
木更津市中心市街地活性化基本計画

概要版

令和7年4月

(令和7年3月14日認定)

(令和7年8月26日変更認定)

千葉県木更津市

1. 計画策定の目的

本市は、令和2年3月に「木更津市中心市街地活性化基本計画（以下、「第1期計画」という。）」を策定し、多様な主体との連携のもと、木更津駅周辺の中心市街地の再生に向けた取組を推進してきました。

この結果、計画に掲げた3つの目標指標は達成が見込まれ、中心市街地活性化への流れを生み出すことができましたが、令和2年以降の新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響から、一部の事業は計画期間等の見直しを余儀なくされました。

一方で、東京湾アクアラインの着岸地である金田地区のにぎわいを、木更津駅周辺の中心市街地に誘導し回遊性を高めるため、令和4年5月に「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」を策定し、重点地区の1つである吾妻公園への、ホール・図書館・中央公民館を複合した文化芸術施設の整備に取り組んでいます。

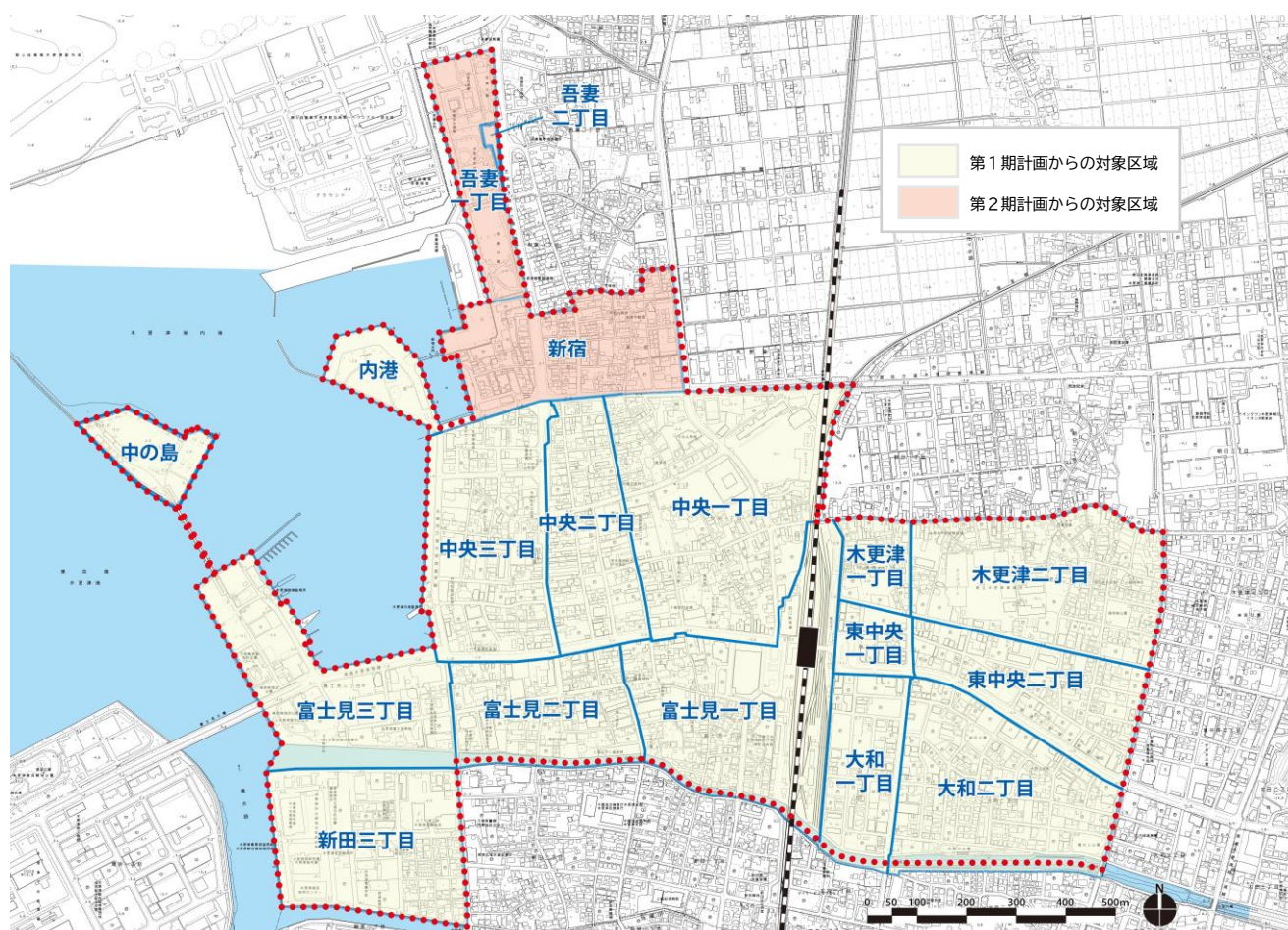
そこで、これまでの取組の結果生じた中心市街地活性化への流れを確実なものにするため、計画期間等の見直しを行った事業等を着実に推進するとともに、中心市街地を取り巻くまちづくりの進展等を踏まえながら、引き続きまちの魅力を高め、多くの人が住み、人と人が行き交う、にぎわいあふれる「みなとまち木更津」の再生を目指し、第2期計画を策定します。

