

系

～東急沿線の多様性とイノベーション～

Mar 12, 2019

東京急行電鉄株式会社
執行役員 都市創造本部運営事業部長
東浦 亮典



横系力

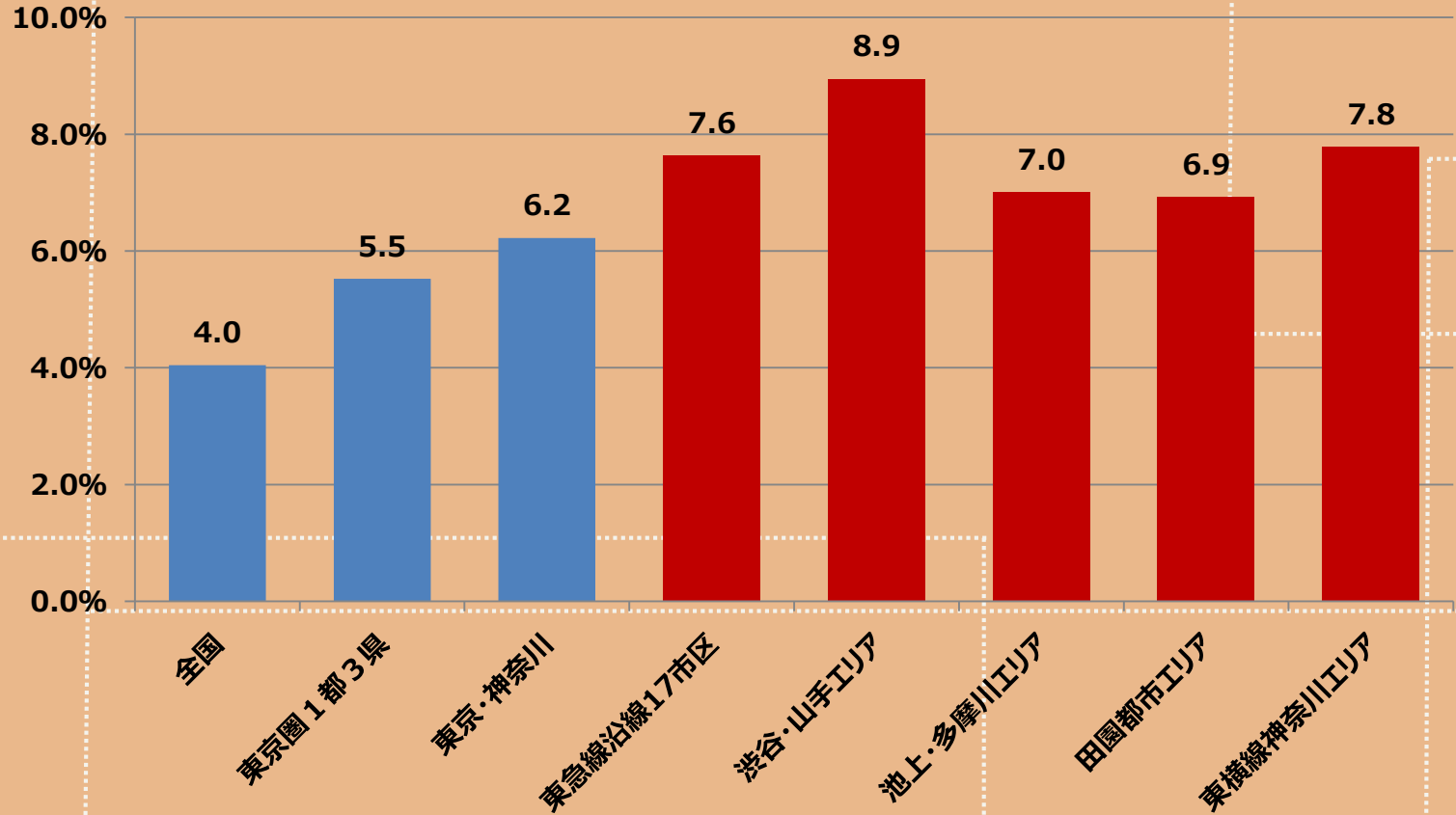


硬直的になりがちな地域活動を突破する「横糸力」

- ✓ 地域に根差し、地域を知り、ネットワークが広い
- ✓ 良い意味で“LIKE!”に素直に行動する
- ✓ 肩書き、ヒエラルキーは無関係で自由度が高い
- ✓ 地域の巻き込み力(ナンパ力)が凄い!
- ✓ 縦割りになりがちな男性的組織に横串を刺す

