



CHIBABANK

# EUインサイト

2019年2月号

2012年ロンドンオリンピックと  
その後の都市開発

千葉銀行ロンドン支店

## 1. はじめに

2020年の東京オリンピックまで残り約1年となりました。2013年に東京都は、IOC(International Olympic Committee、国際オリンピック委員会)に提出した立候補ファイルで、「私たちは、ロンドンで開催された素晴らしい大会に触発されている。近代的な国際都市における大会のあり方や、優れた財産を惜しみなく用いて、この先進的かつ象徴的な都市が、いかに新たな基準を打ち立てながら競技と祭典を開催するのかを目の当たりにした」と記しており、2012年ロンドンオリンピックを参考例としていたことが窺えます。

ロンドンオリンピックは、大会を通じた経済効果はもちろん、都市再生計画を成功させた事例としても英国内外から高く評価されました。今回のEUインサイトでは「2012年ロンドンオリンピックとその後の都市開発」についてお伝えします。

## 2. 開催決定までの道のり

2005年7月26日、シンガポールで開かれたIOC総会において、マドリード、モスクワ、ニューヨーク、パリを破り、ロンドンが2012年オリンピックの開催地に選ばれました。2012年は、1908年、1948年に続く3度目のロンドンオリンピックとなり、同一都市における3度のオリンピック開催は史上初となりました。また、過去2回はロンドン西部で開催されたのに対し、2012年はそれまで経済的・社会的に注目度が低かった東部で開催されました。

2004年、ロンドン市は「200ヘクタールのコンパクトなオリンピック・パークをロンドン東部に建設する計画」をIOCに提出しました。同地域では既存の都市再生計画に基づく建設工事が進行中でしたが、オリンピック開催により、スポーツ・文化・社会・経済・環境を総合的に発展させ、将来にわたり持続的なレガシー(生み出される遺産)を残すことができる点を強調しました。

## 3. ロンドン東部(イースト・ロンドン)について

メイン会場のオリンピック・パークは、「イースト・ロンドン」と呼ばれているNewham、Hackney、Tower Hamlets、Waltham Forest、Barking and Dagenham、Greenwichの計6つの地区にまたがります。中心部を流れるテムズ川に沿った同地域は、古くから港湾建設に携わる日雇い労働者や外国人労働者が集まる街でした。

イースト・ロンドンは、18～19世紀には英国経済を支える一大工業・物流エリアとして栄えていましたが、①旧大英帝国植民地の独立、②海運業の国際競争激化、③コンテナ船普及による海上輸送形態の変化、などの影響から次第に港湾機能が低下しました。

その結果、1980年代にはロンドンで最も失業率が高く、衰退した地域となっていました。

このような状況を一変させるきっかけとなったのが、1997年のブレア労働党政権の誕生です。当時、約30年間続いていた保守党政権から政権を奪取した労働党は、「芸能やスポーツ、レジャー産業は経済再生に不可欠である」と主張し、サッカーワールドカップやオリンピックなど世界的スポーツイベントの誘致を積極的に行いました。

そして2000年、オリンピックをはじめとした大規模イベントの開催を主導する組織として、ロンドン開発局(London Development Agency, LDA)を設立し、ロンドン市長の指揮の下、同地域の再開発を推進するためにオリンピックを活用する方針が立てられました。



地図データは comersis.com より取得、筆者加工

#### 4. 会場とその後の都市開発

次に、オリンピック開催に合わせて建設された会場が、大会終了前後でどのように変化したかを見ていきます。

## ・オリンピック・パーク

メイン会場のオリンピック・パークは、元々、産業用プラントが立ち並ぶ工場地帯であり、長きにわたり深刻な土壌汚染が問題となっていました。

2007年に始まった建設工事では、約200万トンの土壌を浄化した上で、その85%がオリンピック・パークの基礎として再利用されました。そして、226ヘクタール(東京ドーム約48個分)の敷地に、9つの競技会場や選手村等を含む広大なオリンピック・パークが整備されました。

オリンピック終了後は、スポーツ施設や住宅、地域住民のためのオープンスペース等が整備され、2014年4月に「クイーンエリザベス・オリンピックパーク」として生まれ変わりました。現在では、スポーツ・文化・コミュニティイベント等の様々なプログラムを提供する場所として、年間800万人が訪れるイースト・ロンドンのランドマークとなっています。



出典：Queen Elizabeth Olympic Park ホームページ

## ・ロンドンスタジアム

メインスタジアムであるロンドンスタジアムは、観客需要に対応して当初8万席ありましたが、オリンピック終了後に5.4万席へと減築されました。

また、2016年/2017年シーズンからサッカープレミアリーグ所属のウェストハム・ユナイテッドFCの本拠地となっているほか、2017年には世界陸上競技選手大会も開催されるなど、スポーツに触れる機会を提供するレガシーの1つとなっています。



ロンドンスタジアム：筆者撮影

### ・イーストビレッジ(旧選手村)

オリンピック期間中には選手・関係者の宿泊施設として 11 棟の建物が建設された選手村は、当初からオリンピック終了後に住宅として利用されることが想定されており、「イーストビレッジ(East Village)」と呼ばれる住宅地に再生されました。



