

令和4年度

一般財団法人中央区都市整備公社

事業報告

# 令和4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4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等を通じ、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、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」の活動に対して、必要に応じた指導・助言を行うなどの支援を行った。

## 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を創出するため、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、築地魚河岸事業協議会が開催した創業祭（10月）や新春感謝祭（1月～2月）の支援等を行った。

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等の駐車場として管理運営を行った。

(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 (うち定期利用34台)	10台(定期利用)
駐車料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般利用 30分につき200円</li> <li>定期使用 普通車 月額44,000円</li> </ul>	月額 3,000円
営業日 営業時間	<ul style="list-style-type: none"> <li>年中無休</li> <li>24時間営業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>年中無休</li> <li>午前3時から午後3時までの間</li> </ul>

② 利用自動車数（時間貸し）

	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	9,593	8	2,064	30	981	30	12,638
5月	21	9,828	10	3,147	31	1,210	31	14,185
6月	21	9,378	9	2,335	30	1,012	30	12,725
7月	22	9,402	9	2,450	31	1,068	31	12,920
8月	21	9,852	10	2,875	31	1,159	31	13,886
9月	21	9,928	9	2,586	30	957	30	13,471
10月	22	11,658	9	3,497	31	1,125	31	16,280
11月	21	11,690	9	2,900	30	1,112	30	15,702
12月	24	17,336	7	2,735	31	1,370	31	21,441
1月	20	11,258	11	4,052	31	1,272	31	16,582
2月	20	10,402	8	2,721	28	1,099	28	14,222
3月	22	12,396	9	3,201	31	1,262	31	16,859
合計	257	132,721	108	34,563	365	13,627	365	180,911

注) ※1 (通常日) 中央卸売市場が開場している日の午前4時から午後6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午前4時から午後6時まで  
 ※3 (夜間) 午後6時から午前4時まで

### ③ 低公害・低燃費車優遇

#### ア 対象車両

- (ア) 平成17年度（平成30年度）基準排出ガス75%低減レベル車かつ平成22年度（平成27年度、令和2年度）燃費基準以上達成車
- (イ) 天然ガス（CNG）自動車
- (ウ) ハイブリッド自動車（ア）を満たすものに限定）
- (エ) 電気自動車
- (オ) メタノール車

#### 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, 233台

### ④ 管理運営の状況

#### ア 施設整備

非常用発電機修繕工事、エレベータードア交換工事、消防設備改修工事等を行った。

#### 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、消防設備保守等を行った。

### ⑤ 有効活用等

食まち協議会と連携し、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) 波除通り等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か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

(令和5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、消防設備改修工事等を行った。

#### 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、消防設備保守等を行った。

#### ④ 有効活用等

食まち協議会と連携し、地域のにぎわいの創出や来街者の利便性の向上に努めてきた。

##### ア にぎわいの創出

- (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等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等を設置し、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等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 施設の概要

(令和5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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階 店舗（48区画）</li> <li>・2階 事務所、倉庫</li> <li>・3階/屋上 フードコート、キッチンスタジオ、広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階 店舗（45区画）、氷販売所</li> <li>・2階 事務所、倉庫</li> <li>・屋上 広場</li> </ul>
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・休場日に準ずる。 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

シャッター修繕工事、空調リモコン設置工事、監視カメラ設置工事、グレーチング設置工事等を行った。

##### 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、消防設備保守等を行った。

##### ウ 新型コロナウイルス対策

新型コロナウイルス感染防止のため、来場者にはマスク着用、手指消毒、検温等の要請を行うとともに、従業員の日々の検温やトイレ、エレベーター等の施設共用部の消毒を実施した。

さらに、年末の混雑期においては、各出入口に警備員を配置し、来場者にマスク着用や消毒をお願いし、安全・安心な施設管理に努めた。

#### ③ 店舗内訳（令和5年3月31日現在）

49事業者（水産40事業者、青果6事業者、その他3事業者）

#### ④ 有効活用

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し出し、築地場外市場で買った食材を手軽に味わえる場を来街者に提供することで、にぎわいの創出及び売上げの向上を図った。

