

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

- 事業開発本部長の森です。
- 本日のプレゼンでは、西九州新幹線開業を迎えた長崎エリアのまちづくりについて、お話しします。

「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり



2

- これまでJR九州グループは、九州各地、博多だけでなく、鹿児島や大分、最近では宮崎、熊本などでまちづくりを展開してきました。
- 我々のまちづくりの方針は、「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくりです。
- MJRやRJRのブランドにより分譲・賃貸マンションを開発して、九州内外でのブランド競争力を高めてきました。
- また、ターミナル駅での商業施設、ホテルの開発により、沿線住民だけでなく、インバウンドを含めた観光客の誘引力を増してきました。
- 更に、博多、宮崎、熊本においてターミナル駅隣接のオフィスビルを開発することにより、職住近接のまちをつかってまいりました。

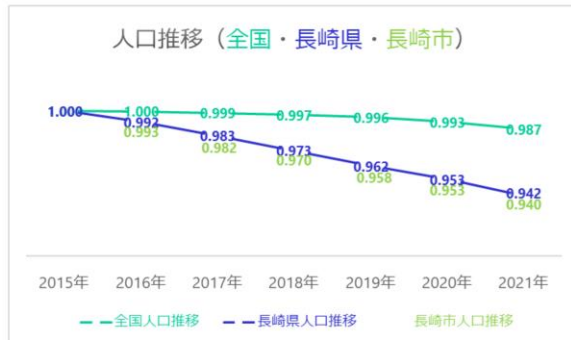
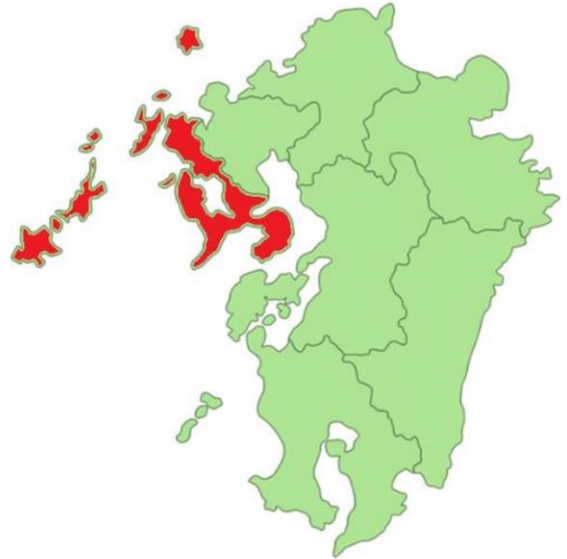
長崎の概況

	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

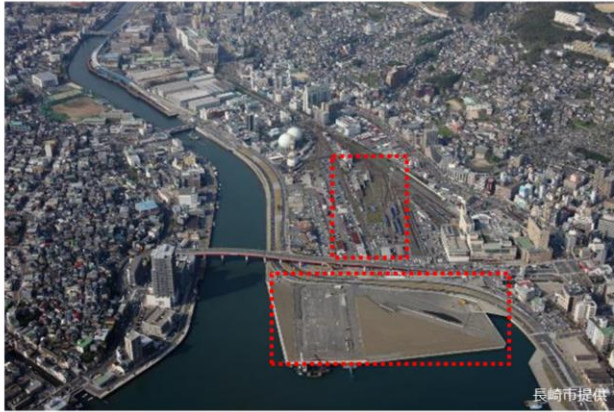
- こうしたまちづくりの現在の主たるターゲットを長崎エリアにおいています。まず、皆さまに、その長崎エリアの概況をご説明します。
- 面積としては九州で下から2番目の長崎ですが、人口は約130万人と九州7県の中ではちょうど真ん中。
- しかし、注目していただきたいのが、人口増減率です。5%弱の減少と九州で最も減少率が大きくなっています。
- 更に、人口の推移をみても、長崎県、長崎市ともに全国に先行して人口減少が進行しています。

