

長崎市議会 まちなか整備・にぎわい創出特別委員会

まちなかエリアにおける にぎわいの指標とにぎわいの創出

2026年8月24日

箸本 健二

(早稲田大学教育・総合科学学術院教授)

1. 自己紹介

1. 学歴

法政大学文学部地理学科→文学研究科修士課程地理学専攻→
東京大学大学院総合文化研究科博士課程修了。博士（学術）

2. 職歴

財団法人流通経済研究所研究員(1987-94)

松商学園短期大学経営情報学科専任講師（1994-99）

大阪学院大学企業情報学部助教授（1999-2004）

早稲田大学教育・総合科学学術院教授（2004-）

3. 役職等

公益社団法人日本地理学会理事長（2022-2024）

早稲田大学教育・総合科学学術院長、教育学部長（2022-26）

4. 主たる研究分野

人文地理学（商業立地、大型店の撤退跡地利用、コンパクトなまちづくり）

2023年8月、ゼミとして「長崎市まちなか」で調査実習を実施



近著（2021年3月）

2. 貴委員会での議論について

- 調査目的・調査方針
 - 長崎駅周辺、長崎スタジアムシティの開発による都市活動の重心の変化をふまえ、長崎中心地（まちなかエリア）の持続可能なまちづくりの方策を検討する。
- まちなかエリアとは
 - 西坂公園・新大工・南山手に囲まれた約240ha
 - 商業・サービス業、歴史、ビジネス、交通、住宅など、多様な地域特性を含む
- 参考人への命題
 - ① 長崎市のまちなかエリアをとりまく基礎統計
 - ② にぎわいの指標について
 - ③ まちなかエリアのにぎわい創出に向けた提案

