

活動名：空き店舗×リノベ×メディア=路地裏マイクロディベロッパ事業による地域再生（株式会社旧三福不動産）

推薦者：小田原市都市部都市政策課、経済部商業振興課

【共創者】小田原市都市部都市政策課、経済部商業振興課（地方公共団体）・小田原箱根商工会議所・さがみ信用金庫

活動の概要

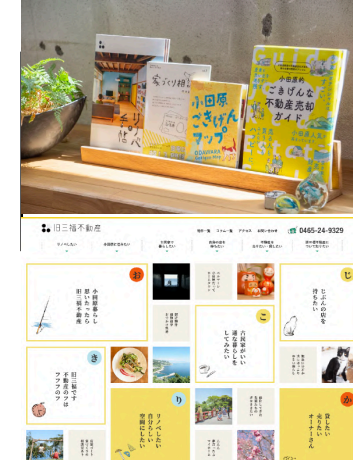
（活動拠点）神奈川県小田原市

駅から離れた「空き家・空き店舗」が増える路地裏的エリアで、個性を生かしたリノベーションを行い、新規開業や移住を促進。独自メディアで事例を発信し、エリアブランディングを強化する。また、市の「空き店舗利活用促進事業」や商工会議所と連携し、公共・金融・民間を巻き込み、フェーズに合わせた多面的な支援を展開し、地域価値の最大化を図る。

活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	空き家・空き店舗に若手の実力者を誘致し、小さくて良いお店が集まるエリアとしてブランディング。単なる開業・移住支援にとどまらず、創業者等のコミュニティ形成も促進し、新旧住民の交流を生み出す。さらに、メディア発信でエリア価値を向上させ、不動産価値の向上や出店・移住希望者の増加につなげている。
	先進性・新規性	●メディアを通じたエリアブランディング WEB等メディアで、新たにオープンした店舗を紹介したり、本町・浜町など字（あざ）単位で狭小エリアの魅力を発信することで、エリアの価値を高め、創業・移住希望者を広く集める。 ●行政等との連携・共創 自治体・金融機関等の既存の支援制度を活かしつつ、柔軟な連携をさせることで各制度の効果を最大化し、エリア価値向上へつなげた。
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	●空き店舗の活性化と波及効果 駅から15分ほど離れた元歓楽街の青物町・宮小路エリアでは、10年前に20数軒まで減った店舗数（最盛期200軒超）が、旧三福不動産の仲介で19軒増加。近年は他の不動産事業者の参入/仲介も進み、さらなる活性化が見られる。 ●商店会・地域活動への参加 新規店舗の商店会加入率はほぼ100%。メディアを通じた可視化により、店舗間の交流が生まれ、独自のイベント企画や既存の祭りへの参加が活発化。地域活動の担い手育成にもつながっている。
	活動の成果	・空き店舗・空き家を活用した創業は10年で118軒に上る（直近5年は68件） ・移住者は10年で201組（直近5年では120組） ・メディアのうちWEBメディアは「小田原+移住」「小田原+リノベ」「小田原+不動産」等の検索ワードで、Googleの検索1-2位となっており、閲覧数も月間で10万PV（ページビュー）と広く様々な方から見られている
特にアピールしたいポイント		・小田原駅15-20分ほどのエリアでは、店舗の賃料相場が坪3,500円前後→坪5,000-6,000円前後へ、土地の売買相場も坪30万前後→坪50-60万円と1.5倍-2倍に上昇 ・既存の取り組みを柔軟に連携させているため、継続性や普遍性が高い
他の受賞歴等		なし

