

# 霧島リノベーションまちづくり推進ガイドライン（案）

令和3年1月30日  
霧島市商工観光部商工振興課

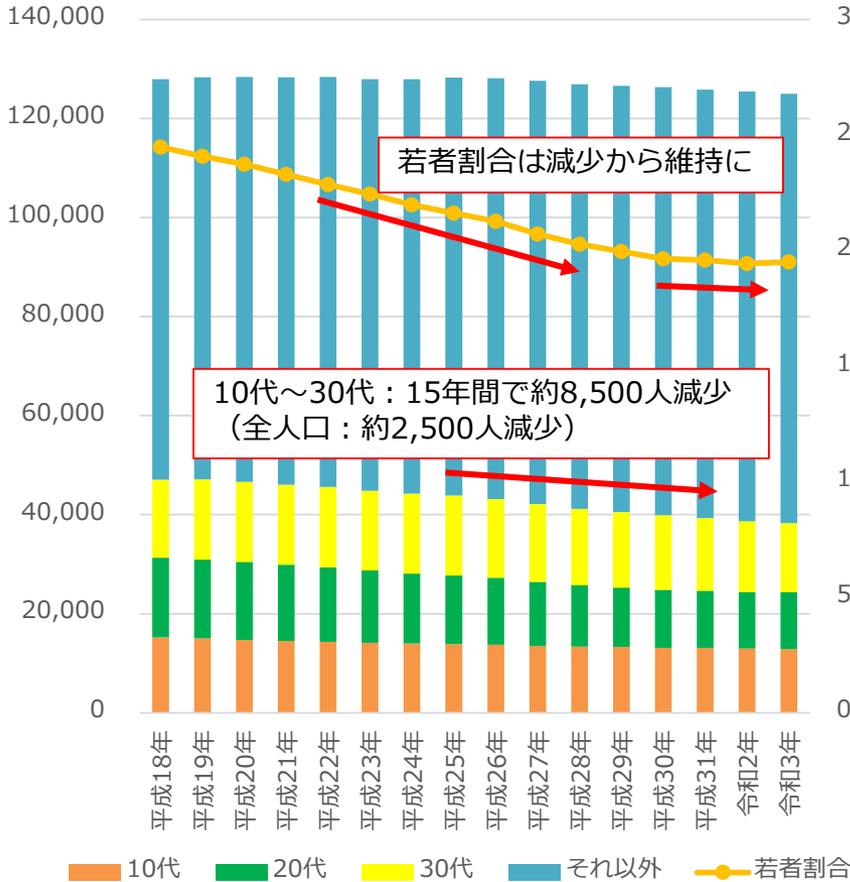
# 1 霧島の現状と課題

## 1-2 霧島の現状

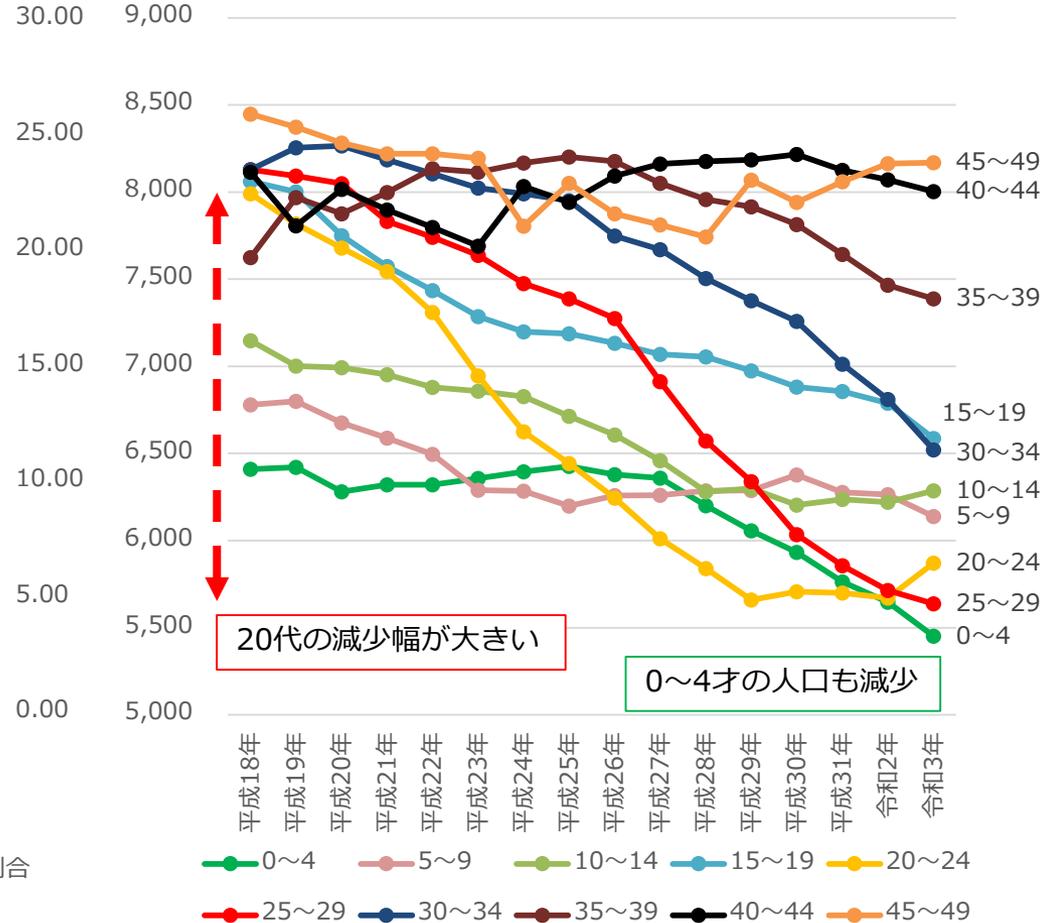
・20代～30代の人口減少が著しい

▷ 少子高齢化が加速する

霧島市の人口推移と若者（10代・20代）割合



霧島市（年代別人口推移）



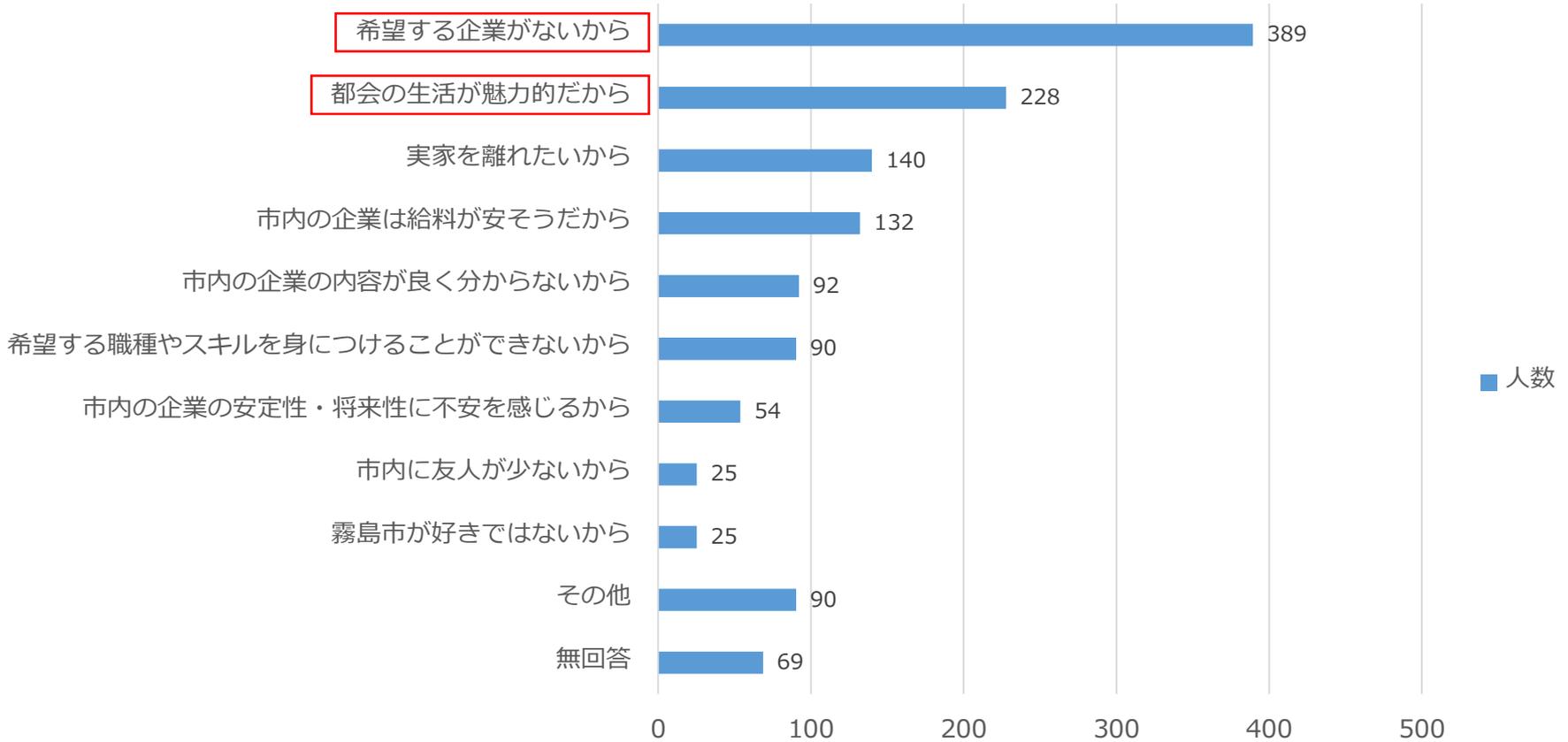
今後も20代～30代の人口が減り続けると、子どもの数も減り続け、より一層の少子高齢化につながる

