

平成 2 8 年度

一般財団法人中央区都市整備公社

事業報告

平成28年度 事業報告

本社は、中央区（以下「区」という。）の再開発計画の推進に協力し、地域の環境整備を図るとともに、地域の活性化や居住環境の向上に資する諸事業を実施している。

平成28年度に実施した事業の概要は、次のとおりである。

1 まちづくりの推進に関する調査研究及び意識啓発（定款第5条第1号）

(1) 都市開発動向に関する情報の収集

市街地再開発に関する情報誌などを通じ、区及び他の自治体における都市再開発の動向に関する情報の収集を行った。

(2) まちづくりに対する指導・助言

築地場外市場地区の振興と活性化を図るため、必要な指導・助言や業務の補佐を専門コンサルタントに委託し、特定非営利活動法人「築地食のまちづくり協議会」（以下「協議会」という。）及び「築地魚河岸事業協議会」（以下「事業協議会」という。）の活動を支援した。

2 活性化の推進が必要な地域に対する支援（定款第5条第2号）・地域の活性化に資する施設の管理運営（定款第5条第5号）

築地場外市場地区の活気とにぎわいの向上を図るため、同地区にある「まちづくり支援施設（駐車場及び店舗）」を区から借り受け、地域の実情を踏まえた管理運営を行った。

また、協議会と連携してこれらの施設を有効活用するとともに、協議会の活動を支援することにより、築地場外市場地区のさらなる振興を図った。

さらに、「築地魚河岸」を区から借り受け、事業協議会と連携し、管理規則・営業方針の検討や内装工事の支援などを進め、平成28年11月19日（土）に開業するとともに、施設のPRや管理運営を行った。

(1) 駐車場施設

① 駐車場施設の概要

築地川第一駐車場		
所在地	中央区築地4-16-1	
対象車両	自動車	二輪車等
駐車可能台数	231台 (うち定期利用34台)	30台 (定期利用)
駐車料金	・一般利用 30分につき200円 ・定期利用 ※ 月額 40,000円	月額 3,000円
営業日 営業時間	・年中無休 ・24時間営業	・年中無休 ・午前3時～午後3時までの間

※ 自動車の定期利用については、平成28年9月30日をもって廃止予定としていたが、築地市場の移転延期に伴い継続することとした。

② 利用自動車数

ア 時間貸駐車

	通常日 ※1		休市日 ※2		夜間 ※3		月計	
	日数	利用台数	日数	利用台数	日数	利用台数	日数	利用台数
4月	22	18,329	8	3,211	30	2,510	30	24,050
5月	21	18,177	10	5,479	31	2,786	31	26,442
6月	22	17,676	8	2,931	30	2,343	30	22,950
7月	23	18,468	8	3,562	31	2,565	31	24,595
8月	23	20,501	8	4,309	31	3,011	31	27,821
9月	22	19,572	8	3,954	30	2,627	30	26,153
10月	22	18,978	9	4,320	31	2,601	31	25,899
11月	22	18,830	8	3,345	30	2,213	30	24,388
12月	25	24,258	6	3,725	31	2,716	31	30,699
1月	20	16,922	11	5,498	31	2,690	31	25,110
2月	20	15,742	8	3,479	28	1,864	28	21,085
3月	23	18,049	8	3,612	31	2,361	31	24,022
合計	265	225,502	100	47,425	365	30,287	365	303,214

注) ※1 (通常日) 築地市場が開場している日の4時から18時まで

※2 (休市日) 日曜・祝祭日等、築地市場が休場している日の4時から18時まで

※3 (夜間) 18時から翌日4時まで

イ 定期貸駐車

	築地川第一駐車場 (自動車)	築地川第一駐車場 (二輪車等)
年間延べ利用台数	340台	144台

③ 低公害・低燃費車優遇

ア 対象車両

(ア) 低排出ガス車認定実施要領（国土交通省告示）による認定車のうち「平成17年基準排出ガス75%低減レベル車（4ツ星マーク車）」に該当し、かつ、自動車の燃費性能の評価及び公表に関する実施要領（国土交通省告示）による「平成22年度燃費基準達成車」に該当する自動車

