

産業建設常任委員会調査中間報告書

委員長 加藤将展
副委員長 阿部利勝
委員 吉宮茂、小野一晴、奥山康宏
齋藤秀紀

1 調査事件

新産業創造館の利活用について

2 調査目的

平成 26 年 5 月にスタートした新産業創造館の設立目的は、産業の振興、雇用の創出及び中心市街地の活性化にあった。設立から現在までの状況を確認し、今後のあり方について調査することとした。

3 調査経過

令和 5 年 9 月 11 日 (会期中)
令和 5 年 9 月 15 日 (会期中) 商工観光課より聞き取り
令和 5 年 10 月 11 日
令和 5 年 11 月 6 日
令和 5 年 11 月 14 日 視察調査 秋田県能代市役所 (マルヒコビルディング)
15 日 岩手県紫波町役場 (オガールプラザ)
令和 5 年 11 月 29 日
令和 5 年 12 月 6 日 (会期中)
令和 5 年 12 月 21 日 商工観光課より聞き取り
令和 6 年 1 月 10 日
令和 6 年 1 月 16 日
令和 6 年 1 月 24 日
令和 6 年 2 月 6 日
令和 6 年 2 月 13 日
令和 6 年 2 月 20 日

4 調査状況

[現況]

(1) 設立までの経緯

新産業創造館は、平成 19 年 4 月の全員協議会に中心市街地活性化と駅前再開発として概算予算 9 億 7700 万円とする「庄内町新産業創造館整備基本計画」が提案され、1 町 2 制度等調査特別委員会で集中審議を行った。7 月の臨時会では、駅前開発事業に係る 1 億 1825 万円の補正予算は賛成少数で否決されるも、9 月定例会では、土地購入半減、企業誘致特化ということで、7 月臨時会の補正予算より減額された 6727 万円の

補正予算案が提出され賛成多数で可決となった。

平成 19 年 7 月に「庄内町新産業創造館整備基本計画」が策定され、平成 20 年に貸オフィス（一期工事）がオープンした。平成 21 年 2 月に庄内町中心市街地活性化推進検討会から「交流の拠点として町民や観光客が誰でも利用できる昔ながらの米倉庫の大空間を味わえるスペースを設けるべきである」との意見を受け、多目的スペース、休憩スペース、飲食提供スペース、特産品販売スペース、観光インフォメーションスペース、管理用スペース、駐車場などの整備計画を変更した。

平成 21 年 10 月、町が業者に庄内町新産業創造館整備事業基本設計業務を委託した。平成 23 年 1 月、専門職（庄内町商工会会長、株式会社イグゼあまるめ代表取締役、庄内町情報発信研究所キラリしょうない所長、庄内町観光協会観光コーディネーター、庄内町観光協会観光専門員、庄内町地域活性化アドバイザー）で構成する「庄内町新産業創造館整備専門会議」より、創造館運営等の各種必須事項（管理運営方法、整備内容の詳細、利用者の条件等）を検討した報告書が提出された。

平成 24 年 2 月に、6 次産業化を一つの大きな柱とした施設整備の概要、施設の詳細、施設の管理運営、整備スケジュール等を掲載した「庄内町新産業創造館整備推進計画」が策定された。計画の進捗に伴い平成 25 年 1 月には、施設配置図の具体化・利用者募集方法と利用料・管理運営体制が追加記載された。平成 26 年 5 月、新産業創造館クラッセとしてオープンした。

新産業創造館クラッセのベースとなった米倉庫は、鞘（サヤ）に囲まれた土蔵という構造で、庄内地方独特の木造平屋建て鞘がけづくりの建築様式であった。また、当時は酒田米穀取引所が山居倉庫を運営していたが、これに対し当米倉庫は地域産業組合による農業倉庫建設運動により昭和 9 年に完成に至った歴史的な建造物である。

この米倉庫は土蔵や梁なども大きく、さらに室内温度を低温に保つため能登瓦（白瓦）を使用する工夫が取り入れられ、改修した巨大な白い瓦屋根は、庄内町のランドマークとなり「農・商・工・観」連携の 6 次産業化の新たな拠点施設として魅力を発信している。

(2) 新産業創造館クラッセの営業状況

ア 食のアンテナレストラン

(ア) 庄内 Meat you やくけっチャーの

平成 26 年 6 月 4 日に新産業創造館クラッセに内设したレストランを「庄内 Meat you やくけっチャーの」として、奥田政行氏（アル・ケッチャーノのオーナーシェフ）の監修のもと、東京ソラマチで腕を振るった大島今日シェフをアドバイザーとして「株式会社イグゼあまるめ」が営業を開始した。そのコンセプトを焼肉&イタリアンとし、庄内豚や地場野菜を活用した地産地消を旗印に、中心市街地の活性化の一翼を担う新規事業としてスタートした。当初は、ランチとディナーの両方を提供するなど町外からの交流人口拡大にも寄与してきたが、夜の利用客が想定したほど見込めず、平成 28 年からは夜の営業は予約制で運営してきた。あわせてメニュー等の見直しや営業努力も積極的に行いながら運営してきたが、経営収支は厳しい状況が続いた。一方、経営改善を図るため「株式会社イグゼあまるめ」ではレストラン運営のあり方等について、会社側から役員 5 人、外部から 3

人の経営者・識者を招集し、計 8 人による運営検討委員会を立ち上げ、令和元年 8 月から令和 2 年 1 月にかけて、個別検討会 3 回、内部検討会 3 回の計 6 回の意見聴取を行っている。「株式会社イグゼあまるめ」では、この運営検討委員会での意見を踏まえ、レストラン「庄内 Meat you やくけっちゃんの」の今後の経営について検討してきた。その結果、事業継続の判断期限を令和 2 年度の上期とし、経営収支の赤字幅が 50%以上改善しない場合は、同年 10 月にはレストラン事業から撤退することを決定した。

令和 2 年 2 月下旬以降、新型コロナウイルス感染拡大の影響で、来店者の落ち込みが加速し、営業継続が難しいとの判断から、10 月を待たず令和 2 年 5 月 31 日でレストラン「庄内 Meat you やくけっちゃんの」の閉店を決定した。

(イ) レストラン「ニクザクラ」

「庄内 Meat you やくけっちゃんの」の撤退を受け、これまでの条件を変えず、令和 2 年 8 月 15 日号の広報及び町のホームページで募集した。（募集期限は 9 月 30 日）その結果 1 社、(株)大商金山牧場が応募し決定された。令和 3 年 4 月にレストラン「焼肉・ホルモン NIKU THE KURA (ニクザクラ)」として開店した。開店にあたっては「食を通して地域を元気に！」をキャッチコピーとした。地元の新鮮な食材をふんだんに使用し庄内地域一円、元氣いっぱいにしていきたいと焼肉メニューのほかに、ランチタイムには焼肉定食から石焼ビビンバや焼肉屋のカレー、ローストビーフ丼なども提供してきた。しかし、令和 5 年 6 月 25 日をもって(株)大商金山牧場の判断で閉店した。

町は、閉店の主な理由として、当初予定していたよりも来客数が少なかったことと推察している。

(ウ) 今後の対応

町は「ニクザクラ」が閉店後、令和 5 年 6 月 2 日～令和 5 年 7 月 11 日の期間で募集したが応募がなく、令和 5 年 9 月末日まで継続募集としたが応募者がなかったことから、当面は本格的なレストランは念頭に置かないとしている。新たな利用方法として令和 6 年度は、コワーキングスペースとしての活用を中心として「若者交流拠点施設事業」の実証実験を行うほか、短期間の飲食店営業や各種イベントでの活用を考えている。