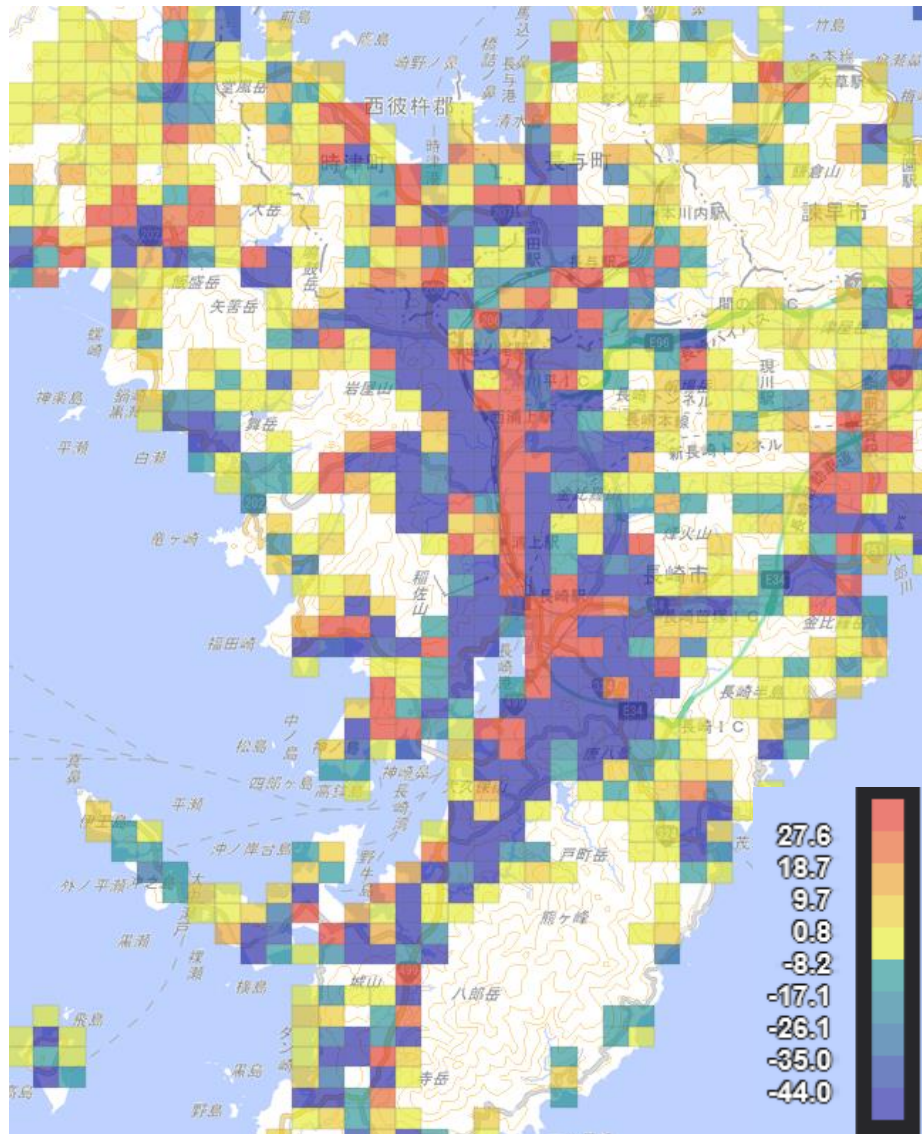


3. 長崎市の指標①：人口が増加した地方都市（2015/20：母数405市）

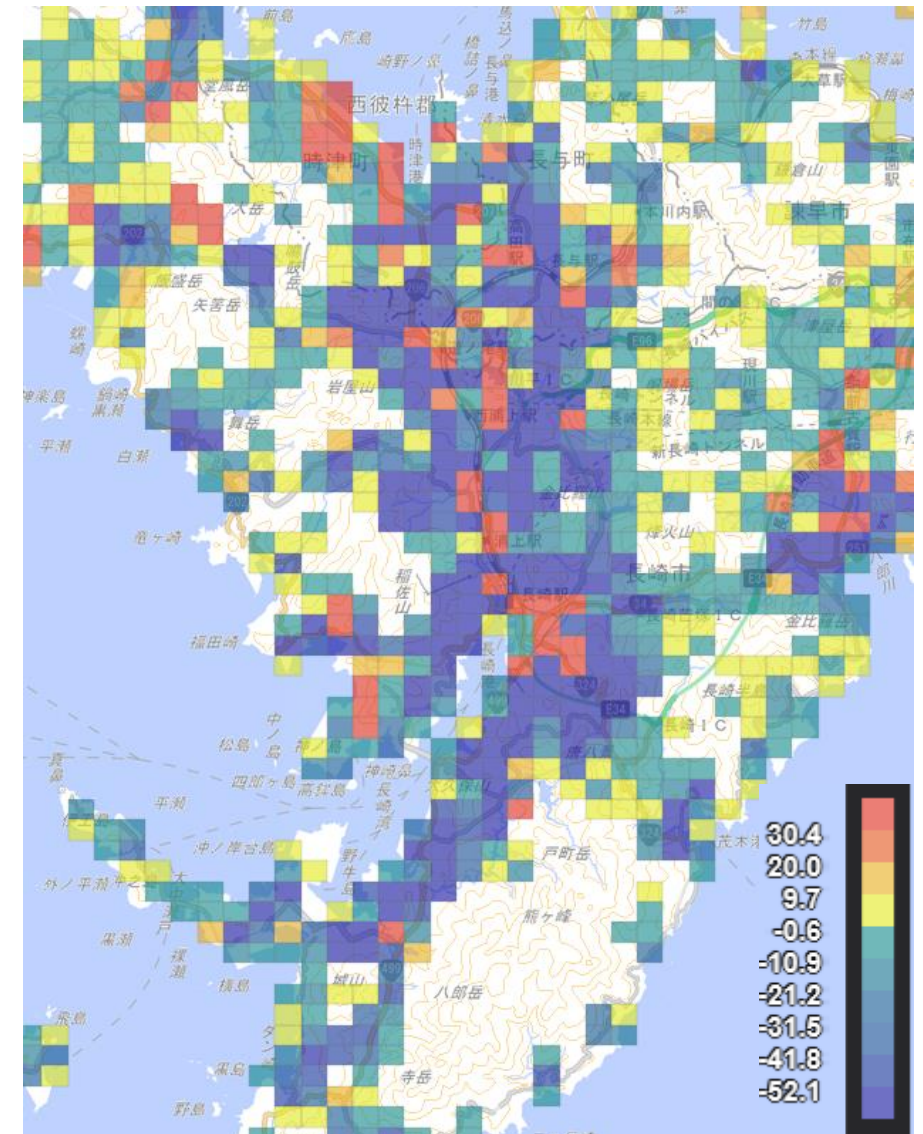
北海道 (4/35)		石川県 (3/10)		山口県 (1/13)		佐賀県 (1/10)	
<u>札幌市</u> 1.08		かほく市 1.96		<u>下松市</u> 0.13		<u>鳥栖市</u> 1.77	
江別市 0.35		<u>白山市</u> 1.03		徳島県 (0/8)		長崎県 (1/13)	
<u>千歳市</u> 2.41		野々市市 3.88		(なし)		<u>大村市</u> 2.85	
<u>恵庭市</u> 0.90		福井県 (1/9)		香川県 (0/8)		熊本県 (1/14)	
青森県 (0/10)		<u>鯖江市</u> 0.03		(なし)		<u>合志市</u> 5.83	
(なし)		山梨県 (2/13)		愛媛県 (0/11)		大分県 (0/14)	
岩手県 (1/14)		甲斐市 1.25		(なし)		(なし)	
滝沢市 0.21		中央市 0.30		高知県 (0/11)		宮崎県 (1/9)	
宮城県 (4/14)		長野県 (3/19)		(なし)		<u>宮崎市</u> 0.05	
<u>仙台市</u> 1.34		茅野市 0.87		福岡県 (13/29)		鹿児島県 (1/19)	
