

## I 平成25年度事業報告

日本経済は、景気の緩やかな回復基調が続いていますが、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、特に個人消費はこのところ弱い動きとなっています。一方、企業収益は幅広く改善がみられ、雇用情勢の改善等もあり、消費者物価は緩やかに上昇しています。また、景気の先行きについては、駆け込み需要の反動の影響が次第に薄れ、各種の政策効果が現れるなかで、緩やかに回復していくことが期待されていますが、海外景気の下振れリスク等もあるため、慎重な見方となっています。

武蔵野市に目を転ずると、昨年10月に行われた市長選挙において現職市長が3期目の当選を果たし、今後4年間の新たな市政運営に入りました。吉祥寺駅の駅舎工事、駅の南北自由通路が今春竣工し、秋には路盤整備も完了し、新たな大型商業施設の開店など、半世紀ぶりの大規模事業の完成が間近に迫っており、まちの活性化への期待が大きく膨らんでいます。一方、建築物の高さ制限を定める高度地区や特別用途地区制度など、良好な都市環境への誘導施策が都市計画決定されました。また、都市型産業の育成やまちの魅力を高める産業振興を目指して武蔵野市産業振興計画が策定されるなど、市内におけるまちづくり環境も大きく変化しています。また、一昨年発生した発砲事件や強盗殺人事件などにより市民生活が脅かされる事態となりましたが、市民や地元の事業者と行政との協働により、街頭防犯カメラの増設やミッドナイトパトロールの開始など官民一体となった取り組みがなされてまいりました。

平成25年度は、開発公社としては新たな門出の年となりました。4月1日付けで「一般財団法人（非営利型）」に移行して、「不動産管理の公社」から「まちづくりの公社」へのシフトをテーマにスタートした1年でした。そのため、業務のウェートの高かったビルの管理業務に関して、1年をかけてエフエフビルの管理のアウトソーシング化に取り組んでまいりました。まちづくりの面では、街の価値を維持・向上させるため、従来の発想に囚われることなく新たな取り組みにもチャレンジするとともに、再開発に関わる事業、環境に関わる事業、住まいに関わる事業などにおいて、市の関係部署との連携をより強固なものにして、一体となって事業に取り組んでまいりました。

また、持続可能な経営を確立し、開発公社が担う役割を着実に果たしていくように、長期の経営計画の策定に着手しました。今後とも市の出資団体として積極的に責務を果たしてまいります。

## 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 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が検討している再開発事業についてアドバイザーとして参加しました。定例の理事会や懇談会へ出席し、計画内容の協議や行政との調整等を行っています。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
吉祥寺駅南口地区まちづくり協議会による検討	吉祥寺駅南口駅前地区再開発準備組合の設立	計画実現へ向けた検討

- ② 吉祥寺東部地区街づくり協議会（平成2年～）の活動支援をしています。平成22年度までは公社が事務局を担っていましたが、平成24年度からは協議会主体で運営しています。あわせてこれまでの運営費補助を事業費補助に切り替えました。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
助成金100千円（運営）	助成金100千円	—
協議会事務局請負、定例会、イベント、視察研修会、活動自立指導	定例会、イベント、視察研修会等	定例会、イベント、視察研修会等

- ③ イースト吉祥寺まちづくり協議会は地区の権利者を中心としたまちづくり活動団体で平成23年度にまちづくり方針を策定しました。その後、実現に向けて具体的な取り組みを検討していましたが、現在は活動を休止し、一部の会員は東部街づくり協議会へ合流しました。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
助成金5,000千円	—	—
事務局請負、まちづくり方針策定・公表支援 活動自立指導	タウンウォッチング、沿道緑化プロジェクト等の活動支援	会の活動休止。 東部街づくり協議会への参加

- ④ ベルロード維持管理協議会は地域振興や環境浄化を目的に活動する市民団体で、開発公社が事務局を担っています。平成24年から25年度にわたり管理委託の効率化や会費徴収方法の見直し等の業務改善を図っています。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
ポケットパーク、装飾灯、フラワーポットの管理、事務局請負	ポケットパーク、装飾灯、フラワーポットの管理、事務局請負	ポケットパーク、装飾灯、フラワーポットの管理、事務局請負

- ⑤ 平成25年度より吉祥寺方式物流対策事業に正式に参画し、市と連携して吉祥寺地区の荷捌き課題の改善に取り組んでいます。なお、これまでの市主催の委員会から、平成26年以降は地元主催の協議会となっています。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
委員会に傍聴参加	委員会に傍聴参加 ルール徹底週間等への 活動支援	市と参画協定を締結 委員会運營業務委託 3月委員会終了

