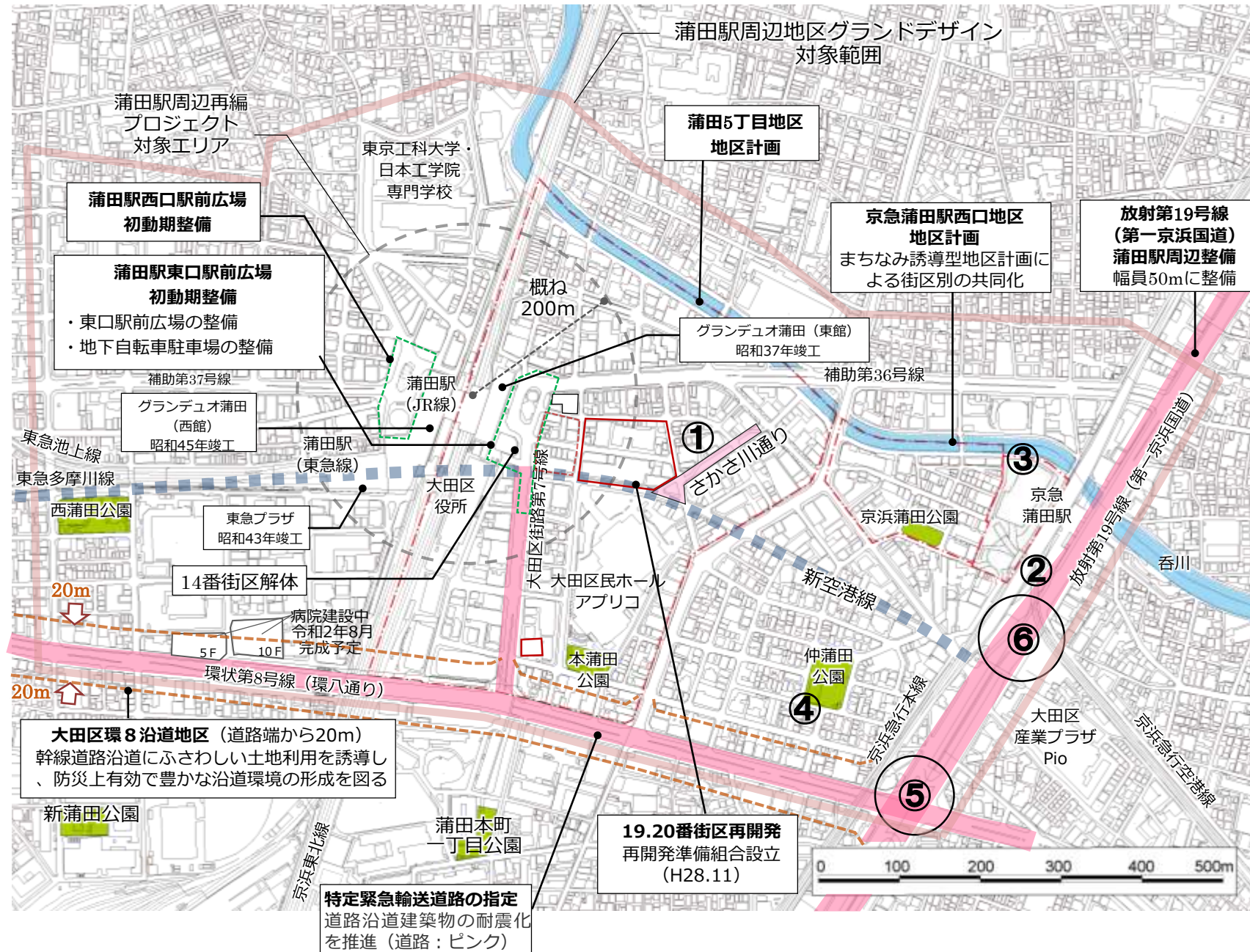


蒲田駅周辺のまちの変化に関する 基礎調査の結果報告

(1) まちづくりの動向

まちづくりの動向



① 国家戦略道路占用事業 平成27年認定



② 京浜急行本線、空港線連続 立体交差事業の高架化 平成24年完成



③ 京急浦田西口駅前地区第一種 市街地再開発事業 平成27年完成



④ 仲蒲田公園 回遊性向上のための公園改修 平成28年改修



⑤ 南蒲田交差点の立体化 平成24年完成



⑥ 京急浦田駅東口駅前広場の 整備 平成28年3月完成



(2) 人口

人口

- 区全体の人口は増加傾向にある中で、蒲田駅周辺の人口増加率は大きい。
- 25歳～35歳の人口が多く、全体の約2割を占め、単身者の割合も約7割と多い。

対応方策(案)

⇒若い単身世帯のライフスタイルにも対応した商業について検討が必要

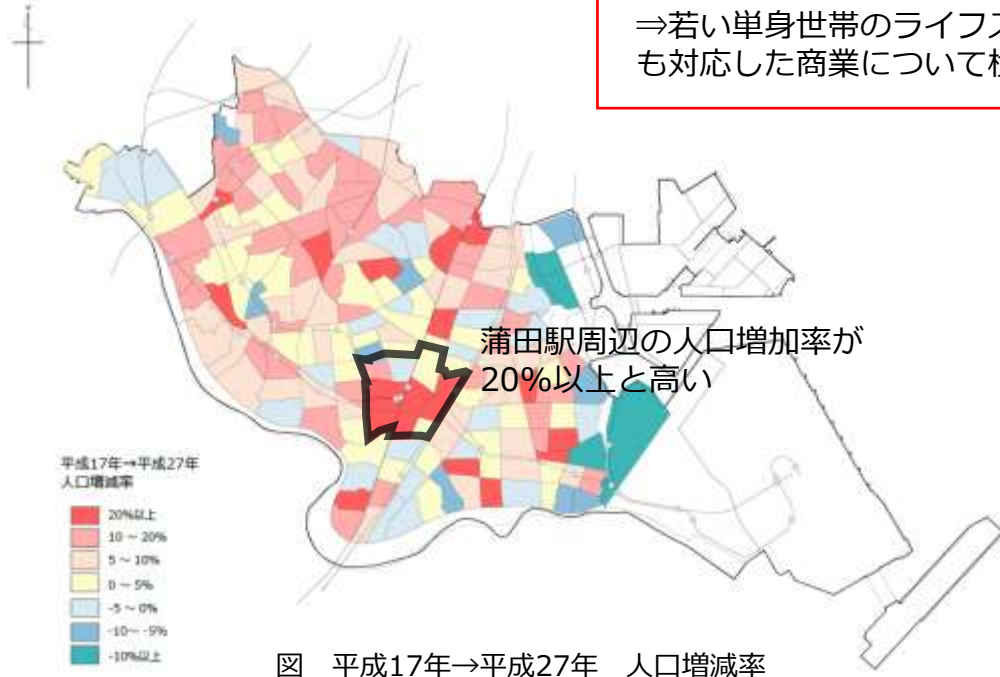


図 平成17年→平成27年 人口増減率

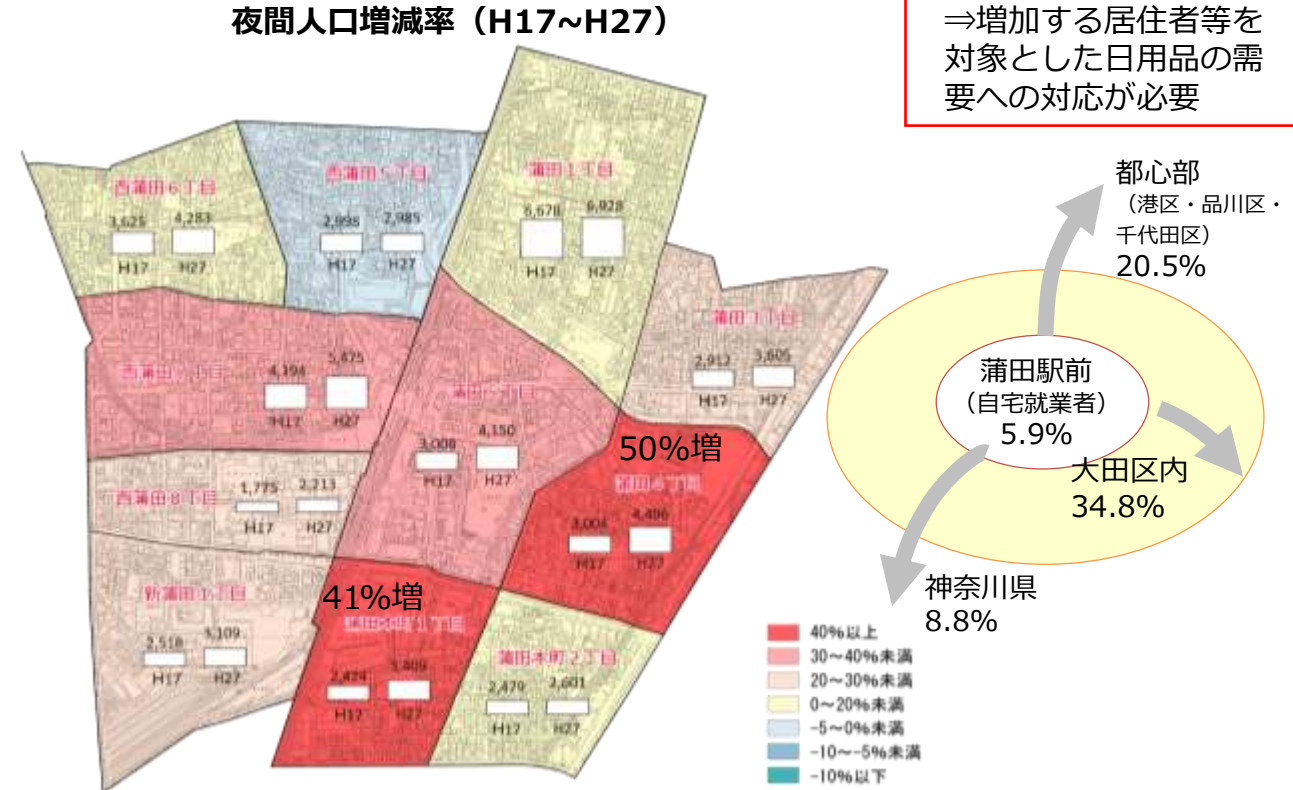
出典：各年国勢調査

夜間人口

- ほとんどの町丁目において、夜間人口の増加率に対して、昼間人口が伸びていない。微増または減少傾向が目立つ。
- 就業地については、約4割が大田区内であり、23区では、順に港区、品川区、千代田区が多く、神奈川県も多い。東海道線(東京、品川、川崎、横浜等)を利用した通勤が多いと推測される。