(イ) 天然ガス自動車

(ウ) ハイブリッド自動車（4ツ星マーク車に限る。）

(エ) 電気自動車

(オ) メタノール自動車

イ 優遇措置

(ア) 時間貸駐車

1回の駐車につき、1時間（400円）を限度に減額

(イ) 定期貸駐車

月額6,000円の割引（電気自動車については月額10,000円の割引）

ウ 利用の状況（年間延べ台数）

	時間貸駐車	定期貸駐車
年間延べ利用台数	5,469台	143台

注) 定期貸駐車における電気自動車の登録・利用実績なし

④ 管理運営の状況

ア 修理・修繕

車路（スロープ）路面工事や、エレベーター乗場敷居交換工事などを行った。

イ 保守等委託

管理業務（入・出庫車両整理、料金収納等）、エレベーター保守、トイレ清掃、消防設備保守などを行った。

⑤ 有効活用等

協議会と協議の上、次のとおり施設の有効活用と利用者の利便性の向上に努めてきた。

ア 施設の有効活用

- (ア) 利用頻度の低かった築地川第一駐車場屋上の一部で、築地場外事業者への定期貸しを始めた。(平成18年5月)
- (イ) 築地川第一駐車場の壁面の一部を、広告幕掲載スペースとした。(平成18年12月)
- (ウ) 平日の午後9時から翌午前1時までの空き時間帯の有効活用に資することから、銀座地区における客待ちタクシー待機列の解消を目的とした「築地川第一駐車場を活用したタクシー配車事業」に協力することとし、その利用を承認した。(平成25年9月)
- (エ) 波除通りなどの放置自転車対策として、築地川第一駐車場の緑地帯や区が管理する隣接の緑地帯を有効活用し、駐輪場(81台)を整備した。(平成28年9月)

イ 利便性の向上

- (ア) 築地川第一駐車場から築地場外への通行を容易にするため、店舗施設につながる通用口を開放した。(平成18年8月)
- (イ) 夜間の駐車需要に応えるため、終夜営業を始めた。(平成18年11月)
- (ウ) 休業日を廃止し、年中無休営業とした。(平成21年4月)
- (エ) 各階のトイレを快適に利用できるよう全面改修した。(平成22年11月)

(2) 店舗施設

① 店舗施設の概要

ア 所在地

中央区築地4-16-2

イ 規模

2,297㎡(65区画)

内訳：1階741㎡(31区画)、2階797㎡(34区画)、共用部分759㎡

② 使用区画数及び主な用途

本社は、築地場外市場地区の活性化を図るため、上記店舗施設のうち必要な区画及び共用部分を区から借り受けて使用している。

(平成29年3月31日現在)

	主な用途	使用区画数
1階	総合案内所、休憩所、店舗、配送事業	31区画
2階	事務室、会議室、セミナールーム、倉庫	34区画

③ 管理運営の状況

ア 修理・修繕

照明器具交換、トイレ壁補修工事などを行った。

イ 保守等委託

巡回点検、外回り清掃、共用部の通路及び排水管清掃、消防設備保守などを行った。

④ 有効活用等

協議会と協議の上、次のとおり地域のにぎわいと来街者の利便性の向上に努めてきた。

ア にぎわいの向上

(ア) 新たな築地のシンボルとして、築地場外事業者等153社の参加による幅38mの大型千社額を外壁に設置した。(平成20年5月)

(イ) 閉店後の景観の向上を図るため、学生ボランティア等の協力を得て、波除通りに面したシャッターに築地をモチーフとした絵を描いた。(平成20年5月)

(ウ) プロの買出人との情報交換の場や料理人に対する食材の調理方法等のセミナー会場として、また、一般客に対する料理教室や場外市場を紹介する場としても活用できるよう、調理機能付きのセミナールーム「築地食まちスタジオ」を開設した。(平成25年11月)

(エ) 「鮮魚のまち築地」のさらなるにぎわいを創出するため、各地の漁港でとれた活魚などを生産者等が直接販売する「築地につぼん漁港市場」を開設した。(平成26年10月)

イ 利便性の向上

(ア) 買物客が気持ちよく利用できるように、無料休憩所を改装した。(平成18年8月)

(イ) 地域のトイレ不足を補うため、施設附属のトイレを開放した。(平成19年11月)

