

9.18 土地利用

9.18.1 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 9.18-1 に示すとおりとした。

表 9.18-1 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	事業の実施に伴い自然地の改変・転用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)、「港区用途地域地区等図」(港区)、「新宿区用途地域等都市計画図」(平成 25 年 11 月 新宿区)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、「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」(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) 法令等による基準等

調査は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)、東京における自然の保護と回復に関する条例(平成 12 年東京都条例第 216 号)、新宿区みどりの条例(平成 2 年新宿区条例第 43 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.74 参照)に示したとおりである。

計画地の土地利用は、現在、スポーツ・興行施設のほか、公園・運動場等(明治公園(霞岳広場、四季の庭))、事務所建築物(日本スポーツ振興センター)、宿泊・遊興施設(日本青年館)となっている。

計画地周辺の土地利用は、事務所建築物や教育文化施設、集合住宅、スポーツ・興行施設、公園、運動場等の混合用途の市街地となっている。このうち、JRを挟んだ計画地北側には慶應義塾大学病院等の厚生医療施設、新宿御苑等の公園、運動場等や四谷第六小学校、四谷第六幼稚園等の教育文化施設等があり、南側にはシーアイプラザ、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、集合住宅、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。

都市計画法に基づく用途地域等の指定状況は、「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.74 参照)に示すとおりである。

計画地及びその周辺の明治神宮外苑は概ね第2種中高層住居専用地域に指定されており、計画地南側は第1種中高層住居専用地域に指定されている。

また、計画地及びその周辺の明治神宮外苑付近は、東京都市計画公園の明治公園(第5・7・18号)として、都市計画決定されている。

なお、計画地及びその周辺の明治神宮外苑付近は、東京都風致地区条例(昭和45年東京都条例第36条)に基づく「明治神宮内外苑付近風致地区」に指定されている。

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、2020 年東京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 9.18-2 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る。
渋谷区都市計画 マスタープラン 2000	○対象地域 千駄ヶ谷・神宮前地域 ○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する。 ・まちの特徴を活かした活気ある複合市街地を形成する。 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	○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 ○都市戦略 6 世界をリードするグローバル都市の実現 神宮外苑：新国立競技場の建設を契機として、多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点を形成 ・整備計画等を定め、新たな魅力・にぎわい・風格を兼ね備えたスポーツクラスターを実現するまちづくりを推進

3) 法令等による基準等

土地利用に関する法令等については、表 9.18-3(1)及び(2)に示すとおりである。

表 9.18-3(1) 土地利用にかかる法令等

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>(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>七 風致地区</p> <p>第九条 (途中省略)</p> <p>3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。</p> <p>4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護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>

表 9.18-3(2) 土地利用にかかる法令等

法令・条例等	責務等
<p>東京における自然の保護と回復に関する条例 (平成12年 東京都条例第216号)</p>	<p>(目的) 第一条 この条例は、他の法令と相まって、市街地等の緑化、自然地の保護と回復、野生動植物の保護等の施策を推進することにより、東京における自然の保護と回復を図り、もって広く都民が豊かな自然の恵みを楽しみ、快適な生活を営むことができる環境を確保することを目的とする。 (事業者の責務) 第五条 事業者は、事業活動を行うに当たっては、自然の保護と回復に自ら努めるとともに、知事が実施する自然の保護と回復に係る施策に協力しなければならない。 (都民の責務) 第六条 都民は、樹木及び樹林を保護し、その所有し、又は管理する建築物及びその敷地の緑化を行い、並びに地域の緑化を推進するなど自然の保護と回復に自ら努めるとともに、知事が実施する自然の保護と回復に係る施策に協力しなければならない。 (公共事業における義務) 第七条 知事は、道路、公園、港湾、河川、公営住宅等の建設、改修等の公共事業の計画を定め、及びこれを実施するに当たっては、自然の保護と回復に十分配慮しなければならない。 (施設等の緑化義務) 第十三条 道路、公園、河川、学校、庁舎等の公共公益施設を設置し、又は管理する者及び事務所、事業所、住宅等の建築物を所有し、又は管理する者は、当該施設、建築物及びこれらの敷地について、植樹するなど、それらの緑化をしなければならない。 (緑化計画書の届出等) 第十四条 千平方メートル以上の敷地(国及び地方公共団体が有する敷地にあつては、二百五十平方メートル以上とする。)において建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。)の新築、改築、増築その他の規則に定める行為を行おうとする者は、あらかじめ、規則に定める基準に基づき、緑化計画書(地上部及び建築物上の緑化についての計画書)を作成し、知事に届け出なければならない。ただし、第四十七条第一項及び第五項、第四十八条第一項並びに第四十九条第一項に定める行為については、この限りでない。</p>
<p>新宿区みどりの条例 (平成2年 新宿区条例第43号)</p>	<p>(趣旨) 第1条 この規則は、新宿区みどりの条例(平成2年新宿区条例第43号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。 (区民及び事業者の責務) 第4条 区民は、みどりの保護と育成に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。 2 事業者は、事業活動を行うに当たっては、みどりの保護と育成に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。 (自然環境の保全) 第10条 区長、区民及び事業者は、みどりの生育に必要な大気、水、土壌、昆虫及び野鳥等の自然環境を良好に保全するように努めなければならない。 (公共施設の緑化) 第20条 区長は、区が設置し、又は管理する道路、河川、公園、学校、庁舎その他の公共施設について、規則で定める基準により緑化を行わなければならない。 2 国又は他の地方公共団体若しくはこれに準じる法人(以下「国又は地方公共団体等」という。)は、その設置し、又は管理する施設について、前項に定める基準に準じて緑化を行わなければならない。 (民間施設の緑化等) 第21条 土地の所有者又は管理者は、規則で定める基準により緑化を行わなければならない。 2 区長は、前項の規定に基づき、緑化を行う者に対して、緑化に関する相談、技術指導、苗木等のあつせん及び供給等みどりの保護と育成に必要な措置をとることができる。</p>

