

平成23年度第2回四街道市空き店舗活用補助事業検討委員会（概要）

日時 平成24年2月22日（水）午前10時00分～午後0時45分

場所 四街道市役所こども保育課2階会議室

出席者 委員 大下茂 委員長 中村正明 委員 佐倉光洋 委員

欠席者 委員 藤尾健二 委員

事務局出席者 杉山環境経済部参事 田中産業振興課長 森山副主幹 黒岩副主査

傍聴人 なし

—— 会議次第 ——

1. 開会
2. 議題
 - (1) 空き店舗活用補助制度の検討について
 - (2) その他
3. 閉会

1. 開会

事務局（田中課長）：ただいまから、平成23年度第2回空き店舗活用補助事業検討委員会を開催します。これからの進行は、本委員会要綱第6条第1項の規定により委員長にお願いいたします。

2. 議題

大下委員長：皆様のご協力、よろしくお願いいたします。ただ今の出席委員は3名です。四街道市空き店舗活用補助事業検討委員会設置要綱第6条第2項の規定により、出席者が委員の過半数を超えていますので、会議は成立いたしました。

また、会議については前回の委員会で公開させていただくことで皆さんの了解を得ました。事務局の方、傍聴人がいらっしゃいましたらご案内いただければと思います。

事務局（黒岩副主査）：現在のところ傍聴者はいらっしゃいませんが、本会議は公開となっておりますので、途中でお越しになられた時は、随時入室していただくことになります。ご了承ください。

大下委員長：現在傍聴人はいませんが、会議資料につきましては、「審議会等の会議の公開に関する指針」の規定により、傍聴人の閲覧に供するものとしますが、議事次第については配布するものといたします。

続きまして、第1回目の会議録について確認をさせていただきます。皆さん修正箇所などはございますか。

事務局（黒岩副主査）：（議事録に基づき修正箇所を説明）

議事録の署名は中村委員と佐倉委員にお願いしているところですが、後ほど署名をしていただきたいと思います。また、本日の会議の会議録署名人として佐倉委員と中村委員にお願いします。

佐倉委員・中村委員：了解しました。

大下委員長：それでは、議題（1）の空き店舗活用補助制度の検討に入らせていただきます。

第1回目の議論を踏まえてということで、事務局に整理していただきました。

前回の話では、目的に応じて空き店舗に期待する効果が違うのではないかということでした。その中で3つのタイプをあげました。1つ目は、中心市街地といわれている所の空き店舗です。2つ目は、商店街としての連続性が必要となる様な空間、場所があるかどうかです。そこが仮に従前の利用が商業施設でなかった場合、またあったとしても商店街としての連続性を考えた時に、そこを店として開けてもらうということに対しては、商店街としての連続性を考えた場合に必要となってきます。3つ目は、中心市街地からは離れますが、今後生まれてくる、あるいはすでに現れている可能性がある場所として、郊外部の住宅、団地のセンター的な機能の部分についてです。すでに閉まっている、あ

るいは今後閉まっていく可能性のある場所は、郊外部の住宅、団地の人からみれば、近々あるいは将来空き店舗予備群として起こりうる可能性があります。この3つのタイプがあるのではないかというような議論でした。これが大きなフレーム論という話で、それをどの様にこの後、考えていくのかということで、それに応じて目的や効果というものが期待するものが違ってくるという議論がありました。

今回まとめていただいた資料では、「中心市街地と郊外部では目的や期待する効果も異なる」「商店の連続性を確保するのであれば空き店舗だけでなく、空き家利用についても補助対象とすべきか」「郊外における喫緊の課題に関する補助の必要性」のタイプが3つあるということです。

もう一つは、資料の3項目目にあるように、公益性と収益性のバランスをどのようにするのかということです。特に、補助対象とする場合、「公益性とは何なのか。」という議論はしておかなくてはならないと思います。中村委員が言っておりましたが、公益性があれば、非収益であってもいいということでは事業は長続きしません。非収益性ということでは事業を続けていくことはあり得ません。公益性がある事業の中でも、収益を保つ様なモデルが必要です。そのためには、複数年の資金計画等を盛り込んだビジネスプラン作る時に、専門家の支援が得られるような必要があるのではないのでしょうか。また、佐倉委員が言っておりましたが、補助金を受けようとするために大きな事業にして、逆にそれが足かせとなるような事例があるのではないかという事でした。まさしく収益性と公益性の議論です。それが、2点目の本日の大きな議論の一つです。3つ目は、以上を踏まえた上でこれをどう定義づけていくかということとなりますので、現実の話をしていければと思います。

3点目は本当にニーズがあるのかどうかです。資料にもありますが、そもそも空き店舗となった理由は何が原因なのか問題です。後継者不足をすぐに解消するという事になると、事業そのものがすごく楽しいものであり、啓発活動に近いようなことからやっつけていかなければならないので、今回の議論からかなり逸脱したようなこととなり、もっと別な次元の議論をしていかなければいけません。ビジネスモデル自体地域のニーズに合っていないという話ならば、この事業の中でも専門家なりを引っ張ってこられます。実際問題として、どのタイミングで、どのような補助をしてもらったら嬉しかったのかというヒアリングをしていただいています。それともう一つ、国の事業、戦略的中心市街地の話と中小企業庁が補助していた商店街等の活性化に係るような補助事業のメニューがありますので、いったい何をもとに基準で、金額を決めているのか、金額の多寡にかかわらずどのような審査基準を持っているのかを資料として提出していただきましたので参考にしながら進めていきたいと思っています。

従って、本日の論点は、「3つのタイプでいいのかどうか。」のフレームを決めたうえで、公益性と収益性について詰めていくのと、もう一つは中身の議論として「どういうものが本当に参加しようと思った人にニーズがあるのか。」「それに対して補助の対象とすべき内容なのか。」ですので、意見交換をしていきたいと思っています。

事務局（黒岩副主査）：収益性と公益性のバランスを保つということで、市が補助するという考え方もありますが、公益性を重視せず営利企業であっても、今空いている所が、埋まって

くればばいいという考え方もありますので、その辺も議論いただければと思います。

大下委員長：それは、公益性という考え方ですよね。

事務局（黒岩副主査）：そのあたりの議論もお願いします。

大下委員長：場所によっても違うと思いますが、次の3つだと思います。

①は駅前の空き店舗、②はキーワードとして連続性としておきます。商店街ではないかもしれませんが。場所としては、空き店舗と同じく駅前、中心市街地で同じです。③は郊外部のセンターで場所としては、郊外の住宅団地です。これが対象地域としてあるので、何を持って目的とするのかという話から考えていくと、わかりやすくなると思います。そうすると、駅前の商業施設という場所はともかく空いていなければいけないという話であるならば、対象者が埋まればいいという議論もあると思います。佐倉委員いかがでしょうか。

佐倉委員：駅前であれば、立地の良い空き店舗であれば次の所がすぐに入ってきます。例えば、すべての事業者に補助金を交付するのではなく、我孫子市の空き店舗活用補助事業のように、フランチャイズの店舗については、除外するという規定を設けて、補助から外すのも公益性の観点から枠組みとして含められるのではないのでしょうか。大きなチェーン店やフランチャイズ店舗については、本部の方からの支援もあると思います。

大下委員長：今言っているのは、状況の話とそれをどう対象とするかという事で、フランチャイズ店舗を外すという意見でした。今、駅前に空き店舗がでてきても立地がよければすぐに入るとい状況ですか。

佐倉委員：1階部分であつたらすぐに入ると思います。

事務局（黒岩副主査）：高齢化で後継者がいなければ、空き店舗としてそのままにしておく場合があります。

大下委員長：連続性ということ考えた時に、1階部分だけでなく2階部分も入るのでしょうか。普通の家であれば連続性を考えた場合、店舗とし使える可能性があれば2階部分も入るのではないのでしょうか。四街道の駅に近いエリアの部分で、普通のお宅が空き家だった場合に、両隣が商売をされていて開ける対象として考えた時に、連続性の観点からすると、1階部分が対象となるのかどうかです。前回そういった議論まで踏み込んでいません。連続性がある意味が必要であるのかどうかです。今だと連続性の状況は空き屋で空き店舗ではありません。

