

宮崎市佐土原町・商圈分析レポート

商圈・立地環境レポート

対象：宮崎県宮崎市佐土原町（旧佐土原町域・管内「佐土原」）

作成日：2026-09-09

概要

佐土原町は 2006 年に宮崎市へ編入され、現在も「宮崎市佐土原町〇〇」の住所表記が使われています。地域自治区は令和 7 年（2025 年）3 月末で終了しました。面積は約 56.84km²です。令和 8 年 9 月 1 日現在の住民基本台帳人口は 33,316 人、高齢化率は約 32.7%で、宮崎市全体の 30.1%を上回っています。国勢調査による旧町域人口は、2010 年から 2015 年にかけて微増し、2015 年から 2020 年にかけて減少しています。

町域内には、宮崎テクノリサーチパーク、佐土原中央工業団地、石崎工業団地の 3 つの工業団地があります。また、国道 10 号新富バイパスや東九州自動車道・新富新田原スマートインターチェンジの整備が進められています。旧パナソニック SN 九州跡地では、（仮称）ダイレックス佐土原店とドラッグコスモス佐土原宮本店の新設が大規模小売店舗立地法に基づき届け出られており、地域の買物環境の変化が見込まれます。

人口・産業・支出の分析には宮崎市単位の RESAS データを使用し、佐土原町域については宮崎市の町丁別統計とメッシュ地図を組み合わせています。

目次

1. 表紙・要旨
2. 立地・行政区分
3. 人口（市統計・国勢調査）
4. RESAS 人口（市単位）
5. 佐土原周辺メッシュ
6. 産業構造（宮崎市）
7. 支出・事業所立地（飲食）
8. 外部環境
9. 商圈分析のまとめ
10. 今後の調査項目・出典

2. 立地・行政区分

2.1 町名・地域自治区の位置づけ

区分	内容
自治体としての「佐土原町」	2006 年 1 月 1 日、宮崎市へ編入合併により廃止
住所表記	「宮崎市佐土原町○○」として存続（例：佐土原町下田島）。合併時に「宮崎郡」→「宮崎市」、「大字」表記削除
合併特例区	合併と同時に設置、5 年後に終了
地域自治区	2011 年 1 月 1 日から「佐土原地域自治区」。令和 7 年 3 月末で制度終了（地域協議会も終了）。区域は廃止後も地域区分として用いられる旨の二次情報あり

2.2 面積・隣接・アクセス

面積	位置	市役所まで	空港まで
56.84 km ²	市の北の玄関口	約 30 分	約 40 分
対市比 8.8%	東は太平洋・日向灘	車・市公式目安	車・市公式目安

- ・ 隣接：北＝新富町・一ツ瀬川、西＝西都市・国富町、南＝宮崎市（住吉・北地区）。
- ・ 道路：国道 10 号・国道 219 号。鉄道：JR 日豊本線佐土原駅（特急停車の旨を市公式が記載／所在：佐土原町下田島）。
- ・ 一ツ葉有料道路に佐土原 IC（北線）。原口交差点・国道 10 号接続。
- ・ 市公式は「東九州自動車道や一ツ葉有料道路、宮崎自動車道…への接続に優れ」と記載。近傍例として東九州道西都 IC が沿線案内で頻出。

2.3 住所町丁（旧町域）

住基町丁別ファイル上、管内「佐土原」に属する町・丁・大字例：佐土原町下田島、下那珂、上田島、東上那珂、西上那珂、下富田、伊倉、石崎 1～3 丁目、松小路（宮崎市 町丁大字別人口 Excel、令和 8 年 9 月 1 日）。

出典：宮崎市「佐土原地域の概要」、同「【令和 6 年度終了】佐土原地域協議会の概要」、宮崎市コールセンターFAQ、宮崎県道路公社「佐土原 IC」（閲覧 2026-09-09）。

3. 人口：市統計管内 + 国勢調査 + 高齢化

管内人口（住基）	高齢化率	推計人口（管内）	国勢調査 R2
33,316	約 32.7%	31,777	32,797
R8.9.1・日本人＋外国人	65 歳以上 10,897 人	R8.9.1・国勢調査速報反映	旧佐土原町区域

住基（約 3.33 万人）と推計（約 3.18 万人）は定義が異なり一致しません（市も注記）。商圈分析では用いる系列を明示します。本節の町丁表は住基です。

3.1 最新・住民基本台帳（管内「佐土原」・令和 8 年 9 月 1 日）

指標	数値
人口総数	33,316
0-14 歳	4,483
15-64 歳	17,936
65 歳以上	10,897
高齢化率	約 32.7% (10,897÷33,316)
男／女	15,872／17,444

3.2 町丁別（同日・住基）

町・丁・大字	世帯	人口	男	女
佐土原町下田島	7,336	15,155	7,226	7,929
佐土原町下那珂	3,834	8,227	3,925	4,302
佐土原町上田島	2,444	4,743	2,232	2,511
佐土原町東上那珂	1,327	2,862	1,362	1,500
佐土原町西上那珂	562	1,110	545	565
佐土原町下富田	8	16	8	8
佐土原町伊倉	0	0	0	0
佐土原町石崎 1 丁目	89	226	108	118
佐土原町石崎 2 丁目	184	415	199	216
佐土原町石崎 3 丁目	148	300	145	155
佐土原町松小路	125	262	122	140
合計	16,057	33,316	15,872	17,444

