

# 経営改善及び連携・活用に関する取組評価

## (令和3(2021)年度)

<b>法人名(団体名)</b>	川崎市住宅供給公社	<b>所管課</b>	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
-----------------	-----------	------------	--------------------

### 1. 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する取組

#### 本市施策における法人の役割

「川崎市住宅基本計画」の政策の理念「すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会の実現」において、公社の役割を次のとおり位置付けています。

- ・住宅政策実施のパートナーとしての役割
- ・まちづくり施策と連携した事業展開
- ・NPO等の中間支援組織としての機能・役割の重視
- ・コラボレート機能の強化
- ・健全な住宅市場の育成に向けた住情報拠点としての役割

	市総合計画と連携する計画等	基本政策	施策
法人の取組と関連する計画		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	川崎市住宅基本計画	

#### 4カ年計画の目標

「川崎市住宅基本計画」に位置づけられた公社の役割を踏まえ、「市営住宅管理事業」「パートナーシップ事業」「賃貸住宅管理事業」を効率的かつ効果的に実施します。

- ・川崎市の管理代行者として適切な入居管理を行い、また、住宅管理事務の効率化や市民サービスの向上に取り組み、市の住宅施策と連携した「市営住宅管理事業」を推進します。
- ・川崎市との連携及び公社独自の取組を付加した「パートナーシップ事業」の推進を図ります。
- ・公社管理物件の高い入居率を維持し、適切な管理を実施することにより、「賃貸住宅管理事業」を実施し、経営基盤の充実・強化を図ります。

### 2. 本市施策推進に向けた事業取組

取組№	事業名	指標	単位	現状値 (平成29 (2017)年度)	目標値 (令和3 (2021)年度)	実績値 (令和3 (2021)年度)	達成度 (※1)	本市による評価 ・達成状況 (※2) ・費用対効果 (※3)	今後の取組の 方向性 (※4)
①	市営住宅管理事業	長期空家の戸数	戸	167	87	13	a	A	I
		市営住宅等使用料収納率の向上	%	98.85	99.41	99.53	a		
		事業別の行政サービスコスト	千円	3,370,937	3,544,650	4,593,967	4)	(2)	
②	パートナーシップ事業	パートナーシップ事業として実施する事業数	事業	5	5	3	c	C	II
		すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数	件	209	220	458	a		
		事業別の行政サービスコスト	千円	26,921	26,248	12,989	1)	(2)	
③	賃貸住宅管理事業	公社管理物件への入居率	%	94.5	94.5	97	a	A	I
		事業別の行政サービスコスト	千円	19,120	2,193	1,606	1)	(1)	

3. 経営健全化に向けた取組									
取組№	項目名	指標	単位	現状値 (平成29 (2017)年度)	目標値 (令和3 (2021)年度)	実績値 (令和3 (2021)年度)	達成度	本市による 評価 ・達成状況	今後の取組の 方向性
①	経営基盤安定化に向けた個人情報資産の保全の取組	プライバシーマークの取得及び運用	-	プライバシーマーク取得に向けた方針決定	プライバシーマーク更新	プライバシーマーク更新	a	A	I
4. 業務・組織に関する取組									
取組№	項目名	指標	単位	現状値 (平成29 (2017)年度)	目標値 (令和3 (2021)年度)	実績値 (令和3 (2021)年度)	達成度	本市による 評価 ・達成状況	今後の取組の 方向性
①	コンプライアンス	コンプライアンスに反する事案の発生件数	件	0	0	0	a	A	I
②	人材育成	人材育成計画に基づく研修への参加率	%	62.7	70.0	100.0	a	A	I

【※1】a. 目標値以上、b. 現状値以上～目標値未満、c. 目標達成率60%以上～現状値未満、d. 目標達成率60%未満  
 (行政サービスコストに対する達成度については、1). 実績値が目標値の100%未満、2). 実績値が目標値の100%以上～110%未満、3). 実績値が目標値の110%以上～120%未満、4). 実績値が120%以上)  
 【※2】A. 目標を達成した、B. ほぼ目標を達成した、C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった、D. 現状を下回るものが多くあった、E. 現状を大幅に下回った  
 【※3】【1). 十分である、(2). 概ね十分である、(3). やや不十分である、(4). 不十分である】  
 【※4】I. 現状のまま取組を継続、II. 目標の見直し又は取組の改善を行い取組を継続、III. 状況の変化により取組を中止】



各取組の評価結果を踏まえ、本市が今後法人に期待すること、対策の強化を望む部分など	
【令和2(2020)年度取組評価における総括コメントに対する法人の受止めと対応】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「川崎市住宅基本計画」に位置付けられた公社の役割を果たすため、市営住宅や公的賃貸住宅等の住宅の管理を適切に行うとともに、すまいの相談窓口等の川崎市の施策に関連した事業を実施し、市の住まいに関する施策の推進に努めました。</li> <li>・書類の誤送付という事案に対しては、今後同様の事故を発生させないよう、令和2年度に見直しをした事務処理を徹底するとともに、公社全職員に対しての研修を行いました。</li> </ul>
【令和3(2021)年度取組評価における総括コメント】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市施策推進に向けた事業取組のうち、「パートナーシップ事業」については、市からの委託事業の終了により一部目標未達成となっておりますが、それ以外の事業については、目標を概ね達成していることから、「川崎市住宅基本計画」に位置づけられた公社の役割を踏まえて事業の実施ができたものと考えています。</li> <li>・経営健全化に向けた取組及び業務・組織に関する取組についても目標を達成しており、引き続き、個人情報保護対策の充実、コンプライアンスの推進、職員のスキルアップに向けた効果的な人材育成に取り組んでいただきたいと思います。</li> <li>・今後も引き続き、市と住宅政策を連携して実施する重要なパートナーとして、住まいや住環境の質の向上に向けた先導的な取組の実施、住宅事業者としてのノウハウを活かした、地域に根差した実施主体としての住まいに関する施策推進等について期待します。</li> </ul>

