



木更津市中心市街地活性化 基本計画

- 概要版 -

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



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)

(令和5年3月13日変更認定)

1 はじめに

木更津市は、南房総、東京湾岸に位置する温暖なまちであり、古くから港町として栄え、昭和後半から平成前半にかけては、木更津・川崎間でカーフェリーが就航していました。その後、陸上交通でも館山道、東京湾アクアライン、圏央道が開通し、今も昔も交通の要衝となっています。

一方で、大規模商業施設の郊外への出店や、陸上交通の発展に伴うカーフェリーの廃止等により、中心市街地の人通りは減少し、中心市街地の空洞化、活力の衰退が進んでいます。

本市の中心市街地は、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、にぎわいを取り戻すことは本市の発展のみならず、上総地域ひいては南房総地域の発展にも寄与するものです。

このため、多くの人が住み、訪れ、愛着を感じる中心市街地を目指して、「木更津市中心市街地活性化基本計画」を策定し、コンパクトなまちづくりに取り組んでいきます。



東京湾アクアライン



シャッター通り化した商店街

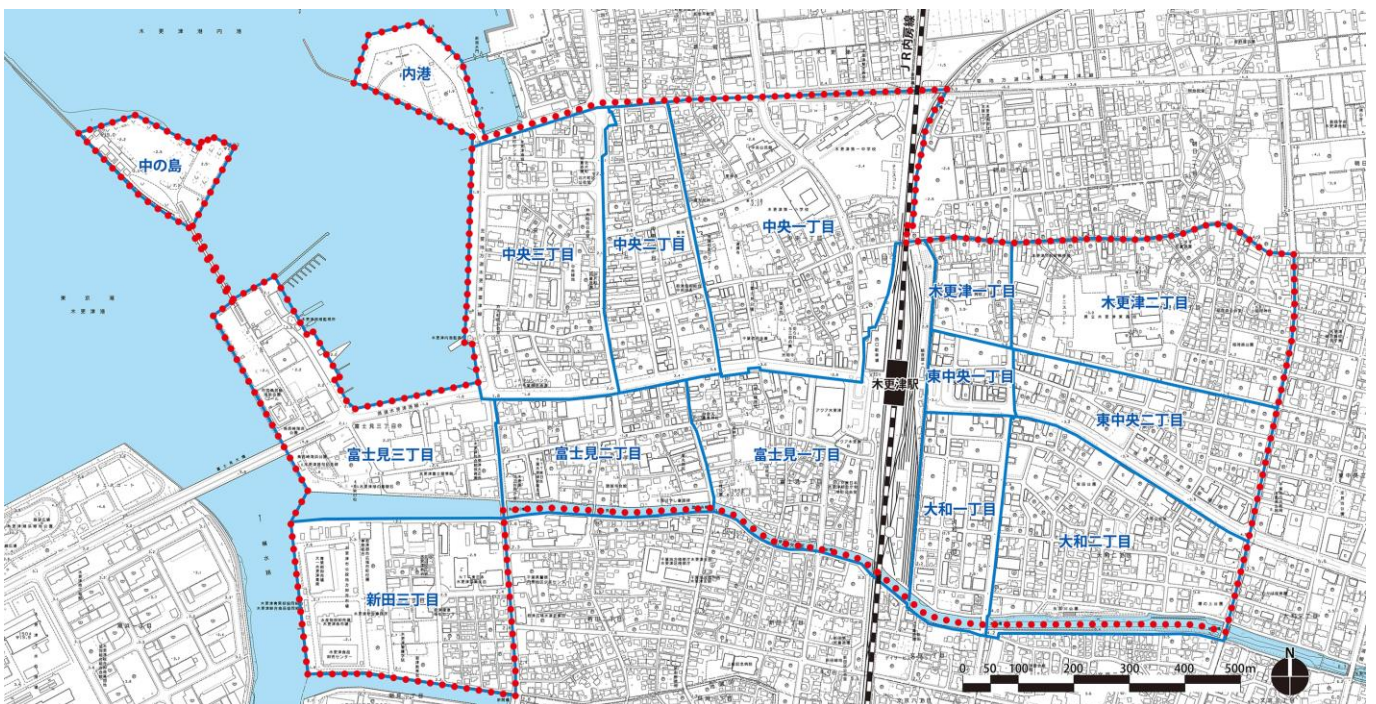


中心市街地に点在する地域資源（證誠寺）

2 計画期間と中心市街地の区域

計画期間 令和2年4月から令和7年3月まで

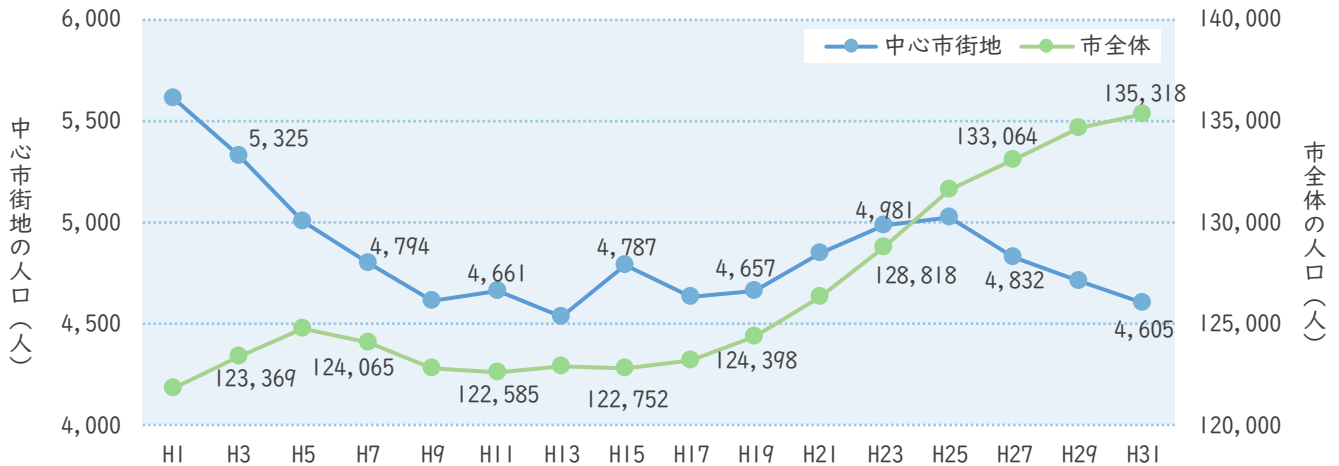
中心市街地の区域 みなとまち木更津の顔であり、また、公共交通の結節点となっている木更津駅を中心に、市役所等の公共・都市機能が集中し、木更津港(内港)に面するエリアを含む、面積約132.7haの区域



3 中心市街地の現状

人口 市全体の人口が増加傾向にある中で、中心市街地の人口は減少傾向

- 市全体の人口は平成元年から平成31年に至るまで増加の傾向にある一方で、中心市街地の人口は平成元年と比較して減少しています。
- 平成17年以降は一時増加に転じたものの、平成25年には再度、減少に転じており、平成元年と比較して約2割減少しています。



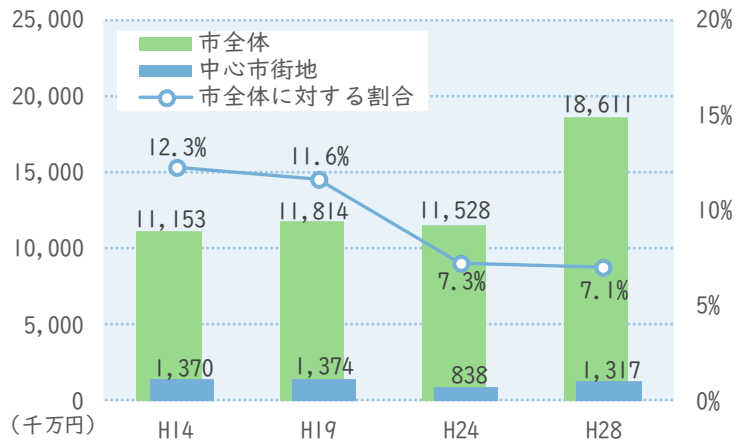
※ 平成19年以前は各年4月1日現在、平成21年以降は各年1月1日現在。
 ※ 平成25年以降は住民基本台帳に外国人人口を含む。