対応方策(案)

⇒増加する居住者等を対象とした日用品の需要への対応が必要



夜間人口増減率(H17~H27)

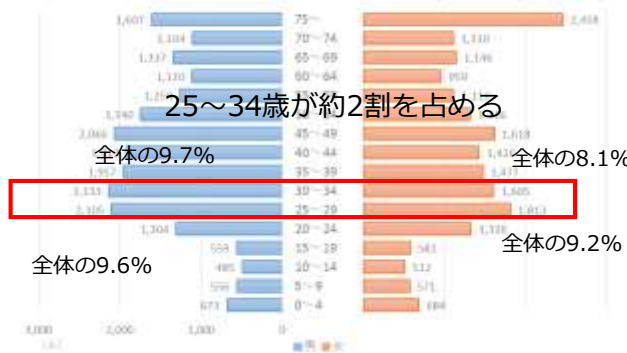
表 就業地・就学地別15歳以上従業者、全年齢通学者数

出典：国勢調査

地域		総数	自宅就業者	23区内					市部	神奈川県	その他	主に仕事	通学者(全年齢)
				大田区	港区	品川区	千代田区						
西蒲田5丁目	H17	1,850	213	1,443	840	166	111	66	22	143	29	1,179	252
	H27	1,622	123	1,109	548	169	90	75	17	157	216	1,099	220
西蒲田6丁目	H17	2,187	193	1,767	1,060	190	131	85	15	175	37	1,436	333
	H27	2,328	149	1,580	772	236	146	104	20	209	370	1,662	298
西蒲田7丁目	H17	2,523	252	2,044	1,104	256	167	137	25	172	30	1,707	337
	H27	2,956	176	2,033	926	296	212	147	31	239	477	2,149	367
西蒲田8丁目	H17	1,100	107	883	517	100	70	33	8	86	16	744	121
	H27	1,125	51	759	366	137	72	53	7	107	201	859	110
蒲田1丁目	H17	4,086	301	3,383	1,964	366	317	159	40	312	50	2,775	583
	H27	3,639	234	2,573	1,341	313	245	158	36	305	491	2,561	445
蒲田3丁目	H17	1,725	153	1,373	774	134	124	74	19	153	27	1,153	247
	H27	2,036	126	1,488	753	204	116	90	18	174	230	1,462	248
蒲田4丁目	H17	1,842	218	1,437	810	174	114	80	15	141	31	1,172	271
	H27	2,547	144	1,732	840	288	136	120	15	212	444	1,995	215
蒲田5丁目	H17	1,819	186	1,447	892	129	119	68	18	145	23	1,234	219
	H27	2,162	117	1,410	700	213	128	101	16	208	411	1,630	228
蒲田本町1丁目	H17	1,567	74	1,320	716	139	108	63	15	139	19	1,107	204
	H27	1,970	79	1,478	785	153	122	82	13	175	225	1,352	330
蒲田本町2丁目	H17	1,471	122	1,205	777	109	91	39	20	94	30	1,020	202
	H27	1,427	96	1,012	572	118	85	46	8	120	191	1,013	174
新蒲田1丁目	H17	1,657	113	1,403	828	145	102	62	14	106	21	1,047	288
	H27	1,839	104	1,297	628	185	98	105	22	179	237	1,237	292
H27合計		23,651	1,399	16,471	8,231	2,312	1,450	1,081	203	2,085	3,493		
H27 全体の割合			5.9%	69.6%	34.8%	9.8%	6.1%	4.6%	0.9%	8.8%	14.8%		

※23区内の就業先は、1.大田区 2. 港区 3. 品川区 H27の新蒲田1丁目のみ1. 大田区 2. 港区 3. 千代田区

平成31年 GDの対象範囲内 年齢別人口 (外国人含む)



