

木更津市中心市街地活性化基本計画

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

目 次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針.....	1
〔1〕 木更津市の概況	1
〔2〕 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	5
〔1〕 人口動態に関する状況	5
〔2〕 経済活力に関する状況	10
〔3〕 地域住民のニーズ等の把握・分析	34
〔4〕 これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証	65
〔5〕 中心市街地活性化の課題	80
〔6〕 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）	81
2. 中心市街地の位置及び区域.....	84
〔1〕 位置	84
〔2〕 区域	85
〔3〕 中心市街地の要件に適合していることの説明	87
3. 中心市街地の活性化の目標.....	103
〔1〕 中心市街地活性化の目標	103
〔2〕 計画期間	104
〔3〕 目標指標の設定	104
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項.....	117
〔1〕 市街地の整備改善の必要性	117
〔2〕 具体的事業の内容	118
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項.....	124
〔1〕 都市福利施設の整備の必要性	124
〔2〕 具体的事業の内容	125
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項.....	130
〔1〕 街なか居住の推進の必要性	130
〔2〕 具体的事業の内容	131
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項.....	135
〔1〕 経済活力の向上の必要性	135
〔2〕 具体的事業等の内容	137

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項..	152
〔1〕 公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性	152
〔2〕 具体的事業の内容	153
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項..	155
〔1〕 市町村の推進体制の整備等	155
〔2〕 中心市街地活性化協議会に関する事項	165
〔3〕 基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等	174
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	179
〔1〕 都市機能の集積の促進の考え方	179
〔2〕 都市計画手法の活用	179
〔3〕 都市機能の集積のための事業等	180
〔4〕 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	181
11. その他中心市街地の活性化に資する事項.....	184
〔1〕 都市計画等との調和	184
〔2〕 その他の事項	184

注) 本計画内におけるグラフ等の比率は四捨五入の関係で百分比の合計が 100%にならない場合があります。

- 基本計画の名称：木更津市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：千葉県木更津市
- 計画期間：令和7年4月から令和12年3月まで

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

〔1〕木更津市の概況

(1) 位置・地勢・気候

木更津市は、東京湾アクアラインの着岸地に位置し、東京都心部から直線距離で30～40km、時間距離では、東京湾アクアライン経由により30～40分圏域にあり、首都圏中央連絡自動車道や東関東自動車道館山線の整備進展により、広域道路ネットワークを形成する幹線軸上に位置している。

市域は、東西に長く広がり、東部には丘陵地が広がり、西部は平地の地形で中西部は東京湾に面し、東京湾に流れ込む複数の河川により沖積平野を形成する。小櫃川流域の東部、北部には田園地帯が広がり河口付近には盤洲干潟が形成される。盤洲干潟は、東京湾最大の干潟で、貴重な生物や野鳥の生息地となっている。また、富来田地区には湧水も豊富な泉「いっせんぼく」を有しており、海と山に囲まれた自然豊かな場所である。特に高い山はなく、最も高い場所でも標高200mを超えない。

気候は、温暖で過ごしやすく、天候の良い日には富士山を望むことができる。



木更津市の位置



盤洲干潟



いっせんぼくの湧水

(2) 木更津市の沿革

本市は、菅生遺跡、請西遺跡群、金鈴塚古墳等から、原始・古代から重要な拠点として栄えていたことがうかがえ、金鈴塚古墳から出土した5つの純金製の鈴や豪華に装飾された大刀等が国の重要文化財に指定されている。中世には鎌倉と結ぶ渡船場として栄え、また、近世には木更津船が名をはせ、江戸の台所を支える物資の集積場として、木更津の繁栄の礎を築いた。

明治4年の廃藩置県施行により、木更津県が設置され、印旛県と合併し千葉県となるまでの1年7ヶ月間、県庁所在地となる。明治22年、市町村制が実施され、木更津・貝淵・吾妻の3村が合併し木更津町となった。

大正元年には、国鉄木更津駅が開業し、宿場町として発達していた「西の港」と「東の駅」を結ぶ市街地は一段と活況を呈した。

昭和8年の真舟村との合併、昭和11年の木更津海軍航空隊開隊を経て、昭和17年に木更津町、清川村、波岡村、巖根村の合併により、県下6番目に市制を施行した。その後、昭和29年に鎌足村、昭和30年に金田村、中郷村と合併した。昭和40年には、木更津と川崎、横浜を結ぶカーフェリーが就航し、昭和43年には木更津港が港湾法に基づく重要港湾に指定された。昭和46年には、富来田町と合併し、概ね現在の市域となり、人口は86,335人を数え、昭和51年には人口が10万人を突破し、県下9番目の10万都市となった。

平成4年には、多極分散型国土形成促進法に基づき首都機能の一翼を担う業務核都市として位置づけられ、木更津駅、木更津港を中心とする「木更津都心地区」と千葉県新産業三角構想の一角である「かずさアカデミアパーク地区」が業務施設集積地区として設定された。かずさアカデミアパークでは、平成6年に、世界初のDNA研究機関として、かずさDNA研究所が開所した。

平成9年には、東京湾アクアラインが開通し、東関東自動車道館山線や首都圏中央連絡自動車道等の整備進展に伴い、高速道路ネットワークの結節点としての機能が強化され、東京・神奈川とを結ぶ高速バス網の充実や平成21年から実施された東京湾アクアライン通行料金800円への引下げの社会実験による波及効果等から、平成23年には人口が13万人を超えた。

その後は、平成24年に金田地区に三井アウトレットパーク木更津が開業し、平成26年には築地地区にイオンモール木更津が開業したほか、企業立地の進展や集客施設等の集積が進む中で、令和4年には市制施行80周年を迎えた。



東京湾アクアライン

(3) 中心市街地の沿革

本市の中心部は、古くから海上交通の要衝として海岸部を中心に港町として発展しており、市章のデザインは港湾を模したものとなっている。

江戸時代には、江戸－木更津間での渡船営業権の特権を与えられた木更津船（五大力船）が湾内を行き交い、街は「江戸の台所」をまかなう物資の集積地として、また、江戸の文人、文化、物品が流入する港として大いに栄えた。幕末を迎える頃になると、歌舞伎の演目「与話情浮名横櫛（通称：切られ与三）」や「木更津甚句」が江戸で流行した。

明治期から大正期には宿場町として発展し、大正元年には、国鉄木更津線の木更津駅が開業したことにより、駅の西側から港へ続く中心市街地は一段と活況を呈した。

昭和40年代には、隣接する君津市に八幡製鐵株式会社（現日本製鐵株式会社）君津製鐵所が進出したことにより、本市内にも同社の系列・関連会社が進出し、その社員及び家族の移住による人口増加とともに、カーフェリーが、木更津～横浜、川崎間に就航した。昭和40年代後半には、駅東口地区の土地区画整理事業の進展に伴い西友、ダイエーが進出し、駅西口のそごう、十字屋などとともに、駅周辺から港にかけての中心市街地には多数の商店街が形成され、商業都市としての繁栄を築いた。

昭和50年代後半に入ると郊外に相次いで大型商業施設が開業し、県南地域における商業施設の充実と合わせ、少しずつ中心市街地に陰りが見えてきた。こうした中、新しい商店街の形成を目的として木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業を実施し、昭和63年に木更津そごうが開業入居したが、平成9年の東京湾アクアラインの開通に伴い、都心へのアクセス向上による、いわゆるストロー現象が起こり、中心市街地を訪れていた買い物客等は、都心、対岸へ流出した。さらに、カーフェリーが廃止されたことにより、港と駅を結ぶ富士見通りの人通りは減少し、平成11年の西友の撤退を皮切りに、木更津そごうの自己破産など商業施設が相次いで閉店し、商店街も次々にシャッターを閉じ、中心市街地の空洞化、活力の衰退が進んだ。



富士見通りの様子（昭和後半）

また、東京湾アクアライン開通効果への期待とバブル絶頂が重なった本市では、バブルの崩壊とともに商業地の地価が急落し、地価下落率が、平成12年から4年連続で全国1位を記録、平成23年には、平成3年の約34分の1にまで下がった。その後も地価は大きな上昇傾向を見せることなく、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を経た後も、地価の回復は東京圏の平均に比べて勢いが弱い。

（４）中心市街地の歴史的・文化的役割

古くから港町として発展してきた駅西口地区では、神社仏閣が多く残されている。八劔八幡神社には、本市の指定文化財「八劔八幡神社の格天井装飾画」及び「五大力船絵馬」が保管されており、歌舞伎「与話情浮名横櫛」に登場する与三郎の墓のある光明寺、こうもり安の墓のある選擇寺などの歴史的・文化的資産が現存している。

また、童謡「証城寺の狸囃子」は、證誠寺に伝わる「狸囃子伝説」に想を得て作詞、作曲されたもので、證誠寺では、毎年秋に「狸まつり」が開催されている。

「木更津港まつり」は、築港など郷土の繁栄の基礎を築いた先覚者の霊を慰めようと、昭和23年から開催している本市最大の祭りで、毎年、8月14日、15日の2日にわたって開催される。

1日目には、「やっさいもっさい」踊りが催され、会場となる駅西口の富士見通りは3,000人を超える踊り手と多くの見物人で埋め尽くされる。2日目には、木更津港内港で花火大会が催され、約13,000発の花火が打ち上げられる。令和6年の第77回大会には、2日間で約33万5千人の観衆が訪れた。

この他、内港にある中の島大橋は、高さ27m、長さが236mの日本一高い歩道橋として、木更津のシンボルとなっている。平成14年に放映されたテレビドラマ「木更津キャッツアイ」で一躍有名になり、男性が女性を背負って渡ると恋が叶うという「赤い橋の伝説」が生まれ、平成22年には「恋人の聖地」に選定されている。

令和4年には、内港周辺の公園が持つ特色を活かしながら、官民連携による交流拠点の創出を目指す「パークベイプロジェクト」の先導的な取組として、鳥居崎海浜公園が再整備され、新たなにぎわい拠点が創出された。



八劔八幡神社大神輿



木更津港まつり花火大会

〔2〕地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

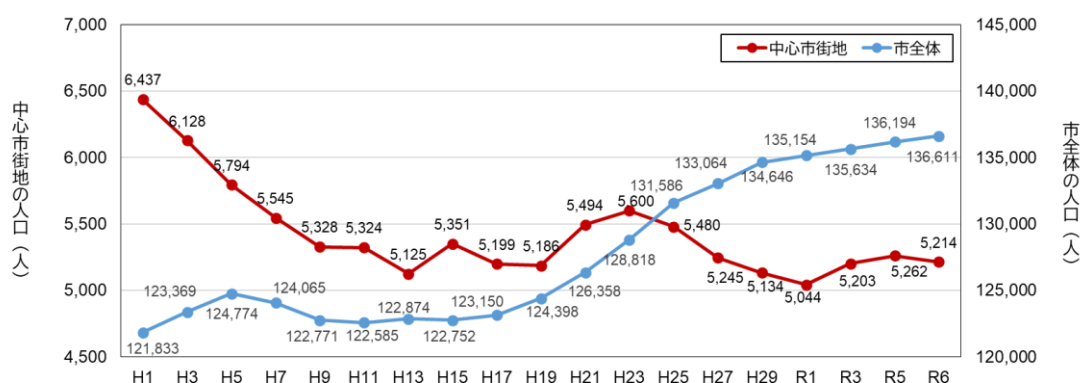
〔1〕人口動態に関する状況

（１）市全体と中心市街地の人口

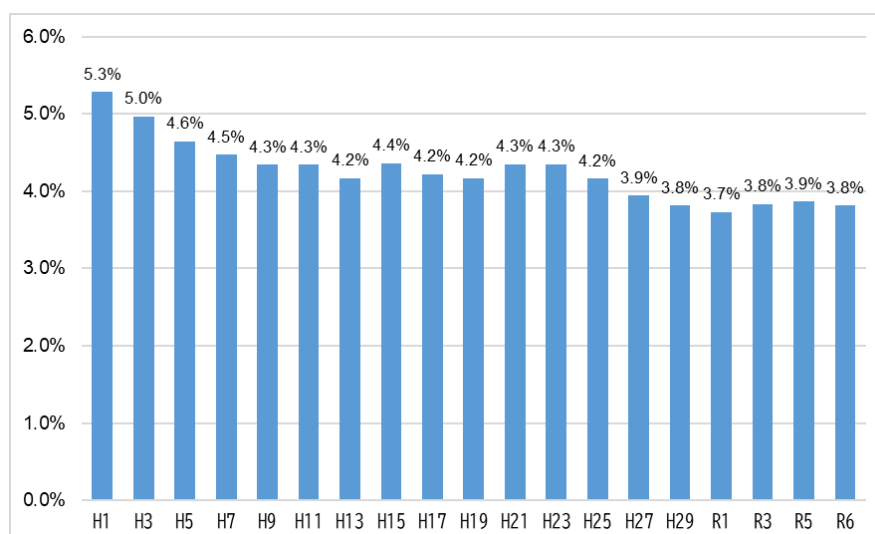
本市の人口は、昭和60年から長期にわたり、12万人台前半で推移してきたが、東京湾アクアライン通行料金の引下げや、その効果による大型商業施設等の相次ぐ出店、土地区画整理事業に伴う住宅地整備の進展などを背景に人口が増加し、平成23年に13万人を超えた。その後も人口増加は継続し、令和6年7月1日現在136,777人となっている。

中心市街地の人口は、平成元年の6,437人から平成13年には5,125人まで減少した後、平成23年には5,600人まで回復した。その後、令和元年には5,044人まで減少したが、令和2年以降は街なか居住マンションが3棟竣工したことなどから、令和6年は5,214人となっている。なお、木更津駅の東西別では、駅西側、東側ともに令和2年以降は増加傾向を示している。

市全体と中心市街地の人口の推移



市全体に占める中心市街地の人口割合の推移

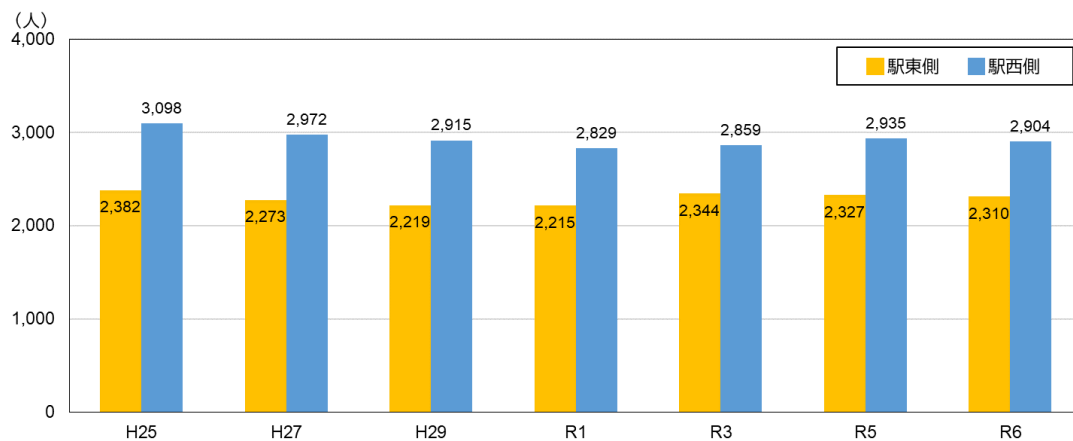


※ 各年1月1日現在。平成25年以降は住民基本台帳に外国人人口を含む。

※ 中心市街地の人口は、P 8 5～8 6に表示している地区の合計

出典：住民基本台帳

中心市街地の駅東西別の人口の推移



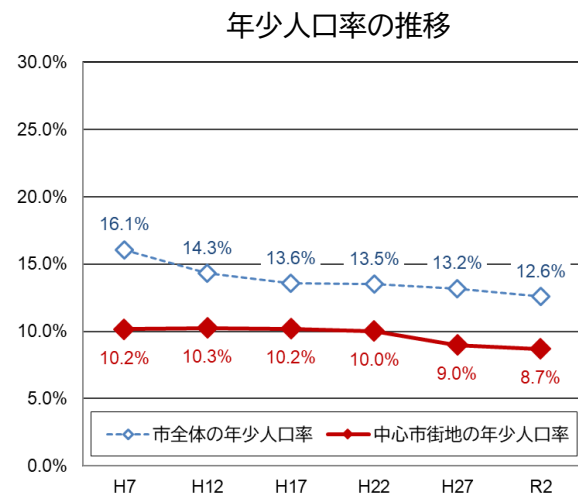
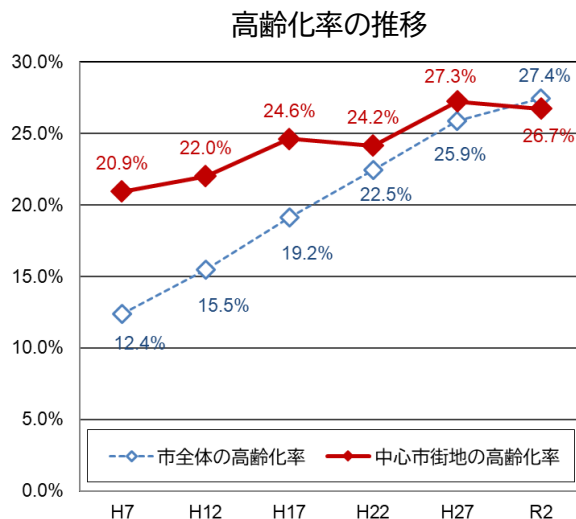
- ※ 各年1月1日現在。
- ※ 平成25年以降は住民基本台帳に外国人人口を含む。
- ※ P85～86に表示している地区を駅の東西別に集計。

出典：住民基本台帳

(2) 市全体及び中心市街地の高齢化率・年少人口率の推移

市全体の高齢化率は上昇傾向にある。中心市街地の高齢化率も同じように上昇傾向を示していたが、令和2年度には市全体の高齢化率を下回った。

一方、15歳未満の中心市街地の年少人口の割合を見ると市全体より低く、平成27年以降は10%を割り込んでいる。



出典：国勢調査

(3) 通勤・通学者の状況

令和2年の市外への流出は、君津市の7,589人が最も多く、次いで袖ヶ浦市の4,752人、市原市の3,857人の順となっている。また、同年の市外からの流入は、君津市の7,391人、袖ヶ浦市の4,988人、富津市の3,253人の順で多い。

平成7年との比較では、人口減少や産業集積状況の変化に伴い、周辺市との流入・流出状況に変化が生じているほか、東京湾アクアラインを経由する高速バスネットワーク網の充実等により東京都のほか、特に神奈川県との間の流入・流出が増加している。

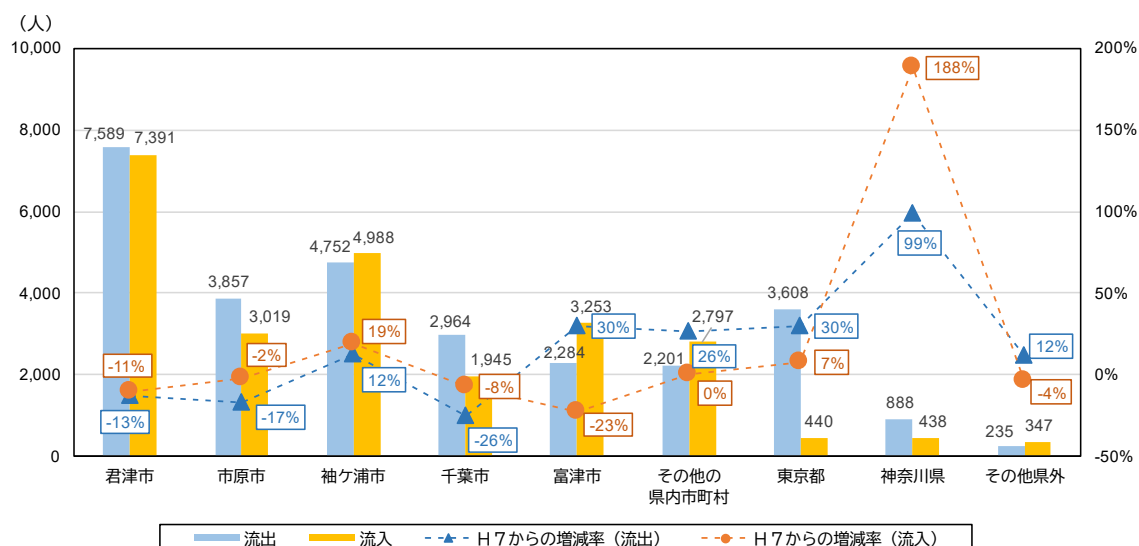
通勤・通学者の流出及び流入状況の推移

(人)

		君津市	市原市	袖ヶ浦市	千葉市	富津市	その他の 県内市町村	東京都	神奈川県	その他 県外
流出	H7	8,706	4,669	4,240	4,000	1,761	1,741	2,782	446	210
	H12	7,757	4,438	4,017	3,915	1,888	1,761	2,765	581	143
	H17	7,427	4,453	4,242	3,738	1,863	1,836	2,776	627	160
	H22	7,646	4,271	4,381	3,539	2,107	1,670	3,272	773	187
	H27	7,728	4,152	4,839	3,322	2,252	1,741	3,722	910	375
	R2	7,589	3,857	4,752	2,964	2,284	2,201	3,608	888	235
	H7からの増減 (流出)	-12.8%	-17.4%	12.1%	-25.9%	29.7%	26.4%	29.7%	99.1%	11.9%
流入	H7	8,307	3,089	4,195	2,105	4,240	2,804	410	152	362
	H12	7,973	3,103	4,356	1,762	3,788	2,575	306	201	249
	H17	7,923	3,024	4,240	1,477	3,729	2,491	312	194	291
	H22	7,556	2,758	4,221	1,602	3,355	2,473	303	191	251
	H27	8,073	3,224	4,755	1,931	3,648	2,828	372	397	440
	R2	7,391	3,019	4,988	1,945	3,253	2,797	440	438	347
	H7からの増減 (流入)	-11.0%	-2.3%	18.9%	-7.6%	-23.3%	-0.2%	7.3%	188.2%	-4.1%

出典：国勢調査

自治体別の通勤・通学者の流出及び流入状況（令和2年）



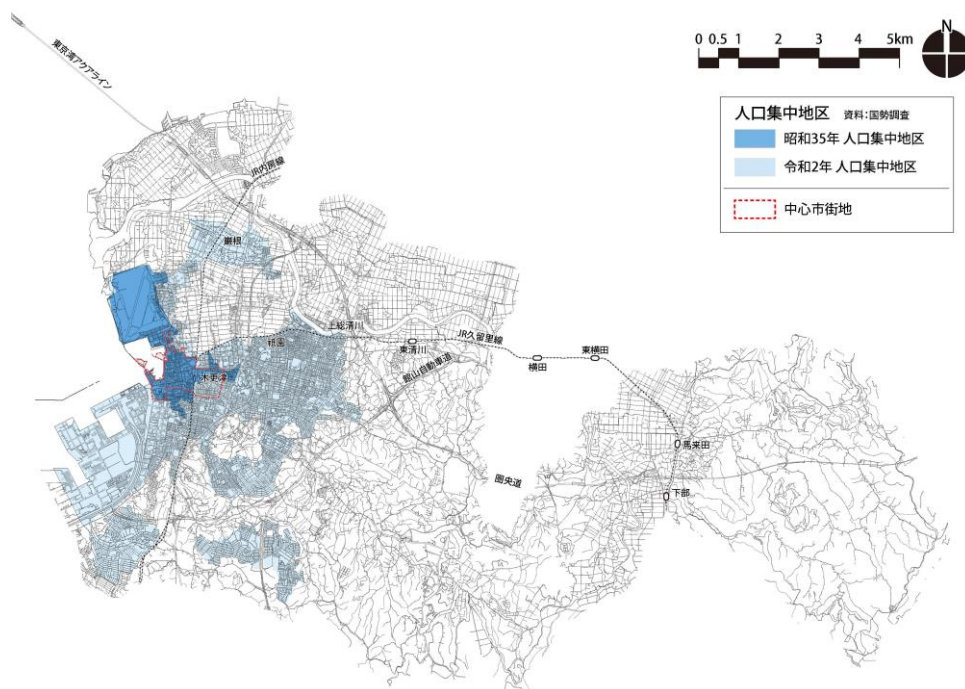
出典：国勢調査

(4) 人口集中地区の状況

本市全域の面積は138.90km²である。

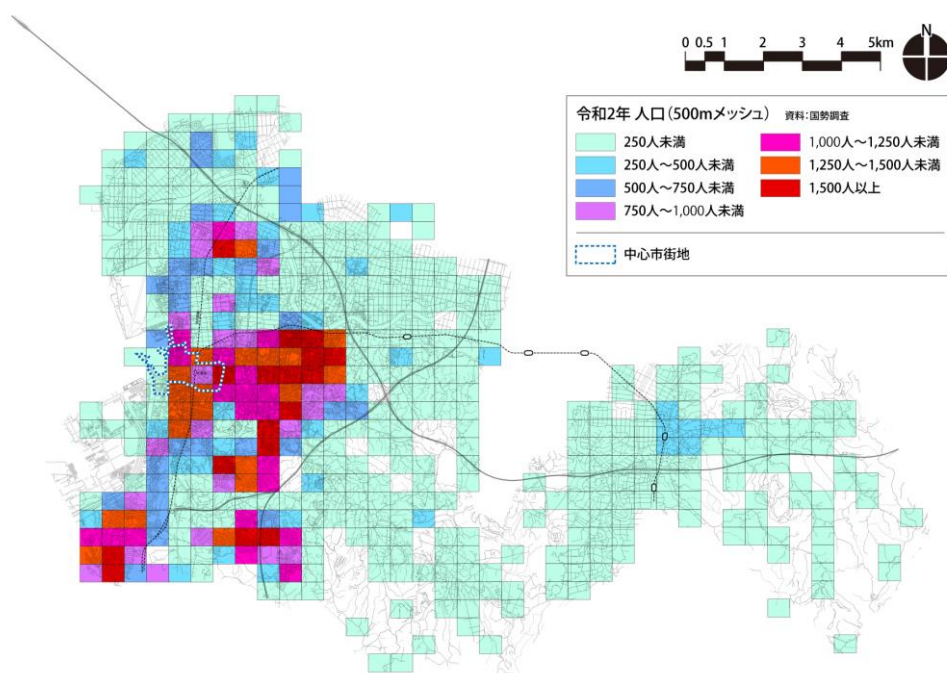
人口集中地区は、昭和35年に3.81km²で本市の約3%であったが、令和2年には27.29km²と、約19.6%に増加している。

DID（人口集中地区）変遷図

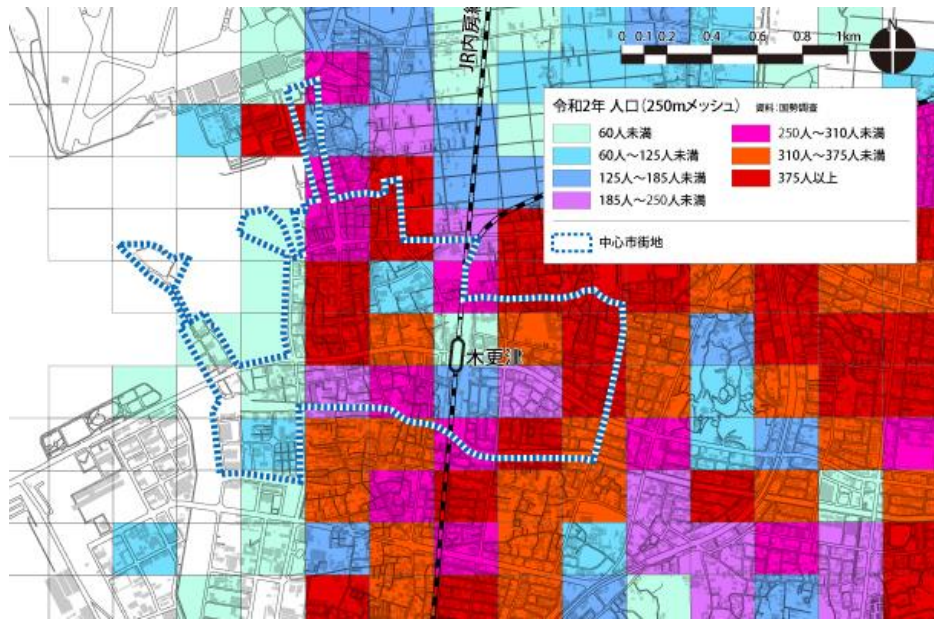


出典：国土交通省国土政策局 国土数値情報（令和2年度）を基に作成

市全域の人口分布（令和2年）



中心市街地周辺の人口分布（令和２年）

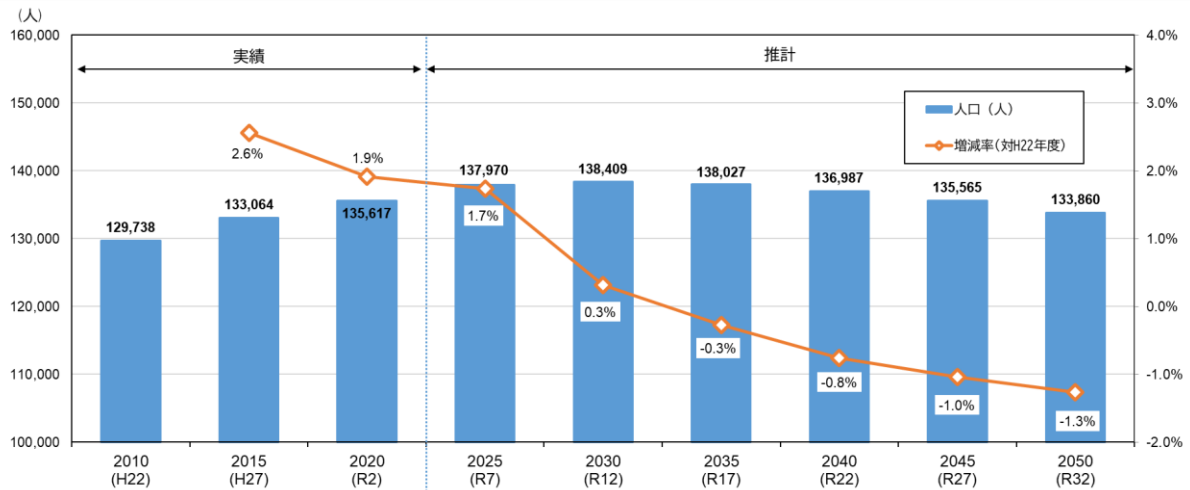


出典：国土交通省国土政策局 国土数値情報（令和２年度）を基に作成

（５）将来人口の推計

国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し現在の出生率、社会増減率から算定すると、令和１２年まで増加を続け、以降は減少傾向を示すと予測されている。

将来人口の推計結果



※平成２７年、令和２年の人口は住民基本台帳（１月１日）の値。

出典：国立社会保障・人口問題研究所（令和５年１２月末推計）を基に作成

【２】経済活力に関する状況

（１）小売商業・対消費者サービス業・飲食業関係

① 商圏

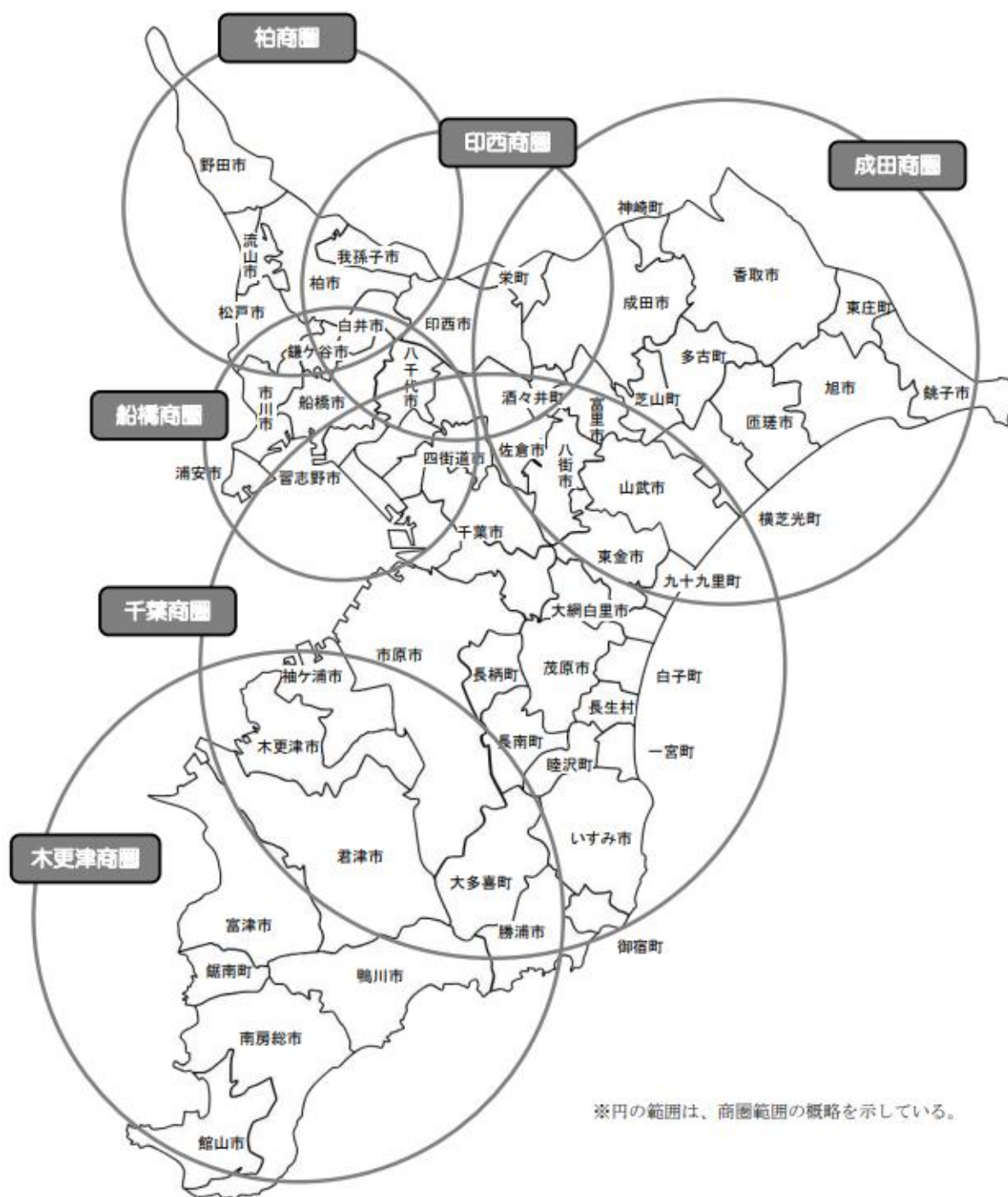
本市は、平成３０年度消費者購買動向調査によると、本市及び君津市、富津市、袖ヶ浦市を第１次商圏とする木更津商圏の商業中心都市に位置づけられている。

商圏人口合計は約４６万人で、地元購買率は８３．１％（商業中心都市平均８３．６％）、吸引人口は約２３万人（同平均４８万人）となっている。吸引力は１６７．２％（同１４２．７％）となっており、市内だけでなく、市外からも消費者が訪れる地域となっている。

千葉市及び木更津市に関連する商圏構成

分類	市町村	第１次商圏	第２次商圏	第３次商圏
商業中心都市	千葉市	千葉市	習志野市 四街道市 大網白里市 九十九里町 茂原市 一宮町 長生村 白子町 長柄町 長南町	市原市 八街市 東金市 睦沢町 勝浦市 いすみ市 大多喜町 御宿町
	木更津市	木更津市 君津市 富津市 袖ヶ浦市	鴨川市 鋸南町	大多喜町 館山市 南房総市

出典：千葉県商工労働部 千葉県の商圏（平成３０年度 消費者購買動向調査報告書）



千葉県の商業中心都市の商圏の分布

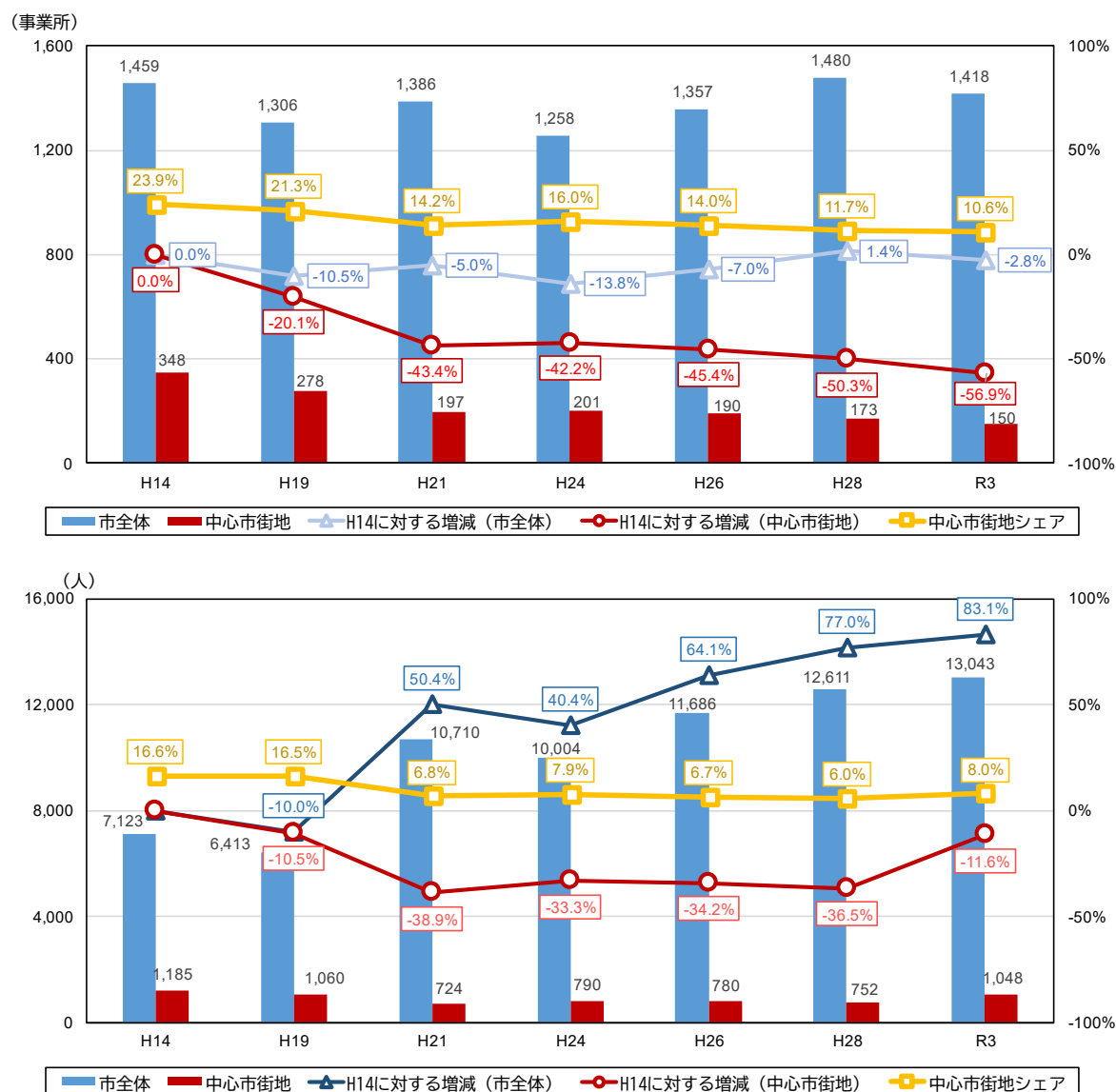
出典：千葉県商工労働部 千葉県の商圏（平成30年度 消費者購買動向調査報告書）

② 事業所・従業者数

本市の卸売業・小売業の事業所数は、平成14年以降増減はあるものの、横ばいが続いている。また、従業者数は増加傾向にあり、平成14年から令和3年までの間に、8割以上増加している。

一方、中心市街地は事業所・従業者ともに減少傾向にあり、平成14年から令和3年までの間に、事業所数は約6割、従業者数は約1割程度減少している。

市全体及び中心市街地の事業所数・従業者数の推移（卸売業・小売業）
（上）事業所数 （下）従業者数



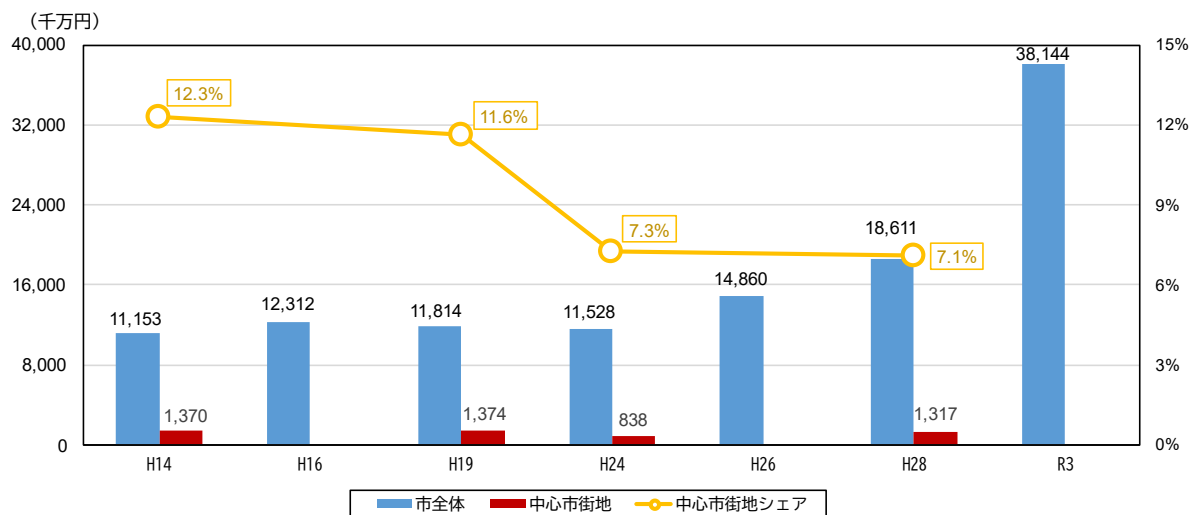
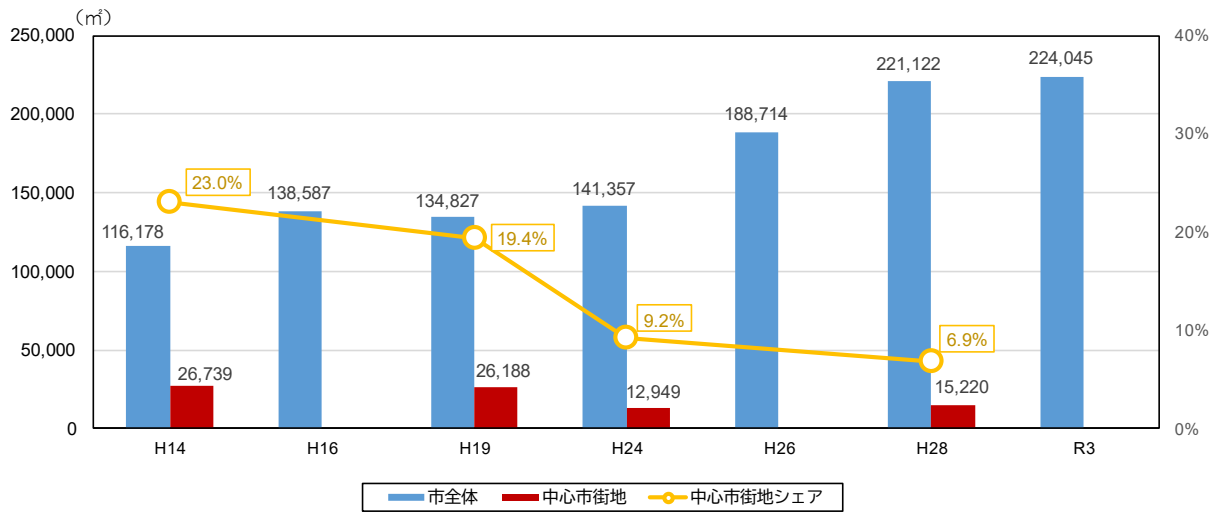
出典：平成14・19年商業統計、平成21・24・26・28・令和3年経済センサス

③ 売場面積及び年間商品販売額（年間販売額）

本市の小売業の売場面積及び年間商品販売額の推移は、平成16年から平成19年にかけて減少しているが、平成19年から令和3年にかけては増加している。特に増加幅の大きな年間商品販売額は、平成28年から令和3年までの間に1953億3千万円増加しており、要因としては、郊外に大規模商業施設が開業したことによるものと考えられる。

一方で、中心市街地の売場面積及び年間商品販売額は、平成19年から平成24年にかけて減少している。その後、平成28年にかけて年間商品販売額は増加しているものの、市全体に占める割合は低下している。

売場面積及び年間商品販売額の推移
(上) 売場面積 (下) 年間商品販売額（小売業）



※平成16・26年は簡易調査のため町丁別の統計なし

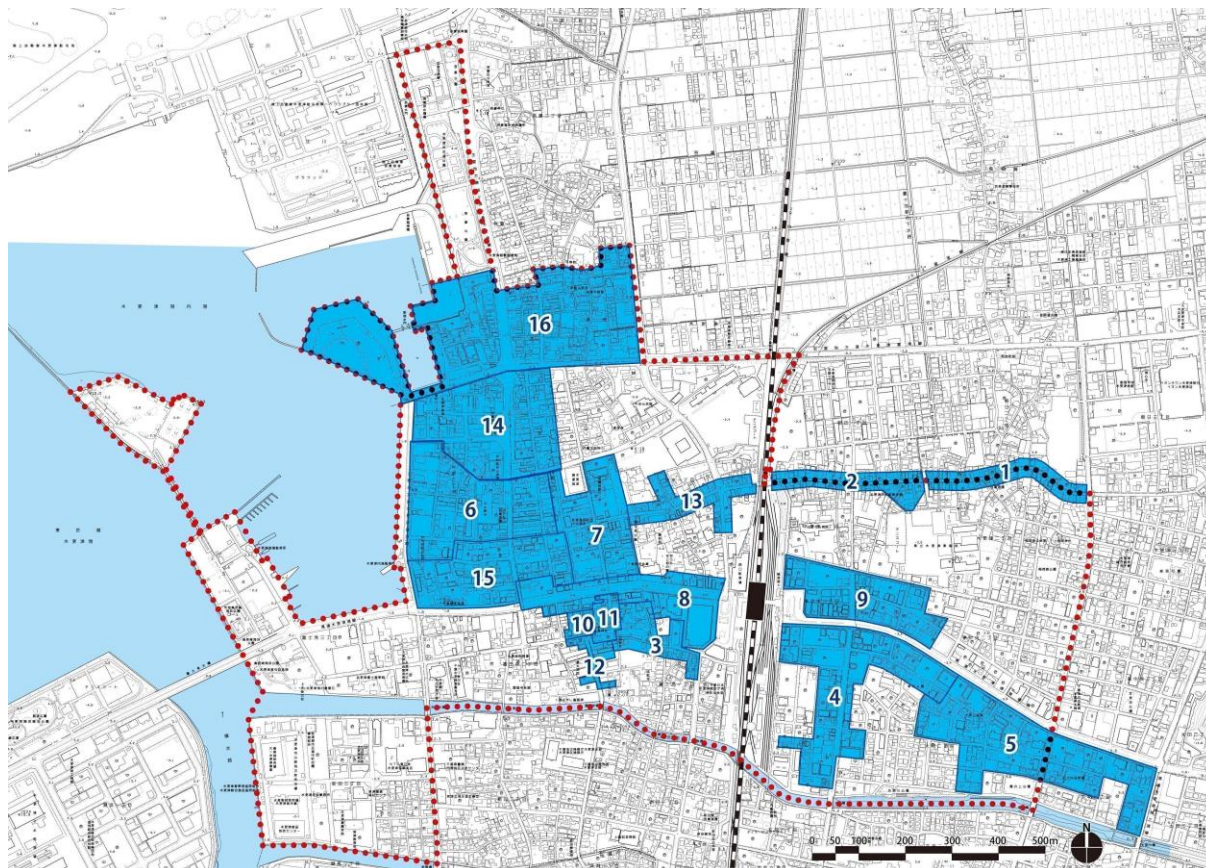
※令和3年は町丁別の統計なし

出典：平成14・16・19・26年商業統計、平成24・28年・令和3年経済センサス

④ 商店会

中心市街地には16の商店会が存在する。商店会の会員数は減少傾向にあり、平成20年度は380会員であったが、令和5年度には285会員と、25%減少している。

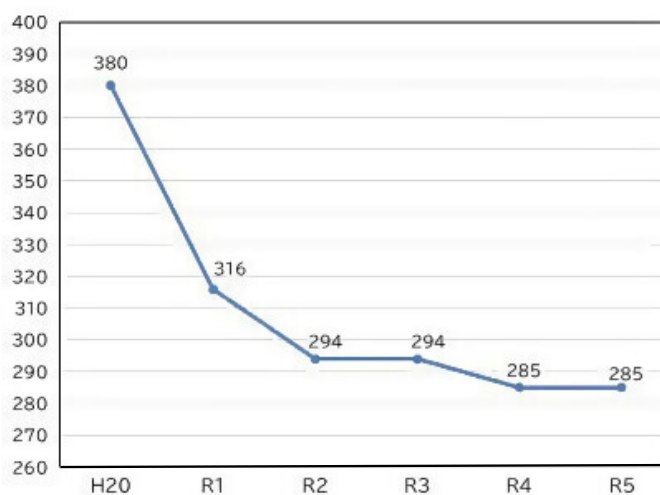
中心市街地の商店会位置



中心市街地の商店会一覧

No.	商店会名
1	さつき通り稲荷商店会
2	さつき通り田面商店会
3	みまち通り商店会
4	木更津一番街商店街振興組合
5	大和商店会
6	仲片町商店会
7	木更津本町商店街振興組合
8	木更津市富士見通り商店街振興組合
9	木更津東部商店街振興組合
10	弁天通り商業振興会
11	木更津銀座会
12	證誠寺橋通り商店会
13	木更津中央商店会
14	北片町商店会
15	南片町振興会
16	新宿商店振興会

商店会会員数の推移



⑤ 市内の大規模小売店舗の立地状況

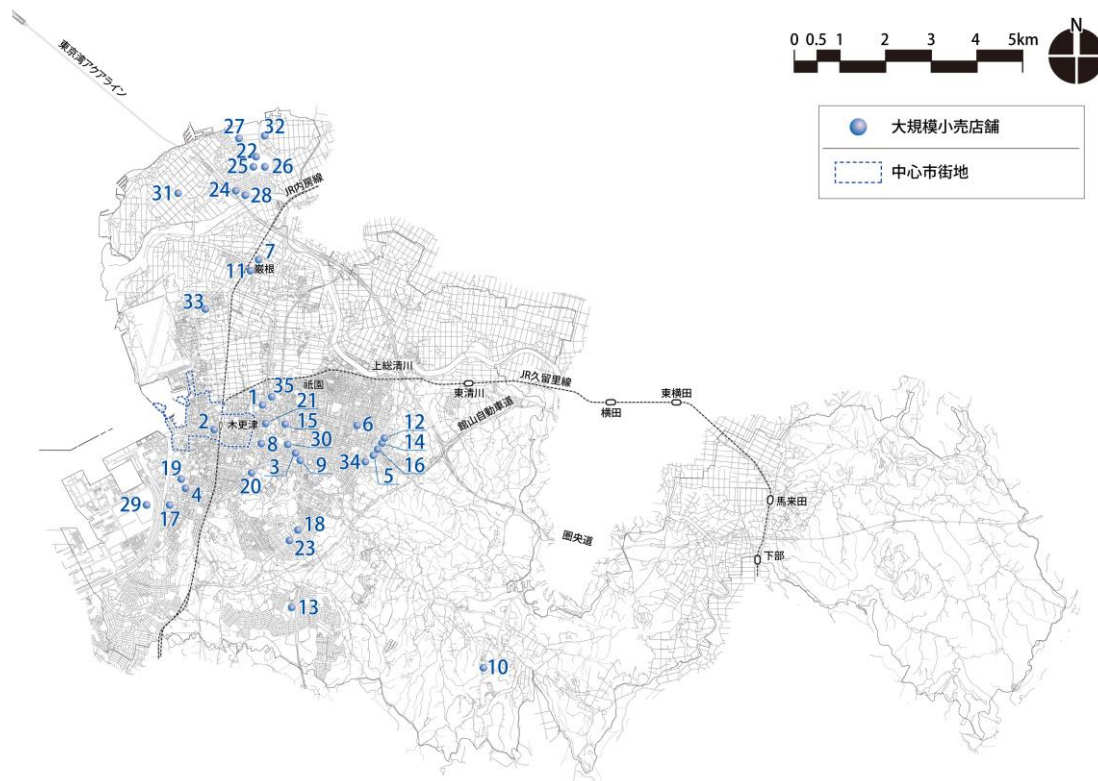
本市に出店している大規模店舗は、「スパークルシティ木更津」を除き中心市街地外に位置している。

「スパークルシティ木更津」は、かつて木更津駅西口地区第一種市街地再開発事業の核店舗であった「木更津そごう」の閉店後、平成15年9月に市が建築物を取得し再整備したものである。その後、平成22年に民間事業者へ権利を売却し、現在は商業施設等が1～2階、5階、7階、9階に入居し、5階にはハローワーク木更津、6階には木更津市立中央公民館、7～8階には木更津市役所が入居している。

