

# 1 東京オリンピック開催にむけた東京の都市づくり

## 1-1 東京オリンピック開催と経済波及効果の予測

### (東京オリンピックの開催概要)

2020年夏季五輪の開催が2013年9月に決定してから、約1年半が経過した。開催都市決定の国際オリンピック委員会総会（日本時間2013年9月8日投票）では、東京の大会運営能力の高さや財政力、治安の良さなどが評価され、56年ぶりの東京開催が決定した。72年札幌、98年長野の冬季大会を含めると日本で4回目のオリンピックで、さらには障害者スポーツのパラリンピック大会の開催も決まった。これまでに財源や競技会場計画の再検討が行われ、開催にむけた準備が加速する現状にある。2020年東京オリンピックは、「誰もが未来をつかみ（Discover Tomorrow）、世界で最も先進的で安全な都市の中心でダイナミックな祭典」を目指す（東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会、2013）。

表1 東京オリンピック・パラリンピックの開催概要

<p><b>【2020 東京オリンピック競技大会開催概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・正式名称: 第 32 回オリンピック競技大会</li><li>・開催期間: 2020 年 7 月 24 日(金)～8 月 9 日(日)</li><li>・競技数 : 28 競技</li></ul>
<p><b>【2020 東京パラリンピック競技大会開催概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・正式名称: 第 16 回パラリンピック競技大会</li><li>・開催期間: 2020 年 8 月 25 日(火)～9 月 6 日(日)</li><li>・競技数 : 22 競技</li></ul>
<p><b>【大会のコンセプト】—都市の中心で開催するコンパクトな大会</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・成熟し今なお進化を続ける大都市の中心で、かつてないほどコンパクトな大会を開催</li><li>・選手村を都市の中心に配置、最短の移動時間が可能なコンパクトで集中した会場配置</li><li>・85%の競技会場とすべての IOC ホテルは選手村から 8km 圏内に配置</li><li>・1964 年大会のレガシーを語り継ぐヘリテージゾーンに新しい五輪スタジアムを新設</li><li>・未来に向けて発展する東京の姿を象徴する東京ベイゾーン(臨海地区)には 9 つの恒久競技会場を新設</li></ul>

出典: 東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会(2013)「立候補ファイル第 1 巻」より作成

### (東京オリンピックの波及効果)

東京オリンピック開催が決定して以降、その経済効果に期待が集まっている。

東京都スポーツ振興局（現：オリンピック・パラリンピック準備局）は、2013年～2020年の7年間の大会開催に伴う需要増額と、経済波及効果（生産誘発額）について試算を発表した。

東京都の試算では、2020年大会開催に伴う需要増額として、資本投資（競技会場や選手村等の大会関連施設のみで、オリンピックに関係なく遂行される都市開発やインフラ整備等は含まない）と、消費支出（大会運営費、大会運営関係者・観戦客の消費支出、オリンピック商品やオリンピックに関する家計消費支出）の第2次間接波及効果までを含むものとして、2005年東京都産業連関表に基づき算出している。

その結果、大会開催の需要増額では、東京都で約9,600億円、その他の地域で約2,600億円、全国総計で約1兆2,200億円の需要増額を予測している。

経済波及効果（生産誘発額）は、東京都で約1兆6,700億円、その他の地域で約1兆2,900億円、全国総計で約2兆9,600億円。雇用誘発数について、大会開催に伴う雇用誘発数が東京都で約8.4万人、その他の地域で約6.8万人、全国総計で約15.2万人を見込んでいる。

東京都が、第2次間接波及効果までを含む算出結果を発表しているのに対し、民間調査会社の多くは、日本全国での様々な産業分野における波及効果を推測する傾向にある。

例えば、森記念財団（2014）は、東京都による試算算定根拠との違いとして、都の試算事項・資産分野から視野を広げてロンドンオリンピックでの知見を加味した上で、①国民消費の拡大（ドリーム効果）、②東京を中心とした都市づくりへの影響（事業の前倒し等）、③企業活動の活発化と雇用増大等（新規産業の創出、MICE活発化や訪日外国人の増加・宿泊施設の建設投資等）、経済活動全般への幅広い波及効果を想定している。結果、生産誘発額総計は、約19兆4,000億円、雇用誘発総数は、約121万人（年平均で約12万人）と試算結果をまとめている。

オリンピックの開催前後の3時点（①準備期②開催時③開催後）の波及効果

に着目した予測によれば（日本総研，2013）、①準備期：需要創出額 3.4 兆円～6.1 兆円、生産誘発額 5.9 兆円～10.9 兆円、33.9 万人～61.7 万人の雇用誘発効果、②開催時：需要創出額 0.6 兆円、生産誘発額 0.9 兆円、5.8 万人の雇用誘発効果を見込んでいる。また、③開発後には、プラス効果（海外観光客の増加、再開発による都市機能の向上による成長力向上など）とマイナス効果（建設投資一巡による反動減の発生、債務増加による経済活動抑制のリスク）の双方が発生すると予測している。

