

令和 5 年度 木更津市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和 6 年 5 月

木更津市（千葉県）

○計画期間：令和 2 年 4 月～令和 7 年 3 月（5 年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 令和 5 年度終了時点（令和 6 年 3 月 31 日時点）の中心市街地の概況

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

令和 5 年度は、新たなマンション建設や、街なか「居住マンション取得助成事業」の利用が無かったことなどから、今年度の社会増減数については減少となっているが、これまでの数値を平均すると、目標値を上回る見込みとなっている。

歩行者通行量については、令和 5 年 5 月に新型コロナウイルス感染症が 5 類感染症に移行したことから、外出機会も増え、目標値を大きく上回る増加が見られた。

また、本市最大のイベントである「木更津港まつり」も 4 年ぶりに通常開催となり、新型コロナウイルス感染症の流行以前の賑わいが戻ってきている。

今年度までを計画期間としているため、各目標指標の達成に向け各種事業を着実に実施し、公民が一体となり中心市街地活性化を推進していく。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（基準日：毎年度 1 月 1 日）

（1）居住人口

（中心市街地 区域）	令和元年度 （計画前年度）	令和 2 年度 （1 年目）	令和 3 年度 （2 年目）	令和 4 年度 （3 年目）	令和 5 年度 （4 年目）	令和 6 年度 （5 年目）
人口	4,578	4,791	4,825	4,840	4,785	
人口増減数	▲27	213	34	15	▲55	
自然増減数	▲35	▲22	27	▲47	▲25	
社会増減数	8	235	7	62	▲30	
転入者数	303	599	378	357	277	

(2) 地価 (公示価格)

(単位：円/㎡)

中心市街地の 標準地地番	令和元年度 (計画前年度)	令和2年度 (1年目)	令和3年度 (2年目)	令和4年度 (3年目)	令和5年度 (4年目)	令和6年度 (5年目)
中心市街地 標準地平均	69,300	69,760	70,300	71,560	73,640	
東中央1丁目 3番12外	130,000	130,000	130,000	133,000	138,000	
東中央2丁目 3番12	92,000	93,800	95,600	97,700	101,000	
中央2丁目 1406番1	36,600	36,600	37,000	37,400	38,200	
富士見1丁目 181番10	44,400	44,600	44,800	45,300	46,000	
中央3丁目 1246番64	43,500	43,800	44,100	44,400	45,000	

2. 令和5年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

目標指標について、「休日歩行者通行量」は目標値を大きく上回る増加を見せており目標達成が見込まれる。「中心市街地内の人口の社会増減」・「新規出店数」については、昨年度より数値は落ち込んでいるが、計画期間を平均すると目標達成が見込まれる数値となっている。今年度も引き続き、基本計画事業の着実な実施と各種事業が連携した一体的な取り組みによって、更なる活性化が図られることが望まれる。

令和5年度は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行したことにより、本市のメインイベントである「木更津港まつり」が4年ぶりに通常開催され大きな賑わいを見せた。人々の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。

令和6年度は、計画期間としている5年間の最終年を迎え、富士見通りの歩道再整備として、電柱の地中化やアーケードの撤去工事が行われるが、中心市街地のまちづくりを一層推進する必要があるため、商業者や地元住民等の意見や、高校生世代の参加者により活動している「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まちづくりを行っていくことが必要である。

更には、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、協議会としても尽力して参りたい。

Ⅱ. 目標ごとのフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性向上	休日歩行者 通行量(人) ※9 地点合計	12,695 人 (R1)	14,010 人 (R6)	19,129 人 (R5)	A	①	①
住環境の向上による街なか居住の推進	中心市街地 内の人口の 社会増減 (人/年)	-39 人/年 (H26~30 平均)	54 人/年 (R2~R6 平均)	69 人/年 (R2~R5 平均) ※(R5)-30 人	A	①	①
新規出店・起業の促進による商業活性化	新規出店数 (件)	5 件 (年間 2.5 件) (H30~R1)	25 件 (年間 5.0 件) (R2~R6)	20 件 (R2~R5) ※(R5) 4 件	A	①	①
	[参考指標] 公設地方卸売市場 取扱高 (千円)	5,183,051 千円 (H30)	5,706,000 千円 (R6)	5,109,082 千円 (R5)	C	2	2

