

中期経営計画

第 6 次

令和7年度（2025年度）
～令和11年度（2029年度）



足立市街地開発株式会社

Adachi Urban Development Corporation

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	
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・・・・・・・・・・・・・・・・	15
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・・・・・・・・・・・・・・・・	17
1	足立区の財政支援	
2	足立区の人材支援	
【	資料編】・・・・・・・・・・・・・・・・	18

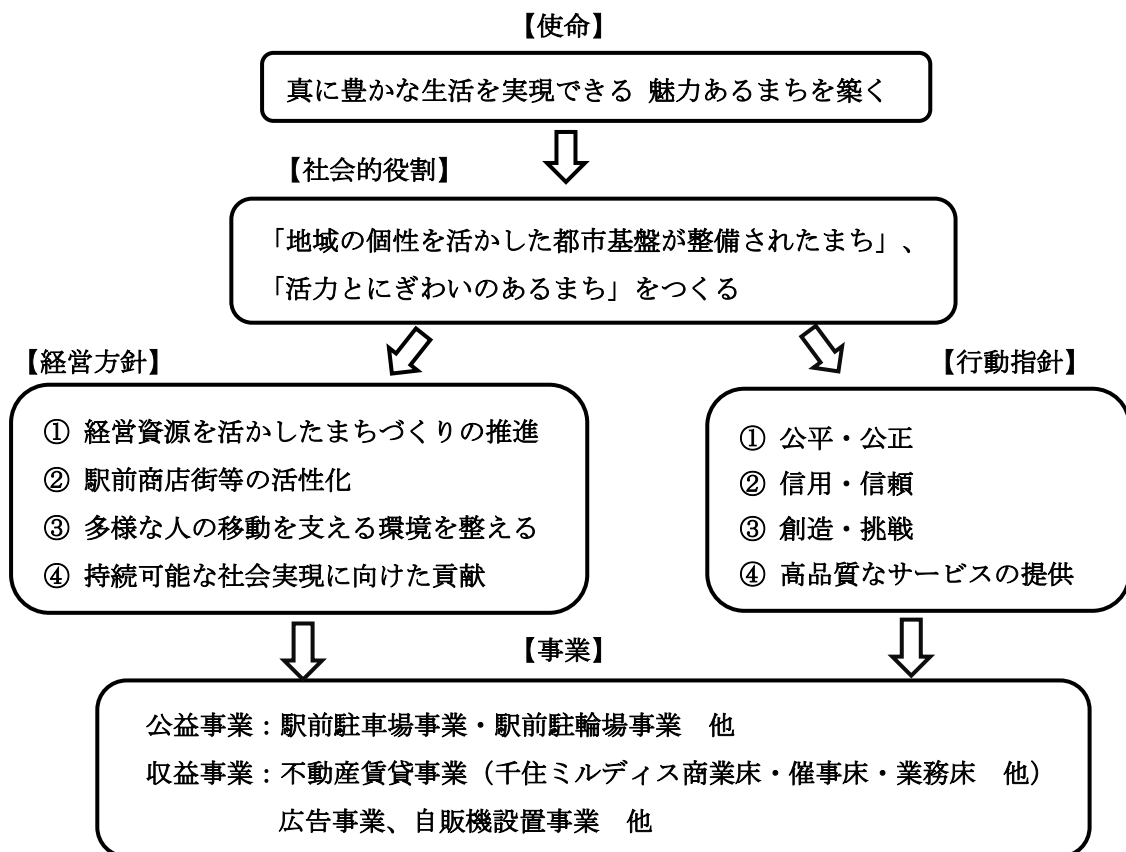
I 当社の設立と使命

当社は、昭和61年（1986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。

平成16年（2004年）に北千住駅西口地区再開発事業による千住ミルデイスが完成した後は、附置義務駐車場・駐輪場を運営する公益事業と、再開発事業により取得した権利床・保留床（以下、「床」という。）を賃貸する収益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。

