

令和2年度 木更津市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和3年6月

木更津市（千葉県）

○計画期間：令和2年4月～令和7年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 令和2年度終了時点（令和3年3月31日時点）の中心市街地の概況

令和2年4月の認定基本計画に基づき、『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』を活性化の目標として、「人々が行き交うみなとまちの再興」、「誰もが暮らしやすいまちづくり」、「個性と魅力あふれる商業環境の充実」の3つの基本方針を掲げ、各種事業に取り組んでいる。

計画初年度の令和2年度は、ハード事業では「八剱八幡神社観光トイレ整備事業」と、「木更津駅前西口観光トイレ改修事業」が完了し、様々な来訪者へのおもてなしの環境が整備され、回遊性の向上を図ることに寄与している。

ソフト事業については、本市最大のイベントである「木更津港まつり」をはじめ、多くのイベントが新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止を目的とした外出自粛等の影響により中止となってしまったが、令和2年12月には「芸術文化に親しむまちづくり振興事業」により、JR木更津駅構内に駅ピアノが設置され、人気 YouTuber の演奏や駅利用者の多数のピアノ利用によって、新たなにぎわいが創出されている。また、「おもてなし通信環境（Wi-Fi）整備事業」では、JR木更津駅の東口・西口ロータリー周辺においてフリーWi-Fi が整備され、来訪者の利便性と回遊性の向上が図られている。

一方で、「パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）」や、「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）」等において、新型コロナウイルス感染症の影響による事業実施時期の変更があり、事業の進捗に遅れが出ているため、今後は着実な進行管理を行い、官民が一体となり中心市街地活性化事業に取り組んでいくことが求められる。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（基準日：毎年度1月1日）

（1）居住人口

（中心市街地 区域）	令和元年度 （計画前年度）	令和2年度 （1年目）	令和3年度 （2年目）	令和4年度 （3年目）	令和5年度 （4年目）	令和6年度 （5年目）
人口	4,578	4,791				
人口増減数	▲27	213				
自然増減数	▲35	▲22				
社会増減数	8	235				
転入者数	303	599				

(2) 地価（公示価格）

（単位：円／㎡）

中心市街地の 標準地地番	令和元年度 (計画前年度)	令和2年度 (1年目)	令和3年度 (2年目)	令和4年度 (3年目)	令和5年度 (4年目)	令和6年度 (5年目)
中心市街地 標準地平均	69,300	69,760				
東中央1丁目 3番12外	130,000	130,000				
東中央2丁目 3番12	92,000	93,800				
中央2丁目 1406番1	36,600	36,600				
富士見1丁目 181番10	44,400	44,600				
中央3丁目 1246番64	43,500	43,800				

2. 令和2年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

令和2年度は、令和2年3月に認定を受けた中心市街地活性化基本計画の5年間の計画期間の初年度であったが、新型コロナウイルス感染症の影響によりイベント等の催行が中止・延期を余儀なくされる中、1年目の取り組みとしては、概ね順調に進捗していると思われる。

目標指標を見ると、「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」（休日歩行者通行量）では、目標値を上回る増加となっており、JR木更津駅への駅ピアノ設置などの拠点づくりを推進していることから、今後も基本計画事業の着実な実施と、各種事業が連携した一体的な取り組みが期待される。

「住環境の向上による街なか居住の推進」（中心市街地内の人口の社会増減）では、令和2年において中心市街地内に分譲マンション2棟が竣工したため、前年に比べ235人の社会増となったが、基本計画作成時の見込みと比べると想定を下回る増加となっている。今後は、居住環境整備のためのマンション建設等とあわせ、空き家等の既存ストックの活用を進めることが求められる。

「新規出店・起業の促進」（新規出店数）については、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のために外出制限等がなされ、全国的に飲食店等の閉店が相次ぐ状況であったが、基本計画事業の活用によって5件の新規出店あり、目標値（年間5件、5年で25件）に達する結果となった。参考指標としている公設地方卸売市場取扱高については、目標値を下回る結果となっているが、各事業の取り組み内容を調査・分析し、対策を講じることによって目標が達成されるよう、より一層の商業活性化を図りたい。

