

なりわい賃貸住宅／郊外路線バス折返場を活用した“生活者が主役”の地域づくり

東京都武蔵野市（hocco）／令和3年竣工、調布市（meedo）／令和7年竣工

なりわい賃貸住宅は、自社保有の路線バス折返場隣地（低未利用地）を「店舗・ワークスペース兼用賃貸住宅」の敷地として活用する事業です。バス施設近傍の住宅地に暮らす人自らが仕事・商い・趣味・特技等を表現し相互に支え合うコミュニティづくりを実践することで日常的な賑わいと交流空間を生み出し、郊外住宅地の生活環境向上と地域課題解決を目指します。

第1種低層住居専用地域における厳格な用途制限を、社会課題解決に向けた土地活用の可能性として捉え直した上で、ブランディングやコミュニティマネジメント等の工夫を行うことにより、持続可能な土地の管理・運営を図っています。土地所有者である小田急バス（株）が開発主体となり、（株）ブルースタジオが企画・建築設計監理・賃貸管理・コミュニティ運営を一気通貫で担う民間協働事業スキームが特徴となっています。

高齢世帯や子育て世帯の孤立・孤独、地域社会の分断が社会課題となる郊外エリアにおいて、住居・商業・交通・防災を複合した賃貸住宅の開発・運営をシリーズ化すること等を通じ、再現性ある地域活性化等の課題解決モデルを提案するもので、防災機能の整備や MaaS 連携にも取組みながら、持続的に地域の価値と企業の価値向上を両立させていく土地活用モデルです。

事業概要

所在地	東京都武蔵野市桜堤（hocco）、調布市深大寺東町（meedo）
土地面積	約 1,525 m ² （hocco）、約 1,775 m ² （meedo）
事業主体	小田急バス株式会社
管理運営主体	株式会社ブルースタジオ
主要施設	バス折返場＋賃貸住宅（店舗兼用住宅）、シェア店舗、防災拠点、シェアモビリティターミナル
事業スキーム	武蔵野の地で 90 年以上地域交通を支えてきたバス会社が自社保有の沿線遊休地を活用する民間開発

取組のポイント

- バス折返場の隣地低未利用地を活用し、交通事業者と管理運営主体が一体となって住居・商業・交通・防災機能を融合させた「なりわい賃貸住宅」を整備、地域の日常的な交流拠点を実現しました。
- 住居・商業・交通・防災・歴史文化の機能を複合した賃貸住宅の開発・運営をシリーズ化し、再現性ある課題解決モデルを提案しました。
- 第一種低層住居専用地域の新しい土地利用タイポロジー（なりわい長屋等）を開発し、ブランディングやコミュニティマネジメント等の工夫で持続可能な管理運営を実現しました。
- バス施設近傍の住宅地に暮らす人自らが仕事や特技等を表現し、相互に支え合うコミュニティづくりを実践し、継続的な交流とコミュニティ創出の可能性を示しました。

