

9.14 土地利用

9.14.1 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 9.14-1 に示すとおりとした。

表 9.14-1 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）、「江東区建築情報閲覧システム」（平成 28 年 10 月 14 日参照 江東区ホームページ）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）、「2020 年の東京 ～大震災を乗り越え、日本の再生を牽引する～」（平成 23 年 12 月 東京都）、「2020 年に向けた実行プラン」（平成 28 年 12 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）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）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

土地利用の状況並びに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.62 参照)に示したとおりである。

計画地は、平成12年度から平成17年度に埋立てられた地域で、土地利用は未利用地となっている。計画地南東側には江東区立有明小学校や江東区立有明中学校、東京有明医療大学等の教育施設があるほか、集合住宅や倉庫・運輸関係施設が存在する。南側には集合住宅や東京臨海広域防災公園、シンボルプロムナード公園、有明テニスの森公園等の公園・運動場等があるほか、事務所建築物、宿泊・遊興施設等がある。

計画地は、第一種住居地域であり、北側隣接地は、第一種住居地域、第二種住居地域となっている。南側隣接地は準工業地域、東側隣接地は第一種住居地域、西側隣接地は第一種住居地域となっている。

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、9.14-2(1)～(4)に示すとおりである。

計画地が位置する江東区有明北地区の土地利用については、江東区と東京都において計画が定められており、特に計画地とその周辺の東西両入江の周辺は、ウォーターフロントの景観を生かした公園や公共公益施設を配置するとしている。

表 9.14-2(1) 有明体操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
「2020年の東京～大震災を乗り越え、日本の再生を牽引する～」 (平成23年12月 東京都)	「10年後の東京」計画(平成18年策定)の理念、基本的な考え方を着実に継承し、これを充実・強化するとともに、東日本大震災後の新たな社会経済状況に対して、中長期的な視点からの確に対応し、日本の再生と東京のさらなる進化を目指して策定した新たな都市戦略。 ○目標8:誰もがスポーツに親しみ、子供たちに夢を与える社会を創る ○方向性:アスリートの活躍により、子供たちに希望を与えるとともに、スポーツの力により、人々が健康に過ごし、生きがいを感じることができる、活気に満ちた都市を実現する。 ○これからの政策展開:四大スポーツクラスターの整備 大規模スポーツ施設を中心としたさまざまな施設の集積(スポーツクラスター)により、集客力の高い、にぎわいあふれるエリアを生み出し、スポーツ振興とともに、活力あるまちの再生を実現する。 ○対象地区:臨海地区 有明コロシアムをはじめ、東京辰巳国際水泳場やお台場ランニングコースなど、臨海地区には多くのスポーツ施設が集積している。臨海副都心の発展に合わせてスポーツ施設を充実し、一大クラスターを形成していく。
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 ○特色ある地域の将来像(有明北) ・緑豊かな旧防波堤や海の眺望景観を生かし、潤い豊かな住宅地と活力とにぎわいのある商業、業務機能、魅力ある文化、レクリエーション機能、学校などの公共・公益機能などがバランスよく複合した市街地を形成 ・環状2号線沿道を中心に、商業、業務機能、都市型の居住機能、都市型工業機能、流通機能など良好でにぎわいのある複合市街地を形成 ・有明のテニスの森公園を中心に都民に開かれたスポーツ・レクリエーションの拠点を形成 ・環状2号線・晴海通りでは、街路樹の充実とともに沿道のまちづくりによる緑化が推進され、広がりや厚みのある緑の軸を形成
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)	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。 ○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 <特性> 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。 - 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。 - 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。

