

# 木更津市中心市街地活性化基本計画

千葉県木更津市

令和2年4月

(令和2年3月30日 認定)

(令和3年3月12日 変更認定)

(令和4年3月8日 変更認定)



# 目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針.....	1
[1] 木更津市の概況 .....	1
[2] 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析 .....	6
[3] 地域住民のニーズ等の把握・分析.....	38
[4] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証.....	54
[5] 中心市街地活性化の課題.....	56
[6] 中心市街地活性化の方針（基本的方向性） .....	57
2. 中心市街地の位置及び区域.....	60
[1] 位置 .....	60
[2] 区域 .....	61
[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明 .....	62
3. 中心市街地の活性化の目標.....	73
[1] 中心市街地の活性化の目標 .....	73
[2] 計画期間の考え方 .....	75
[3] 目標指標の設定の考え方 .....	75
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供す る施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項 .....	86
[1] 市街地の整備改善の必要性 .....	86
[2] 具体的事業の内容 .....	87
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項.....	95
[1] 都市福利施設の整備の必要性 .....	95
[2] 具体的事業の内容 .....	96
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給の ための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関 する事項 .....	99
[1] 街なか居住の推進の必要性 .....	99
[2] 具体的事業の内容 .....	100

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項 .....	104
[1] 経済活力の向上の必要性 .....	104
[2] 具体的事業の内容 .....	105
8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項..	121
[1] 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性 .....	121
[2] 具体的事業の内容 .....	122
◇4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所 .....	124
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項..	125
[1] 市町村の推進体制の整備等 .....	125
[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項 .....	134
[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等 .....	141
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 .	142
[1] 都市機能の集積の促進の考え方 .....	142
[2] 都市計画手法の活用.....	143
[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等 .....	144
[4] 都市機能の集積のための事業等 .....	147
11. その他中心市街地の活性化に資する事項.....	148
[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項 .....	148
[2] 都市計画等との調和.....	149
[3] その他の事項 .....	150
12. 認定基準に適合していることの説明.....	151

注) 本計画内におけるグラフ等の比率は四捨五入の関係で百分比の合計が 100%にならない場合があります。

- 基本計画の名称：木更津市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：千葉県木更津市
- 計画期間：令和2年4月から令和7年3月まで

## 1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

### [1] 木更津市の概況

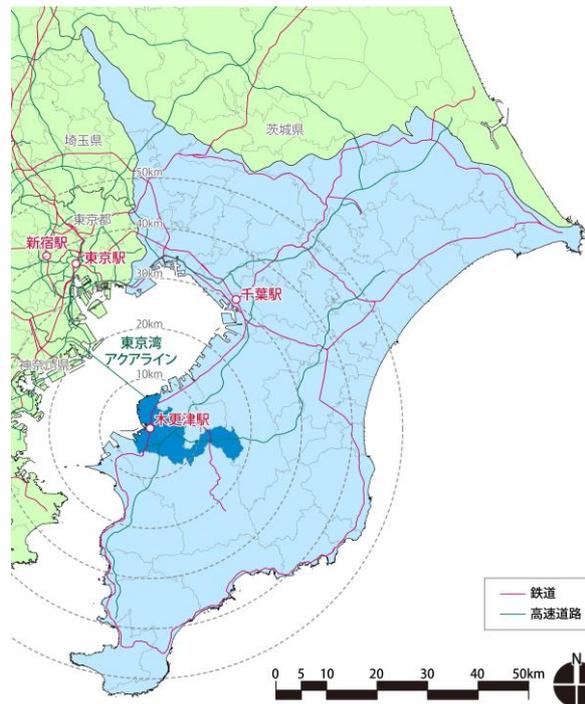
#### (1) 位置・地勢

木更津市（以下「本市」という。）は、東京都心から南東に直線距離で30～40km、県庁所在地である千葉市から南西約30kmに位置している。千葉県の中央西部、東京湾に面しており、東京都心からの移動距離は、東京湾北東側を周回した場合は70～80km程度、東京湾アクアラインを利用した場合は45km程度となる。

市域は、東西に長く、東部には上総丘陵が広がり、西部には中心市街地が位置する湾岸低地と埋立地が形成されており、特に高い山はなく、最も高い場所でも標高200mを超えない。

市内には、東京湾に向かって小櫃川、矢那川、烏田川及び畑沢川が流れている。小櫃川は、県内で利根川に次いで2番目に長い総延長88kmの河川で、本市内では東部から北部にかけて流れ下り東京湾へと注いでいる。また、小櫃川河口付近には、東京湾に広がる約1,400haの盤州干潟が形成されている。

面積は138.95km<sup>2</sup>で、人口（令和元年10月1日現在）は135,765人である。東京湾や森林など豊かな自然に囲まれ良好な居住環境を有していることに加え、東京湾アクアライン、東関東自動車道館山線及び首都圏中央連絡自動車道などの幹線道路が重なる交通結節点として利便性が高いことから、千葉県の新たな西の玄関口として重要な役割を担っている。



木更津市の位置



東京湾アクアライン

## (2) 木更津市の歴史

「古事記」や「日本書紀」によると、日本武尊（やまとたけるのみこと）が東征の折にこの地方に立ち寄ったと記されており、「きさらづ」の語源は「日本武尊と弟橘媛の悲話」の「きみさらす伝説」にあるという説があるほど、歴史あるまちである。

飛鳥時代から奈良時代前半頃までは、この地域一帯に馬来田国造と呼ばれた一族がいた。6世紀末頃に造られたとされる金鈴塚古墳からは大刀や武具のほか純金製の鈴が出土している。

室町時代後半には、真里谷武田氏が上総の有力大名となり、真里谷城を築城した。その後、武田氏が衰退すると支配者も里見氏、北条氏と移り変わり、安土桃山時代には、徳川氏による支配となった。

江戸時代には、大坂の陣に木更津の水夫が徳川方について戦功を上げ、その功績により幕府から、江戸ー木更津間の渡船営業権や日本橋に「木更津河岸」を拝領地として与えられた。この特権により木更津は江戸との海上輸送を取扱う流通拠点として急激に発展した。

明治4年の廃藩置県施行により、木更津県が設置され、印旛県と合併し千葉県となるまでの1年7ヶ月間、県庁所在地となる。明治22年、市町村制が実施されて木更津・貝淵・吾妻の3村が合併し木更津町ができた。

大正元年には、国鉄木更津駅が開業し、宿場町として発達していた「西の港」と「東の駅」を結ぶ市街地は一段と活況を呈した。

昭和16年、隣接の巖根村に工員1万7千人を擁する海軍航空廠が設置され、軍都として目覚ましい発展に至り、昭和17年、木更津町・清川村・巖根村・波岡村の1町3村が合併し、市域54.23km<sup>2</sup>、人口33,817人、全国197番目、千葉県下6番目の市として木更津市が誕生した。

昭和40年には、隣接する君津市へ八幡製鐵株式会社（現日本製鐵株式会社）君津製鐵所が進出、それに合わせ、内陸部での土地区画整理事業をはじめ民間宅地造成等の開発も急速に進み、木更津と川崎、横浜を結ぶカーフェリーが就航するなど首都圏近郊都市として発展、昭和43年には木更津港が港湾法に基づき重要港湾に指定された。人口も昭和40年初期に約6万人であったが、昭和51年に10万人を超え、昭和60年に12万人を突破、約20年間で2倍になった。



金鈴塚古墳から出土した純金製の鈴



カーフェリー

平成4年、多極分散型国土形成促進法に基づき首都機能の一翼を担う業務核都市として位置づけられ、木更津駅、木更津港を中心とする「木更津都心地区」と千葉県新産業三角構想の一角である「かずさアカデミアパーク地区」が業務施設集積地区として設定された。かずさアカデミアパークでは、平成6年に、世界初のDNA研究機関として、かずさDNA研究所が開所している。



かずさアカデミアパーク

平成9年には、東京湾アクアラインが開通し、東関東自動車道館山線や首都圏中央連絡自動車道等の整備と合わせ交通の結節点としての機能が強化され、東京・神奈川とを結ぶ高速バス網の充実や平成21年から実施された東京湾アクアライン料金引下げ社会実験による波及効果等から、平成23年には人口が13万人を超えた。



東京湾アクアライン（海ほたる）

### (3) 中心市街地の歴史

本市の中心部は、古くから海上交通の要衝として海岸部を中心に港町として発展しており、市章のデザインは港湾を模したものとなっている。江戸時代には、江戸ー木更津間での渡船営業権の特権を与えられた木更津船（五大力船）が湾内を行き交い、街は「江戸の台所」をまかなう物資の集積地として、また、江戸の文人、文化、物品が流入する港として大いに栄えた。幕末を迎える頃になると、歌舞伎の演目「与話情浮名横櫛（通称：切られ与三）」や「木更津甚句」が江戸で大好評を博した。

明治期から大正期には宿場町として発達し、大正元年国鉄木更津線の駅が開業し、駅の西側から港へ続く中心市街地は一段と活況を呈した。

昭和40年代には、隣接する君津市に八幡製鐵株式会社（現日本製鐵株式会社）君津製鐵所が進出したことにより、本市内にも同社の系列・関連会社が進出し、その社員及び家族の移住による人口増加とともに、カーフェリーが、木更津～横浜、川崎間に就航した。昭和40年代後半には、駅東口地区の土地区画整理事業進展に伴い西友、ダイエーが進出し、駅西口のそごう、十字屋などとともに、駅周辺から港にかけての中心市街地には多数の商店街が形成され、商業都市としての繁栄を築いた。



昭和後半の中心市街地の様子

昭和50年代後半に入ると郊外に相次いで大型商業施設が開業し、県南地域における商業施設の充実と合わせ、少しずつ中心市街地に陰りが見えてきた。こうした中、新しい商店街の形成を目的として木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業を実施し、昭和63年木更津そごうが入居したが、平成9年の東京湾アクアラインの開通に伴い、都心へのアクセス向上によるいわゆるストロー現象が起り、中心市街地を訪れていた買い物客等は、都心、対岸へ流出した。さらに、カーフェリーが廃止されたことにより人通りは減少し、平成11年の西友の撤退を皮切りに、木更津そごうの自己破産など商業施設が相次いで閉店し、商店街も次々にシャッターを閉じ、中心市街地の空洞化、活力の衰退が進んだ。また、東京湾アクアライン開通効果への期待とバブル絶頂が重なった本市では、バブルの崩壊とともに商業地の地価が急落し、地価下落率が、平成12年から4年連続で全国1位を記録、平成23年には、平成3年の約34分の1にまで下がった。



シャッター通り化した商店街

一方で、江戸時代より港町として発展してきた駅西口地区では、江戸の文化を受けた神社仏閣が多く残されている。童謡「証城寺の狸囃子」の元となった日本三大狸伝説の一つである「狸囃子」が語り継がれる證誠寺では、毎年秋には「狸まつり」が行われている。富士見一丁目に立地する八劔八幡神社には、本市の指定文化財「八劔八幡神社の格天井装飾画」及び「五大力船絵馬」が保管されており、歌舞伎「与話情浮名横櫓」に登場する与三郎の墓のある光明寺、こうもり安の墓のある選擇寺などの歴史的・文化的資産が現存している。昭和23年から毎年8月に築港など郷土の繁栄の基礎を築いた先覚者の霊を慰めようといわれる「木更津港まつり」は、令和元年で72回目を数え、2日間で約30万人の観衆が訪れた。このほか、平成14年に放映された人気ドラマ「木更津キャッツアイ」に登場する中の島大橋（別名：赤い橋）が名所となり、訪れるカップルが増え、今は恋人の聖地として認定されている。



證誠寺



八劔八幡神社

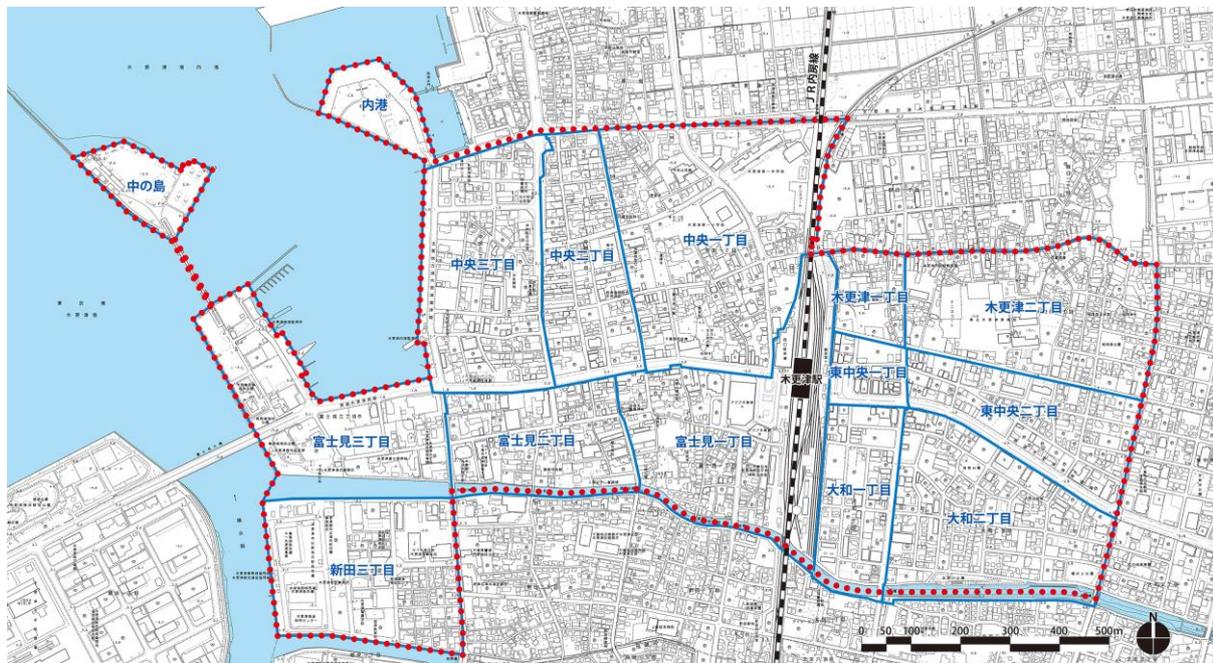


中の島大橋

## [2] 中心市街地の現状に関する統計的なデータの把握・分析

### (1) 中心市街地の区域の設定

本計画において、中心市街地の範囲を下図のように設定し、中心市街地を木更津駅西側及び東側で分け、町丁で整理した（面積132.7ha）。



中心市街地の区域

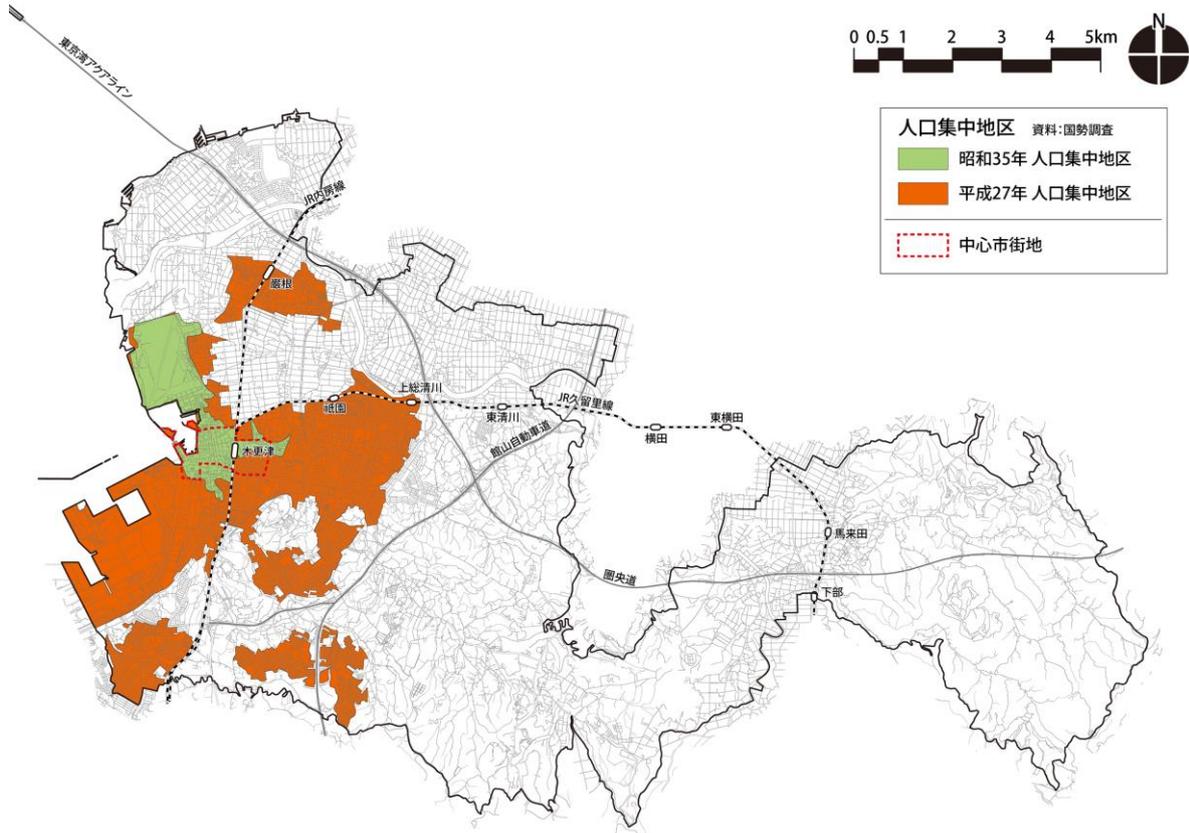
中心市街地の対象となる町丁一覧

地区	町丁	面積 (ha)
駅西側	富士見一丁目	14.65
	富士見二丁目	7.86
	富士見三丁目	11.75
	中央一丁目	18.59
	中央二丁目	7.97
	中央三丁目	11.65
	新田三丁目	11.64
	中の島	2.78
	内港	2.71
駅東側	木更津一丁目	2.43
	木更津二丁目	12.65
	東中央一丁目	2.06
	東中央二丁目	7.57
	大和一丁目	5.54
	大和二丁目	12.84
合計		132.7

## (2) 市の面積及び人口集中地区

本市全域の面積は138.95km<sup>2</sup>（平成31年1月現在）である。

人口集中地区は、昭和35年に3.81km<sup>2</sup>で本市の約3%だったものが、平成27年には26.09km<sup>2</sup>と、約19%に増加している。



D I D（人口集中地区）変遷図

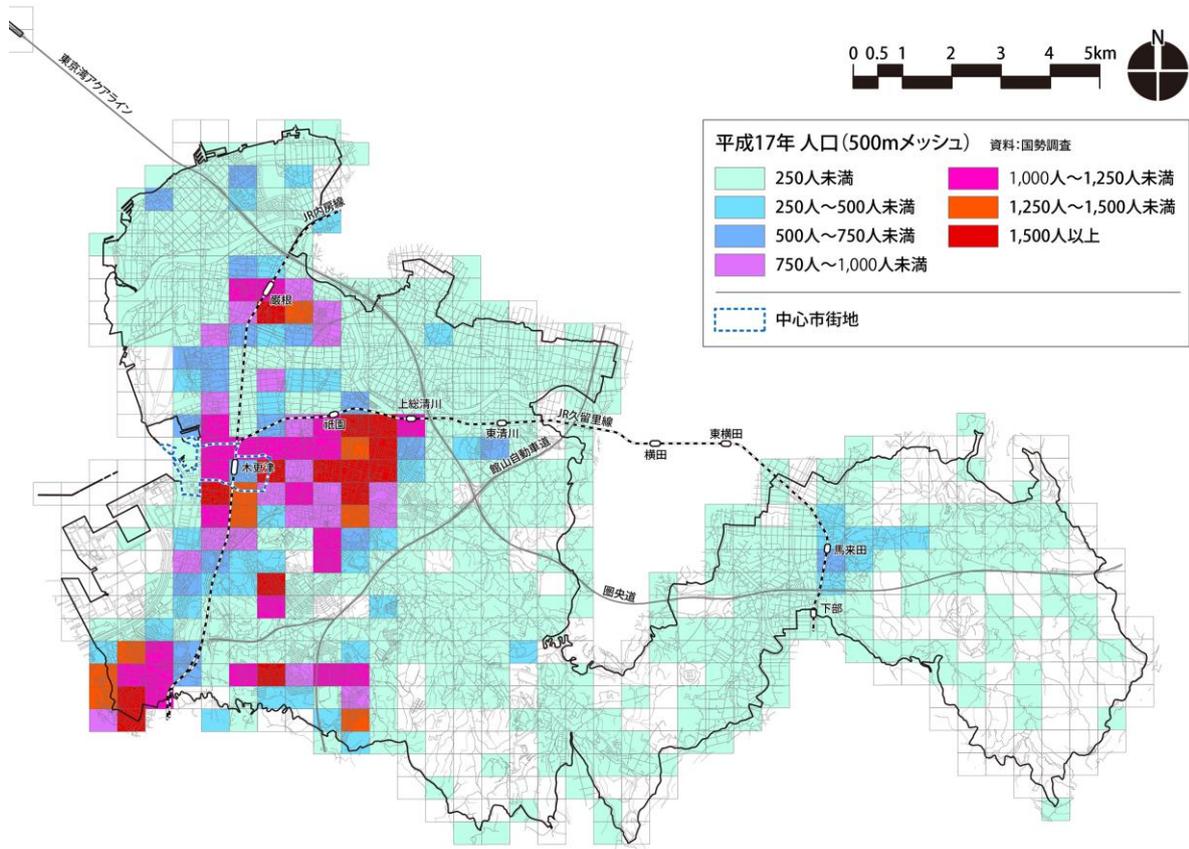
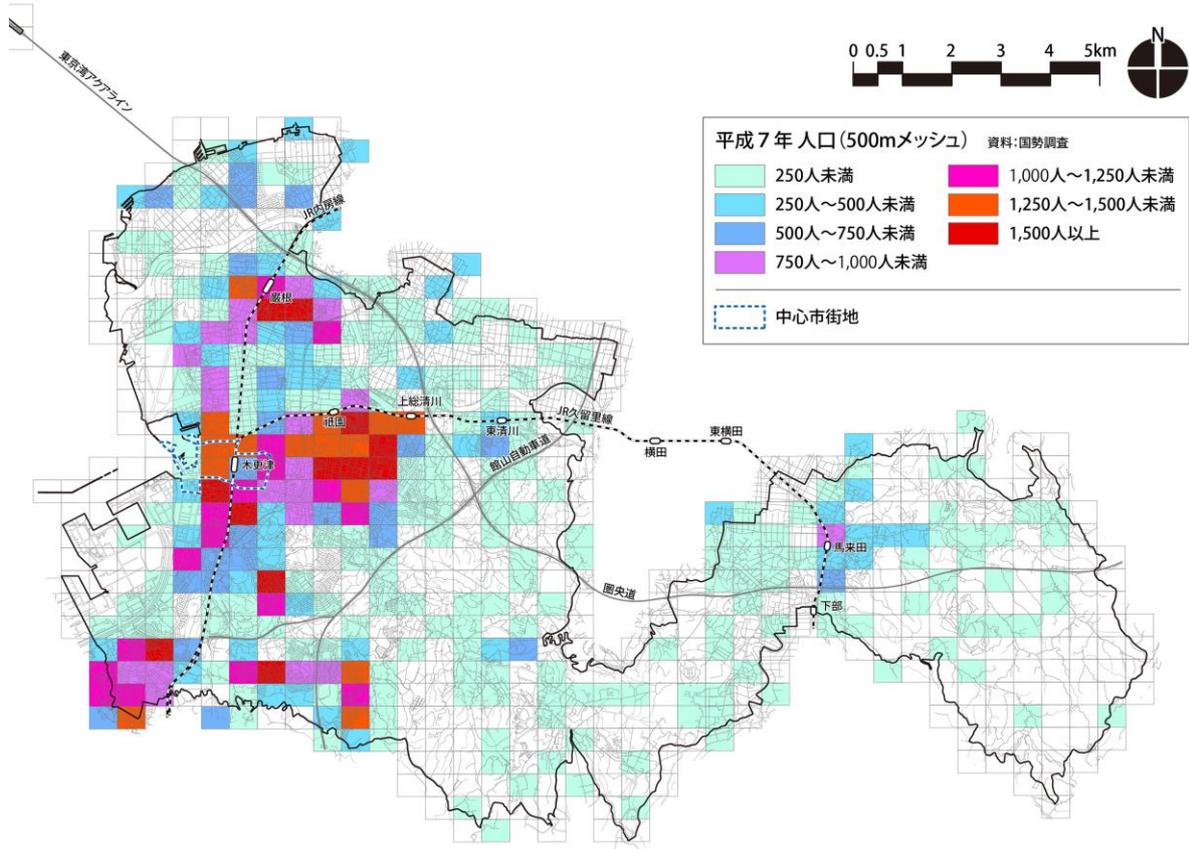
出典：国土交通省国土政策局 国土数値情報を基に作成

## (3) 人口等

### ① 市の人口

本市の人口等の分布及び推移を、次ページ以降に示す。

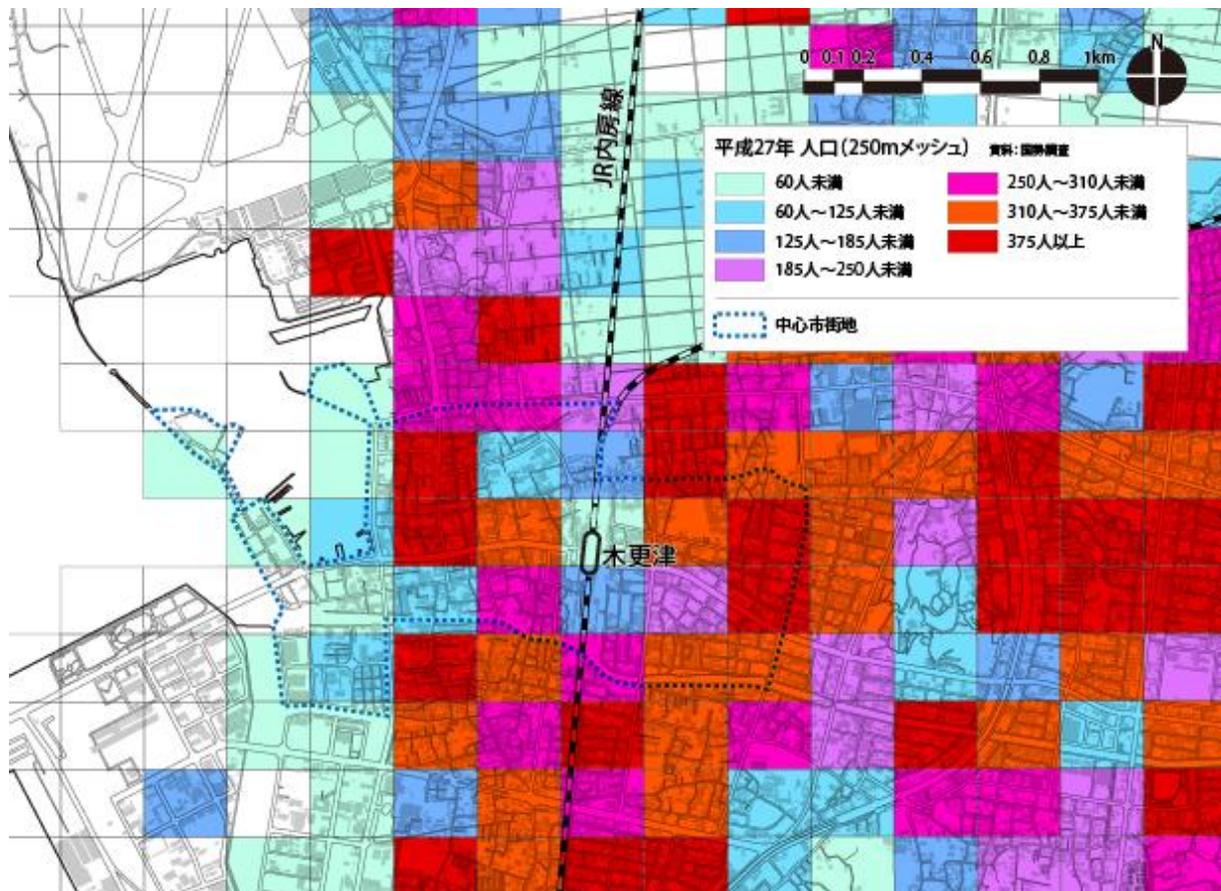
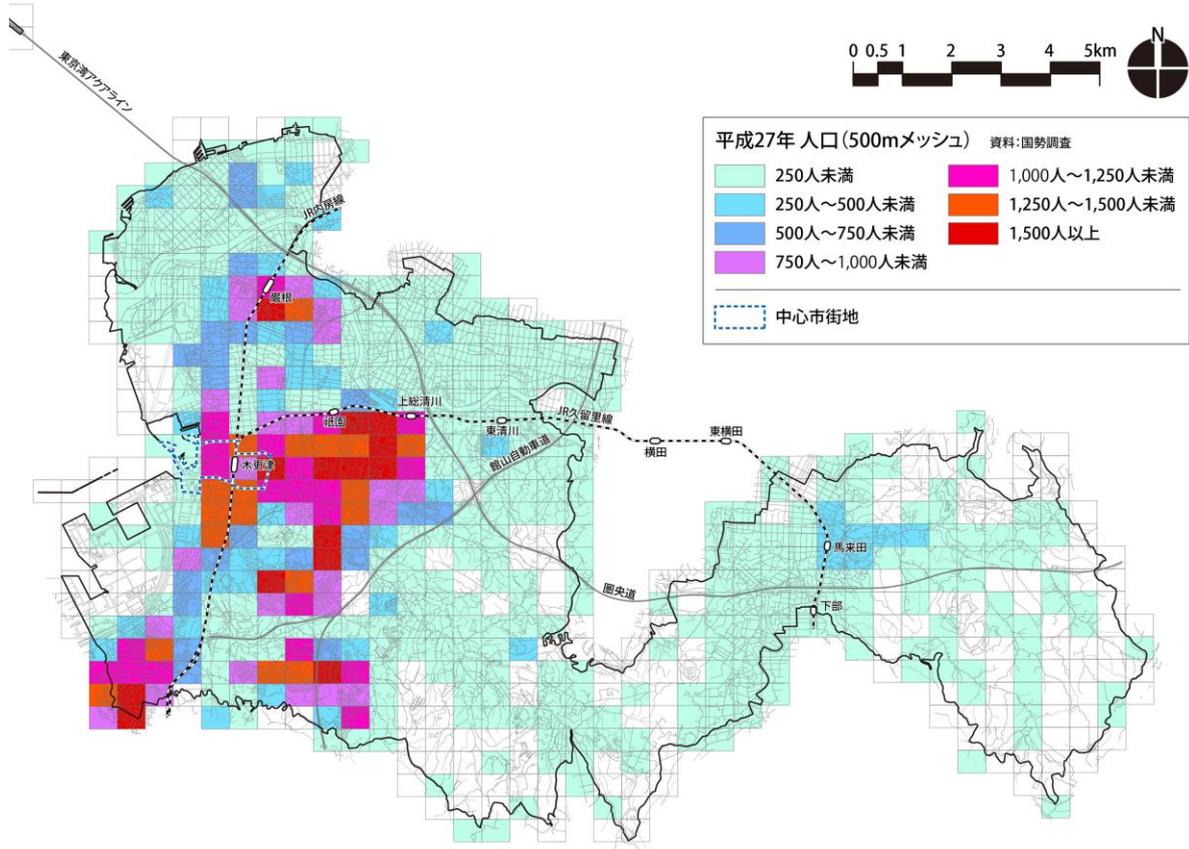
本市は、昭和40年の八幡製鐵株式会社（現日本製鐵株式会社）君津製鐵所の開業をきっかけに急激な人口増を経験している。その後、昭和60年からの長期にわたり、12万人台前半で推移してきたが、東京湾アクアライン通行料金の引下げや、その効果による大型商業施設等の相次ぐ出店、土地区画整理事業に伴う住宅地整備の進展などを背景に、平成18年以降、人口が年々増え続け、平成23年には13万人を超えている。近年は、宅地開発が進んだほたる野地区や羽鳥野地区など郊外で、居住人口が増加している。



市内の人口分布 ((上) 平成7年、(下) 平成17年)

出典: 国土交通省国土政策局 国土数値情報を基に作成

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針



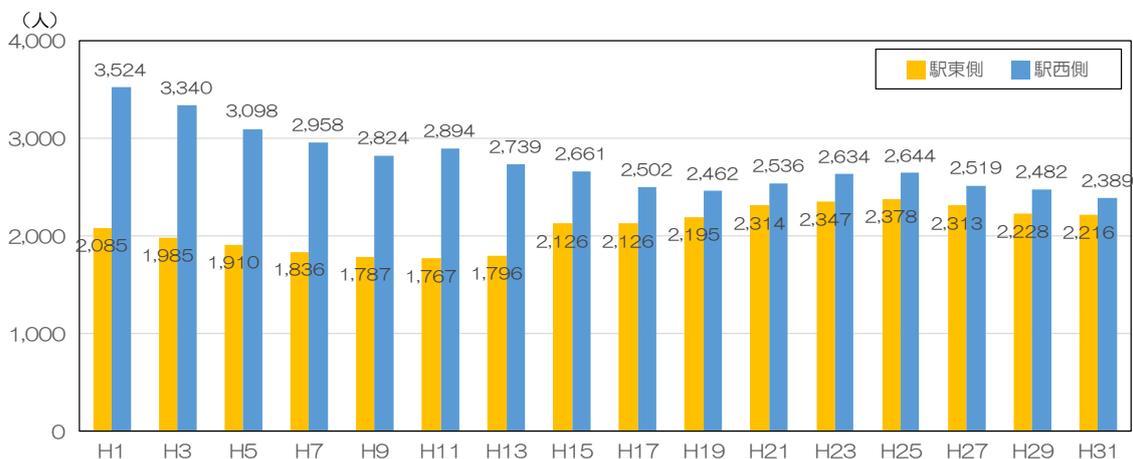
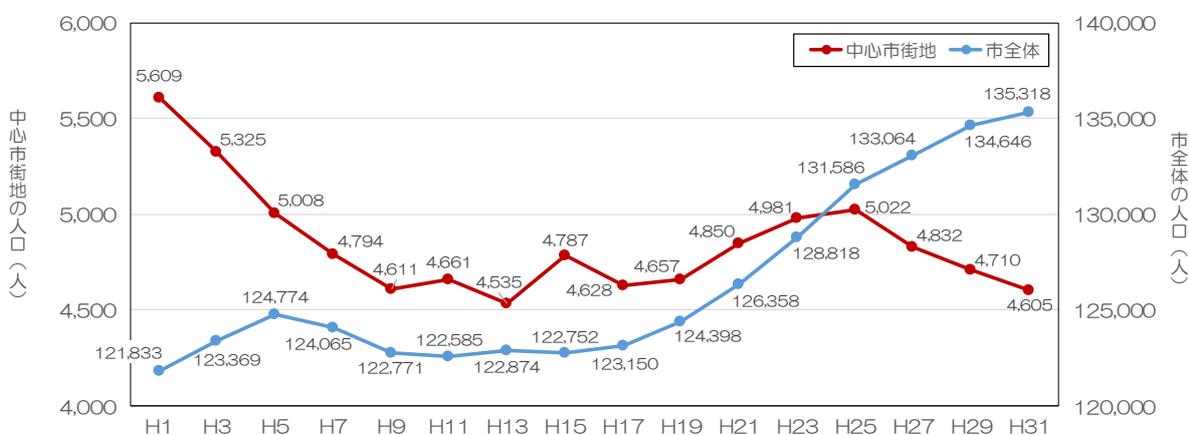
市内の人口分布(平成27年)

出典:国土交通省国土政策局 国土数値情報を基に作成

## ② 中心市街地の人口

中心市街地の15町丁の人口の経年変化をしてみると、平成元年の5,609人から減少し、平成13年に4,535人となっている。その後、平成17年以降は一時増加に転じたものの、平成31年には4,605人となっており、平成元年と比較して約2割減少している。

木更津駅の東西別で見ると、特に駅西側の減少傾向が顕著であり、平成元年と平成31年を比較すると3割以上減少している。



※ 平成19年以前は各年4月1日現在、平成21年以降は各年1月1日現在。

※ 平成25年以降は住民基本台帳に外国人人口を含む。

### 市内の人口推移

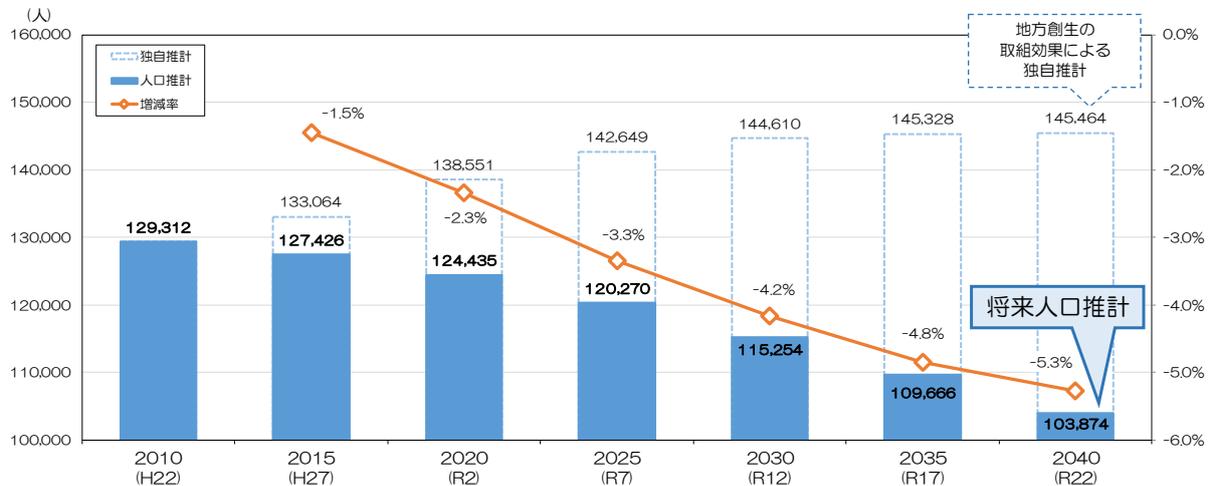
(上) 市全体と中心市街地の人口の推移 (下) 中心市街地の駅東西別の人口の推移

出典：住民基本台帳

### ③ 将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し、現在の出生率、社会増減率から算定すると、市全体の人口は将来的に減少し続け、令和17年には10万人台になると予測されている。

「木更津市人口ビジョン」及び「木更津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、人口減少に歯止めをかけ、市の特色や地域資源を活かした地方創生に向けた目標や施策を示しており、施策効果として独自推計では令和17年に14万人台の人口を維持すると推計している。



※平成22年の実数は国勢調査の値。

※独自推計の平成27年の実数は住民基本台帳（1月1日）の値。

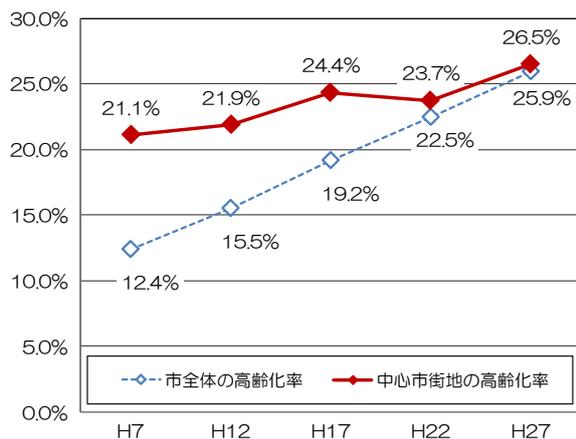
#### 将来人口の推計結果

出典：木更津市人口ビジョン（平成28年）を基に作成

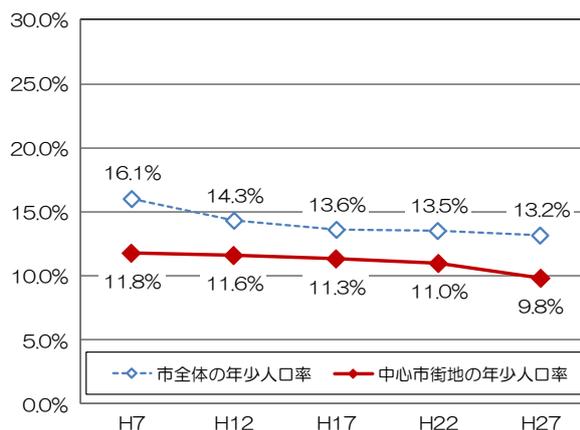
#### ④ 市全体及び中心市街地の高齢化率・年少人口率の推移

中心市街地の高齢化率は、市全体より高く、平成7年以降は増減を繰り返しながら、全体としては増加傾向にある。

また、15歳未満の年少人口の割合を見ると、市全体より低く、毎年減少傾向にあり、平成27年には10%を割り込んでいる。



高齢化率の推移

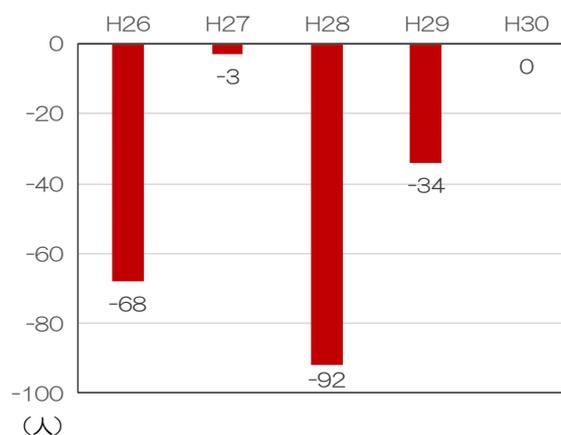


年少人口率の推移

出典：国勢調査

#### ⑤ 中心市街地の社会増減の推移

中心市街地の社会増減は、年によってばらつきがみられるものの、全体的に減少傾向にあり、平成28年では約100人の減少となっている。



※各年の転入者数から転出者数を引いた人数（各年1月1日）

中心市街地の社会増減

出典：住民基本台帳

⑥ 通勤・通学流動

平成27年の市外への流出は、君津市の7,728人が最も多く、次いで袖ヶ浦市の4,839人、市原市の4,152人の順となっている。また、同年の市外からの流入は、君津市の8,073人、袖ヶ浦市の4,755人、富津市の3,648人の順で多い。

