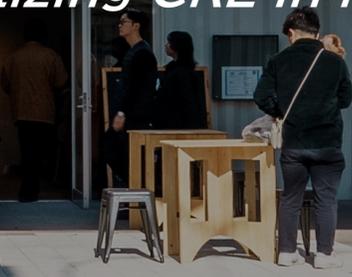


 NTTアーバンソリューションズ

地方都市・宮崎における CREを活用した サステナブルなまちづくり

Sustainable Urban Development Utilizing CRE in Miyazaki City



本施策の背景

宮崎市における小売業の販売額推移

2004年 → 2007年 → 2014年 →

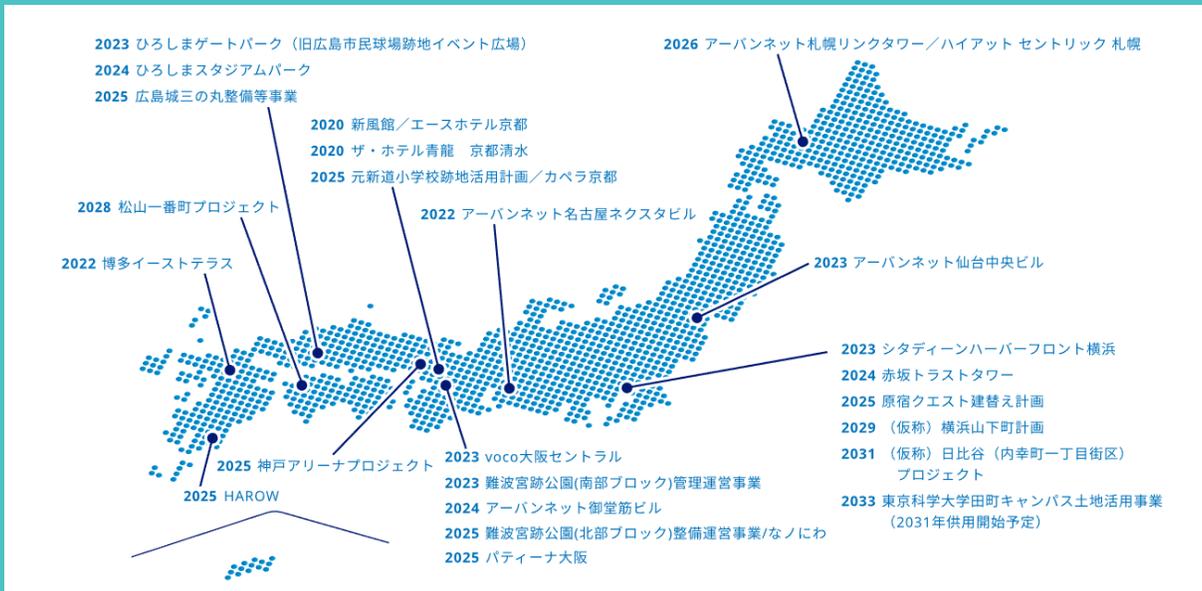


中心市街地(宮崎駅西側)の 空洞化 と 人流減少 が課題に

CRE = Corporate Real Estate (企業不動産)



NTTアーバンソリューションズグループの「街づくり」



これまでは、NTT都市開発の
支店拠点地である
大都市での取り組みが中心



支店拠点地以外の地方都市である
宮崎市での取り組みは
グループ初

NTTグループのCRE・CREの利活用

- **Corporate Real Estate** の略で、**企業が保有/利用する不動産全般を指す**
NTTグループの場合は自社で保有している 事業所 / 電話局 / 社宅 / 電柱保守作業拠点 / 無線中継所等… 多岐にわたる

CRE戦略

CREの最適な活用・処分を行うことで、企業価値の向上及び、地域の活性化への貢献をめざす。

■NTTグループCREの主な活用事例



新風館(ホテル)
(旧京都中央電話局)



アーバンネット仙台中央ビル(オフィス)
(旧電報サービスセンタ)



ウエリス仙川調布の森・ウエリスオリーブ成城学園前(住宅)
(NTT中央研修センタ敷地一部)

