

令和6年度（2024年度）
一般財団法人武蔵野市開発公社事業計画

1 総括

新型コロナウイルスの発生から4年余りが経ちました。昨年5月、政府が新型コロナウイルスの感染法上の分類を季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げたことを契機として、まちに人々が戻り、大型商業施設を始めとする吉祥寺の商業は、コロナ禍前の2019年比の売上で100%超えとなる月も出始めました。

しかしながら、この流れに水を差すかのようにエネルギーや原材料、人件費などの高騰が企業経営を圧迫し、完全回復までの道のりにおいては、未だ一進一退の攻防が繰り返されている状況です。

こうした負の要素に負けまいと、まち場で活動する人々の中では、まち全体を盛り上げて、各々の力に還元しようとする機運が高まっています。開発公社としても、この気持ちに寄り添い、まちづくり事業としてまちの賑わいに資する様々な施策を検討しております。

一方、まちづくり事業継続の基盤でもある不動産賃貸管理事業に目を向けますと、吉祥寺の中心エリアの核として、賑わい創出に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きております。吉祥寺の他の建物も同様の状況が想定され、武蔵野市のまちづくりの一翼を担う開発公社が先鞭をつけることで、建替え更新に弾みをつけることも重要な役割の一つとなると考えております。

開発公社は、不動産賃貸管理とまちづくりの2つの事業において武蔵野市の事業とともにあることを改めて意識し、日々の業務に取り組んでまいります。

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、吉祥寺グランドデザインやNEXT吉祥寺で描くまちの将来像の具現化を図るため、武蔵野市や当該地域、民間事業者等との関係性を深めながら、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）において、新たな試みにチャレンジしてまいります。[定款第4条第1項第1号事業]

イ 「イーストサイド アクティベーション」を通して活性化を支援している吉祥寺東部地区について、令和6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視点で取り組んでまいります。また、この一環で生まれた地域の若手事業者とともに同地区の魅力発掘をテーマに創作した地域かるたは、令和5年度に地元商店会が主体となってかるた大会を開催、地域の恒例の行事となる一歩を踏み出しました。[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 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]

イ 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、今年度も継続してまち場に提供してまいります。[定款第4条第1項第5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」を保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広場の緑化や花と緑のまちづくり啓発事業、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 まち全体に人を呼び込むための施策として、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

吉祥寺の商業活性化や公共課題の解決を踏まえた将来的なビルの在り方、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

将来の建替えと直近の収支改善の観点から、重要な区画の区分所有権を戦略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します。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すことから、現契約の更新を含むマスターリースについて総合的に判断をしております。

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ので、令和6年度は、第2、第3ビルについて建物の状況を把握するための調査を行います。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12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) 組織体制及び人材育成

開発公社の事業が、多岐にわたりより高度化する中で、状況に応じて運営体制を更新するとともに、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

開発公社において、都市再生推進法人としての活動やエフエフビ

ル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。