

経営改善及び連携・活用に関する取組評価 (令和5(2023)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。また、SDGsの達成や脱炭素社会の実現に向けた取組を、市と連携し推進していきます。		
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	政策1－4 誰もが安心して暮らせる地域のつながり・しくみづくり 施策1－4－6 誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備 ・川崎市住宅基本計画【平成29（2017）年度～令和8（2026）年度】 ・川崎市都市計画マスタープラン ・資産マネジメント第3期実施方針【令和4（2022）年度～令和13（2031）年度】	
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、稼働率は高い水準を達成しており、街の活性化に資するとともに、安定した賃料収入を確保しています。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み立て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)ハウジングサロンの運営 市の住宅政策に基づく取り組みとして、一般住宅相談、マンション管理相談、住宅関連の図書の閲覧などを行っており、多くの市民やマンション管理組合から多数の相談を受けています。また専門家を講師としたマンション管理基礎セミナーを年2回開催し、参加者から高い満足度を得ています。 (4)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 (1)所有施設の適切な維持・管理 各拠点におけるまちづくりを支える施設を良好な状態に保ち、現在の高い入居率を確保していくことが重要です。そのため、テナント等の状況を把握し満足度を高める対応をするとともに、計画的に大規模修繕等を行っていきます。 (2)借入金の計画的返済 当公社の長期借入金は、令和2（2020）年度末において約123億円であり、これを令和22（2040）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す。 (3)技術力の維持・向上 公共施設等の建設関係業務や所有施設の管理を行っていくため、高い技術力、知識、経験を有する組織を維持し、人材の確保・育成をしていきます。			
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 ・技術力の維持・向上、人材の確保・育成 2 連携・活用項目 個性と魅力にあふれた利便性の高い拠点地区等の整備推進、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。			

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

4力年計画の目標

- ・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、有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持
- ・技術力の維持・向上、人材の確保・育成

1. 本市施策推進に向けた事業取組

取組No.	事業名	指標	現状値 (令和3 (2021)年度)	目標値 (令和5 (2023)年度)	実績値 (令和5 (2023)年度)	単位	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	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	テナント稼働率	98.8	96	96.8	%	a	A	I
		事業別の行政サービスコスト 本市財政支出 ※ 新川崎・創造のも り管理運営事業費 負担金 (直接事業費)	47,063 (2,280,628)	49,997 (1,261,491)	49,927 (1,289,779)	千円	1)	(1)	
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	受託事業量の達成率	100.0	100	100.0	%	a	A	I
		事業別の行政サービスコスト 本市財政支出 ※ 年度協定委託料 (直接事業費)	100,416 (113,178)	100,000 (106,000)	85,406 (109,977)	千円	1)	(1)	
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	659			件			
		マンション管理基礎セミナー受講者満足度	96.0			%			
		事業別の行政サービスコスト 本市財政支出 ※ 住情報提供事業 費補助金及び住 まいアドバイザー 派遣委託料(直接 事業費)	8,408 (16,055)			千円			

2. 経営健全化に向けた取組

取組No.	項目名	指標	現状値 (令和3 (2021)年度)	目標値 (令和5 (2023)年度)	実績値 (令和5 (2023)年度)	単位	達成度	本市による評価 ・達成状況	今後の取組の方向性
①	長期借入金の計画的な返済	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高	11,664	10,440	10,440	百万円	a	A	I
②	有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持	有利子負債比率	215.9	191.0	244.3	%	c	C	I
		主要な売上高	1,517	1,451	1,481	百万円	a		

3. 業務・組織に関する取組

取組No.	項目名	指標	現状値 (令和3 (2021)年度)	目標値 (令和5 (2023)年度)	実績値 (令和5 (2023)年度)	単位	達成度	本市による評価 ・達成状況	今後の取組の方向性
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	66	54	65	人	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】

