

事例番号 043 若者のチャレンジ精神でまち再生(千葉県木更津市・富士見地区)

1. 背景

木更津市は千葉県中部に位置する東京湾岸の人口 12 万 3 千人(2006 年)のまちである。江戸時代から大正時代にかけては宿場町・港まちとして房総半島の物流・人流の拠点であった。戦前、戦中は東京湾の玄関口の要所を占める重要な港として軍都の役割を担ったが、戦後は木更津駅と港を中心とした商業都市として発展した。

戦後は中心市街地に商店街がいくつも形成され、周辺のまちから人々が集まり、商店は開けたら人が来るという状態だったと言われている。しかし昭和 40 年代後半から都市機能の郊外化が進んだことから、中心市街地では人口が減少し高齢化が進んだ。2005 年 4 月 1 日現在の市全体の高齢化率は 18.3%であるが、中心市街地は 22.2%であり、特に衰退が顕著な駅西側では 28.7%である。



木更津市の位置 (資料:木更津市ホームページ)

商業地の地価下落率は2003年まで4年連続で全国1位である。2004年の基準地価は駅西側の中央1丁目4-3が77千円/㎡で、下落率は22.2%であった(なお、競売が多いこと、アクアラインの開通期待で地価が一旦急激に跳ね上がったことなどを考慮する必要がある)。

中心市街地、特に駅西側地区の衰退の原因としては、以下のものがあげられている。

- ・ 公共施設の移転(市役所(昭和47年)、警察署(昭和45年)が駅前から臨海部へ移転)
- ・ モータリゼーションの進展
- ・ 大規模店(ジャスコ、ユニー(アピタ)など)の郊外出店
- ・ 東部の宅地開発に伴うまちの人口重心の東への移動、東口の整備、フェリーの運行停止による港機能の低下
- ・ アクアラインの開通のストロー効果で東京や横浜に買い物客、飲食客が吸い上げられていること

このような状況下、駅西口のそごう撤退後の空きビル(再開発ビル)が「アクア木更津」としてリニューアルされ、その中にチャレンジセンター「LET'S きさらづ」が開設された。「LET'S きさらづ」は市民活動支援、市民起業家創業支援および地域活性化を目的とし、若者が中心になって運営している。本稿ではその概要を紹介する。



木更津市の中心部 (資料:アクア木更津)

2. 目標

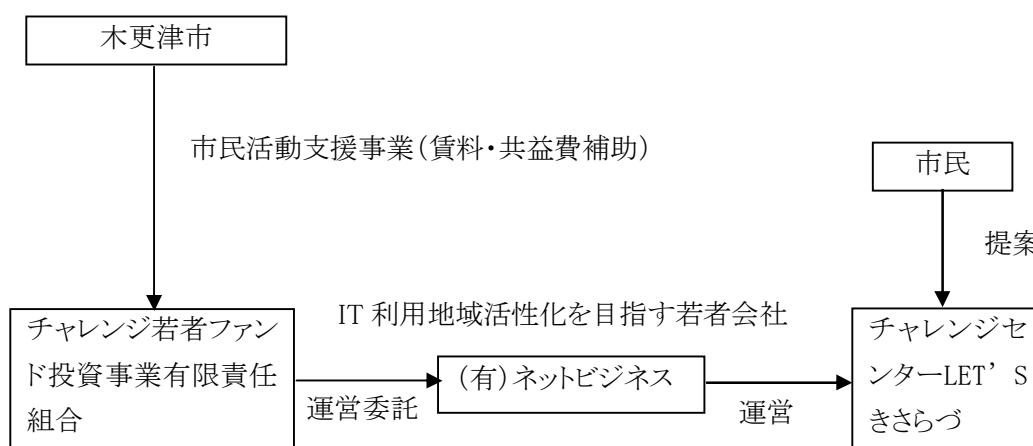
2000年3月に策定された木更津市の中心市街地活性化基本計画では、JR木更津駅を中心とした約300ha(内港地区60haを含む)を対象に、「歴史と未来ロマンにときめく国際都市をめざして」を基本方針としている。同計画では、まちづくり推進の目標を、駅西地区については「海と江戸前ロマンのまちづくり」、駅東地区については、「丘と未来国際ロマンのまちづくり」、駅周辺地区については「商業の賑わいと交流の交通結節拠点づくり」としている。「LET'S きさらづ」はこの区分では駅周辺地区に位置する。

