

# サステナブルな沿線まちづくり・モビリティ

2022年5月23日

太田雅文

(株)東急総合研究所フェロー・主席研究員  
東京都市大学都市生活学部非常勤講師

# 経歴

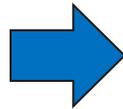
- 1982年3月 東京大学工学部土木工学科卒業
- 1984年3月 東京大学大学院工学系研究科土木工学専門課程修士修了
- 1984年4月 東京急行電鉄(株)入社 9月 交通事業部工務部
- 1987年3月 (株)東急総合研究所
- 1992年8月 ロンドン大学大学院ユニバーシティカレッジ都市計画学科
- 1995年5月 // Ph.D取得
- 1995年1月 東京急行電鉄(株)交通事業部管理部企画課係長
- 1999年1月 // // 工務部目蒲線立体交差事務所長
- 2000年1月 // // 管理部企画課長  
渋谷戦略室課長、エリア開発事業部課長兼務
- 2008年4月 // 鉄道事業本部運輸営業部統括部長
- 2011年4月 (株)東急ステーションリテールサービス取締役副社長
- 2014年4月 東京急行電鉄(株)都市創造本部ビル事業部副事業部長
- 2016年4月 // // 開発事業部副事業部長
- 2018年4月 // // 渋谷戦略事業部副事業部長
- 2019年4月 (株)東急設計コンサルタント 取締役専務執行役員都市・土木本部長
- 2020年4月 (株)東急総合研究所フェロー・主席研究員、東京都市大学都市生活学部非常勤講師

# TODと田園都市

エベネザー・ハワード  
(1850~1928)



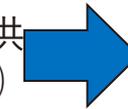
[https://www.bing.com/images/search?view=detailV2&thid=AMMS\\_88ac7f3703bdc272a940d4250269857c&mediaurl=https%3a%2f%2fupload.wikimedia.org%2fupload%2fcommons%2f81%2fbenezer\\_Howard.jpg&exph=274&expw=212&q=エベネザー・ハワード&selectedIndex=0&stid=b7157914-777d-612e-62c0-03fd0474ffd&cbn=EntityAnswer&FORM=IRPRST&idpp=overview&ajaxhist=0](https://www.bing.com/images/search?view=detailV2&thid=AMMS_88ac7f3703bdc272a940d4250269857c&mediaurl=https%3a%2f%2fupload.wikimedia.org%2fupload%2fcommons%2f81%2fbenezer_Howard.jpg&exph=274&expw=212&q=エベネザー・ハワード&selectedIndex=0&stid=b7157914-777d-612e-62c0-03fd0474ffd&cbn=EntityAnswer&FORM=IRPRST&idpp=overview&ajaxhist=0)



渋沢栄一  
(1840~1931)



写真提供  
東急(株)



小林一三  
(1873~1957)



写真提供  
阪急電鉄(株)

「Garden City」を提唱

「田園都市」として輸入

「田園都市」事業を実施



写真提供  
東急(株)



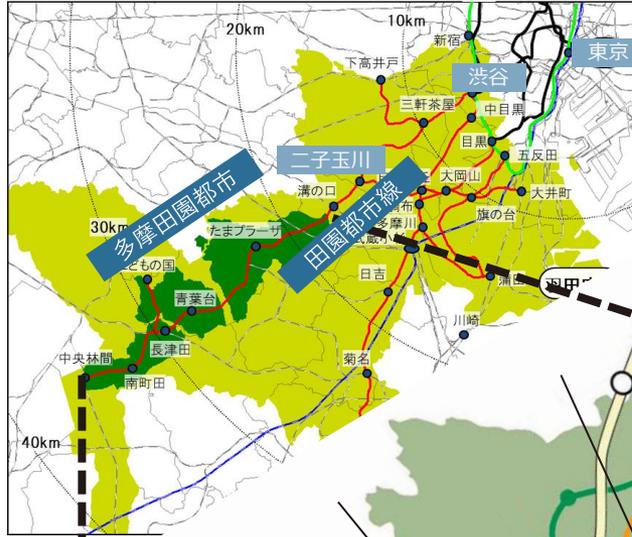
田園調布(1930年頃)  
駅を中心としたまちづくり



# TOD

Transit-Oriented  
Developmentの略  
(公共交通主導型  
まちづくり)

# TODと田園都市



五島慶太  
(1882~1959)



五島昇  
(1916~1989)



写真提供  
東急(株)

- 1953 城西南地区開発趣意書
- 1959 野川第一土地区画整理組合設立
- 1966 田園都市線溝の口～長津田開通
- 1977 新玉川線開通
- 1982 たまプラーザ東急SC開業
- 1984 田園都市線中央林間まで開通
- 1986 東急ケーブルテレビ開局
- 1993 青葉台東急百貨店開業
- 2009 大井町線溝の口延伸・急行運転
- 2010 たまプラーザテラス開業
- 2011 下鶴間松の久保土地区画整理組合解散
- 2012 次世代郊外まちづくり協定締結
- 2019 南町田グランベリーパーク開業

58組合  
3,213ha



出典：インフラ整備70年講演会資料  
(2020.3.10、建設コンサルタンツ協会)

出所：東急株式会社『FACTBOOK2021』より ※地図：Copyright 国際航業-住友電工

Copyright ©2020 TOD Research Institute, INC. All rights reserved.

# 新型コロナウイルスが鉄道輸送と都市構造に及ぼす影響に関するシンポジウム

総合交通、幹線  
交通、都市交通 鉄道・TOD

(オンライン配信および会場参加の併用開催)



Supported by  THE NIPPON FOUNDATION

主催 一般財団法人運輸総合研究所

日時 2020/10/26 (月) 15:00~17:00

会場(所在地) [ベルサール御成門タワー※人数限定](#) (東京)

テーマ 新型コロナウイルスが鉄道輸送と都市構造に及ぼす影響

基調講演: 森地 茂 政策研究大学院大学客員教授 名誉教授

パネルディスカッション:

コーディネータ: 山内 弘隆 運輸総合研究所 所長

パネリスト: 太田 雅文 株式会社東急総合研究所 主席研究員・東京都市大学都市生活学部非常勤講師

岸井 隆幸 一般財団法人計量計画研究所 代表理事・日本大学理工学部土木工学科 特任

講師

教授

坂井 究 東日本旅客鉄道株式会社 常務取締役総合企画本部長

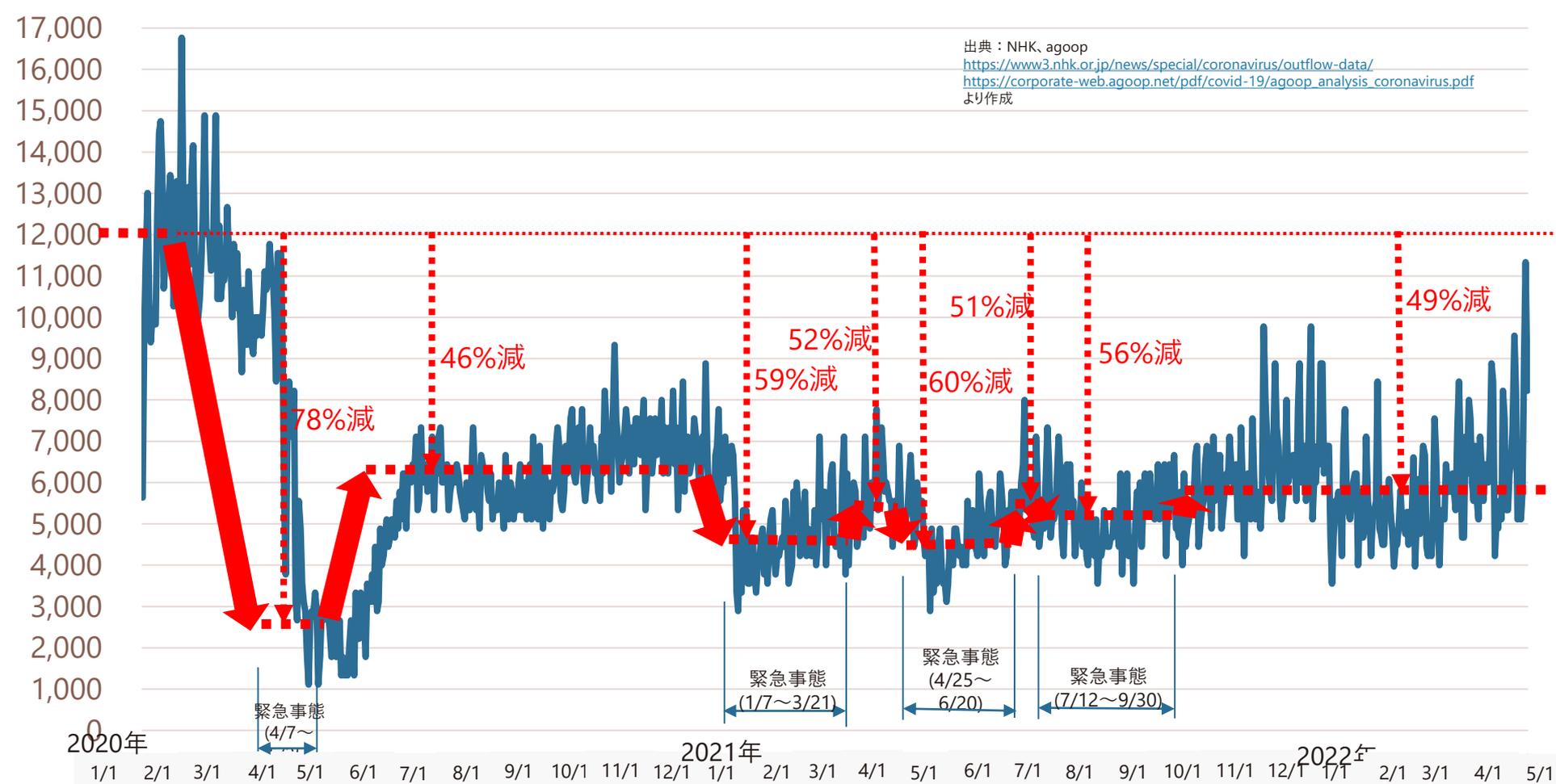
城石 文明 東急電鉄株式会社 代表取締役副社長執行役員鉄道事業本部長

野焼 計史 東京地下鉄株式会社 常務取締役鉄道本部長

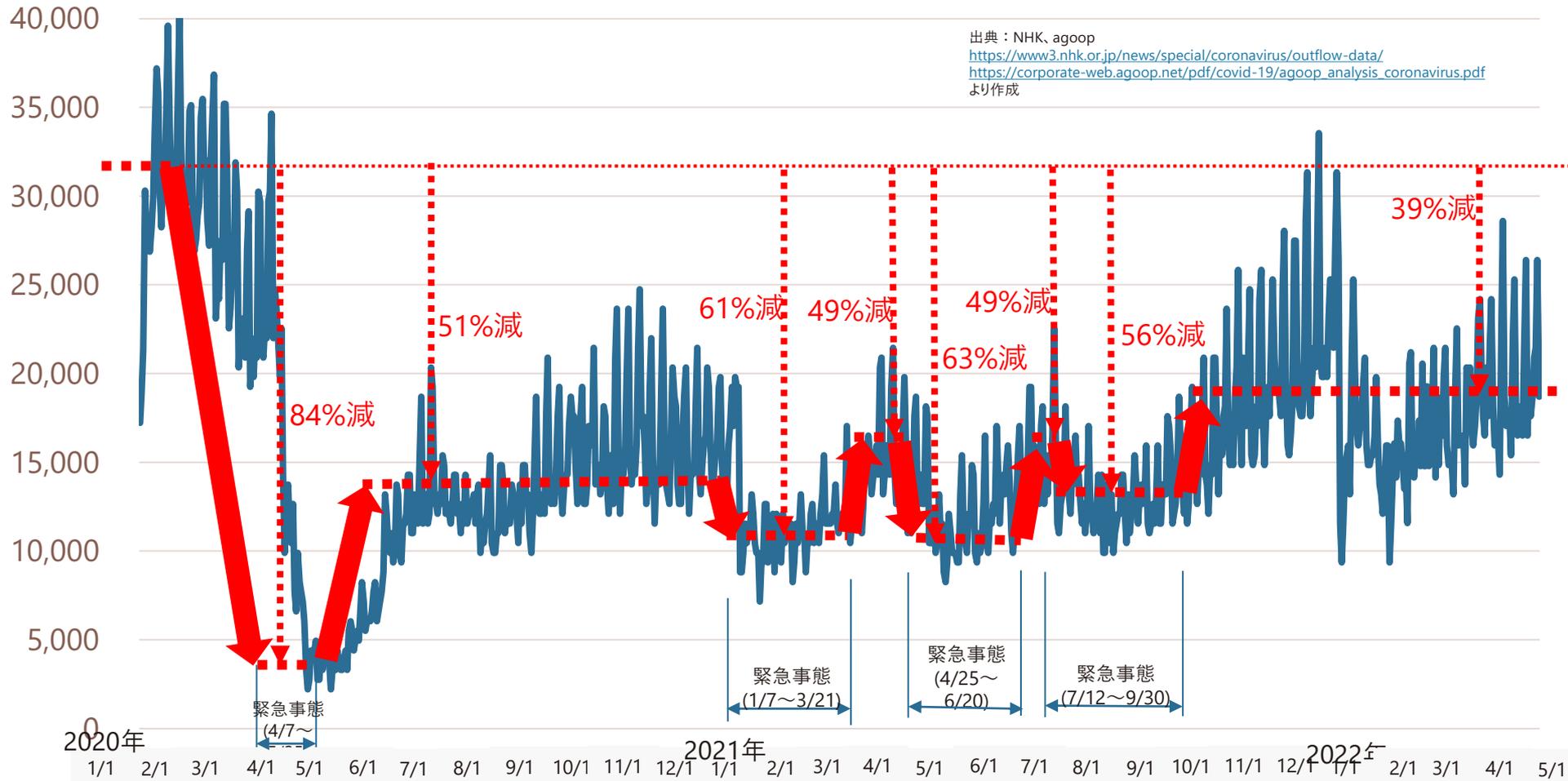
森地 茂 政策研究大学院大学 客員教授 名誉教授 (50音順)

<https://www.jttri.or.jp/events/2020/symposium201026.html?msclkiid=1622d85bcf1811ecd8bb842c081d7d345>

