

事例：宮崎県日南市・油津商店街

不動産が「動く」時代のまちづくり

～マーケット動向に基づいた不動産活用法～

株式会社油津応援団
木藤 亮太

日南市マーケティング専門官
田鹿 倫基

若者の定着と仕事の創造



小さなまちの商店街再生

人口 5 万人

昨年12月 共同通信記者会見にて 地方創生の**好事例**として 油津商店街の取り組みを3分以上に渡って披露

わくわくするような空気感が、今、油津商店街再生の大きな原動力になっています。こうしたわくわく感こそが、地方創生の鍵であると私は考えています。



地方
創生

先進事例に油津商店街

「獲するアプローチを
と評価した」
商店街のにきわいを
と評価した。と評価した。
通行書数は約2倍に増加し、
安倍政権が進める地方創生
先進事例と、地方創生担当
もたびたび視察に訪れて

圧倒的な人口減少時代

商店街に興味・関心が全くなかった



商店街の未来を考える



あふれる人通りに対して物を売る時代は終わり

今の時代だからこそできる人・興味の集め方



商店街がどのように変わることができるか

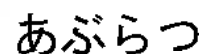
九州横断自動車道長崎・大分線
長崎～大分 257

西九州自動車
福岡～武雄 約15

福岡市



平遠16年3月現在



日南市油津

都道府県	宮崎県
団体コード	45204-1
面積	536.11km ²
総人口	53,873人 (推計人口、2016年2月1日)
人口密度	100人/km ²
隣接自治体	宮崎市、都城市、串間市、 北諸県郡三股町
市の木	おびすぎ（鉄肥杉）
市の花	つわぶき
市の鳥	かわせみ

港町 油津（あぶらつ）



略歴

- 昭和50年福岡生まれ 43歳
- 小中学校・高校は関東～東北～北九州など
- 九州芸術工科大学に入学・大学院を修了
- 小さなコンサルタントで14年勤務
- 都市→地方 出張繰り返すコンサル→限界
- 日南市のサポマネ募集に応募

テナントミックス

サポートマネージャー

日南市・油津商店街



90万円の男

全国公募の内容

委託料

月額 **90万円**（税別）

※保険料、各種手当、旅費、賃借料、燃料費、
消耗品費等の経費を含む

契約期間

平成25年7月～平成29年3月（**3年9ヶ月**）

※中活計画期間（原則単年度契約）

条件

採用後は**日南市に居住**



焼酎の注ぎ方





4年前

空き店舗率 26%
※空き地は除く

S40年→80店
現在→28店

サポマネ事業の目標達成指標（KGI）

- ④ 空き店舗活用の検討、業種バランスなどの配置計画の策定
及び事業者の誘致、並びに適正な配置
（目標：4ヶ年で20店舗 誘致）
- ⑤ タウンマネジメント体制 の整備
- ⑥ にぎわい創出に係るソフト事業等の
サポート及び協働体制 の構築
- ⑦ その他中心市街地活性化に資する
新規事業の提案及び実施
- ⑧ 商店街等の既存店舗の経営改革等に係る リニューアル
指導・支援 及び商店主、地権者との信頼関係 の構築

まちでの思い出を活かし
市民の共感を得る

Before



全てはここから始まった
ABURATSU COFFEE

After



Before



応援団の力を結集！



二代目
湯浅豆腐店

After





Before

目立っている空き地



ABURATSU GARDEN





Before

大きな薄暗い空き店舗

ここが暗くなって商店街が本格的に寂しくなっちゃった

After

油津 Yotten

あぶらつ食堂

日本建築士会連合会賞 優秀賞／2016



Before

After



商店街にIT企業

東京のIT企業が 油津商店街に進出

空き店舗を事務所に

シャッター通りからの再生に取り組む日南市の油津商店街に、東京のIT企業「ボート」の進出が決まった。4月から事業を始め、3年間で50人以上の雇用を

めざす。22日に市と同社の調印式があり、崎田恭平市長は「雇用が生まれ、人の出入りが増えるため、商店街の消費拡大につながる」と期待感を示した。



事務所となる空き店舗前で、改修後のイメージを崎田恭平市長（左）らに説明する春日博文社長（右から2人目）＝日南市の油津商店街

同社は、春日博文社長（27）が学習院大卒業直後の2011年4月に設立した。SNSを活用した企業の採用支援や旅行、美容、医療分野などの情報提供サービスを手がける。社員は93人（昨年12月現在）。

