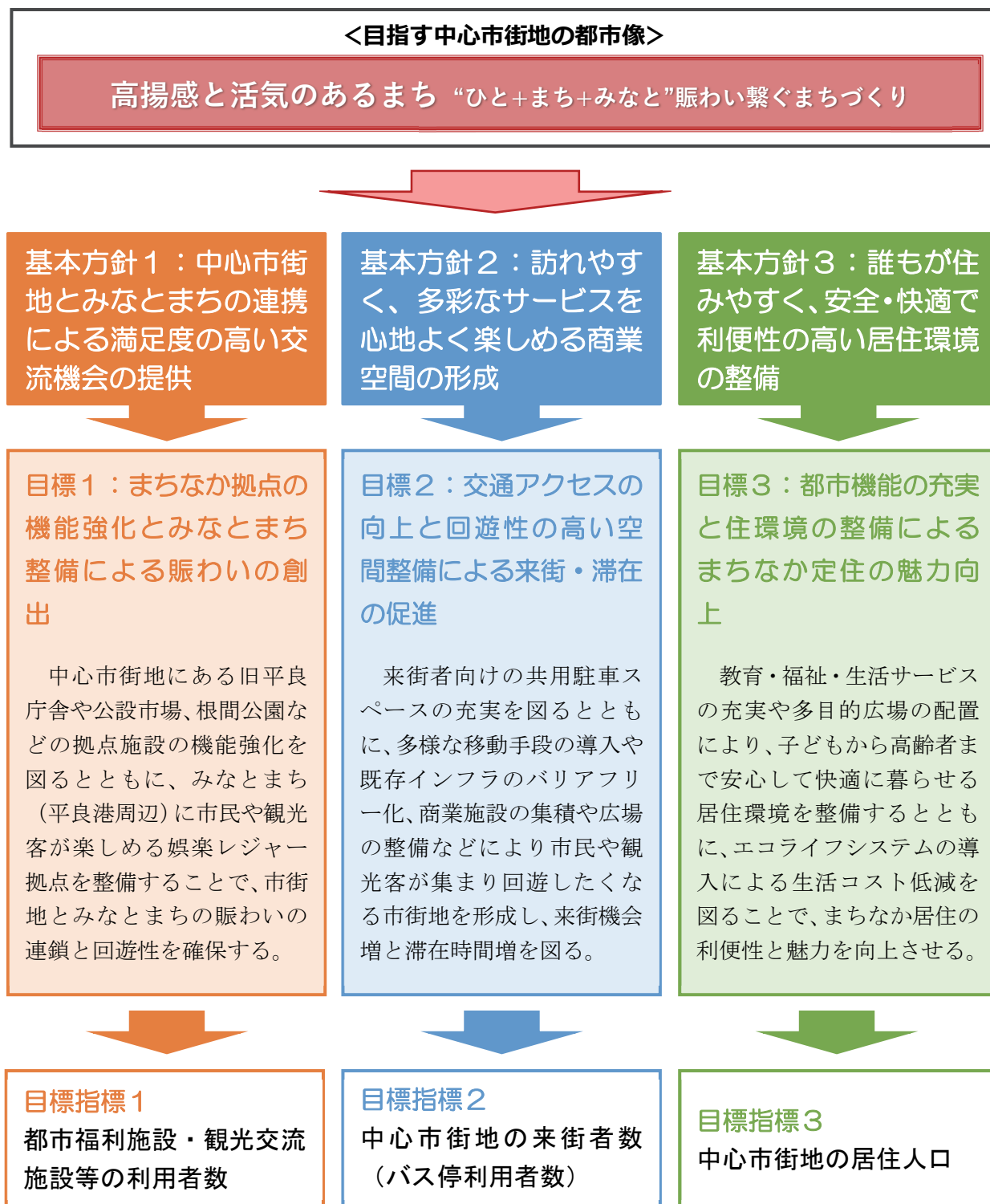


3 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の基本方針に基づき、以下の目標を設定する。



〔2〕 計画期間の考え方

計画期間は、令和6年4月から事業の効果が現れると見込まれる令和11年3月までの5年とし、その最終年度である令和10年度を目標年次とする。

〔3〕 目標指標の設定の考え方

（1） 定量的な目標指標の設定

中心市街地活性化の目標に対し、それぞれ以下の目標指標を設定する。

目標① まちなか拠点の機能強化とみなとまち整備による賑わいの創出

- ・ 基本方針「中心市街地とみなとまちの連携による満足度の高い交流機会の提供」に対して、中心市街地にある旧平良庁舎や公設市場、根間公園など拠点施設の機能強化を図るとともに、みなとまち（平良港周辺）に市民や観光客が楽しめる娯楽レジャー拠点を整備することで、市街地とみなとまちの賑わいの連鎖と回遊性を確保することを目標として設定した。
- ・ 中心市街地への来街状況を把握するため、市街地の交流拠点となる『都市福利施設・観光交流施設の利用者数』を目標指標とした。