# 1 霧島の現状と課題

## 1-2 霧島の現状

- ・若者が流出 ▷ 希望にあった企業がない・都会の生活が魅力的

市内に就職しない（したくない）理由（N = 869）



※令和元年度卒業見込みの本市の高校・短大・高専・大学の学生への調査  
各学校へ直接配布・回収

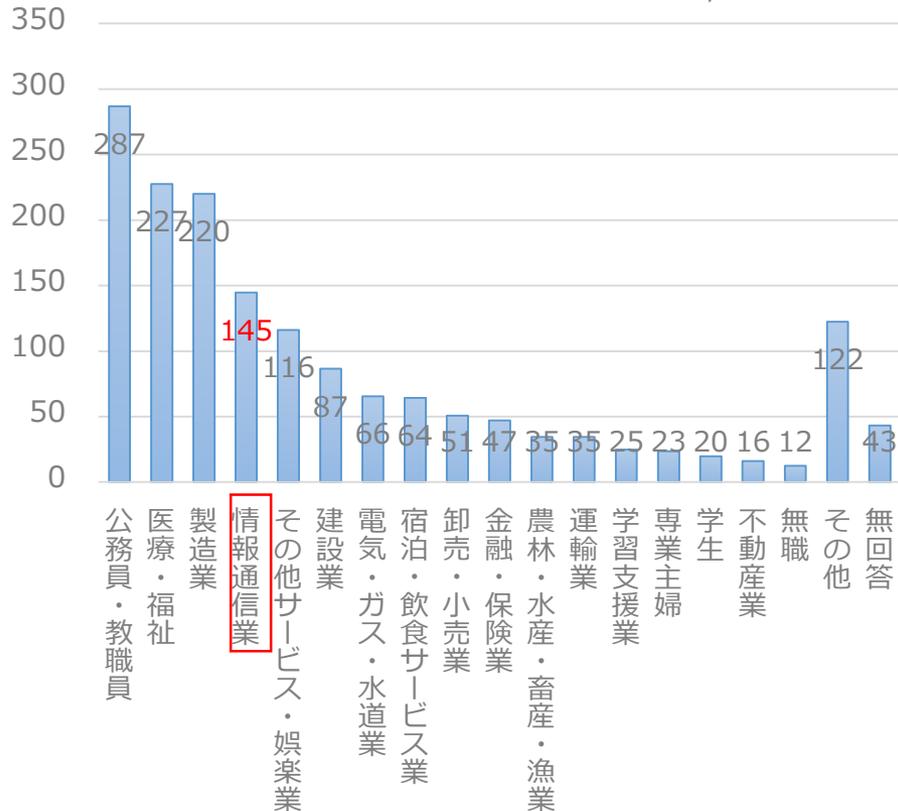
# 1 霧島の現状と課題

## 1-2 霧島の現状

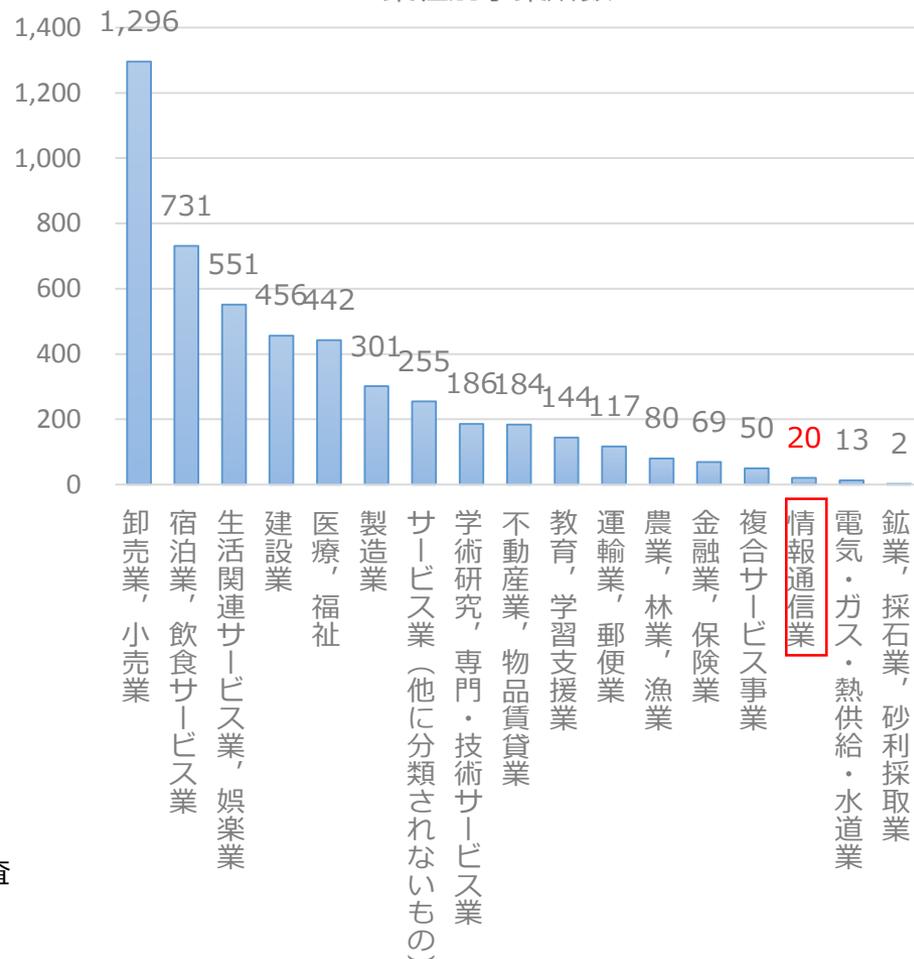
・希望する業種（企業）がない ▷

若者の地元へ就職する機会の損失

就職を考える際の希望業種 (N = 1,236)



