経営改善及び連携・活用に関する取組評価
（令和6（2024）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。

		政策	施策
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
	関連する市の分野別計画	・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カ年計画の目標

・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6（2024）年度）	実績値（令和6（2024）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	98	99.2	%	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）	49,981（1,228,056）	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）	89,454（1,228,056）	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6（2024）年度）	実績値（令和6（2024）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	9,828	9,828	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	173.2	149.5	%	a	C	Ⅱ
		主要な売上高	1,517	1,481	1,469	百万円	c		

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6（2024）年度）	実績値（令和6（2024）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	60	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5（2023）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迅速に行うことで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なかで、新川崎地区新設小学校校舎建設事業を完了させるとともに、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。

・更に、新設小学校建設に係る金融機関からの借入金を完済し、有利子負債比率についても目標を達成するなど、健全な経営状態を保ちながら、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6（2024）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、市からの長期借入金等を計画どおりに返済するとともに、新川崎地区新設小学校校舎建設事業を遅滞なく完了させた上で当該建設に係る借入金を返済し、有利子負債比率を大きく引き下げるなど、着実に成果を出しました。一方、新百合トウェンティワンビルの大型テナント撤退に伴う一時的な空室等の影響により主な売上高は目標未達成となりましたが、先を見据えたリーシングにより、既存テナントとの増床調整により当該空室を速やかに解消し、次年度以降の賃料収入を着実に確保することができました。引き続き、公社に蓄積された技術・経験を存分に発揮し、所有施設の適切な維持管理による魅力の向上や戦略的なリーシングを通じた賃料収入の確保、積極的な提案活動を通じた市出資団体からの設計・工事監理に係る受託収入の増収など、目標達成に向けた取組を進め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6（2024）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が、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。 ・K²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、K²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)年度以降の当公社への負担金を変更する可能性があります。
具体的な取組内容	・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。 〇新百合トウェンティワン ３階区画及び7階区画（令和6（2024）年4月退去） 〇クレール溝口 ２階区画及び3階区画（令和6(2024)年3月改修完了） ・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、建物を良好な状態で維持・管理します。 〇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） 非常用発電機更新工事 〇クレール小杉 客室系統減圧弁更新工事（各客室の給水管・給湯管の減圧弁交換） 〇ノクティ2駐車場 駐車場精算システムリニューアル工事

実施結果（Do）

本市施策推進に向けた活動実績	【指標1（テナント稼働率）関連】 ≪目標値98% ／ 実績値99.2%≫ ①テナント募集関連 〇新百合トウェンティワン ３階区画及び7階区画（令和6（2024）年4月退去）については、既存テナントと区画増床の契約に向けた協議を行い、令和6（2024）年5月から賃貸する契約を締結することができました。 〇クレール溝口 ハウジングサロン（自社事業）として使用していた2階区画及び3階区画について、新たに賃貸するための改修工事を令和6(2024)年3月に完了し、既存テナントと契約に向けた協議を行い、3階区画については令和6(2024)年4月から、２階区画については同年5月から賃貸する契約を締結することができました。 〇上記以外の施設（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。 ②工事関連 〇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6（2024）年度に乗用2基、人荷用1基の工事を行い、10月に全て完了しました。 また、非常用発電機更新工事は、令和7（2025）年2月に完了しました。 〇クレール小杉 客室系統減圧弁更新工事は、令和6（2024）年12月に完了しました。 〇ノクティ2駐車場 キャッシュレス化やチケットレス化に対応するために、令和6(2024)年１月に工事契約を締結した駐車場精算システムリニューアル工事は、令和6（2024）年6月に完了しました。

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	99.2		

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6（2024）年4月末で解約のあった新百合トウェンティワンの3階の一部（331.63坪）及び7階全て（562.39坪）の区画を令和6（2024）年5月から契約することができたこと、並びに各施設の修繕工事を計画どおり適切に実施し入居者の満足度の維持を図ったことにより、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		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	・所有施設の修繕を計画通り着実に実施し、施設を良好な状態に維持するとともに、新百合トウェンティワンにおいてテナント退去により生じた約890坪の空き区画について、早期に後続テナントとの契約を締結するなど、テナント稼働率が目標を上回ったため。

