

2020年東京五輪の新規競技施設の後利用をめぐる課題
——市場性と社会性——

The Problem of how to Manage the Newly Constructed Athletic Facilities
for the 2020 Tokyo Olympic and Paralympic Games

中村 祐司¹
NAKAMURA Yuji

¹宇都宮大学地域デザイン科学部教授

2020年東京五輪の新規競技施設の後利用をめぐる課題 ——市場性と社会性——

The Problem of how to Manage the Newly Constructed Athletic Facilities for the 2020 Tokyo Olympic and Paralympic Games

中村 祐司¹

NAKAMURA Yuji

2020年東京オリンピック・パラリンピック大会（東京五輪）の新規競技施設の後利用をめぐり、そのほとんどの年間収支見込みが赤字と試算されている点に注目し、打開策がなかなか見出せない現状とその理由について把握・整理した。また、新規施設周辺の開発状況にも言及し、現時点（2019年10月現在）で考えられる諸課題をまとめた。

具体的には、国が建設する新国立競技場と、東京都が建設する有明体操競技場、有明アリーナ、東京アクアティクスセンター、夢の島公演アーチェリー場、カヌー・スラロームセンター、海の森水上競技場、大井ホッケー競技場を対象とした。大会終了後の管理運営の形態や収入を得るための活用方策と、レガシーとしての価値の位置づけをめぐる課題について、新聞報道をまとめる形で提示した。

さらに、新規競技施設の後利用をめぐる課題の特徴を指摘した上で、施設の収支見込みといった市場性重視の後利用をめぐる価値評価に加えて、社会性重視の価値評価を取り入れることを提案した。ハード・ソフトの両面における社会的資本としての価値創出がそれであり、これを評価軸に加えることで、東京五輪のレガシーの創出を可能とし得るとの結論に至った。

I. 東京五輪新規競技施設の後利用問題

2020年東京オリンピック・パラリンピック大会（東京五輪）で使用される各競技施設の建設が完成しつつある中で、とくに東京に集中する新規施設の後利用のあり方が問題となっている。東京五輪開催が決定した2013年9月以降の五輪建設事業については、新国立競技の建設をめぐる巨額な費用や神宮外苑などの周辺開発、新規建設が集中する臨海部の競技施設をめぐる建設費の増加、競技施設へのアクセス問題、都心再開発との連関など、開催準備段階における諸課題が指摘されている。

とくに国や東京都が新規に建設する競技施設（新国立競技場以外は東京都による建設）の大会終了後の施設運営については、そのほとんどの年間収支見込みは赤字となっており、たとえば567億円の建設費を投じる水泳競技が行われる東京アクアティクスセンターの場合、大会後の年間来場者目標を100万人に設定してはいるものの、それでも収支見込みは年間6億3800万円の赤字となっ

¹ 宇都宮大学地域デザイン科学部教授 yujin@cc.utsunomiya-u.ac.jp

ている。

国が建設する新国立競技場と、東京都が建設する有明体操競技場、有明アリーナ、東京アクアテイクスセンター、夢の島公演アーチェリー場、カヌー・スラロームセンター、海の森水上競技場、大井ホッケー競技場のうち、有明アリーナのみが年間 3 億 5600 万円の黒字を見込んでいる。年間収支見込みを非公表としている新国立競技場と有明体操競技場を除く五つの競技施設の年間収支見込みは総額 10 億 2800 万円の赤字に達する¹⁾。

とくに建設費が最大 1670 億円となる新国立競技場の場合、年間の維持管理費が 24 億円と試算されている。周辺への騒音問題などにより世界的な人気アーティストによるコンサートなどイベントの回数は限られ、集客規模についてもサッカーなど一部の人気スポーツの国際大会などに限定されてしまう。

このように新設の五輪競技施設をめぐる後利用は難題の一つとなっている。

国際オリンピック委員会（IOC）の定める競技施設の仕様は、大規模国際大会ならでは高い基準が設定されており、大会終了後も施設の機能を維持するには多額の費用が掛かる。選手村のマンションとしての転用は大枠では生活機能施設の継続であり、ハード面での改修などにより柔軟な対応が可能である。しかし、常設の競技施設の場合、仮設の観客席や一部の付帯設備の撤去など行ったとしても、本体の規模や電気設備など根幹的な機能の変更はできない。五輪仕様であるがゆえの特殊性があり、大会終了後の活用は極めて難しい課題なのである。

加えて、五輪競技施設には国や東京都の公金が支出されているため、大会終了後の一般利用者を対象とした施設利用料は抑制される傾向にあり、施設の維持管理費を施設利用収入のみで賄い、さらに黒字化することは難しい。そこで、国や東京都は大会後の運営権の民間への売却や、施設の命名権（ネーミングライツ）事業を探ることとなる。ところが、五輪仕様の競技施設特有の足かせのため、民間事業者は運営権購入の契約に二の足を踏み、命名権の買い手もあられなく、結果として年々赤字を積み重ねてしまう傾向にある（1998 年長野冬季五輪のボブスレー会場の競技使用停止がその典型例）。