業種別事業所数



※令和元年度卒業見込みの本市の高校・短大・高専・大学の学生への調査  
各学校へ直接配布・回収

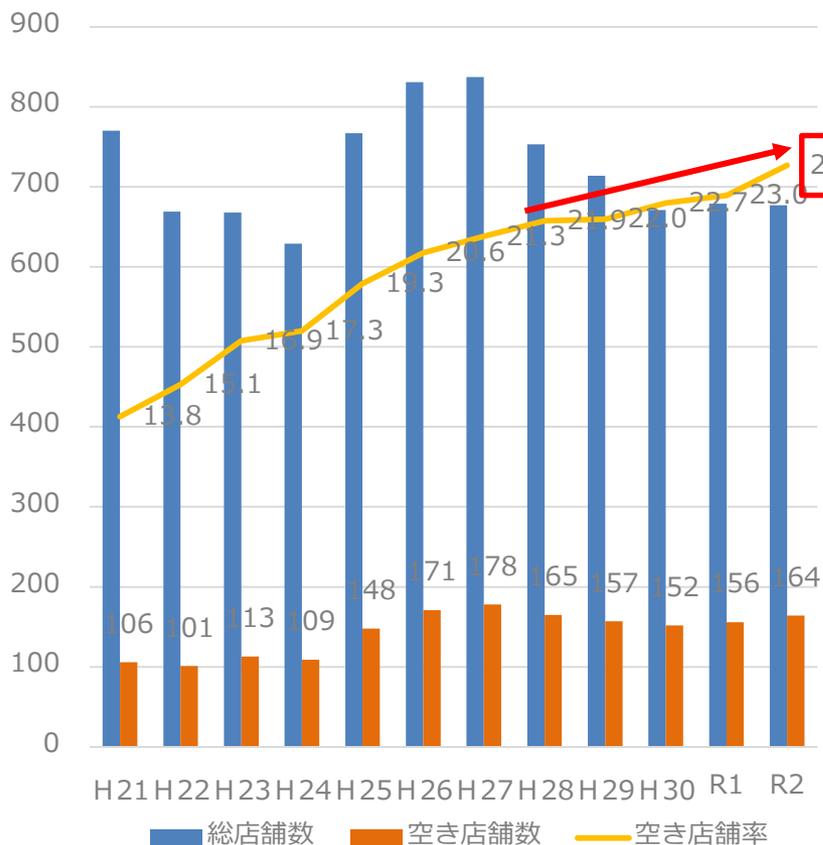
学生が多く就職を希望している情報通信業が市内に少なく、若者の地元就職の機会を失っている

# 1 霧島の現状と課題

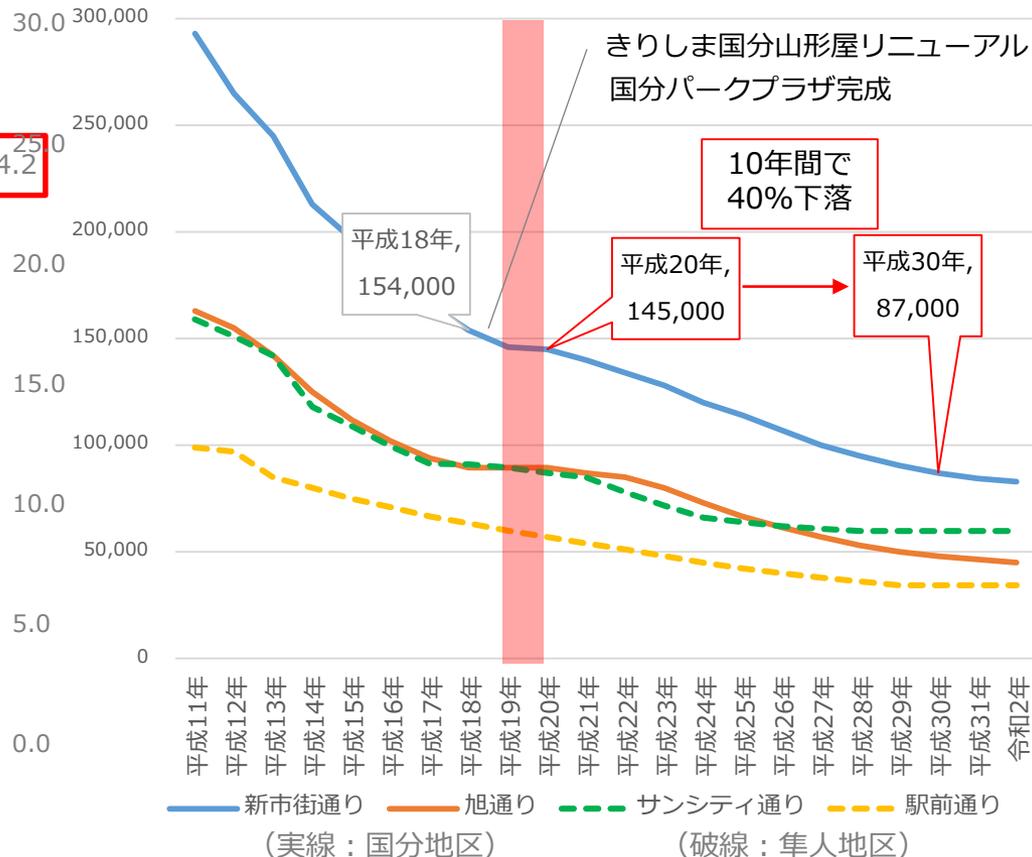
## 1-2 霧島の現状

・空き店舗が増えている ◁ 不動産価値だけでなく、エリアの価値も低下

霧島市内（商店街）の空き店舗推移



公示地価・基準地価（推移）



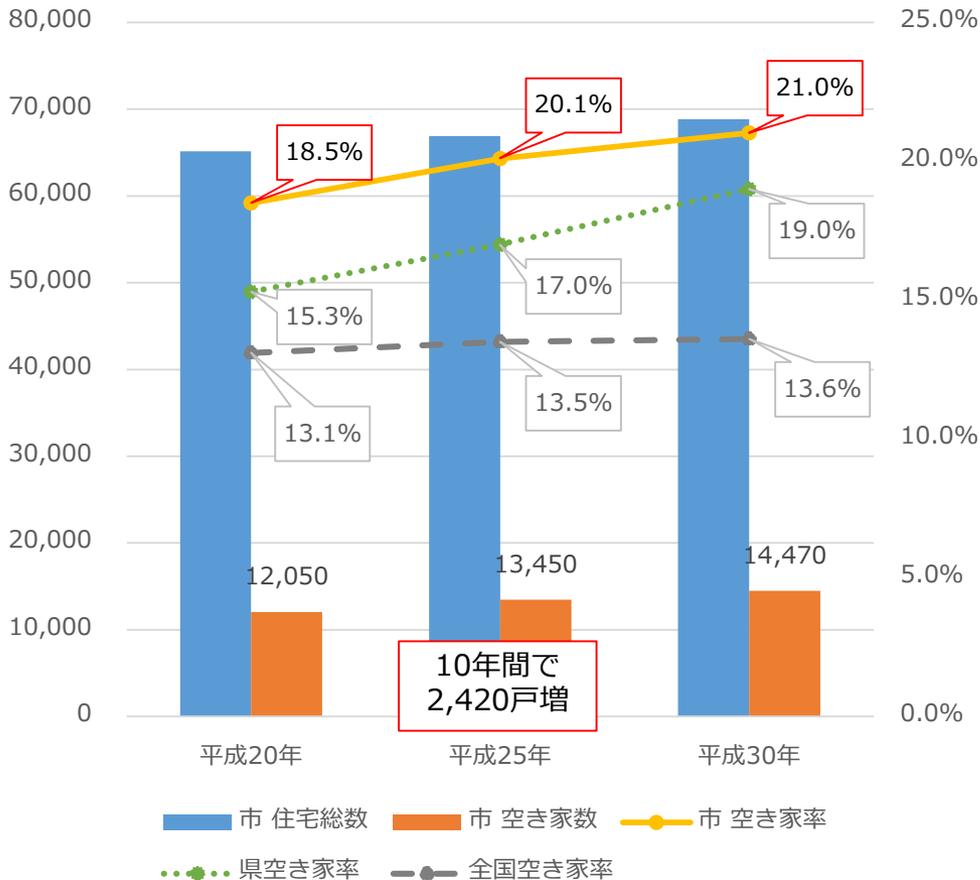
空き店舗率の上昇とともに、跡地に駐車場や空き地が散在するなど都市のスポンジ化が進行。さらに、地価は商業地最高値は10年前と比べ、約40%下落。参考：鹿児島平均空き店舗率16.2%（令和元年度）→商業地（稼ぐ場所）としての求心力の回復は必要不可欠。