<u>名取市</u> 2.67		塩尻市 0.16		<u>福岡市</u> 4.79		姶良市 1.56	
<u>多賀城市</u> 1.18		東御市 0.05		<u>筑後市</u> 1.01		沖縄県 (10/11)	
富谷市 0.12		鳥取県 (0/4)		<u>行橋市</u> 1.19		<u>宜野湾市</u> 4.03	
秋田県 (0/13)		(なし)		<u>小郡市</u> 2.37		<u>石垣市</u> 0.15	
(なし)		島根県 (1/8)		<u>筑紫野市</u> 2.21		<u>浦添市</u> 1.28	
山形県 (0/13)		出雲市 0.49		春日市 0.25		<u>名護市</u> 3.05	
(なし)		岡山県 (2/15)		<u>大野城市</u> 2.57		<u>糸満市</u> 4.20	
福島県 (1/13)		<u>岡山市</u> 0.73		宗像市 0.60		<u>沖縄市</u> 2.49	
南相馬市 2.09		総社市 3.25		<u>太宰府市</u> 1.38		<u>豊見城市</u> 5.72	
新潟県 (0/20)		広島県 (2/14)		<u>古賀市</u> 1.43		<u>うるま市</u> 5.39	
(なし)		<u>広島市</u> 0.56		福津市 14.04		宮古島市 3.41	
富山県 (0/10)		<u>東広島市</u> 1.92		<u>糸島市</u> 2.49		<u>南城市</u> 4.82	
(なし)				<u>那珂川市</u> 0.22			

