

次世代型太陽電池を活用した まちづくり

地域課題の 解決をめざして

【ユニバーサル・リアルティ株式会社】 本資料で使用したレジュメおよび資料に関して、商業目的での複製をはじめ、SNS等での公開・無断転載派生物の作成など、私的利用の範囲を逸脱して使用することを禁じます。



自己紹介

ユニバーサル・リアルティ株式会社 代表取締役社長

- ・ 吉祥寺専門で、店舗・オフィス・事務所・テナントの、賃貸・売買をしています
(前職：三井不動産リアルティ株式会社「三井のリハウス」で17年勤務)

執筆・メディア等

- ・ 著書「ビジネスで大切なことはみんな吉祥寺の焼き鳥屋で教わった」
- ・ 「週刊不動産経営」にて「沖縄軍用地投資のABC」を連載
- ・ プレジデント オンライン
- ・ 堀江貴文イノベーション大学校 (HIU)
- ・ その他ラジオ出演など

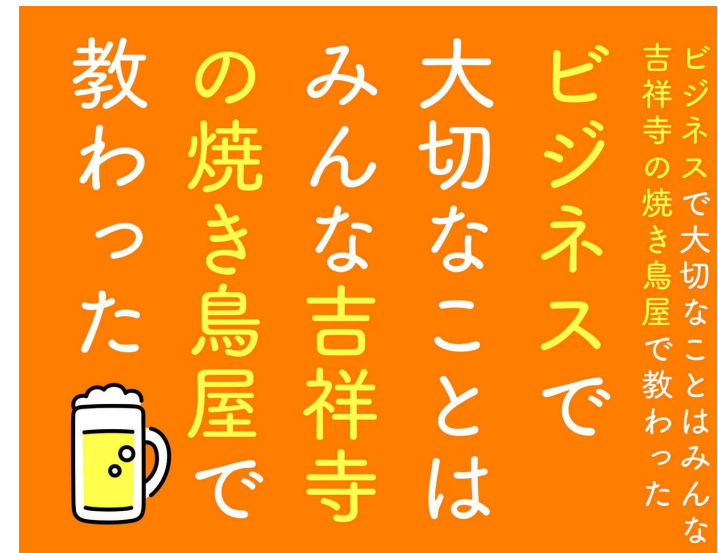
吉祥寺ランニングクラブ管理人 (Facebookグループ)

- ・ 健康寿命を伸ばすウォーキングやランニング活動の民間グループで管理人をしています

YouTube「吉祥寺たまっチャンネル」代表

- ・ 吉祥寺の観光ガイドとして、新しいお店を紹介するYouTubeチャンネルを運営
チャンネル登録数：1,560人 ・ 総再生時間：224,990時間 (26.06.22.)

登録商標 「不動産プロデューサー®」
「ペロブスカイト不動産®」ほか



玉岡一央

ユニバーサル・リアルティ株式会社
代表取締役社長

高卒フリーターが
年収1000万円を
たった5年で達成
できた理由、教えます。

玉岡一央

ユニバーサル・リアルティ株式会社
代表取締役社長

仕事選び コミュニケーション 自己研鑽 自己管理



日本の今後



高市政権の17の戦略分野

AI・半導体		
	フィジカルAI	AIロボットで世界シェア3割超を獲得し2040年に20兆円
	半導体	国内生産の半導体売上高を30年に15兆円、40年に40兆円
デジタル・サイバーセキュリティ		
	データプラットフォーム	35年までに国内市場規模5兆円(現状0.73兆円)
	サイバーセキュリティ	35年までに国内サイバーセキュリティ企業の売上高3兆円(現状0.9兆円)
	自動運転技術	30年度までに自動運転サービス専用車を国内に1万台導入
情報通信		
	オール光ネットワーク	30年までに世界シェア10%(現状5%)
	海底ケーブル	30年までに世界シェア35%程度(現状20%)
量子		
	量子コンピューティング	30年ごろに1万物理量子ビット超(産業利用の初期段階で活用可能)の国産システムを実現
防衛産業		
	小型無人航空機	30年時点で民生分野で8万台の機体・重要部品の供給を確保
航空・宇宙		
	民間航空機	50年に年6兆円規模の市場獲得
	空飛ぶクルマ	40年ごろに国内機体で国内外市場の約1500億円を獲得
	人工衛星・サービス	40年に日本企業が12兆円規模の国内外需要獲得
海洋		
	海洋無人機(海洋ドローン)	世界シェア3割
造船		
	次世代船舶	35年に約1800万総トン(市場規模約5兆円)を建造

マテリアル(重要鉱物・部素材)		
	永久磁石	30年までに省レアアース/レアアースフリー磁石の量産技術の確立
合成生物学・バイオ		
	バイオものづくり	40年の日本企業の売上高11.9兆円
	バイオ医薬品・再生医療など	40年の日本企業の売上高23兆円
創薬・先端医療		
	感染症対応製品	次の感染症危機において全国民約1.2億人分のパンデミックワクチンなどを確保
資源・エネルギー安全保障・GX		
	ペロブスカイトなど次世代型太陽電池	40年までに約20GWの導入
	水素など	30年に年最大300万トン、40年に1200万トン、50年に2000万トンの導入
	洋上風力	40年までに30GWの海外案件に関与
核融合		
	核融合	世界に先駆けた30年代の発電実証
フードテック		
	植物工場	40年に国内外市場のシェア3割
防災・国土強靱化		
	防災技術	30年に日本企業の海外売上高約2兆円(現状約1兆円)
港湾ロジスティクス		
	港湾荷役機械	40年ごろに米国市場のシェア3割程度
コンテンツ(アニメ・ゲームなど)		
	ゲーム	33年に海外売り上げ12兆円

【出典：日本経済新聞社】 <https://www.nikkei.co.jp/nikkeiinfo/>

戦略17分野の製品・技術別の官民投資額			
製品・技術	官民投資額	製品・技術	官民投資額
AI・半導体		港湾ロジスティクス	
フィジカルAI	10.5兆円	港湾荷役機械	0.4
AI用半導体	68.0	港湾物流DX	0.2
パーティカルAI	23.1	次世代型倉庫	0.6
デジタル・サイバーセキュリティ		造船	
データプラットフォーム	0.9(35年度)	次世代船舶	1.0(34年度)
政府などのAX/DX基盤	7.4(35年度)	船舶修繕	0.1(35年度)
先進セキュリティ製品	1.0(35年度)	LNG運搬船	今後精査
蓄電池など	32.7(35年度)	マテリアル(重要鉱物・部素材)	
医療DX基盤	5.2	永久磁石	0.2
自動運転技術	8.2	金属部素材	0.3
情報通信		低炭素金属部素材	0.7
光ネットワーク	5.9	鉱石の製錬技術	6.3
海底ケーブル	2.4	複合新素材	5.2
次世代ワイヤレス	20.5	合成生物学・バイオ	
量子		バイオものづくり	12.8
量子コンピューティング	10.3	バイオ医薬品	20.8
量子通信・ネットワーク	1.5	創薬・先端医療	
量子センシング	1.4	画期的医薬品	23.4
防衛産業		感染症対応製品	7.2
小型無人機	0.4	AI先端医療	11.6
艦艇	新安保3文書 を反映	健康サービス	1.1
軍民両用技術	4.3	資源・エネルギー安全保障・GX	
航空・宇宙		次世代太陽電池	4.1
民間航空機	3.5	水素など	6.2
無人航空機	0.3	グリーン鉄	4.2
空飛ぶクルマ	0.4	次世代型地熱	1.0
ロケット・射場	2.3	洋上風力	5.1
人工衛星・サービス	6.4	次世代革新炉	5.0
月面探査・低軌道技術	5.6	GXケミカル	3.2
海洋		核融合	
海洋ドローン	1.2	核融合技術	3.1
海洋状況把握	1.1	防災・国土強靱化	
海底開発技術	0.9	防災技術	2.6(30年度)
フードテック		コンテンツ(アニメ・ゲームなど)	
植物工場	4.6	ゲーム	24.5(33年度)
陸上養殖	2.9	アニメ	3.3(33年度)
食品機械	1.2	漫画	1.6(33年度)
新規食品	1.0	音楽	3.0(33年度)
		実写	1.3(33年度)