市内に立地する大規模小売店舗

No.	店舗名称	店舗面積 (㎡)
1	イオンタウン木更津朝日	12,675
2	スパークルシティ木更津・アクア木更津B館	17,535
3	マックスバリュート田店	3,001
4	ヤマダ電機ヤマダアウトレット木更津店	2,317
5	アピタ木更津店	15,300
6	上総の駅わくわく広場清見台店	1,900
7	ファッションセンターしまむら岩根店	1,020
8	紳士服のコナカ木更津本店	1,250
9	いなげや木更津請西店	2,357
10	かずさアカデミアセンター	2,367
11	Very Foods OWARIIYA岩根店	1,705
12	ケーヨーデイツー木更津ほたる野店	3,831
13	おどや羽鳥野店	2,549
14	ケーズデンキ木更津店	4,965
15	精文館書店木更津店	2,606
16	カワチ薬品ほたる野店	1,994
17	せんだう木更津店	2,546
18	イオンタウン木更津請西	12,407
19	ケーヨーデイツー木更津潮見店	3,995
20	ニトリ木更津店	5,052
21	尾張屋木更津店	1,203
22	三井アウトレットパーク木更津	42,753
23	ドン・キホーテ木更津店	2,137
24	ベイシア木更津金田店	7,265
25	カインズモール木更津金田	12,797
26	東京インテリア家具木更津店	11,650
27	ケーズデンキ木更津金田店ほか	7,747
28	G-7モール木更津	2,914
29	イオンモール木更津	53,000
30	ダイソー木更津太田店	1,287
31	コストコホールセール木更津倉庫店	10,497
32	KISARAZU CONCEPT STORE	2,312
33	(仮称) 木更津市江川複合施設	2,521
34	ユニクロ木更津店	1,534
35	ドラッグコスモス長須賀店	1,403

大規模小売店の位置 上：市全域 下：中心市街地周辺



出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（令和5年12月末）



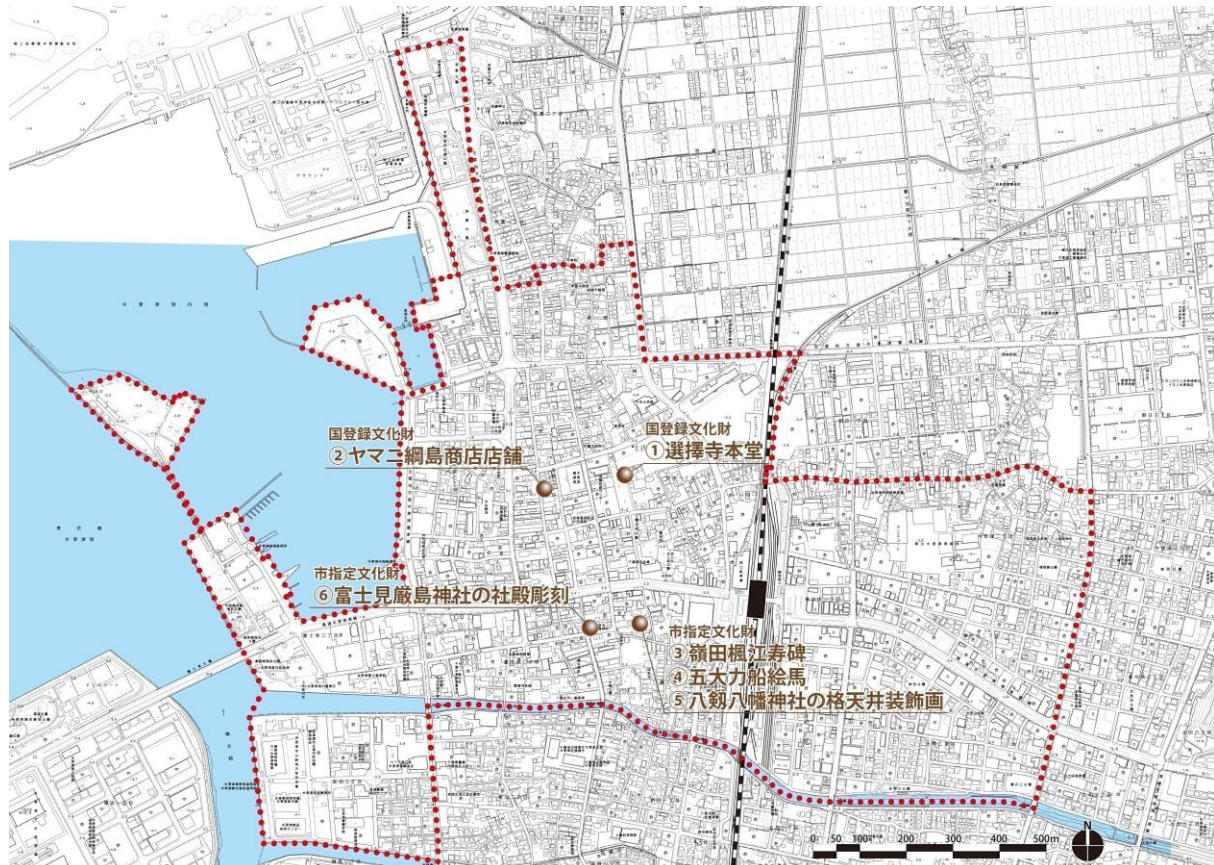
出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（令和5年12月末）

(2) 中心市街地に存在するその他の産業関係

① 中心市街地の歴史・文化資源

中心市街地には、国登録有形文化財「選擇寺本堂」や市指定有形文化財「八劔八幡神社の格天井装飾画」など、複数の文化財があり、神社・仏閣などに保管されている。

中心市街地の文化財の分布



出典：木更津市内指定等文化財一覧表

中心市街地の文化財一覧

No.	区分	名称	分類
1	国登録	選擇寺本堂	建造物
2		ヤマニ綱島商店店舗	建造物
3	市指定	嶺田楓江寿碑	彫刻
4		五大力船絵馬	歴史資料
5		八劔八幡神社の格天井装飾画	絵画
6		富士見厳島神社の社殿彫刻	彫刻

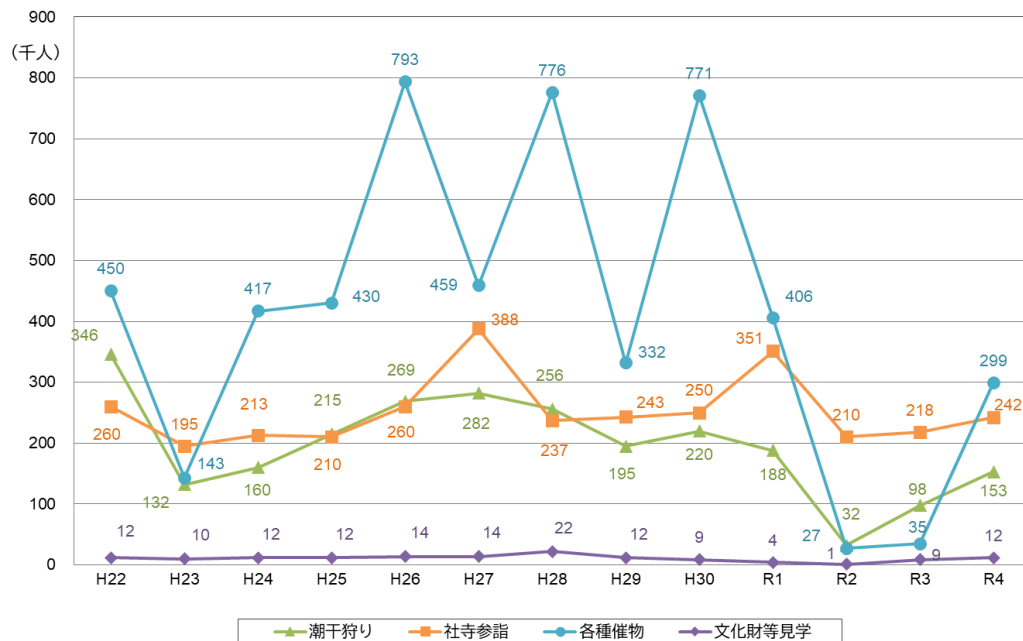
出典：木更津市内指定等文化財一覧表

② 観光入込数

本市の観光客入込数は、大型商業施設や「海ほたるパーキングエリア」など「その他」に分類される施設が多く、中心市街地を含めた市内各所への回遊を促進することが課題となっている。「各種催物」は、ちばアクアラインマラソンの開催状況により増減している。「社寺参詣」は年間20万人程度の入込がある。

令和2年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によるイベントの中止や行動制限に伴い観光客の入込が減少したが、その後、社会経済活動の再開に伴い観光客入込数は回復傾向が示されている。

目的別観光客入込数の推移



出典：令和5年度木更津市統計書

(千人)

年度	総数	潮干狩り	社寺参詣	各種催物	文化財等見学	その他
平成22年度	10,065	346	260	450	12	8,997
平成23年度	8,895	132	195	143	10	8,415
平成24年度	19,200	160	213	417	12	18,398
平成25年度	17,511	215	210	430	12	16,644
平成26年度	18,275	269	260	793	14	16,939
平成27年度	18,075	282	388	459	14	16,932
平成28年度	17,921	256	237	776	22	16,630
平成29年度	17,920	195	243	332	12	17,138
平成30年度	20,296	220	250	771	9	18,989
令和元年度	17,657	188	351	406	4	16,681
令和2年度	15,124	32	210	27	1	14,832
令和3年度	14,739	98	218	35	9	14,355
令和4年度	15,453	153	242	299	12	14,721

出典：令和5年度木更津市統計書

③ 行事

中心市街地では、年間を通じて様々な行事やイベント等が催されている。

特に、鳥居崎海浜公園や内港公園、中の島公園など内港周辺の公園では、潮干狩り（3月下旬～7月中旬）や木更津港まつり（8月）、KISARAZU PARK BAY FESTIVAL（9月）、オーガニックシティフェスティバル（11月）など多くのイベント等が開催されている。

中心市街地の主な行事

月	行事・イベント名	内容	写真等
1月	木更津ナチュラルバル+	街なかのにぎわい創出を図るため、生産者から直接購入できるオーガニック野菜や「無添加」にこだわった食材が集まる「食」のイベントが開催されている。（年数回開催。時期は年度により異なる。）	
2月	恋人の聖地／中の島大橋バレンタインイベント	恋人の聖地に選定されている「中の島大橋」をPRするため、人前結婚式や地元学生によるコンサートなど、見て聴いて楽しめるイベントが開催されている。	
	針供養	針をもって業とする人や和裁・洋裁を習う生徒たちなど針を日常的に使用する人たちが針供養塔を訪れ、折れた針をお豆腐やこんにゃくに刺して供養し、針に対する感謝と技術向上、仕事の繁栄を祈る行事。	
3月	潮干狩り	東京湾最大の自然干潟「盤洲干潟」にある市内5カ所の海岸で、潮干狩りが楽しめる。（3月下旬～7月下旬）	

月	行事・イベント名	内容	写真等
3月 ～ 4月	矢那川桜まつり	矢那川沿いの約100本のソメイヨシノと、川岸を埋め尽くす菜の花の見頃にあわせ開催されるお祭り。 露店が並び、ダンスや和太鼓演奏などのステージイベントが開催される。	
5月	かずさ木更津 よさこい祭り -木更津舞尊-	「木更津舞尊」は、「日本武尊（やまとたけるのみこと）」と「弟橘媛（おとたちばなのひめ）」の悲愛伝説にちなみ、「武」を「舞」に転じ、舞い尊ぶ者たちという意味をこめて名づけられたお祭り。 北海道のヨサコイソーランと融和した踊りの一大イベントで、約1千人の踊り手たちが駅東口前をまつり一色に染める。	
7月	八剱八幡神社 御例祭	「八幡さまのまち」と呼ばれる代表的な夏まつりで、重さ約1.5トン大神輿の渡御を行う。 歴史は古く、神輿は嘉永3年（1850年）に造られたもので、関東三大神輿のひとつに数えられている。また、伝統的な祭囃子「木更津ばやし」は県の無形文化財に指定されている。	
8月	木更津港まつり やっさいもっさい 踊り大会	木更津港まつりの1日目に催されるイベント。 「やっさいもっさい」とは、木更津甚句の中にある囃子言葉で、駅西口の富士見通りを会場に老若男女が心をつなげて踊りを楽しむ。 令和6年の踊り手は約3千500人で、約5万人の観客を集めた。	

月	行事・イベント名	内容	写真等
8月	木更津港まつり 花火大会	木更津港まつりの2日目に催される花火大会。 特大スターマインや2尺玉など、約1万3千発の花火が夜空を彩る木更津の夏の一大イベントで、令和6年は約28万5千人の観客を集めた。	
	観音まつり	駅東口にある観音様と無縁仏を供養するお祭りで、こどもちょうちん行列供養のほか、地元高校生による吹奏楽等の披露や様々なショー、大ビンゴ大会など、多くの催しが行われる。	
9月	KISARAZU PARK BAY FESTIVAL	木更津港内港に浮かぶ「出島」及び「鳥居崎海浜公園」を会場に、釣りや、ボート体験などのマリンレジャーや地元産野菜の販売など、「みなとまち木更津」の魅力を感じられるイベントが開催されている。	
10月	狸まつり	日本三大狸伝説の一つに数えられる狸ばやしで有名な證誠寺で10月の第3土曜日に催される。 市内の児童が独特の衣装とメイクで大狸、小狸、和尚さんに扮し、おなじみの童謡にあわせて踊る。県内外から文学愛好者を始め、多くの見物客が訪れる。	

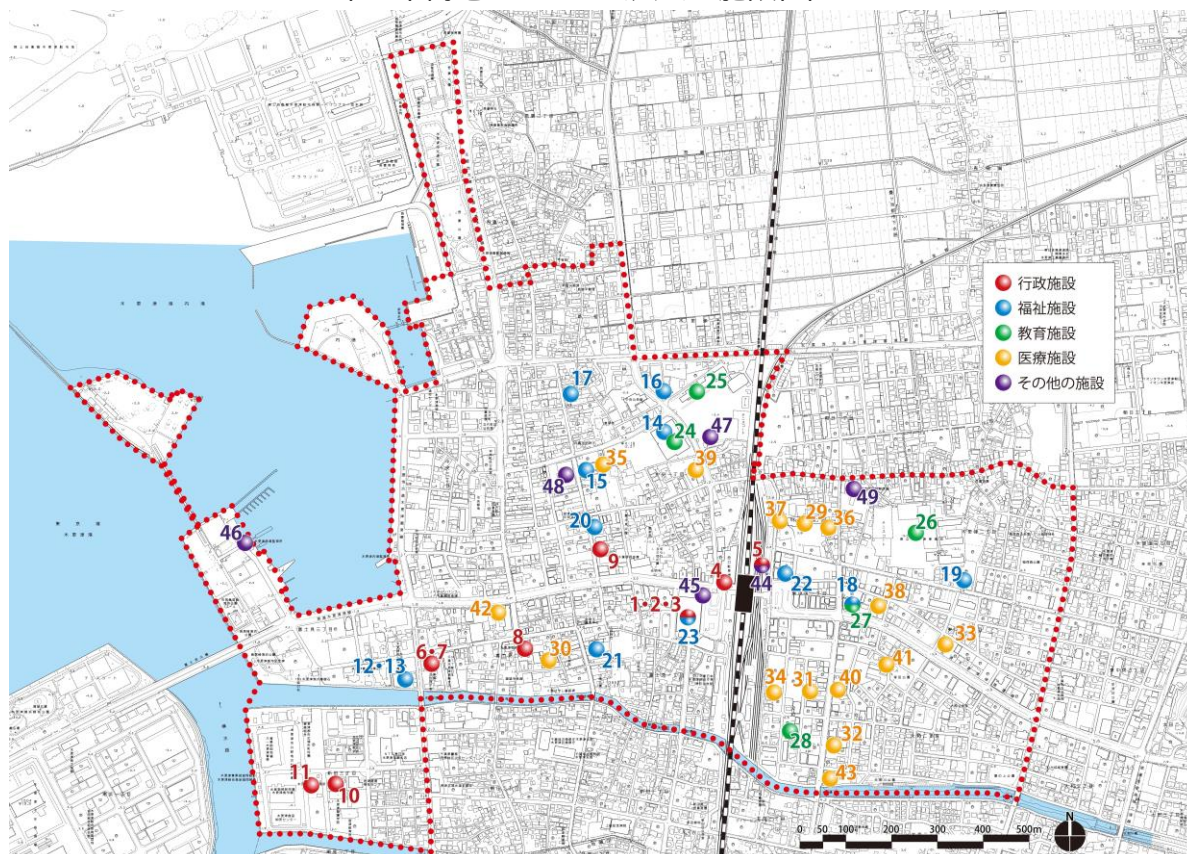
月	行事・イベント名	内容	写真等
11 月	オーガニック シティ フェスティバル	人と自然が調和した持続可能なまちとして、次世代に継承していくことを目指す「オーガニックなまちづくり」を、楽しみながら学ぶことができるイベント。 ワークショップやファーマーズマーケット、ステージイベントなど、様々な企業、団体等のブースが並び、令和6年は2万8千人の観客を集めた。	
	木更津 こどもまつり	若い世代の親と子が主役となり、自ら企画・出店することにより、親子のきずなを深め、地域住民と触れ合いの機会を創出するとともに、昭和30年代の木更津駅西口のにぎやかさを再現するイベント。	
12 月	木更津 クリスマス マーケット	木更津東部商店街地区の通りに、照明や飾りつけ、コスチュームでクリスマスを演出したキッチンカーや飲食店、フリーマーケットなどが多数出店するイベント。	

(3) 都市機能関係

① 公共公益施設

中心市街地には公共公益施設が集積している。行政施設は、駅西側に立地している商業ビル「スパークルシティ木更津」に木更津市役所駅前庁舎、中央公民館、ハローワーク木更津が入居しており、その他、木更津労働基準監督署や木更津税務署等も点在している。医療施設は、駅東側に救急告示病院が1箇所、駅西側に総合病院が1箇所存在する。また教育施設は駅西側に小中学校、東側に公立高校や単位制の私立高校などが存在する。

中心市街地における公共公益施設位置



中心市街地における公共公益施設一覧

No.	分類	施設名	No.	分類	施設名
1	行政施設	木更津市役所駅前庁舎	16	福祉施設	障がい者就業・生活支援センターエール
2		中央公民館	17		グループホームたちばな
3		ハローワーク木更津	18		アンダンテ木更津
4		木更津駅前交番	19		アースサポート木更津
5		たちより館	20		ばった庵デイサービス
6		木更津総合労働相談コーナー	21		あんずのいえ
7		木更津労働基準監督署	22		たのしい会社
8		木更津税務署	23		和の家
9		市民活動支援センターきさらづみらいラボ	24	教育施設	木更津第一小学校
10	福祉施設	木更津年金事務所	25		木更津第一中学校
11		木更津市公設地方卸売市場	26		木更津東高等学校
12		木更津社会館保育園	27		成美学園かずさ校
13		一時保育ゆりかもめ 本館『かもめ組』	28		松陰高等学校 木更津学習センター
14		社会館学童れんこんクラブ	29	医療施設	萩原病院
15		木更津市中部地域包括支援センター	30		薬丸病院

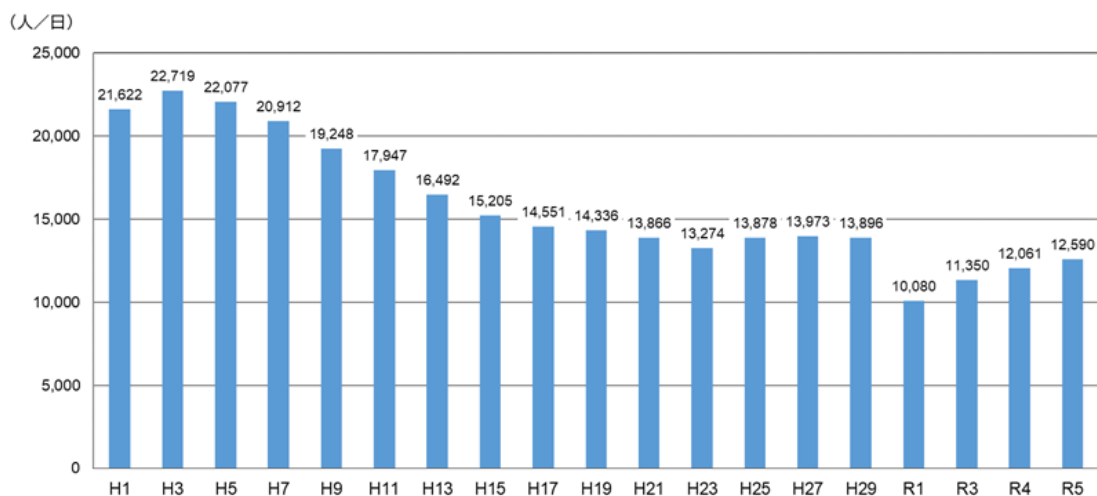
No.	分類	施設名	No.	分類	施設名
31	医療施設	木更津クリニック	41	医療施設	平野内科
32		きさらづ皮膚科クリニック	42		メープル木更津クリニック
33		木更津メンタルクリニック	43		山田医院
34		きっかわクリニック	44	その他の施設	ちば南部地域若者サポートステーション
35		君津郡市夜間急病診療所	45		木更津市観光案内所
36		鹿間医院	46		木更津港湾ターミナル
37		庄司眼科医院	47		災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）
38		津田医院	48		木更津郵便局
39		浪久医院	49		木更津大和町郵便局
40		ベル・クリニック			

② 鉄道乗車人員

中心市街地に位置する木更津駅は、木更津市内の6駅のうち、もっとも乗車人員が多い。木更津駅の1日平均の乗車人員は平成3年度をピークに減少を続け、平成29年度まで14,000人弱の水準で推移していた。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機に乗車人員が急減し、10,000人を割り込む直前までの水準に至った。令和3年度以降は回復傾向を示しており、今後の動向を注視する必要がある。

木更津駅の1日平均の乗車人員の推移



出典：JR東日本ホームページ

③ バス路線

〔高速バス〕

平成9年の東京湾アクアラインの開通に伴い、高速バスの運行が開始された。現在木更津駅を発着する高速バスは8路線に拡大し、駅東口からは羽田空港、川崎駅、横浜駅、品川駅行きが、駅西口からは東京駅、新宿駅、渋谷駅、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン行きが運行している。

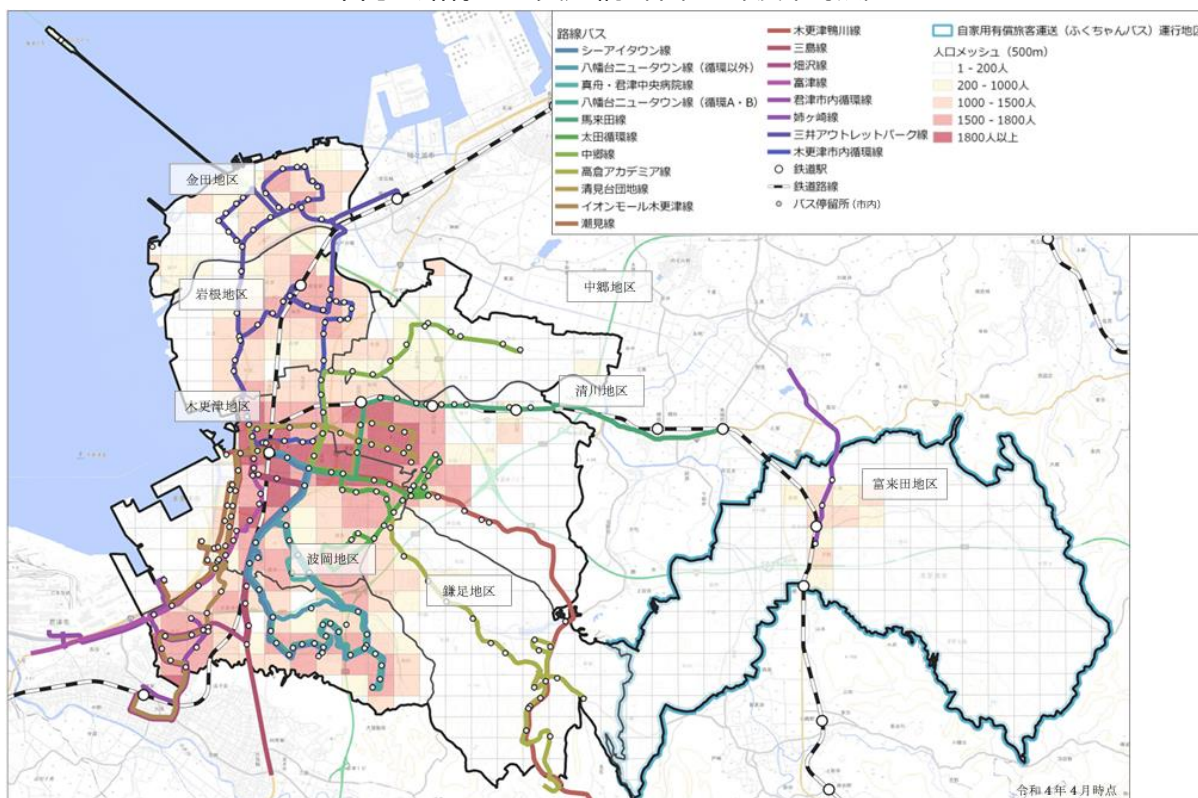
高速バスの利用者数は年々増加していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い大幅に減少した。その後、令和3年度以降は回復傾向を示している。

〔路線バス〕

市内には、2事業者が18系統の路線バスを運行しており、その多くが木更津駅を発着点としている。市内のみならず、隣接している君津市、袖ヶ浦市のほか市原市や富津市とも結ばれ、最も長い路線は鴨川市まで運行している。

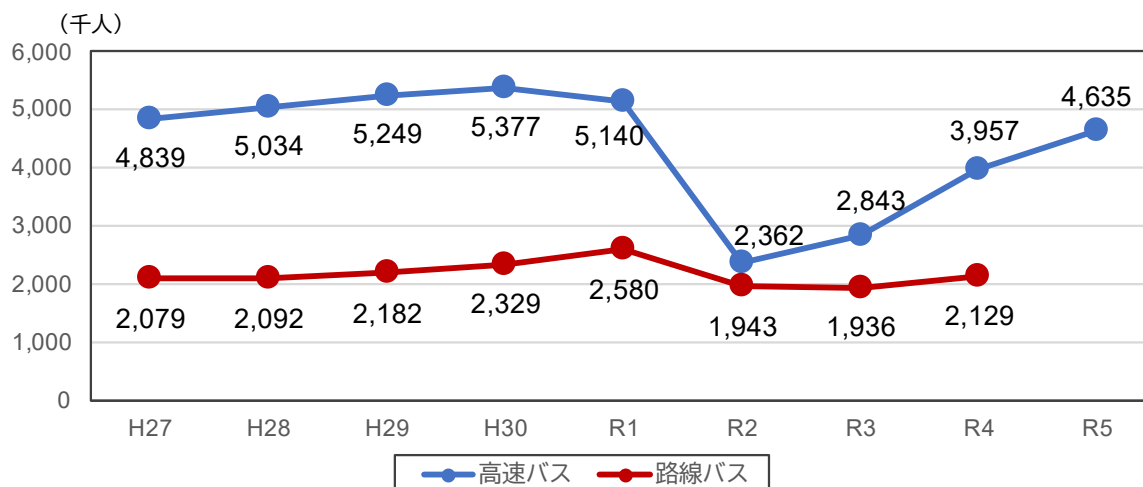
利用者数は増加傾向を示していたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い大幅に減少した。その後、令和3年度以降は徐々に回復傾向にある。

市内の路線バス交通網（令和4年度末時点）



出典：木更津市地域公共交通計画

バスの乗車人員の推移



※高速バスは各年4/1～翌3/31、路線バスは各年10/1～翌9/30までの集計結果

出典：木更津市地域公共交通計画

④ 土地利用

市全体と比較して、中心市街地は住宅用地と商業用地が多く、住宅や小売店・商業施設が集積している。駅西側では商業用地の割合が高く、駅東側では住宅用地の割合が高い。

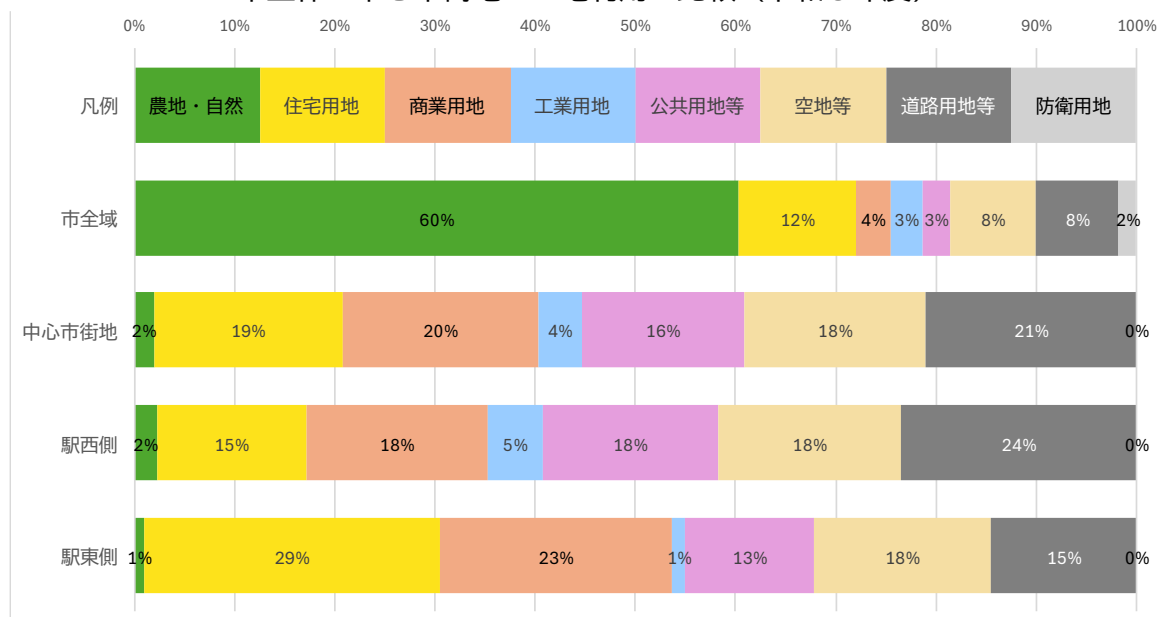
低未利用地の面積については、平成23年度から令和3年度までに、市全体で4.1倍に増加している中、中心市街地では6.1倍に増加している。

令和3年度土地利用現況調査によると、中心市街地の低未利用地は駐車場や資材置場が多数を占めており、土地利用が停滞していることがうかがえる。

土地利用現況（令和3年度）

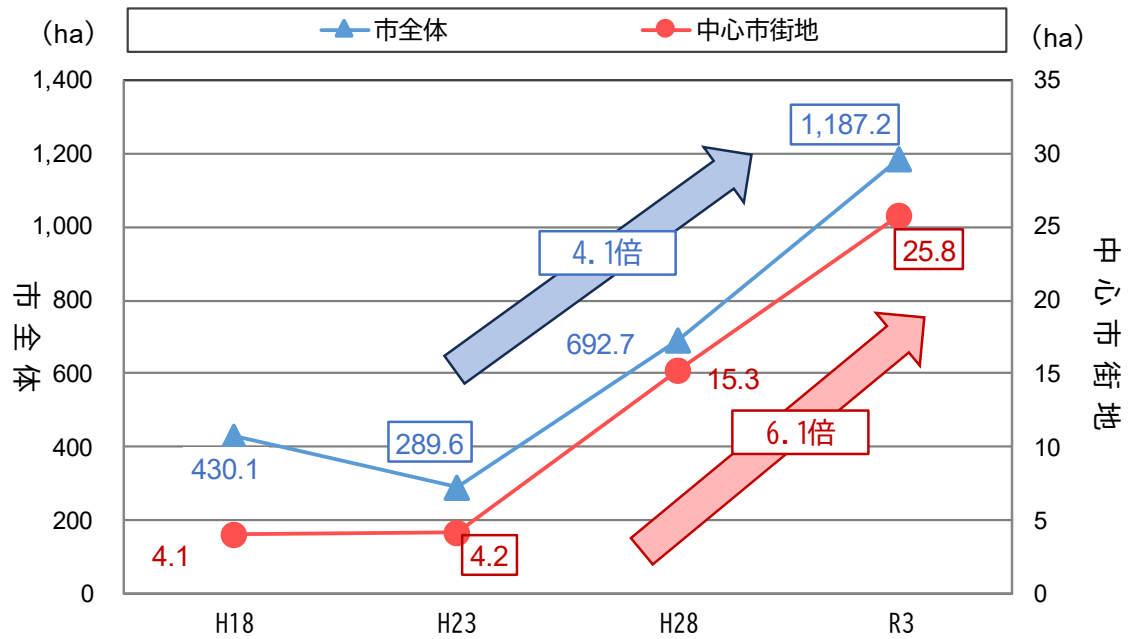


市全体と中心市街地の土地利用の比較（令和3年度）



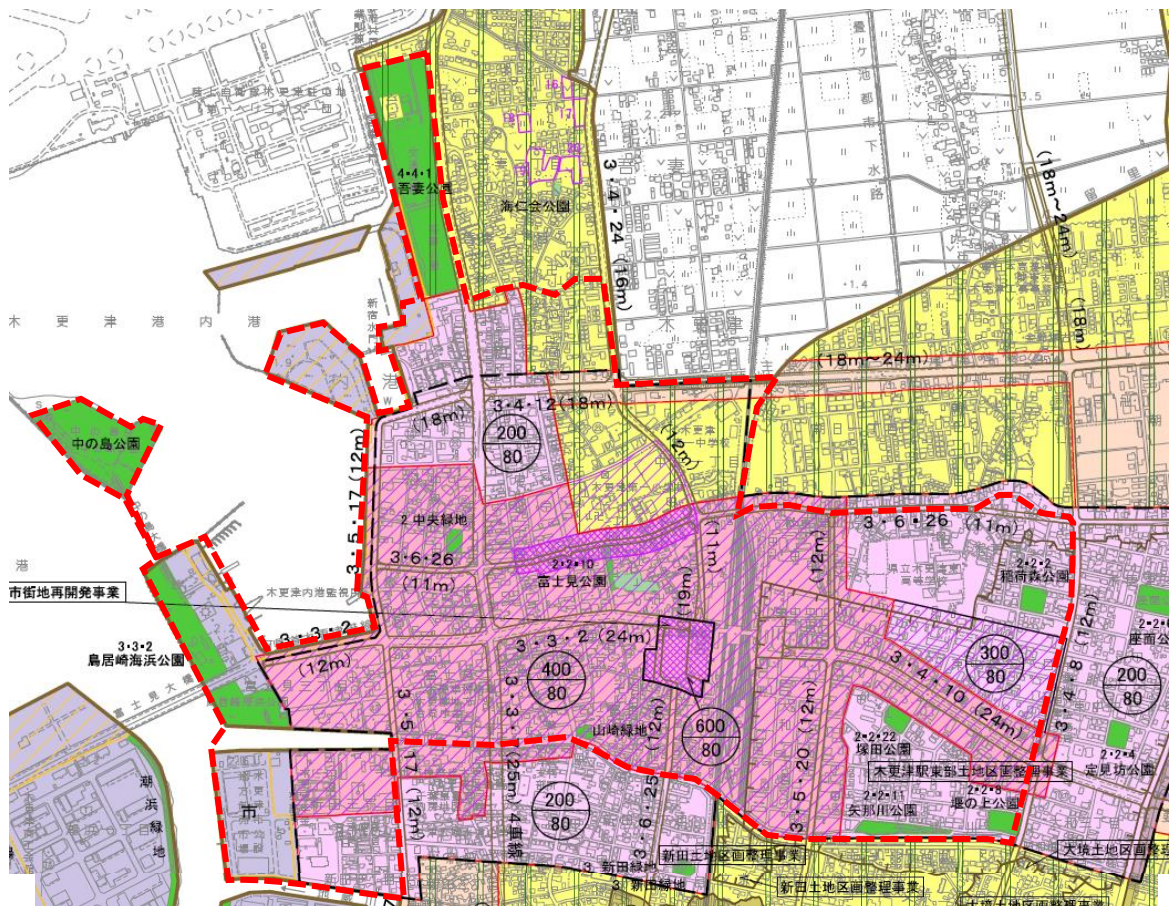
出典：令和3年度土地利用現況調査

市全体と中心市街地の低未利用地の推移



出典：平成18・23・28・令和3年度土地利用現況調査

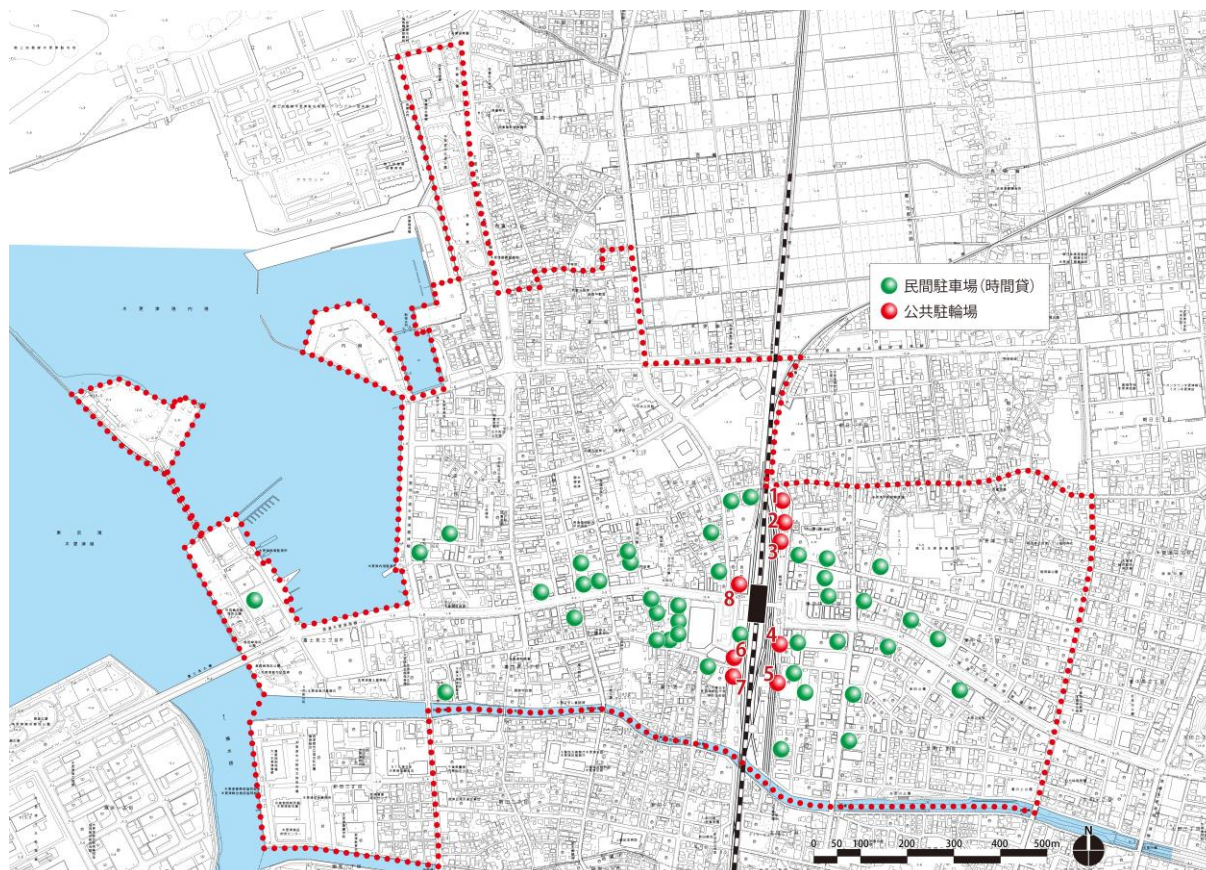
参考：中心市街地周辺の都市計画図



⑤ 駐車場・駐輪場

中心市街地には、多数の民間駐車場が点在している。また、公共駐輪場は駅西側に3箇所、駅東側に5箇所存在している。

中心市街地における駐車場・駐輪場位置



中心市街地における公共駐輪場

No.	施設名	管理者	区分
1	木更津駅東口第1自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
2	木更津駅東口第2自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
3	木更津駅東口第3自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
4	木更津駅東口第4自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
5	木更津駅東口第5自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
6	木更津駅西口第1自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
7	木更津駅西口第2自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場
8	木更津駅西口第3自転車駐車場	木更津市	有料自転車駐車場

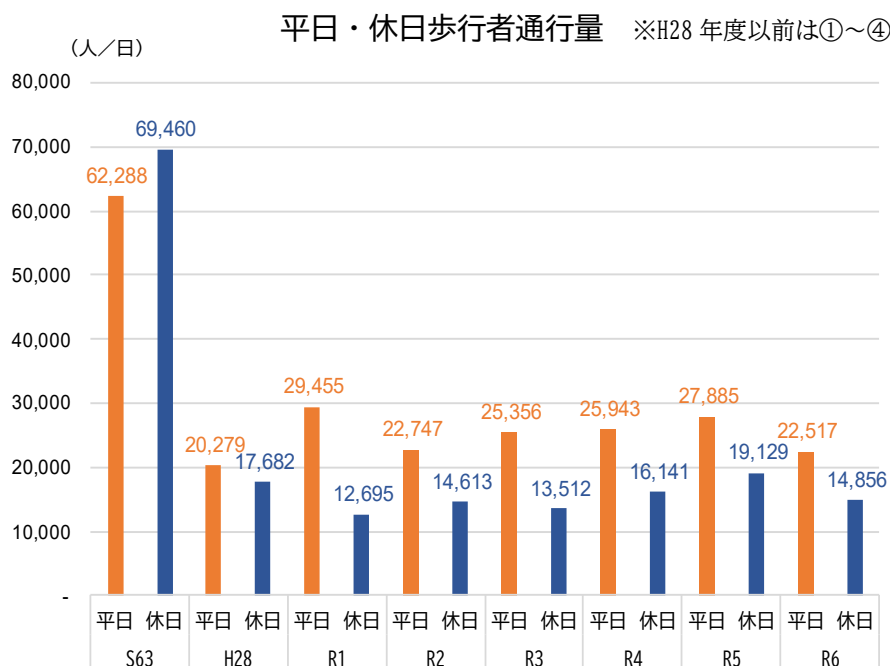
⑥ 歩行者通行量

中心市街地の歩行者通行量は、平日・休日ともに昭和63年度をピークに減少している。中心市街地活性化の取組以降、徐々に増加傾向を示し、令和4年度以降は平日、休日ともに歩行者通行量が増加傾向にあるが、令和6年度は前年度を下回る結果となった。

歩行者通行量調査地点図

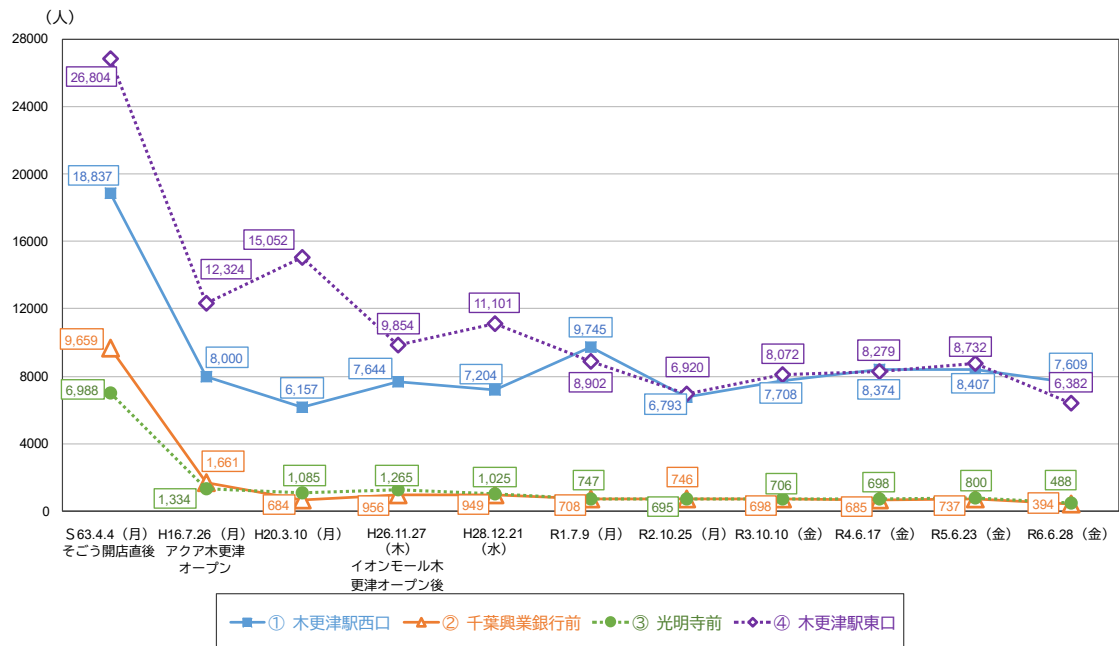


※⑤～⑨は令和元年度以降のみ調査



出典：木更津商工会議所調査（H28 以前）、市調査（R1 以降）

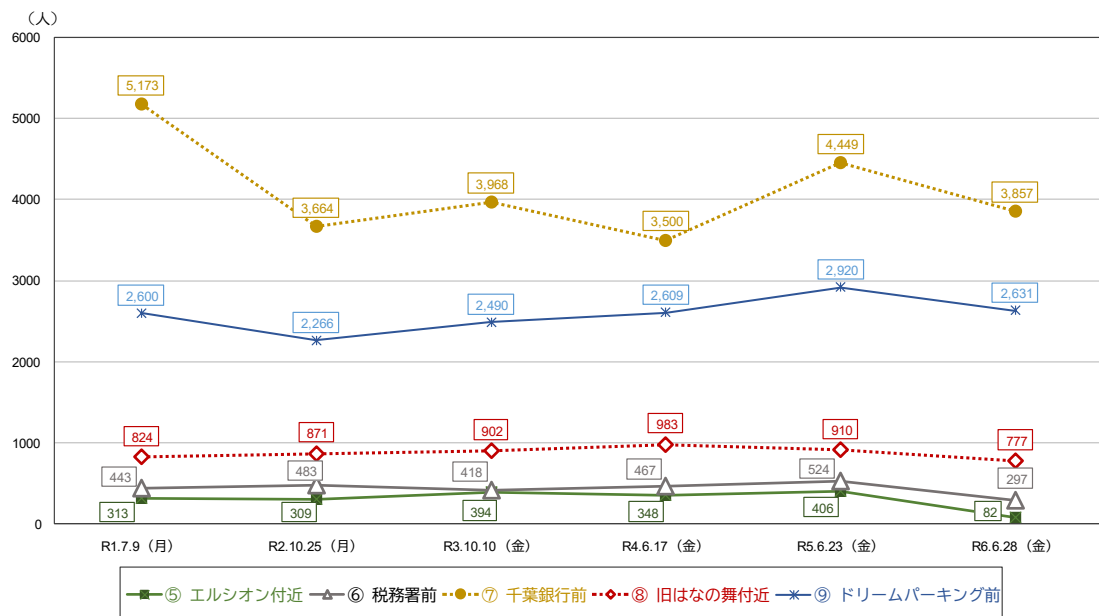
平日歩行者通行量の推移（継続4地点）



※通行量調査時間：7：00～19：00（12時間通行量）

出典：木更津商工会議所調査（H28以前）、市調査（R1以降）

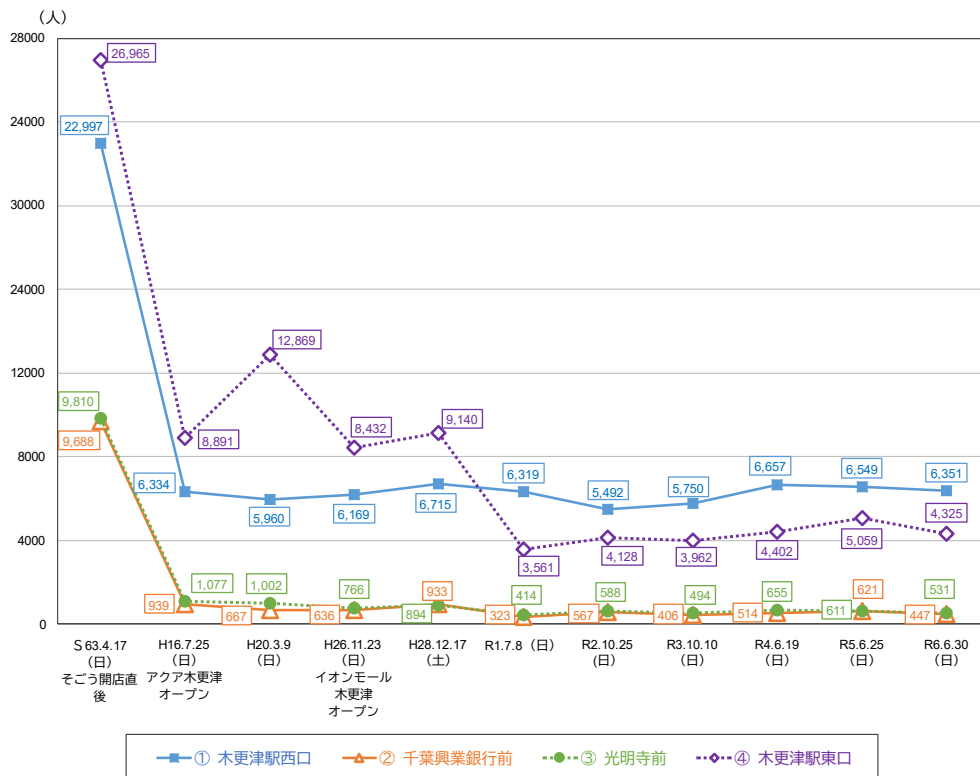
平日歩行者通行量の推移（令和元年度以降より計測の5地点）



※通行量調査時間：7：00～19：00（12時間通行量）

出典：市調査

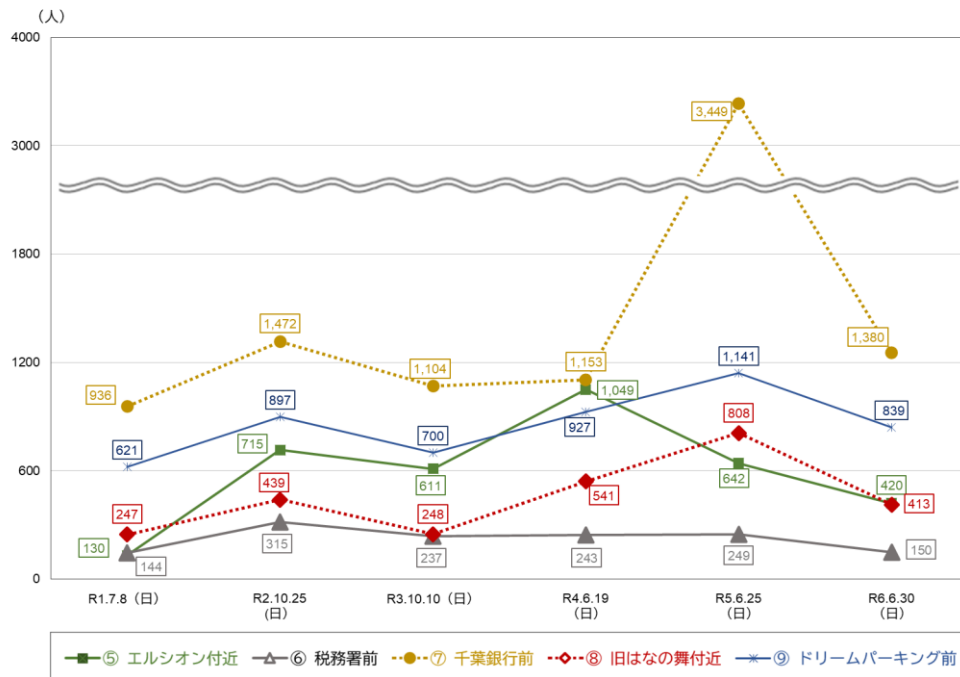
休日歩行者通行量の推移（継続4地点）



※通行量調査時間：7：00～19：00（12時間通行量）

出典：木更津商工会議所調査（H28以前）、市調査（R1以降）

休日歩行者通行量の推移（令和元年度以降より計測の5地点）



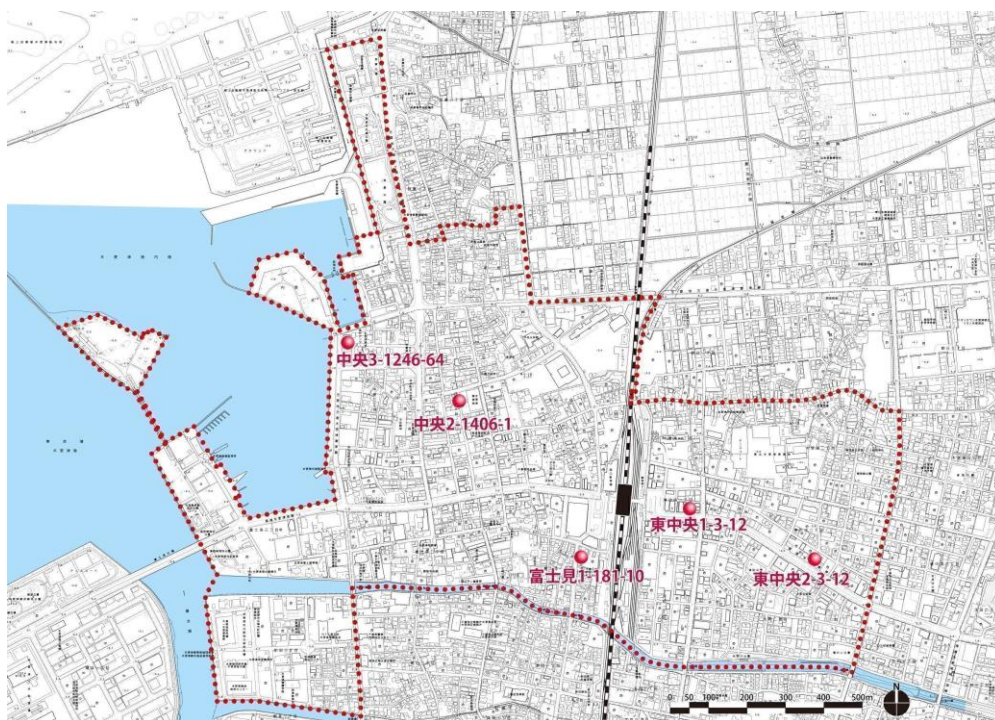
※通行量調査時間：7：00～19：00（12時間通行量）

出典：市調査

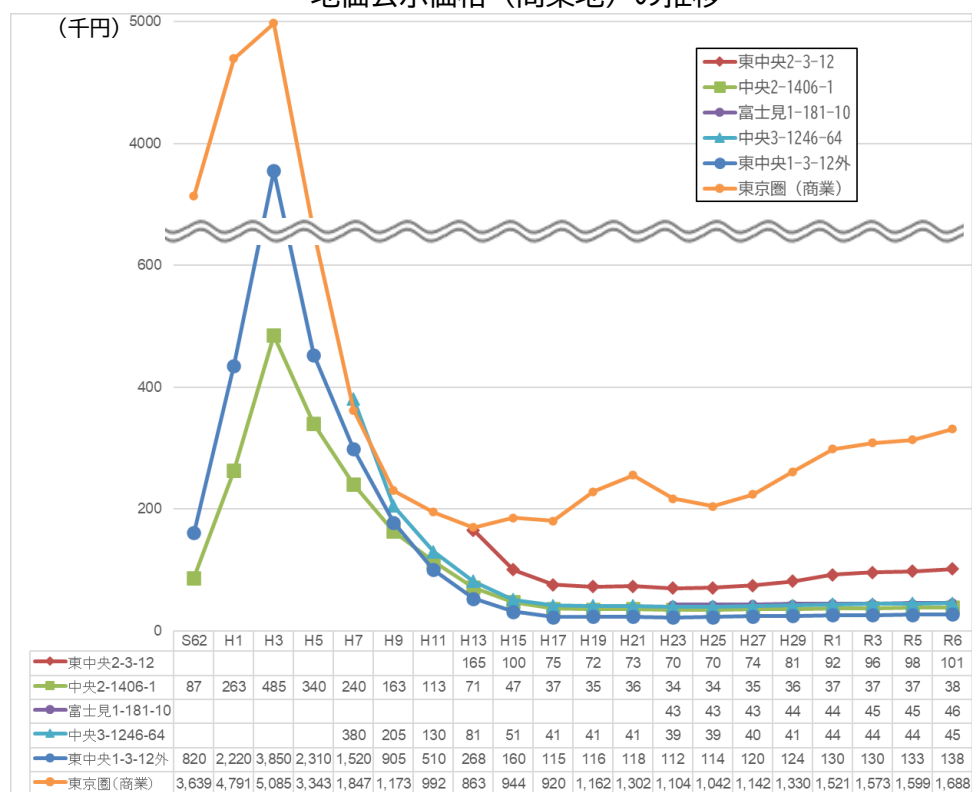
⑦ 地価

バブル崩壊以降、商業地・住宅地ともに地価の下落が続いていたが、平成23年を底としてわずかながら上昇傾向にある。ただし、東京圏平均と比較すると、地価の回復の度合いが弱いことが確認できる。