目標② 交通アクセスの向上と回遊性の高い空間整備による来街・滞在の促進

- ・ 基本方針「訪れやすく、多彩なサービスを心地よく楽しめる商業空間の形成」に対して、来街者向けの共用駐車スペースの充実を図るとともに、多様な移動手段の導入や既存インフラのバリアフリー化、商業施設の集積や広場の整備などにより市民や観光客が集まり回遊したくなる市街地を形成し、来街機会増と滞在時間増を実現することを目標に設定した。
- ・ 中心市街地への来街利便性の向上を把握するため、中心市街地の『来街者数（バス停利用者数）』を目標指標とした。

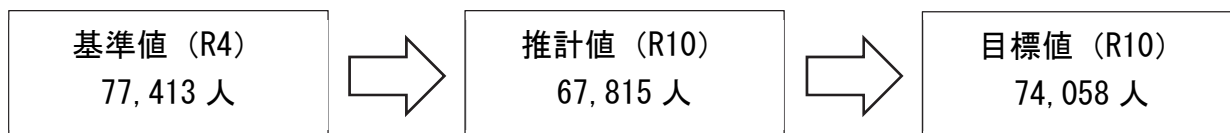
目標③ 都市機能の充実と住環境の整備によるまちなか定住の魅力向上

- ・ 基本方針「誰もが住みやすく、安全・快適で利便性の高い居住環境の形成」に対して、教育・福祉・生活サービスの充実や多目的広場の配置により、子どもから高齢者まで安心して快適に暮らせる居住環境を整備するとともに、エコライフシステムの導入による生活コスト低減を図ることで、まちなか居住の利便性と魅力を向上させることを目標に設定した。
- ・ 中心市街地の人口減少・少子高齢化という課題を踏まえて『定住人口』を目標指標とした。

| 基本的な方針 | 中心市街地の活性化の目標 | 目標指標 | 基準値 | 推計値 | 目標値 |
|--------------------------------|--|------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 中心市街地とみなとまちの連携による満足度の高い交流機会の提供 | 目標① まちなか拠点の機能強化とみなとまち整備による賑わいの創出 | 都市福祉施設・観光交流施設等の利用者数(人) | 77,413 (R4) | 67,815 (R10) | 74,058 (R10) |
| 訪れやすく、多彩なサービスを心地よく楽しめる商業空間の形成 | 目標② 交通アクセスの向上と回遊性の高い空間整備による来街・滞在の促進 | 中心市街地の来街者数(バス停利用者数)(人) | 5,214 (R3) | 5,005 (R10) | 6,537 (R10) |
| 誰もが住みやすく、安全・快適で利便性の高い居住環境の整備 | 目標③ 都市機能の充実と住環境の整備によるまちなか定住の魅力向上 | 中心市街地の居住人口(人) | 2,674 (R4) | 2,572 (R10) | 2,632 (R10) |

(2) 目標値の設定

(a) 都市福祉施設・観光交流施設等の利用者数



①事業を実施しなかった場合の都市福祉施設・観光交流施設等の利用者数の推移

令和元年時点で中心市街地の区域に立地し、利用者数の把握が可能な都市福祉施設・観光交流施設として、公設市場、マティダ市民劇場がある。

基準値となる令和4年の都市福祉施設・観光交流施設の年間利用者数は77,413人である。これらの施設の令和10年の利用者数は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受ける前の平成23年から令和元年のトレンドから約67,815人になると推計される。

②事業効果による見込み値

■公設市場（指定管理者及びPFI導入可能性検討）：年間利用者数 **増加分 3,349人**

- ・令和4年 38,229人⇒令和10年 33,489人
- ・PFI導入による効果 10%（「PPP/PFI手法導入 優先的検討規程策定の手引（平成28年3月内閣府）」、利用料金収入増加率10%より、PFIによる利用者数の増加を10%見込む）
 $= 33,489 \text{人} \times 0.1 = 3,349 \text{人}$

