

# 住居専用地域内バスターミナルの コミュニティハブ事業



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

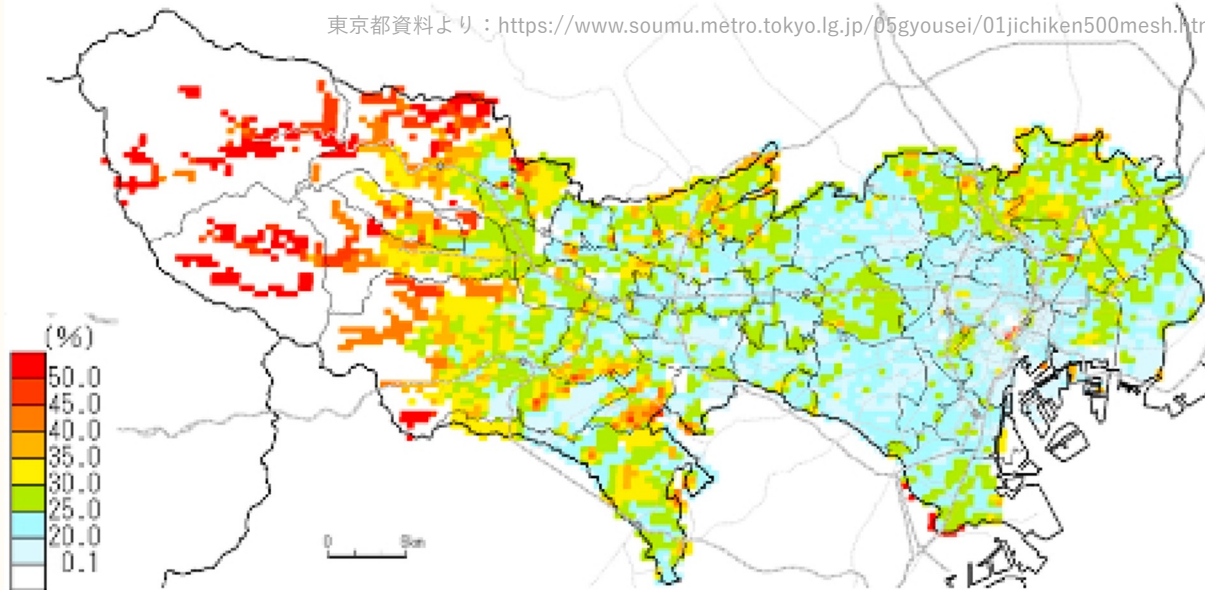
# 1. 活動の背景と目的

---

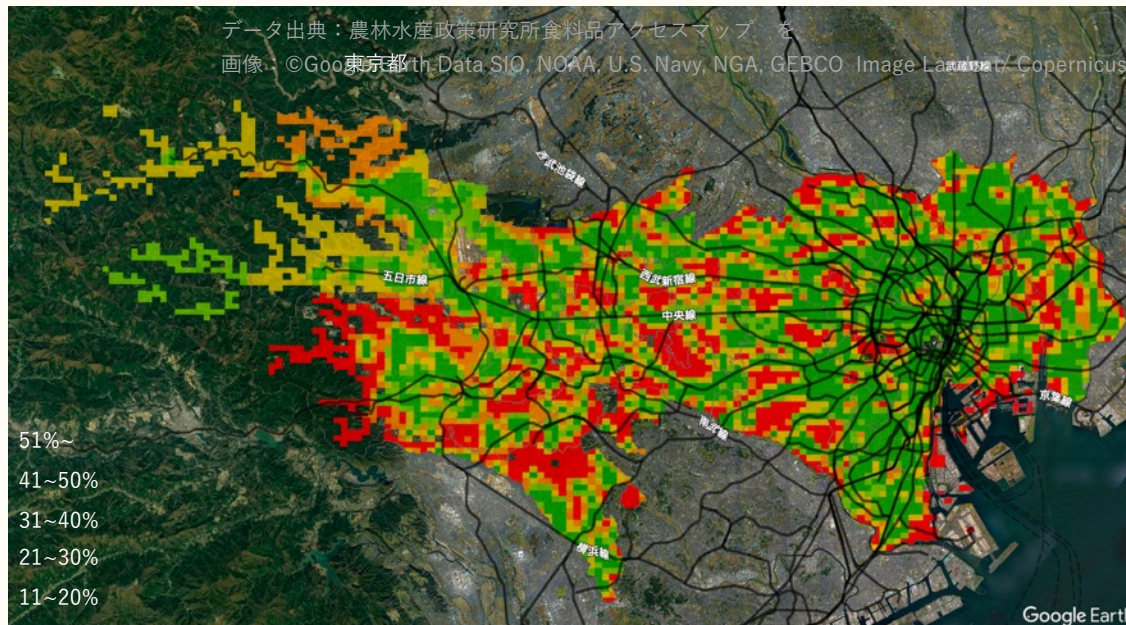
「乗合バス事業」と「不動産事業」  
の共創によって  
沿線住宅地の「地域を耕す」