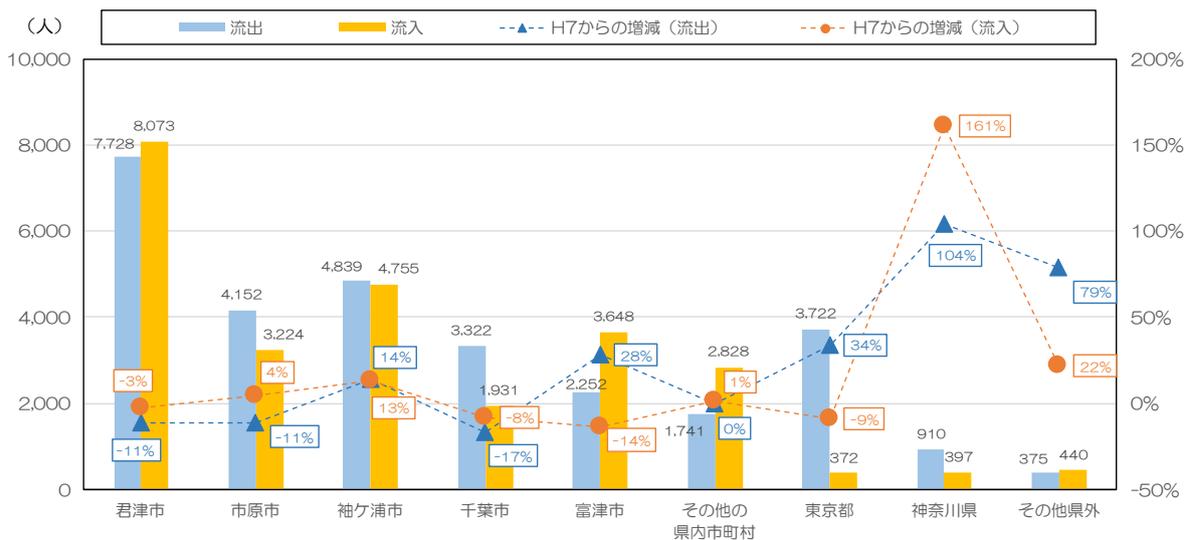
平成7年からの増減を見ると、県内の市町村は変化が少ないのに対して、東京湾アクアラインが開通したことにより、東京都、神奈川県など県外への流出が増加している。

市の通勤・通学者の流出及び流入の推移

(人)

		君津市	市原市	袖ヶ浦市	千葉市	富津市	その他の 県内市町村	東京都	神奈川県	その他 県外
流出	H7	8,706	4,669	4,240	4,000	1,761	1,741	2,782	446	210
	H12	7,757	4,438	4,017	3,915	1,888	1,761	2,765	581	143
	H17	7,427	4,453	4,242	3,738	1,863	1,836	2,776	627	160
	H22	7,646	4,271	4,381	3,539	2,107	1,670	3,272	773	187
	H27	7,728	4,152	4,839	3,322	2,252	1,741	3,722	910	375
	H7からの増減 (流出)	-11.2%	-11.1%	14.1%	-17.0%	27.9%	0.0%	33.8%	104.0%	78.6%
流入	H7	8,307	3,089	4,195	2,105	4,240	2,804	410	152	362
	H12	7,973	3,103	4,356	1,762	3,788	2,575	306	201	249
	H17	7,923	3,024	4,240	1,477	3,729	2,491	312	194	291
	H22	7,556	2,758	4,221	1,602	3,355	2,473	303	191	251
	H27	8,073	3,224	4,755	1,931	3,648	2,828	372	397	440
	H7からの増減 (流入)	-2.8%	4.4%	13.3%	-8.3%	-14.0%	0.9%	-9.3%	161.2%	21.5%

出典：国勢調査

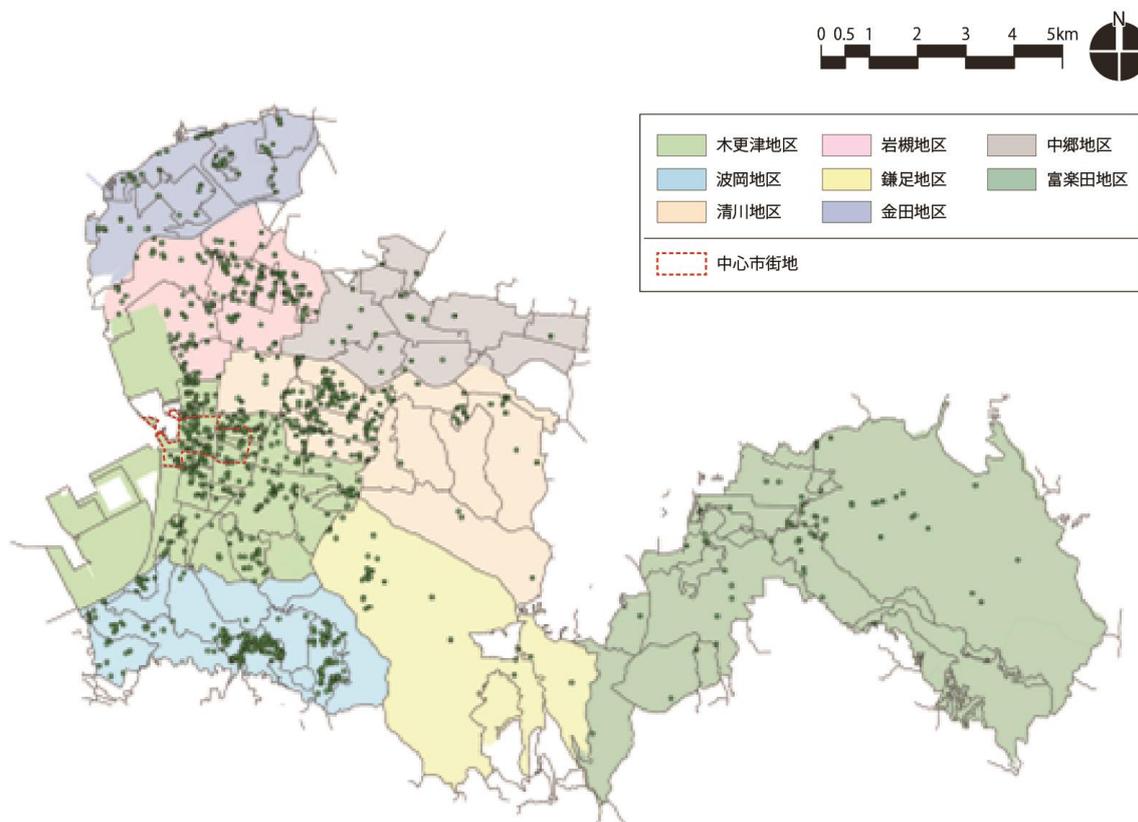


市の通勤・通学者の流出及び流入 (平成27年度)

出典：国勢調査

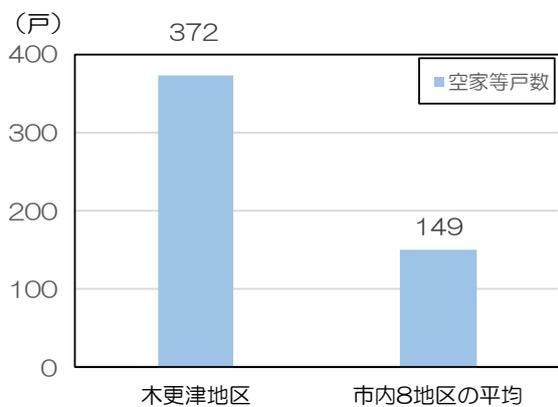
#### (4) 空家の状況

中心市街地を包含する木更津地区の空家は平成28年11月現在372戸で、地区内の一戸建て住宅13,041戸のうち2.9%を占めており、市全体の空家率の平均2.7%と比較すると空家の割合が高い。

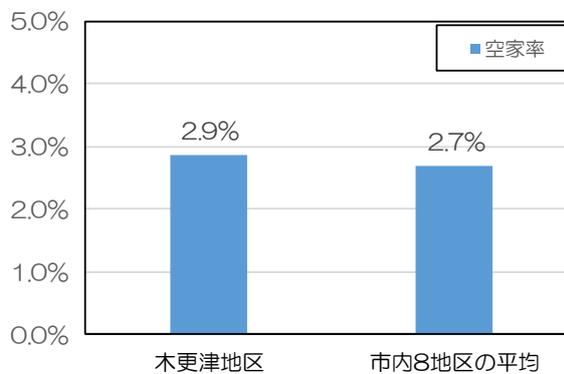


市全体の空家等の分布状況

出典：木更津市空家等対策計画（平成29年）



空家等戸数



空家率

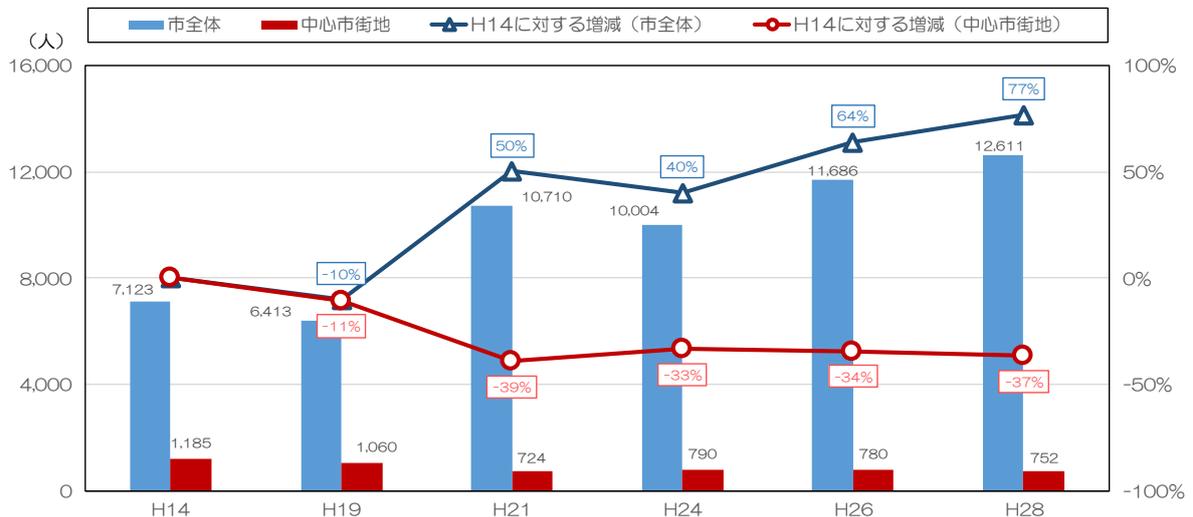
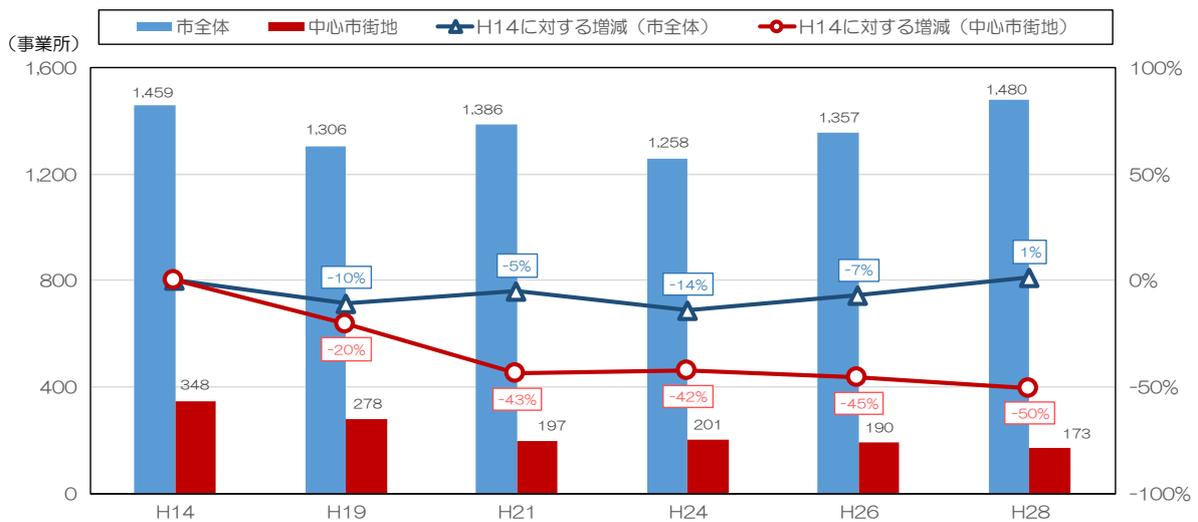
出典：木更津市空家等対策計画（平成29年）

## (5) 商業

### ① 事業所・従業者数

本市の卸売業・小売業の事業所数は、平成14年以降増減はあるものの、横ばいが続いている。また、従業者数は増加傾向にあり、平成14年から平成28年までの間に、7割以上増加している。

一方、中心市街地は事業所・従業者ともに減少傾向にあり、平成14年から平成28年までの間に、事業所は175事業所（約5割）、従業者数は433人（約4割）減少している。



市全体及び中心市街地の事業所数・従業者数の推移（卸売業・小売業）

（上）事業所数 （下）従業者数

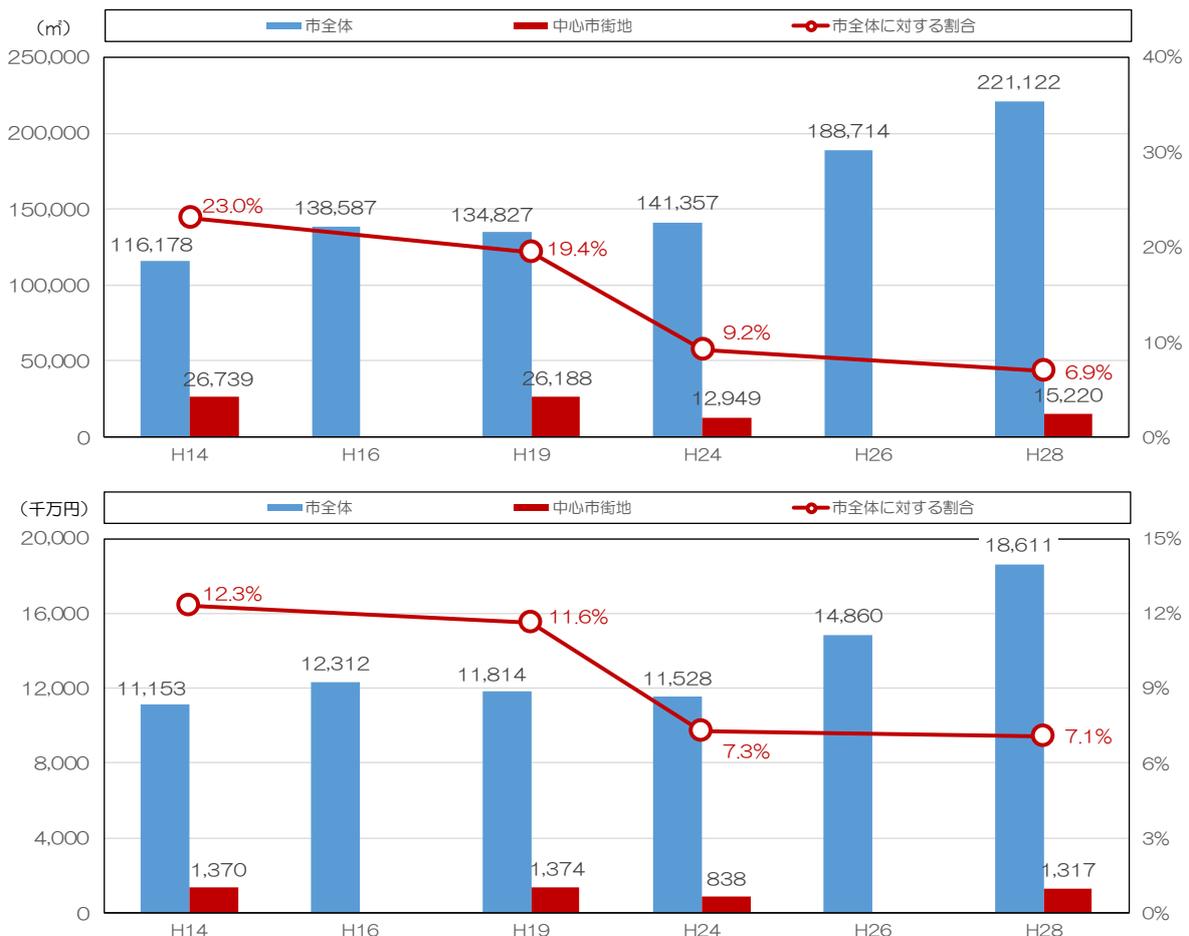
出典：平成14・19年商業統計、平成21・24・26・28年経済センサス

## ② 売場面積及び年間商品販売額（年間販売額）

本市の小売業の売場面積及び年間商品販売額の推移を見ると、平成16年から平成19年にかけて減少しているが、平成19年から平成28年にかけて増加しており、平成16年から平成28年までの間に売場面積は82,535㎡、年間商品販売額は629億9千万円増加している。

平成16年から平成28年までの増加の要因としては、郊外に大規模商業施設が開業したこと等が考えられる（三井アウトレットパーク木更津：平成24年開業、イオンモール木更津：平成26年開業）。

一方で、中心市街地の売場面積及び年間商品販売額は、平成19年から平成24年にかけて減少している。その後、平成28年にかけて年間商品販売額は増加しているものの、市全体に占める割合は低下している。また、平成24年から平成28年にかけて売場面積が増えているのは、平成24年以前から立地していた比較的面積の大きい店舗が、集計値として平成24年は含まれておらず、平成28年は含まれていることが要因となっている。このため、実情としては平成24年から平成28年にかけて売場面積は減少していると推定される。



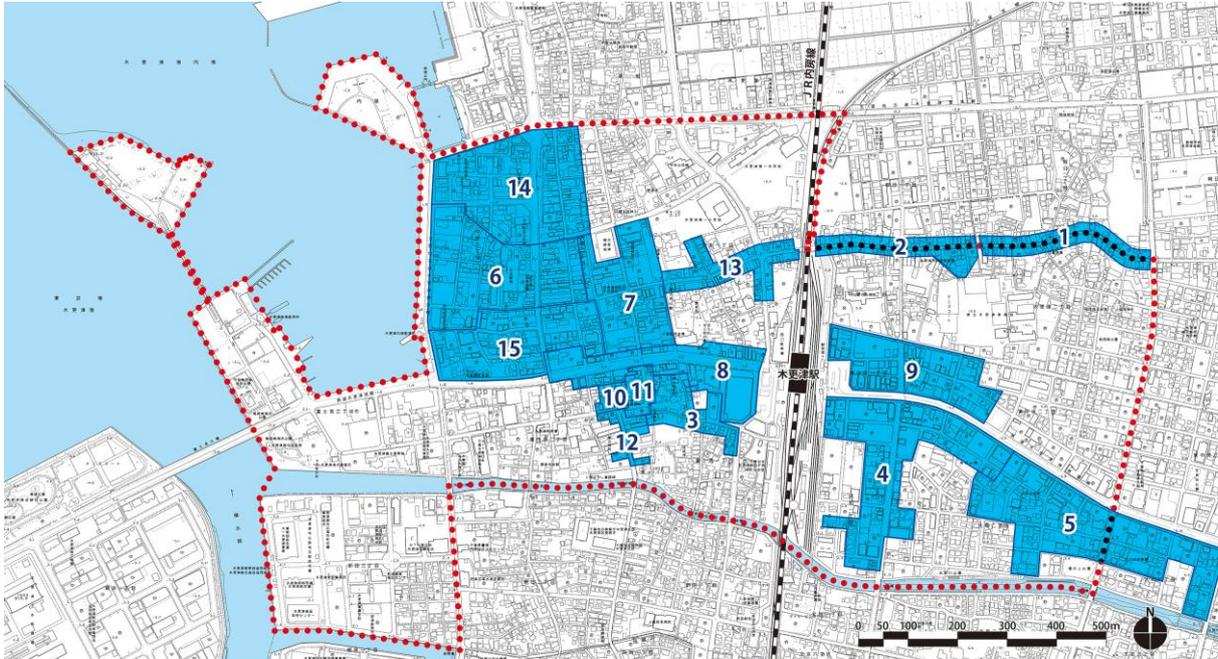
※平成16・26年は簡易調査のため町丁別の統計なし

売場面積及び年間商品販売額の推移  
 (上) 売場面積 (下) 年間商品販売額 (小売業)

出典：平成14・16・19・26年商業統計、平成24・28年経済センサス

### ③ 商店会

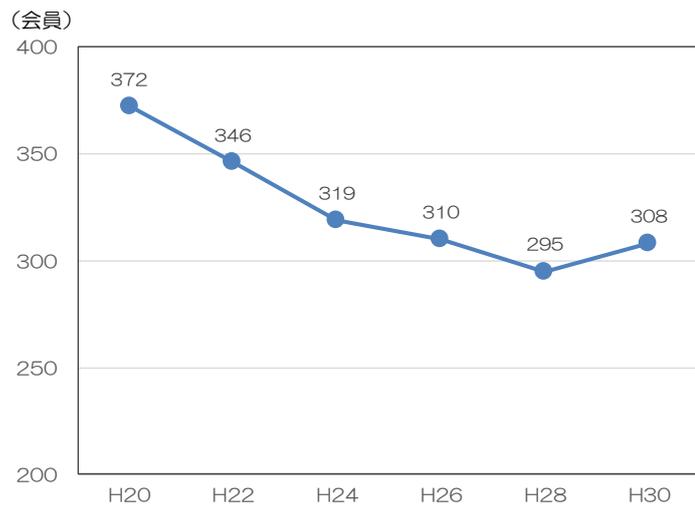
中心市街地には15の商店会が存在する。商店会会員数は減少傾向にあり、平成20年度は372会員であったが、平成30年度には308会員と、約17%減少している。



中心市街地の商店会位置

中心市街地の商店会一覧

No.	商店会名
1	さつき通り稲荷商店会
2	さつき通り田面商店会
3	みまち通り商店会
4	木更津一番街商店街振興組合
5	大和商店会
6	仲片町商店会
7	木更津本町商店街振興組合
8	木更津市富士見通り商店街振興組合
9	木更津東部商店街振興組合
10	弁天通り商業振興会
11	木更津銀座会
12	證誠寺橋通り商店会
13	木更津中央商店会
14	北片町商店会
15	南片町振興会



商店会会員数の推移

#### ④ 市内の大規模小売店舗の立地状況

本市に出店している大規模店舗のほとんどは、中心市街地外に位置している。

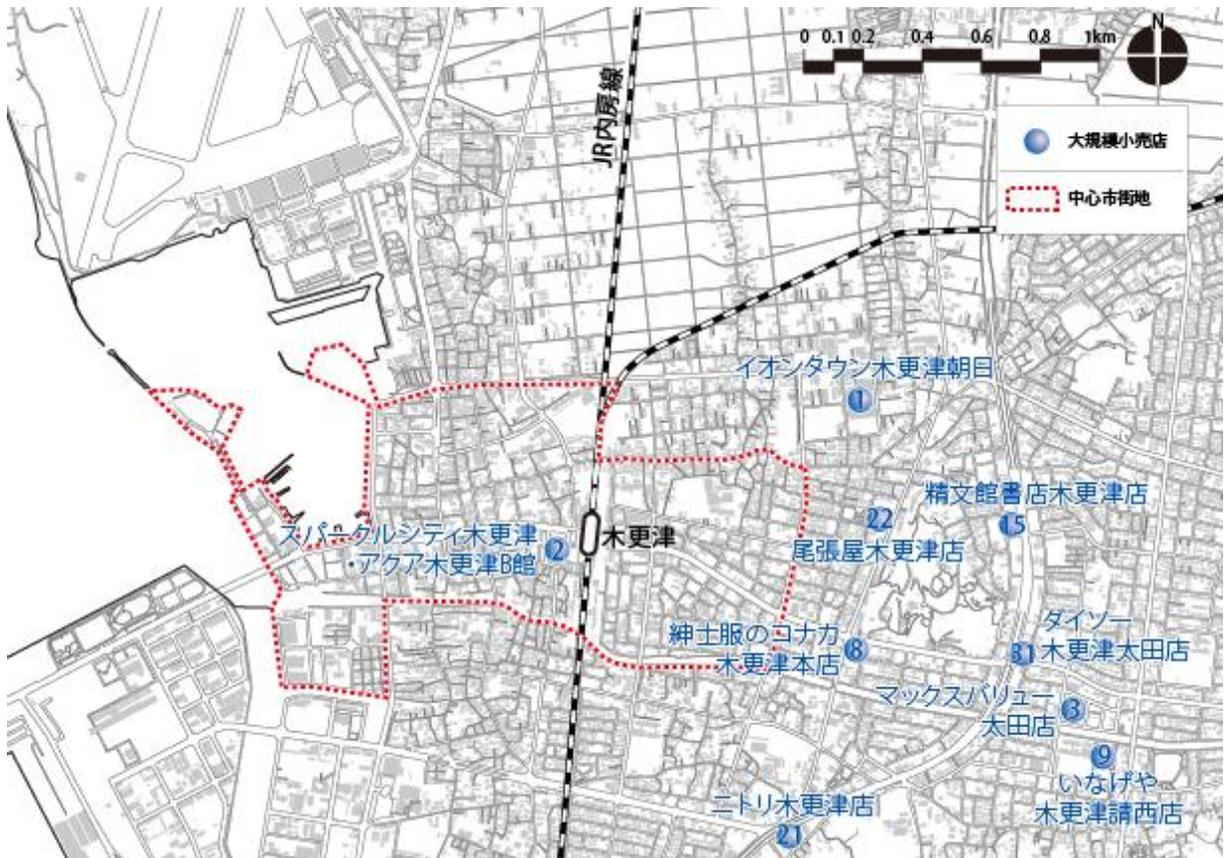
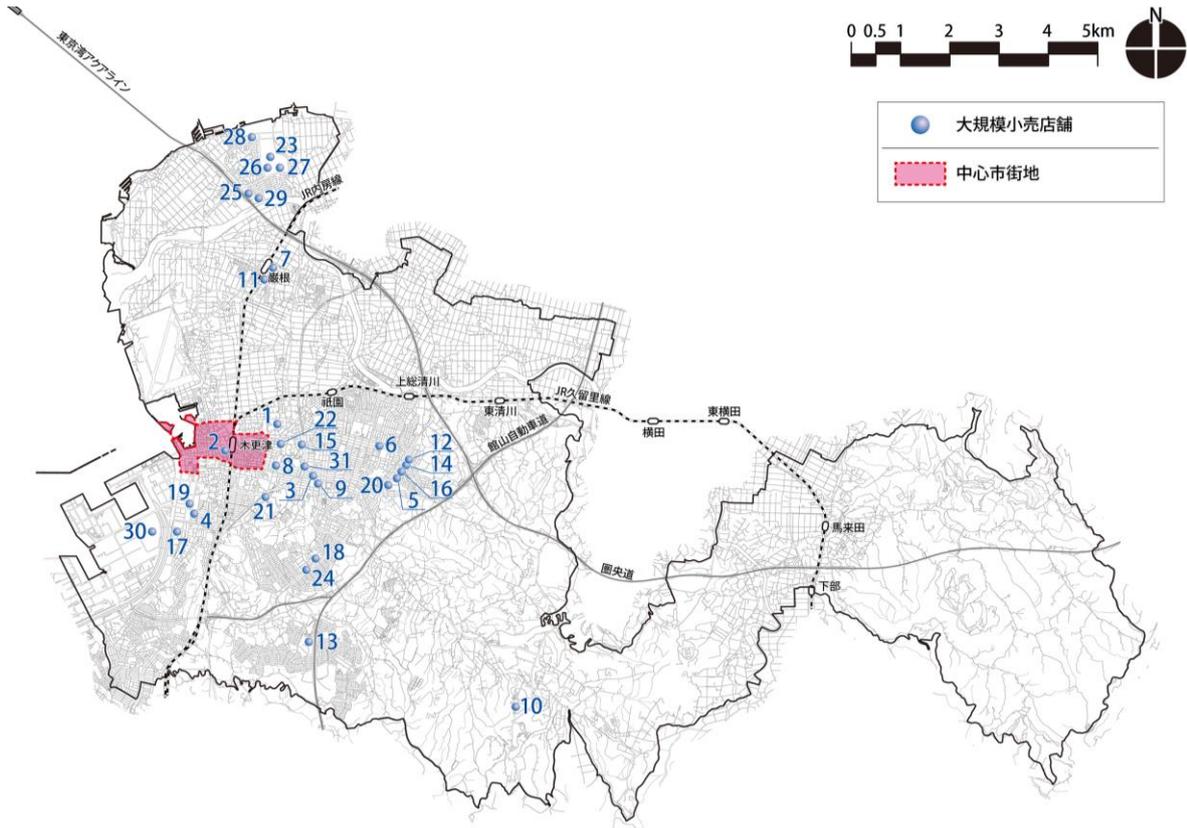
中心市街地内に唯一立地する「スパークルシティ木更津」は、かつて木更津駅西口市街地再開発事業の核店舗として「木更津そごう」が出店していたが、平成12年に閉店後、市が建築物を取得し再整備したものである。その後、平成22年に民間事業者へ権利を売却し、現在は小規模小売店等が1～2階、9階に出店しており、5階にはハローワーク、6階には木更津市立中央公民館、7～8階には木更津市役所が入居している。

市内に立地する大規模小売店舗

No.	店舗名称	店舗面積 (m <sup>2</sup> )
1	イオンタウン木更津朝日	12,675
2	スパークルシティ木更津・アクア木更津 B 館	17,535
3	マックスバリュ太田店	3,001
4	ヤマダ電機ヤマダアウトレット木更津店	2,317
5	アピタ木更津店	15,300
6	上総の駅わくわく広場清見台店	1,900
7	ファッションセンターしまむら岩根店	1,020
8	紳士服のコナカ木更津本店	1,250
9	いなげや木更津請西店	2,357
10	かずさアカデミアセンター	2,367
11	Very Foods OWAR IYA 岩根店	1,705
12	ケーヨーデイツー木更津ほたる野店	3,831
13	おどや羽鳥野店	2,549
14	ケーズデンキ木更津店	4,965
15	精文館書店木更津店	2,606
16	カワチ薬品ほたる野店	1,994
17	せんだう木更津店	2,546
18	イオンタウン木更津	12,407
19	ケーヨーデイツー木更津潮見店	3,995
20	ユニクロ木更津店	1,494
21	ニトリ木更津店	5,052
22	尾張屋木更津店	1,203
23	三井アウトレットパーク木更津	42,753
24	ドン・キホーテ木更津店	2,137
25	ベシシア木更津金田店	7,265
26	カインズモール木更津金田	12,797
27	東京インテリア家具木更津店	11,650
28	ケーズデンキ木更津金田店ほか	7,747
29	G-7モール木更津	2,914
30	イオンモール木更津	53,000
31	ダイソー木更津太田店	1,287

出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（平成30年12月末）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針



大規模小売店の位置  
 (上) 市全域 (下) 中心市街地周辺

出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（平成30年12月末）

## (6) 商圏

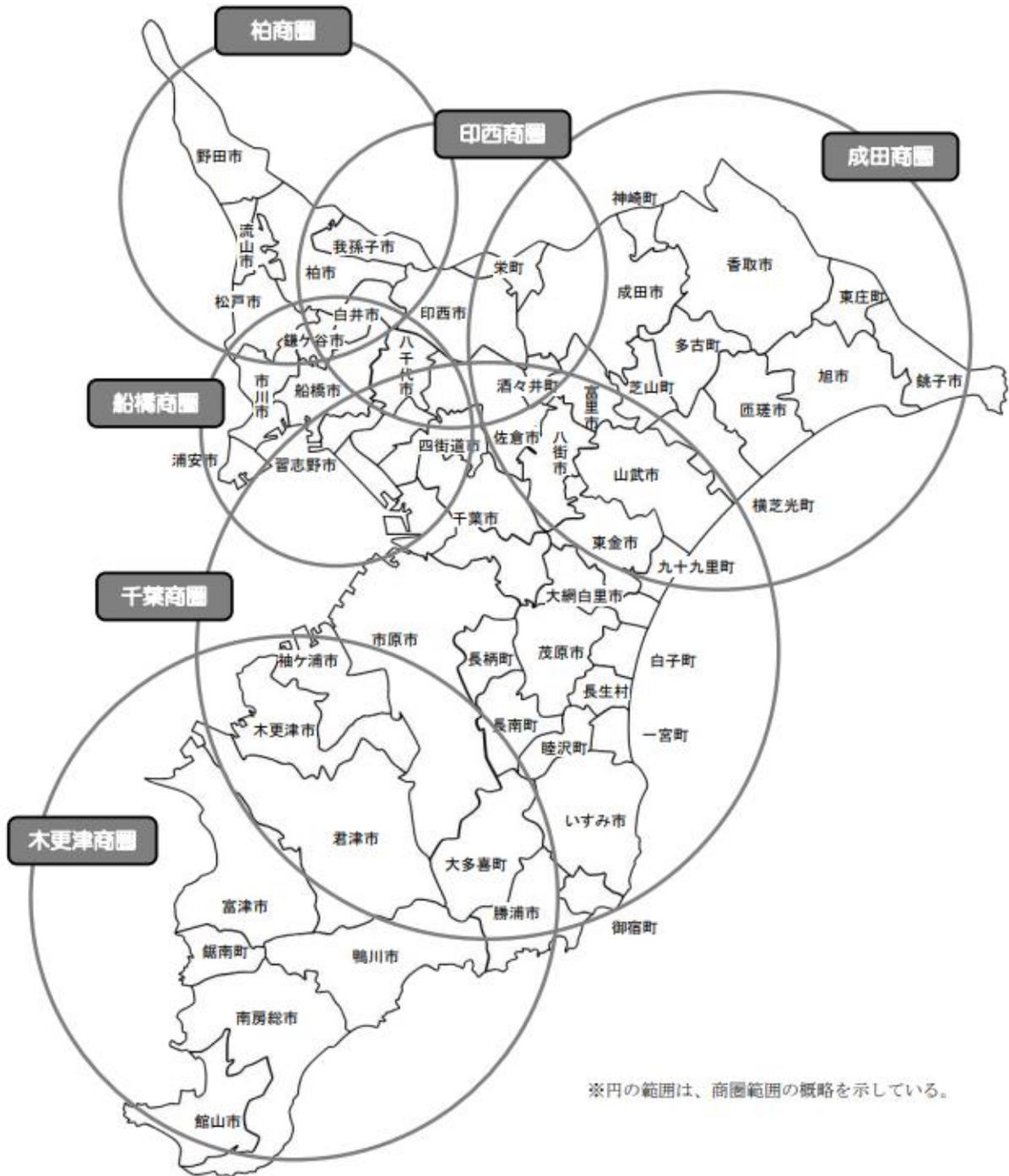
木更津商圏は、「千葉県の商圏（平成30年度消費者購買動向調査）」により、木更津市、君津市、富津市、袖ヶ浦市などを商圏としており、商業中心都市として位置づけられている。

商圏人口合計は約46万人で、地元購買率は83.1%（商業中心都市平均83.6%）、吸引人口は約23万人（同平均48万人）となっている。吸引力は167.2%（同142.7%）であり、市内だけでなく、市外からの消費者も訪れるエリアとなっている。

千葉市及び木更津市に関連する商圏構成

分類	市町村	第1次商圏	第2次商圏	第3次商圏
商業中心都市	千葉市	千葉市	習志野市 四街道市 大網白里市 九十九里町 茂原市 一宮町 長生村 白子町 長柄町 長南町	市原市 八街市 東金市 睦沢町 勝浦市 いすみ市 大多喜町 御宿町
	木更津市	木更津市 君津市 富津市 袖ヶ浦市	鴨川市 鋸南町	大多喜町 館山市 南房総市

出典：千葉県商工労働部 千葉県の商圏（平成30年度 消費者購買動向調査報告書）



千葉県の商業中心都市の商圏の分布

出典：千葉県商工労働部 千葉県の商圏（平成30年度 消費者購買動向調査報告書）

## (7) 中心市街地の観光資源及び周辺施設等

### ① 歴史・文化資源

中心市街地には、国登録有形文化財「選擇寺本堂」や市指定有形文化財「八劔八幡神社の格天井装飾画」など、複数の文化財があり、神社・仏閣などに保管されている。



中心市街地の文化財の分布

出典：木更津市内指定等文化財一覧表

中心市街地の文化財一覧

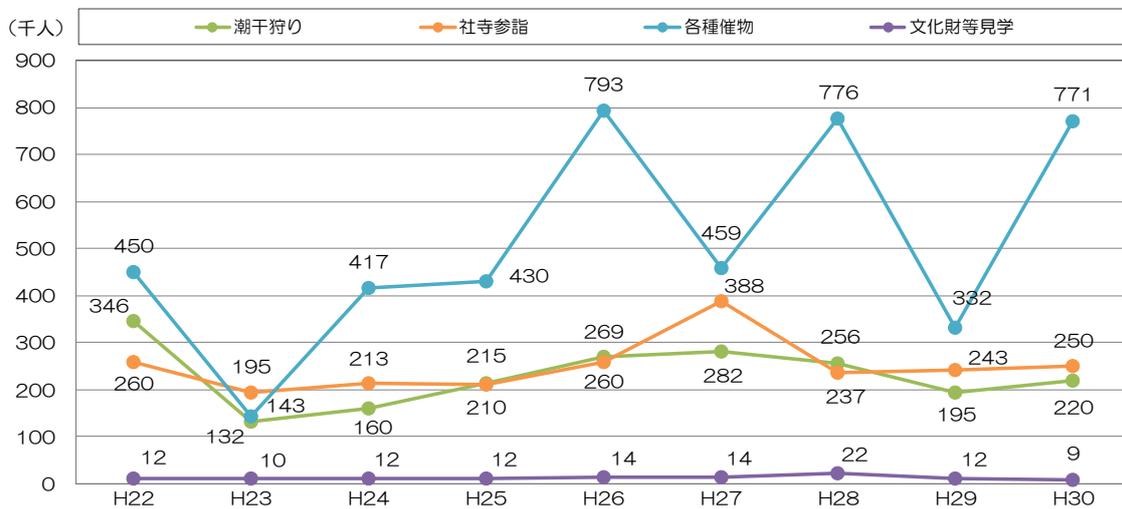
No.	区分	名称	分類
1	国登録	選擇寺本堂	建造物
2		ヤマニ綱島商店店舗	建造物
3	市指定	嶺田楓江寿碑	彫刻
4		五大力船絵馬	歴史資料
5		八劔八幡神社の格天井装飾画	絵画
6		富士見厳島神社の社殿彫刻	彫刻

出典：木更津市内指定等文化財一覧表

② 観光

本市の目的別の観光客入込数は、「その他」に分類されている「海ほたるパーキングエリア」や「道の駅木更津 うまくたの里」、大型商業施設などが多いが、「各種催物」に分類されるちばアクアラインマラソンが開催された平成26年度、平成28年度、平成30年度にはそれぞれ79万3千人、77万6千人、77万1千人の入込がある。また、「潮干狩り」など港に関連した催しにも集客力がみられる。

「社寺参詣」は年間20万人程度となっており、中心市街地に多く分布している社寺等にも一定の入込がみられる。一方で、中心市街地には、文化財等の資源が多く分布しているものの、「文化財等見学」はあわせて年間1万人程度となっており、十分に活かされていない。



※その他を除く

目的別観光客入込数の推移

出典：木更津市統計書

年度	総数	潮干狩り	社寺参詣	各種催物	文化財等見学	その他
平成22年度	10,065	346	260	450	12	8,997
平成23年度	8,895	132	195	143	10	8,415
平成24年度	19,200	160	213	417	12	18,398
平成25年度	17,511	215	210	430	12	16,644
平成26年度	18,275	269	260	793	14	16,939
平成27年度	18,075	282	388	459	14	16,932
平成28年度	17,921	256	237	776	22	16,630
平成29年度	17,920	195	243	332	12	17,138
平成30年度	20,199	220	250	771	9	18,949

出典：木更津市統計書

### ③ 行事

本市では、年間を通じて様々なイベントが企画されており、潮干狩り（3月下旬～7月下旬）、木更津港まつり（8月）及びKISARAZU PARK BAY FESTIVAL（9月）等、中の島公園、鳥居崎海浜公園及び内港公園等を会場として、港を活用したイベントも複数催されている。

中心市街地の主な行事

月	イベント名	内容	写真等
1月	木更津 ナチュラルバル	「食」による街なかの賑わいを目指し、安心・安全な食材にこだわった食べ物や飲み物を提供するお店（キッチンカーやテント）が多数出店する、オーガニック路線マルシェを開催。（毎月開催）	
2月	恋人の聖地／ 中の島大橋 バレンタイン イベント	恋人の聖地である中の島大橋がある木更津港内港周辺で音楽付き花火を打ち上げる。 また、人前結婚式や地元学生によるコンサートなど、見て聴いて楽しめるイベントを実施する。	
3月	潮干狩り	東京湾最大の自然干潟「盤洲干潟」を利用して市内6カ所で楽しめる。 （3月下旬～7月下旬）	
4月	矢那川桜まつり	矢那川沿いの約100本のソメイヨシノが満開となるとともに、河岸を埋め尽くすように菜の花が咲き揃い、春を代表するふたつの花が同時に楽しめる。見頃にあわせた「桜まつり」では、ダンスや和太鼓演奏などのステージが行われるほか、露店も並び賑わう。	