中村委員：空き店舗に含むのではないのでしょうか。駅前でなく中心市街地として考えなくてはいけないと思います。

大下委員長：どこまで入れるのかだと思います。

中村委員：中心市街地は、市役所周辺も入りますよね。今日駅から歩いてきましたが、少し遠いと感じました。ここも中心市街地なのだと思います。歩いてきました。そういった所にある商店も商店街に入っているのだから、連続性ということを考えると空き店舗に入るのではないのでしょうか。

大下委員長：空き店舗と空き家は、置かれている現在の状況を言っています。中心市街地のエリアとそれ以外のエリアの2つのエリアがありますが、駅前の空き店舗と連続性を考えた時にエリアをどこにするのかという問題があります。実際に含まれている中心市街地活性化の範囲のエリア、沿道型で带状に伸びたエリアまで含めたエリア以外の所を絞るのか、そこまでのニーズが実際にないのであれば、駅を中心とした徒歩圏、戦略的に中心市街地活性化で、連続した所で賑わいを生む事を目的とするならば、この範囲の中を重点的に補助の対象として、埋めていくという事もあり得ます。目的との話は最後に議論したいと思います。

事務局（黒岩副主査）：中心市街地等活性化庁内検討委員会でもお話しをしましたが、平成11年度に策定した中心市街地活性化基本計画で定めているエリアは、大日まで含めていますので、動かすことはできませんが、駅中心の地域を重点エリアとして定めていくことは可能だと考えます。

大下委員長：中心市街地等活性化庁内検討委員会での説明をお願いします。

事務局（黒岩副主査）：平成11年度に四街道市は中心市街地活性化基本計画を策定しました。その時に、商工会や商店街等との意見を踏まえ検討して、駅南側のロータリー部分と駅周辺部分、市役所周辺、大日商店街など沿道型で带状に伸びたエリアを中心市街地の活性化地域と決めました。この委員会では、中心市街地のエリアを狭めたりするのは厳しいと思います。

大下委員長：お分かりになりましたか。中心市街地のエリアの範囲を変えらるとなると、その為に必要な措置を講じないといけませんから、駅前の空き店舗と連続性の問題の範囲は、中心市街地のエリアの範囲をメインと考えます。ただ現実問題として、市民ニーズあるいは福祉的なことを考えると、中心市街地の範囲からは外れているけれども、商業活動ではあるが公益性のある買い物難民を作らない、そういう事を含めて郊外におけるセンター的機能に限っては補助の対象とするモデルとして、この委員会として提案するという事によろしいのでしょうか。それと、連続性を考えるうえでは、沿道型で带状に伸びたエリア全域を言うのか、駅及び駅前周辺に特に重点エリアとして定め、その地域について連続性の地域の適用にするという事もあると思います。このあたりをどう考えますか。すべてをこの範囲の中でやるといっても、想定で何件位になるのかという話になります。

そのエリアの中で数件しか入らないのであれば、あまり意味がないという話でもあります。

中村委員：今の話は、中心市街地の中での連続性について考えて、店舗数などを入れるのかどうかという事でしょうか。

大下委員長：一応想定はしておかなくてはいけないと思います。手をあげる側のニーズもありますが、エリアの範囲が広い中で数件が対象となったとしても効果は見えません。逆にそうであれば駅前を重点的エリアと定めて、駅を中心として徒歩何分圏内と書いておけばいいのではないのでしょうか。中村委員、今日ここまで歩いてきて何分位かかりましたか。

中村委員：15分位かかりました。

大下委員長：15分位だと中心市街地とはいわないのでしょうか。

中村委員：そうだとは思いますが、以外と遠いなと思いました。

事務局（黒岩副主査）：中心市街地等活性化庁内検討委員会の資料では、全国の自治体の総面積に占める中心市街地の面積を比較したところ、四街道市は34.7平方キロメートルですが、エリアとしては広いと思います。ヨーカ堂が以前大日にあったということで、ヨーカ堂を核として張り付いた商店がありましたので、そこまでを範囲としようというところがありました。

大下委員長：今の全体の流れがコンパクトシティです。経済産業省では、ある一定の事業を導入した時に効果が生まれやすいあるいは、効果が目に見えるような形で生れるとするならば、戦略的重点的に事業を投入していきたいと考えています。もう一つは、戦略的重点的事业といっている中身が、大きい事業を入れるわけです。1件当たり3千万、4千万という事業ですがその方が効果的です。効率的に入れるという事を考える時に、補助事業を投入するという観点から、戦略的重点的に事業投入を考えています。今回の目的とする内容の場合に、今後事業に税金を投入する訳ですから、市民にもっと便利でわかり易く、なおかつ、こんな事業をやってくれてよかったというような事業を考えていきたいと思っています。その時に「今の全体のエリア内で何処でもいいですよ。」というやり方がいいのか、あるいは、事業の趣旨から、交通結節点と言われている所から、徒歩何分位の範囲を重点エリアと定め、その部分について対象とする事が、効果的であろうということを、この委員会で入れるかどうかという判断をしなければいけないと思いますがどうでしょうか。

中村委員：大日商店街までが商業エリアであるので、そこまで含めた方がいいのではないのでしょうか。商業エリアならではの空き店舗や空き屋の活用方法があると思います。使い方が限定されていけば、ある程度中心市街地エリアは認めてもいいと思います。

大下委員長：全体を範囲として、重点エリアを特に定めないということですか。

中村委員：定めなくても使い方が決まっていればいいと思います。駅前でも大日商店街でも地域によって公益性を考えるうえでも、エリアを広くしてもいいのではないのでしょうか。

大下委員長：佐倉委員どうですか。

佐倉委員：地域を狭めないで、全体を範囲とする中村委員の意見に賛同するところですが、事務局にお聞きします。中心市街地エリアで四街道駅南口側は狭いのですが、今後駅南口側にいろいろ出店してくると思います。今後形成されていく所を含めていいのでしょうか。

事務局（黒岩副主査）：これから整備されていくという所であり、もともと店舗が張り付いていないので空き店舗はないと考えています。今後については、南口が広がっていく中で将来的に事業がうまくいかないで、空き店舗が発生した時にその状況を見つつ判断していかなければならないと思います。

佐倉委員：予算によって費用対効果を考えるのであればエリアを狭めてもいいと思いますし、予算が確保できるのであれば、広い範囲がいいと思います。

大下委員長：それは組み合わせの問題だと思います。あとはニーズの問題です。どれ位の案件が出てくるかにもよると思います。制度設計として、フレームは持っていますが、誰も手をあげる人がいなければ、何のためにやっているのかという事になります。広く浅くやるのか、重点的に大きくやるのかは違った議論で、その段階でも効果を生むために一番取りやすいパターンを作るという事はできると思います。今は、重点エリアを特に定めなくていいのかどうかです。佐倉委員が言っていた話ですと、対象とするのは、すでに空き店舗及び空き家である状況の中を開設するという事業に対して、補助の対象としますという事でしょう。その時に、駅の南口側の範囲から少し外れた所でも、エリアの中に入っていて、連続性の問題であるならば、普通の家で空き家になった所でも、お店として開けるならば補助の対象とするということはありません。

