



時代変化に対応した多摩田園都市における 「街づくり」の取り組みについて

東京急行電鉄株式会社
常務取締役 渡邊 功



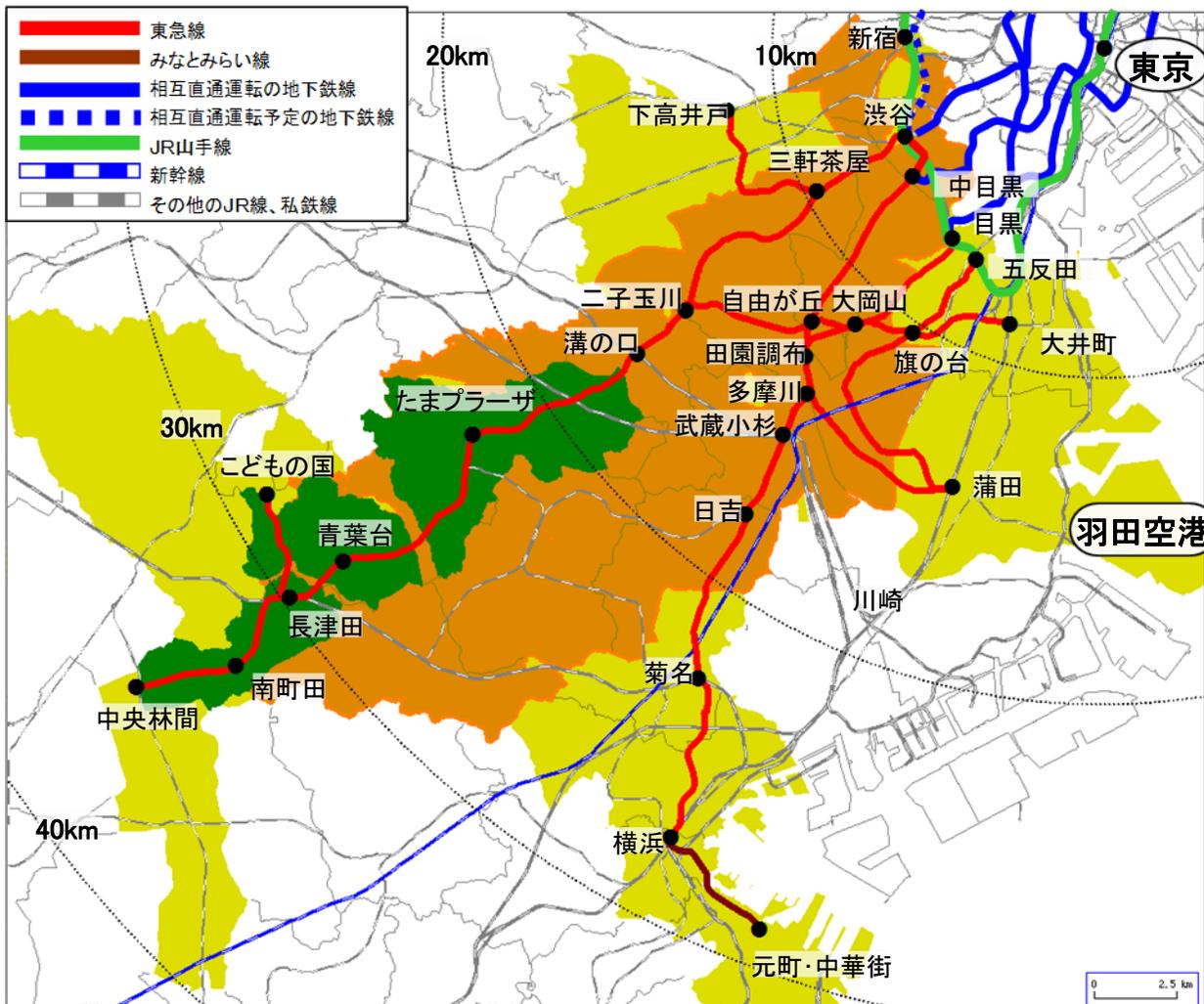
目次

1. 東急沿線の現状と課題
2. 沿線価値向上と住みかえモデル事業の展開
3. 次世代郊外まちづくり
4. 終わりに



1. 東急沿線の現状と課題

東急沿線地域図



東急線沿線地域

(「東急線の通る17市区」と定義)

- ・面積：490Km²
(ロンドンの面積の約 1/3 倍)
(マンハッタンの面積の約 8 倍)
- ・人口：506万人(2011年3月31日現在)
(ロンドンの人口の約 2/3 倍)
- ・人口密度：10,324人/Km²
- ・世帯数：249万世帯(2011年3月31日現在)
- ・1人当たり課税所得：全国平均の 1.5 倍
- ・沿線消費支出規模：8兆591億円 ※

イツ・コミュニケーションズのサービス地域

- ・対象世帯数：127万1千世帯
(2012年3月31日現在)

東急多摩田園都市

- ・面積：50Km²
- ・人口：60万人

代表的な開発事例(渋谷)

