

オリンピック跡地開発事例でみる 地域再生のあり方

株式会社 大和総研 鈴木文彦

2020年に開催される2回目の東京大会に向け、競技施設をはじめいくつかの整備計画が進行している。高度成長期の只中に開催された前の東京大会と異なり、日々成長する都市に合わせてインフラを拡充する文脈はない。いまだに増加を続ける東京都の人口でさえ2020年前後を境に減少局面に入る。

2000年のシドニー大会、2012年のロンドン大会も同様の時代背景の下で施設整備が進められた。いずれも元々工業地帯だったところで、産業廃棄物による汚染もあり、周辺に比べ発展が遅れていた地域をいかに再生するかが課題だった。失われた自然環境の再生とも言える。そしてどちらもオリンピックを機会に、オフィス街、商業集積、住宅街を擁する、緑地に囲まれた新たな市街地に生まれ変わった。あらかじめ設定した統一コンセプトの下、スポーツ施設を有機的に配置し、公園と一体となったまちづくりを実践している。

同じ課題を抱えるわが国において、シドニーおよびロンドンの大会跡地の開発事例が解決のヒントになる。後利用を見据えたスポーツ施設の整備、スポーツ施設を核としたまちづくり、都市施設と公園の一体整備、いわゆるパークマネジメントについていかにあるべきかを念頭に検討を試みる。

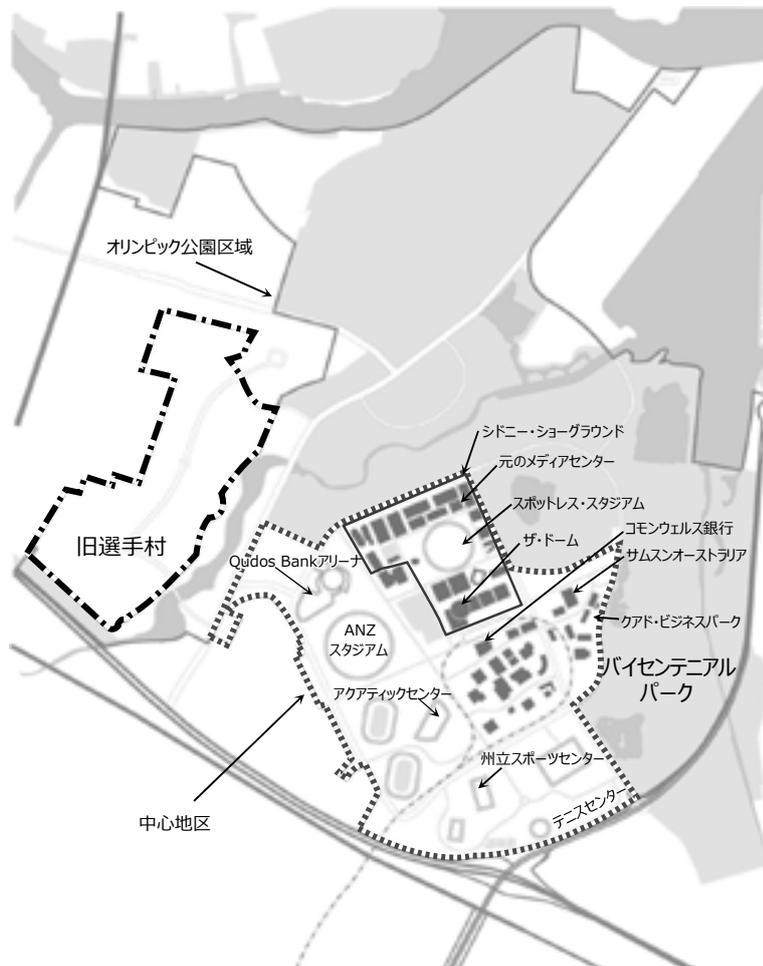
シドニー大会における跡地開発の事例

まずは2000年に開催したシドニー大会。通称「グリーンゲーム」と呼ばれたシドニー大会は、環境配慮を統一コンセプトとしていた。メイン会場

だったシドニーオリンピック公園は、シドニー中心部から西に約14km、電車で約40分の地点にある。東京でいえば東京駅から東京ディズニーリゾートくらいの距離だ。区域の約3分の2が緑地地域で、その約4分の1はかつての土壤汚染区域だった。古くは食肉処理場やレンガ工場があったところで、土壤汚染に対する土地改良を進めていた。1980年代、州立スポーツセンター、マングローブの密集林で有名なバイセンテニアル・パーク(建国200周年記念公園)のオープンに前後して再開発が加速。陸上競技場やアクアティックセンター(水泳競技場)はシドニー大会の決定前に計画され、シドニー開催が内定した年の翌年には完成していた。