事務局（黒岩副主査）：連続性を考えるのであれば、エリアを絞ったほうがいいと思います。

大下委員長：もし連続性を生かすのであれば、空き家を入れておかないといけない感じがします。そうでないと連続性がいらなくなってしまいます。

事務局（黒岩副主査）：だからこそ、空き家まで対象とするのだという結論に至るのだと思います。

大下委員長：そこで、エリア全体を対象とする時に、数件しか入らない、あるいは空かないとなった時に、駅前の空き店舗でやっているのなら、連続性はいらないのではないかと

しまいます。連続性の部分はこの前の議論の中で、本当に駅前のごく一角とか、あるいは1本裏道に入った所、裏道は裏道でいった所しか成り立たない事業があると思いますが、そういうチャレンジ的なお店があって、若者たちが楽しめるような所など集積が起こりうるような可能性があります。そういう時に普通の家でも空いていれば使用しやすくなってきます。連続性のためにということだと思います。ごく限られた、しかもそれが駅という言い方とするか、言い方とすれば交通結節点か、一番可能性があると思います。地方都市の場合は、駅ではない可能性がある。駅から少し離れたバスターミナル周辺です。仙台は、仙台駅前でなく仙台から少しはいった2番町通りのバスセンターが一番賑わっています。新潟も新潟駅前でなく万代シティが賑わっています。何故なら、そこからみんなバスに乗車するからです。従って、交通結節点と言ったほうが間違いないと思います。それでいくと連続性となる可能性が生まれてくるので、連続性は重点エリアの範囲とするということです。

空き店舗は今の設定しているエリア内126.4ヘクタールですが、もし連続性を必要とするならば、目的は回遊、賑わいの創出ですので、重点的エリアとして限られた場所にしておかないと説明はつかないと思いますが、いかがでしょうか。

中村委員：そう思います。そうしないとつじつまが合いません。

佐倉委員：JR四街道駅の周辺を、商業施設だけにして賑わいを作りたいのであれば、重点エリアを設けるべきですし、貸していない持ちビルのオーナーに対して貸店舗事業者にするような誘導化をし、商店とか飲食業とかにするために、重点エリアに対して貸店舗誘導化策とか補助率を上げる等の優遇策をして、集中的に補助をすれば、ある程度図れるのではないのでしょうか。

大下委員長：創出するために施策を打たなければいけません。ほっておいたら生まれてきません。あくまで中心市街地内の今の126.4ヘクタールを対象としますが、重点エリアの中で積極的に集積立地してもらいたいと思っています。

次にモデル的な提示として、資料の平成22年度商店街活性化支援プログラム事業の7ページを見ていただければと思います。テーマが5つあります。テーマA. 等身大の豊かな街づくり テーマB. 地域住民に愛される街づくり テーマC. 居住・滞在人口の増加を目指す街づくり テーマD. 戦略的ブランド構築、広報活動強化による街づくり テーマE. 毎日行きたくなる・通いたくなる（ワクワクする）商店街として再生 この5つの事に対して提案してもらおうと補助しています。これは国の商店街補助という話ですが、例えば、四街道の賑わい創出のために、委員会として仮に5つぐらいのテーマとして考えてみると「若者達が自由にチャレンジできるようなものに対して補助します。」というような議論になってくると思います。中心市街地のイメージを考えた時に、このような事業モデルを出してもらおうと、それに対して補助の対象とします。ということを示し、提案するほうがわかりやすいと思います。「こういうものに対して補助する。」「ここを作り上げれば、これは別に、どこでもいい。」等各個店がイメージしながら、テーマを幅広く書いていけばいいのではないかと思います。

中村委員：そういうことですね。

大下委員長：私たちが求めたいその中心市街地に参加いただきたい、なおかつ、公益性が含まれたお話しで、「フランチャイズの店は除きます。」ではなくて、その人たちが提案をしにくいように書けばいいのではないのでしょうか。これは何処にも該当しないと思わせるようにするのは。それでも出てきたら別ですが、積極的に排除する内容ではありません。例えば、このテーマをみんなで決めましょうとすると、それは、公益性があるものをテーマとして出さないといけません。表現としては、中心市街地活性化の目指すべき姿とは少し違うかもしれません。制度設計の細かいことになりますから、その部分については公益性を前面に出してもいいのではないのでしょうか。

中村委員：重点エリアに関しては、「地域課題を解決する」という前提であるとか、「商店街と連携する」という一言を入れるとか、キーワードを入れておく事が必要ではないのでしょうか。それが、福祉であるとかいろいろな業種の話が出てきた時に、あくまで賑わい創出という目的で、商店街と連携をしていかなければならなくて、協働しなければいけないというなかに、コミュニティビジネスや企業が入ってきても別にかまわないと思います。企業がアレンジしてくれればできることは一杯あるでしょう。そういうような枠組みもいいのかないかなという気がします。あんまり企業を排除してしまうのはどうなのでしょう。企業にとってもいい機会だと思います。

大下委員長：今の中村委員が言っていた商店街とうまく話し合わなければいけないというのは、たぶん外部要因をどうしていくのかだと思います。それでいきますと、資料の戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金の6ページをみていただくと、事業の評価のポイントで、先進性、モデル性、事業の効果、地域住民との合意形成、関係者との連携・協力体制、地域住民への参加状況、継続性として外的要因を要件としています。事業そのものの内部収益性だとか収益率だとかは事業モデルそのものです。それが、適切であるかどうかという内部的な評価と外部とのかかわりの中で、どういうふうに持っていくのかというその2つを要件として求めています。私達の議論を委員会で提案していく時には、「内部要因としてどのように評価基準を持ち、外部要因としてどういう評価基準を持って、このような事業をすところに対して支援をします。」としていきたいと考えています。外部要因の一つとして中村委員が言った「商店街との係わりを持ってください。」という話は必要だと思います。少なくとも外から来た人が、「商工会に加盟していること」という条件を付けるのも一つではないのでしょうか。外部要因、内部要因の2つ分けて考えておけばいいのではないのでしょうか。テーマというか求めたいモデルを出すとわかりやすいと思います。事務局どうですか。

事務局（黒岩副主査）：今の議論ですと、営利企業についても入ってもいいということですか。

大下委員長：入ってもいいということです。

事務局（黒岩副主査）：それは事業の性質であるとか一定の制約があるということですか。

事務局（田中課長）：補助をするうえでは、一定の制約は必要です。空き店舗事業で一番大切なことは、連続性も含めて用件を狭め公益性だけを追求して、ずうっと空き店舗にしたままではいけません。当然企業に求められているものは、儲けるだけということではなく、社会へ還元をすることも重要な使命であると思います。お互い目指す方向は同じであると思いますので、市の姿勢としては、民間も入れていただきたいということが充分にあると思います。

大下委員長：状況は違いますが、対象とする条件は、個人でなければ市外・市内の企業、NPO等ある一定の組織を持っていけばいいのではないのでしょうか。

佐倉委員：個人事業主もあります。

大下委員長：個人事業主もありますね。すべていいということですね。

事務局（田中課長）：そうですね。

大下委員長：問題は、地域外でも可能であるということですね。そうなった時に、商工会の加入要件を考えていいのではないのでしょうか。

事務局（田中課長）：要件を定めるのはどうでしょうか。

大下委員長：商工会に入るといいう要件はあるのではないのでしょうか。

佐倉委員：要綱にその旨を定めていただければいいのではないのでしょうか。

事務局（黒岩副主査）：前回お配りした資料12の自治体の制度の中では、商工会加入という条件を付けている団体もあります。気になるのは、個人事業主の信用力です。不動産の仲介業者も個人に貸さないようなところもあったり、経理的面であったり事業の継続性というところまで考えると、審査基準として整えていかななくてはいけない部分であると思います。

大下委員長：信用力は規定できないと思います。個人であっても、企業であっても信用力のないところはあります。何をもち信用力というのかがあると思います。また、3年間を見ていくという、継続性を義務付けるというはあり得ます。

佐倉委員：間口は広げたほうが良いと思います。空き店舗の新規で出店しようとする中で、既存業者の人もいると思いますし、会社をやめて新規開業する人がいれば、いきなり法人化で

はなく個人事業からや創業する人もいるので、そういう人達までシャットアウトするのはいかがなものでしょうか。創業支援という観点からも公益性が図られると思います。

大下委員長：どのパターンにしても対象者は同じだと思います。

中村委員：空き店舗がいい場所にある場合に、街としてはこう使いたいというのがあります。要は、「こういう業種で、こうあってほしい、民間でやる場合でもこうあってほしいな。」とリクエストしたくなるような制度だといいなと思います。私も商店街をやっていますが、商店街の店舗が空いた時に、本当はこういう地域ニーズがあるから、こういう業種が欲しいと思うのだけれど、そこまでの拘束力はないよなと思っている矢先に、いきなり貸しビル屋になってしまったりしてしまいます。それも賑わいだよと言われてればそこまですけけれど、そうでなかったのだよなと思います。商店街活動も地域が一体となっていかなければいけません。みんなで共有をした認識の中で街を考えていかないといけません。こういう事もあるので、みんなで意識をそこに持とうとすることが理想的だと思います。