リーディングプロジェクト「渋谷ヒカリエ」



ヒカリエ オフィス



クリエイティブスペース
「8/」

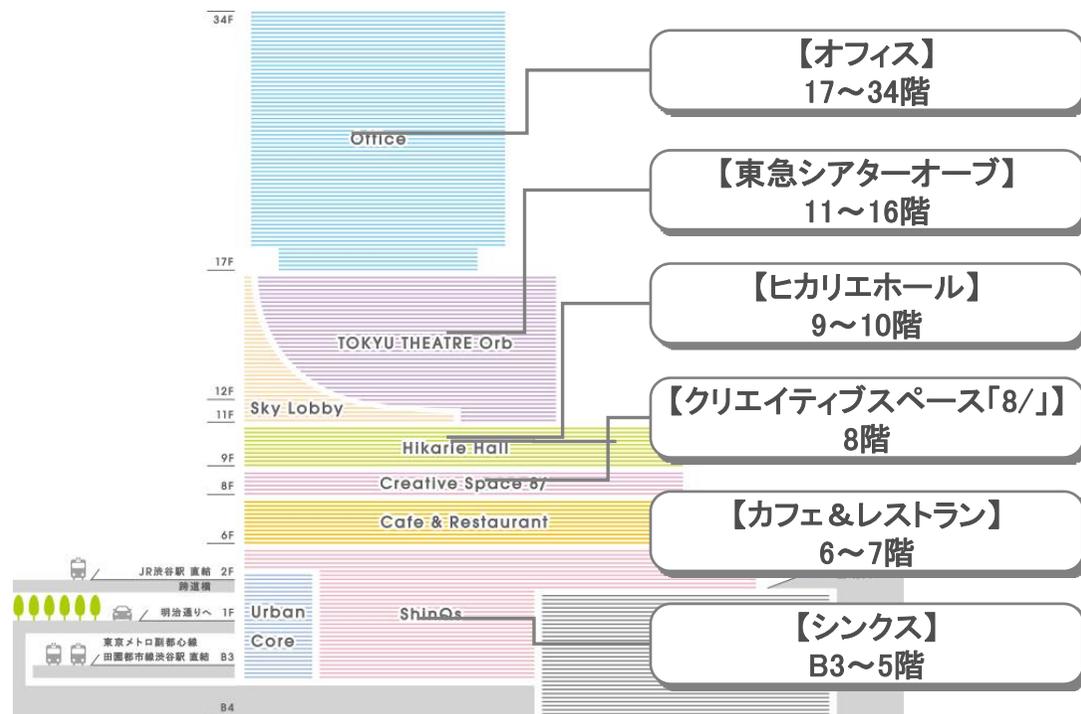


ヒカリエホール



カフェ&レストラン

[用途構成]



代表的な開発事例(渋谷)

新しく生まれ変わる渋谷



代表的な開発事例(渋谷)

駅街区



駅南街区



代表的な開発事例(二子玉川)

二子玉川ライズ(I期)とガレリア



節電の夏:氷彫刻納涼イベント



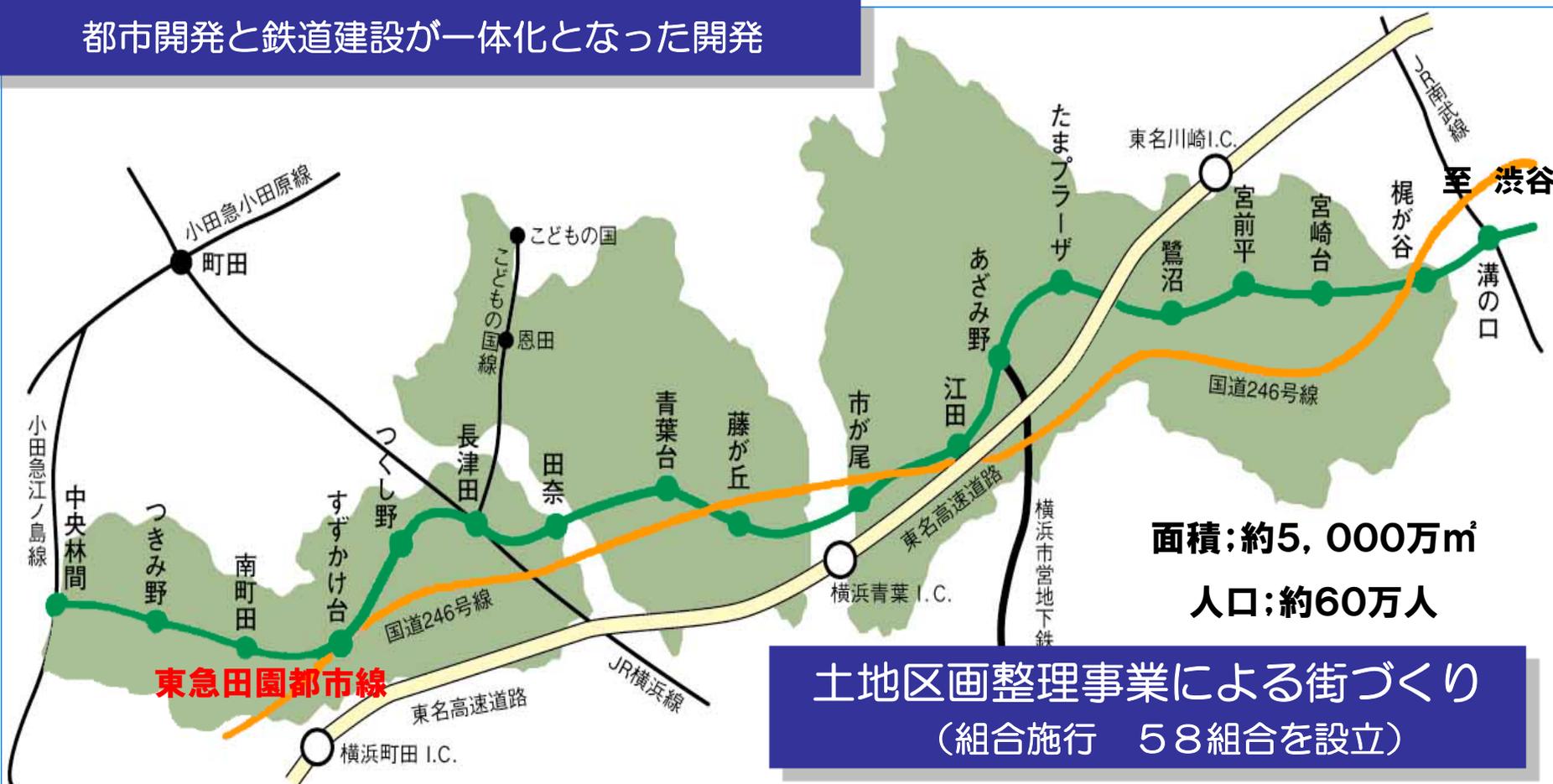
代表的な開発事例(二子玉川)

Ⅱ期開発イメージ



東急多摩田園都市

都市開発と鉄道建設が一体化となった開発



過去の主な開発実績(たまプラーザテラス)

<1960年代>



過去の主な開発実績(たまプラーザテラス)