東京五輪の新規施設をめぐる、コンサート会場などとして収益が見込める有明アリーナについては、東京都が民間事業者への運営権の売却（コンセッション方式）に踏み出し、既に契約が成立している。しかし、他の競技施設については、大会終了後の運営の見通しが立っていないのが実情であり、このままでは競技施設が「負のレガシー」の象徴となってしまう恐れがある。

そこで本稿ではⅡにおいて、新規競技施設の後利用における年間収支見込みがどのようになっているのか提示する。Ⅲでは、選手村の後利用と新規 7 施設が集中する臨海部開発について記載し、その中心には市場性の論理が貫かれている点を示す。Ⅳにおいて、新国立競技場をめぐる後利用が迷走する状況を把握する。また、周辺の人工地盤・緑地化についても言及する。Ⅴでは、臨海部開

発への注目で看過されがちな大会終了後の神宮外苑の開発を取り上げ、ここにも市場性の論理が貫かれるようになった点を指摘する。そしてVIIにおいて、市場性を後利用の唯一の評価軸とする限り、新規施設のほとんどは、大会終了後に「負のレガシー」となってしまうのは避けられないことを指摘する。「正のレガシー」を生み出すためには、社会性に軸足を置いた評価が必要との観点から、ハード・ソフト両面の「社会的資本」としての活用方策を探ることとする。

II. 新規競技施設をめぐる年間収支見込の赤字

表1は、東京五輪の新規競技施設の整備費、大会終了後の年間来場目標、年間収支見込み、後利用の中身についてまとめたものである。

表1 東京五輪の新規競技施設の整備費、年間収支見込み、後利用について

| 施設名 | 整備費 | 大会後の年間来場目標 | 大会後の年間収支見込み(▼は赤字) | 後利用について |
|---------------------------|--------------|------------|-------------------|-------------------------------------|
| 新国立競技場(開閉会式、陸上競技、サッカー) | 最大 1670億円 | — | — | 一度は球技専用とする基本方針を決定したが、陸上のトラックを残すか再検討 |
| 有明体操競技場(体操) | 253億円 | — | — | 10年程度、中小企業振興のための展示場として活用する |
| 有明アリーナ(バレーボール) | 370億円 | 140万人 | 3億5600万円 | 国際大会やコンサートなどで利用促進を図る |
| 東京アクアティクスセンター(水泳) | 567億円 | 100万人 | ▼6億3800万円 | 座席数を3分の1の500席に削減 |
| 夢の島公園アーチェリー場(アーチェリー) | 9億円 | 3万3000人 | ▼1200万円 | 年間20大会の開催と芝生広場を活用した音楽イベントなどを開催 |
| カヌー・スラロームセンター(カヌー(スラローム)) | 73億円 | 10万人 | ▼1億8600万円 | 国際大会の開催のほか、一般向けのラフティング体験などを開催 |
| 海の森水上競技場(ボート、カヌー(スプリント)) | 308億円 | 35万人 | ▼1億5800万円 | 国際大会や強化合宿の開催などのほか、水上レジャー体験などを開催 |

| | | | | |
|-----------------|-------|-------|----------|-----------------------------|
| 大井ホッケー競技場（ホッケー） | 48 億円 | 20 万人 | ▼9200 万円 | 国際大会の誘致などのほか、サッカーやラクロスなどで利用 |
|-----------------|-------|-------|----------|-----------------------------|

資料：2019年6月5日付毎日新聞「五輪施設 閉幕後は赤字」、2019年7月30日付毎日新聞「会場『後利用』揺らぐ」から作成。

注：－は試算の公表なし。

東京五輪の競技会場は首都圏を中心に 42 会場あり、既存施設や大会後に取り壊す仮設施設が約 8 割を占める中、大会後も恒久的に活用する常設会場の新設が臨海部に集中している。見込み額が非公表の新国立競技場と有明体操競技場も赤字見込みである。そうすると有明アリーナ以外はいずれも赤字見込みとなっていることがわかる。

海の森水上競技場の場合、東京五輪の会場整備費の試算は招致段階の 69 億円が、水門の設置などで一時、1038 億円まで跳ね上がり、その後も 491 億円→298 億円→308 億円と推移した。大会後は約 9000 の仮設席を撤去するが、年間収支は赤字が見込まれている。最寄りの都営バス停留所から徒歩 20 分、JR 京葉線の新木場駅からタクシーで約 15 分とアクセスが悪い。

カヌー・スラロームセンターの場合、都は年間で七つの国際・国内大会を誘致する目標を立てるが、国内の競技人口は約 350 人ととどまるため、ラフティングができる一般向けレジャー施設としても活用する計画を立てている。しかし、それでも毎秒 12 トンの流水を生むポンプの電気代などがかさみ、年間収支は赤字となると説明されている。

