

9.15 土地利用

9.15.1 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 9.15-1 に示すとおりとした。

表 9.15-1 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	事業の実施に伴い未利用地の解消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 23 年東京都区部」（平成 25 年 5 月 東京都都市整備局）、「江東区都市計画図」（平成 27 年 4 月 江東区都市整備部）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、「東京の都市づくりビジョン（改定）」（平成 21 年 7 月 東京都）、「江東区都市計画マスタープラン」、（平成 23 年 3 月 江東区）、「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）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.69 参照)に示したとおりである。

計画地周辺の建物用途別の土地利用状況は、図 9.1-10 に示すとおりである。

計画地周辺の土地利用は、主に北側には工場や倉庫などの工場系の施設、西側には戸建てや集合住宅などの住宅系の建物のほかに、商業施設やオフィスビル等の商業系や、学校等の公共施設も存在する。南側にも集合住宅等の住宅系の建物や、商業施設やオフィスビル等の商業系の建物となっている。

なお、計画地の現在の土地利用は、公園・運動場等(辰巳の森海浜公園)となっているが、計画地は「辰巳の森海浜公園」の北東部に位置する未開園地である。

計画地及びその周辺における「都市計画法」(昭和 43 年法律第 100 号)に基づく用途地域等の指定状況は、第一種中高層住居専用地域となっている。

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、9.15-2(1)及び(2)に示すとおりである。

計画地が位置する江東区辰巳地区の土地利用については、江東区、東京都において計画が定められており、マリーナやスポーツ施設、大規模公園等を生かし、スポーツ・レクリエーション施設のネットワーク化や水辺へのアクセスを確保する地域として位置づけている。

表 9.15-2(1) オリンピックアクアティクスセンター周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
東京の都市づくりビジョン (改定) (平成 21 年 7 月 東京都)	東京都は、平成 13 年 10 月「東京の新しい都市づくりビジョン(以下「ビジョン」という。)」を策定し、地域ごとの「将来像」とそれを実現していく方策を示した。 本ビジョンは、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくため、新たな基本理念として「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を定め都市づくりビジョンを改定した。 ○対象区域 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン(新砂・辰巳・新木場・潮見) ○特色ある地域の将来像(新砂・辰巳・新木場) ・土地利用転換を図ることにより、水辺や緑を生かしつつ、計画的に市街地の再編や環境の整備が進み、都市型物流など既存の土地利用と新たに導入される機能が適切に配置された市街地を形成 ・マリーナやスポーツ施設、大規模公園などを生かし、スポーツ・レクリエーション施設のネットワーク化や水辺へのアクセスを確保

表 9.15-2(2) オリンピックアクアティクスセンター周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
江東区都市計画マスタープラン (平成 23 年 3 月 江東区)	「江東区都市計画マスタープラン」は、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」である。東京都が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即して定め、将来都市像やその具体化の方策である土地利用や都市施設などの整備方針を示す、長期的かつ体系的なまちづくりの指針である。 ○対象区域 計画地は南部地区に区分されている。 ○核の育成・整備方針 ・辰巳団地の建替え計画にあわせて、辰巳駅周辺を中心に、生活支援施設や高齢者等が安心できる住環境の誘導を進め、様々な世代の居住ニーズや、環境共生・景観形成に配慮したまちの形成を図ります。 ・生産・流通機能をはじめ、商業・業務機能などが共存する活気と魅力のある複合市街地の形成を図ります。 ・辰巳の森海浜公園や辰巳運河などのさらなる活用を関係機関と連携して進め、公園や水辺を身近に楽しめる都市環境を形成していきます。
江東区オリンピック・パラリンピックまちづくり基本計画 (平成 27 年 6 月 江東区)	江東区では、2020 年の東京オリンピック・パラリンピックで多くの競技場が配置されることを機に、一極性・一過性のもので終わらせることなく、新たなレガシーを創造し、大会終了後も江東区が持続的に発展していくため、平成 27 年 6 月、「江東区オリンピック・パラリンピックまちづくり基本計画」を策定した。 ○地区の現状と課題（辰巳・夢の島・新木場地区） ・辰巳・夢の島地区では、辰巳の森海浜公園や夢の島公園など、規模の大きなレクリエーション施設が充実しているが、施設同士を結ぶ動線が確保されていない。また、新木場地区とは、鉄道及び高速道路で分断され、両地区を結ぶ直接的な動線の整備が課題となっている。 ○目指すべき都市像（江東湾岸エリア） ・オリンピック・パラリンピック競技場を中心に、区民の日常スポーツから世界の強豪が集う国際大会まで、スポーツを存分に堪能できる国際スポーツ都市を目指す。 ・オリンピック・パラリンピック開催を契機として、世界中の人々が安心して滞在し、万が一の場合にも安全に過ごせる先進防災都市を目指す。 ・江戸時代から続く伝統とオリンピック・パラリンピックから始まる未来が織りなす新しい文化を発信する国際観光都市を目指す。 ○3つのゾーンと目標 辰巳・夢の島・新木場地区「スマートな環境エネルギーゾーン」 目標：新木場に代表される、本区の伝統でもある木材の利用を推進することで循環型社会の構築を図り、辰巳・夢の島ではスポーツの中心地として、新たな伝統を育くみます。
東京都長期ビジョン (平成 26 年 12 月 東京都)	○2020 年東京大会までの取組 ・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、豊洲新市場関連施設の整備と一体となったまちづくりを推進 【レガシーとして未来に引き継ぐもの】 ・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・国際観光拠点が形成
東京港第 8 次改定港湾計画について (平成 26 年 12 月 東京都港湾局)	○東京港の目指すべき姿 東京港第 8 次改訂港湾計画では、東京港の港湾機能と都市機能を有機的に結合させ「世界に誇る都市型総合港湾・東京港」を創造し、魅力ある国際港湾として東京港を世界へ発信していく。 ○オリンピック・パラリンピックを契機とした「スポーツ都市東京」の実現 ・2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会はコンパクトな大会をコンセプトに掲げ、都心内陸部の既存スポーツ施設を活用しつつ、新たな施設は、大半が東京港の都市・環境機能ゾーンに整備される予定である。 ・大会終了後は、「誰もが、いつでも、どこでも、いつまでもスポーツを楽しみ、スポーツの力で人と都市が活性化する『スポーツ都市東京』の実現」に寄与する地区として、将来に引き継いでいく。

