

令和3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4年5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3年度終了時点(令和4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。

2年目の事業年度であった令和3年度は、「パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）」が完了したことにより、食を中心とした新たな集客施設が整備され、中心市街地の賑わいの創出、回遊性の向上に寄与している。

また、「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）」によって、令和4年3月に中心市街地内に新たな分譲マンションが竣工され、今後中心市街地の居住人口が増加することが見込まれる。

ソフト事業については、新型コロナウイルス感染症の影響により、本市最大のイベントである「木更津港まつり」をはじめ、多くのイベントが令和2年度に続き中止となってしまったが、JR木更津駅に設置された駅ピアノを活用した「駅ピアノフェスティバル」（芸術文化に親しむまちづくり振興事業）の開催や、木更津駅構内の階段をアートで彩る「階段アート」の実施によって、新たなにぎわいの創出が図られている。

一方で、「パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り歩道再整備）」や、「富士見通りアーケード撤去事業」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	4,825			
人口増減数	▲27	213	34			
自然増減数	▲35	▲22	27			
社会増減数	8	235	7			
転入者数	303	599	378			

(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	70,300			
東中央1丁目 3番12外	130,000	130,000	130,000			
東中央2丁目 3番12	92,000	93,800	95,600			
中央2丁目 1406番1	36,600	36,600	37,000			
富士見1丁目 181番10	44,400	44,600	44,800			
中央3丁目 1246番64	43,500	43,800	44,100			

2. 令和3年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

木更津市中心市街地活性化基本計画における令和3年度の取り組みは、前年度に引き続き、新型コロナウイルス感染症の影響によってイベント等のソフト事業が中止・延期を余儀なくされる中、「パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）」による新たな集客施設の整備や、「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）」による分譲マンションの竣工などにより、中心市街地の新たな拠点づくりや居住環境の向上といった面で、一定の成果が現れていると評価ができる。

目標指標についても、「休日歩行者通行量」・「中心市街地内の人口の社会増減」・「新規出店数」とともに、目標達成が見込まれる水準となっており、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によって、更なる活性化が図られることが期待される。

なお、一部の事業において、新型コロナの影響等により進捗の遅れや計画の修正が出ているが、今後は社会状況の変化を踏まえ、ウィズコロナ時代に対応した中心市街地のまちづくりを公民が連携して推進することが望まれるため、事業者や地元住民等の意見や、令和3年度に高校生世代の参加者により設立した「中心市街地活性化協議会ユース部会」の意見を取り入れ、まちへの愛着が生まれ持続可能なまちづくりを行っていくことが必要である。

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)	13,512 人 (R3)	B	①	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)	7 人/年 ※R2~R3 平均 121 人/年	B	②	①
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)	11 件 (R2~R3) ※(R3) 6 件	A	①	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)	5,236,505 千円 (R3)	B	②	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、最新値は目標値に届かない結果であったが、基準値からの増加の度合いとしては目標値を上回るペースで増加しており、目標達成可能であると見込まれる。

「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、最新値は7人の社会増であるが、基準値からの改善が認められ、今後マンション整備による増加も見込まれることから、目標達成は可能であると考えられる。

「新規出店・起業の促進」(新規出店数)については、コロナ禍の影響により全国的に新規出店が限られる状況の中、基本計画事業の活用によって6件の新規出店があり、目標値(年間5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、基準値から改善はされたが目標値までは乖離があるため、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

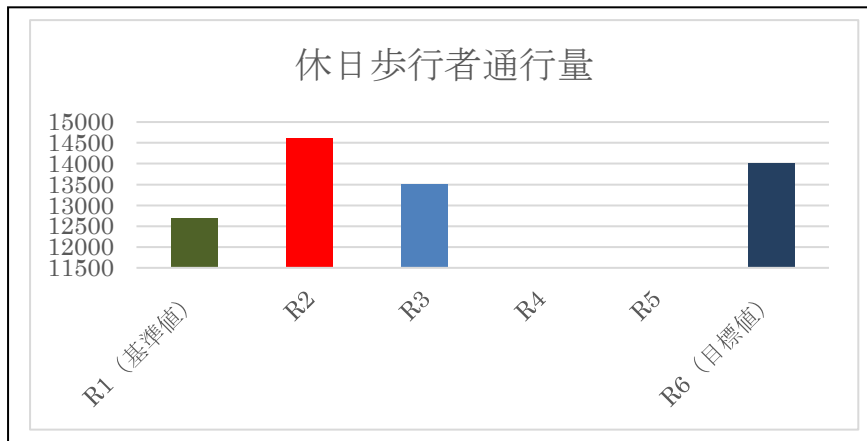
「住環境の向上による街なか居住の推進」（中心市街地内の人口の社会増減）については、令和2年度定期フォローアップにおいて235人の社会増となっていたが、基本計画作成時の見込みと比べると、マンション整備による増加が想定を下回っていたため、見通しを②としていた。