有明アリーナの場合、1 万 5000 超の観客席を備えたメインアリーナは、収益性の高いコンサート会場などの興行活用もできる。都は施設の所有権を持ちながら、民間事業者に運営権を売却するコンセッション方式を採用した。その結果、都は約 25 年の運営権の対価として約 94 億円を受け取ることになった²。

東京都は 2019 年 6 月に、大会後の運営権を広告大手電通を代表とするグループの新会社に、25 年計約 94 億円で売却する方針を都議会文教委員会で明らかにした。この手法（コンセッション方式）は、国内のスポーツ施設では初めてとなった。契約では新会社が 94 億円のほか、利益の 50% を都に支払う。同社はコンサートや国際スポーツ大会を開催するほか、一般の人も利用できるようアマチュアスポーツ向けの優先予約枠を設けるとした³。

新規 5 施設（有明体操競技場は含まれず）には指定管理者制度を導入するとした。想定される赤字分については、都が負担し、その上で、運営者側が経営努力で想定よりも収益を伸ばすことができれば、上積み分は運営者側の利益になるという仕組みが設定された⁴。

さらに都は、2019 年 7 月に「有明アリーナ」などにネーミングライツ（命名権）の売却先を募集

する方針を決めた。有明アリーナを除く新規競技施設に指定管理者制度を利用し、民間事業者に運営を任せる決定をした。命名権は東京五輪前に募集を開始し、終了後に企業などに売却することとなった⁵。

III. 選手村の後利用と臨海部開発 ―市場性の論理その1―

東京都は1980年代から、ビジネスの拠点機能を新宿や渋谷、池袋など七つの「副都心」に分散させる「多心型都市構造」への転換に乗り出した。なかでも臨海部は広大な土地を擁し、開発の自由度が高いとして注目されたが、都が主導して開催を計画していた「世界都市博覧会」の中止を1995年に当選した都知事が決定し、以降、都が所有する土地を提供し、再開発を促すという形の再開発は下火となった。

2000年代に入り、国の規制が緩和され、民間の開発意欲が高まると、大手不動産開発業者主導の再開発が目立つようになった。大手町・丸の内・有楽町（三菱地所が主導）、渋谷（東急グループが主導）、六本木・虎の門（森ビルが主導）の開発が進み、その他品川周辺や新宿でも再開発が計画されている。東京では、こうした地区のいずれかで整備から時間がたち、再開発の時期を迎えても、別の地区が稼働を続け、求心力を保ち続けるという特徴があり、いわば再開発の循環で成長を持続してきたという⁶。

東京五輪は、これまでの大会で主流だった会場を1カ所に集める「一極集中型」と異なり、都心部と臨海部に分かれた「分散型」での開催となる。次回24年パリ、28年ロサンゼルスも分散型での開催を計画しており、東京が今後の大会運営の試金石となる。「渋谷や新宿などの地区間で競争が起きているように、大会後に開催エリア同士で街づくりを競い合えば、東京全体の魅力アップにつながる。東京は大会運営の今後のモデルケースとなる」との指摘がある⁷。

東京臨海部の場合、かつて世界都市博が中止になり、その後も都の思い通りに企業の立地は進まなかったという⁸。晴海に設置される選手村（約18^万）は大会後にマンション群として売り出される。企業に設計から販売まで任せる代わりに完成後に土地を買い取らせる特定建築者の制度を用い、具体的には三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンスなど大手ディベロッパー11社が129億円で購入・開発（既に2017年1月に着工）し、販売する（大会までに14～18階建ての21棟を建て、五輪では1万8000人、パラリンピックでは8000人の選手や大会関係者が利用）。

地上3階建ての建物も建設し、スポーツジム、総合診療所になる。大会後は部屋を改修し、2022年秋にはマンションにする。ジムなどに使われた建物は商業施設に。地上50階建ての超高層タワー2棟も建て、総戸数は2024年3月までに5632戸になる。その他、水素を製造・貯蔵する施設や、小中学校、保育施設も整備されるという⁹。

都内最大規模の巨大マンション群にリフォームされ、人口1万2000人の街が誕生することにな

る。大会期間中（開村期間は五輪時が来年7月14日～8月12日、パラリンピック時が同18日～9月9日）は都が建物を借り上げる。25～130平方メートルの室内を壁で仕切って1～8人で使い、大会後は改修して2LDK～4LDKにする。計5632戸のうち分譲は7割強の4145戸で、23区で1年に分譲されるマンションの3割にあたるという¹⁰。

その後、選手村整備事業で、大会後の分譲収入の増収分を都と事業者が折半することになった。具体的には選手村の整備事業をめぐる、都から受注した企業グループの事業収入が当初想定を上回った場合、増収分の半額を都に追納することで両者が合意した。「1者入札」で行われた都有地の売却額が安過ぎたとの批判があり、都が事業者との間で協議していた。都と民間による大規模開発事業の収益配分が着手後に見直されるのは極めて異例であった。