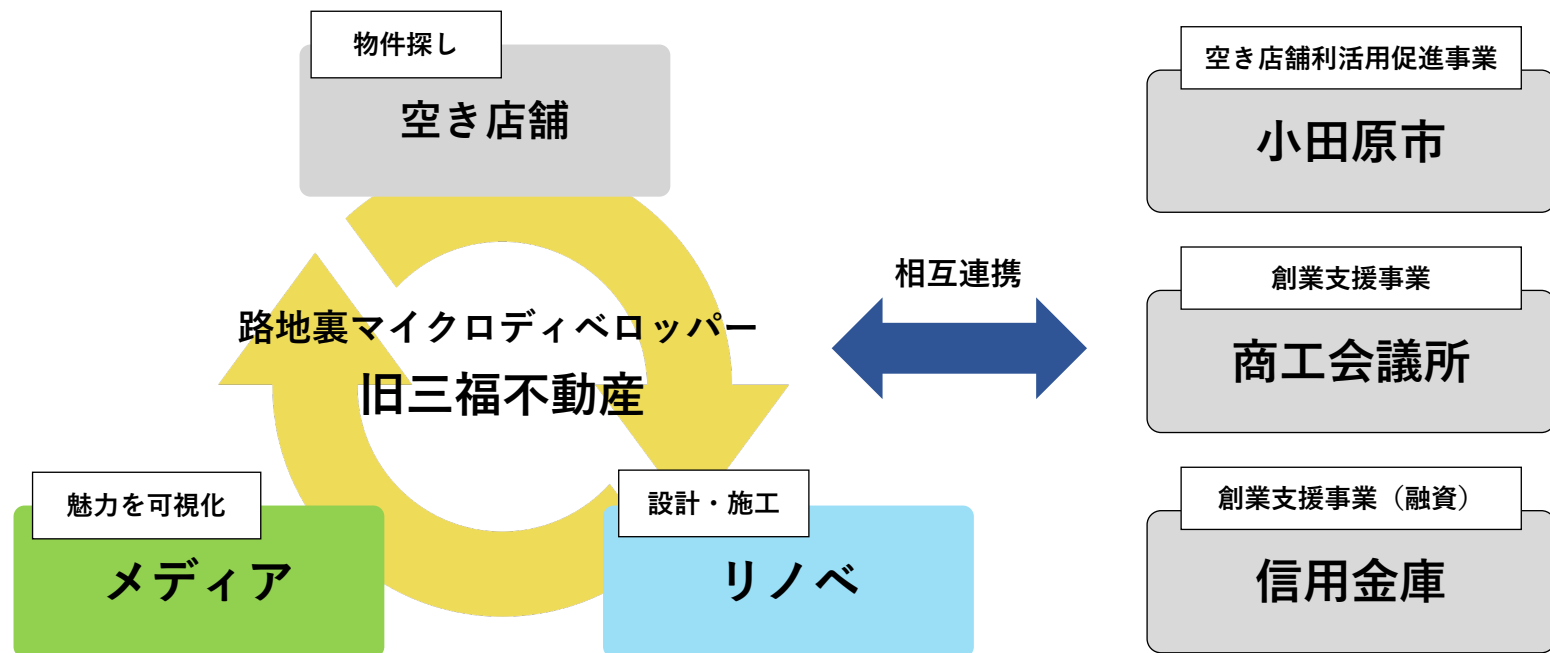


空き店舗の多かったエリアに行列のできる店ができた



ウェブサイトやその他メディアを通じたエリアブランディング

活動の概要①



駅から離れ空き家・空き店舗の増えた**路地裏的エリア**において
公共、金融機関、民間を連携させ、フェーズに合わせて多面的に活動を推進する。
新規創業や移住を増やし、地域の価値を最大化するための取り組み。

活動の概要②これまでの事例一部紹介



創業119年の老舗・豆腐屋の店舗を製茶工房＆カフェとして再生

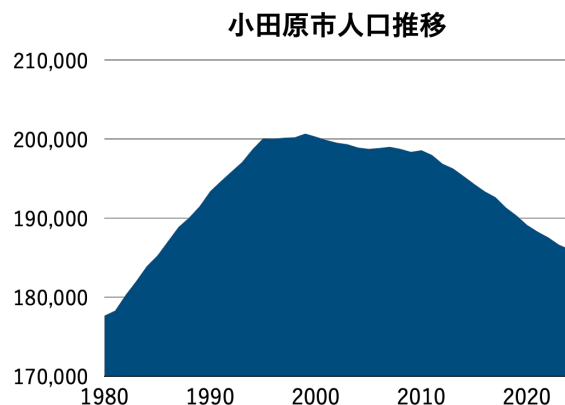


築50年超のビルを複合施設として再生



平屋の空き家をイタリアンレストランとして再生

活動の背景（地域課題）



減り続ける人口と
それに伴って増える空き家・空き店舗

空き家数
(2010→2020) +55%



活動の目的



出典：Google ストリートビュー

小田原市内に増え続ける空き家・空き店舗を活用し
創業・移住等を推進して地域価値を向上させる

活動の紹介（フェーズ別施策）



空き店舗等の利活用に必要なプレイヤーの多寡は都市の状況に応じて異なる。

不動産仲介、リノベーション設計施工、メディア運営をベースにした上で、地域における担い手の多寡に応じた施策を行ってきた。

借り手
(担い手)

