

# 官民連携による羽田空港跡地拠点形成に向けた基本計画等検討業務

(調査背景・目的)

大田区は、当該地において、日本経済の国際競争力の強化と、地域経済の活性化の実現に向け、平成32年に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～」の形成を目指している。  
⇒本調査では、PPPによる上物施設の整備・運営手法を検討するとともに、それを支える基盤施設についての検討を行った。

## 調査成果

### ①PPP手法の導入可能性検討

本事業は目的や事業内容の異なる施設・機能を整備する点が特徴となる。そこで、各施設について次のような機能の導入を想定し、民間事業者の参入可能性調査を踏まえて事業手法を検討した。

#### 導入機能の設定

カテゴリ		概要
先端産業	中小企業・ベンチャー支援、企業誘致	医療機器、ロボット、航空宇宙等の先端産業の集積を図り、企業間のコラボレーションによる新産業の創造を図るとともに、ものづくりのまち大田区の中小企業の技術力を世界に向けて発信する機能を展開する。
	文化産業	おもてなしエントランス
補完機能	多目的ホール	先端産業機能と文化産業機能を支える多目的ホール（会議室を備える）。
	駐車場	第1ゾーン来場者向け駐車場。
	その他	各機能と親和性があり第1ゾーン全体の魅力向上や、機能増進に資するような機能を展開する。

#### 検討結果

	参入可能性調査	事業手法
先端産業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>中小企業ベンチャー支援：区がリスク負担する事業スキームであれば、民間事業者による事業展開が可能。</li> <li>企業誘致：事業性が見込める。</li> </ul>	「定期借地権方式」で検討
文化産業機能	区が想定する取組み内容では、事業性の判断が難しい。	「定期借地権方式」で検討
駐車場	事業性が見込める。	「定期借地権方式」で検討
多目的ホール	類似する立地条件の事例がなく、事業性の判断が難しい。	引き続き検討

### ②基盤施設の基本計画の策定

#### 基本方針

多摩川・海老取川に囲まれた豊かな自然環境を活かし、多様な機能の導入による活力に満ちたまちづくりの実現に向け、人々の移動を支える道路・交通広場・歩行者空間や、憩いの場となる多目的広場等の都市基盤の適切な配置と整備を図る。

以下の都市基盤施設について計画地内に設けることとし、その施設形状・規模・配置等について検討した。

道路/交通広場（天空橋駅前広場）/多目的広場 等

また、計画地全体の造成計画、整備手法・スケジュール、財政フレーム等の検討も併せて行い、基本計画としてまとめた。

### ③基盤施設の検討

公園（約2.0ha）を対象とし、以下のとおり整備コンセプトを設定した。

#### 整備コンセプト

～憩いとにぎわいを創出し、防災機能を有する公園～

- 水と緑に囲まれた地域住民の憩いの空間
- 隣接する多様な施設や環境とともに遊び・集う空間
- 羽田を世界に発信するにぎわい空間
- 避難場所としての防災空間

整備コンセプトを踏まえ、公園に配置する機能を以下のとおり設定した。

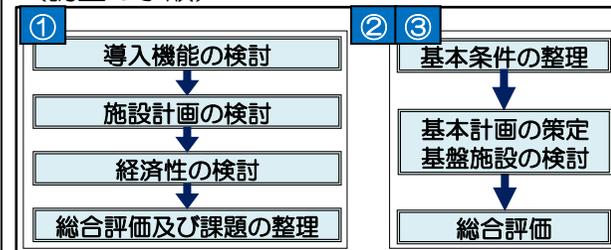
#### 公園機能

- 散策・休憩機能
- レクリエーション機能
- イベント開催機能
- 防災機能

### 検討概要図



(調査の手順)



### 基盤整備の見込み・方向性

平成32年のまちづくりの概成に向け、以下のスケジュールで整備を行う予定である。  
なお、公園整備計画については、合意形成に向け今後更なる区民への情報発信を行っていく予定である。

- 平成28年度 基盤施設に向けた実施設計
- 平成29年度 道路・交通広場、公園基盤整備開始

### 今後の課題

(基盤施設の基本計画等検討)  
当該地は公園等と施設が隣接する計画であり、誘致圏やスケール感、及び隣接する施設との一体性等を意識した設えとすることが必要であり、施設計画の具体化に合わせて連携を図っていく。  
(PPP手法の導入可能性検討)  
平成28年度の事業者公募に向け、民間事業者の柔軟且つ幅広いアイデアを取り込むことができるような事業スキームを引き続き検討していく。

官民連携による羽田空港跡地拠点形成に向けた基本計画等検討業務			
調査主体	大田区		
対象地域	東京都大田区	対象となる基盤整備分野	交通広場、道路、公園等

## I 調査の背景と目的

### 1 調査の背景

羽田空港跡地第1ゾーン（以下、「第1ゾーン」）は、航空機騒音や航空需要への対応により空港が沖合移転して発生した空港跡地であり、その有効利用については国・東京都・地元区で構成する羽田空港移転問題協議会（以下、「三者協」）で検討が進められてきた。