<開発後>



リンクプラザ 2013年3月OPEN



- ・定期借地権付分譲マンション
→購入者の8割が持家層
- ・サービス棟併設
→保育園、デイサービス、クリニック、レストラン等

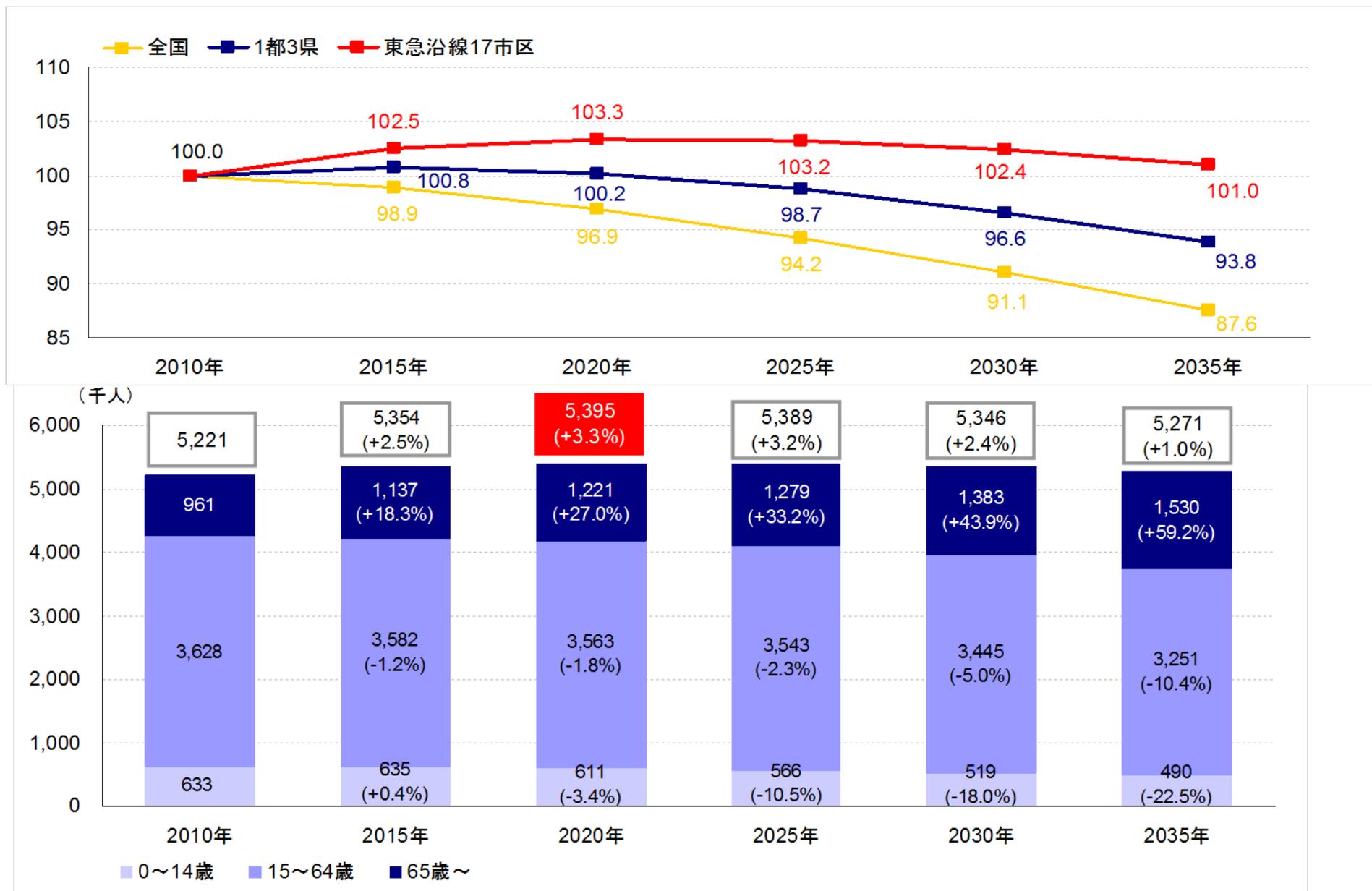
過去の主な開発実績(あざみ野ガーデンズ)



