

5-19 土地利用

5-19-1 現況

(1) 会場周辺の現在の土地利用等の状況

東京圏にある 33 競技会場のうち 28 会場、IBC/MPC、そして IOC ホテル、IPC ホテルは選手村の半径 8 km 圏内に存在する。8km 圏内の 2 つのゾーン（ヘリテッジゾーン、東京ベイゾーン）における会場周辺の現在の土地利用等の状況については以下のとおりである。

1) ヘリテッジゾーン

（皇居周辺）

日本武道館、皇居外苑、東京国際フォーラムが位置する皇居周辺は東京の中心部でありながら、緑豊かな地区であり、ジョギングや散歩等として人気が高い場所である。歴史的な地区である赤坂周辺は日本を代表するビジネス街となっており、オフィスビル、レストラン、ショッピング街が立ち並んでいる。

（オリンピックスタジアムパーク周辺）

オリンピックスタジアム（国立霞ヶ丘競技場）、東京体育館、国立代々木競技場が位置する代々木～神宮外苑周辺は高層化の進むオフィスや商業地が多くを占める一方で、明治神宮や代々木公園周辺ではマンションが多く住宅街が広がっている。

オリンピックスタジアム（国立霞ヶ丘競技場）は、1964 年東京大会のメインスタジアムとして陸上競技、サッカーが実施され、現在では、秩父宮ラグビー場、東京体育館、水泳場、トレーニングセンター、テニス場等を合わせ都内最大のスポーツコンプレックスとなっている。

代々木公園は、旧陸軍練兵場が 1964 年東京大会における選手村となり、その後に公園として開園したものである。また、東京体育館は 1964 年東京大会の体操競技の会場として、国立代々木競技場は競泳、バスケットボールの会場として建設されたもので、今もなおスポーツ競技大会等に広く利用されている。

2) 東京ベイゾーン

（お台場地区）

選手村が位置する中央区晴海は、昭和 4 年に東京湾埋立 4 号地として造成された埋立地であり、大型商業施設、大型マンション等が建てられ、住宅街として整備されている。地下鉄大江戸線の開通により、勝どき駅、月島駅が主要な交通拠点となる他、晴海客船ターミナルは国内外の客船が接岸する海の玄関口となっている。

臨海副都心部は、江戸時代末期の大砲台場の建設に由来し、昭和 15 年の東京港開港以来、本格的な埋立てが始まった。1979 年のマイタウン構想懇談会以降、臨海副都心としての開発事業が進み、レインボーブリッジの建設、りんかい線の開通に伴い、近年にはアミューズメントや商業施設が立ち並び、都心の観光スポットとなっている。

（夢の島地区）

夢の島ユース・プラザ・アリーナ A、B、夢の島公園及び夢の島競技場が位置する夢の島は、戦前に飛行場建設のために埋立て、その後の廃棄物処分場跡地を都立夢の島公園として緑あふれる場所に生まれ変わらせた場所である。

都立夢の島公園には、野球場、陸上競技場、東京スポーツ文化会館等の設備が整い、都民のスポーツ活動や憩いの場となっている。

(中央防波堤周辺)

海の森クロスカンントリーコース、海の森水上競技場及び海の森マウンテンバイクコースが位置する中央防波堤は、昭和48年から昭和62年にかけて廃棄物及び建設発生土の処分場として埋め立てられた土地であり、現在は清掃工場、廃棄物破碎処理施設等の中間処理施設の整備が進められている。

現在公共的な利用はなく、交通アクセスは車両に限定されており、第二航路トンネルによって江東区青海、臨海トンネルによって大田区城南島と結ばれ、平成24年2月に若洲地区と結ぶ東京港臨海道路（東京ゲートブリッジ）が開通している。

(2) 8 km 圏及び各会場の土地利用の状況

選手村を中心とする8 km 圏に関わる土地利用の現況は、表 5-19-1 及び図 5-19-1 (p5-19-4)に示すとおりである。

8 km圏内の関係区の土地利用は宅地がほとんどであり、田畑、山林や原野の面積はごくわずかである。千代田区、中央区、台東区では住宅地区の割合が低く、商業地区の割合が高くなっている。臨海部の江東区、品川区、大田区では他の区部と比較して工業地区の割合が高くなっている。

また、8 km圏内の未利用地は臨海部に多く分布しており、特に中央防波堤、有明北地区、豊洲地区にまとまった面積の未利用地が集中している。

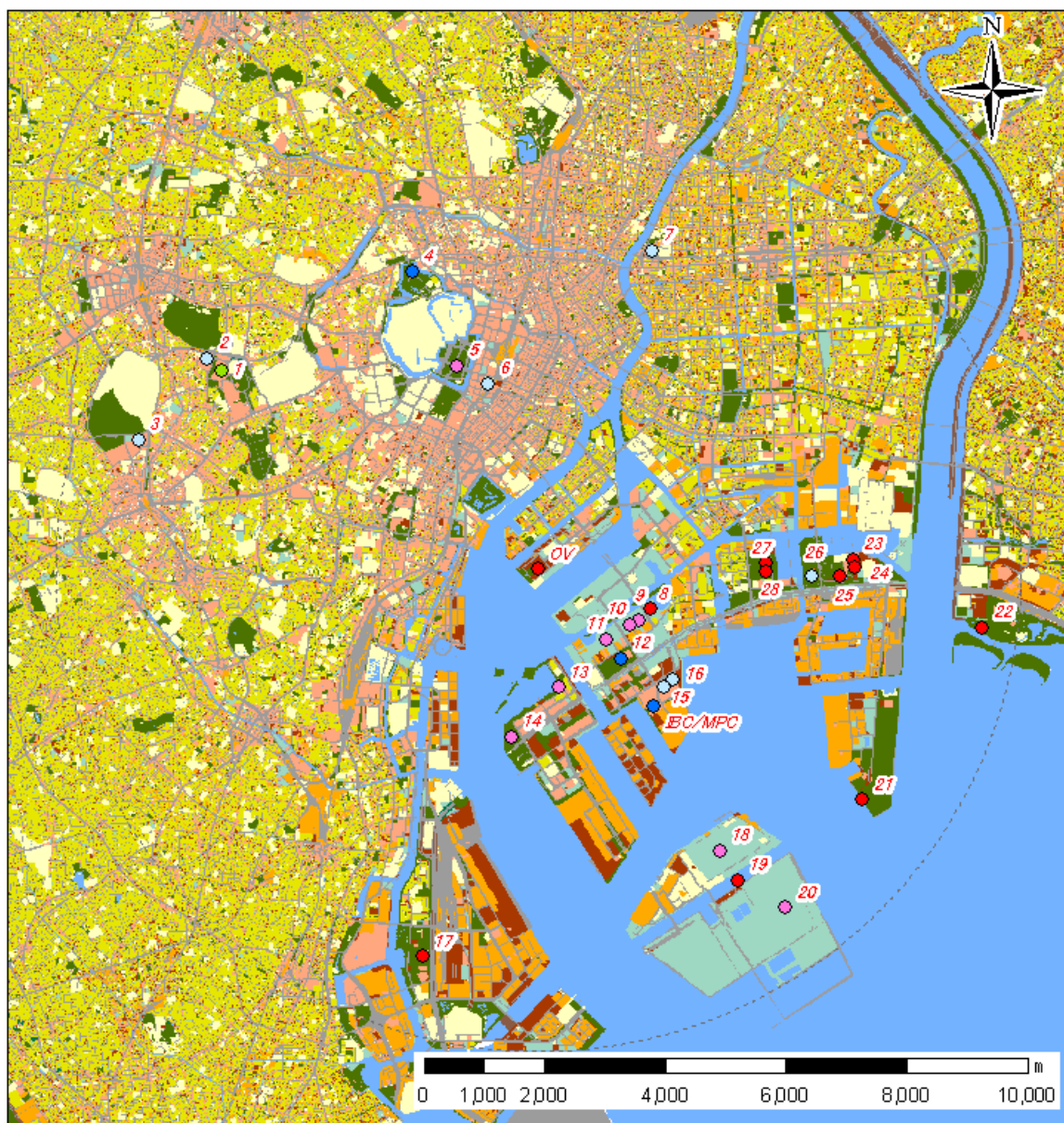
各会場の改変エリアにおける土地利用の現況は、表 5-19-2 (p5-19-5～p5-19-6) 及び図 5-19-2 (p5-19-7～p5-19-19)に示すとおりであり、施設計画の予定地には、自然地（原野、森林）や農用地（農地、採草放牧地）は存在しない。

また、施設計画の実施予定地のうち、有明アリーナ、有明BMXコース、有明ベロドローム、有明体操競技場、海の森クロスカンントリーコース、海の森水上競技場、海の森マウンテンバイクコースの大部分が未利用地となっており、武蔵野の森総合スポーツ施設の改変エリアの大部分の未利用地は、現在は駐車場として仮利用されている。また、夢の島コース・プラザ・アリーナA、B、選手村の一部の土地が未利用地となっている。

表 5-19-1 8 km 圏における土地利用の現況（平成 23 年度）

単位：ha

区 部	総 計	宅 地					田	畑	山林	原野	池沼	雑種地	免税点 未満
		計	商業 地区	工業 地区	住宅 地区	その 他							
千代田区	404.99	364.01	312.79	－	51.22	－	－	－	－	－	－	40.97	0.01
中央区	395.17	394.42	241.76	19.62	133.04	－	－	－	－	－	－	0.73	0.02
港区	998.71	928.09	286.81	26.47	614.81	－	－	－	－	－	0.06	70.49	0.07
新宿区	1,015.61	984.97	109.39	35.78	839.80	－	－	－	－	－	－	30.42	0.22
文京区	595.58	588.28	93.64	19.47	475.17	－	－	－	－	－	－	7.02	0.28
台東区	480.79	453.85	249.83	－	204.02	－	－	－	－	－	－	26.79	0.15
墨田区	711.32	683.52	45.66	126.47	511.39	－	－	－	－	－	－	27.50	0.30
江東区	1,532.22	1,465.03	61.02	415.84	988.17	－	－	－	－	－	4.27	62.53	0.39
品川区	1,369.93	1,157.77	75.48	173.94	908.35	－	－	－	－	－	－	211.79	0.37
目黒区	923.36	906.30	35.81	－	870.49	－	－	3.07	0.54	－	－	13.26	0.19
大田区	2,578.66	2,499.81	37.05	248.30	2,214.46	－	－	4.13	1.74	－	0.13	71.84	1.01
渋谷区	847.22	810.33	124.25	－	686.08	－	－	－	－	－	－	36.73	0.16
江戸川区	2,420.14	2,334.07	50.39	122.99	2,160.69	－	0.22	55.59	－	－	1.37	28.04	0.85