- ⑥ ハモニカ横丁のまちづくりは権利者の意向と社会動向等を注視しながら検討しています。横丁連絡会等を通じて、地元や商店会と定期的に意見交換をしています。また、武蔵野消防署による防災会議（座談会）も実施されました。
- ⑦ 体系的にまちづくりを支援するため、共同建て替え等への専門家派遣制度を創設していますが、平成25年度については、具体的な派遣が必要な事案はありませんでした。まちづくりに関する初動期の相談については職員が直接対応しました。
- ⑧ 都市整備や地区のまちづくりに関する検討会や会議にオブザーバー参加しています。

会議名等	平成23年度	平成24年度	平成25年度
吉祥寺東部地区区画道路見直し検討会	○	—	—
三鷹駅北口地区検討委員会	○	—	—
災害時マンション生活維持に関する会議	—	—	○
市道第190号線道路整備を考える会	—	—	○
市道第150号線景観整備に関する会議	—	—	○
吉祥寺地区建物更新検討委員会	—	—	○

## （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・環境への取り組みとして、FFビルにおいて、吉祥空園soraによる屋上緑化事業、ドライミスト事業、マイボトル普及事業（平成24～）を実施しています。

	平成23年度	平成24年度	平成25年度
マイボトル事業	—	給水機設置工事 7月 給水量4280ℓ／9カ月	給水量5570ℓ／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	—	9月29日～10月28日 全国都市緑化フェア	—

- ② 緑化・環境に対する施策として社内プロジェクトによる公益信託制度の研究を行いました。世田谷トラストまちづくり等の先進事例の調査や公益信託協会へのリサーチ等を行い公社における制度適用の検証を行い

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月から住み替え支援事業を実施しています。公社ならではの総合的な相談対応性の特性から福祉分野への取り次ぎ、民間賃借または物件処分による住み替えの実現、一方では耐震補強につながるケース等もあり、多角的な効果を上げています。

J T I 制度による住み替え実績（平成25年度末累計件数）	
相談（相談）件数	118件
情報会員登録件数	18件
制度利用申込件数	3件

- ② 市住宅課と連携して空家施策の検討や住み替え支援制度PRを目的に市内一部地域の抽出方式により、現場を確認するサンプル調査方式による空家実態調査を実施しました。

調査区域	調査対象件数	有効空家件数	調査実施時期
吉祥寺南町三丁目	18件	1件	7月
吉祥寺北町三丁目	28件	2件	7月
御殿山二丁目	11件	1件	11月
吉祥寺東町二丁目	17件	2件	11月
計	74件	6件	

### (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 地域の活性化と起業を志す者の支援を目的に吉祥寺ハモニカ横丁内の開発公社管理地を短期間で貸し出すチャレンジマルシェ事業を開始しました。平成25年度は試行的実施ですが、平成26年度から本格的に実施します。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
—	—	実施期間 8月～3月のうち 休止期間を除く31週間 応募総数 65件 実施件数 31件

- ② 助成金制度は公社法人移行による定款の制定に伴い適正化を図り、平成25年度より基準等を見直しました。地域主催の各種イベントへの助成により地域の活性化を支援しています。

イベント名	平成23年度	平成24年度	平成25年度
吉祥寺ウェルカムキャンペーン(春)	3,000千円		
吉祥寺音楽祭	3,000千円	8,000千円	6,400千円
吉祥寺ウェルカムキャンペーン(秋)	3,000千円		

吉祥寺秋まつり	100千円	100千円	100千円
吉祥寺薪能	3,000千円	3,000千円	1,500千円
吉祥寺まちなかLIVE	300千円	130千円	100千円
むチューふれあいまつり	100千円	100千円	—
武蔵境ピクニック	500千円	500千円	500千円
スイングロードフェスティバル	200千円	200千円	100千円
武蔵境舞祭	500千円	300千円	200千円

③ 吉祥寺、三鷹及び武蔵境各駅前のイルミネーション事業への支援を行い、まちの賑わいの創出に貢献しました。

項目	平成23年度	平成24年度	平成25年度
吉祥寺駅前	3,000千円	3,000千円	2,400千円
三鷹駅前	200千円	200千円	200千円
武蔵境駅前	500千円	500千円	500千円

④ 吉祥寺駅周辺の交通渋滞の緩和を目的としたムーブス&パーキング事業への支援を行いました。なお、事業は同運営協議会がタイムズアトレ文化園駐車場を利用する形で運営されています。

平成23年度	平成24年度	平成25年度
助成金1,000千円	助成金700千円	助成金500千円
吉祥寺北町2丁目 駐車可能台数60台	吉祥寺北町2丁目 同60台(7月まで) 御殿山2丁目 同40台(10月から)	御殿山2丁目 同40台