数値は2015年～2020年の人口増加率、下線は2005年～2010年でも人口増加市(35)、二重下線は2005年～2010年よりも人口増加率が高い市(14)。札・仙・広・福とその周辺都市、沖縄県の都市が、53都市中33都市を占める。

3. 長崎市の指標②：人口減少地域の拡大（500mメッシュ／増減数）



2005年国勢調査～2010年国勢調査



2015年国勢調査～2020年国勢調査

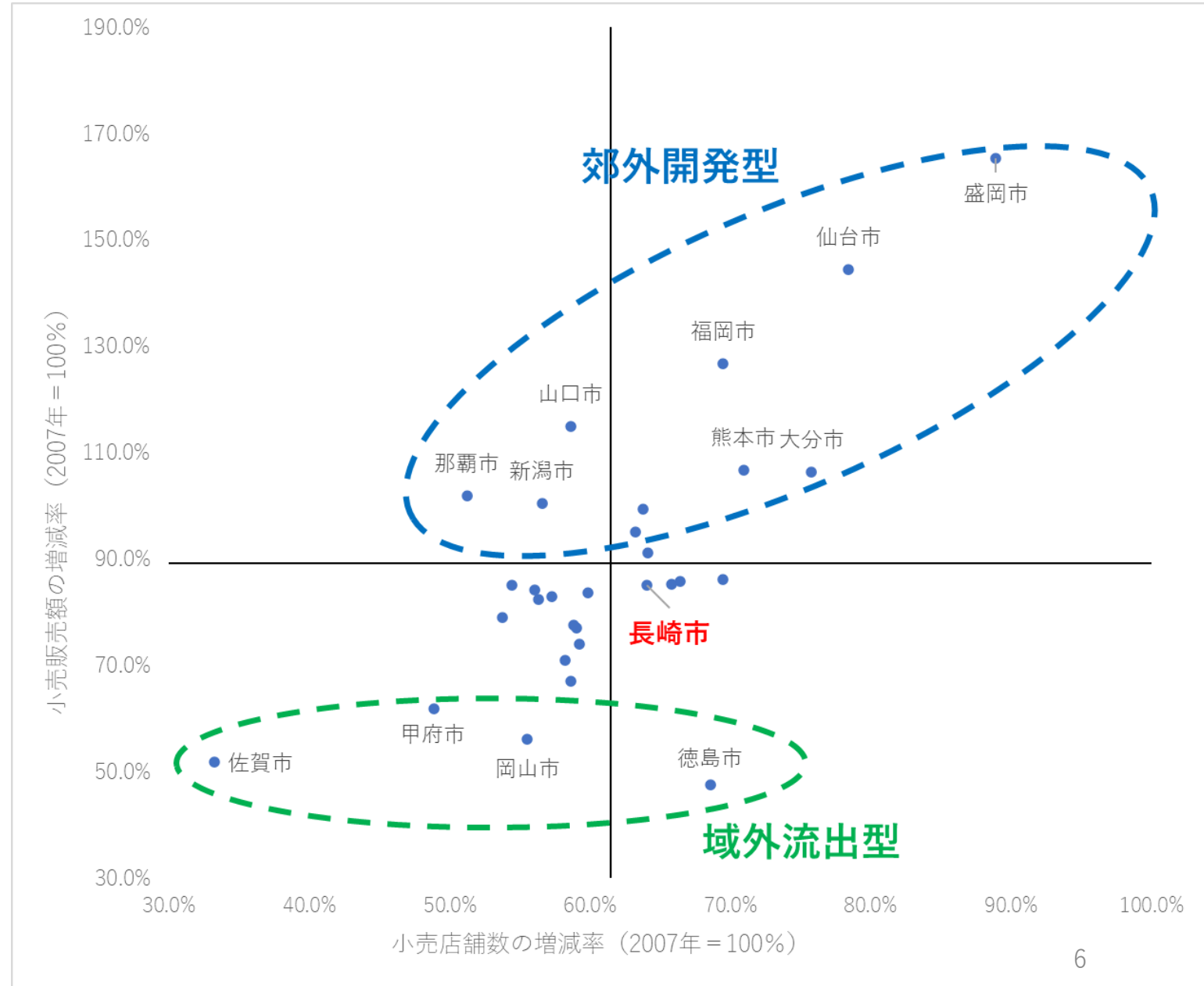
3. 長崎市の指標③：小売店舗数・販売額は地方県庁所在地の平均値

地方圏に含まれる30道県の県庁所在地における小売店舗数、小売販売額の2指標を、2007年を100%として2021年の数値を相対化。

- ・小売店舗数の平均値は61.5%
- ・小売販売額の平均値は89.2%

長崎市の数値は、

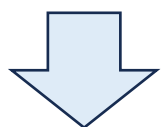
- ・小売店舗数の平均値は64.0%
 - ・小売販売額の平均値は85.0%
- で、消費の郊外化・域外流出の影響は地方県庁所在地の平均値。



データ：商業統計（2007）、経済センサス（2021）

3. 長崎市の指標④：まちなかに近い大型商業集積の台頭

まちなかエリアに近い「市内大規模店」の急成長。統計の後に竣工した「アミュプラザ新館」（2023）、「長崎スタジアムシティ」（2024）とあわせて、人の流れ、買物の場の重心は大きく変わりつつある。



スポーツ観戦、歴史・観光、まちなか事業者など、多様な目的をもつ人々を集める「磁場」の創出が必要

データ区分	地域区分	2007年	2021年	増減率
小売 店舗数 (店)	長崎県 計	6,007	3,551	59.1%
	長崎市 計	2,169	1,389	64.0%
	市内35集積	1,990	1,074	54.0%
	うち うち浜の町	172	134	77.9%
	市内大規模店	179	217	121.2%
小売 販売額 (百万円)	長崎県 計	472,734	389,434	82.4%
	長崎市 計	206,687	175,712	85.0%
	市内35集積	172,470	117,842	68.3%
	うち うち浜の町	47,643	30,957	65.0%
	市内大規模店	33,764	47,060	139.4%

※市内35集積は2007年と2021年の双方に含まれるもの

※市内大規模店は「夢彩都」（2000）、「アミュプラザ本館」（2000）、「ココウォーク」（2008）

4. 「にぎわい」の指標について

にぎわいの指標

- ・ 通行量など**定量的な指標**（わかり易いが、まちに求められる多様性の評価には限界も）
- ・ 関わりの深さ、つながりの広さ、満足度、回遊性（walkable）など**定性的な指標**が重要

代表的な定量的指標

- ・ 通行量（観光客通行量）、滞在時間、商業・サービス業の売上高、固定資産税増減率
- ・ **例1）神戸市**：通行量、夜間人口、商業床入居率、商業床賃貸平均坪単価増減率
<https://urban-innovation-japan.com/project/kobe-city/2020-12/town-prosperity-visualization/>

Big Dataを通じた定量的指標の拡大

- ・ Big Dataを通じて捕捉可能になった情報：滞在時間、回遊動線、来街者属性など
- ・ **例2）富山市「賑わい指数」**：通行量＋路面電車乗客数＋位置情報（人数×総滞在時間）
<https://www.city.toyama.lg.jp/shisei/machizukuri/1015125/1015131/1010795/1018651.html>

4. 「にぎわい」の指標について

指標利用上の課題①：定量的指標と定性的指標のクロスが重要

- 満足度、来街頻度、リピート率、選好度合など、個人（グループ）の意識に根ざした **定性的指標** は調査結果でしか得られない（来街者調査）
- 定量的指標と定性的指標とのクロス（相関）分析が、政策立案には必要

