

# 事例に学ぶオリンピック開催跡地の有効活用の視点

すずき ふみ ひこ  
鈴木 文彦

(株)大和総研 経営コンサルティング部 副部長

## 1 はじめに

2020年、東京にとって2度目のオリンピック・パラリンピック競技大会の開催に向け、競技施設を始め様々な整備計画が進行している。先の1964年大会は、戦後復興が一段落し高度経済成長の只中にあった我が国に多くの遺産を遺した。大会に伴って整備された都市インフラは、高度経済成長に伴う人口の都市流入の受け皿となった。

あれから50年、既に我が国経済が安定成長期に入って久しい。増え続けてきた東京都の人口は2020年前後を境に減少局面に入る。そして未だどの国も経験していない高齢化社会となる。そのような中、2度目の東京大会に向けた都市整備はどのようにあるべきか。開催後の跡地活用にあたって何に留意するべきか。同じように安定成長期に開催した2000年のシドニー大会、2012年ロンドン大会の事例を踏まえて考えてみたい。

## 2 シドニー大会の事例

2000年に開催されたシドニー大会は「グリーンゲーム」と称され、環境配慮を統一コンセプトとした点が特徴だった。シドニーオリンピック公園の区域の約3分の2を占める緑地地域。その約4分の1が土壤汚染区域を緑化したところである。

メイン会場となった今の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。東京駅から東京ディズニーリゾートほどの距離のところにある。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トニアル・パーク(建国200周年記念公園)のオープンに前後して、再開発が加速していった。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。

大会終了と同時に跡地開発が本格化し、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。開発するのは単なる運動公園ではなく、オフィス街や住宅街も備えた複合都市である。土壤改良の成果として得られた広大な緑地公園は絶滅危惧種の環境保護区となり、駅前に広がるオフィス街と住宅街からなる市街エリアを取り囲む。まちづくりのテーマは自然環境との調和である。

オフィス街はオリンピック公園駅の周辺に展開する。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。2008年には豪州最大手のコモンウェルス銀行が大規模オフィスを建設した。直近のアンニュアルレポートによれば、サムソンオーストラリアの本社が完成予定とのことであり、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している。競技施設を活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。

住宅地としては、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となっている。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。

### 3 ロンドン大会の事例

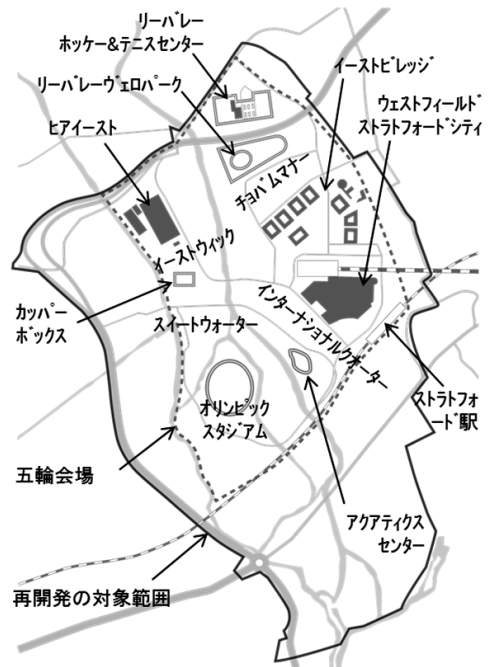
2012年ロンドン大会のメイン会場だった今のクィーンエリザベス・オリンピックパークは、シティと呼ばれる市中心部から北東約8km、地下鉄で20分弱、東京駅から夢の島公園ほどのところにある。シドニー事例と同じく古くは工業地であり、廃棄物投棄や土壌汚染が課題だった。また、この近辺はいわゆる下町とされ、住民の生活水準を反映する指標が他の区域を下回っていた。

こうした課題を、準備段階からあった跡地開発のコンセプト「東ロンドンの再生」は反映している。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でもあった。

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した。再開発の対象範囲は周辺地域を含み、大会会場よりも一回り大きい。ロンドン大会では、終了後に残さない競技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15,000席を撤去した。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一旦更地にした。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。

シドニー事例もそうだったが、大会跡地の活用とはいえず、単に競技施設を活かした運動公園を整備するものではない。大会の遺構を活かしつつ、広大な緑地空間に囲まれ、ゆったりした区画の新たな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この地に作る。



