

不動産調査

No.394 (2014/5/30)

第1部・RICS-JREI-ARES 共催セミナー

2020年東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けて

① RICS 紹介およびロンドン・オリンピックで RICS が果たした役割について 2

英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会 (RICS)
CEO ショーン・トンプキンス 氏

② 2020年東京オリンピック・パラリンピック 開催計画概要 4

東京都 オリンピック・パラリンピック準備局
輸送担当部長 荒井 俊之 氏

③ 施設開発およびレガシー問題：ロンドン・オリンピックからの教訓 13

元英国オリンピック開発局 (Olympic Delivery Authority) /
キングス・カレッジ・ロンドン
不動産担当ディレクター / 不動産開発ディレクター ラルフ・ラック 氏

第2部・特別寄稿

東京オリンピック・パラリンピックとインフラ整備 19

一般財団法人日本不動産研究所 本社事業部
東京五輪関連事業推進室長 阿部 進悦



一般財団法人
日本不動産研究所

RICS-JREI-ARES 共催セミナー

2020年東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けて

第1部・RICS-JREI-ARES 共催セミナー①

RICS 紹介およびロンドン・オリンピックで RICS が果たした役割について

プロフィール

英国王立チャータード・サーベイヤーズ協会 (RICS) CEO

ショーン・トンプキンス 氏



皆さん、こんにちは。皆さんにお話ができることをうれしく思います。私はショーン・トンプキンスと申します。RICSのCEOです。

今年も、RICS、ARES、JREI 共催セミナーで話することができ、うれしく思います。何回か日本に來ていますが、いつも桜には間に合いません。また次の機会には、桜の時期に來たいと思います。日本、東京は大好きな場所で、來るたびにいつも感動します。温かいおもてなしに驚きますし、大げさではなく、いつも日本に來ると光榮だと思ふほどの歓待をさせていただいています。いつも物の大きさと規模に驚いています。本当の意味で東京はメガシティだと思います。

しかし、一番印象に残っていることは、日本という国家、日本の国民の皆様のお力です。どのようなつらいことがあったとしても、へこたれない皆様ですから、そのようなお気持ちがあれば、オリンピックも何の問題もないと思います。津波の悲劇があり、地下のプレートが常に動いている地震多発国であるにもかかわらず、皆さんはいつも強くていらっしゃる。どのような困難にも耐えることができることに、いつも感銘を受けています。

2012年ロンドンオリンピック大会は、最も大きな国際的なイベントの1つであったと思います。イギリスにおいては最大の建設プロジェクトでありましたし、われわれ RICS の認定を持っている人たちにとっては、一生に1回、卓越性およびさまざまな領域においての能力を示すことができました。プロジェクトを7年の間にきちんとスケジュール通りに処理しなければいけなかったし、予算内でコストを抑えなければいけない。プロジェクトマネジメントおよび建設管理が大変大掛かりなものでした。

ロンドンオリンピックではさまざまな要件がありました。最新鋭の会場および第一級の設備。そして、オリンピックを越えて、何が残るのか考えなければいけません。この国、または世界に対して、最後の選手がフィニッシュラインに達したあとに何が残るのかということを考えなければいけません。2012年ロンドンオリンピックでは、将来に対して何を残すかを考えました。2012年ロンドンオリンピックはレガシーという考えであり、それによって成功できたと考えています。

カタールのワールドカップ委員会が、数カ月前にロンドンにいらっしやいました。カタール政府がワールドカップを開催しようとしています。それだけではなく、それらの会場を将来どのように活用するかも考えています。例えば診療所や病院、学校や社会的な設備に活用しようと考えています。もちろん、スケジュールどおり、予算どおりというのが重要です。

東京オリンピックには、すでに完成日が設定されています。世界中が着目しているわけですから、悩んでいる余地はありません。みんな一番最初の競技から見たいと考えています。ロンドンオリンピックでは、インフラ、建物、スタジアムを最高の基準に合わせて建設する必要がありました。世界がロンドンというブランド、英国というブランドに着目しているからです。世界のメディアがそれを取り上げる大変重要な時期なのです。

東京はオリンピックの招致に成功し、2020年に開催することになりました。ぜひ、RICSの教訓を提供できればと思います。日本での新しいネットワークを通じてできる限り成功させるために、そして国際基準のプロジェクトマネジメントの最も高い標準でそれができるようにお役に立ちたいと思います。

今後も日本の皆様と連携ができると思います。そんな機会を楽しみにして、RICSのドアは皆様に対していつも開いております。共有できる情報やスピーカーを派遣できる機会などがありましたら、お手伝いさせていただきます。

改めまして、不動産証券化協会、日本不動産研究所には、共催ありがとうございました。このような機会をこれからも楽しみにしております。皆様とぜひロンドンでお目にかかりたいと思います。(拍手)

※本稿は、平成26年4月11日に開催された「RICS-JREI-ARES 共催セミナー」の内容をもとにとりまとめたものです。

RICS-JREI-ARES 共催セミナー

2020年東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けて

第1部・RICS-JREI-ARES 共催セミナー②

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催計画概要

プロフィール

東京都 オリンピック・パラリンピック準備局
輸送担当部長

あらい としゆき
荒井 俊之 氏



Contents

1. 東京大会のビジョン・レガシーおよびコンセプト	5
2. 環境に優しいオリンピック	5
3. 競技および会場について	6
4. パラリンピックについて	9
5. 選手村について	10
6. 2020年にむけたスケジュール	10

いまご紹介いただきました。東京都のオリンピック・パラリンピック準備局で輸送担当部長をしております荒井でございます。今日は、2020年東京大会競技施設等の概要ということでお話しいたします。

今日お話しする内容は立候補ファイルに書かれている招致段階のものをベースにしていまして、それ以降のものは、いろいろと調査検討をしているところです。まだ新たにお話ができる内容は少ないので、立候補ファイルの内容をメインにお話ししたいと思います。

昨年9月7日に招致決定がありましたが、日本時間

だと9月8日の朝方5時20分ころだったと思います。このとき私は東京にいて、招致決定を迎える会場でいろいろ手伝いをしていたのですが、招致決定でかなり皆さんが沸き上がる中、私は招致の喜び以上に、これからの前途を非常に案ずる気持ちが強かったのを思い出します。まさにこのときから、非常に忙しい日々が続いています。IOCの委員のどなたかが、「夢がかなって悪夢が始まる」と言ったそうですが、まさにその悪夢のまっただ中にいる感じで働いております。

1 東京大会のビジョン・レガシー およびコンセプト

東京はご承知のとおり2回目の夏季五輪となります。ロンドンが3回目ですので、ほかの北京やリオなどとは違い、成熟した都市でのオリンピックということで、ビジョン・レガシーを考えています。「世界で最も先進的で安全な都市の1つである東京の中心で、ダイナミックなスポーツの祭典とオリンピックの価値を提供する」とし、そして、「オリンピックムーブメントの影響力とスポーツの持つ癒やし、団結させ、鼓舞する力、東京が誇る革新性と運営面での効率性を結びつけ、東京、日本、そしてスポーツのために持続的なレガシーを提供する」としています。このレガシーは、オリンピックにとって非常に重要なテーマになっています。

オリンピックは単に数週間の期間のイベントではなく、このオリンピックを通じて何を都市に残していくか。それは単なる競技施設だけではなく、さまざまな文化であったり、ソフト的な、例えば英語でおもてなしができるような人たちを育てようといったことを含めて、この東京大会で何を残していくか。これがオリンピック開催国のどこの国でも大きなテーマになっています。

大会ビジョンに「WHY TOKYO?」とありますが、How Tokyo、東京大会ではどうやってオリンピックをするかということは割と明確に説明できました。「なぜ東京か」というレガシーにも関係する説明です。われわれは「Discover Tomorrow」というスローガンを設け、「デリバリー」と「セレブレーション」、「イノベーション」の3つのテーマでアピールしてきました。「デリバリー」は安心確実な大会運営、「セレブレーション」は世界中を魅了するダイナミックな祭典、「イノベーション」は革新がもたらす未来への貢献ということです。この3つをテーマに招致活動をしてきました。「おもてなし」という言葉がありましたが、それはセレブレーション、歓迎の気持ち、イノベーションは革新がもたらす未来への貢献で、レガシーに関係してきます。たぶん、安心確実に開催できるということが大変評価を受けたのではないかと想像しているところです。

競技会場の配置のコンセプトは、発展を続ける都市の中心で開催される大会ということで、真ん中に選手村、晴海の選手村を配置しまして、そこにグルッと8キロ

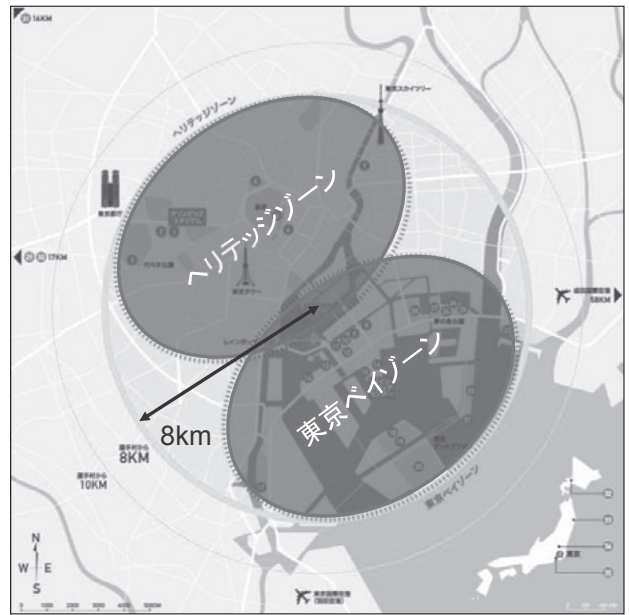


図-1

メートルの円を描きます。おおむね、多くの会場がこの中に収まるというコンパクトな会場配置、これを1つのコンセプトにしました。「ヘリテッジゾーン」という、1964年のオリンピックのときに使いました施設を中心とした陸上側のゾーンと、「東京ベイゾーン」という新たに競技施設を造っていくゾーンの大きく2つのゾーンを設定しまして、2つのゾーンの交点に選手村を配置して、アスリートが大会の中心であることを明示しました(図-1)。

ほとんどの競技会場を、臨海部に位置する選手村を中心に8キロメートル圏内に配置しました。また、64年オリンピックの主要会場の多くを利用するというところで、64年オリンピックのレガシーの活用も図りました。

2 環境に優しいオリンピック

われわれは環境保護目標、環境影響評価もやってきました。環境保護目標としては、環境負荷の最小化や自然と共生する都市環境計画など、3本柱を立てました。環境影響評価につきましては、通常の法アセス、条例アセスとは別に、東京オリンピック・パラリンピックの環境アセスメント指針を策定し、法アセスや条例アセスにかからない施設についても、すべての施設について初期段

階の環境影響評価を実施しました。

空間放射線量につきましては、今もそうかもしれませんが、当時は震災の影響で放射線量が話題になった時期でしたので、東京は他の都市と比較しても大きな影響はないという説明をしてくれています。

環境管理、エネルギー需要の最適化につきましては、低エネルギー、低カーボンの大会にするということで、さまざまな省エネルギーや再生エネルギーなどの技術を採用していきます。もちろん、低公害・低燃費車などを使う。観客輸送につきましては、広範囲にネットワークされた公共交通機関を活用していくといった考えでやっていきます。また、既施設も最大限に利用します。

ISO20121はロンドン・オリンピックに際して策定された国際基準ですが、イベント運営における環境に加え、社会的、経済的な影響のマネジメントシステムも採用していくこととしています。

東日本大震災のあった後でしたので、地震、津波に対しても、新耐震基準を満たした耐震性を確保する。津波に対しても、東京湾は比較的安全な地形、形状になっていますという説明をしてくれました。こういったプレゼンを行い、招致を勝ち取ったところです。

3 競技および会場について

オリンピックの実施競技は、28競技306種目あります。もちろん2020年に本大会があるのですが、大会2年前からテストイベントをやります。通常は大会1年前からやりますが、ヨットだけは海の上でやる競技なので大会2年前からで、ほかのものはだいたい大会1年前からテストイベントをやるわけですが、それを大会時に使用する会場で実施していきます。例えば陸上競技については、オリンピックスタジアムで2020年2月から4月、競泳は2019年8月から9月という設定をしています。アピールポイントとしまして、東京や日本として、豊富な国際大会の経験を有していることも訴えています。

東京オリンピックの競技は、37会場で行うことになっていますが、そのうちの4会場は、東京圏外の横浜、埼玉、宮城、札幌になります。これはサッカーの予選を行う会場です。東京圏にある33会場のうち、28会場を8キロメートル圏内に配置することになっています。8キロメートル圏内にないのは、埼玉で行う射撃やゴルフ、多摩地域にある武蔵野の森総合スポーツ施設といたしまして、調布にある施設でやるものです。こういったものを除いた28会場を、8キロメートル圏内に配置しました(図-2)。

この1つ1つを見ていきたいと思えます。「メインスタジアム」は国立競技場です(図-3)。国で整備を進めていく施設ですが、開閉会式、陸上競技、サッカー、ラグビーの会場となり、8万人収容のスタジアムで計画しています。デザインにつきましては国際デザインコンクールを行いまして、最優秀賞にイギリスのザハ・ハディットさんの作品が選ばれています。この方は、ロンドンのアクアティクス・センターも設計した人です。8万人規模で、可動席や可