東京都資料より：<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/05gyousei/01jichiken500mesh.html>



## 高齢化が進む 東京西部郊外住宅地



## 駅から離れた 住宅地での 買い物弱者\*の 顕在化

買い物弱者：  
店舗まで500m以上かつ  
65歳以上の人口比率



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」



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

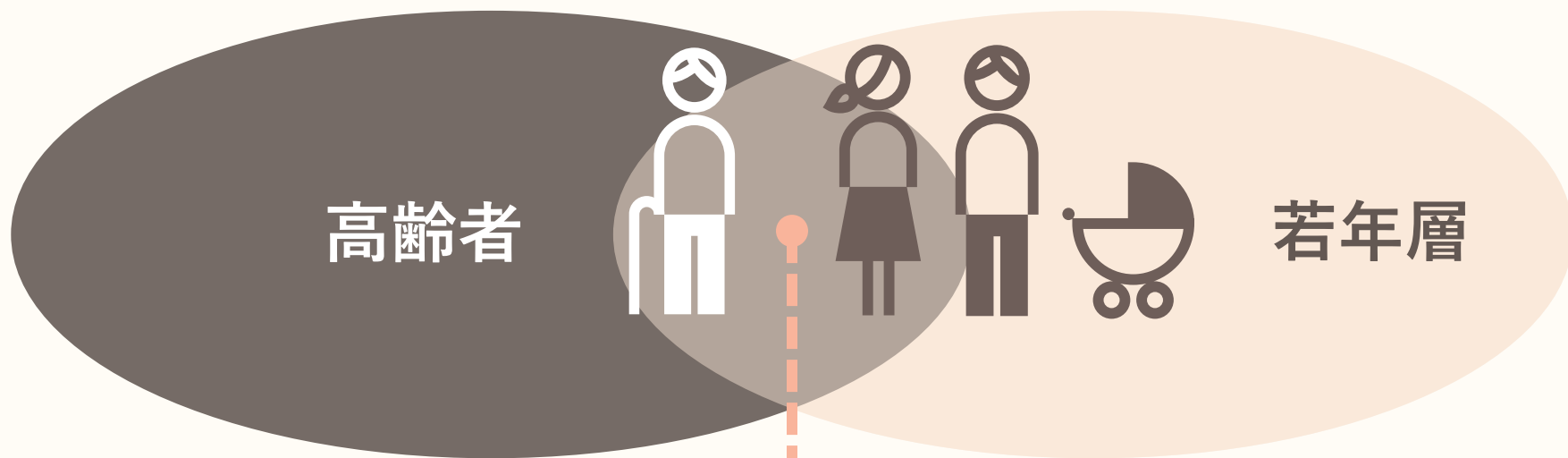
多忙な共働き世帯

||

## 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

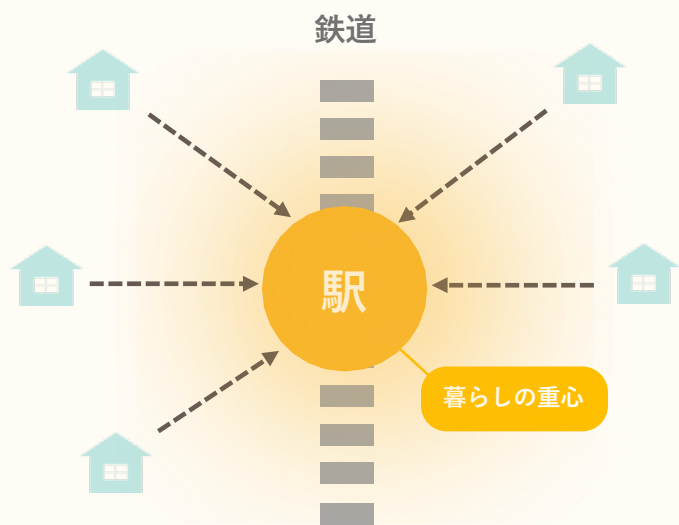
II

