

I 平成26年度事業報告

日本経済は、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減が一巡しつつあるほか、平成27年10月に予定されていた消費増税の延期、平成26年12月に閣議決定された約3.5兆円の経済対策等により、景気の回復基調が続いています。これらにより、個人消費の改善が継続していると共に、企業ではこれまでのリストラなどの収益体質強化に加え、円安・原油安の追い風を受け売上高経常利益率は過去最高水準で推移しました。しかし、景気の先行きについては、原油高や海外景気の減速等による回復基調の鈍化が心配されます。

武蔵野市に目を転ずると、半世紀ぶりの大規模事業であるJR吉祥寺駅改良事業等とともに、南北自由通路拡幅・直線化や北口駅前広場の整備が完成し、「回遊性」を含め吉祥寺の街の魅力が大きく向上しました。市では、平成28年度から32年度を計画期間とする第五期長期計画・調整計画を、今年度から2年かけて策定し28年1月に公表します。また、12月には旧西部図書館の施設を活用し、武蔵野の歴史と文化を学ぶことのできる施設として、新たに「武蔵野ふるさと歴史館」が開館しました。3月には「景観」「歩行」「安全・安心」という側面から、景観整備優先路線の一つである市道第151号線（七井橋通り南区間約80m）が完成し、井の頭公園利用者等の利便に供しています。

開発公社は一般財団法人に移行して2年を経過しました。「不動産管理の公社からまちづくりの公社」への歩みを着実に実行するため、業務のウェートの高かったエフエフビルの管理業務を本年度からアウトソーシングしました。まちづくりの面では、市が10月に立ち上げた「むさしの創業サポートネット」に参加するとともに、FFビル前のデッキを貸し出す吉祥寺デッキ事業や、吉祥寺商業地区の建物更新に関する建物所有者や不動産関係者へのヒアリング調査など、新たな取り組みを始めました。

このように、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、市の関係部署とともに事業に取り組んでまいりました。

なお、課題であった借入金返済の期間集中などによる財務上の問題については、市の協力も得ながら解消することができ、経営の安定化を図ることができました。また、公社が目指すべき将来像を明らかにするとともに、総合的かつ計画的な法人運営を推進することを目的とした長期経営計画を策定しました。今後とも市の出資団体としての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の活動を支援しました。

平成24年度	平成25年度	平成26年度
吉祥寺駅南口駅前地区再開発準備組合の設立	理事会や懇談会への出席助言	理事会や懇談会への出席助言

- ② 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26年度はまちづくりシンポジウムの開催支援を行いました。

平成24年度	平成25年度	平成26年度
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	定例会、イベント、まちづくりシンポジウム等

- ③ ベルロード維持管理協議会の活動を支援しました。平成26年度は事務局受託の調整を行いました。

平成24年度	平成25年度	平成26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

- ④ 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。

平成24年度	平成25年度	平成26年度
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 委員会終了	協議会へ向けての準備会設立。自立支援

- ⑤ 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しました。

- ⑥ 共同建て替え等への専門家派遣制度がありますが、まちづくりの初期の相談については職員が直接対応しました。

- ⑦ 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24年度	平成25年度	平成26年度
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号線道路整備及び景観整備会議	—	○	○
吉祥寺地区建物更新検討委員会（市）	—	○	○
武蔵野市観光推進機構設立準備委員会	○	—	—
吉祥寺防犯パトロール	○	○	○
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	—	○	○

（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24年度	平成25年度	平成26年度
マイボトル事業	給水機設置工事7月 給水量42810／9カ月	給水量55710／年 キャンペーン6月	給水量62290／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	—	10月19日環境フェスタ出店

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。
平成26年度には（公財）都市緑化機構より都市のオアシス認定を受けました。

（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。

J T I 制度による住み替え実績（平成26年度末累計件数）	
相談件数	135件
制度利用実績登録	22件
制度利用申込件数	3件

- ② 市住宅課と連携して分譲マンション対策事業に参加しました。また、民間主催のマンション交流会にも参加しました。

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勉強会（民間）	7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 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。本事業により「むさしの創業サポートネット」に参加しました。