■マティダ市民劇場：年間利用者数 **増加分 2,894 人**

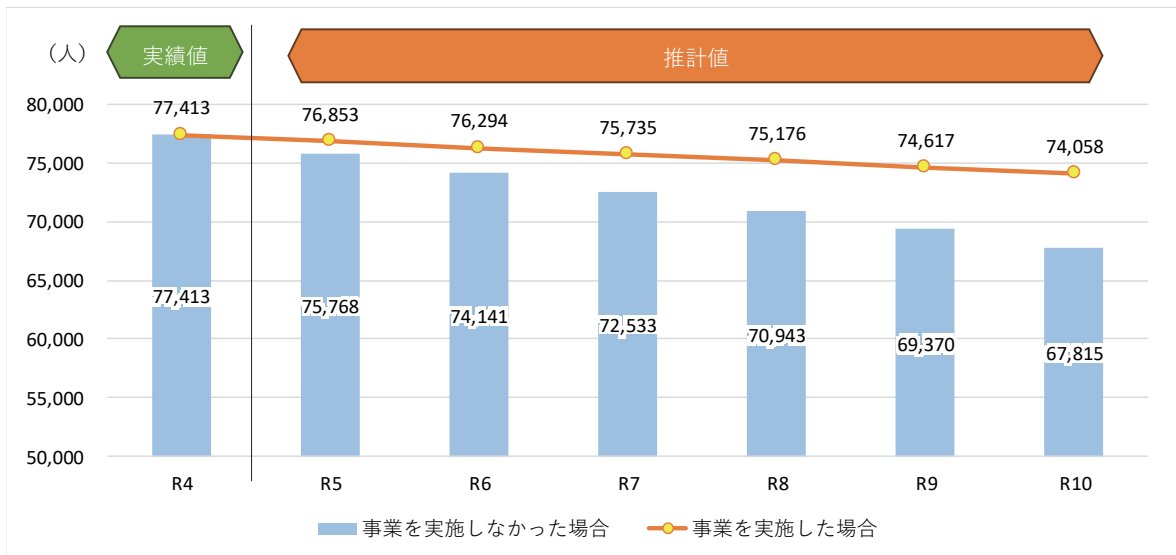
- ・間接効果として近接するはりみず公園周辺の再整備の利用者による増加を見込む。
- ・劇場などの文化活動を目的とする来街者割合は9%（令和4年中心市街地活性化に関する市民アンケートより）
- ・はりみず公園年間来客数（32,160人）×0.09＝2,894人

③目標値

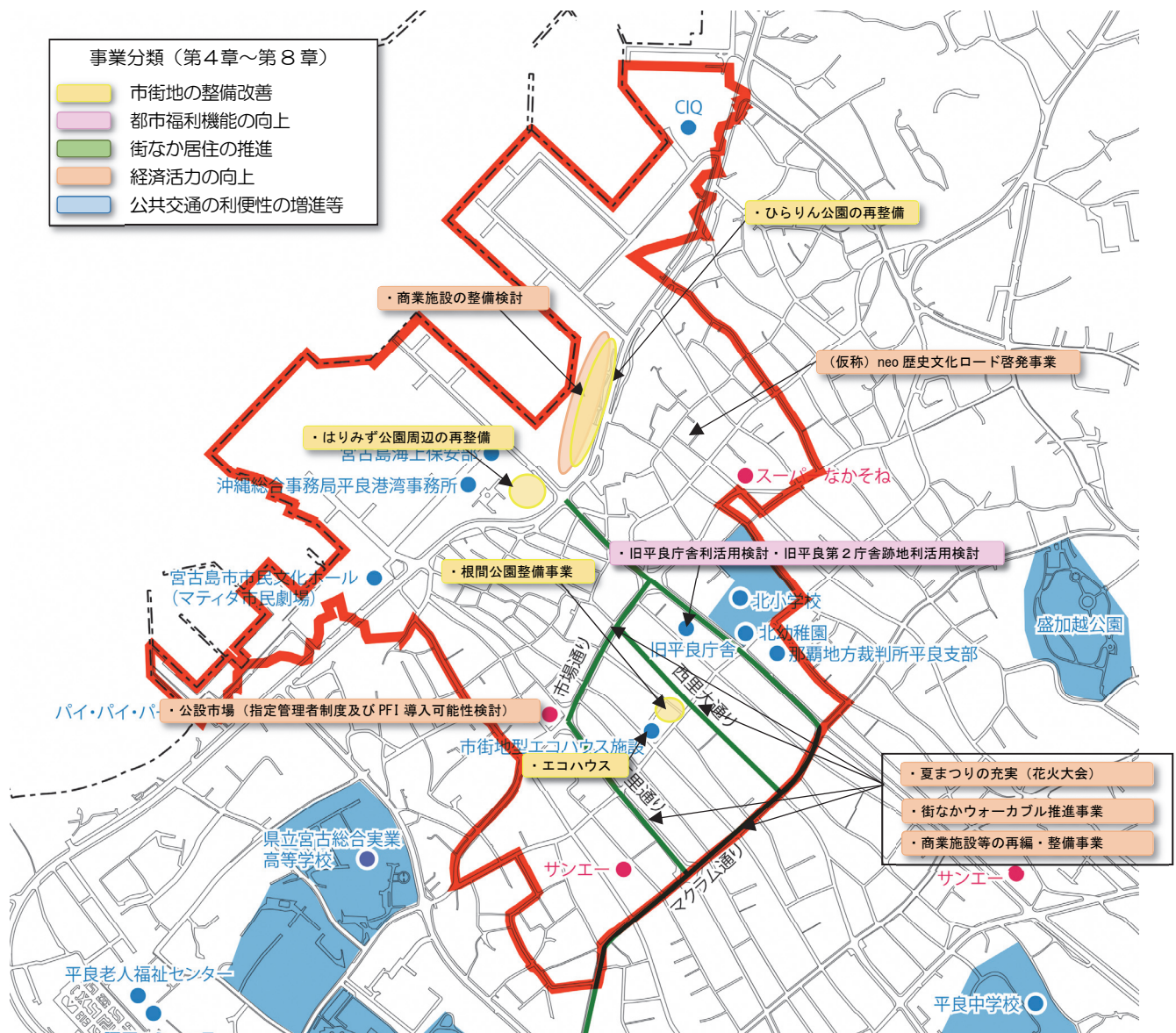
以上を踏まえ、目標値（令和10年度の都市福利施設・観光交流施設の利用者数）を 74,058人 と設定する。