月	イベント名	内容	写真等
5月	かずさ YOSAKOI 木更津舞尊	木更津の語源を生んだ「日本武尊」伝説の主人公の名にちなみ、「武」を「舞」に転じ、舞い尊ぶ者たちという意味をこめて名づけられた「木更津舞尊」は、北海道のヨサコイソーランと融和した踊りの一大イベントである。約1千人の踊り手たちが駅東口前をまつり一色に染める。	
7月	八剱八幡神社 御例祭	地元では「八幡さまのまち」と呼ばれる代表的な夏まつりで、重さ約1.5トンの大神輿の渡御を行う。歴史は古く、神輿は嘉永3年（1850年）に造られたもので、関東三大神輿のひとつに数えられている。また、伝統的な祭囃子「木更津ばやし」は県の無形文化財に指定されている。	
8月	木更津港まつり やっさいもっさい 踊り大会	市内最大のお祭りである、港まつりの初日に行われる。「やっさいもっさい」とは、木更津甚句の中にある囃子言葉で、駅西口の富士見通りを会場に老若男女が心を一つにして踊りを楽しむ。令和元年の参加者は約4千300人、観客約4万5千人の規模で催された。	
	木更津港まつり 花火大会	木更津港まつりの最後を飾る花火大会で、木更津港内港で催される。令和元年の観客数は約25万5千人で、関東最大級の規模である。特大スターマインや2尺玉など、約1万発の花火が打ち上げられ、圧巻の花火大会と評されている。	

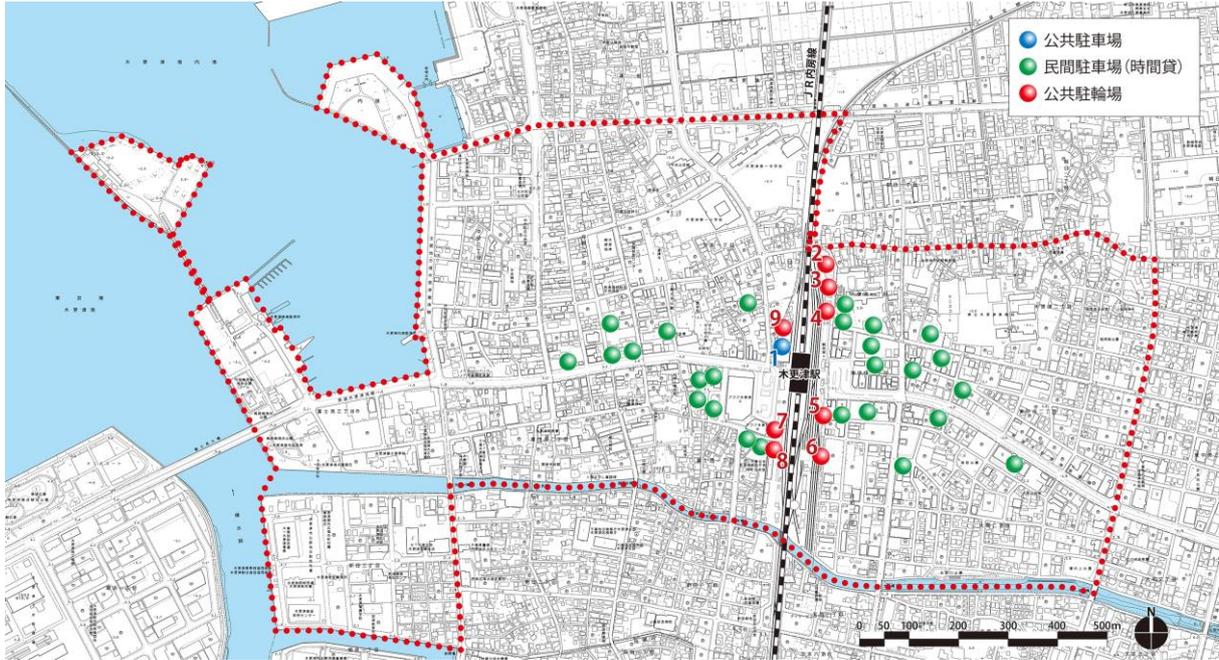
月	イベント名	内容	写真等
8月	観音まつり	<p>駅東口そばにある観音様と無縁仏を供養するもので、こどもちょうちん行列供養のほか、地元高校生による吹奏楽等の披露や様々なショー、大ピンゴ大会など、多くの催しが行われる。</p>	
9月	<p>KISARAZU PARK BAY FESTIVAL</p> <p>レイライン イベント Feel</p>	<p>木更津港内港に浮かぶ「出島」及び「鳥居崎海浜公園」で催されるイベントで、釣りや、ボート体験などのマリンスレジャーや地元産野菜の販売など、「みなとまち木更津」の魅力を感じられる。</p> <p>同時開催のレイラインイベント Feel では、本市がレイラインに位置することから、神聖な光の道でヨガを体験する。天候がよければダイヤモンド富士を見ることが出来る。</p>	
10月	木更津バル	<p>チケットとマップを片手に食べ・飲み歩きをしながらお店をハシゴする。駅周辺地域は、古くから商業の中心地として栄えてきたこともあり、数多くの隠れた名店が残る一方、新たな店舗も多数進出している。まちなかを歩きながら、みなとまち木更津の魅力を味わえるイベントとなっている。</p>	
	狸まつり	<p>日本三大狸伝説の一つにも数えられている、狸ばやしで有名な證誠寺で10月の第3土曜日に催される。市内の児童が独特の衣装とメイクで大狸、小狸、和尚さんに扮し、おなじみの童謡にあわせて踊る。県内外から文学愛好者を始め、多くの見物客が訪れる。</p>	

月	イベント名	内容	写真等
11 月	木更津あかり祭 ～夜灯～	市内のこどもたちが描いた手作り和紙の灯籠数千個を駅西口周辺と木更津第一小学校のグラウンドに灯し、あかりとともに街と人の心を灯すお祭りとして開催される。多数の保育園・小学校やボランティア、企業等が関わる大規模なイベントとなっている。	
	オーガニック シティ フェスティバル	市が推進する、人と自然が調和した持続可能なまちとして、次世代に継承していくことを目指す「オーガニックなまちづくり」を、楽しみながら学ぶことが出来るイベントとして開催している。ワークショップやファーマーズマーケット、ステージイベントなど、様々な企業、団体等のブースが並び、子どもから大人まで1日中楽しめるお祭りとなっている。	
12 月	木更津恋物語 「冬花火」 in 恋人の聖地/ 中の島大橋	恋人の聖地である中の島大橋がある木更津港内港周辺で本格的な花火を打ち上げる。最終日は音と花火の共演があり、空気が澄み渡る「冬」の花火は、夏の花火とは異なる幻想的な光景を見ることができる。(12月中旬～2月中旬)	

## (8) 産業・生活基盤

### ① 駐車場・駐輪場

中心市街地には、駅西口に市営駐車場が立地するとともに、多数の民間経営のコインパーキングが点在している。また、市営駐輪場は駅西側に3箇所、駅東側に5箇所存在している。



中心市街地における駐車場・駐輪場位置

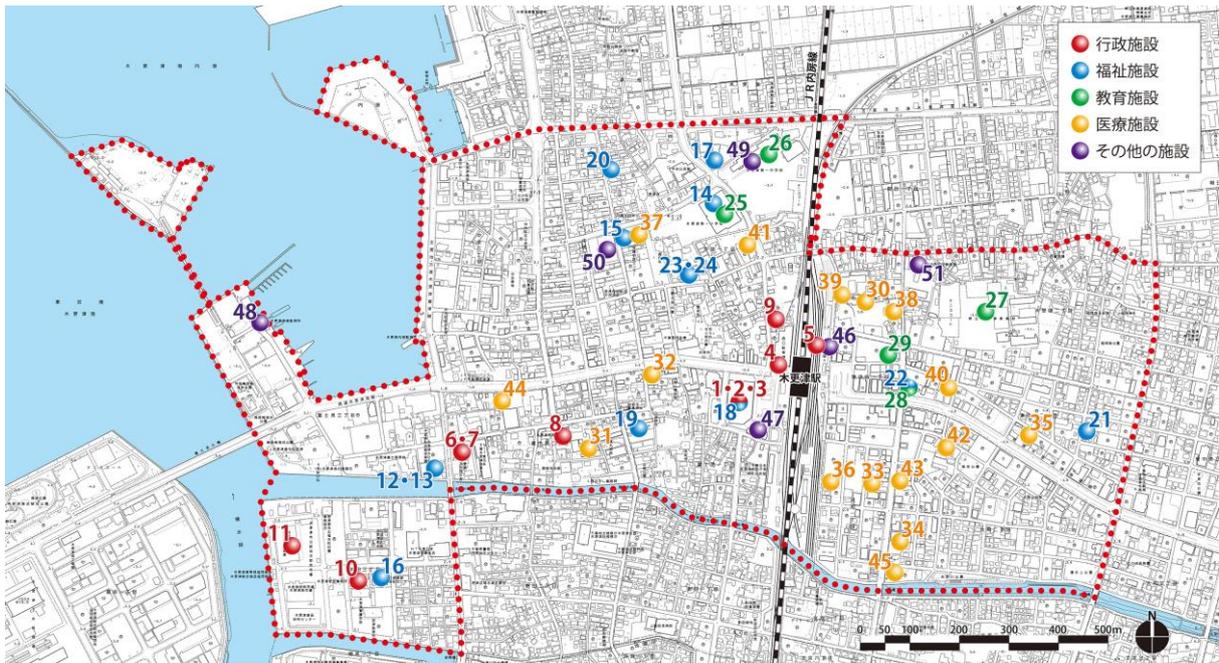
中心市街地における公営駐車場・駐輪場

No.	施設名	管理者	区分
1	木更津駅前西口駐車場	木更津市	有料駐車場
2	木更津駅東口第1自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
3	木更津駅東口第2自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
4	木更津駅東口第3自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
5	木更津駅東口第4自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
6	木更津駅東口第5自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
7	木更津駅西口第1自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
8	木更津駅西口第2自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
9	木更津駅西口第3自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場

② 公共公益施設

中心市街地には公共公益施設が集積しており、駅西側は行政施設、駅東側は医療施設が多く分布している。

行政施設は、駅西口のスパークルシティ木更津内に市役所駅前庁舎、中央公民館等が所在している。また、国や県の出先機関である木更津年金事務所や木更津労働基準監督署、木更津税務署等も立地している。



中心市街地における公共公益施設位置

中心市街地における公共公益施設一覧

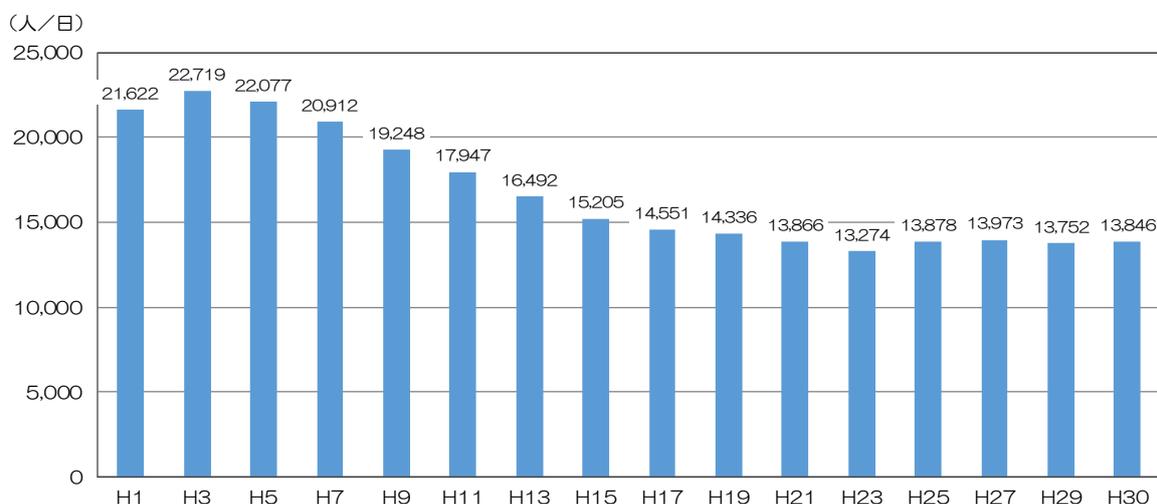
No.	分類	施設名	No.	分類	施設名
1	行政施設	木更津市役所駅前庁舎	27	医療施設	木更津東高等学校
2		中央公民館	28		かずさ翔洋学園
3		ハローワーク木更津	29		豊田服装専門学校
4		木更津駅前交番	30		萩原病院
5		たちより館	31		薬丸病院
6		木更津総合労働相談コーナー	32		オピナタクリニック
7		木更津労働基準監督署	33		木更津クリニック
8		木更津税務署	34		きさらつ皮膚科クリニック
9		市民活動支援センターきさらつみらいラボ	35		木更津メンタルクリニック
10		木更津年金事務所	36		ぎっかわクリニック
11		木更津市公設地方卸売市場	37		君津都市夜間急病診療所
12	福祉施設	木更津社会館保育園	38	鹿間医院	
13		地域子育てセンターゆりかもめ	39	庄司眼科医院	
14		社会館学童れんこんクラブ	40	津田医院	
15		木更津市中部地域包括支援センター	41	浪久医院	
16		君津健康福祉センター	42	平野内科	
17		障がい者就業・生活支援センターエール	43	ベル・クリニック	
18		M工房 木更津	44	メープル木更津クリニック	
19		グループホームあんずのいえ	45	山田医院	
20		グループホームたちばな	46	ちば南部地域若者サポートステーション	
21		グループホームふれあい館Ⅱ	47	木更津市観光案内所	
22		教育施設	アンダンテ木更津	48	その他の施設
23	デイサービス蓮		49	災害用備蓄倉庫(木更津第一中学校)	
24	デイサービス黎		50	木更津郵便局	
25	木更津第一小学校		51	木更津大和町郵便局	
26	木更津第一中学校				

### ③ 鉄道乗車人員

中心市街地に位置する木更津駅は、木更津市内の6駅のうち、もっとも乗車人員が多い。

木更津駅の日平均の乗車人員は、平成3年度から減少を続け、平成23年度の13,274人を底として横ばいの状況となっている。平成30年度の日平均の乗車人員は13,846人で、平成3年度から比べると約8,900人減少している。

平成9年12月の東京湾アクアライン開通に伴い高速バス、羽田空港線・川崎線・横浜線が運行を開始したことも減少に影響していると考えられる。平成14年以降、品川線、東京線、新宿線等が相次いで運行を開始したことも減少に拍車をかけた。



木更津駅の日平均の乗車人員の推移

出典：木更津市統計書

### ④ バス路線

#### 【路線バス】

市内には、3事業者が19路線の路線バスを運行しており、そのほとんどが木更津駅を発着点としている。市内のみならず、隣接市である君津市、袖ヶ浦市のほか市原市や富津市とも結ばれ、最長は鴨川市と結ぶ路線が運行している。近年、利用者が増加しており、三井アウトレットパークの開業や2期、3期の増床及びイオンモール木更津の開業が要因と考えられる。

**【高速バス】**

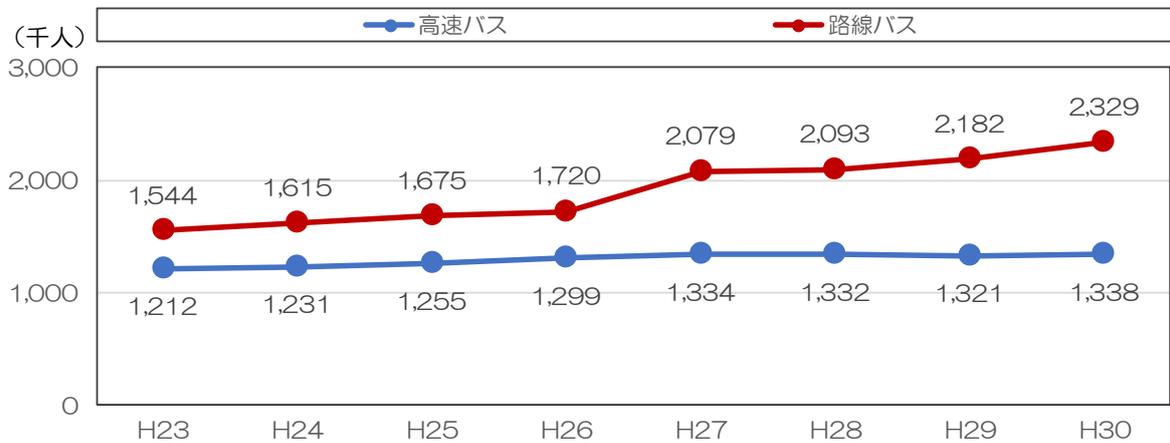
平成9年の東京湾アクアラインの開通に伴い、高速バスの運行が開始された。開始当初は、羽田空港線・川崎線・横浜線の3路線のみであったが、その後、品川線・東京線等が順次運行を開始した。現在木更津駅を発着する高速バスは9路線に拡大し、駅東口からは羽田空港、川崎駅、横浜駅、品川駅行きが、駅西口からは東京駅、新宿駅、成田空港、町田駅、渋谷駅行きが運行している。

駅東西を発着する高速バス全体の利用者数は増加傾向であり、広域的な移動需要が増加している中、南房総の交通結節点として機能している。



市内のバス交通網（平成28年度末時点）

出典：木更津市地域公共交通網形成計画



バスの乗車人員の推移

## ⑤ 土地利用

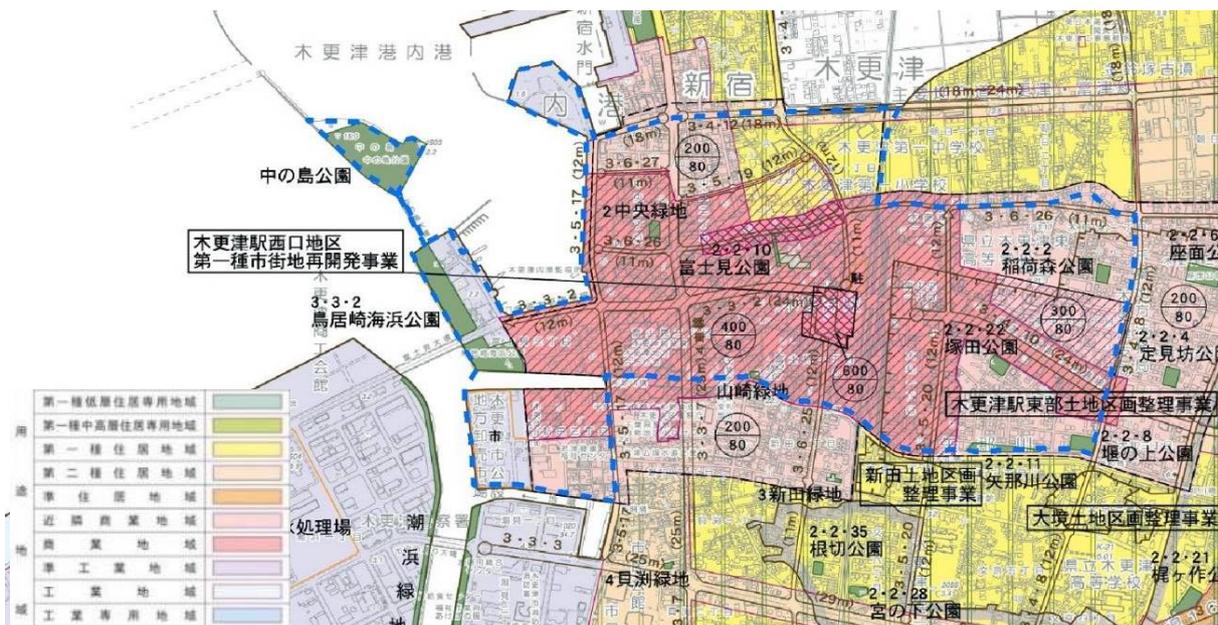
市全体と比較して、中心市街地は住宅用地と商業用地が多く、住宅や小売店・商業施設が集積している。駅西側では商業用地の割合が高く、駅東側では住宅用地及び空地の割合が高い。

低未利用地については、平成23年度から平成28年度までに市全体で面積が2.4倍に増加しているのに対して、中心市街地では3.7倍に増加している。平成28年度土地利用現況調査によると、中心市街地の低未利用地は駐車場、資材置場がほとんどであり、土地利用が停滞していることがうかがえる。



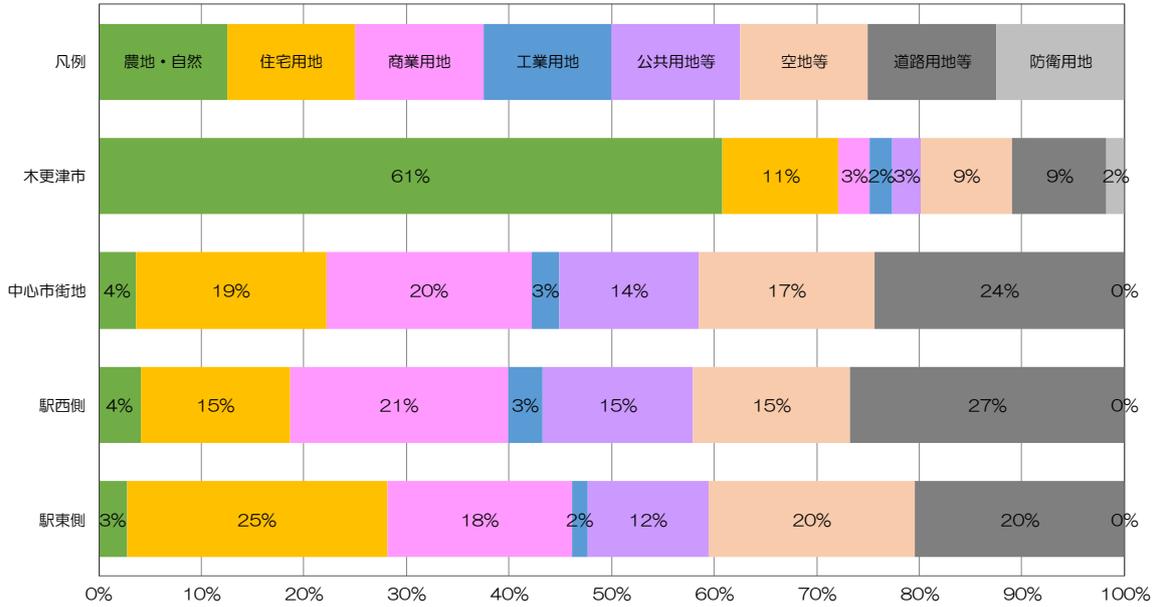
土地利用現況（平成28年度）

出典：平成28年度土地利用現況調査



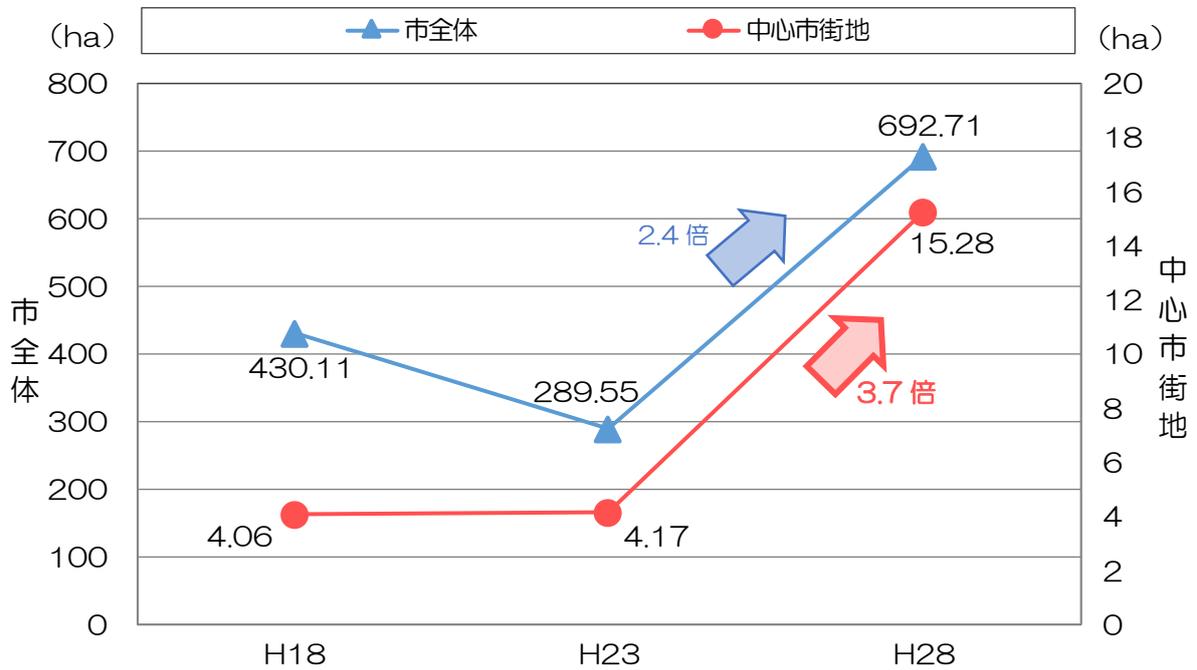
参考：中心市街地周辺の都市計画図

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針



市全体と中心市街地の土地利用の比較（平成28年度）

出典：平成28年度土地利用現況調査

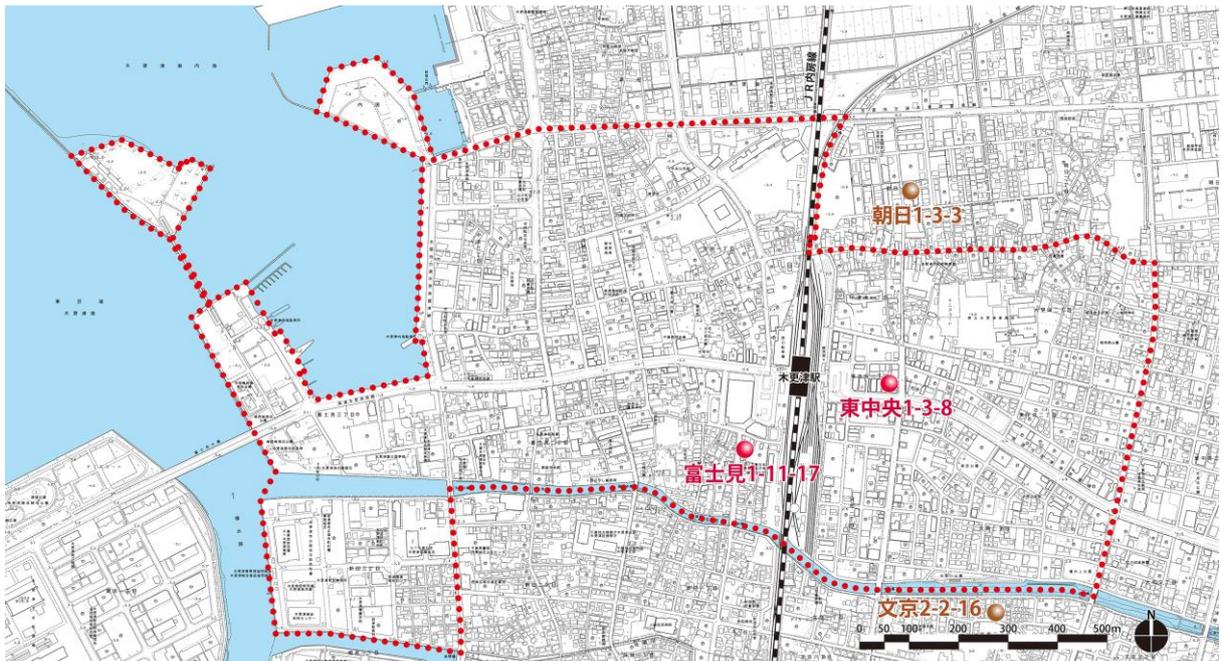


市全体と中心市街地の低未利用地の推移

出典：平成18・23・28年度土地利用現況調査

## ⑥ 地価

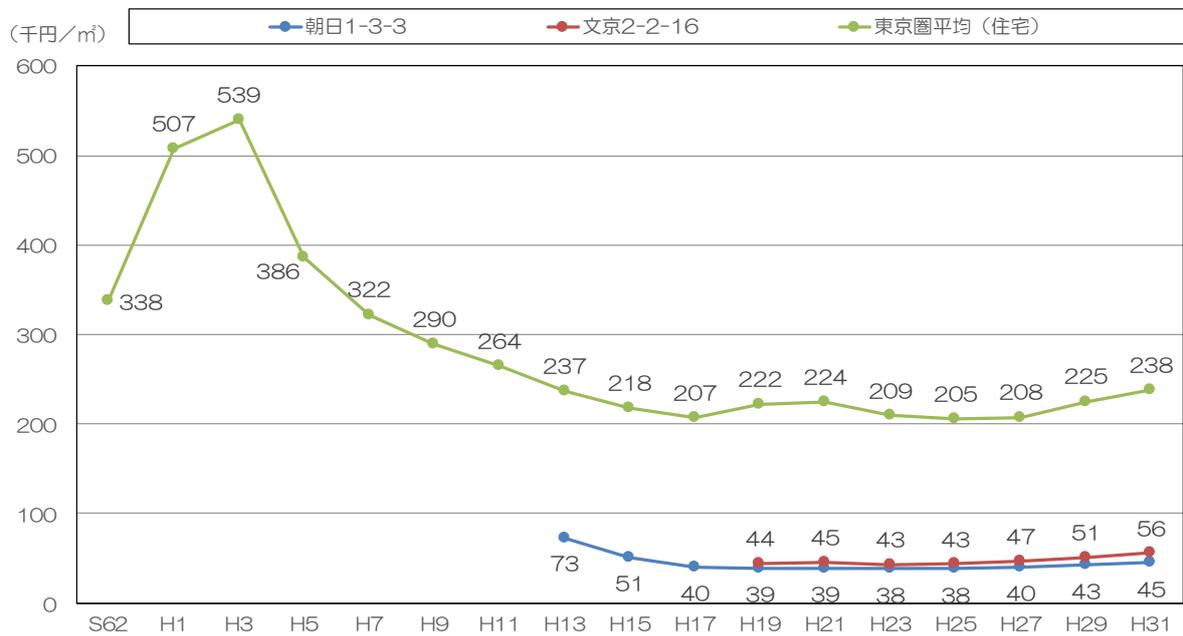
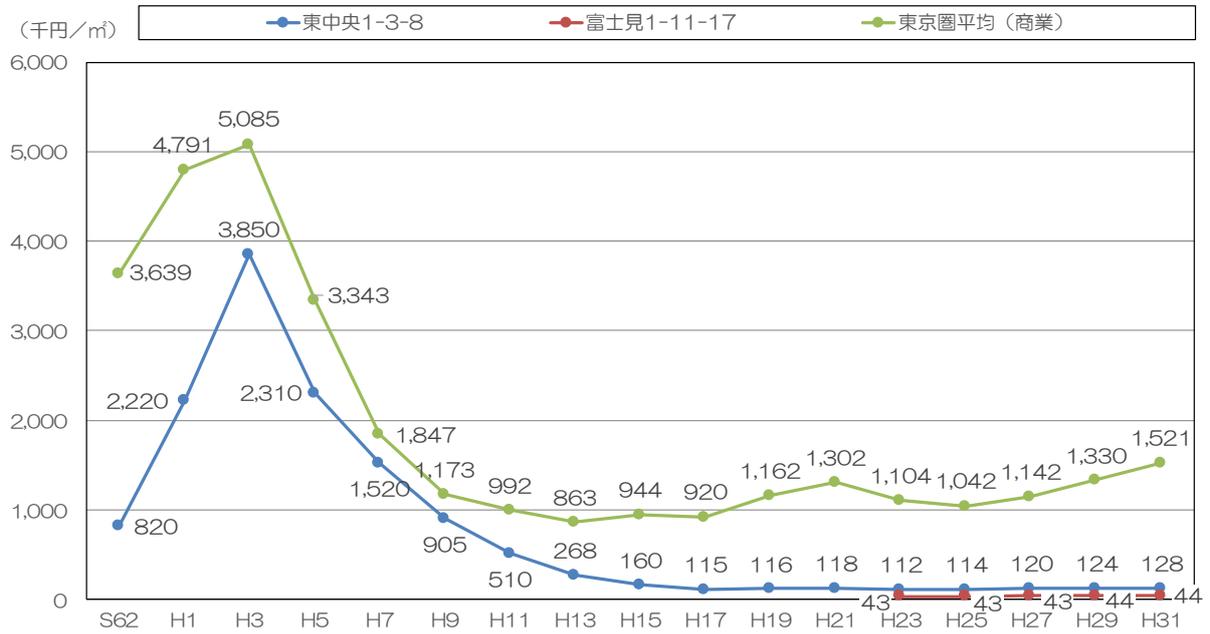
商業地・住宅地ともに、バブル崩壊以降地価の下落が続いていたが、平成23年を底としてわずかながら上昇傾向にある。一方で、東京圏平均と比較すると、地価の回復の度合いが弱いことが確認できる。



地価公示価格の調査地点

出典：国土交通省 地価公示価格

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針



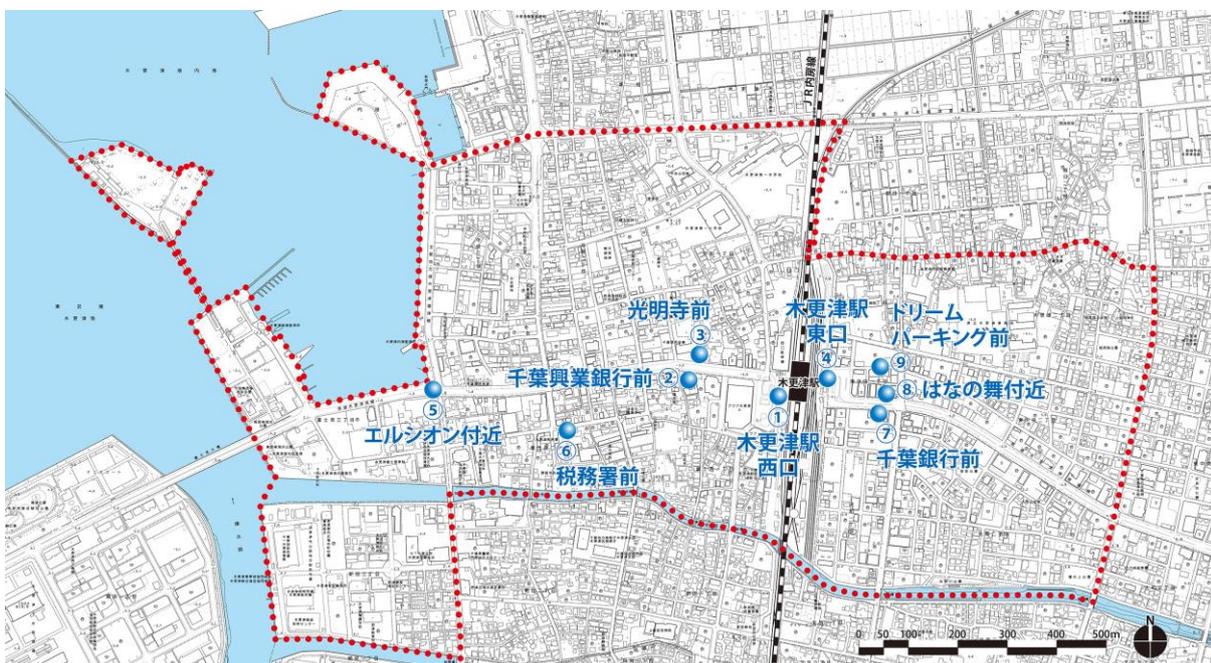
地価公示価格の推移  
(上) 商業地 (下) 住宅地

出典：国土交通省 地価公示価格、変動率及び平均価格の時系列推移表（各年1月1日現在）

## ⑦ 歩行者通行量

中心市街地の歩行者通行量は、木更津そごうがオープンした昭和 63 年当時は調査 4 地点合計（休日・12 時間）で約 7 万人となっていたものの、その後は大規模商業施設の撤退もあり急激に減少しています。

令和元年の調査では約 1 万人となっており、昭和 63 年と比較して 8 割以上も減少しています。

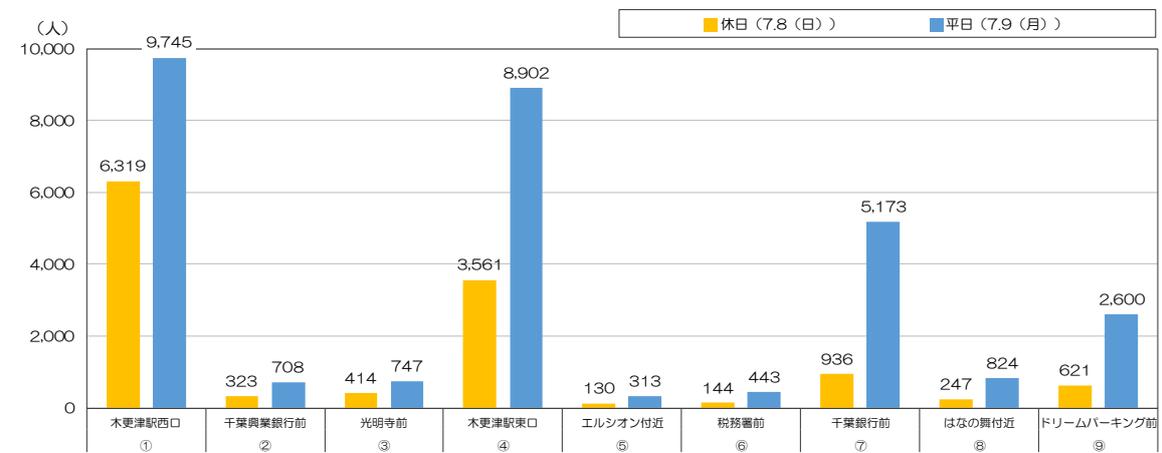
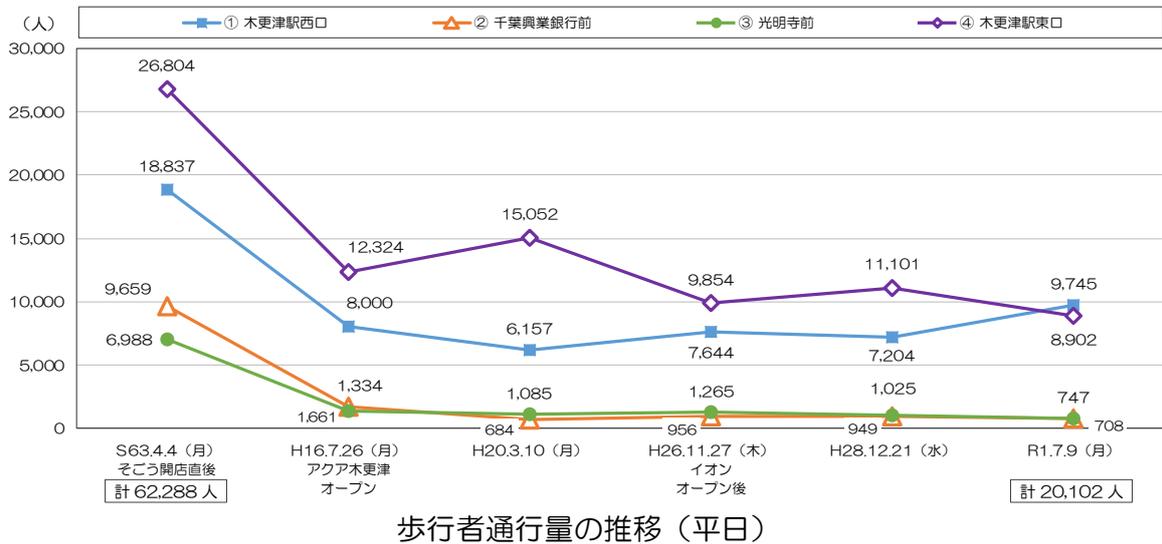
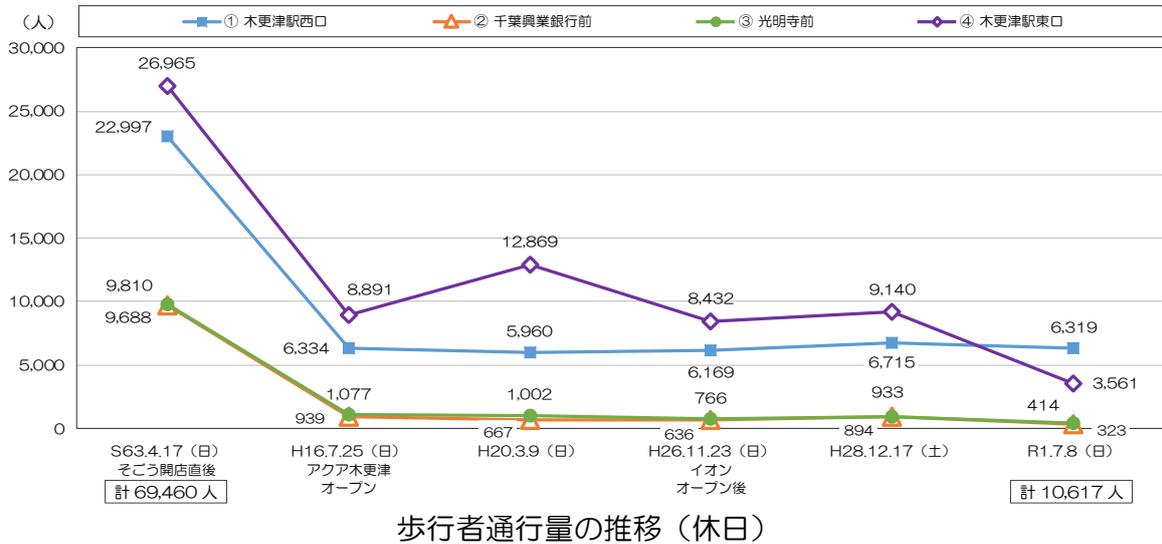