表 9.14-2(2) 有明体操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) (続き)	<将来像> ○世界に開かれた国際都市東京の充実 ・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。 ○環境共生都市づくりによる新たな拠点形成 ・「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。 ○魅力とにぎわいのある拠点づくり ・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。 ・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。
2020 年に向けた 実行プラン (平成 28 年 12 月 東京都)	○東京 2020 大会競技会場を生かしたまちづくりの推進 ・臨海部の競技施設については、東京の水辺空間を生かした新たなにぎわいの創出につながるレガシーとしていく。 ・競技施設に隣接する公園をはじめとした地域資源や、周辺まちづくりとの連携を進め、面的に広がりのあるレガシーを形成していく。 ○多様な地域の将来像と都市機能の充実・強化 ・台場 青海 有明：職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちづくりにより、東京や東京圏に求められる新たな機能を備えた先導的な拠点を形成
東京港第 8 次改訂 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。
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 ・江東区における臨海副都心の核と位置づけ、商業・業務、居住、文化機能など多様な都市生活に対応したにぎわいのある複合市街地として、質の高い複合空間、都市環境を形成します。 ・湾岸道路より北側では、水辺の眺望景観を生かした、うるおいのある居住環境の形成とともに、学校等の公共公益施設等の適切な配置、生活の豊かさ向上に寄与する文化・レクリエーション等の機能を整備します。

表 9.14-2(3) 有明体操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
臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープランの一部見直し (平成 26 年 7 月 東京都港湾局)	「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」は、臨海副都心全体の計画内容を定めた「臨海副都心まちづくり推進計画」(平成 9 年 3 月 東京都港湾局)に基づき、当地区の民間地権者及び地元区との協議を踏まえ、当地区の開発に関わる都の方針をまとめたものである。平成 19 年一部見直しを経ながら、2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会での臨海副都心での競技開催の新たな需要に対応するため、一部見直しを行ったものである。 ○土地利用方針：1 区域(新埋立地) 1 区域は、区域全体について、緑豊かな「旧防波堤」への眺望や海辺の景観を活用した、うるおい豊かな居住機能の配置を基本とする。 なお、次の区域においては立地特性に応じた土地利用を進める。 ア 地区の中心となる駅周辺には、活気やにぎわいの創出を図るため、居住・商業機能がバランスよく複合する活力あふれる市街地を形成する。 イ 東西両入江の周辺には、ウォーターフロントの景観を生かした公園や公共公益施設を配置する。公園は、にぎわい機能をはじめ多様な機能を備えるものとして整備していく。
臨海副都心有明北地区地区計画 (江東区)	○地区計画の目標 東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向を踏まえて、住宅を中心とした複合市街地として質の高い複合空間、都市環境を形成する。 ① 多様な都市生活に対応した居住機能を導入し、良好な住環境の形成を図る。 ② 活気とにぎわいのある市街地の形成に対応した商業・業務機能等の導入を図る。 ③ 有明北地区の個性と快適性を高め、生活の楽しさや豊かさを実感できる成熟した市街地の形成に寄与する文化・レクリエーション等の機能を整備する。
臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン改定 (平成 26 年 7 月 東京都港湾局)	「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン改定」(平成 26 年 7 月)(以下、「有明北地区まちづくりガイドライン」とする。)は「臨海副都心まちづくりガイドライン 2014 改定」(平成 26 年 7 月)で示された基本的な考え方を踏まえ、有明北地区開発協議会での協議のもと定めたものである。 平成 25 年 9 月に東京都が 2020 年夏季オリンピック・パラリンピック競技大会開催都市に選定され、有明北地区の新埋立地(1 区域)は競技会場建設地となった。今後は、オリンピック・パラリンピック競技大会開催計画との整合性を図り、開発を進めていく。 ○土地利用の方針：1 区域(新埋立地) 1 区域は、区域全体について、緑豊かな「旧防波堤」と海への眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能の配置を基本とする。 なお、次の区域においては立地特性に応じた土地利用を進める。 (ア) 地区の中心となる駅周辺には、活気やにぎわいの創出を図るため、居住・商業機能がバランスよく複合する活力あふれる市街地を形成する。 (イ) 東西両入江の周辺には、ウォーターフロントの景観をいかした公園や公共公益施設を配置する。公園は、にぎわい機能をはじめ多様な機能を備えるものとして整備していく。