変わる長崎駅周辺

- こうした長崎ですが、ターミナル駅である長崎駅周辺は、変化が現在進行中です。

長崎駅周辺の状況

2009年航空写真



2019年航空写真



- 2009年とその10年後、2019年の長崎駅周辺の航空写真です。
- 写真の手前側に長崎県庁が移転し、写真の中央には新しい長崎駅が出来上がりつつある状況がご覧いただけます。

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



- ここから（2019年）から更に変化します。
- 2020年に長崎警察署が移転、2021年にMICE施設である「出島メッセ長崎」が開業、そして2022年9月23日に西九州新幹線が開業しました。
- 2024年にはサッカースタジアムやアリーナ、ホテル、商業施設を備える「長崎スタジアムシティ」が開業を予定しています。
- この開発が進むエリアの中心に開業するのが「新長崎駅ビル」です。

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

- その新長崎駅ビルですが、開業は2023年秋を予定しています。
- この開発においても、私たちJR九州グループは「住みたい、働きたい、訪れたい」を目指しています。

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



- 新長崎駅ビルは商業、ホテル、オフィスを備えた長崎の新たなランドマークとなる複合施設です。
- 周辺と調和するデザインとし、レンガなど長崎らしい素材を採用します。
- また、地域の皆さまの憩いの場、賑わいの拠点として、大きな広場も設置していきます。

新長崎駅ビル（商業） 「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくり



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	5F
楽しく学び遊ぶ エンタメ&カルチャー 児童館/図書 芸術教室/音楽教室 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、人形店	4F
毎日を楽しむ カジュアルライフスタイル 男女のファッション雑貨、雑貨 レディス・メンズ・キッズファッション	3F	子どもと一緒に楽しむ 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、人形店	3F
トレンドを提案する トレンド&ベーシック ファッション雑貨、雑貨 レディス・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	2F
様々なシーンに対応 フードマーケット 西薬、食品、フードコート、雑貨、サービス	1F	丁寧な暮らしが見つかる 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	1F

※図面はイメージであり実際の状況とは異なります。

吸引力のある魅力的な商業施設

- まず商業部分についてご説明します。
- 新長崎駅ビルの1～4階と5階の一部にあたるのが商業部分です。
- 都市型志向の方、ファミリー、観光客、ビジネス、オフィスワーカーそして学生が、一人でも、誰とでも、楽しめる商業施設を目指し、リーシングを進めております。
- 既存の駅ビルであるアミュプラザは残りますので、そことデッキで繋がり、既存のアミュプラザと新駅ビルの回遊性を高め、相乗効果を生み出していきます。
- リーシングは非常に順調で、テナントの皆さまからも大きな期待を寄せられています。

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



10

- 次に新長崎駅ビルの7～13階にあたるホテルです。
- JR九州グループとして初めてとなるインターナショナルブランドとして、「長崎マリオットホテル」を開業します。
- スイートルーム、バルコニー付タイプを含む約200室の客室で、オールデイダイニングレストラン、ロビーラウンジ、フィットネスジムをはじめとした魅力的な付帯施設を備えたホテルを計画しています。
- マリオット・インターナショナルと提携し、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を目指します。

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



- 次に新長崎駅ビルの5～6階にあたるオフィスについてご説明します。
- 1フロアのオフィス面積としては、約1,000坪と長崎市内では最大級です。なお、約500坪の屋上テラスを5階に設ける予定です。
- 下層階の商業施設とエレベーターで直結するため、働く、食べる、楽しいを一つの建物で実現し、緑豊かで心地よい、社内外のコミュニケーションが活性化するオフィスを目指しています。
- こちらもテナントリーシングは想定を上回るペースで順調に進んでいます。

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



12

- そして、既存アミュプラザと新長崎駅ビルの上に位置する新かもめ広場についてです。
- 地域のみなさまの憩いの場、来訪者のおもてなしの空間で、地域のみなさまと来訪者が交流することで、駅周辺の更なるにぎわいを創出します。