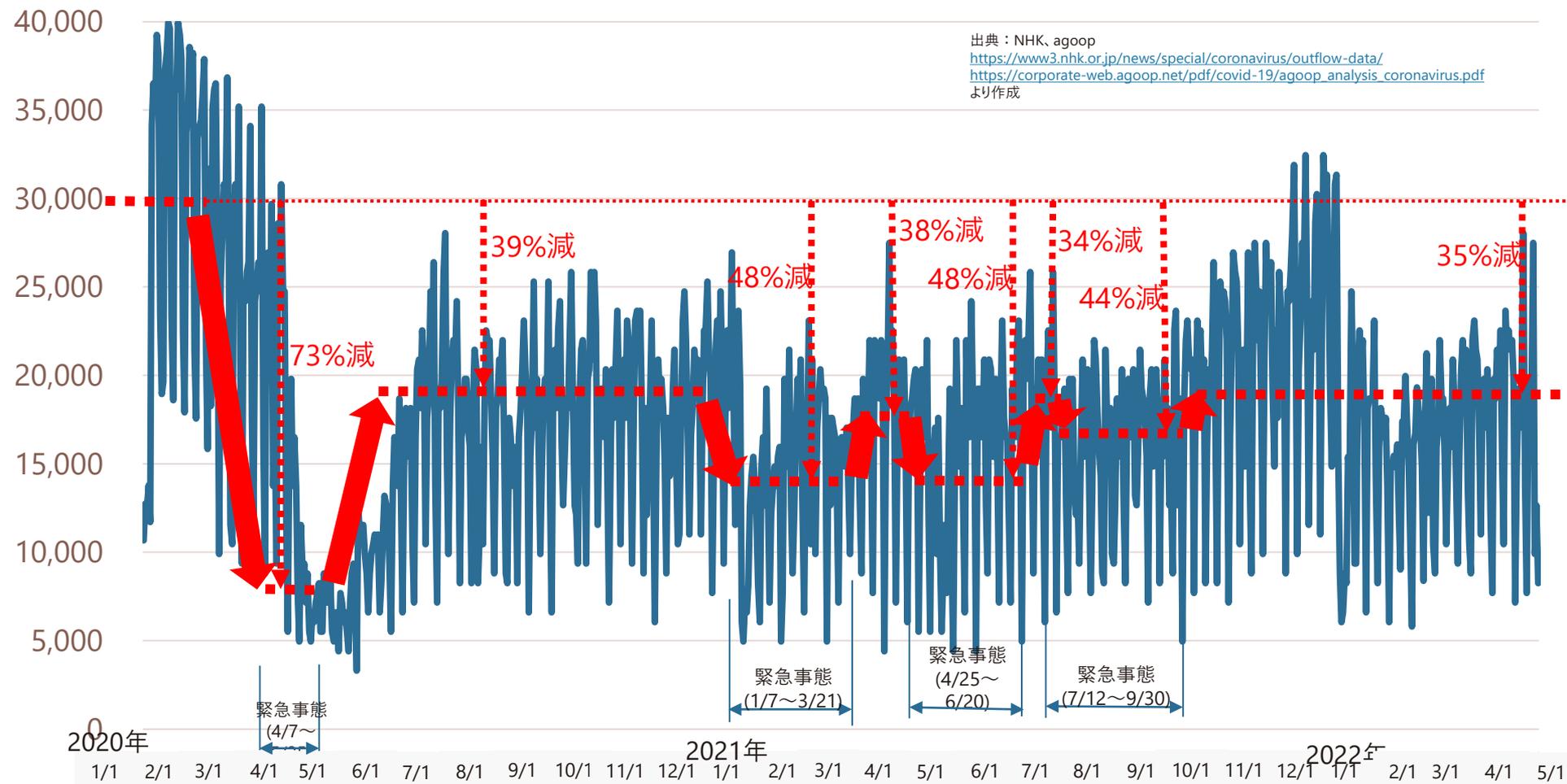
# 渋谷スクランブル交差点・センター街付近人出（1時間あたり）



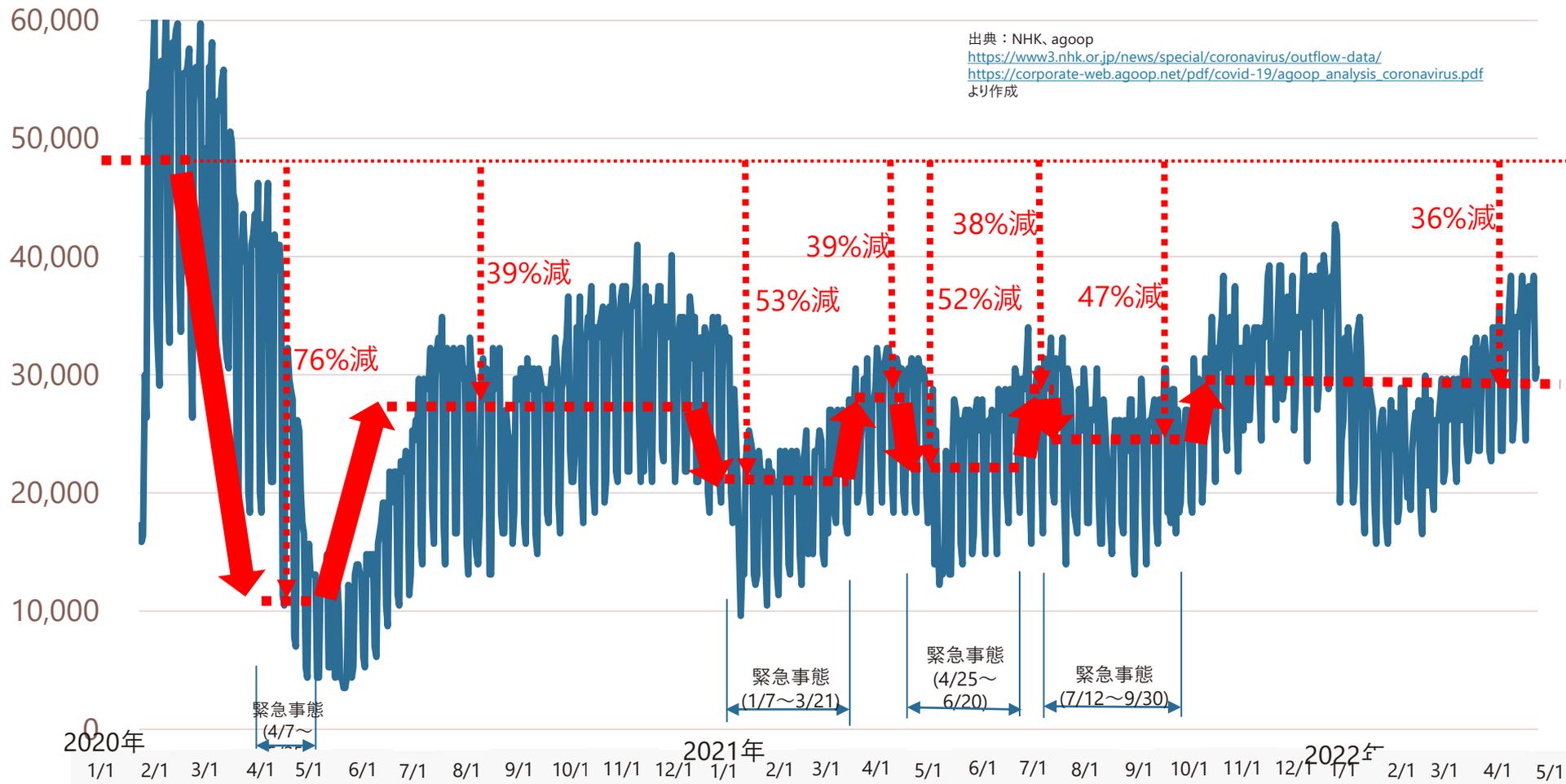
# 歌舞伎町（夜）人出（1時間あたり）



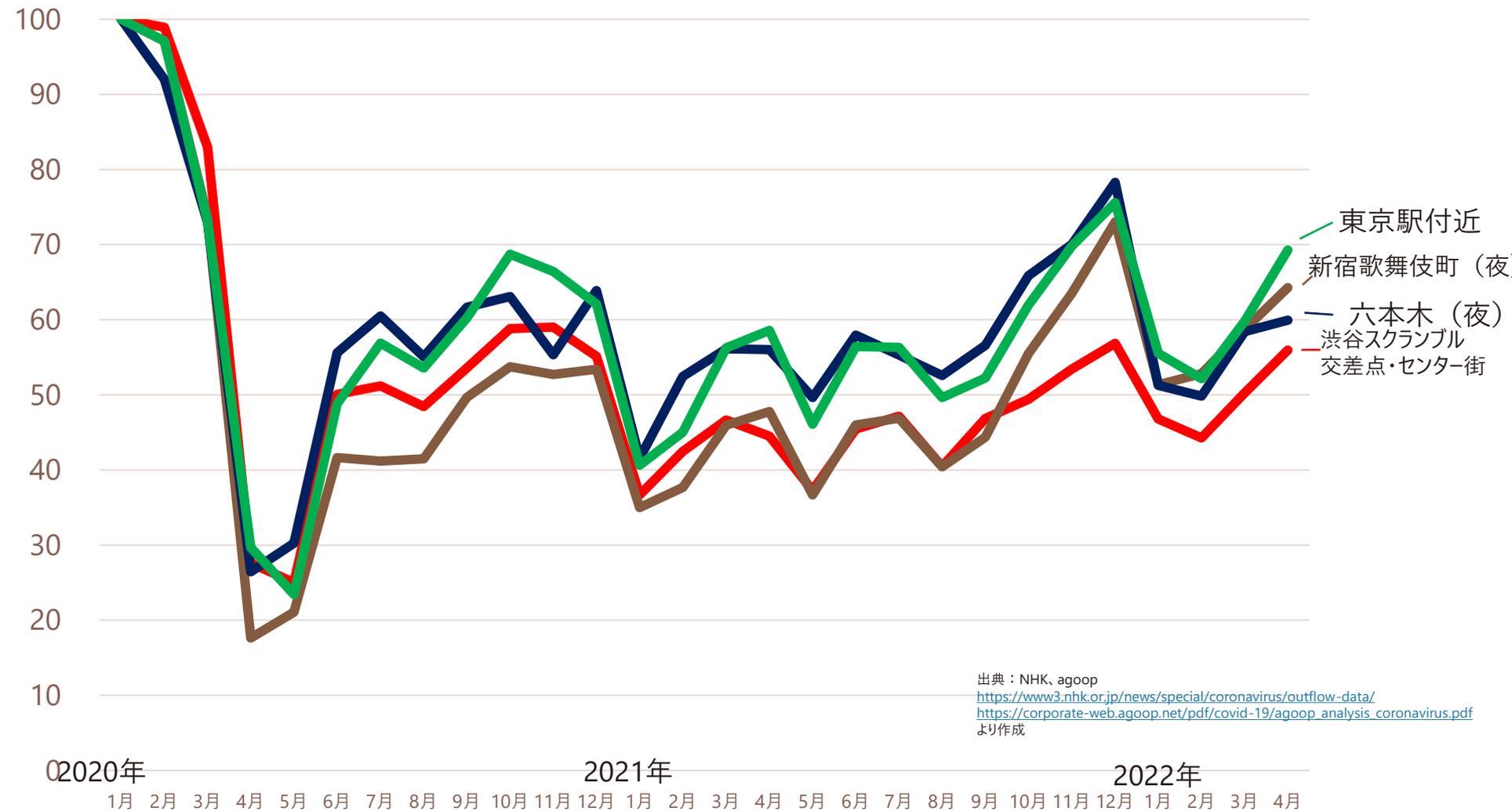
# 六本木（夜）人出（1時間あたり）



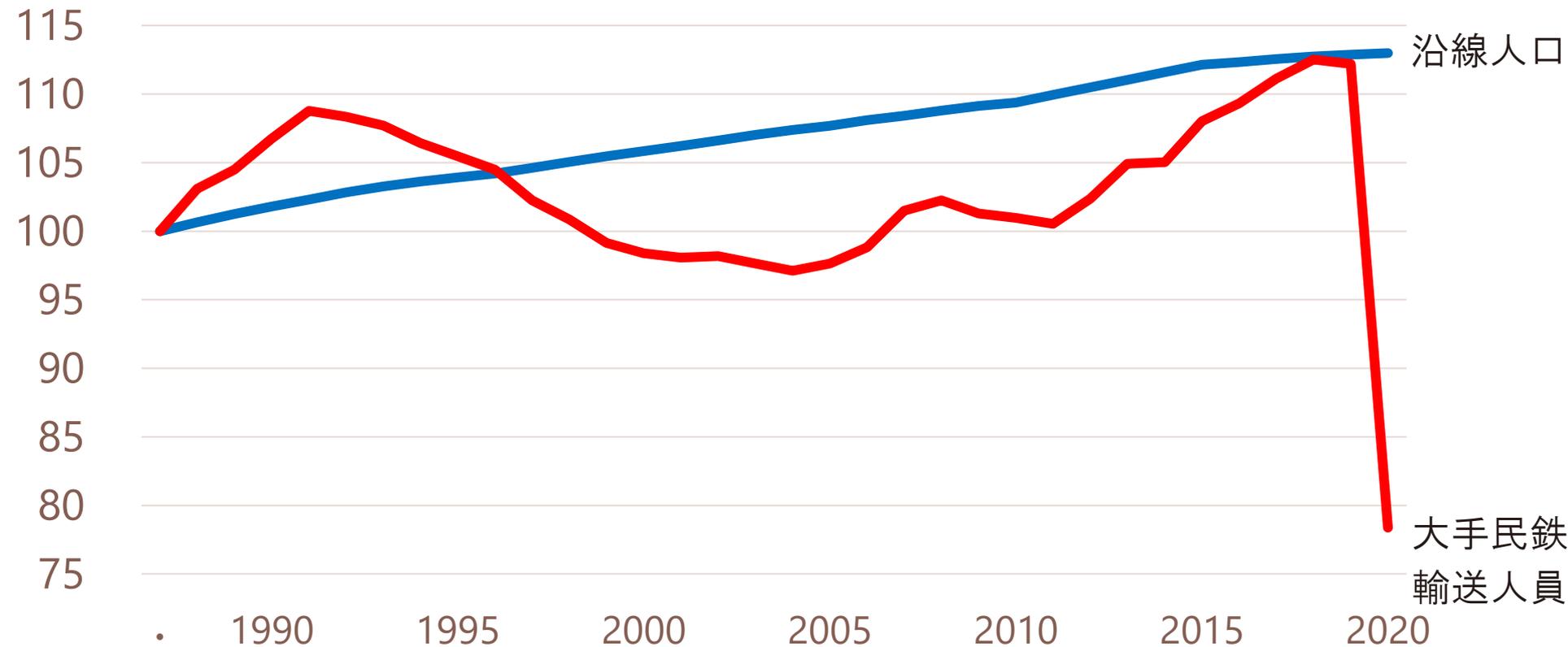
# 東京駅付近人出（1時間あたり）



# 人出指数（2020年1月を100としたとき）



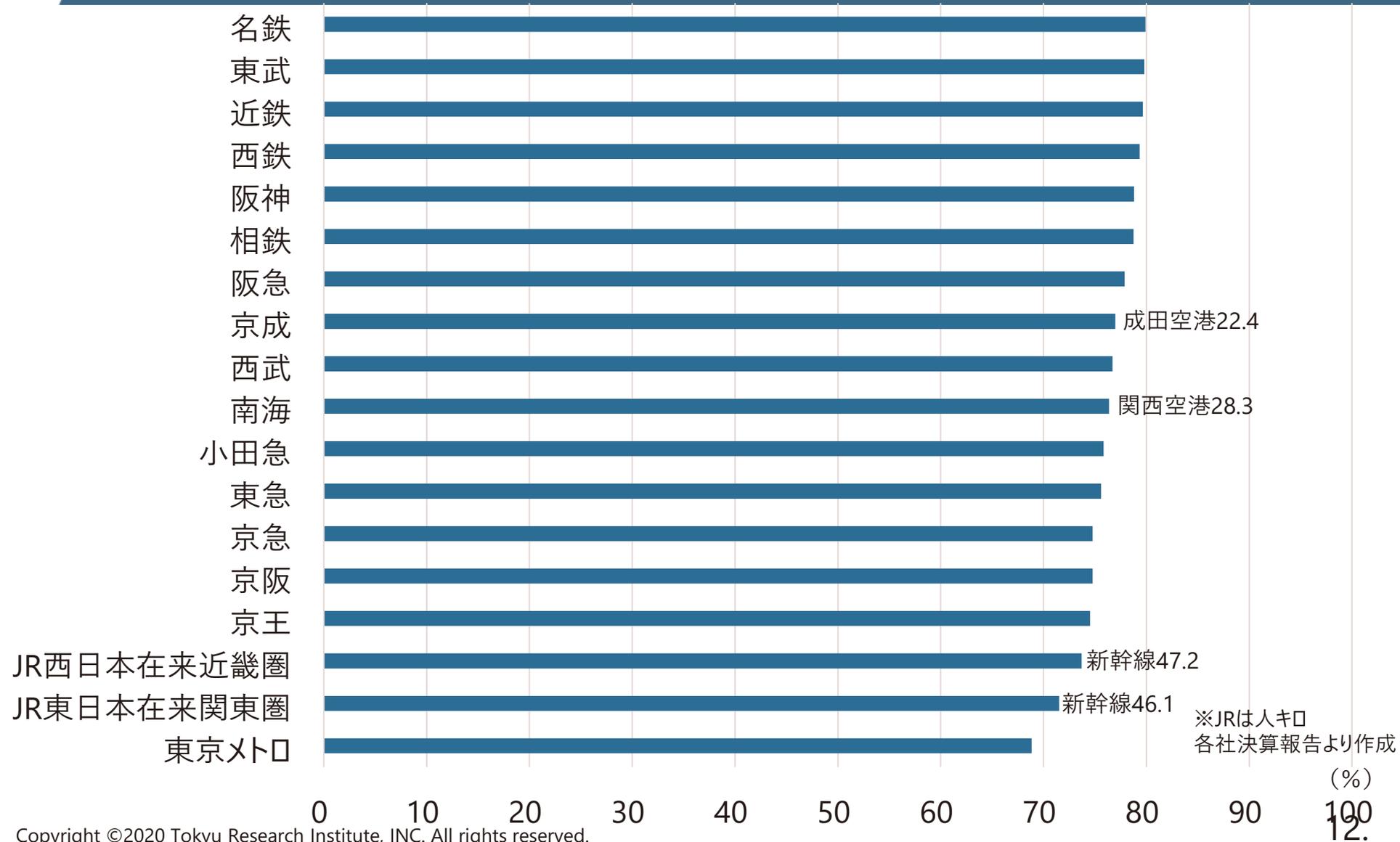
# 人口と大手民鉄輸送人員(1987～2020年度)



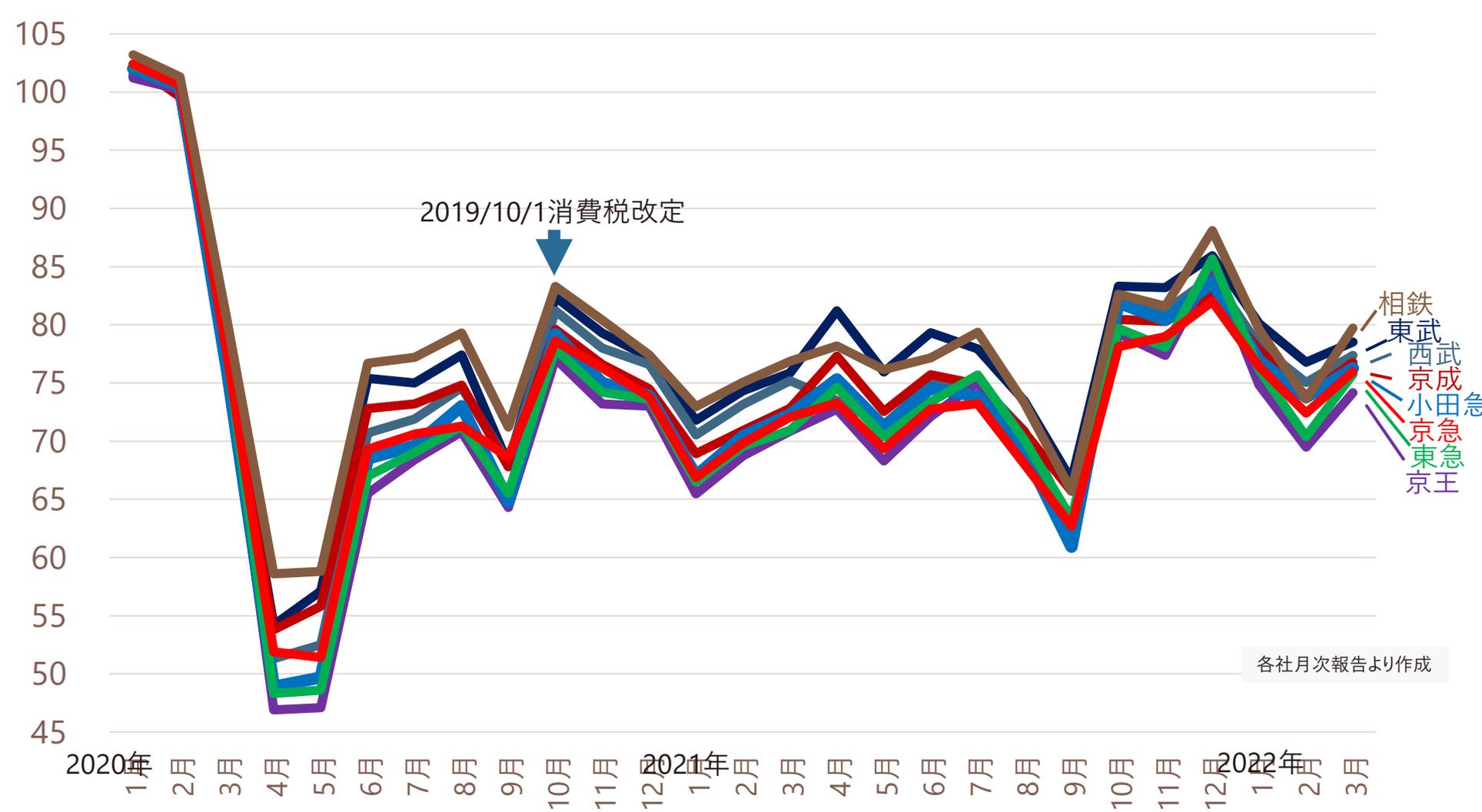
沿線人口(住民基本台帳): 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、京都府、奈良県、大阪府、兵庫県、和歌山県、福岡県

大手民鉄16社: 東武、西武、京成、京王、小田急、東急、京急、東京メトロ、相鉄、名鉄、近鉄、南海、京阪、阪急、阪神、西鉄、出典: 大手民鉄の素顔

# 2021年度鉄道輸送人員（対2019年度比）



# 月別輸送人員推移（関東民鉄・対2019年同月比）



# コロナ禍による働き方の変化：新聞記事より

2020/5/13 ツイッター、在宅勤務を「永遠に」許可へ 新型コロナウイルス対策で効果実感	BBC NEWS JAPAN
2020/5/26 日立、週2～3日出社 在宅前提に脱・時間管理 ジョブ型雇用を本格導入	日本経済新聞
2020/6/5 東芝、在宅勤務を恒久化へ コロナ後も積極活用	JII.COM
2020/6/27 カルビー、在宅勤務を標準化 単身赴任解除&モバイルワーク手当導入も	RBB TODAY
2020/7/2 トヨタ、在宅勤務制度を拡充へ 9月から制度化	朝日新聞
2020/7/3 伊藤忠は原則出社に 在宅ワーク定着の壁とは	日本経済新聞
2020/7/8 富士通、コロナ後も原則リモート勤務へ 在宅手当導入し、新しい働き方導入を推進	財経新聞
2020/7/24 あいおいニッセイ、本社オフィスを半減 在宅が定着	日本経済新聞
2020/8/11 NTT 10月から在宅勤務手当 通勤費は実費支給	日本経済新聞
2020/8/27 SMBC日興、コールセンターを5割在宅勤務に	日本経済新聞
2020/8/29 ホンダ、通勤手当廃止 在宅勤務手当を新設	日本経済新聞
2020/9/2 キリンHD、通勤手当を実費精算	日本経済新聞
2020/9/3 大東建託、通勤手当を実費精算	日本経済新聞
2020/9/7 ロゼッタ、本社機能をVR空間に移転 場所問わず業務	日本経済新聞
2020/9/10 新生銀の勤務体系、リモート前提に 通勤手当を廃止	日本経済新聞
2020/9/10 オリンパス、在宅勤務の日数上限撤廃 ジョブ型制度拡大	日本経済新聞
2020/9/15 東芝、サテライトオフィスを2倍の180拠点に	日本経済新聞
2020/9/25 所属は本社、職場は地方 生保が新職種 明治安田・アフラック、全国の営業網を遠隔拠点に	日本経済新聞
2020/9/28 脱・東京一極集中、パソナが一石 本社機能を兵庫、淡路島に移転、1,200人移住計画	朝日新聞
2020/9/28 ヤフー、全社テレワークに10月から正式移行	日本経済新聞
2020/9/28 LIXIL、都内の拠点を本社に集約 生産性など向上	日本経済新聞

# コロナ禍による働き方の変化：新聞記事より

2020/9/29みずほ、従業員25%を遠隔勤務に 支店の余剰スペース活用	日本経済新聞
2020/10/3JDI、通勤補助を実費精算に	日本経済新聞
2020/10/4パーソルHD、テレワーク手当導入 月2000～4000円	日本経済新聞
2020/10/5SMBC日興、全従業員を遠隔勤務可能に 21年から	日本経済新聞
2020/10/14ベルシステム24、コールセンター4000人在宅に	日本経済新聞
2020/10/16丸紅が最低週1日出社に 双日は週半分、オフィス回帰	日本経済新聞
2020/11/9クボタ、都内オフィス3割減 在宅勤務の拡大で	日本経済新聞
2020/11/12三菱UFJ銀、本社オフィス一部移転 テレワーク前提に	日本経済新聞
2020/11/25出光が大手町に本社集約 働き方見直し、コロナ対応も	日本経済新聞
2020/11/26在宅勤務、いつまでも スクエニ、3千人制度化	朝日新聞
2020/12/15JNN系列の地方局13社、東京支社をシェアオフィスに 会議室など共用、賃料削減	日本経済新聞
2020/12/16TDK・東芝、研究職も在宅 機器持ち帰り、遠隔で実験	日本経済新聞
2020/12/23KDDI、本社の座席数を4割削減と都内一部拠点の本社ビルへの集約を実施	日本経済新聞
2020/12/24全国140か所に遠隔事務所 出社率抑制へ SMBC日興証券	朝日新聞
2021/1/19テレワークで勤務多様に 富士通は遠隔地に居住解禁 働き方、全員参加型	日本経済新聞
2021/1/19SMBC日興、サテライト拠点3倍 効率化・感染対策で	日本経済新聞
2021/1/21電通、本社ビル売却検討 3000億円規模 在宅推進へオフィス改革	日本経済新聞
2021/1/28日通、本社ビルの売却検討	日本経済新聞
2021/2/18リモートワーク、居住地自由 パーソル系、4月から2000人対象	日本経済新聞
2021/2/19EYジャパン、従業員の地方移住で新制度	日本経済新聞
2021/2/20東電、在宅勤務手当を支給	日本経済新聞

# コロナ禍による働き方の変化：新聞記事より

2021/3/1	不動産の「売却&賃貸」、コロナ禍で急増	ヒューリック、リクルート本社取得発表	日本経済新聞	
2021/3/18	保険会社、オフィス縮小	明治安田・あいおい日生、本社3~5割減	好立地のビル活用課題	日本経済新聞
2021/4/1	アミューズ	富士山麓に本社移転	東京オフィス縮小	日本経済新聞
2021/4/6	出社再開か在宅併用か	米企業「コロナ後」の働き方模索		日本経済新聞
2021/4/14	ANA、都内のオフィス15%削減			日本経済新聞
2021/5/30	企業、コロナで都脱出	自治体は誘致策、昨年度の移転2割増		日本経済新聞
2021/6/6	柔軟な働き方、コロナ後も	企業リモート継続47%	若者「転職で重視」	日本経済新聞
2021/7/15	NTT・日立は出社2割以下	宣言4度目で在宅再拡大		日本経済新聞
2021/7/16	テレワーク改修に補助	青梅市、市内の自宅対象		日本経済新聞
2021/7/31	「出社の方が」減るテレワーク	もともとの課題浮き彫り		朝日新聞
2021/7/31	三井化学の出社	月4回でもOK	柔軟な働き方を恒久制度に	日本経済新聞
2021/8/4	シェアオフィスを本社に	ゼネラルパートナーズ、賃料半減	DeNAなど続々移転、在宅定着が契機	日本経済新聞
2021/8/26	ヤフー東京拠点縮小	4割減	進む在宅、オフィスに転機	日本経済新聞
2021/9/3	電通グループ、本社ビル売却決定	利益貢献560億円		日本経済新聞
2021/9/13	JTB、東京の本社ビルなど売却	手元資金の確保急ぐ		日本経済新聞
2021/9/16	LINE、社員の居住地	午前11時に	出社可能な範囲に	日本経済新聞
2021/9/22	損保ジャパン、テレワーク手当新設	1日200円		日本経済新聞
2021/9/28	NTT、転勤・単身赴任を廃止へ	コロナ後もテレワーク		日本経済新聞
2021/10/6	出社と在宅、どうバランス	米ITは「週3日オフィス」	ウィズコロナ戦略を探る	日本経済新聞
2021/10/12	出社・在宅せめぎ合い	企業「対面で」社員「家で集中」	「生産性向上」課題は共通	日本経済新聞
2021/10/13	Amazon、原則出社再開を断念	部署ごとに勤務形態判断		日本経済新聞

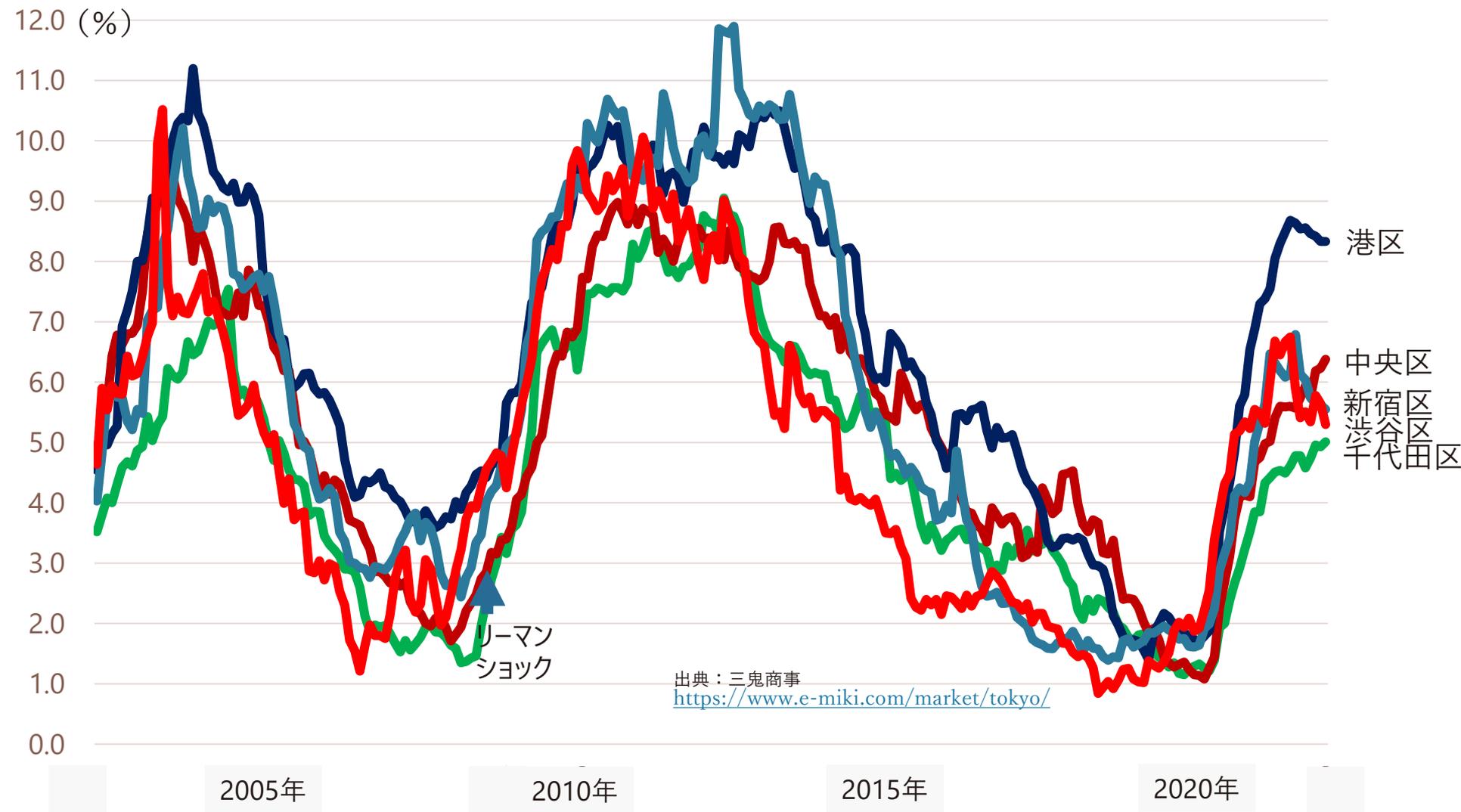
## コロナ禍による働き方の変化：新聞記事より

2021/10/20損保ジャパン、地方在住で本社キャリア 遠隔勤務を導入	日本経済新聞
2021/10/20パナソニック、アバターで「リモート接客」 小売りなどに提供	日本経済新聞
2021/10/20オリンパス、一般社員にもジョブ型導入 23年4月から	日本経済新聞
2021/10/24パナソニック淡路島移転1年 心身充実も医療・教育不安	日本経済新聞
2021/11/4在宅など恒久化8割 日経調査、働き方改革上位にソニー	日本経済新聞
2021/11/15出社と在宅、併存を支援 NEC系が新サービス	日本経済新聞
2021/11/17地方居住でも本社業務 第一生命、キャリア開発支援	日本経済新聞
2021/12/17米で出社再開延期の波 Appleは在宅支援へ11万円支給 オミクロンに型警戒	日本経済新聞
2021/12/21日本通運、旧本社ビル売却 ミネベアミツミに	日本経済新聞
2022/1/2在宅勤務1日3時間から NTTコム、仕事ぶりデータ化	日本経済新聞
2022/1/5都心オフィス、新陳代謝進む スタートアップが移転拡大	日本経済新聞
2022/1/12ヤフー全社員、国内どこでも居住可に 航空機出社もOK	日本経済新聞
2022/1/18企業の在宅勤務拡大 パナソニックなど オミクロン急拡大、出張・会食も自粛	日本経済新聞
2022/2/2東芝、オフィス6拠点を閉鎖・縮小 川崎本社に集約	日本経済新聞
2022/2/24広がる仮想オフィス、最大手オヴィスは2000社利用	日本経済新聞
2022/2/28官僚、在宅勤務しやすく 人事院が推進案検討 本人希望なら容認案 始業時間柔軟に	日本経済新聞
2022/3/8ミクシーやセガサミー、社員の居住地自由に	日本経済新聞
2022/3/24富士通、9割ジョブ型に 専門人材獲得しやすく	日本経済新聞
2022/3/30山梨中央銀行 2拠点居住推進へ金利優遇 県と協定	日本経済新聞
2022/4/20テレワーク継続、すれ違い 実施企業は3割、経験者8割が希望	朝日新聞
2022/5/3プラスアルファ・コンサルティング、人事情報管理システムを「ジョブ型」に対応	日本経済新聞