経営理念体系



【参考】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

I 当社の設立目的と使命

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78%が有形固定資産であり、多くが千住ミルディスで使用料、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。千住ミルディスは建設後21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、資源の活用に努めます。

② 駅前商店街等の活性化

北千住駅前駐車場・駐輪場は公共的施設として、北千住駅周辺の商業・事業の活性化に寄与する様々なサービス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

北千住駅前駐車場・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しながら、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。

北千住駅前駐車場・駐輪場は、千住ミルデイス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、安全・安心を最優先とした施設の管理運営を行っていきます。

② 安定した不動産収入を確保し、健全な財務による経営基盤を維持します。

平成16年(2004年)2月の千住ミルデイス開業以来、所有する千住ミルデイスの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25年度(2013年度)末には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、経営環境の変化に対応できる財務基盤を維持してまいります。

(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、区退職管理職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。

I 当社の設立目的と使命

③ 社員が働き甲斐を持って能力を発揮できる職場づくりを進めます。

社員一人ひとりが自己実現を果たすため、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づくりと、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

令和6年（2024年）7月29日開催の経済財政諮問会議の内閣府資料によると、日本の実質GDP成長率は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、令和2年度（2020年度）は大幅なマイナス成長（▲3.9%）となりましたが、その後はプラス成長に戻り、令和6年度（2024年度）は0.9%程度、令和7年度（2025年度）は1.2%程度の成長が見込まれています。

令和元年度（2019年度）まで、平均0.8%程度で推移してきた消費者物価上昇率は、エネルギー・食料品を中心とした価格上昇に伴い、令和4年度（2022年度）以降急激に上昇し、令和6年度（2024年度）は2.8%程度、令和7年度（2025年度）は2.2%程度上昇すると見込まれています。

また、賃金上昇率は、33年ぶりの高水準となった春季労使交渉の賃上げ率を受け、令和6年度（2024年度）、令和7年度（2025年度）ともに2.8%程度上昇すると見込まれています。

政治的にも地政学的にも様々な動きがあり、経済の先行きが不透明な状況もありますが、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してまいります。

(2) 足立区の人口動態

足立区は、面積53.25km²、人口総数693,223人、世帯数371,942世帯（令和6年（2024年）1月1日現在）で、平成11年（1999年）以降、人口総数および世帯数ともに増加していましたが、人口総数については、令和3年（2021年）1月1日現在と令和4年（2022年）1月1日現在は、前年比で一時的に減少しました。

平成22年（2010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。一方、転出入による社会増減をみると、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（2002年）以降は「社会減」から「社会増」に転じています。

令和3年（2021年）1月1日現在と令和4年（2022年）1月1日現在には、「社会増」が「自然減」を一時的に下回りましたが、足立区の人口増は「社会増」が「自然減」を上回ること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改定版・第二期総合戦略（令和3年（2021年）3月）によると、足立区の現状として、0～9歳の子どもを持つ世帯の転出超過や、高齢者、中でも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、足立区人口推計（令和6年（2024年）2月）では、令和18年（2036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。

II 経営環境の分析

(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年度（2020年度）に完成しています。また、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（2016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（2017年）8月に設立され、令和2年（2020年）3月には、北千住駅東口周辺地区まちづくり構想が変更されました。さらに、千住旭町地区地区まちづくり計画の変更案が作成され、令和6年（2024年）12月に地元説明会が開催されています。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。

足立区の念願だった大学誘致は、平成5年（1993年）に放送大学が設置されて以降、東京藝術大学（平成18年（2006年））、東京未来大学（平成19年（2007年））、帝京科学大学（平成22年（2010年））、東京電機大学（平成24年（2012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（2017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、令和6年（2024年）5月1日現在、およそ16,000人の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

〔千住ミルディス〕

丸井グループのFACT BOOK（2025年3月期 第2四半期（中間期））によると、千住ミルディス 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場面積、取扱高がともにトップとなっています。

