

中心市街地の再生  
（「みなとまち木更津」の再生に向けて）

平成29年3月7日

木更津50年計画推進協議会  
木更津らしさワーキング部会

# 1 中心市街地(みなと口)の現状と課題

- 人口はここ10年減っていない  
中央地区のマンション建設の影響
- 高齢化の進展  
高齢化率は約31%(市全体約26%)  
特に富士見2丁目、3丁目は40%を超える  
経営者の高齢化・後継者問題
- 空き地・空き店舗(30店舗)が増えている  
会員の減少に伴い、商店街の運営が難しい  
買い物弱者の増加
- 富士見通り歩道のアーケードの老朽化
- 鉄道をはさむ広場、市街地を機能的にかつ景観的により一体化するため  
木更津駅自由通路の改良が必要

## 2 中心市街地活性化(みなと口)の必要性

今、なぜ、中心市街地活性化に改めて取り組む必要があるのか

### ①地域の絆を育て、街のブランドとなる『まちの顔・個性』をつくる

地域の個性は新たなブランドを生み経済的価値を創出すると同時に、市民の誇りとなり郷土愛や共同体意識の醸成といった目に見えない価値をもたらす。木更津の個性(木更津らしさ)づくりは、港に近接するとともに、さまざまな歴史的物語に彩られたみなと口市街地の再生にかかっている。

### ②市のメインゲートを魅力的にする

木更津駅周辺は、今や鉄道のみならず高速バスも集結する市のメインゲートである。駅周辺の市街地が寂れていることは市のイメージを損ない、観光客を含め交流人口拡大に支障がある。

### ③超高齢化時代に備える

今後の超高齢化時代に備え、高齢者がマイカーに頼らなくとも生活できる街づくりを進める必要がある。中心市街地は住民の生活に必要な商業や役所・病院などの公共公益施設のストックを有するとともに、木更津市内にあるバス停留所の内の95%以上が木更津駅と結ばれているなど市内のどこからでも利用しやすい交通結節点に位置していて、住む街、使う街として再生していく必要がある。

### ④市の財政の観点から「コンパクトシティ」化を進める

今後、拡散した街のインフラ維持コストが増大するため、中心市街地を有効活用し、よりコンパクトな市街地形成を進める必要がある。

中心部への投資が進めば、固定資産税・都市計画税等の増収も見込める。

### 3 中心市街地(みなと口)再生のファーストステップ

#### みなとまち木更津再生プロジェクトのファーストステップ

築地地区:イオンモール木更津の開業

内港地区:マスタープランの策定(厚生交流用地、中の島・鳥居崎・吾妻公園、富士見通りなど)

駅周辺地区:市役所機能の一部移転(駅前庁舎の開設)

市民活動支援センター(みらいラボ)の開設

街なか居住マンションの建設や取得に対する助成制度の創設



これからの10年が、コンパクトなまちづくりの形成を軸とした持続可能なまちづくり(中市街地の再生)を進める最後のチャンス

## 4 次なるステップへ向けての提案

### 基本的な考え方(戦略)

『まちに「来る人」・「住む人」を増やす まちを「使う人」を増やす』

- ・港・海の魅力や歴史資源を活用して木更津らしさを磨く
- ・地域にあった住宅建設を進め、住民を増やす
- ・富士見通りとその沿道を活用し、駅から港につなげる賑わいをつくる
- ・公共公益施設の建て替えに当たっては中心市街地への移設を誘導する
- ・空き店舗、空き地を活用し、新しい出店希望者による店づくり(露店や移動店舗を含む)を支援する
- ・効果的かつ強かに街の魅力やイベント情報を発信する

## 5 市への提案

- (1) 中心市街地活性化基本計画や立地適正化計画の策定及び計画づくり・事業推進のための庁内横断的な組織の設置
- (2) 中心市街地再生の呼び水として、まちに「来る人」を増やすための拠点の整備  
市庁舎や文化ホールなど公共施設の整備並びに税務署など国・県施設の移転誘致
- (3) 木更津らしさを磨く、創る取り組みの強化
  - 1) みなとの魅力強化に向けて県等への働きかけの強化
  - 2) 港周辺の公共空間の活用  
公園施設の設置許可制度を活用して、中の島・鳥居崎・吾妻公園等に民間による集客施設を整備する。

- 3) 富士見通りの賑わい軸づくりのため、道路の改良と合わせたアーケードの撤去、景観計画の策定、歩道を活用したオープンカフェやイベント利用などについて占用許可の基準の緩和などを実施する
- 4) 日常の中心市街地の魅力発掘とマップ化、観光案内板・ベンチ・Wi-Fiの整備など、観光客の誘致、利便向上のための施策を強化する。

(4) 街づくりの担い手との連携を強化し、その活動を支援する。

1) 市のイニシアティブにより、街づくりの担い手となる市、地権者、民間事業者、住民からなる協議会の設置と共有できるビジョンの策定

2) 街づくりのための市民、企業、行政間のつなぎ役機能を強化するため、商工会議所にあるTMO機能の強化拡充(人材・財政)への支援

3) マンション建設を促進するために創設した助成制度の拡充を図る。

また、郊外戸建て住宅に住む高齢者の中心市街地への住み替えを促進するための制度の創設を検討する。

#### 4) 空き地空き店舗の活用

産業創業支援センターや民間事業者と連携して、空き地空き店舗のデータベースの活用に向けての仕組みを検討する。

#### (5) 木更津駅自由通路の改良

JRと連携して木更津駅の自由通路を改良し、東西市街地の一体化を強化する。

具体的には、みなと口、太田山口の広場に面する壁の改良・展望デッキの設置やエスカレーターの設置などにより、東西両市街地のつながりを機能面、景観面で強化する。

また、みなと口において、JR敷地を活用した駅の賑わいづくりや歩行者デッキによる広場内歩行者動線の改善、市役所など周辺建物との連結などを検討する。

# 木更津駅の現況



# 参考事例(津田沼駅)