整備計画は、①事業者が都有地を購入し、集合住宅型の選手村を建設、②大会後に改装し、タワーマンション2棟も新築して約4100戸を分譲、約1500戸を賃貸、などが柱となった。周辺整備費などを含む総事業費は4000億円規模で、事業者側が約3000億円を負担し、このうち1割強の利益を見込んだ。事業者公募に応じたのは三井不動産や住友不動産など大手11社でつくる1グループだけで、都は2016年12月、都有地約13万平方メートルを約130億円で売却する契約を結んだ。当初想定した分譲収入約2800億円から増えた場合、1%（約28億円）を超えた部分を「著しい収益増」とし、事業者がこのおよそ半額を都に支払う。都の増収額は事業が完了する24年度末に確定するという¹¹。

事業者からは事業のリスクを指摘する声が上がった。「4000戸規模のマンションを短期間で売る事業は前例がない。五輪後の景気動向次第で売り上げが伸びない恐れもある」というもので、選手村は最寄り駅まで徒歩20分近くかかるほか、事業が失敗しても都が責任を負わない仕組みであるとの懸念が指摘された¹²。

晴海の都有地（約13公顷）の土地の売却をめぐるのは2017年8月、都民33人が「周辺相場の1割以下で不当に安い」として、都知事らに適正価格との差額を賠償させるよう都に求める訴訟を起こした¹³。

IV. 不透明な新国立競技場の後利用

新国立競技場のレガシーの一つが、「空の柱」と名付けた1周約850メートルの遊歩道を最上階に設けたことだという。また、スポーツがさらに人を呼び込むコンテンツとしての地位を獲得し、競技やその施設を核ににぎわいが生まれることもレガシーだという¹⁴。

防災面でのPRもある。競技場内の2,3階にあるコンコースに面積を割いており、待避スペースとして活用できる。観客席は通路を多めにし、いずれの席からも15分以内に競技場外に出られるようにしたという。防災備蓄倉庫もあり、約8万人分の水や保存食品などを置ける。緊急時でも非

常用電源が作動し、携帯電話の充電などのためにコンセントも設置するというものである¹⁵。

新国立競技場の大会後の運営について、事業主の日本スポーツ振興センター（JSC）は、2019年4月に運営権を民間事業者に売却するにあたって、命名権事業などを可能とする方針案を提示した¹⁶。

一方で批判もある。新国立競技場の場合、陸上トラックを設置するために客席とピッチの間に距離ができた。しかも主要な陸上大会に必須の練習用トラックの用地は大会期間中しか確保できないため、世界選手権はおろか、日本選手権も開けない仕様になる。政府は2017年、将来的にはトラックをなくし、球技専用スタジアムに変える方針を打ち出したが、平坦なトラック部分に客席を並べても見にくいし、地下鉄大江戸線が近くを通り、地下を掘り下げるのも難しい。さらにそもそも、東京や日本には常に8万人の観客で満員に出来るチームは、サッカーにもラグビーにもない。日本スポーツ振興センター（JSC）は五輪後の新国立競技場について「100年後を見据え、大地に根ざす『生命の大樹』を目指す」と掲げるが、現実には年間維持費だけで24億円と試算されるとの指摘がある¹⁷。

2019年7月には、大会後に球技専用とする方針を変更し、陸上トラックを残して陸上と球技の兼用にする方向で調整が進んでいることが明らかになった。改修に最大100億円かかるとの試算も出た。大会後に運営権を民間事業者に売却する現在の計画では、年間約30億円の固定資産税がかかる可能性があることもわかり、維持費以外に出費がかさむ恐れが指摘された。

「芝にステージを置くと重みで傷むので、収入源のコンサートができない」「収益が望めるのはサッカーの日本代表戦など一部だけ」など、球技専用にした時の収益性が疑問視されるようになった。こうしたことから、陸上トラックを残した方がコストが少なくすむ上、コンサートを多く呼べるとの意見が関係者の間で強まったという¹⁸。

新国立の後利用に関しては、「負の遺産」としないために関係省庁のワーキングチーム（WT）で1年半以上も議論を重ね、2017年7月にトラックを撤去して大規模な球技専用スタジアムに改修する方針が政府の関係閣僚会議で了承された経緯がある。当時、日本サッカー協会は2度目のワールドカップ（W杯）招致の呼び水とするため「トラック部分をスタンドに改修し、8万席の球技専用スタジアムにして欲しい」と強く要望した経緯もある。

陸上トラックを残す案は、改修費がかからない上に、イベントでの貸し出しがない日にトラックを市民ランナーに解放することができ、「市民に開かれたスタジアム」という理念にもかなうという。東京五輪のレガシーを残すという大義名分も立ちやすく、収益の柱となるコンサートも、球技専用より開きやすくなる。また、WTが球技専用とした根拠の一つが、サブトラックの問題であり、日本陸連はこれまで、新国立の陸上トラックを残しても、1周400mのサブトラックを常設しなければ大規模な大会は開けないと説明してきた。新国立競技場はこの条件を満たしていなかった。し