9.18.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、自然地¹の改変・転用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、2020年東京大会の実施に伴う建設工事、解体工事等で土地の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、オリンピックスタジアム周辺の2020年東京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

計画地において、現況調査から自然地¹は確認されていない。計画地内の緑地は、街路樹など定期的にメンテナンスされており、東京における自然の保護と回復に関する条例に定める自然地には該当せず、本事業による自然地の改変・転用はないと予測する。

また、現況及び将来の土地利用変化は、表9.18-4に示すとおりである。土地利用の変化は約46,020m²あり、その約7割が「公園・運動場」から「スポーツ、興業施設」への変更である。残りの3割は、「宿泊・遊興施設」、「事務所建築物」、「道路」から「スポーツ、興業施設」への変更である。これらは東京都等の計画の方向性と整合している。

表 9.18-4 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 (m ²)	将来の面積 (m ²)
スポーツ、興業施設	約 66,980	約 113,000
公園・運動場等	約 33,030	0
宿泊・遊興施設	約 4,880	0
事務所建築物	約 2,240	0
道路	約 5,870	0
計	約 113,000	約 113,000

注) 現況の面積は、「東京の土地利用」のGISデータより算出、2020年大会時の面積は、「新国立競技場 基本設計(案)説明書(概要版)」(平成26年5月 (独)日本スポーツ振興センター)によるものとし、10m²単位で整理した。

¹ 自然地とは、樹林地、草地(建築物その他の工作物の除却後、5年以上経過して自然が回復していると認められる土地を含む。)、農地、池沼又はこれらに類する状態にある土地をいう。(東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則 第50条)

9.18.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・神宮外苑地区地区計画に掲げる方針や新宿区が定める土地利用に沿った事業計画とする。
- ・神宮外苑地区では、本事業を契機として周辺の大規模スポーツ施設とあわせて、多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点形成が推進される。

9.18.4 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、土地が改変されるが、自然地の改変はなく、公園・運動場等、宿泊・遊興施設、事務所建築物、道路が、それぞれスポーツ・興業施設に変更になる。

東京都が定める神宮外苑地区地区計画においては、計画地が位置する A-2 地区は、「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。」との基本方針に基づき、平成 25 年 6 月には都市計画決定により明治公園が再編されている。また、新宿区総合計画（平成 19 年 12 月 新宿区）では、計画地周辺は「スポーツ拠点を活かしたまちの活性化を図ります。」としている。

本事業は、旧国立霞ヶ丘競技場を平成 31 年までに新たな競技場に建替えるものであり、建設後は、神宮外苑地区に既存のスポーツ施設等と一体的な土地利用が図られる。これにより、新宿区総合計画及び東京都が定める長期ビジョンや土地利用に係る計画との整合が図られており、評価の指標を満足するものとする。

計画地が位置する明治神宮外苑は、体力の向上や心身の鍛錬の場、また文化芸術の普及の拠点として親しまれてきた。今後は、2020 年東京大会が契機となり、本施設がスポーツ拠点として活用されることで、地域の活性化機能がより一層促進されるものとする。

9.19 地域分断

9.19.1 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 9.19-1 に示すとおりとした。

表 9.19-1 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地域社会の状況 ③動線の状況 ④東京都等の計画等の状況 ⑤法令等による規制及び基準等	事業の実施に伴い生活動線の分断又は進展の有無、規模、範囲及び時間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)、「港区用途地域地区等図」(港区)、「新宿区用途地域等都市計画図」(平成 25 年 11 月 新宿区)等の既存資料の整理によった。

2) 地域社会の状況

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)、「新宿区地図」(新宿区)、「渋谷区案内図」(平成 26 年 1 月 渋谷区)等の既存資料の整理、関係機関等へのヒヤリングのによった。

3) 動線の状況

調査は、「東京都鉄道路線図」(東京都)、「みんくるガイド」(平成 26 年 4 月 東京都交通局)等の既存資料の整理、関係機関等へのヒヤリングのによった。

4) 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」(渋谷区)、「東京都市計画地区計画 神宮外苑地区地区計画」等の計画等の整理によった。

5) 法令等による規制及び基準等

調査は、国土利用計画法(昭和 49 年法律第 92 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.74 参照)に示したとおりである。

計画地はスポーツ・興行施設、公園、運動場及び宿泊・遊興施設となっている。計画地北側には慶應義塾大学病院等の厚生医療施設、新宿御苑等の公園、運動場等や四谷第六小学校、四谷第六幼稚園等の教育文化施設等があり、南側にはシーアイプラザ、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、集合住宅、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。

