

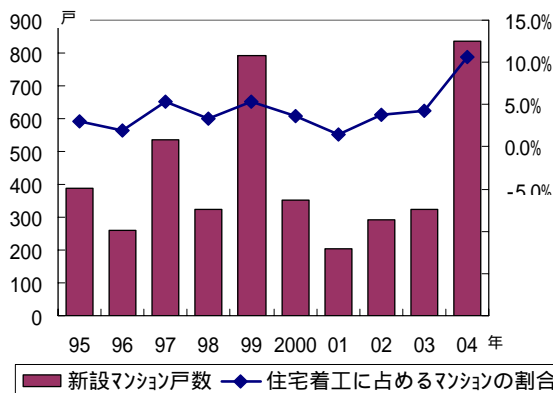
増加するマンション建設

～ 生じつつある市街地再生に向けた様々な動き～

2006年3月

2005年に公表された宮崎県2004年度着工新設住宅戸数は7,876戸であり、1999年度の78%の水準にとどまっている。そのような中、分譲マンションの着工戸数は大幅に増加し、前年度比156%増の836戸を記録した。(図表1)

(図表1) 宮崎県分譲マンション着工戸数推移



(出所) 国土交通省『建設統計年報』

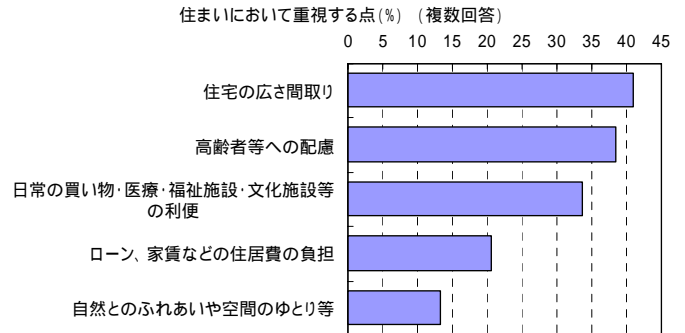
宮崎県内におけるマンション建設の大部分は宮崎市におけるものであるが、このマンション建設が本格化したのは1988年にさかのぼる。それ以降、宮崎市におけるマンション建設は中心市街地とその周辺部だけでなく、郊外部にも建設されてきたが、この7～8年間は郊外立地のマンション建設は減少し、駅周辺の区画整理が行われた5年前には駅周辺で、この2年ほどは市中心部の北側の地域に建設が相次いでいるのが特徴である(3ページの別図表参照)。

これらの建設戸数の増加及び立地の特徴の要因として以下のような点が指摘できる。

まず需要サイドから見た場合、宮崎県の住宅需要実態調査(2003)によると、住まいにおいて重視する点として、「住宅の広さ・間取り」(40.9%)に次いで、「高齢者等への配慮」(38.4%)、「日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設の利便」(33.6%)などが挙げられている(図表3)。

さらに、同調査からは病気がちになるにつれ、また、子供の成長につれ、まちなかや都市の中心部で住みたい人が増加する傾向が読み取れる(図表4・5)。

(図表3) 住まいにおいて重視する点



(出所) 宮崎県『住宅需要実態調査』

(図表4) 高齢期の望ましい住まい方(立地条件)(%)

| | | まちなか・都市の中心部 | 郊外地 | 田園リゾート地 | 特にこだわらない | その他 |
|-------|--------------|-------------|------|---------|----------|-----|
| 夫婦 | ともに元気なとき | 18.9 | 40.0 | 8.5 | 27.6 | 5.0 |
| | いずれかが病気がちなとき | 22.5 | 37.8 | 8.7 | 25.4 | 5.6 |
| 一人暮らし | 元気なとき | 21.2 | 37.7 | 8.9 | 27.5 | 4.7 |
| | 病気がちなとき | 22.0 | 32.3 | 9.4 | 31.1 | 5.1 |

(出所) 宮崎県『住宅需要実態調査』

(図表5) 子育て期の望ましい住まい方(%)

| | まちなか・都市の中心部 | 郊外地 | 田園リゾート地 | 特にこだわらない | その他 |
|------------|-------------|------|---------|----------|-----|
| 誕生から3歳前後まで | 19.6 | 46.2 | 7.2 | 21.1 | 5.9 |
| 3歳頃から未就学まで | 19.6 | 46.4 | 7.2 | 20.9 | 5.9 |
| 小学校の時期 | 22.2 | 45.2 | 5.7 | 20.9 | 6.0 |
| 中学校の時期 | 24.1 | 43.4 | 5.2 | 21.5 | 5.9 |
| 高校の時期 | 24.7 | 42.4 | 4.9 | 22.1 | 5.9 |