(注)官民投資額は年度の記載がない場合、40年度まで。投資額は増える可能性。
一部製品は複数分野にまたがる

2040年度までに
官民合計で
【総額370兆円超】
にのぼる投資

これから
上りのエレベーター
&
エスカレーターという
ニーズに乗る

【出典：日本経済新聞社】 <https://www.nikkei.co.jp/nikkeiinfo/>



これらの国策
投資額のハードルが高く
どの企業でもできることではない

また
B to BのBIGビジネスは
「地域課題の解決」という
小回りの必要な課題へ
対応しづらい

「地域課題とは？」

- ・空き家や空き地問題
 - ・人口減少や高齢化
 - ・出生率の低下
 - ・生活困窮者の居住支援
 - ・一次産業の担い手不足
などなど
- 生活全般の多岐にわたる

そこで
国土交通省が旗振り役となり
各省庁と連携し
地域課題解決のリーダーを
定義

- 不動産業者を核とした地方公共団体や他業種など、多様なプレーヤーとの協業による空き家・空き地の流通や利活用を通じた地域の価値の創出を促進するための新たな総合政策パッケージ。

地域課題解決の

リーダーは「不動産業者」

専門ノウハウを有する不動産業者を「核」に、自治体・他業種と連携。**エリア価値向上の主役へ**



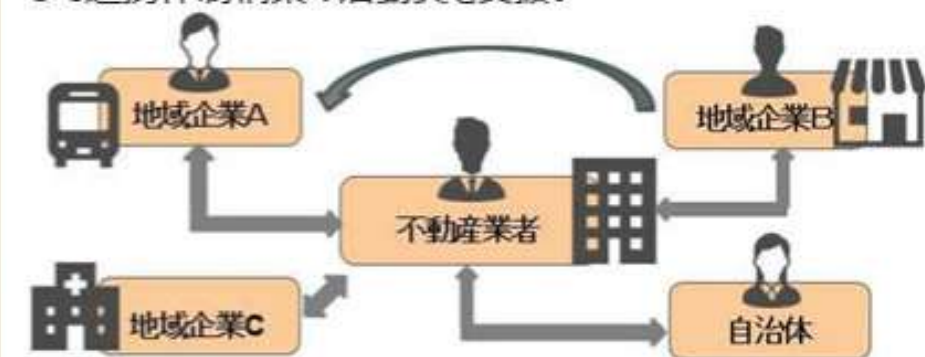
➤ 地域価値共創プラットフォームの基盤整備

地域価値共創に関する知見やノウハウを集積し、ネットワークを構築し連携を図る場を全国的に提供



➤ 地域価値共創モデル事業

先進的な連携・取り組みを行う事業者に対して、モデル事業として連携体制構築の活動費を支援。



➤ 地域価値を共創する不動産業アワード

【出典：国土交通省ホームページ】 <https://www.mlit.go.jp>

第4回不動産業アワード 受賞者の特徴について

1. 包括的な取り組み（共創手法の総合・統合化）

Key word: 空き家課題と起業支援を一体的に進める／一気通貫で支援する仕組み／不動産の取得から再生・運営までを一体的に担う

2. 役割分担・協働（適正な行政関与）

Key word: 行政の信頼性と民間事業者の専門性・機動力／行政・住民・民間の役割分担／多世代・多主体が関わる持続的な賑わい

3. だれでも参加できる仕組み（誰でも化）

Key word: 誰でもが地域の共創者／目的意識を持った購入者につなぐ／自然発生的に広がる／開業意欲の醸成／行政や地域とつながる機会／住む前に地域と関われる／空き家に前向きに関わる

4. 事業性の確保（持続可能性の経済的担保）

Key word: 投資や事業手法／民間主導の収益構造／交流と経済が循環する基盤

5. 複合・広域で考える（群化する取り組み）

Key word: 空き家を資源に変える町／エリアを一つの不動産／エリアマネジメント

各省庁が掲げる 「地域課題」



国土交通省主催

地域価値共創シンポジウム 2026

「地域価値共創」を後押しする政策の広がり
～各省庁の取組み等の紹介～

ファシリテーター

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課長 倉石 誠司

各省庁講演

農林水産省 | 農山漁村の活性化に向けた官民共創の取組
農村計画課 農村活性化推進室長 朝日 健介

環境省 | 地域循環共生圏の推進について
地域政策課 地域循環共生圏推進室 室長補佐 菅谷 真実

金融庁 | インパクト投資について
総合政策課 総合政策調整官兼デビュティ・チーフ・サステナブルファイナンス・
オフィサー 矢野 智史

中小企業庁 | ローカル・ゼブラについて
商業課長 伊奈 友子

こども家庭庁 | 地域のリソースを活用したこども・子育て支援～
こどもまんなかの地域共創
こども若者まんなか推進室 アドバイザー 安藤 温子

総務省 | 総務省が展開する地域力創造施策について
地域政策課 理事官 鈴木 洋平



【出典：国土交通省ホームページ】 <https://www.mlit.go.jp>



農山漁村の活性化に向けた官民共創の取組

農村振興局 農村政策部
農村計画課 農村活性化推進室



https://www.u-realty.jp/lllife/wp-content/uploads/2026/06/統合資料9_農林水産省.pdf

地域循環共生圏の推進について

令和8年6月18日
環境省大臣官房地域政策課
地域循環共生圏推進室



https://www.u-realty.jp/lllife/wp-content/uploads/2026/06/統合資料10_環境省.pdf

インパクト投資の推進について

令和8年6月18日

金融庁総合政策課総合政策調整官

兼デピュティ・チーフ・サステナブルファイナンス・オフィサー

矢野 智史

https://www.u-realty.jp/lllife/wp-content/uploads/2026/06/統合資料11_金融庁.pdf

ローカル・ゼブラ政策について

令和8年6月

中小企業庁商業課

https://www.u-realty.jp/life/wp-content/uploads/2026/06/統合資料12_中小企業庁.pdf

こどもまんなか
こども家庭庁

「はじめまして、こども家庭庁です。」

こども家庭庁こども若者まんなか推進室 安藤温子

https://www.u-realty.jp/lllife/wp-content/uploads/2026/06/統合資料13_こども家庭庁.pdf

地域の不動産活用につながる 総務省の施策について

令和8年6月
総務省 地域力創造グループ

https://www.u-realty.jp/life/wp-content/uploads/2026/06/統合資料14_総務省.pdf

各省庁が掲げる
「地域課題の解決」を
実践するための
大きなテーマ

- 不動産業者を核とした地方公共団体や他業種など、多様なプレーヤーとの協業による空き家・空き地の流通や利活用を通じた地域の価値の創出を促進するための新たな総合政策パッケージ。

