

令和6年度

業務報告書

川崎市住宅供給公社

# 令和6年度業務報告書

## 目次

I	分譲事業等建設事業	1
II	賃貸管理事業	
1	賃貸住宅管理事業	1
2	賃貸施設管理事業	3
III	管理受託住宅管理事業	
1	市営住宅管理事業	4
2	民間提携住宅管理事業	7
IV	その他事業	
1	パートナーシップ事業	8
V	その他の公社活動	
1	社会貢献の取組	9
2	経営改善の取組	9
VI	役員に関する事項	
1	役員名簿（理事・監事）	10
2	役員の異動	10
3	理事会の開催状況	10

## I 分譲事業等建設事業

令和6年度中に実施した事業はありません。

## II 賃貸管理事業

### 1 賃貸住宅管理事業

当会社が所有する単身者や中堅所得者のファミリー世帯を対象とした一般賃貸住宅、高齢者を対象とした川崎市高齢者向け優良賃貸住宅及び川崎市に市営住宅として賃貸している借上市営住宅については、適切な管理を行い、安心・快適な住まいを提供しました。また、設備改修や住戸リノベーションを行うことにより、高い入居率を確保しました。

(1) 管理戸数

(令和7年3月31日時点)

種別	戸数	内訳
一般賃貸住宅	7団地 340戸	・スターブル藤崎 108戸 ※1 ・スターブル塩浜 100戸 ※2 ・スターブル中原 48戸 ・ビバース境町 30戸 ・スターブル境町 24戸 ・スターブル溝ノ口 20戸 ・ビバース日進町 10戸 ※1
高齢者向け優良賃貸住宅	3団地 111戸	・ビバース日進町 55戸 ※1 ・ビバース田島町 34戸 ・ビバース久末 22戸
借上市営住宅	1団地 14戸	・スターブル藤崎 14戸 ※1
合計	9団地 465戸	

※1 スターブル藤崎及びビバース日進町は、1団地の中に2種類の住宅が併設されているため、各1団地で計上し、総団地数は9団地としています。

※2 スターブル塩浜では「まま&きっずひろば」を開設し、子育て応援事業を実施しています。

## (2) 募集業務

ホームページ内の物件情報の充実やインターネットを利用した効果的な情報発信を行うとともに、斡旋事業者を積極的に活用し、入居促進を図りました。

種 別	募集戸数	入居率	備 考
一般賃貸住宅	26 戸	94.7%	・先着順受付 ・毎週、仲介斡旋業者向けの空家リストの配布やホームページによる周知 ・斡旋事業者による客付け
高齢者向け 優良賃貸住宅	7 戸	98.2%	・空き家発生毎に抽選、その後に先着順受付 ・月1回のリーフレットやホームページによる入居者募集の周知

## (3) 管理・修繕業務

入退去・家賃収納等の入居者管理業務や建物の維持管理・修繕業務を行いました。

種 別	件 数	備 考
退去立会い件数	36 件	
修繕受付件数	434 件	公社営業時間外受付を含む。

## (4) 大規模修繕業務

長期修繕計画等に基づく設計業務委託及び改修工事を行いました。

住 宅	内 容
スターブル塩浜	・個別改善工事追加設計業務委託（敷地内外灯のLED化）
スターブル境町	・機械式駐車場撤去工事設計業務委託
ビバース境町	・インターホン設備その他改修工事
ビバース日進町	・インターホン設備その他改修工事

## (5) 賃貸住宅改善業務

入居促進等を図るための改修等を行いました。

住 宅	内 容
スターブル藤崎	・住戸リノベーション 2 戸 ・温水便座設置 4 戸 ・エアコン設置 4 戸 ・防犯カメラ更新及び増設 ・受変電設備改修工事 ・共用部照明の更新（敷地内外灯のLED化）
スターブル塩浜	・防犯カメラ更新及び増設 ・受変電設備改修工事
ビバース境町	・住戸リノベーション 1 戸 ・温水便座設置 2 戸 ・エアコン設置 2 戸
ビバース日進町	・高速インターネット開通事前工事

## (6) その他

入居者募集、管理、修繕等の賃貸住宅管理業務全般（民間提携住宅管理業務を含む。）をより効率的に行うため、既存の賃貸管理システムに替えて新たなシステム導入に向けた業者選定を行いました。

