

令和4年度 事業報告

令和4年度は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限が緩和されたことで、経済活動に緩やかな回復が見られた一方、物価上昇が社会的な問題となり、とりわけエネルギー価格の高騰は、当社の経営に大きな影響を与えました。

このような状況のもと、中期経営計画「プラン 2024」（計画期間：令和3年度より4年）の4つの経営戦略方針である「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」に掲げた様々な取り組みについて、令和4年度は計画の具体化と本格着手の年度と位置付け推進してまいりました。

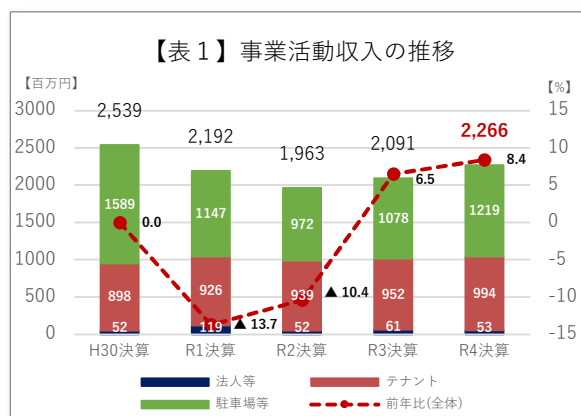
これらの取り組みにより、コスト上昇の影響を受けつつも景気の回復基調を取り込むことができ、当社の経営状況はコロナ以前に迫る水準へと堅調に回復することとなりました。

■ 財務概況 ■

行動制限の緩和やウィズコロナの新たな生活様式の定着で、人流が増加し経済活動が回復したことを受け、令和4年度の事業活動に係る当社の収入金額は、令和3年度比で8.4%増の約22億6,600万円となりました。【表1】

駐車場等事業にあつては、自動車駐車場を中心に順調な回復が見られ、収益改善をけん引しています。

テナント事業にあつては、JACK大宮の3フロアに大型テナントの退去が生じたことで大幅な減収が懸念されましたが、うち2フロアについて早期に新規入居者が決まり例年並みの水準となりました。



■ 各事業の取組状況 ■

1 駐車場事業

駐車場事業にあつては、これまでコロナ禍の人流抑制により商業施設目的の利用者を中心に利用が減少しておりましたが、令和4年度は行動制限の緩和や駐車料金の適正化等の効果もあり、収入は順調に回復しました。

また、現地スタッフの配置を見直す等の運営効率化による支出削減を図るとともに、キャッシュレス決済の導入や法人・個人向けの定期契約の拡大、カーシェアリングの促進等の収益性や利便性の向上に取り組みました。

(1) 自主駐車場事業

令和4年度は、人流の増加による利用増のほか、駐車料金の適正化や浦和駅西口南高砂地区再開発に伴う周辺事業所等の定期利用の需要取り込みにより、令和3年度比で20.7%増の約6億8,200万円となりました。【表2】

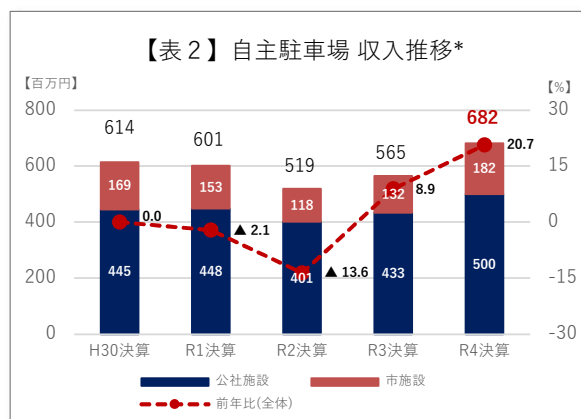
JACK大宮駐車場及びシーノ大宮駐車場では、駐車料金の適正化を図るため、需給動向の分析を実施し、令和4年10月より時間料金及び定期料金を変更しました。

浦和パーキングセンターでは、令和5年2月より事前精算機にキャッシュレス決済を導入し、利用者の利便性向上に取り組みました。

また、浦和パーキングセンターのカーシェアリングについては、利用の増加を踏まえ、事業者との協議により増車を行い、サービスの充実を図りました。

センチュリーシティパーキングでは、浦和駅周辺の定期利用需要の取り込みを図るため、定期利用の受入枠を増やしたことで、収入の回復につながりました。

また、浦和駅周辺の3施設（浦和パーキングセンター、センチュリーシティパーキング、浦和中央パーキング）では、満空車情報等をリアルタイムに検索できる「駐車場情報検索サイト(iPosNet)」に情報を提供することで、満車時の混雑緩和や空車時の時間駐車取り込み促進を図りました。



