

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)	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
----------	-----------	-----	--------------------

経営改善及び連携・活用に関する方針				
法人の概要	1 法人の主な事業概要 (1)住宅の積立分譲を行うこと。 (2)住宅の用に供する宅地の造成、住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (3)住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。 (4)前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。 (5)前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。 (6)公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づき公営住宅又は共同施設の管理の一部について事業主体に代わって行うこと。 2 法人の設立目的 住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としています。 3 法人のミッション 安全・安心な暮らしを支える住まい・まちづくりを通じて、活力ある地域社会の実現に向けた貢献をすることです。			
	川崎市住宅基本計画において、公的団体として市民や事業者等の信頼があり、ノウハウを有するため、住宅政策を市と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を実施することが期待されており、主に次の4つの役割があります。 1 住宅事業者としてのノウハウを活かしたコーディネーターとして、また、地域に根差した実施主体として、住まいに関する施策を推進する役割 2 住まいに関する取組におけるNPO等の活動を支援し、育成を図るため、NPO等と連携して事業を行うことや、事業委託、研修支援等を行う中間支援組織としての役割 3 様々な分野の多様な主体による取組を効果的・効率的に実施する上での、民間事業者のみでは実現が難しい、異なる業種・団体・主体間のコラボレート機能としての役割 4 健全な住宅市場の育成に向け、広く各専門家やNPO等と連携し、専門家等が持つノウハウや情報を収集、発信する住情報拠点としての役割 また、新型コロナウイルス感染症等の影響により、住宅困窮者が増えているとともに、今後30年程度は、低所得者や高齢者などの住宅確保要配慮者数が高い水準で推移していく状況が見込まれており、今後も引き続き、川崎市の住宅政策の一翼を担い、地域に根差した住宅やまちづくりのノウハウを有する事業者として、住宅を必要とする市民に対し、安全・安心な住まいを提供していくことが重要となります。 さらに、川崎市持続可能な開発目標(SDGs)推進方針に基づき、「かわさきSDGsゴールドパートナー」として、高齢者、障害者、外国人等の居住の安定確保、賃貸住宅の共用部へのLED照明器具導入等脱炭素に資する取組などを推進してまいります。			
本市施策における法人の役割	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・しくみをつくる	施策1-4-6 誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備
現状と課題	1 現状 (1)住宅政策実施のパートナーとしての役割 市の住宅政策実施のパートナーとして、市営住宅の管理代行業務やすまいの相談窓口業務等を市より受託して事業を実施しています。受託事業については、適正な業務執行や事務の効率化、市民サービスの向上などを目指し、業務を実施しています。市営住宅の管理代行については、令和4(2022)年度から新たに5年間の管理代行の協定を締結する予定となっています。 (2)賃貸住宅の適切な管理 住宅供給公社は、賃貸住宅の管理者として、公社所有賃貸住宅や民間所有者より管理受託を受けた賃貸住宅の管理を行っています。管理している住宅は、住宅を必要としている市民に対して供給を行い、適切な管理を行っています。 (3)財務状況について 現在、公社の財務状況は健全であり、出資法人に求められる「自主的・自立的な経営」を実現しています。 (4)組織体制について 組織については、各事業の業務内容や人員構成等を踏まえ、組織の見直しと人事異動を毎年実施し、組織の活性化を図っています。また、職員の育成については、住宅供給公社独自の人材育成計画や人事評価制度を導入し、計画に基づいた研修や職員ひとりひとりの評価を実施することで、職員の人材育成を進めています。 2 課題 (1)市営住宅については、令和4(2022)年度から5年間の管理代行制度の継続が決定しているが、これからの市営住宅の管理に求められる新たな取組も示されているため、住宅供給公社も市と連携をしながら取り組む必要があると認識しております。また、管理代行に係る各種の事務については、更なる効率化に向け、見直しを図っていきます。 (2)公社所有賃貸住宅については、現在高い入居率を維持しておりますが、入居率を維持するためにも、建物の保全工事(大規模修繕工事等)を適切な時期に実施するとともに空家対策(設備のリニューアルやリノベーション等)を実施していく必要があると認識しています。 (3)公社の財務状況は健全であります。今後も現状の維持と公社事業の一層の効率化が必要と考えています。			
	1 経営改善項目 (1)賃貸住宅管理事業をはじめとした各事業の実施による安定した収益の維持 (2)住宅供給公社が策定した人材育成計画及び人事評価制度の推進による職員の人材育成 2 連携・活用項目 (1)川崎市営住宅の管理代行による適切な管理の維持、市民サービスの向上、これからの市営住宅の管理に求められる新たな取組の実現に向けた取組実施 (2)市の施策の推進と多方面への展開に向け、専門家団体や協力事業者等との連携によるパートナーシップ事業の実施			

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。

- ・川崎市の市営住宅の管理代行者として適切な入居管理を行いながら、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ます。また、これからの市営住宅の管理に求められる新たな取組の実現に向け、市と連携しながら、「市営住宅管理事業」を推進します。
- ・市や専門家団体(宅建団体等)との連携を行いながら「パートナーシップ事業」の推進を図ります。
- ・「賃貸住宅管理事業」については、適切な建物管理を行うことで管理物件の高い入居率を維持し、経営基盤の充実・強化を図ります。

