

「商店会」という枠を超え、地域全体の活性化へ

【千葉県柏市】 柏二番街商店会

千葉県北西部に位置し、東京や茨城・埼玉県への交通幹線の交差点部に位置する交通の要衝として、多くの人を訪れる柏市。東京駅へ乗り継ぎ無しで行ける JR 常磐線の乗り込み駅である、柏駅の東口から徒歩3分の場所に位置する柏二番街は、1日に3万人から4万人の歩行者が訪れ、商店街の中はいつも賑わいの様相を見せる。中でも、千葉県内唯一の全蓋式アーケードは、建設した当時と変わらず、商店会の象徴として柏駅前周辺地域に親しまれている。

近年の大型商業施設の進出による商店街の過疎化・中心市街地の空洞化が全国的にも問題となっている中、アーケードのある商店街として賑わい続けているのには、こういった秘訣があるのか。今回は、柏二番街商店会で実施されている取組やアーケードへの思いについて、商店街振興組合柏二番街商店会理事長の石戸さんにお話を伺った。



(提供：柏二番街商店会)

親子2世代で紡ぐアーケードの歴史

柏二番街の道幅は6m、その上に全長約250mの全蓋式アーケードが架かっている。このアーケードは、柏二番街で2代目のアーケードになる。初代アーケードは1973年に、当時組合理事長を務めていた、石戸さんの父親の号令で建築されたものだった。父親から柏二番街商店会を任されたときには、初代アーケードは老朽化が進んでいた。柏二番街商店会の未来を託されたと同時に、初代アーケードの老朽化という課題に向き合うこととなった。

現在のアーケードの建設費用は約8億円だったが、当時の国、県、市が措置していた補助金を活用したことで、自己負担額は1/4の2億円での建設となった。以降、定期的なメンテナンスを繰り返しながら今の姿を保っている。2012年には電球のLED化に加えてデジタルサイネージの導入、屋根材のポリカーボネートへの張り替えを行い、明るく現代的なアーケードとなった。

2代目のアーケードは1995年に建替えられ、2025年にはアーケード建築30周年を迎えることになるが、現在も来街者が雨に濡れずに安心して買い物をすることができ、地域の重要な交流拠点として機能している。それは石戸さんをはじめ、柏二番街商店会がアーケードを適切に管理してきたからに他ならない。

現在に至るまで、どのようなことをしてきたのか。また、アーケードに対しての思いについても伺いすることができた。



(左：初代アーケード(1992年))



(右：2代目アーケード(1998年))

(提供：柏二番街商店会)

アーケードに対する思い

初代アーケードの建替の議論がはじまった1990年代前半、理事長であった石戸さんの父親は、アーケードの有用性をあまり感じていなかった。2代目アーケードは、石戸さんの説得によって建築されることとなったのだという。石戸さんは、なぜ父親を説得してまでアーケードの建築にこだわったのか。それは、商店街のこれからの在り方を考えた時、柏二番街商店会にはアーケードが絶対に必要になると考えていたからであった。

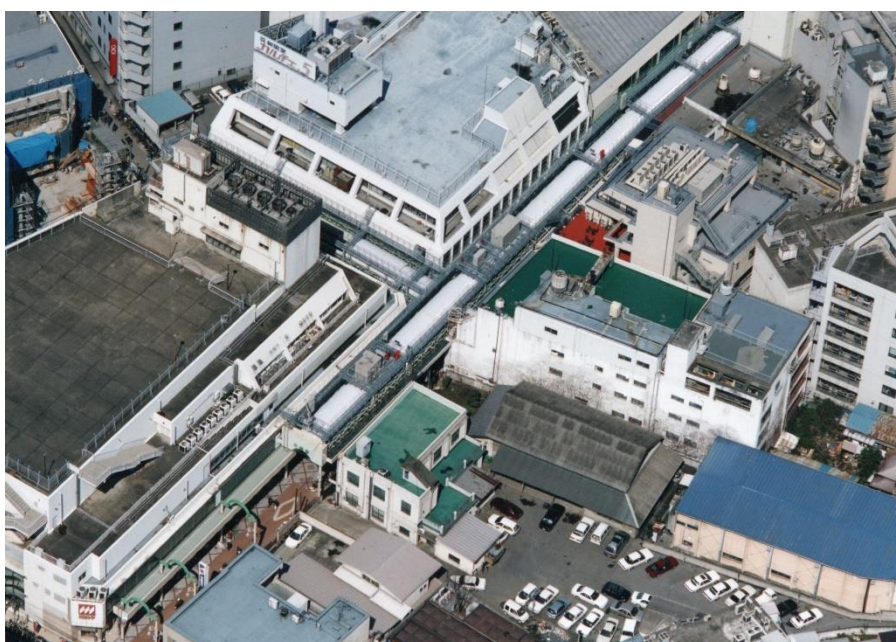
現在の日本では、商店街の中に存在している「個店」だけの力ではどうにもならない程に流通のチャンネルが変化してしまっているという。