大下委員長：それは街そのもののチェック機能管理システムだと思います。この範囲の中で設定は難しいでしょう。中心市街地活性化基本計画の中でもなかなか謳いきれません。もしそれが起こりうるであれば、祭り機能のある所は監視システムが強いと思います。あの店舗が空いたけれど、あそこはお祭りのための拠点だからという事で必ずチェックが入ります。そのような所は商店街としては強いでしょう。それは、作って作れる物ではないので難しいですね。

中村委員：こういう制度を作る時に、その様な事を意識して作りませんから、そういうレベルにしかならないかもしれないけれども、街としての監視力がないといけないと思います。こういうことがあるのだという事を、大家さんが気付くであるとか、考えさせるとか、不動産屋さんが考えさせられるとか、認識させることが必要だと感じています。なかなかお祭りでそこまでやっている所は限られているので、これだけ広い中心市街地となるとなかなか難しいと思います。特に駅前や重点地区等は、不動産屋や大家さんが厳しいとなると、役割の期待等はみんな思ってもなかなか言えません。商店街の結束力が弱くなっているという所もあると思うので、このような制度ができるタイミングで商店街も変わっていくチャンスであり、連携事業の話等が起こせるきっかけになればという気がします。

事務局（黒岩副主査）：大事な事を言っていただいたと思います。一朝一夕でそれが実現できるわけではありません。前回の資料でイメージ図をお配りいたしました。地域住民と商店街が連携を図る事で、地域の監視システムであるとか地域の変化に気付くようなネットワーク作っていきたいと思っています。今後は、空き店舗であれば、誰かしらが店主と繋がっている濃い関係だったというのがあると思いますが、その濃い関係をもっている人が、商業の連続性などを考える人であれば、そこから家主にも提案できることもある

と思うので、具体的なものをやっていく上で、少しずつ気運を作っていきたいと思っています。

大下委員長：監視システム問題です。佐原の街にラーメン屋が通りに出店するという問題がありました。当時佐原の街並みを考える会の会長が、「大家は貸したい、参加もしたいと言っているが先生はどう思いますか。」と意見を聞かれました。「ラーメン屋は通りには似合わないの、貸さないようお願いした方がいいのではないのでしょうか。もしラーメン屋さんが入るとしたら、一本これから先は、メイン通りは路地になるのという言い方をして、路地裏にラーメン屋があるのは構わないのではないのでしょうか。」と答えました。「メインの所で、古い商家の中に入ってみたらラーメン屋であるということは、街のたたずまいとして一寸合わないかもしれませんね。」ということで、大家に話をして貸すのをやめたということでした。これは、「地元の街全体のマネージメントとしてどうあるべきなのか」という監視システムの問題だと思います。地域に対する誇り、愛情それがベースになっていることは確かです。先程、事務局が発言したのは、そこまでの雰囲気からやらないと、「一朝一夕にはならない」ということは、そういう事だと思います。言っている指摘は非常に大事な事です。そのためにはこの中に私達のメッセージとして入れておいてもいいのではないのでしょうか。一つ目は、新しい顧客ニーズを作り上げるためのものはあると思います。連続性の話であるとか、ある地域で、あそこはあんな店がいいよねと皆が思っていたら、誰かやる人を探してやってもらい、地域の人もバックアップすることとなった場合、公益性の議論になります。二つ目は、今までとは全く違う顧客、新顧客開拓につながるようなものです。今までは、新顧客開拓というと、若年層のヤングあるいは高校生とかがメインとなっていました。今老・老介護というのが介護の世界では当たり前となっていますので、老・老介護の何かがあってもいいのではないのでしょうか。シニア層を対象とした、ヤングシニア層の人達がやるお店があるのかもしれない。高齢者達が、デイケアとは違ったもっとメンタルなケアをやるお店などはどうでしょう。そうすると、その人たちが街の中にでてきて、そこに1日入れるようなクラブ的なものがあればいいのではないのでしょうか。

中村委員：私が佐倉茶屋をやった時に、シニアの人達は、周辺にカフェがなかったとか、あるいは若い人しか入れないカフェが最近が多いということで、気軽に入れるカフェがなかったので、すごいニーズがありました。その人達は、福祉の施設には行きたくないのだけれども、カフェの感覚を持ちながらコミュニケーションをとれるような場所が欲しくて、また、一人で行ける場所も少なかったので、皆さんにお世話になったという事がありました。凄いい繋がり場所になって、その人達がいつの間にかダンスサークルに入ったりして勝手な方向にいったのですけれども、色々なつながりが生まれました。それで、周辺で買い物をしていくとか、隣のお団子屋で買い物をしていくとかそういう影響が結構ありました。そんなに商店街商店街していない場所でやっていたけれども、そのような相乗効果は生まれていました。

大下委員長：生まれてくるでしょね。そこからまた、新たに生まれてくるシステムがあると思いま

す。何故かという、気持ちいいからそこで消費するわけですよ。太陽政策ですよ。自らが太陽で、財布のひもを緩めて、帰りに団子を買っていこうと思うビジネスであるならば、新規顧客開拓の一つでもあります。たぶんそれは、シニアや若い高校生ではないでしょうか。交通弱者でないと駅前には相乗効果は生まれてはこないでしょう。アクティブな人はなかなか難しいと思います。団塊の世代の人たちはそろそろ車は飽きています。必要最低限で乗っているだけです。生活するために、荷物が持てないからとかいうことで、車で買い物等に行っていますけれども、基本的には車から離れてもいいと思っています。長距離はドライブしたくないと思っています。だからレンタカーは人気です。レールアンドレンタカーの人気があります。旅行に行くのでも、家から車で行っていた人が、旅先に着いてからレンタカーを利用しています。グリーンアンドレールアンドレンタカーはすごく人気があります。別に急いではいません。ゆっくりとした旅をしたいということになると、グリーン車でいって、車を借りてゆっくり回ります。そういうニーズを踏まえると、新規顧客の開拓はあり得ます。高校生はまた違うニーズがあります。高校生はいろいろ活躍をしています。自らお店をプロデュースしています。新規顧客開拓は、高校生だったりシニア層だったりターゲットとするようなものです。

中村委員：大学生もありますね。大学も地域連携をしている所が多いと思います。その中で、大学であるともう少しコミュニティビジネスの様な絵が描けます。

大下委員長：専門学生もあります。専門学校も色々あり飲食関係を教えている所もあります。そうすると地元の食材を使ってお店を開きたいというようなことも考えられます。また、大学のゼミが対象となるならば、大学の空間だけでなく外で教えることで、実体験ができるので、ゼミとしての人気もでてきます。東京情報大学がそうですね。フィールドが欲しいのでしょうか。

中村委員：そうです。みんなそういうニーズですね。うまく商店街と連携をすると、商店街のメリットもあります。

大下委員長：そういうようなものが、たとえば映像文化という中の一つだとしても、新しく新規顧客開拓もしくは、四街道をプロモートするようなお店になってきます。

中村委員：新拠点になりますよね。

大下委員長：「今までにはなかった、物を売るだけでなくたとえばプロモーションとするような事業、街の中になくような物で欲しい物をテーマ設定の元に、地域住民に愛されるようプロモーションしていく。ちょっとアバウトすぎるから、もう少し限定をして書こう。」という形でいけば、モデルの提示となりますよね。