昨今、社会的な不安要素が尽きず、将来の展望を見通しづらい情勢となっているが、官民連携をさらに深め、事業者や地元住民等の意見を取り入れ、また、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って、まちへの愛着が育まれ持続可能なまちづくりがなされるよう、協議会としても尽力して参りたい。

Ⅱ. 目標ごとのフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性向上	休日歩行者通行量(人) ※9 地点合計	12,695 人 (R1)	14,010 人 (R6)	14,613 人 (R2)	A	—	①
住環境の向上による街なか居住の推進	中心市街地内の人口の社会増減(人/年)	－39 人/年 (H26～30 平均)	54 人/年 (R2～R6 平均)	235 人/年	B	—	②
新規出店・起業の促進による商業活性化	新規出店数(件)	5 件 (年間 2.5 件) (H30～R1)	25 件 (年間 5.0 件) (R2～R6)	5 件 (R2)	A	—	①
	[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)	5,043,087 千円 (R2)	C	—	②

< 基準値からの改善状況 >

A：目標達成、B：基準値より改善、C：基準値に及ばない

< 目標達成に関する見通しの分類 >

①目標達成が見込まれる ②目標達成が見込まれない

※関連する事業等の進捗状況が順調でない場合はそれぞれ 1、2 とする。

2. 目標達成見通しの理由

「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」(休日歩行者通行量)では、目標値を上回る増加とはなったものの、新型コロナウイルス感染症の影響により主要事業である「パークベイプロジェクト推進事業」の実施時期を延長したことなどから、回遊性向上に係る事業の計画的な実施が求められる。

「住環境の向上による街なか居住の推進」(中心市街地内の人口の社会増減)については、令和 2 年において中心市街地内に分譲マンション 2 棟が竣工したため、前年に比べ 235 人の社会増となったが、基本計画作成時の見込みと比べると想定を下回る増加となっている。今後は、居住環境整備のためのマンション建設等とあわせ、空き家等の既存ストックの活用を進めることが求められる。

「新規出店・起業の促進」(新規出店数)については、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のために外出制限等がなされ、全国的に飲食店等の閉店が相次ぐ状況であったが、基本計画事業の活用によって 5 件の新規出店があり、目標値(年間 5 件、5 年で 25 件)に達する結果となった。

また、参考指標である公設地方卸売市場取扱高については、基準値から改善がみられず、再整備に向けた着実な事業実施を図る必要がある。

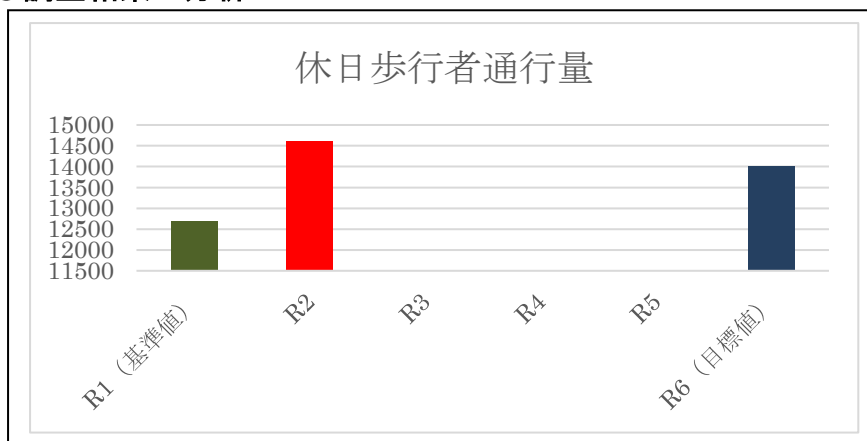
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップは実施していない。

4. 目標指標ごとのフォローアップ結果

(1)「休日歩行者通行量」※目標設定の考え方認定基本計画 P. 76～P. 79 参照

●調査結果と分析



年	(人／日)
R1	12, 695 (基準年値)
R2	14, 613
R3	
R4	
R5	
R6	14, 010 (目標値)

