

## A2 東急電鐵TOD軌道導向的都市發展策略與作法

### 作者簡歷

氏名：東浦 亮典（とううら りょうすけ）

#### 現職

東京急行電鐵株式会社

執行役員 都市創造本部戦略事業部 事業部長

#### 学歴

学習院大学法学部法学科卒業

#### 経歴

1985 年東京急行電鐵株式会社入社

1992 年東急総合研究所出向

1995 年東京急行電鐵復職

2009 年事業統括部企画開発部統括部長

2017 年東京急行電鐵執行役員に就任

商業施設開発やコンセプト賃貸住宅ブランドの立ち上げ  
渋谷開発をはじめ、東急沿線全体の開発戦略、  
マーケティング、ブランディング、プロモーション、  
エリアマネジメント、横浜市との次世代郊外  
まちづくりなどを担当

#### 専門領域の簡単な紹介

都市創造本部全体の中長期事業戦略策定、予算管理

東急沿線のマーケティング、ブランディング

新規事業企画

「クリエイティブシティコンソーシアム」運営

ベンチャー支援プログラム

「東急アクセラレートプログラム」運営

連絡先住所：東京都渋谷区桜丘町3 1 番 2 号



## A2 東急電鐵TOD軌道導向的都市發展策略與作法

### 作者簡歷

姓名：東浦 亮典 (TOURA RYOSUKE)

#### 現職

東京急行電鐵股份有限公司

執行董事 都市創造本部戰略事業部 事業部長

#### 學歷

學習院大學法學院法學系 畢業

#### 經歷

1985 年就職東京急行電鐵股份有限公司

1992 年赴任東急總合研究所

1995 年復職東京急行電鐵股份有限公司

2009 年擔任事業統括部企劃開發部統括部長

2017 年就任東京急行電鐵執行董事

開發商業設施及發起租賃住宅品牌的構想

以澀谷開發為有代表性的成果，另外有負責規劃東急沿線總體的開發策略、市場營銷、品牌塑造及推廣、區域管理，以及與橫濱市政府一起營造次世代郊區。

#### 專業簡述

制定都市創造本部整體的中長期企業發展策略、預算與決算管理東急沿線的市場營銷及品牌推廣

新型事業業務規劃

經營「創意城市聯盟」(Creative City Consortium)

經營創業支援計畫「東急加速計畫」

(TAP: Tokyu Accelerate Program)

地址：東京都澀谷區櫻丘町 31 番 2 號



# 東急電鐵TOD軌道導向的都市發展策略與作法

東急電鐵の沿線まちづくりとTOD戦略

## Urban development utilizing TOD

東急電鐵執行董事 與 都市創造本部戦略事業部

事業部長

東浦亮典

とううら りょうすけ

Toura Ryusuke

### 演講摘要

東京急行電鐵，該企業以東急沿線為本，以開拓鐵道事業、都市開發、百貨等多項事業作為主要發展方向。

澀谷、二子玉川、多摩廣場、南町田等據點，透過地鐵站與都市的整合開發之下，試圖在改善流動率及便利性的同時，減輕環境負擔，並提升沿線價值。

本次演講將根據上述開發事例，藉此說明沿線的社區總體營造及TOD對策。

### プレゼン要旨

東京急行電鐵は、東急沿線を中心に、鉄道事業、都市開発事業、リテールその他事業を中核に事業展開する企業です。

渋谷、二子玉川、たまプラーザ、南町田といった拠点地区において、鉄道駅と都市の一体化開発により回遊性及び利便性の向上と環境負荷軽減をはかり、沿線価値の向上に努めています。

今回はこれらの開発事例を示しながら、沿線のまちづくりとTOD戦略についてご説明します。

### Lecture Abstract

Based on the Tokyu line, the Tokyo Corporation has taken the development of railway business, urban development and department stores as major business expand directions.

Through the integration development of metro stations and urban areas, the Shibuya, Futako-Tamagawa, Tama Plaza, and Minami-Machida Station are trying to improve the passenger flow rate and accessibility as well as to reduce the impact on the environment and to enhance the value along the rail routes.

According to the above development cases, this presentation will describe the holistic community development and TOD Strategies.

# 東急電鐵TOD軌道導向的都市發展策略與作法

## 簡報英中日翻譯索引

頁碼	英 文	中 文	日 文
34.68	Tokyu line	東急線	東急線
34.68	Minato-mirai line	港未來線	みなとみらい線
34.51.61.68.85.95	Shinjuku	新宿	新宿
34.68	Shibuya	澀谷	渋谷
34.68	Sangenjaya	三軒茶屋	三軒茶屋
34.68	Tokyo	東京	東京
34.68	Naka-Meguro	中目黒	中目黒
34.68	Meguro	目黒	目黒
34.68	Gotanda	五反田	五反田
34.68	Oimachi	大井町	大井町
34.51.61.68.85.95	Jiyugaoka	自由之丘	自由が丘
34.68	Ookayama	大岡山	大岡山
34.51.61.68.85.95	Futako-Tamagawa	二子玉川	二子玉川
34.68	Mizonokuchi	溝之口	溝の口
34.68	Denen-Chofu	田園調布	田園調布
34.68	Tamagawa	多摩川	多摩川
34.68	Musashi-Kosugi	武蔵小杉	武蔵小杉
34.68	Tatanodadai	旗之台	旗の台
34.51.61.68.85.95	Tama Plaza	多摩廣場	たまプラーザ
34.68	Kamata	蒲田	蒲田
34.68	Haneda Airport	羽田機場	羽田空港
34.68	Hiyoshi	日吉	日吉
34.68	Kodomo-no-Kuni	小孩國	こどもの国
34.68	Aobadai	青葉台	青葉台
34.68	Kawasaki	川崎	川崎
34.68	Kikuna	菊名	菊名
34.68	Nagatsuda	長津田	長津田

# 東急電鐵TOD軌道導向的都市發展策略與作法

## 簡報英中日翻譯索引

頁碼	英 文	中 文	日 文
34.68	Minami-Machida	南町田	南町田
34.68	Chuo Rinkan	中央林間	中央林間
34.51.68.85	Yokohama	橫濱	横浜
34.68	Motomachi-Chukagai	元町中華街	元町中華街
49.83	Ebisu (JR Yamanote line)	惠比壽(JR山手線)	恵比寿(JR山手線)
49.83	Kichijoji (JR Chuo line)	吉祥寺(JR中央線)	吉祥寺(JR中央線)
49.83	Yokohama (JRKeihintohoku line)	橫濱(JR京濱東北線)	横浜(JR京浜東北線)
49.83	Musashikosugi (Tokyu Toyoko line)	武蔵小杉(東急東橫線)	武蔵小杉(東急東横線)
49.83	Jiyugaoka (Tokyu Toyoko line)	自由之丘(東急東橫線)	自由が丘(東急東横線)
49.83	Meguro (JR Yamanote line)	目黒(JR山手線)	目黒(JR山手線)
49.83	Ikebukuro (JR Yamanote line)	池袋(JR山手線)	池袋(JR山手線)
49.83	Shinjuku (JR Yamanote line)	新宿(JR山手線)	新宿(JR山手線)
49.83	Tokyo (JR Yamanote line)	東京(JR山手線)	東京(JR山手線)
49.83	Futakotamagawa (Tokyu Den-en toshi line)	二子玉川 (東急田園都市線)	二子玉川 (東急田園都市線)
49.83	Nakameguro (Tokyu Toyoko line)	中目黒(東急東橫線)	中目黒(東急東横線)
49.83	Shibuya (JR Yamanote line)	澀谷(JR山手線)	渋谷(JR山手線)
49.83	Shinagawa (JR Yamanote line)	品川(JR山手線)	品川(JR山手線)
49.83	Kamakura (JR Yokosuka line)	鎌倉(JR橫須賀線)	鎌倉(JR横須賀線)
49.83	Nakano (JR Chuo line)	中野(JR中央線)	中野(JR中央線)
49.83	Omotesando (Hanzomon line)	表參道 (東京地下鐵半藏門線)	表参道 (東京メトロ半藏門線)
49.83	Ogikubo (JR Chuo line)	荻窪(JR中央線)	荻窪(JR中央線)
49.83	Kitasenju (JR Joban line)	北千住(JR常磐線)	北千住(JR常磐線)
49.83	Sangen-jaya (Tokyu Den-en toshi line)	三軒茶屋 (東急田園都市線)	三軒茶屋 (東急田園都市線)
49.83	Akabane (JR Keihintohoku line)	赤羽(JR京濱東北線)	赤羽(JR京浜東北線)
52.86	Sakuragaoka area of Shibuya	澀谷櫻丘町	渋谷櫻丘町
52.86	Shibuya Hikarie	澀谷Hikarie	渋谷ヒカリエ
52.86	Dogenzaka area of Shibuya	澀谷道玄坂	渋谷道玄坂

Lecture materials in Taiwan



# Urban development utilizing TOD

Dec 21 , 2017

**Tokyu Corporation**  
**Urban Development Business Unit**  
**Strategy Headquarters**  
**Executive Officer & Executive General Manager**  
**Ryosuke TOURA**



# Hunting Ethnic Group

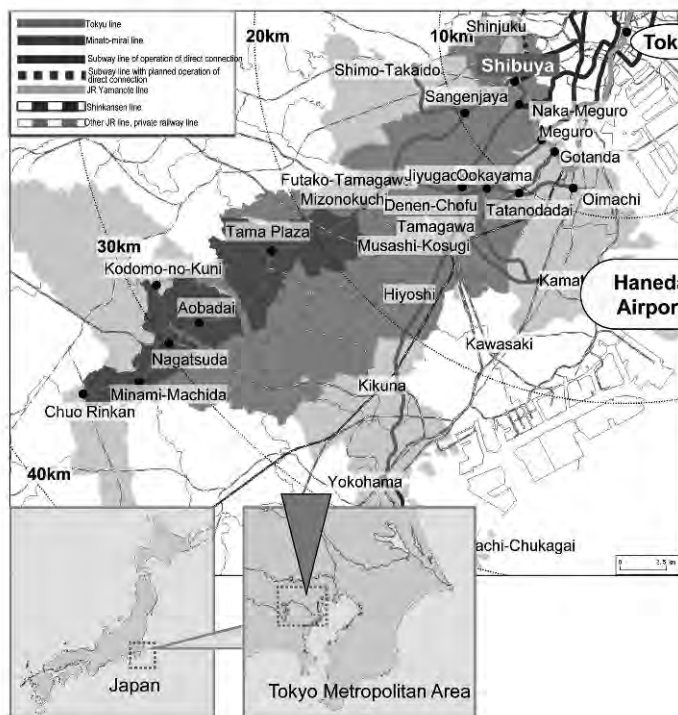


# Agricultural Ethnic Group





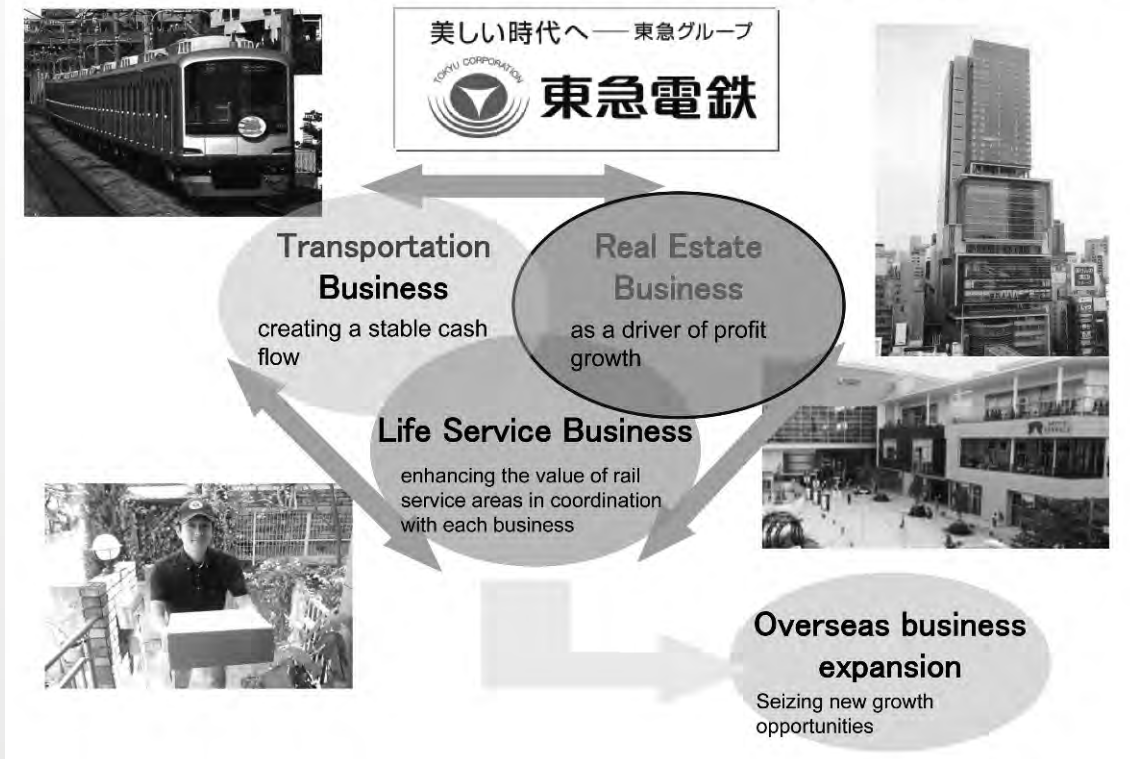
## Tokyu Area(Areas along Tokyu Lines)



- Areas along Tokyu lines  
(defined as 17 cities and wards where Tokyu lines run)
- Area: 490Km<sup>2</sup>  
(approx. 1/3 of London)  
(approx. eightfold of Manhattan)
- Population: 5.06 million  
(approx. 2/3 of London)
- Population density: 10.324 persons/Km<sup>2</sup>
- Number of households: 2.49 million
- Taxable income per person:  
1.5 times as much as national average
- Consumer spending: 8.0591 trillion JPY※



## Basic strategy for improving corporate value



## Aim for three of Japan's best !



*Chairman, Tokyu Group  
President & Representative Director,  
Tokyu Corporation*

**Mr. Hirofumi Nomoto**

東京急行電鉄株式会社

取締役社長

野本弘文

The city where everyone wants to visit the most in the world  
LONDON(2016)



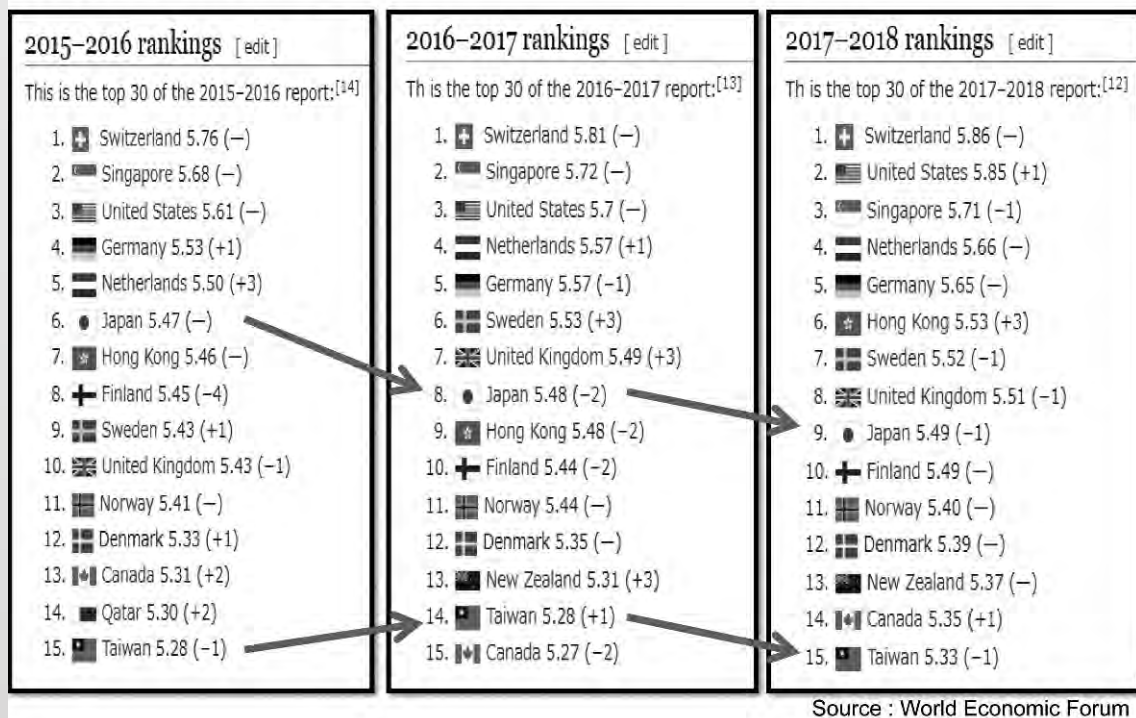
The city where everyone wants to work the most in the world  
LONDON(2014)



## The attraction degree of City is high in Tokyo



## Japan's Grobal Competitiveness has been declining in these three years

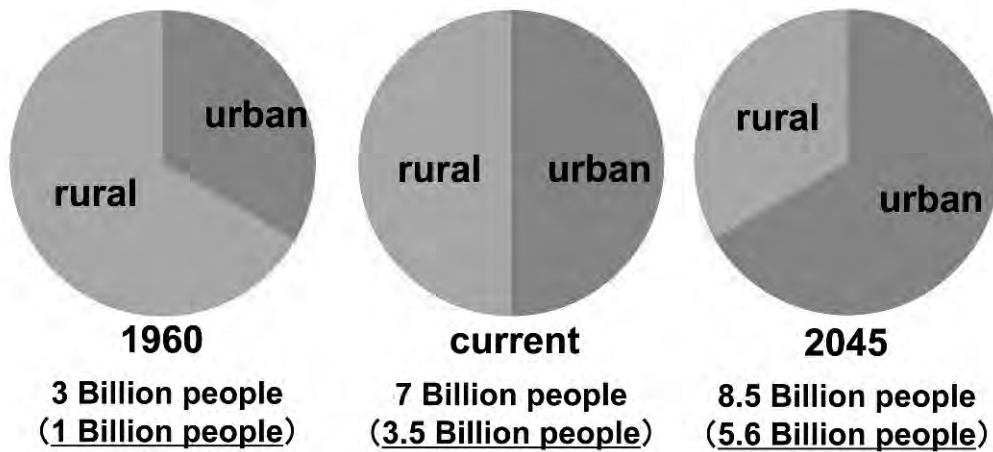


## Asia-Pacific's TOP 30 Cities to grow an average of 4.2% in 2017-21



Source : Oxford Economics

## 21<sup>st</sup> Century is the era of urban

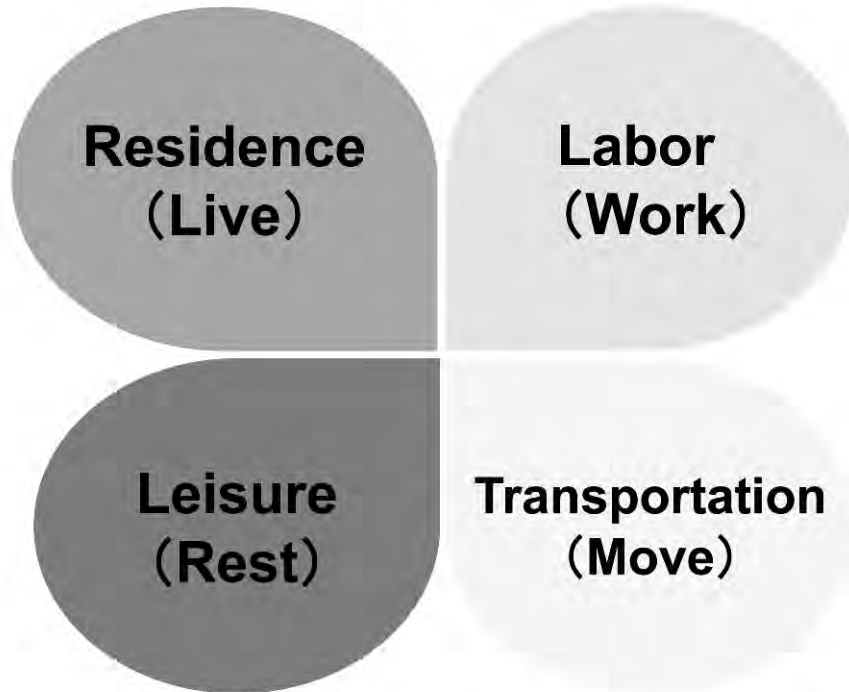


<7 issues which the world has by population growth>

- ①Poverty & Inequality    ②Gender    ③The youth
- ④Reproductive health / Rights
- ⑤Environment    ⑥Population ageing    ⑦Urbanization

出典: UNFPA

## City has four functions



出典: CIAM (近代建築国際会議) アテネ憲章 (1933)

## Four functions of city has signs of change

Residence  
(Live)

Labor  
(Work)

Leisure  
(Rest)

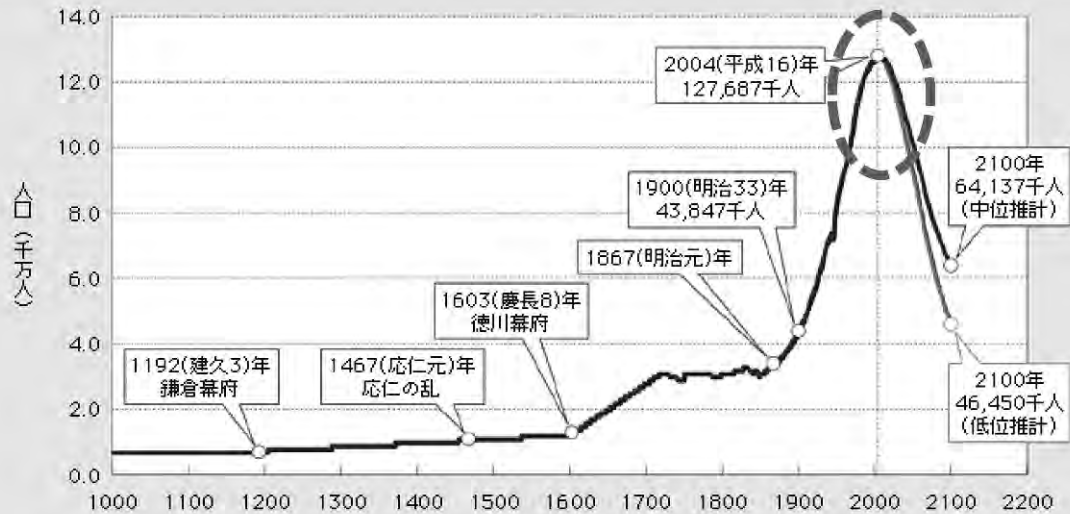
Transportation  
(Move)



nDK-  
ownership  
↓  
Design/Share/  
Renovation  
Selfless  
devotion  
↓  
Diversity  
Various working  
style  
Family-  
Working place  
↓  
Social  
Community  
Automobile  
society  
↓  
Human society  
Public transport  
policy