丸井グループの令和7年（2025年）3月期第2四半期（中間期）決算短信の中で、グループ全体で4期連続の増収、2期ぶりの増益が公表されています。

〔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しています。

当社が保有する土地の路線価評価額は、対前年度比で令和4年度（2022年度）に4.4%増、令和5年度（2023年度）に8.1%増、令和6年度（2024年度）に13.7%増と伸びが拡大しています。

(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がありますが、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。

また、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、加えて、北千住駅周辺にも民間駐輪場が設置されているので、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６９万６千人（令和５年度（２０２３年度））であり、新型コロナウイルス感染症拡大前のピーク約８０万人（平成３０年度（２０１８年度）、令和元年度（２０１９年度））には届きませんが、回復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利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・東京都の動きについて

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・東京都・足立区の動きについて

※ ア～エの内容については p. 18 資料編参照

2 内部環境

(1) 当社の財務状況

当社が千住ミルデイスⅠ・Ⅱ番館の土地および建物等に投資した総額は８５億円を超えており、令和５年度（２０２３年度）決算でも、減価償却費が約８千９百万円と売上原価の２２．５％を占めています。

一方、駐車場、駐輪場および不動産賃貸事業の売上高は、新型コロナウイルス感染症の影響が大きかった令和２年度（２０２０年度）でも５億２千万円以上を確保しました。さらに、令和４年度（２０２２年度）に千住ミルデイス商業床・催事床の賃料を引き上げたことと、令和５年度（２０２３年度）で金融機関からの長期借入金と商業床・催事床の賃貸借契約に係る預り保証金をともに完済したことにより、収益構造が強化できました。平成１８年度（２００６年度）から令和５年度（２０２３年度）までは、１８期連続の黒字となり、平成２５年度（２０１３年度）末には、累積損失が解消され、令和５年度（２０２３年度）決算の利益剰余金は約７億３千５百万円となりました。

しかし、千住ミルデイスがオープンして２１年が経過する中、駐車場・駐輪場の長期修繕計画に基づく修繕を行う必要があり、また、共有部分の特別修繕費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。

(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。

II 経営環境の分析

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。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イ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。

駐車台数については、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、微減傾向が続いていました。令和2年度(2020年度)には新型コロナウイルス感染症の影響で減少幅が拡大し、令和3年度(2021年度)は一旦増加したものの、感染拡大前の水準に戻ることなく、令和6年度(2024年度)に至るまで再び減少傾向がみられます。

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。そこで、機械式駐車場の利用を促進するため、5つの割引サービスを設け、PRを強化するとともに、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きました。また、自走式(平置き)駐車場においても、利用者呼び込むため、令和5年(2023年)5月から1日最大料金を設定しました。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。

駐車場施設は開設後21年が経過し老朽化が進んでいます。長期修繕計画に基づく修繕及び随時の修繕を行っていますが、近年の原材料費や人件費の上昇により、経費の増が見込まれます。

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、変化する課題への対応が求められています。

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イ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。利用者数は、令和2年度には新型コロナウイルス感染症の影響で大幅に減少し、その後は回復傾向にあるものの、感染拡大前の水準には戻っていません。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るため、当社の駐輪場は継続的な運営が必要です。

今後は、自転車の電動・大型化に対応する等、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。

千住ミルデイスⅠ番館の床の賃料は平成16年(2004年)の開業以来、起算日で、平成25年(2013年)に4.4%、平成31年(2019年)に14.2%アップしました。しかし、坪あたりの月額固定資産税・都市計画税の額は、令和元年度(2019年度)の1,341円から令和6年度(2024年度)の1,577円へと、さらに236円(17.6%)上昇しており、不動産価値との乖離が発生しています。

千住ミルデイスの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。今後も共有者会の一員として、適正賃料となるよう交渉し、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(2004年)2月の千住ミルデイス竣工後、21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(2014年)から令和10年(2028年)までの中長期修繕計画と積立金プランを策定しています。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。さらに、近年、物価の上昇が続いているため、更なる経費の増が見込まれます。