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

## 2. 本市施策推進に向けた事業取組①(令和3(2021)年度)

事業名	市営住宅管理事業
<b>計 画 (Plan)</b>	
指標	市営住宅等に係る適切な入居管理及び使用料収納率の向上
現状	市営住宅等における大規模修繕等の計画的な維持管理や効果的な入居・管理体制の導入及び的確な滞納対策の実施による適正な債権管理等の課題を踏まえ、公営住宅法に基づき、住宅困窮世帯等に対する適切な市営住宅の提供を図ることが求められています。なお、空家に関しては、過去1年間で平均9倍程度の募集倍率がある一方で、1年以上入居者が決まらない空家も一定数あることが課題となっています。
行動計画	川崎市の管理代行者として、公営住宅法に基づき中立・公平な立場に立ち、真に住宅に困窮している世帯に対して多くの入居機会が与えられるように、適切な入居管理を行います。また、これまでの管理ノウハウを活かし、適切な修繕・維持管理を進めるとともに、住宅管理事務の効率化や市民サービスの向上に取り組み、市の住宅施策と連携した「市営住宅管理事業」を推進します。
具体的な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川崎市営住宅管理業務仕様書等に基づき、市営住宅維持管理業務、市営住宅修繕業務を効率的かつ適正に実施します。</li> <li>・入居者募集業務については、令和元年度から実施している年4回の定期募集及び申込順で入居者を募る常時募集を継続して実施することにより、長期空家の縮減に努めます。</li> <li>・滞納整理業務については、電話、戸別訪問、面談等により滞納者の属性、家族構成、生活や収入の状況を把握し、使用料の納付を継続できるかを判断のうえ、必要に応じ福祉部門とも連携のうえ、入居者に寄り添ったきめ細やかな対応を行います。また、毎月の収納を確実にするため、口座振替の推進、生活保護世帯には代理納付制度の案内や収入申告書の提出を働きかけることにより、滞納金額及び期間を縮減することで収納率の向上に努めます。</li> <li>・単身死亡や承継無資格等の未手続案件への早期対応と迷惑行為者に対する是正指導を強化し、市営住宅の使用の適正化を図ります。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症対策については、昨年度に引き続き、事務所窓口は非接触式体温計や飛沫防止用アクリル板の設置、席の間隔を空けて換気に配慮するなどの対策を講じるとともに、窓口混雑緩和のためできる限り電話や郵送を活用して各種の申請等を受け付けます。また、個別対応が必要な巡回訪問や退去立会等の業務の際は、一定の距離をとってマスク着用のうえ対応するとともに、会場で一斉に行う必要がある入居説明会は席の間隔を空け、回数を増やして分散実施するなど感染防止対策を講じながら業務を滞りなく実施するよう努めます。</li> </ul>

## 実施結果 (Do)

本市施策推進に向けた活動実績	<p>【指標1関連】 長期空家については、常時募集住戸を毎週、専用ホームページに写真・案内図・間取図入りで掲載する等、常時募集の取組を継続して実施することにより、縮減に努めました。</p> <p>【指標2関連】 次の取組により、滞納金額の縮減及び滞納期間の短縮に努めました。</p> <p>1 滞納の未然防止の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居手続等に、口座振替による使用料の納付を指導するほか、生活保護受給者には代理納付制度の活用を促しました。</li> <li>・入居者には、収入申告書の未提出、減免申請書の更新漏れ等による使用料の高額化を防止するため、電話、文書及び戸別訪問により提出を促しました。</li> <li>・地域みまもり支援センター(保護課・高齢・障害課等)及び地域包括支援センター等に、代理納付促進、情報共有、要提出書類の催告等の連携を依頼しました。</li> </ul> <p>2 滞納者に対する取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1か月の使用料滞納者には、滞納の事実が判明次第、迅速に対応し、在宅率が高いと思われる時間帯に督促電話及び戸別訪問を行うことにより、使用料の支払催告及び納付書払いから口座振替に切替を促し、滞納の早期解消及び今後の滞納防止に取り組みました。</li> <li>・滞納額が2か月以上の使用料滞納者には、日中の電話や戸別訪問によるほか、夜間及び休日に電話や戸別訪問を行い、滞納の長期化を未然に防止することに努めました。また、使用料滞納者の生活状況、収支状況等を詳細に把握し、必要に応じて福祉部門とも連携して対応する等、入居者に寄り添ったきめ細やかな対応により、滞納の計画的な解消に取り組みました。</li> </ul> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期募集については、年4回(6・9・12・3月)の募集を行い、申込機会の確保及び空家期間の短縮を図りました。</li> <li>・承継無資格者等の未手続案件には、電話、文書、戸別訪問等を行い、市と連携して早期の解消に努めました。</li> <li>・迷惑行為者には、訪問による個別指導のほか、自治会や福祉部局と連携して対応を図りました。</li> <li>・川崎市営住宅管理業務仕様書等に基づき、エレベーターの保守点検、給水設備の管理、法定点検等の市営住宅維持管理業務や外壁改修工事等の大規模修繕、空家修繕等の市営住宅修繕業務を適正に実施しました。</li> <li>・多言語対応可能な翻訳機を設置し、募集申込時の案内や収入申告時に利用するなど、市民サービスの向上等を図りました。</li> <li>・新型コロナウイルス感染拡大防止のため、定期募集の申込みや収入申告書の提出等、窓口混雑が予想される手続きは、原則として窓口受付から郵送申請に切り換え対応しました。</li> </ul> <p>なお、窓口に来社される方に対しては、事務所窓口における感染防止策(換気、入室時のマスク着用・体温確認・アルコール消毒の依頼、アクリル板設置、定期的な消毒、地区別分散来社の依頼による窓口混雑の緩和、問い合わせ内容別受付番号発券機の導入等)を行い、業務を実施しました。</p>
----------------	---