都市福利施設・観光交流施設の利用者数

$$\begin{aligned}
 &= \text{事業を実施しなかった場合の推計値} + \text{事業効果による見込み値} \\
 &= 67,815 \text{人} + (3,349 \text{人} + 2,894 \text{人}) = \underline{74,058 \text{人}}
 \end{aligned}$$



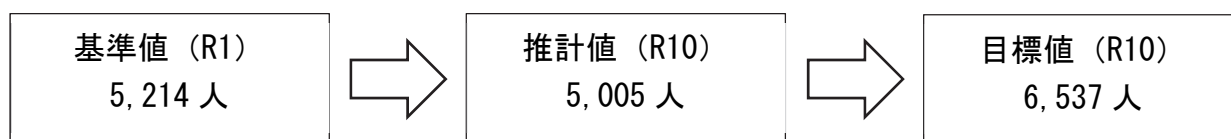
<目標値（都市福利施設・観光交流施設等の利用者数）の達成に資する事業>



【中心市街地区域全体を対象とする事業、地点を限定しない事業】

- <市街地の整備改善>
 - 自走式共用駐車場の整備事業
- <都市福利機能の向上>
 - 文化振興事業
- <経済活力の向上>
 - 宮古島観光誘客受入体制強化業務
 - 観光協会DMO
 - 6次産業化事業
 - デジタル地域通貨の導入検討事業
 - みなとまち観光交流拠点の整備・運営事業
 - エコライフサービスの提供検討事業
 - まちづくり会社の都市再生推進法人化に向けた計画検討

(b) 中心市街地の来街者数（バス停利用者数）



①事業を実施しなかった場合の中心市街地の来街者数（バス停利用者数）の利用者数の推移

宮古島市全体のバス利用者数の推移をみると、平成 30 年から令和 2 年のトレンドから、令和 3 年の推計値は 86 千人、令和 10 年の推計値は 83 千人となる。

また、中心市街地のバス停（中央交通の平良港、公設市場、北小前の 3 か所）利用者数は、基準値となる令和元年時点で 5,214 人である。上記の市全体のバス利用者のトレンドから、中心市街地のバス停の令和 10 年時点の利用者数は 5,005 人 と推計される。

②事業効果による見込み値

■旧平良庁舎利活用検討・旧平良第 2 庁舎跡地利活用検討：年間利用者数 54,397 人

- ・旧平良庁舎面積 8,119 m²
- ・宮古島市事例（未来創造センター12,203 m²、約 82,000 人/年⇒6.7 人/m²）
- ・旧平良庁舎利用者数=8,119 m²×6.7 人/m²=54,397 人

■公設市場（指定管理者及び PFI 導入可能性検討）：年間利用者数 42,052 人

- ・令和 4 年 38,229 人
- ・PFI 導入による効果 10%（「PPP/PFI 手法導入 優先的検討規程策定の手引（平成 28 年 3 月内閣府）」、利用料金収入増加率 10%より、PFI による利用者数の増加を 10%見込む）
- ・38,229 人×1.1=42,052 人

■エコハウス：年間利用者数 1,460 人

- ・1 日 1 組（4 人）×365 日=1,460 人

■根間公園整備事業：年間利用者数 32,160 人

- ・面積 2,000 m²⇒広場 1,000 m²（園地率 50%と想定）
- ・公園一人当たり占有面積：15 m²/人
- ・収容力=1,000 m²÷15 m²/人=67 人
- ・年間収容力=収容力÷最大日率÷回転率÷園地利用率
=67 人/(1/60)/(1/4)/0.5=32,160 人

（自然公園等施設技術指針第 3 部施設別技術指針第 2 章園地（令和 4 年 3 月環境省））

■ひらりん公園の再整備：年間利用者数 207,840 人

- ・面積 13,000 m²⇒広場 6,500 m²（園地率 50%と想定）
- ・公園一人当たり占有面積：15 m²/人
- ・収容力=6,500 m²÷15 m²/人=433 人

- ・年間収容力＝収容力÷最大日率÷回転率÷園地利用率
 $=433 \text{ 人}/(1/60)/(1/4)/0.5=207,840 \text{ 人}$

■はりみず公園周辺の再整備：年間利用者数 **32,160 人**

- ・面積 2,000 m²⇒広場 1,000 m²（園地率 50%と想定）
- ・以下、根間公園に同じ

■商業施設の整備検討：年間利用者数 **1,161,795 人**

- ・面積 3,167 m²（資料：第 1 期宮古島市みなとまちづくり基本計画）
- ・店舗面積当たり日来客数の原単位（1,100－30×面積）（大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針：経済産業省）
 $=1,100-30 \times 3.167 \text{ 千m}^2=1,005 \text{ 人/千m}^2$
- ・日来客数＝3.167 千m²×1,005 人/千m²＝3,183 人
- ・年間来客数＝3,183 人×365 日＝1,161,795 人

