東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の動向はじめ社会経済情勢の変化と、産業・地域の発展・成長に向けた方策に関する調査報告

2015 年 3 月

DBJ 日本政策投資銀行
Development Bank of Japan

〈 要　旨 〉

○ 本報告書は、①2020 年東京オリンピック・パラリンピック（以下「東京オリンピック」という）前後のインフラ整備・都市開発の動向はじめ近年の社会経済情勢の変化を整理するとともに、②事業環境の変化に対する企業の御意見と③産業・地域の発展・成長に向けた方策についてまとめたものである。

○ 具体的には、まず、近年の社会経済情勢の変化のうち、東京の魅力・利便性や国際競争力の向上に寄与することが期待され、東京のみならず日本全体の事業環境に大きな影響を与えると考えられる、東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の計画・構想、すなわち東京の都市構造・機能の大変革の動向について、国、東京都及び関係企業のホームページで公表されている事項をベースにコンパクトに整理した。また、既に事業環境に多大な影響を及ぼし周知の事実となっている、少子高齢化、グローバリゼーションの進展、世界的な環境問題の進行等の状況を示す典型的なデータを確認的に整理した。

○ 次に、東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の動向をはじめ近年の社会経済情勢の変化を踏まえて、自社の属する業界や他業界・地域を含めて必要な対応・課題等に関する企業（不動産・建設・運輸・情報通信・旅行関連 10 社）に対する聞き取り調査の結果を元に、幅広い企業・地方の諸活動の基本的な方向性に示唆を与えると思われる事項について、5 項目に分類し整理した。

○ 最後に、上記の諸結果を踏まえ、社会経済情勢が著しく変化する中、中長期的にビジネス機会を創出・拡大することで産業・地域の発展・成長を確保するために早急に検討・実施すべきと考える方策について整理した。

○ 各々の企業・地域の特性・事情は様々であると考えるが、本報告書が、東京はもとより全国の企業・地方公共団体や国等関係者が、社会経済情勢の変化等を踏まえつつ、それぞれの強みと機会を活かした成長戦略の議論を深めるための素材となれば幸いである。

目　　次

１．近年の社会経済情勢の変化
⑴ 東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の計画・構想の動向
① 空港（ｐ3）
② 道路（ｐ4）
③ 鉄道等（ｐ6）
④ 都市開発（ｐ7）
（ａ）大手町・丸ノ内・有楽町エリア
（ｂ）日本橋・八重洲・銀座エリア
（ｃ）虎ノ門・六本木エリア
（ｄ）品川・田町エリア
（ｅ）渋谷エリア
（ｆ）新宿エリア
（ｇ）臨海エリア
⑵ 少子高齢化の進行（ｐ18）
⑶ グローバリゼーションの進展（ｐ19）
⑷ 世界的な環境問題の進行（ｐ20）
⑸ 防災意識の高まり（ｐ20）

２．事業環境の変化に対する企業の御意見（声）（ｐ21）

３．産業・地域の発展・成長の確保に向けた方策（ｐ25）

1. 近年の社会経済情勢の変化

(1) 東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の計画・構想の動向

日本経済全体を牽引する東京を、世界に開かれたグローバルビジネス都市に改造し、東京の国際競争力を強化するために、2020 年東京オリンピックを視野に、各種インフラ整備・都市開発の計画・構想が検討・実施されている。

① 空港

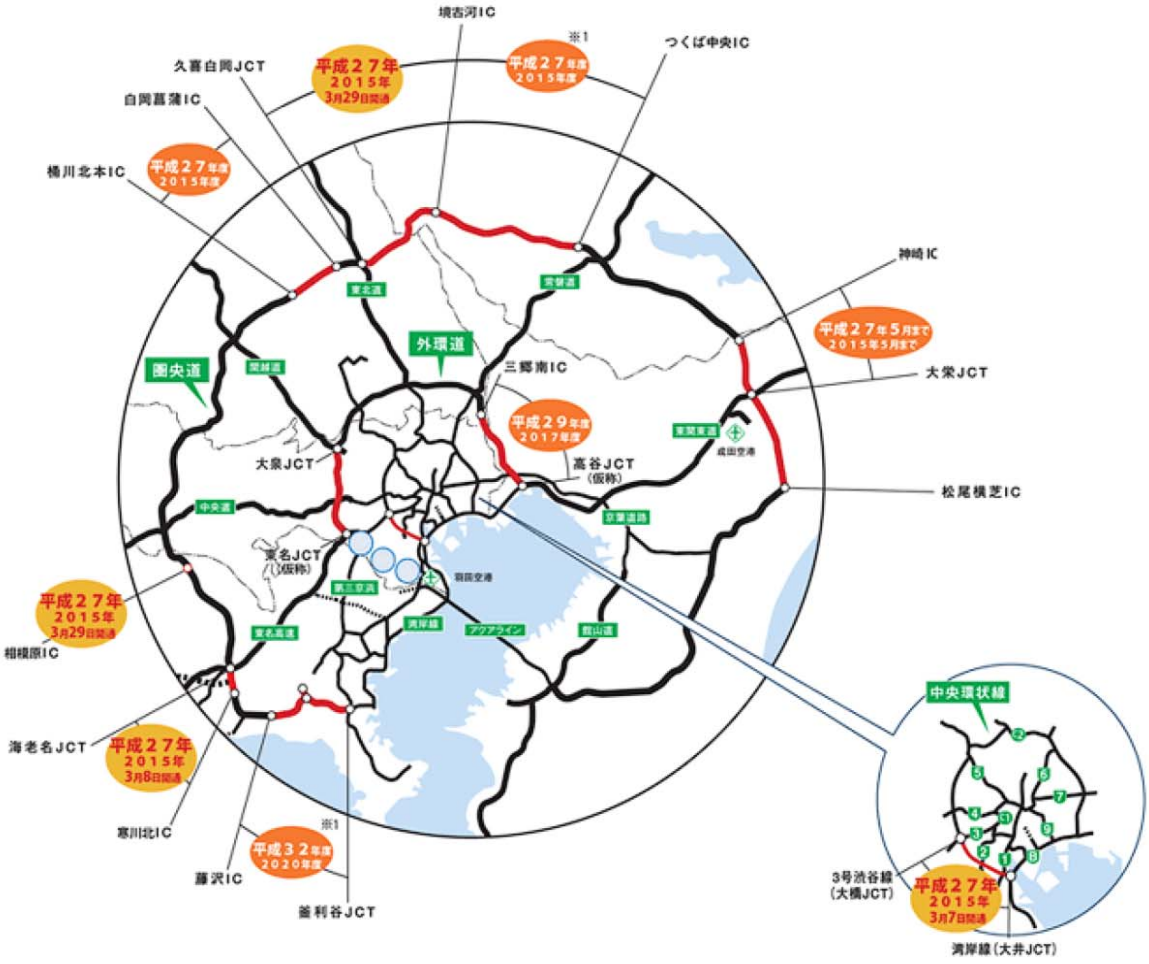
首都圏空港の機能強化（羽田空港・成田空港）	◆「羽田空港」:年間の発着枠数を、2014（H26）年 3 月 29 日時点の 41 万回〈うち国際線 6 万回〉を、2014（H26）年 3 月 30 日以降 44.7 万回〈うち国際線 9 万回〉に増加。 ◆「成田国際空港」:年間の発着枠数を、2014（H26）年 3 月 29 日時点の 27 万回を、2014（H26）年度中に 30 万回に増加予定。 ◆「「日本再興戦略」改訂 2014」（H26.6.24）で、「2020 年のオリンピック・パラリンピック東京大会等を目途として、首都圏空港の発着枠を現在の約 75 万回から約8万回増枠させることを含め、更なる首都圏空港の機能強化方策に係る関係地方公共団体等との協議・検討を行った上で、適切な方策の実行を目指す」旨記載。 ◆産業・都市（首都圏）の国際競争力の強化、訪日外国人の増加、日本全国の地域活性化の観点から、首都圏空港の更なる機能強化について、国土交通省の「首都圏空港機能強化技術検討小委員会」にて検討し、2014（H26）年7月、機能強化に係る技術的な選択肢を示した中間とりまとめを公表。 ◆同年 8 月より、上記技術的な選択肢をもとに、首都圏空港の機能強化の具体化に向けて、国、関係自治体、航空会社等の関係者間で協議中。

② 道路

首都圏 三環状道路 （中央環状線・ 外環道・ 圏央道）	◆「首都高速中央環状線(中央環状線)」:新宿、渋谷、池袋等の副都心エリアを環状に連絡する道路。2015(H27)年 3 月に品川線(大井ー大橋間:約 9.4 ㎞)の開通により全線開通。 ◆「東京外かく環状道路(外環道)」:都心部からの放射道路を連絡(都心・副都心エリアの周辺都市(大田区・世田谷区・練馬区・川口市・市川市等)を連絡)する道路。2017(H29)年度に三郷南ー高谷間が開通予定。 ◆「首都圏中央連絡自動車道(圏央道)」:横浜、厚木、八王子、川越、つくば、成田、木更津等の都市を連絡する道路。2015(H27)年 3 月に海老名ー寒川北、久喜白岡ー境古河間が開通、2015(H27)年度に神崎ー大栄、桶川北本ー白岡菖蒲、境古河ーつくば中央間、2020(H32)年度に藤沢ー釜利谷間が開通予定。 ◆高速道路ネットワークの強化、渋滞緩和、環境改善、地域づくり支援、災害時の代替路等の役割を担う。 ◆「日本再興戦略」(H25.6.14)で、首都圏3環状道路の整備率を今後 5 年間で 8 割以上に引き上げる旨記載。((整備率)2014(H26)年 7 月現在:64%→2015(H27)年:約8割)
環状第2号線	◆江東区有明を起点に中央区・港区等を経て千代田区神田佐久間町を終点とする都市計画道路(約 14 ㎞)。臨海部と都心部を結ぶ交通・物流ネットワークの強化、晴海通りの渋滞緩和、臨海地区の避難ルートの多重化が期待され、東京オリンピックでは晴海の選手村とオリンピックスタジアムを結ぶ重要な道路。 ◆新橋ー虎ノ門間(約 1.4 ㎞)は 2014(H26)年 3 月開通、江東区豊洲から港区新橋までの約 3.4㎞ の未整備区間が工事中で、2020(H32)年度に全線開通予定。
首都高速 晴海線	◆豊洲ー東雲間(約 1.5 ㎞)は開通済み、晴海ー豊洲間(約 1.2 ㎞)が、2017(H29)年度完成予定。 ◆開発著しい臨海部、晴海・豊洲地区から発生する交通需要を高速湾岸線に誘導、都心部と高速湾岸線とを結ぶ高速 9 号深川線・11 号台場線のバイパス的機能などが期待。
東京港 トンネル （一般部）	◆慢性的渋滞が発生する東京港トンネル(首都高速湾岸線)と平行して、国道 357 号(江東区青海から品川区八潮の約 1.9㎞)を整備するもの。都心部の交通渋滞の緩和、空港や湾岸地域の物流拠点とのアクセス向上が期待。 ◆海側(西行き)は 2015(H27)年度、山側(東行き)は 2018(H30)年度開通予定。

