

## I 平成27年度事業報告

日本経済は、政府及び日銀による経済対策や金融緩和を背景として、企業業績や雇用情勢が改善されるなど、景気回復の基調は概ね維持されたものの、年明け以降の円高・株安による企業の景気感や消費者マインドの下振れなどにより、景気回復が足踏みの状況にありました。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、依然として厳しい状況が続きました。

武蔵野市のまちづくりでは、武蔵境駅周辺の再開発事業が昭和61年に都市計画決定されて以来、鉄道の高架化や南北一体化のまちづくりを進め、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。個性輝く三駅周辺のまちづくりの推進が、あらためて平成28年度からスタートする第五期長期計画・調整計画に位置づけられました。

開発公社のまちづくり事業では、吉祥寺商業地区における建物更新勉強会を関係商店会及び権利者と、テーマ毎に専門講師を招いて実施しました。外国人観光客の増加に伴う来街者への環境整備として、吉祥寺の商業エリアで地元商店会と連携し、11月から無料公衆無線LANサービスを開始しました。

不動産管理事業では、平成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るため、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した。また、リニューアルオープンに合わせて、エフエフビルのエレベーター更新工事を8月に着手しました。

また、平成28年度から一層の収益性の向上や、業務の効率化を図るため、エフエフビルとスイングビルの管理会社の業者選定を実施するとともに、3月からは経理業務のアウトソーシングを実施しました。

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1年が経過しました。計画では賃料見直しや経費削減等により、平成29年度以降に予定していた黒字化を、本年度に達成することができました。

## 1. 業務の概要

### (1) 都市整備再開発事業（定款第4条第1項第1号事業）

- ① 吉祥寺セントラル地区における建物更新について、昨年度の阻害要因に関するヒアリング調査に続き、建物所有者等と勉強会を開催しました。
- ② 平成24年度に設立された吉祥寺南口駅前地区再開発準備組合の理事会や理事懇談会へ出席し、助言等を行いました。
- ③ 吉祥寺東部地区街づくり協議会（平成2年～）の活動を支援しました。平成27年度は市道第298号線の通称名の検討等を行いました。

平成25年度	平成26年度	平成27年度
定例会、イベント、視察研修会等	定例会、イベント、まちづくりシンポジウム等	定例会、イベント、警察との意見交換会等

- ④ ベルロード維持管理協議会の活動を支援しました。平成27年度は事務局請負業務として、ポケットパークの放置自転車への注意喚起、装飾灯・フラワーポットの管理等を行いました。
- ⑤ 吉祥寺活性化協議会の吉祥寺方式物流対策事業に参画して吉祥寺地区の荷捌き課題の改善に取り組みました。また、年2回の荷捌きルール徹底週間に参加しました。
- ⑥ ハモニカ横丁のまちづくりについて商店会や連絡会、武蔵野消防署による防災会議（座談会）を通じて意見交換を行いました。
- ⑦ まちづくりの初動期の相談に対応しました。
- ⑧ まちづくりや地域活性化、安全安心等に関する各種の会議や活動に参加しました。

会議名等	平成25年度	平成26年度	平成27年度
吉祥寺環境浄化作戦	○	○	○
吉祥寺（緊急※）安全対策会議	○※	○	○
景観まちづくりワークショップ（市）	—	—	○
吉祥寺駅周辺交通問題協議会	○	○	○
吉祥寺活性化協議会	○	○	○
武蔵野交通安全協会	○	○	○
武蔵野市防犯協会	○	○	○
吉祥寺駅周辺混乱防止対策協議会	○	○	○
シティプロモーション会議	—	○	○
国民保護訓練（テロ対策訓練）	—	—	○

(2) 都市緑化環境保全事業（定款第4条第1項第2号事業）

① 緑化・環境啓発への取り組みを実施しました。

	平成25年度	平成26年度	平成27年度
マイボトル事業	給水量5,5710/年 キャンペーン6月	給水量6,2290/年 キャンペーン6月	給水量5,8910/年 キャンペーン6月
ドライミスト事業	稼働期間 6月末～9月末	稼働期間 6月末～9月末	稼働期間 6月末～9月末
環境啓発事業	—	10月19日 環境フェスタ出展	11月1日 環境フェスタ出展

② 「吉祥空園sora」により商業地域における建物緑化に貢献しました。  
また、平成27年度には吉祥寺デッキにプランターを設置し、F&Fビルのリニューアル工事で実施予定の建物緑化を先行実施しました。