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. 15-3(1) 及び(2) に示すとおりである。

表 9. 15-3(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。 (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. 15-3(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。

9.15.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、未利用地¹の改変・転用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、東京 2020 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、大会開催後とした。

(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、オリンピックアクアティクスセンター施設周辺の東京 2020 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 9.15-4 に示すとおりである。計画地の現在の土地利用は、公園・運動場等（辰巳の森海浜公園）となっているが、計画地は「辰巳の森海浜公園」の北東部に位置する未開園地となっている。本事業の実施に伴い、辰巳の森海浜公園内の 164,800 m² の土地にスポーツ・公園施設が建設され、本施設は公園内施設として整備することから、未開園地が公園内施設として辰巳の森海浜公園と一体利用されると予測する。

表 9.15-4 土地の改変を伴う範囲の土地利用変化の予測結果

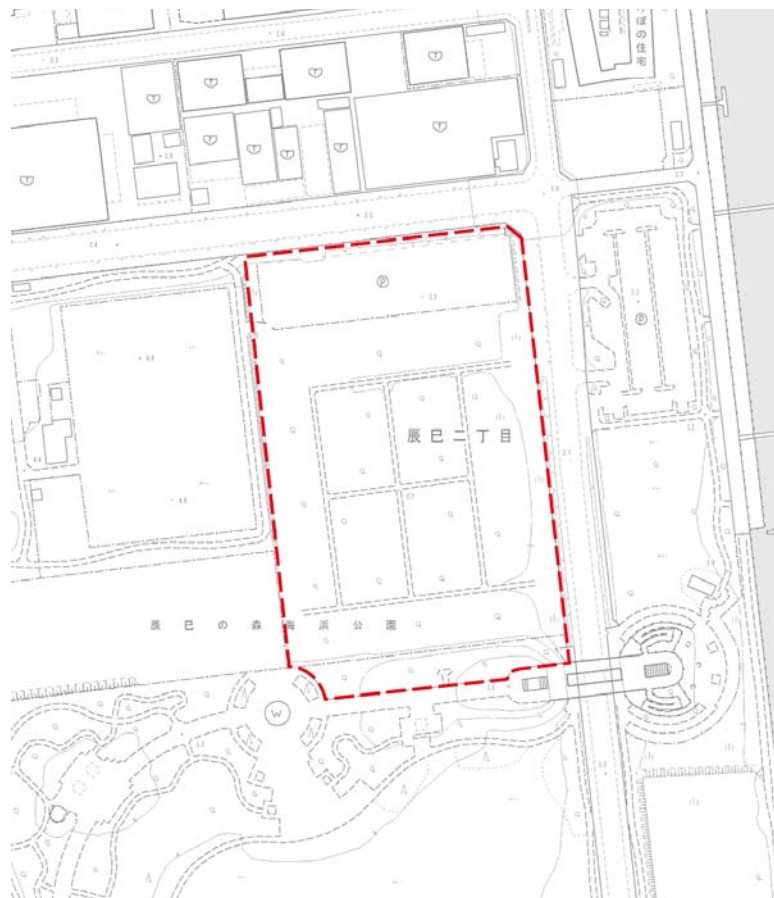
土地利用項目	現況の面積 (m ²)	将来 (m ²)	備考
公園内の スポーツ・公園施設	0	164,800	メインプール・ダイ ビングプール、サブ プール
公園内の 未開園地	164,800	0	－
計	164,800	164,800	－