# 1 霧島の現状と課題

## 1-2 霧島の現状

・空き家が増えている ▶ **健全空き家については流通を促す必要**

霧島市内の空き家推移



地区別空き家棟数

地区	空き家棟数 (棟)	総世帯数 (世帯)	割合 (棟数/世帯)
国分	1,012	22,154	4.57%
溝辺	268	2,538	10.56%
横川	330	1,895	17.41%
牧園	476	3,717	12.81%
霧島	282	2,330	12.10%
隼人	847	15,309	5.53%
福山	486	2,371	20.50%
計	3,701	50,314	7.36%

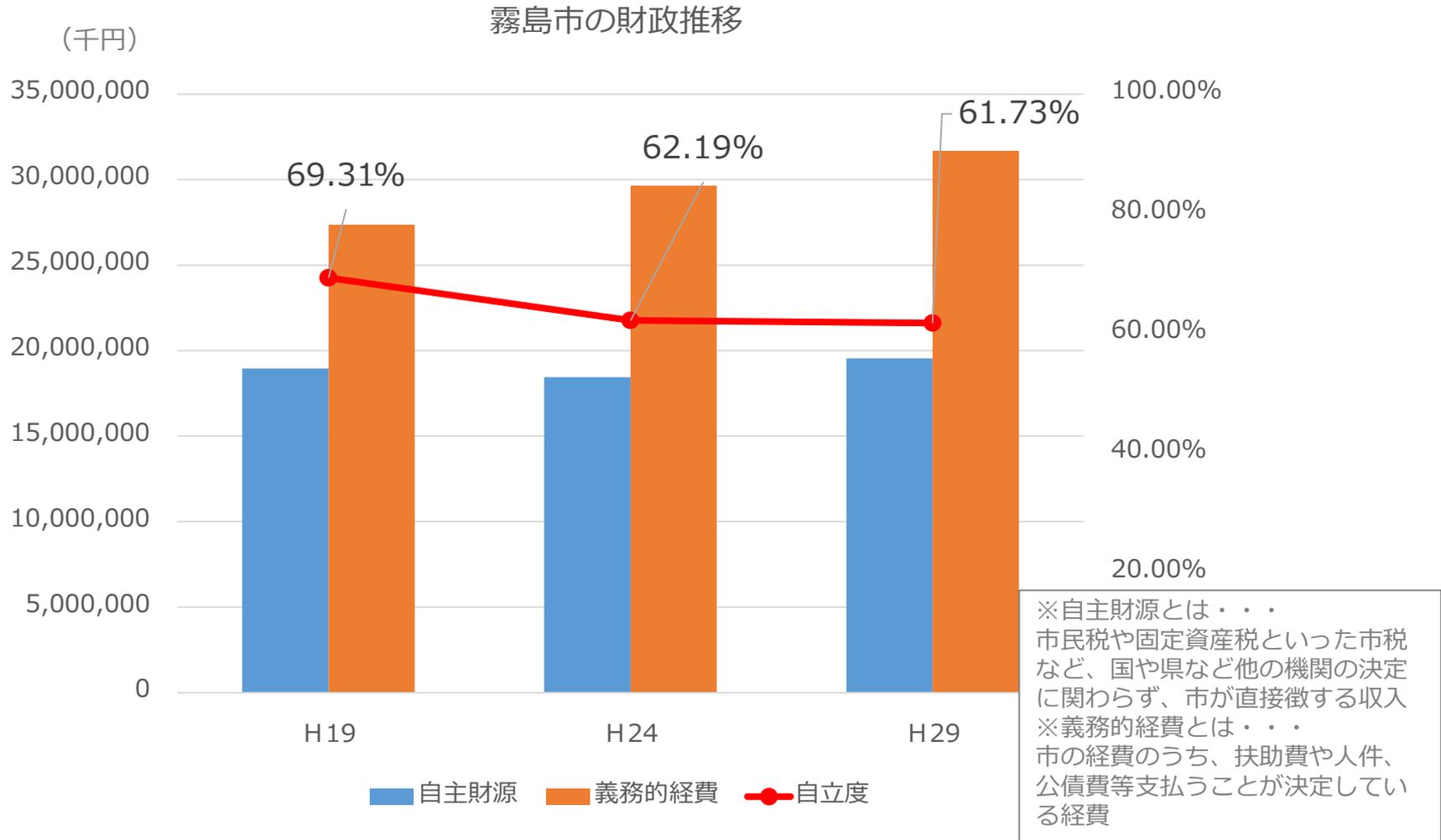
※管理不全の民間の全ての建築物（住宅以外を含む）を対象に、棟単位で市が独自で調査（平成24年度）そのため、国による住宅・土地統計調査数値とは異なります。

空き家の数は年々増えており、空き家率は全国平均と県平均と比べても高く、地区別でみると中山間地域における空き家棟数の割合が高い。→人口減少が進む中山間地域においてはマッチングを促す必要

# 1 霧島の現状と課題

## 1-2 霧島の現状

- 自主財源では賄い切れない ▷ 義務的経費はさらに膨らむ可能性



# 1 霧島の現状と課題

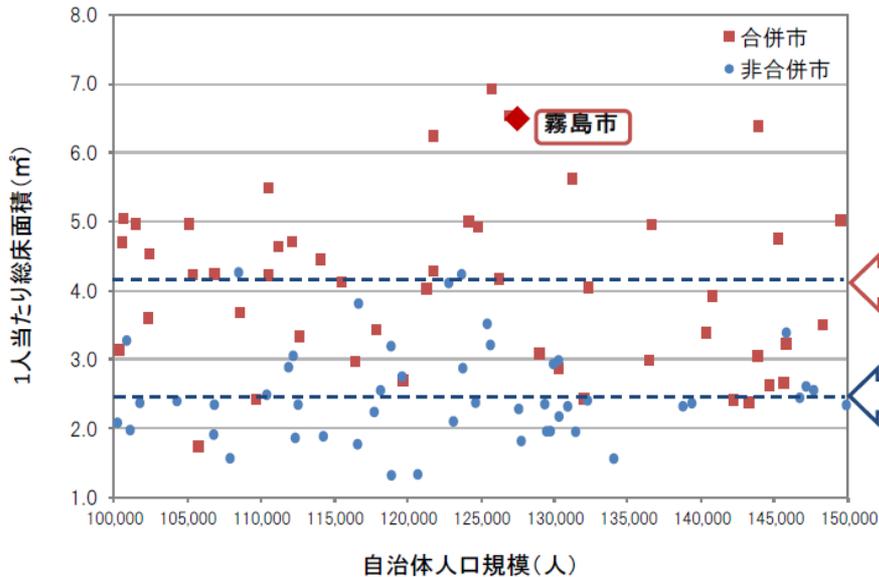
## 1-2 霧島の現状

- ・ 公共施設の一人あたりの延床面積が多い ▷ 将来の維持管理費が不足

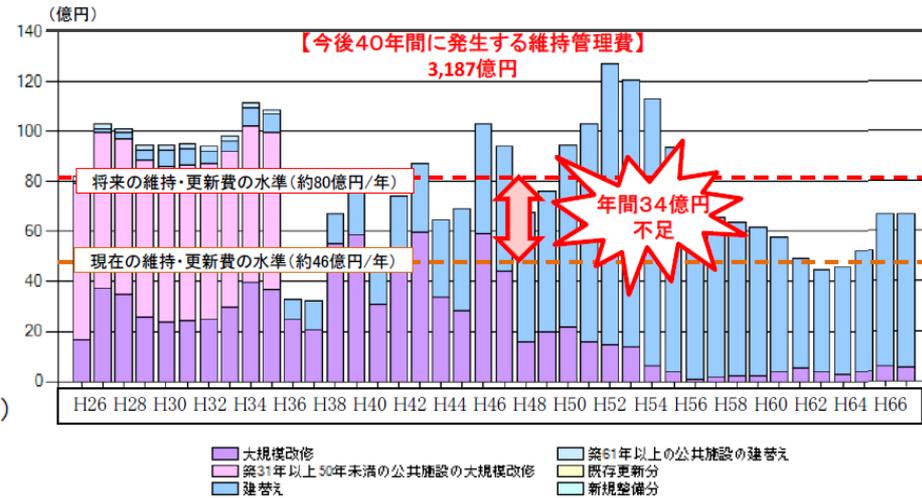
【これまで】各市町が整備した施設を合併後も維持 【今後】本市の将来像を見据え見直しを図る