## コロナ禍による働き方の変化：新聞記事より・要約

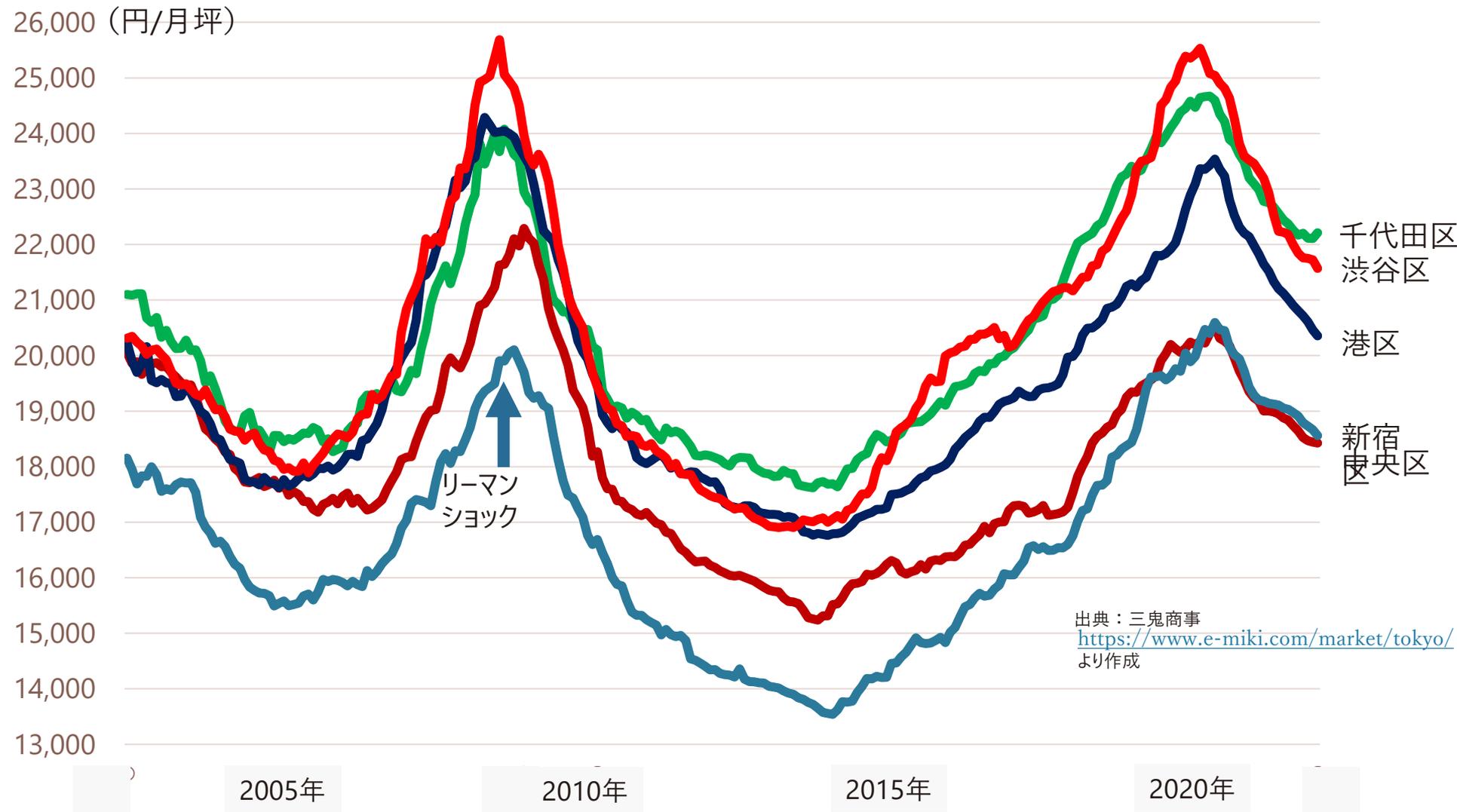
- **在宅勤務の標準化・恒久化** (ツイッター、日立、東芝、カルビー、トヨタ、富士通、ヤフー、みずほ、SMBC日興、ベルシステム24、スクエニ)
- **ジョブ型雇用の導入・拡充** (日立、オリンパス、富士通、プラスアルファ・コンサルティング)
- **通勤手当廃止・実費精算、在宅勤務手当新設** (NTT、ホンダ、キリン、大東建託、JDI、パーソル、東電、損保ジャパン、ミクシィ)
- **本社移転** (パソナ・淡路島、アミューズ・富士山麓、DeNA・WeWork、ロゼッタ・VR空間)
- **オフィス集約、縮小・削減** (あいおいニッセイ、LIXIL、クボタ、出光、KDDI、明治安田、ANA、ヤフー、東芝)
- **サテライトオフィス拠点増、仮想オフィス** (東芝、SMBC日興、ロゼッタ)
- **本社ビル売却** (電通、日本通運、JTB)
- **転勤・単身赴任廃止、遠隔勤務** (NTT、損保ジャパン)
- **居住地自由** (明治安田、アフラック、富士通、パーソル、EYジャパン、LINE、第一生命、ヤフー、ミクシィ、セガサミー)
- **公的助成** (横浜市・転入時助成対象を従業員100人以上→50人以上、青梅市・テレワーク自宅改修、山梨中央銀行・2拠点居住金利優遇)

# オフィス空室率推移

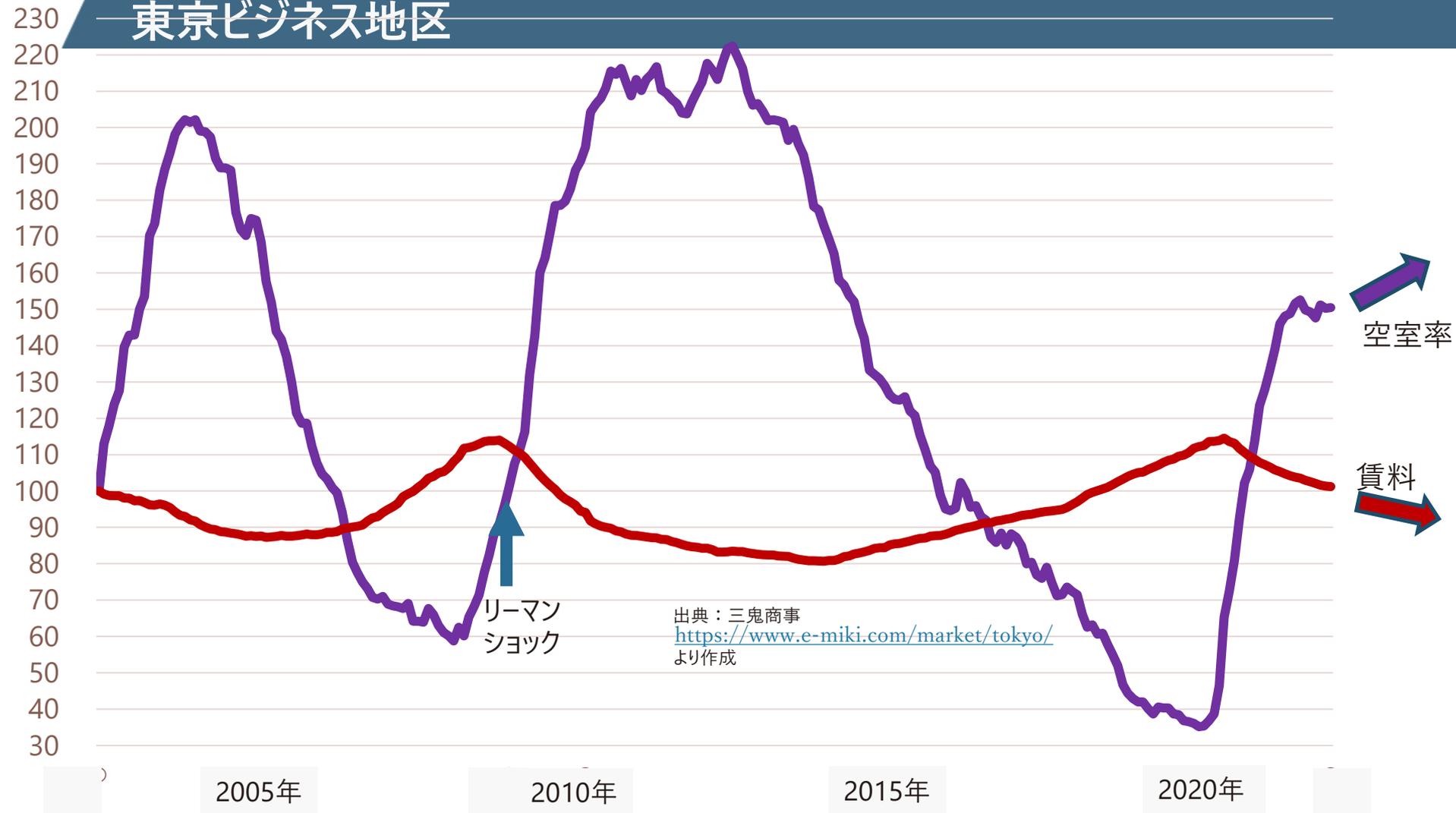


出典：三鬼商事  
<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

# オフィス賃料推移

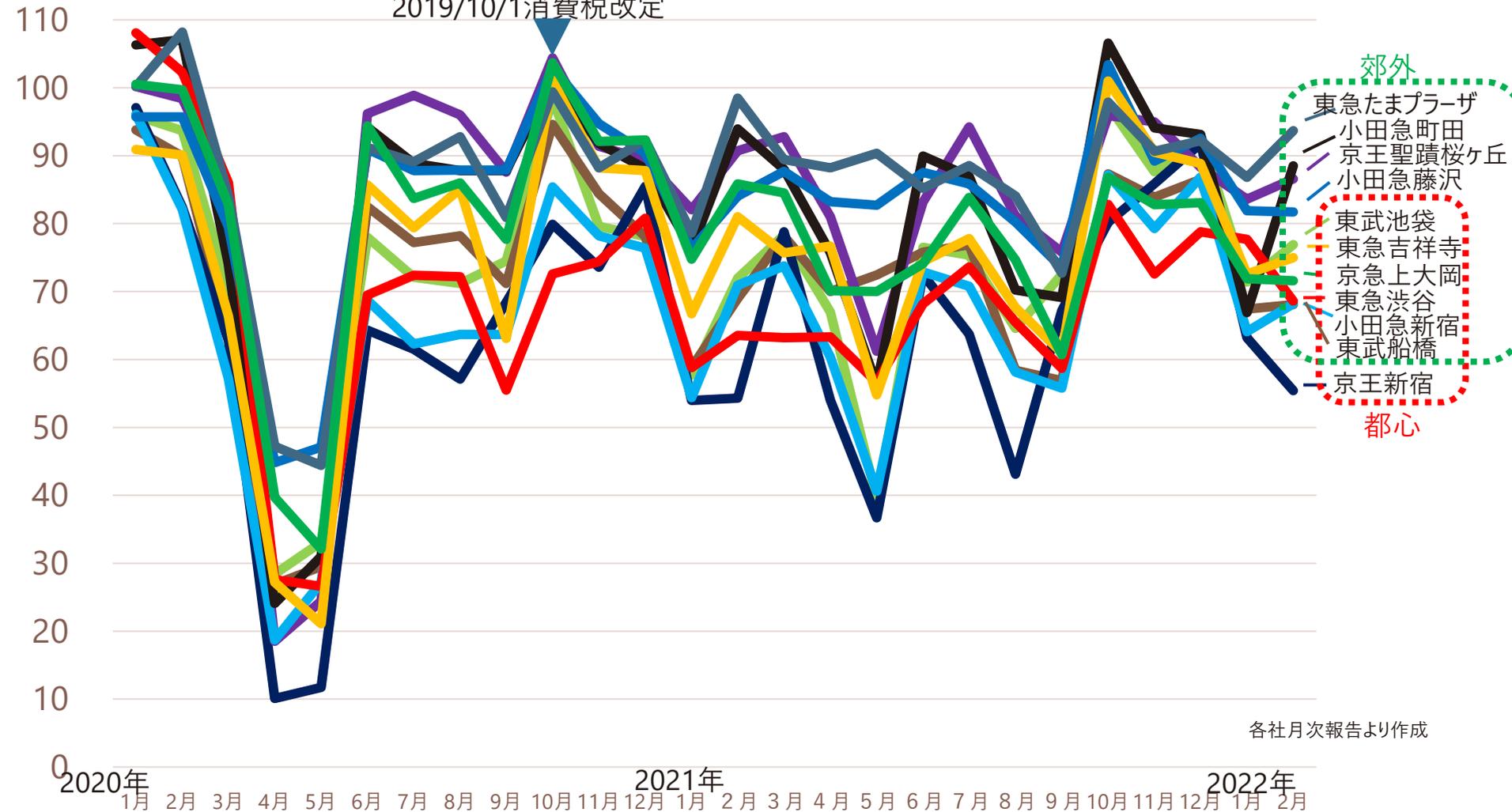


# オフィス空室率・賃料指数推移・2002年1月を100とした場合 東京ビジネス地区



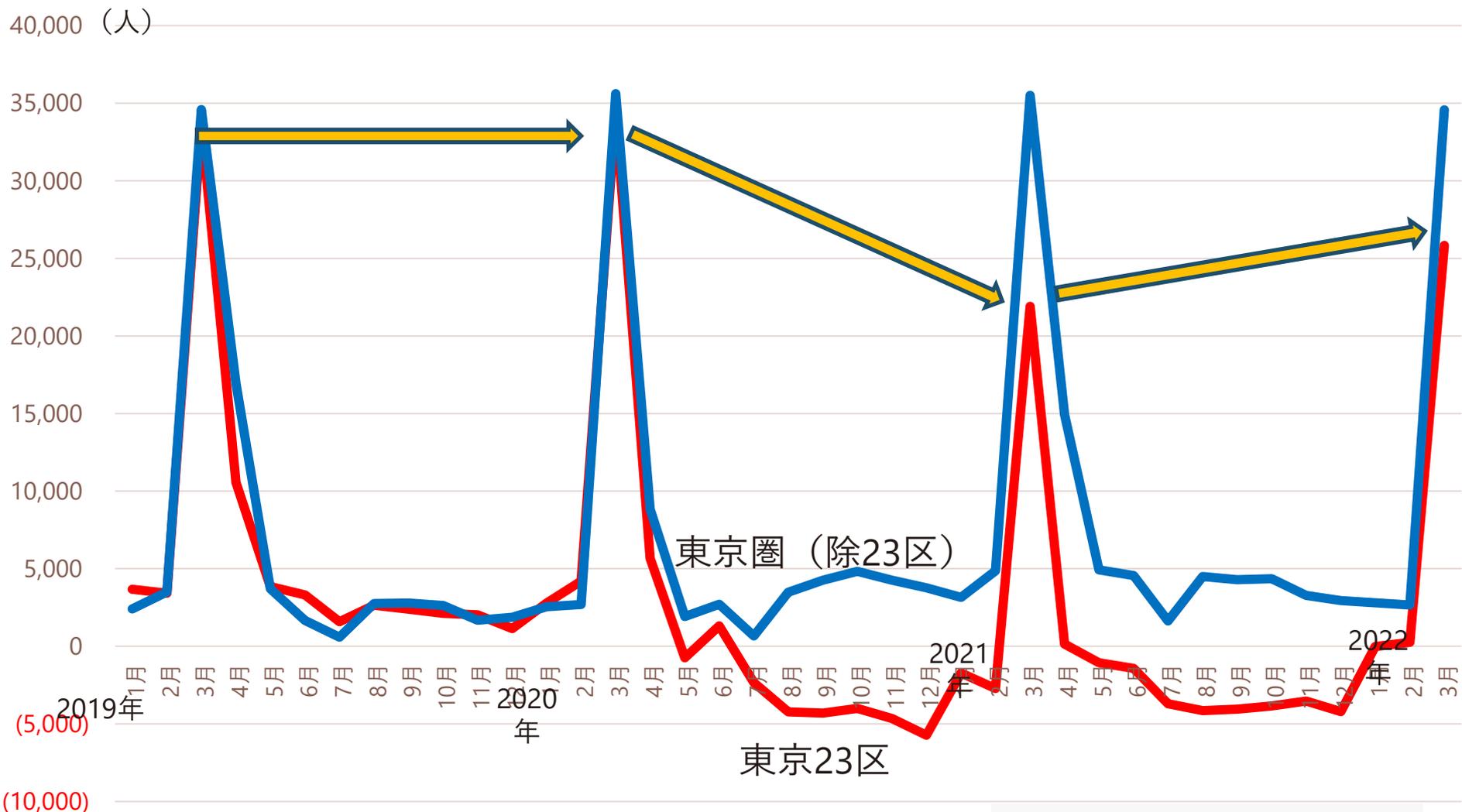
# 関東民鉄系百貨店売上推移（対2019年同月比）

2019/10/1消費税改定



各社月次報告より作成

# 人口転出入



住民基本台帳人口移動報告（総務省）より作成

# SDGs目標

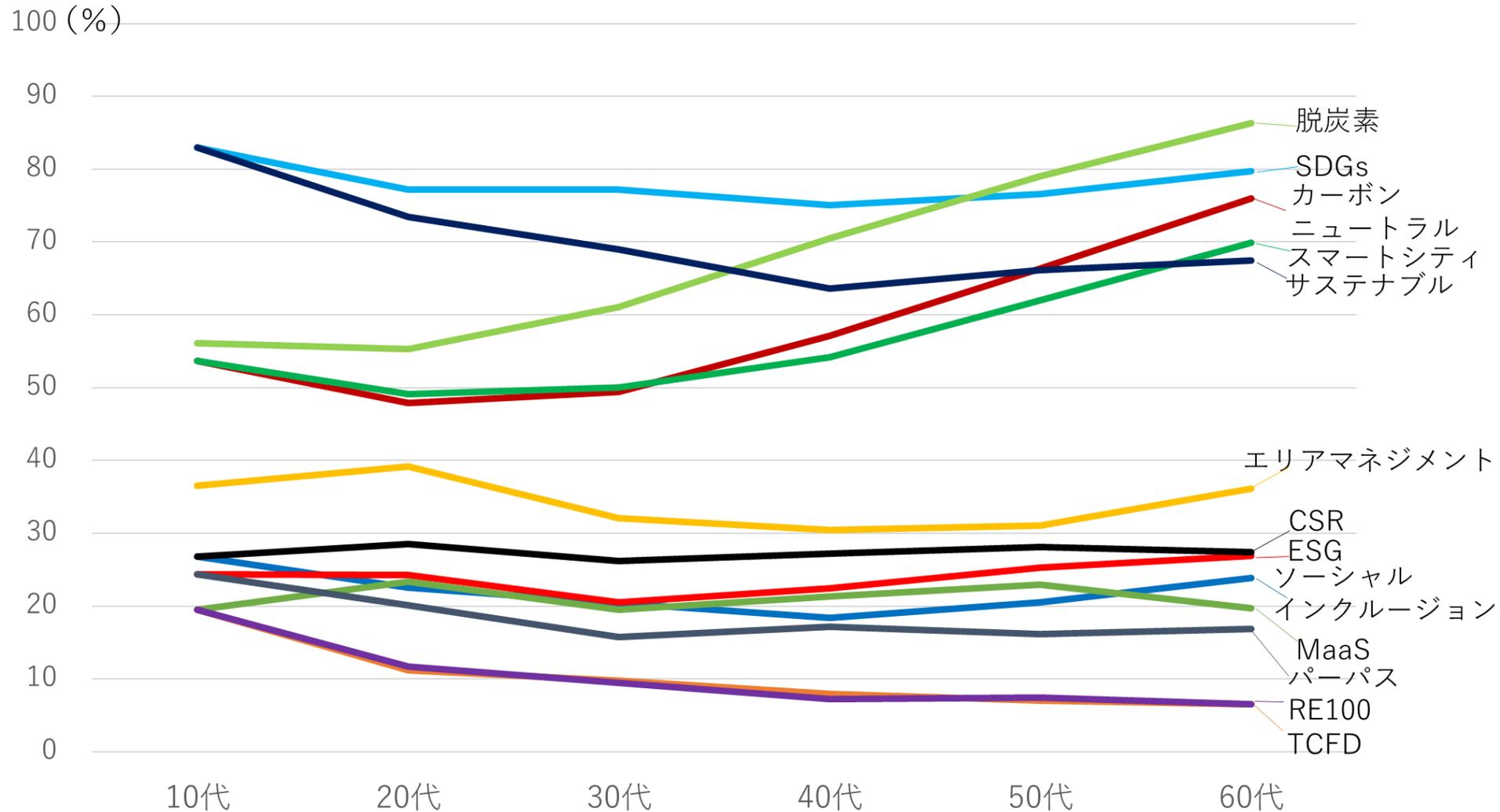
1. 貧困なし (No Poverty)
2. 飢餓ゼロ (Zero Hunger)
3. 保健と福祉 (Good Health and Well-Being)
4. 質の高い教育 (Quality Education)
5. ジェンダー平等 (Gender Equality)
6. 安全な水とトイレ (Clean Water and Sanitation)
7. みんなにクリーンエネルギー (Affordable and Clean Energy)
8. 働きがいと経済成長 (Decent Work and Economic Growth)
9. 産業と技術革新の基礎 (Industry, Innovation and Infrastructure)
10. 人や国の不平等なし (Reduced Inequalities)
11. 住み続けられるまちづくり (Sustainable Cities and Communities)
12. つくる責任つかう責任 (Responsible Consumption and Production)
13. 気候変動への具体的対策 (Climate Action)
14. 海の豊かさを守る (Life Below Water)
15. 陸の豊かさを守る (Life on Land)
16. 平和と公正をすべての人に (Peace, Justice and Strong Institutions)
17. パートナリシップ (Partnership)



[https://www.google.com/search?q=SDGs&rlz=1C1GCEA\\_enJP940JP940&tbm=isch&source=iu&ictx=1&vet=1&fir=B8KIUu1jFvR1BM%252CnK1aQf p2qAyVIM%252C\\_%253BWH1vqH\\_49hm\\_NM%252CYgQMvm-BhdGF6M%252C\\_%253BuxldekGouCQXSM%252CR\\_JFlp3FK1a1QM%252C\\_%253BeMSpVm-MvusB9M%252CI5SQJyOP6GzNUM%252C\\_%253BqRxsA-QP7KpcM%252CZ7J\\_gDhcLVYMMOM%252C\\_&usg=AI4\\_-kRH0mi7yD4Dt8MymtCEMzTiY498g&sa=X&ved=2ahUKewivzoPZpoj4AhUmmFYBHQQpAl4Q\\_h16BAg\\_EAE#imgcr=B8KIUu1jFvR1BM](https://www.google.com/search?q=SDGs&rlz=1C1GCEA_enJP940JP940&tbm=isch&source=iu&ictx=1&vet=1&fir=B8KIUu1jFvR1BM%252CnK1aQf p2qAyVIM%252C_%253BWH1vqH_49hm_NM%252CYgQMvm-BhdGF6M%252C_%253BuxldekGouCQXSM%252CR_JFlp3FK1a1QM%252C_%253BeMSpVm-MvusB9M%252CI5SQJyOP6GzNUM%252C_%253BqRxsA-QP7KpcM%252CZ7J_gDhcLVYMMOM%252C_&usg=AI4_-kRH0mi7yD4Dt8MymtCEMzTiY498g&sa=X&ved=2ahUKewivzoPZpoj4AhUmmFYBHQQpAl4Q_h16BAg_EAE#imgcr=B8KIUu1jFvR1BM)

# キーワード認知率

(①+②：①内容まで含め知っている、②内容はわからないが名前は聞いたことがある、③知らない)、N=3,363、調査時期：2021年7月



『2021年度自主調査研究 サステナビリティ・マネジメント』（東急総合研究所）より抜粋

## 気候変動・ESG等関連経緯

- 1962 レイチェル・カーソン「沈黙の春」 農薬の残留性等がもたらす生態系への影響
- 1972 ローマクラブ「成長の限界」 人口増や環境汚染が続けば100年以内に成長の限界
- 1988 気候変動に関する政府間パネル（IPCC）設立
- 1990 IPCC、21世紀末までに地球の平均気温が約3°C上昇、海面が約65cm上昇と発表
- 1992 リオ「地球サミット」、気候変動枠組み条約採択、地球温暖化対策を進める
- 1997 気候変動枠組条約締約国会議（COP3）「京都議定書」、排出量削減義務  
2008～2012年、温室効果ガス排出量を1990年比で5%削減
- 2006 国連責任投資原則、持続可能な社会貢献長期的視野で企業選別、ESG投資
- 2007 ハイリゲンダム、第33回主要国首脳会議、温室効果ガス2050年までに半減
- 2014 IPCC第5次評価報告書、現状追従4°C上昇→2100年まで海面1～2m上昇  
気温上昇を2°C未満に抑える必要→2050年までに温室効果ガス4～7割削減
- 2014 安倍首相「経済財政諮問会議」、ESG投資を積極的に行うよう言及
- 2015 国連総会「持続可能な開発のための2030アジェンダ」 SDGs、17の達成目標
- 2017 グレタ・トゥーンベリ、「気候のための学校ストライキ」
- 2018 IPCC、2°C→1.5°C、温室効果ガス削減2010年比2030年45%減、2050年実質ゼロ
- 2020 菅首相、施政方針演説、2050年までに温室効果ガス排出実質ゼロ
- 2021 IPCC、1.5°C到達時期2040年、10年前倒し
- 2021 気候変動サミット、菅首相、2030年までに温室効果ガス排出2013年比46%減
- 2021 COP26、世界の平均気温の上昇を1.5°Cに抑える努力を追求する

# 次の10年が決定的に重要

英国シャーマ前民間企業・エネルギー・産業戦略相（COP26議長）

## ポイント・オブ・ノーリターン、ティッピングポイント

→ 超えると非直線的な変化を引き起こす「臨界点」、が近い

### 起こりえること

北南両極の崩壊による急激な海面上昇、アマゾン流域の広範囲立ち枯れ病による生態系変化、暑熱や洪水など異常気象による被害、サンゴ礁死滅、マラリアなど感染症拡大、作物の生産高減、利用可能な水減少、生物多様性損失、多くの種絶滅、食糧生産危機、海面水位上昇、モルディブやツバルなど島しょ国家水没、エクアドル、ブラジル、オランダ沿岸地域、アメリカ北東部、カリフォルニア州のかなりの部分、南アジア、東南アジアの広大な範囲浸水、

危険にさらされる大都市：ボストン、ニューヨーク、バンクーバー、ロンドン、ムンバイ、香港、上海等

### IPCC特別報告書（2019年） 温暖化が最も深刻化した場合の2100年の世界

- ・平均海面水位は最大1.1m上昇する。 ・沿岸の湿地は海面上昇により2～9割が消失する。
- ・欧州やアジアなど規模の小さな氷河のほとんどが8割以上溶ける。
- ・海面の上昇により生態系に影響が及び、漁獲量は最大24%落ちる。
- ・1年あたりの沿岸の浸水被害は現在の100～1000倍に増加する。 ・海洋熱波が約50倍の頻度で発生する。
- ・永久凍土の融解が進み、小さな湖が増える。 ・グリーンランドや南極の氷床の融解が加速する。

