

「東京都のIR・カジノ調査の実態について」資料一覧

- 資料① 「臨海副都心における公共空間の一体利用等調査」(2015年3月) 1ページ
- 資料② 「臨海副都心における公共空間の一体利用等調査」(2015年3月) 45ページ
- 資料③a 「臨海副都心における公共空間の一体利用等調査」(2015年3月) 94ページ
- 資料③b 「臨海副都心における公共空間の一体利用等調査」(2015年3月) 93ページ
- 資料④ 「臨海副都心における公共空間の一体利用等調査」(2015年3月) 84ページ
- 資料⑤ 2018年10月24日「IRによる(黒塗り)の開発の可能性と検討」より抜粋
- 資料⑥ 2018年6月11日「IR整備法案の概要について」より抜粋
- 資料⑦a 当初、委託業者から示された「最終報告イメージ_v0.07」
- 資料⑦b 平成30年度特定複合観光施設に関する影響調査 第8回WS議事要旨(平成31年2月28日)
- 資料⑦c 実際に出された「平成30年度特定複合観光施設に関する影響調査報告書」の該当部分
- 資料⑧ 平成29年度臨海副都心青海地区北側開発に関する調査委託打合せ記録簿(平成30年3月1日)
- 資料⑨ 会議等議事要旨記録票(平成30年10月24日)
- 資料⑩ 2018年10月24日「IRによる(黒塗り)の開発の可能性と検討」
- 資料⑪ 国による「自治体意向調査」
- 資料⑫ 2016年の都職員によるイギリス調査復命書より抜粋

(資料の赤字下線は日本共産党都議団による)

臨海副都心における公共空間の一体利用等調査

報告書

平成 27 年 3 月



調査の目的

臨海副都心開発は「臨海副都心まちづくり推進計画」等に基づき着実に推進しており、都は「2020年の東京」等において、今後開発を進める青海地区北側のMICE・国際観光拠点化を目指すこととしている。

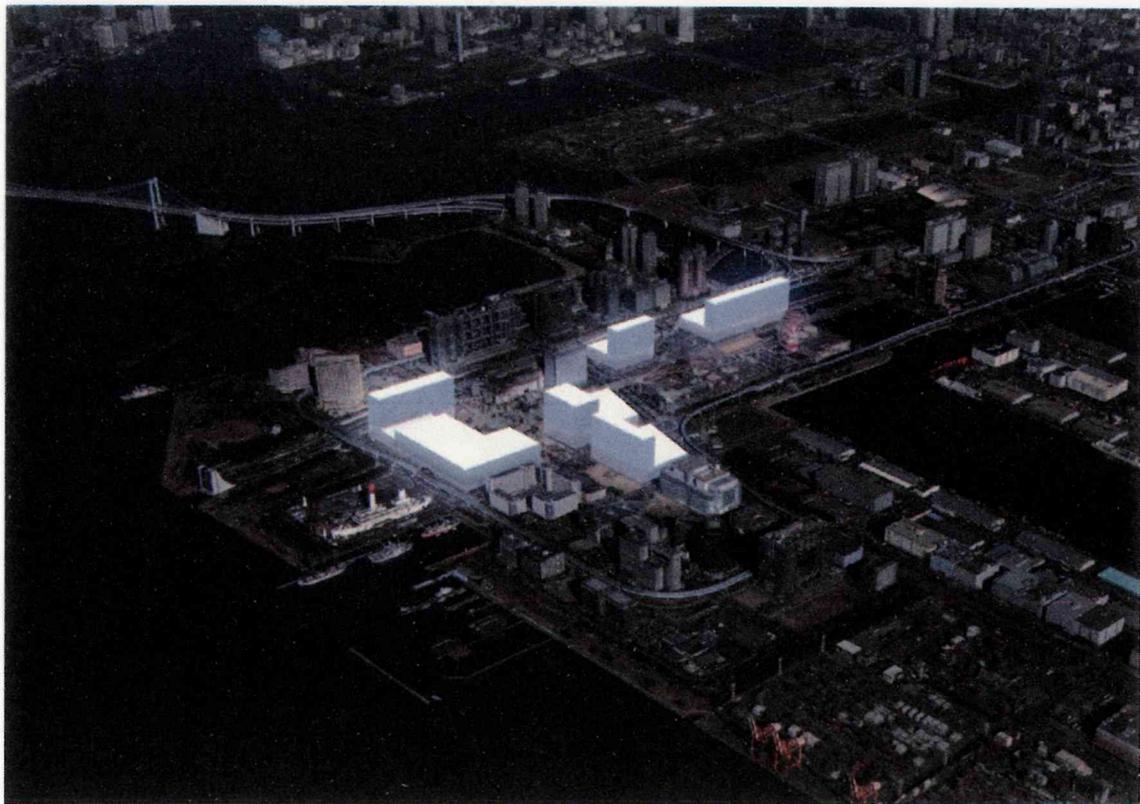
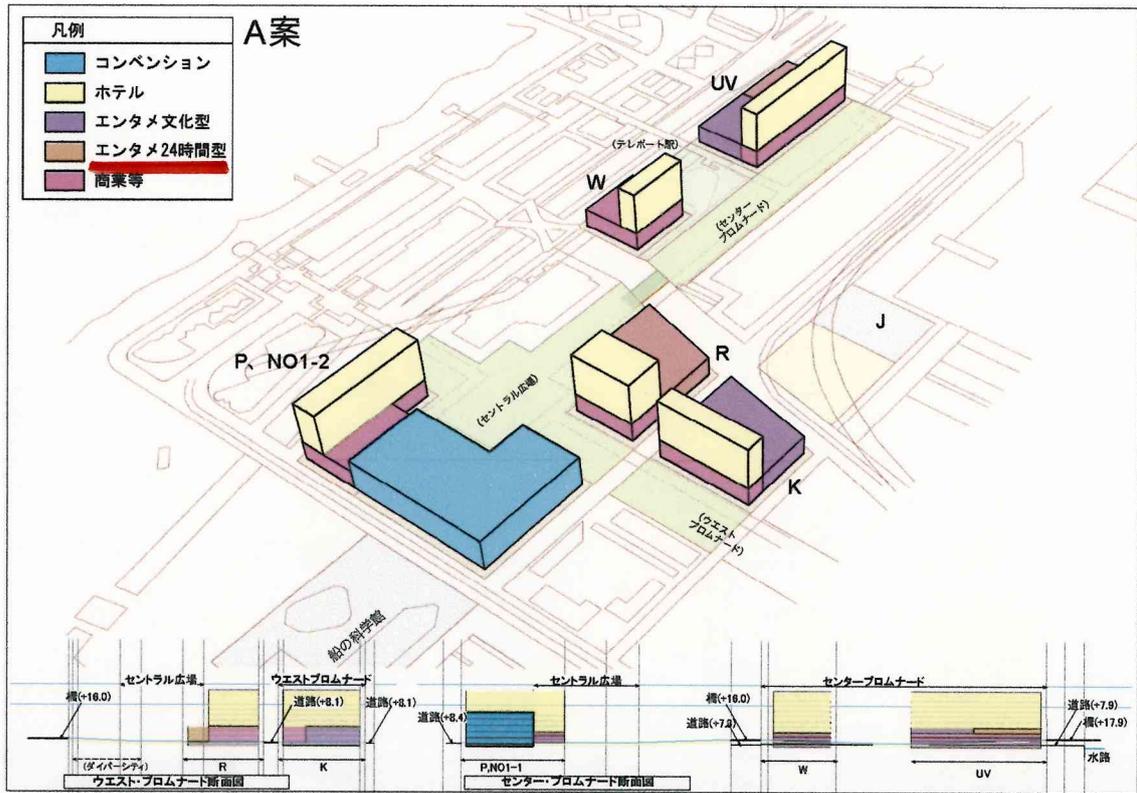
本調査は、MICE・国際観光の現状等について把握・分析を行った上、シンボルプロムナード用地を有効に活用した青海地区北側の一体開発の方向性を検討するものである。