図表6 人口規模が類似する団体との比較(1人あたり公共建築物床面積)



図表9 公共建築物のコスト試算結果



本市の人口一人当たりの公共施設の量は、類似公共団体と比べ大幅に上回っている。今後、必要となる維持管理や大規模改修、建替え、譲渡等への対応については、民間活力の導入を含めた柔軟な発想による管理運営が求められている。

しかしながら、PPP/PFI、コンセッションなどの公民連携のノウハウがなく、受け皿となる民間事業者も不足している。

# 1 霧島の現状と課題

## 1 - 3 霧島の弱み抽出

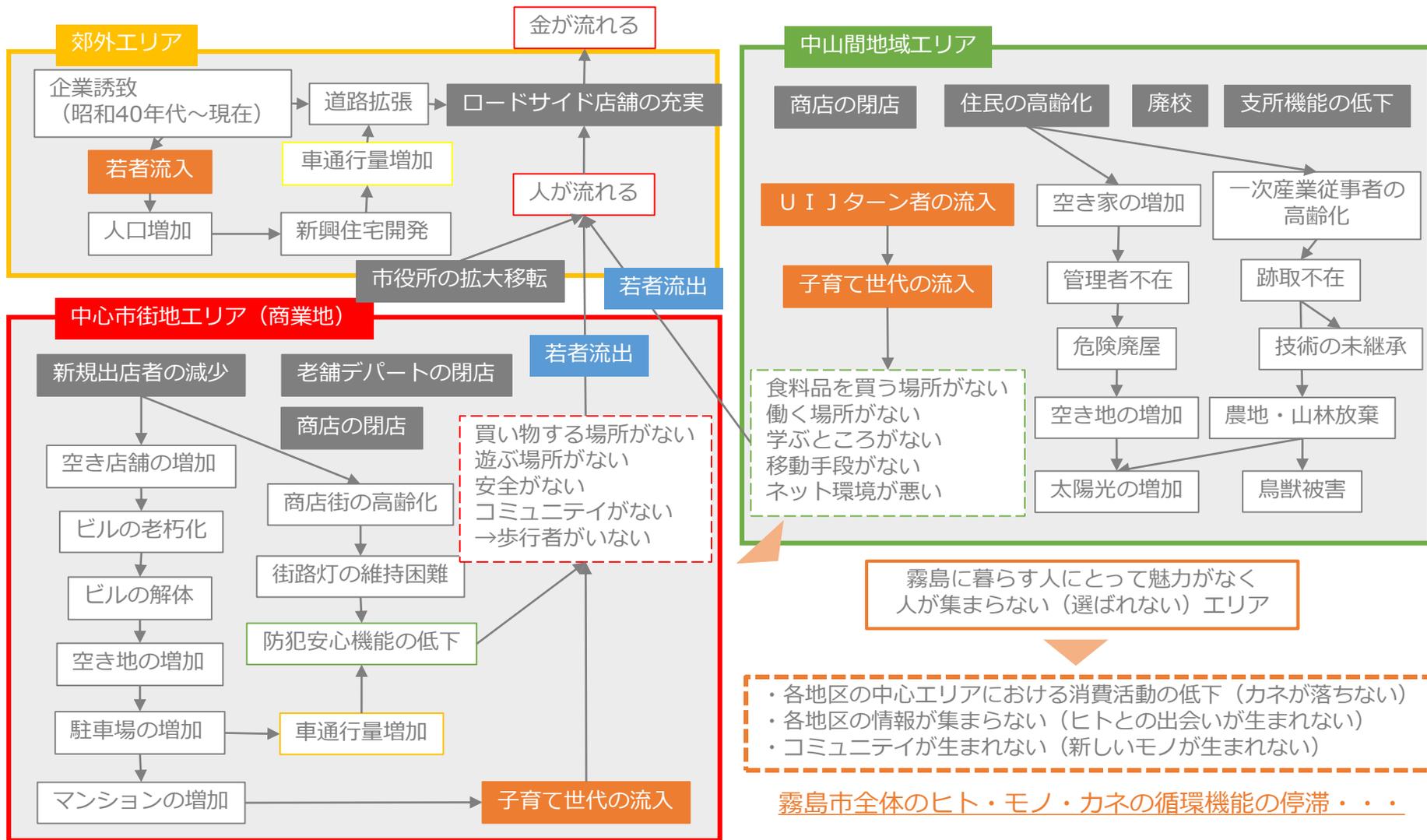


**まちに漂う閉塞感**  
このままでは持続可能な都市経営は難しい  
→財源カットは市民サービスの低下

# 1 霧島の現状

## 1-4 霧島の本質的な都市経営課題

・旧市町の中心エリアに人がいない ▷ **魅力がなく、選ばれないまち**



## 2 都市経営課題の挽回策

### 2-1 霧島の地域資源と価値

# 自然と都市が隣接した快適な住環境

車で30分程で海・山・川・温泉などの自然が楽しめる

何も無いけどなんでもある（生活しやすい）

とにかく自然が豊かで住みやすい

子供を遊ばせられる自然スポットが多い

子育てしやすい所（自然の中で遊べる）

都市と自然のバランスが良い（共存している）

# 自然 都市

## 2 都市経営課題の挽回策

### 2-1 霧島の地域資源と価値

# 合併前の市町毎に 特産品や観光など 独自の特色がある

商品の「素材」になるものがたくさんある



1次、2次、3次産業全てある

高速道路や空港がありアクセスが便利



特色のあるエリアが多く点在



家族で安価に楽しめるかけ流しの温泉がある

大手企業・進出企業が多く立地



# 資源

## 2 都市経営課題の挽回策

### 2-1 霧島の地域資源と価値



# 霧島を面白くしたいと思う人がいる



まちを思う市民の存在（個性的）→自分の好きを形にしている

住みなれた地域で幸せに暮らし続けるための取り組みが広がっている。

ポジティブ思考

霧島市を盛り上げよう！という人がいる。

## 2 都市経営課題の挽回策

---

### 2-2 霧島の兆し



15-19才の転入増  
20-24才の人口維持  
県内でも高い若者率



東京一極の是正  
ローカルへの注目  
人口動態に変化



中山間地域を中心に  
新たなお店が増える  
比較的高い開業率

**小さな兆しを見逃さず、  
強みを活かし、弱みをポテンシャルに変える！**

### 3 霧島の未来

#### 3-1 将来の霧島への想い

Q これから霧島をどんなまちにしたいですか？



子ども達が県外に出た後も、最後はやっぱり愛する地元に戻ってきたいなという気持ちが芽生えるまち



自然を楽しむまち



発展しても緑のある自然を活かせよう如果能たら。山も海も繋がっているという認識が少しでも生活の中で意識できるようなまち



楽しむことを知っている人達が自然と集まり、子ども達にワクワクを届ける人達がたくさんいるまち

エリア毎に役割分担ができていて、総じて霧島全体が魅力的なまち



沖縄と福岡を掛け合わせた日本一のワーケーション施設があるまち



企業人として自ら成功して、後に続く人の希望の星となり、若い人達が帰ってきたくなる、チャレンジしたくなる環境があるまち



IT教育の土壌や楽器演奏者など音楽が活発でクリエイティブな人が溢れるまち



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-1 SWOTの洗い出し～ポテンシャルと都市経営課題から抽出（SWOT分析）～

霧島市	内的要因	外的要因
ポジティブ要素	<b>Strengths : 強み</b> <b>都市と自然が共存している</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・住みやすい</li><li>・子育てしやすい</li><li>・自然の中で遊べる</li><li>・質の高い暮らしが実現できる</li></ul>	<b>Opportunities : 機会</b> <b>流れはローカル志向</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・東京一極集中の是正</li><li>・地方に注目が集まっている</li><li>・若者割合が維持している</li></ul>
ネガティブ要素	<b>Weaknesses : 弱み</b> <b>遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・まちなかの空き店舗の増加</li><li>・中山間地域の空き家増加</li><li>・不足する公共施設の維持管理費</li></ul>	<b>Threats : 脅威</b> <b>クリエイティブ産業振興の遅れ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・光回線の遅れ</li><li>・就業希望の高い情報通信業が少ない</li></ul>