東急電鉄



東急沿線の人口推移予想





2. 沿線価値向上と住みかえモデル事業の展開

郊外住宅地の持続的成長に向けた危機感と期待感

【課題！】



郊外の魅力の低下

都心・職場から遠い

女性の就労や子育ての両立困難

持家志向低下

将来への不安

【危機感】

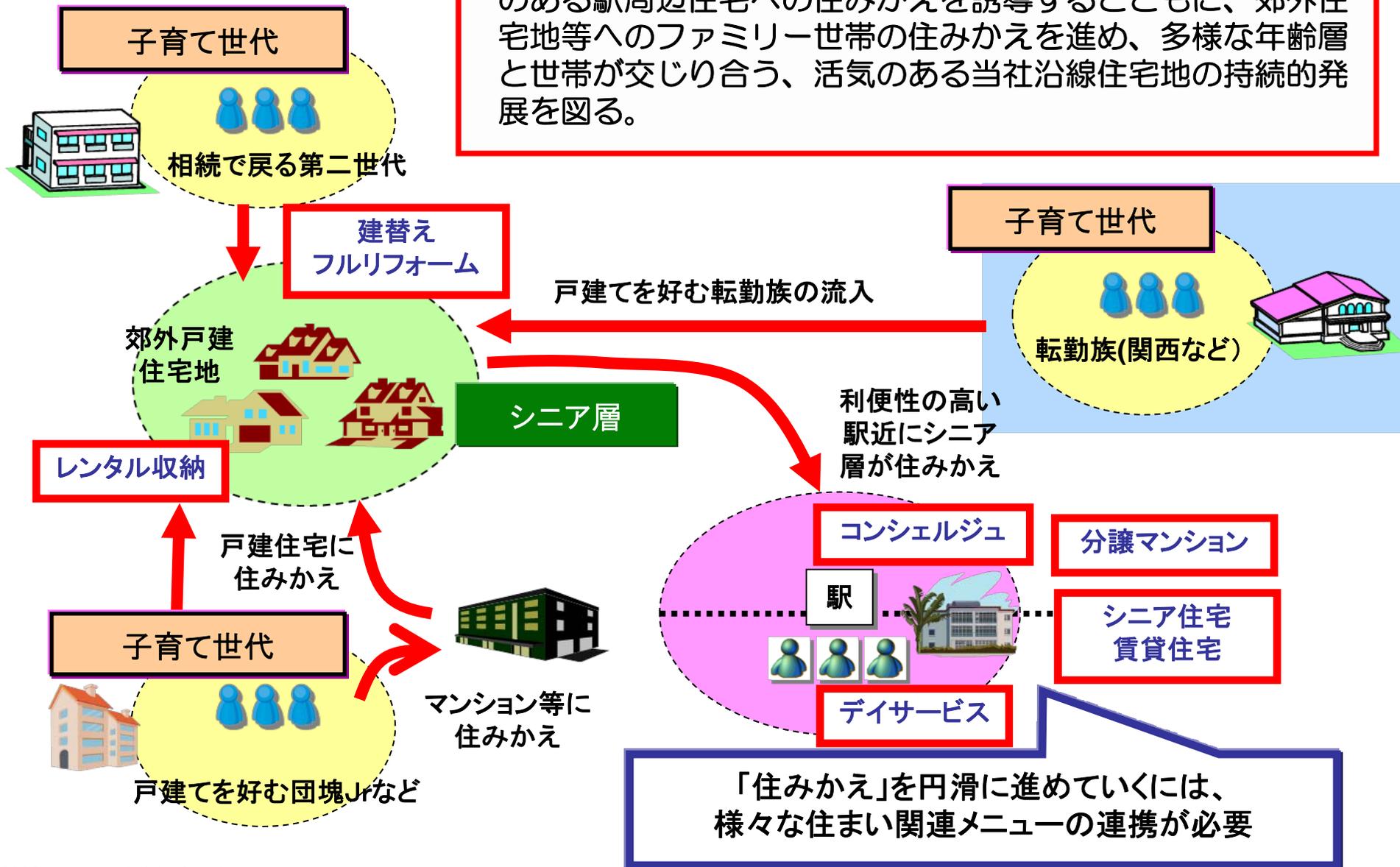
人口減少、高齢化、建物老朽化による消費活動の減退 ⇒ 沿線の衰退

【期待感】

郊外生活の魅力(価値)再創造による多世代の流入、循環 ⇒ 沿線の活性化

住みかえモデル事業の概要

■郊外の戸建住宅に居住する高齢者を、利便性が高く、賑わいのある駅周辺住宅への住みかえを誘導するとともに、郊外住宅地等へのファミリー世帯の住みかえを進め、多様な年齢層と世帯が交じり合う、活気のある当社沿線住宅地の持続的発展を図る。



「住みかえ」を促す住まい関連メニュー

分譲マンション・戸建事業

お客様の様々なニーズに応える
高品質な住宅を提供

- ・分譲マンション事業「ドレッセ」
- ・分譲戸建事業「ノイエ」



賃貸住宅事業「STYLIO」

若年層の流入を図ると同時に、
安定的な賃貸収益を実現



スタイリオ田園調布本町



スタイリオ元住吉

建替え & フルリフォーム「ア・ラ・イエ」



注文住宅、フルリフォームなど、
住まいに関するソリューションを
ワンストップサービスで提供

- たまプラーザにて営業中



サービス付シニア住宅事業「東急ウェリナ」

シニア層の方々が安心して
暮らせる住まいを提供



「東急ウェリナ大岡山」



「東急ウェリナ旗の台」
2012年開業

デイサービス事業「オハナ」



心も身体もさらに元気になって、
生活の潤いも増す「もう
一つの自分の居場所」がコ
ンセプト

レンタル収納事業「クラモ」



転居時の一時保管から
長期保管まで、キレイで
安心なレンタル収納を用意





沿線で展開している生活サービス関連事業 東急電鉄

各事業が連携し、総合力で生活価値を創造し続ける



 Tokyu Store



＜カルチャースクール＞
シニア層・若い世代
双方に魅力的な講座企画



＜フィットネス・スポーツ＞
スポーツを通じた
健康促進、生活価値向上



＜Wi-Fi＞
東急線全駅・
駅周辺で
公衆無線LAN
サービス展開



＜クレジットカード＞
メインカード化と
グループ利用促進



＜セキュリティ＞
シニア・キッズ他各商品の
差別化・付加価値創出




＜CATV・ネット等＞
お客様接点拡大、地域ICT
基盤を活かした新規事業



＜学童保育＞
より多くの子育て世代に
利用いただくための店舗拡充

**不動産事業領域
とも連携**

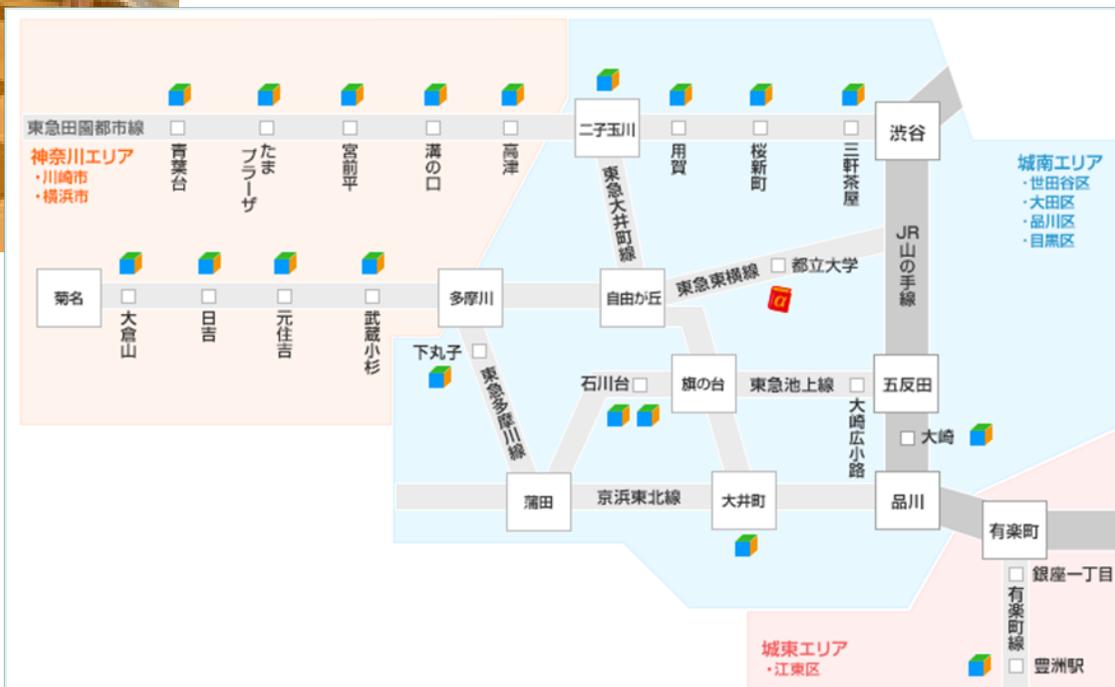
- 戸建住宅・マンション分譲
- 入居者向け総合生活支援サービス「ドレッセ プレミアム デイズ」
- 住みかえサポート(住まいと暮らしのコンシェルジュ、ア・ラ・イエ等)
- シニア住宅、デイサービス
- 沿線開発、タウンマネジメント

「住みかえ」を促す住まい関連メニュー

学童保育事業 (キッズベースキャンプ)