ここで休憩を10分間とります。

— 休 憩 —

大下委員長：再開します。

この制度そのものを、「この様な中でこのような範囲でやりますよ。」というある程度枠組みを作る規制型で行くのか、もう一つは誘導型で行くのかです。すべてを規制してしまうか、「個人はだめですよ、何々はだめですよ。」という排除ではなく、誰でもできるという形をとっておいて、空き店舗活用補助事業というのは、中心市街地全体を対象として、なおかつ、ある重点的エリアにおいては、「この様なテーマの事で中心市街地の賑わいと市民の満足度を高めていくために実施しているものですよ。」というような形でもっていく誘導型で行くのがいいのかなと思います。たぶん皆さんの総意であり、事務局の意向でもあると思いますがいかがでしょうか。

中村委員：いいと思います。その方向性でしょうね。

大下委員長：事務局として整理していただくとしたら、目的にあたる、もって・・・というそこにあたる言葉なのですよ。それを文言として記録して次回整理してもらおうとわかりやすいという感じがしております。これは決定ということによろしいでしょうか。

佐倉委員・中村委員：はい。

大下委員長：わかりました。まず、そこから決めていきました。そうなった時に、仮に駅前の空き店舗とよんでいる空き店舗であるという状況の対象物、対象物件、もう一つは、空き店舗ではないけれども、ある重点エリアの中においては、賑わい創出のために必要なテーマに即したものであるとするならば、空き家という従前の物が、店舗でないものに対しても対象としますよということです。後半の議論となりますが、そしてさらに、郊外部でセンター的機能のある郊外の住宅・団地といわれている所で、センター的機能のものであり、すでに店が閉められているもしくは、これから閉まりそうだという物件に対しても、126.4ヘクタールの範囲を超えてはいるけれども、対象としますというその3つのパターンがあります。それもよろしいでしょうか。

中村委員：郊外部型の所が、センター機能という事が一つあるのですが、何をもって郊外型でセンター機能という部分、要するにその一角に固まっている団地とかの方がわかりやすいと思いますが、普通の住宅街みたいな所で中心市街地エリア外の住宅街の中で、どの様に見るかという問題を、どう考えたらいいのでしょうか。

たとえば、普通の住宅街ではあるけれども、中心市街地エリアではないので、公民館が遠いとか、あるいは公民館の予約がいっぱいでなかなか使えないとか、子育て施設が足りないとか、いろいろな地域のニーズがあると思いますが、そのような中で、空き店舗を使ってもうまく機能している所が色々でてくる様ですが、そのような所で、家賃の補助をする必要はないと思いますが、初期費用の、改装とか内装の費用を補助ができればいいのではないのでしょうか。ですからエリア的問題をいうと、中心市街地活性化のエリア外をすべて郊外とするのかどうなのかです。

大下委員長：そのことはまだ議論していませんね。今のお話はあとで議論することとして、大きく分けて3つあるということはよろしいですか。

中村委員：はい、よろしいです。

大下委員長：先程の誘導型からのお話しをすると、たぶん対象者は同じで、誰でもいいということ はよろしいですね。あと一つ、商工会の加入は義務付けますよという事は入れておきましょう。あとは、中村委員が言った議論になってくると思います。その時に、こちらで想定したと同じように、郊外部の住宅団地といわれている、一番わかりやすいのは、ある一定の何世帯、何区画以上のものというのが一番定義しやすいのですけれども、今ニーズとして、前回から議論としていた、本当に郊外部の何々団地といわれているような所の、センター的機能があるような場所は、空き店舗が多いとみた方がいいのでしょうか。これから起こりうるであろうという方が多いのでしょうか。どうでしょうか。

事務局（黒岩副主査）：実際に、旭ヶ丘団地へ行って空き店舗の状況を確認してきましたが、沿道部分の60店舗位ある中で、20店舗位は空き店舗の状況でした。また、みそら団地のメインストリートでは、10年位前にスーパーが閉店をして、今はほとんどが空き店舗の状況です。従って今後高齢化がさらに進んでいくので、消費力が落ちて行って経営が苦しくなって閉店していく可能性が大きいと思います。

大下委員長：そういう所で、今議論となっているところは、中村委員からお話しのあった、商業機能以外への機能への転換の場合に、対象となるのかということですか。

中村委員：そもそも賑わいの創出というのは、商売とは違う使い方をします。

大下委員長：今、こちら側で暗黙の了解で、状況からあって機能的な話があるとすれば、これは商業機能ですね。

中村委員：そうです。

大下委員長：商業であるので、その中では当然小売りと飲食が含まれますね。

中村委員：こちら側でも、買い物難民ということで、商業はあるかもしれませんが、商業の機能とはまた別で、切り離れた表現が必要ではないでしょうか。

大下委員長：仮に言葉としては、福祉的な話ですね。生涯学習も含めてということになるのでしょうか。

中村委員：その様な感じだと思います。生涯学習を含めて大きく考えて福祉となるでしょう。

大下委員長：文化的な話あるいは生涯学習的な話しですね。

中村委員：公民館よりも使いやすく、特に空き屋みたいな所が使いやすいと思います。

大下委員長：そこまで、空き家を入れるかどうかですね。

中村委員：それもあります。

大下委員長：あくまで、切実な思いとしては、商業ですね。あまり福祉の方へいってしまうと産業振興課の範囲を超えてしまうのではないのでしょうか。

事務局（田中課長）：事務局から言わせていただきますと、どこまでやるかという問題もありますが、産業振興課の範囲でということをお願いをしたいと思います。今後議会への説明をしていく中ではあくまで、空き店舗の活用を中心市街地活性化の中で話をしていますので、郊外については今ある買い物難民対策、みそら団地や、千代田団地の空き店舗に対して、地域のニーズに合うようなものを入れられればと思います。他の地域まで考えて空き家を、社会福祉施設であるとか教育機関の一部であるとかは、事務局として考えてはいません。

中村委員：広がり過ぎてしまうというの也有りますよね。福祉の事を考えていくと深く考えていくことになってしまいます。ただ今、面白い動きの流れの中では、コミュニティビジネスを入れて、空き家も使ってそこにコミュニティカフェを作るような形、住宅なのだけでもレストランの様なものもありますよね。

大下委員長：日替わりシェフの店さくらそうがそうですよね。

中村委員：住宅の活用ということで、そのようなニーズがあります。

大下委員長：今回の範囲でいうと、ニーズが一番多い所はどこなのかという話ですが、そうすると、四街道市全体が対象となってしまいますね。

中村委員：全体が対象となってしまいますので、今の団地のそれも、店舗化している所で空いている所と限定するのかどうかだと思います。

大下委員長：それでいきますと、都市計画図でいくと団地の中に近隣商業的な色塗りはされていますか。

事務局（田中課長）：近隣商業地はないと思います。

大下委員長：センター的機能で商業施設をやっている用途は、住居系でやっていることになっているのでしょうか。

事務局（田中課長）：確認をしますが、近隣商業地はないと思います。

大下委員長：近隣商業地はありませんか。沿道型の住居地域ですか。

事務局（田中課長）：住居地域です。

大下委員長：住居地域の中で、それを認めているということでしょうか。

事務局（田中課長）：そうです。

大下委員長：そうであれば、もしやるとしても住居の範囲中ということですね。中村委員の言った話で、実態として近隣商業地であればいいのですが。

佐倉委員：今の話は用途地域の話ですか。

大下委員長：用途地域の話です。エリアの部分でいうと、中心市街地は、126.4ヘクタールということですが、さっき中村委員の言った話を整理していくとしたら、一番手っ取り早いのは、郊外部といわれている所で、普通の団地ではない民間が開発をした所は、ほとんどが住居系の機能です。ところが、ある一団の土地で開発をした場合に、可能性として近隣商業的なエリアを決めてやっているということはありません。今事務局の話ですと、近隣商業地はないのではということでしたが、近隣商業地が部分的にあるとすれば、近隣商業地の範囲を対象としますという様に決めておかないと、エリアが広がってしまいます。悪い意味でいうと、連たんした部分が繋がってきていたのですが、今は、虫食い状態となると、これはへたをすれば、スプロール化と言われてもしょうがないのではないのでしょうか。ただ、区画、道路系は比較的作られています。

