

令和元年度

一般財団法人中央区都市整備公社

事業報告

令和元年度 事業報告

本社は、中央区（以下「区」という。）が進めるまちづくりの推進に協力し、住民福祉の増進及び地域社会の発展に寄与することを目的として、地域の活性化及び居住環境の向上に資する諸事業を実施している。

令和元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「食まち協議会」という。）及び「築地魚河岸事業協議会」（以下「魚河岸協議会」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）」及び「築地魚河岸」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。

まちづくり支援施設では、食まち協議会と連携して施設を有効活用するとともに、食まち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に取り組んだ。

また、築地魚河岸については、創業祭（10月）や新春感謝祭（1月～2月）などのイベント支援を行うとともに、魚河岸協議会と連携して「魚のさばき方教室」を定期的を開催することとした。

さらに、区が借り受けた築地市場跡地の一部を荷下ろし場及び買出人の駐車場として開設し、管理運営を行った。また、同地区の近隣にある民間駐車場を借り上げ、場外市場事業者に供する駐車場として管理運営を行った。

しかしながら、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響により、築地場外市場地区においても、2月から外国人を含む観光客の来街が急速に減少している。

(1) まちづくり支援施設（駐車場）

① 駐車場の概要

施設名	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	30台 (定期利用)
駐車料金	30分につき200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時から午後3時までの間

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	21	9,026	9	2,235	30	2,002	30	13,263
5月	22	9,160	9	2,973	31	2,059	31	14,192
6月	21	8,499	9	2,141	30	1,812	30	12,452
7月	22	9,458	9	2,364	31	2,103	31	13,925
8月	21	10,120	10	3,259	31	2,294	31	15,673
9月	21	8,903	9	2,822	30	1,933	30	13,658
10月	23	9,570	8	2,008	31	1,818	31	13,396
11月	22	9,538	8	2,793	30	1,744	30	14,075
12月	24	15,209	7	3,267	31	2,103	31	20,579
1月	20	11,074	11	4,959	31	2,041	31	18,074
2月	21	9,025	8	1,986	29	1,242	29	12,253
3月	22	9,154	9	2,026	31	1,161	31	12,341
合計	260	118,736	106	32,833	366	22,312	366	173,881

注) ※1 (通常日) 中央卸売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、中央卸売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 (二輪車等)
年間延べ利用台数	60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

・時間貸駐車

1回の駐車につき、1時間（400円）を限度に減額

ウ 利用の状況（年間延べ台数）

	時間貸駐車
年間延べ利用台数	4,465台

④ 管理運営の状況

ア 施設整備

駐車管制システムゲート駆動部支柱総組等交換工事、照明器具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

食まち協議会と連携し、これまで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) 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)
- (イ) 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)
- (ウ) 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)
- (オ) 買出人へのサービス向上を図るため、30分の無料サービス券を導入した。
(平成30年11月)
- (カ) 利用促進を図るため、都道5カ所に駐車場案内標識を設置した。(平成31年3月)

(2) まちづくり支援施設(店舗)

① 店舗の概要

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

公社は、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。

(令和2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 施設整備

照明器具交換工事、消防設備改修工事、トイレ改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

食まち協議会と連携し、これまで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)

(エ) 外国人観光客が買い物しやすい環境をつくるため、休憩所に免税カウンター(平成29年6月)や外貨両替機(平成29年8月)を設置した。

(オ) 老朽化したトイレ2か所について、便器や照明器具の交換などのリニューアルを行うとともに女子トイレブースを増設した。(令和元年11月)

(3) 築地魚河岸施設

① 築地魚河岸施設の概要

(令和2年3月31日現在)

施設名	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	・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	・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時から午後3時まで(全店営業時間 午前7時から午後2時まで)	

② 管理運営の状況

ア 施設整備

パーゴラ・ベンチ等設置工事、案内サイン設置工事、夜間照明設置工事などを行った。

イ 保守等委託

施設管理業務、日常・定期清掃、周辺警備、エレベーター保守、自動ドア保守、消防設備保守などを行った。

ウ その他

・海幸橋棟屋上をバーベキュースペースとして、民間事業者に貸出し、にぎわい及び売上げの向上を図った。

・民間事業者による買い物ツアー開催の協力を行った。

③ 店舗内訳 (令和2年3月31日現在)

52事業者(水産44事業者、青果6事業者、その他2事業者)

(4) 築地場外駐車場及び荷下ろし場等施設

① 築地場外駐車場及び荷下ろし場等施設の概要

築地場外駐車場及び荷下ろし場等	
所在地	中央区築地5-1-1ほか
面積	5,457.33㎡
主な用途	・自動車駐車場（買出人・一般） 76台 ・二輪車等駐輪場（買出人・場外事業者） 約200台 ・荷下ろし場
駐車料金	・自動車 30分につき200円 ・二輪車 月額 3,000円 ・自転車 月額 1,000円
営業日 営業時間	・築地魚河岸の営業日に準じる ・午前3時から午後5時までの間

※（開設期間：平成30年10月11日～令和2年1月10日）

② 利用実績（自動車駐車場）

	日数	利用台数
4月	21	4,512
5月	22	3,732
6月	21	3,425
7月	22	4,613
8月	21	3,709
9月	21	4,733
10月	23	3,897
11月	22	4,156
12月	26	3,425
合計	199	4,613