< 基準値からの改善状況 >

A : 目標達成、B : 基準値より改善、C : 基準値に及ばない

< 目標達成に関する見通しの分類 >

①目標達成が見込まれる ②目標達成が見込まれない

※関連する事業等の進捗状況が順調でない場合はそれぞれ 1、2 とする。

2. 目標達成見通しの理由

「みなとまちの新たな拠点づくりと回遊性の向上」(休日歩行者通行量)では、目標値を上回る結果が得られており、引き続き着実な事業の実施を図ることにより、目標達成は可能と見込まれる。

「住環境の向上による街なか居住の推進」(中心市街地内の人口の社会増減)については、今年度マンションの建設がなかったことにより中心市街地の人口社会は減少となっているが、平均すると目標値を達成する見込みとなっており、今後もまちなか居住マンション建設補助事業や空き家等の既存ストックの活用も推進することで、目標達成及び更なる増加を目指す。

「新規出店・起業の促進」(新規出店数)については、基本計画事業の活用によって4件の新規出店があり、目標値とする(年間5件)には達しなかったが、計画期間を平均すると目標達成の見込まれる結果となった。

また、参考指標としている公設地方卸売市場取扱高については、これまで同様に目標値までは乖離があるため、着実な事業実施を図る必要がある。

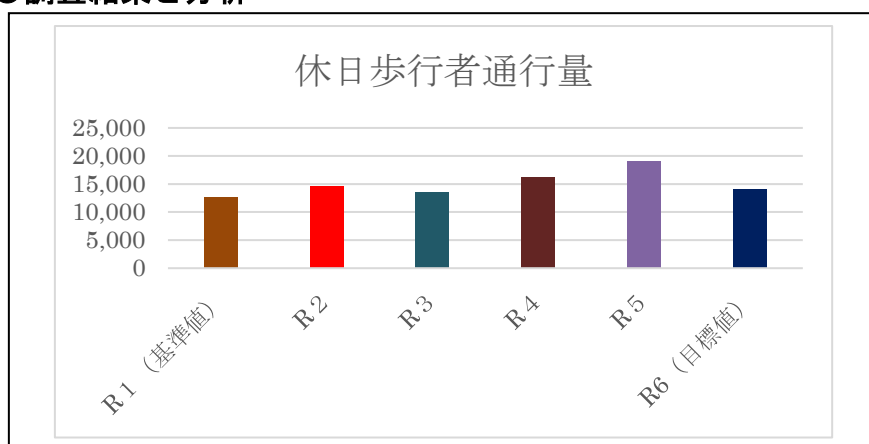
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回から変更はない。

4. 目標指標ごとのフォローアップ結果

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

●調査結果と分析



年	(人/日)
R1	12,695 (基準年値)
R2	14,613
R3	13,512
R4	16,141
R5	19,129
R6	14,010 (目標値)

※調査方法：日曜日の午前7時～午後7時までの通行量を測定

※調査月：令和5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（木更津駅西口、千葉興業銀行前、光明寺前、木更津駅東口、エルシオン付近、税務署前、千葉銀行前、はなの舞付近、ドリームパーキング前）における歩行者通行量



(単位：人)

	令和元年度 (計画前年度)	令和2年度 (1年目)	令和3年度 (2年目)	令和4年度 (3年目)	令和5年度 (4年目)	令和6年度 (5年目)
地点①	6,319	5,492	5,750	6,657	6,549	
地点②	323	567	406	514	621	
地点③	414	588	494	655	611	
地点④	3,561	4,128	3,962	4,402	5,059	
地点⑤	130	715	611	1,049	642	
地点⑥	144	315	237	243	249	
地点⑦	936	1,472	1,104	1,153	3,449	
地点⑧	247	439	248	541	808	
地点⑨	621	897	700	927	1,141	
合計	12,695	14,613	13,512	16,141	19,129	