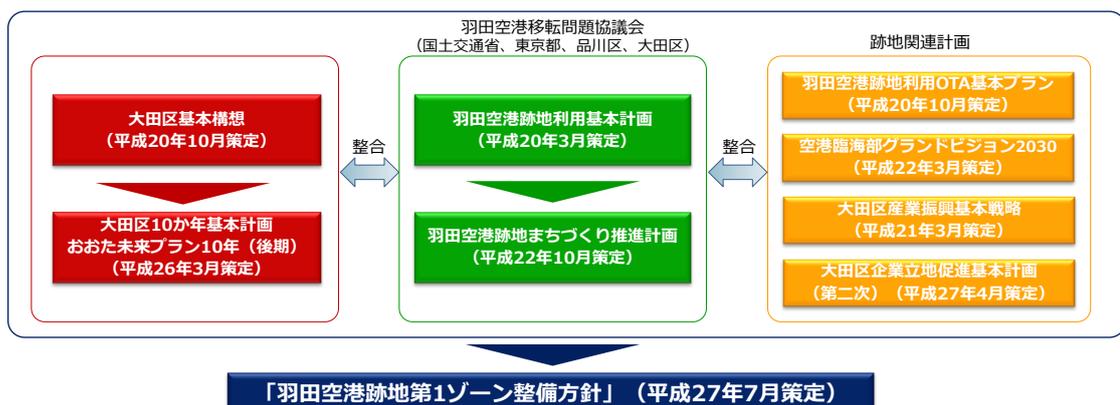
平成22年10月、三者協が策定した「羽田空港跡地まちづくり推進計画」において、第1ゾーンは、空港と市街地との近接性を活かした創造と交流のゾーンとして、産業・文化交流施設、多目的広場等を整備することとされた。

また、平成26年5月には国家戦略特別区域に指定され、羽田空港の航空ネットワークを通じた多様な来訪者の交流、医療等先端産業と中小企業とのビジネスマッチング、クールジャパン情報発信等の施設に係る都市基盤の整備が区域計画（素案）に位置付けられた。

加えて同年9月には、羽田空港を核とした自治体の連携を強化し、相乗効果の方策を検討する「羽田空港周辺・京浜臨海部連携強化推進委員会」が発足し、第1ゾーンと川崎市の殿町区域において医工連携などによる新事業の創出を図っていくことが確認された。

大田区では上記の背景を踏まえ、平成27年7月に「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」を定め、官民連携による事業の促進と、基盤施設整備の推進を計画的に行うことで、日本経済の国際競争力の強化と、大田区をはじめとした地域経済の活性化の実現に向け、平成32年に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～」の形成を目指している。

図表1 羽田空港跡地第1ゾーンに係る計画・検討経過



### 2 調査の目的

「新産業創造・発信拠点～HANEDA ゲートウェイ～」の形成に向け、PPPによる上物施設の整備・運営手法を検討するとともに、都市計画手続きに必要な項目の検討及び調査を行い、基本計画として整理する等第1ゾーンの基盤施設についての検討を行った。

図表 2 調査対象地



## II 調査内容

### 1 調査の概要と手順

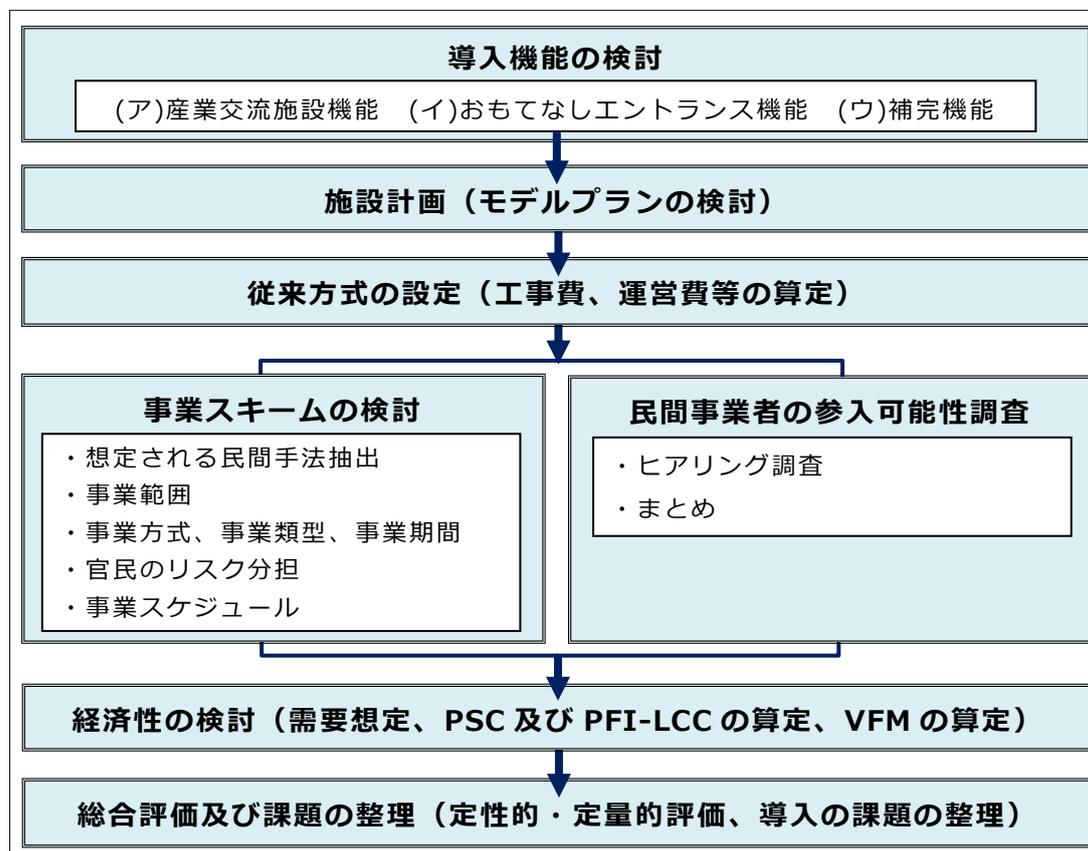
官民連携による「新産業創造・発信拠点～HANEDA ゲートウェイ～」の形成を目指し、導入機能を設定し、施設計画・事業スキーム・経済性の検討、PPP 手法導入に向けた定性的・定量的評価や課題の整理を行った（PPP 手法の導入可能性検討）。