地価公示価格の調査地点



地価公示価格（商業地）の推移

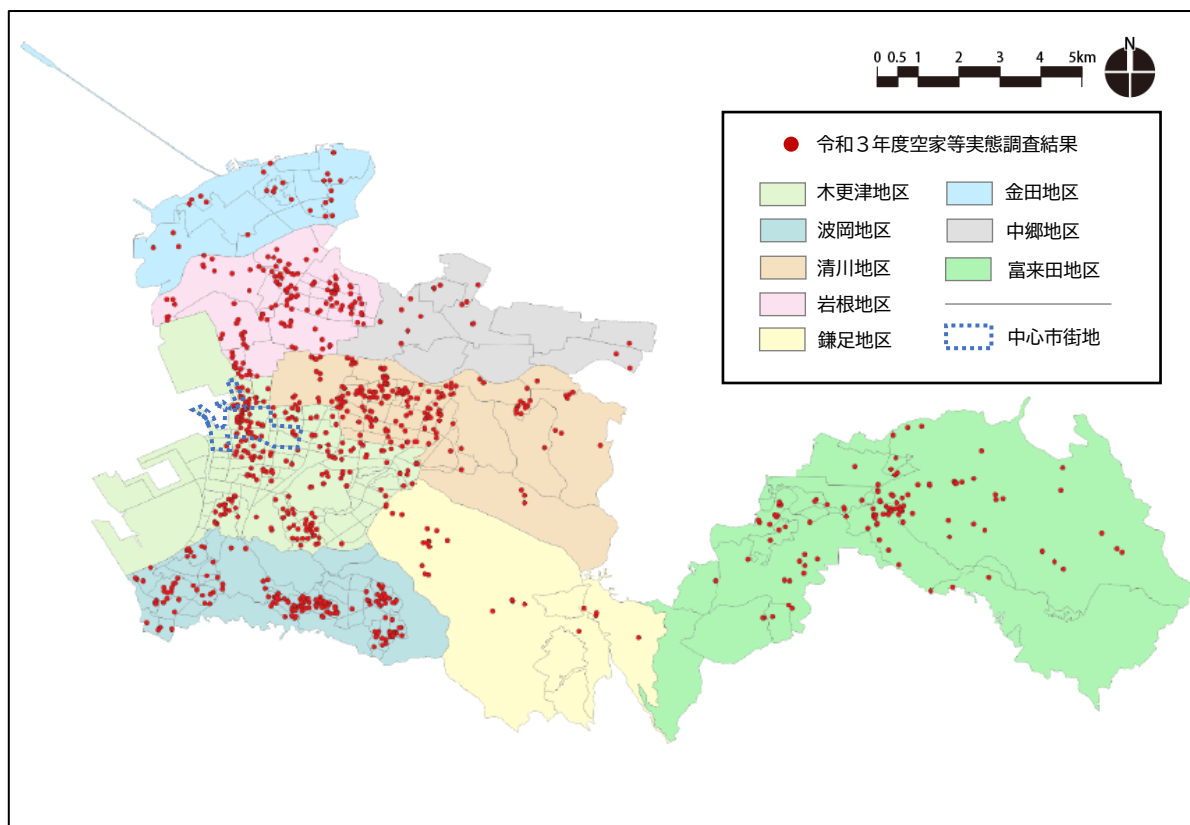


出典：国土交通省 地価公示価格

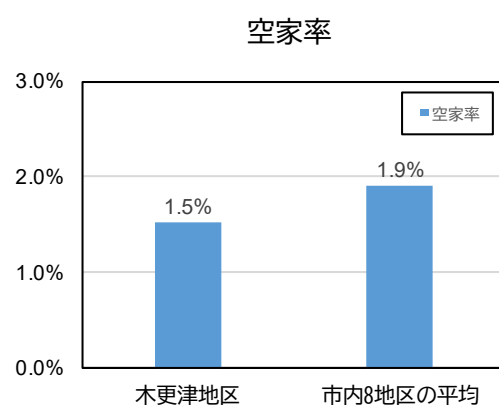
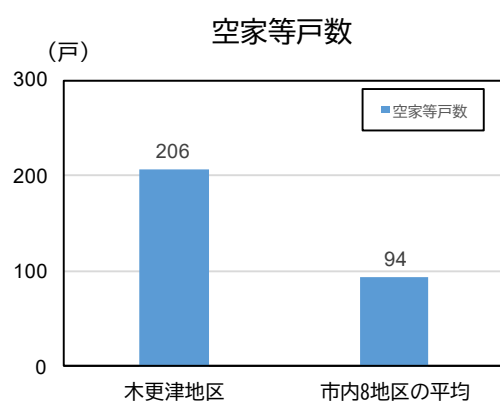
⑧ 空家

中心市街地を包含する木更津地区の空家は、令和3年度空家等実態調査時点で206戸で、地区内の一戸建て住宅13,559戸のうち1.5%を占めており、市全体の空家率の平均1.9%と比較すると空家が少ない傾向にある。

市全体の空家等の分布状況



出典：木更津市空家等対策計画（令和4年度）



出典：令和3年度 空家等実態調査

[3]地域住民のニーズ等の把握・分析

(1) 市民アンケート調査

本計画の策定に向け、市民2,000人を対象に、中心市街地の「利用実態」、「現状評価」、「今後の意向」、「居住意向」を把握することを目的に、郵送によるアンケート調査を実施した。以下に、結果の概要を示す。なお、前回（平成30年）実施分と同内容の設問は、比較のため結果を併記する。

木更津市の中心市街地に関する市民アンケート 実施概要

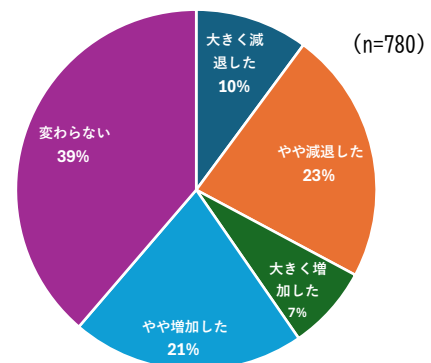
調査時期	令和5年12月
調査対象	18歳以上の市民
抽出方法	住民基本台帳から無作為抽出
調査方法	郵送方式 (回答は郵送またはWebフォームによる)
送付数	2,000人(有効送付数1,994通)
回答数	780人
回答率	39.0%

① 外出に対する意識

ア) 外出意欲の変化

新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前に比べ、外出意欲は変化しましたか？（1つに○）

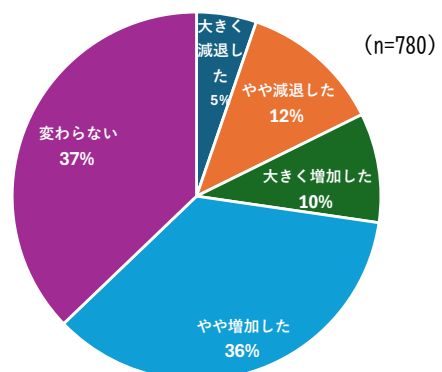
- ・減退、増加ともに30%前後を示している。
- ・「変わらない」という回答も40%程度存在する。



イ) 外出回数の変化

新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い、外出回数は変化しましたか？（1つに○）

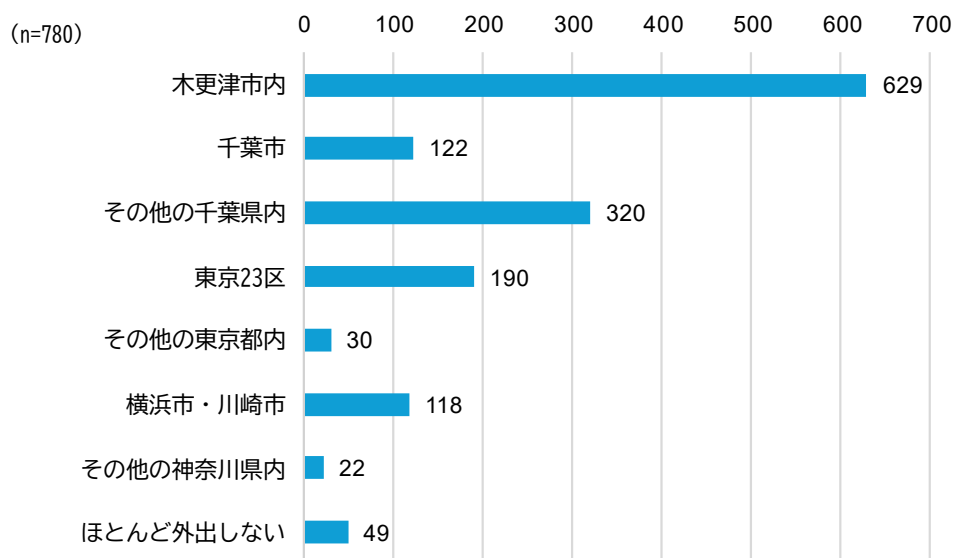
- ・「やや増加した」「大きく増加した」の回答が46%となり、外出回数の増加への意識が働いていることを示している。



ウ) 外出するときの行先

外出するときの行き先（エリア）は、どこが多いですか？（主なもの3つまで○）

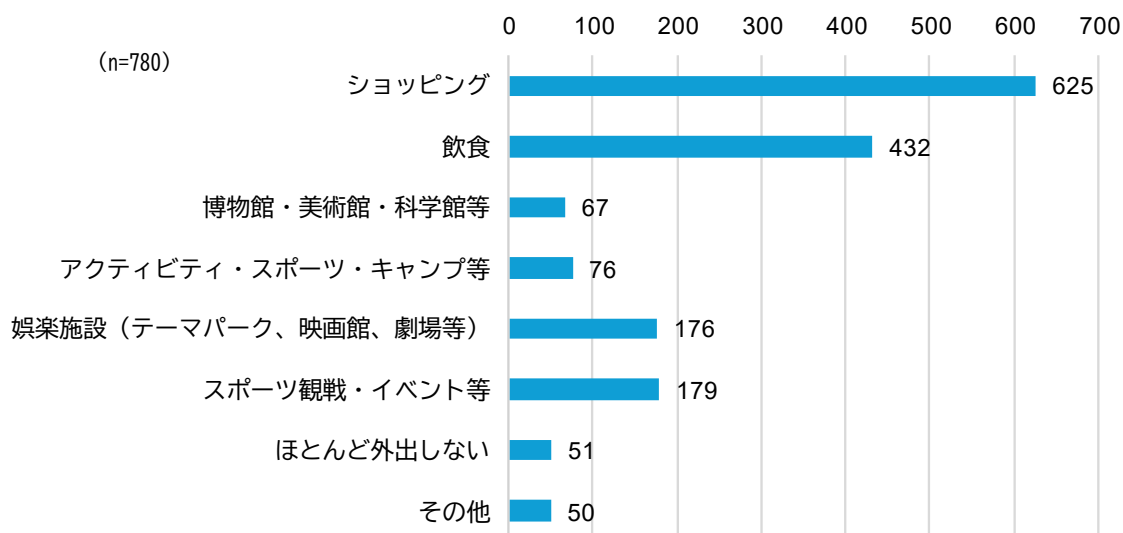
- ・「木更津市内」「その他の千葉県内」の回答が多い結果となった。
- ・「東京23区」「横浜市・川崎市」と東京湾アクアライン経由の移動が多いことをうかがわせる一方で「千葉市」は比較的少ない回答となり、千葉県内の北側への移動は少ないことが明らかになった。



エ) 外出の目的

外出の目的は何ですか？（主なもの3つまで○）

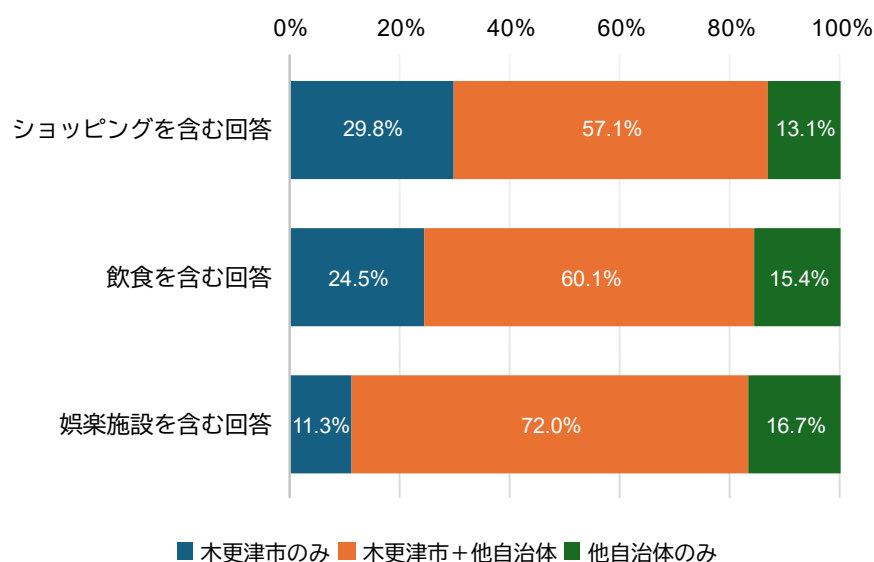
- ・「ショッピング」「飲食」の回答が多い結果となった。



【クロス集計】「エ）外出の目的」×「ウ）外出するときの行き先」

市民の行動範囲の傾向を把握するため、外出の目的と周辺自治体を含めた行動範囲の関係性・傾向を調査した。

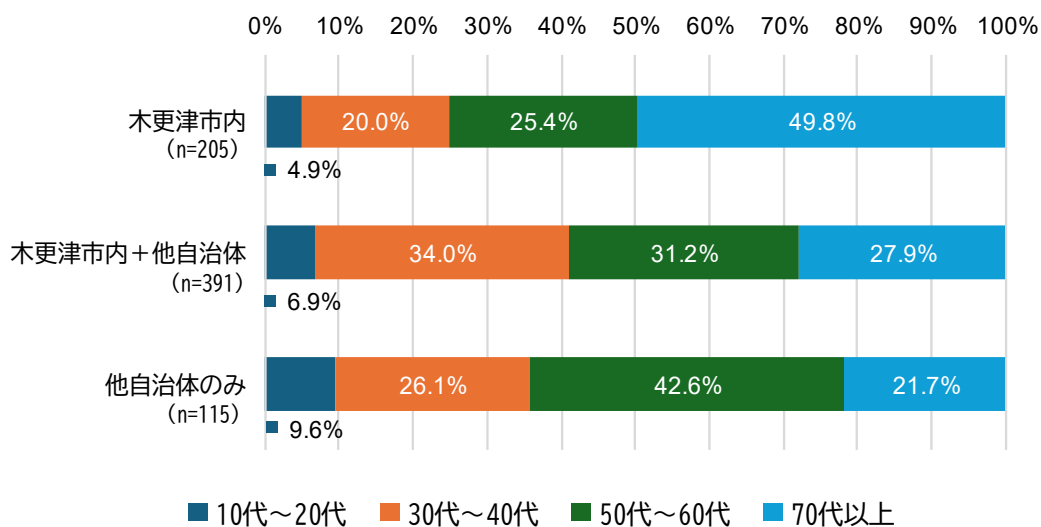
- ・全ての回答で、木更津市内に加えて、他自治体へ外出する割合が高い。
- ・外出の目的を「飲食」や「娯楽施設」と回答した市民は、「ショッピング」に比べ市外の自治体を行先とする割合が高い傾向にある。



【クロス集計】「ウ）外出するときの行き先」×「回答者の年齢」

市民の行動範囲の傾向を把握するため、周辺自治体を含めた行動範囲と年齢層の関係性・傾向を調査した。

- ・外出先を「木更津市内のみ」と回答した市民は、他に比べ 70 代以上の割合が高い。
- ・40 代～60 代は、「他自治体のみ」と回答した割合が他の回答に比べ最も高い。

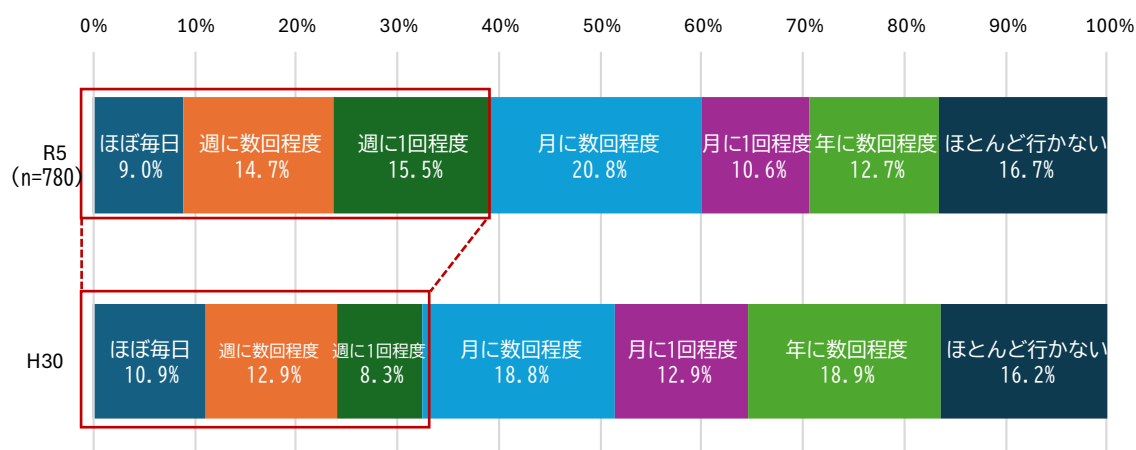


② 中心市街地の利用実態

ア) 来訪頻度

中心市街地を訪れる回数はどの程度ですか？（1つに○）

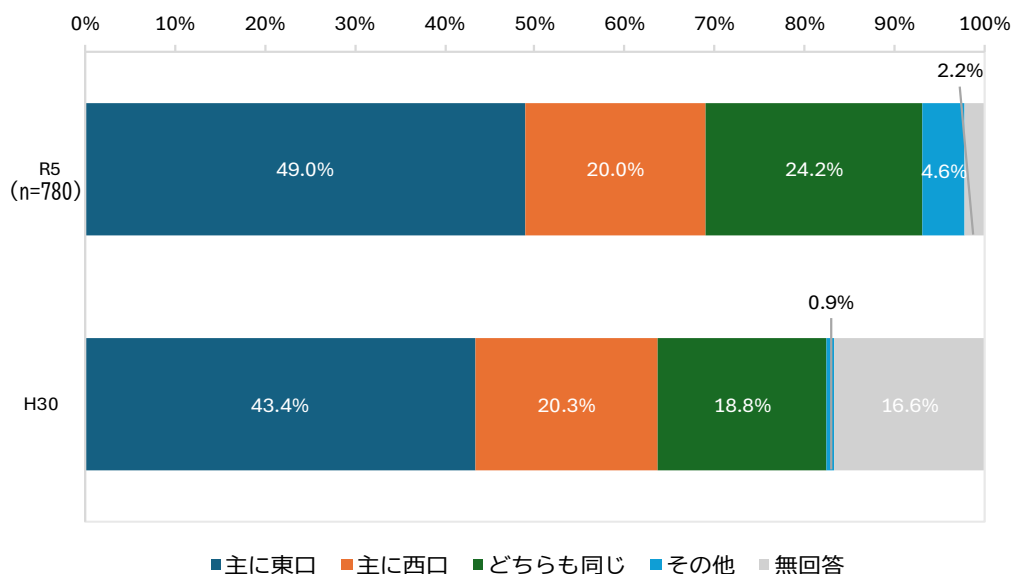
- ・週に1回以上の訪問回数がある、という回答が全体の約40%を占める結果となった。
- ・「週に1回程度」の回答が約2倍に増加した。「ウ」移動手段」で大きく増加した「自家用車・社用車」の利用者との関係性が考えられる。
- ・「年に数回程度」「ほとんど行かない」という回答も全体の約30%あった。



イ) 来訪場所

訪れる場所は東口・西口どちらですか？（1つに○）

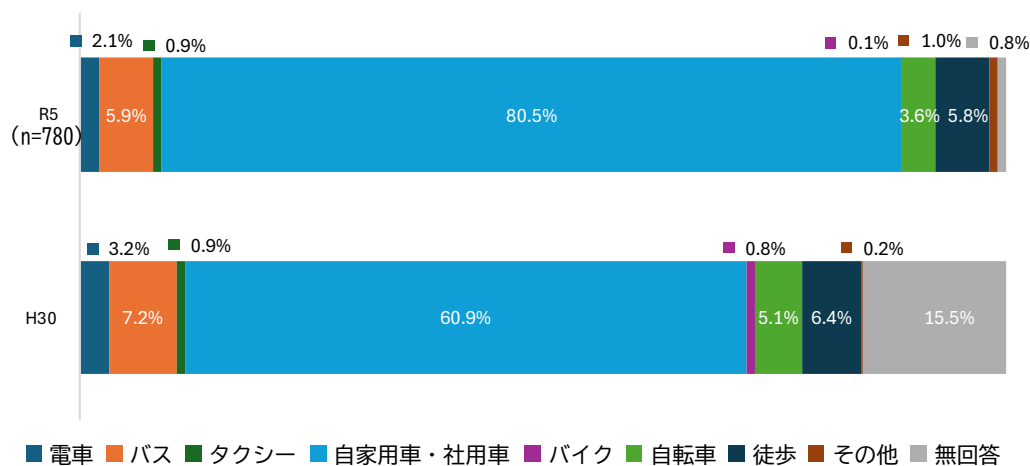
- ・「主に東口」が約50%となった。
- ・「主に西口」は約20%と少なく、日常的な利用者数の偏りが示された。



ウ) 移動手段

訪れる際の移動手段は何ですか？（１つに○）

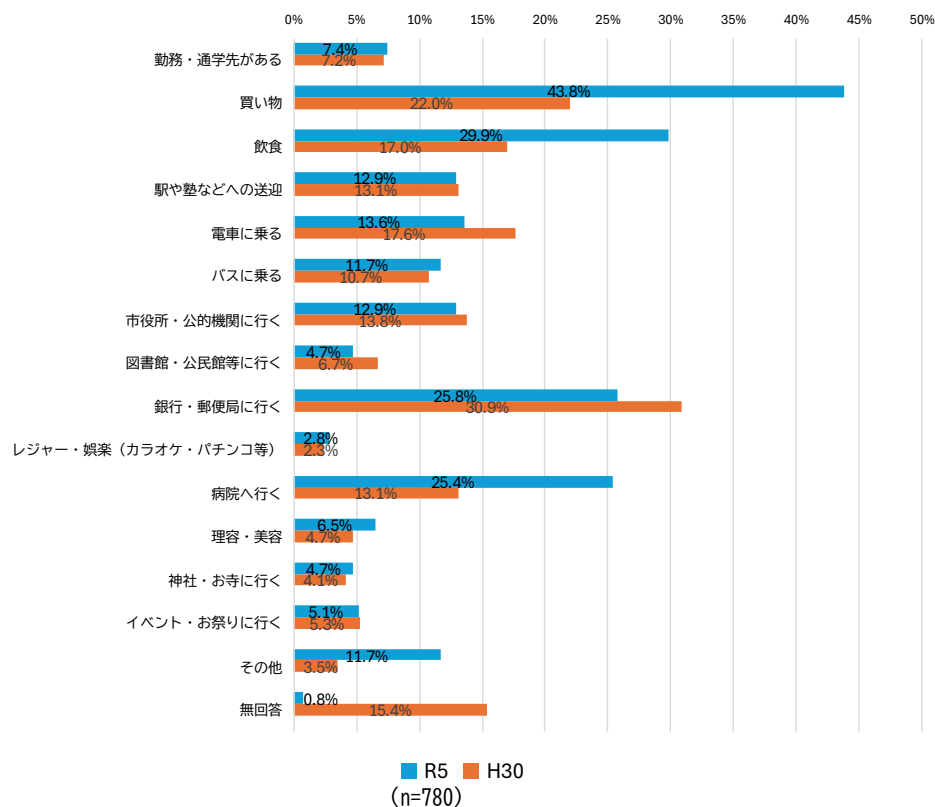
- ・「自家用車・社用車」が約８０％と圧倒的に多い結果となった。
- ・公共交通機関は１０％に満たない結果に留まった（９％）。



エ) 来訪目的

訪れる目的は何ですか？（主なもの３つまでに○）

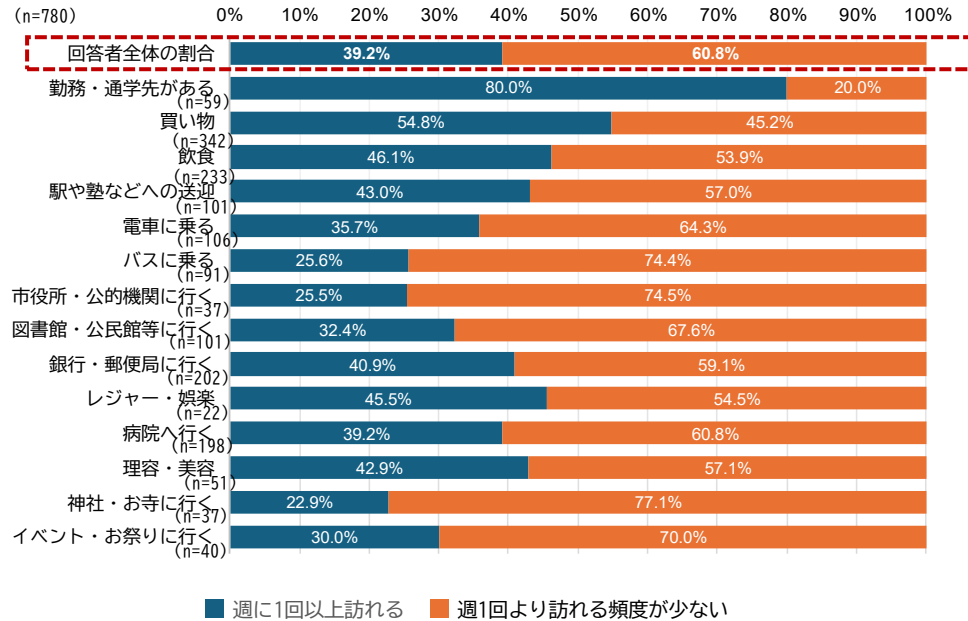
- ・「買い物」が最も多く、また平成３０年に比べ大きく増加した。
- ・「銀行・郵便局」「病院」など決まった予定での来訪者が多いことが示された。



【クロス集計】「エ）来訪目的」×「ア）来訪頻度」

中心市街地内で多く利用されている都市機能を把握するため、
来訪頻度別の主な目的を調査した。

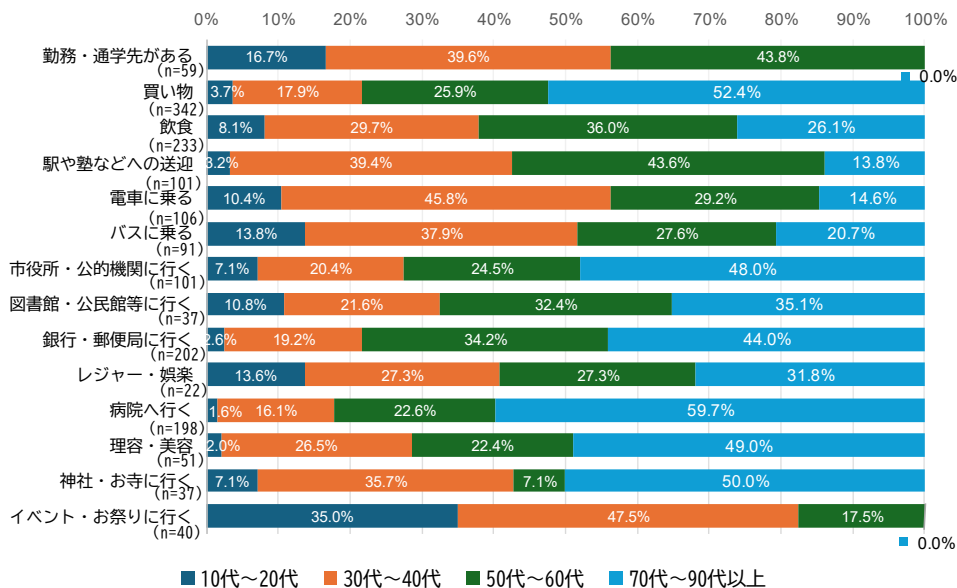
- 週に1回以上の市民は「勤務・通学先」「買い物」を目的とする人が多く、月に数回以下では「神社・お寺」「公共交通機関（送迎含む）」「市役所・公的機関」「銀行・郵便局」の利用が多い傾向にある。



【クロス集計】「エ）来訪目的」×「回答者の年齢」

市民の行動範囲の傾向を把握するため、外出の目的と年齢層の関係性・傾向を調査した。

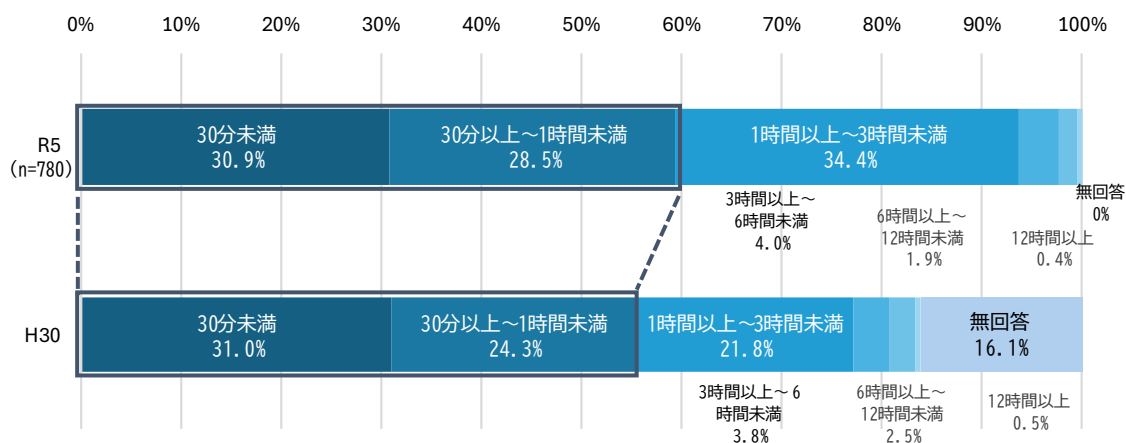
- 若年層は「飲食」「公共交通機関（電車、バス）」を目的とする回答が多く、年齢とともに「買い物」「銀行・郵便局」「病院」を目的とする回答が増加傾向にある。



オ) 滞在時間

中心市街地での滞在時間はどの程度ですか？（当てはまるもの１つに○）

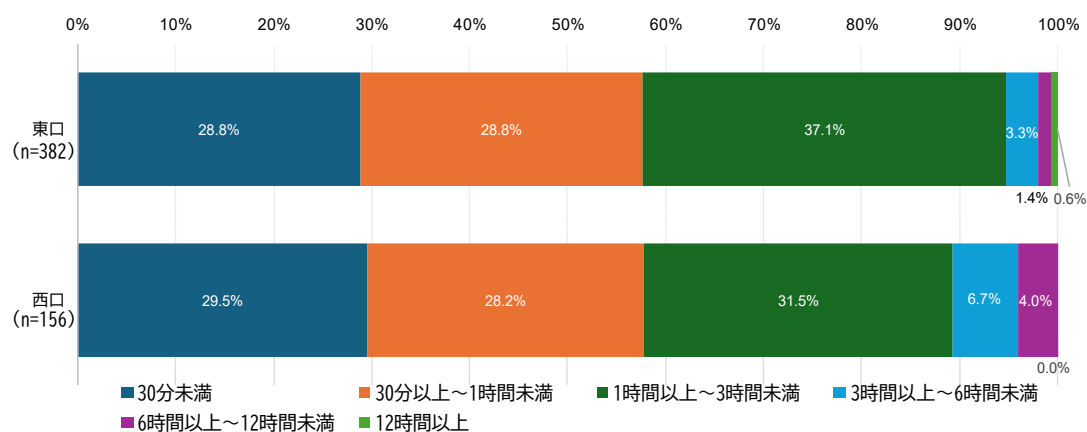
- ・滞在時間は短く、「30分未満」（約31%）、「30分以上～1時間未満」（約29%）の合計回答数で有効回答の約60%を占めている。
- ・「3時間以上」の回答は10%未満となった。



「イ) 訪れる場所は東口・西口のどちらか」×「オ) 中心市街地の滞在時間」

市民の行動様式を把握するため、東・西口別の滞在時間を調査した。

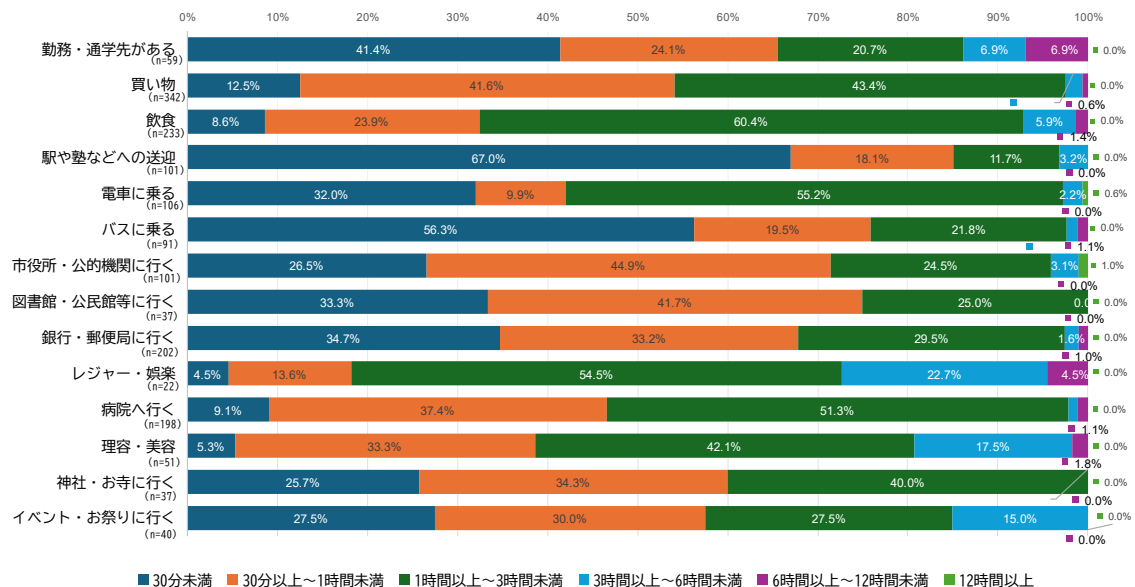
- ・西口と東口の間で大きな差異は生じなかった。東口は西口に比べ「1時間以上～3時間未満」の利用者の割合が若干高い値を示した。



【クロス集計】「エ）来訪目的」×「オ）滞在時間」

中心市街地内で長時間滞在されている目的を把握するため、滞在時間別の訪問目的を調査した。

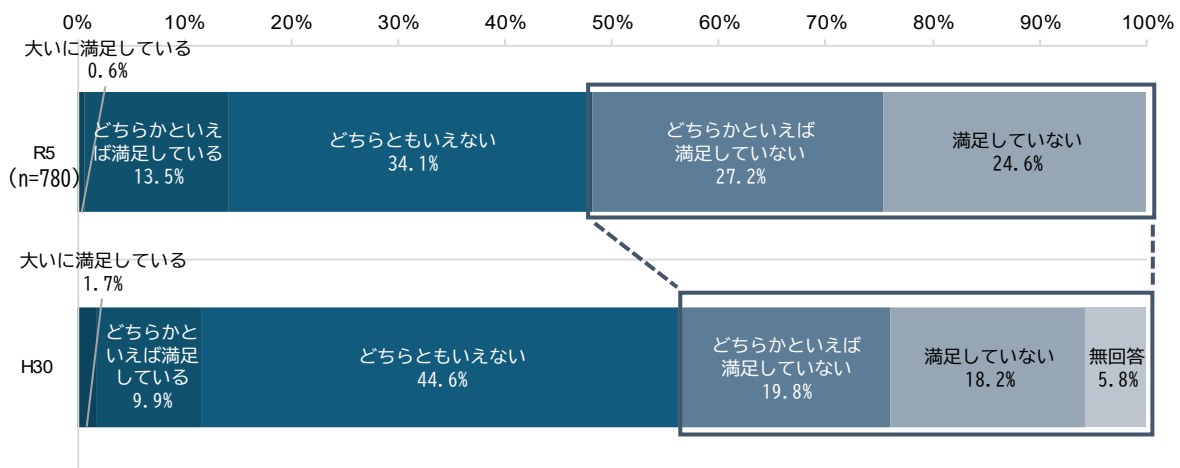
- ・「飲食」は他と比べ、「1 時間以上～3 時間未満」の割合が高い傾向にある。



③ 中心市街地の現状評価

街の活力や魅力（まちの安心・安全性、街並み（景観）、街のにぎわい創出、地域資源（港や歴史的・文化的資源）の活用）について、あなたの総合評価を選んでください。（1つに○）

- ・「どちらともいえない」が最も多い（34％）結果となった。
- ・「満足していない」と「どちらかといえば満足していない」の回答を合計すると50％を超える結果となった。

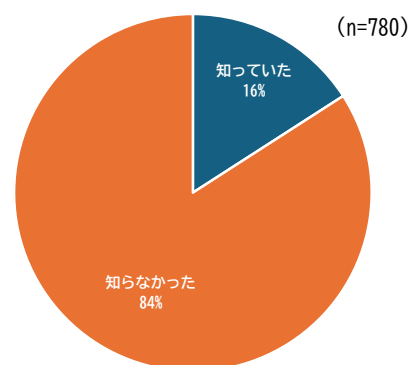


④ 中心市街地の活性化

ア) 「木更津市中心市街地活性化基本計画」の認知

同封の「アンケート調査へのご協力をお願い」に記載のある、「木更津市中心市街地活性化基本計画」の存在を知っていましたか？（1つに○）

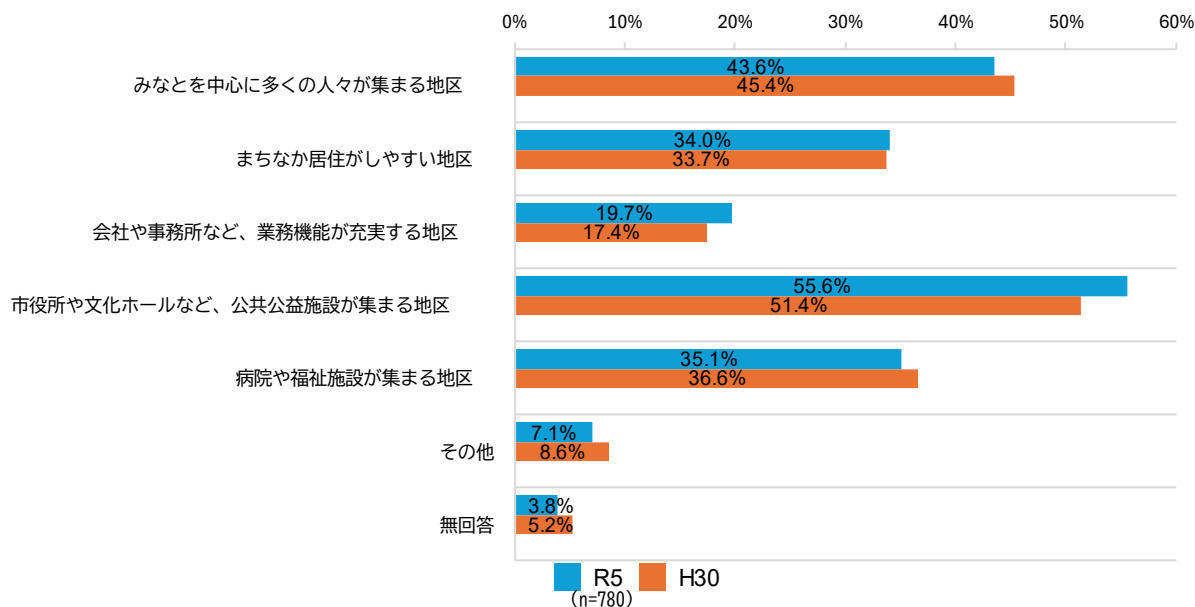
- ・「知らなかった」が80%を超える結果となった。



イ) 目指すべきイメージ

電車やバスなどの公共交通の結節点である中心市街地の、目指すべきイメージは何だと思いますか？（近い考え3つまでに○）

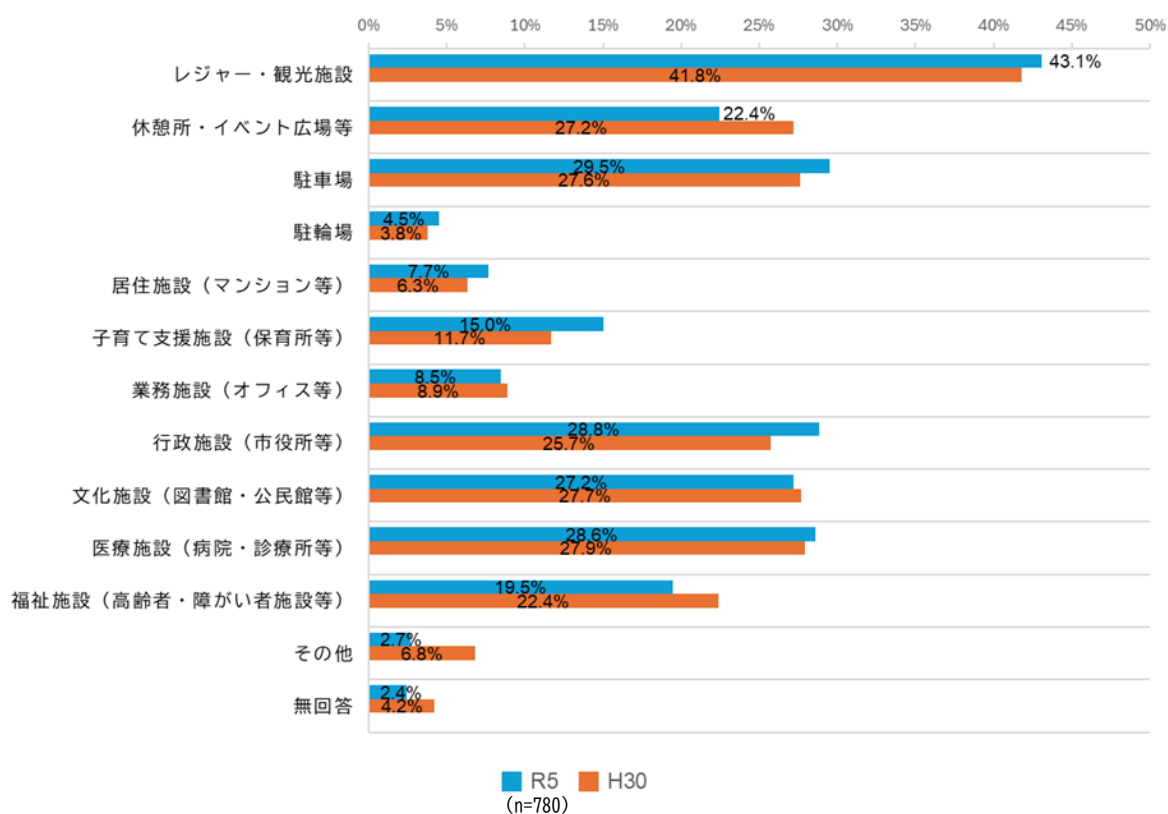
- ・「公共公益施設が集まる地区」の回答が最も多い結果となった。



ウ) 充実すべき施設

今後、充実すべき（させて欲しい）施設は、何だと思えますか？
（近い考え3つまでに○）

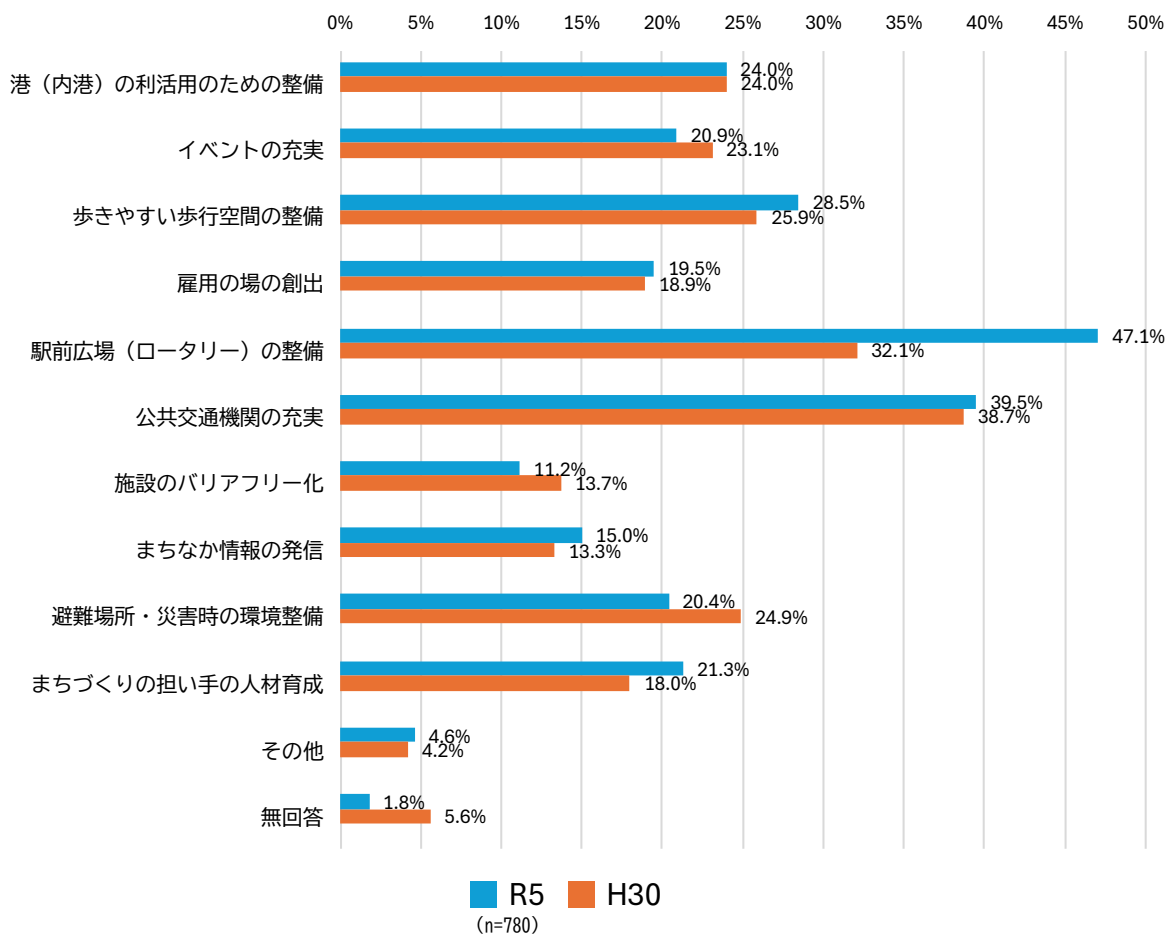
- ・「レジャー・観光施設」の回答が多い結果となった。
- ・「行政施設」「医療施設」「文化施設」といった公共性の高い施設のほか、「駐車場」への需要が示された。



エ) 必要な活動（取組）

今後、中心市街地に必要だと思われる活動（取り組み）は、何だと思われますか？
（近い考え3つまでに○）

- ・「駅前広場（ロータリー）の整備」が他と比べ多い回答であった。
- ・「公共交通機関の充実」「歩きやすい歩行空間の整備」という回答が多い結果となった。

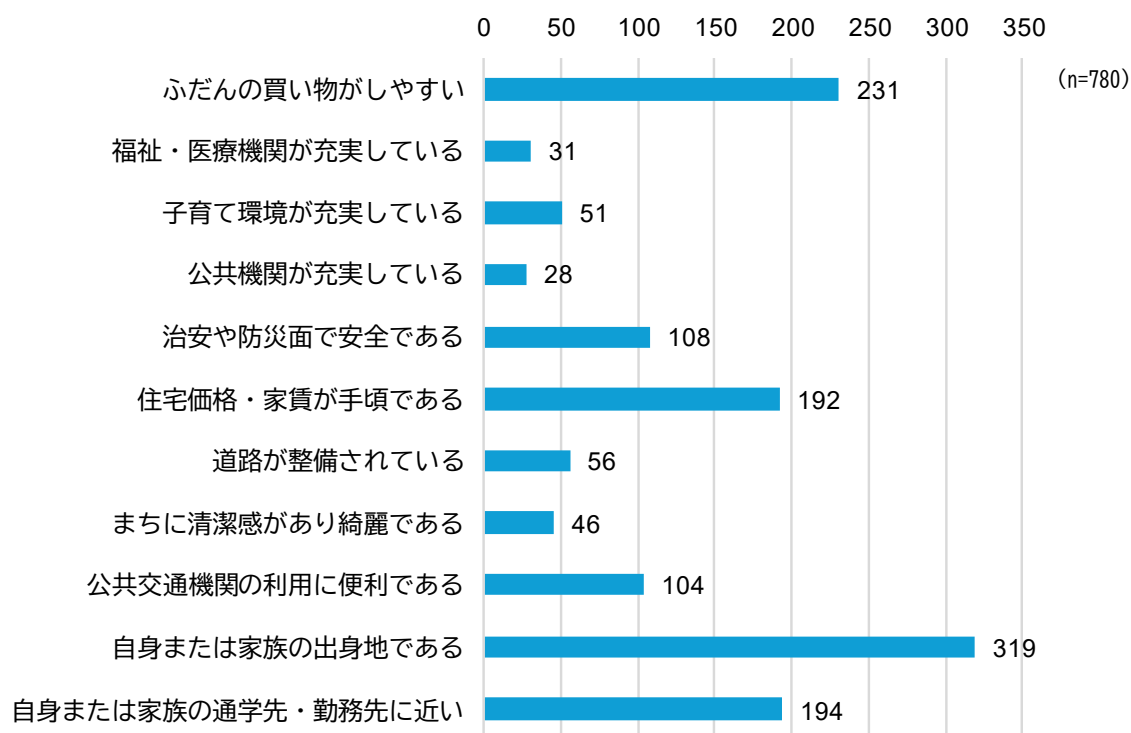


⑤ 居住意向

ア) 現在の居住地に住むきっかけ

現在の居住地に住むきっかけ・理由を教えてください。(近い考え3つまで○)

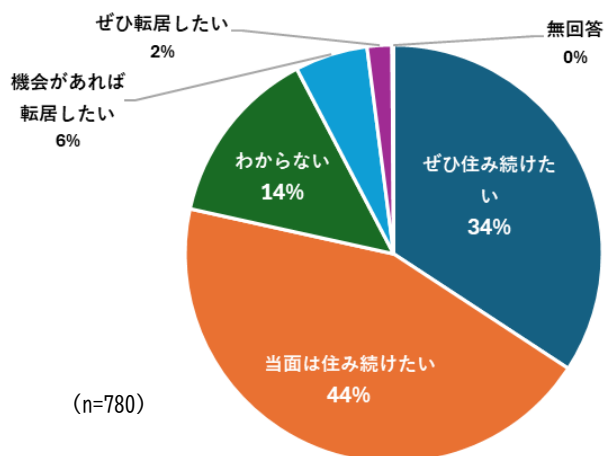
- ・「自身または家族の出身地である」の回答が最も多かった。
- ・その他「ふだんの買い物がしやすい」「住宅価格・家賃が手頃である」の回答が多く、周辺施設に関する充実度をきっかけとする回答は少なかった。



イ) 居住希望

現在の居住地に今後も住みたいと思いますか？(当てはまるもの1つに○)