■事業効果による利用者の増加数：**1,531,864 人**

- ・54,397＋42,052＋1,460＋32,160＋207,840＋32,160＋1,161,795＝1,531,864 人

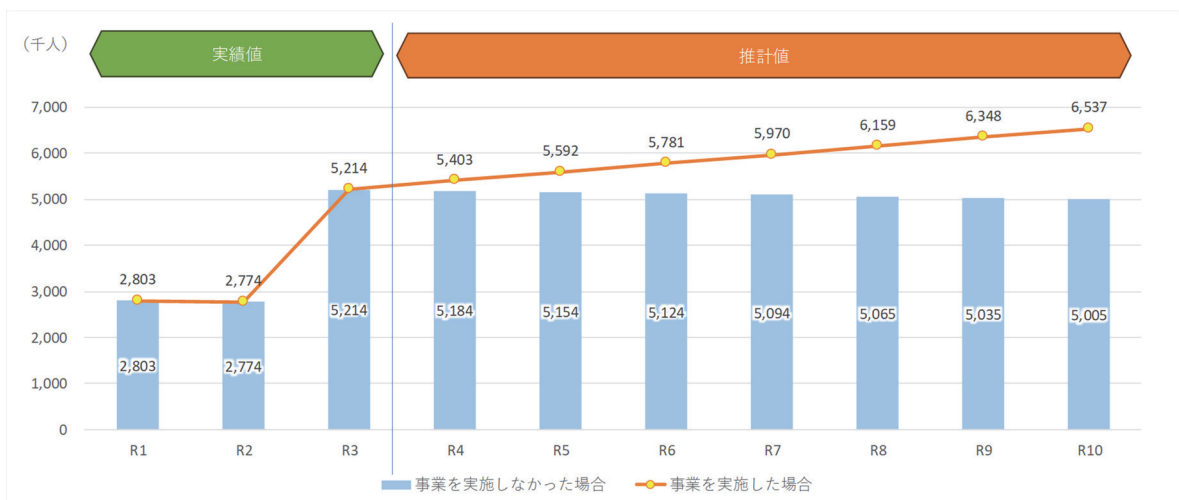
■バス利用者数：**1,532 人**

- ・バス利用率 0.8%（令和 4 年中心市街地活性化に関する市民アンケートより）
- ・年間バス利用者数 1,531,564 人×0.8%＝12,255 人
- ・中央交通系統のバス停（8 系統のうちの 1 つ） 12,255 人÷8 系統＝1,532 人

