事　業　報　告　書

■ 社会的背景 ■

令和３年度は、コロナ禍による新たな生活様式が長期化・固定化し、”ウィズコロナ”が日常の風景となりつつある中、一旦は感染者数が減少したことで、個人消費が上向き、景気の持ち直しの動きが見え始めましたが、年度後半には更に感染力の高いオミクロン株が世界的規模で感染拡大したことで、経済の先行きが不透明な状況となりました。

このような状況下にあって、公社においては堅実な経営により、更なる収益の確保や将来への備えに向け、中期経営計画『プラン２０２４』の初年度として、経営基盤の強化に向けた活動を加速させました。

■ 中期経営計画 ■

令和３年度は、中期経営計画で掲げた４つの経営戦略方針に基づき、具体的な取組みを開始しました。

「収益の改善・向上」にあっては、テナントの流動に対し、既存テナントの増床により収益を確保すると共に、駐輪場・駐車場の敷地や施設の借受条件の見直しや、機械化の推進による固定費の削減効果により、収益の改善を図りました。

「施設の保全・向上」にあっては、課題となる長期修繕計画の精緻化に向け、各施設の修繕計画の見直しを開始しました。

「人材の確保・育成」にあっては、次世代の人材の確保を進めるとともに、「将来への投資」にあっては、来るべき大宮ＧＣＳプラン２０２０の具体化に備え、各種プロジェクトチームへの参画により事業への関与を積極的に行いました。

■ 駐車場・駐輪場事業 ■

令和３年度も、新型コロナウイルス感染症の影響により、駐車場・駐輪場事業は依然として厳しく、駐車場では一部に回復傾向がみられますが、駐輪場は引き続き厳しい状況が続いており、さいたま市に賃貸借契約の見直し協議や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の収益改善の検討を令和２年度に続き実施しました。

■ テナント事業 ■

令和３年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によりテレワークが常態化し、都内及び大宮地区のオフィスビルの空室率が上昇しております。

更に令和４年４月には、大宮駅東口に大型複合施設「大宮門街」が開業したことで、新たに大宮地区にオフィスフロアが供給されるなど、環境も変化している中、「ＪＡＣＫ大宮」にあっては今後大型テナントの一部退去が生じます。

■ 新たな取り組み ■

令和３年度は、さいたま市が発注する、さいたま新都心バスターミナル管理業務を一般競争入札により落札・受託し、管理運営を実施しました。

さいたま市が推進し、令和４年１月に発足した「大宮駅周辺グリーンインフラ公民連携エリアプラットフォーム」に参画し、構成員として未来ビジョンの策定や、みどりをキーワードとするまちづくり関連の活動を開始しました。

■ 財務概況 ■

令和３年度は、コロナ禍における駐車場・駐輪場事業の利用率の低迷や、ＪＳ日進のエレベーター更新等に伴う設備投資などにより「資金準備積立金」の取崩しを計画していましたが、駐車場の利用が前年に比べ増加したことで資金収支が好転し、取崩しを行うことなく事業運営をすることができました。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。

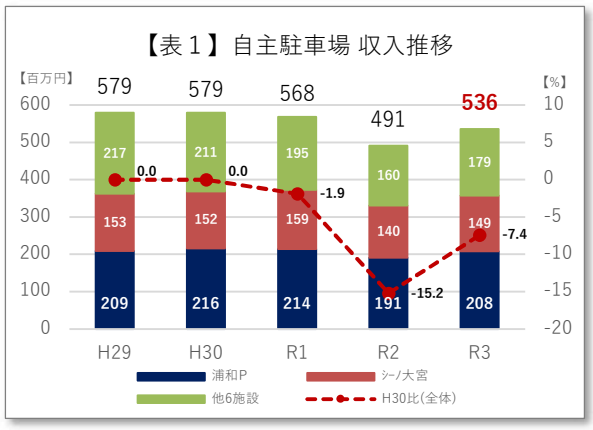
１ 駐車場・駐輪場事業

駐車場・駐輪場事業は、令和２年度に新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、駐輪場事業では厳しい状況が継続するなか、駐車場事業ではコロナ禍前の水準に近づくなど、改善の兆しが見られました。