あわせて、シンボルプロムナード用地の一体利用による開発フレームへの影響等、開発を進める上で想定される課題を事前に整理・検討し、臨海副都心を取り巻く社会経済状況の変化に迅速・的確に対応するための基礎資料とする。

表 大規模 MICE 施設等の適地評価

		青海地区北側	品川・田町間	築地市場跡地
地区面積 (宅地ベース)		10~30ha	10~13ha	23ha
地価 (H26 年 7 月)		953 千円/m ²	泉岳寺 1,910 千円/m ² 品川 7,070 千円/m ²	1,420 千円/m ²
羽田空港からの直線距離		8.5km	10.3km	12.5km
羽田空港から の鉄道アクセ ス	現況	31 分 (東京テレポート駅)	24 分 (泉岳寺駅)	36 分 (築地市場駅)
	鉄道計画	羽田アクセス新線	羽田アクセス新線	—
周辺道路	高速道路	首都高速湾岸線	—	首都高速 都心環状線
	一般幹線道	国道 357 号	国道 15 号	国道 304 号
	道路計画	環状 2 号線 + 補 315	環状 4 号線	環状 2 号線
最有効利用から見た大規模 MICE 施設等の立地評価		○ 最有効利用は立地 創造型の大規模集 客施設であり、大規 模 MICE 施設等は有 力な候補である。	× 最有効利用は国際業 務拠点である。よっ て大規模 MICE 施設等 は開発方針にそぐわ ない。 また、土地収益性の 低い大規模 MICE 施設 は民間主体では立地 困難。	△ 最有効利用は業 務・商業・住宅の 複合拠点である。 ただし都有地で あるため、土地収 益性の低い公益 用途を導入する ことも考えられ る。
大量集客の交通処理から見た 大規模 MICE 施設等の立地評 価		○ 鉄道、道路ともに処 理しやすい。	△ 道路に難がある。	△ 鉄道及び道路に 難がある。
総合		◎	×	△

次表の既存市街地地区は、大規模 MICE の候補地にはなり得ないが、訪日外客にとってアフターコンベンションとして魅力ある地区であり、これらの地区との交通アクセスの拡充等による連携強化は重要である。



■建設費単価は、建築コスト情報2015/1月号による。

※備品や什器等を含まない

用途	建築コスト情報による以下の用途で準用した
コンベンション	コミュニティセンター
ホテル	リゾートホテル
エンタメ文化型 (シアター、ミュージアム等)	博物館・美術館
エンタメ24時間型 (ゲーミング、ライブハウス等)	総合レジャー施設
商業等 (ショップ、レストラン等)	商業施設一般店舗
公共空間 (プロムナード下の通路等)	商業施設平均
駐車場	駐車場 屋外を除く

註 1) 駐車場 (プロムナード) は、駐車場に5万円を上載させた単価とした。

註 2) C案ホテルは、広場や道路上空を利用するため、10%を上載させた単価とした。

※建築コスト情報の単価は、平均値 (標準偏差値42.94) であるため、ここでは30%を加え単価とした。

参考1 幕張新都心におけるR導入可能性調査報告書概要版 H26.12

○前提となる建設投資額(類似施設の建設単価に時点修正を行った2014年建設単価)に基づき、産業運関表を用いて試算

施設	設定単価 (千円/坪)	設定根拠
カジノ	1,776	東京ディズニーランドホテル(高級ホテル)
ホテル	1,776	
コンベンション	1,561	幕張メッセ(1期、2期)
ショッピングモール(物販)	936	阪急うめだ百貨店
(飲食)	1,572	一般飲食店ビル(含む厨房施設)
劇場	1,365	四季劇場(夏)

【投資額】 既存施設活用型 = 167億円 (延床面積: 31,000㎡)
新規開発型 = 2,760億円 (延床面積: 572,300㎡)

参考2 関連海外事例の事業費

	延床面積 ha	事業費	開業年
マリナ・ベイ・サンズ	58	4,600億円	2010年
RW セントーサ	34	3,700億円	2010年
ベネチアン・マカオ	95	2,600億円	2007年

○ アフターコンベンション：エンターテインメント施設について

ショー等観劇のためのシアターやミュージアムは、アフター・コンベンションあるいはMICE付帯機能として必要不可欠な施設であるが、単体で事業が成立するものではない。このことはMICE施設についても同様であり、シンガポール等アジア諸国でまた米国でIR施設として一体整備されるゲーミング（カジノ）施設が、国際競争力あるMICE施設を民間により整備・運営する際に、収益源として必要となる。ゲーミング施設規模の大小により、これを収益源として整備・運営可能なMICE施設等の規模は変動するが、本調査においては上記のように必要なMICE施設の規模を固定し、ゲーミング施設の面積を変動させ事業収支上、民間の整備・運営が可能か否かの評価を行うこととした。これについては、次章において評価する。

ここではエンターテインメント施設として、類似事例を参考に、シアターやミュージアム等の文化型施設と、ライブハウスやゲーミング等の24時間型施設の2種類を導入することとした。

シアターには音楽、演劇、ミュージカル等の様々な演目があり、またシルクドソレイユのように個性的なショーで長期間にわたって集客効果が大きいものもあり、ステージの広さやリハーサルやバックステージの有無により、施設規模は大きく異なる。いろいろなショーが楽しめ、より多様なニーズに対応するためには、2施設（2演目の併行営業）を導入することが望ましい。ここではマリナベイサンズ同等の、4haで4,000人収容の規模を導入することとした。