かし、日本陸連は、東京体育館の 200 ㎡トラックをサブトラックとして使う案を検討しているとされた¹⁹。

1 周 400 ㎡のサブトラックが確保できない状況は変わっていない。また、トラックがあればコンサート会場としてもっと稼げるといっても、周辺住民への配慮が必要で、利用回数は限られる。屋根がないから天候にも影響される。収益面で大きな改善は望めないという批判があった。大商業的な利用は考慮せず、維持管理費を徹底的に抑えて五輪のメモリアルパークとして無料開放する考え方もあるとの見方が提示された²⁰。

国が所有権を持ったまま、民間に 20～30 年間、運営権を売却する「コンセッション方式」の導入を前提に、企業などからヒアリングしたが、ホームスタジアムとして利用するサッカークラブは現れなかった。最大 100 億円との試算もある改修費を投じるだけの確実な展望を描けない状態に陥ったことも明らかとなった²¹。

新国立競技場の後利用について、「赤字覚悟でスポーツの聖地にするのか、収益重視のライブハウスか。何を大事にするのか、はっきりすべきだ」との意見がある。新国立を立派な「レガシー（遺産）」にできるか。万が一、無用の施設になれば、日本のハコモノ建設は停滞しかねないし、それは、スポーツ環境の整備が遅れることを意味するという見解がある²²。

また、新国立競技場周辺の人工地盤の上を緑地化し、立体都市公園として整備することで、緑地面積の減少を「帳消し」にしようとする計画についての批判がある。具体的には以下のような指摘がそれである。

人工地盤上の小川などはニセモノの森であり、道路や駐車場の上にコンクリートで人工の地盤をつくり、広場や遊歩道にする。木を植えるためには、普通より丈夫な構造物をつくらなければならず、その分建設コストがかさむ。水やりなど維持管理の費用もかかる。無理をして植えた木は長生きしない。コンクリートの建物の寿命は 50 年であり、このままでは負のレガシーを残してしまう。本来立体都市公園は、地価が著しく高く、公園用地が十分にとれないとき、緑地化したビル屋上などを公園として認めようという制度であり、神宮外苑という緑の豊かなところで、すでにあった公園を壊し、その一部を人工的な立体公園に切り替えるのは、制度の趣旨になじまず、本末転倒だというものである²³。

V. 神宮外苑乱開発の兆し ー市場性の論理その 2ー

港区と新宿区にまたがる再開発の対象区域は、東京五輪終了後の 2021 年度から工事が始まる。神宮第 2 球場を解体し、その跡地に新秩父宮ラグビー場を建てる第 1 期工事が 2024 年までで、その後、秩父宮ラグビー場を取り壊した場所に新神宮球場が完成するのが 2027 年度である。その後神宮球場を解体し、新秩父宮客席拡張などの第 2 期工事に入り、2029 年度中に完成する。商業ビル

などを含む全体の再開発終了するのは2030年度末になるという²⁴。

「神宮外苑地区市街地再開発事業」は、2013年、東京五輪招致に伴う国立競技場の建て替え計画と平行して決まった。対象は神宮球場や秩父宮ラグビー場などがある約20㍍で、地権者の明治神宮、日本スポーツ振興センター（JSC）、伊藤忠商事などが関わり、三井不動産が再開発計画をまとめた。その内容は、ラグビー場を解体し、球場の北側へ新設し、球場はラグビー場跡地に建て替える。テニスコートは広場にする。現状で高さ90㍍ある伊藤忠のビルは2倍以上（190㍍）の超高層ビルになり、そのすぐ西に、商業施設やホテルが入る185㍍のビルも建つ。イチョウ並木は残るものの、その東側の森には商業施設を建設する。

高さ制限緩和の呼び水となったのが20年大会の招致であった。都が1970年に条例で設けた制限は15㍍だったが、この地で国立競技場を運営する日本スポーツ振興センター（JSC）が、大会招致に向け、建築家ザハ・ハディオの案を元にした高さ75㍍の新国立のデザインを発表すると、2012年6月に都は風致地区制度に基づく外苑一帯の建築物の高さ制限を75㍍に緩和した。建築法でいうところの「土地の合理的かつ健全な高度利用」の再開発等促進区に当たるとするのがその理由であった。都は東京五輪開催決定（2013年9月）後の同年12月に民間開発を促す「公園まちづくり制度」を創設したという²⁵。

一方、2012年ロンドン五輪では、産業革命以来の環境汚染を解決する壮大な計画が組み込まれていた。主会場は、ロンドン東部のブラウンフィールドと呼ばれる、かつての工場地帯であった。一帯は土壌汚染が深刻だった。こうした負のストックを水と緑で再生させる構想が最初に描かれたのは1944年のことだった。半世紀以上前からの悲願のひとつをロンドン五輪で実現させた²⁶。