また、基盤施設の基本計画策定に向け、道路・交通広場・多目的広場等の施設形状・規模・配置等の検討に加え、財政フレーム・整備手法・整備スケジュール・造成計画・工事計画の検討や基本計画図の作成を行った（基盤施設の基本計画等検討）。

#### (1) PPP 手法の導入可能性検討

PPP 手法の導入可能性については、以下の手順で検討を実施した。

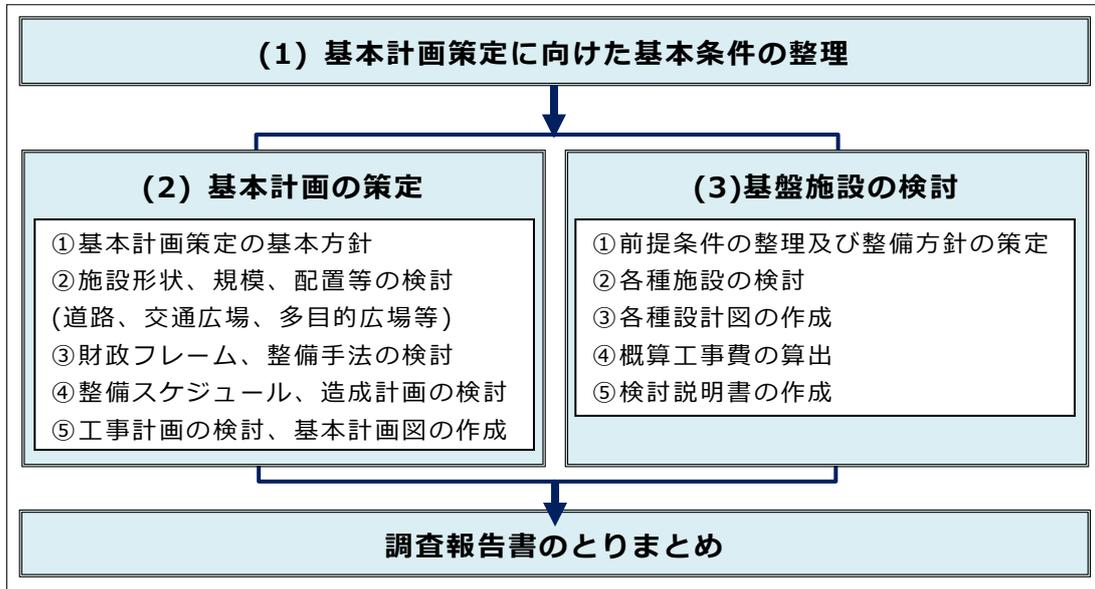
図表 3 調査フロー図（PPP 手法の導入可能性検討）



## (2) 基盤施設の基本計画等検討

基盤施設の基本計画については、以下の手順で検討を実施した。

図表4 調査フロー図（基盤施設の基本計画等検討）



## 2 調査結果

### (1) PPP手法の導入可能性検討

#### ① 導入機能の検討

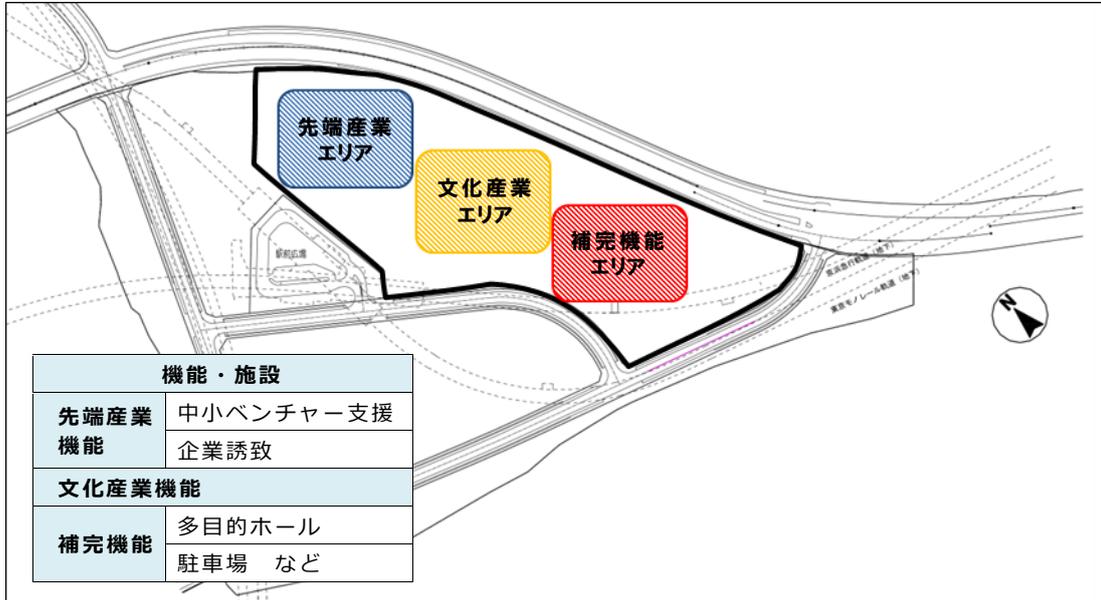
第1ゾーンでは、次のような施設機能の導入を想定した。

カテゴリ		概要
先端産業機能	中小企業・ベンチャー支援、企業誘致	医療機器、ロボット、航空宇宙等の先端産業の集積を図り、企業間のコラボレーションによる新産業の創造を図るとともに、ものづくりのまち大田区の中小企業の技術力を世界に向けて発信する機能を展開する。 ・先端産業分野の企業向け研究開発ラボ、オフィス ・公設支援機関の事業スペース ・交流空間、会議室 ・プロトタイプセンター
文化産業機能	クールジャパン発信	羽田空港隣接地としての特性を活かし、日本の食文化やアニメ等のコンテンツをクールジャパンとして、国内外に発信、PRする機能を展開する。 ・全国各地の食や物産を販売する店舗等 ・クールジャパンのコンテンツ発信施設