2020年東京オリンピック会場計画(案)

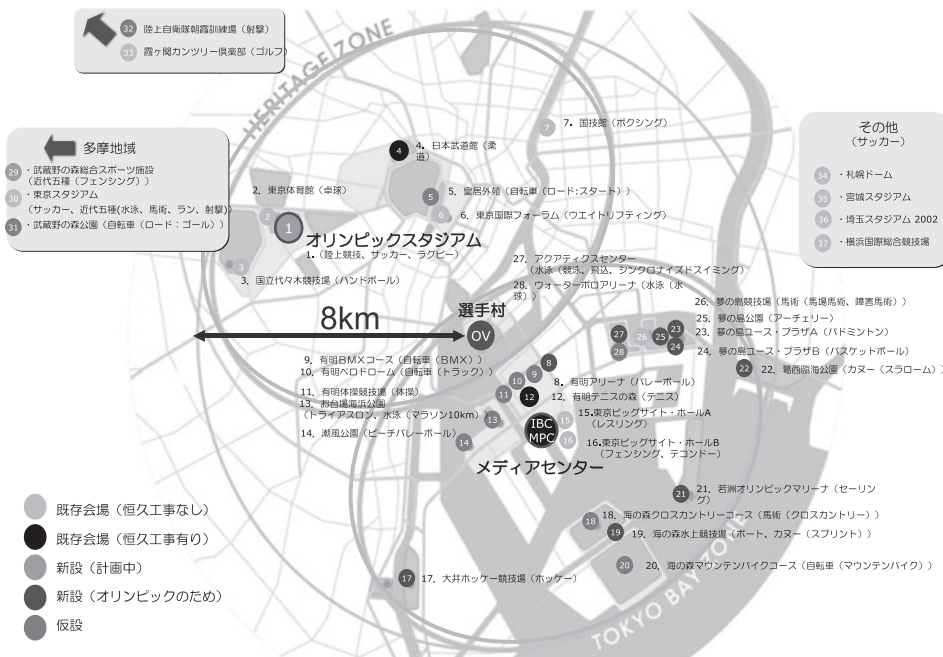


図-2

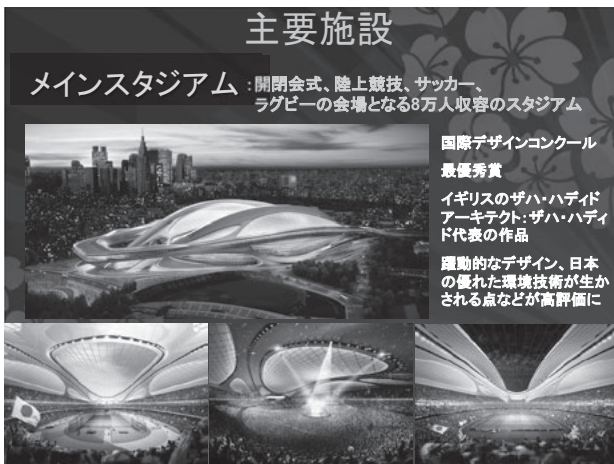


図-3

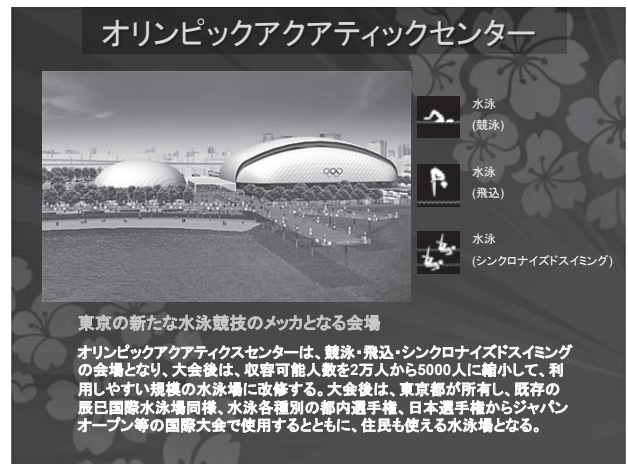


図-4



図-5



図-6

動屋根を設ける計画になっていますが、実際にはコンペのデザインから少し見直しをかけた上で、若干コンパクトになったデザインになっていると聞いています。

新たに造る会場が全部で11あるのですが、そのうちの1つが今説明した国立競技場で、残り10会場は東京都が造っていきます。そのほかに、仮設の会場が11あります。仮設の会場については後ほどお話しますが、組織委員会という実際にオリンピックを動かしていく組織で仮設施設を造っていくスキームになっています。

「オリンピック・アクアティクスセンター」は新たに造るもので、東京都が整備します。場所は辰巳で、競泳、飛込、シンクロナイズドスイミングに使います。2万人の規模で造りますが、大会後には観客席の両側を外して、5,000人の規模の競技場にする計画になっていません(図-4)。

「東京体育館」は、すでに千駄ヶ谷にあります東京体育館を使います。こちらは卓球です。「国立代々木競技場」も既設のものを使っていきます。右側にピクトグラムでこういったマークがありますが、これが競技のマークです。これはハンドボールです。「日本武道館」はもちろん既設で、若干施設を足して柔道で使っていく計画です。「皇居外苑」は自転車のロードレースのスタート地点になる予定です(図-5)。

「東京国際フォーラム」は有楽町にすでにある施設で、ウェイトリフティングを行います。「国技館」ではボクシングの計画です。「有明アリーナ」は東京都が新設する競技場で、バレーボールを行う計画です。「有明BMXコース」はオフロードの自転車の施設で、仮設で造ります(図-6)。

「有明ベロドローム」も仮設で整備します。体操を行う

「有明体操競技場」も仮設です。有明地区には、4つの施設が横に並んでいく形になります。「有明テニスの森」は、すでにあります有明テニスの森を改修して使います。「お台場海浜公園」ではトライアスロンと水泳の10キロメートルをやります。これも仮設で整備します（図-7）。

次に「潮風公園」です。お台場の一角、潮風公園にあります。ここでビーチバレーの会場を造ります。これも仮設で造って、終了後は取り壊す計画です。それから「東京ビッグサイト・ホールA」、「東京ビッグサイト・ホールB」とありますが、ここも今ありますビッグサイトを使いまして競技施設に利用します。「大井ホッケー競技場」は野球場などがある公園ですが、ここにホッケーのコートを新設します（図-8）。

「海の森クロスカントリーコース」は、海の森は中央防波堤地区とも言うのですが、東京港の海側、ごみの処

分場となっているところで、馬術のクロスカントリーを行います。「海の森水上競技場」は、ボート、カヌーのスプリント競技の施設。それから「海の森マウンテンバイクコース」は、マウンテンバイクの競技を行う会場を造ります。このうち、クロスカントリーとマウンテンバイクは仮設です。「若洲オリンピックマリーナ」は新設で造ります。若洲のゴルフ場があるのですが、ここにゲートブリッジが架かり、このたもとにマリーナを造ります。実際の競技はここから先にヨットを出して、沖合の海域で行います（図-9）。

「葛西臨海公園」内には、カヌーが急流を回りながら下っていくスラローム競技を行います。夢の島地区にもいくつか競技施設がまとまってできます。1つは「夢の島ユース・プラザ・アリーナA」に7,000人規模、「夢の島ユース・プラザ・アリーナB」が1万8,000人規模の施設を造り、バドミントンとバスケットを行います。ユース・プラザのすぐ手前には、アーチェリー会場も造ります。夢の島地区はまだありまして、これは今あります競技施設の中に作り込むかたちになりますが、馬術を行う予定です。先ほどアクアティクス・センターの説明をしたのですが、その横に水球の施設「ウォーターポロアリーナ」を仮設で造り、後々は取り壊します。次は調布にあります「武蔵野の森総合スポーツ施設」です。ここはすでにアリーナの建設工事が始まっていますが、近代五種をやります。この一角の「東京スタジアム」でも近代五種とサッカーなどを行います（図-10、図-11）。

また、先ほど皇居から自転車ロードレースがスタート



図-7



図-8



図-9

すると言いましたが、そのゴール地点は「武蔵の森公園」になります。「陸上自衛隊朝霞訓練場」で射撃、「霞ヶ関カンツリー倶楽部」ではゴルフです。「札幌ドーム」、「宮城スタジアム」、「埼玉スタジアム2002」、「横浜国際総合競技場」でサッカーの予選を行います（図-12、図-13）。

このように全部で37の会場で、かなり大きな規模になります。既設の会場はほぼそのまま使っていくのですが、新たに造るものが11、仮設で造るものが11ということで、かなりのインパクトになると思います。そのほとんどが東京ベイゾーンに新たにできます。先ほどからレガシーという話がありますが、こういった施設が後々ホワイトエレファントと言われる無用の長物にならないように、後の利用を考えていくことが1つの課題になっています。それだけの施設を、東京圏に造ってい

くことで、建設業界にとっては非常に大きなインパクトになってくるのではないかと考えております。

4 パラリンピックについて

ロンドン大会でかなりパラリンピックの認知度が上がったといいますが、かなり人気があったと聞いています。ソチ大会でも、パラリンピックは非常にチケットが売れていたと聞いていますが、われわれのような成熟した都市においても、オリンピックのみならずパラリンピックも成功させることが大きな命題です。これはオリンピック競技大会から連続した60日間の1つの祭典として仕組んでいきたいと思っています。競技数は22競技527種目あり、非常に種目数が多くなっています。

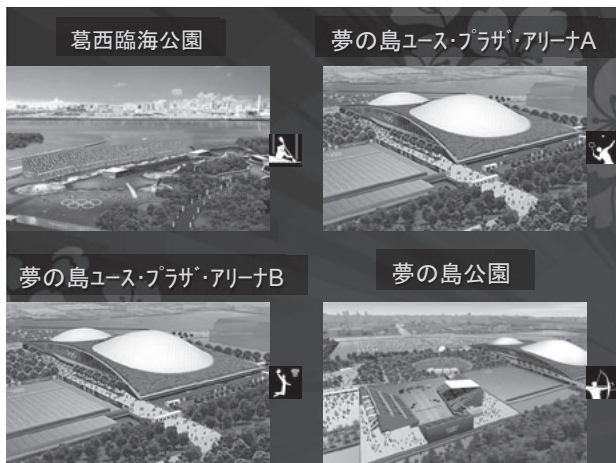


図-10



図-11



図-12



図-13

これはいろいろなハンディキャップに応じてクラス分けがされているためです。

オリンピックで整備した選手村、IBC、MPC というメディア関係のメディアセンター、競技会場につきましてはオリンピックで使用した会場を使います。輸送、宿泊も含めユニバーサルデザインということで、そういったものを念頭に計画していくことになります。

障がい者を含むすべての人が、身近でスポーツを楽しむ環境を整備するため、われわれは多くの障害者スポーツ競技大会を開催しています。例えば昨年で言いますと、国体と障害者スポーツ大会を1つの祭典として、東京多摩を中心に開催した実績もあります。ぜひオリンピックとパラリンピック両方とも成功させたいと思っています。

1月には国際パラリンピック連盟の方々も来て、いろいろレクチャーをしていただきました。オリンピックだけではなく、パラリンピックも忘れずにきちんと計画に盛り込むようにということと、オリンピック特有のレガシーもあると。例えばユニバーサルデザインであったり、いろいろな施設へのアクセシビリティであったり、障がい者の雇用につなげていく。例えばオリンピック、パラリンピックのボランティアを障がい者も使っていくことも含めて、障がい者の雇用が進むのがパラリンピックレガシーとなるように等、いろいろアイデアをいただきました。

実は、東京は世界で唯一2回目のパラリンピックをやる都市です。1964年のオリンピックと言っていますが、このときに実はパラリンピックもやっています、1964年が世界で2番目のパラリンピックでした。それに引き続き、今回2回目のパラリンピックを東京でやるということで、これは世界で初めてになっています。このあたりはぜひ皆様方にも協力いただき、オリンピックならずともパラリンピックが盛り上がるように、いろいろな宣伝やPR、チケットを買ってもらって盛り上げていただくなどもぜひできればと思っています。ぜひパラリンピックも頑張りたいと思っています。

5 選手村について

選手村は晴海地区に設けます。これは先ほども言いましたが、選手が中心、地理的にも中心ということで晴海地区に設定してしまっていて、敷地面積が44ヘクタールで

す。宿泊可能者数は約1万7,000人で、オリンピック期間中1万7,000ベッドを用意することになっています。この1万7,000ベッドを、立候補ファイルでは14階までの高さに確保するとしています。あまり上下移動が多くなると、選手間で有利なところ不利なところが出てくるということで、14階以内に選手村を造ることになっています。晴海に造られる選手村は民間にマンションを建ててもらって、それをオリンピック期間中借り上げ、オリンピック後にまた民間に戻して分譲なり賃貸をしようといったスキームで考えられています。建てる建物は14階でなく、それ以上建てても構わないのですが、オリンピックで使う選手村は14階以下にしています。

選手村の特徴としては、銀座や台場にも近接している立地で三方を海に囲まれ、セキュリティの面も含め、正面にレインボーブリッジを臨む眺望も生かしながらデザインしていくと考えています。日本文化に触れる場の提供ということで、メインダイニング等で海外で人気の高い日本食を提供し、伝統芸能を取り入れたパフォーマンス等、いろいろと選手を盛り上げていきたいと考えています。