大規模コンベンション施設に付帯するシアターの規模

参考類似事例	延床面積(m ²)	席数
マリナベイサンズ	39,600	4,000
ベネチアンマカオ	57,600	1,800
平均	48,600	2,900

注)延床面積は、パンフレットや図面を参考にした想定値である。

(3) 施設用地の区画割と公共空間の有効利用について

現状の青海地区北側の区画は細かく分割されており、ひとつのまとまった空間としての会議場・展示場を整備する場合、施設のレイアウトにおいて自由度が制約されている。すなわち複合施設群として相乗効果が期待できる一体的利用が難しいのが現状である。

この制約を解消する案として、都市計画広場となっているセントラル広場及びウエスト・センター両プロムナードを施設用地としても利用し、地区全体を一体化する区画集約化案を代替案として想定する。

こうするためには、現行の広場とプロムナードの機能は維持しつつ立体利用を図り、人工地盤でこれらの公共空間に面する区画相互を繋ぎ、区域全体が一体的に利用されることを可能にする必要がある。また、こうした立体化により、青海1区域及び2区域が橋の高さでは

IRによる[]の開発の可能性

①施設整備水準とカジノオペレーターの動向

1 国が求める施設整備水準

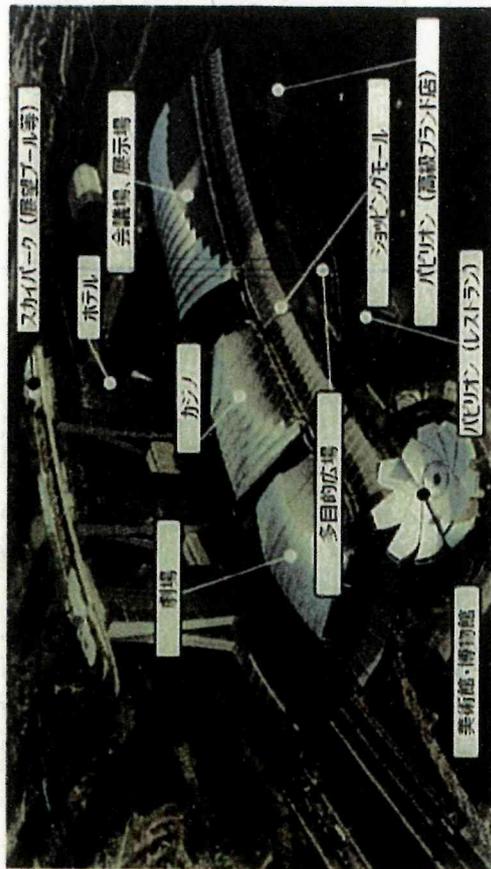
～以下の条件をすべて満たすもの（政令により決定）

- ・国際展示場 : 日本を代表する規模（10万㎡）
- ・国際会議場 : 同上（5,000人収容）
- ・ホテル : 世界水準の面積の客室、富裕層向けの特別室
- ・魅力増進施設 : 日本の伝統、文化、芸術を活かした公演等
- ・送客施設 : 国内観光を促進し、旅行の手配が一元的にできる施設

○エリアの人口規模、経済活動の集積、外国人客を集める空港立地など、大都市でないビジネスとして成立が難しい水準。

○複合型施設であり、先行事例としてはシンガポールの「マリーナ・ベイ・サンズ」がかなり近い形態。

2 カジノオペレーターの関心と動向



IR整備法案の概要について

① 法案のポイント

【区域認定数】

- ◆ 最初の認定では3か所を上限
- ☞ 大都市圏では、大阪府、横濱市が有力候補地として報道されている
- ・ 大阪は2025年の万博開催を目指している(11月開催都市決定)
- ・ 横濱市は中期計画素案において、IRについての記載を盛り込む
- ◆ 7年後に区域数を見直し
- ☞ 最初に認定された事業者が投資を回収しきる前に、次の区域の認定がされることは事業者にとってリスクが大い

【地域における合意形成】

- ◆ 都議会の議決、地元区の協議・同意※、公聴会開催が必須
- ☞ 事業化検討の段階から議会、地元区への情報提供・調整が必要

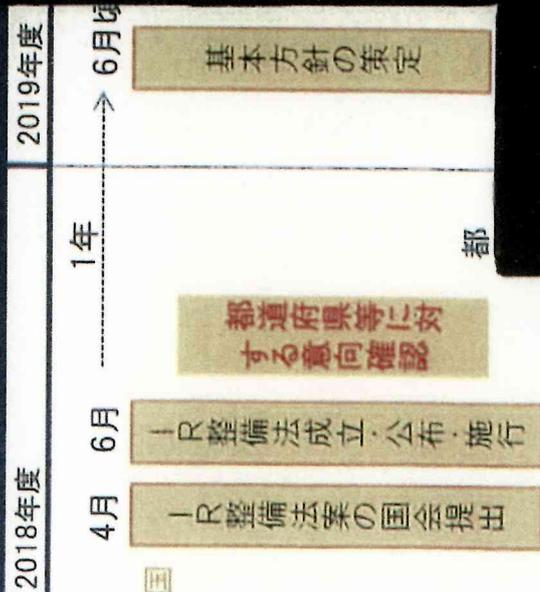
【「世界最高水準の」カジノ規制】

- ◆ 入場料 6千円
- ・ GDPの差を勘案し、実質的にシンガポールの入場料(8千円)の水準を確保。
- ◆ 入場回数制限 連続する7日間で3回、連続する28日間で10回に制限
- ・ シンガポールは本人・家族の申請に基づき8回を上限
- ☞ 政策的にはインバウンド増加による観光先進国の実現である一方、事業者が、日本人を主要なターゲットと考えている場合は、規制が厳しいほど、誘発される投資規模が低下するリスクあり