なお、クラッセの建設にあたっては、合併特例債を財源としており、償還が終わる令和 11 年度までは、自由な処分ができないこととなっている。

内装については他種の飲食業を行う場合、固定テーブルの移動、撤去にかなりの経費がかかるとしている。

イ なんでもバザールあっでば

アンテナショップ事業として平成 26 年 6 月に、地元農家が生産する農産物・地元作家による工芸品・ふるさとのお土産等、中心市街地の賑わいづくりとしてクラッセ内に産直施設「なんでもバザールあっでば」がオープンした。令和 4 年度の売上高は、7378 万円で前年比 106.8%であった。なお、イグゼあまるめからの聞き取りによれば、会員登録数は、農産物、加工品、雑貨等含めて約 380 人（うち町内 140 人）で新規会員も年々増えているとのことである。また、品ぞろえや量については、売

り場やバックヤードのスペースが狭いことから大幅に増やすことは難しい状況である。経営状況は概ね順調に推移している。

ウ カフェ余目製パン

クラッセオープンからの入居で、懐かしのパンから季節限定品まで種類豊富な焼きたてパンを揃えている老若男女に愛される地元のパン屋さんである。ドリンクメニューやプレゼントにピッタリな焼き菓子もあり、帰宅時の高校生も含め、駅前の賑わいづくりの一店舗となっている。なお、経営状況については公表していない。

エ FELICITA+(フェリチタプラス)

マルシェコーナーに令和3年4月に(株)クレア（フェリチタプラス）が入居し、スムージー、ヴィーガンスイーツ等の販売を行っている。なお、経営状況については公表していない。

オ 6次産業化共同利用加工場

6次産業化共同利用加工場については惣菜や菓子製造に利用する加工設備に加え、製粉機や野菜等乾燥機を設置するなど、農産物等の原材料の一次加工ができる。令和4年度の共同利用加工場の販売実績については、レトルト商品約2100万円、惣菜商品約78万円、菓子商品約350万円、乾燥商品約300万円の合計2835万円となっている。商品は172品目で、うち新規商品は72品目となっている。（資料1参照）町が利用者から利用目的をヒアリングして施設の趣旨（6次産業化、地場産農林水産物の加工販売）に合致すると判断されれば、利用申請書の提出により利用許可を出す流れとなっている。（資料2参照）

カ 貸オフィス・貸工房

新産業創造館のテナント、貸オフィス及び貸工房への入居については、利用希望者を公募し、選考会（副町長、新産業創造協議会会長、町課長等で構成）を開催して事業計画書等に関するヒアリングを行ったうえで入居者を決定している。選考会で入居が決定された者は、町に利用申請書を提出し、町から利用許可書の交付を受けて入居するという手続きになり、契約内容等の契約書はなく、賃貸借契約とは異なる。

クラッセの入居状況（資料3参照）

（R5年10月現在）

施設区分	月額使用料	入居者	利用期間
食のアンテナレストラン	60,000円	未入居	
マルシェコーナー	9,000円	(株)クレア	R3.1～
6次産業化貸工房1	20,000円	土岐正富	H26.4～
6次産業化貸工房2	15,000円	秋田皆子	H29.1～
6次産業化貸工房3	15,000円	原田眞行	R5.9～
6次産業化貸工房4	20,000円	(株)MNH 庄内工場	H26.4～
貸オフィス1-1	52,000円	(株)UP START	R4.3～
貸オフィス1-2	52,000円		R4.6～
貸オフィス1-3	52,000円	(株)キャドゥイング	R2.4～

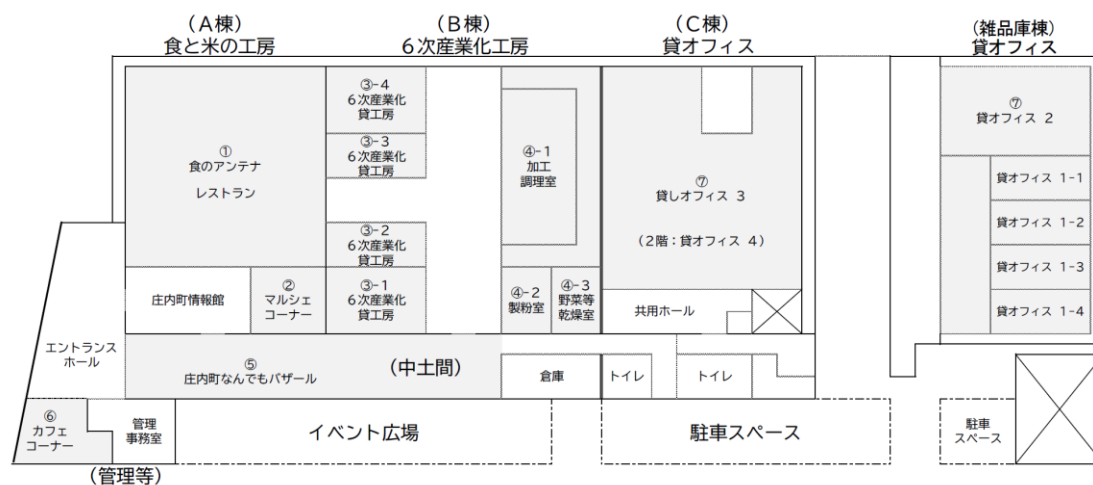
貸オフィス 1-4	41,000 円	NEC ネットアイ(株)	H26. 4～
貸オフィス 2	138,000 円	ブレンスタッフ(株)	H27. 2～
貸オフィス 3	326,000 円	山形ソリューション ビジネス(株)	H26. 4～
貸オフィス 4	236,000 円		
庄内町なんでもバザール	20,000 円	(株)グゼあまるめ	H26. 4～
カフェコーナー	28,000 円	余目製パン(株)	H26. 4～

利用許可期間は 5 年以内（新産業創造館設置及び管理条例第 11 条）となっており、退去の申し出又は特段の理由がなければ、継続して利用を許可している。

なお、許可期間の終期は揃えており、次は令和 6 年 3 月 31 日に更新を迎える。また、入居者は、上記の月額使用料の他、各自が使った電気料、ガス料、上下水道料、消耗品費、軽微な修繕料等を負担している。

マルシェ、バザール、カフェについては、月 1 回テナント会議を開き、情報交換や意見交換を行っている。また、クラッセへの誘客を図るため、年 1 回クラッセ感謝祭を協力して開催している。

新産業創造館概略図



キ 営業時間

営業時間は、クラッセ開館 9:00～22:00、あっぱ 9:00～18:00、余目製パン 9:00～18:00、フェリチタ 10:00～17:00 となっている。レストランが営業していない場合、22 時まで開ける必要性があるのかを検討している。

なお、共同利用加工場の利用時間が 21 時までとなっていることや、普通列車の終電時刻が上り下りとも 22 時頃でその待合としてレストランの客席、庄内町情報館、2 階の多目的ホールを利用する方がいることから、22 時閉館としている。

