第２章　中心市街地を取り巻く現状とまちづくりの課題

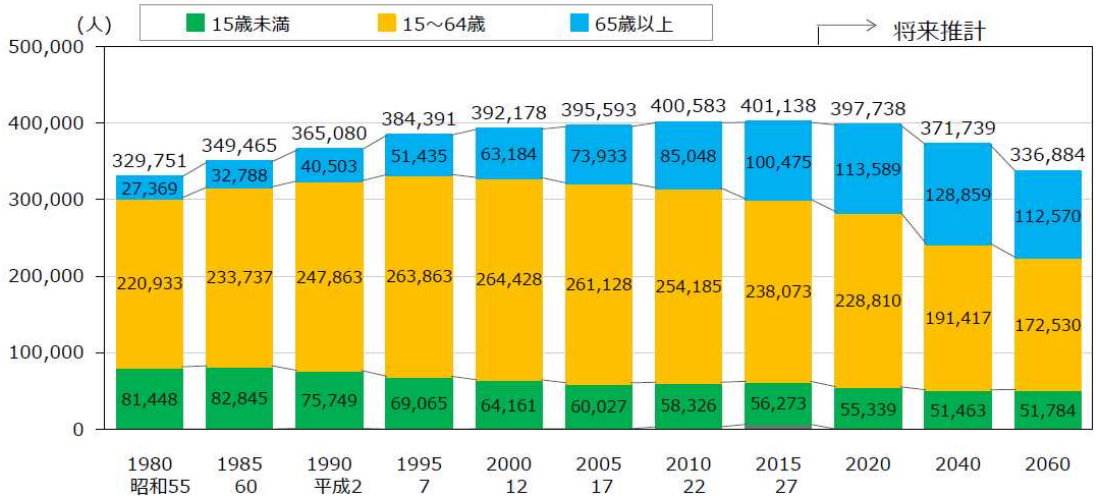
まちの将来像を考える上で、データの分析結果に基づく本市の現状や将来推計、産業構造分析及び市民アンケート結果に基づく市民意識等を把握・分析し、中心市街地を取り巻く課題を整理します。

１　市全体の人口動態・推計と財政の見通し

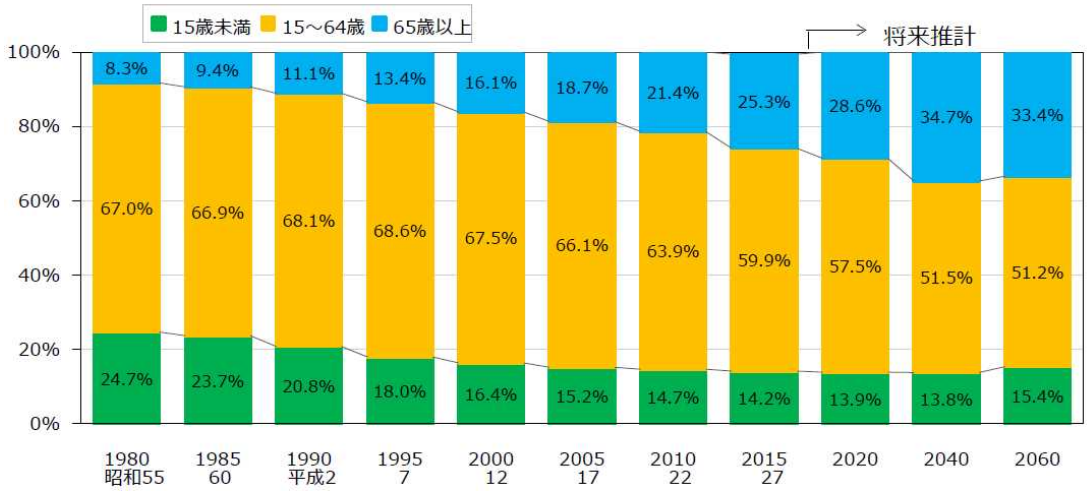
⑴　市全体の人口動態・推計

本市の人口は増加の一途をたどってきましたが、国勢調査によると 2015(平成 27)年をピークに減少に転じています。将来においても、人口減少傾向が継続すると推計されています。少子高齢化は今後も引き続き進展しますが、高齢化は 2045～2050 年をピークに、少子化は 2030 年をピークに、それぞれその後はわずかずつながら改善していくと推計されています。

■図①　人口の推移及び将来人口推計



■図②　市全体の年齢３区分構成割合の推移



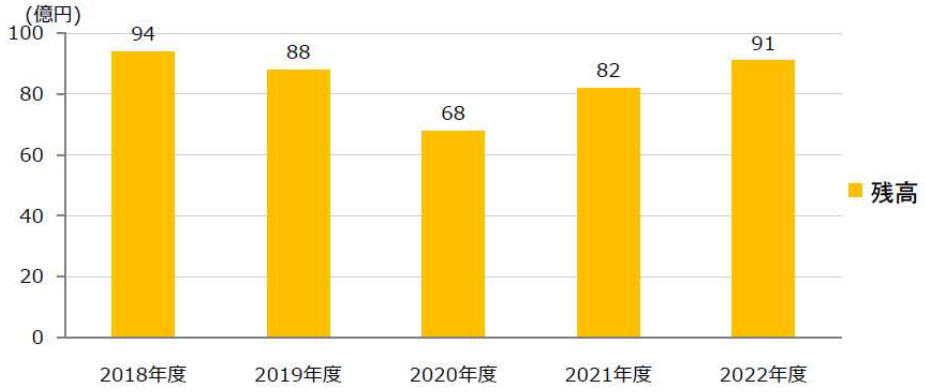
出典：図①・②ともに国勢調査
・推計値は、「第五次宮崎市総合計画」による

⑵　今後の財政の見通し

人口減少に伴い市税収入の伸びは期待できず、地方交付税についても減少が見込まれるなど、安定した財源の確保が容易でない状況にあります。加えて、少子高齢化に伴う社会保障費の増加や老朽化が進む公共施設の修繕更新費用の増加など、収支均衡が図れない状況が見込まれます。2018(平成 30)年度を初年度とする５ヵ年の中期財政計画における普通会計※1 収支見通し、財政調整基金※2 残高（見込み）について、次のとおり示します。

■図③ 普通会計収支見通し

■図④ 財政調整基金残高（見込み）



出典：図③・④ともに「中期財政計画」

《まとめ》	《今後のまちづくりに必要な視点》
○人口減少社会の本格的な到来	○人口減少社会を前提としたまちづくり
○生産年齢人口の減少と老年人口の増加	○効率的で高齢者も安心して暮らせるまちづくり
○厳しい財政見通し	○「選択と集中」から「厳選と集中」へ

※1 **普通会計** 個々の地方自治体ごとに各会計の範囲が異なる等の理由により、団体同士の財政比較等が困難なため、地方財政統計上、統一的に用いられる会計区分。本市の場合は、一般会計及び5つの特別会計（公営住宅建設資金、公園墓地、用地取得、母子父子寡婦福祉資金、公債管理）で構成する。

※2 **財政調整基金** 地方公共団体における各年度の財源の調整を図り、健全な財政運営を行うための基金。

2　分析を行った区域について

本計画は、宮崎市の中心市街地区域の活性化を目指した計画です。中心市街地区域とは、中心市街地の活性化に関する法律で以下のとおり定義されています。

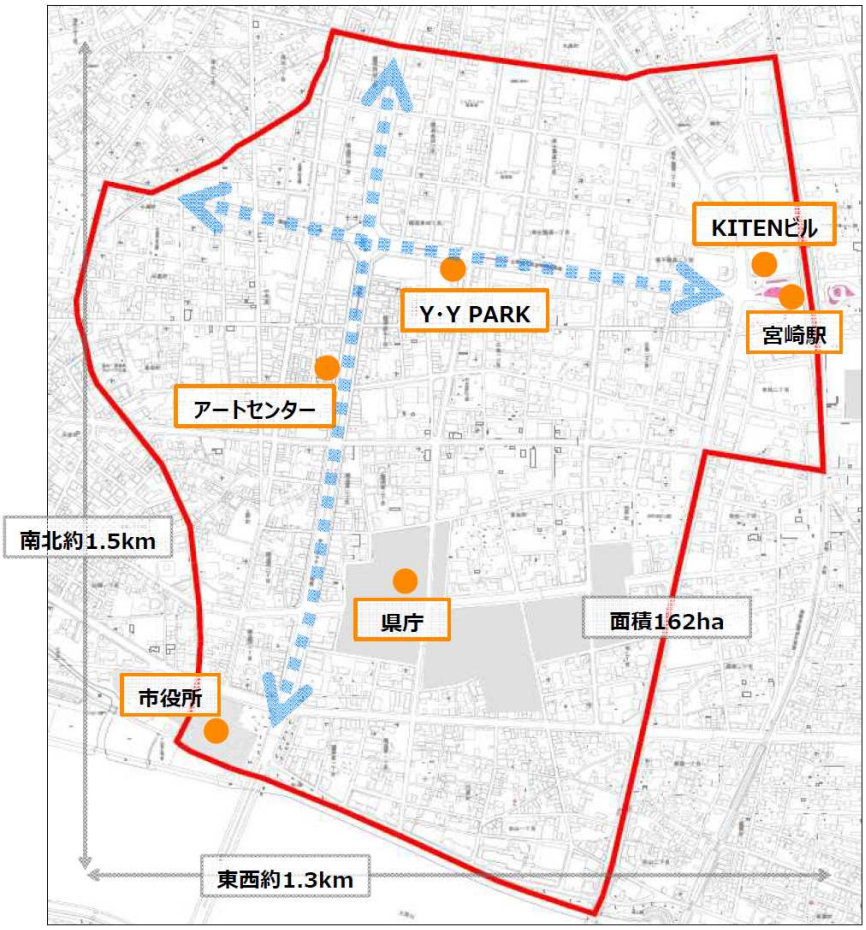
○第一に当該市街地に相当数の小売商業者及び都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている市街地であること、
○第二に土地利用及び商業活動の状況等から見て、機能的な都市活動の確保又は経済活動の維持に支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること、
○第三に都市機能の増進及び経済活力の向上と一体的に推進することが、市及び周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

本計画を策定する上で、前計画の「宮崎市中心市街地まちづくり推進プラン」（以下「推進プラン」という。）の中心市街地区域で現状分析等を行い、課題を整理しました。

推進プラン時の中心市街地区域は、本市の重要な商業集積地である橘通り３丁目周辺を中心に、陸の玄関口 JR 宮崎駅周辺と市役所とを結ぶ、中心市街地のシンボルロード「高千穂通線」と「橘通線」を骨格として、東は「老松通線」、南は大淀川、西は「黒迫通線」、北は「中津瀬通線」に囲まれた、南北約 1.5km、東西約 1.3km、面積 162ha（1.62k ㎡）の区域としています。

なお、本計画の中心市街地区域については、現状分析と課題を整理した結果から、第４章で示します。

■図⑤ 推進プランの中心市街地区域図



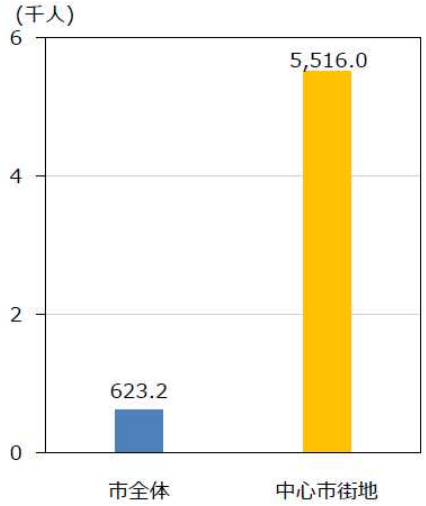
3　中心市街地の人口動態

⑴　市全体と中心市街地の人口密度比較と人口の推移

人口密度で比較すると、市全体の人口密度 623.2 人/k㎡に対して、中心市街地が 5516.0 人/k㎡と中心市街地は人口が集積しているエリアの一つであることがわかります。