かつての生活商店街のような

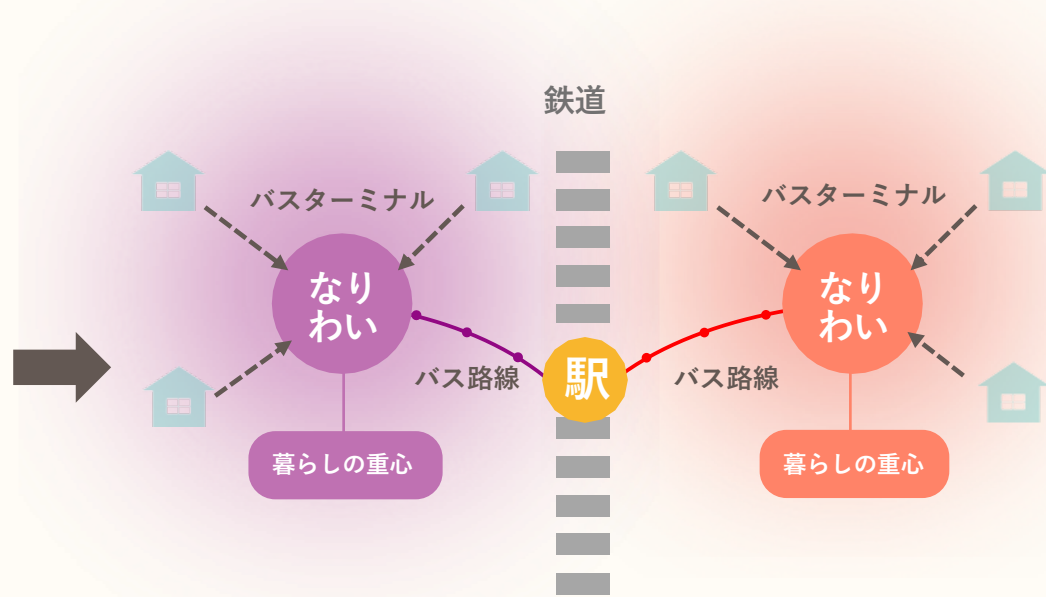
「生活者」が営む  
顔の見えるあきない



# 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”  
「あきない」  
の集積



“住宅地のバスターミナル”  
「なりわい」  
の集積



## 2. 活動の内容



住宅地のバスターミナルに  
地域社会のHUBとなる  
「なりわい長屋」をつくる



ほっこ  
hocco





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

# BEFORE





AFTER







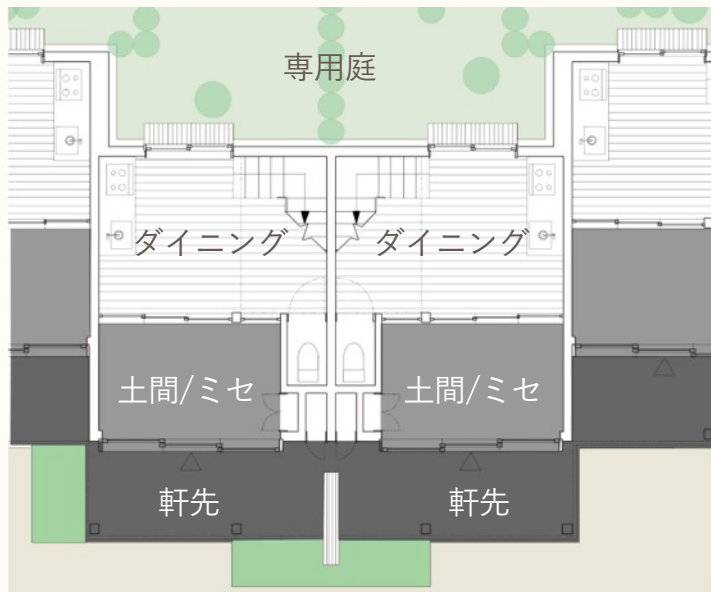
BROOKSTANCHEN

ほっこ

ほっこ



# 暮らしと街をつなぐ中庭・軒先・土間/ミセ





### 3. 活動の成果①

---