事務局（田中課長）：都市計画、福祉や産業であったりとして連携が必要な事です。

大下委員長：郊外部のセンターと言っているもの、本来であれば空き店舗ですが、ここまでは、委員会に求められた諮問の範囲でしょう。不足機能の拡大を考えた時に、これから起こりうることを予測してやっているのと、現状にすでに、徐々に見え始めているので、今後さらにそれが拍車をかけることとなる、とそれに対しては、そこに住まわれている人達のニーズを踏まえた上で手を打っておかなければならないでしょうということのご提案をしていくこととなると思います。

佐倉委員：中村委員のご提案を聞いていて、郊外部のセンター機能を持っている店舗の話で、カフェ的なものであるとか、福祉であるとか他の機能を併せ持っていることであるとか、そ

の地域に不足しているお店を誘導したいという事だと思うので、空き店舗対策というよりは、不足業種を誘導してくる事になると、あるテーマを決めていくつか列挙して、それに合致するような業者に出店してもらうという方法が一つの考え方だと思います。

大下委員長：不足業種ですね。

佐倉委員：そうすると、空き店舗を活用して、そこを拠点として移動販売もできるのではないかと思います。

大下委員長：都市計画図は確認できましたか。エリアとしてはどうですか。

事務局（田中課長）：近隣商業地域は、物井駅周辺、もねの里の一部、千代田の一部とめいわの一部です。中心市街地の範囲は商業地域です。

大下委員長：今、問題となっている千代田ですね。

事務局（田中課長）：商業機能的なものは近隣商業地ですね。みそらは周辺と旭ヶ丘は周辺住居地域です。

大下委員長：団地で問題となっているのは何世帯ぐらいですか。

事務局（黒岩副主査）：みそら団地で1,500世帯位でしょうか。

事務局（田中課長）：あとは、千代田団地と旭ヶ丘団地で、千代田団地ですと3,000世帯位でしょうか。

大下委員長：それは大きいですね。

事務局（田中課長）：大きい団地は、旭ヶ丘団地、みそら団と千代田団地の3つです。

大下委員長：この委員会としては、駅前の空き店舗と商店の連続性をメインにおいて、今後起こりうる可能性があるとして、郊外における喫緊の課題に対する補助を提言するというスタンスでいいでしょうか。そうすると、先ほど中村委員が言っていた、個別の案件のニーズは確かにあるのはわかるけれども、そこまで範囲を広げるとなると、今回の趣旨からいくと、かなり違う形となります。コミュニティビジネス的な福祉的なということよりは、むしろ第1種住居地域の一団の土地、一団のある程度のまとまりのあるような人口集積のあるような3か所ですね。言葉は、これを対象としますとは言いにくいと思いますので、ある一団の何人ぐらいの集積のあるような所というような表現にならざるを得ないと思いますが、それを第1種住居地域に指定されている範囲の中にある従前が店舗であった空き店舗を対象とします。というような書き方しかないと思います。そうしな

いと幅をひろげられないと思います。その時の機能のあり方として、このような物件であるならば、佐倉委員の言った「不足機能があれば商業的機能でなくてもいい。」という考え方もあると思います。地域の総意の元に求められる機能であるのであればという事ですね。それと、中村委員が言っていた、文化、生涯学習的なものプラスコミュニティカフェ的なものが併設するような事業で、なおかつ一定の継続性と地元の方々の同意が得られるようなものであるならば、それに対して、イニシャルコストを含めて、ある一定の補助はしますということで、いかがでしょうか。

事務局（黒岩副主査）：あくまでも、元店舗ということによろしいでしょうか。

大下委員長：あくまでも元店舗、従前の土地利用で店舗であったということです。しかし、私達委員が誘導型で持って行きたい重点エリアの中に限っては、空き屋は認めるということです。すべて空き店舗が基本です。

事務局（黒岩副主査）：市の内部で考えることですが、すでに1月17日から空き家利用で、日替わりシェフの店さくらそうが開店しました。今後も空き家利用については、市民活動推進室が考えていくことだと思いますが、市民活動推進室においても市長のマニフェストの一つの中に市川市で実施している市民税の1%を公的な事業に補助するような制度の仕組みを考えているところです。したがって、空き家利用に関しては、そちらの制度になるかもしれないということは、市民活動推進室の担当者とは話しをしています。

大下委員長：もう一度確認をします。補助制度そのものについての検討をしていますが、文言その他については、私達委員の基本的な考え方を市の方に答申をして、その後市として制度を作っていくということだと思います。その時点で、市の内部的なもので、空き店舗と連続性の項目は、市民活動室の事業へということであるならば、私達委員は、大きな検討の成果を市にお願いをして、やっていただくということだと思います。それでよろしいのですよね。

事務局（田中課長）：はい。

大下委員長：日替わりシェフの店も少し意識をして、商店の連続性の事例として入れるのであれば、重点的エリアというものを、日替わりシェフの店の範囲を含めるギリギリのところを考えておけば、ほんとうはいいのかもしれませんが。すでに、日替わりシェフの店としてできてきているのもひとつですよね。この中の一つが、かかわっている人たちが生きがいを持ってなんとかできるようなものがあるのかもしれませんが。事業のかかわり方、さまざまな人がいろいろな形で係わって、一人が一日一つの店舗を全部やろうとすると大変ですが、日替わりでやっていくと、調整する方は大変であるが、参加するのは楽でしょう。1週間に1回位でてくれば、7人集めれば、毎日オープンできます。システムそのものが面白いという見方をすると、たとえばこれが事業参画のかかわり方、事業参画にユニークさがあるようなものというやり方をやってください。というテーマの出し方もある

と思います。このテーマは、いくつか議論していますから、次回整理した上で、考えていくということになると思います。

あとどこまで、どの部分を補助の対象とするのが一番いいのかでしょう。補助の対象としたら、人件費であるとか、初期費用であるかなどの洗い出しをしておいていただくと、事務局が整理しやすいと思います。それについて、他自治体の状況については、前回の資料で出されていましたが、今回「よもぎの里」と「日替わりシェフの店のさくらそう」の資料を作っていただきましたので、事務局から説明をお願いします。

事務局（黒岩副主査）：（資料：創業資金の一部に行政の補助を充当してコミュニティビジネスを行っている団体へのヒアリング結果一覧を説明）

大下委員長：ありがとうございました。前回中村委員から、「3年位継続をして1回限りではなく、ある一定の期間を区切って補助をするのがいいのではないか。」と意見をいただきました。あと、人件費をどうするのかということです。また、前回の委員会で、資料No.7の補助を検討すべき細目ということがありましたが、対象となる店舗はどうしますか。この辺はまだ議論していませんでしたが、1階部分のみ限定する場合と、1階、2階を共に含める場合があります。他市の状況はどちらが多いのでしょうか。

事務局（黒岩副主査）：1階部分が多いです。

大下委員長：1階部分ですね。店舗的な事を考えると、立地する側も1階でしょう。

事務局（黒岩副主査）：ある調査で、階層別立地指数というものがあまして、1階部分を100とすると、2階、3階部分がどの位であるかという試算したものでは、2階部分で87%、3階61%、4階47%、地下1階81%、地下2階で56%となっています。

大下委員長：通常の場合、2階部分も含めていいと思います。特に限定はしないというのも考えられますね。参加したいということでビジネスとして成り立つのであればいいのではないのでしょうか。要因としては、対象とする店舗が、空き店舗となっている期間の問題の方が重要だと思います。

事務局（黒岩副主査）：2階部分は家賃が安くなりますが、衝動来店ではなく目的来店で来るようなビジネスモデルを持ってくれば、高齢者は行きづらいとは思いますが、若い方であればくるかもしれません。

大下委員長：顧客がある程度限定をされるお客さんであるならば、2階部分でも当然いきますよね。特にこだわらなくていいのかもしれませんが、いかがでしょうか。

中村委員：そうですね。

大下委員長：1階部分は別にこだわらなくてもいいのではないのでしょうか。対象となる店舗の問題で階層には特に限定はしないということでもいいような気がします。空き店舗となっている期間は、オーナー側からすると、どれ位の期間が限界なのでしょう。3か月位でしょうか。規定している自治体はありますか。