産業別に経済効果を試算した結果（みずほ総合研究所，2014）では、過去のオリンピック開催国で開催を契機に観光政策を強化した成功事例をもとに、日本の訪日観光キャンペーンが功を奏した場合、2020年時点の訪日外国人客数は、2,169万人と現状の2倍、2030年には政府目標3,000万人も視野に入るとしている。その訪日外国人客市場は産業の裾野が広く、旅行消費から波及効果の恩恵をうける産業は多岐にわたっている。とりわけ、運輸（航空輸送、道路輸送）8,026億円、対個人サービス（娯楽、飲食、宿泊）8,301億円、製造業（繊維・紙、化学製品、石油・石炭、電気機械、精密機械等）6,839億円への生産誘発額が大きい結果となっている。

波及効果を受ける地域について試算した研究（谷山，2014）によれば、ロンドンオリンピックの場合、ロンドン隣接地では、ロンドンの半分から3分の1の波及効果があったことから、東京の場合も、関東圏で同程度の波及効果が見込めると予測している。

開催都市以外の地域への波及効果については、国内観光需要と海外からの観光需要予測に基づく研究知見が参考となる。

政策投資銀行によれば、訪日外国人客数は大きく伸びる（東京オリンピック観戦目的は20万人～40万人）予測の一方、国内ビジネス需要は最も早く減少が進むこと（生産人口減少のため）、国内観光需要の減少は緩やか（60代70代の旅行参加率や頻度が高いため）であることから、今後は、今まで以上に外国人観光客をターゲットとした観光戦略が重要であること、外国人の集客のためには、インターネットアクセスのよい宿泊環境（例えば、東京には1,900以上の

ホテルがあるが、各旅行サイトの登録宿泊施設数はそれを下回っている)、顧客の地域(国内、アジア、欧米)、クラス(エグゼクティブかエコノミーか)、目的(ビジネスか観光か)、旅行形態(個人か団体か)といったセグメント別の顧客対応がこれまで以上に重要であること、観光戦略が効果的に働いた場合は、ロンドンオリンピックの事例をもとに、オリンピックイヤーよりもその前後年において観光業が好調となる可能性があること、文化・歴史と一貫したイベント等の効果を図るなど、ターゲットに「刺さる戦略」を地域単位で立案・実践できることが大事であり、「東京一人勝ち」でない地域への波及効果についても、戦略によっては見込まれること、が予測されている(日本政策投資銀行, 2014)。

## 1-2 国際都市ランキングにみる東京の位置づけ

### (国際都市ランキングにみる東京の評価)

東京都は、都政運営の新たな指針として、概ね 10 年間（2024 年まで）を計画期間とする東京都長期ビジョンを策定し、昨年 12 月に公表した（東京都政策企画局，2014）。その中で、東京の目指すべき将来像として「世界一の都市・東京」を掲げ、2 つの基本目標、政策の 5 つの視点、8 つの都市戦略をまとめた。東京オリンピック・パラリンピック開催を都市発展の起爆剤とすると同時に、従来からの都政方針である、東京の持続的発展の実現のため、人口減少社会において山積する社会課題の解決、世界都市東京の活力維持・強化、首都高速・インフラ老朽化対策推進、安全安心のまちづくりの更なる推進などを掲げている。特に、「世界一の都市・東京」の実現に向けて、観光政策面からは、観光プロモーションの強化による「東京ブランド」の確立、世界的な観光都市としての環境づくり（多言語案内の充実、Wi-Fi 環境の整備など）、魅力的な観光資源の開発などを政策展開する予定である。

都市ブランドの確立について、「東京都市白書 2013」（東京都都市整備局）では、「東京の国際的なステータスを一段と高めること」の重要性を指摘し、国際都市東京の持つ多彩な魅力についてまとめている。同白書では、東京の世界的評価の紹介として、4 つの世界的な機関等が公表した都市ランキングと、米国 PC ソフト会社のクリエイティブシティに関する調査結果を引用している。特に「Quality of Life Survey（世界で最も住みやすい 25 の都市ランキング）」（グローバル情報誌モノクル）では、東京は、世界有数の大都市でありながら、ヨーロッパの高アメニティ・高福祉国家の中規模都市と並び、住みやすい都市であると評価された。東京が高評価を得ている点は、「高い水準の公共交通」「公道の高い整備率」「レストラン・ショッピングの充実」「静かな裏通りと下町情緒溢れる市民性」「低い犯罪率」「羽田空港の国際線開港に伴う利便性の向上」「人々の勤勉性や礼儀正しさ」がある。また、森記念財団（2014）による「都市の感性価値」を加味したランキングでは、「公共の場における安心感」「住民の親切さ」「国際空港の定時運航率」「移動の快適性」についても評価が高い。東京への注目度が高まっていることは、国際的なメディア報道（図 1）や国際都市ランキング調査（表 2）にも現われている。