地域課題解決の

リーダーは「不動産業者」

専門ノウハウを有する不動産業者を「核」に、自治体・他業種と連携。**エリア価値向上の主役へ**



▶ 地域価値共創プラットフォームの基盤整備

地域価値共創に関する知見やノウハウを集積し、ネットワークを構築し連携を図る場を全国的に提供



▶ 地域価値共創モデル事業

先進的な連携・取り組みを行う事業者に対して、モデル事業として連携体制構築の活動費を支援。



▶ 地域価値を共創する不動産業アワード

【出典：国土交通省ホームページ】 <https://www.mlit.go.jp>

国土交通省主催

地域価値共創シンポジウム 2026

- テーマ1：地域価値共創を“続く事業”にするために、重要なポイントとは？
テーマ2：不動産は、地域価値の共創と“お金”をどう両立させてきたのか
テーマ3：行政の政策・制度、自治体の機能は現場の共創をどのように
生かすべきか？



国土交通省主催

地域価値共創シンポジウム 2026

テーマ1：地域価値共創を“続く事業”にするために、重要なポイントとは？

テーマ2：不動産は、地域価値の共創と“お金”をどう両立させてきたのか

テーマ3：行政の政策・制度、自治体の機能は現場の共創をどのように
生かすべきか？



国土交通省主催

地域価値共創シンポジウム 2026

- テーマ1：地域価値共創を“続く事業”にするために、重要なポイントとは？
- テーマ2：不動産は、地域価値の共創と“お金”をどう両立させてきたのか
- テーマ3：行政の政策・制度、自治体の機能は現場の共創をどのように生かすべきか？



ここまで
各省庁の課題やテーマを
見てきましたが、
さまざまなチャレンジには
「電力が必要である！！」

そこで私たちは
「電力をつくれれば良いのでは？」

次世代型太陽電池を使えば
電力を作ることができるのでは？

電力が大きくなれば
地域課題の解決の
スピードUpに
繋がるのではないか？

と私たちは考えるようになりました

ペロブスカイト太陽電池
カルコパイライト太陽電池
掛け合わせたタンデム太陽電池

日本で開発された
「ペロブスカイト太陽電池」と
日本が世界第2位の資源国である
「ヨウ素」を武器に
地域から世界へ羽ばたける

エネルギー の 地産地消



なぜ
吉祥寺？？

吉祥寺ってどこ？

新宿・渋谷から電車で約15分。

空港からは直行バスが出ており、乗り換えなしでお越しいただけます。



【出典：吉祥寺.me ホームページ】 <https://kichijoji.me/>

吉祥寺のある武蔵野市とは？

武蔵野市全体マップ



【出典：武蔵野市観光機構】 <https://musashino-kanko.com/shop/>

武蔵野市の人口は？

令和 6 年 11月 1日現在の世帯数と人口

<世帯数>

武蔵野市

	前月	本月	増減
日本人のみの世帯	76,051	76,038	△ 13
外国人のみの世帯	2,532	2,550	18
日本人と外国人の混合世帯	770	772	2
計	79,353	79,360	7

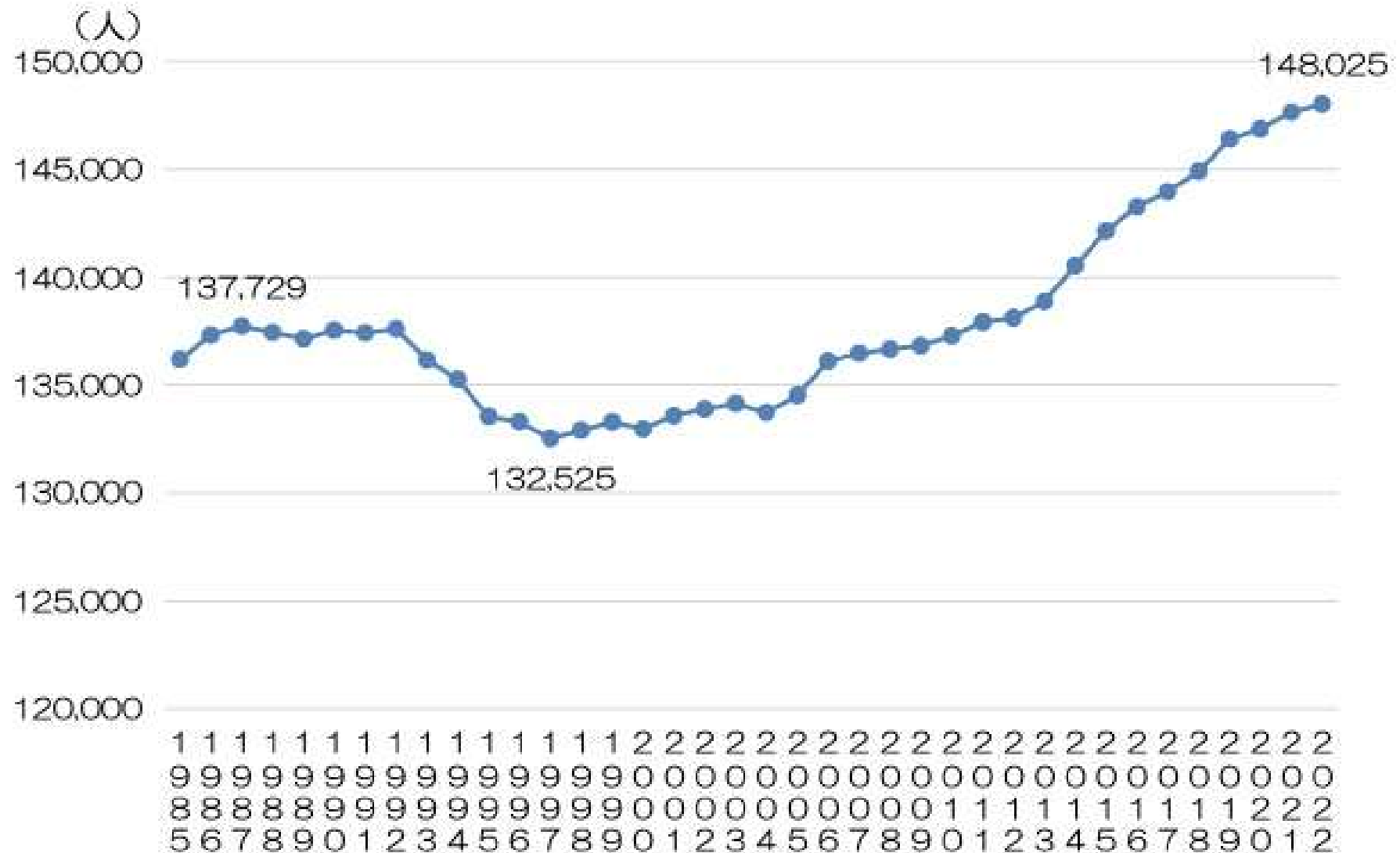
<人口>

		前月	本月	増減
日本人	男	68,912 人	68,863 人	△ 49
	女	75,249	75,205	△ 44
	計	144,161	144,068	△ 93
外国人	男	2,119 人	2,133 人	14
	女	2,037	2,055	18
	計	4,156	4,188	32
総計		148,317 人	148,256 人	△ 61