法人及び本市による総括

【令和4(2022)年度取組評価における本市の総括コメントに対する法人の受止めと対応】

所有施設の計画的な修繕を行うことにより良好な施設環境を維持し入居者の満足度の向上等に努めるとともに、賃貸区画の空室のテナントリーシングを適切に行い高いテナント稼働率を維持することにより、大規模修繕工事や長期借入金返済の原資となる不動産賃料収入を確保しました。また、市が進める公共施設の建設や適切な維持管理への支援を行うとともに技術系講習参加により職員の技術力の維持・向上に努めました。さらに非化石電力への切り替えを引き続き入居テナントに依頼するなど、市が公社に期待する「活力に満ちた魅力あふれるまちづくりの推進」に寄与しました。

【令和5(2023)年度取組評価の結果を踏まえ、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】

・「本市施策推進に向けた事業取組」及び「業務・組織に関する取組」は、着実に目標を達成しています。今後も、高いテナント稼働率を維持し、大規模修繕工事や長期借入金返済の原資となる不動産賃料収入を確保するとともに、公社職員の技術力の維持・向上にも努め、市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理に係る事業等に寄与することを期待します。

・「経営健全化に向けた取組」は、賃料収入を安定的に確保し、市からの長期借入金等を計画どおりに返済するなど、概ね目標を達成していますが、有利子負債比率が目標未達成となっていますので、新川崎地区新設小学校校舎建設事業に係る借入金を令和6年度に確実に完済し、有利子負債比率についても目標達成することを期待します。

・今後も資材やエネルギー価格の高騰等の影響により、厳しい経営環境が続くことが予想されますが、市と協議を行いながら目標値の達成に向けた取組を進め、公社の諸事業を通じ、活力に満ちた魅力あふれるまちづくりの推進が図られることを期待します。

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. 本市施策推進に向けた事業取組①(令和5(2023)年度)

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
計 画（Plan）	
現状	・各拠点のまちづくりプロジェクトの一環として運営するノクティプラザ、新百合トウェンティワン等公社が所有する施設は、テナント等の高い入居率を維持し、施設本来の利用が行われることによって一定の不動産収入を得ています。令和2(2020)年度は新型コロナウイルス感染症の影響により一部テナントの収益が減少したため、これを支援するために賃料の減額等を行いました。高い入居率を維持したため、ほぼ例年並みの不動産賃貸収入を得ることができました。 ・しかしながら、コロナ禍をきっかけとした社会的なオフィスビルの需要低迷や商業施設からのテナント撤退も散見される中で、築後31年となる新百合トウェンティワンや24年のノクティをはじめとする各施設を、良好な状態に維持・管理し、高い利用率を継続していくことが必要です。 ・K'タウンキャンパスは、研究開発拠点として良好な環境を維持するため、計画的な保全工事を実施しています。
行動計画	・施設ごとの修繕計画を策定し、確実に実施します。 ・テナント事業者からの情報収集、ニーズ把握を行い、的確な対応により高いテナント稼働率の維持を図ります。 ・行政サービスコストに関しては、K'タウンキャンパスにおいて現契約が終了する令和12(2030)年度以降の使用方針について、令和6(2024)年度中までに関係局と調整を行います。その方針内容によっては、令和7(2025)年度以降の負担金が増加される可能性があります。
具体的な取組内容	・高いテナント稼働率を維持するため、施設ごとの修繕計画等に基づく以下の工事等を確実に実施し、建物を良好な状態に維持・管理します。 ①クレール小杉：給水ポンプ更新工事、照明器具のLED化改修工事 ②新百合トウェンティワン：エレベーターリニューアル工事(令和4年度からの継続工事、令和6年12月に完了予定)、地下2階トイレ等水回りの改修工事、地下2階照明器具のLED化改修工事 ③ノクティ2駐車場：駐車場精算システムのリニューアルに関する検討 ・テナントの退去に伴う原状回復工事や改修工事、後続テナント確保に向けたテナント募集等を適切に実施することにより、新規テナントとの早期成約を目指します。 ①新百合トウェンティワン：地下1階区画(新型コロナウイルス感染症ワクチン接種会場、令和5年3月退去) ②クレール溝口：2階及び3階区画(ハウジングサロン、令和5年10月退去予定)