※⑤～⑨は令和元年調査のみ実施

歩行者通行量調査地点図

出典：木更津商工会議所調査（H28以前）、市調査（R1）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針



令和元年度の歩行者通行量

※通行量調査時間：7:00～19:00（12時間通行量）

出典：木更津商工会議所調査（H28以前）、市調査（R1）

### [3] 地域住民のニーズ等の把握・分析

#### (1) 市民アンケート調査

本計画を検討するにあたり、市民3,000人を対象に、中心市街地の「利用実態」、「現状評価」、「今後の意向」、「居住意向」を把握することを目的に、郵送によるアンケート調査を実施した。

以下に、結果の概要を示す。

#### 木更津市の中心市街地に関する市民アンケート 実施概要

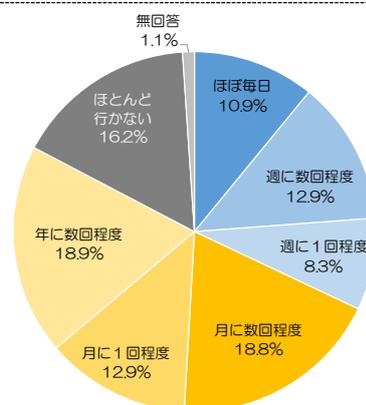
調査時期	平成30年10月
調査対象	18歳以上の市民
抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出
調査方法	郵送方式
送付数	3,000人（有効送付数2,994通）
回答数	1,332人
回答率	44.5%

#### ① 中心市街地の利用実態

##### ア) 来訪頻度

中心市街地を訪れる回数ほどの程度ですか？【当てはまるもの1つに○】

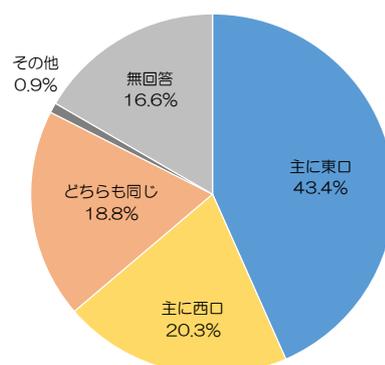
- 来訪頻度は低く、「月に数回程度」、「年に数回程度」がともに約19%と最も多いが、全体として分散している。
- 年代別では、学生の通学利用が想定される20代までの層の来訪頻度は高い（「ほぼ毎日」約26%、「週に数回程度」約22%）。



##### イ) 来訪場所

訪れる場所は東口・西口どちらですか？【当てはまるもの1つに○】

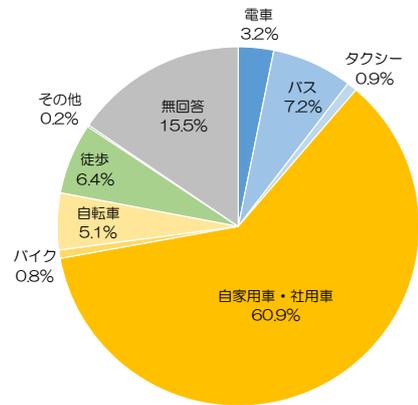
- 「主に東口」が約43%となっており、「主に西口」（約20%）の約2倍となっている。
- 「どちらも同じ」を含めて考えると、利用割合は西口3：東口5程度となる。



ウ) 移動手段

訪れる際の移動手段は何ですか？【主なもの1つに〇】

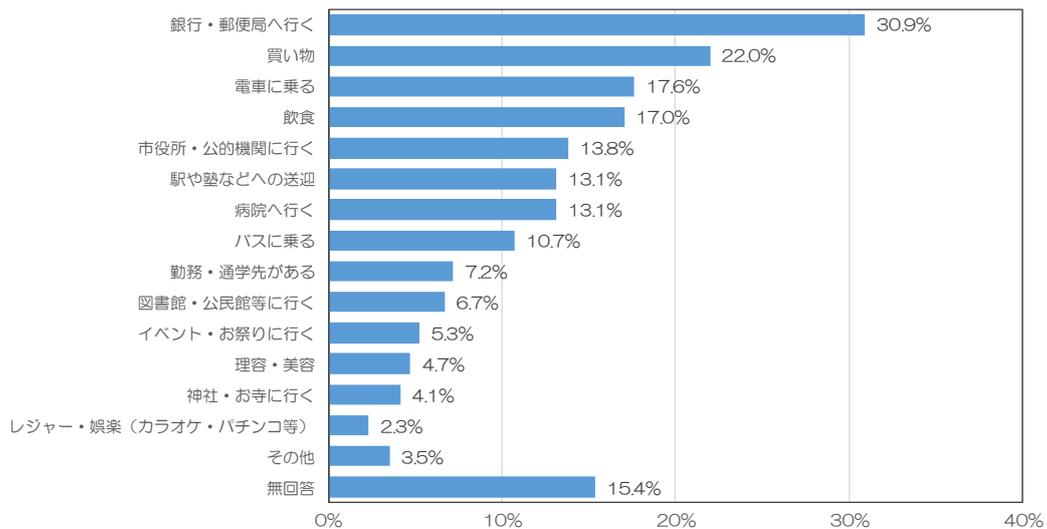
- 「自家用車・社用車」が約61%と飛びぬけて多い。
- 「バス」は2位であるが、約7%で、「自家用車・社用車」と8倍以上の開きがある。



エ) 来訪目的

訪れる目的は何ですか？【主なもの3つまでに〇】

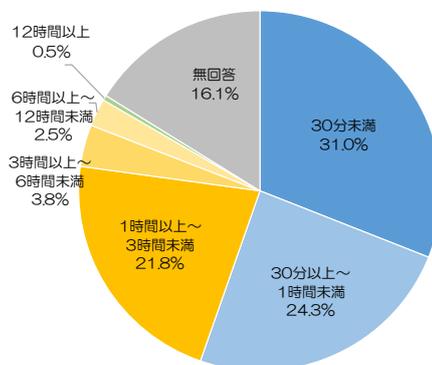
- 「銀行・郵便局へ行く」(約31%)、「買い物」(約22%)、「電車に乗る」(約18%)の順に多い。
- 「銀行・郵便局へ行く」、「買い物」は、60代以上の層に多い。
- 「主に西口」を訪れる人は、「神社・お寺に行く」の割合が、他の場所を訪れる人に比べて高い。一方、「飲食」の割合が、東口を訪れる人に比べて低い。



## オ) 滞在時間

中心市街地での滞在時間はどの程度ですか？【当てはまるもの1つに○】

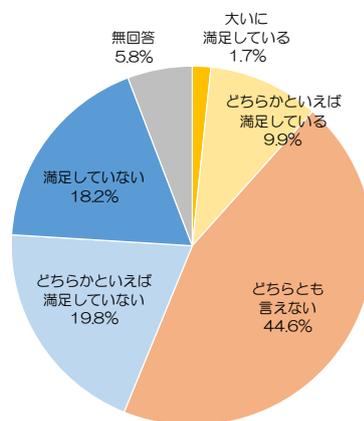
- 滞在時間は短い。「30分未満」(約31%)、「30分以上～1時間未満」(約24%)、「1時間以上～3時間未満」(約22%)の順に多く、有効回答の約92%を占めている。
- 50代までの層は「30分未満」が突出して多く、60代以上の層の方が滞在時間は長い傾向にある。



## ② 中心市街地の現状評価

街の活力や魅力(まちの安心・安全性、街並み(景観)、人と人との関係性(コミュニティ)、歴史的背景(地域資産)など)について、あなたの総合評価を選んでください。【当てはまるもの1つに○】

- もっとも多いのは「どちらとも言えない」(約45%)だが、低評価である「満足していない」と「どちらかといえば満足していない」の合計(約38%)の方が、高評価である「大いに満足している」と「どちらかといえば満足している」の合計(約12%)より高い。

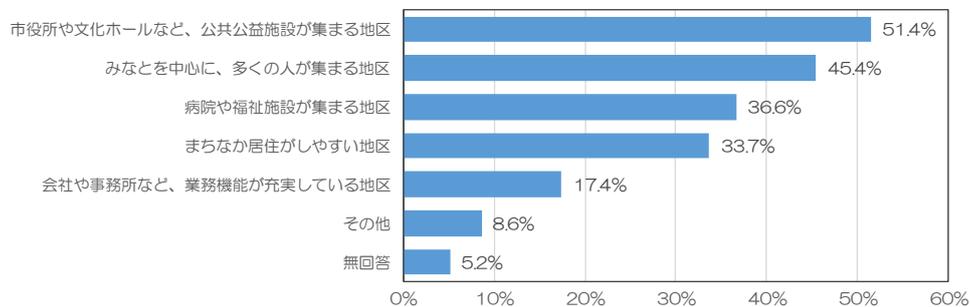


### ③ 中心市街地の今後への意向

#### ア) 目指すべきイメージ

電車やバスなどの公共交通の結節点である中心市街地の、目指すべきイメージは何だと思えますか？【近い考え3つまでに〇】

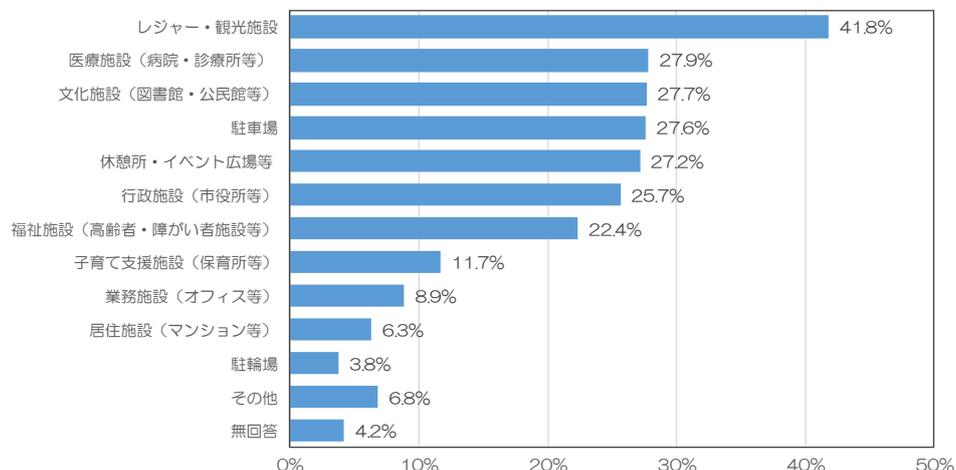
- ・「市役所や文化ホールなど、公共公益施設が集まる地区」（約51%）、「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」（約45%）の順に多い。
- ・50代までの層は「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」が最も多く、60代以上の層は「市役所や文化ホールなど、公共公益施設が集まる地区」が最も多い。



#### イ) 充実すべき施設

今後、充実すべき（させて欲しい）施設は、何だと思えますか？【近い考え3つまでに〇】

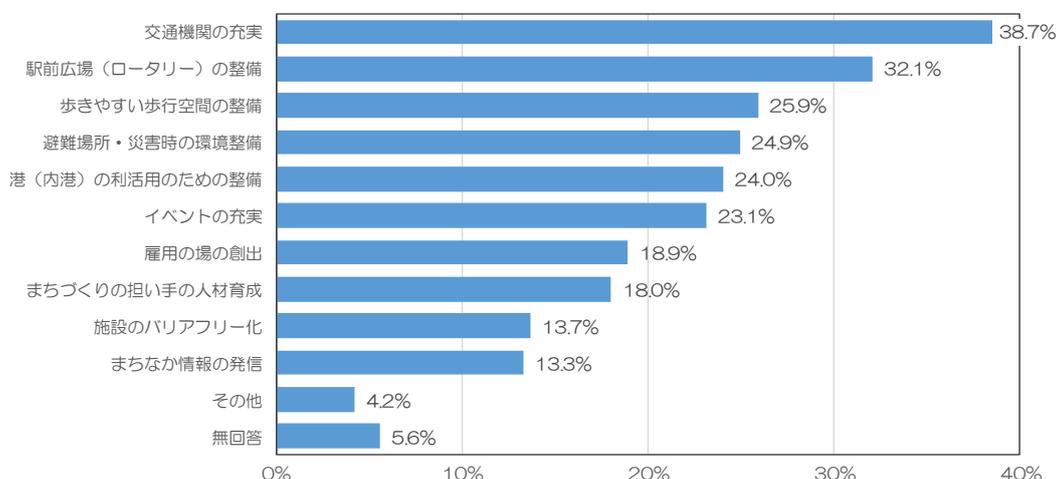
- ・「レジャー・観光施設」が約42%と他よりも多く、その他の施設は比較的拮抗している。
- ・50代までの層は「レジャー・観光施設」が突出して多く、60代以上の層は「レジャー・観光施設」の他に「行政施設」、「文化施設」、「医療施設」、「福祉施設」が各々約3割となっている。



## ウ) 必要な活動（取組）

今後、中心市街地に必要だと思われる活動（取り組み）は、何だと思えますか？  
【近い考え3つまでに○】

- ・「交通機関の充実」が約39%、「駅前広場（ロータリー）の整備」が約32%と他よりも多く、その他の活動（取り組み）は比較的拮抗している。
- ・「交通機関の充実」、「駅前広場（ロータリー）の整備」は、全年代を通して要望が高い。なお、50代までの層は、「イベントの充実」も望んでいる（約3割）。
- ・中心市街地に住む人は、「歩きやすい歩行空間の整備」や「避難場所・災害時の環境整備」を望んでいる割合が高い。

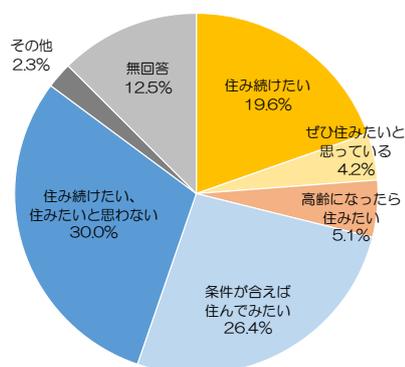


## ④ 中心市街地への居留意向

### ア) 居住希望

中心市街地へ住み続けたいか、住みたいかをお聞かせください。  
【当てはまるもの1つに○】

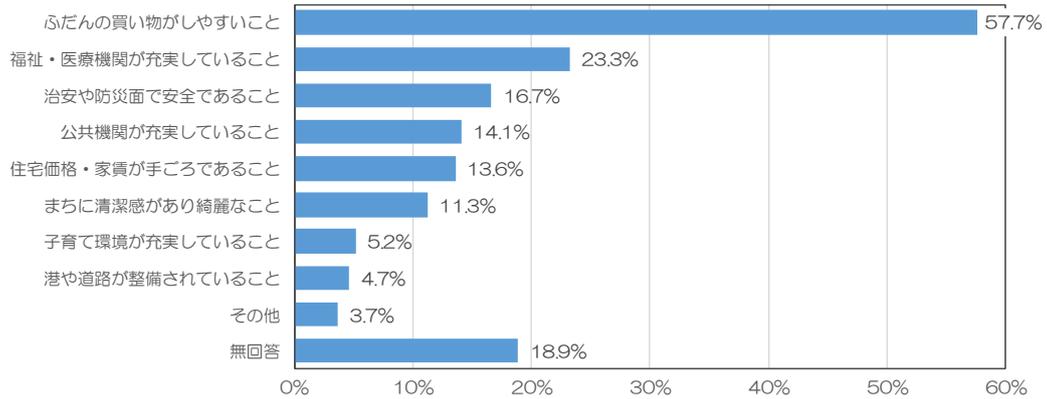
- ・「住み続けたい・住みたいと思わない」が約30%、「条件が合えば住んでみたい」が約26%と比較的拮抗している。
- ・20代までの層は、「条件が合えば住んでみたい」が最も多い（約45%）。
- ・中心市街地に住む人の約63%は「住み続けたい」と回答しており、全体集計の約3倍の割合となっている。



イ) 中心市街地へ居住する場合の条件

どのような条件を整えば、中心市街地に住み続けたい、住みたいと思いますか？  
【近い考え2つまでに○】

- 「ふだんの買い物がしやすいこと」が約58%と圧倒的に多く、「福祉・医療機関が充実していること」が約23%と続いている。



## (2) 小中高校生アンケート調査

本計画を検討するにあたり、中心市街地及びその直近に立地する学校の児童・生徒を対象に、中心市街地の「良いところ（好きなどころ）」、「悪いところ（嫌いなどころ）」、「希望施設」、「今後の方向性等」について尋ねるアンケートを実施した。

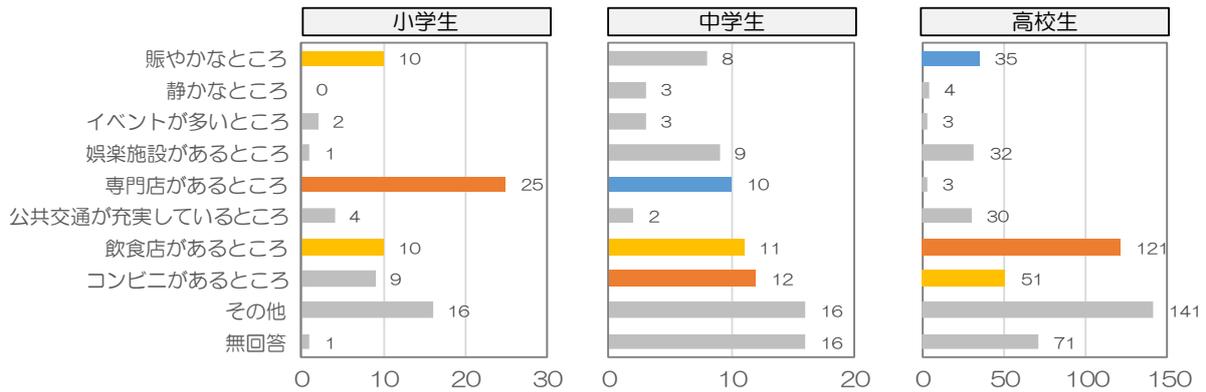
以下に、結果の概要を示す。

### 木更津市の中心市街地に関する小中高校生アンケート 実施概要

調査時期	平成30年12月
調査対象 (回答数)	小学生 70人 (木更津第一小学校6年生) 中学生 85人 (木更津第一中学校2年生) 高校生 443人 (木更津東高校2年生、木更津高校2年生) 合計 598人

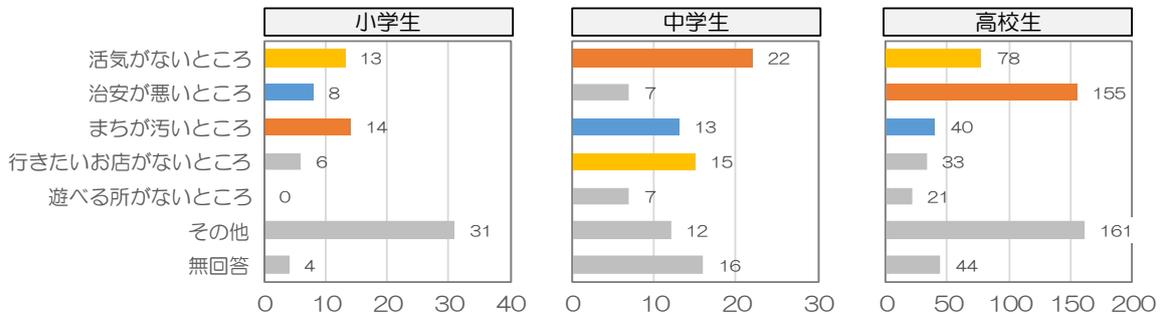
#### ① 中心市街地の良い点

木更津駅周辺の良いところ（好きなどころ）は何ですか？



#### ② 中心市街地の悪い点

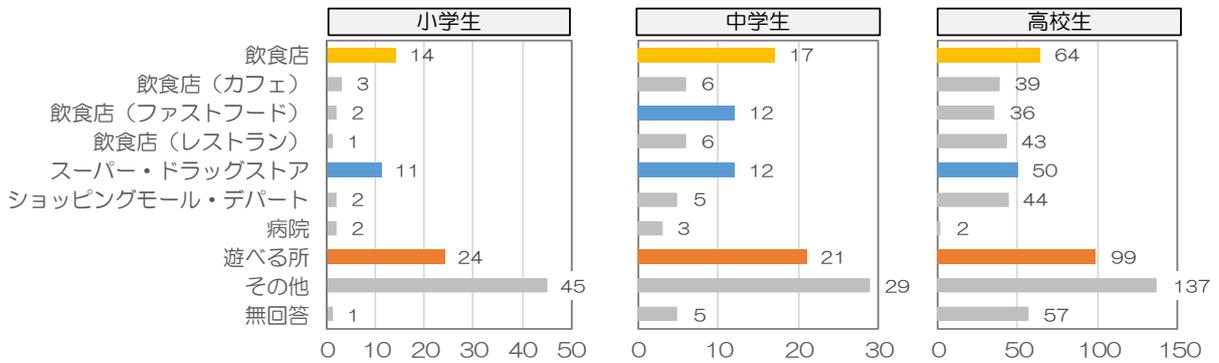
木更津駅周辺の悪いところ（嫌いなどころ）は何ですか？



単位：人      ■第一位回答      ■第二位回答      ■第三位回答      ※「その他」及び「無回答」を除く

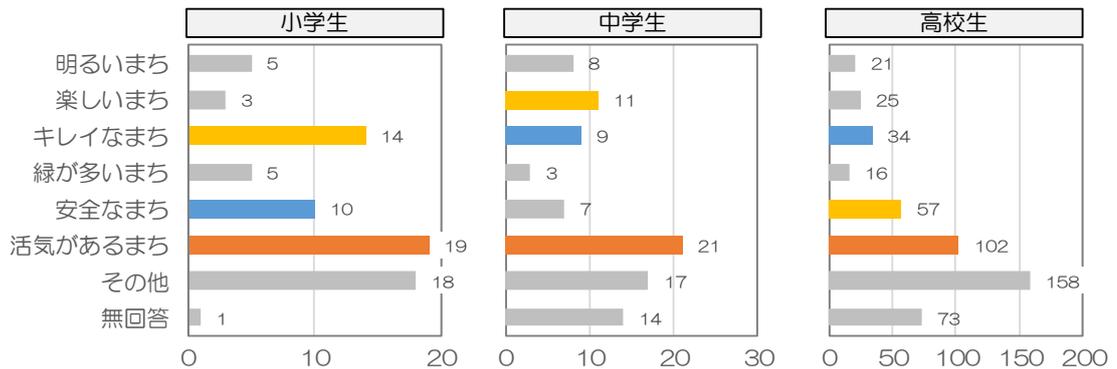
### ③ 立地して欲しい施設

木更津駅周辺にあれば良いと思うお店や、施設は何ですか？



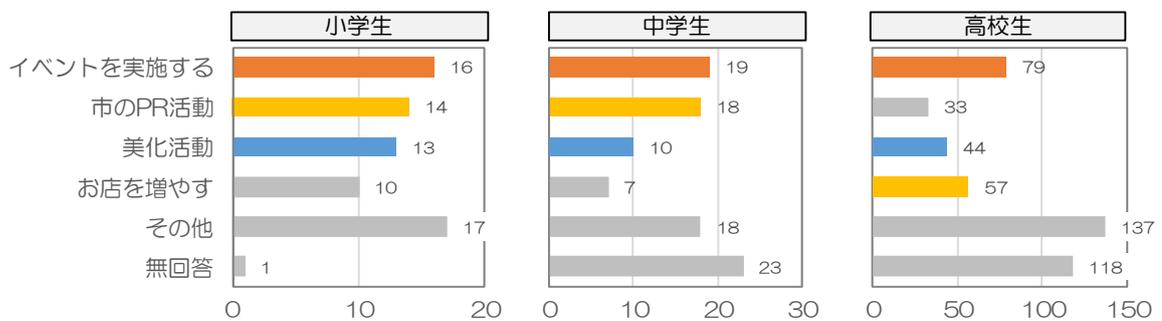
### ④ 目指すべきまち

もし、あなたが木更津市の市長だったら、木更津駅周辺をどのようなまちにしたいですか？



### ⑤ 目指すべきまちを実現するための取組

上記のようなまちにするためには、何をしたら良いと思いますか？



単位：人      ■ 第一位回答      ■ 第二位回答      ■ 第三位回答      ※「その他」及び「無回答」を除く

### (3) 市民ワークショップ

本計画を検討するにあたり、ワークショップを開催し、中心市街地に直接的・間接的に関わる市民の考え方を整理・議論し、発表していただいた。

以下に、結果の概要を示す。

#### 第1回木更津市中心市街地（木更津駅周辺）まちづくりワークショップ 実施概要

実施日時	平成31年1月26日（土） 14:00～16:00
参加者	高校生10名（木更津東高校、木更津高校） 公募1名 中心市街地子育て世代6名 （木更津第一小学校PTA、木更津第一中学校PTA） 中心市街地外子育て世代5名（市民活動団体） 日本大学生産工学部建築工学科 教授1名（ファシリテーター） 日本大学生産工学部建築工学科 学生12名（運営補助）
内容	テーマ1 イメージマップを描こう！ テーマ2 木更津市中心市街地のたからもの・欲しいものマップを描こう！ テーマ3 ここにいきたいランキング！ テーマ4 木更津市の中心市街地のキャッチフレーズを考えよう！

#### ■市民ワークショップ総括（ファシリテーターの総括）

##### ◆意見の集約

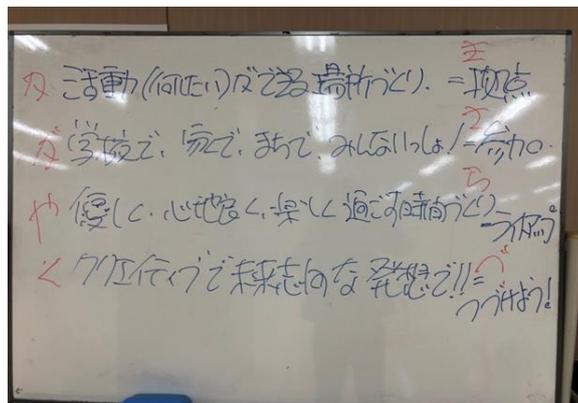
- 「たからもの」としては、普段生活していく中で必要となる飲食店やスーパー、子どもから高齢者まで利用する図書館や市民会館などの公共施設、自然やお寺などの地域資源が多く挙げられた。また、学校も多く挙げられており、子どもがいる、未来があるととても重要な場所である。
- 「あったらいいもの」としては、公園など、休日や仕事帰りに時間が過ごせる、生活に潤いを与えてくれる施設が多く挙げられた。
- 「行きたい場所」としては映画館や公園、「やりたいこと」としてはデートや買い物など、普段の生活に密着したものが多く挙げられた。
- 現在の中心市街地には、時間を過ごせる空間が不足している。普段の生活に密着した施設が求められている。

■ 市民ワークショップ総括（ファシリテーターの総括）

◆ これからの中心市街地活性化に活かすこと

- ・「活動したい場所をつくる」
- ・「学校で、家で、まちで、皆一緒」行政が作ってくれたものを使うだけでなく、皆で関わっていく。
- ・「優しく、心地よく、楽しく過ごす時間づくり」皆が楽しく、明るい時間を過ごせる、まちづくり。
- ・「クリエイティブで未来志向な発想で」持続可能なまちづくり。

か「活動したい場所をつくる」＝ き「拠点」  
 が「学校で、家で、まちで、皆一緒」＝ さ「参加」  
 や「優しく、心地よく、楽しく過ごす時間づくり」＝ ら「ライトアップ」  
 く「クリエイティブで未来志向な発想で」＝ づ「つづけよう」



○ これらのキーワードの文字を並べると、「かがやくきさらづ」が見えてくる。

○ 今回のワークショップで、明るい未来に向かってかがやく木更津の姿が見えてきた。

○ これからの木更津市中心市街地の未来と、皆さんの未来に向かって、より良いまちが持続的につながっていくよう、皆様からの意見を大事に使っていく。



## 第2回木更津市中心市街地（木更津駅周辺）まちづくりワークショップ 実施概要

実施日時	平成31年2月16日（土） 14:00～16:00
参加者	高校生7名（木更津東高校、木更津高校） 公募1名 中心市街地子育て世代5名 （木更津第一小学校PTA、木更津第一中学校PTA） 中心市街地外子育て世代4名（市民活動団体） 日本大学生産工学部建築工学科 教授1名（ファシリテーター） 日本大学生産工学部建築工学科 学生12名（運営補助）
内容	テーマ1 木更津 中心市街地PR（Public Relations）マップ＝ 未来予想図を描こう！ テーマ2 プロモーション（宣伝）・オペレーション（運営） 戦略チームをつくろう！

### ■市民ワークショップ総括（ファシリテーターの総括）

#### ◆意見の集約

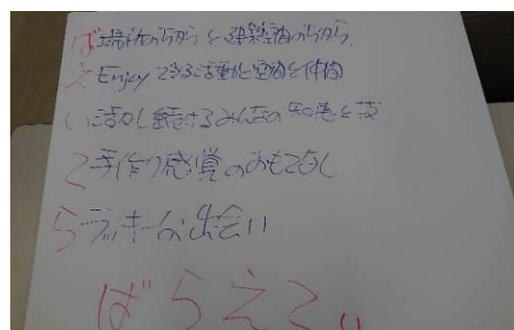
○今回の共通事項として、看板やインフォメーションセンターなどの情報の発信、レンタサイクルやランニングコース整備などの健康に関すること、スポーツなどを通じての仲間づくり、空き店舗の活用、スパークルシティの有効利用等による駅前の空間活用、無電柱化などの木更津のポテンシャルを生かした景観づくりなどが挙げられた。

○まちづくりについては、回覧板等で顔と顔を合わせて情報共有する親密な関係も重要である。

#### ◆2回のワークショップを通じて出てきた概念

- ・ば「場所のちからと建築のちから」
- ・え「Enjoyできる活動と空間と仲間」
- ・い「活々し続けるみんなの知恵と技」
- ・て「手作り感覚でのおもてなし」
- ・ら「ラッキーな出会い」

頭文字を並びかえると『バラエティ』



■ 市民ワークショップ総括（ファシリテーターの総括）

◆ 概念を具体的に実現していくためには

- ・ 地域、環境、自然、居住者みんなで共生・共存・共栄=Coexistence
- ・ 中心市街地に多様な活動の受け皿をつくること=Activity
- ・ ユニバーサルデザイン（バリアフリー）な空間づくり
- ・ 運営していく責任（良心）を持つこと=Responsibility
- ・ 健康であり活力があり、問題をエネルギーに変えて楽しむこと

=Energy & Enjoy

頭文字を並べると『CARE』

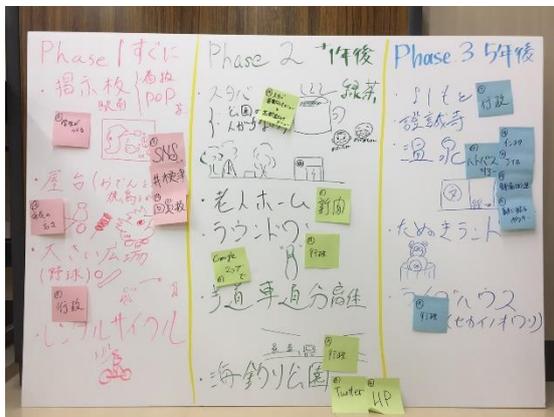
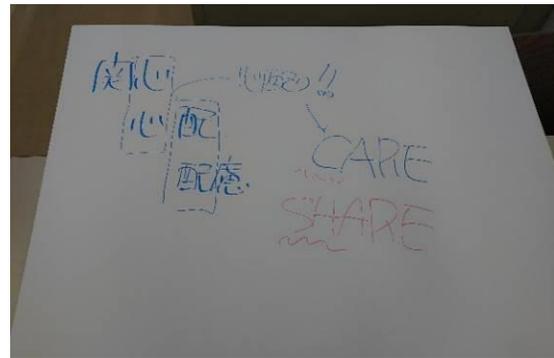
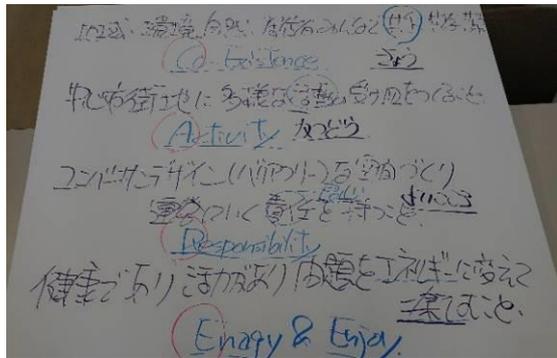
みんなが「関心」を持つこと。

大丈夫か「心配」しながら次のステップへ。

自分勝手ではうまくいかない、人任せではうまくいかない。

「配慮」していくこと『心配り（CARE）』が大切となる。

多種多様な『バラエティ』にとんだ意見、楽しみながらの活動、『心配り』を持った取り組みが、これからのまちづくりのキーワードになっていく。



#### (4) 民間事業者アンケート調査

本計画を検討するにあたり、民間事業者198社を対象に、中心市街地での「事業活動実態」、「関心度」、「事業参加等の可能性」、「今後の希望」を把握することを目的に、郵送及びホームページによるアンケート調査を実施した。

以下に、結果の概要を示す。

##### 木更津市の中心市街地に関する民間事業者アンケート 実施概要

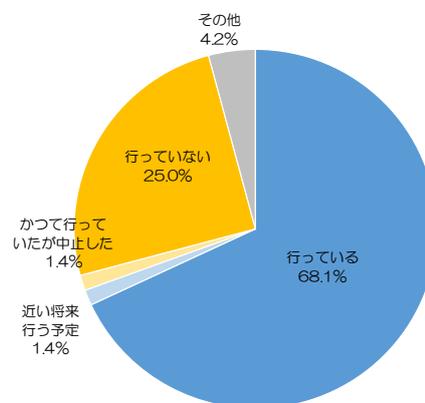
調査時期	平成30年11月～12月
調査対象	中心市街地活性化に向けた取組に関する説明会参加事業者 参加可能性が考えられる事業者
調査方法	郵送方式 ホームページに公表した調査票に対するメール等による回答
送付数	198社（市外含む）
回答数	72社
回答率	36.4%

#### ① 事業活動実態

##### ア) 市内での事業活動

木更津市内で事業活動を行っていますか？【1つに〇】

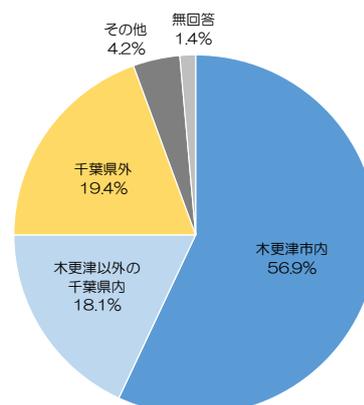
・「行っている」が約68%、「行っていない」が25%となっている。



##### イ) 事業拠点

事業拠点はどこですか？【主な事業拠点を対象とし、1つに〇】

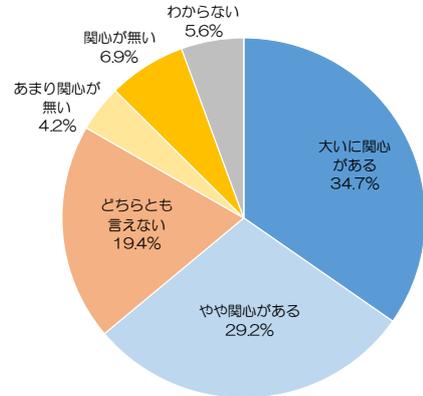
・「木更津市内」が約57%、「千葉県外」が約19%、「木更津以外の千葉県内」が約18%と、市外企業も約4割となっている。



② 関心度

現時点での木更津市中心市街地への関心度について、お教えてください。【1つに〇】

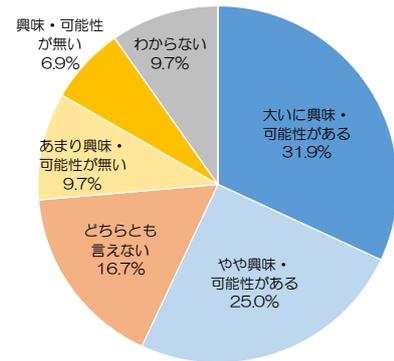
- 「大いに関心がある」、「やや関心がある」の合計が約64%と多く、関心の度合いの高さがうかがえる。



③ 事業参加等の可能性

木更津市の中心市街地の取り組みに興味や参加の可能性がありますか。【1つに〇】

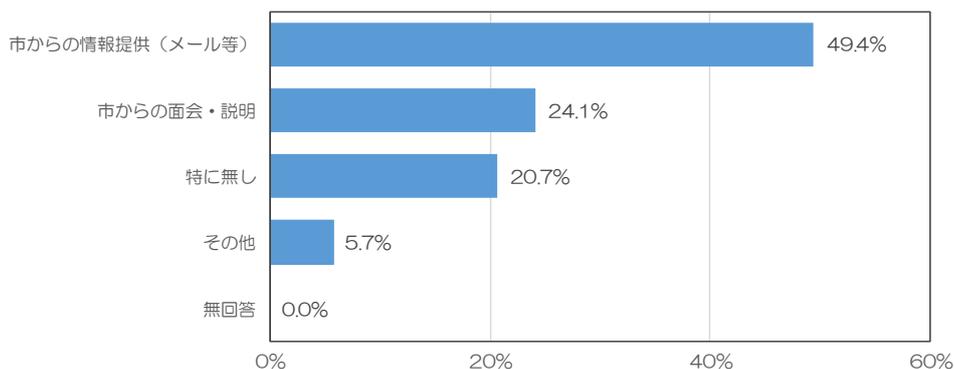
- 「大いに興味・可能性がある」、「やや興味・可能性がある」の合計が約57%と多く、事業展開の可能性を持っている事業者が多く存在する。
- 興味を持っている業種としては、マンション・不動産業、食料品小売業、医療・介護、運輸系等となっている。



④ 今後の希望

今後につきましての、希望をお教えてください。【当てはまるものすべてに〇】

- 「市からの情報提供」が約49%、「市からの面会・説明」が約24%と、「特に無し」の約21%と比べてともに高く、検討するための情報を欲している事業者が多い。



## (5) 意向調査のまとめ

### ① 市民アンケート調査

#### 【結果の要点】

- 中心市街地への来訪頻度は低く、滞在時間も短いことから、市民の滞在を生む場や機会の創出が必要。
- 現在の中心市街地への満足度は低いが、条件が合えば住んでみたいという人が約3割程度みられるため、暮らしやすさの向上が必要。
- 目指すイメージは、「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」（50代以下）、「市役所や文化ホールなど、公共公益施設が集まる地区」（60代以上）が望まれおり、賑わいの創出が必要。

- 中心市街地への来訪頻度は、月に数回以下の人が約5割以上とあまり訪れていない人が多い。一方で、通学利用が想定される20代以下では、約5割が週に数回程度以上利用している。
- 来訪場所は、駅西口3：駅東口5程度と、居住者が増え、高校が多く所在し、病院等の医療施設も充実している駅東口の方が多くなっている。
- 60代以上は、「銀行・郵便局へ行く」、「買い物」といった目的で来訪している人が多くみられるため、滞在時間についても比較的長くなっている（3時間程度まで）。一方、50代以下は「30分未満」が突出して多くなっている。
- 来訪頻度と合わせると、20代以下は通学で駅を利用するために中心市街地を多く訪れているものの、店等はほとんど利用していないことが推察される。
- 中心市街地の現状評価は、満足している人が1割程度と低く、現状の中心市街地に満足している人はほとんどいない。
- 目指すイメージとしては、「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」、「市役所や文化ホールなど、公共公益施設が集まる地区」が望まれており、特に、50代以下は「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」、60代以上は「市役所や文化ホールなど、公共公益施設が集まる地区」を望んでいる傾向がみられる。
- 施設としては、50代以下は「レジャー・観光施設」、「休憩所・イベント広場等」等のまちを楽しむ要素、60代以上は「行政施設」、「文化施設」、「医療施設」、「福祉施設」等の利便性を求めている傾向がみられる。
- 取組としては、「交通機関の充実」、「駅前広場（ロータリー）の整備」の要望が高い（各々3～4割）。
- 今後の居住については、「住み続けたい・住みたいと思わない」が約30%、「条件が合えば住んでみたい」が約26%と比較的拮抗している。中心市街地に住む人の約63%は「住み続けたい」と回答している。
- 中心市街地へ居住する条件としては、買い物のしやすさを求める人が非常に多くなっている。

### ② 小中高校生アンケート調査

#### 【結果の要点】

- 木更津駅周辺の良いところは「飲食店がある」。
- 悪いところは「活気がない」、「治安が悪い」、「まちが汚い」。
- 活気があるまちが望まれ、そのためにイベントの充実が求められている。

- 小学生から高校生まで、概ね類似の傾向を示している。
- 木更津駅周辺の良いところでは「飲食店がある」こと、悪いところでは「活気がない」、「治安が悪い」、「まちが汚い」といった回答が多くみられる。
- 立地して欲しいお店・施設では、「遊べる所」、「飲食店」、「スーパー、ドラッグストア」が多くなっている。
- 目指すまちとしては、「活気があるまち」が小学生から高校生まで全てで第1位となっている。
- 目指すまちを実現するためにはイベントを充実させることが望まれている。
- 児童・学生の意見の傾向としては、今後はイベントによる活性化を図りながら、遊べる所や飲食店を増やす工夫を期待しているといえる。