(3) 6 次産業化共同利用加工場

ア 商品のブランド化

ヒット商品を出すためのマーケティングとブランド化への支援について、新産業

創造協議会が中心となって、加工場利用者に対して6次産業化セミナー、加工特産品開発事業、販路拡大事業等の支援を行っている。利用者からはマーケティング、ブランディングに関する相談はほとんどない。定番商品として「いもこちゃん」、「みーばあのしその実つくだ煮」、「ハラダのカレー」など、継続して売れている商品はあるものの、これといった大ヒット商品は生まれていない。このような状況から町は、マーケティング、ブランディングを意識した事業者の育成に努めたいとしている。

イ 商品の情報発信

6次産業化共同利用加工場から生まれた商品は、新産業創造協議会で作成したパンフレット、ホームページ、かわら版ツクッター（年3～4回発行）へ掲載し情報発信している。町は今後、発信力の強化、またブランド化について、補助金や支援のあり方を検討するとしている。

ウ 利用条件

町の利用者が不利益にならないよう、町外の方が利用する際には一定の条件が付されている。利用条件は以下のとおりである。

- (ア) 庄内町産の農林水産物を原材料として使う
- (イ) 農家等が6次産業化を行う
- (ウ) 町内（あつでは、道の駅等）で販売する

町内の方の利用条件は、販売を目的として使用することとなっている。なお、他の自治体から視察が来て評価されている点は、加工所が販売許可を持っているところと、利用者が多いことである。

(4) 雇用創出

ア 起業・創業支援（インキュベート）

起業・創業支援について、当初は5年で独立するとなっていたが、独立までにはいたっていない。起業・創業支援の期間が5年で適切なのか今後検討していくとしている。しかし、その業容が初期の目標を達成しているにもかかわらず、独立していない現状もある。また、食のアンテナレストランは、起業・創業支援でいくのか貸店舗でいくのか曖昧であり、設備機器の老朽化に伴う修繕、更新、そして使用料の見直し（条例も含め）が検討されている。

庄内町創業者等応援補助金により、借入資金に係る支援や、空き店舗等の改装に係る経費への支援を行っている。しかしながら、6次産業化に取り組んでいる方で、起業を考えている町内事業者がいないことから、起業を目指す実践者の育成につながっていない。

(5) クラッセの看板設置

クラッセの看板表示に関しては、バス待合所付近に看板を付けたり、入口付近にテナントの看板を設置するなどして対応しているが、駅から見るとクラッセの看板が何の施設を意味するのか分かりにくいとの指摘がある。

(6) 駐車場・駐輪場

ア ふれあいひまわり広場駐車場（クラッセ側/20台）については、クラッセ来館者優先駐車場として使用することを当広場指定管理者より許可を得ている。「クラッセ来

館者優先」のカラーコーンを駐車スペース後ろに常時設置しているほか、特に夜間は駐車場入り口にもカラーコーンを設置して来館者の駐車スペース確保に努めている。なお、駐輪場については設置されていない。

駐車場の場所・台数は以下のとおりである。(資料4参照)

来館者優先

No	場 所	台数	移動距離/時間
1	ふれあいひまわり広場駐車場(クラッセ側)	20台	30m/1分

来館者専用

No	場 所	台数	移動距離/時間
2	余目駅前バス停脇駐車場	5台	50m/1分
3	三角駐車場(民家側一部、休日のみ)	7台	80m/1分
4	旧CAZAMIDORI隣駐車場	12台	130m/2分

その他/フリー駐車場

No	場 所	移動距離/時間
5	ふれあいひまわり広場駐車場(JAあまるめ米倉庫側)	30m/1分
6	三角駐車場	80m/1分

イ 臨時駐車場

大型連休期間中は、貸オフィス用駐車場やJAあまるめ米倉庫前を借用し、臨時駐車場を設けている。また、各テナントに駐車場案内図を配布し、ふれあいひまわり広場が満車の場合はその他駐車場への誘導を行っている。

ウ 駐車場管理

(ア) 令和5年3月からは、午前8時30分時点でふれあいひまわり広場の優先駐車場に停めている車をチェックし、数日間停めている場合は、張り紙による注意喚起を行っている。なお、ふれあいひまわり広場駐車場の中央に柱があり、接触事故の発生は少ない。

(イ) 夜間、優先駐車場入口にカラーコーンを設置しても、反対の入口から通り抜けて優先駐車場に停める車が多いことから、週末はJR利用者用駐車場が不足し、JR利用者がクラッセ優先駐車場に駐車してしまうため、開館前にはほぼ満車になっていることが多い。特に大型連休のときは、優先駐車場入口付近に「長期駐車禁止」の掲示板を設置しているが、なるべく駅に近い場所に停めようとする人もいるため、優先駐車場のスペース確保は難しい状況である。

[課題]

- (1) 食のアンテナレストランのスペースについて
- (2) 6次産業化共同利用加工場について
- (3) 雇用創出について
- (4) クラッセの看板設置について
- (5) 駅前駐車場について

令和4年度6次産業化共同利用加工場 新規商品数及び販売実績

種 類	新商品	氏 名	品 名	金 額
レトルト商品		わくわく夢クラブ	いとこ煮	
		土岐正富	むきそば むきそば（ふかひれ）	
		原田眞行	ハラダのカレーの素	
		アトリエハッピー	発芽玄米入り玄米粥 そばの実入り玄米粥 やさしいお粥 よしこちゃん 縁結びいとこ煮	
		キューブワン情報 株式会社	醤油の実（2種）	
		庄内美人研究所	いどご煮	
		岡崎雅也	ほたてと孟宗のアヒージョ たこと野菜のラタトゥイユ さくらますのコンフィ 由良穴子の佃煮 まぐろのもつ煮 漁師のツナ かすべの佃煮 キーマカレー 三元豚カレー くじらカレー カキカレー スープカレー ホットカレー メカジキーマカレー テールカレー あけびみそ	
	1			
	1			
	1			
	1			
	1			
	1			
	1			
	1			
		阿部友香	薬膳カレー おさかなカレー	
1		かみさまごはん	バターチキンカレー（2種） ハッシュドビーフ	
				21,015,000
惣菜商品		おしゃべりな畑	みそ玉（4種）	
		佐藤伸	さつまいもペースト さつまいもペースト(紫芋)	
				780,000

菓子商品		亀の尾を愛する会	えごまかりんとう	
	2 13 5	丸山洋充	グラノーラ（5種） クッキー（40種） パウンドケーキ（20種）	
	1 5	加藤由香	ベーグル（3種） 台湾カステラ ドーナツ（10種） クッキー（5種）	
	2	新館春菜	スコーン（7種） ビスコッティ（2種）	
	2 5	進藤結菜	パウンドケーキ（7種） クッキー（8種）	
	2 1	阿部尚子	甘酒プリン（他3種） ずき芋きんとん いとこ煮	
	7 1	齋藤孝子	パン（7種） シュトーレン	
		アトリエハッピー	玄米そりそり	
	2	けむりの木	クッキー(3種)	
	1	阿宗健太	ブラウニー	
	1	株式会社 貞太郎	笹巻	
	1	高橋覚	マフィン	
	10	阿宗健太	くるみクッキー パウンドケーキ（9種）	
				3,487,000
乾燥商品		株式会社 MNH	つや姫玄米コーヒー	
		わくわく夢クラブ	しっとり柿せんべい つや姫米粉 雪若丸米粉	
	1	株式会社 はなはな	乾燥柿 乾燥サツマイモ 乾燥トマト	
		アトリエハッピー	バタフライピー ホーリーバジル	
		岡崎雅也	庄内浜のだし	
		株式会社 貞太郎	切り干し大根	
		土の子グループ	いもこちゃん	
			3,068,000	
			28,350,000	

