

羽田空港跡地第1ゾーンにおける 都市計画公園の整備・運営の方向性について

- (1) 東京都市計画土地区画整理事業羽田空港跡地地区土地区画整理事業
- (2) 東京都市計画公園 第4・3・124号 羽田空港公園



大田区

令和5年10月

羽田空港跡地第1ゾーンにおける都市計画公園の整備・運営の方向性について



写真提供:UR都市機構

羽田空港跡地第1ゾーンにおける上位計画について

【公園拡張範囲における上位計画の位置づけ】

- ◆ 「羽田空港跡地まちづくり推進計画（H22.10）」において、当該地を**多目的広場エリア**と位置付け。
（国、東京都、大田区、品川区策定）

【多目的広場の機能とゾーニング】

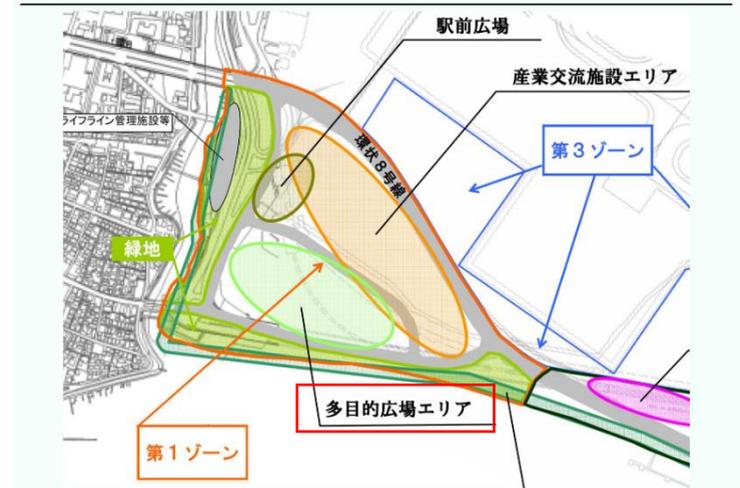
- ・海老取川及び多摩川に沿った親水ネットワークと連続性を持たせ、周辺市街地に不足する**緑地**や**オープンスペース**を確保する。
- ・**地域住民の健康増進**や**レクリエーション**、**イベント**のほか、**産業交流施設**との一体的な利用など、**多目的な利用**に供する場とする。
- ・**災害時には広域避難場所**の一部としてその機能確保に必要な**平面空間**を備える。

- ◆ 「羽田空港跡地第一ゾーン整備方針（H27.7）」において、当該地を含む南側エリアを**憩い・にぎわいエリア**と位置付け。（大田区策定）

【土地利用方針】

- ・多摩川沿いの親水空間や景観を生かした**多目的広場**や**憩いとにぎわい施設**等を整備し、**他エリアや各プロジェクトと連動**して多様な人々による**憩いやにぎわいの場**を創出するエリア。
- ・**必要に応じて、文化・産業関連施設**を配置する。また、**災害時には、避難**に供する**平面空間**として**多目的広場等**を活用する。

羽田空港跡地まちづくり推進計画（平成22年10月策定）
土地利用（P.7.9）



羽田空港跡地第1ゾーン整備方針（平成27年7月策定）
土地利用方針：南エリア（P.14）



羽田空港跡地地区土地区画整理事業について

【これまでの経緯】

- ◆ 平成27年9月11日、東京都、大田区、国土交通省、UR都市機構の4者間で、土地区画整理事業を用いてまちづくりを進めることについて協定を締結。
土地区画整理事業で生み出された保留地は、区が取得することを基本とすることを規定。

- ◆ 平成28年2月12日 土地区画整理事業 都市計画決定 (大田区告示第58号)

- ◆ 平成28年10月5日 土地区画整理事業 都市計画事業認可 (国土交通省告示第1115号)