経営面や組織に関しては、安定的な収益確保や個人情報資産の適切な管理に努めるとともに、人材育成計画や人事評価制度を活用して人材育成を推進していきます。

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	市営住宅管理事業	空家解消率	73.1	82.8	73.7	%	b	C	Ⅱ
		市営住宅等使用料収入率	99.53	99.55	99.35	%	b		
		事業別の行政サービスコスト 本市財政支出 (直接事業費)	4,593,967 (4,607,108)	4,868,984 (4,899,155)	4,129,146 (4,138,416)	千円	1)	(2)	
②	パートナーシップ事業	すまいの相談窓口における相談件数	458	500	644	件	a	A	Ⅰ
		ハウジングサロンにおける住宅相談・マンション管理相談件数 (R4年度までは(一財)川崎市まちづくり公社による事業)	659	640	702	件	a		
		事業別の行政サービスコスト 本市財政支出 (直接事業費)	12,989 (17,808)	21,221 (31,148)	21,798 (32,695)	千円	2)	(1)	
③	賃貸住宅管理事業	公社管理物件への入居率	97.0	95.9	97.7	%	a	A	Ⅰ
		事業別の行政サービスコスト 本市財政支出 (直接事業費)	1,606 (527,910)	1,155 (502,863)	1,199 (503,563)	千円	2)	(1)	

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	財務状況維持	経常収支比率	102.5	100	104.4	%	a	A	Ⅰ
		賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益	715,573	711,743	734,247	千円	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	経営基盤の安定化に向けた個人情報資産の保全	個人情報の取扱い事故の発生件数	0	0	0	件	a	A	Ⅰ
②	人材育成	人事評価の評点が標準点以上をとった職員の割合	97.30	96.10	98.48	%	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】

- ・「川崎市住宅基本計画」に位置付けられた公社の役割を踏まえ、市営住宅や公的賃貸住宅の管理運営を適切に行いました。
- ・令和5年度からハウジングサロンの運営を開始しました。また、ハウジングサロンの新たなサービスとして、「すまいの相談窓口」の拠点である公社川崎事務所への出張相談や、相談者が自宅からパソコン等で相談できるオンライン相談を開始しました。
- ・令和4年度の個人情報の事故を受け、取扱ルールの遵守と研修内容の充実を図り、再発防止と適正な個人情報の保全に取り組みました。
- ・川崎市と連携し、川崎市の住まいに関する施策の推進及び公社の主体的な取組の推進等に努めました。

【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」に位置付けられた公社の役割を踏まえ、事業を実施することができたものと考えています。
- ・業務・組織に関する取組についても、目標を達成していることから、引き続き、適正な個人情報の保全、人材育成に取り組んでいただきたいと考えています。
- ・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、住宅事業者としてのノウハウを活かした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など、住まいに関する公社の主体的な施策推進等について期待します。

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

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	市営住宅管理事業
計 画 (Plan)	
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、入居者の円滑な移行や地域での居住安定に向けた取組及び的確な滞納対策の実施による適正な債権管理等、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。
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、これからの市営住宅の管理に求められる事項として、民間賃貸住宅等への移行のサポートや入居者と地域の支援の担い手とのつながりづくりに取組み、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	・川崎市営住宅管理業務仕様書に基づき、市営住宅維持管理業務及び市営住宅修繕業務を効率的かつ適正に実施します。 ・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回の定期募集及び常時募集を継続して行い、定期募集で入居に至らなかった住戸を速やかに常時募集に移行するとともに、辞退住戸や募集保留住戸等を迅速に把握することなどにより、空家解消率の向上に努めます。 ・入居募集制度の改正について、ホームページへの情報掲載や窓口での案内など周知を適切に行い、令和6年度の施行に向けて市と連携して準備を進めます。 ・使用料滞納整理業務については、電話、戸別訪問及び面談等により滞納者の属性、家族構成、生活状況及び収入状況等を把握し、使用料の納付を継続できるかを判断し、必要に応じて各福祉部局等と連携を図りながら対応を行います。また、使用料の徴収を確実にを行うことを目的とし、引き続き口座振替の推進や収入申告書の提出を働きかけ、生活保護世帯へは代理納付制度の案内を積極的に行うことにより、使用料収入率の向上に努めます。 ・入居中における単身死亡や承継無資格者等、未手続案件への早期対応に加え、迷惑行為者に対し迅速な対応を行うことで、市営住宅の使用における適正化を図ります。 ・民間賃貸住宅等への移行のサポート体制の構築に向けて、移行後も入居者が安定した収入が確保できるよう求職者等の相談先であるJOBセンターとの勉強会に参加するとともに、自立した生活に課題を抱える高齢者や障害者等が入居を継続するための支援を実施し、併せて、こうした方々の民間賃貸住宅や施設等への移転支援を円滑に行うため、地域包括支援センター長会議へ参加するなど関係部署等との連携強化を図ります。 ・公社独自の支援策として、地域包括支援センター等との連携により実施した交流会や勉強会の事例を、他の市営住宅自治会へ周知・PRする手法を検討し、市営住宅自治会と地域とのつながりづくりを推進します。また、自治会の円滑な運営に資するよう令和4年度に作成し配布を行った自治会活動の手引きについて、各自治会へ効果や必要となる掲載内容などについてアンケート等を実施し、ニーズ等を把握の上、改訂に向けた整理・検討等を行います。

実施結果 (Do)

