

平成28年2月15日時点

概要版

新生アウガを目指して(案)

市の対応方針(案)

平成28年2月
青森市

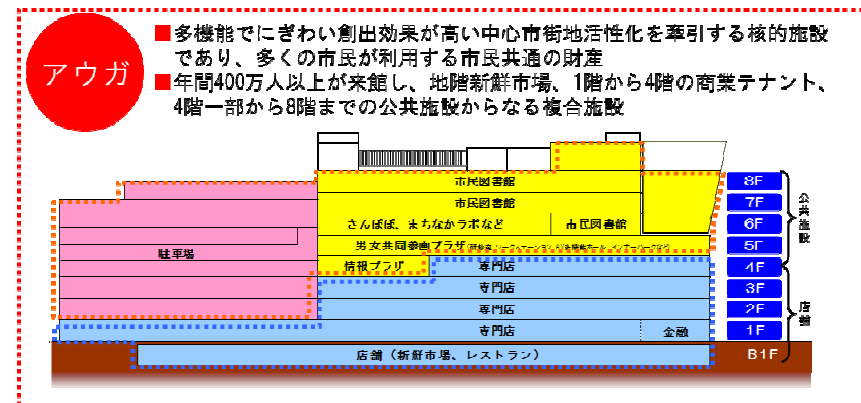
策定趣旨・アウガの概要

策定趣旨

- 市は、平成28年1月、青森駅前再開発ビル「フェスティバルシティ アウガ」を管理運営する第三セクターである青森駅前再開発ビル株式会社から、同社が新たな再生の方法の検討のため設置した、3名の専門家からなる「アウガ再生プロジェクトチーム」の報告書等を踏まえ、アウガの再生に向けた対応方針について、市と協議し検討したいとの要請を受けました。
- 市は、アウガが市民共通の財産であり、アウガの再生に向けた取組が、喫緊かつ重要な課題であることを踏まえ、同社と協議し検討を進め、この度、アウガの再生に向けた市の対応方針（案）として、「新生アウガを目指して（案）」を取りまとめました。

アウガの概要

- アウガは、新鮮市場、商業テナント、公共施設からなる複合施設です。
- 同社は、アウガ全体を管理運営するとともに、地階から4階の床の賃貸借を行っています。
- 市は、公共施設を管理運営するとともに、同社の筆頭株主（出資金額8億3千5百万円、出資割合63.7%）であり、最大の債権者（貸付金額約23億8千万円）です。



経緯・アウガ再生プロジェクトチームの報告書

アウガオープン以降の主な経緯

- アウガは平成13年1月にオープンし、現在の来館者数は年間400万人程度ですが、近年、商業施設の空き区画面積が高い水準で推移し、店頭売上高も減少傾向にあります。
- 青森駅前再開発ビル株式会社は、多額の借入金に係る利息負担等により、オープン以来、厳しい経営状況が続き、地権者、金融機関及び市等の支援を受け、経営改善を図ってきましたが、現在においても、厳しい状況が続いています。
- 市は、施設整備に係る経費や、市公共施設の維持管理のほか、アウガ再生に向けた支援策など、これまで、約216億円を支出しております。（平成27年度決算見込額を含む。）

アウガ再生プロジェクトチームの報告書

- 平成27年12月に同社に提出されたアウガ再生プロジェクトチームの報告書では、アウガを公共化すべきであるという提言がなされました。
- また、専門事業者から、事業協力者の支援によっても同社の収支の大幅な改善は見込みにくく、市による一定の経常的な支援の継続等が必要であると指摘されております。
- すなわち、専門家から、現状維持及び商業化を拡大することによる同社の経営改善の可能性が否定されたと言えることから、市は、商業施設と公共施設の複合施設であるアウガを維持できるか否かの検討の上、仮に、維持困難であると判断し、アウガの公共化の検討を進めることとする場合には、同じく公共化を提案している同チームの報告書の内容を参考とすることとしております。

商業施設の再生（1）

商業施設の再生に対する青森駅前再開発ビル株式会社の認識

- 青森駅前再開発ビル株式会社は、アウガ再生プロジェクトチームの報告書による、商業施設としての可能性の否定に対し、合理的に反証できる経営改善の具体策を見いだせず、また、事業協力者の候補者の要請（不動産の所有権の一本化）への対応が困難であることなどから、事業協力者の招聘に向けた取組を断念せざるを得ない状況にあるほか、監査法人からの指摘も踏まえ、現在、会計基準に基づき、減損会計適用に関する検討を進めています。
- これらのことから、同社は、アウガ再生のためには、市による公共化の方向に進むことが望ましいとの結論に至り、公共化を進めるに当たり、その工程の中で、同社の役割や存続について、市と協議を進めていきたいと考えています。