（１）駐車場事業

① 自主駐車場事業（８ヵ所）

令和３年度は、浦和パーキングセンターで駐車料金改定を実施した効果等もあり、駐車場の収入に回復が見られ、全体としては前年度比９．２％の増となり、コロナ禍前(平成３０年度)の９２．６％まで回復しました。【表１】



また、築年数が４０年を経過した浦和パーキングセンターにおいて、建物の健全性調査を実施したところ「良好」と判定され、大規模改修による長寿命化が見通せたことから、老朽化した排水設備の改修工事を実施し、施設の延命化に努めました。

② 指定管理者駐車場事業（１ヵ所）

さいたま市の指定管理者（平成３１年４月から令和６年３月までの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。

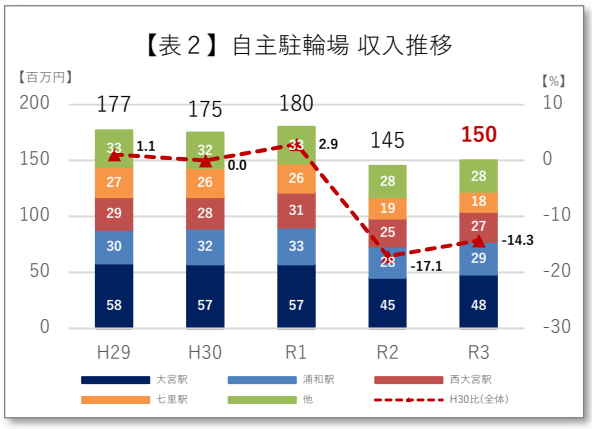
また敷地内へ「ワクチン集団接種会場」が併設されたことで、接種来場者への駐車料金無料対応や、送迎シャトルバスの通行導線確保への協力を実施しました。

（２）駐輪場事業

①　自主駐輪場事業（１１ヵ所）

自主駐輪場事業は、テレワークやリモート授業の定着もあり、通勤通学利用の回復が鈍化しております。

収入は、前年度比で３．５％の微増となりましたが、コロナ禍前（平成３０年度）の８５．７％に止まり、引き続き厳しい状況が継続しています。【表２】



また、経費の多くを占めるものが「人件費」と「借地料」であることから、大栄橋西臨時駐輪場については、機械化による人件費の抑制、七里駅第２駐輪場については、敷地の縮小による借地料の縮減など、収益の改善に取り組みました。

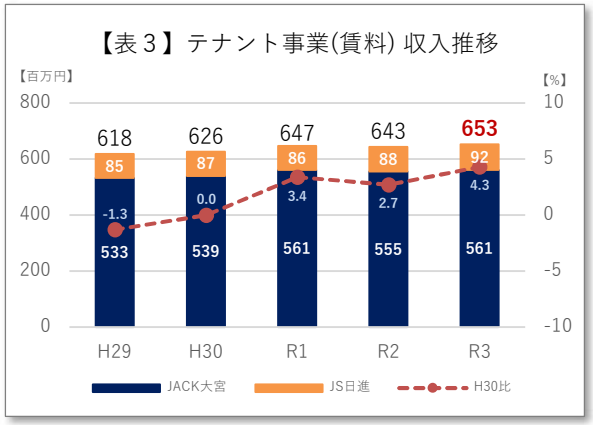
②　指定管理者駐輪場事業（Ｂグループ８ヵ所）

さいたま市の指定管理者（平成３１年４月から令和６年３月までの５年間）として、Ｂグループ８ヵ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感染症拡大防止対策として、各駐輪場の受付窓口に飛散防止用ビニールカーテンを設置すると共に、現地スタッフにマスクや消毒液を配布いたしました。
- 大宮駅西口桜木町駐輪場では、子供乗せ自転車や電動アシスト自転車の需要増に対応し、専用駐輪スペースの拡張を行いました。

２　テナント事業

ＪＡＣＫ大宮及びＪＳ日進は、令和４年３月現在で満床状態を維持しており、コロナ禍においても賃料収入は安定しています。【表３】



ＪＡＣＫ大宮にあっては、３階観光国際協会退去に伴い事務所仕様に整備を実施し、新規テナントの入居が決まりました。

しかしながら、令和３年度末に大型テナントより一部退去等の告知を受けましたので、今後生じる空室の解消に向け、リーシング活動を積極的に進めます。

また、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、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たほか、清掃スタッフによる除菌作業を定期的に実施しました。