跡地開発は大会終了と同時に本格化。大会翌年の2001年には、開催跡地の開発を一元的に担うシドニーオリンピック公園協会が設置された。さて競技施設はどのように後利用されたのだろうか。まずはシドニー五輪の開会式、閉会式に使われ陸上競技の会場となったスタジアム・オーストラリア(ANZスタジアム)。大会終了後、陸上競技トラックを大会期間中はウォームアップ施設として使われていた陸上競技場に移設。クリケットとラグビーの両方が競技できるよう、楕円形または長方形にフィールド形状を切替えることができる仕様に改造した。アクアティックセンターは、大会招致前からの計画に沿って市民プールとして使われている。競技プールであると同時にレジャープールでもあり、ウォータースライダー付の家族

図1 シドニーオリンピック公園区域



出所) 大和総研作成

用プールを備えている。シドニーオリンピック公園内のシドニー・ショーグラウンドは、野球、近代五種（馬術、ランニング）会場だったオリンピックパーク野球場（スポットレス・スタジアム）、ハンドボール等の会場だったザ・ドームを核施設に、バドミントンやバレーボールの会場に使われた3連のホール、メディアセンターをそれぞれ改装した展示会場群からなる総合イベント会場である。オーストラリア最大のイベントであるシドニー・ロイヤル・イースター・ショーをはじめ、さまざまなイベントの会場に使われている。バスケットボール決勝、体操競技およびトランポリン会場だったシドニー・スーパードーム（Qudos Bankアリーナ）は、INFネットボールワールドカップなどスポーツイベントが多く開催されてい

る。バスケットボールチームのシドニー・キングスの本拠地でもある。

面としての跡地開発は自然環境との調和を理念に進められた。出来上がったのは競技施設を中心に、オフィス街や住宅街を備えた複合都市である。土壌改良の成果でもある広大な緑地公園は絶滅危惧種の環境保護区となり、駅を中心に広がるオフィス街と住宅街からなる市街地（中心地区）を取り囲む。

オフィス街はオリンピック公園駅の主に南側に展開する。代表的なのが「クアド・ビジネスパーク」で、2001年から2007年にかけて3～5階建てのオフィスビルを整備した。近所にはサムスンオーストラリアの本社もある。2008年には豪州最大手のコモンウェルス銀行が駅前に大規模オフィスを建設した。シドニーオリンピック公園は、事業者数225以上、17,000人が働く、シドニー郊外の新たなビジネス拠点に成長。元の競技施設を利用した展示会

や見本市も増え、2014年度は約2,500のビジネスイベントがあった。

住宅地では、公園を南北に貫く大通り沿いに2012年からタワーマンションの建設が進んでいる。公園区域内の直近の居住人口は2,100人で、今後も増える見込みだ。もっとも、この数字には旧選手村の地区の住民は入っていない。元々、シドニーオリンピック公園の敷地内に選手村があったが、一般住宅への改装にあわせて公園区域から外れた。現在の公園区域に隣接する形で、同地に5,000人以上の居住者がいる。

