

**木更津市中心市街地活性化基本計画  
(素案 概要版)**

**平成 31 年 3 月**

**木 更 津 市**

# 目次

1.	地域の概況・分析	2
(1)	本市の人口の推移	2
(2)	中心市街地の高齢化	2
(3)	商業の動向	2
(4)	通勤・通学	3
(5)	土地利用	3
2.	中心市街地の課題と基本方針	4
(1)	中心市街地の課題	4
(2)	県や市の上位計計画	4
(3)	中心市街地活性化の基本方針、方針、目標	5
3.	中心市街地活性化のための事業	6
4.	中心市街地活性化の主要事業の概要	12
5.	中心市街地活性化のための市の推進体制	13

## 【中心市街地活性化基本計画について】

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(平成十年法律第九十二号)」(以下、「法」という。)に基づいて計画しています。

この法は、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割が重要であるため、近年における急速な少子高齢化の進展、消費生活の変化等の社会経済情勢に対応して、中心市街地における都市機能の増進や経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することを目的としています。

木更津市(以下、「本市」という。)は、中心市街地の活性化に関し、基本理念、政府による基本方針の策定、市町村による基本計画を作成し、内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた基本計画に基づく事業に対する特別の措置等を受けられるよう取り組んでいます。

## 【中心市街地の区域】

法では、中心市街地の区域は、相当数の小売商業者が集積し、都市機能が相当程度集積しており、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、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ていると認められる市街地であること、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、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が規定されています。

木更津市中心市街地活性化基本計画では、13町丁を対象に127.2haを設定しています。

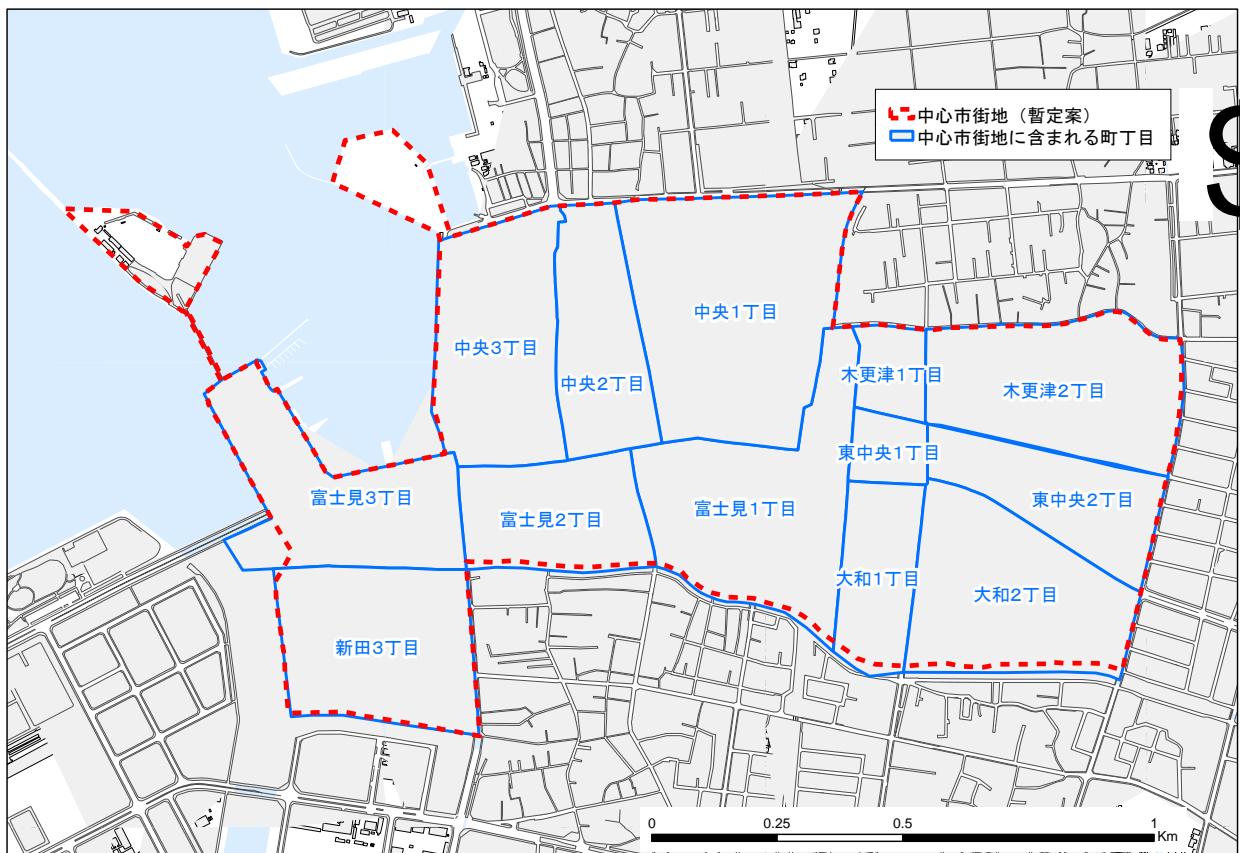


表 1 中心市街地の区域の対象になる町丁

エリア	対象になる町丁目
木更津駅西側	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
木更津駅東側	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

