

JR KYUSHU IR DAY 2022

長崎エリアのまちづくり

2022年11月29日

九州旅客鉄道株式会社

取締役常務執行役員 事業開発本部長

森 亨弘

「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり

【凡例】 ● : オフィス ● : 商業 ● : 住宅 ● : ホテル



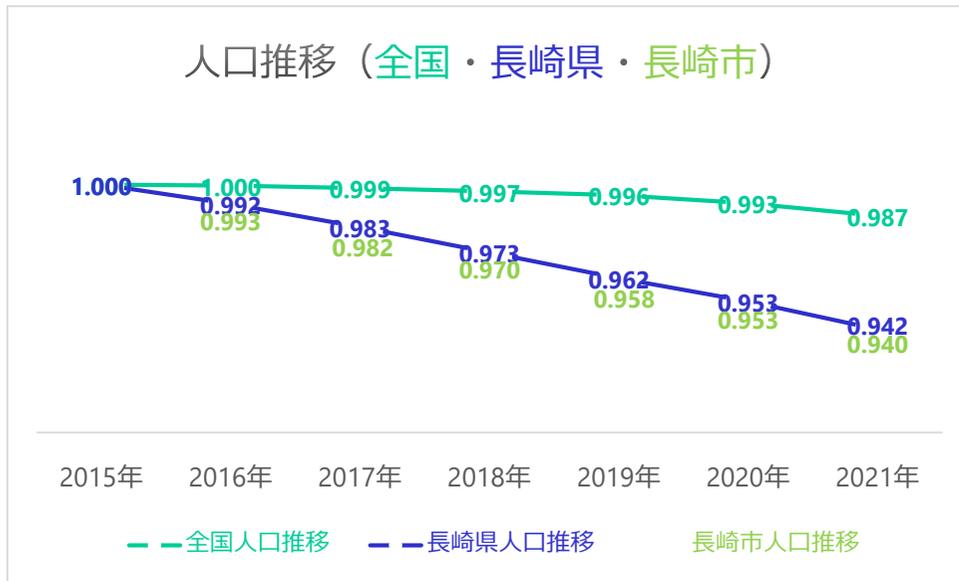
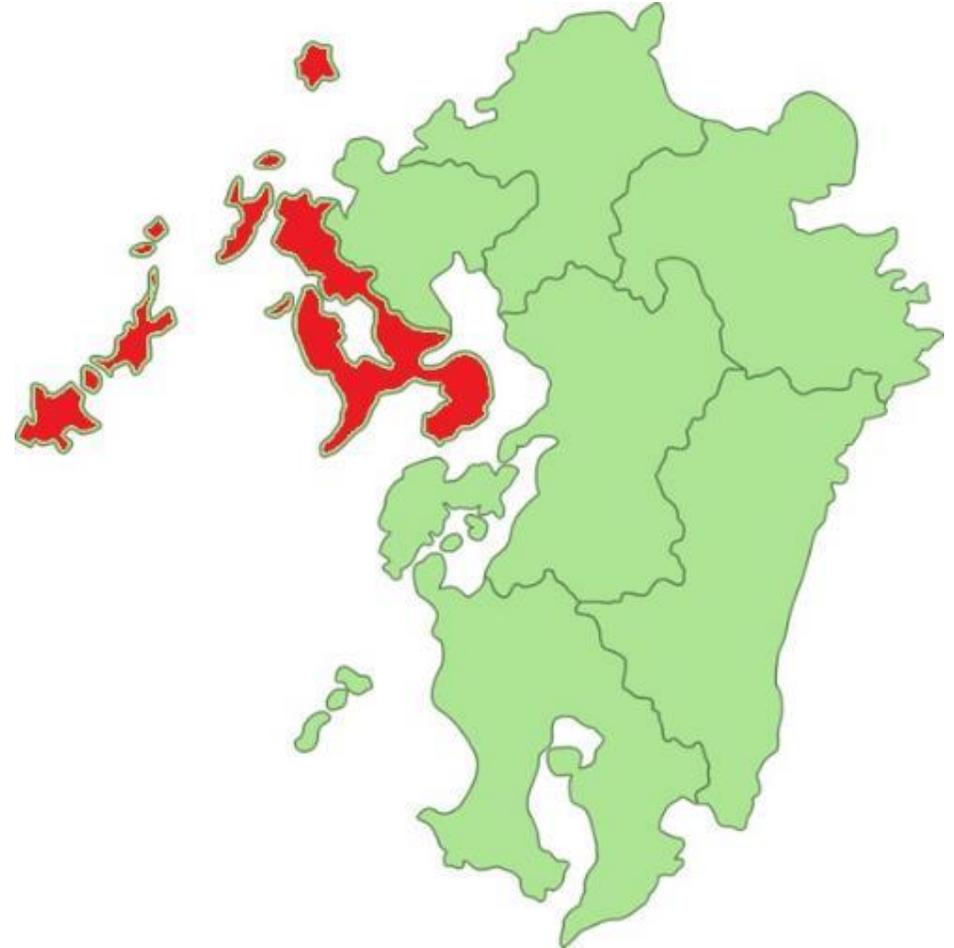
長崎の概況