【納付金】

- ◆ カジノ行為粗収益の30%(国と都道府県等で折半)
- ☞ 法案では、地元区等への配付を可能としている

② 開業までのスケジュール



4~5年

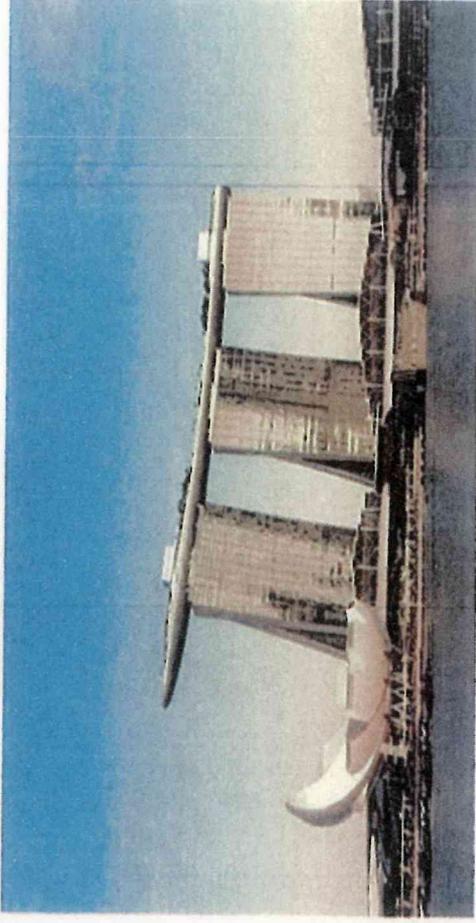
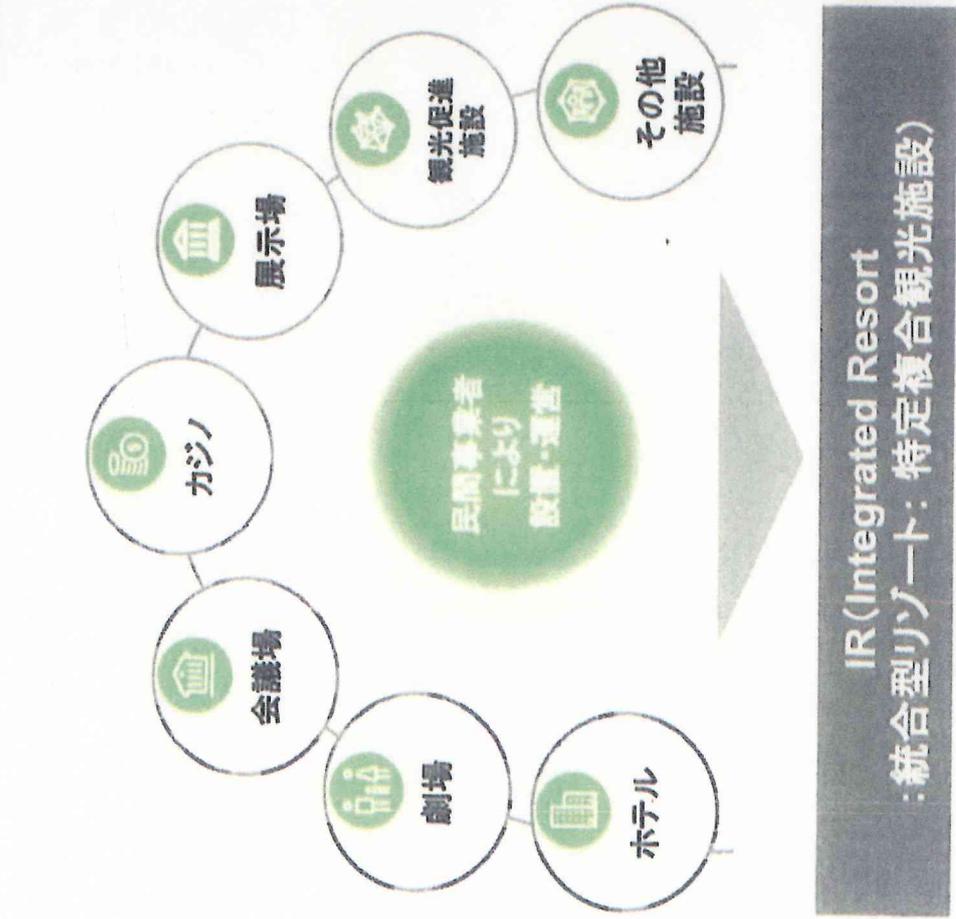
事業者