東急沿線を中心に20店舗展開中



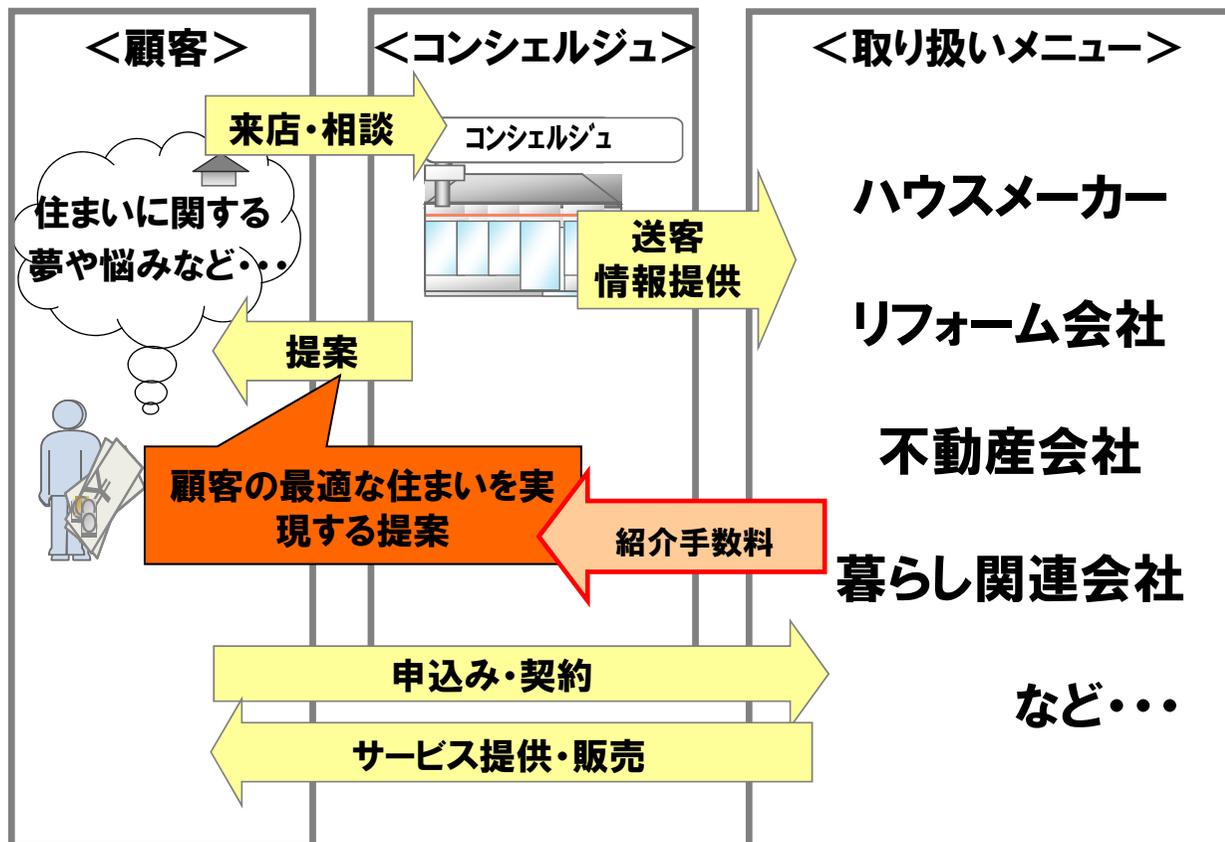
「住みかえ」を促す住まい関連メニュー



東急電鉄
住まいと暮らしの
コンシェルジュ

東急沿線に「住みかえたい」、「住み続けたい」というお客さまの、住まいに関する最適なライフスタイルの実現をお手伝いする不動産コンサルティングサービス

【事業スキーム図】



東急沿線をもっと住みやすくする
住まいの駅前相談窓口

住まいづくり相談

ファイナンシャル相談

※無料: 提携保険会社によります

法律相談・税相談

※有料: 提携会社によります

暮らしのサービス

※無料: 提携会社ご紹介等

直近の事例(代官山シェアハウス)

<物件イメージ>

■ コモンスペース



■ 屋上イメージ



<施設の主な特徴>

■ 物件コンセプト

「こどものために。自分のために。そしてみんなのために。」
子どもがいる人もいない人も入居者同士が支え合いながら
「みんなで子育て」ができる環境づくり、そして、他人であり
ながら大家族のような環境で生活することにより、子どもた
ちの世界観が広がり、協調性や社会性が育まれる環境づく
りを目指します。