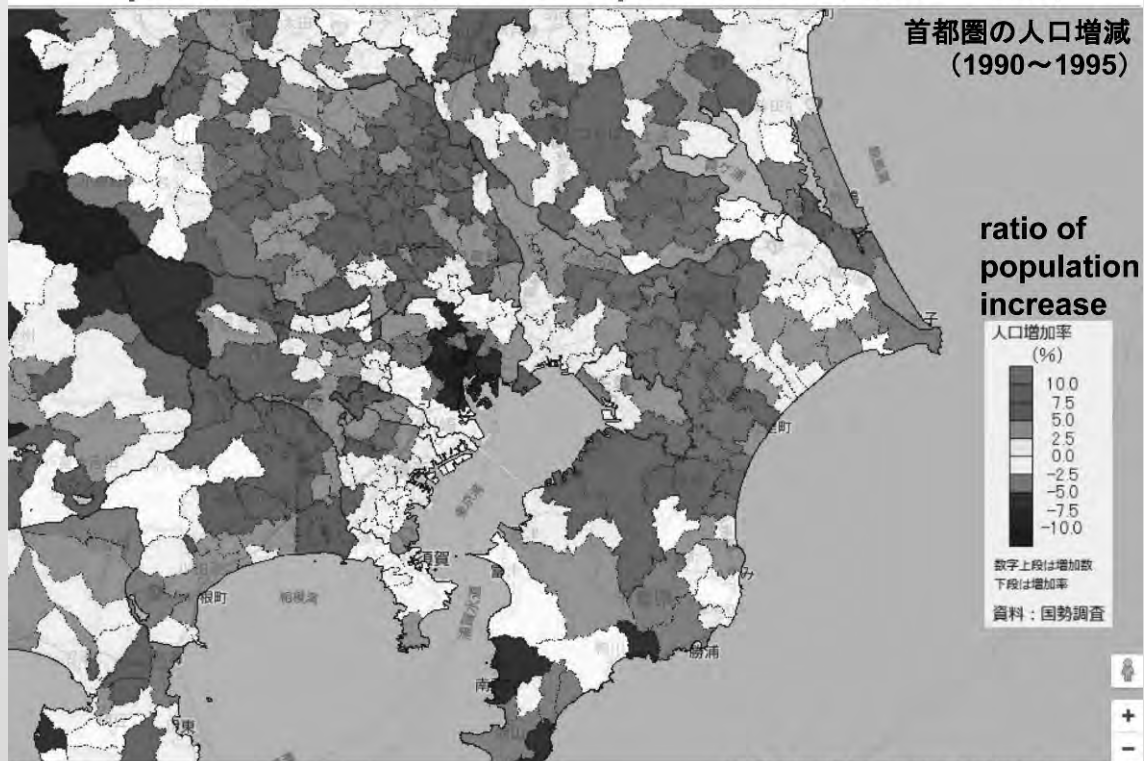
# Depopulation rapidly in Japan



資料：1872年以前は、鬼頭宏「人口から読む日本の歴史」講談社（2000年）、森田優三「人口増加の分析」日本評論社（1944年）による。1872年から2004年までは総務省統計局「国勢調査」、「10月1日現在推計人口」による。2005年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成14年1月推計）」。

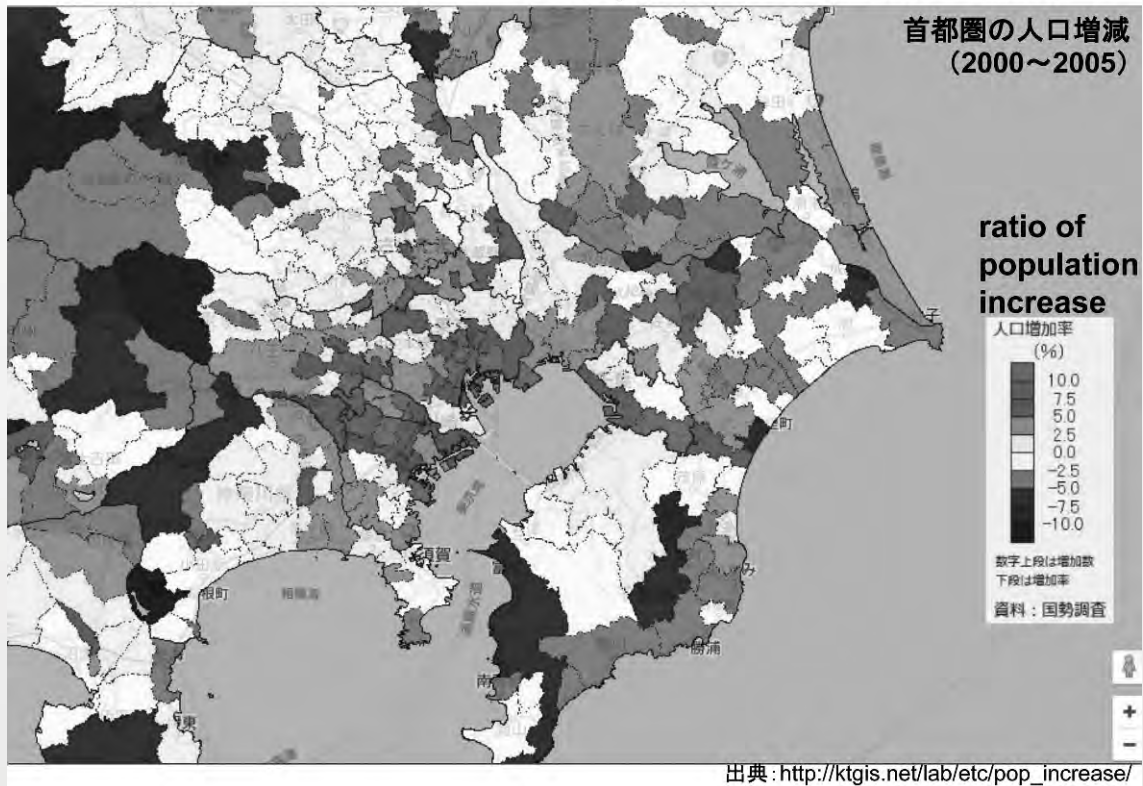
注：推計値のうち、2051年から2100年までは参考推計。

## Population transition in metropolitan area (1990~1995)

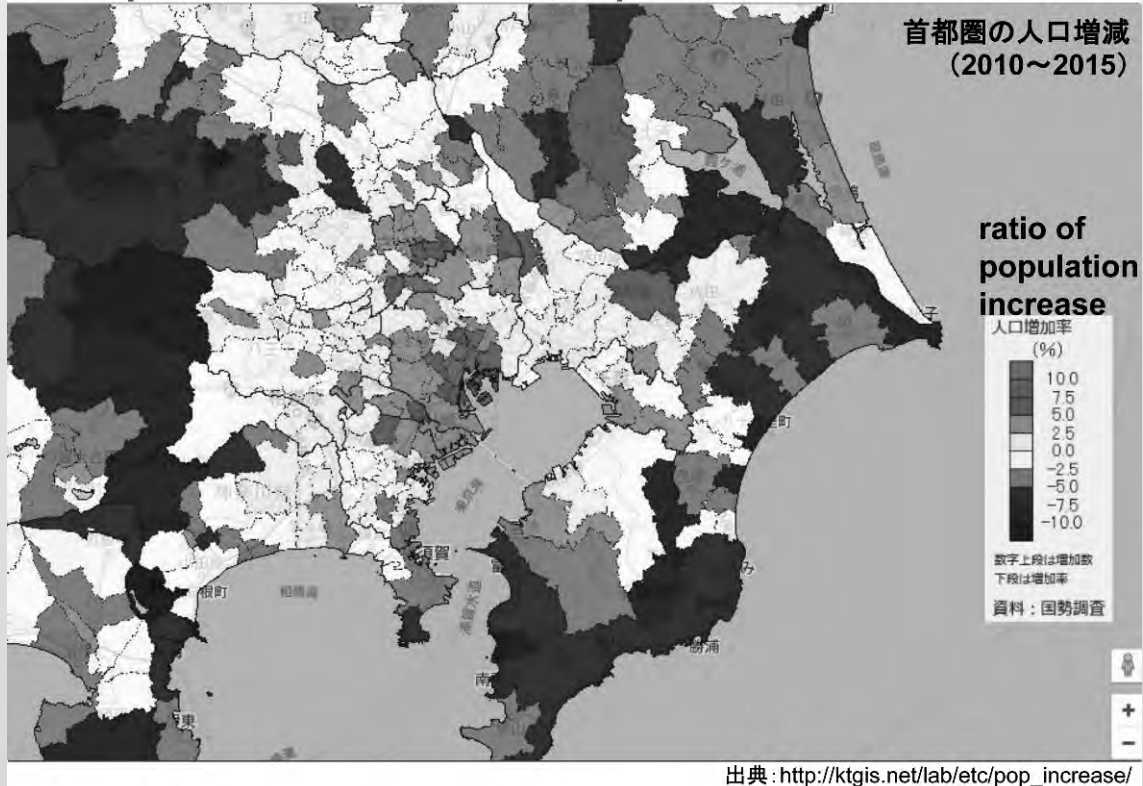


出典：[http://ktgis.net/lab/etc/pop\\_increase/](http://ktgis.net/lab/etc/pop_increase/)

### Population transition in metropolitan area (2000~2005)

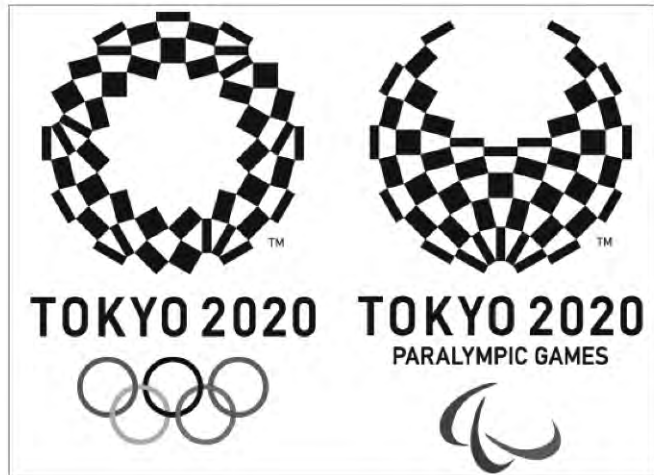


### Population transition in metropolitan area (2010~2015)

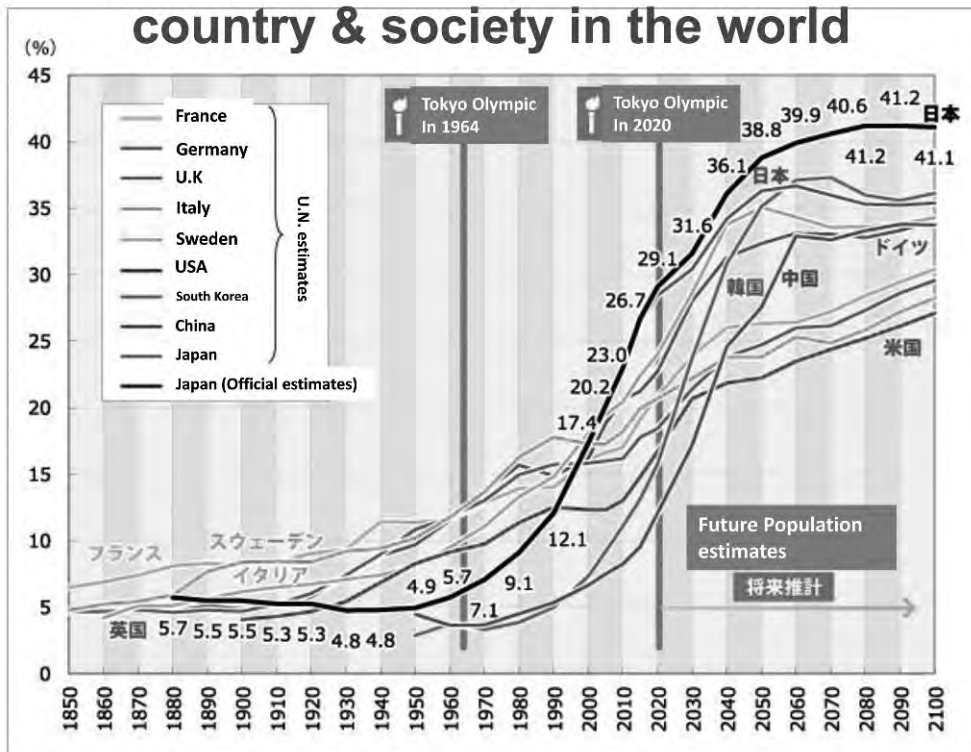




## The difference between the two Olympics



## Japan is a representative mature country & society in the world

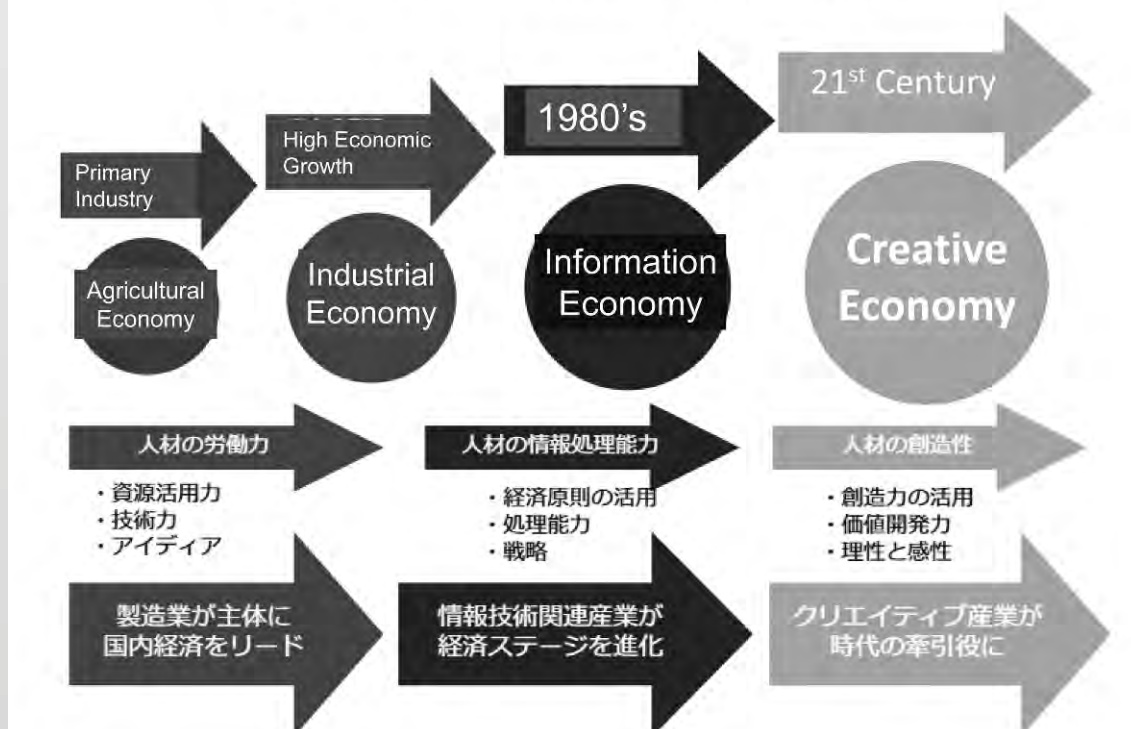


出典:「ダイヤモンドオンライン」2016.8.31

## Societies & Cities in the future

- Population decreasing
- Population aging
- The people retire their work don't use commuter trains
- Population concentration in urban area ,population in suburban area will be declined
- Primarily, Growth Strategy will be invested in urban area
- Local Government faces Financial difficulties severely
- Difficult for antiquated infrastructure to re-invest
- Decline the salary of the young
- Diversification of work style & work place
- More easily to get something which you want by internet
- Community oriented society will be come ....

## Age of “Creative Economy”



## Changes in consciousness for housing

居心地の良い家を探して。

「暮らし」の新しいカスタムサービス。ここから。

ROOM in GREEN

grand room 2C 2BATH 1.5room 100sqm

ゆる〜い不動産  
slow life in TOKYO

住む人を選ぶ人が  
みんなで見てる  
共同住宅です。

普豆ハウス

DIYP TOKYO

278 TOKYO Chiyoda-ku Tsukiji  
277 TOKYO Chiyoda-ku Tsukiji  
276 TOKYO Chiyoda-ku Tsukiji  
275 TOKYO Chiyoda-ku Tsukiji  
274 TOKYO Toshima-ku S. Okubo  
273 TOKYO Toshima-ku S. Okubo  
272 TOKYO Toshima-ku S. Okubo  
271 TOKYO Suginami-ku Kamibashi

## Changes in consciousness about shopping

楽R天  
ICHIBA

TOKYU Bell

amazon.com  
and you're done.

あたらしい買いもの体験  
実験中  
BREAK'S STORE  
本館 | 5F |

In-Store Consumer Shopping Ecosystem Japan Kanmu

Market Research / Data Analytics  
CANARA  
intage  
cloudera  
NAUTILUS  
dentsu

Payments  
DNP  
SHOPLIFER  
DENSO  
colorzip  
Bar Code Scanners  
PayPal

Point of Sale  
TEC  
NEC  
POS  
Salasee

Traditional Coupons  
Hot Pepper  
Shufool  
ANA  
Poico  
Smapo  
Qgiftee  
Digital Coupons

Customer Loyalty  
JAL  
ANA  
Poico

Rewards/FCO  
YAHOO! JAPAN  
Facebook  
CASH

Account Marketing  
dentsu  
HAKUODO  
ADK

Digital Commerce  
Albert  
scigineer

eReceipts

出典: Finance Startups

## Change in consciousness towards workers



## Knowledge and wealth are unevenly distributed in the creative economic society



出典: CITY LABO by Richard Florida

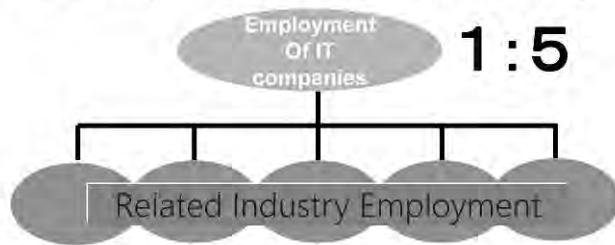
Conditions to be chosen as cities  
where knowledge and wealth concentrate

- ① Being a thick knowledge labor market
- ② Having a creative business ecosystem
- ③ Being a state-of-the-art academic institution



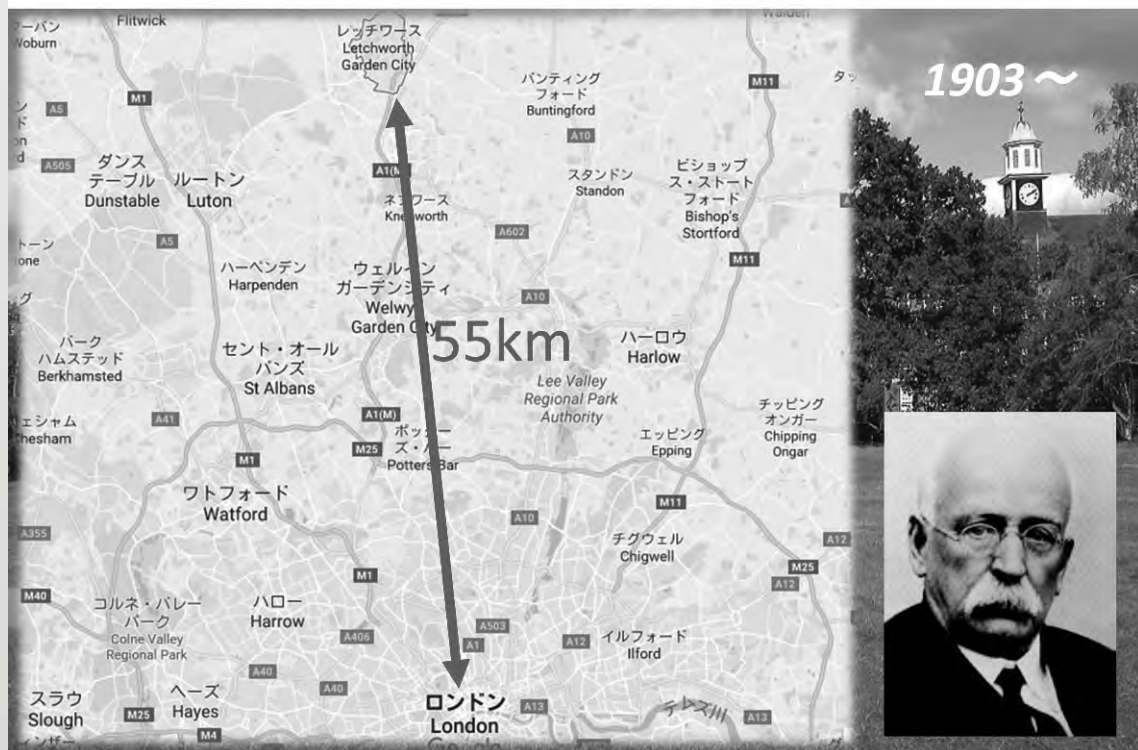
Having a urban environment where fun, cool and creative work style and lifestyle can be sent