2012年ロンドン五輪で掲げられたのが、貧困層が多かった東部地区の再生だった。主会場のストラッドフォード地区は化学工場の跡地だったが、汚染土壌を入れ替えて選手村を建設した。大会後、一部を低所得者向けにし、一帯は約6000人が居住する住宅街になった。移民を中心とする住人の多くを追い出す形になった弊害はあるものの、大学や美術館などの施設も加わることとなり、街づくりには成功したといわれる²⁷。

神宮外苑は東京都心の公園であり、風致地区であり、ビル街の中であって、空の広い、緑の濃い空間として東京市民の憩いの場であるにもかかわらず、東京オリンピック後の大規模な外苑再開発がすでに進行中だとの批判がある。イチョウ並木の背景となっている木々は打ち切られ、飲食店などが建ち並ぶ模様となっている。

高さ15㍍制限のある神宮外苑の中にすでに、JSCと日本青年館の合築ビルを皮切りに複数の高層ビルが建っていて、新国立競技場も前の数倍の巨大な姿を現しつつある。神宮外苑は渋沢栄一が明治神宮奉賛会を組織して、民費により全国からの拠金と青年たちの肉体労働奉仕でできあがった。当初の寄付者や労力提供者の志を裏切るものにならないか。「杜のスタジアム」「神宮の杜」は

字面ではないかという批判がある²⁸。東京五輪の主目的は東京の再開発であると思えず、小さく区画が分かれていたところが大規模な施設に生まれ変わりつつある、という懸念の声もある²⁹。

それ以外にも、東京都中野区の区立哲学堂公園について、中野区は 2017 年、東京五輪の開催にあたり「都市観光の拠点」として公園を整備する計画（「井上円了学習展示施設」建設計画）を批判する声がある³⁰。

VI. 社会的資本としての活用方策を

以上のように本稿では、東京五輪における新規競技施設の大会終了後の後利用に注目し、現段階で有明アリーナを除く 7 競技施設で大幅な赤字が見込まれること、とくに新国立競技場の後利用には不透明感が強いこと、選手村の後利用と臨海部開発および神宮外苑開発には市場性の論理が貫かれていることを明らかにした。

ところで、こうした課題が山積する中、スポーツ庁長官は、新規競技施設について維持管理費と利用料収入だけで収支を判断し、その赤字を問題視するのではなく、SROI（社会的資本収益率）という指標を取り入れて評価すべきだとする。SROI とは、単純な収支だけではなく、市民が施設でスポーツに親しむことで生み出される健康や生きがいなどを数値化し、総合的な収支を試算することを指すという³¹。

この指摘は、後利用において市場価値の点で各競技施設が厳しい状況に置かれることへの予防線を張ったとの見方もできよう。また、市場性については、とくに公金が使われている以上、収支をめぐる予算・決算はもちろん、各施設の活動の効率性や妥当性は厳しく追求されなければならない。しかし、市場における金銭換算では把握し得ない評価基軸があるとすれば、それは社会性に軸をおいた評価であることは事実であろうし、各施設をハード・ソフト両面において社会的資本を備えているという前提で、新規競技施設を東京五輪の実の伴った「レガシー」とすべく、静態ではなく動態として、そのあり方と方向性を抽象レベルではなく具体レベルで追求することも大切ではないだろうか。

そのことは、大会終了後の各々の新規競技施設について、社会的資本を軸とした運営モデルの構築にもつながる。ここでいう社会的資本とは、五輪新規競技施設が施設の管理運営、施設を拠点とした情報発信、競技施設や他のスポーツ施設、さらにはスポーツ以外の公共・民間施設との連携、施設に関連する人々との間の連携・協力など、競技施設をスポーツや文化その他の活動の機会、集い、交流、価値創出の拠点としての公共空間と捉えたソフト・ハード両面の公共性・公益性を有しかつ持続可能な価値を持った資本を指すものとする。

東京五輪の新規競技施設を対象に、これを東京五輪の実の伴った「レガシー」とすべく、静態ではなく動態として、そのあり方と方向性を抽象レベルではなく具体レベルで追求し、大会終了後の

各々の新規競技施設について、社会的資本としての価値を評価する軸が必要だと考えられる。

ここでは社会的資本を、拠点性、機能性、関係性、参画性、発信性、包摂性、展開性といったハード・ソフト両面の七つの特性から構成される資本と位置づけたい。施設が活動や機会の中心・拠点となり（拠点性）、実際に施設が公益サービスを提供し（機能性）、組織にせよ人々にせよ同セクター内や他セクター間での関係があり（関係性）、サービスの受容者で終わらない何らかの能動的関与があり（参画性）、施設に関わるロコミも含めた情報の提供があり（発信性）、参加組織や参加者の多様性を認め（包摂性）、静態としての存在で終わらずに動態としての活動の維持や進展（展開性）が見られるのが社会的資本である。各々の特性は、たとえば社会的拠点性といった呼称でもよい。