まちづくり対象エリア



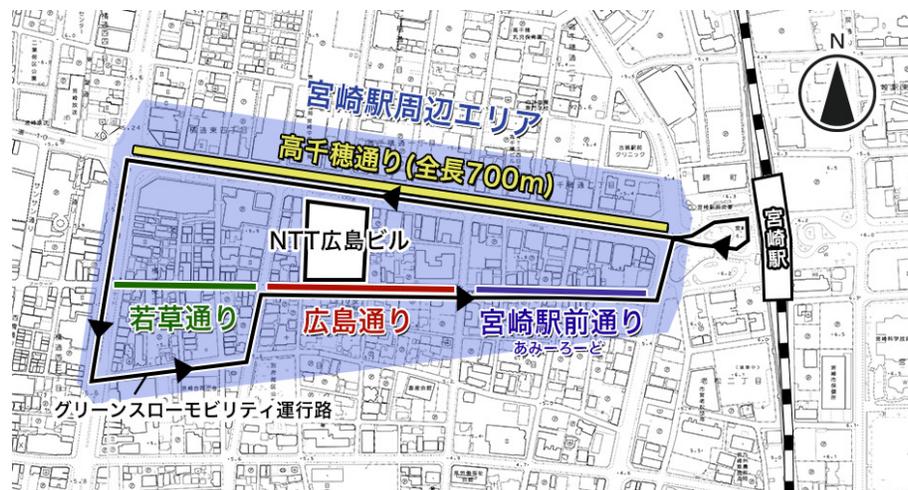
※HAROW高千穂通およびHAROW広島通は、本プロジェクトでNTT都市開発が手掛けた複合商業施設です。

宮崎市との連携協定

公民による「次世代型まちづくりの推進」に関する連携協定

2023年12月23日に、宮崎市、NTT西日本宮崎支店、NTTアーバンソリューションズの3者で、宮崎市に置いて次世代型まちづくりを共同で推進するための連携協定を締結。

- 期間
2022年12月23日～2025年4月30日
- 取組内容
「ウォークブルシティの推進」「ICTを活用したスマートシティの推進」「ゼロカーボンシティの推進」
- 対象エリア
宮崎駅周辺エリア



対象エリア



連携協定締結式の様子

高千穂通り周辺地区の道路空間利活用協議会

高千穂通り再整備、ほこみち制度活用決定

国土交通省

宮崎大学

周辺事業者

ウォーカーブル推進事業
ウォーカーブル税制優遇



ほこみち制度活用提案

次世代型まちづくりに
関する連携協定



・ぐるっぴー停留所新設 ・MOC新設

複合商業施設「HAROW(ハロウ)」

HAROW高千穂通

旧NTT西日本宮崎支店の局舎をリノベーション



HAROW広島通

国内最大級となる34台の建築用コンテナを使用



ソリューションまとめ



小規模投資・環境配慮



持続可能な店舗運営



日常的に訪れる場所づくり



エリアの回遊性向上



サステナブルな まちづくり

継続的な賑わい創出



＝街のめざす姿や市民のニーズに沿った持続可能なまちづくり

ソリューション① エリアの回遊性向上

宮崎県
初

ほこみち制度を活用したデッキ空間の創出 (HAROW高千穂通)

2024年7月に、宮崎県道である高千穂通りが「歩行者
利便増進道路(通称:ほこみち)」の指定を受けた。
2025年4月に、宮崎県初となるほこみち制度を利用し
たデッキ状のテラス空間を創出した。



©YASHIRO PHOTO OFFICE

低速電気バス「ぐるっぴー」の停留所設置 (HAROW広島通)

宮崎市が運行する低速電気バス「ぐるっぴー」の停留所
をHAROW広島通敷地内に設置。ぐるっぴー利用促進
により、まちの回遊性向上とCO2削減(同規模の小型
バスと比較してCO2排出量8.5t削減/年)に貢献した。



©Kenta Hasegawa

ソリューション② 持続可能な店舗運営・日常的に訪れる場所づくり

スタートアップ店舗支援とローカルテナントの誘致 (HAROW広島通)

エリアの商業マーケットに沿い、スタートアップ店舗がチャレンジしやすい小規模な店舗(最小4坪)を設計。初期投資抑制により出店ハードルを下げるとともに、長期的に施設運営可能な仕組みを構築した。また、地元店舗を積極的に誘致することで、宮崎の良さを感じられる施設とした。



© Kenta Hasegawa

屋外広場や共用テラスの整備 (HAROW広島通)

施設の中央にPOP-UP利用可能な区画と屋外広場、各所に共用テラスを整備。訪れた人が自由に過ごせる空間づくりを意識し、日常的に訪れたい場所にするすることで、賑わい創出をめざす。



©YASHIRO PHOTO OFFICE

ソリューション③ 継続的な賑わい創出

NTT都市開発主催のイベント実施

NTT都市開発では、年3回のイベントと年2回のワークショップを実施。ハード面の整備だけでなく、ソフト面のエリアマネジメント施策も行うことで、施設の賑わい創出、さらには周辺エリアの人流増加に貢献している。