## 評価 (Check)

本市施策推進に関する指標		目標・実績	H29年度 (現状値)	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	長期空家の戸数	目標値	167	147	127	107	87	戸
	説明	実績値		165	48	19	13	
2	市営住宅等使用料収納率の向上	目標値	98.85	99.2	99.27	99.34	99.41	%
	説明	実績値		99.17	99.44	99.46	99.53	

指標1  
に対する達成度

a

a. 実績値が目標値以上  
b. 実績値が現状値(個別設定値)以上～目標値未満  
c. 実績値が目標値の60%以上～現状値(個別設定値)未満  
d. 実績値が目標値の60%未満

指標2  
に対する達成度

a

※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載

### 法人コメント(指標に対する達成度やその他の成果等について)

#### 【指標1】

長期空家戸数を縮減させるため、過去の住宅ごとの応募倍率等を勘案して定期募集及び常時募集に募集住戸を分散して公募等を行うことを継続するとともに、定期募集の入居辞退や失格が発生した際の管理システム上の処理のタイミングと次回定期募集住戸の選定スケジュールを合わせ、可能な限り直近回の公募とするよう運用の見直しを行い、令和3年度末時点の長期空家戸数は、令和3年度に辞退等により新たに発生した11戸と合わせて13戸となりました(令和2年度から繰り越した2戸も辞退等による。)

なお、令和3年度の常時募集の取組実績は、123世帯(前年度は78世帯)の入居となっています。

#### 【指標2】

滞納者の在宅率が高いと思われる時間帯に督促連絡をするなど未然防止の取組や、積極的な個別協議による滞納者に対するきめ細やかな取組により、滞納者数の減少及び当年度収入率の向上を図ることができました。

(参考)令和3年度住宅使用料督促状発送件数(令和4年2月時点)は、対前年比991件減

本市による評価

達成状況

- 区分
- A. 目標を達成した  
B. ほぼ目標を達成した  
C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった  
D. 現状を下回るものが多くあった  
E. 現状を大幅に下回った

A

区分選択の理由

指標1については、年間を通じた常時募集の継続や、定期募集の公募に関する運用の見直し等により長期空家戸数を削減することができ、指標2については、滞納の未然防止の取組や滞納者に対するきめ細やかな取組により、滞納者数の減少、当年度の収納率の向上を図ることができたため。

行政サービスコスト		目標・実績	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	事業別の行政サービスコスト	目標値	3,370,937	3,544,650	3,544,650	3,544,650	3,544,650	千円
	説明	実績値		3,576,673	4,097,587	4,258,461	4,593,967	

行政サービスコストに対する達成度

4)

- 1). 実績値が目標値の100%未満  
2). 実績値が目標値の100%以上～110%未満  
3). 実績値が目標値の110%以上～120%未満  
4). 実績値が目標値の120%以上

### 法人コメント(行政サービスコストに対する達成度について)

令和3年度は平成29年度実績値と比較して修繕・施設維持費が1,173,238千円増加したこと等により、市からの委託費が増加しています。この要因については、建物の老朽化に伴い実施する大規模修繕工事の増加(平成29年度比、手すり改修工事:8棟→18棟、ガス管改修工事:206戸→982戸)や、建築改修工事等の物価上昇(6.6%)、消費税の引き上げ等が挙げられますが、空家修繕項目等の見直しを図り、修繕費の削減に努めました。

本市による評価

費用対効果  
(「達成状況」と「行政サービスコストに対する達成度」等を踏まえ評価)

- 区分
- (1). 十分である  
(2). 概ね十分である  
(3). やや不十分である  
(4). 不十分である

(2)

区分選択の理由

・長期空家の戸数及び市営住宅等使用料収納率は目標値を達成しました。  
・行政サービスコストは目標値を超えましたが、増加コストは建物の老朽化に伴う大規模修繕工事件数の増加、計画時からの物価上昇による工事単価の増加等によるものであり、空家修繕項目等の見直し等による修繕費の削減に取り組むなど、市営住宅維持管理業務、市営住宅修繕業務を効率的かつ適正に実施したと評価しました。

## 改善 (Action)

実施結果(Do)や評価(Check)を踏まえた今後の取組の方向性	方向性区分	方向性の具体的内容
	I. 現状のまま取組を継続 II. 目標の見直し又は取組の改善を行い、取組を継続 III. 状況の変化により取組を中止	I

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

## 本市施策推進に向けた事業取組②(令和3(2021)年度)

事業名	パートナーシップ事業
<b>計 画 (Plan)</b>	
指標	パートナーシップ事業として実施する事業数、すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数
現状	「空き家の増加」や「住宅確保要配慮者の増加」などの住宅政策を取り巻く現状と今後重視すべき課題を踏まえ、「既存住宅の活用強化と流通促進」や「重層的セーフティネットの構築」等に向けた取組が必要となっています。平成29(2017)年度時点で、「居住支援事業」「すまいの相談窓口業務」「居住支援協議会事務局業務」「リノベーションまちづくりに関する業務」「空き家活用モデル事業」を実施しており、本市施策展開と連携して事業が変更されることになります。
行動計画	住宅政策を川崎市と連携して実施するパートナーとして、市民の多様なニーズに応えるため、公共と民間の中間的組織としての特性を活かし、川崎市との連携及び公社独自の取組を付加した「パートナーシップ事業」の推進を図ります。
具体的な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>川崎市の住宅施策の推進に向け、パートナーシップ事業内の各事業については、川崎市と連携を図りながら適正な実施・運営を行います。</li> <li>すまいの相談窓口については、川崎市居住支援協議会の相談窓口としての役割も担いつつ、住まいに関する総合相談窓口として、川崎市の関係部署や他の団体との連携の強化を図りながら更なる相談体制の充実を図ります。</li> <li>新型コロナウイルス感染症対策として、川崎市居住支援協議会の総会及び専門部会においては、市中の感染状況を注視しながら、オンラインを併用した会議を開催します。</li> </ul>