1. IRとは

1-2 施設イメージ

IRとは、カジノと中核施設から構成される一群の施設とこれらと一体的に設置されるその他の施設であって、民間事業者によって設置及び運営されるものを指す

シンガポールに設置されているIR



出所: マリーナ・ベイ・サンズ、リゾート・ワールド・センター・サ公式サイト

CONFIDENTIAL

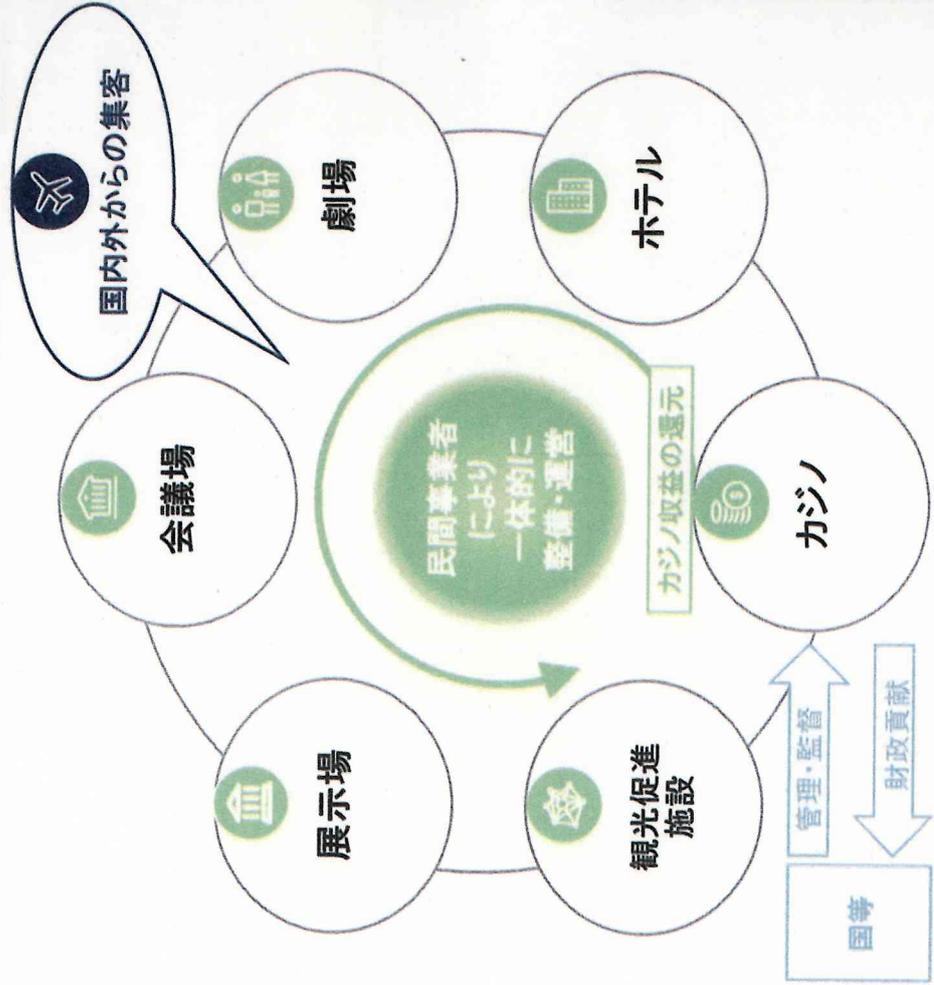
平成 30 年度 特定複合観光施設に関する影響調査
第 8 回 WS 議事要旨

- 日 時: 2019 年 2 月 28 日(木)14:30～15:30
- 場 所: 東京都庁
- 出席者 (東京都)寺田統括課長代理、水口主事
(敬称略): (トーマツ)■■■■、■■■■(記)
- 議 題: 1. 最終報告書等のご確認
- 資 料: 【配布資料】
1. 最終報告書イメージ_v0.07
【受領資料】
なし
- 全 般: ■ 各項目を確認し、目次を作成してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.3 の一文を「IRはカジノの高い収益性を活かして、大規模投資を伴う観光施設の採算性を担保する事業スキームであり、民間投資によって、観光や地域経済の振興、財政への貢献をもたらす」に変更してほしい。また図を国の絵を模したものに变更してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.4 を削除してください。(東京都)
- 最終報告書 P.7 の「IR に期待される効果」を「東京に立地した場合に想定される姿」に変更、「観光振興」を「意義」に変更してほしい。また下のメッセージを上の一文中に入れてほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.8 の下のメッセージの例示を冒頭文に入れてほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.9 の図を 12 月の国の説明会資料 P.7 の図に変更してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.10 の一文を「IRには、世界水準の MICE 施設、ホテル、エンターテインメント施設の充実などによる、東京のみならず日本全体の経済の活性化、観光振興が期待されている」と変更し、下の文も「東京 2020 大会後の起爆剤の可能性」の旨を記載してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.11 の「観光振興」を「機能」と変更してほしい。また冒頭文を「会議場と展示場を併設した複合 MICE 施設が、日本を代表する規模で整備」に変更し、日本とアジア都市の MICE 施設の違いがわかるように示してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.12 の冒頭文を下に移してほしい。冒頭文には「一体化によりアフターコンベンション活性化が実現」される旨を記載してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.13 の(参考)部分の「夜のコンテンツの充実により消費時間の夜間への拡大につながる」旨を記してほしい。(東京都)
- 最終報告書 P.14 の写真を大きくしてほしい。(東京都)

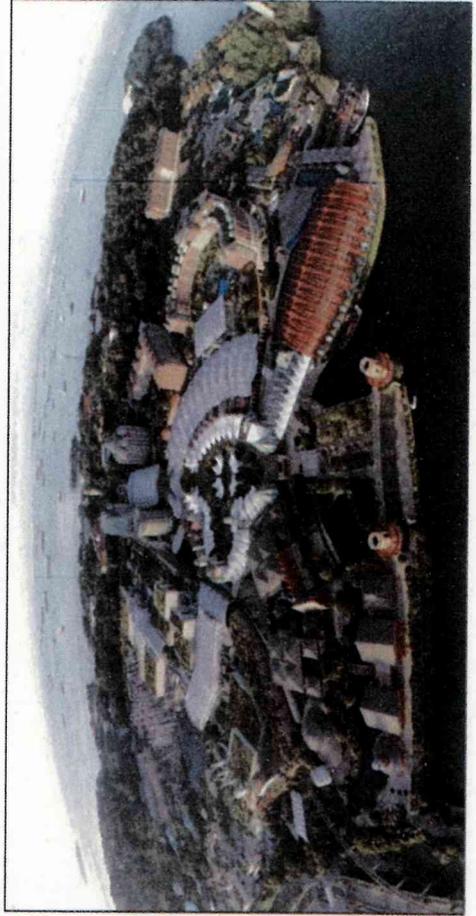
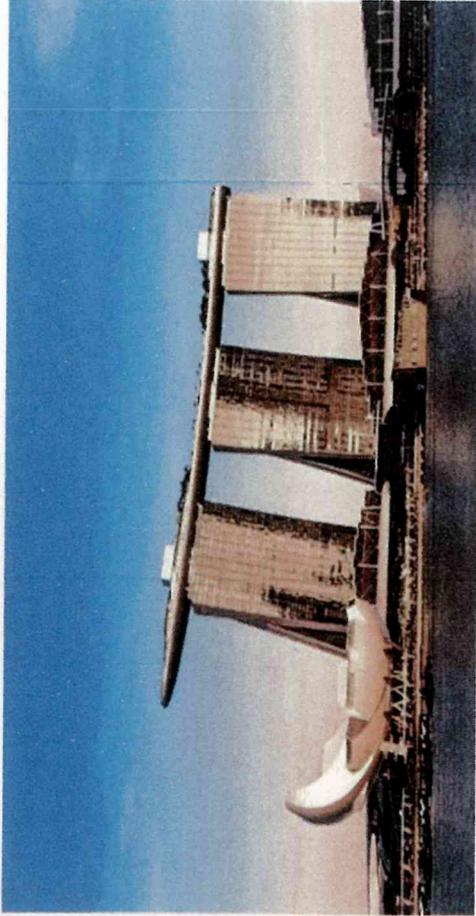
1-2 施設イメージ

- IRは、カジノの高い収益性を活かして、大規模投資を伴う観光施設の採算性を担保する事業スキームであり、民間投資によって、観光や地域経済の振興、財政への貢献をもたらす。

IR(Integrated Resort:統合型リゾート:特定複合観光施設)とは



シンガポールに設置されているIR



出所:IR整備法に係る説明会(IR推進本部事務局)資料よりテロイトーマツ作成

出所:マリーナベイ・サンズ、リゾート・ワールド・セントーサ公式サイト

打合せ記録簿

第4回	件名	平成 29 年度 臨海副都心青海地区北側開発に関する調査委託		
	発注者	臨海開発部開発企画課		
	受託者	みずほ総合研究所株式会社		
出席者	発注者側	臨海開発部開発企画課 山本課長代理、野村氏		
	受注者側	みずほ総合研究所 [REDACTED] 昭和設計 [REDACTED]		
	日時	平成 30 年 3 月 1 日(木)		
	打合せ場所	都庁第二本庁舎 9 階会議室	打合せ方式	会議・電話
	打合せ事項	<p>1. 各パターンの検証について</p> <p>①交通容量への影響</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ H26 年度調査と同様の手法で交通容量への影響の検証を行った。(みずほ) ⇒大学・研究機関は交通容量への影響は大きくないと考えられる。現状は大学・研究機関を「業務系」と区分し、計算上オフィスと同じ発生集中原単位を用いているが、再検討してほしい。(東京都) <p>②事業採算性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事単価は JBCI のデータ、賃料は J-REIT のデータ等から算出している。(みずほ) ・ 「<u>統合型リゾート(カジノ併設)</u>」案では、<u>建築構造上高層化が困難な展示場・会議場を大規模に整備しているため延床面積が 4 案の中で最も小さい。そのため、カジノを併設しても事業採算性は必ずしも高くない。</u>(みずほ) ⇒「<u>統合型リゾート(カジノ併設)</u>」案は、<u>NOP 区画にホテル・カジノ・ショップ、R 区画に劇場・ライブハウス・オペラハウス、UV 区画を展示場・会議場として施設構成を見直してほしい。</u>(東京都) ・ 「MICE 拠点(カジノなし)」案、「観光・エンターテインメント拠点」案、「産業・人材育成拠点」案については中間報告書と同様の施設構成で良い。(東京都) <p>③開発フレームへの影響</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 各開発パターン・各区画について、地積、容積率、延床面積、就業人口、居住人口の 5 項目を整理してほしい。(東京都) <p style="text-align: right;">以上</p>		