The multiplier effect of the innovation industry

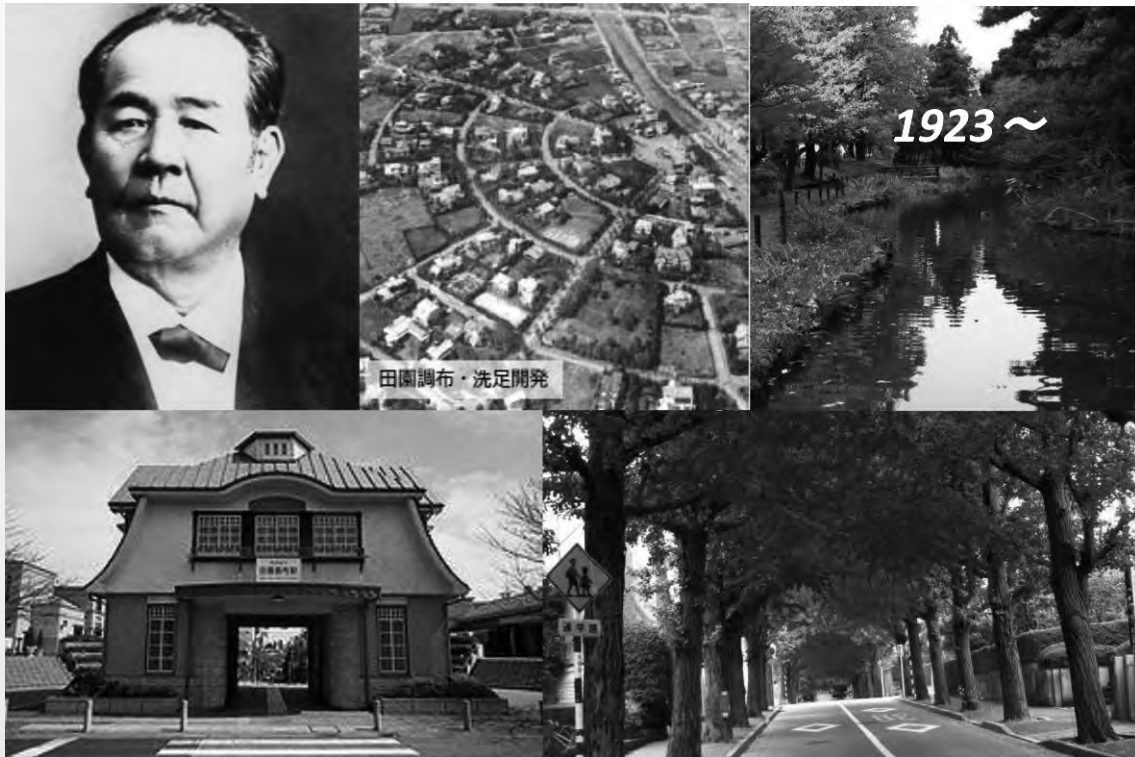


出典: The New Geography of Jobs by Enrico Moretti

“Garden City” vision by Sir Ebenezer Howard



## “Garden City” vision by Mr. Eiichi Shibusawa



## Conception of Tokyu Tama Den-en Toshi development (1953~)

- Receive the urban expansion in Tokyo
- Develop the forested mountains and fields which is behind in development in metropolitan area 40km zone
- Develop the satellite city systematically and sales
- Urban Infrastructure development, culture facilities
- Construct the city which is able to enjoy cultural lives by attraction of factory
- Purchase the subject area 13~16km<sup>2</sup>
- Develop by land readjustment method
- Provide the railway & expressway



城西南地区開発趣意書

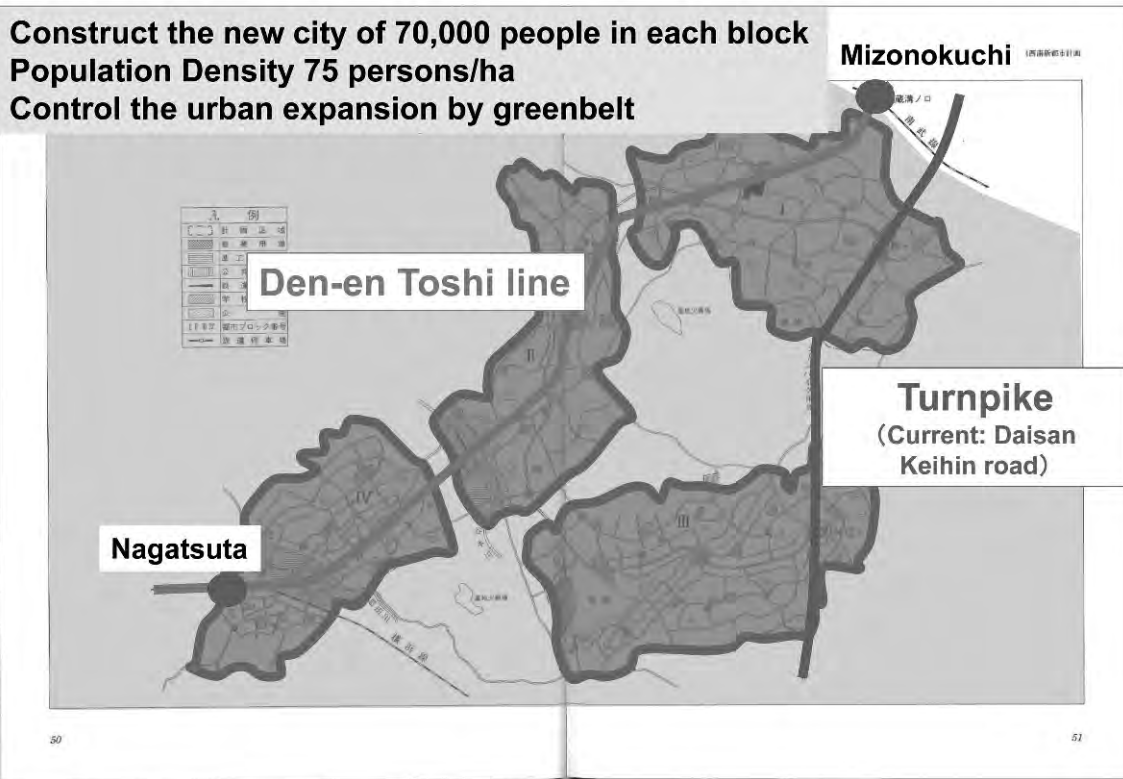


東京急行電鉄株式会社  
事業部田園都市課  
主任 佐藤 正  
副主任 佐藤 正  
主任 佐藤 正  
主任 佐藤 正

Total Project cost: 500million ~ 1billion yen

## Tama River Southwest new urban area plan (1956)

Construct the new city of 70,000 people in each block  
 Population Density 75 persons/ha  
 Control the urban expansion by greenbelt



50

51

## Ranking of the city people want to live & Ranking of the vibrant city

順位	駅名 (代表的な沿線区)	得点
1位 (2)	Ebisu (JR Yamanote line)	600 (343)
2位 (1)	Kichijoji (JR Chuo line)	520 (426)
3位 (3)	Yokohama (JR Keihintohoku line)	452 (292)
4位 (5)	Musashikosugi (Tokyu Toyoko line)	411 (286)
(12)	Jiyugaoka (Tokyu Toyoko line)	411 (202)
6位 (4)	Meguro (JR Yamanote line)	384 (290)
7位 (9)	Ikebukuro (JR Yamanote line)	350 (214)
8位 (10)	Shinjuku (JR Yamanote line)	314 (203)
9位 (17)	Tokyo (JR Yamanote line)	304 (159)
10位 (15)	Futakotamagawa (Tokyu Den-en toshi line)	298 (172)
11位 (7)	Nakameguro (Tokyu Toyoko line)	283 (251)
12位 (13)	Shibuya (JR Yamanote line)	281 (189)
13位 (6)	Shinagawa (JR Yamanote line)	279 (255)
14位 (10)	Kamakura (JR Yokosuka line)	238 (203)
15位 (14)	Nakano (JR Chuo line)	206 (185)
16位 (8)	Omotesando (Hanzomon line)	200 (218)
17位 (19)	Ogikubo (JR Chuo line)	184 (126)
18位 (28)	Kitasenju (JR Joban line)	175 (102)
19位 (18)	Sangen-jaya (Tokyu Den-en toshi line)	168 (141)
20位 (48)	Akabane (JR Keihintohoku line)	162 (69)

全国市区町村「勢いのある街」ランキング160											TOP20	
市区町村	都道府県	人口 (万人)	人口 増加率 (%)	人口 増加数 (人)	社会 増加率 (%)	産業増加 (%)	産業増加 増加率 (%)	1人当たりの 課税所得 (万円)	所得 増加率 (%)	地域 増加率 (%)		
Setagaya	東京都	90.0	91.7	2.7	23,253	59.5	28,994	18.2	536	6.8	32.0	
Chiyoda	東京都	5.8	91.2	23.8	11,229	457.5	34,250	6.9	899	17.8	109.2	
Meguro	東京都	27.8	90.8	3.6	9,775	61.3	12,211	11.5	616	16.9	42.8	
Shinagawa	東京都	38.7	88.8	5.9	21,385	75.4	21,609	7.5	455	6.8	43.2	
Nagakute	愛知県	5.8	88.0	10.7	5,571	239.2	1,801	8.3	436	8.4	55.0	
Shibuya	東京都	22.5	87.2	9.9	20,323	85.9	28,613	21.1	757	10.7	4.3	
Ota	東京都	71.8	85.4	3.5	24,192	91.2	31,432	3.2	414	4.7	46.2	
Natori	宮城県	7.7	84.9	4.9	3,585	169.5	2,760	15.8	315	0.5	57.2	
Nakagusuku	沖縄県	1.9	84.8	10.0	1,772	145.5	708	10.8	268	4.5	81.2	
Suita	大阪府	37.5	83.1	5.3	18,728	57.8	12,139	10.7	407	4.8	15.3	

順位	行政区名	得点
1位	Minato city	1295
2位	Setagaya city	1276
3位	Meguro city	876
4位	Shibuya city	768
5位	Bunkyo city	736
6位	Chiyoda city	694
7位	Suginami city	653
8位	Kamakura city	628
9位	Chuo city	626
10位	Shinagawa city	620

出典：リクルート住みたい街ランキング2016、ダイヤモンドオンライン調査

## Why the region along the Tokyu lines is popular?

Urban Development vision/Master plan  
Investment in long term point of view/  
Offering services

Intellectual/Wealthy good-quality residents

Security/Safety/Convenient/ Comfortable

Urban  
planning  
systematically  
& TOD

High-  
Convenience  
Railway  
services

Convenient  
& High-  
Sensitivity  
Life  
services



### “Garden City” of Ebenezer Howard



Satellite City that homes and places of work  
in closer proximity  
& Independent dispersion



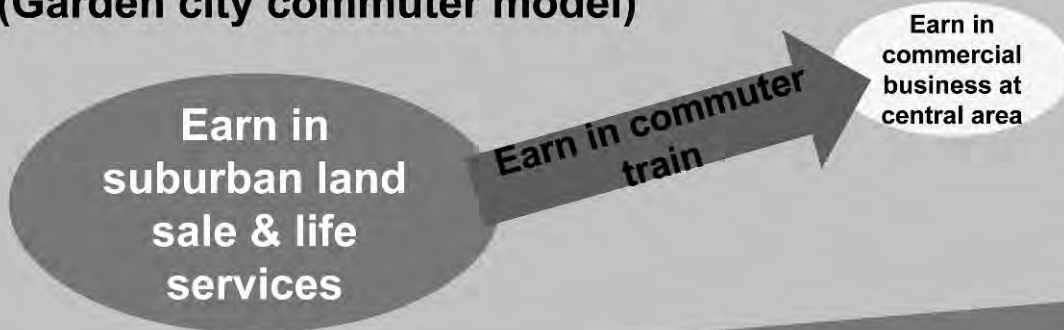
### “Garden City” which was imported & improved in Japan



Bed town which is the model  
of Commuters/ only consume

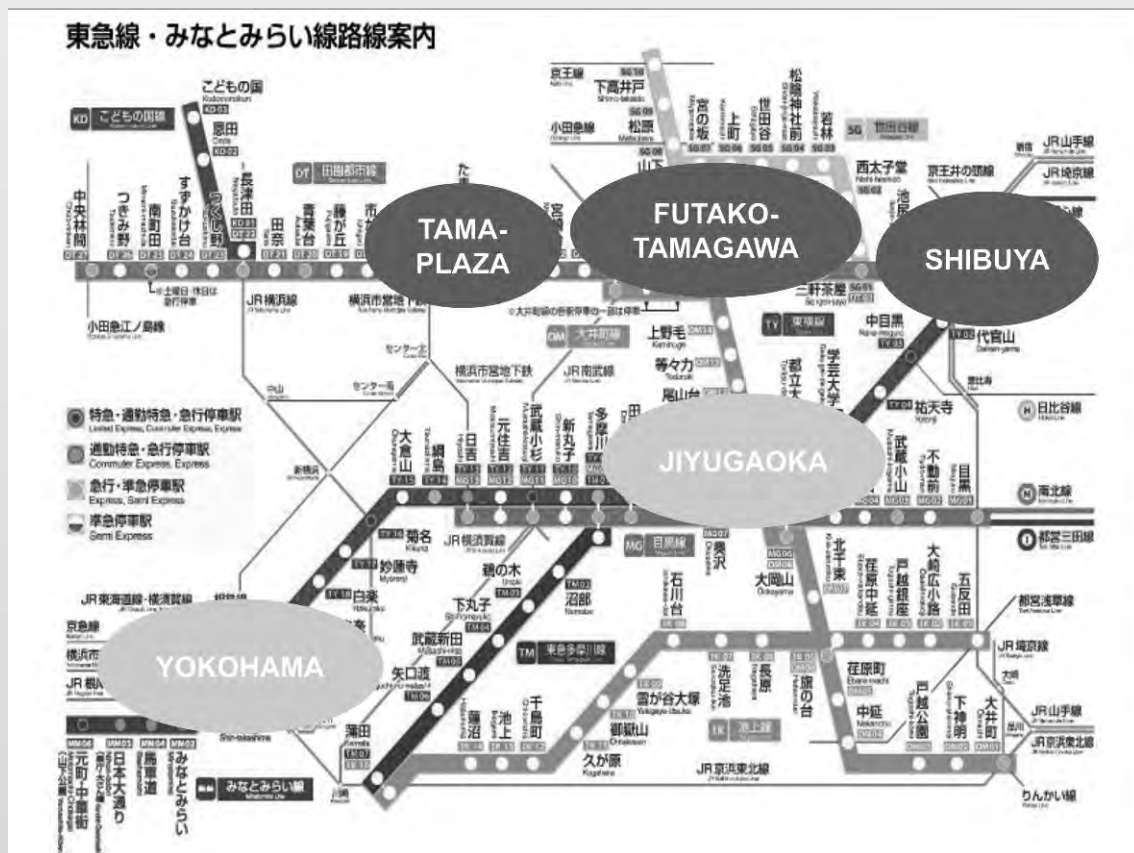


# Private Railway Business model 1.0 (Garden city commuter model)



???

# Private Railway Business Model 2.0



## Entertainment City ~SHIBUYA~



Live entertainment like "Broadway"



Advanced information dissemination like "Times Square"



Many events "which can be experienced only here"



Providing the new values  
"Life is Entertainment"  
Towards  
"Entertainment City Shibuya"  
(most interesting city,  
the best city to visit  
in Japan)

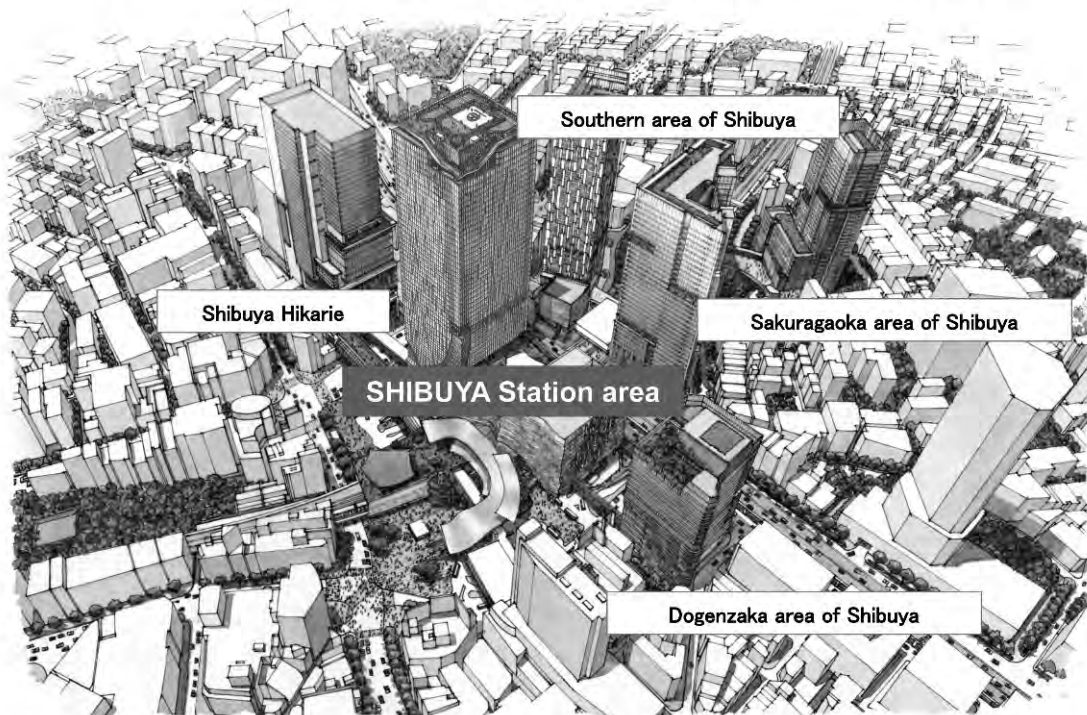
The fashion which touts the world like "Paris" or "Milan"



The creation base of new business like "Silicon Valley"



## A Painting of the future ~Shibuya in 2027~



## Current Situation in SHIBUYA Station Area



## Future in SHIBUYA Station Area



## Status of initiatives for redevelopment of Shibuya

**Shibuya CAST**  
Opens April of 2017



\* The project implementing body is Shibuya Miyashitacho Realty Co., Ltd. (consolidated subsidiary)

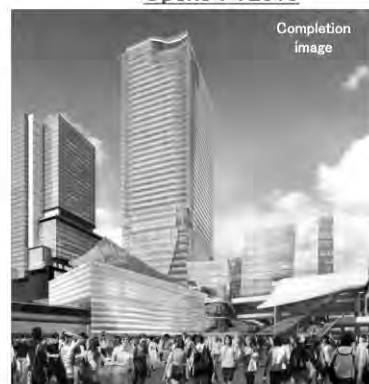
Site area: Approx. 5,000㎡  
Total floor area: Approx. 35,000㎡  
Number of stories: 16 stories above ground and 2 stories underground  
Height: Approx. 71 meters  
Principal use: Offices, shops, apartments, etc.  
Amount of investment: 19.0 billion yen\*

**Shibuya STREAM**  
Opens 2018 Autumn



Site area: Approx. 7,100㎡  
Total floor area: Approx. 116,700㎡  
Use: Offices, shops, hotel, hall, parking, etc.  
Office rentable area: Approx. 46,000㎡  
Commercial store area: Approx. 3,000㎡  
Number of hotel rooms: Approx. 180  
Number of stories: 35 stories above ground and 4 stories underground  
Height: Approx. 180 meters  
Construction cost: 67.1 billion yen\*

**Shibuya Station Block, East building**  
Opens FY2019



Site area: Approx. 15,300㎡  
Total floor area: Approx. 181,000㎡  
Use: Offices, shops, observation facility, parking, etc.  
Office rentable area: Approx. 73,000㎡  
Commercial store area: Approx. 30,000㎡  
Number of stories: 47 stories above ground and 7 stories underground  
Height: Approx. 230 meters  
Construction cost: 49.8 billion yen\*

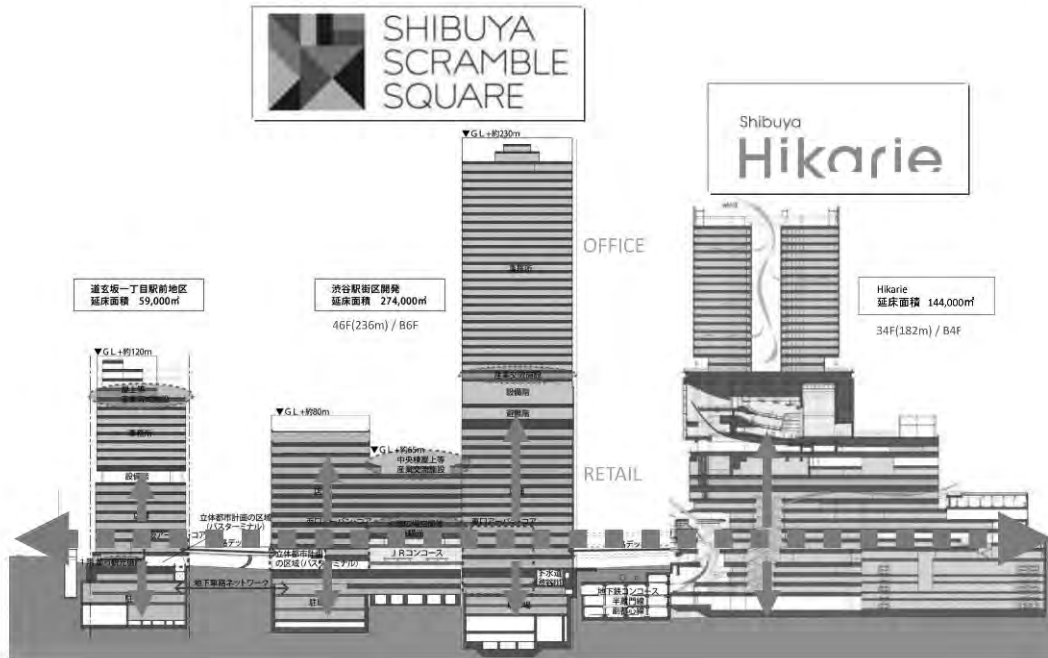
\*For the construction cost, the amount to be incurred by the Company and its subsidiaries is stated