補完機能	多目的ホール	・先端産業機能と文化産業機能を支える多目的ホール ・会議室
	駐車場	・第1ゾーン来場者向け駐車場
	その他	・各機能と親和性があり第1ゾーン全体の魅力向上や、機能増進に資するような機能

② 施設計画

航空法による高さ制限、天空橋駅との連続性や、駐車場出入口の位置等を勘案し、先端産業機能、文化産業機能など各施設の配置モデルプランを検討した。

図表 5 配置モデルプラン



③ 事業手法の検討

本事業は、目的や事業内容の異なる施設・機能を整備する点が特徴となる。そこで、事業手法の検討においては、以下のとおり論点を明確にした。

論点	内容
事業範囲	各機能について、一体的整備を行う範囲をどこまでとするのか。
事業手法	各機能を展開するエリア毎で、どの事業手法が適切か。

検討の結果、以下のような事業範囲及び手法を想定した。

論点	概要	理由
事業範囲	全ての機能について、跡地全体で一体的な開発事業として整備する。	一体開発とすることで、各施設の適正配置など、跡地全体のコンセプトやにぎわい創出の観点から総合的な提案を受けることが可能となるため。
事業手法 (VFM算定の前提)	先端産業機能、多目的ホール、駐車場は、PFI方式を想定。	<p>先端産業機能は、政策的な内容であり、公共施設としての整備を想定する。</p> <p>多目的ホールも、先端産業での成果を対外的に周知するという役割を担っており、公共施設としての整備を想定する。</p> <p>駐車場も、先端産業機能及び多目的ホール利用者向けの公共駐車場としての整備を想定する。</p> <p>一方、文化産業機能は、全国各地の食や物産を販売するなど公共施設として整備する性質ではないことから、VFM算定から除外した。</p>

