

国立霞ヶ丘競技場建替え、岸記念体育会館建替えについて

1. 国立霞ヶ丘競技場

- ・ 国、NAASH、区、都による「建替え連絡会」を開催（11/14）
- ・ NAASH、非公式に建替え配置案を都へ説明。競技場建替えの与条件については、引き続き検討（12/27）

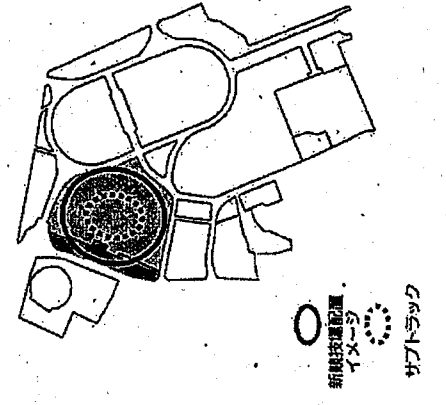
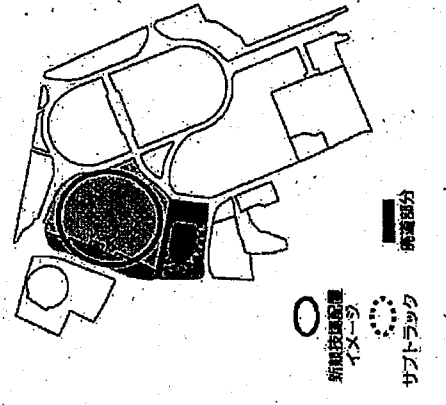
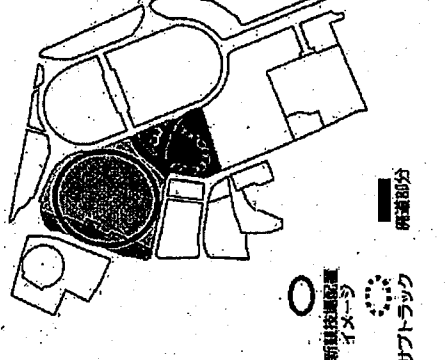
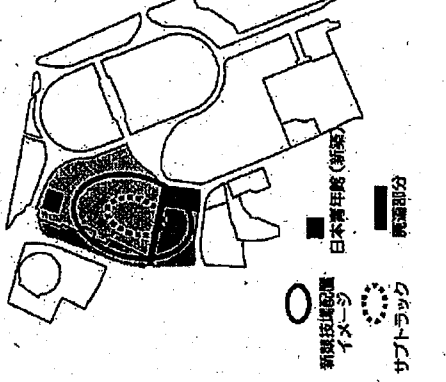
2. 岸記念体育会館（12/19に日体協から聴取した内容）

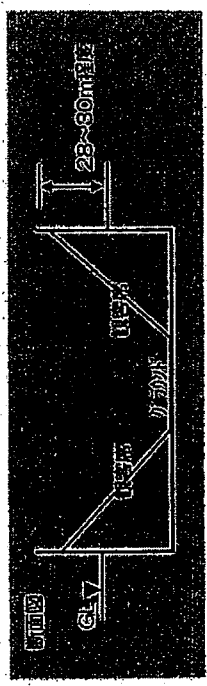
- ・ 従前案（H23. 2）から規模は縮小
（床面積：約43,600㎡（約950%）⇒約36,700㎡（約800%）
高さ：約150m⇒約90m
階数：約38階建て⇒約20階建て）
- ・ 自己負担費用として「非開示」が必要と試算（従前案では「非開示」）
- ・ 費用調達手段及び資金計画の見通しは不明確
- ・ 財務省への再説明を要望するとともに、水道局がいつまで待てるのかを懸念

3. 今後の対応

- ① NAASHに対し、新たに提案されたサブトラックを含め、競技場建替えの与条件確定（配置、規模）を急がせるとともに、都として、霞ヶ丘地区再編の素案をまとめる。
 - ② 素案の実現に必要な都市計画の変更内容（土地利用、用途容積、公園、道路など）を、できるだけ早く確定させる。
 - ③ 建替えスケジュールに沿って、区など関係者との調整の進め方を確定させる。
-
- ④ 上記①～③の検討とあわせて、日体協に対し、いつどのような形で霞ヶ丘地区への移転の話をもちかけるか、検討することが必要。
その間、財務省に対する日体協の事業計画の説明をどうするか、決めておく必要がある。

国立霞ヶ丘競技場建替え検討案 (※1/2/27NAAASH資料(打合せ後回収)をもちに都市整備局が再現)

