

9.18 土地利用

9.18.1 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 9.18-1 に示すとおりとした。

表 9.18-1 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 3 月 東京都都市整備局）、「港区用途地域地区等図」（港区）、「新宿区用途地域等都市計画図」（平成 25 年 11 月 新宿区）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、「新宿区総合計画」（平成 19 年 12 月 新宿区）、「渋谷区都市計画マスタープラン 2000」（平成 12 年 6 月 渋谷区）、「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）、新宿区みどりの条例（平成 2 年新宿区条例第 43 号）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.90 参照)に示したとおりである。

計画地の土地利用は、現在、スポーツ・興行施設のほか、公園・運動場等(明治公園(霞岳広場、四季の庭))、事務所建築物、宿泊・遊興施設(旧日本青年館)となっている(平成27年3月時点)。

計画地周辺の土地利用は、事務所建築物や教育文化施設、集合住宅、スポーツ・興行施設、公園、運動場等の混合用途の市街地となっている。このうち、JRを挟んだ計画地北側には慶應義塾大学病院等の厚生医療施設、新宿御苑等の公園、運動場等や四谷第六小学校、四谷第六幼稚園等の教育文化施設等があり、南側にはシーアイプラザ、伊藤忠青山アートスクエア等の専用商業施設や青山小学校、青山中学校等の教育文化施設、集合住宅、東側には聖徳記念絵画館等の教育文化施設やスポーツ・興行施設、公園、運動場等、西側にはスポーツ・興行施設や集合住宅、事務所建築物等が立地している。

都市計画法に基づく用途地域等の指定状況は、「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.90 参照)に示したとおりである。

計画地及びその周辺の明治神宮外苑は概ね第2種中高層住居専用地域に指定されており、計画地南側は第1種中高層住居専用地域に指定されている。

また、計画地及びその周辺の明治神宮外苑付近は、東京都市計画公園の明治公園(第5・7・18号)として、都市計画決定されている。

なお、計画地及びその周辺の明治神宮外苑付近は、東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36条)に基づく「明治神宮内外苑付近風致地区」に指定されている。

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、表 9.18-2 に示すとおりである。新宿区や渋谷区においては、スポーツ拠点を活かしたまちの活性化、周辺の住宅地については利便性が高く都市型の活気ある複合市街地を目指すとしている。また、東京都が定める神宮外苑地区地区計画において、土地利用に関する基本方針が示されており、「国立霞ヶ丘競技場の建替えとともに、公園及び道路等公共施設の再編整備を図る。」としている。平成 26 年 12 月に公表された「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、東京 2020 大会までの取組には「神宮外苑の歴史的な景観や緑地等の保全に配慮して、新国立競技場が完成」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、「新国立競技場の建替えを契機として、既存スポーツ施設や関連施設等の更新が進み、新たな魅力、にぎわい、風格を備えたスポーツクラスターが形成」としている。

表 9.18-2 オリンピックスタジアム周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
新宿区総合計画 (平成 19 年 12 月 新宿区)	○対象地域 四谷地域 ○まちづくり方針 スポーツ拠点を活かしたまちの活性化を図る。
渋谷区都市計画 マスタープラン 2000 (平成 12 年 6 月 東京都)	○対象地域 千駄ヶ谷・神宮前地域 ○まちづくり方針 まちづくりの方針図によると、計画地周辺は、 ・利便性の高い都市型住居を推進する。 ・まちの特徴を活かした活気ある複合市街地を形成する。 としている。
東京都市計画地区計画 神宮外苑地区地区計画 (平成 25 年 6 月 東京都)	○対象地域 再開発等促進区神宮外苑地区 A-2 地区 ○土地利用に関する基本方針 国立霞ヶ丘競技場の建替えとともに、公園及び道路等公共施設の再編整備を図る。世界に誇れるホスピタリティ豊かなスタジアム施設と一体となる快適で安全なオープンスペースの整備を図る。また、施設の屋内外において、災害時には帰宅困難者や避難者を受け入れるなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用を図る。
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 センター・コア再生ゾーン ○特色ある地域の将来像 (代々木公園・神宮外苑) ・代々木公園、新宿御苑、神宮外苑、赤坂御用地など、都心の大規模公園などを生かした緑の軸が形成され、迎賓館、絵画館などを中心とする風格のある景観を背景に、ジョギング、サイクリング、散策、周辺のカフェや店舗など、楽しみのある、緑豊かで快適な空間を形成

