

事業報告書

【社会的背景】 令和2年度は、世界的規模で大流行する新型コロナウイルス感染症の影響により、二度にわたり、政府から緊急事態宣言が発令されるなど、経済に甚大な影響を与え、公社の経営においても基幹事業である駐車場・駐輪場事業及びテナント事業に甚大な影響を受けることとなりました。

また、コロナ禍の収束が見通せない中、社会全体がテレワーク等への転換が余儀なくされ、それらが新たなスタンダードとして定着しつつあります。このような状況下で公社としても感染防止対策として、在宅勤務を導入しました。また、さいたま市との連携を密にし、テレワーク、オンライン授業、終電の繰り上げ等による新たな生活様式に適合する事で、感染防止並びに経営への影響が最小限になるように努めてまいりました。

【中期経営計画】 令和2年度は、中期経営計画『C2プラン2020』（計画期間：平成29年度から令和2年度までの4ヵ年間）の最終年度にあたり、現中期経営計画の総仕上げを行いました。

併せて、C2プラン2020に続く新たな経営計画の立案に着手し、新中期経営計画『プラン2024』（計画期間：令和3年度から令和6年度の4ヵ年間）を策定いたしました。

プラン2024では、これから迎える4年間で「成長に備え経営基盤の再構築を図り、成長への力を蓄積」する期間と位置付け、「収益の改善・向上」、「施設の保全・向上」、「人材の確保・育成」、「将来への投資」の4つの経営戦略方針を掲げております。

【駐車場・駐輪場事業】 駐車場・駐輪場マーケットにおける競争は依然として厳しく、更に新型コロナウイルスの影響も大きいことから、さいたま市に賃貸借契約の見直し要請、機械化などによる人件費コストの縮減、人員配置の見直し等、収益改善の検討を実施しました。

【テナント事業】 コロナ禍の影響により、テレワークが常態化し都内オフィス環境では空室率が上昇していますが、現在大宮駅東口及び西口では再開発事業が進行しており、大型ビルの竣工が今後予定されています。「JACK大宮」でも、入居テナントの一部退去がありましたが、既存テナントの増床により、「JACK大宮」は満床状態を維持しています。また、日進駅に近接する「JS日進」については1スパンの空きがありましたが、入居が決まり満床状態となります。

【新規事業】 令和3年4月からのさいたま新都心バスターミナルの管理運営業務をさいたま市より受託しました。駐車場管理運営のノウハウを活かし、お客様に快適にご利用いただけるように管理運営に努めてまいります。

【財務概況】 令和2年度は、JACK大宮の中央監視装置の更新に伴い「資金準備積立金」を取崩しましたが、当初の金額より減額し、資金収支も予算に比較して好転することが出来ました。今後とも、コロナ禍における不測の事態への対応並びにJACK大宮やJS日進の大規模修繕に備え、財務基盤を強化してまいります。

1 駐車場・駐輪場事業

駐車場・駐輪場事業は、新型コロナウイルスの影響等により、減収傾向にあることから、利便性の向上及び管理コストの削減等の各種改善に取り組みました。

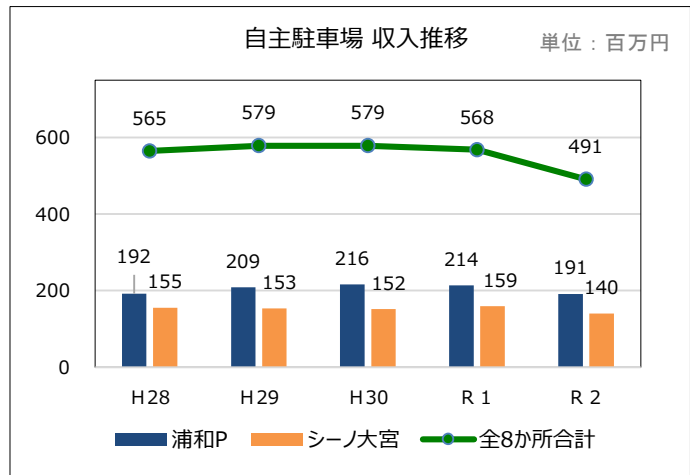
(1) 駐車場事業

① 自主駐車場事業（8カ所）

駐車場事業は、若者の車離れ、民間駐車場との競合等に加え、新型コロナウイルスの影響もあり、事業全体の収入状況としては前年度比14%減少となりました。

このような中、更なる支出の削減のため、令和3年度の人員配置について見直しを実施しました。

浦和パーキングセンターにおいては、老朽化した給水設備の改修工事を実施するとともに、受水槽撤去後の用地を有効活用し、駐輪区画として整備いたしました。また、照明設備のLED化を実施し、施設の保守と利用者の満足度向上に努めました。