### IPCC報告書（2022年）

- ・産業革命前に比べて気温が2°C上昇すれば、今世紀末までに干ばつなど慢性的な水不足に陥る人口が8～30億人
- ・現在のペースで気温上昇が続いた場合、2060年に水害にさらされる住民数、中国2.4億人、インド2.1億人
- ・気温が2.7°C上昇する場合、世界の65%の都市で、暑さ指数が40°C以上という深刻な猛暑日が年1回以上発生する。

# サステナブル経営に向けて：TOD事業者

## 認識すべき社会的潮流

都市活動の郊外化（afterコロナ）、自律分散型都市構造、働き方改革（時間と場所の自由度拡大）、ジョブ型雇用、「経営」と「雇用（従業員）」との距離感拡大、Z世代（デジタル・SDGsネイティブ）の台頭、脱炭素・循環型社会ニーズ、多様性と社会的包摂ニーズ、株持合・メインバンクに依存しない経営、ESG投資の成長、社外取締役の役割拡大 等

↓  
ステイクホルダーへの説明責任を果たし、組織としての一体感を高める

## 求められること

### 1. パーパスの定義・マテリアリティの特定

パーパス＝存在意義・志＝社是。何故企業が存在し成長を目指すのか？共に考える。「共感」は組織構成員の心を揺さぶり、高揚感を実感、自分ごととして行動する。非財務情報も含め課題をクリアにする。

### 2. 事業ポートフォリオ最適化による収益基盤確立

財務価値（コングロマリットプレミアム）向上を目指す。非財務的価値も含め、社会課題解決ならびに新たな価値創造に向けた総合的な事業間シナジー効果を発揮する。

### 3. 「価値創造」戦略の立案・実行・発信

地域価値と企業価値が密接に関係し一体化する。地域と企業が共に価値を創るCSV（Creating Shared Value）により、多様なステイクホルダー重視型経営に移行、事業戦略を立案、実行、発信する。

# マテリアリティ

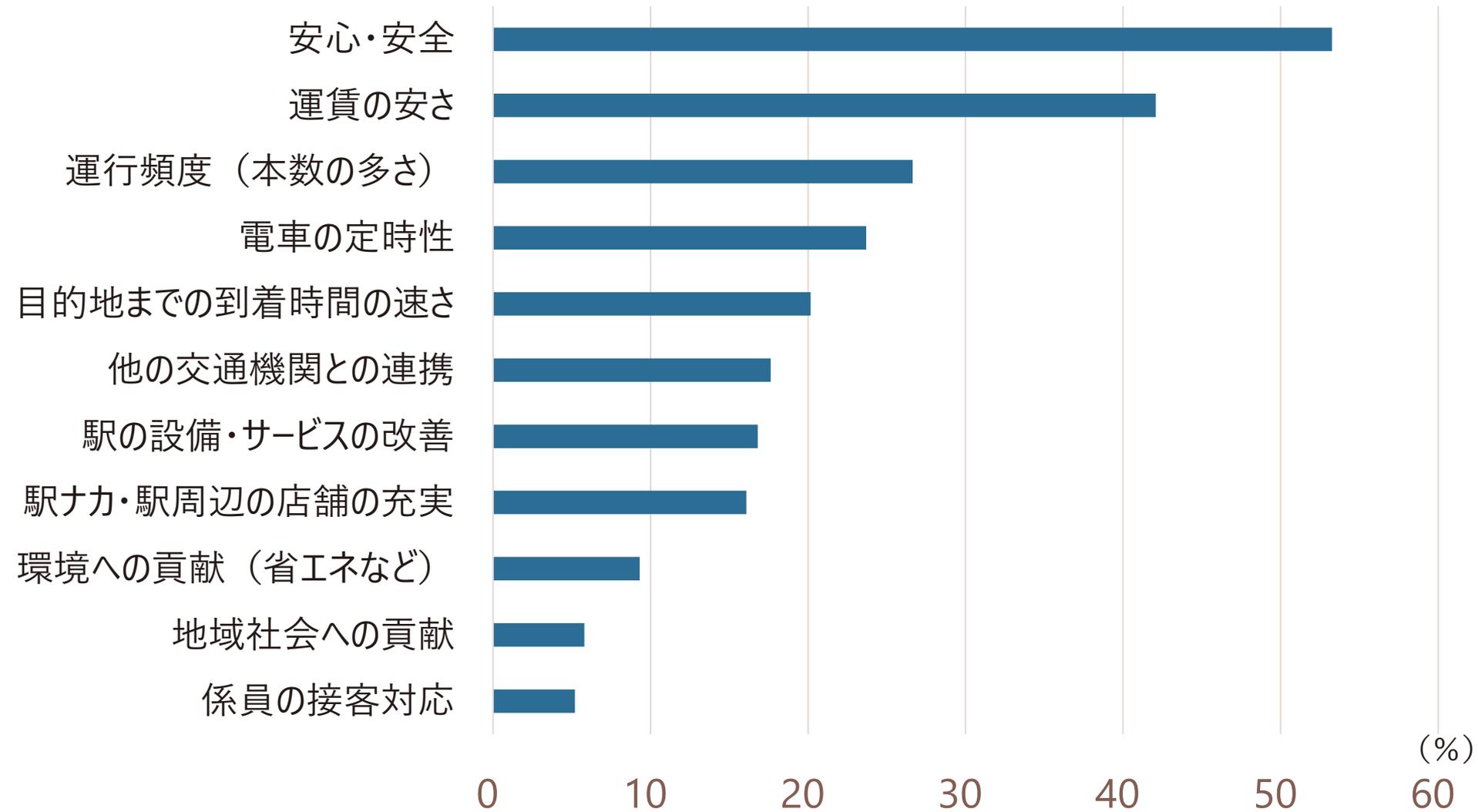
	マテリアリティ (重要テーマ)	出典
東武	地域社会の持続的発展、企業価値創造に資するコーポレート・ガバナンス、多様な社員の「能力と可能性」向上、 <b>環境優位性の更なる向上などによる環境負荷の低減</b> 、グループ 全ての事業の根幹である安全・安心の確保	東武鉄道(株)社会環境報告書2021
西武	安全(安全安心)、 <b>環境(温室効果ガス削減、廃棄物削減、水資源の確保、森林や生物保護)</b> 、社会(沿線・周辺自治体活性化、ユニバーサルデザイン対応、少子高齢化)、会社文化(働き方改革、多様な人材雇用、従業員教育・管理、コンプライアンス)	(株)西武HD統合報告書2021
京成	安全、接客、成長、企業倫理、 <b>環境</b>	京成電鉄環境レポート2021
京王	安全(事故等の未然防止、減災対策、安全対策・老朽化対策)、社会(お客様の利便性向上、お客様との対話、 <b>多世代が生活しやすい沿線づくり、地域社会への貢献、地域社会・行政との連携</b> 、人材の活用と働きやすい職場づくり、株主・投資家・取引先等への取り組み)、 <b>環境(低炭素社会を目指して、自然共生社会を目指して)</b> 、企業統治(コーポレート・ガバナンス、コンプライアンス、リスクマネジメント、情報セキュリティ)	京王電鉄(株)安全・社会・環境報告書2021
小田急	経済軸(人材、資産、資金などすべてのリソースを効率的に活用して事業を営み、収益の最大化を図る。)、 <b>社会・地域軸(事業を展開する場合に、単体の収益だけでなく、沿線や事業を展開する地域に価値を生み出す事業を進める。)</b> 、 <b>環境軸(CO2排出削減や資源循環など、すべての環境課題の解決に事業を通じて貢献する。)</b>	小田急電鉄(株)統合報告書2021
東急	安全・安心、 <b>まちづくり</b> 、生活環境品質、ひとづくり、 <b>脱炭素・循環型社会</b> 、企業統治・コンプライアンス	東急(株)統合報告書2021
京急	<b>気候変動への対応、循環型社会の推進、生物多様性の保全</b> 、魅力的で働きやすい職場環境、ダイバーシティ&インクルージョン・人材開発、 <b>地域社会との発展と共生</b> 、安全・安心・快適なサービスの提供、ビジネスモデルのレジリエンス、透明性の高い情報開示、DXの推進	京急グループ 統合報告書2021
相鉄	安全・安心のために、 <b>環境について</b> 、お客様そして <b>社会のために</b> 、コーポレートガバナンス	相鉄グループ CSRレポート2021
JR東日本	<b>環境(脱炭素社会の実現、資源循環社会の実現、生物多様性の保全)</b> 、社会(サービス品質、 <b>地方創生</b> 、働き方・暮らし方の向上、社会の教育や文化発展への貢献、ダイバーシティ推進、フードロス削減)、企業統治(「究極の安全」の追求、内部統制、リスクマネジメント、コンプライアンス)	JR東日本グループ レポート2021
東京メトロ	鉄道(①安全・安定輸送の実現、②強靱で安心な交通インフラの構築)、ひと(③移動の安心・利便性・快適性向上、④多様なライフ・ワークスタイルへの対応)、 <b>まち(⑤都市・地域の魅力向上)</b> 、 <b>地球(⑥気候変動の緩和、⑦海外への展開・支援)</b> 、経営基盤(⑧技術開発・DX・パートナーシップの強化、⑨ガバナンス強化/人材育成/ダイバーシティ推進)	東京メトログループ サステナビリティレポート2021

# マテリアリティ

	マテリアリティ (重要テーマ)	出典
名鉄	<b>環境・環境保全活動の推進(「名鉄エコプラン」に基づいた取り組み)</b> 、安全、安心の徹底/ <b>地域価値の向上(地域社会の持続的な発展への貢献、日本文化・芸術の継承、地域連携の強化・拡大)</b> 、子育て支援・高齢者を支える取り組み、ダイバーシティの推進、健康経営の推進、社員教育・人材育成)、コーポレート・ガバナンスの充実(コンプライアンス、リスクマネジメント)	名古屋鉄道(株)統合報告書2021
JR東海	安全かつ強靱なインフラの構築(大規模地震、自然災害の激甚化、新たな感染症、サイバーセキュリティ)、利用しやすい交通インフラの提供(バリアフリー、インバウンド需要)、 <b>地域の活性化(沿線地域社会・経済の発展)</b> 、 <b>地球環境の保全(気候変動、資源不足)</b> 、働きやすい職場の確立(社員の働きがい、人材の多様性)、イノベーションの推進(経済成長、技術基盤の確立)	東海旅客鉄道(株)統合報告書2021
近鉄	価値観の変化を先取りしたくらしの創造、 <b>ネットワークの充実による元気なまちづくり、人と地域を豊かにする観光の提供、脱炭素・循環型社会実現への貢献</b>	近鉄グループ 統合報告書2021
南海	S社会(安全・安心・満足のさらなる追求、 <b>賑わいと親しみのあるまちづくり</b> 、夢があふれる未来づくり、豊かな暮らしの実現、一人ひとりが能力を発揮できる職場・ひとづくり)、 <b>E環境(地球環境保全への貢献)</b> 、Gガバナンス(誠実で公正な企業基盤強化)	南海グループ 統合報告書2021
京阪	<b>地球温暖化防止への貢献(E)</b> 、「安全安心」などお客さまに信頼される価値の提供(S)、従業員が安心して能力を発揮できる環境・組織風土の醸成(S)、 <b>地域社会の持続的な発展への貢献(S)</b> 、コンプライアンスの徹底(G)	京阪グループ コーポレートレポート2021
阪急・阪神	安全・安心の追求、 <b>豊かなまちづくり</b> 、未来へつなげる暮らしの提案、一人ひとりの活躍、 <b>環境保全の推進</b> 、ガバナンスの充実	阪急阪神ホールディングス統合報告書2021
JR西日本	<b>E(地球環境)</b> 、S(安全、CS、 <b>地域との共生</b> 、人財と生きがい、人権)、G(リスクマネジメント、ガバナンス)	JR西日本グループ 統合レポート2021
西鉄	<b>持続可能で活力あるまちづくりへの貢献(S)</b> 、安全・安心の追求(S)、お客さま満足の向上(S)、 <b>環境と調和ある事業活動の推進(E)</b> 、働きやすい・働きがいのある職場づくり(S)、コーポレート・ガバナンス(G)、コンプライアンス(G)、人権の尊重(S)	西鉄グループのCSR(ESG)2021
JR九州	<b>持続可能な社会の実現(環境問題への対応(気候変動・資源保護)、地域社会への貢献)</b> 、価値創造の源泉(安全、サービス、人づくり(人材活用・働きがい))、健全な企業運営(経営の透明性・公平性の確立、リスクマネジメントの強化・コンプライアンスの徹底、ステークホルダーとのコミュニケーション充実)	JR九州グループ 統合報告書2021

# 鉄道事業者に期待すること

3つまで、N=3,363、調査時期：2021年7月



『2021年度自主調査研究 サステナビリティ・マネジメント』（東急総合研究所）より抜粋

## 地域に根差した価値創造

価値創造・向上 ← **ベクトルの一致  
相乗効果・増幅** → 価値創造・向上

エリマネ的プラットフォーム

運営

参加・支援

地域他ステイクホルダー

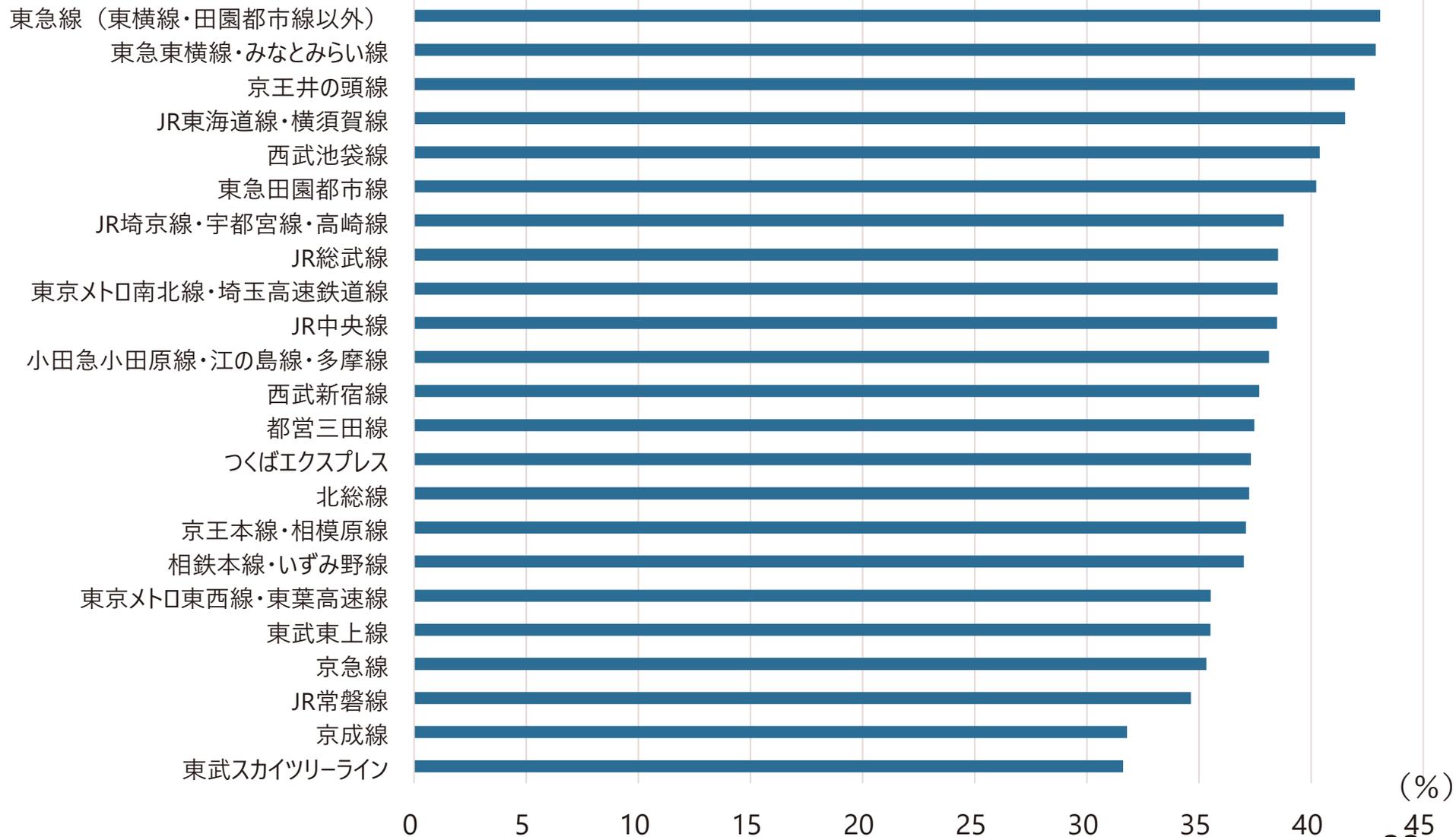
企業他各主体

地域と企業による価値の共創：CSV（Creating Shared Value）

# 「サステナブル度」(10キーワード認知率平均)

10キーワード：サステナブル、SDGs、カーボンユートラル、脱炭素、ソーシャルインクルージョン、ESG、TCFD、RE100、パーパス、CSR

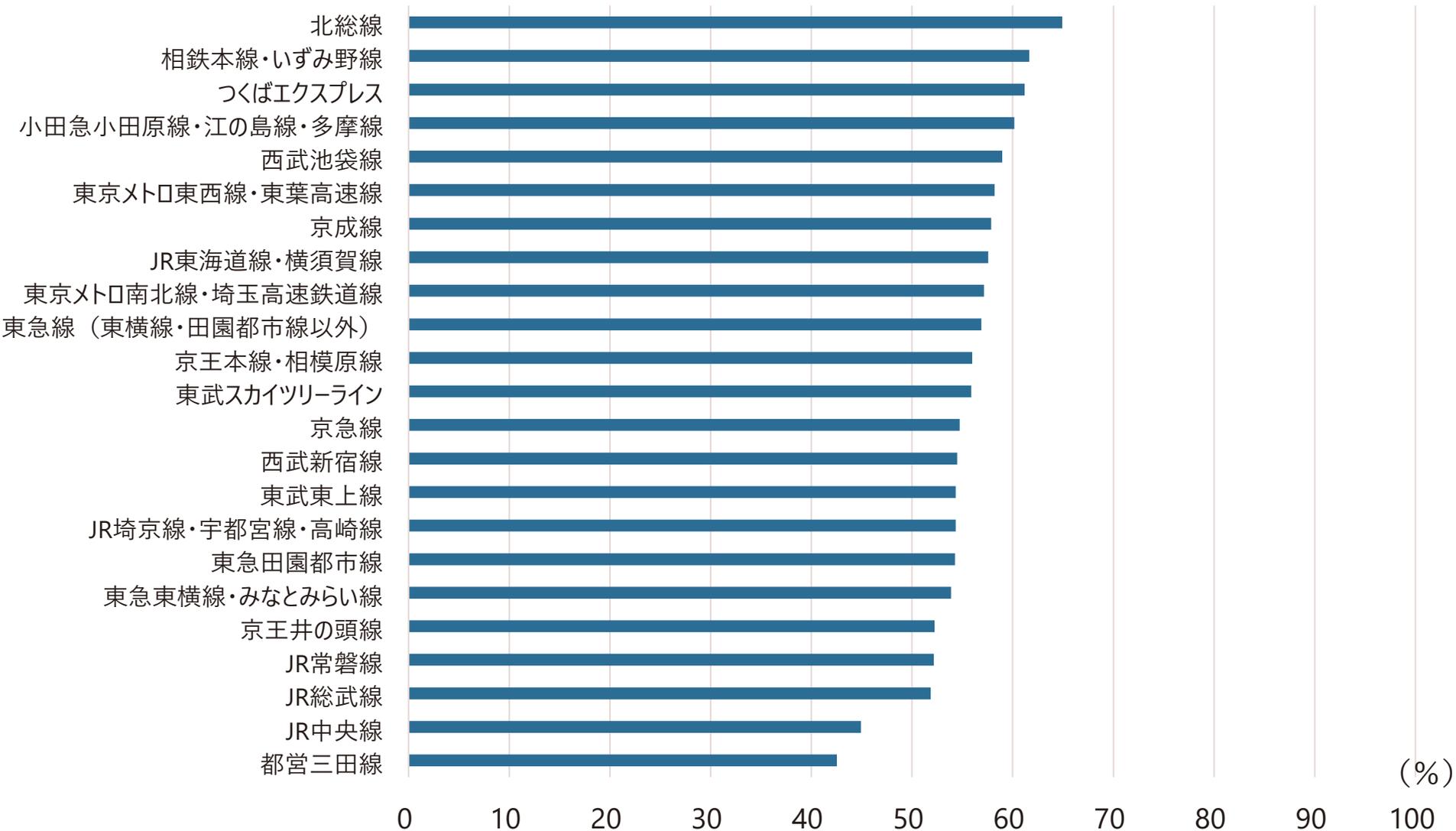
(①+②：①内容まで含め知っている、②内容はわからないが名前は聞いたことがある、③知らない)、N=3,363、調査時期：2021年7月



(%)  
45  
33.

# 現居住地（周辺エリア）での地域活動への参加

（①+②+③：①積極的に参加、②たまに参加・参加したことある、③興味はある、④興味がない）、N=3,363、調査時期：2021年7月



(%)

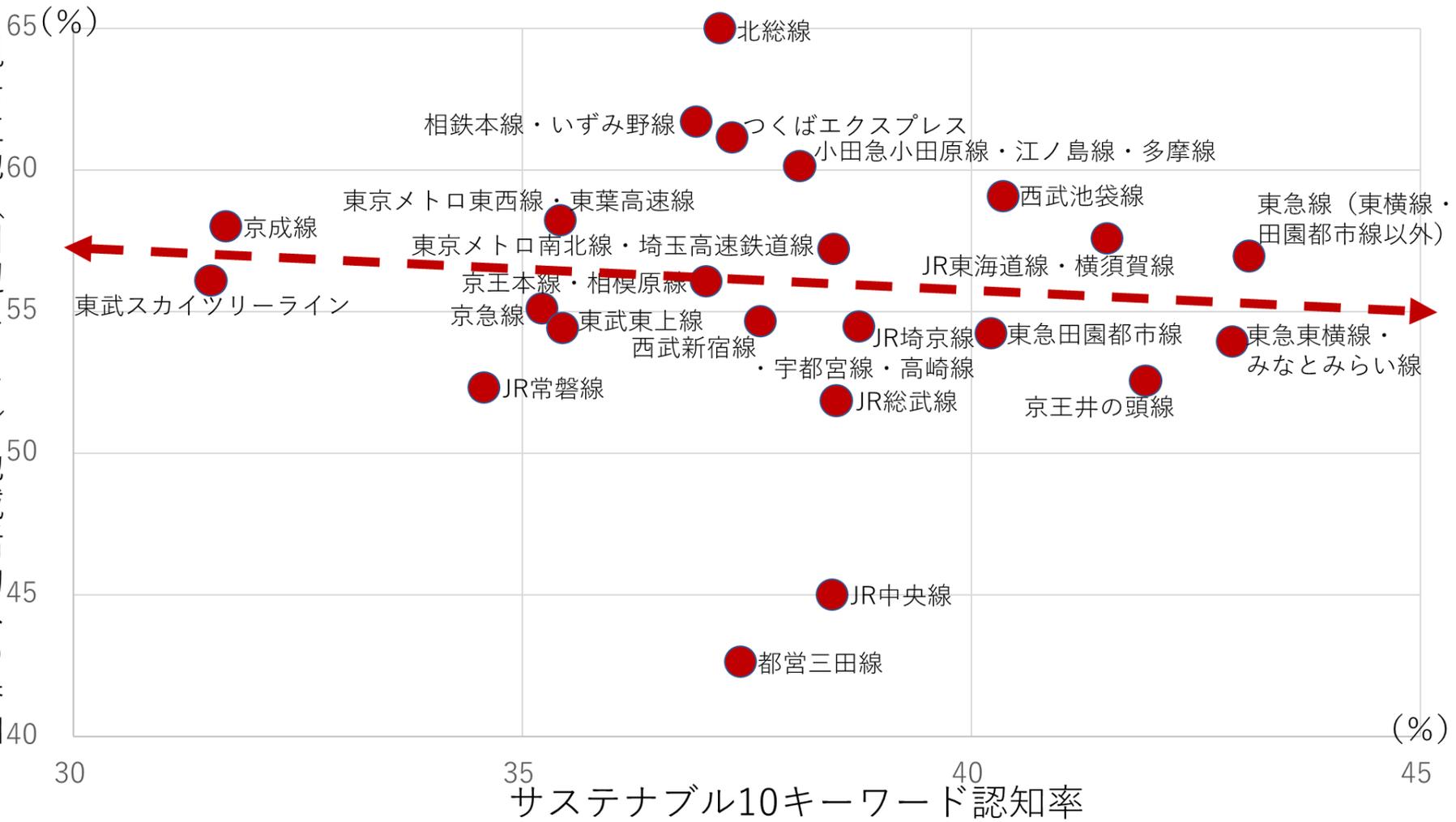
100

34.

