

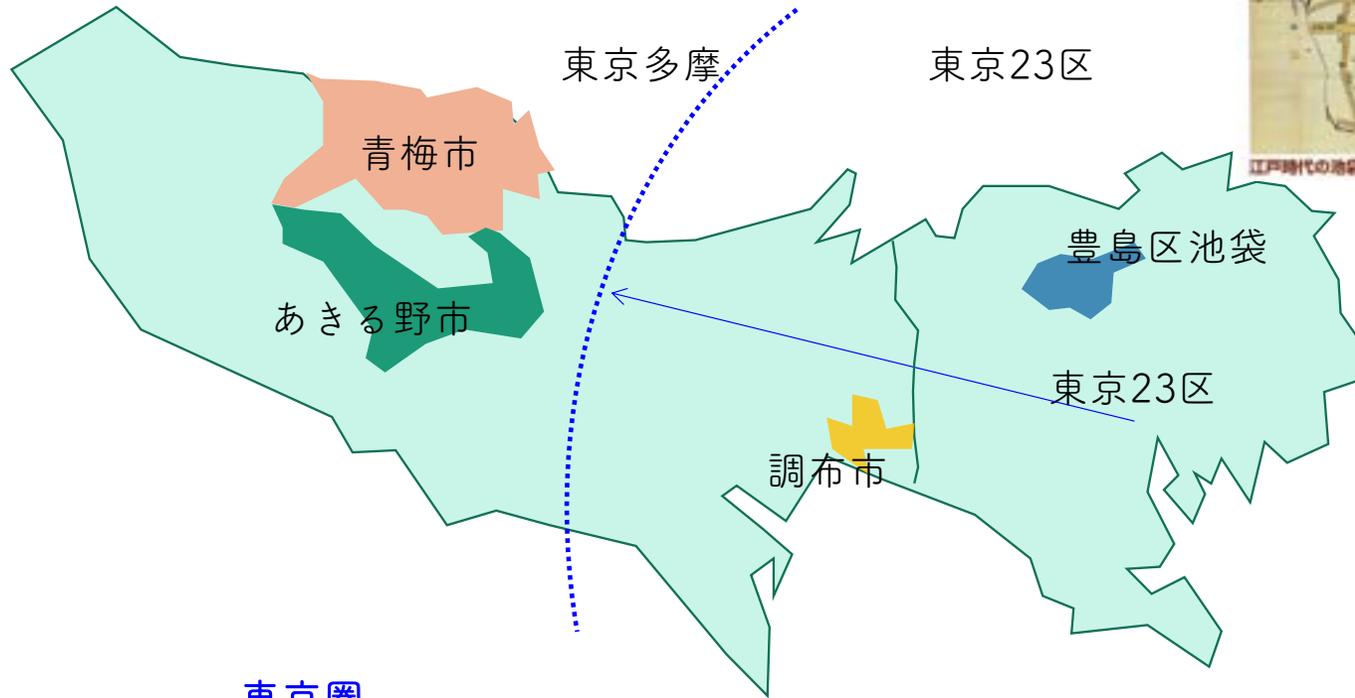
# 市街地を未来へ引き継ぐ、まちづくり活動とは

～中心市街地再生のための編集型まちづくりのすすめ

2024.12.2 タウンマネージャー/武蔵野美術大学建築学科 國廣純子



中嶋材木店fbより



江戸時代の池袋村の大きさ

### 東京圏

各自治体からの通勤移動率が20-30%の自治体分布をもとに  
東京駅から半径40km以内

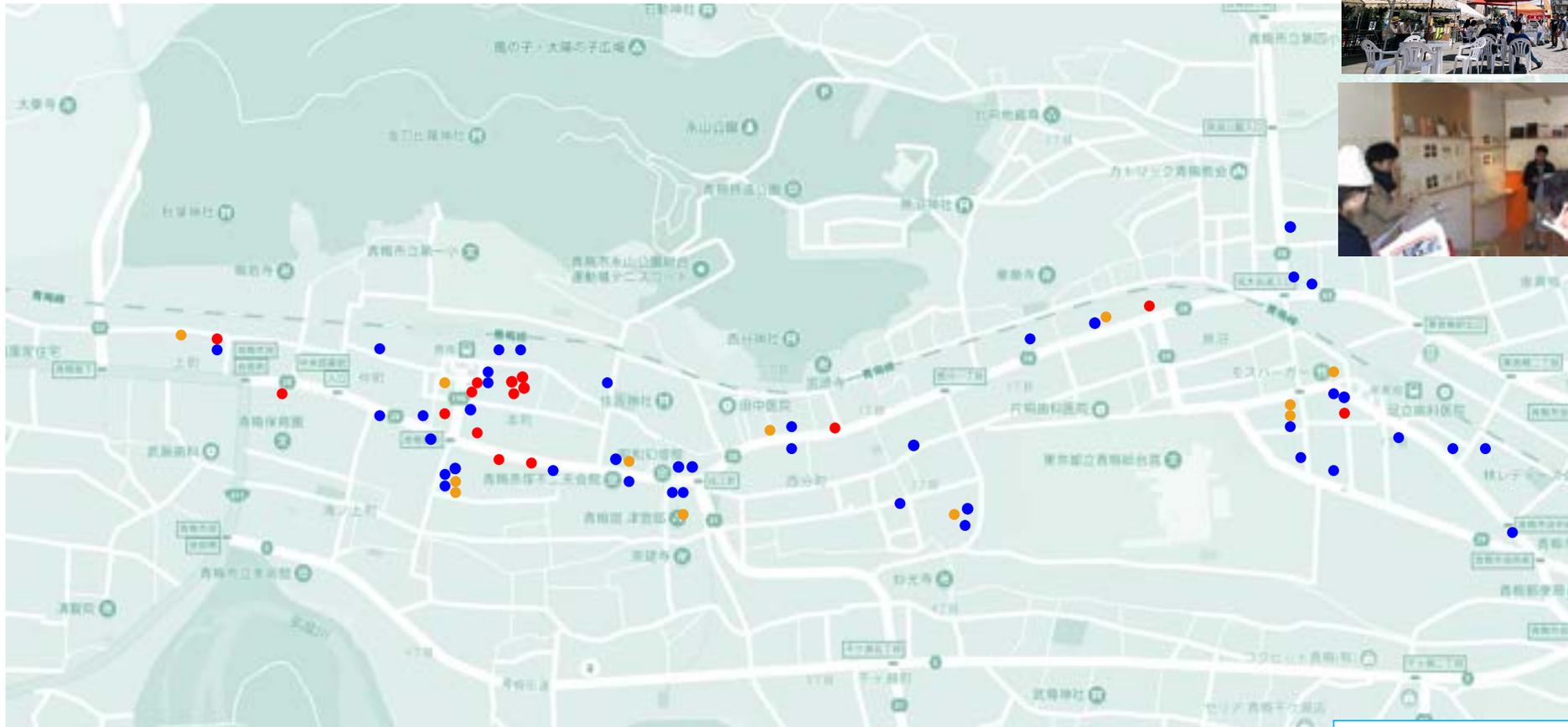
- \* 青梅市、あきる野市五日市は、どちらもその圏外
- \* 豊島区は23区で唯一、2014年に消滅可能性都市に指定
- \* 調布市は鉄道の地下化による市街地消滅対策を重視して任用



