

## I 平成30年度事業報告

当期、武蔵野市開発公社は昭和43年の法人設立から50年を迎えました。吉祥寺の発展とともにあった当公社として、吉祥寺のこれまでの歩みを振り返り、これからの50年を展望するための周年事業を実施しました。1つ目は、吉祥寺のまちづくりの歴史を編纂し、後世への資料として発行した「吉祥寺今昔写真集」は、市内の書店においても販売され広く支持をいただきました。2つ目は、3年前に着手した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事業として、都市の在り方をテーマに「吉祥寺フォーラム2018」を開催しました。各分野で活躍する登壇者による対談・パネルディスカッションや、その採録をまとめた冊子の発行では、公民問わずまちづくりに関わる人たちから高い関心が寄せられ、様々な意見などを頂く機会ともなりました。これを契機に今後も吉祥寺の内外の人たちに向け、問いかけや課題提起をする場を設けていきたいと考えています。

まちづくり事業においては、吉祥寺セントラル地区をモデルとした建物更新に関する各種の検討を行いました。今後は、地区計画に向けて附置義務駐輪場等の課題の研究を行います。まちの賑い創出による都市活性化事業では、チャレンジマルシェ、吉祥寺デッキ、A3ワゴンの各事業において、所有する空きスペースを有効活用した事業が定着しつつあります。また、都市緑化の推進によるエフエフビル周辺の環境保全事業など含め、各事業とも着実に実績をあげて公益目的支出計画を確実に実行しています。

ビルの運営においては、近年、急速に消費が「モノ」から「コト」へとシフトする構造変化が進んでいます。このことは、一方でテナントの家賃負担力が下がり賃料の上昇が見込めないという状況を生んでいます。地代が上昇し続ける中で、エフエフビルをはじめとするビルの事業収益を圧迫しつつあります。また、建物オーナーと賃借人の間の賃料感の相違や人手不足によりテナントの出店の成否が左右されるなどの要因もあり、リーシングが長期化する傾向にもあります。このように吉祥寺の不動産市況を取り巻く環境は、厳しい状況にあると言え、ビル賃貸業を事業収益の柱とする当公社への影響は続くものと予想されます。

法人の経営面では、平成26年度に実施したリファイナンス以降、キーテナントとのマスターリース契約の見直しや、各ビルにおける賃料の適正化によって収益の向上を図りました。費用の面では、近年の地代負担の上昇による収益への影響が見られる一方、負担の適正化や支出の見直しなどのコスト削減もあり、正味財産では平成27年度より経常増に転換した以後、

安定的に経常増として業績を残しました。また、当期は、流動比率は下がりますが、長期的な視点に立って償却資産に対する引当金の積み増しを行いました。今後も経営の安定化を図り、引き続き、自立した法人経営を行っていきます。

## 1. 業務の概要

### (1) 都市整備再開発事業（定款第4条第1項第号事業）

#### ① 吉祥寺ポリシープロジェクト

公社設立50周年記念事業である吉祥寺フォーラム2018の採録及び吉祥寺に関わる人たちが、次の時代に相応しいまちのあり方を考えるきっかけとなるテーマを投げかける吉祥寺ポリシーを合冊し発行しました。

#### ② 吉祥寺セントラル地区建物更新事業

建物更新に対して前向きなオーナーが多い街区をモデルケースとして、建物更新やそれに付随する附置義務駐輪施設や駐車施設などの課題について、権利者と勉強会や視察を行うとともに、市との情報交換や協議を行いました。また、吉祥寺セントラル地区におけるまちの活性化に寄与する道路空間の活用に向けた研究を行いました。

#### ③ ハモニカ横丁安全ガイドライン策定事業

ハモニカ横丁の防災性の向上に向けて、まち場の方々と共有できる方策について、市や消防と連携して取り組みました。

#### ④ 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

各団体が行っているまちづくり活動に対し、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 吉祥空園 sora、ドライミスト事業、マイボトル給水機

公社所有不動産に設置している環境配慮設備の稼働・運用を通じて、商業地域での環境啓発・環境貢献に取り組みました。吉祥空園 sora は、開園から12年が経過し、樹木の成長とともに高木の自立を維持する困難さも増し、台風による大きな倒木被害がありました。また、年月の経過による建物への荷重や建物防水層への影響も喫緊の課題