ロンドン大会における跡地開発の事例

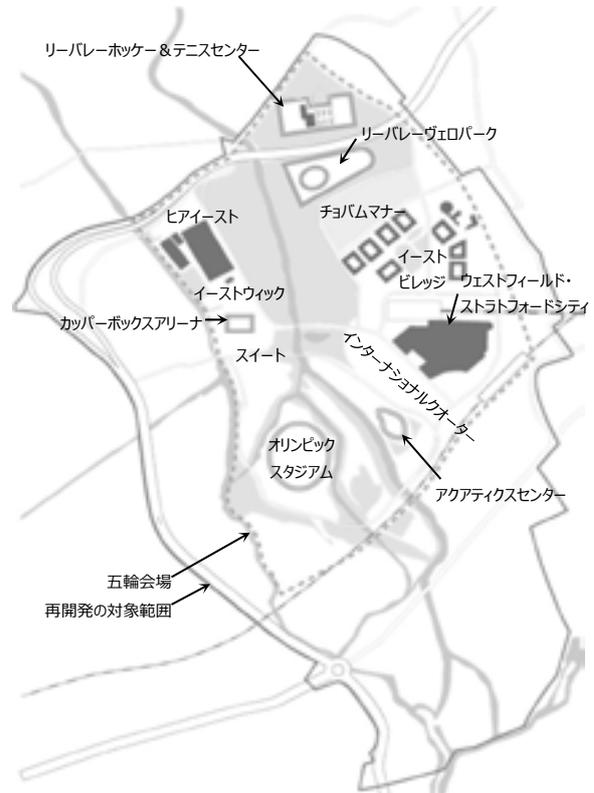
次は2012年ロンドン大会の事例である。メイン会場だった今のクイーンエリザベス・オリンピッ

クパークは、シティと呼ばれる市中心部から北東約8km、地下鉄で20分弱。東京駅から夢の島公園ほどのところにある。シドニー事例と同じく古くは工業地であり、廃棄物投棄や土壌汚染が課題だった。また、この近辺はいわゆる下町とされ、住民の生活水準を反映する指標が他の区域を下回っていた。そうしたわけで、準備段階からあった跡地開発のコンセプトは「東ロンドンの再生」である。これは土壌汚染区域の再生だけでなく、近隣を含む下町地域の生活環境の改善の意味もある。

大会終了後、再開発を一元的に担う機関としてロンドンレガシー開発公社が設立され、再開発事業が本格化。大会会場に周辺地域を加え再開発の対象とした。ロンドン大会では、終了後を見据え、いずれ取り壊す施設は初めから仮設で整備した。オリンピックスタジアムは80,000の観客席を54,000に減らし、アクアティクスセンター（水泳競技場）は17,500の観客席のうち翼状に張り出した15,000席を撤去し2,500席を残した。バスケットボールアリーナ、ウォーターポロアリーナは撤去しいったん更地にした。ホッケー場は公園内の別の場所に移し、跡地を緑地にした。

競技施設はロンドン大会終了後も世界大会クラスのスポーツイベントに度々使われている。また市民にも開放されている。開会式、閉会式や陸上競技で使われたオリンピックスタジアムはより多目的利用ができるよう改修工事を継続中。既にコンサート、サッカー、陸上などさまざまなイベントに利用されている。2015年にはラグビーワールドカップの会場になった。ハンドボール、フェンシング等の会場だったカッパーボックスアリーナは2013年7月に再オープン。プロバスケットボールチームのホームアリーナになった。プロスポーツだけでなく、ボクシング世界選手権など世界大会クラスからコミュニティ単位のイベントまで多彩に使われている。

図2 ロンドンレガシー開発公社の再開発区域



出所) 大和総研作成

シドニー事例と同様に、競技施設をはじめとする大会の遺構を生かしつつ、広大な緑地空間に囲まれた、ゆったりとした区画の都市空間を整備している。オフィス街、商業集積、住宅街など一通りの都市機能を新しく揃えた。

中心市街地は、国際列車ユーロスターの停車駅、ストラトフォード国際駅の周辺に作られ、今もって拡大を続けている。大会前年に、駅に直結する形で、北ヨーロッパ最大級のショッピングモール「ウエストフィールド・ストラトフォードシティ」がオープンした。モールの南北には、オフィスビルを中心に5～20階のビルが林立する「インターナショナル・クォーター」の整備が進んでいる。既にロンドン交通局、金融行動監視機構など政府機関が2017年秋までにこの地に移転する予定。2025年までに25,000人の雇用が創出される見込みで、シティ、カナリーワーフに次ぐ第三のビジネス拠点への成長が期待されている。