	面積 (km ²)
鹿児島県	9,186
宮崎県	7,735
熊本県	7,409
大分県	6,341
福岡県	4,987
長崎県	4,131
佐賀県	2,441

	人口 (千人) 2020年	人口増減率 (%) 2015→2020年
福岡県	5,135	0.7
熊本県	1,738	▲2.7
鹿児島県	1,588	▲3.6
長崎県	1,312	▲4.7
大分県	1,124	▲3.6
宮崎県	1,070	▲3.1
佐賀県	811	▲2.6

出典：「日本の統計2022」（総務省統計局）

出典：「日本の統計2022」（総務省統計局）



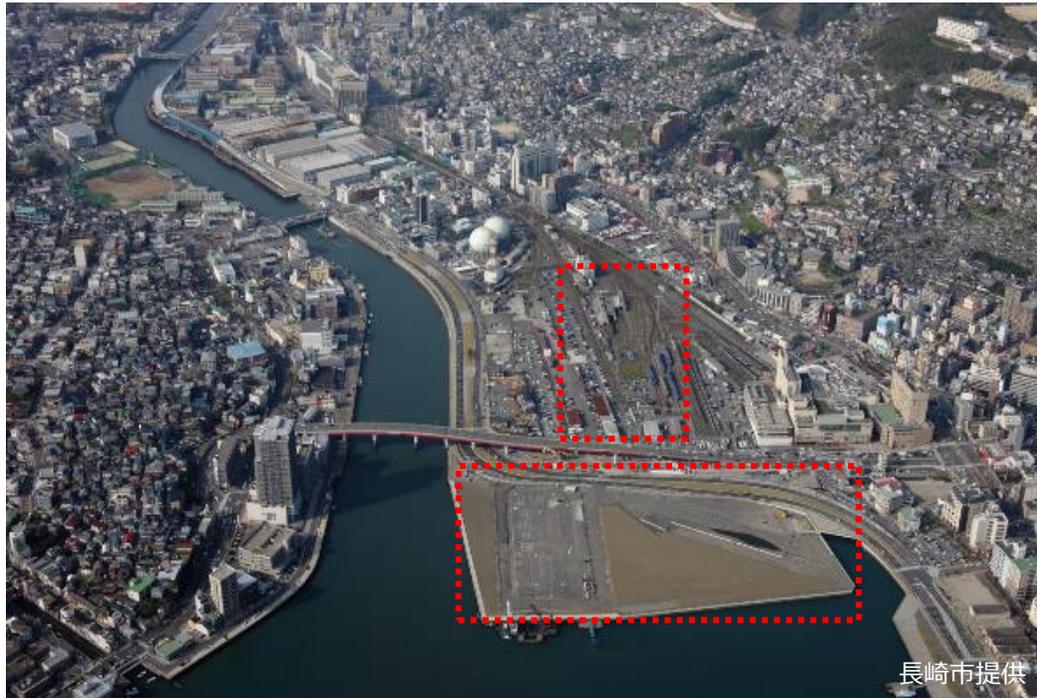
出典：「人口推計」（総務省統計局）、「異動人口調査」（長崎県）、「国勢調査結果に基づく年齢別・男女別推計人口」（長崎市）