- ◆ 平成30年6月28日、第一期事業地(約5.9ha)のうち、約2.7haの保留地を当初の資金計画より高い単価(再鑑定)で区が取得。

これにより、公園北側の保留地(約1.3ha)を同一単価で取得した場合、土地区画整理事業における資金計画の収入が超過。



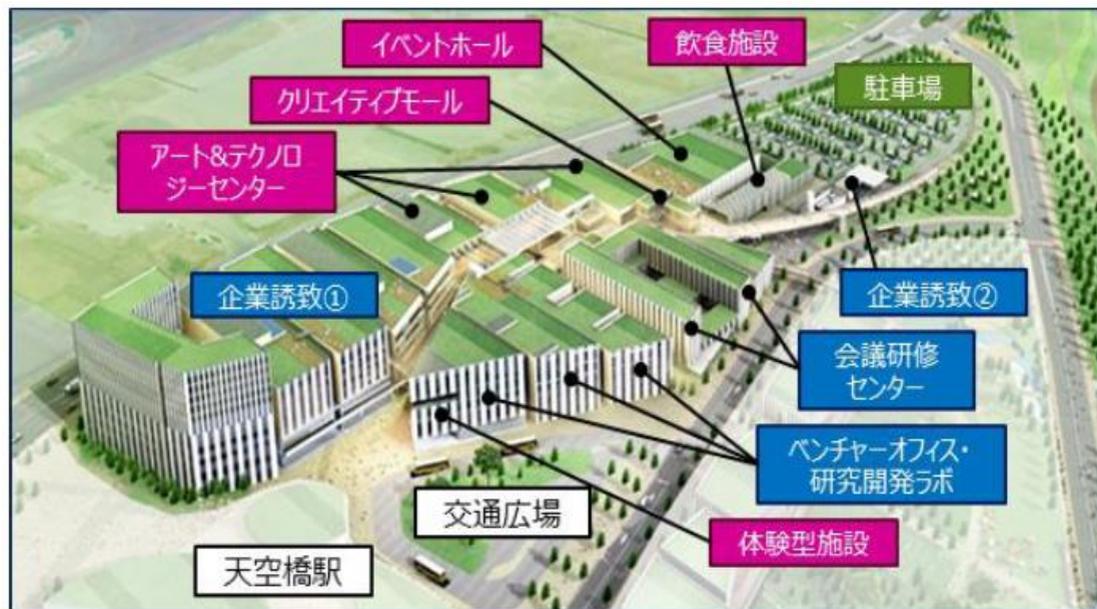
土地区画整理事業の事業構造上、
1.3ha規模の土地の所有の蓋然性が低下した



羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）について

【経緯】

- ◆ 平成27年7月 「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」策定
- ◆ 平成29年6月1日 第1ゾーン整備事業（第一期事業）について事業者を選定
- ◆ 平成30年5月9日 事業契約を締結
- ◆ 令和2年7月3日 第一期事業まち開き（一部の街区）
- ◆ 令和5年11月16日 全施設完成によるグランドオープン



<羽田空港跡地第1ゾーン整備事業（第一期事業）提案概要より>



<羽田空港跡地第1ゾーン整備方針より>

「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」の目的がほぼ充足

都市計画決定後の地区周辺の状況変化について

変化①：多摩川スカイブリッジの開通と新たな人流の発生

- 川崎市事業として、川崎市殿町地区（キングスカイフロント）と羽田空港跡地を結ぶ連絡橋が整備完了（R4.3）
- 連絡橋の整備により、川崎市から羽田空港跡地に訪れる新たな人流が発生
 - ①キングスカイフロント就業者は羽田空港跡地地区内に存する天空橋駅を経て通勤（立地企業45社のうち60%超の企業が定期ルートとして承認）
 - ②キングスカイフロント就業者がHICity内飲食店を活用（昼食を中心に）・（サイクルポート連携）
 - ③川崎市殿町周辺住民のHICity来訪増

変化②：HICityの開業～機能本格稼働

- 『先端』『文化』を国内外に発信する拠点としてR2年7月にまちびらき・R5年11月グランドオープン
- コロナ禍において停滞していたHICityの研究施設への入居、イベント等による来街者が増加
R2→R4：来街者493→2,984千人、入居企業29→46社、ライブホール公演64→278件

変化③：羽田エアポートガーデンの開業

- 羽田空港跡地まちづくり推進計画(H22.10)第2ゾーンに空港機能のサポートするホテル、多目的ホール、交通結節点を兼ね備えた施設がR2年7月に完成し、コロナ過を経て、R5年1月にグランドオープン

