

令和 8 年度（2026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対応緩和から 3 年が経過しました。吉祥寺の街には活気が戻り、外国人観光客の姿も日常的な風景となりましたが、一方で街全体の来街者数に目を向けると、コロナ禍以前の水準と比較して減少傾向に転じている点は注視すべき課題です。

一方、開発公社の経営基盤である不動産賃貸管理事業においては、昨今の地価上昇に伴う地代の値上がりは、依然として街の不動産オーナーの間においても経営上の大きな課題となっています。エフエフビルの地代も近年上昇が続き、また地代増価の要因である地価は、引続き上昇傾向にあり、地代経費の増大により厳しい経営状況が続く見通しです。

また、竣工から 50 年余りを経過したエフエフビルは、各所で老朽化に伴う雨等による漏水や各種設備の劣化が見られ、都心の最新ビルに比べ構造や設備面で見劣りすることから、テナントの誘致や賃料確保にも困難が生じています。この抜本的な解決策として、エフエフビルの建替えによる商業価値の最大化を目指し、現在は事業パートナー候補企業との間で具体的な基本構想の策定に向けた協議を鋭意進めております。

経営計画については、これらエフエフビルの更新事業の進捗を適切に経営へ反映させるため、令和 8 年度から令和 10 年度までの 3 年間を対象とした「中期経営計画」を新たに策定いたしました。これにより、不透明な事業環境下においても機動的かつ着実な経営執行を行います。今年度も引き続き、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が進める事業と連携し、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

ア 都市再生推進法人[定款第 4 条第 1 項第 1 号事業]

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の精度を上げるとともに、地域課題の解決に資する新たな利活用の試みにチャレンジしてまいります。

イ 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]
「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8年度もコンテンツやコミュニティなどソフト面でのまちづくり視点で取り組むとともに、地元商店会と共有した社会課題の解決に向けた取組みを推進してまいります。

(2) サポート事業

ア 吉祥寺フリーWi-Fi[定款第4条第1項第4号事業]

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。

イ 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]

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。

ウ 緑化啓発事業[定款第4条第1項第2号事業]

ペニーレーンや吉祥寺デッキ、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の達成に努めてまいります。

エ 地域活動支援[定款第4条第1項第4号事業]

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し、社会環境の変化を注視しつつ、支援してまいります。

(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

開発公社からエフエフビル管理組合に建替え計画の提案を行うにあたり、開発公社と協働して検討を行う事業パートナー候補企業との協議を深化させ、基本構想及び基本計画の策定に向けた検討を進め、早期にエフエフビル管理組合に更新計画（案）を提示できるように努めてまいります。

イ エフエフビル区画の区分所有者との合意形成

将来の建替え決議を見据え、区分所有者に対し丁寧な説明や的確な時期の情報発信を行い、合意形成を図ってまいります。

ウ エフエフビル管理運営

三菱商事都市開発との間で締結したコピス吉祥寺のマスターリース契約は、昨年11月に5年間の契約更新をしました。エフエフビルの運営は公社経営の根幹でもあるため、公社の契約テナントも含め、ビルの建て替えを見据えた契約の更新や解除を的確に進めるためのロードマップの策定を行ってまいります。

エ 第2、第3及び第4ビル並びにスイングビル管理運営

各ビルとも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います。ビルの価値を維持すべく、昨年度第2、第3ビルで実施した電気設備更新の様に、引き続き有効な対策を行ってまいります。

また、スイングビルについては、同ビル管理組合の運営を主導して設備更新など必要な投資を実施するとともに、契約テナントの賃料の適正化を図り、安定したビル経営を目指してまいります。

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育ててきた取り組みを拡大すべく、新たなスペースの開拓を検討します。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、コピス吉祥寺と協力し、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14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確保・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更新事業がより具体的な検討段階に移行したことから、武蔵野市及び武蔵野市関連団体との情報共有を密にし、相互理解のもとで事業の推進いたします。