(出所) 宮崎県『住宅需要実態調査』

これらの結果から、近年の住宅需要は、中心部の利便性と高齢者にとっても住みやすかつ、学校など教育面での魅力を要因として中心部が好まれたと考えられる。

もちろん、一戸建てや郊外地区での居住への意向は相変わらず根強い。しかし、家族や自らの高齢化・子供の成長に備えるために価格と利便性などを比較した結果、現在の中心部でのマンション需要に向かっていると考えられる。

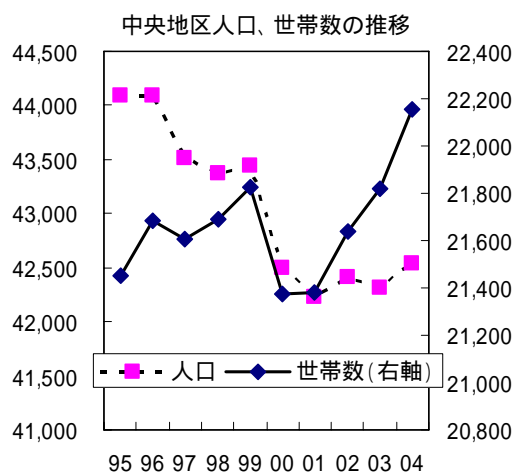
次に供給サイドから見た場合、宮崎市中心部の土地利用の変化がある。近年、国・県有地の売却や、卸売業者・倉庫業等の郊外移転が相次

ぎ、マンション用地に転用されていった。また、新たに宮崎県でのマンション事業に参入した県外企業がみられたことも要因として考えられる。

これまで、宮崎市中心部（中央地区）における人口は1995年度に44,094人であったのが、2004年度には42,543人へと減少してきている（図表4）。この居住者数の減少は、中心部の地域コミュニティ機能の低下をもたらすとともに、中心市街地における商業の身近な顧客層の喪失であり、中心市街地衰退の要因の一つと捉えることができる。

これらに対し、現在生じつつある都心回帰は、中心部での居住の増加を通じて中心市街地の再生に寄与する可能性を持っている。

（図表4）宮崎市中央地区の人口・世帯数の推移



（出所）宮崎市 HP

中央地区：大工・釣島・松橋・末広・元宮町・高松町・千草町・中央通・上野町・橋通西・橋通東・松山・川原・旭・宮田町・別府町・広島・老松・瀬頭・錦本町・錦町・江平・高千穂通・丸島町・清水・大橋・和知川原・西池町・原町・花殿町・中津瀬町・丸山・船塚・霧島・祇園

また、この流れと並行し、コールセンターの立地が増加している。分かるだけでも、2001年以降、9つの企業が宮崎市内にコールセンターを設置している。コールセンターは、デル株式会社がかリーノに進出したように、中心市街地に進出するケースが多く、宮崎の場合も、図表5の通り、宮崎市中心部への進出が中心となっている。この動きは、中心市街地において業務人口を増加させることで、中心市街地への好影響が期待される。

（図表5）宮崎市内に進出した主なコールセンター

| 進出時期 | コールセンター | 住所 |
|----------|--------------------------|----------|
| 2001年11月 | トランスコスモス シー・アール・エム宮崎(株) | - |
| 2002年5月 | (株)NTT マーケティングアウト南九州宮崎支店 | 広島(高千穂通) |
| 2002年6月 | スカイネットコミュニケーションズ(株) | 橋通東 |
| 2002年10月 | (株)ハウコム 宮崎事業所 | 橋通東 |
| 2004年4月 | (株)ロム | 高千穂通 |
| 2004年10月 | (株)サンライズネットワークス | - |
| 2005年3月 | (株)フェニックスシステム研究所宮崎事務所 | 橋通 |
| 2005年7月 | デル(株) 宮崎カスタマーセンター | 橋通東 |
| 2005年8月 | 九州電信電話(株)宮崎フェニックスコールセンター | 中村東 |