首都高速道路の更新計画	◆2013（H25）年 12 月、大規模更新は、3路線(1号羽田線、3号渋谷線、都心環状線)の5区間約8㎞で、大規模修繕は、3号渋谷線、4号新宿線等の約 55km で行う更新計画を発表。概算事業費は約 6,300 億円（更新：約 3,800 億円、修繕：約 2,500 億円）。 ◆2014（H26）年の道路法等の一部改正で、立体道路制度の既存高速道路への適用拡大。都市再生プロジェクトと連携した首都高速の再生を進めるため、築地川区間等をモデルケースに検討中。

○　三環状線の整備予定



◆※1の区間の開通時期については土地収用法に基づく手続きによる用地取得等が速やかに完了する場合

◆開通予定は2015年2月13日時点です。

◆3環状（三環状）とは、「圏央道（首都圏中央連絡自動車道）」、
「外環（東京外かく環状道路）」、「中央環状（首都高速道路中央環状線）」の3つの環状道路の総称。

（出所）国土交通省関東地方整備局ホームページ

③　鉄道等

東京圏における都市鉄道のあり方検討	◆より質の高い東京圏の都市鉄道ネットワークを構築していく観点から、空港アクセスの改善、列車遅延への対応、バリアフリー対策の強化、まちづくりとの連携、防災対策の強化、国際化への取組、ICT の活用の拡大等について、国土交通省の「東京圏における今後の都市鉄道のあり方に関する小委員会」にて検討中。 ◆2014（H26）年度中に、必要に応じ、国際競争力強化、東京オリンピックに向けた具体的なあり方（空港アクセス、バリアフリー、外国人対応等）について中間とりまとめ、2015（H27）年度中に、整備すべき新線、新駅等の具体的あり方・方策等、東京圏における今後の都市鉄道のあり方について答申とりまとめ予定。
上野東京ライン（東北縦貫線）	◆現在上野駅止まりの宇都宮線・高崎線・常磐線の列車を東京駅に乗り入れるルート（東京－上野間・3.8 ㎞）。2015（H27）年 3 月に開業。 ◆宇都宮線・高崎線は東海道線と相互直通運転、常磐線は品川駅まで直通運転を実施することで、乗り換えの解消による所要時間の短縮、並行する山手線・京浜東北線の混雑緩和により利便性が向上。
都心直結線	◆都心と首都圏空港とのアクセスを改善し、東京都心の立地競争力を強化することで、グローバル企業の誘致を促進し、経済の活性化を図るため、都心と首都圏空港を直結し、短時間かつ乗換なしでの移動を可能とするルート（押上駅付近－新東京駅－泉岳寺駅付近・約 11 ㎞）を検討中。大深度地下を利用し、PFI 手法の活用を想定。
羽田空港アクセス新線構想	◆東日本旅客鉄道(株)は、2014（H26）年 8 月、国土交通省の「東京圏における今後の都市鉄道のあり方に関する小委員会」にて構想を発表、同年 10 月、今後の重点取組事項に「羽田空港アクセス線構想の具体化に向けた事業スキーム等の検討」を記載。
リニア中央新幹線	◆東京－名古屋間（最速40分。総工事費約5兆5,235億円（車両費含む））2027（H39）年、東京－大阪間（最速 67 分）は 2045（H57）年開業予定。
都心と臨海副都心を結ぶ公共交通の計画（BRT）	◆環状第 2 号線を中心に、都心と臨海副都心を結ぶ中規模な交通機関を整備する計画。東京都は、2014（H26）年度中にルート案・サービスレベルに係る基本計画を策定するため、事業協力者と協力して BRT の整備に向けた検討を進め、2019（H31）年度内に運行開始する予定。

④　都市開発

（ａ）大手町・丸ノ内・有楽町エリア

大手町連鎖型 都市再生 プロジェクト 第3次事業	◆公庫ビル、新公庫ビル、日本政策投資銀行ビル跡地におけるオフィス棟と宿泊施設棟の 2 棟の開発（延床面積約 205,000 ㎡）。2016（H28）年春完成予定。 ◆海外企業等のビジネス開発支援と誘致等をワンストップで実施する海外企業等支援センターや宿泊施設（温泉付き日本旅館の「星のや」）を整備。防災（非常用発電機、ｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ、一時滞在機能等）・環境（太陽光発電等）機能を整備。歩行者ネットワークを強化。
大手町 1-1 計画	◆旧りそな・マルハビル、三菱 UFJ 銀行大手町ビルの建替事業。 ◆A棟（延床面積約 108,000 ㎡）は、事務所、店舗等の構成。環境ビジネスを行う国内外の企業・人材の情報交換・マッチングを促進するﾋﾞｼﾞﾈｽ・ｴｺｼﾃｨ・ｾﾝﾀｰやﾗﾝﾆﾝｸﾞ・ｽﾃｰｼｮﾝを整備。防災・環境機能（非常用発電機、一時滞在機能等）を整備。2015（H27）年 11 月完成予定。 ◆B棟（延床面積約 149,000 ㎡）は、事務所、店舗、サービスアパートメント、地域冷暖房施設等の構成。ビジネスを主体とした中長期滞在に対応したサービスアパートメント（「The Ascott Limited」が運営）を整備。防災・環境機能（非常用発電機、一時滞在機能、地域冷暖房施設等）を整備。歩行者ネットワークを整備。2017（H29）年 1 月完成予定。
大手町1丁目 2地区計画	◆三井物産本社社屋の建替に伴う大規模複合オフィスビル開発で、事務所、店舗、多目的ホール、ホテル等で構成（延床面積約 361,000 ㎡）。2019（H31）年度完成予定。 ◆交流機能（多目的ホール、ラグジュアリーホテル）を整備。防災・環境機能（一時滞在機能、非常用発電機、地域冷暖房供給施設等）を整備。歩行者ネットワークと緑地を含む広場空間（約 6,000 ㎡）の整備。
大手町 2丁目地区 第一種市街地 再開発事業	◆事務所、店舗、カンファレンス等で構成（延床面積：A棟約 199,000 ㎡、B棟約 150,000 ㎡）。2018（H30）年 5 月、建物完成予定。 ◆国際的ビジネスセンター機能（情報通信基盤、カンファレンス）や業務継続機能（地域冷暖房施設、ｶﾞｽｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ、一時滞在施設等）を整備。日本橋川を渡る人道橋を整備。
常磐橋地区	◆東京圏国家戦略特別区域計画（素案）〔H26.10.1〕（以下「特区素案」という。）で、東京駅前のランドマークとなる超高層の国際金融・ビジネス交流、国際観光・情報発信、高度防災等の拠点整備と記載。
丸の内 1-3、3-2 計画	◆丸の内 1-3 計画：銀行会館・東京銀行協会ビル・みずほ銀行前本店ビル一体的な建替事業。 ◆丸の内 3-2 計画：富士ビル・東京會舘ビル・東京商工会議所ビルの一体

	的な建替事業。2017（H29）年度完成予定。
新日比谷 プロジェクト	◆日比谷三井ビル、三信ビルの跡地の開発で、事務所、店舗、文化交流施設、産業支援施設等で構成（延床面積約 185,000 ㎡）。2017（H29）年度完成予定。 ◆新産業の創出を支援する「日比谷ビジネス連携拠点」や周辺施設と連携したイベント空間「日比谷文化発信拠点」を整備。防災・環境機能（一時滞在施設、非常用発電機、ｶﾞｽｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ、地域冷暖房施設等）を整備。隣接する千代田区の広場と一体的に整備する賑わいの核となる広場空間「日比谷ゲートプラザ」（約 4,000 ㎡）の整備。

（ｂ）日本橋・八重洲・銀座エリア

日本橋室町 東地区開発 計画第2弾	◆室町古河三井ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ（賃貸住宅、事務所、店舗〈シネコン含むCOREDO 室町 2〉）（延床面積約 62,470 ㎡）、室町ちばぎん三井ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ（事務所、店舗〈COREDO 室町 3〉）（延床面積約 29,120 ㎡）が、2014（H26）年 2 月完成。なお、計画全体で、スマートシティ（エリア全体で効率的なエネルギー供給・管理）と BCP に対応。
日本橋 2丁目地区 第一種市街地 再開発事業	◆高島屋日本橋本店を含む 4 街区の開発で、A 街区（事務所、エネルギーセンター等）、B 街区（店舗等）、C 街区（店舗、事務所等）、D 街区（倉庫）で構成（延床面積約 282,000 ㎡）。2018（H30）年度全体完成予定。 ◆賑わい創出機能（緑に囲まれたオープンテラス（約 6,000 ㎡）、展示施設、観光案内所、歩行者回遊空間等）や防災・環境機能（一時滞在施設、非常用発電機、地域冷暖房施設等）の整備。
日本橋 2丁目地区 北地区計画	◆日本橋交差点角の 2 街区の開発で、事務所、店舗、多目的ホール、貸会議室で構成（延床面積約 138, 000 ㎡）。2015（H27）年春に超高層棟、2017（H29）年度に全体完成予定。 ◆賑わい機能（観光案内所、多目的ホール）や防災機能（非常用発電機、防災備蓄倉庫等）を整備。日本橋交差点に面し広場（約 1,500 ㎡）整備。
日本橋室町 3丁目地区 市街地再開発 計画	◆A 街区（店舗、事務所等）と B 街区（公共公益施設等）の 2 街区の開発（延床面積約 168,960 ㎡）。2019（H31）年完成予定。 ◆防災・環境機能（ｶﾞｽｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑによる既存街区を含むエリアへの電気・熱供給、防災備蓄倉庫等）の整備。歩行者ネットワークの整備。
日本橋本町 2丁目特定街 区開発計画	◆武田薬品(株)の新オフィス・広場空間を一体整備する計画で、事務所、店舗、会議室等で構成（延床面積約 46,800 ㎡）。2017（H29）年度完成予定。