#### (4) 場外臨時駐車場、荷下ろし場等施設

##### ① 施設の概要

施設名	場外臨時駐車場、荷下ろし場等	
設置時期	令和5年2月7日まで	令和5年2月8日から
所在地	中央区築地6-20の一部	中央区築地5-2-29
面積	1,335.83㎡	2,506.99㎡
主な用途	<ul style="list-style-type: none"><li>・自動車駐車場（買出人等） 29台</li><li>・荷下ろし場等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・自動車駐車場（買出人等） 39台</li><li>・荷下ろし場等</li></ul>
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	

##### ② 駐車場利用実績

	日数	利用台数
4月	30	4,697
5月	31	4,993
6月	30	4,465
7月	31	4,864
8月	31	5,037
9月	30	4,874
10月	31	5,019
11月	30	4,426
12月	31	5,103
1月	31	4,850
2月	28	4,194
3月	31	4,134
合計	365	56,656



(5) 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佐することにより、団体としての活動が円滑に行えるよう支援した。

(6) 築地場外市場の広報活動支援

中央エフエムが月2回放送する築地場外市場地区の広報番組「築地場外市場インフォメーション」の放送を通じて、築地場外市場は活気とにぎわいのある「食のまち」として存続している旨周知を図った。

### 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5年3月31日現在)

対象区域	対象数	実績数
晴海一丁目地区	126世帯	126世帯
勝どき駅前地区	10世帯	9世帯
月島駅前地区	25世帯	25世帯
晴海三丁目西地区	167世帯	166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、コミュニティの形成等、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、相談業務等の支援事業及び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 14件 給排水管の調査 2件
分譲マンション 共用部分改修費用助成	13件
分譲マンション アドバイザー制度利用助成	1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	0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 30件 (内訳) 理事会運営に関すること 7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 5件 修繕積立金について 2件 設備に関すること 2件 その他 12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	17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令和4年6月5日(日) 参加者 対面28名 オンライン8名 「マンションの省エネ対策」 講師 一級建築士・マンション管理士 糟谷 英一郎氏</p> <p>②令和4年8月27日(土) 参加者 対面25名 オンライン11名 「マンションのIT化」 講師 マンション管理士 柴田 龍也</p> <p>③令和5年1月29日(日) 参加者 対面47名 オンライン6名 「マンションのルール違反者への対応」 講師 弁護士・マンション管理士 平松 英樹</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</p> <p>① 令和4年5月発行 「長期修繕計画ガイドライン改訂と計画作成のポイント」</p> <p>② 令和4年8月発行 「防災のポイント～今一度確認しよう!～」</p> <p>③ 令和5年1月発行 「管理組合情報の開示について」</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 令和4年7月24日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者 対面16名 オンライン4名 講演 「高齢社会とマンション」</p> <p>② 令和4年10月23日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者 対面16名 オンライン4名 講演 「管理組合が管理会社から選別される時代 “逆風下の管理組合運営はどうすればよいのか・・・”」</p> <p>③ 令和5年3月11日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者 対面17名 第20期定期総会開催 総会後に講演会、分科会を実施 講演 「大規模修繕工事の進め方」</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。 参加者 36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、判例等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5年3月31日現在 40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4年 4月1日(金) (文書による決議があったとみなされた日)	役員の選定 職員就業規則の一部改正 会計年度任用職員規程の一部改正
2	令和4年 6月9日(木)	令和3年度事業報告・収支決算の承認 評議員候補者の推薦 令和4年度定時評議員会の招集
3	令和4年12月1日(木) (文書による決議があったとみなされた日)	職員就業規則の一部改正等 職員給与規程の一部改正等
4	令和5年 2月 6日(月) (文書による決議があったとみなされた日)	評議員選定委員会委員の選任
5	令和5年 3月 1日(水)	令和5年度事業計画・収支予算の承認 職員就業規則の一部改正 職員給与規程の一部改正 職員退職手当支給規程の一部改正 令和4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4年 6月29日(水)	令和3年度収支決算の承認 監事の選任 令和3年度事業報告
2	令和5年 3月28日(火)	令和5年度役員報酬等の総額 令和5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4年 6月15日(水) (文書による決議があったとみなされた日)	評議員の選任

### (4) 監査の実施

回	開催日	内容
1	令和4年 6月 1日(水)	令和3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。

令和4年度事業報告の附属明細書

令和4年度事業報告には、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則」第34条第3項に規定する附属明細書「事業報告の内容を補足する重要な事項」が存在しないため作成しない。