

ヨーロッパ視察報告＜８＞

視 察 項 目	まちづくり施策について
視 察 日 時	２０２４年１１月８日（金） 午後２時５０分～４時３０分
視 察 先 名	ウェンブリーパーク
説 明 者	クインティン株式会社 Harriet 氏、James 氏
担 当	嶋 凌汰

【はじめに】

今回は、「球技専用スタジアムを中心としたまちづくり」の視察のため、ウェンブリーパークの開発を担っているクインティン株式会社（以下、「クインティン」とする）より、説明をいただき、実際に様々な施設の見学をした。クインティンは、主にウェンブリーパークの開発と、それに関する不動産などの資産を管理するいわゆるデベロッパーである。

ウェンブリーはブレント区に属している。ウェンブリースタジアムはサッカーの聖地であり、また、世界的に有名な歌手のライブ会場としても使用され、収容人数は９万人で、世界で６番目に大きいスタジアムである。旧ウェンブリースタジアムには、陸上競技やドッグレース用のトラックがあったが、改築を機に撤去され、当該箇所にも個別座席が設置された。２００３年に着工、２００７年３月１０日に改修工事が完了。併せて、スタジアム周辺の８５エーカー（約３４万４千平方メートル）の土地を民間会社が大規模開発した。

本市は等々力緑地再編整備事業（広さ約４２万９千平方メートル）が進められ、等々力陸上競技場においても陸上トラックが撤去され、球技専用スタジアムになる計画である。今回、様々な共通点もあることから、今後の再編整備にあたり、「球技専用スタジアムを中心としたまちづくり」としてどのような考え方、可能性があるのかについて視察をした。時代の変化が激しい中で、スタジアムと住居の調和や土地の活用方法など、今後の展望の選択肢を考えるにあたり、有意義な視察であった。

【ウェンブリー地域とウェンブリースタジアムについて】

ウェンブリー地域は、長い間、工業地帯であり、都市整備と開発の遅れたスラム街のような雰囲気であったが、スタジアムの建て替えに伴い、大規模開発が行われた。

旧ウェンブリースタジアムは、1923 年に開場。大英帝国博覧会（1924～25 年）や 1948 年ロンドンオリンピックの主要会場として利用された。ツインタワーがシンボルであり、サッカーイングランド代表のホームスタジアムでもある。老朽化のため、2003 年に取り壊され、2007 年に現在の新しいウェンブリースタジアムが完成。スタジアム上部のアーチが新たなシンボルとなっている。所有権はイングランドサッカー協会の子会社であるウェンブリー・ナショナル・スタジアム・リミテッド。サッカーイングランド代表の試合や、協会主催のカップ戦などが行われる。また、音楽のコンサートやサッカー以外のスポーツ大会の会場としても使用されるとともに、ロンドンにホームを置くクラブチームの代替スタジアムとしても使用。敷地面積は約 10 万 3 千平方メートル（外周 1 k m）。屋根のついたスタジアムとしては世界最大。また、建設費もスタジアム史上最高額の 7 億 9,800 万ポンドとなっている。

2004 年から、クインティン株式会社は、ロンドンのブレント区役所も含めた一帯の土地を買い取り、区役所と共同で開発を行っている。現在は、約 5,000 戸の共同住宅を建設し、ホテルを 2 棟、小売店やレストラン、多くの庭や公園を作り、植林を行った。



クインティンの事務所にて。

スクリーンには、過去のウェンブリー地域の
写真が映し出されている。

【開発プロジェクトの概要について】

クインティンが開発にあたり、20年間で費やした28億ポンドは全て民間投資で行われた。ウェンブリー地域の経済成長を進めることが最終的なゴールである。そのために、人々の頭の中にある昔のイメージのウェンブリーパークを全く変えて、自分たちが行きたい場所にすることが必要であり、その目標に向かい、地域の各団体や民間企業と一緒に進めてきた。ウェンブリーパークと言うと「サッカーの聖地」「サッカー好きが集まる所」というイメージが強く、サッカーファンは、イギリスにおいて、人によっては「騒がしい人たち」「暴力的な人たち」という考えが根底にある。そのイメージをそっくりひっくり返すために、音楽やダンスなどの文化も楽しめて、家族で出かけて行っても遊べる、そしてショッピングも楽しめる、そのような場所に作り変えることが一番重要であった。