いない ←————→ 大勢いる

とにかく
自分でやる

発掘・育成の 仕組み

やりたい人が集まる 仕組み

フェーズ① プレイヤー不在時

とにかく
自分でやる



発掘・育成の
仕組み



やりたい人が集まる
仕組み



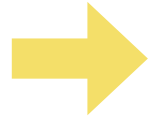
かつて地元で親しまれた町中華（三福）の跡を
「コワーキングスペース旧三福」としてオープン（2012）
神奈川県内で4番目（横浜以外では初）のコワーキングと
なる。
さらに2年後の2014年、この場所で旧三福不動産を創業。



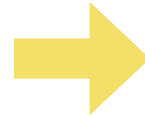
日本政策金融公庫 創業企業事例集「起こす!50 "地域を起こす創業企業"」

フェーズ② プレイヤーがまだ少ない段階

とにかく
自分でやる



発掘・育成の
仕組み



やりたい人が集まる
仕組み

都心でガツガツも田舎へターンも じっくりこないあなたへ 創業塾10月開講 塾生募集中

小田原・箱根 第3新創業市

都心はなんだか窮屈すぎて、地方はすこし冒険すぎる。そんな感覚のあなたに、第3の選択肢があります。家近から新鮮感で約30分。都会と田舎のあいだにちょうどいい環境で、じぶらしく起業する。好きなになれるまで、好きなことを仕事にする。そんな創業スタイルを小田原・箱根は応援します。山だって、海だって、温泉だってある。なんといっても昔の賑わいまが、お城のために選びあいた場所ですから。「第3新創業市」で、自分の翼をもちませんか？

一つ以上☑がついた方、大歓迎！

- ☑ 転職ではなく、起業したい
- ☑ 仕事も暮らしも自分らしくやりたい
- ☑ ふつちゃや、今が独立するタイミングだと思う
- ☑ そろそろ、地元に戻りたい
- ☑ このエリアで横のつながりが欲しい
- ☑ 創業について学びたい

あまり知られていないですが 10月からの創業塾詳しくは

小田原・箱根はイニシャルコストが安く、創業にピッタリなんです。

- 家賃は東京市内の50%以下
- アクセシビリティ 都内までたった29分
- 誰かと隣がはつながっている
- 創業支援の仕組みがたくさんある

みんなの in 小田原 ビジネススクール

10月スタート! 1講座 2,000円

気持のなにも、ためになる。ビジネスで悩むあなたへ。『なるほど!』を届けます。

小田原・箱根はビジネスに向いている。なぜなら.....