人口の約 45%が下田島に集中しており、佐土原駅や国道 10 号周辺は地域の主要な買物動線となっています。

3.3 住基・直近推移（管内年齢別）

時点	総数	0-14	15-64	65+	高齢化率目安
R8.1.1	33,496	4,541	18,049	10,906	約 32.6%
R8.5.1	33,388	4,525	17,962	10,901	約 32.6%
R8.9.1	33,316	4,483	17,936	10,897	約 32.7%

市公式「佐土原地域の概要」掲載（令和 7 年 5 月 1 日・住基）：人口 33,544／高齢化率 32.6%（市高齢化率参考 29.6%）。

3.4 国勢調査（旧佐土原町区域）

出典：宮崎県「市町村別人口の推移（平成 17～令和 2 年）」PDF。

年次	人口	増減（対前回）	増減率
平成 17 年（2005）	32,981	—	—
平成 22 年（2010）	32,941	-40	-0.1%
平成 27 年（2015）	33,201	+260	+0.8%
令和 2 年（2020）	32,797	-404	-1.2%

参考・同期間の宮崎市全体：395,593（H17）→400,583（H22）→401,138（H27）→401,339（R2）。

3.5 産業別就業者（佐土原地域・令和 2 年国勢調査・市概要掲載）

区分	人数	構成比
第 1 次	1,352	8.77%
第 2 次	3,191	20.69%
第 3 次	10,303	66.81%
分類不能	575	3.73%
計	15,421	100%

市全体（参考・R8.9.1）：推計人口 387,279 人、住基 389,168 人、高齢化率（住基ページ）30.1%。

出典：宮崎市・人口（最新）（<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/city/statistics/population/12314.html>）

4. RESAS 人口（宮崎市）

RESAS の自治体選択では「佐土原町」を単独指定できません。本節のピラミッド／推移／将来推計はいずれも宮崎県・宮崎市単位です。画面上に数値ラベルがない系列は、目盛りからの推定値として扱いません。

4.1 人口ピラミッド（宮崎市・2020 年 vs 2050 年推計）

画面の地域は「宮崎県 宮崎市」、左側＝2020 年、右側＝2050 年（推計値）。男性＝青、女性＝ピンク。棒の数値ラベルは表示されていません。

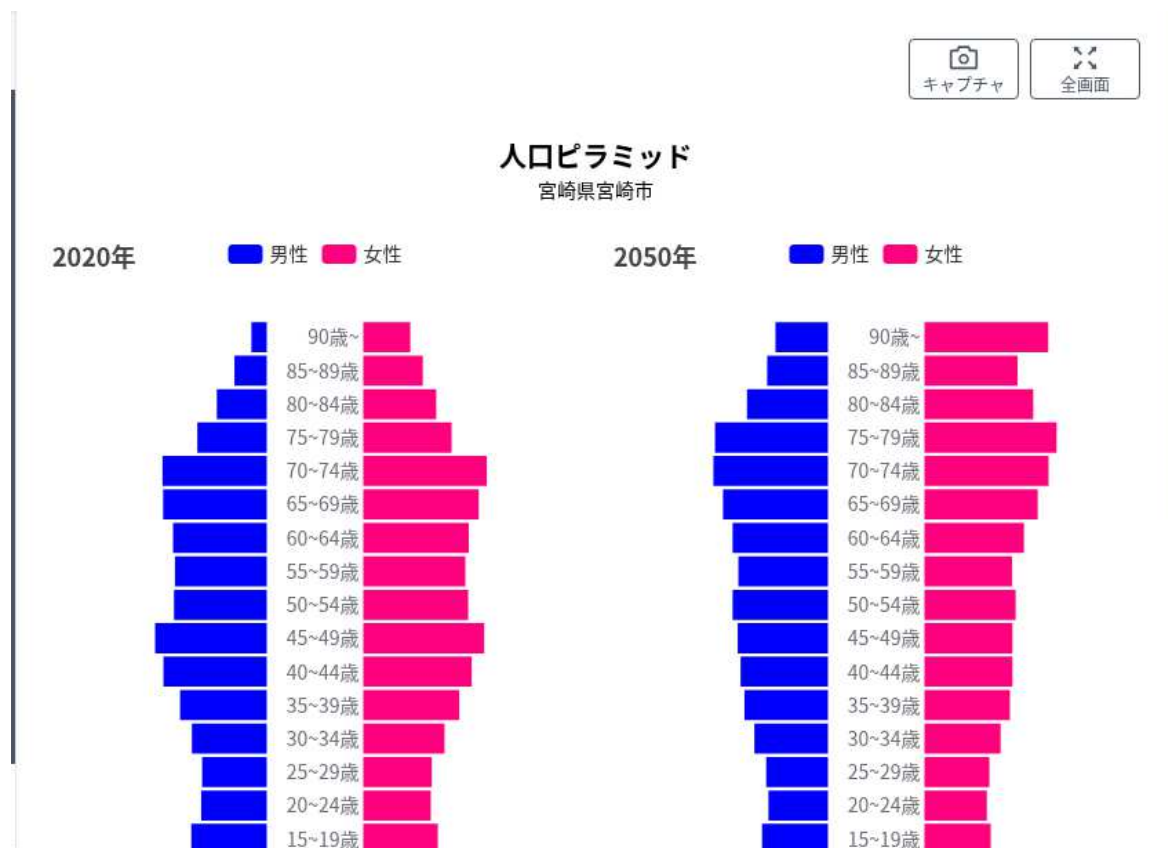


図 4-1 宮崎市・人口ピラミッド（左：2020 年／右：2050 年推計）

出典：RESAS「人口構成分析」画面 / 画面参照日：2026-09-09 / URL：<https://resas.go.jp/population-composition/>（pref=45&city=45201）