## 実施結果 (Do)

本市施策推進に向けた活動実績	<p><b>【指標1関連】</b> 川崎市のまちづくり施策の推進のため、次の業務を適切に実施・運営をしました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業」</li> <li>「すまいの相談窓口業務」</li> <li>「居住支援協議会事務局業務」(川崎市まちづくり局住宅整備推進課との共同事務局)</li> </ul> <p>なお、平成29年度時点では、5つの事業を受託していましたが、令和3年度時点では、2つの事業(リノベーションまちづくりに関する業務(平成30年度終了)、川崎市空家活用等モデル事業(令和元年度終了))が終了しています。</p> <p><b>【指標2関連】</b> すまいの相談窓口では、川崎市居住支援協議会の入居支援相談窓口業務を実施するとともに、相談内容に応じて、住まい探しと並行して、支援窓口へ一緒に訪問する等の同行支援を実施しました。</p> <p>住まい探しの相談については、川崎市居住支援協議会の会員である不動産団体の協力のもと、区役所等の福祉部局や関係機関(地域包括支援センター、だいJOBセンター等)と連携を図り、相談者の希望する住み替え先や、課題解決に必要な適切な相談先を紹介することができました。また、相談内容や困難事例への対応等については、川崎市と定期的に打合せを行い、適切に情報共有や対応策の検討を行いました。</p> <p>すまいの相談窓口の機能充実に向けて、川崎市自立支援協議会と連携し、障害者の居住確保に向けた支援体制についての検討を行い、支援機関等から相談者の情報共有に関する協力を得るなど、入居支援体制の強化を図りました。また、障害者支援団体と不動産事業者との研修会を川崎市自立支援協議会と共催することを通じて、相互の課題の再認識を行いました。</p> <p>総合的な空き家対策を推進するために、川崎市と専門家団体が相談対応に関する協定を締結したことを受け、円滑な窓口運営が行えるようフロー等の確認を行いました。その後の空き家の相談については、専門家団体等を紹介し、適切な相談対応を実施することができました。</p> <p>新型コロナウイルス感染症対策として、川崎市居住支援協議会の総会(1回)及び専門部会(計9回)については、オンラインを併用した会議を開催しました。</p>
----------------	---

評価 (Check)								
本市施策推進に関する指標		目標・実績	H29年度 (現状値)	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	パートナーシップ事業として実施する事業数	目標値	5	5	5	5	5	事業
	説明 川崎市からの受託事業や自主事業として実施・運営するパートナーシップ事業数 ※個別設定値:4(現状値の95%)	実績値		5	4	3	3	
2	すまいの相談窓口における専門相談先等へのマッチング件数	目標値	209	220	220	220	220	件
	説明 相談内容に沿った専門相談先へのマッチング件数	実績値		296	492	490	458	
指標1 に対する達成度		C	a. 実績値が目標値以上 b. 実績値が現状値(個別設定値)以上～目標値未満 c. 実績値が目標値の60%以上～現状値(個別設定値)未満 d. 実績値が目標値の60%未満					
指標2 に対する達成度		a	※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載					
法人コメント(指標に対する達成度やその他の成果等について)								
<p>【指標1】 令和元年度で川崎市からの委託期間が終了した事業があったため、令和3年度のパートナーシップ事業として実施した事業数は3事業になってしまいましたが、継続して実施した事業については、適正な業務執行に努めました。</p> <p>【指標2】 ホームページでの周知やリーフレットの配布、自立支援協議会等の関係機関の打合せに出席し、すまいの相談窓口の説明等を継続したことで、相談件数は、昨年度の実績値を下回ったものの、目標値を大幅に上回りました。また、相談に対しても、解決先として適切な相談先を紹介することができました。</p>								
 本市による評価	達成状況	区分		区分選択の理由				
		A. 目標を達成した B. ほぼ目標を達成した C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった D. 現状を下回るものが多くあった E. 現状を大幅に下回った	C	パートナーシップ事業の実施事業数は、市からの委託事業の減により目標値を下回った一方で、すまいの相談窓口におけるマッチング件数は、不動産団体や関係機関との連携により、昨年度の実績値を下回ったものの、目標値を大幅に上回り、住宅確保要配慮者の居住の安定確保等に寄与したため。				
行政サービスコスト		目標・実績	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	事業別の行政サービスコスト	目標値	26,921	26,248	26,248	26,248	26,248	千円
	説明 市からの委託費計	実績値		28,605	18,002	12,665	12,989	
行政サービスコストに対する達成度		1)	1). 実績値が目標値の100%未満 2). 実績値が目標値の100%以上～110%未満 3). 実績値が目標値の110%以上～120%未満 4). 実績値が120%以上					
法人コメント(行政サービスコストに対する達成度について)								
<p>「居住支援制度及びあんしん賃貸支援事業」「すまいの相談窓口業務」について、計画通りの委託費内で実施しました。 また、居住支援協議会事務局業務は、市からの委託事業ではないため、市からの委託費に含まれていません。</p>								
 本市による評価	費用対効果 (「達成状況」と「行政サービスコスト」に対する達成度)等を踏まえ評価)	区分		区分選択の理由				
		(1). 十分である (2). 概ね十分である (3). やや不十分である (4). 不十分である	(2)	行政サービスコストの目標値の範囲内で事業を執行するとともに、住宅政策を川崎市と連携して実施するパートナーとして、市民の多様なニーズに応えるために、公共と民間の中間的組織としての特性を活かして、パートナーシップ事業としての3事業を着実に実施したため。				
改善 (Action)								
実施結果(Do)や評価(Check)を踏まえた今後の取組の方向性	方向性区分		方向性の具体的内容					
	I. 現状のまま取組を継続 II. 目標の見直し又は取組の改善を行い、取組を継続 III. 状況の変化により取組を中止	II	パートナーシップ事業については、公社の事業として川崎市と定期的な情報共有を行うなど、連携をしながら、相談窓口のさらなる周知などにより、適正な業務・運営を引き続き実施します。					