関係計画等	目標・施策等
東京都長期ビジョン (平成 26 年 12 月 東京都)	<ul style="list-style-type: none"> ○対象地域 神宮外苑周辺 ○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 <ul style="list-style-type: none"> 【2020 年東京大会までの取組】 ・神宮外苑の歴史的な景観や緑地等の保全に配慮して、新国立競技場が完成 【レガシーとして未来に引き継ぐもの】 ・新国立競技場の建替を契機として、既存スポーツ施設や関連施設等の更新が進み、新たな魅力、にぎわい、風格を備えたスポーツクラスターが形成 ○都市戦略 6 世界をリードするグローバル都市の実現 神宮外苑：新国立競技場の建設を契機として、多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点を形成 <ul style="list-style-type: none"> ・整備計画等を定め、新たな魅力・にぎわい・風格を兼ね備えたスポーツクラスターを実現するまちづくりを推進

3) 法令等による基準等

土地利用に関する法令等については、表 9. 18-3(1) 及び(2) に示すとおりである。

表 9. 18-3(1) 土地利用にかかる法令等

法令・条例等	責務等
都市計画法 (昭和 43 年 法律第 100 号)	<p>(目的)</p> <p>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。</p> <p>(都市計画の基本理念)</p> <p>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。</p> <p>(国、地方公共団体及び住民の責務)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(都市計画区域)</p> <p>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。</p> <p>(地域地区)</p> <p>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。</p> <p>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。）</p> <p>(途中省略)</p> <p>七 風致地区</p> <p>第九条 (途中省略)</p> <p>3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。</p> <p>4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。</p> <p>(地区計画)</p> <p>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。</p> <p>一 用途地域が定められている土地の区域</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。）</p> <p>二 当該地区計画の目標</p> <p>三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>

表 9.18-3(2) 土地利用にかかる法令等

法令・条例等	責務等
<p>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)</p>	<p>(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楽しみ、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二百一十号)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。</p>
<p>新宿区みどりの条例 (平成2年 新宿区条例第43号)</p>	<p>(趣旨) 第1条 この規則は、新宿区みどりの条例(平成2年新宿区条例第43号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。 (区民及び事業者の責務) 第4条 区民は、みどりの保護と育成に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。 2 事業者は、事業活動を行うに当たっては、みどりの保護と育成に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。 (自然環境の保全) 第10条 区長、区民及び事業者は、みどりの生育に必要な大気、水、土壌、昆虫及び野鳥等の自然環境を良好に保全するように努めなければならない。 (公共施設の緑化) 第20条 区長は、区が設置し、又は管理する道路、河川、公園、学校、庁舎その他の公共施設について、規則で定める基準により緑化を行わなければならない。 2 国又は他の地方公共団体若しくはこれに準じる法人(以下「国又は地方公共団体等」という。)は、その設置し、又は管理する施設について、前項に定める基準に準じて緑化を行わなければならない。 (民間施設の緑化等) 第21条 土地の所有者又は管理者は、規則で定める基準により緑化を行わなければならない。 2 区長は、前項の規定に基づき、緑化を行う者に対して、緑化に関する相談、技術指導、苗木等のあつせん及び供給等みどりの保護と育成に必要な措置をとることができる。</p>

9.18.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、自然地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思わ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、オリンピックスタジアム周辺の東京 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る。