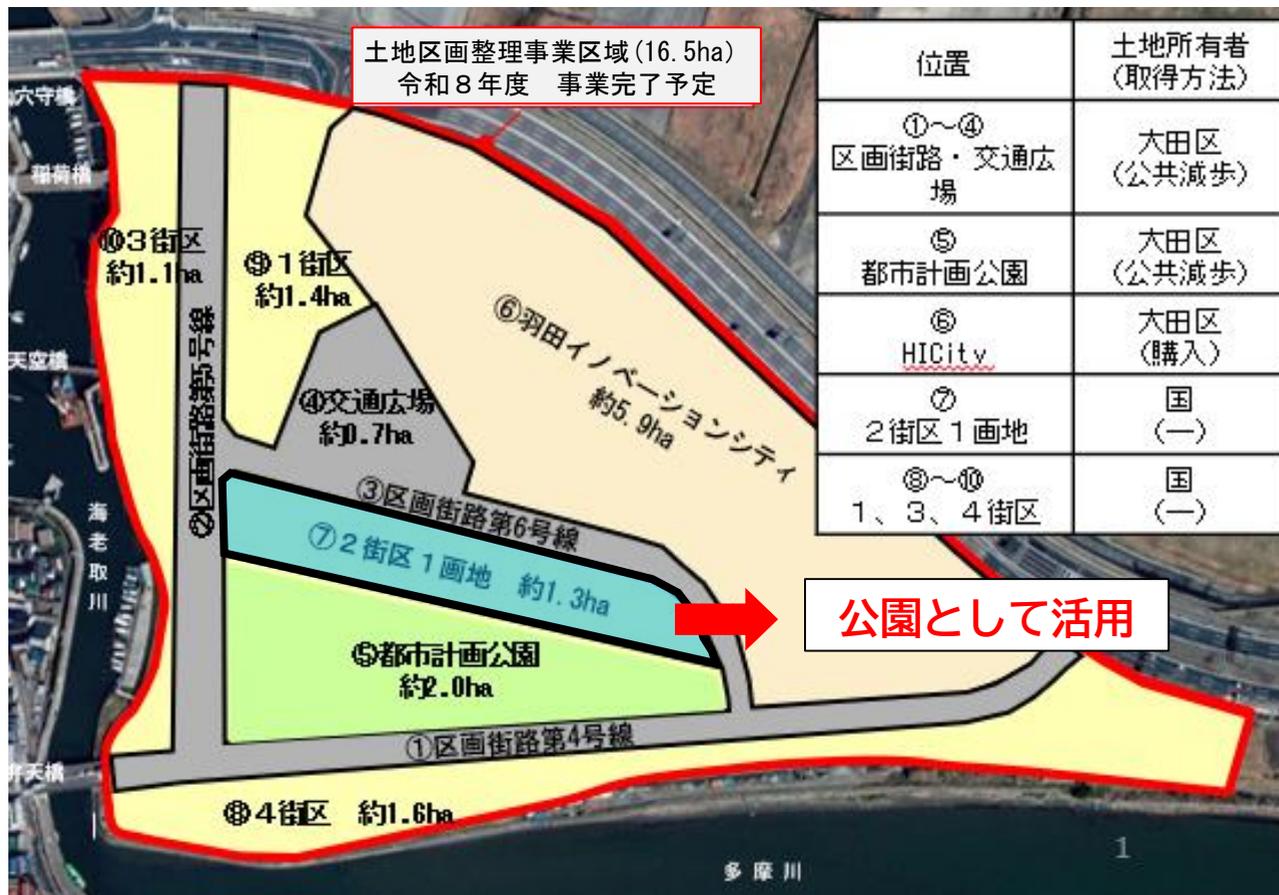
変化④：3地区の連携の始まり

- 多摩川スカイブリッジ開業を契機として、キングスカイフロント（代表：キングスカイフロント協議会）とHICity（代表：羽田みらい開発(株)）と羽田エアポートガーデン（代表：住友不動産商業マネジメント(株)）は連携協定を締結（R4.3）し、広域エリアマネジメントに着手