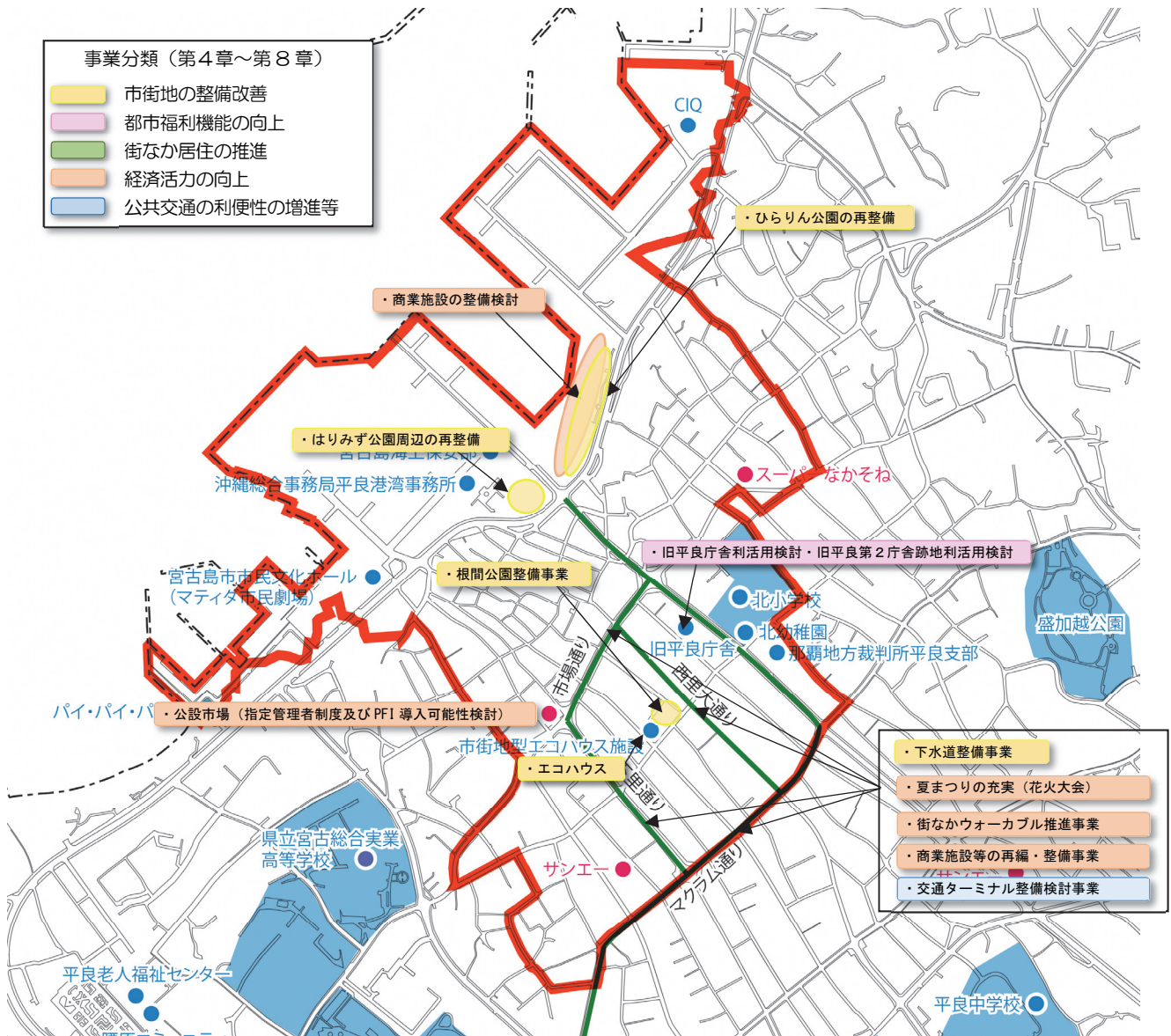
③目標値

以上を踏まえ、目標値（令和 10 年度の中心市街地の来街者数（バス停利用者数））を **6,537 人** と設定する。

中心市街地バス停利用者数＝事業を実施しなかった場合の推計値＋事業効果による見込み値
 $=5,005 \text{ 人}+1,532 \text{ 人}=\underline{6,537 \text{ 人}}$



<目標値（バス停利用者数）の達成に資する事業>



【中心市街地全体を対象とする事業、地点を限定しない事業】

<市街地の整備改善>

- 花いっぱい推進事業
- 自走式共用駐車場の整備事業

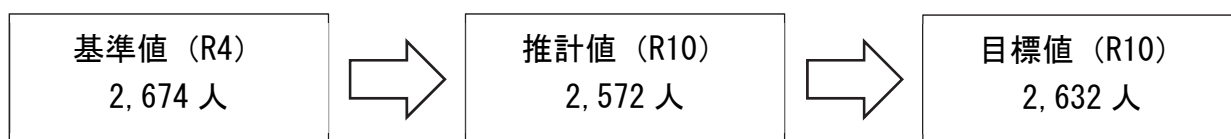
<経済活力の向上>

- エコ通貨
- 6次産業化事業
- デジタル地域通貨の導入検討事業
- みなとまち観光交流拠点の整備・運営事業