# 「サステナブル」キーワード認知率と地域活動への参加率との関係

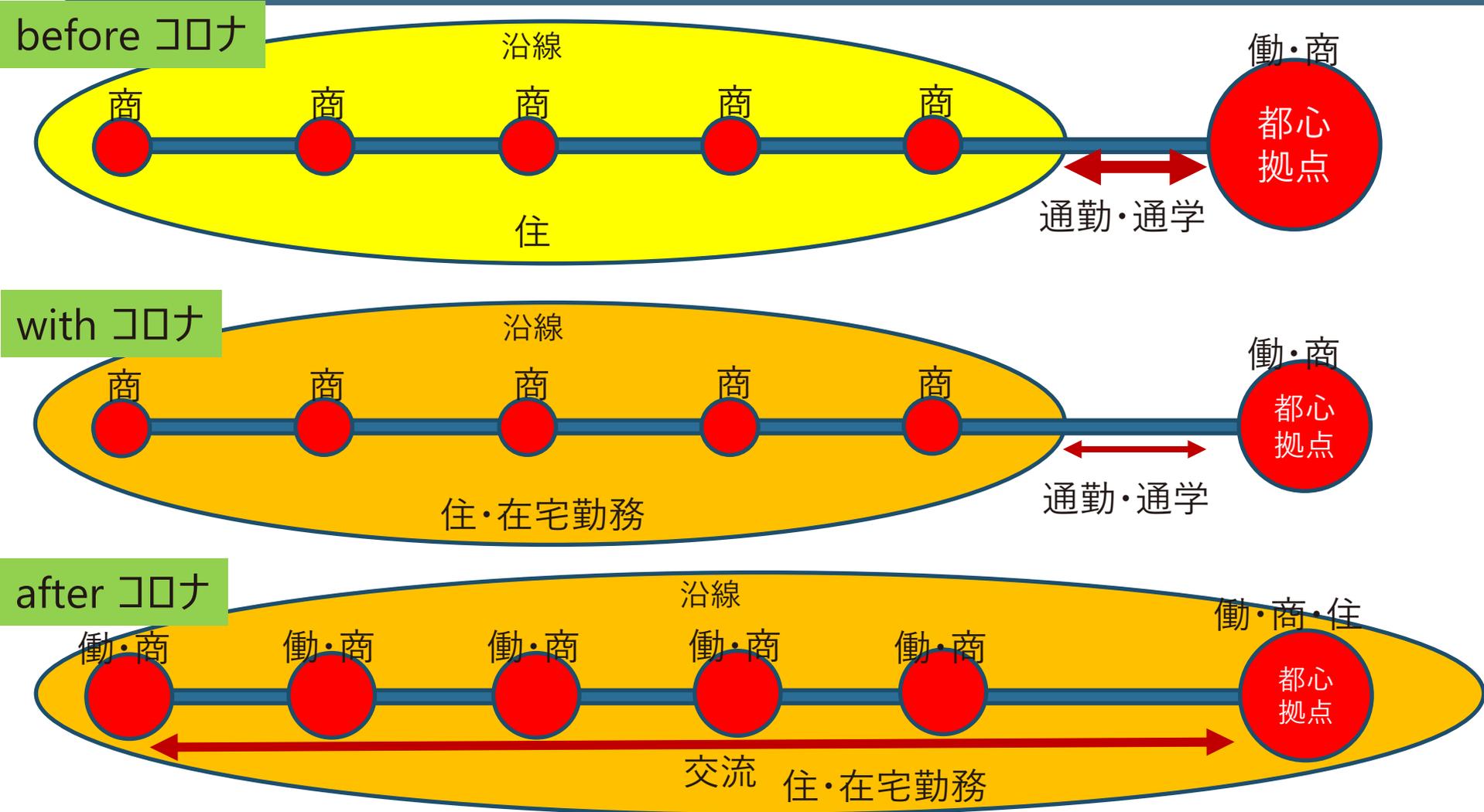
①+②+③+④ 積極的に参加、② たまに参加・参加したことある、③ 興味はある、④ 興味がない

現居住地（周辺エリア）地域活動への参加

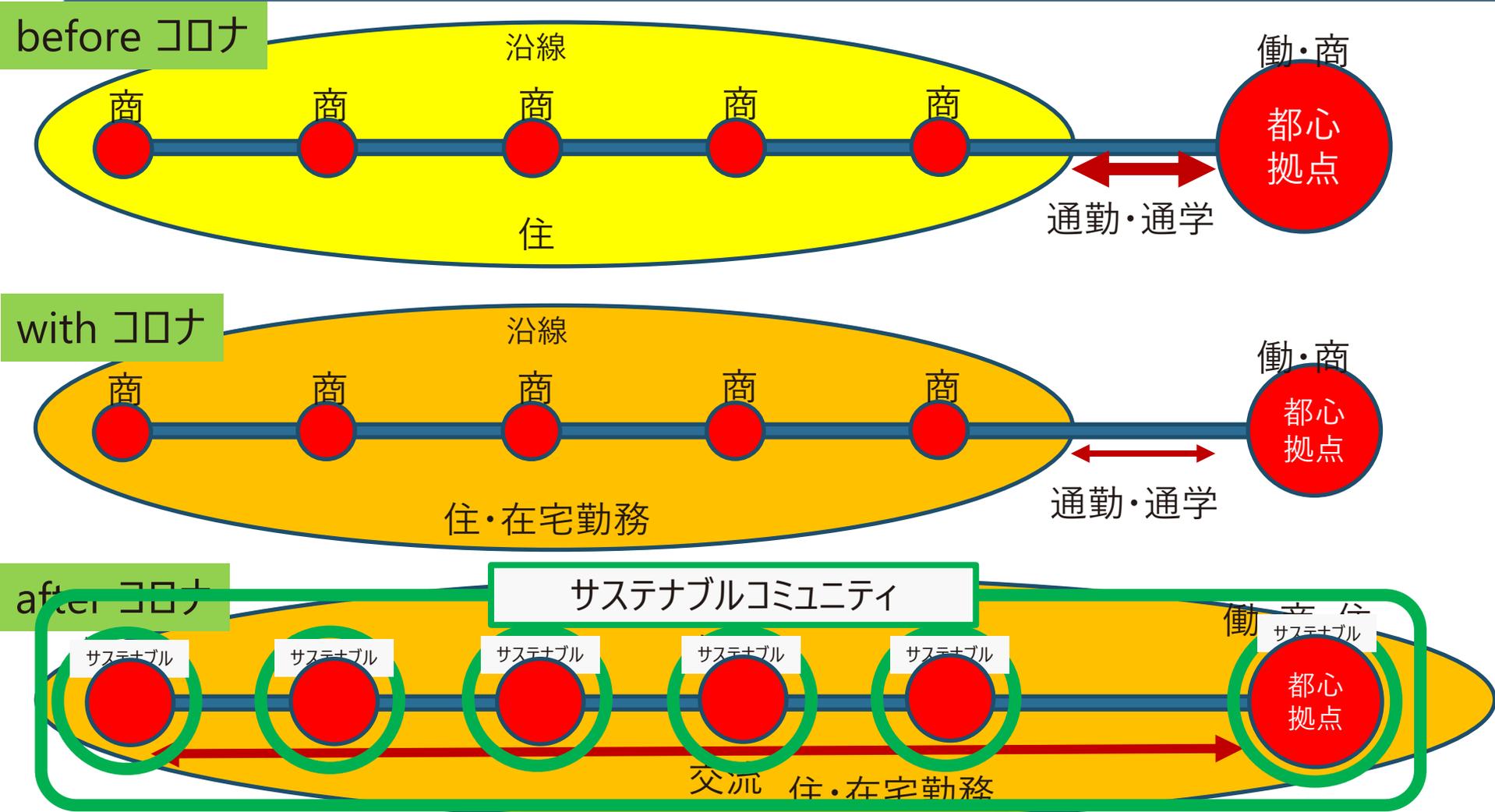


10キーワード：サステナブル、SDGs、カーボンニュートラル、脱炭素、ソーシャルインクルージョン、ESG、TCFD、RE100、パーパス、CSR

# コロナ前後の都市構造変化

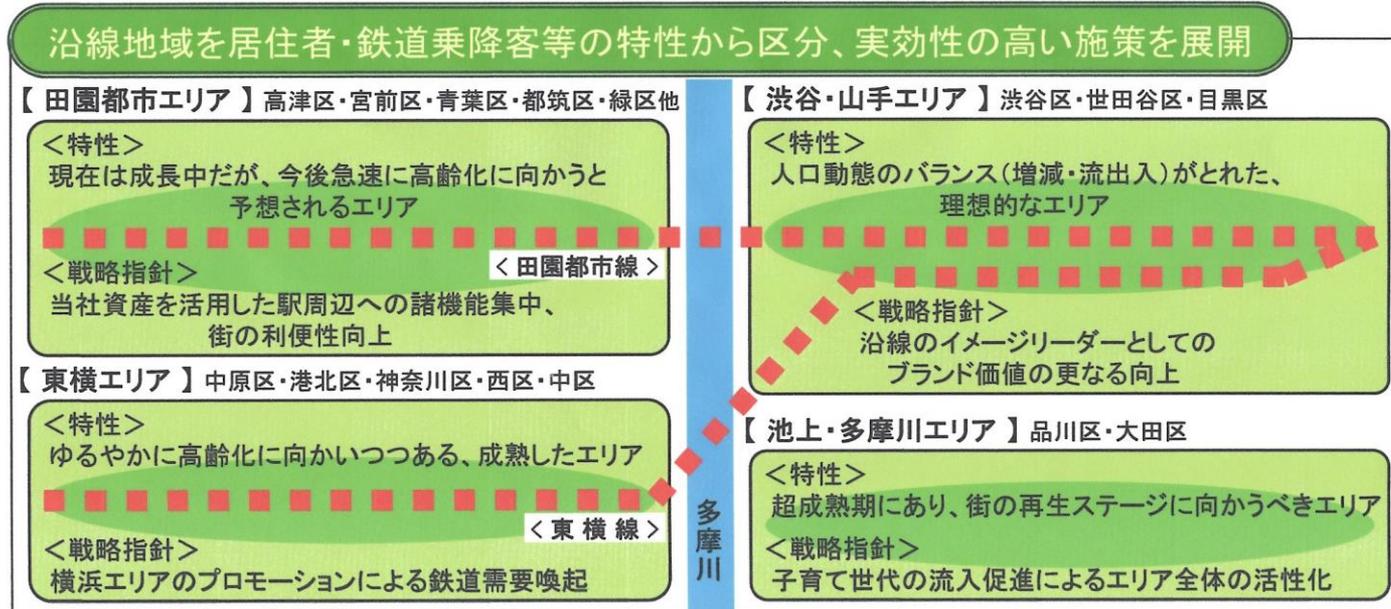
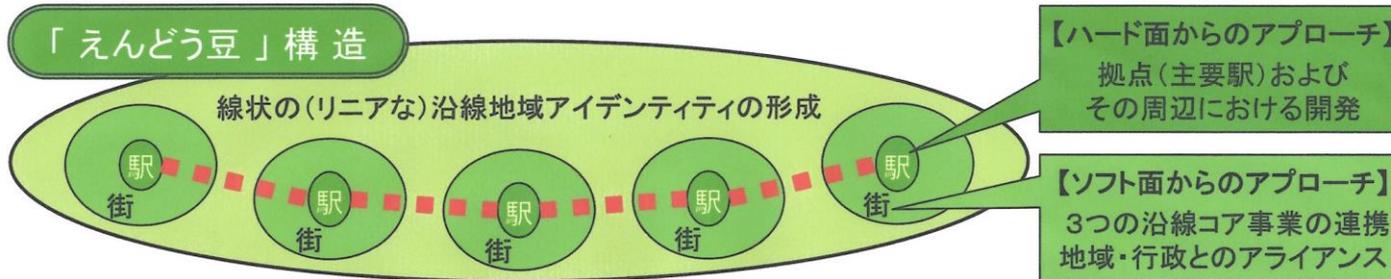


# コロナ前後の都市構造変化



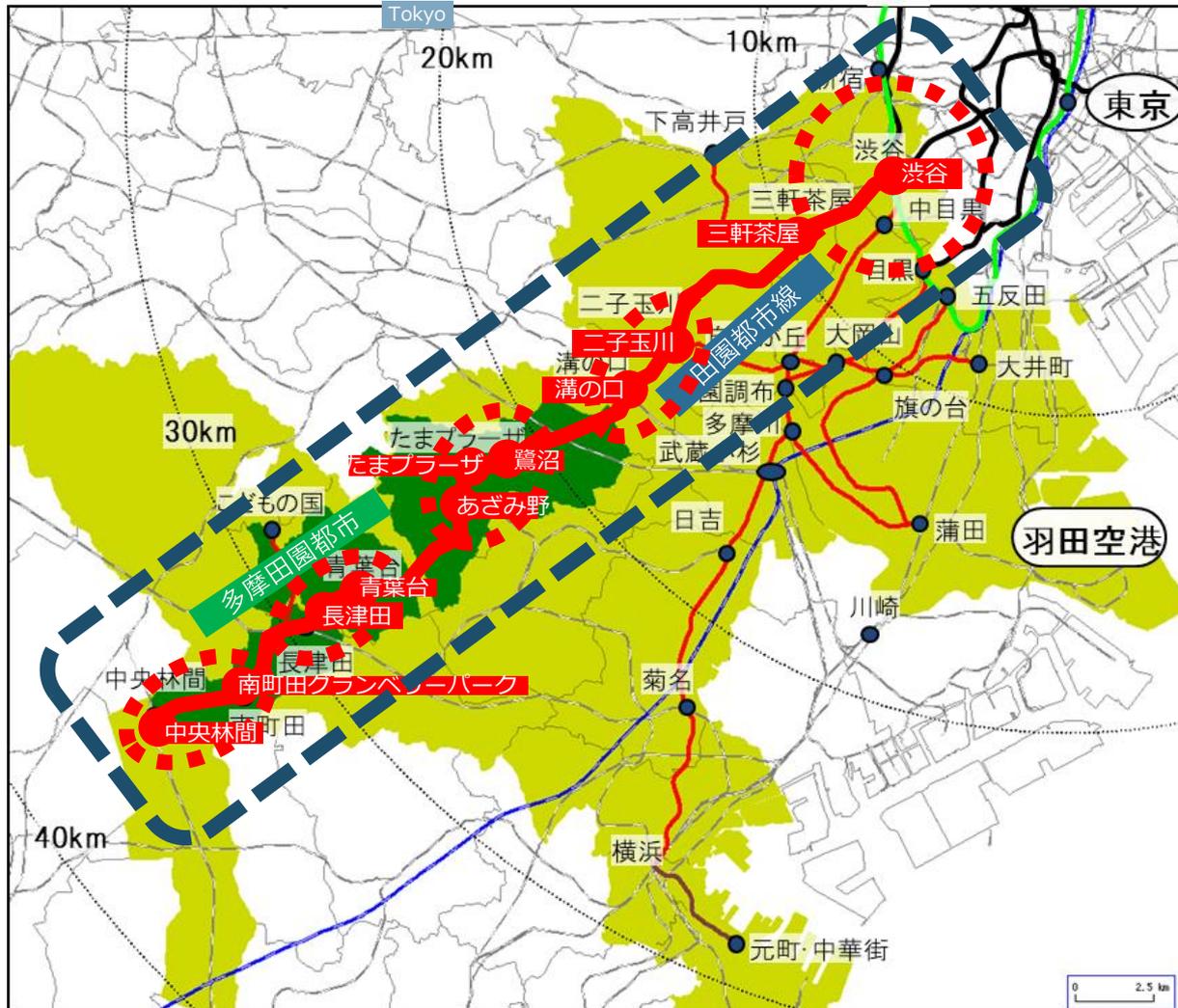


# エリア戦略の推進



東京急行電鉄中期経営計画  
(2005-2007年度)より  
[https://www.tokyu.co.jp/file/050328\\_1.pdf](https://www.tokyu.co.jp/file/050328_1.pdf)

# サステナブル田園都市TODモデル - (仮称) SDT モデル -

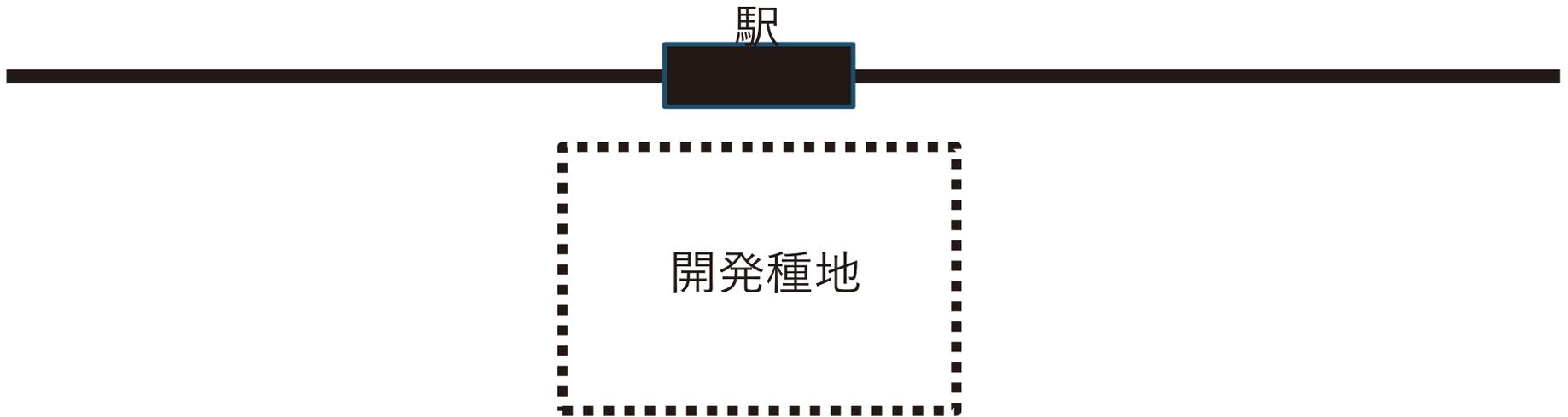


出所：東急株式会社『FACTBOOK2021』より ※地図：Copyright 国際航業-住友電工

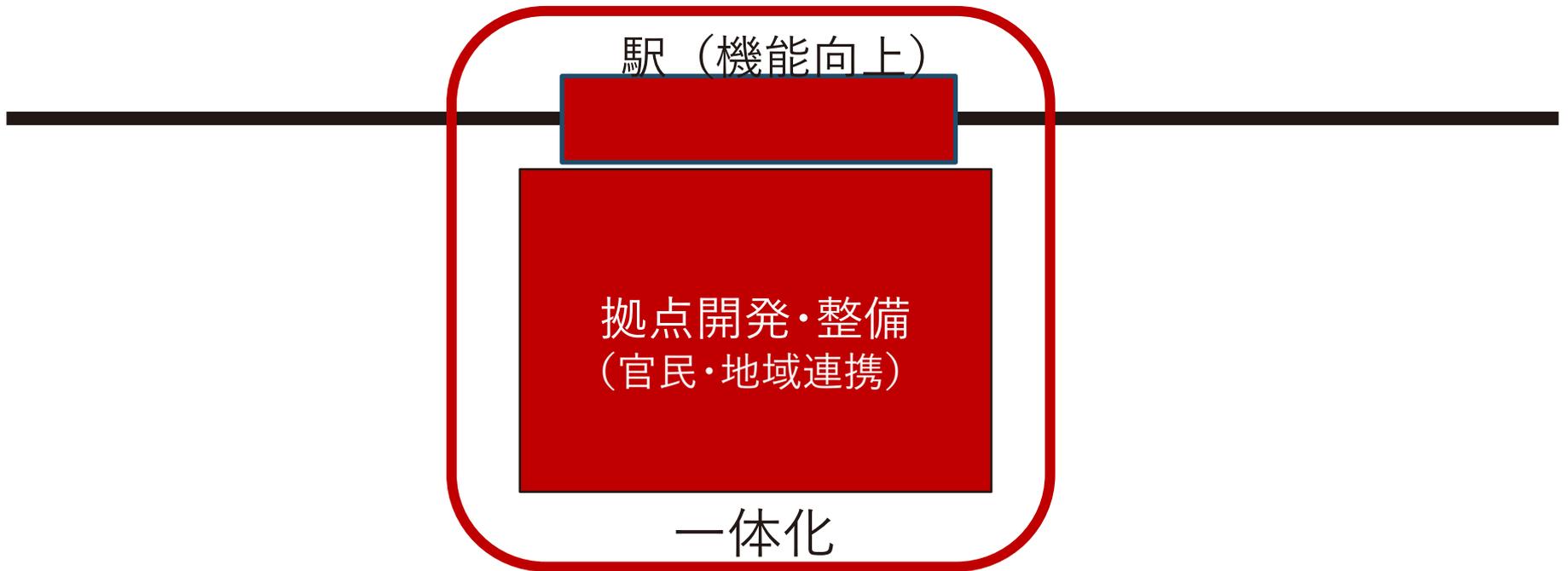
## サステナブル田園都市TODモデル：（仮称）SDTモデル

- 渋谷を起点、拠点（三軒茶屋、二子玉川、溝の口、鷺沼、たまプラーザ、青葉台、南町田GBP等）が連なっている。
- 拠点間を鉄道（田園都市線）で効率的に移動できる。
- シンボリックな駅と周辺開発・都市基盤整備が一体的になされ、それぞれの拠点にはさまざまな都市機能が包含されている。
- 拠点周辺ではエリアマネジメントの取り組みが展開され、整備効果とシビックプライドを地域で共有する仕組みになっている。
- 拠点を含めた沿線には多様な主体が交流できる「場」があり、より豊かな生活を実現できるイノベーションが生み出される。
- 都市機能とモビリティのトータルコーディネートにより、脱炭素・カーボンニュートラルへと向かっている。
- エネルギーや食糧の地産地消への取り組みが進み、循環型社会へと向かっている。
- 歴史や文化を尊重したデザイン指向のまちづくりが進んでいる。
- 地域社会と企業が連携し、共に価値を創る（CSV：Creating Shared Value）の仕組みが整っている。