2. 計画期間と中心市街地の区域

(1) 計画期間 令和7年4月から令和12年3月まで

(2) 中心市街地の区域

第1期計画で定めた木更津駅周辺地区と内港地区に面するエリアに加え、駅周辺及び内港地区の回遊性やにぎわいを高めるための重要な拠点となる文化芸術施設の整備を進める吾妻公園周辺を含めた約147haの区域



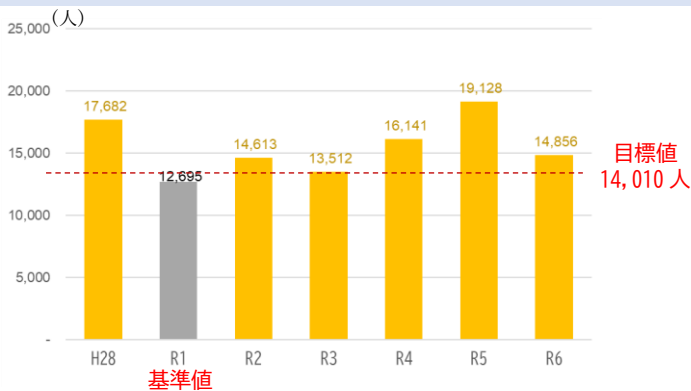
中心市街地の区域図

3. これまでの中心市街地活性化の取組の総括

【第1期計画】

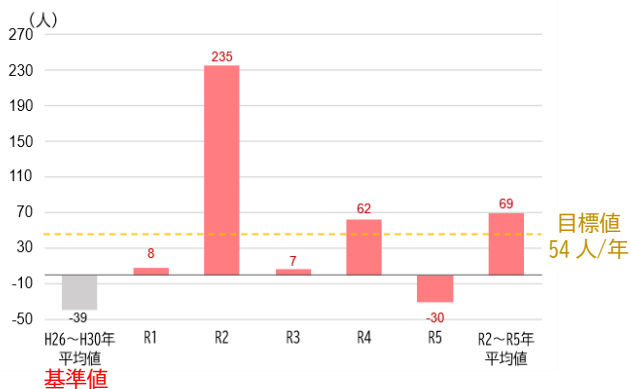
計画期間	令和２年４月から令和７年３月まで	面積	132.7ha	
テーマ	人と人とが行き交い、みんなが愛着を感じるみなとまち 木更津			
目標達成状況	目標指標	基準値	目標値	最新値
	①休日歩行者通行量（人）	12,695 人	14,010 人	14,856 人
		(R1)	(R6)	(R6)
	②中心市街地内の人口の社会増減（人／年）	-39 人／年	54 人／年	69 人／年
		(H26～H30 平均)	(R2～R6 平均)	(R2～R5 平均)
	③新規出店数（件）	5 件	25 件	20 件
		(年間 2.5 件)	(年間 5.0 件)	(年間 5.0 件)
		(H30～R1)	(R2～R6)	(R2～R5)
(参考指標)	5,183,051 千円	5,706,000 千円	5,109,082 千円	
公設地方卸売市場取扱高（千円）	(H30)	(R6)	(R5)	

①休日歩行者通行量



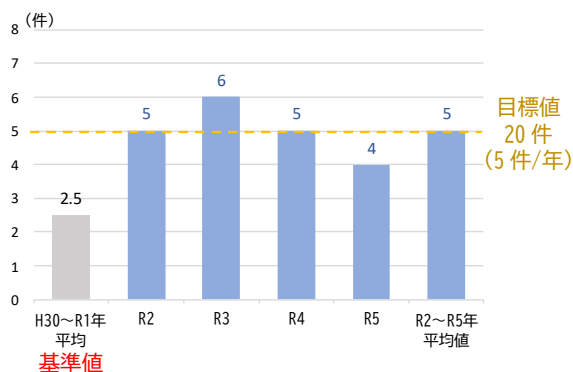
達成状況	・公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した鳥居崎海浜公園の再整備等により、令和6年度の目標値を達成しました。
主要事業	・パークバイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備、富士見通り歩道再整備・無電柱化） ・おもてなし通信環境(Wi-Fi)整備事業 ・リノベーション活用推進事業（駅の図書室FLAT、まちなか交流施設）など

