

次期「経営改善及び連携・活用に関する方針」 (令和8(2026)年度～令和11(2029)年度)

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

1 経営改善及び連携活用に関する方針

(1) 法人の概要		(2) 本市施策における法人の役割		
法人の事業概要	<p>・「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3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。</p> <p>(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) 公共施設等の維持・保全及び建設の支援 (3) 住まい、まちづくりへの支援による良好な都市環境の形成</p>	<p>・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）等を通じ、活気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。</p>		
法人の設立目的	<p>・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、活気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。</p>			
法人のミッション	<p>・同上</p>			
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
			政策1-4 安心して暮らせる地域のしくみをつくる	施策1-4-4 住宅・居住環境の整備
		関連する市の個別計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅基本計画 ・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 	

(3) 現状と課題

現状	<p>(1) 所有施設の良好な稼働</p> <ul style="list-style-type: none">・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。 <p>(2) 公共施設等の適切な維持管理の支援</p> <ul style="list-style-type: none">・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。 <p>(3) 効率的、効果的な運営</p> <ul style="list-style-type: none">・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。
課題	<p>(1) 所有施設の適切な維持・管理</p> <ul style="list-style-type: none">・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。 <p>(2) 借入金の計画的返済</p> <ul style="list-style-type: none">・当社の長期借入金は、令和6（2024）年度末において約98億円であり、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。 <p>(3) 技術力の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none">・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。

(4) 取組の方向性

経営改善項目	<ul style="list-style-type: none">・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
連携・活用項目	<ul style="list-style-type: none">・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。

(5) 4か年計画の目標

- ・都市諸施設の管理運営、計画的修繕の実施、高いテナント稼働率の保持
- ・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
- ・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

2 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

(1) 本市施策推進に向けた事業計画①

事業名	現状	行動計画
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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6（2024）年度はオフィスビルの大型テナントの事業再編による退去やコロナの影響から立ち直れず駐車場の売り上げが減少した状況下での駐車場運営会社との契約更新により不動産賃貸収入は前年より下回りましたが退去したオフィスビルの後続テナントを早期に契約できたため高い入居率を維持できました。 ・今後も、築後35年となる新百合トウェンティワンや築後28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。 ・新川崎・創造のもり（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。なお、令和7（2025）年3月に川崎市が策定した「新川崎・創造のもり機能更新に向けたイノベーション拠点整備基本計画」に基づくと令和8（2026）年度に事業が終了になる見込みです。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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タウンキャンパスの契約が令和11（2029）年度終了から令和8（2026）年度終了に変更となる見込みのため関係局と調整を図りながら事業を適切に運営していきます。

本市施策推進に関する指標		現状値	目標値				単位
		R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
1	テナント稼働率	99.2	98.0	98.0	98.0	98.0	%
	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						
2	事業別の行政サービスコスト	49,981 (1,261,491)	49,995 (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（令和8（2026）年度までの見込み）（直接事業費）						

(1) 本市施策推進に向けた事業計画②							
事業名	現状			行動計画			
公共施設等の維持・保全及び建設の支援	<ul style="list-style-type: none"> ・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80～100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。 			<ul style="list-style-type: none"> ・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、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公共施設等の立替施行に向けて市と協議を進めます。 			

本市施策推進に関する指標			現状値	目標値				単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
1	受託事業量の達成率		100.0 (R7)	100.0	100.0	100.0	100.0	%
	説明	市及び市の出資団体等からの受託事業量の達成率						
2	事業別の行政サービスコスト		80,246 (103,474) (R7)	100,000 (100,000)	100,000 (100,000)	100,000 (100,000)	100,000 (100,000)	千円
	説明	本市財政支出 ※年度協定委託料 (直接事業費)						