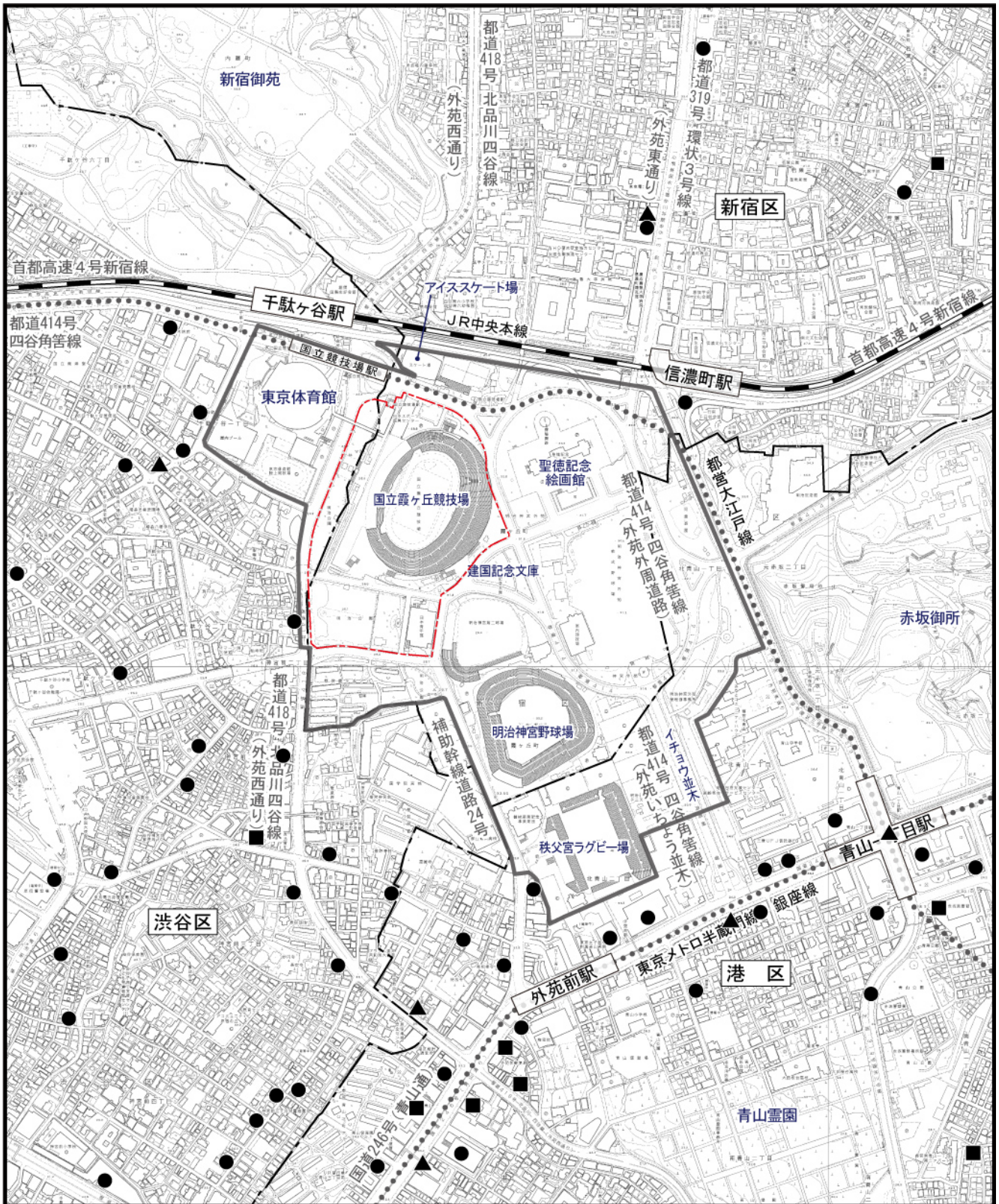
都市計画法に基づく用途地域等の指定状況は、「9.1 大気等 9.1.1 現況調査 (4)調査結果 4)土地利用の状況」(p.74 参照)に示すとおりである。計画地及びその周辺の明治神宮外苑は概ね第2種中高層住居専用地域に指定されており、計画地南側は第1種中高層住居専用地域に指定されている。

2) 地域社会の状況





ア. 日常の生活圈

計画地周辺の住宅は、「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.74 参照)に示したとおり、計画地の南～西側と北～北東に集中している。南～西側の地区には、事務所建築物のほか、集合住宅・独立住宅も多い。北～北東には、公共施設のほか、事務所建築物、独立住宅等が多い。

これらの地区の生活圈として、日常の買い物に利用するスーパー等の分布状況を図9.19-1に示す。道路沿いにコンビニ・スーパー等が多数分布しており、特に南側には住宅地内の細い道路沿いにも多く分布している。



凡例

- | | |
|---|--------------|
|  計画地 | ● コンビニエンスストア |
|  会場エリア | ■ スーパーマーケット |
| - - - 区界 | ▲ その他 |
|  JR | |
|  地下鉄 | |



Scale 1:10,000



図 9.19-1
スーパー・コンビニ等の分布状況

出典：住宅地図（ゼンリン）

イ. 公共施設の利用状況

主要な公共施設（教育・福祉・医療施設等）の状況については、図 9.1-12（p. 81 参照）に示したとおりである。

これらの公共施設の利用状況として、教育施設については生徒数等、福祉施設、医療施設については入所者数あるいは年間利用者数等は、表 9.19-2 に示すとおりである。

