

## [5] 中心市街地活性化の課題の整理

中心市街地の現状分析や市民ニーズ等の把握・分析、これまでの取組と成果・検証から、中心市街地の活性化に向けた対応課題を以下のとおり整理する。

### (1) 日南市及び中心市街地の現況・問題点のまとめ

#### ◆日南市の概要

- ① 本市は、古くから「飫肥」と呼ばれ、油津港は、琉球や東アジアとの貿易を行う拠点であった。また、江戸時代には、造船材として重宝された飫肥杉の造林事業が始まり、効率的に運搬するために開削された堀川運河を經由して、大量の飫肥杉が油津港から積み出され、藩の財政を潤した。
- ② 平成 21 年 3 月に 1 市 2 町が合併し、人口約 57,000 人、市域 536.12 km<sup>2</sup>の広大な新「日南市」となった。
- ③ 現在は、「市町村の合併の特例に関する法律」に基づく普通交付税の交付を受けているが、今後、段階的に縮小され、厳しい財政事情となることが見込まれる。
- ④ 県庁所在地の宮崎市まで、車で約 1 時間の距離で隣接し、平成 28 年度以降に東九州自動車道が開通し、近隣都市との移動時間が縮まる。
- ⑤ 海や山に囲まれた自然豊かな県南の拠点都市で、海山産品や飫肥杉といった本市ならではの地域資源や観光資源が豊富で、年間 200 万人を超える観光客が訪れているが、通過型観光客で滞在時間が短く、消費に繋がっていない。
- ⑥ 総合計画では、以下のまちづくりの方向性を示している。
  - 1) 東九州自動車道の開通メリットを生かした、近隣都市のベッドタウン化による人口の確保。
  - 2) 市の本で、地域資源である飫肥杉を活用したまちづくりの推進。
  - 3) 油津の商業地を中心としたエリアを中心市街地として位置づけ、快適で賑わいのある商業空間を創出し、大都市の商店街や大型店との違いの明確化の確立。
  - 4) 油津の歴史的町並みと堀川運河を活用した、賑わいのあるまちづくりの推進。

#### ◆中心市街地の概要

- ① 電気、軽便鉄道、上水道が県内でも先進的に整備され、大正 7 年には、全国 7 箇所のうち九州で唯一油津港が漁港整備を行った。大正から昭和初期にかけては、東洋一のマグロ基地と呼ばれるほどの水揚げ量を誇り、飫肥杉の搬出とマグロの水揚げによりまちが発展した。
- ② 国道 220 号、222 号が縦横に配置されるほか、市内公共交通の起点である JR 油津駅、宮崎交通バスセンター、重要港湾である油津港を有し、陸・海における交通の要衝で、本市の玄関口である。
- ③ 病院や金融機関といった公共公益施設、アーケードを有する商店街、サピア及び日南山形屋といった商業施設、JR 油津駅などの交通の拠点施設を有するとともに、市営住宅などの居住施設がコンパクトにまとまっている。
- ④ 堀川運河周辺の歴史的資産や食資源など、高いポテンシャルをもつ観光資源を数多く有している。
- ⑤ 中心市街地に隣接する天福球場は、広島東洋カープのキャンプ地であり、キャンプシーズンには、県内外から多くの見学者が訪れる。
- ⑥ 油津港は、豪華客船や掃海艇訓練時の寄港地となっている。

#### ◆中心市街地の既存ストックの状況

- ① サピアや日南山形屋、歩行者にやさしいアーケードを有する商店街などの小売店舗、市内最大の歓楽街である三間通りをはじめとする飲食店などが集積している。
- ② 県南最大の許可病床を有する県立日南病院、生涯学習センター「まなびピア」などの公共公益施設、日南看護専門学校、油津小学校といった教育機関が集積している。
- ③ 往時の繁栄を偲ぶ歴史的建造物やチョロ船など、国登録有形文化財にもなっている歴史的資産が数多く残されており、観光資源としてのポテンシャルを有している。

#### ◆地域の現状に関する統計的データの把握・分析

- ① 人口が減少し、高齢化率は35.9%にまで達している。
- ② 事業所数、従業員数、小売店舗数、営業店舗率、歩行者通行量の全てにおいて減少しており、中心市街地の経済活力が低下している。また、郊外に大規模小売店舗の立地が進むなど、都市機能の郊外化が進展している。
- ③ 空き地・空き家が多く、社会資本ストックが活用されていないほか、景観や防犯等の市街地環境も損ねている。
- ④ 公共交通機関の利用者が年々減少し、これに比例してバスの路線数も減少している。
- ⑤ 店舗駐車場はあるが、自由度の高い駐車場は立地していない。