油津商店街では、元衣料品店の空き店舗（総床面積約800平方メートル）を事務所に活用し、インターネットメディアの記事編集やデータ入力の仕事をする。都外では初の事務所開設で、社員も新たに全国募集して約10人でスタートする。19年3月までに56人を雇う予定で、将来的には約100人の雇用をめざすという。

市はIT企業などを誘致するため、昨秋、企業の社員研修費用を1人あたり最大30万円補助する支援制度を設けた。同社は市の企業支援が充実していることなどから進出を決めたという。春日社長は取材に「こ

Before



After





入ると東京と変わらないOffice 外に出れば油津



小学校の社会科見学



昼食



飲み会

消費人口の増加

ゲストハウス →学生コンテストの提案



fan! -ABURATSU-
Sports Bar & HOSTEL

油津商店街 カープファンの宿に



油津商店街にオープンさせるゲストハウスの前に立つ奥田さん＝日南市

愛知県出身の奥田さんは、9月に日南市であった学生対象のビジネスコンテストに参加した。その際、カープの春季キャンプ中には市内の宿泊施設が満室になり、ファンらが車内泊をしたり、市外の宿泊施設に行ったりしていることに注目。ゲストハウスをカープの練習場にも近い油津商店街につくることを提案した。

市のマーケティング専門官やコンテストの審査員を務めた東京のIT企業役員らが、この案に賛同。助言を受けた奥田さんは休学し、商店街の空き店舗を使ってゲストハウスをオープンすることにした。「学生時代に何かやってみたいという思いが強かった」と言う。

市の補助金やクラウドファン

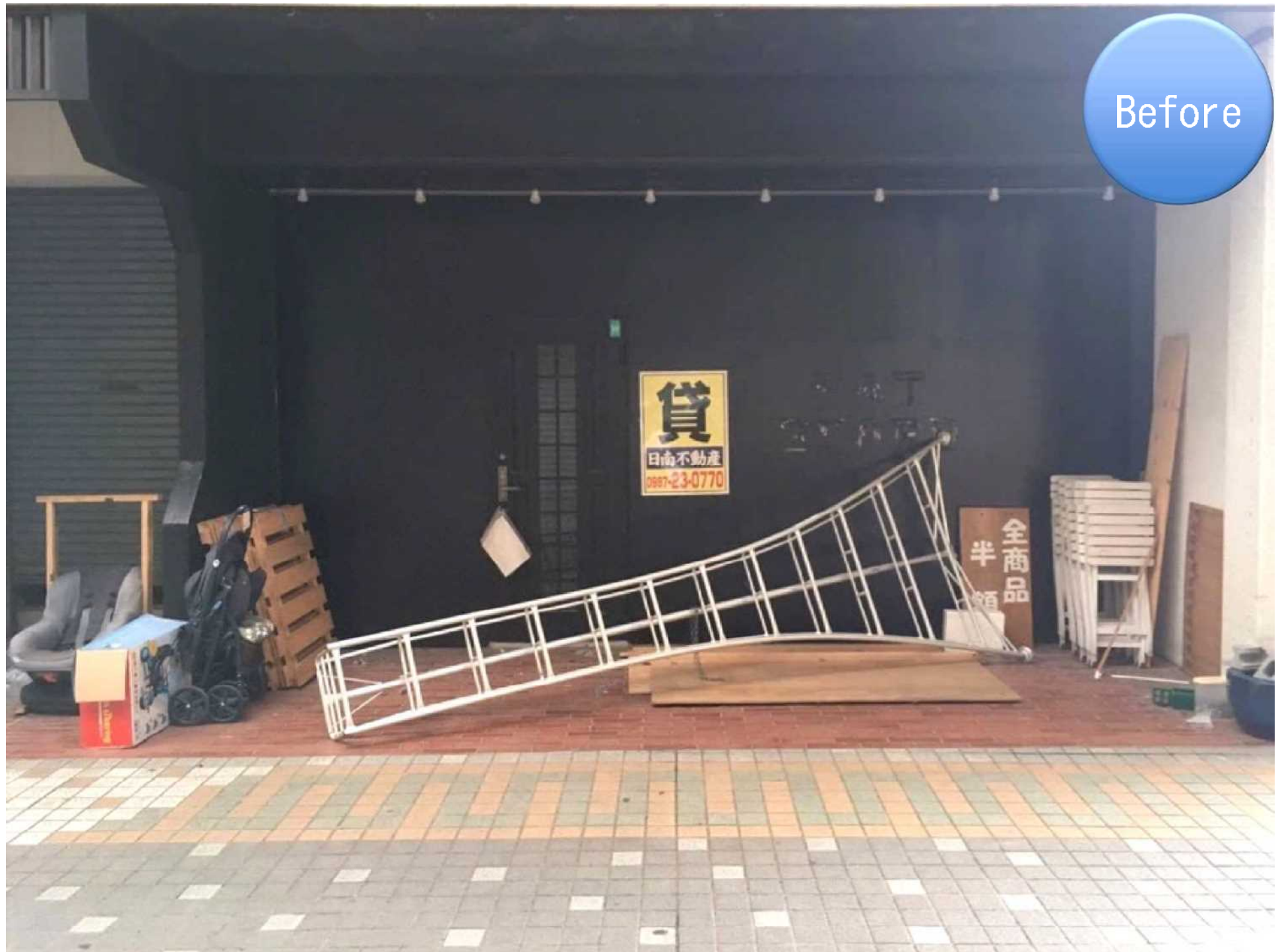
日南市の油津商店街に來春、愛知県の若者が営むゲストハウスがオープンする。名古屋大学農学部生の奥田慎平さん（21）。カープファンや市内外の人たちの交流の場として、商店街のにぎわいづくりに貢献することをめざしている。