宮崎市では 2050 年に向けて高齢者人口の比重が高まり、若年人口と生産年齢人口の比重が低下する見通しです。佐土原管内の高齢化率は約 32.7%と市平均を上回っており、今後の商品・サービスにはシニア層の需要を取り込む視点が重要です。

4.2 人口推移グラフ（宮崎市）

凡例：総人口・年少人口・生産年齢人口・老年人口。横軸表示年は 1980～2050 年（5 年刻み）。縦軸目盛りは 0～500,000 人。各点の数値ラベルなし。

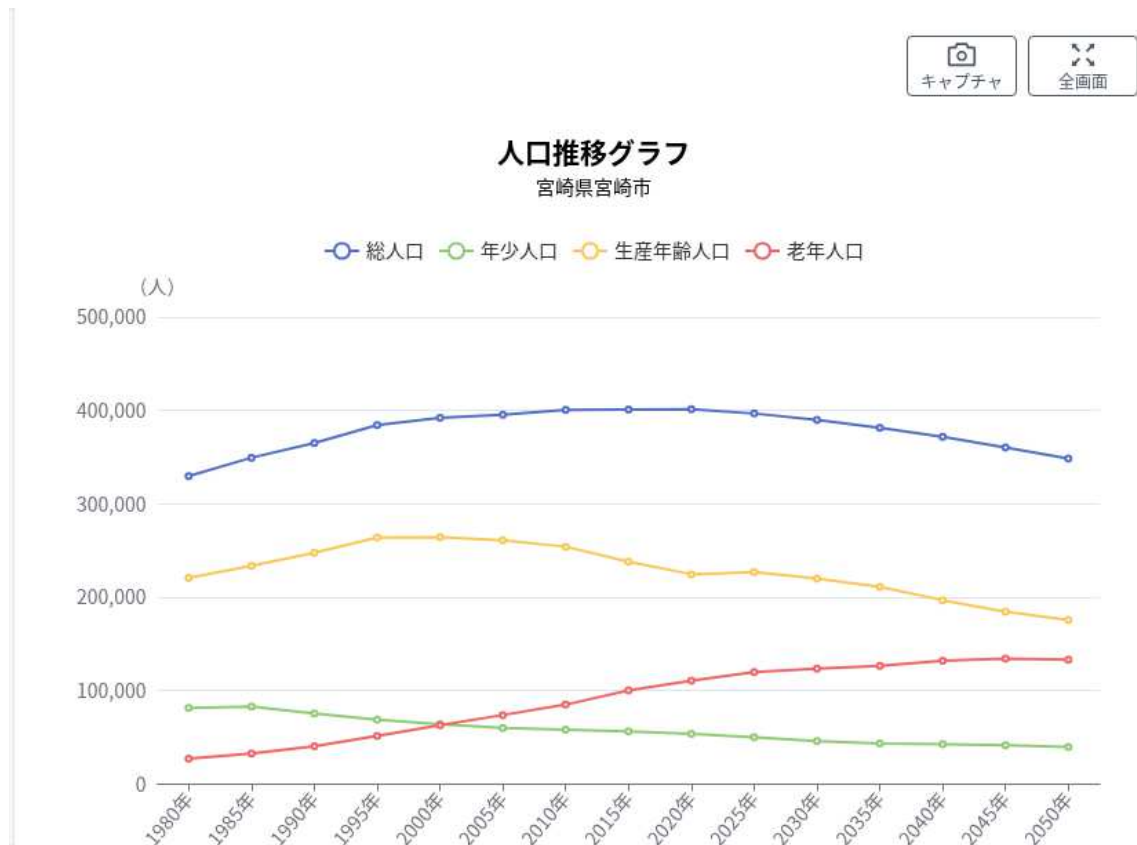


図 4-2 宮崎市・人口推移グラフ

出典：RESAS「人口増減」系画面 / 画面参照日：2026-09-09 / URL：<https://resas.go.jp/>（人口マップ）

4.3 将来人口推計（ヒートマップ+総人口推計グラフ）

ヒートマップ凡例：「若年女性が 2040 年において、若年女性が 50%以上減少し、人口が 1 万人以上の市区町村 (372)」「人口が 1 万人未満の市区町村 (525)」「若年女性が 50%以上減少しない市区町村 (913)」。縮尺 10 km。画面出典表示：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」に基づく。

