

を取り戻すため

を目指しています

問 都市計画課
工スカード対策室
☎869-8917

平成29年2月、牛久駅西口駅前にあるエスカード牛久ビルから、総合スーパーのイズミヤが撤退しました。市としては、このイズミヤ撤退は、駅前中心市街地のみならず、市の将来に大きな影響を与えるものであることから、解決すべき最優先課題の一つと捉え、一日でも早い再生に取り組んでいます。

旧イズミヤの床を 市が取得しました

イズミヤの撤退は、市民の暮らしに大きな影響をもたらすとともに、駅前の空洞化の進行により活気と賑わいがなくなってしまう恐れがあるため、市では、積極的な店舗誘致等の駅前中心拠点の再生に着手する決断をしました。

そして、旧イズミヤ床を所有する(株)エイチ・ツー・オーアセットマネジメント(以下「H²O」という)との床取得交渉を重ね、平成31年4月1日、市が地下駐車場と1階から3階までの床を、総額8800万円で取得しました。

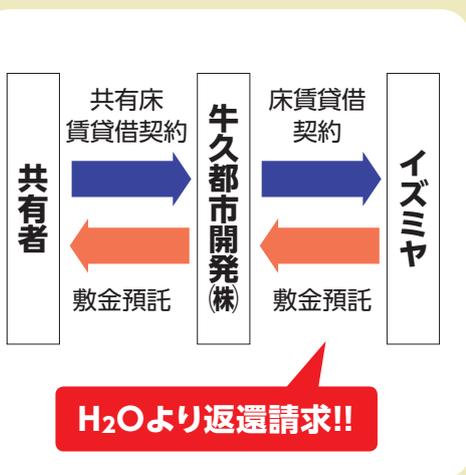
◆牛久都市開発株式会社 からイズミヤ株式会社 への敷金返還問題

エスカード牛久ビルは、共有者の床を、賃貸借契約に基づきビルを管理運営する第3セクター(市、H²O、金融機関等が出資)である牛久都市開発(株)が一括借り上げし、その床を牛久都市開発(株)とテナントとの賃貸借契約に基づいて各テナントに貸し付けることで、ビルを管理運営する仕組みになっています。

イズミヤ(株)も、テナントとして一部の床を賃借していましたが、撤退に伴い床を牛久都市開発(株)に返還したことで、賃貸借契約に基づき預託した敷金の返還が発生し、市とH²Oとの床取得交渉と同時期に、イズミヤ(株)

から牛久都市開発(株)に対し、敷金の一括返還が請求され、さらに、敷金が返還されなければ法的措置を講じる旨の文書が提出されました。その後、改めて平成31年4月1日までに返還を求め、意思表示がなされました。そして、その敷金一括返還が、市とH²O間における床譲渡の条件とされました。

牛久都市開発(株)は、共有者との協議を重ねるなかで共有者から牛久都市開発(株)への敷金分割返還を決定し、また、役員報酬の見直しや施設管理を直営にするビル管理形態の変更等による会社の経費の削減や金融機関との融資交渉等を行いました



エスカード牛久の再生

が、敷金を一括返還するだけの十分な資金確保の見通しが立たない状況になりました。そこで、牛久都市開発(株)から市に対し、資金の借入申し込みがありました。

この敷金返還問題は、平成26年5月の牛久都市開発(株)取締役会において、当時、牛久都市開発(株)からイズミヤ(株)に対する保証金返還が、同年6月に完了することを受けて、敷金についても返還に向けて方向性を決める必要がある旨の議論があったにもかかわらず、具体的な対応を行わなかったことが、必要以上の混乱を招いた要因のひとつです。

◆牛久都市開発(株)に対する資金貸付

市が旧イズミヤ床を取得すること、牛久都市開発(株)の敷金返還は、直接の関連はありません。しかし、その要求は市自身が解決する問題でなくとも、牛

久都市開発(株)からイズミヤ(株)への敷金一括返還を、H₂Oから市への床譲渡の条件とされたことから、市としても、この問題を解決しなければならぬ状況となりました。

また、市施行による市街地再開発事業のビルであることや、駅前まちづくりの推進を図る上で、中心拠点であるエスカード牛久ビルを適正に管理するためには、牛久都市開発(株)の存続が必要であるため、市は、苦渋の決断をせまられ、牛久都市開発(株)から提出された資金借入れ申し込みに対し、一定の条件を付した上で、資金貸付が必要と判断しました。市では、資金貸付にあたり、民間企業の貸付と同様に担保を必要とする

こと、貸付金に対し利息を付けること、牛久都市開発(株)が共有者に対する債権について、回収の道筋をたてることを条件とし、牛久市議会の審議(平

成31年第1回臨時会)を経て、4億円の資金貸付を行いました。

これにより、牛久都市開発(株)が平成31年4月1日にイズミヤ(株)に対し、敷金の一括返還を行ったことから、敷金返還問題については、解決しています。

また、市が牛久都市開発(株)に行った資金貸付けにおいては、その返済が滞ることなく、適切に行われるよう、牛久都市開発(株)に対し強く指導を行うとともに、牛久市議会に対しても、その情報の開示に努め、さまざまな意見を拝聴していきます。

テナント誘致

イズミヤ撤退後の空き床を解消するため、テナントの誘致に取り組み、イズミヤ撤退から3カ月後の、平成29年5月に食品スーパー「TAIRAYA」、翌年には、フィットネスクラブの「ゴールドジム」が

オープンし、その他、物販業に限らずさまざまな業種を対象に、約900社に

対する誘致活動を実施しており、現在も継続中です。また、今年度より、テナント誘致・リーシングを専門としている民間企業の活用を始めており、こうした企業に蓄積されている、コネクション、ノウハウを活用し、来年3月での一部リニューアルオープンを目指し、取り組んでいます。

公共施設としての活用検討を開始

また、テナント誘致と併せて、新たに公共的な利活用の検討を始めています。まずは、今年度、基本

構想・基本計画の策定に着手し、駅前に位置し、高い交流機能を有するとともに、中心拠点施設としての役割を担うことができる、エスカード牛

久ビルの特性を最大限に活かしたものとしていきたいと考えています。

牛久市が一丸となってエスカード牛久の再生を！

牛久駅周辺の活性化、エスカード牛久ビルの再生には、このまちで生活する皆さんの知恵と協力がが必要です。

タウンミーティング、エスカード牛久ビル活性化懇話会をはじめ、さまざまな場面で皆さんからご意見をいただきながら、エスカード牛久の再生を進めていきます。