■ メインターゲット

シングルペアレント(ひとり親)、子育てを応援したい方

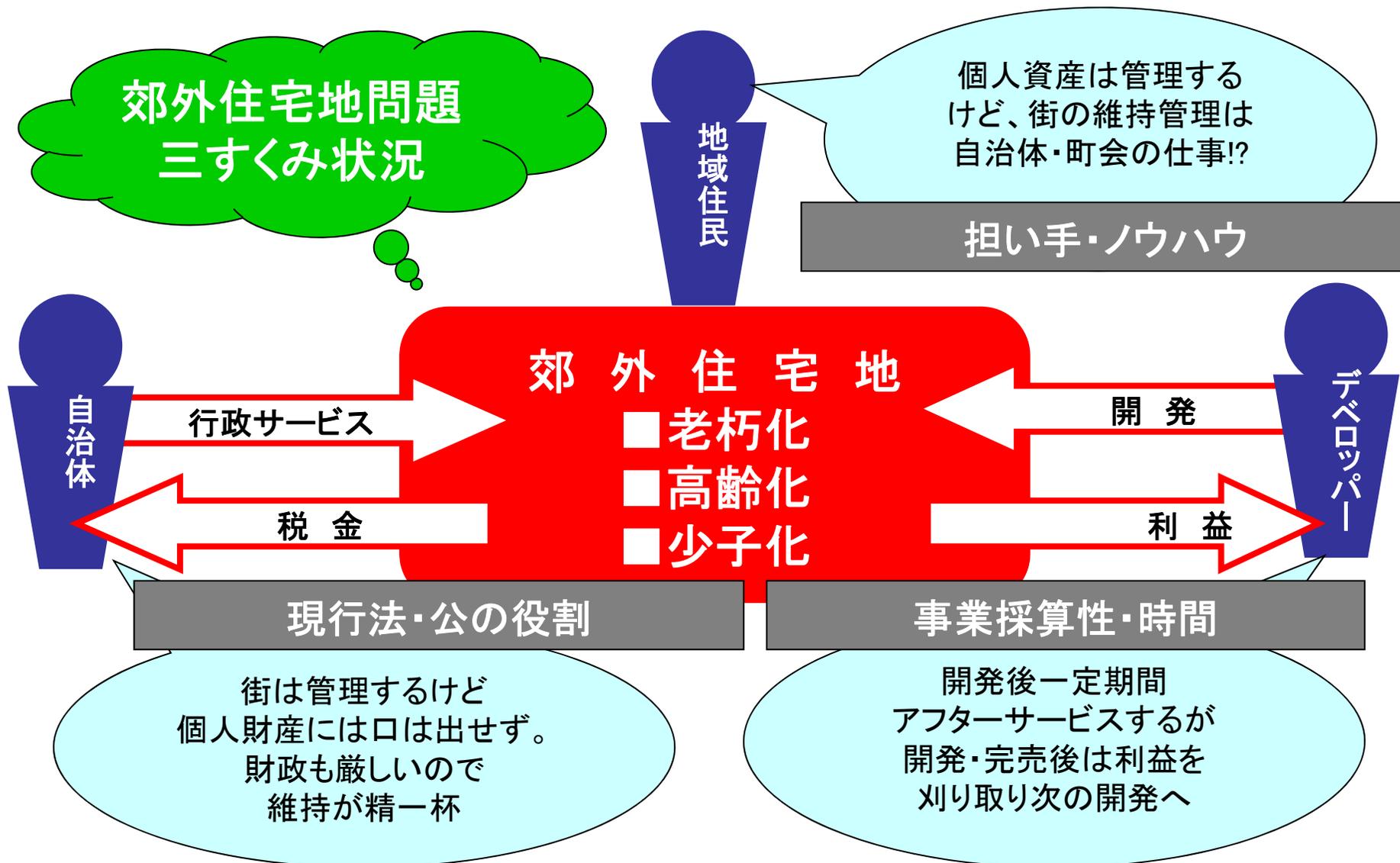
■ 提携サービス

株式会社AsMama「子育てシェア」



3. 次世代郊外まちづくり

郊外住宅地をめぐる三すくみ状況

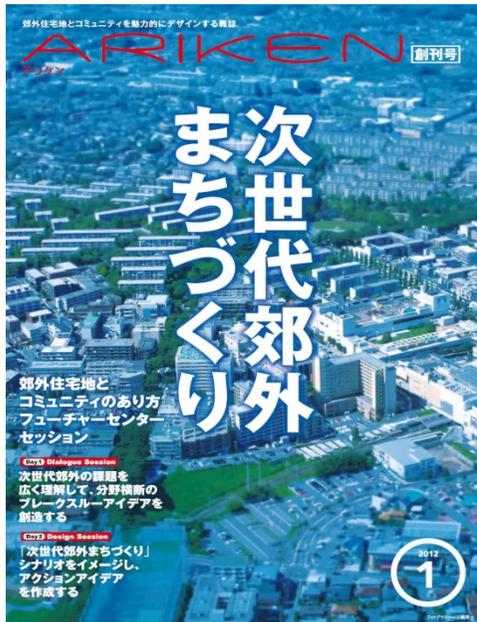


横浜市と東急電鉄が「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定を締結(2012年4月18日)

～ 横浜市が選定された、国の新成長戦略、「環境未来都市」の主要プロジェクトとして

強力な官民連携と地域住民との協働によって、「既存のまち」における

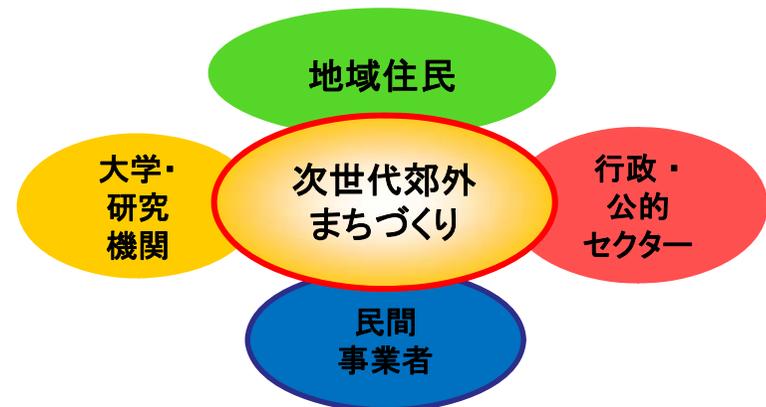
良好な住宅地とコミュニティの持続・再生への取組みに着手～



人口減少社会・高齢社会に対応し、
郊外や社会の課題を解決していく「まちづくり」



官・学・民・企業の四者連携による取組み





「次世代郊外まちづくり」基本理念と重点方針 東急電鉄

■ 基本理念 ■

「既存のまち」での「持続」と「再生」

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

高齢社会・人口減少社会の課題解決の実践



第1号モデル地区
「たまプラーザ駅北側地区」

■ 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ワークショップ (2012年10～2013年3月)



東急電鉄



次世代郊外まちづくりワークショップ 02

「将来の課題を把握して未来の物語を描こう」

参加した住民の声

- まちの将来イメージ(未来の物語づくりから)
- 子どもから高齢者まで多世代の交流がある
- コミュニティの中に豊かさや生きがいを見つけられる
- 子どもがまちに愛着を持てる
- 年をとっても安心して暮らし続けられる
- 子育て、介護など地域に必要な機能が満たされている
- 地域の交流、活動をつうじて多くの繋がりがつくれる
- 若い世代も住むことができる
- 古い住宅、団地の建替えによって、豊かな暮らしや環境が保たれる

etc.



次世代郊外まちづくり概要 基本構想2013 概要

目的

「既存のまち」の持続と再生を目指すとともに、超高齢社会の暮らしを支え、若い世代も惹きつける郊外住宅地の魅力と価値を再創造していく「持続可能な住宅地・横浜型モデル」を提示

2013.6.19
発表

WISECITY -目指すまちの将来像-

10の取り組み
郊外住宅地の持続と再生に向けた

1.豊かさ

「人が活躍するまち」を実現する

(1) 多世代が支えあう元気で豊かなコミュニティを創出

(2) 地域の経済モデルを創出

2.暮らし

多世代・多様な人々が暮らし続けられる「暮らしのインフラ・ネットワーク」を再構築する

(3) まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現

(4) 地域の医療・介護システムを構築

(5) 新しい地域の移動のあり方を提示

(6) 既存のまちの公的資源を有効活用

3.住まい

住まいと住宅地を再生、再構築していく～多様な住まい方が選べるまち～

(7) 既存のまちの再生の仕組みを創出 - 大規模団地や企業社宅等の再生 -

(8) 戸建住宅地の持続の仕組みと暮らしの機能を創出

4.土台

生活者中心のスマート・コミュニティを実現する

(9) 「環境」、「エネルギー」、「情報プラットフォーム」を構築

5.仕組み

まちづくりを支える持続可能な仕組みを創っていく

(10) 担い手となる組織を創り出し、まちづくりの主体としていく

【基本構想】の実現に向けた第一歩へ

8つのリーディングプロジェクト

基本構想における次世代郊外まちづくりリーディングプロジェクト(2013)

1. 住民創発プロジェクト – シビックプライド・プロジェクト –
2. 住民の活動を支える仕組みと場づくり
3. 家庭の節電プロジェクトとエコ診断
4. まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり
5. 地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロット・プロジェクト
6. 暮らしと住まいのランドデザイン(素案)の策定
7. 「コミュニティ・リビング」モデル・プロジェクト
– 企業社宅などの土地利用転換時における土地利用誘導 –
8. 「次世代郊外まちづくり」推奨スペック策定
– 建物や施設に求められる施設や機能、建築推奨指針づくり –

家庭の省エネプロジェクト(冬の取り組み)



電気に加え、ガスの使用量も「見える化」します。

夏に実施した「家庭の節電プロジェクト」が、ガスを加えて
パワーアップ!