引き続き快適なビル環境を目指すとともに、基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を図りました。

（１）ＪＡＣＫ大宮

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外構整備事業を平成３０年度から実施してまいりましたが、西側出入口付近のインターロッキングブロック改善を実施し、同事業は概ね完了しました。今後は市民、施設利用者がくつろぎ、憩い、楽しめる場所となるよう必要に応じ改善を検討してまいります。

また、ビルの空調設備を制御する中央監視システムの更新により、電気量は令和元年度対比で約８９．９％となりましたが、令和２年度対比では１０１．２％となりました。令和３年度の電気量増加要因としては、コロナ感染防止対策のため、外気取り入れ増加によるもので、今後も感染拡大防止に配慮した空調の稼働を検討していきます。

（２）ＪＳ日進

建物の適正価値の把握と収益の改善を図るため、建物の鑑定評価を実施し、令和４年４月から賃料の適正化を実施することとしました。また、入居テナントから床の一部解約の通知があり、リーシング活動を実施した結果、令和４年６月より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並びにセキュリティの向上のため、エレベーターの改修（２基）ほか、駐車区画の拡張（４区画）、監視カメラの設置等を実施しました。

３ ビル管理者事業

ビルの適正な保持増進のため、職員の施設管理の知識・技能向上を目指し、施設管理・工事管理上有効な資格取得を進めました。（令和３年度：公害防止管理者、１級施工管理技士、消防設備士）

（１）ＪＡＣＫ大宮管理者事業

建物の維持管理に努め、１階インフォメーション改修、８階、９階、１０階のエレベータホールのカーペット改修、地下２階漏水対策工事を実施しました。また、長期修繕計画の策定に向け取り組みました。

（２）シーノ大宮パーキング管理者事業

建物の保全管理に努め、高圧受電設備修繕、防火シャッター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、汚水槽排気ダクト更新工事（共用部分）、ガスヒートポンプ式空調設備更新工事（市専有部分）等を実施しました。

４　さいたま新都心バスターミナル管理事業

バスターミナルの管理事業については、新たな事業分野への進出として、令和３年度より管理を実施しており、運営ノウハウの蓄積と管理スキルの向上を目指し、可能な範囲で業務の外注を抑制し、自社スタッフによる直接運営としました。

５　組織強化策

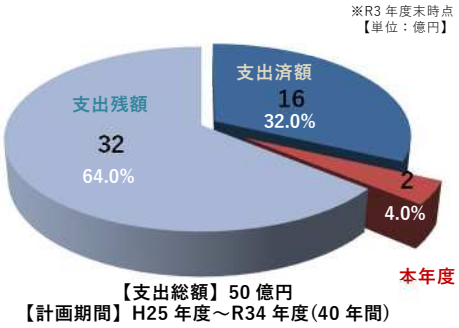
組織強化策として以下の施策を実施しました。

- 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」・「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。
- 新型コロナウイルス感染症の影響が長引く中、テレワーク（週１回程度）及び会議室を利用した分散勤務を実施し、職員の感染予防対策と事業継続性の両立に取り組みました。

６　地域社会貢献活動

- 令和３年度は、人流を伴わない小規模な催しとして、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３年１２月から令和４年１月まで）
- 大宮区役所が主催する、自転車の盗難防止を呼び掛ける「ツーロックキャンペーン」に公社が管理する駐輪場を会場として提供し、さいたま市や警察署と連携して啓発活動を実施しました。
- 新たな活動として、令和３年１１月からはＪＡＣＫ大宮周辺歩道を対象としたごみ拾いや緑地の維持を行う「ロードサポート活動」を開始しました。
- 令和３年１２月に大宮駅周辺地区活性化会議（ＴＥＡＭ大宮）が実施する清掃活動に参加しました。

７　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９回目の特定寄附（２億円）を実施しました。【表４】

【表４】公益目的支出計画　履行状況