

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PPER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

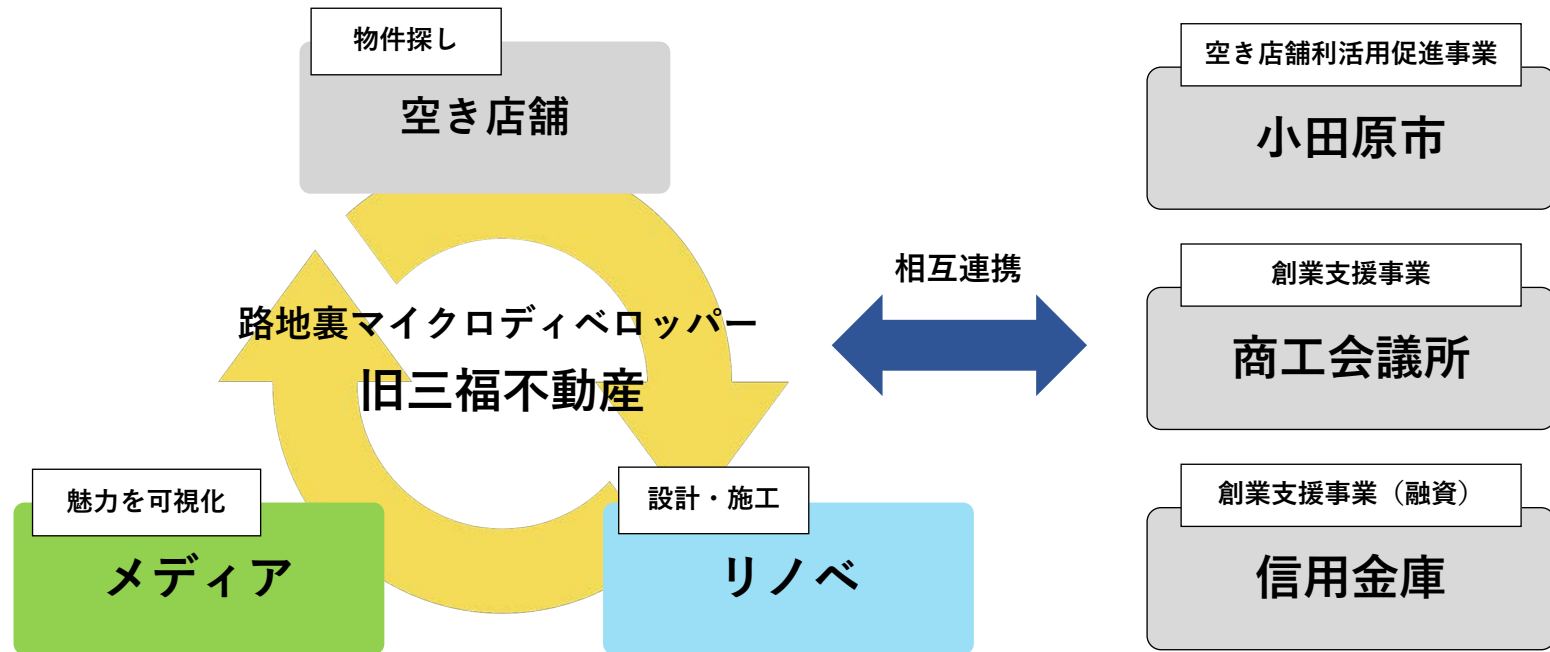


空き店舗の多かったエリアに行列のできる店ができた



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

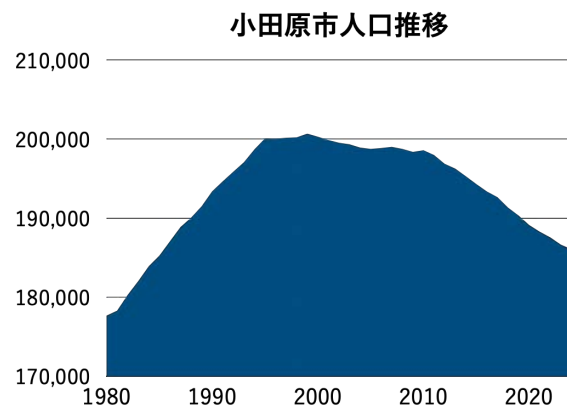


築50年超のビルを複合施設として再生



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）

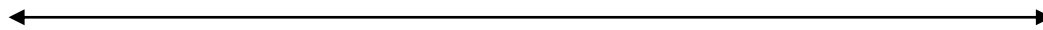


空き店舗等の利活用に必要なプレイヤーの多寡は都市の状況に応じて異なる。

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



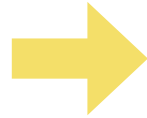
発掘・育成の
仕組み



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
創業塾10月開講 塾生募集中
小田原・箱根

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の新創業塾があります。
家近から新幹線で約30分。
都会と田舎のあいだにのびのびと、じぶらしく起業する。
好きな場所で、好きなことを仕事にする。
そんな創業スタイルを小田原・箱根は実現します。
山だって、海だって、温泉だってある。
なんといっても目の前が海、お風呂のために選んだ場所ですから。
「第3新創業塾」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、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
- ☑ このエリアで暮らすのが好き
- ☑ 創業について学びたい

あまり知られていないですが
小田原・箱根はインシャルコストが安く、創業にピッタリなんです。

- 家賃は東京圏内の50%以下
- アクセスマップ！都内までたった29分
- 家賃と家賃がつかっている
- 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

質素なのに、ためになる。
ビジネスで悩むあなたへ。
「なるほど!」を感じます。

小田原・箱根はビジネスに向いている。
なぜなら.....

- 家賃は東京圏内の50%
- アクセスマップ！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2019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。小田原は
お城も海も山もある、表情ゆたかで歴史あるまち。だから地域ごとに切り取っていき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いそれぞれのエリアの魅力を知らずし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。小田原城の東側、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
田原周辺に比べ、「ディープ小田原」と呼ばれるカラの隠れスポットが集まっています。駅から徒歩の便利なところとな
がら、小田原のカルチャーにとっぴり濃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。

カジュアルだけど本格的なフレンチが食べられると両店に予約がいっぱいの「iToku」。それもそのはず、一熊さんは毎朝の
老舗、富士屋ホテルで運営するレストラン、小田原駅ビルの「フュージョンドライニング」で料理長を務めた、確かな腕の持ち
主なんです。

そしてお酒を彩るのは、「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！）の最高においしくて新鮮な食材。一熊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皿に、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