大会時に国際放送センター・プレスセンターだった施設群は「ヒアースト」と名付けられ、産学融合によるデジタルイノベーションの拠点となった。既に入居したスポーツ専門放送局のBTスポーツが本放送を始め、ラフバラ大学が新たな大学院キャンパスを開学するなどしている。インフィニティ社のデータセンターも入居。既に入居率は40%を超え、最終的にヒアースト本体とその関連で7,500人の雇用が見込まれている。

住宅開発も進んでいる。選手村にあった3,300室の宿泊施設は改修され2,818戸の住宅になった。うち1,379戸は低所得者向けである。生活インフラも整備され、例えば選手村内のアスリート向け診療所は地域の総合病院になった。近所には2013年秋、幼稚園、小中学校等を併設した教育施設「チョバムアカデミー」が開校。パフォーマンスシアターをはじめ最新の施設を備えている。選手村があった一帯は「イーストビレッジ」と名付けられ、約6,000人が居住する住宅街になった。

イーストビレッジの他に住宅街の計画が5つある。そのうち、イーストビレッジの北に隣接する「チョバムナー」では、2014年5月に始まった第一期分譲の住民が入居を始めている。バスケットボールアリーナがあったところで、828戸のうち4分の3がファミリー向け。カッパーボックスアリーナの南北に開発予定の住宅街「イーストウィック」、「スイートウォーター」では両方合わせて1,500戸の住宅が向こう10年以内に供給される予定である。住宅街には保育園、小学校、診療所も建てられる。

下町地区の底上げを意識してか、住居や雇用の確保とともに教育、文化拠点の誘致に力を入れている。オリンピックスタジアムの周辺に2か所に分けて文教地区を形成。ひとつはユニバーシティ・カレッジ・ロンドンのキャンパス、もうひとつの地区にはロンドン芸術大学のキャンパス、ヴィクトリア・アンド・アルバート博物館、サドラーズ

劇場がオープンする予定である。

事例から得られる地域再生のヒント

シドニーとロンドンにおけるオリンピック跡地開発事例からさまざまな切り口のヒントが得られる。例えばアリーナ、スタジアムなどスポーツ施設の整備のあり方である。あらかじめ策定したまちづくりのランドデザインを念頭に、大会終了後の施設規模を設定し、大会期間中の一時的な需要は仮設で対応することとしている。そして、クイーンエリザベス・オリンピックパークでリー・バレー・ヴェロパークなど3施設を運営するリー・バレー地域公園局のビジネス哲学は、地域に根差し商業的に成功する運営だという。市民に開放し住民のレジャー、スポーツ需要に応えるとともに、プロスポーツチームの本拠地と組み合わせることで興業ビジネスにも積極的だ。スポーツ以外にも多目的に利用できるようにして、展示会をはじめさまざまなイベントの会場になっている。

「パークマネジメント」について考えるヒントにもなりそうだ。都市公園と商業、不動産その他の収益施設を組み合わせることで、維持財源の確保とレクリエーション効果の充実を図り、まちの価値を高める手法である。

参考文献

Sydney Olympic Park Annual Report: 2014-2015
シドニーオリンピックの歴史とレガシー (CLAIR REPORT 第414号、一般財団法人 自治体国際化協会、2015年4月15日)

シドニーオリンピック公園webサイト (<http://www.sydneyolympicpark.com.au/>、平成28年9月8日確認)

Inspired by 2012: The legacy from the London 2012 Olympic and Paralympic Game (2013～2016年版)

自治体国際化協会ロンドン事務所マンスリートピック (2013年10月および2015年4月)

クイーンエリザベス・オリンピックパークwebサイト (<http://queenelizabetholympicpark.co.uk/>、平成28年9月8日確認)

点から面へ 2020年東京五輪のまちづくり～都市軸の設定でみえる競技場その他関連施設の後利用 (鈴木文彦、2015年2月18日付 大和総研重点テーマレポート)

事例に学ぶオリンピック開催跡地の有効活用の視点 (鈴木文彦、Re 2016年4月号 62～65P、一般財団法人建築保全センター)