人口の推移をみると、市全体の人口が増加傾向にある中で、中心市街地の人口は減少傾向にありましたが、2005(平成 17)年を境に 2010(平成 22)年から増加に転じています。

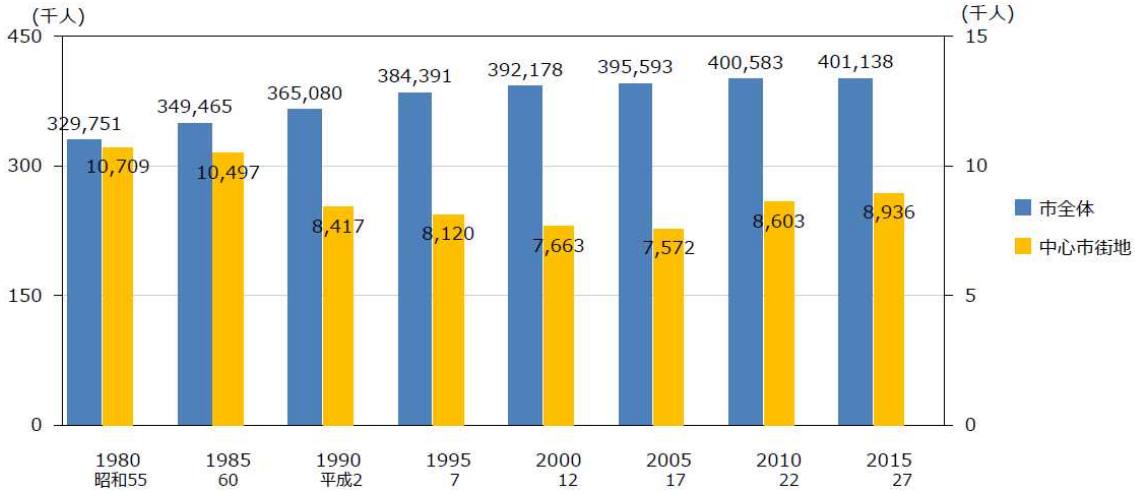
■図⑥ 市全体と中心市街地の人口密度比較〈2015(平成 27)年〉



【算定方法】
○市全体
401,138人÷643.67 k㎡＝ 623.2人/k㎡

○中心市街地
8,963人÷　1.62k㎡＝5516.0人/k㎡

■図⑦ 中心市街地区域での現住人口の推移〈1980～2015（昭和 55～平成 27)年〉

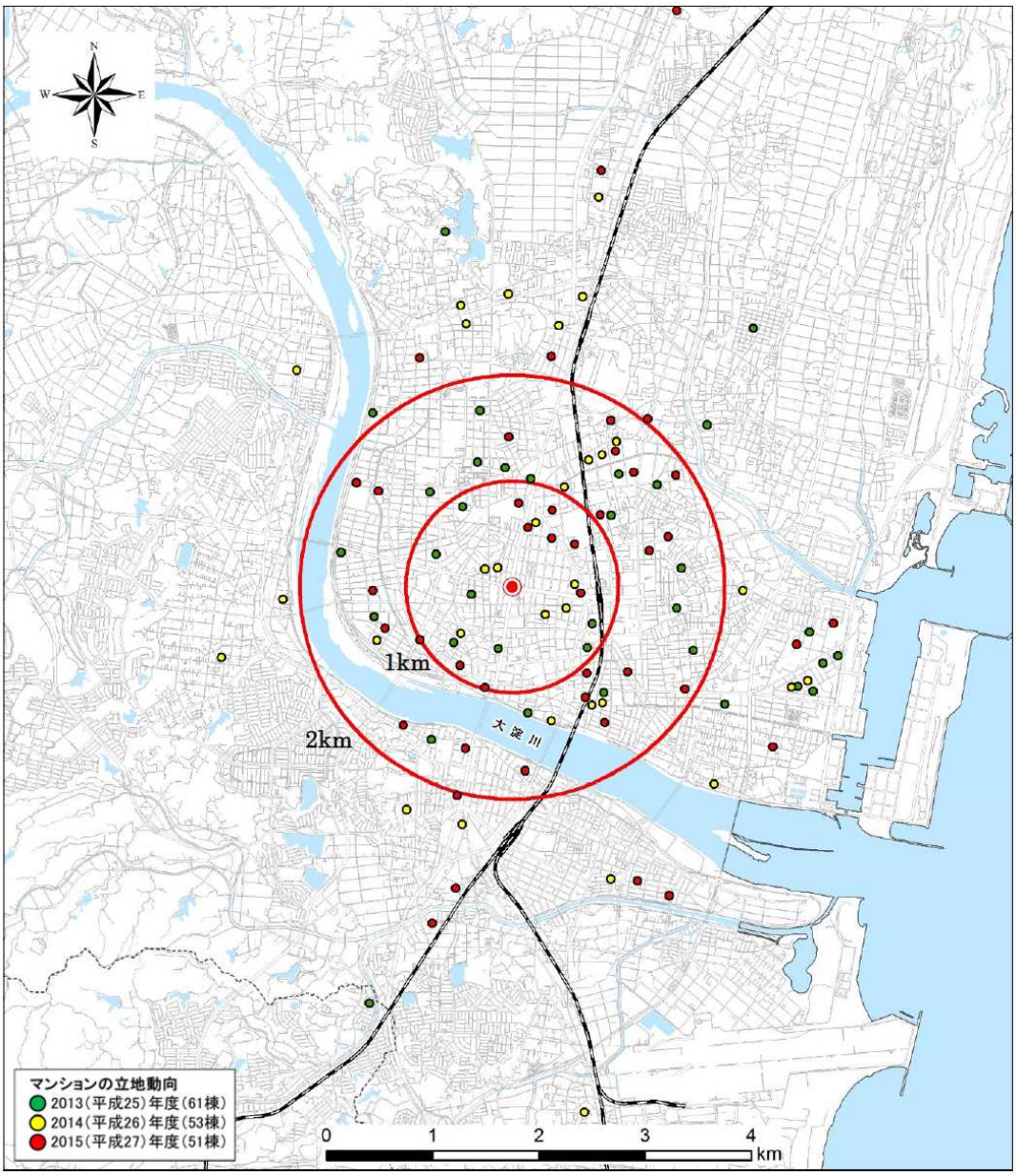


出典：図⑥・⑦ともに国勢調査
・市全体は旧４町を含む
・清水１・２丁目は、一部が中心市街地区域に含まれるため、面積按分を行った（以下、中心市街地区域内の数値を算定する場合、清水１・２丁目は面積按分を行った）

⑵　中心部におけるマンション等の立地状況

中心市街地の人口が増加している要因の一つとして、中心部の地価の下落等によって、中心部における分譲マンション等の立地が堅調に推移しており、『まちなか居住』の傾向が定着しています。

■図⑧ マンション等共同住宅の立地動向〈2013～2015(平成 25～27)年〉



出典：宮崎市資料（建築確認申請）
・共同住宅は、建築確認申請より新築 3 階以上の共同住宅を抽出

《まとめ》	《今後のまちづくりに必要な視点》
○まちなか居住の傾向が定着	○マンション等の民間投資を促進

4　経済動向に関する現状

⑴　事業所数と従業者数の推移

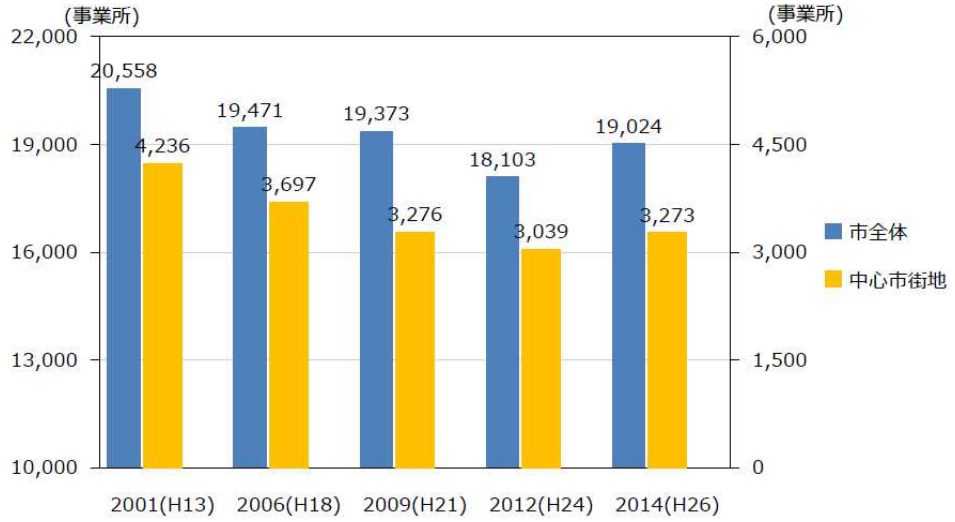
市全体の事業所数は、2012(平成 24)年まで減少傾向にありましたが、2014(平成 26)年には増加に転じており、中心市街地の事業所数も同様の傾向を示しています。

しかしながら、2014(平成 26)年と 2001(平成 13)年の事業所数を比べると、市全体（△7.5%）より中心市街地（△22.7%）の減少が大きい状況にあります。

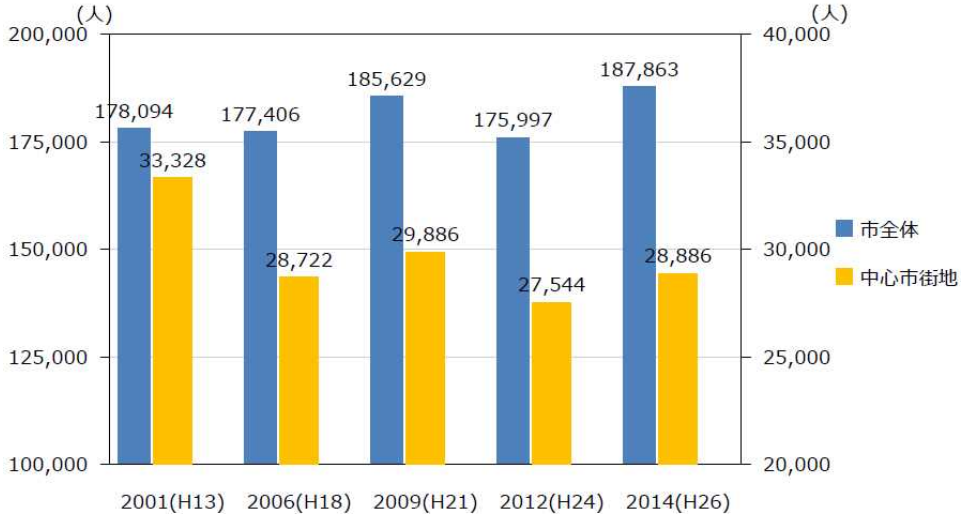
また、市全体の従業者数（公務除く）は、若干の増減がありつつも、2012(平成 24)年が最も少なく、2014(平成 26)年には増加しており、中心市街地の従業者数（公務除く）も同様の傾向を示しています。