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

## 2.本市施策推進に向けた事業取組③(令和3(2021)年度)

事業名	賃貸住宅管理事業
<b>計 画 (Plan)</b>	
指標	住宅供給公社が管理している賃貸住宅について、現在の良好な状態を維持していることがわかる指標
現状	住宅供給公社が管理している賃貸住宅については、公的賃貸住宅として子育て世帯や高齢者世帯住宅として有効活用されています。引き続き、市民ニーズに合致した住宅政策実施のパートナーとして住宅供給公社の管理する良質な住宅について求められる役割は大きくなっていくと考えています。 一方で、管理している賃貸住宅の築年数は15年を経過している物件が多く、現在の高い入居率を維持していくためには設備のリニューアル等の空家対策に取組んでいく必要があります。
行動計画	公社管理物件の高い入居率を維持し、適切な管理を実施することにより、現在の状態を維持します。
具体的な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居率維持に向けた取組として、公社ホームページにおける空室情報の更新、大手ポータルサイト等への空室情報の掲載、WEB広告の配信及び協力不動産店への入居斡旋依頼等を引き続き行います。併せて、建物の計画的な修繕と室内のリノベーションを行い、物件力の維持に取り組みます。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症対策として、本社窓口への来訪を控えていただくため、電話及びWEBでの申込を推奨するよう案内を行います。</li> </ul>

## 実施結果 (Do)

本市施策推進に向けた活動実績	<p>【指標1関連】</p> <p>高い入居率を維持するため、公社ホームページに空室情報やリニューアル物件特集を掲載するとともに、大手ポータルサイトへの空室情報の掲載やWEB広告の配信、協力不動産店への空室ちらし配布等の斡旋協力依頼等の取組を行いました。 公社所有物件においては、エントランス周辺の改修等により入居者の利便性や資産価値の向上を図るとともに、専有部のリノベーション、エアコンや温水洗浄便器等を設置することで入居の促進に繋がりました。</p> <p>【その他】</p> <p>特定優良賃貸住宅の必要資料の作成やデータベースの維持管理に関する業務を適切に実施しました。 また、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画認定事業者に対する公的賃貸住宅の家賃助成等の補助金についても、認定事業者から委任を受け、補助金交付申請手続を適正に行いました。</p>
----------------	--

## 評価 (Check)

本市施策推進に関する指標		目標・実績	H29年度 (現状値)	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	公社管理物件への入居率	目標値		94.5	94.5	94.5	94.5	%
	説明 公社管理の賃貸物件への入居率 ※個別設定値:92.8(過去の平均値)	実績値	94.5	95.2	97.4	96.5	97.0	

指標1  
に対する達成度

a

- a. 実績値が目標値以上  
b. 実績値が現状値(個別設定値)以上～目標値未満  
c. 実績値が目標値の60%以上～現状値(個別設定値)未満  
d. 実績値が目標値の60%未満

※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載

### 法人コメント(指標に対する達成度やその他の成果等について)

空家については、公社ホームページ、大手ポータルサイト及び協力不動産店から空家情報を発信することで、賃貸住宅市場への露出効果を高めました。また、入居促進を図るため、エントランス周辺の改修、専有部のリノベーション、エアコンや温水洗浄便器等を設置しました。これらの取組の結果、高い入居率を維持することができました。

本市  
による評価

達成状況

- 区分
- A. 目標を達成した  
B. ほぼ目標を達成した  
C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった  
D. 現状を下回るものが多くあった  
E. 現状を大幅に下回った

A

区分選択の理由

積極的な広報や民間不動産店との連携、リノベーション工事等を実施した結果、入居率が目標値を上回る97.0%を達成し、公社管理物件の入居率維持と適切な管理に寄与したため。

行政サービスコスト		目標・実績	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	事業別の行政サービスコスト	目標値		12,581	6,777	3,615	2,193	千円
	説明 市からの委託費・補助金計	実績値	19,120	12,580	6,620	3,330	1,606	

行政サービスコストに対する  
達成度

1)

- 1). 実績値が目標値の100%未満  
2). 実績値が目標値の100%以上～110%未満  
3). 実績値が目標値の110%以上～120%未満  
4). 実績値が120%以上

### 法人コメント(行政サービスコストに対する達成度について)

賃貸管理事業に係る市からの補助金である特定優良賃貸住宅管理費助成金については、適正な補助金額の算定を行いました。また、市からの委託費に該当する特定優良賃貸住宅等の一部業務委託についても、適切な業務を実施しました。特定優良賃貸住宅管理費助成金は、平成9年度末までに供給計画認定を受けた住宅に対して、管理開始から20年間管理費の一部を補助するもので、令和3年6月をもって補助対象住宅の制度期間が終了したことにより、市からの補助金額が減少しました。なお、令和3年度末時点で、高齢者向け優良賃貸住宅226戸、特定優良賃貸住宅42戸を管理しています。

本市  
による評価

費用対効果  
(「達成状況」と「行政  
サービスコスト」に対する  
達成度)等を踏まえ  
評価)

- 区分
- (1). 十分である  
(2). 概ね十分である  
(3). やや不十分である  
(4). 不十分である

(1)

区分選択の理由

行政サービスコストの目標値の範囲内で、公的賃貸住宅管理事業を実施するとともに、公社管理物件について指標を上回る入居率を維持したため。

## 改善 (Action)

実施結果(Do)や評価(Check)を踏まえた今後の取組の方向性	方向性区分	方向性の具体的内容
	I. 現状のまま取組を継続 II. 目標の見直し又は取組の改善を行い、取組を継続 III. 状況の変化により取組を中止	I. 賃貸管理事業は、公社事業収益を確保する主要事業の一つであるため、お客様ニーズを踏まえた空き家対策を図るとともに適切な住宅管理を行うことで、引き続き高い入居率の維持に向けて取り組みます。