東京都青梅市 市人口13万人 **中心市街地**

旧宿場町の街並みを残した織物産業で発展した商店街のあるまち

# 中心市街地活性化波及効果（2013.4以降の10年間）



- アキテンポ不動産経由での開業
- 中心市街地活性化協議会との関係のある開業
- 相乗効果による自然開業

|       |      |
|-------|------|
| 新規開業数 | 130件 |
| 廃業数   | 85件  |



滋賀県守山市 市人口8万人 **中心市街地**

京都ベッドタウン、病児保育等子育て支援の手厚さから人口増加中。再編を迫られる商店街の伴走支援



静岡県静岡市七間町 市人口67万人（区人口24万人） **中心市街地**

県・市の中心部であるファッションの名店街が急速な空き店舗増加 その対策の伴走支援



広島県呉市 市人口20万人 **中心市街地**

現在も5つの商店街組織が存在 衰退した街ではほぼ立地できない、アパレルや雑貨、宝飾のお店も多数存続



**あきる野市五日市 市人口8万人（エリア2万人）**

明治時代に材木や炭の交易で栄えたまち 現在は道路拡幅して街並みはなく、西多摩一の観光開発エリア

# 商店街を核とするエリア波及効果（2018.10以降の6年間）

## 五日市地区周辺の開業の推移



※五日市市街地の事業者数：80店舗前後（商店街加盟約40店舗）





豊島区池袋北口・平和通り商店街 区人口29万人

江戸時代の宿場と宿場をつなぐ街道のあった場所、現在はラブホテル街や風俗街に囲まれたローカル商店街

このまちがどんな個性やキャラクターを持っている場所なのか  
自分たちが発信したいイメージを決めて  
自分たちの取り組みや地域の情報を発信し  
そこへ惹きつけられる人を戦略的に呼び込んでいくこと

= 地元から仕掛ける編集型まちづくり

「事業主体のモチベーションマネジメント」



「不動産課題の修正を伴った投資のマネジメント」

これが、まちを動かし、具体的に変わるためのベースライン。

+ そこに主旋律として、盛り上げ役となるできごとづくりを上手くはめていく。

青梅







2004年

青梅の商店街は、第一回東京都商店街グランプリにエントリーし「青梅宿アートフェスティバル2004」がグランプリを受賞しました。

第28回 青梅宿アートフェスティバル2018

# 路地裏に猫映画看板

猫の日常映画看板  
西ノ猫町・青梅宿  
11/17(土)・18(日)

## 大当り 狸御殿

主催：協賛組合東家会、西分町大通り振興会、住江町商店街振興会、青梅本町商店会  
 後援：青梅市・青梅商工会議所、(株)まちづくり青梅、青梅市商店会連合会、(一社)青梅市観光協会、青梅信託金庫、大多摩観光連盟  
 協力：(株)青梅駅、青梅市自治会連合会第一支部、青梅市交通安全協会青梅支部、多摩ケーブルネットワーク株式会社、  
 国際交流広域実行委員会、(株)五葉亭園、おらび青梅町企業部、NPO法人観光協会おらび青梅  
 お問い合わせ：0428-20-0355(青梅赤塚不二夫会館) 0428-21-7677(ガチャ萬商會)

第30回 青梅宿 アートフェスティバル 2021

この街は昭和のリアルテーマパーク

# 昭和レトロの 青梅宿

30th-2021

11/20-21 土日

10:00 ~ 16:00

音楽ステージ、街なかアート展 etc  
～地元アーティスト連をほじめ  
多彩な音楽やアートが青梅宿の街にあふれます！～

クラシックカー展示  
青梅宿★謎解き街通り  
青梅まち歩きツアー  
商店街買い回りラリー  
シネマスコ  
野外シアターグルメ

ぜひお越しください

**お知らせ**  
 イベント当日は駐車場が不足しています。ご来場の際はできるだけ公共交通機関をご利用ください。  
 ※ご来場の際はマスク着用・手洗いの消毒・密を避ける行動をお願いします。体調が優れない方はご来場をお控えください。  
 主催：協賛組合東家会、西分町大通り振興会、住江町商店会、青梅本町商店会  
 後援：青梅市、青梅商工会議所、青梅市商店会連合会、青梅市観光協会、青梅市信用金庫、大多摩観光連盟  
 協力：(株)青梅駅、青梅市自治会連合会第一支部、青梅市交通安全協会青梅支部、多摩ケーブルネットワーク株式会社、おらびの  
 西多摩アートリビング、青梅市おらびNPO法人観光協会おらび青梅町NPO法人東郷1113(おらびアートOMEGACOFF)  
 お問い合わせ：090-1915-4182(青梅宿アートフェスティバル実行委員長)



昭和レトロ商品博物館

新鮮野菜

新鮮野菜







昭和レトロをキーワードとした商店街再生  
イベントによる継続30年



商店街が仕掛けるアートイベント  
企画・趣向も個性的で地元内外の  
アート／クラフトの作家やミュージシャンが集まる



最盛期は5万人の動員、年々来場数減少しているとはいえ  
毎年1万6000～1万7000人は来場している

2013年、その青梅で起きていたこととは…

## 青梅駅前エリアの空き物件の状況

■賃貸されていない物件の増加（2013年当時調査）

オーナー廃業後に賃貸に出されていない、約30数件の空き物件が存在。建築構造上、住みながら第三者への店舗賃貸が心理的にも難しいもの（住宅商業併用物件）、オーナーが青梅不在で連絡困難、オーナーが入院中のような物件がほとんど。地域内では個人事情への憶測や忖度もあり、調査が出来ていないまま不可能と諦められていた。

