

中期経営計画

第 5 次

令和2年度～令和6年度

AUD

足立市街地開発株式会社

目 次

I	当社の設立目的と使命	1
1	社会的役割	
2	経営方針・行動指針	
3	経営ビジョン	
II	経営環境の分析	5
1	外部環境	
2	内部環境	
III	経営目標	10
1	業績目標	
2	年度別業績目標	
IV	基本戦略	11
1	経営資源の有効活用による社会貢献	
2	高品質なサービスの提供	
3	新規事業の研究開発	
4	持続可能な経営の確立	
V	事業戦略	12
1	駐車場事業	
2	駐輪場事業	
3	不動産賃貸事業	
4	飲料自動販売機設置事業等	
5	広告事業	
VI	機能戦略	16
1	組織・人事方針	
2	財務方針	
3	情報発信力の強化とITの活用	
VII	足立区との連携	18
1	足立区の財政支援	
2	足立区の人材支援	
	【 資 料 編 】	19

I 当社の設立と使命

当社は、昭和61年3月、足立区内の再開発事業を支援し、魅力あるまちづくりを推進するため、足立区が中心となって設立した第三セクターです。

当初の目標である北千住駅西口地区再開発事業による千住ミルディスが完成した後は、公益事業として千住ミルディスの附置義務駐車場・駐輪場の運営と収益事業として千住ミルディス保留床賃貸の不動産事業を主要事業としています。

今後も、定款に定める事業を通して社会に貢献していくため、当社の使命を

「真に豊かな生活を実現できる 魅力あるまちを築く」

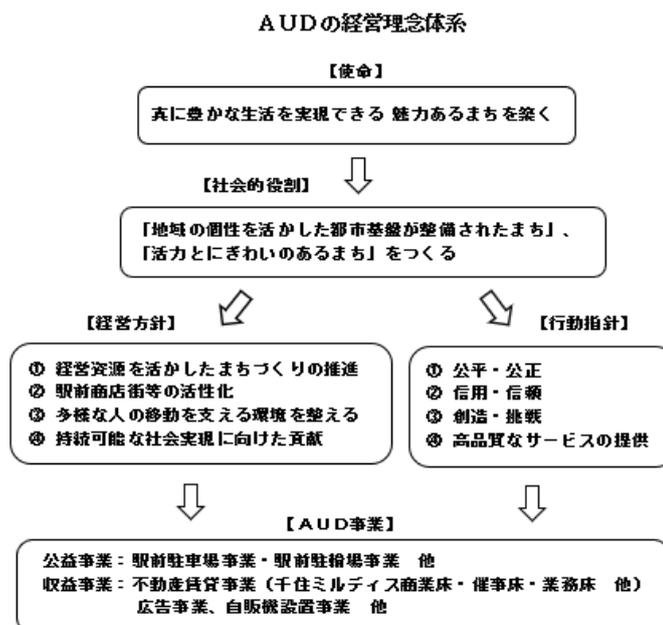
とし、足立区等と連携した経営を目指します。

【参考】AUD定款

(目的)

第2条 当社は、再開発事業の参加組合員等として、事業の推進を図るため以下の事業を営むことを目的とする。

- (1) 都市開発事業の調査・企画及びコンサルティング
- (2) 不動産の保有、売買及び賃貸借
- (3) 不動産の管理、維持、補修、保安及び清掃
- (4) 駐車場及び駐輪場の整備、管理、運営
- (5) 広告及び宣伝業
- (6) 飲食料品の販売
- (7) 前各号に付帯する一切の業務



1 社会的役割

当社の使命である「真に豊かな生活を実現できる 魅力あるまちを築く」ため、「地域の個性を活かした都市基盤が整備されたまち」、「活力とにぎわいのあるまち」をつくる

ことを当社の社会的役割の2本柱とします。

特に、当社の主要事業である、北千住駅前駐車場・駐輪場の管理運営にあたっては、千住ミルディアスの附置義務施設としてだけではなく、北千住駅周辺の商業活性化等に効果的な運営に努めます。

2 経営方針・行動指針

当社の資本の多くは公的資金からの投資により確保したものであり、公的責任を果たすことが期待されています。そのような期待に応え、社会的役割を果たすため次の方針、指針に基づき経営します。

(1) 経営方針

① 経営資源を活かしたまちづくりの推進

資産の77%が有形固定資産であり、多くが千住ミルディアスで使用料、賃貸料収入を上げることのできる経営資源となっています。千住ミルディアスは建設後16年が経過しているため、資産価値の維持・保全に努めながら、資源の活用を努めます。

② 駅前商店街等の活性化

駅前駐車場・駐輪場は公共的施設として、北千住駅周辺の商業・事業が活性化するように、割引サービスの活用等、運営を工夫してまいります。

③ 多様な人の移動を支える環境を整える

駅前駐車場・駐輪場は、様々な人が自動車・バイク・自転車を利用して、ショッピング等のために来訪し、また、他の公共交通機関に乗り継ぐ結節点になっています。そのため、多様な人がスムーズに移動し、目的が達成できるようなサービスを展開してまいります。

④ 持続可能な社会実現に向けた貢献

当社の経営にあたっては、SDGsをはじめとする、地球規模の視点を踏まえた取り組みに賛同し、費用対効果に配慮しつつ、可能な限り持続可能な社会の実現に努めます。

(2) 行動指針

当社の事業は、公共的事業を補完する性格を有するものが多く、事業執行にあたっては、多くの区民・顧客に支持されるよう、次の項目を行動の指針として事業を展開します。

① 公平・公正

当社の全てのサービスや事業者との関係は、個別事情に柔軟に対応することを配慮しつつ、公平・公正を原則に提供・構築します。

② 信用・信頼

当社の経営にあたっては、信用される経営を目指し、事業執行等の情報は、守秘義務に反するものを除き、積極的に公開し透明性を高めます。また、ステークホルダーとの信頼関係を重視し、お互いの立場を尊重します。

③ 創造・挑戦

社会情勢の変化が急速に進む状況において、第三セクターとしての利点を活かすには、創造・挑戦の姿勢で、絶えず事業を見直し、改善していきます。また、社員の提案等で有効なものは積極的に取り入れます。

④ 高品質なサービスの提供

高品質なサービスは社会情勢や顧客ニーズに適合し、顧客満足度を高めるものです。苦情等も踏まえてサービス・事業点検を絶えず実施し、迅速・的確に意思決定し、行動に結びつけます。

3 経営ビジョン

(1) 事業運営の将来像

① 公益的施設(駐車場・駐輪場)を適正に管理します。

駐車場・駐輪場は、千住ミルディス I・II 番館の附置義務施設としてだけでなく、公共及び地元商店街の駐車場・駐輪場の役割も担っています。これらの役割を十分に果たすとともに、顧客の利便性を考え、環境の変化に対応したサービスに磨きをかけ、安心安全を最優先とした施設の管理運営を行ってまいります。

② 安定した営業収入を確保し、強靱な財務体質を築きます。

平成16年2月の千住ミルディス開業以来、所有する千住ミルディス保留床の不動産賃貸事業等を中心に安定した営業収入を確保し、平成26年3月末をもって累積損失を解消させました。今後も顧客サービスを充実させつつ、安定した営業利益の確保と安全確実な資金運用を進め、強固な財務基盤を維持・強化してまいります。