会議等議事要旨記録票

日 時	平成 30 年 10 月 24 日 (水曜日) 午前 11 時 40 分から午前 11 時 50 分まで
場 所	知事室
会議等名	知事説明
議 題	I R にかかる国の自治体意向調査について
参 加 者	多羅尾副知事、斎藤局長
配付資料	I R にかかる国の自治体意向調査について I R による [] の開発の可能性と検討について
結 果 ※当てはまる項目 にチェック	<input checked="" type="checkbox"/> ①事案について了承 (意見なし) <input type="checkbox"/> ②事案について了承 (意見あり) <input type="checkbox"/> ③事案について要修正 <input type="checkbox"/> ④事案について不承諾 <input type="checkbox"/> ⑤別紙にて情報共有 (説明のみ) <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> } ②から④までの項目に当てはまる 場合には、下記「主な内容」欄に 主な意見等を記載すること。 </div>
主な内容	

IRによる[]の開発の可能性と検討について

平成30年10月24日
港 湾 局

1 IR整備法成立後の国の動向等

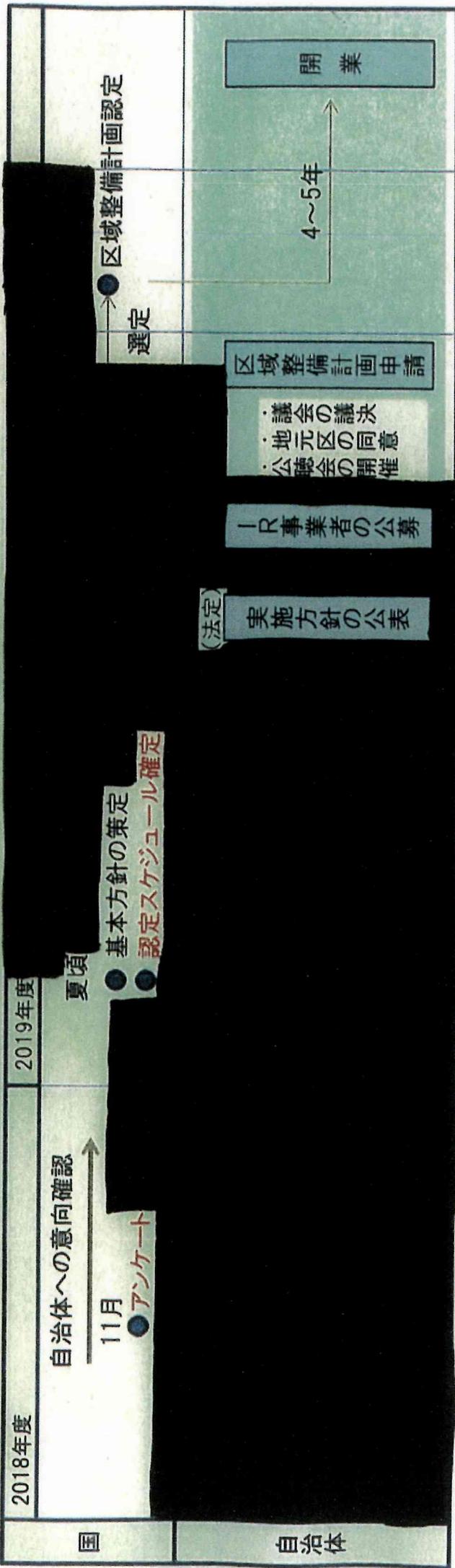
① 内閣府が自治体意向調査を実施

○基本方針策定（19年夏）に向けての自治体の検討状況把握が主目的

② 大阪の動向と全体スケジュールへの影響

○ 2025年万博の開催地が11月23日に決定

→ 結果次第では、2025年IR開業を目指したスケジュール（19年基本方針策定、20年大阪整備計画認定）が後ろ倒しになることも考えられる。



IRによる[]の開発の可能性

①施設整備水準とカジノオペレーターの動向

1 国が求める施設整備水準

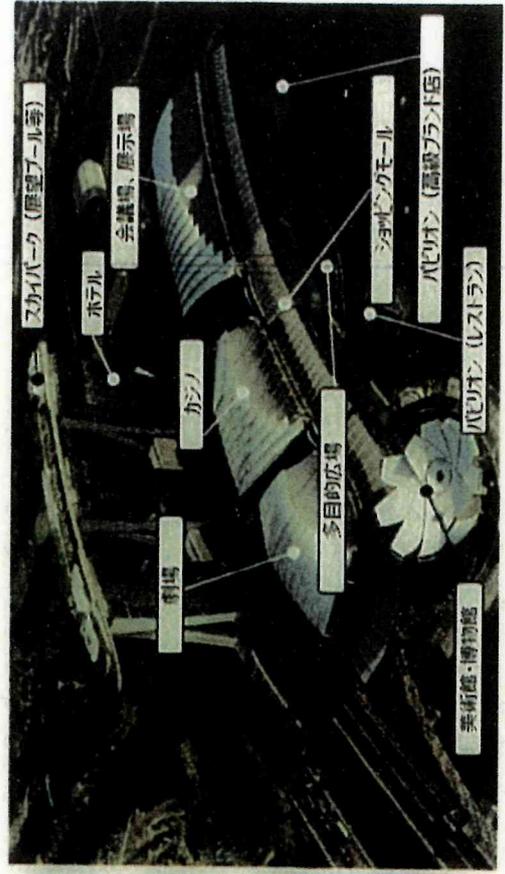
～以下の条件をすべて満たすもの（政令により決定）

- ・ 国際展示場 : 日本を代表する規模（10万㎡）
- ・ 国際会議場 : 同上（5,000人収容）
- ・ ホテル : 世界水準の面積の客室、富裕層向けの特別室
- ・ 魅力増進施設 : 日本の伝統、文化、芸術を活かした公演等
- ・ 送客施設 : 国内観光を促進し、旅行の手配が一元的にできる施設