本市施策推進に向けた活動実績	【指標1関連:空家解消率】<目標値82.8%／実績値73.7%> 空家解消率向上のため、定期募集(年4回実施)における入居辞退住戸、公募割れ住戸及び募集保留住戸等を適宜把握するとともに、早い段階で常時募集候補住戸として川崎市へ提案し、迅速に募集を行うことで空家解消に努めました。 【指標2関連:市営住宅等使用料収入率】<目標値99.55%／実績値99.35%> 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。 ①滞納の未然防止の取組 ・新規入居者においては、入居手続時に使用料の口座振替による納付について説明し、滞納者においては、登録口座変更を含めた確実な振替納付指導を行い、生活保護受給者においては、代理納付制度活用を促進し、滞納の未然防止に努めました。 ・収入申告書の未提出や減免申請書の更新漏れ等起因する使用料の高額化を未然に防ぐため、電話、文書及び戸別訪問等により提出を促し、滞納の未然防止に努めました。 ・住宅使用者の状況に応じて、各区役所の地域みまもり支援センター(高齢・障害課、保護課)、地域包括支援センター等と連携し、情報共有を行いながら対応方法を協議することで、滞納の未然防止に努めました。 ②滞納者に対する取組 ・使用料1か月分の滞納者に対しては、滞納を把握次第、電話督促及び戸別訪問を迅速に行うことで滞納の早期解消に努めました。 ・使用料2か月分以上の滞納者に対しては、日中の電話督促及び戸別訪問を行うことと併せ、適宜、夜間での電話督促等を行うことにより早期解消に努めました。また、滞納者の生活状況により、必要に応じて各区役所の地域みまもり支援センター(高齢・障害課、保護課)、地域包括支援センター等と連携を図り、状況に応じた福祉的配慮を踏まえ、計画的に滞納解消に努めました。 【その他】 ①川崎市営住宅管理業務仕様書に基づき、エレベーター保守点検、給水設備管理、各法定点検、大規模改修工事及び空家修繕等を適正に実施しました。 ②入居募集制度改正(令和6年度施行)に向けた取組として、川崎市と定例的に打合せを行い改正後の募集のしおりの素案を作成しました。また、システム改修に伴う確認作業などを川崎市と連携しながら行いました。 ③民間賃貸住宅等への移転サポートの体制構築に向けて、入居者が移転先をスムーズに探すことができる環境を構築できるよう、求職者等の相談先であるJOBセンターへの橋渡しを行いました。 ④収入申告未提出の高齢単身世帯等へ公社職員が訪問することに加え、地域包括支援センター長会議に出席し、市営住宅管理業務の協力を依頼するなど、高齢化の進む市営住宅における入居継続支援が円滑に行えるよう、体制構築に努めました。 ⑤公社独自の自治会支援策 ・令和5年3月に配布した「自治会活動の手引き」について、効果を検証するためアンケート調査を実施し、調査結果については川崎市と共有し、改訂版の発行に向けて課題を整理しました。 ・地域包括支援センター等との連携により、実施した交流会や勉強会の事例を「川崎市営住宅自治会運営レポート」としてチラシを作成し、他の市営住宅自治会へ配布するなど周知・PRを行いました。
----------------	--

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	空家解消率		目標値		80.3	82.8	85.3	87.8	%
	説明	年度当初における空家住戸のうち年度内に使用許可に至った住戸の割合	実績値	73.1	83.2	73.7			
2	市営住宅等使用料収入率		目標値		99.54	99.55	99.55	99.56	%
	説明	住宅使用料(現年度分)の収入率 ※R4～7年度の個別設定値： 99.29%(過去の平均値)	実績値	99.53	99.51	99.35			
指標1 に対する達成度			b	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			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)

【指標1】
令和5年度当初の空家住戸76戸について継続的に定期募集を行い、そのうち、56戸使用許可を行うことができましたが、年度内の入居に至らない住戸が20戸残る結果となりました。これは、令和5年度の定期募集において再募集や再々募集したものの、入居辞退の案件や書類の不備等による失格の案件があったことによるものです。空家の早期解消については、更なる対応策を検討し、改善を図ります。

【指標2】
目標値達成には至りませんでした。滞納が発生した際には速やかに電話や戸別訪問による支払催告を行い、必要に応じて夜間の催告や分割納付計画のための面談等を行い、滞納の早期解消及び長期化防止に取り組みました。個別設定値(H29～R3実績の平均値)以上の収入率を確保することができました。

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 指標1については、辞退住戸があった影響などにより、目標値を達成できなかったものの、対象空住戸の効率的な定期募集の実施等により現状値を超える実績値となったため。 指標2については、目標値達成には至らなかったものの滞納発生時の速やかな支払催告などの滞納の早期解消に関する取組により個別設定値以上の収入率の確保を図ることができており、一定の成果があったため。

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		4,822,911 (4,853,082)	4,868,984 (4,899,155)	4,984,186 (5,014,357)	4,802,446 (4,832,617)	千円
	説明	本市財政支出 (直接事業費)	実績値	4,593,967 (4,607,108)	4,503,105 (4,504,586)	4,129,146 (4,138,416)			
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)

本行政サービスコストの内訳は、大半を工事費とした構成であり、工事の内容は川崎市営住宅等ストック計画等に基づく大規模修繕、入居者の退去に伴う修繕やそのほかの一般修繕等によるものであり年度毎に増減しますが、令和5年度は計画策定時における実施予定工事との差異があったことなどから、目標値比較で739,838千円縮減しました。

また、市営住宅管理業務仕様書に基づき業務を適正に行いながら、修繕費の縮減に向け外壁、屋上防水及び手摺改修の複数工事を同時に計画している住宅の工事については、発注時期等を調整し足場を共通使用することで仮設費を縮減するなど、行政サービスコストの目標値の範囲内において、業務を執り行いました。