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

### 3. 経営健全化に向けた取組①(令和3(2021)年度)

項目名	経営基盤安定化に向けた個人情報資産の保全の取組
<b>計 画 (Plan)</b>	
指標	プライバシーマークの取得に向けた社内体制の整備及び更新に向けた継続維持
現状	住宅供給公社は、住宅(公社や民間オーナーが所有する賃貸住宅や市営住宅)の管理を経営の主軸として運営を行っており、公社経営基盤の安定化や健全化を図るためにはオーナーの信頼を得て管理物件数を維持し続けることが必要になります。賃貸住宅を管理する上で個人情報や特定個人情報について、公的団体としての信頼性だけでなく、民間の不動産事業者と同レベルでの管理を行っていることは対外的にアピールできることから、平成31年度中のプライバシーマーク取得について機関決定をしました。
行動計画	個人情報保護対策の充実に向け、プライバシーマークの取得を行い、また、取得後の運用を適切に行います。(2年毎に更新)
具体的な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度中のプライバシーマークの更新に向け、プライバシーマーク審査機関による書類審査や現地審査を受けるとともに、令和元年度に社内構築した個人情報保護マネジメントシステム(PMS)で定めた次の運用を行います。</li> <li>【実施内容】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・法令一覧表及び個人情報管理台帳の更新</li> <li>・リスク分析表の見直し</li> <li>・委託先の管理</li> <li>・職員教育</li> <li>・内部監査</li> <li>・代表者による見直し等</li> </ul> </li> <li>・プライバシーマークの更新に向け、次の手順を行います。</li> <li>【内容】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・プライバシーマーク更新申請</li> <li>・文書審査及び現地審査の受検</li> <li>・プライバシーマーク付与契約の締結</li> </ul> </li> </ul>

### 実施結果 (Do)

経営健全化に向けた活動実績	<p>【指標1関連】 (PMSの運用) 令和3年度のプライバシーマーク更新に向け、令和元年度に社内構築した個人情報保護マネジメントシステム(PMS)に基づいた取組を実施しました。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 法令一覧表及び個人情報管理台帳の更新: 令和3年6月実施</li> <li>・住宅供給公社が遵守すべき法令の改正状況や管理している個人情報の種類等について更新を行いました。</li> <li>2 リスク分析表の見直し: 令和3年11月実施</li> <li>・個人情報を管理している間、想定される個人情報の流出リスクを洗い出し、リスクに対してどのような対応を行っているか見直しを行いました。</li> <li>3 委託先の管理: 令和3年9月実施</li> <li>・入居者等の個人情報を扱う委託業者に対し、個人情報が適切に管理されているかの確認を行いました。</li> <li>4 職員教育: 令和3年10月実施</li> <li>・全職員を対象とした情報セキュリティや個人情報の取扱いに関する研修を実施しました。また、研修の後にはテストを行い、研修内容の理解度の把握を行いました。</li> <li>5 内部監査: 令和3年11月実施</li> <li>・PMSが適切に運用できているかチェックするための内部監査を行いました。</li> <li>・個人情報の誤送付事故を受け社内定めた再発防止策(複数名による書類内の宛名と宛先の確認)の実施状況について確認を行いました。</li> <li>6 代表者による見直し: 令和4年3月実施</li> <li>・内部監査の結果やPMSの運用状況を基に、令和3年度の取組状況と今後の方針について確認を行いました。</li> <li>7 個人情報保護規程の見直し: 令和4年3月実施</li> <li>・令和4年4月施行予定の改正個人情報保護法を踏まえ、個人情報保護規程の改正を行いました。</li> </ol> <p>(プライバシーマーク更新手続き)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 プライバシーマーク更新申請: 令和3年7月</li> <li>・プライバシーマーク付与適格性審査に必要な書類を揃え、プライバシーマーク指定審査機関である一般社団法人日本情報システム・ユーザ協会(JUAS)に提出しました。</li> <li>2 文書審査の受検: 令和3年10月</li> <li>・提出した書類に基づく、JUAS審査員による文書審査が行われました。</li> <li>3 現地審査の受検: 令和3年12月</li> <li>・JUAS審査員による現地審査が、新型コロナウイルス感染症対策をしながら住宅供給公社にて行われました。</li> <li>・現地審査では、住宅供給公社の事業概要、個人情報の取扱状況、PMSの運用状況等及び個人情報の誤送付事故を受け策定した再発防止策の実施状況の確認を行いました。</li> <li>・現地審査で指摘された点については、改善報告書としてまとめ、JUASによる確認を受けました。</li> <li>4 プライバシーマーク付与契約の締結: 令和4年1月</li> <li>・JUASよりプライバシーマーク付与適格決定の通知が送付されたことから、プライバシーマーク付与機関である一般財団法人日本情報経済社会推進協会とプライバシーマーク付与契約の締結を行いました。</li> </ol>
---------------	--

## 評価 (Check)

経営健全化に関する指標		目標・実績	H29年度 (現状値)	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	プライバシーマークの取得及び運用	目標値	/	取得に向けた社内体制の整備	プライバシーマーク取得	プライバシーマーク運用	プライバシーマーク更新	-
	説明	プライバシーマーク取得に向けた取組及び運用		プライバシーマーク取得に向けた方針決定	取得に向けた社内体制の整備	プライバシーマーク取得	プライバシーマーク運用	
指標1 に対する達成度		a	a. 実績値が目標値以上 b. 実績値が現状値(個別設定値)以上～目標値未満 c. 実績値が目標値の60%以上～現状値(個別設定値)未満 d. 実績値が目標値の60%未満 ※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載					