### ③ 市民ワークショップ

#### 【結果の要点】

- これからのまちづくりのキーワードは、『バラエティ』にとんだ意見、楽しみながらの活動、『心配り』を持った取り組みが求められる。
- 中心市街地には時間を過ごせる空間が不足しており、なかでも、飲食店・スーパー等の商業施設や、公園などの休日や仕事帰りに時間が過ごせ、生活に潤いを与えてくれ、生活に密着した施設が求められている。
- 将来に向けては、看板やインフォメーションセンターなどによる情報発信、レンタサイクルやランニングコース整備などの健康に関すること、スポーツなどを通じた仲間づくり、空き店舗の活用、スパークルシティの有効利用等による駅前空間活用、無電柱化などの木更津のポテンシャルを生かした景観づくりなどが求められている。
- 多種多様な『バラエティ』にとんだ意見、楽しみながらの活動、『心配り』を持った取り組みが、これからのまちづくりのキーワードになっていく。

### ④ 民間事業者アンケート調査

#### 【結果の要点】

- 中心市街地の取組への興味や参加の可能性がある事業者が半数以上である。
- 市からの情報を欲している事業者が多く、事業者に向けた情報発信が必要。
- 中心市街地の取組への興味や参加の可能性がある事業者が6割前後となっており、参加意欲は高いことがうかがえる。業種としては、マンション・不動産業、食料品小売業、医療・介護、運輸系等、幅広い業種が関心を示している。
- 事業者の中心市街地活性化に対する期待は大きく、市や各種団体との連携を希望している事業者もいる。
- 事業進出の条件として、地区人口増加、集客性、土地条件等を挙げる事業者もいる。
- 今後の希望として、「市からの情報提供」が約5割、「市からの面会・説明」が約2割と、情報を欲している事業者が多く、行政として積極的な関わり・情報提供を行う必要がある。

## [4] これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

### (1) 市街地再開発事業の概要

駅西口においては、市を施行主体として1.8haの第一種市街地再開発事業を行い（昭和63年3月竣工）、2棟合計で延床面積約43,000m<sup>2</sup>の建物を建築し、百貨店・専門店等が入った。

木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業の概要

名称	施行区域	施行主体	施工区域面積	建築敷地面積	建蔽率	容積率	決定年月日	告示番号
木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業	木更津市富士見一丁目、中央一丁目の各一部	木更津市	1.8ha	0.8ha	8/10	60/10	S57.10.19	千葉県告示第815号
施設の概要								
区分	1街区商業ビル				2街区駐車場			
所在地	木更津市富士見一丁目 1818				木更津市富士見一丁目 1820			
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区							
建築敷地面積	7,048.0m <sup>2</sup>				823.4m <sup>2</sup>			
建築面積	5,602.9m <sup>2</sup> （建蔽率 79.5%）				—			
延床面積	43,067.2m <sup>2</sup> （容積率 598.5%）				—			
構造	SRC造・一部RC造				—			
階数	地下2階・地上9階・塔屋2階 地下1階・地上3階・塔屋1階				—			
高さ	48.5m				—			
主要用途	百貨店・専門店・公共業務施設				駐車場			

しかし、平成12年に、入居主要店舗の百貨店（木更津そごう）の経営破綻による閉店があり、翌年にはビルを経営する第3セクターも経営破綻した。

それを受け、市ではビルの権利を購入して「アクア木更津」と改称し、平成16年にはスーパー（マルエイ）が入居して再出発を図ったが、平成21年には、このスーパーも閉店した。

その後、商工会議所やテナント、市等によるアクア木更津再生チームを発足させ、運営に関する公募等を行った結果、平成22年に民間事業者へ権利を売却した。

平成27年にはアクア木更津A館を「スパークルシティ木更津」と改称し、現在では、市役所の一部（仮庁舎として平成27年9月に入居）、中央公民館（仮移転先として平成30年7月に入居）、コンビニエンスストア、カラオケ店等が入居しているものの、2フロアーが未入居の状態である。

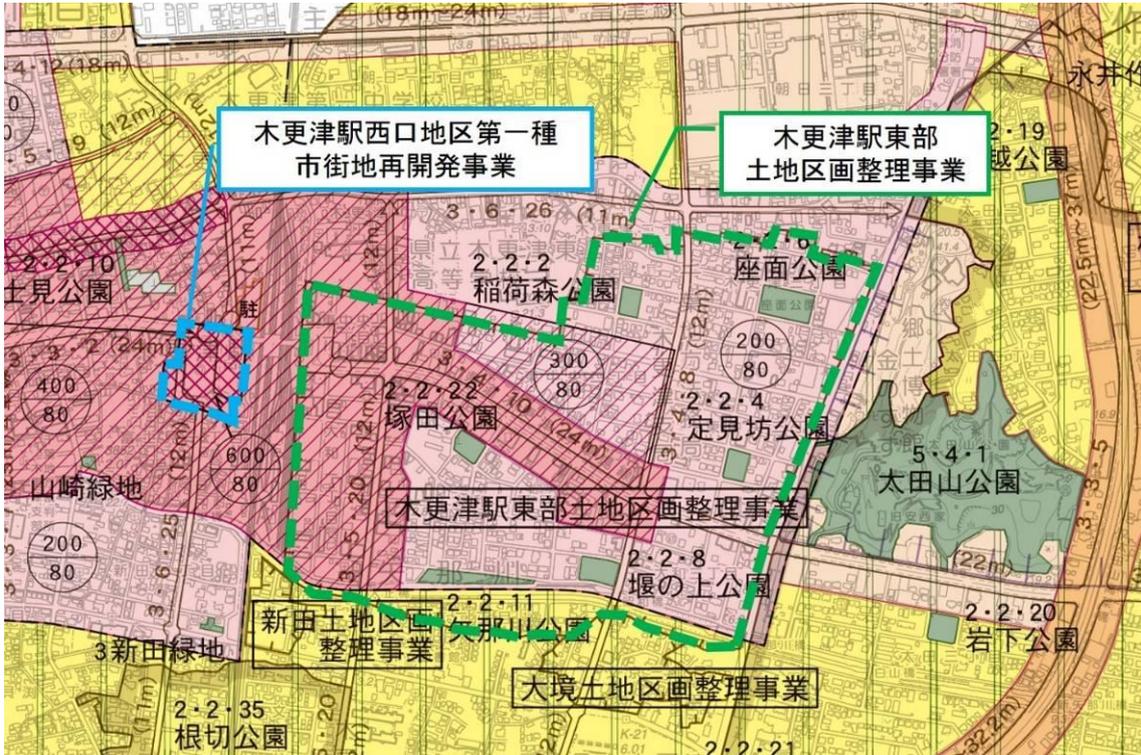


再開発ビルの現状  
（中央の9階建《スパークルシティ木更津》及び左側の3階建《アクア木更津B館》）

## (2) 土地区画整理事業の概要

駅東側においては、組合施行によって「木更津駅東部土地区画整理事業」が行われ、商業地・住宅地が整備された（施行面積：53.8ha、施行年度：昭和38年～昭和53年）。

なお、一部には相当量の低未利用地が存在している。



中心市街地における市街地再開発事業・土地区画整理事業の位置



土地区画整理地の現状（東中央二丁目・大和二丁目付近）  
[業務ビル、住宅が立ち並ぶほか、低未利用地も多い]

## [5] 中心市街地活性化の課題

### 課題 1 みなとまちの活力再生

中心市街地は、みなとまち木更津の顔であり、古くから広域交流拠点として発展してきたが、カーフェリーの廃止による港の利用の減少、郊外部への市街地の拡大・大型店の立地等により、大型店舗が相次いで撤退し、かつてのみなとまちの活気は失われ、人通りが激減した。

一方で、現在の港は公園や日本一高い歩道橋などの資源性を有し、木更津駅から富士見通りで直線的に繋がる徒歩圏となっている。また、中心市街地内には、狸ばやしで有名な證誠寺をはじめ歴史や文化を感じる地域資源が点在しているものの、それらの回遊を促す環境が整っていない状況にある。

こうした状況の中で、市民自身がまちづくりの原動力となり、みなとまちの歴史や文化、地域資源の持つ魅力に磨きをかけ、活かすことにより、新たな活力を生み出していくことが急務となっている。

### 課題 2 暮らしやすさの向上

中心市街地の人口は平成初頭と比較して約2割減少し、特に駅西側については、約3割も減少している。また、駅東側では、土地区画整理事業地内においても低未利用地がある状態となっており、治安や美観といったまちのイメージも悪化している。

一方で、市民アンケート調査では、3割弱の人が「条件が合えば住んでみたい」と回答しており、20代までの市民の半数程度（約45%）の人が「条件が合えば住んでみたい」と回答している。

こうした状況の中で、中心市街地において誰もが安心・安全に暮らし続けることができる環境づくりを進め、生活の質の向上を図り、まちなかへの居住を推進していくことが必要である。

### 課題 3 商業機能の再構築

中心市街地は、郊外部への市街地の拡大・大型店の立地等を背景として、平成21年のアクア木更津の閉店により全ての大型店舗が撤退し、さらに、小売店の減少により商店街は空き店舗が多くなるなど、日常生活に必要な商業機能が低下している。

また、公設地方卸売市場は、施設・設備の老朽化及び求められている機能の変化等を背景に取扱高が減少している。

商業機能を再構築することで、まちの活力再生と暮らしやすさの向上をさらに促進していくことが必要である。

## [6] 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

### (1) 活性化の目標（全体テーマ）

本市の中心市街地は、古くから市の中心地として栄えてきたものの、近年では郊外部の住宅地開発や大型商業施設の立地等により空洞化が進み、木更津の顔としての魅力が低下している。

しかし、市民アンケート調査では、20代までの市民の半数程度（約45%）は「条件が合えば住んでみたい」、また、中心市街地に現在住む人の多く（約63%）は「住み続けたい」との意向があり、これらの実現に対して、買い物ができる環境や医療・文化・行政等の機能充実が求められている。

一方、市民の通勤・通学者の半数近く（約44%：H27国勢調査）は、東京を含む市外に通っており、中心市街地とは具体的な接点を持たずに生活している人が相当数に上ると考えられ、中心市街地の魅力低下と相まって、益々中心市街地が縁遠い存在になる可能性もある。

中心市街地は本市の特徴でもある港・海に面し、駅から歩いて行くことができ、さらには、新旧の多くのイベントや歴史的資源を通じて、“木更津らしさ”を知ることができる貴重な地区であり、観光・レクリエーション的要素も盛り込むことが可能な場所である。

また、木更津駅周辺は、鉄道は勿論、市内外を結ぶ路線バス及び東京・横浜・成田空港・羽田空港等を結ぶ高速バスの発着地になっており、本市を含む周辺市町の交通の要衝でもあることから、本市が目指すコンパクトシティの中心としてのポテンシャルを有している。

これらの資源性やポテンシャルを活かし、市内外からの来訪者の増加を狙いつつ、高齢化のさらなる進展に備えた医療・文化・行政等の機能充実や公共交通の適切な維持・向上等による利便性の高いコンパクトなまちづくりを進め、まちなかに暮らす市民を増やして日常的な活性化を図り、市民や事業者自らが、わがまち・木更津の中心市街地を再生・創造していくものとする。

これらの考え方を踏まえ、活性化の目標（全体テーマ）として「人と人とが行き交い、みんなが愛着を感じるみなとまち 木更津」を設定し、この考え方に沿って各種取組を進めていく。

～中心市街地活性化の目標（全体テーマ）～

**人と人とが行き交い、  
みんなが愛着を感じるみなとまち 木更津**

## (2) 中心市街地活性化の方針

中心市街地における活性化の目標（全体テーマ）や課題等を踏まえ、中心市街地活性化の方針を以下のとおり定める。また、以下の方針を実現していくために市民・事業者・市が一体となった協働のまちづくりを推進する。



### 基本方針 1

#### 人々が行き交うみなとまちの再興

パークバイプロジェクト推進事業などにより、中心市街地のシンボルであるみなとに新たな拠点、集客施設を創出する。

また、道路環境の整備、景観形成の推進に加え、市民や事業者との協働によるイベントの実施やガイドマップ作成、みち案内人によるまちめぐりなど、市民自身がまちづくりの担い手となってまちなかに存する豊かな地域資源を活用し、まちの回遊性を高めることで、行き交う人を増やす。

### 基本方針 2

#### 誰もが暮らしやすいまちづくり

土地利用の高度化、住宅の建設や購入の支援や、空き家の活用などにより、中心市街地に居住する人を増やすとともに、定住を促す。

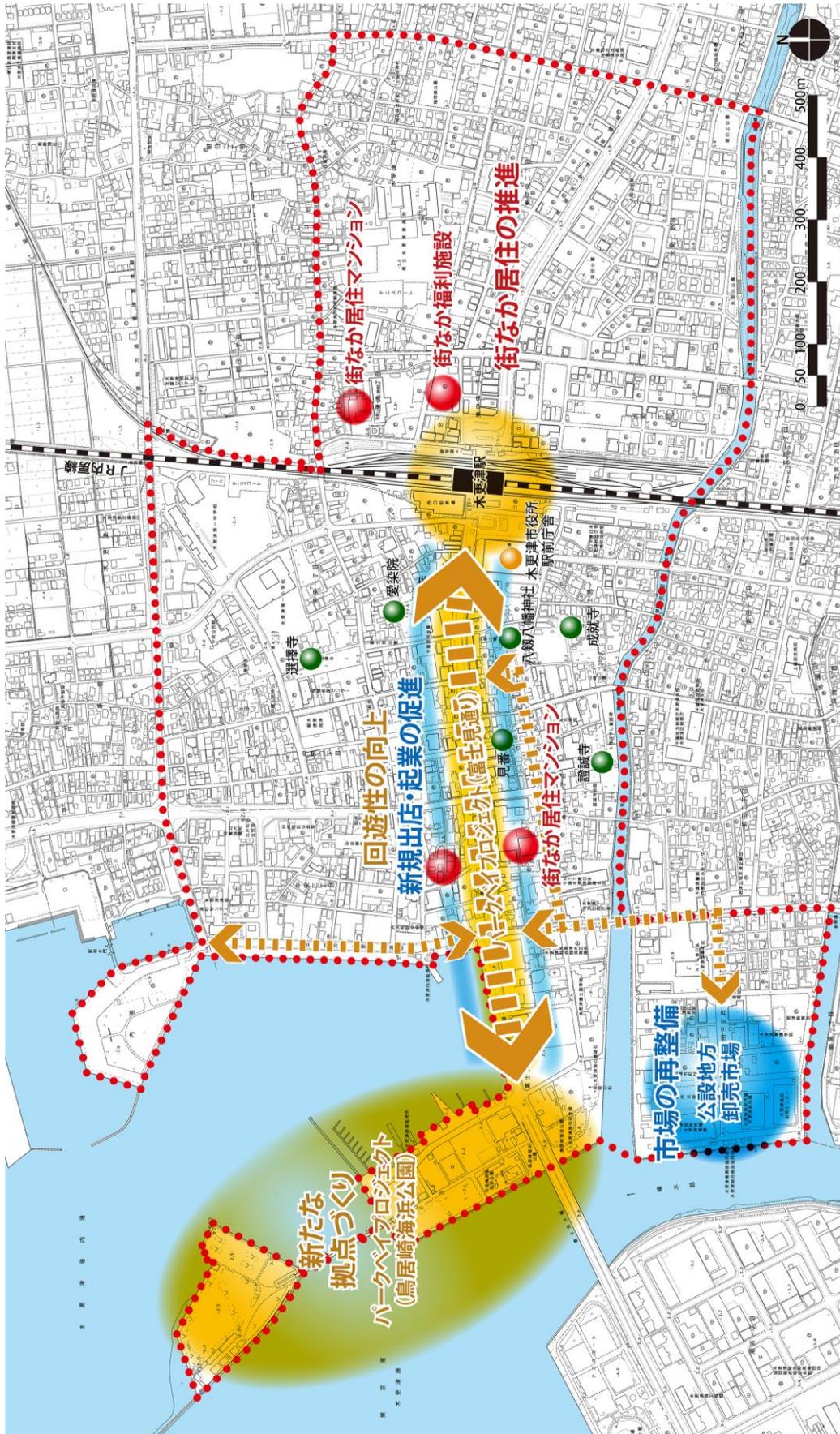
また、老朽化した交通施設の建替えや、公共交通の再編検討などにより、中心市街地の暮らしやすさ、来訪者の利用しやすさを高める。

### 基本方針 3

#### 個性と魅力あふれる商業環境の充実

空き店舗、低未利用地の活用や、創業支援などにより、新規出店・起業を促進する。また、中活コーディネーターの設置、電子地域通貨の普及促進など、商業機能を高め、活性化させる取組を行う。

老朽化した公設地方卸売市場の再整備を行うとともに、集客機能を取り入れ、市場及び周辺地域の活性化を図る。



中心市街地活性化の方向性

## 2. 中心市街地の位置及び区域

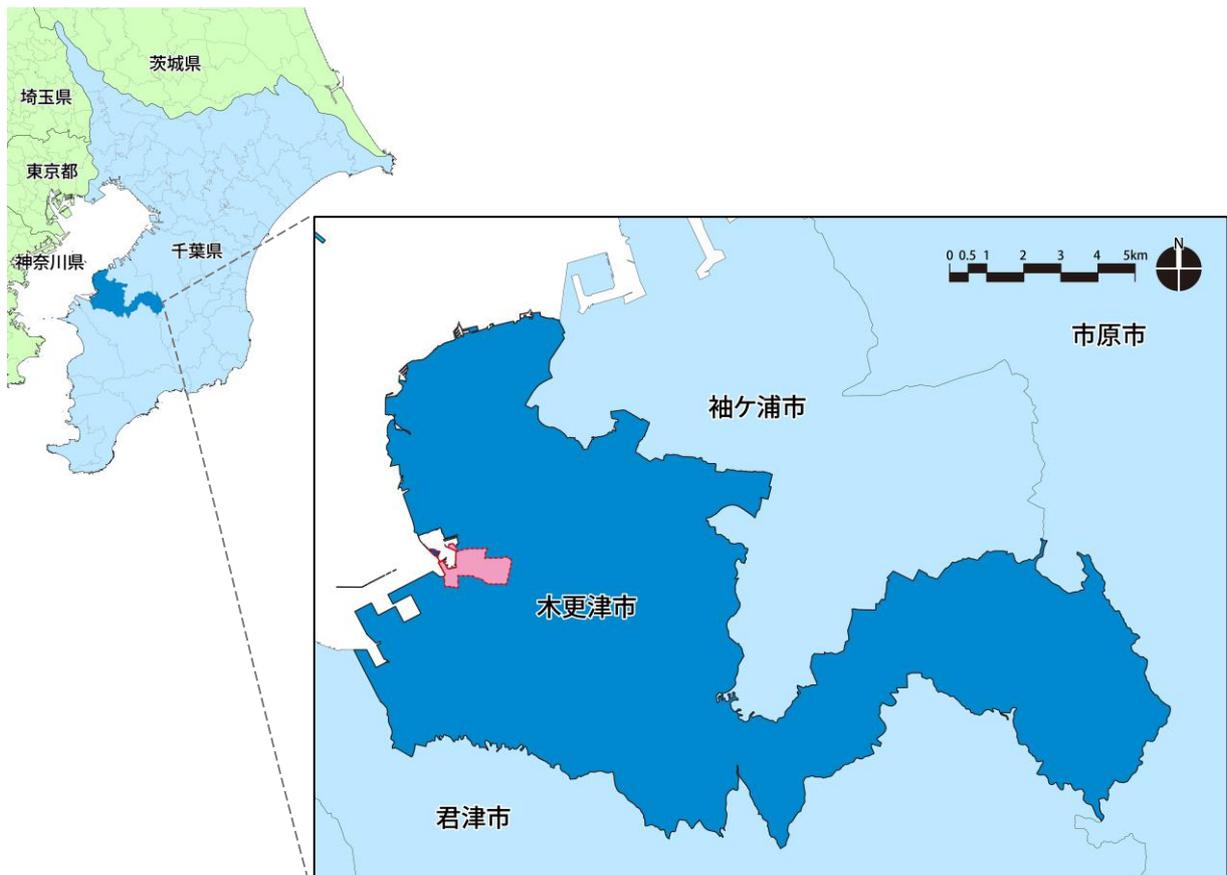
### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

「千葉県総合計画」（平成29年10月）では、本市は「圏央道（首都圏中央連絡自動車道）ゾーン」として、圏央道開通効果を取り込み、多彩な産業展開により千葉県経済のけん引軸の形成にチャレンジするゾーンに位置づけられ、羽田空港と成田空港をつなぎ、首都圏全体の産業振興や防災面で重要な機能を果たす、新たな広域道路ネットワークの一翼を担うことが期待されている。

また、本市の木更津市都市計画マスタープラン（平成31年3月一部改定）では、木更津駅周辺地区を木更津市の中心として「都市再生拠点」と位置づけ、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図り、木更津らしさを活かした賑わいの創出を目指すとしている。

このことから、鉄道駅及びバスターミナルが市内外と都心等を一連に結ぶ交通結節点の機能を有しており、市の中心拠点として様々な都市機能が集積する木更津駅周辺を中心市街地として設定する。



中心市街地の位置

## [2] 区域

### 区域設定の考え方

本市の中心市街地は、木更津発展のシンボルであるみなとに接し、かつては海上交通の要衝として、また宿場町として発展してきた。本計画における中心市街地は、みなとまち木更津の顔であり、また、公共交通の結節点となっている木更津駅を中心に、市役所等の公共・都市機能が集中し、木更津港（内港）に面するエリアを含む、東西約2.2km、南北約1.2km（いずれも最大部）、面積約132.7haの区域とする。

#### 【中心市街地の範囲とする町丁】

富士見一丁目、富士見二丁目、富士見三丁目、中央一丁目、中央二丁目、中央三丁目、新田三丁目、中の島、内港、木更津一丁目、木更津二丁目、東中央一丁目、東中央二丁目、大和一丁目、大和二丁目



中心市街地の区域

### [3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

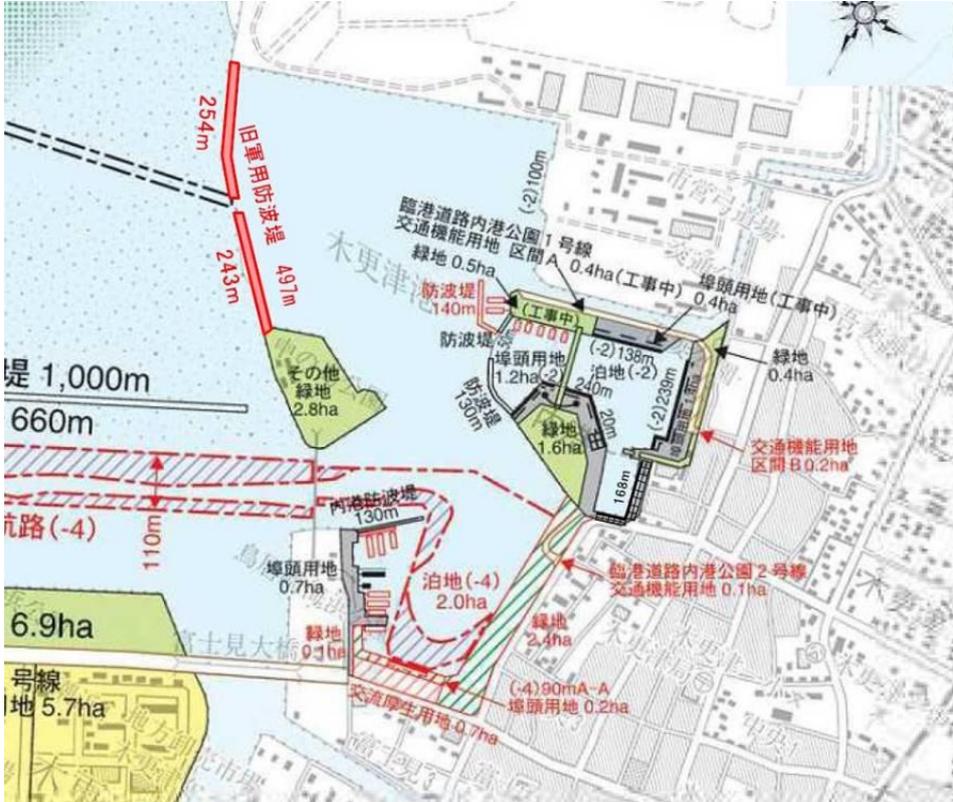
要件	説明												
<p><b>第1号要件</b></p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>(1) 中心市街地の対市比率</p> <hr/> <p>本市の総面積が138.95km<sup>2</sup>であるのに対し、中心市街地の総面積は1.33km<sup>2</sup>である。市の総面積に対する割合は1.0%と非常に狭小であるが、次項に示すとおり、商業及び都市機能が集積されている。</p>												
	<p>(2) 商業の集積</p> <hr/> <p>中心市街地の卸売業・小売業の事業所数は市全体の11.7%を、従業者数は市全体の6.0%を占めており、面積比率と比べて、商業が集積している。</p> <p style="text-align: center;">商業に関する中心市街地の市に対する割合</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #ADD8E6;">項目</th> <th style="background-color: #ADD8E6;">木更津市 (①)</th> <th style="background-color: #ADD8E6;">中心市街地 (②)</th> <th style="background-color: #ADD8E6;">割合 (②/①) ×100</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td>1,480 事業所</td> <td>173 事業所</td> <td>11.7%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>12,611 人</td> <td>752 人</td> <td>6.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※中心市街地は、中心市街地内の15町丁の合計</p> <p style="text-align: right;">出典：平成28年経済センサス</p>	項目	木更津市 (①)	中心市街地 (②)	割合 (②/①) ×100	事業所数	1,480 事業所	173 事業所	11.7%	従業者数	12,611 人	752 人	6.0%
	項目	木更津市 (①)	中心市街地 (②)	割合 (②/①) ×100									
	事業所数	1,480 事業所	173 事業所	11.7%									
	従業者数	12,611 人	752 人	6.0%									
<p>(3) 交通結節機能</p> <hr/> <p>中心市街地には、木更津駅を中心に市内外を結ぶ路線バス及び、東京・横浜・成田空港・羽田空港等を結ぶ高速バスが発着するバスターミナルが立地し、交通結節機能を有している。</p>													
<p>(4) 公共公益施設の集積</p> <hr/> <p>中心市街地には、市役所を始めとする本市の公共施設のほか、国の出先機関も立地しており、行政の窓口機能が集積している。また、中央公民館等の市民の交流拠点となる公共施設や、保育園や地域包括支援センター等の社会福祉施設も立地しており、市民生活に欠かせない公共公益施設が集積している。</p>													

要件	説明																																																										
<p><b>第1号要件</b></p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p style="text-align: center;">中心市街地の公共公益施設一覧</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">分類</th> <th>施設名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13">行政施設</td> <td>木更津市役所駅前庁舎</td> </tr> <tr> <td>中央公民館</td> </tr> <tr> <td>ハローワーク木更津</td> </tr> <tr> <td>木更津駅前交番</td> </tr> <tr> <td>たちより館</td> </tr> <tr> <td>木更津総合労働相談コーナー</td> </tr> <tr> <td>木更津労働基準監督署</td> </tr> <tr> <td>木更津税務署</td> </tr> <tr> <td>市民活動支援センターぎさらづみらいラボ</td> </tr> <tr> <td>木更津年金事務所</td> </tr> <tr> <td>木更津市公設地方卸売市場</td> </tr> <tr> <td rowspan="13">福祉施設</td> <td>木更津社会館保育園</td> </tr> <tr> <td>地域子育てセンターゆりかもめ</td> </tr> <tr> <td>社会館学童れんこんクラブ</td> </tr> <tr> <td>木更津市中部地域包括支援センター</td> </tr> <tr> <td>君津健康福祉センター</td> </tr> <tr> <td>障がい者就業・生活支援センターエール</td> </tr> <tr> <td>M工房 木更津</td> </tr> <tr> <td>グループホームあんずのいえ</td> </tr> <tr> <td>グループホームたちばな</td> </tr> <tr> <td>グループホームふれあい館Ⅱ</td> </tr> <tr> <td>アンダンテ木更津</td> </tr> <tr> <td>デイサービス蓮</td> </tr> <tr> <td>デイサービス黎</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">教育施設</td> <td>木更津第一小学校</td> </tr> <tr> <td>木更津第一中学校</td> </tr> <tr> <td>木更津東高等学校</td> </tr> <tr> <td>かずさ翔洋学園</td> </tr> <tr> <td>豊田服装専門学校</td> </tr> <tr> <td rowspan="15">医療施設</td> <td>萩原病院</td> </tr> <tr> <td>薬丸病院</td> </tr> <tr> <td>オピナタクリニック</td> </tr> <tr> <td>木更津クリニック</td> </tr> <tr> <td>きさらづ皮膚科クリニック</td> </tr> <tr> <td>木更津メンタルクリニック</td> </tr> <tr> <td>きっかわクリニック</td> </tr> <tr> <td>君津郡市夜間急病診療所</td> </tr> <tr> <td>鹿間医院</td> </tr> <tr> <td>庄司眼科医院</td> </tr> <tr> <td>津田医院</td> </tr> <tr> <td>浪久医院</td> </tr> <tr> <td>平野内科</td> </tr> <tr> <td>ベル・クリニック</td> </tr> <tr> <td>メープル木更津クリニック</td> </tr> <tr> <td>山田医院</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">その他の施設</td> <td>ちば南部地域若者サポートステーション</td> </tr> <tr> <td>木更津市観光案内所</td> </tr> <tr> <td>木更津港湾ターミナル</td> </tr> <tr> <td>災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）</td> </tr> <tr> <td>木更津郵便局</td> </tr> <tr> <td>木更津大和町郵便局</td> </tr> </tbody> </table>	分類	施設名	行政施設	木更津市役所駅前庁舎	中央公民館	ハローワーク木更津	木更津駅前交番	たちより館	木更津総合労働相談コーナー	木更津労働基準監督署	木更津税務署	市民活動支援センターぎさらづみらいラボ	木更津年金事務所	木更津市公設地方卸売市場	福祉施設	木更津社会館保育園	地域子育てセンターゆりかもめ	社会館学童れんこんクラブ	木更津市中部地域包括支援センター	君津健康福祉センター	障がい者就業・生活支援センターエール	M工房 木更津	グループホームあんずのいえ	グループホームたちばな	グループホームふれあい館Ⅱ	アンダンテ木更津	デイサービス蓮	デイサービス黎	教育施設	木更津第一小学校	木更津第一中学校	木更津東高等学校	かずさ翔洋学園	豊田服装専門学校	医療施設	萩原病院	薬丸病院	オピナタクリニック	木更津クリニック	きさらづ皮膚科クリニック	木更津メンタルクリニック	きっかわクリニック	君津郡市夜間急病診療所	鹿間医院	庄司眼科医院	津田医院	浪久医院	平野内科	ベル・クリニック	メープル木更津クリニック	山田医院	その他の施設	ちば南部地域若者サポートステーション	木更津市観光案内所	木更津港湾ターミナル	災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）	木更津郵便局	木更津大和町郵便局
	分類	施設名																																																									
	行政施設	木更津市役所駅前庁舎																																																									
		中央公民館																																																									
		ハローワーク木更津																																																									
		木更津駅前交番																																																									
		たちより館																																																									
		木更津総合労働相談コーナー																																																									
		木更津労働基準監督署																																																									
		木更津税務署																																																									
		市民活動支援センターぎさらづみらいラボ																																																									
		木更津年金事務所																																																									
		木更津市公設地方卸売市場																																																									
		福祉施設	木更津社会館保育園																																																								
			地域子育てセンターゆりかもめ																																																								
	社会館学童れんこんクラブ																																																										
	木更津市中部地域包括支援センター																																																										
	君津健康福祉センター																																																										
	障がい者就業・生活支援センターエール																																																										
	M工房 木更津																																																										
	グループホームあんずのいえ																																																										
	グループホームたちばな																																																										
	グループホームふれあい館Ⅱ																																																										
	アンダンテ木更津																																																										
	デイサービス蓮																																																										
	デイサービス黎																																																										
	教育施設	木更津第一小学校																																																									
		木更津第一中学校																																																									
		木更津東高等学校																																																									
		かずさ翔洋学園																																																									
		豊田服装専門学校																																																									
		医療施設	萩原病院																																																								
	薬丸病院																																																										
	オピナタクリニック																																																										
	木更津クリニック																																																										
	きさらづ皮膚科クリニック																																																										
	木更津メンタルクリニック																																																										
きっかわクリニック																																																											
君津郡市夜間急病診療所																																																											
鹿間医院																																																											
庄司眼科医院																																																											
津田医院																																																											
浪久医院																																																											
平野内科																																																											
ベル・クリニック																																																											
メープル木更津クリニック																																																											
山田医院																																																											
その他の施設	ちば南部地域若者サポートステーション																																																										
	木更津市観光案内所																																																										
	木更津港湾ターミナル																																																										
	災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）																																																										
	木更津郵便局																																																										
木更津大和町郵便局																																																											

要件	説明																			
<p><b>第2号要件</b></p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>(1) 中心市街地の人口の減少</p>																			
	<p>中心市街地における人口は、平成元年には5,609人であったが、その後減少し平成31年には4,605人と約18%も減少している。</p>																			
	<p>特に、駅西側は約32%も減少しており、深刻な状況である。</p>																			
	<p>なお、駅東側については、平成24年に2,417人へと増えたものの、その後、減少している。</p>																			
	<p style="text-align: center;">中心市街地の人口の推移</p> <table border="1" data-bbox="432 696 1385 891"> <thead> <tr> <th>地区区分</th> <th>平成元年</th> <th>平成31年</th> <th colspan="2">増減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>駅西側</td> <td>3,524人</td> <td>2,389人</td> <td>-1,135人</td> <td>-32.2%</td> </tr> <tr> <td>駅東側</td> <td>2,085人</td> <td>2,216人</td> <td>+131人</td> <td>+6.3%</td> </tr> <tr> <td>中心市街地計</td> <td>5,609人</td> <td>4,605人</td> <td>-1,004人</td> <td>-17.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※平成元年4月1日時点、平成31年1月1日時点</p> <p style="text-align: right;">出典：木更津市住民基本台帳</p>	地区区分	平成元年	平成31年	増減		駅西側	3,524人	2,389人	-1,135人	-32.2%	駅東側	2,085人	2,216人	+131人	+6.3%	中心市街地計	5,609人	4,605人	-1,004人
地区区分	平成元年	平成31年	増減																	
駅西側	3,524人	2,389人	-1,135人	-32.2%																
駅東側	2,085人	2,216人	+131人	+6.3%																
中心市街地計	5,609人	4,605人	-1,004人	-17.9%																
<p>(2) 中心市街地の事業所・従業者数の減少</p>																				
<p>中心市街地における事業所と従業者数は減少している。郊外の大規模商業施設の開業が続いたことから、将来的に更なる商業機能の低下が懸念される。</p>																				
<p style="text-align: center;">中心市街地における事業所・従業者数の推移</p> <table border="1" data-bbox="432 1256 1385 1406"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成14年度</th> <th>平成28年度</th> <th>増減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数</td> <td>348箇所</td> <td>173箇所</td> <td>-175箇所</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>1,185人</td> <td>752人</td> <td>-433人</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">出典：平成14年度商業統計、平成28年度経済センサス</p>		平成14年度	平成28年度	増減	事業所数	348箇所	173箇所	-175箇所	従業者数	1,185人	752人	-433人								
	平成14年度	平成28年度	増減																	
事業所数	348箇所	173箇所	-175箇所																	
従業者数	1,185人	752人	-433人																	
<p>(3) 商店会会員数の減少</p>																				
<p>中心市街地内の商店会会員数は減少傾向にあり、平成20年度の372会員から平成30年度には308会員まで、約17%減少している。</p>																				
<p>(4) 低未利用地の増加</p>																				
<p>中心市街地の低未利用地は平成18年度から平成28年度の間、4.06haから15.28haと、11.22haの増加となり、都市のスポンジ化が進んでいる。</p>																				

要件	説明																				
<p><b>第2号要件</b></p> <p>当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること</p>	<p>(5) 地価の下落</p>																				
	<p>中心市街地の地価は、バブル期以降長期間に渡り下落傾向を示しており、直近では若干の上昇はみられるものの、東京圏平均と比較すると、回復の度合いが弱い。</p>																				
	<p style="text-align: center;">地価公示価格の比較（円/m<sup>2</sup>）</p> <table border="1" data-bbox="432 607 1386 837"> <thead> <tr> <th>標準地名</th> <th>区分</th> <th>平成 23 年</th> <th>平成 31 年</th> <th>増減比 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東中央 1-3-8</td> <td>商業地</td> <td>112,000</td> <td>128,000</td> <td>14.3</td> </tr> <tr> <td>富士見 1-11-17</td> <td>商業地</td> <td>42,600</td> <td>44,000</td> <td>3.3</td> </tr> <tr> <td>東京圏平均</td> <td>商業地</td> <td>1,104,100</td> <td>1,521,000</td> <td>37.8</td> </tr> </tbody> </table>	標準地名	区分	平成 23 年	平成 31 年	増減比 (%)	東中央 1-3-8	商業地	112,000	128,000	14.3	富士見 1-11-17	商業地	42,600	44,000	3.3	東京圏平均	商業地	1,104,100	1,521,000	37.8
	標準地名	区分	平成 23 年	平成 31 年	増減比 (%)																
東中央 1-3-8	商業地	112,000	128,000	14.3																	
富士見 1-11-17	商業地	42,600	44,000	3.3																	
東京圏平均	商業地	1,104,100	1,521,000	37.8																	
<p style="text-align: right;">出典：国土交通省 地価公示価格（各年1月1日現在）</p>																					
	<p>(6) 歩行者通行量の減少</p>																				
	<p>中心市街地の主要な回遊動線である富士見通りの歩行者通行量は、カーフェリーの廃止による港の利用の減少や、相次ぐ大型店舗の撤退、郊外部への市街地の拡大・大型店の立地等により激減している。</p>																				
	<p style="text-align: center;">富士見通りの歩行者通行量（休日）</p> <table border="1" data-bbox="432 1178 1386 1375"> <thead> <tr> <th>調査地点</th> <th>昭和 63 年</th> <th>令和元年</th> <th>増減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>千葉興行銀行前</td> <td>9,688 人</td> <td>323 人</td> <td>-9,365 人</td> </tr> <tr> <td>光明寺前</td> <td>9,810 人</td> <td>414 人</td> <td>-9,396 人</td> </tr> <tr> <td>2 か所合計</td> <td>19,498 人</td> <td>737 人</td> <td>-18,761 人</td> </tr> </tbody> </table>	調査地点	昭和 63 年	令和元年	増減	千葉興行銀行前	9,688 人	323 人	-9,365 人	光明寺前	9,810 人	414 人	-9,396 人	2 か所合計	19,498 人	737 人	-18,761 人				
調査地点	昭和 63 年	令和元年	増減																		
千葉興行銀行前	9,688 人	323 人	-9,365 人																		
光明寺前	9,810 人	414 人	-9,396 人																		
2 か所合計	19,498 人	737 人	-18,761 人																		
	<p>※昭和63年調査は4月17日時点、令和元年調査は7月8日時点の歩行者通行量 出典：木更津商工会議所、木更津市調査</p>																				

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p><b>中心市街地活性化の位置付け</b></p> <p>中心市街地に設定する木更津駅周辺は、現在では中心市街地としての活力を失ってはいるものの、古くからみなとまち木更津の顔として栄え、公共交通の結節点であることから、本市の中心である。当該市街地の活性化は、本市及び千葉県が掲げる次の上位関連計画等の方針に整合するものであり、本計画を実現することが、本市のみならず、上総地域ひいては南房総地域の発展に寄与するものである。</p> <p><b>(1) 千葉県総合計画（千葉県）</b></p> <p>「千葉県総合計画」（平成29年10月）では、本市は「圏央道ゾーン」に位置付けられている。</p> <p>圏央道ゾーンは、圏央道開通効果を取り込み、多彩な産業展開により千葉県経済のけん引軸の形成にチャレンジするゾーンとなっており、羽田空港と成田空港を結び、首都圏全体の産業振興や防災面で重要な機能を果たす、新たな広域道路ネットワークの一翼を担うことが期待されている。さらに、圏央道等によってもたらされる他地域からの人・モノの流れの波及効果も加わって、地域の持つポテンシャルを大きく高めることが期待されている。</p> <p>このため、圏央道ゾーンは地域が育んできた産業集積と、東京湾アクアライン・圏央道などによる広域的な交流機能を十分活用した地域振興策を進めるとしている。さらに、圏央道の整備効果を地域全体でしっかりと受け止め、その効果を南房総ゾーンへと波及させるため、ハード・ソフト両面で、ゾーン内外の広域的な交流・連携を促していくとしている。</p> <p>本市は、多様な都市機能の集積や地理的優位性から、新たな都市拠点の一つとしてさらなる発展の可能性を有しており、広域的な交通ネットワークの結節点に位置する都市として、また、国内外の人とまちを結ぶ交流都市として、これらの位置づけにふさわしい役割を担っていくことが必要とされている。</p> <div data-bbox="845 1429 1356 1937" style="text-align: center;"> <p>接続性・可能性を踏まえた5つのゾーン</p> <p>○ これまで整備を進めてきた4つの拠点  → 新たな交流軸を中心とした人・モノ・財の流れ</p> </div>