「LET'S きさらづ」と、それを支える木更津市の市民活動支援事業の目標は、市民活動の支援、市民起業家の創業支援および地域の活性化を図ることである。

3. 取り組みの体制

「LET'S きさらづ」の活動の体制は下図のとおりである。

取り組みの体制



「LET'S きさらづ」の事業主体は「チャレンジ若者ファンド投資事業有限責任組合」であるが、実際の運営は同組合が指導して設立した「(有) ネットビジネス」に委託している。

4. 具体策

(1) 「LET'S きさらづ」のオープン

2000年7月、そごうが撤退した。撤退したビルは再開発事業で建設されたものであった。木更津市がその跡ビルの利用策を検討していたところ、「山口チャレンジセンター」に関する情報が市民から入った。山口チャレンジセンターとは、地域貢献型ビジネスを育て、また高い志をもった起業家を育てることを目的として山口県が2000年に設けた施設である。運営は若者中心の民間組織「チャレンジ若者ファンド投資事業有限責任組合」が行っている。

山口市を視察した木更津市は、今後の街づくりでは市民団体の主体的な活動が欠かせないと認識を強くした(公設民営型から民設民営型への発想の転換)。そこで、市民活動の支援、市民

起業家の創業支援および地域の活性化を図ることを目的として「市民活動支援事業」を創設した。この事業は、旧そごうビルのフロアを利用して市民活動の支援、市民起業家の創業支援を行う団体に対し、フロア賃料及び共益費を市が補助するものである。

市が団体を公募したところ2団体から応募があり、山口市での実績がある「チャレンジ若者ファンD投資事業有限責任組合」が選定された。そして2ヶ月の準備期間を経て2000年9月、「LET'S きさらづ」がオープンした。それに至る段階は以下のようであった。

- 2000年5月14日 広報誌で公募発表
- 6月13日 募集に関する説明会開催
- 6月14日 募集締切(2団体が応募)
- 6月26日 選考委員会開催
- 6月30日 選考結果通知
- 9月1日 「LET'S きさらづ」オープン

「LET'Sきさらづ」は再開発ビルの8階にオープンしたが、他のフロアは地元商業者が1、2、7階に入っている以外は空いていた。ビルの所有者はそごう、木更津都市開発(株)(そごうのビル運営会社)及び地元地権者であったが、このような状態であったことから木更津都市開発(株)は倒産した。そして商工会議所や地元住民から市に対して買い取り要望があり(約2万人の署名)、また、破産管財人の勧めもあったことから、2003年に木更津市は土地・建物を取得した。

木更津市はビルを商工会議所出資の木更津観光物産(株)に賃貸し、同社は日本総合企画(株)に転貸した。そして2004年4月に「アクア木更津」としてリニューアルオープンした(1階は生鮮食料品店が営業)。

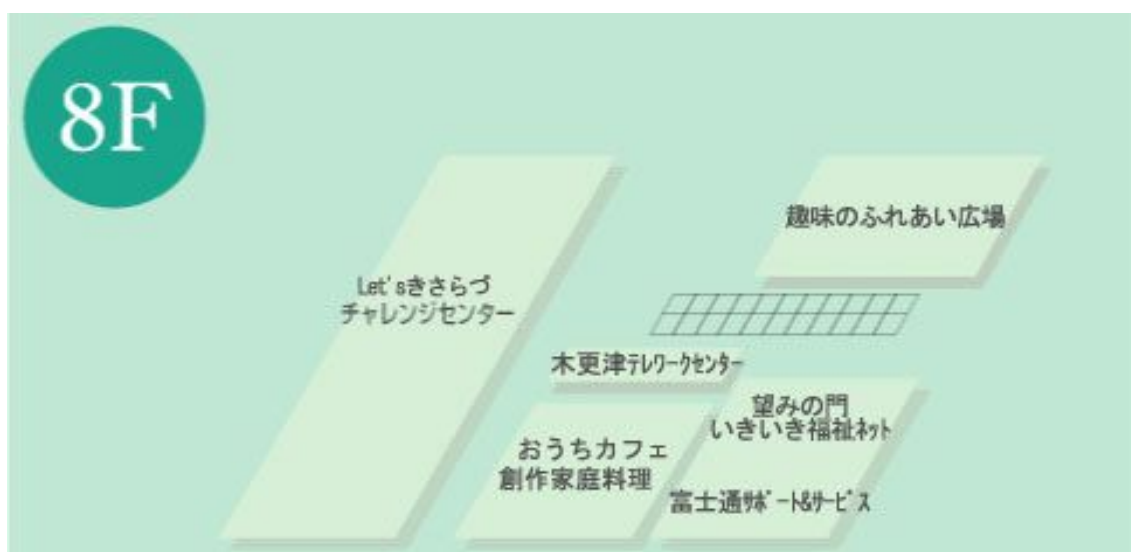
再開発ビル前の人通りは以前はほとんどなかったが、現在はいくらかは見られるようになったと評価されている。これには、1階で営業している生鮮食料品店マルエイの影響もあると思われる。リニューアルオープン前後の交通量は以下のようになっている。