【出典：武蔵野市ホームページ】 <https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/tokeishiryō/jinkotokei/1048725.html>



武蔵野市の人口推移は？



【出典：武蔵野市ホームページ】 <https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/tokeishiryo/jinkotokei/1048725.html>

武蔵野市の年齢分布は？

年齢別人口（外国人住民を含む）
令和6年11月1日現在

年齢	男	女	総数
0	448	486	934
1	506	498	1,004
2	533	525	1,058
3	518	490	1,008
4	555	521	1,076
0～4	2,560	2,520	5,080
5	558	542	1,100
6	602	537	1,139
7	643	571	1,214
8	694	598	1,292
9	664	651	1,315
5～9	3,161	2,899	6,060
10	655	621	1,276
11	656	596	1,252
12	603	577	1,180
13	616	582	1,198
14	616	577	1,193
10～14	3,146	2,953	6,099
15	566	539	1,105
16	634	565	1,199
17	574	551	1,125
18	597	583	1,180
19	688	659	1,347
15～19	3,059	2,897	5,956
20	653	737	1,390
21	679	783	1,462
22	772	789	1,561
23	855	876	1,731
24	891	917	1,808
20～24	3,850	4,102	7,952
25	962	969	1,931
26	970	969	1,939
27	995	1,022	2,017
28	986	1,029	2,015
29	1,009	977	1,986
25～29	4,922	4,966	9,888
30	1,035	952	1,987
31	941	954	1,895
32	1,034	1,018	2,052
33	989	954	1,943
34	964	1,004	1,968
30～34	4,963	4,882	9,845
35	891	892	1,783
36	989	992	1,981
37	987	1,043	2,030
38	1,034	1,033	2,067
39	1,043	1,077	2,120
35～39	4,944	5,037	9,981

年齢	男	女	総数
40	1,063	1,063	2,126
41	1,119	1,122	2,241
42	1,042	1,077	2,119
43	1,068	1,164	2,232
44	1,112	1,138	2,250
40～44	5,404	5,564	10,968
45	1,113	1,130	2,243
46	1,115	1,218	2,333
47	1,095	1,150	2,245
48	1,140	1,248	2,388
49	1,120	1,160	2,280
45～49	5,583	5,906	11,489
50	1,216	1,259	2,475
51	1,182	1,266	2,448
52	1,191	1,250	2,441
53	1,120	1,280	2,400
54	1,092	1,158	2,250
50～54	5,801	6,213	12,014
55	1,095	1,141	2,236
56	1,094	1,122	2,216
57	1,120	1,173	2,293
58	786	862	1,648
59	1,073	1,076	2,149
55～59	5,168	5,374	10,542
60	918	1,017	1,935
61	904	904	1,808
62	845	880	1,725
63	810	844	1,654
64	784	859	1,643
60～64	4,261	4,504	8,765
65	797	829	1,626
66	788	725	1,513
67	622	762	1,384
68	630	725	1,355
69	616	720	1,336
65～69	3,453	3,761	7,214
70	604	641	1,245
71	618	719	1,337
72	646	772	1,418
73	659	748	1,407
74	724	798	1,522
70～74	3,251	3,678	6,929
75	750	940	1,690
76	786	909	1,695
77	740	945	1,685
78	450	623	1,073
79	420	574	994
75～79	3,146	3,991	7,137

年齢	男	女	総数
80	479	728	1,207
81	497	728	1,225
82	454	647	1,101
83	417	647	1,064
84	374	568	942
80～84	2,221	3,318	5,539
85	270	460	730
86	282	485	767
87	270	533	803
88	237	432	669
89	245	474	719
85～89	1,304	2,384	3,688
90	182	420	602
91	144	373	517
92	135	304	439
93	98	282	380
94	60	244	304
90～94	619	1,623	2,242
95	56	163	219
96	43	160	203
97	32	121	153
98	19	74	93
99	11	59	70
100	7	39	46
101	7	26	33
102	2	16	18
103	2	15	17
95～103	179	673	852
104歳以上	1	15	16
不詳者	0	0	0
総数	70,996	77,260	148,256
0～14歳人口	8,867	8,372	17,239
65歳以上人口	14,174	19,443	33,617
75歳以上人口	7,470	12,004	19,474
平均年齢	43.70	46.80	45.32
65歳以上高齢化率	19.96%	25.17%	22.67%
外国人住民	2,133	2,055	4,188

* 住民基本台帳法の改正により
外国人住民を含む表記に変更しました。

- 0-9歳 11,140人 約7.5%
- 10-19歳 12,055人 約8.1%
- 20-29歳 17,840人 約12.0%
- 30-39歳 19,826人 約13.3%
- 40-49歳 22,457人 約15.1%
- 50-59歳 22,556人 約15.2%
- 60-69歳 15,979人 約10.7%
- 70-79歳 14,066人 約9.4%
- 80-89歳 9,277人 約6.2%
- 90歳- 2,343人 約1.5%

※40歳以上が約6割を占めています

【出典：武蔵野市ホームページ】 <https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/tokeishiryo/jinkotokei/1048725.html>



武蔵野市のエリア毎の人口

武蔵野市全体マップ



【出典：武蔵野市観光機構】 <https://musashino-kanko.com/shop/>

武蔵野市のエリア毎の人口は？

町丁別世帯数と人口（外国人住民を含む）
令和6年11月1日現在

武蔵野市

町丁名	世帯数	男	女	総数
吉祥寺東町				
1丁目	1,998	1,565	1,594	3,159
2丁目	2,593	2,228	2,440	4,668
3丁目	1,772	1,637	1,798	3,435
4丁目	827	749	856	1,605
小計	7,190	6,179	6,688	12,867

吉祥寺南町				
1丁目	1,222	1,039	1,152	2,191
2丁目	1,649	1,287	1,408	2,695
3丁目	2,044	1,716	1,948	3,664
4丁目	1,664	1,459	1,564	3,023
5丁目	961	802	806	1,608
小計	7,540	6,303	6,878	13,181

御殿山				
1丁目	1,324	1,047	1,205	2,252
2丁目	1,135	1,029	1,078	2,107
小計	2,459	2,076	2,283	4,359

吉祥寺本町				
1丁目	1,392	1,032	1,003	2,035
2丁目	2,018	1,346	1,486	2,832
3丁目	1,839	1,468	1,589	3,057
4丁目	2,113	1,756	2,144	3,900
小計	7,362	5,602	6,222	11,824

吉祥寺北町				
1丁目	2,091	1,811	1,956	3,767
2丁目	1,310	1,273	1,386	2,659
3丁目	1,886	1,944	2,023	3,967
4丁目	1,785	1,825	2,044	3,869
5丁目	786	844	907	1,751
小計	7,858	7,697	8,316	16,013

中町				
1丁目	2,244	1,754	2,133	3,887
2丁目	2,619	2,175	2,298	4,473
3丁目	3,319	3,163	3,403	6,566
小計	8,182	7,092	7,834	14,926

西久保				
1丁目	1,350	1,197	1,352	2,549
2丁目	2,777	2,412	2,392	4,804
3丁目	2,786	2,401	2,500	4,901
小計	6,913	6,010	6,244	12,254