(5) 予測結果

計画地において、現況調査から自然地¹は確認されていない（平成 27 年 3 月時点）。計画地内の緑地は、街路樹など定期的にメンテナンスされており、東京における自然の保護と回復に関する条例に定める自然地には該当せず、本事業による自然地の改変・転用はないと予測する。

また、現況及び将来の土地利用変化は、表 9.18-4 に示すとおりである。土地利用の変化は約 46,000m²あり、その約 7 割が「公園・運動場」から「スポーツ施設」への変更である。残りの 3 割は、「宿泊・遊興施設」、「事務所建築物」、「道路」から「スポーツ施設」への変更である。

計画地の現況と、将来の施設配置図は図 9.18-1 に示すとおりである。東京都が定める神宮外苑地区地区計画においては、計画地が位置する A-2 地区は、「国立霞ヶ丘競技場の建替えとともに、公園及び道路等公共施設の再編整備を図る。」としており、また、新宿区総合計画（平成 19 年 12 月 新宿区）では、計画地周辺は「スポーツ拠点を活かしたまちの活性化を図ります。」としている。また、東京都長期ビジョンでは、神宮外苑は「新国立競技場の建設を契機として、多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点を形成」するとしており、計画地の土地利用の変化は、これらの東京都等の計画の方向性と整合していると予測する。

¹ 自然地とは、樹林地、草地（建築物その他の工作物の除却後、5年以上経過して自然が回復していると認められる土地を含む。）、農地、池沼又はこれらに類する状態にある土地をいう。（東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則 第 50 条）

表 9.18-4 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)	将来の面積 (m ²)
スポーツ施設	約 66,980	約 113,000
公園・運動場等	約 33,030	0
宿泊・遊興施設	約 4,880	0
事務所建築物	約 2,240	0
道路	約 5,870	0
計	約 113,000	約 113,000

注) 現況の面積は、「東京の土地利用」の GIS データより算出 (平成 27 年 3 月時点)、2020 年大会時の面積は、「新国立競技場整備事業 技術提案書」(新国立競技場整備事業大成建設・梓設計・隈研吾建築都市設計事務所共同企業体 平成 27 年 11 月)によるものとし、10m²単位で整理した。