土地利用現況図

資料: 東京都都市計画地理情報システム
平成18年度土地利用現況(区部) (東京都 平成20年)

凡例

施設類型

- A (新設)
- B (計画)
- C (仮設)
- D (既設、工事あり)
- E (既設、工事なし)

土地利用区分

- 公共用地
- 商業用地
- 住宅用地
- 工業用地
- 農業用地
- 屋外利用地等
- 公園、運動場等

- 未利用地等
- 道路・鉄道・港湾等
- 農用地
- 水面・河川・水路
- 原野
- 森林
- その他

出典：東京都都市計画地理情報システム 平成18年度土地利用現況（区部）（平成20年、東京都）より作成
※ 会場No.は、表 1-3-37 (p1-85～1-86) に示す会場No.を表す。

図 5-19-1 土地利用の現況

表 5-19-2(1) 各会場の改変エリアにおける土地利用の現況

会場No.	会場名	改変エリアにおける土地利用
1	オリンピックスタジアム (国立霞ヶ丘競技場)	オリンピックスタジアムの恒設・仮設施設による改変エリアは、現況では商業用地、公園、運動場等となっており、自然地や農用地は存在しない。
2	東京体育館	東京体育館における建設工事は、施設内における観客席、プレハブ等の一時的な仮設に留まるため、土地の改変はない。
3	国立代々木競技場	国立代々木競技場の恒設・仮設施設による改変エリアは、現況では商業用地、公園、運動場等となっており、自然地や農用地は存在しない。
4	日本武道館	日本武道館の改築・改修による改変エリアは、敷地内の公共用地や公園、運動場等であり、自然地や農用地は存在しない。
5	皇居外苑	皇居外苑の仮設施設による改変エリアは、現況では道路、公園、運動場等となっており、自然地や農用地は存在しない。
6	東京国際フォーラム	東京国際フォーラムにおける建設工事は、施設内における設営等に留まるため、土地の改変はない。
7	国技館	国技館の仮設施設における改変エリアは公共用地となっており、自然地や農用地は存在しない。
8	有明アリーナ	有明アリーナの恒設・仮設施設による改変エリアは、現況では大部分が未利用地となっており、自然地や農用地は存在しない。
9	有明BMXコース	有明BMXコースの仮設施設による改変エリアは、現況では大部分が未利用地となっており、自然地や農用地は存在しない。
10	有明ベロドローム	有明ベロドロームの仮設施設による改変エリアは、現況では大部分が未利用地となっており、自然地や農用地は存在しない。
11	有明体操競技場	有明体操競技場の仮設施設による改変エリアは、現況では大部分が未利用地となっており、自然地や農用地は存在しない。
12	有明テニスの森	有明テニスの森における改築・改修による改変エリアは、敷地内の公園、運動場等であり、自然地や農用地は存在しない。
13	お台場海浜公園	お台場海浜公園の仮設施設による改変エリアは、敷地内の屋外利用地や公園、運動場等であり、自然地や農用地は存在しない。
14	潮風公園	潮風公園の仮設施設による改変エリアは、敷地内の公園、運動場等であり、自然地や農用地は存在しない。
15～16	東京ビッグサイト・ホールA、B	東京ビッグサイト・ホールA、Bにおける改変エリアは、商業用地、屋外利用地等となっており、自然地や農用地は存在しない。
17	大井ホッケー競技場	大井ホッケー競技場の恒設・仮設施設による改変エリアは、敷地内の公園、運動場等であり、自然地や農用地は存在しない。
18	海の森クロスカンントリーコース	海の森クロスカンントリーコースの仮設施設による改変エリアは、現時点で未利用地であるため、自然地や農用地は存在しない。
19	海の森水上競技場	海の森水上競技場の恒設・仮設施設による改変エリアは、現時点で未利用地であるため、自然地や農用地は存在しない。
20	海の森マウンテンバイクコース	海の森マウンテンバイクコースの仮設施設による改変エリアは、現時点で未利用地であるため、自然地や農用地は存在しない。

表 5-19-2(2) 各会場の改変エリアにおける土地利用の現況

会場No.	会場名	改変エリアにおける土地利用
21	若洲オリンピックマリーナ	若洲オリンピックマリーナの新設施設による改変エリアは、敷地内の屋外利用地や公園、運動場等、海上公園内の水域であるため、自然地や農用地は存在しない。
22	葛西臨海公園	葛西臨海公園の恒設・仮設施設による改変エリアは、敷地内の屋外利用地や公園、運動場等であるため、自然地や農用地は存在しない。
23～24	夢の島ユース・プラザ・アリーナ A、B	夢の島ユース・プラザ・アリーナ A、B の恒設施設による改変エリアは敷地内の未利用地や公園、運動場等であるため、自然地や農用地は存在しない。
25	夢の島公園	夢の島公園の改築・改修による改変エリアは敷地内の公園、運動場等であるため、自然地や農用地は存在しない。
26	夢の島競技場	夢の島競技場の仮設施設による改変エリアは、敷地内の公園、運動場等であるため、自然地や農用地は存在しない。
27～28	オリンピックアクアティクスセンター ウォーターポロアリーナ	オリンピックアクアティクスセンター、ウォーターポロアリーナの恒設・仮設施設による改変エリアは、商業用地や公園、運動場等であるため、自然地や農用地は存在しない。
29	武蔵野の森総合スポーツ施設	武蔵野の森総合スポーツ施設の恒設施設による改変エリアは敷地内の未利用地であるため、自然地や農用地は存在しない。
30	東京スタジアム	東京スタジアムにおける建設工事は、施設内におけるプレハブ等の一時的な仮設であり、自然地や農用地は存在しない。
31	武蔵野の森公園	武蔵野の森公園の仮設施設による改変エリアは公園・運動場や屋外利用地等であり自然地や農用地は存在しない。
32	陸上自衛隊朝霞訓練場	陸上自衛隊朝霞訓練場における建設工事は、施設内におけるプレハブ等の一時的な仮設に留まるため、土地の改変はない。
33	霞ヶ関カンツリー倶楽部	霞ヶ関カンツリー倶楽部の仮設施設による改変エリアは、土地利用区分では山林・荒地等となっているが、ゴルフ場内における整地された区画であり、自然地や農用地、民家等は存在しない。
34	札幌ドーム	札幌ドームにおける建設工事は、施設内のプレハブ等の一時的な仮設に留まるため、土地の改変はない。
35	宮城スタジアム	宮城スタジアムは既存の状況で使用するため、土地の改変はない。
36	埼玉スタジアム 2002	埼玉スタジアム 2002 における建設工事は、施設内におけるプレハブ等の一時的な仮設に留まるため、土地の改変はない。
37	横浜国際総合競技場	横浜国際総合競技場における建設工事は、施設内におけるプレハブ等の一時的な仮設に留まるため、土地の改変はない。
0V	選手村	選手村の新設による改変エリアは、未利用地や屋外利用地、公園、運動場等となっており、自然地や農用地は存在しない。
IBC/MPC	東京ビッグサイト (IBC/MPC)	IBC/MPC の改築・改修による改変エリアは、主に屋外利用地であり、自然地や農用地は存在しない。



