

9.20 移転

9.20.1 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 9.20-1 に示すとおりとした。

表 9.20-1 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、計画地及びその周辺（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 3 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、「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、スポーツ・興行施設のほか、公園・運動場等（旧明治公園（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）。なお、明治公園（霞岳広場、四季の庭）は、神宮外苑地区地区計画に基づき、明治公園の再編整備がなされている（平成 25 年 6 月都市計画決定）。

計画地を含む明治神宮外苑一帯は、スポーツ・興行施設、公園、運動場、事務所建築物や教育文化施設等となっている。

計画地周辺のうち、JR を挟んだ計画地北側には慶応義塾大学病院などの厚生医療施設、新宿御苑などの公園、運動場等や四谷第六小学校、四谷第六幼稚園などの教育文化施設などがあり、南側には集合住宅、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、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。

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 9.20-2 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ります。
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・神宮前地区 ○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します。 ・まちの特徴を活かした活気ある複合市街地を形成します。 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
東京都長期ビジョン (平成 26 年 12 月 東京都)	○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 【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

3) 法令による基準等

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. 20-3(1) 及び(2)に示すとおりである。

表 9. 20-3(1) 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 9.20-3(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)	<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>(建築の許可)</p> <p>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¹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。</p> <p>一 政令で定める軽易な行為</p> <p>二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>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</p>

¹ 「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)

9.20.2 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、東京 2020 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、計画地及びその周辺（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、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、施行計画とを重ね合わせる手法によった。

(5) 予測結果

オリンピックスタジアムの施設整備により、移転が生じるのは、表 9.20-4 及び図 9.20-1 に示す旧日本青年館である。

本施設は、ヒヤリングによると、現在の機能を維持しながら、旧国立霞ヶ丘競技場西テニス場（霞ヶ丘町 4-1）の敷地約 6,800m²に移転する計画としている。現在の位置から南へ約 200m 移動するが、現在と同等の機能を維持できる計画となっていると予測する。

表 9.20-4 オリンピックスタジアムの施設整備に伴う移転施設等

名称	施設規模	移転先
日本青年館	【現在】 延床面積：約 24,400m ² 用途：ホテル、ホール、レストラン 【移転後】 延床面積：約 32,000 m ² （（独）日本スポーツ振興センターとの合築） 用途：ホテル、ホール、レストラン、事務所	明治神宮球場 3 塁側の道路を挟んだ正面 （旧国立霞ヶ丘競技場西テニス場（新宿区霞ヶ丘町 4-1（西テニス場クラブハウス）の敷地約 6,800m ² ） 現在の土地利用：テニス場 出典：日本青年館ヒヤリングによる

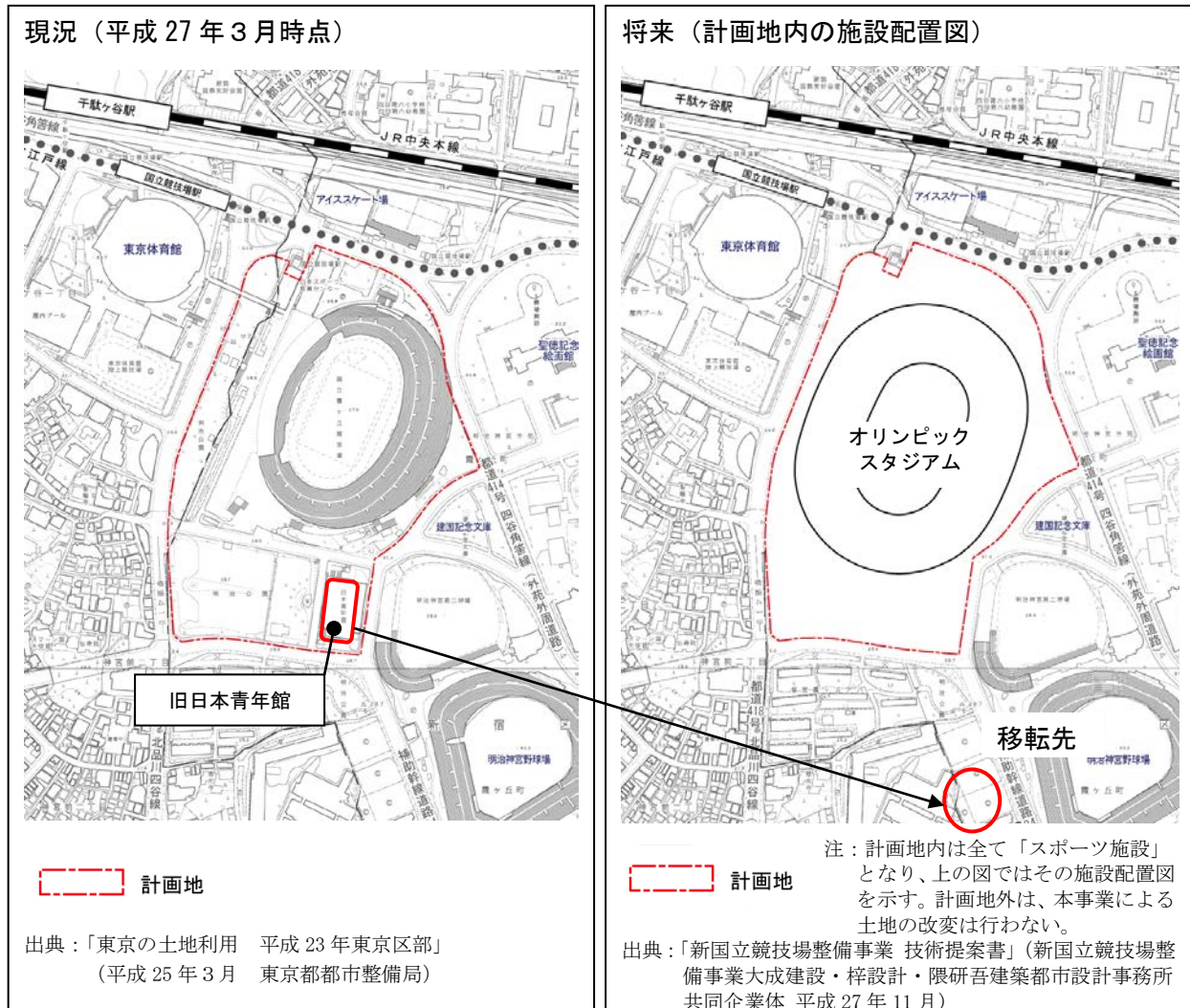


図 9.20-1 現況と施設配置（計画地のみ）の比較

9.20.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・計画地内の旧日本青年館は、近隣に同等の機能を有する施設整備を行う計画としている。

9.20.4 評価

(1) 評価の指標

評価の指標は、事務所等の良好な移転先が確保されていることとした。

(2) 評価の結果

本事業の施設が存在により、旧日本青年館の移転が必要となるが、同等機能の移転先が確保されていると予測する。

以上のことから、良好な移転先が確保され、評価の指標は満足するものとする。