次世代郊外まちづくり

家庭の省エネプロジェクト

参加受付期間: 2013年10月9日(水)~2013年12月31日(火)
実施期間: 2013年11月・12月・2014年1月の3カ月間

参加受付中!

省エネでトクしちゃおう!

特典1 申込み&省エネ達成でもれなくもらえる!

たまプラーザの商業施設や商店街などで使える
次世代郊外まちづくりポイント
最大
4,000 プラ
プレゼント!

※電気とガスの両方登録して省エネ達成した場合

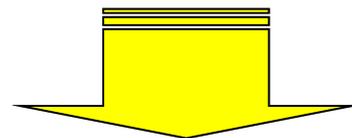
特典2 抽選でもらえる!

参加者の中から
抽選で合計3名さまに
電動アシスト自転車を
プレゼント!

※写真はイメージです。

詳しくはこちら! →

- ①たまプラーザを生活圏とする希望者に参加していただく(1,000プラ贈呈)
- ②11月~1月で前年同月並みの電力・ガス使用量の方に毎月1,000プラ(総額4,000プラ)贈呈
- ③受領した地域マネー「プラ」はたまプラーザ周辺の商業施設で利用可能



- 電気に加え、ガスの見える化
- 対象者をたまプラーザ生活圏に拡大
- 地域マネーの普及促進

家庭の省エネプロジェクト(冬)の成果【中間速報】

■ 参加申込数 (1月15日現在)

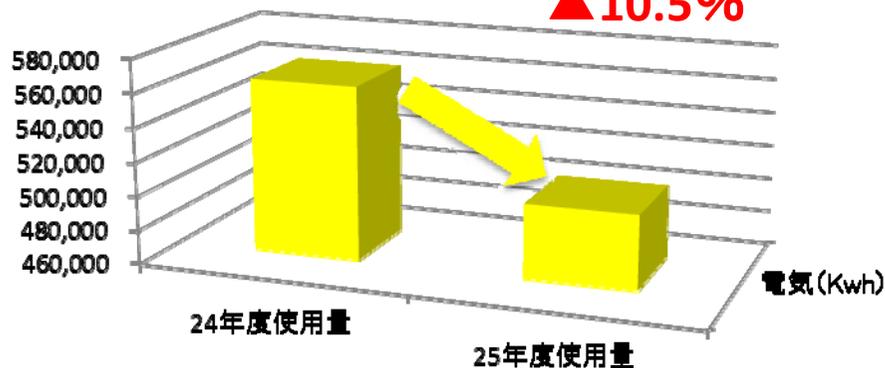
夏の家庭の節電PJからの継続申込:
冬の家庭の省エネPJに新規申込:

1,202世帯

207世帯
995世帯

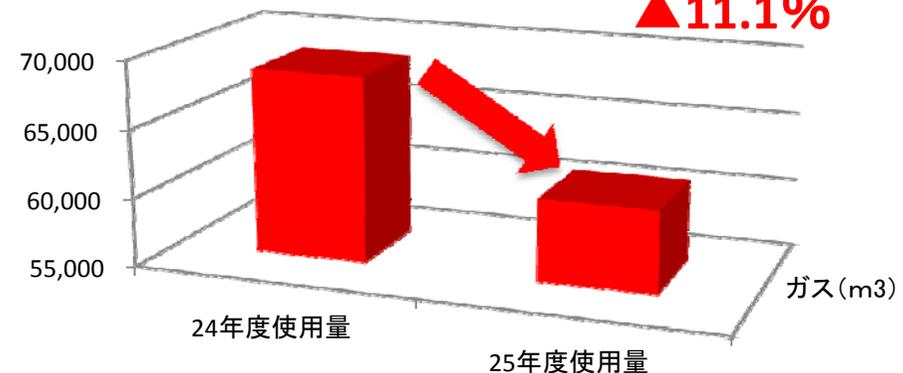
電気 (Kwh)

▲58,867Kwh
▲10.5%



ガス (m3)

▲7,640m3
▲11.1%



■ モデル地区6,500世帯全てが参加したと仮定すると...

電気使用量で月間約229,398Kwhの削減量、760世帯分の電力使用量に相当
ガス使用量で月間約32,436m3の削減量、815世帯分のガス使用量に相当

住民創発(シビックプライド)プロジェクト

住民創発プロジェクト 募集概要について

応募資格

以下の条件をすべて満たす団体に限ります。

- 3人以上の団体であること(法人も可)。
- モデル地区(横浜市青葉区美しが丘1・2・3丁目)にお住まいの方、モデル地区内に将来住みたい方、モデル地区に愛着のある方、モデル地区のまちづくりに関わりたい方であること。
- 講習会、活動報告会に必ず参加でき、その他の本プロジェクトの各種行事にも積極的に参加できること。

支援金

一つの企画提案につき、最大50万円を交付します。

- 実施支援金 : 上限50万円
- 企画検討支援金 : 一律5万円

(※支援金を交付する団体数には限りがあります。)

対象となる企画提案

以下の条件をすべて満たす企画提案を対象とします。

- 企画提案の内容が、「次世代郊外まちづくり」の基本方針・取組みに合致していること。
- 企画提案の実施対象箇所が、モデル地区(横浜市青葉区美しが丘1・2・3丁目)を含んでいること。

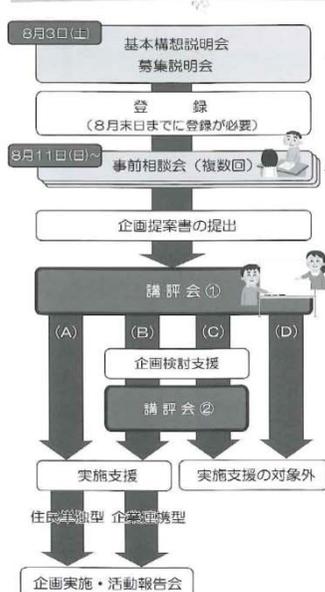
主な審査のポイント

- ◎モデル地区の特性を踏まえ、課題解決に結びつけていること
- ◎今後のまちづくり活動が期待されること
- ◎対象地域への波及効果があること

(※企業からのテーマ提案やマッチングもあります。)



住民創発 支援の流れ



▼事業の概要・支援内容・募集要項などの詳細は、募集説明会にてご説明します。

●8/3(土)に説明会を開催します!