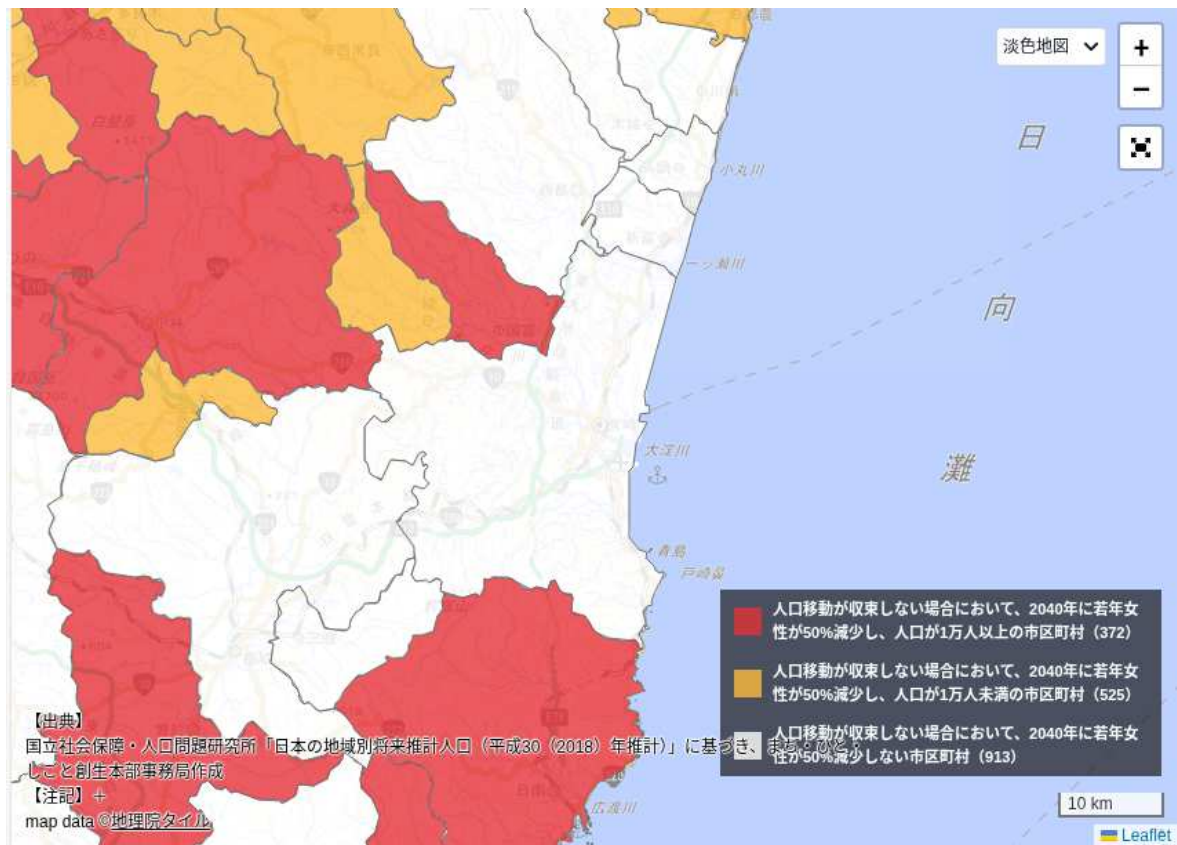


図 4-3 将来人口推計ヒートマップ（宮崎県・宮崎市指定）

出典：RESAS「将来人口推計分析」 ／ 元統計：社人研 平成 30 年推計（画面表示） ／ 画面参照日：2026-09-09 ／
URL：https://resas.go.jp/population-future/

画面上、宮崎市本体は「若年女性が 50%以上減少しない」区分側に見える一方、周辺自治体には減少
リスク区分が広がります。

[総人口推計](#) [老年人口比率推移](#) [年齢3区分別人口推移](#) [自然増減と社会増減の影響度\(将来\)](#)

