

## 9.8 移転

### 9.8.1 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 9.8-1 に示すとおりとした。

表 9.8-1 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法令による基準等	事業の実施に伴い「住宅、店舗等の移転」の規模及び範囲の影響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、会場エリア及びその周辺地域（移転先を含む）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 23 年東京都区部」（平成 25 年 5 月 東京都都市整備局）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、「豊洲・晴海開発整備計画 一部改訂」（平成 26 年 3 月 東京都）、「晴海地区将来ビジョン」（平成 26 年 12 月 晴海地区将来ビジョン検討委員会）、「東京都長期ビジョン」（平成 26 年 12 月 東京都）等の計画等の整理によった。

##### 3) 法令による基準等

調査は、国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）の法令の整理によった。

#### (4) 調査結果

##### 1) 土地利用の状況

土地利用の状況は、「9.1 土壌 9.1.1 現況調査 (4) 調査結果 4) 土地利用の状況」（p. 40 参照）に示したとおりである。

会場エリア内は、全て公有地であり、屋外利用地・仮設建物、公園・運動場等、官公庁施設、倉庫運輸関係施設、未利用地等となっている。また、計画地内の一部用地では、中央区が、東京都本来の利用目的等に使用するまで、公有地を借用し晴海運動場として使用していたが、2020 年東京大会の選手村整備にあたり、平成 27 年 4 月 1 日に使用を終了した。

##### 2) 東京都等の計画等の状況

会場エリア及びその周辺は、都心と臨海副都心との中間に位置していることから、都心部と臨海副都心との連携強化や東京全体の交通ネットワークの形成、地域交通の円滑化を図るため、都市計画道路等の広域幹線道路の整備を行うことにより、住居、商業、業務、文化、レクリエーションなどの諸機能が効果的に複合された防災機能に優れた活力ある市街地の実現を図ってきた地区である。

「豊洲・晴海開発整備計画 一部改訂」の土地利用計画では、選手村後利用の住宅等が整備される区域を「住宅地、新設の教育施設等及び公園用地」とし、その周縁部を「公益施設」用

地としている。なお、晴海五丁目に整備される住宅等の開発に合わせ、広場、商業、文化・スポーツ・レクリエーション等の国際交流に資する機能を誘導していくこととしている。

会場エリアが位置する中央区においては、晴海地区については、2020年東京オリンピック・パラリンピックの選手村が整備されることを契機に、大会後の魅力あるまちづくりに結びつけることを目的として、地元の方々から構成される「晴海地区将来ビジョン検討委員会」を設立、議論を重ねており、平成26年12月に「晴海地区将来ビジョン」が公表されたところである。

「晴海地区将来ビジョン」では、会場エリアは「選手村宿泊施設を中心に幅広い世代が住みやすい、安らぎのある暮らしを図るゾーン」、「海を眺め、緑に囲まれ、スポーツに取り組むゾーン」、「充実した生活・就業環境による、地域交流の活性化ゾーン」、「文化交流、文化教育を通じ国際感覚を育むゾーン」と位置付けられている。

また、「東京都長期ビジョン」では、オリンピック・パラリンピックによってもたらされるレガシーとして、2020年東京大会までの取組には「競技会場が集中する臨海部で、広域的な基盤整備とともに、競技会場、選手村の整備、豊洲新新庄関連施設の整備と一体となったまちづくりを推進」とされており、レガシーとして未来に引き継ぐものとして、「臨海部では、2020年大会後もまちづくりが進み、東京の発展を象徴する国際ビジネス拠点と MICE<sup>1</sup>・国際観光拠点が形成」としている。

---

<sup>1</sup> MICE とは、企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (インセンティブ旅行) (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。であり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称である。

## 3) 法令等による基準等

土地収用及び土地利用並びに住宅、店舗等の移転に関する法令等については、表 9.8-2(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.8-2 移転にかかる法令等

