

平成28年度

事業計画書

一般財団法人 武蔵野市開発公社

平成28年度 一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

日本経済は、大胆な金融政策、民間投資を喚起する成長戦略等の推進と、雇用・所得環境の改善や原油価格の低下等により、緩やかな景気回復が続いていると言われていています。しかし、新興国経済の景気減速、記録的な暖冬による個人消費の不振、消費動向の変化、日経平均株価の乱高下などの影響が懸念され、依然として厳しい状況が続いています。武蔵野市においても、吉祥寺の大型店や中小企業を中心にした商業活動を取り巻く経済環境は、先行きが不透明な状況にあります。

武蔵野市では、昭和50年代に始まった武蔵境駅周辺の再開発事業が、武蔵境駅北口駅前広場の完成により終了し、ハード面でのまちづくりが完成しました。本年度は第五期長期計画・調整計画の初年度にあたり、個性輝く三駅周辺のまちづくりの推進があらためてスタートします。また、今秋から試運転を実施する新武蔵野クリーンセンター（仮称）の建設、開館より30年が経過した市民文化会館の改修、インキュベーション（創業支援）施設運営費補助事業、井の頭恩賜公園100周年記念啓発事業、景観ガイドラインの策定が行われます。

開発公社では、22年10月にオープンした「コピス吉祥寺」が29年春にリニューアルオープンの予定です。これに合わせてエレベーター更新工事が11月に竣工し、さらにビルのエントランスや壁面の緑化、吉祥寺デッキの環境整備等を行います。

このように吉祥寺をより一層魅力的な街にしていくには、建物の更新や新たな事業活動が常に行われていなければなりません。さらに「吉祥寺の街のあり方」を事業者や行政で共有することが必要です。そのための多様な議論のたたき台となる「吉祥寺ポリシー（仮称）」を作成し発信します。

不動産管理においては、より一層の収益性の向上や業務の効率化を図るため、本年度からエフエフビルとスイングビルの管理会社を変更するとともに、経理業務のアウトソーシングを実施します。

公社運営の総合的な指針である長期経営計画を公表して2年目を迎えます。長期経営計画で平成29年度以降に予定していた黒字化

については、保有不動産の賃料見直しや経費削減等により、前倒しでの達成が見込まれています。今年度も引き続き、公社運営の総合的な指針である長期経営計画に基づいた法人運営を着実に実施してまいります。

I 事業

1 都市整備再開発事業（定款第4条第1項第1号事業）

【事業費 12,650千円】

- (1) 吉祥寺の街の強みや特性の本質を解明し、今後街の更新等にあたり事業者や行政が共有すべき吉祥寺の街のあり方（ポリシー）を発信します。[吉祥寺ポリシー（仮称）作成]
- (2) 交通問題、建物更新や共同化、地区環境改善、地域振興等地域の課題解決を目的とした活動を支援します。[まちづくり支援事業]
- (3) 吉祥寺イーストエリアの市有地の活用について、事業性をふまえた同地域にふさわしい開発のあり方について、公社として研究します。[23街区市有地活用検討調査]
- (4) 吉祥寺セントラル地区の建物更新について関係者と調整し、更新に伴う事業性の検証と課題解決の方向性を検討します。[吉祥寺セントラル地区建物更新事業]
- (5) ハモニカ横丁の安全性向上を目的に、地域の特性を考慮したまちづくり制度や手法を研究します。[ハモニカ横丁まちづくり]

2 都市緑化環境保全事業（定款第4条第1項第2号事業）

【事業費 13,910千円】

- (1) 潤いと賑わいのある商業地を目指し、コピス吉祥寺リニューアルに連動してデッキ周辺を中心とした緑化を推進します。[エフエフビル建物緑化推進]

- (2) 公社所有不動産に設置した環境配慮設備により、環境啓発及び環境貢献に継続して取り組みます。[吉祥空園sora・ドライミスト事業・マイボトル給水機]
- (3) 環境配慮行動を促進するため、市民団体や関係機関等と連携した取り組みを継続します。[マイボトル・マイカップ事業・環境フェスタ]

