

# 「なりわい居住」が育む 市民（生活者）主導のまちづくり

blue studio <http://www.bluestudio.jp> 

株式会社ブルースタジオ 一級建築士事務所 建築家・クリエイティブディレクター

武蔵野美術大学造形学部建築学科 客員教授

大島 芳彦

# 大島 芳彦

株式会社ブルースタジオ一級建築士事務所 クリエイティブディレクター

大島ビルディング株式会社 代表取締役

株式会社リノベリング ファウンダー・パートナー

一般社団法人 リノベーション協議会 副会長 理事

一般社団法人 日本まちやど協会 理事

武蔵野美術大学造形学部 建築学科 客員教授

国土交通大学校 住宅総合政策/都市行政 講師

国土交通省

歴史的資源を活用した観光まちづくり専門家会議 専門委員

**WE  
are  
blue studio**

**The 26th**  
*anniversary*

  
Narrative creations ; by design

**まちのつかいこなし方をデザインする会社**

**blue studio**

# 場の価値を最大化させるための **3** つのデザイン

## マーケティング・リサーチ ブランディング

ソフトウェアデザイン

マーケティング ブランディング  
企画・コンセプト立案  
マーチャンダイジング  
広告販売戦略立案

事

blue studio

ハードウェアデザイン

アセットマネジメント  
技術コンサルティング  
建築設計・監理

物

時間

システムデザイン

不動産コンサルティング  
リーシングマネジメント  
不動産仲介業務

建築設計・監理  
エンジニアリング

不動産仲介・管理  
コンサルティング

blue studio



# 地域社会におけるポジション を失った建築・空間・場





空間資源を活用した  
地域課題の解決



**空間資源＝点**

**を活用し**

**地域＝面**

**の課題を解決する**

**目前の地域課題は  
新しい  
不動産価値の卵である**

**目前の空き家は  
自由な活用を待っている  
「社会的共通資本」**

宇沢弘文 経済学者 1928~2014

点 面

# 物件を物語へ

関係性と時間をデザインする

**Narrative design**

物件・点  
**敷地**に価値なし

物語・面  
**エリア**に価値あり

# Postコロナの生活環境

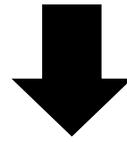
ステイホーム・リモートワーク

の普及から再認識された

住居系地域（エリア）

のポテンシャル・潜在力

# Work-Life Balance



# Work-Life Integration

# 住居系用途地域のポテンシャル

	用途地域	内 容	建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)	共同住宅
住居系地域	第一種低層住居専用地域	低層の住宅専用地域			○
	第二種低層住居専用地域	低層の住宅専用地域 (小規模な店舗であれば立地が認められている)	30 40	50・60・80・100・150・200	○
	第一種中高層住居専用地域	中高層の住宅専用地域	50	100・150・200・300	○
	第二種中高層住居専用地域	中高層の住宅専用地域 (必要な生活施設の立地が認められている)	60		○
	第一種住居地域	住宅を主とした地域 (小規模な店舗・事務所の立地は認められている)	60	200・300・400	○
	第二種住居地域	住宅を主とした地域 大規模な店舗・事務所の一部制限している)			○
	準住居地域	一部事業施設と住宅地が調和する地域			○
商業系地域	近隣商業地域	近隣住民の利便性を図る地域 商業施設・事務所他、多用途の建築物を計画可能	80	200・300・400・500・600・ 700・800・900・1000	○
	商業地域	商業等の業務の利便の増進を図る地域 近隣商業地域同様、多用途の建築物を計画可能			○
工業系地域	準工業地域	環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域 住宅や商店も建てることできる	60	200・300・400	○
	工業地域	工業の業務の利便の増進を図る地域 どのような工場も建築できる			○
	工業専用地域	工業の利便の増進を図るための専用地域 工業団地	30・40・ 50・60		×



**住居系地域には**  
**高齢、福祉、医療、教育**  
**コミュニティの弱体化**  
**孤独・孤立…など**  
**社会課題が山積み**

目前の**社会課題**は  
新しい  
**不動産価値の卵**である

**一方で住居系地域には**  
**時にプロを超える能力を持つ**  
**表現者（当事者）としての生活者**  
**とそれを支える**  
**ファン・仲間・共感者**  
**が存在する**

Info  
同日開催!  
早良みなみ  
マルシェ

愛知のなかよしことが大賞券!