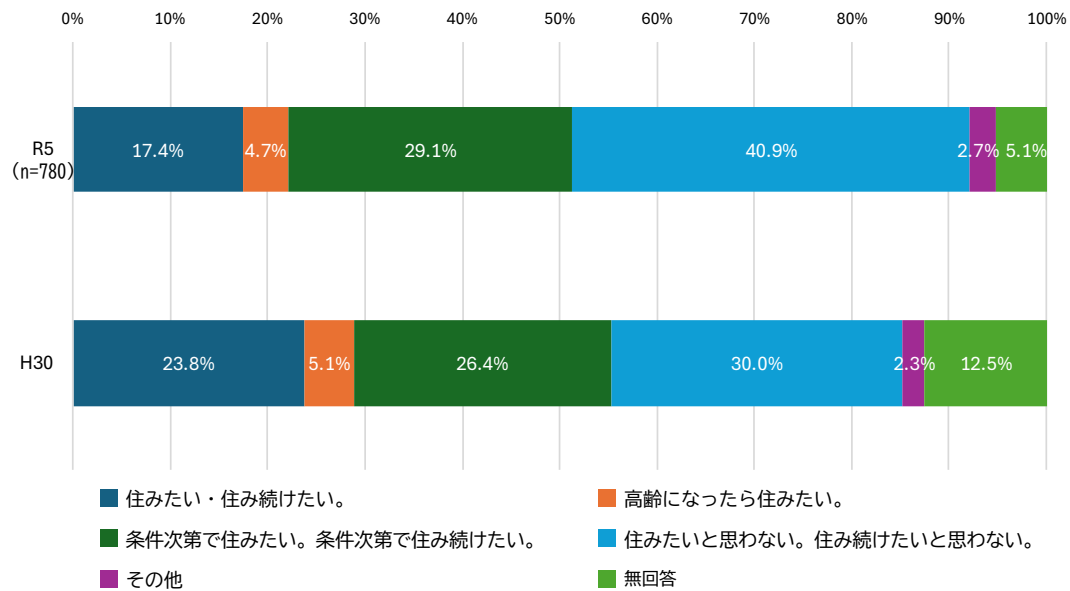
- ・「ぜひ住み続けたい」「当面は住み続けたい」の回答が約80%程度となった。



ウ) 居住希望

中心市街地へ住みたい（住み続けたい）と思いますか？（当てはまるもの1つに○）

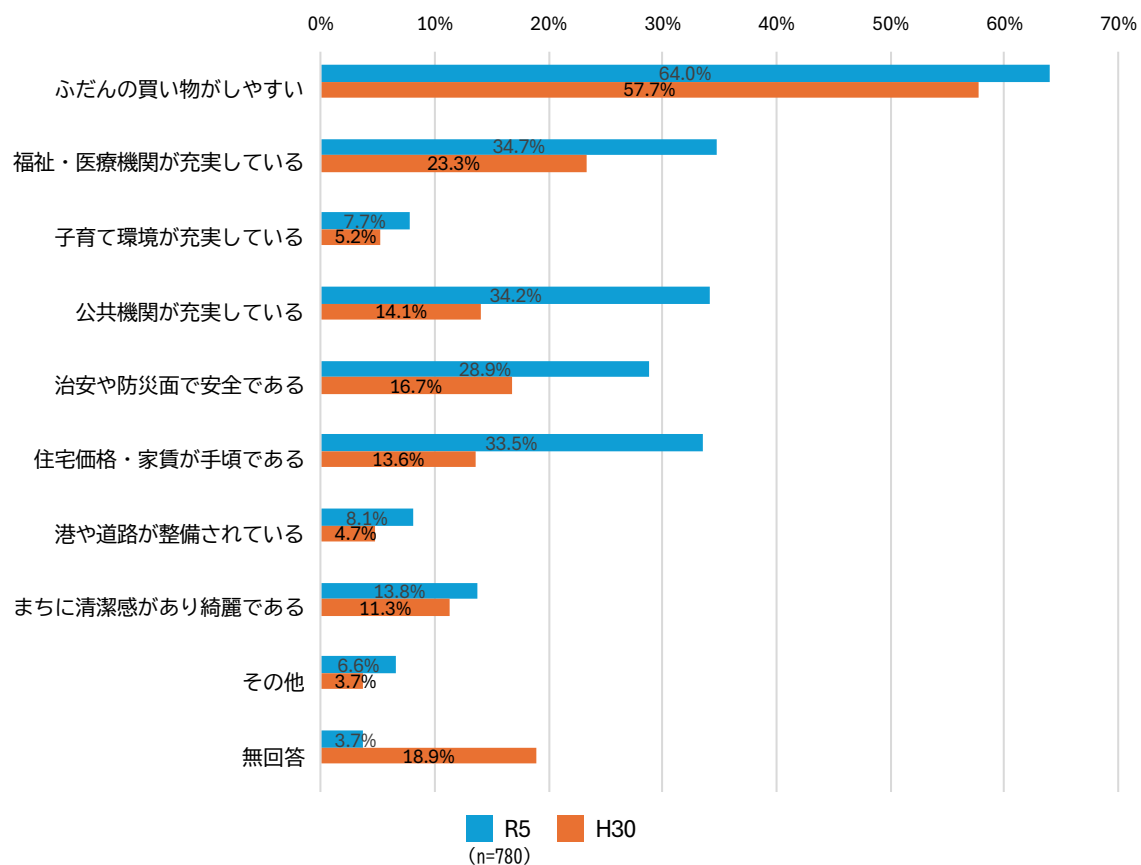
- ・「住みたいと思わない。住み続けたいと思わない。」の回答が最も多い結果となった。
- ・一方で、「住みたい・住み続けたい。」「高齢になったら住みたい。」「条件次第で住みたい。条件次第で住み続けたい。」の回答の合計は50%を超える結果となった。



エ) 中心市街地へ居住する場合の条件

どのような条件が整えば、中心市街地に住みたい（住み続けたい）か教えてください。
【近い考え3つまでに○】

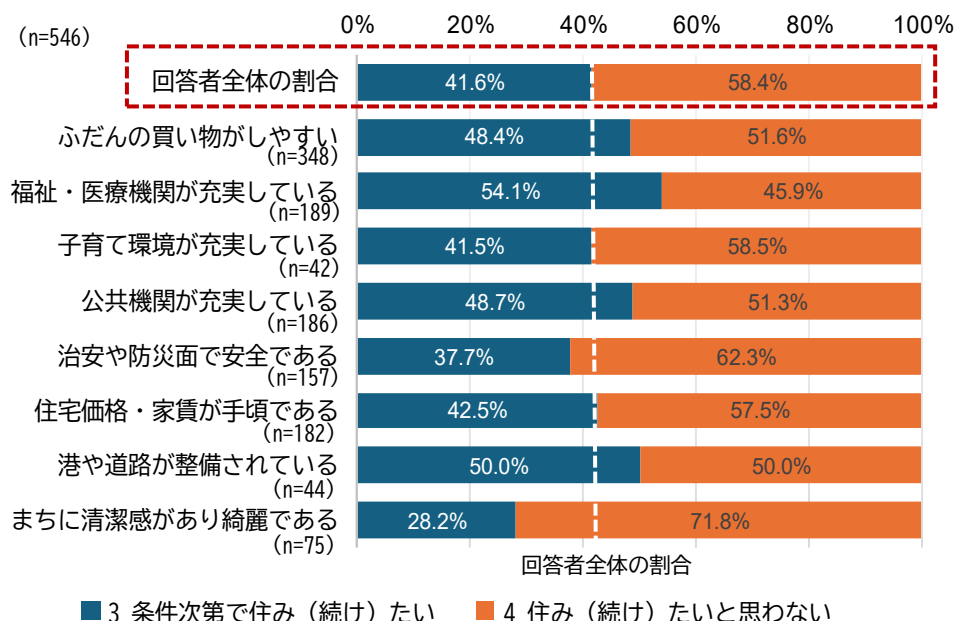
- ・「ふだんの買い物がしやすい」が最も多く、次いで「福祉・医療機関が充実している」「公共機関が充実している」「住宅価格・家賃が手頃である」が多い結果となった。



【クロス集計】「エ）中心市街地へ居住する条件」の回答別（「3 条件次第で住み（続け）たい」または「4 住み（続け）たいと思わない」）割合

中心市街地への居留意欲低下の要因を把握するため、
居留意欲別の中心市街地へのイメージを調査した。

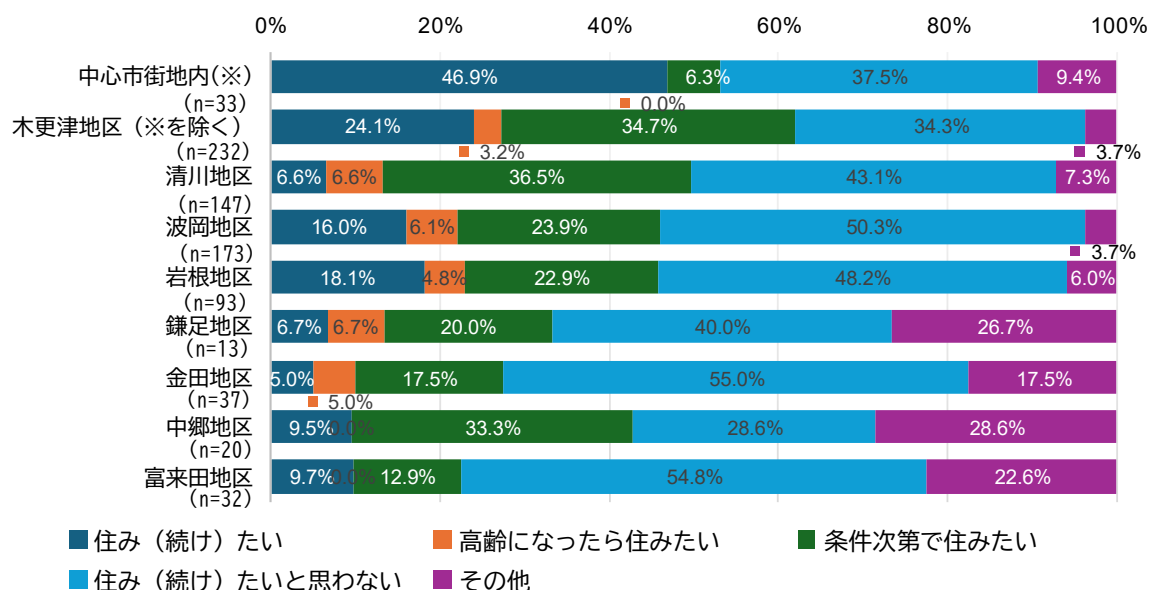
- ・ 3・4ともに「ふだんの買い物がしやすい」が最も多い。3の回答者は「福祉・医療機関」、4の回答者は「まちの清潔感」を重視する回答が多い傾向にある。



【クロス集計】「エ）中心市街地へ居住する条件」×「居住地区」

市民の全体的な傾向を把握するため、
居住地別の中心市街地への居留意欲を調査した。

- ・ 中心市街地に近い地区ほど居住意向が高く、郊外ほど低下する傾向が示された。



(2) 中高生アンケート調査

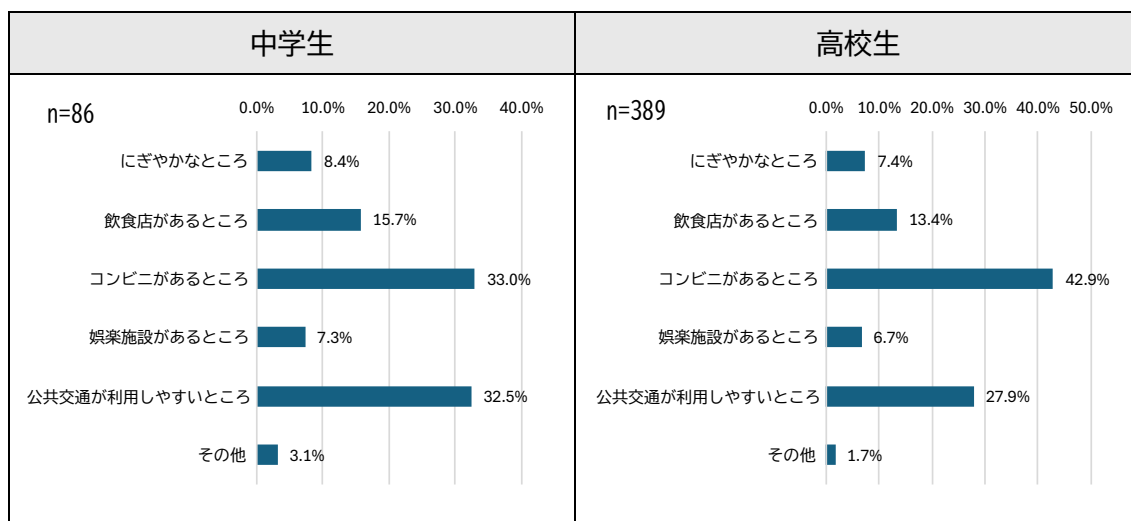
本計画の策定に向け、中心市街地及びその直近に立地する学校の生徒を対象に、中心市街地の「良いところ（好きなのところ）」、「悪いところ（嫌いなのところ）」、「希望施設」、「今後の方向性等」について尋ねるアンケートを実施した。以下に、結果の概要を示す。

木更津市の中心市街地に関する中高生アンケート 実施概要

調査時期	令和6年1月
調査対象 (回答数)	中学生 86名（木更津第一中学校2年生） 高校生 389名（木更津高校2年生、木更津東高校2年生） 合 計 475名

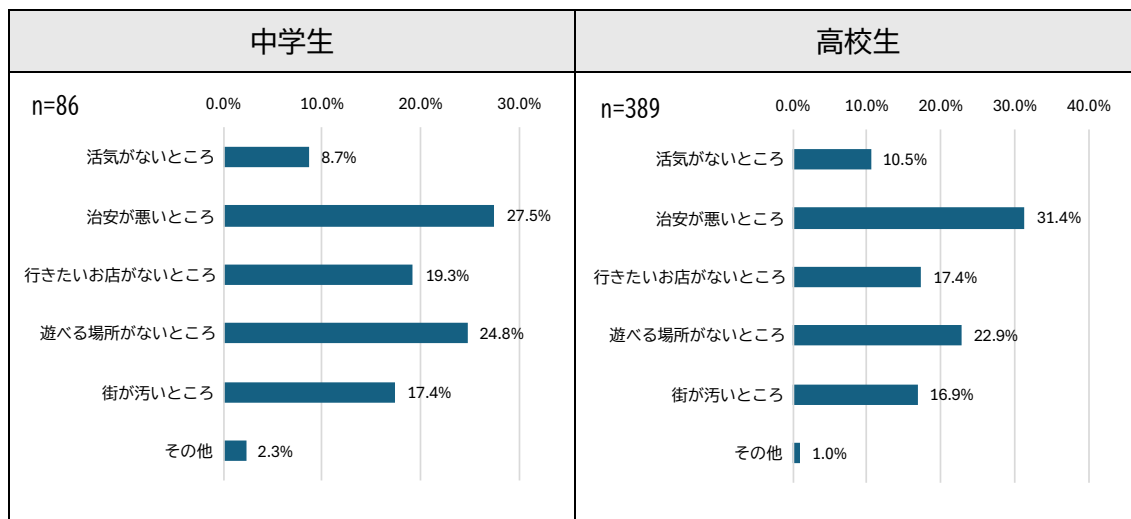
① 中心市街地の良い点

木更津駅周辺の良いところ（好きなのところ）は何ですか？



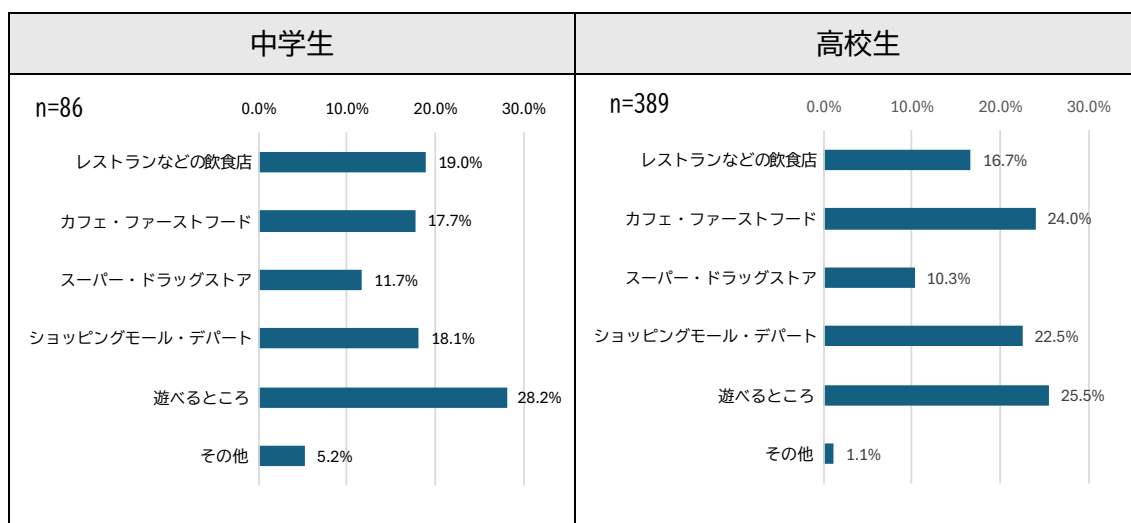
② 中心市街地の悪い点

木更津駅周辺の悪いところ（嫌いなのところ）は何ですか？

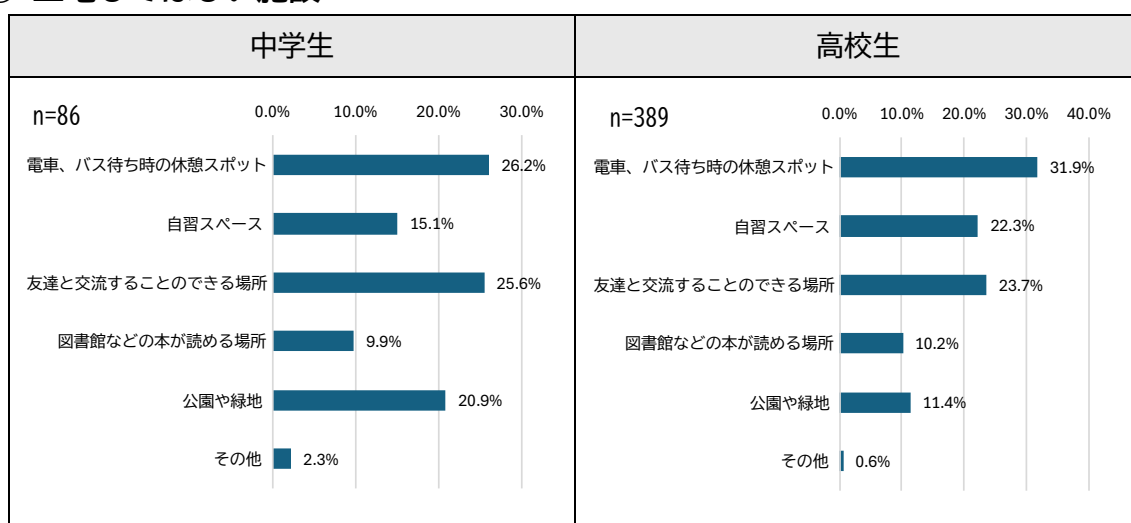


③ 立地してほしいお店

木更津駅周辺にあれば良いと思うお店や、施設は何ですか？

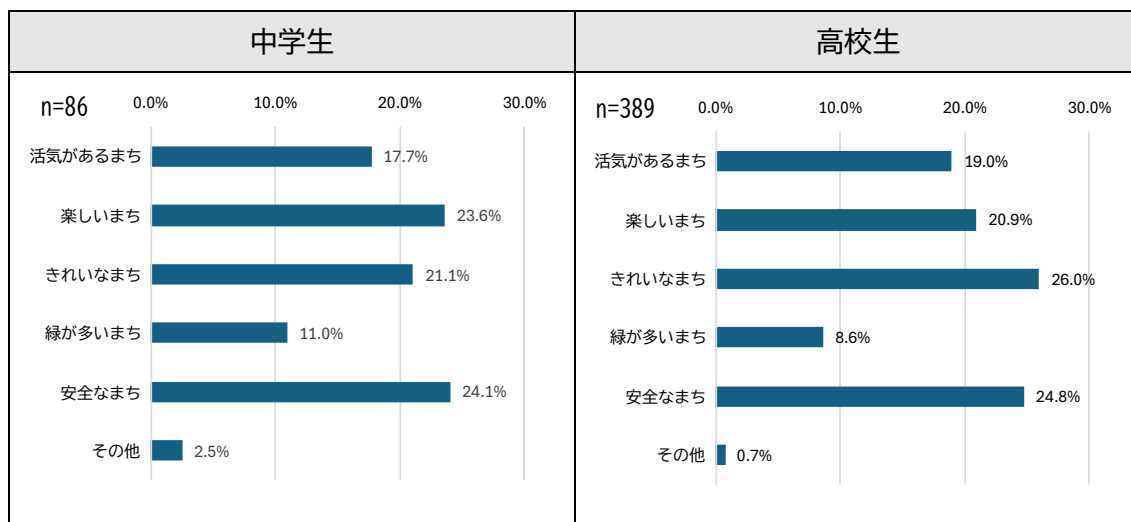


④ 立地してほしい施設



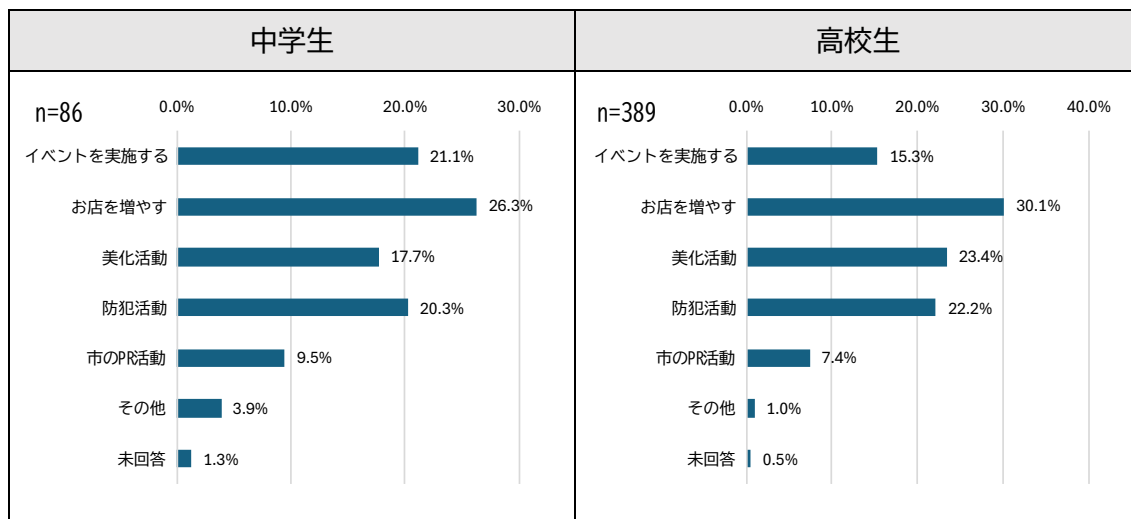
⑤ 目指すべきまち

もし、あなたが木更津市の市長だったら、木更津駅周辺をどのようなまちにしたいですか？



⑥ 目指すべきまちを実現するための取組

上記のようなまちにするためには、何をしたら良いと思いますか？



(3) きさらづみなトークによる意見聴取

本計画の策定に向け、市民参加型合意形成プラットフォーム「きさらづみなトーク」上で中心市街地に関する市民の意見を募集した。以下に、結果の概要を示す。

※きさらづみなトーク：政策形成過程に市民が参画する新たな仕組みとして構築されたオンラインプラットフォーム。令和5年8月から運用を開始した。

1. どこにどんなお店が欲しいですか。(令和5年10月10日～31日まで募集)

【上記設問に対する中心市街地に欲しいお店の回答】

項目	件数
商店街	6件
スーパーマーケット	5件
滞留施設（カフェ等）	4件
飲食店	3件
アミューズメント・イベント施設	2件
その他	3件
合計	23件

※複合している意見は、代表意見を集計した。

- ・商店街やスーパーマーケット等の商業施設を求める意見が多かった。
- ・滞留施設（カフェ等）や飲食店など、駅の近隣で滞在できるスペースの需要も多かった。

2. オーガニックシティ木更津ならではの、話題になり、歩きたくなる駅と港をつなぐ富士見通りにするためのアイデア募集！！

(令和5年12月1日～令和6年1月3日まで募集)

項目	件数
商業店舗	14件
景観の整備	8件
照明・イルミネーション	4件
植栽	4件
適切な維持管理	4件
イベントの開催	3件
その他	5件
合計	42件

※複合している意見は、代表意見を集計した。

- ・商業店舗を求める意見が多かった。
- ・景観の整備や照明・植栽といった富士見通りの歩行環境に関する意見も多かった。

3. どのような中心市街地であれば、訪れたいと思いますか。

(令和6年1月12日～31日まで募集)

項目	件数
商業施設・店舗	4件
医療・福祉・保育施設	3件
良好な景観	1件
公共交通機関の充実	1件
その他	4件
合計	13件

- ・ 商業施設・店舗の充実を求める意見が多かった。
- ・ 商業施設とほぼ同数で、医療・福祉機能を求める意見が多かった。

(4) 民間事業者アンケート調査

本計画の策定に向け、民間事業者121社を対象に、中心市街地での「事業活動実態」、「関心度」、「事業参加等の可能性」、「今後の希望」を把握することを目的に、郵送によるアンケート調査を実施した。

以下に、結果の概要を示す。

木更津市の中心市街地に関する民間事業者アンケート 実施概要

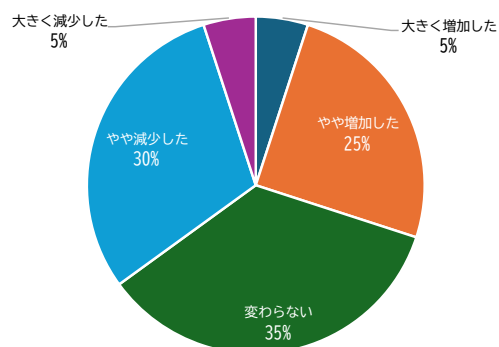
調査時期	令和5年12月
調査対象	木更津市内及び近隣市における一定の事業規模を持った事業者 中心市街地のまちづくりへの関与の可否を基準に選定した事業者
調査方法	郵送方式 (回答は郵送またはWebフォームによる)
送付数	121社(市外含む)
回答数	20社
回答率	16.5%

① 新型コロナウイルス感染症流行による影響

ア) 売上金額の変化

新型コロナウイルス感染症の感染拡大以前と比較した、売上金額の変化を教えてください。(1つに○)

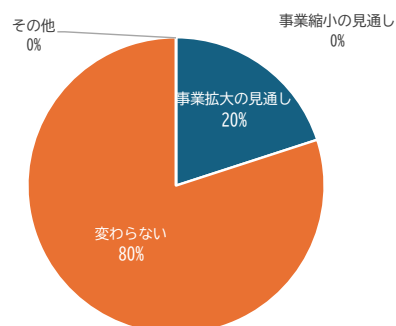
- ・「増加した」よりも「減少した」の方が多い結果となった。



イ) 売上金額の変化

新型コロナウイルス感染症の感染拡大及び5類移行に伴う経済活動再開を踏まえ、現在事業に生じている影響があれば教えてください。(1つに○)

- ・「変わらない」の回答が最も多い結果となった。
- ・「事業拡大の見通し」の回答は一定数あったが「事業縮小の見通し」と回答した事業者はいなかった。

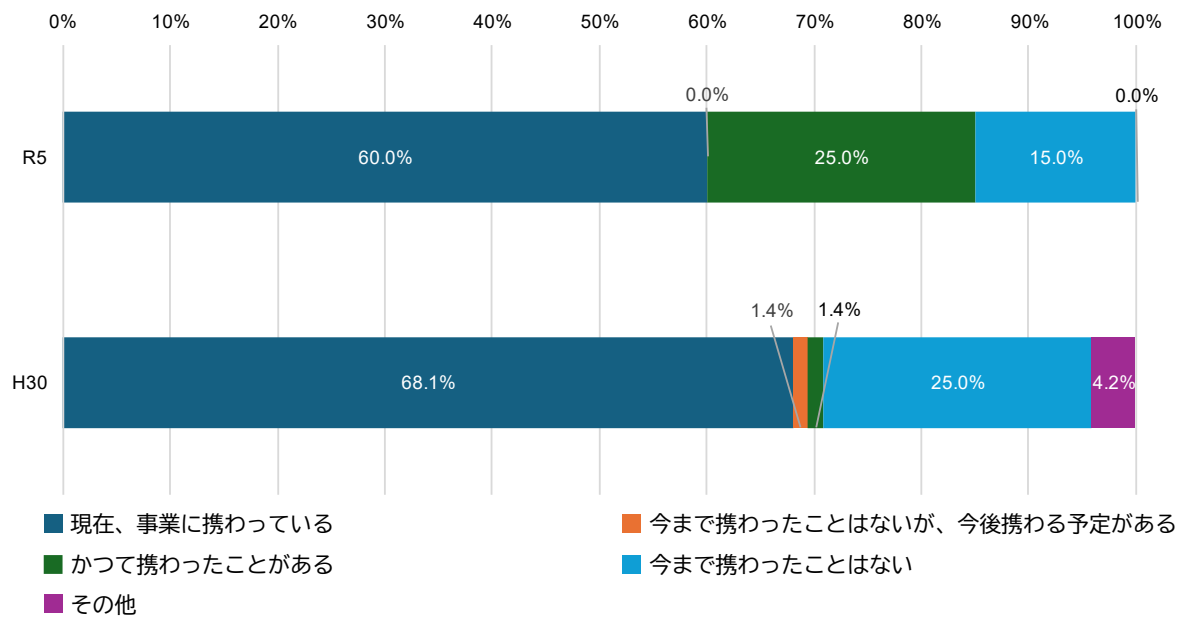


② 事業活動実態

ア) 市内での事業活動

木更津市内で事業活動を行っていますか？（1つに○）

・「現在、事業に携わっている」の回答が最も多い結果となった。

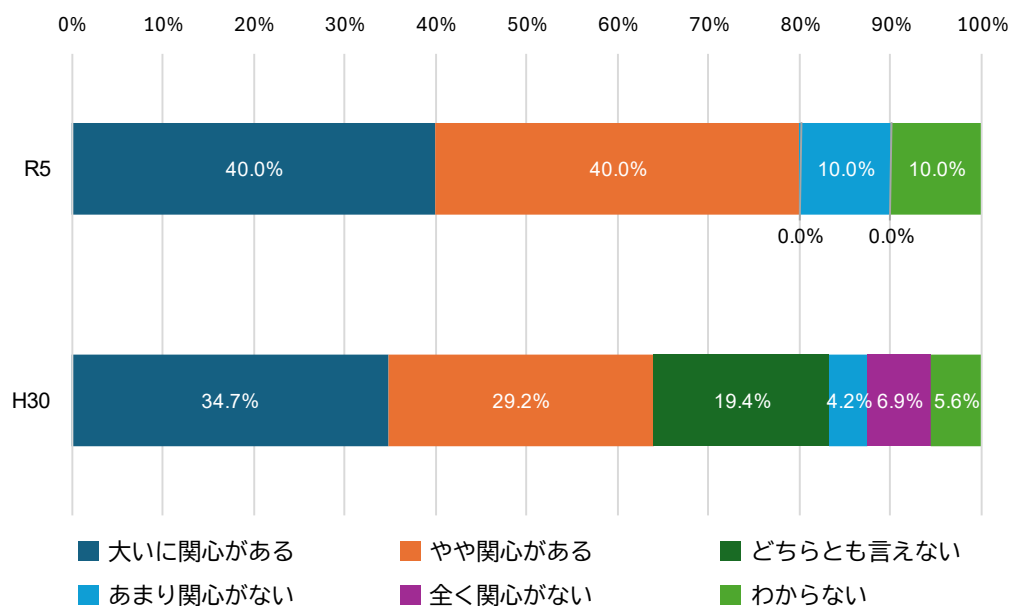


③ 中心市街地への関心

現時点での木更津市中心市街地への関心度について、教えてください。

ア) 木更津駅西側【1つに○】

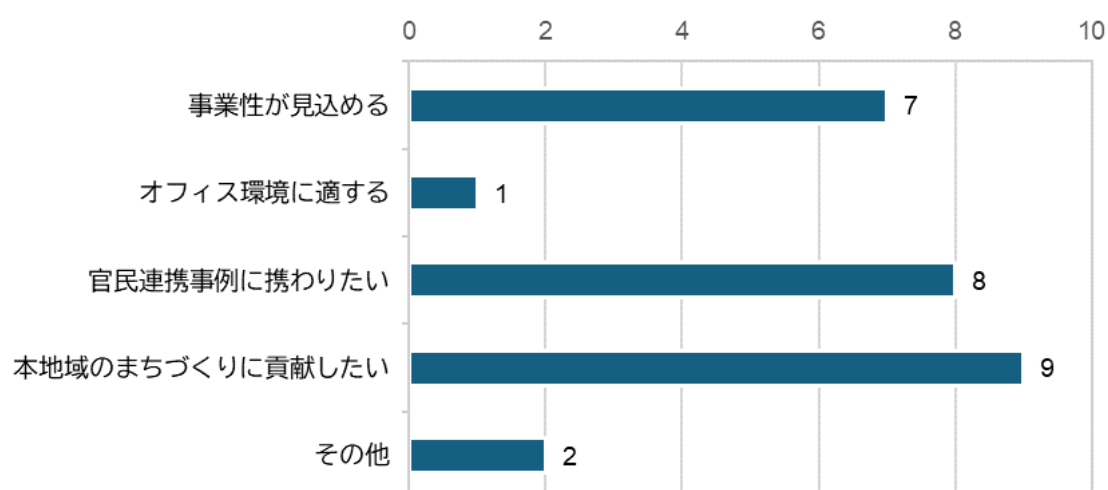
・「大いに関心がある」、「やや関心がある」の合計が80%を占める結果となった。



※H30 時は西側・東側に分けてアンケート聴取

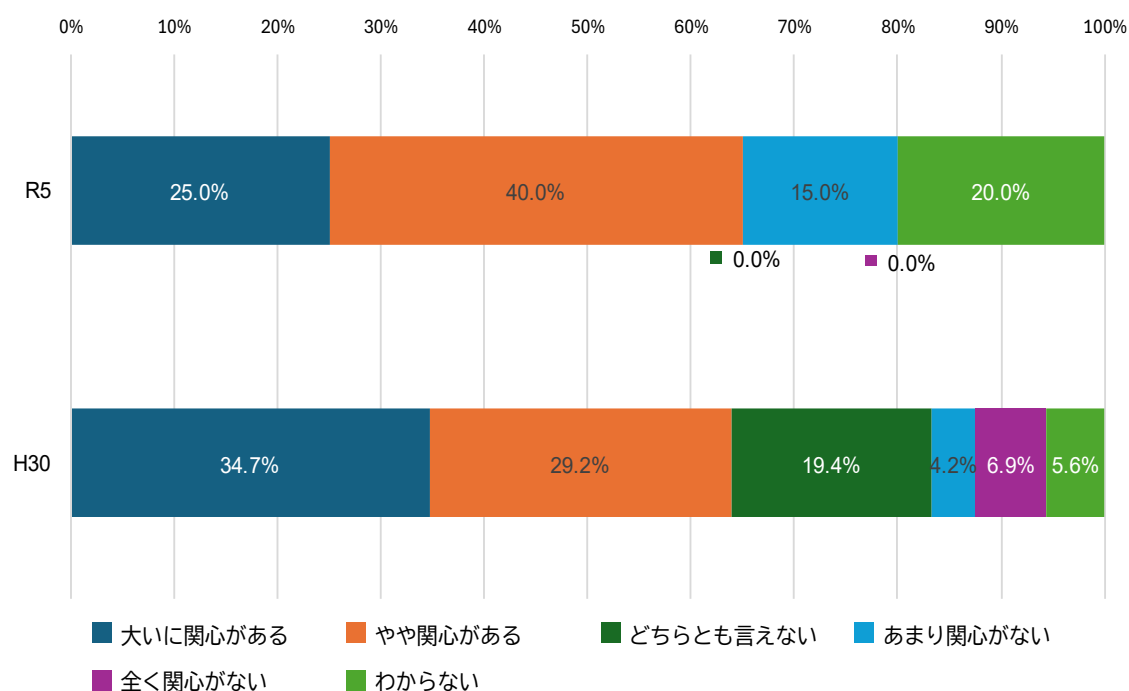
イ) その理由（主なもの3つまで○）

- ・「本地域のまちづくりに貢献したい」が最も多い結果となった。
- ・「官民連携事例に携わりたい」「事業性が見込める」という回答が続いた。



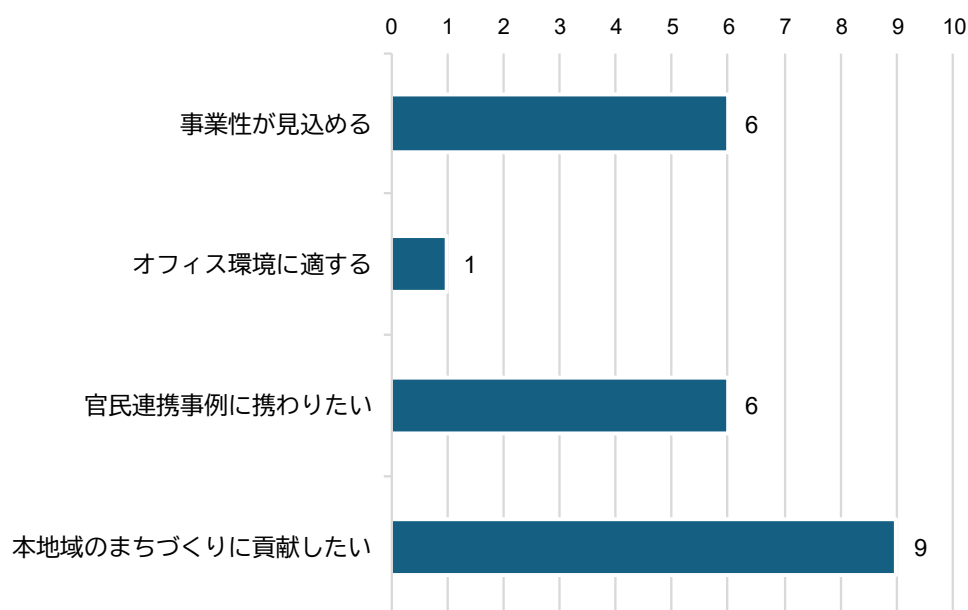
ウ) 木更津駅東側（1つに○）

- ・「やや関心がある」が最も多い結果となった。
- ・木更津駅西側と比較して「あまり関心がない」「わからない」の回答が多くあった。



エ) その理由（主なもの3つまで○）

- ・「本地域のまちづくりに貢献したい」の回答が最も多く、次いで「事業性が見込める」「官民連携事例に携わりたい」の回答が多い結果となった。

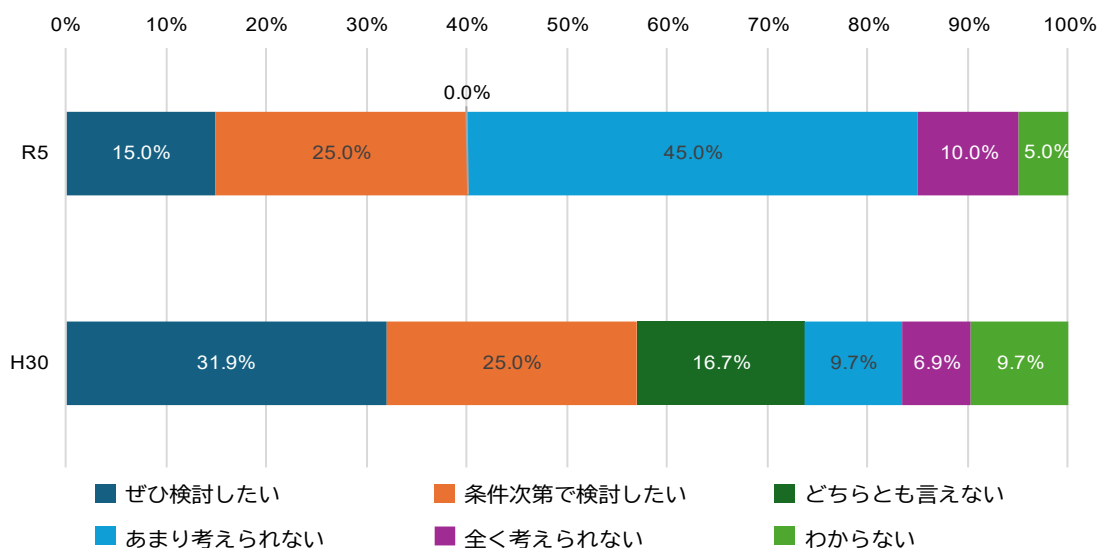


④ 事業参加等の可能性

次のような、木更津市の中心市街地の取組に興味や参加の可能性はありますか。

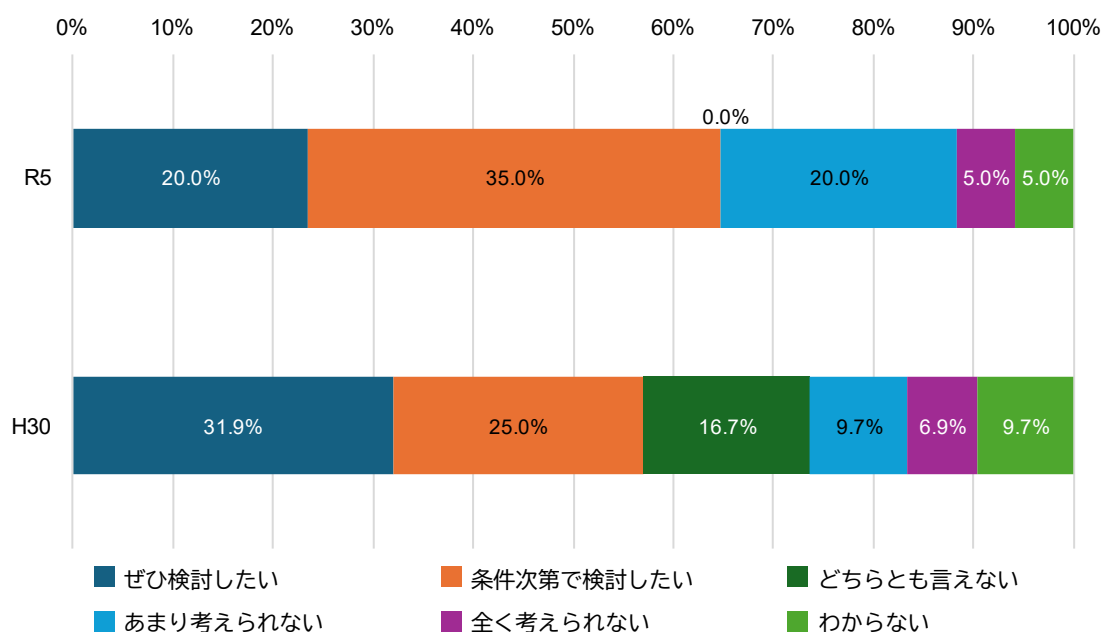
ア) 中心市街地への出店（1つに○）

- ・「あまり考えられない」の回答が最も多い結果となった。
- ・「ぜひ検討したい」「条件次第で検討したい」の回答を合計すると全体の40%となった。



イ) 市主催イベントへの参加・協賛（1つに○）

- ・「条件次第で検討したい」の回答が最も多い結果となった。
- ・「ぜひ検討したい」「条件次第で検討したい」の回答を合計すると、50%を超える結果となった。

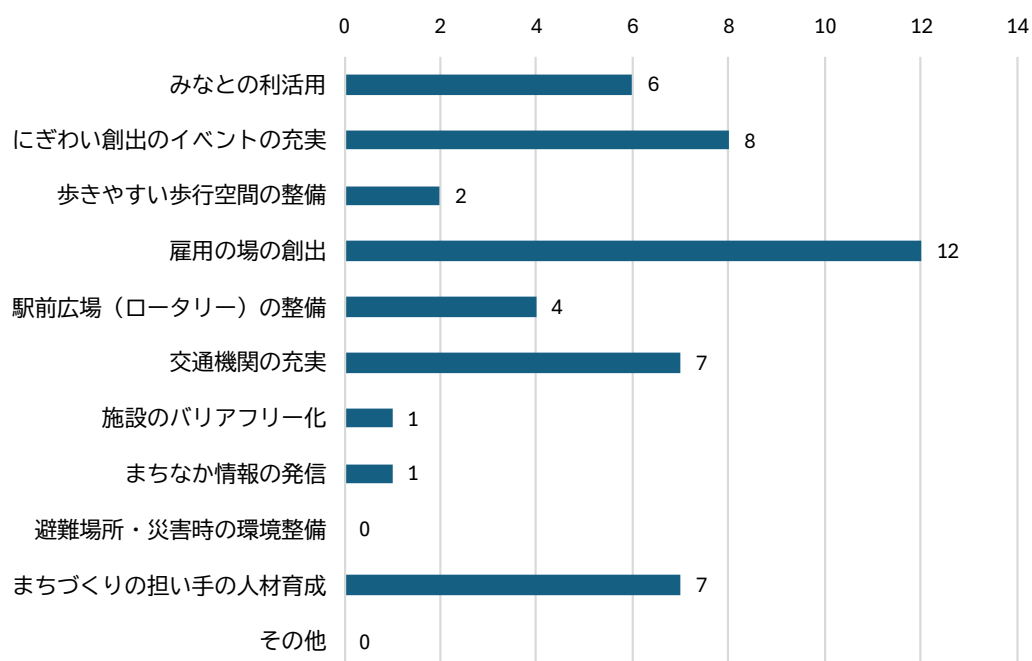


ウ) 事業参加等の検討に必要な条件等（自由記入）

- ・今後、木更津市の中心市街地活性化に向けた具体的な進展や将来的な展望を注視する中で、木更津市主催のイベント等への参加・協賛についても具体的に検討をしたい。
- ・一般的な事業性から鑑みると、商業住宅などの既存の事業モデルだけでは、民間事業者の採算性は確保し辛いエリアと考えられる。経済的な公的支援を含めた公民連携が必要と考える。
- ・紙を中心とした販促支援の会社のため、イベントPR等で貢献したい。
- ・企画誘致の観点から事業参加の検討が可能である。

エ) 今後、中心市街地に必要と思われる活動（主なもの3つまで○）

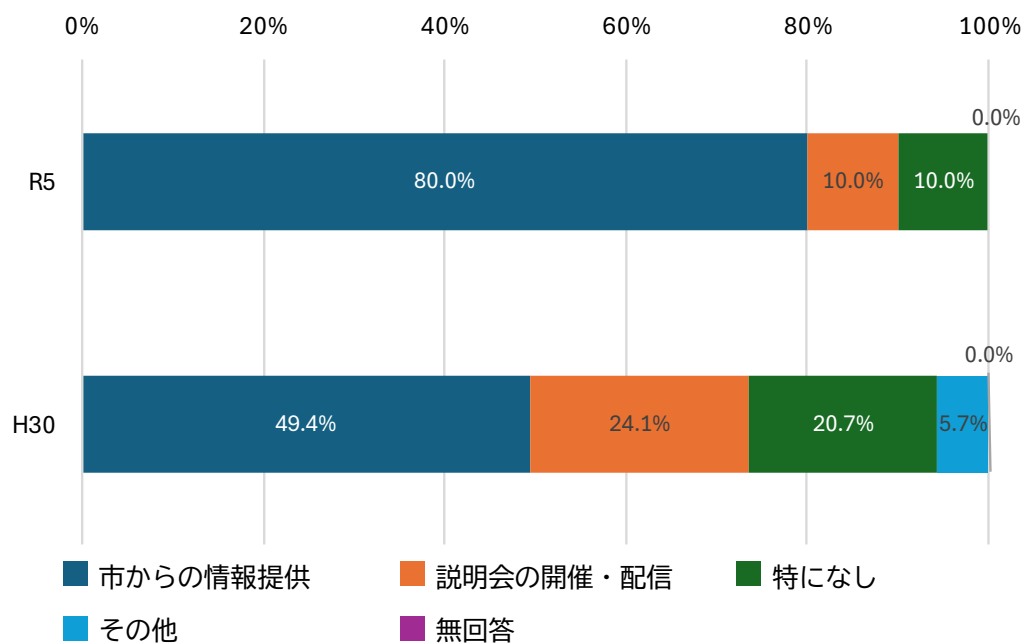
- ・「雇用の場の創出」が最も多い結果となった。
- ・「にぎわい創出のイベントの充実」「交通機関の充実」「まちづくりの担い手の人材育成」がほぼ同数で続く結果となった。



⑤ 今後の希望

今後につきましての、希望をお教えてください。(当てはまるものすべてに○)

- ・「市からの情報提供」が約80%と非常に多い結果となった。
- ・「説明会の開催・配信」と合計すると90%に及び、検討するための情報を欲している事業者が多い。



(5) 意向調査のまとめ

① 市民アンケート調査

【前回（平成30年）実施からの変化（①のみ新規調査結果）】

①外出に対する意識

- 外出意欲：新型コロナウイルス感染症の感染拡大前後で「変わらない」「増加した」の合計が約7割程度であった。
- 外出回数：新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴い「やや／大きく増加した」が約5割程度であった。
以上から、経済活動再開に伴い外出行動は回復傾向にあると推定される。
- 外出エリア：市内のほか、近隣自治体または東京・横浜・川崎方面への移動が多いため、自家用車または高速バスでの移動が多いと推定される。
- 外出の目的：「ショッピング」「飲食」の回答が多かった。これらは木更津市内で済ませる回答が3割弱存在したが、「娯楽施設」の回答では1割弱しか存在せず、近隣自治体への外出が推定される。

②中心市街地の利用実態

- 来訪頻度：「年に数回程度」の割合が低下し、「週に1回程度」「月に数回程度」の割合が増加したことから、わずかではあるが来訪頻度は増加傾向にある。
- 来訪場所：「主に東口」の割合が増加した。
- 移動手段：「自家用車・社用車」の割合が、8割を占めた。
以上から、郊外から自動車を利用する人が増加していることが推定される。
- 来訪目的：「買い物」「病院へ行く」の割合が増加した。
- 滞在時間：「1時間以上～3時間未満」の比率が約13%増加したことが示すように、中心市街地に滞在している人は増えているが、依然として「30分未満」「30分以上～1時間未満」の回答が6割程度を占めている。

③中心市街地の現状評価

- 「(どちらかといえば)満足していない」の回答が増加した。新型コロナ感染症の感染拡大等の影響から遅延した取組もあり、成果が目に見えづらかったためと想定される。

④中心市街地の活性化

- 中心市街地活性化基本計画の認知：「知らなかった」が8割超であった。認知拡大の取組不足とともに、③と同様、成果が目に見えづらかったためと想定される。
- 目指すべきイメージ：公共公益施設が若干増加した。市役所新庁舎や吾妻公園文化芸術施設整備事業の建設予定による期待の高まりと想定される。
- 充実すべき施設：「レジャー・観光施設」が若干増加した。アフターコロナの経済活動再開に応じた取組の強化を求める声と想定される。
- 必要な活動（取組）：「駅前広場（ロータリー）の整備」の割合が増加した。特に東口は現状多くの自動車滞留が存在するため、環境整備を求める声が増加しているものと想定される。

⑤中心市街地への居留意向

- 居住希望：「住み（続け）たいと思わない」の回答が増加した。大型マンション建設により新規戸数は増加傾向にあるものの、一方で住環境に大きな変化はないことから、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響による経済活動の停滞に伴うイメージの悪化が要因と想定される。
- 中心市街地へ居住する場合の条件：「買い物のしやすさ」を求める回答が多い。その他公共公益施設の充実、手頃な家賃での住宅供給を望む回答が増加した。
- 中心市街地へのイメージ：中心市街地への居留意欲が低い市民は、特に「治安や防災面」「清潔感」に対してマイナスイメージを持つ回答が多かった。
- 中心市街地に近い市民ほど居留意欲が高く、郊外ほど低い傾向が示された。

【市民の意識・行動に関する傾向】

〈市民全体の傾向〉

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大等を経て、市民の外出意欲は回復傾向にある。
- ショッピングや飲食等は木更津市周辺でも活発に行われており、商業活動のポテンシャルを有している。
- 娯楽施設等への訪問時は他自治体へ移動する傾向にある。

〈中心市街地への来訪者に関する傾向〉

- 中心市街地を一定頻度で訪れる機会のある市民は7割程度存在する。
- 「1時間以上～3時間未満」滞在している人は増えたものの、中心市街地内を訪れる人の約半数が滞在時間「1時間未満」であり、依然として、来訪者の街なかでの滞留が少ない。
- 中心市街地の来訪者は「自家用車・社用車」を利用する割合が8割である。
- 駐車場や駅前広場の充実など、自動車利用の利便性向上を求める市民が多い。

〈中心市街地への居留意向に関する傾向〉

- 中心市街地への居留意向を持つ市民は5割程度存在する。
- 中心市街地に求める施設は商業施設や公共公益施設等である。
- 中心市街地へのマイナスイメージとして、治安や防災面、景観や雰囲気改善を求める感情を持つ市民が多い。

【目指すべき中心市街地の方向性】

- 港を中心とした自然環境、歴史的建造物等が存在する木更津駅西側の魅力を高め、回遊性の向上に資する取組を行う必要がある。
- 中心市街地の人口社会増加を継続させるため、商業環境や治安・防災、まちの清潔感といった需要、課題の解消に向けた取組が必要である。
- 中心市街地の滞在時間を延ばす取組や、比較的長時間の滞在が実現されている「飲食」「買い物」機能等、利用者の需要を満たす商業機能の充実が求められる。
- 富士見通りをはじめとした、ハード整備による景観良化の機会を活かした新たな雰囲気の醸成により、中心市街地内のイメージ向上を図る取組が必要である。