(▼右サイト・リード引用)

東京が世界一魅力的な都市である50の理由 2014.01.01 Wed posted at 09:46 JST

(CNN) 世界に誇る東京。国際オリンピック委員会 (IOC) 総会は2020年夏季五輪の開催都市に東京を選んだ。五輪開催決定のニュースに、東京中が歓喜に沸いた。今回は、東京が世界最高の都市である50の理由を紹介する。IOCの決定に納得できない人も、これを読めば彼らの選択が正しかったと確信するだろう。



### <CNN があげる「東京が世界一魅力的な都市である 50 の理由」>

1. 世界最先端の鉄道: 2. 天皇陛下: 3. 見るだけでも楽しいデパ地下: 4. 映画「ブレイブハート」の戦闘シーンのようなスクランブル交差点: 5. 数百軒もの若者向けファッションブティック: 6. 世界一高い電波塔、スカイツリー: 7. 「土」が味わえるレストラン: 8. ミシュランガイドにも掲載の有名レストランの数々: 9. まるでテーマパークのような電器店: 10. 登山も楽しめる: 11. 世界最大の魚市場、築地市場: 12. 一風変わった博物館: 13. 繁華街に2つの球場: 14. アニメファンの天国: 15. K-POPブームも今は昔: 16. 哲学がテーマの公共公園: 17. おばあちゃんの原宿: 18. わずか数杯で年収が吹き飛ぶ最高級カクテル: 19. 何度も訪れたいくなるサービスエリア (高速道路): 20. 高級レストランの徹底した「おもてなし»: 21. 極上のラーメン: 22. 1日中マンガが読めるマンガ喫茶: 23. 神田川沿いに生息するコウモリ: 24. 世界最短のエスカレーター: 25. 猫たちに癒される猫カフェ: 26. SFさながらの高速道路: 27. モッズスーツの殿堂: 28. 超高級店がずらりと並ぶ銀座: 29. 招き猫生誕の地: 30. 思わず長居したくなる羽田空港: 31. まるでビデオゲームの舞台のようなアダルトショップ: 32. 東京の夜に輝くレインボーブリッジ: 33. 極小レストランで味わう創作料理: 34. 何とも小さなゴジラ像: 35. マウリッツ・エッシャーの絵のようなアパート: 36. 世界一安全な風俗街: 37. 苦勞の末に味わえる極上の天ぷら: 38. 世界最高のファッションチェーン: 39. 小さな飲み屋がひしめき合う街: 40. 新鮮な材料を使った季節限定カクテル: 41. 世界最高のサービス: 42. 日本酒の品揃えは世界一: 43. 風水をもとに作られた温泉: 44. 上空からしか見えない巨大マスコット: 45. カシ気分が味わえるちゃんこ屋: 46. 大勢の人々が集う江戸三大祭り: 47. 予算も美しさも桁外れの花火大会: 48. 肉好きの人も満足の精進料理: 49. すばらしいアートカフェ: 50. 隅田川の屋形船 (以上)

図1 CNN 報道にみる東京の魅力 50

出典: <http://www.cnn.co.jp/travel/35041240.html> 最終閲覧 2014年12月1日

表2 国際都市ランキングにみる東京の評価

評価主体	アドビ システムズ	モノクル	森記念財団	世界銀行	エコノミスト インテリジェン ス・ユニット
調査名称	Global Benchmark Study	Quality of Life Survey	世界の都市 総合力 ランキング	DOING BUSINESS 2015	Best Cities annual liveability index
評価年	2012	2014	2014	2014	2014
評価視点	創造性	生活者視点 からの暮らし やすさ	総合的 都市力	ビジネス環境 (規制緩和の 進捗評価等)	世界の都市 の住みやすさ (企業駐在員手 当算出根拠等)
1位	<b>東京</b>	コペン ハーゲン	ロンドン	シンガポール	メルボルン
2位	NY	<b>東京</b>	NY	ニュージー ランド	ウィーン
3位	パリ	メルボルン	パリ	香港	バンクーバー
4位	ロンドン	ストックホルム	<b>東京</b>	デンマーク	トロント
東京 日本	1位	2位 昨年4位	4位	29位 日本	該当なし 2012年6位
対象数	5都市	25都市	40都市	189の国地域	140都市
評価指標	設定なし	8軸	70指標	11指標	5分野
東京 日本の 評価 ポイント	国別では日 本>米>ドイツ> フランス>英。 日本・東京は 欧州回答者 から高評価	公共交通・公 道整備率、商 業施設の充 実、低い犯罪 率、国際線利 便性向上等	「文化・交流 分野」2013年 8位→6位へ。 「感性価値」 を加味した評 価は総合3位	日本:債務不 履行解消2位 契約執行26 位、高額納税 122位	City liveability index で住み やすさ 2009 年より減少 パリ>東京> ロンドン>NY