最新値は、令和3年度に竣工したマンションによる増加分の反映が翌年度となるため7人の増加にとどまっているが、基準値で年平均-39人と減少傾向となっていた状況からの改善が認められるため、見通しを①「目標達成が見込まれる」に変更した。

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	13,512
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3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	5,750			
地点②	323	567	406			
地点③	414	588	494			
地点④	3,561	4,128	3,962			
地点⑤	130	715	611			
地点⑥	144	315	237			
地点⑦	936	1,472	1,104			
地点⑧	247	439	248			
地点⑨	621	897	700			
合計	12,695	14,613	13,512			

〈分析内容〉

令和3年度は、令和2年度の数値を下回る調査結果となったものの、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がある中で、基準値を上回る結果となった。

休日歩行者通行量の増加に向けた各事業については、一部の事業において進捗に遅れが見られているが、空き店舗マッチング事業や創業支援事業による店舗の出店や、JR木更津駅への駅ピアノ設置などにより、来街者の増加や回遊性の向上が図られている。

●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. 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【済】
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2年度～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 令和4年3月に供用開始となり、食を中心とした集客施設が開業したことによって、中心市街地の新たな拠点として、来街者の増加や回遊性の向上に寄与することが見込まれる。
事業の今後について	事業完了

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～【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））（令和2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 道路に関する公安委員会との協議が完了。
事業の今後について	無電柱化事業完了との工程調整を図り、歩道再整備工事の早期着手を目指していく。

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	無電柱化推進計画事業補助（令和2年度～令和6年度）

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：810人増加 令和3年10月に電線共同溝の設計が完了し、11月より電線共同溝の工事に着手。
事業の今後について	引き続き、既存ストック活用方式による電線共同溝工事を進める。工程調整を行い、工事の早期完了を図る。

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（令和2年度～令和6年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：30人増加 昨年度に比べ団体のお客様の問い合わせが多く、案内数が増加している。また、みち案内人研修を定期的実施し、案内人のスキルアップを図るとともに、お客様に合わせた新コースの開拓等を行うなど、回遊性向上に努めた。 〔案内数実績〕 令和3年度：1,081名、令和2年度：325名、令和元年度：2,210名
事業の今後について	コロナ禍での案内数は増えているものの、以前の案内数には戻っていない。そのため市内小・中学校の校外学習や各種イベントを活用した街歩き事業を実施し、案内数の増加を図るとともに、案内人のスキルアップや新コースの開拓を行い回遊性向上を図る。