選手村の大会後のレガシーですが、先ほど申し上げたとおり民間で開発し、大会後は分譲、賃貸なりで回収していただくスキームになっていますので、大会後は1つのまとまった東京湾岸の都市居住地域に生まれ変わることを想定しています。ここにつきましても単なる住宅開発というより、大会のレガシーとしてどのような施設にすべきかとも考えていきたいと思っています。選手村はパラリンピックでも使いますので、そういったことも配慮して、間取りやバリアフリーを考えたいと思っています。

6 2020年にむけたスケジュール

2013年9月7日に開催都市が決定し、今年の1月に大会組織委員会が設立されました。その後2月から3月にかけて、ソチのオリンピック、パラリンピックが開催されました。2015年2月、1つの節目としまして、大会開催基本計画を策定することになっています。これに向けてさまざまな調整、検討、調査を行っているところです。その後、リオのオリンピック・パラリンピック、平昌で冬のオリンピック・パラリンピックがあ

り、おおむね1年前からテストイベントを始め、2020年の7月から9月にオリンピック・パラリンピックを開催するというスケジュールです。

立候補ファイルで設定したおおむねの建設スケジュールです（図-14）。

施設につきましては、今後詳細な検討、設計を行っていきますが、立候補ファイル段階で想定したものとしてこのようなペースで設計・工事を行い、3年くらいかけて施設整備を行って、2019年のテストイベントに間に合わせていく計画になっています。

大会組織委員会はTOCOGと略して呼んでいます。これはIOCのほうから、東京都とJOCが開催都市契約の調印から5カ月以内に設立せよと言われたものです。開催都市契約は招致決定の直後に交わしたのですが、そこから5カ月以内ということで2月7日までだったのですが、これにつきましては今年の1月24日に設立いたしました。この組織委員会で、2020年東京大会の、計画、運営、開催に責任を持ちます。設立後は、スポンサーセールス活動や組織体制整備の強化、IOCや国際競技連盟等、関係機関との調整を行っていく主体になります。

来年2月に策定すると言いました大会開催基本計画

は、立候補ファイルをより具現化していくということで、施設に限らず、財政やセキュリティ、文化、環境、輸送も含め、各分野に関する計画、責任、役割分担を定めていくものになっています。

大会組織委員会は一般財団法人として設立しましたので、それに基づいた構成になっていますが、東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会ということで名誉会長を置き、その下に評議委員会、理事会を置いています。監事、事務局などを置き、また、調整会議、顧問会議を置きます。調整会議はすでに設置されていて、組織委員会会長、JOC会長、JPC会長、東京都知事、文科大臣兼オリンピック・パラリンピック担当大臣の5者が調整会議でいろいろな意見交換をしていくと同時に、まだできていませんが顧問会議を設置して、オールジャパン体制で取り組んでいく体制を作ろうということになっています。

大会組織委員会の予算は、立候補ファイルでは約3,013億円です。組織委員会はどうやってお金を収入して、どうやってお金を支出していくかですが、収入は大きく3つあり、スポンサー収入が37%くらいあります。それからチケットの売上で23%くらい、IOCからの負担金、これはテレビ放映権などがIOCから入ってくる予定

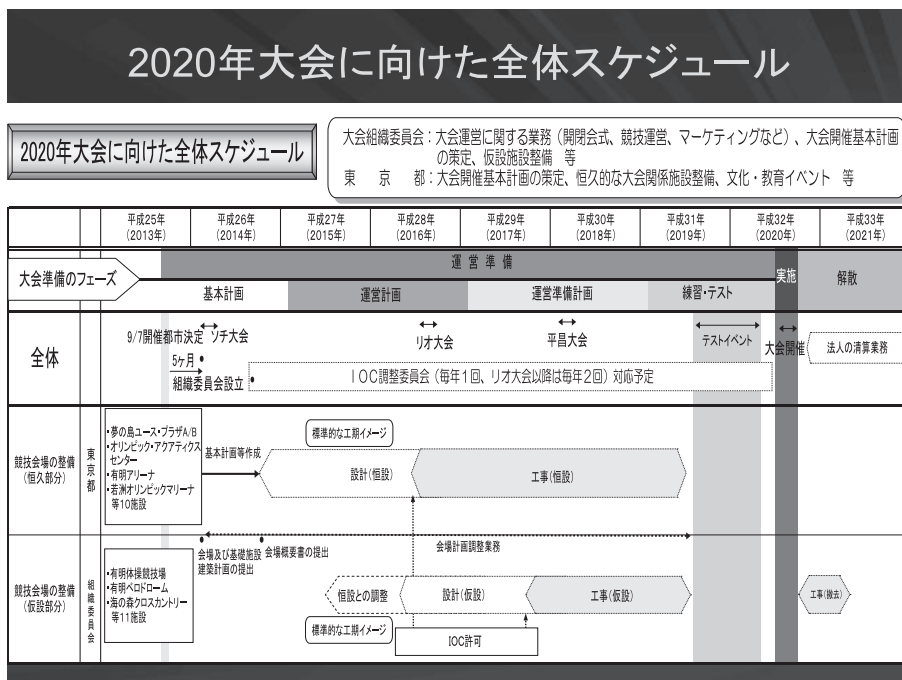


図-14

になっていまして、この3つで83%を占める予定です。

チケットも、手頃な価格に設定することにしていて、ここであまり収入が増える見込みはありません。IOCからの負担金もだいたい決まっているということで、一番の頼りはスポンサー収入です。いかにいろいろな企業の方からスポンサーになっていただくかというのが、収入を増やす大きな条件になってきます。スポンサーについては後ほどまた触れたいと思います。

非大会組織委員会予算として、日本円に直しますと約4,300億円入っています。これは国であったり東京都であったり民間であったり、競技会場や選手村、メディアセンターなどを造っていく費用になっており、運営費も若干あります。こういったもので約4,000億円かかると考えています。

財政保証、財務的保証ですが、大会組織委員会の資金が不足した場合、まずは東京都が補てんしますと保証しています。それが駄目であれば国が補てんしますという約束になっています。大会に関するセキュリティや医療、通関、出入国管理業務などにつきましては、それぞれの組織が行うため大会組織委員会の費用負担は計上しておりません。ホテルの料金につきましても、あまり高くないように保証するといったことも立候補ファイルに書かれています。

オリンピックにつきましてもスポンサーの位置付けが非常に重要で、1つのカテゴリーについて1社しかスポンサーになることができないという1業種1社の原則というのがあります。例えば、コカ・コーラがスポンサーであれば、ほかのソフト系飲料のメーカーはスポンサーになれないということです。また、オリンピックイメージの尊重ということで、オリンピックイメージスポンサーの数、質については一定の基準が必要とされています。これはオリンピックのイメージとブランドの価値を守るということで、できるだけ少数の企業と高額な契約をすること、社会的に議論のある企業はなるべく避けるというルールがあるようです。それから、トップパートナーと国内パートナーというのがあります。トップパートナーは、現在IOCと契約しているパートナーが10社あります。日本のメーカーではパナソニックが入っています。このトップスポンサーとカテゴリーがダブらないように、国内パートナーを設けていくことに

なっています。国内でもパートナーがいくつか種類に分かれるのですが、そういったものはカテゴリー分けをして、1つのカテゴリーの中に複数社が入ってこないかたちで設定しなければいけないことになっており、今後そういったパートナー探しが始まってくるとことになります。パートナーになりますとオリンピックマークの使用や大会ロゴ、エンブレムの使用、大会期間中オリンピックイメージを用いた広告展開が可能となり、スポンサー向けチケットの購入権やメインスタジアムに隣接するスポンサーホスピタリティセンターの利用権が得られることになっています。逆に言うと、スポンサー以外がオリンピックを利用したキャンペーンをやったり、広告宣伝を打ったりすることはダメということになりますので、企業の皆様方には十分注意してもらいたいと思います。

2020年大会に伴う経済波及効果ですが、これも立候補の段階で我々は約3兆円とはじきました。これにつきましては、例えば競技施設などを造っていくといったものの波及効果を算定したわけですが、道路などの既存の計画に基づくインフラ整備は入れていません。かなり控えめな数字となっていますが、民間ベースでは150兆円という試算も20兆円という試算もあり、もう少し大きな効果も出されていますが、われわれは3兆円とはじいています。先ほどの大会予算がだいたい7,000億でしたので、効果の大きさがわかると思います。

われわれに課せられた1つの使命として、被災地の復興にも結びつけていきたいということがあります。東京都としましても、震災が起きてから、被災地を含めさまざまなスポーツイベントを展開してきていますが、オリンピックに際しても被災3県などを巻き込み、聖火リレーや宮城スタジアムでサッカー予選を行うことも1つの例ですが、ボランティアや文化プログラムなど、さまざまな取り組みをしていきたいと考えています。

私の発表は以上ですが、2020年の大会まで、長いようであと6年ちょっと、そんなに時間はありません。舛添知事も「世界一の大会にする」と言っていますが、私としては施設、輸送を確実に仕上げて、安全で快適な大会にしていきたいと思っておりますので、皆様方におかれましてもさまざまな場面でご協力願えればと思っております。どうぞよろしくお願ひします。ありがとうございました。(拍手)

※本稿は、平成26年4月11日に開催された「RICS-JREI-ARES 共催セミナー」の内容をもとにとりまとめたものです。

RICS-JREI-ARES 共催セミナー

2020年東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けて

第1部・RICS-JREI-ARES 共催セミナー③

施設開発およびレガシー問題： ロンドン・オリンピックからの教訓

プロフィール

元英国オリンピック開発局 (Olympic Delivery Authority)
不動産担当ディレクター
キングス・カレッジ・ロンドン 不動産開発ディレクター

ラルフ・ラック 氏 OBE*



Contents

1. オリンピック招致のための誓約	14
2. オリンピック用地の取得	14
3. 施設の建設	15
4. オリンピック・レガシー	16
5. オリンピック・ビレッジ	16
6. 10の教訓	18

キングス・カレッジ・ロンドン不動産担当ディレクターとして世界トップ20に入る大学で仕事をしております。また、7年間、英国オリンピック開発局 (ODA) の不動産担当ディレクターもしており、しかもオリンピックが終わったあともコンサルタントとしてODAとの関わりを持っています。今年の6月まではさまざまな業務を続けていました。

さて、これから皆様を旅にお連れします。ロンドンオリンピック招致決定後の1日目からレガシーの処理までのオリンピックジャーニーです。

始まりは、2005年7月6日でした。2012年、開催都市は皆さんパリだと思っていたのですが、ロンドンに決定しました。一瞬の沈黙のあとに大喝采。トラファルガー広場は大騒ぎです。おそらく昨年9月7日は、東京でも同じ状況だったことでしょう。しかし、ロンドンでは、1人だけ大喜びをしなかった人がいます。名前は、あえて今は言いません。あとでまたこの話をしますが、1人だけ暗い顔をしていた人がいました。その気持ちは皆様にも分かるはずです。

ロンドンと発表があったとき、私は休暇中でした。不

* OBE (Officers of the Order of British Empire) : 大英帝国四等勲爵士

動産以外に船が好きなので、大好きなセーリングをしていました。大西洋を旅して、その後も旅を続けようと思い、オリンピックとの関わりは考えていませんでした。ところが発表があってから5分間で電話が3本、メールが3本携帯に入り、開催地はロンドンになったとの連絡がありました。これまでお付き合いがある皆様は、私がロンドンの街の再生を真剣に考えていて、オリンピックの機会があれば関わりを持ちたいという、オリンピックに対する私の気持ちを知っていたために連絡してくれたのです。

1 オリピック招致のための誓約

ロンドンオリンピックの招致に際して約束したことは、あまりオリンピック、オリンピックではなく、触媒作用としてもっと長期的にロンドンの街を再生したいという考えでした。場所はイーストロンドンの非常にコンパクトな地域、コンパクトどころかオリンピックパークとして史上最小規模の場所のため、狭すぎるという懸念さえありました。しかし、そのほうが集中的にその場所を再生できると考え、わざと選択したのです。あえて狭いところに集中したほうが、本当にその場所の再生ができると思ったからです。

多くの人たちは、レガシーのメリットをバルセロナと比較しようとしていましたが、その比較は間違っていました。なぜでしょう。バルセロナの場合、各地に会場を分散させました。バルセロナは、街のエリア全体の経済的な概念を変えたかったからです。ロンドンでは、持続可能な社会、経済的な再生をイーストロンドンでしたかったのです。ロンドン全体ではありません。

なぜイーストロンドンだったのでしょうか。それは貧困の問題がある場所だからです。ロンドンだけではなくイギリス全体の中で最も厳しいところです。イギリスの中で再生、投資が必要な地域でした。

2 オリピック用地の取得

まず、用地取得の課題がありました(図-1)。国有地ではありませんでしたので、取得が大変でした。次に整備、再生をする必要がありました。会場の整備については、面積は出来たばかりのヒースロー空港のターミナルの5倍程度の大きさでしたが、空港の半分の期間で造る必要がありました。本来であれば20年から25年掛かったはずのものが7、8年で行われ、「2:4:1計画」と呼んでいました。取得、計画、準備に2年間、実際に造るのに4年、テスト、コミッションで1年間。組織委員会が装飾仕上げをするのに1年です。東京と同様に、最後のほうでオリンピックのオーバーレイをしなければなりません。非常にタイトなスケジュールでした。