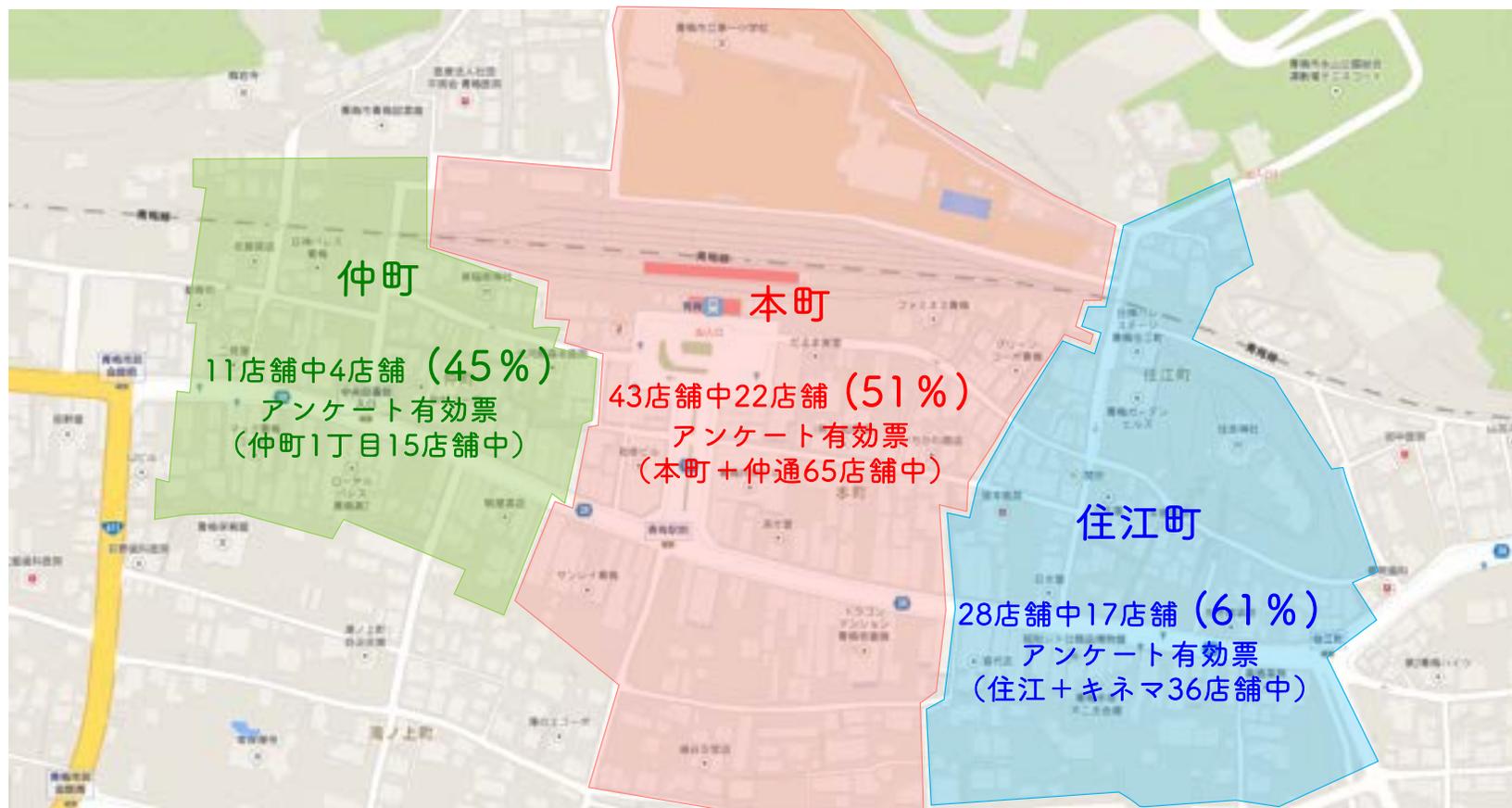
→いわゆるシャッター街

イベントでいくら集客しても、空き店舗は埋まっていけない  
（衰退市街地の典型）





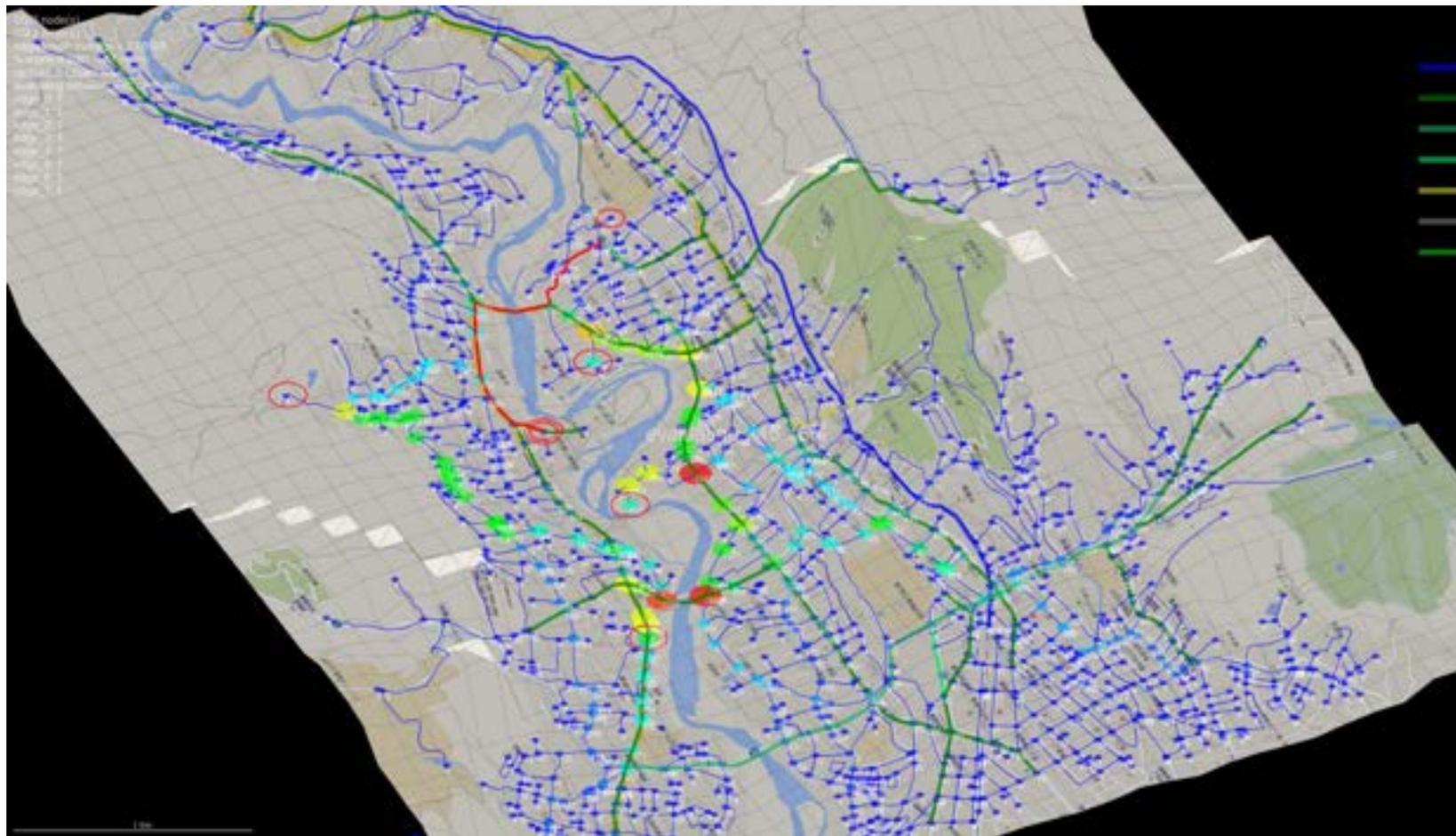
商店主が60代以上の割合（20年後への警鐘） 市街地合計55%



(2013年調査)

