

平成29年度 一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

平成29年に入り日本経済は、海外の経済状況の回復で輸出に持ち直しの動きがみられています。また、雇用・所得環境の改善等により、個人消費が上向いたことも反映し、一部に改善の遅れはあるものの緩やかな景気回復が続いているとされています。しかしながら、百貨店の業績は11カ月連続（1月時点）で前年を割り込み、28年暦年の売上高も36年ぶりに6兆円を割るなど、流通小売業を取り巻く環境は依然として厳しいものがあります。市内においても吉祥寺の大型店を中心に業績の改善がみられない状態が続いています。商業ビルの運営を経営資源としている開発公社にとっても先行きが見通せない状況が続くと言えます。

武蔵野市では、昭和22年の市制施行から70周年を迎えます。また、井の頭恩賜公園開園100周年という節目でもあり、東京2020オリンピック・パラリンピックに伴う都市観光の進展をまちの活性化につなげていくとしています。また、策定から10年を迎える「吉祥寺グランドデザイン」や「緑の基本計画」の見直しへの着手、「三鷹駅北口街づくりビジョン」に基づく駅周辺の交通体系の見直しと合わせたまちづくりの推進、総合的な空き家等対策計画の策定、景観ガイドラインやまちづくり条例を活用した美しいまちなみ景観の創出などが進められます。

開発公社では、「コピス吉祥寺」が6年ぶりの全館規模のリニューアルを終え3月30日にオープンとなりました。本年度は更なる集客とビルの価値を高めるための新たな取り組みを、三菱商事都市開発と協力して積極的に進め、吉祥寺全体の活性化のために街の賑わいを創出してまいります。

昨年度から吉祥寺の将来価値創造に向けたまちづくりのあり方の研究を行っています。この5年ほどの間に、現実のものとなってきた東京郊外の人口減少、ネット消費やモノに拘らない暮らしの拡大等、吉祥寺を取り巻く商業環境は急速に変化してきています。このような状況の中で、吉祥寺が持つ物的・人的課題を明らかにし、将来に向けてどのような考え方でまちづくり活動や街の更新に取り組むべきかを発信していきます。また、セントラル地域を中心に建物更新の可能性について具体的に検討します。

公社運営の指針である長期経営計画を公表して3年目を迎えます

す。当初見込んだ黒字化を1年前倒して28年度に達成しました。今年度も所有不動産の有効活用や経費削減等に取り組み、経営計画に基づく安定的な法人運営を着実に実施してまいります。

I 事業

1 都市整備再開発事業（定款第4条第1項第1号事業）

【事業費 20,550千円】

- (1) 吉祥寺を取り巻く環境が大きく変化する中で、吉祥寺の20～30年後を見据えた街の強みや課題を整理し、今後どのような考え方で街の更新やまちづくり活動を行っていくべきかを検討していきます。本年度は吉祥寺のまちづくりを進めるにあたって共有すべき「吉祥寺ポリシー」を提案していきます。[吉祥寺ポリシー策定]
- (2) 吉祥寺セントラル地区の建物更新について、商業の活性化や安全性の向上、事業性の確保等の課題解決に向け、関係者ととともに検討します。[吉祥寺セントラル地区建物更新事業]
- (3) 賑わいの資源であるハモニカ横丁の安全性の向上を図るため、横丁の実情や特性を踏まえ、まちづくりの制度や手法の研究を進めます。[ハモニカ横丁まちづくり]
- (4) 民間のまちづくり活動に対する支援・助言を行います。[吉祥寺駅南口再開発準備組合・吉祥寺東部地区街づくり協議会・ベルロード維持管理協議会]

2 都市緑化環境保全事業（定款第4条第1項第2号事業）

【事業費 3,685千円】

- (1) 公社所有不動産に設置した環境配慮設備により、環境啓発及び環境貢献に継続して取り組みます。[吉祥空園sora・ドライミスト事業・マイボトル給水機]

- (2) 武蔵野市の緑豊かな都市の魅力を高めるため、緑化推進の啓発に取り組みます。[緑化推進啓発事業]
- (3) 環境配慮行動を促進するため、市民団体や関係機関等と連携した取り組みを継続します。[環境フェスタ・マイボトル・マイカップ事業]