町丁名	世帯数	男	女	総数
緑町				
1丁目	1,166	1,142	1,173	2,315
2丁目	2,596	2,390	2,924	5,314
3丁目	317	310	347	657
小計	4,079	3,842	4,444	8,286

八幡町				
1丁目	664	650	674	1,324
2丁目	230	313	303	616
3丁目	676	709	750	1,459
4丁目	465	470	497	967
小計	2,035	2,142	2,224	4,366

関前				
1丁目	249	241	248	489
2丁目	1,199	1,252	1,250	2,502
3丁目	1,496	1,614	1,646	3,260
4丁目	787	786	813	1,599
5丁目	917	819	849	1,668
小計	4,648	4,712	4,806	9,518

境				
1丁目	2,129	1,683	1,857	3,540
2丁目	2,300	2,011	2,197	4,208
3丁目	901	945	986	1,931
4丁目	982	927	1,007	1,934
5丁目	2,383	2,254	2,375	4,629
小計	8,695	7,820	8,422	16,242

境南町				
1丁目	1,350	1,215	1,319	2,534
2丁目	2,834	2,329	2,913	5,242
3丁目	1,458	1,271	1,324	2,595
4丁目	1,534	1,316	1,422	2,738
5丁目	1,236	1,062	1,162	2,224
小計	8,412	7,193	8,140	15,333

桜堤				
1丁目	1,484	1,367	1,548	2,915
2丁目	2,001	2,449	2,673	5,122
3丁目	502	512	538	1,050
小計	3,987	4,328	4,759	9,087

総計 79,360 70,996 77,260 148,256

*住民基本台帳法の改正により
外国人住民を含む表記に変更しました。

○ 吉祥寺エリア

58,244人 約39.2%

○ 中央エリア

39,832人 約26.8%

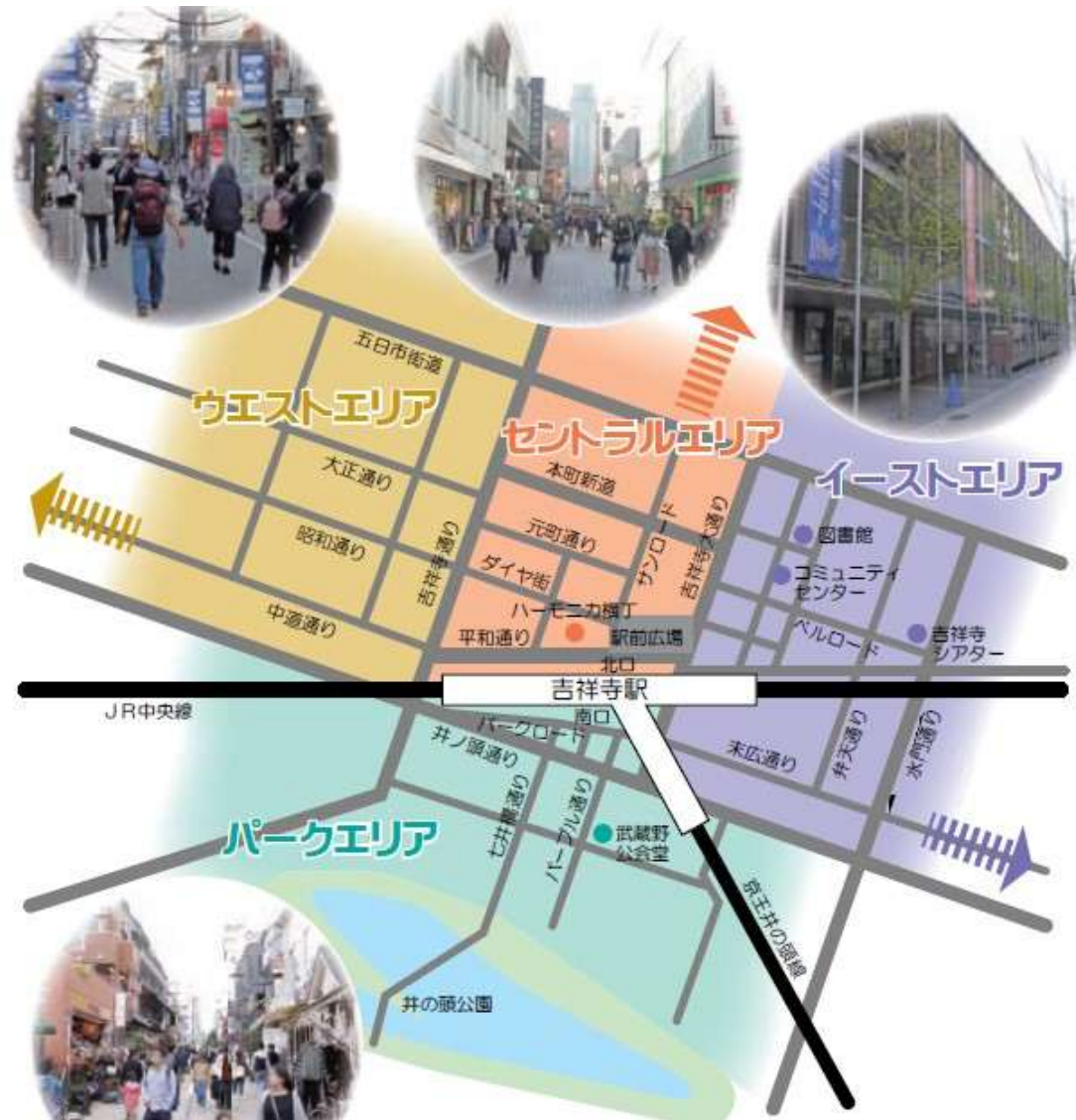
○ 武蔵境エリア

50,180人 約33.8%

【出典：武蔵野市ホームページ】 <https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/tokeishiryo/jinkotokei/1048725.html>



吉祥寺の四大エリア



【出典：武蔵野市 ホームページ】 https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/shisaku_keikaku/toshiseibibu_shisaku_keikaku/kichijoji_granddesign/index.html