#### ◆市民ニーズの把握・分析

- ① 市街地環境では、堀川運河や油津港などの既存ストックの有効活用が求められているなか、子どもを遊ばせることのできる公園や全天候型のスペース、用途が自由な公園・広場やスペースなど、既存施設の機能や利便性の向上が求められている。
- ② 都市福祉施設では、一時預かりや育児相談ができる子育て支援施設の設置、出かけた際に子どもを遊ばせることのできる場所といった、子育て世代が利用しやすい環境整備、更に、利便性の高いまちなかで、高齢者が安心して生活を送ることのできる高齢者施設の整備が望まれている。
- ③ 居住環境では、地域活力を向上させるための若者を中心とした定住促進が、年代を問わず多くの住民から求められている。また、子育て世代からは、子育て支援施設や子どもが遊べる場所などの環境整備、低家賃アパートや住宅購入支援など、子育て世代が住みやすい環境整備が求められている。更に、利便性の高いまちなかで高齢者が安心して生活を送ることのできる老人ホーム等の整備も求められている。
- ④ 商業環境では、子育て世帯には、子ども用品の店舗や子どもと訪れやすい店舗（機能）が、若者には、若者向けの衣料品店、本屋、雑貨店、年配の方にはDIY ショップといった、現在の中心市街地に不足する業種の充実が求められている。また、娯楽施設、カフェ・ファーストフード、公園・広場など、買い物以外でも訪れやすい憩いの空間が求められている。
- ⑤ 堀川運河、港、食などの地域資源を活かした取組を進めるとともに、情報発信の強化により、交流人口の増加を図ることが期待されている。
- ⑥ 交通環境では、中心市街地に來街するための公共交通機関の利便性の向上や、自家用車の利用が多いことから、自由度の高い大きな駐車場の整備が望まれている。また、公共交通機関が整備されていない中心市街地に隣接した地区では、自家用車を所有していない高齢者が多いことから、気軽に来街できる循環バスの運行が求められている。
- ⑦ 多様な機能が集積し、利便性も高く、楽しさを有する空間となることが望まれている。

### ◆これまでの取組

- ① 市街地の整備については、堀川運河や油津赤レンガ館など魅力拠点の整備は完了したが、周辺の道路整備が完成していないため、継続実施が必要である。また、来街・回遊しやすい案内サインの整備が必要である。
- ② 都市福祉施設の整備については、本市の障がい児童の受入重点校として、油津小学校のバリアフリー化や学校生活支援員配置を図り、教育環境が向上した。また、利用者数約 76,000 人のまなびピアは、来街目的の一つとして確立したが、市民ニーズにある子育て支援施設や高齢者施設等の設置を検討する必要がある。
- ③ 居住環境の整備については、高齢者にも対応した市営住宅を整備したことによって、定住人口の急激な減少に歯止めかけてはいるが、人口の減少に伴って空き地・空き家が増加し、景観などの市街地環境の悪化が危惧されており、社会基盤の有効活用による定住人口の増加が求められている。
- ④ 商業の活性化については、空き店舗対策などの補助事業やイベント支援を行ってきたが、商業の活性化に繋がる成果が見られなかったため、更なる改善・対策が必要であるとともに、総合計画に掲げる大都市の商店街や大型店との違いの明確化を図るため、新たな集客要素を作る必要がある。
- ⑤ 各種団体の取組については、来街者の満足度は低いが、ここ数年、JR九州の「観光特急海幸山幸」や obisugi design など、地場産材である飫肥杉を活用した取組や地域資源を活かしたカツオ炙り重等が注目されている。
- ⑥ 郊外においては、商業施設や医療機関などの都市機能が分散して立地していることから、歩いて暮らせるコンパクトシティを形成するため、経済拠点及び交通拠点となる中心市街地の機能及び魅力の向上が必要である。