## 2 賃貸施設管理事業

当公社が所有する賃貸店舗や施設等の管理を行いました。

### (1) 管理施設数

(令和7年3月31日時点)

種 別	施設数等	内 訳
賃貸店舗	2 店舗	・かわさきスカイビル ・溝ノロビル1階
賃貸施設	5 施設	・六郷ビル1階 ・デイサービス河原町（高齢者・障害者支援等） ・上布田施設（認知症対応型共同生活介護等） ・よろこび久末（看護小規模多機能型居宅介護施設等） ・スターブル中原1階
賃貸宅地	3 宅地 21 区画	・定期借地権付戸建宅地 20 区画 （内訳 上布田 16 区画 ・生田 4 区画） ・借地権付戸建宅地（細山） 1 区画
賃貸駐車場	3 団地 62 区画	・白幡台住宅 48 区画 ・菅住宅 11 区画 ・中野島住宅 3 区画

### (2) 賃貸施設改善業務

物件の維持及び有効活用を図るため改修を行いました。

住 宅	内 容
上布田施設	・インターホン設備更新工事

### (3) その他

当公社が昭和48年に分譲し、1階部分を所有する「六郷ビル」について、資産の維持・活用を図るため、当該ビル管理組合及び耐震改修コンサルと連携して、耐震補強等の課題解消に向けた検討を行いました。

### Ⅲ 管理受託住宅管理事業

#### 1 市営住宅管理事業

当社は、公営住宅法に定める管理代行制度により川崎市営住宅の管理業務を川崎市から受託しています。

令和6年度は、令和4年度からの5年間の協定期間内であり、川崎市の施策や計画等に基づき、市と連携して市営住宅の管理を行うとともに、公社独自の取組についても推進しました。

また、市営住宅と一体的に市営準公営住宅及び川崎市特定公共賃貸住宅の管理を行いました。

##### (1) 管理戸数 (令和7年3月31日時点)

種別	戸数	
市営住宅	104 団地	17,275 戸
市営準公営住宅	7 団地	26 戸 ※
特定公共賃貸住宅	3 団地	176 戸 ※
合計	104 団地	17,477 戸

※ 市営準公営住宅及び特定公共賃貸住宅については、市営住宅と混在しているため、総団地数は104団地としています。

種別	区画数	
駐車場	61 団地	3,698 区画

##### (2) 入居者等管理業務

定期募集（年4回）事務、常時募集事務、特定公共賃貸住宅募集事務、入居者管理事務、入居・退去事務、駐車場管理事務等の入居者管理に係る業務を行いました。

##### 【募集状況】市営住宅・市営準公営住宅

種別	募集時期	募集戸数	申込件数	応募倍率
定期募集	6月	207 戸	1,853 件	9.0 倍
	9月	159 戸	1,712 件	10.8 倍
	12月	268 戸	1,853 件	6.9 倍
	3月	123 戸	1,859 件	15.1 倍

##### 【募集状況】市営住宅

種別	募集時期	募集戸数	契約件数
常時募集	通年	147 戸	98 件

##### 【募集状況】特定公共賃貸住宅

種別	募集時期	募集戸数	契約件数
常時募集	通年	7 戸	14 件

※ 契約件数は令和5年度中に申込みがあり、令和6年度に契約した7件を含みます。

(3) 施設維持管理業務

エレベーター、給水施設、自家用電気工作物等住宅に付帯する設備の法定点検等の保守管理業務と、緊急時対応を迅速に行いました。

また、防火管理業務として、消防設備の点検管理、消防訓練の実施等を行いました。

(4) 修繕業務

川崎市、入居者及び自治会からの依頼に基づく一般修繕、退去後の住戸の原状回復を行う空家修繕及び「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画」に基づく大規模修繕を行いました。