## 面的開発効果のもちにくい平地の少ない市街地

→かえって、個性ある都市空間を保存することにつながり。。。



# やむなく都市機能を分散してきたという背景

青梅

東青梅

河辺

青梅エリア（都市機能の分解）  
→文化機能のみが残存

東青梅エリア（行政機能集積）  
新庁舎平成22年竣工

河辺エリア（商業集積）  
平成19～20年に駅前整備完了



昭和59年青梅市立美術館開館



平成22年青梅市新庁舎竣工、開所（落成式は23年）



平成19年河辺タウンビルA（当時東急）  
平成20年ビルBに図書館

昭和41年 市民会館落成  
昭和49年 郷土博物館開館

平成31年 ネットたまぐーセンター落成  
（市民会館の建替、周辺市民センター集約）

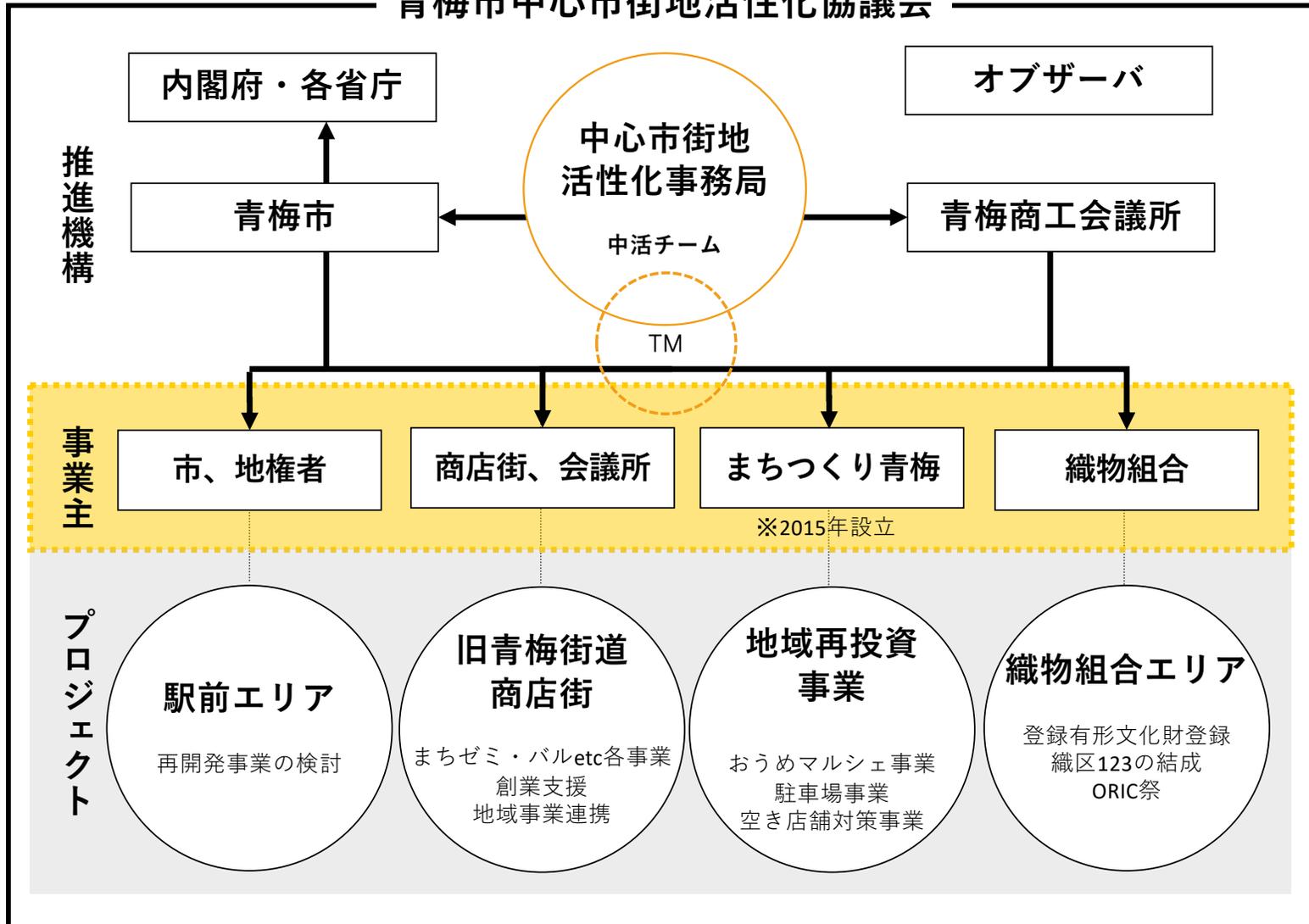
平成9年 東青梅駅前再開発ビル竣工  
東青梅センタービル

平成22年 青梅市役所新庁舎竣工  
令和元年 西多摩保健所

昭和32年 市総合病院開館  
昭和55年 総合体育館開館  
平成19年 河辺タウンビル竣工  
平成20年 市立中央図書館開館  
平成23年 ビルBに温泉施設、福祉施設等開業

# 青梅市中心市街地活性化協議会

※2013年設立



## 青梅市中心市街地活性化基本計画の事業概要

### 街なか居住の促進

#### ①青梅駅前地区市街地再開発事業

再開発事業により住宅、商業施設、公共公益施設を整備することにより、居住人口の増加や生活利便性の向上を図る。



#### ②マルシェ事業

市民、事業者が企画・参加し、地域の魅力ある個々の商品や日用品を販売するマルシェを定期的に開催する。



#### ③旧青梅街道沿道のまちなか再生事業

旧青梅街道沿道の空き店舗・空き家を活用したまちなか再生を推進する。また、関連する事業として、榎まちづくり青梅が空き店舗等の貸し手・借り手をマッチングする「アキテンポ不動産」も併せて実施する。



### 経済活力の向上

#### ④新生涯学習施設(仮称)整備事業

老朽化した市民会館を、多目的機能の小ホール施設等の新たな生涯学習拠点施設として改築することにより、市民が中心市街地を訪れる機会の増加を図る。



#### ⑤創業支援コワーキングスペース設置・運営事業

東青梅センタービルの空きテナントスペースを活用し、オフィス機能や、打合せスペースを共有したコワーキングスペースを設置・運営する。

#### ⑥デジタルコンテンツを用いた市街地および商店会等のPR事業

広告・宣伝・集客などの機能を有するデジタルコンテンツを作成、活用し、市街地および商店会等のPRを行い、中心市街地の商業振興を図る。

### 回遊性の向上

#### ⑦青梅駅前観光案内所運営事業

青梅駅前にある観光案内所において、周辺エリアの観光施設、店舗等の案内、観光案内パンフの配布等を行うことにより中心市街地のにぎわいを創出する。



#### ⑧青梅赤塚不二夫会館の運営事業

漫画家、赤塚不二夫の世界観を表現した青梅赤塚不二夫会館の運営支援を行い、中心市街地のにぎわいを創出する。

#### ⑨青梅織物工業協同組合施設の保全活用事業

青梅織物工業協同組合の鋸屋根や石蔵を保全し、施設を利用したアートイベントを行い芸術文化を発信する拠点として活用し、中心市街地のにぎわいを創出する。



# 青梅市中心市街地活性化協議会

HOME | 協議会について | 会議録 | 青梅市の中心市街地活性化基本計画 | 視察申込



## 青梅らしいまちづくり。

青梅商工会議所は、青梅市の取組と軌を一にし、中心市街地の活性化に必要な取組の協議および実現に繋げていくため、今般、「青梅市中心市街地活性化協議会」を設立することいたしました。

本協議会は、地域経済の活性化と中心市街地のまちづくりを一体的に推進する総合的な組織としての役割を担い、民間事業者、地域関係者および行政などの皆様と協働し、青梅らしいまちづくりを推進していきたいと考えております。

構成協議会員35名程度

# 青梅市における中心市街地活性化の足取り

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| 2012～3年   | 青梅市中心市街地活性化基本計画の検討委員会発足                     |
| 2013年     | 青梅市中心市街地活性化基本計画（改訂原案）                       |
| 2013年3月   | <b>中心市街地活性化協議会結成</b>                        |
| 2013年4月   | TM着任、中心市街地活性化事業+計画の具体化開始                    |
| 2013年     | 市街地総合再生計画の策定、まちづくり組織合意形成                    |
| 2014年     | マルシェ等開発検討委員会設置、市街地ポテンシャル調査など各実証実験事業         |
| 2015年4月   | <b>株式会社まちづくり青梅設立</b>                        |
| 2015年9月   | おうめマルシェ事業開始→16年隔月、17年毎月開催へ                  |
| 2016年1～3月 | アキテンプ不動産事業開始（ギャラリー設置、見学会年1回）                |
| 2016年6月   | <b>中心市街地活性化基本計画認定（～22年3月迄・22年4月から1年延長）</b>  |
| 2016年11月  | <b>青梅織物工業協同組合同国有形文化財登録（4棟）</b>              |
| 2018年4月   | 青梅麦酒開業（まち会社サブリース1号）                         |
| 2019年6月   | 青梅時間開業（まち会社サブリース2号）                         |
| 2021年6月   | シネマネコ青梅開業（中心市街地事業）                          |
| 2023年3月   | TM退任                                        |
| 2023年4月   | <b>中心市街地活性化協議会解散、青梅駅前再開発事業解体開始（中心市街地事業）</b> |
| 2023年春    | <b>株式会社まちづくり青梅、一般社団法人として新組織へ</b>            |