「横糸力」を発揮する可能性がある豊富な女性人財

大学以上卒女性の生産年齢人口比率（卒業時～64歳）



(資料) 平成22年国勢調査(総務省)より東急総合研究所作成。

「横糸力」を最大限引き出すちょっとした工夫

- 「まちづくり」と大上段に構えない
- まずは“LIKE!”を刺激する気軽なイベントから
- 早期に特定の組織内に囲い込み過ぎない
- 適性、能力を見極めて、軽く背中を押してあげる
- 不足しているリソースは周囲がカバーしてあげる
- アウトリーチでやる気に火をつける！

1918年

田園都市株式会社 設立

東急電鉄の祖となる田園都市株式会社が設立される。
宅地造成に加え鉄道をはじめとする都市インフラも
同時に整備していく壮大な計画がはじまった。

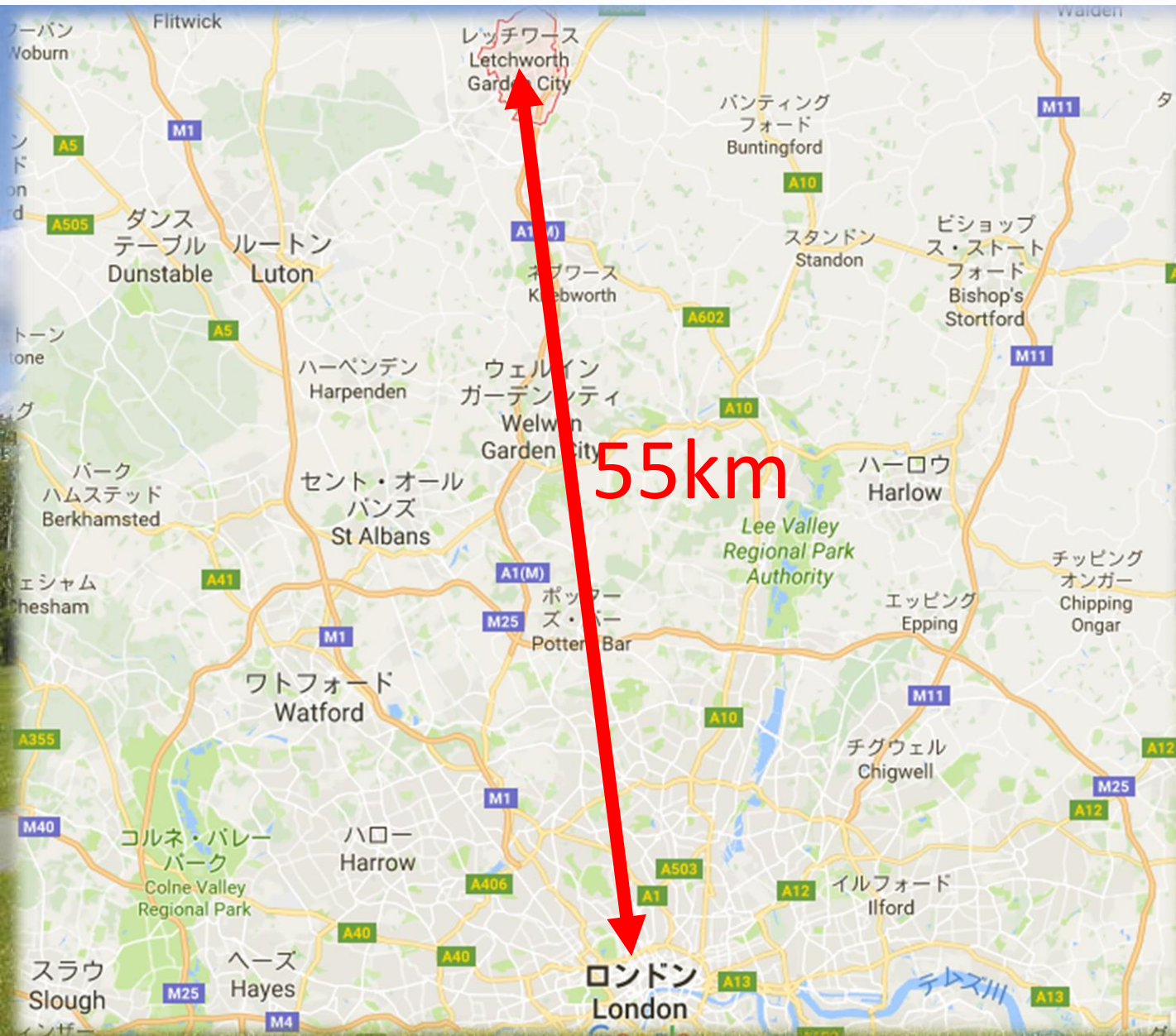
写真：渋沢栄一 記念撮影（日本橋兜町 渋沢事務所にて）

洗足・大岡山・田園調布

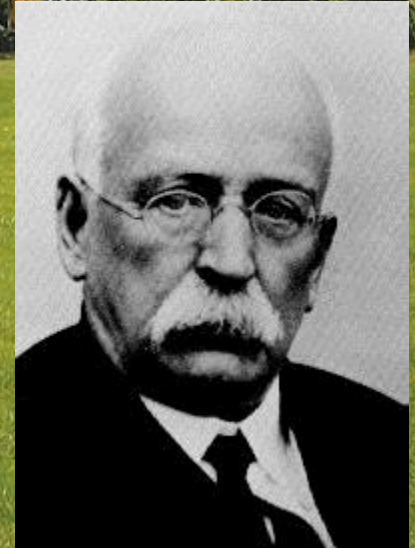
100th
まちづくり



エベネザー・ハワードによる理想の「田園都市」



1903年～



渋沢栄一による理想の「田園都市」



田園調布・洗足開発



1923年～