当地区の状況変化を踏まえた事業関係者協議について

- ◆土地区画整理事業の事業構造の変化及び地区周辺の状況変化を踏まえ、関係者で⑦2街区1画地（約1.3ha）の取り扱いについて協議

➡ ⑦2街区1画地を区が公園として整備する方針で4者（東京都、大田区、国土交通省、UR都市機構）で合意。令和4年6月29日に変更協定を締結。



都市計画公園の整備・運営の方向性について

状況の変化を的確にとらえ、当地区の推進計画及び整備方針の実現に向けた公園整備・運営について、区は下記3点の方向性の整理を進めている。

◆都市計画の見直しに向けた整理事項

- ①機能論 : 都市計画公園で導入をすべき機能
- ②空間配置論 : 都市計画公園の空間配置イメージ
- ③事業手法論 : 計画実現のための事業手法

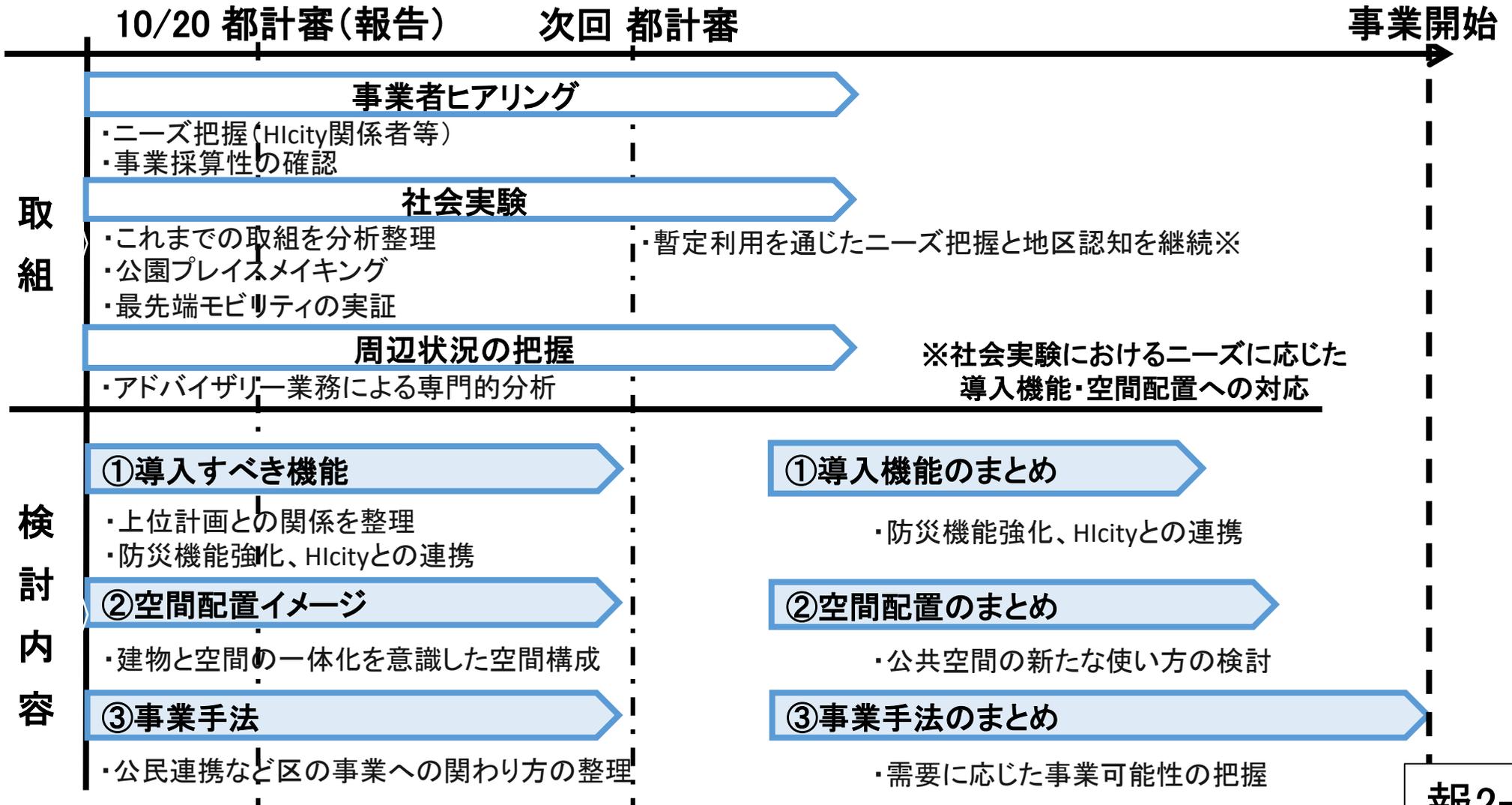
◆状況の変化を捉える視点

- ・ HICity関係者等へヒアリングを行い、事業者ニーズを把握
- ・ 社会実験を引き続き実施、分析・整理し、公園のニーズ把握と地区認知の向上に努める
- ・ 防災機能の強化、HICityとの連携を視野に、①導入すべき機能を整理
- ・ 建物と空間の一体化を意識した空間構成と、公共空間の新たな使い方を検討し、②空間配置イメージを整理
- ・ 区の事業への関わり方を整理し、需要に応じた事業可能性を把握し、③事業手法を整理

都市計画公園の整備・運営の検討プロセスについて

◆都市計画の見直しに向けた整理事項

- ①機能論 : 都市計画公園で導入をすべき機能
- ②空間配置論 : 都市計画公園の空間配置イメージ
- ③事業手法論 : 計画実現のための事業手法



(参考) 都市計画公園の整備に係る現時点のコンセプト (令和4年4月策定)