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>(2) 木更津業務核都市基本構想（千葉県）</p> <p>「木更津業務核都市基本構想」（平成17年3月一部変更）では、木更津都心地区整備の目的として、房総半島中央部における南北及び内陸部を結ぶ鉄道の結節点である木更津駅、多機能化が計画されている木更津港、さらに従来から地域の中核として発展してきた知識・経験を生かして、商業・業務機能の導入整備とこれに対応した居住機能の整備を図ることにより、豊かさを実感する市民生活の実現を図りつつ、木更津業務核都市の中心地区として整備することにより、千葉南地域の均衡ある発展と自立性の向上を目指すとしている。</p> <p>(3) 木更津港港湾計画（千葉県）</p> <p>「木更津港港湾計画」（平成22年3月改訂）においては、吾妻地区について既存施設との連携等に配慮しながら、海辺の魅力を活かした親水空間を整備して賑わい空間を創出し、地域の活性化に寄与するとしている。</p> 

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>(4) 木更津市基本構想（木更津市）</p> <p>本市は、平成26年3月に「木更津市基本構想」を改訂し、目標年次を2030年と定め、「魅力あふれる 創造都市 きさらづ ～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～」を将来都市像としている。</p> <p>基本構想の中では、木更津発展のシンボルであるみなとを活かして、木更津駅及びみなと周辺の一体的なまちづくりを進め、それぞれの機能を連携・補完することで来訪者の回遊性を誘発し、にぎわいや活力に満ちた、みなとまち木更津の再生を目指すため「みなとまち木更津再生プロジェクト」を位置づけている。</p> <p>その中で、駅周辺地区及び内港地区は、都心居住ゾーンとして、歴史、文化の集積する懐古性や海、港、河川等の親水性を活かした、人が集い・憩い、うるおいのあるまちづくりを進め、交通利便性の高さに加え、多様な都市的機能が集積し、様々なライフスタイルに対応可能な質の高い居住環境を提供する快適な生活拠点を創出するとしている。</p> <p>また、内港地区は広域交流ゾーンとして、港湾機能に加え、海の自然と開放性のある公園を活用した魅力ある水辺空間及び行政サービス機能を持つ市庁舎が連携し、相乗的に広域的な集客効果を高め、新たな広域交流拠点を創出するとしている。</p> <p>駅周辺地区は、みなとまちとしての歴史を今に伝える神社仏閣等の建築物が存在するほか、その歴史的歩みを背景に育まれてきた文化が残っていることから、木更津の個性である歴史的・文化的な地域資源を活用し、みなとまち木更津としての魅力に磨きをかけるまちづくりを推進し、また、医療機関や金融機関、行政機関等の都市的機能が集積し、鉄道・高速バス等の公共交通機関の結節点に位置していることから、快適な居住空間の形成や生活を支える機能の充実と地域コミュニティの活性化を図り、安心・安全で快適なまちづくりを推進するとしている。</p> <p>内港地区は、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなす集客拠点やみなとの魅力を体感できる回遊性のある港湾空間の形成を図るとしている。</p> <p>また、みなとまち木更津のシンボルである中の島大橋等、みなとを構成する周辺環境との調和に配慮した一体的な景観づくりに取り組み、みなとの魅力向上を図るとともに、環境保全・美化への取り組みを促進し、集い・憩える空間として、海辺での楽しみや情報発信の充実を図るとしている。</p> <p>さらに築地地区の大型集客施設の開業による効果を、内港地区、駅周辺地区に波及させ、回遊性を誘発することで、みなとまち木更津の再生を進めるとしている。</p>

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p style="text-align: center;">みなとまち木更津再生プロジェクト概念図</p> <p><b>(5) 木更津市都市計画マスタープラン（木更津市）</b></p> <p>本市は、平成12年3月に「木更津市都市計画マスタープラン」を策定し、平成20年に一部改定、その後、平成26年3月の「木更津市基本構想」の改定を受け、平成28年3月に全面見直しを実施した。</p> <p>さらに平成31年3月策定の木更津市第2次基本計画において、公共施設等の総合的な管理に取り組むとともに、学校等の公共施設の統合や複合化により生じた余剰施設は、民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する事業を展開することを掲げたことから、都市計画制度を活用しこれを実現するため、一部改定を行った。</p> <p>基本計画と共通の将来都市像として「魅力あふれる創造都市きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ躍動するまち～」を掲げ、その実現に向け取り組むとしている。</p> <p>その中で、木更津駅周辺地区を木更津市の中心として「都市再生拠点」と位置づけ、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ること、特に駅西口地区においては、官民連携により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かした賑わいの創出を目指すとしている。</p> <p>中心市街地から続く内港地区においては、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図っている。</p>

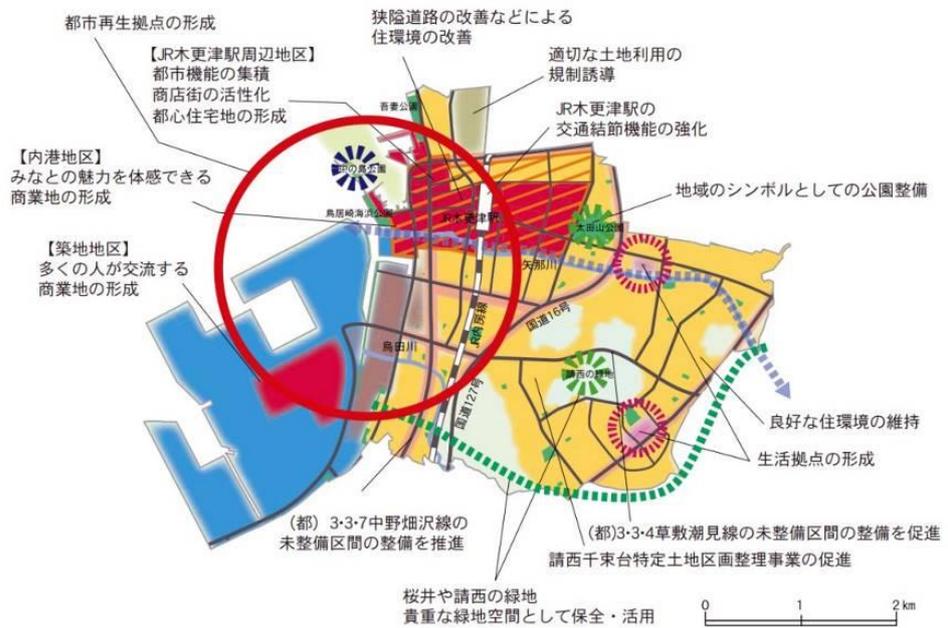
要件	説明
----	----

**第3号要件**

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること



木更津市将来都市構想図



木更津地区 まちづくり方針図

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>(6) 木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例（木更津市）</p> <hr/> <p>本市では、「木更津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成28年3月策定）において、地方創生に向けた新たな視点として「オーガニックなまちづくり」を位置付けた。</p> <p>「オーガニック」を、「有機的なつながりを大切にして、地域や社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、持続可能なまちを創り、次世代につないでいく「オーガニックなまちづくり」を推進するため、平成28年12月15日に「木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例（平成28年条例第28号）」（通称：オーガニックなまちづくり条例）を施行し、新たなまちづくりを行うこととしている。</p> <p><b>&lt;オーガニックなまちづくり 基本理念&gt;</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする人を育むこと。</li> <li>2. 自然と共に発展する持続可能なまちの基盤を整備すること。</li> <li>3. 多様なあり方を認め合い、支え合う、自立した地域社会の仕組みを構築すること。</li> </ol> <p>市は、オーガニックなまちづくりの基本理念に基づき、次に掲げる施策を講ずるものとしている。</p> <p><b>&lt;市の責務&gt;</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする人を育むため、次に掲げる事項を考慮した施策を行う。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア オーガニックなまちづくりに対する機運を醸成し、多様な人材を育む機会を設けること。</li> <li>イ 新たな活動等に挑戦する市民及び団体を支援し、有機的な連携を構築すること。</li> <li>ウ 学校教育、社会教育等を通じて、ふるさとに誇りと愛着を持つ市民を育むこと。</li> </ul> </li> <li>(2) 自然と共に発展する持続可能なまちの基盤を整備するため、次に掲げる事項を考慮した施策を行う。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 多様な地域資源を活かし、新たな価値を創出する産業を振興すること。</li> <li>イ 地産地消など域内循環を促進し、環境に配慮した事業活動又は暮らし方を奨励すること。</li> <li>ウ 地域特性に応じた拠点を形成し、豊かな里山及び里海を保全し、活用すること。</li> </ul> </li> </ol>

要件	説明
<p><b>第3号要件</b></p> <p>当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>(3) 多様なあり方を認め合い、支え合う、自立した地域社会の仕組みを構築するため、次に掲げる事項を考慮した施策を行う。</p> <p>ア 地域の自主的な活動等に対し支援すること。</p> <p>イ 多様な暮らし方又は働き方に資するための環境を整備すること。</p> <p>ウ 市内外の多様な主体との連携を推進すること。</p> <p>市は、オーガニックなまちづくりを推進するにあたり、情報を発信するとともに、広く市民及び団体から意見を聴取し、施策へ反映するよう努めるものとしている。</p> <p><b>&lt;市民及び団体の役割&gt;</b></p> <p>市民及び団体は、オーガニックなまちづくりへの理解を深め、市の施策に協力するとともに、他の市民又は団体と協力して、オーガニックなまちづくりに主体的に取り組むよう努めることとしている。</p> <div data-bbox="443 981 1380 1870" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>The diagram illustrates the 'Basic Concepts of Organic Town Planning' (オーガニックなまちづくりの基本理念) and the roles of the city and citizens. It is structured as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>オーガニックなまちづくりの基本理念 (Basic Concepts of Organic Town Planning):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>1. 地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする人を育てる (Consideration for region, society, environment, and raising individuals who act proactively):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① オーガニックなまちづくりに対する機運を醸成し、多様な人材を育む機会を創出する</li> <li>② 新たな活動等に挑戦する市民及び団体を支援し、有機的な連携を構築する</li> <li>③ 学校教育、社会教育等を通じて、ふるさとに誇りと愛着を持つ市民を育む</li> </ul> </li> <li><b>2. 自然と共に発展する持続可能なまちの基盤を整備する (Preparing a base for a sustainable town that develops with nature):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 多様な地域資源を活かし、新たな価値を創出する産業を振興する</li> <li>② 地産地消など域内循環を促進し、環境に配慮した事業活動又は暮らし方を奨励する</li> <li>③ 地域特性に応じた拠点を形成し、豊かな里山及び里海を保全し、活用する</li> </ul> </li> <li><b>3. 多様なあり方を認め合い、支え合う、自立した地域社会の仕組みを構築する (Recognizing and supporting diverse ways of life, building a self-reliant community structure):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 地域の自主的な活動等に対し支援する</li> <li>② 多様な暮らし方又は働き方に資するための環境を整備する</li> <li>③ 市内外の多様な主体との連携を推進する</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><b>市の責務 (City's Responsibilities):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種施策の推進</li> <li>・情報発信</li> <li>・市民、団体からの意見聴取、反映</li> </ul> </li> <li><b>市民・団体の役割 (Roles of Citizens and Organizations):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オーガニックなまちづくりへの理解促進</li> <li>・主体的に取り組むこと</li> <li>・市の施策への協力</li> </ul> </li> </ul> </div>

### 3. 中心市街地の活性化の目標

前章において、中心市街地における活性化の目標（全体テーマ）を「人と人との行き交い、みんなが愛着を感じるみなとまち 木更津」と定め、活性化の方針を3項目設定した。

そこで本章では、中心市街地活性化のために達成すべき目標及びその目標数値について定める。

#### [1] 中心市街地の活性化の目標

活性化の方針として設定した3つの項目に即して、次のとおり目標を定める。



中心市街地活性化の目標（全体テーマ）

人と人が行き交い、みんなが愛着を感じるみなとまち 木更津

中心市街地活性化の方針

基本方針①

人々が行き交う  
みなとまちの再興

基本方針②

誰もが暮らしやすい  
まちづくり

基本方針③

個性と魅力あふれる  
商業環境の充実

中心市街地活性化の目標

目標①

みなとまちの新たな拠点  
づくりと回遊性の向上

目標指標 1

休日歩行者通行量（人）

※中心市街地内9地点12時間合計

目標②

住環境の向上による  
街なか居住の推進

目標指標 2

中心市街地内の  
人口の社会増減  
（人／年）

目標③

新規出店・起業の促進と  
市場再整備による商業活性化

目標指標 3

新規出店数（件）

[参考指標]

公設地方卸売市場取扱高（千円）

主要事業

- パークベイプロジェクト推進事業  
（鳥居崎海浜公園整備）  
（富士見通り歩道再整備）  
（富士見通り無電柱化）
- 地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業
- おもてなし通信環境（Wi-Fi）整備事業

等

- 街なか居住マンション建設補助事業（木更津市中央三丁目地区）
- 街なか居住マンション取得助成事業
- 空家バンク・リフォーム助成事業
- 街なか福祉施設整備事業

等

- 中活コーディネーター設置事業
- 空き店舗マッチング事業
- 創業支援事業
- 木更津市公設地方卸売市場再整備事業

等

## [2] 計画期間の考え方

本計画の計画期間は、主要な事業が完了し、効果がみられることを考慮し、令和2年4月から令和7年3月までの5年間とする。

## [3] 目標指標の設定の考え方

中心市街地活性化の方針の達成状況を把握するため、[1]に示したように方針ごとに取組の目標を設定し、取組の効果を測る指標を設定する。目標指標については、計画期間内においてフォローアップを行い、目標数値の達成状況を把握するとともに、必要に応じて事業の見直し・促進等の改善措置を講じるものとする。

本計画の中心市街地活性化の目標指標及び目標数値は、次のとおりとする。

目標指標及び目標数値

中心市街地 活性化の方針	中心市街地 活性化の目標	目標指標	基準値	目標数値
方針① 人々が行き交う みなとまちの 再興	目標① みなとまちの 新たな拠点づくり と回遊性の向上	目標指標① 休日歩行者通行量 (人) ※中心市街地内 9 地点 12 時間合計	12,695 人 (R1)	14,010 人 (R6)
方針② 誰もが 暮らしやすい まちづくり	目標② 住環境の向上 による街なか 居住の推進	目標指標② 中心市街地内の 人口の社会増減 (人/年)	-39 人/年 (H26~H30 平均)	54 人/年 (R2~R6 平均)
方針③ 個性と魅力 あふれる 商業環境の 充実	目標③ 新規出店・起業の 促進と市場再整備 による商業活性化	目標指標③ 新規出店数 (件)	5 件 (年間 2.5 件) (H30~R1)	25 件 (年間 5.0 件) (R2~R6)
		[参考指標] 公設地方卸売市場 取扱高 (千円)	5,183,051 千円 (H30)	5,706,000 千円 (R6)

## 目標 1 みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上

### ① 目標指標の設定

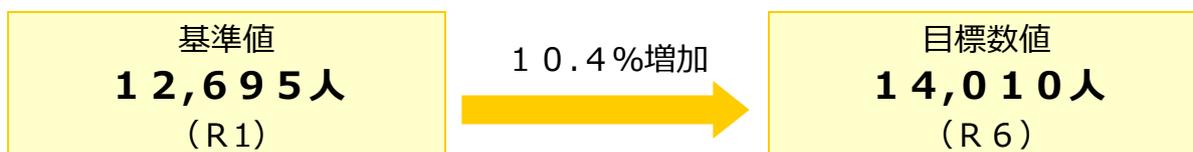
目標指標：休日歩行者通行量<sup>※</sup>

※中心市街地内9地点12時間合計

これまでの中心市街地活性化に関する調査等から「みなとまちの活力再生」という中心市街地活性化の課題を踏まえて、『休日歩行者通行量』を目標指標とした。

現状においては、相次ぐ大型店舗の撤退や、郊外部への市街地の拡大・大型店の立地等により、まちなかの人通りが激減しており、港周辺についても人々が憩う空間となっていない状況である。活力あるみなとまちを再興していくためには、Park-PFIを用いた公園施設・集客施設整備「パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）」を展開し、新たな拠点を形成するとともに、「パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り歩道再整備）」、「まちなか景観形成推進事業」、「地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業」等により回遊性を高め、歩行者通行量を増加させることが必要であり、各種事業効果を計測するため、目標指標として設定する。

### ② 目標数値の設定



#### ■ 現況数値

歩行者通行量は、以下の方法で調査を実施している。

令和元年度の調査では、12,695人であることから、現況数値として、この数値を用いるものとする。

調査方法	日曜日の午前7時～午後7時までの通行量を測定 (悪天候の場合等には予備日にて調査)
調査時期	各年6月
調査主体	市
調査対象	中心市街地エリア内計9地点（木更津駅西口、千葉興業銀行前、光明寺前、木更津駅東口、エルシオン付近、税務署前、千葉銀行前、はなの舞付近、ドリームパーキング前）
算出方法	各調査地点の通行量を合計した数値

### ■ 目標数値

令和6年度における休日歩行者通行量は、「パークベイプロジェクト推進事業」による駅西口地区における新たな拠点形成や「空き店舗マッチング事業」、「創業支援事業」、「街なか福利施設整備事業」及び「中活コーディネーター設置事業」等による来訪者の増加、「街なか居住マンション建設補助事業（木更津市中央三丁目地区）」（以下、「街なか居住マンション建設補助事業」という。）、「街なか居住マンション取得助成事業」及び「空家バンク・リフォーム助成事業」による居住者の増加、「地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業」により中心市街地を回遊する来訪者の増加を見込むこととする。

	歩行者通行量
基準値	12,695人
「パークベイプロジェクト推進事業」による増加	810人
「空き店舗マッチング事業」、「創業支援事業」、「街なか福利施設整備事業」及び「中活コーディネーター設置事業」等による増加	252人
「街なか居住マンション建設補助事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」及び「空家バンク・リフォーム助成事業」による増加	223人
「地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業」による増加	30人
目標数値	14,010人

### パークベイプロジェクト推進事業

「パークベイプロジェクト推進事業」によって整備した集客施設への来訪者の一部が、駅西口から富士見通りを経由して施設にアクセスすると想定し、歩行者通行量を算定する。

「パークベイプロジェクト推進事業」により整備する集客施設の面積は、約1,130m<sup>2</sup>を計画している。日來客数は、「大規模小売店舗を設置するものが配慮すべき事項に関する指針」（平成19年2月1日経済産業省告示16号）に規定される「店舗面積当たり日來客数原単位」を参考に算出する。

本市の人口は40万人未満のため、「1,100-30S」を用いて算出すると、店舗面積1,000m<sup>2</sup>当たりの日來客数原単位は $1,100-30 \times 1.13 \div 1,066$ 人/千m<sup>2</sup>となり、日來客数は $1,066 \text{人} / \text{千m}^2 \times 1.13 \text{千m}^2 \div 1,205$ 人となる。

市民アンケート調査より、中心市街地への交通手段のうち電車、バス、徒歩の割合は計16.8%であることから、日來客数のうち歩行者通行量の増加に寄与する来客は、 $1,205 \times 0.168 \div 202$ 人と見込める。

電車、バス、徒歩による来客は、主に駅西口と鳥居崎海浜公園の間の富士見通りを中心に駅西側を回遊すると考えられることから、駅西側の調査地点5地点中4地点の通過を想定する。

$$\begin{aligned} & (\text{日來客数 } 1,205 \text{ 人}) \times (\text{電車、バス、徒歩の割合 } 0.168) \\ & \times (\text{通過地点数 } 4 \text{ 地点}) \div 5 = 810 \text{ 人} \end{aligned}$$

#### 空き店舗マッチング事業・創業支援事業・街なか福利施設整備事業・中活コーディネーター設置事業等

「空き店舗マッチング事業」、「創業支援事業」、「街なか福利施設整備事業」及び「中活コーディネーター設置事業」等により開業した新規店舗・事業所への来客が、調査地点のいずれかを通行すると想定し、歩行者通行量を算定する。

令和6年度までに開業する新規出店・起業数を25件（目標3「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の目標指標・目標数値 参照）、店舗・1日当たりの来店者数を15人と想定すると、1日当たりの来客は375人と見込める。

市民アンケート調査より、中心市街地への交通手段のうち電車、バス、徒歩の割合は計16.8%であることから、1日当たりの来客数のうち歩行者通行量の増加に寄与する来客は、 $375 \times 0.168 \div 5 = 63$ 人と見込み、中心市街地の回遊性の向上により調査地点のいずれか2地点の往復を想定する。

$$\begin{aligned} & (\text{空き店舗マッチング事業等により開業する新規出店・起業数 } 25 \text{ 件}) \\ & \times (\text{1件・1日当たりの来客数 } 15 \text{ 人}) \times (\text{電車、バス、徒歩の割合 } 0.168) \\ & \times (\text{通過地点数 } 4 \text{ 地点}) = 252 \text{ 人} \end{aligned}$$

#### 街なか居住マンション建設補助事業・街なか居住マンション取得助成事業・空家バンク・リフォーム助成事業

「街なか居住マンション建設補助事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」及び「空家バンク・リフォーム助成事業」により増加した新規居住者の一部が、駅周辺を徒歩で通行すると想定し、歩行者通行量を算定する。

「街なか居住マンション建設補助事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」及び「空家バンク・リフォーム助成事業」により新規居住者は465人増加（目標2「住環境の向上によるまちなか居住の推進」の目標指標・目標数値 参照）することを見込んでいる。また、人口一人当たりの駅利用分担率は0.12を見込み（平成30年度市内の鉄道駅利用者数/日15,802人 / 平成31年4月1日現在の人口135,154人）、中心市街地の回遊性の向上により調査地点のいずれか2地点の往復を想定する。

$$\begin{aligned} & (\text{新規居住者 } 465 \text{ 人}) \times (\text{人口一人当たりの駅利用分担率 } 0.12) \\ & \times (\text{通過地点数 } 4 \text{ 地点}) \div 2 = 223 \text{ 人} \end{aligned}$$

### 地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業

「地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業」における木更津みち案内人によるまちめぐりによって、週末にガイドツアーが行われると想定し、歩行者通行量を算定する。

平成30年度の休日115日（土・日・祝日、12/29～1/3は除く）における木更津みち案内人によるまちめぐりの開催実績は、計56回、参加人数合計857人で、休日1日あたりの平均開催回数は0.5回、1回当たりの参加者数は平均15人であった。中心市街地活性化の取組を通じて、休日1日当たりの開催回数が0.5回増加し、1回となることを想定する。

参加者は、地域資源の分布から、少なくとも調査地点①木更津駅西口→③光明寺前または②千葉興業銀行前（富士見通り）→⑥税務署前→①木更津駅西口の4地点の回遊を想定する。

$$(\text{平均参加人数 } 15 \text{ 人}) \times (\text{開催回数 } 0.5 \text{ 回}) \times (\text{通過地点数 } 4 \text{ 地点}) = 30 \text{ 人}$$

### おもてなし通信環境（Wi-Fi）整備事業（目標達成に資するその他の事業）

「おもてなし通信環境（Wi-Fi）整備事業」により中心市街地における通信環境を整備することによって、外国人観光客を含めた様々な来街者の利便性の向上を図り、まちなかの回遊を促すことが見込める。

目標達成に資する事業であるが、効果の定数的な算定は困難であることから、目標数値の積算には含めないものとする。

#### ③ フォローアップの時期及び方法

フォローアップとして、毎年度1回、歩行者通行量調査を実施する。なお、調査は市、商工会議所及び一般社団法人まちづくり木更津が連携して実施する。

調査結果は、目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

## 目標 2 住環境の向上による街なか居住の推進

### ① 目標指標の設定

目標指標：中心市街地内の人口の社会増減数<sup>※</sup>

※中心市街地の15町丁の各年の転入者数から転出者数を引いた人数

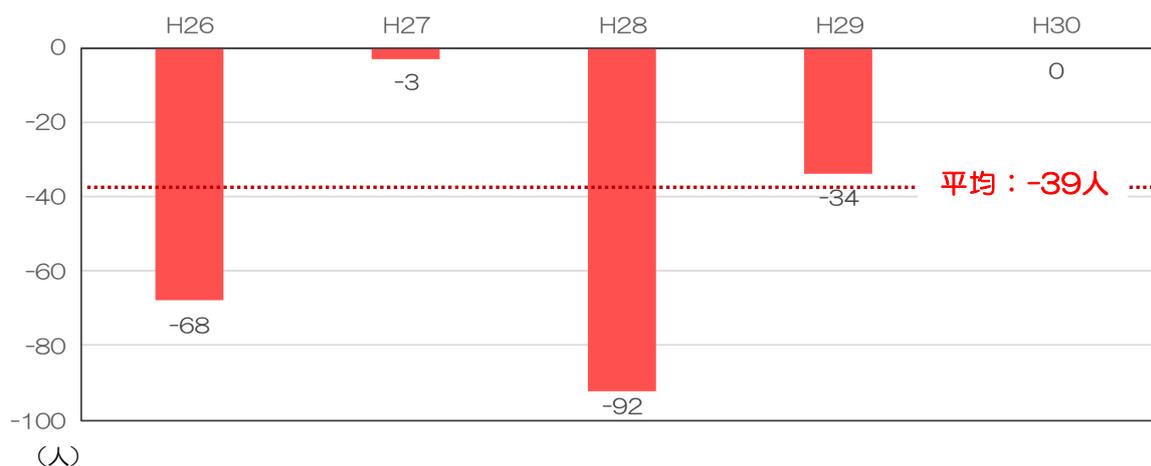
「暮らしやすさの向上」という課題を踏まえて、『中心市街地内の社会増減数』を目標指標とした。現状においては、中心市街地の人口減少、空家・空き地の増加が進んでいる。街なかへの居住を推進していくためには、「街なか居住マンション建設補助事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」や「空家バンク・リフォーム助成事業」等の事業を展開することが必要であり、事業効果を計測するため、目標指標として設定する。

### ② 目標数値の設定



#### ■ 現況数値

平成26年～平成30年における社会増減は年によってばらつきがみられるものの、減少傾向が多く年平均39人減となっており、これを基準値とする。



### ■ 目標数値

基準値とした社会増減については、平成26年～平成30年の平均値であり、年によってばらつきがみられるため、計画期間内において対策事業を実施しない場合は今後もこの傾向が続くとしたうえで、「街なか居住マンション建設補助事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」や「空家バンク・リフォーム助成事業」等の事業を展開することによる増加を考慮し、人口の社会増減の増加を見込むこととする。

	人口の 社会増減
基準値	-39人/年
「街なか居住マンション建設補助事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」による定住人口の増加	+91人/年
「空家バンク・リフォーム助成事業」による定住人口の増加	+2人/年
目標数値	+54人/年

### 街なか居住マンション建設補助事業・街なか居住マンション取得助成事業

「街なか居住マンション建設補助事業」及び「街なか居住マンション取得助成事業」による効果は、令和6年度までに、現時点で3棟198戸の住宅供給が想定されることから、457人の居住人口の増加を見込むことができるため、年平均に換算すると91人の増加を見込める。

(街なか居住マンション建設補助事業等による戸数 198戸)

× (1世帯当たり人員 2.31人※) ÷ (事業期間5年) = 91人

※国勢調査(平成27年)に基づく、本市における1世帯当たり人員は平均2.38人。この間、1世帯当たり人員の減少は続いていることから、平成27年10月1日現在及び平成31年1月1日現在の住民基本台帳に基づく人口、世帯数から算出した1世帯当たり人員の比0.97を乗じて補正した値。

## 空家バンク・リフォーム助成事業

空家バンク・リフォーム助成事業を推進することで中心市街地において年間1件程度の補助の活用を想定する。令和2年度から令和6年度までの5年間に5件の空家活用が進み、賃貸されると想定されることから、年平均に換算すると2人の増加を見込める。

(空家バンク・リフォーム助成事業 5件)

× (借家に居住する世帯の1世帯当たり人員 1.65人<sup>※</sup>)

÷ (事業期間5年) ÷ 2人

※国勢調査(平成27年)に基づく、本市における住居の種類・住宅の所有の関係別一般世帯数及び一般世帯人員数から、借家に居住する世帯の1世帯当たり人員は平均1.70人。この間、1世帯当たり人員の減少は続いていることから、平成27年10月1日現在及び平成31年1月1日現在の住民基本台帳に基づく人口、世帯数から算出した1世帯当たり人員の比0.97を乗じて補正した値。

## 街なか福利施設整備事業(目標達成に資するその他の事業)

ふだんの買い物がしやすいことが中心市街地に居住する場合の最も重要な条件であることから、街なか福利施設整備事業によって、日用品等の買い物をかなえる商業施設を有し、更に公益施設や駐車場を備えた複合施設を整備することにより、暮らしやすさの向上を図り、定住を促進することが見込める。

目標達成に資する事業であるが、効果の定数的な算定は困難であることから、目標数値の積算には含めないものとする。

### ③ フォローアップの時期及び方法

フォローアップとして、住民基本台帳の値を基に毎年1月1日～翌年1月1日の社会増減の人数を整理する。

整理結果は、目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

## 目標3 新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化

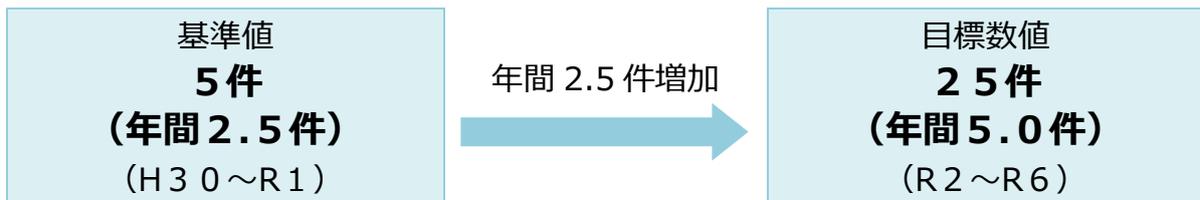
### ① 目標指標の設定

目標指標：新規出店数<sup>※</sup>

※中心市街地エリアの新規出店を合計した数値

「商業機能の再構築」という課題を踏まえて、中心市街地における『新規出店数』を目標指標とした。現状においては、スーパー等の閉店や商店街の縮小が進んでしまい、買い物にも不便な状況である。中心市街地の商業機能を再構築し、活性化を図っていくためには、「空き店舗マッチング事業」、「街なか福利施設整備事業」等の事業を展開することが必要であり、各種事業効果を計測するため、目標指標として設定する。

### ② 目標数値の設定



#### ■ 現況数値

平成30年度～令和元年度における、空き店舗マッチング事業による中心市街地への新規出店数は5件（年間2.5件）である。

## ■ 目標数値

令和2年度～令和6年度における中心市街地の新規出店数は、空き店舗マッチング事業の継続等により、物販・飲食・サービス業等の新規出店の増加を見込むこととする。

	新規出店数
「空き店舗マッチング事業」による新規出店数の増加	15件（年間3.0件）
「創業支援事業」、「街なか福利施設整備事業」、「中活コーディネーター設置事業」等による新規出店数の増加	10件（年間2.0件）
目標数値	25件（年間5.0件）

### 空き店舗マッチング事業

「木更津市空き店舗登録情報」に登録されている店舗を活用して新規出店を行うものに対して、店舗の改装費用に係る経費を補助する「空き店舗マッチング事業」により、毎年3件、計15件の新規出店を見込める。

### 創業支援事業・街なか福利施設整備事業・中活コーディネーター設置事業等

「創業支援事業」、「街なか福利施設整備事業」、「中活コーディネーター設置事業」、「パークベイプロジェクト推進事業」、「木更津市公設地方卸売市場再整備事業」の活用により、毎年2件、計10件の新規出店を見込める。

### ③ フォローアップ時期及び方法

フォローアップとして、空き店舗マッチング事業、創業支援事業等の利用件数等より各年度の新規出店数を整理する。

整理結果は、目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

## 【参考指標】

### 参考指標：公設地方卸売市場取扱高（千円）※

※青果部門・水産部門の取扱高を合計した数値

「商業機能の再構築」という課題に対しては、『公設地方卸売市場取扱高』についても参考指標とする。公設地方卸売市場は、施設の老朽化及び求められる機能の変化等を背景に、取扱高が減少していることから、「木更津市公設地方卸売市場再整備事業」による事業効果を計測するため、参考指標として設定する。



#### ■ 現況数値

平成30年度の公設地方卸売市場の取扱金額は5,183,051千円である。

#### ■ 目標数値

令和6年度の公設地方卸売市場取扱高は、「木更津市公設地方卸売市場再整備事業」により、老朽化した施設・設備の改善や、新たな機能を追加することで、青果、水産物の取扱数量の増加を見込むこととする。

	取扱高
基準値	5,183,051千円
「木更津市公設地方卸売市場再整備事業」による公設地方卸売市場取扱高の増加	522,949千円
目標数値	5,706,000千円

### 木更津市公設地方卸売市場再整備事業

「木更津市公設地方卸売市場再整備事業」により、老朽化した施設・設備の改善や、新たな機能を追加することで、青果、水産物の取扱数量はそれぞれ現状（平成30年度）に対し約10%増加、単価は平成26～30年度の5年間平均の水準と想定すると、522,949千円の増加を見込める。

## 4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

### [1] 市街地の整備改善の必要性

#### (1) 現状分析

駅西口から木更津港（内港）まで伸びる富士見通りは、かつては、カーフェリー利用者が往来する、賑わいのある商店街として栄えたが、ピーク時と比較して9割以上も歩行者通行量が激減している。さらに、アーケードの老朽化の影響もあり、本市のメイン道路としては景観的に相応しくない状態となっている。

また、駅から富士見通りを進んだ先に位置する木更津港（内港）は、泊地を囲むように公園や緑地が配置されているが、イベント時を除く時間帯の利用者は少なく、せっかくの貴重な資源を活かしきれていない。

市民アンケート調査においては、50代以下の比較的若い世代は目指すべきイメージとして「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」を望む回答が多くなっている。

また、駅周辺には、駅へのアクセスや駅周辺の回遊性を高めていくために必要な公営・民営の駐車場や駐輪場が集積しているものの、公営駐車場及び駐輪場等の老朽化が進んでいる施設もあり、改修や建替が必要な状況である。

なお、本市は、平成25年3月に景観法に基づく景観行政団体となり、平成28年3月に「豊かな自然を活かし、歴史・文化と新たな息吹が織りなす美しい景観づくり～里山・里海に抱かれた南房総の玄関口～」を景観形成の基本理念とする『木更津市景観計画』を策定した。その中で、木更津の特徴的な歴史文化の風情を残しその推進や育成を図る必要のある地区として駅西口地区を景観形成重点地区の候補地区として選定している。

#### (2) 事業の必要性

中心市街地のメイン通りである富士見通りや、本市の地域資源である木更津港（内港）が持つポテンシャルを有効活用するため、鳥居崎海浜公園に民間活力を導入し、新たな拠点となる施設を整備するとともに、道路の美観を含めた再整備を一体的に推進していくことが必要である。

また、駅周辺の回遊性の向上のために必要となる駐車場及び駐輪場については、民間活力の導入も含めた検討を行い、老朽化した施設の改修や建替を進める必要がある。

さらに、駅西口地区は、木更津市景観計画において、景観形成重点地区の候補地区に選定していることから、先導的に景観形成重点地区の指定に向けた検討を進めていく必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた各事業の進捗状況の調査を行い、必要に応じて適切な措置を講ずる。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 八剣八幡神社観光トイレ整備事業</p> <p>[内容] 観光トイレの整備</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	木更津市	<p>八剣八幡神社は年間約16万人の観光客利用が見込まれ、中心市街地内の重要な観光スポットとなっている。築50年以上経過し、老朽化した既存トイレの改築に併せて、多目的トイレ、オムツ交換台等を設置することで、多くの来訪者へのおもてなしの環境を整え、回遊性の向上を図る。本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地再活性化特別対策事業</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	
<p>[事業名] 木更津駅前西口観光トイレ改修事業</p> <p>[内容] 観光トイレの整備</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	木更津市	<p>築30年が経過し、老朽化した既存トイレの改修に併せて、多目的トイレ、オムツ交換台、点字ブロック等を設置することで、様々な来訪者へのおもてなしの環境を整え、回遊性の向上を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地再活性化特別対策事業</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 景観形成重点地区内支援事業</p> <p>[内容] 景観形成重点地区において、景観形成に資する建築物の建築、改修等を実施する者に対する補助</p> <p>[実施時期] 令和4年度～</p>	木更津市	<p>景観形成重点地区において、周囲の景観に調和させ、良好な景観形成に係るガイドラインを作成し、これに寄与する建築物の建築、改修等を実施する者に対して補助金を交付し、美しく快適な都市づくりを推進する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和4年4月～ 令和7年3月</p>	区域内
<p>[事業名] 木更津駅西口賑わい交流施設整備事業</p> <p>[内容] 公益施設（地域交流施設）、及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設の整備</p> <p>[実施時期] 令和5年度～ 令和6年度</p>	民間事業者	<p>駅西口に公益施設（地域交流施設）、及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設を整備し、住民の暮らしやすさの向上を図る。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（仮称「中央一丁目地区」））</p> <p>[実施時期] 令和5年度～ 令和6年度</p>	

**(2) ② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業**

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] パークバイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）</p> <p>[内容] Park-PFI を用いた公園施設・集客施設整備 （面積：約2.2ha）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和3年度</p>	<p>木更津市 民間事業者</p>	<p>鳥居崎海浜公園においてPark-PFIによる民間ノウハウを活用した整備や維持・管理運営を図ること、新たな拠点を創出し、木更津港内港地区の魅力の向上と誘客を図る。 本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金（都市公園・緑地等事業）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和3年度</p>	
<p>[事業名] 中の島大橋改修事業（中の島公園）</p> <p>[内容] 中の島大橋の耐震診断と、耐震診断をもとにした改修・更新 （面積：約2.7ha）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和6年度</p>	<p>木更津市</p>	<p>本市のシンボルである中の島大橋を健全な状態に維持するため、耐震診断及び耐震診断をもとにした改修・更新を行い、みなとの魅力の向上による誘客を図る。 本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金（都市公園・緑地等事業）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和6年度</p>	

### (3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] パークベイプロジェクト推進事業(富士見通り歩道再整備)</p> <p>[内容] 歩道の再整備</p> <p>[実施時期] 令和元年度～</p>	木更津市	<p>駅と港を結ぶ本市のシンボルロードである富士見通りをユニバーサルデザインや景観に配慮した歩道再整備を実施し、来訪者が楽しむことができる快適な歩行空間を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業(木更津駅周辺地区))</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	
<p>[事業名] パークベイプロジェクト推進事業(富士見通り無電柱化) (木更津駅築港線)</p> <p>[内容] 富士見通りの無電柱化 (延長:1.23 km(道路延長 0.66 km))</p> <p>[実施時期] 令和元年度～ 令和6年度</p>	木更津市	<p>富士見通り歩道再整備に合わせ、景観への配慮と防災面を強化するため、富士見通りを無電柱化し、来訪者にとって安心・安全で快適な歩行空間を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 無電柱化推進計画事業補助</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和6年度</p>	

(4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 八剣八幡神社観光トイレ整備事業 【再掲】</p> <p>[内容] 観光トイレの整備</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	<p>木更津市</p>	<p>八剣八幡神社は年間約16万人の観光客利用が見込まれ、中心市街地内の重要な観光スポットとなっている。築50年以上経過し、老朽化した既存トイレの改築に併せて、多目的トイレ、オムツ交換台等を設置することで、多くの来訪者へのおもてなしの環境を整え、回遊性の向上を図る。本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 千葉県観光地魅力アップ整備事業補助金</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	
<p>[事業名] 木更津駅前西口観光トイレ改修事業 【再掲】</p> <p>[内容] 観光トイレの整備</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	<p>木更津市</p>	<p>築30年が経過し、老朽化した既存トイレの改修に併せて、多目的トイレ、オムツ交換台、点字ブロック等を設置することで、様々な来訪者へのおもてなしの環境を整え、回遊性の向上を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 千葉県観光地魅力アップ整備事業補助金</p> <p>[実施時期] 令和2年度</p>	

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 富士見通りアーケード撤去事業</p> <p>[内容] 老朽化した既設アーケードの撤去</p> <p>[実施時期] 令和6年度</p>	<p>木更津市富士見通り商店街振興組合 木更津市</p>	<p>富士見通りに設置されているアーケードが、老朽化により強風時等に危険な状況となっているため、歩道再整備・無電柱化と並行して撤去し、沿道の魅力の向上を図ることで、来訪者が楽しむことができる快適な歩行空間を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] まちなか景観形成推進事業</p> <p>[内容] 景観形成を図る重要な地区となる景観形成重点地区の指定</p> <p>[実施時期] 令和元年度～令和4年度</p>	<p>木更津市</p>	<p>区域内において景観形成を図る重要な地区である駅西口地区を景観形成重点地区として指定し、地区の魅力ある景観づくりを推進することで、回遊性の向上や居住の促進を目指す。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上、目標②「住環境の向上によるまちなか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備  
その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 木更津駅前西口駐車場改修事業</p> <p>[内容] 駐車場の改修工事</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和4年度</p>	木更津市	<p>当該施設は平成4年6月に供用開始され、駅周辺の集客に必要不可欠な施設となっている。継続して安全に利用していただくため、改修工事を実施し、来訪者が駅周辺に訪れやすく、居住者が住みよい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 駐輪場整備事業</p> <p>[内容] 木更津駅前自転車駐車場の建替え</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	木更津市 民間事業者	<p>老朽化した自転車駐車をPPP手法の活用も視野に入れ、再整備することで、来訪者が利用しやすく、居住者が住みよい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 道路交差点名標示板設置事業</p> <p>[内容] 道路交差点名標示板の設置</p> <p>[実施時期] 令和元年度～令和5年度</p>	木更津市	<p>観光地等の周辺にある交差点の信号機に、道路交差点名標示板を1交差点につき4枚設置し、観光客等の来訪者の適切な誘導や、道路交通の円滑化等を図ることで区域内に訪れやすい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>		