表 9.19-2(1) 計画地周辺の主要な公共施設（教育・福祉・医療施設）の利用状況

区分	番号	施設名	利用状況	
教育施設	幼稚園	1	新宿区立四谷第六幼稚園	園児数：57名
		2	渋谷区私立原宿幼稚園	園児数：75名（定員）
		3	渋谷区私立鳩の森八幡幼稚園	園児数：約160名
	小学校	4	新宿区立四谷第六小学校	児童数：233名
		5	港区立青山小学校	児童数：163名
		6	渋谷区立神宮前小学校	児童数：209名
		7	渋谷区立千駄ヶ谷小学校	児童数：347名
	中学校	8	港区立青山中学校	生徒数：173名
	高等学校	9	都立青山高等学校	生徒数：約960名
		10	私立国学院高等学校	生徒数：約1650名
	大学	11	慶應義塾大学医学部	学生数：1067名
		12	津田塾大学千駄ヶ谷キャンパス	ホール定員：490名
福祉施設	幼稚園・保育園	13	千駄ヶ谷なかよし園幼稚舎	園児数：60名
		14	千駄ヶ谷なかよし園保育舎	園児数：56名
	保育園、児童施設	15	四谷第六小学校内学童クラブ	定員：35名
		16	新宿三つの木保育園もりさんかくしかく	園児数：73名
		17	新宿区立信濃町子ども家庭支援センター しなのまち子ども園、信濃町学童クラブ	定員：114名
		18	私立二葉南元保育園	定員：110名
		19	港区立青山保育園	定員：93名
		20	港区立南青山保育園	定員：138名
		21	渋谷区子育て支援センター 子ども発達相談センター 渋谷区立渋谷保育園	定員：112名
		22	二葉乳児院 地域子育て支援センター二葉	定員：40名
		23	子育てひろばあい・ぽーと	年間利用者数：約6,100名
		24	青山児童館	年間利用者数：27,290名
	高齢者福祉施設、障害者福祉施設	25	新宿区立信濃町シニア活動館	年間利用者数：24,048名
		26	若葉高齢者在宅サービスセンター	年間利用者数：9,759名 （デイサービスののみ）
		27	港区立北青山高齢者在宅サービスセンター 赤坂地区高齢者相談センター （港区立北青山地域包括支援センター）	年間利用者数：10,436名
		28	青山いきいきプラザ	年間利用者数：68,635名
		29	ケアコミュニティ・原宿の丘 地域包括支援センター 在宅サービスセンター 教育センター（教育相談室・けやき教室）	年間利用者数：44,021名
		30	障害者福祉センターはあとぴあ原宿	年間利用者数：1,696名
		31	千駄ヶ谷敬老館	年間利用者数：7,476名

表 9.19-2(2) 計画地周辺の主要な公共施設（教育・福祉・医療施設）

区分		番号	施設名	利用状況
医療施設	病院	32	医療法人社団 信濃会 信濃坂クリニック	※臨床試験専門の医療機関につき、一般的な利用はない。
		33	医療法人社団 仁圭会 林外科病院	病床数：67床
		34	慶應義塾大学病院	病床数：1,044床
		35	学校法人 東京女子医科大学 附属青山病院	病床数：42床
		36	医療法人社団 オリムピア会 オリムピア眼科病院	病床数：40床
		37	医療法人財団 東京勤労者医療会 代々木病院	病床数：150床
その他	図書館	38	慶應義塾大学信濃町メディアセンター (北里記念医学図書館)	年間利用者数：122,466名
		39	港区立赤坂図書館	年間利用者数：360,140名

注) 地点番号は、図 9.1-12 (p.81 参照) の表記に対応する。

利用状況等は、特筆ない場合は平成 25 年度あるいは平成 26 年度実績値を示す。

出典：「しんじゅくノート」(平成 27 年 3 月 3 日参照 新宿区ホームページ)

<http://shinjuku.mycl.net/>

:「渋谷区案内図」(平成 27 年 3 月 3 日参照 渋谷区ホームページ)

<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/est/map/annai2014.pdf>

:「港区公共施設案内図 ぐるっとみなの 2012-2014」(平成 24 年 10 月 港区)

:「医療機関名簿」(平成 26 年 9 月 東京都)

:「学校教育情報」(平成 27 年 3 月 3 日参照 学校教育情報ホームページ)

<http://www.gaccomm.jp/>

:各施設等ホームページ、区ヒヤリングによる

3) 動線の状況

ア. 地域住民の交通経路

計画地周辺の公共交通機関の状況、住宅地への日常的な移動経路は、図 9.19-2 及び図 9.19-3 に示すとおりである。

計画地北側には、JR 中央本線の千駄ヶ谷駅と信濃町駅、都営大江戸線の国立競技場駅があり、南側約 600m には東京メトロ半蔵門線・銀座線の外苑前駅が、南東約 800m には東京メトロ・都営大江戸線の青山一丁目駅がある。

現地踏査結果によると、計画地の北～北東側の住宅地への日常的な移動経路は、千駄ヶ谷駅・国立競技場駅・信濃町駅の駅から南北への移動が多い。

計画地の南～西側の住宅地への日常的な移動経路は、千駄ヶ谷駅・国立競技場駅が最寄り駅になるが、JR 山手線の代々木駅、原宿駅からも徒歩 10～20 分圏、東京メトロ外苑前駅から徒歩 10 分圏であり、交通の便は非常によい地区である。計画地を通過することなく、移動経路が確保されている。

また、路線バスも計画地周辺を南北（北青山三丁目交差点～千駄ヶ谷駅前、青山一丁目駅前～信濃町南口駅など）に運行しており、東西に通過する鉄道の各駅を補完する動線が確保されている。なお、計画地西側の外苑西通りには路線バスは運行していない。