図 5-19-2(1) 各会場における土地利用の現況（オリンピックスタジアム、東京体育館）



図 5-19-2(2) 各会場における土地利用の現況（国立代々木競技場）

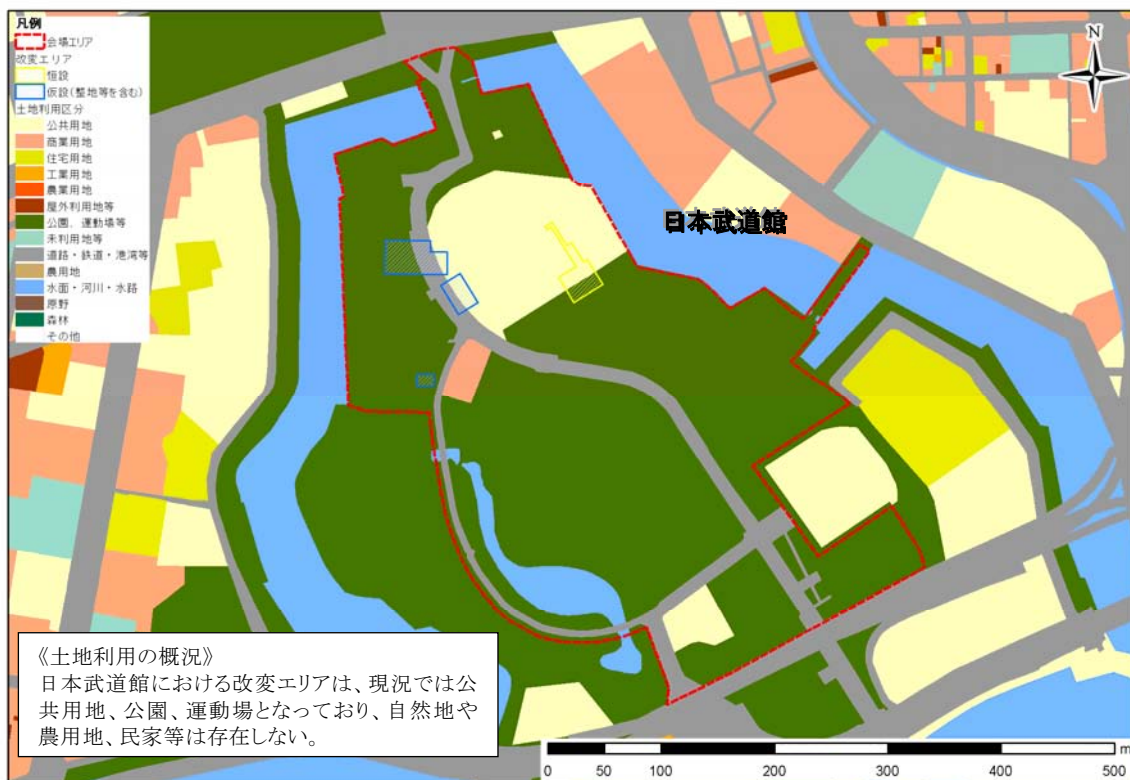


図 5-19-2(3) 各会場における土地利用の現況（日本武道館）

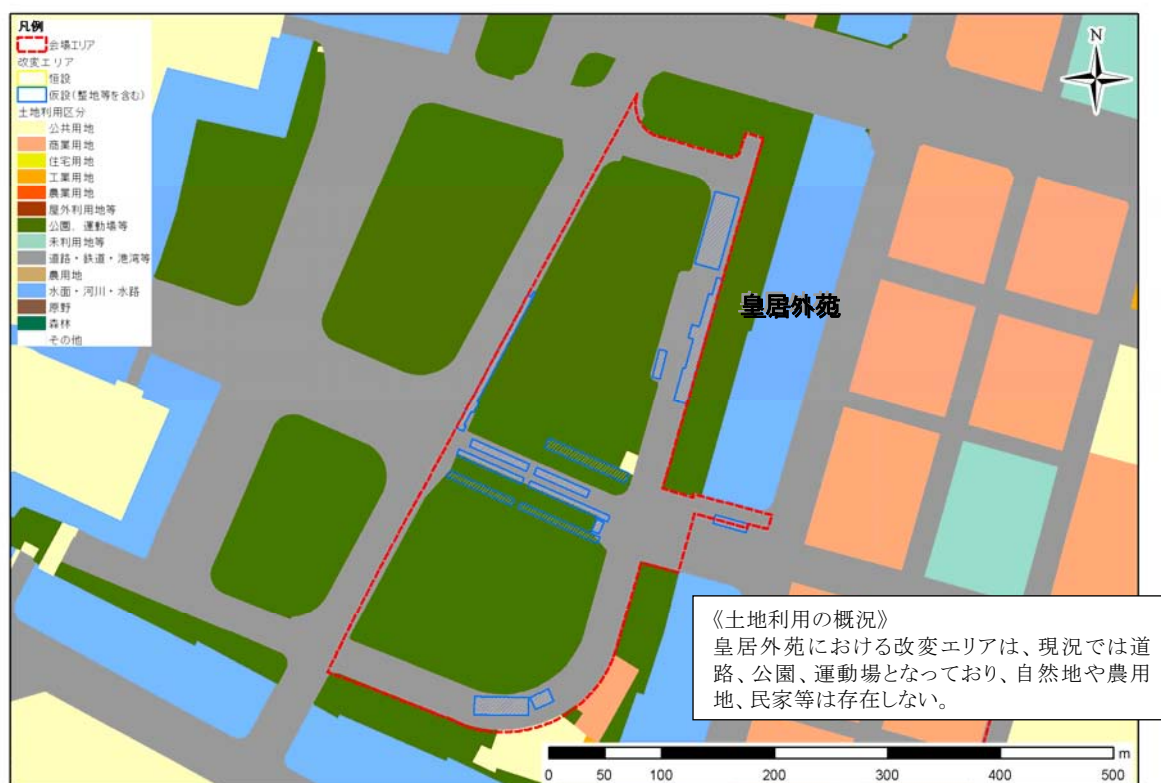


図 5-19-2(4) 各会場における土地利用の現況（皇居外苑）

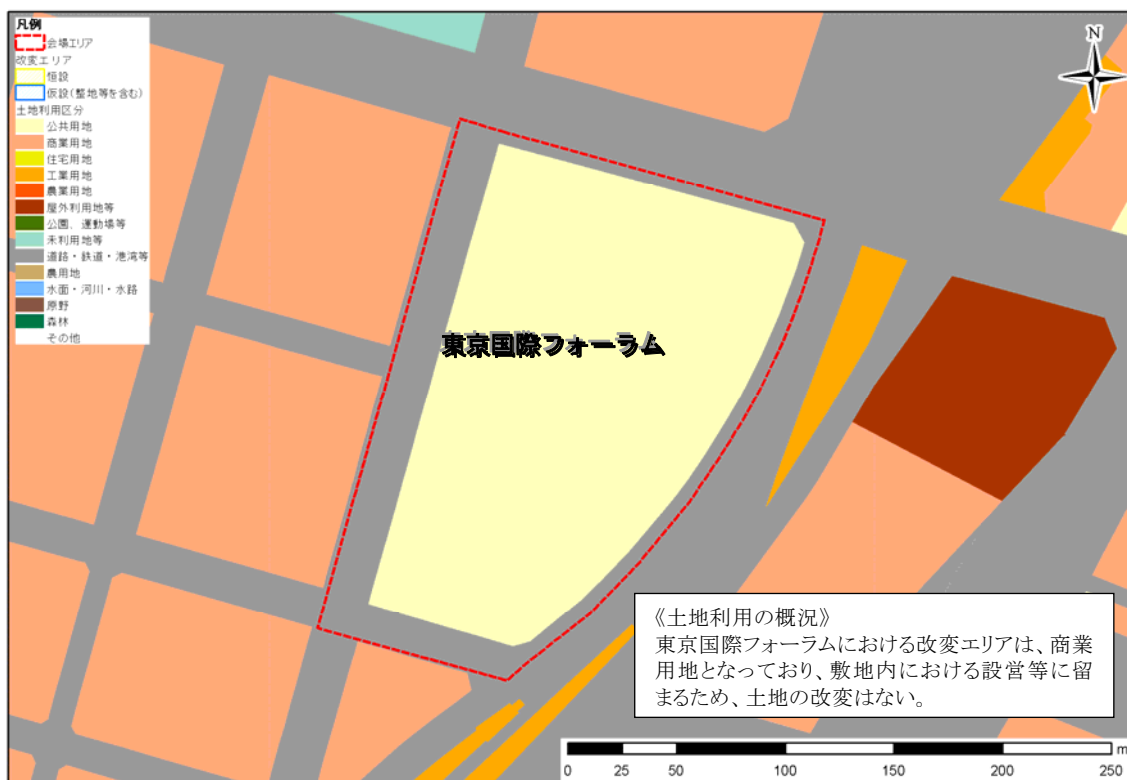


図 5-19-2(5) 各会場における土地利用の現況（東京国際フォーラム）

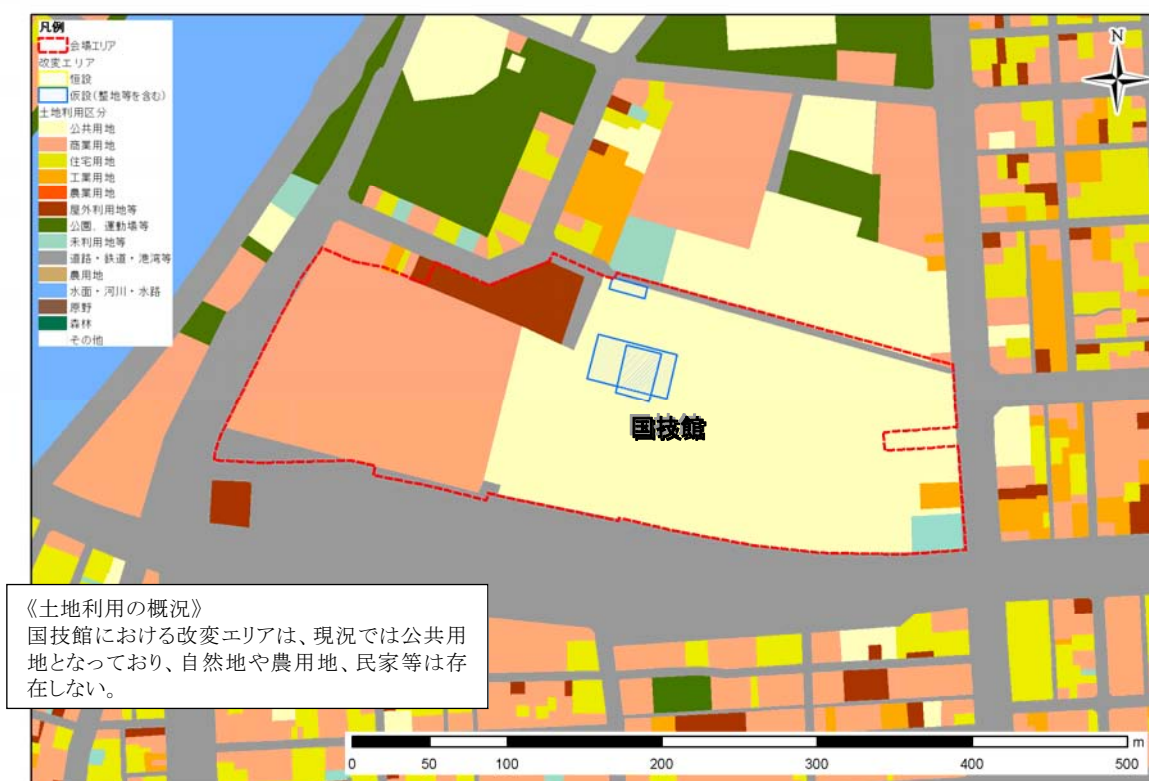


図 5-19-2(6) 各会場における土地利用の現況（国技館）



図 5-19-2(7) 各会場における土地利用の現況
(有明アリーナ、有明 BMX コース、有明ベロドローム、有明体操競技場)



図 5-19-2(8) 各会場における土地利用の現況 (有明テニスの森)



図 5-19-2(9) 各会場における土地利用の現況（お台場海浜公園）

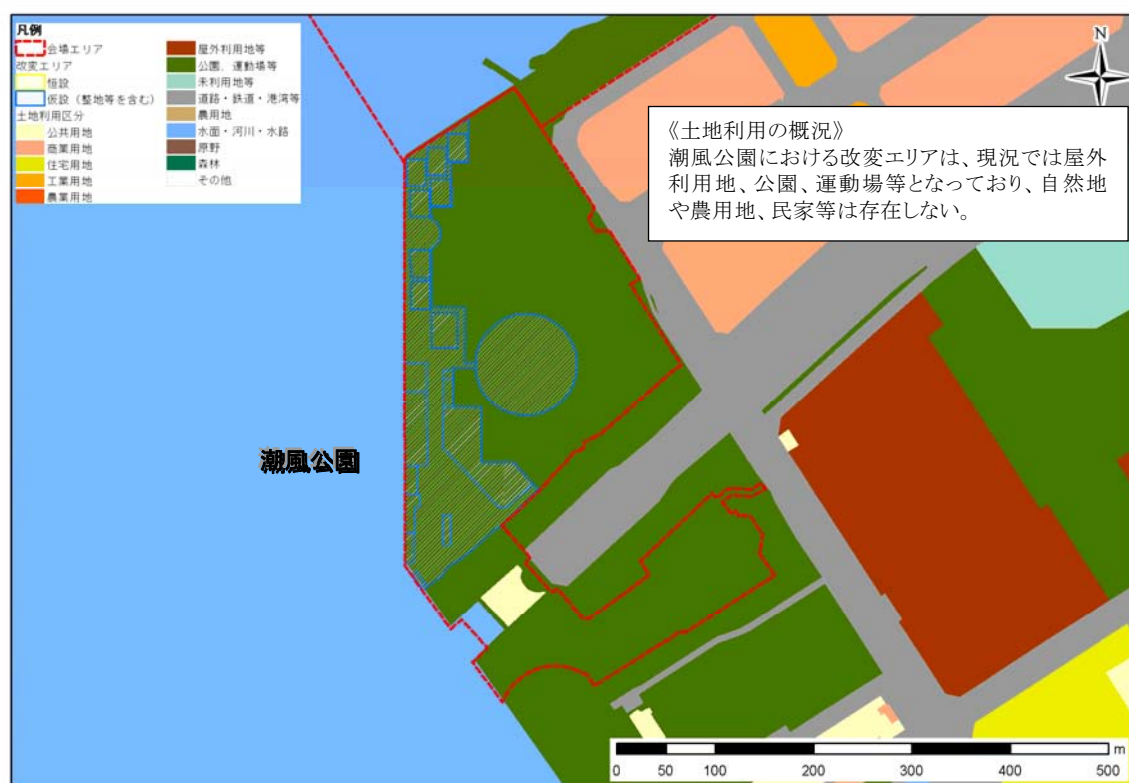


図 5-19-2(10) 各会場における土地利用の現況（潮風公園）

※図面上では海面や未利用地となっているが、現在は埋立られており、屋外利用地(駐車場)として整地・利用されている。



図 5-19-2(11) 各会場における土地利用の現況
(東京ビッグサイト・ホールA、B、IBC/MPC)