出典：大田区住民基本台帳

GDの対象範囲内人数別世帯数の推移

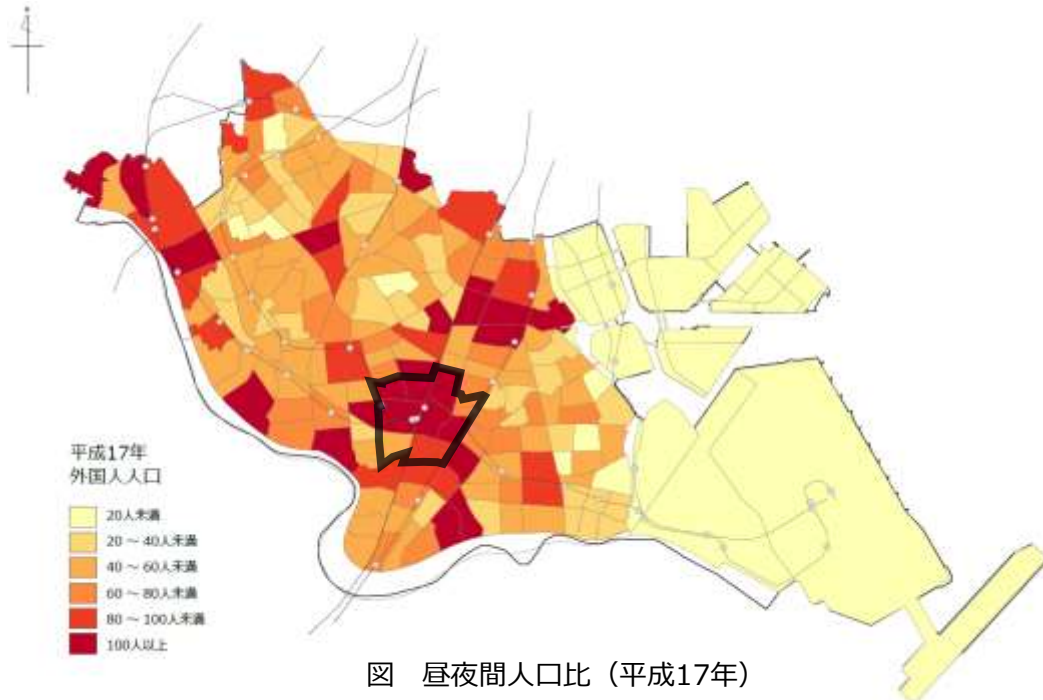


出典：国勢調査

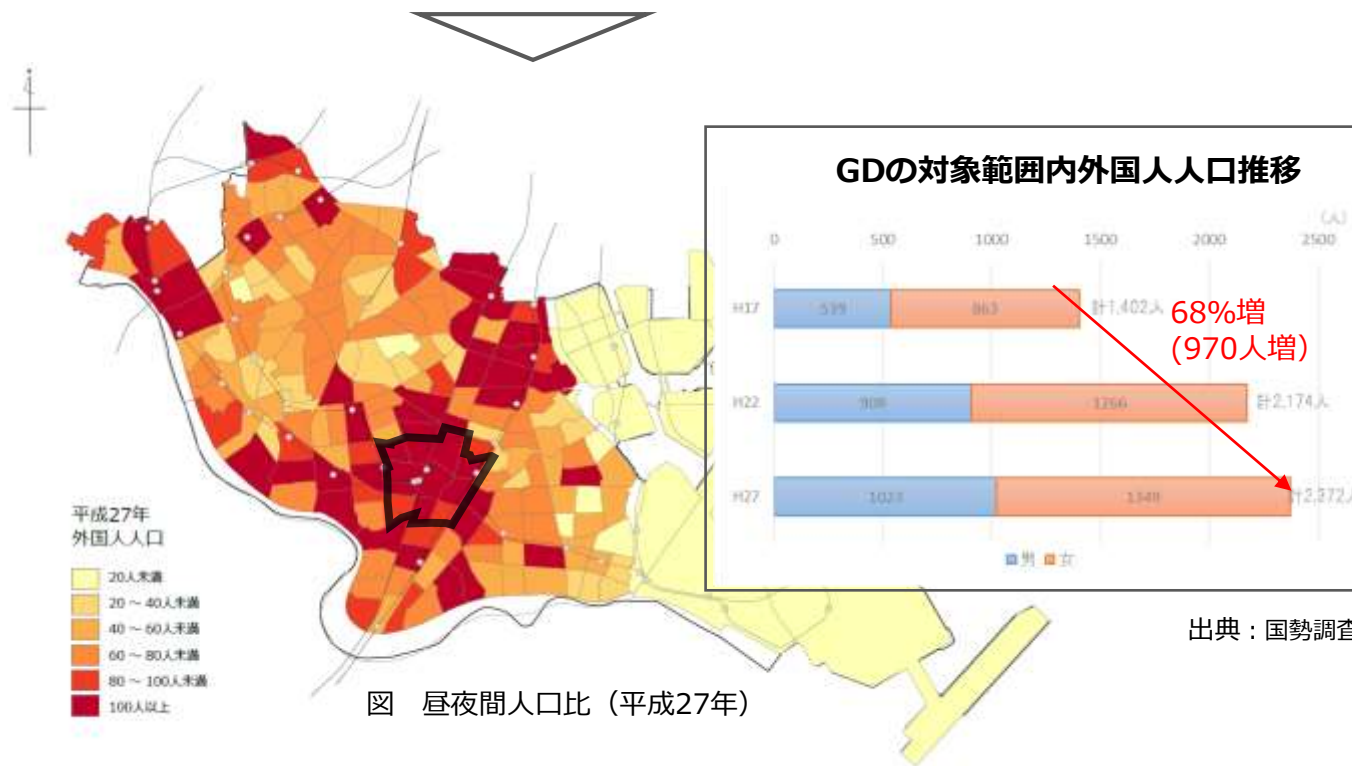
(3) 外国人

人口

- 東京都、大田区と同様に外国人人口は増加傾向にあり、H17から約70%増えている。



出典：平成17年国勢調査



出典：国勢調査

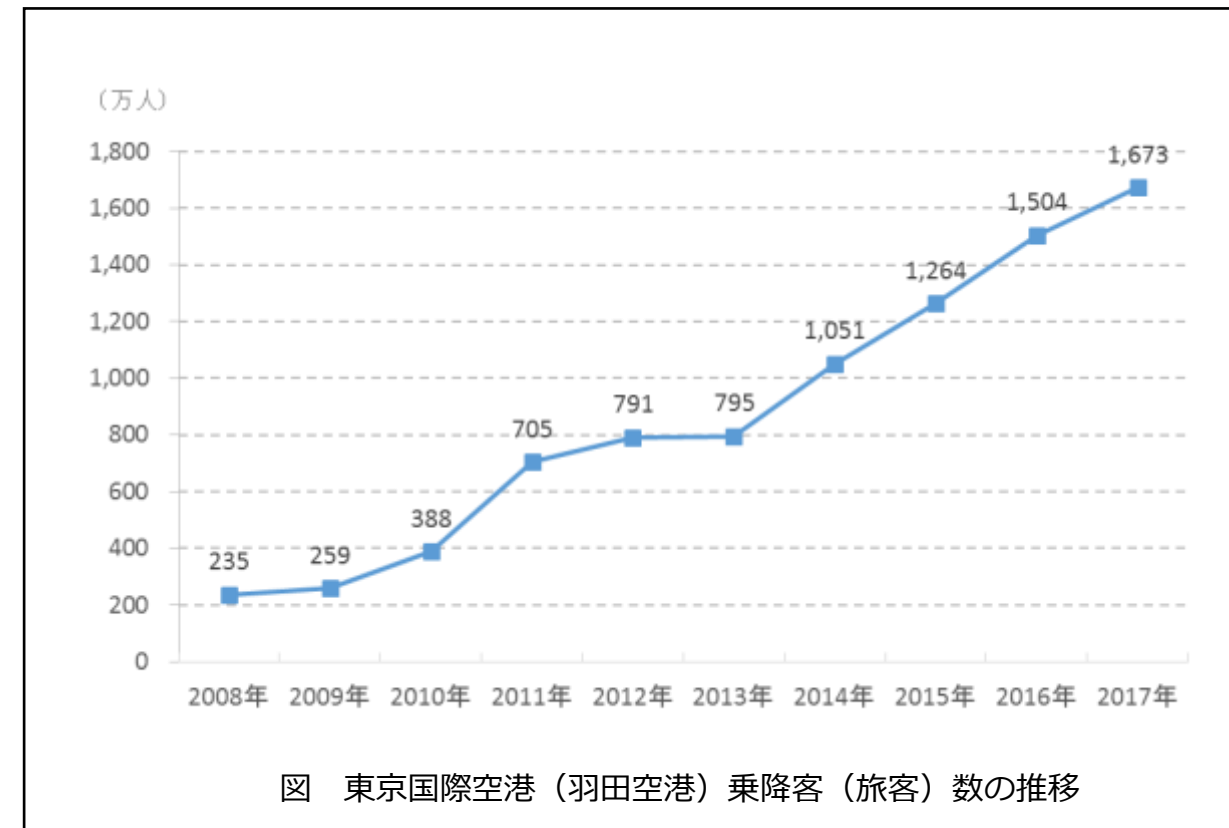
出典：平成27年国勢調査

訪日

- 羽田空港国際線旅客数は増加してる
- 訪日外国人は増加している。

対応方策（案）

- ⇒外国人も安心して暮らせるまちづくり（地域活動・行事の呼びかけ、交流支援など）が必要
- ⇒サインなどの多言語表示案内が必要
- ⇒まちづくりと連携した観光の人材育成の組織化が必要



出典：東京都統計年鑑

(4) 商業

小売業

- ・小売店舗の数や面積は減少傾向にある。
- ・一方で、小売店舗の年間販売額は増加傾向にあり、特に夜間人口（居住者）の増加が著しい蒲田4丁目や蒲田本町1丁目は年間販売額の増加も顕著である。（夜間人口第1回資料参照）

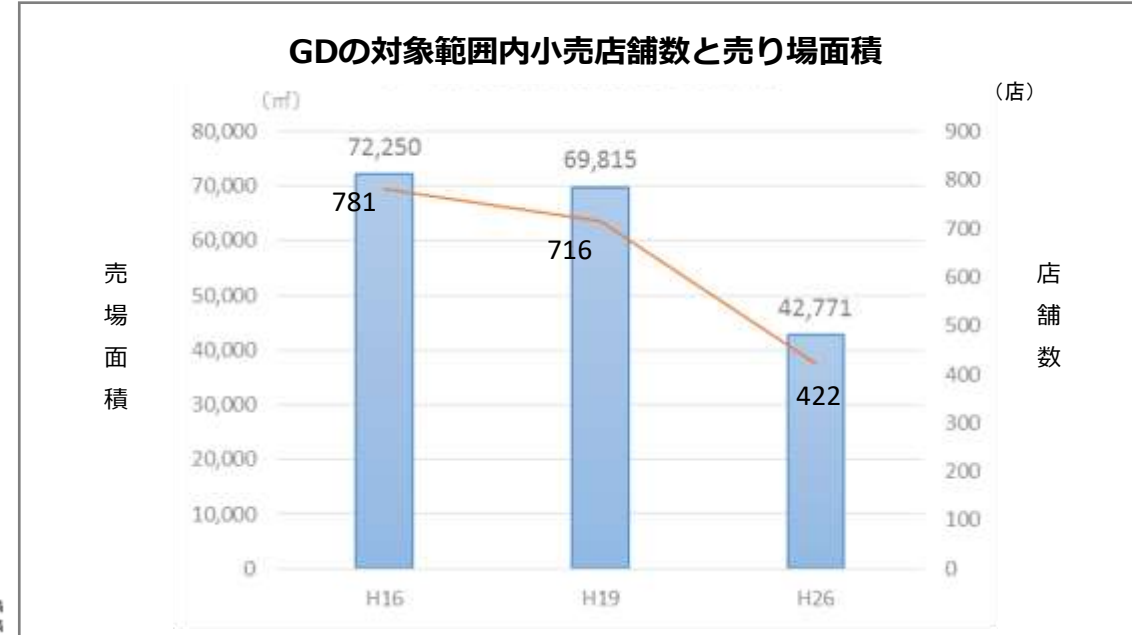
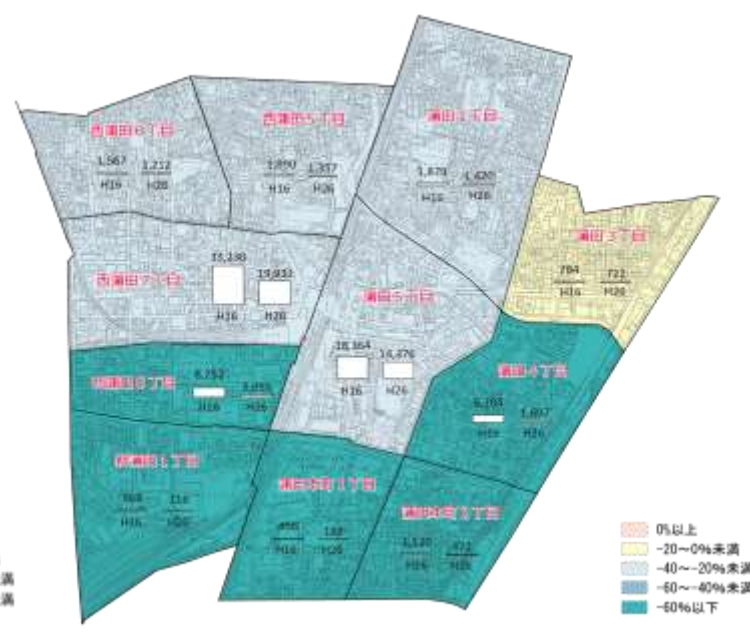
対応方策（案）