## (2) 中心市街地の強みと弱み

### ◆まちの強み

- ① 国道 220 号、222 号が縦横に配置されるほか、公共交通の起点となる JR 油津駅や宮崎交通バスセンター、重要港湾である油津港を有した交通の要衝である。
- ② 県南地域最大のショッピングセンターや百貨店など大型商業施設が立地している。また、商店街にはアーケードが整備され、車両通行止めや一方通行など、歩行者にやさしい空間となっている。
- ③ 道路、上下水道等の社会基盤整備が市内で最も進んでいる。また、まなびピア、県立日南病院、日南郵便局などの公共公益施設や医療機関・金融機関が集積している。
- ④ 吾田地区とは異なり、車社会への進展以前からの都市構造を維持し、都市機能も集積していることから、高齢社会に対応したコンパクトシティの礎が形成されている。
- ⑤ 市民アンケートでは、居住性や生活利便性の評価が高い。
- ⑥ 堀川運河をはじめとする国の登録有形文化財などの歴史的資産や、海山産品や飫肥杉などの地域資源が豊富である。
- ⑦ 地域資源である飫肥杉やカツオを活かした取組をはじめ、各種団体によるまちづくり活動が、各地で行われている。
- ⑧ 平成 28 年度以降には、東九州自動車道が開通し、近隣都市との移動時間が短縮されることから、交流人口の増加が期待される。

### ◆まちの弱み

- ⑨ 人口が減少し、高齢化率が35.9%にまで達しており、地域活力が低下している。
- ⑩ 地価が市内でも高い地域であり、住宅を建築する場所として好まれていない。
- ⑪ 空き店舗が増加してもテナントの家賃が高止まりであり、新規出店が少ない。
- ⑫ 事業所や小売店舗が減少して空き店舗が増加するなど、まちの魅力や利便性が低下している。また、これに伴って来街者も減少し、まちの賑わいを失っている。
- ⑬ まちなかを回遊・滞在するための仕組みが構築されていない。
- ⑭ 都市機能や歴史的資産が集積し、地域資源が豊富であるにもかかわらず、有効に活用されていない。
- ⑮ 公共交通機関の利便性や、駐車場の整備に対する満足度が低い。
- ⑯ 空き地・空き家が多く、社会資本ストックが活用されていないほか、景観や防犯問題など、市街地環境も損ねている。
- ⑰ 各種団体による取組に、相互の連携が図られていない。また、商業団体においては、財源面も含めて運営体制が構築されなかったことから、継続的な活動になっていない。
- ⑱ 平成28年度以降には、東九州自動車道が開通し、近隣都市との移動時間が短縮されることから、人口及び消費の流出が懸念される。

### (3) 導き出された課題

#### ◆課題1 魅力ある商業環境及びアクセス環境の向上

##### 1) 現状分析と課題

- ① 地価の安い吾田地区への住宅地化の進行、モータリゼーションの進展や国道222号に併行した補助幹線道路の開通の影響により、大規模小売店舗が次々に郊外へ出店
- ② 品揃えや価格競争など、郊外店に勝る魅力がない店舗が次々と閉店
- ③ 店舗の連続性の喪失や業種の減少により、まちの魅力が衰退
- ④ まちの魅力衰退により、来街者や回遊性も低下  
⇒ サピア・日南山形屋もワンストップショップ（郊外店と同様）になっている
- ⑤ モータリゼーションの進展に追いついていない、駐車場環境
- ⑥ 来街者の減少等に伴う、公共交通機関の利便性の低下
- ⑦ ③～⑥による、まちの魅力低下から、本市の魅力拠点としての機能が喪失し、郊外はもちろん、市外へ消費が流出している。
- ⑧ 東九州自動車道の開通によるメリットを活かして、全市的にベットタウン化を推進していく中においては、本市の魅力拠点を形成していくことが必要。

## 2) 課題の解決

- ① 本市の経済活力を存続させるため、市の魅力拠点として再生することが必要
- ② 市の魅力拠点を形成するためには、買い物環境の充実や多様な都市機能の集積を図り、魅力を向上させることが必要【基本方針2にも対応】
- ③ 魅力を向上させるためには、郊外店とは異なる魅力の形成が必要  
⇒ ・買い物や買い物以外で来街を促す機能（サービス）の充実  
・賑わいを創出する、人が集まる施設（空間）やイベント等  
・本市の魅力拠点となる、快適さや楽しさを有する空間の形成
- ④ 地区外からの来街を促すため、駐車場環境や公共交通機関の向上が必要
- ⑤ 東九州自動車道の開通によるメリットを活かして、全市的にベットタウン化を推進していく中においても、魅力ある中心市街地を形成していくことが必要