図 5-19-2(12) 各会場における土地利用の現況 (大井ホッケー競技場)

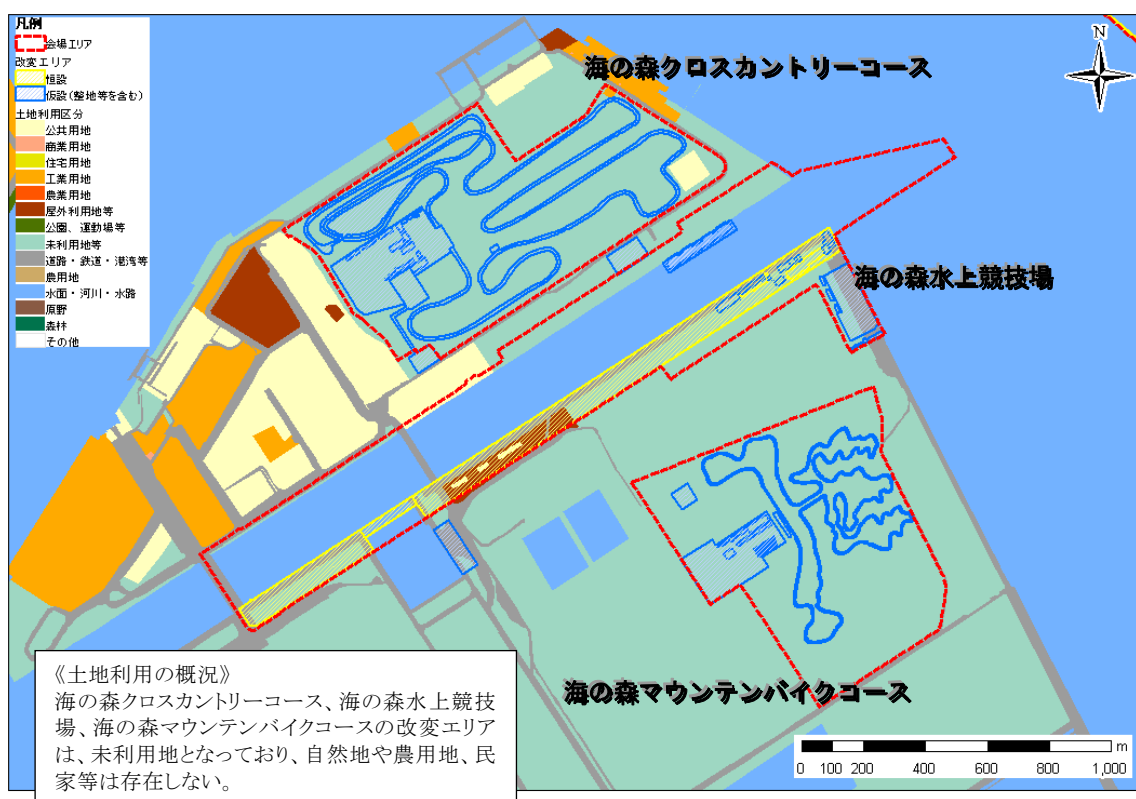


図 5-19-2(13) 各会場における土地利用の現況
(海の森クロスカントリーコース、海の森水上競技場、海の森マウンテンバイクコース)

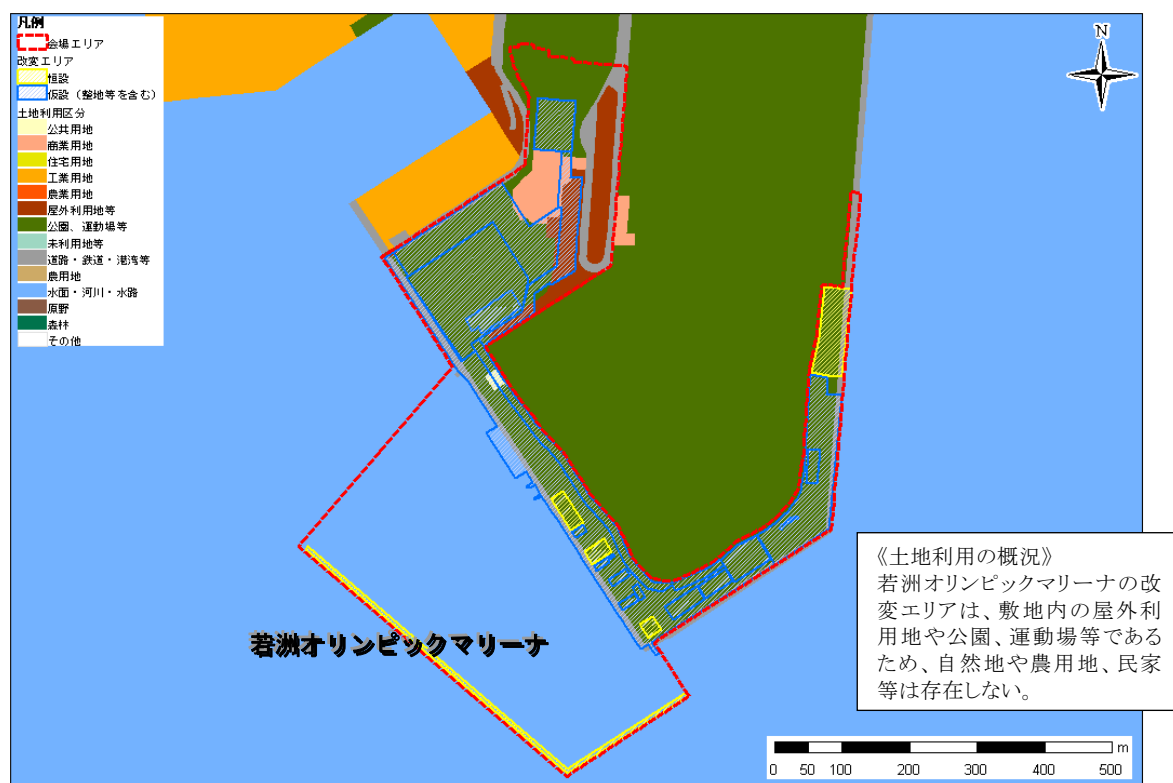


図 5-19-2(14) 各会場における土地利用の現況 (若洲オリンピックマリーナ)