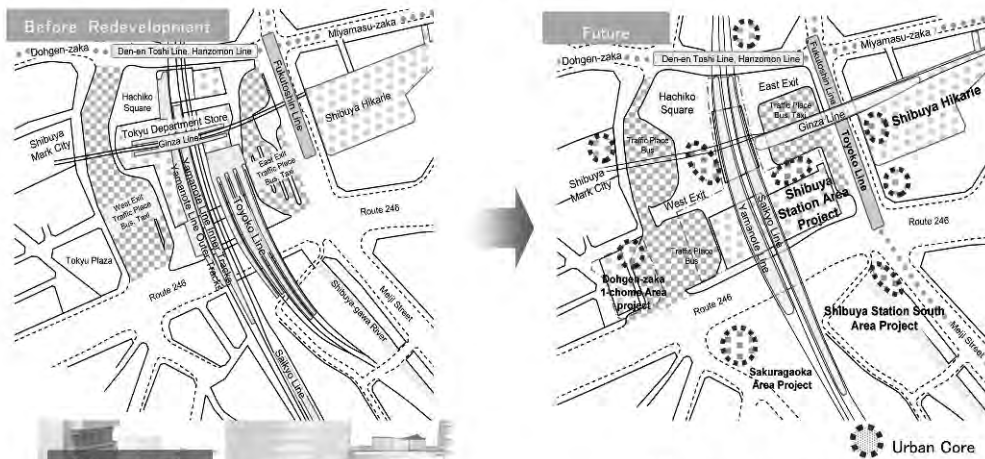
## Urban core makes it easy to move the town vertically



## Urban core makes it easy to move the town vertically



## Redevelopment of the area around Shibuya Station



\* Shibuya Station Area Infrastructure Development Policy, October 2012 (Shibuya ward)



## CREATIVE CITY ~ FUTAKOTAMAGAWA~

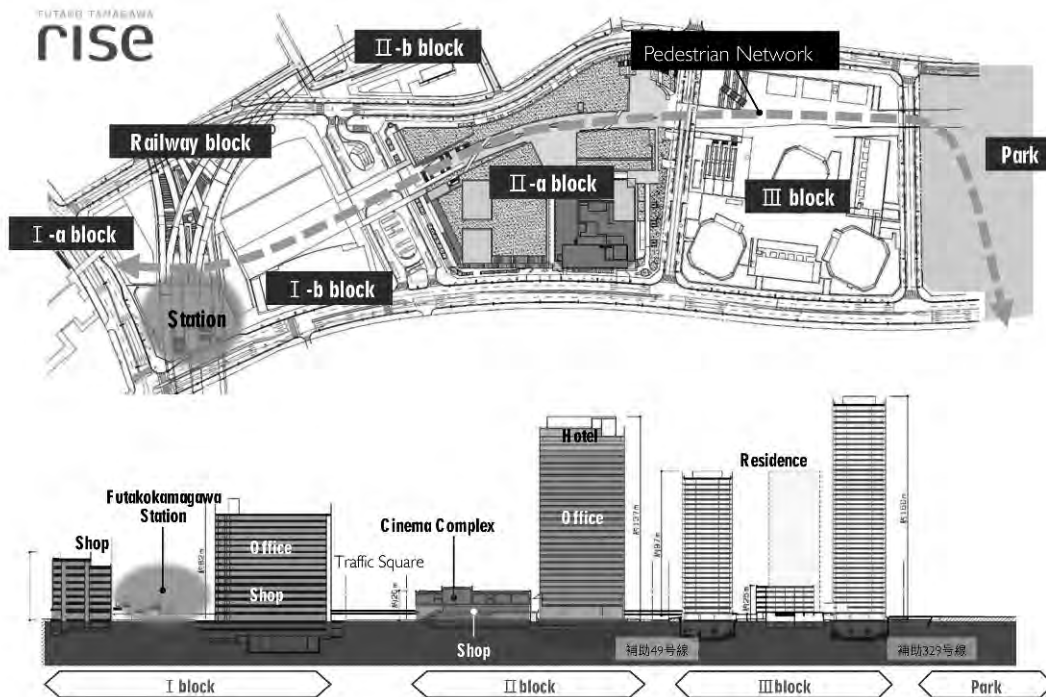


**FUTAKOTAMAGAWA RISE  
(Redevelopment Business)**  
 <First term>  
 The ground 16F Business building 82m  
 The ground 42F (Residential building 150m)  
 Total floor space 266,400㎡  
 Opened in March,2011  
 <Second Term>  
 The ground 30F (137m)  
 Total floor space 156,400㎡  
 Opened in April,2015



49

## About the redevelopment business in Futako-tamagawa



### Various & Fascinating tenant

樂R天



### Futakotamagawa Park (6.3ha)



## LEED “Town Management Division” Gold Certification



LEED

The World's  
first Gold  
medal won !

NEIGHBORHOOD  
DEVELOPMENT



## WISE CITY ~TAMA PLAZA~





# Outline of Next Generation Suburban Development ~Yokohama & Tokyu~

(Basic Principles)

Comprehensive Partnership (4/2012)

Purpose : "Sustainability" & "Regeneration" in existing town

Head for "Sustainability", "Circulation", "Diversity"  
(View as the most important "People", "Living", "Community")

Solve social problems through the next generation project  
("Aging", "Decrease the population" etc.)



(Strategic Policy)

## Build the infrastructure & Network in Living

> We carry out "Transportation", "Medical Care", "Child Rearing", "Energy", "Working", "Interchange", "Community" + "House", "Living Style" integrally.

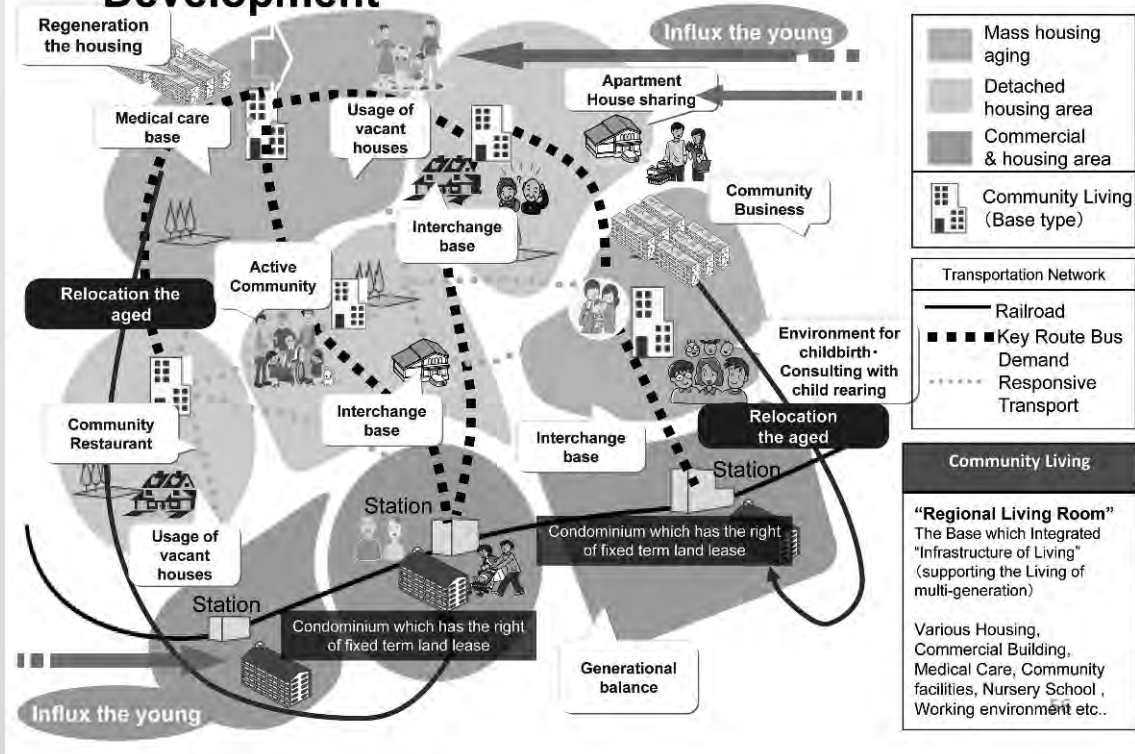
## Describe the "Community Living Model" in suburban residential

- > "New Living Style in suburban" (established the facilities which integrated "the infrastructure of Living" together with the residences)
- > Relocation Model of the aged
- > The model which multi-generation live together

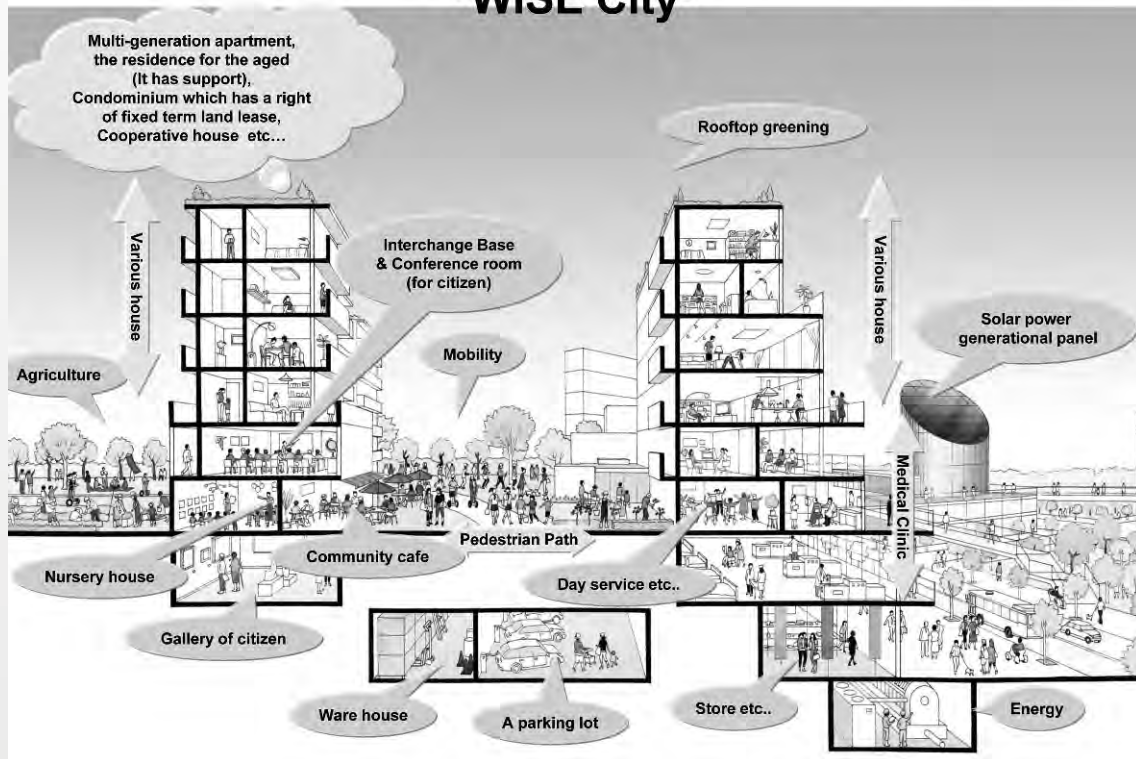
## Build the Scheme of Community & Nourish the person who could manage the suburban

- > Area Management : Nourish the person who manage the town / The town management which is cooperated with government-private / New "Public"
- > Mechanism which money comes and goes : Various business (ex. Scale & Subject) / Creation of "Work in region"

# Grand design of Next Generation Suburban Development



## Image of Next Generation Suburban Development “WISE City”

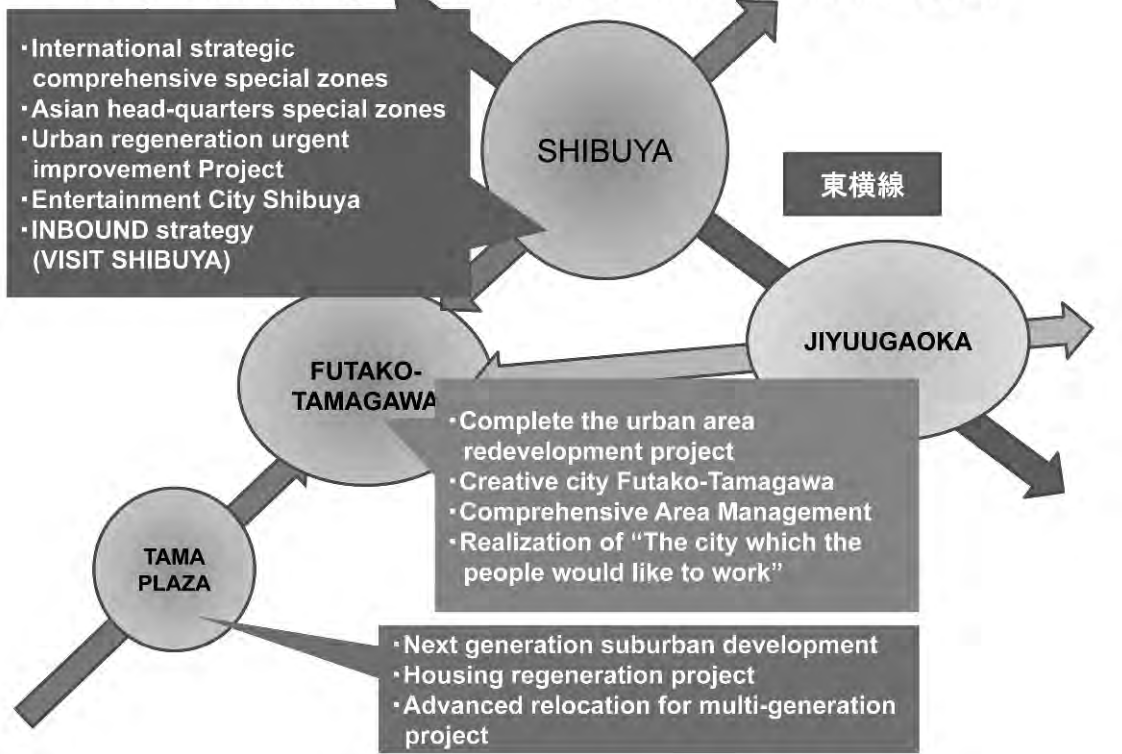


## The concept of “WISE City”

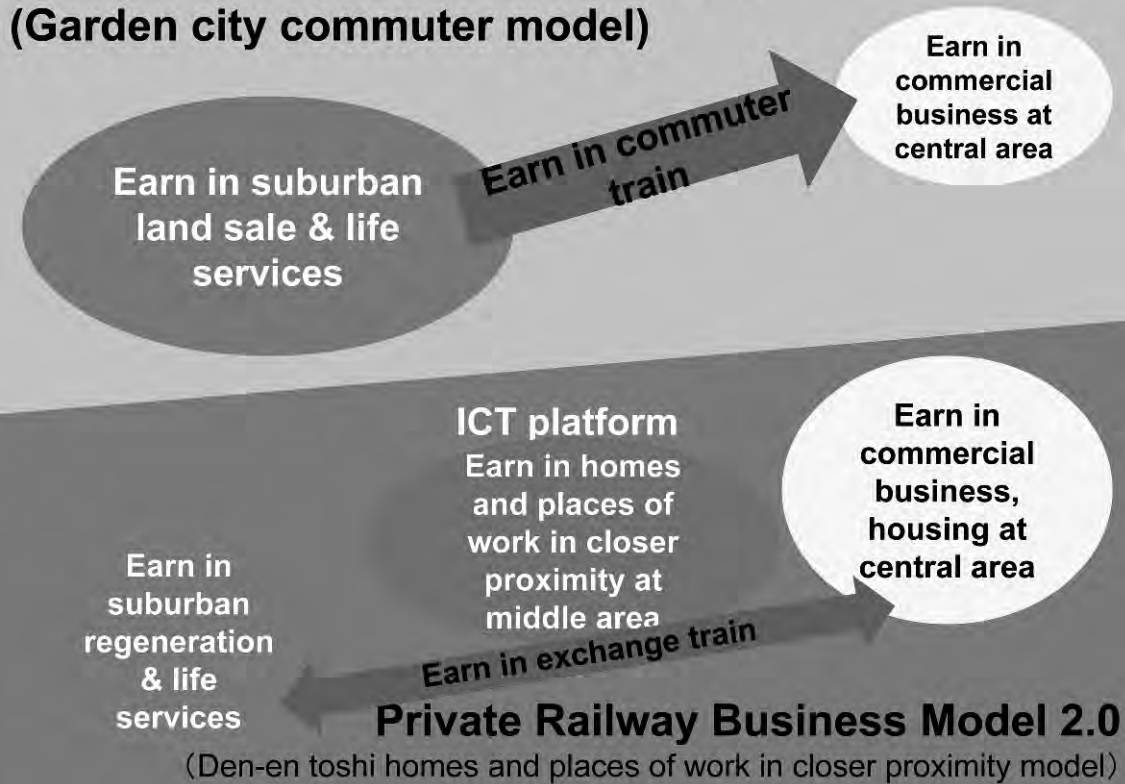
**WISE City =**  
Wellness & Walkable  
Intelligence & ICT  
Smart , Sustainable & Safety  
Ecology , Energy & Economy

### The Measure of town management

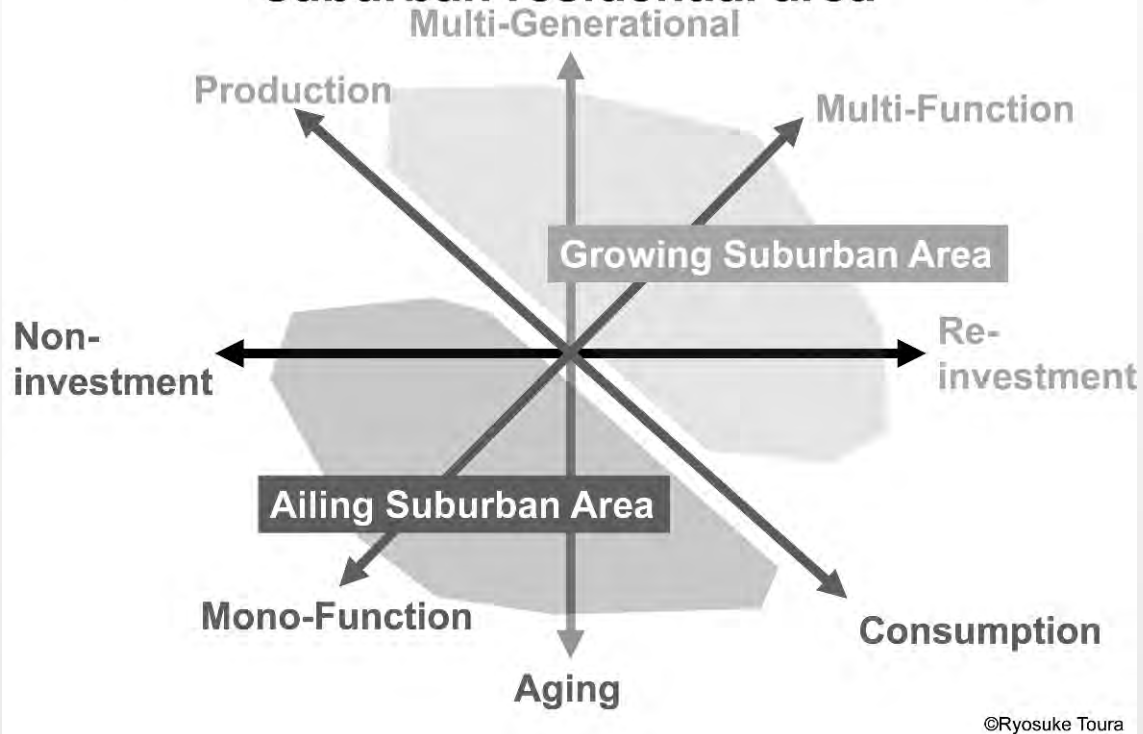
~ the town which people could enjoy for walk & would like to visit ~



### Private Railway Business model 1.0 (Garden city commuter model)



## The condition which could define growing suburban residential area



## 10 Principles of Smart Growth

Smart Growth America  
Making Neighborhoods Great Together

FIRST NAME  LAST NAME

EMAIL ADDRESS

① Mix Land Uses

② Build well-designed compact Buildings

③ Create Diverse Housing Opportunities

④ Town management which suffice just to walk

⑤ Encourage growth in existing communities

⑥ Preserve open spaces & environmentally sensitive areas

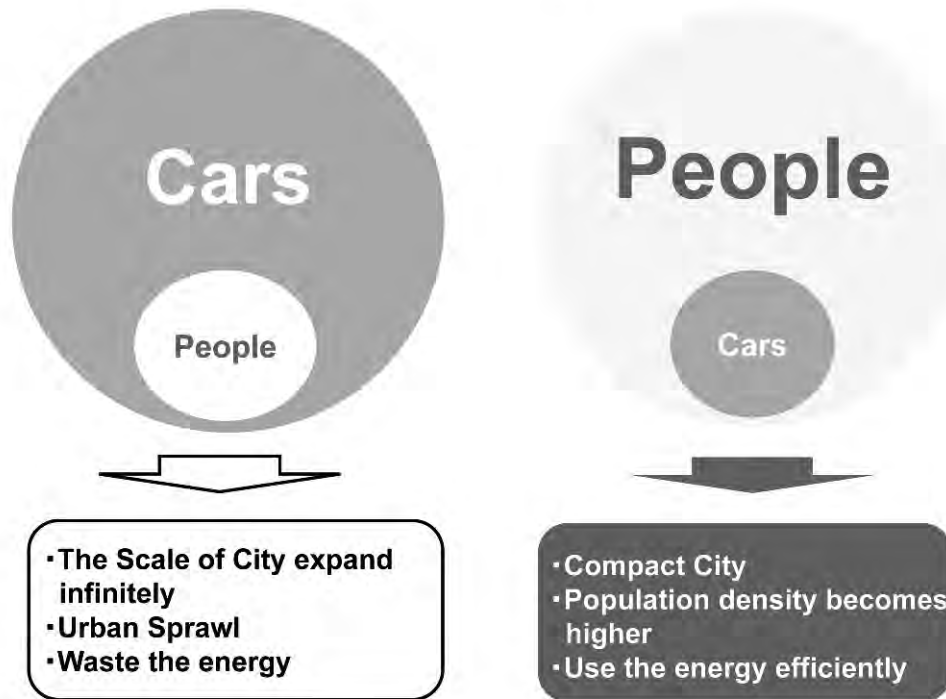
⑦ Inducement & Strengthen Developing in urbanized area