- ⇒増加する居住者等を対象とした日用品の需要への対応が必要
- ⇒商店街や個人商店の活性化に向けた断続的な取り組みが必要

小売店舗数増減率（H16～H26）

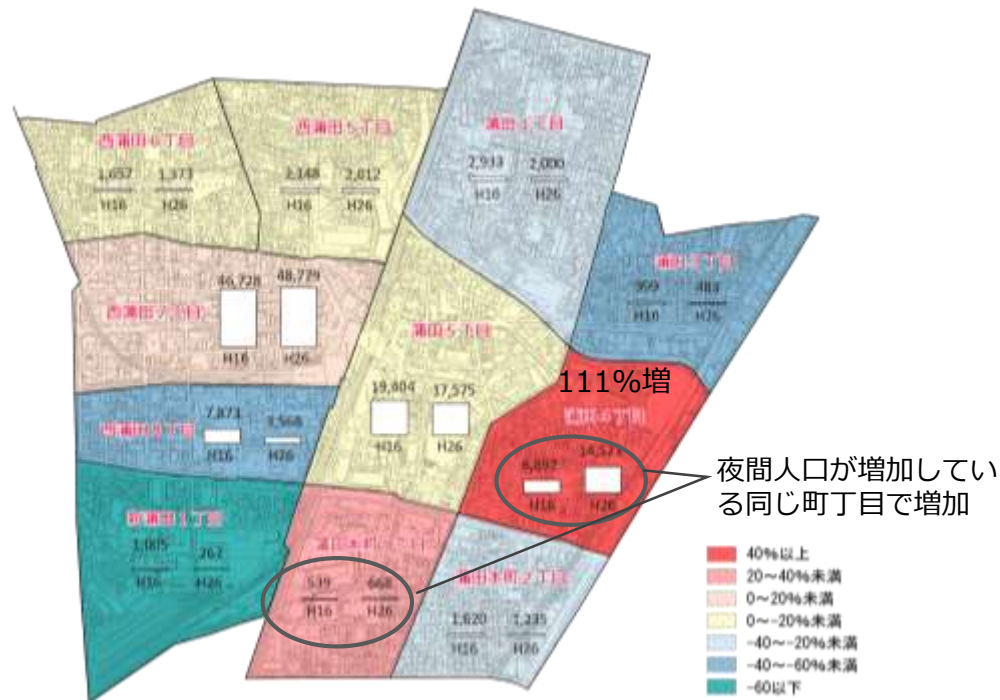


小売店舗面積増減率（H16～H26）

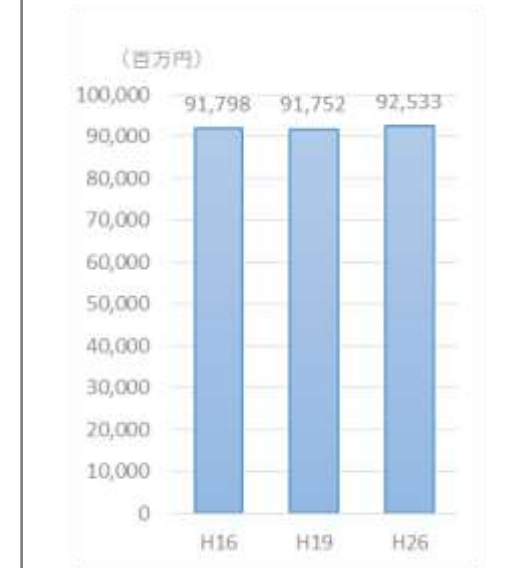


出典：経済センサス

年間販売額増減率（H16～H26）



GDの対象範囲内小売り業年間販売額



出典：経済センサス

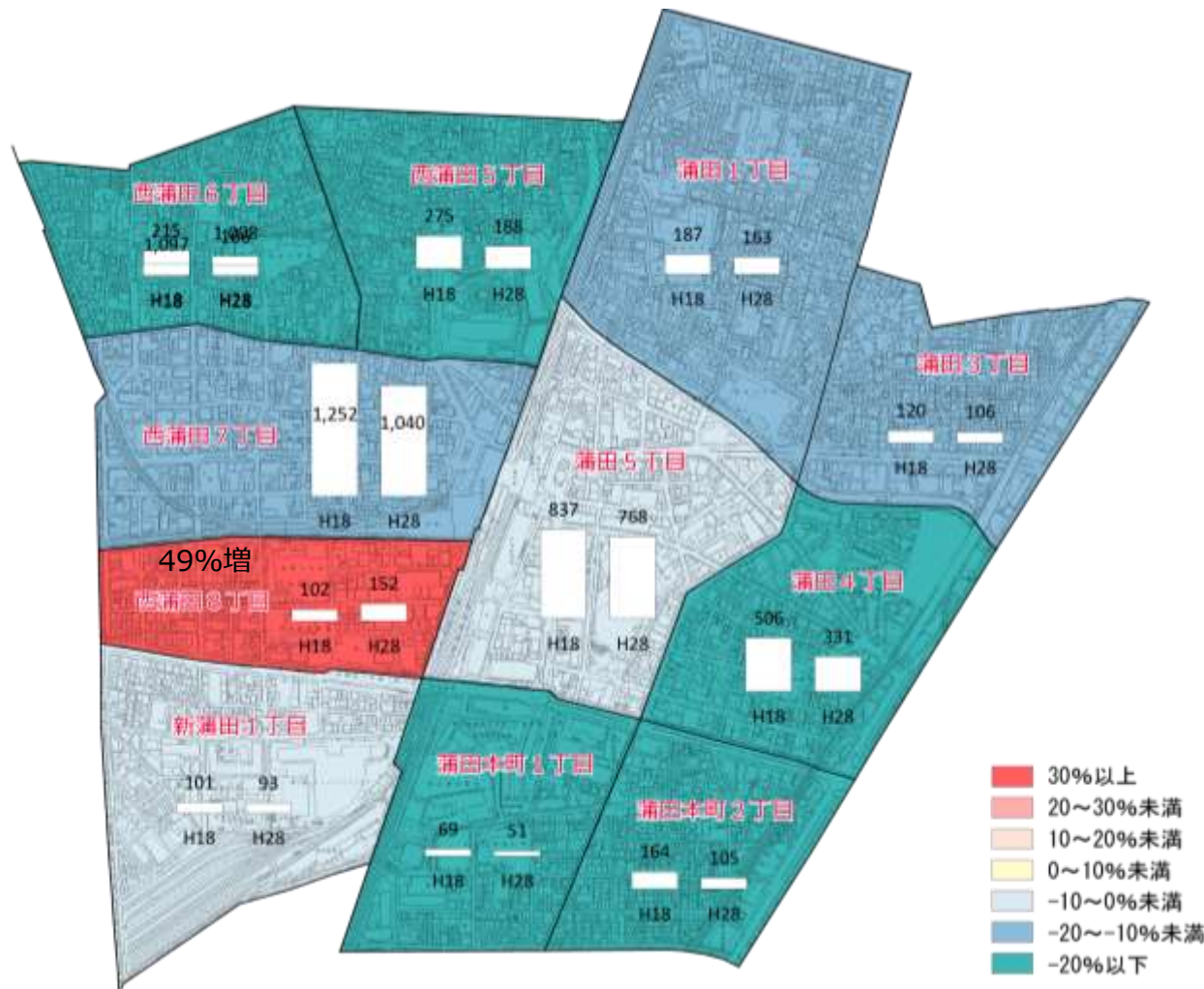
(4) 商業

事業所数・事業者数

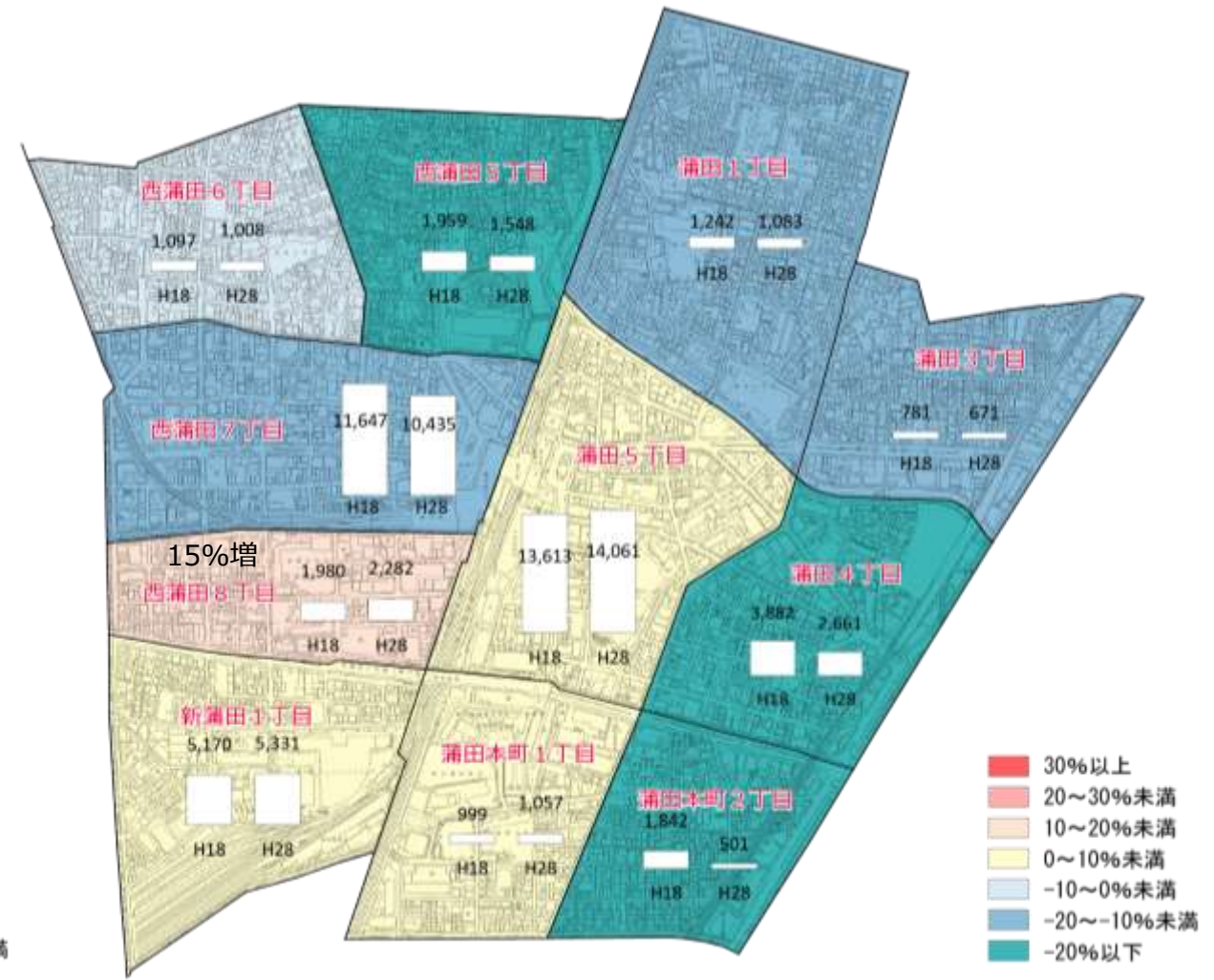
・事業所数は、西蒲田8丁目（サンライズ等）は増加しているが、その他地区は減少している。

・従業者数は、蒲田駅（JR・東急）周辺は増加傾向にあり、その他地区は減少傾向にある。

事業所数 (H18~H28)



従業者数 (H18~H28)



(5) 観光

宿泊施設

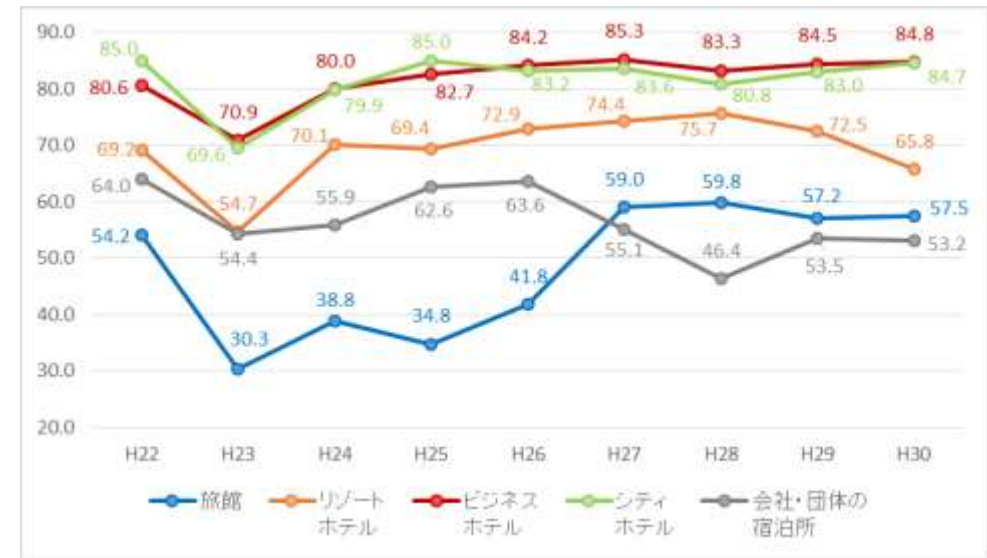
- ・ 蒲田駅周辺には30以上のホテルが立地し、稼働率が高い。
- ・ 価格の安い地元型ホテルの老朽化による閉店が進み、変わって、チェーン型ホテルの進出が進んでいる。
- ・ 近年、環八通り（羽田空港近辺）にビジネスホテルが多く立地している。
- ・ 特区民泊（大田区国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）も多く、蒲田に滞在する外国人が多く利用していると考えられる。