## 5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

### [1] 都市福利施設の整備の必要性

#### (1) 現状分析

本市の中心市街地には、市役所や国・県の出先事務所等の行政機関のほか、金融機関、郵便局、病院等の都市施設、さらに中央公民館、市民活動支援センター、地域包括支援センター、保育園、小中学校などの公共公益施設といった周辺住民の日常生活や市民活動に必要な施設が数多く立地している。

市民アンケート調査においても、中心市街地の目指すべきイメージとして「市役所や文化ホールなど、公共公益施設が集まる地区」が多く、今後も公共公益施設の維持・創出を図っていくことが望まれている。また、市民ワークショップにおいては、皆で楽しみながら活動していくことがこれからのまちづくりに必要なキーワードとしてまとめられており、こうした市民のまちづくり活動を活発化させ、拠点としての機能を高めていくことが求められている。

#### (2) 事業の必要性

中心市街地の暮らしやすさを向上していくため、現在の公共施設を維持していくとともに、商業施設、駐車場等の都市機能と一体となった公益施設の整備が必要である。

また、市民のまちづくり活動を活発化させ、みなとまち木更津への愛着を高め、暮らし続けたい、訪れたいと感じる環境づくりを行っていくため、市民や団体等の活動を支援し、コミュニケーションの拠点を充実させる必要がある。さらに、スポーツによるイベントや子育て世代が訪れやすい場、子どもの居場所となる場といった多くの世代や趣味嗜好を同じくする人々が集まれる場や機会を創出することで、更なる活動の活発化を促進させる必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた各事業の進捗状況の調査を行い、必要に応じて適切な措置を講ずる。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 街なか福利施設整備事業</p> <p>[内容] 商業施設、公益施設（社会福祉施設、医療施設等）及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設の整備</p> <p>[実施時期] 令和3年度～令和6年度</p>	民間事業者	<p>駅東口に商業施設、公益施設（社会福祉施設、医療施設等）及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設を整備し、住民の暮らしやすさの向上を図る。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（仮称「東中央一丁目地区」））</p> <p>[実施時期] 令和5年度～令和6年度</p>	
<p>[事業名] 木更津駅西口賑わい交流施設整備事業【再掲】</p> <p>[内容] 公益施設（地域交流施設）、及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設の整備</p> <p>[実施時期] 令和5年度～令和6年度</p>	民間事業者	<p>駅西口に公益施設（地域交流施設）、及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設を整備し、住民の暮らしやすさの向上を図る。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業（仮称「中央一丁目地区」））</p> <p>[実施時期] 令和5年度～令和6年度</p>	

## (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

## (3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

## (4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 市民活動支援センター管理運営事業</p> <p>[内容] 市民活動支援センターの管理運営</p> <p>[実施時期] 平成27年度～令和4年度</p>	木更津市	<p>市民や団体等の活動の支援や、コミュニケーションの拠点として活用される市民活動支援センターの管理運営を行い、協働によるまちづくりを推進することで、訪れたい、住みたいと感じる中心市街地を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 中央公民館仮移転事業</p> <p>[内容] 中央公民館の仮移転に伴う公民館の機能維持</p> <p>[実施時期] 平成30年度～</p>	木更津市	<p>耐震性能が不足していた中央公民館を閉館し、スパークルシティ木更津6階に仮移転させた。中央公民館の機能を維持し、協働のまちづくりの場を形成することで、訪れたい、住みたいと感じる中心市街地を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] スポーツによる地域活性化推進事業</p> <p>[内容] 成人の運動習慣化対策</p> <p>[実施時期] 平成30年度～</p>	木更津市	<p>成人を対象に運動・スポーツの実施率向上と運動習慣化を目的としたスポーツ教室を主に中心市街地で実施し、来訪者の増加を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 子育て応援事業</p> <p>[内容] 「子育て応援スポット」の登録・周知、子どもの遊び場の提供等</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	木更津市	<p>授乳やおむつ交換等のスペースの確保等、子育て家庭に配慮した施設を「子育て応援スポット」として登録し、広く市民へ周知するほか、親子が遊び、交流できる場を提供することで、訪れたい、住みたいと感じる中心市街地を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 木更津みなと口こども食堂</p> <p>[内容] ボランティアによるこども食堂の実施</p> <p>[実施時期] 平成29年度～</p>	木更津みなと口こども食堂	<p>駅西口において、こどもに夕食を提供する「こども食堂」を月1回実施する。</p> <p>「こども食堂」は子どもだけでなく、親やお年寄りなどの多世代が訪れることができるため、地域の世代間の交流の場となる。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

## 6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

### [1] 街なか居住の推進の必要性

#### (1) 現状分析

本市は、自然豊かな地であること、東京や横浜方面と東京湾アクアラインを通じて直結しているアクセス性の良さなど、市全体としては良好な居住環境を有し、人口も増加が続いている。

一方で、中心市街地は、特に駅西側において人口減少が続いており、平成元年と比較すると3割も減少している。駅東側においては、平成元年以降も増加傾向がみられたものの、この7年間程度は減少または横ばいの状態である。

また、人口が減少していく中で空家も発生しており、市全体の平均よりも高い空家率（2.9％）となっている。

市民アンケート調査では、中心市街地に住みたいという人は約6割となっており、さらに、条件が合えば住みたいという回答も3割となっているため、中心市街地の住みやすさが向上することで、人口の回復が期待できる。また、小中高校生へのアンケート調査では、駅周辺の悪いところとして「治安が悪い」や「まちが汚い」といった意見も多くみられた。

#### (2) 事業の必要性

中心市街地においては、都市のスポンジ化が進行し、人口も減少していることから、その解決に向け、交通機能や行政機能等の公共サービスが充実した、好立地を活かした土地の有効活用によるマンション建設を推進する必要がある。

さらに、地区内に点在する空家への居住を促進するためにリフォーム等への助成を図る必要がある。

また、誰もが住みやすいまちとするため、安心・安全で、きれいなまちをつくる市民・事業者の活動を推進していく必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた各事業の進捗状況の調査を行い、必要に応じて適切な措置を講ずる。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

### (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 街なか居住マンション建設補助事業① (木更津市中央三丁目地区)</p> <p>[内容] 土地利用の共同化、高度化及び補助金の交付</p> <p>[実施時期] 令和元年度～令和3年度</p>	<p>木更津市中央三丁目地区再開発ビル建設協議会 木更津市</p>	<p>土地利用の共同化、高度化及び定住促進に寄与するマンションの建設事業者に対し、補助金を交付することで、駅周辺の居住環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等を確保する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)</p> <p>[実施時期] 令和元年度～令和3年度</p>	
<p>[事業名] 街なか居住マンション建設補助事業② (木更津市中央三丁目地区)</p> <p>[内容] 土地利用の共同化、高度化及び補助金の交付</p> <p>[実施時期] 令和4年度～令和6年度</p>	<p>木更津市中央3丁目プロジェクト協議会 木更津市</p>	<p>土地利用の共同化、高度化及び定住促進に寄与するマンションの建設事業者に対し、補助金を交付することで、駅周辺の居住環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等を確保する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業)</p> <p>[実施時期] 令和4年度～令和6年度</p>	

### (3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 地籍調査事業</p> <p>[内容] 土地の境界及び地積の明確化</p> <p>[実施時期] 平成26年度～</p>	木更津市	<p>一筆ごとの土地の境界及び地積を明らかにすることで、土地取引の円滑化を図り、民間事業者による商業施設、マンション等の都市機能施設の立地を促進し、住みたいと感じる中心市街地を形成する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 地籍調査費負担金</p> <p>[実施時期] 令和2年度～令和6年度</p>	

### (4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 街なか居住マンション取得助成事業</p> <p>[内容] 建設されたマンションの住戸を取得した人に補助金を交付</p> <p>[実施時期] 令和2年度～令和5年度</p>	木更津市	<p>「街なか居住マンション建設補助」を受けて建設されたマンションの住戸を取得した人に補助金を交付することで、定住を促進し、地域の活性化を図る。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 空家バンク・リフォーム助成事業</p> <p>[内容] 空家バンクを活用し、移住・定住・交流施設開設等の促進、及び空家のリフォームへの助成</p> <p>[実施時期] 平成30年度～</p>	木更津市	<p>移住・定住を希望する人や、地域の交流拠点となる施設の開設をしようとする人・団体などが、バンクに登録された空家を購入、賃貸又は賃借し、活用するためのリフォームを行う場合に助成する制度を運用することで、多様な人が活用することのできる住宅を供給する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 安心・安全なまちづくり事業</p> <p>[内容] 防犯パトロールの実施、犯罪に対する情報発信、必要資機材の支援、防犯パトロール車の貸付等</p> <p>[実施時期] 平成29年度～</p>	木更津市 民間団体	<p>市職員、民間団体による防犯パトロールの実施や、犯罪に対する情報発信、自主防犯団体に対する防犯に必要な資機材の支援、防犯パトロール車の貸付等を行い、安心・安全な居住環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] CLEAN UP OUR KISARAZU</p> <p>[内容] 民間事業者主催による清掃活動</p> <p>[実施時期] 平成27年度～</p>	民間事業者	<p>「わたしたちの街をきれいに」というコンセプトで、民間事業者が主体となった中心市街地における清掃活動を実施し、きれいで住みたいと感じることのできる中心市街地を実現する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] まちなか美化活動</p> <p>[内容] 地域清掃活動、ゴミ拾い活動の実施、いじめ反対運動等</p> <p>[実施時期] 平成27年度～</p>	<p>(一社)木更津市観光協会 民間団体 木更津市</p>	<p>(一社)木更津市観光協会の地域清掃活動「ようこそ木更津クリーン作戦」や、民間団体によるゴミ拾い活動を通したいじめ反対運動、市職員による矢那川清掃等を行い、きれいで住みたいと感じることのできる中心市街地を実現する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

## 7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

### [1] 経済活力の向上の必要性

#### (1) 現状分析

本市の中心市街地は、古くから房総半島の中心地として発展してきたみなとまちであるが、近年、郊外部への市街地の拡大や大型店の立地により、スーパー等の大型店舗の閉店や商店街の縮小が進み、自動車を使わない住民にとっては日常的な買い物の場がほとんどない状況となっている。また、港の近くに位置する公設地方卸売市場は老朽化しており、再整備が必要となっている。

市民アンケート調査においては、中心市街地へ居住する条件として買い物をしやすい環境を求める人が多くなっている。

一方、中心市街地においては、賑わいづくりのイベントや神社等の祭事が数多く開催されている。代表的なものは、8月に開催される「港まつり」で30万人程度の人出があるが、近年では「木更津バル」や「木更津ナチュラルバル」といった地元の食や店舗にスポットを当てたイベントや、「夜灯」といった手づくり・参加型のイベントも増え、地域に根付いた活動として今後の発展が期待される。

市民アンケート調査、小中高校生アンケート調査においても、活気のあるまちとしていくために必要な取組としてイベントの充実が多く求められている。

#### (2) 事業の必要性

中心市街地の住民が食料品や日用品の買い物をしやすい環境を確保するため、中心市街地における商店街の維持・活性化や環境整備を行う必要がある。

さらに、老朽化した公設地方卸売市場について、集客施設も含めた再整備を検討し、市民以外の集客効果を創出する必要がある。

また、市街地で比較的多く開催されている各種イベントを継続・発展させ、経済効果のさらなる向上を図る必要がある。

#### (3) フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた各事業の進捗状況の調査を行い、必要に応じて適切な措置を講ずる。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] オーガニックシティ推進事業</p> <p>[内容] 木更津市オーガニックシティプロジェクト推進協議会主催イベントの開催</p> <p>[実施時期] 平成28年度～</p>	木更津市オーガニックシティプロジェクト推進協議会	<p>オーガニックシティセミナーなど、市民参加型イベントを、中心市街地各所及び近接する公園等で開催する。</p> <p>オーガニックシティへの理解を深めることで、協働のまちづくりへの参加を促すとともに、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	区域内外
<p>[事業名] 木更津港まつり</p> <p>[内容] やっさいもっさい踊り大会、花火大会開催</p> <p>[実施時期] 昭和23年度～</p>	木更津港まつり実行委員会	<p>例年8月14日・15日の2日間で行われ、市内最大の祭りとして、多くの見物客が訪れる。14日は「やっさいもっさい踊り大会」が催され、駅西口の富士見通りを会場に、木更津甚句の中にある囃子言葉を掛け声に、踊りが披露される。15日は、木更津港内港地区を会場に、大規模な花火大会が開催される。</p> <p>本市を代表する祭りであり、充実を図ることで、中心市街地の魅力の発信や訪れる機会を創出する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	区域内

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業</p> <p>[内容] まちめぐり、花柳界体験事業、ガイドマップ作成等</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	<p>木更津みち案内人協会 (一社)木更津市観光協会</p>	<p>童謡「証城寺の狸ばやし」で有名な證誠寺など地域資源を活用し、木更津みち案内人によるまちめぐり、(一社)木更津市観光協会による花柳界体験事業、ガイドマップ作成等を実施する。</p> <p>来訪者が中心市街地の魅力ある資源を知り、体験する機会を創出することで、中心市街地を回遊しやすい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>
<p>[事業名] 芸術文化に親しむまちづくり振興事業</p> <p>[内容] ミニアートコーナーの設置やワークショップの実施、芸術祭の開催</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	<p>木更津市 (一社)まちづくり木更津</p>	<p>ミニアートコーナー、駅ピアノの設置、階段アートの実施やワークショップを実施するとともに、令和4年の市制施行80周年には芸術祭を開催する。</p> <p>少しずつアートの種をまくことで市民の文化レベルの向上と子どもの居場所づくりを図るとともに、アートと触れ合う機会を創出して、文化の醸成を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内外</p>

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、  
その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] みなとまち木更津再生プロジェクト</p> <p>[内容] 港湾と海に親しめるイベントの開催</p> <p>[実施時期] 平成21年度～</p>	<p>みなとまち木更津推進協議会 民間事業者</p>	<p>賑わいや活力に満ちた、みなとまち木更津の再生を目指し、「KISARAZU PARK BAY FESTIVAL」、「木更津バル」、「木更津ナチュラルバル」、「木更津街コン」等の多様なイベントの開催と広報を実施するとともに、休憩・イベントスペース等の多目的広場の管理運営を行う。</p> <p>多様なイベントを実施することで中心市街地を訪れる機会の創出や、また来たい、住みたいと感じる中心市街地を形成する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内外</p>
<p>[事業名] 木更津こどもまつり事業</p> <p>[内容] 若い親子が主役となり、自ら企画・出店して、地域の人々と交流するまつり</p> <p>[実施時期] 平成16年度～</p>	<p>木更津こどもまつり実行委員会</p>	<p>駅西口の歩道や公園などを会場に、地域の人が、こどものために「できること」を持ち寄り、開催する。</p> <p>子どもたちが大人になったときにウキウキワクワクした「こどもまつり」の光景を思い出すような体験を目指すイベントとすることで、地域への愛着の醸成や、地域の交流を促進し、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 商業団体等イベント実施事業</p> <p>[内容] かずさ YOSAKOI 木更津舞尊、観音まつり、矢那川桜まつり等のイベントの実施及び補助</p> <p>[実施時期] 平成10年度～</p>	<p>木更津東部商店街振興組合 木更津舞尊実行委員会 木更津一番街商店街振興組合 木更津市</p>	<p>商業団体等がイベントを行い、市は事業を支援する。その中で、中心市街地において開催されるイベントを充実させることにより、賑わいづくりに貢献し、中心市街地を訪れる機会の創出や居住環境としての魅力の向上を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内外</p>
<p>[事業名] 木更津駅前観光案内所運営事業</p> <p>[内容] 常設の案内所における観光情報等の提供</p> <p>[実施時期] 平成11年度～</p>	<p>木更津市</p>	<p>駅西口に位置する常設の案内所において中心市街地の魅力の発信やガイドマップ等の配布を行う。</p> <p>来訪者が中心市街地の魅力ある資源を手軽に知る機会を創出し、中心市街地を回遊しやすい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>
<p>[事業名] 産業立地促進事業</p> <p>[内容] 事業所の立地に対する助成</p> <p>[実施時期] 平成20年度～</p>	<p>木更津市</p>	<p>木更津市産業立地促進条例の対象地域の一つに中心市街地を設定し、事務所を新設、増設、移設した事業所に対して助成する。</p> <p>中心市街地内において事務所を新設等しやすく、事業が行いやすい環境を整えることで、新規出店・起業の機会の促進を図る。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内外</p>

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、  
その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 中活コーディネーター設置事業</p> <p>[内容] 中心市街地整備推進機構が行う中活コーディネーター設置に関する取組を支援する</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	<p>木更津市 (一社) まちづくり木更津</p>	<p>中活コーディネーターを設置し、中心市街地に存する遊休不動産の利活用や、市民交流スペースの設置に向けた提言、エリアマネジメントに関する勉強会の開催等、賑わいを創出する取組を支援する。</p> <p>住民主体のまちづくりを推進することで、中心市街地における新規出店・起業を促進する。</p> <p>本事業は、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>
<p>[事業名] おもてなし通信環境(Wi-Fi)整備事業</p> <p>[内容] 無料公衆無線LANサービスの整備</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	<p>(一社) まちづくり木更津</p>	<p>中心市街地にWi-Fi環境を整備する。</p> <p>来訪者が容易に情報を取得しやすいインターネット環境を整備することで、観光客を含めた来訪者の利便性と回遊性の向上を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] まちなか情報発信事業</p> <p>[内容] 中心市街地の情報集約と発信</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	<p>(一社) まちづくり木更津</p>	<p>個々の事業者等により発信されてきた中心市街地内のイベントや店舗の情報を、まちづくり木更津のホームページやSNS等の各種媒体を通じて総合的に発信する。</p> <p>情報の一元化を図ることで、来訪者が中心市街地の魅力ある資源を手軽に知る機会を創出し、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>
<p>[事業名] 空き店舗マッチング事業</p> <p>[内容] 空き店舗の利活用促進、活用事業者に対する改修工事費の一部補助、木更津市空き店舗情報登録制度の運営</p> <p>[実施時期] 平成30年度～</p>	<p>木更津市</p>	<p>中心市街地において空き店舗として登録されている物件をリフォームして新規出店する場合に、改修工事費の一部補助を実施する。</p> <p>空き店舗を利用しやすく、中心市街地で新規出店しやすい環境を整えることで、空き店舗の解消や商業の振興、地域経済の活性化などを図る。特に空洞化が進む駅西側については、限度額の上乗せを行い空き店舗の活用を促進する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、  
その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 創業支援事業</p> <p>[内容] 産業・創業支援センター（らづ-Biz）の運営、常設の相談窓口の設置、創業塾の開催等</p> <p>[実施時期] 平成27年度～</p>	<p>木更津市産業・創業支援センター</p>	<p>産業・創業支援センター（らづ-Biz）の運営、常設の相談窓口の設置、創業塾の開催等を実施する。</p> <p>特に中心市街地においては、出店希望者の物件マッチングにあたり駅周辺の空き店舗を案内するツアーを開催し、地域と産業の相互活性化を図る取組を行っている。店舗や事務所を新設等しやすく、事業が行いやすい環境を整えることで、中心市街地における起業・開業を促進する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内外</p>
<p>[事業名] 商業団体等活性化支援事業</p> <p>[内容] 施設整備等に対する事業費の一部補助</p> <p>[実施時期] 平成10年度～</p>	<p>木更津市</p>	<p>商店街を単なる商品・サービスの提供の場から消費者・地域との交流の場、新たな地域コミュニティ創出の場とするため、商店街の魅力・機能を高める事業や、店舗の改修などの施設整備等に対して、事業費の一部を補助する。</p> <p>また、情報化社会への対応事業や、街路灯等の電灯料を補助することにより、快適さを実感できる商店街づくりを促進する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>[実施時期] 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内外</p>

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>〔事業名〕 中心市街地誘客事業</p> <p>〔内容〕 案内看板や観光パンフレットによる来街者の増加及び回遊性向上</p> <p>〔実施時期〕 令和2年度～</p>	木更津市	<p>東京湾アクアライン利用者を主なターゲットとして、木更津金田IC付近の看板に中心市街地への案内を表示し、来訪を促す。</p> <p>また、飲食店クーポンや市内観光案内を掲載したパンフレット「週末木更津計画」を作成し、木更津ならではの店・イベント情報を提供することで、回遊性を高める。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>〔支援措置〕 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>〔実施時期〕 令和2年4月～ 令和7年3月</p>	区域内外
<p>〔事業名〕 木更津恋物語 冬花火 in 恋人の聖地／中の島大橋</p> <p>〔内容〕 12月中旬～2月上旬までの間に花火を打ち上げる</p> <p>〔実施時期〕 平成22年度～</p>	恋人の聖地／中の島大橋プロジェクト実行委員会	<p>恋人の聖地としての、「中の島大橋」をPRするため、木更津港内港地区周辺で本格的な花火の打上げや、中心市街地・区域外の大規模商業施設において関連するイベントを開催することにより、来訪者や交流人口の増加を目指す。</p> <p>また、ナチュラルバルや街コンなどのイベントと同時開催することにより、県内外からの観光客を誘致し、来街者の回遊性の向上や地域の活性化を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p> <p>〔必要性〕 来街者の増加につながり、「休日歩行者通行量」の増加に寄与するため。</p>	<p>〔支援措置〕 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>〔実施時期〕 令和4年4月～ 令和7年3月</p>	区域内外

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、  
その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>【事業名】 リノベーション活用推進事業</p> <p>【内容】 中心市街地に存する空き店舗・空き地などの既存ストックを活かしたエリアの活性化を推進する。</p> <p>【実施時期】 令和4年4月～ 令和7年3月</p>	<p>木更津市 (一社) まちづくり木更津</p>	<p>まちづくりに関する専門的な知見や経験を有する外部人材を活用し、賑わい創出により出店への意欲を高めることのできるソフト事業の実施や、空き物件活用のための課題抽出と活用策の検討、具体化及び事業者の誘致を行う。</p> <p>空き店舗及びその周辺エリアにおいて、地域を巻き込んだ朝市やマルシェなどを継続して開催し、賑わいの創出やエリアの注目度を高めることによって、起業家や出店希望者が集まりやすい環境づくりを推進する。</p> <p>また、まちなかの店舗の連続性の確保と出店促進に向け、リノベーションを活用した家守事業、シェアキッチン、チャレンジショップ等の実施を支援する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p> <p>【必要性】 来街者の増加につながり「休日歩行者通行量」の増加に寄与することと、リノベーションの推進により空き店舗活用、エリアのイメージ向上が図られることで「新規出店者数」の増加に寄与するため。</p>	<p>【支援措置】 中心市街地活性化ソフト事業</p> <p>【実施時期】 令和4年4月～ 令和7年3月</p>	<p>区域内</p>

(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 中心市街地商業活性化セミナー等実施事業</p> <p>[内容] 中心市街地商業活性化に関するセミナー等の実施</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	中心市街地活性化協議会	<p>中心市街地商業活性化に関するセミナー等を実施し、住民主体のまちづくりを推進することで、中心市街地における新規出店・起業を促進する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地商業活性化診断・サポート事業（セミナー型）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和6年度</p>	
<p>[事業名] 中心市街地商業活性化アドバイザー活用事業</p> <p>[内容] 中心市街地商業活性化に向けた事業の実施に対するアドバイス</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	中心市街地活性化協議会	<p>市民や事業者等が主体となって行う中心市街地商業活性化に向けた事業の実施等に対してアドバイスし、住民主体のまちづくりを推進することで、中心市街地における新規出店・起業を促進する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 中心市街地商業活性化アドバイザー派遣事業</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和6年度</p>	
<p>[事業名] パークバイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備） 【再掲】</p> <p>[内容] Park-PFI を用いた公園施設・集客施設整備 （面積：約2.2ha）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和3年度</p>	木更津市 民間事業者	<p>鳥居崎海浜公園においてPark-PFIによる民間ノウハウを活用した施設の整備や維持・管理運営を図ることで、新たな拠点を整備し、木更津港内港地区の魅力の向上と誘客を促す。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 社会資本整備総合交付金（都市公園・緑地等事業）</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和3年度</p>	

### (3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] アクアコイン普及推進事業</p> <p>[内容] アクアコインの普及推進、ホームページの運営</p> <p>[実施時期] 平成30年度～</p>	<p>民間事業者 木更津市 木更津商工会議所</p>	<p>電子地域通貨である「アクアコイン」を、君津信用組合・木更津市・木更津商工会議所が連携して導入・普及に取り組み、アクアコインを市内外に広く発信するとともに、市民・事業者等に対して普及推進を図る。</p> <p>さらに、地元商店街等と連携することで、地元商店での消費を促進できる体制の構築を目指し、中心市街地内における新規出店・起業を促進する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 地方創生推進交付金</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和3年度</p>	

### (4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 木更津市公設地方卸売市場再整備事業</p> <p>[内容] 市場施設の再整備及び集客施設等の新たな機能の取り込み</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和6年度</p>	<p>木更津市 民間事業者</p>	<p>開設後約50年が経過し、施設・設備の老朽化が進んできた公設地方卸売市場を再整備し、市場の役割強化や、集客施設等の新たな機能を取り組むことで活性化を図る。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 木更津あかり祭～夜灯～</p> <p>[内容] こども達等が作成した灯籠や、竹あかりをキャンドルで灯す取組</p> <p>[実施時期] 平成26年度～</p>	<p>勝手に木更津応援団</p>	<p>駅西口周辺及び木更津第一小学校のグラウンドを会場とし、こどもたち等が作成した約5,500個の灯籠や、竹あかりを灯し、地域の魅力向上と、交流を促進し、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 八剣八幡神社御例祭</p> <p>[内容] 「本殿祭」及び大神輿の巡幸</p> <p>[実施時期] 平成以前～</p>	<p>八剣八幡神社</p>	<p>毎年7月第2金曜日に「本殿祭」を行い、翌土曜日・日曜日には、関東一と称される大神輿が氏子内を巡幸する。祭りを開催することで、中心市街地を訪れる機会の創出や、居住者の地域への愛着の醸成を促す。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、  
その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 市場まつり</p> <p>[内容] 公設地方卸売市場においてイベントを開催</p> <p>[実施時期] 令和元年度～</p>	民間事業者	<p>一般消費者向け販売等の新しい機能を持った市場を目指し、卸売業者主催でイベントを開催することにより、市民の台所としての市場のPRを行い、市場の活性化を図る。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] スパークルガーデン活用事業</p> <p>[内容] フリーマーケット等の毎月開催</p> <p>[実施時期] 平成30年度～</p>	スパークルシティ木更津	<p>駅西口のスパークルシティ木更津において、平成30年度に整備したウッドデッキを活用し、フリーマーケット等を毎月開催し、中心市街地を訪れる機会の創出や、居住者の地域への愛着の醸成を促す。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 狸まつり</p> <p>[内容] 木更津第一小学校児童による踊りの披露等</p> <p>[実施時期] 平成以前～</p>	證誠寺狸まつり実行委員会	<p>童話「証誠寺の狸ばやし」で有名な證誠寺において、木更津第一小学校児童による童謡にあわせた踊りの披露、琴の演奏や舞踊、甘茶の接待、チャリティーバザーなどを開催し、中心市街地を訪れる機会の創出や、居住者の地域への愛着の醸成を促す。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 寺町落語会 選擇寺寄席</p> <p>[内容] 選擇寺にて寄席を開催</p> <p>[実施時期] 平成17年度～</p>	<p>寺町木更津 実行委員会</p>	<p>選擇寺は、歌舞伎「与話情浮名横櫛」の切られ与三郎の相棒として有名な、こうもり安の墓が境内にあることでも知られている寺院である。</p> <p>寺院本堂で落語寄席を行い、寺町風情を味わう場を提供し、中心市街地を訪れる機会の創出や、居住者の地域への愛着の醸成を促す。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] レンタサイクル事業</p> <p>[内容] 木更津駅前観光案内所等を拠点にレンタサイクルを実施</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	<p>(一社) 木更津市観光協会</p>	<p>海外有名ブランドの自転車を配備することで、観光客などの誘客を促すとともに、中心市街地内の回遊性向上を図る。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>		

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、  
その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 中心市街地商業活性化推進事業</p> <p>[内容] 中心市街地の商業活性化のための各種事業</p> <p>[実施時期] 平成17年度～</p>	<p>木更津商工会議所</p>	<p>木更津の魅力を知ってもらい、訪れてもらうことを目的としたCMコンテストや、飲食店情報サイト木更津うまいもんマップ運営等の各種事業を実施する。</p> <p>本事業は、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 木更津みなとまちなかワークショップ</p> <p>[内容] 行事の企画立案及び空家や休眠店舗の活用</p> <p>[実施時期] 平成27年度～</p>	<p>木更津みなとまちなかワークショップ</p>	<p>みなと口（駅西口）において、地域住民や関係者と連携しつつ“まちの賑わい”を生む行事の企画推進、空家や休眠店舗などの再生・利活用を促す活動を行う。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標③「新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 駅前広場の清掃及び美観保守事業</p> <p>[内容] 駅前の美化活動（植栽帯管理、清掃、花壇の花植え・管理）</p> <p>[実施時期] 平成22年度～</p>	<p>木更津駅前広場管理協議会</p>	<p>木更津駅前において植栽帯管理、清掃、花壇の花植え・管理等の美化活動を実施し、きれいで訪れたい、住みたいと感じることのできる中心市街地を実現する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] ユース世代による中心市街地活性化事業</p> <p>[内容] ユース世代が自ら課題を考え、実践者となって、中心市街地の活性化施策を行う。</p> <p>[実施時期] 令和4年度～ 令和6年度</p>	<p>中心市街地活性化協議会 (一社)まちづくり木更津</p>	<p>中心市街地活性化協議会に高校生世代(ユース世代)が参画する部会(ユース部会)を設置し、市内に存する高等学校及び高等専門学校より参加者を募り、ユース世代の立場で中心市街地の活性化について課題を考え、自ら実践できることを行うことにより、新たな賑わいづくり、拠点づくりを推進する。</p> <p>また、事業を通じて、ユース世代同士・ユース世代と市民の交流を図り、活動場所となる中心市街地に愛着を持ってもらえるよう取り組む。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p> <p>【必要性】</p> <p>市内に6校の高等学校と、1校の高等専門学校が存することから、中心市街地には多くのユース世代が滞在しており、ユース世代が主体的に中心市街地の活性化に参画することによって、潜在的なニーズの汲み取りや、効果的な事業実施が図られるため。</p>		

## 8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

### [1] 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性

#### (1) 現状分析

木更津駅は、内房線、久留里線が乗り入れ、房総半島の中核駅となっている。

また、駅東西のロータリーはバスの発着場となっており、市内のほぼ全ての路線に加え、東京・横浜・川崎・羽田空港・成田空港等を結ぶ路線が数多く乗り入れ、木更津市を含む周辺市町の交通の要衝となっている。

一方で、市民アンケート調査では約6割が自家用車・社用車で中心市街地を訪れている。また、今後、必要な取組として「交通機関の充実」が多く挙げられている。

#### (2) 事業の必要性

バス路線の一部には、採算性が低く便数減や路線廃止の可能性を有するものもあり、公共交通として今後のあり方を早急に模索する必要がある。

また、公共交通以外の交通手段として自動車や自転車によって中心市街地を訪れた人の駐車場や駐輪場を適切に確保するため、老朽化した施設の改修や建替を推進していくことが必要である。

#### (3) フォローアップの考え方

毎年度末に、基本計画に位置づけた各事業の進捗状況の調査を行い、必要に応じて適切な措置を講ずる。

## [2] 具体的事業の内容

### (1) 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

### (2) ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

### (2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

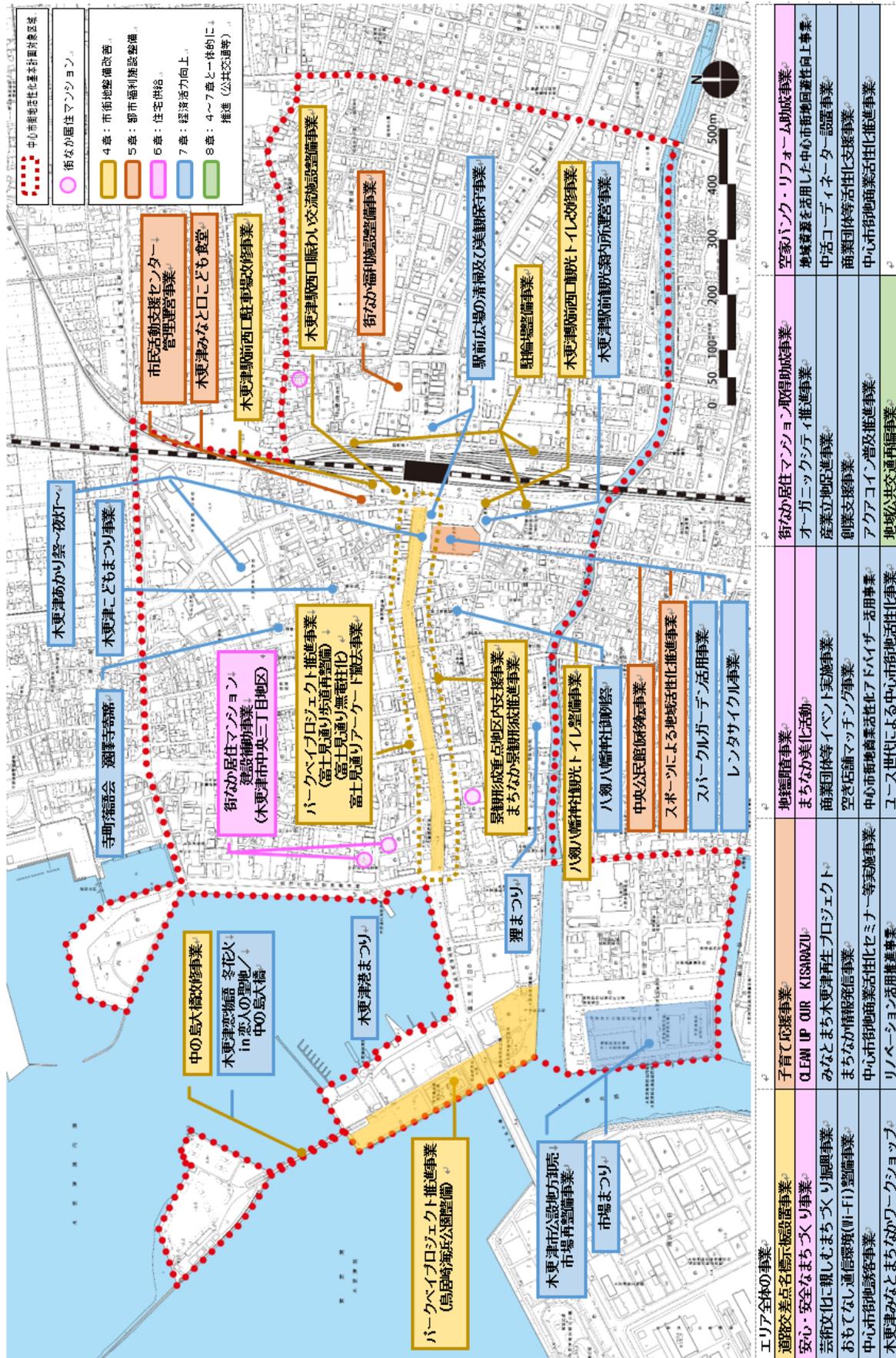
### (3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 地域公共交通再編事業</p> <p>[内容] 利用実態及び地域ニーズの把握及び再編実施計画の策定</p> <p>[実施時期] 令和元年度～令和4年度</p>	木更津市	<p>木更津駅は市の公共交通の要衝であり、バス路線をネットワーク化することが、中心市街地としての機能を高め、市民の利便性を向上するために極めて重要である。</p> <p>平成29年度に策定した地域公共交通網形成計画を基本として、利用実態及び地域ニーズの把握並びにそれらを踏まえた再編実施計画を作成し、公共交通のネットワーク化の推進を図ることで、訪れやすい中心市街地を実現する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」の達成に必要な事業である。</p>	<p>[支援措置] 地域公共交通確保維持改善事業</p> <p>[実施時期] 令和元年度～令和4年度</p>	

## (4) 国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
<p>[事業名] 木更津駅前西口駐車場改修事業【再掲】</p> <p>[内容] 駐車場の改修工事</p> <p>[実施時期] 令和2年度～ 令和4年度</p>	木更津市	<p>当該施設は平成4年6月から供用開始されており、駅周辺の集客に必要な施設となっている。継続して安全性を確保するため、改修工事を実施し、来訪者が駅周辺に訪れやすく、居住者が住みよい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		
<p>[事業名] 駐輪場整備事業【再掲】</p> <p>[内容] 木更津駅前自転車駐車場の建替え</p> <p>[実施時期] 令和2年度～</p>	木更津市 民間事業者	<p>PPP手法の活用も視野に入れ、木更津駅前の自転車駐車を整備し、来訪者が駅周辺に訪れやすく、居住者が住みよい環境を確保する。</p> <p>本事業は、目標①「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」、目標②「住環境の向上による街なか居住の推進」の達成に必要な事業である。</p>		

# ◇ 4から8までに掲げる事業及び措置の実施箇所



エリア全体の事業	
道路交差点名標示設置事業	子育て応援事業
安心・安全なまちづくり事業	Q&A UP OUR KISARAZU
芸術文化に親しむまちづくり振興事業	みなとまち木更津再生プロジェクト
おもてなし通信環境(Wi-Fi)整備事業	まちなか情報発信事業
中心市街地誘致事業	中心市街地商業活性化セミナー等実施事業
木更津みなとまちなかワーキング	リノベーション活用推進事業
地産直銷事業	地産直銷事業
まちなか美化活動	商業団体等イベント実施事業
商業団体等マッチング事業	空き店舗マッチング事業
創業支援事業	中心市街地商業活性化アドバイザー活用事業
アークコイノ普及推進事業	ユース世代による中心市街地活性化事業
地域公共交通再編事業	
街なか居住マンション取得補助事業	街なか居住マンション推進事業
オーガニックスンテナ推進事業	
産業立地促進事業	
商業活性化等活性化支援事業	
中心市街地商業活性化推進事業	
空家バンク・リフォーム助成事業	
地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業	
中活コーナー設置事業	
商業団体等活性化支援事業	
中心市街地商業活性化推進事業	

## 9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

### [1] 市町村の推進体制の整備等

#### (1) 庁内の推進体制

コンパクトなまちづくりの実現に向け、拠点整備に係る施策を総合的に推進するため、庁内組織として「木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議」を平成30年5月21日に設立し、中心市街地活性化について協議・検討する「中心市街地活性化幹事会」を置いた。

本計画に基づく各種事業等を円滑かつ確実に実施するため、「木更津市中心市街地活性化協議会」の進捗に合わせ、意見交換を行い、全庁的に中心市街地活性化に取り組んでいる。

#### 木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議設置規約

##### (設 置)

第1条 木更津市都市計画マスタープラン（平成28年3月改定）に位置付けたコンパクトなまちづくり（拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成）の実現に向け、拠点整備に係る施策を総合的に推進するため、これに係る庁内調整を行なう木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を設置する。

##### (所掌事務)

第2条 連絡調整会議は、次に掲げる事項について協議・検討し、調整を行う。

- (1) 拠点整備に係る施策の総合調整に関すること。
- (2) その他、コンパクトなまちづくり推進に関し必要な事項に関すること。

##### (構 成)

第3条 連絡調整会議は、会長、副会長及び委員をもって構成し、それぞれ別表1に掲げる職にある者をもって充てる。

- 2 会長は、連絡調整会議を主宰し、これを代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。
- 4 連絡調整会議の庶務は、都市整備部都市政策課及び企画部地域政策課において処理する。

##### (会 議)

第4条 連絡調整会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長が必要と認めるときは、会議に構成員以外の者の出席を求めることができる。

##### (幹事会)

第5条 連絡調整会議には、幹事会を置く。

- 2 幹事会は、幹事長、副幹事長、幹事及び庶務をもって構成し、それぞれ別表2及び別表3に掲げる職にある者をもって充てる。

3 幹事会は、連絡調整会議から付議された事項について協議・検討し、その結果を連絡調整会議に報告しなければならない。

4 幹事長は、幹事会を招集し、統括する。

5 副幹事長は、幹事長を補佐し、幹事長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

6 幹事長が必要と認めるときは、会議に構成員以外の者の出席を求めることができる。

(部 会)

第6条 連絡調整会議には、必要に応じて部会を置くことができる。

2 部会の運営に必要な要項等については別に定める。

(情報の管理)

第7条 連絡調整会議の構成員及び会議関係者は、会議で知り得た情報について、細心の注意をもって管理しなければならない。

(その他)

第8条 この規約に定めるもののほか、連絡調整会議の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この規約は、平成30年5月21日から施行する。

この規約は、令和2年4月1日から施行する。

この規約は、令和3年4月1日から施行する。

別表1 (第3条第1項)

会 長	副 市 長
副 会 長	都市整備部長
委 員	市長公室長
	総 務 部 長
	企 画 部 長
	財 務 部 長
	市 民 部 長
	健康こども部長
	福 祉 部 長
	環 境 部 長
	経 済 部 長
	教 育 部 長

別表2 (第5条第2項)

幹事会名	立地適正化 幹事会	
幹 事 長	都市整備部長	
副幹事長	都市整備部次長(都市)	
幹 事	市長公室	公共施設マネジメント課長
	総 務 部	危機管理課長

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

幹 事	企 画 部	地域政策課長
	財 務 部	財政課長
	健康こども部	子育て支援課長
		こども保育課長
		健康推進課長
	福 祉 部	障がい福祉課長
		高齢者福祉課長
		介護保険課長
	経 済 部	産業振興課長
	都市整備部	都市政策課長
		市街地整備課長
		住宅課長
		下水道推進室長
		管理用地課長
		土木課長
	教 育 部	教育総務課長
		生涯学習課長
庶 務	都市整備部	都市政策課