ロンドンでは、取得だけで2年間も掛かってしまい、主要な作業は2008年に着工し、ほとんどの会場は3年間で造りました。そのあとテストに利用してLOCOG(ロンドンオリンピック大会組織委員会)に移すことができるようになりました。政府も開発整備をしていましたが、民間のディベロッパーが大型のショッピングセンターを開発していて、お客様へのアクセスは建設現場を

オリンピック用地の取得

- 850 エーカー
(345ヘクタール)
- 2,756の地権者
- 1,313の所有権者
- 1,443の借地権者
- 20を超える法定請負人
- 4つの地方自治体



図-1

通過しなければならないという問題もありました。

2004年11月段階の招致マスター計画、どのディベロッパーも同様に、招致に成功して土地を取得し開発をしようという場合、パニックとは言いませんが買い過ぎでないだろうかとか、コストはどうすれば減らせるだろうかとか懸念していました。3日間にわたって、官民が一緒になり、私が働いていたオフィスにチームで詰めて、すべてを分解してもう1回マスタープランから考え直しました。その結果、全体のビレッジ、部屋の数、面積も減らすことにしたのです。

オリンピック村はもともと民間デベロッパーが開発許可を取っていたところに決めました。これは意図的にオリンピック用に整備するレガシーを考えて設計し、レガシーに使うことができるようにしました。持続可能な住居の建築基準がありまして、一番高いレベルはレベル4ですが、それを目指すことにしました。

しかし、レベル4は2～3階建ての郊外住宅用であって、それまで13階建てをレベル4でという試みはありませんでした。コードを管轄している省庁とともにコードを書き換え、その結果、今は民間もこのコードを使っています。そのような変更をして面積を縮小し、コストを抑え、影響を受ける企業も減らすことができました。移動しなければいけない人、失業する人も減りましたし、移転する企業も減らすことができました。

招致が決定した翌日、爆破事件があり、セキュリティを強化しなければならず、まず車が入れないようにしました。駐車場は、IOC用には整備するが、それ以外の仮駐車場は整備しない方針としました。それによってテロ等のリスクを減らすことができると思ったからです。1つだけ考えていなかったリスクが残っていました。冒頭に言ったように、1人喜んでいない人がいました。ギャディス・パッカーという私の部下です。土地を全部取得しなければいけないということに気がつき、強制買取権を行使するしか方法が無かったからです。幸い、招致が決まってから5カ月以内に適切な機関が強制買取命令を行使してくれました。

イギリスでは当時最大規模の用地の買取りでした。2,756地権者、20を超える法定請負人を相手にしなければなりません。4つの地方自治体に跨っており、これも珍しいことです。とても大変でした。284の企業、250の居住者がそこに暮らしていました。ゴミ捨て場

の近くです。信じられないかもしれませんが、宗教組織、バスの車庫等、とにかくありとあらゆるものがありました。取得機関の代理、あるいは居住している人たち、小売店の代理等が入ってしまっていて、早い段階でサーベイヤーがかなりかかわりを持つことになりました。

特別買い上げは時間が掛かることがありますが、チームはしっかりとまとまっていて、2005年11月に決定してから2006年5月から8月に公聴会を開催し、2006年12月に政府決定が出ました。異議申し立ては1つ2つありましたが乗り越えることができ、ほとんどの用地を取得することができました。2007年の夏までに取得できたということで、予定どおり必要な解体を行うことができ、インフラも整備することができ、それから1年以内には新しい会場の工事を始めることができたのです。

3 施設の建設

日本にはTOCOG（東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会）がありますが、ロンドンの場合はLOCOGです。いわゆるショーを国際連盟にアピールしなければなりません。短期間の組織ですから従業員は最小限にしましたが、コンサルタントはたくさん必要でした。

コンソーシアムを造り、代理をお願いしました。すべての契約について競争入札で、EUのルールに従わなければなりません。EUの加盟国、コントラクター、コンサルタントは、皆入札の機会を提供されなければなりません。ほぼすべてのコントラクター、コンサルタントは、結局はイギリスベースにはなりませんが、全てEUベースでなければなりません。

建設中に何よりも留意したのは安全でした。こういうプロジェクトを行うと、残念ながら少なくとも1人は死亡者が出てしまうという統計数字がありますが、幸運にも死者は発生しませんでした。4万6,300人の人たちが働くわけですから、どうやって現場まで来るのかを考えなければなりません。車は認められなかったわけです。移動方法、輸送交通や建材、資材の輸送も考えなければならず、食事も必要でした。結局はODAが全部提供することが重要であるということになりました。

共通スタンダードで提供し、コストを下げることでできると考えました。

持続可能性も大変重要でした。解体した資材の98%はリサイクルされ、また汚染土壌を200万トン除染しました。もう一つ重要だったのは省エネです。オリンピックパークは現在、クイーン・エリザベス・オリンピックパークと呼ばれていますが、一体型冷暖房を使っています。

残念なことにODA、LOCOGの従業員のほとんどは、オリンピックの開会式のチケットを入手することができませんでした。イギリスでは公平なシステムを取っており、国民が誰でもインターネットを通じてチケットを購入する機会があります。結局、私はオリンピックスタジアムから6キロしか離れていないところに住んでいますが、家から観戦しました。

4 オリンピック・レガシー

オリンピック期間中に施設がどう使われたかというよりも、問題はレガシーです。レガシーが大変重要だったわけです。

ザハ・ハディットが設計した「水上競技センター」は、17万5,000席を収容したのですが、今はそれが取り除かれています。屋根に関しても、もともとのデザインに比べて少し簡素化しなければなりません。このプールは、飛び込みであろうと競泳者であろうと一般国民であろうと、現在、誰でも利用できます。

「オリンピックスタジアム」は、最終的に何の用途に使うか、なかなか決まりませんでした。ウェンブリーを造ったときは、いろいろなスポーツで使えるべきという議論がずっと続いて、スタジアムがなかなか建設されずにコストも膨大になってしまいました。しかし、幸いにも絶対にオリンピックの開催に遅れることができなかったため、このオリンピックが終わった後もスポーツ施設として使われるということが決まったわけです。政府に対して私はこう言いました。先に進まなければいけない、決定をしなければいけない。そして、一番下の2万5,000席は恒久的なものにし、残りの上層階については、開会式や試合中に必要だったものですが、解体できるようになりました。全部で5万5,000席です。

2016年度のシーズンにおいては、ベストなところではないですが、地元のサッカーチームがスタジアムを使うことになっています。その前にいろいろなイベントが開催予定です。陸上競技も毎年行われますし、また2015年のラグビーワールドカップ、2017年の英国陸上競技にも使われます。現在は常時使われているわけではなく、屋根を拡張したり、ホスピタリティボックスを入れたりというふうに改装されています。座席も6万席になる予定です。

「オリンピックパーク」は、クイーンエリザベス・オリンピックパークと改名されました。2013年7月にはノースパークが開き、さまざまなスポーツイベント、コンサート等も行われました。今年の4月5日にはパーク全体が開場し、パークからスタジアムの構成に変わりました。リーバレー・ホッケー&テニスセンター、すべてのパーク、すべてのスタジアムを使えるようになりました。オリンピック終了後2年未満ですべての人たちに使えるようになっています。これは面白いことだと思います。ほかの開催地ではここまでやっていないと思います。しかし、真のレガシーはこれから先なのだと思います。

5 オリンピック・ビレッジ

オリンピック・ビレッジはイーストビレッジと言われています(図-2)。このプロジェクトが最も大きなりスクでした。コストが高く、オリンピックスタジアムの倍のコストがかかり、規模が大きいために建設期間も長くかかります。きちんと建設を終わらせなければ、選手の泊まる場所が問題となるため、最も大きなりスクでした。ただ単に宿泊地を提供するだけではありません。2,818の住宅を造りました。11区画、62ブロック、3から14階建て。選手は時間を守らなければいけませんので、エレベーターの速度、エレベーターの使用人数も重要です。以前は8~9階までが限界と言われていたのですが、14階まで建設することができたので、それも日本が使えると思います。オリンピックのときに1万6,760人、パラリンピックで4,500人の選手がいました。安全性の問題もあるため、キッチンを入れることができませんでした。選手には調理をさせたくなかった

イーストブレッジ



図-2

からです。

ブレッジは必ずレガシーに残さなければいけないということだったので、仮設ではなく恒久的な医療センターを造りました。教育施設も必要になります。そのため、新しい学校も造りました。1万8,000人の生徒を収容できるもので、公園など、コミュニティ向けの運動場等も造りました。

ブレッジを造る、住宅を造ることは大規模な開発ですが、実は比較的容易です。しかし、これまでイギリスで、これだけ多くの住宅を一度に1カ所で造ったことはありません。機能する共同体づくりとなります。まず共同体

として機能しなければならず、そして、持続的に機能しなければなりません。何をしなければいけないか。家庭のバランス、密度です。さまざまな所有形態、賃貸形態です。マーケットハウスだけが全部埋まったり、低額だけが全部埋まるのではなく、バランスが必要です。仕事のある人たち、ない人たちのバランスも考えなければなりません。若い人ばかり、若い家庭ばかり、高齢者ばかりではなく、一定程度の年齢層を考えたバランスも必要です。

低額住宅とショッピングセンターでの仕事を連動させることも必要です。学校を運営させるためには、初日に全部埋まってしまいうけにもいかず、一定の柔軟性が必要なため、段階的に開

校しなければなりません。建物自体は全て一緒に造りましたが、入学については段階的にする工夫が必要です。ヘルスサービス、コミュニティサービスも、一度で全部の医者や歯医者を集めるのではなく、段階的に人の配置を考えなければなりません。この部分については成功するかしないかまだ分かりませんので、これから数年は見ていかなければなりません。ブレッジの半分はもう手放しましたが、ブレッジ全体を完全に手放すのは今年の6月になります。入居、居住等はたぶん来年までかかりますが、2、3年は見ないとこれが上手くいったのかどうかの判断はできません。



2012年ロンドン大会 – 学んだ教訓

1. 開催権を獲得した後に計画の見直しを行う
2. 施設等についてはオリンピック/パラリンピック競技を考慮しながら大会終了後の利用を踏まえて計画、設計する
3. プログラム策定は時間を掛けて慎重に行い、それを維持する
4. ODAと組織委員会を同じ場所に置く
5. 設計、開発、費用、および不可抗力を考慮した現実的な予算を確保する
6. 作業は元請業者の間に配分し、下請と孫請業者については健康と安全を優先して監視する
7. 資産売却にあたっては長期的な再生および改善による金銭的リターンを確保する
8. 大会終了後の施設所有者と管理者は早期に決定する
9. コミュニティおよび民間パートナーと連携して業務を進める
10. 常に集中を維持する

図－3

6 10の教訓

そもそもここで話すことを頼まれたときに、教訓について話してくれと言われました。それは、本を1冊書くこともできる内容になるでしょう。でも本を書いてしまったら訴訟の対象になってしまうと思います。ただ、ここにある10の教訓があったと言えます（図－3）。

なお、計画に関しての見直しは可能だと思います。IOCは柔軟です。規則でガチガチになっているものではありませんので、交渉する価値はあります。

ロンドンでの交渉は、実際に招致が決まってから始まりました。仮設の会場もたくさん作っていますが、レガシーを考えていました。仮設に関しては解体することもあります。それは正しいと思います。イギリス人は必ずしも計画が得意なわけではありません。アメリカ人のほうが上手いかも知れません。計画には時間を掛けるべきだと思います。結局、イギリスでは2年間を計画に費やしました。

また予算も見直されると思います。ウィットの予算は

政治的な側面もあります。万が一のことも考えて、想定していないようなりスクが起こる可能性もありますので、適正な予算を作る必要があります。

建設は、1社または少数のコントラクターに任せるのではなく、数多くのコントラクターに任せることによってリスクを分散すべきです。イギリスだけではなく、当時は世界経済の状況で、すべての下請けをモニタリングしていました。財務的な問題がないかどうか。端的に手助けをしなければいけない場合もありました。金融危機があったゆえに建設コストが下がったというメリットもありました。だからこそ、オリンピックビレッジの資金を捻出できたわけです。

資産売却に関しては、長期的な再生計画および金銭的リターンを確保すること。開発している人たちが会場のレガシーの所有者でなければ、最初から整理する必要があります。イギリスのように1つの組織からほかの組織へと、所有権がシームレスに移転できるように。開発から引き続きオーナーになっているところもありますが、大会に向けての準備をしなければいけないので、追加的にリソースはいくらでも使えると思います。

コミュニティとパートナーシップを組む必要がありますし、当時は金融危機があったので、本当ならばもっと民間の部門を活用したかったのですが、その後になって民間パートナーと連携することができました。大変貢献してくれています。持続的にするためには、やはり民間とのパートナーシップが重要だと思います。

最後に申し上げるのは、常に集中を続けるということです。揺らがないことです。そのとおりにやる必要があります。閉会式を楽しみにする。これはほんの一部です。そのあとにレガシーが待っています。ありがとうございました。（拍手）

※本稿は、平成26年4月11日に開催された「RICS-JREI-ARES 共催セミナー」の内容をもとにとりまとめたものです。

第2部・特別寄稿

東京オリンピック・パラリンピックと インフラ整備

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 本社事業部
東京五輪関連事業推進室長

あべ しんえつ
阿部 進悦



Contents

1. 現在計画されているインフラ整備	19
2. 環状2号線と虎ノ門周辺の再開発事業	22
3. 湾岸部の市街地再開発事業	25
4. 木密地域不燃化10年プロジェクト	27

