

9.14 土地利用

9.14.1 現況調査

(1) 調査事項及びその選択理由

調査事項及びその選択理由は、表 9.14-1 に示すとおりとした。

表 9.14-1 調査事項及びその選択理由

調査事項	選択理由
①土地利用の状況 ②東京都等の計画等の状況 ③法令等による基準等	事業の実施に伴い自然地の改変・転用の有無が考えられることから、計画地及びその周辺について、左記の事項に係る調査が必要である。

(2) 調査地域

調査地域は計画地及びその周辺地域とした。

(3) 調査方法

1) 土地利用の状況

調査は、「東京の土地利用 平成 24 年多摩・島しょ地域」（平成 26 年 5 月 東京都都市整備局）、「調布市都市計画図」（平成 25 年 3 月 調布市）等の既存資料の整理によった。

2) 東京都等の計画等の状況

調査は、「調布市都市計画マスタープラン 改定版」（平成 26 年 9 月 調布市）、「調布基地跡地利用計画」（平成 11 年 3 月 調布市）、「東京都長期ビジョン」（平成 26 年 12 月 東京都）の計画等の整理によった。

3) 法令等による基準等

調査は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）、調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例（平成 16 年調布市条例第 18 号）等の法令等の整理によった。

(4) 調査結果

1) 土地利用の状況

土地利用の状況及び計画地及びその周辺における都市計画法に基づく用途地域等の指定状況については、「9.1 大気等 9.1.1 現況調査 (4)調査結果 4)土地利用の状況」(p.64 参照)に示したとおりである。なお、計画地では平成 26 年 2 月に工事が着工し、現在、工事中となっている。また、計画地西側に隣接する西競技場については、平成 23 年度に竣工している。

計画地は屋外利用地・仮設建物及び未利用地等となっている。計画地北側には武蔵野の森公園等の公園、東京外語大学や警察学校等の教育施設、調布飛行場等があり、南側には一般国道 20 号(甲州街道)を隔てて、独立住宅や集合住宅、飛田給小学校、南白糸台小学校、府中東高等学校等の教育施設及び集合住宅や独立住宅がある。東側には東京スタジアム(味の素スタジアム)及び武蔵野の森公園を隔てて、調布中学校等の教育施設、集合住宅や独立住宅等の住宅地域が広がっている。西側には、西競技場、病院等がある。

計画地は、全て準工業地域となっている。計画地の南側が近隣商業地域、準工業地域となっており、東側の地域が準工業地域、北～西側の地域が第 1 種住居地域、準工業地域等となっている。

2) 東京都等の計画等の状況

土地利用に関する東京都等の計画等については、9.14-2(1)～(3)に示すとおりである。

計画地が位置する調布市西部地区の土地利用については、調布市と東京都において計画が定められており、特に計画地とその周辺は、文化・交流の拠点や多摩地域のスポーツ振興の拠点形成を推進する地域として位置付けられている。

表 9.14-2(1) 武蔵野の森総合スポーツ施設周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
調布市都市計画 マスタープラン 改定版 (平成 26 年 9 月 調布市)	○対象地区 西部地区 ○街づくり方針 (1)まちづくりの目標 武蔵野の森と多摩川の自然を生かしたふれあいと憩いのまちづくり (3)将来の地域構造(計画地周辺に関する内容のみ抜粋) ①武蔵野の森、多摩川の自然など、西部地域の特性を生かした拠点づくり ウ 文化・交流の拠点 ●味の素スタジアム周辺 緑につつまれ、人々がスポーツやイベントを通じて交流し、余暇を充実して過ごせる文化・交流の拠点として位置付けます。 ②生活の利便性を確保する交流軸の形成 ③西部地域の個性を際立たせる水と緑の軸の形成