人口減少率は九州で最も大きい
人口減少は全国に先行

変わる長崎駅周辺

長崎駅周辺の状況

2009年航空写真



2019年航空写真



長崎駅周辺の状況

2024年長崎スタジアムシティ開業



2022年9月23日西九州新幹線開業



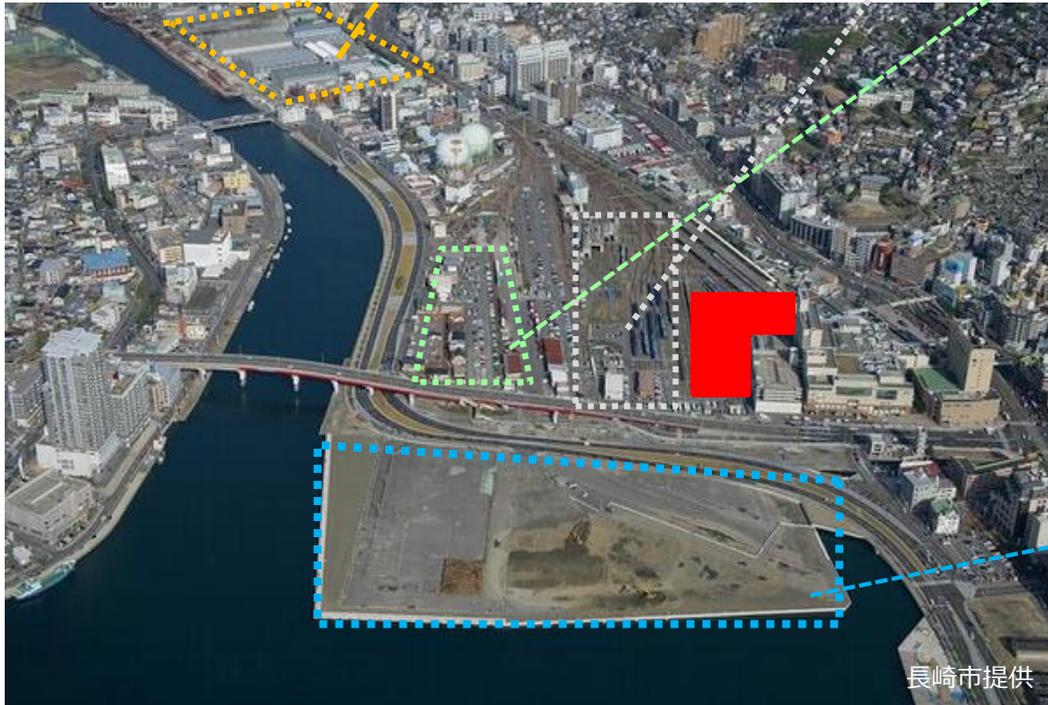
2020年長崎警察署移転



2021年MICE施設開業



2018年長崎県新庁舎移転



新長崎駅ビル

2023年秋開業



JR九州グループが目指す
「住みたい、働きたい、訪れたい」
まちづくり

新長崎駅ビル

「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり



長崎の新たなランドマークとなる複合施設



新長崎駅ビル（商業）

「住みたい、働きたい、**訪りたい**」まちづくり



【新商業】1～4Fと5Fの一部

吸引力のある魅力的な商業施設

BLOCK PLAN ブロックプラン

アミュプラザ長崎		新駅ビル	
ゆっくりとしたお食事を楽しむ レストラン レストラン	5F	商業、オフィス、屋上庭園	P7F
楽しく学び過ごす エンタメ&カルチャー 漫画カフェ コミュニティシアター ファッション雑貨	4F	より豊かな、より楽しい暮らしを提案する グッドデイズベース ファッション、ファッション雑貨 雑貨、カフェ、大型店	P6F
毎日楽しく彩る カジュアルライフスタイル ストリートショップ、ファッション雑貨、雑貨 レディース・メンズ・キッズファッション	3F	子どもと一緒に笑顔になる アクティブライフスタイル ファッション、ファッション雑貨 雑貨、カフェ、大型店	P4F
トレンドを発信するさかいを楽しむ女性のための トレンド&ベーシック ファッション雑貨、雑貨 レディース・メンズ・キッズファッション	2F	自分らしいライフスタイルが見つかる アーバンライフスタイル ファッション ファッション雑貨、雑貨、カフェ	P3F
様々なシーンに対応したこだわりの食品・ギフトが揃う フードマーケット 惣菜、食品、フードコート、雑貨、サービス	1F	丁寧な暮らしがみつかるお洒落な大人のための コンテンポラリーライフスタイル ファッション、ファッション雑貨 雑貨、カフェ	P2F
			P1F