- 家賃は東京市内の50%
- アクセスは抜群! 都内まで29分
- 人間が広げやすい
- ビジネス支援の仕組みがたくさん

都心はなんだか窮屈すぎて、地方はすこし冒険すぎる。そう思うあなたに小田原・箱根はピッタリです。

市内のさまざまな団体・事業者を連携させた
創業支援スキームの構築

創業セミナー
商工会議所
旧三福不動産

創業相談
商工会議所

融資の相談
信金・公庫

マルシェ
カミイチ・軽トラ市

コワーキング
スペース
旧三福不動産

物件探し
旧三福不動産

主催：商工会議所 創業セミナー

商工会議所へ企画提案し、創業支援事業を行う（2015-2020）

2015-2020の6年間でゲストハウス、飲食等、**36組**を超える創業者が誕生

フェーズ③ プレイヤーが増えた段階

とにかく
自分でやる



発掘・育成の
仕組み



やりたい人が集まる
仕組み

オウンドメディアを通じて、エリアブランディングを行い、
開業希望者、移住希望者等を集める



「暮らすを楽しむまちえらび：本町」小田原のカルチャー発信地。休日
が充実しそうなディープ&個性派エリア

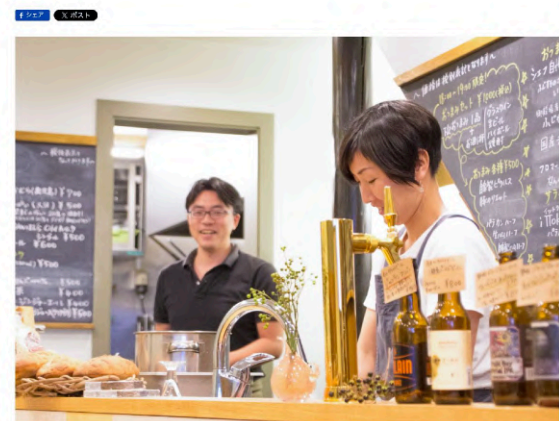


「こちらは2018年に公開した記事を2024年に改訂したものです。」
これから小田原で物件をさがすぞー！というみなさんのための、小田原市内をエリアごとに紹介していくコラムです。小田原
お城も海も山もある、表層ゆたかで歴史あるまち、だから地域ごとに切り取っていくとそれぞれまったく違った個性が見えてく
るんです。
「駅徒歩〇分」という条件だけではなくそれぞれのエリアの魅力を知らなくて住む場所を選べば、このまちでの暮らしをさらに
楽しめるはず。住みたい場所を見つけるお手伝いができたらうれしいです。

今回は「本町（ほんちょう）」をご紹介します。小田原市の東側、お城に面した城下町エリア。ナショナルチェーンが並ぶ小田
原駅周辺に比べ、「ディープ小田原」と呼びたくなるキャラの濃いスポットが揃っています。駅から近めの便利さもあることな
がら、小田原のカルチャーにどっぷり浸かりたい方にはオススメの面白い場所です！



「小田原ごきげんぐらし」フレンチレストランを営む夫婦×好立地の気
になる空き店舗



この連載では、わたしたち旧三福不動産で仲介させていただいたお客さまのその後のごきげんな暮らしをご紹介します。今
回は2017年1月、小田原駅前の商店街のなかにオープンした「フレンチ食堂 iToku (イットク)」のオーナーシェフ、星一
（かずのり）さんと妻の江里子さんが主人公です。

カジュアルだけれど本格的なフレンチが食べられると開店以来予約でいっぱい「iToku」。それもそのはず、一軒さんは毎週の
お昼、富士屋ホテルが運営するレストラン、小田原駅ビルの「フュージョンダイニングF」で料理長を務めた、確かな腕の持ち
主なんです。

そしてお昼を彩るのは、「おれがもう一人いたら絶対この店に来て食べたい」と言うくらいこだわり抜いて選んだ、地産と日本
中（時には海外からも！）の最高においしい新鮮な食材。一握さんの手にかかれば、肉も魚も野菜も、それぞれが季節ごとに
一番おいしく楽しめる一品に。センスと丁寧さがひかるお店です。