	A区 サブトラックを地下に	B区 サブトラックを競技場南側に	C区 サブトラックを神宮第二球場に	D区 サブトラックを山下に 日本青年館(新築)
<p>【必要な施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メインスタジアム 収容人員8万人規模 ・サブトラック 400m×6コース 観覧席が必要 <p>※ メインスタジアムを第一種公認競技場にするには、第三種のサブトラックが必要</p> <p>※ オリンピックでは仮設でも可</p>	 <p>新設技術配置 イメージ サブトラック 観覧席部分</p>	 <p>新設技術配置 イメージ サブトラック 観覧席部分</p>	 <p>新設技術配置 イメージ サブトラック 観覧席部分</p>	 <p>新設技術配置 イメージ サブトラック 観覧席部分</p>
サブトラックの配置	<ul style="list-style-type: none"> ・新設技場の地下 (世界に事例なし) (陸連から難色を示される可能性あり) 	<ul style="list-style-type: none"> ・明治公園、日本青年館の敷地を使用 	<ul style="list-style-type: none"> ・神宮第二球場等の敷地を使用 	<ul style="list-style-type: none"> ・新設技場の地下 (世界に事例なし) (陸連から難色を示される可能性あり)
敷地の範囲 (所有者)	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の国立競技場の敷地 (NAAASH) ・競技場西側の明治公園 (東京都) 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の国立競技場の敷地 (NAAASH) ・競技場西側の明治公園 (東京都) ・競技場南側の明治公園 (東京都) ・日本青年館 (財務省) 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の国立競技場の敷地 (NAAASH) ・競技場西側の明治公園 (東京都) ・神宮第二球場等 (明治神宮) 	<ul style="list-style-type: none"> ・現在の国立競技場の敷地 (NAAASH) ・競技場西側の明治公園 (東京都) ・競技場南側の明治公園 (東京都) ・日本青年館 (財務省)
西側明治公園の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内で緑地+公開空地を1.2ha確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・サブトラック周辺を運動公園として整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・A案+緑地の再生 	<ul style="list-style-type: none"> ・A案と同様、敷地内で確保
道路の廃道 (付替え)	<ul style="list-style-type: none"> ・無し 	<ul style="list-style-type: none"> ・有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・有り 	<ul style="list-style-type: none"> ・有り
NAAASHが説明した内容	<ul style="list-style-type: none"> ・NAAASH内部での検討中の案 ・他の土地所有者とは未協議 ・代替地の確保、移転費用については特に考慮していない 			