八重洲 1、2丁目地区	◆特区素案で、東京駅と空港及び地方へのアクセスを強化する大規模地下バスターミナルの整備、国際医療施設、国際ビジネス交流等の拠点整備と記載。
銀座6丁目 10 地区 第一種市街地 再開発事業	◆松坂屋銀座店跡地を含む街区及び隣接街区を一体的に整備する開発で、店舗、事務所、文化・交流施設等で構成（延床面積約 147,900 ㎡）。2016（H28）年 11 月完成予定。 ◆文化・交流施設（「観世能楽堂」、観光バスの乗降スペース、観光案内所等）を整備。防災・環境機能（防災備蓄倉庫、非常用発電設備、地域冷暖房施設等）を整備。歩行者ネットワークの拡充や屋上庭園（約 3,900 ㎡）を整備。
銀座5丁目 プロジェクト	◆数寄屋橋交差点角の都市型商業施設の開発（延床面積約 50,000 ㎡）。2015（H27）年度開業予定。 ◆大型免税店の誘致と文化・情報発信機能（パブリックスペース）を整備。

（ｃ）虎ノ門・六本木エリア

虎ノ門ヒルズ	◆虎ノ門−新橋を結ぶ環状2号線の整備との一体的な開発で、事務所、住宅（総戸数 172 戸）、ホテル、店舗、カンファレンス等で構成（延床面積 244,360 ㎡）。2014（H26）年 6 月開業。 ◆日本初進出のホテル「アンダーズ　東京」、国際会議に対応するカンファレンスを整備。防災（非常用発電機、帰宅困難者の一時滞在スペース等による「逃げ込める街」）・環境（LED 照明等）性能を整備。約 6,000 ㎡のオープンスペースを設置。地上部の新虎通りは新たなシンボルストリートとして整備予定。
虎ノ門1丁目 3・17 地区 （虎ノ門1丁目地区・虎ノ門駅前地区市街地再開発事業）	◆A街区（事務所、店舗、ビジネス支援施設等）、B街区（事務所、店舗等）で構成（延床面積約 221,400 ㎡）。2019（H31）年 12 月にA街区、2020（H32）年 3 月にB街区完成予定。 ◆起業から成長までサポートするビジネス支援施設や防災・環境機能（一時滞在施設、ｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ、非常用発電機等）の整備。虎ノ門新駅の整備と併せた歩行者ネットワークや羽田空港等を結ぶバスターミナルの整備。
日比谷線新駅	◆日比谷線霞ヶ関駅と神谷町駅との間に新駅を設置。2020（H32）年の供用開始を目指し、2022（H34）年度最終完成予定。
虎ノ門 2丁目地区 第一種市街地 再開発事業	◆虎の門病院の機能更新を含む周辺街区の開発で、病院、事務所、国際医療施設、外国企業業務・生活支援施設、店舗等の構成（延床面積約 254,600 ㎡）。2018（H30）年度に病院棟、2022（H34）年度に業務棟、2024（H36）年度全体完成予定。

	◆国際水準の医療サービスを提供する病院の整備、外国人ビジネスマンと家族への業務支援機能・生活支援機能を整備。災害時治療・収容拠点の整備など防災機能を強化。歩行者ネットワークを形成。
虎ノ門4丁目 プロジェクト	◆虎ノ門パストラル跡地の大規模複合開発で、事務所、ホテル・サービスアパートメント、店舗、カンファレンス等で構成（延床面積：約 210,000㎡）。2018（H30）年度完成予定。 ◆外国人の生活を包括的にサポートする機能（医療・地域順応支援・生活コンシェルジュ機能、滞在施設）や日本の地域資源を活用した産業育成と海外展開を支援する機能（発掘・育成・交流促進・発信機能）を導入。防災・環境性能（ｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑ、非常用発電機、地域冷暖房施設等）を整備。歩行者空間や生物多様性に配慮した緑地（約 3,000 ㎡）を整備。
ホテル オークラ東京 本館建替計画	◆ホテル（約 550 室）、事務所、美術館等で構成（延床面積j約 180,000 ㎡）。2019（H31）年春に新本館開業予定。 ◆災害時の一時避難場所に利用できる緑地（約 1.3 ha）を整備。
六本木3丁目 東地区第一種 市街地 再開発事業	◆旧日本 IBM・旧六本木プリンスホテル等跡地における業務棟、住宅棟（226 戸）、商業棟の3棟の開発（延床面積約 201,820 ㎡）。2016（H28）年 3 月完成予定。 ◆歩行者動線や災害時の一時避難場所に利用できる広場を整備。無停電対応など BCP 対策を強化。
六本木 5丁目地区	◆特区素案で、地下鉄駅等との交通結節機能の強化及び「都心の森」に複合 MICE 施設や外国人等向けの居住、文化、教育等の生活環境の整備と記載。

（ｄ）品川・田町エリア

品川駅・ 田町駅 周辺まちづくり ｶﾞｲﾄﾞﾗｲﾝ 2014	◆東京都が、羽田空港国際化の進展、リニア中央新幹線の始発駅決定等を踏まえ、2014（H26）年 9 月策定。 ◆・羽田空港アクセス、リニア・新幹線乗換えをスムーズにする品川駅の再編、・交通結節点形成に向けた品川駅西口駅前広場の再整備・北口駅前広場の整備、品川駅東西自由通路の整備、田町－品川駅間の新駅の設置、羽田・臨海部・六本木方面のアクセスを向上する環状4号線の整備、優先整備地区（品川駅北周辺、品川駅西口、芝浦水再生センター、品川駅街区の4地区）の設定・開発等を記載。
田町－品川駅 間の新駅	◆東日本旅客鉄道(株)が、田町－品川駅間に新駅（山手線・京浜東北線）を設置。新駅前には広場空間を創出。2020（H32）年の東京オリンピックにあわせた暫定開業を予定。

TGMM 芝浦 プロジェクト	◆田町駅東口における事務所棟2棟、ホテル棟、生活支援施設棟で構成する開発（延床面積約 297,800 ㎡）。2019（H31）年度全体完成予定。 ◆ｶﾞｽｺｰｼﾞｪﾈﾚｰｼｮﾝｼｽﾃﾑを核に熱・電気を効率的に供給するｽﾏｰﾄｴﾈﾙｷﾞｰﾈｯﾄﾜｰｸを構築。防災機能（一時滞在施設、備蓄倉庫）や歩行者ネットワークを整備。区立芝浦公園部分を緑豊かなオープンスペースに整備。

（ｅ）渋谷エリア

渋谷駅地区 駅街区 開発計画	◆渋谷駅の直上に位置し、東棟（東横線・副都心線、JR 線、銀座線に直結）、中央棟、西棟の3棟で構成する開発で、事務所、店舗等の構成（延床面積約 270,000 ㎡）。2019（H31）年度に東棟、2027（H39）年度に中央棟・西棟完成予定。 ◆東西駅前広場を繋ぐ自由通路の拡充、アーバン・コアや宮益坂上方面・道玄坂上方面を繋ぐスカイデッキ等を整備。東棟には、クリエイティブ・コンテンツ産業のイノベーションを促進する交流施設、東口立体交通広場、防災・環境機能（備蓄倉庫、一時滞在機能等）を整備。
渋谷駅南街区 プロジェクト （渋谷3丁目 21 地区）	◆東横線渋谷駅のホーム及び線路跡地を利用する開発。事務所、店舗、ホテル等で構成（延床面積約 117,500 ㎡）。2017（H29）年度開業予定。 ◆東急線・東京メトロ線・JR 線各線の新設出入口と接続。渋谷川沿いの緑の遊歩道や歩行者専用デッキを整備。
渋谷駅地区 道玄坂 再開発計画	◆東急プラザ渋谷及び隣接街区における一体的な開発で、店舗、事務所等で構成（延床面積約 58,900 ㎡）。2018（H30）年度完成予定。 ◆バスターミナルや歩行者ネットワーク・デッキを整備。クリエイティブ・コンテンツ産業等や外国系企業の進出を促す産業進出支援機能、空港リムジンバス発着場、国内外の来街者を対象とする観光支援機能を整備。防災・環境機能を整備。
渋谷駅 桜丘地区 再開発計画	◆A街区（事務所、店舗、起業支援施設等）、B街区（住宅、事務所、店舗、生活支援施設等）、C街区の3街区で構成する開発（延床面積約 241,400 ㎡）。2020（H32）年頃開業予定。 ◆居住者や外国人ビジネスマンを支える生活支援施設（国際医療施設、サービスアパートメント、子育て支援施設）、クリエイティブ・コンテンツ産業の充実を図る起業支援施設を整備。歩行者デッキ・ネットワークを整備。

（ｆ）新宿エリア

新宿駅新南口ビル	◆JR 新宿駅新南口駅舎跡地における、JR 新宿駅及び新宿交通結節点と直結する施設の建設。事務所、店舗、文化交流施設等で構成（延床面積約 111,000 ㎡）。2016（H28）年春完成予定。 ◆文化交流施設（多目的ホール、屋外広場、子育て支援施設等）や環境機能（LED 照明、太陽光発電、地域冷暖房等）を整備。
新宿交通結節点整備	◆JR新宿駅南側の線路上空部に人工地盤（約 1.47 ha）を設置し、駅施設、歩行者広場、タクシー・一般車乗降場、高速路線バス関連施設を立体的に配置することで、総合的な交通結節点としての駅前空間を整備。2015（H27）年度完成予定。
新宿駅東西自由通路	◆JR 新宿駅の東口改札と西口改札を結ぶ改札内通路を拡幅し、改札位置を変更して東西の行来を可能とする通路の整備。2020（H32）年頃使用開始予定。

