

## I 平成29年度事業報告

### 1. 法人の現況に関する事項

武蔵野市開発公社は、公益法人制度改革による一般財団法人への移行から5年が経過しました。

この間、運営面では、28年度に最大の経営資源であるコピス吉祥寺の全館規模のリニューアルを行い、街に根付き地域と結び付くような滞留型のコミュニティ空間をコンセプトに開業しました。リニューアルに併せて街の魅力や価値を高めるため、新たな試みや演出により吉祥寺の核となる中心街区での大胆な環境改善に取り組みました。

法人移行の際に課題とされていたまちづくり（公益目的）事業については、将来の吉祥寺のまちのあり方を研究する吉祥寺ポリシーやセントラル地区の建物更新の検討を始め、SNSのビッグデータを活用したイベント評価による都市活性化策の検証、デッキやマルシェなどのまちの賑い創出による地域活性化の事業、まちの中心地での都市緑化の推進による環境保全などの事業を実施し、着実に公益目的支出計画を実行してまいりました。

法人の経営面では、一般財団法人への移行時においては、過去のキーテナント撤退や関連会社の清算に伴う債務継承などによる多額の負債を抱え、その利払いと償還期間の集中により資金不足に陥る状況にありました。そこで、26年度末に市中銀行と市からの融資によるリファイナンスを実施し、利息の低減と償還期間の平準化による財務状況の改善を図りました。合わせて、三菱商事都市開発とのマスターリース契約の見直しや他ビルでの賃料の適正化による収益の改善、受益者負担の適正化や支出の見直しなどのコスト削減を行いました。その結果、当期において事業収益14億1500万円、正味財産の経常増8300万円とすることができました。引き続き財務基盤の安定、経営の健全化を図り自立した法人経営を推進してまいります。

### 2. 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 吉祥寺ポリシー事業として、吉祥寺以外で活躍している人との「フィールドワーク」、類似の望ましい経験が得られている先駆的な場所への「アナログスツアール」、吉祥寺の内外で活躍している人に市の職員を交えた、吉祥寺がどこに向かっているかを考える「フューチャーセッション」を実施しました。

- ② 吉祥寺セントラル地区の建物更新に対して関心の高いオーナーが多い街区をモデルケースとして、建物や地区の更新についてオーナーと意見交換を行い、課題抽出とその解決手法について勉強会を開催しました。また、別エリアの建物オーナーからの建物更新に関する相談にも対応しました。
- ③ ハモニカ横丁における防災上の課題解決に向けた研究を行いました。引き続き、関係機関と連携し、防災性の向上に対する取り組みを進めていきます。
- ④ 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がそれぞれ行っているまちづくり活動や吉祥寺南口再開発準備組合に対し、支援や助言を行いました。

**(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 会社の所有不動産を活用した吉祥空園sora、ドライミスト、マイボトル給水機などの環境配慮施設を通じて、商業地域における環境啓発や環境貢献に取り組みました。

マイボトル給水機給水量	平成27年度	平成28年度	平成29年度
	5,891ℓ／年	4,065ℓ／年	6,434ℓ／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

- ② エフエフビルを中心とした都市緑化を一層推進するため、ペニーレーン通りに新たな植栽の配置を行いました。
- ③ 市やまち場で行われている環境フェスタやマイボトル・マイカップキャンペーンなどの環境啓発活動に参加しました。

**(3) 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）**

- ① 空室、空家等を地域活性化の資源と捉え、活用に向けた具体的な取り組み方法がわからない建物所有者が多いことを踏まえ、相談窓口として受付けるための環境整備を行いました。

- ② 市と連携し、マイホーム借上げ制度を活用するなど、市民のライフスタイルに応じた住み替支援を行いました。

JTI制度による実績	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	合計
相談件数	66	33	19	17	9	12	8	164件
制度利用実績登録	7	9	2	4	0	1	1	24件
制度利用申込件数	1	2	0	0	0	0	1	4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 吉祥寺のまちのイベントが来街者へ与えている影響等について、ブログやtwitterなどのSNSサービスのデータを分析し、イベント実施者への報告を行いました。
- ② 住宅資源活用事業とともに民間空間等を地域活性化につながる場としての活用に向けた研究を行いました。
- ③ 公共空間での賑わいを創出する手法について、全国エリアマネジメントネットワーク協会への加入、それぞれの地域で活動している団体へのヒアリングや視察などによる情報収集を行いました。
- ④ 地域の活性化を図る目的で、地域振興などに関する地域に密着した地元組織が行うまちづくり活動に対し助成金を支出しました。

平成27年度	平成28年度	平成29年度
15 件	13 件	16件
9,910千円	8,630千円	10,350千円

- ⑤ チャレンジマルシェ事業を通じてハモニカ横丁の賑わい創出に寄与しつつ、起業を志す人へチャレンジの場を提供し支援しました。

		稼働日数	
H28	上期	74 日	132 日
	下期	58 日	
H29	上期	67 日	185 日
	下期	118 日	

- ⑥ 吉祥寺中心部の賑わい創出として行政関連団体の地域振興や民間企業のサンプリング等のPR活動の場として、エフエフビルの吉祥寺デッキの貸し出しを行いました。また、老朽化や貸し出し環境の向上を目的に、デッキの改修を実施しました。

		稼働日数	
H28	上期	110 日	215 日
	下期	105 日	
H29	上期	119 日	206 日
	下期	87 日	

#### (5) 調査研究事業（定款第4条第1項第5号事業）

##### ① 公社設立50周年事業

平成30年8月に迎える公社設立50周年に向け、吉祥寺のまちづくりの歴史を記録した記念写真集の編集に取り組み、発行に向けた準備を進めました。

#### (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

全館規模のリニューアルから1年が経過しました。新たな顧客の獲得などにより順調な成果は出ていますが、客単価の伸び悩みや店舗間の好不調が明確に出るなどの課題が見られます。引き続き、三菱商事都市開発と連携した業績向上の取り組みを行います。この数年にわたり修繕計画に基づき各種の設備更新を行い、今期の熱源設備更新で一定の区切りとなりました。今後もビルの管理体制や修繕計画の見直しなどによる効率的なビル経営を行っていきます。

##### ② 開発公社第2、第3、第4ビル管理運営業務

商業ビルとして安定的なビル経営を行うため、協力会社と連携して必要な設備投資や、空室リスクの低減などに取り組みました。

##### ③ スイングビル管理運営業務

今後のビル経営に必要な投資の検討を行いました。次年度以降、サインの見直し、外溝の改善などビルの価値向上のための取り組みや、必要な設備更新を行い、持続可能なビル運営を進めます。

##### 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の経営改善に取り組みました。管理体制の見直しによるコスト削減や、適正な契約改定による収益向上を計画的に進めるための執行体制を構築しました。

## (7) 管理・運営事項

### ① 業務の効率化

経営計画に基づき、まちづくり事業の更なる推進や、組織の持続可能性を見据えて職員の採用を実施しました。また、事務の効率化のため、アウトソースしている業務の進め方の改善に取り組みました。

### ② 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後4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、平成29年6月28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。