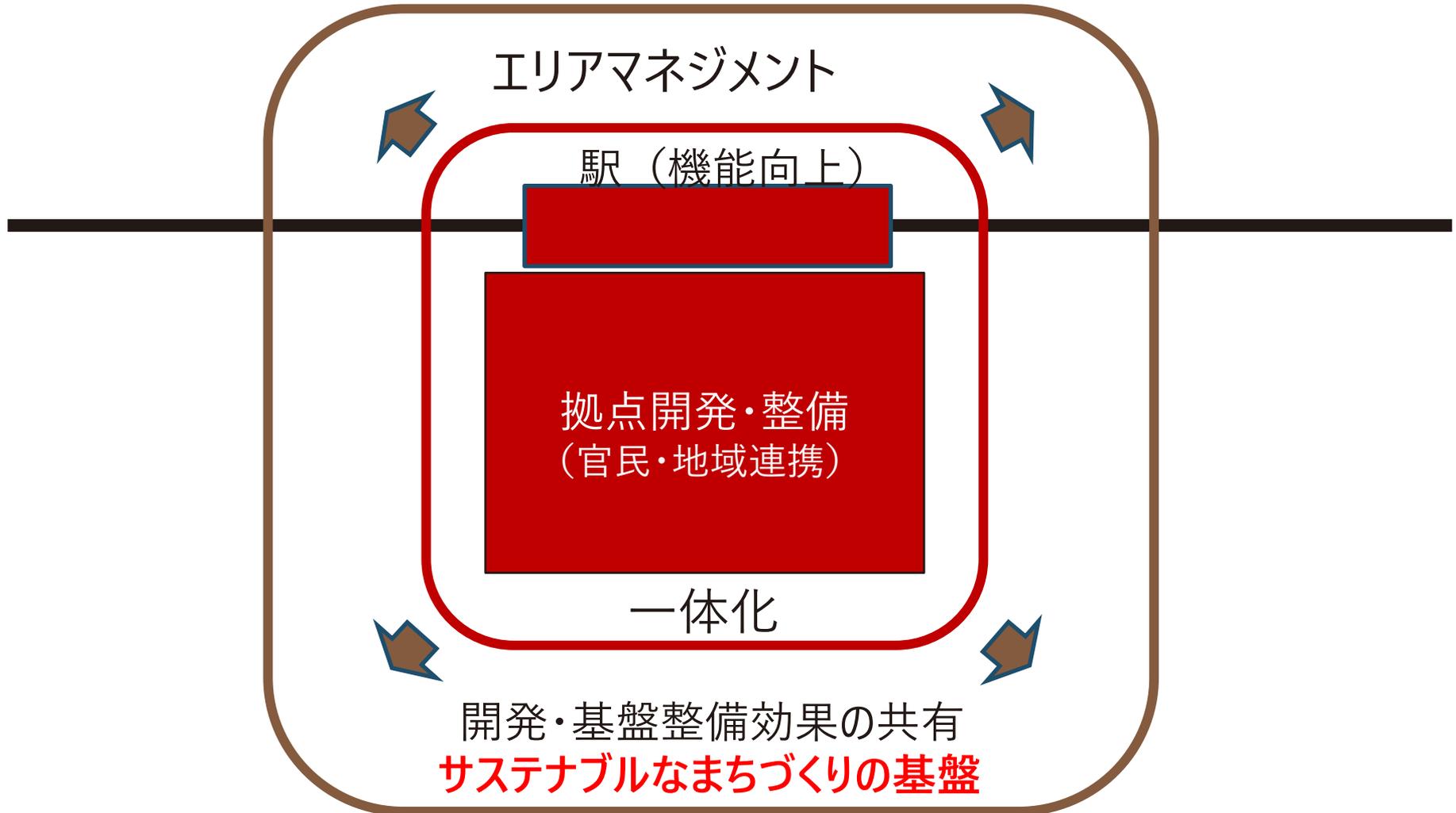
# サステナブル田園都市TODモデル：（仮称）SDTモデル



# サステナブル田園都市TODモデル：（仮称）SDTモデル



# サステナブル田園都市TODモデル：（仮称）SDTモデル



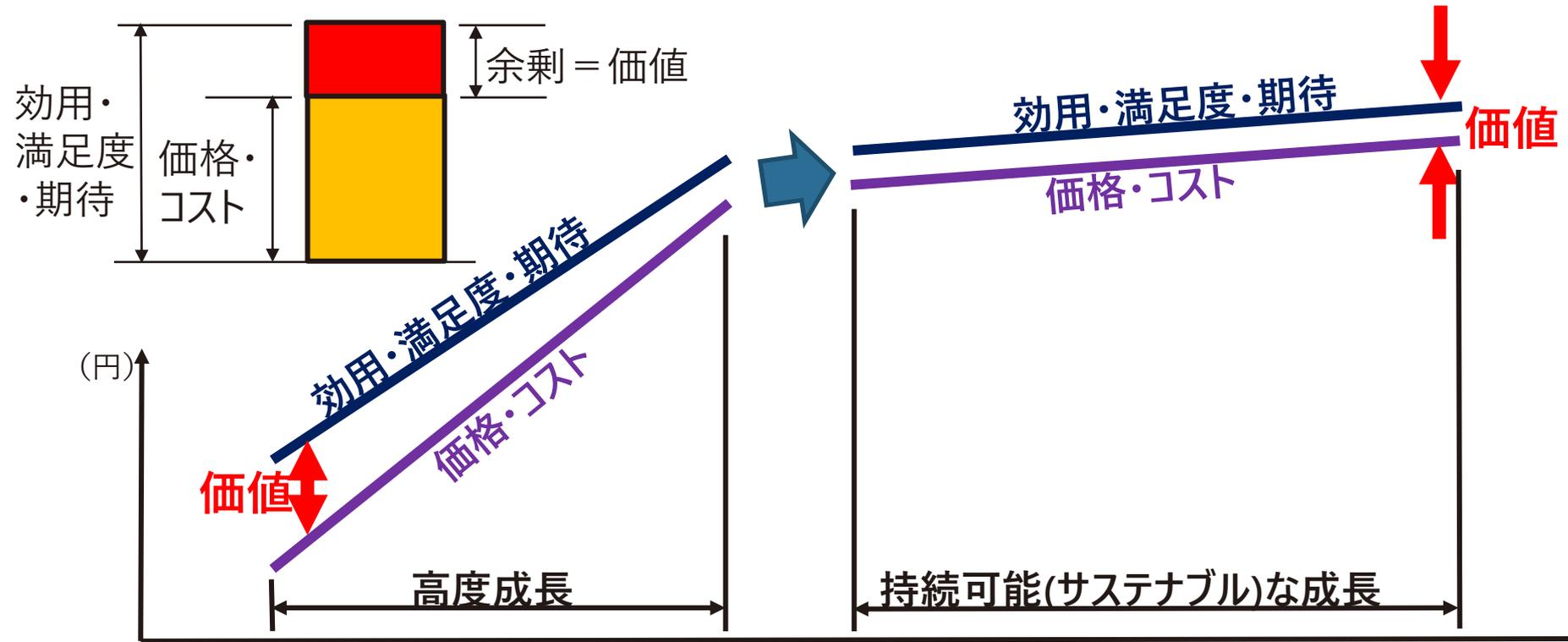
# 住みたい街ランキング「SUUMO住みたい街ランキング」より

 : 東武  
 : 東急

	2010年	2012年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1位	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	恵比寿	吉祥寺	横浜	横浜	横浜	横浜	横浜
2位	横浜	横浜	恵比寿	恵比寿	吉祥寺	恵比寿	吉祥寺	恵比寿	恵比寿	恵比寿	吉祥寺
3位	自由が丘	自由が丘	池袋	横浜	横浜	横浜	大宮	吉祥寺	吉祥寺	吉祥寺	大宮
4位	鎌倉	鎌倉	中目黒	目黒	自由が丘	目黒	恵比寿	大宮	大宮	大宮	恵比寿
5位	二子玉川	大宮	横浜	武蔵小杉	武蔵小杉	品川	浦和	新宿	目黒	目黒	浦和
6位	新宿	下北沢	自由が丘	品川	目黒	武蔵小杉	目黒	品川	品川	品川	目黒
7位	恵比寿	新宿	新宿	中目黒	池袋	池袋	新宿	目黒	新宿	新宿	新宿
8位	池袋	二子玉川	品川	表参道	新宿	中目黒	品川	浦和	池袋	浦和	品川
9位	下北沢	中野	武蔵小杉	池袋	東京	東京	池袋	武蔵小杉	中目黒	池袋	池袋
10位	大宮	代官山	表参道	鎌倉	二子玉川	渋谷	鎌倉	鎌倉	浦和	中目黒	鎌倉
11位	代官山	池袋	目黒	新宿	中目黒	自由が丘	渋谷	池袋	渋谷	渋谷	渋谷
12位	中野	品川	中野	自由が丘	渋谷	新宿	中目黒	中目黒	東京	鎌倉	中目黒
13位	川崎	恵比寿	二子玉川	渋谷	品川	二子玉川	自由が丘	渋谷	中野	東京	東京
14位	中目黒	中目黒	渋谷	中野	鎌倉	鎌倉	鎌倉	中野	鎌倉	武蔵小杉	武蔵小杉
15位	目黒	武蔵小杉	東京	二子玉川	中野	大宮	中野	東京	表参道	さいたま新都心	船橋
16位	武蔵小杉	川崎	鎌倉	大宮	表参道	表参道	東京	三鷹	自由が丘	表参道	流山おおたかの森
17位	三鷹	目黒	上野	東京	荻窪	北千住	二子玉川	二子玉川	赤羽	自由が丘	さいたま新都心
18位	品川	三鷹	銀座	三軒茶屋	北千住	中野	船橋	立川	二子玉川	中野	表参道
19位	渋谷	高円寺	荻窪	荻窪	三軒茶屋	浦和	赤羽	自由が丘	さいたま新都心	舞浜	中野
20位	たまプラーザ	東京	秋葉原	三鷹	赤羽	立川	川崎	表参道、北千住	武蔵小杉	桜木町	北千住

<https://www.nikkei.com/article/DGKKZO58757110T00C22A3L82000/>等

# エリアの価値とは



## 「ジェントリフィケーション金妻モデル」の終焉

- ・QoL「高級・オシャレ化」指向は価格の高額化（含投機需要）を招き、余剰（＝価値）はジリ貧化。
- ・「足るを知る」理念、ヘドニア（感覚的快樂）→ユーダイモニア（自己実現や生きがいによる幸せ）
- ・「多様性：D&I」、新たな「豊かさ」に基づく持続可能（サステナブル）なまちづくり

# サステナブルまちづくり：ウォーカブル

## ル・コルビジエ (1887~1965)

代表作「輝く都市 (La Ville Radieuse)」(1930年)

ビルを高層化することにより逆に足元にオープンスペースを確保すればいい。これにより、自動車道と歩道を分離する歩車分離を進めることが容易となる。より快適で安全な歩行空間も確保できるようになる。都市は「太陽・緑・空間」を持つべきである。「潤い」とでも表現できるような要素を都市空間に付与していくため、建物の高層化・超高層化による空地の確保は有効な手法である



↑ サステナブルな街はこの2つの要素を上手にマネジメントする

→ 「ウォーカブル」都市空間

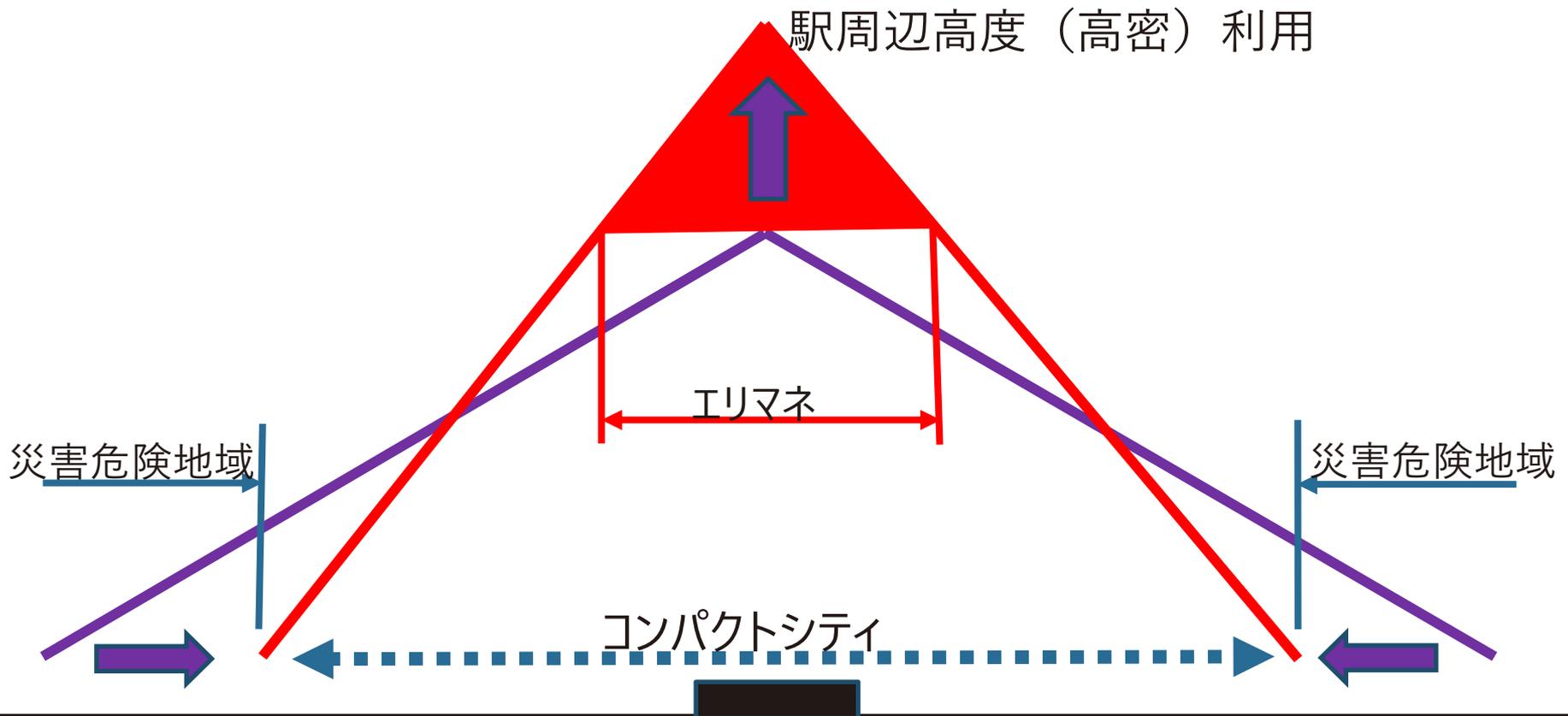
## ジェイン・ジェイコブス (1916~2006)

代表作「アメリカ大都市の死と生 (The Death and Life of Great American Cities)」(1961年)

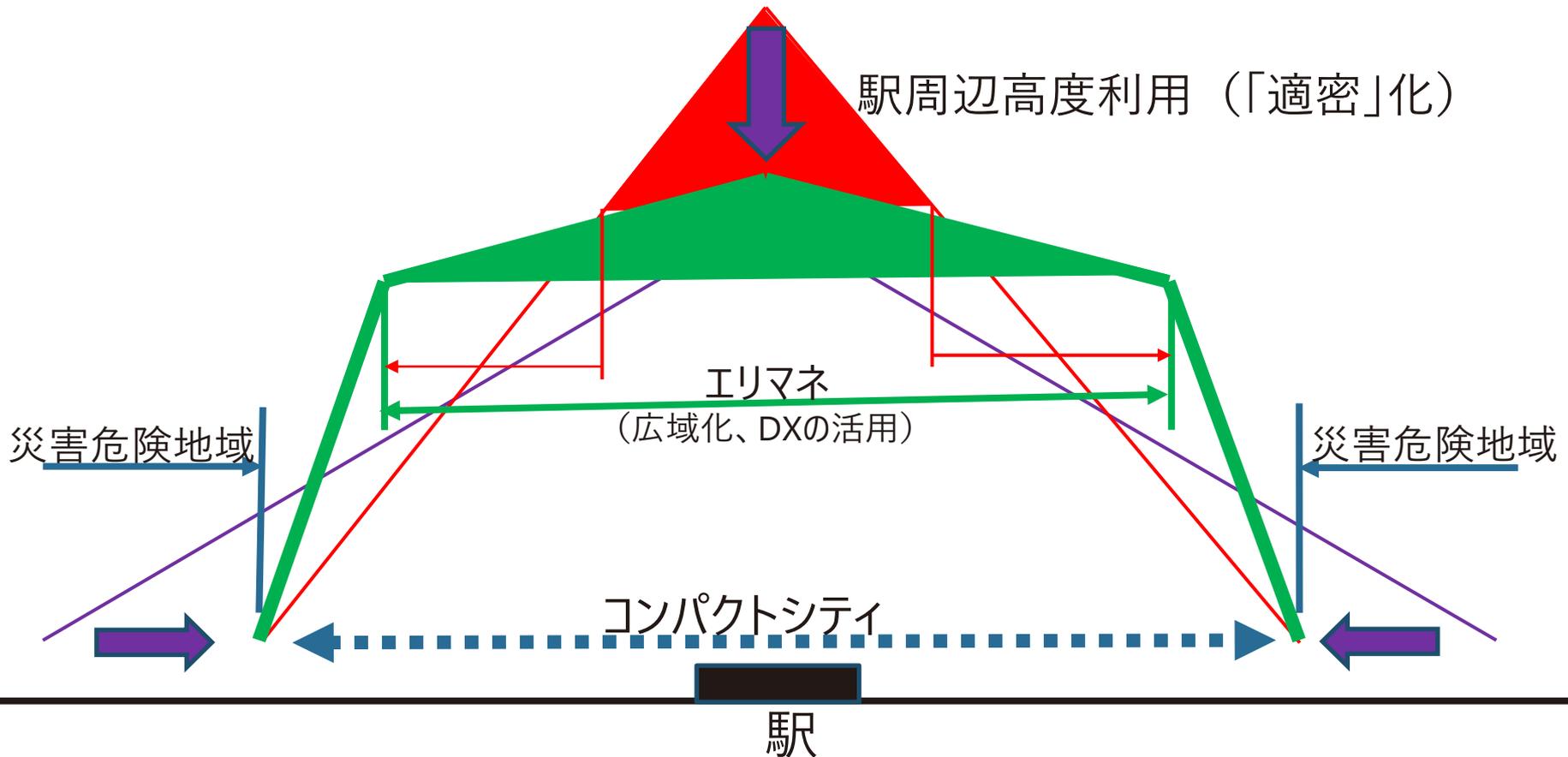
都市に必要不可欠なものは「多様性」である。多くの目がるのかどうかで街路の安全性が確保される。複数の用途が混在し、人々がさまざまな時間帯で外出し、同じ場所・施設に異なる目的で留まり、街区は短く、街路が頻繁に利用され、角を頻繁に曲がることになり、古い建物と新しい建物が混在し、人々が高密度で集積していること、等が重要である。