②中心市街地内の人口の社会増減



達成状況	・土地利用の共同化や高度化及び定住促進に寄与する街なか居住マンションが竣工したことにより、居住者が増加したことなどから、目標値を達成する見込みです。
主要事業	・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2件） ・街なか居住マンション取得助成事業 ・空き家バンク・リフォーム助成事業 など

③新規出店数



達成状況	・新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、社会経済活動が停滞した期間があったものの、伴走型の創業支援や空き店舗マッチング等により、新規出店数は目標値を達成する見込みです。
主要事業	・空き店舗マッチング事業 ・創業支援事業 ・中活コーディネーター設置事業 など

4. 中心市街地活性化の方針

第1期計画に基づく取組の結果生じた中心市街地活性化への流れを確実なものにするため、第2期計画では、これまでの全体テーマを継承し、計画期間等の見直しを行った取組を着実に推進するとともに、社会経済環境の変化やパークバイプロジェクトや木更津飛行場周辺まちづくり基本構想など、中心市街地を取り巻くまちづくりの進展等を踏まえつつ、引き続きまちの魅力を高め、多くの人が住み、人と人が行き交う、にぎわいあふれる「みなとまち木更津」の再生を目指します。

中心市街地活性化の課題

課題1 みなとを中心とするにぎわいの面的拡大

- 第1期計画に基づく取組の結果、休日歩行者通行量は令和6年の目標値を達成したものの、引き続き、特に木更津駅西口地区の通行量を高める必要があります。
- 東京湾アクアラインの着岸地の金田地区は、大型商業施設や観光施設等への来訪者でにぎわっていますが、これら来訪者を中心市街地に誘導し、回遊促進を図る必要があります。
- 引き続き、富士見通りの歩道の再整備を推進することにより、快適な歩行空間を創出し、木更津駅西口周辺のにぎわいや回遊性の向上につなげる必要があります。
- 駅前新庁舎や（仮称）木更津市民交流プラザ等を複合する木更津駅みなと口賑わい交流施設、ホール、図書館、中央公民館を複合した吾妻公園文化芸術施設への来訪者が、施設利用の他にも、中心市街地に滞在・回遊したいと思える魅力を創出し、にぎわいの面的拡大を図る必要があります。

課題2 競争力ある住環境の形成

- 郊外に整備された市街地を含む地区は、商業機能の集積等に伴い、本市の人口増加をけん引しています。
- 第1期計画に基づく取組の結果、中心市街地の人口の社会増減は目標値の達成を見込んでおり、居住人口は約200人増加しているものの、郊外部と比較すると増加率は低くなっています。
- 公共公益施設の集積や公共交通の利便性、多様な地域資源、内港周辺の公園施設など、本市の中心市街地ならではの住環境の強みを磨き上げ、魅力を発信していく必要があります。

課題3 利用者の需要を満たす商業施設の充実

- 第1期計画に基づく取組の結果、中心市街地内の新規出店数の目標値は達成を見込んでいます。一方で、既存の商店等では、経営者の高齢化に伴う事業承継等が課題となっており、閉店となった事例が増加しています。
- 引き続き中心市街地への新規出店に向けて、人的及び財政的に支援するとともに、既存の商店等の事業継続に向けて支援を強化する必要があります。
- 日用品などの買い物ニーズが高いことを踏まえ、需要に対応した商業機能の充実に向けて、取り組む必要があります。

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

基本方針1

にぎわい、交流を生む みなとまちへの 持続的発展

木更津駅みなと口賑わい交流施設や吾妻公園文化芸術施設の整備など、まちなか再生の基盤づくりとなる公共投資による市民や観光客等の来訪機会創出とともに、地域活動の機運醸成を図り民間投資の誘発に繋げ、にぎわい、交流を生むみなとまちへの持続的発展を目指します。

目標1

休日のにぎわい創出

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

参考指標：各種整備事業に係る 施設利用者数※（人）

※鳥居崎海浜公園の集客施設、駅の図書室FLAT、まちなか交流施設、（仮称）木更津市民交流プラザ、吾妻公園文化芸術施設の年間利用者数

基準値

14,856人（R6）

目標数値

18,382人（R11）

基準値

84,380人（R5）

目標数値

441,259人（R11）

基本方針2

魅力ある 住環境の整備

木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業や吾妻公園文化芸術施設整備事業等により、公共公益施設の充実を図り、居住者のウェルビーイング（※）を高め、魅力ある住環境を整備します。また、民間事業者によるマンション建設を促進し、中心市街地への居住人口増加を図ります。