〈分析内容〉

令和5年度は、基準値に対して約1.5倍の通行量となり、目標値を上回る結果となった。この要因としては、新型コロナウイルス感染症の位置づけが変更されたことにより、人々の外出意欲が回復傾向にあり、パークベiproジェクトなどこれまでの取組が効果を発揮したことにより、中心市街地への来街者が増加したことによると思われる。

休日歩行者通行量の増加に向けた各事業においては、進捗に遅れの出ている事業があるものの、空き店舗マッチング事業や創業支援事業による店舗の出店や、地域資源を活用した中心市街地回遊性向上事業などにより、来街者の増加や回遊性の向上が図られている。

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. パークベイプロジェクト推進事業（鳥居崎海浜公園整備）（木更津市）

事業実施期間	令和2年度～令和3年度【済】
事業概要	鳥居崎海浜公園において Park-PFI による民間ノウハウを活用した整備や維持・管理運営を図ることで、新たな拠点を創出し、木更津港内港地区の魅力の向上と誘客を図る。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市公園・緑地等事業）（令和2年度～令和3年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：810 人増加 令和4年3月に供用開始となり、食を中心とした集客施設が開業したことによって、中心市街地の新たな拠点として、来街者の増加や回遊性の向上に寄与することが見込まれる。
事業の今後について	事業完了

②. パークベイプロジェクト推進事業（富士見通り歩道再整備）（木更津市）

事業実施期間	令和元年度～【実施中】
事業概要	駅と港を結ぶ本市のシンボルロードである富士見通りをユニバーサルデザインや 景観に配慮した歩道再整備を実施し、来訪者が楽しむことができる快適な歩行空間を形成する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業（木更津駅周辺地区））（令和2年度～）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：810 人増加 意匠設計において、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意匠設計を進めた。
事業の今後について	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）（木更津市）

事業実施期間	令和元年度～令和6年度【実施中】
事業概要	富士見通り歩道再整備に合わせ、景観への配慮と防災面を強化するため、富士見通りを無電柱化し、来訪者にとって安心・安全で快適な歩行空間を形成する。
国の支援措置名及び支援期間	無電柱化推進計画事業補助（令和2年度～令和6年度）

事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：810 人増加 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。
事業の今後について	引き続き、工事の着実な実施に努め早期完了を図る。

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

事業実施期間	令和 2 年度～【実施中】
事業概要	木更津みち案内人によるまちめぐり、木更津市観光協会による花柳界体験、ガイドマップ作成等を実施し、来訪者が中心市街地の魅力ある資源を知り、体験する機会を創出することにより、回遊性向上を図る。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（令和 2 年度～令和 6 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：30 人増加 みち案内人研修を定期的の実施し、案内人のスキルアップを図るとともに、お客様に合わせた新コースの開拓等を行うなど、回遊性向上に努めた。 〔案内数実績〕 令和 5 年度：2,176 名、令和 4 年度：2,786 名 令和 3 年度：1,081 名、令和 2 年度：325 名、 令和元年度：2,210 名
事業の今後について	大型バスツアーの受け入れなど、新型コロナウイルス感染症の影響からの回復が見受けられる。引き続き市内小・中学校の校外学習や各種イベントを活用した街歩き事業を実施し、案内数の増加を図るとともに、案内人のスキルアップや新コースの開拓を行い回遊性向上を図る。