昔は、家具を買いたければ、商店街の中にあるこのお店、家電を買いたければこのお店、というように、当たり前になかなかで買い物をしていた。それが、時代が進むにつれてロードサイドや郊外に大型家具量販店、大型家電量販店のような、巨大な専門店が出現したことにより、流通のチャンネルが変わり、地域住民の行く店が変わってしまった。石戸さんはこれを「中心市街地の空洞化」の正体だと考えている。

個店の魅力を高めただけでは、人々の足が向かう大型専門店には太刀打ちできない。こうした状況の中では、個店ごとの魅力を高めるのではなく、商店街としての価値を高める取組が必要である。エリアへの注力がより重要になってくる。

では、具体的にはどうすればよいのか。「柏二番街全体を一つの大きなショッピングモールに見立て、柏二番街全体の質を高めていく」ことが重要であると石戸さんは語る。

個店の力を高めるためだけに商店会があるのではない。柏二番街全体で活性化していくために商店会は存在している。そのためには、柏二番街商店会の組合員が一丸となってエリアを盛り上げていく必要がある。こうした考えのもと、柏二番街商店会に2代目アーケードを設置することとなったのであった。



1998年 柏二番街商店会の航空写真

(提供：柏二番街商店会)

アーケードを維持すること

アーケードの維持管理には適切なメンテナンスが不可欠である。石戸さんは商店会の象徴として親しまれており、組合員の連帯感を強めるためにも、アーケードは恒久的に維持していきたいと考えている。だからこそ、欠かすことなくメンテナンスを行っており、建築から約 30 年になる今でも大きな綻びを見せることなく存在している。

石戸さんは、最初に「アーケードはお金がかかる。」と語った。建築はもちろんだが、メンテナンスにも大きな費用がかかるのだ。電気代、水道代といった固定費に、年 3 回の雨樋の清掃費、設備点検費に、定期的に発生する防さび加工費、柱や梁といった躯体の点検費、そして路面の清掃費など、アーケードにかかっている年間の費用は約 1,000 万円に上る。しかし、アーケードを適切に維持していくためには絶対にしなければならないことで、一つとして欠けて良いものはない。

アーケードの天敵は水だ。アーケードの基本的な構造は鉄筋コンクリートであるため、この躯体に水が入り込むと鉄筋部分に「さび」が発生する。これが老朽化する一番の原因となる。さびは鉄を脆くするため、進行していくと柱や梁が崩れやすくなる。さらにさびは膨張するという特徴もあり、コンクリートにひび割れを発生させる原因にもなる。するとそこから水が入り込み更にさびによる腐食が進み、アーケードの耐久性がなくなってしまう。

中でも、雨樋の清掃は最も重要なメンテナンスの一つである。雨樋を放置しているとゴミがたまり、地上へ雨水を流せなくなってしまう。すると行き場を失った雨水が溢れ出してしまい、躯体へ水が入り込んでさびの原因となる。このさびが雨漏りを発生させる要因でもある。柏二番街商店会では、雨樋部分のつまりによるさびの侵食を防ぐために、雨樋の清掃を年 3 回実施している。

柱など鉄が外部に露出している部分の防さびも欠かさない。塗装が剥がれてくるとさびが進行しやすくなる。そのため、アーケード全体に防さび加工の塗装を 5 年に 1 度行い、柱の腐食を防いでいる。また、特にさびやすいボルト部分については 2～3 年に 1 度点検を行っている。さびてきている箇所があれば、その都度交換していくことで、ボルト部分から躯体がさびていくことを未然に防いでいる。

こうした老朽化対策だけでなく、アーケード内の治安維持、景観整備のためにも活動を行っている。月に 3 度、水をまいて路面清掃、柏二番街商店会に加入しているビル全てと連動している消防設備により常時見守っている。