（ｇ）臨海エリア

晴海地区	◆「五輪選手村」：東京都が用地を所有（約 44 ha）し、選手の宿泊施設として一時使用後に住宅等に生まれ変わる計画で、2014（H26）年 12 月に住宅棟のモデルプランが公表。民間事業者の活力や開発ノウハウを活用して建物の整備を進める予定で、2016（H28）年春の市街地開発事業の認可を目指す。
豊洲地区	◆「豊洲新市場」：築地市場の老朽化・狭隘化から、豊洲に新市場（敷地面積約 40 ha）を整備する計画で、2016（H28）年 11 月開場予定。食の魅力の発信、観光、市場関係者の活性化機能を果たす「千客万来施設事業」（敷地面積 1.7 ha・民設民営）も同時開設予定。
臨海副都心有明地区	◆特区素案で、東京ビックサイト、医療機関に近接し、保育施設や訪日外国人対応のサービスアパートメント、アフターコンベンション施設を整備と記載。

（注記）

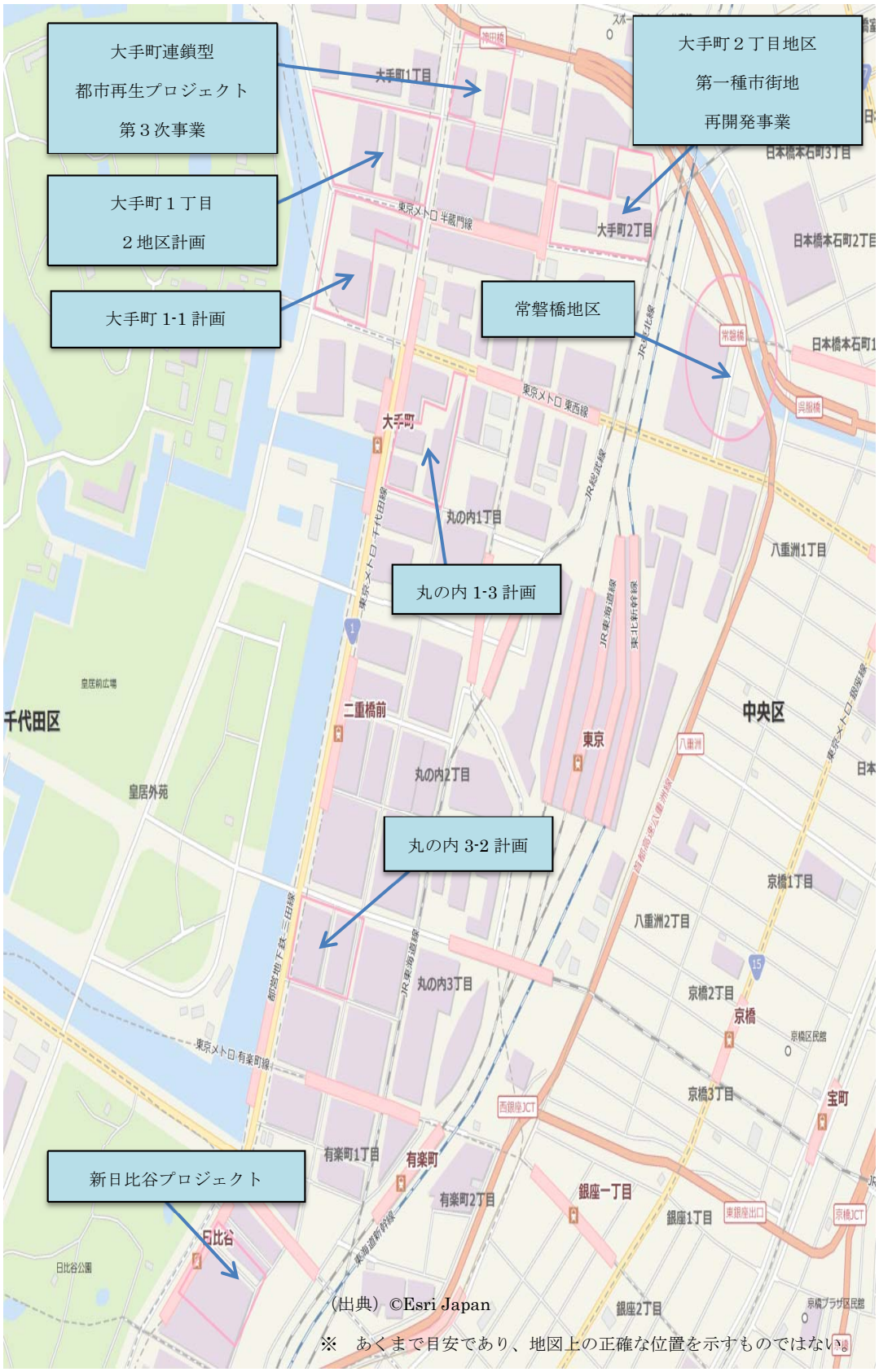
(1) 掲載したプロジェクトは主なものを例示列挙したものであり、計画・検討されている全てのプロジェクトを網羅しているものではない。

(2) （仮称）のプロジェクトについては（仮称）の表示は省略している。

(3) 列挙したプロジェクトについては、概ね平成 27 年 1 月時点で国、東京都、関係企業のホームページで公表されている事項をベースに簡略にまとめたものであり、また、今後変更の可能性があるものも含まれるため、直近の動向については関係機関・団体のホームページ等を参照されたい。

