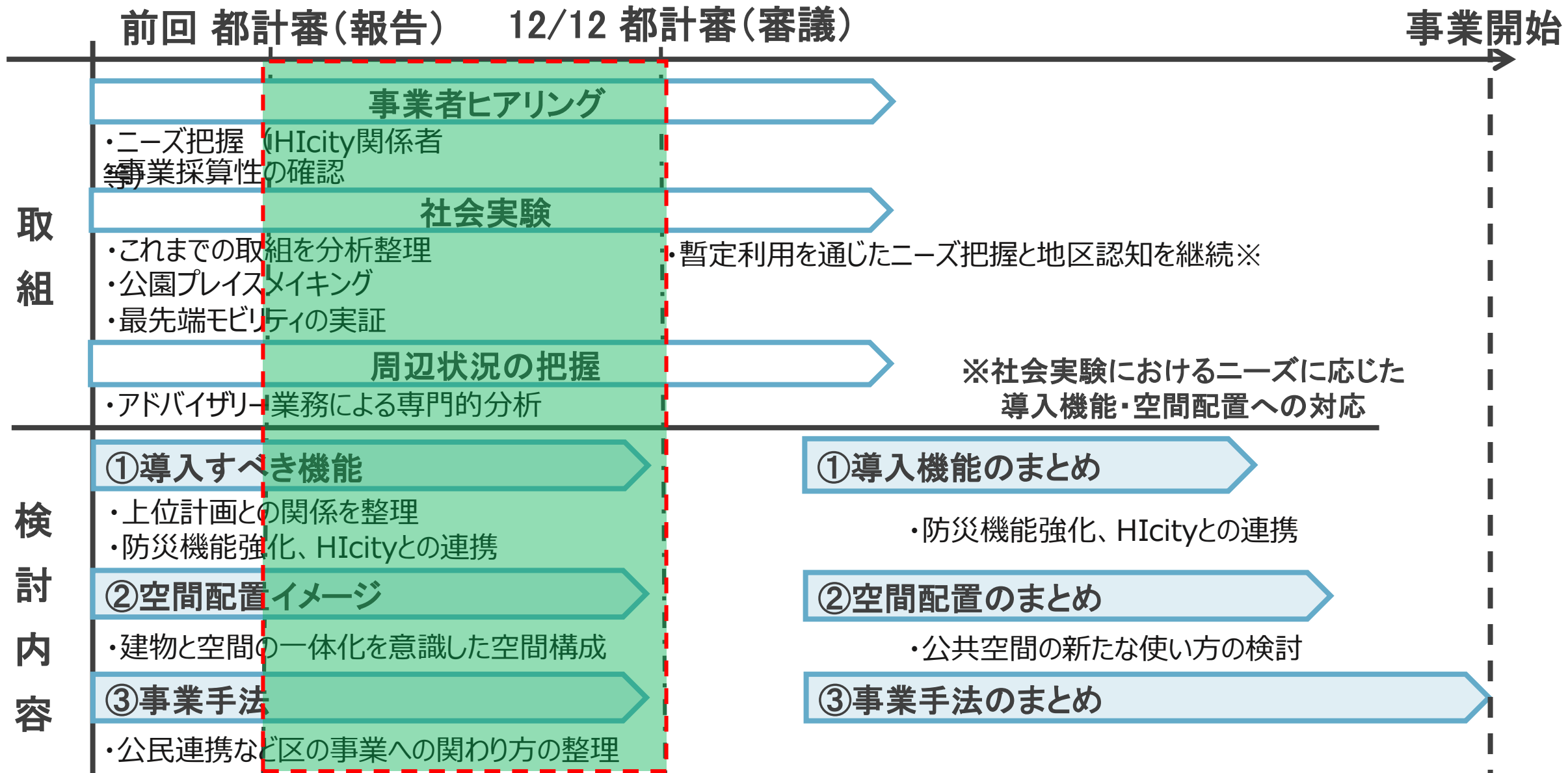


## ◆都市計画の見直しに向けた整理事項

- 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



### (大田区都市計画審議会(R5.10)での主なご意見)

- ・場所が遠く、交通の便が悪いので、人が来たくするような機能(屋根設置等)を検討する必要がある
- ・災害時に利用することができる広い公園があるとよい(発災時の避難、発災後の災害ごみの仮置き等)
- ・一回建物を建ててしまうと壊すのは大変である。まずは建物を建てず公園敷地として開放し、次の世代の意見を取り入れるのも良いのではないか