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園 コンセプトブック【概要版】

羽田空港跡地第1ゾーン整備方針 重点プロジェクト「多目的広場を活用した憩いとにぎわいの創出」の実現

羽田空港公園の考え方の土台

○歴史的経緯／立地特性

・羽田空港跡地は旧三町住民の強制退去、空港の発展と航空機騒音軽減のための沖合展開により生まれた土地であり、公園周辺に市街地がない、24時間国際空港・多摩川・羽田イノベーションシティ(新産業創造・発信拠点)に近接といった他にはない特性を有する。

○社会背景

・適切な維持・運営による公園施設の適正更新とともに、公園の質や柔軟性を高め、利用者の利便性・快適性向上に資する機能や役割に留意する必要がある。

○区民ニーズ

・アイデア募集や意見交換会・成果発表会から、多様なニーズを把握(裏面:使い方想像図)。

○区民ニーズ(活動シーン)の一例

<p>A-③色々なスポーツを楽しむ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・球技やニュースポーツを楽しめる ・自分のレベルに合わせた運動ができる ・年齢、障がいに関係なく体験できる ・ロッカーや更衣室を利用できる ・飛行機を利用する前後に運動できる 	<p>C-①羽田について知る</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・神輿の渡御を間近で見ることができる ・おまつりで、地元の人と交流する ・伝統芸能や地域の唄を聴ける ・地域活動に参加する 	<p>E-②様々な人々と交流する</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・空港利用の旅行者と交流する ・旅行の出発前に立ち寄れる ・海外のことを教えてもらえる ・地元の人が名所、町の魅力を紹介する ・公園に来ると顔見知りが増える
---	---	---

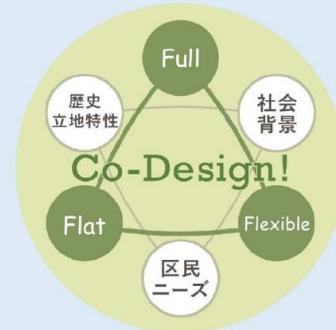
羽田空港公園についての区の方考え方

目指す5つの方向性	事業手法の考え方
気軽にスポーツができる環境づくり	以下3点を考慮し、公民連携手法の1つである 「公募設置管理制度(Park-PFI)」の活用を基本とする。 ① ゼロから考える施設配置や使いかたの自由度の高さ ② 限られた公園面積における多種多様なニーズの実現 ③ 時代やニーズの変化に柔軟に対応できる管理・運営
人々の交流機会創出	
歴史や文化の発信	
災害への備え	
羽田イノベーションシティ等との連携	

羽田空港公園のコンセプト

Co-Design!

～みんなでデザインしよう～



○コンセプトの意味

”Co”・・・一緒に、みんなで
”Design”・・・よりよい公園のための仕組みづくり
”みんな”・・・羽田空港公園について考え、行動する全ての人

○ Full(フル)

・充実した活動が可能なお公園
・”はじ”から”はじ”まで、めいっぱい使える公園

○ Flat (フラット)

・公園に携わる人達すべてが分け隔てなく交流できる公園
・都市部には貴重な、開けていて平坦な空間を大事にする公園

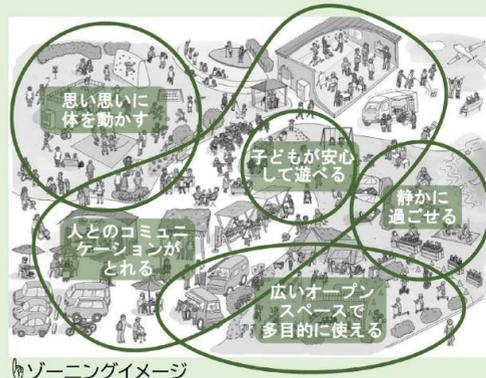
○ Flexible(フレキシブル)

・時代やニーズに合わせていく柔軟な運営がなされる公園
・時間帯や季節に応じた施設の利用ができる公園

コンセプトに基づいて羽田空港公園を使いこなそう!