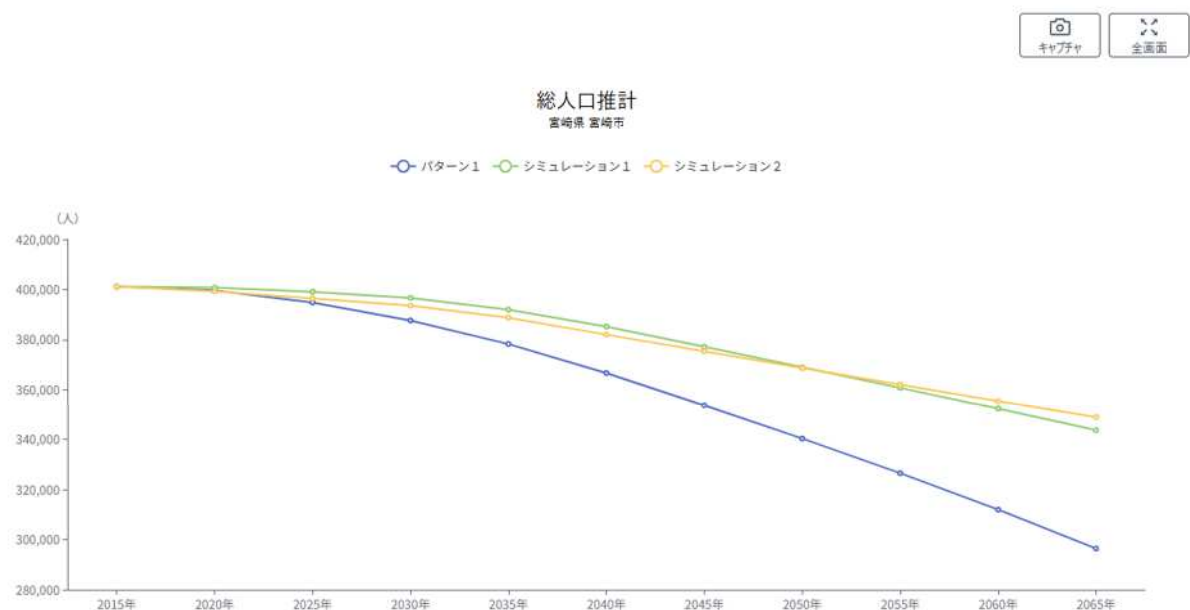


図 4-4 総人口推計（パターン 1/シミュレーション 1/2）・宮崎市

出典：RESAS「将来人口推計分析」グラフタブ / 画面参照日：2026-09-09

縦軸目盛りは 300,000～420,000 人。折れ線点の個別数値ラベルはないため、本レポートでは人数を転記しません。

5. 佐土原周辺メッシュ（2020 現況・2070 将来）

5.1 地域人口メッシュ（2020 年・総人口）

表示地域：宮崎県・宮崎市。表示年 2020 年、総数・総人口。凡例「メッシュ分析（人）」階級値：

509.3/452.7/396.1/339.5/282.9/226.4/169.8/113.2/56.6（無色地域はデータなし）。縮尺 1

km。 出典表示：総務省「国勢調査に関する地域メッシュ統計」。

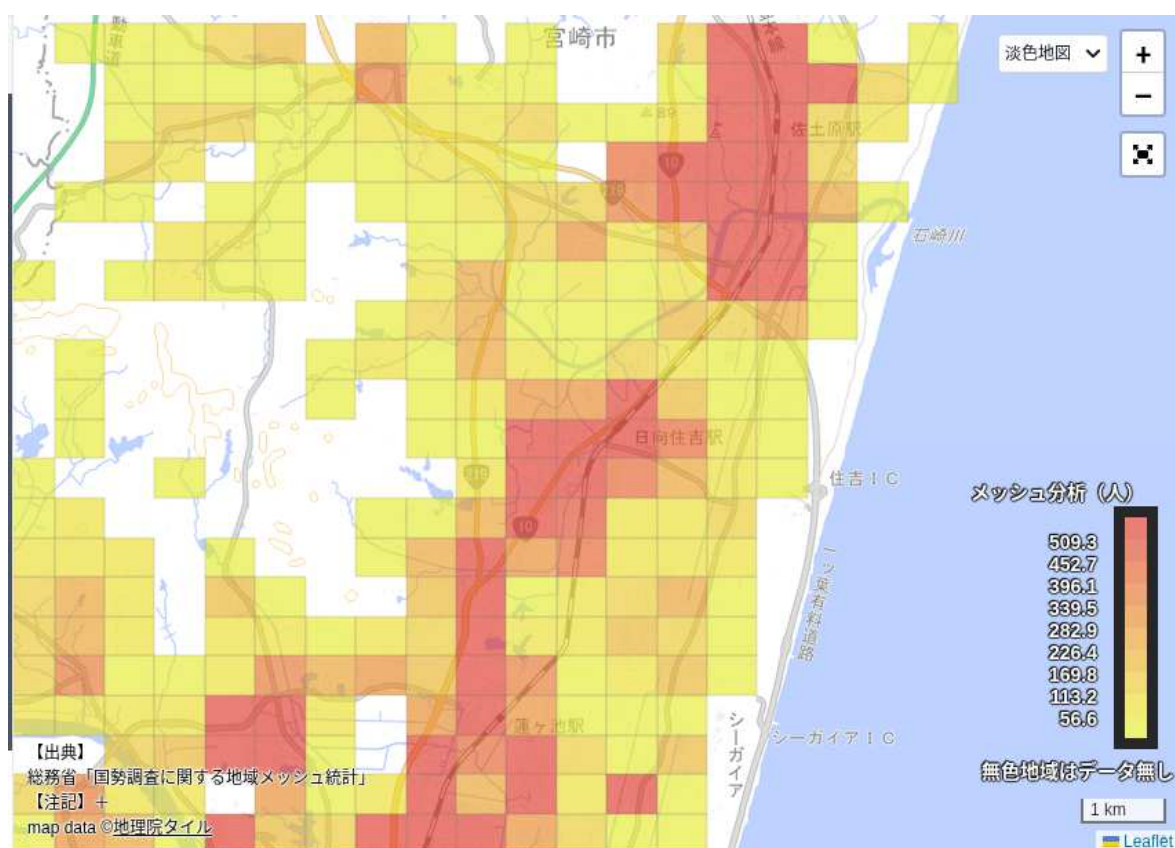


図 5-1 地域人口メッシュ（佐土原駅・国道 10 号周辺・2020 年・総人口）

出典：RESAS「地域人口メッシュ」 / 元データ：総務省「国勢調査に関する地域メッシュ統計」 / 画面参照日：

2026-09-09

5.2 将来人口メッシュ（2070 年推計・250m）

表示年：2070 年（推計値）、メッシュ表示 ON、地図は佐土原駅・佐土原町周辺へ移動。凡例「メッ

シュ分析（人）」：171/153/134/115/97/78/59/41/22（無色＝データなし）。広域縮尺 1

宮崎市

石峰川

住吉IC

シーガイアIC

シーガイア

淡色地図

+

-

メッシュ分析 (人)