商業施設の再生に向けた市の検討

- 市は、第2次再生計画の実現性について、同計画の取組は、同社が経営改善を図るための最善の方策であると認識していますが、計画に掲げた収益改善策のうち7項目が未実施となっており、その状況の改善が見通せないことなどを踏まえると、同社が自力で、第2次再生計画の目標である「計画期間中に経常損益の黒字化を図り、健全経営の中期的安定」を実現することは、非常に厳しいものと考えております。
- また、商業施設の再生に向けて市が行った試算では、「同社が使用する面積に占める地権者から賃借する面積を少なくし、同社が収益を上げやすい構図」とするため、地階から2階を商業フロアとして同社が運営した場合であっても、経常損益は約2千万円の赤字となりました。

商業施設の再生（2）

商業施設の再生に対する市の認識

- 現状の商業施設の維持については、青森駅前再開発ビル株式会社が減損会計適用に関する検討を進めているところであり、また、第2次再生計画の目標達成は極めて厳しい見通しであることや、事業協力者の招聘に向けた取組を断念せざるを得ない状況であること等を踏まえると、今後の経営改善は見込めないと認識しております。
- また、アウガ再生プロジェクトチームの報告書では、現状のまま商業施設として経営を継続した場合、公的資金の追加負担の拡大が指摘されており、市民の目線でこのことを捉えた場合、更なる公金投入は、市民の理解を到底得られるものではないと考えております。
- 商業化（商業フロアの拡大）については、同チームの報告書において、商業化を進めるのは正しい選択ではないとされているとともに、大型テナント候補へのヒアリングの結果、有力なテナント候補は見当たらないことから期待が薄いとされていること等を踏まえると、アウガの商業フロアを拡大することは、実現可能性が低いものと認識しております。
- 市の試算では、商業フロアの縮小により、同社が収益を上げやすい構図とした場合であっても、経常損益の黒字化を図ることができませんでした。

【商業施設の再生に対する市の認識】

『商業施設の再生は困難』

アウガの方向性 ～将来のアウガの姿～ (1)

将来のアウガの姿に係る基本的な考え

- アウガは、これまで、市民共有の財産であり、本市の中心市街地活性化に必要不可欠な施設として役割を担ってきました。
- しかしながら、青森駅前再開発ビル株式会社の厳しい経営状況や、商業施設の再生に向けた市の検討結果、アウガ再生プロジェクトチームの報告書や事業協力者招聘に向けた状況を踏まえると、市として、アウガを商業施設として再生させることは困難であるとの判断に至りました。
- このことにより、アウガ自体が地域経済に与えてきた直接的な経済効果の低下は避けられませんが、アウガを、交流人口の拡大に向けた役割を発揮し、本市のまちづくりの重要な役割を担っていく施設として生まれ変わらせる必要があると考えております。
- したがって、市としては、現在も、多くの市民に利用されているアウガの灯をともし続けることにより、中心市街地活性化を牽引する核的施設として、にぎわい効果や経済効果といった波及効果を高めるべく、新たな視点から再生させていくこととします。

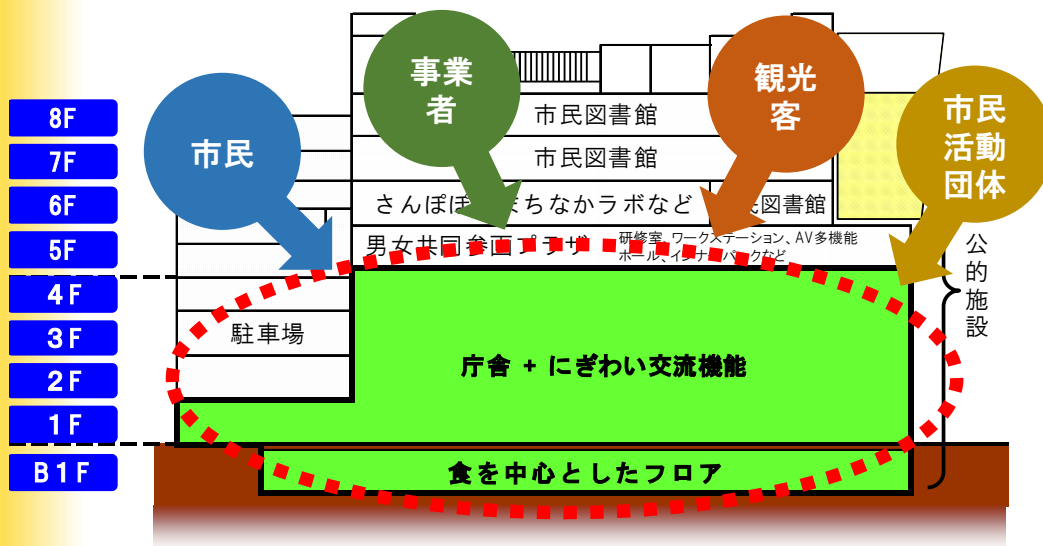
- 本市の中心市街地活性化と施設の有効活用の観点から、市がアウガの土地及び床を取得することにより、アウガを公共化し、引き続き、中心市街地活性化を牽引する核的施設としての機能を発揮し、中心市街地のにぎわいを創出することを目指します。
- 青森駅前再開発ビル株式会社からの要請に基づき、アウガ公共化の検討過程で、同社のあり方について早急に結論が得られるよう、同社との連携のもと、関係者と協議を進めます。