しかしながら、2014(平成 26)年の市全体の従業者数（公務除く）は 2001(平成 13)年と比べ約 5%（9,769 人）増加したのに対し、中心市街地では、約 13%（4,442 人）減少しています。

■図⑨ 市全体と中心市街地の事業所数の推移〈2011～2014(平成 13～26)年〉



■図⑩ 市全体と中心市街地の従業者数（公務除く）の推移〈2011～2014(平成 13～26)年〉



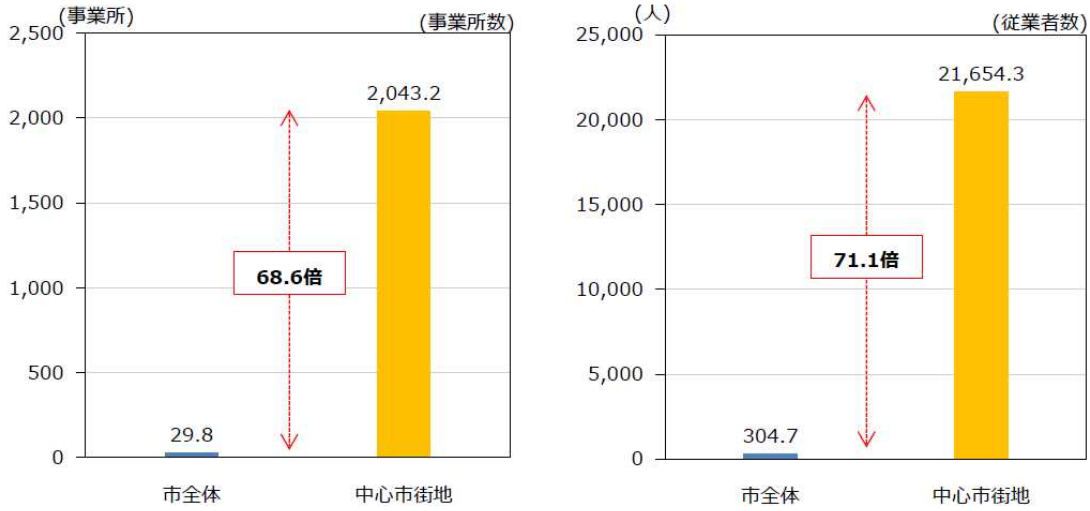
出典：図⑨・⑩ともに 2006(平成 18)年までは事業所企業統計調査、2009(平成 21)年以降は経済センサス調査

・2012(平成 24)年が公務を除く調査のため、各年度を比較するためすべての調査年で公務を除いて比較

⑵　中心市街地への集積とその効果

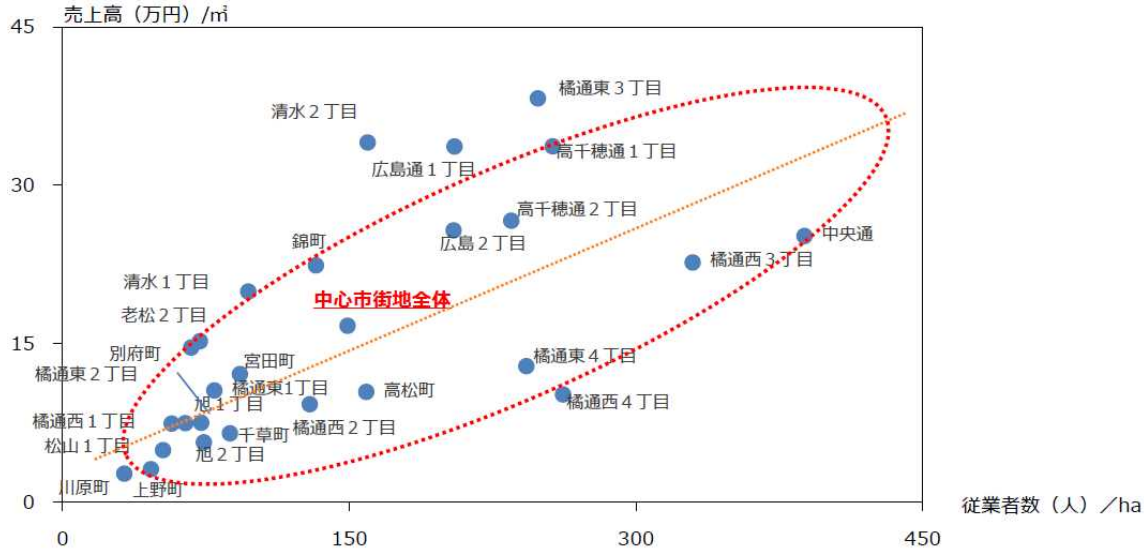
中心市街地内の事業所及び従業者数は減少傾向にあるものの、面積（1k㎡）あたりの事業所数で比較すると、市全体が 29.8 事業所/k㎡に対して中心市街地では 2043.2 事業所/k㎡と、多くの事業所が集積しています。同様に従業者数で比較すると、市全体が 304.7 人/k㎡に対して中心市街地では 21,654.3 人/k㎡と、多くの従業者が集まるエリアであることがわかります。

■図⑪ 市全体と中心市街地の面積あたりの事業所数と従業者数〈2014(平成 26)年〉



中心市街地内の事業所の町丁字別面積あたりの従業者数と、事業所面積あたりの売上高には、正の相関関係がみられました。このことから、事業所や従業者を集積させることが、各店舗の売上高を上げる効果につながると推察されます。

■図⑫ 中心市街地町丁字別面積あたりの従業者数と事業所面積あたりの売上高〈2014(平成 26)年〉



出典：図⑪・⑫ともに経済センサス基礎調査

⑶ 産業大分類別にみた従業者数の変化

2001(平成 13)年と 2014(平成 26)年の従業者数（公務含む）を比較すると、市全体の従業者数が増加する一方で、中心市街地では減少しています。

産業大分類別では、「製造業」「金融・保険業」は市全体として減少していますが、特に中心市街地からの減少が大きくなっています。「卸売・小売業、飲食店」は市全体では若干増加していますが、中心市街地では大きく減少しています。また、「公務」は中心市街地で大きく増加していることがわかります。

■図⑬ 産業大分類別従業者数の増減〈2001(平成 13)年と 2014(平成 26)年の比較〉

	市全体				中心市街地			
産業大分類	H26 ①	H13 ②	増減 ①-②	伸率	H26 ①	H13 ②	増減 ①-②	伸率
A~C 農林漁業	1,724	761	963	126.5%	56	23	33	143.5%
D 鉱業	32	44	△ 12	△27.3%	0	0	0	-
E 建設業	11,862	16,506	△ 4,644	△28.1%	729	1,038	△ 309	△29.8%
F 製造業	13,009	16,652	△ 3,643	△21.9%	154	1,122	△ 968	△86.3%
G 電気・ガス・水道業等	1,213	1,215	△ 2	△0.2%	733	685	48	7.0%
H 運輸･通信業	12,984	9,378	3,606	38.5%	3,092	2,257	835	37.0%
I 卸売・小売業，飲食店	61,693	59,886	1,807	3.0%	11,644	13,496	△ 1,852	△13.7%
J 金融・保険業	5,147	7,234	△ 2,087	△28.8%	2,727	4,692	△ 1,965	△41.9%
K 不動産業	4,086	1,996	2,090	104.7%	691	510	181	35.5%
L サービス業	76,113	64,422	11,691	18.1%	9,060	9,505	△ 445	△4.7%
M 公務	8,259	6,887	1,372	19.9%	6,194	4,400	1,794	40.8%
合計	196,122	184,981	11,141	6.0%	35,080	37,728	△ 2,648	△7.0%

※2001（平成13）年と2014（平成26）年で産業大分類が異なるので、2001（平成13）年を基準に整理。

出典：2001(平成 13)年は事業所企業統計調査
2014(平成 26)年は経済センサス基礎調査

（参考）産業大分類の比較

2014（平成26）年経済センサス		2001（平成13年）事業所・企業統計調査	
A～B	農林漁業	A～C	農林漁業
C	鉱業、採石業、砂利採取業	D	鉱業
D	建設業	E	建設業
E	製造業	F	製造業
F	電気・ガス・熱供給・水道業	G	電気・ガス・熱供給・水道業
G	情報通信業	H	運輸･通信業
H	運輸業，郵便業	I	卸売・小売業，飲食店
I	卸売業，小売業	J	金融・保険業
J	金融業，保険業	K	不動産業
K	不動産業，物品賃貸業	L	サービス業
L	学術研究，専門・技術サービス業	M	公務
M	宿泊業，飲食サービス業		
N	生活関連サービス業，娯楽業		
O	教育，学習支援業		
P	医療，福祉		
Q	複合サービス事業		
R	ほかサービス業		
S	公務		

⑷　産業大分類別にみた中心市街地への集積度

産業大分類別の従業者数上位は、「宿泊業、飲食サービス業」「公務」「卸売業、小売業」等が多くなっています。市全体に占める中心市街地の割合（集積度）は、「公務」「電気・ガス・熱供給・水道業」「金融業、保険業」「情報通信業」が集積しています。

このように、産業により従業者数は多くても、集積度は異なることがわかります。

■図⑭ 産業大分類別従業者数、集積度の順位〈2014(平成 26)年〉

順位	産業大分類	従業者数
1	宿泊業，飲食サービス業	7,294
2	公務	6,194
3	卸売業，小売業	4,350
4	ほかサービス業	3,667
5	金融業，保険業	2,727
6	医療，福祉	2,341
7	情報通信業	1,735
8	運輸業，郵便業	1,357
9	生活関連サービス業，娯楽業	1,355
10	学術研究，専門・技術サービス業	1,089
11	電気・ガス・熱供給・水道業	733
12	建設業	729
13	不動産業，物品賃貸業	691
14	教育，学習支援業	583
15	製造業	154
16	農林漁業	56
17	複合サービス事業	25
18	鉱業、採石業、砂利採取業	0

順位	産業大分類	集積度
1	公務	75.0%
2	電気・ガス・熱供給・水道業	60.4%
3	金融業，保険業	53.0%
4	情報通信業	39.2%
5	宿泊業，飲食サービス業	34.1%
6	ほかサービス業	23.8%
7	学術研究，専門・技術サービス業	20.4%
8	不動産業，物品賃貸業	16.9%
9	運輸業，郵便業	15.9%
10	生活関連サービス業，娯楽業	14.4%
11	卸売業，小売業	10.8%
12	医療，福祉	6.9%
13	建設業	6.1%
14	教育，学習支援業	5.2%
15	農林漁業	3.2%
16	複合サービス事業	2.7%
17	製造業	1.2%
18	鉱業、採石業、砂利採取業	0.0%

出典：経済センサス基礎調査

・集積度＝中心市街地の従業者数÷市全体の従業者数

・産業大分類は 18 分類

⑸　産業連関表からみた中心市街地内の経済構造

すべての産業は、生産のために必要な原材料やサービスを他の産業から購入し、その生産物を他の産業や消費者等に販売するなど、産業間で相互に関係しながら成り立っています。その経済構造や取引の状況を把握するために、中心市街地区域内の産業連関表で分析を行いました。

縦方向に費用の構成をみると、原材料などの中間投入として中心市街地内から 1,561 億円調達し、生産活動の結果 2,462 億円の粗付加価値を生み出し、中心市街地内の生産額は 4,023 億円でした。

次に、横方向に販路の構成をみると、原材料などの中間需要として 1,561 億円中心市街地内で販売され、消費、投資、移輸出などの最終需要部門に 4,002 億円販売されています。