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、不動産収益を確実に確保し、駐車場・駐輪場の稼働率を向上させ、効率的な施設の管理運営等の経営努力を続けること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短時間職員の派遣を受けています。今後も再任用短時間職員の派遣継続が必要ですが、65歳までの定年引上げが段階的に進み、候補者の確保が難しくなる状況も予想されることから、今後、当社の組織や勤務条件等を含めた見直しが必要になります。

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の再任用短時間職員の給与に準じて固有社員として採用しています。今後も、区からの人材支援を受けていく必要があります。

区退職社員以外に、民間企業等の実務経験者を固有社員として採用していますが、今後も継続的に採用していく必要があります。

Ⅲ 経営目標

Ⅲ 経営目標

1 業績目標

(1) 売上高 605,006千円

(内訳)① 駐車場事業 196,555千円

② 駐輪場事業 32,439千円

③ 不動産賃貸事業 372,821千円

④ 自動販売機設置事業等 3,133千円

⑤ 広告事業 58千円

(2) 営業利益 92,285千円

(3) 経常利益 93,713千円

2 年度別業績目標

単位：千円

項 目		R 7 年度 (2025 年度)	R 8 年度 (2026 年度)	R 9 年度 (2027 年度)	R 10 年度 (2028 年度)	R 11 年度 (2029 年度)
業 績 目 標	①売上高	573,503	605,006	605,006	605,006	605,006
	②営業利益	87,019	119,426	104,951	97,335	92,285
	③経常利益	88,447	120,854	106,379	98,763	93,713
売 上 目 標	① 駐車場事業	196,555	196,555	196,555	196,555	196,555
	② 駐輪場事業	32,439	32,439	32,439	32,439	32,439
	③ 不動産賃貸事業	341,318	372,821	372,821	372,821	372,821
	④ 自動販売機設置 事業等	3,133	3,133	3,133	3,133	3,133
	⑤ 広告事業	58	58	58	58	58

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イスの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、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、安全・安心で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

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を目指します。

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努めます。

(3) 健全な財務による経営基盤の維持

駐車場等の公益的事業の経常収支は赤字基調ですが、千住ミルデイ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。

令和5年度に長期借入金の返済を完了した一方で、今後、千住ミルデイス関連の長期修繕経費の増加等が見込まれるため、キャッシュフローやコストを意識し、確実な資金運用を行い、経営環境の変化に対応できる財務基盤を維持していきます。

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、利用者にとって安全・安心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現行サービスの利用案内を強化します。また、新たなサービスの開拓に努め、稼働率の向上に繋げていきます。

(2) 計画的な修繕

駐車場の機器等の老朽化に対応し、修繕計画に基づき適切に保守点検・維持補修を行い、長期に正常稼働するよう努めていきます。また、修繕費の増加に備え、計画的に修繕を行うことで修繕費の平準化を図るとともに、必要に応じて修繕積立金を積み増していきます。

(3) 利用者目線の運営

- ① 係員による場内要所での誘導及び巡回を通じて、利用者の安全・安心を確保するとともに事故の防止を図ります。
- ② 高齢ドライバー等すべての利用者に対して、利用者サイドに立った丁寧な接客に努めます。
- ③ ユニバーサルデザインの視点から、案内表示や路面標示をより明確にするとともに、場内の照明や換気に配慮し、快適で使いやすい施設を提供します。
- ④ 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策定した事前行動計画の訓練に努めます。

(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、「北千住西口駐車場」及び「北千住駅前駐車場」の一体運用に関する協定書に基づき、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 利用料金の変更等の必要性が認められた場合は、協定書に基づく連絡会において、区や株式会社ルミネと協議をしていきます。

(5) 新規サービスの導入

とくとく、朝トク、泊めトク等サービスの拡充にともない複雑化したメニューを見直し、分かりやすく使いやすいメニュー体系に整理しなおります。また、利用者の利便性を高めるため、他社の予約システムとの連携を検討します。

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。引き続き駐輪場事業としての安定した経営を維持するために、「顧客満足度の向上」に向けて、よりよいサービスの提供に努めてまいります。