このような取り組みを行うことで、柏二番街商店会のアーケードは適切に管理され、今でも建築当初と変わらない姿を保つことができています。

毎年、相当な額をアーケードの維持・管理費として費やしていることになるが、その費用は、毎年組合員から徴収している共益費から賄っている。組合員の負担はかなりの額になるが、今までに共益費の未納は発生したことはなく、組合員全員から徴収できている。決して安くない額を毎年徴収する事について、どのように納得を得られたのか。それは柏二番街商店会が実施している取り組みと関係があった。

メンテナンスへの思い

柏二番街には、12 個のビルが立ち並んでいる。その内、11 個のビルが商店会に加入、ビル内に入っているテナントもほぼすべて加入している。会費やアーケード維持のための共益費などの賦課金はビル内に入っている個店ごとに、坪数や間口にに応じて徴収している。徴収額の算出は感覚ではなく、しっかりとした計算式に基づいて行っている。さらにその計算表を全ての組合員に開示することで根拠を持った計算を行っていることを理解してもらい、全員に納得してもらっている。

また、賦課金が商店街のために活用できているのかも重要になる。組合員にとって、徴収された賦課金がどのように使われているかは大きな関心事項であり、何に使われているのかが明確でなかったり、自身の利益として返ってきている実感が薄かったりすると、賦課金を支払うことについて懐疑的になっても不思議ではない。商店街全体のためになることを、組合員が実感できる形で実施することが重要になる。

柏二番街商店会は、商店街全体の利益のため、販売促進事業に力を入れており、商店街内にある店舗を紹介する広告紙を年に 3 回作成している。さらに、2012 年に導入したデジタルサイネージに、商店街にあるお店の情報を掲載するなどを実施している。これらは毎年徴収している賦課金から支出しており、さらに多大な効果も生んでいることから、自分たちが支払っているお金が、きちんと自分たちのために返ってきているという実感を持ってもらいやすい状況になっている。

石戸さんがアーケードのメンテナンスのために、これほどまでの動きをしているのには理由がある。それは、将来的に金銭的な余裕がなくなる商店街予算を考えると、アーケードをできる限り長持ちさせる必要があると考えるからである。自らが関わったからこそ、このまちのシンボルを簡単に朽ちさせてはならない、失くしてはならない。その思いは建築時から変わらない。1995 年にアーケード建替えを行う際にも、アーケード建設に関する基本的な知識に加え、上下水道や電話配線を地下に埋設するために必要な知識も学んだ。アーケードのために必要なことは全てやった。だからこそ、維持していける。「きちんとした活動をしていればお金は集まる。柏二番街だから集まっているわけではない。」そんな思いを持っている。

アーケードを作るために自らが奔走したからこそ、メンテナンスのためにも奔走できる。このまちのシンボルを守りたいという思いが、日々のメンテナンスの原動力であり、現在のアーケードが維持されている要因でもある。

人同士、横のつながり

賦課金の支払いについて組合員が納得している理由は、費用算出根拠だけではない。商店街組織としての性質上、組合員や他団体の方とのコミュニケーション関係の構築がとても大切なのだと、石戸さんは語る。

支払いの仕組みが納得いくものであったとしても、柏二番街商店会が何を行っているのか、これから何をやっていきたいのかが分からないままでは不安が残る。そのため、普段から密にコミュニケーションを取っていることにより、組合員の不安も解消されると同時に、商店会も組合員の求めているものを把握することも出来る。また、柏二番街商店会には個店だけでなく大型店も加入しているため、こうした方々ともしっかりとコミュニケーションを取っていく事が大切である。

さらに商店会では、大型店の店長の発案により柏二番街が中心となり年に2回、柏駅周辺に展開している大型商業施設の店長やオーナー、金融機関、行政との懇親会「Mixer」を実施している。こうした機会を設けることにより、柏二番街周辺地域の活性化に向けた取り組みへとつなげることができるのだという。特に、2025年に柏二番街商店会アーケード建築30周年を迎えることから、それに合わせて、新しい柏二番街の顔を作り上げるため、ハードとソフトの両面からの仕掛けを考えており、地域全体の活性化のための事業を実施している。



大型店軒先でシャッターアートを行う様子

(提供：柏二番街商店会)

商店会のためではない、地域全体の賑わい創出のための費用へ

柏二番街商店会には、会費や共益費といった賦課金収入の他に、独自の事業収入がある。それは、配線使用料だ。アーケードの柱や梁の上には、ケーブルテレビ配線、電話回線、携帯事業者のネットワーク機器などが設置されている。アーケードは柏二番街商店会所有であるため、これらをアーケードの上に設置する事業者には、設置することに対する使用料の支払いをお願いしている。