② 指定管理者駐車場事業（1カ所）

さいたま市の指定管理者（平成31年4月から5年間）として、市営桜木駐車場について管理運営を実施しました。

また、さいたま市の施策への協力として、「シェア型マルチモビリティ等の実証実験」の一環である、超小型EVのシェアリングサービスポートへの場所提供などを実施しました。

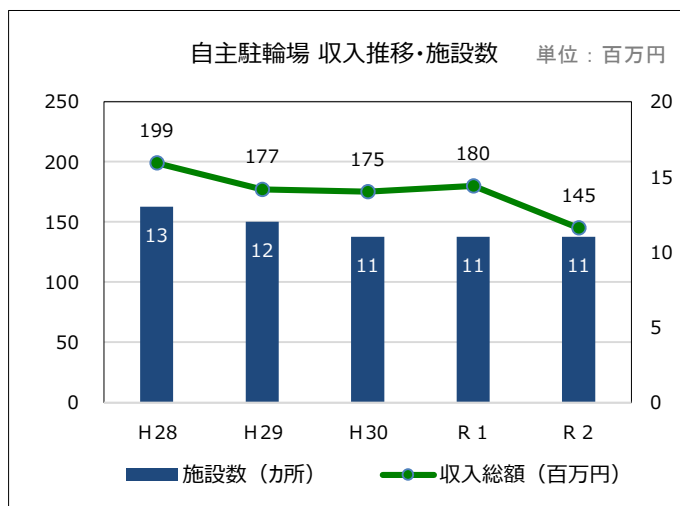
(2) 駐輪場事業

① 自主駐輪場事業

自主自転車駐車場事業は、新型コロナウイルスの影響によりテレワークやオンライン授業が定着し、通勤通学利用が減少したことにより、収入が前年度比19%減少し、厳しい状況が続いています。

経費の多くを占めるものが「借地料」と「人件費」であることから、使用スペースの見直しや機械化による人員削減を含めた効率化の検討を実施いたしました。

この結果、大栄橋西臨時駐輪場については、令和3年度に機械化による利便性の向上と管理コストの削減を図るべく借地料の見直しを実施し、また、七里第2駐輪場については、使用スペースの見直しを実施するなど、収益の改善活動に取り組みました。



② 指定管理者駐輪場事業 (Bグループ8カ所)

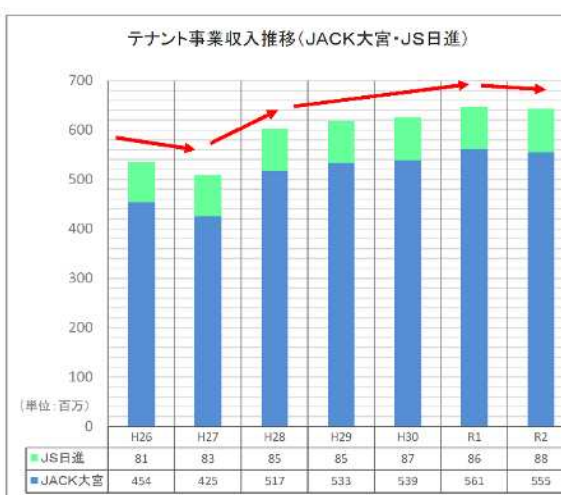
さいたま市の指定管理者(平成31年4月から5年間)として、Bグループ8カ所の市営駐輪場の管理運営を実施するとともに、利用者の利便性向上や安心安全確保のため、以下の施策を実施しました。

- ・新型コロナウイルス対策として、各駐車場の受付に飛散防止用ビニールカーテンを設置し、マスクや消毒液等を配布いたしました。また、感染拡大防止の休校措置に伴う定期券の払戻し処理を適切に実施しました。
- ・大宮駅西口桜木町駐輪場では、増加する子供乗せ自転車や電動アシスト自転車等に対応する駐輪スペースの拡張を行いました。