(2) 経営健全化に向けた事業計画①							
項目名	現状			行動計画			
長期借入金の計画的な返済	<ul style="list-style-type: none"> ・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、新百合トウエンティワンの取得資金の借入金は令和2（2020）年度に完済し、ノクティ、クレール小杉の取得資金の借入金残高は、令和6（2024）年度末時点で9,827,214千円となっています。これを令和22（2040）年に完済する計画となっています。 			<ul style="list-style-type: none"> ・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。 			

経営健全化に関する指標			現状値	目標値				単位
			R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
1	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高		9,216 (R7)	8,604	7,992	7,380	6,768	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						

(2) 経営健全化に向けた事業計画②		
項目名	現状	行動計画
有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持	・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6（2024）年度で約14億6千600万円でした。また、市の出資法人の建築物の設計・工事監理などの受託収入は、約600万円でした。所有施設の建設、購入に係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。	・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、市の出資法人の建築物の設計・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逡減に努めます。

経営健全化に関する指標		現状値	目標値				単位
		R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
1	有利子負債比率	149.5	124.5	111.2	98.8	87.4	%
	説明 正味財産に対する有利子負債の比率						
2	主要な売上高	1,469	1,444	1,414	1,414	1,414	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						

(3) 業務・組織に関する計画①		
項目名	現状	行動計画
技術力の維持・向上	・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6（2024）年度技術職員（19名）の保有している建築・設備系の資格・免許は20種、延べ53名です。	・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。

業務・組織に関する指標		現状値	目標値				単位
		R6(2024)年度	R8(2026)年度	R9(2027)年度	R10(2028)年度	R11(2029)年度	
1	技術系講習・研修会等の出席延職員数	60	64	64	64	64	人
	説明 技術系講習、研修会等の出席延職員数						

(参考) 本市が法人に求める経営改善及び連携・活用に関する計画に設定する指標一覧

本市施策推進に向けた事業計画

指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方
		令和6(2024)年度	令和11(2029)年度		
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					
1	テナント稼働率 算出方法 当該年度の賃料収入÷満室の場合の賃料収入	99.2	98.0	%	・公社の所有するオフィス、店舗、住宅、ホテル、研究施設などの多様な施設について、各施設ごとに90%~100%の高い入居率を設定した上で、施設全体の稼働率を算定し、目標値とします。 (R4:98.8%, R5:96.8%, R6:99.2%)
2	事業別の行政サービスコスト 算出方法 本市財政支出 ※新川崎・創造のもり管理運営事業費負担金(令和8(2026)年度までの見込み)(直接事業費)	49,981 (1,261,491)	49,995 (1,261,491) (R8)	千円	・市の予算収支フレームの金額を根拠に目標値を設定します。R8年度末を目標に川崎市の施策により公社事業としては完了の見込みです。 (R4:49,976千円、R5:49,927千円、R6:49,981千円)
公共施設等の維持・保全及び建設の支援					
1	受託事業量の達成率 算出方法 当該年度の受託完了した金額÷(市との協定に基づく受託金額+出資法人等の受託金額)	100.0 (R7)	100.0	%	・市及び市の出資団体等からの受託業務について、公社職員の持つ技術力、知識・経験等を効果的に活用し、毎年度、すべての業務を完了することを目標とします。 (R5:100%、R6:100%、R7:100%)
2	事業別の行政サービスコスト 算出方法 本市財政支出 ※年度協定委託料(直接事業費)	80,246 (103,474) (R7)	100,000 (100,000)	千円	・近年の実績、公社職員の受託可能な業務量等を考慮し、100,000千円を目標値として設定します。 (R5:85,406千円、R6:89,454千円、R7:80,246千円)