平成24年度	平成25年度	平成26年度
—	募集期間31週間の内 実施件数 31件	募集期間38週間の内 実施件数 19件

- ② 街の活性化と商業振興のため「FFビルふれあいデッキこもれび」を商業プロモーション等の目的に利用可能にしました。吉祥寺デッキ事業として平成26年8月より実施しています。

平成24年度	平成25年度	平成26年度
—	—	募集期間243日間の内 実施件数 151件

- ③ 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24年度	平成25年度	平成26年度
16件	15件	15件
計17,000千円	計13,080千円	計11,645千円

（５）調査研究事業（定款第４条第１項第５号事業）

- ① 空家利活用の政策研修として京都市の先進事例研究を武蔵野市と合同で実施しました。
- ② 吉祥寺地区建物更新に関する意向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

吉祥寺の街の核となる施設で在り続けるため、デベロッパーの三菱商事都市開発株式会社と、2年後のリニューアル計画のMDやキーテナント候補について協議を重ねました。

また、エフエフビル専門店を含めた一体的な運営に向けた取り組みを進めるとともに、リニューアル計画により移転対象となる区分所有者区画の賃借について折衝を行いました。

項目	平成24年度	平成25年度	平成26年度
FFビル賃貸料収入	935,736千円	936,478千円	941,424千円
駐車場賃貸料収入	100,000千円	100,000千円	108,816千円
業務受託料収入	—	—	11,362千円
計	1,035,736千円	1,036,478千円	1,061,602千円
指数	100.0	100.1	102.5
入居率	98.0%	99.9%	99.9%
不動産賃貸管理 事業費支出	613,757千円	608,613千円	596,292千円

② 開発公社第2、第3、第4ビル管理運営業務

各ビルにおいて、協力業者と適切な管理運営を行うとともに、賃料の適正化を図った結果、一部で増収となりました。

項目	平成24年度	平成25年度	平成26年度
第2ビル賃貸料収入	21,897千円	22,081千円	23,726千円
第3ビル賃貸料収入	52,952千円	52,675千円	52,805千円
第4ビル賃貸料収入	9,868千円	9,868千円	9,690千円
計	84,717千円	84,624千円	86,221千円
指数	100.0	99.9	101.6
入居率	100%	100%	100%
不動産賃貸管理 事業費支出	26,380千円	26,827千円	30,284千円

③ スイングビル管理運営業務

竣工後20年を経過する同ビルが、今後も良好なビル運営を持続するため、管理費の検証を行いました。また、管理費の負担の適正化を図

るため、管理費の積算方法の見直しに取り組みました。

項 目	平成24年度	平成25年度	平成26年度
スイングビル 賃貸料収入	160,503千円	154,169千円	152,610千円
指 数	100.0	96.1	95.1
入 居 率	97.8%	95.4%	100%
不動産賃貸管理 事業費支出	72,831千円	85,375千円	87,696千円

④ 吉祥寺駅前共同ビル管理運營業務

株式会社吉祥寺駅前共同ビルに役員を派遣し、同ビルの運営に参画して地域の活性化に努めました。

項 目	平成24年度	平成25年度	平成26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

(7) 管理・運営事項

① 長期経営計画の策定

公社の経営及び組織運営の指針となる「長期経営計画」を策定しました。今後、10年間、社会情勢等の変化に対応し、5年ごとの計画の見直しを実施し、同計画に基づいた法人運営を行います。

② リファイナンスの実施

公社財政の安定化を図り、新たなまちづくり事業への資金の投下を促進するため、27年度から数年間ピークとなる借入金の返済を平準化し、利息負担の軽減を目的として、27年3月31日付で民間金融機関及び武蔵野市から総額42億円の融資を受け、リファイナンスを実施しました。

③ 公益目的支出計画実施報告書の提出

一般財団法人への移行後最初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、26年6月23日に東京都公益認定等委員会へ提出しました。今後も着実に公益目的支出計画を実行します。