アウガの方向性 ～将来のアウガの姿～ (2)

新生アウガのイメージ

- 市は、アウガの地階から4階を公共化するとともに、にぎわい効果が高い空間「新生アウガ」に生まれ変わらせることを目指します。
- 地階は、現在の新鮮市場中心の食のフロアとし、今後、関係者と協議を進めます。
- 1階から4階は、本市の厳しい財政状況、アウガ再生に向けた今後の財政需要を踏まえ、市役所庁舎の一部を導入し、新庁舎の規模の圧縮を図るほか、市民や市民活動団体、事業者、観光客など、様々な人や企業、団体が、世代や性別、団体の枠を超えて集い、交流、連携できる機能を導入します。

新生アウガの実現に向けた取組は、迅速かつ着実に進めていくものの、アウガを全館公共化しリニューアルするまでには、一定の期間が必要であることから、関係者との連携・協力のもと、中心市街地の核的施設であるアウガの灯をともし続けます。



【庁舎以外の想定される機能（例）】

- ① 現在、計画中の施設
・青森ビジネス拠点 など
- ② 老朽化し、近い将来建替えるが必要な施設
・青森市働く女性の家
・青森市民美術展示館 など
- ③ その他、アウガ再生プロジェクトチーム提案など想定される機能
・健康、教育関連機能
・子ども・子育て支援機能 など

「将来のアウトガの姿」の実現に向けた市の取組（1）

アウトガの土地及び床の取得方法

- 青森駅前再開発ビル株式会社が所有する土地及び床については、市の債権に係る第一順位の抵当権が設定されていることから、関係者と協議の上、同社が土地及び床を市に対する債務の弁済に充てる「代物弁済」を市が受けることにより取得します。
- その際の土地及び床の価格は、不動産鑑定評価に基づく価格としますが、市が代物弁済を受けることにより同社の土地及び床を取得し、それによっても債権を回収できない場合は、同社と関係者との協議も踏まえ放棄することも検討します。
- 地権者等が所有する土地及び床については、十分な説明を行い、理解いただきながら、不動産鑑定評価を実施した上で、適正な価格で、取得に向けた交渉を行います。

①アウトガの土地の共有状況

■ 土地面積

- 青森市新町一丁目103番1 (9,012.57㎡)
- 青森市新町一丁目112番2 (7.56㎡) 計 9,020.13㎡

■ 持分割合

共有者	持分割合	土地面積換算
青森駅前再開発ビル株式会社	36.4696%	3,289.61㎡
地権者等(19者)	63.5304%	5,730.52㎡
計	100%	9,020.13㎡

②アウトガの床（店舗区分）の共有状況

■ 床面積

新町一丁目103番1の1（地階～4階、15,911.72㎡）

■ 持分割合

共有者	持分割合	床面積換算
青森駅前再開発ビル株式会社	43.7100%	6,955.01㎡
地権者(18者)	52.0763%	8,286.24㎡
小計	95.7863%	15,241.25㎡
青森市(情報プラザ)	4.2137%	670.47㎡
計	100%	15,911.72㎡

「将来のアウトガの姿」の実現に向けた市の取組（2）

「将来のアウトガの姿」の実現に向けた取組の想定経費

- アウガの土地及び床の取得に係る経費
地権者等の土地及び床の取得に係る経費、不動産鑑定評価委託料 等
- 新たな公共施設の整備に要する経費
改修工事費 等
- 新たな公共施設の維持管理経費
業務運営費、光熱水費等の維持管理経費、将来的な大規模修繕に係る経費 等
- 歳出を伴わない事項
市が代物弁済を受けることにより、青森駅前再開発ビル株式会社の土地及び床を取得し、それによっても債権を回収できない場合は、同社と関係者との協議も踏まえ、放棄することも検討します。

今後のスケジュール（イメージ）

- 平成27年度 アウガの方向性の検討
 青森駅前再開発ビル株式会社のあり方についての関係者との協議
- 平成28年度以降 公共化の機能検討、土地及び床の取得