東急多摩田園都市開発構想(1953年～)

- ・東京都の都市膨張の受け皿
- ・首都圏40km圏で最も開発の遅れている二子玉川～厚木
大山街道～鶴間・座間・海老名
方面の山林原野の開発
- ・ニューヨーク・ロンドンに倣った
計画的衛星都市開発分譲



城西南地区開発趣意書

東京都渋谷区大和田町九八番地
東京急行電鉄株式会社
事業部田園都市課
電話渋谷二二一九番
直通渋谷四二四二九番

都市インフラ整備、文化施設
工場誘致等による文化的生活
が可能な都市建設

- ・対象地域4～500万坪の買収
- ・区画整理方式による開発
- ・電車・高速道路の整備
- ・総事業費5～10億円

東急沿線人気の秘密

まちづくりビジョン・マスタープラン

長期視点での投資・サービス提供

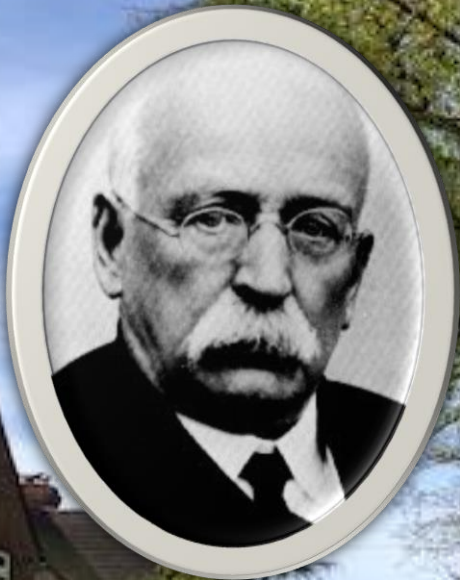
知的・富裕で良質な住民

安全・安心・便利・快適

TOD的で
計画的な
まちづくり

利便性の
高い鉄道
サービス

便利高感
度な生活
サービス



エベネザー・ハウードの田園都市



職住近接・自立分散の衛星都市



日本に輸入改良された田園都市



通勤モデル・消費のみのベッドタウン

私鉄ビジネスモデル1.0(田園都市通勤モデル)