(2) 会社と社員のあり方

① 社員それぞれが力を発揮・連携し、総合力をもって組織目標を達成します。

当社の社員は、足立区派遣の再任用社員、区退職再雇用社員を中心に一般採用の固有社員、嘱託社員、臨時社員で構成されています。区における職務経験を活かすとともに、その他社員の民間経験との相乗効果を発揮し、総合力をさらに高めて組織目標を達成してまいります。

② 機動性に富む柔軟な組織運営をしていきます。

今日の経営環境は、目まぐるしく変わっていきます。これらの変化に迅速かつ的確に対応するには、時代を先取りした感覚とともに、機動的に行動する必要があります。社員全員が経営理念を共有し、一人ひとりが鋭敏かつ柔軟な感覚を持ち、迅速に変化に対応してまいります。

③ 社員のワークライフバランス実現を目指します。

社員一人ひとりが自己実現を果たすため、社員の生活環境や指向を尊重しつつ、働き甲斐のある職場環境を作り上げます。そのため、社員が蓄積した知恵や創意工夫が発揮できる職場作りと、意欲を持って新たな職務にチャレンジできるよう人材育成を推進します。

II 経営環境の分析

1 外部環境

(1) 景気動向に対する認識

2019年9月までの日本経済は、海外経済の減速等を背景に外需が弱いものの、雇用・所得環境の改善等により、内需を中心に緩やかに回復していました。2019年10月の消費税率引上げに当たっては、経済の回復基調に影響を及ぼさないといった観点から、軽減税率制度や臨時・特別の措置など各種の対応策が実施されましたが、2019年10～12月期の実質国内総生産（2019年3月9日改定値）は年率換算で前期比7.1%の減となりました。

さらに、2019年12月以降は、新型コロナウイルス感染が世界的に広がってきており、日本および世界経済への影響が、どこまで拡大するのか、緊迫した状況が続いています。

当社では、今後の景気動向を注視し、健全な財務により経営基盤を強化するとともに、近年日本各地で頻発している自然災害等の経営リスクにも備えてまいります。

(2) 足立区の人口動態

足立区は、面積53.25km²、人口総数688,512人、世帯数346,739世帯（平成31年1月1日現在）で、平成11年以降、人口総数および世帯数ともに増加しています。

平成17年以降、死亡数が出生数を上回る「自然減」の状況が続いています（平成21年を除く）。一方、社会増減をみると、西新井栄町、新田、千住橋戸町などで大規模集合住宅等の開発が続いてきたこともあり、平成14年以降は社会減から社会増に転じています。足立区の人口増は転入増による「社会増」が「自然減」を上回るにより成り立っているのが特徴です。

足立区人口ビジョン・総合戦略（平成29年2月）によると、足立区の課題として若年層の転入が減少する可能性や、高齢者、特に75歳以上の後期高齢者のさらなる増加が見込まれるとしており、令和4年が人口推計（中位推計）のピークになるとしています。当社の事業においても、これらの動向を注視し、顧客サービスの向上に努めます。

(3) 千住地域のまちづくり等の状況

当社の経営基盤である千住地区では、北千住駅西口地区市街地再開発事業（千住ミルディス）、千住大橋地区住宅地市街地総合整備事業（ポンテグランデ TOKYO）に続き、千住一丁目地区市街地再開発事業（千住ザ・タワー）が令和2年末には完成する予定です。さらに、北千住駅東口地区市街地再開発準備組合（南地区）が平成28年8月に、北千住駅前地区市街地再開発準備組合（北地区）が平成29年8月に設立され、今後、北千住駅周辺の賑わいがさらに増すこととなります。

また、足立区の念願だった区内大学として、平成5年に放送大学が設置されて以降、東京藝術大学（平成18年）、東京未来大学（平成19年）、帝京科学大学（平成22年）、東京電機大学（平成24年）が次々と千住地域に開設され、千住地域に若者が集い、賑やかさが増しています。さらに、創立110周年に合わせて平成29年4月

には東京電機大学の新校舎が完成し、千住地域の5つの大学には10,000人を超える学生が在籍するまでになっています。

(4) 市場環境に対する認識

[千住ミルデイス]

千住ミルデイス I 番館の主要テナントである北千住マルイは、丸井グループの店舗の中では売り場面積、取扱高がトップとなっています。丸井グループの令和2年3月期第2四半期決算短信ではグループ全体で5期連続の増益、2期連続の増収増益となっています。

丸井は好調のカード事業と小売事業一体のビジネスモデルに移行し業績を伸ばしており、小売事業では店舗をショッピングセンター型に移行し、定期借家契約化による収益改善と利益の安定化を図っています。

[不動産]

当社が関わった北千住駅西口地区市街地再開発事業による北千住マルイの出店や、足立区の誘致による東京電機大学等の大学移転により、北千住駅前の路線価、公示地価ともに上昇傾向にあります。

(5) 競合環境に対する認識

駐車場については、隣接して北千住駅西口駐車場があり、さらに民間駐車場が北千住駅周辺地域に点在しています。駅前立地という優位性はありますが、それぞれの駐車場も利用者拡大を図っており、駐車場運営は、厳しい競合環境にあります。

駐輪場においても、北千住駅に隣接して区営駐輪場があり、また、北千住駅周辺にも民間駐輪場が設置されたため、駐車場と同様に厳しい競合環境にあります。

(6) 周辺環境に対する認識

最寄り駅の北千住駅はJR常磐線、東京メトロ千代田線・日比谷線、東武スカイツリーライン、つくばエクスプレスの計5路線が乗り入れ、1日平均の乗車人数は約80万人（平成30年度）であり、近年は増加傾向が続いています。駅に隣接し北千住マルイ、ルミネ北千住店があり、平日も駅前には賑わいを見せています。

北千住駅前駐輪場の利用者にも北千住駅使用の通勤客が多くいます。

北千住駅西側の千住地域は、かつて「千住宿」という宿場町であったなごりから狭隘な道路が多く、一方通行の道路も多い環境にあります。北千住駅前にある当駐車場への進入ルートは、国道4号線、駅前通りなど限られた経路になっているため、北千住マルイやルミネ北千住店のセール時、年末年始には、駐車場に入庫待ちの車で渋滞することがあります。

(7) その他

ア 自動車保有台数の推移

イ 駐車場に関わる国の動きについて

ウ 駐輪場に関わる自転車関係の統計

エ 駐輪場に関わる国・都・足立区の動きについて

※ ア～エの内容については資料編参照

2 内部環境

(1) 当社の財務状況

当社が千住ミルディス I・II 番館の土地および建物に投資した総額は 8.5 億円を超えているため、減価償却費が多額（平成 30 年度：約 10.4 百万円、売上原価の約 1/4）であり、経常利益を圧迫しています。さらに、金融機関等からの長期借入金、千住ミルディス保留床の賃貸借契約に係る預り保証金等の残高は、平成 30 年度末で、約 1.3 億 7 千万円となっています。

一方、駐車場、駐輪場および不動産賃貸事業の売上高は、年間 5 億 5 千万円前後確保でき、平成 18 年度から平成 30 年度まで 13 期連続の黒字経営となっています。その結果、平成 25 年度末には、累積損失も解消され、平成 30 年度の利益剰余金が約 3 億 4 千 6 百万円となりました。