中間需要と最終需要を合わせた総需要額は、5,563 億円で、中心市街地内生産額との差である 1,540 億円は中心市街地外からの移輸入でまかなわれています。

また、移輸入額 1,540 億円に対して、移輸出額 2,575 億円と、1,000 億円以上移輸出額が多いエリアです。

■図⑮ 中心市街地産業連関表（３部門）生産者価格評価表〈2014(平成 26)年〉

（単位：億円）

需要部門 ＼ 供給部門		中間需要				最終需要			最終需要計	需要合計	（控除）移輸入	エリア内生産額
		第１次産業	第２次産業	第３次産業	中間需要計	エリア内需要 消費	エリア内需要 投資	移輸出				
中間投入	第１次産業	0	2	14	17	10	△ 0	2	12	29	△ 25	4
	第２次産業	1	30	346	377	158	132	4	294	671	△ 558	112
	第３次産業	1	29	1,137	1,167	781	346	2,569	3,695	4,863	△ 956	3,906
	計	2	62	1,497	1,561	948	478	2,575	4,002	5,563	△ 1,540	4,023
粗付加価値	雇用者所得	1	28	1,067	1,096							
	営業余剰	0	17	553	570	小計	1,426					
	その他	0	6	789	795							
	計	2	51	2,409	2,462							
エリア内総生産額		4	112	3,906	4,023							

・表示単位未満四捨五入のため、内訳と合計が一致しない
・エリアは中心市街地区域を指す。以下同様

【用語の解説】

○中間投入額（率）：各産業の生産活動に必要な原材料・燃料等の材・サービスの購入費用をいう。中間投入額をそのまま域内生産額で除した割合が中間投入率である。

○粗付加価値額（率）：生産活動によって新たに付加された価値を金額で表示したもので、中間投入額との合計が域内生産額となる。粗付加価値額をその産業の域内生産額で除した割合が粗付加価値率である。

○中間需要額（率）：各産業の生産活動に必要な原材料・燃料などの需要額で、これをその産業の需要額合計で除した割合が中間需要率である。

○最終需要：原材料のように、他の生産活動に利用されることなく、最終的に消費される財・サービスに対する需要で、家計外消費支出、民間消費支出、一般政府消費支出、域内総固定資本形成、在庫純増及び移輸出からなる。また、次のような関係が成立している。

最終需要の合計－移輸入の合計＝粗付加価値の合計

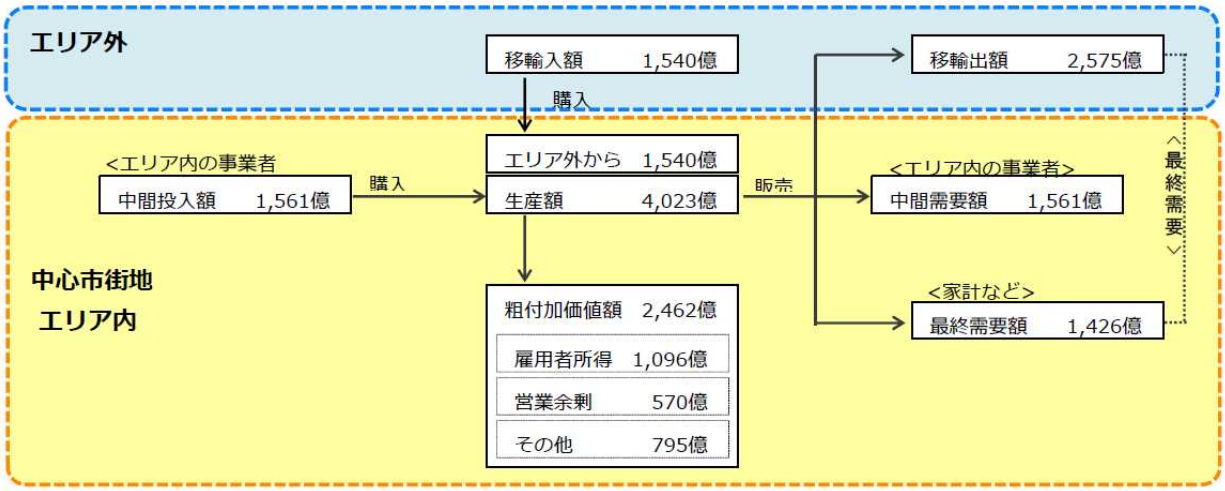
この経済構造を図式化すると、下のとおりです。中心市街地区域外から 1,540 億円移輸入（購入）し、同じく中心市街地区域外に 2,575 億円移輸出（販売）しており、中心市街地外から外貨を稼ぐエリアであることがわかります。

また、中心市街地内では、中間需要額（中間投入額）1,561 億円が、中心市街地内の最終需要額 1,426 億円を上回っており、中心市街地内の経済構造は、小売等より企業間取引の比重が高い地域であることがわかります。

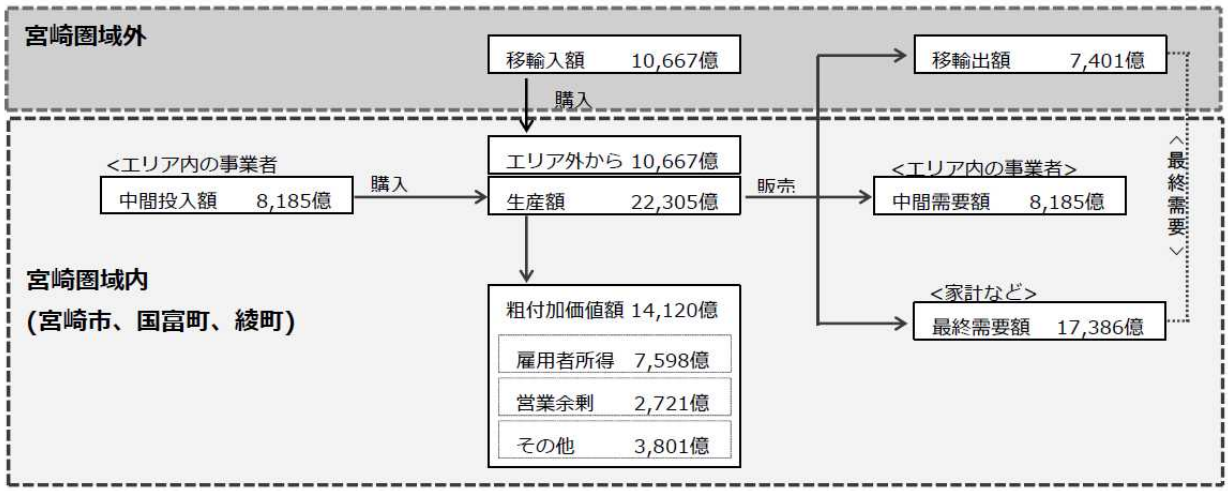
参考までに、2012(平成 23)年宮崎圏域（宮崎市・国富町・綾町）の経済構造と比較すると、宮崎圏域では移輸出額（外への販売）が移輸入額（外からの購入）を下回っており、最終需要額が中間需要額を上回っています。

宮崎圏域（宮崎市、国富町、綾町）と比較すると、中心市街地は、「外から稼ぐ地域」、「小売より企業間取引の地域」という特徴があることがうかがえます。

■図⑯ 中心市街地の経済構造のイメージ図〈2014(平成 26)年〉



■図⑰ 〈参考〉宮崎圏域（宮崎市・国富町・綾町）の経済構造のイメージ図〈2011(平成 23)年〉



出典：宮崎圏域（宮崎市・国富町・綾町）の経済構造

⑹　中心市街地産業連関表からみた産業別の特徴

中心市街地産業連関表から、各産業分類別（99 部門）における移輸出率、移輸入率を組み合わせて産業を類型化すると、４つの区分に分けられます。

■図⑱ 移輸出率、移輸入率からみた４つの産業区分

<table>
<tr><td rowspan="4">移輸入率</td><td rowspan="2">50%以上</td><td>Ⅳ 移輸入型産業
(移輸出率50%未満、移輸入率50%以上)</td><td>Ⅰ 域際交流型産業
(移輸出率50%以上、移輸入率50%以上)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">50%未満</td><td>Ⅲ 域内自給型産業
(移輸出率50%未満、移輸入率50%未満)</td><td>Ⅱ 移輸出型産業
(移輸出率50%以上、移輸入率50%未満)</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>50%未満</td><td>50%以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">移輸出率</td></tr>
</table>

４つの産業区分の「域」は、中心市街地エリアを指し、域際は中心市街地エリア内外、域内は中心市街地エリア内での取引を指します。

Ⅰ　「**域際交流型産業**」は、移輸入率（外からの購入）も移輸出率（外への販売）も高いことから、エリア内への生産波及効果が少ない産業です。移輸入率（外からの購入）を下げてエリア内から調達するか、産業自体のボリュームを上げることが求められます。

Ⅱ　「**移輸出型産業**」は、移輸入率（外からの購入）が低く、移輸出率（外への販売）が高いことから、外貨を稼ぐ産業です。各産業が移輸出型産業へ移行することが求められます。

Ⅲ　「**域内自給型産業**」は、移輸入率（外からの購入）も移輸出率（外への販売）も低く、エリア内への生産波及効果が高い産業です。エリア外の需要を取り込むことで、他の産業とともに成長する可能性があります。

Ⅳ　「**移輸入型産業**」は、移輸入率（外からの購入）が高く、移輸出率（外への販売）が低いことから、エリア外の需要を取り込み、エリア内から調達を進めることが求められます。