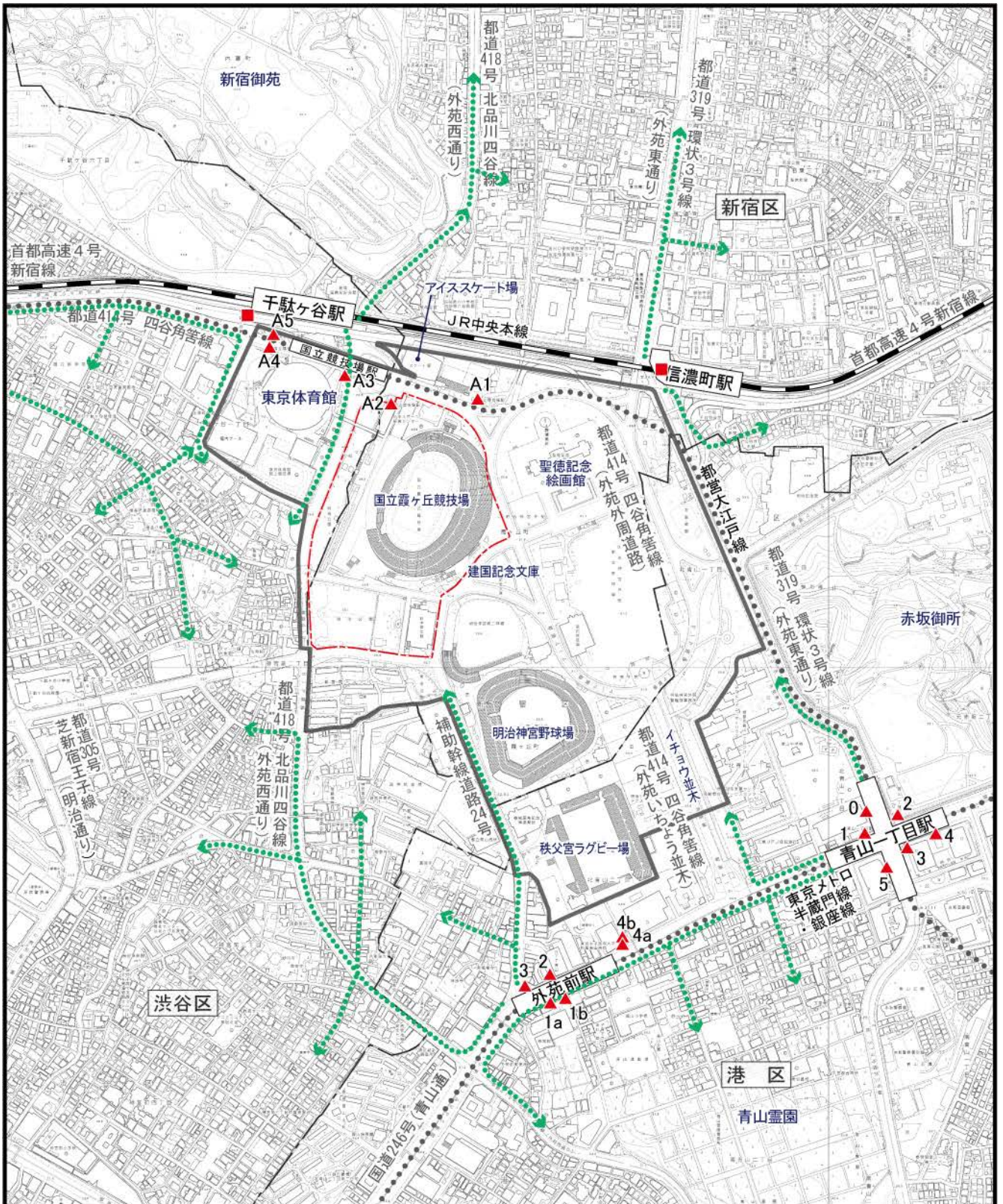
これらの交通網の状況から、地域住民の交通経路としては、徒歩圏内の鉄道の利用あるいは路線バスとの組合せにより、移動経路が確保されている状況といえる。

また、計画地の西側は東京体育館、東側は明治神宮外苑であることから、計画地を挟んで交通経路としての東西の移動は少ない。以上から、計画地内を経由する移動は少ない。

イ. 通学区域及び通学路の状況

小学校の通学区域及び小中学校の通学路の状況として、計画地周辺の小学校 5 校の学区及び計画地周辺の「学校、幼稚園、保育園等あり」の標識設置道路を整理した。小学校の学区と標識設置道路は、図 9.19-4 に示すとおりである。

計画地は四谷第六小学校の学区内に位置している。なお、計画地南東部の道路には「学校、幼稚園、保育園等あり」の標識が設置されており、四谷第六小学校の学区内（霞ヶ丘町：学区内のうち、JR 中央本線以南の区域）の小学生等の通学路として利用されている。