アクア開店前後交通量(平日、単位:人/日) (資料:木更津市)

調査場所	アクア開店前(16年3月)	アクア開店後(17年7月)
木更津駅東口前	11,496	12,324
木更津駅西口前	7,812	8,000
元新橋寿司前(ラズモール前)	6,797	7,021



リニューアルオープンした「アクア木更津」



アクア木更津 8階のフロア構成 (資料:アクア木更津ホームページ)

(2) 「LET'S きさらづ」に対する市の支援

「LET'S きさらづ」に対し、市は市民活動支援事業(市の単独事業)により賃料及び共益費を補助している。補助金額は2005年度は約1,720万円(家賃180万円、共益費1,550万円)であった(予算ベース)。事業運営に関しては民間の自主性を尊重するため市は関与していない。補助制度の概要は以下のとおりである。

助成対象＝地域プラットフォームの整備・運営費

補助金額＝1ヶ月あたりの補助金額×事業実施月数(1ヶ月未満は切り捨て)

1ヶ月あたりの補助金額＝賃料(共益費を含む)－(500円/㎡×事業実施面積)×1.05

(1ヶ月あたりの補助金額は千円未満切り捨て)

「LET'S きさらづ」の事業実施面積 450㎡

(3) 「LET'S きさらづ」の事業目的・内容

「LET'S きさらづ」の事業目的と内容は以下の通りである。

① 事業目的

- ・ 市民企業家の輩出による地域の活性化
- ・ 若者・女性のショップ展開
- ・ ITビジネス創造
- ・ 高齢者が経験を生かせる場づくり

② 事業の内容

1) 起業支援

- ・ 「チャレンジショップ」、「SOHO ショップ」として場所を提供
- ・ 起業支援セミナーや専門家のアドバイスなどを通じたトータルな起業支援
- ・ 起業プレゼンテーションや出資オークションなどへの参加機会の提供

