

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園の整備・運営に係る事業者サウンディング 事業概要書

1 事業対象地

住所：大田区羽田空港一丁目及び二丁目地内

天空橋駅（京急空港線及び東京モノレール羽田空港線）から南に約150mの位置



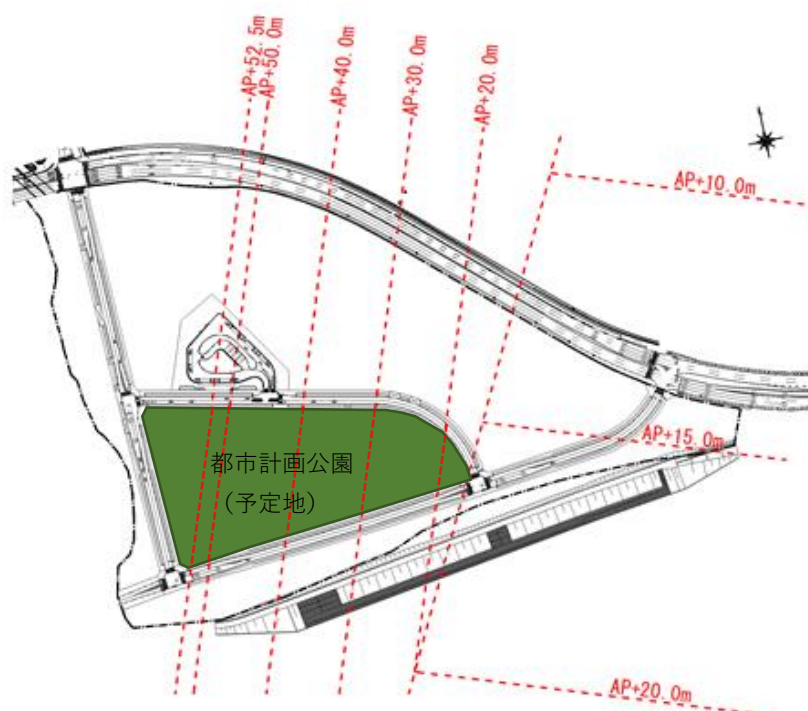
2 諸条件

対象区域の主な制限は以下のとおりです。航空法、景観法、その他法令による制限があります。

敷地面積	約33,000㎡	
地域地区	用途地域	準工業地域（容積率：200%、建蔽率：60%）
	高度地区	なし
	防火指定	準防火地域
	日影規制	なし
その他	用途地域による 高さ制限	・道路斜線制限：勾配1.5、適用距離：20m ・隣地斜線制限：勾配2.5、立ち上がり：30m
	航空法による 高さ制限	・水平表面：AP + 52.5m、転移表面勾配1/7 ・滑走路地盤高さ：AP + 6.9m
	景観法 (大田区景観条例)	・産業促進市街地 ・空港臨海部景観形成重点地区

地下埋設状況	<ul style="list-style-type: none"> ・東京モノレール地下軌道と近接 ・その他、企業者等埋設物が存在
ライフライン関係	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路：大田区画街路第4、5、6号線（幅員19m）と交通広場（約7,000㎡） ・公共下水：大田区画街路第4号線 設置予定 ・電力引込：大田区画街路第4号線 1か所設置済 ・水道引込：大田区画街路第5号線 1か所設置予定

【高さ制限】



3 本公園の特徴

○歴史的経緯

羽田空港跡地は、江戸時代末期に約3万㎡の干潟の周囲に堤防を作って開拓された土地が起源となります。現在、大田区羽田五丁目にある穴守稲荷神社は、かつて羽田鈴木町、羽田穴守町、羽田江戸見町と呼ばれた三つのまちのうち、羽田穴守町にありました。神社参詣客輸送のための京浜電気鉄道穴守線の開業に伴い、明治時代後半から昭和初期にかけて、羽田穴守町一帯を中心に海水浴場や（浄化）海水プール、運動場、競馬場など、一大行楽地が形成されていました。羽田空港は昭和6年に滑走路一本のみを備えた「東京飛行場」として、当時の逓信省により旧三町内に設置されました。終戦後間もない昭和20年9月にはGHQにより接收され、当時の旧三町に居住していた1,320世帯、約3,000人の住民の方々は、その命令により、48時間強制退去を余儀なくされました。

その後の空港の国際化、航空機のジェット化・大型化の進捗に伴い、滑走路の延長・増設が行わ

れた結果、羽田空港周辺の地域住民は激しい航空機騒音等にさらされ、再び苦難を強いられることとなりました。

航空機騒音や大気汚染などの問題を解決するために、地域と行政が課題について共に考える体制が整い、議論が重ねられた結果「滑走路を沖合に展開することにより、現在の空港用地の一部を開放し、都市施設整備のために有効に利用する」ことが示され、地域住民の長年の要望であった「騒音問題の解消」などとともに「空港跡地の利用」が正式に決定され、これが現在の羽田空港跡地まちづくりの原点になっています。