⑧ Provide a variety of transportation choice

⑨ Righteous & efficient Process of developing decision

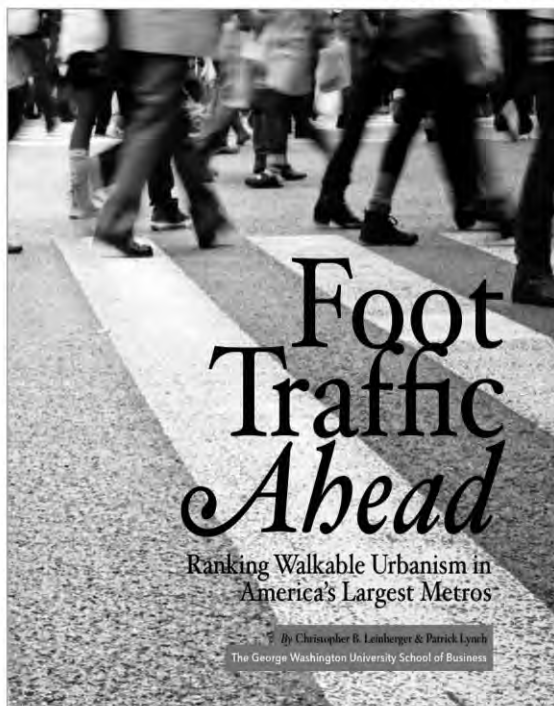
⑩ Engage the citizens participate in community

## Relation of Cars & People/ Urban



出典: Peter Newman & Jeff Kenworthy

## The City which people could enjoy for walk gets visitors & wealth



### Income & Education

RANK	METRO AREA	CURRENT WALKABLE URBANISM		WEALTH		EDUCATION LEVEL	
		% of Cities & Total Space covered in Walkability	Median GDP per Capita (Millions of Dollars)	Rank GDP	% of Population 25 & Over with Bachelor Degree	Rank Education	
1	Washington, DC	43%	\$66,400	2	48%	1	
2	New York	38%	\$59,400	6	37%	7	
3	Boston	36%	\$58,400	7	42%	3	
4	San Francisco	30%	\$69,900	1	43%	2	
5	Chicago	29%	\$51,400	12	34%	10	
6	Seattle	27%	\$64,200	3	37%	6	
7	Portland	22%	\$62,000	5	34%	11	
8	Atlanta	21%	\$47,000	16	35%	9	
9	Pittsburgh	21%	\$44,400	19	30%	19	
10	Cleveland	20%	\$46,200	17	28%	26	
11	Baltimore	19%	\$49,200	13	36%	8	
12	Minneapolis	19%	\$55,500	10	39%	5	
13	Philadelphia	19%	\$51,800	11	33%	13	
14	Denver	18%	\$56,400	8	41%	4	
15	Houston	17%	\$62,400	4	29%	22	
16	Columbus	16%	\$44,700	18	33%	14	
17	Kansas City	16%	\$48,300	15	33%	15	
18	Los Angeles	16%	\$44,000	20	29%	24	
19	St. Louis	15%	\$41,700	23	31%	17	
20	Cincinnati	15%	\$43,300	21	29%	20	
21	Sacramento	13%	\$38,400	28	30%	18	
22	Detroit	11%	\$43,100	22	29%	21	
23	Miami	10%	\$41,300	25	29%	23	
24	San Diego	10%	\$48,800	14	34%	12	
25	Dallas	9%	\$55,600	9	31%	16	
26	Las Vegas	8%	\$41,200	26	22%	30	
27	San Antonio	6%	\$35,400	30	26%	28	
28	Tampa	6%	\$36,600	29	26%	29	
29	Phoenix	5%	\$40,700	27	28%	25	
30	Orlando	5%	\$41,700	24	28%	27	

出典: The George Washington University School of Business [Foot Traffic Ahead]

## Reasons to aim for TOD

- For the comfortable movement of urban dwellers
- For creating environmentally friendly low-carbon society
- To operate the ITS system effectively
- For effective mixed-use urban development
- For creating a comfortable place to collect knowledge and wealth



Town development is important in terms of customer viewpoint. Considering the convenience of town development considering connectivity with each railway line at terminal station rather than enclosing the customer in our own area.

Mr. Keita Goto



Always make town development that responds to changes in the needs of the times, reinvest investment in our development area

Mr. Noboru Goto



台灣簡報資料



# 東急電鐵TOD軌道導向的都市發展策略與作法 Urban development utilizing TOD

2017年12月21日

東京急行電鐵株式會社  
Tokyu Corporation  
都市創造本部  
Urban Development Business Unit

戰略事業部  
Strategy Headquarters  
執行董事 與 部長  
Executive Officer & Executive General Manager  
東浦 亮典 (とううら りょうすけ)  
Ryosuke TOURA





# 狩獵族群

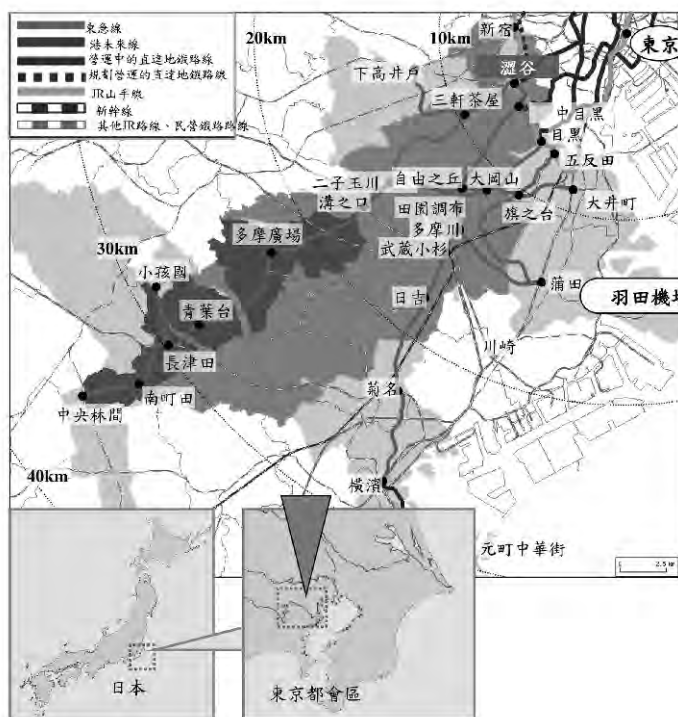


# 農業族群





## 東急地區(東急線沿線地區)



- 東急線沿線地區  
(界定為沿東急線行駛的17個城市與行政區)
- 面積: 490Km<sup>2</sup>  
(約倫敦的1/3)  
(約曼哈頓的八倍)
  - 人口: 560萬  
(約倫敦的2/3)
  - 人口密度: 10.324 人/Km<sup>2</sup>
  - 家戶數: 249萬
  - 每人應稅所得:  
平均國民所得的1.5倍
  - 消費支出: 日圓8.0591 兆※

## 提升企業價值的基本策略



以「東急三項產業皆為日本最佳」作為我們的目標！



東急集團總裁  
東京急行電鐵株式會社董事長  
*Hirofumi Nomoto* 先生

東京急行電鐵株式會社  
取締役社長

野本弘文

全世界公認最想造訪的城市  
倫敦(2016年)



全世界公認最希望在此工作的城市  
倫敦(2014年)

# 全世界公認最適合居住的城市 墨爾本(2016年)

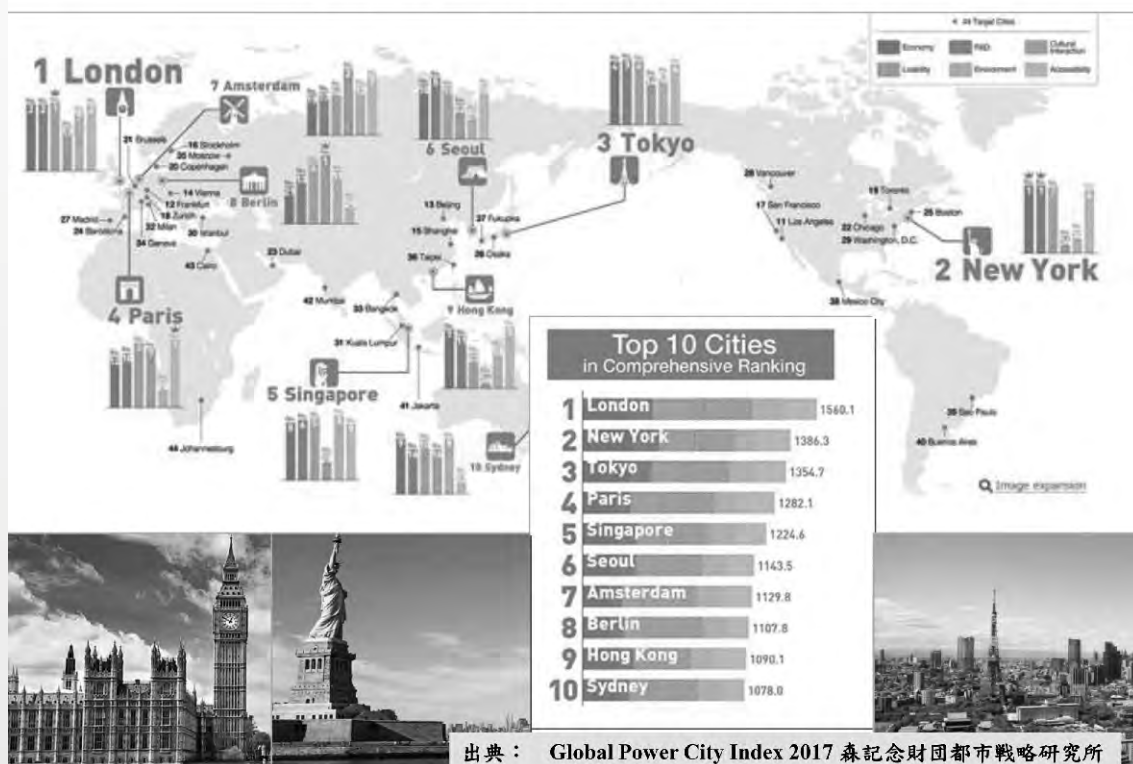


## 從世界的角度看東京的意象

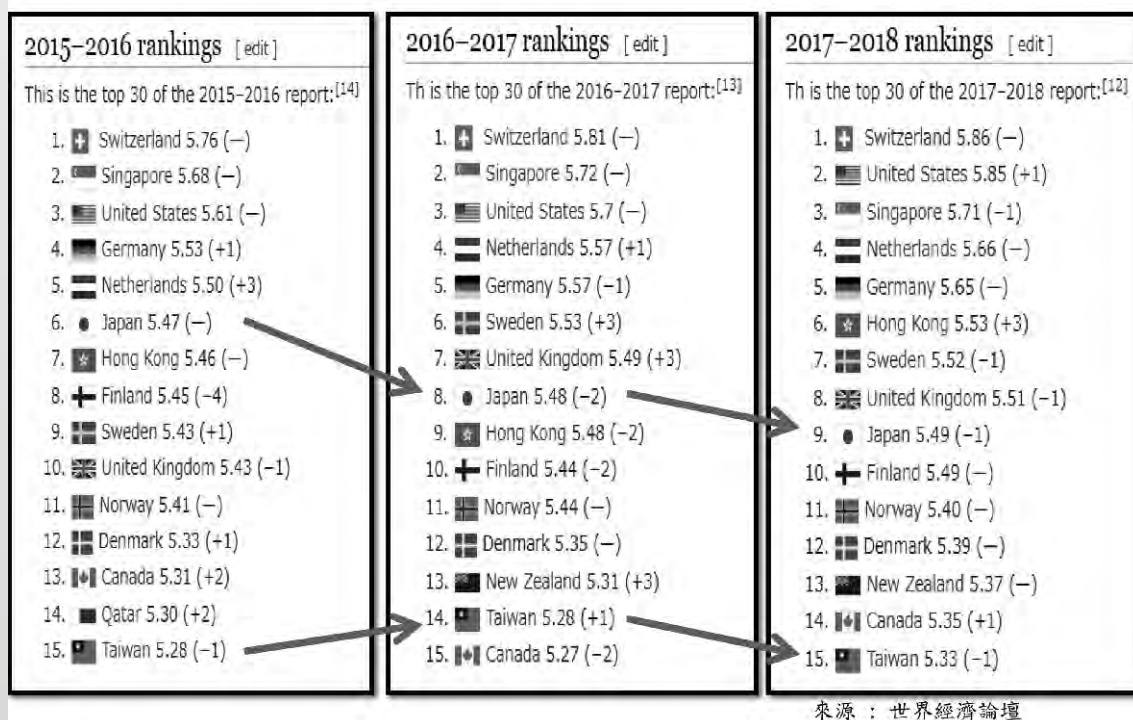


出典：CITY PERCEPTION SURVEY 森記念財団都市戦略研究所

## 東京是富有吸引力的城市



## 日本的全球競爭力在這三年間逐漸下滑

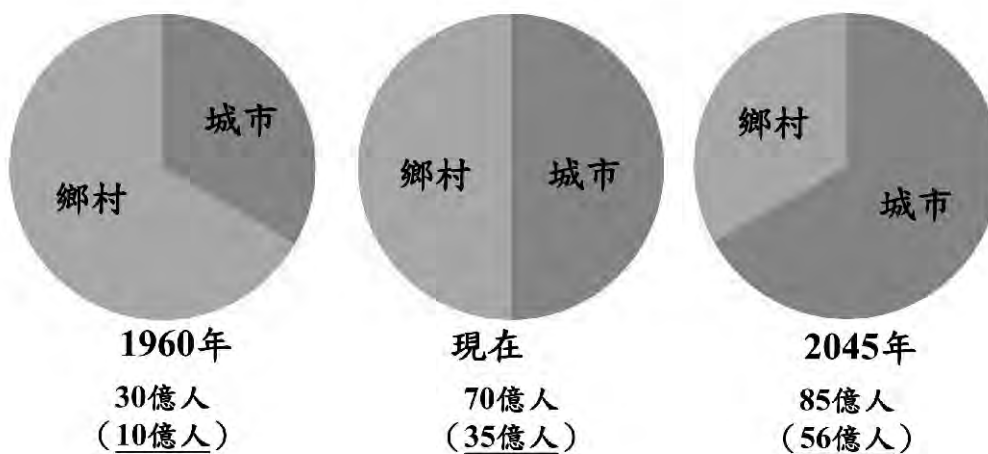


## 亞太地區排名前30名城市於2017 -2021年平均成長4.2%



來源：牛津經濟研究院

## 21世紀是城市時代



### <世界人口成長的7個課題>

- ① 貧窮 & 不平等
- ② 性別
- ③ 青年
- ④ 生育保健 / 權利
- ⑤ 環境
- ⑥ 人口老化
- ⑦ 城市化

出典：UNFPA

## 城市具備四大功能

居住  
(生活)

勞動  
(工作)

休閒  
(休息)

運輸  
(移動)

出典：CIAM (近代建築國際會議) アテネ憲章 (1933)

## 城市的四大功能出現變化的跡象

居住  
(生活)

勞動  
(工作)

休閒  
(休息)

運輸  
(移動)



原生開發工具箱  
-所有權

設計/共享/革新

無私的奉獻

多樣化  
各種工作方式

家庭·  
工作地點

社區

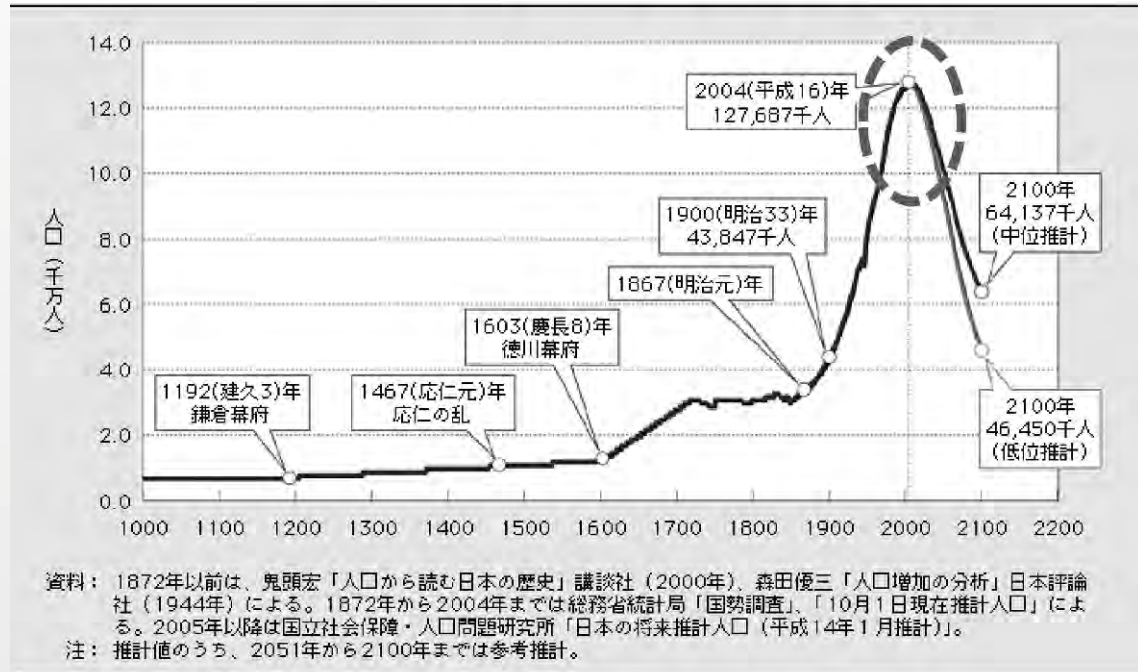
汽車社會

人類社會  
公共交通政策

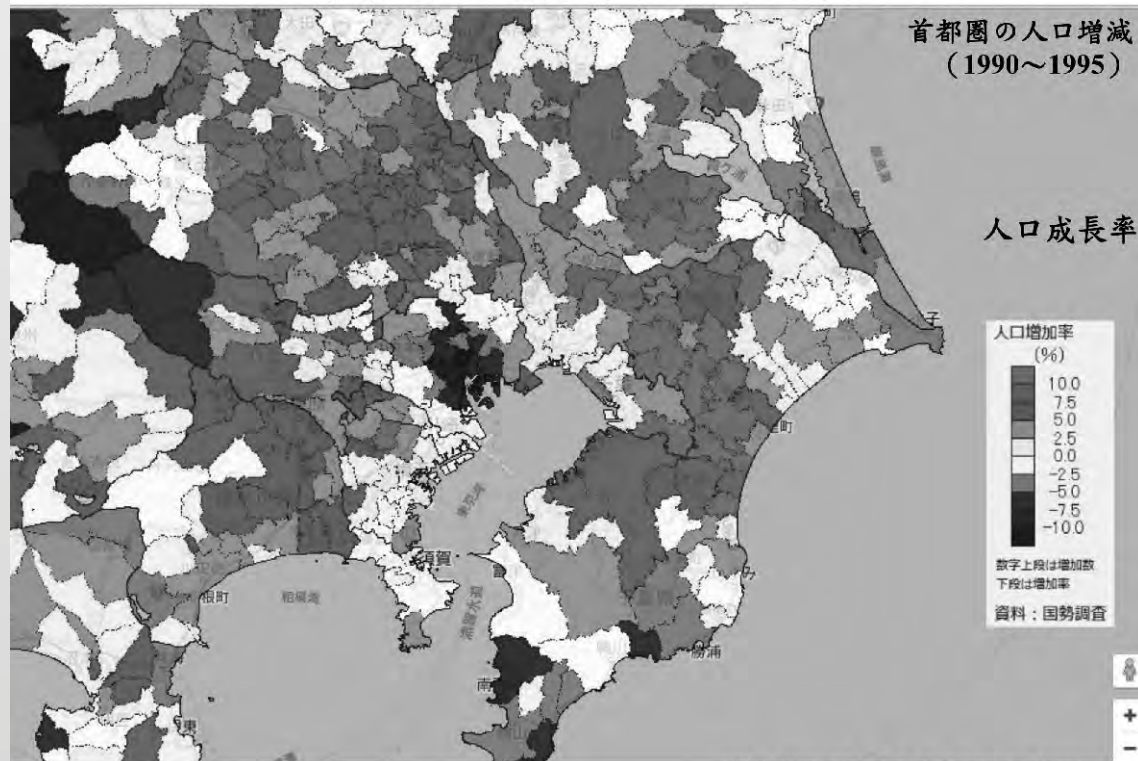




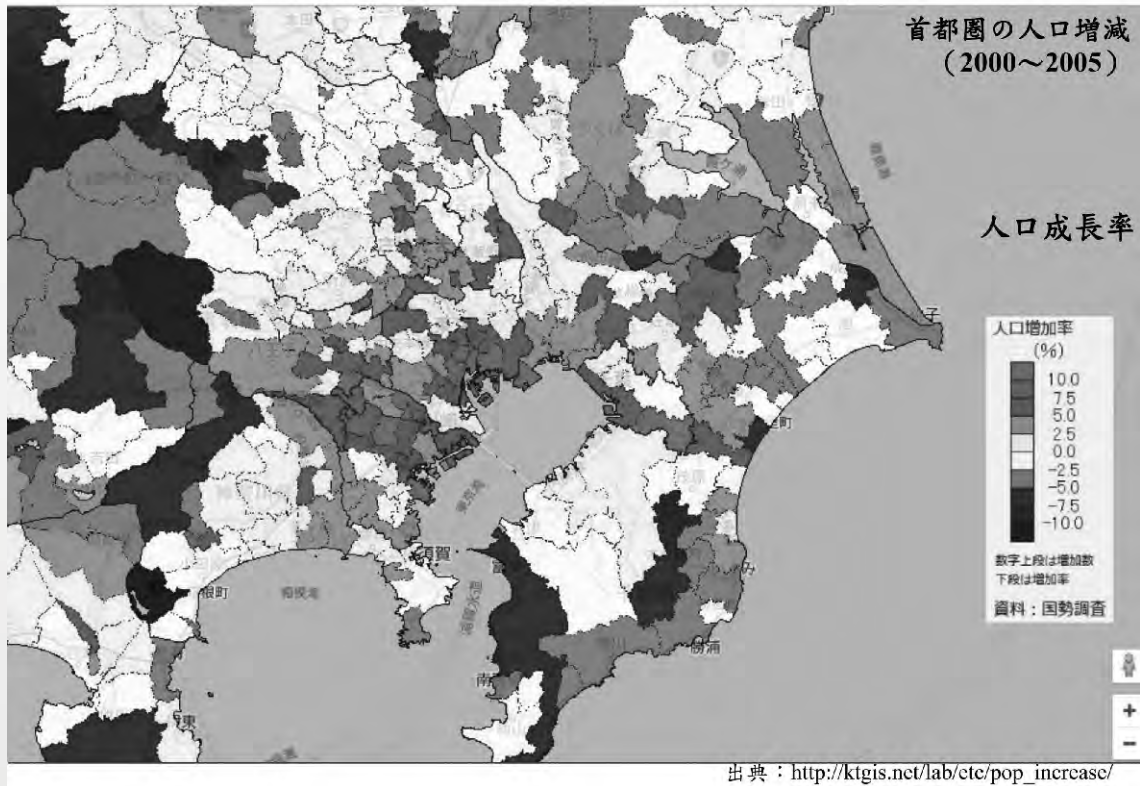
## 日本人口快速減少



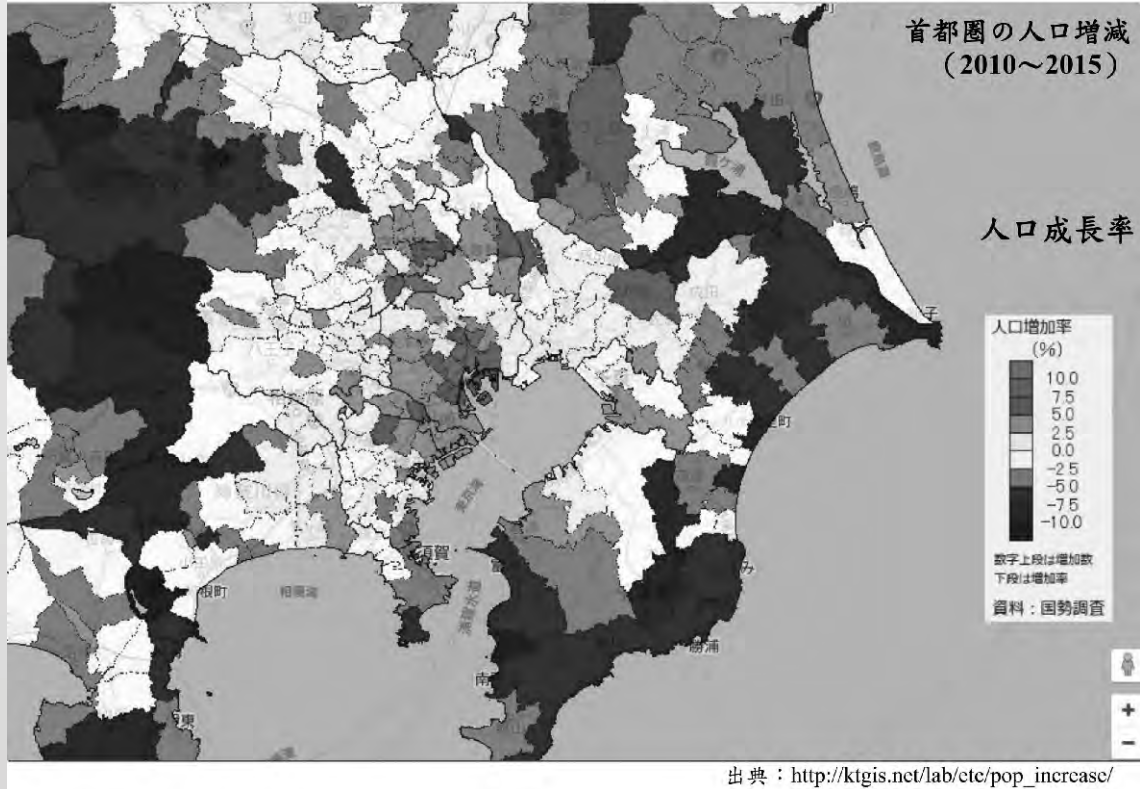
## 都會區的人口變遷 (1990~1995年)