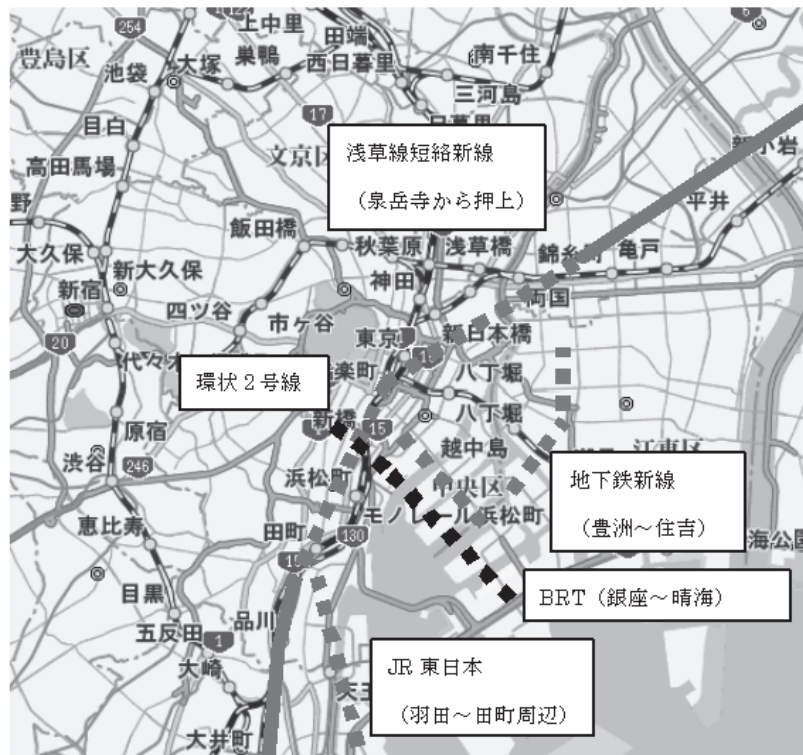
1 現在計画されている インフラ整備

東京オリンピックが開催されるまでの6年余りで東京は大きく変わる。それは新国立競技場の建替えや湾岸部の競技会場の建設のような直接的にオリンピックにかかる計画だけでなく、交通インフラ整備や都市再開発のように間接的にオリンピックが契機となっている計画が見込まれるからである。

交通インフラ整備については2020年までに完了するプロジェクトは少ないが、いずれも都市機能更新の立場からオリンピック開催決定前から検討されてきたものである。代表的な計画に羽田空港と成田空港を結ぶ新線計画が挙げられる。墨田区の押上駅と港区の泉岳寺駅を結ぶ全長11キロメートルの鉄道路線で、成田空港―羽田空港間の移動を現状の92分から50分台に短縮し、オリンピックに際して増加が見込まれる観光客の利便性を

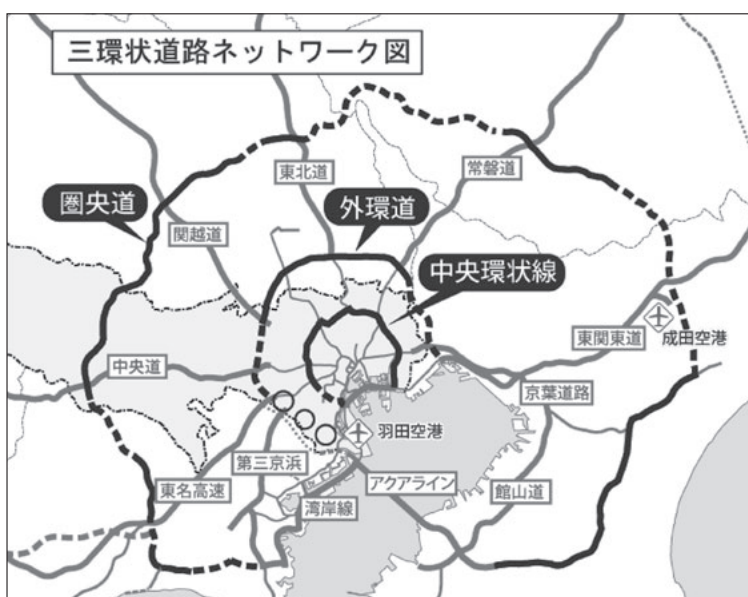
高めることを狙う。今年の2月4日にはJR東日本が羽田空港と都心を直通ルートでつなぐ構想を発表した。品川と田町の間から東海道線と東海道貨物船を使って羽田空港の地下に接続する計画である。羽田空港の地下には空港施設が埋設されているため、技術的に可能かは検討中であるが、将来的には「上野東京ライン」によって宇都宮、高崎、水戸の北関東からの直接運行が可能になる。ほかにも東京急行電鉄の蒲田駅と京浜急行電鉄の京急蒲田駅を連絡する新空港線（蒲蒲線）、江東区では豊洲駅と住吉駅を繋ぐ地下鉄8号線延伸計画、環八通りの地下などを利用して、羽田空港と赤羽駅とを結ぶ「エイトライナー」、環七通りの地下を利用して赤羽駅と葛西臨海公園を繋ぐ「メトロセブン」など、鉄道路線だけでも五輪を契機とした複数の整備計画がある。

鉄道計画ではないが、現在都心とのアクセスが劣る湾岸部での人口増加を見込んで銀座と晴海の間にバス高速輸送システム（BRT）の開設が計画されており、将来



的にはLRT（次世代路面電車）化も視野に入れている。道路では3環状道路が2020年までに90%が整備される計画となっている。3環状道路は首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、東京外郭環状道路（外環道）、首都高

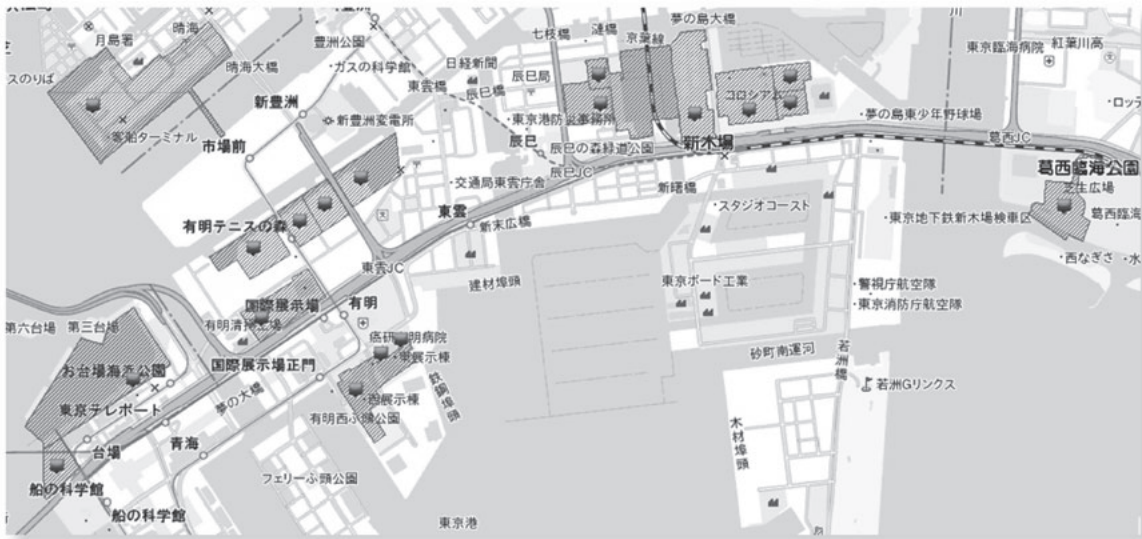
速道路中央環状線の3道路をいうが、現在の3環状9放射のネットワークが計画されたのは、1963年である。東名、中央、関越、東北道など放射方向の高速道路が整備された一方で、環状方向の高速道路の整備は遅れたため、都心に用いない自動車も必ず都心を經由しなければならず、慢性的な渋滞が発生している。「3環状道路」が整備されれば、都心への自動車の流入を回避させることができ、渋滞解消が期待できる。2015年度に首都高速10号線の晴海～豊洲間が、また2016年にはいわゆる「マッカーサー道路」と呼ばれる環状2号線の新豊洲～虎ノ門区間が開通する予定。環状2号線はオリンピック開催時には湾岸部と都心を結ぶ大動脈となる。



出典：東京都建設局

2020年の東京オリンピックでは競技会場の37施設のうち21施設が湾岸部に集中する。選手村もオリンピック後には住宅となることが予定されており、湾岸部への期待が高まっている。

2016年には豊洲に築地市場が移転する計画で、市場の規模は拡張される。2月19日には



中央卸売市場が市場の観光施設である「千客万来施設」の事業予定者を発表した。東京都中央卸売市場によると千客万来施設は5街区0.6ha・6階建（延床面積26,200m²）、6街区1.1ha・7階建（延べ床面積39,500m²）の規模で、場外市場やフードコート、レストラン、温浴施設を備えた観光施設となる予定で年間の来場者を420万人

と見込んでいる。

またお台場ではフジテレビジョンや三井不動産、鹿島建設、日本財団が共同で国際観光拠点整備を国家戦略特区に申請した。湾岸部はカジノの誘致先としても候補に挙がっており、MICE、IRの中心機能を期待されている。

環状2号線の開通により、都心へのアクセスが向上

千客万来施設事業 事業予定者の決定について

平成26年2月19日
東京都中央卸売市場

1 本事業の概要

【整備目的】 現在の築地にみられる市場ならではの“にぎわい”を継承・発展させ、豊洲ならではの活気・にぎわいを創出
⇒ ○豊洲新市場の魅力向上 ○地域のまちづくりや活性化に貢献

【機能】 ○食の魅力の発信 ○観光客を惹きつける ○市場関係者の活性化に貢献

【整備手法】 民設民営 事業用定期借地権方式(30年間)

2 敷地配置

3 経過

平成25年8月 募集要項の公表
平成25年11月 提案書受付(2グループ応募)
平成25年12月 審査委員会(外部有識者等)による審査・選定
～26年1月 <審査期間中に1グループ辞退>
平成26年2月 事業予定者の決定・公表

4 事業予定者

株式会社 喜代村 <代表企業>
大和ハウス工業 株式会社

5 事業予定者の提案概要

(1) 年間来場見込 約420万人 国内外から集客する東京観光のハブ
(2) 主要施設 <6街区>
○市場関係者等の多種多様な専門店集積「豊洲場外市場」(約140店舗)
○市場の新鮮食材を提供「まんぶく市場」(フードコート1,000席)
○年間を通じて、参加体験型の楽しいイベントを開催「にぎわい広場」
○料理の楽しさや自然の恵みを学ぶ「豊洲食育教室」
○湾岸エリアを眺望できるレストランも備えた首都圏最大級「温浴施設」
○多言語などによるきめ細かい観光客対応「世界クラスのおもてなし」
○市場関係者、地域住民などをサポート「託児所・クリニック」
<5街区>
○世界・日本の調理器具等を販売「調理器具市場」
○日本の伝統技術“ものづくり”の技を紹介・体験「匠いちばん市場」
○家庭設備器具の販売・修理など生活をサポート「生活支援市場」

(3) 施設規模

6街区	5街区
○延床面積 約39,500m ²	○延床面積 約26,200m ²
○商業床面積 約16,900m ²	○商業床面積 約7,400m ²
○駐車場 560台	○駐車場 363台
○商業棟 地上4階 駐車場棟 地上6階 温浴棟 地上7階/地下1階	○地上6階/地下1階

(4) 賃付料 136,728千円/年
(5) 整備スケジュール
平成26年度に設計・建設工事着手 ⇒ 市場本体施設と同時開設

出典：東京都中央卸売市場 HP

する勝どきでは「勝どき5丁目地区第1種市街地再開発事業」と「勝どき東地区第一種市街地再開発事業」が計画されている。勝どき5丁目地区第1種市街地再開発事業は供給戸数1,420戸の「勝どきザ・タワー」を中心に保育所や水産庁施設が建設される予定である。「勝どき東地区第一種市街地再開発事業」は3棟の超高層マンションの計画があり、A1棟は約1,660戸、A2棟は約860戸、B棟は約500戸の合計約3,020戸の供給が計画されている。晴海でも「晴海3丁目西地区第一種市街地再開発事業」があり、7棟の建物のうち4棟は超高層マンションである。当該プロジェクトの1つである「ベイシティ晴海」は来年完成予定である。豊洲では「東京ワンダフルプロジェクト」があり44階建ての「スカイズタワー&ガーデン」が計画されている。ほかにも月島には「月島3丁目地区再開発」、「月島1丁目西仲通り地区再開発」の再開発が計画されるなど、湾岸部での再開発が目白押しになっている。これらの計画は一部であり、すべてのマンションの計画戸数を合わせると今後、湾岸部に1万戸を超えるマンションが供給されることになる。これは年間の首都圏全体に供給されるマンションの1/5に当たる供給である。