② 中高生アンケート調査

【傾向】

- 中学生と高校生の回答は概ね類似の傾向を示している。
- 木更津駅周辺の良いところは「コンビニがある」「公共交通機関が利用しやすい」こと、悪いところでは「治安が悪い」、「遊べる場所がない」といった回答が多くみられる。

【目指すべき中心市街地の方向性】

- 立地して欲しいお店・施設では、「遊べるところ」、「カフェ・ファーストフード」、「電車、バス待ち時の休憩スポット」が多くなっており、中高生同士で集まれる滞留施設の充実が求められている。
- 中学生は「楽しいまち」、高校生は「きれいなまち」を目指すべきとする意見が多い。
- 目指すまちを実現するためには中学生・高校生ともに「お店を増やす」が最も多かったが、高校生は2番目に「美化活動」が多く、店舗と環境美化の両方が満たされる中心市街地の実現が望まれている。

③ きさらづみなトークによる意見聴取

【傾向】

- 各設問に共通して、商業施設・店舗の充実を求める意見が多い。
- カフェ等の滞留施設を求める意見がある。
- 富士見通り沿道に関して、商業施設・店舗の充実と、良好な歩行環境の整備を求める意見に分かれる傾向にある。
- 中心市街地に充実を求める都市機能として、商業機能と医療・福祉機能に分かれる傾向にある。

【目指すべき中心市街地の方向性】

- 商店街または大規模商業施設の誘致や新規出店を促進し、にぎわいの創出を図る。
- 富士見通りの再整備による景観の改善と良好な歩行環境の充実を図るとともに、適切な維持管理を行う。
- 商業機能と医療・福祉機能が充実した中心市街地の形成が求められている。

④ 民間事業者アンケート調査

【前回（平成30年）実施からの変化】※母数が少ないため参考

①事業活動実態

○木更津市内で事業に携わっている割合が増えた。

②関心度

○「やや関心がある」の割合が増加した。

③事業参加等の可能性

○「あまり考えられない」の割合が増加した。

④今後の希望

○「市からの情報提供」を求める割合が増加した。

【傾向】

○経済活動は活発で、事業投資の可能性はある。

○西口は既存ストック（「スパークルシティ木更津」等）を活用した商業施設等の事業性を見込む事業者が存在すると推測される。

○中心市街地への出店は考えにくい、短期的な投資であるイベント等への参加・協賛は条件次第で検討したいという回答が多かった。

○今後の希望として、情報提供を求めている事業者が多く、行政として積極的な関わり・情報提供を行う必要がある。

〔４〕これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

本市は、平成１２年に旧中心市街地活性化法に基づく計画を策定した後、令和２年４月に改正中心市街地活性化法に基づく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、中心市街地の活性化に向けた取組を推進してきた。

（１）第１期計画の概要

① 計画期間

令和２年４月から令和７年３月まで（５年）

② 区域面積

１３２．７ｈａ

③ 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

（全体テーマ）

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

（基本的な方針）

- １．人々が行き交うみなとまちの再興
- ２．誰もが暮らしやすいまちづくり
- ３．個性と魅力あふれる商業環境の充実

（２）第１期計画の取組

第１期計画では、「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」を全体テーマに掲げ、多様な主体との連携のもと、各種計画に取り組んできた。

基本計画に掲げた６１事業のうち、完了（予定）の事業は１６事業（２６％）、継続実施中の事業は４４事業（７２％）で、実施率は全体の９８％となり、概ね、予定どおりに進捗している。

計画の達成状況を示す３つの目標指標のうち「休日歩行者通行量」は令和６年の目標を達成し、「中心市街地内の人口の社会増減」、「新規出店数」は、計画期間内での目標達成が見込まれている。

①事業実施状況と主な事業の成果

〈事業実施状況〉

全６１事業

・完了（予定）	１６事業
・継続	４４事業
・未着手	１事業

	事業数	実施数及び実施率
全 体	61	60事業実施 実施率 98%
第4章：土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業	13	
第5章：都市福利施設を整備する事業	7	
第6章：公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業	8	
第7章：中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業	34	
第8章：4章から7章までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業	3	

※各章事業数の合計と全事業数とは一致しない《重複する事業があるため》

○第4章（13事業）

土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業

1	八剱八幡神社観光トイレ整備事業	完了
2	木更津駅前西口観光トイレ改修事業	完了
3	景観形成重点地区支援事業	継続
4	木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業（富士見1丁目地区）	継続
5	パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）	完了
6	中の島大橋改修事業（中の島公園）	継続
7	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）	継続
8	パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り無電柱化）	完了（予定）
9	富士見通りアーケード撤去事業	完了（予定）
10	まちなか景観形成推進事業	継続
11	木更津駅前西口駐車場改修事業	完了
12	駐輪場整備事業	継続
13	道路交差点名表示板設置事業	継続

※表の太線で示す事業については〈主な事業の成果〉で事業概要を記載

○第5章（7事業）

都市福利施設を整備する事業

14	木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業（富士見1丁目地区）	継続
15	街なか福利施設整備事業	未着手
16	市民活動支援センター管理運営事業	継続
17	中央公民館仮移転事業	継続
18	スポーツによる地域活性化推進事業	完了
19	子育て応援事業	完了
20	木更津みなと口こども食堂	継続

※表の太線で示す事業については〈主な事業の成果〉で事業概要を記載

○第6章（8事業）

公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業

21	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）	完了
22	街なか居住マンション建設補助事業②（木更津市中央三丁目地区）	完了（予定）
23	地籍調査事業	継続
24	街なか居住マンション取得助成事業	継続
25	空家バンク・リフォーム助成事業	継続
26	安心・安全なまちづくり事業	継続
27	CLEAN UP OUR KISARAZU	継続
28	まちなか美化活動	継続

※表の太線で示す事業については〈主な事業の成果〉で事業概要を記載

○第7章（34事業）

中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業

29	パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）	完了
30	オーガニックシティ推進事業	継続
31	木更津港まつり	継続
32	地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業	継続
33	芸術文化に親しむまちづくり振興事業	継続
34	みなとまち木更津再生プロジェクト	継続
35	木更津こどもまつり事業	継続
36	商業団体等イベント実施事業	継続
37	木更津駅前観光案内所運営事業	継続
38	産業立地促進事業	継続
39	中活コーディネーター設置事業	継続

※表の太線で示す事業については〈主な事業の成果〉で事業概要を記載

40	おもてなし通信環境（Wi-Fi）整備事業	継続
41	まちなか情報発信事業	継続
42	空き店舗マッチング事業	継続
43	創業支援事業	継続
44	商業団体等活性化支援事業	継続
45	中心市街地誘客事業	継続
46	木更津恋物語 冬花火 in 恋人の聖地／中の島大橋	継続
47	リノベーション活用推進事業	継続
48	中心市街地商業活性化セミナー等実施事業	完了
49	中心市街地商業活性化アドバイザー活用事業	継続
50	アクアコイン普及推進事業	継続
51	木更津市公設地方卸売市場再整備事業	完了
52	木更津あかり祭～夜灯～	完了
53	八劔八幡神社御例祭	継続
54	市場まつり	継続
55	スパークルガーデン活用事業	完了
56	狸まつり	継続
57	寺町落語会 選擇寺 寄席	完了
58	レンタサイクル事業	継続
59	中心市街地商業活性化推進事業	継続
60	木更津みなとまちなかワークショップ	完了
61	駅前広場の清掃及び美観保守事業	継続
62	ユース世代による中心市街地活性化事業	継続

※表の太線で示す事業については〈主な事業の成果〉で事業概要を記載

○第8章（3事業）

4章から7章までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業

63	木更津駅前西口駐車場改修事業	完了
64	駐輪場整備事業	継続
65	地域公共交通再編事業	継続

〈主な事業の成果〉

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） ＜第4章—5＞

事業期間	令和2年度～令和3年度【完了】
事業主体	木更津市、民間事業者
事業概要	鳥居崎海浜公園において公募設置管理制度（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、内港地区の魅力の向上と誘客を図る。
成果	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した。 

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） ＜第4章—7＞

事業期間	令和元年度～【継続】
事業主体	木更津市
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として再整備を図り、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。
成果	意匠設計にあたり、ワークショップ等を開催し、多様な意見を聞き取りながら、市民が求める歩道の検討を進めた。 令和6年度から歩道再整備工事に着手し、早期完了を図る。

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） ＜第４章―８＞

事業期間	令和元年度～令和６年度【完了（予定）】
事業主体	木更津市
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対策を強化するため、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。
成果	関係機関と工程調整を行い、既存ストック活用方式による電線共同溝工事を進めた。

④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） ＜第６章―２１＞

事業期間	令和元年度～令和３年度【完了】
事業主体	木更津市中央三丁目地区再開発ビル建設協議会、木更津市
事業概要	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。
成果	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した。 

⑤街なか居住マンション建設補助事業②（木更津市中央三丁目地区） ＜第６章―２２＞

事業期間	令和４年度～令和６年度【完了（予定）】
事業主体	木更津市中央３丁目プロジェクト協議会、木更津市
事業概要	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。
成果	令和７年３月に竣工予定。６９戸賃貸予定。居住人口の増加が期待される。

⑥街なか居住マンション取得助成事業 <第6章—24>

事業期間	令和2年度～令和5年度【継続】
事業主体	木更津市
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。
成果	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、「中央三丁目地区」のマンションが完成（76戸）したことから、令和4年度に取得者に対する補助金の交付を実施した。

⑦地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業 <第7章—32>

事業期間	令和2年度～【継続】
事業主体	木更津みち案内人協会、（一社）木更津市観光協会
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。
成果	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、ニーズに合致し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〕 令和元年度：2,210名、令和2年度：325名 令和3年度：1,081名、令和4年度：2,786名 令和5年度：2,176名

⑧芸術文化に親しむまちづくり振興事業 <第7章—33>

事業期間	令和2年度～【継続】
事業主体	木更津市、（一社）まちづくり木更津
事業概要	駅ピアノの設置、階段アートやアート制作ワークショップを実施するとともに、木更津みなとぐちアートプロジェクトを実施する。
成果	令和2年12月、JR木更津駅構内に誰でも自由に弾ける駅ピアノを設置し、駅ピアノフェスティバルを3回開催した。また、JR木更津駅の階段を活用し、地域住民等との協働により階段アートを6回にわたって設置するなど、音楽やアートと気軽に触れ合う機会を創出して、芸術文化に親しむ機運の醸成とにぎわいの創出を図った。   階段アート 駅ピアノ

⑨空き店舗マッチング事業 <第7章—42>

事業期間	平成30年度～【継続】
事業主体	木更津市
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、補助額の上乗せを行い空き店舗の活用を促進する。
成果	〔補助金利用による新規出店〕 令和2年度：3件 令和3年度：1件 令和4年度：3件 令和5年度：4件

⑩創業支援事業 <第7章—43>

事業期間	平成27年度～【継続】
事業主体	木更津市産業・創業支援センター
事業概要	産業・創業支援センター（らづ-Biz）を運営し、常設の相談窓口を設置するとともに、創業塾等を開催する。特に中心市街地においては、出店希望者と物件所有者とのマッチングを行い、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。
成果	〔中心市街地における出店件数〕 令和2年度：2件 令和3年度：2件 令和4年度：2件 令和5年度：2件

①リノベーション活用推進事業 <第7章—47>

事業期間	令和4年度～【継続】
事業主体	木更津市、(一社)まちづくり木更津
事業概要	J R木更津駅東口にある2件の空き店舗をリノベーションして、新たな来街者の居場所や交流の場、にぎわいを創出することで、中心市街地における起業や新規出店の促進を図る。
成果	・駅の図書室F L A T 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、「一箱本棚オーナー制度」(※)を取り入れた「駅の図書室F L A T」を開設した。(令和5年4月プレオープン、令和5年9月グランドオープン) 「駅の図書室F L A T」では、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ている。 (※) 静岡県焼津市の「みんなの図書館さんかく」で始まった制度で、オーナー料1か月2,000円を支払うことで、施設内に自分だけの本棚を持つことができるもの。本棚にはオーナーが選書した個性あふれる本が置かれ、利用者は自由に読むことができる。  ・まちなか交流施設 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、物販やコワーキングが可能なカフェ・交流スペース等の運営を行う民間事業者を誘致したうえで、令和6年8月に「まちなか交流施設」を開設し、街なかのにぎわいの創出を図った。 

〈未着手の事業〉

⑫街なか福利施設整備事業 <第5章—15>

事業実施期間	令和3年度～令和6年度
事業主体	民間事業者
事業概要	駅東口に商業施設、公益施設（社会福祉施設、医療施設等）及び駐車場等の都市機能を集約した複合施設を整備し、住民の暮らしやすさの向上を図る。
未着手の要因	新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う不動産市場の停滞、経済活動の需要変化等により、事業が中止となったため。

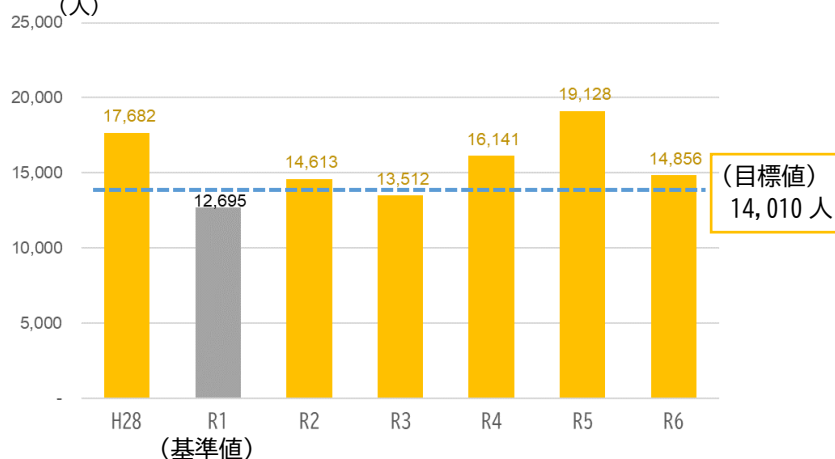
② 各数値目標の評価・検証

■中心市街地活性化基本計画の目標値

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値
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（人）	12,695 人 (R1)	14,010 人 (R6)	14,856 人 (R6)
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～H30 平均)	54 人/年 (R2～R6 平均)	69 人/年 (R2～R5 平均)
新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化	新規出店数（件）	5 件 (年間 2.5 件) (H30～R1)	25 件 (年間 5.0 件) (R2～R6)	20 件 (年間 5.0 件) (R2～R5)
	〔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)	5,109,082 千円 (R5)

■休日歩行者通行量

(人)



年	人
H28	17,682
R1	12,695 (基準値)
R2	14,613
R3	13,512
R4	16,141
R5	19,129
R6	14,856
	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： 毎年6月

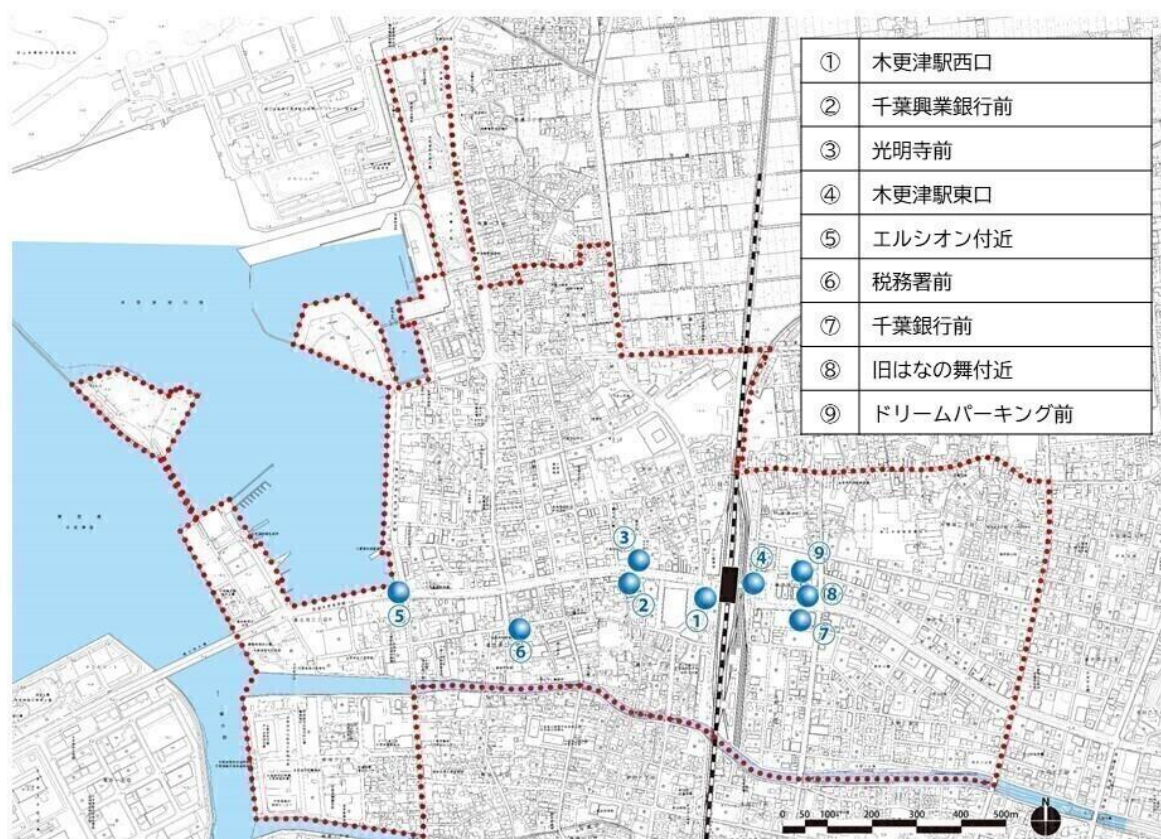
調査主体： 木更津市・一般社団法人まちづくり木更津

調査対象： 中心市街地エリア内計9地点（①木更津駅西口、②千葉興業銀行前、③光明寺前、④木更津駅東口、⑤エルシオン付近、⑥税務署前、⑦千葉銀行前、⑧旧はなの舞付近、⑨ドリームパーキング前）における歩行者通行量

(単位：人)

地点名	基準値	実績値				
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
①木更津駅西口	6,319	5,492	5,750	6,657	6,549	6,351
②千葉興業銀行前	323	567	406	514	621	447
③光明寺前	414	588	494	655	611	531
④木更津駅東口	3,561	4,128	3,962	4,402	5,059	4,325
⑤エルシオン付近	130	715	611	1,049	642	420
⑥税務署前	144	315	237	243	249	150
⑦千葉銀行前	936	1,472	1,104	1,153	3,449	1,380
⑧旧はなの舞付近	247	439	248	541	808	413
⑨ドリームパーキング前	621	897	700	927	1,141	839
合計	12,695	14,613	13,512	16,141	19,129	14,856

調査地点（①～⑨）位置図

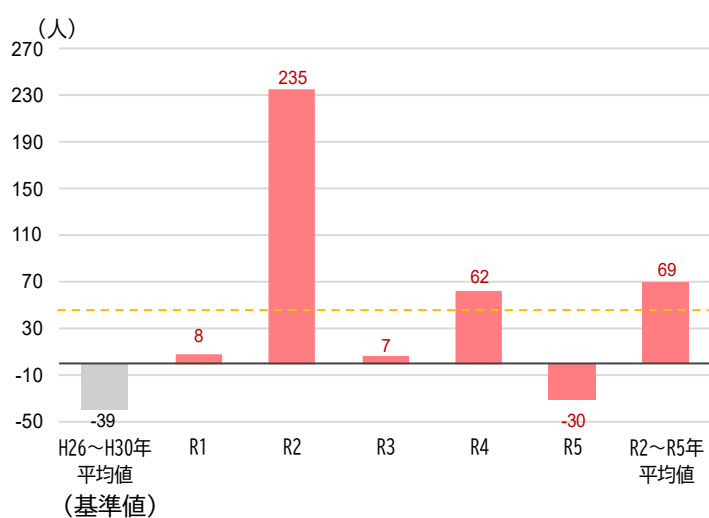


・目標達成状況について

パークベイプロジェクト（鳥居崎海浜公園整備）を推進し、令和4年3月に民間事業者による飲食・宿泊施設などのにぎわい拠点を創出するとともに、街なか居住マンションの建設を促進し、中心市街地に居住する人口の増加を図ったことなどを主な要因として、休日歩行者通行量は、全ての調査地点で基準値を上回り、令和6年の目標値を達成した。

駅の東西で比較すると、東口にある調査地点の増加数が、全体の増加数をけん引している。西口では、鳥居崎海浜公園に近接する調査地点⑤の増加率は非常に高いものの、調査地点①や⑥などの増加率は、相対的に低い状況となっている。

■ 中心市街地内の人口の社会増減



(目標値)
54 人/年

年	増減 (人)
H26~H30 平均	-39 (基準値)
R1	8
R2	235
R3	7
R4	62
R5	-30
R2~R5 平均	+69
R2~R6 平均	+54 (目標値)

調査方法： 住民基本台帳に基づく、各年1月1日～12月31日の集計

調査月： 毎年3月

調査主体： 市

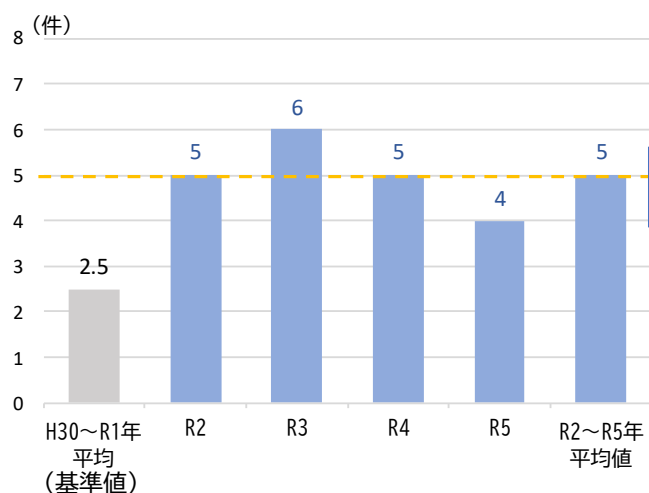
調査対象： 中心市街地15町丁の各年の転入者数から転出者数を引いた人数

・ 目標達成状況について

令和2年以降、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中心市街地内に3棟竣工したことなどから、居住人口は令和元年と令和5年を比較すると約200名増加した。

令和4年4月以降は、新たなマンションが竣工していないことなどを要因として、令和5年の中心市街地における人口の社会増減は、6年ぶりにマイナスになったものの、令和2年から令和5年までの平均は69人増であり、期間内の目標達成は可能が見込まれる。

■新規出店数



年度	出店数 (件)
H30~R1 平均	2.5 (基準値)
R2	5
R3	6
R4	5
R5	4
R2~R5 平均	5
R2~R6 平均	5 (目標値)

調査方法： 空き店舗マッチング事業、創業支援事業等の利用件数を集計

調 査 月： 毎年3月

調査主体： 市

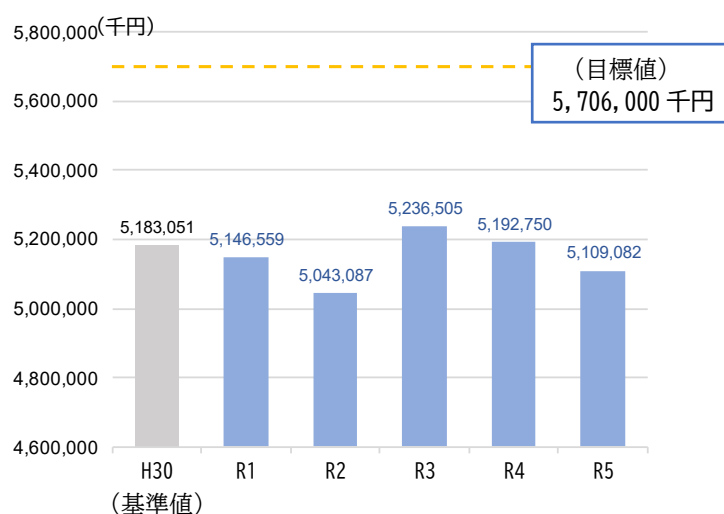
調査対象： 中心市街地域内における新規出店数

・目標達成状況について

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、空き店舗マッチング事業や木更津市産業・創業支援センター「らづーBiz」による伴走型の創業支援等の結果、中心市街地内の新規出店数は、令和5年度時点では目標値を達成しており、計画期間内での目標達成が見込まれる。

〔参考指標〕

■公設地方卸売市場取扱高



年度	金額 (千円／年)
H30	5,183,051 (基準値)
R1	5,146,559
R2	5,043,087
R3	5,236,505
R4	5,192,750
R5	5,109,082
R6	5,706,000 (目標値)

調査方法： 木更津市公設地方卸売市場の取扱高を集計

調査月： 毎年3月

調査主体： 市

調査対象： 青果部門・水産部門を合計した数値

・目標達成状況について

木更津市公設地方卸売市場再整備事業により、卸売市場の取扱高の増加を見込んだが、当該事業を延期したことから、市場まつりなどのイベント開催や飲食施設等の運営等を行ったものの、参考指標の達成は見込まれない状況である。

(4) 定性的評価

第1期計画のフォローアップ（令和6年5月）では、木更津市中心市街地活性化協議会から、今後必要な取組等について意見が出された。

- ・3つの目標指標は、達成が見込まれる水準であるが、引き続き計画事業の着実な実施により、更なる活性化を図りたい。
- ・令和5年度は、本市最大のイベントである「木更津港まつり」が4年ぶりに通常規模での開催となり、「かずさ木更津よさこい祭り-木更津舞尊-」「木更津こどもまつり」も開催され大きなにぎわいを見せた。生活様式も以前に戻ってきたように感じられることから、人流増加や回遊性向上を促すソフト事業が実施されることを期待したい。
- ・商業事業者や地元住民等の意見、「中心市街地活性化協議会ユース部会」の意見を参考に、まちへの愛着が育まれ、持続可能な中心市街地のまちづくりを行っていくことが必要である。
- ・地域資源を活かすことによってまちの魅力を高め、多様な来街者からも親しまれるまちづくりを進めていくことができるよう、本協議会としても尽力したい。

[5] 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が、駅東口の増加率が高い傾向にあり、相対的に駅西口の歩行者通行量の増加率は低くなっている。

また、東京湾アクアラインの着岸地である金田地区は、大型商業施設や観光施設等への来訪者でにぎわっているものの、これら来訪者を中心市街地に誘導し、回遊を促進することが課題となっている。

このため、パークバイプロジェクトの先導的な取組として創出した鳥居崎海浜公園のにぎわい拠点をはじめとする内港地区と駅西口を結ぶ富士見通りでは、無電柱化及びアーケードの撤去（令和6年度完了予定）、歩道の再整備等を一体的に推進することにより、快適でにぎわいのある歩行空間を創出するとともに、新たな店舗の出店や中心市街地の魅力を磨き上げることで、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る。

また、令和10年度の供用開始を目指し推進している木更津駅みなと口賑わい交流施設及び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る。

課題2

競争力ある住環境の形成

本市の人口は10年間で約5,400人増加しており、特に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る。令和2年以降は、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3棟竣工されたことなどから、中心市街地の居住人口も約200人増加しているものの、郊外に整備された市街地を含む地区と比較すると増加率は低くなっている。

このため、公共公益施設の集積や公共交通の利便性、多様な歴史・文化資源、鳥居崎海浜公園、吾妻公園をはじめとする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る。

課題3

利用者の需要を満たす商業施設の充実

令和2年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けながらも、空き店舗マッチング事業や木更津市産業・創業支援センター「らづーBiz」による支援等の結果、中心市街地内の新規出店数の目標達成が見込まれる。

一方で、既存の商店等では、事業継続に向けた売上向上への取組や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る。

このため、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る。

市民アンケートの結果から、日用品などの買い物ニーズが高いことが伺えることから、このような需要に対応した商業機能の充実に向けて、取り組む必要がある。

〔6〕 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

（1）活性化の目標（全体テーマ）

本市の中心市街地は、港を中心に繁栄してきた長い歴史の中で、商業、業務、居住等の生活に関わる機能が集積し、文化、伝統を育み、各種の機能が培われてきた「まちの顔」とも言うべき地域である。

近年では、郊外部への住宅地開発や大型商業施設の立地等により活力が低下していることから、まちなかを魅力的で持続可能なものに再生していくことを目指して、令和2年3月に第1期計画を策定し、多様な主体との連携のもと中心市街地の活性化に向けた取組を推進してきた。

この結果、第1期計画に掲げた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たものの、第1期計画の始期である令和2年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響から、一部の事業はスケジュールの後ろ倒しなど、見直しを余儀なくされた。

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る。

第2期計画では、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、第1期計画の全体テーマを継承し、整備が未完了とな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ベイプロジェクト、木更津飛行場周辺まちづくり基本構想など、本市の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、各種取組を進めていく。

～木更津市中心市街地の活性化の目標（全体のテーマ）～

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

(2) 中心市街地活性化の方針

中心市街地における活性化の目標（全体のテーマ）や課題等を踏まえ、基本方針を以下のとおり定める。

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を重点的・集中的に行い、これまでの鳥居崎海浜公園再整備等との相乗効果を生み出し、市民や観光客等の中心市街地への来訪機会を高めるとともに、面的な回遊性の向上を図る。

また、みなとまち木更津ならではの地域資源を有効活用しながら、地域の担い手がまちづくりに関わる機運の醸成を図り、地域への愛着を高めていくことで、その先の民間投資の誘発へと繋げ、にぎわい、交流を生むみなとまちへの持続的発展を図る。

基本方針2

魅力ある住環境の整備

これまで中心市街地に集積されてきた都市機能や地域資源にあわせ、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るなど、居住者のウェルビーイング（※）を高め、生活を充実させることのできる、中心市街地ならではの魅力ある住環境を整備する。

また、中心市街地に居住する人口の増加を図るため、土地利用の共同化や高度化等に寄与する街なか居住マンションなど、民間事業者によるマンション建設を促進する。

（※）「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)

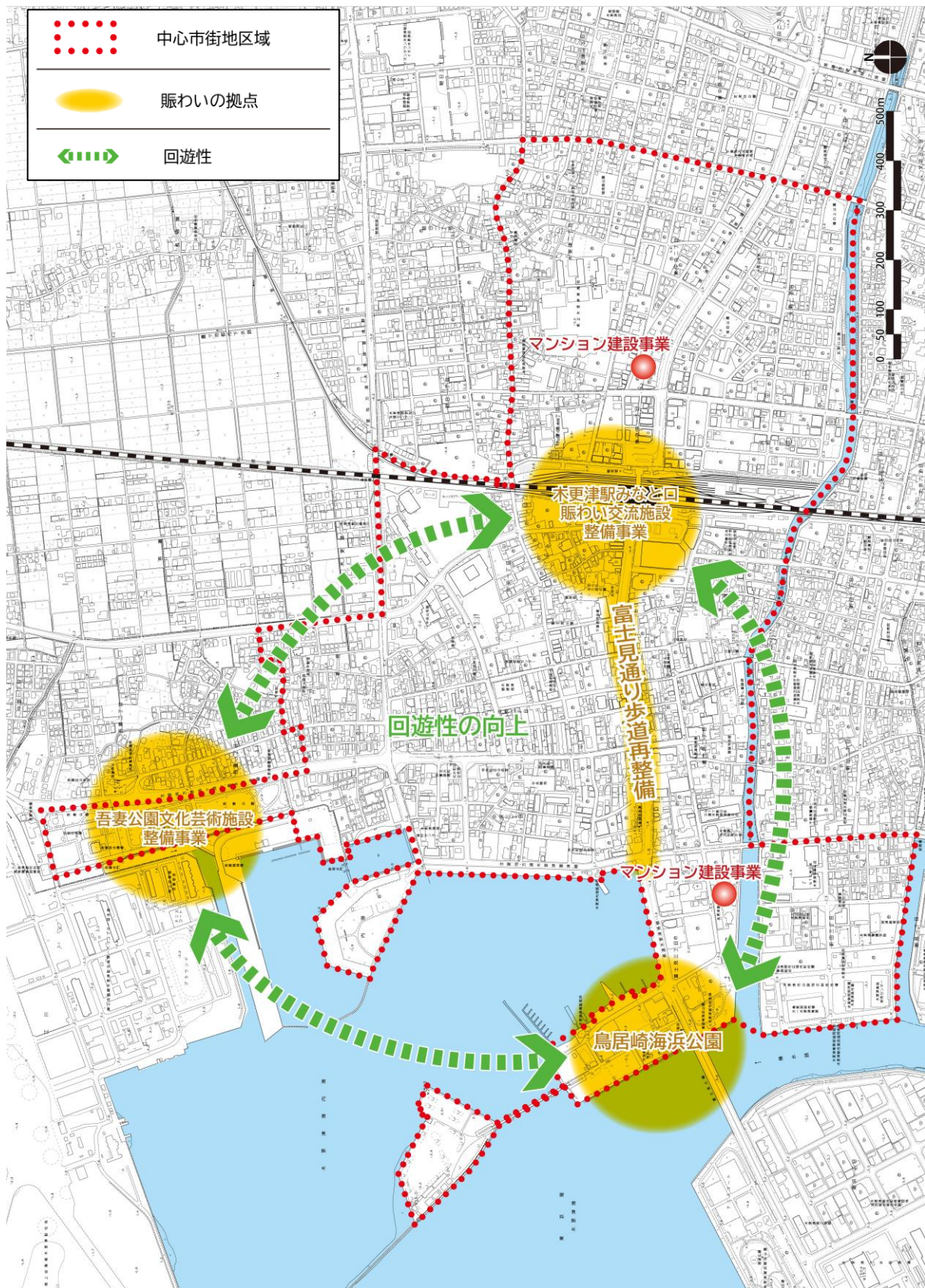
基本方針3

商業環境の充実による経済活力の向上

イノベーションを志向する専門人材による伴走型の産業・創業支援や空き店舗の活用に対する補助等を通じて、中心市街地における新規出店や創業を促進するとともに、既存の商店等の事業継続に向けた支援の充実を図る。

また、日用品などの買い物ニーズ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、経済活力の向上に向けた好循環を創出する。

中心市街地活性化のイメージ



2. 中心市街地の位置及び区域

〔1〕 位置

位置設定の考え方

本市は、千葉県の中西部に位置し、多極分散型国土形成促進法に基づき首都機能の一翼を担う業務核都市として位置付けられており、また県南地域の商業中心都市としても位置付けられている。

その中心地である木更津駅周辺地区は、古くから港町として発展してきた歴史があり、現在も商業・業務、行政、金融等の都市機能が集積し、市内外を結ぶ鉄道や高速バス等の公共交通ネットワークの結節点に位置している。

木更津市基本構想（平成26年3月改定）では、まちの活力をけん引する拠点づくりとして、「みなとまち木更津再生プロジェクト」を掲げ、木更津駅及びみなと周辺の一体的なまちづくりを進め、みなとまち木更津の再生を目指している。

また、木更津市都市計画マスタープラン（令和4年9月一部改定）では、木更津駅周辺地区、内港地区、築地地区を本市の中心として「都市再生拠点」と位置づけ、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図り、木更津らしさを活かしたにぎわいの創出を目指している。

このような、歴史的背景や都市機能の集積状況、各種計画との整合性を考慮し、木更津駅周辺地区、内港地区を中心市街地と設定する。



中心市街地の位置

〔2〕 区域

区域設定の考え方

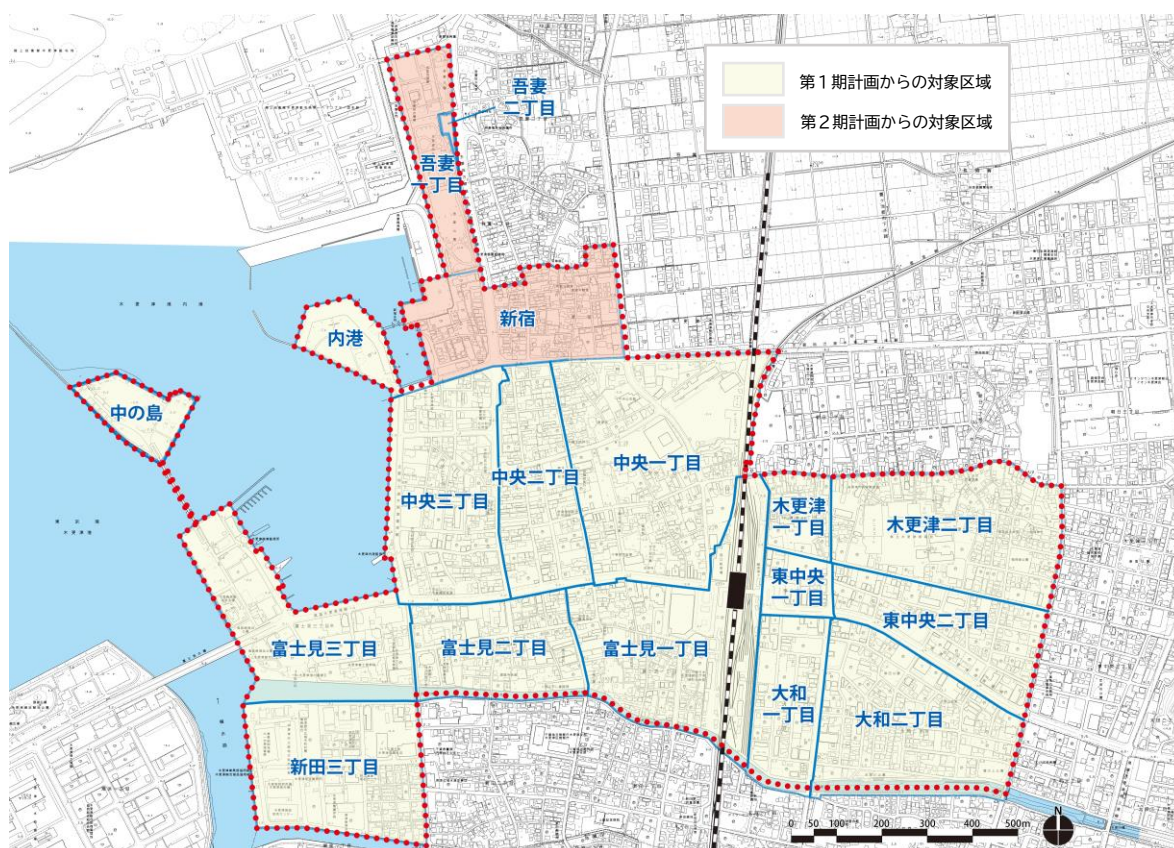
中心市街地の区域は、商業・業務、行政、居住等の都市機能の集積状況や古くから港町として発展してきた歴史等を勘案し、引き続き、第1期計画で定めた木更津駅周辺地区と内港地区に面するエリアとする。

また、第2期計画からは、回遊性やにぎわいを高めるための重要な拠点として文化芸術施設や大屋根広場等の整備を進める吾妻公園周辺を、新たに中心市街地の区域に加えることで、公共交通機関が結節している木更津駅周辺地区や内港地区等と、活性化に向けた取組を一体的に推進していくことを目的とし、東西約2.2km、南北約1.8km（いずれも最大部）、面積約147haの区域とする。

【中心市街地の範囲とする町丁】

富士見一丁目、富士見二丁目、富士見三丁目、中央一丁目、中央二丁目、中央三丁目、新田三丁目、中の島、内港、木更津一丁目、木更津二丁目、東中央一丁目、東中央二丁目、大和一丁目、大和二丁目、新宿、吾妻一丁目・吾妻二丁目のうち吾妻公園

中心市街地の区域



中心市街地の対象となる町丁一覧

駅西側(ha)			駅東側(ha)		
1	富士見一丁目	14.65	1	木更津一丁目	2.42
2	富士見二丁目	7.85	2	木更津二丁目	12.65
3	富士見三丁目	11.75	3	東中央一丁目	2.05
4	中央一丁目	18.59	4	東中央二丁目	7.56
5	中央二丁目	7.97	5	大和一丁目	5.54
6	中央三丁目	11.65	6	大和二丁目	12.84
7	新田三丁目	11.64			
8	中の島	2.97			
9	内港	2.74			
10	新宿	9.96			
11	吾妻一丁目	4.12			
12	吾妻二丁目	(吾妻公園のみ)			
合計 (A)		103.89	合計 (B)		43.06
			総計 (A+B)		146.95

〔3〕 中心市街地の要件に適合していることの説明

要 件	説 明												
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	(1) 中心市街地の対市比率 本市の総面積が138.90km ² に対し、中心市街地の総面積は1.47km ² である。市の総面積に対する割合は約1.1%と非常に狭小であるが、次項に示すとおり、商業及び都市機能が集積されている。												
	(2) 商業の集積 中心市街地の卸売業・小売業の事業所数は市全体の10.5%を、従業者数は市全体の8.0%を占めており、面積比率と比較して、商業が集積している。 商業に関する中心市街地の市全体に対する割合 <table><tr><th>項目</th><th>市全体 (①)</th><th>中心市街地 (②)</th><th>割合 (②/①) ×100</th></tr><tr><td>事業所数</td><td>1,418 事業所</td><td>150 事業所</td><td>10.6%</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>13,043 人</td><td>1,048 人</td><td>8.0%</td></tr></table> 出典：令和3年経済センサス	項目	市全体 (①)	中心市街地 (②)	割合 (②/①) ×100	事業所数	1,418 事業所	150 事業所	10.6%	従業者数	13,043 人	1,048 人	8.0%
	項目	市全体 (①)	中心市街地 (②)	割合 (②/①) ×100									
	事業所数	1,418 事業所	150 事業所	10.6%									
	従業者数	13,043 人	1,048 人	8.0%									
(3) 公共交通ネットワークの結節機能 中心市街地にある木更津駅には、JR内房線と久留里線の2路線が乗り入れている。 また、路線バスは木更津駅を中心に、市内各所に向かう路線のほか、近隣市まで運行する広域的な路線の起終点となっている。 さらに、アクアラインを経由し、東京・品川・新宿・渋谷・横浜・川崎・羽田空港等を結ぶ高速バスが発着するバスターミナルが設置されているなど、公共交通ネットワークの結節機能を有している。													
(4) 公共公益施設の集積 中心市街地には、市役所をはじめとする市の公共施設のほか、国の出先機関も立地しており、行政機能が集積している。 また、中央公民館や市民活動支援センター等の公共施設のほか、保育園や地域包括支援センター等の福祉施設や教育施設、医療施設も立地しており、市民生活に欠かせない公共公益施設が集積している。													

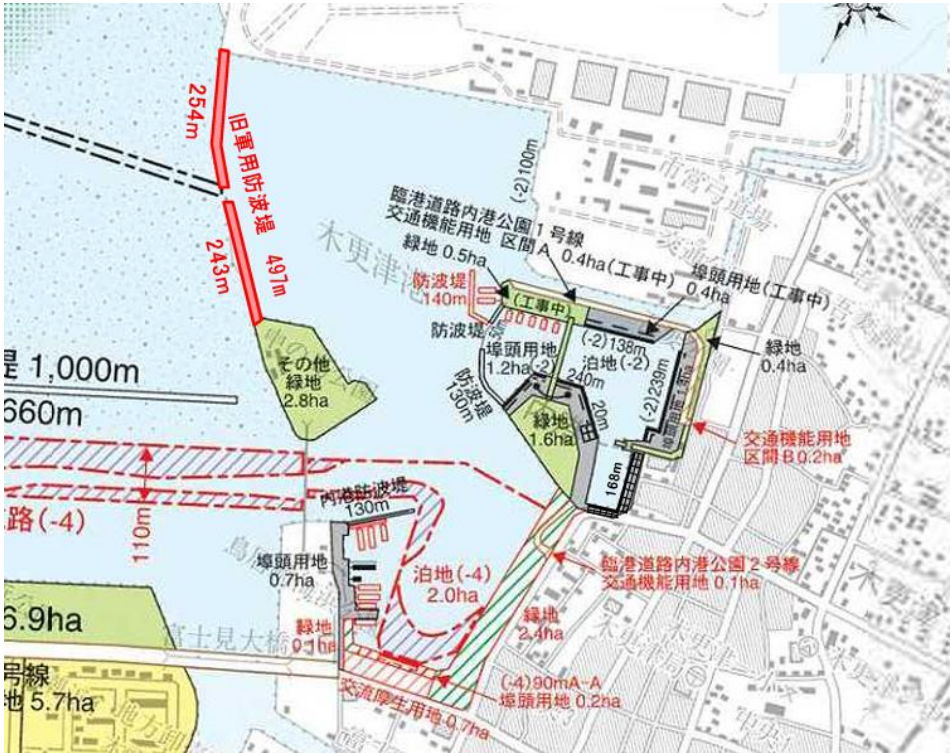
要 件	説 明																																																
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	中心市街地の公共公益施設一覧																																																
	<table> <tr> <th>分類</th><th>施設名</th></tr> <tr> <td rowspan="12">行政施設</td><td>木更津市役所駅前庁舎</td></tr> <tr> <td>中央公民館</td></tr> <tr> <td>ハローワーク木更津</td></tr> <tr> <td>木更津駅前交番</td></tr> <tr> <td>たちより館</td></tr> <tr> <td>木更津総合労働相談コーナー</td></tr> <tr> <td>木更津労働基準監督署</td></tr> <tr> <td>木更津税務署</td></tr> <tr> <td>市民活動支援センターきさらづみらいラボ</td></tr> <tr> <td>木更津年金事務所</td></tr> <tr> <td>木更津市公設地方卸売市場</td></tr> <tr> <td>木更津社会館保育園</td></tr> <tr> <td rowspan="11">福祉施設</td><td>一時保育ゆりかもめ 本館『かもめ組』</td></tr> <tr> <td>社会館学童れんこんクラブ</td></tr> <tr> <td>木更津市中部地域包括支援センター</td></tr> <tr> <td>障がい者就業・生活支援センターエール</td></tr> <tr> <td>グループホームたちばな</td></tr> <tr> <td>アンダンテ木更津</td></tr> <tr> <td>アースサポート木更津</td></tr> <tr> <td>ばった庵デイサービス</td></tr> <tr> <td>あんずのいえ</td></tr> <tr> <td>たのしい会社</td></tr> <tr> <td>和の家</td></tr> <tr> <td rowspan="5">教育施設</td><td>木更津第一小学校</td></tr> <tr> <td>木更津第一中学校</td></tr> <tr> <td>木更津東高等学校</td></tr> <tr> <td>成美学園かずさ校</td></tr> <tr> <td>松陰高等学校 木更津学習センター</td></tr> <tr> <td rowspan="15">医療施設</td><td>萩原病院</td></tr> <tr> <td>薬丸病院</td></tr> <tr> <td>木更津クリニック</td></tr> <tr> <td>きさらづ皮膚科クリニック</td></tr> <tr> <td>木更津メンタルクリニック</td></tr> <tr> <td>きっかわクリニック</td></tr> <tr> <td>君津都市夜間急病診療所</td></tr> <tr> <td>鹿間医院</td></tr> <tr> <td>庄司眼科医院</td></tr> <tr> <td>津田医院</td></tr> <tr> <td>浪久医院</td></tr> <tr> <td>ベル・クリニック</td></tr> <tr> <td>平野内科</td></tr> <tr> <td>メーブル木更津クリニック</td></tr> <tr> <td>山田医院</td></tr> </table>	分類	施設名	行政施設	木更津市役所駅前庁舎	中央公民館	ハローワーク木更津	木更津駅前交番	たちより館	木更津総合労働相談コーナー	木更津労働基準監督署	木更津税務署	市民活動支援センターきさらづみらいラボ	木更津年金事務所	木更津市公設地方卸売市場	木更津社会館保育園	福祉施設	一時保育ゆりかもめ 本館『かもめ組』	社会館学童れんこんクラブ	木更津市中部地域包括支援センター	障がい者就業・生活支援センターエール	グループホームたちばな	アンダンテ木更津	アースサポート木更津	ばった庵デイサービス	あんずのいえ	たのしい会社	和の家	教育施設	木更津第一小学校	木更津第一中学校	木更津東高等学校	成美学園かずさ校	松陰高等学校 木更津学習センター	医療施設	萩原病院	薬丸病院	木更津クリニック	きさらづ皮膚科クリニック	木更津メンタルクリニック	きっかわクリニック	君津都市夜間急病診療所	鹿間医院	庄司眼科医院	津田医院	浪久医院	ベル・クリニック	平野内科	メーブル木更津クリニック
分類	施設名																																																
行政施設	木更津市役所駅前庁舎																																																
	中央公民館																																																
	ハローワーク木更津																																																
	木更津駅前交番																																																
	たちより館																																																
	木更津総合労働相談コーナー																																																
	木更津労働基準監督署																																																
	木更津税務署																																																
	市民活動支援センターきさらづみらいラボ																																																
	木更津年金事務所																																																
	木更津市公設地方卸売市場																																																
	木更津社会館保育園																																																
福祉施設	一時保育ゆりかもめ 本館『かもめ組』																																																
	社会館学童れんこんクラブ																																																
	木更津市中部地域包括支援センター																																																
	障がい者就業・生活支援センターエール																																																
	グループホームたちばな																																																
	アンダンテ木更津																																																
	アースサポート木更津																																																
	ばった庵デイサービス																																																
	あんずのいえ																																																
	たのしい会社																																																
	和の家																																																
教育施設	木更津第一小学校																																																
	木更津第一中学校																																																
	木更津東高等学校																																																
	成美学園かずさ校																																																
	松陰高等学校 木更津学習センター																																																
医療施設	萩原病院																																																
	薬丸病院																																																
	木更津クリニック																																																
	きさらづ皮膚科クリニック																																																
	木更津メンタルクリニック																																																
	きっかわクリニック																																																
	君津都市夜間急病診療所																																																
	鹿間医院																																																
	庄司眼科医院																																																
	津田医院																																																
	浪久医院																																																
	ベル・クリニック																																																
	平野内科																																																
	メーブル木更津クリニック																																																
	山田医院																																																

要 件	説 明	
第1号要件 当該市街地に、 相当数の小売商 業者が集積し、 及び都市機能が 相当程度集積し ており、その存 在している市町 村の中心として の役割を果たし ている市街地で あること	分類	施設名
	その他の施設	ちば南部地域若者サポートステーション
		木更津市観光案内所
		木更津港湾ターミナル
		災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）
		木更津郵便局
		木更津大和町郵便局

要 件	説 明																								
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	(1) 中心市街地の人口の減少 中心市街地における人口は、平成元年には6, 4 3 7人であったが、その後減少し令和6年には5, 2 1 4人と約1 9 %も減少している。 特に、駅西側は約3 3 %も減少しており、深刻な状況である。 なお、駅東側については、平成元年と比べ約1 1 %増加しているが、近年の人口は横ばいである。 中心市街地の人口の推移 <table><tr><th>地区区分</th><th>平成元年</th><th>平成3 1 年</th><th>令和6年</th><th colspan="2">平成元年と 令和6年の 比較</th></tr><tr><td>駅西側</td><td>4, 352 人</td><td>2, 815 人</td><td>2, 904 人</td><td>-1, 448 人</td><td>-33. 3%</td></tr><tr><td>駅東側</td><td>2, 085 人</td><td>2, 206 人</td><td>2, 310 人</td><td>+225 人</td><td>+10. 8%</td></tr><tr><td>合計</td><td>6, 437 人</td><td>5, 021 人</td><td>5, 214 人</td><td>-1, 223 人</td><td>-19. 0%</td></tr></table> ※各年1月1日時点 出典：木更津市住民基本台帳	地区区分	平成元年	平成3 1 年	令和6年	平成元年と 令和6年の 比較		駅西側	4, 352 人	2, 815 人	2, 904 人	-1, 448 人	-33. 3%	駅東側	2, 085 人	2, 206 人	2, 310 人	+225 人	+10. 8%	合計	6, 437 人	5, 021 人	5, 214 人	-1, 223 人	-19. 0%
	地区区分	平成元年	平成3 1 年	令和6年	平成元年と 令和6年の 比較																				
	駅西側	4, 352 人	2, 815 人	2, 904 人	-1, 448 人	-33. 3%																			
	駅東側	2, 085 人	2, 206 人	2, 310 人	+225 人	+10. 8%																			
	合計	6, 437 人	5, 021 人	5, 214 人	-1, 223 人	-19. 0%																			
	(2) 中心市街地の事業所・従業者数の減少 中心市街地にある事業所と従業者数は減少している。郊外の大規模商業施設の開業が続いたことから、将来的に更なる商業機能の低下が懸念される。 中心市街地における事業所・従業者数の推移 <table><tr><th></th><th>平成14年度</th><th>令和3年度</th><th>増減</th></tr><tr><td>事業所数</td><td>348 箇所</td><td>150 箇所</td><td>-198 箇所</td></tr><tr><td>従業者数</td><td>1, 185 人</td><td>1, 048 人</td><td>-137 人</td></tr></table> 出典：平成14年度商業統計、令和3年度経済センサス		平成14年度	令和3年度	増減	事業所数	348 箇所	150 箇所	-198 箇所	従業者数	1, 185 人	1, 048 人	-137 人												
		平成14年度	令和3年度	増減																					
	事業所数	348 箇所	150 箇所	-198 箇所																					
	従業者数	1, 185 人	1, 048 人	-137 人																					
	(3) 商店会会員数の減少 中心市街地内の商店会会員数は減少傾向にあり、平成20年度の380会員から令和5年度には285会員まで、25%減少している。																								
(4) 低未利用地の増加 中心市街地の低未利用地は平成18年度から令和3年度の間に、4. 06 h aから27. 5 h aと、約23. 4 h aの増加となり、都市のスポンジ化が進んでいる。																									