※SWOT分析とは・・・

“「内」と「外」をバランスよくみる” “「良い要因」と「悪い要因」をバランスよくみる”

事で、理想へのシナリオの精度をより高めることができます

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く（クロスSWOT分析）

クロスSWOT分析とは（4つの戦略）

	Opportunities : 機会	Threats : 脅威
Strengths : 強み	<b>1 機会×強み（積極的戦略）</b> 事業機会を本市の強みで最大限に活用する。強みを活かし機会を獲得するための戦略を考える	<b>3 脅威×強み（差別化戦略）</b> 他市には脅威でも本市の強みで脅威を機会に変える。素読みを活かし脅威を除去するための戦略を立案する
Weaknesses : 弱み	<b>2 機会×弱み（改善戦略）</b> 事業機会を本市の弱みで取り逃さない。弱みを克服し機会に挑戦するための戦略を考える	<b>4 脅威×弱み（イノベーション戦略）</b> 本市の弱みと脅威で致命傷にしない、克服するようなアイデアを生むことが出来れば新たな価値を創造できる

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く

#### 若い人に憧れが生まれる地方暮らしを体現する

- ・都市で住みやすさもあり、遊べる自然（アクティビティ）がある
- ・車で30分も行けば、山も海も川もある
- ・首都圏より便利ではないけど、生活には困らない

など、ローカル暮らしに憧れがある人にとっての霧島は、自然が近く、休みの日に家族と出かけたり、仲間と遊びに行く場所として非常に魅力的である。

そのような都市と自然が共存している霧島は、他の市町村と比べても比較的優位であり、「住みよい場所」×「遊べる場所」がセットになっていることを最大限に生かし、ローカル暮らしを魅力的に感じる若い人（特に、人口減少が著しい20代から30代）から選ばれるまちにする。

流れはローカル志向（機会）

×

都市と自然が共存している（強み）

	Opportunities : 機会 流れはローカル志向	Threats : 脅威 クリエイティブ産業 振興の遅れ
Strengths : 強み 都市と自然が共存している	機会×強み (積極的戦略)	脅威×強み (差別化戦略)
Weaknesses : 弱み 遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している	機会×弱み (改善戦略)	脅威×弱み (イノベーション戦略)

※積極的戦略（機会×強み）

事業機会を本市の強みで最大限に活用する。強みを活かし機会を獲得するための戦略

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く

#### 数多くある遊休不動産に新たな価値を生み出す 人材の発掘・育成を強化する

- ・ 中心市街地での空き店舗率の増加
- ・ 中山間地域での人口減少や空き家の増加
- ・ 不足する公共施設の維持管理費

など、他市町村に比べても大きな課題である遊休不動産の利活用については、所有者と利用者とのマッチングや、公共施設に関しては民間活力の導入が求められている。

一方、空き家再生や公民連携のノウハウがなかったりなど、遊休不動産を活用できる民間人材の発掘・育成や公民連携のまちづくりができずにいる。

ローカルの価値を再認識し、遊休化した不動産を活かしながら地域の新しい魅力やコミュニティを創出・発信することができる若い世代を発掘・育成する。

流れはローカル志向（機会）

×

遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している（弱み）

	Opportunities : 機会 流れはローカル志向	Threats : 脅威 クリエイティブ産業 振興の遅れ
Strengths : 強み 都市と自然が共存している	機会×強み (積極的戦略)	脅威×強み (差別化戦略)
Weaknesses : 弱み 遊休不動産が多くあり、 エリアの魅力が低下している	機会×弱み (改善戦略)	脅威×弱み (イノベーション戦略)

※改善戦略（機会×強み）

事業機会を本市の弱みで取り逃さない。弱みを克服し機会に挑戦するための戦略

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く

#### 子育てしやすい環境を活かしたクリエイティブ人材が育つ土壌をつくる

- ・自然が豊かで子どもを遊ばせるスポットが多い
- ・お店も多く生活していく上で必要なものは手に入る
- ・マンションも増えており、子育て世代も流入している（特に国分隼人）

など、都市と自然が程よく揃う霧島は子育てしやすい環境である。

子ども達に対してプログラミング教室を開いたり、子育て世代も楽しめる音楽やアートなどのイベントを通して、クリエイティブな人材が育つ土壌をつくる。

クリエイティブなコンテンツと触れる場を創出することで、子育てしやすい場所+aの付加価値をつけ、他市町村との差別化につなげる。

**クリエイティブ産業振興の遅れ（脅威）**  
×  
**都市と自然が共存している（強み）**

	Opportunities : 機会 流れはローカル志向	Threats : 脅威 クリエイティブ産業 振興の遅れ
Strengths : 強み 都市と自然が共存している	機会×強み (積極的戦略)	脅威×強み (差別化戦略)
Weaknesses : 弱み 遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している	機会×弱み (改善戦略)	脅威×弱み (イノベーション戦略)

※差別化戦略（機会×強み）

他市には脅威でも本市の強みで脅威を機会に変える。強みを活かし脅威を除去するための戦略

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く

#### 人材・企業誘致によるクリエイティブな人材が集まる拠点を生み出す

- ・数多くの遊休不動産があるが、活用できる人材が少ない
- ・情報通信業などを希望する学生も多いが、該当する地元企業が少なく地元就業の機会を失っている。

など、リソース（人材や企業など）が乏しく、求められているニーズに対応できていない。

遊休不動産を活用したサテライトオフィスやコワーキングスペースなどを手掛けるIT企業等を誘致し、クリエイティブ人材が霧島に集まる拠点をつくる。

**クリエイティブ産業振興の遅れ（脅威）**

×

**遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している（弱み）**

	Opportunities : 機会 流れはローカル志向	Threats : 脅威 クリエイティブ産業 振興の遅れ
Strengths : 強み 都市と自然が共存している	機会×強み (積極的戦略)	脅威×強み (差別化戦略)
Weaknesses : 弱み 遊休不動産が多くあり、 エリアの魅力が低下している	機会×弱み (改善戦略)	脅威×弱み (イノベーション 戦略)

※イノベーション戦略（機会×弱み）

本市の弱みと脅威で致命傷にしない、克服するようなアイデアを生むことが出来れば新たな価値を創造できる

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く

#### 霧島の4つの成長戦略

	<b>Opportunities : 機会 流れはローカル志向</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・東京一極集中の是正</li><li>・地方に注目が集まっている</li><li>・若者割合が維持している</li></ul>	<b>Threats : 脅威 クリエイティブ産業振興の遅れ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・光回線の遅れ</li><li>・就業希望の高い情報通信業が少ない</li></ul>
<b>Strengths : 強み 都市と自然が共存している</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・住みやすい</li><li>・子育てしやすい</li><li>・自然の中で遊べる</li><li>・質の高い暮らしが実現できる</li></ul>	<b>機会×強み (積極的戦略)</b> 若い人に憧れが生まれる地方暮らしを体現する	<b>脅威×強み (差別化戦略)</b> 子育てしやすい環境を活かしたクリエイティブ人材が育つ土壌をつくる
<b>Weaknesses : 弱み 遊休不動産が多くあり、エリアの魅力が低下している</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・まちなかの空き店舗の増加</li><li>・中山間地域の空き家増加</li><li>・不足する公共施設の維持管理費</li></ul>	<b>機会×弱み (改善戦略)</b> 数多くある遊休不動産に新たな価値を生み出す人材の発掘・育成を強化する	<b>脅威×弱み (イノベーション戦略)</b> 人材・企業誘致によるクリエイティブな人材が集まる拠点を生み出す

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-2 SWOTから4つの戦略を描く

#### 4つの成長戦略の位置付け

行政によるリノベーションスクール等の事業展開や民間による新たなファンを取り込むプロジェクトの方向性については、下記の4つの戦略を意識し、注力する。

#### 若い人に憧れが生まれる地方暮らしを体現する

都市と自然が共存している霧島は、他の市町村と比べても比較的優位であり「住みよい場所」×「遊べる場所」がセットになっていることを最大限に生かし、ローカル暮らしを魅力的に感じる若い人（特に、人口減少が著しい20代から30代）から選ばれるまちを目指す。