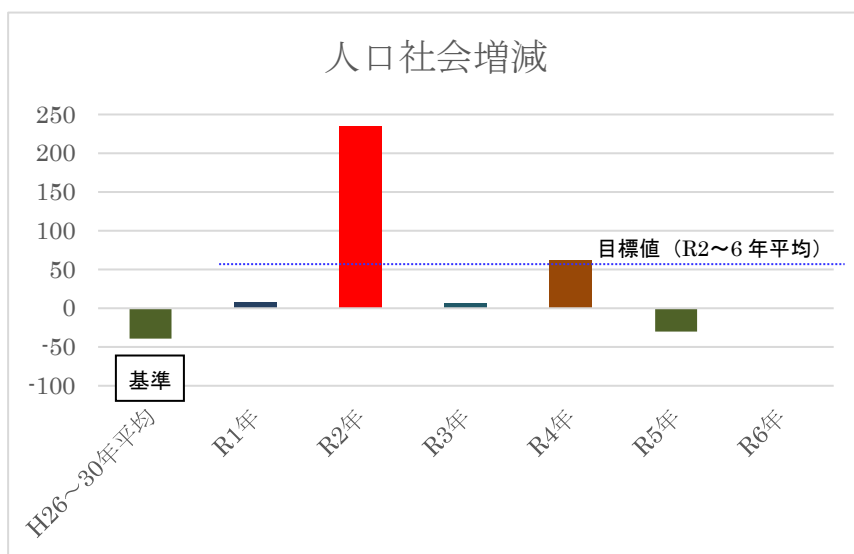
●目標達成の見通し及び今後の対策

令和 4 年度は目標値を上回る結果となったが、当初の実施時期より進捗に遅れが見られる事業があるため、引き続き計画事業の着実な実施を図る。

また、パークベイプロジェクト推進事業による更なる来街者の増加と回遊性の向上に向けて、ハード整備と連動した施策を検討する必要がある。

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

●調査結果と分析



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

※人口の社会増減：中心市街地 15 町丁の各年の転入者数から転出者数を引いた人数

※住民基本台帳に基づく、各年 1 月 1 日～12 月 31 日の集計

〈分析内容〉

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

令和 5 年度は 30 人の社会減であるが、令和 2 年度からの計画期間 4 年間の合計は 274 人の社会増となっており、目標値の達成は見込まれる状況である。

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 街なか居住マンション建設補助事業①（木更津市）

事業実施期間	令和元年度～令和3年度【済】
事業概要	土地の利用の共同化、高度化及び定住促進に寄与するマンションの建設事業者に対し、補助金を交付することで、駅周辺の居住環境の整備改善及び良好な市街地住宅の供給等を確保する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）（令和元年度～令和3年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：91 人／年増加 令和4年3月に竣工、76戸が完売となり、居住人口の増加に寄与することが見込まれる。
事業の今後について	事業完了

② . 街なか居住マンション取得助成事業（木更津市）

事業実施期間	令和２年度～令和５年度【済】
事業概要	「街なか居住マンション建設補助」を受けて建設されたマンションの住戸を取得した人に補助金を交付することで、定住を促進し、地域の活性化を図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：91 人／年増加 令和３年度末に「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。
事業の今後について	事業完了

③ . 空家バンク・リフォーム助成事業（木更津市）

事業実施期間	平成３０年度～【実施中】
事業概要	移住・定住を希望する人や、地域の交流拠点となる施設の開設をしようとする人・団体などが、バンクに登録された空家を購入、賃貸又は賃借し、活用するためのリフォームを行う場合に助成する制度を運用することで、多様な人が活用することのできる住宅を供給する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：2 人／年増加 令和５年度は、中心市街地における「空家バンク・リフォーム助成事業」の実績は無かった。
事業の今後について	中心市街地内の市政協力員と市職員が一緒になって「空家」の現地調査を行ない、新たに発掘した「空家」の所有者に対し「空家バンク・リフォーム助成事業」のパンフレットを送付するなど「空家バンク・リフォーム助成事業」を活用していただけるよう市民に周知を図る。