## 1. 地域の概況・分析

### (1) 本市の人口の推移

本市の人口は、平成初頭から増加しており、平成 6 年度には 124,765 人になりました。その後、減少に転じましたが、平成 11 年度からは増加を続け、平成 30 年度には 134,944 人となっています。

近年の人口増加は、平成 9 年に東京湾アクアラインの開通がきっかけになっています。

また、将来人口は平成 37 年まで増加し、平成 54 年で減少に転じる予測です。

一方、中心市街地の木更津駅西側では、平成初頭から減少し、平成 20 年代前半にはやや上昇したものの、平成 23 年をピークに再び減少しています。

木更津駅東側では、平成初頭から減少し、平成 10 年代半ばから上昇に転じたものの、平成 24 年をピークに再び減少しています。

### (2) 中心市街地の高齢化

中心市街地周辺の高齢化率は、木更津駅の東西双方で高齢化率が上昇傾向にあります。とくに駅西側では、平成 27 年に 30% を超えており、東側に比べて高齢化率が高い傾向です。

### (3) 商業の動向

本市の卸売業・小売業の事業所数に大きな変化はありませんが、従業員数は増加しています。

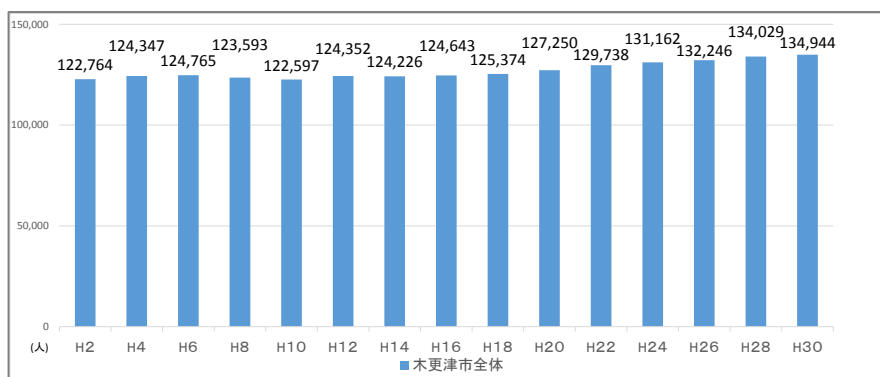


図 2 本市の人口の推移 (出典：木更津市住民基本台帳)

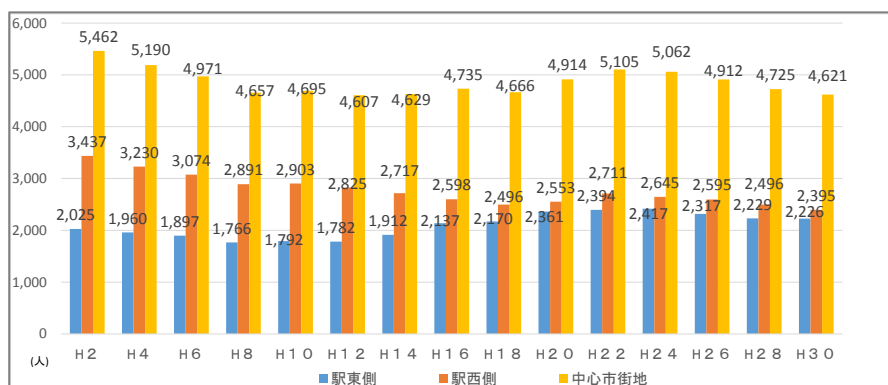
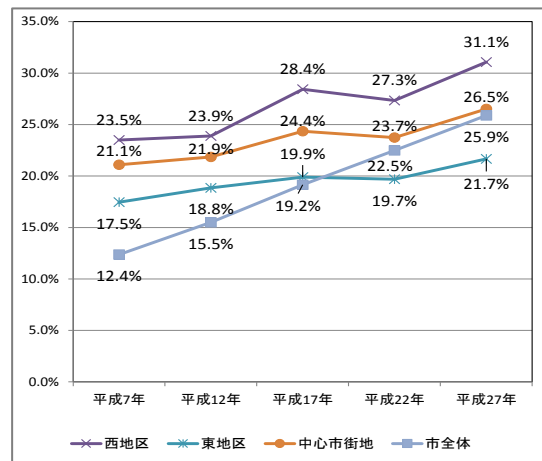


図 3 中心市街地の人口の推移 (出典：木更津市住民基本台帳)