※詳細は今後変更となる場合がございます。

新長崎駅ビル（ホテル） 「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり

2024年初頭開業

【新ホテル】 7～13 F

マリオット・インターナショナルとの提携
世界の富裕層をおもてなしする
ホスピタリティの高いホテル



新長崎駅ビル（オフィス） 「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり

Garden × Office

Green Work Place

1フロア面積地域最大級（約1,000坪）

新たな企業進出を誘発する魅力的なオフィス



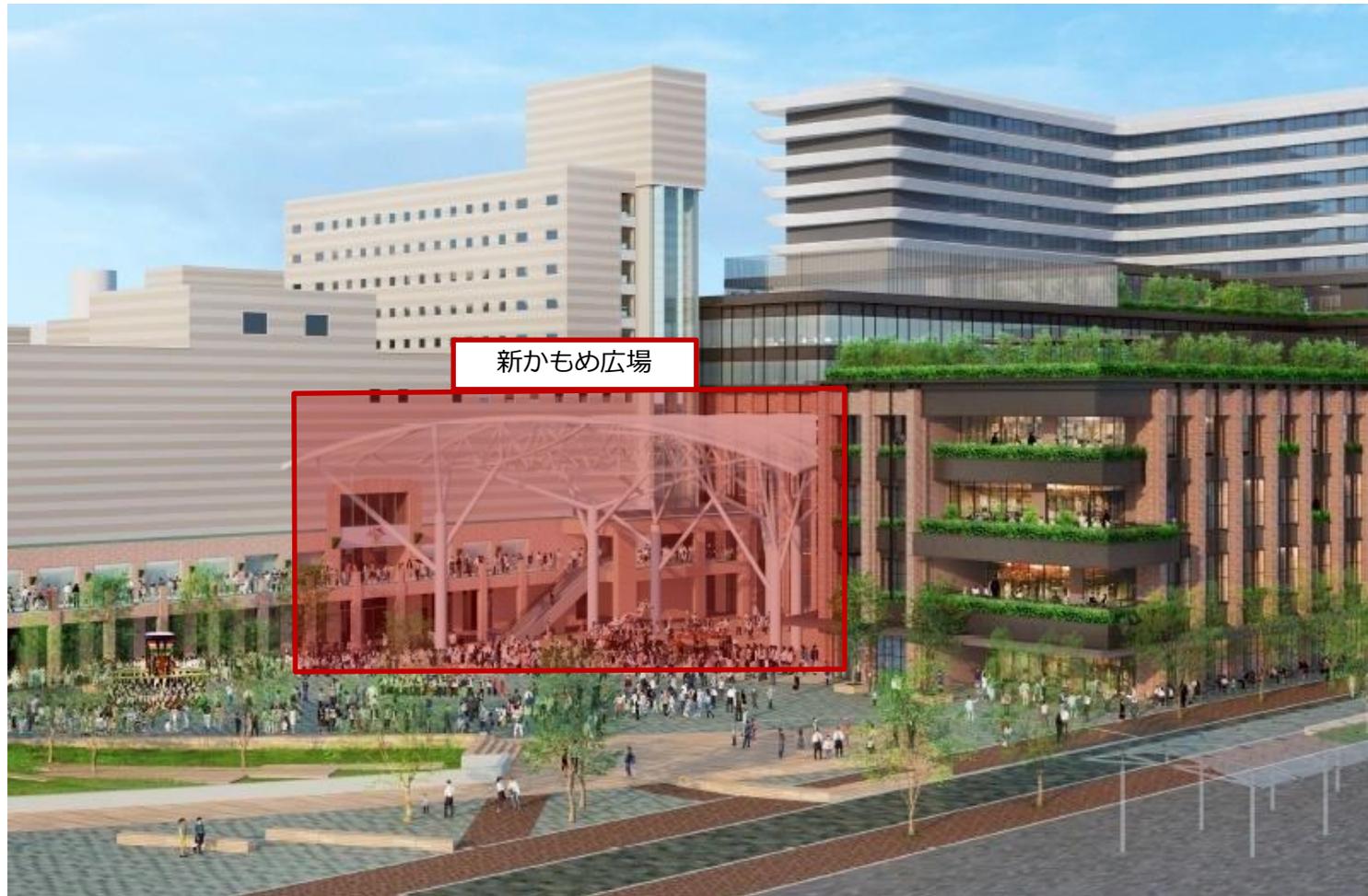
【オフィス】 5～6 F
【屋上テラス】 5F

オフィス

屋上テラス

新長崎駅ビル（かもめ広場） 「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり

駅周辺の賑わいの拠点となる広場

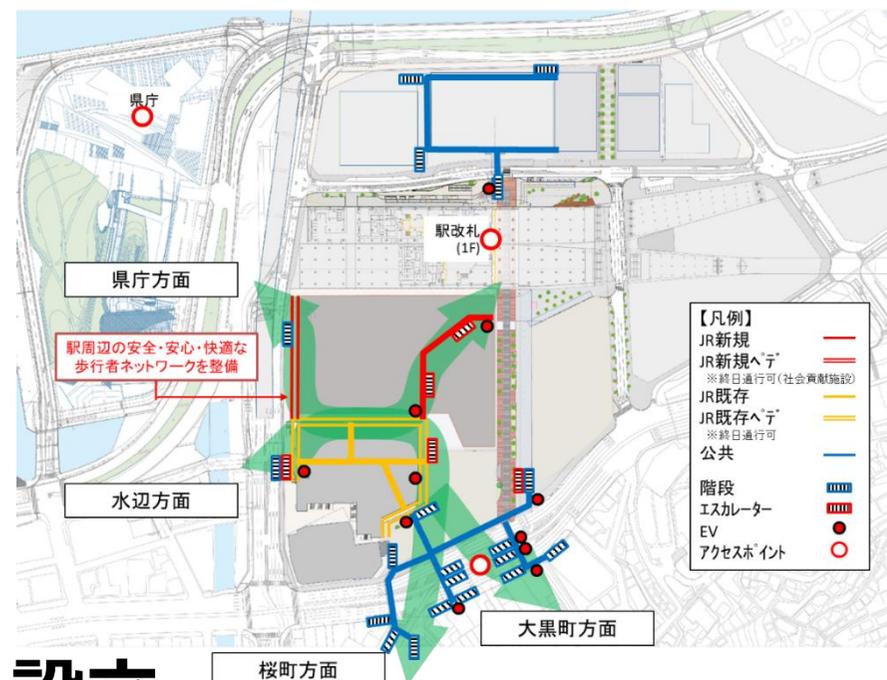


地域連携のまちづくり

長崎市とのまちづくりに関する連携協定

- ① 交流とにぎわいの拠点づくり
- ② さまざまな交通の結節点づくり
- ③ 周辺地域との連携を図るまちづくり
- ④ 長崎らしい美しい都市景観づくり
- ⑤ 安全・安心なまちづくり

歩行者動線ネットワーク図(2Fレベル)



『長崎駅周辺まちづくり推進協議会』 設立

(2022年5月9日)

会員：長崎駅前地区まちづくり協議会、長崎駅前商店街組合、
一般社団法人 長崎国際観光コンベンション協会、
株式会社プレミア・ニュー長崎 ホテルニュー長崎、松藤商事株式会社、
長崎放送株式会社、株式会社JR長崎シティ

「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり



物件名	戸数	竣工年月
M J R 浦上グリーン&タワーズ	78戸	2012/2
M J R 出島ベイサイドタワー	52戸	2013/2
M J R 浦上プレミアムガーデン	116戸	2014/12
M J R 万才町	89戸	2015/8
R J R プレシア三芳町	60戸	2008/11
R J R プレシア浦上駅南	130戸	2023/2