(1) 顧客満足度の向上

現在、ベルトコンベア、飲料自販機、宅配便ロッカー、レインコート置き場などを設置しています。また、自転車の電動・大型化に対応して、原動機付自転車の区画の空きスペースを活用するなど、需要に応じて運用面の改善を図っていきます。今後も、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。

(2) 高齢者や障がい者等にやさしい施設

高齢者や障がい者等が安全かつ便利に利用できるよう、1階に20台程度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) 安全・安心な施設設備と防犯対策

- ① 経年劣化に伴う搬送コンベアの更新や、出入口ゲートを見通しのよい開放型へ改修したほか、場内監視システムの定期的な保全など、安全・安心な施設の整備と保全に努めています。
- ② 場内巡回の実施により、設備不良の早期発見や、火災予防に努めているほか、場内放送による盗難防止の呼びかけにより、不審者の犯罪抑止や利用者の防犯意識への働きかけに努めています。

(4) 料金設定と精算システムの改善

利用料金は、周辺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ていきます。

(5) 管理運営の効率化

自社対応と外注対応を組み合わせることで管理運営コストの削減を図り、効率的な運営を推進します。

(6) 計画的な修繕

開設後21年が経過する中で、経年劣化に伴う諸設備や機械類の更新を実施してきました。今後も、長期修繕計画による計画的な修繕を行っていきます。

(7) 新規サービスの研究開発

例えば電動自転車の充電サービスなど新たなサービスを検討していきます。

(8) 自転車保険の加入促進

「足立区自転車の安全利用に関する条例」に基づいて、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。

(9) 自転車用ヘルメットの着用促進

自転車用ヘルメットの着用がすべての年齢で努力義務となったため、着用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

当社の主要事業の一つである駐車場、駐輪場事業は、初期の設備投資が大きく減価償却費が多額であり、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、収益を確保しづらくなっています。そのため、収益力の高い不動産賃貸事業により、中・長期的に安定した収入を確保していきます。

(1) 千住ミルデイスⅠ番館の賃貸借契約

3年ごとの商業床・催事床の賃料改定交渉にあたっては、共有者会の一員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。

(2) 千住ミルデイスⅡ番館の賃貸借契約

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

(3) 千住三丁目用地の賃貸借契約

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

自販機の設置要件として、より環境性能の高い機種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。

(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、壁面パネルでの広告募集や、「公社ニューストキメキ」やホームページなどでPRを強化していきます。

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、迅速かつ的確な意思決定と行動、それを支える人材が不可欠です。

(1) 区派遣・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。

なお、定年引上げなど区の制度の変化に応じた区派遣・退職社員の雇用のあり方について、引き続き検討していきます。

(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継続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

プロパー社員や区派遣・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たり、必要な資格取得を支援する等、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。

(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

令和4年度（2022年度）に千住ミルデイス商業床・催事床の賃料を引き上げたことと、令和5年度（2023年度）で金融機関からの長期借入金と商業床・催事床の賃貸借契約に係る預り保証金をともに完済したことにより、収益構造が強化できました。

一方で、駐車場・駐輪場の長期修繕計画に基づく修繕費の負担や段階的に増額される千住ミルデイスの特別修繕費が経営への圧迫要因となっています。今後も、キャッシュフローやコストを意識し、適切な資金運用・管理を行っていく必要があります。

(1) 安定経営の確立

平成25年度（2013年度）末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千住ミルデイスの特別修繕費の負担増に備え、キャッシュフローやコストを意識し、安定経営の確立に努めます。

また、機械式駐車場の修繕費の増加に備え、利益剰余金の一部を引き続き修繕積立金として積み立てていくとともに、新たな取組みを実行するための資金の準備についても検討していきます。

(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ITの活用

進化したIT技術を活用し、分かりやすく効果的な情報発信や新たなサービスの仕組みを検討していきます。

(1) 情報発信力の強化

北千住駅前駐車場・駐輪場のホームページ、施設内ポスター掲示及び「公社ニュース トキメキ」等による情報発信のほか、バナー広告による誘導等攻めの情報発信を検討していきます。