- エコライフサービスの提供検討事業
- 商店連合会の組織化及びまちづくり推進事業
- まちづくり会社の都市再生推進法人化に向けた計画検討

<公共交通の利便性の増進等>

- 電気自動車普及事業
- 次世代交通（グリーンスローモビリティ）導入検討事業

(c) 居住人口



①事業を実施しなかった場合の居住人口の推移

中心市街地の居住人口の推移をみると、基準値となる令和4年度では2,674人であり、事業を実施しなかった場合、令和10年度の居住人口は、平成30年から令和4年のトレンドから約2,572人になると推計される。

②事業効果による見込み値

■（仮）公営住宅及び公有地活用による定住促進策の検討事業

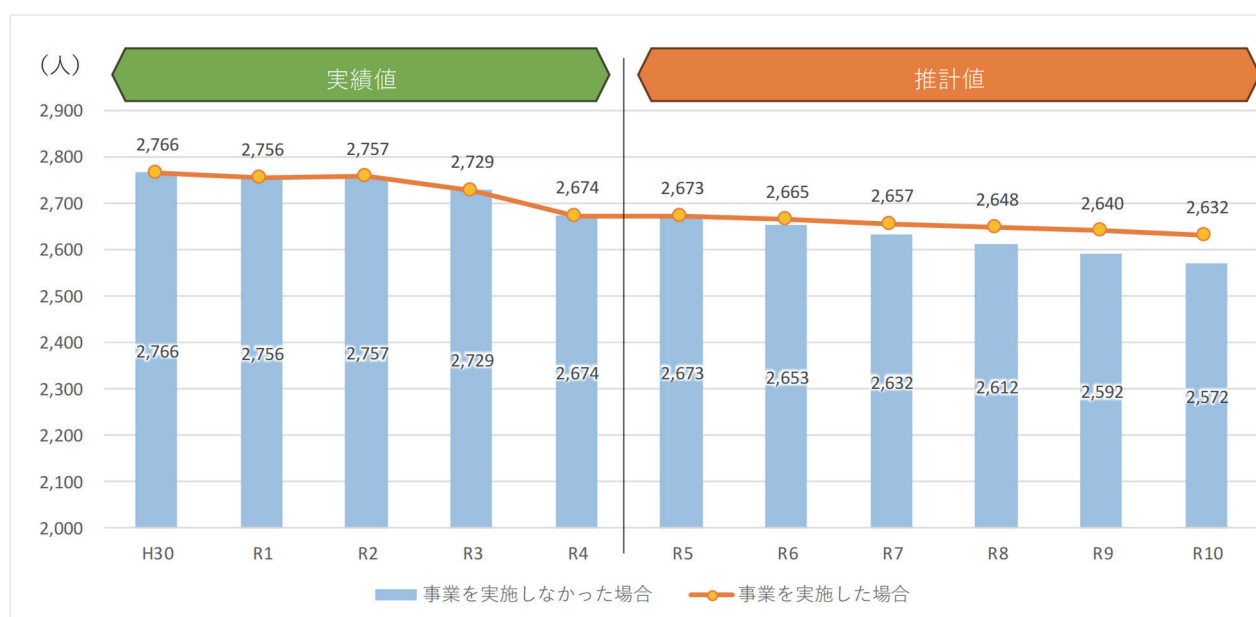
PFI導入による公営住宅の活用及び公有地活用による民間賃貸住宅の整備促進など、若者の定住促進に資する方策の検討により、5か年で3棟の民間賃貸住宅の整備を見込む。