中心市街地では、事業所数、従業員ともに減少傾向にあり、市全体の傾向と異なることがわかります。

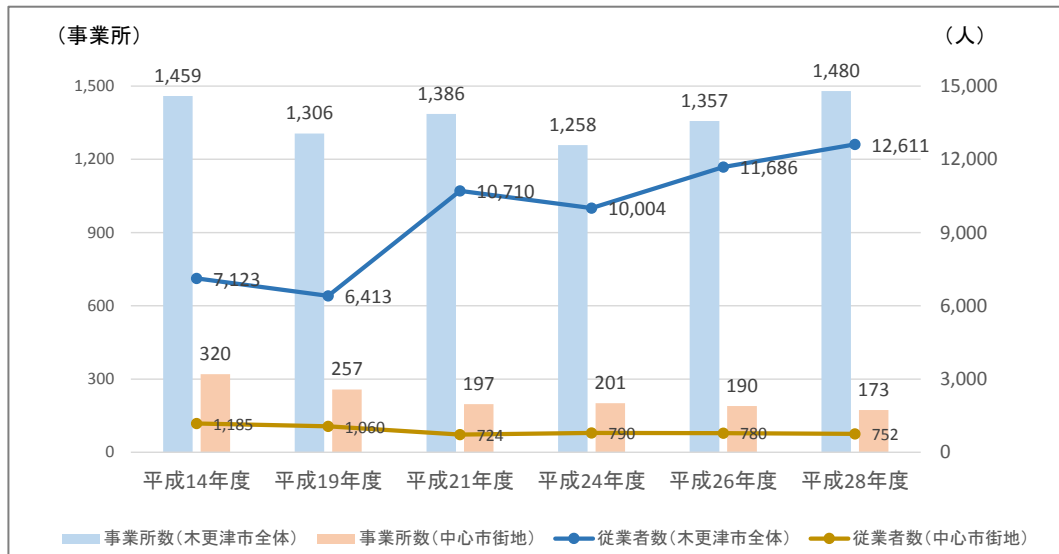


図5 本市全域と中心市街地の事業所数・従業員数の推移（卸売業・小売業）（出典：経済センサス）

#### (4) 通勤・通学

本市の通勤通学者の半数近く（約44%）は、東京を含む市外に通っております。

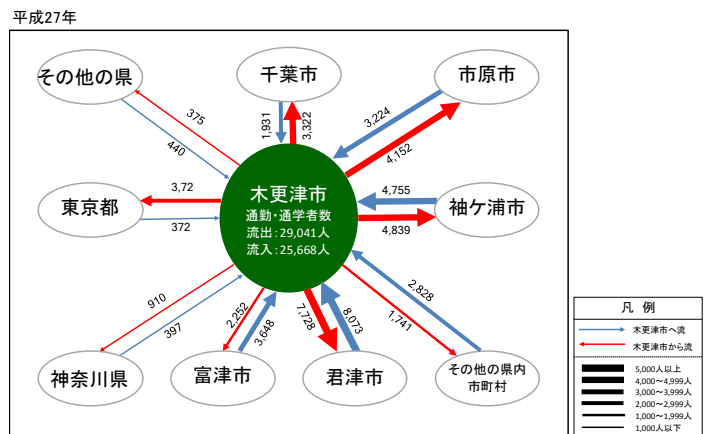


図6 本市の通勤・通学の流動（出典：国勢調査）

#### (5) 土地利用

本市全域では、農地・山林などの自然地が全体の60%を占めています。

中心市街地では、小売店・商業施設や住宅が集積しています。

このうち、低未利用地（駐車場や空き地など）は、平成18年度から平成28年度までに11.2ha（区域面積の8.8%相当）が増加しています。

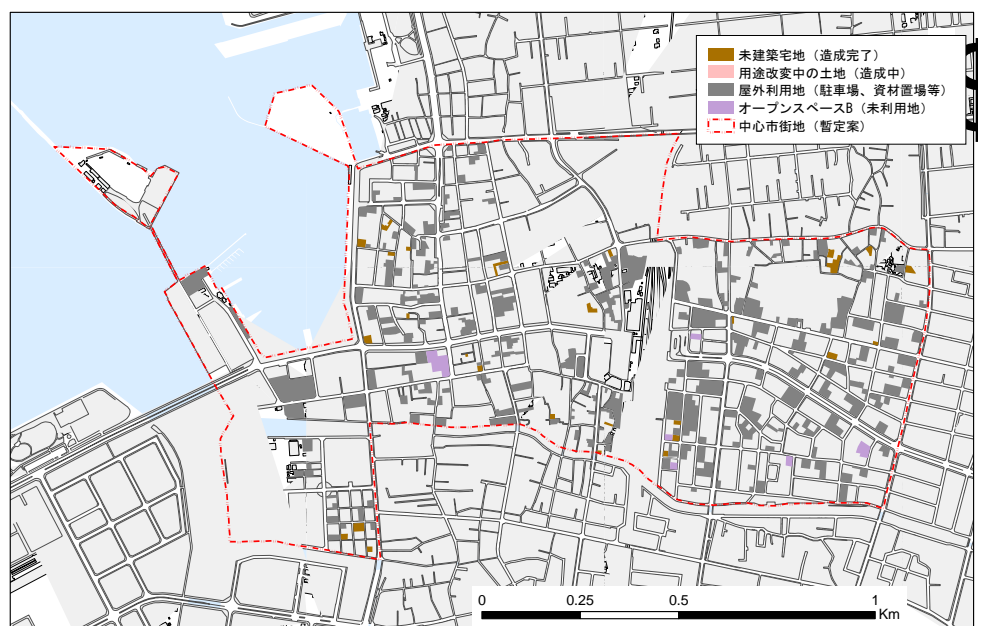


図7 中心市街地の土地利用（空き地、低未利用地）（出典：土地利用現況調査）

## 2. 中心市街地の課題と基本方針

### (1) 中心市街地の課題

#### 賑わいの再生

- 中心市街地は「みなとまち木更津」の顔であり、古くから広域交流拠点として発展してきましたが、近年、相次ぐ大型店舗の撤退や、郊外部への市街地の拡大・大型店の立地等により都市のスポンジ化が進行し、まちなかの集客力やイメージの低下を招いています。
- 木更津駅からの徒歩圏である港についても集客やまちづくりに活用しきれていないことから、地域資源の持つ魅力に磨きをかけ、活かすことにより、賑わいを再生することが急務です。