○公園施設

・5つの方向性とコンセプトを踏まえて、民間事業者から公園デザイン(施設の種類・規模・配置等)の提案を求める。
・デザインは、時限的な設置や季節に応じるなど柔軟に、かつ、スペースや時間をめいっぱい活用する。
・公園をデザインする際の手がかりとなるゾーニング等を設定する。
・使いながら公園デザインを見直していける仕組みを取り入れる。



○柔軟な公園運営

○公園に携わるメンバーの役割

・利用者:公園を使いこなし、改善に向けた意見、提案
・民間事業者:ニーズや区の意向を踏まえた質の高いサービス提供等
・区:各種手続き、維持管理、運営支援、モニタリング

○使う・考える・見直すサイクル

・三者で使いかたや運営に関する課題を共有、解決策を考え、見直していく継続的なサイクルを構築する。

○協議会※

・三者が議論する場として、お互いを尊重しながら話し合いを続け、それぞれの強みと協力によってよりよい運営の実現を目指す。



※協議会は都市公園法第17条の2を根拠としたもの

取組みのステップ

事業者サウンディング
(事業者との対話)

事業者公募・選定

公園設計・工事

開園

公園運営

モニタリング

(参考) 第177回大田区都市計画審議会での主なご意見

委員発言要旨	補足説明
<ul style="list-style-type: none"> ・HICityに来街者が少ない中で、1.3haのところには何か施設（商業施設）を設けても来る方は少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナも落ち着き、HICityには宿泊客や入居企業の従事者の方など、徐々にではありますが、来街者が増えてきています。また、本年秋にはグランドオープンを迎え、さらに来街者が増えるものと思われます。そこで、本事業地はHICityと連携して憩いと賑わい、交流の場として活用したいと考えております。
<ul style="list-style-type: none"> ・区として、国交省の土地になる部分については、働きかけをし、地元としての考えを含め、国と適切に調整しながら、どのように活用すべきかについて議論することが大事である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩川沿いや海老取川沿いの宅地の活用につきましては、土地区画整理後は国交省の土地に換地されます。地域のご意見を伺いながら、公園との連携を含めた活用の検討を進めていきます。
<ul style="list-style-type: none"> ・地震があった際には液状化現象が起きる。そこを区民の大事な生命を保つ避難場所にしていいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・液状化につきまして、土地区画整理事業(下水道等整備)において、設計・施行の際に検証し、地盤的には安定していると判断されています。また、東日本大震災の際、大田区では液状化がなかったことから液状化の可能性は低いと認識しております。
<ul style="list-style-type: none"> ・国もここを広域避難場所として認識をしている。また、区内内陸部の指定場所に一時避難者を収容し切れない想定がある。ここが避難場所であることを見える化すれば地域住民の不安を払拭できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都震災対策条例により、東京国際空港天空橋周辺が「避難場所」として指定されており、本事業地もその中に含まれています。羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園コンセプトブックにも記載しておりますが、避難に供する平面空間を確保し、防災機能の導入も視野に入れて検討してまいります。
<ul style="list-style-type: none"> ・地域の方が何度も訪れ、憩いと賑わいが毎日続くよう整備し、地域の方々の思いを反映していただくような施策にしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園整備・運営については、公民連携手法の活用を基本とします。具体的には、事業者公募においてはご意見いただきました内容も参考に事業者提案を選定することで、具体の公園施設を決めてまいります。運営においても、事業者提案を受けて民間ならではの創意工夫を活かした取組みを行うことで、賑わいが続くようにしてまいります。 また、地域の方々の思いを反映するように事業者に求めていきます。
<ul style="list-style-type: none"> ・羽田エリアはSDGsの中でも非常に大事な開発エリアである。世界とつながっており、大田区の発展や匠の技の伝承など区の大志を発信し、将来、世界に発展していくことにつながると考える。 今後どのように土地利用を進めていくのか考えないと、一度造ったものは簡単に変更ができない。 大田区の将来を考えたときに、より最適な活用の仕方を検討し、予算がないのであれば、それを生み出す方法として何があり得るのかということをしっかり検討していくことが大事。 	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の玄関である羽田、HANEDA GLOBAL WINGS（未来に向けて羽ばたくまちづくり）の土地にふさわしい都市空間を検討することは重要であり、まちの発展のためには本事業地においても将来的な集客力がある施設が必要であると認識しています。 また、東京湾臨海部では他自治体も多様な取組をしており、新たな開発を誘導する機運が高まっているため、ベイエリア沿いの拠点整備の動向を踏まえた検討も必要と考えます。 地下は東京モノレール、上空は航空法による高さ制限など本土地固有の制約条件も踏まえて、区が都市計画事業として、都市計画公園拡張を進め、今後の公園行政の先鞭をつけるような画期的な空間づくりを計画してまいります。