【開催日】平成25年8月3日(土)

【時間】第一部 基本構想説明会(14:00~) 第二部 募集説明会(①15:00~, ②19:00~)

【場所】たまプラーザ地域ケアプラザ(たまプラーザ駅徒歩1分)「たまプラーザテラス」リンクプラザ4階

【内容】基本構想の説明を行った後、本プロジェクトの説明会を行います。※募集説明会①②は同じ内容です。ご都合のよい回にご参加ください。※基本構想説明会または募集説明会どちらかみの参加も可能。※当日は民間事業者からのテーマ提案もあります。

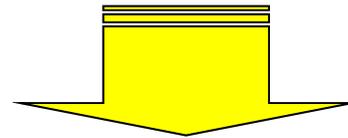
企画実施に向けたサポート

- ・専門家のアドバイス(企画提案書の作成支援)
- ・地域住民と民間事業者間のマッチング 等々

支援金交付

- (A) 実施支援金として上限50万円を支給
- (B) 企画検討支援金として一律5万円、実施支援金として上限45万円を支給
- (C) 企画検討支援金として一律5万円を支給
- (D) 支給なし

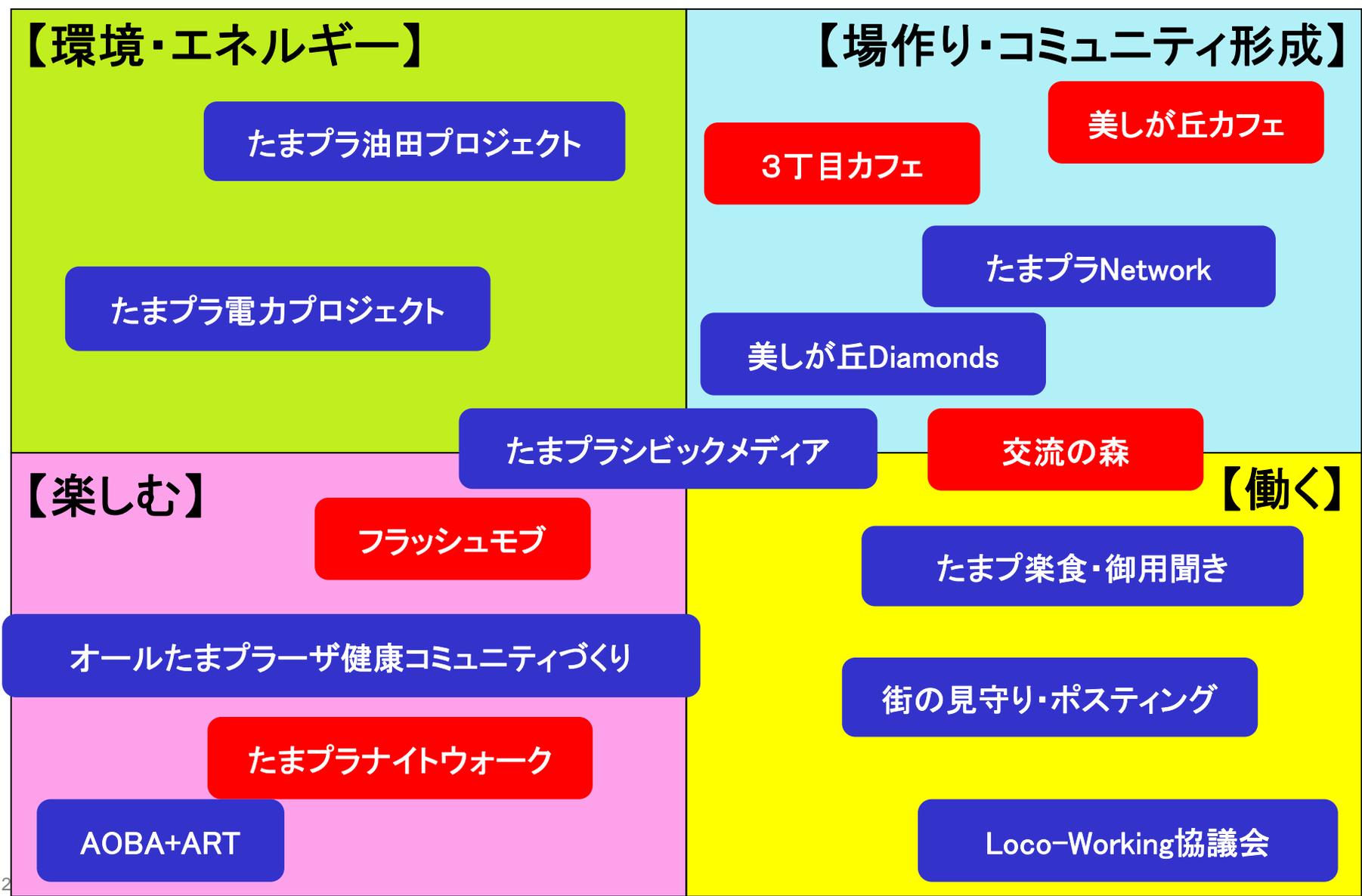
- ①コミュニティビジネス・イベント等の企画を住民・NPO・企業等に提案してもらう
- ②一定の趣旨・基準に合致したプロジェクトを認定、基準に未達のものも相談等支援
- ③補助金(最大1団体50万円)や横浜市・東急電鉄のサポートを受けながらスタートアップ



- 住民主体のエリアマネジメント
- コミュニティビジネスの創生
- 地域内の経済圏確立
- 行政業務移管、コスト削減

住民の活動を支える仕組みと場づくり

住民創発(シビックプライド)プロジェクト一覧



住民の活動を支える仕組みと場づくり

フラッシュモブ実行委員会





4. 終わりに

Wellness

多世代が充実したライフスタイルを実現し、生き生きと健康的に暮らせるまち

Intelligence & ICT

生活サービスや住民の参画・活躍を、最先端情報技術で支えるまち

WISE CITY

ワイズシティ

Smart・Sustainable & Safety

生活サービスの総合的な連携と持続可能性を図り、安全・安心でき、世代が循環していくまち

Ecology・Energy & Economy

環境負荷の低減と地域経済の循環を図り、環境とエネルギー、経済の観点から再構築されたまち

本日は、ありがとうございました