

8.11 土地利用

8.11.1 調査事項

調査事項は、表 8.11-1 に示すとおりである。

表8.11-1 調査事項(東京2020大会の開催後)

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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

8.11.2 調査地域

調査地域は、計画地とした。

8.11.3 調査手法

調査手法は、表 8.11-2 に示すとおりである。

表8.11-2 調査手法(東京2020大会の開催後)

	調査事項	未利用地の解消の有無及びその程度
	調査時点	東京2020大会の開催後(2021年度)とした。
調査期間	予測した事項	施設竣工後の2022年2月とした。
	予測条件の状況	施設竣工後の2022年2月とした。
	ミティゲーションの実施状況	施設竣工後の2022年2月とした。
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)及び施設へのヒアリングによる方法とした。
	予測条件の状況	現地調査(写真撮影等)及び港湾計画資料による方法とした。
	ミティゲーションの実施状況	現地調査(写真撮影等)及び港湾計画資料による方法とした。

8.11.4 調査結果

(1) 調査結果の内容

1) 予測した事項及び予測条件の状況

ア. 未利用地の解消の有無及びその程度

大会開催後の後利用時の本体建物敷地は、図 8.11-1 に示すとおりであり、土地利用の調査結果は、表 8.11-3 に示すとおりである。

計画地は、平成 12 年度から平成 17 年度に埋立てられた地域で、土地利用は未利用地であった。本事業の実施に伴い、南東側の区画の約 36,500m²の未利用地は展示場等として後利用され、本体建物の西側区画の一部は敷地外駐車場として利用する予定である。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。その他の範囲については、北側は港湾計画の改定により、有明親水海浜公園の一部として利用される予定であり、また、南西側の区画の利用方針は、今後検討していく予定であり、現在はいずれも未利用地となっている。計画地の周囲の有明アリーナや整備予定の有明親水海浜公園と一体的となるよう連携していく。

表 8.11-3 土地利用の調査結果（大会開催後）

土地利用項目	現況 ^{注1)} (m ²)	フォローアップ 調査結果 (m ²)	備考
スポーツ、公園施設	0	約 36,500	展示場等
駐車場	0	約 10,660	
未利用地	約 97,500	約 50,340 ^{注2)}	
合計	約 97,500	約 97,500	