吉祥寺の 強みや良さ

2020年吉祥寺グランドデザイン改定委員会 より抜粋



交通利便性の高さ

1

鉄道とバスの利便性が高いため、
乗降客数一日約30万人

2

老若男女、多世代がまちにくる

3

人の多様性に満ちた賑わい

4エリアの個性と「らしさ」

1

大型店と商店街の共存

2

都会と郊外の間間的で丁度良い雰囲気

3

古いものも新しいものも受け入れる寛容な風土

歩いて楽しいまちの先駆者

1

歩行者中心のヒューマンスケール
な道づくり

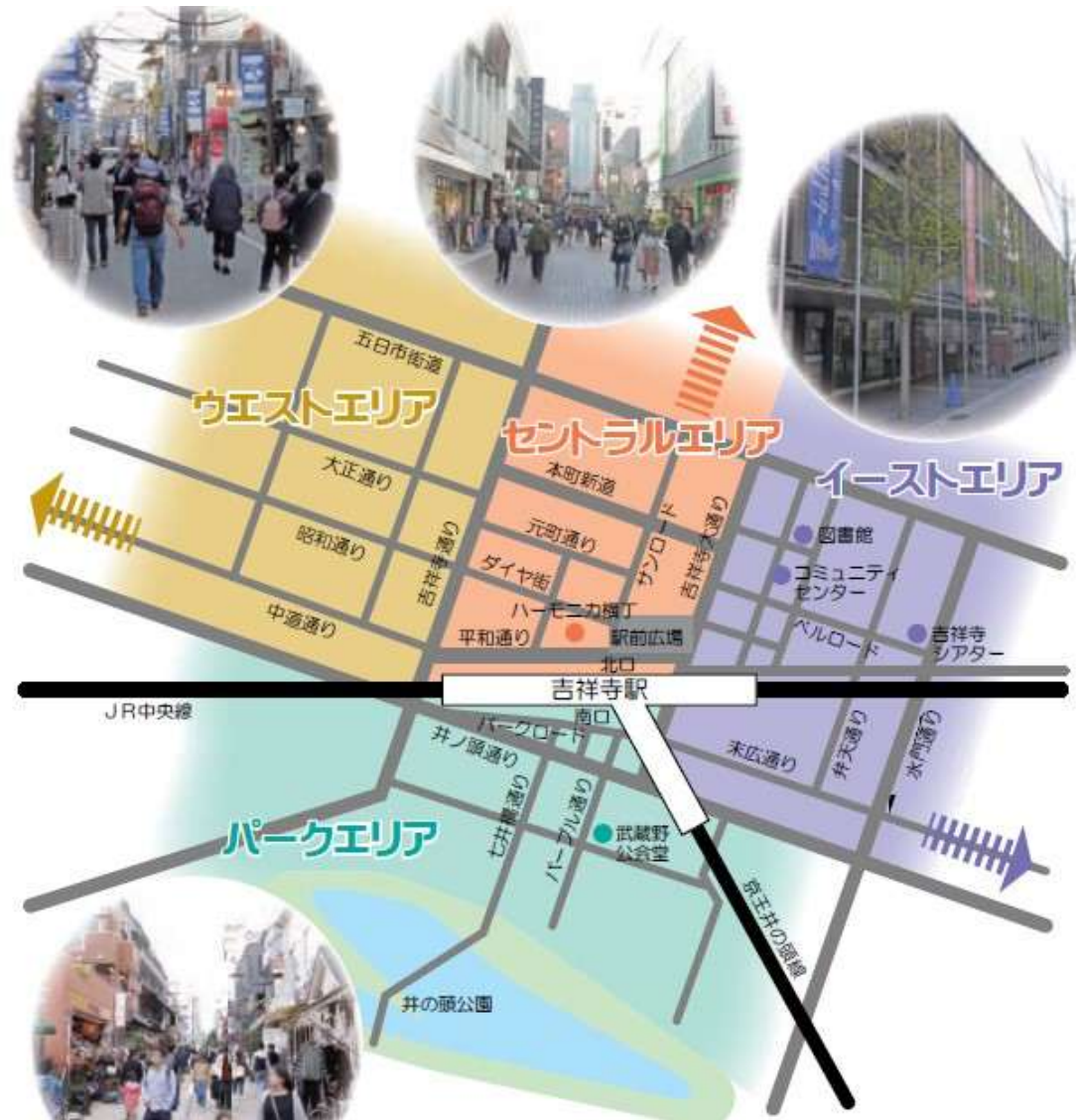
2

低層の建物が多い

3

個性的でオープンな店構え

吉祥寺の四大エリア



【出典：武蔵野市 ホームページ】 https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/shisaku_keikaku/toshiseibibu_shisaku_keikaku/kichijoji_granddesign/index.html

商業エリアを囲む良い住宅地

1

夜が早く、治安がよい

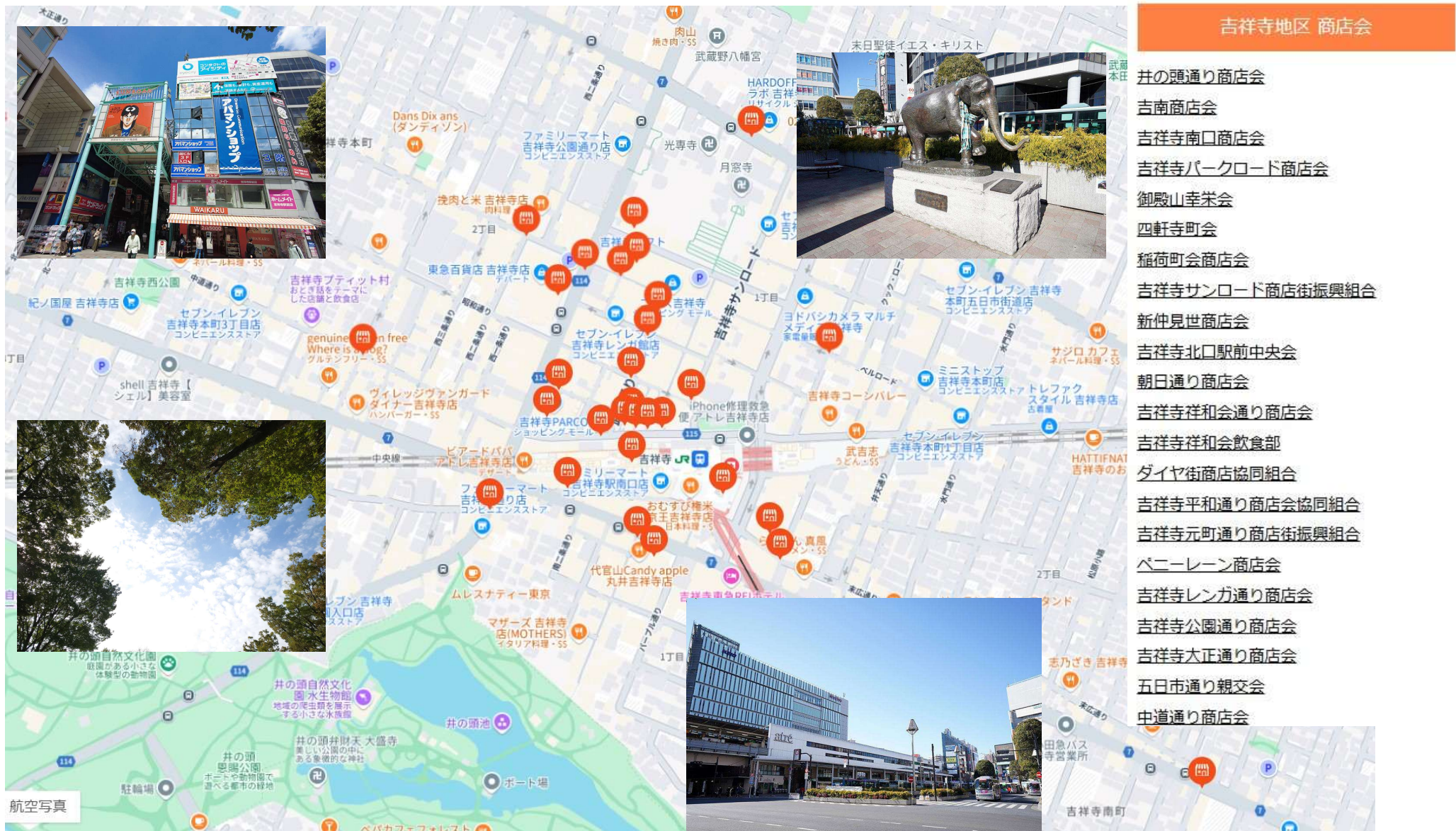
2

賑わいと静けさが両立

3

住みたい、住んで良かったまち

吉祥寺は商店会が22個・大型店8個



【出典：武蔵野市商店会連合会】 <https://www.musashino-shouren.com/shotenkailist/>

吉祥寺への愛や誇り

1

多彩なイベントやお祭りを開催

2

人と人の繋がりが強い

3

吉祥寺ファンが多い

吉祥寺にはイベントがたくさん

孤独のグルメ+第20回 Musashinoごちそうフェスタ **20周年**



ふらっとムサシノ

武蔵野市の市民や来街者の皆様に、**武蔵境・三鷹・吉祥寺**を中心とした市内の飲食店や食品店で食事や買い物を楽しんでいただきさらに地元の物産、逸品を知っていただく武蔵野市最大の「食の祭典」です。