R J R プレシア浦上駅南



長崎のポテンシャル

ポテンシャル（商業）



九州内主要都市の1人あたりのショッピングセンター店舗面積

北九州市	福岡市	佐賀市	長崎市	熊本市	大分市	宮崎市	鹿児島市
0.48	0.60	0.76	0.38	0.48	0.65	0.55	0.52

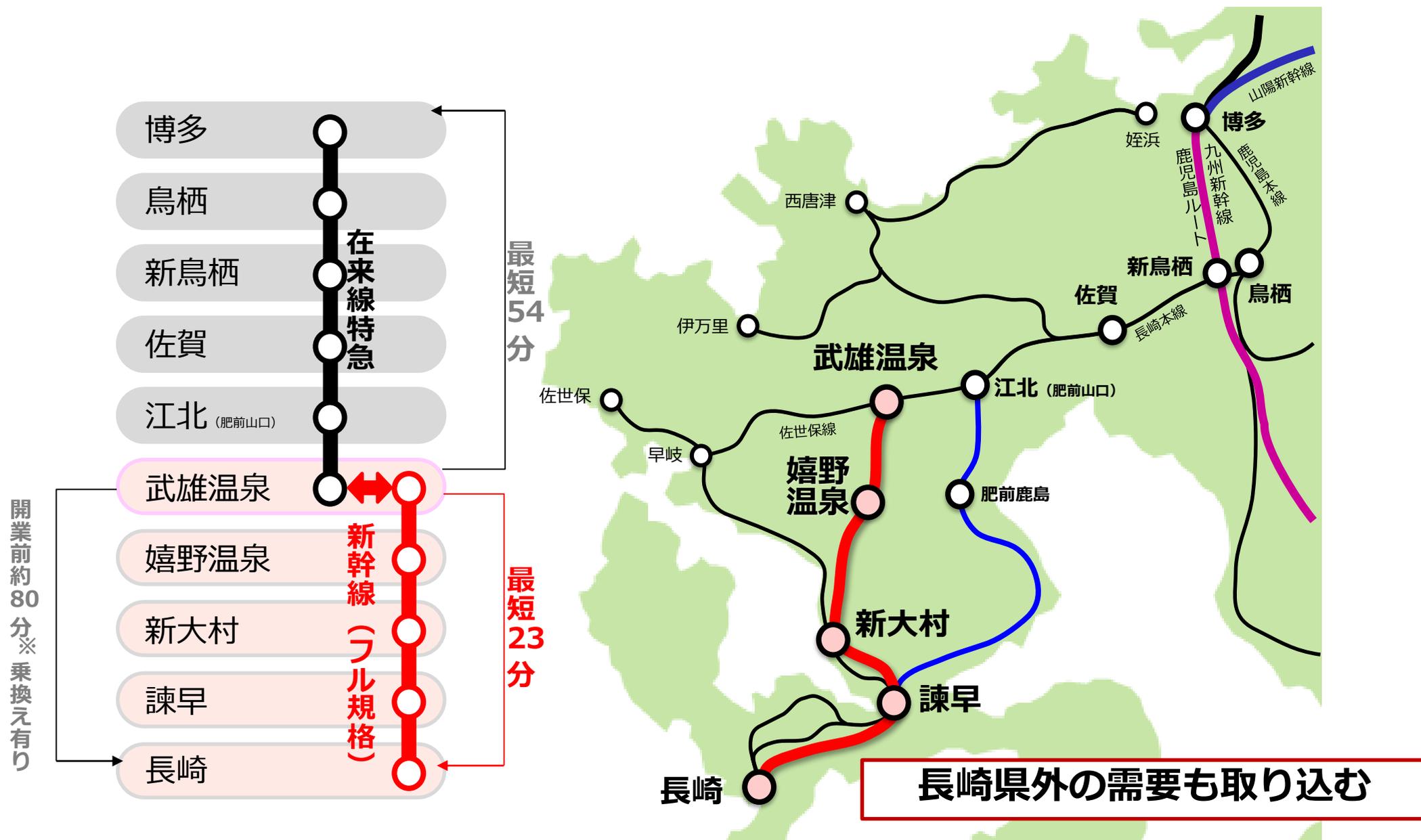
店舗面積30,000㎡以上のショッピングセンター ※JR九州グループ施設、福岡市、北九州市を除く