171

153

134

115

97

78

59

41

22

無色地域はデータ無し

1 km

Leaflet

【出典】
国土交通省「250mメッシュ別将来推計人口データ (R6国政局推計)」
日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」
国際航業株式会社「住所正規化コンバータR7」
【注記】+
【その他の留意点】+
map data ©地理院タイル

このエリアを検索する

淡色地図

メッシュ分析 (人)

171
153
134
115
97
78
59
41
22

無色地域はデータ無し

500 m

Leaflet

【出典】
国土交通省「250mメッシュ別将来推計人口データ（R6国政局推計）」
日本ソフト販売株式会社「電話帳データ」
国際航業株式会社「住所正規化コンバータR7」
【注記】+
【その他の留意点】+
map data ©地理院タイル

図 5-3 同・拡大（縮尺 500 m）

出典：RESAS「将来人口メッシュ分析」 ／ 画面参照日：2026-09-09 ／ URL：
<https://resas.go.jp/population-future-mesh/>

画面上、佐土原駅周辺および国道 10 号・日豊本線沿い（住吉方面の連続帯を含む）に相対的に濃いメッシュが残る構図です。

6. 産業構造（宮崎市・売上高 2016 vs 2021）

産業構造も宮崎市単位です。佐土原町域の事業所売上の内訳ではありません。

6.1 2016 年（経済センサス活動調査・売上高）

宮崎市 2,741,051 百万円 ／ 宮崎県 5,677,123 百万円 ／ 全国 1,624,714,253 百万円。

産業（画面表示分）	売上高（百万円）	構成比
卸売業・小売業	1,016,316	37.1%
医療・福祉	599,705	21.9%
製造業	245,083	8.9%
建設業	201,484	7.3%
生活関連サービス・娯楽	97,716	3.6%
金融業・保険業	92,529	3.4%
運輸業・郵便業	88,207	3.2%
教育・学習支援業	70,399	2.6%
サービス業	65,894	2.4%
宿泊業・飲食サービス業	64,498	2.4%
不動産業・物品賃貸業	57,095	2.1%
情報通信業	50,882	1.9%
学術研究・専門・技術サービス業	36,575	1.3%
複合サービス業	26,117	1.0%
農林漁業	17,551	0.6%
その他	11,000	0.3%

図 6-1 産業構成割合・売上高（宮崎市・2016 年）

出典：RESAS「産業構造マップ」 ／ 元統計：経済センサス - 活動調査 ／ 画面参照日：2026-09-09

6.2 2021 年（経済センサス活動調査・売上高）

宮崎市 2,791,540 百万円 / 宮崎県 5,824,597 百万円 / 全国 1,693,312,591 百万円。

産業（画面表示分）	売上高（百万円）	構成比
卸売業・小売業	1,013,864	36.3%
医療・福祉	584,722	20.9%
製造業	266,671	9.6%
建設業	215,624	7.7%
生活関連サービス・娯楽	105,606	3.8%
サービス業（他に分類されないもの）	86,159	3.1%
金融業・保険業	84,838	3.0%
教育・学習支援業	80,316	2.9%
運輸業・郵便業	76,291	2.7%
不動産業・物品賃貸業	71,735	2.6%
宿泊業・飲食サービス業	54,507	2.0%
情報通信業	51,658	1.9%
学術研究・専門・技術サービス業	40,747	1.5%
複合サービス業	25,917	0.9%
農林漁業	20,668	0.7%
その他	12,217	0.4%

図 6-2 産業構成割合・売上高（宮崎市・2021 年）

出典：RESAS「産業構造マップ」 / 元統計：経済センサス・活動調査 / 画面参照日：2026-09-09

画面下端より下の項目は保存画像では未表示。

市の売上総額は 2016 年→2021 年で 2,741,051 → 2,791,540 百万円。卸・小売の構成比は 37.1% →36.3%、製造業は 8.9%→9.6%（画面転記）。市は卸小売・医療福祉が厚い商業・生活サービス拠点型。佐土原の工業団地（§8）は製造業・頭脳集積の受け皿として市全体の二次産業を下支えする側の立地、と読むのが自然です（町域売上の直接証拠ではない）。

7. 支出・事業所立地（飲食）

7.1 地域経済循環・総支出（宮崎市・2022 年）

「総支出（総額）＜全国の分布＞」、表示内容＝総支出、方法＝総額。凡例：総支出（地域住民・企業ベース）／総支出（地域内ベース）／総支出（地域内収支）。縦軸目盛り－10,000～60,000 億円。宮崎市は赤色強調だが、棒上の個別数値ラベルはないため推定値は記載しません。