- 令和4年度販売商品数 172品目
- 令和4年度新規商品数 72品目
- 令和4年度販売額合計 28,350,000円

○庄内町新産業創造館設置及び管理条例

(利用対象者)

- 第6条 食のアンテナレストラン、マルシェコーナー及びカフェコーナーを利用することができる者は、飲食店等の業務を行うために必要な資力、技能及び信用を有する者とする。
- 2 6次産業化貸工房及び6次産業化共同利用加工場を利用することができる者は、素材を製造加工し、付加価値を付けて販売する者で新規に事業の展開を図ろうとするもの又は事業規模の拡大を図ろうとするものとする。
- 3 貸オフィスを利用することができる者は、新規に事業の展開を図ろうとする者又は事業規模の拡大を図ろうとする者とする。
- 4 庄内町なんでもバザールを利用することができる者は、農産物、加工品等の販売業務及び当該施設の運営を行うために必要な資力、技能及び信用を有する者とする。

(公募)

- 第7条 町長は、別表に掲げる施設（以下「有料施設」という。）を利用しようとする者を公募しなければならない。ただし、第11条第1項ただし書の規定により当該有料施設の利用の許可を更新するときは、この限りでない。

(利用の許可)

- 第8条 有料施設を利用しようとする者は、町長の許可を受けなければならない。
- 2 町長は、有料施設を利用しようとする者が次の各号のいずれかに該当するときは、前項の許可をしないものとする。
- (1) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
 - (2) 有料施設を毀損し、又は汚損するおそれがあると認められるとき。
 - (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員が実質的に経営を支配しているものであると認められるとき。
 - (4) 前3号に掲げるもののほか、新産業館の管理上支障があると認められるとき。
- 3 町長は、第1項の許可に際し、新産業館の管理上必要があるときは、その利用について条件を付することができる。

- 第15条 次に掲げる施設の利用に係る費用は、当該施設の利用者が負担しなければならない。

- (1) 食のアンテナレストラン、マルシェコーナー、6次産業化貸工房、貸オフィス及びカフェコーナー（以下この条において「食のアンテナレストラン等」という。）の電気料金、ガス料金、水道料金及び下水道使用料
- (2) 食のアンテナレストラン等の電話及び情報通信網の利用に要する費用
- (3) 食のアンテナレストラン等の蛍光灯等消耗品の交換費用及びガラス、壁、床が破損した場合の取替え等の構造上重要でない部分の修繕費用
- (4) 第9条第2号に規定する特別な設備又は改造に要する費用
- (5) 共同利用施設（食のアンテナレストラン及びマルシェコーナーの利用者が共同で利用する施設並びに貸オフィスの利用者が共同で利用する施設をいう。）の電気料金、ガス料金、水道料金及び下水道使用料

(6) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める費用

○庄内町新産業創造館設置及び管理条例施行規則

(利用許可の申請)

第3条 条例第8条第1項の規定により有料施設の利用の許可を受けようとする者は、新産業創造館利用許可申請書（様式第1号。次条において「利用申請書」という。）に、次の各号に掲げる利用対象者の区分に応じ当該各号に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 法人 事業計画書（様式第2号）、企業概要書、定款の写し、法人登記簿謄本及び申請の日の属する事業年度より前3年分の事業年度に係る貸借対照表、損益計算書その他の財務の状況を明らかにすることができる書類（創業の場合を除く。）並びに国税及び地方税に係る納税証明書その他町長が必要と認める書類
- (2) 法人以外の団体 事業計画書、規約（会則その他これに準ずる書類）、会員名簿及び申請の日の属する年度より前3年度に係る決算書その他の財務の状況を明らかにすることができる書類（創業の場合を除く。）並びに代表者の市町村税（国民健康保険税を含む。）に係る納税証明書その他町長が必要と認める書類
- (3) 個人 事業計画書、住民票又は身分証明書の写し並びに市町村税（国民健康保険税を含む。）に係る納税証明書その他町長が必要と認める書類

(利用の許可)

第4条 町長は、利用申請書の提出があった場合は、その内容を審査し、利用を許可することと決定したときは新産業創造館利用許可書（様式第3号）を交付し、許可しないことと決定したときは新産業創造館利用不許可通知書（様式第4号）により通知するものとする。

様式第1号（第3条関係）

新産業創造館利用許可申請書

年 月 日

庄内町長 宛

申請者 住所又は所在地
氏名又は名称及び代表者氏名

庄内町新産業創造館の有料施設を下記のとおり利用したいので、関係書類を添付して申請します。

記

1 有料施設の名称

2 利用の期間 年 月 日から 年 月 日まで

3 添付書類

- (1) 法人の場合は、事業計画書、企業概要書、定款の写し、法人登記簿謄本及び申請の日の属する事業年度より前3年分の事業年度に係る貸借対照表、損益計算書その他の財務の状況を明らかにすることができる書類（創業の場合を除く。）並びに国税及び地方税に係る納税証明書その他（ ）
- (2) 法人以外の団体の場合は、事業計画書、規約（会則その他これに準ずる書類）、会員名簿及び申請の日の属する年度より前3年度に係る決算書その他の財務の状況を明らかにすることができる書類（創業の場合を除く。）並びに代表者の市町村税（国民健康保険税を含む。）に係る納税証明書その他（ ）
- (3) 個人の場合は、事業計画書、住民票又は身分証明書の写し並びに市町村税（国民健康保険税を含む。）に係る納税証明書その他（ ）

様式第3号（第4条関係）

新産業創造館利用許可書

第 号
年 月 日

様

庄内町長



年 月 日付けで申請のあった庄内町新産業創造館の有料施設の利用について、下記のとおり許可します。

記

- 1 有料施設の名称
- 2 利用の期間 年 月 日から 年 月 日まで
- 3 使用料 円
(庄内町新産業創造館設置及び管理条例の改正により使用料が変更されたときは、その額とする。)
- 4 保証金 円
- 5 許可の条件
 - (1) 庄内町新産業創造館設置及び管理条例並びに庄内町新産業創造館設置及び管理条例施行規則を遵守すること。
 - (2) 事業計画書の内容に大幅な変更が生じるときは、町長の承認を得ること。
 - (3) 町職員が施設について立入り検査をするときは、これに協力するとともに、資料の提出若しくは報告を求めたとき、又は利用に関し指示をしたときは、これに従うこと。