(ウ) 築地場外市場の総合案内所として「情報市場ぷらっと築地」を開設し、従来の無料休憩所に加え、外国語にも対応した案内カウンターや多目的利用ができる催事スペースなどを設置し、来街者が楽しむための機能を充実させた。(平成24年7月)

(3) 築地魚河岸施設

① 築地魚河岸施設の概要

(平成29年3月31日現在)

	築地魚河岸	
施設区分	小田原橋棟	海幸橋棟
所在地	中央区築地6-26-1	中央区築地6-27-1
床面積	4,270.63㎡	3,596.19㎡
	計 7,866.82㎡	
用途構成	<ul style="list-style-type: none">・1階 店舗(48区画)・2階 事務所、倉庫・3階/屋上 フードコート、キッチンスタジオ、広場	<ul style="list-style-type: none">・1階 店舗(45区画)、氷販売所・2階 事務所、倉庫・屋上 広場
営業日 営業時間	原則として、東京都中央卸売市場の開場日・休場日に準じる。 午前5時～午後3時(全店営業時間 午前7時～午後2時)	

② 築地魚河岸の開業

東京都による「豊洲市場」への移転延期に伴い、当初の開業予定日(平成28年10月15日(土))を変更し、平成28年11月19日(土)に開業した。

本会社では、当施設の管理者として、区や事業協議会等と連携を図りながら、管理規約・営業方針の検討、入居者との賃貸借契約事務、入居者による内装工事の支援、小田原橋棟3階多目的スペース運営事業者(借受人)の決定などを行うとともに、施設のPRや清掃業務などの管理運営を行った。

③ 店舗内訳(平成29年3月31日現在)

54事業者(水産47事業者、青果7事業者)

(4) 助成事業

協議会に対し、その活動に伴う事業経費、法人運営経費等の一部を助成することにより、築地場外市場地区の良好なまちづくりの推進を図った。

(5) 活動支援

協議会の運営や事業を補佐し、団体としての活動が円滑に行えるよう支援した。

3 再開発事業に伴う環境整備等に関する支援（定款第5条第3号）

(1) 営業継続援助

再開発区域内の事業者に対する営業継続援助事業を実施した。

対象区域	対象数	実績数
晴海一丁目地区 ※	3店舗	3店舗
勝どき駅前地区	2店舗	2店舗

※ 晴海一丁目地区については、平成28年12月末で営業継続援助を終了した。

(2) 居住継続援助

再開発区域内の住民に対し、区が実施する居住継続援助事業について、交付申請受付等の業務を行った。

(平成28年4月1日現在)

対象区域	対象数	実績数
晴海一丁目地区	180世帯	169世帯
勝どき駅前地区	14世帯	13世帯
月島駅前地区	29世帯	29世帯
日本橋浜町三丁目西部地区	1世帯	1世帯
晴海三丁目西地区	193世帯	192世帯
月島一丁目3・4・5番地区	3世帯	3世帯

4 分譲マンション等の維持管理に関する支援（定款第5条第4号）

区内のマンション居住世帯率が非常に高い状況にあつて、分譲マンションの大規模修繕やコミュニティの形成など、さまざまな問題が顕在化していることから、これらの問題解決に向けた各種助成事業や相談業務などの支援事業と区分所有者に対する意識啓発を行った。

【事業実施内容】

(1) 助成関係

事業名	実績内容
分譲マンション 計画修繕調査費助成	建物の防水・壁面・鉄部等の調査 18件 給排水管の調査 3件
分譲マンション 共用部分改修費用助成	9件
分譲マンション アドバイザー制度利用助成	2件
分譲マンション共用部分 リフォームローン保証料助成	5件

(2) 相談関係

事業名	実績内容
分譲マンション管理相談	原則として第2・第4月曜日に実施 ① 相談件数 13件 (内訳) 漏水に関する事 4件 民泊に関する事 3件 大規模修繕工事等に関する事 2件 修繕積立金に関する事 2件 管理会社に関する事 1件 収益に関する事 1件 ② 東京都管理相談の利用受付 2件
マンション管理士の派遣	22件