実施結果（Do）

本市施策推進に向けた活動実績	【指標1関連：テナント稼働率】≪目標値 96%／実績値 96.8%≫ ①工事関連 ・クレール小杉 給水ポンプ更新工事は令和6(2024)年3月に、照明器具のLED化改修工事は令和6(2024)年1月に完了しました。 ・新百合トウェンティワン 令和4(2022)年12月に契約を締結したエレベーター(乗用4基、人荷用1基)リニューアル工事は、令和5(2023)年度に乗用2基が完了し3基目を施行中で、順調に工事が進捗しており、令和6(2024)年12月に工事が完了する予定です。 - また、地下2階トイレ等水回りの改修工事は令和5(2023)年8月に完了し、照明器具のLED化改修工事は令和5(2023)年9月に完了しました。 ・ノクティ2 駐車場精算システムのリニューアルは、リニューアルの方針を決定すると共に、令和6(2024)年1月に工事契約を締結し、同年5月に工事が完了する予定です。 ②テナント募集関連 ・新百合トウェンティワン 地下1階区画は、ビル既存テナントと契約に向けた協議を行い、令和5(2023)年7月から賃貸する契約を締結することができました。 ・クレール溝口 ハウジングサロン退去後の区画を賃貸するため、ビル既存テナントと協議した結果、2階及び3階とも契約(増床)することの合意が取れたため、原状回復工事を令和6(2024)年3月に完了し、3階については同年4月から賃貸する契約を締結することができました。また、2階については同年5月から賃貸する契約を4月に締結する予定です。 ・新川崎・創造のもり 適切な管理により、良好な研究環境を維持するとともに、中長期修繕計画に基づき消防設備更新工事を行いました。 ・上記以外の施設(クレール中原、電公ビル等) 施設を適切に管理することにより、高い稼働率を維持しました。 ③施設別稼働率(単位：%) ≪目標値 96%／実績値 96.8%≫ ・新百合トウェンティワン(96.9)、ノクティ1(100)、ノクティ2(90.2)、クレール溝口(99.5)、クレール中原(93.4)、クレール小杉(100)、新川崎・創造のもり(100)、電公ビル(100) ④その他 ・コロナ禍等の影響によりノクティ駐車場の利用状況が変化し、ノクティ利用者による17時以降の駐車場利用や、ノクティ以外の提携先施設利用者による駐車場利用が減少したことにより、ノクティ駐車場を賃借する運営会社の業績が低迷していたことから、継続的な賃貸借を図るため、令和4(2022)年9月から賃料を減額していましたが、令和6(2024)年2月からの新規契約については、現状の売り上げ状況に見合った賃料水準で新たな賃貸契約を締結しました。
----------------	---

評価 (Check)

本市施策推進に関する指標			目標・実績	R3年度 (現状値)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	テナント稼働率		目標値		96	96	98	98	%
	説明	公社が運営する不動産賃貸施設全体のテナント稼働率	実績値	98.8	98.8	96.8			
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)									
所有施設ごとの修繕計画に基づき計画どおりに修繕工事を実施し、施設を良好な状態に維持するとともに、市からの要請を受け新型コロナウイルス感染症のワクチン接種会場として賃貸していた新百合トウェンティワンビルの地下1階区画を早期に契約することができたため、テナント稼働率の目標値を上回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

所有施設の修繕を計画どおりに実施し、施設を良好な状態に維持するとともに、市等が退去した新百合トウェンティワンについて、後続テナントと早期に契約したこと等により、テナント稼働率が目標値を上回ったため。

行政サービスコスト			目標・実績	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	事業別の行政サービスコスト		目標値		49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	49,997 (1,261,491)	千円
	説明	本市財政支出 ※新川崎・創造のもり管理運営事業費負担金(直接事業費)	実績値	47,063 (2,280,628)	49,976 (1,147,313)	49,927 (1,289,779)			
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)									
水道光熱費、原材料費、人件費の高騰等の影響により、電気料や施設の維持管理費等のコストが大幅に上昇しましたが、他の事業収入や事業費支出との調整を行い、新川崎・創造のもり管理運営事業費負担金の目標値の範囲内に収めることができました。									