対応方策（案）

⇒増加するホテル需要や外国人への対応が必要



東京都のホテル稼働率（％）



出典：観光統計（観光庁）より作成

環八通り（羽田空港近辺）のホテル立地状況 青色：2014年以降に建設



大田区宿泊客の推移

	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
延べ宿泊者数	1,108,390	1,000,415	1,174,239	1,079,790	1,252,249	1,484,426	1,495,768	1,515,845	2,610,567
実宿泊者数	824,029	736,384	904,101	858,150	994,886	1,221,340	1,191,117	1,293,246	1,594,747
外国人延べ宿泊者数	98,674	51,085	75,230	91,342	132,936	221,565	345,697	316,868	484,572
外国人比率（％）	8.9	5.1	6.4	8.5	10.6	14.9	23.1	20.9	18.6
外国人実宿泊者数	75,970	35,788	56,300	67,297	104,857	220,286	242,249	262,007	371,221
外国人比率（％）	9.2	4.9	6.2	7.8	10.5	18.0	20.3	20.3	23.3
客室稼働率	77.8	71.0	83.2	86.2	91.0	90.4	88.6	89.4	87.5

出典：観光統計（観光庁）より作成

(6) 土地利用状況

土地利用状況

・事務所や工場が減少し、集合住宅が増加している。



種別		面積(m ²)	構成比(%)
公共施設用地等	道路	528617.4049	42.1%
	鉄道	57947.59635	4.6%
	河川	26019.37157	2.1%
	公園・運動場等	17607.9478	1.4%
	小計	630192.3206	50.2%
公益的施設	官公庁施設	24836.28558	2.0%
	教育文化施設	54709.25385	4.4%
	厚生医療施設	4864.838211	0.4%
	供給処理施設	803.7575849	0.1%
	計	85214.13522	6.8%
専用住宅施設	独立住宅	54553.3842	4.3%
	集合住宅	125738.6673	10.0%
	計	180292.0515	14.4%
宅地	事務所建築物	78188.74759	6.2%
	専用商業施設	43761.45825	3.5%
	住商併用建物	80543.97054	6.4%
	宿泊・遊興施設	40000.57259	3.2%
	スポーツ・興行施設	1190.273661	0.1%
計	243685.0226	19.4%	
工業系施設	専用工場	2604.132074	0.2%
	住居併用工場	5116.048129	0.4%
	倉庫・運輸関係施設	25019.83019	2.0%
	計	32740.01039	2.6%
その他	屋外利用地・仮設建物	49004.16254	3.9%
	未利用地等	34136.1388	2.7%
	計	83140.30134	6.6%
小計	625071.5211	49.8%	
合計	1255263.842	100.0%	



出典：H18年土地利用現況調査



種別		面積(m ²)	構成比(%)
公共施設用地等	道路	537755.1973	42.4%
	鉄道	62071.38722	4.9%
	河川	26151.02346	2.1%
	公園・運動場等	20911.64108	1.6%
	小計	646889.2491	51.0%
公益的施設	官公庁施設	26391.38355	2.1%
	教育文化施設	64894.64016	5.1%
	厚生医療施設	3524.1093	0.3%
	供給処理施設	806.79757	0.1%
	計	95616.93058	7.5%
専用住宅施設	独立住宅	52696.94983	4.2%
	集合住宅	153137.1047	12.1%
	計	205834.0545	16.2%
宅地	事務所建築物	72696.5514	5.7%
	専用商業施設	42567.58376	3.4%
	住商併用建物	87056.77436	6.9%
	宿泊・遊興施設	32687.65123	2.6%
	スポーツ・興行施設	1188.71032	0.1%
計	236197.2711	18.6%	
工業系施設	専用工場	1518.02708	0.1%
	住居併用工場	3613.67393	0.3%
	倉庫・運輸関係施設	20389.22347	1.6%
	計	25520.92448	2.0%
その他	屋外利用地・仮設建物	41041.74965	3.2%
	未利用地等	17130.08274	1.4%
	計	58171.83239	4.6%
小計	621341.013	49.0%	
合計	※1268230.262	100.0%	



出典：H28年土地利用現況調査

※データ上は同じエリアを抽出していますが、建物や道路の図形変化等により、多少の誤差が生じます。(1%誤差あり)

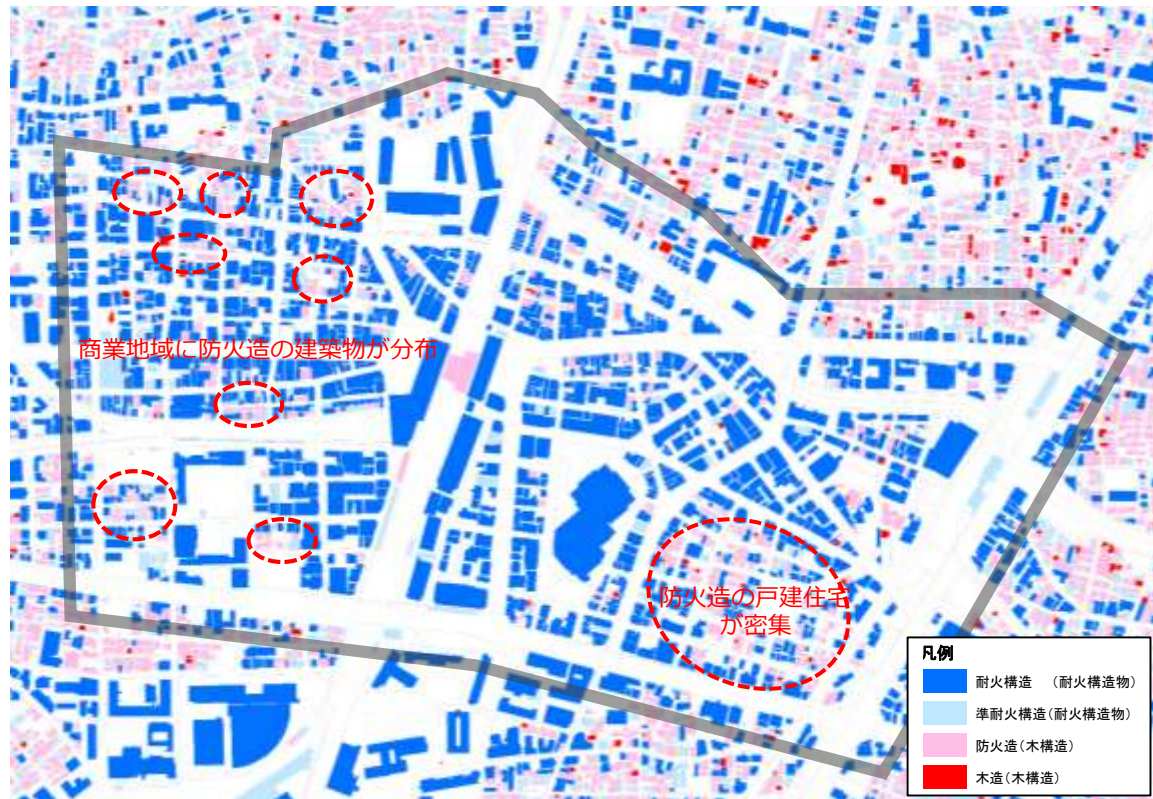
官公庁施設	宿泊・遊興施設	農林漁業施設
教育文化施設	スポーツ・興行施設	屋外利用地・仮設建物
厚生医療施設	独立住宅	その他
供給処理施設	集合住宅	公園・運動場等
事務所建築物	専用工場	未利用地等
専用商業施設	住居併用工場	道路
住商併用建物	倉庫運輸関係施設	鉄道・港湾等