ウェブサイトには一般の不動産会社とは異なり、物件情報だけでなく、
エリアの紹介や新しくできた店舗の紹介などのコラムが多数

フェーズ③ プレイヤーが増えた段階



ユーザーニーズに沿ったメディアを展開することで、検索結果も上位になっており、月間10万PV、ユニークユーザー数1.5万と多く、開業・移住希望者が来訪する仕組みに

フェーズ④ プレイヤーが増え、借りられる物件が不足



空き家・空き店舗はある。増える一方だが

→ **老朽化**のため、**修繕**が必要

→ **家財**があり、**処分**しないと貸せない

→ 商売は辞めたが、住んでいるため**店舗と居住部分の区分け**をしないと貸せない

このような理由により、**空き店舗・空き家だが活用できない物件が多い**

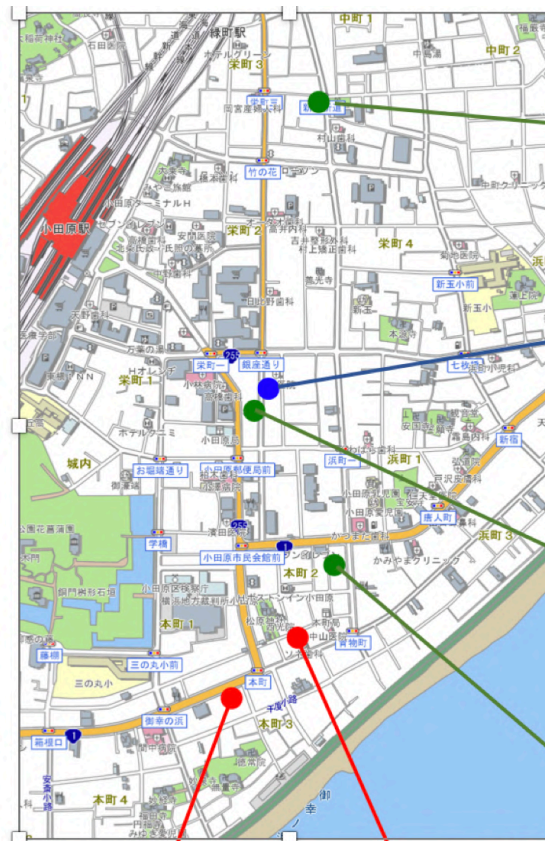
フェーズ④ プレイヤーが増え、借りられる物件が不足



改修工事や家財処分等
賃貸物件の整備に補助

小田原市
空き店舗等利活用促進事業(H30～)
(R3に制度変更)

市に協力して事業制度を変更(R3)
借り手補助⇒貸し手補助



令和3年度① 栄町 3-14-14
Kitchen Slow Time (旧市川洋服店)



令和5年度① 栄町 1-17-36
(旧岩政商店) 出店調整中



令和3年度② 栄町 1-6-19
十二庵キッチン (旧五光ビル)



令和3年度③ 本町 2-5-19
宮小路オールド (旧民家)



※小田原市提供データ

令和4年度② 本町 3-11-24
はあばんち (旧スイ美容室)



令和4年度①
本町 2-13-4
(旧大村楽器)
出店済



フェーズ①～④の活動の成果

○店舗等の新規開業

駅から離れ、家賃が安く、寂れたエリアを中心に、
10年で118軒の店舗・事務所・アトリエ等がオープン。

○小田原市への移住者

201組が当活動を通じて小田原市へ移住した。



小田原ごきげんマップ

☕ カフェ ☺ 居酒屋 🍷 バー 🍷 ごはん

🍱 買い物(食べ物) 🛍️ 買い物(雑貨など) 🏠 宿

- 01 | しずく会**

日本各地の日本酒を楽しめるお店。その日の気分や食事に合わせてお酒をおすすめしてくれる。初心者も歓迎。

●小田原市城山1-6-33 水戸ビル1F
●18:00~23:00 ●土・日・祝
- 02 | la forêt verte**

キャンデル作家のアトリエ兼ショップ。ボタニカルキャンデルなど贈り物にも。不定期でワークショップも開催。

●小田原市栄町3-22-8
●不定期オープン
- 03 | 平澤珈琲店**

豆は店内で自家焙煎。特製の木製カップでコーヒーが味わえる。日替わりの自家製パンやスヌー、スイーツも。

●小田原市栄町3-19-6
●8:00~18:00 ●水・木
- 05 | Kitchen Slow Time**

ホテル仕込みの洋食が朝から楽しめる洋食店。なめらかな舌触りのふと口オムレツが人気で、デザートも充実。

●小田原市栄町3-14-14
●朝食 9:00~11:30 (L.O.10:15)
昼食 11:30~14:30 (L.O.14:00)
デザート&軽食 14:30~16:30 (L.O.16:00)
●火、連休あり(月or水)
- 07 | 彩酒亭 洞**

貝盛りや新鮮なお刺身など、酒の肴が揃う。分厚くてプルプルなだし巻き卵は絶品! オリジナル梅酒もおいしい。

●小田原市栄町2-5-5
●17:00~23:00 ●日
- 09 | 季織**

小さな立飲みワインスタンド。野菜ソムリエの店主さんが作る四季折々の小皿料理が自然派ワインにぴったり。

●小田原市栄町2-1-19
●16:00~20:00 (L.O. 19:30) 日曜12:00~17:00 (L.O. 16:30) ●水・木・不定期あり
- 11 | 小田原シネマ館**

レトロな雰囲気の1スクリーン40席の新たなミニシアター。臨場感あるドルビー音響で厳選作品をラインナップ!