(3) 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）

① 平成23年10月からシニア住み替え支援事業を実施しています。福祉分野への取り次ぎや耐震補強の勧奨等総合的な対応をしています。

JTI制度による住み替え実績	H23	H24	H25	H26	H27	合計
相談件数	66	33	19	17	9	144件
制度利用実績登録	7	9	2	4	0	22件
制度利用申込件数	1	2	0	0	0	3件

② 市住宅対策課と連携して分譲マンション支援事業に参画しました。  
また、民間主催のマンション交流会への参加やマンション管理士との意見交換会を行いました。

分譲マンション管理相談会及び管理セミナー（市）	4回
マンション交流会及び意見交換会（民間）	3回

(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）

① 吉祥寺地区における都市観光推進を目的に外国人旅行者を中心とした公衆無線LAN（吉祥寺FreeWi-Fi）を各商店会と連携して整備しました。

② 地域の活性化と起業家支援を目的にチャレンジマルシェ事業を平成25年8月より実施しています。平成27年度は使用者数向上を目的とした環境整備や使用期間の変更を実施しました。

平成25年度	平成26年度	平成27年度
募集期間31週間の内 実施件数 31件 延べ日数 217日	募集期間38週間の内 実施件数 19件 延べ日数 133日	実施件数 18件 延べ日数 96日

③ 街の活性化と商業振興を目的に吉祥寺デッキ事業を平成26年8月より実施しています。

平成25年度	平成26年度	平成27年度
—	募集期間243日間の内 実施件数 151件	募集期間364日間の内 実施件数 232件

④ F & FビルA 3階段ギャラリーにおいて、武蔵野市内の桜を紹介する展示を行い、商業施設館内の賑わい創出を行いました。

⑤ まちづくり助成金制度により地域主催の各種イベント等に対して補助金を交付しました。地域活性化やまちづくりを資金面で支援しています。

平成25年度	平成26年度	平成27年度
15件	15件	13件
13,080千円	11,645千円	9,910千円

#### (5) 調査研究事業（定款第4条第1項第5号事業）

① 空き家の活用に関するアンケート調査を実施し、建物所有者に対するニーズの研究を行いました。

発送数：3,056件 回収数：929件（回収率：約30%）

② 公社第3ビルを含めたハモニカ横丁の建物更新に関する事業性の検討調査を実施しました。

#### (6) 不動産管理運営事業（定款第4条第1項第6号事業）

① F & Fビル管理運営業務

29年3月開業予定の全館リニューアルの成功に向け、社内プロジェクトを立ち上げ、ビルオーナーとしてビルの価値を上げるために必要な投資を中心に検討を行いました。リニューアルに向けた先行投資として、エレベーターの更新工事を8月に着手しました。

持続性と安定的なビル経営を進めるため、プロパティマネジメントの委託を、商業ビル運営の高度な専門性を有する事業者へ切り替え、ビルの収益性の向上と効率化への取り組みを開始しました。

項目	平成25年度	平成26年度	平成27年度
指数	100.0	102.4	105.4
入居率	99.9%	99.9%	100.0%

② 開発公社第2、第3、第4ビル管理運営業務

協力業者と連携して、まちにふさわしい商業ビルとなるよう運営に

取り組みました。再契約に当たり賃料の適正化を図りました。

項目	平成25年度	平成26年度	平成27年度
指数	100.0	101.8	102.5
入居率	100%	100%	100%

③ スイニングビル管理運營業務

竣工後20年を経過するのを機に、将来にわたり良好なビル運営を持続するための仕組みと投資について、事業者4社の提案を受け、新たな事業者を選定しました。管理費及び修繕積立金の在り方を検証してビル経営の安定化を図ります。

項目	平成25年度	平成26年度	平成27年度
指数	100.0	98.9	101.5
入居率	95.4%	100%	100%

④ 吉祥寺駅前共同ビル管理運營業務

筆頭株主として、同ビルの経営に積極的に参画して収益性の向上とともに、地域の活性化に努めました。

項目	平成25年度	平成26年度	平成27年度
指数	100	100	100

(7) 管理・運営事項

① 職員の採用

事業の継続性を踏まえた事務局の体制を構築するため、新規職員2名を27年12月に採用しました。

② 業務の効率化

経営計画に基づき、組織力を向上し、まちづくり事業を更に推進するため、会計業務のアウトソースに取り組みました。

③ 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後2回目の公益目的支出計画実施報告書を、理事会及び評議員会の承認を得たのち、27年6月に東京都公益認定等委員会へ提出しました。今後も着実に公益事業を実施していきます。