# 四箇田団地 マルシェ

団地とURの間のあそびあそびがマルシェ

2022.  
**10.29**  
10:00-15:00  
四箇田団地17号棟前広場

主催：UR 都市機構/協力：東URコミュニティ/日本総合生活企画

# HOSHINOTANI MARKET

2019年11月30日(土)  
AM10:00-PM3:00 @座間駅前

ひら 枚方家具団地マルシェ

# かくマルシェ

2017 5/21 (日)  
am 10:00 - pm 4:00

家具の集まる家具団地にて  
雨天開催・雨天中止

ママが得意なことで出店し、  
同じママたちのために、楽しい時間と場所を提供します。

# MAMA MARCHE

IN 調布駅前広場

8月15日(土) 16日(日)  
8月22日(土) 23日(日)  
9月26日(土) 27日(日)  
10月 4日(日)

イベント運営スタッフ及び出店参加者の「健康管理及び検温」「マスクの着用」「門時間に一度のアルコール消毒」等、新型コロナウイルス感染症防止対策を徹底したイベント運営をいたします。  
また、「開催時間の変更・短縮」「イベント規模の縮小・当日の入場制限」等、急きょイベント内容が変更となる場合がございます。ご理解の程宜しくお願い申し上げます。

大東 月

# ズンチャツチャ 夜市!

Good Food & Music

美味しいごはんと音楽と。  
ちょっとステキな  
マジックアワー。

出店者  
出演者  
募集中

毎月最終水曜夜のナイトマーケット

3/27(水), 4/24(水), 5/29(水), 6/26(水)

16:00~21:00 @大東市 | JR住道駅前デッキ

主催 大東公民連携まちづくり事業株式会社(コミン)

お問合せ Tel: 072-800-5360 Mail: zunchacha@daitoyoichi.com

Yokogai Craft Marche 団地マルシェ

# 洋光台 クラフト マルシェ

2022 6/25 SAT 10:00-15:00  
6/26 SUN 10:00-15:00  
洋光台中央広場 北会場 / 南会場 設営

クラフトマルシェ

約30ブースの出展  
アクセサリー、彫刻、ファッション、アート、etc.  
個性豊かなハンドメイド作家さんの作品の中から  
あなたのお気に入りを見つけてください。

ワークショップ

クラフトマルシェ

お楽しみ抽選会

お申し込みはこちら

お問い合わせ

後援 調布市 主催 タイムマシーンカンパニー TEL.090-4000-3300 http://www.tmc-dx.org

# 商業系地域における商業

あきない

仕事・事業・責任・稼ぎ

# 住居系地域における生業

なりわい

暮らし・生きざま・自己表現・趣味

# 生活者の潜在力

「なりわい」の可視化

「なりわい」のシェア

が育む住居系地域の地域価値

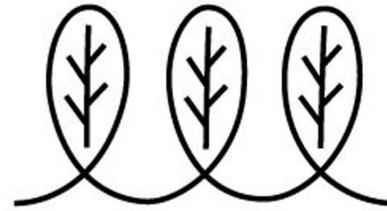
# なりわい+暮らし

なりわい

生きざまをシェアするまちづくり

地域で最も価値ある社会資源

「人的資源」を活かす



シェアアトリエ  
つなぐば



小嶋 直      松崎美乃里

つなぐば  
家守舎



新田

平塚製菓株式会社(ファクトリー)