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）	49,981 （1,228,056）		

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）

新川崎・創造のもり管理運営事業負担金については、昨今の水道光熱費や原材料費等の高騰による影響はあるものの、行政サービスコストの目標値の範囲内において事業を適切に遂行す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		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	Ⅰ	・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6（2024）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。 ・市からの立替施行の要請により令和4(2022)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、新設小学校建設工事の工事監理業務を実施し、令和7(2025)年４月開校に向けて市への建物等の譲渡手続きを進めます。

実施結果（Do）

本市施策推進に向けた活動実績	【指標１（受託事業量の達成率）関連】 ≪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89,454千円）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11,371千円）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及び川崎市へ引渡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 令和7(2025)年２月18日　：川崎市へ引渡（譲渡金額　9,924,645,244円）

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	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「菅保育園外壁改修その他設計業務委託」、「生田緑地整備事務所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89,454千円）及び市の出資団体等から受託した「川崎・横浜公害保険センター技術支援業務委託」、「仮称KCDA（川崎市歯科医師会）ビル工事監理業務委託」などの技術支援・工事監理業務等（委託料11,371千円）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		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	・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が目標通り100%となったため。

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		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）	89,454 （1,228,056）		

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89,454千円となり、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		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正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 ※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		

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6（2024）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の安定的な確保に努め、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（拠点地区施設に係る長期借入金期末残高）関連】 ≪目標値9,828百万円／実績値9,828百万円≫ ・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	9,828		

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）

今期も中長期経営計画に定められた返済計画に基づき、611,966千円返済し借入残高を減少させることができ、令和6（2024）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、9,828百万円となりました。

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）

	方向性区分		方向性の具体的内容
実施結果（Do）や評価（Check）を踏まえた今後の取組の方向性	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6（2024）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逓減に努めます。
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、川崎市からの借入金を、返済計画に基づき着実に返済します。

実施結果（Do）

経営健全化に向けた活動実績	【指標1（有利子負債比率）関連】 ≪目標値：173.2%／実績値：149.5%≫ ・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、611,966千円返済いたしました。 ・また、新川崎地区新設小学校立替施工事業に伴う令和5（2023）年度借入金について、令和6（2024）年度の事業完了に伴い完済しました。 【指標2（主要な売上高）関連】 ≪目標値：1,481百万円／実績値：1,469百万円≫ ・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ましたが、令和6（2024）年4月末で解約のあった新百合トウェンティワンにおける区画（計894.02坪）の一時的な空室に伴う賃料収入の減もあり、主要な売上高は1,468,518千円となりました。 ・また、市出資団体からの受託収入は、6,063千円(前年比2,988千円減)となりました。

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	149.5		
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	1,469		

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	c	

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5（2023）年度に新川崎地区新設小学校立替施工事業に伴う資金調達のため一時的に上昇した有利子負債は、令和6（2024）年度の事業完了に伴い完済しました。また、一部施設の賃借人退去による賃料収入の減等がありましたが、有利子負債比率を減少させることができました。
主要な売上高については、上記のテナントの退去による一時的な空室などの影響や市出資団体からの受託収入が令和5年度比で減少したことなどにより、目標値に達することができませんでした。

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	C	・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、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ているものの、大型テナントの退去があったことから、主要な売上高については、目標値を下回ったため。 ・一方、新川崎地区新設小学校校舎建設事業を計画通り完了させ、当該事業に係る借入金を返済したことで、有利子負債比率は目標を超えて達成している。また、市からの長期借入金は計画どおりに返済を行っており、一定の成果があったと見込まれるため。

改　善（Action）

	方向性区分		方向性の具体的内容
実施結果（Do）や評価（Check）を踏まえた今後の取組の方向性	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	・引き続き、所有する施設を良好な状態に保ち、高いテナント稼働率を維持することで賃料収入を確保するとともに、過去に長期修繕計画を策定した出資法人等の内、修繕時期等を迎えている法人に対して営業活動を実施することで受注の確保に努め、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安定的な経営に努めます。