郊外の宅地販売・
生活サービスで稼ぐ

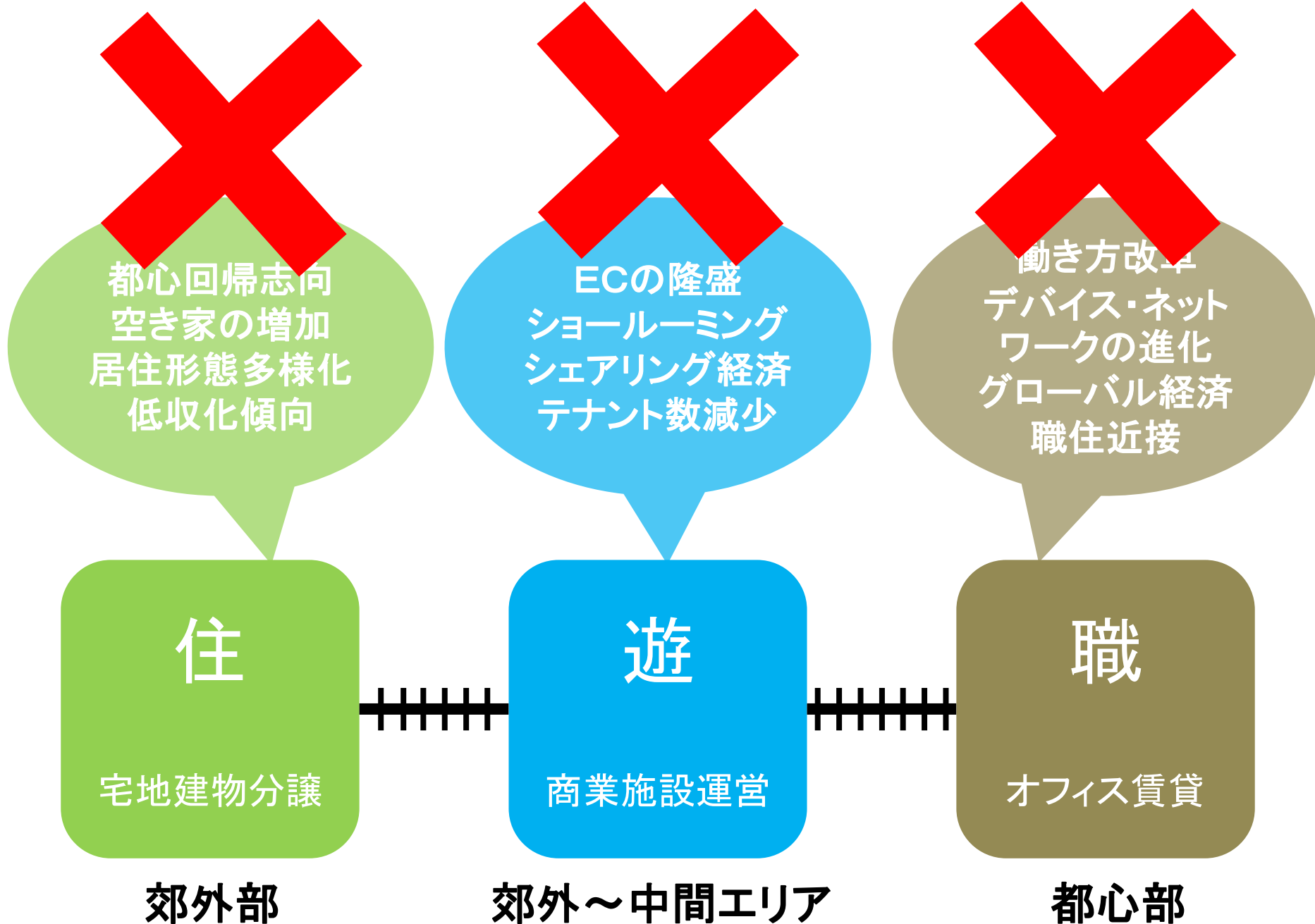
通勤鉄道で稼ぐ

都心の
業務・商業
で稼ぐ

？ ？ ？

私鉄ビジネスモデル2.0

変わりつつある住・遊・職の選択行動・意識



東急沿線疲弊時の東急電鉄のワーストシナリオ

沿線人口
減少

超高齢化

少子化

街インフラ
老朽化

鉄 道

団塊世代
引退

乗降客数
減少

サービス
低下

都市開発

販売土地
枯渇

再投資
減少

街ブランド
劣化

生活
サービス

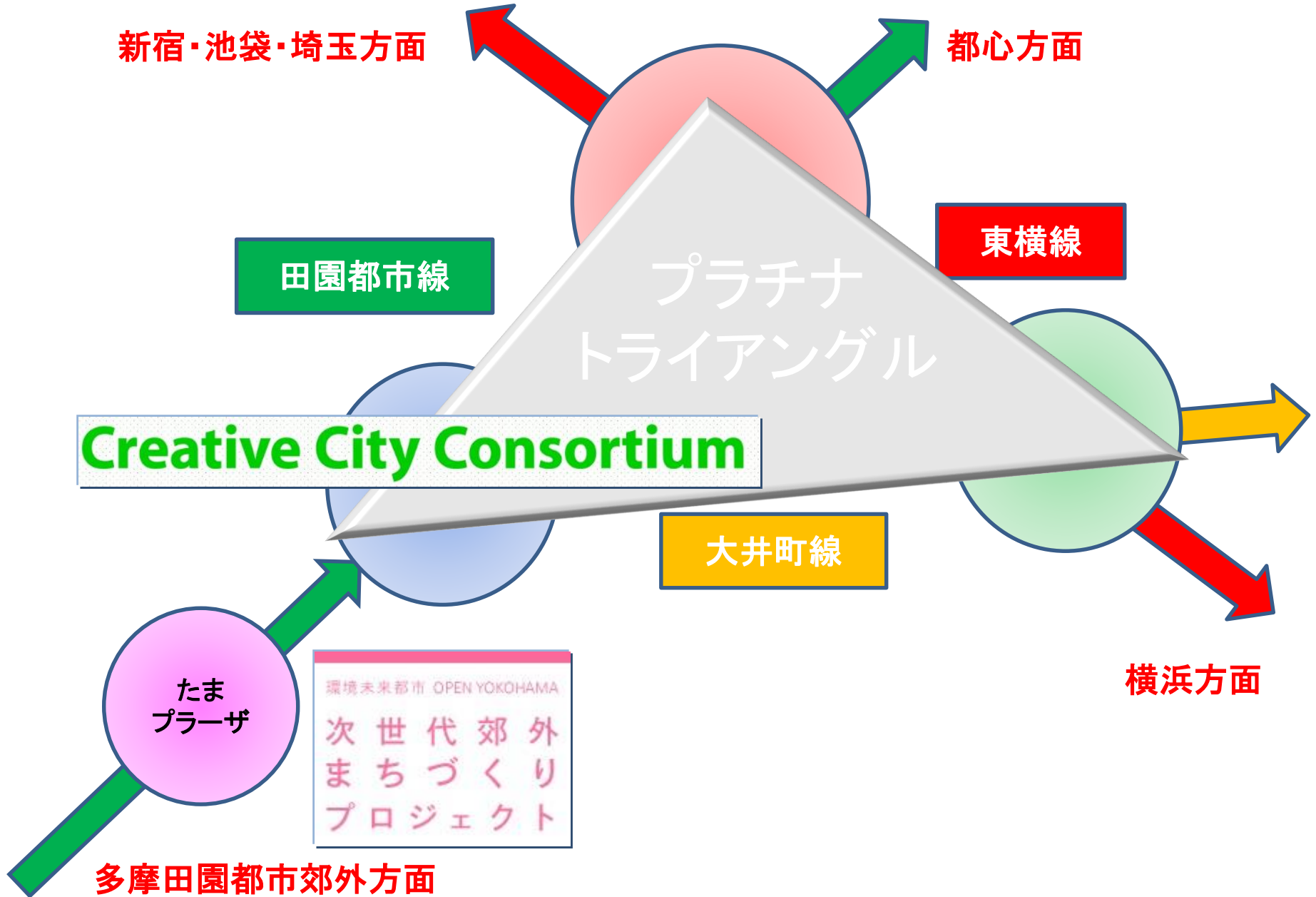
沿線消費
意欲減退

競合激化

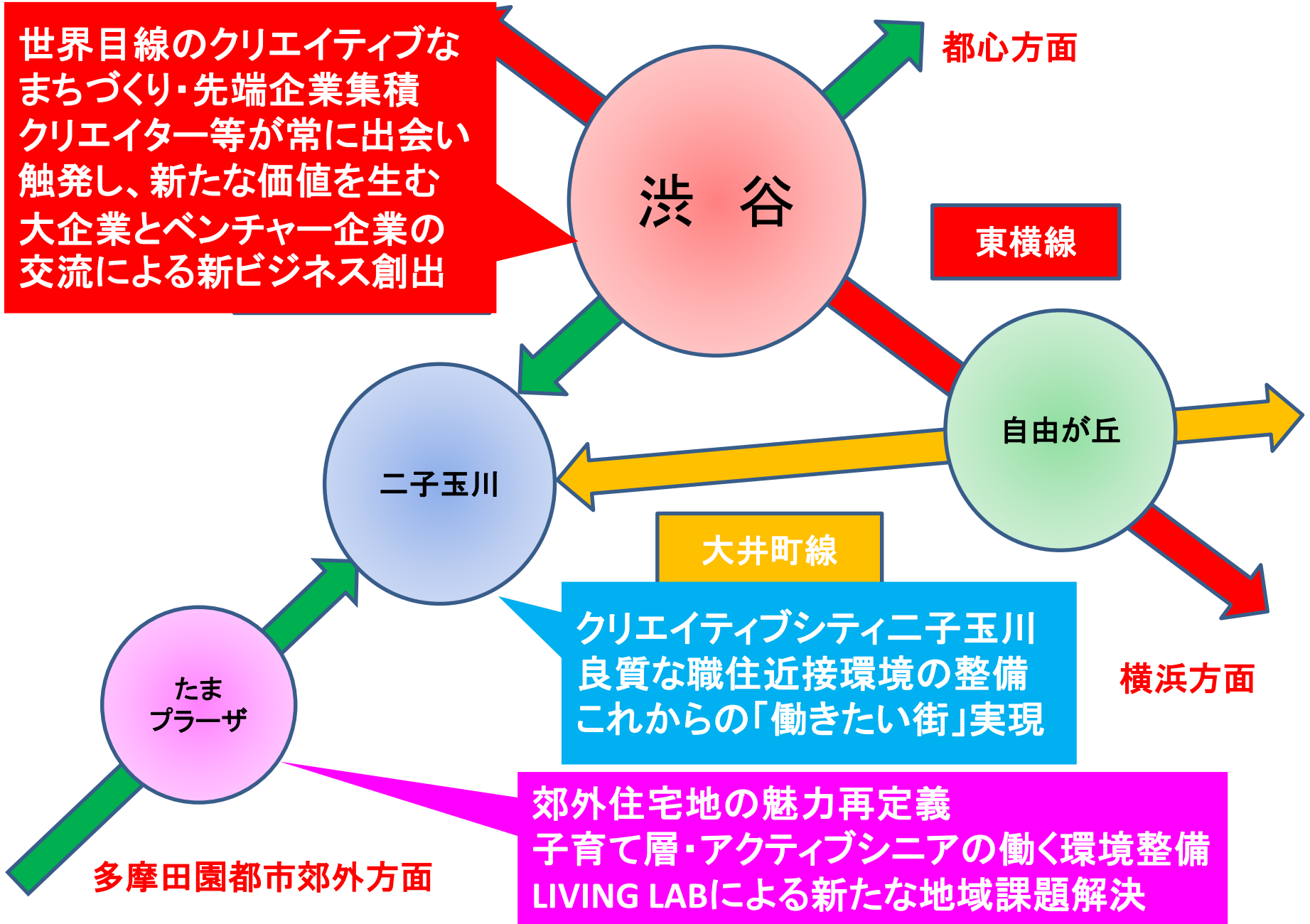
売上減少
事業撤退

3つの収益柱の崩壊リスク

東急沿線プラチナトライアングル & 次世代郊外戦略



東急沿線プラチナトライアングル & 次世代郊外戦略



郊外住宅地の現状と課題



■ 二つの ミスマッチ ■

既存の暮らしのインフラが
高齢化していった住民とミスマッチ！

高齢者が安心して暮らし続けられるまちづくり