# 1) 第1ゾーン（都市計画公園を含む）の目指すまちづくり

## （大田区として目指すまちづくり）

・羽田空港跡地第1ゾーンにおいて、大田区のみならず日本全体の経済成長に資するため、官民連携により世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点～HANEDAゲートウェイ～」を形成



<羽田空港跡地第1ゾーン整備方針より>

### 【土地利用方針（南側エリア：憩いにぎわいエリア）】

・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。

**（公園ニーズの把握）**  
 ・区民の意見  
 ・利用者の意見  
 ・都市計画審議会の意見

**（事業者ヒアリング）**  
 ・機能等について  
 ・公園整備・運営について  
 ・実証実験について

**（周辺から求められる機能）**  
 ・HICity ・羽田空港  
 ・隣接する居住地域  
 ・川崎市  
 ・ベイエリア（開発状況）

**（防災機能強化）**  
 ・平時と有事の利用



## 3.3ha都市計画公園の導入機能を整理

## 2) 公園のニーズ把握

### (区民の意見 公園コンセプトブックR4.4策定)

- ・アイデア募集(R2)や意見交換会(R3)・成果発表会(R3)から、公園利用者の多様なニーズを把握  
 (利用アイデア)「昼は近隣で働く人がリラックスできる場として利用」「夜はナイトマルシェを開催」  
 (活用アイデア)「ボランティアとして区民が活動し公園のルールづくり等運営に関わるきっかけをつくる」  
 (意見交換会より)

### (利用者の意見 社会実験)

- ・R4.11.12 プレイスメイキング 来場者数676名 コンセプトブックに即した多くコンテンツを実施  
 「子どもも大人も楽しめた」「体験できないことができた」「地域の取組が良い」(来場者アンケート)
- ・区民ニーズの把握のため、公園予定地で大田区とURが協力し社会実験を実施

○ボッチャ、モルック等の遊び体験、  
 ヨガ体験

○自転車での市街地散走、  
 足湯体験

○音楽イベント、  
 先端モビリティ体験

気軽にスポーツができる環境づくり

人々の交流機会創出

立地特性を活かしたコンテンツ



### 3) 事業者ヒアリングの実施

【平成30年度実施】

#### 1.3ha部分の活用について調査

○都市計画公園（2.0ha）、北側（1.3ha）、その他宅地について、各敷地の活用可能性をヒアリング。項目は以下のとおり

- ・展開可能な事業内容
- ・水辺エリアの利活用
- ・事業条件（敷地範囲、事業手法・期間、事業採算性）
- ・地域貢献
- ・参画意向、課題

デベロッパー・ゼネコン等18者に実施

【令和元年度実施】

#### 公園への導入可能性のある機能について調査

○効果的かつ実現可能性の高い機能案についてヒアリング。項目は以下のとおり

- ・区が想定する導入機能に対する実現性、類似事例、代替案
- ・事業者の取組みと、区が想定する導入機能との親和性、発展可能性
- ・立地特性を活かした導入機能

デベロッパー・運営事業者等15者に実施

【令和2年度実施】

#### 公園(2ha)のコンセプト・機能について調査

○コンセプト、導入機能について民間事業者の視点での実現可能性についてヒアリング。項目は以下のとおり

- ・事業コンセプト、導入機能
- ・本公園の市場性
- ・導入予定の民間収益施設
- ・ランドスケープ、施設デザイン
- ・周辺施設との連携
- ・想定される整備費、維持管理・運営費

デベロッパー・ゼネコン・造園等14者に実施

【令和3年度実施】

#### 公園運営について調査

○公園運営参画にあたっての事業条件を把握するためにヒアリング。項目は以下のとおり

- ・公園運営の実績
- ・本公園で想定される運営内容と類似事例
- ・参画可能性、課題

運営事業者6者に実施

【令和4年度実施】

#### 3.3haの公園整備・運営について調査

○事業への参画意欲についてヒアリング。項目は以下のとおり

- ・コンセプトブックの5つの方向性の実現方法
- ・事業内容
- ・ゾーニング、施設配置イメージ
- ・地域・公共貢献
- ・事業採算性、事業スキーム、参画意向

