

令和 2 年度（2020年度）  
一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

開発公社の事業と収益の要であるエフエフビルは、来年にはビル竣工から50年を迎えることとなります。この間、経済の高度成長による吉祥寺のまちの発展とともに、まちの顔となる商業施設の地位を築いてきました。日本のショッピングセンターは、高度経済成長や大店法の緩和などにより各地に大型商業施設が誕生し、旺盛な消費が喚起され成長してきました。しかし、デフレ経済や人口減少社会を迎え、近年はオーバーストア状態にあると言われ、空床が長期化する事態にもなっています。また、Eコマースやサブスクリプションビジネスなどの拡大による消費動向や生活志向の変化、慢性的な人手不足など流通小売業の課題は山積しています。地域商業の基幹ビルを運営する開発公社は、時代に適応した一層の経営努力が求められています。

このような中でエフエフビルでは、コピス吉祥寺開業10周年を迎え、前期から取り組んでいる3階屋上庭園の改修工事の第2期、第3期工事を実施します。ビルを維持するための全面的な防水工事と暫定開放する屋上広場の環境整備を進めます。また、近年大規模なリニューアルがなく導線やサインも脆弱のため、魅力に欠けていたA棟地下飲食店街のバリューアップ事業など必要な投資を引き続き行い、吉祥寺全体の活性化に繋げる賑わいを創っていきます。

スイングビルでは、ビルの基幹設備の更新時期に差し掛かっています。開発公社は、専有床を多く有しているため大きな財政負担を伴うとともに、独自に有している駐車場設備の更新も大きな課題となります。ビルの収益性と持続性を考慮し、必要な選択のもとで投資を行います。

開発公社は、法人の設立から50年が経過し、次世代へ引き継ぐまちづくりを行うため、吉祥寺の将来価値創造のあり方を、まちの内外の人たちへ発信・提言し続けていきます。そこで、開発公社のミッションを改めて確認し広く周知するため、新たな会社概要を作成しましたので、活用してまいります。また、吉祥寺のまちの更新の可能性について、セントラル地域を中心に建物更新の検討に引き続きに取り組みます。それらを踏まえ官民連携のまちづくりの推進に向けて都市再生推進法人の指定を目指します。

開発公社運営の指針である長期経営計画を公表して5年が経過

しました。前期の5年で取り組んだ事業の総括を踏まえ、後期の5年の改定計画を公表し、計画のもとで事業に取り組んでいきます。

## 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10,750千円】

- (1) 吉祥寺の将来価値創造に向けた検討に継続して取り組みます。また、吉祥寺ポップアップストアポータルや各調査等の活動を通して、次代に相応しいまちのあり方や新陳代謝、都市空間の有効活用について発信していきます。[吉祥寺ポリシー事業]
- (2) 吉祥寺セントラル地区における高経年の建物更新について、まちの賑わい創出や安全安心等の課題解決に向け取り組んでいきます。吉祥寺セントラル地区に相応しい地域の方針等について、地権者と共有し、行政と調整していきます。[吉祥寺セントラル地区建物更新事業]
- (3) 民間のまちづくり活動に対する支援・助言を行うとともに、地域が主体となった官民連携のまちづくりに向けて都市再生推進法人の指定を目指します。[吉祥寺駅南口再開発準備組合他まちづくり活動支援/都市再生推進法人としての活動検討]

## 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2,867千円】

- (1) エフエフビルでは、建物周辺緑化やマイボトル用給水機の運用、コピス吉祥寺のグリーンング事業など環境や地域社会へ配慮した施策を、市民団体や関係機関等と連携して取り組み、SDGsの実現を目指していきます。また、吉祥空園soraの跡地については、賑わいと緑化を両立させた新たなスペースの整備に向けた検討を行います。[吉祥空園sora跡地検討/マイボトル給水機・マイカップ事業]

### 3 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）

【事業費590千円】

- (1) 市や（一社）移住・住みかえ支援機構等と連携し、市民の意識や需要等を改めて確認しながら、ライフスタイルに合わせた居住環境確保の検討と支援をします。[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28,388千円】