佐賀市		長崎市		熊本市		大分市		宮崎市		鹿児島市	
施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積
イオンモール佐賀大和	41,053	-	-	鶴屋百貨店	76,592	TOKIWA わさだタウン	65,567	宮交シティ	32,000	イオンモール鹿児島	78,000
モラージュ佐賀	52,800	-	-	ゆめタウンはません	44,264	パークプレイス大分	117,437	イオンモール宮崎	84,000		
ゆめタウン佐賀	58,016	-	-								

出典：「全国SC一覧」（（一社）日本ショッピングセンター協会）、各自治体HPから当社作成

商業施設の供給に余地がある
地域最大規模の商業施設となる

ポテンシャル（商業）



ポテンシャル（観光）

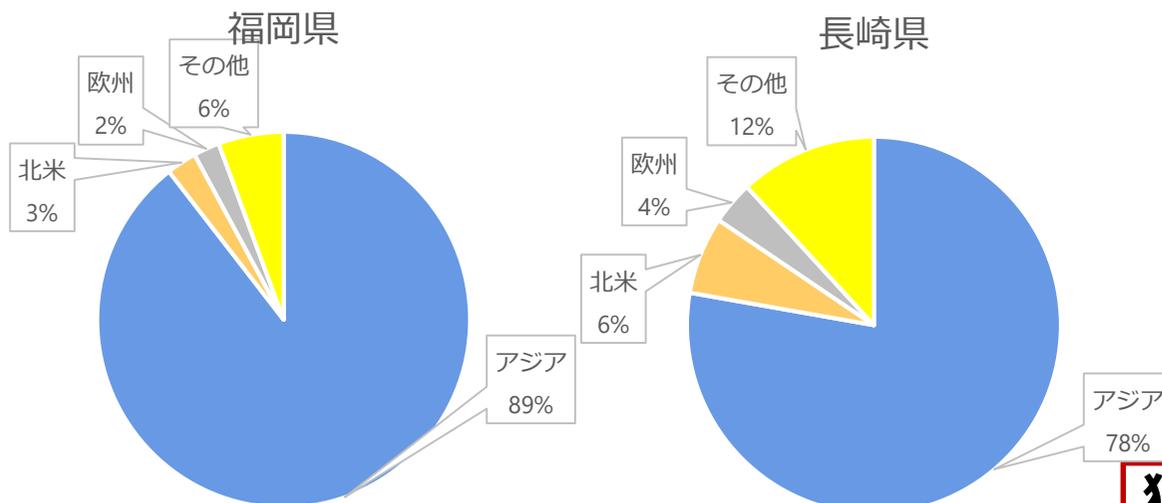
外国船社及び日本船社が運航するクルーズ船の寄港回数

2015年		2016年		2017年		2018年		2019年	
港湾名	回数								
博多	259	博多	328	博多	326	博多	279	那覇	260
長崎	131	長崎	197	長崎	267	那覇	243	博多	229
横浜	125	那覇	193	那覇	224	長崎	220	横浜	188
那覇	115	横浜	127	横浜	178	横浜	168	長崎	183
神戸	97	神戸	104	石垣	132	平良	143	石垣	148