⑤ 地域活性化や安全安心に関する様々な活動に取り組んでいます。また同内容の会議等に参加しています。

会議名等	平成23年度	平成24年度	平成25年度
吉祥寺防犯カメラ設置委員会	○	—	—
武蔵野市観光推進機構設立準備委員会	○	○	—
防犯パトロール	○	○	○
吉祥寺環境浄化作戦	○	○	○
吉祥寺緊急安全対策緊急会議	—	○	○
武蔵野市産業振興計画検討会議	—	—	○
武蔵野市イベント検討委員会	—	—	○
吉祥寺今昔写真館委員会	○	○	○

#### (5) 調査研究事業(定款第4条第1項第5号事業)

まちづくり検討や不動産運営の基礎資料を得るため吉祥寺地区の商業環境(不動産価格)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

平成22年10月にオープンした「コピス吉祥寺」は、年間700万人を超える方に利用いただき、本年度は新たに高感度なセレクトショップの出店、テーマ型レストランの開店などにより順調に売上額は伸ばしていますが、当初計画額には達していないのが実状です。吉祥寺ライフスタイルコミュニティをコンセプトに街の核となる施設を目指すため、デベロッパーである三菱商事都市開発株式会社と、28年10月に予定するリニューアル計画に関する会議をスタートするとともに、緊密な連携を保ち、日々の的確な運営に努めました。

エフエフ専門店のテナントについて、1階テナントの3区画を当初計画どおりコピスの区画へ移管し、将来像であるビルの一体的な運営に向け着実に計画を実施しました。また、5月にはエフエフビルの区分所有区画を1区画取得したことで、公社以外の区分所有者は49名となりました。

項目	平成23年度	平成24年度	平成25年度
FFビル賃貸料収入	939,218千円	935,736千円	936,416千円
駐車場賃貸料収入	100,000千円	100,000千円	100,000千円
計	1,039,218千円	1,035,736千円	1,036,478千円
指数	100	99.7	99.7
入居率	99.0%	98.0%	99.9%
不動産賃貸管理事業費支出	593,466千円	613,757千円	608,613千円

② 開発公社第2、第3、第4ビル管理運営業務

まちにふさわしい施設となるよう、各ビルにおいて適切に管理運営業務を行いました。第2ビルにおいては、3階の市ブルーキャップの新たな運営体制に協力するとともに、2階テナントの入れ替えに際しては賃料を増額して契約を締結しました。

項目	平成23年度	平成24年度	平成25年度
第2ビル賃貸料収入	21,183千円	21,897千円	22,081千円
第3ビル賃貸料収入	50,333千円	52,952千円	52,675千円
第4ビル賃貸料収入	10,200千円	9,868千円	9,868千円
計	81,716千円	84,717千円	84,624千円
指数	100	103.7	103.6
入居率	99.1%	100%	100%
不動産賃貸管理事業費支出	28,842千円	26,380千円	26,827千円

③ スイングビル管理運營業務

武蔵境のシンボルとしてふさわしい施設となるよう円滑かつ適正な運営に取り組みました。しかし、入居テナントのリストラにより12月から1フロア全体の空きが生じましたが、運営会社と連携してリーシングに取り組み、約6割の床のテナントの誘致を完了しました。

項 目	平成23年度	平成24年度	平成25年度
スイングビル賃貸料収入	161,387千円	160,503千円	154,169千円
指 数	100	99.5	95.5
入 居 率	97.1%	97.8%	95.4%
不動産賃貸管理事業費支出	52,546千円	72,831千円	85,375千円

④ 吉祥寺駅前共同ビル（通称ジョージフォーラム）管理運營業務

吉祥寺駅前共同ビルの管理運營業務に参画するため、株式会社吉祥寺駅前共同ビルに役員を派遣し地域の活性化に努めました。

項 目	平成23年度	平成24年度	平成25年度
土地賃貸料収入	19,904千円	19,904千円	19,904千円
指 数	100	100	100
不動産賃貸管理事業費支出	6,635千円	6,635千円	6,635千円

## 2 管理・運営事項

- ① 開発公社は、平成25年4月1日に一般財団法人への移行登記が完了し、移行初年度の事業を鋭意実施してまいりました。また、一般社団・財団法人法及び公益法人認定法に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律に基づき、当該年度の公益目的支出計画実施報告書を初めて行政庁に提出することになります。
- ② 法人の移行を契機に、新たなまちづくり事業を展開して、まちづくりを担う人材育成に努めました。また、業務の効率的、効果的な実施のため、ビル管理業務のアウトソーシングの検討を行い、26年度からの実施の道筋を確立しました。
- ③ 財務状況の改善については、収益の向上と費用の節減を図りました。その他、従来から取り組んできた事業についても、円滑で適正な運営を行うことができました。