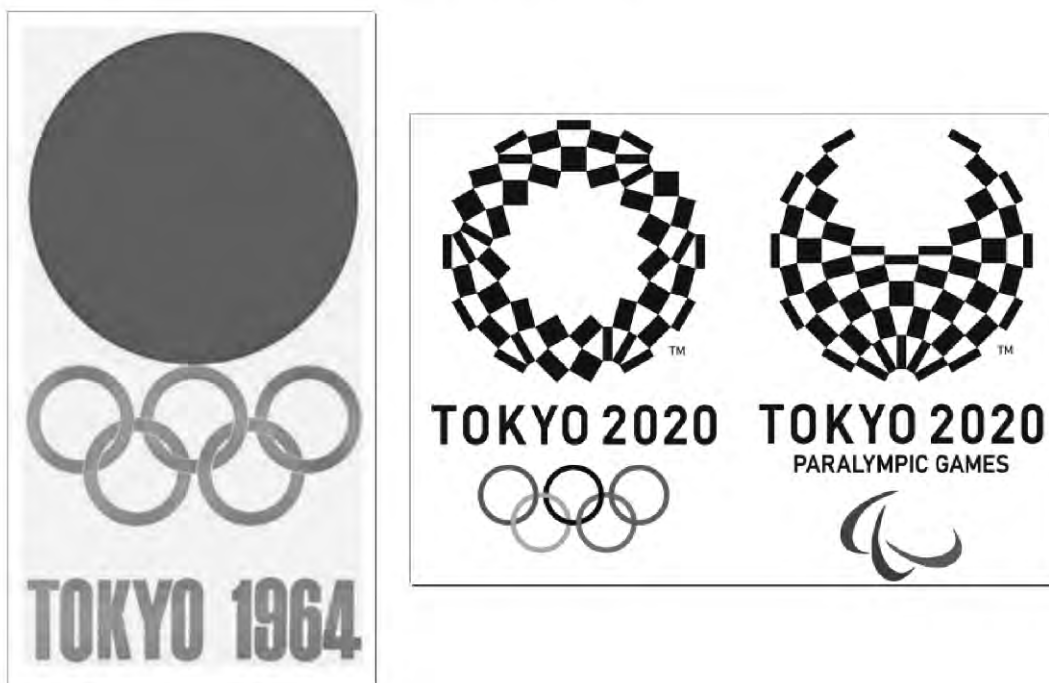
### 都會區的人口變遷 (2000~2005年)



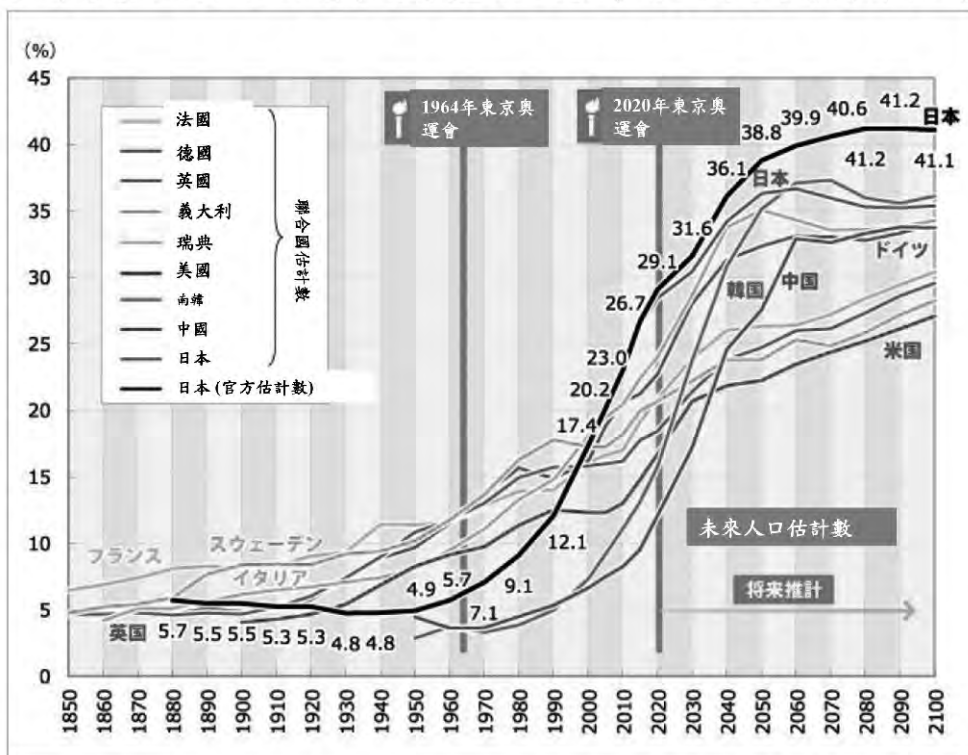
### 都會區的人口變遷 (2010~2015年)



## 兩屆奧運之間的差異



## 日本是世界上代表典型性老年化的國家與社會

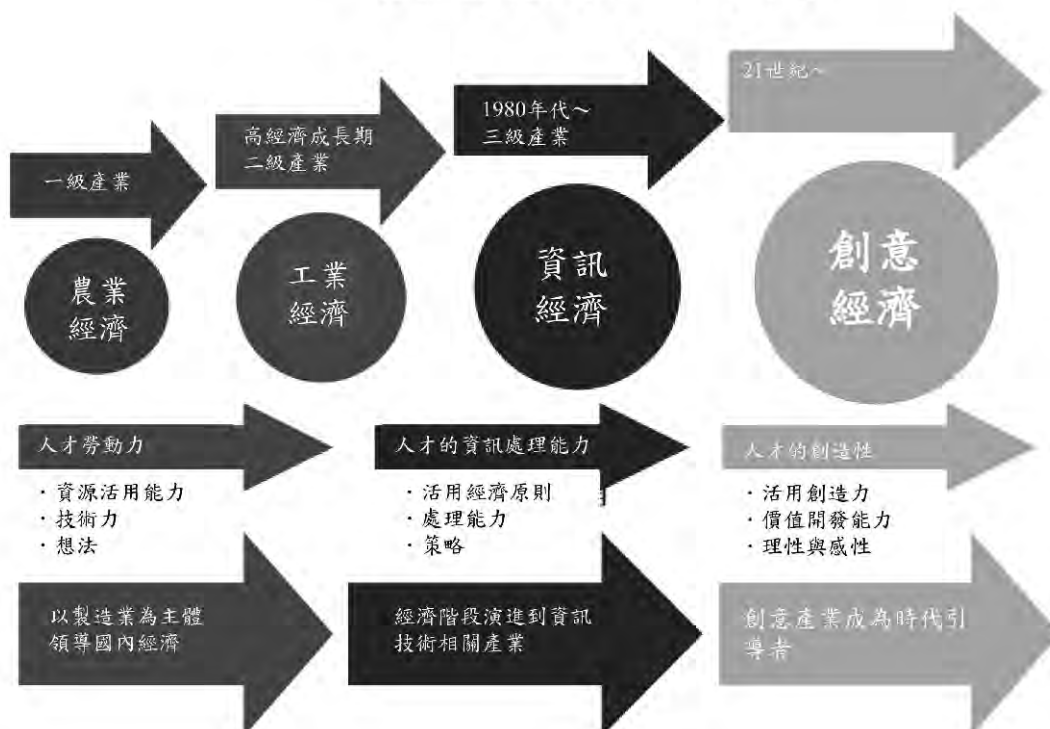


出典：「ダイヤモンドオンライン」2016

## 未來的社會與城市

- 人口減少
- 人口老化
- 退休人員不使用通勤列車
- 人口集中在市區，郊區人口則呈現下降
- 成長策略將主要投資在市區
- 地方政府將面臨嚴重的財政困難
- 很難再投資陳舊的基礎設施
- 年輕人薪水降低
- 工作方式與工作場所多樣化
- 更容易藉由網路取得想要的物品
- 社區導向社會將會來臨 等等...

## “創意經濟”時代



### 之於住宅意識的改變

「賃貸不動産」が新しいカタチをみせている。ほびある。

good room. X. growth by innovation. Room.

居心地の良い家を探して。

ゆる〜い不動産  
slow life in TOKYO

住む人を選ぶ人が  
みんなで見ている  
共同住宅です。

美豆ハウス

SEARCH 物件検索/お気に入り/お気に入り/お気に入り/お気に入り/お気に入り

**DIYP**  
TOKYO

278 TOKYO Chitose-ku Yachi  
277 TOKYO Chitose-ku Yachi  
276 TOKYO Chitose-ku Yachi  
275 TOKYO Chitose-ku Yachi  
274 TOKYO Toshima-ku S. Otsuka  
273 TOKYO Toshima-ku S. Otsuka  
272 TOKYO Toshima-ku S. Otsuka  
271 TOKYO Bunkyo-ku Kanishiki

### 之於購物意識的改變

楽R天  
I C H I B A

TOKYU Bell

amazon.com  
and you're done.

**In-Store Consumer Shopping Ecosystem Japan** Kanmu

Market Research / Data Analytics  
CANVA, ABERCROMBIE & FITCH, Intage, cloudera, NAUTILUS, dentsu

Payments  
AMERICAN EXPRESS, UPI, Edy, GoInny, PayPal

Point of Sale  
TEC, NEC, POS, Ubiregi, Salasee

Traditional Coupons  
Hot Pepper, Shufool, ANA, Poico

Customer Loyalty  
Smappo, giftee, Rewards/FCO

Account Marketing  
dentsu, HAKUHODO, ADK

Digital Commerce  
Albert, scigineer

eReceipts  
DENTSU

Integrated Systems  
DNP, Showing, SHOP11er, DENSO, colorzip

Bar Code Scanners  
Digital Coupons

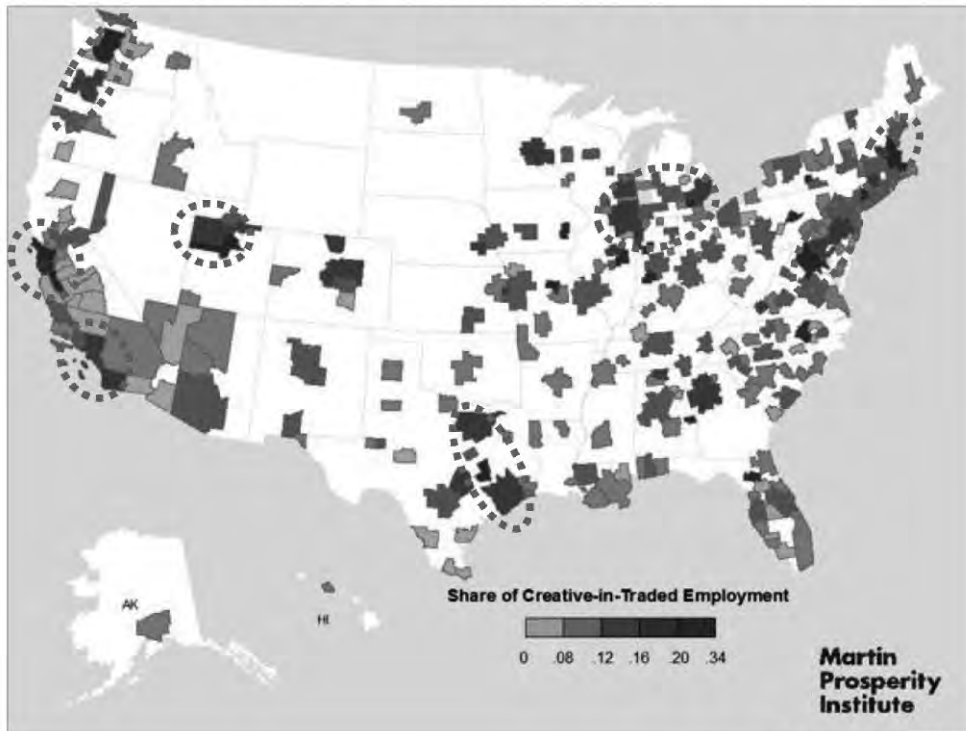
Consumer

出典: Finance Startups

### 之於勞動意識的改變

The image features a book cover on the left and a collage of logos on the right. The book cover is for 'WORK SHIFT' by Lynda Gratton and Linda Gratton, with the subtitle 'ワーク・シフト 孤独と貧困から自由になる働き方の未来図〈2025〉'. The collage includes logos for Dropbox, KICKSTARTER, CAMPFIRE, gofundme, indiegogo, and READYFOR? (partially visible). Below the logos are images of a modern office, a 3D printer, and a Skype logo.

### 創意經濟社會的知識和財富分配不均勻



出典：CITY LABO by Richard Flor

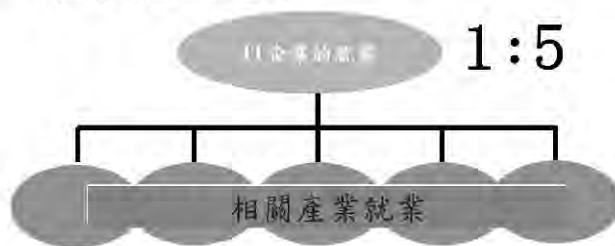
### 獲選為知識和財富集中的城市所須具備的條件

- ① 屬於密集的知识勞動力市場
- ② 擁有创造性的商業生態系統
- ③ 屬於最先進的學術機構



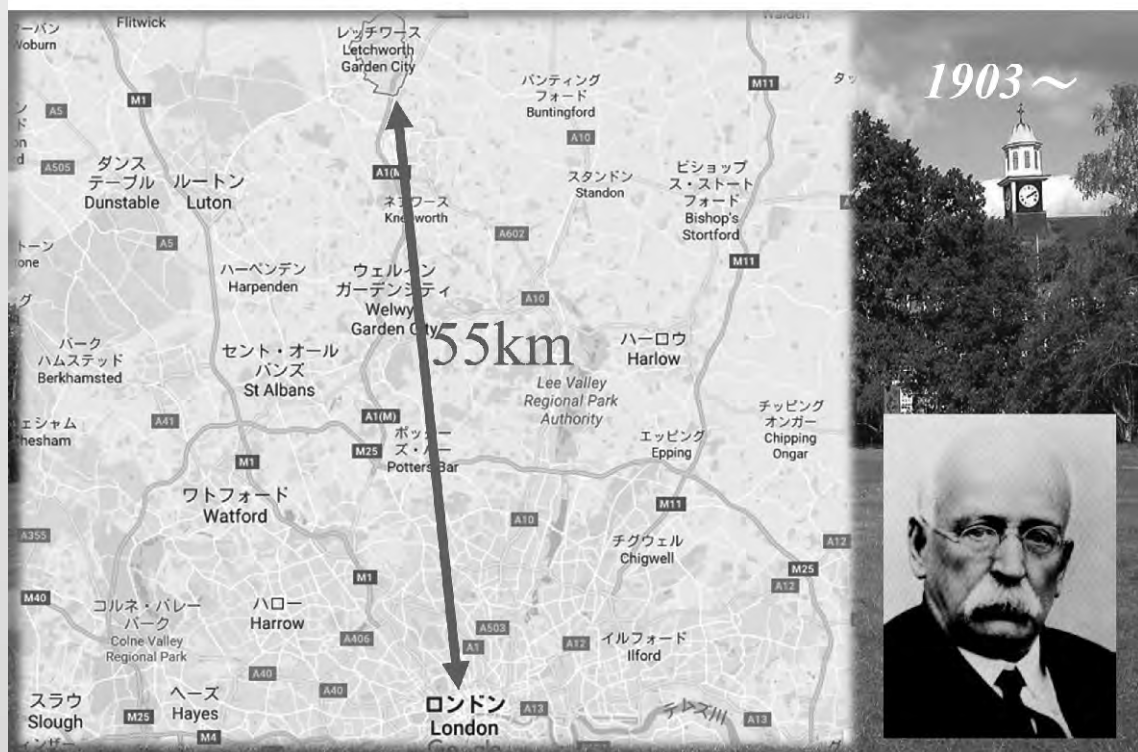
擁有的城市環境，能夠傳遞有趣、令人讚嘆而且富创造性的工作方式和生活方式

創新產業的倍增效應

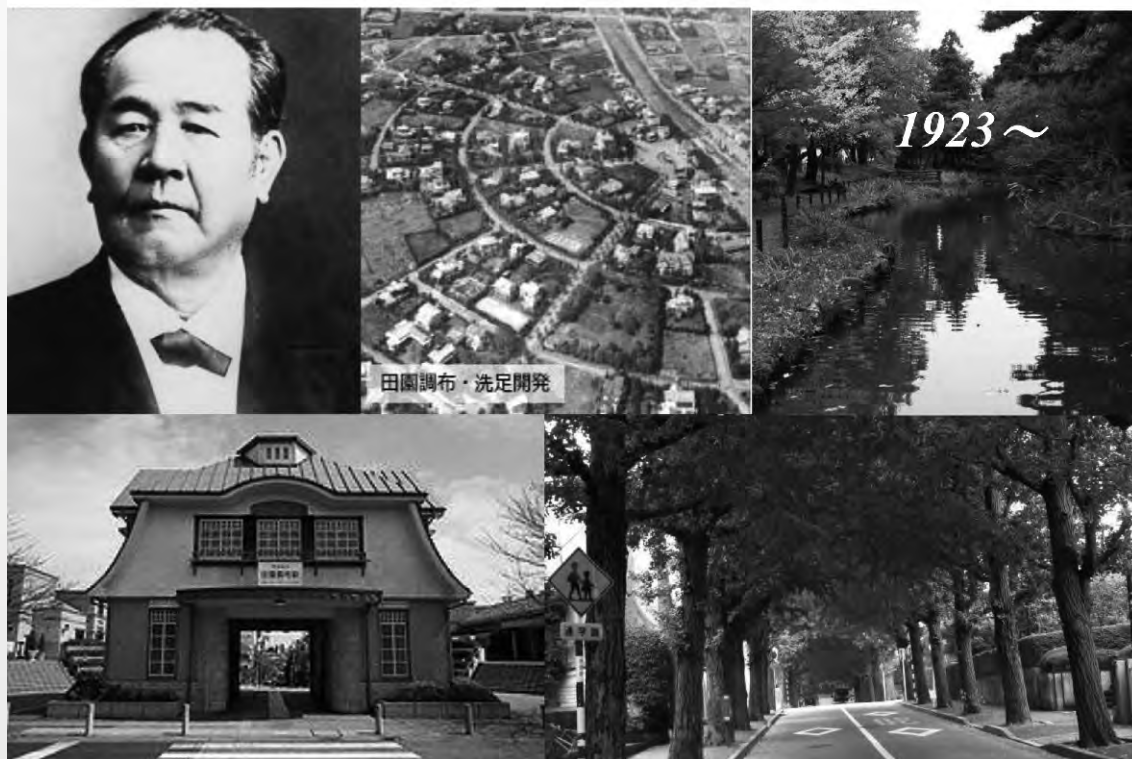


出典：The New Geography of Jobs by Enrico Moretti

### 埃比尼澤·霍華德爵士提出的“田園都市”願景



## Eiichi Shibusawa先生提出的"田園都市"願景



### 開發東急多摩田園都市的構想 (1953年~)

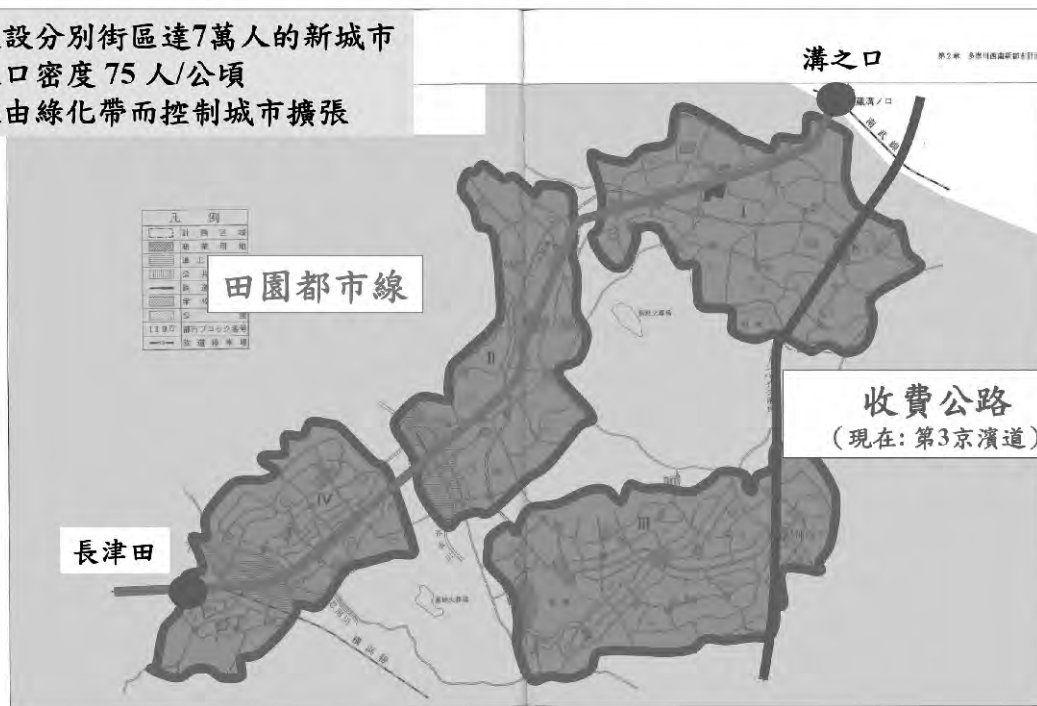
- 接收東京的城市擴張
- 對未發展都會區40公里以內的山林田野進行開發
- 以系統化方式開發衛星城市並進行行銷
- 城市基礎設施開發、文化設施
- 藉由吸引工廠而建構能夠享受文化生活的城市
- 購買13~16km<sup>2</sup>的標的區域
- 藉由土地重整方式進行開發