経営健全化に向けた事業計画						
指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方	
		令和6（2024）年度	令和11（2029）年度			
長期借入金の計画的な返済						
1	拠点地区施設に係る長期借入金期末残高	・返済計画のとおりに返済していることを指標とします。	9,216 (R7)	6,768	百万円	・返済計画に基づき借入金残額を目標値に設定します。 (R5：10,440百万円、R6：9,827百万円、R7：9,216百万円)
	算出方法 拠点地区施設（ノクティ、クレール小杉）の返済計画に基づく長期借入金の期末残高					
有利子負債比率の計画的な削減と主要な売上高の維持						
1	有利子負債比率	・経営状況の安全性を判断するため有利子負債比率を指標とします。	149.5	87.4	%	・返済計画に基づいた返済と中長期経営計画に基づいた健全な経営による有利子負債比率の見込値を目標値として設定します。 (R4：189%、R5：169%、R6：149.5%)
	算出方法 有利子負債÷正味財産額					
2	主要な売上高	・不動産賃料収入及び市の出資法人からの受託金額については会社の自主財源となるものであり、今後の会社の経営の安定性を判断するため指標とします。	1,469	1,414	百万円	・各施設の入居率を90～100%に維持し、それを達成した場合の賃料収入額と市の出資法人からの今後の計画を踏まえた受託金額の合計額を目標値とします。 (R4:1,520百万円、R5:1,481百万円、R6:1,469百万円)
	算出方法 所有施設の不動産賃料収入＋市の出資法人からの改修等の受託金額					

業務・組織に関する計画						
指標	指標の考え方	現状値	目標値	単位	目標値の考え方	
		令和6（2024）年度	令和11（2029）年度			
技術力の維持・向上						
1	技術系講習・研修会等の出席延職員数	・会社の業務基盤は、職員の持つ資格・技術力に支えられており、将来に渡りこれらを保持していくことが必要です。 ・人材育成計画で専門知識、技術の習得のために講習会等への出席を積極的に行うこととしており、出席職員数を指標とします。	60	64	人	・過去の実績及び人材育成計画を踏まえた出席職員数を目標値として設定します。 (R4：64人、R5：65人、R6：60人)
	算出方法 技術系講習、研修会等の出席延職員数					