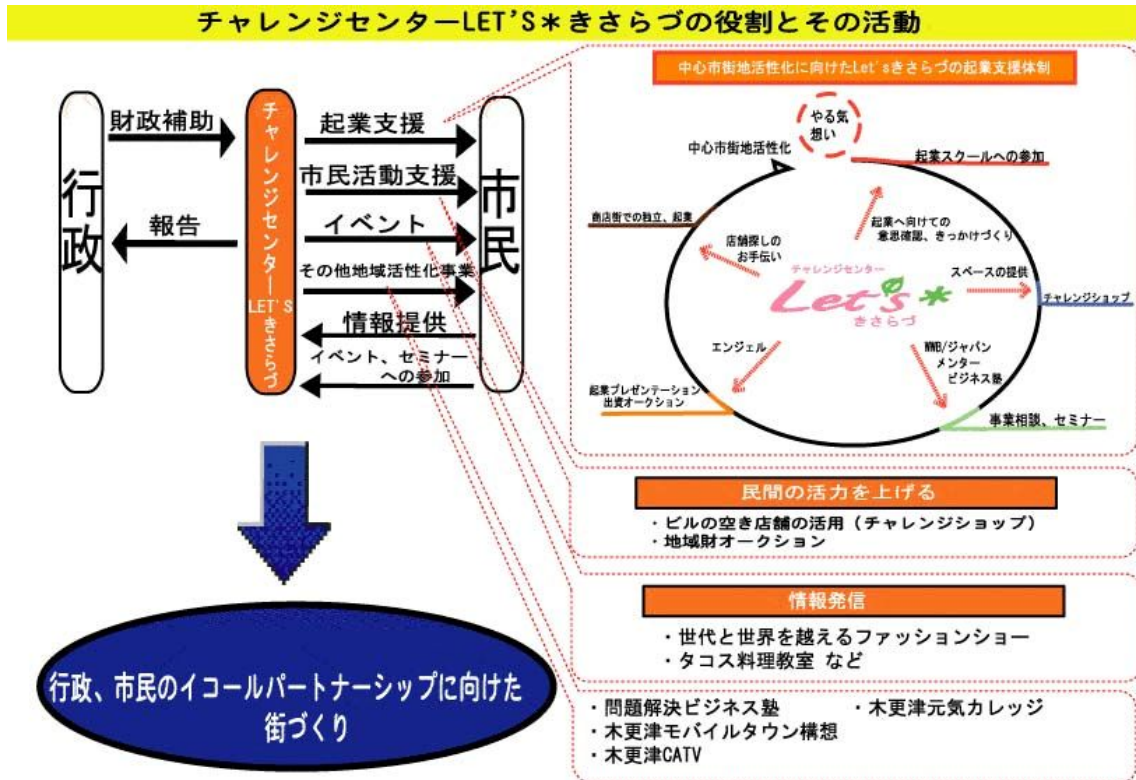
2) 地域活性化事業

- ・ 問題解決ビジネス塾(地域の問題を「コミュニティビジネス」という視点で解決していくことを目的として「人」を作り出す塾)
- ・ 木更津元気カレッジ(キラッと光る技や知恵を、お互い楽しく教えたり、教わったりする場)
- ・ 地域モバイル推進(西口の「LET'S きさらづ」と東口の商店街を無線LANで繋ぐ「商店街モバイル構想」事業を展開予定)
- ・ 木更津ケーブルテレビ向け番組制作と放映(地域で活躍している人々や情報を取り上げ、月に2回木更津CATVで放映)
- ・ エコマネーステーション(現段階では構想のみ、実質的には進捗していない)
- ・ 木更津ファンクラブ(木更津を愛する人・盛り上げたい人・元気にしたい人を募集し、運営)
- ・ 世界と結ぶ活動(第1回目はメキシコ。最近では、アフリカとのフェアトレードを目指して、コーヒー豆の輸入やファッションショーを実施)

3) チャレンジショップ運営

ビジネスとボランティアの中間形態としてのコミュニティビジネスを目指す人を対象にしてい

る。契約にはテナント型と委託型とがある。2005年10月1日現在、8店舗がチャレンジ中である。卒業生は約40組あり、そのうち17組が独立して開業している。業種は衣料、雑貨、リラクゼーション関係が多い。(株)ネットビジネス自らはインターネットカフェとアジア・アフリカ雑貨店を経営している。



LET'S きさらづの仕組み（資料:LET'S きさらづホームページ）



LET'S きさらづの出店状況（資料:アクア木更津ホームページ）



チャレンジセンターLET'S きさらづの入り口



インターネットカフェの看板

5. 特徴的手法

公が表に出ず場と資金を提供して若者の発想と情熱に委ねていることが大きな特徴である。運営を担っている民間主体も少ない収入ながら情熱を持って取り組んでいると評価されている。

6. 課題

コミュニティビジネスなどの新しいタイプのビジネスを担う人材がもっと出てこない、チャレンジショップの経営は苦しくなる可能性がある。チャレンジショップへの応募は少なくなっており、逆に出ていく人が増えているのが現状である。

地元のまちの発展に対する効果については、商店街振興組合が卒業生を空き店舗対策として受け入れる姿勢を示しているものの、これまでのところ、チャレンジショップ卒業生の一人が近所の商店街の空き店舗に入ったのが唯一のケースとなっている。

2002(平成14)年に商工会議所がTMO構想を策定し、TMO推進協議会理事会と6つの事業委員会を設けて空き店舗を活用する事業を実施しており、また、商店街振興組合も独自の再生対策を実施しているが、これらの組織を強化することが今後の課題となっている。

(参考・引用文献)

木更津市経済振興部商工観光課『木更津市の中心市街地の現状と活性化への取り組みについて』2005年

木更津市『木更津市中心市街地活性化基本計画』2000年

木更津商工会議所『歩行通行量調査』2004年

木更津商工会議所『「港湾生活都市木更津」を目指してー木更津 TMO 構想』

チャレンジセンターLET'S きさらづホームページ