3 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）

【事業費 990千円】

- (1) 空家問題への対応として、空家をまちづくりの地域資源として捉え、その活用の制度化に取り組みます。[空家（資源）活用制度]
- (2) 市や専門家と連携し分譲マンション問題を研究し、具体的な事業施策化を目指します。[分譲マンション対策]
- (3) 事業化後5年が経過した住替え支援事業について、課題や効果等を総合的に検証し、事業を見直します。[住み替え支援事業]

4 都市活性化地域振興事業（定款第4条第1項第4号事業）

【事業費 28,763千円】

- (1) 井の頭恩賜公園開園100周年記念事業と連携し、地域振興や都市観光推進を目的に新たなにぎわい拠点を整備します。[賑わい拠点創出]
- (2) 地域団体等が実施する都市活性化事業（イベント、イルミネーション等）を支援します。[まちづくり活動助成事業]
- (3) 起業を志す人を場所の側面から支援し、ハモニカ横丁の賑わいづくりに寄与します。[創業支援サポートネット・チャレンジマルシェ事業]

- (4) 企業出店やプロモーションの機会を創出し、街の賑わいづくりに貢献するようなパフォーマンス事業を推進します。[吉祥寺デッキ事業、賑わい創出事業]
- (5) コピス吉祥寺リニューアルに連動し、吉祥寺デッキに庇（パーゴラ）等を設置し利用環境を改善します。[吉祥寺デッキ事業]

5 不動産賃貸管理事業（定款第4条第1項第6号事業）

【事業費 830,439千円】

(1) 武蔵野市開発公社ビル（エフエフビル）

29年春のコピス吉祥寺全館リニューアルオープンを成功させ、吉祥寺のまちづくりを担い続ける商業施設となるよう、ビルの環境整備工事等について、三菱商事都市開発株式会社と連携して取り組みます。これに合わせて27年度に着工したエレベーター更新工事は11月に竣工するとともに、商業ビルとしての価値を維持していくため、今後も建物基盤設備の更新を進めます。

ビル管理業務については、よりよい管理体制と経費の削減を目指して、本年度から新たな管理会社に変更します。なお、吉祥寺エフエフ商業協同組合の業務縮小等により、コピス吉祥寺とコピスエフエフの店舗の販売促進活動等の一本化を進めます。

(2) 開発公社第2、第3、第4ビル

各ビルの収益性の向上を図るとともに、テナント及び管理会社と連携し、まちにふさわしい商業ビルの機能を維持し、隣接するビルとの共同化等について検討し、時代の要請に応じたビル経営を行います。

(3) スイングビル

ビル竣工後20年の節目を迎える武蔵境駅北口のシンボルとしてふさわしい施設となるよう、新たな管理会社とともに効率的な管理を行い、管理費等の減額を行います。

(4) 吉祥寺駅前共同ビル（通称ジョージフォーラム）

筆頭株主として、長期的に収益性を確保できるビル経営を行うため、必要な環境整備に取り組みます。

II 管理・運営

1 執行体制

「吉祥寺ポリシー（仮称）作成」、「エフエフビルリニューアル」など、公社運営にとって重要な事業については、プロジェクトチームを立ち上げ着実に進めてまいります。また、業務の効率化を図るため経理業務をアウトソーシングいたします。

2 公益目的支出計画

本年度は、吉祥寺ポリシー（仮称）作成、エフエフビル建物緑化推進、井の頭恩賜公園100周年記念事業と連携した賑わい拠点創出など、公益目的支出事業を着実に実施して、公益目的支出計画の目標額を達成いたします。

3 人材の育成

先進的な事例のまちづくりの視察やセミナーの参加等を積極的に行い、幅広い視野と専門性を備えた人材を育成し、まちづくりの「プロフェッショナル」「スペシャリスト」集団を目指します。

4 市との連携の強化

市の関連部署と定期的な連絡会等を実施して、まちづくりの情報や考え方をリアルタイムで入手・理解し、市と連携して各種まちづくり事業に取り組みます。