#### 暮らしやすさの向上

- 中心市街地では、郊外へ立地した大型商業施設の影響もあり、スーパー等の閉店や商店街の縮小が進んでしまい、買物にも不便な状態が続いています。
- 駅西側では平成初頭に比べて人口が3割も減少し、空家や空き地が増加し、駅東側では、土地区画整理事業地内においても低未利用地がある状態です。
- 高校生へのアンケート結果（H30実施）では「治安が悪い」とのイメージが多くあります。（約29%を占め、悪い面の第一位）。
- コンパクトシティを目指す本市にとっては、交通結節点の機能や市民サービスの利便性を改善し、「街なか」への居住人口の誘導が課題です。

#### 市民参画の推進

- 通勤・通学者の約44%は、東京を含む市外に通っており、中心市街地を目的地とすることなく生活する市民が相当数に上ると想定されています。
- まちづくりでは、まちの個性が魅力となって集客が生まれ、活性化につなげるため、地元住民であり事業者を中心に、主体的に運営に参画する人や団体を増やすことが課題です。

### (2) 県や市の上位計画

表2 整合する上位計画用した市の計画等

計画名	立案者	作成年月	備考
千葉県総合計画	千葉県	平成29年10月	
木更津業務核都市基本構想	千葉県	平成17年3月	更新
木更津港港湾計画	千葉県	平成22年3月	改訂
木更津市基本構想	木更津市	平成26年3月	目標年次：2030年
木更津都市計画マスタープラン	木更津市	平成28年3月	改訂
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	平成28年12月	通称：オーガニックなまちづくり条例

### (3) 中心市街地活性化の基本方針、方針、目標

#### 【中心市街地活性化の課題（まとめ）】

①賑わいの再生	②暮らしやすさの向上	③市民参画の推進
<p>【中心市街地の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郊外大型店と比較して相対的な集客力・イメージの低下</li> <li>・ 対外的に効果があるPR 戦術等が少ない</li> <li>・ 徒歩圏に港を有しながら港町を感じる事が少ない</li> </ul>	<p>【中心市街地の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郊外大型店の影響による商店街の縮小・空き店舗化</li> <li>・ 人口減少、空家・低未利用地の増加</li> <li>・ 来街者・歩行者交通量の減少</li> <li>・ 地価の低迷の長期化</li> <li>・ 交通利便性の良さをまちづくりに活用できていない</li> </ul>	<p>【中心市街地の現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地と日常的に関係がある市民が少ない</li> <li>・ エリアマネジメントを行う組織や人が育っていない</li> <li>・ 人口減少社会を控え、市民等の参加・連携が益々重要</li> </ul>

#### 【中心市街地活性化の基本方針】

### 木更津の魅力と愛着を創出するまちづくり

コンパクトシティの中心として、本市の活性化や効率的な経営を牽引し、にぎわいあふれる中心市街地の形成を目指します。

- ・ 豊かな地域資源を磨き上げ、新たな価値を創出し、みなとまち木更津の賑わいを再生します。
- ・ 暮らしやすさを高め、誰もが快適に暮らし続けることができる、生活空間づくりを進めます。
- ・ 人がつながり支え合う、持続可能なまちを目指し、地域一体となって取り組みます。

#### 【中心市街地活性化の方針】

<p>方針① 【魅力づくりの視点】 多様な魅力を活かしたにぎわいあるまちづくり</p>	<p>方針② 【暮らしの視点】 誰もが暮らしやすいまちづくり</p>	<p>方針③ 【参加と協働の視点】 楽しく参加、心地よく協働できるまちづくり</p>
<p>“みなとまち木更津”を代表する港を活用してにぎわいを再生し、活気ある中心市街地を形成する。</p>	<p>医療・文化・行政、買物等、安心して暮らせる機能がコンパクトに集積した街を創り、街なかに住む人を増やし、中心市街地以外の地区からも多くの人が集う、便利な中心市街地を形成する。</p>	<p>多くの市民や事業者らの積極的な参加により、自分たちのまちを自分たちで創り、育てることで、楽しい中心市街地を形成する。</p>



### 【中心市街地活性化の目標】

中心市街地活性化の方針	中心市街地活性化の目標	目標指標	基準値	目標数値 (H36完了時)
多様な魅力を活かしたにぎわいあるまちづくり	来街者の増加	休日歩行者通行量 (人/10時間) ※木更津駅西口前及び東口前の歩行者通行量の合計	15,855人 (H28)	17,783人 〔1,928人増〕
誰もが暮らしやすいまちづくり	定住人口の現状維持	居住人口(人)※	4,621人 (H30.4.1)	4,621人 〔現状維持〕
楽しく参加、心地よく協働できるまちづくり	参画機会の増加	みらいラボへの登録団体数	98団体 (H30)	134団体 〔36団体増〕

