

令和3年度（2021年度）  
一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

## I 総括

近年、商業施設の運営においては、人口減少社会を迎える中、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り消費動向が変化し、地域間や施設間の競合、人手不足など課題が山積しています。また、コロナ禍に入って1年が経ち社会を取り巻く環境には大きな変化がもたらされました。人の接触機会の減少や急速なデジタル活用により、店舗に人を集めて売り上げをつくるという従来の在り方は成り立たなくなってきました。一方で、人と人々が直接対話するリアル店舗の魅力を再評価する声もあります。吉祥寺の商業の基幹ビルである開発公社ビル（エフエフビル）を運営する開発公社は、改めて社会への貢献や地域との共生の重要性を認識したうえで、時代に即した一層の経営力が求められています。

このような中で開発公社ビル（エフエフビル）では、2期前から取り組んできた3階屋上広場のリニューアルオープンを迎えます。新たなコンセプトによる屋上広場の活用では、イベント開催など様々な形の仕掛けにより、セントラルエリア一帯の賑わいの創出から、吉祥寺全体の活性化に派生していくよう取り組んでいきます。また、開発公社ビル（エフエフビル）は竣工から50年を超過します。将来の建て替えなどを視野に入れながら、ビルを維持するために必要な設備改修を進める必要があります。建物の老朽化とともにビルの資産価値も下がり、収益性も低下していく中、選択と集中による有効な投資を検討していきます。

開発公社は、法人の設立から50年が経過した2018年から、次世代へ引き継ぐまちづくりの考え方として、吉祥寺の将来価値創造について発信・提言を続けてきました。2020年には、官民連携のまちづくりの推進の担い手である都市再生推進法人の指定を受けました。吉祥寺のまちの更新の可能性や、セントラルエリアを中心としたまちの賑わい創出、活性化に向けた取り組みをより一層推進していくため、行政やまちの関係者と連携した取り組みを進めていきます。

開発公社運営の指針である長期経営計画は、2015年に公表し、前期が経過した2020年（前年度）に後期の5年のローリング計画を改訂しました。この計画のもとで各種事業への取り組みと持続可能な

組織運営を進めてまいります。

## II 各事業

### 1 きっかけづくり事業（定款第4条1項1～5号事業）

- (1) 武蔵野市より指定を受けた都市再生推進法人の役割を果たすべく、これまで考えてきた吉祥寺ポリシーで描いたまちの将来像の具現化を図るべく、社会実験にチャレンジします。  
[定款第4条1項1号事業]
- (2) 吉祥寺セントラルエリアにおける高経年の建物更新の重要な論点である付置義務駐車場駐輪場が武蔵野市の都市マスタープランに記載され、一定の成果を得た。今後は、吉祥寺セントラル地区に相応しい啓発を図っていきます。[定款第4条1項1号事業]
- (3) 吉祥寺東部地区活性化に向けて前期から進めている、地域の事業者等と連携した「イーストサイド アクティベーション」を通して地域の活性化に寄与していきます。[定款第4条1項4号事業]
- (4) 吉祥寺における来街者の意識や行動、体験等を継続して定点調査し、タウンデータとして蓄積することで、魅力的な商業地として吉祥寺を選んでもらうための基礎データをまち場に提供するとともに、開発公社のまちづくり施策の企画立案に役立てます。[定款第4条1項5号事業]

### 2 サポート事業（定款第4条1項1～5号事業）

- (1) 日常生活に溶け込んだインターネット利用を支えるまちのインフラとして、「吉祥寺フリーWi-Fi」により来街の促進を図るとともに、その利用価値を高めていきます。[定款第4条1項4号事業]
- (2) 高層化によらない都市の高度利用の一つとして、「吉祥寺ポップアップストアポータル」により一般的な店舗とは違った吉祥寺の「時間的・空間的スキマ」を有する方と吉祥寺でチャレンジしてみたい方とのマッチングサポートを行い、まちの賑わい創出を図ります。[定款第4条1項4号事業]
- (3) ペニーレーンや吉祥寺デッキ等の緑化や館内の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の環境貢献活動を通し、SDGsの実現を目指します。また、吉

- 祥空園soraの跡地活用については、賑わいと緑化を両立させた新たな空間として整備します。[定款第4条1項2号事業]
- (4) 市や（一社）移住・住みかえ支援機構等と連携し、居住環境確保の支援を継続して実施しますが、合わせて事業の在り方についての検討を行います。[定款第4条1項3号事業]
  - (5) 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対するまちづくり活動助成を継続し支援していきます。[定款第4条1項4号事業]

### 3 ビル経営事業（定款第4条1項6号事業）

- (1) 開発公社ビル（エフエフビル）管理運營業務  
時代のニーズに応じたビル経営を実践し、単なる商業施設ではなくまちの拠点ビルとして、まちの賑わいづくりの一役を担います。2期前から進めているA棟3階屋上リニューアルにおいては、公共的な広場として提供するとともに、新たにイベント展開などの活用により、新たなビルの価値を創造し、ビルのブランディングを確立していきます。  
また、民間事業者等のプロモーション、クリエイターや起業を志す方等へスペースを貸出すことによって、まちの賑わい・活性化を促進し、まちの魅力づくりに貢献します。
- (2) 開発公社第2・第3・第4ビル管理運營業務  
ビルの収益性を維持し、将来の建て替えや売却も視野に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營業務  
竣工後20年超過したことから、近い将来に必要とされる大規模修繕に向けた費用負担の在り方や資金調達などの課題を解決し、持続可能なビル経営に取り組みます。
- (4) 吉祥寺駅前共同ビル管理運營業務  
筆頭株主としてビルの経営を主導し、健全な運営体制と高価値な床の維持に向けて、必要な投資や措置を行います。

## III 管理・運営事項

### 1 公益目的支出計画

まちの課題解決の検討やまちの活性化に寄与する事業を通して公益目的事業を確実に実施して、法人移行後9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**

複数職員の定年時期を見据え、事務局機能の維持と持続可能な法人経営のための職員の採用を行うとともに、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**

市の関係部署との定期的な情報共有、意見交換等により、開発公社が果たすべき事業に的確に取り組みます。