イレブン  
蒲町店  
エンストア

モア・ステージ  
草加公園通り

シェアドリエつなぐば  
最近閲覧した場所

蒲生南町

プレステージ蒲生南

17

13

14

ルーブル  
ミナミ

Google

15

P

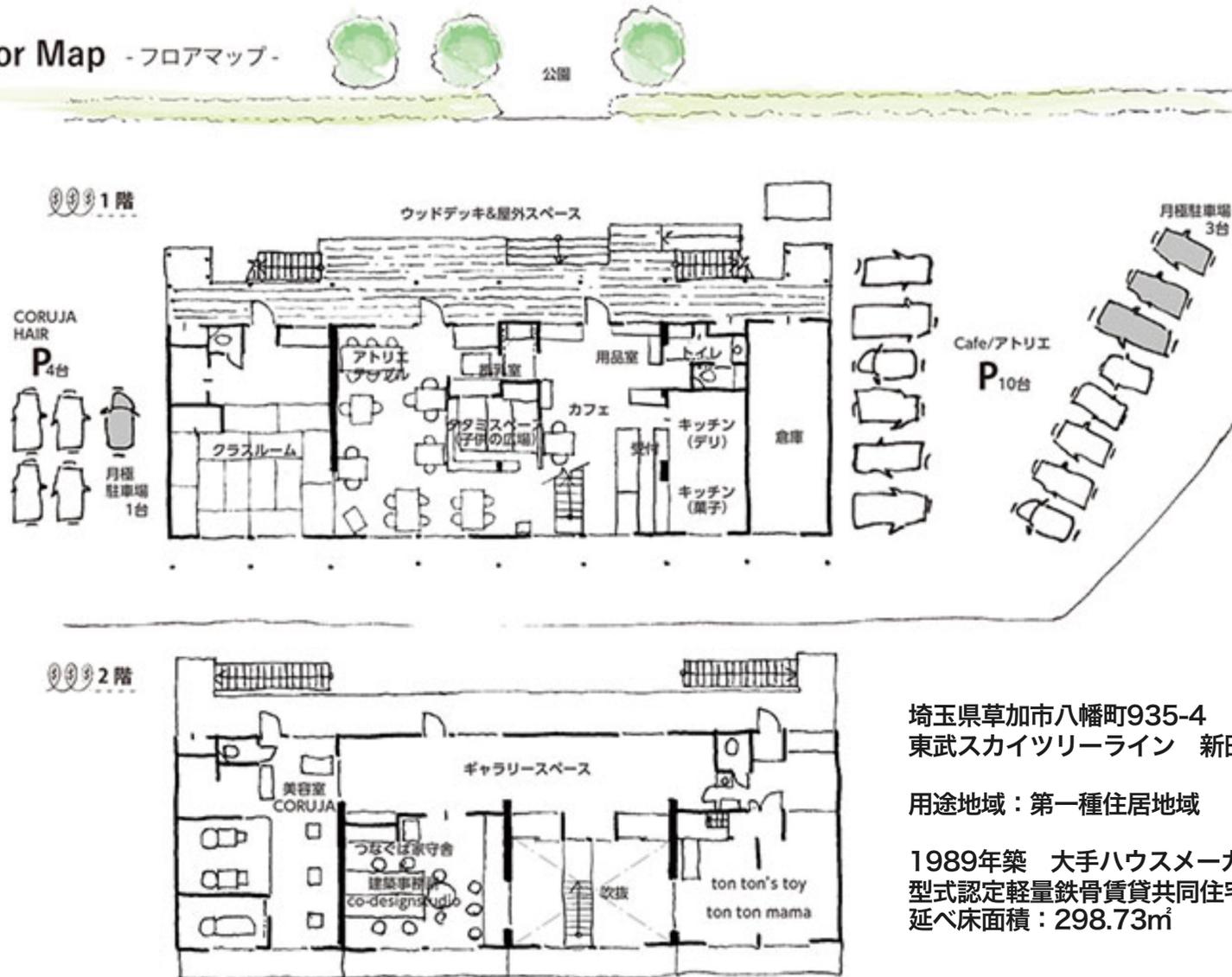


写真提供：つなぐば家守舎

写真提供：つなぐば家守舎



Floor Map -フロアマップ-



埼玉県草加市八幡町935-4  
東武スカイツリーライン 新田駅より徒歩15分

用途地域：第一種住居地域

1989年築 大手ハウスメーカーの  
型式認定軽量鉄骨賃貸共同住宅  
延べ床面積：298.73㎡

## ルーム型



コルジャヘアー  
spa&nail



co-designstudio  
建築事務所



ton ton's toy ちいさな木のおへや  
託児と木のおそびのお部屋

## デスク型



池田 英樹  
映像作家/写真家



小林 義崇  
フリーライター



グラフィックデザイナー  
ヨシイ アヤコ



2025年7月現在の  
会員数 30組

## キッチン型



たねの実 ulu



じゅんちゃんちの曲げわっぱ弁当



WAクロビスイーツラボ

## ショップ型



食堂 まめ



ニーハオキッチン



NANA×IRO ナナ

## クラス型



和ごころ本舗



ハワイアンフラ ビカケ



写真提供：つなぐば家守舎



写真提供：つなぐば家守舎



写真提供：つなぐば家守舎



写真提供：つなぐば家守舎



住宅地のバスターミナル「生活者」が育む  
「なりわい長屋」



**blue studio**

国土交通省 第1回地域価値を共創する不動産業アワード  
イノベーション部門優秀賞

2022年度グッドデザイン賞  
BEST100 特別賞(グッドフォーカス地域社会デザイン部門)