2013～15  
観光資源の核  
「梅の公園」  
ウイルス感染  
全量伐採

2014.3  
日立製作所  
青梅事業所  
閉鎖

2015.1  
駅前スーパー  
マーケットの撤  
退（不動産係  
争）

2015.3  
明星大学  
青梅キャンパ  
ス閉鎖

2017.3  
東芝  
青梅事業所  
閉鎖

# 株式会社まちづくり青梅 会社概要

会社名 株式会社まちづくり青梅  
代表取締役 野寄弘（青梅商工会議所副会頭）

所在地 〒198-0083 東京都青梅市上町373-1 青梅商工会館内

設立 平成27年4月16日

資本金 **1,075万円（2017年増資、登記完了）** ： 株主数 43

役員 [取締役] 野寄弘（青梅商工会議所副会頭）、池田央（青梅市副市長）、清水利夫（元・青梅商業協同組合理事長）、並木一治（元・青梅商業協同組合副理事長）、久保稔（協同組合東栄会理事長）、澤渡敏夫（青梅駅前地区市街地再開発準備組合理事長）  
[監査役] 小澤順一郎（青梅商工会議所会頭／小澤酒造社長） 根岸俊吉（元・青梅商業協同組合副理事長）

主要な株主 青梅市 青梅商工会議所 地域商店街組織 青梅織物工業協同組合 等（株主数16名）



1階+地階で営業していたスーパーマーケットが2015年1月に地上げで撤退。



中通り

Oume Kyousei Shopping Plaza

K S I

苦肉の最終手段として、2015年9月にマルシェを立上げる（エリア外の若手事業者が協力）



商店街店舗もマップで回遊してもらう形で参加



毎月参加店が販売商品を発信



マルシェ当日はエリア内へも誘導



時代と共にマップからアプリへ



## 青梅市における市街地不動産物件の課題

### 住宅と店舗が併用

- ・所有者が居住の場合貸しづらい  
(出入口、トイレが共有となる)
- ・住宅を含めると面積が大きすぎる など

### 土地建物の権利関係

- ・相続や契約関係など複雑なケース
- ・合意のとりにくさ
- ・第三者介入が難しい場合も

### 需要物件と供給物件 のギャップ

- ・物件の数（供給できる物件数が少ない）
- ・規模（供給物件の規模が大きい）
- ・内容（飲食需要に対し適正物件が少ない）
- ・費用（改修工事、実勢に合わない家賃設定） など

### オーナー側の理由：

経済的に困っていない。片付けの手間がかけられない。お金がない。面倒。を理由とする非協力。  
貸して稼ぐことよりも、賃貸トラブルを極端に毛嫌いする傾向にある→理解して行動が必要。

不動産会社のやり方では機能しなくなってきたエリアでは…  
オーナーへの正しい説得や協力を求めながらも  
活用希望者へていねいに届けていくような

ギャップを埋めるためのコーディネートが必要

=しくみづくり



青梅の空き店舗を活用しよう！

アキテンポ不動産

※アキテンポ不動産そのものは、仲介事業ではありません  
(まちづくり青梅の基幹公益事業)

## アキテンポ不動産事業の流れ



## アキテンプ不動産ギャラリー（展示）



## アキテンプ不動産ギャラリー（展示）

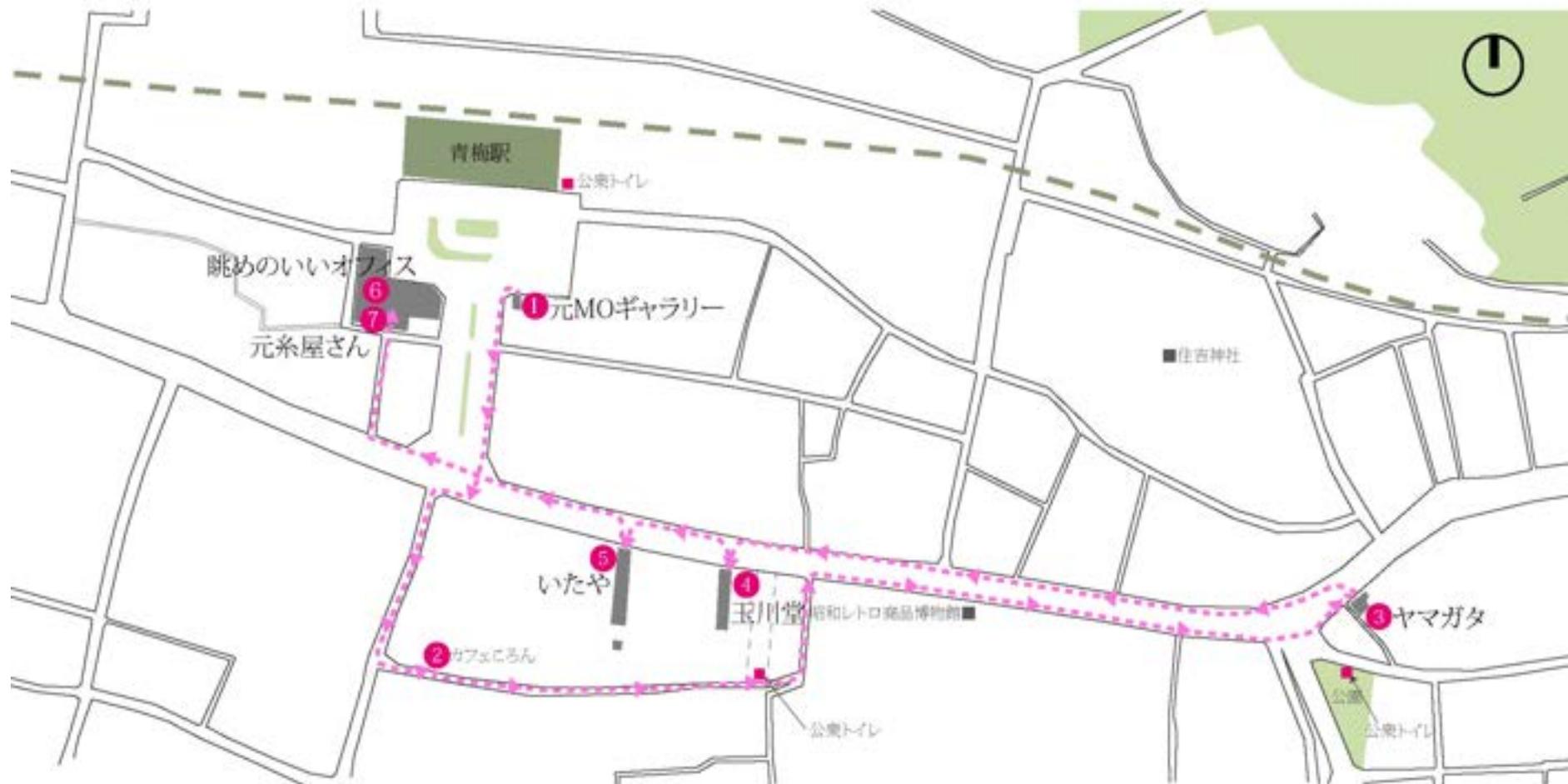


模型による建物の説明

## アキテンプ不動産：見学はコース制、まち歩きしながら複数物件を廻る

【全物件ダイジェストコース】2/26(金)、27(土) 13:00～

元MOギャラリー →→ カフェころん(物件改修事例) →→ ヤマガタ →→ 玉川堂 →→ いたや →→  
眺めのいいオフィス →→ 元糸屋さん



# 情報発信 (facebook) → 物件写真が良ければ、数日で数千人にリーチ

**株式会社まちづくり青梅**  
作成者: [?] · 1月21日 · 公開

【コレはどの物件？ vol.6】  
商店街に面するこの物件。表通りからは分かりませんが、奥には素敵な蔵と庭があります。



リーチ2993人 [投稿の広告を出す](#)