法令・条例等	責務等
国土利用計画法 (昭和 49 年法律 第 92 号)	<p>(目的)</p> <p>第一条 この法律は、国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする。</p> <p>(基本理念)</p> <p>第二条 国土の利用は、国土が現在及び将来における国民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることにかんがみ、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展を図ることを基本理念として行うものとする。</p> <p>(土地利用の規制に関する措置等)</p> <p>第十条 土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用が図られるよう、関係行政機関の長及び関係地方公共団体は、この法律に定めるものを除くほか、別に法律で定めるところにより、公害の防止、自然環境及び農林地の保全、歴史的風土の保存、治山、治水等に配慮しつつ、土地利用の規制に関する措置その他の措置を講ずるものとする。</p> <p>(土地に関する権利の移転等の許可)</p> <p>第十四条 規制区域に所在する土地について、土地に関する所有権若しくは地上権その他の政令で定める使用及び収益を目的とする権利又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。以下同じ。）をする契約（予約を含む。以下「土地売買等の契約」という。）を締結しようとする場合には、当事者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。その許可に係る事項のうち、土地に関する権利の移転若しくは設定の予定対価の額（予定対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積った額。以下同じ。）の変更（その額を減額する場合を除く。）をして、又は土地に関する権利の移転若しくは設定後における土地の利用目的の変更をして、当該契約を締結しようとするときも、同様とする。</p>
土地収用法 (昭和 26 年 法律第 219 号)	<p>(この法律の目的)</p> <p>第一条 この法律は、公共の利益となる事業に必要な土地等の収用又は使用に関し、その要件、手続及び効果並びにこれに伴う損失の補償等について規定し、公共の利益の増進と私有財産との調整を図り、もって国土の適正且つ合理的な利用に寄与することを目的とする。</p> <p>(土地の収用又は使用)</p> <p>第二条 公共の利益となる事業の用に供するため土地を必要とする場合において、その土地を当該事業の用に供することが土地の利用上適正且つ合理的であるときは、この法律の定めるところにより、これを収用し、又は使用することができる。</p> <p>(権利の収用又は使用)</p> <p>第五条 土地を第三条各号の一に規定する事業の用に供するため、その土地にある左の各号に掲げる権利を消滅させ、又は制限することが必要且つ相当である場合においては、この法律の定めるところにより、これらの権利を収用し、又は使用することができる。</p> <p>一 地上権、永小作権、地役権、採石権、質権、抵当権、使用貸借又は賃貸借による権利その他土地に関する所有権以外の権利（以下省略）</p>

表 9.8-2(2) 移転にかかる法令等

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、もつ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。 (建築の許可) 第五十三条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築 <sup>2</sup> をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。 一 政令で定める軽易な行為 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

<sup>2</sup> 「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。(都市計画法第4条)

### 9.8.2 予測

#### (1) 予測事項

予測事項は、対象地及びその周辺の土地における施設整備等による住宅、店舗等の移転の規模、範囲及び程度とした。

#### (2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、2020年東京大会の大会開催前、大会開催中及び大会開催後であって、住宅、店舗等の移転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、会場エリアのうち、計画地及びその周辺地域（移転先を含む）とした。

#### (4) 予測手法

予測は、現況調査で把握した状況と、(仮称)晴海五丁目西地区開発計画地の2020年東京大会における土地利用計画、施工計画とを重ね合わせる手法によった。

#### (5) 予測結果

計画地は、2020年東京大会の開催に当たり、選手村の宿泊施設が整備される。

計画地内は、全て所有地であり、主な土地利用は、屋外利用地・仮設建物、公園、運動場等、未利用地等となっている。

なお、運動場については、東京都本来の利用目的等に使用するまで、所有地を中央区に1年ごとに貸付けを行い、中央区が晴海運動場として使用していたが、2020年東京大会の選手村整備にあたり、平成27年4月1日に使用を終了した。(p.41 参照)

東京都としては、使用できなくなる時期が明確となった時点で中央区に周知し、代替施設についての情報提供を行うなど、中央区の取組への支援を行った。

### 9.8.3 ミティゲーション

#### (1) 予測に反映した措置

- ・貸付けの終了に際して、使用できなくなる時期が明確となった時点で中央区に周知し、代替施設についての情報提供を行うなど、区の取組への支援を行った。

### 9.8.4 評価

#### (1) 評価の指標

評価の指標は、契約内容等に基づいた対応を行うに際して可能な限りの配慮をはかることとした。

#### (2) 評価の結果

計画地内は、全て所有地である。主な土地利用は、屋外利用地・仮設建物、公園、運動場等、未利用地等となっており、住宅・店舗等の移転は発生しない。

なお、運動場については、東京都本来の利用目的等に使用するまで、所有地を中央区に1年ごとに貸付けを行い、中央区が晴海運動場として使用していたが、2020年東京大会の選手村整備に

あたり、平成 27 年 4 月 1 日に使用を終了した。(p. 41 参照)

東京都としては、使用できなくなる時期が明確となった時点で中央区に周知し、代替施設についての情報提供を行うなど、中央区の取組への支援を行った。

以上のことから、評価の指標は満足するものとする。