### 法人コメント(指標に対する達成度やその他の成果等について)

令和3年度も引き続き、令和元年度に策定したPMSに基づき、情報資産の適切な管理、管理体制等の見直しや内部監査について、計画的に実施しました。プライバシーマークの更新については、余裕を持ったスケジュールで更新手続きを行ったことにより、遅滞なく更新をすることができました。

<div style="font-size: 2em; color: #4caf50;">➔</div> 本市による評価	達成状況	区分 A. 目標を達成した B. ほぼ目標を達成した C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった D. 現状を下回るものが多くあった E. 現状を大幅に下回った	A	区分選択の理由 個人情報保護システム(PMS)を計画通りに運用するとともにプライバシーマークの更新を予定通りに実施したため。

## 改善 (Action)

実施結果(Do)や評価(Check)を踏まえた今後の取組の方向性	方向性区分	方向性の具体的内容
	I	I. 現状のまま取組を継続 II. 目標の見直し又は取組の改善を行い、取組を継続 III. 状況の変化により取組を中止  これからもプライバシーマークを取得し続けることができるよう、引き続き、PMSに基づく運用を住宅供給公社全体で進めながら、必要に応じて、運用体制の見直し等を図ります。

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

#### 4. 業務・組織に関する取組①(令和3(2021)年度)

項目名	コンプライアンス
<b>計画 (Plan)</b>	
指標	コンプライアンスに反した事案件数
現状	住宅供給公社は、平成29年度はコンプライアンスに反した事案は発生していません。今後も住宅供給公社としての役割を踏まえながら適切な事業実施を行ってまいります。
行動計画	コンプライアンスに反した事案を発生させません。
具体的な取組内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンスに反するような事故を起こさないよう、倫理規程の遵守や内部統制の徹底等を図ります。</li> <li>・職員に対しては、社内で定めた再発防止策を徹底するとともに、日ごろから研修等を通して個人情報の適切な管理について意識の向上に努めます。</li> <li>【書類等の紛失への防止策】</li> <li>・カバン等での持ち管理の周知・徹底を行い、持ち出し書類の明確化・戻り確認及び移動時の相互確認を行う。</li> <li>【書類等の誤送付への防止策】</li> <li>・書類を郵送する際は封をする前に中の書類の宛先と宛名ラベルが一致していることを複数名で確認する。</li> <li>・メール送付の際は、入力したアドレスに間違いがないか複数名で確認する。</li> </ul>

#### 実施結果 (Do)

業務・組織に関する活動実績	<p>【指標1関連】</p> <p>次の取組により、コンプライアンスに反する事案は発生しませんでした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公社の業務に関連するものとして特定した、法令、国が定める指針及びその他の規範について、改正等が行われているかの確認</li> <li>・ 過去の事故をもとに社内内で定めた再発防止策の遵守</li> <li>・ 個人情報の取扱いに関する職員研修の実施</li> </ul>
---------------	--

#### 評価 (Check)

業務・組織に関する指標		目標・実績	H29年度 (現状値)	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	コンプライアンスに反する事案の発生件数	目標値		0	0	0	0	件
	説明 コンプライアンスに反する事案の発生した件数	実績値	0	1	0	1	0	
指標1 に対する達成度		a	a. 実績値が目標値以上 b. 実績値が現状値(個別設定値)以上～目標値未満 c. 実績値が目標値の60%以上～現状値(個別設定値)未満 d. 実績値が目標値の60%未満 ※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載					
<b>法人コメント(指標に対する達成度やその他の成果等について)</b>								
<p>個人情報の管理や取扱いに関する社内規定の遵守、職員への個人情報の取扱いに関する研修を実施することで、コンプライアンスに反する事案は発生しませんでしたので、今後もこの取組を継続していきます。</p>								

本市による評価

区分	区分選択の理由
A. 目標を達成した B. ほぼ目標を達成した C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった D. 現状を下回るものが多くあった E. 現状を大幅に下回った	<b>A</b> コンプライアンスに反する事案を発生させなかったため。

#### 改善 (Action)

実施結果(Do)や評価(Check)を踏まえた今後の取組の方向性	方向性区分	方向性の具体的内容
	I.	I. 現状のまま取組を継続 II. 目標の見直し又は取組の改善を行い、取組を継続 III. 状況の変化により取組を中止
	I	内部規程の遵守や職員への定期的な研修を引き続き行うことで、コンプライアンスに反する事案が発生しないように努めます。

法人名(団体名)	川崎市住宅供給公社	所管課	まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課
----------	-----------	-----	--------------------

業務・組織に関する取組②(令和3(2021)年度)	
項目名	人材育成
計画(Plan)	
指標	人材育成計画に基づく研修実施による住宅供給公社職員のスキルアップ
現状	住宅供給公社では、平成29年3月に策定された人材育成計画に則り、限られた人員でより効率的な業務が実施できるよう研修等により人材育成を図っています。
行動計画	人材育成に対して効果的な研修を計画し実施します。
具体的な取組内容	・令和3年度研修計画においては、従来の階層別研修を見直し、アセスメントサービスにより各自の弱点を把握した上で公開講座を選択する手法を導入します。公開講座はオンライン受講も利用できることにより、新型コロナウイルス感染症対策との両立を図ります。

実施結果(Do)	
業務・組織に関する活動実績	<p>【指標1関連】</p> <p>アセスメントサービス(階層別テストによる個人のスキルレベルの把握)の結果を基に、各職員が自分に必要な研修を選択し受講しました。</p> <p>その他、次のような集合研修を実施し、社内全体のレベルアップを図りました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・接遇研修: 障害者への対応等について</li> <li>・建物設備管理研修: 集合住宅の設備について</li> <li>・個人情報保護・プライバシーマーク研修</li> </ul> <p>また、一般社団法人全国住宅供給公社等連合会によるオンラインでの各研修、勉強会等(経理、人事労務、公社賃貸住宅管理運営、公営住宅管理、住宅の改修工事等)に積極的に参加しました。</p>