(7) 土地利用や建築物の状況

建物構造と蒲田駅周辺の築年数土地利用状況

- ・比較的小規模な建築物が高密度で集積している区域がある。
- ・駅周辺の建物は老朽化が進んでいる。

対応方策(案)
⇒建物の共同化や建替えの検討が必要。



出典：H28年建物利用現況調査

蒲田駅周辺の築年数



出典：H20蒲田駅周辺地区ランドデザイン策定基本調査報告書及び、登記簿より、平成27年に作成

容積使用率（使用容積率/指定容積率）

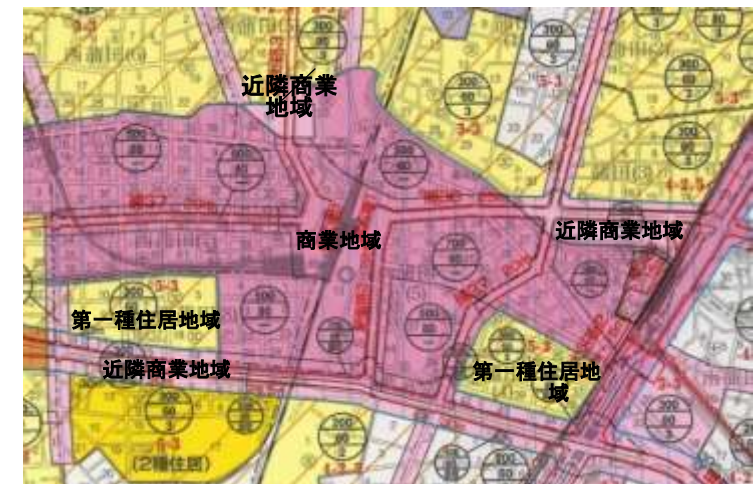
- ・全体的に容積使用率は低い
- ・駅周辺にも関わらず使用容積率が半分程度

対応方策(案)
⇒建替えや共同化に合わせた駅周辺の高度利用により、商業・業務・生活利便機能等を充実させていくことが必要。



出典：H28年建物利用現況調査

用途地域図



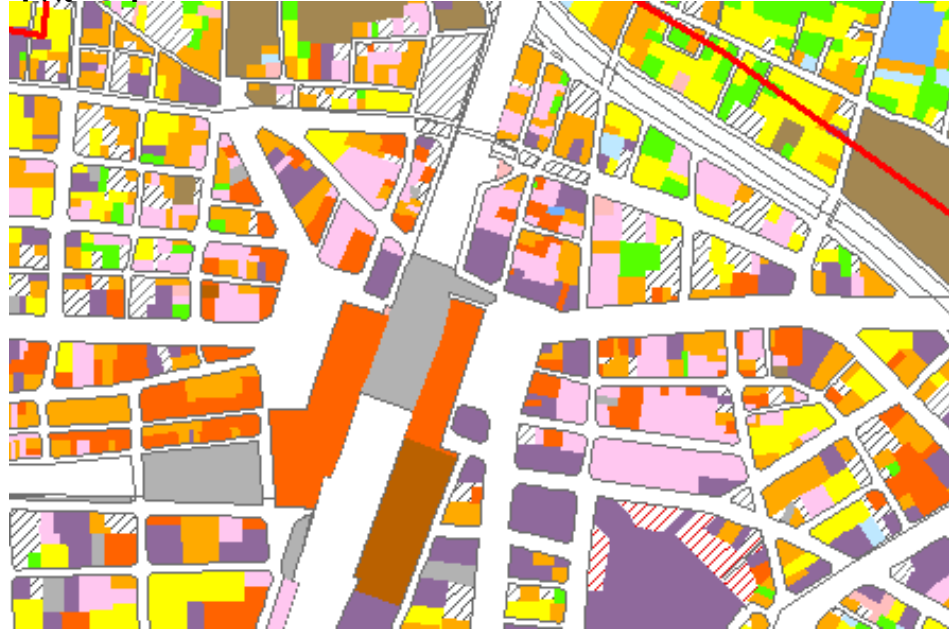
※白地図図測より街区面積を算出
建物の延べ床面積は平成28年度 建物現況調査より算出
駅ビルの延べ床面積は各会社の資料より算出

(7) 土地利用や建築物の状況

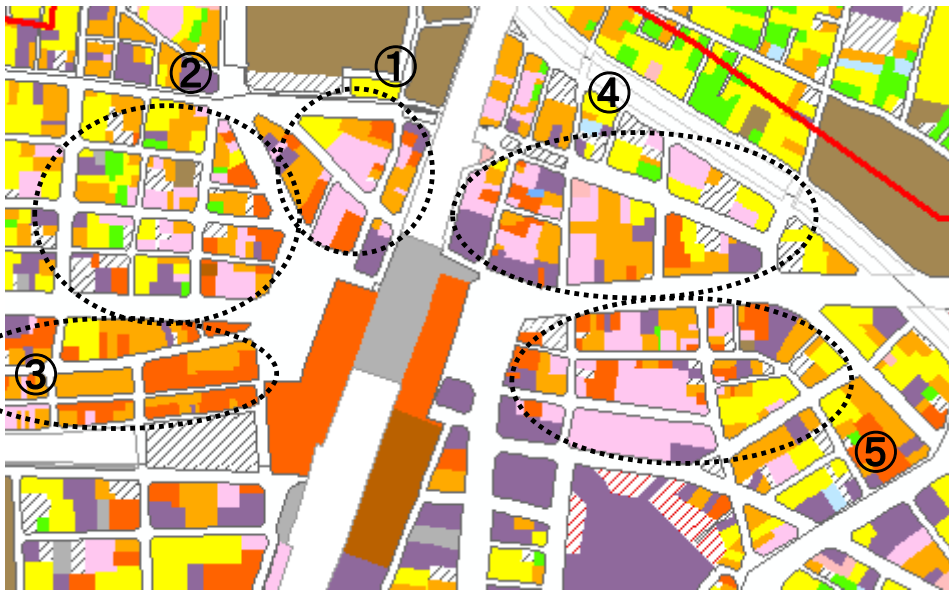
蒲田駅周辺の商店街の土地利用状況

・屋外利用地・仮設建物、未利用地などが集合住宅に変わっている。

平成18年



平成28年



凡例			
	官公庁施設		農林漁業施設
	教育文化施設		宿泊・遊興施設
	厚生医療施設		スポーツ・興行施設
	供給処理施設		独立住宅
	事務所建築物		集合住宅
	専用商業施設		専用工場
	住商併用建物		住居併用工場
	倉庫運輸関係施設		倉庫運輸関係施設
	屋外利用地・仮設建物		その他
	公園・運動場等		未利用地等
	道路		鉄道・港湾等

対応方策(案)

- ⇒若い単身世帯のライフスタイルにも対応した商業について考える事が必要
- ⇒増加する居住者等を対象とした日用品の需要への対応が必要(スーパーなど)
- ⇒商店街や個人商店の活性化に向けた断続的な取り組みが必要

①工学院通り商店会

飲食店が多く立地し、専門学校が隣接している事もあり、学生、周辺で働く人などで、賑わいがある。ホテルも多い。



②クロス通り商店会

駅前広場から1.2ブロックには、飲食店が立地し、賑わいがある。3.4ブロック行くと、暫定利用の駐車場やワンルームマンションが目立つ。現在もワンルームマンションの建設がされており、今後も進むと考えられる



③サンライズ・サンロードカマタ

蒲田駅を代表する商店街であり、飲食店をはじめ様々な店があり、賑わいがある。この地区(西蒲田8丁目)は、事業所数、事業者数、店舗数販売額が増加している。(第1回基礎調査の結果より)



④ぽぷらーど通り周辺

駅周辺の建物に変化はなく、老朽化が進んでる。パチンコ店が多く、そのほとんどが比較的新しい建物である。西口の商店街と比べると人の通りは少ない。ワンルームマンションの建設が進んでいる。今後も暫定利用で使われている駐車場がワンルームマンションに変わる可能性がある。



⑤東口中央通り・東口一番街

飲食店が多く立地し、近隣で働くアロマで働く人などで、賑わいがある。ここでも、ワンルームマンションの建設が進んでいる。



(8) 歩行者交通量

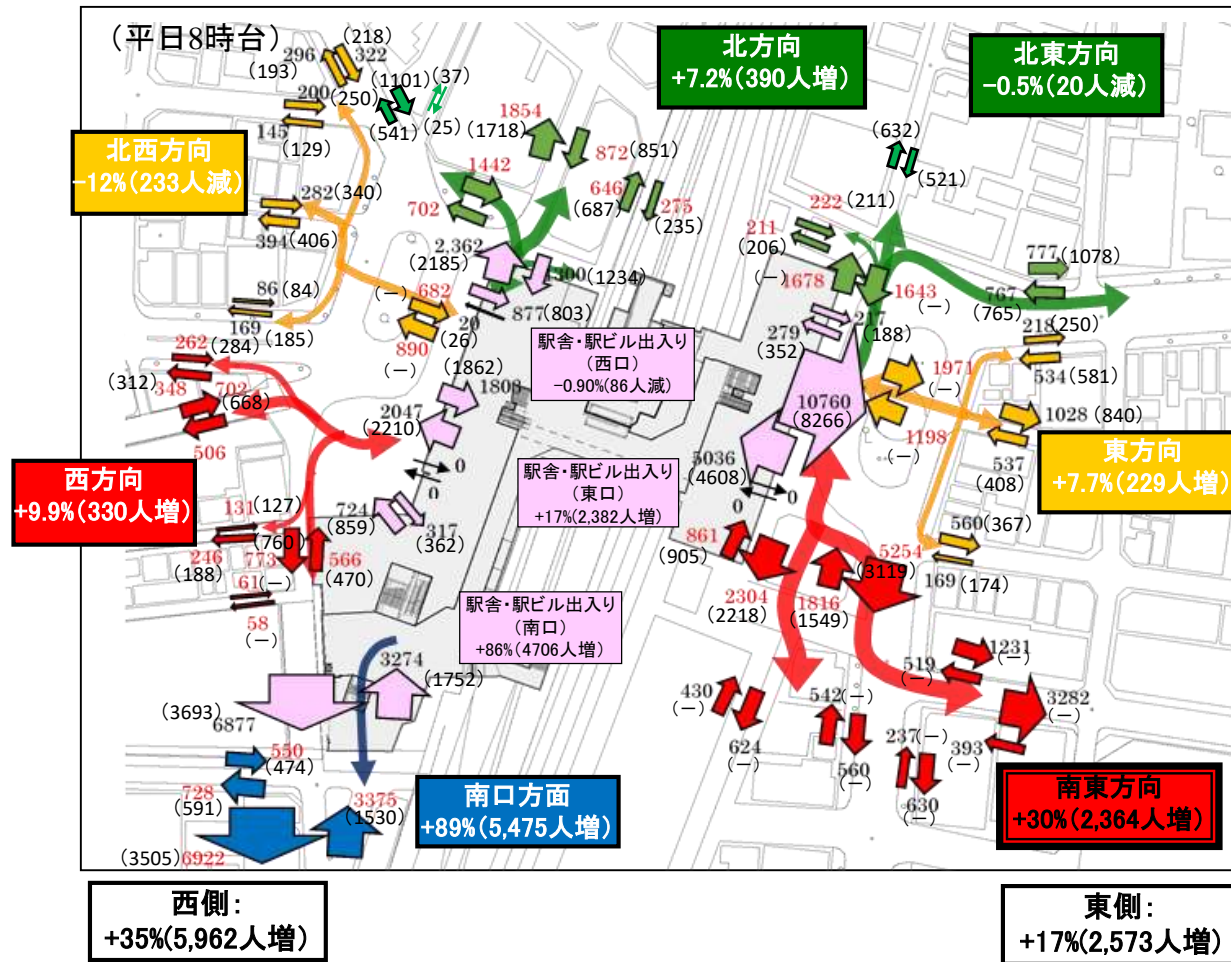
方向別歩行者交通量の増減率（平成24年→平成28年）

- ・西方向（サンロード・サンライズ等）や南東方向の歩行者交通量は増加傾向にある。
- ・北東方向（ぼぷらーど等）や北西方向（すずらん通り等）の歩行者交通量は減少傾向にある。
- ・蒲田駅の駅舎や駅ビル出入りする歩行者は増加傾向にある。