出典：

- ・ Adobe (2012) State of Create Global Benchmark Study
- ・ Monocle (2014) Film Affairs quality-of-life-survey
- ・ 森記念財団 (2014) 「世界の都市総合ランキング」
- ・ World Bank (2014) DOING BUSINESS 2015
- ・ The Economist (2014) Daily chart The best places to live, Aug 19th 2014

例えば、米国ニュース専門放送局 CNN は、東京オリンピック開催決定を契機として、2014年1月「東京が世界一魅力的な都市である50の理由」というタイトルで、東京の魅力について報道した（図1）。

#### （国際都市ランキングの特徴）

これら都市ランキングは、ランキング評価主体の評価視点がそれぞれ設定され、一概に比較できるものではない。そもそも、その都市で事業を営み、働き、生活をしている人の感性からは、都市をランキングし、比較評価すること自体に違和感をもつ人も多い。また、その多くがビジネス環境を中心とした視点となっており、東京のもつ清潔さ、安全さ、都市文化の魅力や成熟度、都市居住の利便性や魅力といった、生活者にとっての重要な視点の評価に欠けている。

例えば表2にみられるように、東京は、都市の創造性・暮らしやすさを評価するランキングでは、世界一位または二位となっている。

今後の都市では、都市の質が問われる時代であり、「快適性」が重要な視点（日経2014，青山）となる。その点においても、東京は、世界的にも極めて高次元の都市運営システムを有し、ビジネスのみならず総合的な国際都市としての優位性を誇る都市であり、さらに東京は安心して快適な世界的にも住みよい都市である。今後は、成熟した国際都市としての地位確立を強固なものとするとともに、東京の発展に寄与する都市政策や都市外交の推進強化に期待する。

### 1-3 東京オリンピック開催にむけた不動産業の関わり

#### (東京オリンピック開催に伴う宿泊施設需要)

東京オリンピックの開催に伴い、東京都長期ビジョン中間報告では、外国人旅行者数を2020年オリンピック開催時に年間1,500万人、2024年に年間1,800万人と、2013年の年間実績681万人の約3倍もの旅行者数を目標に掲げている(東京都都市整備局, 2014: 全日アカデミー第7回小委員会資料)。東京オリンピック開催を具体的に考えると、世界中から多様な層の旅行客が訪日すると予測される。いくつかの民間調査会社の試算では、ホテル充足に大きな不足はなく、極端に宿泊施設が足りなくなることはないという見解を公表している(日本政策投資銀行, 2014)。一方、東京都の観光調査や、日韓W杯以後の外国人観光客訪日実態についての報道(NHK, 2013)、外国人旅行客に関する学術調査(鈴木, 2011)を踏まえると、長期格安滞在型旅行を楽しむバックパッカーらの利用が見込まれる格安宿所については、供給が不十分となる可能性も指摘できる。

#### (外国人の訪都実態)

東京都の国別外国人旅行者行動特性調査(2013)によれば、一般に訪都目的は、ビジネス目的(32.3%)よりも観光目的(55.8%)が多い(図2)。また、集団旅行よりも、個人旅行(25.6%)から数名程度の小集団旅行(「夫婦」13.1%、「家族・親族」20.4%、「職場の同僚」21.3%、「友人」18.7%)がほとんどで(図3)、その多くは旅行代理店を経由せずに、インターネットなどを利用した個人手配(73.3%)(図4)の客が多い。宿泊数については(図5)、約1週間の宿泊が多く(32.4%)、次いで短期宿泊が多いが、7泊以上についても16.6%の回答がある。特に長期宿泊する傾向は、フランス38.0%、スペイン31.8%、英国28.9%、カナダ27.2%、ドイツ25.8%、イタリア25.7%など、欧米人において多く見られる。さらに、台湾、香港、タイ、シンガポール、スペイン、オーストラリア、カナダからの外国人旅行者においては、ビジネス目的よりも観光目的の訪都割合が7割前後と高い。また、先出の1週間以上長期宿泊する欧米人においても、ビジネス目的と観光目的とが半々程度であり、ビジネス目的の長期宿泊のみが極端に多いわけではなく、長期滞在型の観光にも更なるニーズが見込める。

