

都市計画公園

宅地

◇共通事項

- ① 羽田空港跡地第1ゾーンにおいては、区が土地を取得しまちづくりを進める・・・羽田空港跡地まちづくり推進計画（H22.10）
- ② 羽田空港跡地1ゾーンは、官民連携（PPP/PFI等）手法により事業を進める・・・羽田空港跡地第1ゾーン整備方針（H27.7）
- ③ 都市計画公園約2.0ha+宅地約1.3haの土地（対象地）は、上記個別計画及び方針において「多目的広場」として位置づけられている。
「ロボット技術等の体験イベント」「文化・アート関連イベント」「マルシェ」「臨空・親水の立地特性を活かしたレストラン・カフェ」
「ランニングやサイクリングなどの拠点施設」として活用・・・羽田空港跡地第1ゾーン整備方針（H27.7）
- ④ 航空法による建築物等の高さ制限及び既存地下埋設物（モノレール等）による制限

○メリット

- ・空港臨海部・羽田地区の拠点公園、みどりネットワークのハブとして、また区内公園面積の増加など区の公園行政の課題解決に寄与
- ・地震・火災発災時の避難場所として地域防災力向上に寄与
- ・土地区画整理事業を実施中の土地であるため、公共減歩で取得可

□デメリット

- ・都市公園法の様々な法的制限が適用されることで、宅地利用と比べ土地活用の自由度が低い
例：限定的な施設整備（都市公園法における限定列举）、建ぺい率の制約、民間事業者による営業活動等
ただし近年創設された、公募設置管理制度(P-PFI)などを活用することで、一定程度の制限解消が可能

○メリット

- ・土地活用の自由度が高い（建ぺい率60%、容積率200%）
活用例：個別計画や方針に沿った機能（生鮮・加工品の販売、定期マルシェ、飲食店舗、観光案内カウンターなど）を備えた施設や公開空地、駐車場など

□デメリット

- ・扁平な地型や既存地下埋設物などから、施設整備において、宅地のメリットを活かした活用には対応策の必要や制限が生じる
- ・土地区画整理事業等により土地価額が高騰し、区として取得（購入）が困難
- ・無償使用貸借（国有地使用許可）の場合には、将来にわたる土地活用が担保できず、また、制度上占用料や利用料の授受ができず、ビジネス活用に大きな制限

- 計画・方針で構想した「憩い・にぎわい」など多目的広場の趣旨を具現化するための事業手法については、現在進めているサウンディングや公園の試験的活用で得られる情報等を踏まえ精査を実施しながら、公募設置管理制度(P-PFI)や指定管理者制度、業務委託等状況に応じて柔軟に検討
- HICityにおける公民連携によるスマートシティの実証実験スペースとして、対象地3.3haを一体的に整備・活用することにより、総体としてイノベーション創出機能を高めることも可能