凡例

- 計画地
- 会場エリア
- 区界
- JR
- 地下鉄
- ← 歩行者動線

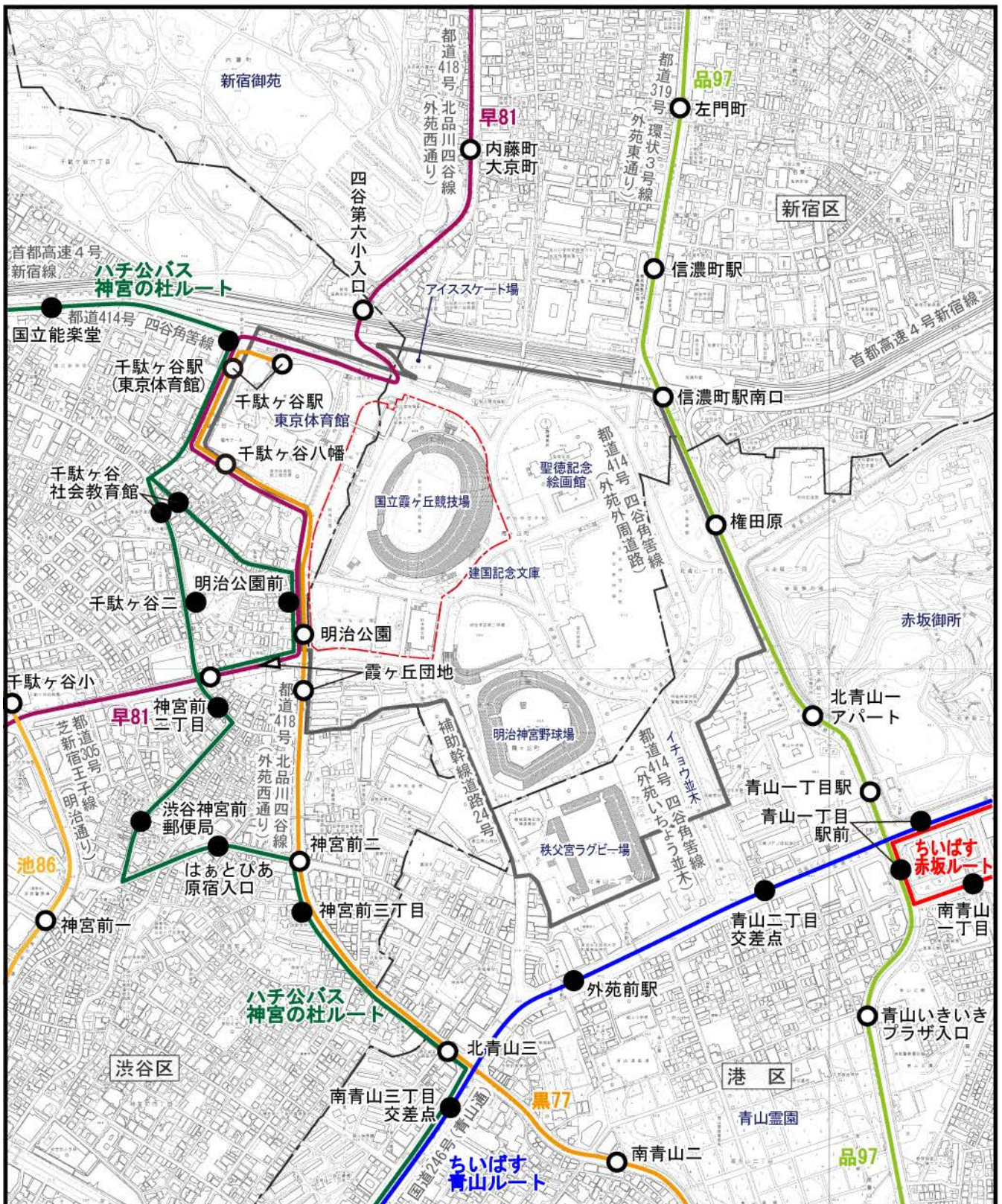
- JR 出口
- ▲ 地下鉄出口



Scale 1:10,000



図 9.19-2
鉄道路線網と住宅地への歩行者動線



凡例

- 計画地
- 会場エリア
- 区界
- バス停(都営バス)
- バス停(コミュニティバス)
- バス停(表示方向のみ停車)

バス路線(東京都交通局)