## 多摩河西南新城區計畫 (1956年)

建設分別街區達7萬人的新城市  
人口密度 75 人/公頃  
經由綠化帶而控制城市擴張



## 適合大眾居住的城市排名和充滿活力的城市排名

順位	駅名 [代表線名]	乗客
2016	2015	
1位 (2)	Ebisu (JR Yamanote line)	600 (343)
2位 (4)	Kichijoji (JR Chuo line)	520 (426)
3位 (3)	Yokohama (JR Keihin-tohoku line)	452 (292)
4位 (5)	Musashikosugi (Tokyu Toyoko line)	411 (286)
5位 (12)	Jiyugaoka (Tokyu Toyoko line)	411 (202)
6位 (4)	Meguro (JR Yamanote line)	364 (290)
7位 (9)	Ikebukuro (JR Yamanote line)	350 (214)
8位 (10)	Shinjuku (JR Yamanote line)	314 (203)
9位 (17)	Tokyo (JR Yamanote line)	304 (159)
10位 (15)	Futakotamagawa (Tokyu Den-en toshi line)	298 (172)
11位 (7)	Nakameguro (Tokyu Toyoko line)	283 (251)
12位 (13)	Shibuya (JR Yamanote line)	281 (189)
13位 (6)	Shinagawa (JR Yamanote line)	279 (255)
14位 (10)	Kamakura (JR Yokosuka line)	238 (203)
15位 (14)	Nakano (JR Chuo line)	206 (185)
16位 (8)	Omotesando (Hanzomon line)	200 (218)
17位 (19)	Ogikubo (JR Chuo line)	184 (126)
18位 (28)	Kitasenju (JR Joban line)	175 (102)
19位 (18)	Sangen-jaya (Tokyu Den-en toshi line)	168 (141)
20位 (48)	Akabane (JR Keihin-tohoku line)	162 (69)

全国市区町村 「勢いのある街」ランキング160											TOP20	
市区町村	都道府県	人口 (万人)	人口 増加率 (%)	人口 増加数 (千人)	社会 福祉 費 (億)	商業 消費 税 (億)	商業 消費 税 増加率 (%)	1人 当たり 課税 円 (円)	所得 増加率 (%)	所得 増加率 (%)		
Setagaya	東京都	90.0	91.7	2.7	23,253	59.5	28,994	18.2	536	6.8	32.0	
Chiyoda	東京都	5.8	91.2	23.8	11,229	457.5	34,250	6.9	899	17.8	109.2	
Meguro	東京都	27.8	90.8	3.6	9,775	61.3	12,211	11.5	616	16.9	42.8	
Shinagawa	東京都	38.7	88.8	5.9	21,385	75.4	21,609	7.5	455	6.8	43.2	
Nagakute	愛知県	5.8	88.0	10.7	5,571	239.2	1,801	8.3	436	8.4	55.0	
Shibuya	東京都	22.5	87.2	9.9	20,323	85.9	28,613	21.1	757	10.7	4.3	
Ota	東京都	71.8	85.4	3.5	24,192	91.2	31,432	3.2	414	4.7	46.2	
Natori	宮城県	7.7	84.9	4.9	3,585	169.5	2,760	15.8	315	0.5	57.2	
Nakagusuku	沖縄県	1.9	84.0	10.0	1,772	145.5	708	10.8	268	4.5	81.2	
Suita	大阪府	37.5	83.1	5.3	18,728	57.8	12,139	10.7	407	4.8	15.5	

順位	行政区区名	得点
1位	<b>Minato city</b>	1295
2位	<b>Setagaya city</b>	1276
3位	<b>Meguro city</b>	876
4位	<b>Shibuya city</b>	768
5位	<b>Bunkyo city</b>	736
6位	<b>Chiyoda city</b>	694
7位	<b>Suginami city</b>	653
8位	<b>Kamakura city</b>	628
9位	<b>Chuo city</b>	626
10位	<b>Shinagawa city</b>	620

出典：リクルート住みたい街ランキング2016・ダイヤモンドオンライン

### 為何東急線沿線區域會受到歡迎？

城市發展願景/總體規劃

長期投資的觀點/提供服務

具有智慧/富有的優質居民

保障/安全/方便/舒適

系統化的城市規劃方式和TOD

高速便捷的鐵路服務

方便和高靈敏度的生活服務



埃比尼澤·霍華德提出的“田園都市”



提供更接近住家和工作但獨立分散的衛星城市



進口到日本和改良的“田園都市”



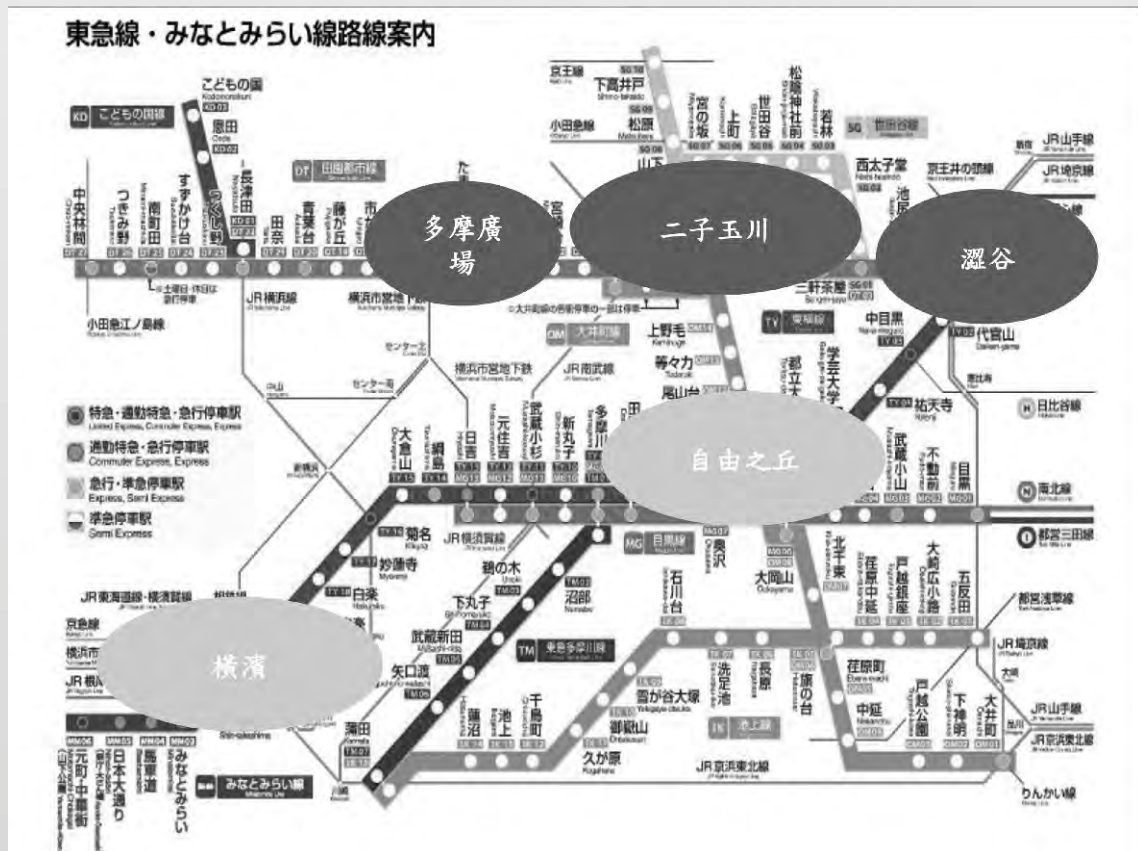
只有消費型通勤者模式的住宿城鎮(Bed Town)

### 民營鐵路商業模式 1.0 (田園都市通勤模式)



???

### 民營鐵路商業模式 2.0



## 娛樂城市 ~澀谷~



有如“百老匯”的現場娛樂表演



有如“時代廣場”的先進資訊傳播



許多“只能在這裡體驗”的事物

對於  
“娛樂城市-澀谷”  
提供“生活就是娛樂”  
的新價值  
(最有趣的城市、最  
值得造訪的日本城市)



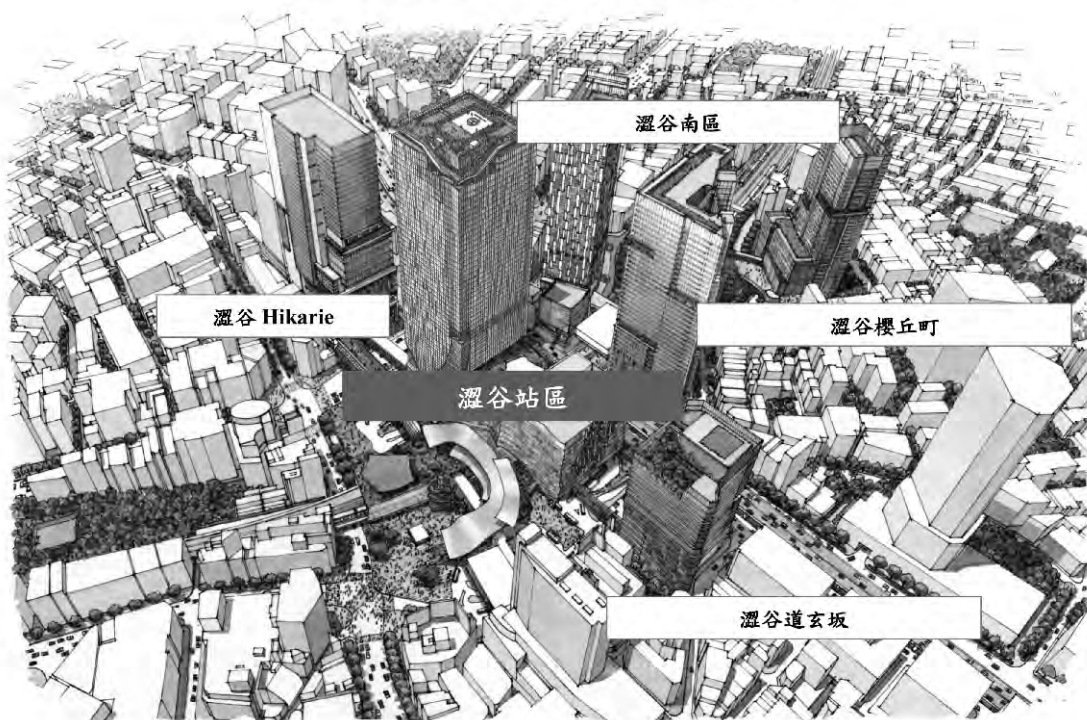
有如“矽谷”的新業務創建基地



如同“巴黎”或“米蘭”  
引領世界時尚



## 未來的畫面 ~2027年的澀谷~



### 澀谷站區現況



### 未來的澀谷站區



## 澀谷一群進行都市再生的新建樓狀態

**澀谷 CAST**  
2017年4月啟用



\* 該專案施工機構是澀谷 Myushitacho 房地產(股)有限公司(合併子公司)

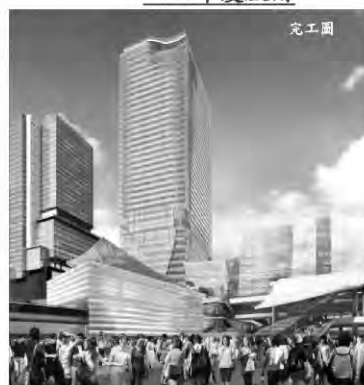
基地面積: 約5,000㎡  
總樓地板面積: 約35,000㎡  
樓層數: 地上16層及地下2層  
高度: 約71公尺  
主要用途: 辦公室、商店、公寓等  
投資金額: 日圓190億元\*

**澀谷 STREAM**  
2018年秋天啟用



基地面積: 約7,100㎡  
總樓地板面積: 約116,700㎡  
用途: 辦公室、商店、旅館、大廳、停車場等  
辦公室出租面積: 約46,000㎡  
商業樓層面積: 約3,000㎡  
旅館房間數: 約180  
樓層數: 地上35層及地下4層  
高度: 約180公尺  
建築成本: 日圓671億元\*

**澀谷站區**  
East building  
2019年度啟用

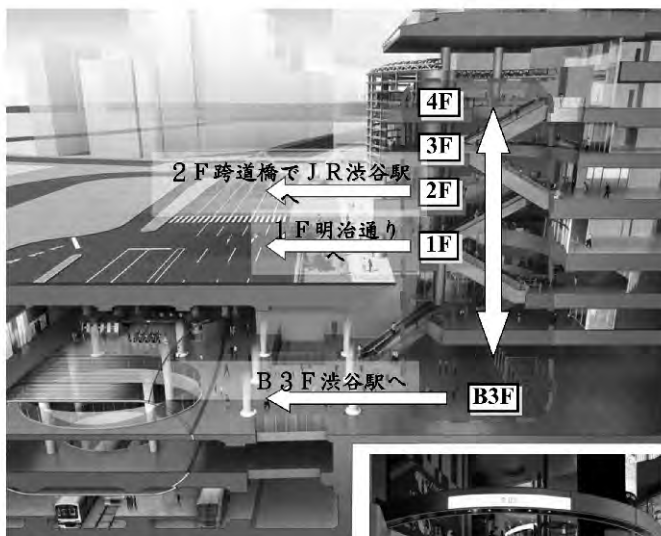


基地面積: 約15,300㎡  
總樓地板面積: 約181,000㎡  
用途: 辦公室、商店、觀景台設施、停車場等  
辦公室出租面積: 約73,000㎡  
商業樓層面積: 約30,000㎡  
樓層數: 地上47層及地下7層  
高度: 約230公尺  
建築成本: 日圓498億元\*

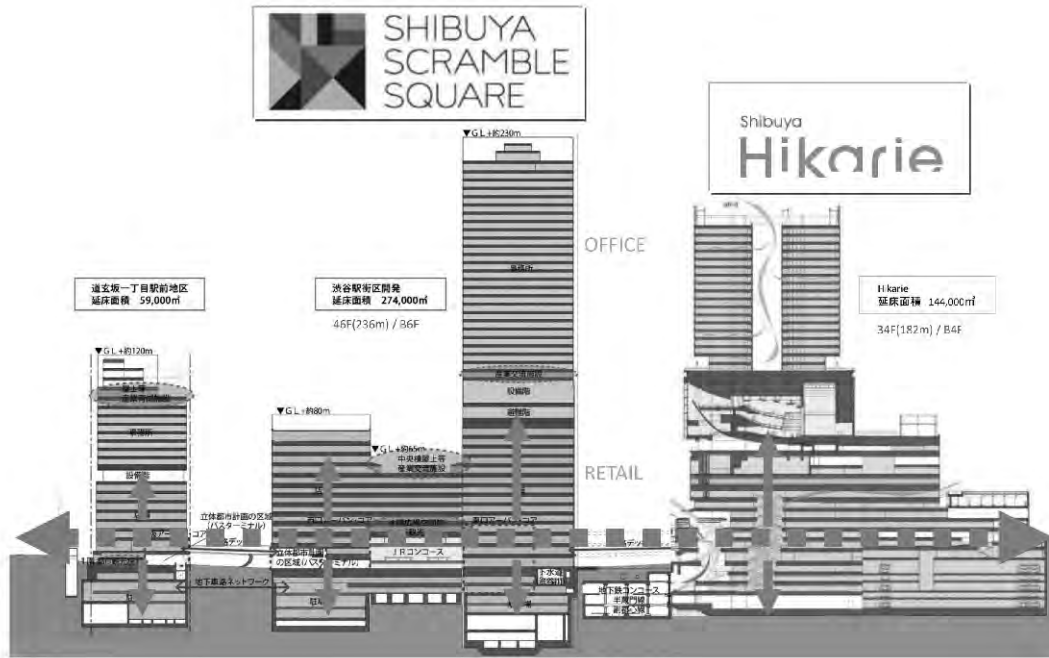
\*關於建築成本, 說明了本公司及子公司所承擔的金額。



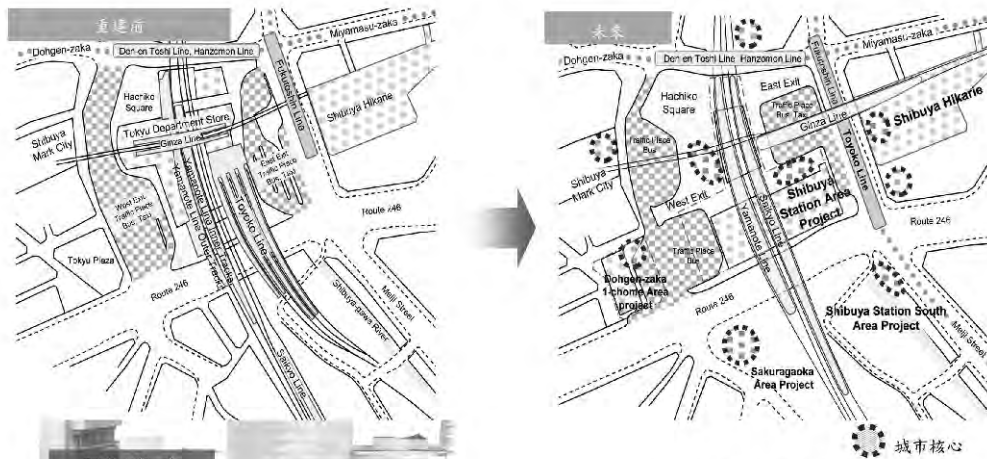
## 城市核心得以容易地在城鎮垂直移動



## 城市核心得以容易地在城鎮垂直移動



## 澀谷站區周邊的都市再生



\* 澀谷站區基礎設施開發策略，2012年10月（澀谷區）



## 創意城市～二子多摩川～

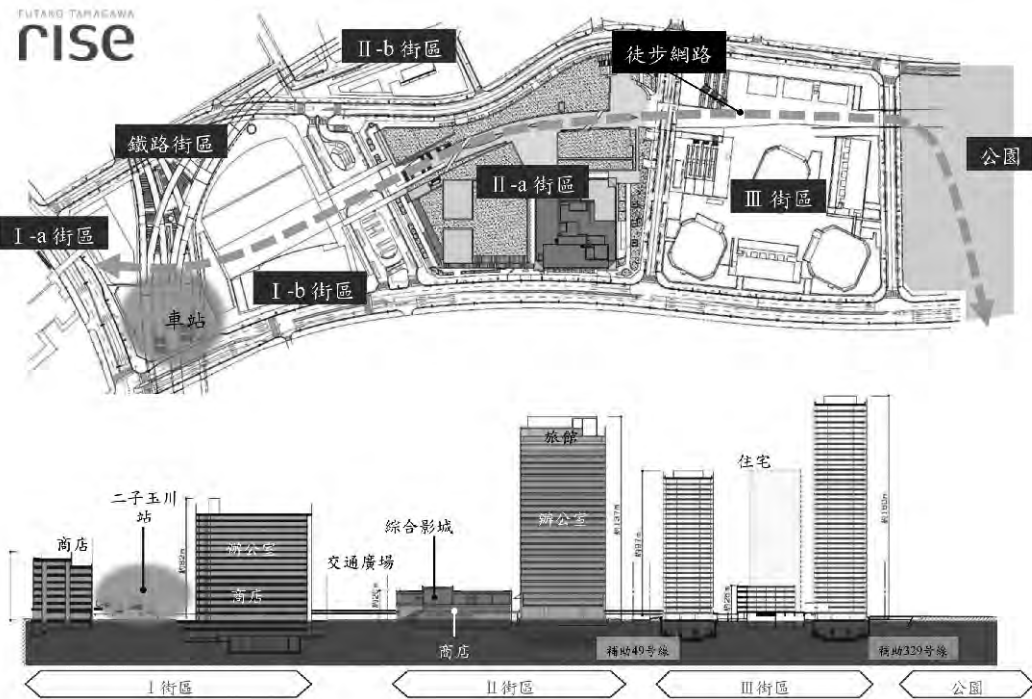


**二子多摩川 RISE**  
**(重新開發業務)**  
 <第一期>  
 地上16F層商業大樓82m)  
 地上42層(住宅大樓150m)  
 總樓地板面積 266,400㎡  
 2011年3月啟用  
 <第二期>  
 地上30F層(137m)  
 總樓地板面積 156,400㎡  
 2015年4月啟用



49

## 關於二子玉川都市再生的業務





### 多元且吸引人的多種承租者

樂R天



### 二子多摩川公園 (6.3公頃)



## 領先能源與環境設計 (LEED) “城鎮管理部門” 金牌認證



LEED

贏得世界第一  
金牌!

