

令和5年度（2023年度）  
一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

1 総括

大型商業施設を始めとする吉祥寺の商業は、未だ回復途上にあります。しかしながら、令和4年度はまち場の様々な行事が再開し、大いに賑わいを見せるなど、コロナ禍での生活者の意識や行動に変化の兆しが現れてきました。開発公社としても、こうした変化を前向きに捉えて、まちの賑わいに資する様々な施策に取り組んでまいりました。

一方、武蔵野市のまちづくりの核として貢献してきたエフエフビルは、竣工から50年余りを経て、再びビルの在り方を考えなければならない時期に差し掛かっております。加えて、更新を視野に入れた場合、更新時期までいかにビルの価値を維持するか、そのための方策も同時に考えていく必要があります。幅広い視野をもって事業に取り組まねばならない状況になってきております。

こうしたことを踏まえた上で、開発公社は、吉祥寺の基幹ビルの一つであるエフエフビルを運営する“まちのプレイヤー”としてテナントの方々と力を合わせて直接的な賑わい創出し、そこで得られる収益獲得を意識し、獲得した収益の一部をまち場に投下することで、“まちのサポーター”としてまち場の賑わい創出、活性化を支援してまいります。

2 各事業

(1) きっかけづくり事業（定款第4条第1項第1号から第5号事業）

ア 武蔵野市より指定を受けた都市再生推進法人の役割を果たすべく、武蔵野市や民間事業者等との関係性を深めながら、これまで考えてきた吉祥寺ポリシーで描いたまちの将来像の具現化を図るために行った公共空間の利活用につながる社会実験（元町通りテーブル、吉祥寺駅南口暫定広場活用実験など）に令和5年度もチャレンジいたします。まち場と手を携えながら着実に実績を積み上げ、歩いて楽しいまちの価値をさらに高めることに寄与してまいります。[定款第4条第1項第1号事業]

イ 従前より活性化を支援している吉祥寺東部地区について、昨年は地域の若手事業者などと同地区をテーマとした地域かるたを創作し、令和4年度はそのかるた大会を実施したことで、かるた大会を恒例の行事にしたいとの声も上がるなど、地域の活性化に一

定の成果を収めることができました。令和5年度もコンテンツやコミュニティーなどソフト面でのまちづくりの視点で事業者等と連携した「イーストサイド アクティベーション」を通して地域の活性化に寄与してまいります。[定款第4条第1項第4号事業]

(2) サポート事業（定款第4条第1項第1号第5号事業）

ア 吉祥寺フリーWi-Fiを活用し、新たに導入した来街動機等の調査手法を通じて、来街者の意識や行動を定点調査し、タウンデータとして蓄積することで、魅力的な商業地として吉祥寺を選んでもらうための基礎データをまち場に提供するとともに、開発公社のまちづくり施策の企画立案に役立ててまいります。[定款第4条第1項第5号事業]

イ 日常生活に溶け込んだインターネット利用を支えるまちのインフラとして、「吉祥寺フリーWi-Fi」による来街の利便性向上を図るとともに、Wi-Fiを取り巻く通信環境変化に留意しながらその利用価値を高めてまいります。[定款第4条第1項第4号事業]

ウ 高層化によらない都市の高度利用の一つとして、「吉祥寺ポップアップストアポータル」により一般的な店舗とは違った吉祥寺の「時間的・空間的スキマ」を有する方と吉祥寺でチャレンジしてみたい方とのマッチングサポートを行い、まちの賑わい創出に努めてまいります。[定款第4条第1項第4号事業]

エ ペニーレーンや吉祥寺デッキ、新たに誕生したGREENING広場の緑化やコピス吉祥寺のグリーンング事業などの環境貢献活動などを通し、SDGsの実現に努めてまいります。[定款第4条第1項第2号事業]

オ 地域団体等が実施するイルミネーション等の地域活性化事業やまちづくりに関する活動に対するまちづくり活動の支援を、社会環境の変化を注視しつつ、支援してまいります。[定款第4条第1項第4号事業]

(3) ビル経営事業（定款第4条第1項第6号事業）

ア エフエフビル更新検討

経営計画で目標とした2036年を視野に、リニューアルの可能性も追求しつつ、ビルの在り方、資金手当、法適合性など諸課題の検討を引き続き進めてまいります。

イ エフエフビル区画の区分所有権の取得

今後のビル経営を踏まえ、重要な区画の区分所有権を積極的に取得してまいります。

#### ウ エフエフビル管理運営

2025年10月にマスターリース契約が満了することから、その後の在り方は、建物の更新に関して大きな影響を及ぼします。コロナ禍による館の業績低下により現契約も減額となる中、今後のマスターリース契約は、更新計画そのものに深く関わることから、現契約の更新を含むマスターリースの方針を早期に確立いたします。

#### エ 第2、第3及び第4ビル並びにスイングビル管理

エフエフビルと同様に老朽化の影響が徐々に現れてきておりますが、テナント区画の満床という収益物件でもあることから、テナントの動向を注視しつつ、不動産の価値を維持すべく有効な投資を実施いたします。

#### オ レンタルスペース事業、GREENING広場事業

開発公社が保有、管理する5つのスペースを活用し、まち中の多様な空間を活かし、賑わい創出の可能性を示すと同時に、収益源の一つとして第5ビルとも言えるまでに育ててきた取り組みを堅持いたします。また、エフエフビルA棟3階屋上広場の活用事業であるGREENING広場についても、レンタルスペースを成長させた知見を用いて、利用率向上に努めてまいります。

### 3 管理・運営事項

#### (1) 公益目的支出計画

一般財団法人への移行後11年目を迎えます。これまで同様にまちの活性化や社会課題解決に資する事業を展開し、計画を着実に実施いたします。

#### (2) 人材の育成

今後のエフエフビルの在り方にも深く関係しますが、将来を見据えた人材の育成や業務の安定性の確保に努めてまいります。

#### (3) 武蔵野市及び武蔵野市関連団体との連携強化

武蔵野市で開発公社の在り方検討を開始したことから、開発公社が置かれた状況を武蔵野市及び武蔵野市関連団体により深く理解してもらうことに努めてまいります。