- 池 86
- 黒 77
- 早 81
- 品 97
- ハチ公バス
神宮の杜ルート
- ちいばす
青山ルート
- ちいばす
赤坂ルート

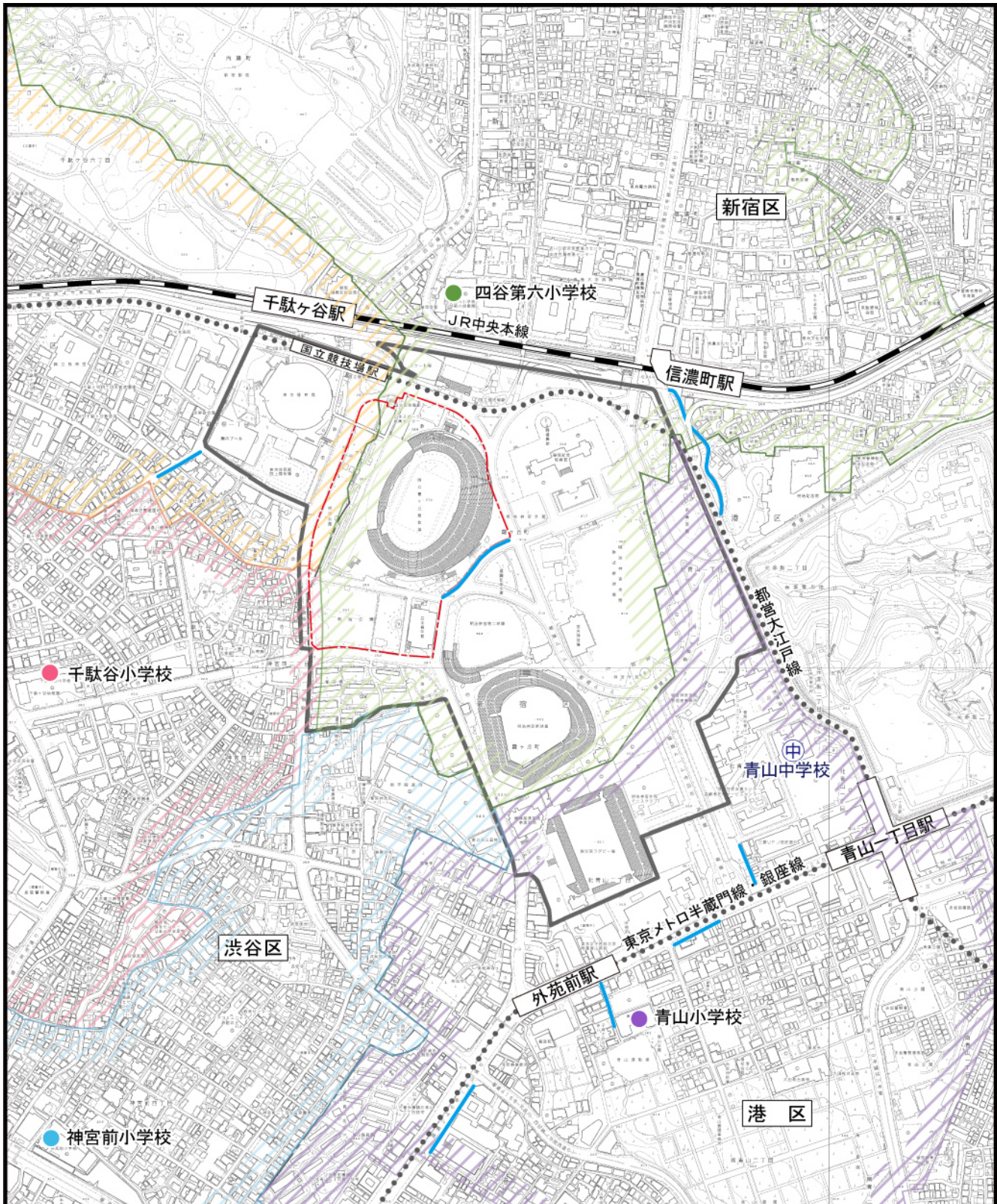


Scale 1:10,000

0 100 200 400m

図9.19-3 バス路線網

出典: 「みんくるガイド」(平成 25 年 4 月 東京都交通局)、「ちいばす路線図」(平成 24 年 4 月 港区)
「ハチ公バス概要 経路図」(平成 27 年 2 月 渋谷区)



凡例

- 会場エリア
- 計画地
- 区界
- JR
- 地下鉄
- 四ツ谷第六小学校、学区
- 鳩森小学校、学区
- 千駄谷小学校、学区
- 神宮前小学校、学区
- 青山小学校、学区
- 標識設置道路
(学校、幼稚園、保育所等あり)



Scale 1:10,000

0 100 200 400m

図 9.19-4 計画地周辺の小学校学区と学校等ありの標識設置道路

出典：「学校教育情報」（平成 27 年 2 月 19 日参照 学校教育情報サイトホームページ）<http://www.gaccom.jp/>

4) 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 9.19-3 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、計画地周辺の道路で歩行系幹線道としての整備方針が示されている。

「東京都市計画地区計画 神宮外苑地区地区計画」においては、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」（平成 26 年 12 月 東京都）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、2020 年 東京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 9.19-3 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る。
渋谷区都市計画 マスタープラン 2000	○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する。 ・まちの特徴を活かした活気ある複合市街地を形成する。 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	○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

5) 法令等による規制及び基準等

土地利用及び生活動線の分断に関連する法令等については、表 9.19-4(1) 及び(2) に示すとおりである。

表 9.19-4(1) 土地利用及び生活動線の分断にかかる法令等

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>

表 9.19-4(2) 土地利用及び生活動線の分断にかかる法令等

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>(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>七 風致地区</p> <p>第九条 (途中省略)</p> <p>3 第一種中高層住居専用地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。</p> <p>4 第二種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護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>

9.19.2 予測

(1) 予測事項

予測事項は、生活動線（特に歩行者動線）の分断又は進展の有無及びその規模、範囲、時間及び程度とした。

(2) 予測の対象時点

予測の対象時点は、2020年東京大会の大会開催前、大会開催中及び大会開催後であって、生活動線（特に歩行者動線）に影響が生じるとされる時点又は期間のうち、大会開催前、大会開催後とした。

(3) 予測地域

予測地域は、計画地及びその周辺地域とした。

(4) 予測手法

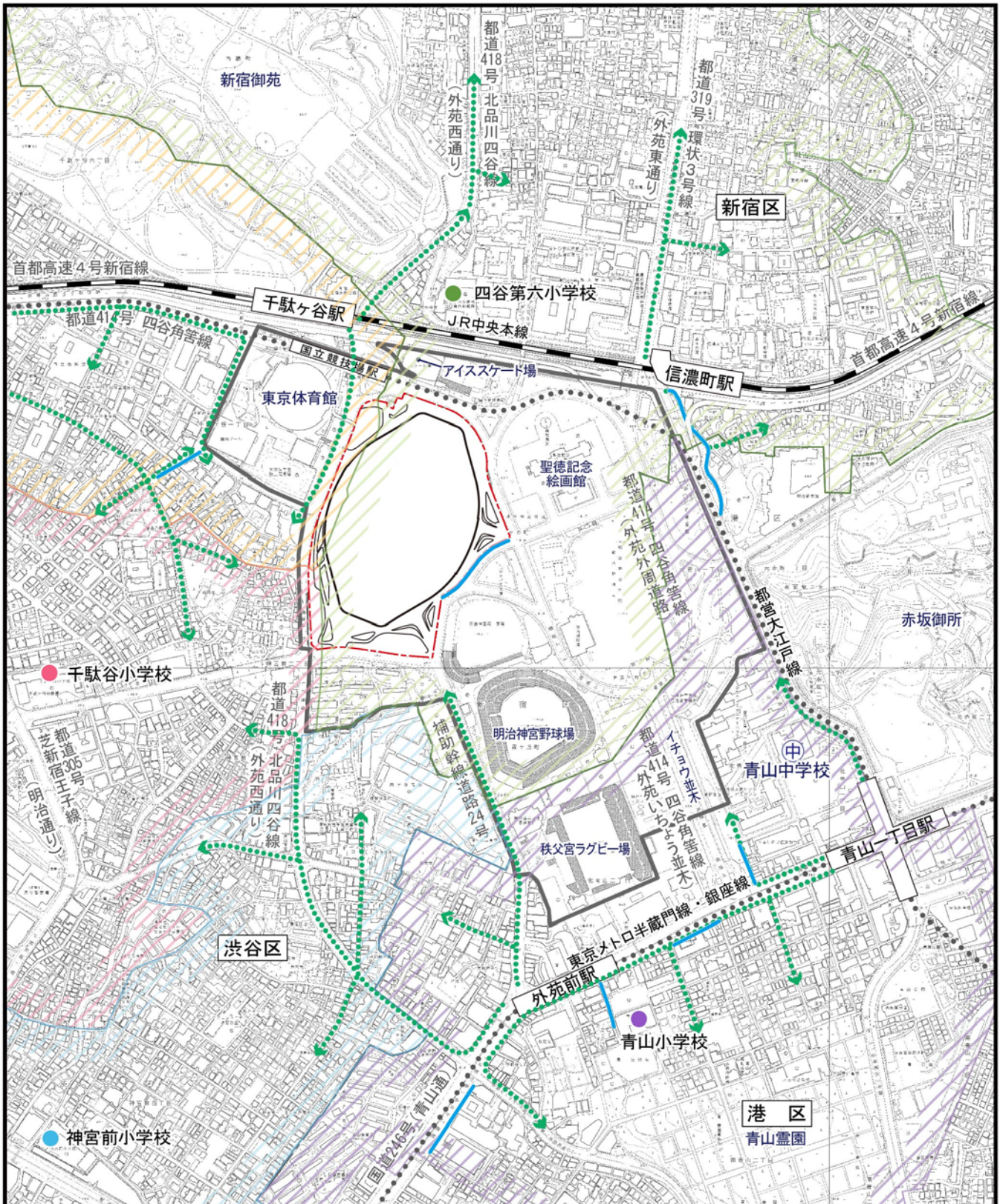
予測は、現況調査で把握した状況と、計画地周辺の2020年東京大会における土地利用計画図、施行計画等とを重ね合わせる手法によった。