指標利用上の課題②：まちの特性による指標の取捨選択が必要

- 「まちなか」に含まれる地域の多様性（商業、サービス業、オフィス街、歴史的景観地域、それらの混在地域・・・）
- マチの特性、場の機能により、求められる「にぎわい」の指標は異なる
- **例）藤枝市**：居住人口（社会増）、昼間の歩行者通行量、空き店舗数、滞在人口、中心市街地の満足度

<https://www.city.fujieda.shizuoka.jp/soshiki/toshikensetsu/chushinshigaichi/gyomu/plan/20841.html>

5. にぎわいの創出に向けて

● 「工学的まちづくり」から「人文学的まちづくり」への転換

	工学的まちづくり	人文学的まちづくり
時代背景	都市化社会	都市型社会
理念	近代化（利便性・効率化）	文脈化（地域性・物語性・持続可能性）
認識論	「良い計画が良い都市を生む」	「良い日常から良い都市が生まれる」
方法論	標準化とツリー構造の組織	試行錯誤とリゾーム（根茎）構造のネットワーク

箸本・武者（2021）より

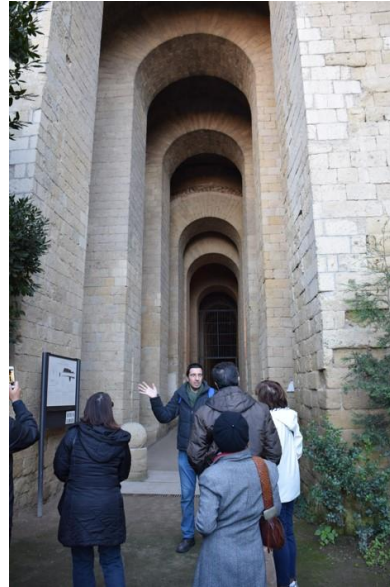
● 長崎市の「まちなか」へにぎわいをもたらすために（私見）

- ① 都市に磁場を（スタジアムシティ、県庁跡地との連携）→コミュニティスペースの整備
- ② 観光・回遊動線の強化→専門性の高いツアー、期間限定での公開（リピーター育成）
- ③ エリア価値創造 → 住民主導によるエリアのブランド価値創造（経済的価値、生活の質）
- ④ プレイヤーの発掘と新規参入支援→官民の長所を継ぎあわせた新規創業情報発信