●小田原市栄町2-7-30 みのさん第一ビル1F
●10:00~21:00 ●火
- 13 | 調酒室 bar lounge/terrace**

好みに合わせてお酒を調べてくれる。定番以外にもフルーツカクテルやノンアルコールも充実。15時オープン。

●小田原市栄町2丁目8-38 中戸ビル3F
●15:00~24:00 ●日・不定期あり
- 15 | drip & bake OTO**

厳選された素材を生かした、毎日ラインナップの違う焼きたての焼き菓子が人気。テラス席はワンちゃんOK。

●小田原市栄町1-16-13 1F
●11:00~18:00 ●月・金
- 04 | 親方ハンバーグ**

肉の質と挽き方を追求したジューシーな鉄板焼ハンバーグ。フレンチ出身シェフのオリジナルコースも本格派で絶品!

●小田原市中町1-4-27 2階
●11:30~14:00 (L.O.13:30)
17:30~21:00 (L.O.20:30) ●水
- 06 | 旧三福アネックス**

昭和レトロな木造アパートをリノベした複合施設。カフェバー、ネイルサロン、ボードゲームハウスなどが人気。

●小田原市栄町3-12-8
- 08 | Tipi records inn**

全室個室で、ワンルームと一様貸切もある宿泊施設。小田原愛あふれるオーナーによる、まち案内も不定期開催。

●小田原市栄町2-5-30
- 10 | Restaurant LEGALO**

オセアニアの食材やワインを楽しむカジュアルなイタリアン。フレンチやダチョウ等変わったメニューも! 半個室あり。

●小田原市栄町2-7-30 みのさん第一ビル2F
●ランチ 11:30~15:00
ディナー 17:00~22:00 ●不定期
- 12 | フレンチ食堂 iTToku**

シェフ自ら釣った地魚をはじめ、こだわりの食材を使用。パテ・ド・カンパーニュは、他の料理店のシェフも絶賛!

●小田原市栄町2-10-17
●11:30~14:00 (L.O. 13:00)
18:00~22:00 (L.O. 21:00) ●日・月・火
- 14 | BAR Carta**