(3) 管理支援関係

事業名	実績内容
分譲マンション 管理セミナーの開催	<p>年3回実施</p> <p>① 平成28年6月5日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者90名 「マンション標準管理規約改正のポイント」 講師 東京都マンション管理士会理事長 マンション管理士 親泊 哲 氏</p> <p>② 平成28年8月27日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者78名 「マンションの熟年期をどう過ごすか」 ～2回目の大規模修繕工事～ 講師 一級建築士・マンション管理士 澤田 博一 氏</p> <p>③ 平成29年1月29日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者81名 「マンション管理と法律問題」 ～標準管理規約の改正点を法的側面から考える～ 講師 弁護士・マンション管理士 平松 英樹 氏</p>
情報誌「素敵にマンションライフ」の発行	<p>年3回発行</p> <p>区内の分譲マンション管理組合約820に各2部ずつ配布 A4判8ページ 各回2,000部</p> <p>① 平成28年5月発行 「理事会の運営と理事の役割について」</p> <p>② 平成28年8月発行 「標準管理規約改正のポイント」</p> <p>③ 平成29年1月発行 「外部専門家を活用する場合のポイント」</p>

<p>中央区分譲マンション管理組合交流会への支援</p>	<p>交流会の事務局を担うとともに、同会への講師及びマンション管理士派遣に要する費用等を助成するなど、その活動を支援した。</p> <p>交流会の主な活動実績</p> <p>① 平成28年7月24日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者31名 講演 「超高齢社会における住まい方」 ～高齢化を乗り切るためのマンションでのハード・ソフト面での対策～ 講演後に「超高齢社会における住まい方」及びアンケート回答をテーマとする分科会で意見交換後、全体会で発表</p> <p>② 平成28年10月15日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者20名 講演 「マンション管理委託契約」 ～もう一度チェック！管理組合の財産管理～ 講演後に「マンション管理委託契約」及びアンケート回答をテーマとする分科会で意見交換後、全体会で発表</p> <p>③ 平成29年3月11日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者23名 第14期定期総会開催 講演 「管理組合における民泊問題の考え方」 ～民泊合法化直前、管理組合が取るべき対策はこれ！～ 講演後に「民泊について」をテーマとする分科会で意見交換後、全体会で発表</p> <p>④ 座談会の実施 管理セミナー参加者と交流会員との座談会を3回開催した。 (参加延人数 59名)</p>
<p>マンション管理情報コーナーの設置</p>	<p>分譲マンションの管理に関する書籍・法令・通達・判例などが閲覧できるコーナーを設置し、区内の分譲マンション管理組合等に情報を提供した。</p>
<p>分譲マンション管理組合支援システム「すまいるコミュニティ」の運用</p>	<p>インターネット上の分譲マンション管理組合支援システムを無料で提供し、当システムに加入した管理組合の運営及び居住者間の交流を支援した。</p> <p>加入マンション数 平成29年3月31日現在 22件</p>

5 管理・運営等

(1) 理事会の開催実績

回	開催日	主な議題
1	平成28年 6月13日 (月)	平成27年度事業報告(案)・収支決算(案) 公益目的支出計画の実施報告 処務規程の一部改正 職員給与規程の一部改正 非常勤職員規程の一部改正 評議員候補者の推薦 平成28年度定時評議員会の招集
2	平成28年 6月30日 (木)	評議員選定委員会委員の選任
3	平成28年12月 2日 (金)	平成28年度補正収支予算(案) 職員給与規程の一部改正
4	平成29年 2月 9日 (木)	評議員選定委員会委員の選任
5	平成29年 3月 9日 (木)	平成29年度事業計画(案)・収支予算(案) 職員就業規則の一部改正 平成28年度第2回評議員会の招集

(2) 評議員会の開催実績

回	開催日	主な議題
1	平成28年 6月30日 (木)	平成27年度事業報告・収支決算 監事の選任 公益目的支出計画の実施報告
2	平成29年 3月29日 (水)	平成29年度役員報酬等の総額 平成29年度事業計画・収支予算の報告

(3) 評議員選定委員会の開催実績

回	開催日	主な議題
1	平成28年 6月17日 (金)	評議員の選任

(4) 監査の実施

回	開催日	内容
1	平成28年 6月 2日 (木)	平成27年度決算に係る監査

(5) 会社の事業と活動内容等の情報開示

会社の事業報告及び決算書類等を掲示するとともに、ホームページにおいて情報を積極的に提供した。