表2において、上記七つの特性において、ソフト面の社会的拠点性に注目した場合の各新規競技施設の事業案を提案する。

表2 社会的資本としての拠点性に注目した新規競技施設の後利用事業提案

| 競技施設名 | 事業案 |
|---------------|---|
| 新国立競技場 | 大規模スポーツ大会、コンサート、一般開放等に限定せず、スポ GOMI（清掃活動にスポーツの要素を取り入れたもの）や防災スポーツ（スポーツを通じた災害への備え）、スポーツSDGs活動など、他領域の社会貢献につながる大規模事業を開催する。 |
| 有明体操競技場 | 展示場利用に限定せず、年齢や障害にかかわらず誰もが楽しめる「室内ゆるスポーツ」の聖地として、また、身体を動かす他のゲーム（タッチゲームなどレクリエーションゲーム）の拠点として、さらには福祉領域におけるリハビリゲームの卓越的な機会提供の場としての施設とする。 |
| 有明アリーナ | 唯一黒字見込みの施設であることに安住せず、新規競技施設の後利用の先導モデルとして役割を果たす。国際大会やコンサートなどでの活用に加えて、具体的には新国立競技場を除く他の六つの施設間を周遊するウォークラリー大会を開催したり、六つの施設を回り各々で競技体験を行ったりすることで東京五輪にちなんだ名称（たとえば東京五輪レガシー認証など）の認証を与え、全国からの認証希望者の訪問を促進する。 |
| 東京アクアティクスセンター | 大会終了後に座席数を3分の1の500席に大幅削減してできたスペースを活用して、自然災害の際の洪水対応やペットボトルを使った水中で浮く技術の習得など、水辺と陸地の疑似体験環境を整備し、水の大切さ、楽しさ、怖さなどを総合的に身に付けることのできる全国的な拠点とする。 |

| | |
|---------------|---|
| 夢の島公園アーチェリー場 | 年間 20 回のアーチェリー大会の開催と芝生広場を活用した音楽イベントなどを開催するとしているが、対象をさらに広げる。有明体操競技場と対をなす形で、芝生広場を「室外ゆるスポーツ」の聖地として、また、散策コースや屋台祭りなど飲食を通じた憩いの場として慕われる公共空間の場とする。 |
| カヌー・スラロームセンター | 国際大会のほか、一般向けのラフティング体験などを開催するとしているが、「水の回廊」として、回廊周辺のスペースなど、水流と一体となった空間を活用し、たとえば描写会や短歌・川柳会などの文化事業を行う。また、東京アクアティクスセンターとのウォーターコラボ事業（泳ぐと漕ぐの融合）を開催する。 |
| 海の森水上競技場 | 国際大会や強化合宿の開催、水上レジャー体験などが挙げられているが、全国一の多様な水上レクリエーションが体験できる拠点とする。小型船上で周辺の景観を愛でるイベントを行う。カヌー・スラロームセンターとのコラボ事業として、1日にセンターと水上競技場の両方でカヌー体験ができる催しなど、両者の特徴を融合させるような事業を行う。 |
| 大井ホッケー競技場 | サッカーやラグロスなど国際大会の誘致に力を入れるとしているが、屋外ニュースポーツ（ペタンク、ローンボウルズ、グラウンドゴルフ、テニスバットなど）やタッチラグビー、三角ベースボールなど子ども世代も夢中になれるレクリエーションスポーツを含む活動の拠点とする。 |

資料：筆者作成。

今後の研究課題として、大会終了後の国、組織委、東京都の報告書や各々の見解、新聞報道、関連の議事録や予算・決算書などの各種資料、施設運営事業者による公式な説明資料の収集・分析に加え、大会終了後以降、上記機関の関係者への聞き取り、一次資料の収集、情報公開請求、現地調査（施設が提供する事業への参加や観察を通じた情報の把握、施設利用団体や施設利用者への聞き取りなどを通じて、競技施設の存在意義と活用のあり方を追求したい。後利用の成功事例といわれるイギリス・ロンドン東部の五輪スタジアム等の競技施設の運営・利用の現状についても把握したい。

社会的資本としての新たな活用方策として、実際の施設運営費を検証した上で、市場性と同時に社会性を重視した、より低廉な事業費と利用料を基本とした事業の提案が課題となる。新規各競技施設の社会的資本としての活用は、夏季・冬季を問わず、住民の反対による立候補取り下げなど岐路に立つ五輪を対象に、他の五輪における大会終了後の施設運営のあり方に影響を及ぼすものと思

われる。

最後に、2012年ロンドン五輪における東部地区開発の考え方と、新国立競技場の建設とその周辺の人工地盤・緑地化と明治神宮外苑についての考え方との違いに言及しておきたい。上述したように前者では、産業革命期の重い課題である東部地区の荒廃からの脱出と復興を70年近くかけて五輪という「スポーツの力」で実現した。かたや人工地盤・緑地化や外苑開発では、先人が100年単位で構想し実現した緑の空間を、同じ「スポーツの力」でつぶそうとしている。市場にではなく社会的資本に軸足を置くならば、前者の創造行為とはあまりも対照的に、後者は破壊行為に突き進んでいることになる。その意味で、新国立競技場を「端麗」「典雅」「クールビューティー」と讃える行為³²には、決して同調できない。