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 11 月 30 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>

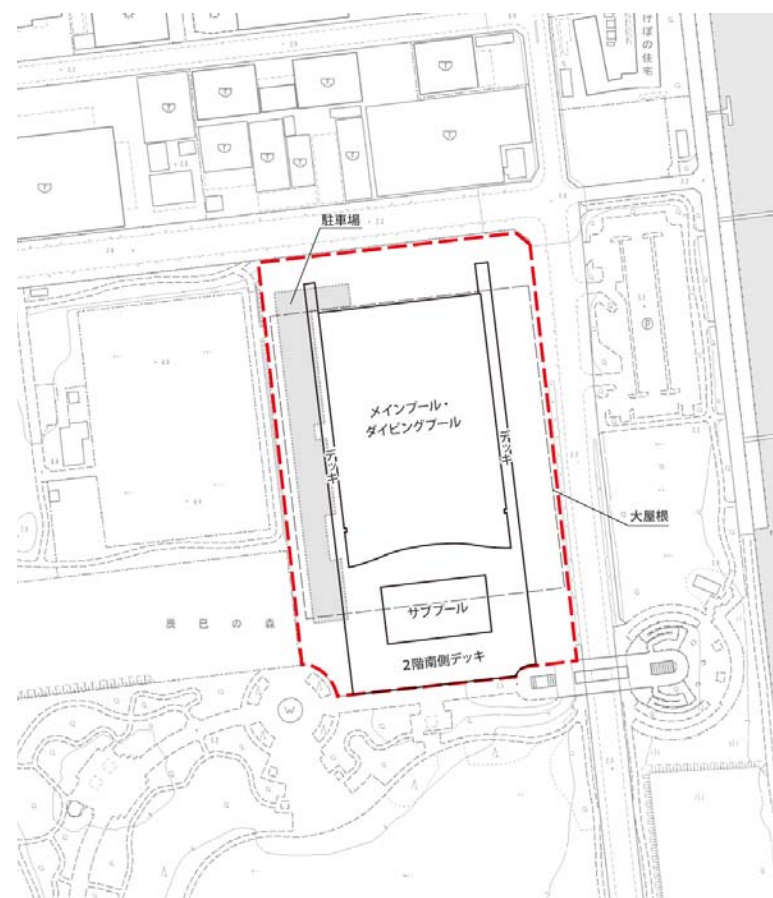
現況



 計画地

出典：「東京都縮尺 1/2500 地形図（平成 27 年度版）」（株式会社ミッドマップ東京）

将来（施設配置図）



 計画地

図 9.15-1 現況の土地利用と施設配置の比較

9.15.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・「東京の都市づくりビジョン」に基づき、大規模公園などを生かしたスポーツ・レクリエーション施設のネットワーク化を図る。

(2) 予測に反映しなかった措置

- ・なし

9.15.4 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、公園内の未開園地がスポーツ・公園施設に変更になるが、本施設は公園内施設として整備され、公園利用と一体運用されると予測する。

計画地周辺は「東京都長期ビジョン」では、「広域的な基盤整備とともに、競技会場、選手村の整備、豊洲新市場関連施設の整備と一体となったまちづくりを推進する。」としている。

また、計画地が位置する辰巳地区は、「江東区オリンピック・パラリンピックまちづくり基本計画」において、「競技場を中心に、区民の日常スポーツから世界の強豪が集う国際大会まで、スポーツを存分に堪能できる国際スポーツ都市を目指す。」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、臨海部の新たな競技会場や選手村等の整備等と一体となった土地利用が図られる。これにより、「東京都長期ビジョン」や「江東区オリンピック・パラリンピックまちづくり基本計画」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、東京 2020 大会が契機となり、本施設は近隣の競技会場等と一体となった市街地として、臨海部の水と緑あふれるまちづくりが一層促進されるものとする。