#### 数多くある遊休不動産に新たな価値を生み出す人材の発掘・育成を強化する

ローカルの価値を再認識し、遊休化した不動産を活かしながら地域の新しい魅力やコミュニティを創出・発信することができる若い世代を発掘・育成する。

#### 子育てしやすい環境を活かしたクリエイティブ人材が育つ土壌をつくる

子ども達に対してプログラミング教室を開いたり、子育て世代も楽しめる音楽やアートなどのイベントを通して、クリエイティブな人材が育つ土壌をつくる。

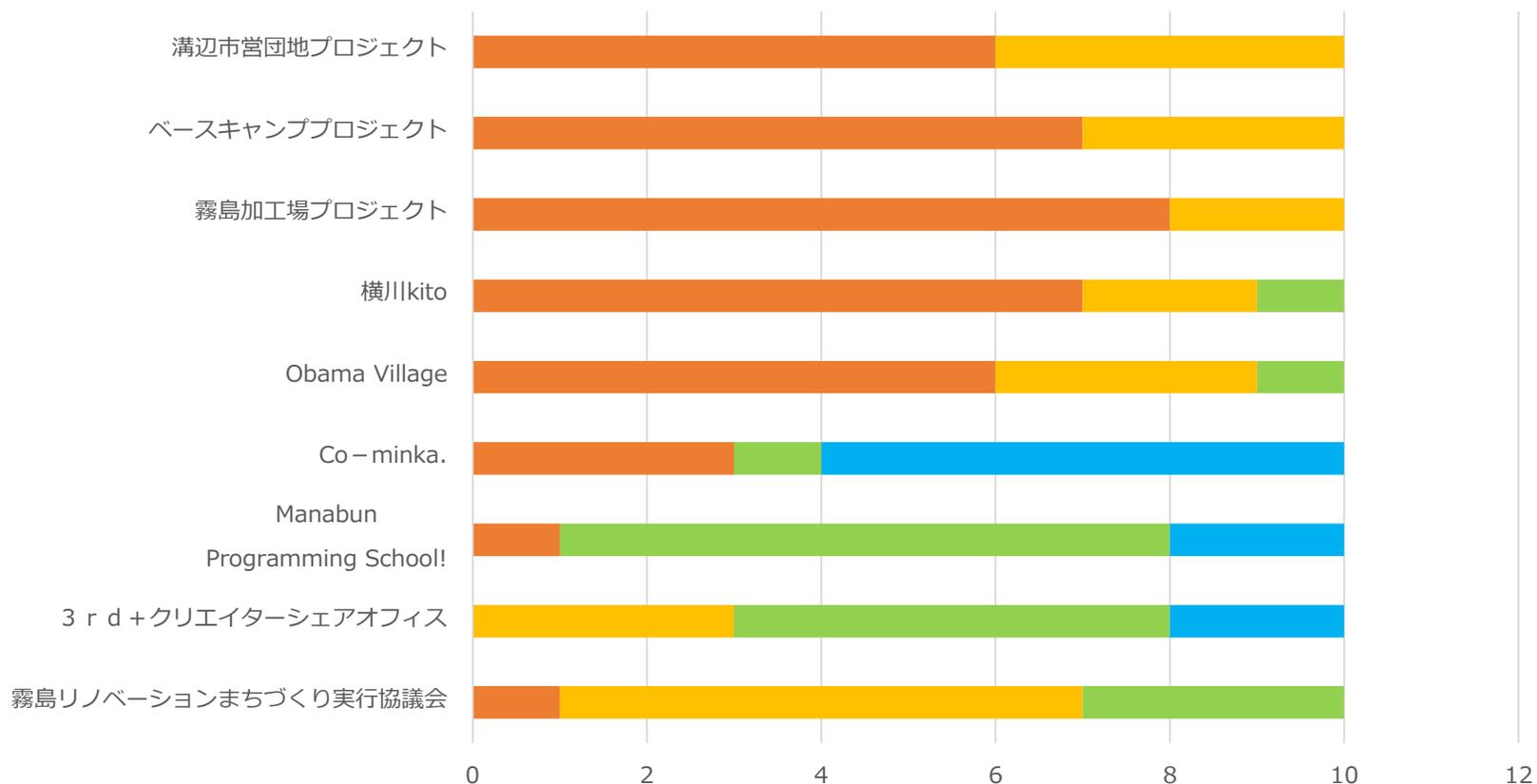
#### 人材・企業誘致によるクリエイティブな人材が集まる拠点を生み出す

遊休不動産を活用したサテライトオフィスやコワーキングスペースなどを手掛けるIT企業等を誘致し、クリエイティブ人材が霧島に集まる拠点ををつくる。

## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

- 若い人に憧れが生まれる地方暮らしを体現する
- 数多くある遊休不動産に新たな価値を生み出す人材の発掘・育成を強化する
- 子育てしやすい環境を活かしたクリエイティブ人材が育つ土壌をつくる
- クリエイティブな人材が集まる拠点づくり



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### 霧島リノベーションまちづくり実行協議会

新たなプレイヤーを発掘し、本取組を広く普及啓発するため、戦略的なプロモーションを積極的に行う。また道路空間や広場等の活用を先駆的に行いながら、新しい公共の楽しみ方を実践する。今後は、補助金に頼らず自立・自走する組織に移行する。

まだまだ霧島に眠っている空き空間。その空間を行政と民間が一緒に手を組み、霧島に新しい風景を生み出していきたいです！

戦略的なプロモーションを行い、新たなプレイヤーを巻き込みながら、公共空間の活用を積極的に促進する！

初期～中期

市内全域



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### 溝辺市営団地プロジェクト



空き室が多く低利用となっている市営団地を、行政の方と一緒に活用できないか模索していきたい

中期～長期



溝辺



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト ベースキャンププロジェクト



アウトドアも楽しめる珈琲店を通して、霧島の豊かな自然と人をつなげたい

初期



牧園



市街地への移動販売



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### 霧島加工場プロジェクト



農業を通じて今の景色や環境を守りつつ、世代を超えたつながりや市街地と中山間地域とのつながりも考えていきたい

初期



霧島



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### 横川kito



空き家再生第一号として街の風景を変え、横川の情報発信するメディアとして機能していきたい

初期



横川



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### Obama Village



ロケーションの良い小浜で、古民家の活用や新しい中山間地域の在り方を一緒に考えていきたい

中期～長期



小浜



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### Co-minka.プロジェクト



みんなが利用できて持続可能でクリエイティブな場所  
「Co-minka. (公民館×古民家)」をつくりたい

初期～中期



隼人



各エリアに展開



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### Manabun Programming School!