要 件	説 明																																			
第2号要件 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	(5) 地価の下落																																			
	中心市街地にある商業地の地価は、バブル期以降長期間に渡り下落傾向を示しており、直近では若干の上昇は見られるものの、東京圏平均と比較すると、回復の度合いが弱い。																																			
	地価公示価格の比較（円／㎡）																																			
	<table><tr><th>標準地名</th><th>区分</th><th>平成 26 年度</th><th>令和 5 年度</th><th>増減比 (%)</th></tr><tr><td>東中央 1-3-12 外</td><td>商業地</td><td>116,000</td><td>133,000</td><td>14.6</td></tr><tr><td>東中央 2-3-12</td><td>商業地</td><td>71,800</td><td>97,700</td><td>36.0</td></tr><tr><td>中央 2-1406-1</td><td>商業地</td><td>34,700</td><td>37,400</td><td>7.7</td></tr><tr><td>富士見 1-181-10</td><td>商業地</td><td>42,700</td><td>45,300</td><td>6.0</td></tr><tr><td>中央 3-1246-64</td><td>商業地</td><td>39,600</td><td>44,400</td><td>12.1</td></tr><tr><td>東京圏平均</td><td>商業地</td><td>1,090,100</td><td>1,598,800</td><td>46.6</td></tr></table>	標準地名	区分	平成 26 年度	令和 5 年度	増減比 (%)	東中央 1-3-12 外	商業地	116,000	133,000	14.6	東中央 2-3-12	商業地	71,800	97,700	36.0	中央 2-1406-1	商業地	34,700	37,400	7.7	富士見 1-181-10	商業地	42,700	45,300	6.0	中央 3-1246-64	商業地	39,600	44,400	12.1	東京圏平均	商業地	1,090,100	1,598,800	46.6
	標準地名	区分	平成 26 年度	令和 5 年度	増減比 (%)																															
	東中央 1-3-12 外	商業地	116,000	133,000	14.6																															
	東中央 2-3-12	商業地	71,800	97,700	36.0																															
	中央 2-1406-1	商業地	34,700	37,400	7.7																															
	富士見 1-181-10	商業地	42,700	45,300	6.0																															
	中央 3-1246-64	商業地	39,600	44,400	12.1																															
東京圏平均	商業地	1,090,100	1,598,800	46.6																																
出典：国土交通省 地価公示価格																																				
(6) 歩行者通行量の減少																																				
木更津駅西口と内港を結ぶ富士見通りの歩行者通行量は、カーフェリーの廃止による港の利用者の減少や相次ぐ大型店舗の撤退、郊外部への市街地の拡大・大型店の立地等により激減している。第1期計画に基づく鳥居崎海浜公園の再整備等の影響により、令和元年と令和6年を比較すると、増加傾向が見られる。																																				
富士見通りの歩行者通行量（休日）																																				
<table><tr><th>調査地点</th><th>昭和 63 年</th><th>令和元年</th><th>令和 6 年</th><th>昭和 63 年と 令和 6 年の 比較</th></tr><tr><td>千葉興業銀行前</td><td>9,688 人</td><td>323 人</td><td>447 人</td><td>-9,241 人</td></tr><tr><td>光明寺前</td><td>9,810 人</td><td>414 人</td><td>531 人</td><td>-9,279 人</td></tr><tr><td>2 か所合計</td><td>19,498 人</td><td>737 人</td><td>978 人</td><td>-18,520 人</td></tr></table>	調査地点	昭和 63 年	令和元年	令和 6 年	昭和 63 年と 令和 6 年の 比較	千葉興業銀行前	9,688 人	323 人	447 人	-9,241 人	光明寺前	9,810 人	414 人	531 人	-9,279 人	2 か所合計	19,498 人	737 人	978 人	-18,520 人																
調査地点	昭和 63 年	令和元年	令和 6 年	昭和 63 年と 令和 6 年の 比較																																
千葉興業銀行前	9,688 人	323 人	447 人	-9,241 人																																
光明寺前	9,810 人	414 人	531 人	-9,279 人																																
2 か所合計	19,498 人	737 人	978 人	-18,520 人																																
※昭和 63 年調査は 4 月 17 日時点、令和元年調査は 7 月 8 日時点、 令和 6 年調査は 6 月 30 日時点の歩行者通行量																																				
出典：木更津商工会議所、木更津市調査																																				

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	木更津市中心市街地活性化の位置付け 中心市街地に設定する木更津駅周辺は、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、本市の中心である。当該市街地の活性化は、本市及び千葉県が掲げる次の上位関連計画等の方針に整合するものであり、本計画を実現することが、本市のみならず、南房総地域の発展に寄与するものである。 (1) 千葉県総合計画（千葉県） 「千葉県総合計画」（令和4年3月）では、本市は「内房ゾーン」に位置付けられている。 内房ゾーンは、東京湾アクアラインの着岸地に位置し、対岸である東京・神奈川からの玄関口かつ圏央道、館山道が交わる県内交通の要衝となっており、都心へのアクセスの優位性から、居住の場および企業進出の場としてのポテンシャルが高まっている。東京・神奈川や他ゾーンとの交流・連携を促進し、人・モノ・財の流れを一層取り込み、地域振興の基盤として重要な役割を担うことが期待されている。 今後も、広域的な幹線道路ネットワークの整備進展によるアクセス向上や、新たな湾岸道路の計画の具体化を追い風に、国内外からの企業誘致の推進、かずさアカデミアパークを活用した新たな産業の創出、観光資源の魅力発信、東京湾臨海部の工業地帯の更なる競争力強化に取り組み、千葉県の産業経済を牽引する拠点の1つとなることを目指す。 ○東葛・湾岸ゾーン 千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市及び浦安市並びに市原市、印旛郡市、八千代市及び白井市を中心とした地域 ○印旛ゾーン 成田市、佐倉市、印旛郡市、八千代市、印西市、白井市、富津市、海老井町及び栄町並びに八千代市、香取市、山武市、神崎町、多古町、芝山町及び横芝光町を中心とした地域 ○香取・東総ゾーン 銚子市、旭市、匝瑿市、香取市、神崎町、多古町及び津田町並びに成田市、芝山町及び横芝光町を中心とした地域 ○内房ゾーン 木更津市、市原市、君津市、富津市及び袖ヶ浦市並びに千葉市、茂原市、鴨川市、長狭町、長南町、大多喜町及び館南町を中心とした地域 ○南房総・外房ゾーン 館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、新市町及び館南町並びに市原市、君津市、富津市、一宮町、睦沢町及び長南町を中心とした地域 ○九十九里ゾーン 茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町及び館南町並びに千葉市、成田市、旭市、市原市、八千代市、富津市、匝瑿市、いすみ市、多古町及び大多喜町を中心とした地域 出典：千葉県総合計画

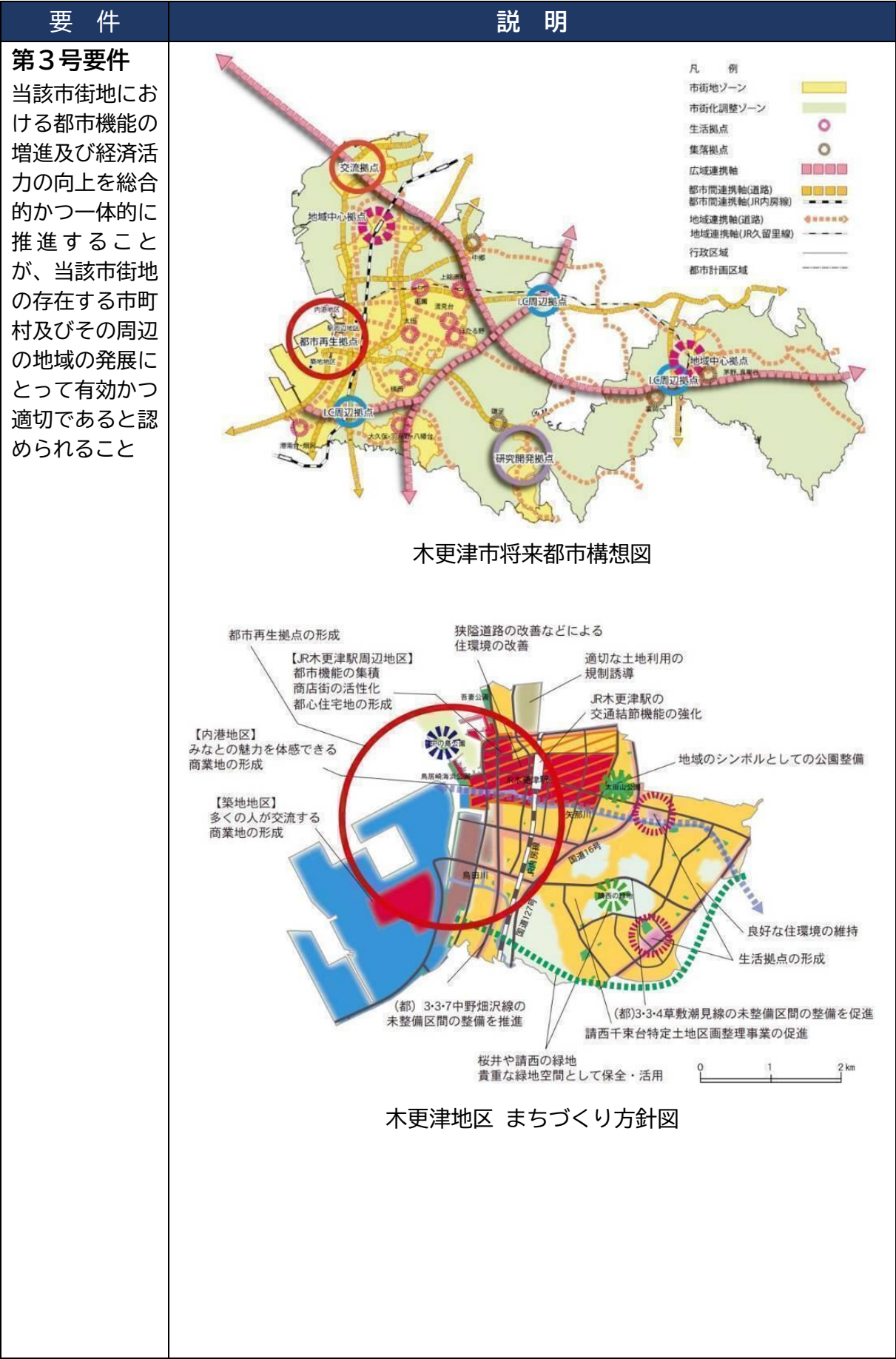
要件	説明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(2) 木更津業務核都市基本構想（千葉県）
	「木更津業務核都市基本構想」（平成17年3月一部変更）では、木更津都心地区整備の目的として、房総半島中央部における南北及び内陸部を結ぶ鉄道の結節点である木更津駅、多機能化が計画されている木更津港、さらに従来から地域の中核として発展してきた知識・経験を生かして、商業・業務機能の導入整備とこれに対応した居住機能の整備を図ることにより、豊かさを実感する市民生活の実現を図りつつ、木更津業務核都市の中心地区として整備することにより、千葉南地域の均衡ある発展と自立性の向上を目指すとしている。
	(3) 木更津港港湾計画（千葉県） 「木更津港港湾計画」（平成27年3月改訂）においては、吾妻地区について既存施設との連携等に配慮しながら、海辺の魅力を活かした親水空間を整備してにぎわい空間を創出し、地域の活性化に寄与するとしている。  木更津港港湾計画図（平成27年2月変更）

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(4) 木更津市基本構想（木更津市） 本市は、平成26年3月に「木更津市基本構想」を改訂し、目標年次となる2030年の将来都市像を「魅力あふれる 創造都市 きさらづ ～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～」と掲げている。 基本構想の中では、木更津発展のシンボルであるみなとを活かして、木更津駅及びみなと周辺の一体的なまちづくりを進め、それぞれの機能を連携・補完することで来訪者の回遊性を誘発し、にぎわいや活力に満ちた、みなとまち木更津の再生を目指すため「みなとまち木更津再生プロジェクト」を位置づけている。 その中で、駅周辺地区及び内港地区は、都心居住ゾーンとして、歴史、文化の集積する懐古性や海、港、河川等の親水性を活かした、人が集い・憩い、うるおいのあるまちづくりを進め、交通利便性の高さに加え、多様な都市的機能が集積し、様々なライフスタイルに対応可能な質の高い居住環境を提供する快適な生活拠点を創出するとしている。 また、内港地区は広域交流ゾーンとして、港湾機能に加え、海の自然と開放性のある公園を活用した魅力ある水辺空間及び行政サービス機能を持つ市庁舎が連携し、相乗的に広域的な集客効果を高め、新たな広域交流拠点を創出するとしている。 駅周辺地区は、みなとまちとしての歴史を今に伝える神社仏閣等の建築物が存在するほか、その歴史的歩みを背景に育まれてきた文化が残っていることから、木更津の個性である歴史的・文化的な地域資源を活用し、みなとまち木更津としての魅力に磨きをかけるまちづくりを推進し、また、医療機関や金融機関、行政機関等の都市的機能が集積し、鉄道・高速バス等の公共交通機関の結節点に位置していることから、快適な居住空間の形成や生活を支える機能の充実と地域コミュニティの活性化を図り、安心・安全で快適なまちづくりを推進するとしている。 内港地区は、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなす集客拠点やみなとの魅力を体感できる回遊性のある港湾空間の形成を図るとしている。 また、みなとまち木更津のシンボルである中の島大橋等、みなとを構成する周辺環境との調和に配慮した一体的な景観づくりに取り組み、みなとの魅力向上を図るとともに、環境保全・美化への取り組みを促進し、集い・憩える空間として、海辺での楽しみや情報発信の充実を図っている。 さらに築地地区の大型集客施設の開業による効果を、内港地区、駅周辺地区に波及させ、回遊性を誘発することで、みなとまち木更津の再生を進めるとしている。

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	みなとまち木更津再生プロジェクト概念図 (5) 木更津飛行場周辺まちづくり基本構想（木更津市） 本市では、「みなとまち木更津の再生」に向けた取り組みを加速し、金田地区のにぎわいを、みなとまち木更津の顔である駅周辺地区、新たな整備拠点とされる内港地区及び大型集客施設が整備されている築地地区へ誘導するとともに、市民が安心安全に暮らせるよう「災害に強いまちづくりの実現」のための施設整備等に向け、「木更津飛行場周辺まちづくり基本構想」を令和4年5月に策定した。 商業・レジャーなどの施設や住宅地が調和したまちづくりが進展している金田地区から旧庁舎跡地にわたる区域を一体的にとらえたうえで、四つの重点地区を区域内に分散して配置し、各地区間の連携により、回遊性の向上を図る。 ①江川総合運動場周辺 防災機能を備えた公園等の施設づくり ②吾妻公園 文化芸術活動等の機能を中心とした世代間交流の拠点となる施設づくり ③木更津駅周辺 みなとまち木更津の顔となるにぎわいを創出する施設づくり ④旧庁舎跡地 多彩な機能を備えた施設づくり

要件	説明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(6) パークバイプロジェクト（木更津市） 本市では、木更津港周辺の都市公園など、臨海部の公共用地に、公募によって民間の集客施設を誘致し、新たなにぎわいの空間をつくり出すとともに、公共交通の玄関口となっている木更津駅と木更津港を結ぶメインストリートである「富士見通り」の再整備を図るパークバイプロジェクトに取り組んでいる。 鳥居崎海浜公園をはじめ、内港周辺の公園が持つ特色を活かしながら、食・ウェルネス・レジャー・文化をそれぞれテーマとし、民間事業者からの意見や新たな提案の把握などを行い、官民連携による交流拠点の創出を目指している。

要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	パークベイプロジェクトの取り組みについて  (7) 木更津市都市計画マスタープラン（木更津市） 本市では平成12年3月に「木更津市都市計画マスタープラン」を策定し、平成20年に一部改定、その後、平成26年3月の「木更津市基本構想」の改定を受け、平成28年3月に全面見直し、平成31年にも「木更津市第2次基本計画」の策定により一部改定を行った。また、近年においては、インターチェンジ周辺の交通利便性や地域特性を活かした産業用地確保の要請が高まり、計画的な土地利用の誘導が求められていることから、インターチェンジ周辺の交通利便性の優れた国道409号沿道において、地区計画制度を活用した計画的な土地利用の規制誘導を図るとともに、地域振興に寄与すると認められる施設について立地が可能となるよう令和4年9月に見直しを行った。基本構想と共通の将来都市像として「魅力あふれる 創造都市 きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～」を掲げ、その実現に向け取り組むとしている。 その中で、木更津駅周辺地区、内港地区を「都市再生拠点」と位置づけ、駅周辺地区は商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ること、特に駅西口地区においては、官民連携により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かしたにぎわいの創出を目指すとしている。 内港地区は、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図っている。



要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(8) 木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例（木更津市） 本市では、「木更津市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成28年3月策定）において、地方創生に向けた新たな視点として「オーガニックなまちづくり」を位置付けた。 「オーガニック」を、「有機的なつながりを大切にして、地域や社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする考え方」と捉え、これをまちづくりの視点として、持続可能なまちを創り、次世代につないでいく「オーガニックなまちづくり」を推進するため、平成28年12月15日に「木更津市人と自然が調和した持続可能なまちづくりの推進に関する条例（平成28年条例第28号）」（通称：オーガニックなまちづくり条例）を施行した。 <オーガニックなまちづくり 基本理念> 1. 地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする人を育むこと。 2. 自然と共に発展する持続可能なまちの基盤を整備すること。 3. 多様なあり方を認め合い、支え合う、自立した地域社会の仕組みを構築すること。 市は、オーガニックなまちづくりの基本理念に基づき、次に掲げる施策を講ずるものとしている。 <市の責務> (1) 地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする人を育むため、次に掲げる事項を考慮した施策を行う。 - ア オーガニックなまちづくりに対する機運を醸成し、多様な人材を育む機会を設けること。 - イ 新たな活動等に挑戦する市民及び団体を支援し、有機的な連携を構築すること。 - ウ 学校教育、社会教育等を通じて、ふるさとに誇りと愛着を持つ市民を育むこと。 (2) 自然と共に発展する持続可能なまちの基盤を整備するため、次に掲げる事項を考慮した施策を行う。 - ア 多様な地域資源を活かし、新たな価値を創出する産業を振興すること。 - イ 地産地消など域内循環を促進し、環境に配慮した事業活動又は暮らし方を奨励すること。 - ウ 地域特性に応じた拠点を形成し、豊かな里山及び里海を保全し、活用すること。

要 件	説 明				
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(3) 多様なあり方を認め合い、支え合う、自立した地域社会の仕組みを構築するため、次に掲げる事項を考慮した施策を行う。 ア 地域の自主的な活動等に対し支援すること。 イ 多様な暮らし方又は働き方に資するための環境を整備すること。 ウ 市内外の多様な主体との連携を推進すること。 市は、オーガニックなまちづくりを推進するにあたり、情報を発信するとともに、広く市民及び団体から意見を聴取し、施策へ反映するよう努めるものとしている。 <市民及び団体の役割> 市民及び団体は、オーガニックなまちづくりへの理解を深め、市の施策に協力するとともに、他の市民又は団体と協力して、オーガニックなまちづくりに主体的に取り組むよう努めることとしている。 オーガニックなまちづくりの基本理念 1. 地域、社会、環境等に配慮し、主体的に行動しようとする人を育む 施策 ①オーガニックなまちづくりに対する機運を醸成し、多様な人材を育む機会を設ける ②新たな活動等に対し挑戦する市民及び団体を支援し、有機的な連携を構築する ③学校教育、社会教育等を通じて、ふるさとに誇りと愛着を持つ市民を育む 2. 自然と共に発展する持続可能なまちの基盤を整備する 施策 ①多様な地域資源を活かし、新たな価値を創出する産業を振興する ②地産地消など域内循環を促進し、環境に配慮した事業活動又は暮らし方を奨励する ③地域特性に応じた拠点を形成し、豊かな里山及び里海を保全し、活用する 3. 多様なあり方を認め合い、支え合う、自立した地域社会の仕組みを構築する 施策 ①地域の自主的な活動等に対し支援する ②多様な暮らし方又は働き方に資するための環境を整備する ③市内外の多様な主体との連携を推進する <table border="1"> <thead> <tr> <th>市の責務</th><th>市民・団体の役割</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ・各種施策の推進 ・情報発信 ・市民、団体からの意見聴取、反映 </td><td> ・オーガニックなまちづくりへの理解促進 ・主体的に取り組むこと ・市の施策への協力 </td></tr> </tbody> </table>	市の責務	市民・団体の役割	・各種施策の推進 ・情報発信 ・市民、団体からの意見聴取、反映	・オーガニックなまちづくりへの理解促進 ・主体的に取り組むこと ・市の施策への協力
市の責務	市民・団体の役割				
・各種施策の推進 ・情報発信 ・市民、団体からの意見聴取、反映	・オーガニックなまちづくりへの理解促進 ・主体的に取り組むこと ・市の施策への協力				

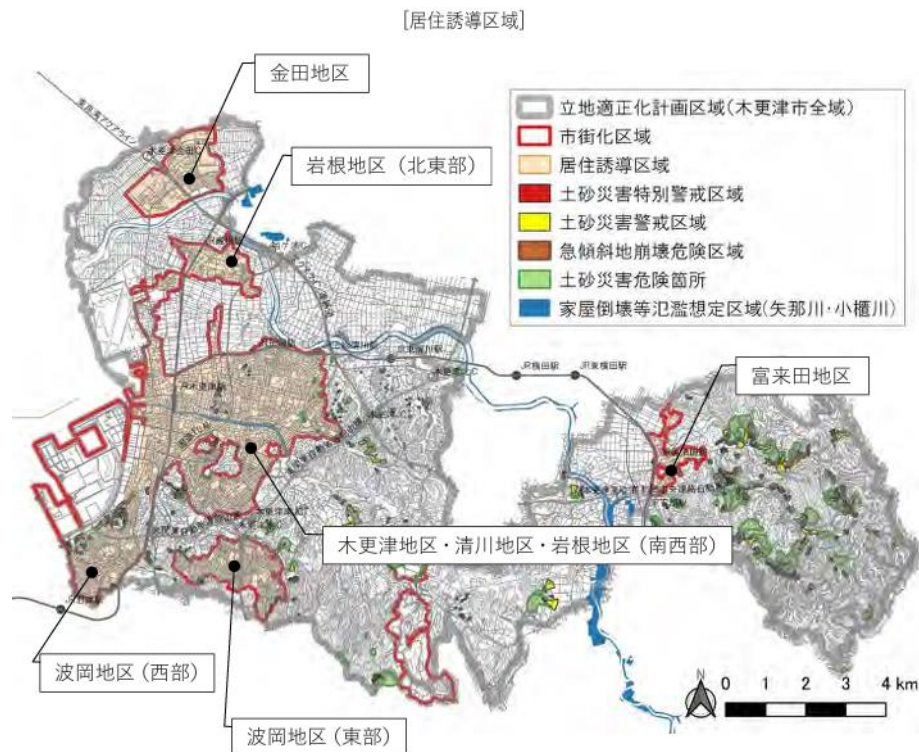
要 件	説 明
第3号要件 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	(9)木更津市立地適正化計画（木更津市） 本市では、中心市街地をはじめとした市街化区域内の各拠点周辺に空洞化が生じないように、まちのコンパクト化を図り人口減少・少子高齢化時代においても持続可能なまちづくりを推進する「木更津市立地適正化計画」を令和3年3月に策定した。 人口減少が進み人口密度が低下すると、空き家や空き地が増え、まちが空洞化し、スーパーなど商業店舗の撤退やバスなど公共交通の経営悪化などにより、生活利便性の低下や地域コミュニティの衰退が進むことが想定される。 公共交通や日常生活の利便性が高い駅周辺地区等の拠点周辺のエリアにおいて、魅力的なまちづくりに取り組むことにより、そのエリアへ居住を長期的な視点でゆるやかに誘導し、人口密度を維持することにより都市機能の持続性を向上させ、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティが持続的に確保されることを目指す。 <立地の適正化に関する基本的な方針> (1) 日常生活の利便性を維持する居住地の形成 日常生活の利便性が高い拠点周辺地区等に、居住を長期的な視点でゆるやかに誘導する「居住誘導区域」を設定し、各種施策に取り組むことにより、都市機能の維持・誘導を目指す。 このことにより、人口減少時代を迎えても、日常生活の利便性が維持できる居住地づくりを目指す。 (2) 地域特性に応じた魅力的な拠点の形成 木更津市都市計画マスタープランに定めた市街化区域内の拠点周辺の区域等に、「都市機能誘導区域」を設定し、各種施策に取り組むことにより、都市機能の維持・誘導を目指す。 このことにより、人口減少時代を迎えても、「都市機能誘導区域」を含む「居住誘導区域」へ居住が誘導され、人口密度が維持されることにより都市機能の持続性が向上する拠点づくりを目指す。

要件

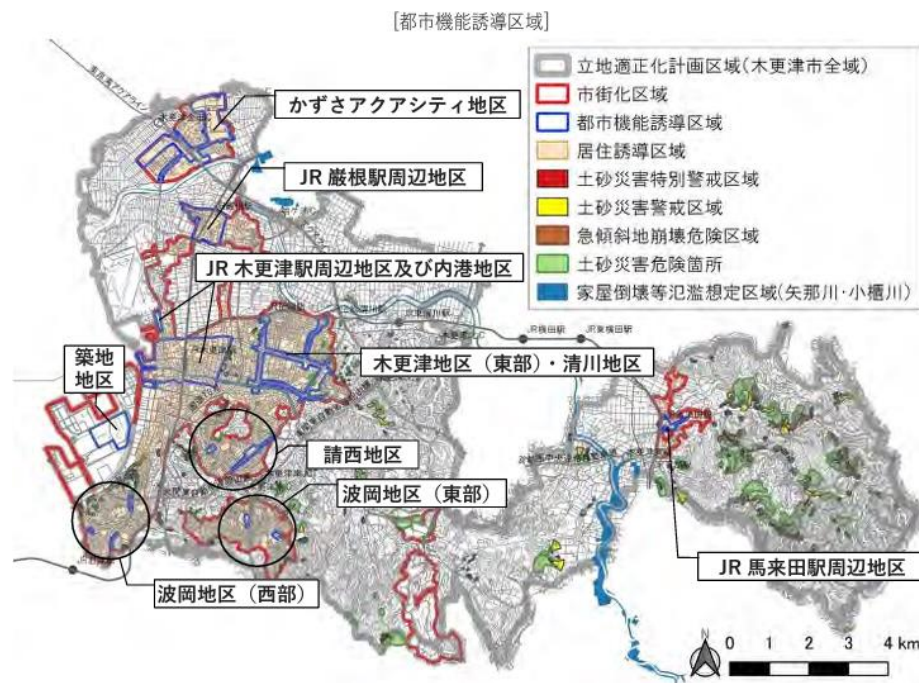
第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

説明



居住誘導区域図



注：土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、都市機能誘導区域から除きます。

都市機能誘導区域図

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の基本方針を踏まえ、活性化の目標を次のとおり設定する。

(1) 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

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、整備が未完了とな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ベイプロジェクト、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」の再生を目指す。

(2) 中心市街地活性化の基本方針と目標

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

みなとまち木更津の持続的発展に向けた基盤づくりを進め、市民や観光客等の中心市街地への来訪機会を高め、回遊性の向上を図ることで、にぎわい、交流を生み出し、中心市街地の活性化を目指す。

目標1 休日のにぎわい創出

基本方針2

魅力ある住環境の整備

これまでの都市機能や地域資源の集積に加え、新たな公共公益施設の整備により利便性を向上させるなど、街なかの住環境の魅力を高めるとともに、街なか居住マンションなど、民間事業者によるマンション建設を促進することで、居住人口の増加を図り、中心市街地の活性化を目指す。

目標2 街なか居住人口の増加

基本方針3

商業環境の充実による経済活力の向上

産業・創業支援や空き店舗の活用に対する補助等を通じて、街なかにおける新規出店や創業を促進するとともに、既存の商店等の事業継続に向けた支援を行うなど、商業機能の活性化を図り、中心市街地の活性化を目指す。

目標3 商業機能の活性化

[2] 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年4月から令和12年3月までの5年間とする。

[3] 目標指標の設定

(1) 定量的な指標の設定

[1]で示した3つの目標に対して、定量的に達成状況を評価するため、次のとおり目標指標及び目標数値を設定するとともに、定期的にフォローアップを行うことで確実な事業実施へとつなげる。

目標指標及び目標数値

基本方針	目標	目標指標	基準値	目標数値
基本方針① にぎわい、交流を生むみなとまちのへの持続的発展	目標① 休日のにぎわい創出	①休日歩行者通行量(人)	14,856人 (R6)	18,382人 (R11)
		〔参考指標〕 各種整備事業に係る施設利用者数(人)	84,380人 (R5)	441,259人 (R11)
基本方針② 魅力ある住環境の整備	目標② 街なか居住人口の増加	②中心市街地内の人口の社会増減数(人/年)	56人/年 (R1～R5 平均)	72人/年 (R7～R11 平均)
基本方針③ 商業環境の充実による経済活力の向上	目標③ 商業機能の活性化	③中心市街地内の新規出店数(件/年)	4.6件/年 (R1～R5 平均)	5.0件/年 (R7～R11 平均)

(2) 目標数値の設定

① 休日歩行者通行量

令和6年の休日歩行者通行量を基準値とし、令和11年の推計値に、「木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業」、「吾妻公園文化芸術施設整備事業」、「まちなか交流施設管理事業」、「マンション建設事業」等による事業効果を加算することで、目標値を設定する。

目標指標	基準値 (令和6年)	推計値 (令和11年)	事業による 増加数	目標値 (令和11年)
休日歩行者通行量	14,856人	16,148人	2,234人	18,382人

◎調査概要

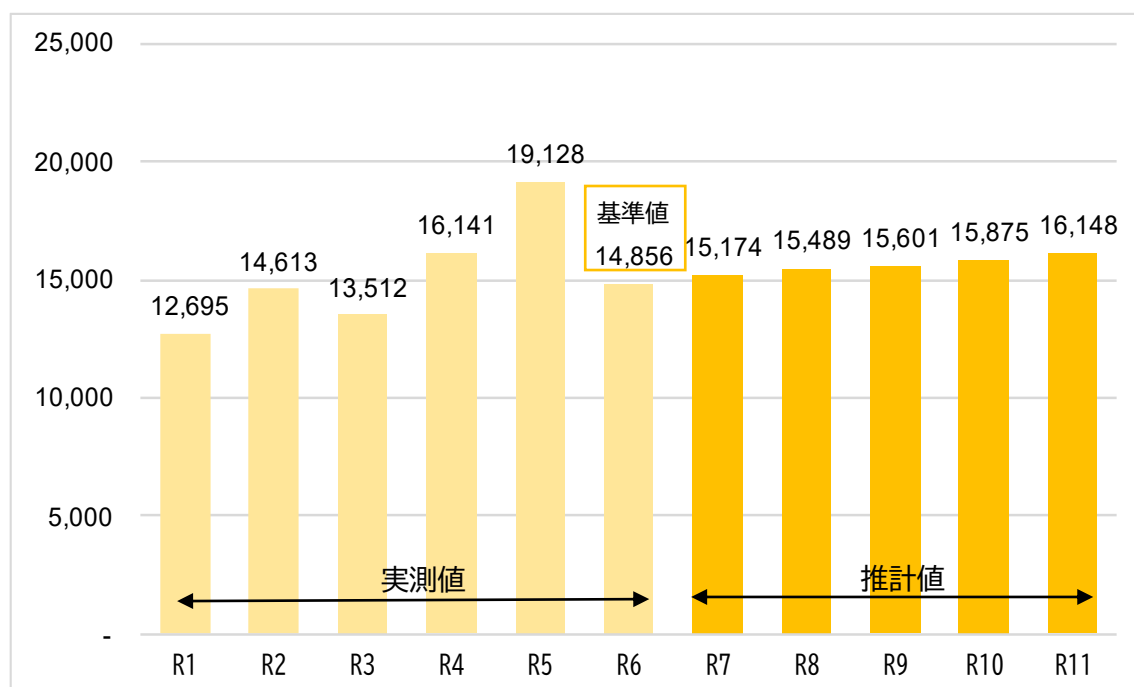
調査対象：中心市街地エリア内計9地点（木更津駅西口、千葉興業銀行前、光明寺前、木更津駅東口、エルシオン付近、税務署前、千葉銀行前、旧はなの舞付近、ドリームパーキング前）の通行量を合計した数値

調査時期：各年6月

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
(悪天候の場合等には予備日にて調査)

1) 目標年度の推計値（事業を実施しなかった場合）

休日歩行者通行量は第1期計画の取組により、増加傾向を示している。令和元年度から令和6年度にかけてトレンド推計した結果、事業を実施しなかった場合の令和11年度の推計値を16,148人とする。



2) 事業による効果

ア 木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業

令和10年度に「木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業（富士見1丁目地区）」により、（仮称）木更津市民交流プラザ等が整備される予定であることから、731人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大前である令和元年度の木更津市市民活動センター（みらいラボ）の延べ利用者数 28,152 人）÷（令和元年度の木更津市市民活動センター（みらいラボ）営業日数 308 日）×（本事業での整備による面積増加率 400%）×（通過地点数2地点）=731 人

* 休日の主な利用客として「（仮称）木更津市民交流プラザ」の利用者を見込む。新型コロナウイルス感染拡大前の「木更津市市民活動センター」の令和元年度の平均利用者数は91人であった。新たに整備する「（仮称）木更津市民交流プラザ」の床面積は約400%に拡張されるため、利用者数も同様の割合での増加を見込む。利用者は調査地点のうち木更津駅西口1地点の往復を想定する。

イ 吾妻公園文化芸術施設整備事業

令和10年度に「吾妻公園文化芸術施設整備事業」により、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、交通公園等が整備される予定であることから、1,125人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

（休日1日あたりの来訪者数 1,816 人（※））×（吾妻公園を訪れる際に「自動車」以外の手段で来訪する割合 0.31（*））×（通過地点数2地点）÷1,125人

* 平成27年度全国都市交通特性調査を参照し、吾妻公園を訪れる際に「自動車」以外の手段で来訪する割合を31%と見込む。来訪者は主に木更津駅西口から公共交通機関を利用すると想定されることから、調査地点のうち木更津駅西口1地点の往復を想定する。

※出典：木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）策定にあたり市が設定した値

ウ まちなか交流施設管理事業

令和6年8月に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」が開設され、民間事業者により、物販やコワーキングが可能なカフェの運営、ワークショップなどの交流スペースを活用したイベントが開催されていることから、200人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

（1日当たりの来訪者予測100人）×（通過地点数2地点）÷200人

* 休日歩行者数や駅周辺における飲食店の想定需要等を鑑み、1日当たりの来訪者数を100人と想定する。来訪者は木更津駅から東口を経由するものとして、調査地点のうち木更津駅東口1地点の往復を想定する。

エ マンション建設事業・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

「マンション建設事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」及び「空き家バンク・リフォーム助成事業」により増加した新規居住者の一部が、駅周辺を徒歩で通行すると想定されることから、178人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

(新規居住者 445人) × (人口一人あたりの駅利用分担率0.10(※)) × (通過地点数4地点) ÷ 178人

* 「マンション建設事業」、「街なか居住マンション取得助成事業」及び「空き家バンク・リフォーム助成事業」により新規居住者は445人増加(目標2「中心市街地内の人口の社会増減数」の目標指標・目標数値参照)することを見込んでいる。

(※) 人口一人あたりの駅利用分担率は 0.10 を見込み(令和5年度市内の鉄道駅利用者数/日 13,715人/令和6年4月1日現在の人口136,645人)、中心市街地の回遊性の向上により調査地点のいずれか2地点の往復を想定する。

オ 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)

令和7年度に「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)」により、ユニバーサルデザインや景観に配慮した歩道が富士見通りに整備される予定であるものの、定量的な数値の算定が困難であることから、目標数値の積算には含めないものとする。

カ 歩行者利便増進道路(ほこみち)活用事業

令和8年度以降、「歩行者利便増進道路(ほこみち)活用事業」により、富士見通りの歩道は民間事業者等による食事施設への利活用が可能となることから、歩行者通行量の増加に寄与すると見込まれるものの、定量的な数値の算定が困難であることから、目標数値の積算には含めないものとする。

キ まちなか情報発信事業

中心市街地内のイベントや店舗の情報を一元化することで、来訪者が中心市街地の魅力ある資源を手軽に知る機会の創出が見込まれるものの、定量的な数値の算定が困難であることから、目標数値の積算には含めないものとする。

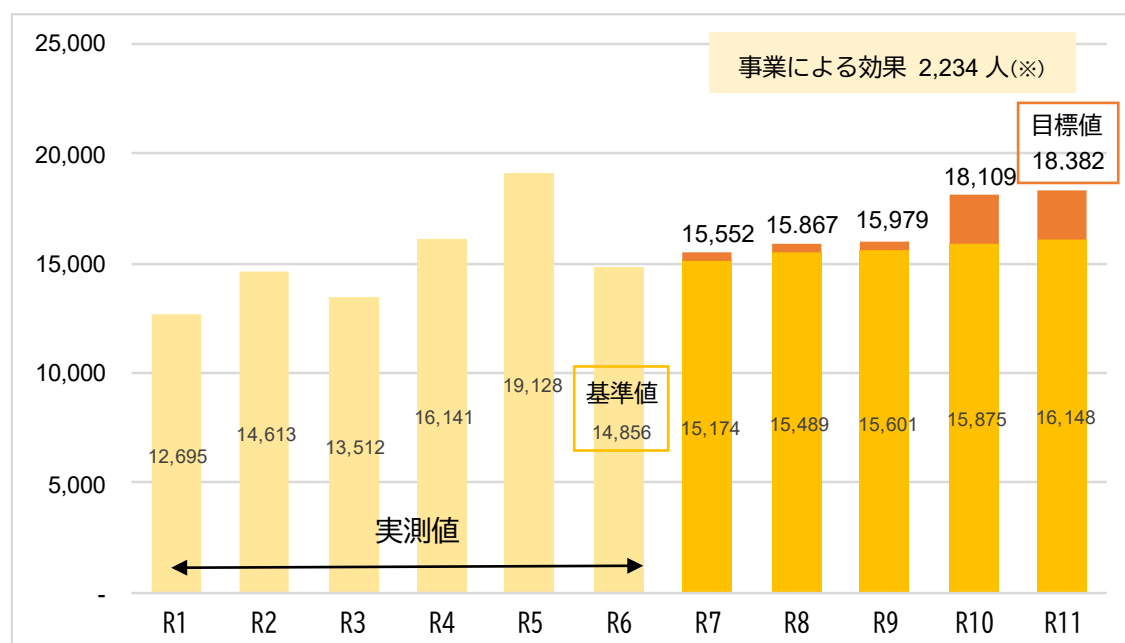
ク 中心市街地誘客事業

本市の持つ観光資源や魅力を市内外に情報発信することにより、観光客の増加及び経済の波及効果を図り、中心市街地での滞在時間を長くし、回遊性の向上が見込まれるものの、定量的な数値の算定が困難であることから、目標数値の積算には含めないものとする。

積算根拠	事業効果
ア 木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業	731人
イ 吾妻公園文化芸術施設整備事業	1,125人
ウ まちなか交流施設管理事業	200人
エ マンション建設事業・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による効果	178人
合計	2,234人

3) 目標値

「目標年度の推計値 16,148人」 + 「事業による効果 2,234人」
 = 18,382人
 ⇒目標値を18,382人とする。



※「木更津駅みなと口賑わい交流施設」「吾妻公園文化芸術施設」は令和10年度供用開始予定につき、令和10年度からの事業効果を見込む

4) フォローアップの時期及び方法

フォローアップとして、毎年度1回、歩行者通行量調査を実施する。

調査結果は、目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

【参考指標】各種整備事業に係る施設利用者数

第１期計画に位置付けた「パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）」、「リノベーション活用推進事業」に基づき、新たに整備した施設の令和５年度の利用者数８４，３８０人を基準値とし、令和１１年度の推計値に、「木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業」、「吾妻公園文化芸術施設整備事業」等による事業効果を加算することで、目標値を設定する。

目標指標	基準値 (令和５年度)	推計値 (令和１１年度)	事業による 増加数	目標値 (令和１１年度)
各種整備事業に係る施設利用者数	８４，３８０人	１２１，７４０人	３１９，５１９人	４４１，２５９人

◎調査概要

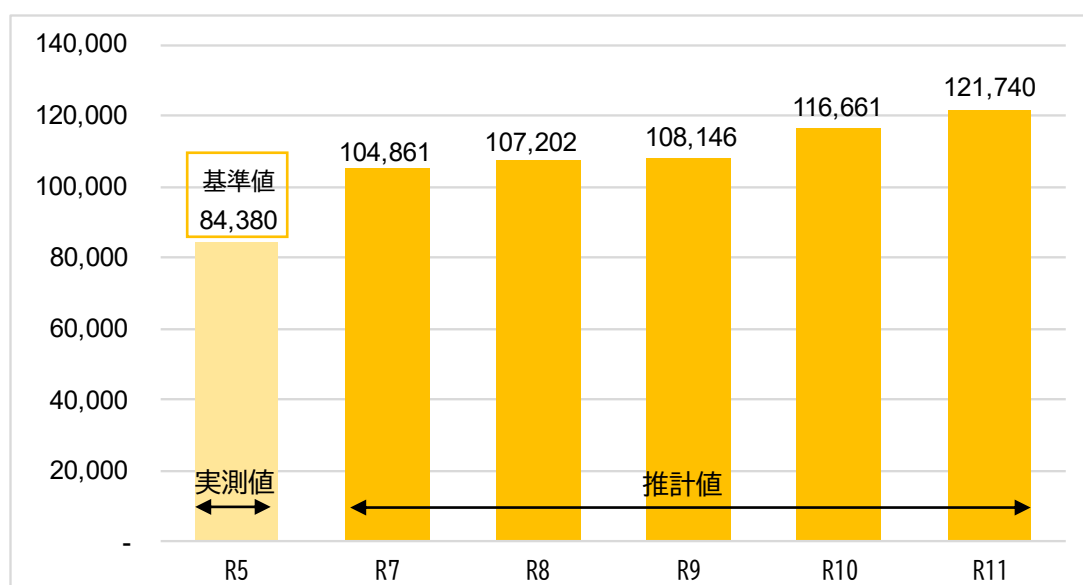
調査方法：鳥居崎海浜公園の集客施設、駅の図書室ＦＬＡＴ、まちなか交流施設、（仮称）木更津市民交流プラザ、吾妻公園文化芸術施設の年間利用者数を集計

調査月：毎年４月

調査主体：市

１）目標年度の推計値（事業を実施しなかった場合）

第１期計画に基づき新たに創出した鳥居崎海浜公園の集客施設、駅の図書室ＦＬＡＴ、まちなか交流施設の施設利用者数の年間実績値をトレンド推計した結果、事業を実施しなかった場合の令和１１年度の推計値を１２１，７４０人とする。



2) 事業による効果

ア 木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業

令和10年度に「木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業（富士見1丁目地区）」により、(仮称)木更津市民交流プラザ等が整備される予定であることから、112,608人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大前である令和元年度の木更津市市民活動センター(みらいラボ)の延べ利用者数 28,152人) × (本事業での整備による面積増加率 400%)
= 112,608人

*令和10年度に供用開始を予定している(仮称)木更津市民交流プラザの年間利用者数を見込む。新型コロナウイルス感染拡大前の「木更津市市民活動センター」の令和元年度の年間利用者数は28,152人であった。新たに整備する「(仮称)木更津市民交流プラザ」の床面積は約400%に拡張されるため、利用者数も同様の割合での増加を見込む。

イ 吾妻公園文化芸術施設整備事業

令和10年度に「吾妻公園文化芸術施設整備事業」により、ホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設等が整備される予定であることから、206,911人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

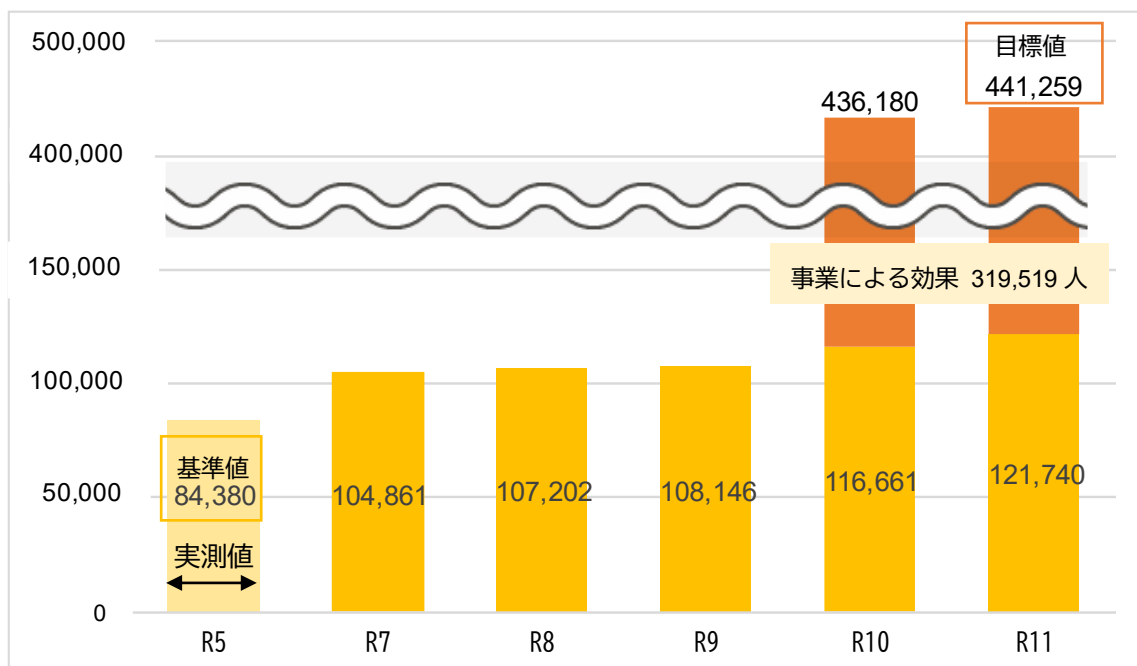
ホール 76,181人【H26 各ホール利用実績 大ホール(開催規模700人以下) 19,756人/中ホール 33,484人/小ホール 22,941人】+ 図書館 106,727人【75,456人(R3 図書館貸出者数) ÷ 70.7% (R3 利用者数に占める貸出者数の割合)】+ 中央公民館 24,003人【R4 中央公民館利用実績】

*令和10年度に供用開始を予定している吾妻公園文化芸術施設の年間利用者数を見込む。ホール、図書館、中央公民館を複合した施設の整備を行うものであり、現在休館中の木更津市民会館大ホール等が稼働していた平成26年度の実績値からホールの利用者を76,181人と見込むとともに、図書館については令和3年度の貸出者数をもとに、利用者数に占める貸出者数の割合を勘案し106,727人と見込み、中央公民館については令和4年度の実績値24,003人を加算して見込む。

積算根拠	事業効果
ア 木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業	112,608人
イ 吾妻公園文化芸術施設整備事業	206,911人
合計	319,519人

3) 目標値

「目標年度の推計値 121,740人」+「事業による効果 319,519人」
= 441,259人
⇒目標値を441,259人とする。



4) フォローアップの時期及び方法

フォローアップとして、鳥居崎海浜公園の集客施設、駅の図書室F L A T、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を集計し、各年度の施設利用者数を把握する。

結果は目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

② 中心市街地内の人口の社会増減数

令和元年から令和5年までの年平均の中心市街地内の人口の社会増減数を基準値とし、令和7年から令和11年までの年平均の推計値に、「マンション建設事業・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」等による事業効果を加算することで、目標値を設定する。

目標指標	基準値 (令和元年～ 令和5年平均)	推計値 (令和7年～ 令和11年平均)	事業による 増加数	目標値 (令和7年～ 令和11年平均)
中心市街地内の 人口の社会増減数	56人/年	－17人/年	89人/年	72人/年

◎調査概要

調査方法：住民基本台帳に基づく、各年1月1日～12月31日の集計

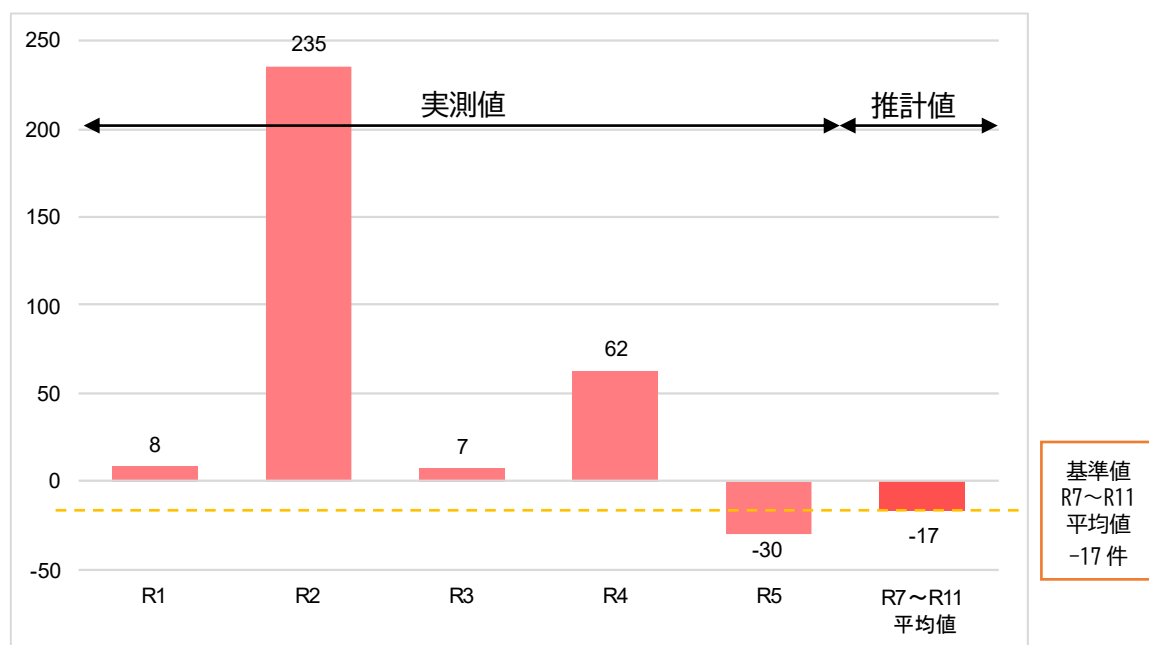
調査月：毎年3月

調査主体：市

調査対象：中心市街地の18町丁の各年の社会増数（転入・転居）から社会減数（転出・転居）を引いた人数

1) 目標年度の推計値（事業を実施しなかった場合）

中心市街地内の人口の社会増減は、マンション建設の有無に大きな影響を受けている。令和元年から令和5年の社会増減の実績（282人）から、第1期計画で住戸の取得を助成した街なか居住マンションへの入居者（369人）を控除し、5で除した値（ $-17.4 \div -17$ 人）を、事業を実施しなかった場合の令和7年度から令和11年度の年平均の推計値とする。



2) 事業による効果

ア マンション建設事業・街なか居住マンション取得助成事業

「マンション建設事業」及び「街なか居住マンション取得助成事業」等による効果は、令和11年度までに2棟(225戸)の住宅供給と435人の居住人口の増加が想定されることから、令和7年から令和11年の年平均では87人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

$(\text{マンション建設事業による戸数} 225 \text{戸}) \times (\text{入居率} 90\%) \times (1 \text{世帯当たり人員} 2.15 \text{人} (\times)) \div (\text{事業期間} 5 \text{年}) \div 87 \text{人/年}$

(※) 国勢調査(令和2年)に基づく、本市における1世帯当たり人員は平均2.33人。この間、1世帯当たり人員の減少は続いていることから、令和2年10月1日現在及び令和5年10月1日現在の住民基本台帳に基づく人口、世帯数から算出した1世帯当たり人員の比0.926を乗じて補正した値。

イ 空家バンク・リフォーム助成事業

「空家バンク・リフォーム助成事業」により、年間1件の利用が想定されることから、令和7年から令和11年の年平均で2人の増加が見込まれる。

◎算出根拠

$(\text{空家バンク・リフォーム助成事業} 5 \text{件}) \times (\text{借家に居住する世帯の} 1 \text{世帯当たり人員} 1.54 \text{人} (\times)) \div (\text{事業期間} 5 \text{年}) \div 2 \text{人/年}$

(※) 国勢調査(令和2年)に基づく、本市における住居の種類・住宅の所有の関係別一般世帯数及び一般世帯人員数から、借家に居住する世帯の1世帯当たり人員は平均1.67人。この間、1世帯当たり人員の減少は続いていることから、令和2年10月1日現在及び令和5年10月1日現在の住民基本台帳に基づく人口、世帯数から算出した1世帯当たり人員の比0.926を乗じて補正した値。

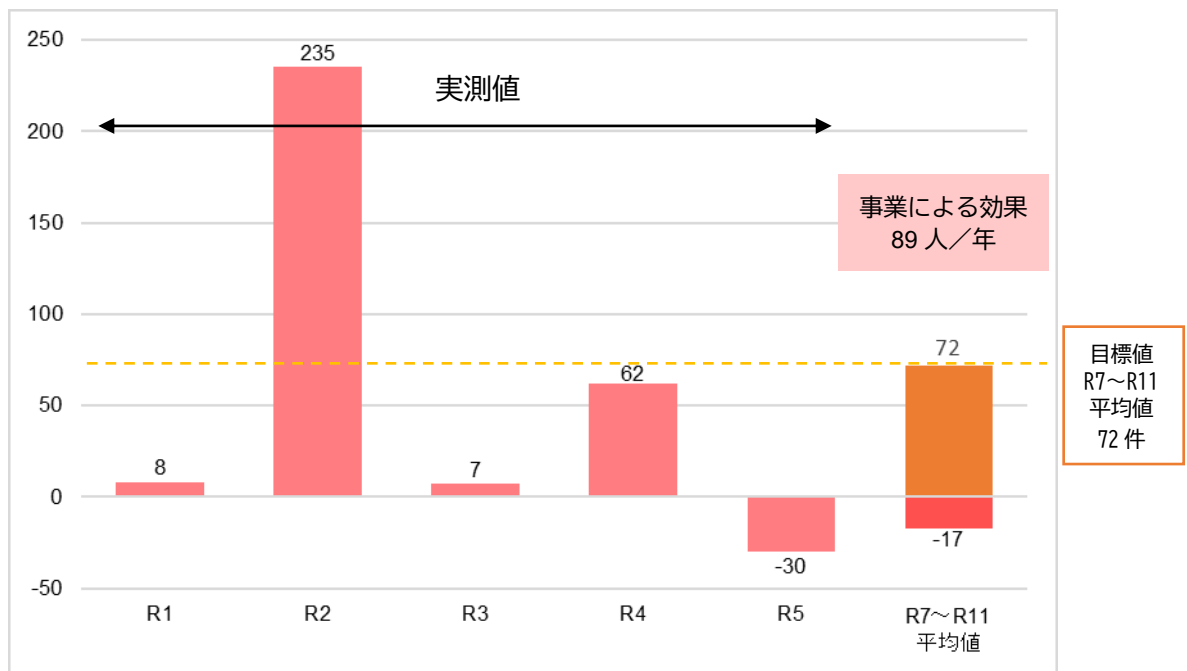
積算根拠	事業効果
ア マンション建設事業・街なか居住マンション取得助成事業	87人/年
イ 空家バンク・リフォーム助成事業	2人/年
合計	89人/年