(5) 予測結果

現況の交通経路・通学路及び将来の土地利用計画を重ね合わせたものは、図9.19-5に示すとおりである。オリンピックスタジアムは、国立霞ヶ丘競技場の建替えであり、その位置に大きな変化がないことから、日々の生活で利用するスーパーや公共施設等への移動動線について大きな変化はないと予測する。計画地南東部の道路には「学校、幼稚園、保育所等あり」の標識が設置されており、通学路に利用されているが、建替え後も同様な利用が可能と予測する。

また、国立霞ヶ丘競技場の南側道路（区道43-660及び区道43-680）が計画地に含まれおり、オリンピックスタジアムと一体整備される計画であるが、計画建築物の周囲には自由に通り抜けられる歩道状空地が整備される計画となっている。歩道状空地は、地区全体にわたり回遊性のあるネットワークを持ち、バリアフリーに配慮するとともに、歩行者デッキと併せて、歩行者のアクセス性を向上させる機能を有すると予測する。

以上から、施設の存在に伴う計画地周辺の生活動線は分断されないと予測する。



<p>凡例</p>	
<p>■ 計画地</p>	<p>● 四ツ谷第六小学校、学区</p>
<p>□ 会場エリア</p>	<p>● 鳩森小学校、学区</p>
<p>--- 区界</p>	<p>● 千駄谷小学校、学区</p>
<p>— JR</p>	<p>● 神宮前小学校、学区</p>
<p>..... 地下鉄</p>	<p>● 青山小学校、学区</p>
<p>←..... 歩行者動線</p>	<p>— 標識設置道路 (学校、幼稚園、保育所等あり)</p>

Scale 1:10,000

0 100 200 400m

図9.19-5 計画地と住民の移動経路・学校等あり標識設置道路等の重ね合わせ図

9.19.3 ミティゲーション

(1) 予測に反映した措置

- ・敷地は自由に通り抜けられる通路空間として整備し、歩行者のアクセス性を向上させる計画である。

9.19.4 評価

(1) 評価の指標

評価の指標は、生活動線（特に歩行者動線）の分断がないこととした。

(2) 評価の結果

本事業の実施により周辺地域住民の主たる生活動線に大きな変化はないと予測する。さらに、敷地を自由に通り抜けられる歩道状空地が整備されることから、歩行者のアクセス性は向上すると予測する。

本事業は、旧国立霞ヶ丘競技場を平成31年までに新たな競技場に建替えるものである。

事業の実施に伴い、バリアフリーで地区全体にわたる回遊性のあるネットワークが創出され、周辺のスポーツ施設等と一体的に利用する環境が整備されることにより、本事業に伴う生活動線（特に歩行者動線）の分断はなく、評価の指標を満足するものとする。

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地域（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 5 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」（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.74 参照）に示したとおりである。

計画地の土地利用は、現在、スポーツ・興行施設のほか、公園・運動場等（明治公園（霞岳広場、四季の庭））、事務所建築物（日本スポーツ振興センター）、宿泊・遊興施設（日本青年館）となっている。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

計画地及びその周辺の土地利用については、新宿区・渋谷区において、表 9.20-2 の計画が定められており、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、2020 年東京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	○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	○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、2020年東京大会の大会開催前、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2020年東京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に示す日本青年館である。

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、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に移転する計画である。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

No	名称	施設規模	移転先
1	日本青年館	<p>【現在】</p> <p>延床面積：約24,400m²</p> <p>用途：ホテル、ホール、レストラン</p> <p>【移転後】</p> <p>延床面積：約32,000 m²</p> <p>（日本スポーツ振興センター施設と合築）</p> <p>用途：ホテル、ホール、レストラン、事務所</p>	<p>明治神宮球場3墨側の道路を挟んだ正面</p> <p>（国立霞ヶ丘競技場西テニス場（新宿区霞ヶ丘町16番8号（西テニス場クラブハウス））の敷地約6,800m²</p> <p>現在の土地利用：テニス場</p> <p>出典：日本青年館ヒヤリングによる</p>

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である。

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

本事業の施設の存在により、日本青年館の移転が必要となるが、現在と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。