※居住人口は、中心市街地の対象町丁の4月1日時点の住民基本台帳での人数とします。

表3 目標指標の考え方

目標指標	目標指標の考え方
休日歩行者通行量	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き店舗活用支援事業補助金により空き店舗が有効利用され、街の魅力が向上したことによる来街者の増加</li> <li>街なか居住マンション建設補助事業、街なかマンション取得助成事業による居住者の増加</li> <li>パークバイプロジェクトの事業進捗により、木更津駅を利用する来街者</li> </ul>
居住人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地における居住人口の減少</li> <li>街なか居住マンション建設事業及び空家バンク・リフォーム助成事業などによる関連事業の積極的な進捗による増加</li> </ul>
みらいラボへの登録団体数	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年の参加団体数は、年間平均約19団体の増加</li> <li>将来の登録団体の増加を、近似式により予測</li> </ul>

### 3. 中心市街地活性化のための事業

表4 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

No.	事業名	実施主体	期間
1	パークバイプロジェクト推進事業(鳥居崎海浜公園整備事業)	木更津市及び民間事業者	平成31年度～平成32年度
2	中の島大橋改修事業	木更津市	平成32年度～平成34年度
3	パークバイプロジェクト推進事業(実施計画策定)	木更津市	平成32年度、平成34年度



No.	事業名	実施主体	期間
4	木更津港湾整備事業県負担金	木更津市	平成 32 年度～ 平成 34 年度
5	景観形成推進事業	木更津市	平成 31 年度～ 平成 32 年度
6	木更津駅前西口駐車場改修事業	木更津市	平成 30 年度～ 平成 32 年度
7	駐輪場整備事業	木更津市 民間事業者	平成 31 年度～
8	道路交差点名表示板設置事業	木更津市	平成 31 年度～ 平成 33 年度
9	パークバイプロジェクト推進事業（富士見通り歩道改良）	木更津市	平成 31 年度～ 平成 33 年度
10	パークバイプロジェクト推進事業（交通公園管理棟及び付属物解体）	木更津市	平成 34 年度

表 5 都市福利施設を整備する事業

No.	事業名	実施主体	期間
1	中央公民館仮移転事業	木更津市	平成 30 年度～ 平成 36 年度
2	スポーツによる地域活性化推進事業	木更津市	平成 30 年度～
3	市民活動支援センター管理運営事業	木更津市	平成 27 年度～

表 6 住宅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

No.	事業名	実施主体	期間
1	街なか居住マンション建設補助事業	木更津市	平成 31 年度～ 平成 34 年度
2	街なか居住マンション取得助成事業	木更津市	平成 32 年度、 平成 34 年度
3	空家バンク・リフォーム助成事業	木更津市	平成 31 年度～ 平成 36 年度
4	自主防犯パトロール	木更津駅周辺 地域自主防犯 隊	平成 29 年度～

表 7 経済活力の向上のための事業及び措置

No.	事業名	実施主体	期間
1	みなとの賑わい創出事業費 （大型クルーズ船の誘致）	木更津市	平成 31 年度～ 平成 33 年度
2	木更津市公設地方卸売市場再整備事業	木更津市	平成 30 年度～ 平成 51 年度

No.	事業名	実施主体	期間
3	パークバイプロジェクト推進事業 (鳥居崎海浜公園整備事業)〔再掲〕	木更津市 民間事業者	平成31年度～ 平成32年度
4	空き店舗活用支援事業補助金	木更津市	平成30年度～
5	商業団体等活性化支援事業(商業団体等振興事業) 補助金	木更津市	平成10年度～
6	矢那川清掃	木更津市	昭和46年度～
7	木更津港まつり事後清掃	木更津市	平成以前～
8	TMO 構想推進事業費補助金	木更津市	平17年度～
9	レンタサイクル事業	一般社団法人 日本駐車場工 学研究会	平成32年度～ 平成36年度
10	アクアコイン普及推進事業	木更津市	平成30年度～
11	オーガニックシティ推進事業(木更津市オーガニッ クシティフェスティバル)	木更津市オー ガニックシテ ィプロジェクト 推進協議会	平成28年度～
12	木更津ナチュラルバル	みなとまち木 更津推進協議 会	平成28年度～
13	木更津バル	みなとまち木 更津推進協議 会	平成23年度～
14	パークバイフェスティバル	みなとまち木 更津推進協議 会	平成21年度～
15	木更津みなと口こども食堂	みらいコーデ ィネーターズ	平成29年度～
16	CLEAN UP OUR KISARAZU	民間事業者	平成27年度～
17	木更津こどもまつり支援事業	木更津こども まつり実行委 員会	平成16年度～
18	電灯料補助事業補助金	木更津市	平成7年度～
19	イベント事業補助金	木更津市	平成10年度～
20	狸まつり	證誠寺狸まつ り実行委員会	平成以前～
21	恋人の聖地/中の島大橋プロジェクト推進事業	恋人の聖地/ 中の島大橋プ ロジェクト実 行委員会	平成22年度～
22	木更津港まつり	木更津港まつ り実行委員会	昭和23年度～