いいね! コメントする シェアする

**株式会社まちづくり青梅**  
作成者: [?] · 1月11日 · 公開

あけましておめでとうございます。  
青梅市街地の空き店舗情報を発信するアキテンポ不動産オープンまであと19日。今日から公開物件の写真を一部お見せしていきます。気になる物件があれば、まずは1月30日から青梅駅前にオープンするアキテンポ不動産の展示をチェック！2月末には空き店舗の見学会も予定しています。

【コレはどの物件？ vol.1】  
南向きの窓はレトロなスチールサッシュ。日当たりが良いサンルームのような場所です。



リーチ2187人 [投稿の広告を出す](#)

いいね! コメントする シェアする

# 物件情報に特徴あるタイトルをつけて街の歴史を語らせる

NO.304 FOR EENT1

蔵と中庭のある看板建築

## いたや

いたやは、昭和20年代後半に、オーナー様のご両親が始めた化粧品店です。当初は、化粧品や毛糸・手芸用品を売る店でしたが、昭和30年代後半に、店舗を拡張し、化粧品やアクセサリー、ハンドバッグ等の「おしゃれの店」になりました。店内には、美容ブースがあり、常駐する美容師がお化粧の仕方を直接指導し、大勢のお客さんが華やかでまらされました。

いたやは、その名前の通り、元々は材木屋だったため、蔵の方には当時の資材も残っており、時代の厚みを感じる物件です。中庭も良い雰囲気があります。化粧品店を閉めてから7・8年経ちますが、今回空き店舗活用事業のために情報提供いただきました。

店舗の売り場部分は約45㎡。店舗は昭和当時からつくりそのまま、レトロな照明や壁紙も残っており、部分的に残しながら改修すれば、おしゃれで個性的なお店が出来上がる予感があります。店舗の美容ブースには下水道もありますので比較的容易にトイレを新設する事もできます。

 **アキヤマ不動産**



レトロな照明や壁紙が残るお店のインテリア。



中庭と蔵。



南側駐車場から蔵を見る。

### 物件平面図



※断面と現状が異なる場合は、現状を優先します。

### 物件データ

|          |                                                                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件名      | いたや                                                                                                                                         |
| タイプ      | 店舗、住居、蔵、駐車場                                                                                                                                 |
| 面積       | 約212㎡(店舗:約45㎡、住居:約127㎡、蔵:約40㎡)                                                                                                              |
| 家賃、共益費など | オーナーと要相談。                                                                                                                                   |
| 所在地      | 青森市本町145                                                                                                                                    |
| 構造       | 木造二階建て及び土蔵二階建て                                                                                                                              |
| 入居時期     | 店舗:即時、その他:5~7月以降                                                                                                                            |
| 設備       | 電気、上下水道、トイレ、浴室、キッチンなど                                                                                                                       |
| 備考       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件の賃貸範囲</li> <li>①店舗部分のみ ②店舗+居室 ③店舗+居室+蔵 ④店舗+居室+蔵+駐車場 いずれも可。</li> <li>・物件の改修費用は入居者による負担。</li> </ul> |

※面積は実測値です。断面と異なる場合は、現状を優先します。

アキテンプ不動産見学会（見学風景）



青梅商工会議所の創業塾が徐々に人気となり、毎年100人が受講。

■ おうめ創業支援センター設置（2015.11～）、創業塾は中活以前からあったが、センター設置後さらに拡充された。



## 失敗しない創業・独立のための基礎講座

創業・独立のために必要な基礎知識を7日間でわかりやすく学べます

# 2017年度 創業サマースクール

Sougyou Summer School

「具体的に事業内容が決まっている」という方から「事業内容は決まっていないが、将来自分でお店を開いてみたい」という方まで、創業する前に知っておきたい基礎知識を7日間で学べる講座です。創業に関心のある方はお気軽にご参加ください。

**会場** おうめ創業支援センター（Begin!） 青梅市東原町2-1-1 青梅商工会議所ビル1F  
**問合せ** おうめ創業支援センター（Begin!）（月・火定休）  
**申込み** Tel：0428-84-2670 Fax：0428-84-2671  
**Web**：https://www.ome-begin.com/セミナー/

**対象** これから創業・独立を目指す方、  
将来自分で行ってみたいと思っている方

主催：青梅商工会議所 共催：青梅市、青梅信用金庫

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |                                                                                                                                   |                                                                                                                                        |                                                                                                                           |                                                                                                                             |                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>参加費</b> 500円<br/>（お申し込みより1週間前までに）</p> <p><b>時間</b> 10:30～12:30</p> <p><b>申し込み</b> 8/26（土）</p> <p><b>1</b> <b>テーマ</b> 会社を経営するというとはどういうことか<br/>- 起業を思い立ったから<br/>- アイデアを形に...、ビジネスにするには<br/>- 個人事業と法人の違い</p> <p><b>講師</b> 杉野喜久（創業支援センター相談） 中橋 徹（創業支援センター相談）</p> | <p><b>2</b> <b>テーマ</b> 経理と会計の基礎知識<br/>- 簿記の知識と経理<br/>- 起業前からの準備すること<br/>- 帳簿の整理・つけ方</p> <p><b>講師</b> 中橋 徹（創業支援センター相談）</p> | <p><b>3</b> <b>テーマ</b> 営業とプレゼン力<br/>- 顧客開拓に必要な営業力を身に付けよう<br/>- プレゼンテーションスキルを磨く<br/>- 思いを伝える</p> <p><b>講師</b> 杉野喜久（創業支援センター相談）</p> | <p><b>4</b> <b>テーマ</b> Webの知識と活用法<br/>- 高度に必要なIT技術<br/>- Facebook、ブログ、SNSの使い方<br/>- ホームページの活用法</p> <p><b>講師</b> 田中川 恒秋（創業支援センター相談）</p> | <p><b>5</b> <b>テーマ</b> 財務管理の基礎知識<br/>- 税金と簿記<br/>- 起業前の基礎知識と開業後<br/>- 今から準備しておきたいこと</p> <p><b>講師</b> 中橋 徹（創業支援センター相談）</p> | <p><b>6</b> <b>テーマ</b> 人事・労務の基礎知識<br/>- 人を雇うということの意味<br/>- 社会保険と労働保険<br/>- 雇用契約に必要な知識</p> <p><b>講師</b> 池井 恒（創業支援センター相談）</p> | <p><b>7</b> <b>テーマ</b> 起業するまでにしなければならないこと<br/>- 何を準備しなければならないのか<br/>- 早めに事業が軌道に乗るための準備<br/>- グループワーク</p> <p><b>講師</b> 杉野喜久（創業支援センター相談）</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 開業した市街地の店舗紹介 2017年9月オープン 家具工房+ショールーム BUTLER