### ◆課題2 居住環境の向上

#### 1) 現状分析と課題

- ① 漁業や木材業で栄え、昭和35年程までは市内で最も人口が多い地区
- ② 地価の安い吾田地区への住宅地化の進行、モータリゼーションの進展や国道222号に併行した補助幹線道路の開通の影響による、人口の減少
- ③ 人口の減少により商業機能が分散・衰退し、これに伴って生活利便性が低下して居住環境が悪化
- ④ 生活利便性の低下によって更に人口が減少し、これに伴って空き地・空き家が増加するなど、居住環境が悪化
- ⑤ 東九州自動車道の開通に向け、全市的にベットタウン化を推進

#### 2) 課題の解決

- ① 市の魅力拠点を形成するためには、買い物環境の充実や郊外店とは異なる魅力の形成など、多様な都市機能の集積を図ることが必要【基本方針1にも対応】
- ② 多様な都市機能の集積を図るためには、基盤となる定住人口の確保が必要
- ③ 定住人口を確保するためには、居住環境の向上が必要
- ④ 居住環境を向上させるためには、生活利便性の向上が必要  
⇒ 生活利便性を向上させるための、新たな都市機能の整備が必要
- ⑤ 居住環境を向上させるためには、特色ある住みよい環境づくりが必要  
⇒ 住みよい環境づくりのため、空き地・空き屋の解消や、歴史的景観と一体化した、穏やかで特色ある居住環境の形成が必要
- ⑥ 地域活力を向上させ、元気なまちを形成するため、若い世代の人口増加が必要
- ⑦ モータリゼーションが進展し、高齢社会が進行していくなかにおいては、コンパクトシティ（都市機能の集積による生活拠点）を形成することも必要

### ◆課題3 本市の玄関口としての魅力の形成

#### 1) 現状分析と課題

- ① 本市は、鵜戸神宮や飫肥城址など、豊富な観光資源を有するとともに、油津港への豪華客船の寄港やプロ野球等のキャンプなど、県内外から年間200万人を超える観光客が訪れており、将来の東九州自動車道の開通は、車で訪れる観光客が多い本市では、更なる観光客の増加に繋がる絶好の機会となるが、総合的なお土産販売所や観光バスなどで訪れる団体客を受け入れられる飲食店が不足していることから、現在の観光客のほとんどが「鵜戸神宮～飫肥」を中心とした通過型観光となっており、観光による滞在時間が短く、消費に繋がっていない。
- ② 中心市街地は、国道220号、222号が縦横に配置されるほか、公共交通の起点となる宮崎交通バスセンターやJR油津駅、重要港湾である油津港を有し、陸海における交通の要衝で、本市の玄関口となっているほか、鵜戸神宮と飫肥の中間点に位置し、これらに訪れる観光客を引き込むことが可能な地域である。
- ③ 中心市街地は、堀川運河をはじめとする多くの歴史的資産や魅力ある海山産品など、観光客を引き込めるポテンシャルを有しているにもかかわらず、十分に活用されていないことから、これらの資源を活用して観光客を中心市街地に引き込むことで、現在の「鵜戸神宮～飫肥」の観光ルートを「鵜戸神宮～油津～飫肥」として、本市の滞在時間を延ばすことが可能となるほか、堀川運河周辺に新たな賑わいの創出が可能となる。

#### 2) 課題の解決

- ① 市内観光客の滞在時間を延ばし、消費につなげるため、市内の各観光資源を結ぶ中間点に位置する中心市街地を本市の観光拠点地域とし、総合的なお土産販売所や観光バスなどで訪れる団体客を受け入れられる飲食店などを整備するとともに、歴史的資産や景観、地域資源を活用して、観光地化を推進することが必要。
- ② 鵜戸神宮や飫肥に訪れる観光客や客船で訪れる観光客の誘導を図るため、中心市街地ならではの新たな魅力を形成し、堀川運河周辺の賑わいを図ることが必要。
- ③ 観光地としての魅力を高めるため、安心・安全な道路（歩道）環境や景観の向上、観光特急「海幸山幸」など、JRで訪れる観光客や、天福球場にキャンプ見学に訪れる客を、観光地（堀川運河周辺）に回遊させるシステムの構築など、回遊環境を向上させることが必要
- ④ 観光バスや車での観光に対応するための駐車スペースの確保が必要
- ⑤ 本市の玄関口として、効果的な情報発信（PR）を図ることが必要