3) 目標値

「目標年度の推計値 - 17人/年」 + 「事業による効果 89人/年」

÷ 72人/年

⇒目標値を72人/年とする。



4) フォローアップの時期及び方法

フォローアップとして、住民基本台帳の値を基に毎年1月1日～12月31日の社会増減の人数を把握する。

結果は、目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

③ 中心市街地内の新規出店数

令和元年度から令和５年度までの年平均の新規出店数を基準値とし、令和７年度から令和１１年度平均の推計値に、「空き店舗マッチング事業」、「産業・創業支援事業」等による事業効果を加算することで、目標値を設定する。

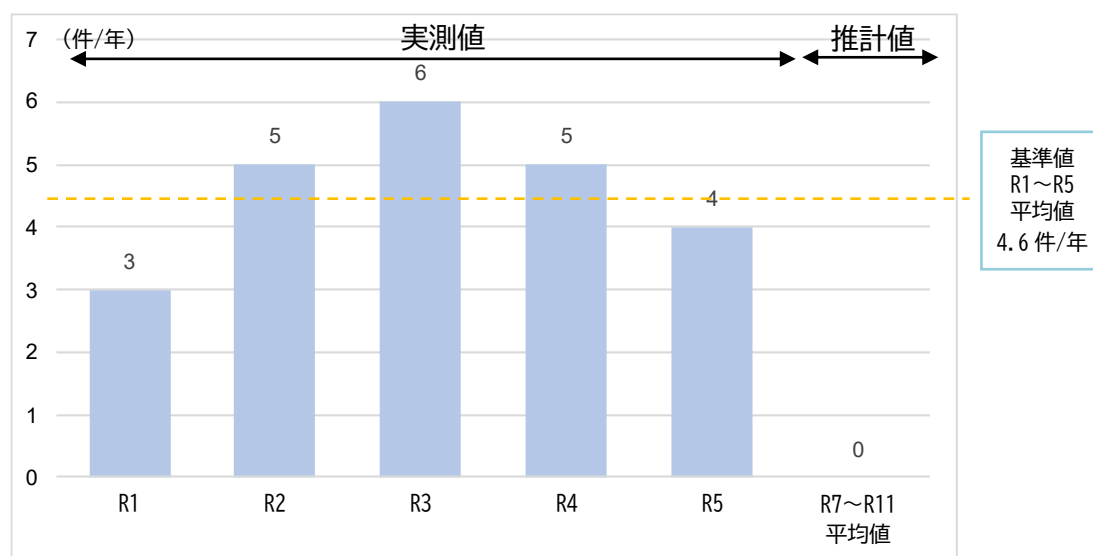
目標指標	基準値 (令和元年度～ 令和５年度平均)	推計値 (令和７年度～ 令和１１年度平均)	事業による 増加数	目標値 (令和７年度～ 令和１１年度平均)
中心市街地内の 新規出店数	４．６件／年	０件／年	５件／年	５件／年

◎調査概要

調査方法：空き店舗マッチング事業、産業・創業支援事業等を活用し出店した件数を集計
 調査月：毎年３月
 調査主体：市
 調査対象：中心市街地区域内における新規出店数

１）目標年度の推計値（事業を実施しなかった場合）

現在実施している「空き店舗マッチング事業」、「産業・創業支援事業」を行わなかった場合の令和７年度以降の推計値は０件となる。



２）事業による効果

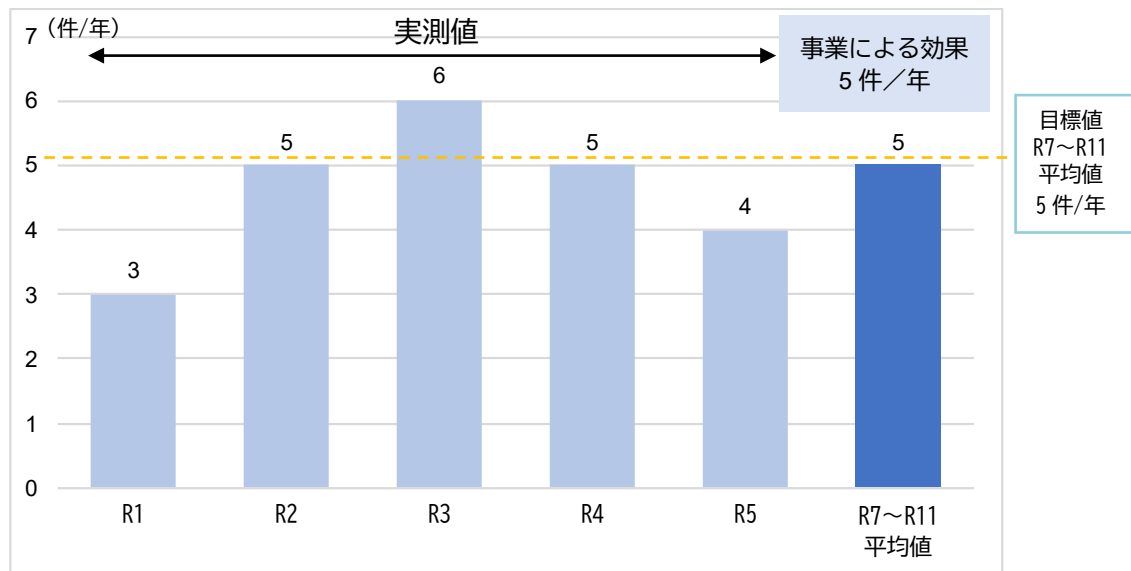
ア 空き店舗マッチング事業

「空き店舗マッチング事業」により、年間３件の店舗改装費用に係る経費に対する補助が想定されることから、令和７年度から令和１１年度の年平均で３件の増加が見込まれる。

イ 産業・創業支援事業

「産業・創業支援事業」により、年間２件の新規出店が想定されることから、令和７年度から令和１１年度の年平均で２件の増加が見込まれる。

積算根拠	事業効果
ア 空き店舗マッチング事業	3件／年
イ 産業・創業支援事業	2件／年
合計	5件／年



3) 目標値

「目標年度の推計値 0件／年」＋「事業による効果 5件／年」
⇒目標値を5件／年とする。

4) フォローアップ時期及び方法

フォローアップとして、空き店舗マッチング事業、産業・創業支援事業等の利用件数等より各年度の新規出店数を把握する。

結果は目標数値の中間値として検証し、必要に応じて改善措置を講じるものとする。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

〔1〕市街地の整備改善の必要性

（1）現状分析

本市の中心市街地は、商業・業務・住居機能が集積し、公共交通機関の結節機能を有するなど、社会・経済活動の場として重要な役割を果たしてきたが、近年は郊外に商業・住居機能等が移転し、相対的に中心市街地の空洞化が進み、活力が低下している。

これまでの第1期計画の取組により、木更津駅西口と内港をつなぐ富士見通りは、令和6年度末までに無電柱化工事やアーケードの撤去が完了する予定であり、歩道再整備を含めた事業全体の完了に向けて着実に進捗している。また、令和4年6月には、富士見通り沿道を、「木更津市景観計画」に基づく「木更津駅みなと口景観形成重点地区」に指定し、地域住民との協働による景観形成を推進している。

内港周辺では、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用し、鳥居崎海浜公園の再整備に取り組み、令和4年3月にレストランやカフェ、宿泊施設が開業し、噴水広場やウッドテラス等の公園設備の充実と相まって、新たな「食」の拠点として、多くの市民や観光客等で賑わっている。また、鳥居崎海浜公園と中の島公園とを結ぶ中の島大橋は、健全な状態に維持するため、令和3年から、毎年秋季から冬季にかけて長寿命化工事を実施し、市民や潮干狩りを目的とする観光客等の安全性や利便性の確保を図っている。さらに、吾妻公園では、令和10年度の供用開始を目指し、ホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設をはじめ、大屋根広場・多目的広場等の公園施設の整備や一部区画への公募設置管理制度（Park-PFI）等を活用した民間収益施設の誘致に向けて取り組んでいる。

木更津駅前の商業施設に移転している市庁舎（駅前仮庁舎）の今後のあり方については、令和2年6月に庁舎整備基本構想を策定し、引き続き駅周辺に行政機能を配置するとともに、市民交流スペースを設けるなど、中心市街地活性化に寄与する取組とすることにした。しかし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等から、事業手法や整備スケジュール等を変更し、現在は令和10年4月の駅前新庁舎の供用開始を目指して取り組んでいる。

これらの取組により、鳥居崎海浜公園に近接している調査地点を中心として、休日歩行者通行量が増加し、第1期計画に掲げた目標値を達成するとともに、新規出店数は目標達成を見込むなど、一定の活性化が進んできた。一方、令和2年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、一部の事業は計画期間等の見直しを行った。

（2）市街地の整備改善の必要性

このような状況を踏まえ、居心地が良く歩きたくなる歩行空間の創出や快適に利用できる公園施設の充実のほか、行政機能の整備、にぎわいの創出等に向けて、整備改善を図ることは、まちの価値や集客力、回遊性を高めるとともに、その先の民間投資の誘発にもつながることから、中心市街地の活性化のために必要である。

このため、富士見通り歩道再整備事業を完了させ、道路案内板や憩いの場となる広場の整備等

を進めるとともに、官民連携により景観形成を図るなど、ウォーカブルなまちづくりを推進する。

内港周辺の公園では、吾妻公園内に整備する文化芸術施設と合わせ、一部区画への民間収益施設の誘致に向けて取り組み、鳥居崎海浜公園の「食」の拠点との回遊性を高め、にぎわいの面的拡大を図る。また、中の島大橋は、引き続き長寿命化工事を実施する。

木更津駅周辺では、駅前新庁舎及び（仮称）木更津市民交流プラザ、食堂等からなる複合施設や駅と接続する歩行者デッキ、エレベーター等の整備を推進し、中心市街地における行政機能の強化や利便性の向上、にぎわいの創出等を図る。

（３）フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認を行い、状況に応じて必要な改善措置を講じる。

〔２〕 具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

【事業名】 ポケットパーク整備事業

【事業実施時期】	令和7年度		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	富士見通り沿道の未利用となっている公有地を活用し、ポケットパークを整備する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	中心市街地の景観改善を図るとともに、市民や観光客の憩いの場を創出することで、居住者や来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地再活性化特別対策事業		
【支援措置実施時期】	令和7年度	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】			

(2)② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 中の島大橋改修事業

【事業実施時期】	令和２年度～令和１１年度		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	本市のシンボルである中の島大橋を健全な状態に維持するため、耐震診断と診断結果をもとにした改修・更新を行う。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	本市の観光資源である中の島大橋のリニューアルにより、みなとの魅力の向上による来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	社会資本整備総合交付金（都市公園・緑地等事業）		
【支援措置実施時期】	令和７年度～令和１１年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

【事業名】 吾妻公園文化芸術施設整備事業

【事業実施時期】	令和6年度～令和9年度		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）」を踏まえた、文化芸術施設の整備と公園全体の再整備を行う。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	ホール、図書館、中央公民館を複合化した文化芸術施設の整備、大屋根広場の設置など吾妻公園の再整備により、中心市街地への来訪者の増加を図るとともに、充実した公園施設を有する中心市街地として、住環境の魅力向上を図る。		
【支援措置名】	防衛省補助事業		
【支援措置実施時期】	令和7年度～令和9年度	【支援主体】	防衛省
【その他特記事項】			



吾妻公園文化芸術施設 整備イメージ



吾妻公園文化芸術施設 広場の整備イメージ

【事業名】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）

【事業実施時期】	令和元年度～令和7年度		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	駅と港を結ぶ本市のシンボルロードである富士見通りの歩道を、ユニバーサルデザインや景観に配慮し再整備する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	誰もが楽しむことができる快適な歩行空間を形成することで、中心市街地への来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	社会資本整備総合交付金（まちなかウォークابل推進事業）		
【支援措置実施時期】	令和7年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			



富士見通り歩道再整備イメージ（鳥瞰図）



富士見通り歩道再整備イメージ（歩行者目線）

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】景観形成重点地区支援事業

【事業実施時期】	令和4年度～令和11年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	景観形成重点地区（富士見通り道路境界から10mの範囲）において、景観形成基準に適合し、良好な景観の形成及び魅力あるまちづくりに寄与する建築物等の改築、修繕を行う者に対し、補助金の交付を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	美しく快適で魅力あるまちづくりを推進し、居住者や来訪者の増加を図る。

【事業名】駅自由通路東西エレベーター改築事業

【事業実施時期】	令和7年度～令和11年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	中心市街地の東西をつなぐ木更津駅自由通路に設置されたエレベーター2基を更新する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	老朽化したエレベーターを「木更津駅みなと口にぎわい交流施設」の新設に合わせ更新し、駅利用者の利便性向上と駅東西の回遊性向上を図る。

【事業名】まちなか景観形成推進事業

【事業実施時期】	令和元年度～令和8年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	質の高い空間形成や地域の景観資源を活かしたまちなみの形成を推進するために、地域特性に合わせたデザインコードを策定する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	質の高い空間形成や地域の景観資源を活かしたまちなみを形成することで回遊性向上、居住促進を図る。

【事業名】パークベイプロジェクト推進事業（みなとの賑わい創出事業）

【事業実施時期】	令和6年度～令和8年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	吾妻公園の一部区画への公募設置管理制度（Park-PFI）等を活用した集客施設等の整備を推進するため、民間事業者へのヒアリングや その結果を基にした公募要項の作成、整備事業者の公募等を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 商業機能の活性化
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	吾妻公園の一部区画に民間資本による集客施設の誘致を図ることで、にぎわいと憩いの親水空間を創出し、来訪者の増加を図る。

【事業名】駐輪場整備事業

【事業実施時期】	令和2年度～令和10年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	老朽化した木更津駅前自転車駐車場の建替えに向け、PPP（公民連携）手法の活用を含めた検討を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	木更津駅前の自転車駐車場を整備し、来訪者が駅周辺に訪れやすく、居住者が住みよい環境整備をすることで回遊性の向上、居住促進を図る。

【事業名】道路交差点名標示板設置事業

【事業実施時期】	令和元年度～令和8年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	信号機に、道路交差点名標示板を1交差点につき4枚設置し、観光客等の来訪者の適切な誘導を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	道路交通の円滑化等を図ることで区域内に訪れやすい環境を確保し来訪者の増加を図る。

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

〔1〕都市福利施設の整備の必要性

（1）現状分析

本市の中心市街地には、小学校、中学校、高等学校等の教育施設や病院、診療所、地域包括支援センター、保育園等の医療・福祉施設、市庁舎（駅前仮庁舎）、中央公民館、市民活動支援センター等の行政施設等が多数立地しており、市民福祉の向上等に寄与している。

第1期計画の取組により、本市が中心市街地整備推進機構に指定している一般社団法人まちづくり木更津は、令和5年4月に木更津駅東口の階段下に「駅の図書室F L A T」を開設し、本を起点とした市民等の交流の場やサードプレイスとして活用されている。さらに同法人では令和6年8月、木更津駅東口の階段脇に物販やコワーキングが可能なカフェ・交流スペース等を備えた「まちなか交流施設」を開設し、新たなにぎわいを創出している。

（仮称）木更津市民交流プラザは、市民活動支援センターと中央公民館の自習ワークスペース等を複合化し、駅前新庁舎内に整備しようとするもので、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等から事業手法や整備スケジュール等を変更したが、現在は令和10年4月の供用開始に向けて事業を推進している。

また、令和4年5月に策定した木更津飛行場周辺まちづくり基本構想に基づき、吾妻公園では「文化芸術活動等の機能を中心とした世代間交流の拠点となる施設づくり」を目指し、ホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設のほか、大屋根広場や多目的広場等を整備することとし、令和10年度の供用開始に向けて、令和6年度からは基本設計に取り組んでいる。

これらの取組を引き続き着実に推進し、第2期計画の期間に供用開始することで、都市福利施設の更なる集積につながる。

（2）都市福利施設の整備の必要性

このように、中心市街地には既に一定の都市福利施設が立地しているものの、第1期計画に掲げた事業で、整備を完了していない施設があり、また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を踏まえ、整備に向けて着手している施設があることから、これらの事業の着実な推進により、にぎわい創出や交流人口の拡大に資する都市福利施設の更なる充実を図る必要がある。

このため、駅前新庁舎と複合化する（仮称）木更津市民交流プラザの整備やホール、図書館、中央公民館を複合化する吾妻公園文化芸術施設の整備を推進する。

また、一般社団法人まちづくり木更津が開設している「駅の図書室F L A T」や「まちなか交流施設」を通じて、市民や来街者の居場所づくりを推進する。

（3）フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認を行い、状況に応じて必要な改善措置を講じる。

〔2〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

【事業名】木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業（富士見１丁目地区）

【事業実施時期】	令和7年度～令和9年度		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	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する。 また、駅と複合施設を接続する歩行者デッキを整備する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
	【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加	
	【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数	
	【活性化に資する理由】	駅に隣接して複合施設を整備することにより住民の暮らしやすさの向上を図るとともに、市民活動を活発化させ、みなとまち木更津への愛着を高めることで、中心市街地への来訪者の増加を図る。	
【支援措置名】	社会資本整備総合交付金（暮らし・にぎわい再生事業）		
【支援措置実施時期】	令和7年度～令和9年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			



木更津駅みなと口賑わい交流施設 整備イメージ

(2)② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 吾妻公園文化芸術施設整備事業【再掲】

【事業実施時期】	令和6年度～令和9年度		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）」を踏まえた、文化芸術施設の整備と公園全体の再整備を行う。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
	【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加	
	【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数	
	【活性化に資する理由】	ホール、図書館、中央公民館を複合化した文化芸術施設の整備、大屋根広場の設置など吾妻公園の再整備により、中心市街地への来訪者の増加を図るとともに、充実した公園施設を有する中心市街地として、住環境の魅力向上を図る。	
【支援措置名】	防衛省補助事業		
【支援措置実施時期】	令和7年度～令和9年度	【支援主体】	防衛省
【その他特記事項】			

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】 保育士修学資金貸付事業

【事業実施時期】	令和4年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	市内に住所を有し指定保育士養成施設に在学の方、又は、市外に住所を有し市内の指定保育士養成施設に在学の方で、卒業後に保育士登録を行い市内の保育所等において勤務しようとする方に対して、修学資金の貸付を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	市内の保育士数を充実させ、子育て環境を改善し、多くの子育て世帯を呼び込む環境を整備することで定住人口の増加を図る。

【事業名】 市民活動支援センター管理運営事業

【事業実施時期】	平成27年度～令和9年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	市民や団体等の活動の支援や、コミュニケーションの拠点として活用される市民活動支援センターの管理運営を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	市民主体の協働のまちづくりの推進による来訪者の増加、また、住みたいと感じる中心市街地の形成による定住人口の増加を図る。

【事業名】 中央公民館仮移転事業

【事業実施時期】	平成30年度～令和9年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	耐震性能が不足していた中央公民館を閉館し、スパークルシティ木更津6階に仮移転させることで、中央公民館の機能を維持する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	中心市街地において中央公民館機能を維持し、生涯学習活動等を継続して支援することで、にぎわいの創出、来訪者の増加を図る。

【事業名】 駅の図書室 FLAT 運営事業

【事業実施時期】	令和5年度～
【実施主体】	(一社) まちづくり木更津
【事業内容】	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FLAT」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する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口社会増減数
【活性化に資する理由】	本を起点とした地域住民・来訪者の居場所や交流の場を提供することで、まちのにぎわい創出や来訪者の増加を図る。



駅の図書室FLAT

【事業名】 木更津みなと口こども食堂

【事業実施時期】	平成29年度～
【実施主体】	木更津みなと口こども食堂
【事業内容】	こども食堂における会食の提供等を通じて、子どもが安心して食事ができる居場所づくりを推進するとともに、遊びや学習機会の提供、保護者への支援等を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	子どもだけでなく親や高齢者などの多世代が訪れるこども食堂を運営することで、地域の世代間の交流による活性化と来訪者の増加を図る。

【事業名】（仮称）木更津市民交流プラザ運営事業

【事業実施時期】	令和9年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	駅前新庁舎に附帯する公の施設として（仮称）木更津市民交流プラザを令和10年度に開館する。 （仮称）木更津市民交流プラザは、市民活動支援センター機能、コワーキングスペース機能等を有する複合施設として指定管理者制度を活用し運営する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	ユース世代を中心に様々な世代が交流し学びあえる場を創出することで市民活動の活性化を図る。また、駅西口に交流拠点を整備することで駅周辺への回遊性の向上を図る。

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

〔1〕 街なか居住の推進の必要性

（1）現状分析

中心市街地では、これまで駅東側において組合施行の土地区画整理事業により住宅地等が整備されてきたが、中心市街地の人口減少や低未利用地の増加に対応するため、平成27年度に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の建設を促進する取組を開始した。

これまでの第1期計画の取組等により、令和2年以降は、街なか居住マンションが3棟竣工されたことなどから、中心市街地の居住人口は約200人増加し、第1期計画に掲げた目標指標である中心市街地内の人口の社会増減数は、達成を見込んでいる。ただし、本市の人口増加をけん引している郊外部と比較すると増加率は低い状況である。

また、空家を売却・賃貸したい所有者と、購入・賃借したい者のマッチングさせるための空家バンク制度や空家リフォーム助成制度を平成29年度から運用開始しているものの、中心市街地では、これまで活用されていない。

その他、防犯パトロールの実施や自主防犯団体に対する支援を通じて、安心・安全な居住環境づくりを推進している。

（2）街なか居住の推進の必要性

このような現状を踏まえ、引き続き、中心市街地における住宅の供給に取り組むとともに、安心で安全な居住環境づくりを推進し、居住人口の増加を図ることは、コンパクトなまちづくりやにぎわいあふれるまちづくりに寄与することから、中心市街地の活性化のために必要である。

このため、引き続き中心市街地における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の建設を促進するとともに、マンションの住戸を取得した者へ助成を行う。

また、空家バンクや空家リフォーム制度の利用促進に向けて、中心市街地の登録物件の増加を図るため広く周知を行う。

このほか、安心・安全な中心市街地の環境づくりとして、一般社団法人まちづくり木更津等が実施する防犯カメラの設置を支援する。

（3）フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認を行い、状況に応じて必要な改善措置を講じる。

〔2〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２）② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（３） 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

（４） 国の支援がないその他の事業

【事業名】 まちなか見守り事業

【事業実施時期】	令和7年度～
【実施主体】	木更津市 (一社) まちづくり木更津
【事業内容】	中心市街地内に防犯カメラを設置し、日常的に街なかを見守る機能を強化することで、住みやすく、訪れやすい安全なまちづくりを推進する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	中心市街地に防犯カメラを設置することで、安全・安心な居住環境づくりや安心して来訪できる環境づくりを推進し、定住人口や来訪者の増加につなげる。

【事業名】マンション建設事業（木更津市東中央2丁目地区）

【事業実施時期】	令和9年度～令和11年度
【実施主体】	民間事業者
【事業内容】	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う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	良好な市街地住宅の供給により定住人口の増加を図る。

【事業名】マンション建設事業（木更津市富士見3丁目地区）

【事業実施時期】	令和6年度～令和7年度
【実施主体】	民間事業者
【事業内容】	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う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	良好な市街地住宅の供給により定住人口の増加を図る。

【事業名】街なか居住マンション取得助成事業

【事業実施時期】	令和11年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	街なか居住マンション建設補助事業を活用し建設されたマンションの住戸を取得した人に対し補助金を交付する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	街なか居住マンションの住戸を取得した人に対し補助金を交付することで、中心市街地への定住人口の増加を図る。

【事業名】 空き家バンク・リフォーム助成事業

【事業実施時期】	平成30年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	空家バンク制度を運営するとともに、移住・定住を希望する人や地域の交流拠点となる施設を開設をしようとする人・団体などが、空家バンクに登録された空家を購入、賃貸又は賃借し、利活用するにあたり、リフォーム費用の一部助成を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	空家バンク制度を運用し、希望者等に空家情報を公開・マッチングを行うとともに、リフォーム費用の一部を助成することで定住人口の増加を図る。

【事業名】 安心・安全なまちづくり事業

【事業実施時期】	平成29年度～
【実施主体】	木更津市 木更津市自主防犯団体、自治会等
【事業内容】	市職員や民間団体による防犯パトロールを実施するとともに、犯罪に対する情報発信、自主防犯団体に対する必要資機材の支援、防犯パトロール車の貸付等を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	市民が安心して暮らせる居住環境を確保することで、定住人口の増加を図る。

【事業名】 オーガニックシティ木更津ごみゼロプロジェクト事業

【事業実施時期】	平成27年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	市や民間事業者が主体となり、中心市街地における清掃活動や美観保守活動を実施することで、きれいで住みたいと感じることのできる中心市街地を実現する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	きれいなまちを維持し、魅力的で住みやすい居住環境づくりを推進することで、定住人口の増加を図る。

【事業名】地籍調査事業

【事業実施時期】	令和7年度～令和9年度
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	市町村が主体となって、一筆(※)ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を確定する。 ※土地の登記簿上の一つの土地のこと。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	街なか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	一筆ごとの土地の境界及び地籍を明らかにすることで、土地取引の円滑化を図り、民間事業者による商業施設、マンション等の都市機能施設の立地を促進し、住みたいと感じる中心市街地を形成することにより定住人口の増加を図る。

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

〔1〕経済活力の向上の必要性

（1）現状分析

本市の中心市街地は、古くから県南地域を商圈とする木更津商圈の中心として、地域経済の発展に重要な役割を果たしてきたものの、東京湾アクアラインの開通に伴う、いわゆるストロー現象や商業機能の郊外への移転等を要因として、中心市街地内の商業施設が相次いで閉店し、商店街も次々にシャッターを閉じ、空洞化や活力の低下が進行している。

これまでの第1期計画の取組により、空き店舗マッチング事業や木更津市産業・創業支援センター「らづーBiz」による伴走型の創業支援等の結果、第1期計画に掲げた目標指標である中心市街地内の新規出店数は、目標値の達成を見込んでいる。一方で、既存の商店等では、事業継続に向けた売上向上への支援や経営者の高齢化に伴う事業承継等が課題となっており、中心市街地内においても閉店となる店舗が増加している。また、市民アンケートの結果等から、中心市街地内において、日用品などの買い物ニーズが高いことがうかがえることから、こうした需要に対応できる商業機能の充実が求められている。

観光を振興する取組では、木更津駅西口に観光案内所を設置し、中心市街地の魅力の発信やガイドマップの配布等を行うとともに、レンタサイクルを活用した街なか回遊の促進等に取り組んでいる。本市最大の祭りである「木更津港まつり」は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受け、令和2年以降、中止や分散開催が続いたが、令和5年からは通常規模で開催されるようになり、令和6年には富士見通りや内港周辺に2日間で約33万5千人の観衆が訪れた。また、中心市街地内の商店会が中心となって開催される「かずさ木更津よさこい祭り-木更津舞尊-」や「観音まつり」は、地域のイベントとして定着しており、毎年多くの観客を集めている。内港周辺では、安心・安全・無添加な食材にこだわった飲食物や農産物を提供する「木更津ナチュラルバル+」が定期的で開催されるとともに、令和5年からは、木更津の海を満喫できる「KISARAZU PARK BAY FESTIVAL」が5年ぶりに開催され、令和6年には木更津駅周辺の飲食店を回遊する「木更津バル」が4年ぶりに開催された。

（2）経済活力の向上の必要性

このような現状を踏まえ、中心市街地への出店・創業を促す取組や既存の商店等の事業継続に向けた支援の強化を進めることは、市全体の集客力を高めることにつながる。また、本市の多様な地域資源を活かした新たな魅力づくりや受入体制の充実、滞在時間を延ばす取組などを進めることは、観光消費の拡大につながることから、中心市街地の活性化のために必要である。

このため、商業面では、引き続き空き店舗マッチング事業を実施するとともに、木更津市

産業・創業支援センター「らづーBiz」における産業・創業支援をはじめ、木更津商工会議所 中小企業相談所による相談支援、中小企業資金融資の実施など、創業した後の伴走型支援を含め、既存の商店・事業者等の事業継続に向けた支援等に取り組む。また、日用品などの買い物ニーズに対応した商業機能の充実に向けては、市街地の整備改善や都市福利施設の整備、街なか居住の推進に向けた公共投資に重点的・集中的に取り組むことで、その先の民間投資の誘発につなげる。

観光面では、観光地域づくり法人きさらづDMOを中心として、街なかの地域資源を活用した観光コンテンツの創出や受入体制の充実、サークルツーリズムなどに取り組むことで観光誘客を図る。また、「木更津港まつり」をはじめとした多様なイベントの開催を通じて、中心市街地での消費拡大やにぎわいの創出を図る。また、観光客等の滞在時間の増加や利便性の向上のため、無料Wi-Fiや観光トイレ等の整備・維持管理等により、おもてなし環境の充実を図る。

(3) フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認を行い、状況に応じて必要な改善措置を講じる。

〔２〕 具体的事業等の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）① 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

【事業名】 オーガニックシティ推進事業

【事業実施時期】	平成28年度～		
【実施主体】	木更津市オーガニックシティプロジェクト推進協議会		
【事業内容】	オーガニックシティセミナーなど、市民参加型イベントを中心市街地各所及び近接する公園で開催する。 また、「オーガニックなまちづくり」に賛同する団体等を「オーガニックアクションパートナーズ」として登録し、その活動内容等の情報発信を行うことで、「オーガニックなまちづくり」の市全体への普及を推進する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	オーガニックシティへの理解を深めることで、中心市街地を訪れる機会の創出や定住人口の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外		

【事業名】 木更津港まつり事業

【事業実施時期】	昭和２３年度～		
【実施主体】	木更津港まつり実行委員会		
【事業内容】	例年８月１４日・１５日の２日間で行われ、市内最大の祭りとして、多くの見物客が訪れる。１４日は「やっさいもっさい」踊りが催され、駅西口の富士見通りを会場に、木更津甚句の中にある囃子言葉を掛け声に、大勢の踊り手により踊りが披露される。１５日は、内港地区を会場に、大規模な花火大会を開催する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
	【目標】	休日のにぎわい創出	
	【目標指標】	休日歩行者通行量	
	【活性化に資する理由】	本市を代表する祭りであり、祭りの充実を図ることで、中心市街地の魅力の発信や訪れる機会の創出を図る。	
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和７年４月～令和１２年３月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】芸術文化に親しむまちづくり振興事業

【事業実施時期】	令和2年度～		
【実施主体】	木更津市 (一社) まちづくり木更津		
【事業内容】	ワークショップの開催等を通じて、文化芸術に触れ合う機会を創出するとともに、JR木更津駅に設置している「駅ピアノ」を活用した「駅ピアノフェスティバル」を開催する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	市民の芸術・文化活動に対する意識の醸成を図るとともに、駅を中心としたにぎわいの創出により、来訪者の増加や定住人口の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】みなとまち木更津再生プロジェクト事業

【事業実施時期】	平成21年度～		
【実施主体】	みなとまち木更津推進協議会		
【事業内容】	にぎわいや活力に満ちた、みなとまち木更津の再生を目指し、「KISARAZU PARK BAY FESTIVAL」、「木更津ナチュラルバル+」等の多様なイベントを開催するとともに、イベントスペース等となる多目的広場の管理運営を行う。 また、木更津港を活用したクルーズ船の誘致を行い、入港が実現した際には、中心市街地の多様な地域資源を活用した体験ツアーを実施するなど、中心市街地活性化につなげる。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	多様なイベントを実施することで訪れたい、住みたいと感じる中心市街地の形成により定住人口、交流人口の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外		

【事業名】商業団体等イベント支援事業

【事業実施時期】	平成10年度～		
【実施主体】	木更津東部商店街振興組合 木更津舞尊実行委員会等 木更津市		
【事業内容】	かずさ木更津よさこい祭り-木更津舞尊-や観音まつり等のイベントを開催する商業団体等に対し、市が支援を行う。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	中心市街地において開催されるイベントを充実させることにより、にぎわいづくりに貢献し、中心市街地を訪れる機会の創出や住環境の魅力向上を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】中活コーディネーター設置事業

【事業実施時期】	令和2年度～		
【実施主体】	(一社) まちづくり木更津		
【事業内容】	中心市街地整備推進機構「(一社) まちづくり木更津」において、必要に応じ中活コーディネーターを設置し、中心市街地に存する遊休不動産の利活用等を推進する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	街なか居住人口の増加 商業機能の活性化		
【目標指標】	中心市街地内の人口社会増減数 中心市街地内の新規出店数		
【活性化に資する理由】	専門人材を活用し中心市街地に存する遊休不動産の利活用等を推進することで、中心市街地のにぎわいや活力、魅力の向上を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 空き店舗マッチング事業

【事業実施時期】	平成30年度～		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	木更津市空き店舗情報登録制度を運営するとともに、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方に対し改装工事費の一部補助を行う。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 商業機能の活性化		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の新規出店数		
【活性化に資する理由】	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活性化、新たなにぎわいの創出などを図る。特に空洞化が進む駅西側については、補助額の上乗せを行い空き店舗の活用を促進する。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

【事業名】 中心市街地誘客事業

【事業実施時期】	令和2年度～		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	Webサイトを通じた情報発信や観光PRノベルティ・観光ガイドマップの配布等により、木更津ならではの店舗情報やイベント情報等を提供する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日歩行者通行量		
【活性化に資する理由】	中心市街地が持つ観光資源や魅力を、市内外に情報発信することにより、観光客の増加及び地域経済への波及効果を高めるとともに、回遊性の向上により滞在時間の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和7年4月～令和12年3月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外		

【事業名】 リノベーション活用推進事業

【事業実施時期】	令和４年度～令和１１年度		
【実施主体】	（一社）まちづくり木更津		
【事業内容】	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、にぎわい創出により出店への意欲を高めることのできるソフト事業の実施や、空き物件活用のための課題抽出と活用策の検討、具体化及び事業者の誘致を行う。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 商業機能の活性化		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の新規出店数		
【活性化に資する理由】	空き店舗及びその周辺において、にぎわいの創出やエリアの注目度を高めることによって、来訪者を増やすとともに回遊性の向上や中心市街地における新規出店・起業の促進を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和７年４月～令和１２年３月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

(2)② 認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 中心市街地経済活性化アドバイザー活用事業

【事業名】中心市街地経済活性化アドバイザー活用事業			
【事業実施時期】	令和２年度～		
【実施主体】	木更津市中心市街地活性化協議会		
【事業内容】	市民や事業者等が主体の中心市街地の経済活性化に向けた取組に対して、専門人材からアドバイスを受ける。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	商業機能の活性化		
【目標指標】	中心市街地内の新規出店数		
【活性化に資する理由】	住民や事業者等が主体となって、中心市街地の経済活性化に向けた取組を推進することで、新規出店・起業の促進を図る。		
【支援措置名】	中小企業アドバイザー（中心市街地活性化）派遣事業		
【支援措置実施時期】	令和７年度～令和１１年度	【支援主体】	経済産業省
【その他特記事項】			

【事業名】結婚新生活支援事業

【事業実施時期】	令和4年度～		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	新規に結婚した世帯を対象に、新生活への経済的な支援として、住居費や引っ越し費用について一部補助を行うもの。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	街なか居住人口の増加		
【目標指標】	中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	新たに結婚をし、中心市街地を居住地として選択した世帯にも補助がされるため、中心市街地における少子化対策の推進や移住定住の促進が期待される。		
【支援措置名】	地域少子化対策重点推進交付金（結婚新生活支援事業）		
【支援措置実施時期】	令和7年度～令和11年度	【支援主体】	こども家庭庁
【その他特記事項】			

【事業名】歩行者利便増進道路活用事業

【事業実施時期】	令和8年度～		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	富士見通りの歩道再整備に合わせ、歩行者利便増進道路制度（通称：ほこみち制度）による占用特例制度を活用し、歩行者の利便増進のために必要な機能として、ベンチ、オープンカフェや露店等の設置を可能とする。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加		
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数		
【活性化に資する理由】	富士見通りの歩行空間を柔軟に利活用できるよう環境整備を進め、にぎわいのある街並みの創出、景観の改善により来訪者の増加や定住人口の増加を図る。		
【支援措置名】	歩行者利便増進道路制度		
【支援措置実施時期】	令和8年度～令和11年度	【支援主体】	国土交通省

(4) 国の支援がないその他の事業

【事業名】おもてなし環境整備事業

【事業実施時期】	令和7年度～
【実施主体】	木更津市・(一社)まちづくり木更津
【事業内容】	中心市街地内に設置した「おもてなし観光トイレ」(6箇所)の維持管理及び駅東西のロータリー等へのWi-Fi整備・維持管理を通して、来訪者の利便性の向上を図ることで、中心市街地を回遊しやすい環境づくりを推進する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	観光客を含めた来訪者の利便性と回遊性の向上を図る。

【事業名】産業立地促進事業

【事業実施時期】	平成20年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	木更津市産業立地促進条例の対象地域の一つに中心市街地を設定し、事務所を新設、増設、移設した事業所に対して助成する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	商業機能の活性化
【目標指標】	中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	中心市街地内において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、新規出店・起業の機会の促進を図る。

【事業名】地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業

【事業実施時期】	令和2年度～
【実施主体】	木更津みち案内人協会
【事業内容】	狸ばやしで有名な證誠寺など地域資源を活用し、木更津みち案内人によるまちめぐり等を実施する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	来訪者が中心市街地の魅力ある資源を知ること、中心市街地の回遊性の向上を図る。

【事業名】木更津こどもまつり事業

【事業実施時期】	平成16年度～
【実施主体】	木更津こどもまつり実行委員会
【事業内容】	若い世代の親と子が主役となり、自ら企画・出店することにより、親子のきずなを深め、地域住民と触れ合いの機会を創出するとともに、昭和30年代の木更津駅西口のにぎやかさを再現するイベントを開催する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	こどもたちが大人になったときにウキウキワクワクした「こどもまつり」の光景を思い出すような体験を目指すイベントとすることで、地域への愛着の醸成や、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。

【事業名】木更津駅前観光案内所運営事業

【事業実施時期】	平成11年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	駅西口の観光案内所において中心市街地の魅力の発信やガイドマップの配布等を行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	来訪者が中心市街地の魅力ある地域資源を手軽に知る機会を創出することで、中心市街地における来訪者の回遊促進を図る。

【事業名】まちなか情報発信事業

【事業実施時期】	令和2年度～
【実施主体】	(一社) まちづくり木更津
【事業内容】	個々の事業者等により発信されてきた中心市街地内のイベントや店舗の情報を、まちづくり木更津のホームページやSNS等の各種媒体を通じて総合的に発信する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	情報の一元化を図ることで、来訪者が中心市街地の魅力ある資源を手軽に知る機会を創出し、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。

【事業名】 産業・創業支援事業

【事業実施時期】	平成27年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	木更津市産業・創業支援センター（らづ-Biz）を設置し、あらゆる産業を支援する相談窓口を開設するとともに、創業や経営に関することを短期間で集中的に学べる創業塾を開催するなど、事業者や創業を希望する方へ必要な支援を行う。 特に、中心市街地においては、空き店舗マッチング事業の活用を含め、創業や新規出店に向けた支援を行うなど、商業の活性化やにぎわいの創出につなげる。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 商業機能の活性化
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	中心市街地にある事業者や創業を希望する方に対し、専門人材による伴走型の支援を行うことで、商業の活性化を図るとともに、新規出店による新たなにぎわいを創出する。

【事業名】 恋人の聖地／中の島大橋プロジェクト推進事業

【事業実施時期】	平成22年度～
【実施主体】	恋人の聖地／中の島大橋プロジェクト実行委員会
【事業内容】	平成22年に恋人の聖地として選定された「中の島大橋」をPRするため、内港地区周辺でイベント等を実施する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	中心市街地の地域資源を活かしたイベントを実施することで、中心市街地を訪れる機会の創出や交流人口の増加を図る。

【事業名】 アクアコイン普及推進事業

【事業実施時期】	平成30年度～
【実施主体】	民間事業者 アクアコイン普及推進協議会 木更津市
【事業内容】	君津信用組合・木更津市・木更津商工会議所が連携して、市民・事業者等に対して電子地域通貨「アクアコイン」の普及推進を図るとともに、広く市内外に情報発信する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	商業機能の活性化
【目標指標】	中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	電子地域通貨「アクアコイン」を活用して、中心市街地にある店舗等での消費を促進することにより、中心市街地内における新規出店の促進や商業の活性化を図る。

【事業名】 八剱八幡神社御例祭事業

【事業実施時期】	平成以前～
【実施主体】	八剱八幡神社
【事業内容】	毎年7月第2金曜日に「本殿祭」を行い、翌土曜日・日曜日には、関東一と称される大神輿が巡幸する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	祭りの開催を通じて、居住者の地域への愛着を醸成するとともに、中心市街地への来訪者の増加を図る。

【事業名】 市場まつり事業

【事業実施時期】	令和元年度～
【実施主体】	民間事業者 木更津市
【事業内容】	食育による消費の喚起・拡大のため、卸売事業者等と連携して、市場の見学の受け入れやイベントを開催する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	イベント等を通じ、食育の推進・未来の食の安定供給のための重要施設として、公設卸売市場の役割をPRし、市場への来訪者を増やすことで、回遊性の向上を図る。

【事業名】狸まつり事業

【事業実施時期】	平成以前～
【実施主体】	證誠寺狸まつり実行委員会
【事業内容】	狸ばやしで有名な證誠寺において、木更津第一小学校児童による童謡にあわせた踊りの披露、琴の演奏や舞踊、甘茶の提供、チャリティーバザーなどを開催する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	居住者の地域への愛着を醸成するとともに、中心市街地への来訪者の増加を図る。

【事業名】レンタサイクル事業

【事業実施時期】	令和2年度～
【実施主体】	(一社) 木更津市観光協会
【事業内容】	市内観光やサイクルツーリズムの推進を図ることを目的として自転車のレンタルを行う。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	レンタサイクルを活用し、新たな観光需要の創出を図ることで、中心市街地内の回遊性の向上を図る。

【事業名】中心市街地商業活性化推進事業

【事業実施時期】	平成17年度～
【実施主体】	木更津商工会議所
【事業内容】	木更津の魅力を知ってもらい、訪れてもらうことを目的とした飲食店情報サイト「木更津うまいもんマップ」運営等の各種事業を実施する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	商業機能の活性化
【目標指標】	中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	木更津の文化・歴史・街並み・行事・特産品・お店・人物などが持つ魅力や詳細な情報にスポットを当てることで、来訪者を増やし中心市街地の回遊性の向上を図る。

【事業名】駅前広場の清掃及び美観保守事業

【事業実施時期】	平成22年度～
【実施主体】	木更津駅前広場管理協議会
【事業内容】	東西の木更津駅前広場の清掃や花植え等の景観形成を図ることで、駅前に訪れやすい環境を確保する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 街なか居住人口の増加
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の人口の社会増減数
【活性化に資する理由】	木更津駅前において植栽帯管理、清掃、花壇の花植え・管理等の美化活動を実施し、きれいで訪れたい、住みたいと感じることのできる中心市街地を実現することで、地域への愛着の醸成や、中心市街地を訪れる機会の創出を図る。

【事業名】ユース世代による中心市街地活性化事業

【事業実施時期】	令和4年度～
【実施主体】	木更津市中心市街地活性化協議会・（一社）まちづくり木更津
【事業内容】	木更津市中心市街地活性化協議会に高校生世代（ユース世代）が参画する部会（ユース部会）を設置し、市内に居住する学生及び市内に存する高等学校及び高等専門学校から参加者を募り、ユース世代の立場で中心市街地の活性化について課題を考え、自ら実践することで新たなにぎわいづくり、拠点づくりを推進する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	事業を通じてユース世代と市民の交流を図り、活動場所となる中心市街地に愛着を持ってもらうことで、にぎわいの創出、来訪者の増加を図る。

【事業名】きさらづ海の駅事業

【事業実施時期】	平成17年度～
【実施主体】	民間事業者
【事業内容】	海の駅は、国土交通省関東運輸局が事務局である東日本「海の駅」設置推進会議が登録を行う船舶係留施設。 ヨット、プレジャーボート等の海上からの来訪者のため、また、地域の交流・振興の拠点として「いつでも、誰でも、気軽に、安心して」立ち寄れる陸と海をつなぐ接点として設置されている。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	ヨット、プレジャーボート等の利用環境整備や情報のネットワーク化を通じて、海からの来訪者はもとよりマリンレジャー体験者などの増加を図る。

【事業名】 まちなか交流施設管理事業

【事業実施時期】	令和5年度～
【実施主体】	(一社) まちづくり木更津
【事業内容】	J R木更津駅東口階段脇にある空き店舗をリノベーションした物件に、物販やコワーキングが可能なカフェ・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、街なかのにぎわいを創出する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	空き店舗を活用して商業機能を持ちコワーキングの可能な施設の開設により、駅周辺の魅力を高め、中心市街地への来訪者の増加を図る。



まちなか交流施設

【事業名】 みなとオアシス木更津事業

【事業実施時期】	平成20年度～
【実施主体】	みなとまち木更津推進協議会
【事業内容】	地域住民の交流や観光振興を通じた地域の活性化に資するみなとを核としたまちづくりを推進するため、「みなとオアシス」としての登録を国土交通省へ行い、広報・標章の使用・公的地図等への掲載支援を受ける。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	臨海部を含めた木更津全体における各地区の特性を活かした魅力的なまちづくりを進め、各地区が相互に連携・補完することで来訪者の回遊性の向上を図る。

【事業名】 中小企業融資対策事業

【事業実施時期】	昭和53年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	物的担保や信用力が不十分で資金調達が乏しい中小企業者に対し、千葉県信用保証協会の信用保証により、金融機関からの事業資金の融資を円滑に行えるよう支援することで、中小企業の振興を図る。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	商業機能の活性化
【目標指標】	中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	中心市街地内において、新規または既存で事業を行う方を対象に支援することで商業活性化を図るものであり、ひいては中心市街地への集客力が高まり、中心市街地内の新規出店数の増加を図る。

【事業名】 中小企業相談業務運営事業

【事業実施時期】	平成11年度～
【実施主体】	木更津商工会議所
【事業内容】	中小企業者への経営等の相談指導及び経営改善普及等の業務を行う。※中小企業相談業務：金融・税務等の相談指導、各種融資制度の有効利用、記帳指導、巡回指導等
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	商業機能の活性化
【目標指標】	中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	中小企業者の経営強化につながるものであり、ひいては中心市街地内の新規出店を含めた、多様な商業機能等の確保に資する。

【事業名】 木更津版DMO運営事業

【事業実施時期】	令和元年度～
【実施主体】	(一社) 木更津市観光協会
【事業内容】	街なかの伝統・文化をはじめとするみなとまち木更津の地域資源を活用した体験プログラムの展開、マーケティングデータの収集・分析をもとにした効果的な情報発信を実施していくことにより、地域ブランディングを確立させ、新規観光客並びにリピーターの確保を図り、交流人口や関係人口の増加を促す。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	効果的な情報発信を実施していくことにより新規観光客並びにリピーターの確保を図るものであり、ひいては中心市街地への来訪者の増加を図る。

【事業名】おらほ木更津みなと口によるウォーカブル推進事業

【事業実施時期】	令和6年度～
【実施主体】	おらほ木更津みなと口
【事業内容】	木更津駅周辺の居住者や経営者、まちづくりに関心のある方を対象にした木更津市中心市街地のまちづくり意見交換会から設立された任意団体「おらほ木更津みなと口」が、まち歩き等を題材としたイベントの実施や近隣の各種団体と連携した諸活動に取り組むことで、中心市街地の活性化を図る。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	JR木更津駅西口を中心として、市内外の人たちがウォーカブルに行き交うまちを実現するための諸活動に取り組むことで、来街者の増加を図り、にぎわいの創出に寄与する。

【事業名】市民によるまちなか活性化事業

【事業実施時期】	令和2年度～
【実施主体】	市民団体等
【事業内容】	市民団体等が主体となって、駅西口ロータリー周辺等で、音楽やパフォーマンスの実演等のイベントを開催する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日歩行者通行量
【活性化に資する理由】	中心市街地の空間を利用し、各種イベントを実施することで、来訪者の増加を図り、にぎわいの創出に寄与する。

【事業名】商業団体等活性化支援事業

【事業実施時期】	平成10年度～
【実施主体】	木更津市
【事業内容】	商店街を単なる商品・サービスの提供の場から消費者・地域との交流の場、新たな地域コミュニティ創出の場とするため、商店街の魅力・機能を高める街路灯の新設や防犯カメラ設置などの事業や、店舗の改修などの施設整備等に対して、事業費の一部を補助する。 また、街路灯等の電灯料を補助することにより、快適さを実感できる商店街づくりを促進する。
活性化を実現するための位置づけ及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出 商業機能の活性化
【目標指標】	休日歩行者通行量 中心市街地内の新規出店数
【活性化に資する理由】	豊かさ快適さを実感できる街並みとしての商店街づくりを推進するとともに、消費者の夜間購買力の向上を図ることで、中心市街地における新規出店・起業の促進を図り、回遊性を向上させる。

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

〔1〕公共交通機関の利便性の増進、特定事業及び措置の推進の必要性

（1）現状分析

本市の中心市街地は、JR内房線と久留里線が乗り入れている木更津駅を有している。路線バスは、木更津駅を中心に市内各所に向かう路線のほか、近隣市まで運行する広域的な路線の起終点となっている。また、高速バスは、アクアラインを経由し、木更津駅と東京・品川・新宿・渋谷・横浜・川崎・羽田空港等を結ぶ路線が運行されており、公共交通ネットワークの結節機能を有している。

これまでの第1期計画の取組により、令和5年3月に公共交通施策のマスタープランとなる「木更津市地域公共交通計画」を策定し、持続可能な公共交通網形成や公共交通サービスの維持確保に向けた取組を推進している。

一方で、令和2年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大は、行動制限や生活様式の変化等を促し、公共交通の利用者を減少させるとともに、その後の、燃料費等の高騰につながり、公共交通事業者は、厳しい経営環境に置かれたことから、数次にわたって支援金を交付し、公共交通の維持を図った。

また、運転業務に係る「時間外労働の上限規制」の適用、いわゆる2024年問題への対応によるバスの減便など、公共交通を取り巻く環境は厳しさを増している。

（2）公共交通機関の利便性の増進の必要性

このような現状を踏まえ、中心市街地に住む市民の日常生活の移動手段として、また市内の他の地区に住む市民や観光客等が中心市街地に来訪するための移動手段として、さらには、中心市街地内の各拠点間の移動手段等として、公共交通の維持・確保を図ることは、中心市街地の活性化のために必要である。

このため、「木更津市地域公共交通計画」に基づき、路線バスの再編や高速バスの利便性向上を図るなど、公共交通機関の利用促進に向けた取組を推進する。

また、慢性的な運転手不足に対応するため、公共交通事業者が行う人材確保に向けた取組を支援するとともに、自動運転やMa a Sなどデジタル技術を実装する「交通DX」の取組について検討を進める。

さらに、公共交通機関の利用促進を図るため、中心市街地にある自転車駐車場の整備について、引き続き検討を進める。

（3）フォローアップの考え方

事業の進捗状況について毎年度確認を行い、状況に応じて必要な改善措置を講じる。

〔２〕 具体的事業の内容

（１） 法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２） ①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２） ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（３） 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

【事業名】 地域公共交通再編事業

【事業実施時期】	令和元年度～		
【実施主体】	木更津市		
【事業内容】	令和5年3月に策定した「木更津市地域公共交通計画」に基づき地域特性に応じた公共交通ネットワークの構築や、バス路線の再編等を行い、社会情勢に合わせた公共交通の構築を図る。 また、次期「木更津市地域公共交通計画」の策定に向けた基礎調査等を実施する。		
活性化を実現するための位置づけ及び必要性			
	【目標】	休日のにぎわい創出	
	【目標指標】	休日歩行者通行量	
	【活性化に資する理由】	路線バスの再編等を推進するとともに、新たに整備する吾妻公園文化芸術施設や木更津駅みなと口賑わい交流施設の利用者の交通便利性向上に向けて取り組むことで、訪れやすい中心市街地を実現する。	
【支援措置名】	地域公共交通確保維持改善事業		
【支援措置実施時期】	令和7年度～令和11年度	【支援主体】	国土交通省

（４） 国の支援がないその他の事業

該当なし

9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

〔1〕市町村の推進体制の整備等

（1）関係部局を統括する組織の設置状況

本市では、中心市街地の活性化を総合的かつ一体的に推進するため、平成30年4月、企画部地域政策課内に中心市街地活性化を所掌する係を設置し、関係部局と連携を図りながら中心市街地活性化の取組を進めている。

令和5年4月の組織改正により、地域政策室に名称を変更し、現在は、中心市街地活性化を担当する要員を2名配置している。

（2）庁内の連絡調整体制

本市では、コンパクトなまちづくりの実現に向け、拠点整備に係る施策を総合的に推進するための庁内調整を行う組織として「木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議」を設置しており、この中に中心市街地活性化について協議・検討を行う「中心市街地活性化幹事会」を設置し、中心市街地活性化施策に関する事項について協議を行っている。

①木更津市コンパクトなまちづくり推進連絡調整会議（令和6年4月現在）

庁内の関係部長級で構成し、会長、副会長、委員等は、以下のとおりである。

会長	副市長
副会長	都市整備部長
委員	市長公室長、総務部長、企画部長、財務部長、資産管理部長、市民部長、健康こども部長、福祉部長、環境部長、経済部長、教育部長
事務局	都市整備部都市政策課及び企画部地域政策室

■会議の開催状況（第2期計画策定に関するもの）

開催日	議題
令和6年 8月1日	木更津市中心市街地活性化基本計画（第2期）（素案）について
令和6年 11月8日	木更津市中心市街地活性化基本計画（第2期）（案）について