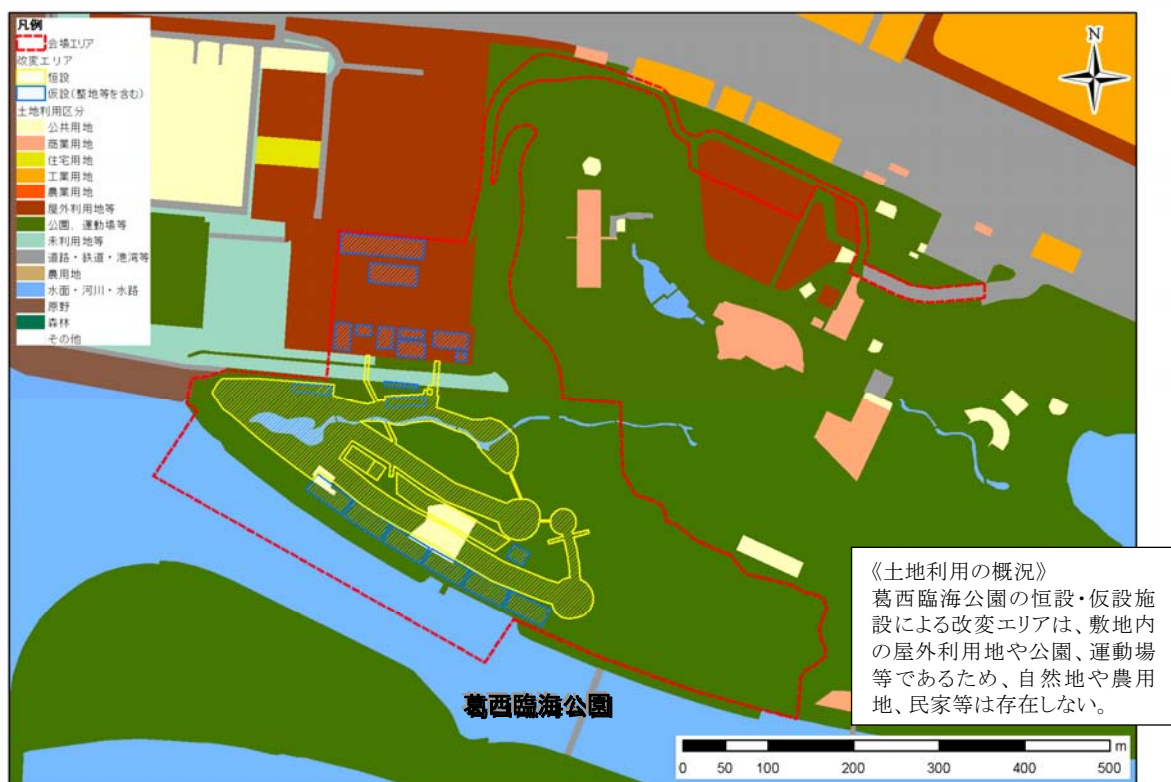


図 5-19-2(15) 各会場における土地利用の現況（葛西臨海公園）

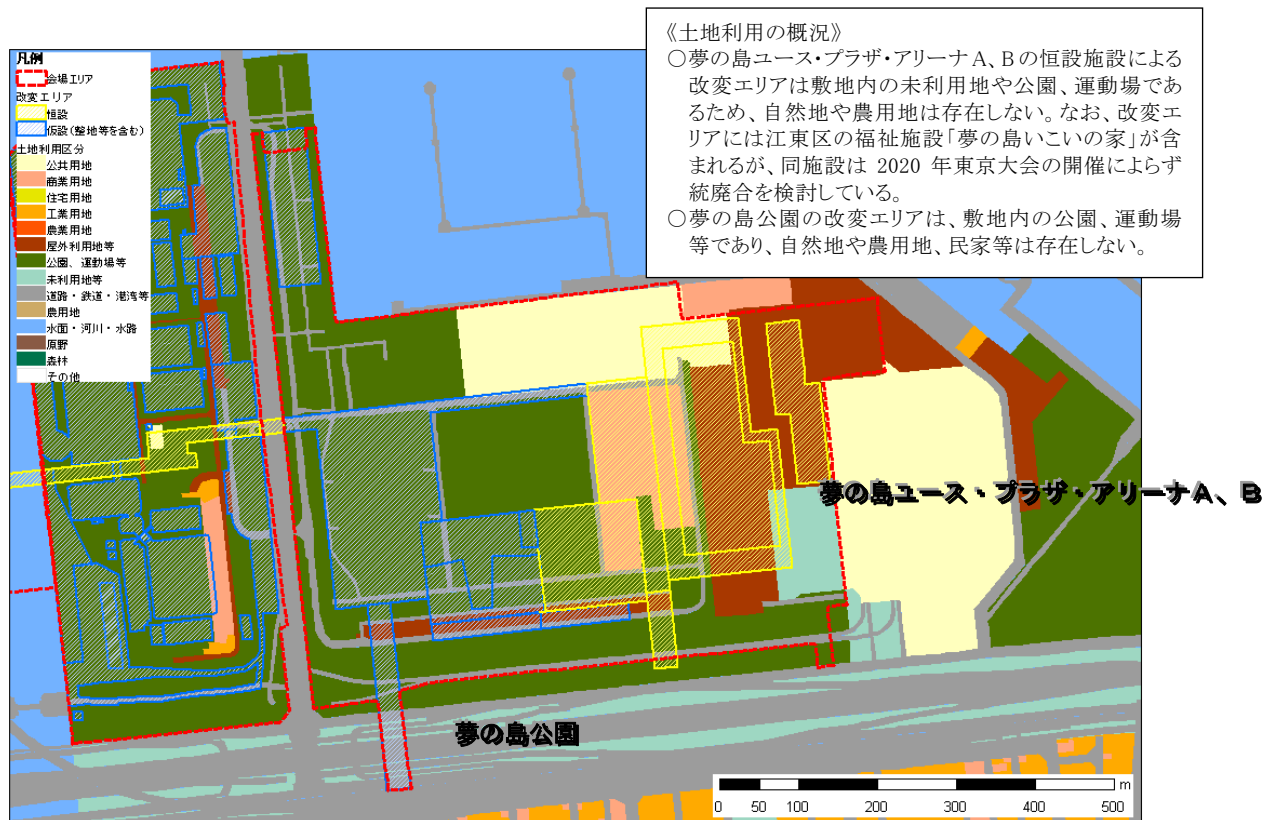


図 5-19-2(16) 各会場における土地利用の現況
(夢の島ユース・プラザ・アリーナ A、B、夢の島公園)

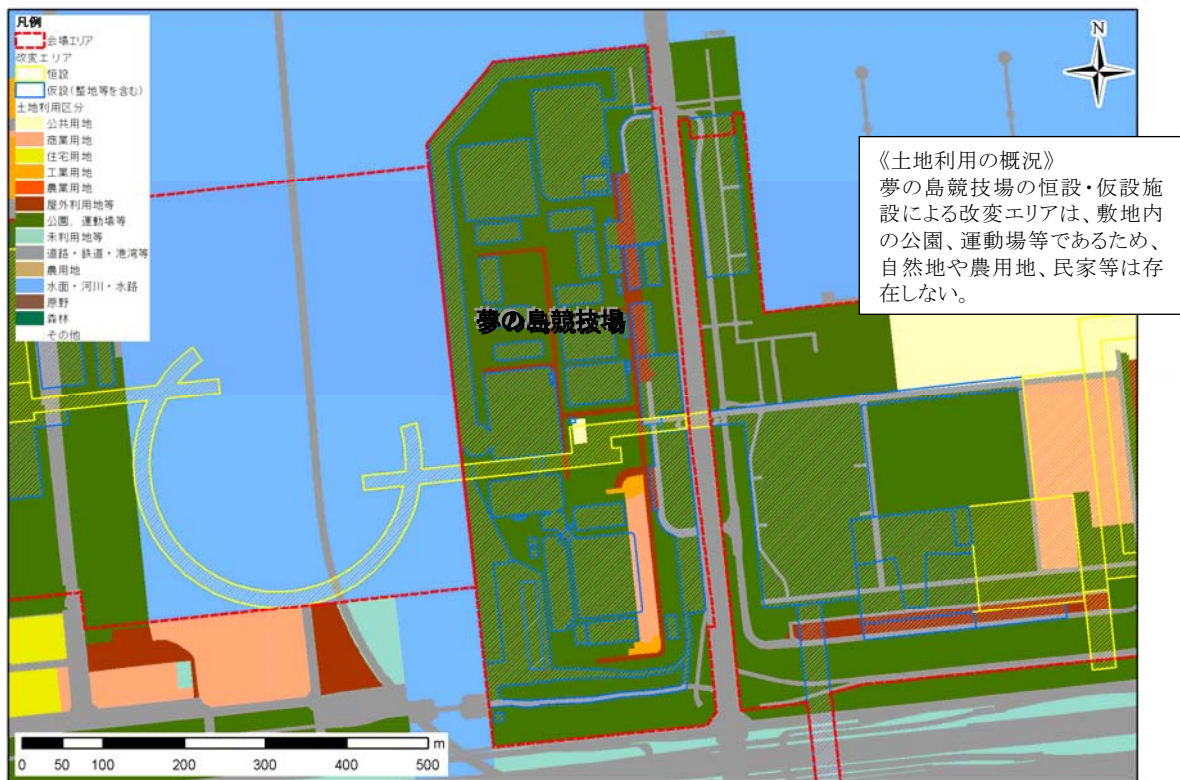


図 5-19-2(17) 各会場における土地利用の現況（夢の島競技場）

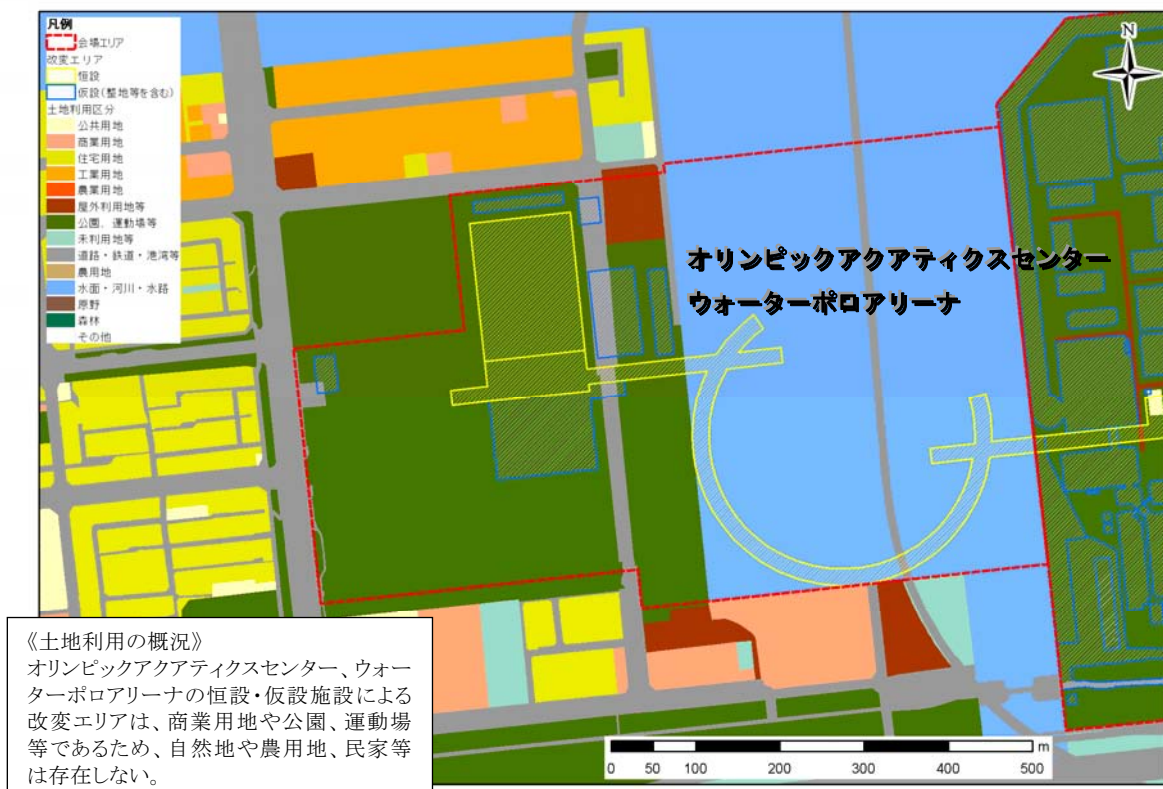


図 5-19-2(18) 各会場における土地利用の現況
(オリンピックアクアティクスセンター、ウォーターポロアリーナ)



図 5-19-2 (19) 各会場における土地利用の現況
(武蔵野の森総合スポーツ施設、東京スタジアム)