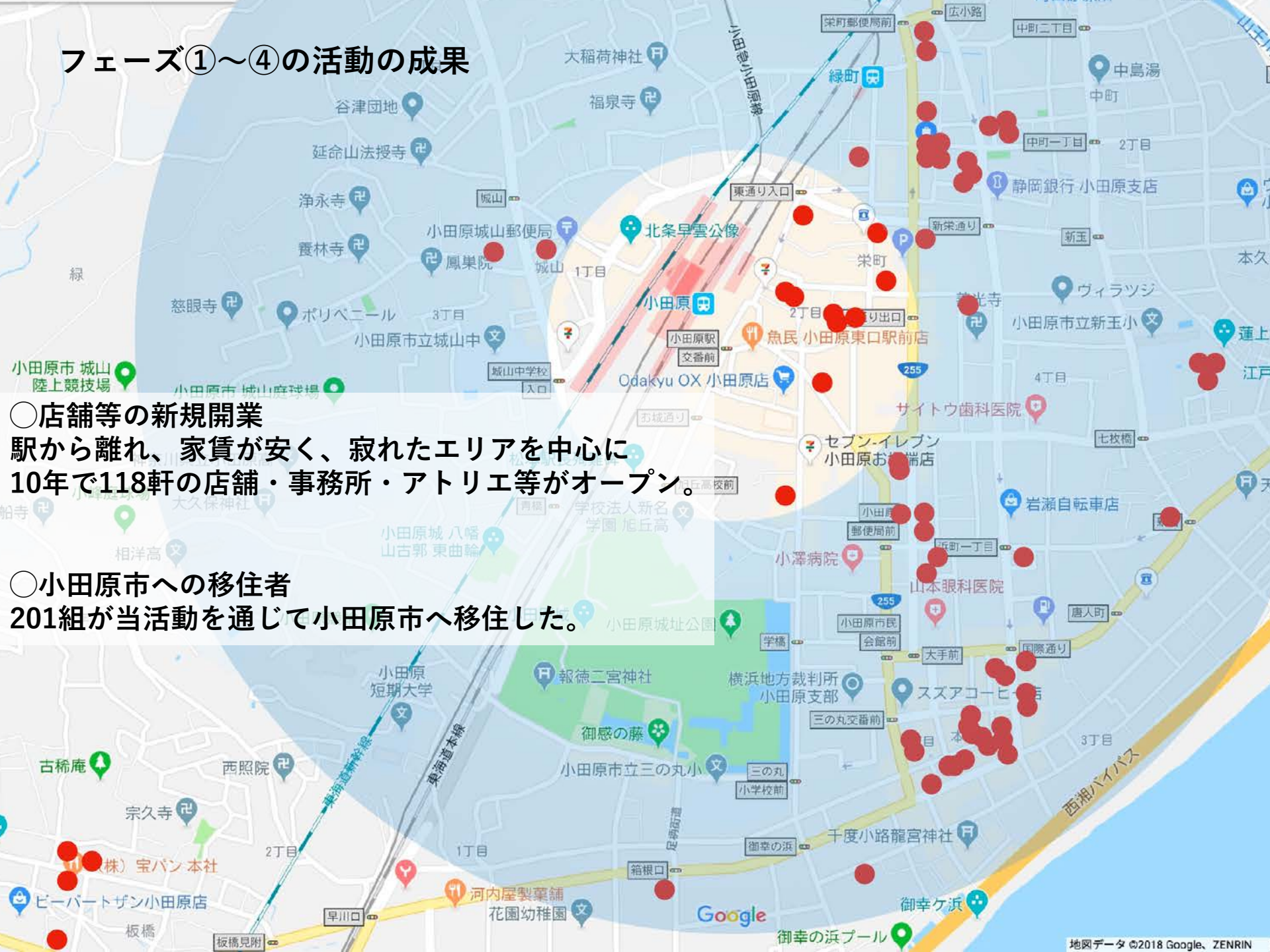
フェーズ①～④の活動の成果

○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。





01 しずく会
日本各地の日本酒を揃めるお店。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 ●水・日・祝

02 la forêt verte
キャンドル作家のアトリエ兼ショップ。ボタニカルキャンドルなど贈り物にも◎。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3-19-5
●8:00~18:00 ●水・木

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お任せ洋食コースも本格派で絶品!
●小田原市栄町1-4-272番
●11:30~14:00 (L.O.13:30)
17:30~21:00 (L.O.20:30) ●水

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わトロオムレツが人気で、デザートも充実。
●小田原市栄町3-14-14
●朝食 9:00~11:00 (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)

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入居。
●小田原市栄町3-12-8

07 彩酒亭 洞
見盛りや新鮮なお刺身など、酒の肴が揃う。分厚くプルプルなだし巻卵は絶品! 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

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、おうち内も不定期開催。
●小田原市栄町2-5-30

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・不特定休あり

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 11:00~15:00