画像 ©2019 Google、Landsat / Copernicus、Data Japan Hydrographic Association、Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO、  
データ ©2019 Google、ZENRIN

hocco敷地

バスターミナル 「団地上水端」

画像 ©2019 Google、Landsat / Copernicus、Data Japan Hydrographic Association、Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO、  
データ ©2019 Google、ZENRIN

# バスターミナル 「団地上水端」

小金井公園

東小金井駅

旧公団桜堤団地

武蔵境駅

商業地域

玉川上水



高度経済成長期の  
開発による戸建住宅地  
= 高齢化する戸建住宅地

バスターミナル  
「団地上水端」

近年の団地建て替えによる  
大規模マンション群  
= 若年子育て世帯

## 高齢化する 戸建住宅地

孤立する単身高齢者

買い物弱者

民生委員の負担増

## 若年子育て世代 マンション群

孤立する核家族子育て

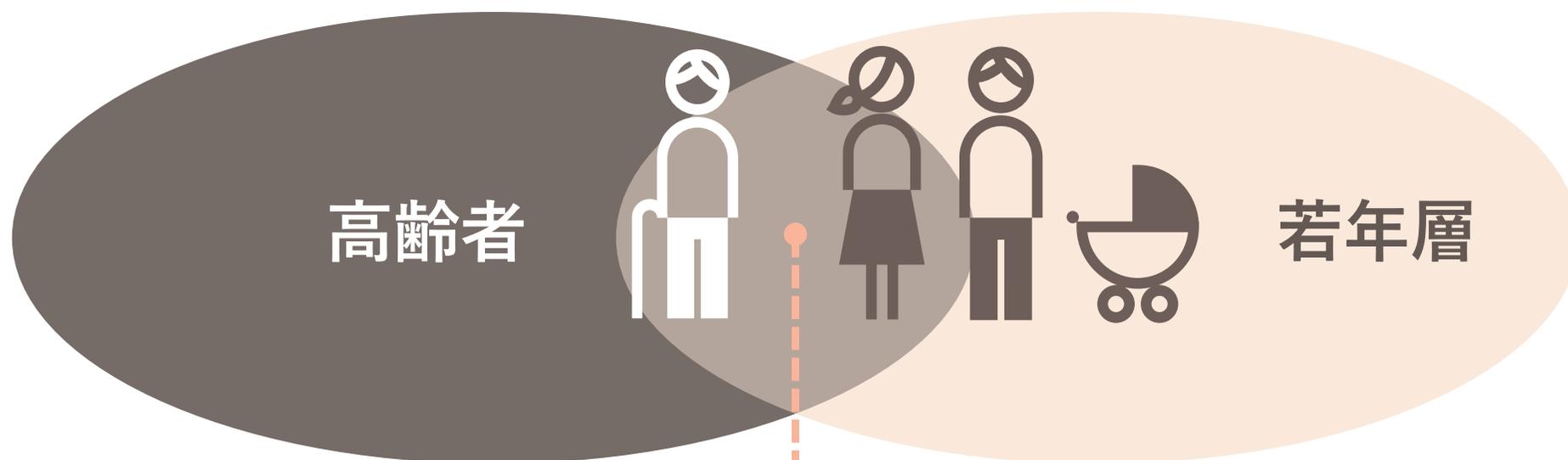
地域社会との没交渉

多忙な共働き世帯

||

# 住宅地に蔓延する 孤独・孤立・閉塞感

住宅地のバスターミナルに  
地域住民同士の  
コミュニケーションのきっかけとなる  