(2) ITの活用による新たなサービス

北千住駅前駐車場・駐輪場のキャッシュレス決済は現行の交通系ICカードだけでなく、スマートフォン利用のキャッシュレス決済手段の導入を検討します。さらに、スマートパーキングの導入についても検討していきます。

(3) AI等の導入

文書の電子化（過去資料も含めた読み取り検索可能な画像化など）の促進や、危機管理の視点も含めたクラウド保存の検討をしていきます。

また、AI等の新たなテクノロジーについては、各事業への活用を意識して情報を収集し、効率化を前提に導入を検討していきます。

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三セクターとして、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（2004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、他からの出資以外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

- ・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。

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、人材支援として、区から再任用短時間職員等の派遣を受け、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

特別区協議会の「特別区の統計」によると、特別区の乗用車保有台数（軽自動車含む）は平成30年（2018年）3月末時点の1,810,452台をピークとして、令和4年（2022年）3月末時点で、1,791,281台と19,171台減少（△1.06%）しました。また、足立区では、平成31年（2019年）3月末時点の173,631台をピークとして、令和4年（2022年）3月末時点で、172,629台と1,002台減少（△0.58%）しました。

イ 駐車場に関わる国・都の動きについて

〔国の動き〕

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（2017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、駐車場供用台数の伸びはほとんど変わらないため、駐車需要や地方公共団体が策定するまちづくり計画等と整合していない地域が見られる
- ・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が行われることがほとんどであることから、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もみられる。

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

等を示しました。

さらに、国土交通省では、様々な側面から考え方を整理し、平成30年（2018年）7月に「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（基本編）」を、平成31年（2019年）3月に「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（実践編）」を策定しました。また、令和5年（2023年）4月には、より包括的なまちづくりを見据え駐車場施策の検討を進めていくために、基本編と実践編を統合・再編し、「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン（第2版）」を発行しています。

〔東京都の動き〕

東京都では、令和2年（2020年）年11月に、有識者による「駐車場条例検討委員会」を設置し、地域ルール of 策定可能エリアの拡大や制度の活用促進策などについて検討を行いました。そして、令和4年（2022年）7月に、「東京都駐車場条例」を

改正し、知事が地区特性に応じた基準に基づき認めた場合、駐車施設の台数の軽減、駐車施設の集約設置等、地域ルールによる駐車施設の設置を可能としました。

地域ルールの策定の主体はあくまで区であり、区による様々な手続きが必要にはなりますが、地域ルールにより北千住地区の附置義務台数が緩和されれば、駐車場の余剰台数分を定期で事業者等に貸し出す等の活用が可能になります。ただし、現時点では集合住宅のみが対象となっています。したがって、今後の動向に引き続き注意を払っていく必要があります。

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 2021 年度自転車保有並びに使用実態に関する調査報告書によると、前回（2018 年度調査）より保有率が 6.7 ポイント減少しています。また、保有台数の分布は、「8 台以上」の保有率に変化は見られませんが、その他の保有台数で保有率がいずれも減少しています。1 世帯当たりの保有台数は、全世帯で 0.19 台、保有世帯で 0.13 台減少しています。

	2018 年	2021 年
世帯当たりの保有率	66.3%	59.6%
保有台数別世帯数割合 1 台	36.1%	34.8%
保有台数別世帯数割合 2 台	15.9%	14.1%
保有台数別世帯数割合 3 台	7.5%	6.1%
非保有世帯	33.7%	40.4%

東京都が実施した「令和 5 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 15,474 台で、前年度比 849 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（令和 5 年 8 月末日現在）は 2,876 か所（前年度比 18 か所増）、そのうち公設は 1,332 か所（前年度比 6 か所増）、民設は 1,544 か所（前年度比 12 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 119 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 3 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。