名大生がゲストハウス

来春オープン 地域交流の場にも



Before



After



fan! -ABURATSU-
Sports Bar & HOSTEL





小規模保育施設 →民間事業者

学校法人 吾田学園

あがた幼稚園



山崎 宮崎 10版 2016年(平成28年)1

油津商店街、来春に保育施設

IT企業の進出で

若手社員にニーズ

日 南

日南市で幼稚園を運営する学校法人吾田学園(日南市吾田西3丁目)が来年4月、油津商店街に保育施設

をオープンすることが決まった。商店街に相次いで進出しているIT企業の若手社員の保育ニーズに応じる

ことなどが設置の目的だ。油津商店街では今年に入って6社のIT企業が進出を決め、すでに3社は営業を始めた。ほとんどの従業員は20、30代の若手。市は今後5年間で商店街で働くIT企業の若手社員は100人以上になると見込んでいる。



IT企業

保育園







●サポマネが主体的に誘致したもの

ABURATSU COFFEE

29 + α

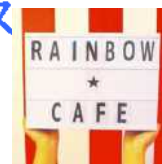
count



二代目
湯浅豆腐店



油津オアシス
こども園



Patisserie
Yumemigaoka
Sweets



Chou
Chou



HINA Cosmesi
ビューティスタジオ



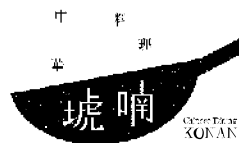
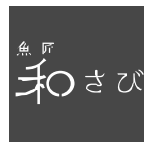
fan! -ABURATSU-
Sports Bar & HOSTEL