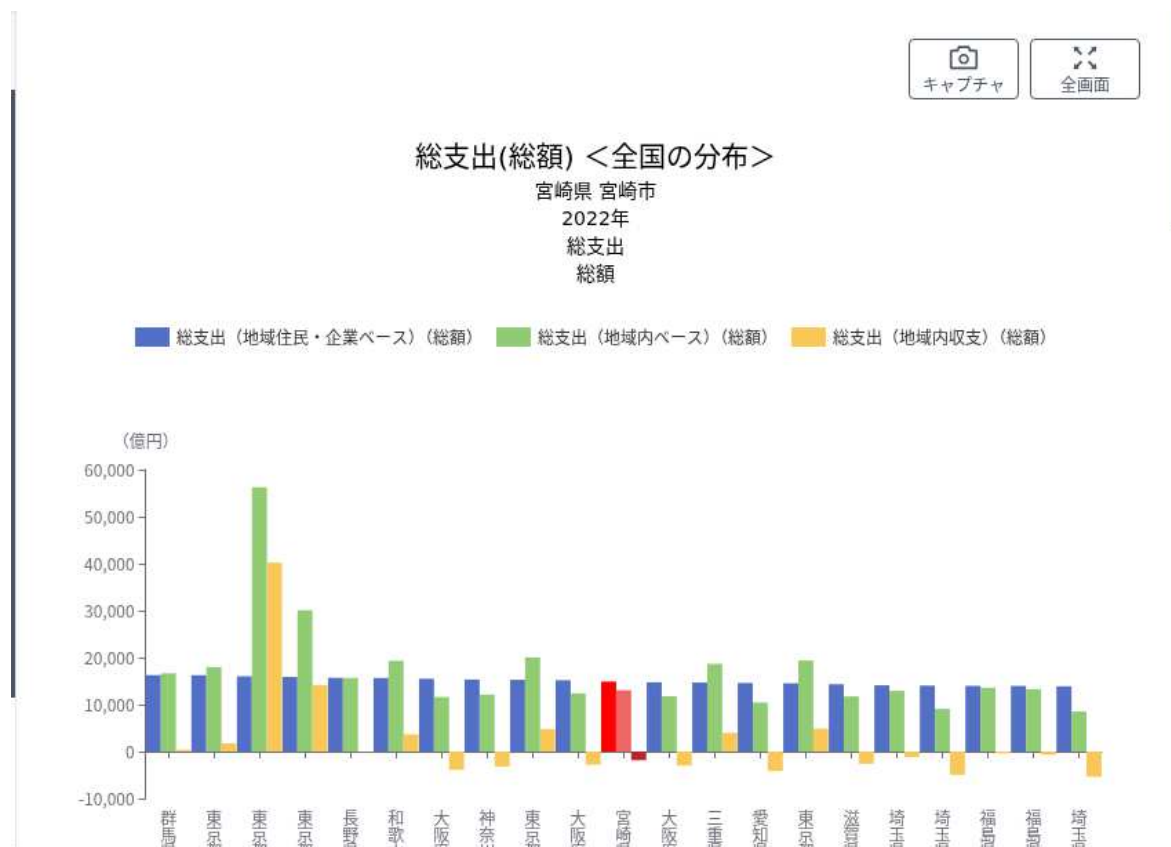


図 7-1 総支出（総額）全国分布における宮崎市（2022 年）

出典：RESAS「支出分析」／画面参照日：2026-09-09／URL：<https://resas.go.jp/region-cycle-spending/>

市の総支出の具体額（億円）は本画面の棒ラベル未表示のため転記していません。申請等で引用する場合は RESAS ツールチップまたは環境省「地域経済循環分析」の一次表から再取得してください。

7.2 事業所立地（飲食店フィルタ・佐土原周辺・2025 年）

宮崎県・宮崎市、表示年 2025 年。「飲食店」のみ選択。佐土原町北東部・佐土原駅・国道 10 号周辺が見える縮尺。単独事業所＝青、複数事業所＝赤。縮尺 1 km。点の総数集計値は画面に表示されていません。出典表示：日本ソフト販売「電話帳データ」、国際航業「住所正規化コンバータ R7」。



図 7-2 事業所立地分析（飲食店・佐土原駅／国道 10 号周辺・2025 年）

出典：RESAS「事業所立地」 / 画面参照日：2026-09-09

飲食店ピンは駅・幹線沿いに相対的に集まりやすい構図です。小売全体の競合密度や欠落業態の断定には使えず、電話帳系のため閉店・未掲載の誤差があり得ます。

8. 外部環境：工業団地・道路・SIC・大型店届出

8.1 工業団地（佐土原町域に 3 箇所）

1. 宮崎テクノリサーチパーク（市公式：頭脳集積拠点、コンピューター産業などが立地。県工業技術センター・食品開発センター所在：佐土原町東上那珂 16500-2）
2. 佐土原中央工業団地
3. 石崎工業団地

出典：宮崎市コールセンターFAQ（市内主な工業団地 14 箇所の内訳）。各団地の分譲残・入居企業リスト・就業者数は。

8.2 道路・大規模インフラ

案件	内容	地域への影響
----	----	--------

国道 10 号 新富 バイパス	新富町市街地から宮崎市佐土原町にかけての混雑緩和・安全確保等を図る 4 車線化事業。全体事業費 195 億円（事務所ページ記載）。進捗率・供用区間の最新値は確認中	事業概要。 供用進展は南北の通過・買物動線を変えうる
東九州道 新富新田原 スマート IC	高鍋 IC～西都 IC 間。名称決定（令和 8 年 3 月 4 日発表）。令和 8 年 4 月以降も車線切替を伴う工事が継続する公式発表あり	工事中。 隣接新富側からのアクセス変化の可能性
一ツ葉有料道路・佐土原 IC	既存。市街地・港・空港方面との南北動線	