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



『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

- 新長崎駅ビルについてご説明してきましたが、長崎のまちづくりは、これまで当社グループが他県で行ったまちづくりと同様に、地元企業の皆さま、行政機関と一体となって推進しています。
- 例えば、長崎の歴史・文化を駅ビルデザインに取り込んだ景観づくりや、かもめ広場の整備による交流と賑わいの拠点づくり、歩行者ネットワークの整備による安全・安心で周辺地域との連携を図るまちづくりにおいて、長崎市と連携しています。
- また、2022年5月には「長崎駅周辺まちづくり推進協議会」を設立し、地元企業や行政の皆さまと長崎駅周辺のにぎわいを市全域に波及させる取り組みを進めています。

「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 出島ハイツタワー	52戸	2013/2
M J R 浦上プレミアスカイデーン	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



- 今回の新駅ビルは商業、オフィス、ホテルから構成されますが、我々としては「住みやすい」まちを提供したいと考えています。
- 長崎エリアには、これまで5つの賃貸・分譲マンションを建設してきましたが、今回、長崎駅に隣接する「浦上駅」に、新たに130戸からなる賃貸マンションを建設しています。
- さらに今後、浦上駅に隣接する土地に「商業複合賃貸マンション」の建設も予定しています。
- 中期経営計画でも掲げているとおり、ターミナル駅周辺・沿線においては、豊かさを追求した複合的な価値を提供していくことが、JR九州グループのまちづくりです。
- 新長崎駅ビルと合わせて、長崎エリアにおける「住みたい、働きたい、訪れたい」まちづくりの要素を益々充実させていきます。

長崎のポテンシャル

- 当社グループが進める長崎エリアのまちづくりについてお話してきましたが、改めて、当社グループが考える長崎のポテンシャルについてお話しします。

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

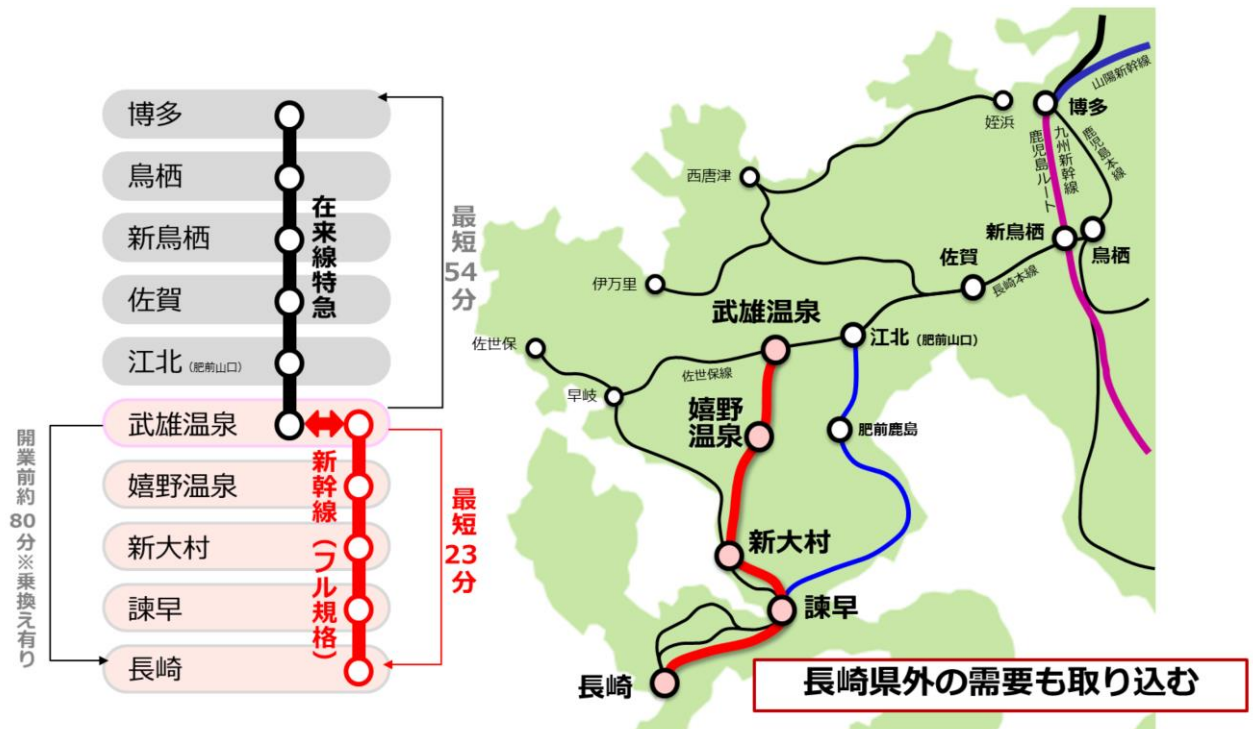
佐賀市		長崎市		熊本市		大分市		宮崎市		鹿児島市	
施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積	施設名	店舗面積
イオンモール佐賀大和	41,053	-		鶴屋百貨店	76,592	IOKIWA わさだタウン	65,567	宮交シティ	32,000	イオンモール鹿児島	78,000
モラージュ佐賀	52,800			ゆめタウンはません	44,264	パークプレイス大分	117,437	イオンモール宮崎	84,000		
ゆめタウン佐賀	58,016										