今年も、孤独のグルメの原作者の久住昌之さんにイラストを描いていただき、動画でもご参加いただきます。

◆ 開催期間 **2024.11.01 FRI** — **2024.11.30 SAT**



第51回 吉祥寺秋まつり

武蔵野八幡宮例大祭 9月15日(金)
宮神輿渡御・町会神輿渡御 9月9日(土)、10(日)
子ども神輿連合渡御 9月9日(土)
神輿連合渡御 9月10日(日)

第3回 アニマン祭

Studio DEEN presents
スタジオディーン創立50周年記念
2025/2/24 (月/振休) **吉祥寺 武蔵野公会堂**

【出典：武蔵野市観光機構】 <https://musashino-kanko.com/shop/>

唯一無二の井の頭恩賜公園

1

商業エリアに近接した緑と水

2

公園の魅力が人を呼び込む

3

さまざまな出合いを生む場所

井の頭公園を利用する世代が多い

年齢別人口（外国人住民を含む）
令和6年11月1日現在

年齢	男	女	総数
0	448	486	934
1	506	498	1,004
2	533	525	1,058
3	518	490	1,008
4	555	521	1,076
0～4	2,560	2,520	5,080
5	558	542	1,100
6	602	537	1,139
7	643	571	1,214
8	694	598	1,292
9	664	651	1,315
5～9	3,161	2,899	6,060
10	655	621	1,276
11	656	596	1,252
12	603	577	1,180
13	616	582	1,198
14	616	577	1,193
10～14	3,146	2,953	6,099
15	566	539	1,105
16	634	565	1,199
17	574	551	1,125
18	597	583	1,180
19	688	659	1,347
15～19	3,059	2,897	5,956
20	653	737	1,390
21	679	783	1,462
22	772	789	1,561
23	855	876	1,731
24	891	917	1,808
20～24	3,850	4,102	7,952
25	962	969	1,931
26	970	969	1,939
27	995	1,022	2,017
28	986	1,029	2,015
29	1,009	977	1,986
25～29	4,922	4,966	9,888
30	1,035	952	1,987
31	941	954	1,895
32	1,034	1,018	2,052
33	989	954	1,943
34	964	1,004	1,968
30～34	4,963	4,882	9,845
35	891	892	1,783
36	989	992	1,981
37	987	1,043	2,030
38	1,034	1,033	2,067
39	1,043	1,077	2,120
35～39	4,944	5,037	9,981

年齢	男	女	総数
40	1,063	1,063	2,126
41	1,119	1,122	2,241
42	1,042	1,077	2,119
43	1,068	1,164	2,232
44	1,112	1,138	2,250
40～44	5,404	5,564	10,968
45	1,113	1,130	2,243
46	1,115	1,218	2,333
47	1,095	1,150	2,245
48	1,140	1,248	2,388
49	1,120	1,160	2,280
45～49	5,583	5,906	11,489
50	1,216	1,259	2,475
51	1,182	1,266	2,448
52	1,191	1,250	2,441
53	1,120	1,280	2,400
54	1,092	1,158	2,250
50～54	5,801	6,213	12,014
55	1,095	1,141	2,236
56	1,094	1,122	2,216
57	1,120	1,173	2,293
58	786	862	1,648
59	1,073	1,076	2,149
55～59	5,168	5,374	10,542
60	918	1,017	1,935
61	904	904	1,808
62	845	880	1,725
63	810	844	1,654
64	784	859	1,643
60～64	4,261	4,504	8,765
65	797	829	1,626
66	788	725	1,513
67	622	762	1,384
68	630	725	1,355
69	616	720	1,336
65～69	3,453	3,761	7,214
70	604	641	1,245
71	618	719	1,337
72	646	772	1,418
73	659	748	1,407
74	724	798	1,522
70～74	3,251	3,678	6,929
75	750	940	1,690
76	786	909	1,695
77	740	945	1,685
78	450	623	1,073
79	420	574	994
75～79	3,146	3,991	7,137

武蔵野市

年齢	男	女	総数
80	479	728	1,207
81	497	728	1,225
82	454	647	1,101
83	417	647	1,064
84	374	568	942
80～84	2,221	3,318	5,539
85	270	460	730
86	282	485	767
87	270	533	803
88	237	432	669
89	245	474	719
85～89	1,304	2,384	3,688
90	182	420	602
91	144	373	517
92	135	304	439
93	98	282	380
94	60	244	304
90～94	619	1,623	2,242
95	56	163	219
96	43	160	203
97	32	121	153
98	19	74	93
99	11	59	70
100	7	39	46
101	7	26	33
102	2	16	18
103	2	15	17
95～103	179	673	852
104歳以上	1	15	16
不詳者	0	0	0
総数	70,996	77,260	148,256
0～14歳人口	8,867	8,372	17,239
65歳以上人口	14,174	19,443	33,617
75歳以上人口	7,470	12,004	19,474
平均年齢	43.70	46.80	45.32
65歳以上高齢化率	19.96%	25.17%	22.67%
外国人住民	2,133	2,055	4,188

* 住民基本台帳法の改正により
外国人住民を含む表記に変更しました。

- 0-9歳 11,140人 約7.5%
- 10-19歳 12,055人 約8.1%
- 20-29歳 17,840人 約12.0%
- 30-39歳 19,826人 約13.3%
- 40-49歳 22,457人 約15.1%
- 50-59歳 22,556人 約15.2%
- 60-69歳 15,979人 約10.7%
- 70-79歳 14,066人 約9.4%
- 80-89歳 9,277人 約6.2%
- 90歳- 2,343人 約1.5%

※40歳以上が約6割を占めています

【出典：武蔵野市ホームページ】 <https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/tokeishiryō/jinkotokei/1048725.html>



住みたい街 として 人気の「吉祥寺」

吉祥寺の
まちづくりは、
エリアマネジメント
の先駆者??