建築士でもある女性店主自らが設計。くつろげる店内で、女性一人でも安心して入れる。ウイスキーの種類が豊富。

●小田原市栄町1-10-6 五万石ビル1F
●火・土 19:00~24:00 日 18:00~23:00
●月・木 不定期
- 16 | 十二庵キッチン**

湯河原十二庵の豆腐・豆乳のカフェ。野菜や食料品等の物販エリアを併設。シェアキッチンで不定期にイベントも開催。

●小田原市栄町1-16-19 旧三福ビルディング1F
●11:00~18:00 (食卓11:00~17:00) ●水



- 17 | good music and life. cafe ももすけ**

ランチの定番は時々変わるプレートランチ。金曜夜は音大生のカフェ以上クラブ未満な空間に。ライブも開催。

●小田原市栄町1-17-31
●月~木 11:30~18:30 金 18:30~23:30
●土・日
- 19 | gamin&gamine closet**

飾きのこないデザインでお手入れ簡単な洋服が並ぶ。セレクトされた小物も充実しているのでプレゼントにも。

●小田原市栄町2-2-21 川原ビル1F
●水・木・土 11:00~17:00
- 21 | 宮小路オールド**

曜日ごとに店主が変わるシェアカフェ。このまちをお店を開いた方を応援するスペースです。

●小田原市栄町2-5-19
●9:00~16:00 / 17:00~23:00
- 23 | Qué BONITA**

スパイスを贅沢に使った焼き菓子とペーグルは、豊かな香りと深い味わいがクセになる。オンラインでも購入可能。

●小田原市栄町3-1-43
●Instagramにて要確認 売り切れ次第終了
- 25 | NonFlag**

夜のまち、宮小路に佇むセレクトショップ。国内外から集めた、ライフスタイルを彩る洋服や雑貨を取り扱う。

●小田原市栄町2-11-16
●13:00~17:00 ●月・木・日
- 27 | BAR MIZUNARA**

クラフトウイスキーの種類が豊富で、バスタなどのお食事もおいしい。音楽好きが集い、DJイベントが開催されることも。

●小田原市栄町2-12-10
●20:00~3:00 ●水
- 29 | ブルービジョン・スタジオ**

音楽教室と録音スタジオ。音楽制作も行う。オンラインでのレッスン可。講師には現役のプロミュージシャンも。

●小田原市栄町2-10-24 トミビル1F
●20:00~3:00 ●水
- 31 | Good Trip Hostel & Bar**

朗らかな店主が開く併設のバーでは、旅人と地元の人との交流も。小田原の梅で仕込んだ梅酒の種類が豊富。

●小田原市栄町2-13-5
●16:00~22:00 ●不定期
- 33 | 三日月**

カウンターで美味いおつまみやお酒が飲めるお店。自然派ワインやクラフトビールもおすすめ! お酒だけでなくOK。

●小田原市栄町2-13-14
●水・木 11:30~13:00 / 18:00~23:00 (L.O. 22:00)
- 18 | サマサマ**

ママ向けのワークショップなどを開催。レンタルスペースとしての利用も可。2階は貸切の宿泊施設。

●小田原市栄町1-17-31
- 20 | 牛鉄 勝蘭**

熱々の鉄板に乗るステーキやハンバーグがうまい。お肉の量も選べ、おいしいのも満足。お肉に合う白米も。

●小田原市栄町3-1-48
●11:30~15:00 (L.O. 14:30)
17:00~21:30 (L.O.20:00) ●月~不定期
- 22 | 牛たん 満月**

炭火でじっくり焼かれた厚切りでジューシーな牛たん。馬刺しや鯉ペーコンなどサイドメニューもおいしい。

●小田原市栄町2-5-9 ●金・土・日 11:30~14:30 (L.O.13:30) / 17:30~21:30 (L.O. 20:30)
- 24 | うしお亭**

米油で揚げたさっぱり食べられるトンカツと、丁寧な仕事の刺身がイチオシ。日本酒のチョイスも抜群! お子様歓迎。

●小田原市栄町2-11-6
●17:30~24:00 ●水・第3火
- 26 | 小田原ジビエ 龍**

店主さん自ら猟師として捕獲した小田原産ジビエ肉をタリヤンベースの居酒屋メニューで提供。ジビエ初心者も歓迎!

●小田原市栄町2-11-16
●17:00~24:00 (フードL.O. 22:30)
●日・第3水曜日
- 28 | SSS 小田原スタジオ**

慢性痛の軽減や姿勢改善にフォーカスしたストレッチを受けられる。スポーツのパフォーマンス向上にも期待が持てる。

●小田原市栄町2-10-24 トミビル2F
●11:00~19:00 ●年末年始
- 30 | Cafe EVERGREEN**

地元の食材を使った朝食とランチが楽しめる。シェフはフレンチを学び、カジュアルでありながらも本格派の味。

●小田原市栄町2-14-9
●8:00~17:00 ●月
- 32 | Quindici del Mare**

イタリアンワイン中心の、ワインショップ兼バー。小田原の食材を入れた「イタリアンアンタコ」も食べられる。

●小田原市栄町2-13-12
●平日 17:00~22:00 (L.O.21:00)
土日祝 15:00~19:00 (Last in) ●火・水
- 34 | Ambos Coffee Roaster**