表 9. 14-2(2) 武蔵野の森総合スポーツ施設周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
調布基地跡地利用計画 ～経緯と現状～ (平成 11 年 3 月 調布市)	○対象地区 調布基地跡地 ○総合スポーツ施設について 総合スポーツ施設のエリアは、基地内の都市計画道路 1 号（武蔵野の森競技場^{注 1)} 線）を挟んで東側 17.7ha、西側 7.7ha となっている。 東京都は、このエリアに様々なスポーツ施設を設置し、併せて都立体育高校を建設する構想のもとで、両施設の基本構想を策定するため、平成元年 2 月に基本構想検討委員会に諮問し、同年 10 月にそれぞれ検討内容の報告書が示された²⁾。 陸上競技場の規模については、平成 5 年に鈴木都知事が「多摩新時代宣言」の中で調布基地跡地の利用計画に触れ、「武蔵野の森総合スポーツ施設」を多摩地域のスポーツ振興の拠点とし、また、多摩国体の会場ともなり、サッカーの公式試合も可能な大規模な施設として早急に建設に着手していく考えが明らかにされた。 平成 7 年 12 月には、東京都及び武蔵野の森スタジアム株式会社から「武蔵野の森競技場」の基本計画が示された。 武蔵野の森競技場以外のスポーツ施設は、都の教育長が設置することとしており、このため、「武蔵野の森総合スポーツ施設建設計画推進委員会」を設置し、平成 6 年 12 月に答申を得ている。 一方、東京都教育庁が建設する「武蔵野の森総合スポーツ施設」についても、武蔵野の森競技場建設計画の策定と歩調を合わせ、平成 5 年 12 月に建設計画推進委員会を設置し、平成 6 年 12 月に施設の規模・内容等について、最終答申を得ている。 この中で、施設整備の基本について、①国民体育大会秋季大会のメイン会場となりうる施設とする、②地元やスポーツ団体の要望を尊重する、③「武蔵野の森構想」の調和を図る、等を掲げている。
東京都長期ビジョン (平成 26 年 12 月 東京都)	○対象地区 多摩・島しょ地域 ○将来像 (おおむね 10 年後の東京の姿) ・福祉や医療、文化、スポーツなど様々な分野のサービスが拡充することで、生活環境が一層向上している ○これからの政策展開 地域資源を生かした文化・スポーツ環境の整備 ・「武蔵野の森総合スポーツ施設（仮称）」の整備を進め、「味の素スタジアム」とともに、多摩地域のスポーツ振興の拠点形成を推進する。

注 1) 武蔵野の森競技場は仮称で、平成 10 年 11 月に「東京スタジアム」と名称が決定している。

2) 東京都は平成 6 年 2 月に卒業後の資格取得に課題がある等の理由により体育高校を調布基地跡地に設置することは困難とした。

3) 法令等による基準等

土地利用に関連する法令等については、表 9. 14-3(1)～(3)に示すとおりである。

表 9. 14-3(1) 土地利用に係る法令等

法令・条例等	責務等
都市計画法 (昭和 43 年法律 第 100 号)	(目的) 第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。 (都市計画の基本理念) 第二条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。 (国、地方公共団体及び住民の責務) 第三条 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。 2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。 3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。 (都市計画区域) 第五条 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。 (地域地区) 第八条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。） (途中省略) 第九条 10 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。 (地区計画) 第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。 一 用途地域が定められている土地の区域 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域 ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域 2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。 一 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。） 二 当該地区計画の目標 三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