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

(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において事業を執行するとともに、各拠点地区におけるまちづくりを支える施設の整備及び管理運営業務を適切に実施したため。

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	・賃貸区画に空室が生じた場合、管理業務委託先との連携によるテナント募集や、職員による既存テナントとの増床調整、近隣不動産会社への仲介依頼などを適切に行い、早期のテナント確保に努めます。 ・所有施設の修繕計画に基づき工事を適切に行い、建物の品質を継続的に維持することにより、高いテナント稼働率の維持を図ります。

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
----------	-------------------	-----	--------------

本市施策推進に向けた事業取組②（令和5（2023）年度）

事業名	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
-----	-----------------------------

計 画（Plan）

現状	・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100～120件程度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。 ・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。
行動計画	・公共建築物の維持、保全のための設計・工事監理業務を継続して行います。 ・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。 ・川崎市から依頼があった場合は新設小学校等の立替施行に向けて市と協議を進めます。
具体的な取組内容	・公社職員の持つ技術力、知識・経験等を効果的に活用し、市との「年度協定」に基づく設計・工事監理等の受託業務や、市の出資団体等の所有施設に係る長寿命化・修繕等の支援業務を確実に実施します。 ・市からの要請により令和4年12月7日に締結した「新川崎地区新設小学校校舎建設事業に関する協定書」に基づき、新設小学校の令和7年4月開校を目指した工事の工事監理業務を実施します。

実施結果（Do）

本市施策推進に向けた活動実績	【指標1関連:受託事業量の達成率】《目標値 100%／実績値 100%》 ・年度協定に基づき、市の要請を受け受託した公共建築物の維持、保全のための設計・工事監理業務（委託料 85,406千円）を全て適正に執行しました。 ・市の出資団体等が所有する施設の維持管理のための設計業務、工事監理業務及び技術支援業務等（合計委託料 14,358千円）を全て適正に執行しました。 【その他】 ・令和4（2022）年12月に市と締結した新川崎地区新設小学校校舎建設事業に関する協定書に基づき、新川崎地区新設小学校校舎建設事業の関連5工事の工事監理業務を実施しました（立替施行のため委託料はありません。）。 [事業スケジュール] 令和4（2022）年度 契約手続き業務 令和5（2023）～6（2024）年度 工事監理業務
----------------	--

評価 (Check)									
本市施策推進に関する指標			目標・実績	R3年度 (現状値)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	受託事業量の達成率		目標値		100	100	100	100	%
	説明	市及び市の出資団体等からの受託事業量の達成率	実績値	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)									
年度協定に基づき、市から受託した「日吉老人いこいの家外壁塗装改修その他設計業務委託」、「小田こども文化センター・老人いこいの家外壁塗装改修その他工事監理業務委託」などの設計・工事監理業務等(委託料85,406千円)及び市の出資団体等から受託した「川崎・横浜公害保健センター1階排風機改修設計・工事監理業務委託」、「仮称KCDA(川崎市歯科医師会)ビル工事監理業務委託」などの設計・工事監理業務等(委託料14,358千円)について、その全ての受託案件を適正に執行しました。									
本市による評価		達成状況	区分	A	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		年度協定に基づく市からの受託業務及び市の出資団体等からの受託業務を、公社職員が持つ技術力や資格、実務経験等を効果的に活用し、適正に執行したことにより、受託事業量の達成率100%を達成したため。				
行政サービスコスト			目標・実績	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	事業別の行政サービスコスト		目標値		100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	100,000 (106,000)	千円
	説明	本市財政支出 ※年度協定委託料(直接事業費)	実績値	100,416 (113,178)	89,670 (116,607)	85,406 (109,977)			
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)									
年度協定に基づく設計・工事監理業務について、市の予算及び公社の受託可能な業務量等を踏まえて市と協議を行い、当該業務を受託した結果、市からの委託料は85,406千円となり、目標値の範囲内で事業を適正に執行しました。									
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)	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		行政サービスコストの目標値の範囲内において事業を執行するとともに、市が進める公共施設等の建設や適切な維持管理に係る事業への支援を確実に実施したため。				
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	I	・市からの要請に基づき受託した設計・工事監理業務を、今後も適正に執行します。 ・市の出資団体等が保有する施設の設計業務、工事監理業務及び技術支援業務等を引き続き行います。 ・全体的な業務量や受託金額等を見極めながら、今後も積極的に市の事業を受託していきます。					