*浦和パーキングセンター駐輪場を含む。雑収入を除く。

(2) 指定管理者駐車場事業 [桜木駐車場]

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。

令和4年度は、さいたま市により継続して敷地内に「ワクチン集団接種会場(令和5年2月まで)」が開設されたことで、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の確保等への協力を実施しました。

また、敷地の利活用として「おもちゃ花火大会(8月)」や「鉄道のみち大宮鉄道ふれあいフェア(11月)」の開催に協力し、地域の交流や賑わいづくりに積極的に対応しました。



2 駐輪場事業

駐輪場事業にあっては、コロナ禍の影響による利用者減からの回復が鈍化傾向にあることや、人件費等の管理コストが年々増加傾向にあることから、収入はやや持ち直しつつあるものの収益は依然として厳しい状況が続いています。

(1) 自主駐輪場事業

令和4年度は、行動制限が緩和されたもののリモートワーク等の新たな生活様式が定着したことで、駐輪場需要の中心である通勤通学利用の回復が鈍く、令和3年度比で8.3%増の約1億3,100万円に留まっております。【表3】

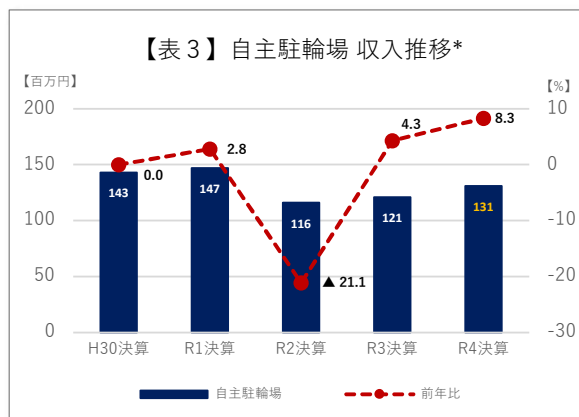
利用者の動向を分析すると、回復の鈍化は定期利用を中心に見受けられ、日進駅や七里駅周辺の駐輪場のような、やや駅前から離れた施設において顕著となっています。

これは鉄道を利用する通勤通学客が減少したことで駐輪場全般に余剰が生じ、駅により近い駐輪場への利用者のシフトが要因と見られることから、今後も需要回復は厳しいものと捉えています。

その一方で、西大宮駅北口駐輪場にあつては、土地区画整理事業による住宅増の影響もあり、利用者が一時・定期利用ともに増加し、コロナ前を上回ることとなりました。

令和4年度は、収益改善策として西大宮駅南口駐輪場の機械化を検討しましたが、今後の事業用地の確保が不透明となったことから、年度内の実施を見送りました。

また、令和3年度に実施した大栄橋西臨時駐輪場の機械化や、七里駅第2駐輪場の駐輪スペース縮小による固定費縮減の取り組みの効果により、各駐輪場の収益改善を図りました。



*浦和パーキングセンター駐輪場を除く。雑収入を除く。

(2) 指定管理者駐輪場事業 [Bグループ]

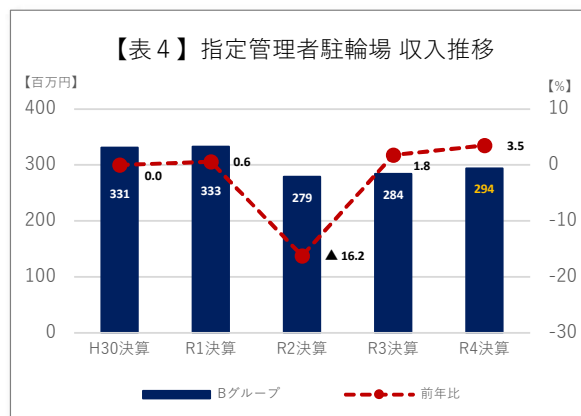
さいたま市の指定管理者(平成31年4月から令和6年3月までの5年間)として、Bグループ8カ所の市営駐輪場の管理運営を実施しました。

自主駐輪場と同様に、駅前から離れた施設ほど通勤通学利用の回復が鈍く、令和3年度比で3.5%増の約2億9,400万円に留まっております。【表4】

このほか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。

① 大栄橋錦町駐輪場

降雨時にJR高架から雨水が場内に落下し、利用者の通行に支障を来していたことから、雨垂れ用の受け樋及び排水管を増設し、場内への雨水侵入防止の強化を図りました。



② 大宮駅西口桜木町駐輪場

更新精算機付近の照明が暗く、手元足元が見えにくかったことから、照明灯を増設し、安全に利用し易くするよう改善を図りました。

③ さいたま新都心駅東口駐輪場

子供乗せ自転車の利用増加が見られる一方で、既設の駐輪ラックに収容しづらいとの声を受け、利用されていない一部エリアを一時利用区画(80台分)に転換し、利便性の向上を図りました。