全てを民間が所有することの強みとしては、クインティンがウェンブリーパークにふさわしい民間イベントなどを、選定し行えることである。イギリスでも、役所が所有する場所を使用する場合、数々の規制があり、時には、法律から変えなければならない場合がある。ウェンブリーパークの場合、パークのビジョンに合うような魅力的な場所にするため、かなりのスピード感を持って実施できることが強みであり、開発においても同様である。区とも相談をしながら進めているが、住宅地だけでなく、シアター劇場、アリーナなど住民が楽しめる地域づくりを相談しながら行っている。また、ウェンブリースタジアムでのイベントの収容人数は9万人であり、観客が地下鉄の駅から来て、終わったら帰ると、凄い群衆ができるので、住民たちをそのような課題から守ることも仕事の一つである。



クインティンの事務所にて。

モデルを見ながらパーク内の施設や、住宅について説明を受けている。

【ウェンブリーパーク内の現地視察】 ＜アリーナ＞

ウェンブリーアリーナは、コンサートなどで利用され、1万2千人が収容される。1945年のロンドンオリンピックの際に建てられ、競技場の一部として使われ、水泳の会場となった。



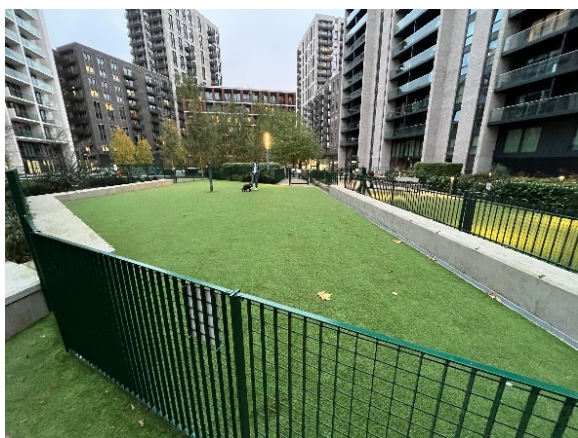
ウェンブリーアリーナ

＜住宅（公営団地、アフォーダブル住宅）＞

合計で8,500戸が建築予定であり、視察当時は5,176戸が建築済であった。開発は段階的に行われ、一部の地域は、区役所との話し合いの結果、マンションの三分の一は、所得が高くなくても購入できるアフォーダブル住宅として建てられた。アフォーダブルの中には、売買と賃貸が

あり、賃貸の場合は、20%から 40%のディスカウントがある。

区と合同で行っているロンドンリビングレントという賃貸の物件がある。これは区営住宅の様な形で、区が賃料を設定。昔は建物内の全てが区営住宅の形をとっていたが、外観が公団、公営住宅という感じに見えてしまうため、現在は他のマンションと同じ建物に混せて建てて、どこが公営なのか分からないようしている。これから 3 千戸の住宅建設を行う予定。全てのマンションはペット可で、ペットが遊べる小さい公園も作られている。



住宅の様子とペットと遊べる公園。



住宅の一部のギャラリー。安く貸し出されている。

<区役所>

ブレント区役所は、パーク内の建物の一角にある。約千人の職員が働いており、区役所機能はすべて入っている。

<ごみの収集機能について>

ウェンブリーパークのごみ収集所は、この地域の住民のごみが、地下道を通って、主に重力で一か所に送られてくる仕組みになっている。そのため、収集トラックを使わず、二酸化炭素の削減に貢献している。収集されたごみは、全て何らかの形でリサイクルがされ、中間処理場のような機能を果たしている。食べ物などの生ごみは肥料になり、プラスチックはリサイクル場に出す。緑色のボックスに溜め、満杯になったらリサイクル場などにトラックを使い、運搬する。1 年間で約 6 千トン。たまにパソコンや

クリスマスツリーが捨てられて詰まることがあるが、その場合は作業員が対応する。



ごみ収集所の外観。



ごみ収集所の中。ごみの臭いは万国共通である。

<コミュニティセンター>

地域の人々の活動をサポートするチャリティ団体による運営。ここで活動する団体は、他の地域でも事業を行っており、様々な体験教室を実施している。

<小学校、リセ、幼稚園>

パーク内には、学校等も整備されている。幼稚園や保育園が建物の中に整備されているものもある。フランス系の子どもが通うフランス語の学校「リセ」がある。また、区立の小学校も建設予定。ノースウェストロンドン大学の校舎もある。

<GP>

GP とは、日本でいう、かかりつけ医に相当する医療機関である。令和6年4月に出来たウェンブリーパーク内の GP センターには、医者が 15 名勤務し、看護師も常駐。医者に診てもらう必要のない軽い怪我等の場合は、看護師が対応する。GP 以外にも、理学療法士や、乳児を診てもらい相談に乗ってもらうような施設もある。女性用のガン検査も可能。年に1度、40 歳以上なら無料で健康診断を受けることができる。ここの GP の登