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
----------	-------------------	-----	--------------

本市施策推進に向けた事業取組③（令和4（2022）年度）

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

計画（Plan）

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。 ・令和2（2020）年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言に則して窓口相談を一時的に中止しましたが、ほぼ例年同様の693件の相談に対応しています。また、専門家講師によるマンション管理基礎セミナーを中止しましたが、コロナ禍の収束後は、年2回開催を予定しています。 ・なお、相談、情報提供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す。
行動計画	・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。
具体的な取組内容	

実施結果（Do）

本市施策推進に向けた活動実績

評価（Check）

本市施策推進に関する指標			目標・実績	R3年度 (現状値)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	住宅相談・マンション管理相談件数		目標値		720				件
	説明	住宅相談・マンション管理相談の相談件数の合計	実績値	659	552				
2	マンション管理基礎セミナー受講者満足度		目標値		90				%
	説明	マンション管理基礎セミナー受講者アンケートにおける満足度	実績値	96.0	100.0				
指標1 に対する達成度			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			※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)									

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

行政サービスコスト			目標・実績	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	事業別の行政サービスコスト		目標値		8,475 (15,591)				千円
	説明	本市財政支出 ※住情報提供事業費 補助金及び住まいアドバイザー派遣委 託料(直接事業費)	実績値	8,408 (16,055)	8,315 (14,810)				
行政サービスコスト に対する達成度				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)									

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

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	

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
----------	-------------------	-----	--------------

2. 経営健全化に向けた取組①（令和5（2023）年度）

項目名	長期借入金の計画的な返済
計 画（Plan）	
現状	長期借入金の返済については、中長期経営計画に定められた返済計画に基づき実施しており、新百合トウェンティワンの取得資金の借入金は令和2（2020）年12月に完済しました。これまで計画どおりに返済してきたことから、ノクティ、クレール小杉の取得資金の借入金残高は、令和2（2020）年度末時点で12,275,078千円となっています。これを令和22（2040）年に完済する計画となっております。
行動計画	中長期経営計画に定められた返済計画に基づき返済します。
具体的な取組内容	長期借入金の返済原資となる賃料収入等を安定的に確保することにより、ノクティ及びクレール小杉の取得に係る市からの長期借入金を、中長期経営計画に定められた返済計画のとおり、611,966千円返済します。

実施結果（Do）

経営健全化に向けた活動実績	【指標1関連：拠点地区施設に係る長期借入金期末残高】＜目標値 10,440百万円／実績値 10,440百万円＞ 長期借入金の返済原資となる賃料収入等の確保に努め、ノクティ及びクレール小杉の施設取得に要した市からの長期借入金について、中長期経営計画に定められた返済計画に基づき、611,966千円返済しました。
---------------	---

評 価（Check）

経営健全化に関する指標			目標・実績	R3年度 (現状値)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高		目標値		11,052	10,440	9,828	9,216	百万円
	説明	拠点地区施設の返済計画に基づく借入金残高	実績値	11,664	11,052	10,440			
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)									
長期借入金の返済原資となる賃料収入等の確保に努め、ノクティ及びクレール小杉の施設取得に要した市からの長期借入金を、中長期経営計画に定められた返済計画に基づき、611,966千円返済しました。これにより、令和5(2023)年度末時点の借入金期末残高は、中長期経営計画に定められた返済計画のとおり、10,440百万円となりました。									