○　東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発

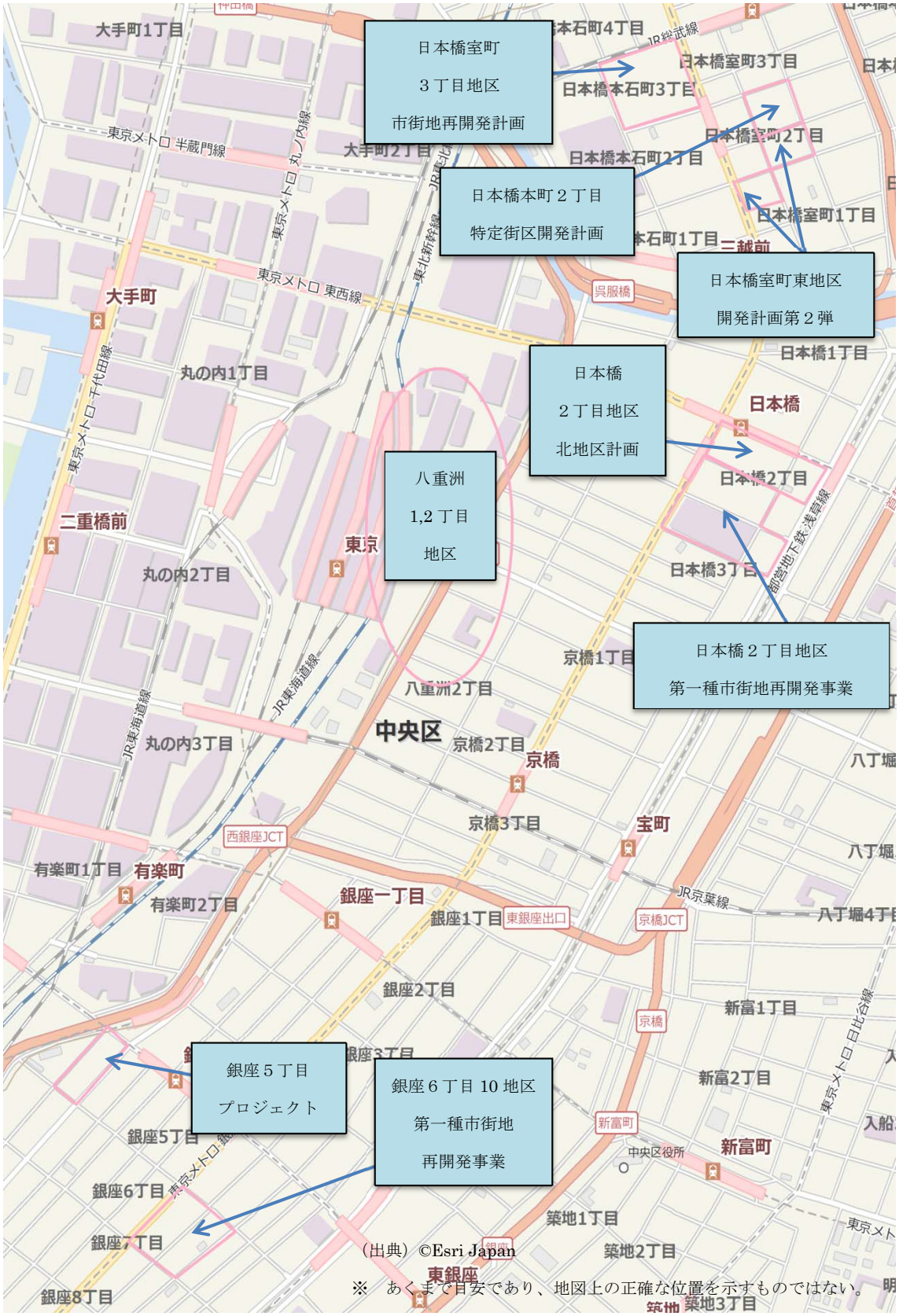
(a) 大手町・丸ノ内・有楽町エリア



（出典）©Esri Japan

※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

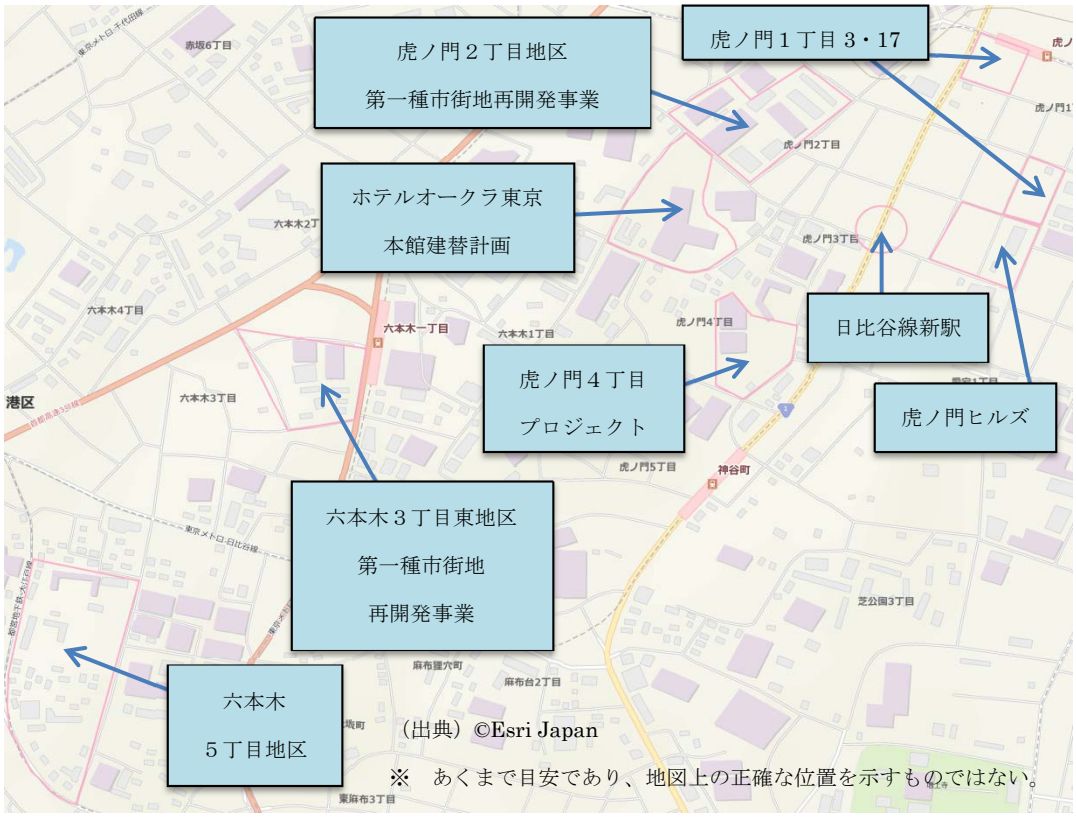
(b) 日本橋・八重洲・銀座エリア



（出典）©Esri Japan

※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

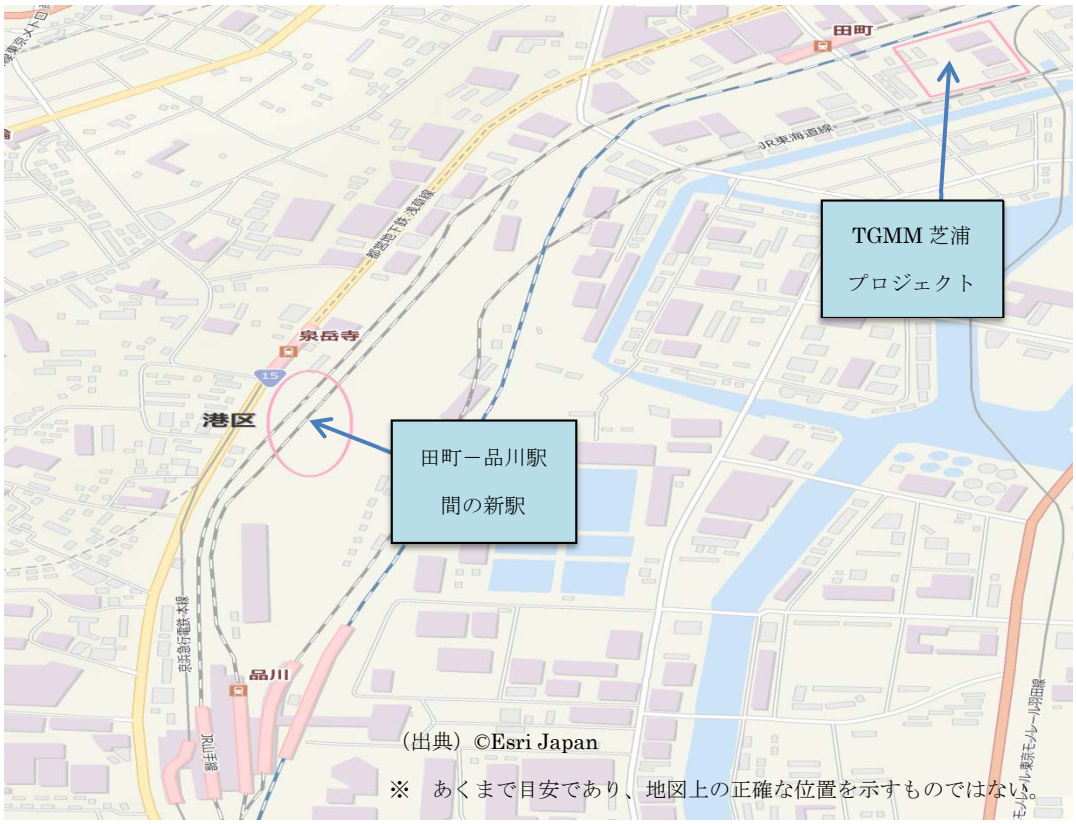
(c) 虎ノ門・六本木エリア



（出典）©Esri Japan

※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

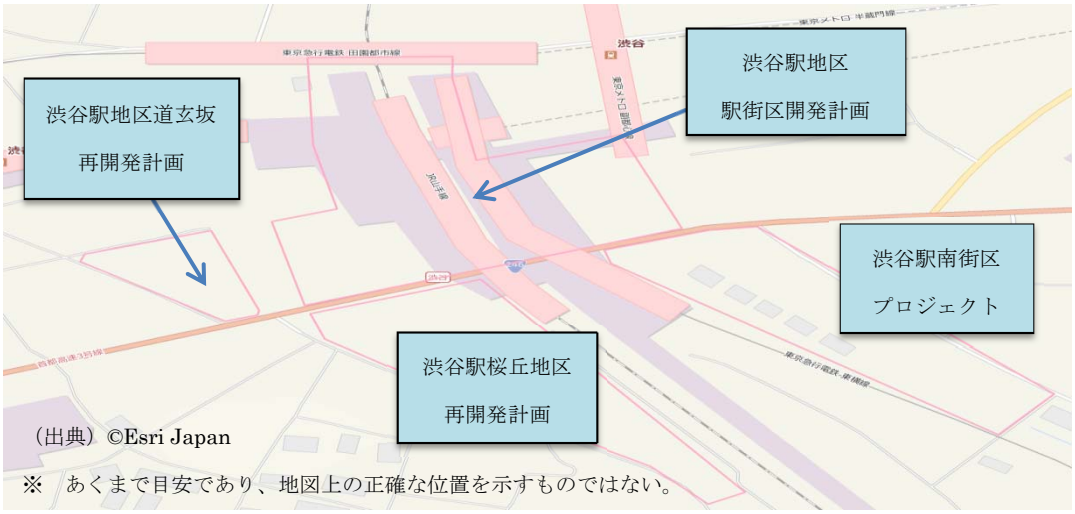
(d) 品川・田町エリア



（出典）©Esri Japan

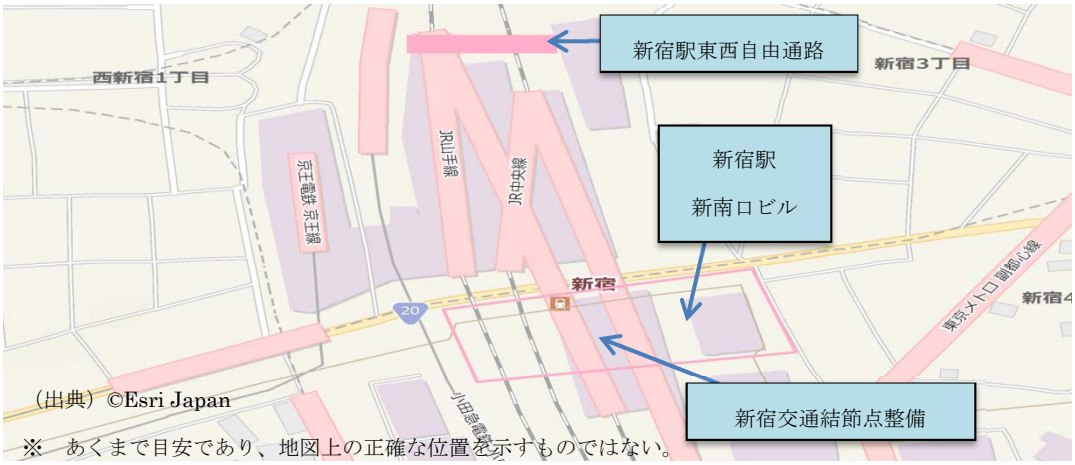
※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

(e) 渋谷エリア



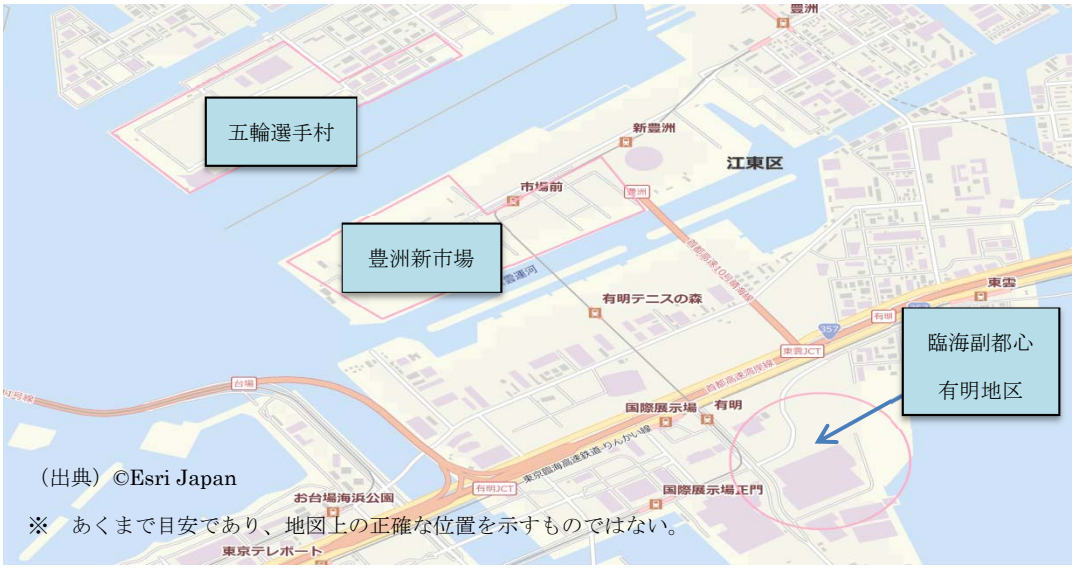
※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