ディナー 17:00~21:00 ●火



写真出典: Google ストリートビュー

特に変化が起きたエリア = 「宮小路周辺」

駅からも距離があり、多くのシャッターが目立っていた通り
そんな過去の栄華が過ぎ去って久しい歓楽街が

出店希望者に人気のエリアへ再生



21 牛鉄 勝間
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、食いしん坊も大満足。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・不特定

22 宮小路オールド
飲食店営業OKのキッチンやギャラリースペース、物販スペースのあるシェアショップ。短時間からレンタル可能。
●小田原市本町2-5-19
●7:00~23:00

23 牛たん 満月
炭火でじっくり焼けた厚切りでジューシーな牛たん。馬刺しや鯉ベコンなどサイドメニューもおいしい。
●小田原市本町2-5-9 ●ランチ 11:30~14:30 (L.O.13:30) / ディナー 17:30~21:30 (L.O.20:30) ●月・火・水・木

24 Qué BONITA
スパイスを贅沢に使った焼き菓子とベークは、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 うしお亭
米油で揚げたさっぱり食べられるトンカツと、丁寧な仕事先がめがイチオシ。日本酒のチョイスも抜群! お子様歓迎。
●小田原市本町2-11-6
●17:30~24:00 ●水・第3火

26 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。
●小田原市本町2-10-24 三井ビル2F
●11:00~20:00 ●週末半休

27 BAR MIZUNARA
クラフトウイスキーの種類が豊富で、パスタなどの食事もおいしい。音楽好きが集い、DJイベントが開催されることも。
●小田原市本町2-12-10
●20:00~3:00 ●水

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。
●小田原市本町2-10-24 三井ビル2F
●11:00~20:00 ●週末半休