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

A

所有施設の適切な維持・管理等に努め、長期借入金の返済原資となる賃料収入等を安定的に確保したことにより、市からの長期借入金を計画どおりに返済したため。

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	引き続き経営健全化に努めるとともに、所有施設を良好な状態に保つことで高い入居率を維持し、賃料収入等を確保することにより、市からの長期借入金の返済を計画どおり実施します。

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
----------	-------------------	-----	--------------

経営健全化に向けた取組②（令和5（2023）年度）

項目名	有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持
計 画（Plan）	
現状	所有施設の入居率は95%以上を維持しており、不動産賃料収入は令和2（2020）年度で約14億2千800万円でした。また、公共建築物等の建設・維持管理の受託収入は、市から9,600万円、市の出資法人から600万円でした。所有施設を建設、購入する際の借金である長期借入金を返済計画に基づき着実に返済しており有利子負債比率も順調に減少しています。
行動計画	中長期経営計画に基づき、所有施設を適切に管理運営し、また、川崎市との年度協定に基づく公共建築物の設計・工事監理などの事業を実施し、主要な売上高の維持・確保と有利子負債比率の通減に努めます。
具体的な取組内容	・公社所有施設の適切な管理運営、市出資法人等の所有施設に係る長寿命化・修繕等の支援業務の受託により、主要な売上高の確保に努めます。 ・上記収入の確保に加え、市との「年度協定」に基づく設計・工事監理業務等の事業を遂行し経常収益を上げるとともに、市及び民間金融機関からの借入金の返済を、返済計画に基づき着実に執行します。

実施結果（Do）

経営健全化に向けた活動実績	【指標1関連：有利子負債比率】≪目標値 191.0%／実績値 244.3%≫ ・ノクティ及びクレール小杉の施設取得に要した市からの長期借入金を、中長期経営計画に定められた返済計画に基づき、611,966千円返済するとともに、優良ビル建設資金融資事業に係る民間金融機関からの長期借入金を180,738千円繰り上げ返済し完済するなど既存の借入金については順調に減少しましたが、今期より始動した新川崎地区新設小学校校舎建設事業に伴う資金調達により借入金が4,688,240千円増加したため、有利子負債比率は上昇しました。 【指標2関連：主要な売上高】≪目標値 1,451百万円／実績値 1,481百万円≫ ・所有施設について計画的な修繕工事を行い、建物の品質を継続的に維持し入居者の満足度向上に努めたことにより、所有施設の高い入居率を維持し、安定した賃料収入（1,472,329千円）を得ることができました。 ・市の出資団体等の所有施設に関する設計業務、工事監理業務及び技術支援業務等を執行し、委託料（9,051千円）を得ることができました。
---------------	---

評価（Check）									
経営健全化に関する指標			目標・実績	R3年度 （現状値）	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	有利子負債比率		目標値		208.9	191.0	173.2	156.5	%
	説明	正味財産に対する有利子負債の比率	実績値	215.9	192.3	244.3			
2	主要な売上高		目標値		1,451	1,451	1,481	1,481	百万円
	説明	公社所有不動産賃貸施設の賃貸収入と市の出資団体の所有施設の建設・維持管理の受託収入の合計額	実績値	1,517	1,520	1,481			
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 ※個別設定値を設定している場合は指標の説明欄に記載					
指標2 に対する達成度			a						
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）									
新川崎地区新設小学校校舎建設事業に伴う資金調達により借入金が増加したため、有利子負債比率は上昇しましたが、この新川崎地区新設小学校校舎建設事業に係る借入金は令和6（2024）年度の事業完了に伴い完済する予定であり、令和6（2024）年度以降は目標値どおりに有利子負債比率を減少させられるものと考えます。 また、所有施設の計画的な修繕や入居者の満足度向上に努め、高いテナント稼働率を維持したことにより、安定的に賃料収入を確保できたことや、市出資法人が所有する施設の長寿命化・修繕などの設計・工事監理業務を積極的に受託したことにより、目標値を超える売上高を達成できました。									
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 令和4年度に契約締結した新川崎地区新設小学校校舎建設事業に係る借入金が増加したことにより、有利子負債比率は目標未達成となったものの、市からの長期借入金は計画どおりに、優良ビル建設資金融資事業に係る長期借入金は計画以上に返済を行っている。 また、所有施設の適切な維持・管理により賃料収入を安定的に確保したことや、市出資法人が所有する施設の設計・工事監理業務を積極的に受託したことにより、目標値を上回る収入を得られていることから、一定の成果があったため。				

