資料４

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

1．概要

豊岡駅前再開発事業の商業面での主要施設であるアイティの核店舗さとう豊岡店は毎年の大幅な赤字と巨額の累積赤字を積み重ねる状況にあった。そこで、㈱さとうから豊岡市に対して、このままでは退店せざるを得ないと意思表明ならびに支援要請があった。

市は、さとう豊岡店が撤退すればアイティそのものが幽霊ビルになり、都市機能維持の観点や財政的な観点などから、4階フロアを取得することを決めた。

市は、これまで課題としていたものの、手を付けることができなかった子育て支援拠点を取得する4階に整備することとし、地方創生の柱の一つとして位置づけることとした。

2．アイティについて

⑴ 概要

1984年に駅前再開発事業として検討開始。①駅前の区画整理と道路の整備、②駅前広場の整備と駅舎の橋上化、③駅の東西を結ぶ連絡橋整備、④2つの駅前ビルの整備が計画された。その事業の一つとしてアイティは1997年にグランドオープンした。

⑵ 運営組織　（単位：千円）

区　分	本体ビル	立体駐車場と駐車場管理
運営主体	アイティ管理組合法人	アイティ豊岡都市開発㈱
主な収入	フロア所有者からの管理費・修繕積立金	フロア所有者からの駐車料金・利用者支払、月極駐車料金
負債	外部からの借入金はない	合計　約1，900，000 （内訳） 民間銀行　約600，000 豊岡市　700，000 ㈱さとう　600，000 ※豊岡市と㈱さとうの債務は劣後債務

⑶ アイティ豊岡都市開発㈱の課題

開業当初から34億円の債務を背負った状態であり、無理な経営計画のもとで事業が始められた。多額の債務の返済をするために、駐車料金を高く設定せざるを得なかった。このため、開業早々に駐車料金の不払いが発生し、事業計画も破綻していたために、2002年に豊岡市が再建に乗り出した。

民事再生法の適用も検討されたが、①7階フロアを豊岡市がアイティ豊岡都市開発㈱から買収、②豊岡市と㈱さとうの債権の劣後化、③金融機関の返済金額の圧縮と返済期間の延長、④駐車料金の値下げ、により経営が継続されることになった。

しかし、駐車料金の割高であることは変わらず、郊外店との競合もあり、さとう豊岡店と各テナントは経営上苦しい立場にあった。

3. 株式会社さとうについて

さとうグループは全体として経営は非常に順調である。アイティに空きフロアが出ないように核店舗として努力してきたが、さとう豊岡店の赤字幅は突出しており、民間企業としては看過できない状況になっている。

4. 市が4階フロアを購入・整備した場合と、市が事態を放置し、さとうが撤退・3セクが破綻した場合の比較

以下の通り、27年間の比較でほぼ同額になる。しかしながら、購入・整備した場合は子育て支援拠点整備事業の運営費として、全国の寄付者からいただいたふるさと納税を充てることも可能で負担はゼロ、あるいは相当額軽減される。逆に破綻した場合は、駐車場などの維持を行う必要が生じ、さらに維持管理費用が掛かることも予測される。よって、4階フロアを購入・整備した方が優位である。

（単位：千円）

項　目	購入・整備した場合	破綻した場合
購入費用	370，000	
実質負担額　※1	0	―
劣後債損失額	―	700，000
固定資産税減額(27 年間)	91，800	523，800
維持管理費(27 年間)	1，128，600	―※2
合計	1，220，400	1，223，800

※1　合併特例債などの利用やふるさと納税充当により一般財源はゼロ。

※2　3 セクが破綻した場合において、7 階の市民プラザを維持する場合、3 セクが現在支払っている駐車場維持費・その他管理費　約40，000千円/年を市が支払う必要がある。

5.　生涯学習サロンの整備の従来計画通り整備を進めた場合とアイティ内整備の比較

以下の通り、従来通り旧いずたや跡地に整備した場合に比べ、アイティ4階フロアに整備すれば約68，600千円のコスト削減が行える。

（単位：千円）

項　　目	従来計画	アイティ内整備計画
土地・建物購入費	―	45,700
設計・監理業務	7,400	9,876
工事費	204,000	87,200
その他	6,737	6,737
基礎解体工事（執行済み）	35,000	35,000
合計	253,137	184,513

6.　子育て支援総合拠点等の整備について（案）

4階フロアの整備にあたり、経営的な視点を持ったコンサルと市民による検討会を開催し、以下の機能を盛り込んだ整備計画を策定することとしている。

⑴　キッズランドの整備（未就学児から小学生まで悪天候時でも遊べる場の提供）
⑵　子育て総合支援センターの機能拡充（こども一時預かり機能）の検討
⑶　子ども文庫の整備
⑷　発達障がい児の運動療育施設の誘致
⑸　その他民間団体、企業の誘致
⑹　リモートワーク拠点の整備
⑺　その他