(f) 新宿エリア



※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

(g) 臨海エリア

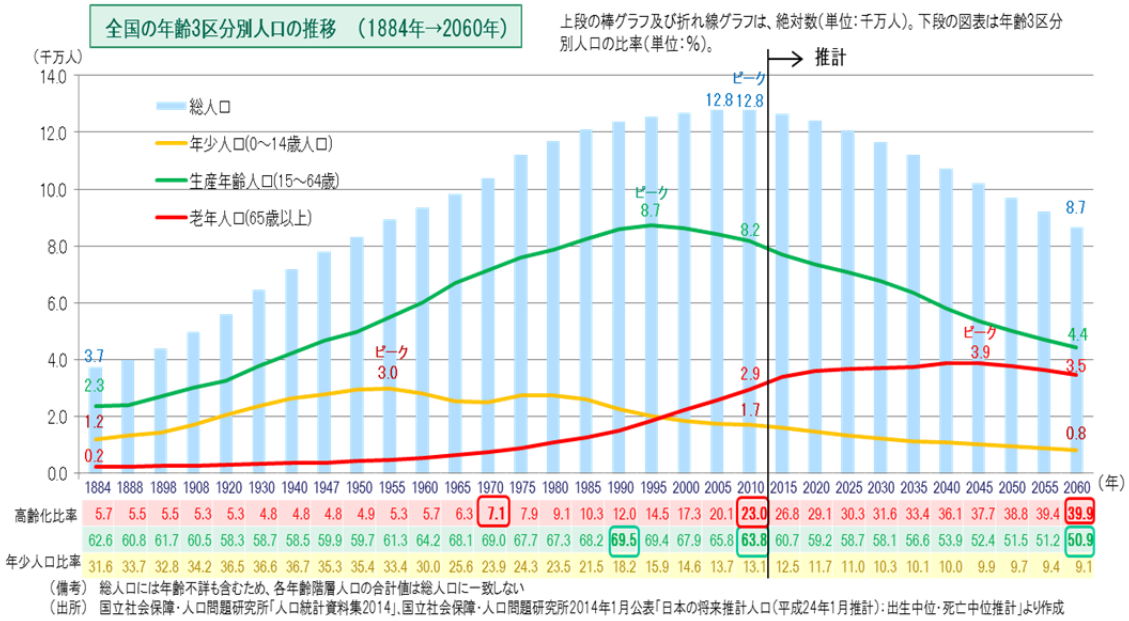


※　あくまで目安であり、地図上の正確な位置を示すものではない。

(2) 少子高齢化の進行

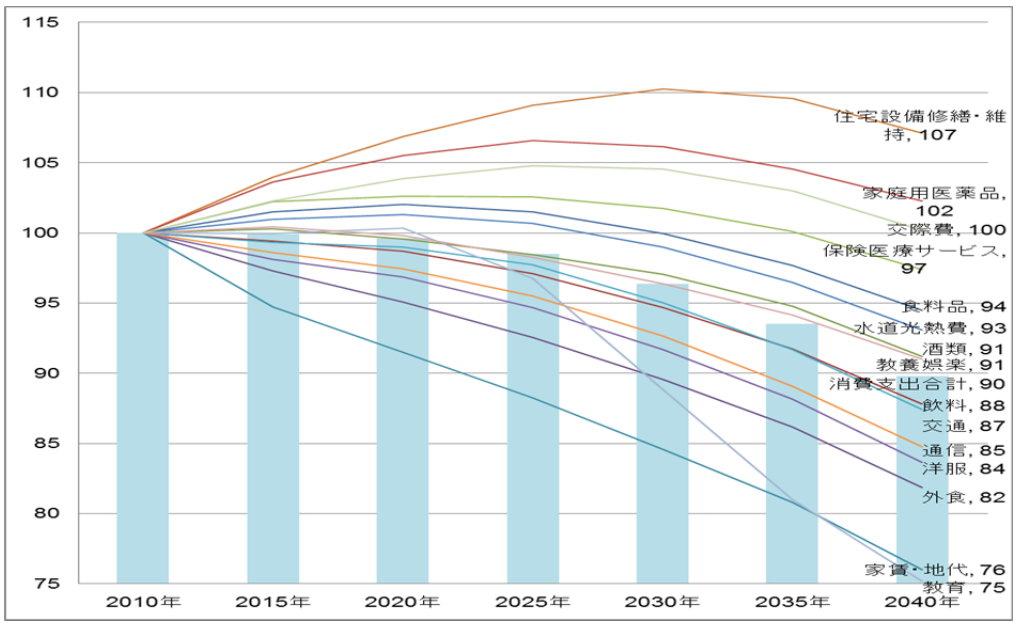
2060 年には、高齢化比率は約 4 割に達し、生産年齢人口比率は約 5 割まで低下する見込み。また、今後、若年層の減少に伴い教育産業・交通での需要減少が予想され、高齢化により医薬品等ヘルスケア関連産業の需要増が予想される。

○　全国の年齢 3 区分別人口の推移（1884 年→2060 年）



（出所）日本政策投資銀行「人口減少問題研究会　最終報告書」（2014 年 6 月）

○　人口減少・高齢化に伴う消費見通し

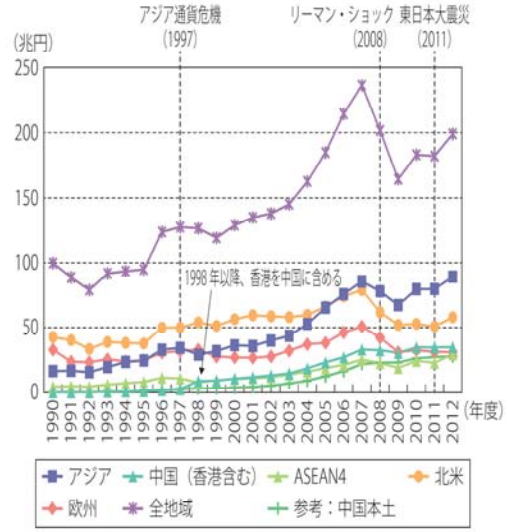


（出所）日本政策投資銀行「人口減少問題研究会　最終報告書」（2014 年 6 月）

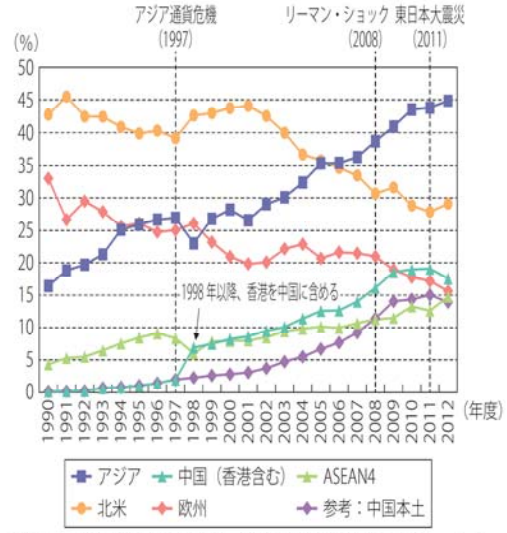
(3) グローバリゼーションの進展

日系海外現地法人の売上高は趨勢的に拡大し、特にアジアの成長が著しい。また、訪日外国人旅行者数は大きく増加し、2014 年には 1,300 万人を超えた。

○　日系海外現地法人の売上高の推移（主要地域別）（左：額、右：シェア）



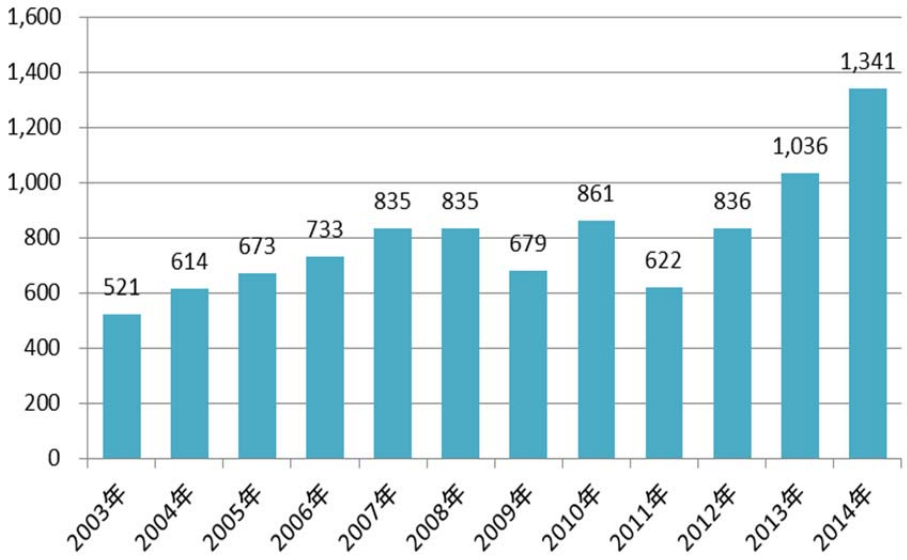
備考：1．北米は米国及びカナダ。ASEAN4 はインドネシア、マレーシア、フィリピン、タイ。中国は 1998 年より香港を含む。
2．2012 年度は速報値。