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. 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	引き続き経営健全化に努めるとともに、所有する施設を良好な状態に維持し賃料収入を確保することや、設計・工事監理業務等を適切に執行することにより、正味財産を増加させ、併せて返済計画に基づく借入金の返済を確実に進めることにより有利子負債比率を減少させます。

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
----------	-------------------	-----	--------------

3. 業務・組織に関する取組①（令和5（2023）年度）

項目名	技術力の維持・向上
計 画（Plan）	
現状	公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。令和2（2020）年度技術職員（18名）の保有している建築・設備系の資格・免許は18種、延べ47名です。
行動計画	・資格の維持、知識・技術の取得のために建築士等の法定の講習会、業界団体や川崎市の開催する研修会等に参加します。 ・各職員が研修会等に参加し易い環境に配慮し、必要な経費は公社が負担します。
具体的な取組内容	まちづくり局施設整備部が主催する講習会や、関係団体・各種メーカーが主催する技術講習会、設備機器に関する研修会等に積極的に出席し、職員の技術力の維持・向上を図ります。

実施結果（Do）

業務・組織に関する活動実績	【指標1関連：技術系講習・研修会等の出席延職員数】《目標値 54人／実績値 65人》 まちづくり局施設整備部が主催する中堅職員向けの講習会や法定講習、関係団体、各種メーカーが主催する技術講習会、設備機器に関する研修会等（合計21回）に延べ65人が出席しました。
---------------	--

評価（Check）

業務・組織に関する指標			目標・実績	R3年度 (現状値)	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	単位
1	技術系講習・研修会等の出席延職員数		目標値		54	54	54	54	人
	説明	技術系講習、研修会等の出席延職員数	実績値	66	64	65			
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)									
関係団体、各種メーカーが主催する技術講習会、設備機器に関する研修会等に積極的に職員が出席し、目標値を上回ることができ、技術力の維持・向上が図れました。									

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

A

公社の人材育成計画に基づき、市や関係団体等が主催する技術講習会等に職員が積極的に参加したことにより、出席延職員数が目標値を上回り、技術力の維持・向上が図られたため。

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 今後も法定講習や市等が主催する講習会・研修会等に積極的に出席し、職員の技術力の維持・向上を図ります。