この４区分に分けて中心市街地の産業類型を産業規模とあわせて分析します。

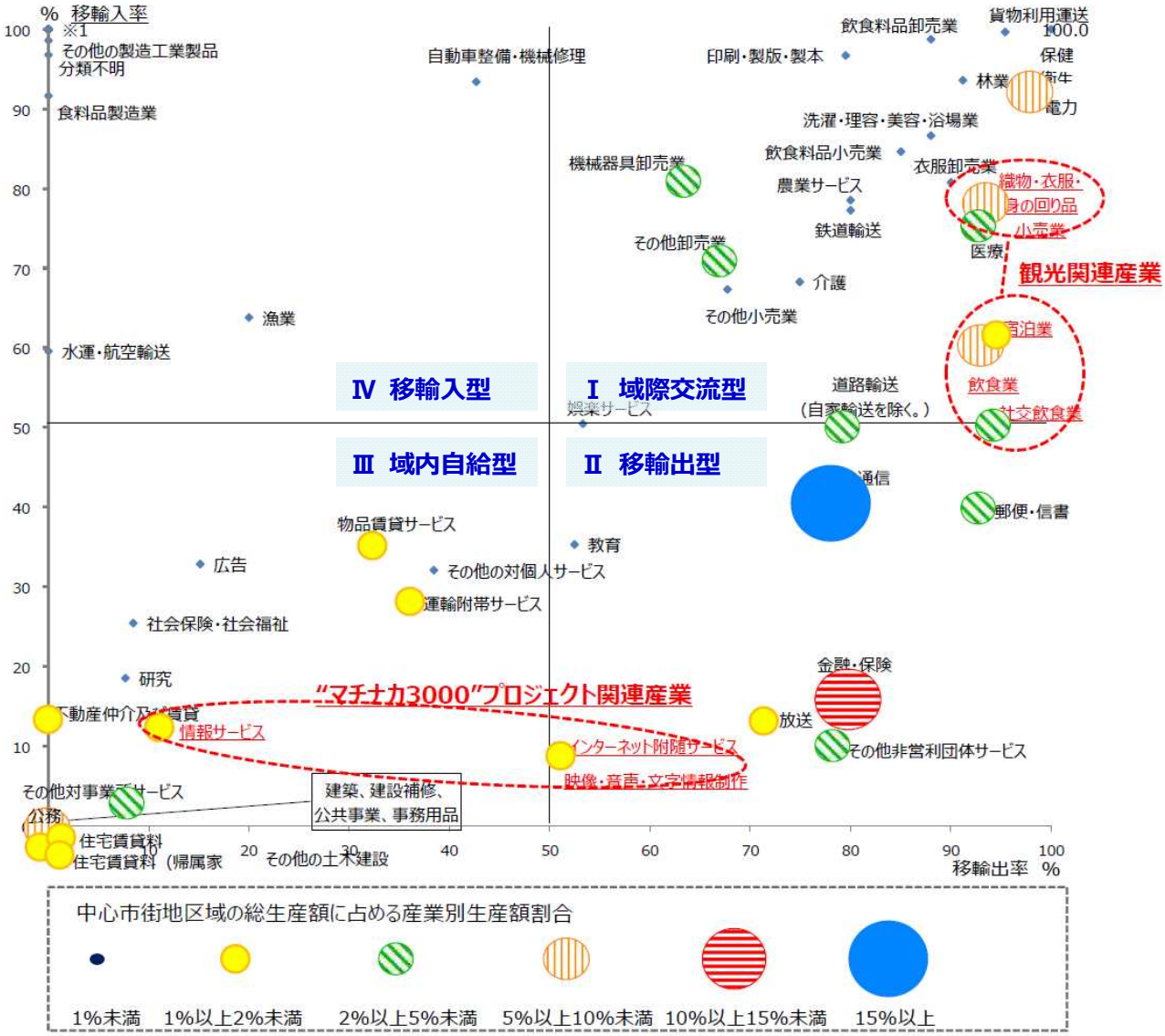
Ⅰ　「**域際交流型産業**」に区分される産業数が一番多いことがわかります。これは、卸売や電力等のように、中心市街地外からの購入や販売の多い産業によるものと考えられます。中心市街地で最も従業者数の多い「飲食業、宿泊サービス業」も「域際交流型産業」に区分されており、「社交飲食業」等を加えた観光関連産業については、中心市街地内からの調達を進めるとともに、外部からの観光誘客を増やすことが求められます。第三次観光振興計画でも、宮崎３大ブランドの一つとして「ニシタチ」を核とした魅力向上を進めることとしており、本計画でも連携した取組が求められます。

Ⅱ　「**移輸出型産業**」に区分される産業としては、「通信」、「金融・保険業」等があります。これは、高千穂通りを中心に、中心市街地に本社機能を持つことによるものと考えられます。

Ⅲ　「**域内自給型産業**」に区分される産業としては、「不動産仲介及び賃貸業」など、地域に関連した産業がある一方で、“マチナカ 3000”プロジェクトに位置付けられる「情報サービス業」や、「インターネット附随サービス」が区分されています。「インターネット附随サービス」の移輸出率は 50%を若干上回っているものの、企業誘致により集積した IT 関連企業は、コールセンター業務等が多く、中心市街地外の需要を十分に取り込めていない可能性が考えられます。

Ⅳ　「**移輸入型産業**」は、中心市街地では少ないことがわかります。

■図⑲ 中心市街地産業連関表の移輸出率、移輸入率からみた産業類型（99 部門）



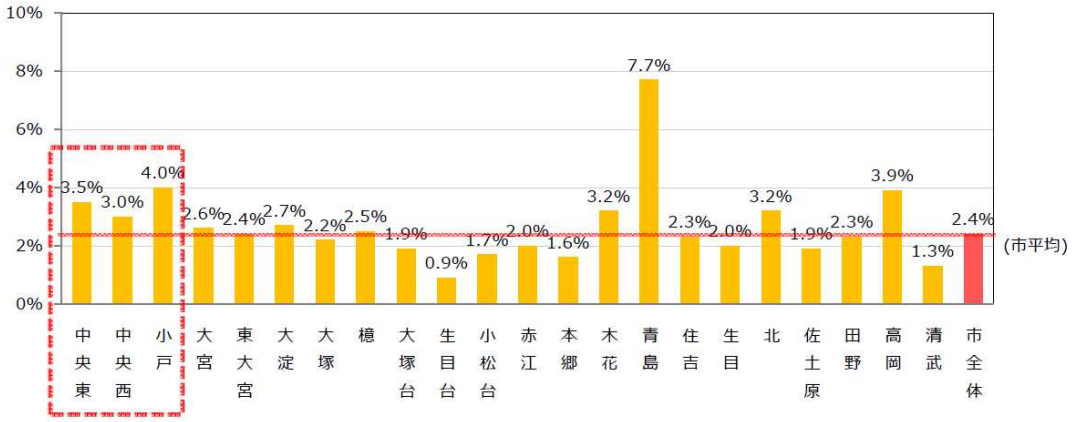
《まとめ》	《今後のまちづくりに必要な視点》
○経済の軸が小売から事業所へシフト	○事業所の集積を中心としたまちづくり
○事業所の集積と売上高に正の相関	○一定のエリアに集積させ、密度を上げる取組
○産業の特徴に沿った対策が必要	○観光誘客増加、クリエイティブ産業中心の誘致
○産業間の取引を増やし経済波及効果を高める	○産業間の連携強化による域内需要の拡大

5　土地利用に関する状況

⑴　空き家や空地の増加

橋通り周辺は、一定の都市機能の集積が図られている一方で、橋通り等のメインストリート沿いでも空き店舗が目立つ地区が存在します。さらに、市の中心部（中央東、中央西、小戸）の空き家率は市の平均を超えるなど、中心市街地でも空き店舗空き家対策が必要となっています。

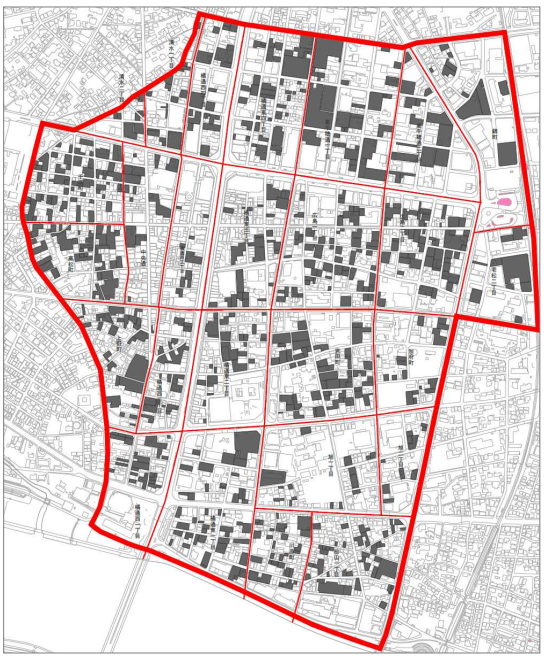
■図⑳　地域自治区別空き家率



出典:「宮崎市空き家等対策計画」
・空き家数を総建築戸数で除して算定したもの。
・空家等対策の推進に関する特別措置法に定める特定空家等

中心市街地にある空地は年々増加傾向にあり、その多くが平面駐車場として利用されているなど都市の高度利用が十分に図られず、都市のスポンジ化※3 が進んでいます。

■図㉑　中心市街地区域に占める空地の割合



■空地(平面駐車場等)

■図㉒　低未利用地の状況

	2001年 (平成13)	2006年 (平成18)	2016年 (平成28)
面積	19.7ha	21.6ha	29.7ha
空地率	12.2%	13.3%	18.3%

出典：図㉑・㉒ともに商業労政課調べ
空地率は中心市街地区域（162ha）に占める割合

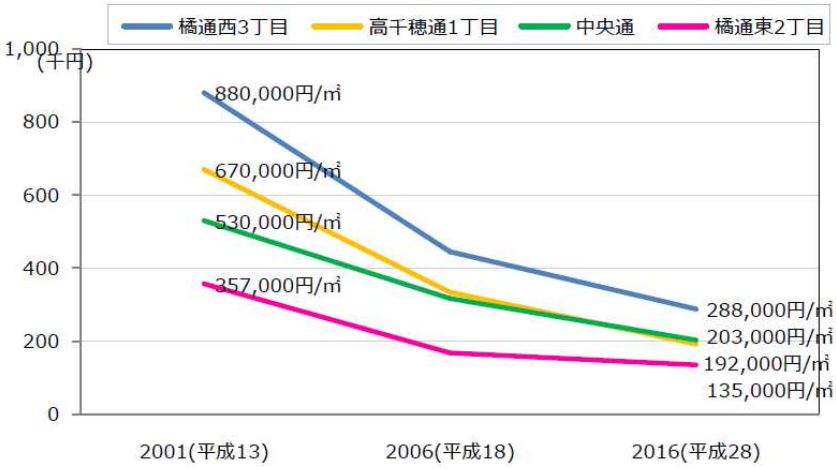
※3 **都市のスポンジ化** 都市の内部において、空地、空き家等の低未利用地の空間が、小さな敷地単位で、時間的･空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象。

⑵　公示地価の動向

空き店舗や空き家、空地の増加に伴い、公示地価は下落しています。2001(平成 13)年と2016(平成 28)年を比較すると、約 1/3 以下に下落しており、空き家や空き店舗が増えることと連動して地価が下落することがうかがえます。

地価が下がることなどを要因の一つとして、民間マンション等の建築が進み、「まちなか居住」の傾向が定着する面はありますが、これまでの投資蓄積を有効に活用するためには、一定のエリアを定めて機能を集積するなど、土地のスポンジ化を抑制・予防する施策が求められます。

■図㉓ 土地の価格変動〈2001～2016(平成 13～28)年〉



出典:公示地価

⑶　老朽化した民間建築物が集積する地区への対応

橋通り周辺には、老朽化した建築物が集積する地区があり、防災や景観の面からも実効性のある対策が求められます。

《まとめ》	《今後のまちづくりに必要な視点》
○空き家・空き店舗の増加	○空き家・空き店舗解消に向けた実効性のある対策
○低未利用地の増加による都市のスポンジ化	○エリア個別の課題や特徴に応じた細やかな対策
○老朽建築物が集積するエリアの対策	○実効性のある老朽建築物対策

6　これまでの計画に基づく取組の検証

本市における中心市街地の活性化については、1998(平成 10)年 12 月に策定した「宮崎市中心市街地活性化基本計画」において、合計 39 のプロジェクトを位置づけ各種施策に取り組みました。

その後、中心市街地の活性化に関する法律の改正により中心市街地活性化基本計画の認定制度が創設されたことに伴い、2007(平成 19)年 5 月に内閣総理大臣の認定を受けた「宮崎市中心市街地活性化基本計画」を策定し、「選択と集中」の観点のもと、73 の事業を掲げ、中心市街地の活性化に係る様々な取組を総合的な見地から取り組みました。