になっているため、抜本的な改善に向けた対応が必要です。

② 環境フェスタ、マイボトル・マイカップ事業

環境フェスタへの出展やマイボトル・マイカップキャンペーンの普及啓発イベントに参加しました。

**(3) 住宅関連事業（定款第4条第1項第3号事業）**

① 建物資源活用事業

活用されていない空き家・空き室等を地域活性化の資源と捉え、活用に関する相談窓口を設置しました。

③ 住み替え支援事業

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えを支援しており、相談件数は、5件（前年比63%）で貸出に至る物件はありませんでした。また、市や移住・住みかえ支援機構と連携し、本市では初となる「持ち家の活用セミナー」として同制度の説明及び相談会を実施しました。（参加者：16名、相談件数：4件）

④ 分譲マンション対策

分譲マンションにおける耐震化等の課題解決に向け、市や専門家と連携して対応しました。

**(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 低未利用地活用事業

エフエフビル1階にあるスペースを、アーティストを目指す方に向けたスタートアップギャラリーとして貸出すための準備を進めており、令和元年6月の開設を予定しています。

② まちづくり活動助成事業

地域の活性化や地域振興を目的とした、地域における団体等が実施するまちづくり事業に対し、13件、9,600千円（前年比93%）の助成金を支出しました。

③ 吉祥寺デッキ事業

吉祥寺の中心であるエフエフビルの吉祥寺デッキにおいて、地方自治体や民間事業者の出展やプロモーション機会の場を提供することにより、まちの活性化や賑わい創出を図りました。

|    | 吉祥寺デッキ他スペース貸出実績（貸出日数） |               |               |               |        |              |
|----|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------|--------------|
|    | 吉祥寺デッキ                |               | チャレンジ<br>マルシェ |               | A3 ワゴン |              |
| 上期 | 129<br>日              | 223 日<br>(前年比 | 91 日          | 240 日<br>(前年比 | 22 日   | 31 日<br>(前年比 |
| 下期 | 109<br>日              | 108%)         | 149<br>日      | 130%)         | 8 日    | －%)          |

#### ④ 商業ビルの適切な管理事業

それぞれのビルが適切な管理運営を行い、ビルの価値を高め魅力あるテナントが増えることがまち全体の活性化に繋がることから、引き続き検討を行っていきます。

### (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

周年事業として、吉祥寺の古い写真のアーカイブスの活動をしている市民団体と共同で吉祥寺のまちづくりの歴史を記録した「吉祥寺今昔写真集」を編纂し、8月1日に発行しました。

建築家の隈研吾氏、首都大学東京教授の饗庭伸氏ら各界で活躍する登壇者により、将来の都市の在り方を見据え、都市の本質とは何かを考える「吉祥寺フォーラム2018」を12月21日開催しました。

### (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

近年の商業施設は、「モノ」から「コト」への消費構造の変化やEコマースの台頭により、実店舗としての強みを訴求する取り組みが求められています。会員や優良顧客向けの販促等により客単価の上昇などの成果見られる一方、客数の減少や店舗間の業績の差が顕著となる傾向にあります。また、ビルオーナーの公社としても、地代の上昇や近年の工事費の高止まり状態の中で、館の価値を向上するための投資と合わせて、ビルの管理体制や修繕計画の見直しを行うなど効率的なビル経営に取り組みました。

#### 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経営を行うため、管理の徹底や必要な設

備投資を行い、空室リスクの低減に取り組みました。

③ スイングビル管理運営業務

課題であったサイン改修に着手・竣工しました。合わせてビルの価値向上と放置自転車対策を目的とした外溝のウッドデッキ化と、必要なベンチ等の備品を配置した溜まりの場を作り、新たに開放しました。

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。適正な契約の下で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。

(単位 千円)

## (7) 管理・運営事項

① 組織運営

経営計画に基づき、まちづくり事業の更なる推進や、持続可能な組織体制を作るため、新規職員の採用計画を策定しました。

② 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後5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30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。