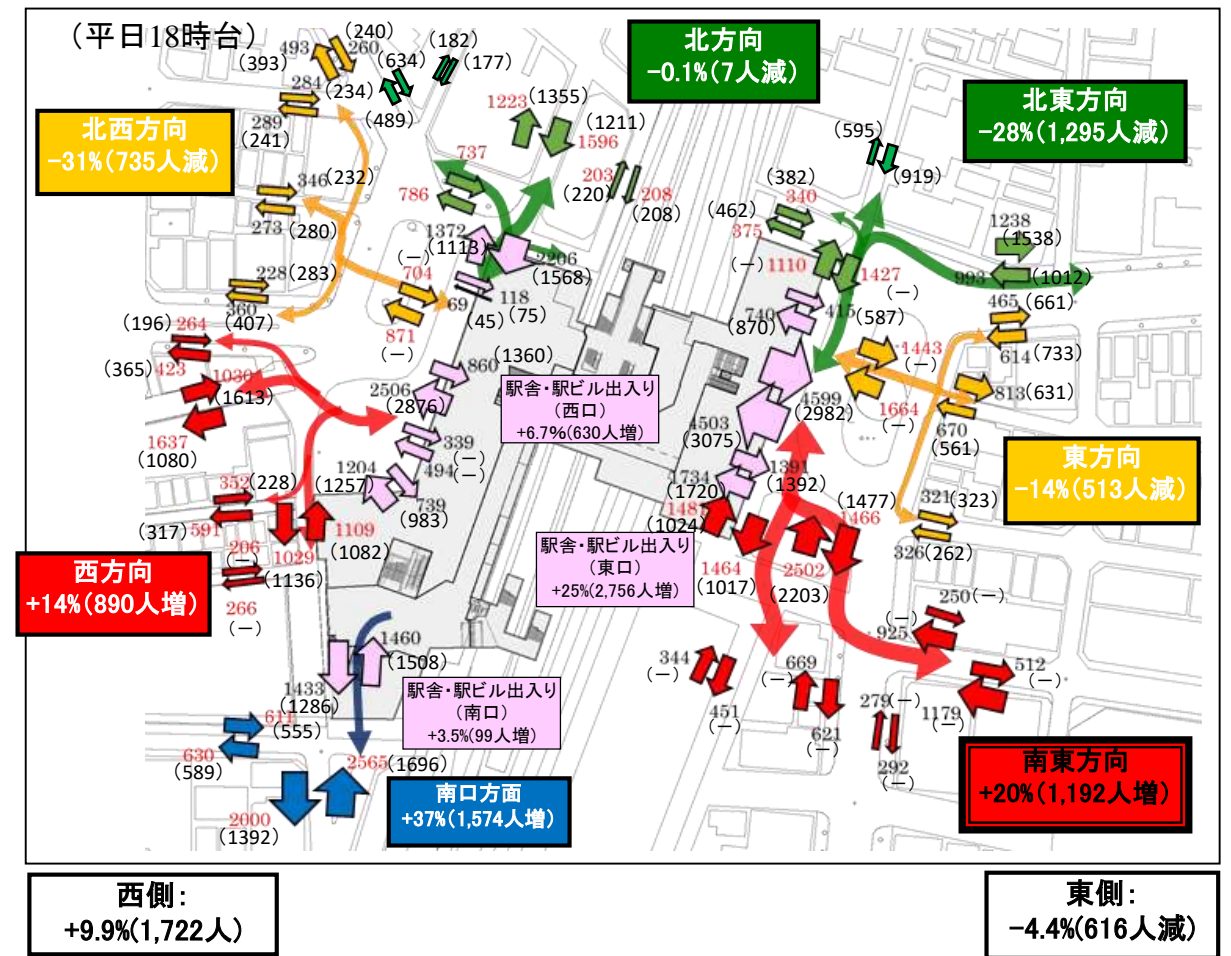
対応方策（案）

- ⇒駅利用者の増加に応じて、駅施設を拡充していく事が必要
- ⇒JR蒲田駅と北東方面・北西方面をつなぐ歩行者動線の強化の検討
- ⇒公有地と民有地が連携しながら、歩行者の回遊性や滞在性を高める空間を拡充
- ⇒蒲田駅の駅舎・自由通路・駅ビルの一体的な再整備の推進

平日8時台 の歩行者交通量の増減率【平成24年→平成28年】



平日18時台 の歩行者交通量の増減率【平成24年→平成28年】



※矢印の数値は平成28年。()書きは平成24年度

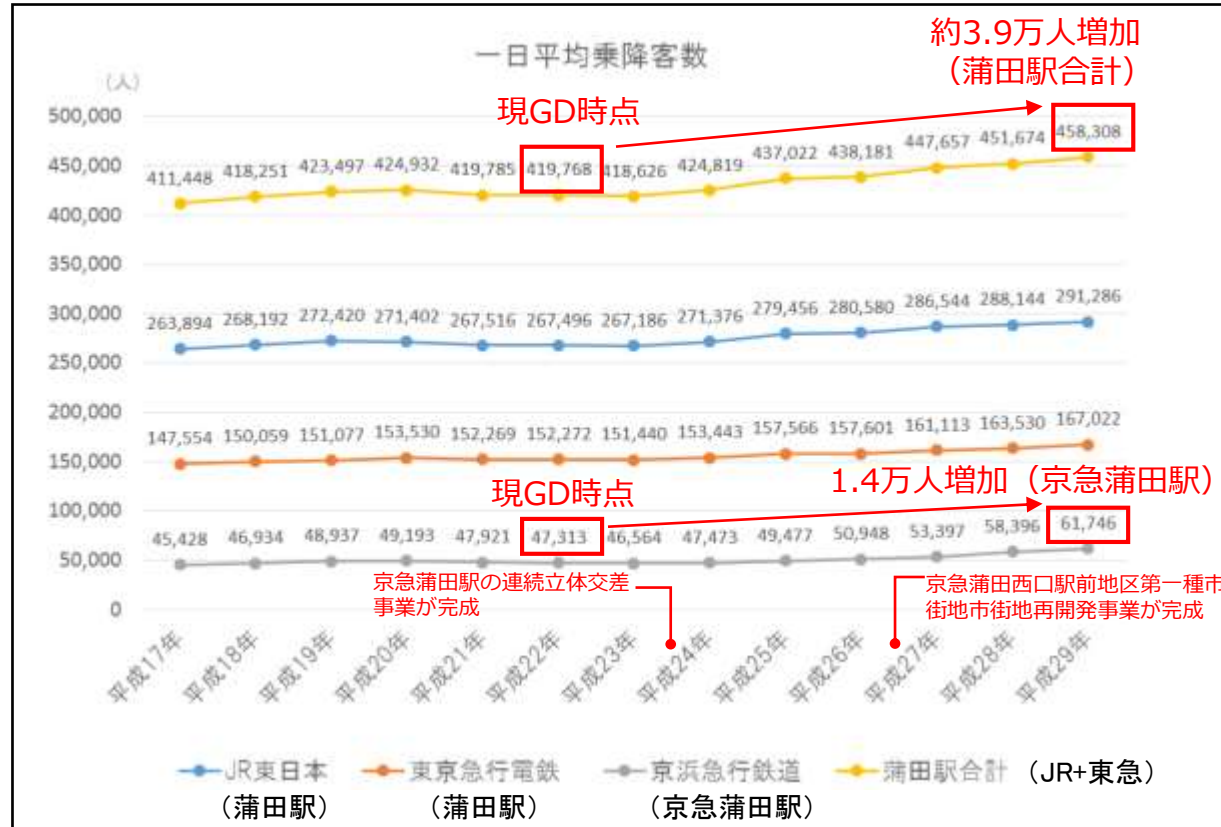
(9) 鉄道利用者

鉄道乗降客数

- 全ての路線で乗降客数は年々増加している。
- 前段に挙げた、夜間人口、従業員の増加や、教育施設の新設や拡大等が要因として考えられる。

対応方策(案)

- 駅利用者の増加に応じて、駅施設を拡充していく事が必要



出典：東京都統計年鑑

	蒲田駅	品川駅	大井町駅	大森駅	川崎駅	横浜駅
乗降客数 (平成29年)	458,308人	1,092,792人	433,187人	190,378人	545,262人	2,260,961人
乗入れ鉄道	JR 東急 京急	JR東日本 JR東海 京急	JR 東急 りんかい 高速鉄道	JR	JR 京急	JR・東急・ 京急・相鉄・ 横浜市営地下 横浜高速鉄道

【考えられる主な要因 (推測)】

- マンション開発による夜間人口の増加により、大田区内外への通勤・通学利用者の増加。
- 専門学校が平成22年に新キャンパスを開設。その他にも新たに専門学校が立地するなど、蒲田駅を利用する通学者の増加。
- 蒲田5丁目にはアロマスクエアが立地し、多くの企業が入居。従業者数が増加している。また、大手企業がある、新蒲田一丁目も事業者数が増加。そのため蒲田駅を利用する通勤者が増加。
- 羽田空港利用者の増加による京急蒲田駅利用者の増加。