出所：大和総研作成

図1 ロンドンレガシー開発公社の再開発区域

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、拡大している。駅から直結する形で、北ヨーロッパ最大級のショッピングモール「ウェストフィールド・ストラトフォードシティ」が大会前年にオープンした。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の移転が決まるなど、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拠点の位置付けを与えられた。既に、スポーツ専門放送局の「BT sports」がテナントとなり本放送を始めている。他にもラフバラ大学が研究・教育及び事業の拠点を設置し、ハックニーコミュニティ大学は職業訓練施設として活用する。また、インフィニティ社のデータセンターも入居し、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戸は低中所得者向けである。生活に必要な機能も整備され、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」が開校した。定員1,800人で英語と芸術に専門性を持つ。パフォーマンスシアターを始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4,500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五つある。そのうち、イーストビレッジの北に隣接する「チョバムマナー」は、2014年5月に第一期分譲が始まった。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がファミリー向けである。7,500席規模の多目的屋内スポーツ施設「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。近年、特に注目されるのが「オリンピックポリス」構想である。これはオリンピックスタジアム周りのパーク中心部を「文教地区」に育成しようとするものだ。ここに、ユニバーシティ・カレッジ・ロンドン、ロンドン芸術大学のキャンパスが進出し、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。

#### 4 事例を踏まえた東京大会の跡地開発とは

シドニー、ロンドン事例とも、産業廃棄物によって汚染された工業跡地をいかに再生するかが論点だった。それは失われた自然環境への配慮というテーマにつながる。見方を変えれば収束して久しい高度経済成長の後始末である。安定成長期において人口の都市流入は鈍化し、環境負荷を考えれば都市区域の拡大は現実的でない。必然的に、新たな街の建設は再開発の形をとり、新たにできた街そのものが循環型社会のショーケースとなる。

東京大会のメイン会場の一つ「東京ベイゾーン」は有明、辰巳地区を中心とするかつての工業地である。産業廃棄物の課題もある。シドニー、ロンドン事例が目指したまちづくりのコンセプトが参考になるだろう。木漏れ日が差すほどの自然環境に囲まれ、オープンスペースをふんだんに使い、ゆったりとした区画にオフィスビル、商業施設、集合住宅が並ぶ。都心から遠くない便利な場所に「郊外型」の市街地を作るようなものである。

異なる点は、それが「オリンピック公園」のようなまとまりの区画ではない点である。競技施設が点状に散らばっている。

跡地活用を考えるにあたっては、競技施設単体の後利用だけでなく、施設が点在するベイゾーン全体をどのような街にするかの観点も重要だ。

本稿では点と点を結ぶ縦横の都市軸を提案す

る。都市軸単位でコンセプト設定し、個々の施設の位置づけと周辺開発の方向性を定める。

まずは環状2号線に沿って、メイン会場の新国立競技場から国際新都心の虎ノ門近辺を経由し東京ビッグサイトに至る南北軸を引く。国際新都心から伸びる軸に沿って、緑地帯をふんだんに確保した高層住宅や大規模ショッピングモールを核とした複合商業施設を開発する。地下鉄新線を敷設するのの一考だ。有明

地区がターミナル立地となり、業務拠点としての付加価値が上がるだろう。有明アリーナなど、この軸に属する競技施設の後利用は「劇場としての競技施設」がふさわしい。プロリーグの興行やコンサートなどイベント利用が考えられる。

次に、施設が海に沿って点在している点に着目し、これらをつなぐ海沿いの都市軸を引く。横軸に首都高湾岸線に沿って東京ベイゾーンを横断する都市軸を引く。この軸には、葛西臨海水族園やヨット練習場など、元から水辺のレジャー施設が集積する。ここに水泳やカヌー、ボート競技の施設が新たに加わることで元からあった水辺のコンセプトがより豊かになるだろう。

高齢化が見込まれる我が国において、健康寿命を伸ばすためスポーツの効用が見直される。東京大会の開催にあたって整備される水辺の競技施設が、開催後は、都市住民がスポーツを楽しむための拠点となる。また、昨年1,974万人と過去最高を更新し、今後更なる伸びが見込まれる外国人観光客を我が国の自然豊かな地方に誘導するための



出所：大和総研作成

図2 2本の都市軸から見る東京五輪まちづくりの方向性

体験コースとして位置づけるの一考だ。スポーツを動機づける場所、そうした意味から、当地の競技施設のコンセプトは「体験型テーマパーク」がふさわしい。

(参考文献)

- 1) Sydney Olympic Park Annual Report: 2014-2015
- 2) 「シドニーオリンピックの歴史とレガシー」『CLAIR REPORT』第414号、(一財)自治体国際化協会、2015年4月15日
- 3) 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2月16日確認)
- 4) Inspired by 2012: The legacy from the London 2012 Olympic and Paralympic Game (2013~2015年版)
- 5) 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月及び2015年4月)
- 6) クイーンエリザベス・オリンピック公園 web サイト (<http://queenelizabetholympicpark.co.uk/>、平成28年2月16日確認)
- 7) 鈴木文彦「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」2015年2月18日付 大和総研重点テーマレポート