しかし、千住ミルディスがオープンして 16 年が経過し、令和 5 年度まで北千住マルイへの保証金の返還と長期借入金（みずほ銀行）の返済が続き、また、管理費負担金及び長期修繕積立金も段階的に増額となる計画であるため、今後も経費増は避けられない状況にあります。

なお、長期借入金に対する財政支援として、足立区から損失補償、東京都道路整備保全公社からは都・区駐車場整備基金を活用した利子補給を受けています。

(2) 社員意識

会社経営は「人材」が決め手であり、その活躍が経営を左右すると言われてしています。足立区役所、民間企業等において業務経験の豊富な社員が多いという利点を最大限に活かすとともに、全ての社員がオーナーシップを持って創造性を発揮することが必要です。

常勤社員が 11 名の短時間勤務職場であるため、社員間の協働が求められます。ワークライフバランスを充実させつつ、限られた勤務時間において最大限に能力を発揮し、意欲をもって成果を生み出す社風の醸成が不可欠です。

(3) 事業、組織の現状と課題

① 駐車場経営の現状と課題

北千住駅前駐車場は千住ミルディスの附置義務駐車場としての機能に加え、北千住駅周辺の駐車場需要も視野に入れた、公益型駐車場の機能も担っています。また、北千住駅西口立体駐車場と利用料金を統一するなど、一体的な運用を図っています。

北千住マルイのセール実施時には満車となる状況ですが、駐車台数については微減傾向が続いています。特に、機械式駐車場は地下 3 階にあり、入出庫に時間を要するため、一時利用者は少ない状況です。

ここ数年は、機械式駐車場の利用を促進するため、割引サービスの充実や PR の強化、レンタカー・カーシェアリング事業者への駐車スペースの賃貸を行っています。今後も、創意工夫により新たなサービスを生み出し、利用者増を図る必要があります。

また、機械式駐車場設備は設置後 16 年が経過し、令和元年度からフルメンテナンス契約から長期修繕計画に基づく修繕に移行し、随時の修繕も含めて経費増が

見込まれます。今後は、的確に設備の状況を把握し、修繕経費増を抑制し、必要に応じて修繕計画を見直していく必要があります。

将来的には自家用車の所有がさらに減少し、あらゆる交通手段がシームレスに連携する MaaS「マース」に移行し、駐車場のあり方にも変化が不可避の状況となります。カーシェアリングとの連携推進等、国、都、区の交通政策の推移を注視し、時代に応じた駐車場運営を目指さなければなりません。

[※ MaaS (Mobility as a Service : 「マース」) は、ICT を活用して交通をクラウド化し、公共交通か否か、またその運営主体にかかわらず、マイカー以外のすべての交通手段によるモビリティ (移動) を一つのサービスとしてとらえ、シームレスにつなぐ新たな「移動」の概念です。利用者はスマートフォンのアプリを用いて、交通手段やルートを検索、利用し、運賃等の決済を行う例などが想定されています。]

その他、北千住駅西口立体駐車場との一体運用、高齢者等の要配慮者への安全対策等のサービス向上、環境負荷の少ない駐車場を目指すなど、多くの課題があります。

② 駐輪場経営の現状と課題

北千住駅前駐輪場は千住ミルディアスの附置義務駐輪場としての機能に加え、北千住駅利用者や駅周辺の商業施設等の来客者の需要も視野に入れた、公益型駐輪場の機能も担っています。

北千住駅周辺の区営、民間駐輪場の整備が進み、駐輪場需要はほぼ充足した状況です。近年、雨天等が多く利用者数が少ない日が増加していることも併せて、北千住駅前駐輪場の利用者数は減少傾向となっています。しかし、民間駐輪場は不動産の一時的な活用を図るための小規模なものもあり、長期安定的な運営に不安があります。

今後は民間駐輪場との競合に配慮しつつ、増加傾向にある3人乗り大型自転車の駐輪スペースの確保等、さらなるサービス向上が求められています。

③ 不動産賃貸事業の現状と課題

確実な収益が見込まれる不動産賃貸事業は、採算性の低い公益的駐車場・駐輪場事業と車の両輪となる事業であり、当社の経営を長期安定的に運営するために不可欠なものです。

千住ミルディアス I 番館の保留床家賃は平成 16 年の開業以来、平成 25 年に 4.4%アップただけで、不動産価値との乖離が発生しています。

北千住駅周辺の地価は、駅前再開発等による魅力アップにより上昇しており、地権者の固定資産税が上昇し、千住ミルディアス保留床を維持するための修繕経費も増加傾向にあります。

保留床は共有物件であり、再開発の経緯から零細地権者が多く、賃料改定交渉も共有者の意向のとりまとめ等、難しいところがあります。今後も適正賃料となるよう粘り強い交渉により、共有者全体の利益を確保していく必要があります。

④ 中長期修繕計画及び負担金等の現状と課題

平成16年2月の千住ミルデイス竣工後、16年が経過し、共有資産を維持保全するための計画的な修繕等が必要となっています。I番館管理組合、II番館管理組合、団地管理組合では、それぞれ平成26年から令和10年までの中長期修繕計画と積立金プランが策定されました。その共有資産の修繕経費を合計すると40億円を超え、土地・建物の持分に応じた当社負担額は、管理費負担金を加えると総額14億円を超える金額となります。

また、駐車場・駐輪場を中心とした当社単独での修繕経費の試算額は、約5億円と見込んでいるため、共有資産の当社負担額との合計は、約19億円となり、15年間の年間平均額は、1億2千万円余の経費となります。

このため、当社の事業収支を安定させ、企業体力の強化を図るためには、駐車場・駐輪場の稼働率減少を抑制し、効果的・効率的な施設の管理運営等の経営努力が必要となっています。

⑤ 組織の現状と課題

当社は足立区が筆頭株主の第三セクターの会社として、民間企業では引き受けることが困難な公益的駐車場・駐輪場の運営を主要な事業としています。

そのため、課長級職の社員は足立区から再任用職員の派遣を受けています。今後も再任用職員の派遣継続が必要ですが、65歳までのフルタイム再任用への段階的移行が進み、候補者の確保が難しくなっているため、当社の組織や勤務条件等の見直しが必要になっています。

また、現在は北千住駅西口地区再開発に関わった職員も在籍し、千住ミルデイス完成までの経緯に関する知識が大変に役立っています。今後、再開発事業経験者が退職した後の補充が困難となるため、組織的に過去の経緯等を整理する必要があります。

また、現在は部長級職社員、役員は区からの派遣ではなく、区退職管理職員を区再雇用職員に準じて固有社員として採用しています。区が再雇用職員制度を廃止するため、当社の勤務条件等のあり方を検討する必要があります。

区退職社員以外に民間企業等の経験者を固有社員として採用していますが、区退職社員に不足する、株式会社の経理知識等さらなる企業経営能力を高める必要があります。

Ⅲ経営目標

1 業績目標

- (1) 売上高 580,080千円
(内訳)① 駐車場事業 225,778千円
② 駐輪場事業 38,098千円
③ 不動産賃貸事業 313,161千円
④ 自動販売機設置事業等 2,834千円
⑤ 広告事業 208千円
- (2) 営業利益 88,747千円
- (3) 経常利益 89,910千円