NEIGHBORHOOD  
DEVELOPMENT



## WISE CITY智慧城市~多摩廣場~

↑中央林間



## 下一代郊區發展概述~橫濱 & 東急~

### (基本原則)

目的：現有城市的“永續發展”和“再生”

朝向“永續發展”、“流通”、“多元化”  
(被視為最重要的“人”、“生活”、“社區”)

透過下一代專案解決社會問題 (“老年化”、“人口減少”等)

### 全面合作 (4/2012)



### (策略性政策)

#### 建立生活中的基礎設施和網絡

➢ 我們整合實施“交通”、“醫療”、“育兒”、“能源”、“工作”、“交流”、“社區”+“家庭”、“生活方式”

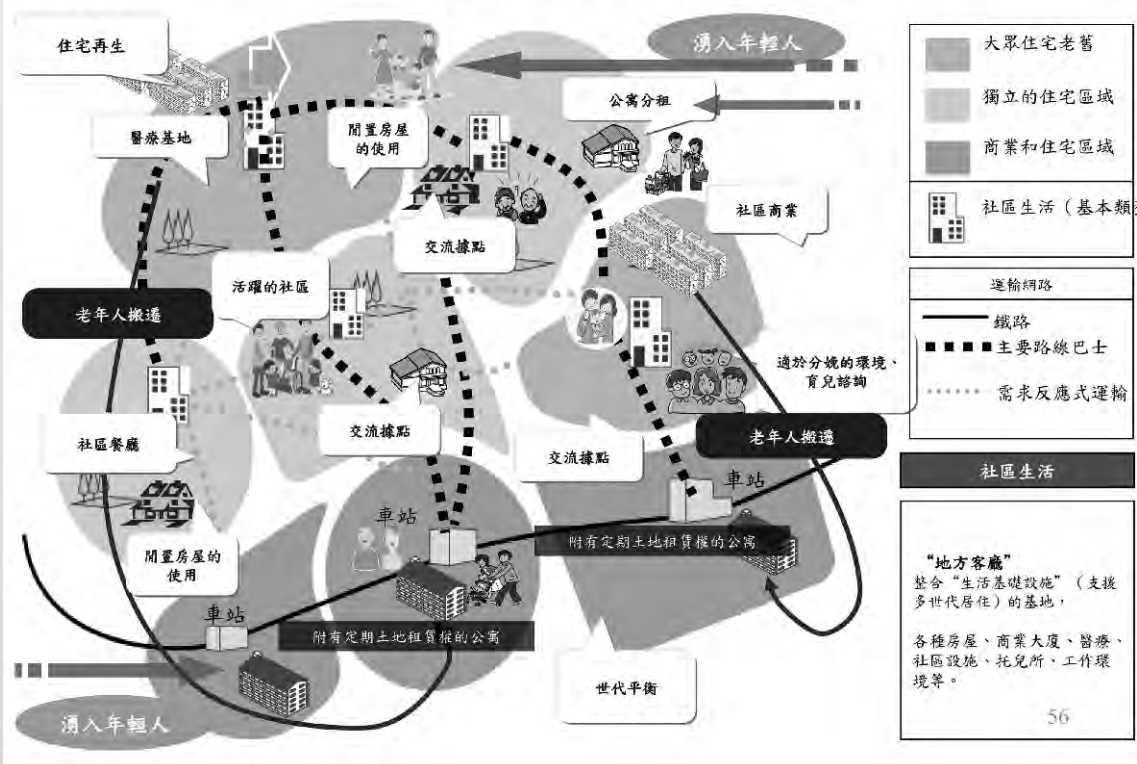
#### 說明郊區住宅的“社區生活模式”

- “郊區新生活方式” (建立能夠將“生活基礎設施”與住宅相結合的設施)
- 老年人搬遷模式
- 多代同居模式

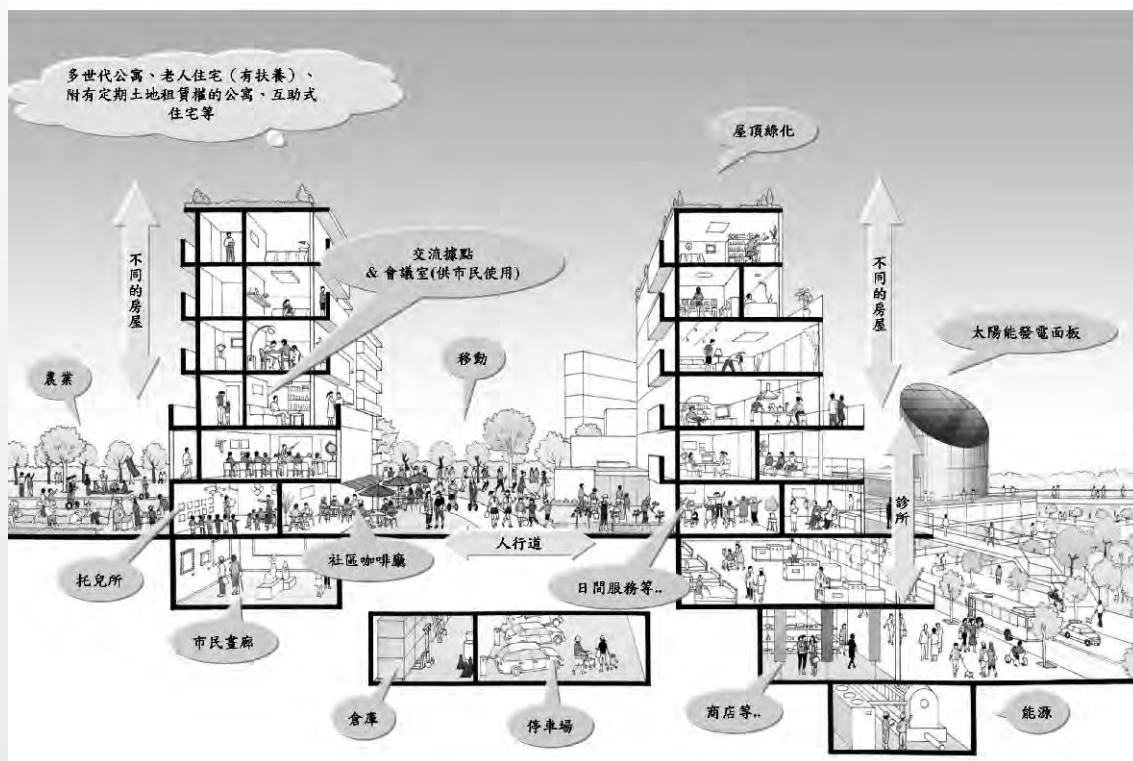
#### 建立社區方案及培養可以管理郊區的人員

- 區域管理：培養管理城鎮的人員/與政府-民間/新“公共”合作的城鎮管理
- 金錢進出的機構：各種事業 (例如:規模&主題)/創造“在區內工作”

## 下一代郊區發展的宏偉設計



## 下一代郊區發展 “WISE CITY智慧城市” 的形象



## “智慧城市” 的概念

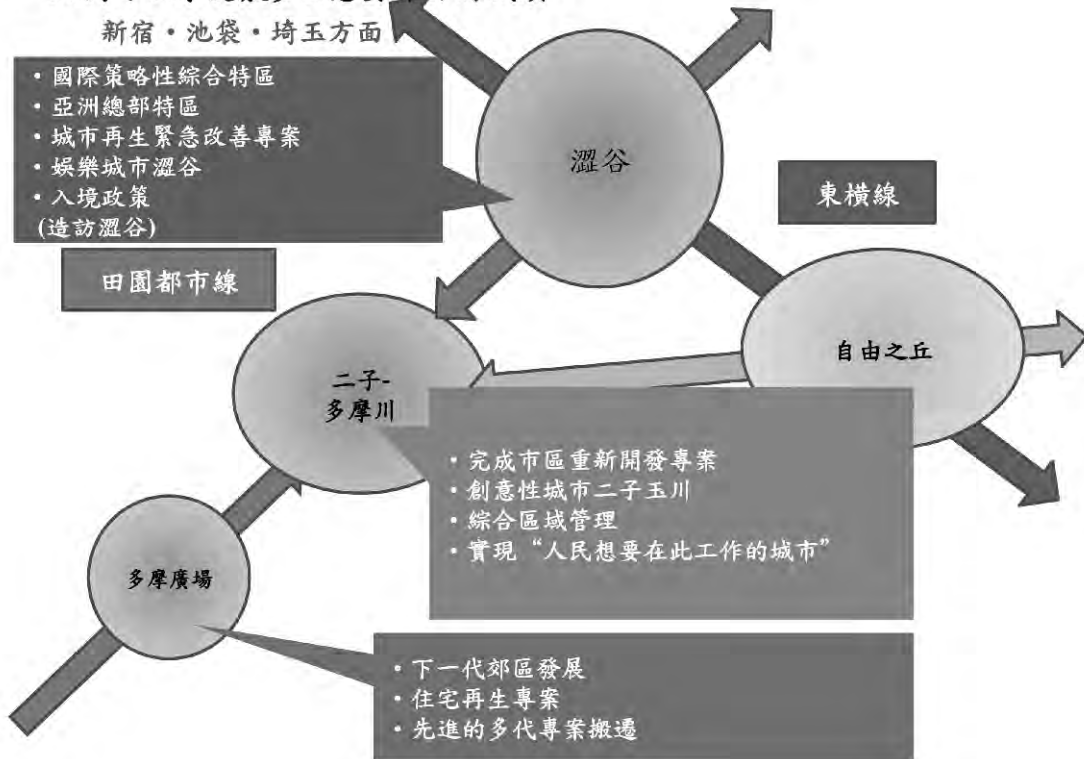
智慧城市 =  
健康 & 適於徒步  
情報 & ICT  
智能、永續發展 & 安全  
生態、能源 & 經濟

### 城鎮管理措施

~人們可以享受散步&想要拜訪的城鎮~

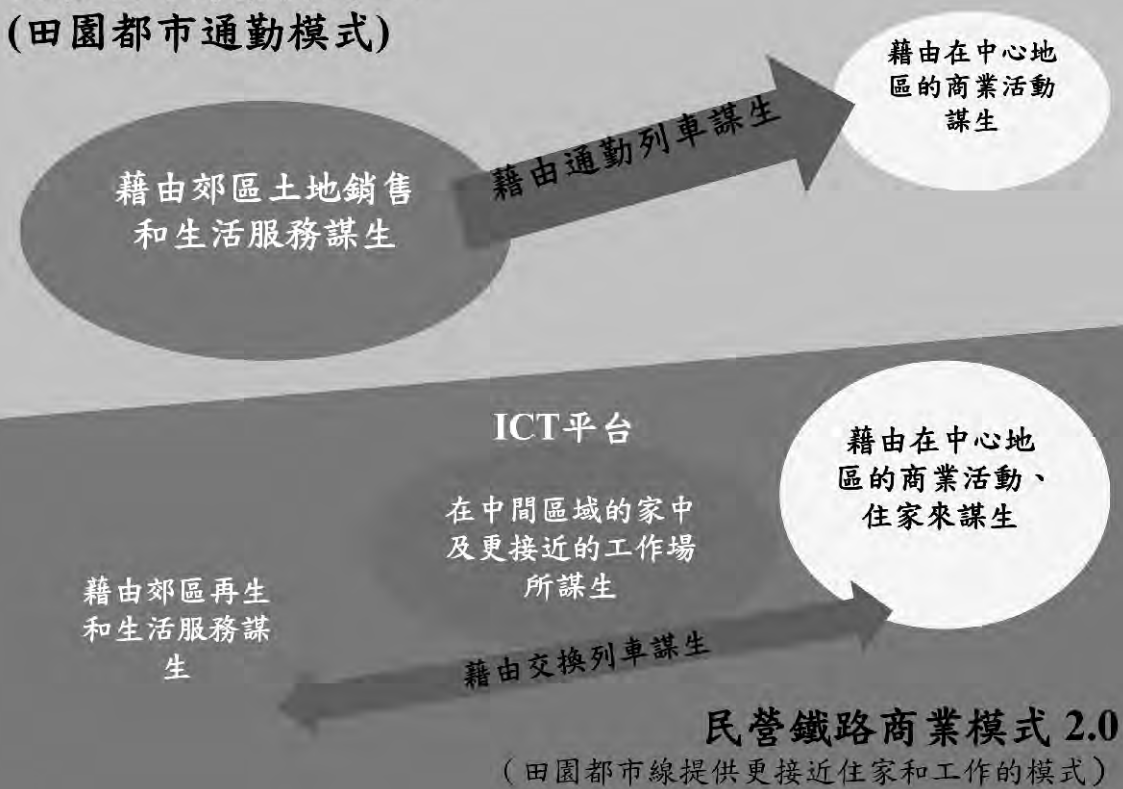
新宿・池袋・埼玉方面

- ・國際策略性綜合特區
- ・亞洲總部特區
- ・城市再生緊急改善專案
- ・娛樂城市澀谷
- ・入境政策  
(造訪澀谷)

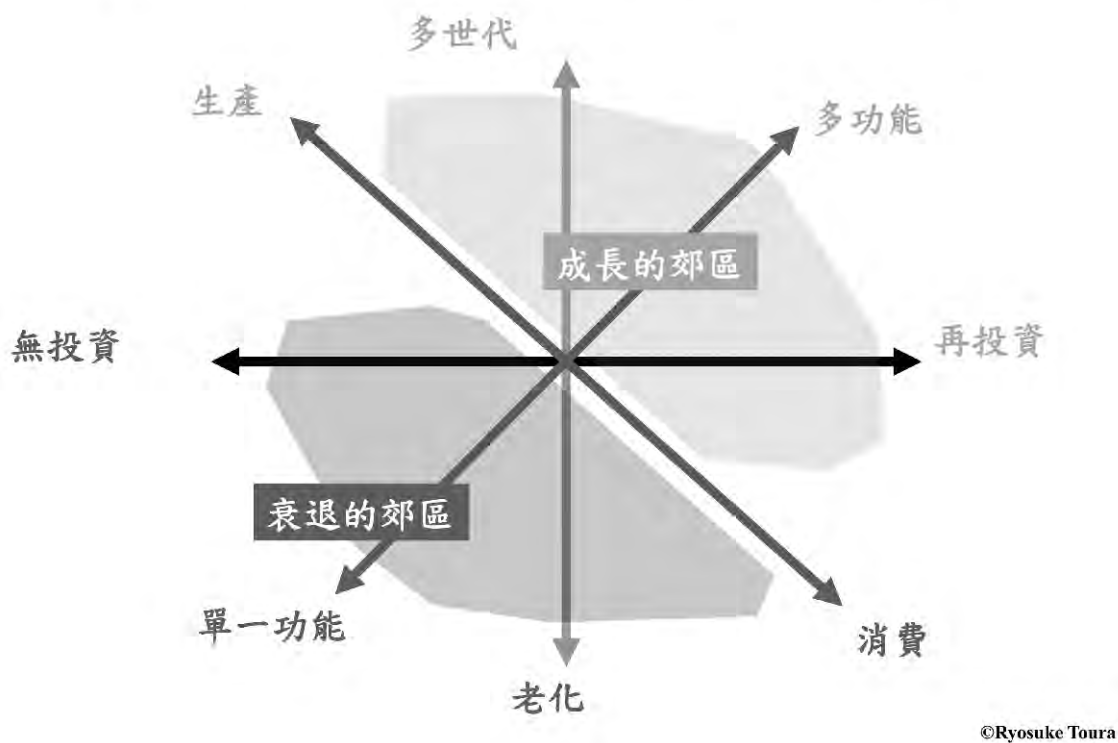


### 民營鐵路商業模式 1.0

(田園都市通勤模式)



## 界定為「成長型郊區住宅區域」者須具備的特性



## 聰明成長 (Smart Growth)的10項原則

Smart Growth America  
Making Neighborhoods Great Together

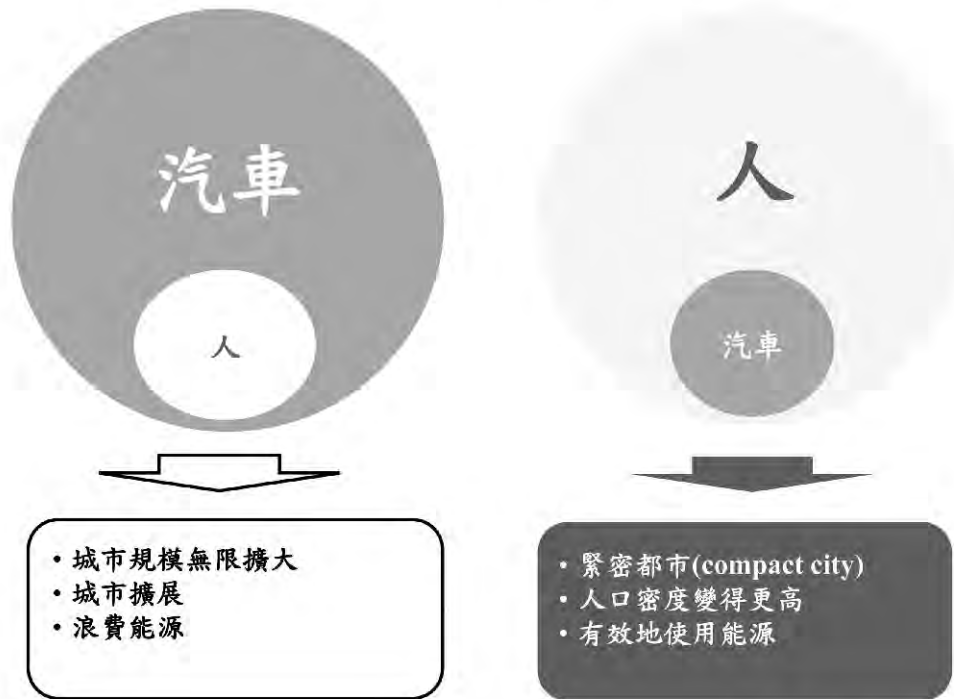
FIRST NAME:  LAST NAME:   
EMAIL ADDRESS:

- ① 混合土地使用
- ② 建造精心設計的複合使用建築(compact buildings)
- ③ 創造多元化的住宅機會
- ④ 只需要步行範圍內的城鎮管理
- ⑤ 鼓勵現有社區的成長
- ⑥ 保育開放空間和環境敏感區域
- ⑦ 引導和加強城市化區域的發展
- ⑧ 提供各種運輸選擇
- ⑨ 正確高效的開發決策過程
- ⑩ 讓公民參與進入社區之中

SMART GROWTH AMERICA  
HAVING NEIGHBORHOODS  
GREAT TOGETHER

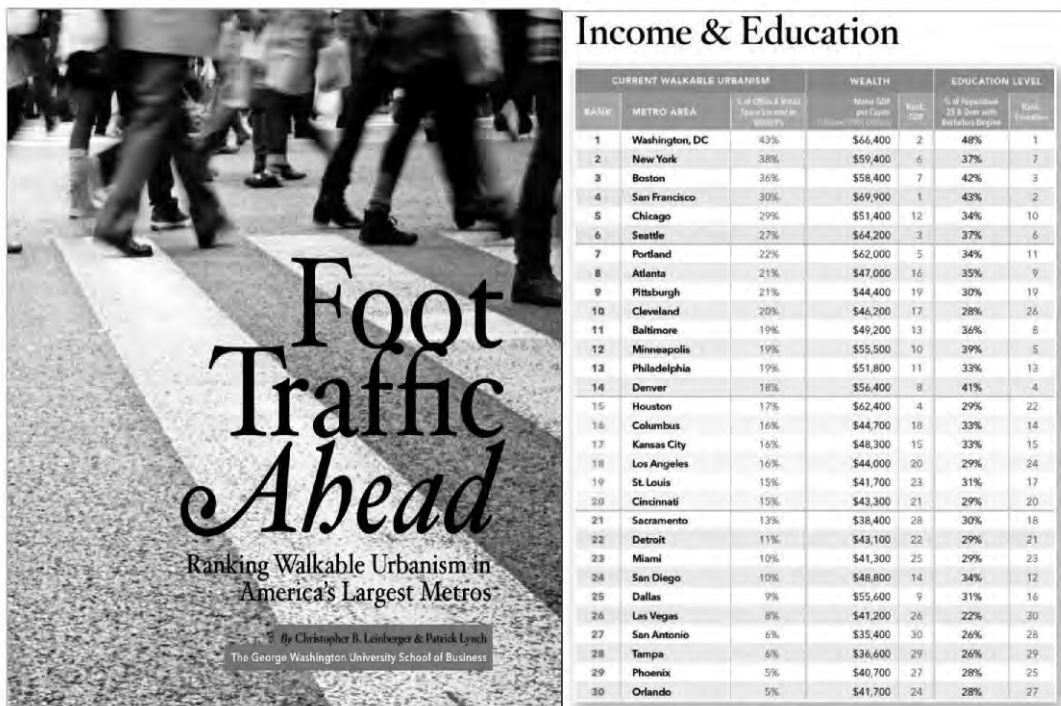
Join with us  
We're looking for new  
multinational city partners  
and community leaders.

## 汽車與人/城市的關係



出典：Peter Newman & Jeff Kenworthy

## 人們可以享受散步的城市將得到訪客和財富



出典：喬治華盛頓大學商學院 [未來的徒步交通]

## 以TOD為規劃目標的理由

- 為了都市居民的舒適移動
- 為了建立環保低碳社會
- 為了有效地運作ITS系統
- 為了有效、混合土地使用城市的發展
- 為了建立能夠集合知識和財富的舒適地點



從客戶的角度來看，城鎮發展至關重要。考量城鎮發展的便利性，考量每條鐵路線在終點站的連通性，而不是把客戶封閉在我們自己的地區。

Mr. Keita Goto



城鎮發展必須始終反應時代的變化對於我們的發展領域進行再投資。

Mr. Noboru Goto