生豆を選んで自分好みに焙煎してもらえ。飲食店で料理長を務めた店主さんによる軽食やスイーツもおいしい。

●小田原市栄町2-18-6
●月~土 9:00~18:00 日 8:00~19:00
●火・水

宮小路周辺エリアのリノベーション

before



after



after



after



元カフェレストランがゲストハウス&バーとして再生

宮小路周辺エリアのリノベーション

before



after



after



after



元テラーがワインバーに

宮小路周辺エリアのリノベーション

before



after



after



after



元ふぐ料理店が超人気のスパイス焼き菓子店に

地域住民と観光客でにぎわい、
小田原の新旧の魅力が凝縮するエリアに生まれ変わっている
今後も更なる店舗開業が見込まれる

不動産価格も賃貸・売買ともに10年で1.5～2倍に

小田原
三の丸ホール

(2F) SSS 小田原スタジオ

(1F) ブルーピジョン・
スタジオ

なりわい
交流館

NonFlag

小田原ジビエ
龍

牛たん満月

うしお亭

Good Trip
Hostel & Bar

Cafe
EVERGREEN

20 牛鉄 勝蘭

21 宮小路オールド

23 Qué BONITA

BAR
MIZUNARA

33 三日月

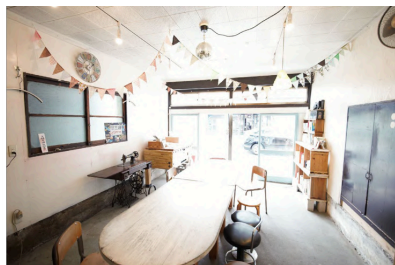
Quindici del
Mare



「路地裏マイクロディベロッパー」としての取り組みのまとめ

フェーズ① (起業の・活用の) プレイヤー不在時

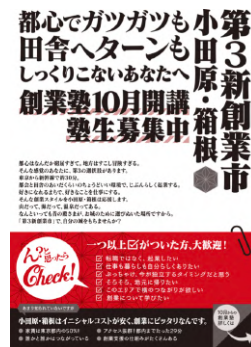
→とにかく
自分でやる



空き店舗にコワーキングスペースをオープン

フェーズ② プレイヤーがまだ少ない段階

→発掘・育成
のしくみ



商工会議所や地元金融機関と連携した創業支援

フェーズ③ プレイヤーが増えた段階

→やりたい人が
集まるしくみ



フェーズ④ プレイヤーが増え 借りられる物件が不足

→借りられる物件
を増やすしくみ

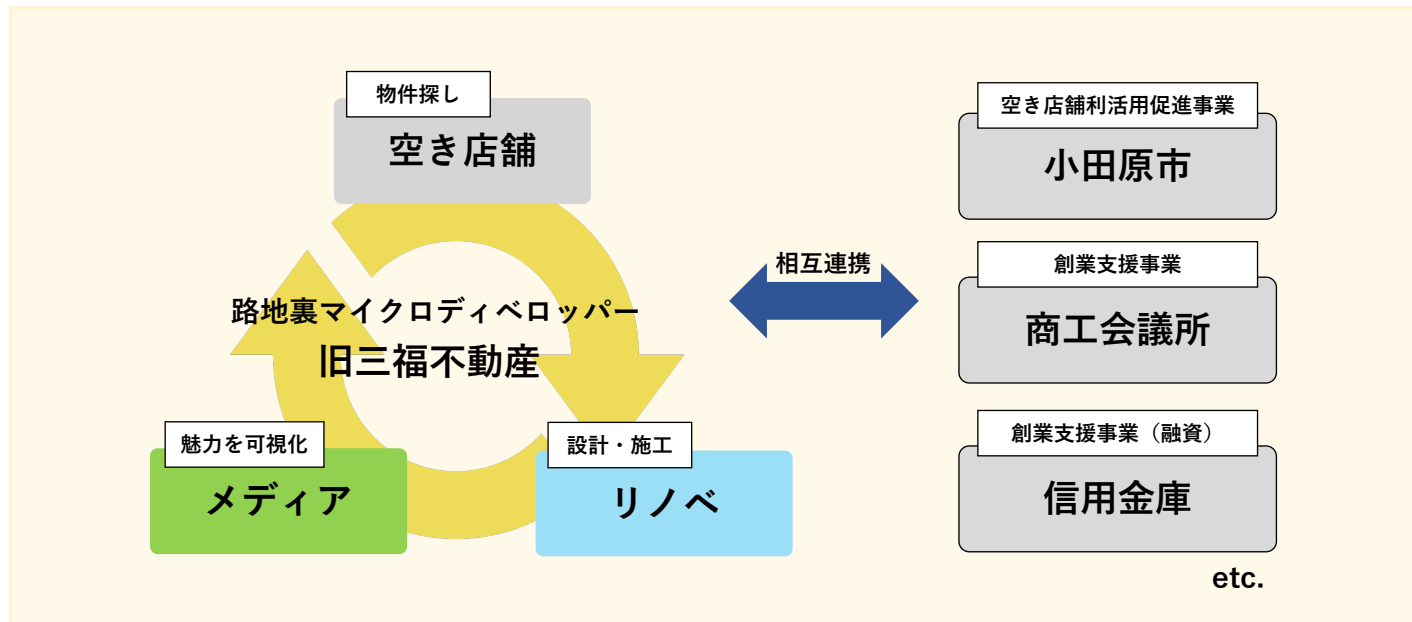
小田原市
空き店舗等利活用促進事業

メディアを活用して人を集め、10年で118件の開業
寂れたエリアが出店人気エリアに生まれ変わる。

「路地裏マイクロディベロッパー」としての取り組みのまとめ

“アイデアは既存のものの新しい組み合わせ以外の何物でもない”

出典：アイデアのつくり方 ジェームス・W・ヤング



既存の各取り組みを活かしつつ
組み合わせ方は新しく、効果を最大化