子ども向けのプログラミング教室をしながら、ITで働く人達が育つ土壌をつくりたい

初期～中期



国分・小浜



## 4 霧島を育てる成長戦略とプロジェクト創出

### 4-3 戦略に基づくプロジェクト

#### 3rd + クリエイターシェアオフィス



クリエイターの育成や新しいコミュニティづくりを通して、ローカルを面白くしていきたい

初期

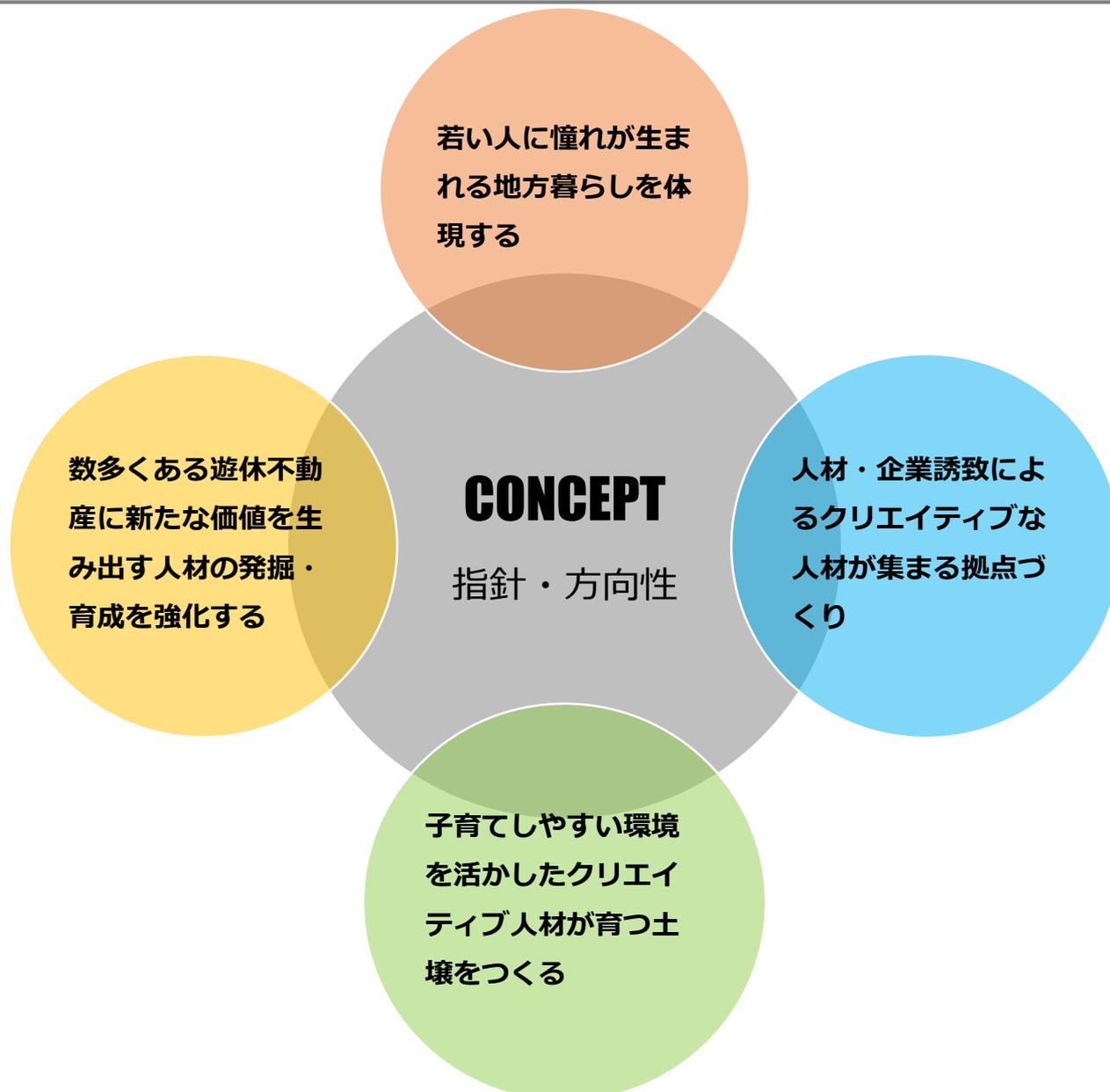


国分



# 1 将来像実現のための**コンセプト**（キャッチコピー）決め

---



### 3 霧島の未来

---

#### 3-2 将来像実現のためのコンセプト

右上がりの温かみのある1本ライン

7市町を象徴的に、力強くシンボライズ

本事業への強い決意



みんな“で”やる

自たちが日々の霧島での暮らしを楽しみ、  
その延長線上に色々なことが繋がる、  
肩の力を抜いたスタンス

ポテンシャルと課題を抱える霧島を自分たちの力で作り上げていく

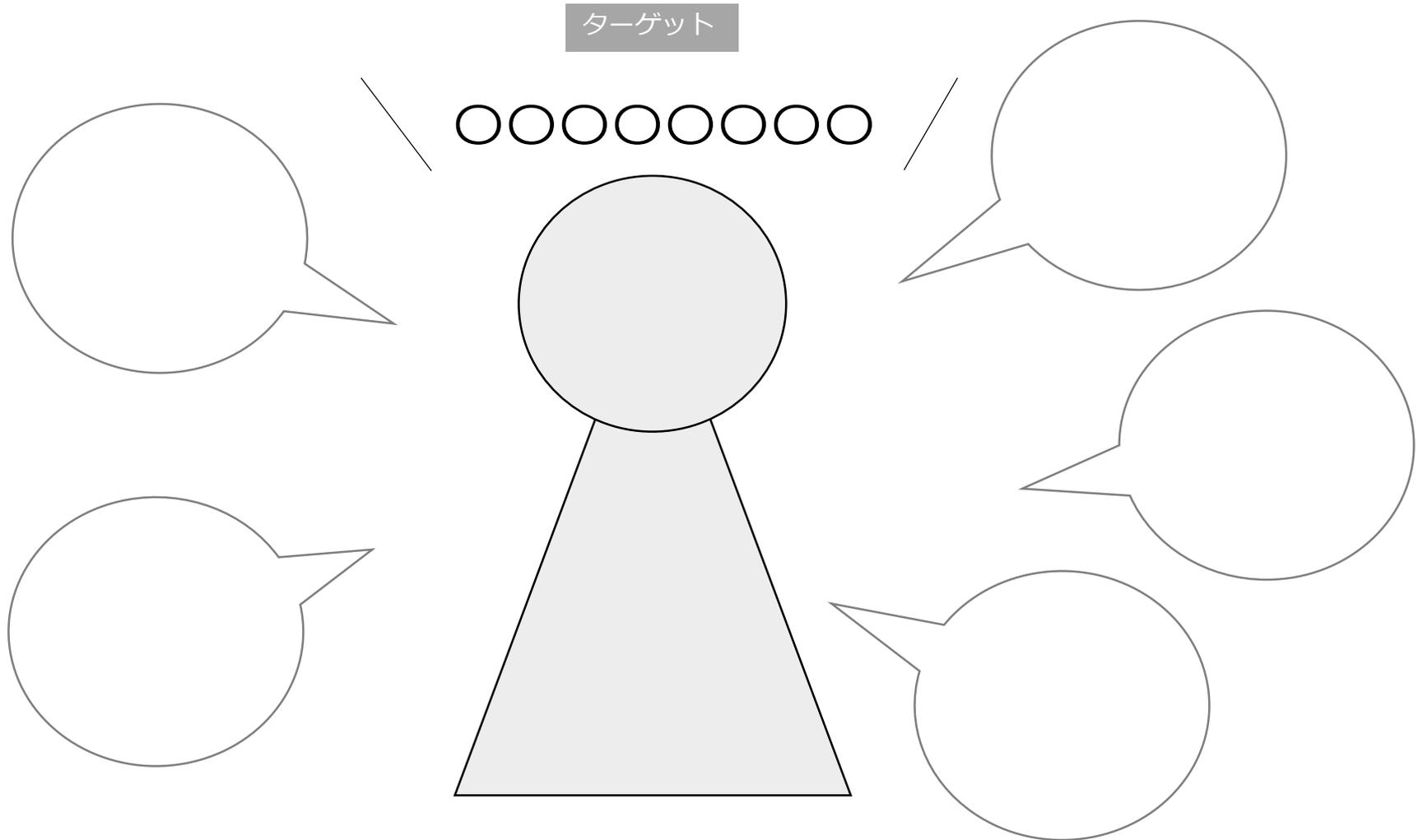
presented by  bananaWORKS

### 3 霧島の未来

---

#### 3-3 未来の霧島のファンはどんな人か？

コンセプトを届けたい人・巻き込みたい人・熱狂的にハマる人はどんな層か？



### 3 霧島の未来

#### 3-1 将来の霧島への想い → 各エリアの未来

Q これから霧島をどんなまちにしたいですか？



子ども達が県外に出た後も、最後はやっぱり愛する地元に戻ってきたいなという気持ちが芽生えるまち



自然を楽しむまち



発展しても緑のある自然を活かせよう如果能したら。山も海も繋がっているという認識が少しでも生活の中で意識できるようなまち



楽しむことを知っている人達が自然と集まり、子ども達にワクワクを届ける人達がたくさんいるまち

エリア毎に役割分担ができていて、総じて霧島全体が魅力的なまち



沖縄と福岡を掛け合わせた日本一のワーケーション施設があるまち



企業人として自ら成功して、後に続く人の希望の星となり、若い人達が帰ってきたくなる、チャレンジしたくなる環境があるまち



IT教育の土壌や楽器演奏者など音楽が活発でクリエイティブな人が溢れるまち