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	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) 空家解消率については目標に届かなかったものの、市営住宅等使用料収入率については、個別設定値を達成することができ、行政サービスコストについても目標値を達成したため。

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
	II 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	入居募集制度改正に伴う募集業務を適正に実施するとともに、通年の常時募集を引き続き実施し、加えて、空住戸を定期募集で再募集する際のスケジュール見直しなどの空家解消率の向上に向けた更なる対応策を検討の上、取組を実施します。 また、使用料収入率向上のため、滞納の未然防止対策を継続して行い、滞納者に対しては、その者の生活状況などに応じ、関係部署等との連携を図りながら粘り強く対応していきます。

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

本市施策推進に向けた事業取組②(令和5(2023)年度)

事業名	パートナーシップ事業
計 画 (Plan)	
現状	「空家の増加」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。令和3(2021)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」を実施しています。
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、抱える課題が複雑化する住宅確保要配慮者等からの相談に対して、福祉部局や支援団体、不動産団体との連携の中心となって、必要な支援に繋ぐ役割を担うなど、「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	・居住支援事業については、制度利用希望者等に対する説明や相談対応業務の実施、利用者の管理及び保証履行発生時の協力不動産店や保証会社等との事務手続を実施します。 ・あんしん賃貸支援事業では、物件情報や市の実施する支援情報の提供等により入居機会の確保に繋げるとともに、必要に応じて賃貸借契約手続等の転居等に必要な支援を実施します。 ・居住支援協議会の相談窓口としての役割を担うすまいの相談窓口については、住宅確保要配慮者、その親族、支援者等からの相談に対し、福祉的支援が必要と判断した場合は、サポート団体等と連携して相談に応じるとともに、入居可能な物件情報の提供強化に向けてサポート店とのヒアリングを継続して実施し、緊密に連携することで、住み替え等の実現に向けて取り組めます。その他、市内における空家の利活用、管理、売却に関する相談に対しては、情報提供を行うほか、要望に応じて連携する専門家団体と当該空家情報を共有し、相談内容の解決に向けた取組を推進します。 ・居住支援協議会事務局業務については、川崎市との共同事務局として、会議やセミナー開催に係る連絡調整及び運営業務、支払業務、国庫補助申請等に係る事業費管理業務等を実施します。 ・令和5年4月に一般財団法人川崎市まちづくり公社から事業を引き継いだハウジングサロンについては、マンション管理や住宅リフォーム等の無料相談(アドバイザー派遣を含む。)、年2回のマンション管理基礎セミナー等の取組を継続して実施します。また、10月の中原区への移転と併せて、川崎区のすまいの相談窓口やオンラインでの相談を開始します。これらの取組について、公社ホームページに掲載するとともに、案内チラシを区役所等に配架等して利用を促します。

実施結果 (Do)

本市施策推進に向けた活動実績	【指標1関連: すまいの相談窓口における相談件数】<目標値500件/実績値644件> ①居住支援事業については、制度利用希望者等に相談、説明等の対応を行い、協力不動産店や保証会社に対しては申込・保証履行時等の事務手続を実施しました。 ②あんしん賃貸支援事業については、協定を締結している支援団体を通じて、外国人の内覧同行、契約立会い等の入居支援を実施しました。 ③すまいの相談窓口運営事業では、川崎市居住支援協議会の入居支援相談窓口として住み替え相談業務及び空家相談業務を実施しました。川崎市居住支援協議会の会員である不動産団体や関連機関(だいJOBセンター、基幹相談支援センター等)と連携を図り、相談者の希望に沿った住み替え先や相談先等を適切に案内することができました。 ④相談体制の強化として、川崎市と共同で以下の取組を実施しました。 ・川崎市北部において、困難事例について物件の提供実績があるサポート店(不動産店)へヒアリング調査を実施し、物件提供・マッチングが実現するための対応策を検討し、相談者の状況に応じてサポート店を直接案内する等、柔軟な対応が可能になるよう調整しました。また、昨年度に引き続き、職員の能力向上・窓口体制の強化を目的として、川崎市居住支援協議会の会員である居住支援団体2団体と連携し、住まいだけではなく複合的な課題を抱え成約に至らない相談者への助言や支援を実施することで、専門的・福祉的な視点の知見を得ることができました。 ・川崎市自立支援協議会と共同し住宅確保要配慮者の居住支援等に関する事例検討を行うなどの取組により、連携体制の強化を図りました。 ・空家の相談についても、相談窓口のチラシの配布等の周知に努めた結果、50件相談があり、そのうち8件を専門家団体へ、8件を残置物処分等の空家相談協力事業者につなげ、その他市役所の適切な部署の案内を15件実施する等、相談内容の解決に向けた取組を推進しました。 ⑤居住支援協議会事務局業務については、会議やセミナー等に関する連絡調整や運営業務、支払業務を実施し、国庫補助金申請等に係る業務については、事務費管理等の業務を実施しました。 【指標2関連: ハウジングサロンにおける住宅相談・マンション管理相談件数】<目標値640件/実績値702件> ①一般財団法人川崎市まちづくり公社からのハウジングサロン運営事業の移管(R5.4月)及びハウジングサロンの高津区(溝の口)から中原区(武蔵中原)への移転(R5.10月)を円滑に実施しました。移管及び移転については、チラシを作成し、かわさき情報プラザ、各区役所・市民館・図書館等に配架する等、周知・広報を実施しました。ハウジングサロン運営については、NPO法人と連携し、住宅相談248件(うち、住まいアドバイザー派遣現地相談6件)及びマンション管理相談454件(うち、住まいアドバイザー派遣現地相談31件)を実施しました。係争に関する相談8件(住宅相談4件、マンション管理相談4件)に対して、神奈川県弁護士会の「川崎すまいる相談」を案内しました。 ②ハウジングサロン運営事業の新たなサービスとして、すまいの相談窓口運営事業の拠点である公社川崎事務所へ住宅相談及びマンション管理相談のアドバイザーを毎月1回1名派遣して出張相談の実施(住宅相談4件、マンション管理相談7件)や相談者が自宅からパソコン等で相談できるオンライン相談(実績0件)を開始しました。 【その他】 専門家講師による第1回マンション管理基礎セミナーを「長期修繕計画と大規模修繕工事について」というテーマで講義方式と動画配信方式で実施しました。参加者数159名(会場参加者77名、視聴者数推計82名)中83名の方からアンケートの回答があり、18名から「とても役に立った」、56名から「役に立った」との回答をいただきました。第2回マンション管理基礎セミナーも「適正な理事運営について～マンション管理センターに寄せられた相談事例から～」をテーマで講義方式と動画配信方式で実施し、参加者数131名(会場参加者60名、視聴者数推計71名)中76名の方からアンケートの回答があり、17名から「とても役に立った」、51名から「役に立った」との回答をいただきました。
----------------	---