No.	事業名	実施主体	期間
23	八剣八幡神社例大祭	八剣八幡神社	
24	かずさ YOSAKOI 木更津舞尊	木更津武尊実行委員会、 木更津東部商店街振興組合、 木更津一番街商店街振興組合	平成14年度～
25	スパークルシティ木更津ウッドガーデン活用事業	スパークルシティ木更津	平成30年度～
26	選擇寺 寄席	寺町木更津実行委員会	平成17年度～
27	観音まつり	木更津東部商店街振興組合	昭和52年度～
28	木更津 CM コンテスト	木更津商工会議所	平成25年度～
29	木更津あかり祭～夜灯～	勝手に木更津応援団	平成26年度～
30	木更津みなとまちなかワークショップ	木更津みなとまちなかワークショップ	平成27年度～
31	矢那川桜まつり	木更津一番街商店街振興組合	平成14年度～
32	木更津みち案内人	木更津みち案内人協会	平成11年度～
33	地球まるごとごみ拾い	ピンクシャツつなげ隊	平成27年度～

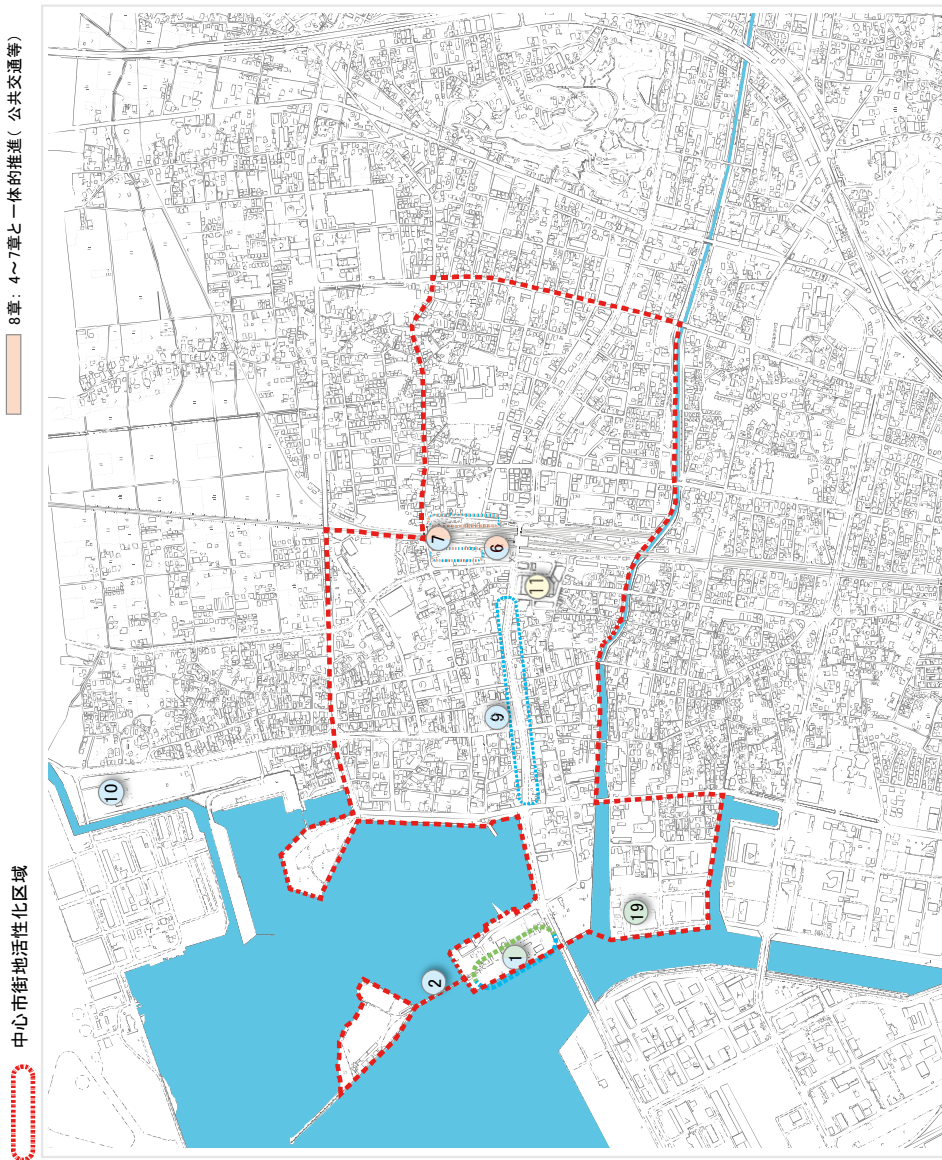
表8 上記の事業及び措置と一体的に推進する事業

No.	事業名	実施主体	期間
1	地域公共交通再編事業	木更津市	平成31年度～ 平成34年度
2	木更津駅前西口駐車場改修事業〔再掲〕	木更津市	平成30年度～ 平成32年度
3	駐輪場整備事業〔再掲〕	木更津市 民間事業者	平成31年度～