2025年8月15日・16日開催 夜市の様子

イベント事業者の誘致

施設主催だけではなく、一般のイベント事業者を誘致することで自走可能な施設運営をめざす。HAROWにおいて、イベントイメージが定着することで、中心市街地を訪れるきっかけを作り、継続的な賑わい創出に貢献している。



マルシェの様子

ソリューション④ 小規模投資・環境配慮

グループ資産(CRE)である既存建物の活用 (HAROW高千穂通)

旧NTT西日本宮崎支店(NTT広島ビル)の建物躯体を活かしてリノベーションすることで、新築時と比較して約380tの産業廃棄物を削減した。また、空調設備等も再利用し、約20tの産業廃棄物を削減した。

改修前
(旧NTT広島ビル北棟)

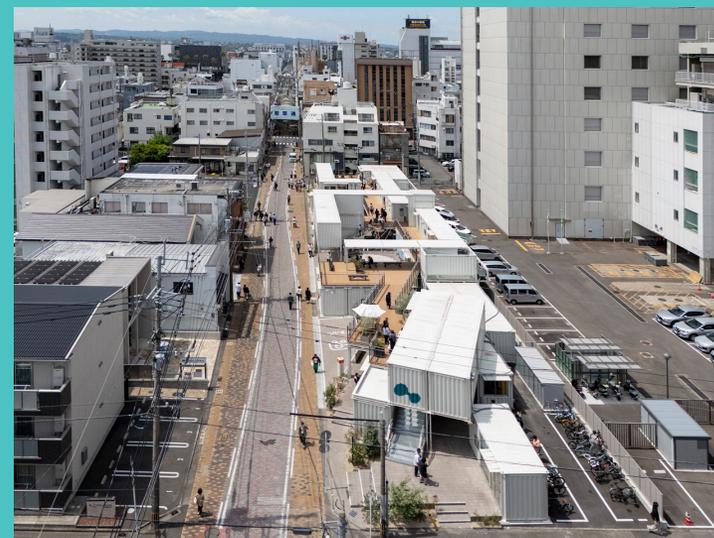


改修後
(HAROW高千穂通)



再利用可能な建築用コンテナの活用 (HAROW広島通)

輸送に用いるコンテナと同じサイズで工場製作された34台の「建築用コンテナ」を現地で組み立てる手法で建設しており、解体時には各コンテナを取り外し再利用することができるため、将来の廃棄物を削減可能である。