2 年度別業績目標

単位：千円

項 目		R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度
業 績 目 標	①売上高	579,179	579,404	579,629	579,854	580,080
	②営業利益	81,160	118,975	122,707	68,585	88,747
	③経常利益	77,374	116,513	121,714	68,914	89,910
売 上 目 標	① 駐車場事業	224,878	225,102	225,328	225,553	225,778
	② 駐輪場事業	38,098	38,098	38,098	38,098	38,098
	③ 不動産賃貸事業	313,161	313,161	313,161	313,161	313,161
	④ 自動販売機設置 事業等	2,834	2,834	2,834	2,834	2,834
	⑤ 広告事業	208	208	208	208	208

IV 基本戦略

1 経営資源の有効活用による社会貢献

公益事業である駐車場・駐輪場を活用した北千住駅周辺地域の賑わいへの貢献と収益事業である千住ミルディス権利床等の不動産賃貸事業を的確・確実に実施することにより、収支バランスをとりつつ、第三セクターとして社会貢献の責務を果たします。

2 高品質なサービスの提供

顧客ニーズ、社会情勢等の変化を敏感にキャッチし、スピード感と柔軟性をもってサービスの向上を図り、快適で安心・安全な高品質なサービスを提供することにより顧客満足度を向上させます。

3 新規事業の研究開発

定款に定める、当社の設立目的として実施可能な事業については、足立区のまちづくり施策への波及効果等を十分に配慮しつつ、第三セクターが実施主体となることに適した事業領域の研究を継続します。

なお、新規事業を実施する際には第三セクターの自立性を損なうことのないよう、収支計画を精査し、当社全体の経常収支への影響等に配慮します。

4 持続可能な経営の確立

(1) 信頼される経営・組織運営の構築

民間企業の利点である、柔軟で効率的な経営を実施する際においても、コンプライアンスや透明性を重視し、区民・関係者から信頼される第三セクター目指します。

また、組織運営においても、ガバナンスの強化を常に意識し、地域社会から信頼される会社として社会的貢献を果たします。

(2) 経営を支える人材の育成

第三セクターとして、公益性を重視しつつ、民間企業として確実に収益をあげ、公的なサービスを長期安定的に提供することのできる人材が必要です。

そのため、区政経験、民間企業経験の豊富な社員で構成される当社にあっては、その経験を更に活かすため、事業関連の最新情報を把握し、社会情勢の変化に的確に対応できるよう、職場内外の研修等により人材育成に心がけます。

(3) 健全な財務による経営基盤の強化

駐車場等の公益的事業の経常収支は赤字基調ですが、千住ミルディス商業床等の不動産賃貸事業による収益は安定的な財源となっています。

今後は、千住ミルディス関連の長期修繕経費の増加等が見込まれるため、さらにキャッシュフロー経営を強化し、コスト削減を進めるとともに、計画的で安全かつ確実な資金運用を行い、経営環境の変化に対応できる健全で強固な財務基盤を形成・維持していきます。

また、当社の民間株主については、出資の背景も考慮しつつ、資産の状況により、資金運用先に選択するなど配慮してまいります。

V 事業戦略

1 駐車場事業

近年若者のクルマ離れが言われて久しく、クルマに乗る人が減ってきている傾向が見られます。当社の駐車場の年間利用台数も漸減傾向にあり、また機械式駐車場の稼働率も思うように上がらない状況が続いています。

このように駐車場にとっては厳しい環境ではありますが、駐車場利用の促進を図るとともに、利用者にとって安心・安全で利用しやすい駐車場の運営に努めてまいります。

(1) 稼働率の向上

主に機械式駐車場のサービスの利用案内の強化や新たなサービスの提供を行い、利用者への周知及び利便性の向上を図ります。これによって利用を促進し、稼働率の向上に繋げていきます。

(2) 管理運営の適正化

- ① 機械式駐車場は構造的に更新が困難であるため、長寿命化を図り長期継続的に利用することとします。そのため、長期修繕計画に基づき保守点検を実施するとともに、設備の状況に合わせて毎年、計画を見直します。令和5年度まで積み立てる予定の修繕積立金については、財務状況等を踏まえて適切に活用します。
- ② 機械式駐車場以外の設備機器においても、設置後15年が経過して維持補修にかかる費用が高んでゆくため、老朽化による修繕費の増加に備え、計画的に修繕を行いながら、設備の長寿命化を図り、修繕費の抑制と平準化に努めます。

(3) 利用者目線の環境整備

- ① 係員による場内要所での誘導及び案内または巡回を通じて丁寧な接客サービスを提供し、利用者の安心・安全を確保するとともに事故の抑制を図ります。
- ② 今後急増する高齢ドライバーや障がい者、妊娠中の女性や小さなお子さん連れの利用者にとって、使いやすく安全で利用者サイドに立った施設の整備・運用に努めます。
- ③ 場内の照明や換気に配慮するとともに、案内表示や路面標示をより明確、分かりやすくして利用者に快適で使いやすい施設を提供します。
- ④ 今後増えると想定される電気自動車の充電需要に対応するため、急速充電機の導入を検討していきます。
- ⑤ 水害から利用者を守るため、ミルディスタイムラインを念頭においた事前行動計画を策定します。

(4) 北千住駅西口駐車場との一体運用

- ① 駐車場の一時利用については、北千住駅西口駐車場との一体運用により、同一料金・同一サービスの提供を行い、利用者の利便性の向上を図ります。
- ② 消費税率の改正等、一体運用を行っている利用料金の変更の必要性が認められた場合は、協議が速やかに行われるように区とルミネにねばり強く働きかけ、適正な料金設定が行われるよう努めていきます。

(5) 新規事業やサービスの導入

- ① 日本は海外と比較してキャッシュレス決済が普及していないため、国はキャッシュレスビジョンを策定し、キャッシュレスの普及を推進しています。今後、キャッシュレス決済手段の普及状況を見ながら、クレジットカードや交通カード以外の精算手段の導入を検討します。また、令和6年度に発行予定の新紙幣への対応等、社会やまちの変化、利用者のニーズに合わせて、新たな事業やサービスを導入し駐車場に付加価値を持たせていきます。
- ② レンタカー事業者にレンタカー・カーシェアリング事業用に駐車場所を賃貸していますが、今後の利用実績に応じて貸出台数を見直していきます。

2 駐輪場事業

北千住駅周辺では、区営・民間駐輪場の量的整備が進み、駐輪場の需要はほぼ充足状況にあります。今後、駐輪場事業としての安定した経営を維持するためには、「顧客満足度の向上」を機軸としたソフト面のサービスの質を向上させ、周辺駐輪場との差別化による競争力を強化していきます。

(1) 顧客満足度の向上

現在、飲料自販機、荷物保管用ロッカー、宅配便ロッカー、レインコート置き場、鍵の貸し出しなど、他の駐輪場にはない多種多様なサービスを展開しています。今後も利用者に対するアンケート等により、常に変化する顧客ニーズをいち早くキャッチし、きめこまやかなサービスを提供します。