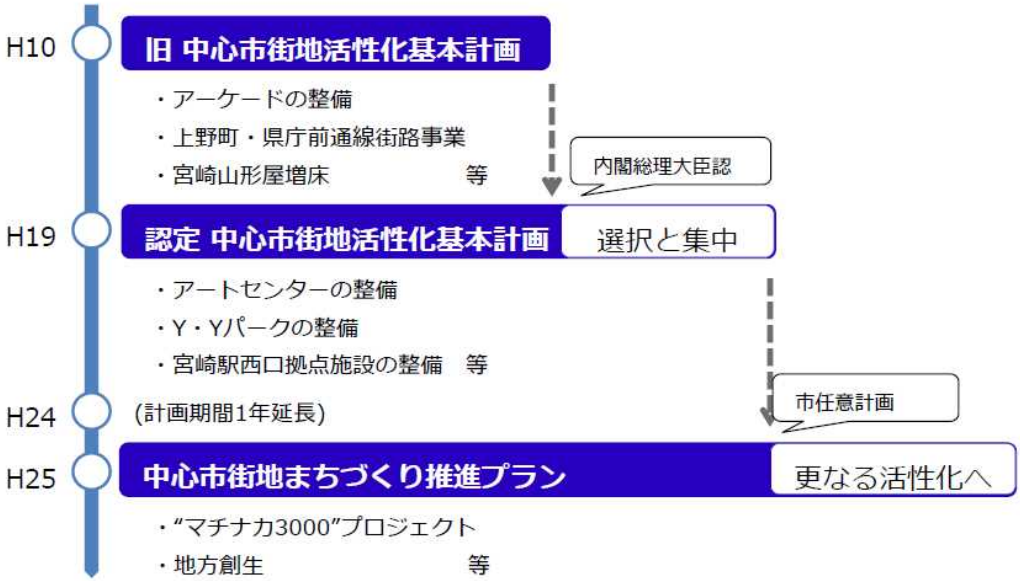
計画期間については、2010(平成 22)年度に完了予定であった「宮崎駅西口拠点施設整備事業」が 2011(平成 23)年度秋に完了したため、その事業結果を確認するために、予定の終期を 1 年延長し、2012(平成 24)年度までとしました。

その取組の成果としては、中心市街地の活性化の基本目標の達成度を点検・評価するために設定した数値目標のうち、「昼間人口」及び「夜間人口」は目標値を達成し、「歩行者通行量」は達成できませんでした。

さらに、中心市街地活性化協議会や市民満足度調査の結果からは、「更なる活性化」を求める意見があったことから、引き続き、市の任意計画として「中心市街地まちづくり推進プラン」を策定し、中心市街地の活性化に取り組みました。

推進プランを進める中で、民間委員で構成する「リノベーション研究会」〈2013～2014(平成 25～26)年度〉の提言を受け、2015(平成 27)年度からの 10 年間で、まちなかにクリエイティブ産業※4 等を中心とした雇用の創出に重点的に取り組み、その経済活動により地域経済の活性化を目指す“マチナカ 3000”プロジェクト※5 を展開しています。また、宮崎市地方創生総合戦略に基づく取組も着実に進めています。

■図㉔ 中心市街地活性化のイメージフロー〈1998(平成 10)年～推進プランまでの流れ〉



※4 **クリエイティブ産業** デザイン、広告、ソフトウェア開発、コンピュータ・サービス、芸術など知的財産権を有する産業分野の総称。
※5 **“マチナカ 3000”プロジェクト** 2015 年から 2024 年までの 10 年間で、まちなかにクリエイティブ産業等(ICT 関連産業等)をはじめとした 3 千人の雇用の創出に重点的に取り組み、その経済活動により、地域経済の活性化を目指す取組。

⑴　推進プランの概要

ア　基本理念と基本方針、基本目標

基本理念

『「来る人」「住む人」みんなのためのまちづくり』ー橘通りを中心とした公園化ー

基本方針

Ⅰ　豊かな自然をいかしたまちづくりを継承する花と緑につつまれた美しい都市空間の創出

Ⅱ　多様な主体の社会的、経済的、文化活動の活発化による活力ある地域経済社会の確立

Ⅲ　多様な都市機能が集積した、歩いて暮らせるまち（コンパクトシティ）の形成

基本目標

「にぎわいの創出」

市民活動・文化活動を通じた多世代交流による継続的なにぎわい創出

「まちなか居住環境の向上」

個性や魅力にあふれ人が住まい・集う安全・安心なまちづくり

「就業機会の増加（商店街の魅力向上を含む）」

経済社会を支える「商業」「業務」「サービス」の集積に向けた環境整備

「交通利便性の向上」

まちなかの活力を支え人と環境にやさしい持続可能な交通体系の形成

イ　計画期間

2013～2017(平成 25～29)年度（５年間）

ウ　対象区域

面積 162ha の中心市街地区域（認定基本計画の区域を継承）

⑵　推進プラン実施事業の進捗（49 事業）

推進プランに掲げた 49 事業の進捗状況は以下のとおりとなっています。

基本目標	事業数	着手						未着手	
		完了		実施中		未完了			
にぎわいの創出	27	5	18.5%	22	81.5%	0	0.0%	0	0.0%
まちなか居住環境の向上	9	1	11.1%	8	88.9%	0	0.0%	0	0.0%
就業機会の増加	8	2	25.0%	6	75.0%	0	0.0%	0	0.0%
交通利便性の向上	5	3	60.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%
	49	11	22.4%	38	77.6%	0	0.0%	0	0.0%

⑶　数値目標の評価・検証

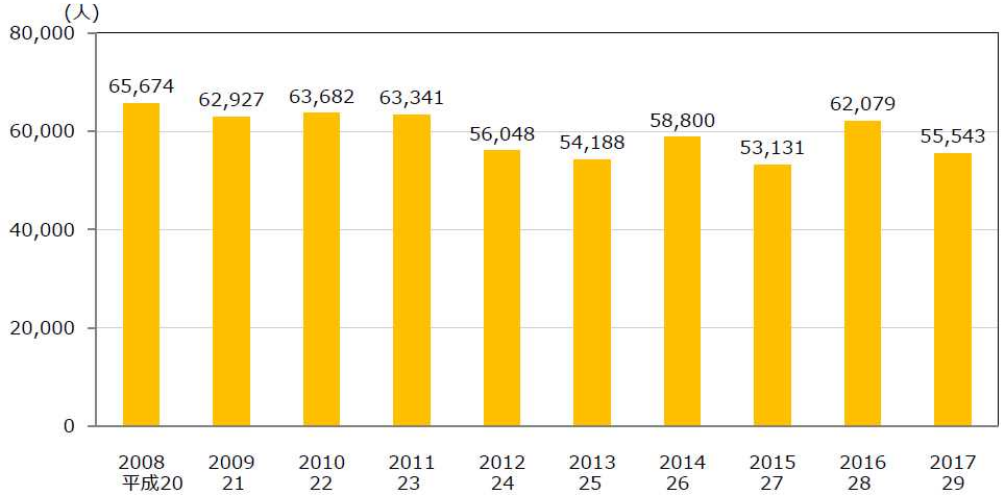
目標指標	基準値	目標値	実績値	評価
歩行者通行量	56,048人 （H24）	70,400人 （H29）	55,543人 （H29）	未達成
夜間人口（居住人口）	8,619人 （H24）	10,000人 （H29）	9,107人 （H29）	未達成
昼間人口（従業者数）	34,890人 （H21）	35,800人 （H29）	35,080人 （H26）	-

ア　歩行者通行量

2012(平成 24)年の基準値 56,048 人からほぼ横ばいで推移しています。2016(平成 28)年は認定基本計画以来の 6 万人を超えましたが、2017(平成 29)年は再び減少し、目標であった 70,400 人を達成することができませんでした。

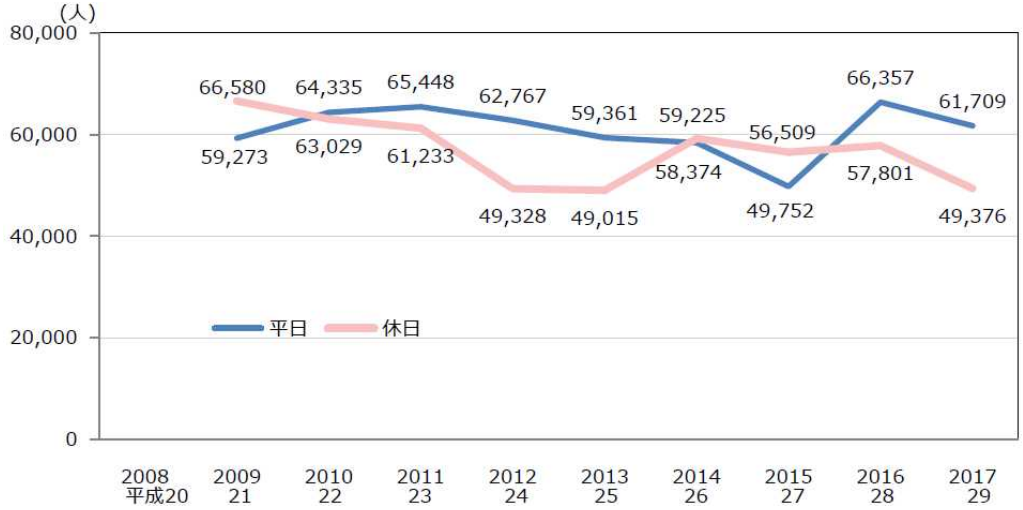
歩行者通行量調査は、調査ポイント 20 ヵ所の休日平日の平均値の合計を採用しており、歩行者がいくつの調査ポイントを通過するかが調査結果に反映されるため、歩行者通行量が増加しない要因としては、まちなかの回遊性が低いことが考えられます。

■図㉕ 歩行者通行量の推移（休日・平日平均）



一方、休日平日それぞれの歩行者通行量の推移を見ると、天候の影響を受けた年もありましたが、2010(平成 22)年以降は概ね平日の歩行者通行量が多いことがわかります。このことから、通勤や通学などの日常生活の中で中心市街地を利用する人が多いことが考えられるなど、これまでまちなかを利用していた目的が変化しつつある可能性も考慮する必要があります。

■図㉖ 休日平日それぞれの歩行者通行量の推移



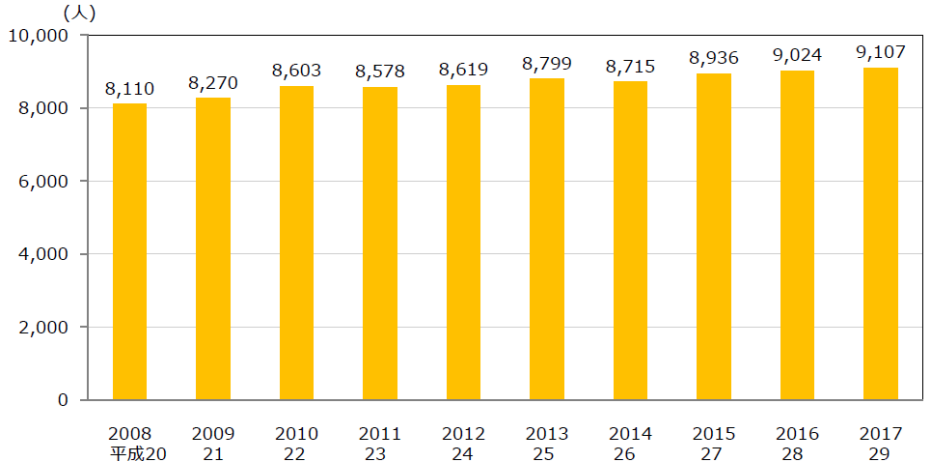
出典：図㉕･㉖ともに歩行者通行量調査
・各年 7 月の休日・平日各 1 日、調査員により目視調査
・調査対象は歩行者及び自転車通行者、全 20 地点

イ　夜間人口（居住人口）

2012(平成 24)年の基準値 8,619 人から 2017(平成 29)年時点で 488 人増加し、引き続き増加傾向にはありますが、目標であった 10,000 人は達成することができませんでした。

