

令和 5 年度

一般財団法人中央区都市整備公社

事業報告

令和 5 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 5 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55台)	10台(定期利用)
駐車料金	<ul style="list-style-type: none"> 一般利用 30分につき200円 定期使用 普通車 月額44,000円 	月額 3,000円
営業日 営業時間	<ul style="list-style-type: none"> 年中無休 24時間営業 	<ul style="list-style-type: none"> 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（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	21	11,674	9	3,179	30	1,322	30	16,175
5月	21	12,459	10	3,753	31	1,328	31	17,540
6月	22	12,025	8	2,706	30	1,324	30	16,055
7月	22	12,406	9	3,325	31	1,464	31	17,195
8月	21	12,559	10	3,731	31	1,535	31	17,825
9月	21	11,663	9	3,341	30	1,251	30	16,255
10月	22	12,115	9	3,302	31	1,312	31	16,729
11月	21	12,409	9	3,068	30	1,328	30	16,805
12月	23	16,392	8	3,739	31	1,454	31	21,585
1月	19	10,283	12	3,888	31	1,254	31	15,425
2月	21	10,330	8	2,727	29	1,042	29	14,099
3月	22	10,904	9	2,528	31	1,180	31	14,612
合計	256	145,219	110	39,287	366	15,794	366	200,300

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, 412台

④ 管理運営の状況

ア 施設整備

精算機劣化ユニット修繕工事、精算機新紙幣対応部品交換工事、耐火被覆補修工事、エレベーター冠水部品交換工事等を行った。

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6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、壁ボード補修工事等を行った。

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6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"> ・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、バーベキュー場
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

空き区画壁設置工事、シャッター修繕工事、ゴミ捨場柵設置工事、海幸橋棟段差解消舗装工事等を行った。

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。

③ 店舗内訳（令和6年3月31日現在）

51事業者（水産39事業者、青果7事業者、その他5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。

営業時間 午前10時から午後5時まで

定休日 休市日及び年末年始（令和5年9月以降は日・祝営業）

(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
所在地	中央区築地5-2-29
面積	2,506.99㎡
主な用途	・自動車駐車場（買出人等） 39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

② 駐車場利用実績

	日数	利用台数
4月	30	3,765
5月	31	4,110
6月	30	3,527
7月	31	3,682
8月	31	3,664
9月	30	3,433
10月	31	3,648
11月	30	3,713
12月	31	5,341
1月	31	5,337
2月	29	4,653
3月	31	5,008
合計	366	49,881

(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6年3月31日現在)

対象区域	対象数	実績数
晴海一丁目地区	134世帯	133世帯
勝どき駅前地区	10世帯	10世帯
月島駅前地区	24世帯	24世帯
晴海三丁目西地区	163世帯	162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 11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	27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	1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) 大規模修繕工事に関する事 8件 管理組合運営に関する事 5件 管理会社に関する事 4件 修繕積立金について 2件 設備に関する事 4件 その他 7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	23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5年6月4日(日) 参加者 55名 「マンション管理組合運営のポイント」 講師 マンション管理士・防災士 市川 貴久</p> <p>②令和5年8月26日(土) 参加者 33名 「管理計画認定制度の基礎知識と取り組み方」 講師 東京都マンション管理士会 副理事長 平田 英雄</p> <p>③令和6年1月28日(日) 参加者 35名 「管理組合の会計・税務及びマンション関係の税金等」 講師 マンション管理士・税理士・社会保険労務士・ 宅地建物取引士 松坂 聡</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970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5年5月発行 「マンションの防犯対策」</p> <p>② 令和5年8月発行 「『マンション管理計画認定制度』をご存知ですか？」</p> <p>③ 令和6年1月発行 「マンション管理組合の認知症対策とは？」</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5年7月16日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者 18名 意見交換会 「管理組合に係る諸問題についての成功事例」</p> <p>② 令和5年10月22日(日) 中央区役所8階大会議室 参加者 16名 講演 「水害・地震・停電…マンションで“今”するべき防災対策～今からでも遅くない！管理組合にできる現実的対応とは～」</p> <p>③ 令和6年3月9日(土) 中央区役所8階大会議室 参加者 19名 第21期定期総会開催 総会後に意見交換会を実施 意見交換会 「マンション管理の問題点」</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 41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6年3月31日現在 41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5年 6月9日 (金)	令和4年度事業報告・収支決算の承認 評議員候補者の推薦 (辞任に伴う欠員の後任) 評議員候補者の推薦 (任期満了に伴う後任) 令和5年度定時評議員会の招集
2	令和5年 6月29日 (木) (文書による決議があったとみなされた日)	理事長、副理事長、常務理事の選定
3	令和5年12月1日 (金) (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 役員報酬月額の決定
4	令和6年 3月 6日 (水)	令和5年度補正収支予算の承認 令和6年度事業計画・収支予算の承認 令和5年度第2回評議員会の招集
5	令和6年 3月 27日 (水) (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

(2) 評議員会の開催実績

回	開催日	主な議題
1	令和5年 6月29日 (木)	令和4年度収支決算の承認 理事の選任 令和4年度事業報告
2	令和6年 3月27日 (水)	令和6年度役員報酬等の総額 監事の選任 令和6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5年 6月15日 (木) (文書による決議があったとみなされた日)	評議員の選任 (辞任に伴う欠員の後任) 評議員の選任 (任期満了に伴う後任)

(4) 監査の実施

回	開催日	内容
1	令和5年 6月 1日 (木)	令和4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5年度事業報告の附属明細書

令和5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。