また、利用者に対し「おはようございます」「こんにちは」「ありがとうございました」など積極的な挨拶をすることにより、身近な駐輪場としてコインパーキングとの差別化を図っていきます。

(2) 高齢者や身体障がい者等にやさしい施設

高齢者や身体障がい者等が安全かつ便利に利用できるよう、1階に約30台停めることができる「思いやり区画」を設置しています。利用者がスムーズに停められるよう、積極的に声掛けをするよう努めます。

(3) 安心・安全な施設設備と防犯対策

- ① 三人乗り用自転車や電動自転車が低価格になり、以前と比較し広く普及しています。しかし、自転車の大型化・重量化により、子連れの利用者にとって常設の駐輪ラックは停めにくいという声があがっています。そのため、原動機付自転車の空きスペースに停めさせるなど、需要に応じて運用面の改善を図っていきます。
- ② 場内巡回を実施し、火災や設備不良の早期発見、不審者のチェック等を行っています。平成30年度には、場内の監視システムを更新し、効率的かつ安全な施設としての充実・強化を図ってきました。今後も、高齢者や女性が安心して利用できる施設としてのイメージアップを図っていきます。また、盗難防止のための場内放送をするとともに、鍵が付いていない自転車に対し、鍵を貸与することにより利用者への防犯意識を高めていきます。

③ 場内に長期間放置された自転車は、警察に盗難照会をしています。盗難届けが出ている自転車については、警察に所有者への返却を依頼し、盗難届けが出ていない自転車は専門業者に処分を依頼し撤去していきます。また、原動機付自転車については、足立区に情報提供し、撤去処理を依頼します。

(4) 料金システムの改善

令和元年10月の消費税の増税時は、利用料金を据え置きました。今後も他の駐輪場の動向を参考に、適正な料金設定を検討していきます。

料金システムの設定にあたっては、現行の交通系ICカードだけでなく、スマートフォンなど他のキャッシュレス化を検討します。また、交通系ICカードに対応していない精算機については、利用者の利便性の向上のため、対応できるように検討していきます。

なお、新紙幣が令和6年度に発行される予定のため、精算機の更新時期を検討していきます。

(5) 管理運営の簡素化と効率化

① 自社対応と外注対応のバランスを常に意識し、管理運営経費のコスト削減を図り、効率的な運営を推進します。

② 平成16年の開設以来、照明のLED化、駐輪ラック、防犯カメラなどを更新してきました。今後も設備機器の老朽化による修繕費の増加が見込まれるため、長期修繕計画による計画修繕と併行し、通常の保守点検・維持補修を行いながら、修繕費の抑制と平準化に努めます。

(6) 新規事業の研究開発

区のシェアサイクル事業の実証実験の結果を踏まえ、今後、北千住駅前駐輪場と区営の自転車駐車場とネットワークを形成し、サイクルポートとして連携できるか検討していきます。

(7) 自転車保険の加入に対する周知

「足立区自転車の安全利用に関する条例」が令和2年1月1日（一部4月1日）に施行されます。そのため、自転車保険の加入促進等をホームページや駐輪場内へのポスター掲示により、積極的にPRしていきます。

3 不動産賃貸事業

当社の主要事業である駐車場、駐輪場事業は初期の設備投資が大きく、また、公益的な性格から使用料を費用と連動させて上げることが難しく、収益を確保しづらいため、収益事業である不動産賃貸事業による収入なくして当社の安定した経営は難しいところです。

そのため、当社の中核事業として、中・長期的に安定した収入を確保していきます。

(1) 賃貸契約の継続

商業床・催事床については株式会社丸井（北千住都市開発を通して）に、業務床についてはニチイ学館に引き続き賃貸していきます。

(2) 賃貸条件（賃貸料）の更新

3年ごとの商業床・催事床の賃料改定交渉にあたっては、共有者会の代表として丸井グループとの協議を行ない、適正賃料を確保していきます。

(3) 賃貸借契約の更新

20年契約の商業床・催事床については、2024年2月26日で賃貸借契約期間が満了となるため、現契約内容を精査し、次期契約内容について早期に丸井との交渉を開始します。

3年契約の業務床の賃料改定については、更新の都度、ニチイ学館と協議を行っていきます。

(4) 不動産賃貸事業の必要経費である商業床・催事床の特別修繕費積立額が段階的に上昇する計画となっているため、計画に合わせて財源を確保します。

(5) 千住三丁目事業用地については、当社独自事業としての活用が難しいため、今後、区との協議による活用策等が見込まれるまでの間、時間貸し駐車場用地として賃貸借契約により貸し出すこととします。

4 飲料自動販売機設置事業等

顧客サービスの一環として、駐車場・駐輪場等に飲料自動販売機を設置し、利便性の向上を図ります。

(1) 飲料自動販売機の設置

令和4年度に契約が満了になるため、5年度以降の事業者の入札を実施します。

自販機の設置要件として省エネタイプの機器を設置させるとともに、物件ごとに分別回収ボックスを設置させていきます。

(2) 災害救援ベンダー対応

大規模災害発生時における商品の無償提供を行うため、事業者と無償提供に関する協定書を締結していきます。

5 広告事業

北千住駅前駐車場、駐輪場に壁面パネル等を設置し、地域の商業施設やイベント情報等を発信し、駐車場・駐輪場が地域との結節点となる機能を果たします。また、駐車場等の利用者拡大のため、PRの強化を図っていきます。

(1) 地域情報の発信

壁面パネルには有料広告以外に、区のイベント（足立の花火等）や警察、消防等の公共的団体から依頼のあったポスターを無料で掲示していきます。また、「千住ウォーカーマップ」を最新の情報に改訂し、地域情報として利用者に配布していきます。

(2) PRの強化

壁面パネルの利用促進を図るため、公社ニュース「ときめき」やホームページなどでPRを強化していきます。また、駐車場等のサービス事業の更なる利用者拡大を図っていきます。具体的には、区のものづくりフェスタ、タートルマラソン国際大会等の全国的なイベント参加者にチラシを配布していきます。

VI 機能戦略

1 組織・人事方針

刻々と変化する経営環境に対応するには、時代を先読みし、先手の打てる人材が不可欠です。

企画経営部と事業担当部とのコミュニケーションを活性化し、的確で迅速な意思決定を促進するとともに、人材育成を進め、積極的な事業展開を図ります。

(1) 区退職社員の活用

足立区勤務により培った知識と経験を活かし、即戦力として能力を発揮できる区再任用短時間職員の受入れを継続していきます。

しかし、今後、フルタイム再任用での勤務が可能な期間が段階的に延伸し短時間再任用が減少することや、定年の延長などが見込まれるため、区退職社員雇用のあり方について検討していきます。

(2) 民間企業等の勤務経験のあるプロパー社員の採用

駐車場・駐輪場や経理実務担当者として、民間企業等において実務経験のある社員を計画的に採用していきます。

(3) モチベーションの向上と人材育成

プロパー社員や区退職社員に対し、必要に応じて区または民間が実施する研修を受講させることで、個々の社員の業務遂行能力とモチベーションの向上を図ります。

また、令和2年度から、プロパー社員に期末手当を支給し、モチベーションを向上していきます。

社員が果敢に仕事へチャレンジし、その成果を生み出した社員が報われるキャリアパス（昇給、昇任、やりがい等）に対応する社内制度を検討します。

(4) 社内コミュニケーションの活性化

企画経営部と事業担当部それぞれの業務情報を共有し、全社一丸となって、新たな課題に対応します。そのため、社員が個々の能力を十分に発揮するとともに、コミュニケーションを活性化し、相乗効果が発揮できるよう、定期、随時に社内全体会議を実施し業務内容をブラッシュアップさせます。

