

I 平成28年度事業報告

平成28年度における内閣府公表の経済報告では、景気は、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いているとしています。また、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意が必要とされていますが、今後も雇用・所得環境の改善が続き、緩やかに景気回復することが期待されているとしています。

しかしながら、全国百貨店の業績は、13ヵ月連続で前年割れとなるなど、流通小売業を取り巻く環境は依然として厳しく、武蔵野市内においても、大型店を中心に厳しい状況が続いています。これらの要因として、少子高齢化やインターネット通販の急拡大、「物の消費」から「コトの消費」への消費性向の転換など社会構造の変化があげられます。このような経済情勢や社会構造を背景に、当年度は2つのテーマを中心に事業に取り組みました。

ビル経営面では、コピス吉祥寺の大規模リニューアルを完了しました。施設の顔には、ネームバリューのある飲食店舗を誘致した新しい試みを行いました。施設として開業以来重ねた実績をベースに、より街に根付いて地域と結び付くよう、日常使いの“食”のフロアの充実も一つの柱としました。また、生活感度の高い吉祥寺大人世代に向け、こだわりのアイテムや新たなライフスタイルを提案し、ゆっくりと滞在できるコミュニティ空間を目指しました。一方、街の景観の向上などにより街の魅力や価値を高めるため、施設周辺に緑や憩いの空間を提供する環境整備を合わせて行いました。

今後の社会構造の変化に長期的にどのように対応していくかが吉祥寺のまちづくりの大きな課題です。まちづくり事業では、これまでの吉祥寺のまちづくりの歴史を踏まえ、20年～30年後の「吉祥寺のまちのあり方」の研究の取り組みをはじめました。吉祥寺を取り巻く環境の変化や課題を抽出し、どのような考え方を持って建物更新等のまちづくりに取り組んでいくのか。その共有すべき「吉祥寺のポリシー」を提案していくための準備を行いました。

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 吉祥寺ポリシー（仮称）については、これまでの既往資料の整理をはじめ、フィールドワークやワークショップ、インタビュー、座談会等により、吉祥寺のまちの現状把握や分析等を行いました。今後、吉祥寺に関わる人たちが共有すべき理念についてまとめ、発信していくため、引続き検討を進めていく予定です。
- ② 吉祥寺駅南口再開発準備組合の活動における理事会へ出席しての支援・助言や、吉祥寺東部地区街づくり協議会へのアドバイザーとしての支援、ベルロード維持管理協議会への事務局支援を行いました。
- ③ 吉祥寺本町一丁目23番街区の暫定駐輪場の有効活用について、ニーズ調査、事業性の検討を行いました。
- ④ 吉祥寺セントラル地区における建物更新について、昨年度実施した勉強会から、個別事例における事業性等を踏まえ、建替えの実現性に向けた検討を行いました。
- ⑤ ハモニカ横丁における安全性向上を目的にまち場との会合に参加しました。また、個別建替えの手法に関する研究も進めました。

(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 都市部の緑化によるまちの景観改善や快適性の向上に向け、エフエフビルの吉祥寺デッキ周りやペニーレーン等を中心に新たな緑化を行いました。
- ② エフエフビルを活用して環境に配慮した取組みを実施しました。吉祥空園soraは、樹木を新たに配置し緑量を拡充するとともに、（公財）都市緑化機構による「都市のオアシス」の認定更新を行いました。また、ドライミストは6～9月にかけて稼働しました。
- ③ 市やまち場で行われている取組みに参加して、環境啓発活動を実施しました。10月に環境フェスタに参加し、6月及び2～3月にかけて