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	すまいの相談窓口における相談件数		目標値		500	500	500	500	件
	説明	すまいの相談窓口における相談受付件数	実績値	458	534	644			
2	ハウジングサロンにおける住宅相談・マンション管理相談件数 (R4年度までは(一財)川崎市まちづくり公社による事業)		目標値			640	640	640	件
	説明	ハウジングサロンにおける住宅相談・マンション管理相談の相談受付件数	実績値	659	552	702			
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					
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)

すまいの相談窓口運営事業については、関係機関等への周知啓発、だいJOBセンターとの連携強化を更に進めたことにより、窓口の認知度が向上したのと考えられ、相談件数は目標値を上回りました。

空家相談についても、ホームページやチラシ等により、認知度が向上したのと考えられ、相談件数や専門家団体への連携件数が増加しました。ハウジングサロン運営事業については、ホームページやチラシ等による周知・広報により、移管及び移転が円滑に実施できました。住宅相談では、設計・工事業者の選定に関する相談が減少し、擁壁・外構に関する相談が増加しています。マンション管理相談では、長期修繕計画に関する相談が増加しています。相談件数総数については、移管・移転の周知・広報と相まって増加しましたが、住まいアドバイザー派遣現地相談(マンション管理相談)件数は減少しました。減少理由としては、資材高騰・作業員不足等により工事費が増額となり工事を先送りする管理組合が増加したため、現地での具体的な相談には至らず、窓口相談に留まっていると考えられます。

また、令和5年10月からハウジングサロン運営事業の新たなサービスとして、すまいの相談窓口(川崎区)での住宅・マンション管理相談や、相談者が自宅からパソコン等で相談できるオンライン相談を開始しました。オンライン相談については、現時点での実績がないため、ホームページ等で周知を図っていききたいと考えています。

	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 指標1のすまいの相談窓口運営事業における相談件数は目標値を上回り、さらに、居住支援協議会の窓口として、不動産団体や居住支援団体等と連携しながら、住宅確保要配慮者の居住安定確保等のため、相談者に必要な調整を行った。また、空家相談についても、前年から15件増加し、専門家団体へ8件、空家相談協力事業者へ8件つなげるなど、空家所有者の要望に沿った対応ができたため。 指標2のハウジングサロン運営事業における相談件数は目標値を上回り、さらに令和5年10月からは新たなサービスとして、すまいの相談窓口(川崎区)での住宅・マンション管理相談を開始するなど、市民サービス向上に寄与したため。

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		12,203 (18,227)	21,221 (31,148)	21,221 (31,148)	21,221 (31,148)	千円
	説明	本市財政支出 (直接事業費)	実績値	12,989 (17,808)	12,203 (21,881)	21,798 (32,695)			
行政サービスコスト に対する達成度		2)	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)

「すまいの相談窓口業務」、「ハウジングサロン運営事業」、「住まいアドバイザー派遣事業」について、目標値の範囲内で実施しました。

「居住支援事業」については、困難事例及び相談件数の増加などにより、委託費が増額となり、パートナーシップ事業全体の本市財政支出は、目標値の範囲を超えました。なお、居住支援協議会事務局業務については、市からの委託事業ではないため、委託費には含まれておりません。

	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	(1) 行政サービスコストは目標値を超えましたが、本市施策推進に関する指標の目標値を上回るとともに、住宅政策を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、一般社団法人川崎市まちづくり公社からハウジングサロン運営事業を引き継ぎ、住まいの総合相談窓口の実現に向けた取組として、新たに「すまいの相談窓口」(川崎区)での住宅・マンション管理相談を開始するなど、公社の特性を活かした事業を実施したため。

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	パートナーシップ事業については、川崎市の住宅・まちづくり施策の推進のため、川崎市と連携をしながら適正な業務・運営を引き続き実施していきます。