#### ④ 民間事業者の参入可能性調査

民間事業者の参入可能性調査においては、以下の項目について確認した。

項目	結果
事業範囲	一体的な事業として整備することで、効率的な施設配置や動線計画、跡地全体のコンセプトの検討、事業の実施が可能となるのではないかと。
先端産業機能	中小企業・ベンチャー支援に係る部分については、区の産業政策に係る事業であるとともに、入居賃料も政策的配慮から民間事業としての採算ベースでの設定が困難であるため、区がリスク負担する事業スキームでない民間事業者による事業展開が難しい。 企業誘致に係る部分については、立地特性や話題性から関心のある企業が多く、事業性が見込める。
文化産業機能	区が想定する取組み内容では、今後の需要を予測することが困難であるため、事業性の判断が難しい。事業規模や内容、事業期間など事業性を高める仕組み作りを充分検討する必要がある。
多目的ホール	当該地と類似する立地条件での事例がないため、事業性の判断が難しい。
駐車場	一定の需要が見込めるため、民間事業者による事業展開が可能。

#### ⑤ 定量的評価

先端産業機能、多目的ホール、駐車場について、従来型方式で整備した場合と PFI 方式で整備した場合について比較検討を行った。結果、VFM は 8.0% 確認できた。

#### ⑥ 総合評価

先端産業機能（中小ベンチャー支援）については、VFM は確認されたものの、民間事業者の参入可能性調査において、区でリスクを負担する方法であれば PFI 方式に限定したものではなく、民間事業者による事業展開が可能とされた。加えて、先端産業機能（企業誘致）や駐車場事業についても、事業性が見込めるため、民間事業者による事業展開が可能とされた。一方、文化産業機能については、区が想定する取組み内容では、現状では事業性の判断が難しいとされた。

本事業は 2020 年の概成を目指した事業であり、PFI 方式と定期借地権方式を比較検討した結果、先端産業機能及び駐車場について、定期借地権方式で事業を実施することが有効であると総合的に判断した。加えて、文化産業機能についても、その性質から引き続き定期借地権方式で検討を進めることとした。

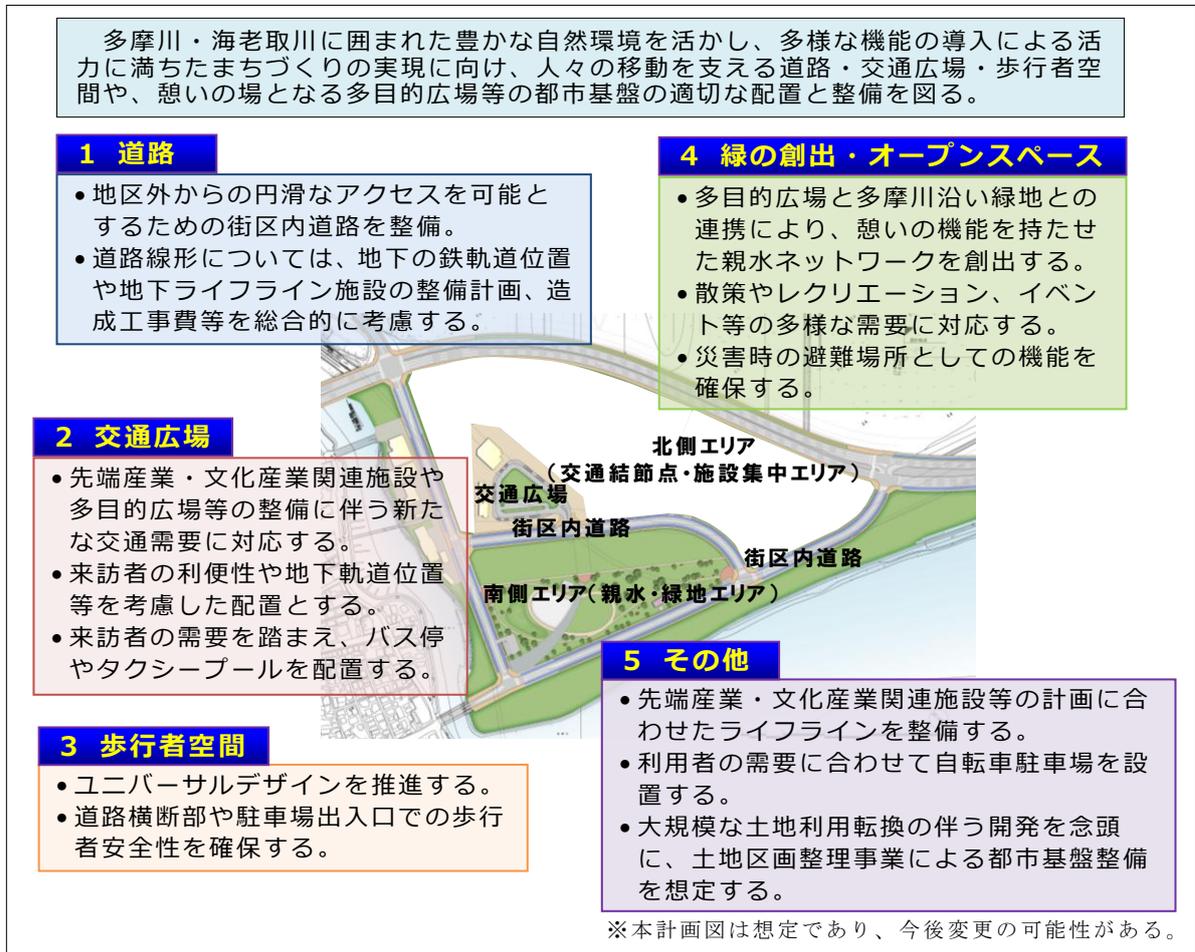
なお、多目的ホールについては、民間事業者の参入可能性調査において、事業性の判断が困難であるとの意見が示されたため、引き続き検討することとした。