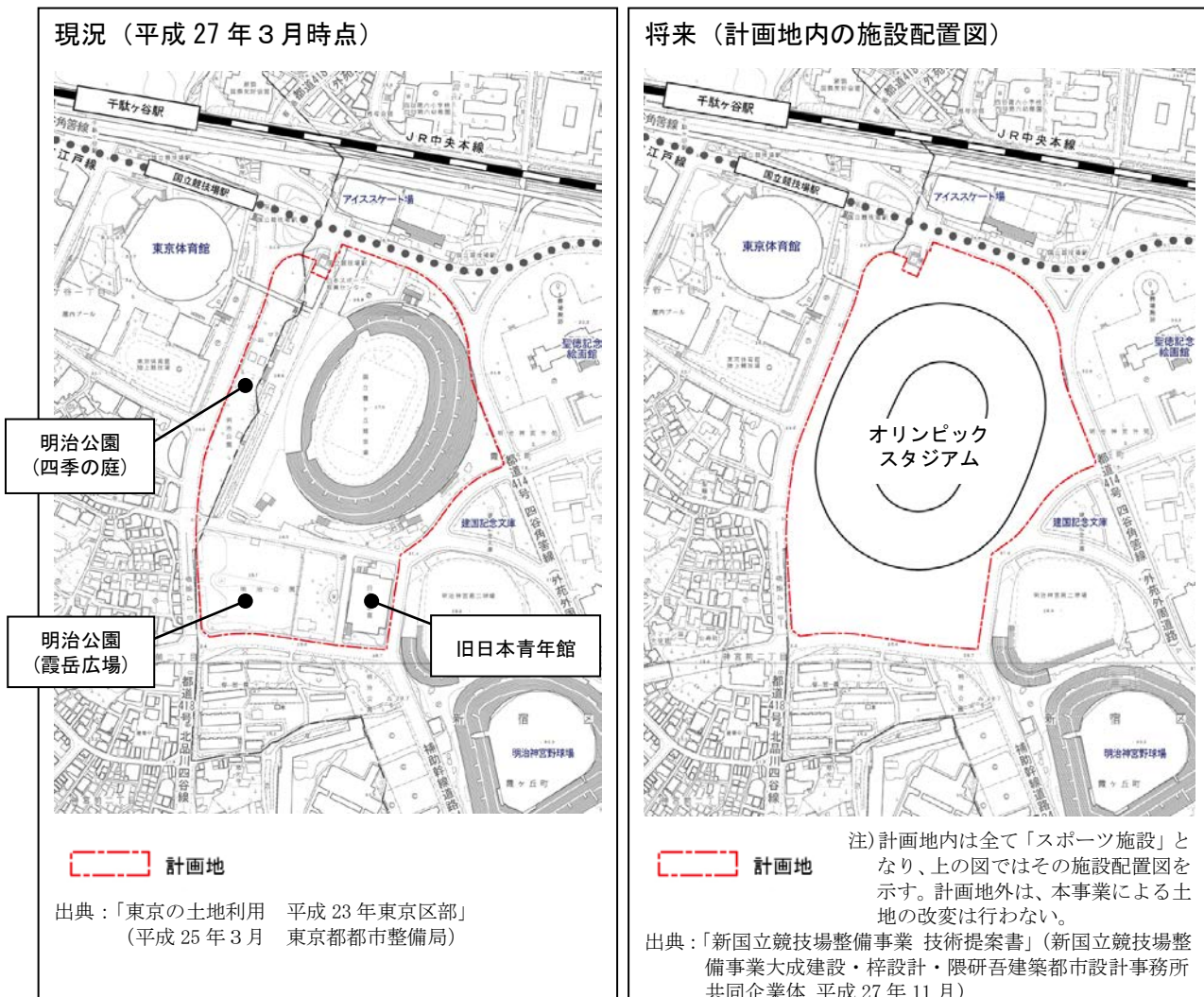


図 9.18-1 現況の土地利用と施設配置 (計画地のみ) の比較

9.18.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・神宮外苑地区地区計画に掲げる方針や新宿区が定める土地利用に沿った事業計画としている。
- ・神宮外苑地区では、本事業を契機として周辺の大規模スポーツ施設とあわせて、多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点形成が推進される。

9.18.4 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、土地が改変されるが、自然地の改変はなく、公園・運動場等、宿泊・遊興施設、事務所建築物、道路が、それぞれスポーツ施設に変更になる。

東京都が定める神宮外苑地区地区計画においては、計画地が位置する A-2 地区は、「国立霞ヶ丘競技場の建替えとともに、公園及び道路等公共施設の再編整備を図る。」との基本方針に基づき、平成 25 年 6 月には都市計画決定により明治公園が再編されている。また、新宿区総合計画（平成 19 年 12 月 新宿区）では、計画地周辺は「スポーツ拠点を活かしたまちの活性化を図ります。」としている。また、東京都長期ビジョンでは、神宮外苑は「新国立競技場の建設を契機として、多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点を形成」するとしている。

本事業は、旧国立霞ヶ丘競技場を平成 31 年までに新たな競技場に建替えるものであり、建設後は、神宮外苑地区に既存のスポーツ施設等と一体的な土地利用が図られる。これにより、新宿区総合計画及び東京都が定める長期ビジョンや土地利用に係る計画との整合が図られており、評価の指標を満足するものとする。

計画地が位置する明治神宮外苑は、体力の向上や心身の鍛錬の場、また文化芸術の普及の拠点として親しまれてきた。今後は、東京 2020 大会が契機となり、本施設がスポーツ拠点として活用されることで、地域の活性化機能がより一層促進されるものとする。