事務局（黒岩副主査）：3か月以上、6か月以上という様に具体的に規定されています。

大下委員長：通常の場合3か月でしょうね。前に佐倉委員が言っていましたが、立地のいい所、角地で一番目立つ所で空き店舗がでたらすぐに入りますよね。特にこの①空き店舗でいくと3か月位空いていれば、少しイメージが悪くなりませんか。改装の期間を超えていますよね。特にこだわりませんか。中村委員いかがでしょうか。

中村委員：タイミングもあるでしょうし、何か月と決めるのは微妙ですね。

大下委員長：半年そのまま閉っていたものを対象にするというのは、人が来ない所だろうと限定されてしまうかもしれません。3か月位でいいのではないのでしょうか。決まる所はどんどん決まっていくのでしょうかからね。では、他の自治体と比較をして、とりあえず仮置きとして3か月としておきます。補助の対象者は、先ほども言いましたが、すべてを含むこととします。

国の事業一つの事例ですが、商店街の事業を提案してもらおうということになって、手をあげてもらいました。それで中小企業庁が商店街振興センターに補助をして、そこがコンサルティング業務と一緒に考えていきますというフレームで補助事業の採択を受けました。あくまでも商店街の振興事業ですから、商店街が提案者となってやってもらわないと困るという事を言ったわけです。商店街が出すとなると、難しいことであり、同意とか主体性の問題が出てきます。どちらかという事業組合方式で新しく作った物が提案するという話をしました。すると、案件として合わないということで、けっこうもめたのですね。その時に言われたのが、基本的にだめですという事となり平行線となりました。そこを私が中をとりもって、基本的にだめですといわれたので、応用的には可能ですねと言って、応用的なものを探るということで、両方の顔を立てました。それで行くと、すべていいのですが、主体性だけは明らかにしておいてほしいということでした。

佐倉委員：たぶん、商店街振興組合とか商店街が法人化している形なので、成功している例でいうと、中村委員がこういう所にこういうお店が入って欲しいのに、大家さんの意向で入られてしまったというケースがあるとすると、それを振興組合が借り受けをして、不足している欲しいお店に入ってもらう間、振興組合がずうっと借り受けて貸しているというパターンに対する補助とかという例かなと思います。

大下委員長：きわめて公益性の高いものに対してはこういうものは必要であるということですね。

佐倉委員：残念ながら四街道は、商店街はまだ法人化していないので、そこまでは長い道のりになると思います。

大下委員長：可能性はあるでしょうね。商店街として借り受ける時の受け皿としてね。わかりました。補助の対象は先ほど言いましたが、すべてのものはOKですよということにしてあるので、問題はないですね。そのように解釈をすれば十分可能性はあるということですよ。対象となる区域は先いったとおりであるので、きれいに整理できています。あと、対象の内容は、空き店舗の改装費、賃借料そして備品関係はどうなのか、どこまで含まれるのかが問題となってきます。他の自治体だとどのようになっていますか。

事務局（黒岩副主査）：備品に関しましては、あまり対象としている所はありませんが、備え付けのテーブルなどは対象としているようです。改装についても、改装は補助をしないという自治体から、2・3百万円補助する所もあります。また、賃借料の補助のみしか行っていない自治体もあります。

大下委員長：四街道で補助するとなると、イニシャルコストをどこまで補助の対象とするのでしょうか。また、やりやすいのでしょうか。

中村委員：事業の中身にもよるとと思います。公益性がどの程度の担っていることなのかという問題もあります。そういう意味では、手間はかかりますが、事業の中身を明確にした段階で精査をして、その実際の公益性度を評価して、これには3分の2補助をしようであるとかの基準といいますか、考え方があったほうが良いと思います。たとえば、地元の食材を使って、カフェなりキッチンを運営するので、そのスペースの改装費用を補助していただきたいという時に、もっときっちりとした商売っぽいカフェの場合であったら、ようするに企業とのコラボであれば、そこは厚くする必要はないわけですよ。連携の在り方にもよるのも大きいのではないのでしょうか。単純に皆でやろうとして、やる場合にはどうしてもその費用負担が大きくなると、大変な時だけみなければいけないでしょうが、企業連携の話だけであったら、そこは、そんなに必要ありません。ただし、公益性が高いがために初期費用であるとかノウハウ企業のものを持ち込むのだけれども、継続をして家賃を少しでも、見てあげたほうが、対象のお客様がシニアであまりお金を使わないであるとか、そういう収益性が厳しいのであれば少し見てあげるという精査は必要であると思います。

大下委員長：考え方として、一つのフレームの中で補助率を変えるというダブルスタンダードは難しいと思います。もしそれを適用するならば、先の大きなテーマといていた物に対して補助率を変えるというやり方と、もう一つは、提案者、対象者の中で決める方法があります。応募する人がどういう立場の、どのようなコンソーシアムなりを組んだ人達に対しては、3分の2補助しますという形であるのか、一民間企業が出したのものには2分の1補助ですよとか。それは戦略的重点事業の後ろの後半の方の添付資料に書いてあると思うのですが、どのような提案をどのような立場でどのようなコンソーシアム組ん

で提案するということに対して、補助率が異なっています。そのようなやり方もあると思います。あるいは一律に補助するやり方もあると思います。

佐倉委員：別提案ですが、先ほどダブルスタンダードというお話がありましたけれども、商工会職員の立場から言うと、前回の会議でも申し上げましたが、たとえば改装などの設備工事が必要な場合については、地元の施工業者を使うためには、たとえば補助率を一般の業者と比べて引き上げてあげるだとか、中村委員が言っていましたが、イニシャルコストで人件費は入れられないのかというお話がありました。国では雇用保険などの財源を使って、助成金がありますけれども、四街道の在住の方を雇い入れた場合には、何分の1かを何ヶ月間か補助するというので、地域に循環していくような施策を盛り込められれば、空き店舗だけではなくて商業施策の一部に貢献できるのではないのでしょうか。

大下委員長：そのような考え方もありますね。それも地域循環からいうと大事なお話です。

中村委員：今の補助金の在り方からすると、雇用を創出しなければいけないということもありますので、今のご意見は、わかりやすいと思います。

大下委員長：それは入れておきましょう。わかりやすいですよ。提案側としてはいいと思います。事務局どうですか。

事務局（田中課長）：いいと思います。

大下委員長：制度設計の技術的なお話は次回にしたいと思います。基本的には、テーマで行くのか、事例でいくと、対象者ごとによって補助率を変えるという考え方、かなり公益性が高いと判断された場合の補助率を上乗せ部分とするという規定を作るということも検討しますということをノートしておきます。それと、改装等については、地元の事業者にお願いをした場合、さらに地元の方々を雇用した場合には、創業にあたっての人件費などでも補助の対象とすると、補助率については今後検討しますが、その2点はノートしておきたいと思います。

あとは、改装費と賃借料と備え付けの備品の程度の問題ですね。これは横並びで見て、整理してもらい次回検討したいと思います。あと、上限の話は、予算との兼ね合いがあるのと、モデルにした場合どうなるのかということが前回の資料にありましたが、前回の佐倉委員のご意見もありますからね。何百万円というかなり高額な補助の対象となったおかげで、足かせとなり大変なことになってしまったということもなくはありません。国の補助事業でも、上限はもっていて下限は示さないということは、実際問題があります。冒頭にいいましたが、経済産業省の補助事業は大きいので、小さい事業を持っていくと補助対象とはなりません。そこまでやるとなると、小さい事業でも自分たちで負担しなければいけなくなります。数十万円から数百万円としているのは、はまさしくそのとおりです。あとは要件です。営業時間であるとか、年間営業日数であるとかを決めている所もありますね。

事務局（黒岩副主査）：はいあります。

大下委員長：週末だけやりますと言われても困りますよね。通年営業ということも考えられますが、通常の範囲でしょうね。あと、空き店舗の面積についても考えなくてはいけないのでしょうか。それも規定されている所がありますか。