資料3

●新産業創造館テナント・オフィス入居者の推移																
区分	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度			
貸オフィス1	エニカリユー・ショウ(株)	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	※平成26年4月1日より貸オフィス1を1-1・1-2・1-3・1-4に変更												
貸オフィス1-1	※平成26年4月1日より貸オフィス1を1-1・1-2・1-3・1-4に変更			(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	ブ レソスタッフ(株)	(株)UPSTART	(株)UPSTART	(株)UPSTART			
貸オフィス1-2				ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)		(株)UPSTART	(株)UPSTART	
貸オフィス1-3				ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	(株)キヤド ウイング	
貸オフィス1-4				NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	NECネットアイ(株)	
貸オフィス2	エニカリユー・ショウ(株)	エニカリユー・ショウ(株)	エニカリユー・ショウ(株)	新産業創造協議会	新産業創造協議会	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)	ブ レソスタッフ(株)			
	山形リユー・ショビダ 株式会社		新産業創造協議会													
貸オフィス3	平成26年5月10日クラッセオープン			山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社			
貸オフィス4				山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	山形リユー・ショビダ 株式会社	
食のアナライズ				(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ
庄内町なんでもバザール				(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ	(株)イゲ あまらめ
カフェコーナー				余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)	余目製パン(株)
マルシェコーナー													(株)クレア	(株)クレア	(株)クレア	(株)クレア
6次産業化貸工房1				土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富	土岐正富
6次産業化貸工房2				やさいろ	やさいろ	やさいろ	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子	秋田皆子
6次産業化貸工房3				東北に若者の雇用をつくる株	東北に若者の雇用をつくる株	東北に若者の雇用をつくる株	東北に若者の雇用をつくる株	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	佐藤邦子	佐藤邦子	佐藤邦子	佐藤邦子	佐藤邦子	佐藤邦子	佐藤邦子、原田眞行
6次産業化貸工房4				食彩本舗 五頻堂		東北に若者の雇用をつくる株	東北に若者の雇用をつくる株	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場	(株)MNH庄内工場

駐車場位置図



視察地 秋田県能代市

1 視察年月日 令和5年11月14日

2 視察の目的

平成26年5月にスタートした新産業創造館の設立目的は、産業の振興、雇用の創出及び中心市街地の活性化にあった。設立から現在までの状況を確認し、設立目的の達成状況と今後のあり方について調査することとした。秋田県能代市では、駅前の空き店舗が増え、シャッター街と呼ばれるような商店街を、地域の若き経営者4人が中心となり、再生を目指す取り組みを行っている。どのような手法で、中心市街地を活性化してきたのか、共に進めてきた行政との関わりについて調査することとした。

3 視察地の概況（令和5年3月31日現在）

- (1) 人口 48,948人
- (2) 世帯数 24,070世帯
- (3) 面積 426,950km²
- (4) 財政規模 317億5800万円（令和5年度一般会計当初予算）
- (5) 地勢

能代市は、秋田県北西部に位置し、東は北秋田市・上小阿仁村、西は日本海、南は三種町、北は八峰町・藤里町に接している。東北地方を横断する奥羽山脈に源を発する米代川が、市域の中央を東西に流れ、日本海に注いでいる。下流部には能代平野が広がり、その両側は広大な台地が広がり大部分が農地として活用されている。古くから天然秋田杉の産地と知られ、市内で加工された材木を海外にまで輸出していたことから、東洋一の木の都として、「木都能代」といわれた。そのほか、能代港での洋上風力発電事業も盛んであることから、エネルギーのまち、漫画スラムダシクの山王高校のモデルと言われている能代工業高等学校（現、能代科学技術高等学校）などでも知られている。

4 取り組みの現況

(1) 中心市街地活性化への取り組み

昭和50年代能代駅周辺は、人通りが多く、商店街は活気に満ち溢れていたが、今から5年前の平成30年ころには、商店街もシャッター街となり、中心市街地が活性化していると思う人の割合は5%と、寂しい街並みへと変わってしまった。

このため、能代市では、平成31年に第2期中心市街地活性化ビジョン中心市街地活性化計画を策定した。

街づくりに関わる事業者や市民団体と市が一緒に考え、時代にあった新たな価値をもった中心市街地を目指して、様々な取り組みを行うこととした。将来像を踏まえ、下記の3つの基本方針と目標を定め、事業展開している。

ア 商業の振興

多様な連携等による商業の活力づくりとして、個店の商売繁盛、商店街活動の活発化、未来へつながる事業展開と次世代へのバトンタッチとしている。

イ 生活の利便性の確保

多機能で生活利便性の高い街づくりを基本とし、人が集まり交流あふれる生活や便利で楽しい普段の生活を目指している。

ウ 街の魅力向上

中心市街地の回遊性の創出と支えるサポーターづくりを基本とし、能代らしさの発信と街の魅力発見を行っている。

(2) 県事業への参加

この県事業は、動き出す商店街プロジェクトとして、令和元年に実施された。空き店舗と起業家とをマッチングし、地域の活性化を図るプロジェクトであり、商店街の空き店舗を対象にしたリノベーションの事業計画を半年間かけ、事業化へ向けてブラッシュアップを重ね、公開プレゼンテーションを行う内容である。このプロジェクトへの参加を機にのちに結成される、のしろ家守舎のメンバーが集結することとなる。建物の再生だけでなく、周辺エリアの価値を高め街の再生を目指し、能代駅前を、新たなチャレンジができる場所にすべく、さまざまな仕掛けを構想し、アイデアを積み重ねている。

(3) 合同会社のしろ家守舎

動き出す商店街プロジェクトへの参加により、活動の拠点を本格的に探し求め、地下1階、地上2階の旧丸彦商店にたどり着いた。持ち主の大家さんに賃貸のお願いをするも、すぐに良い返事はもらえなかったが、話し合いの場を重ねるうちに、借りることの了承を得る。令和2年8月には、街づくりのための活動を行う、合同会社のしろ家守舎が設立された。

事業内容として、オフィス運営、イベント企画、不動産仲介、K I L T A能代の運営、飲食業を行っている。

設立メンバーは代表湊 哲一氏（ミナトファニチャー）、阿部 誠氏（お仏壇の千栄堂）、鈴木 隆宏氏（株式会社 鈴喜代）、田中 秀範氏（エモーショナルダイニング株式会社）の4人でスタートする。

(4) 地域おこし協力隊の着任

令和2年度に中心市街地活性化をテーマにした地域おこし協力隊3人が新たに着任した。それぞれの得意分野を生かして、中心市街地活性プロジェクトの動きが加速し、行政と市民とも連携して、空き店舗を利用したいという人が増えている。

協力隊3人については退任後も能代市に残り、それぞれ街づくり活動を継続する予定である。

(5) マルヒコビルディングの完成

能代市の中心市街地活性化計画の一環として、空き店舗の有効活用により、地域の課題に取り組んで設計・建設された複合施設である。市民団体、商店会の有志、能代市が一体となって、空き店舗となった建物の利活用を進めてきた。

また、マルヒコビルディングは、能代駅前・島町通りにある空き店舗、旧丸彦商店を

リノベーションし、子どもの遊び場や、カフェラウンジ、初めてでも学ぶことができるDIYの作業所、シェアオフィスやコワーキングスペースなど、様々な世代が楽しめる地域の拠点となっている集合施設でもある。

令和3年4月に先行オープンとして、2階C o m o t o m a c h iの中にコワーキングスペース12席・シェアオフィス4席・レンタルオフィス6室を開設した。

令和4年4月には、1階C A F E & A S O B I B A4-6の中にカフェよんのろく・子どもの遊び場を設け、地下にはDIYのがっこう（K I L T A能代）を開設しグランドオープンした。

設立者は合同会社のしろ家守舎であり、事業費補助金は、地域商業機能複合化推進事業費補助金（上限4000万円）を活用しており、この内訳は1/2を国、1/4を市からの補助を受けており、残りは自己資金となっている。