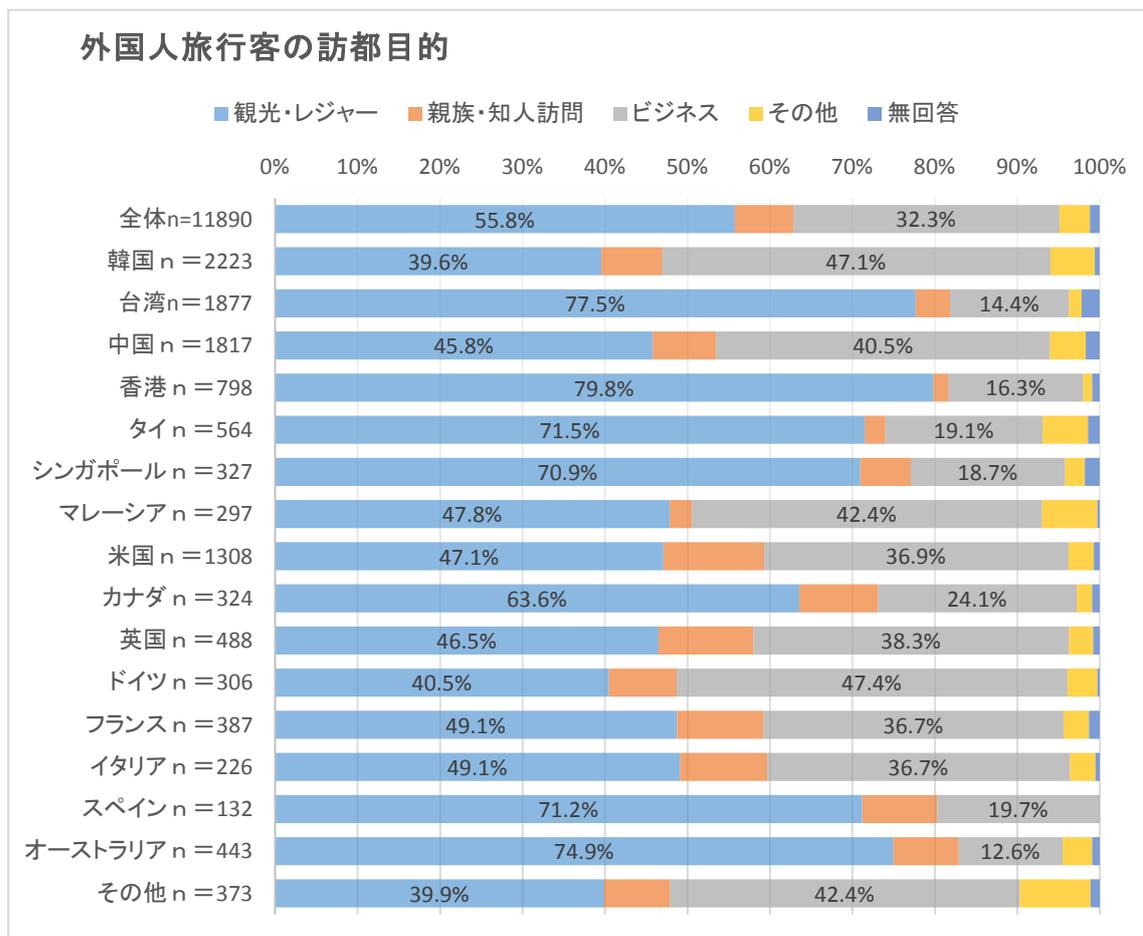


図2 外国人旅行客の訪都目的 東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

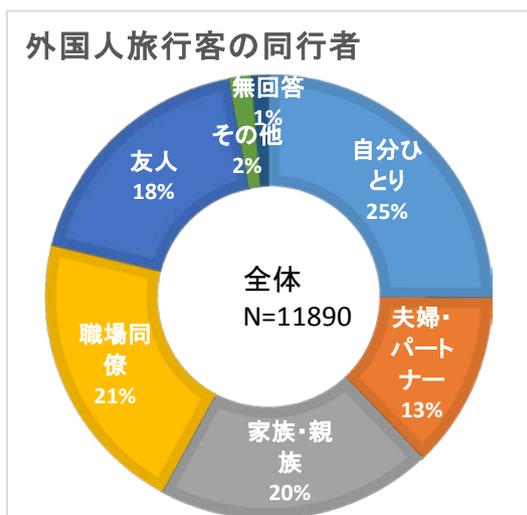


図3 外国人旅行客の同行者

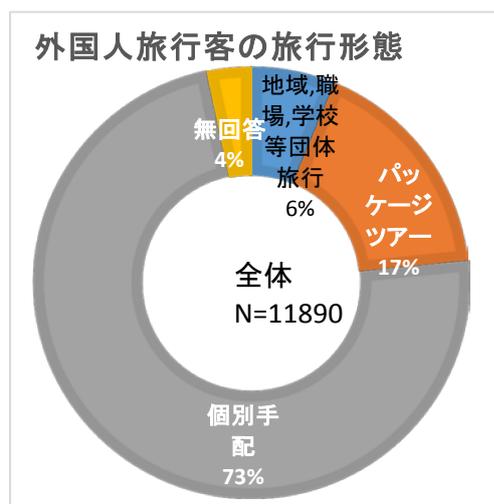


図4 外国人旅行客の旅行形態

