

アイティ 4 階フロアの取得と子育て支援総合拠点等の整備について

【結論】

市は、アイティ 4 階フロア（飲食店部分を除く。3,242 m²）を取得し、地方創生を先導する子育て支援の総合拠点等として整備する。あわせて、生涯学習サロン計画を変更し、生涯学習サロンを同フロアに整備することとし（ただし、陶芸教室部分は旧いずたや跡地に整備）、高齢者と子どもたちの触れ合いの場としての機能を持たせる。

【提案の背景・概要】

- 1 2019 年 10 月、(株)さとうから、①アイティのさとう豊岡店は、駐車料金負担が極めて高額であること等から、大幅な赤字が続いており、このままでは閉店の判断をせざるを得ない状況にあること、②しかしながら、(株)さとうにとって重要な店舗であることから、駐車料金が妥当な水準になるなど豊岡市の支援が得られるのであれば、ぜひ営業を継続したい、として協議の申し入れがあった。

(注) (株)さとう全体としては健全経営で、黒字。グループの連結経常利益も大幅な黒字。

- 2 市としては、さとう豊岡店の閉店は、①市内商業の衰退と中心市街地のさらなる空洞化をもたらすこと、②駅前の都市機能の衰退とイメージの悪化が人口減少に拍車をかけかねないこと、③駐車場を経営するアイティ豊岡都市開発(株)の破綻を招くこと、④7 階の市民プラザが機能不全になる可能性があることなど、予想される影響があまりに大きいことから、(株)さとうとの協議を重ねてきた。

(注)アイティ豊岡都市開発(株)：アイティの駐車場経営を主目的とする第 3 セクター。1997 年設立。2001 年、駐車料金があまりに高額であることから不払いが起きるなど、経営危機が発覚。2002 年、民事再生の申請直前に、金融機関、(株)さとう、豊岡市による任意の再建計画で合意。以後黒字経営。同社に対し、金融機関 4 社が合計 6 億円、市が 7 億円(劣後債)、(株)さとうが 6 億円(劣後債)の債権を有している。

- 3 その結果、①豊岡市は 4 階フロア（飲食店部分を除く 3,242 m²）を取得し、②アイティ豊岡都市開発(株)は駐車料金を 2,381 円/坪・月から 1,800 円/坪・月に引き下げ、③さとう豊岡店は営業を継続することで関係者間の合意が得られた。

4 市としては、購入する4階フロア（飲食店部分を除く）に地方創生を牽引する子育て支援の総合拠点を整備するとともに、テレワーク等民間の活動拠点としての機能も持たせることを基本に、今後利用計画を策定する予定。

5 関連して、現在の生涯学習サロン整備計画は、主な整備場所を旧いずたや跡地からアイティ4階に変更する。ただし、陶芸教室部分は、旧いずたや跡地に整備する。

（注）生涯学習サロンは、用地取得費、解体費、設計費計160,641千円を執行済み。旧いずたや跡地での設計が終了し、建物本体工事の入札を8月中に予定していたが、現在、入札事務を停止している（整備費予算額218,000千円）。

6 予算額（概算）

(1) 子育て支援総合拠点整備事業

ア 不動産鑑定費	2,000千円(9月議会提案)
イ フロア取得費(2,842㎡)	324,300千円(9月議会債務負担行為提案、3月議会歳出予算提案)
ウ 子育て支援総合拠点等整備費	214,000千円(3月議会提案)
ア～ウ合計	540,300千円

＊財源内訳：地方創生交付金74,900千円、合併特例債440,100千円、一般財源25,300千円

- ・子育て支援総合拠点等整備費の70%を2021年度地方創生交付金対象として積算
- ・整備費のうち80,000千円を遊具費として積算
- ・一般財源にはふるさと納税を充てることを検討

(2) 生涯学習サロン整備事業

ア フロア取得費(400㎡)	45,700千円(既決予算を活用、以下同じ)
イ 設計監理業務(4階改修)	6,000千円
ウ 設計監理業務(陶芸教室)	3,800千円
エ 4階改修工事費	57,200千円
オ 陶芸教室整備工事費	30,000千円
カ 備品整備費	6,000千円
キ 事務費	800千円
ア～キ合計	149,500千円(当初計画比△68,500千円)

【(株)さとうとの協議の経過】

- 1 さとう豊岡店は、1997年に豊岡市が主導した駅前再開発事業で整備されたアイティの核店舗として、今日まで営業活動を行ってきた。
- 2 しかし、駐車料金の負担が極めて高額であること等から、開業以来、赤字経営が続いている。累積赤字も膨らんでいる。(株)さとうにとって、豊岡店は戦略的に重要な店舗であるが、現在の赤字幅は限度を超えており、このままでは閉店を判断せざるを得ない状況にある（(株)さとう談）。

(注)さとう豊岡店が負担する駐車料金は、1台当あたりに換算すると17,704円/月で、年間支払金額は約1億2千万円(2019年度)となっている。市内他店舗＝約4,000円/月と比較すると、約9千6百万円割高)。

