

## 宮崎市城の駅 指定管理運営業務仕様書別記

### 令和4年度城の駅佐土原いろは館 簡易経営診断

#### 【立地診断】

- 本施設は旧国道219号に面しており、利用者は地域住民や近接している佐土原歴史資料館をめがけてくる観光客に利用されている。立地条件は地域住民にとっては優れているが、周辺や遠方からの観光客にとっては分かりづらい立地である。
- 交通量は旧国道の割には少なく、上下線合計で日量6,958台となっている。

#### 【商圈診断】

- 商圈は宮崎市と西都市に囲まれ、施設を中心に厚みのある商圈人口を抱える一方、直売所、道の駅等の類似施設が商圈内に多数存在している状況である。
- 10分商圈の人口24,448人に対して、30分商圈まで広めると264,576人にまで人口が増加する。
- 今後、より多くの需要を集めるためには、地元の10分商圈を開拓するよりも、旧国道219号沿いである良好なアクセス機会を活用し、利用する近隣～遠方観光客が含まれる20分商圈以上を開拓していく必要がある。
- 商圈全体として、全国平均よりも働く世代の割合が高齢者の割合と比較して多い。
- 商圈全体として、年収400万円未満の割合が約60%あり、豊富な人口に対して年収が低い世帯が多く、遠方からの観光客を取り込むための施策が今後必要であると考えられる。

#### 【簡易需要予測】

- 簡易需要予測においては、  
現状の数値である集客6.1万人、売上約4.5千万円に対して  
対面交通量からの予測 集客 13.2万人、売上 約1億6百万円  
商圈人口からの予測 集客 12.1万人、売上 約1億1千万円  
となり、両側面から約6千万円～7千万円の潜在的なポテンシャルが確認された。

	実際の各商圈における獲得可能売上 (上段：売上、下段：利用人数)	現状の各商圈売上 (上段：売上、下段：利用人数)	売上ギャップ (上段：売上、下段：利用人数)
<b>交通量試算</b> (対面交通量試算)	売上： 10,565万円 利用人数： 13.2万人	売上： 4,490万円 利用人数： 6.1万人	売上： 6,075万円 利用人数： 7.1万人
<b>商圈人口試算</b> (30分商圈までの世帯数から試算)	売上： 11,322万円 利用人数： 12.1万人	売上： 4,490万円 利用人数： 6.1万人	売上： 6,832万円 利用人数： 6.0万人

【図表 03. 潜在需要と現状とのギャップ】

i『宮崎市 城の駅佐土原いろは館 簡易経営診断結果 概要書』より  
宮崎市ホームページ  
([https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/city/finance/administrative\\_reform/345482.html](https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/city/finance/administrative_reform/345482.html) ホーム>市政情報>財政・行政改革>行政改革>物販施設経営分析の結果を公表します)

