

財政援助出資団体の運営状況等のヒアリングについて

1 概 要

「武蔵野市財政援助出資団体指導事務要綱（平成 8 年 8 月 1 日実施）」及び「武蔵野市財政援助出資団体に関する基本方針（令和 8 年 2 月改正）」に基づき、財政援助出資団体（以下「団体」という。）に対する指導監督等の実施状況並びに団体の財政運営及び組織等に関する課題を把握するため、団体を所管する部長に対しヒアリングを実施した。

2 ヒアリング実施の状況

(1) 実施日 令和 8 年 7 月 23 日

(2) 出席者

① 質問者 一ノ関副市長、総合政策部長、総務部長、財務部長及び公認会計士

② 回答者 団体を所管する部課長及び団体派遣副参事

【参考】武蔵野市財政援助出資団体に関する基本方針（令和 8 年 2 月改正）（抜粋）

第 1 財政援助出資団体に対する指導監督の基本的な考え方

1 経営・財務

(1) 経営責任の明確化・経営健全性の確保 (2) 自律的経営の促進

2 事業運営

(1) 市民福祉の向上に資する事業の実施 (2) 経営評価と事務事業の見直し

(3) 経営の透明性の向上 (4) 指定管理者制度への対応

3 人材育成・組織運営

(1) 人材の確保・育成と経営基盤強化 (2) 人事・給与制度の見直し

(3) 組織・職員数等の適正化と効率的運営の推進

3 財政援助出資団体の概要等

団体名	令和 8 年度予算規模 (千円)			人件費 (千円)	参考 給料 表	職員数（人） ※市の退職者を含む。			市派遣（人）	
	補助金	委託料	その他	割合（％）		常勤 役員	常勤 職員	嘱託 職員	常勤 役員	職員
(一財)武蔵野市 開発公社	1,693,186			64,456	都	8			2	
	0	0	1,693,186	3.8		2	3	3	0	2

*職員数の基準日は令和 8 年 4 月 1 日だが、役員のみ同年 8 月 1 日を基準日とする。

*市派遣職員の給与は市から直接支給しているため、人件費に市派遣職員分は含まれない。

■ （一財）武蔵野市開発公社

(1) 所管部長の説明

課題及び問題点

- ① F & F ビル更新（建替え）事業の確実性向上
- ② ベテラン職員退職に伴う事業継承
- ③ 保有不動産の老朽化対策
- ④ F & F ビル更新（建替え）を踏まえた組織運営体制の構築

改善案

- ① 事業パートナー候補者と令和7年4月に覚書を締結し、これまで更新（建替え）に向けた基本的な事項等について検討を進めてきた。より具体的な事業プラン等の検討を進めるため、令和8年4月に基本協定を締結した。今後、引き続き事業プラン、事業スキーム、概算事業費等、事業性の検討を進めていく。F & F ビル（A棟）は区分所有建物であることから、更新（建替え）には区分所有者5分の4の合意が必要となるため、区分所有者からの借地権買取等を進めていく。また、土地所有者との借地契約が令和10年9月に満了することから、今後、土地所有者と更新に向けて協議・調整を図る。
- ② 今年度末から2か年は、相次いでベテラン職員の定年後再雇用期間が満了となる。また、F & F ビルの更新（建替え）時期が明確になっていない現時点で、新たな人材採用は難しい。このため、業務委託等による業務維持及び効率化について検討する。
- ③ 開発公社は、不動産賃貸管理事業収益から、まちづくり関連事業を含む公益目的事業への費用を捻出する事業スキームを取っている。このため、保有不動産について、建物劣化度診断等のもと策定された長期修繕計画に基づき、適宜適切なメンテナンスを実施することで、収益構造を維持していく。
- ④ F & F ビルの更新（建替え）にあたっては、更新（建替え）に伴う事業費を借地権売却で賄うスキームとなるため、開発公社の持ち分床の減少は避けられない。併せて、F & F ビル以外の保有不動産の老朽化が進行するなか、テナントからの大幅な賃料増収は見込めない状況にある。このような状況を踏まえ、まずは、現スキームの維持向上に努めていくものの、将来的には、都市再生推進法人としてまちづくり関連事業を一層充実したものにするため、現スキームを転換していくことも検討する。

今後の指導監督の方針について

- ・ 不動産経営を基盤とした公益的なまちづくり事業を展開するよう指導・監督する。
- ・ 都市再生推進法人として、総合的・計画的にまちづくり事業を展開するよう指導・監督する。
- ・ F & F ビルの更新（建替え）事業について、市と協議・調整しながら検討を進めるよう指導・監督する。

(2) 主な質問と回答

質問	都市再生推進法人として、所管部としては開発公社にどのような役割を期待しているか。
回答	現在、市では吉祥寺駅周辺地区における附置義務駐車場の地域ルールを作成している。当該駐車場地域ルールの運用、運営にあたっては、都市再生推進法人として開発公社に担っていただけないか検討している。事業実施にあたっては、窓口受付、問合せ対応などの人員体制の構築が必要であり、当初は市職員派遣による人員手当も必要になると考えている。
質問	ベテラン職員の退職に伴う事業の継承の課題に対して、検討している業務委託の内容について伺う。
回答	不動産運営面及び施設面の管理の責任的立場を担っている2名の職員が退職予定である。今後安定的にビルを維持管理していくために、本業務については現職員への引継ぎを基本としつつ、一部の業務について業者への委託等を検討している。
質問	F & F ビルの更新（建替え）について、事業パートナー候補者選定後も物価高騰が進んでいるが、現時点で事業の見通しはいかがか。
回答	当初はF & F ビル（A棟及びB棟）の一部の借地権を原資として建替えを進める予定だったが、建築費の上昇により、事業パートナー候補者とより踏み込んだ検討を進めるため、今年4月に基本協定を締結し、今後引き続き、具体の検討を進める。
質問	市派遣職員の強化についても検討しているとのことだが、職員の採用についてはどう考えているか。
回答	今後、借地権を売却して持ち分が減少すれば、公社の業務自体は減ることになるため、将来的には職員数を絞ることができると考えている。一方、吉祥寺駅周辺地区における附置義務駐車場地域ルールの運用にあたっては新たな人材が必要になる。F & F ビルの更新（建替え）事業の進捗に合わせて、必要な職員数を洗い出し、市派遣職員がよいか団体雇用職員がよいかについては見定めていきたい。
質問	所管部として、経営の自立に対する課題をどう考えているか。
回答	開発公社の課題として、経営面と人員面の2点がある。経営面では、F & F ビルの更新（建替え）の問題、他保有ビルの老朽化の問題がある。令和8年度から市への償還金1億5千万円が発生する中で、F & F ビルの更新（建替え）期間中は収入がなくなることから、対応については検討が必要である。人員面では、新規の吉祥寺駅周辺地区における附置義務駐車場地域ルールにおいても自立的な運営は難しい面がある。今後、市の関与についてはスケジュールや方針を検討していかなければならない。
質問	区画の取得については、今後も借入金を活用して買い上げていく考えか。
回答	これまでも着実に区画取得を行ってきたが、更新（建替え）事業の実現に向けて、引き続き交渉を続け、積極的に区画取得を進めていく方針である。その際必要であれば借入金の活用も検討していく。
意見	他の金融機関からの借入にあたっては、市と十分に調整、協議の上、進めていただきたい。

担当課 総合政策部企画調整課