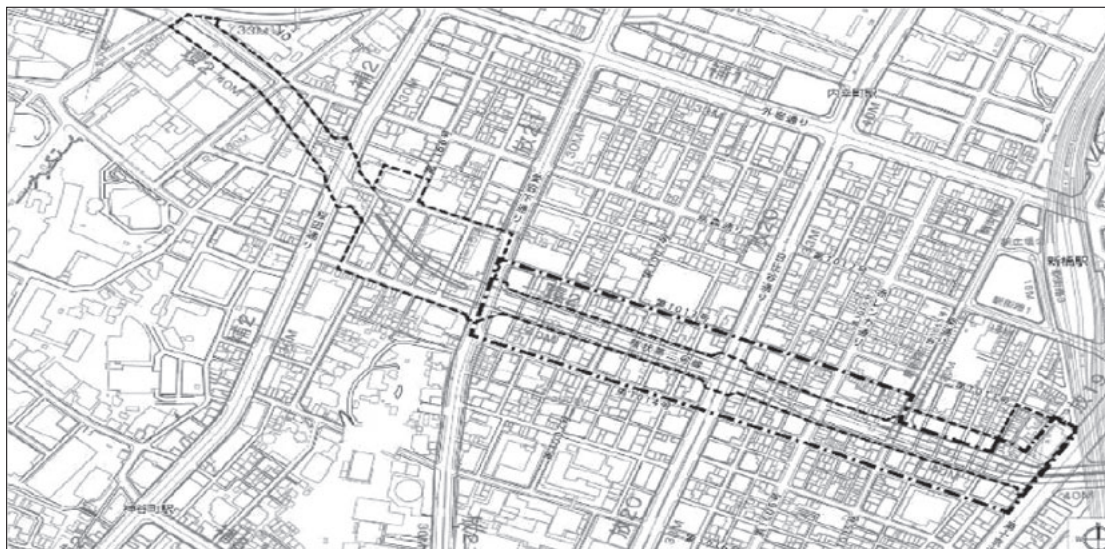
2 環状2号線と虎ノ門周辺の再開発事業

環状2号線は「幻のマッカーサー道路」と呼ばれ、2014年3月29日に開通した虎ノ門から新橋に至る全長1.4kmの区間は、戦後約60年間に渡って工事の着工が凍結されていた。1989年の法改正で、道路の上下空間に建築物をつくる土地の利用法が認められ、道路整備にあわせて再開発を行うことが可能になった。

通常、道路区域は平面的な区域で指定され、地表面のみならずその上空や地下空間も道路区域となるため、道路の上下の空間に建物等を建築することは原則として認められていない。トンネルの上空や高架道路の下、道路の地下であれば、道路と一体ではない構造の建物を建築することができるが、道路区域の一部を使用することになるため、道路管理者から道路占用許可を受けることが必要である。

立体道路制度では、道路区域は立体的な区域で指定される。このため、道路の上下の空間は道路区域ではないため、建物等を建築することができる。道路占用の許可を受ける必要もない。また、道路に隣接する空間に道路

名称：環状第二号線沿道新橋地区
 位置及び区域：港区西新橋二丁目及び新橋四丁目
 各地内（区域は区域図のとおり）
 面積：約8.4ha



出典：東京都港区 HP

と一体構造の建物を建築することもできる。虎ノ門ヒルズは、ビルの地下には立体道路制度が適用され環状2号線（新虎通り）が通り、ビルと道路が一体となっている。

開通したトンネルは虎ノ門ヒルズの地下を通り、新橋までをつなぐ。真上を走る新虎通りは、車道両側にそれぞれ幅約13メートルの広い歩道が整備され、オープンカフェなどが立ち並ぶ予定。竣工式典に出席した東京都の舛添要一知事は「地上部分はパリのシャンゼリゼ通りに匹敵する国際色豊かなプロムナードにしたい」と挨拶した。

ただし、本地区は、比較的小規模な敷地が多い上、建築物の老朽化が進んでおり、幅員の狭い道路が多数存在することから、防災上の安全性が懸念されるとともに、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられている。

そのため、環状2号線については「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、2013年3月27日に港区西新橋2丁目及び新橋4丁目各地内8.4haが東京都より街並み再生地区（環状第2号線沿道新橋地区）に指定された。今後沿線の開発・機能更新が進展することが期待されている。

■街並み再生地区「環状2号線沿道新橋地区」のねらい

(1) にぎわいと統一感のある街並みの形成

建築物の壁面線の統一やにぎわい施設の連続化とともに、環状第2号線の広幅員歩道等の利活用により、歩いて楽しいにぎわいと活気にあふれ、統一感と品格ある街並みの形成を図ること。

(2) 土地の有効利用の実現

敷地統合の促進、敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区の再編の促進により、東京の新たな成長軸としてふさわしい土地の有効利用の実現を図ること。

(3) 魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進

居住、業務、商業、文化・交流といった多様な機能を備えた魅力と活力ある複合市街地を形成するため、都心居住の推進及び業務拠点の形成に資する用途を誘導する。加えて、災害時の一時受入れ場所の確保など防災機能の整備や環境負荷の少ないうるおいのある都市空間を形成することにより、安全・安心・快適で持続的なまちづくりの推進を図ること。

(1) については、2014年3月末の国家戦略特区の指定に合わせて東京都が公表した「東京発グローバル・イノベーション特区 提案書」において「プロジェクト8 東京シャンゼリゼプロジェクト」の記載があり、同年3月に「東京シャンゼリゼプロジェクト」実施要綱が制定されるなど、具体化が進んでいる。

また、(2) の敷地集約化及び(3) の各種誘導用途の建築物への導入を推進するため、次項のような容積率の緩和措置が設けられている（具体的には、当該地区の指定容積率は600・700%であるが、最大1,000%までの容積率が認められる）。

■容積率の割増

これらを実現するために街並み再生の貢献に基づいて容積率の割増しを認めている。

(1) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し①

（接面状況に応じて750%～850%を上限）

【街並み再生の貢献項目】

ア 整備すべき公共施設

地区内ネットワーク道路に沿った歩道状空地（幅員0.5m以上）の整備

イ 敷地面積の最低限度

ウ 建築物等に関する事項

(2) 街並み再生の貢献に基づく容積率の割増し②

（接面状況や規模に応じて750%～1,000%を上限）

次に示す街並み再生の貢献項目の内容について整備を行う場合には各貢献項目に応じた容積率を《容積率の割増し①》に加算することができる。

なお、本容積率の割増②の1/2以上に相当する容積率については、「育成用途」に定める文化・交流施設、商業施設、生活支援施設、産業支援施設、住宅施設とすること。ただし、当該育成用途の床面積には、「にぎわい施設」の床面積を加えることができるものとする。

【街並み再生の貢献項目】

ア 用途に関する事項

以下の用途を導入する場合、それぞれに定める容積率のうち、いずれかを加算する。

(ア) 建築物の延べ面積の1/3以上を「優良な住宅」の面積とする場合100%

- (イ) 建築物の延べ面積の2/3以上を「優良な住宅」及び「生活利便施設」の面積とする場合 150%
- (ウ) 港区開発事業に係る定住促進指導要綱の有効付置面積を超えて「生活利便施設」を導入する場合床面積に応じて上限 100%
- (エ) 「業務支援施設」を導入する場合 床面積に応じて上限 100%

イ 空地に関する事項

以下の日常一般に公開される空地を整備する場合、それぞれに定める容積率のうち、いずれかを加算する。

- (ア) 幅員 4 m 以上かつ面積 100 m² 以上の広場状空地を整備する場合 50%
- (イ) 地区内ネットワーク道路に面する部分に、幅員 3 m 以上かつ面積 100 m² 以上の広場状空地を整備する場合 40%

ウ 防災に関する事項

災害時において、来街者等で徒歩により容易に帰宅することが困難な者を受け入れるために、一時受入れ場所を建築物の1～3階の部分に確保し、敷地内に表示板を設置する場合、次の計算式により、一時受入れ場所の床面積に応じて50%を上限に容積率を加算する。

- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に定める基準の 1.25 倍以上又はこれと同等以上の耐震性能
- ・防災備蓄倉庫
- ・非常用発電設備及び非常用エレベーター

■当地区の課題

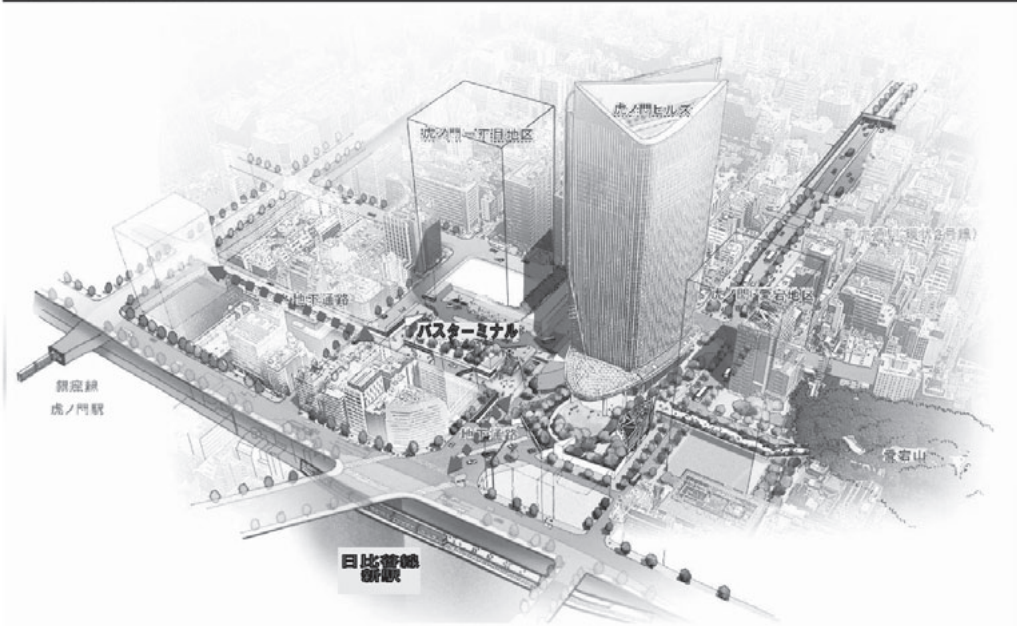
このように、将来の発展が期待される当地区だが、下記のような課題もあり、今後、地権者や行政などの積極的な活動が期待されている。

- ①規模の小さい地権者も多く、技術的にも資金的にも画地をまとめるのが難しい。そのため、街区単位での開発ができない場合、容積率緩和のメリットを享受できず、また、想定する街並みの創出が困難となる。
- ②当地区は現時点では交通利便性が悪く、事務所環境・商業繁華性が低い。そのため、現状のままでは、新たに賑わい用途等を導入しても、地区として機能する可能性が低い。

■虎ノ門エリアの一体開発の例

このほか、虎ノ門地区は前出の「東京発グローバル・イノベーション特区 提案書」の「プロジェクト4 国際標準のビジネス空間づくりプロジェクト」において、

虎ノ門交通結節拠点のイメージ



出典：「東京発グローバル・イノベーション特区」提案書

「環状第2号線整備を契機に、東京の新たなビジネス拠点を創出するため、日比谷線新駅の整備や周辺開発を一体的に進め、虎ノ門エリアをトータルでリニューアル」と記載されています。

現在、下記プロジェクトのほか、水面下では様々な再開発が検討されており、旧来の中規模事務所ビルが建ち並ぶまちから大きく変貌する可能性がある。

○虎ノ門1丁目地区再開発（旧森第10ビル周辺）

環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業のⅡ街区グランスイート虎ノ門及び、Ⅲ街区虎ノ門ヒルズに隣接する虎ノ門1丁目エリアで、森ビルが建て替え事業を行う。「虎ノ門10 森ビル」の建て替え計画は、西松建設の本社ビルなどを含む周辺の敷地面積1ヘクタールを対象に進めていく予定で、2014年6月以降に地権者で再開発準備組合を設立する予定である。

○虎ノ門2丁目地区再開発（旧虎の門病院、印刷局、共同通信会館）

都市再生機構（UR 都市機構）が主体となっており、敷地面積 22,500 m²、総延床面積は約 244,000 m²（業務棟：167,300 m²、B3/36F、アネックス棟 600 m²、2F、病院棟：87,300 m²、B4/19F）最高高さ 179 m のオフィスビルや虎の門病院の新病院が建設される予定で全体供用開始は 2023 年度の予定。工事は 3 段階で行われ、まず国立印刷局本局・虎の門工場を取り壊して虎の門病院の新病院を建設。その後、今の虎の門病院の場所に国立印刷局の本局や共同通信会館が入るオフィスビルを建設。最後に共同通信会館を取り壊し、前面のアメリカ大使館前交差点を改良する計画である。

（参考）

■「東京発グローバル・イノベーション特区」

2014年3月28日東京都による国家戦略特区追加提案「東京発グローバル・イノベーション特区」に以下の記載がある。

- ①容積率・用途等土地利用規制の見直し
- ②エリアマネジメントの民間開放（道路占用基準の緩和）
- ③滞在施設の旅館業法の適用除外
- ④雇用条件の明確化
- ⑤有期雇用の特例