※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

※調査月： 令和2年10月（6月の予定であったが新型コロナウイルス感染症の影響により延期）

※調査主体： 木更津市

※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）における歩行者通行量



(単位：人)

	令和元年度 (計画前年度)	令和2年度 (1年目)	令和3年度 (2年目)	令和4年度 (3年目)	令和5年度 (4年目)	令和6年度 (5年目)
地点①	6,319	5,492				
地点②	323	567				
地点③	414	588				
地点④	3,561	4,128				
地点⑤	130	715				
地点⑥	144	315				
地点⑦	936	1,472				
地点⑧	247	439				
地点⑨	621	897				
合計	12,695	14,613				

〈分析内容〉

休日歩行者通行量の増加に向けた各事業については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響等から、一部の事業において進捗に遅れが見られたが、空き店舗マッチング事業や創業支援事業により、中心市街地において来街者の拠点となる店舗の出店等があったため、目標値を上回る結果となった。

また、調査地点⑤エルシオン付近や⑥税務署前など、他の調査地点と比べJR木更津駅から離れた場所についても通行量が増加しており、増加した来街者が回遊していることもうかがえる。

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）（木更津市）

事業実施期間	令和2年度～令和3年度【実施中】
事業概要	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で、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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市公園・緑地等事業）（令和3年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：810人増加 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響等から、選定された事業者と入居予定のテナント間の賃貸借契約や設計について、事業スケジュール等の変更や見直しを余儀なくされたことから、契約や修正設計に時間を要することとなったため、事業終了時期が1年間後ろ倒しとなった。
事業の今後について	新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、スケジュール等を変更しつつ、令和4年3月の供用開始に向け、事業者による便益施設と周辺の公園施設の工事を進めていく。

② . 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）（木更津市）

事業実施期間	令和元年度～令和6年度【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	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））
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：810人増加 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響等から、契約事務に遅れが生じたため、実施時期が後ろ倒しとなった。
事業の今後について	無電柱化事業完了後に、歩道再整備工事に着手する予定。

③ . パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り無電柱化）（木更津市）

事業実施期間	令和元年度～令和6年度【実施中】
事業概要	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。

国の支援措置名 及び支援期間	無電柱化推進事業費補助
事業目標値・最新 値及び進捗状況	事業目標値：810人増加 新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響等から、在宅勤務 や、移動・会議の自粛などにより契約事務に遅れが生じたため、実 施時期が後ろ倒しとなった。
事業の今後につ いて	令和3年度、既存ストック活用方式による電線共同溝工事に着手す る予定

④ 地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業（木更津みち案内人協会、（一社）木更津市観光協会）

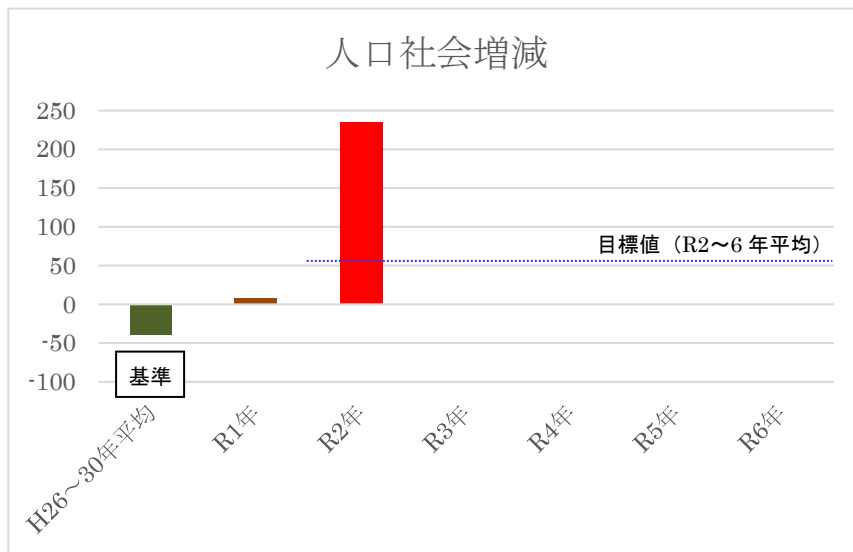
事業実施期間	令和2年度～【実施中】
事業概要	木更津みち案内人によるまちめぐり、木更津市観光協会による花柳 界体験、ガイドマップ作成等を実施し、来訪者が中心市街地の魅力 ある資源を知り、体験する機会を創出することにより、回遊性向上 を図る。
国の支援措置名 及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業
事業目標値・最新 値及び進捗状況	事業目標値：30人増加 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の対策により、活動を休 止した期間が多く、その影響により案内数が減少してしまったが、 みち案内人の研修を行うことによって、スキルアップを図った。 〔案内数実績〕 令和2年度：325名、令和元年度：2,210名
事業の今後につ いて	木更津みち案内人協会や木更津市観光協会と連携し、案内人のスキ ルアップを図り、新コースの開拓を行うなど、回遊性の向上を図る。 また、市内小学校の校外活動や木更津市の各種イベントを活用した 街歩き事業を実施していく。