表 9.14-2(4) 有明体操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
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)	○地区の現状と課題 ・有明北地区では、物流や工場等を土地利用転換した、大規模マンション開発が進んでおり、生活利便施設の整備をはじめとする、魅力ある住環境づくりが求められている。 ○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 - 有明北・有明南・豊洲地区「国際居住・観光ゾーン」 - 目標：誰もが居住、教育、医療を享受できる、東京で最も安全なまちを目指すとともに、水辺に隣接する環境を生かした居住施設や魅力あふれるエンターテインメント、情報発信の機能を提供する。
新規恒久施設の施設運営計画 (平成 29 年 4 月 東京都オリンピック・パラリンピック準備局)	○有明／有明レガシーエリア ・大会シンボルや仮設スポーツ施設の移設、スポーツカフェ・ショップ等の設置により、アーバンスポーツゾーンを形成します。 ・エリア内の大会関連施設でのイベント開催や、民間開発による商業施設、ホテル、ホールなどの機能集積による相乗効果により、スポーツ・文化等によるにぎわいを創出します

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 9.14-3 に示すとおりである。

表 9.14-3 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)	(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 5 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、第二項各号に掲げるもののほか、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、第二号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。 一 道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模 二 土地利用に関する基本方針

9.14.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、未利用地¹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、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、後利用時の土地利用計画図を重ね合わせる手法によった。

(5) 予測結果

大会開催後の後利用時の本体建物敷地は図 9.14-1 に示すとおりであり、土地利用の予測結果は、表 9.14-4 に示すとおりである。計画地は、平成 12 年度から平成 18 年に埋立てられた地域で、土地利用は未利用地となっている。本事業の実施に伴い、南東側の区画の約 36,500m²の未利用地が展示場等として後利用されるほか、本体建物の西側区画の一部を敷地外駐車場として利用する。計画地内には、宅地内広場や南北通路を整備し、北側区画の一部に近接する有明親水海浜公園（仮称）への見通しを確保して一体感を持たせるとともに歩行者の通路を整備する（図 9.14-1 参照）。北側と南西側の残りの区画における利用方針は、今後検討していく。また、計画地の周囲の有明アリーナ（仮称）や整備予定の有明親水海浜公園（仮称）と一体的となるよう連携していく。

表 9.14-4 土地の改変を伴う範囲の土地利用変化の予測結果（大会開催後）

土地利用項目	現況の面積 (m ²)	将来 (m ²)	備考
スポーツ、公園施設	0	約 36,500 注1)	展示場等
駐車場	0	約 11,850	
未利用地	約 97,500	約 49,150 注2)	－
計	約 97,500	約 97,500	－

注 1) 将来の土地利用面積は、本体建物建築敷地面積を示し、西側の敷地外駐車場は含まない。

2) 計画地内の特別区道江 623、江 625 及び北側区画の一部となる有明親水海浜公園（仮称）の面積を含む。

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 28 年 10 月 14 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>