配線使用料は、設置した事業者ごとにもらっていることもあり、かなりの収益になる。商店街としては大きな収入源である。しかし、柏二番街商店会はこれを商店会の運営等に使うのではなく、全て地域活性化事業のために活用している。

なぜ、配線使用料を柏二番街商店会の活性化のために使わないのか。それは、アーケードで稼いだお金を自分たちのためだけに使うことはできないという考えからだ。前述したとおり、柏二番街のアーケードは、建築をする際に市・県・国からあわせて全体費用の3/4の補助金が出ている。柏二番街商店会が負担した金額は、全体費用の1/4にとどまる。「全体費用の1/4しか負担していないアーケードの使用料で得た収入を、自分たちだけの為に活用するのは筋が通らない。」石戸さんはそんな思いから、商店会だけでなく、まちづくり活動のためにこの収益を活用している。まち全体が賑わうことにより、商店会の賑わいにもつながってくる。組合員にも説明しており、その考えに納得してくれているという。

柏市エリアをより面白く、人が集まってくる場所へ。「ウラカシ百年会」との連携

配線使用料として得た収入を活用しているまちづくり活動とは、柏駅周辺地域の活性化だ。柏二番街を飛び越えて、柏駅周辺地域を盛り上げるため、柏市三丁目エリアを中心に活動している、「ウラカシ百年会」と連携して取り組んでいる。

ウラカシ百年会は、柏駅周辺エリアをより人が集まる街にすることを目的として、地域活性化のために、より楽しく、面白い場としていくための活動を行っている。若いオーナーを中心に構成され、加入している店舗は、柏市三丁目エリアをはじめ幅広いエリアに存在している。柏二番街商店会は前述の収入源を財源に、商店街とウラカシ百年会の加入店舗の位置を示したマップの作成や広報誌の作成など、事業にかかるランニングコストを負担することで、活動の後押しを行っている。広報誌の中には、ウラカシ百年会に加入している店舗と、柏二番街商店会の中にある个性的なお店を、おすすめの商品とともに紹介する冊子もあり、柏地域への誘客を促すものになっている。

また、ウラカシ百年会が定期的に実施している役員会を、商店会事務所でやっている。役員会には石戸さんも参加し、自身の今までの活動を経る中で得た経験を活かした助言・アドバイスをやっている。役員会の若い人たちの考えは否定せず、今までの固定観念に囚われない、若い人た

ち独自の発想で地域を盛り上げられるように、あくまで役員のやりたいことをサポートする形で、ウラカシ百年会と連携している。

2016 年からは、ウラカシ百年会だけでなく柏市内にある高校と連携したイベントも実施している。高校の演劇部の顧問と打ち合わせを重ね、柏駅前的大通りをジャックして大勢の高校演劇部によるオープニングダンスや、まちなかを演劇衣装のまま行進するなど、エリア全体を巻き込んだ演劇祭「かしわワンダーパレード」を毎年行っている。

2022 年に開催した際には、地域の高校 7 校の演劇部が参加し、地域住民や参加した高校生たちに忘れられない思い出の場を提供した。また、芝浦工業大学柏中高と連携した「シバカシ×柏二番街」と言う商店街を考えるプログラムや、地域の商店街若手による街づくりを考えるグループ「まち PLAN 柏」プログラムも実施している。その他には、柏の街の魅力の向上にため 2006 年から開催しているアートイベント「アトラインかしわ」事業を積極的にサポートしている。



かしわワンダーパレード

(提供：柏二番街商店会)

柏二番街商店会のこれから

柏二番街を中心に、柏駅周辺の地域はいつも賑わいにあふれている。

しかし、それは柏二番街だから賑わっているのではない。商店街組織として、組合員から徴収した賦課金に見合うだけの取組を行うことで、組合員の納得と関心を引き出し、商店会全体が一つにまとまった上でまちづくり事業を行ってきた結果だと言えるだろう。

石戸さんは、「これからの商店会の在り方を考えた時、アーケード建築当時のことを知る人間がいなくなったとしても、商店会を引っ張っていけるような人材を育てていくことが重要である。」という。商店会の理事だけでなく柏二番街商店会に加入している全員が、商店会エリアを超えて「まち」全体をどうしていけば良いか、勉強していく必要がある。

前述のとおり、柏二番街商店会は2025年でアーケード30周年を迎える。それに向けて、「柏二番街ヴィジョン2025策定委員会」を発足、柏二番街のこれからについて議論を進めているところだという。

柏二番街商店会を中心とした地域の今後の発展に注目していきたい。