

国立霞ヶ丘競技場建替えに関する都有地を活用した手法検討について

別紙のとおり、4つのパターンを比較検討したが、いずれのパターンも、下記の課題が解決されることが前提となる。

● 都市計画手法について

- ・ スポーツ振興局から、再開発等促進区や、地区計画＋用途地域変更などの案が示されているが、手法を選択・決定するためには、スポ振、国から詳細な条件の提示が必要。
- ・ 再開発等促進区を定める地区計画を適用する場合は、国において都市計画運用指針の改定等が必要となり、ハードルは高い。

◎運用指針に位置づけられる、再開発等促進区を定める地区計画の対象地区

- 1) 工場、倉庫、鉄道停車場又は港湾施設の跡地等の相当規模の低・未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合
- 2) 埋め立て地等において必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に建築物を整備し、土地の高度利用を図る場合
- 3) 住居専用地域内の農地、低・未利用地等における住宅市街地への一体的な土地利用転換を図る場合
- 4) 老朽化した住宅団地の建替えを行う場合
- 5) 木造住宅が密集している市街地の再開発等の場合

- ・ 手法の検討では、特に建物用途、高さの都市計画規制をクリアすることが大きな課題。
 - 用途：「観覧場（競技場）」の用途は、近隣商業地域以上でないと建築不可。
 - 高さ：絶対高さ高度地区20mと風致地区（絶対高さ制限15m）
- ・ 土地交換後の日体協敷地及び霞ヶ丘競技場敷地を高度利用することが必要となる場合、当該地を高度利用することの都市計画上の理屈の整理が必要。
- ・ 地元区（渋谷、新宿、港）から地区計画策定の協力を得ることが必要。

● 都市計画公園について

- ・ 都市計画公園内への建築行為は、都市計画法53条の許可（平成24年4月1日に区へ権限移譲予定）等により可能となることが前提。

● 土地交換（都有地・国有地と日体協用地、外苑ハウス用地）について

- ・ 各パターンで必要となる土地交換の可否は、別途整理が必要。
- ・ 日体協又は外苑ハウスが隣接地の容積を活用する仮定についても、条件や制約等が別途整理されることが必要。

都市計画運用指針（抜粋）

例えば、次に掲げる場合において再開発等促進区を指定することが考えられる。

- 1) 工場、倉庫、鉄道操車場又は港湾施設の跡地等の相当規模の低未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合。
- 2) 埋め立て地等において必要な公共施設の整備を行いつつ一体的に建築物を整備し、土地の高度利用を図る場合
- 3) 住居専用地域内の農地、低・未利用地等における住宅市街地への一体的な土地利用転換を図る場合
- 4) 老朽化した住宅団地の建替えを行う場合
- 5) 木造住宅が密集している市街地の再開発等の場合