● マーケットの深耕 ●

まちの魅力が、若い世代の
ライフスタイル・期待とミスマッチ！

若い世代への魅力の提示、新規獲得
● マーケットの拡大 ●

■ ワースト シナリオ ■

人口減少・高齢化・建物老朽化：消費や活動の減退
若年層の流入減少（職場距離、共働き、子育て、楽しさ）

まちの衰退

変化の兆しのキーワード



横浜市・東急電鉄 次世代郊外まちづくり骨子

2012年4月 包括協定締結

■ 基本理念 ■

「既存のまち」での「持続」と「再生」を目的とする

「人」「暮らし」「コミュニティ」を最重要視し、
「持続性」「循環」「多様性」を目指す

「次世代のまちづくり」を通じて高齢社会・人口減少
社会の課題解決を実践していく



■ 重点方針 ■

次世代の要請に応える「暮らしのインフラ・ネットワーク」をつくりあげていく

- 交通(移動)・医療・介護・子育て・エネルギー・就労・交流・コミュニティ + 住まい・住まい方 を、まちづくりを通じて一体的に、実践していきます

郊外住宅地の中の「コミュニティ・リビング・モデル」を提示していく

- 「暮らしのインフラ」を集約した施設と住宅を併設した郊外の新しい「住まい方」、シニア層の住みかえモデル、多世代共生のモデルとして提案していきます。