8.3 大規模商業（届出・報道）

案件	内容
旧パナソニック SN 九州（旧宮崎松下電器）跡地	宮崎日日新聞が 2025 年 9 月 20 日付で「再開発へ・小売 2 店舗進出」と報道
（仮称）ダイレックス佐土原店	大店立地法届出。所在：宮崎市佐土原町下田島字上ノ薮 7826-165 外。店舗面積 1,590m ² 。届出上の新設日 2026-11-11 （実際の開店日は異なる場合あり）
ドラッグコスモス佐土原宮本店	届出。所在：同 下田島字上ノ薮 7826-164。店舗面積 1,367m ² 。届出上の新設日 2027-02-04

同一跡地街区へのディスカウントストアとドラッグストアの出店により、下田島周辺の買物動線や既存小売店との競合環境が変化することが見込まれます。

8.4 その他（集客・生活基盤）

久峰総合公園、宝塔山公園、佐土原総合文化センター「くじら館」、佐土原図書館、歴史資料館「鶴松館」、石崎の杜鯨鯨館、佐土原いろは館、地区交流センター等。県総合農業試験場・県工業技術センターも地域内（市「佐土原地域の概要」）。

9. 商圈分析のまとめ

9.1 地域の特徴

- ・旧町域は住所「佐土原町〇〇」として存続。地域自治区は 2025 年 3 月末終了。
- ・住基管内人口は約 3.33 万人（R8.9.1）、高齢化率約 32.7%で市平均より高め。下田島が人口最大町丁。
- ・国勢調査旧町域人口は 2015 年ピーク後、2020 年に減少。
- ・工業団地 3、国道 10・219、佐土原駅、一ツ葉・佐土原 IC が地域の骨格。
- ・下田島の旧パナソニック SN 九州跡地では、（仮称）ダイレックス佐土原店が 2026 年 11 月 11 日、ドラッグコスモス佐土原宮本店が 2027 年 2 月 4 日を新設日として届け出られています。
- ・RESAS 人口・産業・支出は宮崎市単位。メッシュは佐土原駅周辺を地図移動して可視化可能。

9.2 商圈の動向

- ・下田島＋駅・国道 10 号沿いは、当面の一次商圈核になりやすい。
- ・2070 メッシュの濃淡は、長期でも駅・幹線沿いに人口が残る候補帯を示す「あたり」。
- ・新富バイパス・新富新田原 SIC は、隣接町からの流入・通過交通を変え、沿道商業の勢力圏を動かさう。
- ・新たな 2 店舗の出店により、食料品や日用品の買物動線が変化し、下田島周辺の利便性向上と商業集積の進展が見込まれます。
- ・市の卸小売・医療福祉の厚みは、市全体の消費受け皿としての性格を示すが、佐土原単体の吸引力指標ではない。

10. 今後の調査項目・出典

10.1 今後の調査項目

1. RESAS：消費マップ（商業の状況・From-to）、まちづくりマップ（滞在人口）、近隣（新富町・西都市・国富町）比較。
2. 大店立地法届出の添付図・意見書で売場・駐車場・想定来店圏を確認。
3. 市企業立地推進課／県投資ポータルで工業団地の入居・就業者を一次確認。
4. 新富バイパス事務所ページで進捗・供用を更新。

5. 下田島・駅前・国道 10 号の現地踏査（既存スーパー・ドラック・専門店の品揃えと空き店舗）。

10.2 出典一覧（2026 年 9 月 9 日閲覧）

1. 宮崎市「佐土原地域の概要」 —
<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/life/activities/sadowara/1962.html>
2. 宮崎市「【令和 6 年度終了】佐土原地域協議会の概要」 —
<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/life/activities/sadowara/1968.html>
3. 宮崎市「人口（最新）」 —
<https://www.city.miyazaki.miyazaki.jp/city/statistics/population/12314.html>
4. 宮崎市コールセンターFAQ（住所変更／工業団地） — 住所 (<https://faq.miyazaki-city-callcenter.jp/faq/detail.aspx?id=1849>) ／ 工業団地 (<https://faq.miyazaki-city-callcenter.jp/faq/detail.aspx?id=1899>)
5. 宮崎県「市町村別人口の推移」PDF —
https://www.pref.miyazaki.lg.jp/documents/70544/70544_20221202095942-1.pdf
6. 国道 10 号新富バイパス — https://www.qsr.mlit.go.jp/miyazaki/douro/douro_10/shintomi/
7. NEXCO 西日本・新富新田原 SIC — 名称決定 (<https://corp.w-nexco.co.jp/corporate/release/kyushu/r8/0304/>)
／ 工事情報 (<https://corp.w-nexco.co.jp/newly/r8/0401q02/>)
8. 宮崎県道路公社「佐土原 IC」 — <https://www.miyazaki-dk.or.jp/guide/sadowaraic/>
9. 流通ニュース：ダイレックス届出 — <https://www.ryutsuu.biz/store/s0415013.html>
10. 流通ニュース：ドラッグコスモス届出 — <https://www.ryutsuu.biz/store/s0724013.html>
11. 宮崎日日新聞（見出し）：パナ跡地 — <https://www.the-miyanichi.co.jp/miyabiz/general/311746.html>
12. RESAS（人口構成／将来推計／メッシュ／産業構造／支出／事業所立地） —
<https://resas.go.jp/>（画面参照日 2026-09-09）

本レポートは、公開統計、RESAS、報道および各種届出をもとに作成しています。作成日：2026 年 9 月 9 日。