河宗本店
3D事業部



COBACOO

Link



●誘致企業の立地



in SEASON



●新たに生まれた空間

油津 Yotten

スタジオ スクール
フリースペース&キッチン

油津
カープ館

きっかけ

ABURATSU COFFEEの経営

30万円×3名で小さく産んだ会社



黒田泰裕 63歳

元日南商工会議所事務局長
アイデアマン、まちの顔



村岡浩司 46歳

寿司屋の二代目
九州パンケーキでブレイク
飲食店のプロ



木藤亮太 42歳

サポマネ、PJマネージャー

商店街に的を絞り、意思決定を迅速に、
能動的に事業をしかけていくチーム

カフェ & 多世代モール事業で
約3,000万円を借入れ

本気度を感じさせる

44名の市民出資者
→約1,500万円



地元出身30代の の精鋭たち



クルーズ船を活かす



年6/28



昨年6/28









恋鯉 ご当地カクテル LADY

こいこいレディ 900 円



主催：株式会社油津応援団
協力：京屋酒造有限会社 Wine&Bar 麦家

カープ公認

NICHINAN *Carp* COCKTAIL

日南カープカクテル 900 円



油津×Carp

主催：株式会社油津応援団
協力：京屋酒造有限会社 Wine&Bar 麦家

提供店 (2/1~3/4)

&T アンドティ / fan! Sports Bar & HOSTEL / Bar Ohana / Bar Misram / Wine &Bar 麦家 (2品とも)
Daisy's BAR / Martin's Bar (日南カープカクテルのみ) keshi (恋鯉レディのみ)

カープ優勝決定PV





1 2

カープキャンプで大盛況!

奇跡の復活! 宮崎・油津商店街





日本一のカープ駅をつくろうプロジェクト！

12月よりクラウドファンディング開始！





市民出資による民間法人
株式会社油津応援団

商店街内に29の新規出店誘致

油津商店街では100名の雇用

うち8割が30代以下 ゲストハウスは学生起業

飲食店→11店

物販・サービス等→10店

ゲストハウス1、保育園1

IT企業誘致→8社



起業家支援型のお店づくり
ITオフィスの誘致
事業終了後も出店が続く

29の新規出店が実現

100名の雇用を創出
うち8割が30代以下
学生起業によるゲストハウス

事例：宮崎県日南市・油津商店街

不動産が「動く」時代のまちづくり

～マーケット動向に基づいた不動産活用法～

株式会社油津応援団
木藤 亮太

日南市マーケティング専門官
田鹿 倫基



田鹿 倫基 (たじかともき)

facebook

tazzyjpgl

tajika ton twitter

Mail : tajika.tomoki@nichinan-marketing.com

TEL : 080-3508-8181

【略歴】

2004年 宮崎大学教育文化学部入学

2009年 株式会社リクルート

- ー 事業開発室 アドネットワーク事業
- ー クラウドソーシング事業

2011年 爱德威广告上海有限公司

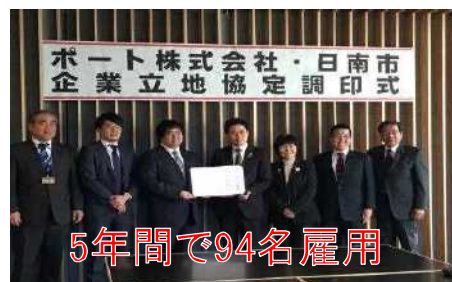
- ー 北京事務所の立ちあげ
- ー アジア向け訪日観光事業部の立ちあげ

【座右の銘】 2013年 日南市マーケティング専門官
自ら機会を作り出し、その機会によって自らを変え、社会を変えよ。

シャッター商店街に4年間で29店舗が進出し、安倍首相に地方創生の成功事例として紹介された油津商店街



12社のIT関連企業が進出し、合計の雇用数は間もなく100名に到達！そのほとんどが20、30代の若者たち



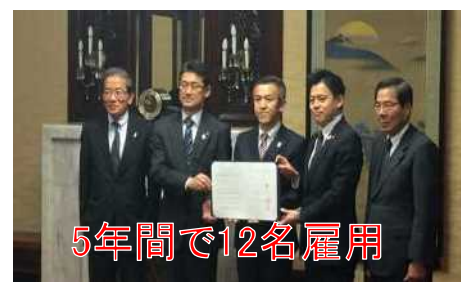
5年間で94名雇用

(株)ポート



5年間で48名雇用

(株)リトルクラウド



5年間で12名雇用

(株)アボカド



5年間で25名雇用

(株)Office Concierge



5年間で30名雇用

(株)オムニバス



5年間で30名雇用

(株)エスプール



5年間で12名雇用

サクシード(株)



5年間で10名雇用

(株)プラスディー



5年間で25名雇用

LED TOKYO(株)