デベロッパー・ゼネコン・造園・運営事業者等50者に説明会実施。その中からさらに関心を持った事業者37者に個別ヒアリング実施

【令和5年度実施】

#### 公園での実証実験について調査

○羽田イノベーションシティ等との連携にあたり、実証実験の実施内容についてヒアリング。項目は以下のとおり

- ・想定される実証実験内容
- ・実施にあたり必要な設え
- ・施設・土地借用の条件
- ・実証実験以外での連携方法

HICity入居企業10者に実施



- ・3.3haの都市計画公園としてのポテンシャルは高く、事業成立の見込みが高い
- ・周辺施設の開発状況から、本事業地では宅地に対する民間の投資意欲はほとんどない
- ・大規模な建築物を民間活力を導入して建設することは厳しい
- ・HICityとの連携、地域連携・公共貢献は重要
- ・来訪者を増やすにはコンテンツに工夫が必要
- ・社会情勢の変化に対応できるよう、公園内に柔軟な敷地活用の余地を残す必要

## 4) 周辺施設等から求められる機能

### (HICity)

- 人の流れの創出（国際イベントを通じ交流の場所）  
→イベントの開催やライブホールの公演がHICity来訪者増加に寄与しており、新たな滞在場所、交流場所として公園活用が期待できる。
- 実証実験スペース  
→体験型コンテンツへの需要が高まりから、HICityのみならず公園まで実証実験等を体験できる空間を広げることで、体験のしやすさ向上が期待できる。

### (羽田空港)

- インバウンド需要の波及（外国人来訪者の呼び込み）、来訪目的性を高める施設・機能

### (隣接する居住地域)

- 隣接する居住地域（羽田1～6丁目他）の新たな居場所

### (川崎市)

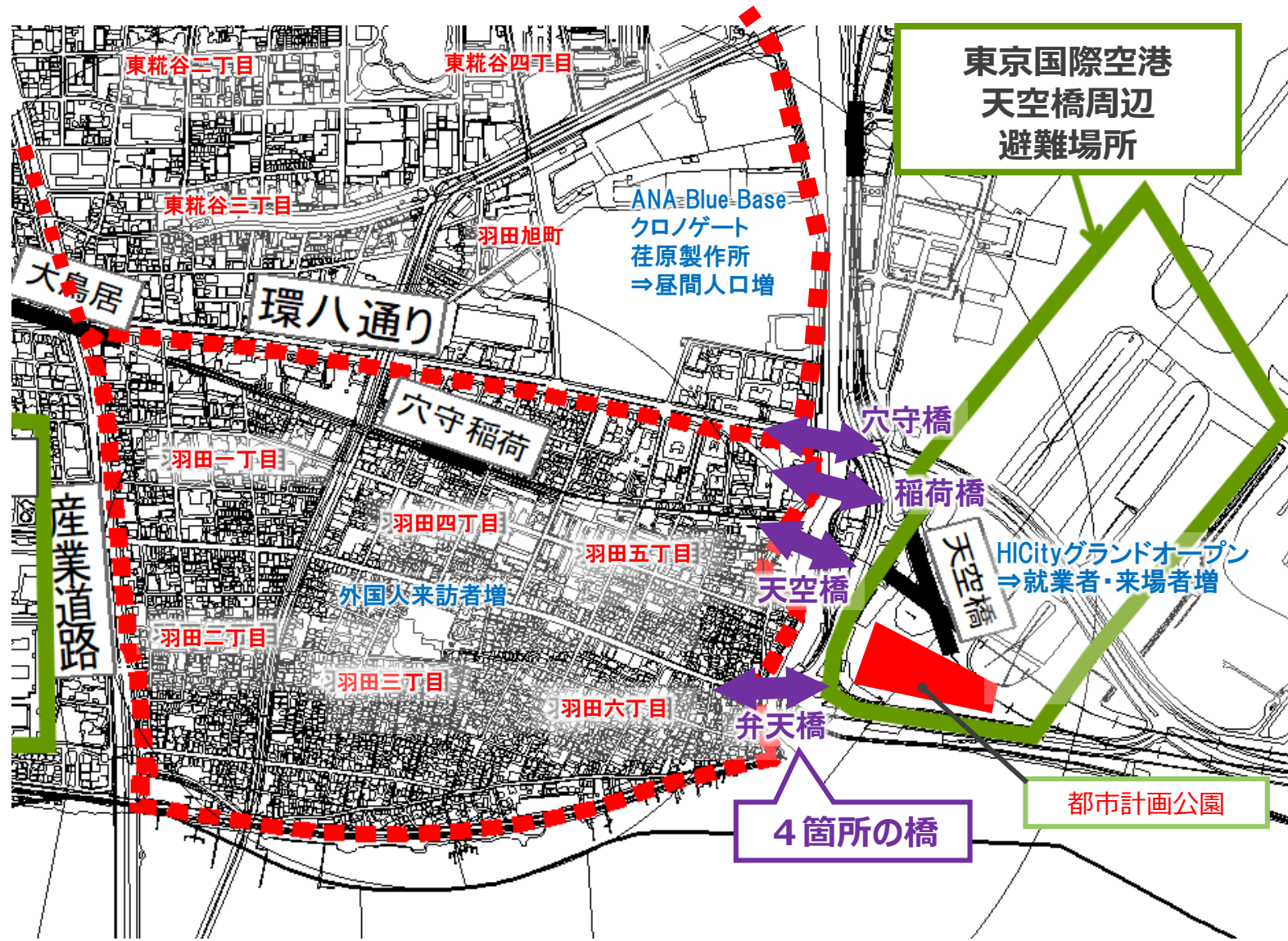
- キングスカイフロントにおける飲食店などの生活支援機能
- 世界最先端のビジネスエリアへの成長及び地域社会の持続的な発展に向けた、キングスカイフロントとの連携機能