註

-
- 1 2019年6月5日付毎日新聞「五輪施設 閉幕後は赤字」および同年7月30日付毎日新聞「会場『後利用』揺らぐ」。
 - 2 2019年6月5日付毎日新聞「五輪施設 閉幕後は赤字」。
 - 3 2019年6月14日付東京新聞「有明アリーナ運営権売却へ」。
 - 4 2018年10月4日付読売新聞「五輪後の利用 売り込み」。
 - 5 2019年7月15日付産経新聞「五輪6施設に命名権」。
 - 6 2019年7月24日付読売新聞「東京を『世界一』に」。
 - 7 同。
 - 8 2018年8月23日付朝日新聞「東京五輪後 街の姿は」。
 - 9 2019年1月23日付朝日新聞「大会後のまちづくりは？」。
 - 10 2019年3月2日付毎日新聞「五輪選手村に熱視線」、同年8月6日付毎日新聞「選手村 緑化で憩い演出」。
 - 11 2019年7月26日付読売新聞「増収の半額 都に追納」。
 - 12 2019年7月26日付読売新聞「大規模分譲 不安も」。
 - 13 2019年7月27日付毎日新聞「増収の半額 都に支払い」、同年7月27日付東京新聞「増収分半額、都に追納」。
 - 14 2019年7月26日付産経新聞「新国立、人呼び込む聖地に」。
 - 15 2019年7月4日付日本経済新聞「新国立『杜』の夢舞台」。
 - 16 2019年4月24日付朝日新聞「新国立 命名権事業可能に」。
 - 17 稲垣康介「『誰もが納得するスタジアム』という幻想」(The Asahi Shimbun Globe, January

2019 No.213)。

- 18 2019年7月4日付朝日新聞「新国立 陸上トラック存続へ」。
- 19 2019年7月4日付朝日新聞「新国立 球技専用が一転」。
- 20 2019年7月26日付日本経済新聞「新国立 ハシは誰が引く」。
- 21 2019年7月30日付毎日新聞「会場『後利用』揺らぐ」。(※重複か)
- 22 北川信行「低コスト『手本』は関西にあり」(2019年7月6日付産経新聞)。2012年のロンドン五輪では仮設席の有効利用や、大会後に収益性の高い多目的アリーナに改修して有効活用した例がある(2019年6月5日付毎日新聞「五輪施設 閉幕後は赤字」)。また、2008年北京五輪のメインスタジアム「鳥の巣」は、2022年に北京市と河北省張家口市で開催される冬季五輪の開会式会場となる。ただ9万1000人収容の巨大スタジアムが、スポーツの会場として普段使われることは少なく、フィールドの芝生ははがれ、陸上のトラック上には機材が積み上げられていたという。年間の維持費は2億円弱(1元=15円換算で30億円弱)で、巨大すぎるためにスポーツ会場としての利用が伸びず、見物客も減少傾向にあるという(2018年8月8日付産経新聞「五輪遺産 活用で明暗」)。
- 23 2017年2月21日付朝日新聞「新競技場に欠けたもの」。
- 24 2019年5月8日付朝日新聞「神宮に「ボールパーク」再開発事業が本格始動」。
- 25 2019年6月17日付東京新聞「神宮100年の森 忍び寄る開発」、2019年7月25日付朝日新聞「神宮外苑 景観より開発」
- 26 2017年2月21日付朝日新聞「新競技場に欠けたもの」。
- 27 2019年7月25日付朝日新聞「選手村跡地 憧れと疑念」。
- 28 森まゆみ「クスノキに会いに」(2019年6月24日付毎日新聞)。
- 29 恩田陸「TOKYO再び4 居場所」(2019年1月5日付朝日新聞)。
- 30 武中豊「五輪便乗に疑問 自然守れ」(2018年11月22日付朝日新聞)。
- 31 鈴木大地スポーツ庁長官「五輪施設 新しく活用」(2018年8月2日付毎日新聞)。
- 32 新国立競技場についての以下のような記載(抜粋)がそれである。「1年後に迫ったこんどの大会も、メインスタジアムは外苑である。あまたの記憶を宿した建物を取り壊し、新築した競技場が全容を現してきた。宇宙船のような異形の旧案を土壇場で退け、ついに誕生した建築は端麗、典雅、クールビューティー。内側に木を貼りつめたひさしと、それを支える白い列柱とが構成する回廊に向き合えば、おお、口笛でも吹きたくなる。けれど(省略)近寄って見上げたときに感じる重さは、いかんともしがたい。高さ47メートル。旧競技場の比ではない。どうしても新しいスタジアムが欲しいという空気が、敷地からあふれそうな、この『彫刻』をかたどった。」(2019年7月7日付日本経済新聞「歴史の文脈から離れて」。省略および下線は中村)。