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も。講師には現役のプロミュージシャンも。
●小田原市本町2-10-24 三井ビル1F

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。
●小田原市本町2-14-9
●8:00~17:00 ●月

31 Good Trip Hostel & Bar
朗らかな店主が聞く併設のバーでは、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。
●小田原市本町2-13-5
●16:00~22:00 ●不特定

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「イタリアンタコス」も食べられる。
●小田原市本町2-13-12
●平日 17:00~22:00 (L.O.21:00)
土日祝 15:00~19:00 (Last in) ●火・水

33 三日月
カウンターで美味し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あつめ! お酒だけでなくOK。
●小田原市本町2-13-14
●11:30~13:00 (水・木のみ) / 18:00~23:00 (L.O.22:00) ●月・金・土・日

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。
●小田原市本町2-14-6
●月・水・木 9:00~18:00
金・土 9:00~20:00 日・祝 8:00~18:00 ●火

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



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



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

22 23
Qué BONITA

27 BAR
MIZUNARA

26 32 33
Quindici del
Mare 三日月

31
Good Trip
Hostel & Bar



「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



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。

フェーズ④ プレイヤーが増え 借りられる物件が不足

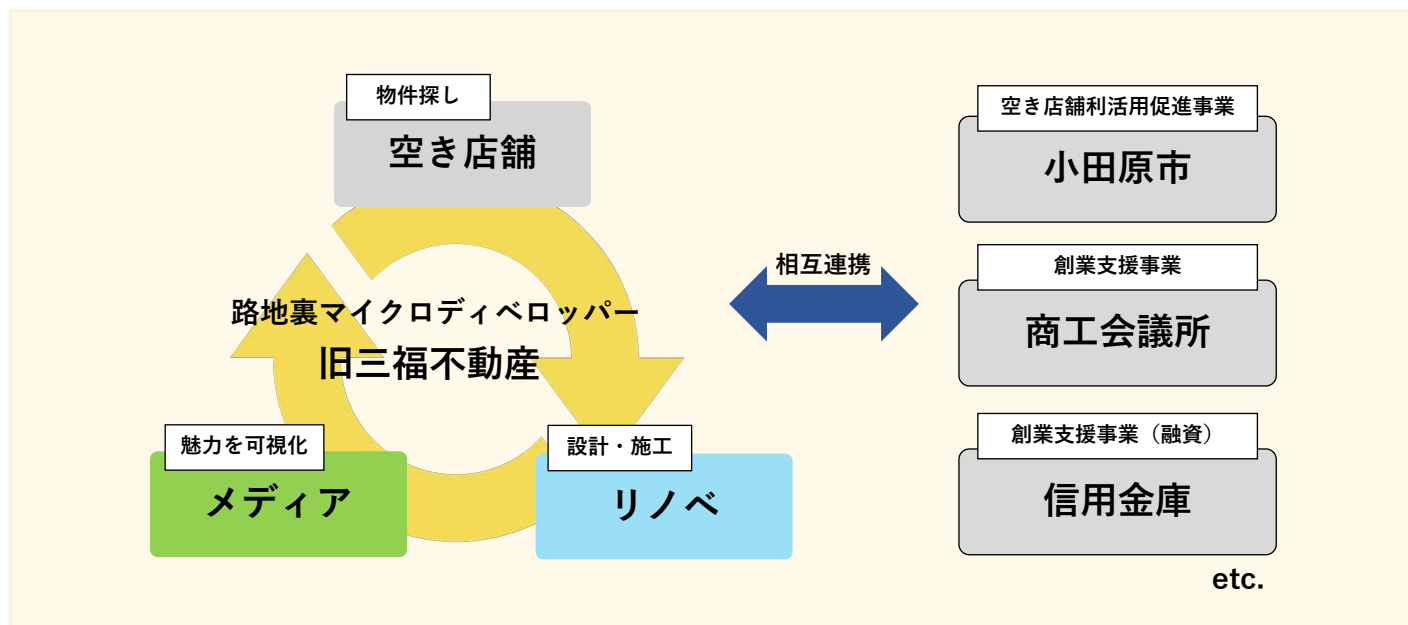
→借りられる物件
を増やすしくみ

小田原市
空き店舗等利活用促進事業

「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