録患者数は、21,000 人ほどで、登録は、オンラインでも可能。救急車が必要かどうか迷う場合は、ここに電話をして何が必要なのか、電話越しに相談ができる窓口がある。また、英語ができない患者が来た場合は通訳も可能。

ここの設備は他の GP と比べてかなりきれいで整っているとのこと。GP が患者の履歴を見て、患者に問題が懸念される場合は、室内にあるベッドで横になって簡単な検査等を行う。重い病気が心配される場合は、大きな病院に紹介状を書くのがイギリスの NHS のシステム。GP の部屋はナースが使うこともあり、別に手術もする部屋もある。



GP が入っている「ウェンブリーパークメディカルセンター」入口。



GP の受付の方から説明を受けている様子。



GP の診察をする部屋の様子。



医師が診察する際に使うデスク。

【質疑応答】

Q 1 : 1 世帯で大体どのぐらいの値段か？

A 1 : 売却用のマンションについて、少し前に売却したときは、約 45 万ポンド(当時約 1 億円)。現在は、ほぼ全て賃貸の物件の建設と

なっている。

Q 2 : 1年間で賃貸料はどれくらいか？

A 2 : 物件によって様々な価格帯がある。賃貸の場合は、入居者がすぐ決まるため、建設するスピードを早くすることができる。一方、新築マンションの売却の場合は、買い手を見つけるのに時間がかかるので慎重に行う。賃貸用物件が4,000戸あり、大きさはワンルームから4つの居室のある物件まで様々である。フェーラムという建物は、いわいるニューヨークにあるようなロフトがあるおしゃれな建築様式で、二人ともフルタイムで仕事をしていて収入が豊富で、子どもがいないカップルが入居する。他にも、少し家賃が低めで外国から来る学生が借りる場合や、子どもがいる家族が借りるタイプもある。イギリスでは、大体個人が所有しているマンションの部屋を誰かが借り、それを誰かに貸すのが一般的であるが、全てクインティンから直接借りるという形式になっている。特に自分たちが建てた物件を賃貸で貸し出すのはイギリスでは比較的新しい方法。ドイツやアメリカではよくある形。

Q 3 : マンションなどの建物の寿命は？

A 3 : 寿命は特にないと考えている。常にメンテナンスを行う。1つの民間で全て所有しているので計画的に管理がしやすい。

Q 4 : 建物の高さ制限はあるのか？

A 4 : イギリスの建設許可で高さ制限がある。また、パーク内で高さ制限を設けている理由が主に2つある。1つ目は、スタジアムが中心になっているのでアーチが見えるようにしている。2つ目は、上からスタジアム内のライブが見られると、セキュリティ上よくないので見えない高さとしている。

Q 5 : 道路や公園の維持メンテナンスはどのように行っているのか？

A 5 : 敷地内の比較的細い道や小さい公園はクインティンが維持と管理をしている。大きな道は区役所が維持・管理を行う。そのようなパートナーシップを区役所ととっている。

【総括】

ウェンブリーパークの開発は、クインティンが土地を買い取り、民間会社で完結するような事例であり、スピード感や効率性など、強みを最大限に生かしたまちづくりが行われていた。ウェンブリースタジアムが世界的に有名なスタジアムであり、ネームバリューがあることが背景にはあるものの、スタジアムに依存するのではなく、あくまでもシンボルとした開発計画であったと感じた。クインティンの方の説明を聞いても、「住民の生活環境」と「街としての魅力向上」を常に意識をしてまちづくりをしているようであった。

本市の等々力陸上競技場がある等々力緑地は、都市公園である。現在、本市では、令和5年3月31日に川崎とどろきパーク株式会社と事業契約を締結し、等々力緑地再編整備・運営等事業が進められている。土地利用の一定の制限がある中で、今回の視察を参考に、様々な可能性を探り、提言してまいりたい。また、人口減少やインフラの維持等の日本が抱える課題を踏まえた超長期的な視点では、コンパクトシティの考え方から、等々力緑地の在り方については、ウェンブリーパークを参考にしたまちづくりも検討される可能性がありうると考える。今回の視察結果を、本市の次の100年のまちづくりに活かしてまいりたい。

最後に、各所において勉強になる事例が多く、例えば公営団地と一般住宅を混ぜた共同住宅を建てるという発想や、地下道を通じてごみを収集する仕組みなどがあり、今後の本市のまちづくりにおいて参考にしてまいりたい。



クインティンの方々とともに、ウェンブリースタジアムの前にて。上部のアーチがシンボルとなっている。

この日は映画の撮影の準備をしており、そうした利用についても民間管理のため、素早く柔軟に対応ができるとのこと。ウェンブリースタジアム前の通路は、クインティンが管理をしている。