増加の要因としては、地価の下落等を背景として、民間マンション等の建設が進んだことが大きく貢献したと考えられます。この傾向は今後も続くことが見込まれます。

■図㉗ 中心市街地区域での現住人口



出典：商業労政課調べ（各年度 10 月 1 日時点）

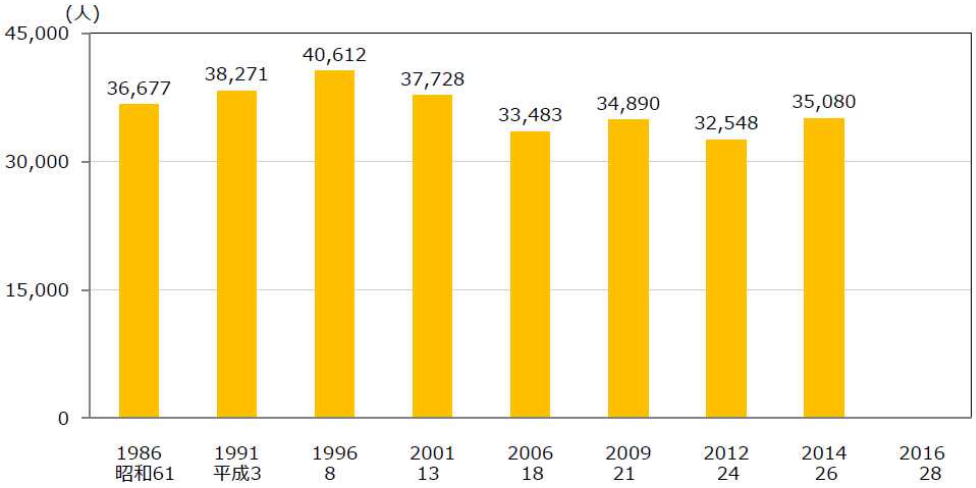
・国勢調査を基礎とし、住民基本台帳法に基づく届出を集計

ウ　昼間人口（従業者数）※2014(平成 26)年で中間評価

2009(平成 21)年の基準値 34,890 人から 2014(平成 26)年時点で 190 人増加し、増加傾向にあります。目標値（35,800 人）の達成度は、2016(平成 28)年経済センサス調査の結果から改めて評価します。

増加の要因としては、まちなかへの企業立地が進んだことが貢献したものと考えられます。その一方で、一定以上の規模のオフィスが不足している状況が発生しています。

■図㉘ 中心市街地区域での従業者数



出典：商業労政課調べ

・2006(平成 18)年度以前は事業所企業統計調査

・2009(平成 21)年度以降は経済センサス調査

⑷　推進組織と推進体制の評価・検証

認定基本計画の期間中は、「宮崎市中心市街地活性化協議会」が中心市街地活性化の推進・調整の主体としての役割を担ってきました。認定基本計画の終了と同時に、中心市街地の活性化に関する法律に規定する法定協議会でなくなることから、組織の見直し・再編を行うこととし、「（仮称）宮崎市中心市街地まちづくり推進協議会」を設置する予定としていました。

また、推進プランでは、個々の事業については、実施主体が PDCA※6 による事業の進行管理を行うこととし、全体的な計画の推進に関しては、前述した「（仮称）宮崎市中心市街地まちづくり推進協議会」を活用し、定期的に会議を開くなどして目標達成に向けたフォローアップを行う予定としていました。

市が実施主体の事業については、事業評価制度等を活用したフォローアップを実施し、全体の進行管理を担う「（仮称）宮崎市中心市街地まちづくり推進協議会」については、民間委員で構成する「リノベーション研究会」〈2013～2014(平成 25～26)年度〉等で中心市街地のあり方の検討は行いましたが、推進プランの進捗管理等は必ずしも十分でなかったものと検証しています。

その後、2015(平成 27)年度の「中心市街地まちづくり推進プラン関係者会議」による事業の進捗状況確認を経て、2016(平成 28)年度に「宮崎市中心市街地まちづくり推進委員会」を設置し、推進プランの進捗管理や評価・検証を担ったところです

今後の計画推進体制としては、進行管理だけでなく行政と民間が連携して都市のマネジメントを行う組織への見直し・再編を含めて、さらに実効性を担保する仕組みの検討が必要です。

《まとめ》
○歩行者通行量の伸び悩み
○夜間人口・昼間人口は増加傾向
○計画の実効性を高める推進体制強化の必要性

《今後のまちづくりに必要な視点》
○通勤・通学の来街者を回遊させるまちづくり
○マンション等の民間投資を促進
○企業誘致とオフィス不足等への対応
○公民連携で計画を推進する組織体制の構築

※6 PDCA「計画(Plan)」「実行(Do)」「評価(Check)」「見直し(Action)」という一連の流れ。

7　市民の動向（満足度、生活状況調査）

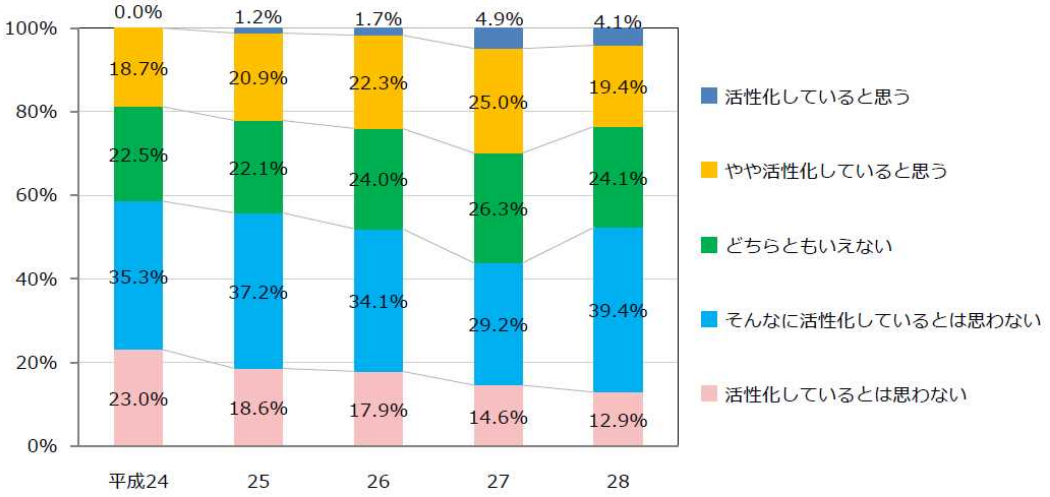
⑴　市民満足度調査の結果

2012(平成 24)年度から 5 年間、市政モニターとして委嘱している市民に対し、郵送又はメール等で調査を行いました。

調査時期：毎年 2 月頃、延べ回答者数 852 人（男性 37%、女性 63%）
年齢：～30 代 29%、40 代 27%、50 代 13%、60 代～31%
中心市街地居住者：平均約 4%

中心市街地が活性化しているかとの問いに対して、「活性化している」と「やや活性化している」の肯定的な回答は、2012(平成 24)年度に比べ 2016(平成 28)年は増加しています。しかし、「そんなに活性化しているとは思わない」という回答も増加しており、中心市街地活性化に関する取組の効果について、一定の評価はされているものの、まだ十分な実感がないことがうかがえます。

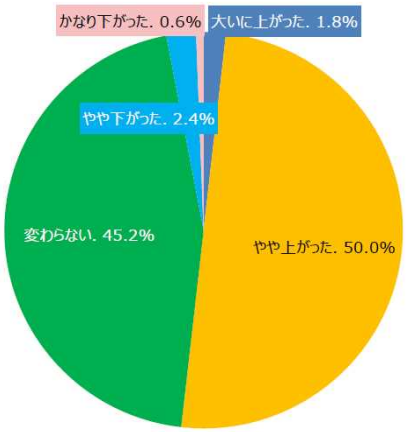
■図㉙ 市政モニター調査「中心市街地は活性化していると思うか」



5 年前と比べた中心市街地の魅力については、「大いに上がった」と「やや上がった」の肯定的な回答が 5 割を超え、一定の評価をされていることがうかがえます。

しかしながら、「変わらない」という回答も 5 割近くあることから、中心市街地の魅力の向上が広く実感されてはいない状況がうかがえます。

■図㉚ 市政モニター調査「５年前と比べて中心市街地の魅力は変化したか」



出典：図㉙・㉚ともに市政モニターアンケート
・回答者数：168 名（無回答除く）

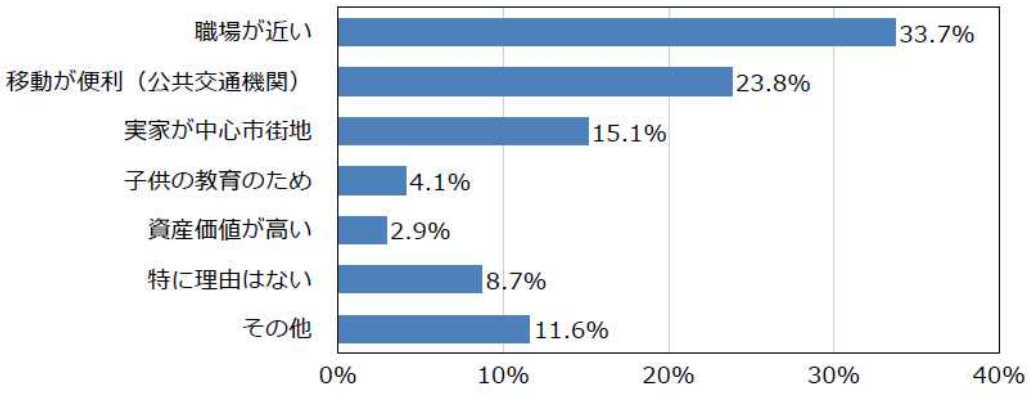
⑵　中心市街地居住者及び来街者アンケートの結果

中心市街地内に居住する住民への郵送によるアンケートと、中心市街地の商業施設来店者への対面アンケートにより調査を行いました。

中心市街地居住者回答者数：185 人（男性 73.9%、女性 26.1%）
商業施設来店者回答者数：162 人（男性 12.3%、女性 87.7%）
平均年齢　居住者 53.5 歳、商業施設来店者 58.8 歳

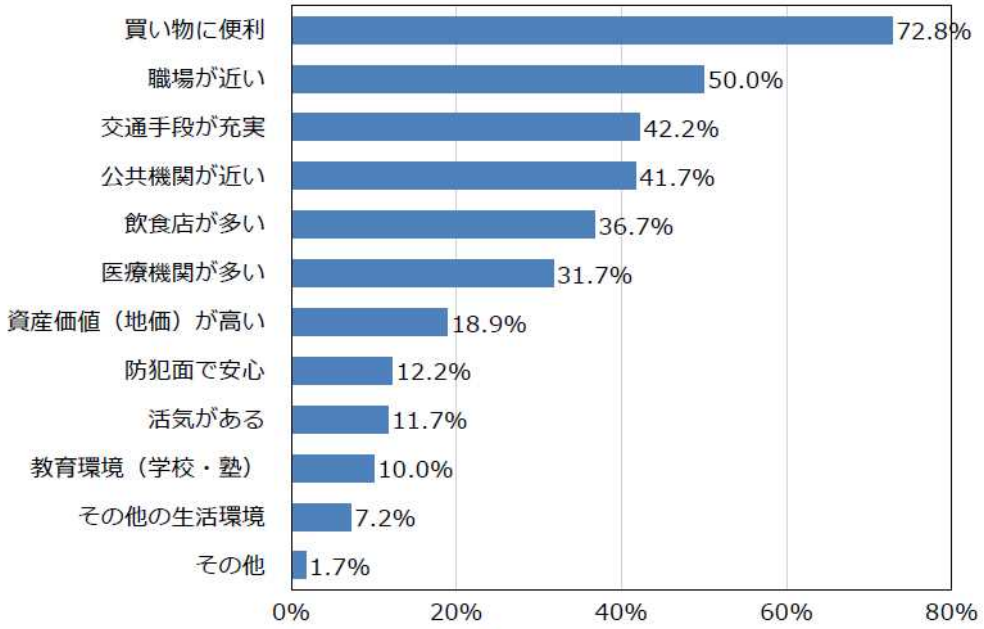
中心市街地に居住することとなった理由としては、「職場が近い」が最も多く、「移動が便利（公共交通機関）」が 2 番目となりました。生活の利便性を求めて中心市街地に居住する傾向が強く、事業所（企業）の集積に伴い居住者も増えることがうかがえます。

