	△7,782	△8,005	△8,204	△4,180	△13,366	△13,366
	営業外収益	17,502	17,502	17,502	17,502	17,502	17,502
	営業外費用	805	805	805	805	805	805
	経常損益	8,915	8,692	8,493	12,517	3,331	3,331
	税引前当期純利益	8,915	8,692	8,493	12,517	3,331	3,331
	税引後当期純利益	8,915	8,692	8,493	12,517	3,331	3,331
貸借対照表	総資産	11,715,443	11,691,033	11,699,526	11,712,042	6,715,373	6,718,704
	流動資産	11,279,963	11,268,472	11,289,827	11,314,940	6,316,419	6,328,931
	固定資産	435,479	422,561	409,699	397,103	398,954	389,773
	総負債	10,179,744	10,146,642	10,146,642	10,146,642	5,146,642	5,146,642
	流動負債	179,744	146,642	146,642	146,642	146,642	146,642
	固定負債	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	5,000,000	5,000,000
	純資産	1,535,699	1,544,391	1,552,884	1,565,401	1,568,731	1,572,062
資本金	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
剰余金等	1,515,699	1,524,391	1,532,884	1,545,401	1,548,731	1,552,062	
主たる勘定科目の状況(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
事業収益	13,376	13,373	13,372	13,296	7,960	7,960	
事業原価	1,965	1,965	1,965	1,965	1,965	1,965	
総資産	7,550,705	6,830,705	5,855,785	4,677,805	3,557,805	2,477,805	
総負債	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	5,000,000	5,000,000	
本市の財政支出等(単位:千円)		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
補助金							
負担金							
委託料							
指定管理料							
貸付金(年度末残高)							
損失補償・債務保証付債務(年度末残高)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	5,000,000	5,000,000	
出捐金(年度末状況)	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
(市出捐率)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
財務に関する指標		令和2(2020)年度	令和3(2021)年度	令和4(2022)年度	令和5(2023)年度	令和6(2024)年度	令和7(2025)年度
流動比率(流動資産/流動負債)	6275.6%	7684.4%	7698.9%	7716.0%	4307.4%	4315.9%	
有利子負債比率(有利子負債/純資産)	651.2%	647.5%	644.0%	638.8%	318.7%	318.1%	
経常収支比率(経常収益/経常費用)	100.6%	100.8%	100.8%	100.8%	100.3%	100.3%	
純資産比率(純資産/総資産)	13.1%	13.2%	13.3%	13.4%	23.4%	23.4%	
経常費用に占める市財政支出割合 (補助金+負担金+委託料+指定管理料)/経常費用							
経常収益に占める市財政支出割合 (補助金+負担金+委託料+指定管理料)/経常収益							
法人コメント				本市コメント			
現状認識		今後の見通し			今後の見通しに対する認識		
<p>近年の営業損益は、営業収益(事業収益)をなす公有地の再取得額が少なかったことにより、販売費及び一般管理費を含めると、営業損失となっています。</p> <p>今後も同様の傾向が見込まれるため、雑収益等により経常損益及び当期損益の黒字を確保し、適正な運営を行います。</p>		<p>今後、市への処分が進むと貸付収入の確保が難しくなることが見込まれるため、駐車場や自動販売機の設置等、様々な活用法について事業者へ提案し、引き続き新たな貸付けによる収入確保についても検討を行います。</p> <p>また、令和元年6月の公社債発行により低利の事業資金を調達することで、簿価抑制が可能となりましたが、令和6年度が償還期限となるため、平成30年度に市が策定した「長期保有土地解消計画」の進捗状況を踏まえながら、最も有利な資金調達手法を検討します。</p> <p>今後も効率的な資金調達や新たな収入確保について検討を進めながら、市と協力しながら取り組んでまいります。</p>			<p>長期保有土地の解消計画により、今後、市への処分が進むと貸付収入の確保が難しくなることが見込まれるため、駐車場や自動販売機の設置等、様々な活用法について事業者へ提案し、引き続き収入確保等の検討を進めてください。</p> <p>令和6年度の公社債償還期限の際には、最も有利な資金調達ができるように、市との情報共有を綿密に行い、取り組んで下さい。</p> <p>今後も、市の事業計画を円滑に進めるため、市の要請に対し速やかに対応し、機動的かつ安定した運営を行うことを期待します。</p>		