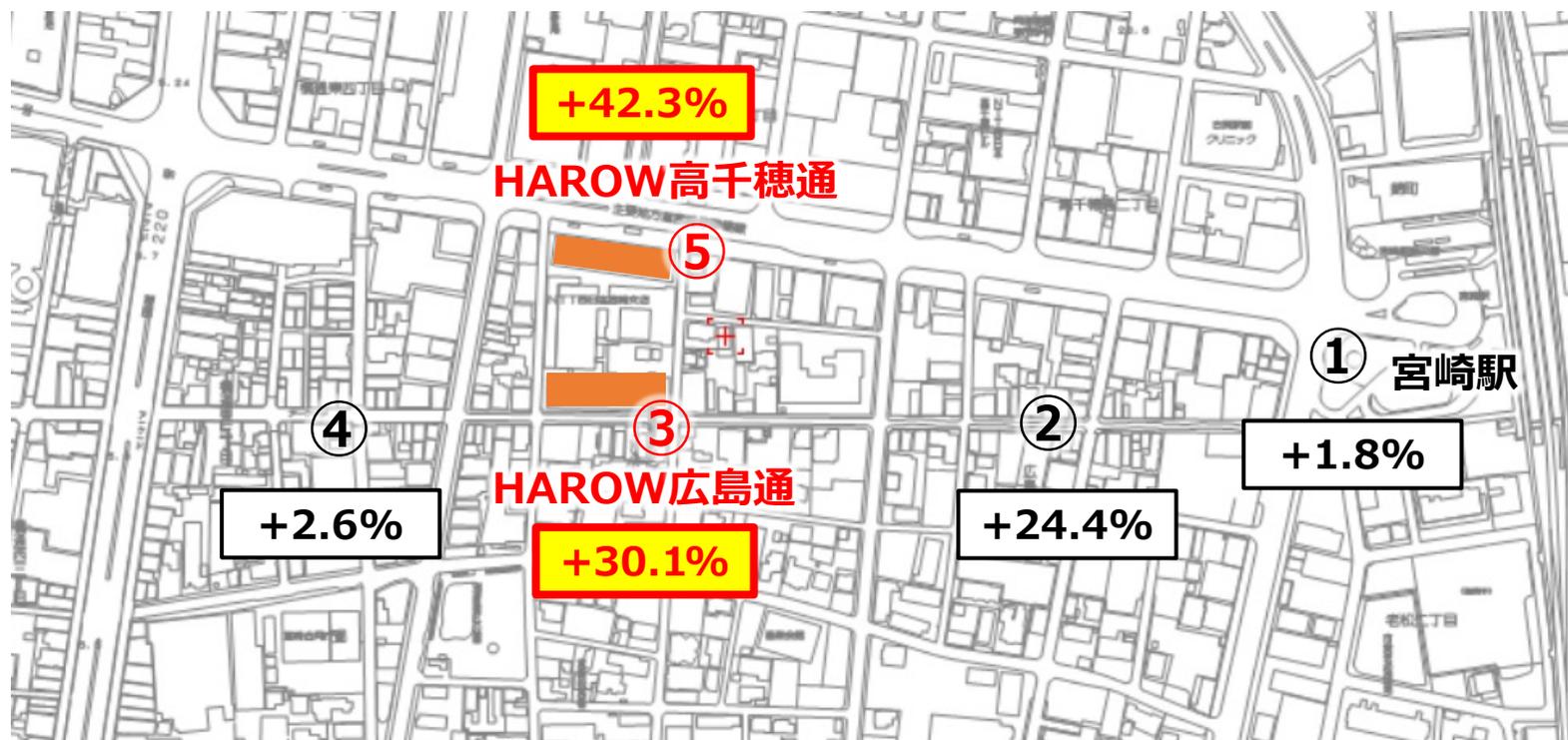


©南九州フォトサポート

具体的な成果① 宮崎駅西側の歩行者交通量の変化

歩行者通行量 (ゴールデンウィーク期間)

宮崎駅西側の歩行者通行量が大幅に増加し、周辺一帯の賑わい創出に貢献



	①宮崎駅	②あみーろど	③HAROW 広島通	④若草通	⑤HAROW 高千穂通
R7 4/26-5/5 (人)	38,692	31,037	30,034	24,696	22,677
R6 4/27-5/6 (人)	37,996	24,955	23,089	24,080	15,931
前年比	101.8%	124.4%	130.1%	102.6%	142.3%

※出典:宮崎市

具体的な成果② ぐるっぴー利用活性化(HAROW開業後)

4月全日 乗車人員比較

HAROW開業後の
乗降客数の伸びが顕著

実績			運行 日数	便数	乗降客数				1日あたり客数			1便あたり (人乗り)			
					大人	小学生以下	計	前年比 (%)	大人	小学生 以下	計				
4月 全日	R7	全 体	30	810	(177)	3,878	(278)	1,197	(455)	5,075	109.8%	129	40	169	6.3
		休日	9	306	(428)	2,066	(311)	911	(738)	2,977	133.0%	230	101	331	9.7
		平日	21	504	(250)	1,812	(33)	286	(283)	2,098	88.1%	86	14	100	4.2
	R6	全 体	30	1,020		3,701		919		4,620	106.6%	123	31	154	4.5
		休日	9	306		1,639		600		2,239	92.2%	182	67	249	7.3
		平日	21	714		2,062		319		2,381	125.1%	98	15	113	3.3
4/18 ~ 4/30	R7	全 体	13	362	(316)	2,172	(287)	742	(603)	2,914	126%	167	57	224	8.0
		休日	5	170	(381)	1,401	(282)	644	(663)	2,045	148%	280	129	409	12.0
		平日	8	192	(250)	771	(5)	98	(60)	869	94%	96	12	109	4.5
	R6	全 体	13	442		1,856		455		2,311	—	143	35	178	5.2
		休日	5	170		1,020		362		1,382	—	204	72	276	8.1
		平日	8	272		836		93		929	—	105	12	116	3.4