図3・図4\_東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

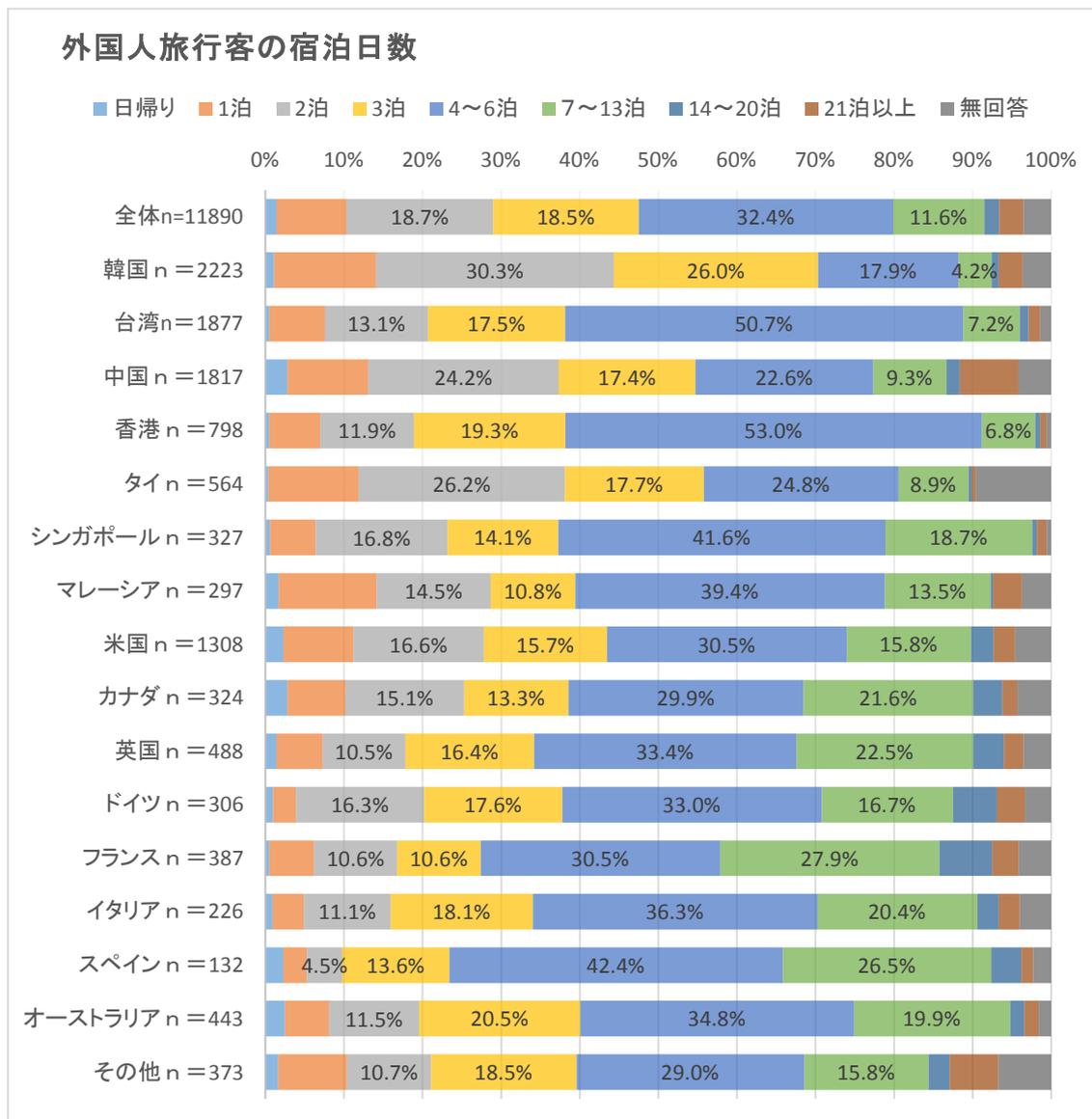


図5 外国人旅行者の宿泊日数 東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

宿泊先（図6）は、これまではホテルステイが80.5%と圧倒的に多い。東京での観光を目的とする多様な旅行者を誘致するには、長期滞在型旅行を促進することも一案であり、そのためには、安全な格安宿所の選択肢の幅が広がることが重要である。