2 財務方針

経営への圧迫要因の一部である長期借入金の返済、保証金返還が令和5年度で終了するものの、駐車場・駐輪場の長期修繕計画に基づく修繕費負担が新たな財務及び経営上の課題となります。

また、平成31年の商業床・催事床の賃料改定により、安定的収入の増加が見込まれるため、長期借入金の返済が完了するまでは、適切な資金運用・管理によりキャッシュフローの一層の強化を図っていく必要があります。

(1) 企業体力の強化

平成25年度に累積損失の解消をして以来、毎年順調に黒字経営を維持してきました。さらに、今後見込まれる駐車場・駐輪場の長期修繕計画に基づく修繕やミルディ

ス管理費・特別修繕費等の負担増に備え、キャッシュフロー経営を意識し、企業体力を強化に努めます。

また、機械式駐車場の修繕費増更新に備え、利益剰余金の一部を修繕積立金として計画的に留保していきます。

(2) 安全かつ堅実な資金運用・管理

安全性を重視し、定期預金と国債・地方債等の公共債の購入を併用した資金運用に努めます。

3 情報発信力の強化と I T の活用

今まではホームページを中心に情報発信してきましたが、進化した I C T 技術によるコミュニケーションツール等を活用し、様々な情報を発信します。また、自動車の自動運転技術の社会実装は駐車場から始まるという声もあるため、I T 技術や MaaS の動向に注視し、必要な対応に備えるとともに、事務の生産性向上を図るため、I T を活用します。

そのため、職員全員の I T 活用能力を高めます。

- (1) 駐車場・駐輪場利用者等に対するサービス向上を図るため、ホームページのリニューアルや SNS の活用等、区民が施設を利用したくなるような情報を発信します。また、施設利用者に有益な情報の発信を検討します。
- (2) 駐車場、駐輪場のキャッシュレス決済は一部導入されていますが、今後拡大することが見込まれるキャッシュレス決済手段の導入等を検討します。
- (3) 全ての職員が I T、I C T 技術を活用し、情報発信や事務を行う力を身に着けると同時に、全ての職員が情報発信等を意識して職務を遂行する風土を作り上げます。また、既に導入している Office365 を活用し、情報の共有化等をさらに進め、事務の生産性を高めます。

そのため、初期対応としての外部委託や内外研修を充実させます。

VII 足立区との連携

当社は、足立区が主体となって設立した第3セクターとして、足立区主導の北千住駅西口地区市街地再開発事業を側面から支援しました。

再開発ビルの千住ミルディスが開業した平成16年からは「足立区駐車場整備計画」などに基づき、当社は、北千住駅前駐車場・駐輪場の管理運営を行っています。これらは、千住ミルディスⅠ・Ⅱ番館の附置義務駐車場・駐輪場の役割と併せて、公共及び地元商店街の駐車場・駐輪場としての役割も担っています。

このように区に代わって採算性の低い公共的事業を運営していますが、財政的自立を図り、区等、他からの支援を受けることなく、永続的に事業運営できる安定的な経営基盤を構築していきます。

さらに、区の当社主管部である都市建設部を通じて予算、組織定数、行政機能の補完的な事業の実施、公共未利用地の活用など、様々な面において、足立区との調整・協議を行っています。

◎当社に対する足立区の支援

- ・長期借入金の損失補償
- ・出資
- ・再任用職員の派遣
- ・役員、部長級職員の推薦

1 足立区の財政支援

当社は、採算性の低い駐車場・駐輪場の管理・運営といった公共的業務を運営しているため、自らの事業収入だけで経費を賄うことは困難でした。したがって、社員の人件費相当分の運営助成金や事業の無利子融資を足立区から受け、当社の経営基盤の強化が図られてきました。

こうした区の財政支援の結果、当社の経営基盤が安定・強化され、現在は区から運営助成金や無利子融資は受けていません。しかし、当社には、約13億7千万円（令和元年度末現在）の長期借入金・預り保証金等があり、長期借入金には財政支援の一環として、区から損失補償を受けています。令和5年度末には長期借入金、預り保証金の返済が終了する予定です。

2 足立区の人材支援

当社の筆頭株主である足立区と円滑な連携を図るため、人材支援を受けています。

当初は、区現職職員及び区退職職員を受け入れていましたが、現在は課長級社員は区から再任用職員の派遣を受け、役員及び部長級社員は再雇用制度に準じて、区の推薦を受け、社員として採用しています。

そのため、当社の勤務条件は足立区職員の服務関係規定に準じて、就業規則等で定めています。

【資料編】

Ⅱ 経営環境の分析 1 外部環境 (7) その他

ア 自動車保有台数の推移

野村総合研究所が平成 27 年 6 月に行った乗用車（軽自動車を除く）の保有台数の将来推計によると、東京都の乗用車保有台数は 2030 年に約 255.9 万台となり、2014 年 3 月末時点の 263.1 万台から 7.2 万台減少（△2.7%）すると予測しています。（全国では 356 万台減少（△9%））

足立区の乗用車保有台数（軽自動車含む）の状況については、年度間でばらつきがあるものの、今までは概ね増加傾向でしたが、今後は先の推計の傾向を当てはめると、減少に転換することが見込まれます。

イ 駐車場に関わる国の動きについて

国土交通省の都市施設ワーキンググループのとりまとめ（平成 29 年 12 月）では「まちづくりと連携した駐車場施策の推進」が必要とし、駐車場が抱える課題として

- ・自動車保有台数の伸びは鈍化しつつあるが、駐車場共用台数の伸びはほとんど変わらないため、駐車場需要やまちづくり計画と整合していない地域がみられる
- ・附置義務駐車場については、都市内一律で定めた原単位の適用であるため、公共交通が発達した大都市部では需要を超える駐車場が整備されてしまう場合がみられる

等をあげ、課題解決に向けた基本的な考えとして

- ・地域の駐車場需要を踏まえた附置義務駐車場の整備
- ・まちづくり計画等を踏まえた駐車場の配置
- ・地域の状況に応じた駐車場の整備、活用等

等を示しています。

このような方向性を踏まえて、都心部において地域ルールを定めて附置義務台数の緩和等が実施されています。（「大手町・丸の内・有楽町地区駐車環境対策協議会」等）

今後の附置義務台数緩和に係る国の動きを注視し、北千住地区への適用可能性等について調査・研究する必要があります。

ウ 駐輪場に関わる自転車関係の統計

一般財団法人自転車産業振興協会が実施した平成 30 年度自転車保有実態に関する調査によると、前回より保有率が 4.1 ポイント減少しています。また、前回調査（平成 24 年調査）と比較し、保有台数の分布は「1 台」の保有率に変化は見られませんが、「2 台」以上の保有率が減少しています。1 世帯当たりの保有台数は、全世帯で 0.13 台、保有世帯で 0.07 台減少しています。非保有世帯は、4.1%の増加となっています。