備考：1．北米は米国及びカナダ。ASEAN4 はインドネシア、マレーシア、フィリピン、タイ。中国は 1998 年より香港を含む。
2．2012 年度は速報値。

（出所）経済産業省「通商白書 2014」

○　訪日外国人旅行者数の推移

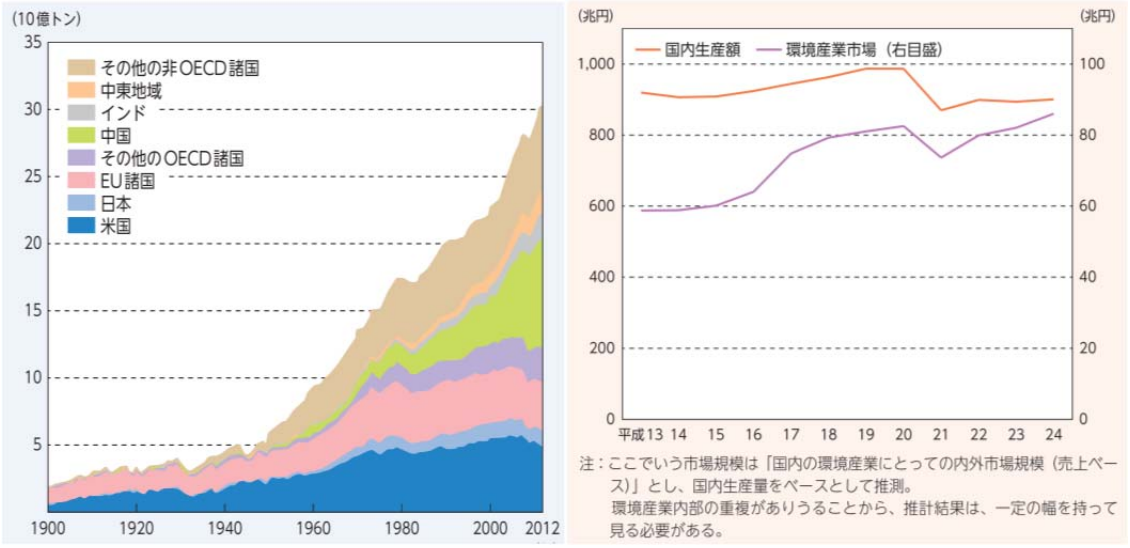


（出所）日本政府観光局（JNTO）

(4) 世界的な環境問題の進行

削減約束を負っていない途上国による温室効果ガスの排出量は急増している。また、環境産業の市場規模の割合は、過去 10 年間で一貫して増加している。

○ 主要国別エネルギー起源 CO_2 排出量の推移　○ 環境産業市場規模と国内生産額の比較

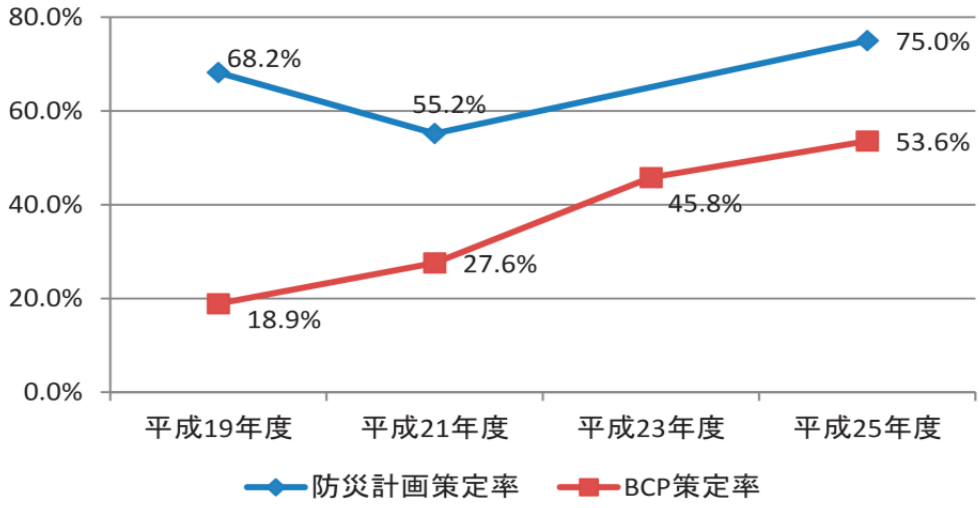


（出所）環境省「平成 26 年版　環境・循環型社会・生物多様性白書」

(5) 防災意識の高まり

企業における防災計画及びＢＣＰ（事業継続計画）の策定率がともに進捗している。

○　企業における防災計画及びＢＣＰの策定状況



（出所）内閣府「平成 26 年版 防災白書」

2. 事業環境の変化に対する企業の御意見(声)

１．に掲げる東京オリンピック前後のインフラ整備・都市開発の動向はじめ社会経済情勢の変化等に伴う事業環境の変化に対して、不動産・建設・運輸・情報通信・旅行関連企業（10 社）が、自社の属する業界のみならず他業界又は地方を含めて、どのような対応・課題等が存すると認識しているのか、聞き取り調査を行った。

その結果、東京オリンピック開催までに発生する各種機会を取り込むことも当然必要ではあるが、これは通過点に過ぎず、国際競争力の強化や少子高齢化社会等への対応の観点から、東京オリンピック後を見据えた成長戦略の検討・実行が極めて重要であるとの認識が伺われた。以下、聞き取り調査の結果を元に、幅広い企業・地域の諸活動の基本的な方向性に示唆を与えると思われる事項について、以下５項目に分類して整理した。

高付加価値による事業強化・拡大	**【社会的ニーズ対応】** ・ 少子高齢化が進む中、高齢者サービス、子育て支援など医療・福祉サービスを付加することで、高齢者・子育てビジネスの取り込みやブランド力の向上を進めることが必要。 ・ 高齢化・情報化の進行等により、ネットと実店舗（リアル）、ネットと通販の繋がりはより強まると思料。 ・ ICT の活用では、販売力強化とコスト削減の双方を考える必要。また、隣接する業種の e コマースの流れにキャッチアップすることが必要。 ・ ICT 技術が高度化する中、中小企業の業務支援サービスも重要。 ・ 環境・省エネや安心・安全への社会的ニーズに対応した高付加価値化の取組みが必要。 ・ 業界の垣根が低くなる中、川上から川下までの一気通貫でハードから運営までのソリューションを提供していくことが必要。 ・ 車離れの傾向を踏まえたターゲットの追加・変更等の対応が必要。また、モノ消費からコト消費への対応が必要。 ・ インフラの長寿命化のための効率的な対応策を講じることが必要。 ・ 東京オリンピック後を想定した事業展開、東京オリンピック後に繋がるビジネスモデルの構築が必要。 **【戦略的提携】** ・ 中核事業の付加価値の向上や情報化・グローバル化への対応等のため、環境・省エネ、安全・安心、女性就労支援、高齢者サービス、ICT、教育、観光、コンテンツ等の海外を含む関連企業・団体との提携を深化させることが必要。

	・ 異業種による新規参入による業種の垣根を越えた競争や隣接する業種間の連携が更に進むと思料。 ・ 大規模事業では同業他社との提携もあり得ると思料。 ・ 東京オリンピック関連ビジネスについては、新たなビジネス機会を創出するため、業種の垣根を越えた業界との提携を進めることが必要。
海外成長・需要の取り込み	**【海外展開】** ・ 国内市場が成熟化・縮小する中、海外市場の成長を取り込んでいくことが必要。 ・ 海外展開では、地域特有の課題があるため、現地企業との提携、経済成長の段階や地域特性に合った事業展開が必要。 ・ インフラ輸出に当たっては、現地でのローカル化を進めることが必要。また、日本の金融機関がプロジェクト・ファイナンスをリードすることを期待。 ・ 日本企業の海外展開を踏まえ、日本企業・ビジネスマンへの支援サービスも重要。 ・ 海外における日本食ブームは、日本企業の安全・安心に係るノウハウ・技術を生かせるビジネスチャンスと認識。 **【インバウンド観光】** ・ インバウンド観光では、旅行者数より消費額が重要であり、外国人旅行者に消費してもらう仕組みを構築していくことが必要。また、インバウンドの発地国、訪日目的、客層は多様であり、これらに対応した戦略を明確にすることが必要。 ・ インバウンド観光の個人旅行化の流れの中で、マーケティングでもICT を活用することが重要。 ・ インバウンド観光の多くは発地の現地企業の取扱いであるため、その取り込み策を講じることが必要。また、外国人旅行者の長期滞在ニーズに適合する宿泊施設不足を認識。 ・ 人口減少が進む中、インバウンド観光は流通業など旅行業以外の業種においてもビジネスチャンスであり、取り込むための対応策を講じることが必要。一方、インバウンド観光客だけでは人口減少分の埋め合わせはできないため、国内客の取り込みも必要。 ・ 外国人の呼び込みには民間の力だけでは限界があり、国・自治体はクールジャパン等の取組を継続することが必要。また、東京オリンピック後の国家的なブランディング戦略が必要。

国際的ビジネス環境の形成（東京の都市再生）	**【都市の改造】** ・ 東京をアジアーの国際競争力のあるビジネス拠点とすることが重要で、都心部に、オフィス、商業、住宅、ホテル、MICE、医療、学校、文化、交通結節等の複合機能を面的に集積するとともに、建築物・エリア双方が防災・BCP、環境、ICT 等の性能が高機能であることが必要。 ・ 特に、外国企業・外国人材の誘致には、外国人が暮らしやすく働きやすいよう、住宅（職住近接）、医療、教育（インターナショナル・スクール）、買物、行政窓口等の外国人向けの生活機能や宿泊機能を都心部に整備することが必要。 ・ 既存建築物についても、老朽化対策やリニューアル、コンバージョン（事務所から住宅への転換）等により有効活用することが必要。 ・ 安全・安心を担保するインフラの老朽化対策や、2020 年後も見据えた外資企業を含む企業立地の促進に寄与するインフラ整備に関する計画の策定・実行が必要。 ・ 都心部・郊外の交通インフラの利便性が向上する中、沿道・沿線の付加価値向上を図ることが必要。 ・ 郊外で高齢化が進む中、外国人ビジネスマンの郊外沿線への居住を促進することも必要。 **【事業機会の創出】** ・ 都心部の都市開発は、新産業を創造するためにベンチャー企業や成長産業を支援・育成することに寄与することが必要。ベンチャー企業のスタートアップ支援について、国・都、金融機関に期待。 ・ 都市開発は、不動産業以外のサービス・ソリューションを提供する業種にとってもビジネスチャンス。 ・ 国家戦略特別区域では、企業が活動しやすいよう、また公共貢献を評価して、行政手続や規制について迅速で柔軟な対応が必要。 ・ 外資を含めた企業が研究開発・生産拠点を整備することを促進する産業政策が必要。 ・ 東京オリンピックは、課題先進国の日本として、世界に事業環境や最新技術等をアピールするショーケースとすることが必要。
ヒトづくりと活用	・ 少子高齢化が進む中、従来は男性の仕事と考えられていた分野で、女性の強みを活かした女性の活用・登用が必要。 ・ 女性活用の観点から、都心居住のニーズが高まるものと思料。 ・ グローバル化・日本企業の海外展開、事業の高度化が進む中、グロ