中心市街地活性化事業位置図（ハード事業）

事業種別

- 4章：市街地整備改善
- 5章：都市福利施設
- 6章：住宅供給
- 7章：経済活力向上
- 8章：4～7章と一体的推進（公共交通等）



全体 8

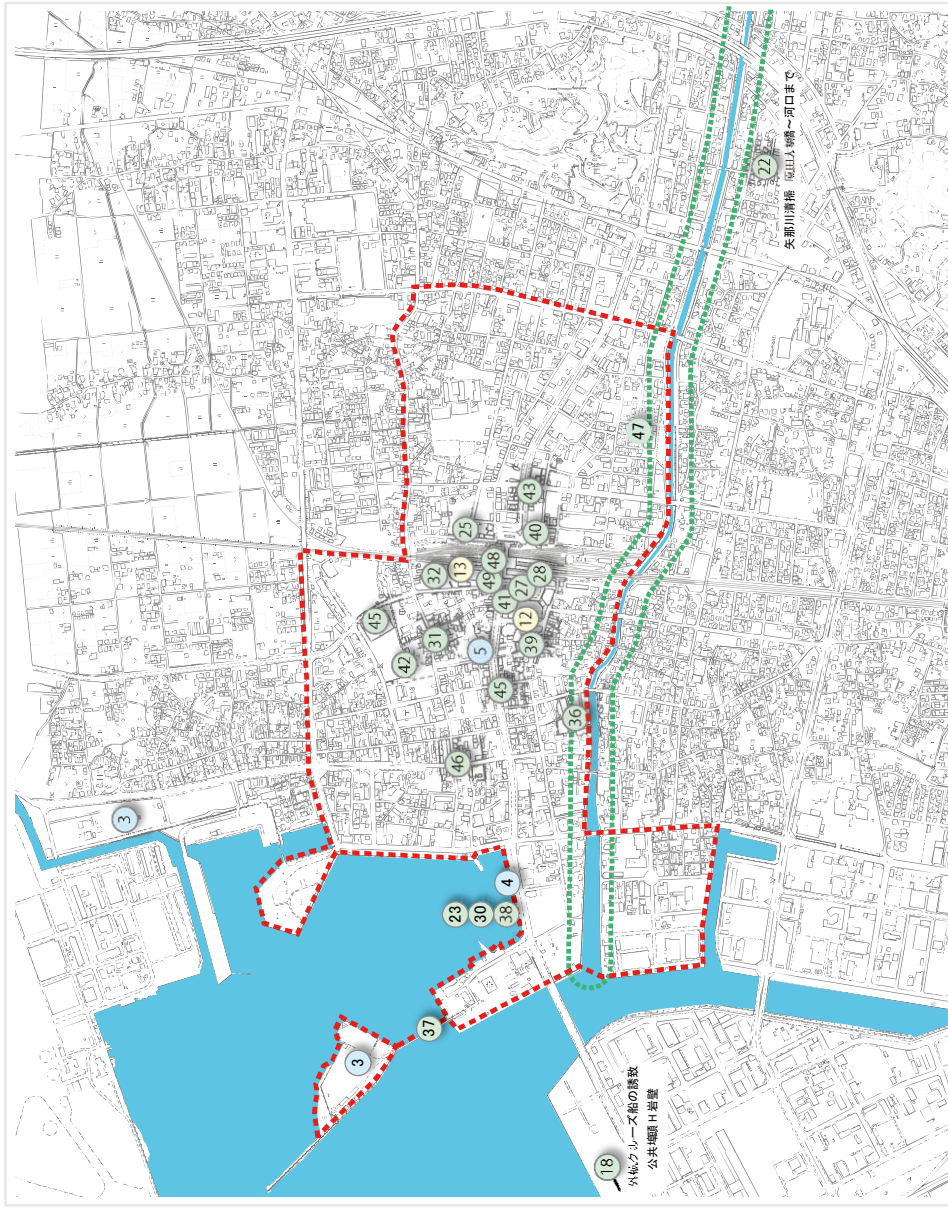
1. パークベイプロジェクト 推進事業（鳥居崎海浜公園整備事業）
2. 中の島大橋改修事業
6. 木更津駅西口駐車場改修事業
7. 駐輪場整備事業
8. 道路交差点名表示板設置事業
9. パークベイプロジェクト 推進事業（富士見通り歩道改良）
10. パークベイプロジェクト 推進事業（交通公園管理棟及び付属物解体）
11. 中央公民館仮移転事業
19. 木更津市公設地方卸売市場再整備事業

図8 事業位置図（ハード事業）

### 中心市街地活性化事業位置図(ソフト事業)

- 事業種別
- 4章: 市街地整備改善
  - 5章: 都市福利施設
  - 6章: 住宅供給
  - 7章: 経済活力向上
  - 8章: 4~7章と一体的推進(公共交通等)

中心市街地活性化区域



- 全体 (14) (15) (16) (17) (20) (21) (24) (29) (33) (34) (35) (46) (50) その他 (26) (44)