## (2) 基盤施設の基本計画等検討

### ① 基本計画の策定

第1ゾーンの都市基盤施設の基本計画について、当該地区に求められる多様な機能に対応するとともに、都市計画手続きを含む事業時期や事業規模等を踏まえ、都市基盤施設の基本方針を設定した。

図表6 都市基盤施設の基本方針



### ② 都市基盤施設毎の施設形状、規模、配置等の検討

#### (ア) 道路

本区域へアクセスする交通の円滑な処理を目的に、既存の多摩川沿い道路・海老取川道路を活かした地域内道路、及び、駅へのアクセス機能向上を図る地域道路を設定し、それぞれの道路の計画交通量を根拠に、道路区分と設計速度を設定した。

図表7 地区内道路の設計条件

項目	① 多摩川沿い道路 (大田区画街路第4号線)	② 海老取川沿い道路 (大田区画街路第5号線)	③ 駅前道路 (大田区画街路第6号線)
道路延長	約 530m	約 380m	約 350m
道路規格	道路の区分	第4種第2級	第4種第3級
	設計速度	40km/h	
	設計車両	普通自動車	

図表 8 計画概要図

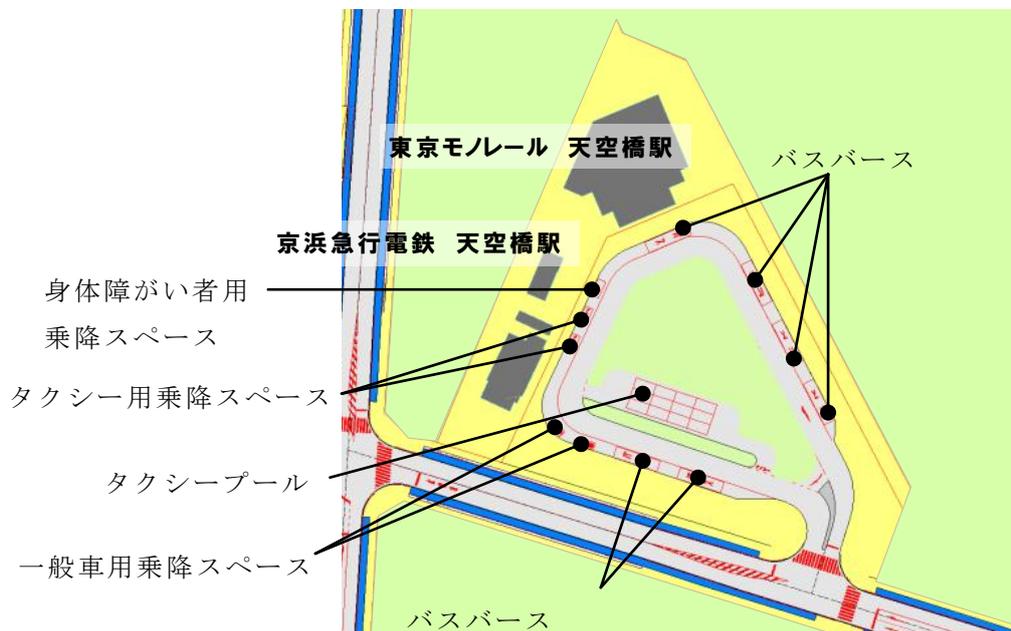


(イ) 交通広場（天空橋駅前広場）

交通手段相互の乗り換えや歩行者空間としての「交通空間機能」、及び交流・拠点・景観・サービス・防災機能としての「環境空間機能」を充実させることを目的とし、既存の天空橋駅を核とした交通広場を配置した。また、施設への発生交通量などを根拠に、設計条件と施設配置を設定した。

<b>設計条件</b>	・面積約 7,000 m <sup>2</sup> （交通空間機能と環境空間機能）
<b>施設配置</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バスバース</li> <li>・タクシーバース</li> <li>・タクシープール</li> <li>・一般車用バース（身体障がい者用含む）</li> </ul>