	平成 30 年	平成 24 年
世帯当たりの保有率	66.3%	70.4%
保有台数別世帯数割合 1 台	36.1%	36.1%
保有台数別世帯数割合 2 台	15.9%	17.3%
保有台数別世帯数割合 3 台	7.5%	8.9%
非保有世帯	33.7%	29.6%

東京都が実施した「平成 30 年度調査 駅前放置自転車等の現況と対策」によると都内の駅周辺の自転車放置台数は 25,291 台で、前年度比 3,665 台減となっています。

また、都内にある駅周辺の自転車等駐車場数（平成 30 年 8 月末日現在）は 2,708 か所（前年度比 76 か所増）、そのうち公設は 1,327 か所（前年度同数）、民設は 1,381 か所（前年度比 76 か所増）で、近年は民間事業者による設置が増加しています。

足立区内の駅の状況は、全体としては放置台数が 111 台となっています。各駅とも駅周辺の自転車収容能力は、駅乗り入れ台数（放置台数＋実収容台数）を上回っています。北千住駅周辺の放置自転車台数は 7 台でした。

エ 駐輪場に関わる国・都・足立区の動きについて

〔国の動き〕

国の自転車等駐車場施策としては、昭和 50 年代に放置自転車が社会問題化し、放置自転車対策として

- ・自転車等駐車場の整備
- ・附置義務条例による商業施設等への自転車等駐車場の設置
- ・放置禁止区域の設定と放置自転車の撤去
- ・自転車利用者へのマナー、ルールの向上

が推進されました。

近年は、自転車等駐車場の利用率低下や放置自転車の返還率の低下等の傾向が見られるようになっていきます。

そのため、国土交通省が作成した「自転車等駐車場の整備のあり方に関するガイドライン（第 2 版）（平成 28 年 9 月）」では、自転車は環境にやさしく、身近でアクセシビリティの高い交通手段であるとし、

- ・自転車利用者のニーズに対応したきめ細やかな対応
- ・まちづくりの観点からその利用環境を整え、利用促進を図る
- ・公共交通等他の交通手段や商店街等地域との連携により、自転車等駐車施策を展開する

の視点が必要としています。

さらに、議員立法による自転車活用推進法が平成 29 年 5 月 1 日に施行され、平成 30 年 6 月に「自転車活用推進計画」を閣議決定しました。自転車活用推進計画では、「自転車交通の役割拡大による良好な都市環境の形成」、「サイクリスポーツの振興等による活力ある健康長寿社会の実現」、「サイクルツーリズムの推進による観光立国の実現」、「自転車事故のない安全で安心な社会の実現」の 4 つの目標を掲げ、実施に取り組んでいます。

〔東京都の動き〕

東京都では「東京都自転車の安全で適正な利用の促進に関する条例」に基づき、自転車の安全利用に関する都の施策や自転車利用者、事業者等の取組を総合的に推進するため平成28年度から平成32年度までの「東京都自転車安全利用推進計画」を策定し、

- 安全教育の推進
- 放置自転車の削減
- 安全な利用環境の整備
- 安全性の高い自転車の普及
- 事故に備えた措置
- 悪質・危険な自転車利用者対策

を主な内容としています。

また、東京都は自転車活用推進法に基づき、2020年とその先を見据えて、東京都における自転車の活用を推進していくため「東京都自転車活用推進計画」を策定しました。計画期間平成31年度（2019年度）から平成32年度（2020年度）までです。

自転車の活用の推進に向け次の4つの「目指すべき将来像」を設定しています。

- 環境形成 様々な場面で自転車が利用される将来
- 観光振興 国内外の旅行者が自転車で観光を楽しむる将来
- 健康増進 自転車で心身共に充実した日常生活が送れる将来
- 安全・安心 安全・安心に自転車が通行できる将来

環境形成に関する施策の柱は次のとおりです。

- ① 自転車通行空間等の計画的な整備推進
- ② 路外駐車場等の整備及び違法駐車取り締まりの推進
- ③ 自転車シェアリングの普及促進
- ④ 地域のニーズに応じた自転車駐車場の整備促進
- ⑤ 放置自転車対策の推進
- ⑥ まちづくりと連携した総合的な取組の実施

〔足立区の動き〕

足立区では、近年、自転車利用のマナー悪化による事故や事故に対する高額補償の支払いなどが、社会問題となっているため、自転車利用者の運転マナー及び交通安全意識の向上を図ることを目的として、「足立区自転車の安全利用に関する条例」を制定し、令和2年1月1日（一部の規定は、令和2年4月1日から）に施行されました。

主な施策として各主体別に

- ① 区の責務
 - 自転車の安全利用を促進するため、施策を総合的に計画し実施
 - 自転車損害賠償責任保険等への加入促進
 - 歩行者、自転車及び自動車等が共に安全に通行することができる道路の環境整備

② 区民等の責務

- ・ 区及び警察が実施する自転車の安全利用に関する施策に協力

③ 自転車利用者の責務

- ・ 法令の遵守と自転車の安全利用
- ・ 自転車損害賠償責任保険等への加入
- ・ 不用になった自転車の適切な廃棄又は再利用
- ・ 定期的な点検及び整備

④ 関係団体の責務

- ・ 自転車利用者に対する自転車の安全利用に関する意識の啓発等を定めています。

<主要事業の推移及び計画>

事業名	内 容
<p>1 北千住駅前駐車場の管理運営事業</p> <p>(2004年2月事業開始)</p> <p>(2006年6月事業開始)</p> <p>(2007年4月事業開始)</p> <p>(2008年4月事業拡充)</p> <p>(2009年9月事業拡充)</p> <p>(2009年11月事業拡充)</p> <p>(2010年8月事業拡充)</p> <p>(2011年1月事業開始)</p> <p>(2011年度事業開始)</p> <p>(2011年度事業開始)</p> <p>(2012年度事業開始)</p> <p>(2012年度事業開始)</p> <p>(2013年度事業開始)</p> <p>(2013年度事業開始)</p> <p>(2014年度事業開始)</p> <p>(2014年度事業開始)</p> <p>(2015年度事業開始)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自走式238台、機械式124台を時間貸中心に広く一般開放し、料金を徴収 ・ 施設内に大型バイク置場16台を設置 ・ 飲酒運転防止対策として夜間無料宿泊サービス、機械式駐車場の定期貸、ウィークリー定期貸、1日最大料金制、連泊制の実施、AED（除細動器）の設置 ・ 自走式駐車場内に大型バイク置場20台を増設 ・ 駐車場のポスター広告開始 ・ エコカー減税対象車の利用料金の減額（機械式駐車場の定期利用）、大型バイク定期利用料の減額 ・ 利用者に優しい駐車場を目指し、障がい者専用駐車コーナーのサインの強化、場内誘導案内サイン等を充実し、利便性に配慮した駐車場とした ・ 「安全、安心、快適」な駐車場の更なる充実を図るため、LED照明を導入し、環境に優しい駐車場とした ・ 利用者の利便性を高めるため、プリペイドカードを導入するとともに、電子マネー使用可能精算機の導入を検討する ・ 駐車場内壁面に千住周辺の案内地図等を描き、駐車場の発信機能を強化することにより、利用者の利便性と快適性を確保するため壁面塗装化を検討する ・ 東京スカイツリー開業に伴う現地の駐車場不足を補うため、パーク&ライド方式を導入し、機械式駐車場の利用促進を図るとともにCO2削減に協力する ・ 利用者の利便性を高めるため、PASMO対応型精算機を導入する ・ 利用者の利便性と快適性を高めるために、駐車場内の壁面塗装を実施するとともに、駐車場利用目的に沿った千住地区の案内情報を提供する ・ 環境・省エネ対策への社会貢献を図るために、駐車場内に電気自動車充電器の設置を検討する ・ 都市型水害に備え、駐車場の水防対策を構築する ・ 消費税の改正に伴い、適正な駐車料金の設定や課金システムの構築など駐車料金の見直しを行う（平成26年度の消費税改正時の駐車料金は据え置き） ・ 顧客ニーズをいち早くキャッチし、多様で高品質なサービスを提供するために、駐車場の利用者調査や市場調査を行う。