●目標達成の見通し及び今後の対策

当初の実施時期より進捗に遅れが見られる事業があるものの、中心市街地における新
たな拠点づくりにより令和2年度は目標値を上回る調査結果が出ており、目標達成は可
能だと思われる。今後は、パークベiproジェクト推進事業による、更なる来街者の増
加と回遊性の向上を図るため、着実な事業実施を図るとともに、ハード整備と連動した
施策を検討していく。

(2)「中心市街地内の人口の社会増減」※目標設定の考え方認定基本計画 P. 80～P. 82
参照

●調査結果と分析



年	(人)
H26～30 年平均	-39 (基準値)
R1	+8
R2	+235
R3	
R4	
R5	
R6	
R2～R6 年平均	+54 (目標値)

※人口の社会増減：中心市街地 15 町丁の各年の転入者数から転出者数を引いた人数
※住民基本台帳に基づく、各年 1 月 1 日～12 月 31 日の集計

〈分析内容〉

中心市街地内の人口の社会増減数の増加に向けた各事業については、概ね予定どおり事業が実施された。

中心市街地内において、令和 2 年に 2 棟の分譲マンションが竣工しており、街なか居住マンション取得助成事業によってマンション購入者へ補助を行い、街なか居住を推進した結果、中心市街地への転入者数は大幅な増加となった。しかしながら、計画作成時の見込み（284 人）と比べると増加数（223 人）は想定を下回っている。

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 街なか居住マンション建設補助事業（木更津市）

事業実施期間	平成 29 年度～令和 3 年度【実施中】
事業概要	土地の利用の共同化、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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：91 人／年増加 中央三丁目地区建設事業者に対し、共同施設整備費等の補助を行った。

事業の今後について	令和３年度末に「街なか居住マンション建設補助事業（中央３丁目地区）」が完成予定。（７６戸）
②．街なか居住マンション取得助成事業（木更津市）	
事業実施期間	令和２年度～令和４年度【実施中】
事業概要	「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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：９１人／年増加 令和２年度は、令和元年度に竣工となった２棟のマンションの購入者に対し、取得助成を行い街なか居住を推進した。 助成件数：９７件
事業の今後について	令和３年度末に「街なか居住マンション建設補助事業」により「中央３丁目地区」のマンションが完成（７６戸）することから、令和４年度に「街なか居住マンション取得助成事業」を実施する予定。
③．空家バンク・リフォーム助成事業（木更津市）	
事業実施期間	平成３０年度～【実施中】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：２人／年増加 令和２年度は、中心市街地における「空家バンク・リフォーム助成事業」の実績はなかった。
事業の今後について	令和３年度の取組みとしては、中心市街地内の市政協力委員と市職員が一緒になって「空家」の現地調査を行ない、新たに発掘した「空家」の所有者に対し「空家バンク・リフォーム助成事業」のパンフレットを送付するなど「空家バンク・リフォーム助成事業」を活用していただけるよう市民に周知を図る。