【資料編】

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（2017年）5月1日に施行され、平成30年（2018年）6月に「自転車活用推進計画」を閣議決定しました。その後、令和3年（2021年）5月には、第2次「自転車活用推進計画」を閣議決定しています。第2次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」、「サイクル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（2016年度）から平成32年度（2020年度）までの「東京都自転車安全利用推進計画」を策定し、その後、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）を計画期間として改定しています。「東京都自転車安全利用推進計画」では、

- ・自転車の安全利用の実践
- ・自転車の安全利用に関する教育の推進
- ・放置自転車の削減
- ・安全な自転車利用環境の整備等
- ・安全性の高い自転車の普及
- ・自転車事故に備えた措置
- ・悪質・危険な自転車利用者に対する対処

に、各主体が取り組むとしています。

また、東京都は自転車活用推進法に基づき、令和2年（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、令和3年（2021年）5月に改定しました。計画期間は令和12年度（2030年度）までです。

自転車の活用の推進に向け次の4つの分野で「目指すべき将来像」を設定しています。

- ・環境形成
- ・健康増進
- ・観光振興
- ・安全・安心

そのうち、環境形成に関する施策の柱は次のとおりです。

- ・自転車通行空間等の計画的な整備推進
- ・総合的な駐車施策の推進
- ・自転車シェアリングの普及促進
- ・地域のニーズに応じた自転車駐輪場の整備促進
- ・放置自転車対策の推進
- ・まちづくりと連携した総合的な取組の実施
- ・多様なニーズに対応した自転車等利用環境の整備促進

〔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（2020年）1月1日（一部の規定は、令和2年（2020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。

また、自転車活用推進法に基づき、足立区の実情に応じて自転車活用の推進に関する施策を定めるため、令和6年（2024年）7月に「足立区自転車活用推進計画」を策定しました。国や都の自転車活用計画を勘案し、「足立区基本構想・基本計画」を上位計画としたものです。

計画では、3つの基本目標を掲げ、基本目標ごとに評価指標を設定し進捗を管理し、着実に計画を推進するとしています。

【資料編】

3つの基本目標は次のとおりです。

- ① 都市環境
 - ・快適に自転車ができる都市環境の整備
- ② 安全・安心
 - ・誰もが安全・安心に自転車を利用する意識の醸成
- ③ 自転車利活用
 - ・多様な自転車活用の推進による地域活性化

＜主要事業の推移及び計画＞

事業名	内 容
1 北千住駅前駐車場の管理運営事業 (2004年2月事業開始) (2006年6月事業開始) (2006年7月事業開始) (2007年4月事業開始) (2008年4月事業拡充) (2009年9月事業拡充) (2009年11月事業拡充) (2010年8月事業拡充) (2011年1月事業開始) (2011年度事業開始) (2011年度事業開始) (2012年4月事業開始) (2012年5月事業開始) (2013年度事業開始) (2013年度事業開始) (2014年度事業開始) (2014年度事業開始) (2015年度事業開始) (2016年度事業開始) (2016年度事業開始) (2016年度事業開始) (2016年11月事業開始) (2017年6月事業開始) (2017年7月事業開始) (2017年10月事業開始) (2017年度事業開始) (2018年度事業開始)	・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(200円/30分) ・施設内に大型バイク置場16台を設置 ・1日最大料金制、夜間宿泊事業を実施 ・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、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り、環境に優しい駐車場とするため、LED照明を導入 ・利用者の利便性を高めるため、プリペイドカード及び電子マネー使用可能精算機の導入を検討 ・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で、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 ・利用者の利便性を高めるため、交通系ICカード対応型精算機を導入 ・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 ・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 ・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 ・局地的集中豪雨などの都市型水害に備え、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(2014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 ・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 ・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 ・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 ・東京メトロの24時間券利用者にメトロ割引サービス事業開始 ・朝トクサービス事業開始 ・精算機のキャッシュカード決済対応開始 ・環境・エネルギー対策での社会貢献を図るため、普通充電器を2台設置 ・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、駐車場事業者によるカーレンタル及びカーシェアリングの新たなサービスを提供