- 3 他方で、(株)さとうとしては、豊岡は但馬の中心地として非常に重要なマーケットであり、また長年この地で市民に親しまれてきた経緯もあり、シンボル店である豊岡店を可能な限り営業継続したいと考えている。そこで、2019年10月、豊岡市に対し、さとう豊岡店の経営状況を説明した上で、支援について協議を開始してほしいとの要請を行った。
- 4 2020年2月、株式会社さとう幹部役員から、「さとう豊岡店の営業継続には、現状の改善が必須であることから、豊岡市へ依頼書を提出し、協議を開始したい」旨連絡を受ける。
- 5 豊岡市としては、さとう豊岡店の閉店は、①市内商業の衰退と中心市街地さらなる空洞化をもたらすこと、②駅前の都市機能の衰退とイメージの悪化が人口減少に拍車をかけかねないこと、③アイティ豊岡都市開発(株)の破綻を招くこと、④7階の市民プラザが機能不全になる可能性があることなど、予想される影響があまりに大きいことから、2020年2月18日 市は依頼書を受理し、協議を開始することを了承。

【依頼書の概要】①豊岡市によるアイティ豊岡都市開発(株)の買収・施設の取得→駐車料金の軽減、
②アイティ4階フロアの買収又は賃貸

- 6 2020年2月25日、豊岡市は、アイティ豊岡都市開発(株)の買収及び施設の取得はできない旨、回答。
- 7 2020年4月1日、(株)さとうから「要望書（4階フロアの買収）」の提出。

【要望書の概要】 ①アイティ豊岡都市開発(株)の固定資産税の全額免除（現在10%減免）、②4階フロアの買収、③駐車料金を現在の2,381円/坪・月→1,221円/坪・月に軽減、④さとう豊岡店の赤字は残るが、営業継続

8 2020年4月、豊岡市は、アイティ豊岡都市開発(株)の固定資産税全額免除はできないと判断。アイティ豊岡都市開発(株)と協議。(株)さとう提案の駐車料金1,221円/坪・月を固定資産税の全額免除以外で可能とするためには、金融機関への年間返済を現在の半額の30,000千円に下げるしかない、との結論。それをもとに経営計画を立て、アイティ都市開発(株)監査役と市顧問弁護士に相談することとする。

9 2020年5月14日、市顧問弁護士、アイティ豊岡都市開発(株)、同社監査役と協議。駐車料金1,221円/坪・月では、アイティ豊岡都市開発(株)の経営は赤字となるため、金融機関の理解は得られないと判断。黒字になる駐車料金へ見直し、アイティ都市開発再生計画そのものを見直すこととする。

10 2020年6月23日、(株)さとうに対し、見直した再生計画を提示（アイティ都市開発(株)は黒字維持が可能）。

【提示案の概要】 ①借入金融機関4社への返済期間延長と年間返済額の減額（60,000千円→45,000千円）、②劣後債（豊岡市7億円、株式会社さとう6億円）の返済開始の遅れ（2031→2037）と期間延長（30年間→44年間）、③駐車料金を1,500円/坪・月とする（金融機関とは未調整）。

11 2020年6月29日、(株)さとうから、「借入金融機関を苦しめることは、会社として不本意であり、選択すべきでないとの判断から、4Fフロアの全体を豊岡市が購入すれば、駐車料金を1,800円/坪・月まで上げてよい」旨の連絡。豊岡市は、1,800円/坪・月であれば、金融機関への返済条件の変更をしなくても、アイティ豊岡都市開発(株)の黒字維持は可能と判断。

12 2020年7月29日、豊岡市、(株)さとう、アイティ豊岡都市開発(株)の3者で基本的に合意。

【市の4階フロア活用案】

1 地方創生を先導する子育て支援の総合拠点

雨天・荒天時にも親子等で遊べるキッズランドの他、「子育て総合センター(アイティ 7 階から移転)」、不登校児や発達障害児等の支援を行う「こども支援センター(健康福祉センターから移転)」を整備し、地方創生を先導する市全体の子育て支援の総合拠点とする。また、発達障害児療育施設等子どもに関する施設の誘致も検討する。

また、生涯学習サロンの併設により、高齢者と子どもたちとの触れ合いの場としての機能を持たせる。

整備イメージは別紙 1 及び 2。

2 テレワーク等民間の活動拠点

3 生涯学習サロン

生涯学習サロンは、当初計画通り、2021 年 4 月開設を目指す。アイティ 4 階と旧いずたや跡地に分散整備。

4 年間の維持管理費

ア 駐車料金 20,200 千円

イ 管理費 19,000 千円

ア、イ合計 39,200 千円 (誘致する民間にも一部負担を求める)

(注)7 階の子育て総合センターフロアは、同センターの 4 階への移転後、テレワーク拠点としての活用を検討。

【今後のスケジュール】

別紙 3