表 9. 14-3 (2) 土地利用に係る法令等

法令・条例等	責務等
東京における自然の保護と回復に関する条例 (平成 12 年 東京都条例第 216 号)	(目的) 第一条 この条例は、他の法令と相まって、市街地等の緑化、自然地の保護と回復、野生動植物の保護等の施策を推進することにより、東京における自然の保護と回復を図り、もって広く都民が豊かな自然の恵みを享受し、快適な生活を営むことができる環境を確保することを目的とする。 (事業者の責務) 第五条 事業者は、事業活動を行うに当たっては、自然の保護と回復に自ら努めるとともに、知事が実施する自然の保護と回復に係る施策に協力しなければならない。 (都民の責務) 第六条 都民は、樹木及び樹林を保護し、その所有し、又は管理する建築物及びその敷地の緑化を行い、並びに地域の緑化を推進するなど自然の保護と回復に自ら努めるとともに、知事が実施する自然の保護と回復に係る施策に協力しなければならない。 (公共事業における義務) 第七条 知事は、道路、公園、港湾、河川、公営住宅等の建設、改修等の公共事業の計画を定め、及びこれを実施するに当たっては、自然の保護と回復に十分配慮しなければならない。 (施設等の緑化義務) 第十三条 道路、公園、河川、学校、庁舎等の公共公益施設を設置し、又は管理する者及び事務所、事業所、住宅等の建築物を所有し、又は管理する者は、当該施設、建築物及びこれらの敷地について、植樹するなど、それらの緑化をしなければならない。 (緑化計画書の届出等) 第十四条 千平方メートル以上の敷地(国及び地方公共団体が有する敷地にあつては、二百五十平方メートル以上とする。)において建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。)の新築、改築、増築その他の規則に定める行為を行おうとする者は、あらかじめ、規則に定める基準に基づき、緑化計画書(地上部及び建築物上の緑化についての計画書)を作成し、知事に届け出なければならない。ただし、第四十七条第一項及び第五項、第四十八条第一項並びに第四十九条第一項に定める行為については、この限りでない。
調布市ほっとするふるさとをはぐむ街づくり条例 (平成 16 年 調布市条例第 18 号)	(目的) 第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「都計法」という。)第 18 条の 2 の規定により市の都市計画に関する基本的な方針として定めた調布市都市計画マスタープラン(以下「マスタープラン」という。)に示された市の将来都市像を具現化するため、街づくりの基本理念並びに街づくりにおける市、市民及び事業者の責務を定めるとともに、市民参加の街づくり及び良好な開発事業への誘導のために必要な事項を定めることにより、市民、事業者及び市の協働による街づくりを計画的に推進することを目的とする。 (事業者の責務) 第 6 条 事業者は、安心して暮らすことができる良質な住環境の創出に努めるとともに、次条第 1 項の地域別街づくり方針、第 12 条第 1 項の街づくり協定等を遵守しなければならない。 2 事業者は、協働による街づくりを推進するため、良好な都市環境の実現に貢献するよう努めるとともに、開発事業に係る紛争が生じたときは、相手の立場を尊重して問題の解決に当たるよう努めなければならない。 (地域別街づくり方針) 第 7 条 市長は、マスタープランに基づき、地域の特性を生かした住み良い街づくりを推進するため、地域別の街づくりの方針を策定するものとする。 (開発事業の事前協議) 第 21 条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ開発事業事前協議書を市長に提出し、事前協議をしなければならない。

表 9.14-3(3) 土地利用に係る法令等

法令・条例等	責務等
調布市自然環境の保全等に関する条例 (平成8年 調布市条例第4号)	(目標) 第1条 この条例は、調布市環境基本条例(平成7年調布市条例第3号。以下「基本条例」という。)の本旨を達成するため、自然環境の保全、回復及び創出(以下「自然環境の保全等」という。)に関する施策の推進に努めることにより、人と他の生き物が共生する豊かな地域環境の形成に寄与することを目的とする。 (協働の責務) 第3条 市、市民及び事業者(緑の所有者及び占有者を含む。以下第5条、第8条第3項及び第22条において同じ。)は、協働して、自然環境の保全等に努めなければならない。 (計画の策定等) 第8条 市長は、自然環境の保全等を図るために必要な計画を策定するよう努めるものとする。 (保全地区等の指定) 第10条 市長は、規則で定めるところにより、保全及び回復を図る必要があると認めた緑を保全地区又は保存樹木として指定するものとする。 (届出等) 第13条 第10条第1項の規定により指定された保全地区において、次の各号の一に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、市長にその旨を届け出なければならない。 (1) 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 (2) 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質変更 (3) 植物の採取、伐採又は移植 (4) 水面の埋立て (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が当該保全地区の保全及び回復に著しい影響を及ぼすおそれがあると認めた行為 (緑化基準) 第21条 市長は、緑について、市が設置し、又は管理する道路、公園、学校その他の公共施設において、自然環境の保全等を図るため、規則で定める緑化基準により、緑化に努めなければならない。 2 市民、事業者、土地の所有者及び占有者は、前項に規定する緑化基準により、緑化に努めなければならない。