# TOD・コンパクトシティの目指すところ（beforeコロナ：Disaster対応）

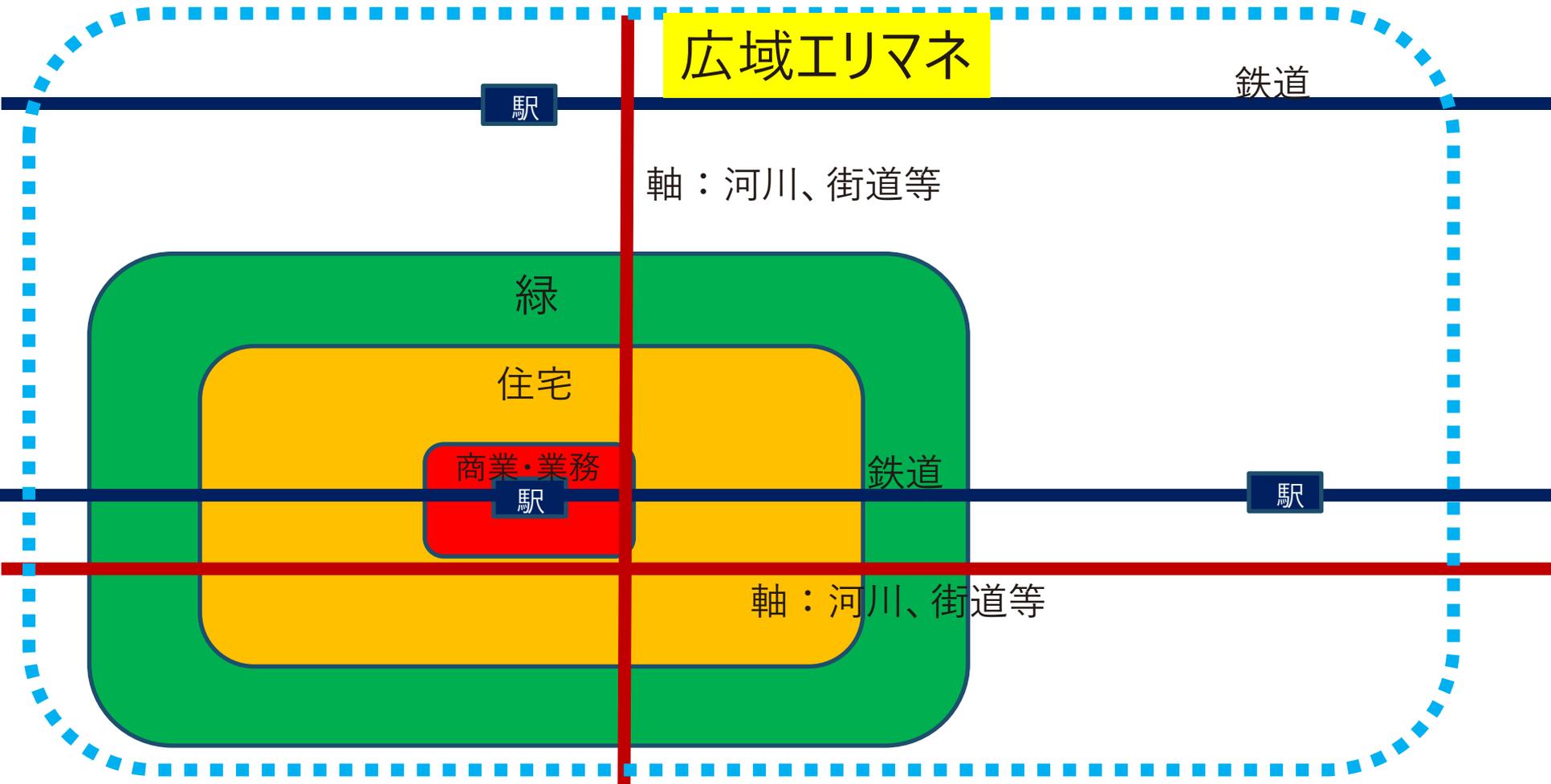


# TOD・コンパクトシティの目指すところ (with/afterコロナ：Disaster/Pandemic対応)

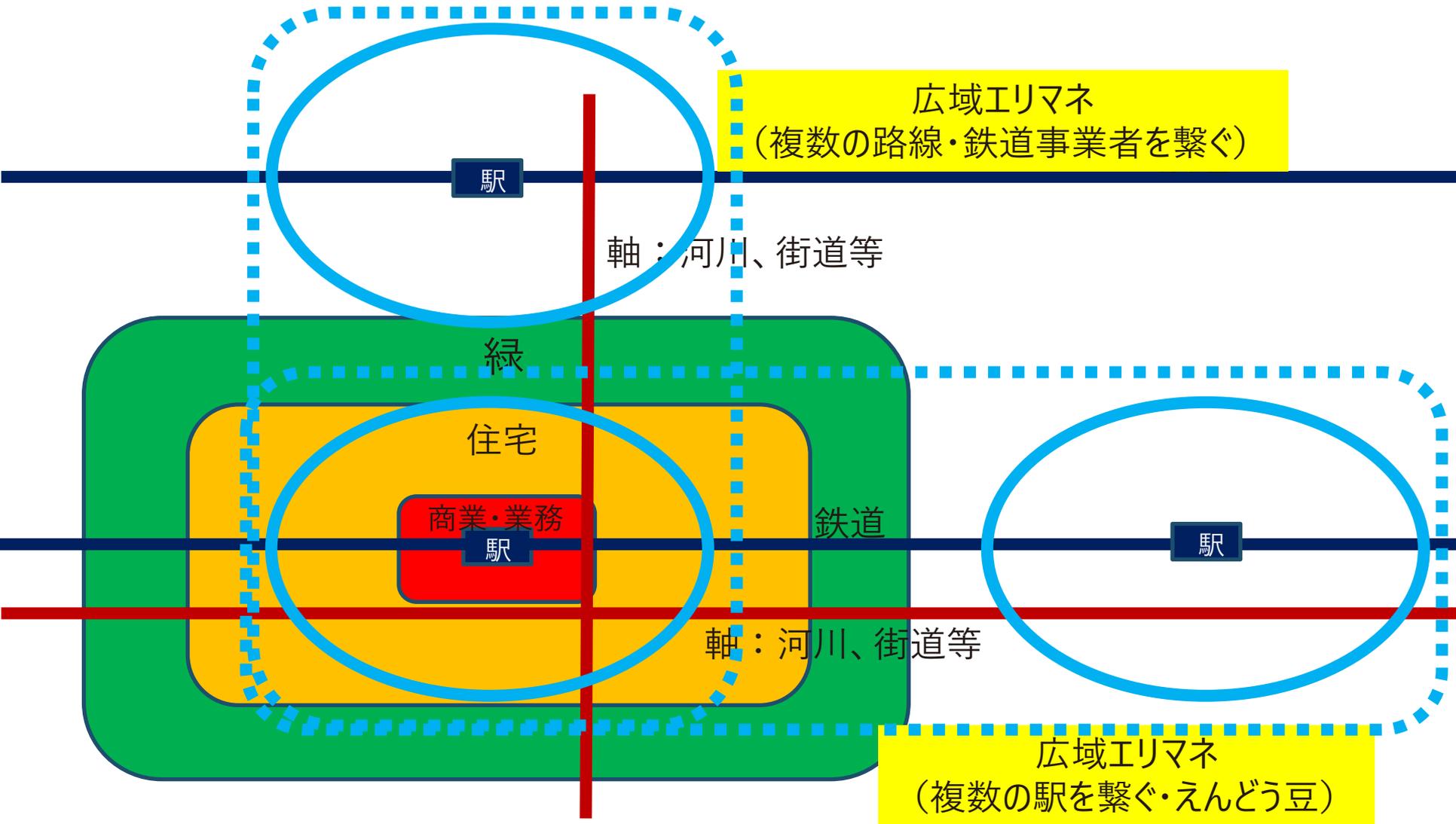




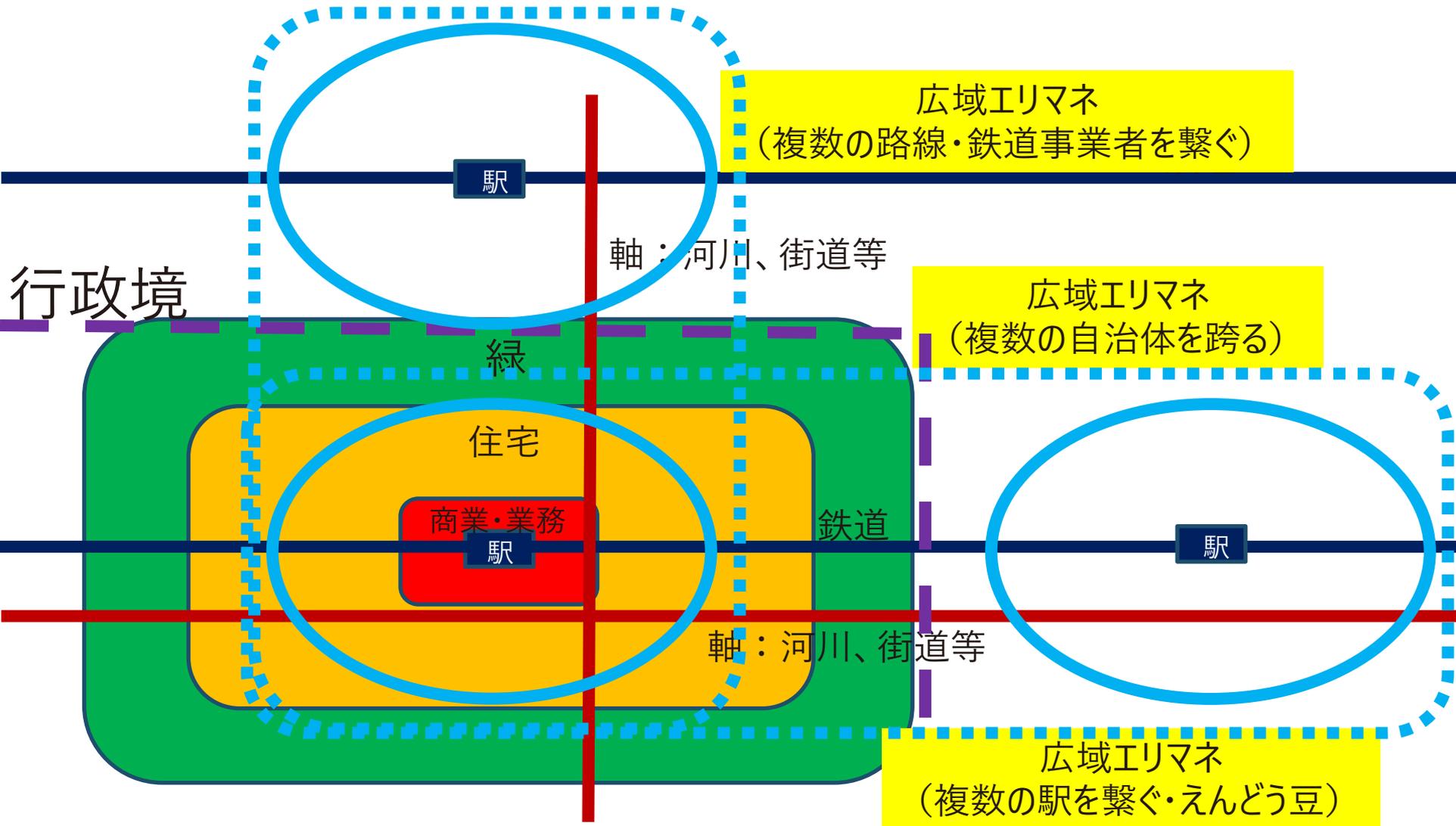
# with/afterコロナ・ニューノーマルのTOD



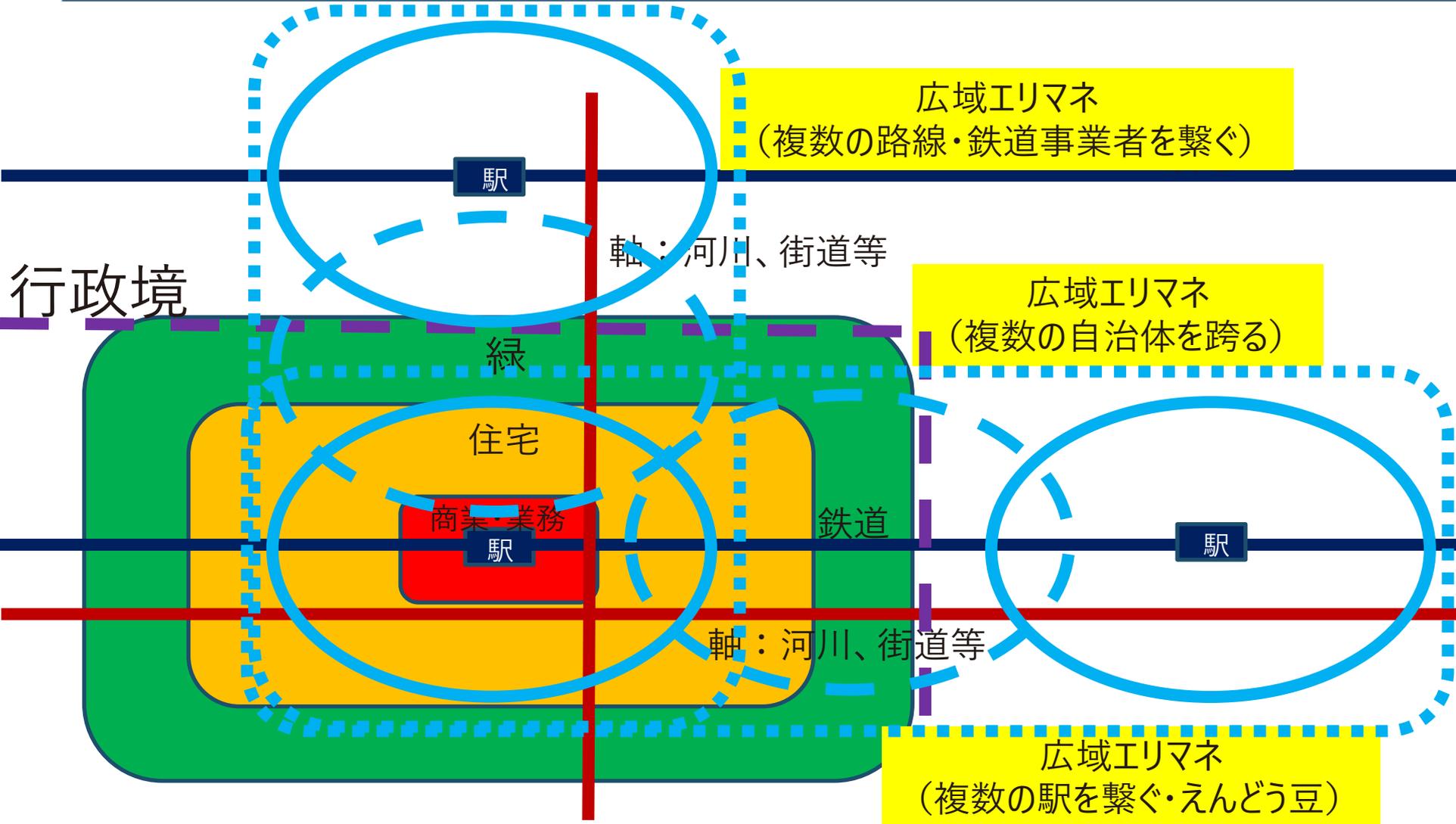
# with/afterコロナ・ニューノーマルのTOD

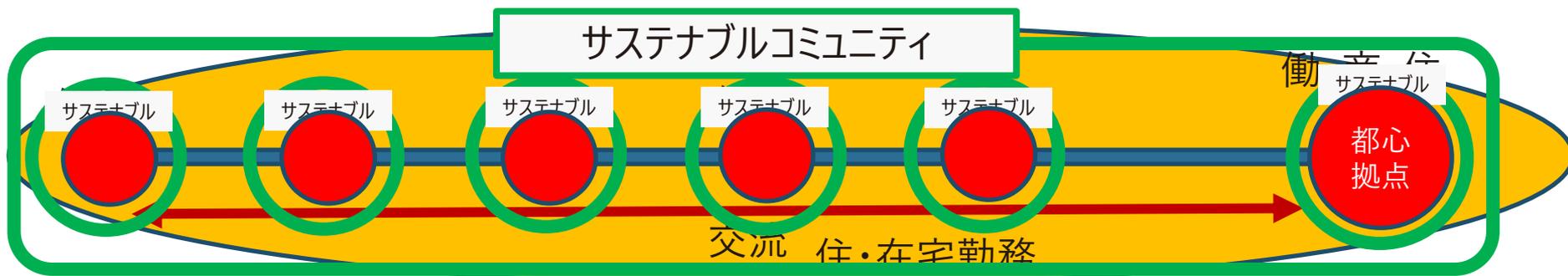


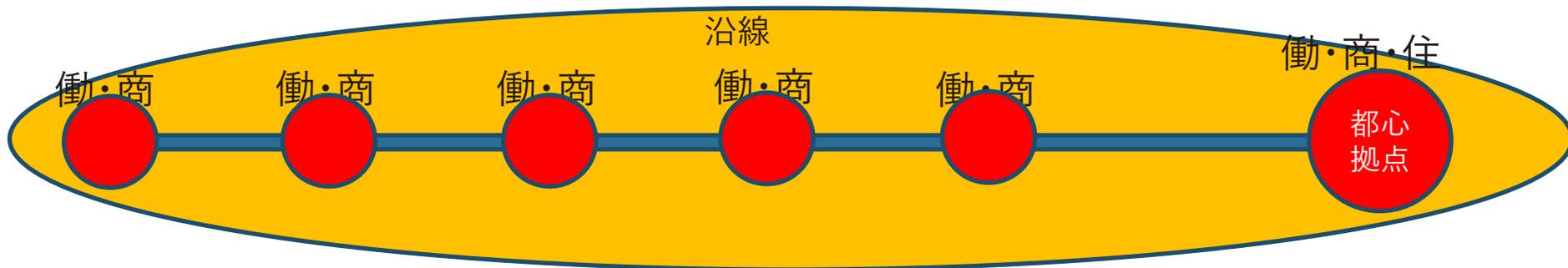
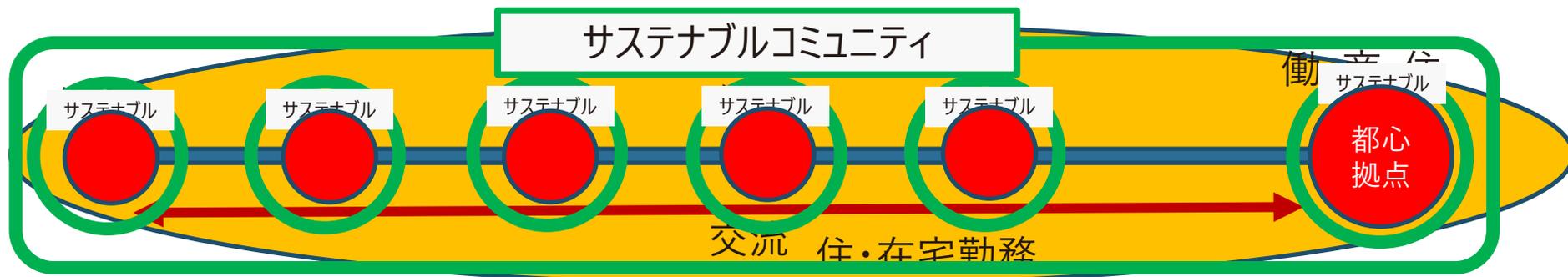
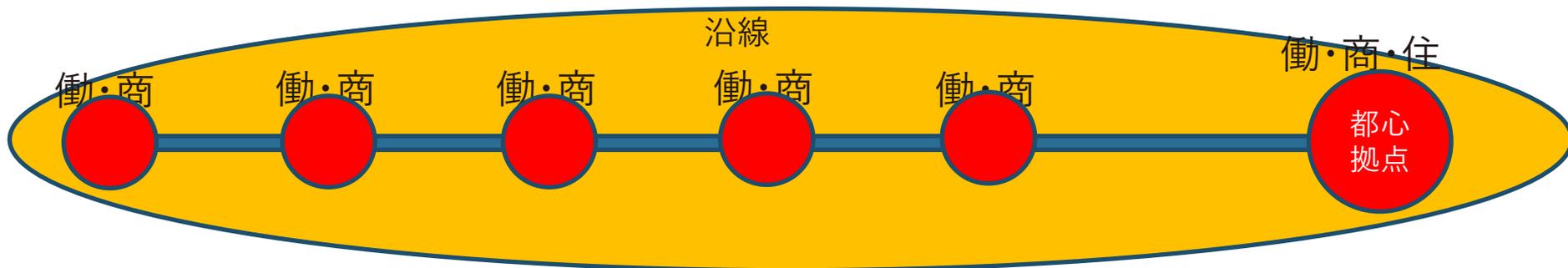
# with/afterコロナ・ニューノーマルのTOD

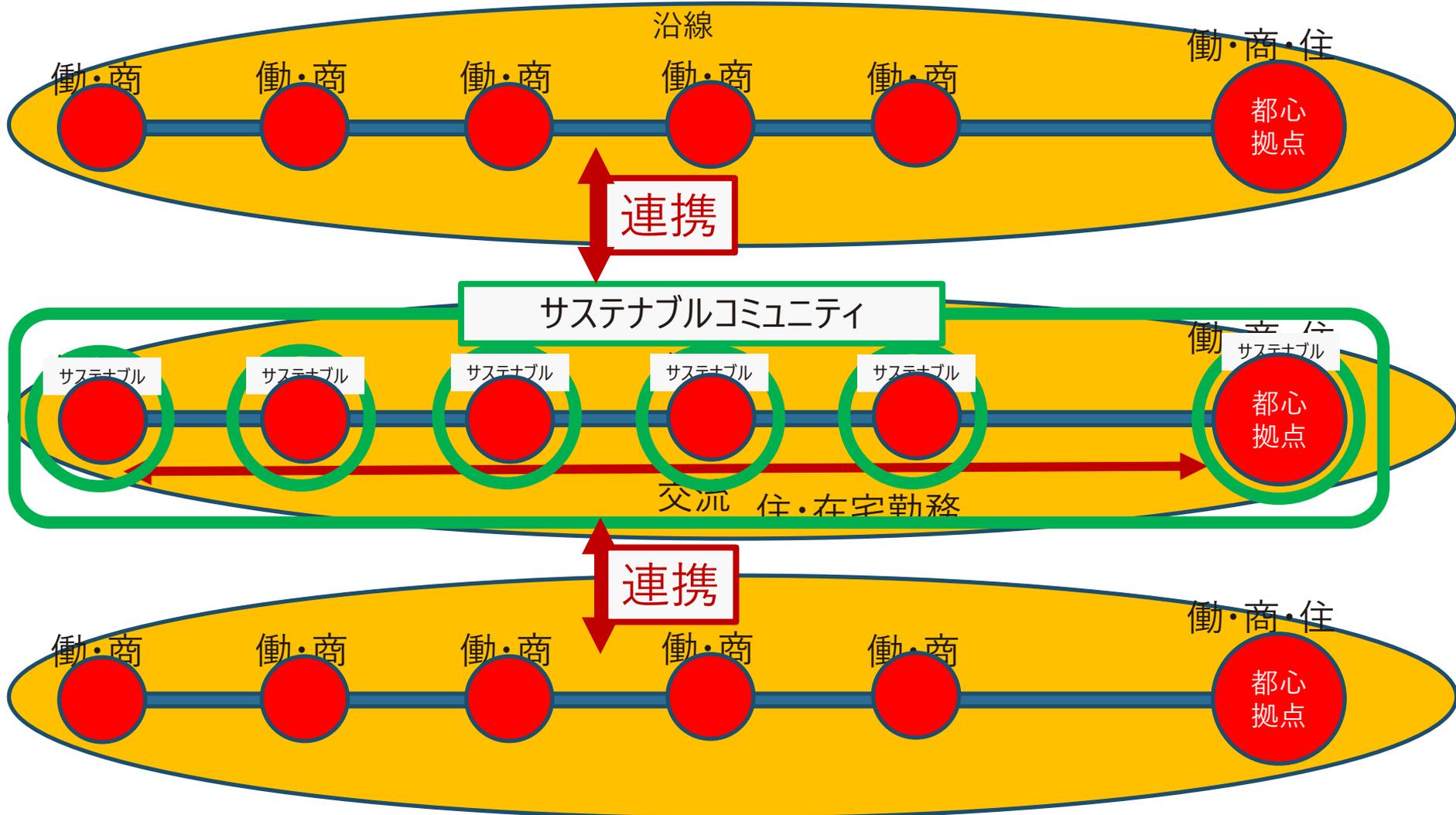


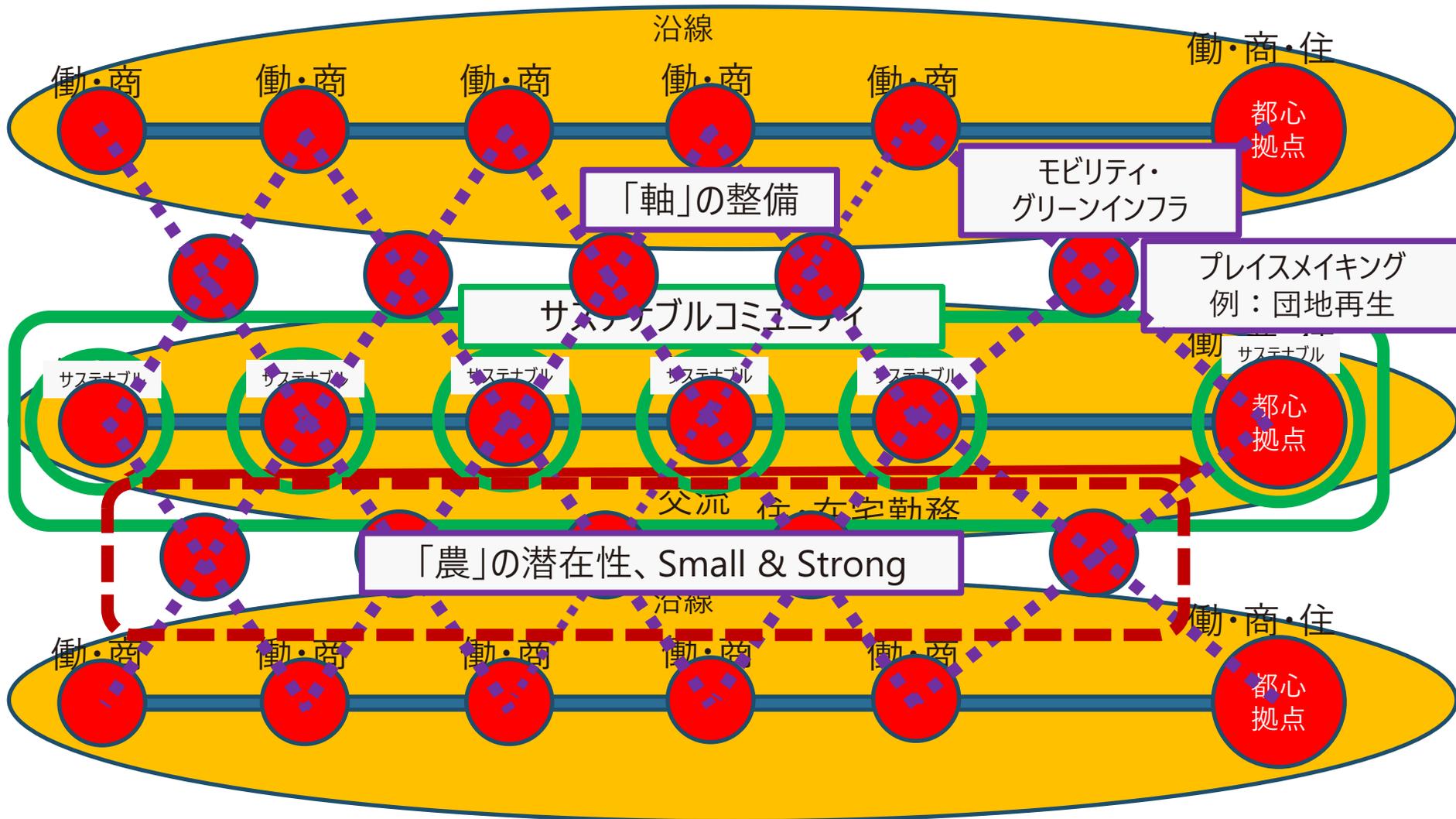
# with/afterコロナ・ニューノーマルのTOD





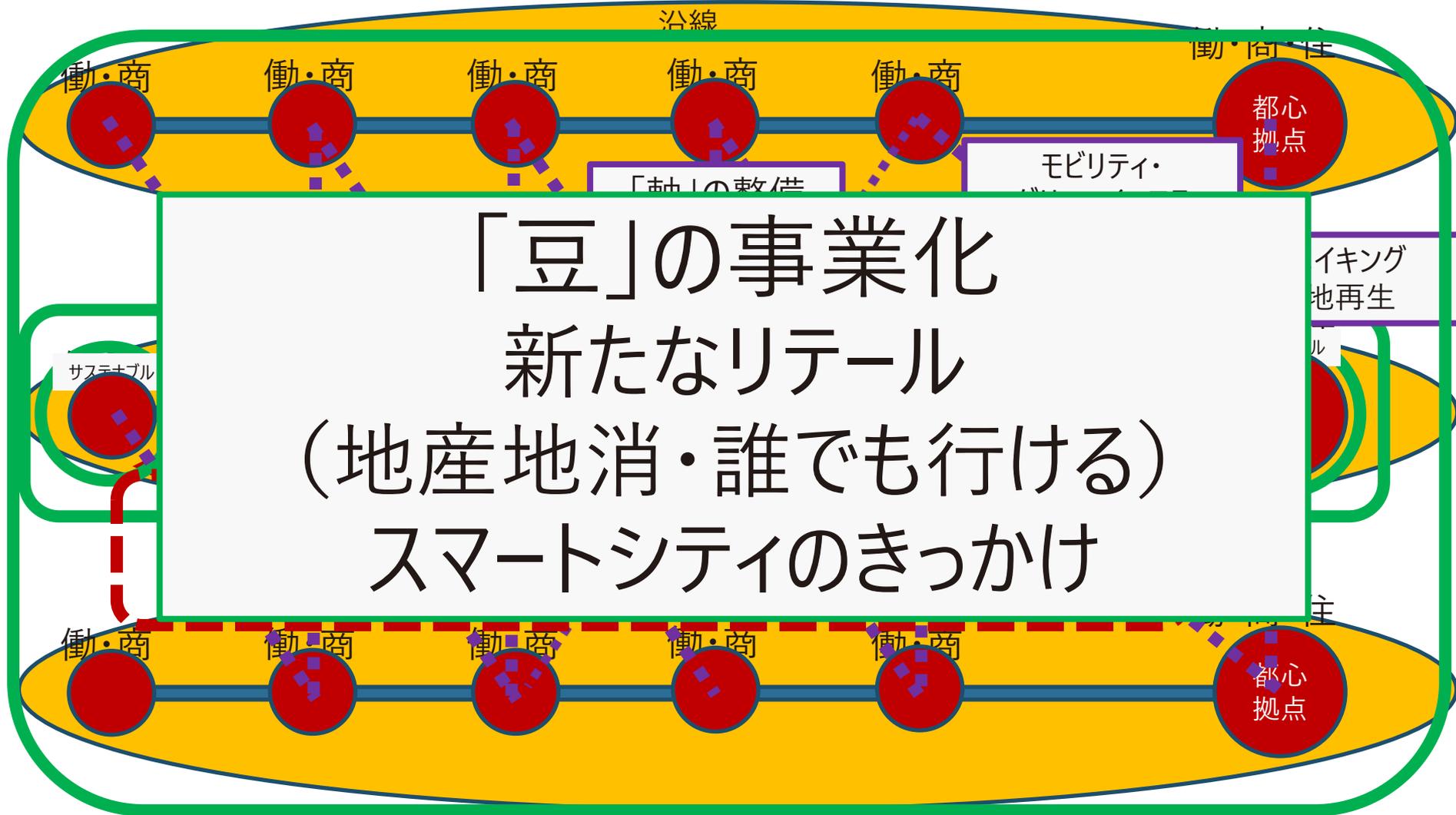












## サステナブルなまちづくりとは

- 環境負荷を最小限にしたレジエントなコミュニティとする  
 脱炭素・カーボンニュートラル、Disaster/Pandemic対応、循環型社会、地産地消
- そこそこ満足できる生活の質（Quality of Life）を保証する  
 安全、安心、健康、所得、「豊かさ」実感、インクルージョン、差別なし、ウェルビーング
- そこそこの経済成長を実感できる  
 イノベーション、起業家風土、社会課題解決型企业、創造型労働、相互扶助、シェアリング
- 最先端技術を最大限に活用する：スマートシティ・Society 5.0  
 DX・データ活用・見える化（例：行政サービス）、モビリティ・MaaS、社会実験、リビングラボ
- 歴史と文化を尊重する  
 軸（街道、河川等）の活用、古民家再生、リベラル・アーツ、ウォークブル、マイクロツーリズム

**そこそこ = 足るを知る** by 老子（2,500年程前、中国春秋時代の哲学者）

## 足るを知る、とは

- 身分相応に満足することを知って、あれこれ求めない心持ちで過ごす。
- 知人者智、自知者明。 勝人者有力、自勝者強。 知足者富、強行者有志。



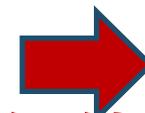
人を知る者は賢者であるが、己を知る者はさらにその上に行く。

人に勝つものは力があるが、己に勝つ者はさらに力強い。

満足している者は富んでいる。

それでいて、努力できる者には志がある。

- 「足るを知る」者は富む。 → 満足を知る者は豊かである。
- タイには「足るを知る経済」（タイ語でセータキットポーピアン）という考え方があり、1997年のアジア通貨危機を踏まえて提唱された経済指針



**豊かさ、とは？**  
**利己→利他、「コモン」の価値創造・向上では？**

# ドーナツ経済学：英オックスフォード大学経済学者ケイト・ラワース提唱（2011年）

<https://ideasforgood.jp/glossary/doughnut-economics/?msclid=3fb7555fd04b11ecbdc1a2c7331abe27>

## 緑色の範囲（ドーナツ）内で生活する

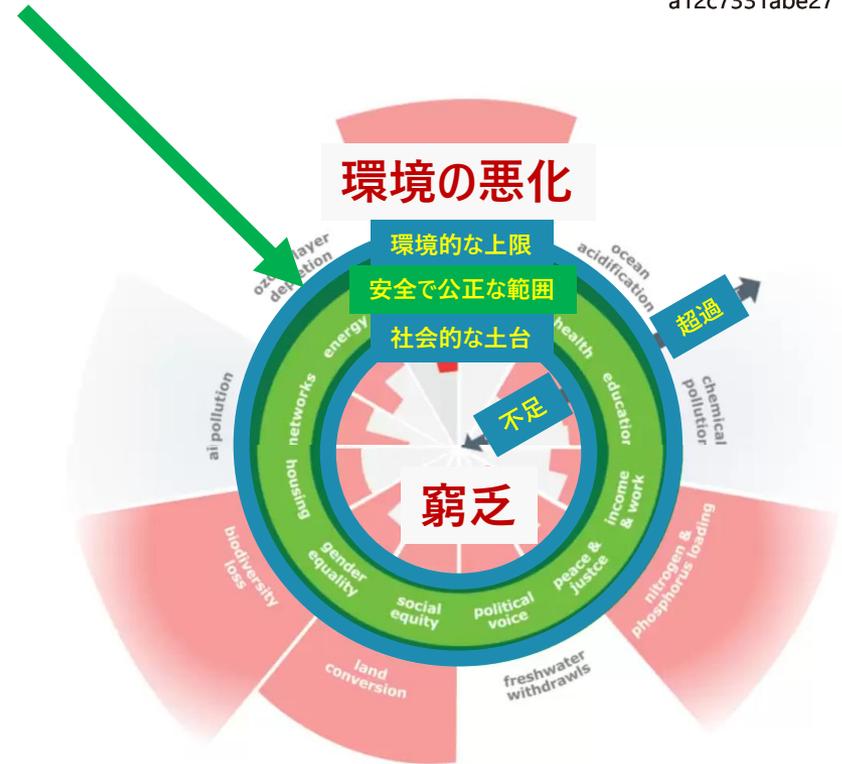
### ドーナツの内側

エネルギーや水、住宅など人々が暮らす上で必須のものが欠乏している。

社会基盤を緑色のドーナツ部分に引き上げることを目指す。

### ドーナツの外側

地球環境に過負荷がかかっている。  
大気汚染、海洋汚染、気候変動などが起こっている



- 1) Population without access to improved drinking water: 9% (2015)
- 2) Population without access to improved sanitation: 32% (2015)

**Growth（成長）ではなく  
Thrive（繁栄）を目指す**

# ヘドニア（五感の快楽）からユーダイモニア（自己実現）へ

## ヘドニア：Hedonia

**感覚的（五感を使って得られる）快楽・心地よい幸せ**  
 慣れにより感じなくなり、さらに強い刺激・幸福を求める（比較的短い時間しか続かない）。  
 日常生活の中で得やすい（おいしいものを食べる、ゆっくり入浴する、友人と楽しくおしゃべりする等）。