3 テナント事業

令和4年度は、JACK大宮にあつては、3フロアの大型テナントに解約が生じましたが、リーシング活動を積極的に行った結果、3フロアのうち2フロアの新規入居者が決まりました。

また、JS日進にあつては、小規模な退去・増床がありました。概ね満床状態で推移しました。

この結果、懸念されたテナント事業の大幅な減収が回避され、令和3年度比で0.6%減の約8億6,400万円となり、コロナ禍においても安定的な経営を維持することができました。【表5】

このほか新型コロナウイルス感染拡大防止対策として、トイレ・給湯室等に抗ウイルス抗菌処理を実施する等、安全で快適なビル環境を維持する取り組みを継続するとともに、基幹事業として収入確保に積極的に取り組み、次のとおり各種改善を実施しました。

(1) JACK大宮

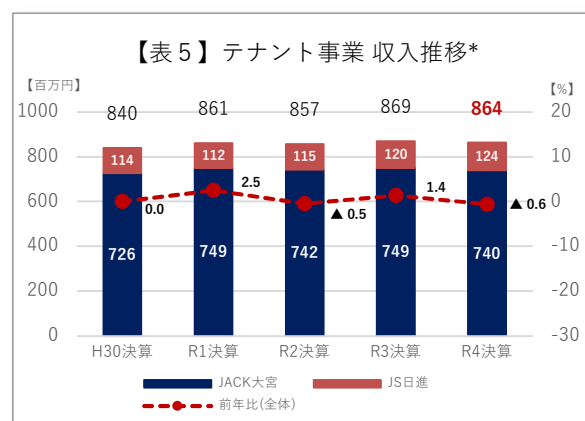
① テナント状況

空室の解消に向け、リーシング活動として仲介会社と連携し、空室情報を広く周知するとともに、仲介会社に直接訪問することで近隣競合ビルの情報収集や協力関係の構築に努めた結果、12階及び14階の早期成約に結び付けました。また、残る13階についても積極的にリーシング活動を行い、入居者を誘致していきます。

なお、新規入居者の募集にあつては、大宮駅周辺部の最新の募集賃料等を調査し、賃貸条件を見直したうえで契約の成立となりました。

② 省エネ対策

高騰が続く電気料金の削減やSDGsに対応する省エネビルの実現のため、照明LED化改修工事を実施し、全貸室部分のLED化を完了しました。



*賃貸収入及び共益費収入の合計を示す。

また、ビル空調の制御にあっては、適正な室内環境を維持しながら省エネ効果の最大化を図るため、令和2年度に更新した自動制御機器の活用に加え、設定の微調整による風量抑制や換気設備の間欠運転等を実施しました。

③ 競争力の強化

意匠性を向上させ入居者の利用満足度を高めるため、12階から14階の東側エレベーターホール改修工事を実施しました。



(2) JS日進

① テナント状況

貸室の一部に退去が生じましたが、既存テナントの増床により満床状態を維持しました。

② 省エネ対策

ビルの省エネ対策として、7階貸室部分について照明LED化改修工事を実施し、全貸室部分のLED化を完了しました。

4 ビル管理者事業

ビル管理者事業は、区分所有建物「JACK大宮」、「シーノ大宮パーキング」、「シーノ大宮センタープラザ」の共用部の管理を行う事業です。

各事業ともに円滑な運営管理を行うため、設備管理、保安警備、清掃、設備修繕等を適正に実施しました。

JACK大宮にあっては、令和2年度に実施した省エネ機器の更新及び運用による省エネ活動の取り組みが評価され、令和4年度関東地区電気使用合理化委員会の「最優秀賞」を受賞しました。



5 さいたま新都心バスターミナル管理事業

令和4年度は、さいたま市より引き続き施設管理業務を受託し、バスの発着業務の対応や施設の良好な維持保全、併設のバス及び一般車の時間貸し駐車場の適切な管理運営を実施しました。

行動制限が緩和されたことで高速バスの利用者が大きく回復したため、夜間の案内誘導スタッフを増員する等、安全対策の強化を図りました。

開業後初めての開催となった「2022サイクルフェスタ(11月)」にあたっては、会場設営や交通規制に対し、イベント関係者との調整や乗入バス事業者への情報提供や臨時対応等を実施しました。