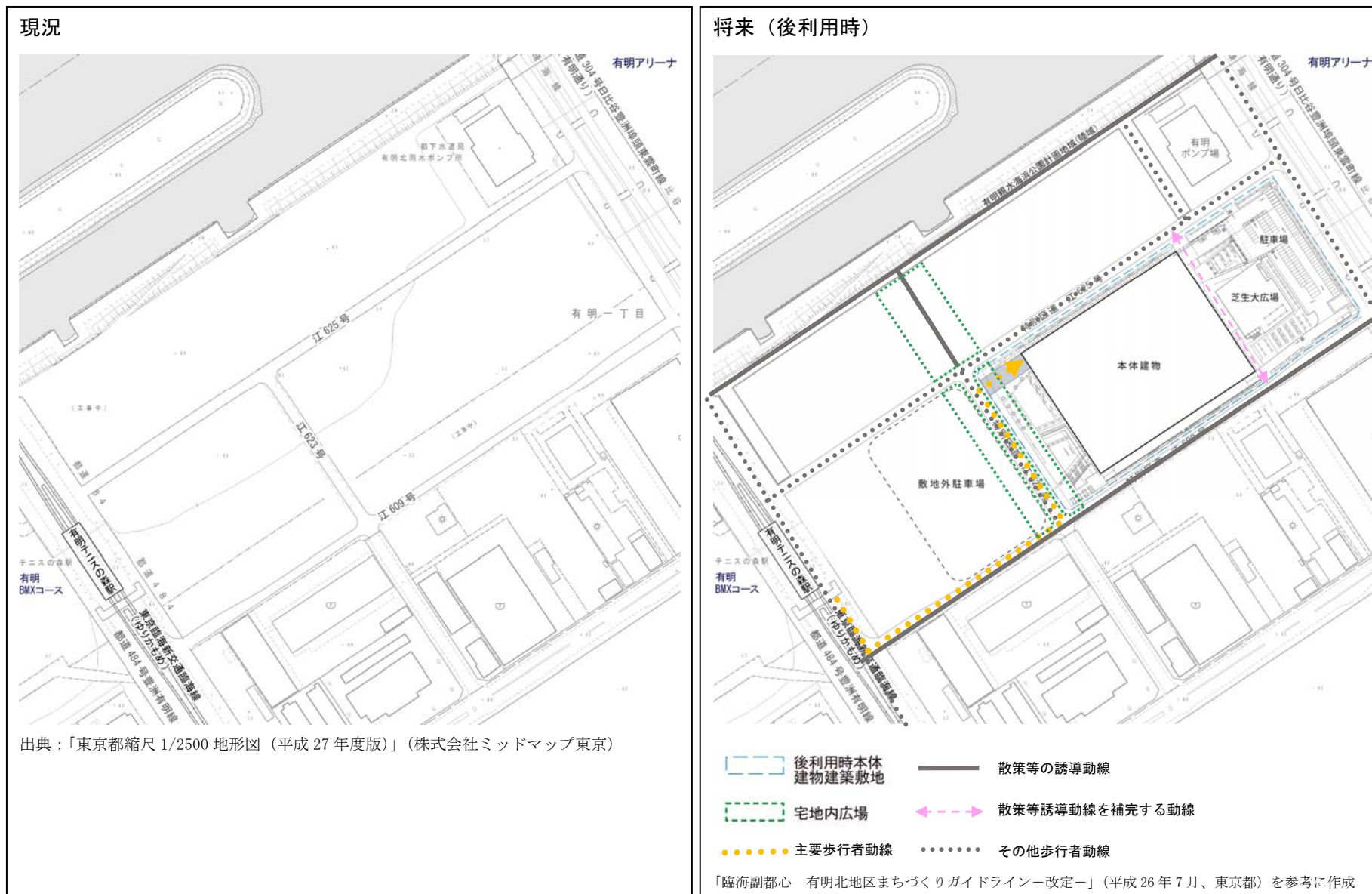


図 9.14-1 現況の土地利用と後利用時の土地利用の比較

9.14.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・計画地の一部は、東京 2020 大会後 10 年程度、展示場等として後利用される。
- ・北側区画の一部については有明親水海浜公園（仮称）として利用される。
- ・北側と南西側の残りの区画は利用を今後検討していく。
- ・計画地の周囲の有明アリーナ（仮称）や整備予定の有明親水海浜公園（仮称）と一体的となるよう連携していく。

9.14.4 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、未利用地の一部が展示場等に変更になる。

本事業は、東京 2020 大会の競技会場として体操競技場を整備し、大会後は整備した建物を活かして展示場として 10 年程度活用する予定であり、オリンピックレガシーを活かし、東京の新たな産業振興や地域のにぎわいに貢献するものである。また、計画地内に宅地内広場や南北通路を整備することで、近接する有明親水海浜公園（仮称）と一体となった、魅力ある親水空間を形成し、有明北地区のまちづくりに寄与する。

有明北地区においては、東京 2020 大会関連施設でのイベント開催や、民間開発による商業施設、ホテル、ホールなどの機能集積による相乗効果により、スポーツ・文化等によるにぎわいを創出することとなっており、本事業はこのスポーツ・文化等によるにぎわいの創出に貢献するものである。

以上のことから、本事業は、「東京都都市づくりビジョン」や「2020 年に向けた実行プラン」などの上位計画等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。