イーストビレッジ入口：筆者撮影

住宅の約半数は低中所得者向けの住宅として供給されており、2018 年時点で約 6,000 人が居住しています。

### ・ストラットフォード駅

会場の最寄駅であったストラットフォード駅は、以前から複数の路線が乗り入れる重要な交通結節点でしたが、駅前広場を含めた大幅な改良・拡張工事が行われました。

また、市内からの利便性向上を目的として、2016 年 1 月、ロンドン中心部とストラットフォード周辺部との間の鉄道料金が引き下げられました。これによりロンドン中心部からのアクセスが改善し、クイーンエリザベス・オリンピックパークや周辺オフィスの利便性が向上しました。

### ・ウェストフィールド

ウェストフィールドショッピングセンターは、欧州最大の都市型ショッピングセンターとして2011年9月にオープンしました。ここには、18ヘクタール(東京ドーム約4個分)の敷地に280の店舗、70の飲食店、17スクリーンの映画館やカジノが備えられています。この開発計画はオリンピック



ウェストフィールド：筆者撮影

招致決定前に決まっていたましたが、開催決定により、規模が拡大し、バラエティ豊かな店舗が出店する施設となりました。施設管理会社は、「同施設の建設により約1万人の新規雇用を創出し、地元の失業率改善に貢献した」と述べています。



## 5. オリンピック開催により生じた悪影響

英 Halifax 銀行によれば、2017 年 4 月時点のイースト・ロンドンの平均住宅価格は 2012 年と比べて 64% 上昇しています。高い上昇率を記録した地域は、いずれもストラットフォード駅を中心とするオリンピック・パークに近い地域であり、ロンドン全体の価格上昇率(38%)に比べて大幅上昇しています。



特にオリンピック・パークの北部に位置する Walthamstow では、約 5 年間の上昇率が 101%に達しました。ほか 5 つのイースト・ロンドン地域(Homerton、Clapton、Shoreditch、Dalston、Leyton)でも、同時期にそれぞれ 200 千ポンド(約 29 百万円)以上、住宅価格が上昇しています。

出典：英大衆紙 The Sun 2017 年 8 月 4 日掲載記事

実際、「10 年前には毎月 600 ポンド(約 90 千円)の家賃を払っていた部屋が、今では毎月 2,000 ポンド(約 290 千円)まで上昇してしまい、慣れ親しんでいたイースト・ロンドンから出て行かざるを得なくなってしまった」といった地元住民の声も聞かれます。

## 6. 東京オリンピック開催への教訓

2012 年のオリンピックでは、イースト・ロンドンの再開発が最重要レガシーとされ、大規模なインフラ投資が行われました。その結果、同地区に物理的・社会的に大きな変化と当初の想定を上回る経済効果がもたらされました。

東京オリンピックの場合、イースト・ロンドンほどの大規模なインフラ整備やエリア再開発等は想定されていないため、ロンドンで見られた物理的な変化は期待できませんが、取り組むべき課題は残っています。

例えば、メイン会場である「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域です。すでに臨海副都心として発展している地域ですが、産業廃棄物処理等の根強い問題もあるため、イースト・ロンドンが目指した都市再生のコンセプトが参考になると考えられます。また、多言語対応への取組も必須です。今後、少子・高齢化が進む日本社会の活力を維持していくためにも、様々な面で外国人の取り込みが必要となるでしょう。

東京オリンピックまで残り1年余となった今、高い評価を受けたロンドンの例を改めて参考にすることが重要でしょう。

【参照文献・ウェブサイト】

- ・東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会 <https://tokyo2020.org/jp/>
- ・東京都主税局 東京都税制調査会 委託調査報告書「ロンドンにおける都市づくりと税財政運営に関する調査」  
<http://www.tax.metro.tokyo.jp/report/material/280101.html>
- ・一般財団法人自治体国際化協会 CLAIR REPORT No.402「2012年ロンドンオリンピック・レガシーの概要」 <http://www.clair.or.jp/j/forum/pub/docs/402.pdf>
- ・荒又美陽、大城直樹、山口晋、小泉諒、杉山和明(2018)「東京オリンピックに向けて考えるーグローバル化、都市・地域開発、セキュリティー」
- ・Queen Elizabeth Olympic Park <https://www.queenelizabetholympicpark.co.uk/>
- ・HALIFAX (2017, August 4). “Homes near Olympic Park in the fast lane as house prices sprit ahead”  
<https://static.halifax.co.uk/assets/pdf/mortgages/pdf/Halifax-2017Olympic-house-prices-4-august-2017-housing-release.pdf>
- ・The Sun. (2017, August 4). “How some house prices in East London have DOUBLED since 2012... more than three times faster than the UK average”  
<https://www.thesun.co.uk/money/4161383/house-prices-east-london-doubled-since-2012-three-times-faster-than-uk-average/>

※ ここに掲載されているデータや資料は、情報提供のみを目的としたもので、投資勧誘等を目的としたものではありません。投資等の最終決定は、ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、弊行は、かかる情報の正確性や妥当性については、責任を負うものではありません。

※ 本レポートに関するお問合わせは、市場営業部海外支店統括グループまでご連絡下さい。(tel:03-3231-1285 email: kaigai\_tokatsu@chibabank.co.jp)