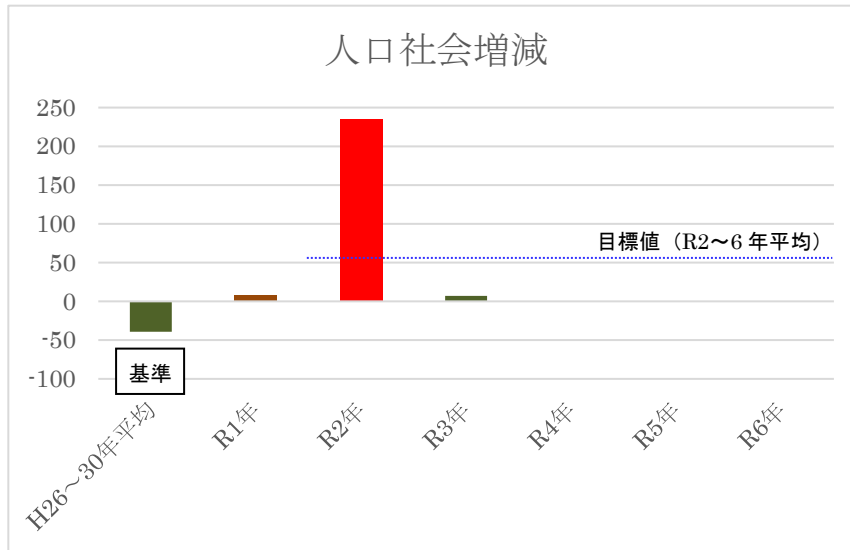
●目標達成の見通し及び今後の対策

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、パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）により、令和4年3月に食を中心とした集客施設が開業され、中心市街地の新たな拠点として来街者の増加や回遊性の向上に寄与することが見込まれるため、目標達成は可能だと思われる。

今後は、パークベイプロ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とともに、ハード整備と連動した施策を検討する必要がある。

(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	+7
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。

令和3年度に竣工したマンションによる増加分については、調査結果への反映が令和4年度になるため、最新値は7人の増加となっているが、基準値-39人からの改善が認められる。

●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①（木更津市）

事業実施期間	令和元年度～令和3年度【済】
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）（令和元年度～令和3年度）
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4年3月に竣工、76戸が完売となり、居住人口の増加に寄与することが見込まれる。
事業の今後について	事業完了

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5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3年度は、補助対象となるマンションの補助申請の実績は無かった。
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①」により、「中央3丁目地区」のマンションが完成（76戸）し完売となったことから、令和4年度に取得者に対する補助金の交付を実施。

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3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」の実績は無かった。
事業の今後について	中心市街地内の市政協力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

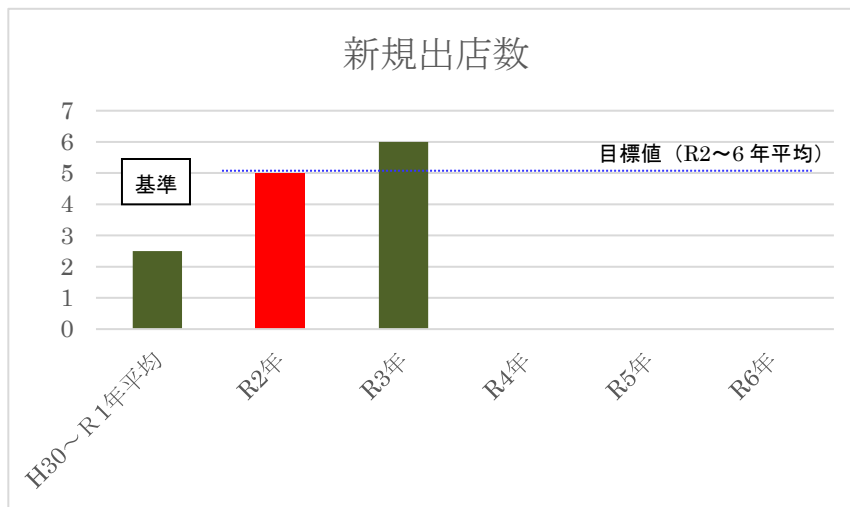
令和 2 年に中心市街地に分譲マンションが 2 棟竣工したことに加え、令和 4 年 3 月には中央三丁目地区に 1 棟の分譲マンションが竣工した。

令和 6 年度末には更に 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、街なか居住マンション取得助成事業による取得者に対する補助金の交付や、空き家等の既存ストックの活用も推進することで、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	+6
R4	
R5	
R6	
R2～R6年 平均	+5 (目標値)

〈分析内容〉

令和 3 年度においては、コロナ禍の影響により全国的に新規出店に限られる状況の中、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 6 件あった。

空き店舗マッチング事業で駅東側に 1 件の出店、創業支援事業で駅西側に 2 件の出店、パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）により鳥居崎海浜公園内に 3 件の出店があり、目標値（年間 5 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。

国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（令和2年度～令和6年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：3件／年 令和3年度は、1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 SNS に掲載し、空き店舗を紹介するツアーを開催して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（令和2年度～令和6年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：2件／年 令和3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3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。