マイボトル・マイカップ事業の普及キャンペーンを実施しました。

マイボトル給水機	平成26年度	平成27年度	平成28年度
給水量	6,229ℓ／年	5,891ℓ／年	4,065ℓ／年

※平成29年1月12日から3月31日まで、コピスリニューアルに伴い休止

(3) 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）

- ① 空家（資源）活用制度化へ向けて、昨年度実施したアンケートをもとに、住宅の活用に興味がある方へヒアリングを実施しました。
- ② 市や専門家とともに、分譲マンション管理組合に対する支援等について、取組みを研究しました。
- ③ 市やJTIと連携して高齢者世帯の住み替え支援を行っています。事業開始より5年経過したため、関係者へのヒアリング等により検証し、住み替え制度利用に至らなくとも耐震化が図られる等一定の成果やストック活用への可能性があることから、当面、事業は継続します。

JTI制度による実績	H23	H24	H25	H26	H27	H28	合計
相談件数	66	33	19	17	9	12	156件
制度利用実績登録	7	9	2	4	0	1	23件
制度利用申込件数	1	2	0	0	0	0	3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 吉祥寺における観光資源、新たな待合せスポットとして、井の頭自然文化園で愛されてきたアジアゾウのはな子の銅像設置を計画し、募金活動を実施の上、銅像製作を行いました。（8月からは吉祥寺「はな子」像設置実行委員会事業として実施）
- ② 地域活性化を目的とした、まち場による自主的な活動に対し、助成金を支出しました。

平成26年度	平成27年度	平成28年度
15 件	15 件	13 件
11,645千円	9,910千円	8,630千円

- ③ むさしの創業サポートネットの一員として、チャレンジマルシェ事業を通じて、地域の活性化と起業家支援を目的に、創業・チャレンジの場を提供し支援しました。

		稼働日数	
H27	上期	37日	98日
	下期	61日	
H28	上期	74日	132日
	下期	58日	

- ④ エフエフビルの吉祥寺デッキにおいて、イベント・展示・食物販等による活用を図り、まちの活性化に寄与しました。

		稼働日数	
H27	上期	110日	232日
	下期	122日	
H28	上期	110日	215日
	下期	105日	

- ⑤ エフエフビルの吉祥寺デッキに、新たにオーニングやベンチ等を設置し、イベントによる使用时以外は、誰でも気軽に休憩等に利用できる環境整備を行いました。

(5) 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

コピス吉祥寺は6年ぶりの全館リニューアルを行いました。先行して進めたエレベーターの更新工事の竣工とともに、関係各社と情報を共有して計画実現に向けて取り組みました。

懸案となっていた賃料増額を含めた契約の見直しに合意しました。

PM業務を新事業者へ切り替えたことを契機に、ビルの収益性の向上や修繕計画の見直しなど、より効率的なビル経営を進めました。

項目	平成26年度	平成27年度	平成28年度
収益指数	100.0	102.9	103.6
入居率	99.9%	100.0%	99.8%

② 開発公社第2、第3、第4ビル管理運営業務

適正な収益性を維持し、商業ビルとして持続可能なビル経営を行う

ため、協力業者と連携して管理・運営に取り組みました。

項 目	平成26年度	平成27年度	平成28年度
収益指数	100.0	100.6	101.7
入居率	100%	100%	100%

③ スイングビル管理運営業務

持続可能で安定したビル経営を行うため、新たなPM事業者とともに、管理費及び修繕積立金の在り方を検証しました。

項 目	平成26年度	平成27年度	平成28年度
収益指数	100.0	102.6	89.8
入居率	100%	100%	98.3%

④ 吉祥寺駅前共同ビル管理運営業務

筆頭株主として、ビル経営に積極的に参画しています。収益性の向上に取り組み、土地賃貸料の増額改定に至りました。

項 目	平成26年度	平成27年度	平成28年度
収益指数	100	100	133.3

(6) 管理・運営事項

① 業務の効率化

経営計画に基づき、まちづくり事業を更に推進することや、組織力・組織の持続性を高めるため、会計業務のアウトソースを実施しました。29年度からはエフエフビル管理組合の会計業務もアウトソースするため、その準備に取り組みました。

② 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後3回目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、28年6月24日に東京都公益認定等委員会へ提出しました。今後も着実に公益事業を実施していきます。