事業名	内容
(2016年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の経営ノウハウや管理能力に優れた管理運営委託業者の選定を行い、安定した駐車場経営を図る。
(2016年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・環境・省エネ対策への社会貢献を図るために、駐車場内に電気自動車充電器の設置に向けた検討を行う。
(2016年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・2015年度に実施した利用者調査結果を管理運営に反映し、顧客ニーズに対応した、多様で高品質なサービスを提供する。
(2017年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・環境・エネルギー対策での社会貢献を図るため、電気充電器を設置する。
(2017年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・東京スカイツリーや東京メトロとの連携によるパーク&ライドを推進するとともにカーシェアリング等の新たなサービスを提供する。
(2018年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・局地的集中豪雨発生時の浸水防止のため、被害想定、施設への影響を明らかにして、効果的な対策を検討する。
(2018年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・荒川下流タイムライン運用開始を受けて、タイムライン(事前行動計画)を策定する。
(2019年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場のメンテナンスがPOG契約になることに伴い、中長期的な修繕計画を策定し、効率的かつ確実な維持管理に努めていく。
(2019年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場の更なる利用者拡大のために、千住地域の大学の文化祭やイベント開催時等にPRを行っていく。
(2019年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・消費税が増税、区との協議が整わず1月の時点で見直せていない。
(2020年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年4月1日、料金改定 220円/30分(旧料金200円/30分、西口駐車場と一体運用)
《2020年4月1日現在》	<ul style="list-style-type: none"> 《自走式 226台、機械式 124台、大型バイク 36台》
2 北千住駅前駐輪場の管理運営事業	
(2004年2月事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車1449台、原付バイク103台を一時貸及び定期貸し、料金を徴収
(2006年1月事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の空きスペースを有効活用し、広告掲示板や臨時イベント広場(写真展・絵画展・物販等)を設置し、利用者の便宜と公共貢献に寄与(広告掲示板38ヶ所)
(2009年1月事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・「安全、安心、快適」な駐輪場の更なる充実を図るため、LED照明を導入し、環境に優しい駐輪場とした
(2009年9月事業拡充)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の広告スペース拡充と料金改定
(2011年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・3人乗り自転車等、大型自転車の普及に対応するため、大型自転車専用置場を新設する
(2013年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性を高めるため、PASMO対応型精算機を導入する
(2014年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・公益活動の一環として、三人乗り電動自転車のレンタル事業を実施する
(2014年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・ゲリラ豪雨など都市型水害に備え、駐輪場の水防対策を構築する
(2015年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・顧客ニーズをいち早くキャッチし、多様で高品質なサービスを提供するために、駐輪場の利用者調査や市場調査を行う。
(2015年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・大型化・重量化に対応した駐輪ラックの更新を検討するとともに、停めやすく快適な駐輪設備を構築する。
(2015年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・三人乗り電動自転車のレンタル事業を検証し、事業の継続性の評価を行う。
(2016年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の経営ノウハウや管理能力に優れた管理運営委託業者の選定を行い、安定した駐輪場経営を図る。
(2016年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・2015年度に実施した利用者調査結果を管理運営に反映し、顧客ニーズに対応した、多様で高品質なサービスを提供する。
(2017年度事業終了)	<ul style="list-style-type: none"> ・公益活動としての三人乗り電動自転車のレンタル事業を事業検証の結果、終了する。
(2018年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・荒川下流タイムライン運用開始を受けて、タイムライン(事前行動計画)を策定する。
(2019年度事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・区が、消費税増税時に区営駐輪場の使用料を据え置いたため、改定せず。
《2020年4月1日現在》	<ul style="list-style-type: none"> 《自転車 1375台、原付バイク 126台、計 1501台》

事業名	内容
3 不動産貸付事業 (2004年2月事業開始)	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発により取得した権利床・保留床を賃貸し、安定した収入を確保 1 催事場 (5,000㎡) 北千住都市開発(株)に賃貸 2 商業床 (3,030㎡) 北千住都市開発(株)に賃貸 3 業務床 (212.65㎡) (株)ニチイ学館に賃貸
4 暫定駐車場の管理運営事業 (2006年6月事業開始) (2007年6月事業開始) (2009年4月事業開始) (2013年3月末、区に返還)	<ul style="list-style-type: none"> ・千住三丁目事業用地 (193.16㎡) を賃貸 パーク24(株)に賃貸 5台 ・区から用地を賃借し、東京芸術センター前駐車場 (850.98㎡) として賃貸 パーク24(株)に賃貸 28台 ・千住二丁目の荷捌き専用駐車場 (H17年3月開設) をTMOから継承し賃貸 芝園開発(株)に業務委託 1台 ・東京芸術センター前暫定駐車場及び千住二丁目荷捌き専用駐車場を区に返還
5 暫定駐輪場の管理運営事業 (2009年4月事業開始) (2013年3月末、区に返還)	<ul style="list-style-type: none"> ・区から千住三丁目用地を賃借し、千住三丁目駐輪場 (74.26㎡) として賃貸 高見沢サインテックスに賃貸 77台 パスモ・スイ対応 ・千住三丁目暫定駐輪場を区に返還
6 自動販売機の設置事業 (2004年2月事業開始) (2006年6月事業開始) (2007年6月事業開始) (2013年3月末、区に返還) (2013年4月契約内容の変更) (2018年1月入札)	<ul style="list-style-type: none"> ・北千住駅前駐車場・駐輪場に自動販売機を設置し、販売手数料を徴収 ・千住三丁目暫定駐車場に設置 ・東京芸術センター前暫定駐車場に設置 ・東京芸術センター前暫定駐車場設置の自動販売機1台解約 ・北千住駅前駐車場・駐輪場、千住三丁目暫定駐車場の自動販売機を、販売手数料から設置場所の貸付に変更する。 ・(17年度まで) 東京コ・コーポトリック(株) 5台、(株)レイカ 2台、アーバンバンテックスネットワーク(株) 2台 ・契約期間満了により、入札を実施。4月から新業者が設置 ・(18年度から) ココライストジャパン(株) 3台、東京リビバレッジ(株) 3台、(株)ジャパンビバレッジ 2台、(株)レイカ 1台