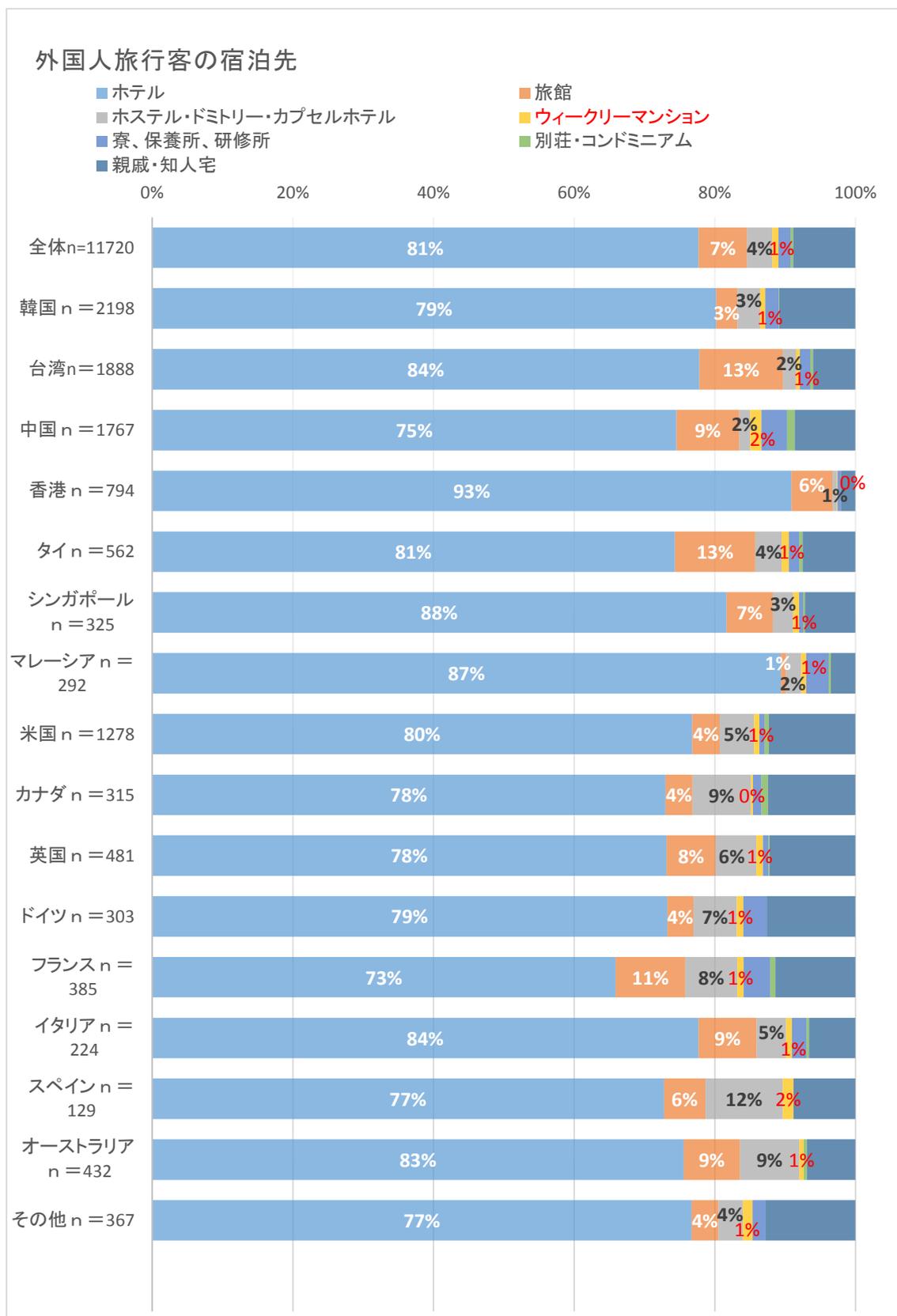


図6 外国人旅行客の宿泊先 東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査より作成

### （長期滞在型格安旅行者向け宿泊施設の供給）

安全で清潔・快適な格安宿所の選択肢を広げるためには、都内に多く存在する賃貸物件の空き室活用が考えられる。これら空き室を、一時的に長期滞在型旅行者の滞在先として供給することが有効である。とりわけ国家戦略特区においては、規制緩和の一つとして旅館業法の一部適用除外を認め、戸建て空き家やマンション等の空き室での宿泊施設利用が可能となった。さらにこの取り組みは、災害時の被災者住宅斡旋支援のこれまでの実績に基づき、特区外においても旅館業法等の規制緩和が進めば、東京オリンピック開催を支援する都内全体の取り組みとして、全日においては十分に実現可能な取り組みである。