6 まちづくり事業

(1) 大宮GCSプラン2020

プランの具体化に向けた各種プロジェクトのうち、「大宮駅周辺地域駐車場ルール検討会」及び「新東西通路プロジェクトチーム」に引き続き参画し、新たに動き出すまちづくり事業に積極的に関与しました。

大宮駅周辺地域駐車場ルールにあっては、ルール運用組織の具体的な役割についての情報収集や課題整理に着手しました。

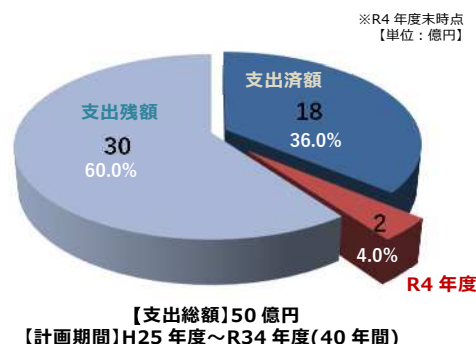
(2) 大宮駅周辺グリーンインフラ公民連携プラットフォーム(GIAP)

リーディングプロジェクトである「大宮ストリートプランツ(8~11月)」の運営に積極的に参加し、構成員として、都市の価値向上と活性化や豊かな生活空間の形成に取り組みました。

7 公益目的支出計画に基づく特定寄附金支出

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10回目の特定寄附(2億円)を実施しました。【表6】

【表6】公益目的支出計画 履行状況



■ 中期経営計画『プラン 2024』の取組状況 ■

令和4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、令和3年度に着手した取り組みの深度化と、中長期的な取り組みの具体化に向けた作業に着手しました。

収益の改善・向上にあっては、賃料や電気料金等の適正化に向けた対応を進めるとともに、多様なキャッシュレス決済の導入を進めました。

施設の保全・向上にあっては、主要施設の長期修繕計画を見直すとともに、修繕計画に関連する資金準備状況の見通しについて整理しました。

人材の確保・育成にあっては、次世代の人材確保のほか、定年引上げに伴う各種制度の整備を進めました。

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、プロジェクトチームへの参画により各事業への関与を積極的に行いました。

■ 組織・人事管理等の取組状況 ■

1 組織体制

令和4年度は、これまでの総務課、事業1課、事業2課、業務企画課の4課体制を継続し、事業計画の実行と中期経営計画の目標達成に向けて取り組みました。

また、少子高齢化の進展や生産年齢人口の減少を見据えた組織改革として、令和5年度から施行する職員の定年引上げに伴う制度構築、高齢層職員の豊富な知識・経験を最大限活用できる新たな嘱託職員制度の創設等、人材の確保と、仕事に対する職員の意欲・能力を発揮できる環境づくりに努めました。

2 人材育成・デジタルトランスフォーメーション（DX）

全職員を対象としたコンプライアンス研修や、公正取引委員会主催の入札談合防止研修に関係職員が参加し、契約事務等のスキル向上に努めました。

職員が建物管理業務の専門資格〔1級電気工事施工管理技士、第二種電気工事士、公害防止管理者（大気関係第1種、水質関係第2種）〕を取得したことで、職員個々の業務スキルが向上しました。また、有資格職員が実践し他職員を指導することで、現場における実務経験の蓄積を図りました。

DXでは、コロナ禍をきっかけにリモートワークの社内環境が整備されたことで、理事会等においてリモートによる会議開催が実践されました。

また、令和5年度から始まるインボイス制度や電子帳簿保存法への対応として、各種研修会へ参加したほか、当公社の事務手順や会計システムに適合するソフトウェアの導入に向けた検討を進めました。

■ 環境・地域社会貢献活動の取組状況 ■

1 環境・地域社会貢献活動

① さいたまロードサポート活動

令和3年度より開始した、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「さいたまロードサポート活動」を継続して実施しました。

また、降雪時には臨時で除雪作業(2月)を実施しました。



② グリーンカーテン

さいたま市が推進するSDGsへの取り組みに賛同し、公園緑地協会にご協力いただき、大栄橋西臨時駐輪場、桜木駐車場、さいたま新都心バスターミナルヘアサガオの「グリーンカーテン」を設置しました。



③ 鉄道ふれあいフェア

3年振りに「鉄道ふれあいフェア(11月)」が開催され、JACK大宮会場として南側広場に賑わい空間を開設しました。

桜木駐車場にあっては、ミニ新幹線乗車体験コーナーの設置に協力しました。



④ クリスマスイルミネーション

年末年始の賑わい創出企画として12月から1月にかけて、JACK大宮南側広場に「クリスマスイルミネーション」を展示しました。



2 交通安全・防犯啓発活動

大宮区が年6回(奇数月の26日)実施する、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活動場所として提供し、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。

