

1 総括

新型コロナウイルスの対応緩和から2年近くとなり、吉祥寺の街にも人出の回復が見られ、特に外国人観光客と思われる方々の姿をよく見かけるようになりました。合わせて、地域のイベントも復活し、新しい生活様式を踏まえつつも、新型コロナウイルス感染症流行前の様子に戻ってきております。

一方、開発公社の経営基盤である不動産賃貸管理事業に目を向けますと、昨今の地価上昇に伴う地代の値上がりは、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前年比9.7%上昇し、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。賃料収入は緩やかに回復しつつありますが、まだコロナ前の収入総額には達しておりません。

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、都内で建設される新しい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。この様な状況下エフエフビルを建替え、新たな商業価値の高い施設とすることが抜本的対策であると考え、エフエフビルの更新事業について検討を始めました。

「前長期経営計画（2015年度～2024年度）」の後、本来新たな「長期経営計画（2025年度～2034年度）」を定め開発公社の経営にあたるべきところではありますが、エフエフビル更新事業の検討が始まる中、現時点における事業スキームや資金計画など具体的な案が決まらないため、中長期的な経営計画を策定することが困難であることから、令和7年度に限定した「令和7年度経営計画」を策定しました。

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確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7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を検討してまいります。

(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 来街動機等調査[定款第4条第1項第5号事業]

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、積極的に発信してまいります。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

(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、基本構想の策定に向けた検討を進めます。

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。昨年度から契約更新について検討を進めてきましたが、総合的な判断により、現契約の更新を行うことを決定しました。

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年度に実施した第2、第3ビルに関する建物診断の結果を踏まえ、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13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。