評価(Check)							
業務・組織に関する指標	目標・実績	H29年度(現状値)	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	単位
1	人材育成計画に基づく研修への参加率	目標値	65.0	65.0	70.0	70.0	%
	説明 常勤正規職員及び契約社員の研修への参加率	実績値	62.7	100.0	100.0	100.0	
指標1に対する達成度	a	a. 実績値が目標値以上 b. 実績値が現状値(個別設定値)以上～目標値未満 c. 実績値が目標値の60%以上～現状値(個別設定値)未満 d. 実績値が目標値の60%未満 ※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載					
法人コメント(指標に対する達成度やその他の成果等について)							
新型コロナウイルス感染症への対策として、オンライン研修を取り入れる等の対応を行ったことにより、年度途中の採用者を含む全員に受講機会を設けることができ、研修への参加率は100%を達成しました。							

	<b>達成状況</b>	区分	区分選択の理由
		A. 目標を達成した B. ほぼ目標を達成した C. 目標未達成のものがあるが一定の成果があった D. 現状を下回るものが多くあった E. 現状を大幅に下回った	<b>A</b> 研修計画を見直し、研修を適切に実施し、参加率も100%となり、目標値を上回ったため。

改善(Action)	
実施結果(Do)や評価(Check)を踏まえた今後の取組の方向性	方向性の具体的内容
Ⅰ. 現状のまま取組を継続 Ⅱ. 目標の見直し又は取組の改善を行い、取組を継続 Ⅲ. 状況の変化により取組を中止	令和4年度以降も、計画的な研修の実施・受講を通して、効果的な人材育成に取り組めます。

●法人情報

(1)財務状況

収支及び財産の状況(単位:千円)		平成30(2018)年度	令和1(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度
損益計算書	営業収益	4,091,409	4,500,473	4,694,546	4,905,781
	営業費用	3,857,923	4,311,676	4,493,163	4,770,075
	営業損益	233,485	188,797	201,383	135,706
	経常損益	225,172	176,407	194,912	118,186
	当期損益	225,172	176,407	194,912	115,021
貸借対照表	総資産	13,400,107	14,052,342	15,305,523	14,622,109
	流動資産	3,362,614	3,773,970	4,851,114	3,953,659
	固定資産	10,037,493	10,278,372	10,454,409	10,668,450
	総負債	3,251,686	3,727,514	4,785,783	3,987,348
	流動負債	795,178	1,259,188	2,273,424	1,402,920
	固定負債	2,456,508	2,468,326	2,512,359	2,584,428
	純資産	10,148,421	10,324,828	10,519,740	10,634,761
	資本金	10,000	10,000	10,000	10,000
剰余金等	10,138,421	10,314,828	10,509,740	10,624,761	

エラーチェック

OK OK OK OK

本市の財政支出等(単位:千円)

	平成30(2018)年度	令和1(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度
補助金	10,574	4,650	1,608	186
委託料	3,607,284	4,117,558	4,272,848	4,608,375
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)				
出資金(年度末状況)	10,000	10,000	10,000	10,000
(市出資率)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

財務に関する指標

	平成30(2018)年度	令和1(2019)年度	令和2(2020)年度	令和3(2021)年度
流動比率(流動資産/流動負債)	422.9%	299.7%	213.4%	281.8%
純資産比率(純資産/総資産)	75.7%	73.5%	68.7%	72.7%
純資産利益率(当期損益/純資産)	2.2%	1.7%	1.9%	1.1%
総資産回転率(営業収益/総資産)	30.5%	32.0%	30.7%	33.6%
収益に占める市の財政支出割合 (補助金+委託料+指定管理料)/営業収益	88.4%	91.6%	91.1%	93.9%

法人コメント

現状認識	今後の取組の方向性	本市コメント
<p>市からの委託料については、市営住宅修繕費(大規模修繕や小規模修繕)が委託料の大部分(約88%)を占めていますが、実費精算としているため、公社の営業損益等には含まれていません。</p> <p>営業損益等が令和2年度に比べて下がっていますが、理由として、公社所有住宅で寮から賃貸住宅に転用するための改修工事を実施したことや長期修繕計画の見直しによる計画修繕引当額の増額が挙げられます。なお、改修工事が完了した住宅では、入居者募集を既に開始しており、営業損益等は改善すると考えています。</p>	<p>所有する賃貸住宅については、引き続き、資産価値を下げないための取組としてリノベーションや大規模修繕等を適切な時期に実施し、入居率95%以上を維持し、安定的な自主財源の確保につなげていきます。</p> <p>今後も業務改善等を図り安定的な財務状況を目指します。また、パートナーシップ事業等の収益性の低い公益的な事業については、公社が一部費用を負担しながら実施していくことで市民への還元を図っていきます。</p>	<p>収益に占める市の財政支出割合が高くなっていますが、市営住宅の修繕費が大部分を占めており、また、修繕費は実費精算のため公社の営業損益等には含まれていません。</p> <p>営業損益等の前年度比の減少につきましては、所有物件の改修工事や長期修繕計画の見直しによるもので、改修工事が終了した住宅への入居が進めば営業損益等は改善するものと考えられ、健全な経営を維持していると判断しています。</p> <p>今後も、所有施設のリノベーションや大規模修繕の適切な実施、住宅管理事務の効率化や市民サービスの向上に取り組むとともに、「パートナーシップ事業」の推進を図ることを期待します。</p>

(2)役員・職員の状況(令和4年7月1日現在)

	常勤(人)			非常勤(人)		
	合計	(うち市派遣)	(うち市OB)	合計	(うち市在職)	(うち市OB)
役員	3	0	3	6	0	0
職員	75	0	13	3	0	2

【備考】

●総役員に占める本市職員及び退職職員の割合が3分の1を超過していることについての法人の見解

・理由

・今後の方向性