「郊外」を持続させる人とコミュニティの「仕組み」をつくっていく

- エリア・マネジメント ; まちづくりの担い手づくり、官民連携のまちづくり主体 “新しい公共”、
- “お金が回る仕組み” ; 規模も主体も多様なビジネス、地域の「職」創出

次世代郊外まちづくりで「日本一住みたい街」へ

I. 豊かさ

多世代が支えあうコミュニティ
地域の小さな経済モデルを創出

II. 暮らし

地域の子育て・医療・介護システム
公共・公益資源の有効活用

III. 住まい

大規模団地・企業社宅等の再生
戸建住宅地の持続の仕組み作り

V. 仕組み

まちづくりの担い手育成
エリア・マネジメント組織

IV. 土台

既成市街地における生活者中心のスマートコミュニティの実現
環境・エネルギー・安心安全・情報プラットフォームの確立

WISE City =

Wellness & **W**alkable

Intelligence & **I**CT

Smart , **S**ustainable & **S**afety

Ecology , **E**nergy & **E**conomy

地域活性の切り札「住民創発プロジェクト」

市民中心のまちづくり(シビック・プライド・プロジェクト)

市民のやる気と創意工夫によるまちづくり企画を募集して、優れた提案を横浜市・東急電鉄でバックアップ(全15団体)

- ・コミュニティ形成活動
- ・環境エネルギー活動
- ・遊び・学びの活動
- ・地域で働く活動

「住民創発プロジェクト
-シビックプライド・プロジェクト-活動報告会」を開催しました



既成の町会活動の枠にとらわれない多彩な発想による活動が地域を活性化する！

次世代郊外まちづくり「コミュニティ・リビング」モデルプロジェクト

■「機能」と「場」

“多世代の集いの場” を施設を中心に構え、

安心して豊かなくらしに必要な “身近で利便性の高い機能” を揃えていきます。

美しが丘 コミュニティ・リビング

【求められる機能】



- ①健康寿命づくり
- ②ビューティフルエイジング
- ③社会交流欲・貢献欲を満たす

【求められる機能】



- ①参加・共有の場
- ②学ぶ場・生涯学習の場
- ③コワーキング・シェアスペース

アクティブ
シニアの
サポート

地域の
子育て
拠点

多世代の
集いの場
(=リビング)

