

8.4 土地利用

8.4.1 調査事項

調査事項は、表 8.4-1 に示すとおりである。

表 8.4-1 調査事項

区 分	調査事項
予測した事項	・未利用地の解消の有無及びその程度
予測条件の状況	・土地利用の状況
ミティゲーションの実施状況	・「有明北地区まちづくりガイドライン」に基づき、計画地の北側を有明北地区の賑わい形成に寄与するスポーツ・文化ゾーン、南側を日常的なスポーツ・レクリエーションゾーンとして位置付けるとともに、計画地北側及び東側に建設予定の有明親水海浜公園（仮称）と連携したゾーン形成を行う。

8.4.2 調査地域

調査地域は、計画地とした。

8.4.3 調査手法

調査手法は、表 8.4-2 に示すとおりである。

表 8.4-2 調査手法

調査事項		未利用地の解消の有無及びその程度
調査時点		施設完成後（2019年12月）とした。
調査期間	予測した事項	施設完成後とした。
	予測条件の状況	施設完成後の適宜とした。
	ミティゲーションの実施状況	施設完成後の適宜とした。
調査地点	予測した事項	計画地とした。
	予測条件の状況	計画地とした。
	ミティゲーションの実施状況	計画地とした。
調査手法	予測した事項	現地調査(写真撮影等)及び関連資料の整理による方法とした。
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影等)及び関連資料の整理による方法とした。
	ミティゲーションの実施状況	現地調査(写真撮影等)及び関連資料の整理による方法とした。

8.4.4 調査結果

(1) 調査結果の内容

1) 予測した事項

ア. 未利用地の解消の有無及びその程度

土地利用変化の結果は、表 8.4-3 に示すとおりである。

計画地は、平成 12 年度から平成 17 年度に埋め立てられた地域で、土地利用は未利用地となっており、自然地はないことから、本事業による自然地の改変・転用はなかった。

計画地の土地利用は、事業の実施に伴い、スポーツ、公園施設（体育館、観覧場等）として利用される。

表 8.4-3 土地の改変を伴う範囲の土地利用変化の結果

土地利用項目	工事前の面積 (m ²)	工事完了時の面積 (m ²)	備考
スポーツ、公園施設	0	36,576	体育館、観覧場等
未利用地	36,576	0	—
計	36,576	36,576	—

2) 予測条件の状況

ア. 土地利用の状況

「1) 予測した事項」に示したとおりである。

3) ミティゲーションの実施状況

ミティゲーションの実施状況は、表 8.4-4 に示すとおりである。なお、土地利用に関する問合せはなかった。

表 8.4-4 ミティゲーションの実施状況

ミティゲーション	実施状況
・「有明北地区まちづくりガイドライン」に基づき、計画地の北側を有明北地区の賑わい形成に寄与するスポーツ・文化ゾーン、南側を日常的なスポーツ・レクリエーションゾーンとして位置付けるとともに、計画地北側及び東側に建設予定の有明親水海浜公園（仮称）と連携したゾーン形成を行う。	竣工時の航空写真は、写真 8.4-1 に示すとおりである。計画地の北側にメインアリーナ、南側にサブアリーナ等を配置した。南側の地上部緑化は、有明親水海浜公園（仮称）との連続性に配慮し大会終了後整備する予定である。



写真 8.4-1 竣工時航空写真

(2) 予測結果とフォローアップ調査結果との比較検討

1) 予測した事項

ア. 未利用地の解消の有無及びその程度

本事業の実施に伴い、自然地の改変はなく、未利用地が、スポーツ、公園施設（体育館、観覧場等）として利用されることになり、予測結果と一致する。

本事業は、国際大会を含むスポーツ大会や各種イベントなどが開かれるメインアリーナ等を整備することで、オリンピックレガシーを活かした、東京の新たなスポーツ文化拠点を創造するものであり、臨海地区スポーツクラスターの更なる充実に寄与することとなる。また、大会開催後に地上部緑化等を行うことにより、有明親水海浜公園（仮称）と一体的な空間とすることで、水辺と一体となった、魅力ある親水空間を整備すること、及び、まちと公園・水辺を安全で快適な歩行空間や広場を介してつなぐことで、緑とオープンスペースが連続した、ゆとりある歩行者ネットワークを形成するものであり、有明北地区のまちづくりを推進することとなる。

これにより、本事業は、「東京都都市づくりビジョン」や「2020年の東京」、「有明北地区まちづくりガイドライン」などの上位計画等との整合が図られるものとする。