出典：「2019年の訪日クルーズ旅客数及び我が国港湾へのクルーズ船の寄港回数について」（国土交通省）



2019年国籍別外国人延べ宿泊者数の割合



出典：「宿泊旅行統計調査（令和元年）」（国土交通省観光庁）



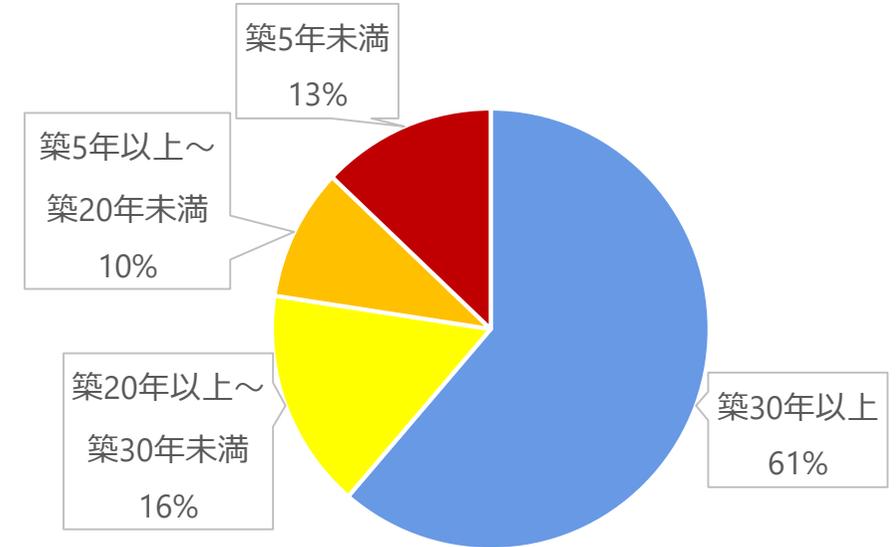
**独自の文化と知名度により
アジア、欧米からの富裕層を取り込む**

ポテンシャル（オフィス）

長崎駅前オフィスビルの状況



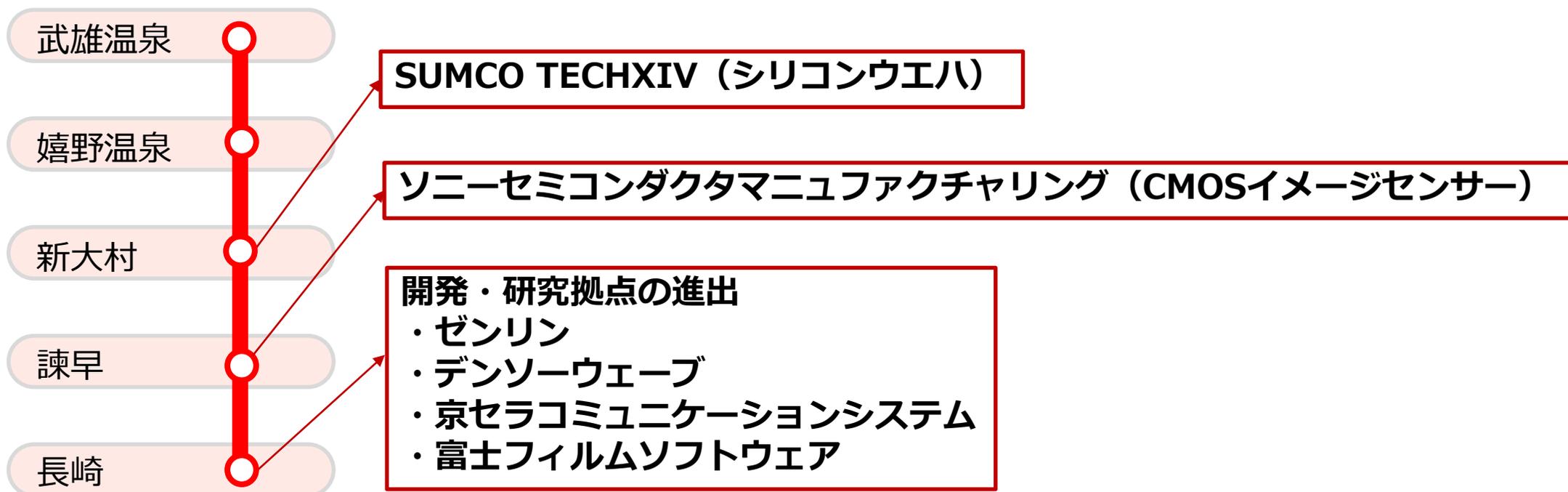
長崎駅周辺のオフィスビル築年数



長崎駅直結の好立地
周辺オフィスビルの老朽化に
最新鋭の設備で企業を誘致

更なるオフィス需要の期待

西九州新幹線停車駅



基幹産業の転換と人材育成による企業誘致



新長崎駅ビル 2023年秋開業



JR九州グループが目指す
「住みたい、働きたい、訪れたい」
まちづくり



西九州新幹線開業効果の継続

2022.3.18

長崎街道かもめ市場



**1日平均売上
約150%**
(新幹線開業前比較)

2022.9.23

西九州新幹線



**2018年比
102%**
(利用者数、
2018年は在来線特急)

2023.秋

- ・新長崎駅ビル
- ・嬉野八十八



2024.初頭

長崎マリオットホテル