市内の人口推移

出典:住民基本台帳

年間商品販売額 大規模商業施設の郊外への出店を背景に中心市街地が占める割合は減少

- 本市の小売業の年間商品販売額は、平成14年から平成24年にかけて横ばいとなっていました。これは、郊外に大規模商業施設が開業したこと等が考えられます(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、中心市街地の年間商品販売額は、平成19年から平成24年にかけて減少し、その後、平成28年にかけて増加しているものの、市全体に占める割合は低下しています。

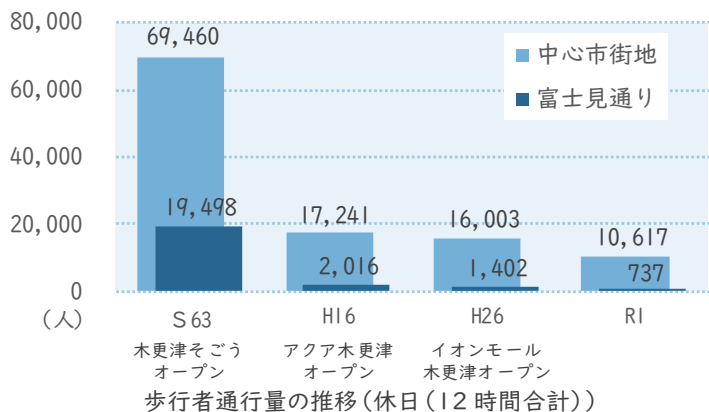


年間商品販売額の推移

出典:平成14・16・19・26年商業統計、平成24・28年経済センサス

歩行者通行量 歩行者通行量は中心市街地の衰退とともに激減

- 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とともに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。



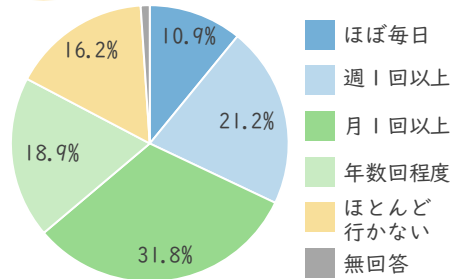
歩行者通行量の推移(休日(12時間合計))