参考事例



1) 都市に磁場を（富山市「グランドプラザ」）



2) 深さを追求する観光体験とリピーターの育成（ナポリ市「Sitireali」）



3) 場の価値創造（カターニア市、豊後大野市）



4) 新しいプレイヤーの参入（小諸市「おしゃれ田舎PJT」）

参考 1) 公民連携による富山市まちなか賑わい広場（グランドプラザ）

2007年9月オープン

1) 用地取得費用の圧縮

- ・私道の付け替え

- ・再開発ビルのセットバック部分

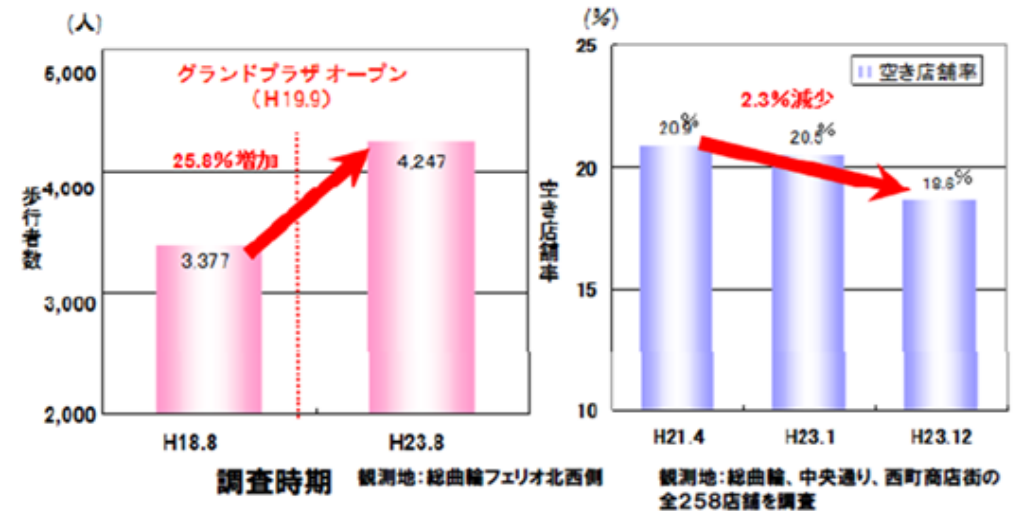
2) 全天候型広場の実現

3) 3セク団体による継続的なイベント

4) 高い整備効果



■ 中心市街地の歩行者数（休日）、空き店舗率の推移



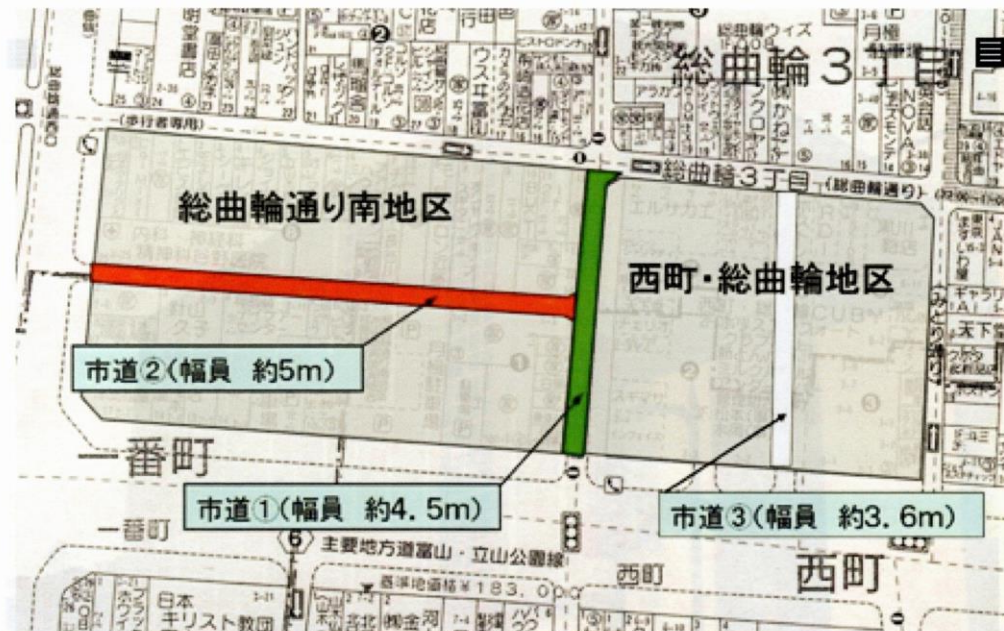


fig.9——再開発地区と区画道路の状況（従前）

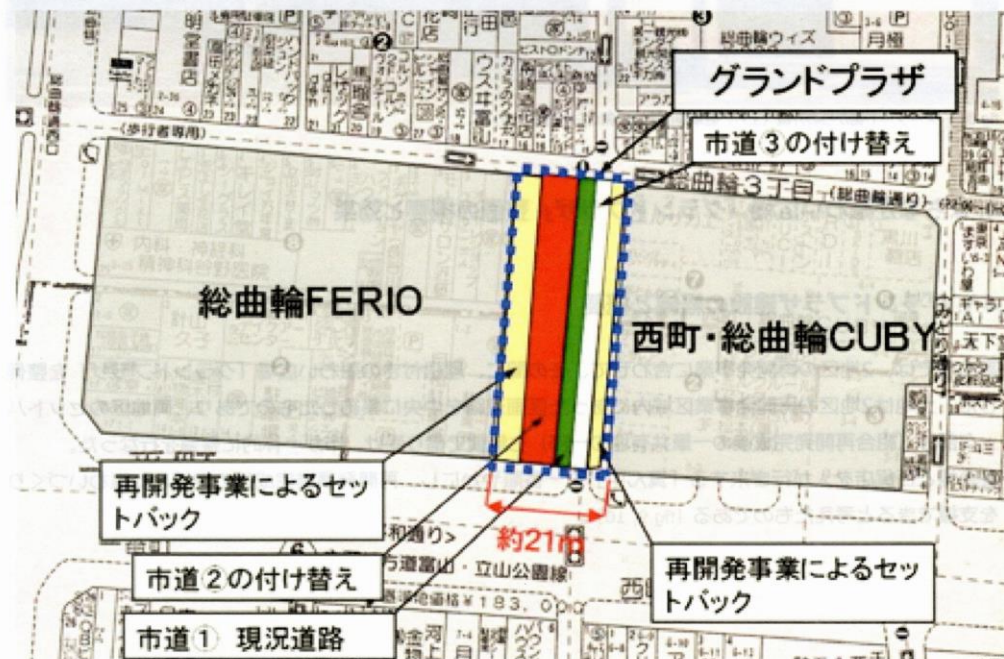


fig.10——完成後の土地利用の状況（従後）



<https://www.10plus1.jp/monthly/2012/05/learning-from.php>

参考2) 観光・回遊動線の強化： イケフェス（大阪市）Sitireali（ナポリ市）

生きた建築ミュージアムフェスティバル大阪 2025



ショップ ▶ すべて見る



一般社団法人 生きた建築ミュージアム大阪

<https://ikenchiku.jp/>

SITIREALI
RESIDENZE BORBONICHE



NEWS-EVENTI

PREMIO SITI REALI - domenica 23 novembre 2014

Borse di studio per studenti del Sud e promozione dei siti borbonici. Iniziativa per sostenere il diritto allo studio, tutelare il patrimonio culturale, valorizzare le eccellenze del territorio

le residenze borboniche, patrimonio unesco. Appello-proposta e campagna di sensibilizzazione [leggi](#)