法人(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	
●法人情報							
(1)財務状況							
収支及び財産の状況(単位:千円)			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
正味財産増減計算書	(一般正味財産増減の部)						
	経常収益		2,057,035	2,052,062	1,985,766		
	経常費用		1,584,125	1,721,230	1,598,705		
	うち減価償却費		359,971	353,778	318,166		
	当期経常増減額		472,910	330,832	387,061		
	経常外収益						
	経常外費用				18,600		
	税引前当期一般正味財産増減額		472,910	330,832	368,461		
	当期一般正味財産増減額		448,203	319,254	351,157		
	(指定正味財産増減の部)						
当期指定正味財産増減額							
正味財産期末残高			5,522,669	5,841,923	6,193,080		
貸借対照表	総資産		20,923,630	20,816,604	25,120,907		
	流動資産		1,176,816	1,303,629	1,031,954		
	固定資産		19,746,814	19,512,975	24,088,953		
	総負債		15,400,961	14,974,681	18,927,827		
	流動負債		879,508	901,902	5,551,472		
	固定負債		14,521,453	14,072,779	13,376,355		
	正味財産		5,522,669	5,841,923	6,193,080		
	指定正味財産		481,000	481,000	481,000		
	一般正味財産		5,041,669	5,360,923	5,712,080		
主たる勘定科目の状況(単位:千円)			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
経常収益	事業収益	1,995,750	1,984,053	1,929,229			
経常費用	事業費	2,435,003	1,302,145	1,408,296			
総資産	特定資産	4,180,464	4,385,833	4,768,127			
総負債	有利子負債(借入金+社債等)	11,925,784	11,231,884	15,127,420			
本市の財政支出等(単位:千円)			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		5,506	5,506				
負担金		47,063	49,976	49,926			
委託料		104,442	92,746	85,406			
指定管理料							
貸付金(年度末残高)		11,663,112	11,051,146	10,439,180			
損失補償・債務保証付債務(年度末残高)		262,671	180,738				
出捐金(年度末状況)		481,000	481,000	481,000			
(市出捐率)		96.2%	96.2%	96.2%			
財務に関する指標			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)			133.8%	144.5%	18.6%		
有利子負債比率(有利子負債／正味財産)			215.9%	192.3%	244.3%		
経常収支比率(経常収益／経常費用)			129.9%	119.2%	124.2%		
正味財産比率(正味財産／総資産)			26.4%	28.1%	24.7%		
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)			9.9%	8.6%	8.5%		
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)			7.6%	7.2%	6.8%		
法人コメント					本市コメント		
現状認識		今後の取組の方向性			本市が今後法人に期待することなど		
ノクティ駐車場の賃料減額及び現状の売り上げ状況に見合った賃料水準での契約更新など未だコロナ禍の影響を残すものの、賃料収入においては、所有施設の計画的な修繕を行い入居者の満足度向上に努めたほか、新百合トウェンティワンの地下1階空き区画について、ビル既存テナントと増床の協議を行い、令和5(2023)年7月から賃貸するなど、高いテナント稼働率を維持したことにより、安定的に賃料収入を確保でき、今期も引き続き黒字決算とすることができました。 また、有利子負債比率は、新川崎地区新設小学校校舎建設事業に伴う資金調達により一時的に借入金が増加したため、上昇しましたが、当該借入金は令和6(2024)年度の事業完了に伴い完済する予定であるため、令和6(2024)年度以降は目標値以下に減少させられるものと認識しています。 その他、優良ビル建設資金融資事業に係る長期貸付金25件について、既貸付者から貸付資金の償還を受け、うち1件の繰上償還を受けるなど、順調に債権を回収することができました。		所有施設の計画的な修繕や入居者の満足度向上に努めるとともに賃貸区画に空室が生じた場合は、管理業務委託先との連携によるテナント募集や、職員による既存テナントとの増床調整等テナントリーシングを適切に行い、早期にテナントを確保し、現在の取組目標である98%以上のテナント稼働率を維持することにより、令和6(2024)年度の主要な売上高の目標額1,481百万円以上の収入の確保を目指します。 また、長期借入金について、賃料収入を原資として返済計画(クレール小杉が令和19(2037)年度、ノクティが令和22(2040)年度完済予定)に基づき返済し、健全な経営状況の下、市が推進している活力に満ちたまちづくりに寄与してまいります。			新百合トウェンティワンにおける市のワクチン接種会場引き上げ後の空き区画についても速やかに後継テナントを決定するなどリーシングを適切に行うことで、高いテナント稼働率を維持しており、賃料収入を安定的に確保しています。 また、長期借入金の返済についても、新川崎地区小学校建設事業に伴い一時的に有利子負債比率が上昇しているものの、当該事業完了後、令和6(2024)年度以降は目標値以下に減少させられると評価します。 当期一般正味財産増減額の黒字も継続しており、安定した財務状況下にあります。入居者・利用者の満足度向上と将来の持続的な経営基盤を維持するために、引き続き所有施設の計画的な修繕等に努めるとともに、市が進めるまちづくりと一体となって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期待しています。		