図表 9 交通広場計画平面図

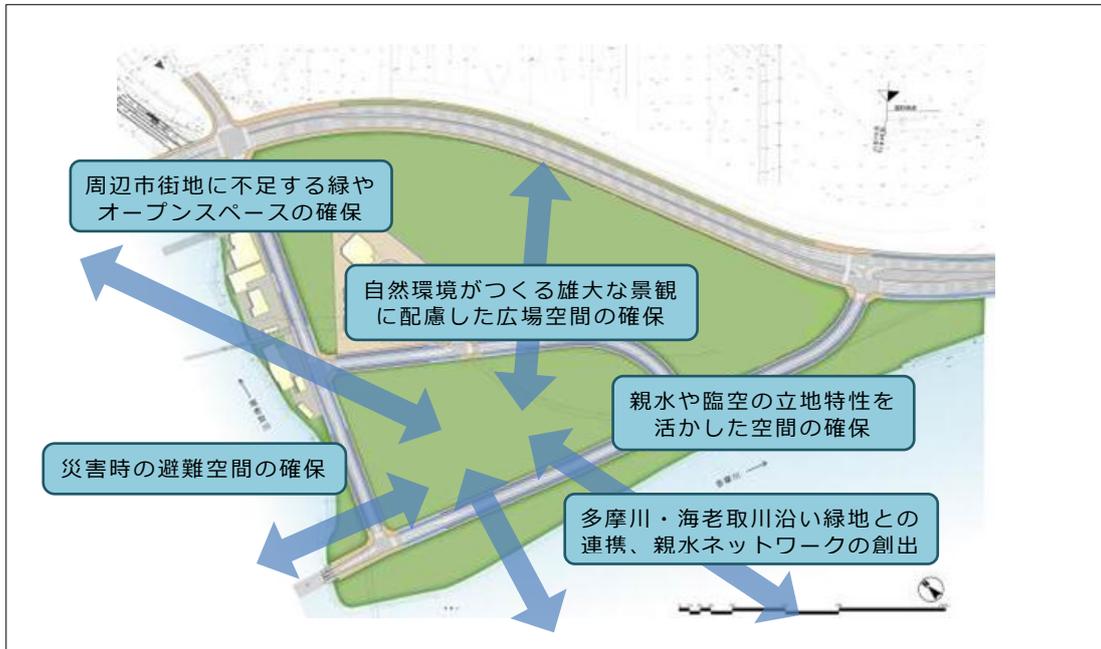


7 ※本計画図は想定であり、今後変更の可能性がある。

(ウ) 多目的広場

羽田空港跡地第1ゾーン全体のコンセプトや前述した基本方針を踏まえ、多目的広場の機能と位置づけを整理した。

図表 10 多目的広場の機能検討図

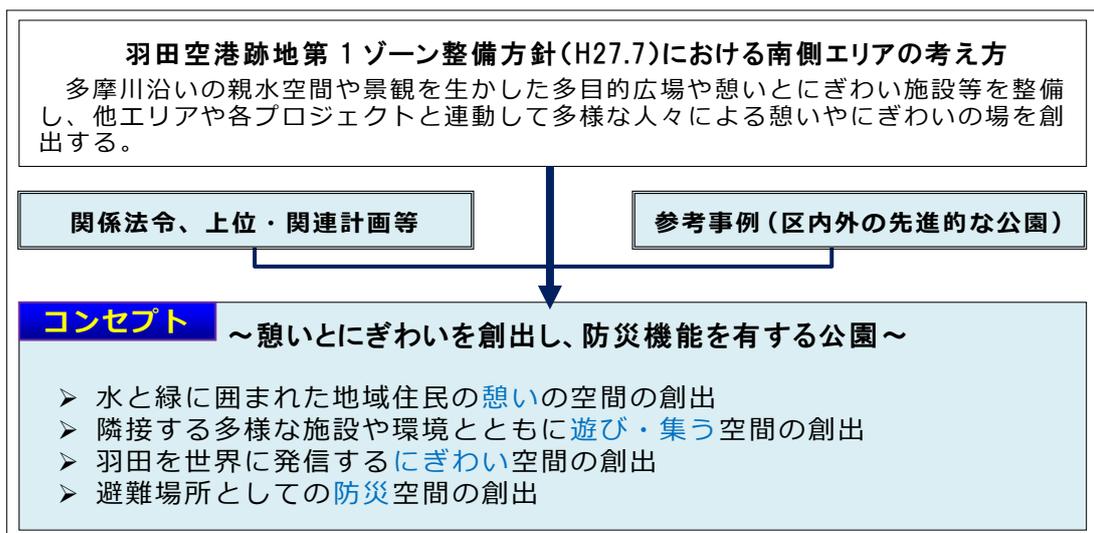


③ 基盤施設の検討

(ア) 公園整備コンセプトの策定

関係法令や上位・関連計画、各種法制度、「羽田空港跡地第1ゾーン整備方針」などを踏まえ、整備コンセプトを設定した。

図表 11 整備コンセプト検討フロー図



## 公園機能

### ➤ 散策・休憩機能

広幅員でバリアフリーな園路や、四季を彩る植栽等を効率的に配置し、地域住民の日常利用における快適な散策・休憩機能を確保する。

### ➤ レクリエーション機能

変化にとんだ広場空間や緑地の整備や、周辺環境や景観を楽しむ施設を効果的に配置することで、多様な人々が集い楽しむレクリエーション機能を確保する。

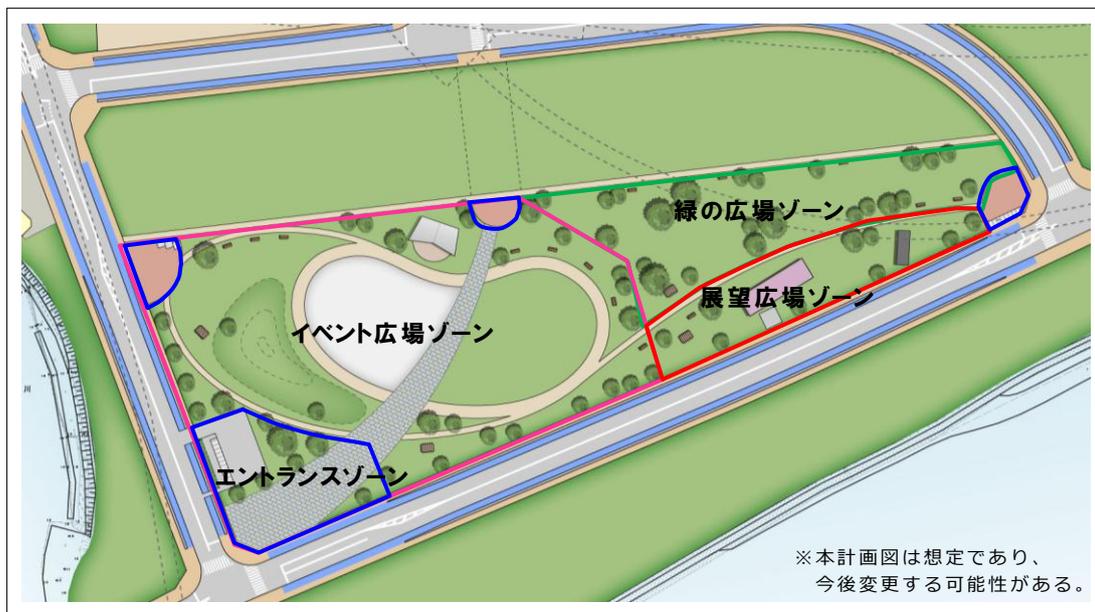
### ➤ イベント開催機能

野外ステージ施設や照明設備、平坦な広場等の配置により、地域のお祭りや催し物等を日常的に開催できる空間を確保する。

### ➤ 防災機能

防災関連施設や避難場所として利用できる一定の広さの広場を配置し、災害時に近隣住民が安心して避難できる空間を確保する。

図表 12 公園計画概要図（イメージ）



## （イ）鉄道事業者との調整

天空橋駅（京浜急行電鉄・東京モノレール）から産業交流施設、多目的広場への利用者動線を考慮するため、鉄道事業者と現状を踏まえた計画内容の協議を実施し、鉄道施設等の改修内容について調整を行った。

