

## 建設時評

ロンドン・オリンピック  
のレガシーに学ぶ一般財団法人 建築コスト管理システム研究所  
総括首席研究員 岩松 準

今夏の熱戦が記憶に新しいリオデジャネイロ大会が終わり、東京2020大会はいよいよ4年後となった。東京での五輪夏季大会の開催は、戦争のため1940年でのそれを返上した経緯もあるが、1964年以来、半世紀ぶりである。二度以上の開催は、アテネ、パリ、ロンドン（3回）、ロサンゼルスに続く5番目となる。これは東京招致決定理由のひとつでもあったことだが、旧五輪施設の活用はかつて無い規模となる。都内の37競技施設のうち11だけが新築する恒久施設であり、残りは取り壊しが前提の仮設か既存施設の利用でまかなわれる予定である。これら施設は、ヘリテッジゾーン、東京ベイゾーンの2箇所に固めて設ける計画だ。東京ベイゾーンにある選手村からは、28競技施設が8キロメートル（5マイル）以内となるコンパクトな配置であり、移動交通が及ばず環境面の影響にも配慮されている。ただ、前回の1964年は高い湿熱を理由に10月開催に引き延ばすことに成功したが、今回は8月の過酷な環境での開催となる。

9月末、新しい小池都政の下で設置された都政改革本部の「オリンピック・パラリンピック調査チーム」が投げかけた事業コスト膨張をはじめとする様々な問題は、レガシー（五輪開催がもたらす遺産）について考えさせる機会となった。その参考になるか心許ないが、ロンドン2012大会のその後——特にメ

イン会場となったオリンピック・スタジアムの状況を中心に、英国建設専門誌 Building の記事から拾ってみたい。

\* \* \*

五輪憲章に2003年から盛り込まれた「オリンピック・レガシー」はその後の五輪招致のキーワードになった。ロンドン2012大会もちろんそれに配慮している。同大会で使われた34施設のうち、新設された恒久施設はわずかに8つという。これは今回の東京よりも少ない。マイケルホプキンス事務所が設計したベロドローム（自転車競技施設）は建築的評価が今でも高い。そして、水泳センター、ホッケー・テニスセンター等の競技施設のほか、選手村を改造した3000戸の集合住宅の一部が供給され始めた。さらに、40階を超えるタワー数本を含む総計1万戸ほどの住宅などが開発中である。

ところで今、ロンドン市民にレガシーとして特に注目を集めるのは、開閉会式が行われたオリンピック・スタジアムである。この施設は、英国建設大手 Balfour Beatty 社によって改修工事（コンバージョン）が行われ、「ロンドン・スタジアム」と公式名称が変わり、この8月に再オープンした。東ロンドンが本拠のウエストハム・ユナイテッドFCの新しい拠点となったのである。筆者は英国サッカー事情に詳しくないが、プレミアリーグでは中下位のチームのようだ。

2005年の五輪招致時の想定では、もともとのすり鉢状の地形を生かした基本設計で、固定2.5万席以外は、仮設席として後から壊しやすい構造にするなど、新築時の8万席を大幅に減らし、五輪後は陸上競技専用施設となる予定だった。しかし、2008年5月のロンドン市長交代後、多目的施設化に舵が切られたという。この市長とは、Brexit（英国のEU離脱）の旗振り役として日本でもよく知られるようになり、新内閣の外相に起用されたばかりの Boris Johnson 氏である。

\* \* \*

建設費用についてみてみよう。ロンドン五輪大会時、このオリンピック・スタジアムの新設コストは£428m（約556億円）かかって

いる。さらに今回の改修には新たに£272m (約354億円)を要した。

改修工事では陸上競技に加え、プロ・サッカーやコンサート会場としての多目的利用への変更が行われた。固定座席を5.4万席に減らし、新たに可動席を設けたのに加え、片持ち式の大屋根を作り替える必要があった。もともと取り壊す予定だったから構造体は丈夫にできていなかったらしい。そのことが災いし、改修工事の途上で問題点が噴出した。Balfour Beatty社の請負工事は、建設大手Mace社をPMとして、当初契約額£154m (約200億円; 2014/1)で始まったが、£189m (2014/12) → £272m (2015年半ば)と二度も契約が変更され、結果的に改修コストは1.8倍に膨れた。

\* \* \*

新築と改修を合わせた£700m (約910億円)は、当初想定されたコスト£280mの三倍だという。ところが、新たなオーナーとなったウエストハム等の民間側の出資金はわずか3%にも満たない£20m (約26億円)で、スタジアムをホームグラウンドとするウエストハムFCは、わずか年間利用料£2.5m (約3.3億円)しか支払わない契約になっている。残りは国 (Treasury: £149m) や地元自治体 (Newham: £40m, West Ham: £15m) による資金のほか、五輪後に設立されたロンドン・レガシー開発公社 (LLDC) が賄うこととなる (なお、同社の仕事は、オリンピック公園全体に及ぶ)。この緊縮財政の時代において、このこともロンドン市民の大きな怒りの原因になっている。

タイの昔話で、国王が自分の嫌いな家来に白い象を贈ったという故事に因む英語 white elephant (白象) は、「不用なのに維持費だけは高くつく物」を意味する。カナダのモントリオール五輪 (1976/7開催) のメイン会場が構造上の問題やテナントが長らくつかなかったことから、こう呼ばれるようになった。それからは歴代のオリンピック・スタジアムには、このあだ名が付きまとう。多用途施設としての再オープンには華々しさも見られるが、今、このロンドン・スタジアムは英国国民、



図 ロンドン・レガシー開発公社 (LLDC) の整備エリア  
出典: LLDC TEN YEAR PLAN 2015/16 - 2024/25, Approved by LLDC Board 10 March 2016 (<http://queenelizabetholympicpark.co.uk/>)

少なくともロンドン市民にとっての白象とも見られる。

\* \* \*

リオ大会は、世界的な原油価格下落の影響を受けた経済クライシス、Dilma Rousseff 大統領等の政治腐敗問題、ジカ熱の流行、国際的なテロの脅威など、大変な逆風のなか開催された。施設整備については、計画自体の着手の遅れは様々なところで見られ、昨年5月時点では、ビーチバレー競技スタジアムやラグビー・マウンテンバイクの仮設施設は、建設業者が決まっていない状況だった。東京2020大会がそうならないことを祈りたい。

(注) 日本円金額は、10月現在の為替レート (1 £ = 130円) で計算した。mは百万 (million) を示す略号。

参考文献:

- "London 2012: The legacy", Building, 29.07.2016, pp.24-35
- "Rio 2016: Game on", Building, 05.08.2016, pp.28-37
- "The Recycled Olympics", Building, 16.09.2016, pp.40-43