30代、青梅に移住して10年の方が家具製作企業を独立して工房設立  
創業支援センター利用、市の補助金活用



## 開業した市街地の店舗紹介 2019年1月オープン EMDesigns

まちづくり青梅のweb制作などを担当いただいているデザイン事務所

(当初、一般マンションなどをご紹介したものの、事業主が、どうしても路面の空き店舗だと自宅から移転開業)



## 開業した市街地の店舗紹介 2018年4月オープン 青梅麦酒

マルシェの中心メンバーでもある40代酒屋の3代目社長が多角展開で出店したクラフトビール専門のダイニングバー  
※まちづくり青梅サブリース開発物件第一号（リノベーションデザイン 建築家：西沢大良）



## 開業した市街地の店舗紹介 2019年6月オープン 青梅時間・宿

大手不動産会社が新規事業部として1年間運営ののち、地元で管理運営を担っていた方へ事業主交代し、2021年8月リニューアルオープン。※まちづくり青梅サブリース開発物件第二号（リノベーションデザイン 建築家：菊地宏）



## 開業した市街地の店舗紹介 2019年9月オープン D/W COFFEE

羽村市在住の夫婦がオーナーとして開業。

※まちづくり青梅サブリース開発物件第二号（リノベーションデザイン 建築家：菊地宏）



## アキテナポ不動産の実施成果（2016-2022）

### 第一回 アキテナポ不動産 2016年1-3月

供給物件数 6件

見学ツアー 4日間(1日2コース) 参加者数50名

→開業申込者:8件 うち5件が開業

### 第二回 アキテナポ不動産 2017年1-3月

供給物件数 6件

見学ツアー 4日間(1日2コース) 参加者数30名

→開業申込者:4件 うち2件開業

### 第三回 アキテナポ不動産 2017年9-10月

供給物件数 5件

見学ツアー 3日間(1日2コース) 参加者数30名

→開業申込者:2件(見学会前に契約) 開業

### 第四回 アキテナポ不動産 2018年7-8月

供給物件数 5件

見学ツアー 3日間(1日2コース) 参加者数30名

→開業申込者:2件(見学会前に契約) 開業準備中

### 第五回 アキテナポ不動産 2018年12月

供給物件数 5件

見学ツアー 3日間(1日2コース) 参加者数30名

開業申込:6件→2件開業、時間をおいて+2件開業

### 第六回 アキテナポ不動産 2021年2月

供給物件数 5件

見学ツアー 2日間(1日2コース) 参加者数15名

→開業申込:3件→0件開業、時間をおいて+3件開業

### 第七回 アキテナポ不動産 2022年2月

供給物件数 5件

見学ツアー 2日間(1日2コース) 参加者数17名

→開業申込:2件、時間をおいて+1件開業

### 第八回 アキテナポ不動産 2022年7月※オンライン開催

供給物件数 2件

見学ツアー 1日間(1日2コース) 参加者数1名

→開業申込:0件、時間をおいて+1件開業

\*2016年4-9月期  
にも物件を追加し  
1件開業

\*2017年4-8月期  
にも物件を追加し  
2件開業

※見学会以外の  
時期にも、情報発  
信物件がその他2  
件契約

\*2021年4-6月期  
にも物件を追加し  
3件開業

2023アキテナポ不動産

## 第9回 見学会 開催

2月24日 (金)

2月25日 (土)

AM tour10:30~

PM tour14:00~

※8名が参加

開業実績26件+週末  
開業2件(開拓物件43  
件)→計28件

初動期の開業4件はマル  
シェ参加歴のある事業者  
(アキテナポ不動産を経  
由しない開業も3件)