4 市民意向

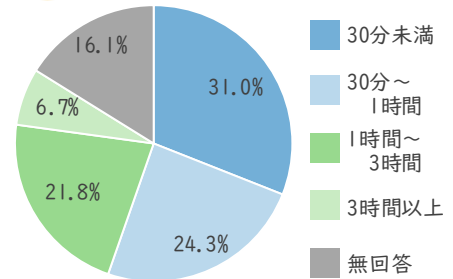
来訪頻度と滞在時間

- 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です。

来訪頻度



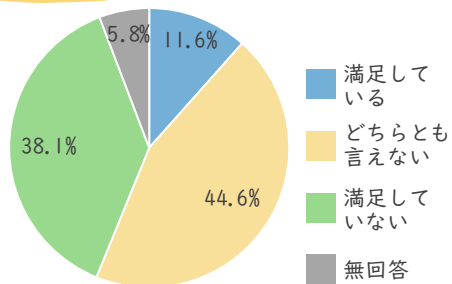
滞在時間



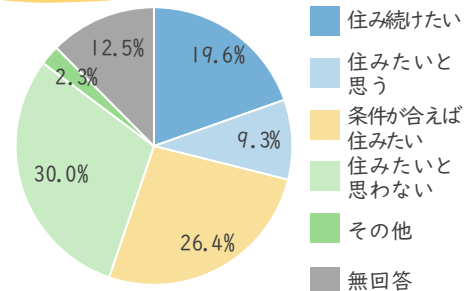
満足度と居留意向

- 現在の中心市街地への満足度は低いものの、条件が合えば住んでみたいという人が3割程度みられるため、暮らしやすさの向上が必要です。

満足度



居留意向



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すが、かつてのみなとまちの活気は失われ、人通りが激減しています。
- 現在の港は、木更津駅から富士見通りで直線的に繋がる徒歩圏であり、地区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ません。
- 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ます。

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割も減少しています。
- 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」と回答しています。
- 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す。

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ます。
- 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ます。
- 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す。

6 中心市街地活性化の目標

～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

中心市街地内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都市機能の充実や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、わかまち・木更津の中心市街地の再生・創造を目指します。

「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」の実現のために、各種取組を市民・事業者・市が一体となった協働のまちづくりにより推進します。



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

目標1

みなとまちの
新たな拠点づくりと
回遊性の向上

指標：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

指標：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

指標：新規出店数（件）
参考指標：公設地方卸売市場取扱高（千円）

基準値

12,695人(R1)

10.4%増加

目標数値

14,010人(R6)

基準値

-39人/年(H26~H30 平均)

93人増加

目標数値

54人(R2~R6 平均)

基準値

5件(年間2.5件)(H30~R1)