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

本市施策推進に向けた事業取組③(令和5(2023)年度)	
事業名	賃貸住宅管理事業
計画(Plan)	
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20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	住宅供給公社が管理をしている賃貸住宅について、空家対策や適切な建物管理等を実施することにより、現在の高い入居率を維持します。
具体的な取組内容	公社ホームページ、大手不動産ポータルサイト、WEB広告等を利用して物件情報を発信するとともに、斡旋事業者を積極的に活用しながら空家の早期解消を図ります。 また、住宅については、防犯カメラの新設、光配線の追加導入、設備の更新、ごみ置き場の改修、共用部照明のLED化等のほか、空家募集時には多様な入居者ニーズに対応するため、必要に応じてビルトイン式キッチンの導入、間取りの変更等を行いながら入居率の維持を図ります。

実施結果(Do)	
本市施策推進に向けた活動実績	【指標1関連:公社管理物件への入居率】《目標値95.9%／実績値97.7%》 高い入居率を維持するため、公社ホームページの空家情報を適時適切に更新するとともに、WEB広告の配信や協力不動産店を通じて大手ポータルサイトに空家情報を掲載するなど、広く情報発信する取組を行いました。 また、協力不動産店を活用し、空家の斡旋等を広く行うことで、空家の早期解消に努めました。 公社所有物件については、インターネット回線に光配線導入、ごみ置き場の改修、防犯カメラの更新、モニター付きインターホンの導入、共用部照明のLED化等のほか、温水洗浄便座の設置、エアコンの設置等を行い、物件価値の向上を図ることで、入居促進を図りました。 【その他】 高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助金計算等に必要なシステム保守、家賃補助金交付申請に係る報告書類の作成等を適切に実施しました。

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 公社管理物件への入居率	目標値	95.9	95.9	95.9	95.9	%						
説明 公社管理賃貸物件への入居率	実績値	97.0	96.6	97.7								
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)												
空家募集については、公社ホームページの更新、WEB広告の配信、協力不動産店の活用及び大手ポータルサイトへの情報掲載などにより、広く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、入居促進策として、モニター付きインターホンの導入及び防犯カメラの更新のほか、インターネット回線に光配線導入、温水洗浄便座及びエアコンの設置など、物件力の向上を図ることで、入居率の向上につなげることができました。												

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が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	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97.7%を達成し、公社管理物件の入居率向上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	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		1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	1,155 (502,863)	千円
	説明	本市財政支出 (直接事業費)	実績値		1,606 (527,910)	1,155 (511,157)	1,199 (503,563)		
行政サービスコスト に対する達成度			2)	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)									
特定優良賃貸住宅事業等の一部業務委託契約に基づき、高齢者向け優良賃貸住宅の家賃補助金計算等に必要なシステム保守、家賃補助金交付申請に係る報告書類の作成等業務について、人件費増額により、目標値の範囲を超えましたが、委託費内で実施しました。									
本市による評価			区分		区分選択の理由				
			(1)		行政サービスコストは目標値を超えましたが、本市施策推進に関する指標の目標値を上回るとともに、賃貸市場の動向を把握し、積極的な広報や民間不動産店との連携を行い、公社管理物件の適切な管理や入居率向上に向けた取組を実施したため。				
改善 (Action)			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		賃貸住宅管理事業は、公社の事業収益を確保する主要事業であるため、お客様のニーズ及び賃貸市場動向を適切に把握した上で、空家対策や賃貸住宅管理を適切に行うことで、引き続き高い入居率の維持に向けて取り組んでいきます。				

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. 経営健全化に向けた取組①(令和5(2023)年度)

項目名	財務状況維持
計 画 (Plan)	
現状	出資法人に求められる「自主的・自立的な経営」を実現するべく、安定的な事業運営を目指し、安定的に収益を上げながら、経常収支比率は、100%以上を維持しています。
行動計画	今後も安定的な事業運営を目指し、各事業を維持しながら、経常収支比率について、100%以上を維持します。また、賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益については、令和4(2022)年度から令和7(2025)年度の公社賃貸住宅や施設等の経営状況、民間提携住宅管理事業の管理戸数の見通しをもとに各年度の事業収益を設定し、その数値を目標とします。
具体的な取組内容	現在の良好な財務状況を維持するため、次の取組を継続します。 ・毎月の収支やキャッシュフロー等の把握、予定財務との比較、分析によりコストの管理、圧縮を図る。 ・効率性向上のため業務の継続的な見直し及びシステムの検討を進める。 ・債券の購入等による安定的かつ効果的な資金運用 賃貸住宅・民間提携住宅管理事業の事業収益確保のため、次の取組を継続します。 ・公社ホームページ、大手不動産ポータルサイト、WEB広告等を利用した物件情報の発信及び斡旋事業者の積極的な活用により空家の早期解消を図る。 ・住宅への防犯カメラの新設、光配線の追加導入、設備の更新、ごみ置場の改修、共用部照明のLED化等により多様な入居者ニーズへ対応する。 ・空家募集時、必要に応じビルトイン式キッチンの導入、間取りの変更等を行い入居率の維持を図る。

実施結果 (Do)

経営健全化に向けた活動実績	【指標1関連:経常収支比率】≪目標値100%／実績値104.4%≫ 安定的な事業運営の実現のため、次の取組を進めました。 ①予実管理として、予定財務上の数値と実際の数値の比較を毎月行い、経営状況の把握に努めました。 ②業務の効率化のため、勤怠管理のシステム化や入札手続のオンライン化に向けた準備を進めました。(令和6年度実施予定) ③債券(川崎市グリーンボンド等)の購入により、安定的かつ効果的な資金運用を行いました。 【指標2関連:賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益】≪目標値711,743千円／実績値734,247千円≫ 賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益の確保には、公社管理物件の高い入居率を維持する必要があるため、公社ホームページの更新、WEB広告の配信、協力不動産店の活用及び大手ポータルサイトへの情報掲載などにより、広く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、公社所有物件においては、入居促進策として、モニター付きインターホンの導入及び防犯カメラの更新のほか、インターネット回線の光配線導入や、温水洗浄便座及びエアコンを設置するなどし、高い入居率の維持に努めました。
---------------	---