5年間で3名雇用

(有)ティーネットプロ



5年間で15名雇用

(株)ダンドリワークス



5年間で20名雇用

(株)サックル

※5年後の雇用数は進出当時の計画数

油津エリアのIT企業

(株) サックル
(株) デジタルゲイト

(株)オムニバス
サクシード(株)
(有)ティーネットプロ



(株)リトルクラウド

(株)ダンドリワークス

(株)オフィスコンシェルジュ
LED TOKYO(株)

ポート(株)、(株)モノビット

でも
油津商店街は再生し
ていないし、
日南市はIT企業を誘
致していません

~~賑わいを再現する~~

時代に合わせた
役割をもたせる

昔の商店街 → 商店（小売店）が並ぶ通り

- ①商圏人口の減少
- ②消費活動の広域化（日南からも車でイオンに行ける）
- ③消費手段の多様化（インターネットショッピング等）
- ④シェアリングエコノミーの台頭（メルカリ、ヤフオク等）

今の商店街 → 都市機能は整っており、好立地

- ①飲食業は地元が商圏であり続けている
- ②空き地が増えることで駐車場が増える
- ③マーケットがモノ消費からコト消費に移行
- ④情報通信網の発達により土地利用の選択肢が増える

現状をゼロベースで捉え市場を意識して街をつくる

坪あたりの相対的価値は時代によって変わる

①薄利多売の物販は成り立たない

→ 薄利なうえに商圈人口の減少、競合参入により少売になる

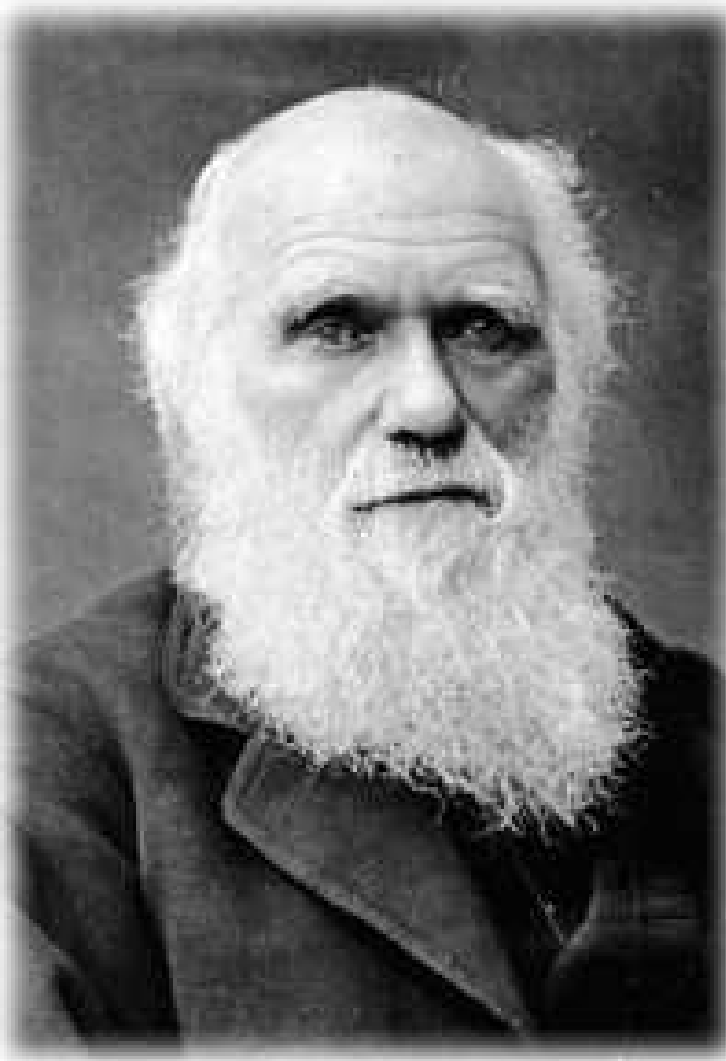
②夜の飲食は坪あたりの価値が下がりにくい

→ 車の運転がある以上、商圈が守られる。

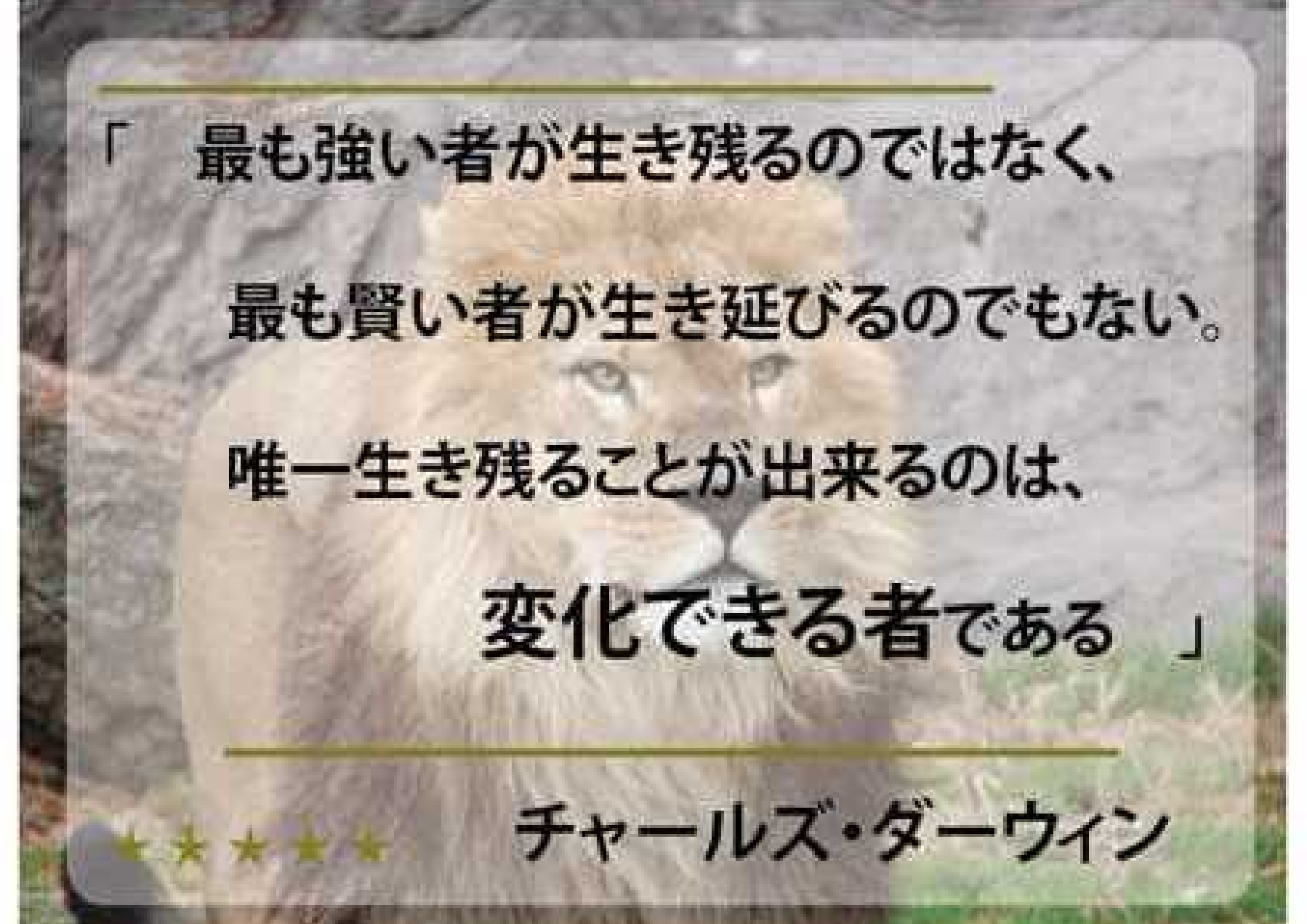
→ 今も昔も回転率に大きな変化は無い。

③WEBの発達により土地用途の流動性が高くなった

→ オフィス用途では東京で稼ぐ金額と田舎で稼ぐ金額の差が縮まり続けている。



Charles Robert Darwin
チャールズ・ロバート・ダーウィン



「最も強い者が生き残るのではなく、
最も賢い者が生き延びるのでもない。
唯一生き残ることが出来るのは、