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**

- まず、商業についてです。
- 九州の主要都市を並べてみると、長崎市は一人当たりのショッピングセンターの店舗面積が他の都市と比べて小さいことが分かります。
- また、長崎市内には店舗面積30,000㎡を超えるショッピングセンターがありません。長崎においては商業施設の供給において余地があると考えられます。
- そこで、既存アミュプラザと合計して、地域最大規模となる商業施設を開発することとしました。

ポテンシャル（商業）



- さらに、9月に開業した西九州新幹線による移動時間の短縮効果が商圈拡大に資すると考えています。
- 佐賀県西南部に位置する武雄温泉駅から、長崎駅まで最短23分での移動が可能になりました。長崎県外から広域での集客を大いに期待しております。

ポテンシャル（観光）

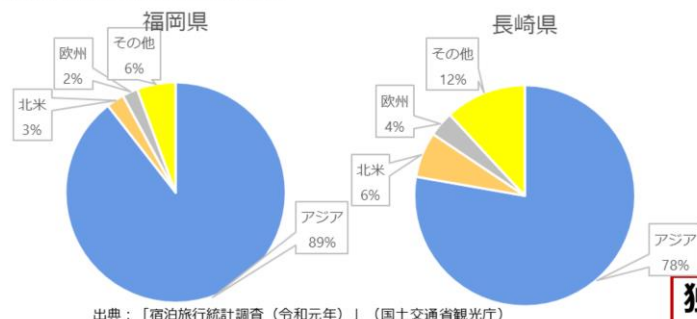
外国船社及び日本船社が運航するクルーズ船の寄港回数

2015年		2016年		2017年		2018年		2019年	
港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	港湾名	回数	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



**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**

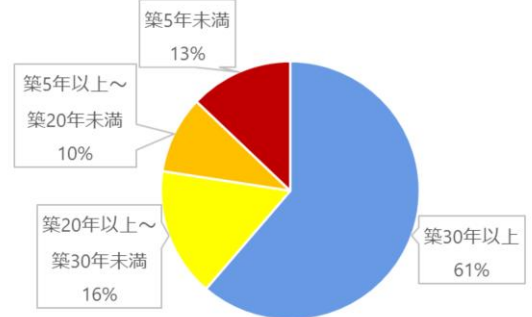
- 次に観光についてです。
- 長崎はクルーズ船の寄港回数が日本でもトップクラスです。
- また、国籍別の外国人延べ宿泊者数をみると、福岡県に比べ、欧米の方々の入国が多いことが分かります。キリシタン文化、ランタンフェスティバルといった長崎独自の文化による、知名度の高さが競争力の源泉です。
- 今後のインバウンド需要回復・向上期において、多くのアジア・欧米の富裕層の取り込みが期待できると考えており、長崎マリオットホテルには大いに期待しております。