注 1) 東京 2020 大会の施設建設前の土地利用面積。

注 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の面積を含む。

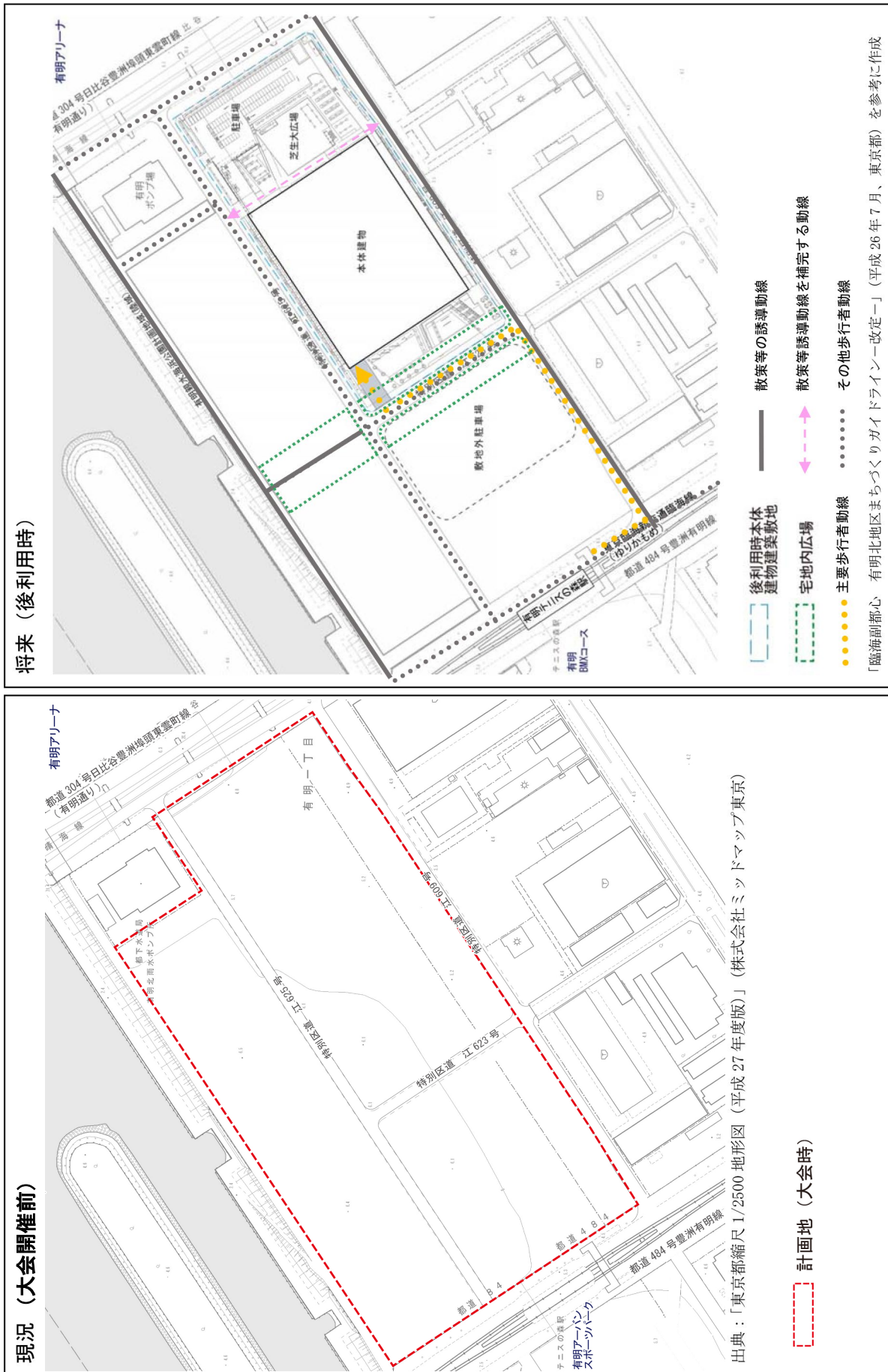


図8.11-1 現況の土地利用と後利用時の土地利用の比較

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 8.11-4 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8.11-4 ミティゲーションの実施状況(東京2020大会の開催後)

ミティゲーション	・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。
実施状況	計画地南東側の敷地面積約 36,500m ² の範囲は、展示場等として後利用される。
ミティゲーション	・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。
実施状況	北側の区画は、港湾計画の改定により、有明親水海浜公園の一部として利用される予定である。
ミティゲーション	・北側と南西側の残りの区画は利用を今後検討していく。
実施状況	計画地の展示場等と敷地外駐車場以外の区画は、北側は港湾計画の改定により、有明親水海浜公園の一部として利用される予定であり、また、南西側の区画の利用方針は、今後検討していく予定であり、現在はいずれも未利用地となっている。
ミティゲーション	・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。
実施状況	計画地の周囲の有明アリーナや整備予定の有明親水海浜公園と一体的となるよう連携を進めている。
	
<p>東雲運河側（西側）から見た有明体操競技場 東雲運河側（東側）から見た有明体操競技場</p>	

(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、南東側の区画の約 36,500m²の未利用地は展示場等として後利用され、本体建物の西側区画の一部の約 10,660m²は敷地外駐車場として利用する予定である。

その他の範囲約 50,340m²については、北側は港湾計画の改定により、有明親水海浜公園の一部として利用される予定であり、また、南西側の区画の利用方針は、今後検討していく予定であり、現在はいずれも未利用地となっている。計画地の周囲の有明アリーナや整備予定の有明親水海浜公園と一体的となるよう連携していく。

以上のことから、本事業の土地利用の変化についての予測結果とフォローアップ調査結果は、概ね一致する。

表 8.11-5 土地利用変化の予測結果とフォローアップ調査結果の比較

土地利用項目	現況 ^{注1)} (m ²)	予測結果 (m ²)	フォローアップ 調査結果 (m ²)	備考
スポーツ、公園施設	0	約 36,500	約 36,500	展示場等
駐車場	0	約 11,850	約 10,660	
未利用地	約 97,500	約 49,150 ^{注2)}	約 50,340 ^{注2)}	
合計 ^{注3)}	約 97,500	約 97,500	約 97,500	

注1) 東京 2020 大会の施設建設前の土地利用面積（平成 29 年 2 月時点）。

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の面積を含む。

3) 合計の土地利用面積約 97,500m²は、東京 2020 大会の計画地の面積。