Reggia di Portici: Città Metropolitana di Napoli approva delibera per valorizzazione del sito [leggi](#)

Programmi 2015 - martedì 1 settembre 2015

Dicembre 2015 [vedi...](#)

Dettagli [vedi...](#)

BOTTEGA REALE - domenica 17 giugno 2012

un'idea per il tuo tempo
libero: la SHOPPER Siti Reali



SITIREALI
DISTRETTO CULTURALE

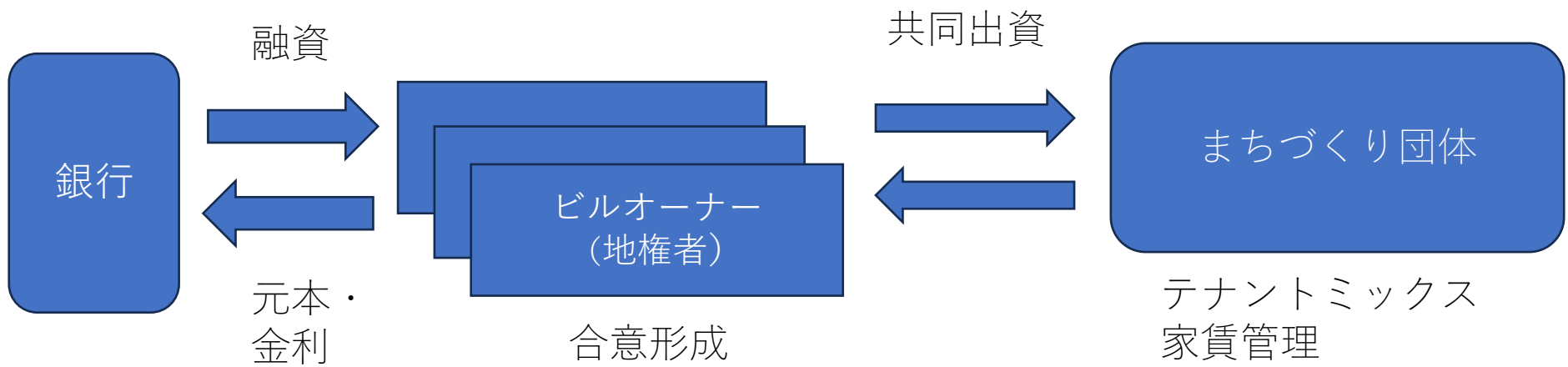
sitireali.it



参考 3) 住民主導によるエリア価値創造 (シチリア島カターニア Via S. Filomena)