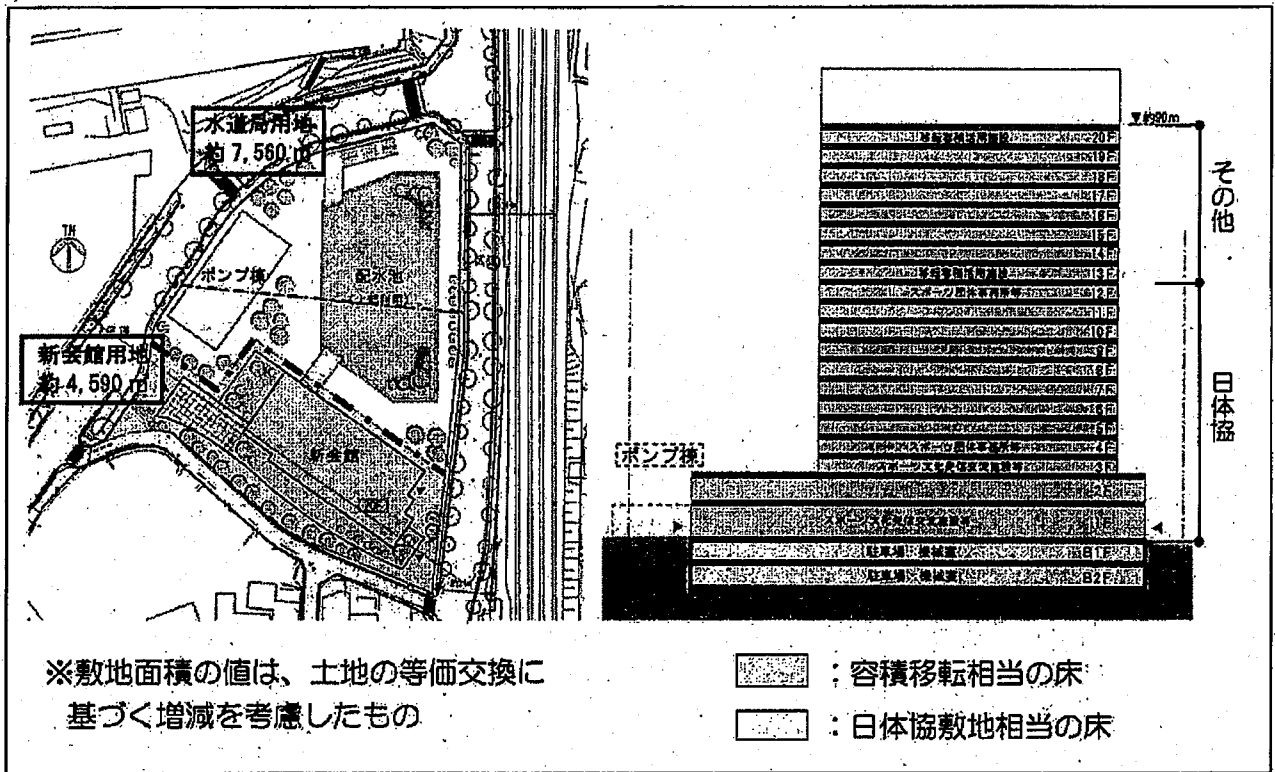
財務省の見解に対する日体協の考え方

財務省の見解 (平成23年2月18日) (平成23年3月3日)	財務省の見解に対する日体協の考え方 (平成23年12月19日)
●土地交換をする場合は、定款に定める主たる事務又は事業である必要がある	・全て定款で定める事業に使用する
●床の過半を日体協の主たる事業に使用する	・日体協の自己使用（主たる事業）部分を過半とする

< 懸案事項 >

●新会館は西側に建設する方が 良い	・敷地全体の土地交換となるが、新会館は南側に建設したい
(国有地と日体協所有地との 交換面積が少ない)	(国有地⇨日体協所有地：約3,850㎡) (都有地⇨日体協所有地：約740㎡)
	・移転容積コスト ① <input type="text" value="非開示"/>
●日体協の事業計画を待りたい	・自己使用分建設費用 ② <input type="text" value="非開示"/>
	・デベからの前払い賃借料収入 ③ <input type="text" value="非開示"/>
	◎総費用 (①+②-③) <input type="text" value="非開示"/>
	【 <input type="text" value="非開示"/> の内訳】
	・手持資金 <input type="text" value="非開示"/>
	財界、個人からの寄付金 <input type="text" value="非開示"/>
	利用団体からの建設協力金 <input type="text" value="非開示"/>
	日体協、JOC負担金 <input type="text" value="非開示"/>
	・借入金 <input type="text" value="非開示"/> (<input type="text" value="非開示"/>)
	<input type="text" value="非開示"/>
	<input type="text" value="非開示"/>
●国有地の容積移転などについては、現段階では判断できない	・容積移転部分についてはデベロッパーに賃貸したい

日体協による岸記念体育会館建替え案（現地建替え案）



	最新案 (H23. 1. 2)	従前案 (H23. 2)
新会館建設位置	南側	西側
財務省と日体協の土地交換	敷地全体の土地交換が必要	土地交換が不要な部分有
新会館床面積 (容積対象)	約 36,700 m ² (約 800%)	約 43,600 m ² (約 950%)
日体協自己使用部分	約 20,000 m ²	約 21,800 m ²
それ以外	約 16,700 m ²	約 21,800 m ²
階数	約 20 階	約 38 階
高さ	約 90m	約 150m
日体協負担費用	非開示	非開示

※本案は地元渋谷区の関与が大きい。

(再開発等促進区又は容積適正配分型地区計画 (どちらも区決定) が必要。)

霞ヶ丘地区におけるNAAASH案を踏まえた段階整備の考え方

<p>□ : まちづくりの核となる地区区画</p> <p>○ : 駅前技術施設イメージ</p> <p>● : サブトラック</p> <p>■ : 明蔵(付替え)部分</p>	<p>NAAASH・B案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●明治公園(西)、(南)、日本青年館敷地を含んだ区域設定(競技場、サブトラック) ●現・競技場敷地南側の区道を廃道・付替え 	<ul style="list-style-type: none"> ・NAAASH(現・国立競技場敷地) ・財務省(日本青年館) ・東京都(競技場西側・南側の明治公園) 			<ul style="list-style-type: none"> ●明治公園(西)、日本青年館の代用地確保
--	-------------------------	--	--	--	--	--