変化できる者である」



チャールズ・ダーウィン

シャッターを
開けなきゃ

お店が
並ばないと

人口が
減っていく

若い人に
魅力を伝える

商店街の課題

訪れてみたい
自慢できる
商店街

人通りを
増やしたい

！

地域の課題

働く場
を創出する

人通りではない
楽しさ・可能性

若者の
チャレンジ

面白いこと
やっているまち

新たな商店街 の在り方

寝具・室内装飾

吉川ふとん店





4月以降3つのお店がオープン



90万円の人がやってきた
「商店街再生」ってなんだ？



行政による投資に対し、十分な
(少なくとも3倍くらい?) 効果を生む



「商店街が再生する」という一時的な
インパクトが目的ではなく、今後も社
会に対し持続的にインパクトをもたら
すことができるチームをビルドする。

連携

現場に転がる課題は、
「事業間連携」
で解決していく

日南市商工政策課
企業誘致担当

サポマネ

宮崎県
企業立地推進局

マーケティング
専門官

スピード感のある行政職員たち





市役所幹部

市長

サポマネ

マーケティング
専門官

たった3年でシャッター商店街再生！市民の熱量を生み出し、戦略的にまちを変えていく、宮崎県日南市「地域再生請負人」の仕掛け

20.0 K 🌱 | 2016.05.31



supported by greenz people



齋藤めぐみ



●一体どっちなんだ！？

HOME > 政策特集

2017年08月23日

地域の未来 vol.8

仕事人はシャッター商店街を「再生」した訳ではない

宮崎県日南市の油津（あぶらつ）商店街、4年で29店舗誘致

いいね！ 1,053

シェア

ツイート



シャッター通りだった油津商店街は賑わいを取り戻した

少子高齢社会で人口減少が進み、経営者も高齢化するなど、商店街の置かれた環境は厳しさを増している。空き店舗の割合が10%を超える商店街が半数近く占める。そんな全国に広がるシャッター通りは町の景観だけでなく、地域社会のコミュニティーも損なってしまう。一方でコンパクト

かつての商店街は、