図 5-19-2 (20) 各会場における土地利用の現況（武蔵野の森公園）

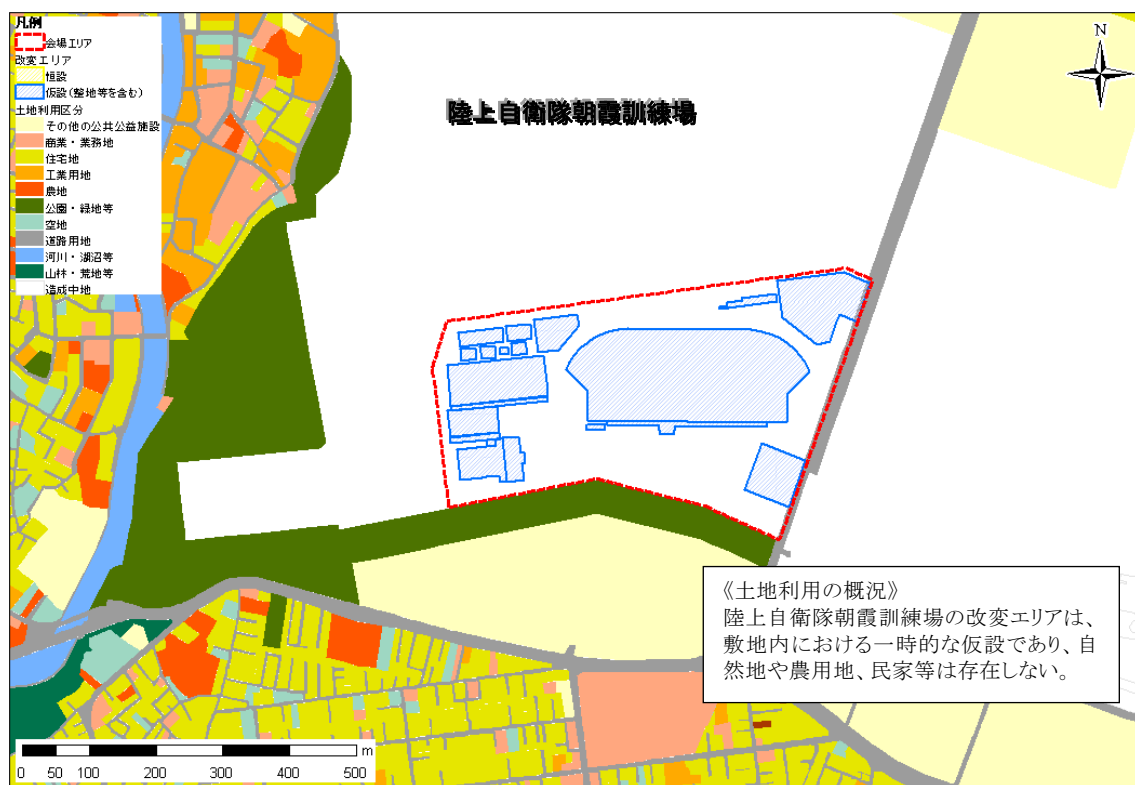


図 5-19-2 (21) 各会場における土地利用の現況（陸上自衛隊朝霞訓練場）

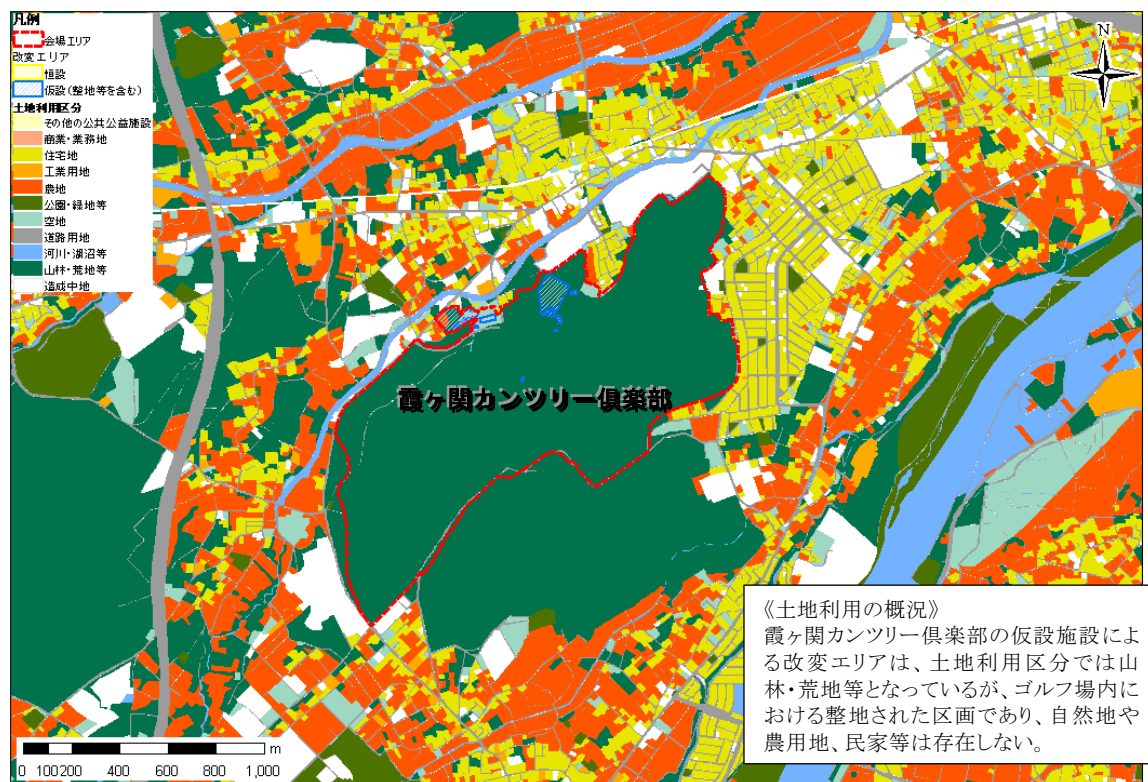


図 5-19-2 (22) 各会場における土地利用の現況（霞ヶ関カントリー倶楽部）

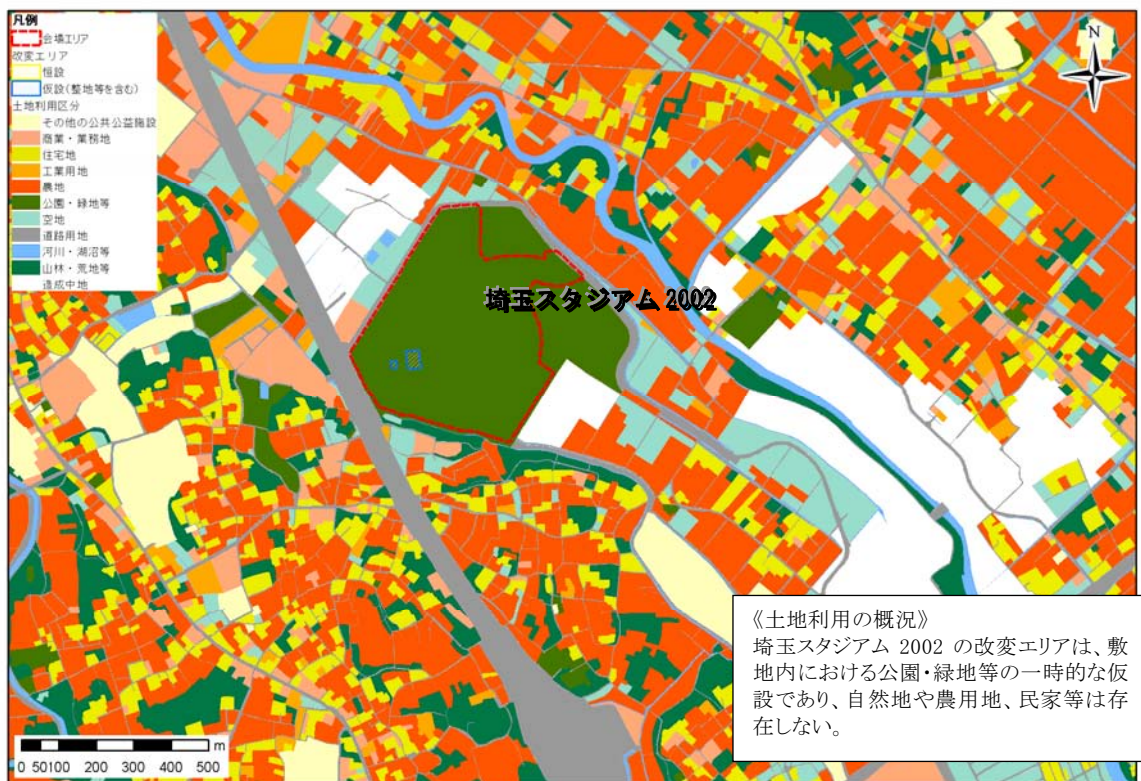


図 5-19-2 (23) 各会場における土地利用の現況（埼玉スタジアム 2002）



図 5-19-2 (24) 各会場における土地利用の現況（横浜国際総合競技場）

《土地利用の概況》

選手村による改変エリアは、未利用地や公園、運動場等、商業用地や工業用地等となっており、自然地や農用地は存在しない。

商業用地の一部に民家等が存在するが、大会施設の用地はいずれも公有地であり、2020 年大会に伴う強制退去等は生じない。



図 5-19-2 (25) 各会場における土地利用の現況（選手村）

5-19-2 予測評価（会場別）

（1）評価の指標及び目安

会場別検討における評価の指標及び目安は、表 5-19-3 に示すとおりであり、土地の転用及び土地の有効利用を評価の指標とし、自然地の改変・農用地の転用及び未利用地の有効活用の有無を基準として評価を行った。

なお、土地の有効利用については、会場の改変エリアにおいて未利用地が利用される場合には「+1」の評価、未利用地が改変エリアに占める面積の概ね 50%以上になる場合には、大規模な未利用地の有効活用として「+2」の評価とした。

表 5-19-3 評価の指標及び目安

評価の指標	評価の基準	評価の目安				
		- 2	- 1	0	+ 1	+ 2
土地の転用	土地利用の改変、転用の有無	—	自然地の改変・転用あり	自然地の改変・転用なし	—	—
土地の有効利用	未利用地の解消の有無	—	—	未利用地の解消なし	未利用地の有効活用が随所にある（改変エリアの 50%未満）	大規模な未利用地の有効活用あり（改変エリアの 50%以上）

（2）予測評価の方法

予測方法は表 5-19-4 に示すとおりであり、各会場の施設計画における改変エリアの土地利用状況を整理し、開催中における自然地の改変・農用地の転用及び土地の有効利用の有無、並びに開催後における土地の有効利用の有無について予測評価を行った。

表 5-19-4 予測評価方法（会場別）

予測評価の時期		予測評価の方法
開催中	施設の存在による影響	（土地の転用、土地の有効利用） 各会場の施設計画における改変エリアの土地利用状況を整理し、自然地の改変・農用地の転用及び土地の有効利用の有無について予測評価を行った。
開催後	後利用による影響	（土地の有効利用） 各会場の後利用における改変エリアの土地利用状況を整理し、土地の有効利用の有無について予測評価を行った。