(4) 財務見通し								
		現状	見込み	見込み	見込み	見込み	見込み	法人コメント
収支及び財産の状況 (単位: 千円)		令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	現状認識
正味財産増減計算書	(一般正味財産増減の部)							<p>・当社は、堅調な財務基盤を維持しており、令和6 (2024) 年度決算における、正味財産増減額は、3億8,119万円を計上し、黒字の経営を継続しています。また、川崎市からの借入金につきましても、毎年度、計画通りに返済をしています。</p> <p>・この主な要因といたしましては、諸施設の管理運営事業における、不動産等の賃貸収入が堅調に推移していることが挙げられます。</p> <p>・不動産等の賃貸収入に寄与する諸施設を適切に保全していくことが重要であり、長期的な視点で計画的な修繕を行いながら、健全な施設の運営に務める必要があるものと認識しています。</p> <p>・また、公共施設につきましては、長期修繕計画に基づく維持・保全の重要性は益々高まっており、市と一層連携して取り組む必要があるものと考えています。</p>
	経常収益	11,911,756	1,970,388	1,970,388	1,970,271	1,970,271	1,970,271	
	経常費用	11,509,332	1,681,286	1,681,286	1,681,168	1,681,168	1,681,168	
	うち減価償却費	321,025	304,974	289,725	275,223	261,462	248,389	
	当期経常増減額	402,424	289,102	289,102	289,104	289,104	289,104	
	経常外収益							
	経常外費用	2,297		224,610				
	税引前当期一般正味財産増減額	400,126	289,102	64,492	289,104	289,104	289,104	
	当期一般正味財産増減額	381,194	279,337	54,727	279,339	279,339	279,339	
	(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	6,574,274	6,853,611	6,908,338	7,187,677	7,467,016	7,746,355		
貸借対照表	総資産	19,867,064	19,481,920	18,887,585	18,532,362	18,190,900	17,862,512	<p>今後の見通し</p> <p>・諸施設の計画的な修繕を実施し、入居者満足度の向上に努め、空室対策としては、管理業務委託先を通じて入居者の退去や増床意向を把握し、速やかに適切な募集活動を行い、早期の入居者確保に努めます。これらの取組により、令和8 (2026) 年度からの4年間でテナント稼働率98%、主要売上高約14億円の達成を目指します。</p> <p>・川崎市からの長期借入金は、返済計画に基づき着実に返済を進めており、クレーン小形は令和19 (2037) 年度、ノクティは令和22 (2040) 年度に完済予定です。</p> <p>・公共施設の維持・保全及び建設支援では、近年の実績、公社職員の受託可能な業務量等を考慮し、令和8 (2026) 年度からの4年間で受託金額目標を1億円とし、市と連携して取り組みます。</p> <p>・今後も堅調な財務基盤を維持し、各事業の運営において、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併せ持つ当社の特徴を活かし、効率的・効果的な事業運営を推進します。</p>
	流動資産	1,150,171	1,150,000	1,150,000	1,150,000	1,150,000	1,150,000	
	固定資産	18,716,894	18,331,920	17,737,585	17,382,362	17,040,900	16,712,512	
	総負債	13,292,790	12,628,308	11,979,247	11,344,685	10,723,884	10,116,157	
	流動負債	824,257	771,775	734,713	712,152	703,351	707,624	
	固定負債	12,468,533	11,856,533	11,244,533	10,632,533	10,020,533	9,408,533	
	正味財産	6,574,274	6,853,611	6,908,338	7,187,677	7,467,016	7,746,355	
指定正味財産	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000		
一般正味財産	6,093,274	6,372,611	6,427,338	6,706,677	6,986,016	7,265,355		
主たる勘定科目の状況 (単位: 千円)		令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	
経常収益	事業収益	11,846,424	1,911,809	1,911,809	1,844,875	1,844,875	1,844,875	
経常費用	事業費	11,678,888	1,215,539	1,215,539	1,117,713	1,117,713	1,117,713	
総資産	特定資産	4,787,275	4,807,275	4,827,275	4,847,275	4,867,275	4,887,275	
総負債	有利子負債 (借入金 + 社債等)	9,827,214	9,215,248	8,603,282	7,991,316	7,379,350	6,767,384	
本市の財政支出等 (単位: 千円)		令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	本市コメント
補助金								<p>今後の見通しに対する認識</p> <p>・公社の主要な収入であり、大規模工事や長期借入金返済の原資である不動産賃料収入を安定的に確保するため、所有施設の適切な維持管理による魅力向上や戦略的なリーシングにより高いテナント稼働率を維持するとともに、これまで以上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。</p> <p>・また、新川崎・創造のもり事業移管等については、当該計画に支障が生じないように適切に取り組まれることを期待します。</p> <p>・引き続き、計画的に長期借入金を返済しながら黒字を継続するなど、健全な経営状態が維持されることを期待します。</p>
負担金		49,981	49,997	49,995				
委託料		89,454	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
指定管理料								
貸付金 (年度末残高)		9,827,214	9,215,248	8,603,282	7,991,316	7,379,350	6,767,384	
損失補償・債務保証付債務 (年度末残高)								
出捐金 (年度末状況)		481,000	481,000	481,000	481,000	481,000	481,000	
(市出捐率)		96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	
財務に関する指標		令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度	令和11 (2029) 年度	
流動比率 (流動資産 / 流動負債)		139.5%	149.0%	156.5%	161.5%	163.5%	162.5%	
有利子負債比率 (有利子負債 / 正味財産)		149.5%	134.5%	124.5%	111.2%	98.8%	87.4%	
経常収支比率 (経常収益 / 経常費用)		103.5%	117.2%	117.2%	117.2%	117.2%	117.2%	
正味財産比率 (正味財産 / 総資産)		33.1%	35.2%	36.6%	38.8%	41.0%	43.4%	
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)		1.2%	8.9%	8.9%	5.9%	5.9%	5.9%	
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)		1.2%	7.6%	7.6%	5.1%	5.1%	5.1%	