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	経常収支比率		目標値		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	実績値		102.5	103.3	104.4		
2	賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益		目標値		704,243	711,743	711,743	702,949	千円
	説明	賃貸管理事業と民間提携住宅管理事業の事業収益の合算額	実績値		715,573	715,439	734,247		
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					
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)									

【指標1】
 予定財務上の数値と実際の数値の比較を毎月実施し、公社の経営状況や必要な資金の把握に努めたことで、安定的に事業を運営することができました。

【指標2】
 空家については、公社ホームページの空家情報を適時適切に更新するとともに、WEB広告の配信や大手ポータルサイトに空家情報を掲載するなど、広く情報発信を行いました。また、入居促進策として、インターネット光配線の導入、ごみ置き場の改修、モニター付きインターホンの導入、共用部照明のLED化等のほか、温水洗浄便座の設置、エアコンの設置等を行い、高い入居率を維持することができ、事業収益を確保することができました。

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	A 予算管理や、発注時期等の調整や仮設費縮減などに努めたことにより安定的に事業を運営するとともに、WEB広告配信や大手ポータルサイトを活用した空家情報の発信、インターネット光配線の導入、温水洗浄便座の設置等の様々な設備の充実といった入居促進策の実施により、高い入居率を維持、事業収益を確保し、目標値を達成したため。

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 公社の安定的な経営を維持するため、予算の管理やコストの削減を行っていくとともに、賃貸管理事業及び民間提携住宅管理事業の事業収益については、収益の確保に向け、高い入居率の維持に取り組んでいきます。

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. 業務・組織に関する取組①(令和5(2023)年度)

項目名	経営基盤の安定化に向けた個人情報資産の保全
計 画 (Plan)	
現状	住宅供給公社は、賃貸住宅や市営住宅の管理等を行っており、様々な入居者管理業務を行う中で、多くの個人情報を取り扱っています。個人情報を取り扱う際には、間違いを起こさないように注意を払って業務を行っていますが、令和2(2020)年度に、誤送付するという事故を1件起こしてしまいました。 今後、同様の事故を起こさないように再発防止策を講じ、実施をしているところです。
行動計画	・個人情報の取扱い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。 ・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関する意識の向上に努めます。
具体的な取組内容	定期的な研修や新規採用者への研修については、実効性を高めるため、過去の事故事例等を含めて引き続き実施します。また、各業務においては、個人情報取扱ルールの順守徹底のため所属長等からの声かけ、確認を行います。 【個人情報取扱ルールの例】 ・書類を社外へ持ち出す場合は、出発時・帰着時に所属長等の確認を受ける。 ・書類を事務所間で運搬する際は、所定の鍵付きバッグに入れて持ち運ぶ。 ・書類を送付する際は、宛先及び通数を複数名で確認する。 ・書類をメール又はファックス送付する際は、宛先を複数名で確認する。ファイルにはパスワードをつける。 また、プライバシーマーク取得のために策定した個人情報保護マネジメントシステム(PMS)に基づき、年1回の内部監査、就業する役員・職員全員への研修等を通じて、個人情報の適切な管理に対する意識の向上を図ります。

実施結果 (Do)

業務・組織に関する活動実績	【指標1関連:個人情報の取扱い事故の発生件数】≪目標値0件/実績値0件≫ 全役職員に対し定期研修又は新規採用時研修を実施しました。研修においては過去の事故例や再発防止のためのルールを紹介し意識の向上を図りました。 また、日々の業務においては、個人情報取扱ルールを徹底するため、所属長等による確認や声掛けを行いました。これらの取組の結果、令和5年度は個人情報事故の発生がありませんでした。 【その他】 令和5年度はプライバシーマークの更新年度であったため、定期的な内部監査等のほか、現地審査等の更新手続を行い、期間内にプライバシーマークの更新を完了しました。
---------------	--

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		個人情報の取扱い事故の発生件数	目標値		0	0	0	0	件
	説明	個人情報の紛失や誤送付等の事故件数	実績値	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						
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4年度の個人情報の誤送付を受けて策定をした再発防止策や、その他の個人情報取扱ルールを遵守したことにより、年間を通して個人情報の紛失や誤送付等の事故を発生させずに業務を実施することができました。									

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

A

個人情報取扱ルールを徹底し、個人情報の取扱い事故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. 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	今後も個人情報の誤送付等の事故を発生させないよう、各取組を継続します。

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

業務・組織に関する取組②(令和5(2023)年度)

項目名	人材育成
計 画 (Plan)	
現状	住宅供給公社では、公社独自の人事評価制度を導入しており、運用をする中で、適宜見直しを行っています。現在は、令和2(2020)年度に改定した人事評価制度に則り、職員一人ひとりの能力や実績について、各職位に求められる仕事を履行できているかを適正に評価し、評価結果を昇任や給与に反映しています。
行動計画	人事評価制度を実施するにあたっては、組織目標の設定、個人目標の確認や年度末評価を適切に行う必要があります。住宅供給公社では、目標管理委員会の設置や評価者面談を適宜行いながら、公平な人事評価となるよう努めます。
具体的な取組内容	目標管理委員会は、委員会における組織目標の決定や個人目標の確認の結果を各所属へ確実に伝え、評価者は、目標設定時、中間フォロー時、年度評価時の各面談において組織・個人目標の共有や進捗の確認などを丁寧に行うことにより、人事評価制度を通じた各職員の着実な成長を図ります。

