

## 9.16 土地利用

### 9.16.1 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 9.16-1 に示すとおりとした。

表 9.16-1 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）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、「東京ベイエリア 21」（平成 13 年 2 月 東京都）、「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）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.67 参照)に示したとおりである。

計画地は昭和40年代に埋立工事が行われ、昭和61年に竣工した中央防波堤内側埋立地と昭和50年代から埋立工事が行われている中央防波堤外側埋立処分場及びその間の水路に位置しており、土地利用は現在、未利用地となっている。計画地周辺の土地利用は供給処理施設、官公庁施設、屋外利用地・仮設建物となっている。計画地西側に供給処理施設、官公庁施設、専用工場、倉庫・運輸関係施設が存在し、計画地北側は海の森公園(仮称)の一部となっている。

計画地及びその周辺は、用途地域の指定はされていない。

## 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、9.16-2(1)～(2)に示すとおりである。

計画地が位置する江東区青海地区地先の土地利用については、東京都において計画が定められており、大規模構築物の建設には適さず、海上公園の整備や高機能複合物流空間、環境関連産業や供給処理施設の立地拠点として位置づけられている。

表 9.16-2(1) 海の森水上競技場周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
東京ベイエリア 21 (平成13年2月 東京都)	○対象区域 中央防波堤内側・外側地区 〈開発上の課題〉 ・一般廃棄物を埋立用材として使用しているため、可燃性ガスが発生したり、地盤条件が不安定であるなど、大規模構築物の建設には適さず、現状での土地利用は大幅に限定される。 〈地域の特性を活かした開発の例〉 ①東京港の中央部における大規模な海上公園の整備 ②港湾機能を中心とした高機能複合物流空間としての活用 ③環境関連産業や供給処理施設の立地拠点
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 ○環境共生型都市づくりの新たな拠点形成 ・「海の森」など大規模な緑を始めとした緑地、公園の整備を図り、周囲の水域や既存の大規模公園、シンボルプロムナードなど一体となった水と緑のネットワークの形成を図るとともに、都心部のヒートアイランド現象の緩和につながる海からの涼風を呼び込む「風の道」を確保する。 ○活力と魅力のある「水辺の都」づくり ・安心して水と触れあえる水質の確保を図るとともに、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間の拡大、水辺の観光スポットを結ぶ舟運ネットワークの形成など、都民に親しまれる水辺の整備を進め、国際的にも注目される魅力的な「水辺の都」の形成を図る。 ・水辺の広々とした眺望に恵まれたウォーターフロントの特性を生かして、住み、働き、学び、遊ぶ人々が誰でも自然とふれあい、憩える緑豊かでゆとりと潤いに満ちた都市空間を創造していく。

表 9.16-2(2) 海の森水上競技場周辺の土地利用についての計画

関係計画等	目標・施策等
<p>東京都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び保 全の方針 (平成 26 年 12 月 東京都)</p>	<p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）は、都市計画法第 6 条の 2 に基づき、都道府県が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるものである。</p> <p>○対象ゾーン 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンの特性・将来像</p> <p>&lt;特性&gt; 本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに隣接し、隣接県とも連続する当港湾の広大な水辺空間に位置するゾーンである。本ゾーンには、羽田空港や東京港、東京湾岸道路など、広域交通インフラの整備が進んだ東京の交通・物流の拠点が形成されている。</p> <p>また、産業構造の変化に伴う工場などの土地利用転換や埋立てにより土地が創出されており、都心に近接した臨海部は特定都市再生緊急整備地域となっている。</p> <p>羽田新拠点では、空港の更なる機能強化や国際化の推進が図られるとともに、羽田空港跡地のまちづくりが具体化している。</p> <p>&lt;将来像&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓世界に開かれた国際都市東京の充実</li> <li>・東京港及び物流施設の整備とともに、首都高速湾岸線、環状第 2 号線、東京外かく環状道路（東名高速以南）などによる広域交通ネットワーク・物流ネットワークの形成及び都心部へのアクセス強化が進んでいる。</li> <li>✓環境共生都市づくりによる新たな拠点形成</li> <li>・「海の森」やシンボルプロムナード公園、運河などの水辺空間、街路樹などにより、水と緑のネットワークが形成されている。東京湾の海風をいかし、都心部のヒートアイランド現象の緩和につながる「風の道」が確保されている。</li> <li>✓魅力とにぎわいのある拠点づくり</li> <li>・魅力とにぎわいのある水辺の拠点や舟運ネットワークの形成などが図られ、都民や来訪者に親しまれる水辺が形成されている。</li> <li>・水辺の眺望をいかしつつ、緑豊かでゆとりと潤いに満ちた都市空間や街並みが形成されている。</li> </ul>
<p>東京都長期ビジョン (平成 26 年 12 月 東京都)</p>	<p>○2020 年東京大会までの取組</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>【レガシーとして未来に引き継ぐもの】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
<p>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)</p>	<p>○東京港の目指すべき姿</p> <p>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。</p> <p>○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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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 9.16-3 に示すとおりである。

表 9.16-3 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)	<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。</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>第九条</p> <p>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。</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>