路面のテナント更新：地権者主導による「工房街」から「レストラン街」への転換



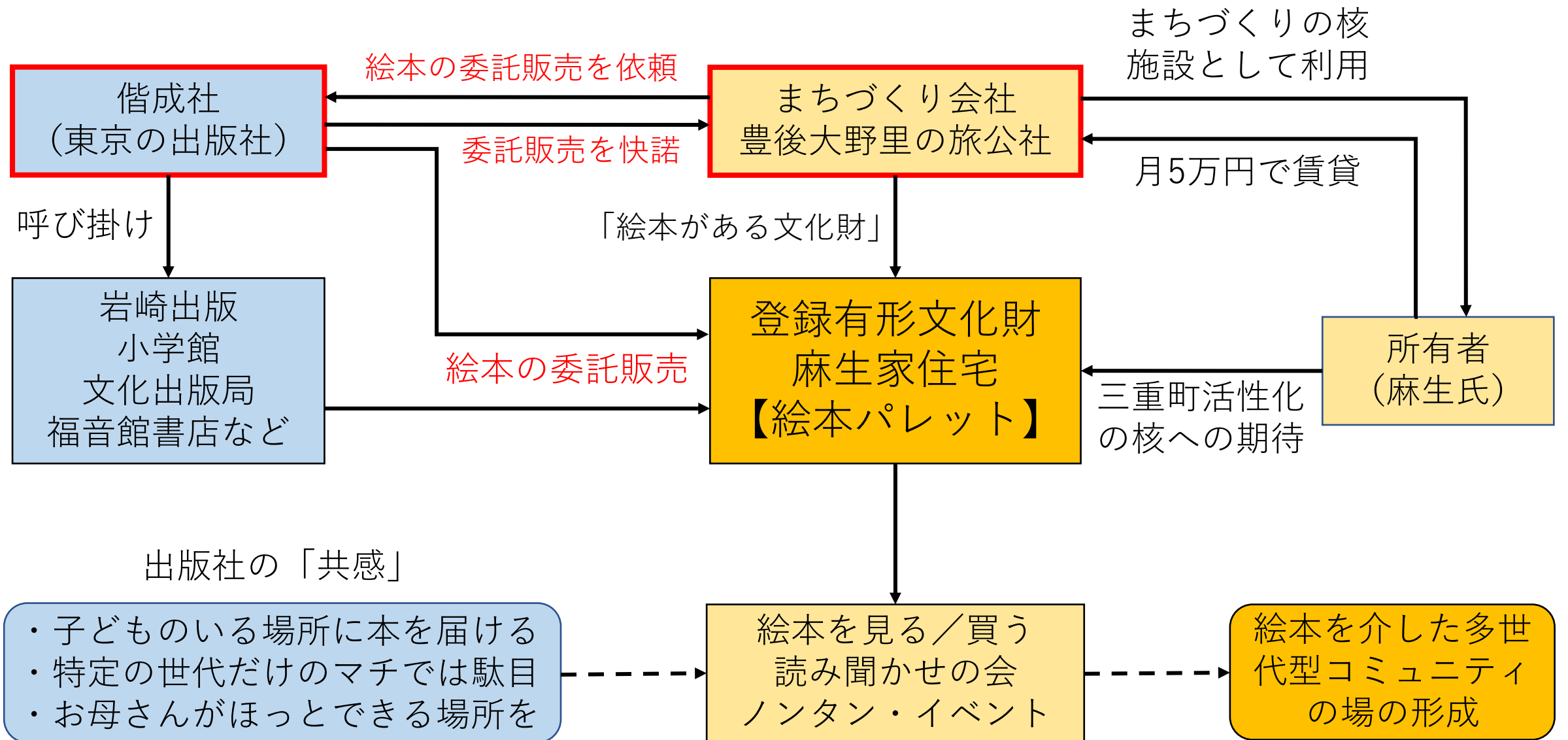


参考 4) 生活の質向上と交流拠点をめざすリノベ (豊後大野市「絵本パレット」)

- 1978 (明治10) 年 三重町の醤油商「麻生家」の店舗兼住宅として新築 (1963年廃業)
 - 2005年12月 麻生家住宅、国の有形登録文化財に指定
 - 2017年、まちづくり会社「豊後大野里の旅公社」が三重町中心市街地活性化の核施設として当主から借り上げ (家賃：月5万円)
- 「絵本パレット」開業 (2017年6月)
 - 絵本の読みきかせの会→大分県内に大きな絵本屋がない
- ボトルネックの存在
 - 通常の「再販取引」では事業維持が困難
 - 偕成社に依頼→通常の再販取引ではなく、委託販売方式で本を提供 (他の出版社も協力)
- 生活の質の向上
 - 大分県内「最大」の品揃え→子育て世帯のネットワークのハブとして機能 (2022年3月で終了)



「絵本パレット」のプレイヤーと役割



参考5) 公民連携で新規創業者と物件を繋ぐ おしゃれ田舎プロジェクト (小諸市)

場所：小諸市相生町・北国街道エリア

- 北国街道の宿場町（本町、塩町、与良町）、駅前通り（相生町）に約50軒の空き店舗
- おしゃれ田舎プロジェクトは、「田舎で創業したい人」を募り、結び付けるコミュニティサイト（2019年10月創設）
- プロジェクトを通じたリノベーション物件は約30、他ルートと併せて50店を超える
- 地元の高野不動産（2024年3月まで小諸市企画課職員）が、ジェントリファイヤー、物件（オーナー）、リノベ施工業者＋行政、公的補助金をつなぐ役割を果たす。





おしゃれ田舎プロジェクトのロゴ

田舎の「田」を小諸市の道に例え、
「舎」を意味した建物が田んぼ道に佇む。
広々とした自然や田園風景に囲まれた中であって、
田舎なのに「お洒落」、お洒落なのに「田舎」を感じる、
日々の日常に彩りをそえる暮らしをめざす想いが込められています。

PROJECT members (順次公開)



小林 秀行
Kobayashi Hideyuki
小諸市役所企画課



高野 慎吾
Takano Shingo
(株)高野不動産
代表取締役



後藤 理恵
Goto Rie
コミュニティテレビこもろ
キャスター

6. おわりに

- 「まち」の本質
 - 異質な人と人が出会い、互いの価値観・文化に触れ、理解する場所
 - 世代を超えた価値観の継承が文化を育む（まちのつくりこみ）
- 「深さ」という指標の追求を
 - 通行量、滞在時間とは別の「都市の求心力」
 - 歴史的な重層性
 - 「出島」に象徴される交易、交流の窓口としての唯一無二の存在
(2023年度長崎調査のまとめより)
 - いつか戻る、住んでみたい、という魅力を醸す長崎市の「まちなか」に