9.14.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、未利用地¹の解消の有無及びその程度とした。

(2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、2020年東京大会の実施に伴う建設工事、解体工事等で土地の利用に変化が生じるとされる時点又は期間のうち、大会開催前とした。

(3) 予測地域

予測地域は、計画地とした。

(4) 予測手法

予測は、現況調査で把握した状況と、武蔵野の森総合スポーツ施設周辺の2020年東京大会における土地利用計画図とを重ね合わせる手法によった。

(5) 予測結果

土地利用変化の予測結果は、表9.14-4に示すとおりである。本事業の実施に伴い、33,500m²の未利用地、屋外利用地・仮設建物（暫定駐車場を含む）がスポーツ・興行施設として利用されると予測する。なお、現在の暫定駐車場は、計画地の東側に隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）駐車場として暫定利用されているもので、移転の必要はなく、本事業の整備によりこれらの既存のスポーツ施設と一体整備され、より効率的な土地利用が図られると予測する。

表 9.14-4 土地の改変を伴う範囲の土地利用変化の予測結果

土地利用項目	現況の面積 (m ²)	将来 (m ²)	備考
スポーツ、興業施設	0	33,500	メインアリーナ棟、サブアリーナ・プール棟
屋外利用地・仮設建物	33,500 (一部駐車場に暫定利用されている)	0	-
未利用地			
計	33,500	33,500	-

出典：「武蔵野の森総合スポーツ施設（仮称）（22）新築工事 基本設計 基本設計図書（本編）」
（平成23年7月 東京都）

¹ 未利用地とは、利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない土地であり、具体例としては、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林などが挙げられる。

出典：「土地総合情報ライブラリー」（平成27年3月3日参照 国土交通省土地・建設産業局ホームページ）

<http://tochi.mlit.go.jp/generalpage/675>



図 9.14-1 現況の土地利用と施設配置の比較

9.14.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・「調布基地跡地利用計画」に基づき、調布飛行場跡地の未利用地に施設を建設する。
- ・コンコース設営により、隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）及び西競技場と一体整備する。

9.14.4 評価

(1) 評価の指標

評価の指標は、東京都等が定めた計画、要綱等の中で設定している土地利用に関する目標、方針等とした。

(2) 評価の結果

本事業の実施に伴い、未利用地、屋外利用地・仮設建物（暫定駐車場を含む）がスポーツ・興業施設に変更になる。

計画地が位置する調布基地跡地は、平成5年10月の六者協の合意で示された土地利用計画案に基づき、調布飛行場跡地に総合スポーツ施設を建設するとされている。「調布市都市計画マスタープラン 改訂版」では、計画地周辺は「スポーツやイベントを通じて交流し、余暇を充実して過ごせる文化・交流の拠点」と位置付けられている。また、「東京都長期ビジョン」では、計画地周辺は「武蔵野の森総合スポーツ施設（仮称）」の整備を進め、「味の素スタジアム」とともに、多摩地域のスポーツ振興の拠点形成を推進する。」としている。

本事業は、スポーツ施設を建設するものであり、隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）や西競技場等の既存のスポーツ施設と一体となった土地利用が図られる。これにより、調布基地跡地の土地利用計画に合致するとともに、「調布市都市計画マスタープラン」及び「東京都長期ビジョン」との整合が図られており、評価の指標は満足するものとする。

また、2020年東京大会が契機となり、本施設は隣接する東京スタジアム（味の素スタジアム）とともに武蔵野の森地区のスポーツやイベントを通じた文化・交流拠点としての機能がより一層促進されるものとする。