生活者の“顔”がみえる、  
暮らしの商店街



05S お惣菜屋さん



04S 出版社・書店さん



03S お庭づくり・植物屋さん



01S パン・お菓子屋さん



13S バイタルト屋さん



平面図 S=1:300



武蔵野市立  
はなもも公園













### 3. 活動の成果②

---

周辺環境との連携

地域社会の

日常の**HUB**として



畑

仙川  hocco

武蔵野市立  
上水南公園

武蔵野市立  
はなもも公園

梶野分水

隣接マンション  
公開空地

畑







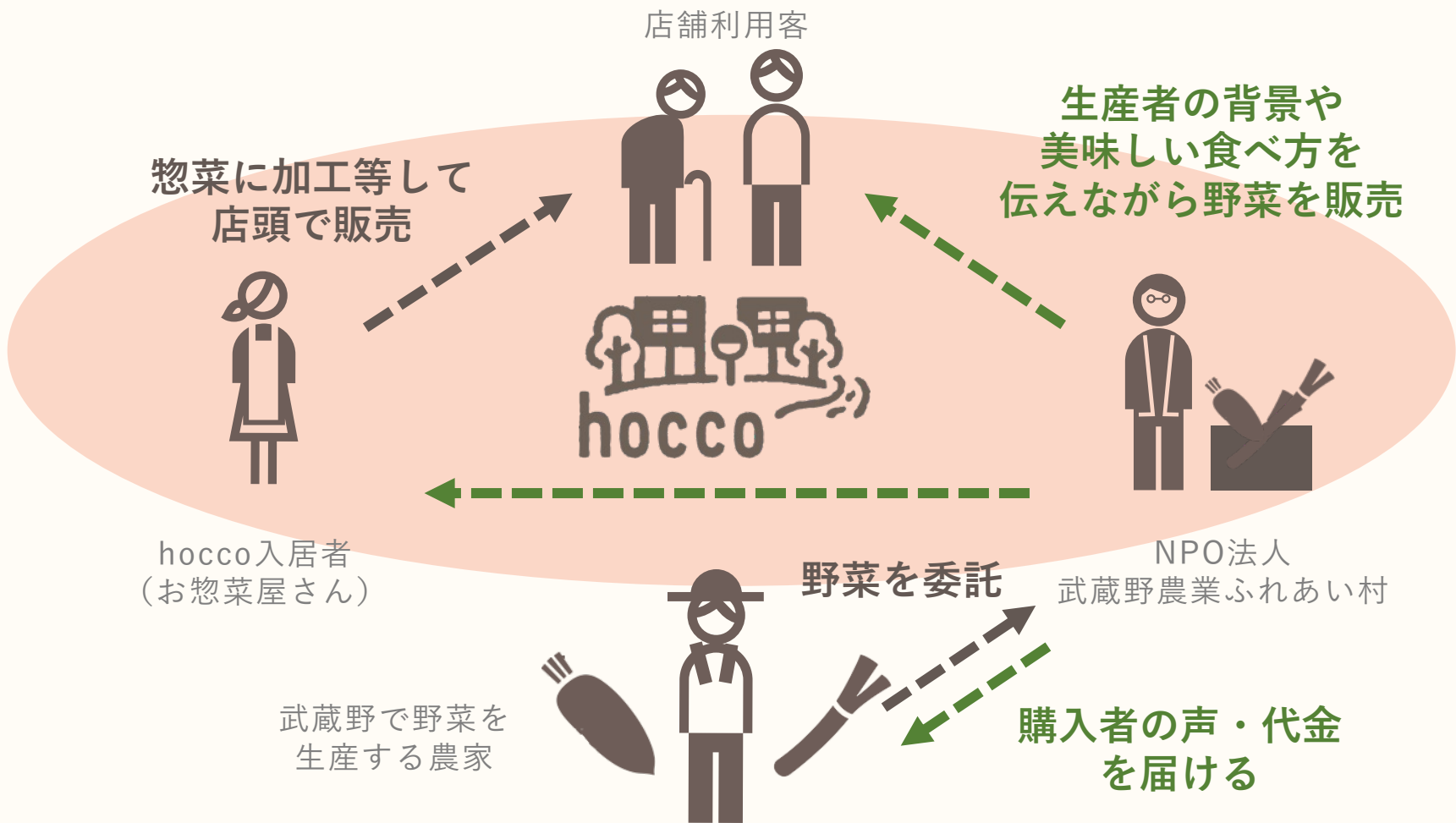






文





写真：  
むさしの野菜くらぶ  
instagram  
(@m\_yasaiclub)より





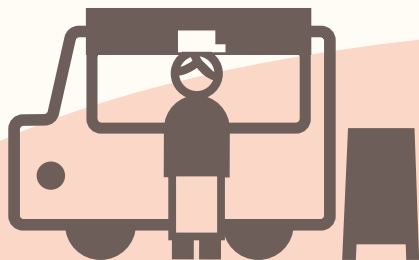
ほっこ

ほっこ  
メニュー  
1. 鶏唐揚げ  
2. 唐揚げ  
3. 唐揚げ  
4. 唐揚げ  
5. 唐揚げ  
6. 唐揚げ  
7. 唐揚げ  
8. 唐揚げ  
9. 唐揚げ  
10. 唐揚げ

8007  
29-36

ほっこ





キッチンカーを営む  
チャレンジャー

日替わりで出店



hoccoで購入



店舗利用客・入居者

出店場所の  
紹介



キッチンカー出店情報  
の発信・入手



キッチンカー検索アプリ  
SHOPSTOP  
・運営会社 Mellow.Inc

↑  
登録



写真：suuinoジャーナルより



## hoccoの環境性能

- 外皮平均熱貫流率**Ua値** : 各住戸平均 **0.41** [ $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ ]  
→地域区分6地域において、**HEAT20 G2**相当
- 気密性能(相当隙間面積) **C値** : **0.88** [ $\text{cm}^2/\text{m}^2$ ]