○エリアの人口規模、経済活動の集積、外国人客を集める空港立地など、大都市でないビジネスとして成立が難しい水準。

○複合型施設であり、先行事例としてはシンガポールの「マリーナ・ベイ・サンズ」がかなり近い形態。

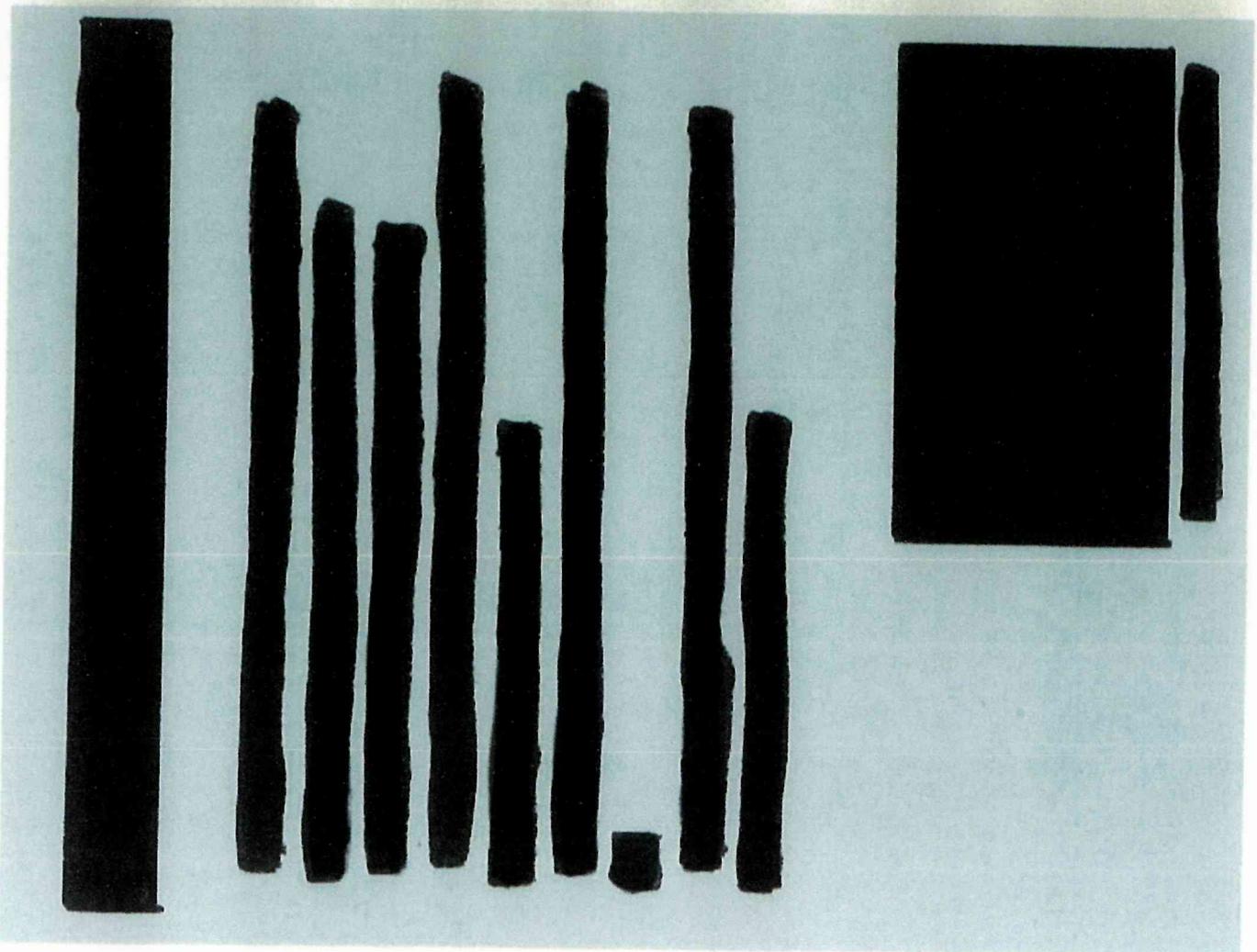
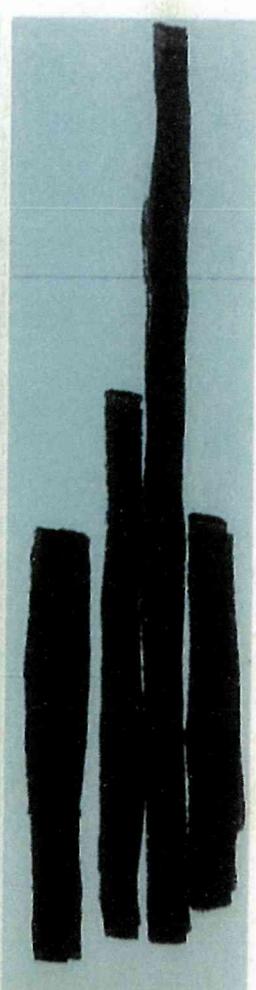
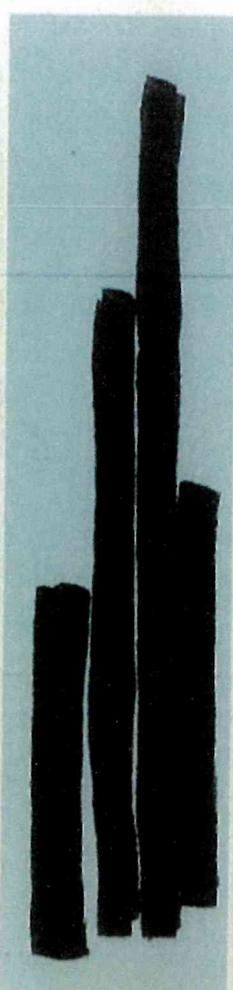
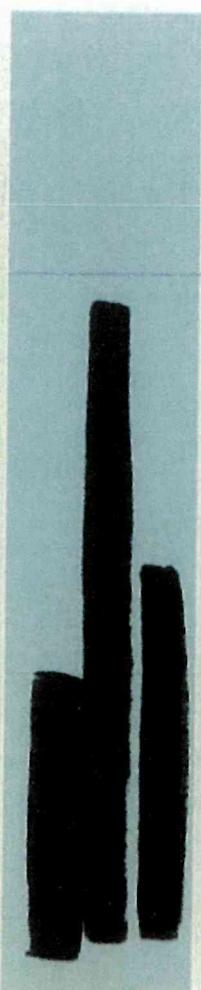
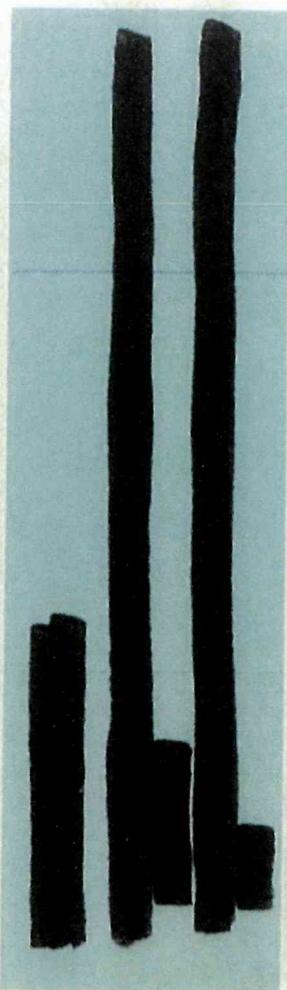
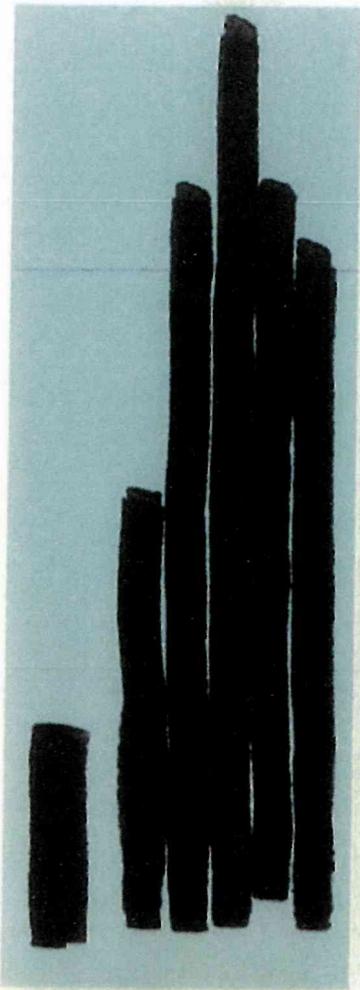
2 カジノオペレーターの関心と動向



