

木更津市中心市街地活性化の方向性（案）

中心市街地に係る地理的及び自然的特性、文化的所産

- ・木更津市は、房総半島の中央部の東京湾沿いに位置し、古くから房総地域の中心地として、また近年では、東京湾アクアラインの千葉側の着岸地として東京・神奈川方面との結びつきが強い都市である。
- ・中心市街地は、東西に長い市域の西端にあるが、JR 木更津駅があり、また国道 16 号も近くを通り、バス路線も駅に集約されているなど交通の要衝となっている。

中心市街地の位置及び区域

木更津駅を中心に、木更津港（内港）に面するエリアを含む、東西約●m、南北約●m の区域。
〔約●ha〕

中心市街地の概要・現状分析

- ・木更津駅西側の市街地は、木更津の発祥の地で、料亭文化なども残るまちであるが、建物の更新等が進まず、現時点では低利用地や老朽家屋が多い。
- ・木更津駅東側の市街地は、昭和 53 年度に完成した土地区画整理事業による街並みが広がる。近年では低利用地も多い一方、駅直近に飲食店が集積しつつある。
- ・駅から約 1km の港（木更津港（内港））は、主に産業用として用いられているが、「港まつり」などの会場としてイベント時には多くの人出がある。

中心市街地に対する市民意向

〔H30. 10 市民アンケート
回答数 1332、回収率 44. 5%〕

- ・50 代までの層は「みなとを中心に、多くの人が集まる地区」を志向しており、「レジャー・観光施設」、「イベントの充実」を望んでいる。一方、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」が最も多く、「行政施設」、「文化施設」、「医療施設」、「福祉施設」、「レジャー・観光施設」を求めている（各々約 3 割）。
- ・今後の居住については、20 代までの層は、「条件が合えば住んでみたい」が多い（約 45%）。また、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。

中心市街地に対する民間事業者意向

〔H30. 11 民間事業者アンケート
回答数 45、回収率 36. 3%〕

- ・中心市街地の取り組みへの興味や参加の可能性は、「大いにある」が約 44%、「ややある」が約 22% と多い。
- ・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。
- ・市内・県内・県外の事業者が各々 3 割程度である。
- ・事業者からは中心市街地活性化の期待は大きく、市や各種団体との連携を希望している事業もいる。
- ・事業進出には、地区人口増加、集客性、土地条件等を上げる事業者もいる。

これまでの中心市街地活性化に対する取組の検証・反省点

木更津市では、旧法時代の平成 12 年 3 月に「中心市街地活性化基本計画」を策定したが、JR の高架化など大規模なハード事業を想定し、かつ、広範囲の区域設定であったことから、事業化が進まなかった経緯がある。

中心市街地活性化の課題

- ① 木更津らしさを感じることができる街・港の再生
- ② 高齢化の進展に備えた医療・福祉・介護やインフラ基盤等の充実
- ③ 持続可能な街をつくるための市民・事業者の参加・連携

活性化の目標（全体のテーマ）

木更津のすばらしさを再発見する **中心市街地の創生**

木更津市の中心市街地は、古くからの市の中心地として栄えて来たものの、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、木更津の顔である木更津駅周辺の魅力が低下している。しかし、中心市街地の住民の多く（約 63%）は「住み続けたい」、20 代までの市民の半数近く（約 45%）は「条件が合えば住んでみたい」との意向（H30 市民アンケート）があり、これらの実現には、医療・福祉・介護等の機能充実や買物ができる環境等が求められている。

また、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想定され、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。

しかし、中心市街地は木更津の特徴でもある港・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。

このことを活かし、市内外からの来訪者の増加を狙いつつ、高齢化の進展に備えた医療・福祉・介護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街をつくり、そこに暮らす市民を増やして日常的な活性化を図り、木更津のすばらしさを再発見する場として、市民や事業者自らが、わが街・木更津の中心市街地を創生するものとする。

基本方針

基本方針①

【広域の観点】

木更津力の発信による

賑わいのあるまちづくり

市内外の交通結節点である木更津駅周辺の機能性を高めつつ、“みなとまち木更津”を代表する港を活用して賑わいを再生し、未来に向けた中心市街地を形成する。

基本方針②

【市民生活の観点】

住んで便利な

人にやさしいまちづくり

医療・福祉・介護、買物等、安心して暮らせる機能がコンパクトに集積した“歩いてくらす街”を創り、そこに住む人を増やし、多くの人の笑顔があふれる中心市街地を形成する。

基本方針③

【参加の観点】

自らが主役の

楽しいまちづくり

多くの市民や事業者らの積極的な参加により、自分たちのまちを自分たちで創り、つどい、情報を発信することで、楽しい中心市街地を形成する。