■図㉛ 居住者アンケート「中心市街地に居住した理由」



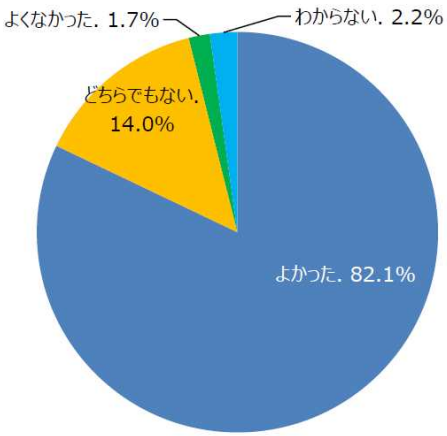
中心市街地に居住するメリットを見ると、「買い物に便利」が最も多く、中心市街地における商業施設や商店等の集積が評価されています。また、居住した理由でもあった「職場が近い」ことが 2 番目に多く、以下「交通手段が充実」「公共機関が近い」「飲食店が多い」「医療機関が多い」と、中心市街地に集積する様々な都市機能や施設により、居住者にとって利便性が高いことがメリットとなっていることがうかがえます。

■図㉜ 居住者アンケート「中心市街地に居住するメリット」（※複数回答）



中心市街地での居住については、「よかった」という評価が大多数を占め、満足度が高いことがわかります。

■図㉝ 居住者アンケート「中心市街地での居住に関する満足度」

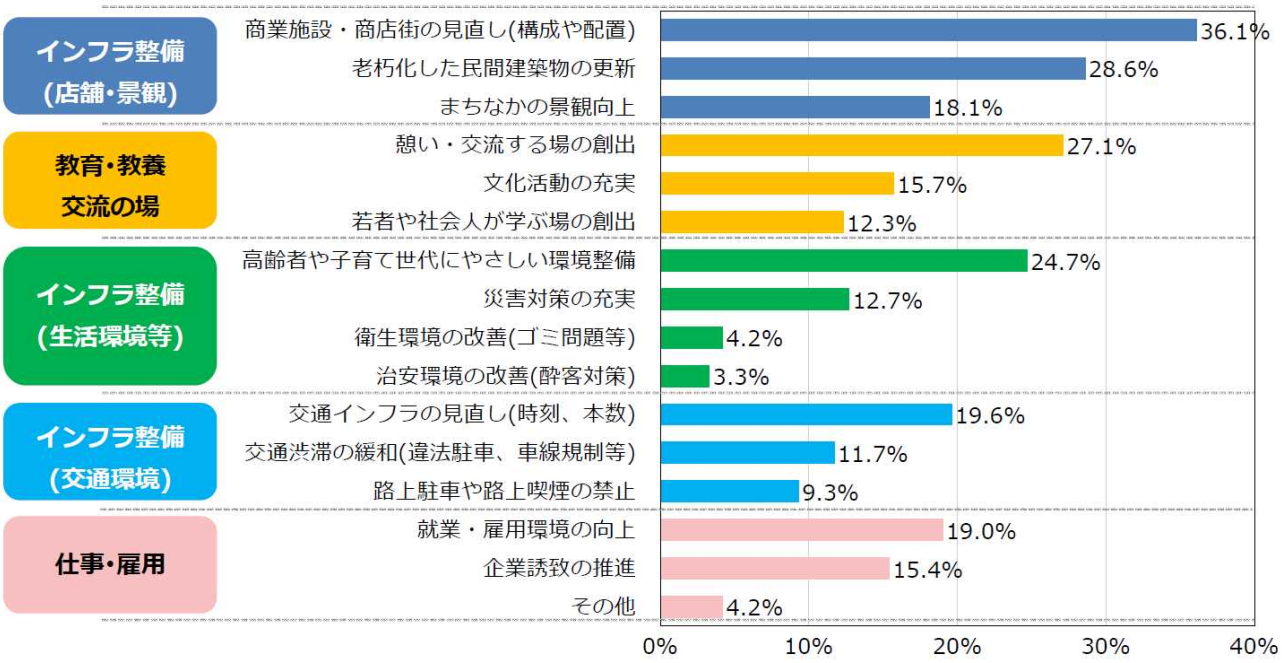


出典：図㉛～㉝すべて中心市街地居住者アンケート

以上のことから、事業所（企業）の集積が進むと、職場の近くに住むために中心市街地の居住が進み、その結果、様々な都市機能や施設が集積している生活の利便性をメリットに感じ、住んでよかったという満足度につながるものと想定されます。

中心市街地がよりよくなるために必要なものとしては、「商業施設・商店街の見直し（構成や配置）」が最も多く、「老朽化した民間建築物の更新」「憩い・交流する場の創出」「高齢者や子育て世代にやさしい環境整備」が続いています。

■図㉞ 居住者・商業施設来店者アンケート「中心市街地がより良くなるために必要なもの」



出典：中心市街地居住者・商業施設来店者アンケート
・上位３位まで選択

中心市街地居住者及び来街者アンケートの結果から、中心市街地の活性化に向けた取組としては、次のような大きな流れが有効であることがうかがえます。

①事業所（企業）の集積を進める（昼間人口の増加）
②職場の近くに住むために中心市街地の居住が進む（夜間人口の増加）
③居住者の利便性を高め、安全・安心なまちづくりの取組として
「商業施設・商店街の見直し（構成や配置）」
「老朽化した民間建築物の更新」
「憩い・交流する場の創出」
「高齢者や子育て世代にやさしい環境整備」
これらを優先的に進める
④居住者の満足度、エリアの価値が高まる（さらなる都市機能の集約、夜間人口増加）

《まとめ》	《今後のまちづくりに必要な視点》
○職場が近いことがまちなか居住の理由	○職住近接を目指したまちづくり
○商業施設･商店街の構成や配置の見直し	○地域を巻き込んだ都市のマネジメント
○老朽化した民間建築物対策	○実効性のある老朽建築物対策
○憩い･交流する場の創出	○公共空間を活用した憩い･交流する場の創出

8　中心市街地を取り巻く現状と課題のまとめ

以上、様々な角度から中心市街地の課題と、今後のまちづくりに必要な視点を掲げましたが、中心市街地に関連する課題をまとめると以下のようになります。

⑴　中心市街地への「クリエイティブ産業の集積と雇用の拡大」

・これからの人口減少・少子超高齢社会に適応していくためには、居住や商業をはじめとする各種都市機能の郊外拡散を抑制し、市民の生活の拠点となるべき地域に集約していくコンパクトなまちづくりを推進していく必要があります。その中で、中心市街地は都市の核としての役割を担うことが必要です。

・居住者の増加にもつながるため、中心市街地へのクリエイティブ産業の集積を重点的に推進する必要があります。

・第四次産業革命と言われる「IoT」や「AI」、「ロボット」などの技術革新は、今後の雇用情勢に影響を与える可能性がある一方で、新たな産業を生む可能性も持っています。そのような変化に適応し、今後の発展が見込まれる産業を優先的に誘致する等の対応を検討する必要があります。

・一定規模のオフィスや高度 ICT 人材の不足等が発生しており、対策が必要です。

⑵　生活の質の向上を図る「まちなか居住環境の充実」

・マンション等の民間投資が進んでおり、定着しつつある「まちなか居住」の傾向を維持するとともに、空き家等の既存ストックの有効活用を進める必要があります。

・従業者や居住者のニーズに対応した商業施設や商店街の構成、配置の見直しや、高齢者や子育て世代にやさしい環境整備など、民間と役割分担をしながら既存施設・機能の維持や向上を進める必要があります。

・老朽化に伴い更新を検討している民間建築物もあるため、民間等とも連携して、都市計画・建築制度等の適宜・適切な有効活用を図り、民間の投資を誘導する必要があります。

・橘通り周辺には、老朽化した建築物が集積する地区があり、防災・減災対策、また良好な景観を守り、まちなか居住環境を充実させるためにも実効性のある対策が必要です。

⑶　オープンスペース等を活用した「憩い・交流する場の創出」

・中心市街地におけるオープンスペース等を有効に活用し、関係団体等と連携して多彩なイベントを実施するとともに、適切に情報を発信し、公民連携により商業の活性化やにぎわいの創出につなげる必要があります。

・中心市街地の従業者が、休憩時間や気分転換等で「憩い・交流する場」を活用することも想定し、新たなコミュニティを生む場としてオープンスペースのあり方を検討する必要があります。

・中心市街地におけるオープンスペースを活用して、学生や若者などがイベントなどを行うことを支援することで、新たなまちのファンづくりや魅力発信を進める必要があります。

⑷　交通環境の改善とブランド力の向上による「まちを訪れる楽しさの創出」

・中心市街地は、県内随一の歓楽街である「ニシタチ」を核として「飲食」等に関する機能の充実・強化をはじめ、まちそのものの魅力向上を目指し、適切な情報発信とともに、まちを訪れる楽しさを創出することが必要です。

・交通結節点である宮崎駅周辺から橘通りへの回遊性を高めるなど、交通環境の改善とともに中心市街地の回遊性を高める取組が必要です。

・超高齢社会に適応するために、公共交通の利用促進や、人に優しい交通環境の検討、自転車の利用促進、駐輪場や駐車場の対策など、持続可能な交通体系の形成が必要です。

・国の政策もあり、インバウンド（訪日外国人旅行）をはじめとする観光需要が高まっていることから、2020 東京オリンピック・パラリンピック競技大会、2026 宮崎国体も見据え、本市の観光資源の更なるレベルアップや、「総合スポーツ戦略都市みやざき」の取組を進めると同時に、玄関口となる中心市街地のあり方を検討する必要があります。

⑸　中心市街地内の各エリアの特徴に応じ、「民間と協働でマネジメントを実施」

・中心市街地区域内にも、事業所（企業）の集積が進むエリア、商業機能や飲食サービス業の多いエリア、老朽化した建築物のある地区など、各エリアの課題や特徴が異なるため、それぞれのエリアに応じた対策が必要です。

・まちづくりは、住民の生活に直接影響を及ぼす問題であることから、市民や各種団体等、多様な主体との協働によるまちづくりを一層推進する必要があります。

・緑のまちづくりや景観向上については、地域に愛着を持ち、新たな価値を創るために、市民と一緒になって考え行動し、みやざきらしいまちを「育てる」取組が必要です。

・中心市街地の活性化は、行政だけで進められるものでなく、民間と連携して進める必要があり、商工会議所や商店街などの関係団体と適切な役割分担を行った上で、連携・協働による都市のマネジメントを推進する必要があります。

・インフラやハコモノ等への投資余力が低下していく中、「厳選と集中」の観点で、持続可能なまちづくりを進めることが必要です。