昨今、外国人旅行者に、個人で空き部屋を開放し宿泊客を受け入れる事例が増加し、それに伴うトラブルや社会課題が浮上している（朝日新聞、2015年1月18日）。具体的には、旅館業法の抵触や、治安や安全面の課題・食品等感染症の問題、マンション等での宿泊の場合は管理組合とのトラブル、ホームステイ扱いの場合は「生活拠点を日本に移している」ことになり旅館業法の対象外で規制できない点などである。これら懸念事項について、全日にあつては、専門業者として安定的な宿泊施設の供給が可能である。

また、東京オリンピックが終了した後においても、オリンピック開催期間の経験を活かし、旅行者への貸部屋を供出する環境を整えていくことは可能である。これらの取り組みは空き家・空き室の有効利用にもつながり、ひいては中古市場の活性化の一例ともなり得るものである。

これらの取り組みには、物件所有者の賛同が不可欠であるが、仲介業者が所有者と借家人（この場合、旅行者）とを媒介することで、双方のニーズをマッチングさせるものとなり得る。

## 1 章 参考文献

- 東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会 (2013) TOKYO2020 立候補ファイル第 1 巻 (日本語版)
- 東京 2020 オリンピック・パラリンピック招致委員会 (2014) 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会招致活動報告書
- 東京都都市整備局, 加藤永 (2014) 東京の住宅政策の動向と国際競争力, 全日東京アカデミー第 7 回小委員会, 委員会配布資料
- 東京都都市整備局 (2013) 東京都市白書 2013—新たな魅力を生み出す都市づくり
- 東京都都市整備局 (2012) 2011-2020 東京都住宅マスタープラン, 2012 (平成 24) 年 3 月
- 東京都都市整備局 (2011) 東京の国際競争力の一層の強化に向けた都市再生の推進、平成 23 年 11 月
- CNN (2014) <http://www.cnn.co.jp/travel/35041240.html> 2014年 12 月 1 日
- 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 (2014) 不動産東京 2014 年 8 月号
- 三輪恭之 (2014) 世界都市 TOKYO の可能性~東京の都市総合力と 2020 年に向けた都市戦略~, 全日東京アカデミー第 2 回小委員会, 委員会配布資料
- 日経新聞 (2014) 時事解析, 2020 年、東京の青写真③道路・鉄道計画相次ぐ, 都市の質向上課題, 青山侷インタビュー, 2014 年 2 月 26 日朝刊, 29 ページ
- 一般記念財団法人森記念財団都市戦略研究所 (2014) 世界の都市総合力ランキング
- World Bank (2014) DOING BUSINESS 2015
- The Economist (2014) Daily chart The best places to live, Aug 19th 2014
- Monocle (2014) Film Affairs quality-of-life-survey
- Adobe (2012) State of Create Global Benchmark Study
- 森記念財団都市戦略研究所, 三輪恭之 (2014) 2020 年東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う我が国への経済波及効果, 2014 年 1 月
- 日本総研調査部, 山田久・村瀬拓人 (2013) 2020 年東京五輪の経済効果をどうみるか, Research Focus, No2013-027, 2013 年 9 月 13 日
- みずほ総合研究所経済調査部, 千野珠衣 (2014) 訪日外客市場への五輪効果、みずほインサイト, 2014 年 3 月 31 日

谷山智彦（2014）オリンピックの経済波及効果の検証，知的資産創造，2014年5月号，pp18-29.

株式会社日本政策投資銀行企業金融第6部（2014）東京オリンピック期間中と期間後の全国のホテル需給環境を考える，2014年6月

NHK(2013)ドキュメント72時間・選 東京・山谷バックパッカーたちのTokyo, 2013年4月5日放映

鈴木富之（2011）東京山谷地域における宿泊施設の変容－外国人旅行者およびビジネス客向け低廉宿泊施設を対象に－，公益社団法人東京地学協会，地学雑誌，2011年120号3巻，pp466-485.

東京都（2013）国別外国人旅行者行動特性調査 平成25年度

朝日新聞（2015）我が家を「宿」に 急増 外国人に好評 法抵触の恐れも，2015年1月18日

国土交通省土地・建設産業局不動産課（2014）国家戦略特別区域法における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業と宅地建物取引業法の関係について，2014年12月5日，国土動第87号