⑥病床規制の特例による病床の新設・増床の容認

○「プロジェクト 8 東京シャンゼリゼプロジェクト」

道路占用基準の緩和により、国際都市東京にふさわしい都市空間を創出

道路上に飲食店等の占用を認め、賑わい空間を創出
⇒エリアマネジメント団体を活用して、その収益を道路の美化等、管理に還元

エリアマネジメント団体を公的活動主体と位置づけ、寄付金控除等の税制優遇

国道・都道・区道の区別なく占用要件を統一的に運用
広幅員道路を備え、災害に強く質の高いまちづくりを進めるため、道路整備に伴う用地取得を促進

⇒共有名義 3/4 の賛成で対象土地の分筆を可能に（区分所有法の考え方を登記法に反映）

○「プロジェクト 4 国際標準のビジネス空間づくりプロジェクト」

都市計画制度の柔軟な運用により、民間主体の都市開発プロジェクトを誘導

3

湾岸部の市街地再開発事業

昨年9月にオリンピックの東京招致が決定して以来、湾岸部のタワーマンションの販売が好調である。2年前に販売開始した晴海のタワーマンションは立地と競合物件により昨年まで販売に苦戦していたが、昨年後半から販売状況が好転し、既存のタワーマンションの在庫の多くは販売を完了している。これら湾岸部の販売の好調さは競合物件との価格戦略や販売会社のブランド力が影響していると思われるため、必ずしもオリンピック効果だけとはいいがたいが、オリンピック決定が契機となっていることは間違いない。2020年の東京オリンピックでは湾岸部に競技会場が集中していることもあり、オリンピック開催までに交通などの都市インフラが整備されることに対する期待感が強くなっている。

またオリンピック競技施設建設や選手村の建設だけでなく、豊洲新市場やBRT、地下鉄の延伸など交通、都市インフラ整備が計画されている。勝どきでは大型タワーマンションを含む市街地再開発が2つ計画されて

おり、予定されているマンションの供給戸数は4,000戸を超える。豊洲、晴海でも大型の再開発が計画されており、湾岸部全体で10,000戸を超える供給が予定されている。

勝どき・月島・晴海等の湾岸部を含む中央区は商業の中心として江戸時代から発展してきた街で、昭和の時代には金融の中心として栄えた。現在でも小売業年間販売額は23区最大であり、大型店の年間販売額も新宿区に次いで多い。日本橋の卸問屋街と築地の市場に代表される卸売業も、事業所の数では23区で最も多い。

国勢調査によると2000年～2005年の人口増加率で中央区は35.7%と政令指定都市の行政区を含む、全国約2,000の区市町村の中で第1位の増加率である。

そんな中央区も一昔前までは、人口減少に悩んでいた。1953年（昭和28年）に17万2,000人のピークを迎えた人口は、以後減少の一途をたどり続け、1981年の人口は8万2,000人まで減少した。こうしたなか、区は1981年（昭和56年）に「定住人口10万人」の目標を掲げ、人口の増加を区政の重点施策に位置づける。具体的には、「大川端作戦」と呼ばれたウォーターフロントの再開発をはじめ、一定規模以上の開発に対する住宅付置義務の制度化、中高層住宅の建設や住宅の共同化の促進を図る誘導・助成の推進、住宅購入資金の融資斡旋、区立住宅の拡充などである。これらの区の積極的な都市開発方針が功を奏して2014年2月時点の人口は13万人を超えており、中央区は次の舵を切ろうとしている。

晴海地区は都心と湾岸部を結ぶ中間地点に位置し、オリンピックにおいても選手村として、都心と競技会場を繋ぐ機能を果たす。将来的にも湾岸部のMICE需要の外国人が都心にアクセスする際の中継地になる可能性が高い。さらに周囲を水辺に囲まれているため住居やステイに恵まれた環境を有している。中央区はこれらの水辺を活用した住環境の優れた新しいまち作りに取り組んでいる。

江戸時代は川が交通の中心であったため、海上交通の中心であった日本橋は街の中心的役割を担った。その後、明治時代の鉄道、昭和時代のモータリゼーションによりその地位は徐々に衰退していき、高度成長期の工場排水による川の汚染で水辺は住宅にとって嫌悪される存在となった。しかし昭和60年代に入ると、ウォーター

フロントの再開発が行われるようになり、隅田川では、従来のコンクリートの直立堤防に替わるスーパー堤防事業が進み、佃公園・石川島公園・新川公園・明石町河岸公園など、公園と公開空地の一体的整備やテラスの整備による新しい快適な水辺空間が誕生した。現在、晴海地区などでは水辺の立地を活かした再開発事業が進められており、隅田川や日本橋川、亀島川、朝潮運河などでは、水辺を利用した地元やNPO等の活動も行われている。隅田川では河川利用の推進を図るため、オープンカフェの試行が行われた。このように、中央区の水辺は、都市の中の貴重なオープンスペースとしてだけでなく、様々な魅力を兼ね備えた潤い空間として見直され、再び人々の期待が高まっている。

勝どき5丁目地区再開発

施 行 者：勝どき5丁目地区市街地再開発組合

所 在 地：東京都中央区勝どき五丁目

面 積：約1.9ha

総事業費：約675億円

延べ面積：約164,998m²

主な用途：住宅、公益施設、店舗、事務所、寄宿舎

住宅戸数：約1,420戸

完成予定：2016年9月

西端の「A1棟」は、最も規模が大きく、最高高さ約195m、延床面積約178,800m²、総戸数約1,660戸、トライスター型（スターハウス型）の巨大な超高層タワーマンション。中央の「A2棟」は、最高高さ約165m、延床面積約130,800m²、総戸数約860戸、「への字型」の巨大な超高層タワーマンション。東端の「B棟」は、最高高さ約106m、延床面積約51,000m²、総戸数約500戸、板状の超高層タワーマンション。

勝どき東地区再開発

区域面積：約37,000m²

A1棟：最高高さ約195m、

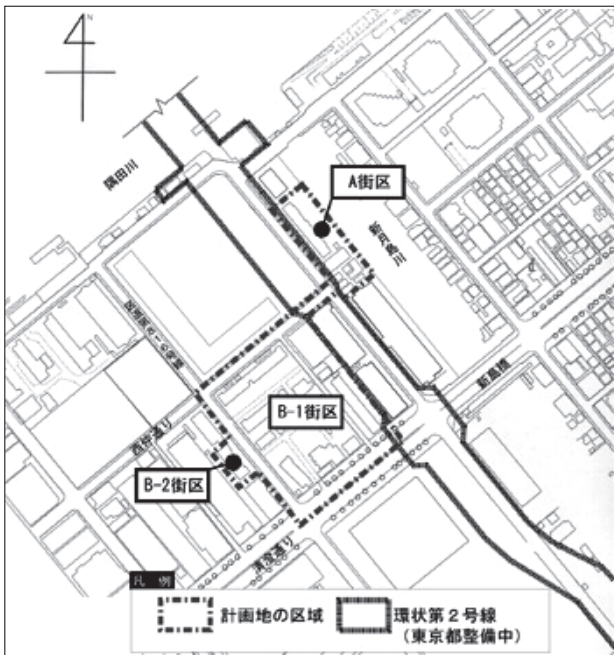
延床面積約178,800m²、総戸数約1,660戸

A2棟：最高高さ約165m、

延床面積約130,800m²、総戸数約860戸

B棟：最高高さ約106m、

延床面積約51,000m²、総戸数約500戸



出典：東京都都市整備局

地区計画案では、再開発の施行区域で容積率の上限をそれぞれ設定。最も高い56階建てのマンションを建てるA1地区は1,070%、44階建てのマンションを建てるA2地区は950%、低層の消防署を建てるA3地区は200%、29階建てのマンションを建てるB地区は990%を上限とした。

勝どき駅の利用者で歩道が混雑するのを防ぐため、A2地区と駅をつなぐ幅5.5メートル、延長約140メートルの地下通路など道路を新設する。このほかA2地区に約2,000平方メートルの広場も新設し、防災機能を強化する。また朝潮運河沿いに輸送拠点となる防災船着き場のほか、広域避難場所となる晴海への人道橋、防災広場や屋内避難スペースなど、勝どき地区を守る防災基盤を整備する。

■課題

今後湾岸部では10,000戸以上の住宅が供給されるが、以前から都心部への交通アクセスが脆弱なことが指摘されている。当地区の最寄り駅は都営大江戸線「勝どき」駅であり、2001年の開業当時の乗車数は28,000人程度であったが、超高層マンションや大型オフィスの建築で、2013年時の乗降者数は84,000人になった。現在でも朝のラッシュ時には激しい混雑に見舞われ、危険な状態

である。今後「勝どき」駅は乗降者数12万人の利用を想定してホームや出入り口の増設工事を行っている。

晴海に所在する大型オフィスである「トリトンスクエア」も「勝どき」駅が最寄り駅であり、通勤者は駅から「黎明橋」を渡って「トリトンスクエア」に向かうが、この橋も混雑して危険だと言われている。上記の勝どき東地区再開発には人道橋が3本計画されているが、今後さらに超高層マンションが増えて「勝どき駅」の乗降者数が増えると現在の交通インフラでは輸送能力を超えてしまう。中央区ではBRT構想（将来的にはLRT構想）の実現を急いでいるが、今後新規マンションの大量供給により人口が増えると、BRTでは輸送能力が追いつかない。自転車ブームにあやかって自転車専用道などの構想もあるが、駐輪場問題があり、実現は難しい。勝どき、月島、晴海はMICE・IRで外国の玄関口となる湾岸部と都心を繋ぐ要衝となることから、BRTやLRTを上回る輸送手段、例えば地下鉄等が期待される。

一方湾岸部でも比較的歴史がある勝どき、月島地区は明治時代の埋立てでできた地域である。もともとは住民のコミュニティが強い地域であった。

現在は都心へのアクセスの良さから超高層のマンションが建ち並び、これらの高層マンション住民と地元住民とは交流が殆どない。今後も高層マンションの大量供給により流入世帯が増加していく。勝どき、月島の路地文化を如何に残していくかは課題である。

4 木密地域不燃化 10年プロジェクト

東京23区内には、山手線外周部を中心に木造住宅密集地域が広範囲にわたって分布している。

このような地域は、狭隘道路が多く都市インフラが整備されていないこと、老朽化した木造建築物が多いことから、大規模地震発生時など大きな被害が危惧されている地域である。また、住民の高齢化による建替意欲の低下、老朽化した狭小住宅や既存不適格建築物などにより建替えが困難なことなどから、不燃化が進みにくい地域である。

当プロジェクトは、東京都及び各区が様々な支援策を講じ、このような木造密集地域を不燃化し、地震火災等の被害を抑えようというプロジェクトである。

■目標

当プロジェクトの目標は、特に甚大な被害が想定される整備地域（約7,000 ha）を対象に、重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまににすることであり、具体的には下記のとおりである。

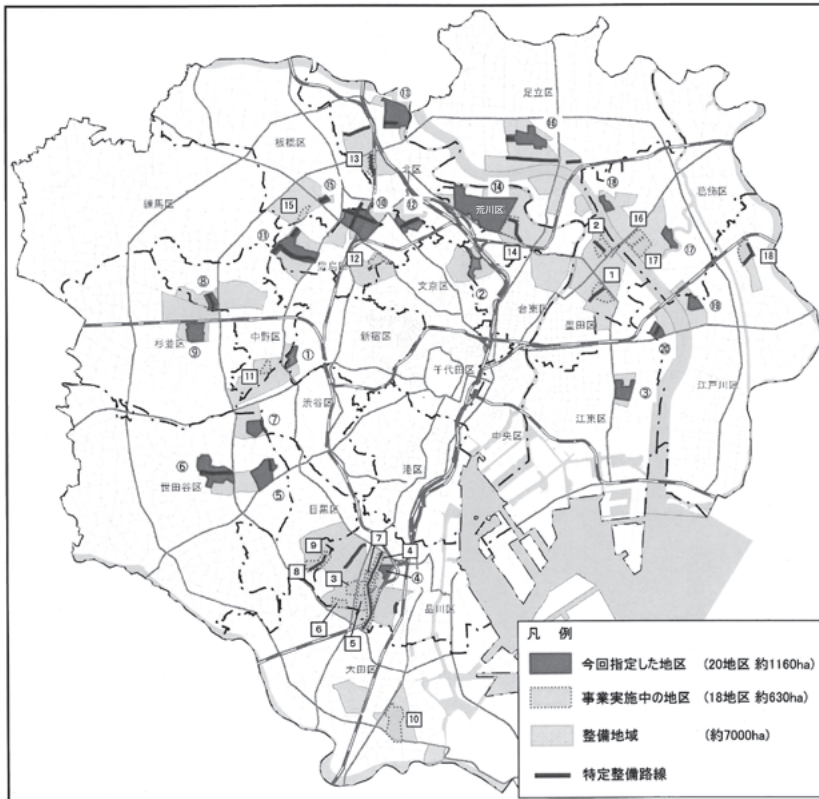
- (1) 木密地域（整備地域）において不燃領域率 70%
- (2) 木密地域（整備地域）における主要な都市計画道路整備率 100%

■プロジェクトのポイント

- (1) 区と連携した市街地の不燃化の促進
 - ・木密地域の再生産を防止し、耐火建築物又は準耐火建築物への建替えを促進するため、東京都建築安全条例に基づく都独自の新たな防火規制の対象区域を大幅に拡大する。原則として、整備地域には新たな

防火規制を導入する。

- ・特に改善を必要としている地区について、従来よりも踏み込んだ取組を行う区に対して、不燃化のための特別の支援を行う新たな制度（不燃化推進特定整備地区（不燃化特区））を構築し、区と連携して推進する。
- (2) 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備
 - ・市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる、防災上、効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進する。
 - ・そのため、路線を指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度（特定整備路線）を構築することにより、都施行の都市計画道路の整備を加速する。
 - ・延焼遮断帯を形成する都市計画道路の整備と市街地