（出所）『宮崎商工会議所ニュース 05.12』・iタウンページ、各社 HP より作成

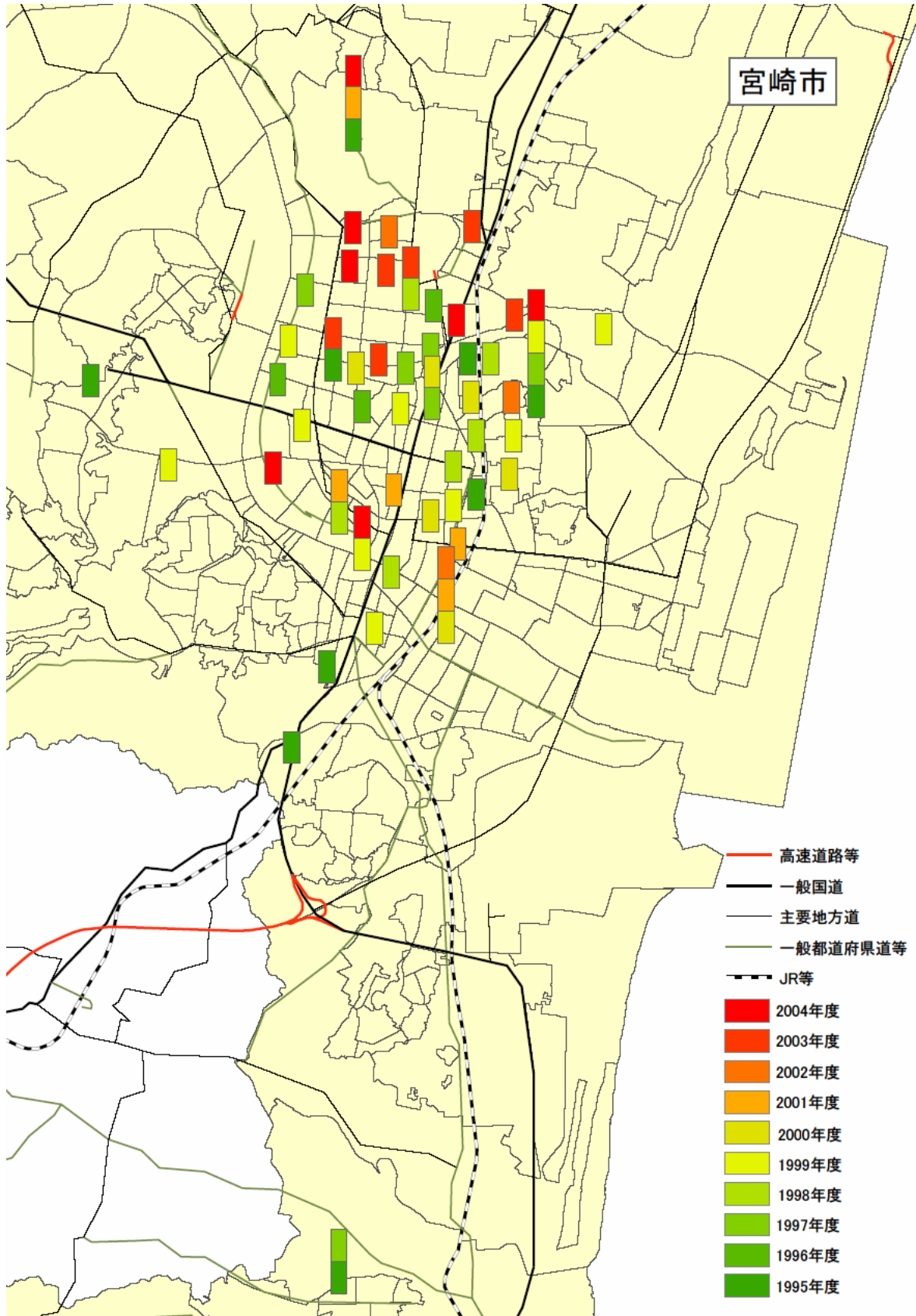
他方で、郊外の大型ショッピングセンターの影響が顕在化しているが、それに対抗すべく、宮崎市中心部の商店街が連携し、イベントを頻繁に開催するなど、商業においても新しい試みが行われている。このことが、中心市街地の新たな魅力を創造していく契機となる可能性がある。

今後、これらの可能性・動きにより、中心市街地再生を実現させるためには、まちとしての魅力を更に高めていく努力を続けていくことが必要となる。高い利便性とともによりアフリーや防犯など、皆が安心・信頼して暮らせるまちづくりを進めていくことが求められよう。

宮崎市は、現在、中心市街地活性化基本計画の見直しを行っている。行政・民間など様々な関係者が一体となった、まちの再生に期待したい。

〒892-0842 鹿児島県鹿児島市東千石町 1-38
 日本政策投資銀行南九州支店（支店長：澁澤 洋）
 お問い合わせ先：企画調査課 杉本 英之
 Tel：099-226-8207 E-mail hisugim@dbj.go.jp

(別図表) 宮崎市マンション建設の動向



(出所) 不動産経済研究所『全国マンション市場動向』各年版より作成