<p>部・案</p> <p>(霞ヶ丘アパート用地の活用)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●競技場はNAAASH・B案とおり ●明治公園(西)を、霞ヶ丘アパート用地に代替 	<ul style="list-style-type: none"> ・NAAASH(現・国立競技場敷地) ・財務省(日本青年館) ・東京都(競技場西側・南側の明治公園、霞ヶ丘アパート) 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の区域に地区計画の方針を策定 ・区域1の整備計画策定を最優先し、順次段階的に地区整備計画を策定 ・公園区域を地区計画で担保 	<ul style="list-style-type: none"> ●明治公園(西)を霞ヶ丘アパート用地に付替え可能 ●日本青年館の代用地を区域3で確保できる可能性あり ●段階的な整備が可能(区域1⇒区域2⇒区域3) 	<ul style="list-style-type: none"> ●霞ヶ丘アパート居住者の円滑な移転が必要 ●霞ヶ丘アパート居住者の移転時期は不確定(一時的に開設公園が減少する可能性、日本青年館の再建が遅れる可能性がある)
---	---	--	--	--	---

<p>岸記念体育会館を霞ヶ丘地区に移転することになった場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●岸記念体育会館の移転用地を霞ヶ丘アパート用地内に確保 ●現・岸記念体育会館用地は公園として整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・NAAASH(現・国立競技場敷地) ・財務省(日本青年館) ・東京都(競技場西側・南側の明治公園、霞ヶ丘アパート) ・日体協(現・岸記念体育会館敷地) 	<ul style="list-style-type: none"> ・岸記念体育会館の移転が確定した時点で地区整備計画を変更 	<p>左案の利点に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> ●岸記念体育会館の更け入れの時期は柔軟に対応可能 ●渋谷区内での公園の代替も確保 ●岸記念体育会館の敷地によりスホーツ企業の集積を促し、スホーツのビッグの形成に寄与 ●岸記念体育会館移転の準備が必要(公園として空けた霞ヶ丘アパート用地に集積ビルを建設するための条件整理、日本協会が必要とする整備を確保するための条件整理(買収内覧会)など) ●日体協は平成25年6月(現役員任期)までに歳暮え計画を公表したい意向が強い状況
-----------------------------------	---	---	--	---

	平成23年度 (2011)				平成24年度 (2012)				平成25年度 (2013)				平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度		
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1~3			
オリンピック関連	立候補申請 締め切り (9/1)	主要施設発表	申請ファイル 提出 (2/15)	IOC選考会 (立候補書決定)	立候補五輪 (7/27~8/12)	IOC選考会 (立候補書決定)	立候補ファイル 内容決定	立候補ファイル 提出 (1/7)	IOC選考会 (開催都市決定) (9/7)	スポーツ振興法2013 (9/28~10/14)	オリピック開催 (7月~9月)										
ラグビーワールドカップ関連 (国による建設費に関する動き)																					
建設費検討会議																					
・与条件の確定 (文科省・NAASH)																					
・まちづくりの方向性の整理																					
・都市計画手法の検討																					
区マスタープランの改定 (渋谷区、新宿区)																					
・検討・調整																					
・決定手続き																					
都市計画の決定 (都) (再開発等促進区)																					
・検討・調整																					
・決定手続き																					
都営住宅関係																					
・費ヶ丘アパート (※2)																					

※1 国、NAASH (独立行政法人日本スポーツ振興センター)、地元区、都 (スポーツ振、知事本、財務、建設、都市整備等)

※2 ・・与条件の確定に伴い検討・調整

・スケジュールは費ヶ丘アパートの合意形成、進捗状況によるため未定

今後の日体協への対応（案）

- 新たな事業計画の内容をもってしても、財務省への説明は困難と考えられるので、日体協に対し、期限を定めて資料の再提出を求めたい。
- 例えば、今年度末を期限として再提出を要請し、それができない場合には、霞ヶ丘地区への移転が可能となるように、区との調整を内々に進めたい。
- 具体的には、日本青年館や岸記念体育会館を霞ヶ丘地区で高度利用する可能性を飲み込んだ形で、区との調整を進めることとしたい。
- この間に、岸記念体育会館の霞ヶ丘地区移転の見通しがつくなれば、霞ヶ丘競技場のスケジュールとは切り離して、岸記念体育会館建設に係る都市計画手続を進めることではどうか。
- いずれにしても、この先、都市整備局だけが交渉の窓口となつて、日体協の詳細な事業計画を提出させることは困難であると考ええる。