また、住宅で火災が発生した際には、速やかに現地確認、市への被害状況の報告、修繕の一次対応等を行い、水損被害者等の居住環境の確保に努めました。

種別	件数	備考
空家修繕等	955件	市営住宅、借上市営住宅、準公営住宅及び特定公共賃貸住宅
修繕受付件数	6,251件	公社営業時間外受付を含む。
大規模修繕工事	28件	<ul style="list-style-type: none"><li>・外壁改修工事 4件</li><li>・手摺改修工事 1件</li><li>・屋上防水改修工事 4件</li><li>・屋内給水設備改修工事 6件</li><li>・屋内外給水設備改修工事 2件</li><li>・敷地内給水管改修工事 1件</li><li>・屋外ガスパイプ改修工事 1件</li><li>・ガスパイプ改修工事 1件</li><li>・風呂設備設置工事 2件</li><li>・エレベーター設備改修工事 2件</li><li>・緊急通報システムその他改修工事 1件</li><li>・玄関ドア改修工事 1件</li><li>・自動火災報知設備改修工事 1件</li><li>・受変電設備改修工事 1件</li></ul>
大規模修繕調査・設計	4件	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物保全点検及び管理台帳作成業務委託 1件</li><li>・建築改修設計業務委託 1件</li><li>・給水設備改修設計その他業務委託 1件</li><li>・受変電設備改修工事設計その他業務委託 1件</li></ul>

(5) 住宅使用料収納業務

住宅使用料及び駐車場使用料の収納業務と併せて、滞納整理業務を行いました。

【住宅使用料収入率】

(令和7年3月31日時点)

収入率	対前年比	備考
98.44%	0.21%減	令和5年度実績(令和6年5月31日時点) 99.35%

(6) その他

高齢化が進む市営住宅における様々な課題に対応するため、主体的に、次のような取組を行いました。

ア 市営住宅自治会支援の取組

公社が令和4年度に作成、配布した「自治会活動の手引き」について、第2版案を作成しました。

また、市営住宅自治会と公社との意見交換会や相談会を実施しました。

イ 入居者と地域のつながりづくりに資する取組

市営住宅自治会と地域包括支援センターとの橋渡しや、市営住宅自治会と地域包括支援センターによる交流会、勉強会、意見交換会等の開催を支援しました。

また、地域包括支援センター連絡会議へ出席し、入居者の見守りや自治会支援に関する協力や連携強化を依頼しました。

## 2 民間提携住宅管理事業

民間事業者と提携し市民に提供している一般賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅については、受託により管理・運営を行いました。また、入居者のニーズを把握し、必要な改修等を提案しながら適切な維持管理に努め、良質な賃貸住宅を提供しました。

### (1) 管理戸数 (令和7年3月31日時点)

種別	戸数	
一般賃貸住宅	56 団地	1,220 戸
高齢者向け優良賃貸住宅	2 団地	61 戸
合計	58 団地	1,281 戸

### (2) 募集業務

ホームページ内の物件情報の充実やインターネットを利用した効果的な情報発信を行うとともに、斡旋事業者を積極的に活用し、入居促進を図りました。

種別	募集戸数	入居率	備考
一般賃貸住宅	79 戸	98.0%	・先着順受付 ・毎週、仲介斡旋業者向けの空家リストの配布やホームページによる周知 ・斡旋事業者による客付け
高齢者向け優良賃貸住宅	7 戸	100.0%	・空き家発生毎に抽選、その後に先着順受付 ・月1回のリーフレットやホームページによる入居者募集の周知

### (3) 管理・修繕業務

入退去・家賃収納等の入居者管理業務や建物の維持管理・修繕業務を行いました。また、入居者からの要望や修繕依頼に迅速に対応しました。

種別	件数	備考
退去立会い件数	92 件	
修繕受付件数	1,045 件	公社営業時間外受付を含む。

### (4) その他

入居者募集、管理、修繕等の賃貸住宅管理業務全般（公社所有の賃貸住宅管理事業を含む。）をより効率的に行うため、既存の賃貸管理システムに替えて新たなシステム導入に向けた業者選定を行いました。

## IV その他事業

### 1 パートナーシップ事業

川崎市の住宅・まちづくり施策を川崎市と連携して推進するため、「パートナーシップ事業」として、次の事業を受託等により実施・運営しました。

事業名等	主な業務	業務内容・実績等
高齢者住まい・住み替え相談等支援事業	すまいの相談窓口業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者等住み替え相談業務等（同行支援を含む。） 688 件</li> <li>・空き家相談業務 65 件</li> <li>・情報収集、周知、関係機関等との連携業務</li> </ul>
川崎市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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度利用の説明及び相談業務 〔相談受付 23 件〕 〔制度申込受付 69 件〕</li> <li>・入居保証関連業務 5 件</li> <li>・入居支援、居住継続支援関連業務</li> <li>・制度等の普及や啓発、支援団体等との連絡調整業務</li> </ul>
住情報提供事業	ハウジングサロン運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅及びマンション管理相談業務 〔住宅相談 332 件〕 〔マンション管理相談 423 件〕</li> <li>・住まいアドバイザー派遣業務 〔住宅関連 4 件〕 〔マンション管理関連 30 件〕 〔アウトリーチ型 15 件〕</li> <li>・マンション管理基礎セミナー開催 1 回</li> <li>・住宅融資、助成制度等の住情報提供</li> </ul>
川崎市居住支援協議会事務局業務	川崎市居住支援協議会事務局運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・連絡調整</li> <li>・事業費管理</li> <li>・会議運営</li> <li>・広報業務等</li> </ul>