(3) 予測評価の結果

1) 開催中（施設の存在による影響）

① 一次評価

(イ) 土地の転用

各会場における改変エリアの土地利用の現況は、表 5-19-2 (p5-19-5～6) に示すとおりであり、いずれの会場においても自然地（原野、森林）や農用地（農地、採草放牧地）を含まないため、施設の存在による自然地の改変・農用地の転用はないと予測される。したがって、いずれの会場についても評価結果は「0」とした。

(ロ) 土地の有効利用

各会場における改変エリアの土地利用の現況は、表 5-19-2 (p5-19-5～6) に示すとおりであり、有明アリーナ、有明BMXコース、有明ベロドローム、有明体操競技場、海の森クロスカンントリーコース、海の森水上競技場、海の森マウンテンバイクコースにおいて、改変エリアの大部分が未利用地となっており、また武蔵野の森総合スポーツ施設においては改変エリアの大部分の未利用地が駐車場として仮利用されている。これらの未利用地については、開催中に有効活用されることから、これらの会場の評価は「+2」とした。

また、夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村において、予定地の一部が未利用地となっており、未利用地が有効活用される予定であることから、評価は「+1」とした。

その他の会場については、未利用地の有効活用は無いため、評価結果は「0」とした。

② ミティゲーション

「1-5 立地の適地性」(p1-93) に整理しているように、2020年東京大会では、1964年東京大会の競技施設をはじめとした既存施設の利用や、臨海部に位置する主要な未利用地を積極的に有効利用することにより土地の造成や改変を抑え、環境・社会・経済への負荷を最小化するように考慮されており、構想段階において戦略的に自然地の改変・農用地の転用をなくした立地計画としている。

各会場においては、改変される樹木を可能な限り会場エリア内に移植することや、臨海部において緩傾斜護岸や汐入など海の生物に触れ合える水辺空間を形成すること等により、周辺の生物の生育・生息環境の連続性の改善や、人と自然の触れ合い活動の促進と場の確保を図るものとしている（「5-6 生物・生態系」(p5-6-1～)、「5-11 自然との触れ合い活動の場」(p5-11-1～)を参照）。また、未利用地に位置する会場の建設に際しては、十分に環境に配慮しながら進めるものとする。

③ 二次評価

(イ) 土地の転用

「②ミティゲーション」で示すように、2020年東京大会では、既存施設の利用や未利用地の積極的な有効利用により、土地の造成・改変を抑えた立地計画としている。これにより、いずれの会場についても施設の存在による自然地の改変・転用は生じないことから、一次評価と同様に評価結果はいずれも「0」とした。

(ロ) 土地の有効利用

「②ミティゲーション」で示すように、2020年東京大会では、土地の造成・改変を抑えた立地計画とするため、未利用地の積極的な有効利用を図っている。

未利用地の有効利用が図られる会場として、有明アリーナ、有明BMXコース、有明ベロドローム、有明体操競技場、海の森クロスカントリーコース、海の森水上競技場、海の森マウンテンバイクコース、武蔵野の森総合スポーツ施設においては、改変エリアの大部分が未利用地であることから、これらについての評価結果は「+2」とした。

また、夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村において、予定地の一部が未利用地となっており、これらの未利用地が有効活用される予定であることから、これらの評価は「+1」とした。

その他の会場では、一次評価と変わらず、大きな未利用地の有効活用はない予定であることから、その他の会場についての評価結果は「0」とした。

2) 開催後（後利用による影響）

① 一次評価

(イ) 土地の有効利用

各会場の大会開催後の施設利用等は、表 5-19-5 (p5-19-23～p5-19-24) に示すとおりである。

恒久施設として建設される会場のうち、有明アリーナ、海の森水上競技場、武蔵野の森総合スポーツ施設については予定地の大部分が未利用地となっており、これらの未利用地が大会開催後も有効活用される予定であることから、それらの評価は「+2」とした。

また、夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村において、予定地の一部が未利用地となっており、後利用時においても、これらの未利用地が有効活用される予定であることから、夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村の評価は「+1」とした。

仮設施設のうち、海の森クロスカントリーコースについては、開催後に東京都民の憩いの場として利用され、後利用において未利用地の大部分が継続的に有効活用されることから、評価は「+2」とした。

また、有明BMXコース、有明ベロドローム、有明体操競技場については、開催後の利用についての計画が未定であるが、会場エリアの一部の区域が海浜公園として有効活用されることから、評価は「+1」とした。

海の森マウンテンバイクコースについては、開催後の利用についての計画が未定であることから、後利用時には施設が撤去され未利用地に戻ると想定し、評価は「0」とした。

その他の会場については、いずれも未利用地の有効活用は無い予定であるため、評価は「0」とした。

表 5-19-5(1) 各会場の大会開催後の施設利用等の状況

No.	会 場 名	大会開催後の施設利用等の状況	未利用地の活用	
			開催中	開催後
1	オリンピックスタジアム (国立霞ヶ丘競技場)	大会終了後は、8万人収容のスタジアムとして、ラグビー、サッカーの国際試合や陸上競技の日本選手権など文化・スポーツ関連イベントに使用される予定である。		
2	東京体育館	大会終了後は、現在と同様に、スポーツアリーナとしてスポーツやエクササイズに利用される。		
3	国立代々木競技場	大会終了後は、現在と同様に、スポーツアリーナとしてスポーツやエクササイズに利用される。		
4	日本武道館	大会終了後は、現在と同様に、武道だけでなくコンサートその他のイベントに利用される。 新設される地下室は、選手のウォームアップスペースの他、練習場所、会議室、借置き場等、多目的に活用される。		
5	皇居外苑	仮設施設の撤去後は、現在と同様に、公共公園として都民の憩いの場となる。		
6	東京国際フォーラム	大会終了後は、現在と同様に、文化と情報を国際規模で発信するコンベンション&アートセンターとして利用される。		
7	国技館	大会終了後は、現在と同様に、日本の国技である相撲の聖地として利用される。		
8	有明アリーナ	大会終了後は、注目を集めるバレーボールの国内リーグの会場になるほか、東京がこれまで多数開催してきたような、国際大会の際も使用される。	○	○
9	有明BMXコース	大会後には仮設施設が撤去される。 海岸沿いの区域は海浜公園として整備される。それ以外の会場跡地の後利用は現時点で計画されていないため、会場の大部分が未利用地に戻ると想定した。	○	△
10	有明ペロドローム		○	△
11	有明体操競技場		○	△
12	有明テニスの森	5,000人を収容する第1コートが新設され、大会終了後は、テニスをはじめ、各種のイベントに幅広く利用される。		
13	お台場海浜公園	仮設施設の撤去後は、現在と同様に、都会の風景と歴史的建造物、そして自然の水辺が融合した公共公園として利用される。		
14	潮風公園	仮設施設の撤去後は、現在と同様に、臨海副都心最大の公共公園として利用される。		
15～16	東京ビッグサイト・ホールA、B	大会終了後は、現在と同様に、展示会場として利用される。		
17	大井ホッケー競技場	大会終了後は、4,000人規模のホッケー場に改修され、国内及び国際競技大会が開催できるホッケー場として国内のホッケーの普及、強化の拠点となる。		
18	海の森クロスカントリーコース	仮設施設の撤去後は、公共公園として、都民の憩いの場となり、未利用地の大部分が開催中から継続して有効活用される。	○	○
19	海の森水上競技場	埋立地に囲まれた会場は、大会終了後ボート、カヌー場となり、水辺の空間として東京都民に親しまれる水辺のレクリエーション施設として利用される。	○	○
20	海の森マウンテンバイクコース	大会後には仮設施設が撤去される。会場跡地の後利用は現時点で計画されていないため、未利用地に戻ると想定した。	○	
21	若洲オリンピックマリーナ	大会終了後には、日本有数のセーリング会場となり、東京のみならず首都圏広域のセーリング競技の普及の拠点となる。		
22	葛西臨海公園	大会終了後は、カヌー競技のほか、ラフティングなどのレクリエーションにも使える施設として、広く地域の人々が水辺に親しめる施設となる。		

※：○…改変エリアの大部分で未利用地の有効活用あり

△…改変エリアの一部で未利用地の有効活用あり

表 5-19-5(2) 各会場の大会開催後の施設利用等の状況

No.	会 場 名	大会開催後の施設利用等の状況	未利用地の活用	
			開催中	開催後
23～24	夢の島ユース・プラザ・アリーナ A、B	大会終了後は、様々な室内競技大会やイベントを行うことができる大規模総合体育館となる。大規模アリーナを二つ有する施設の特性を活かし、人気の高まっているバスケットボール、バドミントンなど室内競技の国内・国際大会も開催可能となる。	△	△
25	夢の島公園	大会終了後は、国内及び国際競技大会が開催できるアーチェリーの拠点となり、学生選手権、日本選手権などの会場となるほか、都内のアーチャーの日常的な活動拠点となる。		
26	夢の島競技場	大会終了後は、大会前と同様、地域住民の多目的スポーツの拠点として活用される。		
27～28	オリンピックアクアティクスセンター ウォーターポロアリーナ	オリンピックアクアティクスセンターは、大会終了後に収容可能人数を 2 万人から 5,000 人に縮小して、利用しやすい規模の水泳場に改修する。大会後は、既存の辰巳国際水泳場同様、水泳各種別の都内選手権、日本選手権からジャパンオープン等の国際大会で使用するとともに、住民も使える水泳場となる。		
29	武蔵野の森総合スポーツ施設	大会終了後は、大会前と同様、国内及び国際競技大会が開催できる施設となる。多摩地域のスポーツ振興拠点として、地域スポーツから競技スポーツまで、幅広いイベントに使用するほか、コンサートなどの文化イベントにも使用される。	○	○
30	東京スタジアム	大会終了後は、現在と同様に、Jリーグ等国内外の大会が行われる多目的スタジアムとなる。		
31	武蔵野の森公園	大会終了後は、現在と同様に、公共公園として都民の憩いの場となる。		
32	陸上自衛隊朝霞訓練場	大会終了後は、現在と同様に、陸上自衛隊の訓練場となる。		
33	霞ヶ関カンツリー倶楽部	大会終了後は、現在と同様に、関東屈指の名門ゴルフコースとして利用される。		
34	札幌ドーム	大会終了後は、現在と同様に、Jリーグ等国内外の大会が行われる多目的スタジアムとなる。		
35	宮城スタジアム	大会終了後は、現在と同様に、Jリーグ等国内外の大会が行われる多目的スタジアムとなる。		
36	埼玉スタジアム 2002	大会終了後は、現在と同様に、Jリーグ等国内外の大会が行われる多目的スタジアムとなる。		
37	横浜国際総合競技場	大会終了後は、現在と同様に、Jリーグ等国内外の大会が行われる多目的スタジアムとなる。		
0V	選手村	大会後、選手村は東京湾の水辺地帯の新しい地区として都会の居住コミュニティとなる。これは、自然環境と調和の取れた現代的な開発となる。	△	△
IBC/MPC	東京ビッグサイト (IBC/MPC)	大会終了後は、現在と同様に、国際会議・展示施設として利用される。		