53%増

※HAROWは令和7年4月18日にグランドオープンしました。

※出典:宮崎市

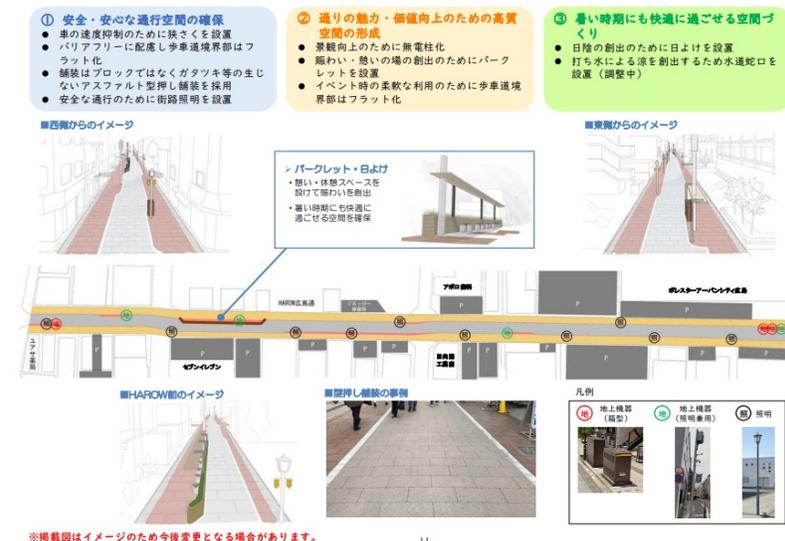
具体的な成果③ 街全体への広がり

■まちなか投資倍増プロジェクト



HAROWのまちづくりが起爆剤となり、宮崎市中心市街地における開発を促す制度がつけられた。(2024年～10年間)

■広島通り再整備



2024年8月に商店会組織である「広島繁栄会」より歩車分離や電柱地中化を求める広島通り再整備の提案が出され、市は検討を進めている。

■SIP社会実験

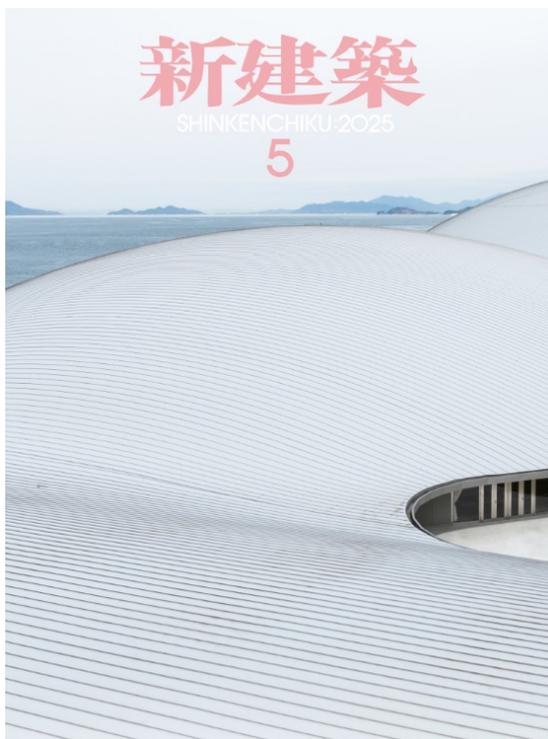
出典：宮崎市



SIP(内閣府戦略プログラム)の支援のもと、よりよいウォーカブルシティをめざして、20km/h制限での社会実験が行われた。

具体的な成果④ メディア掲載や受賞によるエリア認知度向上

■専門誌



新建築5月号
「通信施設をまちのインフラとしてひらく」として、HAROWが10ページほど特集

■報道



2024年11月先行開業時、
2025年4月全体開業時に10社以上で報道

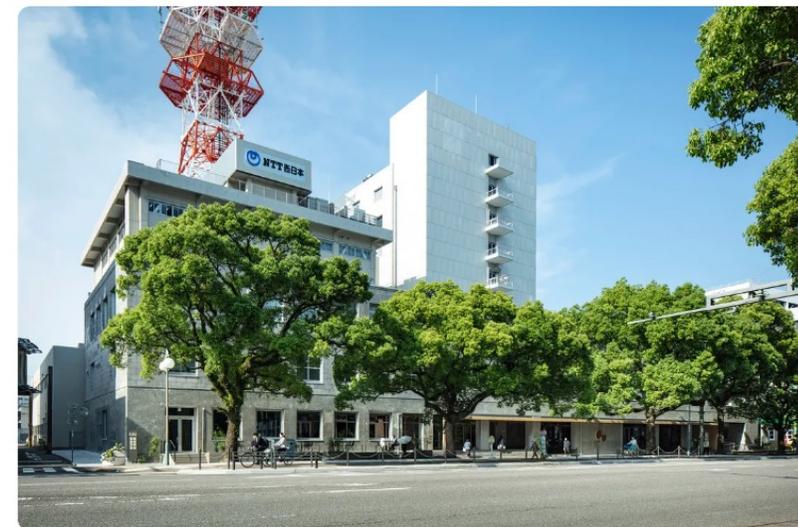
■受賞

2025 グッドデザイン賞

< 前のページへ戻る

鉄塔の足元からはじめる街づくり

HAROW



グッドデザイン賞2025

<https://www.g-mark.org/gallery/winners/32316?text=HAROW>