- (1) 民間事業者等のプロモーション活動や、クリエイターや起業を志す方等へ開発公社所有スペース貸出による支援によって、起業のスタートアップを支援するとともに、まちの賑わい・活性化を促進し、まちの魅力を高めていきます。[吉祥寺デッキ他貸出事業]
- (2) 地域団体等が実施するイルミネーション等の地域活性化事業やまちづくりに関する活動について、時代に相応しいか、効果的であるかを確認しながら継続して支援していきます。[まちづくり活動助成事業]
- (3) 緑化等による環境整備を行ったペニーレーンについて、歩いて楽しいまちを推進するため、滞留空間整備や賑わい創出に向けて検討します。[ペニーレーン活性化検討]
- (4) 再整備が停滞していることで地域の賑わいが失われているとの意見もある吉祥寺東部地区の活性化に向け、地元事業者と連携し、地域の魅力発信に取り組みます。[吉祥寺東部エリア活性化事業]

### 5 調査研究啓発事業（定款第4条第1項第5号事業）

【事業費10,550千円】

- (1) 吉祥寺における来街者の意識や行動、体験等の調査について、経年推移を比較するため、継続して調査を実施し、まちの課題等について、まちに関わる人と共有します。[来街者調査]

事業]

- (2) ツイッターなどのソーシャルメディア上における吉祥寺のまちの話題分析調査について、より効果的な調査手法等を検証し、継続して調査を実施します。[SNS調査事業]
- (3) 吉祥寺のまちの将来価値創造に向けて、新たな評価方法やこれまでにない切り口によるまちの分析手法等について研究します。[吉祥寺将来価値創造に向けた都市分析手法研究]

## 6 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911,292千円】

- (1) 開発公社ビル（エフエフビル）管理運営業務
  - ①時代のニーズに応じたビル経営を行うことにより、エフエフビルを核としたまちの賑わいづくりに貢献していきます。今期は、A棟地下飲食店街のテナントとの契約満了に合わせ、前期から構想してきた新MD案を確定させ、計画案の実現に向けて取り組みます。
  - ②商業ビルとしての機能維持のため、前期より引き続きA棟3階屋上防水更新工事を実施してまいります。また、新たな屋上庭園の計画作りに着手するとともに、計画実施までの期間における屋上活用の在り方を検討していきます。
  - ③コピス吉祥寺が開業10周年を迎えるにあたり、施設としてのブランディングを確立するためのイベント展開や、建物内外への有効な投資により、ビルの価値を向上していきます。
- (2) 開発公社第2・第3・第4ビル管理運営業務  
良質なテナントを構成してビルの収益性を確保するとともに、老朽化に伴う設備更新では、将来の建て替えや売却も視野に入れて効率を重視したビル経営を行います。
- (3) スイングビル管理運営業務  
ビルの価値向上のために必要な建物内外の各種の更新工事への投資をはじめとして、近い将来必要される大規模修繕に向

けて、計画を策定し、費用負担の在り方や資金調達などの経営課題を解決し、持続可能なビル運営に向けて取り組めます。

(4) 吉祥寺駅前共同ビル管理運営業務

筆頭株主としてビルの経営を主導し、好調な床稼働率を維持するために必要な環境改善等を実施し、健全な運営体制と高価値な床の維持に向けた体制を確立していきます。

## II 管理・運営事項

### 1 公益目的支出計画

吉祥寺ポリシーや建物更新などのまちの課題解決の研究検討及び、まちの活性化に寄与するビル経営の展開を主たる事業とする公益目的事業を確実に実施して、法人移行後7年目の公益目的支出計画を着実に実施していきます。

### 2 人材の育成

この数年の間に複数職員の定年時期を迎えることになるため、ビル経営とまちづくりを行う持続可能な事務局体制を維持するため、職員の採用も含め、幅広い視野と専門性を備えた人材を育成していきます。

### 3 市・関連団体との連携強化

市の関係部署や関連団体との情報共有、意見交換等により、開発公社が果たすべき各種まちづくり事業に的確に取り組めます。