

平成31年度（2019年度）  
一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

今年、改元により平成の時代が幕を下ろし新たな時代を迎えることとなります。この間、少子高齢化による人口減少社会を迎え社会構造が大きく変わろうとしています。また、IT技術の進化により類を見ないスピードで進化するEコマース市場や、所有に拘らないライフスタイルが志向されサブスクリプションビジネスが成長してきています。このような社会環境の変化のもとで、消費が「モノ」から「コト」へとシフトし、深刻化する人手不足の問題も含め、既存の流通小売業を取り巻く環境は一層厳しいものになっています。商業ビルの運営を経営資源とする開発公社にとっても、先行きが見通せない状況が続くこととなります。地域の基幹ビルとして一層の経営努力が求められています。

開発公社は、昨年、法人の設立から50年が経過しました。次の50年に向け次世代のまちづくりを行うためには、これまでにない新たな取り組みを積極的に行っていく必要があります。吉祥寺の将来価値創造のあり方を、まちの内外の人たちへ発信・提言し続けていきます。それを踏まえて吉祥寺のまちの更新の可能性について、セントラル地域を中心に建物更新の検討を具体的に進めます。

エフエフビルでは、屋上庭園のリニューアルや、A棟地下飲食店街の刷新といった多大な費用を要する大規模計画が控えています。ビルの価値向上のための投資を引き続き進めて、吉祥寺全体の活性化に繋げる賑わいを創っていきます。また、スイングビルは、竣工から22年を経過して設備の更新時期に差し掛かっています。専有床を多く有している開発公社にとっては、大きな財政負担を伴います。ビルの収益性と持続性を考慮した選択を視野に入れて投資を行っていきます。

公社運営の指針である長期経営計画を公表して4年が経過しました。前期の5年で取り組んでいる事業の総括と後期の5年に取り組む事業の見直しを進め、今期中の改定に向けて取り組んでまいります。

## 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19,050千円】

- (1) 次の時代に相応しいまちのあり方について、フォーラムの開催や各種調査等の活動を通して研究していきます。また、吉祥寺の将来を担う人たちと、まちの新陳代謝や吉祥寺の将来価値創造の検討に取り組みます。[吉祥寺ポリシー事業]
- (2) 吉祥寺セントラル地区における老朽化した建物の更新について、まちの賑わいの維持・創出等の課題解決に向け具体策の検討を進めていきます。吉祥寺セントラル地区に相応しい地区計画について、地権者と共有し、行政と調整していきます。[吉祥寺セントラル地区建物更新事業]
- (3) 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5,985千円】

- (1) 公社所有不動産における緑化やまち中の活かしきれていない場所への滞留スペース設置の試行等、商業集積地における人の居場所空間の環境整備を図ります。[都市緑化推進事業]
- (2) 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。また、新たな緑化の推進を図るため、吉祥空園soraのリニューアルの検討を行います。[吉祥空園sora/ドライミスト事業/マイボトル給水機]
- (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290千円】

- (1) 活用されていない空き家・空き室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、活用に対する普及啓発や活用に向けた支援を行います。[建物資源活用事業]
- (2) 市や（一社）移住・住みかえ支援機構等と連携し、ライフスタイルに合わせた居住環境確保の支援を行います。[住み替え支援事業]

### 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22,868千円】

- (1) 吉祥寺の来街者の満足度向上に向け、活用されていない空間の活用検討や賑わいを創出するイベントを実施するなど、新たな取組みを行います。[街の賑わい創出事業]
- (2) 公社所有建物のスペースの有効利用により、民間事業者等のプロモーションや起業を志す人への場所提供による支援等、まちの賑わい・活性化につながる活用を促進していきます。[吉祥寺デッキ他活用事業]
- (3) 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）について、新規事業の創出に向けた助言を行うなど、継続して支援していきます。[まちづくり活動助成事業]
- (4) エフエフビルA棟1階にアーティストを目指す方等の発表、展示の場となるスペース（ギャラリー）を設け、文化活動を支援します。[ギャラリー貸出事業]
- (5) 吉祥寺地区に展開しているKichijoji Free Wi-Fiについて、利用実態等を踏まえ、エリア拡大等を含めあり方の検討を行

います。[吉祥寺フリーWi-Fi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6,550千円】

- (1) 他のまち及び吉祥寺の各エリア間の賃料の比較情報を把握するなど、吉祥寺の商業地域の賃料実態を調査します。[賃料調査事業]
- (2) 吉祥寺における来街者の意識や行動、体験等の調査を行い、滞留時間拡大に向けたまちでの過ごし方を研究し、まちの課題や弱みをまちに関わる人と共有します。[来街者調査事業]
- (3) まち中での来街者調査とともに情報収集で重要な役割を担うようになってきたツイッターなどのソーシャルメディア上における吉祥寺のまちの話題分析や来街目的・動機等を調査し、賑わいのあるまちづくりに向けてまち場と共有します。[SNS調査事業]

## 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866,474千円】

- (1) 武蔵野市開発公社ビル（エフエフビル）管理運營業務
  - ①時代のニーズに合ったビル運営を通して、エフエフビルを核としたまちの賑いづくりを続けていけるよう、来期に計画しているA棟地下飲食店街の刷新に向けて計画案の策定やテナント誘致に取り組んでいきます。
  - ②商業ビルとしての機能維持に必要なA棟3階の防水工事の更新を含め、新たな屋上緑化のコンセプト作りに取り組んでいきます。
  - ③来館者誘致に繋がるイベントの展開や、蓄積されたノウハウを活かして建物内外への有効な投資を実施し、ビルの価値向上やより効率的なビル経営の取り組みを行っていきます。
  - ④各テナントとの契約期間を踏まえ、中長期的な視野に立ったビル経営の在り方を検討していきます。

- (2) 開発公社第2・第3・第4ビル管理運営業務  
ビルの収益性を確保しつつ、吉祥寺の賑いに貢献できるテナントを誘致して商業ビルの価値を維持します。老朽化に伴う設備更新については、将来の建て替えや売却も視野に入れ、効率を重視したビル経営を行います。
- (3) スイングビル管理運営業務  
引き続きビルの価値向上のために必要な建物内外の各種更新工事への投資をはじめとして、修繕計画の精査や適正な費用負担に基づいた管理費等の経営課題を解決し、持続可能なビル運営に向けた取り組みを行っていきます。
- (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を主導し、収益性の向上や権利関係の適正化を図り、新たなキーテナントの誘致と持続可能な体制を確立していきます。

## II 管理・運営事項

### 1 公益目的支出計画

引き続き、吉祥寺ポリシーや建物更新などのまちの課題解決の研究検討及び、街の活性化に寄与するビル経営の展開を主たる事業とする公益目的事業を確実に実施して、公益目的支出計画を着実に実施していきます。

### 2 人材の育成

この数年に職員の定年時期を迎えるにあたり、持続可能なビル経営とまちづくりを行える組織体制の構築を進めるため、職員の採用も含め、幅広い視野と専門性を備えた人材を育成していきます。

### 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、まちづくりの各種事業に的確に取り組みます。