※：○…改変エリアの大部分で未利用地の有効活用あり

△…改変エリアの一部で未利用地の有効活用あり

② ミティゲーション

「1-5 立地の適地性」(p1-93)に整理しているように、2020年東京大会では、1964年東京大会の競技施設をはじめとした既存施設の利用や、臨海部に位置する主要な未利用地の有効利用により土地の造成や改変を抑え、環境・社会・経済への負荷を最小化するように考慮されており、構想段階において戦略的に自然地の改変・農用地の転用をなくした立地計画としている。

未利用地に新設される恒久施設は、大会終了後も地域スポーツの拠点として活用されるほか、未利用地の仮設会場についても大会後には公共公園等の都民の憩いの場として活用されるよう計画されており、未利用地が大会のレガシーとして活用されるような立地計画としている。

また、各会場においては、仮移植した樹木を仮設撤去後に現状（樹林）に戻すことや、臨海部において緩傾斜護岸や汐入など海の生物に触れ合える水辺空間を形成すること等により、周辺の生物の生育・生息環境の連続性の改善や、人と自然の触れ合い活動の促進と場の確保を図る（「5-6 生物・生態系」(p5-6-1～)、「5-11 自然との触れ合い活動の場」(p5-11-1～)を参照）。

なお、未利用地に設置する会場の後利用に関する具体的な将来計画については、実施段階における計画の具体化に併せて検討するものとする。

③ 二次評価

(イ) 土地の有効利用

「②ミティゲーション」で示すように、2020年東京大会では、土地の造成・改変を抑えた立地計画とするため、未利用地の積極的な有効利用を図っている。

開催後においても未利用地の利用が図られる会場について、有明アリーナ、海の森水上競技場、武蔵野の森総合スポーツ施設においては、恒久施設となる会場予定地の大部分が未利用地であり、後利用時においても未利用地の有効活用がなされる。したがって、それらについての評価結果は「+2」とした。

また、夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村において、予定地の一部が未利用地となっており、後利用時においても、これらの未利用地が有効活用される予定であることから、夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村の評価は「+1」とした。

仮設施設である海の森クロスカントリーコースについては、開催後に東京都民の憩いの場として利用され、後利用において未利用地の大部分が継続的に有効活用されることから、評価は「+2」とした。

また、有明BMXコース、有明ベロドローム、有明体操競技場については、開催後の利用についての計画が未定であるが、会場エリアの一部の区域が海浜公園として有効活用されることから、評価は「+1」とした。

海の森マウンテンバイクコースについては、開催後の土地利用が未定であるため、未利用地に戻ると想定し、評価は「0」とした。

その他の会場の施設計画は、未利用地の有効活用はないことから、それらについての評価結果は「0」とした。

(4) 評価結果の総括

1) 土地の転用

競技会場の整備計画による自然地（原野、森林）や農用地の転用の有無について、大会計画及び現況の土地利用状況をもとに評価を行った。

2020年東京大会では、1964年東京大会の競技施設をはじめとした既存施設の利用により土地の造成や改変を抑え、環境・社会・経済への負荷を最小化するように考慮されており、構想段階においてすべての会場において戦略的に自然地の改変・農用地の転用をなくした立地計画としている。

よって、各会場に対する土地利用（土地の転用）の評価結果は表 5-19-6 (p5-19-27) に示すとおりであり、一次、二次評価の結果は、すべての会場で「0」となる。

2) 土地の有効利用

競技会場の整備計画による未利用地の有効活用の有無について、大会計画及び現況の土地利用状況をもとに評価を行った。

2020年東京大会では、現在未利用地となっている有明北地区や海の森地区等の未利用地に競技会場を計画しており、開催中にはこれらの土地の有効活用が図られ、恒久施設については、開催後も土地の有効利用が継続される。

各会場に対する土地利用（土地の有効利用）の評価結果は表 5-19-7 (p5-19-28) に示すとおりであり、新設の恒久施設となる有明アリーナ、海の森水上競技場、武蔵野の森総合スポーツ施設において会場の大部分の土地の有効活用がなされることにより、開催中及び開催後の評価が「+2」となる。

夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B、選手村は、会場の一部の土地の有効利用がなされることから、開催中及び開催後の評価が「+1」となる。

仮設会場である有明BMXコース、有明ベロドローム、有明体操競技場については、未利用地の有効活用がなされることから開催中の評価が「+2」となる。開催後の利用についての計画が未定であるが、会場エリアの一部の区域が海浜公園として有効活用されることから、後利用時の評価は「+1」となる。

海の森マウンテンバイクコースでは、開催時には未利用地の有効活用がなされ「+2」となるが、仮設施設の撤去後の利用計画がないことから、後利用時には未利用地に戻ると想定し「0」となる。

仮設会場である海の森クロスカントリーコースは、後利用時においても都民の憩いの場として利用されることから、開催中及び開催後の評価が「+2」となる。

なお、未利用地に位置する会場の建設に際しては、十分に環境に配慮しながら進めるものとし、会場の後利用に関する具体的な将来計画については、実施段階における計画の具体化に併せて検討するものとする。

表 5-19-6 各会場に対する土地利用の評価結果総括表（土地の転用）

会場		評価点(一次)						評価点(二次)					
No.	名称	開催前		開催中		開催後		開催前		開催中		開催後	
		工事 影響	招致等 の影響	存在 影響	競技の 影響	工事 影響	後利用 の影響	工事 影響	招致等 の影響	存在 影響	競技の 影響	工事 影響	後利用 の影響
1	オリンピックスタジアム(国立霞ヶ丘競技場)			0						0			
2	東京体育館			0						0			
3	国立代々木競技場			0						0			
4	日本武道館			0						0			
5	皇居外苑			0						0			
6	東京国際フォーラム			0						0			
7	国技館			0						0			
8	有明アリーナ			0						0			
9	有明BMXコース			0						0			
10	有明ベロドローム			0						0			
11	有明体操競技場			0						0			
12	有明テニスの森			0						0			
13	お台場海浜公園			0						0			
14	潮風公園			0						0			
15～16	東京ビッグサイト・ホールA、B			0						0			
17	大井ホッケー競技場			0						0			
18	海の森クロスカントリーコース			0						0			
19	海の森水上競技場			0						0			
20	海の森マウンテンバイクコース			0						0			
21	若洲オリンピックマリーナ			0						0			
22	葛西臨海公園			0						0			
23～24	夢の島ユース・ブラザ・アリーナA、B			0						0			
25	夢の島公園			0						0			
26	夢の島競技場			0						0			
27～28	オリンピックアクアティクスセンター ウォーターポロアリーナ			0						0			
29	武蔵野の森総合スポーツ施設			0						0			
30	東京スタジアム			0						0			
31	武蔵野の森公園			0						0			
32	陸上自衛隊朝霞訓練場			0						0			
33	霞ヶ関カンツリー倶楽部			0						0			
34	札幌ドーム			0						0			
35	宮城スタジアム			0						0			
36	埼玉スタジアム2002			0						0			
37	横浜国際総合競技場			0						0			
0V	選手村			0						0			
IBC/MPC	東京ビッグサイト(IBC/MPC)			0						0			

※会場No.は、表 1-3-37（p1-85～1-86）に示す会場No.を表す。

※評価点の目安は以下のとおりである。

+2: 大きなプラスの影響

+1: ある程度のプラスの影響

0: 中立

-1: ある程度のマイナスの影響

-2: 大きなマイナスの影響

— : 予測評価の検討において対象外とした影響

■ : 網掛けは非該当項目のため対象外とした影響

表 5-19-7 各会場に対する土地利用の評価結果総括表（土地の有効利用）

会場		評価点(一次)						評価点(二次)					
No.	名称	開催前		開催中		開催後		開催前		開催中		開催後	
		工事 影響	招致等 の影響	存在 影響	競技の 影響	工事 影響	後利用 の影響	工事 影響	招致等 の影響	存在 影響	競技の 影響	工事 影響	後利用 の影響
1	オリンピックスタジアム(国立霞ヶ丘競技場)			0			0			0			0
2	東京体育館			0			0			0			0
3	国立代々木競技場			0			0			0			0
4	日本武道館			0			0			0			0
5	皇居外苑			0			0			0			0
6	東京国際フォーラム			0			0			0			0
7	国技館			0			0			0			0
8	有明アリーナ			+2			+2			+2			+2
9	有明BMXコース			+2			+1			+2			+1
10	有明ベロドローム			+2			+1			+2			+1
11	有明体操競技場			+2			+1			+2			+1
12	有明テニスの森			0			0			0			0
13	お台場海浜公園			0			0			0			0
14	潮風公園			0			0			0			0
15～16	東京ビッグサイト・ホールA、B			0			0			0			0
17	大井ホッケー競技場			0			0			0			0
18	海の森クロスカントリーコース			+2			+2			+2			+2
19	海の森水上競技場			+2			+2			+2			+2
20	海の森マウンテンバイクコース			+2			0			+2			0
21	若洲オリンピックマリナ			0			0			0			0
22	葛西臨海公園			0			0			0			0
23～24	夢の島ユース・プラザ・アリーナA、B			+1			+1			+1			+1
25	夢の島公園			0			0			0			0
26	夢の島競技場			0			0			0			0
27～28	オリンピックアクアティクスセンター ウォーターポロアリーナ			0			0			0			0
29	武蔵野の森総合スポーツ施設			+2			+2			+2			+2
30	東京スタジアム			0			0			0			0
31	武蔵野の森公園			0			0			0			0
32	陸上自衛隊朝霞訓練場			0			0			0			0
33	霞ヶ関カンツリー倶楽部			0			0			0			0
34	札幌ドーム			0			0			0			0
35	宮城スタジアム			0			0			0			0
36	埼玉スタジアム2002			0			0			0			0
37	横浜国際総合競技場			0			0			0			0
0V	選手村			+1			+1			+1			+1
IBC/MPC	東京ビッグサイト(IBC/MPC)			0			0			0			0

※会場No.は、表 1-3-37（p1-85～1-86）に示す会場No.を表す。

※評価点の目安は以下のとおりである。

+2: 大きなプラスの影響

+1: ある程度のプラスの影響

0: 中立

-1: ある程度のマイナスの影響

-2: 大きなマイナスの影響

— : 予測評価の検討において対象外とした影響

■ : 網掛けは非該当項目のため対象外とした影響