事務局（黒岩副主査）：はい。100平方メートル以上という規定されている所があります。国の場合でも、大きい施設改修であるとかは3,000平方メートルという規定があります。

大下委員長：要件をどこまで定めるかということです。

事務局（黒岩副主査）：確かに駅周辺の空き店舗で、1つの店舗を2つに仕切っているような所もあり、その片方が空いているというようなケースもあります。面積的には小さいですね。ただ、こぢんまりとした面積で商売ができるのであれば、連続性を考えるうえでは、下限を設けなくてもいいのではないのでしょうか。

大下委員長：そうですね。

事務局（田中課長）：業種によっては、狭い店舗でもいいものもあるでしょう。

事務局（黒岩副主査）：あとは、事務所機能だけで何人かがルームシェアをやっているような場合もあるので、面積にこだわらなくてもいいのではないのでしょうか。

大下委員長：そうですね。空き店舗の事を考えるとそのような規制はかけない方がいいのでしょうか。むしろ、空き店舗で公益性の話で入れた補助金で、最低何年間はやってくださいということは必要ですね。

事務局（田中課長）：市役所としては必要だと思います。

大下委員長：やはり初期投資をしているのですから必要ですね。

事務局（黒岩副主査）：ただ回せない事業を、融資してもらって何とか繋いでくれというのも困ります。

大下委員長：それは、最初に審査した人がだめであったということだと思いますが、この委員会は審査までやるのですか。

事務局（黒岩副主査）：審査の時に選考委員会を設置するという前提で考えると、選考から評価までお願いしたいと思っています。

大下委員長：わかりました。複数年ということであれば、毎年ごとに評価をしていくのでしょうか。
中村委員がこの前言った複数年というイメージは何年位ですか。

中村委員：3年位です。

大下委員長：3年位の対象として補助をしてくれたらということでした。

中村委員：段階的に補助が多少減っていてもいいのですが、公益性の高いものであれば、3年位は見ながら緩やかにやらないとだめだと思います。

大下委員長：緩やかにした場合に補助率の変更というものが有り得るのですよね。

中村委員：あり得ます。

事務局（田中課長）：年度によって変更はあり得ますね。

大下委員長：経済産業省が行っている、1年目の調査事業は100%補助で、調査事業である程度方向性が作れた事業に対して、本体事業1年目ということで、様々な事業をやっていますが、それは3分の2補助です。そして本体2年目というのは、3分の1補助です。3年目はありません。今回の補助制度でいくと、出すとすれば3年間になるのでしょうか。

中村委員：そうですね。

大下委員長：調査事業と本体事業と物が違いますが、毎年更新をしていくという形をとっている中で、今回のケースでは、仮に複数年次とすると、補助率を徐々に下げていくというやり方をしないと、いつまでも同じ率である時下げるわけにはいかないもので、1年目を2分の1に、2年目を3分の1にして3年目4分の1にするという形で、自立をしてもらうというやり方はあると思います。複数年次で、義務付とは言わないが少なくとも1年間やってもらいたいと思います。あとは、テクニカルな問題で、終了しないと補助しないというやり方が一番多いのですが、それは、創業する人にとってみれば、大変足かせになってしまいますので、精算払いということも必要になってくると思います。しかしながら、最初に補助してしまうと、商売が傾いた時に非常に困るわけですから、終わって半年ごとに補助するという事で、1年間やってもらう。香取市の例は、1年間終わって次の年に前年度分の補助を年度当初に出すというやり方をしています。1年間持ちこたえれば補助をするというやり方です。

中村委員：半期位がいいのではないのでしょうか。

大下委員長：最初からは、補助するという訳にいかないと思いますので半期ですね。事務局どうですか。

事務局（田中課長）：市役所の財務会計のシステムのこともありますが、半期で精算ということは考えられると思います。最初に補助するというのは難しいのではないのでしょうか。

事務局（黒岩副主査）：他市町村では、概算払いで対象経費の2分の1を補助するということも規定しています。どうしても初期投資が掛かるので、事業者の立場に立ってみると、概算払いで早いうちに2分の1位補助するというやり方もあるのではないのでしょうか。

大下委員長：概算払いという方法もありますね。

中村委員：初期費用がかかる事業の場合は、概算払いはありがたいです。

大下委員長：概算払いの2分の1はかなり大きいと思います。

事務局（黒岩副主査）：大きいですね。

大下委員長：普通は3分の1位ですね。事業費補助であっても3分の1位しか出ません。概算払いというのはありますね。でも、認定を受けて着手するという事でも、概算払いの手続きで2、3か月かかってしまいますよね。もう一つは年度の切り替え時です。年度で事業会計を考えているますので、会社決算と市の会計年度の問題であるとか、技術的な事を考えると色々調整ができてきます。補助の制限をした時に、どの時点で補助に出したものを資産の譲渡をやらないといけないとか、市とか県が補助している場合、物品までを入れてしまうと、その所有権は誰にあるのかという問題があります。店舗の改装費というのは、店舗の一段としてついているものであるもので、店舗はいえませんが、例えばパソコンに対して2分の1補助するような場合は備品であるので、2分の1の所有権を持っていることとなります。ある時点、補助期間が終了した時期に譲渡しなくてはならなくなりますので、重機、備品類は補助の対象にしないというのが多いと思います。従って、一番お金の掛かる改装費と人件費は補助しますという方法が一番いいと思います。

事務局（黒岩副主査）：改装にしても固定資産であるので譲渡になりますよね。他の市町村はどのようにやっているのでしょうか。確認はします。

大下委員長：賃貸借をした場合は固定資産税の対象とはなりません。借主は関係ありません。問題は、会社としてカーペットを改装しましたなどという時に償却資産となるので、補助された場合に取得金額の計算が難しくなると思います。入口のところでお話をしましたが、何年間か経過した場合には譲渡となるので、取得金額2分の1だけということで、税務処理をしてもらう方法しかないと思いますが、それが可能であるのかどうかは、今ここで検討することではないと思います。

そろそろ時間となりました。本日は先ほどの休憩後にまとめさせていただいております。この3つのタイプで行くことと、地域のエリアはこうなっていますので、この表をまとめておいてください。その中で、誘導型であるという形をとるのであれば、例えば仮に5つのテーマをあげさせていただきましたが、全体のフレーム論の話を今までの議論で70%程度はディスカッションできたと思います。これを整理していただいて次回の会議の前半で詰めていきたいと思います。後半では、他の事例で整理していただいておりますので、前回の資料7の部分について、原案ということでご提示いただいて、今日の議論を踏まえて、皆さんでディスカッションしていければと思います。対象となる店舗につきましても、特に階数を制限はしない。空き店舗となっている期間はおおむね3か月以上とする。補助の対象者はこうします。というようなことは入れていきたいと思っております。さらに、今日の資料として出されたところを意識していただいて、このあと補助の採択基準という話にも繋がってきますが、補助事業を制度設計する側として、このようなところがポイントとなるので、ぜひ十分議論してください。特に多いのは、今日中村委員からも出ていましたが、地元の事業者や商店街と十分に整合を取っている、あるいは、地元のニーズが反映されているというような内容や、さらには、これから先に起こりうる先導的あるいは、先見的な事業であるというような話であるとかは、後ろの方の経済産業省の考えているものを意識しながら整理をしていただくという形で、次回に繋げて行きたいと思っております。最後に何かございますか。

佐倉委員・中村委員：特にありません。

大下委員長：それでは、次回の日程を調整したいと思います。

事務局（黒岩副主査）：皆さんのご都合はいかがでしょうか。3月28日はいかがでしょうか。

大下委員長・佐倉委員・中村委員：大丈夫です。

事務局（黒岩副主査）：藤尾委員も3月28日は大丈夫だそうです。

大下委員長：それでは3月28日の午前10時からということで開催したいと思います。よろしくお願いたします。これで会議を閉会させていただきます。

事務局（田中課長）：長時間にわたるご審議どうもありがとうございました。

会議録署名人 中村 正明
会議録署名人 佐倉 光洋