(6) 能代市による補助事業

現在、能代市で活用されている空き店舗流動化支援事業補助金は、空き店舗の流動化を促し、商店街の振興を図るための助成金である。

ア 補助対象者

- (ア) 空き店舗を取得し開業しようとする方
- (イ) 空き店舗を賃借し開業しようとする方
- (ウ) 空き店舗を利活用して開業しようとする方に賃貸しようとする方

イ 対象店舗

能代市中心市街地活性化計画の重点区域内において、以前商業施設と使用されていた店舗、事務所であって、3箇月以上使用されていないもの

ウ 補助対象経費

- (ア) 店舗改装費として、120万円または1㎡あたり3万円のいずれか低い額（補助率1/2）
- (イ) 店舗部分の固定資産税相当額として、12箇月あたり10万円（最大24箇月間助成）
- (ウ) 賃借料として、1箇月あたり3万円

(7) 今までの主なイベント活動

ア 子ども向けイベント

平成30年から市役所が率先し、子ども向けイベント商店街ワクワクイベントを開催する。

イ 試行的プレイイベント

令和2年9月13日に歩道にものを置いてにぎやかになるような試行的なプレイイベント「第0回 のしろいち」を開催する。

ウ 「だん・だんのしろ」

令和2年、官民連携で歩道・空き地等の活用によるイベント「だん・だんのしろ」の実証実験を行う。

エ のしろいち

令和3年10月30日、コロナ明けにもかかわらず、来場者1万5千人にのぼった「第1回 のしろいち」を開催する。今では「第5回 のしろいち」まで開催されて

いる。

オ のしろ会議

令和5年4月22日、マルヒコビルディングで行われたのしろ会議は、能代市に住んでいる人、能代市に働きに来ている人を毎回4~5人ゲストに招き、自分の活動や思いなどを7分間で話してもらい、参加者同士が交流するトーク&パーティーのイベントである。以降定期的に開催している。

5 考 察

今回、視察させていただいた能代市とマルヒコビルディング設立の経緯は、能代商店街の活性化へ向けた取り組みの成功事例として大いに参考となり、具体的でわかりやすく心に響く内容の説明であった。

市の取り組みの中で、中心市街地を何とかしようとする思いから、第2期中心市街地活性化ビジョンを掲げ、様々なアクションを起こし、同じ思いを秘めた民間のメンバーが集結したことが大きな要因でないかと推察された。

のしろ家守舎代表の湊氏は、横浜市から能代市へUターンしてきた家具屋さんであるが、街づくりにも一生懸命な若い経営者である。湊氏をキーパーソンとしたのしろ家守舎の設立を機に中心市街地へ、新しい波が起きて良い相乗効果が生まれてきた。木材加工は、代表が自ら行い、アイデアや発想が豊富で、誰からも好かれる人柄なため、湊氏のまわりには人が集まっていた。

マルヒコビルディングは、建設に先立ち、レンタルオフィスの募集を実施し、入居契約を結んだことから資金繰りに窮することなくうまく回っているとのことであったが、施設の魅力がレンタルオフィスの入居率に結び付いたのでないかと思われた。

メインストリートがかなり広く作られているが、かつて木都として栄えた都市のため、火災の防火対策のためとのことであったが、この広い車道や歩道を活用して、人工芝やテーブルで賑やかなストリートに生まれ変えて、のしろいちは大勢の人の支持を得ているものと感じられた。

今回調査した能代市とマルヒコビルディングは、庄内町の新産業創造館の利活用にあたり大きく参考となる視察であった。

視察地 岩手県紫波町

1 視察年月日 令和5年11月15日

2 視察の目的

平成26年5月にスタートした新産業創造館の設立目的は、産業振興、雇用の創出及び中心市街地活性化にあった。設立から現在までの状況を把握し、設立目的の達成状況と今後のあり方について調査することとした。

紫波町では、オガールプロジェクトとして公民連携による公有地活用の取り組みとして、紫波中央駅前の広大な町有地を開発し、敷地内に役場庁舎、図書館、宿泊施設、産直マルシェ、民間複合施設を運営している。特に産直マルシェの経営や、民間複合施設内において営業している居酒屋やカフェのテナント入居のノウハウが、新産業創造館の利活用の参考になることから調査することとした。

3 視察地の概況

- (1) 人口 32,953人 (令和5年9月20日現在)
- (2) 世帯数 12,908世帯 (令和5年9月20日現在)
- (3) 面積 238.98km²
- (4) 財政規模 144億412万円(令和5年度一般会計予算)
- (5) 地勢・沿革

紫波町は、岩手県のほぼ中央、県都盛岡市と宮沢賢治で有名な花巻市の間に位置し、東西に開けた自然豊かな町である。古くから物流の拠点として賑わい、周辺の農村とともに繁栄してきた歴史を持ち、豊かな自然や農村の雰囲気と都市の特徴が共存している町である。

4 取り組みの現況

(1) オガールプロジェクト

オガールプロジェクトとは、役場庁舎や図書館等の公共施設用地として、平成10年に取得してから約10年間塩漬けだった紫波中央駅前10.7haの町有地を開発するために、民間主導型の公民連携で「公用・公共施設整備」と「民間の経済開発」の両立を図るべく進めている。

平成19年3月議会において『公民連携元年』を宣言。平成21年6月に第3セクター「オガール紫波(株)」を設立し、PPP*(パブリック・プライベート・パートナーシップ)エージェントとなる岡崎正信氏を中心に民間活力の導入を図ると同時にデザイン会議を設立し、民間の理論で「デザインガイドライン」を策定し、不動産開発の方向性をまとめている。

町は、市民参加条例に基づき、町民の合意形成と担い手づくりに取り組み、構想・計画期における官民の役割分担により開発を推進している。

インフラと公共施設整備においては国庫補助を活用しているが、SPC*(スペシャル・パーパス・カンパニー)による民間施設の整備にあたっては、補助金に依存せず市場から資金調達し自立経営を図っている。