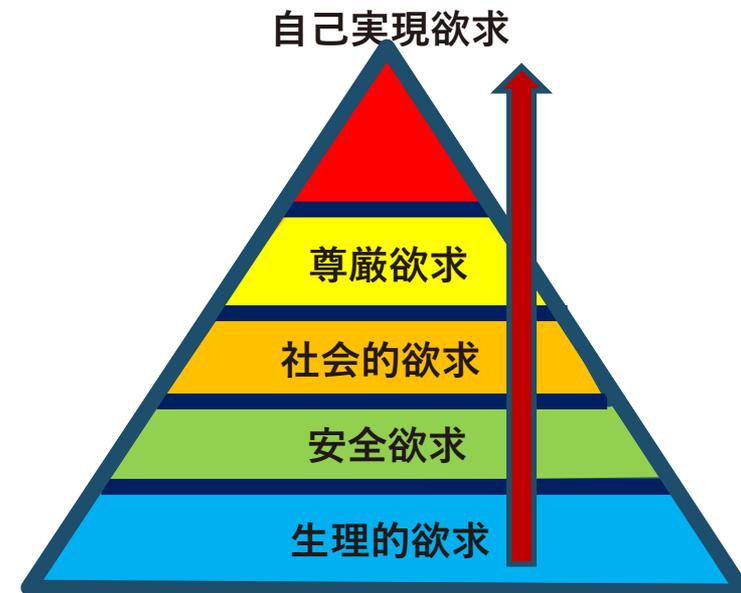
## ユーダイモニア：Eudaimonia

**自己実現や生きがいを感じることで得られる幸せ**  
 自分の強みを活かして意義のあることに打ち込む幸せ  
 意義のある目標に向けた努力を積み重ねる行動と、  
 困難を乗り越える時の充実感から発生するポジティブな感情  
 意義あることに打ち込むことで感じられる。  
 苦労や困難を伴うこともある。  
 一定期間打ち込むことで感じられやすい。  
 比較的長い時間続く。

ポジティブ心理学、  
 古代ギリシャ哲学者アリストテレス提唱概念

豊かさ、とは？  
 利己→利他、「コモン」の  
 価値創造・向上では？

マズローの5段階欲求



# サステナブル田園都市研究会

## 第4回

2022年2月16日（水）14:00～17:00

場所：WISE Living Lab

リアル・オンラインハイブリッド

内容：田園都市線沿線（プラス新百合ヶ丘）

まちづくり活動家によるワークショップ

参加者数：97名

（リアル20名、オンライン77名）



## ■プログラム

- ・基調講演 工学院大学倉田直道名誉教授
- ・インプット 東急総研
- ・ワークショップ  
5人×3グループ  
(リアル2、オンライン1)
- ・司会進行 NPO・DT08

## ■議論テーマ

サステナブルな鉄道沿線まちづくりとはどのような将来像なのか

どのようなライフスタイルやコミュニティをめざしたいか

どうすれば沿線価値を維持・向上できるか

その推進のためには市民・行政・企業（特に鉄道会社及びそのグループ会社）がどのような役割を担ったらよいか

## ワークショップで得られた知見

### ■ 駅を中心とする都市構造からの発想の転換

少子・高齢化、沿線人口減少、コロナ禍を契機としたリモートワークの増加など、鉄道および鉄道沿線まちづくりを取り巻く状況は、特に郊外住宅地において厳しさを増している。これまでの通勤・通学を主な目的とした、駅を中心とする鉄道+バスの交通ネットワークによる都市構造からの「発想の転換」が求められる。

### ■ えんどう豆の納豆化

今後はリモートワークの増加や沿線人口の高齢化により地域の滞在時間が長くなることから、地域内活動や地域内移動がより活発化することが想定される。学校や公園などをコミュニティの多世代交流拠点として活用するとともに、学校や公園などへの移動、商業施設や病院など生活サービス拠点への移動などの地域内の移動の利便性の向上を図る必要がある。サステナブルなまちづくりのためにはえんどう豆では不十分で、納豆化が必要である。

### ■ 地域の多様な移動手段を運用する仕組みづくり

すでにオンデマンドバスなどの社会実験や民間企業によるレンタルサイクル事業などが行われている。今後は地域内の多様な移動手段を持続的に適切に提供するために、市民・企業・行政が力を合わせて運営して行けるような検討の場を設け、運営主体、事業手法などの新しい仕組みを作る必要がある。市民や企業だけで解決するのは難しく、国の省庁含めた行政の支援が必要である。

### ■ 住宅地の多様化とエリア居住の推進

エリアが好きで住んでいる人は多く、高齢になっても長年住んだエリア内に住み続けてそれまで築いた人間関係を続けられることは幸せなことである。また、サステナブルなコミュニティは多世代が同一エリアに住んでいるコミュニティであり、エリア内で様々な世代が住み続けられる住宅、生活支援サービスの提供、およびエリア内で住み替えしやすい優遇策の提供などが求められる。

### ■ 参加と連携の仕掛けづくり

まちづくりの担い手不足の一因として、参加や連携のきっかけが無いことが大きい。たまプラーザの「次世代郊外街づくり」がきっかけになって各セクターの連携が始まり、たまプラコネクトという中間組織が推進役となっている。こうしたプラットフォームづくりを他のエリアでも展開することで、沿線全体でまちづくりを継続的に推進していくことができる。

また、沿線の他のエリアでも、同じ課題を持っている人が多い。ソーシャルメディアやオンライン会議の普及などで場所を超えた取り組みをもやりやすくなっている。まちづくりの取り組み事例を共有できる情報メディアがあると、沿線への展開がよりスムーズになるだろう。

### ■ 豊かな自然の恵みを享受するライフスタイル

郊外ならではのライフスタイルとして、都市サービスと自然の恵みをバランスよく享受できることが大切である。開発により都市化が進む一方で、後継者不足や相続税負担などが理由で生産緑地や樹林地の減少が課題となっている。地域支援型農業や自然を楽しむプログラムの提供など、市民と農業や自然とを結びつける取り組みにより、郊外ならではの価値を生み出すことができる。

## 鉄道会社に求められる役割

### ■地域と共創する企業

地域社会と共創する企業として東急には期待したい。持続可能なコミュニティとは言うがコミュニティだけで持続可能にはならないと思う、共創関係が持続可能性には大事。その中で起業を支援・促進する役割があるところを様々な企業がアセットを使って共創できると持続可能になり、沿線価値は上がると思っている。

### ■認知度の高さを生かす

鉄道会社は認知度が高いので、地域にとって大きな役割を担える。

### ■歩いて暮らせるまちづくり

鉄道事業者だから安心・安全を求められるが、東急(株)はまちづくり会社なので歩いて暮らせるまちづくりなどを考えたらよいと思う。

### ■沿線の人たちの接点をつくる

東急はたまプラーザで地域と商店街を繋げたことは功績であると思われ、その手法を南町田含む他の駅にも適用して広範囲で魅力的な街を作ってほしい。

### ■住み続けられるまちづくり

鉄道会社がやってくれるのなら、この街に高齢になっても住み続けられるのかということが重要な視点である。

### ■企画力、プロデュース力

サステナブルなまちづくりをめざした具体的な施策を推進するためには、企画力やプロデュース力が求められる。鉄道会社にそうした人材がない場合は、外部の市民団体や企業とコラボレーションしていくこととで、鉄道会社の信頼度、認知度と組み合わせた事業推進力となる。

## サステナブル田園都市TODビジネスモデル案

サステナブルな取り組み（脱炭素、循環型社会等）



選ばれる（住む、働く、訪れる、交流・関係する）街



人口増（住む、働く、訪れる、交流・関係する）

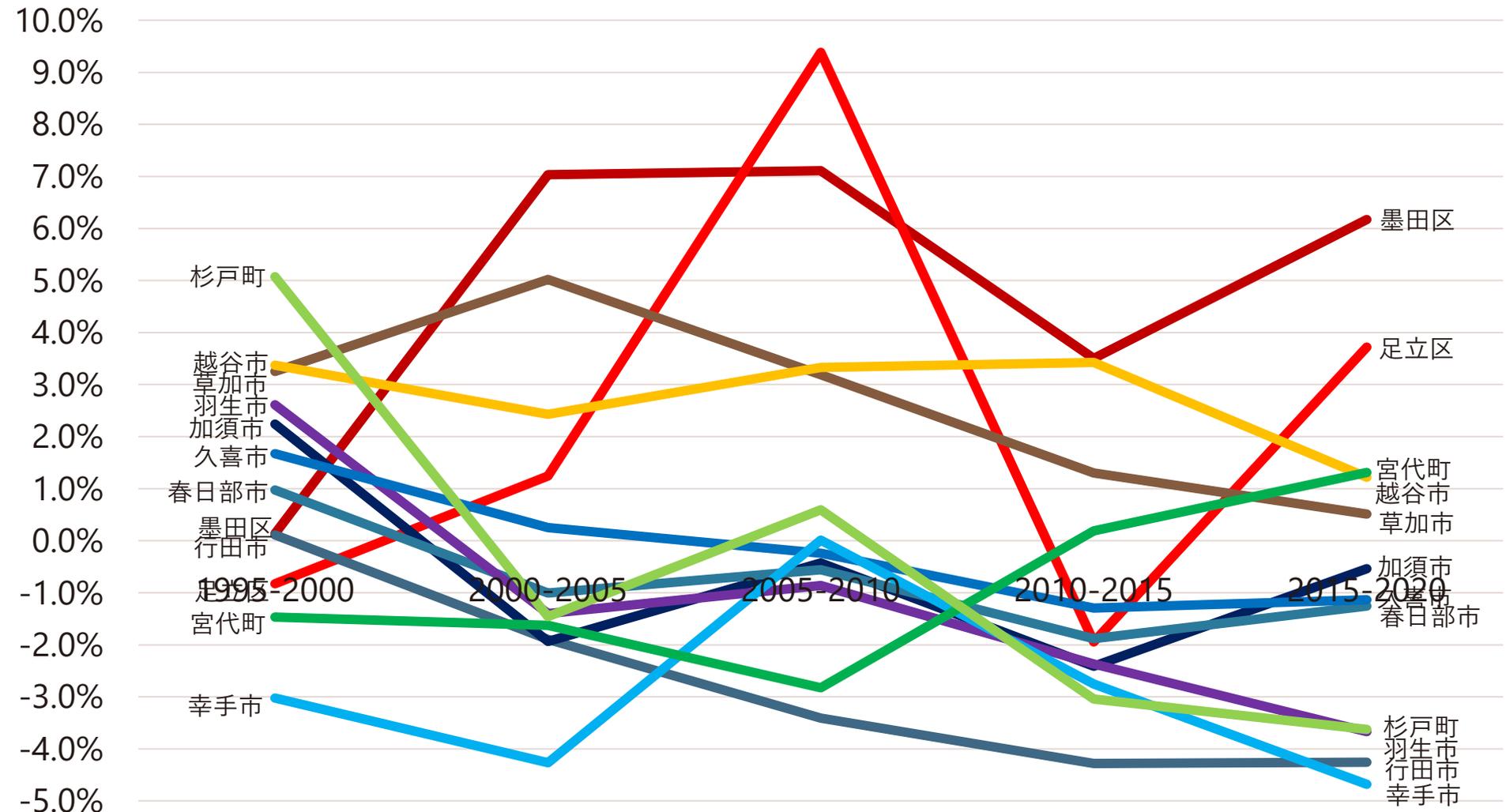


収益増（たとえば沿線人口が1万人増え、1人1日500円鉄道・TOD事業者で使えば18億円くらいの増収）



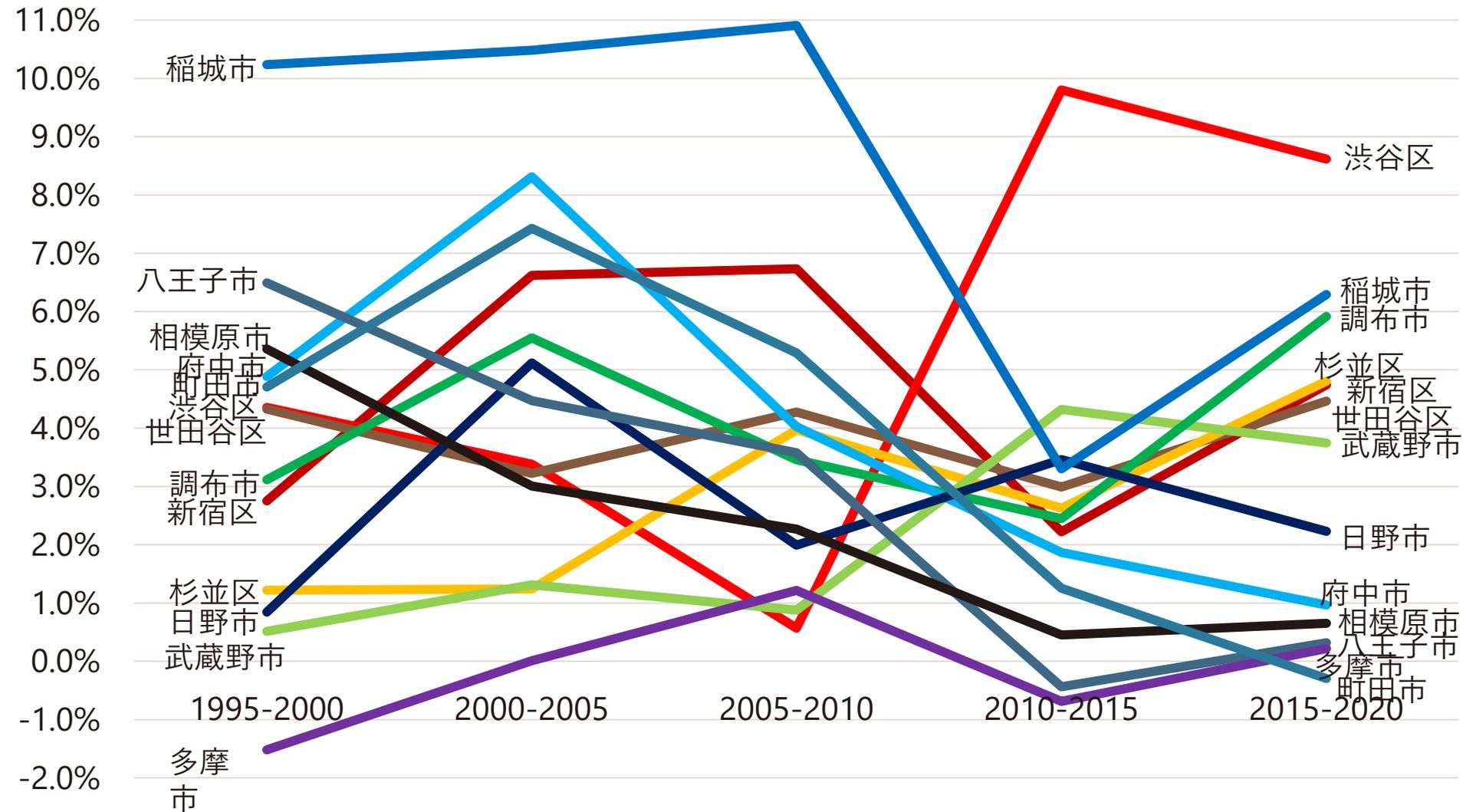
重要な機会：サステナブルまちづくりブランディング

# 東武スカイツリーライン沿線人口伸び率の推移：国勢調査データより作成



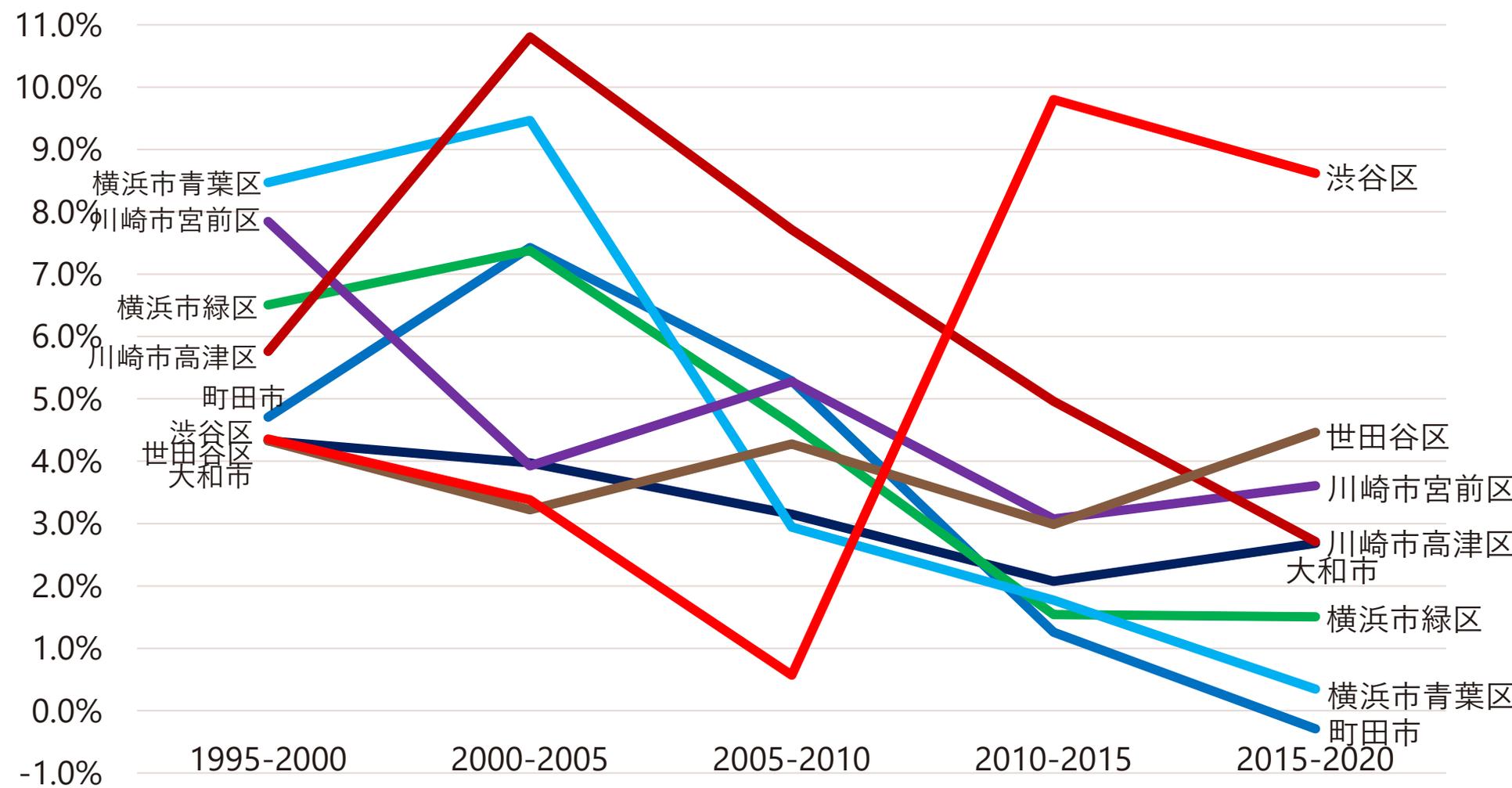


# 京王沿線人口伸び率の推移：国勢調査データより作成





# 東急田園都市線沿線人口伸び率の推移：国勢調査データより作成



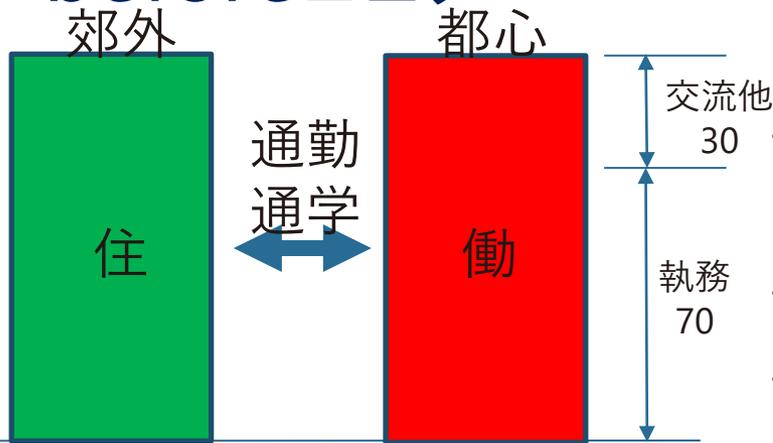


# 「コラム（2020年8月）」より：東急総研HPに掲出

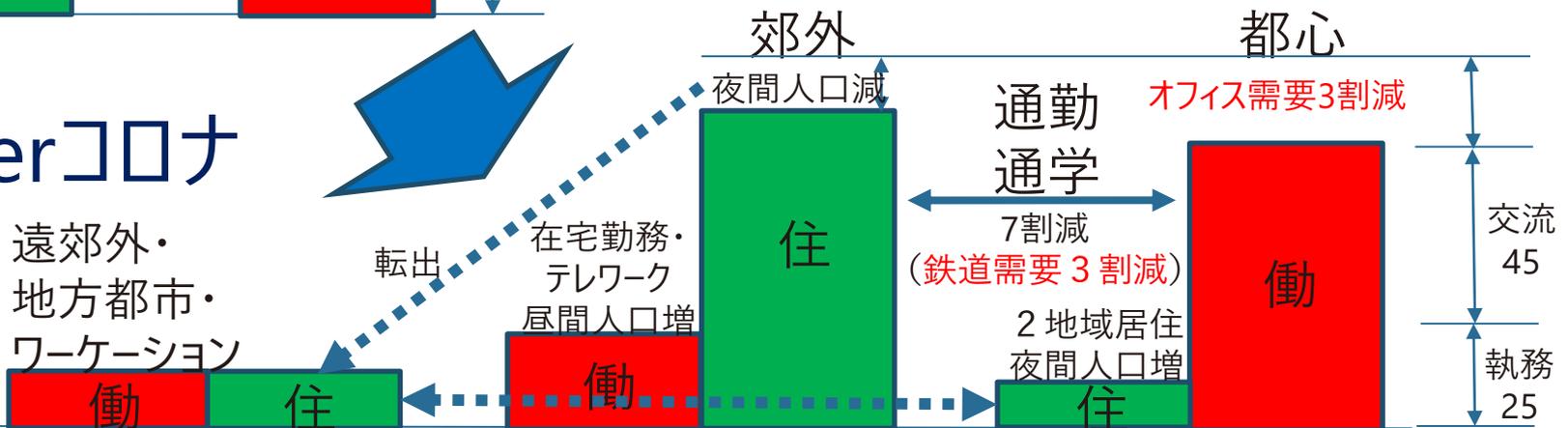
## DXは「破壊的イノベーション」？：通勤鉄道と都心オフィスを駆逐？

- ・テレワークオンライン率**70%**を想定（2050年頃？）
- ・鉄道需要 3 割減  
 通勤通学業務：私事 = 1.5 : 1 = 60 : 40（2015年PT、三大都市圏鉄道）  
 60のうち2/3すなわち40がオンライン可能者、20が不可能者と想定  
 $((40 \times (1 - 0.7) + 20) + 40 = 72 \rightarrow 7割$ （通勤付帯私事の減は考慮していない）
- ・都心部オフィス床需要 3 割減  
 執務：交流他（会議室等） = ほぼ70 : 30（1-キークレイドワーク）  
 7割テレワーク & 1人あたりスペース2割増：執務は25 =  $70 \times 0.3 \times 1.2$   
 交流他スペースを1.5倍拡張で  $30 \times 1.5 = 45$  計7割（=25+45）
- ・遠郊外、地方都市、ワーケーション職住増  
 これらと2地域居住による都心居住増
- ・郊外からは「住」転出、「働」転入

### before コロナ



### after コロナ



# TOD・田園都市による地方創生

大都市

## デジタル田園都市

## サステナブル 田園都市

地方都市  
Small & Strong

TOD事業者  
リソース  
例：ホテル

交流・関係人口増  
DX、交通機関の活用

バーチャル沿線

シナジー価値創造・向上

駅

駅

駅

駅

ターミナル

リアル沿線

### デジタル田園都市構造の目指すべきもの

- 地域の「暮らしや社会」、「教育や研究開発」、「産業や経済」をデジタル基盤の力により変革し、
- 「大都市の利便性」と「地域の豊かさ」を融合した「デジタル田園都市」を構築。
- 「心ゆたかな暮らし」(Well-being)と「持続可能な環境・社会・経済」(Sustainability)を実現。

出典：2021年11月デジタル庁資料 [https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital\\_denen/dai1/siryou4.pdf](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital_denen/dai1/siryou4.pdf)

### 地方都市の「Small & Strong」との連携の例

- ①5G、メタバース（リアルとコラボ）、NFT、クラウドファンディング等を活用したノマド的アート・エンタメ人材育成・支援、
- ②「農」や「食」を通じた地域間交流、
- ③イノベーション・スタートアップ支援、
- ④リアル人口+デジタル人口、
- ⑤地方都市（市町村）アンテナショップによる沿線まちづくり、
- ⑥大学も入れた連携イベント

## おわりに

これまで

### Predict and Provide（予測して供給する）

- たとえば、人口や所得の変化を予測し、それに伴い自動車がより利用されることを見込んで、道路を建設する。
- シナリオとは、いくつかの将来像があって、それぞれに対してどのように必要な要求事項を合わせていくか、という観点。

これから

### Vision and Validate（ビジョンを立て検証する）

- 今の都市は、将来なりたい姿の都市に向かって、ビジョンを描く。たとえば、今後20年程度の間には発生するトリップのうち80%は持続可能な交通手段によって分担する。
- シナリオとは、さまざまな期待や懸念を示すもので、目標に向かうために政策や戦略が折り合いをつかなければならない観点を明示するもの。

出典：「ポスト・コロナ時代の都市交通計画のあり方」、ピーター・ジョーンズ×太田勝敏、都市計画、Vol.70 No.6、2021年