### (ベイエリアの開発状況)

- 港区では商業・業務・文化交流などの集積が、江東区では住宅誘導が進むと考えられる。ベイエリア全体の機能分担の観点からは産業・イノベーションや、文化・芸術・エンターテインメントなどの機能が求められる。

# 5) 防災機能強化

- ・避難場所の拠点として、都市計画公園（面積約2.0ha）の位置づけ(H28都決)
- ・状況の変化（HICity就業者・来場者の増、周辺の昼間人口増加、外国人来訪者増加等）に対応するため、防災機能強化として避難空間の拡大が必要。
- ・都市計画公園を平時から防災イベント等を通して、利用しやすい避難場所として認知が必要。



平時の利用想定	
・羽田地域の住民	・第1ゾーン就業者
・第1ゾーン来場者	・空港利用者
等	

※R3国交省地区公園 利用実態調査：810人

有事の利用想定	
・避難対象住民 2.6万人 (羽田1~6丁目、羽田旭町、東糀谷1~6丁目)	
・第1ゾーン来場者 8千人	<b>計 3.4万人</b>
<b>&lt;避難空間&gt;</b>	
=>概ね34,000㎡の避難空間が必要	
必要避難空間1㎡/人 (都市防災実務ハンドブック)	

## 6) 導入機能のまとめ

### ● 平時利用

#### (公園機能)

- ・気軽にスポーツができる環境づくり
- ・人々の交流機会創出