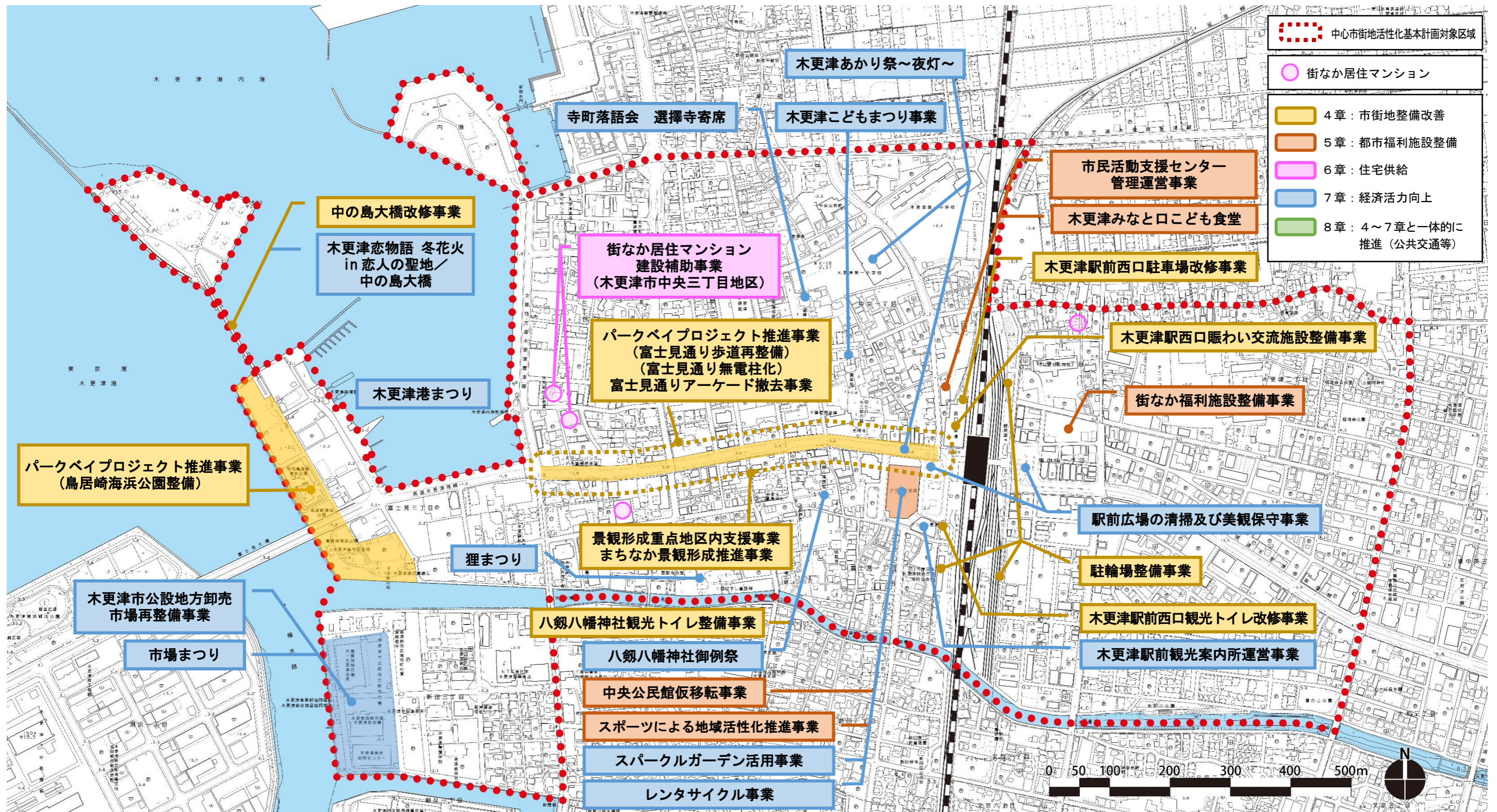
年間2.5件増加

目標数値

25件(年間5.0件)(R2~R6)

参考 基準値 5,183,051千円(H30)
指標 目標数値 5,706,000千円(R6)

7 事業一覧



エリア全体の事業

道路交差点名標示板設置事業	子育て応援事業	地籍調査事業	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
安心・安全なまちづくり事業	CLEAN UP OUR KISARAZU	まちなか美化活動	オーガニックシティ推進事業	地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業
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	商業団体等イベント実施事業	産業立地促進事業	中活コーディネーター設置事業
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	空き店舗マッチング事業	創業支援事業	商業団体等活性化支援事業
中心市街地誘客事業	中心市街地経済活性化セミナー等実施事業	中心市街地経済活性化アドバイザー活用事業	アクアコイン普及推進事業	中心市街地商業活性化推進事業
木更津みなとまちなかワークショップ	リノベーション活用推進事業	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	

みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上

パークベイプロジェクト推進事業
(鳥居崎海浜公園整備)

- Park-PFIを活用し、内港周辺臨海部の都市公園等公有地に公園施設・集客施設等を整備します。

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・無電柱化)

- 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するとともに、防災面も強化するため無電柱化を行います。



地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業

- 木更津みち案内人によるまちめぐりや、花柳界体験、ガイドマップ作成等によりまちの回遊性の向上を推進します。

おもてなし通信環境 (Wi-Fi) 整備事業

- 来街者の利便性と回遊性の向上を図るため、中心市街地にWi-Fi環境を整備します。

住環境の向上による街なか居住の推進

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

- 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とともに、当該マンションの住戸を取得した人に補助金を交付します。

空家バンク・リフォーム助成事業

- 空家バンクを活用し、移住・定住を促進します。また、空家バンクの活用を促進するため、バンクに登録された空家のリフォームに対する助成を行います。



街なか福利施設整備事業

- 木更津駅東口における商業施設、公益施設及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設を民間事業者が整備します。

新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化

中活コーディネーター設置事業

- まちづくりを推進するための専門的知識を有する中活コーディネーターを設置します。

空き店舗マッチング事業

- 木更津市空き店舗情報登録制度の運営をするとともに、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します。

創業支援事業

- 産業・創業支援センター(らぶ-Biz)の運営、常設の相談窓口の設置、創業塾の開催等を実施します。

木更津市公設地方卸売市場再整備事業

- 老朽化し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ります。