HUBをつくる



居場所・サードプレイス・よりどころ

# 「なりわい長屋」

店舗併用賃貸長屋

||

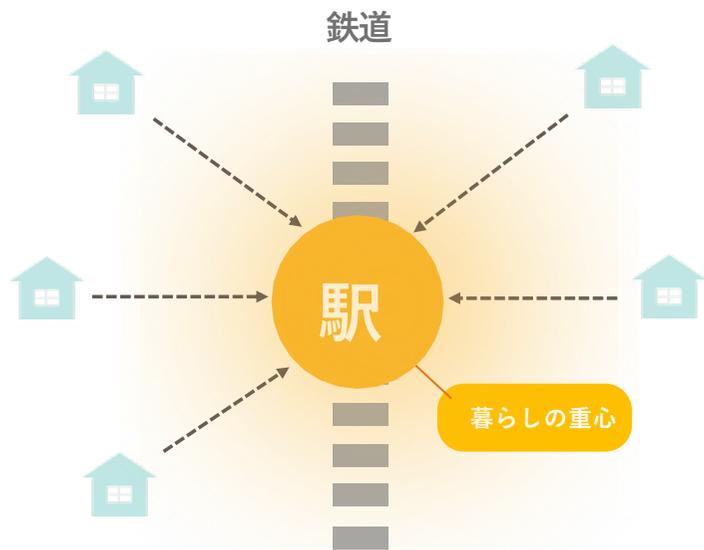
かつての生活商店街のような

「生活者」が営む

顔の見えるあきない



# 住宅地のバスターミナルに なりわいの集積を核とした 「もうひとつの地域暮らしの重心」をつくる

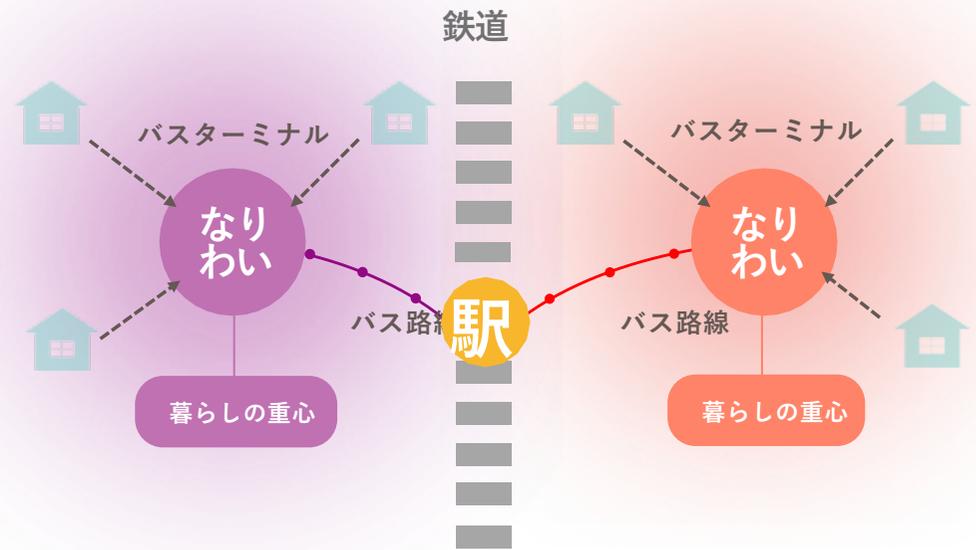
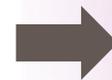


“駅前商業地”

商業

「あきない」

の集積



“住宅地のバスターミナル”

生業

「なりわい」

の集積

住宅地のバスターミナル  
地域生活環境のHUBとなる  
「なりおい長屋」

住宅地の  
hocco



# BEFORE



AFTER

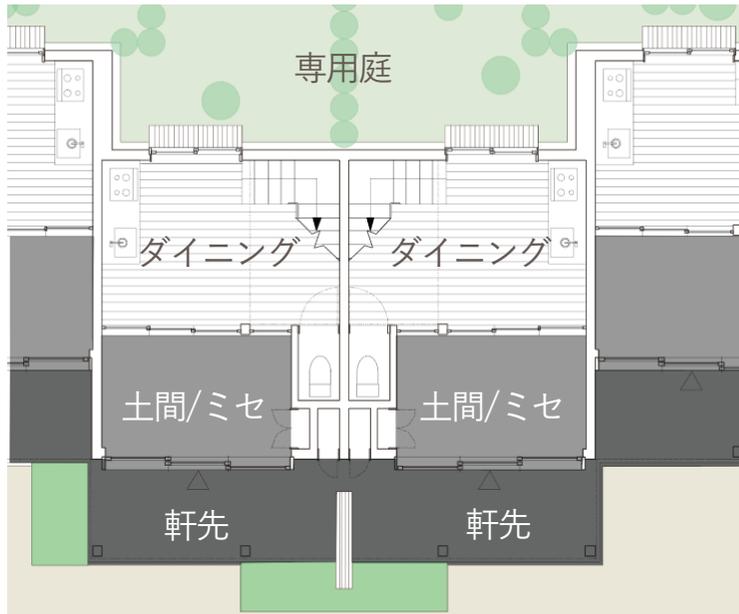






  
hocco

# 暮らしと街をつなぐ中庭・軒先・土間/ミセ







BR  
BOYS

045

045

書場  
#HoccoPress

hocco



山草屋  
hocco



ほっこ  
hocco





キャラクター  
おまかせ  
イラスト  
1枚 500円  
ADDRESS: STREET,  
CARTON-CLUB/ARTIST  
DRAWING: COTWALKER  
STUDIO  
8070-ETC/01  
1000-101