	ーバル人材やプロフェッショナル人材の育成が必要。 ・ グローバル化・日本企業の海外展開が進む中、外国人材の採用や現地外国人材の育成が必要。
地域の活性化	**【観光振興】** ・ 外国人観光客には県境は関係なく、地方は広域連携により魅力ある観光ツアーの造成・情報発信を行うことが必要。 ・ 東京オリンピック開催で地域の露出度も増えると考えられ、地方は東京オリンピックの前とその後のインバウンド観光の取り込みに繋がる効果的 PR を行うことが必要。 ・ 外国人観光客が魅力を感じる地域資源の発見・活用には、外国人留学生・ビジネスマン等外国人の目線・意見を活用することが必要。 ・ 観光客誘致には、単独施設だけでは限界があり、交通アクセス、観光資源、商業施設の集積等により地域の魅力を高めることが必要。 ・ 空き屋等を活用して、外国人の長期滞在に対応できる安価な宿泊施設が必要。 ・ 都心部の都市開発で整備される観光案内所において、地方観光の PR に協力できることもあると思料。 **【その他の地域活性化】** ・ 大都市と地方の枠組みで考えるのは古く、地方はビジネスを展開するに当たって直接世界に向き合う必要。特にアジアとの関係で、インバウンド観光の取り込みをはじめコンセッションによる地方空港の活性化が重要。 ・ 地方の医療、教育等の分野では、ICT を活用できると思料。 ・ 地方産業の振興には、独自の技術力を有する地方企業を育成する必要。また、付加価値が高まる、または独自の技術を有するならば、地方企業か大企業かを問わず提携することはあり得ると思料。 ・ インバウンド観光で重要度が高いものとして日本食に注目。 ・ 観光、農業、地場産業に強みのある地域が成長すると思料。 ・ 人口減少が進む中、地方では、ブロック毎に拠点となる都市への選択と集中による拠点化・コンパクトシティの推進が重要。 ・ 地方都市のまちづくり・老朽化対策について、大手企業がコンサルティング・コーディネートで協力できることもあると思料。

（注記）上記意見は、趣旨を明確化するため文言を補足したり、複数の同様の意見を合成するなど、聞き取った文言を適宜加工している。また、会社の公式見解ではない個人的見解も含まれている。

3. 産業・地域の発展・成長の確保に向けた方策

１の「近年の社会・経済情勢の変化」及び２の「事業環境の変化に対する企業の御意見（声）」を踏まえ、社会経済情勢が著しく変化する中、中長期的にビジネス機会を創出・拡大することで産業・地域の発展・成長を確保していくために早急に検討・実施すべきと考える方策について整理する（限られた企業様からの御意見等を踏まえたものではあるが、各所にて議論を喚起することになれば幸いである）。

〈東京の都市政策と産業政策の双方を睨んだグランドデザインの策定〉

国家戦略特別区域会議をはじめ東京に国際的な経済の拠点を形成するための検討が進められているが、真に産業の国際競争力を高めていくためには、国・都、企業、研究機関、金融機関等の幅広い関係者が議論する場（（仮称）グランドデザイン・統合プラットフォーム）を設置し、インフラ整備・都市開発の進行に連動しつつ国内外の企業がビジネス活動を円滑に展開していくことができるよう、都市政策と産業政策の双方を睨んだ東京のグランドデザインを、東京オリンピック後を見据えて策定するべきである。

〈戦略的企業連携の促進やベンチャー企業支援〉

社会経済情勢の著しい変化に伴い、社会的ニーズの多様化や海外展開の必要性が高まる中、事業付加価値の向上や国際競争力強化の観点から、同業他社又は異業種との戦略的連携を促進する方策や、新産業の創出の観点からベンチャー企業を育成していくための支援策についても、上記議論の場で早急に検討すべきである。

〈外国企業等とのビジネスマッチング機会の創出〉

東京オリンピックで海外の注目が集まることを、インフラ・都市開発、環境・省エネルギー、ICT、医療・福祉、防災、ロボット等に係る先端技術を世界にアピールする絶好の機会と捉え、各国の政府・企業のキーパーソンに対して、これらの先端技術を紹介すると同時に日本への投資や海外での国内技術の採用を働きかける場を設定することをはじめ、東京オリンピック前後に外国企業と国内企業とのビジネスマッチングを促進する機会を集中的に創出すべきである。

〈観光や文化に関する戦略的な情報発信〉

東京オリンピックで日本への関心が世界的に高まる機会を捉え、訪日外国人観光客の増加や、農林水産物・食品、コンテンツ等の海外輸出に弾みを付けるため、東京オリンピック後も見据えた国家的なブランディング計画を策定の上、外国人の日本への興味・好意が高まることに繋がる国内観光地、日本料理、ポップカルチャー等に関する情報を、情報発信拠点の設置を含めて東京オリンピック前後に戦略的・集中的に発信するべきである。

〈人材の活用・育成〉

少子高齢社会が進行する中、人手不足対策の観点だけでなく、事業付加価値を向上させる観点や国際競争力を強化する観点から、女性や高齢者、外国人の労働力の積極的な活用策を講じていくとともに、グローバル化の進展の中で国際的人材の育成を図るべきである。

また、都心部をはじめ女性や外国人が働きやすく住みやすい環境整備（都心居住、生活支援機能整備の推進等）を積極的に進めていくべきである。

〈地域産業の事業機会の創出〉

東京の成長力・国際競争力を地域産業に波及させていく観点からは、独自の技術力を有する地域企業が東京で活動する企業とネットワークを構築し、ビジネス機会を獲得することを支援するためにビジネスマッチングの場を設定していくべきである。

また、海外の経済成長を地域に取り込んでいく観点からは、地域企業の海外展開を支援するために海外市場の情報等を提供する機会を官民が一体となって提供していくべきである。

さらに、まちづくり・地域づくりについては、豊富な人材・ノウハウを有する企業はじめ外部の知見を活かしつつ、コンパクトシティや観光地域づくりを進めるとともに、公共施設等の管理運営への PPP/PFI の導入やまちづくり会社など民間主体の賑わい創出等に貢献するエリアマネジメントの採用により、高齢者・子育てサービス、観光振興、公共施設の管理運営、まちづくりなどに係る新たなビジネス機会が地域に創出されることを促進するべきである。

※(株)日本政策投資銀行では、平成 26 年 10 月に「地域創生への提言」を公表しており、こちらも参照されたい（http://www.dbj.jp/ja/topics/dbj_news/2014/html/0000017503.html）。

最後に、(株)日本政策投資銀行は、我が国の企業競争力の強化や地域活性化に関する検討・報告を引き続き行い、国内企業や地域の発展に貢献して参りたい。

（参考）地域づくり・産業振興に関する関連する既刊レポート

タ　イ　ト　ル	発行年月
「地域のビジネスとして発展するインバウンド観光」 ～日本型 DMO による「マーケティング」と「観光品質向上」に向けて～	2013 年 3 月
「スポーツを核とした街づくりを担う「スマート・ベニュー」」 ～地域の交流空間としての多機能複合型施設～	2013 年 8 月
「日本型 DMO の形成による観光地域づくりに向けて」 ～「おもてなし」はもちろん、観光地域をマネジメントする「仕組み」をつくろう～	2014 年 2 月
「アジアから見たスポーツツーリズムの可能性」 ～アジア８地域・訪日外国人旅行者の意向調査より～	2014 年 6 月
「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」 ～国内宿泊市場縮小傾向、訪日外国人客増加傾向で宿泊客層に大きな変化～	2014 年 6 月
「人口減少問題研究会　最終報告」 ～人口減少下での地域産業の競争力強化、まちづくり、ひとづくりへの提言～	2014 年 6 月
「欧米スタジアム・アリーナにおける「スマート・ベニュー」事例」	2014 年 7 月
「地域創生への提言」 ～2014 年度設備投資計画調査フォローアップヒアリング（170 件）の「ナマの声」から～	2014 年 10 月
「人を呼び、にぎわいを創り出す　古民家を活かした地域再生」 ～空き屋解消、定住促進の観点から～	2014 年 10 月
「アジア 8 地域・訪日外国人旅行者の意向調査（平成 26 年度版）」 ～きめ細かなマーケティングと観光地のブランド化など、地域として戦略的な取り組み～ ～日本食をはじめ、「日本らしさ」を付加価値として持つ製品の海外展開との連鎖も～	2014 年 11 月
「酒蔵を核とした地域活性化」 ～高級清酒需要の持続的伸長に向けて～	2014 年 11 月
「スポーツツーリズムの展開」 ～地域資源を活用した観光地域づくりの一例～	2015 年 2 月
「観光立国に向けた鉄道事業者の取り組みと観光地域振興の方向性」	2015 年 3 月

本レポートのご利用にあたって

本レポートの全文又は一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。
本レポートに関する問い合わせ等は、以下の連絡先までご連絡下さい。

【お問い合わせ先】
株式会社日本政策投資銀行　地域企画部
〒100-8178　東京都千代田区大手町１－９－６
大手町フィナンシャルシティ　サウスタワー
TEL： 03-3244-1100
FAX： 03-3270-5237
ホームページアドレス: http://www.dbj.jp/

DBJ
日本政策投資銀行
Development Bank of Japan