2 テナント事業

JACK大宮については、入居者の退出がありました。既存テナントの増床により、令和3年4月現在で満床状態を維持しています。JS日進については、令和3年4月下旬からの入居が決まり満床となります。

昨年度に引き続きJACK大宮の外構については、大栄橋西交差点付近の歩行者滞留スペースの改善による安全性の向上、植栽の整備による景観の向上を目的とし



たりリニューアル工事を実施し、今後も利用者への憩いの場所となるよう改修を検討してまいります。

また、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、エレベーター押しボタン、トイレ扉等抗ウイルス・抗菌処理を専門業者にて実施しました。また、清掃スタッフによる除菌作業を定期的に行いました。

引き続き快適なビル環境を目指すとともに、根幹事業として収益確保に積極的に取り組むため、次のとおり各種改善等を図りました。

(1) JACK大宮

適正賃料の確保を目的に入居テナントの賃料改定を実施しました。安心・安全な賑わいと憩いのスペースの提供を目的として平成30年度から継続して、大栄橋西交差点付近を整備範囲とした外構リニューアル工事を実施しました。

また、ビルの空調機器等を24時間監視し、最適な室温に制御するための中央監視システムについて「一般社団法人環境共創イニシアチブ」の「省エネルギー投資促進に向けた支援補助金」を活用し機器の更新を行いました。令和3年度に電気量削減効果を検証してまいります。

(2) JS日進

新規テナント募集にむけ周辺賃料等の調査及びリーシング活動を実施した結果、令和3年4月下旬からの入居が決まりました。

ビル環境の保持・増進と満足度の向上のため、非常用発電機のオーバーホールのほか、給湯室の更新及び駐車区画の拡張等を実施しました。

今後も、計画的に改修を実施し、入居者への満足度の向上とビル環境の保持・増進に努め、また、令和5年(2023年)に築30年を迎えるに当たり、中期修繕計画を立案し、令和3年度から実行に移してまいります。

3 ビル管理者事業

区分所有者と連携を図りながら、良好なビル環境の保持増進に努めました。

引き続き良好な事業運営を目指すとともに経年劣化にともなう施設の修繕計画の提案や将来新たな施設管理を担えるよう、職員のビル管理上有効な資格取得を進めました。(令和2年度：管理業務主任者、公害防止管理者、交通誘導警備業務等)

(1) JACK大宮管理者事業

建物の維持管理に努め、中央監視装置更新工事のほか、誘導灯、排煙設備、防火シャッター修繕等を実施しました。

(2) シーノ大宮パーキング管理者事業

建物の維持管理に努め、シャッター、誘導灯修繕等を実施しました。

(3) シーノ大宮センタープラザ管理者事業

建物の維持管理に努め、中長期修繕計画に基づき、空調機器（電気モーターヒートポンプ）及び音響機器更新、非常用発電機のオーバーホール等を実施しました。

4 組織強化策

組織強化策として以下の施策を実施しました。

- ① 次世代を担う人材の育成並びに法改正に適合するため、「マネジメント研修」・「eラーニング」・「外部講師による社内コンプライアンス研修」・「各種業務関連の資格取得促進」を昨年度と同様に実施しました。
- ② 新型コロナウイルス感染症の影響が長引く中、職員の感染予防対策の取組みと事業継続性の両立を目的として、テレワーク環境を構築し組織強化と職場環境の改善に取り組みました。

5 地域社会貢献活動

令和2年度は、コロナ禍の影響を受け、例年行われていたイベントが中止となりました。

そのような状況下で、僅かながらでも賑わいを演出するべく、JACK大宮敷地内の外構部に「クリスマスイルミネーション」を展示しました。（令和2年12月から令和3年1月まで）

また、コロナ禍の感染状況に注視しつつ、大宮区役所主催による、「自転車盗難防止ツーロック推奨キャンペーン」に協力参加しました。

JACK 大宮クリスマスイルミネーション



自転車盗難防止ツーロック推奨キャンペーン



6 公益目的支出計画

一般財団法人の責務として、公益目的支出計画に基づき公共・公益事業への利用を目的にさいたま市へ8回目の特定寄附（2億円）を実施しました。