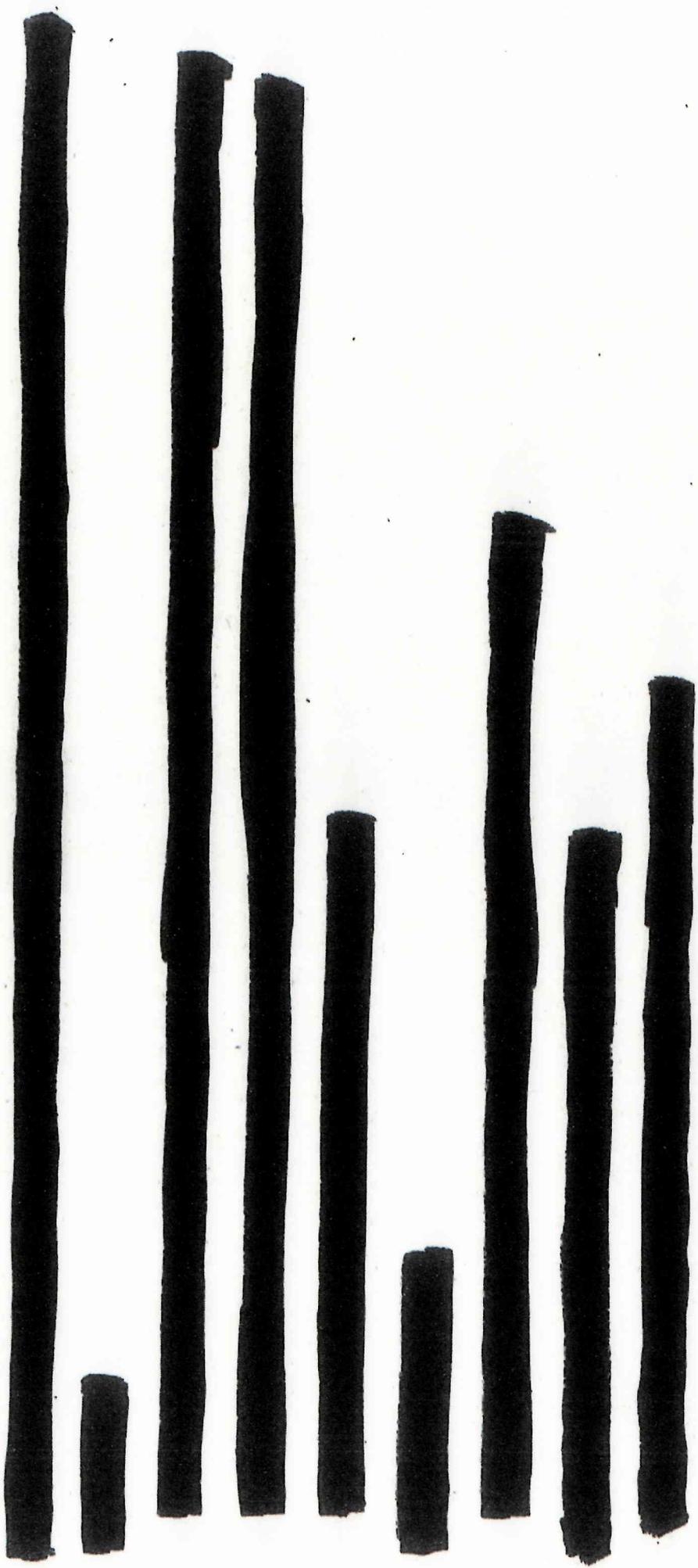
3 主要オペレーターの状況

[Redacted text block]

[Redacted text block]



4 IRを進める際の課題



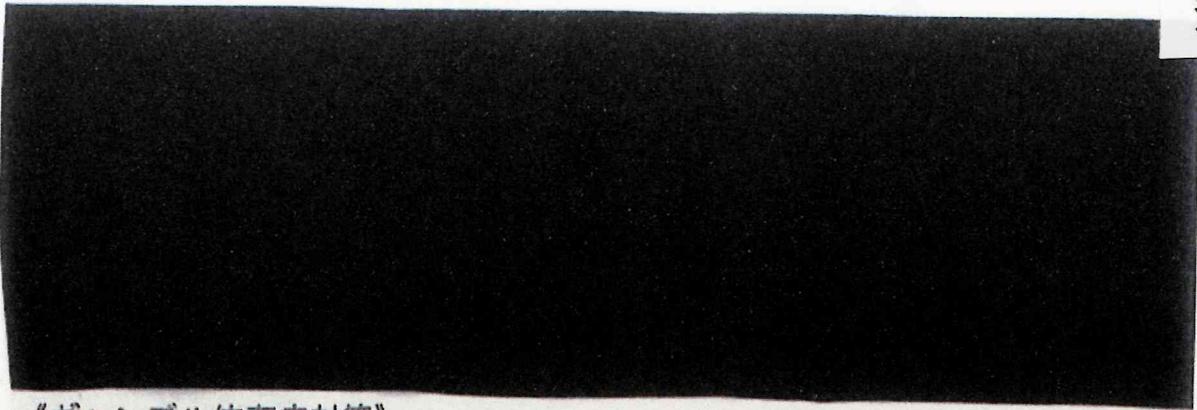
I Rにかかる国の自治体意向調査について

[Redacted text block]

○意向確認については、[Redacted] 検討
している」を選択。

[Redacted text block]

[Redacted text block]



《ギャンブル依存症対策》

