

令和5年度事業報告書

新型コロナウイルスの発生から4年余りが経ち、政府が昨年5月に感染症法上の分類を季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げたことで、吉祥寺に賑わいが戻りってきました。

しかし、高騰するエネルギーや原材料、人件費が企業経営を圧迫し、完全な回復にはまだ道のりが険しい状況です。こうした中、まちの活性化を目指す人々は、まち全体を盛り上げて、各々の力に還元しようと努力しています。開発公社もこの流れに応じ、まちづくりの施策に取り組んでまいりました。

一方、吉祥寺の中心エリアの核であるエフエフビルは、竣工から50年以上が経過し、ビルの再構築検討が必要な時期に差し掛かっていることを踏まえ、将来的なビルの在り方を検討してまいります。

開発公社は、不動産賃貸管理とまちづくりの両方の事業を通じて、武蔵野市の事業と連携し、開発公社のミッションに取り組んでいます。

I 業務の概要

1 きっかけづくり事業

(1) 元町通りテーブル[定款第4条第1項第1号事業]

元町通り商店会とともに実施した昨年度の元町通りテーブルに対し、第二回目開催となる今年度から開発公社はサポート役にまわり、地元商店会が主体となって実行しました。10月に開催した第三回目も含め、利用者やまち場の人々、市の関係者から好評を得ることができました。これまで続けてきた様子を見た他の商店会からも実施したいとの意向があったことも、一連の取り組みの成果の一つです。このようなまち場の声を受けて、来年度以降、面的拡大に取り組めます。

(2) 吉祥寺駅前南口暫定広場活用[定款第4条第1項第1号事業]

「様々な交流が生まれ、歩いて楽しい居心地が良いまち」を目指して、駅前のパブリックスペースを活用する実験的取組について、武蔵野市及び地元商店会の理解のもとで第二弾を開催し、さらなる知見を得ることが出来ました。これらを踏まえ、地元商店会や吉祥寺まちづくり事務所と連携した企画を検討するなど、一年で複数回の実施を目指せる土台が出来ました。

(3) 吉祥寺イーストサイドアクティベーション[定款第4条第1項第4号事業]

地域の人たちと共に完成させた地域かるたを用いた「かるた大会」を、まち場の商店会とともに昨年実施しました。今年は、地元商店会が主体となり、選手である子供たちとその保護者を含めた100名超の来場者を集め、会場は大いに盛り上がりました。

2 サポート事業

(1) 吉祥寺来街動機等調査[定款第4条第1項第5号事業]

賑わい創出に寄与することを念頭に企画したプラットフォームとして、来街者に対しては、無償のインターネット接続サービス及びアンテナ化によるまち情報を提供し、まち場の方々に対しては、一年間記録した来街動機などの分析結果を共有しました。

(2) 吉祥寺ポップアップストアポータル[定款第4条第1項第4号事業]

吉祥寺における一時利用の出店ニーズが高まる一方、不動産オーナーに対するポータル参画へのアプローチが難航する状況が変わらない中で、来年度以降の打開策の検討を行っています。

(3) GREENING広場[定款第4条第1項第2号事業]

GREENING広場は年を追うごとにイベント開催が増えており、館全体への来館者波及効果も高まっています。また、まちづくりにおける緑と花の存在の啓発と、商業施設内の広場であるGREENING広場をよりアピールすべく、座学と植え替え体験イベントを実施し、参加者の好評を博しました。

(4) まちづくり活動等支援助成金[定款第4条第1項第4号事業]

まち全体を盛り上げて、各々の力に還元しようとするまち場の努力に応えるべく、地域団体等が実施する地域活性化事業やまちづくりに関する活動を積極的に支援しました。

3 不動産管理運営事業[定款第4条第1項第6号事業]

(1) 開発公社ビル(エフエフビル)管理運営業務

既存テナントにおいて特筆すべきこととして、A棟地下1階に出店した人気チェーン店は、自店の集客が好調だけでなく、周辺店舗にも好影響を及ぼしており、エフエフビル地下飲食店街の存在感を高めています。また、新規テナント獲得については、1階で唯一空いていた区画も営業が開始されました。開発公社がリレーシングする区画の空き状況は、年度末時点で地下1階の比較的小規模の1区画のみとなっています。

館全体への来館客数の増加につながる存在としてGREENING広場

でのイベント開催にも注力していますが、こちらについてもコピス吉祥寺が主催する企画を中心に積極的に協力しました。

(2) 開発公社第2・第3・第4ビル管理運営業務

年度末時点で空き区画は発生していませんが、経営の厳しい事業者もおり、必要性を精査した上でテナントに対する期間限定の支援策にも取り組んでいます。今後、収益物件として維持するための設備更新等を行い、持続可能なビル経営を図ります。

(3) スイングビル管理運営業務

年度末時点で空き区画はありません。開発公社にとって吉祥寺以外で運営する価値ある不動産であることから、共用部の大規模設備の更新など将来を見据えた対策についても、区分所有者として積極的に検討していきます。

(4) 吉祥寺駅前共同ビル管理運営業務

ビルの筆頭株主として、既存テナントのフォローや老朽化してきたビルの維持管理に努めています。

(4) レンタル事業

5スペース合計で昨年度には届かなかったものの、引き続き好調を維持しております。今後は、利用の安定化と拡大の方策についても検討しています。

II 管理・運営事項

1 公益目的支出計画実施報告書の提出

移行後10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、令和5年6月28日に東京都公益認定等委員会へ提出しました。引き続き着実に公益事業を実施していきます。

2 組織運営

(1) 事務局体制

新体制に移行して2年が経ちましたが、効率的かつ将来を見据えた運用を念頭に、組織の在り方を検討しています。

(2) インボイス制度、電子帳簿保存法対応

同制度や法に対応すべく、開発公社の身の丈に合った運用を模索し、着実に実践しています。

(3) 武蔵野市監査対応

10年ぶりに武蔵野市による監査を受け、指摘された事項については速やかに改善を行いました。