- ・歴史や文化の発信
- ・立地特性を活かしたコンテンツ



- ・新たな交流の場
- ・体を動かせる場
- ・憩いの場
- ・にぎわいの場
- ・体験できる場
- ・表現する場
- ・感性を育む場
- ・学びの場

#### (HICityとの連携)

- ・国際化と活性化に寄与する交流拠点
- ・新産業の創造と発信



- ・発表する場
- ・創作する場
- ・刺激しあう場
- ・自由な発想でイノベーション創出の場
- ・HICity内で展開される各プロジェクトと連動する場

### ● 有時利用

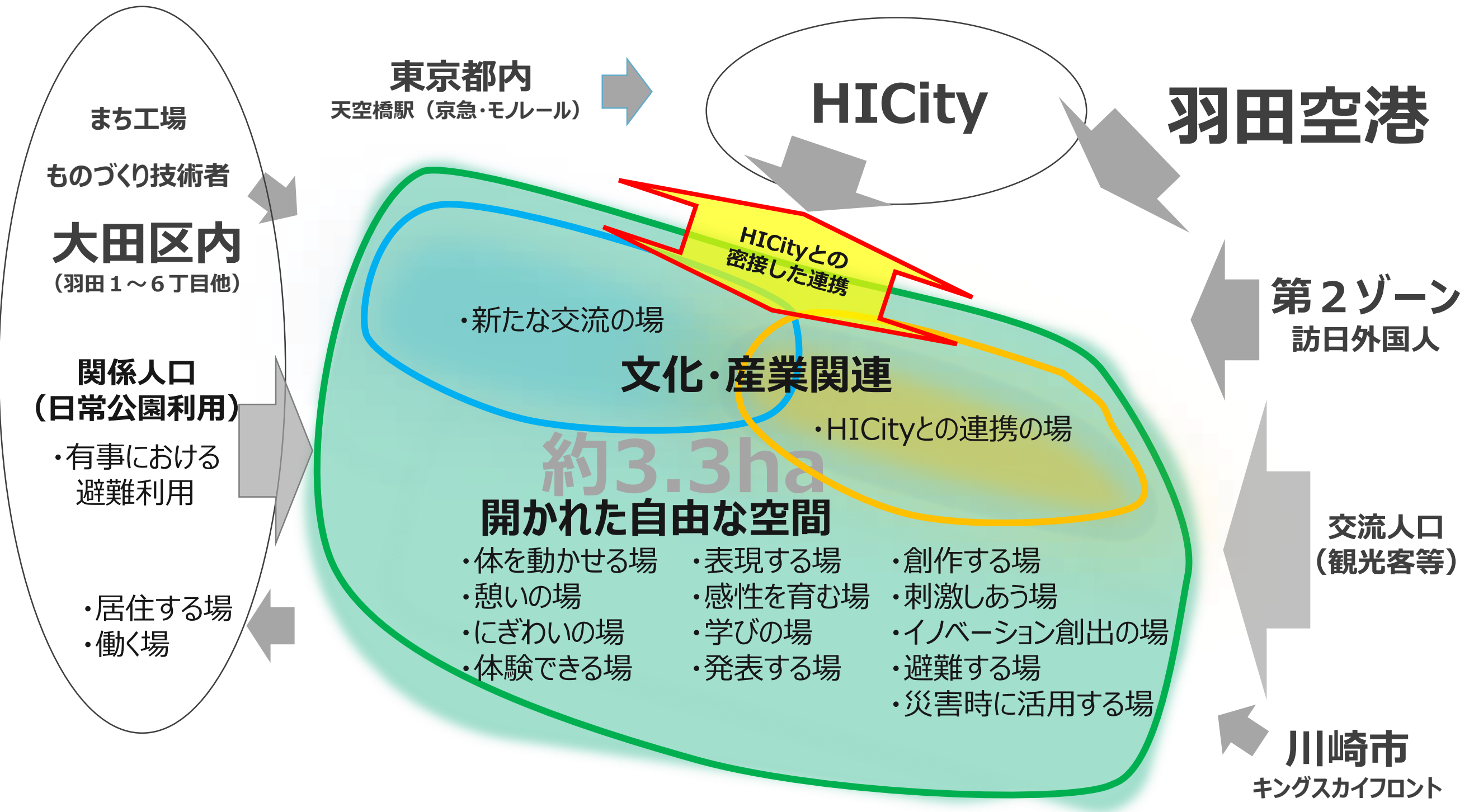
#### (防災機能)

- ・大規模火災や高潮被害からの避難
- ・大規模災害時の災害ゴミ一時置き場やトリヤージ等の活用地



- ・避難する場
- ・災害時に活用する場

# 約3.3haの空間配置イメージ



## 事業手法

- ・先行して建物を建てるのではなく、空間的利用からはじめ、HICity開業状況や事業者ヒアリングから得た需要等を見極めながら整備を進める。
- ・整備にあたっては、HICityとの連携、公園機能、防災機能を備えた公園とする。
- ・事業手法は、公民連携の中で最適な手法を検討する。また、公園整備費用については、区は適正な金額を支出する。