ほっこ  
hocco





hocco

好きなきに  
受

hocco



- 市町村が、都市計画において、居住誘導区域内に「居住環境向上用途誘導地区」を定めることにより、病院、店舗等の日常生活に必要な施設（生活利便施設）について容積率、用途制限の緩和を可能とすることで、これらの施設の立地を促進。

## <制度の活用イメージ>

### 現況



第一種低層住居  
専用地域



第一種低層住居専用地域では、病院、小規模店舗等の建築ができない。  
これらの施設が建築可能な用途地域であっても、容積率制限が厳しく、必要な床面積を確保することが困難な場合がある。

### 新制度下

居住環境向上用途誘導地区に指定



- ・ 地区内の第一種低層住居専用地域について、病院、小規模店舗等の用途規制の緩和が可能
- ・ 容積率を緩和することにより、必要な床面積の確保が可能



病院



都市型スーパーマーケット



シェアオフィスや  
ワークスペース

Q: 病院建替え時の苦劳や障害 (アンケート)



医療関係法令に関わる内容: 22  
建築-都市計画法関係法令に関わる内容: 21  
建築-建築設備-都市施設に関わる事項: 4  
市街地再開発事業などによって実施した場合、その事業手法などに関する内容: 1  
その他の内容: 12

出典: 「病院の建替えに伴う都市計画上の課題の抽出と解決策の提案」(財)30.2-福祉総合法 東京都病院協会)

【敷地の建築制限 (建蔽率、容積率、高さ制限、日影規制など)により、必要な面積が確保できないことが、都市計画上の最大の課題になっています。】(無回答49銘柄)

令和2年9月7日施行「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」において「居住環境向上用途誘導地区」が新たに創設され、第一種低層住居専用地域において病院や小規模店舗等をつくりやすくなる制度ができた。

## 実際に現状は…

全国的に「居住環境向上用途誘導地区」は制度として導入されているものの、令和7年7月時点で明確な指定実績や、実際に病院・店舗等が新設された具体事例はほとんど報告されていない。

## 活用の阻害要因

- ・ 都市計画決定までの行政プロセスの労力と煩雑さ
- ・ 住民合意の難しさ。規制緩和による住環境や景観への影響を懸念する住民の声
- ・ 既存住居系用途地域は静かな住環境を守ることが本来の趣旨であり用途緩和に慎重な自治体が多い。
- ・ 制度の認知度の低さ