## III 基盤整備の見込み・方向性

本調査結果に基づき、羽田空港跡地第1ゾーン整備方針に掲げる「世界と地域をつなぐ「新産業創造・発信拠点」を形成～HANEDA ゲートウェイ～」の形成に向けて、基盤整備の調査検討を進めているところである。平成28年度は、基盤整備に向けた実施設計を行い平成29年度から道路・交通広場、公園基盤の整備を進めるとともに、平成32年度に官民連携施設を含めたまちづくりの概成を目指す。

## IV 今後の課題

### (1) PPP手法の導入可能性検討

平成 27 年度は、平成 28 年度の事業者公募に向け、公募スキームを検討した。その結果、事業方式については定期借地権方式を取ることにした。このため、PFI 法による実施方針の策定や特定事業の選定は実施していない。

今後は、官民連携による効果を最大限に発揮すべく、民間事業者の柔軟且つ幅広いアイデアを取り込むことができるよう、引き続き検討していく。

### (2) 基盤施設の基本計画等検討

#### ① 景観アドバイザーによる指摘

公園部への大田区景観アドバイザー会議による指摘を踏まえ、平成 28 年度以降、以下の項目について、計画・設計へ反映するための検討を行う。

- 当該地の誘致圏やスケール感を意識した広場のコンセプト設定
- 隣接する施設との一体性や連携を意識した設えの検討
- 日常的なにぎわいを醸成する利活用の形態や利用環境に関する検討

#### ② 区民との合意形成

羽田空港跡地の利活用については、東京圏および大田区にとって産業振興等の社会経済活動における重要拠点であるとともに、地域住民にとっては、避難スペースや地区に不足する公園等の機能を期待する空間である。

今後、本事業が地域住民にとっても関心の高い事業であることや、交通広場や公園など、地域と長く関わっていく基盤施設を整備する事業であることから、区民との合意形成に向け、さらなる情報発信等を行っていく。