●目標達成の見通し及び今後の対策

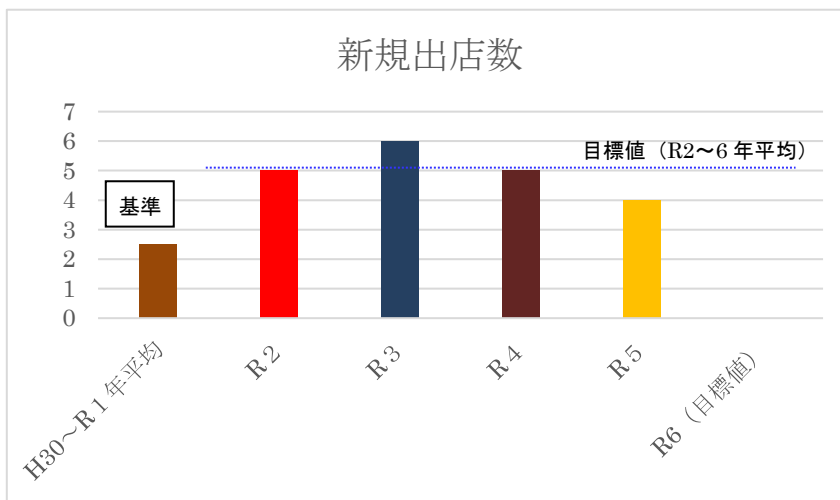
令和 2 年に中心市街地に分譲マンションが 2 棟竣工し、令和 4 年 3 月には中央三丁目地区に 1 棟の分譲マンションが竣工した。

令和 6 年度末には更に 1 棟のマンション建設が予定されているため、街なか居住マンション建設補助事業により、良好な市街地住宅の供給の確保を推進する。

また、街なか居住マンション取得助成事業による取得者に対する補助金の交付や、空き家等の既存ストックの活用も推進することで、目標達成を目指す。

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

●調査結果と分析



年	(件)
H30～R1 年平均	2.5 (基準値)
R2	+5
R3	+6
R4	+5
R5	+4
R6	
R2～R6 年平均	+5 (目標値)

〈分析内容〉

令和 5 年度においては、中心市街地で基本計画掲載事業の活用による新規出店が 4 件あった。

目標値 (年間 5 件) には達しない結果となったが、計画期間を平均すると目標達成が見込まれる。

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 空き店舗マッチング事業 (木更津市)

事業実施期間	平成 30 年度～【実施中】
事業概要	中心市街地において空き店舗として登録されている物件をリフォームして新規出店する場合に、改修工事費の一部補助を実施する。空き店舗を利用しやすく、中心市街地で新規出店しやすい環境を整えることで、空き店舗の解消や商業の振興、地域経済の活性化などを図る。特に空洞化が進む駅西側については、限度額の上乗せを行い空き店舗の活用を促進する。
国の支援措置名	中心市街地活性化ソフト事業 (令和 2 年度～令和 6 年度)

及び支援期間	
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：3件／年 令和5年度は、4件の補助金利用による新規出店があった。
事業の今後について	空き店舗活用支援事業補助金については、補助金利用者と登録店舗数を増やすために、らづ-Biz による創業・開業希望者への支援や大家とのマッチング、不動産屋と連携した周知活動等を行う。

② 創業支援事業（木更津市産業・創業支援センター）

事業実施期間	平成27年度～【実施中】
事業概要	産業・創業支援センター（らづ-Biz）の運営、常設の相談窓口の設置、創業塾の開催等を実施する。特に中心市街地においては、出店希望者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。
国の支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業（令和2年度～令和6年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	事業目標値：2件／年 令和5年度は、創業塾を2期実施するなど、産業・創業支援センター「らづ-Biz」による支援を積極的に行い、中心市街地における出店は2件（空き店舗補助金利用者）あった。
事業の今後について	産業・創業支援センター（らづ-Biz）の運営、常設の相談窓口の設置、創業塾の開催等を実施する。特に、中心市街地は地元商店会や市内学生、大手企業等と連携した事業者支援策やPR活動を展開し、中心市街地の活性化を促す。

●目標達成の見通し及び今後の対策

令和5年度は、事業を着実に実施することはできたが、年間5件という目標値に達することができなかった。引き続き目標達成に向け、空き店舗の利活用促進や創業塾の開催等により、起業・創業者に向けた支援を行う。

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