働く場
学ぶ場

住民
参加型

【求められる機能】



- ①安心して子育てができる
- ②子育てを前向きに楽しむ
- ③みんなで子育てをサポート

【求められる機能】

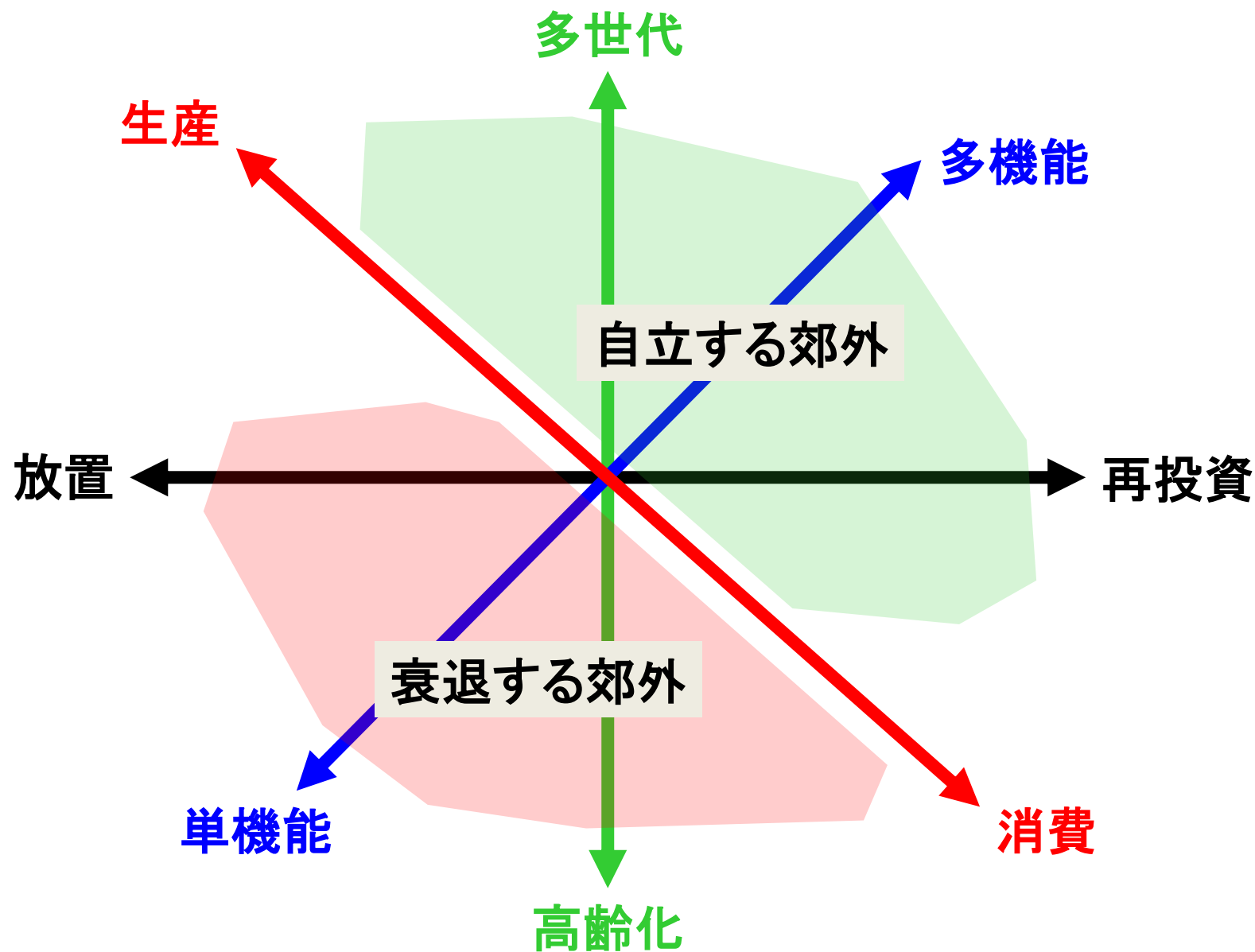


- ①住民が街に愛着と誇りをもてる
- ②住民創発プロジェクトとの連携
- ③たまプラブランドづくり

WISE Living Lab (さんかくBASE)



自立する郊外住宅地になる条件



私鉄ビジネスモデル1.0(田園都市通勤モデル)



ICTプラットフォーム



私鉄ビジネスモデル2.0(田園都市職住近接モデル)

「私鉄 3.0」 ワニブックスPLUS新書 絶賛発売中！



ご清聴ありがとうございました！