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6（2024）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やすい環境に配慮し、必要な経費は公社が負担します。
具体的な取組内容	市が主催する講習会や、関係団体等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（技術系講習・研修会等の出席延職員数）関連】 ≪目標値 54人／実績値 60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、関係団体等が主催する技術講習会、設備機器に関する研修会等（合計19回）に延べ60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	60		

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）

市が主催する現場研修や積算説明会の他、市内関係団体等が主催する研修会など、技術革新により日々進化する設備機器への対応力向上や人材開発に資する有益な研修等の社内共有に努め、職員がそれらに積極的に出席したことで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）

	方向性区分		方向性の具体的内容
実施結果（Do）や評価（Check）を踏まえた今後の取組の方向性	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	11,911,756	
	経常費用	1,584,125	1,721,230	1,598,705	11,509,332	
	うち減価償却費	359,971	353,778	318,166	321,025	
	当期経常増減額	472,910	330,832	387,061	402,424	
	経常外収益					
	経常外費用			18,600	2,297	
	税引前当期一般正味財産増減額	472,910	330,832	368,461	400,126	
	当期一般正味財産増減額	448,203	319,254	351,157	381,194	
	（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	6,574,274	
貸借対照表	総資産	20,923,630	20,816,604	25,120,907	19,867,064	
	流動資産	1,176,816	1,303,629	1,031,954	1,150,171	
	固定資産	19,746,814	19,512,975	24,088,953	18,716,894	
	総負債	15,400,961	14,974,681	18,927,827	13,292,790	
	流動負債	879,508	901,902	5,551,472	824,257	
	固定負債	14,521,453	14,072,779	13,376,355	12,468,533	
	正味財産	5,522,669	5,841,923	6,193,080	6,574,274	
	指定正味財産	481,000	481,000	481,000	481,000	
	一般正味財産	5,041,669	5,360,923	5,712,080	6,093,274	

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	11,846,424	
	経常費用	事業費	2,435,003	1,302,145	1,408,296	11,678,888	
	総資産	特定資産	4,180,464	4,385,833	4,768,127	4,787,275	
	総負債	有利子負債（借入金＋社債等）	11,925,784	11,231,884	15,127,420	9,827,214	

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	49,981	
委託料	104,442	92,746	85,406	89,454	
指定管理料					
貸付金（年度末残高）	11,663,112	11,051,146	10,439,180	9,827,214	
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	481,000	
（市出捐率）	96.2%	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%	139.5%	
有利子負債比率（有利子負債／正味財産）	215.9%	192.3%	244.3%	149.5%	
経常収支比率（経常収益／経常費用）	129.9%	119.2%	124.2%	103.5%	
正味財産比率（正味財産／総資産）	26.4%	28.1%	24.7%	33.1%	
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%	1.2%	
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%	1.2%	

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
・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及びクレール溝口の空き区画について、既存テナントとの増床交渉を行うなど的確にテナントリーシングを行うことにより、早期に賃貸契約を締結し、高いテナント稼働率を維持しました。また、主要な売上高は、テナントの退去による一時的な空室の影響などにより目標値の99%に留まったものの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。 ・有利子負債比率は、新設小学校建設に伴う借入資金を完済するとともに、市からの長期借入金を返済計画に基づき着実に返済することで目標値を達成し、健全な経営を継続していると認識しています。 ・その他、優良ビル建設資金融資事業に係る長期貸付金24件について、既貸付者から貸付資金の償還を受け、うち1件の完済及び3件の繰上償還など、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7(2025)年度の主要な売上高の目標額1,481百万円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のテナント退去後の空き区画やクレール溝口のハウジングサロン移管に伴い空室となった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を遅滞なく完了させた上で当該建設に係る借入金を返済し、有利子負債比率を大幅に減少させています。 ・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が、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。

（2）役員・職員の状況（令和7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	30	0	11	3	0	3

【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