〈主要事業の推移及び計画〉

事業名	内 容
(2018年度事業開始)	・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
(2019年度事業開始)	・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
(2019年度事業開始)	・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7月事業開始)	・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)	・提携ホテルの宿泊者を対象に泊めトクサービス事業を開始する
(2019年9月事業廃止)	・消費税が増税されたが、区、ミネとの協議が整わず1月の時点で見直せていない
(2020年1月事業開始)	・エコカー減税対象車の利用料金減額事業廃止
(2020年4月事業開始)	・機械式駐車場の定期料金改定(22,000円/月)、夜間宿泊料金改定(600円)/1泊、ウィークリー料金改定(8,400円/7日)
(2023年5月事業開始)	・時間貸料金改定 220円/30分(西口駐車場と一体運用)、定期料金改定(平場 38,500円/月) バイク(51cc以上)(220円 最初の2時間、以降110円/時、最大880円/日)、定期(11,000円/月)
《2025年4月1日現在》	・自走式(平置き)駐車場の当日1日最大料金2,200円(平日のみ)のサービスを開始 《自走式 226台、機械式 124台、大型バイク(51cc以上) 36台》
2 北千住駅前駐車場の管理運営事業	
(2004年2月事業開始)	
(2006年1月事業開始)	・自転車1449台、原付バイク103台を一時貸し及び定期貸しにて、料金を徴収
(2009年1月事業開始)	・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か所)
(2009年9月事業拡充)	・「安全、安心、快適」な駐輪場の更なる充実を図り、環境に優しい駐輪場とするためLED照明を導入
(2011年度事業開始)	・駐輪場の広告スペース拡充と料金改定
(2013年度事業開始)	・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
(2014年度事業開始)	・利用者の利便性を高めるため、交通系ICカード対応型精算機を導入
(2014年度事業開始)	・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
(2015年度事業開始)	・局地的集中豪雨など都市型水害に備え、駐輪場の水防対策を構築
(2015年度事業開始)	・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実施
(2015年度事業開始)	・大型化・重量化に対応した駐輪ラックの一部更新(527台)を行い、停めやすく快適な駐輪設備を構築
(2016年7月事業開始)	・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)	・駐輪ラックの一部更新(499台)
(2016年度事業開始)	・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
(2017年度事業終了)	・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
(2018年1月事業開始)	・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
(2018年2月事業開始)	・宅配便ロッカーを設置
(2018年度事業開始)	・レインコート置き場を設置
(2018年8月事業開始)	・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
(2019年10月)	・これまでの更新部分を除く駐輪ラックの一部更新(214台)を行う。

事業名	内 容
《2025年4月1日現在》 3 不動産貸付事業 (2004年2月事業開始) 4 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) (2023年1月入札) 【過去の事業】 * 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) * 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)	・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 《自転車 1375台、原付バイク 126台、計 1501台》 ・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 催事床 (5,000㎡) 北千住都市開発㈱に賃貸 2 商業床 (3,030㎡) 北千住都市開発㈱に賃貸 3 業務床 (212.65㎡) 株式会社ニチイ学館に賃貸 2025年2月から株式会社河合塾マナビスに賃貸 4 千住三丁目用地貸付 (2021年度から 暫定駐車場の管理運営を統合) タイムズ24㈱に賃貸 ・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。 ・(2017年度まで) 東京コ・ラボトランス (株) 5台、(株) レイカ 2台、アーバンベンディ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 ・(2018年度から) コ・ラボトランス (株) 3台、東京キリンバレッジ (株) 3台、(株) ジャパンバレッジ 2台、(株) レイカ 1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 ・(2023年度から) コ・ラボトランス (株) 5台、FVジャパン (株) 2台、サントリーバレッジソリューション (株) 2台 (2021年度から、3不動産貸付事業へ移行) ・千住三丁目用地 (193.16㎡) を賃貸 パーク24㈱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㈱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㈱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 ・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 高見沢サイバネックスに賃貸 77台 パスモ・Suica対応 ・千住三丁目暫定駐輪場を区に返還