民間賃貸住宅は中心市街地での店舗ニーズも踏まえ、1階を店舗、2～4階の貸し住宅を想定し、4階建て1棟当たり約20人の居住人口の増加を見込む。

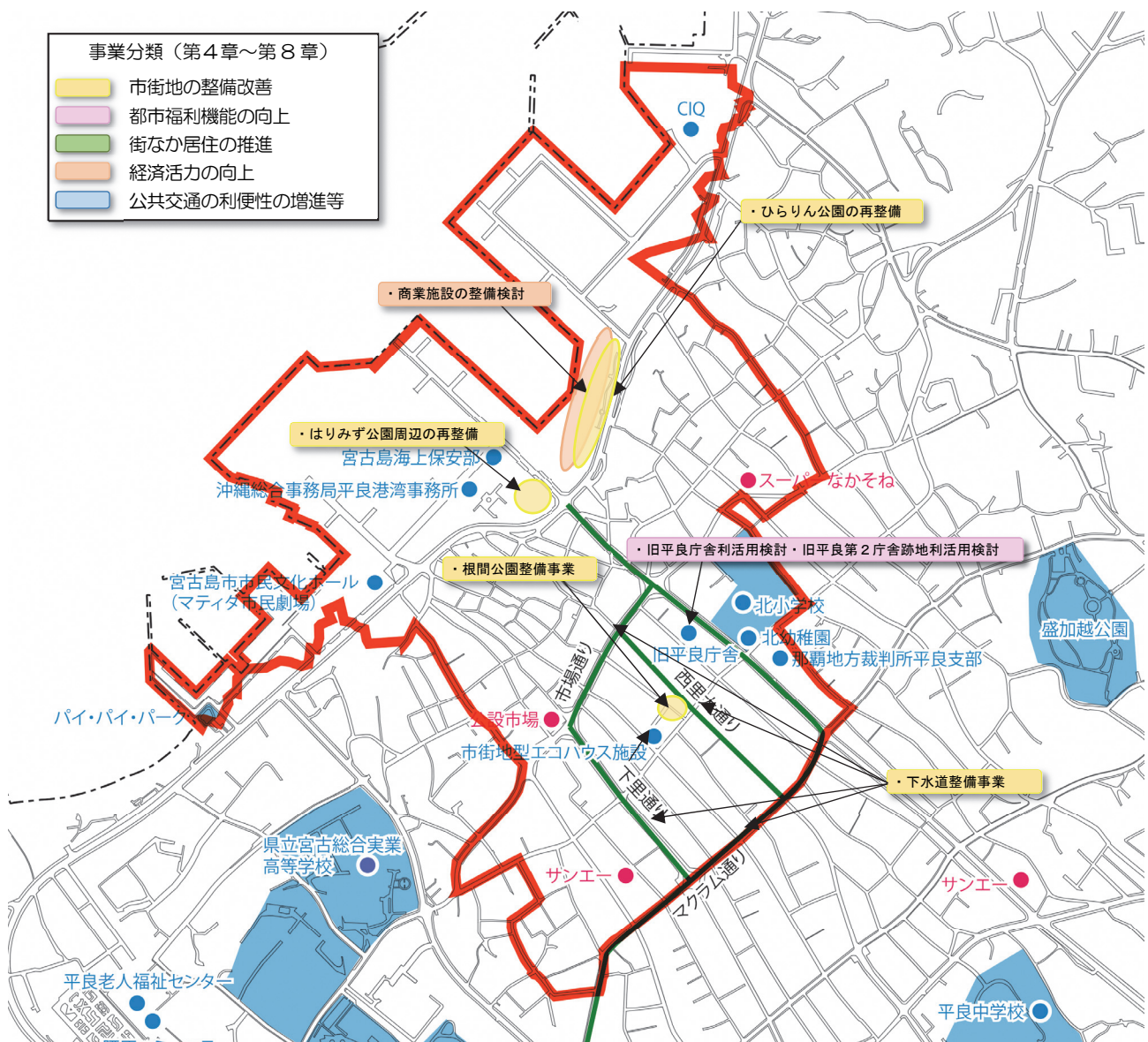
③目標値

以上を踏まえ、目標値（令和10年度の居住人口）を 2,632人 と設定する。

$$\begin{aligned} \text{居住人口} &= \text{事業を実施しなかった場合の推計値} + \text{事業効果による見込み値} \\ &= 2,572 \text{ 人} + 60 \text{ 人} = \underline{2,632 \text{ 人}} \end{aligned}$$



<目標値（居住人口）の達成に資する事業>



【中心市街地区域全体を対象とする事業、地点を限定しない事業】

<市街地の整備改善>

- 再生可能エネルギー最大限導入計画策定業務
- 花いっぱい推進事業

<都市福利機能の向上>

- 放課後子ども教室事業
- 地域学校協働本部事業
- 放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ）
- 北幼稚園の認定こども園移行推進事業（仮）
- ファミリー・サポート・センター事業
- 文化振興事業
- 結婚新生活支援事業
- 地域福祉計画推進事業

<街なか居住の推進>

- （仮）公営住宅及び公有地活用による定住促進策の検討事業
- 空家対策事業
- 中心市街地共同住宅供給事業

<経済活力の向上>

- 地域づくり支援事業補助金（公募型）

[4] フォローアップの方針

(a) 都市福利施設・観光交流施設等の利用者数

①フォローアップの時期等

都市福利施設・観光交流施設等の利用者数については、担当課が所有する各施設の利用数データから算出する。

併せて、各事業の進捗や目標値の達成状況についてのフォローアップを翌年度の4月～5月に実施する。

②フォローアップの方法

事業の進捗状況の評価から実績値に対する検証を行うが、各事業の効果以外の要素が認められる場合は別に分析・評価を行う。

目標値の設定に用いた各事業における計測値をもとに、目標設定における計算式により各事業の効果を算出し、その合計を事業による計算上の効果とすることで、実績値と比較検証する。

③事業ごとの計測値（直接効果）

| 事業名 | 計測値 |
|----------------------------|------|
| 1. 公設市場（指定管理者及びPFI導入可能性検討） | 利用者数 |

④フォローアップに基づく対応

毎年、各事業の進捗及び目標値の達成状況を検証し、定期的に中心市街地活性化協議会に報告を行う。さらに、必要に応じて、事業の追加や事業内容の変更などの目標達成に向けた改善措置を講じる。

(b) 中心市街地の来街者数（バス停利用者数）

①フォローアップの時期等

中心市街地の来街者数（バス停利用者数）については、中央交通のバス停（平良港、公設市場、北小前）の利用者数の合計から算出する。

併せて、各事業の進捗や目標値の達成状況についてのフォローアップを翌年度の4月～5月に実施する。

②フォローアップの方法

事業の進捗状況の評価から実績値に対する検証を行うが、各事業の効果以外の要素が認められる場合は別に分析・評価を行う。

目標値の設定に用いた各事業における計測値をもとに、目標設定における計算式により各事業の効果を算出し、その合計を事業による計算上の効果とすることで、実績値と比較検証する。

③事業ごとの計測値（間接効果）

| 事業名 | 計測値 |
|----------------------------|------|
| 1. 公設市場（指定管理者及びPFI導入可能性検討） | 利用者数 |
| 2. エコハウス | 利用者数 |

④フォローアップに基づく対応

毎年、各事業の進捗及び目標値の達成状況を検証し、定期的に中心市街地活性化協議会に報告を行う。さらに、必要に応じて、事業の追加や事業内容の変更などの目標達成に向けた改善措置を講じる。

（c）居住人口

①フォローアップの時期等

中心市街地の居住人口については、住民基本台帳に基づく各年3月末の中心市街地の居住人口から算出する。

併せて、各事業の進捗や目標値の達成状況についてのフォローアップを翌年度の4月～5月に実施する。

②フォローアップの方法

事業の進捗状況の評価から実績値に対する検証を行うが、各事業の効果以外の要素が認められる場合は別に分析・評価を行う。

目標値の設定に用いた各事業における計測値をもとに、目標設定における計算式により各事業の効果を算出し、その合計を事業による計算上の効果とすることで、実績値と比較検証する。

③事業ごとの計測値（直接効果）

| 事業名 | 計測値 |
|-------------------------------|----------|
| 1.（仮）公営住宅及び公有地活用による定住促進策の検討事業 | 新規の共同住宅数 |

④フォローアップに基づく対応

毎年、各事業の進捗及び目標値の達成状況を検証し、定期的に中心市街地活性化協議会に報告を行う。さらに、必要に応じて、事業の追加や事業内容の変更などの目標達成に向けた改善措置を講じる。