運営にあたっては各施設のマネージャーの任命と、こういったコンセプトで経営がなされるかが重要であり、組織や人事も状況に合わせて柔軟に変更しながら進められている。

オガール地区の土地利用と施設、紫波町と事業会社の関係性は下記の図のとおりである。

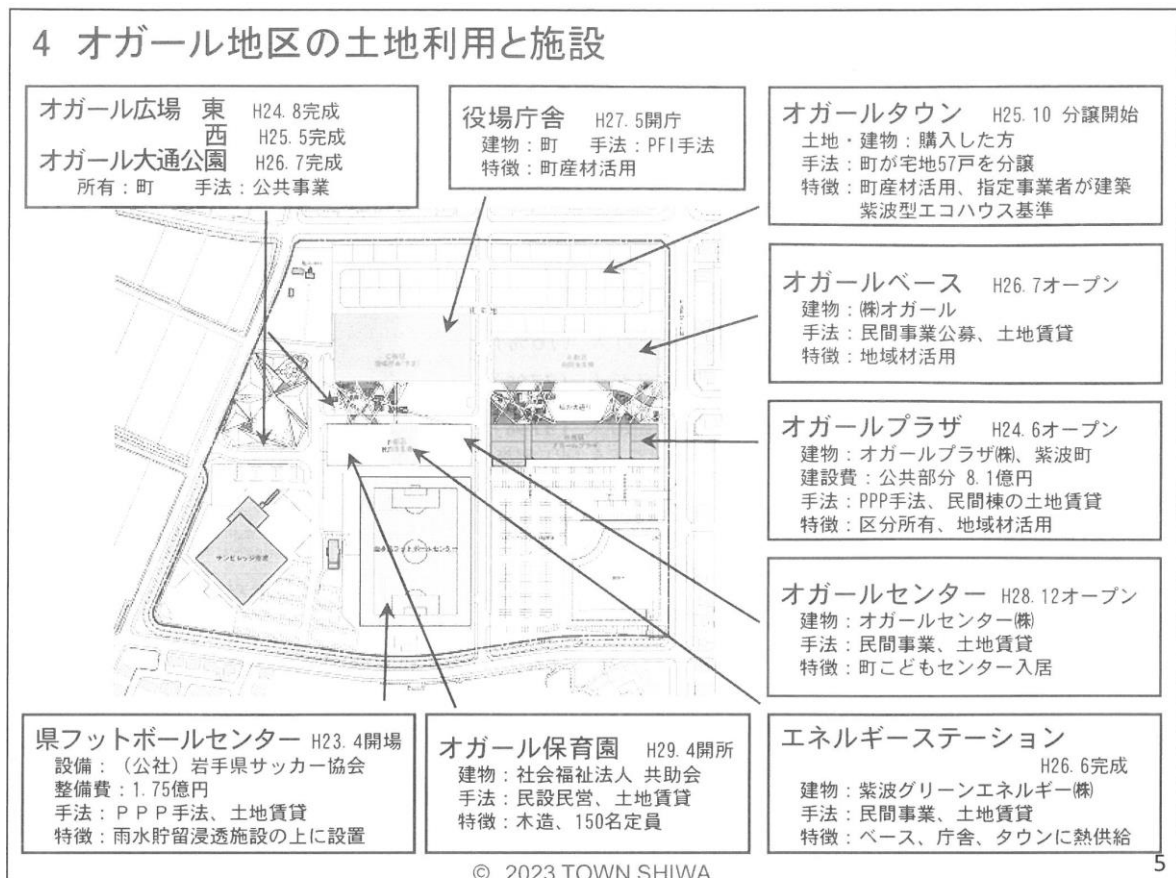
*** P P P**

公共施設の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行う事業形態

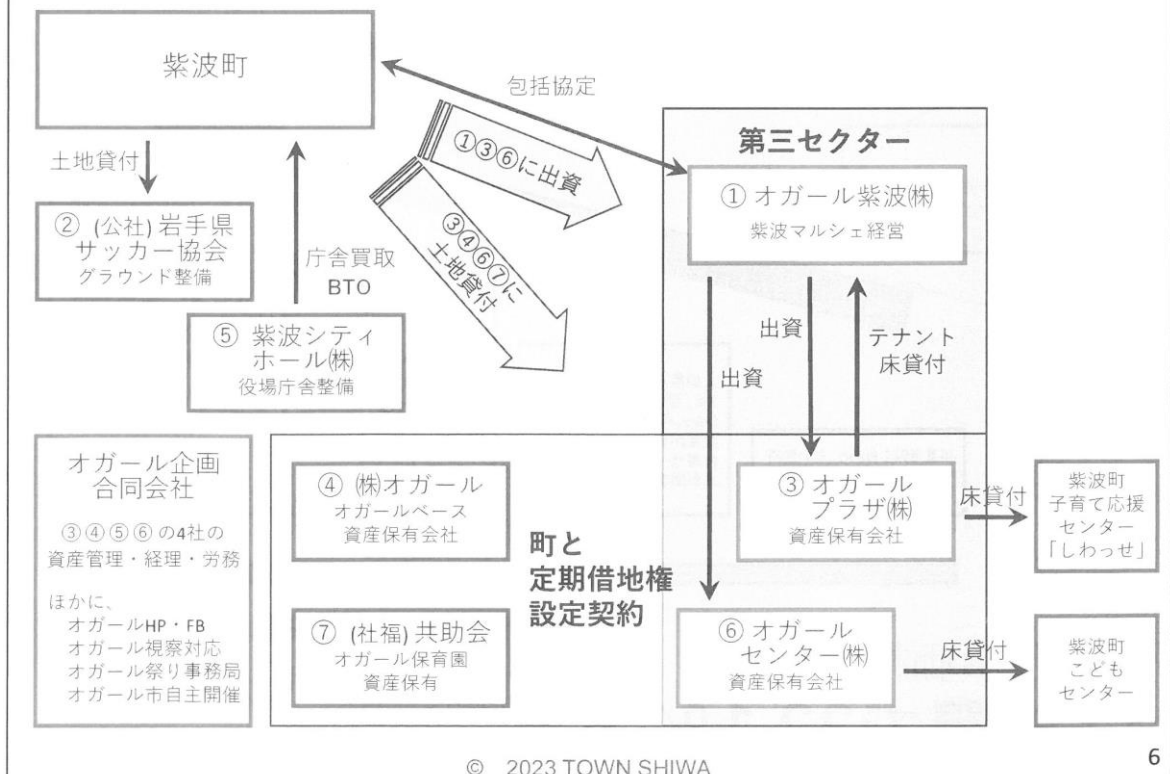
*** S P C**

企業が保有している不動産などの特定の資産の流動化、資金調達を目的に設立される特別目的会社

紫波町資料 P5、P6



5 紫波町と事業会社の関係性



ア オガール紫波(株)

平成21年6月に設立した、町出資100%の第3セクターであり、オガールプロジェクトの調整役として不動産企画運營業務を担当し、施設管理、テナントリーシング*、産直マルシェを運営している。特に不動産開発に関しては、テナントは入るであろうとの甘い事業計画とは逆のアプローチとして、テナント誘致と調査で入居するテナントを確保したうえで事業規模を決めている。故にオープン時には入居率100%となっている。

会社の目的は、官と民が連携するためにエージェントの役割を担い、社業を通じて町の一層の発展を目指すこととしている。具体的なプロジェクトの手順としては「消費活動を目的としない訪問者を増やす。人が集まれば、おのずとカフェ、居酒屋、ショップ等の付帯サービス産業が発生する。おもしろい人や訪問者が増え、付帯サービスが始まればエリアに活気生まれる。エリアに活気生まれれば高い不動産でも購入してくれる層が集まってくる」を実践し、町の地価公示価格が11年間で33.1%上昇し町に活気を与えている。

また、成り行きで担われることになった産直マルシェは、年間5億3000万円の売り上げがあり、年間来場人口100万人達成の原動力になっている。

*テナントリーシング

産業施設やオフィスビル内の賃貸物件にテナントを誘致し、契約成立に至るまでの営業活動

イ 紫波町役場庁舎

P F I で建設し平成 27 年 5 月 7 日オープンしている。延床面積 6,650.43 m²、木造 3 階建てで国内最大級の木造庁舎であり、町内事業者で立ち上げた紫波シティーホール(株)が 15 年間の管理運営委託料 1 億 2200 万円を含む事業費 33 億 8000 万円で契約している。

ウ オガールタウン日詰二十一区

町が 57 区画の宅地造成を行い、平成 25 年 10 月に分譲開始し、令和元年 8 月分譲終了している。町産材を活用する木造化の建築条件付き土地売買と、紫波型エコハウス基準の講習受講などの条件を満たした町内業者 13 社が建設している。