別表3（第5条第2項）

幹事会名	中心市街地活性化 幹事会	
幹 事 長	企 画 部 長	
副幹事長	企 画 部 次 長	
幹 事	市 長 公 室	公共施設マネジメント課長
	総 務 部	管財課長
	企 画 部	企画課長
		地方創生推進課長
	財 務 部	財政課長
	市 民 部	市民活動支援課長
	健康こども部	子育て支援課長
		こども保育課長
		健康推進課長
		スポーツ振興課長
	福 祉 部	障がい福祉課長
		高齢者福祉課長
	環 境 部	環境管理課長
		まち美化推進課長
	経 済 部	産業振興課長
		観光振興課長
		地方卸売市場長
都市整備部	都市政策課長	
	市街地整備課長	
	住宅課長	
	管理用地課長	

	幹 事		土木課長
		教 育 部	生涯学習課長
			文化課長
	庶 務	企 画 部	地域政策課

## 木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議の開催状況

会議名	開催日	議題
第1回 連絡調整会議	平成30年5月21日	・(仮称)木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議の設置
第1回 幹事会	平成30年5月24日	・立地適正化幹事会 ・中心市街地活性化幹事会
第2回 幹事会	平成30年6月4日	・立地適正化計画 ・中心市街地活性化基本計画
第3回 幹事会	平成31年4月15日	・中心市街地活性化基本計画(素案) ・基本計画掲載事業の検討 ・部会の設置
第1回 富士見通り景観部会	平成31年4月24日	・対象とする事業の範囲 ・関係省庁との協議状況等
第1回 きれいなまちづくり部会	令和元年5月13日	・木更津駅東口への喫煙スペース設置 ・基本計画掲載事業の追加、拡充
第1回 安心・安全なまちづくり部会	令和元年5月13日	・基本計画掲載事業の追加、拡充
第2回 きれいなまちづくり部会	令和元年5月21日	・木更津駅東口への喫煙スペース設置 ・基本計画掲載事業の追加、拡充
第3回 きれいなまちづくり部会	令和元年6月5日	・たばこ事業者による分煙・マナー向上等に関する取り組み ・木更津駅東口への喫煙スペース設置 ・基本計画掲載事業の調整及び施策の検討
第2回 安心・安全なまちづくり部会	令和元年6月11日	・基本計画掲載事業の修正
第2回 富士見通り景観部会	令和元年7月2日	・基本計画掲載事業のスケジュール及び進捗状況
第4回 幹事会	令和元年7月24日	・部会の検討状況 ・基本計画掲載事業 ・中心市街地活性化基本計画(案)
第4回 連絡調整会議	令和元年11月7日	・幹事会の検討状況 ・中心市街地活性化基本計画(案) ・基本計画認定申請に向けた内閣府現地視察

会議名	開催日	議題
第6回 連絡調整会議	令和2年4月9日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地活性化基本計画の内閣総理大臣認定について</li> <li>・ 中心市街地活性化基本計画事業の推進について</li> </ul>
第5回 幹事会	令和2年7月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木更津市中心市街地活性化基本計画について</li> <li>・ 総務省支援措置（中活ソフト事業）を活用する事業について</li> <li>・ 中心市街地活性化基本計画のフォローアップについて</li> </ul>

※中心市街地活性化に関連する内容を議題とした会議のみ掲載。

## (2) 市議会における中心市街地活性化に関する審議内容

本市市議会において、中心市街地活性化に関する質問について、次表に示すとおり  
に答弁している。

開催日等	平成30年6月定例会（第4号）（平成30年6月12日）
要旨等	<p><b>【質問要旨】</b> 市は中心市街地活性化を目指し、地域政策課を立ち上げるなど、新しい取り組みを始めようとしているが木更津駅周辺活性化対策の現状について、具体的な見通しを伺う。</p> <p><b>【市長答弁要旨】</b> 木更津駅周辺活性化対策の具体的な見通しについてでございますが、木更津駅周辺地域において、福祉施設や子育て支援施設といった公的サービス機能、また、利便性を活かした住機能や、近隣商業施設や医療機関などの生活支援機能、さらに、行政機能を中心とした複合的な都市機能や、まちを歩きたくなるような憩いの環境機能など、さまざまな機能の集積と連携を図り、市内外の多くの人が集い、にぎわう拠点を形成することを目的に、木更津市中心市街地活性化基本計画策定への取り組みを始めたところでございます。</p> <p>計画策定に向けた組織といたしましては、拠点の整備に係る施策を総合的に推進するための庁内調整を行う新たな組織として、コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議を5月に設置いたしました。今後は、地域住民やまちづくりの担い手など、さまざまな主体の参画をいただき、官民連携の協議の場として中心市街地活性化協議会を組織し、広くご意見をいただきながら計画に反映させてまいりたいと考えております。</p> <p>この基本計画は、中心市街地の活性化に関する法律に基づき策定し、内閣総理大臣の認定を受けることによって、計画事業への重点的な支援を受けることができるようになることから、策定に当たっては、官民の役割分担を明確にしつつ、計画事業を所管する関係行政機関と十分な調整を図りながら、平成31年度末の認定を目指して取り組んでまいりたいと考えております。</p>
	<p><b>【質問要旨】</b> 駅周辺におけるアクアコインを活用した可能性について、どのような形で活性化につながっていくのか、現時点での市の考えを伺う。</p> <p><b>【市長答弁要旨】</b> 今般のスマートフォンを活用した電子地域通貨アクアコインは、店頭に設置したQRコードを読み取ることにより、商品等の代金の支払いが可能となるものでございます。ICカードやクレジットカードのように専用端末の導入費用が不要であることから、商店街等でも容易にキャッシュレス決済の環境を整備していただけるものと考えております。また、駅周辺の商店街全体でアクアコインを導入していただき、エリア限定の情報配信機能を活用することにより、割引やイベントなどのさまざまな情報提供を行うなど、集客及び回遊性の促進を図るキャッシュレス社会に対応した新たなツールとして、大きな可能性を有しているものと考えております。</p> <p>また、木更津港への大型外航クルーズ船の寄港が実現した際には、木更</p>

	<p>津駅周辺においてもインバウンド需要が見込まれることとなりますので、本需要の取り込みに当たっても、外国語対応を追加整備することで、このアクアコインを有効活用できるものと考えております。</p> <p>市といたしましては、本年秋の本格稼働に向けて、木更津駅周辺の活性化に資するようなアクアコインのさまざまな活用方策を検討してまいりたいと考えております。</p>
開催日等	平成30年12月定例会（第5号）（平成30年12月7日）
要旨等	<p><b>【質問要旨】</b>          中心市街地の西口・みなと口について、将来像あるいは目指しているビジョンの具体的なイメージを、市民に伝わるような形で説明願う。</p> <p><b>【市長答弁要旨】</b>          近年、急速な少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化がみられる中、今後は、子どもから子育て世代、高齢者も含めた多くの人にとって、暮らしやすく、人と環境にやさしい持続可能なまちを目指し、コンパクトなまちづくりを進める必要があると考えております。</p> <p>木更津駅周辺は公共交通の結節点であり、すぐれた都市機能の集積を活かしたコンパクトなまちづくりを実践できる、重要な地区であります。また、歴史と文化を育んできた、みなとまち木更津の顔でもあることから、本市の中心市街地として、商業、行政、医療、福祉、文化など、高次な都市機能とその集積を図り、さまざまなライフスタイルに対応可能な、質の高い居住環境を提供する、安心して快適な生活拠点を目指してまいります。内港周辺地区においては、にぎわいの親水空間として、海の自然と開放性のある公園を活用した、魅力ある水辺空間を創出し、みなとの魅力向上を図ってまいります。</p> <p>今後の中心市街地のまちづくりの方向性については、木更津市基本構想や都市計画マスタープランに沿って、都市機能の増進と経済活力の向上を、総合的かつ一体的に推進することに主眼を置き、コンパクトなまちづくりの実現に向け、官民一体となって、取り組んでまいりたいと考えております。</p> <hr/> <p><b>【質問要旨】</b>          中心市街地活性化協議会の委員構成、また、そこでどのような議論がなされているのか伺う。</p> <p><b>【市長答弁要旨】</b>          中心市街地活性化協議会についてでございますが、この協議会につきましては、中心市街地の活性化に地域ぐるみで取り組み、推進するための組織であり、木更津商工会議所をはじめ、商店街振興組合、地元自治会、交通事業者、観光・金融関係、学識経験者等、多岐にわたる分野からの参画をいただいております。委員からは、中心市街地を、市民が誇りと愛着を持てるまち、未来に希望を持てるまち、清潔感のある美しいまちに再生したいといった、目指すべきまちの姿についてのご意見をはじめ、それぞれの立場から見た、中心市街地の課題などのご指摘もいただいております。</p> <hr/> <p><b>【質問要旨】</b>          中心市街地活性化協議会での議論を踏まえて、中心市街地活性化基本計画はいつまでに誰が作成するのか、その実現に向けた取り組みとして、何</p>

	<p>を選択し、どのように整備していくのか、活性化に向けたスケジュールについて、具体的に伺う。</p> <p><b>【市長答弁要旨】</b></p> <p>活性化に向けたスケジュールについてでございますが、現在、協議会委員のご意見を踏まえた、まちづくりのビジョンとその実現に向けた取り組み内容を示す、中心市街地活性化基本計画を策定し、来年度末には国の認定を受けるべく、取り組んでいるところでございます。この計画が、国の認定を受けた認定基本計画に位置づけられた場合には、計画事業によっては、国からの重点的な支援を受けることができますので、民間事業者や市民活動団体等に広くご参画をいただき、官民協働で、中心市街地活性化を推進してまいりたいと考えております。なお、計画期間は、平成32年度から36年度までの5年間を予定しており、この期間に実施できる事業を計画に掲げてまいります。</p>
<p>開催日等</p>	<p>平成31年3月定例会（第3号）（平成31年2月26日）</p>
<p>要旨等</p>	<p><b>【質問要旨】</b></p> <p>現在市が作成している中心市街地活性化基本計画は、この中心市街地活性化の取組施策を推進するための基本的な計画となるものと認識しているが、計画の策定にあたって欠くことのできない、市民や民間事業者などの意見を、どのようなかたちで聴き取り、反映させていくのか伺う。</p> <p><b>【市長答弁要旨】</b></p> <p>中心市街地活性化基本計画についてでございますが、計画策定にあたり、市民からの意見聴取等につきましては、木更津商工会議所をはじめ、商店街振興組合、地元自治会、交通事業者、観光・金融関係、学識経験者など、多岐にわたる分野からのご参画をいただいて中心市街地活性化協議会を設立し、これまでに3回の総会を開催して、ご意見をいただいているところでございます。また、18歳以上の市民3,000人にアンケートを実施し、関心の高さから44.5%の高い回収率で、中心市街地の現状評価や、今後充実すべき施設、必要な取り組みなどのご回答をいただきました。さらに、中心市街地で生活している、あるいは通学している小中高校生にアンケートを実施したほか、子育て世代、高校生や公募の方々によるワークショップを開催したところでございます。小中高校生のアンケートでは、中心市街地の好きなおとろや、今後あればよいと思う施設のほかに、もしあなたが市長だったら、中心市街地をどのようなまちにしたいかなどについて伺いました。また、ワークショップでは、中心市街地の地域資源を活かした未来予想図を描いて、それを実現するために、すぐにできること、少し先にできること、近い将来にできることを考えていただくなど、次代を担う方々から、活性化に向けた様々なご意見やアイデアをいただいたところでございます。さらに、民間事業者に対しては、昨年10月に2度の説明会を行ったほか、アンケートを実施し、中心市街地のまちづくりに関心を寄せていただいた事業者を訪問し、進出意向や進出条件などについて、ご意見を伺ってまいりました。今後の計画策定におきましては、幅広くいただいた貴重なご意見を踏まえ、改めて、活性化に当たっての課題を抽出、整理したうえで、目指すべきまちづくりの基本的方向性を定めてまいりたいと考えております。</p>

## [2] 中心市街地活性化協議会に関する事項

### (1) 木更津市中心市街地活性化協議会の設置

本協議会は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するために必要な事項について協議し、本市が作成する木更津市中心市街地活性化基本計画に対して意見を述べるなど、中心市街地の活性化に寄与することを目的として、平成30年8月29日に設立された。

令和元年7月31日に、中心市街地整備推進機構である一般社団法人まちづくり木更津が構成員となり、設立当初からの委員であった木更津商工会議所とともに中心市街地の活性化に関する法律第15条第1項第1号の要件を満たしたことから、法定協議会となっている。

木更津市中心市街地活性化協議会構成員一覧（令和元年11月26日現在）

区分	構成員（団体名）	団体における役職	氏名	備考
学識者	日本大学	教授	北野 幸樹	会 長
経済活力の向上	木更津商工会議所	会頭	鈴木 克己	副会長
	木更津商工会議所	専務理事	永野 昭	
都市機能の増進	一般社団法人まちづくり木更津	理事	齋藤 武	
商業者	木更津市富士見通り商店街振興組合	理事長	吉田 弘	
	木更津東部商店街振興組合	専務理事	奈良本 浩規	
	木更津一番街商店街振興組合	理事長	國吉 俊夫	
地域住民	南町区睦会	会長	高木 厚行	
	大和町親交会	会長	山田 恒夫	
交通事業者	東日本旅客鉄道株式会社	木更津駅長	山口 一男	
	日東交通株式会社	代表取締役社長	小宮 一則	
	小湊鐵道株式会社	取締役社長	石川 晋平	
	千葉県タクシー協会	南房支部 支部長	奥瀬 亮彦	
観光関係	一般社団法人木更津市観光協会	会長	野口 義信	監 事
地域経済	一般社団法人かずさ青年会議所	理事長	江崎 勝博	監 事
	イオンモール株式会社イオンモール木更津	ゼネラルマネージャー	藤田 有作	
	君津信用組合 本店	本店長	白石 一弘	
	京葉銀行 木更津支店	支店長	牛川 秀明	
	館山信用金庫 木更津支店	支店長	田村 知己	
	千葉銀行 木更津支店	支店長	中嶋 敏彰	
	千葉興業銀行 木更津支店	支店長	熱田 稔	
行政	千葉信用金庫 木更津支店	支店長	苅込 孝司	
	木更津市	副市長	田中 幸子	
	木更津市	企画部長	山口 芳一	
	木更津市	経済部長	栗原 由和	
	木更津市	都市整備部長	渡部 史朗	

## 木更津市中心市街地活性化協議会 規約

### (協議会の設置)

第1条 木更津市中心市街地の活性化を図るために、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定により、中心市街地活性化協議会を設置する。

### (名 称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、木更津市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

### (目 的)

第3条 協議会は、木更津市中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するために必要な事項について協議する。また、法第9条第1項の規定により木更津市が作成しようとする中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」という。）並びに法第9条第10項に規定する認定基本計画（以下「認定基本計画」という。）及びその実施に関し必要な事項について協議し、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

### (活 動)

第4条 協議会は、前条の目的を達成するために、次の活動を行う。

- (1) 木更津市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し、必要な事項についての協議及び意見の提出
- (2) 木更津市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- (3) 木更津市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- (4) 木更津市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- (5) その他協議会の目的に沿った活動の企画及び実施

### (構成員)

第5条 協議会は次に掲げる者をもって委員を構成する。

- (1) 木更津商工会議所
- (2) 一般社団法人まちづくり木更津
- (3) 木更津市
- (4) 法第15条第4項第1号及び第2号に規定する者
- (5) 前各号に掲げるもののほか、協議会において特に必要があると認める者

2 法第15条第4項に該当する者であって、協議会の構成員でないものは、自己を協議会の構成員として加えるよう協議会に申し出ることができる。この場合において協議会は、正当な理由がある場合を除き、当該申出を拒むことができない。

3 前項の申出により、協議会の構成員となった者は、法第15条第4項に規定する者でなくなったとき、又はなくなったと認められるときは、協議会を脱会するものとする。

### (組 織)

第6条 協議会は会長、副会長、監事及び委員をもって構成する。

2 協議会の目的を達成するため、部会を設置することができる。

(役員)

第7条 協議会に次の役員を置く。

(1) 会長1名

(2) 副会長1名

(3) 監事2名

2 会長は、総会において委員の中から選任する。

3 副会長及び監事は、会長が委員の中から指名し、協議会の同意を得て選任する。

4 会長は協議会を代表し、会務を総理する。

5 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 監事は、協議会の会計を監査し、その監査結果の報告を行う。

(任期)

第8条 会長、副会長、監事及び委員の任期は2年とする。但し、再任を妨げない。

2 前項に掲げる任期中に変更が生じた場合は、後任者の任期は前任者の残任期間とする。

(オブザーバー)

第9条 協議会は、必要に応じて意見を求めるためにオブザーバーを置くことができる。

(会議)

第10条 会議は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければこれを開くことができない。

3 委員は、やむを得ない事情により会議に出席できないときは、当該委員が指名する者を代理として出席させることができる。

4 会議の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(協議結果の尊重)

第11条 委員は、会議において協議が整った事項について、その協議結果を尊重しなければならない。

(会計年度)

第12条 協議会の会計年度は毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(経費の負担)

第13条 協議会の運営に要する経費は、負担金、補助金及びその他の収入をもって充てる。

(事務局)

第14条 協議会の事務を処理するため、事務局を協議会に置く。

2 事務局の運営に必要な事項は、木更津商工会議所及び一般社団法人まちづくり木更津

<p>が協力して処理する。</p> <p>(解 散)</p> <p>第15条 協議会を解散する場合は、構成員の3分の2以上の同意を得なければならない。</p> <p>2 協議会が解散した場合には、協議会の収支は解散の日をもって打ち切り、事務局が清算する。</p> <p>(補 足)</p> <p>第16条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項については会長が別に定める。</p> <p>附 則</p> <p>この規約は平成30年8月29日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>この規約は令和元年5月22日から施行する。</p> <p>附 則</p> <p>この規約は令和元年7月31日から施行する。</p>
---

**木更津市中心市街地活性化協議会の開催状況**

会議名	開催日	議題
第1回総会	平成30年8月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>木更津市中心市街地活性化協議会規約（案）について</li> <li>木更津市中心市街地活性化協議会役員を選任について</li> <li>平成30年度中心市街地活性化協議会収支予算（案）について</li> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画策定方針について</li> </ul>
第2回総会	平成30年10月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民アンケート調査結果について</li> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画（骨子案）について</li> <li>民間事業者等進出意向調査案について</li> </ul>
第3回総会	平成30年11月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民アンケート調査結果について</li> <li>民間事業者等進出意向調査結果概要について</li> <li>中心市街地まちづくりワークショップ（案）について</li> <li>中心市街地活性化の方向性（案）について</li> </ul>
第4回総会	平成31年3月11日	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地まちづくりワークショップ実施結果等について</li> <li>中心市街地活性化基本計画取組概要（案）について</li> </ul>

会議名	開催日	議題
第5回総会	令和元年5月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>木更津市中心市街地活性化協議会規約の改正（案）について</li> <li>平成30年度事業報告及び収支決算について</li> <li>令和元年度事業計画（案）及び予算（案）について</li> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画（素案）について</li> </ul>
第6回総会	令和元年7月31日	<ul style="list-style-type: none"> <li>新委員の加入について</li> <li>木更津市中心市街地活性化協議会規約の改正（案）について</li> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画について</li> </ul>
第7回総会	令和元年11月26日	<ul style="list-style-type: none"> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画について</li> <li>意見書（案）について</li> </ul>
第8回総会	令和2年7月8日	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員の改選について</li> <li>令和元年度事業報告及び収支決算報告について</li> <li>令和2年度事業計画（案）及び収支予算（案）について</li> </ul>
第9回総会 （書面開催）	令和3年2月5日	<ul style="list-style-type: none"> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画の変更申請について</li> </ul>
令和3年度 第1回会議	令和3年6月14日	<ul style="list-style-type: none"> <li>委員紹介</li> <li>令和2年度事業報告及び収支決算報告について</li> <li>令和3年度事業計画（案）及び収支予算（案）について</li> <li>令和2年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見について</li> <li>部会の設置について</li> </ul>
令和3年度 第2回会議	令和3年12月22日	<ul style="list-style-type: none"> <li>木更津市中心市街地活性化基本計画の変更申請について</li> </ul>

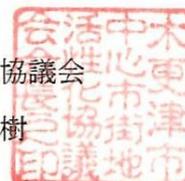
## (2) 基本計画に関する協議会からの意見書

令和元年12月6日

木更津市長 渡辺 芳邦 様

木更津市中心市街地活性化協議会

会長 北野 幸樹



### 木更津市中心市街地活性化基本計画（案）に関する意見書

未来に向かう木更津市の持続的なまちづくりに向けて、子供から高齢者を含み込み誰もが安心して安全に暮らし続けることのできるコンパクトなまちを形成していくことが課題であり、中心市街地が担うべき求められる役割は益々大きなものとなります。同時に、これからのまちの持続性には、市民・事業者・市の協同・協働、並びにわかちあう姿勢を育むと共に、個々の意識の変容から生まれる新たな価値の創造も求められます。

中心市街地は市民の暮らしの持続性、すなわち地域主体の持続的なまちづくりを志向するうえでその中心的役割を担う拠り所であると言え、中心市街地活性化基本計画はその基軸を示すものです。

このような背景のもと、今回提出された中心市街地活性化基本計画（案）では、「人と人が行き交い、みんなが愛着を感じるみなとまち 木更津」を活性化の目標（全体のテーマ）とし、「人々が行き交うみなとまちを再興する」「誰もが暮らしやすいまちをつくる」「個性と魅力あふれる商業環境を充実させる」の3つの基本方針が掲げられました。

都市機能の強化と共に、木更津市が有する特徴的な歴史的資産を活かし、木更津らしさを紡ぎだすエリアマネジメントに取り組み、時間の流れの中で、ひと―活動―空間が相互に浸透していくことにより持続的に中心市街地を再生・創造していく、市民・事業者・市が一体となった地域主体の協働のまちづくりを推進する目標が示されています。

基本計画（案）において示されている多様なプロジェクトが相互に関係し合い、協同・協働して取り組むことによりまちへの愛着を育み、その取り組みや意識が中心市街地全体へと相互浸透し、さらには木更津市全体へと繋がっていくものと期待されます。

木更津市中心市街地活性化協議会において協議を行った結果、木更津市中心市街地活性化基本計画（案）については、木更津市中心市街地の活性化に大きく寄与する計画として妥

当であると判断し、その内容について同意いたします。

基本計画（案）の実現にあたっては、当協議会といたしましても積極的に推進に努めてまいりますので、市におかれましても下記の事項に十分ご配慮いただくことを望みます。

#### 記

- 1 中心市街地の活性化は、官民が一体となって取り組むことによって実現できるものであるので、より一層の連携推進を図られたい。
- 2 多様な価値観から生まれる小さな取組が繋がって、賑わいの再生へと発展するとともに、中心市街地への愛着心を育むことから、一つ一つの事業を大切に、地域で協働して取り組む体制の構築に努められたい。
- 3 個々の事業が相互に連携・補完し合うことによって、創発的な取組となることから、事業の実施にあたっては、関連事業に留意するとともに、情報共有・情報発信を図られたい。
- 4 市民アンケートにおいて、中心市街地に公共公益施設の集約を望む声が多くあったことや、コンパクトなまちづくりの理念を踏まえて、これからの公共施設の配置にあたっては、中心市街地への誘導を念頭に検討されたい。
- 5 今後、基本計画（案）の実現に向けて、新たな事業が具現化された場合は、同計画への追加を行うなど柔軟な対応をお願いしたい。

### [3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

#### (1) 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

中心市街地活性化の基本となるのは、定住人口の維持増加を図ることを前提として、居住者の生活の利便性を高め、かつ街としての魅力を創り出していくことである。

住空間の整備については、街なか居住マンション建設補助事業によるマンション建設は令和元年度以降完成が見込まれ、同時に街なか居住マンション取得助成事業により、居住人口が増加する見通しである。この居住者の増加による消費需要の拡大を、空き店舗マッチング事業、商業団体等活性化支援事業により住民のニーズにこたえる魅力ある店舗の開店、リノベーションに結び付け、地域経済の循環・継続を実現していくこととする。

さらに、パークベイプロジェクトによる富士見通り等の公共空間の環境の改善、市外からの来訪者の増加によって昼間人口の増加を図り、これらの相乗効果により地区の活性化を推進していくこととする。

#### (2) 様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

中心市街地活性化は、民間事業者による経済活動により実現されるものである。地区内には各商店街の振興組合が存在し、活性化の取組の中心となることが期待される。さらに住み良いまちを実現していくには、小売り・サービス機能ばかりでなく、交通の利便性・安全性の確保、医療・福祉等の生活サービス機能の充実も必要である。

従って、これらの各事業者の活動を相互に調整し、効果を最大化していくため、住民の意向を継続的に調査・把握し、さらに住民の参加・協働を得て、継続的なまちづくりを推進していくエリアマネジメント組織が必要であり、中心市街地整備推進機構の指定を受けた一般社団法人まちづくり木更津が、この役割を担っていくことが期待される。

## 10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

### [1] 都市機能の集積の促進の考え方

本市は中心市街地の居住人口を増やしコンパクト化を進めるために、2030年を目標年次と定め、平成26年3月「木更津市基本構想」を改訂し「魅力あふれる 創造都市 きさらづ ～東京湾岸の人とまちを結び 躍動するまち～」をスローガンとして次に挙げる措置を講ずるとしている。

- 駅周辺地区及び内港地区は、都心居住ゾーンとして、歴史、文化の集積する懐古性や海、港、河川等の親水性を活かした、人が集い・憩い、うるおいのあるまちづくりを進め、交通利便性の高さに加え、多様な都市的機能が集積し、様々なライフスタイルに対応可能な質の高い居住環境を提供する快適な生活拠点を創出する。
- 駅周辺地区は、みなとまちとしての歴史を今に伝える神社仏閣等の建築物が存在するほか、その歴史的歩みを背景に育まれてきた文化が残っていることから、木更津の個性である歴史的・文化的な地域資源を活用し、みなとまち木更津としての魅力に磨きをかけるまちづくりを推進する。  
また、医療機関や金融機関、行政機関等の都市的機能が集積し、鉄道・高速バス等の公共交通機関の結節点に位置していることから、快適な居住空間の形成や生活を支える機能の充実と地域コミュニティの活性化を図り、安心・安全で快適なまちづくりを推進する。
- 内港地区は、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなす集客拠点やみなとの魅力を体感できる回遊性のある港湾空間の形成を図る。  
みなとまち木更津のシンボルである中の島大橋等、みなとを構成する周辺環境との調和に配慮した一体的な景観づくりに取り組み、みなとの魅力向上を図るとともに、環境保全・美化への取り組みを促進し、集い・憩える空間として、海辺での楽しみや情報発信の充実を図る。

## [2] 都市計画手法の活用

木更津市都市計画マスタープランにおいて、中心市街地は近接する築地地区とあわせて「都市再生拠点」として位置づけ、みなとをシンボルとしたまちづくりを進めるとともに、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ることとしている。

さらに、木更津駅周辺地区、内港地区等を「広域商業地」とし、木更津駅西口地区において官民連携による商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かした賑わいを創出する土地利用を推進する方針である。また、内港地区は海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図る方針である。

また、当該地区は首都圏整備法に定められた近郊整備地帯であり、特別用途地区等を活用しての大規模集客施設の立地制限は必要としない。ただし、今後、中心市街地に影響を与えるような大規模小売店舗が立地する可能性が生じた場合には、都市計画手法を活用するなど、適正な誘導手法を行うものとする。

### [3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

#### 中心市街地における大規模建築物等の現況

郊外に立地した大型店や、東京湾アクアラインの開通によるフェリーの廃止などの影響で、駅前を中心に位置していた大型店の十字屋閉店（平成6年）、西友エポ閉店（平成11年）、木更津そごうの自己破産と閉店（平成12年）、ダイエー閉店（平成13年）が相次いだ。現在の状況は以下のとおりとなっている。

- ・十字屋閉店後の建屋は、7階建ての駐車場ビルに改築
- ・西友エポ跡地にはホテルが新たに建設され開業
- ・木更津そごうが営業していた建屋は、ビル内に木更津市役所の仮移転、中央公民館仮移転、衣料品店、コンビニエンスストア、バスの総合案内センターやコミュニティ放送局のかずさFM、場外馬券場などが入居
- ・ダイエー跡地は更地となり、駐車場として利用

#### 市内に立地する大規模小売店舗

No.	店舗名称	店舗面積 (m <sup>2</sup> )
1	イオンタウン木更津朝日	12,675
2	スパークルシティ木更津・アクア木更津B館	17,535
3	マックスバリュート田店	3,001
4	ヤマダ電機ヤマダアウトレット木更津店	2,317
5	アピタ木更津店	15,300
6	上総の駅わくわく広場清見台店	1,900
7	ファッションセンターしまむら岩根店	1,020
8	紳士服のコナカ木更津本店	1,250
9	いなげや木更津請西店	2,357
10	かずさアカデミアセンター	2,367
11	Very Foods OWARIIYA 岩根店	1,705
12	ケーヨーデイツー木更津ほたる野店	3,831
13	おどや羽鳥野店	2,549
14	ケースデンキ木更津店	4,965
15	精文館書店木更津店	2,606
16	カワチ薬品ほたる野店	1,994
17	せんだう木更津店	2,546
18	イオンタウン木更津	12,407
19	ケーヨーデイツー木更津潮見店	3,995
20	ユニクロ木更津店	1,494
21	ニトリ木更津店	5,052
22	尾張屋木更津店	1,203
23	三井アウトレットパーク木更津	42,753
24	ドン・キホーテ木更津店	2,137
25	ベシニア木更津金田店	7,265
26	カインズモール木更津金田	12,797
27	東京インテリア家具木更津店	11,650
28	ケースデンキ木更津金田店ほか	7,747
29	G-7モール木更津	2,914
30	イオンモール木更津	53,000
31	ダイソー木更津太田店	1,287

出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（平成30年12月末）

## 市内における庁舎、都市福利施設の立地状況・移転計画

### ■ 消防本部庁舎の移転

旧消防本部庁舎は、昭和44年に建設以来築45年以上が経過し、その間職員数の増加に伴う事務室の狭隘化、車両数増加に伴う車庫の不足など、建物全般の老朽化に加え多くの問題を抱えていたため、平成28年度から新築に着手し、令和元年7月に完成、同年9月から運用開始となっている。

旧市役所第二庁舎と旧木更津警察署の跡地に新設し、建設規模は、RC造4階、延床面積約4,000m<sup>2</sup>、敷地面積は約6,000m<sup>2</sup>である。

### ■ 公設地方卸売市場の再整備

老朽化し耐震性にも課題を抱えた市場施設を再整備するとともに、集客施設等の新たな機能を積極的に取り込むことにより市場の活性化を図るため、平成30年9月に再整備に向けた基本方針を策定した。その後市場開設者と市場関係者が参加する木更津市公設地方卸売市場経営展望策定に伴う検討会議において基本戦略及び行動計画等を検討のうえ、平成31年4月に木更津市公設地方卸売市場経営展望を策定した。

### ■ 中央公民館仮移転事業

耐震性能不足の中央公民館を閉館し、スパークルシティ木更津6階・B館3階に仮移転を行った。

### ■ 市庁舎の建設

旧市庁舎は、昭和47年に建設以来築40年以上が経過し、老朽化や耐震性の欠如とともに建物の狭隘化、分散化、高度情報化やバリアフリーへの対応等において、市民サービスや行政効率の低下を招いていたことから、庁舎機能回復に向けた抜本的な対策として、市庁舎の建替えが必要と判断し、平成25年に「庁舎整備基本計画」を策定した。

この計画に基づき事業を進めていたが、東京オリンピック・パラリンピック需要等により建設事業費が高騰したことから、オリンピック後まで建設時期を延期することとなり、耐震性能不足の本庁舎は使用を制限する必要があるため、平成27年に仮庁舎へ移転となっている。

令和元年7月、庁舎整備検討委員会を設置し、公共施設再配置計画に基づいて建設位置・規模・事業手法などの見直しを検討しており、建設位置には中心市街地が候補として挙げられている。

中心市街地内の公共公益施設

No.	分類	施設名
1	行政施設	木更津市役所駅前庁舎
2		中央公民館
3		ハローワーク木更津
4		木更津駅前交番
5		たちより館
6		木更津総合労働相談コーナー
7		木更津労働基準監督署
8		木更津税務署
9		市民活動支援センターきさらづみらいラボ
10		木更津年金事務所
11		木更津市公設地方卸売市場
12	福祉施設	木更津社会館保育園
13		地域子育てセンターゆりかもめ
14		社会館学童れんこんクラブ
15		木更津市中部地域包括支援センター
16		君津健康福祉センター
17		障がい者就業・生活支援センターエール
18		M工房 木更津
19		グループホームあんずのいえ
20		グループホームたちばな
21		グループホームふれあい館Ⅱ
22		アンダンテ木更津
23		デイサービス蓮
24		デイサービス黎
25		教育施設
26	木更津第一中学校	
27	木更津東高等学校	
28	かずさ翔洋学園	
29	豊田服装専門学校	
30	医療施設	萩原病院
31		薬丸病院
32		オピナタクリニック
33		木更津クリニック
34		きさらづ皮膚科クリニック
35		木更津メンタルクリニック
36		きっかわクリニック
37		君津郡市夜間急病診療所
38		鹿間医院
39		庄司眼科医院
40		津田医院
41		浪久医院
42		平野内科
43		ベル・クリニック
44		メーブル木更津クリニック
45		山田医院
46	その他の施設	ちば南部地域若者サポートステーション
47		木更津市観光案内所
48		木更津港湾ターミナル
49		災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）
50		木更津郵便局
51		木更津大和町郵便局

#### [4] 都市機能の集積のための事業等

次に示す事業を実施することにより、中心市街地において都市機能の集積を図る。

市街地の整備改善のための事業	
	八剱八幡神社観光トイレ整備事業
	木更津駅前西口観光トイレ改修事業
	景観形成重点地区内支援事業
	パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）
	パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り歩道再整備）
	パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り無電柱化）
	中の島大橋改修事業
	富士見通りアーケード撤去事業
	まちなか景観形成推進事業
	木更津駅前西口駐車場改修事業
	駐輪場整備事業
	道路交差点名標示板設置事業
都市福利施設を整備する事業	
	街なか福利施設整備事業
	市民活動支援センター管理運営事業
	中央公民館仮移転事業
街なか居住の推進のための事業	
	街なか居住マンション建設補助事業
	街なか居住マンション取得助成事業
	空家バンク・リフォーム助成事業
商業の活性化のための事業	
	地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業
	みなとまち木更津再生プロジェクト
	木更津駅前観光案内所運営事業
	産業立地促進事業
	おもてなし通信環境（Wi-Fi）整備事業
	空き店舗マッチング事業
	商業団体等活性化支援事業
	木更津市公設地方卸売市場再整備事業
	レンタサイクル事業
4～7までの事業及び措置と一体的に推進する事業	
	地域公共交通再編事業

## 11. その他中心市街地の活性化に資する事項

### [1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

#### (1) オーガニックなまちづくりの推進

本市は、「木更津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成28年3月策定）において、地方創生に向けた新たな視点として「オーガニックなまちづくり」を位置付けている。「オーガニック」を、「有機的なつながりを大切にして、地域や社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、持続可能なまちを創り、次世代につないでいく「オーガニックなまちづくり」を推進するため、平成28年12月15日に「木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例」（通称：オーガニックなまちづくり条例）を施行した。この条例に基づき、各施策に関する先導的かつ重点的な取組を「リーディングプロジェクト」として位置づけるとともに、効果的に実施していくための行動計画として「オーガニックなまちづくりアクションプラン」を推進している。

「リーディングプロジェクト」としては、中心市街地内での木更津ナチュラルバル等のイベントの実施による中心市街地への集客や、空家バンク・リフォーム事業による定住化の促進等の一定の成果が得られているため、更なるオーガニックなまちづくりを活かしたイベントや定住の促進に向けた取組を展開する。

#### (2) 協働による中心市街地の活性化

中心市街地では、市民主体の協働のまちづくりとして木更津みなと口こども食堂の実施や、木更津みなとまちなかワークショップ等が実施されている。

木更津市みなと口こども食堂は子どもの居場所づくりだけでなく、地域の世代間交流の場の形成に寄与している。また、木更津みなとまちなかワークショップでは市民がアイデアを持ち合い、空き店舗活用やまちなか散歩を実施することで、中心市街地の賑わいや回遊性の向上に寄与している。

中心市街地活性化には、市民一人ひとりの意識や愛着を育む必要がある。今後も市民主体の協働のまちづくりを推進していくため、地域のまちづくり団体等と連携した取組を展開する。

## [2] 都市計画等との調和

本市は、平成12年3月に「木更津市都市計画マスタープラン」を策定し、平成20年に一部改定、その後、平成26年3月の「木更津市基本構想」の改定を受け、平成28年3月に全面見直しを実施した。

さらに平成31年3月策定の木更津市第2次基本計画において、公共施設等の総合的な管理に取り組むとともに、学校等の公共施設の統合や複合化により生じた余剰施設は、民間活力を導入し地域への貢献や地域の活性化に資する事業を展開することを掲げたことから、都市計画制度を活用しこれを実現するため、一部改定を行った。

その中で、将来の都市像として「魅力あふれる創造都市きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ躍動するまち～」を掲げ、その実現に向け取り組むとしている。

中心市街地に関しては、木更津駅周辺地区を木更津市の中心として「都市再生拠点」と位置づけ、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ること、特に駅西口地区においては、官民連携により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かした賑わいの創出を目指すとしている。

中心市街地から続く内港地区においては、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図るとしている。

また、木更津駅は市の公共交通の要衝であり、バス路線をネットワーク化していくことが、中心市街地としての機能を高め、市民の利便性を向上していくために極めて重要である。

このため、平成29年度に策定した「木更津市地域公共交通網形成計画」を基本として、利用実態及び地域ニーズの把握及びそれらを踏まえた再編実施計画を作成し、公共交通のネットワーク化を推進していく。

## [3] その他の事項

### (1) 地方版総合戦略と中心市街地活性化基本計画の整合性

「木更津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成28年3月策定）では、基本目標として次の4項目を定めている。

- (1) 地域一体となって、未来を担う「木更津っ子」を育む
- (2) 多様な地域資源の循環によって、地域経済を活性化させる
- (3) 自然との共生をかなえる、アクアラインを活かした定住・交流を促進する
- (4) 市民力・地域力を高め、持続可能な自立するまちを構築する

その中で、中心市街地に関しては、下記の実組を定めており、中心市街地活性化基本計画においても、それらと整合した実組を行う予定である。

＜基本目標1＞地域一体となって、未来を担う「木更津っ子」を育む  
具体的な施策：「木更津っ子」を育む教育の充実（木更津こどもまつり事業等）

＜基本目標2＞多様な地域資源の循環によって、地域経済を活性化させる  
具体的な施策：産業・創業に対する包括的な支援（商業団体等活性化支援事業、空き店舗マッチング事業等）  
地域資源を活かした観光振興（パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）等）

＜基本目標3＞自然との共生をかなえる、アクアラインを活かした定住・交流を促進する  
具体的な施策：街なか・農村への定住促進（街なか居住マンション建設補助事業・街なか居住マンション取得助成事業、空家バンク・リフォーム助成事業等）  
地域ブランドの構築（オーガニックシティ推進事業、みなとまち木更津再生プロジェクト、景観形成重点地区内支援事業、まちなか景観形成推進事業等）

＜基本目標4＞市民力・地域力を高め、持続可能な自立するまちを構築する  
具体的な施策：協働によるまちづくりの推進（市民活動支援センター管理運営事業等）  
みなとまち木更津の再生（パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）、空き店舗マッチング事業、街なか居住マンション建設補助事業・街なか居住マンション取得助成事業、商業団体等イベント実施事業、景観形成重点地区内支援事業、まちなか景観形成推進事業等）  
交通ネットワークの強化（地域公共交通再編事業等）  
スポーツ・生涯学習による地域づくり（スポーツによる地域活性化推進事業、中央公民館仮移転事業等）

### (2) 県との連携

千葉県が策定した「木更津港港湾計画」（平成22年3月改訂）においては、吾妻地区について既存施設との連携等に配慮しながら、海辺の魅力を活かした親水空間を整備して賑わい空間を創出し、地域の活性化に寄与するとしている。

## 12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に 適合するも のであるこ と	意義及び目標に関する事項	1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針、3. 中心市街地の活性化の目標に記載
	認定の手続	9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	2. 中心市街地の位置及び区域に記載
	4から8までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項に記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項に記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	11. その他中心市街地の活性化に資する事項に記載
第2号基準 基本計画の 実施が中心 市街地の活 性化の実現 に相当程度 寄与するも のであると 認められる こと	中心市街地の活性化を実現するために必要な4から8までの事業等に関する事項が記載されていること	4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項から8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項までに記載
	基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	3. 中心市街地の活性化の目標に記載

基準	項目	説明
第3号基準 基本計画が 円滑かつ確 実に実施さ れると見込 まれるもの であること	事業の主体が特定されてい るか、又は、特定される見込 みが高いこと	4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、 公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備そ の他の市街地の整備改善のための事業に関する 事項から8. 4から7までに掲げる事業及び措置 と一体的に推進する事業に関する事項までに記 載
	事業の実施スケジュールが 明確であること	4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、 公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備そ の他の市街地の整備改善のための事業に関する 事項から8. 4から7までに掲げる事業及び措置 と一体的に推進する事業に関する事項に記載

## 木更津市中心市街地活性化基本計画

令和2年4月

編集・発行 木更津市 企画部 地域政策課  
〒292-8501 千葉県木更津市富士見1丁目2番1号（駅前庁舎）  
TEL : 0438-38-6782 FAX:0438-23-9338  
E-mail : [chiiki@city.kisarazu.lg.jp](mailto:chiiki@city.kisarazu.lg.jp)  
<https://www.city.kisarazu.lg.jp/>