なりわいのつながり

から復興する

**被災地**



双葉駅西側地区 公営住宅プロジェクト

さあ 双葉町の未来  
をはじめよう

**Well, let us begin the future of Futaba!**



双葉駅西側地区 公営住宅プロジェクト



計画地

再生可能エネルギー・  
農業再生モデルゾーン

被災伝承・  
復興祈念ゾーン

耕作再開モデルゾーン

新産業創出ゾーン

新市街地  
再生ゾーン

特定復興再生拠点区域

まちなか  
再生ゾーン

中間貯蔵施設

JR常磐線

福島第1原発

しねは  
標葉の谷戸に抱かれた  
仲間と共に育む  
なりわい集落



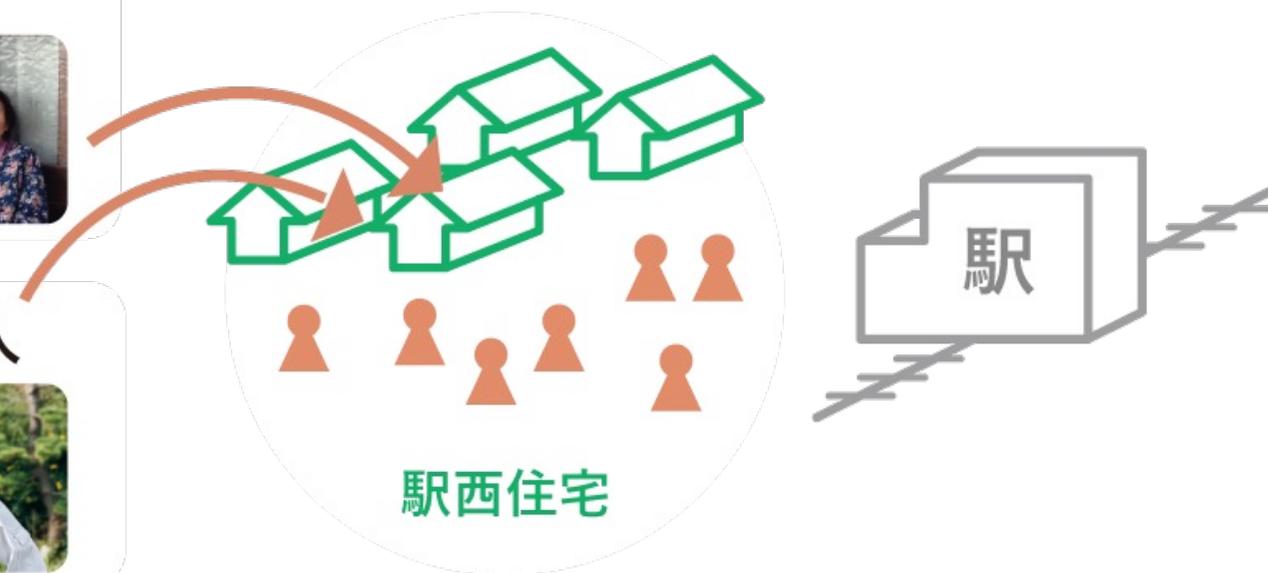
**blue studio**

2022年

ふるさとへ帰る人

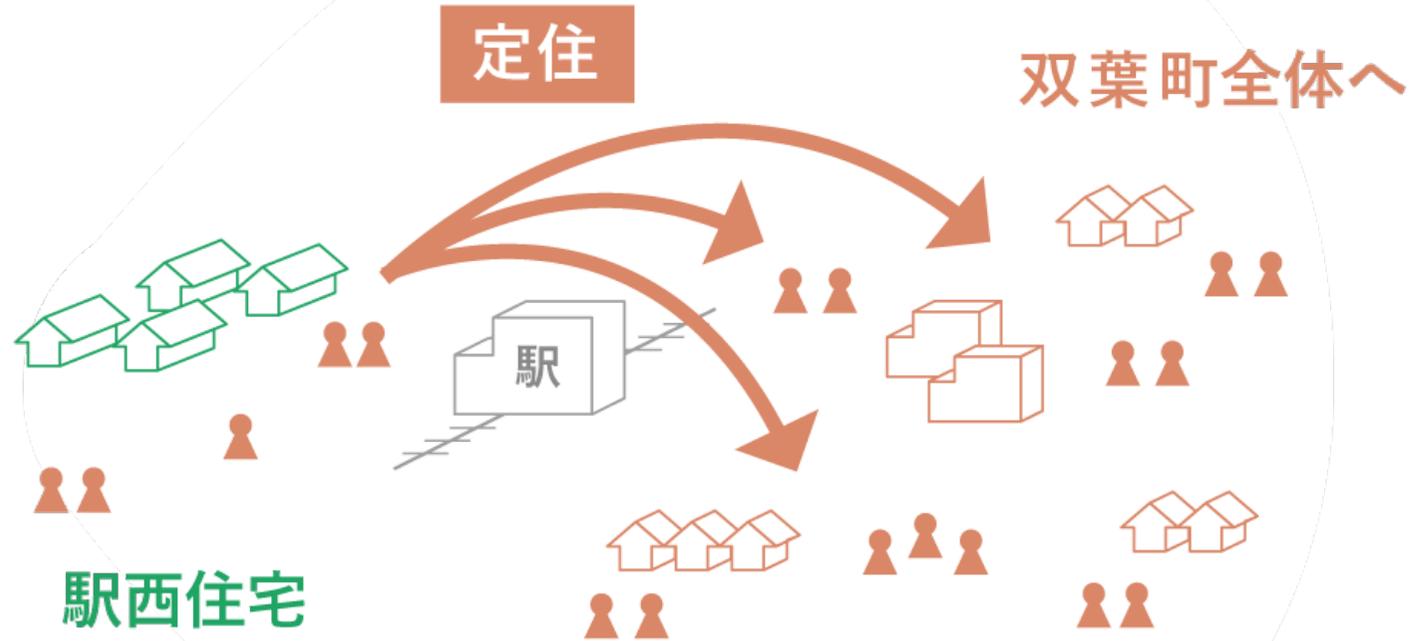


新天地へ移住する人



「えきにし住宅」は双葉町の暮らしを  
再び育む**きっかけ**となるコミュニティであり  
帰還者・移住者のベースキャンプ

数ヶ月後、数年後



避難指示解除地域全域へと

定住する人の環が

断続的に広がっていく

# 「なりわい」をシェアするきっかけのデザイン



広場に面した軒下空間と、路地/土間玄関でのアクティビティイメージ