### 9.16.2 予測

#### (1) 予測事項

予測事項は、未利用地<sup>1</sup>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、東京 2020 大会の実施に伴う建設工事、解体工事等で土地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、海の森水上競技場周辺の東京 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 9.16-4 に示すとおりである。現在、計画地は中央防波堤内側埋立地と中央防波堤外側埋立処分場及びその間の水路に位置しており、土地利用は現在、未利用地だが、計画地の北側の一部は海の森公園（仮称）となっている。本事業の実施に伴い、約 24ha の未利用地がスポーツ・公園施設として利用されると予測する。

表 9.16-4 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	将来	備考
スポーツ・公園施設	0	約 24ha	競技施設、グランドスタンド棟、艇庫棟等
未利用地	約 24ha	0	-
計	約 24ha	約 24ha	-

<sup>1</sup> 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>

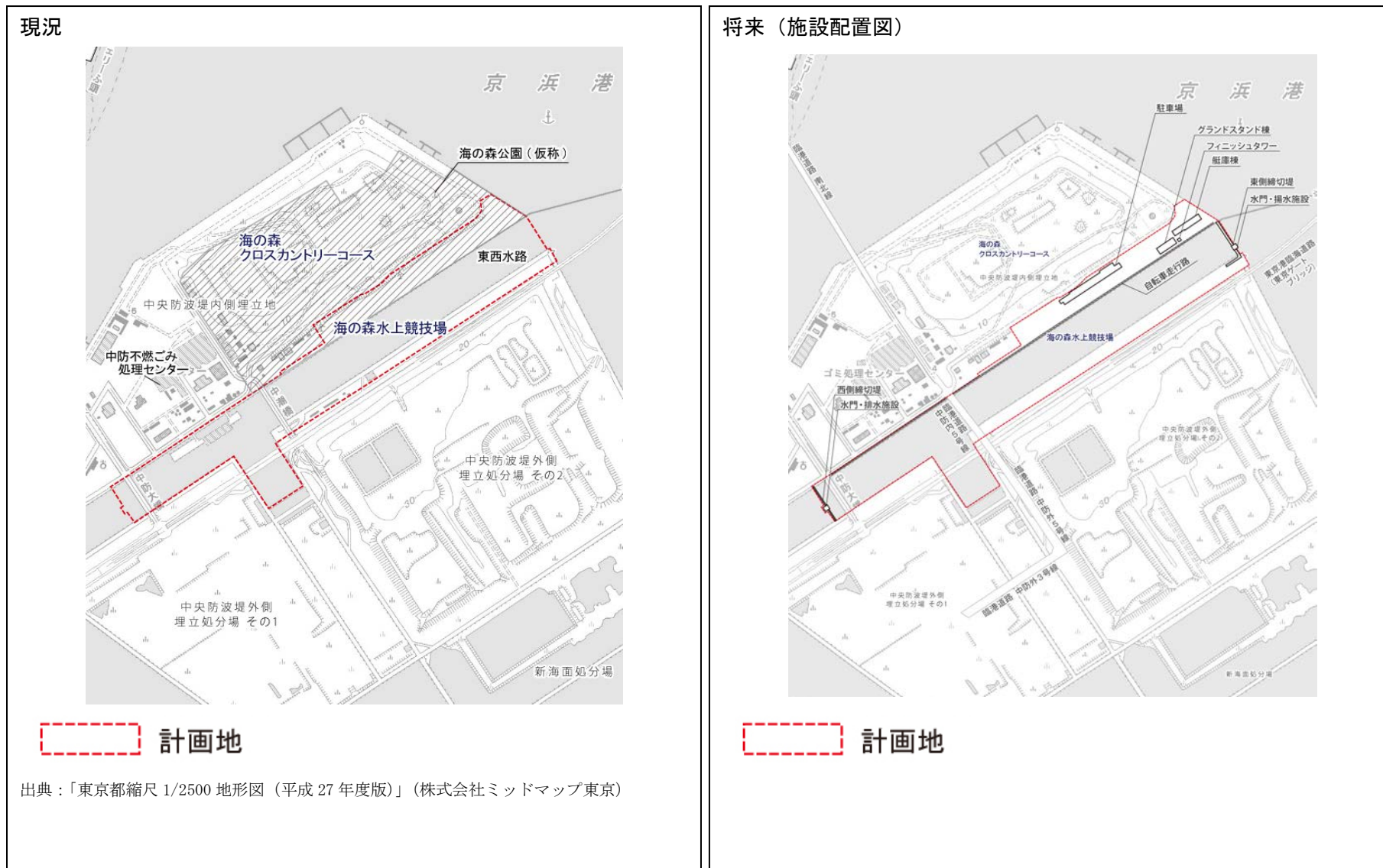


図 9.16-1 現況の土地利用と施設配置の比較

### 9.16.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・多面的な水利用を図りながら、隣接する海の森と連携した水と緑のネットワーク拠点とする。

### 9.16.4 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、未利用地がスポーツ・公園施設に変更になる。

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、「東京港第8次改訂港湾計画」では、「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」を掲げている。

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「東京港第8次改訂港湾計画」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2020年オリンピック後に開園予定の海の森公園（仮称）と連携した水と緑のネットワーク拠点として、都民が自然と触れ合い、憩える緑豊かな都市空間の創造に貢献すると考える。