②中心市街地活性化幹事会（令和6年7月現在）

庁内の関係課長級で構成し、幹事長、副幹事長、幹事等は、以下のとおりである。

幹事長	企画部長
副幹事長	企画部次長
幹事	企画課長、オーガニックシティ推進課長、地域政策室長、財政課長、庁舎準備室長、市民課長、市民活動支援課長、地域共生推進課長、子

	育て支援課長、こども保育課長、高齢者福祉課長、生活衛生課長、資源循環推進課長、産業振興課長、観光振興課長、地方卸売場市場長、都市政策課長、市街地整備課長、住宅課長、管理用地課長、土木課長、生涯学習課長、文化課長
事務局	企画部地域政策室

■会議の開催状況（第2期計画策定に関するもの）

開催日	議題
令和6年 7月23日	木更津市中心市街地活性化基本計画（第2期）（素案）について

（3）市議会における中心市街地活性化に関する審議内容

木更津市議会における中心市街地活性化に関する主な質疑について、以下のとおり答弁を行った。

開催日等	令和3年9月定例会（令和3年8月31日）
要旨等	【質問要旨】 市が作成した中心市街地活性化基本計画に関し、一般社団法人まちづくり木更津が中心となって取り組む事業について、今後の展開を伺う。 【市長答弁要旨】 一般社団法人まちづくり木更津の取り組みについてでございますが、まちづくり木更津は、中心市街地のまちづくりの牽引役として、にぎわいの創出やまちの魅力発信を初め、中心市街地における都市機能の増進を総合的に推進していくことを目的に、設立された法人でございます。中心市街地の活性化に関する法律に基づき、市が中心市街地整備推進機構に指定した組織でございます。まちづくり木更津が取り組まれています、中心市街地のまちづくり勉強会の目的につきましては、中心市街地にお住まいの方や経営者、不動産所有者、建築不動産関係者等を対象として、まちづくりに関する全国の先進事例や組織運営等をテーマに、地域ブランディングの必要性や民間主導によるエリアマネジメントを実施する、機運の醸成を図ることでございます。 勉強会は全3回の開催が予定されており、現在までの開催状況といたしましては、第1回の勉強会が6月15日に、中心市街地活性化の全国の先進事例をテーマに開催され、第2回は7月20日に、魅力あるまちづくりの取り組みと組織運営をテーマに、開催されております。第3回の勉強会につきましては、8月24日に開催が予定されておりましたが、緊急事態宣言が発令されたことから、開催を延期し、新型コロナウイルスの感染状況を踏まえて、延期後の開催日を設定することとさせていただきます。 また、まちづくり木更津が取り組もうとしております、まちづくりに関するニーズ調査の目的につきましては、中心市街地の全戸、全事業所を直接訪問することにより、中心市街地活性化に関する取り組みの浸透と、地域との関係構築を図り、きめ細やかな地域ニーズを酌み取ることでありますが、6月のまん延防止等重点措置の適用や今月の緊急事態宣言の発令を

	受け、個別訪問を控えております。 まちづくり木更津では、これらの事業を通じて、地域の声を今後の事業に反映させ、市民に望まれる中心市街地の活性化を図れるよう取り組むとともに、自ら実践者となって、まちに貢献していきたい方々とつながりをつくり、今後の市民参加、官民連携の受け皿となる組織の設立を推進することにより、持続可能なまちづくりの実現に向け、市と共に取り組むとのことでございます。
開催日等	令和3年12月定例会（令和3年11月30日）
要旨等	【質問要旨】 中心市街地活性化基本計画の概要について伺う。 【市長答弁要旨】 中心市街地活性化基本計画の概要についてでございますが、令和2年3月に内閣総理大臣の認定を受けました、木更津市中心市街地活性化基本計画は、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、地域住民や民間事業者など、多様な主体の参加・協力を得て、中心市街地の活性化を自主的・自立的に推進するための、基本的な計画でございます。JR木更津駅周辺の中心市街地は、長い歴史の中で、文化・伝統を育みながら、商業や居住など各種機能を培ってきた、まちの顔であり、公共交通の結節点でもあるこの地域で、持続可能なまちづくりを実現するため、本計画の全体テーマを「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」として、3つの基本方針を定めております。 1つ目は、「人々が行き交うみなとまちの再興」でございますが、中心市街地のシンボルである、みなとに新たな拠点を創出するとともに、道路環境の整備、市民や事業者との協働によるイベントの実施など、まちの回遊性を高めることで、行き交う人を増やしてまいります。 2つ目は、「誰もが暮らしやすいまちづくり」でございますが、土地利用の高度化、住宅の建設、購入の支援や空き家の活用などにより、中心市街地への定住を促してまいります。 3つ目は、「個性と魅力あふれる商業環境の充実」でございますが、空き店舗、低未利用地の活用や、創業支援などにより、新規出店企業を促してまいります。 これら全体テーマや基本方針に基づき、計画期間である令和2年4月から令和7年3月までの5年間に、鳥居崎海浜公園の整備や富士見通りの歩道再整備を行うパークベイプロジェクト推進事業、街なか居住マンションの建設補助・取得助成事業、空き店舗マッチング事業や創業支援事業を初め、様々な主体と連携を図りながら、全57事業に取り組むことにより、中心市街地の再生・創造を目指してまいります。 次に、中心市街地づくりの推進についてでございますが、中心市街地のまちづくりを効率的かつ一体的に推進するためには、地域住民や民間事業者などと協議調整を行うための、体制づくりが重要でございます。そこで、本市や地域住民、商業関係者、観光関係者、交通事業者など、まちづくりの主体による合意形成の協議の場として、木更津市中心市街地活性化協議会を設置しております。また、本市では、中心市街地のまちづくりの

	牽引役として設立された、一般社団法人まちづくり木更津を、中心市街地の活性化に資する組織として、中心市街地整備推進機構に指定し、木更津市中心市街地活性化協議会にご参画いただいております。これらの体制の構築により、多様な主体との協議や調整を円滑にし、各主体相互の密接な連携や、計画事業の効果的かつ一体的な推進を図っているところでございます。
開催日等	令和4年3月定例会（令和4年2月21日）
要旨等	【質問要旨】 中心市街地活性化基本計画の進捗状況、パークベイプロジェクトの進捗状況と今後の展望について伺う。 【市長答弁要旨】 中心市街地活性化基本計画の進捗についてでございますが、本市では、持続可能なまちの実現に向け、中心市街地において、市民、事業者、市が一体となって取り組む、中心市街地活性化基本計画を令和2年3月に策定し、各種事業を推進しております。現在の進捗状況につきましては、今年度末までに、鳥居崎海浜公園におけるパークベイプロジェクト推進事業や、中央3丁目の旧みほし館における、街なか居住マンション建設補助事業等の4事業が、完了する見込みでございます。 また、基本計画に定めました3つの目標指標及び各指標の目標数値に対する現在の達成状況でございますが、1つ目の目標指標であります、中心市街地内9地点における、休日午前7時から午後7時までの歩行者通行量の合計につきましては、令和元年の実績1万2,695人に対し、令和6年の目標数値を1,315人増加の1万4,010人として、事業に取り組んだ結果、令和3年は817人増加の1万3,512人となっており、目標達成に向け、早いペースで増加しております。 2つ目の目標指標であります、中心市街地内の人口の社会増減につきましては、平成26年から平成30年までの実績の平均は、年間39人の減少でございましたが、目標数値として年間54人の増加を掲げ、事業に取り組んだ結果、令和3年までの2年間で、目標を上回る年間121人の増加を達成しております。 3つ目の目標指標であります、中心市街地の新規出店数につきましては、平成30年度から令和元年度までの空き店舗マッチング事業による実績の平均は、年間2.5件でございましたが、目標数値として年間5件の増加を掲げ、事業に取り組んだ結果、令和3年度までの2年間で、目標どおり年間5件の増加が見込まれております。 さらに、木更津駅周辺に市役所庁舎等を整備する、木更津駅みなと口にぎわい交流施設整備事業や、中央3丁目の旧八幡屋における街なか居住マンション建設補助事業等、各事業主体が、中心市街地において、事業化を検討してまいりました、4事業の計画が具体化したことから、これらの事業を基本計画に追加するため、今年1月に、内閣府へ変更申請を行っており、3月末には変更認定される見込みでございます。今後も引き続き、多様な主体との連携を図りながら、各種事業を推進し、中心市街地の再生・創造に取り組んでまいります。 次に、パークベイプロジェクトの全体像についてでございますが、パークベイプロジェクトは、内港に隣接する都市公園などが、それぞれ自然と

	共生した、食、健康、レジャー等の異なる特色を持ちながら、エリア全体で魅力を高め合い、にぎわいと活力に満ちた、みなとまち木更津の再生を目指しております。鳥居崎海浜公園は、食をテーマに、海を見渡すロケーションを活かした拠点に、中の島公園は、レジャーをテーマに、日常から離れて自然を満喫できる拠点に、吾妻公園は、健康をテーマに、緑に囲まれ心と体のリラクゼーションができる拠点に、そして富士見通りは、これらの拠点と公共交通の玄関口である木更津駅を結ぶ、にぎわいあふれる沿道空間として、再生を図ろうとするものでございます。 こうした中、先導的に整備を進める鳥居崎海浜公園において、Park-PFI制度を活用し、レストランなど、食をテーマとした民間施設の誘致とともに、港の魅力を最大限に活かした、公園施設の一体的な整備が進捗しており、来月18日に開園を予定しております。また、富士見通りの再生につきましては、無電柱化、アーケードの撤去、及び歩・車道の再整備を計画しております。なお、令和6年度の完了を目標に、無電柱化に着手したところでございます。 今後は、鳥居崎海浜公園が開業したことによる周辺地域への効果などを検証した上で、次の拠点整備に向け、検討を進めてまいりたいと考えております。そのため、プロジェクトに位置づける吾妻公園や中の島公園の整備に関し、民間事業者からの意見や新たな提案の把握等を行うため、サウディング型市場調査による進出意向調査を行うなど、情報収集を進めてまいりたいと存じます。
開催日等	令和4年12月定例会（令和4年12月1日）
要旨等	【質問要旨】 中心市街地活性化基本計画に沿った取組の効果はどの程度であったか伺う。 【市長答弁要旨】 3つの目標に関する諸事業の効果についてでございますが、中心市街地活性化基本計画では、持続可能なコンパクトなまちづくりを実現するため、全体テーマを人と人が行き交い、みんなが愛着を感じるみなとまち木更津とし、3つの目標を掲げ、様々な効果的な取組を推進しているところでございます。 1つ目の目標、みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上に向けては、鳥居崎海浜公園におけるパークベイプロジェクト推進事業により、本年3月に新たな集客施設を整備し、多くの来訪者によりにぎわいが創出されております。また、これまで、八剱八幡神社観光トイレ整備事業や木更津駅前みなと口観光トイレ改修事業などの環境整備、さらに、木更津みち案内人協会によるまちめぐりの実施や木更津駅西口駅前エリアのWi-Fi環境の整備などにより、まちの回遊性向上につながる取組を公民連携のもと推進してきたところでございます。 2つ目の目標、住環境の向上による街なか居住の推進については、街なか居住マンション建設補助事業により、中心市街地の新たな分譲マンションが整備され、居住環境の向上が図られております。また、街なか居住マンション取得助成事業により、マンション購入者への助成を行うことで中心市街地への定住を促進してきたところでございます。 3つ目の目標、新規出店・起業の促進と市場再整備による商業活性化に向けては、産業・創業支援センターらぶーBizによる創業塾の開催や相

	談支援など、起業家や中心市街地への出店希望者に対してきめ細かなサポートをすることにより、創業しやすい環境の整備や売上増進に向けた伴走型支援の充実を図ってきたところでございます。また、中心市街地において空き店舗を活用して新規出店する際に、リフォームへの支援を行うことにより空き店舗解消や中心市街地への出店の増加につなげているところでございます。 次に、3つの目標数値に関し現状並びに目標達成見込みについてでございますが、1つ目の目標指標であります中心市街地内9地点における休日の歩行者通行量につきましては、令和元年実績の1万2,695人に対し、令和6年の目標数値を1,315人増加の1万4,010人とし、事業に取り組んだ結果、令和3年は817人増加の1万3,512人となっており、目標達成に向け、早いペースで増加しております。 2つ目の目標指標であります中心市街地内の人口の社会増減につきましては、平成26年から平成30年までの実績の平均は年間39人の減少でしたが、目標数値として年間54人の増加を掲げ、事業に取り組んだ結果、令和3年までの2年間で目標を上回る年間121人の増加を達成しております。 3つ目の目標指標であります中心市街地の新規出店数につきましては、平成30年度から令和元年度までの空き店舗マッチング事業による実績の平均は年間2.5件でしたが、目標数値として年間5件の増加を掲げ、事業に取り組んだ結果、令和3年度までの2年間で目標を上回る年間5.5件の増加を達成しており、現時点では3つの指標全てで目標達成が見込まれる状況となっております。 今後も引き続き、多様な主体と連携を図りながら各種事業を推進し、中心市街地の再生・創造に取り組んでまいります。
開催日等	令和5年6月定例会（令和5年6月14日）
要旨等	【質問要旨】 目標指標1、休日歩行者通行量は令和6年で1万4,010人、目標指標2、中心市街地の人口社会増減は令和2年から令和6年までの平均で54人増、目標指標3、新規出店数は令和2年度から令和6年度で25件とあるが、これらについての達成の見込みについて伺う。 【市長答弁要旨】 令和2年度から6年度までを計画期間とする中心市街地活性化基本計画では、持続可能なコンパクトなまちづくりを実現するため、全体テーマを「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」とし、3つの目標を掲げ、様々な効果的な取組を推進しております。 1つ目の目標指標であります中心市街地内9地点における休日の歩行者通行量につきましては、令和元年実績の1万2,695人に対し、令和6年の目標数値を1,315人増加の1万4,010人とし、事業に取り組んでおります。令和4年につきましては、パークベイプロジェクトの鳥居崎海浜公園のリニューアルオープンの効果もあり、3,446人増加の1万6,141人となっており、目標値を大幅に上回っております。 2つ目の目標指標であります中心市街地内の人口の社会増減につきましては、平成26年から平成30年までの実績の平均は年間39人の減少でしたが、目標数値として年間54人の増加を掲げ、事業に取り組んでお

	ります。令和4年までの3ヶ年の平均でございますが、街なか居住マンション建設補助事業を活用した分譲マンションが竣工したことを主な要因とし、目標を上回る、年間112人の増加となっております。 3つ目の目標指標であります中心市街地の新規出店数につきましては、平成30年度、令和元年度の2ヶ年の空き店舗マッチング事業による実績の平均は年間2.5件でしたが、目標数値として、創業支援を含め、年間5件の増加を掲げ、事業に取り組んでおります。令和4年度までの3ヶ年の平均は目標を上回る年間5.3件の増加となっており、現時点では3つの指標全てで目標達成を見込んでおります。 まちの顔ともいえるべき木更津駅周辺の魅力を高め、多くの人が住み、にぎわいを取り戻すことは重要であることから、今後も引き続き、多様な主体と連携を図りながら各種事業を推進し、中心市街地の活性化に向け取り組んでまいります。
開催日等	令和5年6月定例会（令和5年6月15日）
要旨等	【質問要旨】 現在、木更津駅周辺や富士見通りを含めた、パークベイプロジェクトの実現に向けた取組、木更津市中心市街地活性化基本計画、加えて、木更津飛行場周辺まちづくり構想の作成など、各種施策が進められているが、これからの駅周辺のにぎわい創出について、どのようにお考えを持っているのか伺う。 【市長答弁要旨】 令和2年度から6年度を計画期間とする、木更津市中心市街地活性化基本計画に基づき、まちの再生に取り組んでいるところであり、これまでに、計画に位置づけております、パークベイプロジェクト推進事業の鳥居崎海浜公園整備に伴う、集客施設の整備や空き店舗マッチング事業により、中心市街地に新たなにぎわいが創出されております。また、街なか居住マンション建設補助事業によるマンション整備と、街なか居住マンション取得助成事業によるマンション購入者への助成によって、中心市街地への定住促進を図ることができているものと評価しております。これらの結果、計画に掲げた3つの目標指標、休日歩行者通行量、中心市街地の人口の社会増減、新規出店数のいずれも、目標値を達成できるものと見込んでおります。 今後についてでございますが、まちの顔ともいえるべき中心市街地に多くの方々が居住し、にぎわいを取り戻すことが重要であります。このため、中心市街地のコンパクトなまちづくりを推進するとともに、現在までの取組を検証し、今後の中心市街地の活性化に向けた新たな指針となる第2期計画を、令和5年度、6年度の2ヶ年で策定し、国の支援もいただきながら、引き続き、中心市街地の活性化に向けて、取り組んでまいります。

開催日等	令和5年9月定例会（令和5年9月1日）
要旨等	【質問要旨】 中心市街地活性化基本計画におけるまちづくり木更津の取組事業、パークベイプロジェクト事業、及び全体的な進捗状況を伺う。 【市長答弁要旨】 主な事業とその進捗状況についてでございますが、中心市街地活性化基本計画では、鳥居崎海浜公園のパークベイプロジェクト推進事業や空き店舗マッチング事業、創業支援事業、また、街なか居住マンション建設補助及び取得助成事業等を主な事業として位置付けております。 各事業の計画期間内における実績でございますが、鳥居崎海浜公園のパークベイプロジェクト推進事業につきましては、ご案内のとおり、Park-PFI制度を活用して、港の魅力を最大限に活かした公園施設の一体的な整備を実施し、令和4年3月のリニューアルオープン後は、木更津の新名所としてにぎわいを見せております。 空き店舗マッチング事業につきましては、市の補助制度を活用し、改装した8店舗が新たに中心市街地に出店いたしました。 創業支援事業につきましては、新型コロナウイルス感染拡大の影響から事業者を取り巻く環境が厳しかった中でも、木更津市産業・創業支援センターらぶーBizでは、創業を志す方への支援を重ね、中心市街地において6件が開業いたしました。 街なか居住マンション建設補助及び取得助成事業につきましては、計画前の2件のほか、新たに2件のマンション建設を支援するとともに、本制度を活用し、建設されたマンションの住戸を新たに取得された145世帯に対し助成を行い、定住を促進しております。 これら取組の結果、計画に位置付けた休日歩行者通行量、中心市街地の人口の社会増減及び新規出店数の3つの目標指標につきましては、いずれも達成を見込んでおり、一定の効果が現れているものと評価しております。 次に、今後の方向性についてでございますが、まちの顔とも言うべき中心市街地の再生に向けた取組により、まちの状況にも変化が見えてきておりますが、にぎわいを取り戻すためには、引き続き、官民が様々な事業を展開していく必要がございます。このようなことから、多様な都市機能の集積を図る観点からも、木更津駅周辺庁舎や（仮称）木更津市民交流プラザの整備等を計画しているところでございます。改めて、現計画の成果を検証した上で、新たな取組の指針となる第2期計画を今年度と来年度の2ヶ年で策定し、引き続き、国の重点的な支援を受けながら、中心市街地の再生を推進してまいります。 続きまして、中項目2、一般社団法人まちづくり木更津の取組について、お答えいたします。 初めに、設立の趣旨についてでございますが、まちづくり木更津につきましては、木更津商工会議所会頭が代表理事に就任し、木更津市観光協会会長、副市長等が役員となり、まちのにぎわい創出や魅力発信を初め、中心市街地における都市機能の増進を総合的に推進していくことを目的として、令和元年7月に設立された団体でございます。 本市は、まちづくり木更津を、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、中心市街地のまちづくりの牽引役として、中心市街地整備推進機構に

指定しております。

次に、現状の取組についてでございますが、まちづくり木更津では、市民等が中心市街地のまちづくりの担い手として主体的に取り組む機運の醸成を図るため、勉強会や意見交換会を開催するとともに、高校生世代の意見やアイデアを中心市街地の活性化につなげるため、ユース部会の活動に対し支援を行っております。

また、令和2年12月には、木更津駅周辺に公衆無線LANを設置し、来訪者の利便性の向上を図り、まちなか回遊を促進するとともに、JR木更津駅構内に誰でも自由に弾くことのできる駅ピアノを設置しております。令和3年からは、駅ピアノを活用し、駅ピアノフェスティバルを開催するとともに、木更津駅みなと口の階段アートも継続的に実施しており、市民に親しまれているものと考えております。

さらには、本年4月には、木更津駅太田山口階段下の旧コンビニエンスストアをリノベーションし、駅の図書室FLATを開設しております。FLATでは、オーナー料を支払うことにより、自らが選んだ本などを自由に設置することができる一箱本棚オーナー制度を県内で初めて導入し、クラウドファンディングを通じて募った賛同者とともに、学生など市民や来訪者の居場所づくりを進めております。

これら取組により、市民や若者が主体となりイベントが開催されるなど、まちづくりの担い手としての意識醸成につながってきております。また、木更津駅周辺のにぎわい創出や魅力発信など、一定の効果が出ているものと評価しております。

次に、今後の方向性についてでございますが、まちづくり木更津では、引き続き、中心市街地の活性化を図るためのまちづくりの牽引役として、民間主導によるエリアマネジメントに対する機運を高めるための勉強会や意見交換会を開催する予定としております。また、駅の図書室FLATを活用した中心市街地における居場所づくりや、木更津駅周辺のにぎわい創出につながる各種事業を推進していくこととしております。引き続き、まちづくり木更津との緊密な連携の下、各種事業の推進を後押ししていくことで、中心市街地の活性化に向けて取り組んでまいります。

続きまして、富士見通り再整備について、お答えいたします。

初めに、再整備の内容についてでございますが、富士見通りは、みなとまち木更津のシンボルロードとして、市民のシビックプライドであり、中心市街地活性化の軸であり、そして、来訪者のおもてなしの場であるなど、重要な位置付けのある道路でございます。

この重要で大切な道路空間の整備に当たっては、市民、商店街、事業者、来訪者など様々な立場の人たちが誇りに思い、訪れたい、愛着を持って活用できる空間となるよう、デザインする必要があると考えております。

また、魅力的な空間とするためには、アートの力を取り込んだデザインや仕掛け、オフグリッドやグリーンインフラなどの環境の観点を取り込んだ先進的なデザイン、移動可能なカフェや店舗などを歩道空間に設置できるほこみち制度など、将来を見据えたデザインを取り込んでいく必要があると考えております。富士見通りの意匠設計につきましては、今年度、発注を行ったところであり、具体的な再整備内容については、今後実施するワークショップや市民合意形成プラットフォームを活用するなど、多くのご意見を取り入れながらデザインしてまいります。

	次に、現在の進捗についてでございますが、富士見通りの再整備は、無電柱化工事、アーケードの撤去、歩道の整備、車道部分の修繕と順次進めているところであり、現在、無電柱化工事について、令和6年度中の完成を目指して工事を実施しております。進捗率は約60%となっており、おおむね順調に進んでいるところでございます。 次に、今後の予定についてでございますが、今後は、令和6年度中にアーケードの撤去を完了させるとともに、歩道整備に着手し、アートやストリートファニチャー、植栽の設置などを進めながら、令和7年度中の完成を目指してまいります。
開催日等	令和6年9月定例会（令和6年9月6日）
要旨等	【質問要旨】 駅前庁舎建設、富士見通り再整備、吾妻公園文化芸術施設整備など、これから数年で変わっていく木更津駅みなと口において、地域循環共生圏の視点から、その整備が整ったのちの事を考え、持続可能なまちにしていくために、行政として今後どのような取組をしていくのか伺う。 【市長答弁要旨】 「中心市街地活性化」について、「地域循環共生圏」の視点を踏まえた取組でございますが、ご案内のとおり、現在、富士見通りの歩道の再整備や（仮称）木更津市民交流プラザを含めた駅前新庁舎の整備、吾妻公園文化芸術施設の整備など、中心市街地活性化に向けた取組を推進しております。 これらの整備に当たりましては、地域の脱炭素化に向けた「再生可能エネルギー」の積極的な導入や、高効率設備等による大幅な省エネルギー化の認証であるZEBの取得を見据え、取り組んでいるところでございます。 また、供用開始後におきましては、富士見通り歩道のウォークアブルな空間を活用し、日常的な居場所や賑わいづくりを推進してまいります。 さらに、（仮称）木更津市民交流プラザにおける、市民協働の推進や、憩い・集いの場の提供をはじめ、吾妻公園文化芸術施設を拠点とした、多世代が気軽に集い、学び・憩える・心地よい空間を創出するとともに、これらの活動を後押ししていくことで、地域の多様な担い手がまちづくりに関わる機運の醸成を図ってまいります。 これにより、中心市街地の活性化はもとより、複雑化する課題を主体的に解決し続けられる「地域循環共生圏」の広がりにつなげてまいります。

〔２〕 中心市街地活性化協議会に関する事項

（１）木更津市中心市街地活性化協議会の概要

本協議会は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するために必要な事項について協議し、本市が策定する木更津市中心市街地活性化基本計画に対して意見を述べるなど、中心市街地の活性化に寄与することを目的として、平成３０年８月２９日に設立された。

令和元年７月３１日に、中心市街地整備推進機構である一般社団法人まちづくり木更津が構成員となり、設立当初からの委員であった木更津商工会議所とともに中心市街地の活性化に関する法律第１５条第１項第１号の要件を満たしたことから、法定協議会となっている。

（２）構成員及び開催状況

学識者を会長として、地域住民や団体、民間事業者、行政職員を主な構成員としている。

木更津市中心市街地活性化協議会構成員一覧（令和６年１１月１１日現在、敬称略）

区分	構成員（団体名）	団体における役職	氏名	備考
学識者	日本大学	教授	北野 幸樹	会 長
経済活力の向上	木更津商工会議所	会頭	池田 庸	副会長
都市機能の増進	一般社団法人まちづくり木更津	理事	齋藤 武	
商業者	木更津市富士見通り商店街振興組合	理事長	吉田 弘	
	木更津東部商店街振興組合	理事長	玉丸 森敏	
	木更津一番街商店街振興組合	理事長	立川 明義	
地域住民	中央地区まちづくり協議会	会長	高木 厚行	
	大和町親交会	会長	高橋 克典	
交通事業者	東日本旅客鉄道株式会社	木更津駅長	鹿島 良行	
	日東交通株式会社	代表取締役社長	小宮 一則	
	小湊鐵道株式会社	取締役社長	石川 晋平	
	一般社団法人千葉県タクシー協会	南房支部 支部長	手塚 真一	
観光関係	一般社団法人木更津市観光協会	会長	野口 義信	監 事
地域経済	一般社団法人かずさ青年会議所	理事長	山口 貴成	監 事
	イオンモール株式会社イオンモール木更津	ゼネラルマネージャー	加瀬 浩	
	君津信用組合 本店	本店長	吉田 修秋	
	京葉銀行 木更津支店	支店長	藤原 直人	
	館山信用金庫 木更津支店	支店長	齊藤 啓	
	千葉銀行 木更津支店	支店長	内山 雅博	
	千葉興業銀行 木更津支店	支店長	鳥海 浩之	
	千葉信用金庫 木更津支店	支店長	吉田 与一郎	
行政	木更津市	副市長	田中 幸子	
	木更津市	企画部長	渡辺 則行	
	木更津市	経済部長	大岩 房之	
	木更津市	都市整備部長	吉田 究	

木更津市中心市街地活性化協議会の開催状況

会議名	開催日	議題
第1回総会	平成30年8月29日	・木更津市中心市街地活性化協議会規約（案）について ・木更津市中心市街地活性化協議会役員の選任について ・平成30年度中心市街地活性化協議会収支予算（案）について ・木更津市中心市街地活性化基本計画策定方針について
第2回総会	平成30年10月23日	・市民アンケート調査結果について ・木更津市中心市街地活性化基本計画（骨子案）について ・民間事業者等進出意向調査案について
第3回総会	平成30年11月26日	・市民アンケート調査結果について ・民間事業者等進出意向調査結果概要について ・中心市街地まちづくりワークショップ（案）について ・中心市街地活性化の方向性（案）について
第4回総会	平成31年3月11日	・中心市街地まちづくりワークショップ実施結果等について ・中心市街地活性化基本計画 取組概要（案）について
第5回総会	令和元年5月22日	・木更津市中心市街地活性化協議会規約の改正（案）について ・平成30年度事業報告及び収支決算について ・令和元年度事業計画（案）及び予算（案）について ・木更津市中心市街地活性化基本計画（素案）について
第6回総会	令和元年7月31日	・新委員の加入について ・木更津市中心市街地活性化協議会規約の改正（案）について ・木更津市中心市街地活性化基本計画について
第7回総会	令和元年11月26日	・木更津市中心市街地活性化基本計画について ・意見書（案）について
第8回総会	令和2年7月8日	・役員の改選について ・令和元年度事業報告及び収支決算報告について ・令和2年度事業計画（案）及び収支予算（案）について
第9回総会	令和3年1月27日 から令和3年2月5日	・木更津市中心市街地活性化基本計画の変更申請について

会議名	開催日	議題
令和3年度 第1回会議	令和3年6月14日	・令和2年度事業報告及び収支決算報告について ・令和3年度事業計画（案）及び収支予算（案）について ・令和2年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見について ・部会の設置について
令和3年度 第2回会議	令和3年12月22日	・木更津市中心市街地活性化基本計画の変更申請について
令和4年度 第1回会議	令和4年5月18日	・役員の改選について ・令和3年度事業報告及び収支決算報告について ・令和4年度事業計画（案）及び収支予算（案）について ・令和3年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見について
令和4年度 第2回会議	令和4年12月23日	・役員の選任について ・木更津市中心市街地活性化基本計画の変更申請について
令和4年度 第3回会議	令和5年2月3日から 令和6年2月20日	・役員の改選について
令和5年度 第1回会議	令和5年5月15日	・令和4年度事業報告及び収支決算報告について ・令和5年度事業計画（案）及び収支予算（案）について ・令和4年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見について
令和5年度 第2回会議	令和5年11月21日	・木更津市中心市街地活性化基本計画の変更申請について ・木更津市中心市街地活性化基本計画（第2期）の策定について ・木更津市中心市街地活性化協議会 令和5年度ユース部会活動報告
令和5年度 第3回会議	令和6年1月31日から 令和6年2月9日	・役員の改選について
令和6年度 第1回会議	令和6年5月13日	・令和5年度事業報告及び収支決算報告について ・令和6年度事業計画（案）及び収支予算（案）について ・令和5年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見について
令和6年度 第2回会議	令和6年8月6日	・木更津市中心市街地活性化基本計画（第2期）素案について（報告）
令和6年度 第3回会議	令和6年11月11日	・木更津市中心市街地活性化基本計画（第2期）策定に係る意見書について
令和6年度 第4回会議 （書面開催）	令和7年3月5日から 令和7年3月14日	・役員の選任について

会議名	開催日	議題
令和7年度 第1回会議	令和7年5月19日	・令和6年度事業報告及び収支決算報告について ・令和7年度事業計画(案)及び収支予算(案)について ・中心市街地活性化基本計画の取組等に対する 中心市街地活性化協議会の意見について ・木更津市中心市街地活性化基本計画(第2期) の変更について

(3) 法第15条各項の規定に適合していること

第2号様式(第3条第2項)

木更津市指令第517号

令和元年7月30日

一般社団法人 まちづくり木更津

代表理事 鈴木 克巳 様

木更津市長 渡辺 芳邦 印



中心市街地整備推進機構指定通知書

令和元年7月26日付けで申請のあった中心市街地整備推進機構の指定については、審査の結果適正であり、下記のとおり中心市街地整備推進機構として指定したので、木更津市中心市街地整備推進機構等の指定等に関する規則第3条第2項の規定により通知します。

記

- | | |
|-----------|-----------------|
| 1 指定年月日 | 令和元年7月30日 |
| 2 推進機構の名称 | 一般社団法人 まちづくり木更津 |
| 3 推進機構の住所 | 木更津市富士見1-1-1 |
| 4 事務所の所在地 | 木更津市富士見1-1-1 |

(4) 基本計画に関する協議会からの意見書

令和6年11月11日

木更津市長 渡辺 芳邦 様

木更津市中心市街地活性化協議会
会 長 北 野 幸 樹



木更津市中心市街地活性化基本計画(案)に対する意見書

木更津市が令和7年4月から令和12年3月までを期間として策定される木更津市中心市街地活性化基本計画(案)(以下「基本計画」という。)について、中心市街地の活性化に関する法律第15条第9項の規定に基づき意見書を提出します。

記

1. 意見

基本計画は、これまでの中心市街地活性化に向けた各種事業の総括や目標指標の評価・検証を適正に行っており、課題を明確にしたうえで、さらなる中心市街地活性化に向けた取組を掲げ、これらを総合的かつ一体的に推進する内容とされており、妥当なものであると判断します。

2. 付帯事項

(1)富士見通りの歩道再整備や(仮称)木更津市民交流プラザを含めた駅前新庁舎の整備、吾妻公園への文化芸術施設・大屋根広場等の整備など、みなと口を中心とする重点的・集中的な公共投資により、今後数年間で中心市街地の景観や人流が大きく変化していくものと期待している。これら各種事業が統一感をもったコンセプトで推進されるよう、部局横断のうえ取り組まれたい。

(2)上記の各種整備事業の効果を最大限に高めるため、富士見通りの歩行者利便増進(ほこみち)活用や(仮称)木更津市民交流プラザ及び吾妻公園文化芸術施設の利用者のニーズに合致した管理運営・イベントの仕掛けなど、供用開始後のソフト面の取組についても、十分に留意のうえ推進されたい。

(3)社会経済環境の変化が著しい中、基本計画に未掲載の事業や今後検討される事業に対して、活性化の効果が期待できる場合は、本協議会と協議・調整のうえ、必要に応じて事業を追加するなど、柔軟に計画の見直しを行われたい。

(4)中心市街地の活性化は、官民が連携し、一体となって取り組むことにより、実現できるものであることから、事業の実施にあたっては、より一層の連携推進を図られたい。

(5)にぎわい、交流を生むみなとまちへの持続的な発展を図るため、地域資源を活用するとともに、地域住民や商業者、高校生世代の若者等の意見を取り入れながら基本計画を推進することで、中心市街地への愛着を育まれたい。

(5) 協議会の規約

木更津市中心市街地活性化協議会 規約

(協議会の設置)

第1条 木更津市中心市街地の活性化を図るために、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定により、中心市街地活性化協議会を設置する。

(名 称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、木更津市中心市街地活性化協議会（以下「協議会」という。）と称する。

(目 的)

第3条 協議会は、木更津市中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するために必要な事項について協議する。また、法第9条第1項の規定により木更津市が作成しようとする中心市街地活性化基本計画（以下「基本計画」という。）並びに法第9条第10項に規定する認定基本計画（以下「認定基本計画」という。）及びその実施に関し必要な事項について協議し、中心市街地の活性化に寄与することを目的とする。

(活 動)

第4条 協議会は、前条の目的を達成するために、次の活動を行う。

- (1) 木更津市が作成しようとする基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し、必要な事項についての協議及び意見の提出
- (2) 木更津市中心市街地の活性化に関する事業の総合調整
- (3) 木更津市中心市街地の活性化に関する関係者相互の意見及び情報交換
- (4) 木更津市中心市街地の活性化に寄与する調査研究の実施
- (5) その他協議会の目的に沿った活動の企画及び実施

(構成員)

第5条 協議会は次に掲げる者をもって委員を構成する。

- (1) 木更津商工会議所
- (2) 一般社団法人まちづくり木更津
- (3) 木更津市
- (4) 法第15条第4項第1号及び第2号に規定する者
- (5) 前各号に掲げるもののほか、協議会において特に必要があると認める者

2 法第15条第4項に該当する者であって、協議会の構成員でないものは、自己を協議会の構成員として加えるよう協議会に申し出ることができる。この場合において協議会は、正当な理由がある場合を除き、当該申出を拒むことができない。

3 前項の申出により、協議会の構成員となった者は、法第 15 条第 4 項に規定する者でなくなったとき、又はなくなったと認められるときは、協議会を脱会するものとする。

(組 織)

第 6 条 協議会は会長、副会長、監事及び委員をもって構成する。

2 協議会の目的を達成するため、部会を設置することができる。

(役 員)

第 7 条 協議会に次の役員を置く。

(1) 会長 1 名

(2) 副会長 1 名

(3) 監事 2 名

2 会長は、総会において委員の中から選任する。

3 副会長及び監事は、会長が委員の中から指名し、協議会の同意を得て選任する。

4 会長は協議会を代表し、会務を総理する。

5 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

6 監事は、協議会の会計を監査し、その監査結果の報告を行う。

(任 期)

第 8 条 会長、副会長、監事及び委員の任期は 2 年とする。但し、再任を妨げない。

2 前項に掲げる任期中に変更が生じた場合は、後任者の任期は前任者の残任期間とする。

(オブザーバー)

第 9 条 協議会は、必要に応じて意見を求めるためにオブザーバーを置くことができる。

(会 議)

第 10 条 会議は、会長が招集し、議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければこれを開くことができない。

3 委員は、やむを得ない事情により会議に出席できないときは、当該委員が指名する者を代理として出席させることができる。

4 会議の議事は、出席者の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(協議結果の尊重)

第 11 条 委員は、会議において協議が整った事項について、その協議結果を尊重しなければならない。

(会計年度)

第 12 条 協議会の会計年度は毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(経費の負担)

第 13 条 協議会の運営に要する経費は、負担金、補助金及びその他の収入をもって充てる。

(事務局)

第 14 条 協議会の事務を処理するため、事務局を協議会に置く。

2 事務局の運営に必要な事項は、木更津商工会議所及び一般社団法人まちづくり木更津が協力して処理する。

(解 散)

第 15 条 協議会を解散する場合は、構成員の 3 分の 2 以上の同意を得なければならない。

2 協議会が解散した場合には、協議会の収支は解散の日をもって打ち切り、事務局が清算する。

(補 足)

第 16 条 この規約に定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項については会長が別に定める。

附 則

この規約は平成 30 年 8 月 29 日から施行する。

附 則

この規約は令和元年 5 月 22 日から施行する。

附 則

この規約は令和元年 7 月 31 日から施行する。

〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的推進等

（１）客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業及び措置の集中実施

①統計的データの客観的な把握・分析

「１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の「〔２〕地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析」において、統計データより地域の現状を把握し、分析を行っている。

②地域住民ニーズの客観的な把握・分析

「１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の「〔３〕地域住民のニーズ等の把握・分析」において市民アンケート調査等に基づくニーズ等の把握・分析を行っている。

③ 前期中心市街地活性化基本計画に基づく取組の把握・分析

「１．中心市街地の活性化に関する基本的な方針」の「〔４〕これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証」において、第１期計画に基づく取組の把握・分析を行っている。

（２）様々な主体の巻き込み及び各種事業等との連携・調整

①中心市街地活性化セミナーの開催

独立行政法人中小企業基盤整備機構の支援を受け、中心市街地活性化に向けた各種取組事例を紹介するセミナーを開催した。

開催日	令和６年２月２２日	
テーマ	～歩行空間における賑わいの創出～	
参加者数	１９人	

②富士見通り再整備に関するワークショップの開催

木更津駅と港をつなぐ富士見通りを、にぎわいがあり、歩きたくなる歩道とするためのワークショップを開催した。

開催日	令和５年１２月１２日	
対 象	富士見通り沿いの住民、 近隣店舗の関係者	
参加者数	１５人	

開催日		令和6年1月14日	
(1)	対 象	木更津市中心市街地活性化協議会の高校生及び高専生で構成されるユース部会を対象とした次世代の担い手ワークショップ	
	参加者数	10人	
(2)	対 象	市民、市内在勤の方を対象としたワークショップ	
	参加者数	9人	

③木更津市中心市街地のまちづくり意見交換会の開催

木更津駅周辺の居住者や経営者、まちづくりに関心のある方を対象に、中心市街地活性化に向けた意見交換を行い、その結果、自らが実践者となってまちづくりを行う団体を立ち上げ、マルシェやまち歩きイベント等を開催した。

また、その活動の中から、任意団体（おらほ木更津みなと口）が設立され、木更津駅西口を中心とした中心市街地の活性化に取り組んでいる。

1) 木更津みなと口おさんぽDAY ～昭和にタイムスリップ！？～

開催日	令和5年4月29日	
参加者数	56人 (まち歩き参加者数のみ)	

2) 木更津の魅力再発見ツアー「与三郎編」

開催日	令和5年11月3日	
参加者数	11人	

3) 切れ与三郎フォーラム

開催日	令和6年2月7日	
参加者数	20人	

④木更津市中心市街地活性化協議会ユース部会の活動

令和3年6月14日に、木更津市中心市街地活性化協議会ユース部会が設立される。市内の高等学校や高等専門学校生徒、学生から参加者を募り、ユース世代の立場でまちの課題を考え、自ら実践できることを通じて、中心市街地活性化に向けた活動を実施している。

1) アートベンチ制作

開催月	令和5年5月	
参加者数	10人	

2) 夢ガチャ project

実施月	令和5年10月～令和6年11月	
投票数	454票	



3) 木更津東部商店街振興組合主催・クリスマスマーケットへの出店

開催日	令和5年12月23日	 このイベント 木更津クリスマスマーケットメユース組合 12月23日(土) 11時～18時 木更津駅東口階段下 サンタさんが すねちゃった!? 謎を解いて! オーナメントを作って! クリスマスツリーをかざろう!! かざりつけのオーナメントを手にいれる方法はたつ 謎解きコース 木更津クリスマスマーケットにかく れているサンタ爺の足跡を辿って、 なぞなぞを解こう! すべくのなぞな ぞを解くとオーナメントを手に入れ られるぞ! 手づくりコース ステンドグラスはオーナメントや ペーパーカットオーナメントの 1種類から自分だけのオリジナル オーナメントを手づくりと つくっちゃおう!
来場者数	202人	

⑤意見公募（パブリックコメント）の実施

本計画の素案について広く市民等の意見を聴取するため、令和6年9月28日から10月27日までの30日間、パブリックコメントを実施した。

提出方法	人数	件数
郵送		
FAX		
Eメール	3名	3件
持参		
合計	3名	3件

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

〔1〕都市機能の集積の促進の考え方

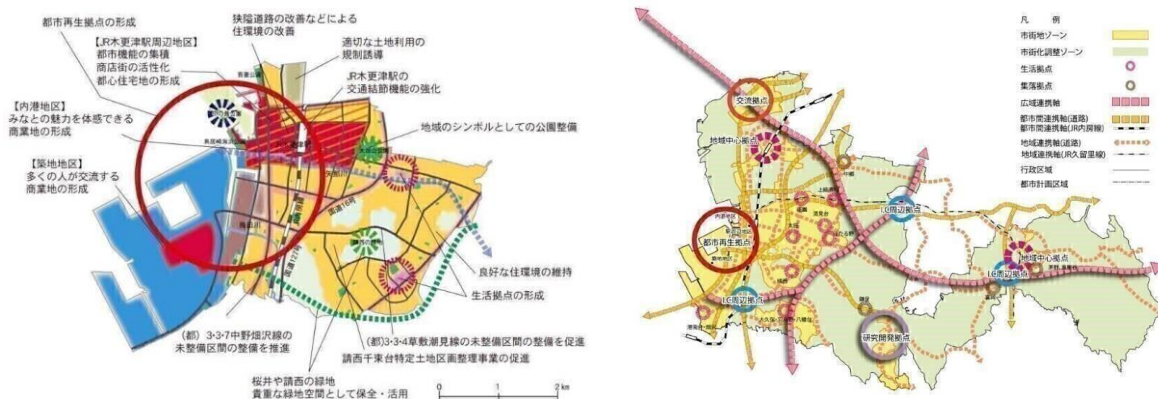
中心市街地活性化基本計画の上位計画にあたる木更津市基本構想においては、中心市街地に、商業、医療、福祉及び行政等の日常サービスの諸機能を集約した、歩いて暮らせるコンパクトな市街地の形成を目指している。

また、木更津市都市計画マスタープランでは、J R木更津駅周辺地区、内港地区、築地地区は、本市の中心として、みなとをシンボルとしたまちづくりを進めるとともに、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など、高次の都市機能の集積とその連携を図り、市内外の多くの人が集い・賑わう「都市再生拠点」を形成することとしており、木更津市立地適正化計画においても、J R木更津駅周辺地区及び内港地区を都市機能誘導区域に設定している。

本計画は、これら計画を踏まえた上で、検討、策定を行っており、計画に位置付けた活性化施策の推進を通じて、都市機能の集積を図るものとする。

〔2〕都市計画手法の活用

当該地区は首都圏整備法に定められた近郊整備地帯であり、特別用途地区等を活用しての大規模集客施設の立地制限は必要としない。ただし、今後、中心市街地に影響を与えるような大規模小売店舗が立地する可能性が生じた場合には、都市計画手法を活用するなど、適正な誘導手法を行うものとする。



〔3〕都市機能の集積のための事業等

次に示す事業を実施することにより、中心市街地において都市機能の集積を図る。

市街地の整備改善のための事業	
	景観形成重点地区支援事業
	ポケットパーク整備事業
	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）
	吾妻公園文化芸術施設整備事業
	パークベイプロジェクト推進事業（みなとの賑わい創出事業）
	駐輪場整備事業
都市福利施設を整備する事業	
	木更津駅みなと口賑わい交流施設整備事業（富士見1丁目地区）
	（仮称）木更津市民交流プラザ運営事業
	中央公民館仮移転事業
	駅の図書室F L A T運営事業
街なか居住の推進のための事業	
	マンション建設事業（木更津市東中央2丁目地区）
	マンション建設事業（木更津市富士見3丁目地区）
	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
	歩行者利便増進道路活用事業
商業の活性化のための事業	
	木更津港まつり事業
	みなとまち木更津再生プロジェクト事業
	木更津こどもまつり事業
	木更津駅前観光案内所運営事業
	空き店舗マッチング事業
	産業・創業支援事業
	まちなか交流施設管理事業
4～7までの事業及び措置と一体的に推進する事業	
	地域公共交通再編事業

〔４〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

（１）中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現況

現在、市庁舎は駅西口に立地している商業ビル「スパークルシティ木更津」と朝日地区にある「イオンタウン木更津朝日」の空床を賃借し、それぞれ仮庁舎として利用するなど、既存ストックの有効活用を図っている。

なお、「スパークルシティ木更津」には、中央公民館や木更津市観光案内所、ハローワーク木更津が入居しているほか、市民活動支援センターも中心市街地内の民間の空きビルを賃借し、設置している。

中心市街地内の公共公益施設

No.	分類	施設名
1	行政施設	木更津市役所駅前庁舎
2		中央公民館
3		ハローワーク木更津
4		木更津駅前交番
5		たちより館
6		木更津総合労働相談コーナー
7		木更津労働基準監督署
8		木更津税務署
9		市民活動支援センターきさらづみらいラボ
10		木更津年金事務所
11		木更津市公設地方卸売市場
12	福祉施設	木更津社会館保育園
13		一時保育ゆりかもめ 本館『かもめ組』
14		社会館学童れんこんクラブ
15		木更津市中部地域包括支援センター
16		障がい者就業・生活支援センターエール
17		グループホームたちばな
18		アンダンテ木更津
19		アースサポート木更津
20		ばった庵デイサービス
21		あんずのいえ
22		たのしい会社
23		和の家
24	教育施設	木更津第一小学校
25		木更津第一中学校
26		木更津東高等学校
27		成美学園かずさ校
28		松陰高等学校 木更津学習センター
29	医療施設	萩原病院
30		薬丸病院
31		木更津クリニック
32		きさらづ皮膚科クリニック
33		木更津メンタルクリニック
34		きっかわクリニック
35		君津都市夜間急病診療所

No.	分類	施設名
36	医療施設	鹿間医院
37		庄司眼科医院
38		津田医院
39		浪久医院
40		ベル・クリニック
41		平野内科
42		メーブル木更津クリニック
43		山田医院
44	その他の施設	ちば南部地域若者サポートステーション
45		木更津市観光案内所
46		木更津港湾ターミナル
47		災害用備蓄倉庫（木更津第一中学校）
48		木更津郵便局
49		木更津大和町郵便局

（２）庁舎等の移転計画

中心市街地に関連する市庁舎等の移転計画は次のとおり。

施設名称	移転前	移転後	移転時期 (予定)
市庁舎（駅前仮庁舎）	富士見一丁目２番１号 スパークルシティ木更津 7 階、8階【中心市街地内】	富士見一丁目３９２番６ （木更津駅みなと口賑わ い交流施設として複合化） 【中心市街地内】	令和１０年 ４月
市民活動支援センター	中央一丁目４番９号 富 田屋ビル【中心市街地内】		
市庁舎（朝日仮庁舎）	朝日三丁目１０番１９号 【中心市街地外】	朝日三丁目１０番１９号 【中心市街地外】	令和８年 ４月
市民会館	貝渕二丁目１３番４０号 【中心市街地外】	吾妻一丁目６４７番１５ （吾妻公園文化芸術施設 として複合化）【中心市街 地内】	令和１０年 度
図書館	文京二丁目６番５１号 【中心市街地外】		
中央公民館	富士見一丁目２番１号 スパークルシティ木更津 ６階【中心市街地内】		
公設地方卸売市場	新田三丁目３番１２号 【中心市街地内】	潮見一丁目１番地 【中心市街地外】	令和１３年 度

(3) 市内の大規模小売店舗

市内に立地する大規模小売店舗は次のとおり。

市内に立地する大規模小売店舗

No.	店舗名称	店舗面積 (㎡)
1	イオンタウン木更津朝日	12,675
2	スパークルシティ木更津・アクア木更津 B 館	17,535
3	マックスバリュート田店	3,001
4	ヤマダ電機ヤマダアウトレット木更津店	2,317
5	アピタ木更津店	15,300
6	上総の駅わくわく広場清見台店	1,900
7	ファッションセンターしまむら岩根店	1,020
8	紳士服のコナカ木更津本店	1,250
9	いなげや木更津請西店	2,357
10	かずさアカデミアセンター	2,367
11	Very Foods OWAR IYA 岩根店	1,705
12	ケーヨーデイツー木更津ほたる野店	3,831
13	おどや羽鳥野店	2,549
14	ケースデンキ木更津店	4,965
15	精文館書店木更津店	2,606
16	カワチ薬品ほたる野店	1,994
17	せんだう木更津店	2,546
18	イオンタウン木更津請西	12,407
19	ケーヨーデイツー木更津潮見店	3,995
20	ニトリ木更津店	5,052
21	尾張屋木更津店	1,203
22	三井アウトレットパーク木更津	42,753
23	ドン・キホーテ木更津店	2,137
24	ベイシア木更津金田店	7,265
25	カインズモール木更津金田	12,797
26	東京インテリア家具木更津店	11,650
27	ケースデンキ木更津金田店ほか	7,747
28	G-7 モール木更津	2,914
29	イオンモール木更津	53,000
30	ダイソー木更津太田店	1,287
31	コストコホールセール木更津倉庫店	10,497
32	KISARAZU CONCEPT STORE	2,312
33	(仮称) 木更津市江川複合施設	2,521
34	ユニクロ木更津店	1,494
35	ドラッグコスモス長須賀店	1,403

出典：千葉県市町村別大規模小売店舗名簿（令和 5 年 1 2 月末）

1 1. その他中心市街地の活性化に資する事項

〔1〕都市計画等との調和

木更津市都市計画マスタープランでは、木更津駅周辺地区を本市の中心として「都市再生拠点」と位置づけ、商業・業務、行政、医療・福祉、文化・芸術、居住など複合的な都市機能の集積を図ること、特に駅西口地区においては、官民連携により商店街の活性化を図り、木更津らしさを活かしたにぎわいの創出を目指している。中心市街地から続く内港地区は、木更津駅から近距離にあり、海を身近に感じ、親しめる憩いの空間であることから、みなとを訪れた人をもてなし、みなとの魅力を体感できる回遊性のある商業地の形成を図ることにしている。

また、令和3年3月に木更津市立地適正化計画を策定し、公共交通や日常生活の利便性が高い駅周辺地区等の拠点周辺のエリアにおいて、魅力的なまちづくりに取り組むことにより、そのエリアへ居住を長期的な視点でゆるやかに誘導し、人口密度を維持することにより都市機能の持続性を向上させ、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティが持続的に確保されることを目指している。この中で、木更津駅周辺地区及び内港地区については、都市再生拠点として、市役所（庁舎）や大型小売店舗、文化芸術施設等を誘導施設に位置付けている。

木更津市地域公共交通計画（令和5年3月策定）では、基本方針の1つとして、地域特性に応じた地域公共交通ネットワークの構築を掲げており、拠点ネットワーク型の集約型都市構造の形成に資するバス路線等の再編や、拠点における円滑な接続に向けた環境整備を目指した取組を推進することになっている。中心市街地にある木更津駅は、広域な都市間を結ぶ基幹交通軸となる鉄道や高速バスと、地域内交通の幹線軸である路線バス、支線軸であるタクシーが接続する、本市の重要な交通結節点として位置付けている。

〔2〕その他の事項

①環境・エネルギー等への配慮

本市は、令和3年2月にきさらづ「ゼロカーボンシティ宣言」を行い、2050年までに二酸化炭素排出量の実質ゼロを目指して取り組んでいる。

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にあたっては、高効率設備等による省エネルギーに努めることとし、同規模で標準的な設備仕様の建築物と比較し、一次エネルギーの年間消費量が大幅に削減されている建築物であるZEBの認定を見据えて取り組んでいる。

②国の地域活性化施策との連携

本市は、SDGsの達成に向けた優れた取組を行う「SDGs未来都市」に認定されている。本市の持つ豊かな自然やそこから得た資源を積極的に活かすことで、文化や郷土愛を育み、それによって地域のモノを選択し、経済を循環させるとともに、市民・企業・行政等の様々な主体が有機的につながり、支え合う共生社会を構築し、日本初のオーガニックシティの確立を目指し、令和5年9月に「木更津市SDGs未来都市計画」を策定した。

木更津市中心市街地活性化基本計画

令和7年4月

編集・発行

木更津市 企画部 地域政策室

〒292-8501 千葉県木更津市富士見1丁目2番1号（駅前庁舎）

TEL：0438-38-6782

FAX：0438-23-9338

E-mail: chiiki@city.kisarazu.lg.jp