## hoccoの由来

- 【ほっこぬき】 : 胎内堀・たぬき堀



用水から田畑に水を引き入れるための  
古来からの土木技術。

分水、水車利用のための工法で、玉川上水  
沿川には随所に見られる。

## 4. 評価に値すると考えられるポイント

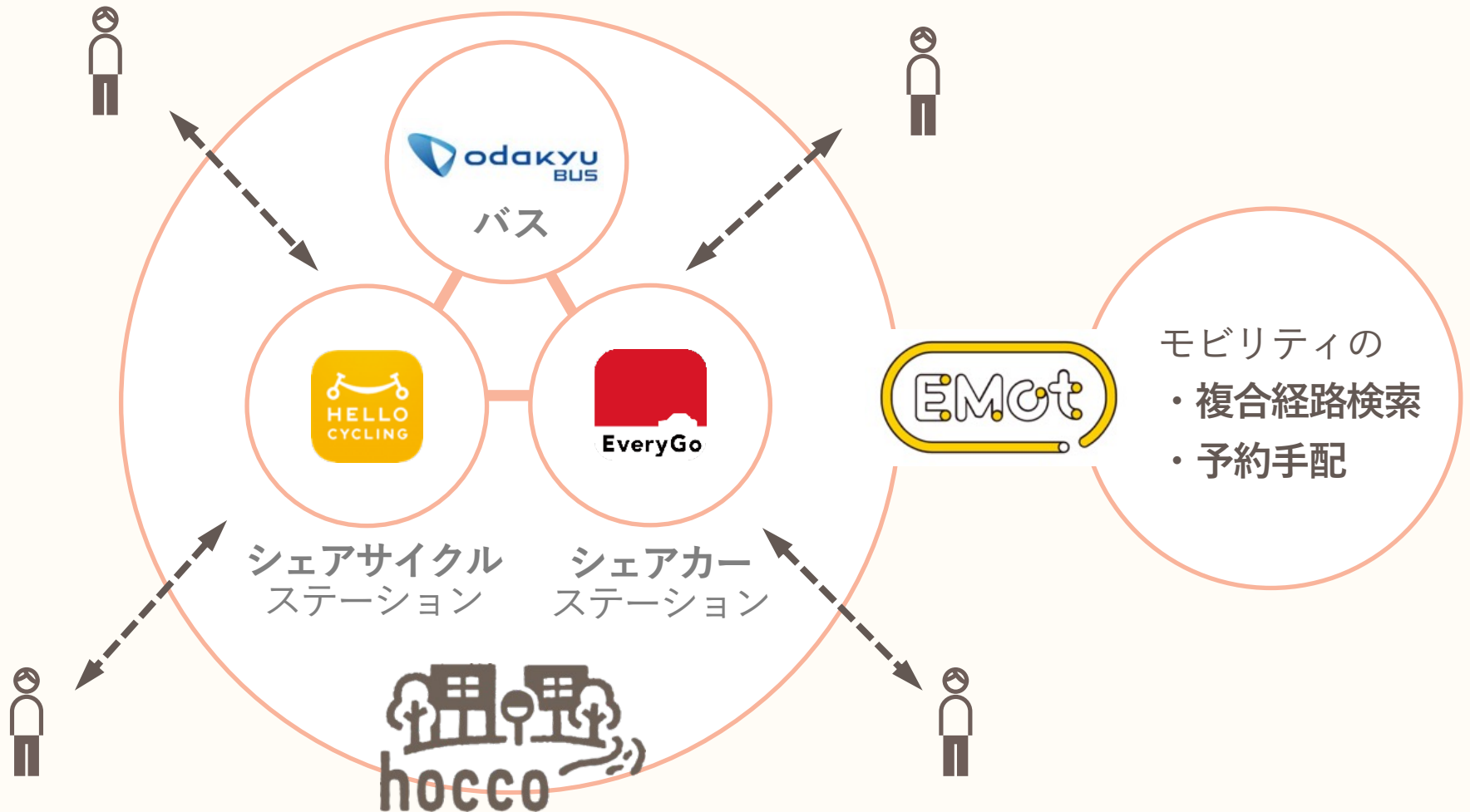
---

# MaaSテクノロジー×不動産の 実践の場としての活動





# MaaS技術の積極的活用による バスターミナルの地域HUB化戦略



# MaaSアプリ連動型バスチケットによる 入居店舗・モビリティの相互利用促進