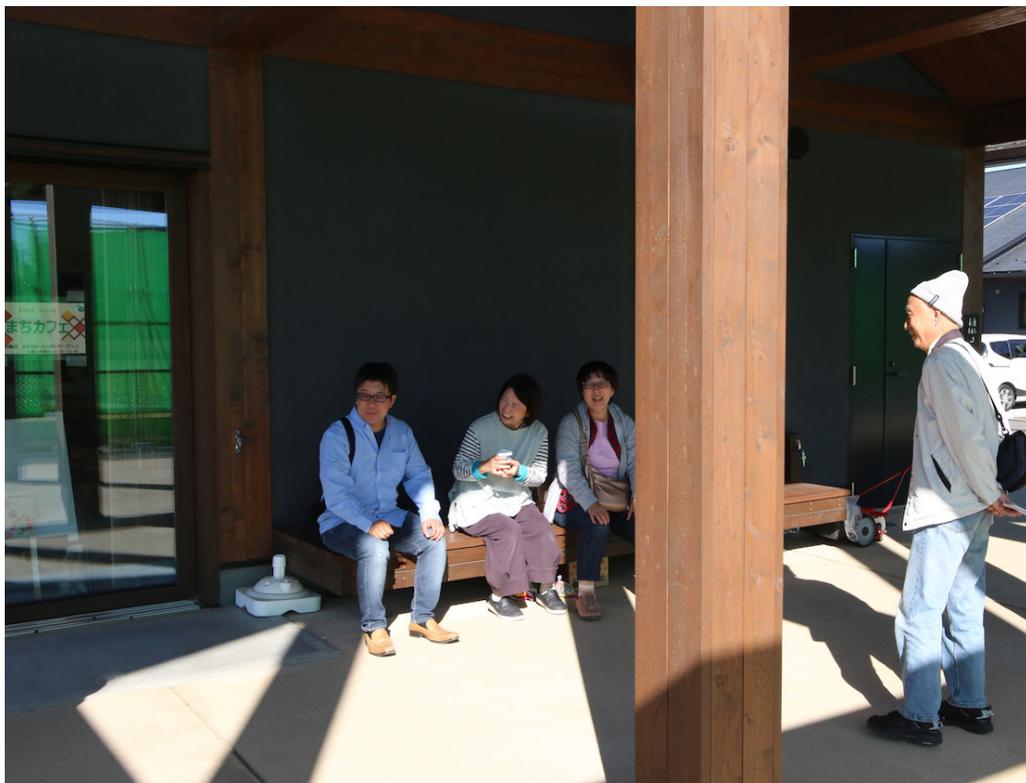












## なりわい居住（兼用住宅）の可能性 まとめ

- 既存建築物（ストック）の有効活用にあっては建物の性能向上以前に、社会環境、地域環境の変化を鑑みた「用途変更」の視点が重要。
- ことに市民生活のメインフィールドである都市計画上の「住居系地域」には多様な社会課題、つまりニーズが存在し、この地域における柔軟な用途変更を可能にする諸制度の規制緩和が求められる。
- 令和2年9月7日施行の「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」において設定された「居住環境向上用途誘導地区」はコンビニエンスストアやロードサイド店舗の住居専用地域内での出店をイメージしたものであるが、実際には当該事業者のそのような地域への出店基準のバランスが良くない。
- 全国各地の地域社会が抱えている課題の多様性や大きさに対して、それを解決する事業を成立させうるのは同じ地域に生活する市民による小規模な「なりわい」起業。また、その地域を活性化しうるサービス提供者も市民。
- 郊外宅地団地や地方都市の郊外圏においてその地域創生、活性化の要となるのはプロの事業者ではなく「なりわい市民」

**blue studio** <http://www.bluestudio.jp> 