

令和4年度（2022年度）
一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

I 総括

コロナ禍に入ってから2年余りが経過し、接触機会の減少や急速なデジタル活用など人の行動変容により、実店舗に人を集める大規模商業施設のビジネスモデルは、変革を迫られています。吉祥寺の街の基幹ビルの一つであるエフエフビルを運営する開発公社は、社会への貢献や地域との共生の重要性を踏まえて、時代に即した経営力が求められていきます。

竣工から50年余を経過しましたエフエフビルは、抱える多くの課題解決と次の吉祥寺の街づくりを見据え、ビルの更新を視野に入れた在り方を考えなければなりません。また、更新を行う時期までいかにビルを維持するかの方策も同時に考えていく必要があります。建物の老朽化とともに収益性が低下していく中、選択と集中による有効な投資を実施していく必要があります。

開発公社は、2018年に法人設立50年が経過し、次の50年に向けた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年に都市再生推進法人の指定を受けたことを更なる契機として、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、行政やまちの関係者と連携して取り組んでいきます。

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、武蔵野市や民間事業者等との関係性を深めながら、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ために、公共空間の利活用につながる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) コンテンツやコミュニティーなどソフト面でのまちづくりの視点で吉祥寺東部地区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」を通して地域活性化に寄与していきます。[定款第4条1項4号事業]

2 サポート事業（定款第4条1項1～5号事業）

- (1) 新たに導入した吉祥寺フリーWi-Fiを活用した来街動機の調査手法等を通じて、来街者の意識や行動を定点調査し、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) 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]
- (3) 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]
- (4) ペニーレーンや吉祥寺デッキ、新たに誕生したGREENING広場の緑化やコピス吉祥寺のグリーンング事業などの環境貢献活動などを通し、SDGsの実現を目指します。
[定款第4条1項2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) エフエフビル建て替え検討
経営計画で目標とした2036年を視野に、建て替え後のビルの在り方、資金手当、法律の解釈など諸課題の検討を引き続き進め、今期中には一定の方針を策定するよう取り組んでいきます。
- (2) エフエフビル管理運営
2025年10月に満了を迎えるマスターリース契約の延長は、将来の建て替えに関して大きな影響を及ぼします。コロナ禍による館の業績低下により現契約も減額となる中、賃料の減収は避けられませんが、契約延長が出来ないと建て替え計画そのものの可否に関わるため、少なくとも当期中に

先方と、契約延長の一定の合意を得るべく取り組みます。

(3) **スイングビル管理運営**

スイング管理組合が実施する修繕計画に伴い、収益物件として維持するため、公社の専有部分においても設備更新が必要です。同ビルのキャッシュ・フローを考慮し、有効な投資を実施する必要があります。

(4) **レンタルスペース事業**

開発公社が保有する5つのスペースを活用し、まち中の多様な空間を活かし、にぎわい創出の可能性を示すと同時に、収益源の一つとして成長を図ります。

Ⅲ 管理・運営事項

1 公益目的支出計画

一般財団法人への移行後10年目を迎えます。これまで同様にまちの活性化や課題解決に資する事業を展開し、計画を着実に実施します。

2 人材の育成

職員の定年時期を見据えた持続可能な法人経営のため、次世代の事務局機能を担う人材の発掘及び育成を行います。

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。