平成26年4月1日指定地区

番号	区	地区
①	新宿区	西新宿五丁目地区
②	台東区	谷中二・三・五丁目地区
③	江東区	北砂三・四・五丁目地区
④	品川区	西品川二・三丁目地区
⑤		太子堂・三宿地区
⑥	世田谷区	区役所周辺地区
⑦		北沢三・四丁目地区
⑧	中野区	大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区
⑨	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
⑩		池袋本町・上池袋地区
⑪	豊島区	補助26・172号線沿道地区
⑫		補助81号線沿道地区
⑬	北区	志茂地区
⑭	荒川区	町屋・尾久地区
⑮	板橋区	大山駅周辺西地区
⑯	足立区	西新井駅西口周辺地区
⑰	葛飾区	東立石四丁目地区
⑱		堀切二丁目周辺及び四丁目地区
⑲	江戸川区	松島三丁目地区
⑳		平井二丁目付近地区

事業実施中の地区

番号	区	地区
1	墨田区	京島周辺地区
2		鎌ヶ淵周辺東地区
3		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
4		補助29号線沿道地区(品川区)
5	品川区	豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
6		旗の台四丁目・中延五丁目地区
7		戸越二・四・五・六丁目地区
8	目黒区	原町一丁目、洗足一丁目地区
9		目黒本町五丁目地区
10	大田区	大森中(西勝谷、東蒲田、大森中)地区
11	中野区	弥生街三丁目周辺地区
12	豊島区	東池袋四・五丁目地区
13	北区	十条駅西地区
14	荒川区	荒川二・四・七丁目地区
15	板橋区	大谷ロー丁目周辺地区
16		四つ木一・二丁目地区
17	葛飾区	東四つ木地区
18	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区

出典：東京都都市整備局

上表は、東京都が「地域防災都市づくり推進計画」に基づき指定した整備地域（地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域）及び木密地域不燃化10年プロジェクトにおける不燃化特区をプロットした図で、足立・荒川・葛飾といった城東地域や品川区が比較的多い地域といえる。

の不燃化を一体的に進め、より高い施策効果を発現させる。

■東京都による支援方法

- (1) 住民の建替えを促進するための支援
 - ①まちづくりコンサルタント派遣でまちづくりの気運を醸成
 - ②全戸訪問で住民のニーズを把握
 - ③共同化コーディネーター派遣で合意形成を支援
 - ④専門家（弁護士・税理士、福祉に詳しい専門家等）派遣で、権利関係を調整しトラブル解決
 - ⑤まちづくりステーション（相談窓口）の管理・運営
 - ⑥未接道敷地の先行取得支援
 - ⑦建替えを支援する固定資産税・都市計画税の税制優遇（主税局との連携）
 - ⑧老朽住宅の除却促進に向けた固定資産税・都市計画税の税制優遇（主税局との連携）
 - ⑨消防水利等の計画的な整備提案などによる地域の消防・防災対策
 - ⑩共同化建替助成の要件緩和
 - ⑪戸建て建替えの際の設計費助成
 - ⑫住民負担のない除却助成
 - ⑬老朽建築物除却後の土地管理用の仮設費の助成
 - ⑭壁面後退奨励金
 - ⑮不燃化建替えの店舗併用住宅への加算助成
 - ⑯連担建築物設計制度活用時の接道権利者への奨励金

助成

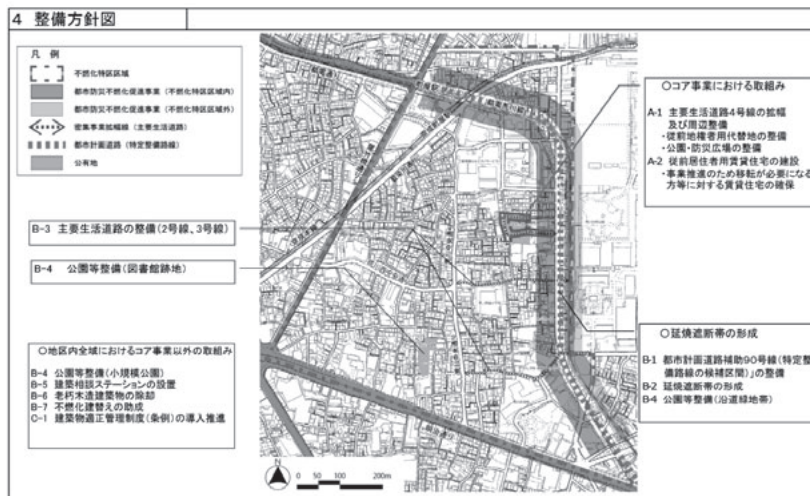
- ⑰公営住宅等の優先的あっせん・民間不動産情報の提供
- ⑱都有地を活用した整備支援
- (2) 区が積極的に事業を進めるための支援
 - ⑲専門家（用地折衝等）派遣で、マンパワー・ノウハウ不足を解消
 - ⑳公園面積取得要件の緩和
 - ㉑防災街区整備事業補助の拡充

■荒川区の取り組み

当該地区は、狭あい道路が多く災害時の対応が困難であり、防災上、居住環境の面で問題を抱えている。

また、狭小敷地の木造戸建て住宅や木造共同住宅等の建物が多い上、接道条件が悪く老朽化も進行している。当該地区の住宅戸数密度は121.3戸/ha、不燃領域率は58.4%（2011年末）、換算老朽住宅等戸数割合は55.4%、不接道宅地は7.48%となっている。地区内人口は2005年度と比較してやや増加に転じているが、65歳以上の高齢者の割合はそれ以上の割合で増加するなど住民の高齢化も進んでいる。

地区内の道路の大部分が幅員が6m未満であり、広域避難場所への安全な避難経路が確保されていない。また公園、オープンスペース等は偏りがあり、広域避難場所との間には延焼遮断帯が形成されていない状況である。



出典：東京都公式 HP

12/15 荒川二・四・七丁目地区※1で第1号となる不燃化促進のための土地の引き渡し

12月15日（日）、URは、東京都荒川区内で取り組み中の木密エリア不燃化促進事業※2において、第1号となる不燃化促進用地の引き渡しを受けました。

この土地は、地主の方が区の建築相談ステーション[☒]へ土地の活用について相談に来られたことを契機に、URの取り組みにご理解をいただき、成約に至ったものです。

荒川区は、区域全体の約6割が密集市街地です。URは当地区で土地を取得する事業のほかにも、建築相談のお手伝いや主要生活道路にかかる権利者の方の権利調整などを行っています。また、公共事業の影響で生活に困る方々のための賃貸住宅の整備を行うなど、荒川区の取り組みを総合的に支援しています。

今回取得した土地は、当地区内の整備を進めていく際の事業用地となるだけではなく、荒川区やURの取り組みをPRする拠点として活用していく予定です。

※1 荒川二・四・七丁目地区

東京都は災害時に甚大な被害が想定される木造密集地域のうち、特に改善を図るべき地区を「不燃化特区」と指定しており、荒川区では当地区が指定されている

※2 木密エリア不燃化促進事業

URが行っている密集市街地整備事業の方策の一つ。URが一定の地域内で「不燃化促進用地」として土地を取得し、土地の交換分合等を行うことによって、個別の建て替えを促進する



引き渡しを受けた後に権利者さんと不燃化促進用地にて、中央が権利者さんご両親、左右がUR職員



スムーズな消火活動が懸念される不燃化促進用地周辺の状況。右奥の建物の手前が今回取得した不燃化促進用地

出典：独立行政法人 都市再生機構 HP

- ・上記のケースでは街路事業で公共買収にかかった残地では有効活用できないことを建築相談ステーションに相談に行った際に先買い制度があることを知り、荒川区の木密エリア不燃化促進事業の1号案件となった。その後この地権者は地区外に移転した。

■課題

当プロジェクトの課題としては下記の項目が挙げられる。

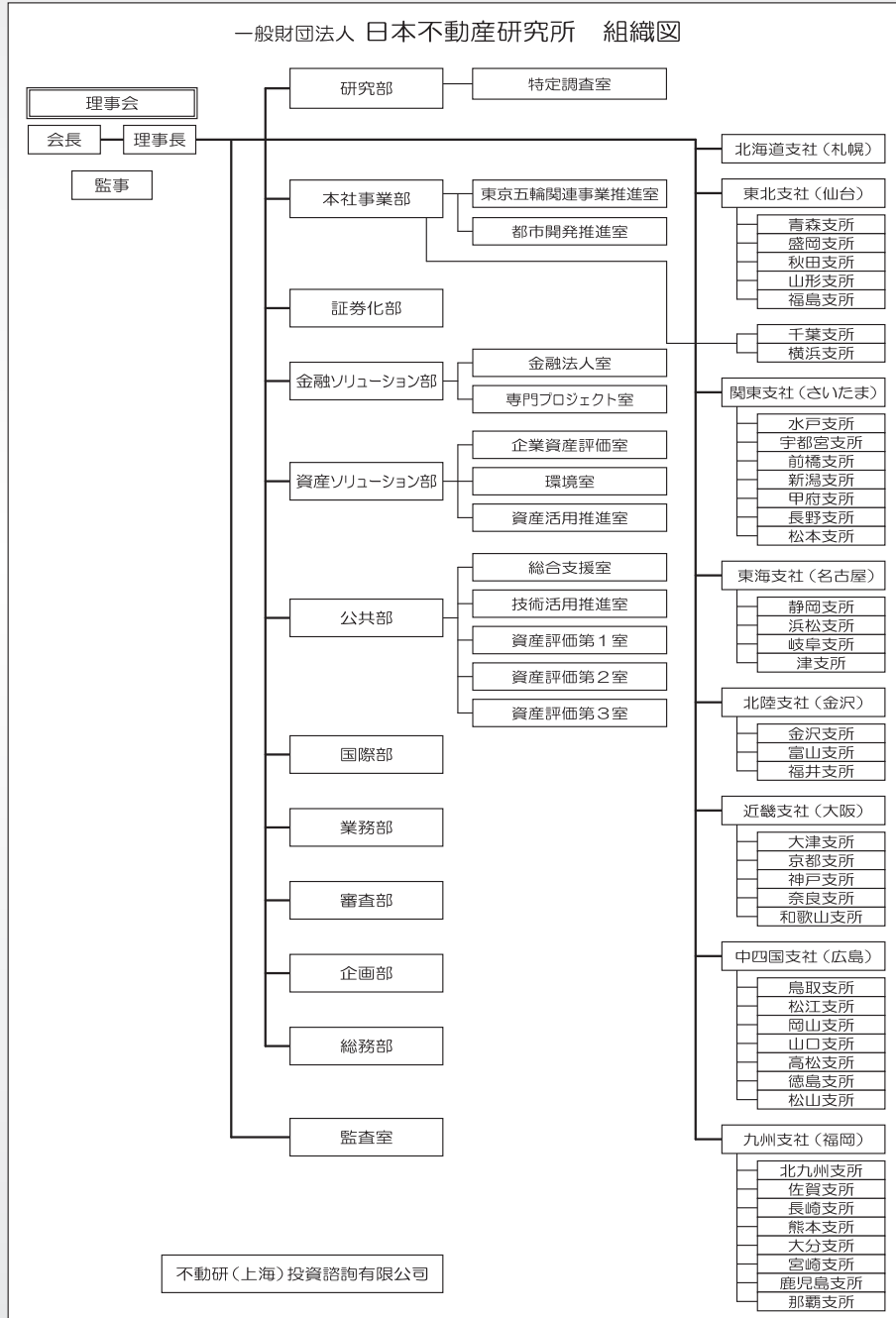
- (1) 老朽化した狭小住宅が多く、既存不適格建築物も見られ、物理的な建替えが困難な物件が多い。
- (2) 高齢者世帯が多く、建替意欲が小さい、また、建替える場合でも新たなローンが設定できない。

- (3) 借地権付建物が多い地域も多く、合意形成に時間がかかる。
- (4) 地域コミュニティが充実している場合が多く、居住者が地区外移転を好まない傾向が強い。
- (5) 現在の行政の支援では木密地区の主な居住者である高齢者にメリットが少ない。

このような課題に対しては、ソフト面では、前項の荒川区の取り組みのように各土地所有者などの立場に立ったきめ細かい対応が必要と言え、ハード面では地区内の機能更新を図るため、区などが主体となった積極的な種地買い取り及び小規模な区画整理などを実施する必要がある。

組織の変更のお知らせ

弊所では、複雑化・専門化する不動産に関するお客さまのニーズに対しまして、より一層、迅速かつ的確な対応をさせていただくため、平成26年5月1日に組織の変更を行いました。新しい組織図は以下のとおりになります。



ホームページ
<http://www.reinet.or.jp/>
 フェイスブック
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人
日本不動産研究所 (JREI)
 〒105-8485
 東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル
 03-3503-5330 (企画部)

業務内容のご案内

評価・ソリューション業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査決裁体制
- ・客観的・中立的な「全国ネットの機関鑑定評価」
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・「賃貸等不動産」の時価開示支援
- ・減損会計
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（評価のグローバル化）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

固定資産税評価

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク

不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

中国現地法人
不動研（上海）投資諮詢有限公司

防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

各種調査・基礎研究

各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年2回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年1回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年1回）
- ・「全国賃料統計」（年1回）
- ・「不動産投資家調査」（年2回）

基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所
企画部長 水戸部 繁樹 ©2014
〒105-8485 東京都港区虎ノ門1-3-2
TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2014年（平成26年）5月30日発行 不動産調査NO.394 ISSN 1882-6431

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。