## V その他の公社活動

### 1 社会貢献の取組

- (1) 川崎市市制 100 周年記念事業・全国都市緑化かわさきフェアを記念した取組  
川崎市市制 100 周年記念事業・全国都市緑化かわさきフェアを記念して「スターブル塩浜」開放公園にて、小学生以下の児童を対象に花植えイベントを開催しました。
- (2) SDG s（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組  
令和 3 年度に川崎市から認証を受けた「かわさき SDG s ゴールドパートナー」（市の SDG s 認証制度）として、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯等に配慮したサービスの提供や、脱炭素化に向けた取組として、公社所有物件の共用部照明の LED 化等を推進しました。  
令和 6 年度は「かわさき SDG s ゴールドパートナー」の更新手続を行い、引き続き、市から認証を受けました。
- (3) グリーンボンドの購入  
川崎市が、2050 年までの CO<sub>2</sub>排出実質ゼロに向けた取組の一環として発行した「第 4 回川崎市グリーンボンド 5 年公募公債」（用途を環境改善効果のある資金用途に限定して発行する債券）を購入しました。

### 2 経営改善の取組

- (1) 個人情報保護の取組・プライバシーマークの運用  
令和元年度に取得したプライバシーマークの付与事業者として、公社で策定した個人情報保護マネジメントシステムに基づき、保有する個人情報の更新、委託先の管理、年 1 回の内部監査、全役職員への情報セキュリティ対策研修等を実施し、個人情報を適正に取扱い、プライバシーマークを適切に運用しました。
- (2) DX 推進の取組  
業務の効率化・ペーパーレス化のため、勤怠管理における出退勤、休暇申請、時間外申請等の処理をシステム化しました。  
また、入札事務について、申込、指名通知等の送付手続をオンライン化しました。
- (3) 人材育成の取組  
職員の職制等に応じた能力や業務における知識向上のための取組として、公社で策定した人材育成計画に基づき、新規採用職員研修、昇任者研修、若年職員向け研修、メンタルヘルス研修、接遇研修、技術職員向け専門研修等を実施しました。

## VI 役員に関する事項

### 1 役員名簿（理事・監事）

令和7年3月31日時点における役員については、次のとおりです。

職名	氏名	就任年月日
理事長（常勤）	金子 督	令和5年5月1日
専務理事（常勤）	藤原 徹	令和6年5月1日
理事（非常勤）	坂上 恭助	平成26年4月1日
理事（非常勤）	横溝 久美	平成27年4月1日
理事（非常勤）	岩井 新一	平成27年4月1日
理事（非常勤）	西川 浩美	令和5年4月1日
監事（非常勤）	新井 努	平成29年5月1日
監事（非常勤）	藤巻 均	平成31年4月1日

### 2 役員の変動

令和6年度中に次のとおり役員の変動がありました。

#### 【就任】

職名	氏名	就任年月日
専務理事（常勤）	藤原 徹	令和6年5月1日

#### 【退任】

職名	氏名	退任年月日
専務理事（常勤）	内野 俊之	令和6年4月30日
常務理事（常勤）	山田 祥司	令和6年4月30日
監事（非常勤）	藤巻 均	令和7年3月31日

※ 令和6年度より期末に退任する役員を記載しています。

### 3 理事会の開催状況

令和6年度に開催した理事会は、次のとおりです。

開催年月日	議案
令和6年5月29日	・ 令和5年度業務報告書及び財務諸表について ・ 川崎市住宅供給公社就業規則の一部を改正する規則の制定について
令和6年11月20日	・ 川崎市住宅供給公社給与規程の一部を改正する規程の制定について
令和7年3月25日	・ 令和7年度事業計画及び資金計画について ・ 令和7年度予定財務諸表について ・ 川崎市住宅供給公社就業規則の一部を改正する規則の制定について