※12月の日数及び利用台数には令和2年1月5日の数字を含む。

(5) 場外臨時駐車場及び荷下ろし場等施設

① 場外臨時駐車場及び荷下ろし場等施設の概要

施設名	場外臨時駐車場及び荷下ろし場
所在地	中央区築地6-2001-1の一部
面積	1,335.83㎡
主な用途	・自動車駐車場（買出人等） 29台 ・荷下ろし場等
駐車料金	・自動車 30分につき200円
営業日 営業時間	・年中無休 ・24時間営業

※（開設：令和2年1月）

② 利用実績（令和2年3月31日現在）

	日数	利用台数
1月	3	161
2月	29	3,087
3月	31	3,394
合計	63	6,642

(6) 築地場外事業者用駐車場施設

① 築地場外事業者用駐車場施設の概要

	築地場外事業者用駐車場
所在地	中央区築地5-3-2（朝日新聞本社新館地下駐車場）
駐車可能 台数	・平置き 94区画 ・二層式 30区画 計 124区画
駐車料金	・平置き 月額 35,000円（税別） ・二層式 月額 50,000円（税別）

② 利用実績（令和2年3月31日現在）

平置き：93区画 二層式：19区画

(7) 活動支援

築地場外市場地区の良好なまちづくりの推進を図るため、食まち協議会の運営や事業を補助することにより、団体としての活動が円滑に行えるよう支援した。

(8) 築地場外市場の広報活動支援

築地場外市場は、市場移転後も活気とにぎわいのある「食のまち」として存続していることを周知するため、食まち協議会が実施した、近隣マンションへのチラシ配布や地下鉄駅でのPRなどの年末広報の支援を行った。

築地魚河岸についても区民等への周知を図るため、江戸バスへの中吊り広告や築地魚河岸カレンダーの発行などを行った。

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
勝どき駅前地区	2店舗	2店舗

(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。

(令和2年3月31日現在)

対象区域	対象数	実績数
晴海一丁目地区	155世帯	150世帯
勝どき駅前地区	10世帯	9世帯
月島駅前地区	27世帯	26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	179世帯	174世帯
月島一丁目3・4・5番地区	1世帯	1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 8件 給排水管の調査 4件
分譲マンション 共用部分改修費用助成	15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	2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 12件 (内訳) 理事会運営に関すること 1件 管理組合運営に関すること 2件 管理会社に関すること 4件 設備に関すること 2件 その他 3件 ② 東京都管理相談の利用受付 0件
マンション管理士の派遣	5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	年3回実施 ① 令和元年6月2日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者62名 「マンション管理の適正化ポイント」 ～根拠は管理規約と委託契約～ 講師 マンション管理士 稲葉 早苗 氏 ② 令和元年8月24日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者60名 「マンション管理等への民法改正の影響と近時の重要 裁判例」 ～新しくできた配偶者居住権はマンションにどう影 響するか～ 講師 弁護士 マンション管理士 荒木 哲郎 氏 ③ 令和2年1月26日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者47名 「一緒に考えようマンション大規模修繕」 講師 一級建築士 マンション管理士 今井 章晴 氏
情報誌「素敵にマンションライ フ」の発行	年3回発行 区内分譲マンション管理組合約900組合に各2部ずつ配布 A4判8ページ 各回2, 100部 ① 令和元年5月発行 「マンション管理の適正化ポイント」 ② 令和元年8月発行 「管理組合役員の選出方法」 ③ 令和2年1月発行 「自主防災会のススメ ～災害に備えて～」

<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 令和元年7月28日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者34名 講演 「失敗事例に学ぶ、大規模修繕工事の進め方」 講演後に分科会で意見交換後、全体会で発表</p> <p>② 令和元年10月5日(土) リガーレ日本橋人形町 勉強会 参加者27名 アネックス3階 テーマ 「漏水の原因と最新の防水施工法について」</p> <p>③ 令和元年10月20日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者22名 ワークショップ 「管理組合の災害対策(水害を想定)をワークショップで学ぶ」 全体会 各班の発表と全体討議マンション管理士講評</p> <p>④ 令和2年3月14日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者一名 第17期定期総会開催(中止) (新型コロナウイルスの感染拡大により中止とし、議決権行使書提出にて承認済み)</p> <p>⑤ 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。 参加者45名</p>
<p>マンション管理情報コーナーの運営</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運営し、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 令和2年3月31日現在 29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	令和元年 6月13日(木)	平成30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 評議員候補者の推薦 令和元年度定時評議員会の招集
2	令和元年 6月27日(木)	役員を選定 役員報酬月額の設定
3	令和元年 7月26日(金)	令和元年度事業計画の変更(案) 令和元年度収支予算の補正(案)
4	令和元年 9月13日(金)	令和元年度事業計画の変更(案) 令和元年度収支予算の補正(案)
5	令和元年11月29日(金)	一般財団法人中央区都市整備公社職員給与規程の一部改正等
6	令和元年12月20日(金)	役員報酬月額の設定
7	令和2年 3月 9日(月)	令和2年度事業計画(案)・収支予算(案) 職員就業規則の一部変更 財務会計規則の一部変更 非常勤職員規程の廃止及び会計年度任用職員規程の制定について 令和元年度第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	令和元年 6月27日(木)	平成30年度事業報告・収支決算(案) 理事の選任(案) 公益目的支出計画の実施報告
2	令和2年 3月27日(金)	令和2年度役員報酬等の総額(案) 令和2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	令和元年 6月17日(月)	評議員の選任

(4) 監査の実施

回	開催日	内容
1	令和元年 6月 3日(月)	平成30年度決算に係る監査

(5) 公社の事業と活動内容等の情報開示

公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。