目標2

街なか居住人口の増加

指標：中心市街地内の 人口の社会増減数 （人／年）

基準値

56人／年
（R1～R5 平均）

目標数値

72人／年
（R7～R11 平均）

（※）「個人や社会の良い状態。健康と同じように日常生活の一要素であり、社会的、経済的、環境的な状況によって決定される」（WHO 2021）

基本方針3

商業環境の充実による 経済活力の向上

専門人材による伴走型支援や空き店舗活用に対する補助を通じ、新規出店や創業の促進とともに、既存商店等の事業継続に向けた支援の充実を図ります。また、需要に対応した商業機能等の充実につながる民間投資の誘発に向けて公共公益施設の充実や住環境の整備を推進します。

目標3

商業機能の活性化

指標：中心市街地内の 新規出店数（件／年）

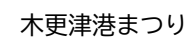
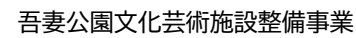
基準値

4.6件／年
（R1～R5 平均）

目標数値

5.0件／年
（R7～R11 平均）

5. 事業一覽



パークバイプロジェクト推進事業
(富士見通り歩道再整備)



【事業実施場所が全域となる事業、地点を限定しない事業】

まちなか景観形成推進事業	道路交差点名標示板設置事業	保育士修学資金貸付事業	まちなか見守り事業	街なか居住マンション取得助成事業	空き家バンク・リフォーム助成事業	安心・安全なまちづくり事業	オーガニックシティ木更津ごみゼロプロジェクト事業
地籍調査事業	オーガニックシティ推進事業	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事業	商業団体等イベント支援事業	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	中心市街地誘客事業
リノベーション活用推進事業	中心市街地経済活性化アドバイザー活用事業	結婚新生活支援事業	おもてなし環境整備事業	産業立地促進事業	地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業	まちなか情報発信事業	産業・創業支援事業
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	ユース世代による中心市街地活性化事業	みなとオアシス木更津事業	中小企業融資対策事業	中小企業相談業務運営事業	木更津版DMO運営事業	おらほ木更津みなと口によるウォーカブル推進事業
市民によるまちなか活性化事業	商業団体等活性化支援事業	地域公共交通再編事業					

6. 主要事業の概要

【目標1】 休日のにぎわい創出

(1) パークバイプロジェクト推進事業（富士見通り歩道再整備）

木更津駅西口と内港を結ぶ富士見通りを、景観や安全面に配慮した快適な歩行空間とするため歩道を再整備します。

(2) 木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業

木更津駅西口隣接地に（仮称）木更津市民交流プラザ、市庁舎及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設を整備します。

(3) 吾妻公園文化芸術施設整備事業

吾妻公園にホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設や大屋根広場・交通公園等を整備します。

(4) パークバイプロジェクト推進事業（みなとの賑わい創出）

吾妻公園の一部区画にカフェなどの民間集客施設を誘致し、賑わいと憩いの親水空間を創出します。

(5) 駅の図書室F L A T運営事業

J R木更津駅東口階段下の空き店舗をリノベーションした「駅の図書室F L A T」において、本を起点とした地域住民・来街者の居場所や交流の場を提供します。

(6) まちなか交流施設管理事業

J R木更津駅東口階段脇の空き店舗をリノベーションした「まちなか交流施設」において、物販やカフェ・交流スペース等を備えた施設の運営を行う民間事業者を誘致し、街なかの賑わいを創出します。



パークバイプロジェクト推進事業
（富士見通り歩道再整備）



吾妻公園文化芸術施設整備事業

【目標2】 街なか居住人口の増加

(1) マンション建設事業（木更津市東中央2丁目地区）

(2) マンション建設事業（木更津市富士見3丁目地区）

民間事業者において、土地利用の高度化により、居住環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等を行います。

(3) 空き家バンク・リフォーム助成事業

空家バンク制度を運用するとともに、空家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うことで、移住・定住を促進します。

(4) 景観形成重点地区内支援事業

景観形成重点地区内の良好な景観形成に寄与する建築物等の建築や改修を行う者に対し補助金を交付し、景観づくりを推進します。

【目標3】 商業機能の活性化

(1) 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を運用するとともに、活用事業者に対する改修工事費の一部補助を行うことで、空き店舗の利活用を促進します。

(2) 産業・創業支援事業

専門人材による伴走型の産業・創業支援や既存の商店等の事業継続に向けた支援を行います。

(3) リノベーション活用推進事業

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、新規出店への意欲を高めるソフト事業を実施するとともに、空き店舗物件活用のための課題抽出と具体化案の検討及び事業者の誘致等を行います。