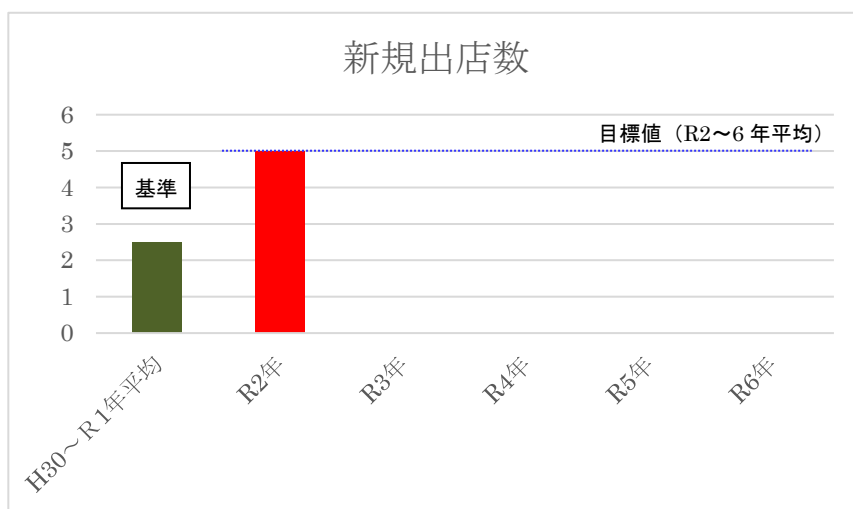
●目標達成の見通し及び今後の対策

令和２年に中心市街地に分譲マンションが２棟竣工したが、計画期間内において更に１棟のマンション建設が予定されているため、街なか居住マンション建設補助事業により、良好な市街地住宅の供給の確保を推進する。

また、竣工した２棟のマンション建設による転入者の増加については、計画作成時の見込みを下回る結果であったため、今後は空き家等の既存ストックの活用も推進すること、目標達成を目指す。

（３）「新規出店数」※目標設定の考え方認定基本計画 P. 83～P. 84 参照

●調査結果と分析



年	(件)
H30～R1 年平均	2.5 (基準値)
R2	+5
R3	
R4	
R5	
R6	
R2～R6 年平均	+5 (目標値)

〈分析内容〉

令和２年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響により全国的に飲食店等の閉店が相次ぐ状況であったが、中心市街地で基本計画掲載事業の活用による新規出店が５件あった。

空き店舗マッチング事業では駅西側に２件・東側に１件の出店、創業支援事業で駅東側に２件の出店があり、目標値（年間５件、５年で２５件）に達する結果となった。

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 空き店舗マッチング事業（木更津市）

事業実施期間	平成３０年度～【実施中】
事業概要	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。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。
国の支援措置名	中心市街地活性化ソフト事業

及び支援期間	
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：3件／年 令和2年度は、3件の補助金利用による新規出店があった。
事業の今後について	空き店舗活用支援事業補助金については、補助金利用者と登録店舗数を増やすために、登録済みの空き店舗を紹介する記事を市Facebookに掲載することや、PR動画の作成等により情報発信を積極的に行う。

② 創業支援事業（木更津市産業・創業支援センター）

事業実施期間	平成27年度～【実施中】
事業概要	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。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。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業
事業目標値・最新値及び進捗状況	令和2年度は、創業塾を2期実施するなど、産業・創業支援センター「らづ-Biz」による支援を積極的に行い、中心市街地において創業支援を受けた出店が2件あった。
事業の今後について	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。特に、中心市街地は地元商店会や市内学生、大手企業等と連携した事業者支援策やPR活動を展開し、中心市街地の活性化を促す。

●目標達成の見通し及び今後の対策

令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響もある中、事業を着実に推進することで目標値に達する結果を得られた。引き続き目標達成に向け、空き店舗の利活用促進や創業塾の開催等により、起業・創業者に向けた支援を行う。

また、中心市街地への新たな出店がにぎわいをつくり、更なる出店が見込まれるような好循環を生み出すために、街なかの出店情報の効果的な発信等の施策を強化する。