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

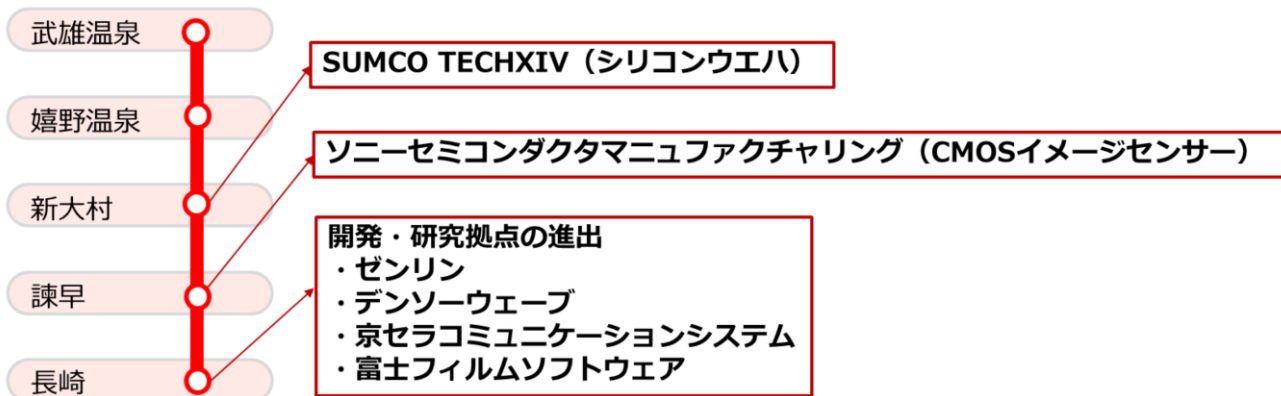


長崎駅直結の好立地
周辺オフィスビルの老朽化に
最新鋭の設備で企業を誘致

- そしてオフィスについてです。
- 長崎駅周辺のオフィスビルの状況を見てみると、徒歩10～15分圏内に集中しているものの、築年数の経過が顕著です。
- その意味で、今回の当社のオフィスは、長崎駅に直結で交通アクセスが充実し、設備においてはBCP対策、空調等の最新設備を備えることで企業誘致が可能と捉えています。

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

- さらに、期待できるオフィス需要があります。
- 近年、長崎県では半導体関連の工場や企業の研究開発拠点が集積しています。また長崎県内の大学では企業との共同研究、人材育成が進められています。
- このようなAI産業、半導体関連産業といった新たな分野が基幹産業に転換していくことで、新たな企業誘致が見込めると期待しています。



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

- 最後になりますが、改めて、現在進めている新長崎駅ビルは、長崎エリアの相当のポテンシャルの中、我々が進めるまちづくりの在り方が具現化できると確信しております。

西九州新幹線開業効果の継続



- 実際、9月23日に西九州新幹線が開業してからのおよそ1ヶ月、先に開業していた長崎街道かもめ市場の1日平均売上は、開業前と比較して約150%に増加しました。
- 西九州新幹線 武雄温泉～長崎駅間のご利用のお客さまも2018年と比較して102%と好調です。
- この開業効果を来年の新長崎駅ビル開業、2024年初頭のマリオットホテルの開業へと繋げていきたいと思えます。
- 「住みたい、働きたい、訪れたい」長崎のまちづくりに、是非、ご期待ください。