なお、65%が町外からの入居である。

エ オガールプラザ

町から 7000 万円、オガール紫波(株)から 2000 万円、M I N T O 機構(民間都市開発機構)から 6000 万円の出資を受けて、平成 22 年 9 月に設立した資産保有会社オガールプラザ(株)が、平成 24 年 6 月 20 日に 10 億 7000 万円で建設し、官民複合施設オガールプラザとしてオープンしている。土地に関しては町と賃貸契約を結んでおり、プラザ内にある図書館、地域交流センター、子育て支援センターの公共部分を町に 8 億 1000 万円で売却し、民間部分の施設内にあるテナント(産直マルシェ、歯科クリニック、眼科クリニック、カフェ、居酒屋、学習塾、貸オフィス)の管理運営を行っている。

オ オガールベース

株式会社オガールが事業費 7 億 2000 万円で建設し、平成 26 年 7 月 31 日にオープンした民間複合施設である。施設内には、ビジネスホテル(オガールイン)、日本初のバレーボール専用体育館(オガールアリーナ)を活用した紫波スポーツアカデミーの拠点があり、入居テナント(コンビニ、薬局、飲食店 3 店舗、貸オフィス)の管理運営を行っている。

カ オガールセンター

オガールセンター(株)が、町 4000 万円、オガール紫波(株)500 万円、M I N T O 機構 4000 万円の出資を受けて定期借地契約、代理人方式により事業費 3 億 1000 万円で建設した官民複合施設である。施設内には、紫波町子どもセンター、小児科と病時保育室、アウトドアショップ 2 店舗(クライミングウォール施設)、パン屋、トレーニングジム、英会話教室、美容院、貸オフィスの管理運営を行っている。

キ オガール保育園(民設民営)

社会福祉法人共助会(八王子)が事業用定期借地権を契約し、定員 150 人の保育園を地域木材で建設している。

ク エネルギーステーション

紫波グリーンエネルギー(株)が事業用定期借地権を契約し、事業費 5 億円で建設し、地元除伐間伐材を燃料とする 500kw の木質チップ温水ボイラーから、役場、オガールベース、オガール保育園、オガールタウン(57 区画)に地域熱を供給している。

ケ 岩手県フットボールセンター

公益社団法人岩手県サッカー協会が、町から 6000 万円の補助金交付を受け 1 億 7500 万円で建設している。土地は町からの賃貸で、年間 300 万円 20 年間で 6000 万円の借地料を支払う契約をしている。なお、雨水貯留浸透施設としての機能を持っている。

5 考 察

今回は、各施設の説明と町の関りを、オガール企画合同会社「オガールプラザ(株)、(株)オガール、紫波シティーホール(株)、オガールセンター(株)の資産管理・経理・労務やオガールの視察対応等を担当する会社」の八重嶋雄光相談役と、紫波町役場企画総務部鎌田千市部長からの説明を頂いた。

八重嶋相談役の説明で印象深かったことは、プロジェクト全体をリードしたオガール紫波(株)の妥協ない調査と営業努力を尽くしたうえで事業規模を決定するマーケティング能力と資金調達能力であった。資金調達では、テナントリーシングによるオープン時の入居率 100%の数値が、投資家や金融機関に対するプレゼンする際の強みになっているとのことだった。

オガールプロジェクトにおける各社のテナントの入居条件は、店内の装飾や設備投資に関しては借主の責任で整備し、撤退の場合は原状復帰を条件とするスケルトン方式としている。また、入居した店舗が撤退する際は、物販業の場合は 5 年、飲食業の場合は 3 年に満たない撤退については 1 年分の賃貸料がペナルティとして発生することであり、テナントの結果責任も担保していた。

会社の設立目的である「社業を通じて町の一層の発展を目指す」の実績としても、各施設の借地料 1282 万円や、各社およびテナントの固定資産税・法人税 2997 万円の収入を町にもたらし、オガール全体で 276 人の雇用を創出し町を発展させていた。

公民連携成功の秘訣をうかがったところ、このプロジェクトのキーパーソン岡崎正信氏は「官が本気で民間に委ねる勇気があるかどうかだ。民間活力の導入といいながら既成概念が払拭できず官が口出ししてはうまくいかない。特に第 3 セクターにおいてよくみられる光景だ。民間も、自分たちの仕事が増え雇用が確保されればいいとありがちだが、自らの町を良くしようとするパブリックマインドがあることが大事で、この二つが成功の大前提だ」と言っているとのことだった。

最後に産直マルシェの成功の秘訣を伺ったところ。施設トップの力量次第であり、我社では県内売り上げ高トップ施設のリーダーをヘッドハンティングしたとのことだった。

次に鎌田部長からの説明を頂いた。

町の重要な仕事は、この新しい事業形態を町民や議会に誤解のないように分かりやすく伝えて合意形成を図ることだったとのこと。当初は、民間への丸投げと見られることも多く苦労したが、最初の事業として岩手県フットボールセンターの誘致に成功したことが潮目の変わるきっかけだったとのこと。当時すでに主だった県内自治体がロビー活動で先行していたが、後発でありながら、土地を賃貸し、その賃貸料 20 年を一括して補助金として交付するという、奇想天外の手法で誘致を勝ち取ったことで公民連携の理解が進んだ。ただし、民間の事業展開はスピードが速く、計画変更も臨機

応変であることから、議会に対しては、特別委員会を10年間で49回開催し説明を行ったとのことであった。

オガール内に産直マルシェをオープンさせることについては、当時すでに旧町村ごとに10箇所が運営されており、10箇所の全施設から反対されたが、旧町村ごとに特産物が違うことから、全ての特産物を扱う産直マルシェが町中央に開店することで、既存の直売所と重複して出荷することで売り上げ全体が増えると説明し理解を得た。実際、全ての施設で売り上げが上がったとのことだった。

なお、産直マルシェとオガール内各社の運営する施設を拝見したが、どの施設の職員も自然で爽やかな接客対応で心地よかった。本町の同様の施設での接客対応はどうだろうか。一度顧みる必要があると感じた。

オガールプロジェクトの成功が他の旧商店街へ波及効果があるのかを伺ったところ旧役場庁舎があった周辺の日詰商店街も、オガールと共に町の公民連携基本計画エリアに入っていることから、(株)よんりん舎というまちづくり会社が設立され町を活性化している。地域おこし協力隊員や多くの若者が、空き店舗や空家をリノベーションして、ゲストハウスやカフェ、コワーキングスペースなど30店舗(商店街内は13店舗)が新たにオープンし賑わっており、中小企業庁が選出する「はばたく商店街30選」に選ばれている。また、起業や経営に対する支援としては、空家の家賃補助のような支援ではなく、リノベーションスクールを開いたり、起業したい人がいれば紫波起業塾を開講し、中小企業診断士等が相談に乗るなどの対応を委託し、起業の思いを後押ししているとのことであった。まさにこれこそが新産業創造の本質だと感じた。

最後にクラッセのレストラン事業が定着しないことに対するアドバイスを伺ったところ、民間は、先行投資ししていても、その後の経営が思わしくなければ切り替えが早く、損切りしても次の展開に切り替える。町がこれまでのコンセプトと投資に拘り、新たな展開を見出していないとすれば経営改善は難しいのではないかとのことであった。

今回は、調査目的の十分な成果を得たことは言うまでもないが、町と第3セクターとの関係や、事業計画を作成する際の準備と覚悟など目から鱗が落ちる思いの教示をいただいた視察となった。