エリアマネジメントとは？

エリアマネジメントの定義

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、
住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。



【出典：国土交通省ホームページ】 <https://www.mlit.go.jp/common/001206668.pdf>

なぜ今エリアマネジメント？

近年、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取り組みが各地で進められています。例えば、住宅地では、建築協定を活用した良好な街並み景観の形成・維持や、広場や集会所等を共有する方々による管理組合の組織と、管理行為を手掛りとした良好なコミュニティづくりといった取り組みがあります。また、業務・商業地では、市街地開発と連動した街並み景観の誘導、地域美化やイベントの開催・広報等の地域プロモーションの展開といった取り組みもあります。

エリアマネジメントの背景

環境や安全・安心への関心

環境や安全・安心等への関心が高まってきています。住民等によるNPOの設立や、ボランティア活動への興味・関心の高まりなど、自分達の力で地域を変えていこうとする気運が高まりつつあります。

維持管理・運営の必要性

人口減少社会において、新しい開発が抑制される中、つくったものをいかに活用するかという視点が重要となります。既存ストックの有効活用、開発したものの維持管理・運営（マネジメント）の必要性が高まっています。

地域間競争の進行に伴う地域の魅力づくりの必要性

活力に富む地域を持続させていくための地域の魅力づくりの重要性が地権者や行政等に認識されつつあります。また、地域全体の魅力が高まることによって、地域の資産価値の維持・向上という相乗効果が期待されるようになってきました。

【出典：国土交通省ホームページ】 <https://www.mlit.go.jp/common/001206668.pdf>

エリアマネジメントのポイント

ポイント1

「つくること」だけでなく「育てること」

これからは、開発（「つくること」）だけではなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法、つまり「育てること」までを考えた開発を行うこと、また、既成市街地等においても維持管理・運営を行い、地域を「育てること」が必要とされています。

ポイント2

行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること

成熟した都市型社会の地域づくりにおいては、「個性豊かな地域」や「住民・事業主・地権者等に身近な地域」を実現することが重要です。また、地域の問題が多様化し、その解決方法も様々になりつつあることから、行政主導ではなく住民・事業主・地権者等の地域の担い手の主体的取り組みが重要となっています。

ポイント3

多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること

エリアマネジメントは、地域が一体となって、地域に関する様々な活動を総合的に進めるものです。

そのために、「地域の総意を得る」、「活動メンバーとして主体的に参画する」、「活動に対して費用負担をする」等、様々な関わり方が求められています。

さらに、エリアマネジメントは住民・事業主・地権者等の他に、必要に応じて行政や専門家・他組織等と関わりあいながら進めることも特徴です。

ポイント4

一定のエリアを対象にしていること

エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わり合いながら進めるものですので、一定のエリアを対象にすることが基本です。

活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じて設定しますが、明確なエリアを設けない場合もあります。

エリアマネジメントのメリット

メリット1

快適な地域環境の形成 とその持続性の確保

住民・事業主・地権者のみならず、就業者・来街者にとっても快適で質の高い環境の形成が図られ、そしてその環境を維持する仕組みが整いつつあります。建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、その場所にふさわしい活動がなされるような継続的な仕組みを整えることで、真に生き生きとした環境が形成されています。

メリット2

地域活力の回復・増進

地域の活力が回復・維持、さらには増進することが期待されます。例えば、中心市街地においては、来街者が増えて活気を取り戻したり、空き店舗が減少して経済活動が活性化していくことが期待できます。居住人口や就業人口の回復、地域における空家・空地の減少やオフィス等の空室率の改善、犯罪発生率の低下、NPOやボランティア等の市民活動の活発化も考えられます。

メリット3

資産価値の維持・増大

エリアマネジメントの実施に伴い、土地・建物の資産価値が高まることが期待されます。美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の不動産価格が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。

メリット4

住民・事業主・地権者 等の地域への愛着や満足 度の高まり

地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度が高まることを期待できます。その結果、エリアマネジメントへの参画意識が一層高まり、活動が充実化していくとともに、地域における住民の定住の促進や事業主による事業の継続等、地域の求心力が高まることによるさらなる効果が期待できます。

【出典：国土交通省ホームページ】 <https://www.mlit.go.jp/common/001206668.pdf>



発展してきた 吉祥寺の 問題点や課題

2020年吉祥寺グランドデザイン改定委員会 より抜粋

© Copyright Universal Realty INC



ユニバーサル
リアルティ

地価の急激な上昇

1

路線価が5年で約1.5倍になり、
借地代へ影響

2

高家賃を落とせないため、個人
店の出店チャレンジを阻害

3

テナントの多様性の鈍化

歩行や潜在環境の悪化

1

オーバーツーリズムや荷捌きによる歩きづらさや安全への懸念

2

来街者のニーズにあった公共交通の円滑化やバリアフリー化

3

誰もがゆっくり過ごせる空間不足

交通問題の顕在化

1

南口バス交通（ロータリー無）

2

バス停・タクシー乗り場の再配置
や駐車場の少なさ

3

道幅が狭く自転車マナーに影響

景観に対する配慮

1

建物、看板類の統一感なし

2

街としてのテーマや方向性がない

3

雑多感を活かした賑わいと静けさ
の両立

建物更新の停滞

1

災害への安全対策

2

持続可能なまちへのリニューアル

3

建て替え方策の研究

吉祥寺は
次世代太陽電池に
街として
取り組むには
最適なモデル

「吉祥寺」という街

- ① 人口が多過ぎない
- ② コンパクトシティ要素を持つ
- ③ 全国的な知名度が高い
- ④ 商店街が22個と豊富
- ⑤ アーケードが2本550mある

次のページへ続く

- ⑥ 幅広い世代が集う
- ⑦ 高齢者の方々が日中多い
- ⑧ 井の頭公園の憩いがある
- ⑨ 地域のお祭りや活動が活発
- ⑩ インバウンドが少ない
- ⑪ 大規模商業施設が8個
- ⑫ 街が老朽化してきている

などなど、多彩なコンテンツがある

これから アクション プラン例

吉祥寺モデル

- ① 商店街のアーケードに実装
- ② 大型店に実装
- ③ 井の頭公園(都)に実装
- ④ 22の商店街に実装
- ⑤ 大学や専門学校に実装

- ⑥ 町中の公園に実装
- ⑦ 市の施設に実装
- ⑧ 住宅に実装
- ⑨ マンションに実装
- ⑩ JRの駅に実装
- ⑪ バスに実装

などなど、多彩な実装に挑戦

発電する街 吉祥寺



- ① 商店街の取りまとめ
- ② 産官学の連携
- ③ 補助金・助成金の手続き
- ④ 住宅管理会社との連携
- ⑤ 大学や専門学校との連携

などの各ステークホルダーを
取りまとめるキーマンが必要

キーマン

まちの繋がりを育む
「不動産プロデューサー®」

事業を推進する中心となる

ときめく場所や時間のお手伝いをし、 人・社会・自然へ、継続的に貢献すること

ときめく場所や時間

第一の場所（ファーストプレイス）「家」。

第二の場所（セカンドプレイス）「職場」。

そしてその二つの中間地点にある

第三の場所「サードプレイス」。

お気に入りの場所や時間で、

日々「ときめき」「わくわく」を感じられたら、
人生はより素晴らしいものになると思いませんか？

そのためにも、

私たちは「ときめく」という言葉を
とても大切にしています。

人・社会・自然

私たちは、商売を行うにあたり、
お客様との利害関係だけに留まることなく、
社会・自然に対しても良いことをしているか？
という問いを常に行っています。

近江商人の言葉に「三方よし」という言葉があります。

この言葉は、

「売り手によし、買い手によし、世間によし」という意味で
広く知られています。

私たちは、「人によし・社会によし・自然によし」という
「三方よし」を実践することを目指しています。

継続的な貢献

私たちの商売は、「不動産」という
人生になくてはならないもの、
つまり生活に必需なものを取り扱っています。

人が、三つの場所で生活をするということは、
物件の寿命が続くということはもちろん、
人がその地域で暮らし、
日々、様々な想いや出会いを紡ぎながら
生きていくということでもあります。