○立地特性

- ・約 3.3ha（約 33,000 m²）のまとまった広さの土地と開けた空
- ・羽田地区の市街地と海老取川で隔てられた立地
- ・24 時間稼働の国際空港で世界の玄関口でもある羽田空港に近接
- ・豊かな自然に恵まれた多摩川河口部に近接
- ・周辺に集客施設や交流結節点も点在（羽田イノベーションシティ、空港ターミナル直結ホテル、天空橋駅、交通広場、ソラムナード羽田緑地など）

○社会背景

わが国では公園について明治期以降、一人当たりの公園面積向上を目標とし、その量的水準を高めるため整備を推進してきました。その結果、一定程度の公園整備が実現し、全国ベースでは国が目標にしている 10 m²以上／人の水準に達しています。

区では大田区立公園条例により標準面積を 6 m²以上／人に定め、着実に整備を進めてきた結果、約 570 カ所の公園が整備されており、令和 4 年 4 月 1 日現在で約 4.19 m²／人となっています。

しかし公園面積の増加に伴って、清掃や修繕等に関する維持管理費は増加しています。また多くの公園が開園後 30 年以上を経過していることから、公園施設の老朽化が進行し、大規模な修繕にかかる費用も必要になっています。

今後、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り、これまで以上に多くの機能や役割を発揮することが期待されています。

4 区民ニーズを踏まえた本公園における使い方想像図

コンセプトブックを作成するにあたり、アイデア募集や、利用者同士で公園のあり方について話し合う意見交換会・成果発表会を実施しました。それらで頂いた様々なアイデアやご要望を「使い方想像図」としてイラスト化しました。（別添参照）

5 区の考え方

○目指す5つの方向性

・気軽にスポーツができる環境づくり

ひとり一人の個性や体力、生活スタイル、志向にあわせてスポーツを気軽にできる環境となることで、区民のスポーツ実施率の向上に貢献し、健康増進、高齢者の健康・体力づくり、障がい者スポーツの推進などにつなげていきます。

・人々の交流機会創出

スポーツをはじめ、趣味やサークル・ボランティア活動など、子どもや若者から高齢者まで多様な人々が気軽に集まり、心身のリフレッシュやストレス解消、地域を始めとした様々なネットワークへの参加を可能とする「サードプレイス」を実現することで、交流機会を生み・広げる取組みを進めます。

・歴史や文化の発信

多様な地域や主体が歴史や文化を自ら発信できる仕組みづくりや、活動に積極的な参画を促す支援など、本公園を活用しHICityで取り組んでいる文化産業事業との連携も視野に、誰もが文化的な活動に参加・参画できる環境整備に取り組めます。

・災害への備え

本公園を含むエリア（東京国際空港天空橋周辺）は、東京都震災対策条例に基づき避難場所に指定されています。このことから本公園は発災時に避難できるオープンスペースとしての機能を発揮する必要があります。また、非常時だけでなく、平時での防災訓練や防災啓発の取組みなどの場としても活用できるように、地域の防災力向上に資する施設整備や運用を進めていく必要があると考えています。

・羽田イノベーションシティ等との連携

羽田イノベーションシティは「新産業創造・発信拠点」として、区の強みであるものづくり産業等に関する事業を公民連携により行っています。羽田イノベーションシティと連携することで、スマートシティ事業として取組みを進めている先端モビリティやロボティクスなどに加え、来場者の利便性や満足度の向上につながるようなICT、DXの実証フィールドとして活用していきます。

○事業手法の考え方

本公園は新設の公園であるため、前述の「目指す5つの方向性」を踏まえ、以下の3つのポイン

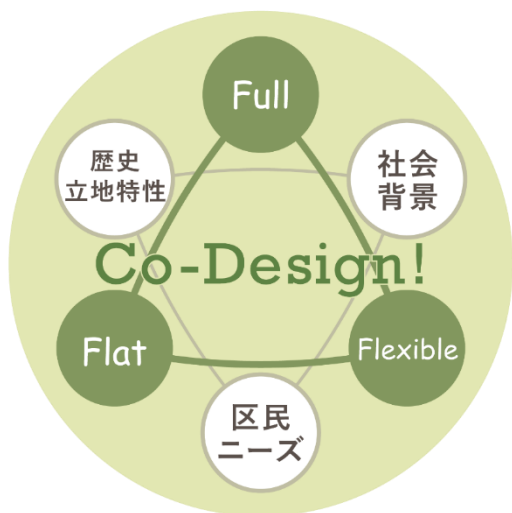
トを考慮し、公園の整備と運営を一体的に行っていくための公民連携手法として、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用や、他自治体で導入が検討されている住民参加型の公園運営の活用を基本としています。

【3つのポイント】

- ・ゼロから考える施設配置や使いかたの自由度の高さ
- ・限られた公園面積における多種多様なニーズの実現
- ・時代やニーズの変化に柔軟に対応できる管理・運営

6 本公園のコンセプト

Co-Design!
～みんなでデザインしよう～



○コンセプトの意味

- ”C o” …… 一緒に、みんなで
- ”D e s i g n” …… 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

7 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。



8 今後のスケジュール（予定）