3 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）

【事業費 1,814千円】

- (1) 活用されていない空室、空き家等をまちづくりの地域活性化につながる資源として捉え、活用検討とともに建物所有者への支援を行います。[住宅資源活用事業]
- (2) 市や（一社）移住・住みかえ支援機構等と連携し、必要に応じて事業の見直しを図りつつ、空き家化の未然防止、住宅ストックの活用を行います。[住み替え支援事業]
- (3) 分譲マンションにおける建替えや耐震化等の課題に対応するため、市との役割分担を整理し、専門家と連携して解決策の検討を行います。[分譲マンション対策]

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）

【事業費 25,818千円】

- (1) ソーシャルメディア等のデータを収集・分析し、イベント等の影響や効果の評価・検証を行い、賑わいの創出、まちの活性化に向けた活用を行っていきます。[ビッグデータ活用事業]
- (2) 一時的に使われていない民有空間等を、地域活性化につながる新たな場として活用していく手法について検討します。[遊休地活用事業]
- (3) 道路等の公共空間において賑わいを創出するための取り組み手法について、都市再生推進法人制度の活用等も含め検

討します。[公共用地活用事業]

- (4) 地域団体等が実施する都市活性化事業（イベント、イルミネーション等）を支援します。[まちづくり活動助成事業]
- (5) 起業を志す人を場所の提供により支援し、ハモニカ横丁の賑わいづくりに寄与します。[創業支援サポートネット・チャレンジマルシェ事業]
- (6) 民間事業者の出店やプロモーションの機会の創出によりまちの活性化を図ります。[吉祥寺デッキ事業]

5 調査研究啓発事業（定款第4条第1項第5号事業）

【事業費 3,050千円】

- (1) 平成30年8月に迎える公社設立50周年に向け、プロジェクトを立ち上げ、周年記念事業の取り組みを進めます。

6 不動産賃貸管理事業（定款第4条第1項第6号事業）

【事業費901,686千円】

- (1) 武蔵野市開発公社ビル（エフエフビル）管理運營業務

コピスリニューアルによりテナントミックス、ビル内外の環境が刷新されました。これを活かし、エフエフビルを核とした吉祥寺のまち全体の活性化を更に高めていけるよう、三菱商事都市開発と連携して取り組みを進めていきます。

ビル管理業務のアウトソーシングにより着実なビルの運営管理を行うとともに、蓄積されたノウハウを活用し、より効率的な運営管理体制を構築していきます。また、必要な建物内外の基盤設備の更新を進めていきます。

- (2) 開発公社第2、第3、第4ビル管理運營業務

テナントや協力会社と連携し、まちにふさわしい商業ビルとして維持向上を図るとともに、隣接するビルとの共同化等、時代の要請に応じたビル経営を行います。

(3) スイングビル管理運営業務

ビル竣工後20年を超過したことから、将来にわたり良好な環境を持続するため、外部のプロパティマネジメントのノウハウを活用し、修繕計画の精査、適正な費用負担によるビル運営管理に向けた見直しを進めていきます。

(4) 吉祥寺駅前共同ビル（通称ジヨージフォーラム）管理運営業務

ビル経営に積極的に参画し、ビルの安定的な運営を図るとともに、必要な環境整備に取り組みます。

II 管理・運営事項

1 公益目的支出計画

吉祥寺ポリシーの提案、吉祥寺の街の課題である建物更新、井の頭恩賜公園100周年事業との連携による街の活性化事業等に取り組み、公益目的支出事業を積極的に実施して、公益目的支出計画を達成していきます。

2 人材の育成

長期経営計画に基づき、持続可能な組織を確立するため、新規職員の採用を含め、幅広い視野と専門性を備えた人材を育成し、事務局体制の強化を図ってまいります。

3 市、関連団体との連携強化

市の関係部署や関連団体との情報共有、意見交換等を活発に行い、街や市民が要請する各種事業にタイムリーに取り組みます。