八百屋、魚屋、金物屋、布団屋と、いわゆる商店
が連なり、買い物客でごった返していた。

しかし現在の油津商店街にあるのは、カフェやゲストハウス、居酒屋、レンタルスペース、子供の遊び場、IT企業、工務店、保育園などで、実は「商店」に分類される業種は少ない。油津商店街は、

もはや「商店」街ではないのである。

再生したと言われる油津商店街は、実際は今と昔の店舗では顧客も業態も大きく違っている。過去の哀愁にとられず、その土地、時代、マーケットにあった商店街に

ゼロベースでデザイン していくことが本当の

意味での商店街「再生」なのだ。

圧倒的な人口減少時代

商店街に興味・関心が全くなかった



商店街の未来を考える



あふれる人通りに対して物を売る時代は終わり

今の時代だからこそできる人・興味の集め方



商店街がどのように変わることができるか

レトロな元旅館のゲストハウス アキ

旅館の個室・Nichinan-shi

👤 ゲスト2人 🛏 1寝室 🛏 ベッド2台 🚻 1共用

町の中心で駅より歩いて3分銀行スーパーマーケット
歩いて5分以内にあります
(URL HIDDEN)

その他の特記事項

シャワールームは共用です。使用時間を前もってお聞



Yotaro
2017年5月

商店街のところにあって、何をするにも便利な立地です昔は旅館だった
でレトロな雰囲気ですが、室内はとても明るく素敵です



Yoshimasaさんからの返答：
来ていただきありがとうございました。また お待ちしていま
2017年5月



Hwanjae
2017年7月

볼꽃놀이 볼려고 묵었는데 좋았습니다



Jeong Hwan
2017年4月

The host canceled this reservation 6 days before arrival. This is an automated posting.



七十歳の起業家

📷



事例：宮崎県日南市・油津商店街

不動産が「動く」時代のまちづくり

～マーケット動向に基づいた不動産活用法～

株式会社油津応援団
木藤 亮太

日南市マーケティング専門官
田鹿 倫基