3. パークベイプロジェクト推進事業(実施計画策定)	
4. 木更津港湾整備事業負担金	
5. 景観形成推進事業	
12. スポーツによる地域活性化推進事業	
13. 市民活動支援センター管理運営事業	
14. 街なか居住マンション建設補助事業	
15. 街なか居住マンション取得助成事業	
16. 空家バンク・リフォーム助成事業	
17. 自主防犯パトロール	
18. みなどの賑わい創出事業費(大型クルーズ船の誘致)	
20. 空き店舗活用支援事業補助金	
21. 商業団体等活性化支援事業(商業団体等振興事業)補助金	
22. 矢那川清掃	
23. 木更津港まつり事後清掃	
24. TMO構想推進事業費補助金	
25. レンタサイクル事業	
26. アクアコイン普及推進事業	
27. 木更津市オーガニックシティフェスティバル	
28. 木更津ナチュラルハル	
29. 木更津ハル	
30. パークベイフェスティバル	
31. 木更津こどもまつり支援事業	
32. 木更津みなと口こども食堂	
33. CLEAN UP OUR KISARAZU	
34. 商業団体等活性化支援事業(電灯料補助事業)補助金	
35. 商業団体等活性化支援事業(イベント事業)補助金	
36. 狸まつり	
37. 恋人の聖地/中の島大橋プロジェクト推進事業	
38. 木更津港まつり	
39. 八潮八幡神社例大祭	
40. かずさYOSAKOI 木更津舞尊	
41. スパークルガーデンフリースターマーケット	
42. 選擇寺 香席	
43. 観音祭り	
44. 木更津COMコンテスト	
45. 木更津あかり祭~夜灯~	
46. 木更津みなとまちなかワークショップ	
47. 矢那川桜祭り	
48. 木更津みち案内	
49. 地域まるごとごみ拾い	
50. 地域公共交通再編事業	

図9 事業位置図(ソフト事業)



## 4. 中心市街地活性化の主要事業の概要

表9 中心市街地活性化の主要事業の概要

<p>主要事業①</p>  <p>パークベイプロジェクト (Park-PFIを計画中)</p>	<p>事業名：パークベイプロジェクト推進事業 (鳥居崎海浜公園整備事業)</p> <p>実施時期：平成32年度</p> <p>(事業概要等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>木更津港(内港)周辺の都市公園や公共用地を利用して民間の集客施設を誘致し、港のにぎわいや憩いの親水空間を整備する。</li> <li>民間事業者にてPark-PFIを用いた集客施設を整備すると共に、集客施設以外の公園内の土地についても官民連携にて質の高い整備を行う。</li> </ul>
<p>主要事業②</p>  <p>街なか居住マンションの例 (右側の建物を計画中)</p>	<p>事業名：街なか居住マンション建設補助事業 街なか居住マンション取得助成事業</p> <p>実施時期：建設補助 平成32～33年度 取得補助 平成32,34年度</p> <p>(事業概要等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>コンパクトなまちづくりをめざし、市街地環境の整備改善・良好な市街地住宅の供給等に資する民間事業者のマンション建設事業に対し、建設費用の一部を補助する。</li> <li>中心市街地への定住促進のため、上記マンションの購入者に対して取得費用の一部を補助する。</li> </ul>
<p>主要事業③</p>  <p>市民が主体的に参加する フェスティバル (地元食材を使ったお弁当を 高校生が製造・販売)</p>	<p>事業名：オーガニックシティ推進事業 (木更津市オーガニックシティフェスティバル)</p> <p>実施時期：平成32～36年度</p> <p>(事業概要等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市を、人と自然が調和した持続可能なまちとして次代へ引き継ぐため、市民・関係団体・企業・市等で構成する「木更津市オーガニックシティプロジェクト推進協議会」主催の事業で、フェスティバルは年1回開催される主要イベント。</li> <li>「オーガニックなまちづくり」を見聞きし、体験し、理解を深めていただくことを目的に、オーガニックアクション宣言企業認定証交付式、「きれいな海のまち木更津コンテスト」表彰式、オーガニックシティセミナーなどのステージイベント、ワークショップや展示などのブースイベント、飲食、野菜などのフードコーナーなど、さまざまなイベントなどを開催する。</li> </ul>

## 5. 中心市街地活性化のための市の推進体制

表 10 木更津市中心市街地活性化協議会の設立状況

項目	内容
設立日	平成 30 年 8 月 29 日
構成団体	<p>学識者（日本大学）</p> <p>経済活力の向上：木更津商工会議所</p> <p>商業者：木更津一番街商店街振興組合、木更津東部商店街振興組合、 木更津市富士見通り商店街振興組合</p> <p>地域住民：南町区睦会、大和町親交会</p> <p>交通事業者：JR 東日本旅客鉄道株式会社、日東交通株式会社、 小湊鐵道株式会社、千葉県タクシー協会</p> <p>観光関係：木更津市観光協会</p> <p>地域経済：イオンモール木更津、木更津金融懇談会、かずさ青年会議所</p>
協議経緯	<p>第 1 回総会において、中心市街地活性化基本計画の認定申請を目指すことを確認し、平成 31 年 3 月までに総会を 4 回開催しています。その後、平成 31 年度末の認定に向けて議論を重ねています。</p>