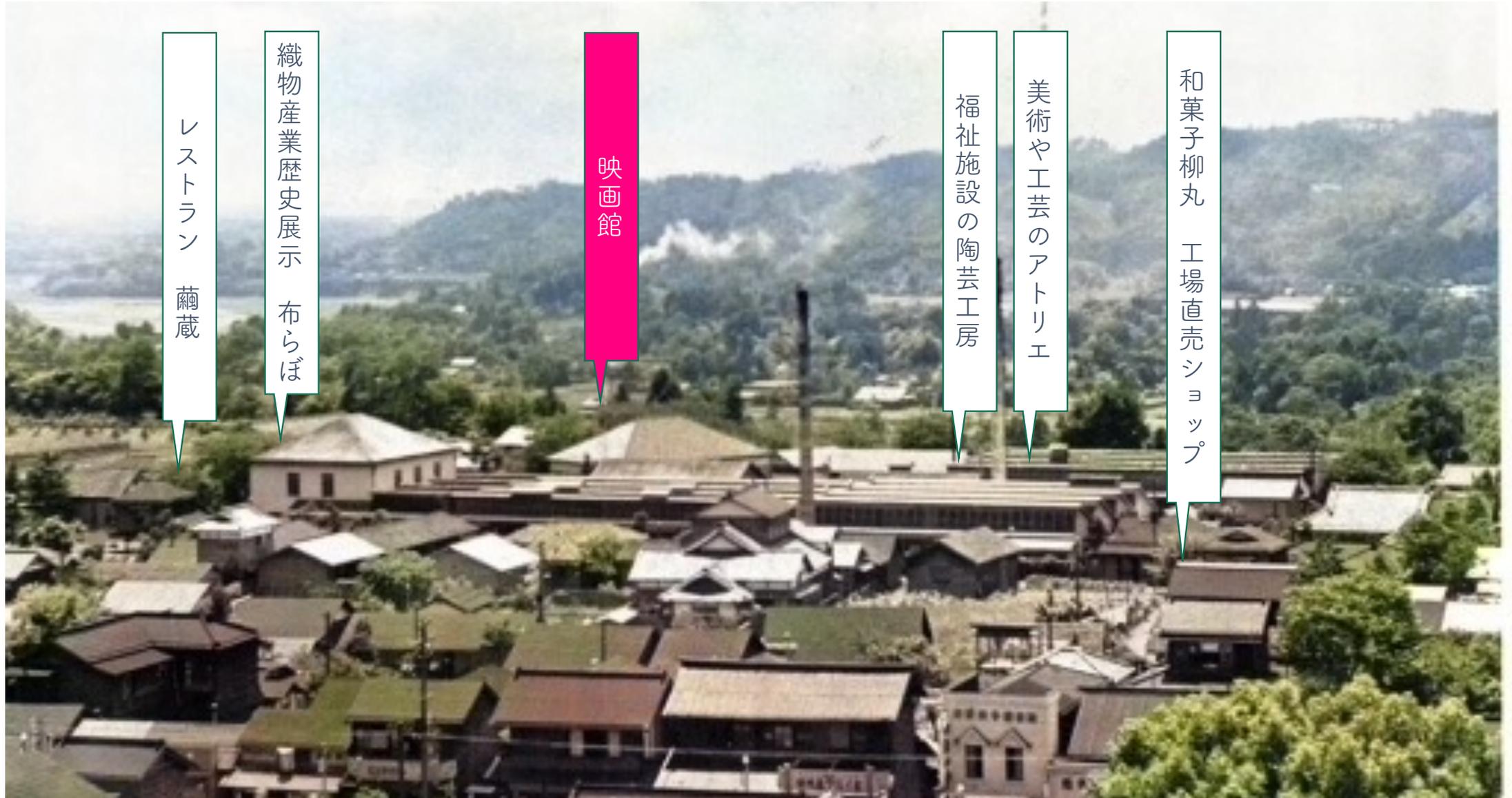
# 中心市街地活性化波及効果（2013.4以降の10年間）



- アキテンポ不動産経由での開業
- 中心市街地活性化協議会との関係のある開業
- 相乗効果による自然開業

|       |      |
|-------|------|
| 新規開業数 | 130件 |
| 廃業数   | 85件  |

# 青梅織物工業協同組合：シネマネコ青梅開業（2021.6オープン）



レストラン  
繭蔵

織物産業歴史展示  
布らぼ

映画館

福祉施設の陶芸工房

美術や工芸のアトリエ

和菓子柳丸  
工場直売ショップ

青梅織物工業協同組合：シネマネコ青梅開業（リノベーションデザイン 建築家：池上碧）



青梅織物工業協同組合：シネマネコ青梅開業（リノベーションデザイン 建築家：池上碧）



青梅織物工業協同組合：シネマネコ青梅開業（リノベーションデザイン 建築家：池上碧）



青梅織物工業協同組合：シネマネコ青梅開業（リノベーションデザイン 建築家：池上碧）



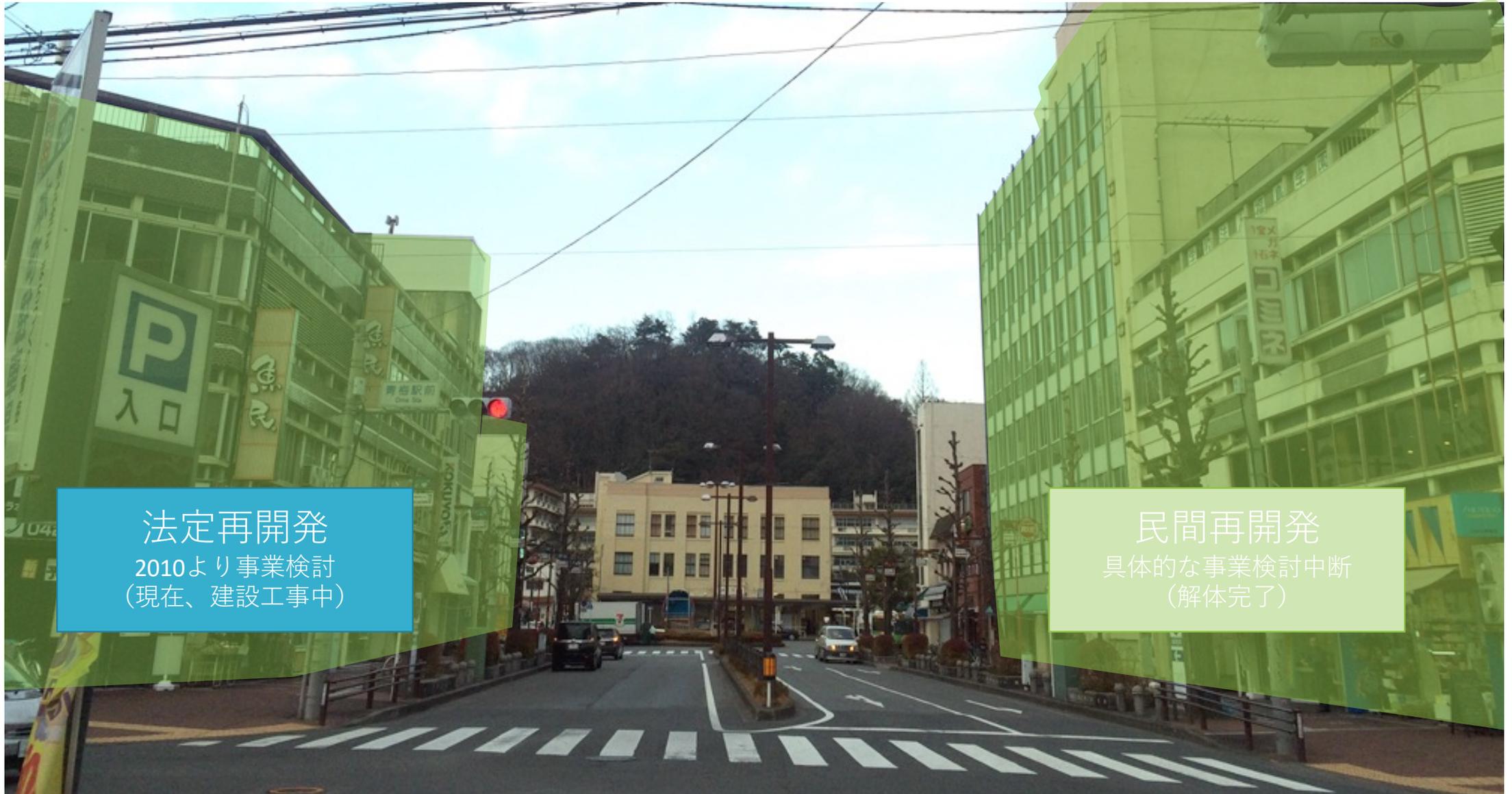
## 開業した市街地の店舗紹介 2021年6月オープン シネマネコ

中心市街地の空き店舗事前内覧メンバーとして飲食店の市内3店舗経営者だった菊池康弘氏、まちづくり視察などにも長年同行いただいていた。※当該事業は中心市街地計画エリアに位置付けられた事業として根回し、高補助率の助成金を商店街と組んで取ってもらうようにした。当時38歳。



合意形成が着実に進むことにもつながっていききました

青梅駅前再開発プロジェクト（再開発組合は青梅市の中活発案団体、現在建設中）



法定再開発

2010より事業検討  
(現在、建設工事中)

民間再開発

具体的な事業検討中断  
(解体完了)

# 青梅駅前再開発プロジェクト（外観タイル検討）



Ome Blue®





市街地（商店街）は、本来、都市の資産である



生かさなければ、価値も落ちるし、消滅もする

既存市街地を活用蘇生することはサステナブルでもある

## 中心市街地をリデザインし、活性化する意義①

市街地＝  
産業面からの位置付けを  
明確にする

### × 商業振興に特化して再生する

→商店街支援は仮の姿でいい、生かせる組織は存分に利用するが、無理な延命措置は不要

### ○ 小規模から始まる起業家を生む土壌として再利用する

『その街の個性や時流に合うビジネスの誕生をサポートする場所へ』

住宅・ビジネスの緩やかな混在・共存のまちづくりを進めることで  
起業家醸成風土を加速

機能不全に陥った不動産市場を再稼働させ起業特区化。  
エリアのセーフティネットも視野に

## 中心市街地をリデザインし、活性化する意義②

核となる市街地  
からのネットワーク展開を  
明確に示唆する

規模にとらわれない展開が可能な制度にする

### × 単純にコンパクトシティを目指す

→中心市街地だけの投資を推進することへの地域内理解が得られない  
として取り組まない自治体が多いことへの回答になっていない

### ○ 集中投資するエリアをつくりながら、自治体全域に波及するような “まちづくりノウハウ”を充填する

『市街地を、まちづくり事例のショールームとする』

積極的な中心市街地の位置付けをつくるべき

周辺観光との接続やネットワーク化も視野に入れたシナリオをつくるべき

※国の政策トレンドを意識してシナリオ作るのも大事（観光、ウォーカーブル、SDGs）

## 中心市街地の再生を具体化する 3つの重要な組立て

取り組みそのもの+地域の魅力、両方を発信

しくみ  
づくり

イメージ  
づくり

エリア  
マネジメント



都市計画的な構造課題

未来世代に選ばれる、多様性のあるまちを目指して！