実施結果 (Do)

業務・組織に関する活動実績	【指標1関連: 人事評価の評点が標準点以上をとった職員の割合】《目標値96.10%/実績値98.48%》 目標設定面談や評価者面談等の目標管理のプロセスを通じ、個々の職員が自らの役割やゴールを認識し、目標を達成できるよう取り組みました。また、職務遂行時における教育に力を入れ、業務の継承やスキルの向上に努めました。 役員・部長で構成される目標管理委員会では、公正・適正な評価を行うため、委員が全ての職員の目標・評価結果を確認し、必要な調整や検証を行いました。 【その他】 研修計画に定めた各研修(主任向け中堅職員研修、新任係長・部長研修、接遇研修、技術職員向け専門研修、個人情報保護研修等)を実施し、職制に応じた能力や業務における知識の向上に努めました。
---------------	--

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	人事評価の評点が標準点以上をとった職員の割合		目標値		96.05	96.10	96.15	96.20	%
	説明 休職(育児休業等)をしている職員を除き、人事評価の評点が標準点以上をとった職員の割合		実績値	97.30	98.59	98.48			
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)									
評価者面談や職務遂行時におけるきめ細かなコミュニケーション、指導等に取り組んだ結果、目標値を達成しました。 また、令和5年度研修計画に基づき、各研修を計画的に実施し、職員の能力や業務知識の向上を図りました。									

本市による評価

区分		区分選択の理由
達成状況	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 人事評価制度を適切に実施するとともに、研修計画に基づき各研修を実施し、各職員の能力や業務知識の向上に努め、評価指標の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	人材育成への取組は、公社事業の推進や効率的な組織運営を図る上でも重要な課題の一つと認識しているため、引き続き職員及び公社全体の知識や技術の向上を図ります。

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	
損益計算書	営業収益(事業収益)	4,905,781	4,823,612	4,517,799			
	営業費用(事業原価)	4,692,259	4,586,706	4,246,972			
	営業費用(販売費及び一般管理費)	77,816	78,778	84,221			
	うち減価償却費	142,864	149,139	152,357			
	営業損益	135,706	158,127	186,605			
	営業外収益	5,513	9,221	19,067			
	営業外費用	23,033	13,959	13,918			
	経常損益	118,186	153,390	191,755			
	税引前当期純利益	115,021	152,820	191,755			
税引後当期純利益	115,021	152,820	191,755				
貸借対照表	総資産	14,622,109	14,966,503	14,966,778			
	流動資産	3,953,659	5,429,225	4,163,387			
	固定資産	10,668,450	9,537,278	10,803,392			
	総負債	3,987,348	4,178,922	3,987,442			
	流動負債	1,402,920	1,563,884	1,362,484			
	固定負債	2,584,428	2,615,038	2,624,958			
	純資産	10,634,761	10,787,581	10,979,336			
	資本金	10,000	10,000	10,000			
剰余金等	10,624,761	10,777,581	10,969,336				
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	
	事業収益	賃貸管理事業収益＋民間提携住宅管理事業収益	715,573	715,439	734,247		
	事業原価	賃貸管理事業原価＋民間提携住宅管理事業原価	545,313	530,085	526,727		
	総資産	賃貸事業資産	8,237,303	8,120,834	8,049,088		
	総負債	有利子負債(借入金＋社債等)					
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		186		5,506			
負担金							
委託料		4,608,375	4,517,943	4,155,907			
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)							
出捐金(年度末状況)		10,000	10,000	10,000			
(市出捐率)		100.0%	100.0%	100.0%			
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)		281.8%	347.2%	305.6%			
有利子負債比率(有利子負債／純資産)							
経常収支比率(経常収益／経常費用)		102.5%	103.3%	104.4%			
純資産比率(純資産／総資産)		72.7%	72.1%	73.4%			
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)		96.1%	96.5%	95.8%			
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)		93.8%	93.5%	91.7%			
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			
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)が大部分(約87%)を占めていますが、実費精算とされているため、公社の営業損益等には含まれていません。 令和4年度と比較して営業損益が改善された主な要因としては、令和4年度から管理を開始したスターブル中原の入居戸数の増加に伴い賃貸管理事業収益が増額となったことが挙げられます。		所有する賃貸住宅については、引き続き適切な維持管理を行うことで目標値である入居率95.9%以上を維持し、安定的な自主財源の確保につなげます。その他の事業においても、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については、次年度以降も現在の取組を引き続き実施するとともに、新たに、すまいの相談窓口運営事業の住み替え相談のオンライン相談開始や、ハウジングサロン(中原区)での出張住み替え相談を開始することで、事業の充実を図ります。引き続き、収益性の低い公益的な事業についても公社が一部費用を負担しながら実施することで、市民への還元を図ります。		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。 適切な維持管理の実施と安定した入居率の確保により、前年度を上回る営業損益等を確保し、健全な経営を続けていると判断しています。 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、入居促進策の実施や複数媒体を使用した空家情報発信の取組とともに、住まいに関する相談窓口の充実等により、「パートナーシップ事業」の推進を図ることを期待します。			

(2)役員・職員の状況(令和6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	2	0	2	6	0	0
職員	78	0	10	2	0	1

【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