(10) まちの快適性・安全性

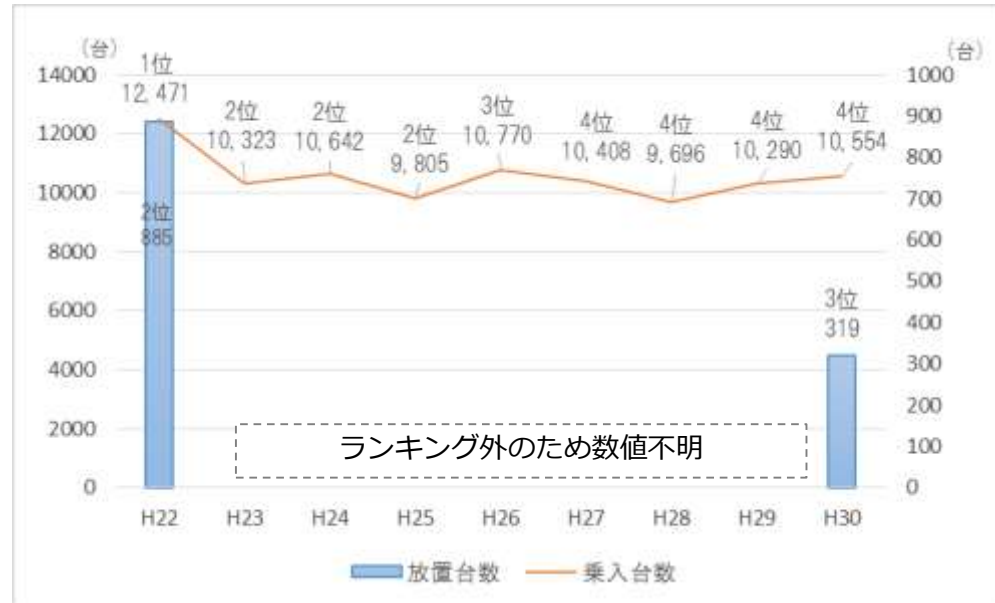
放置自転車

放置自転車等の撤去活動や駐輪場への誘導などが促進され、放置自転車は大幅に減少。

蒲田駅周辺自転車等放置禁止区域



蒲田駅周辺における自転車乗入台数と放置台数



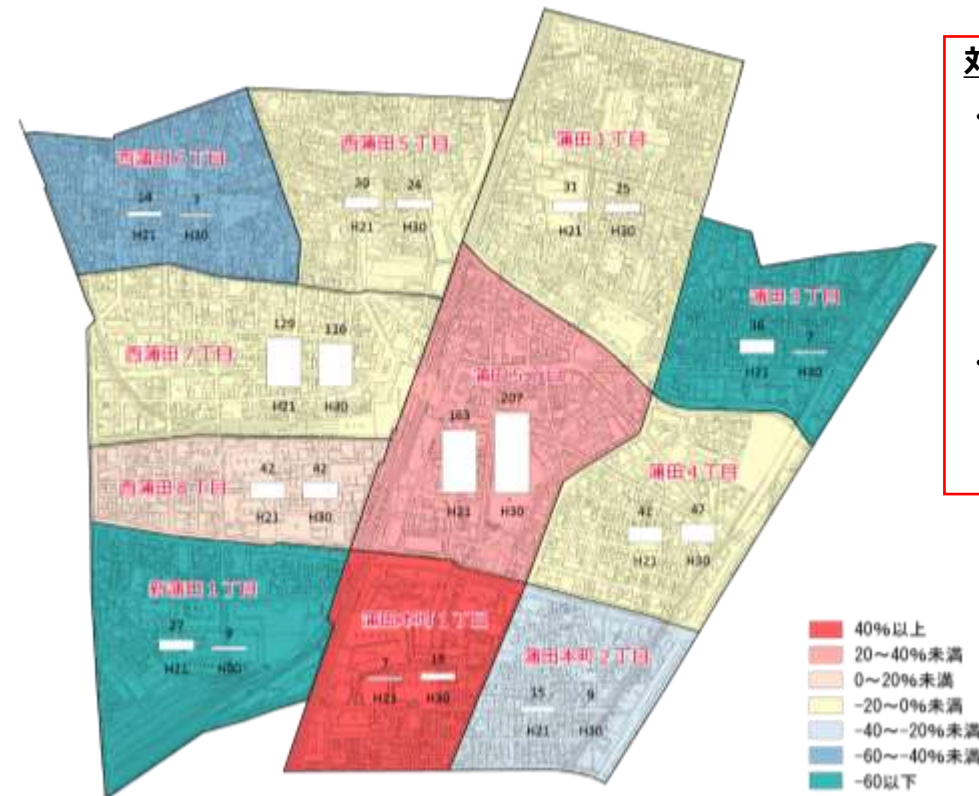
※駅周辺（駅から概ね半径500m以内の区域）における自転車の乗入台数（放置台数と自転車等駐車場の駐車台数の合計）

出典：平成30年度 東京都放置自転車等の現況と対策 各年度調査より作成

犯罪件数

- 盗難発生場所は自宅、道路、自転車駐車場の順で多い。中でも、蒲田駅周辺は多発している地域。
- 蒲田駅（JR・東急・京急）周辺の犯罪件数が多く、蒲田4丁目・蒲田5丁目・西蒲田7丁目・西蒲田8丁目の犯罪件数の合計は大田区全体の18%を占める。

年間自転車盗難増減率（H21~H30）



平成30年 大田区犯罪件数

H30	総計	自転車盗	凶悪犯	粗暴犯	侵入窃盗	非侵入窃盗 (自転車盗含む)	その他
西蒲田5丁目	47	24	0	2	6	30	9
西蒲田6丁目	25	7	0	4	2	10	9
西蒲田7丁目	370	116	5	28	43	245	49
西蒲田8丁目	76	42	1	3	2	59	11
蒲田1丁目	42	25	0	1	3	29	9
蒲田3丁目	20	7	0	1	2	12	5
蒲田4丁目	95	47	0	10	3	65	17
蒲田5丁目	426	207	1	56	7	317	45
蒲田本町1丁目	25	18	0	0	1	20	4
蒲田本町2丁目	22	9	0	0	1	13	8
新蒲田1丁目	22	9	0	0	6	13	3
大田区計	5,335	2,146	23	357	253	3,589	1,113

出典：警視庁HP 区市町村の町丁目別、罪種別及び手口別認知件数

対応方策（案）

- 条例改正による自転車の施錠義務化を契機として、啓発活動などを強化し、放置自転車対策や自転車盗難防止を推進。
- 防犯において、パトロールの継続と強化が必要。

(10) まちの快適性・安全性

不燃化率

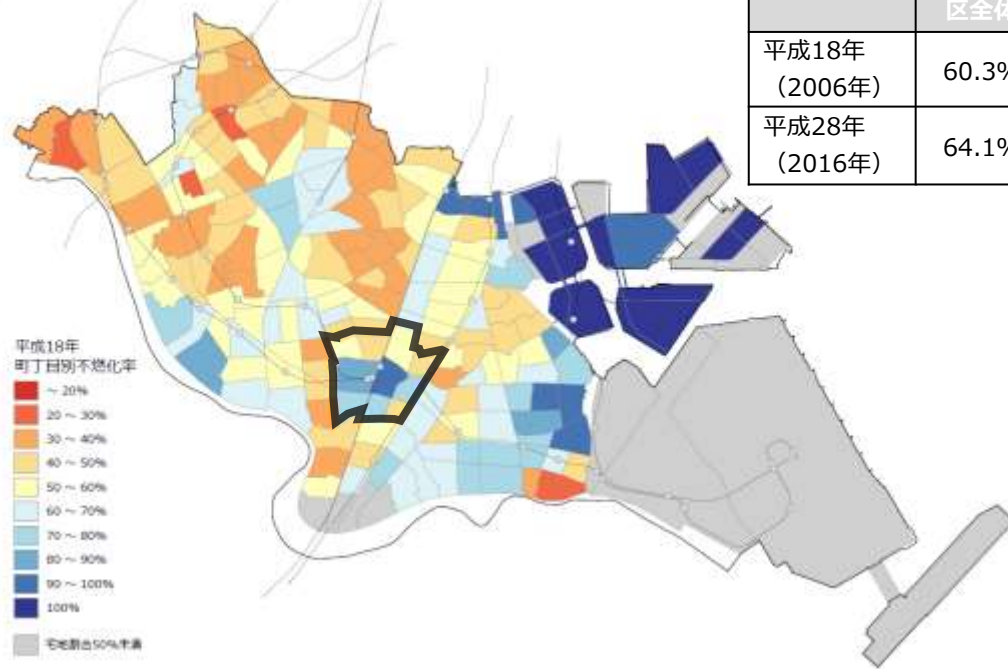
- ・ 不燃化率は上昇している。

対応方策(案)

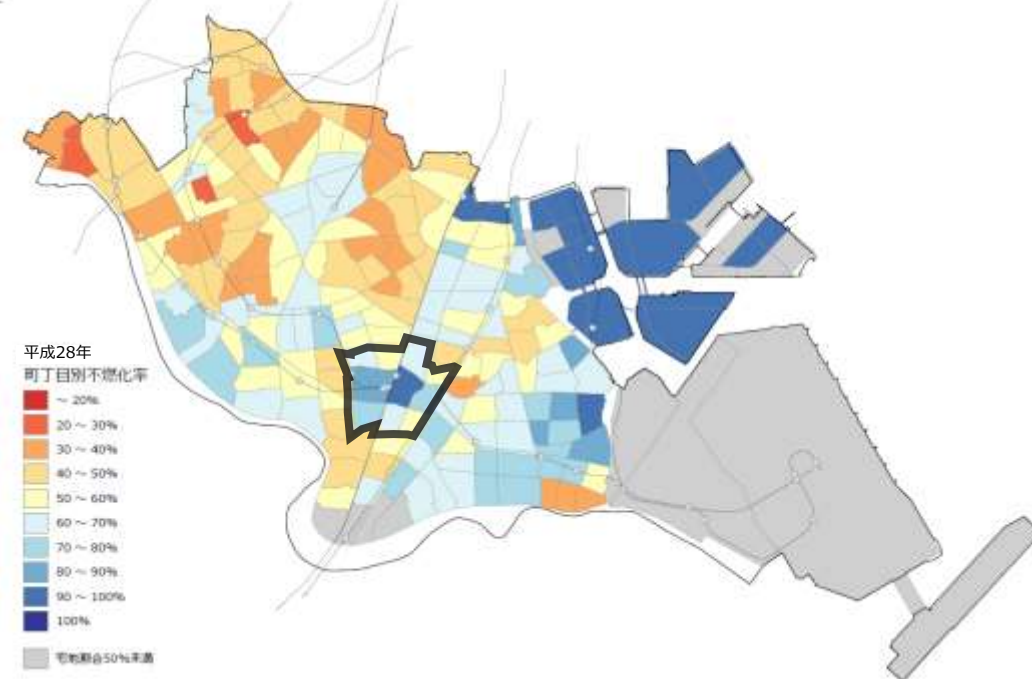
- ・ 今後も不燃化に向けて継続した検討が必要

町丁目別不燃化率(平成18年)

	区全体	23区平均
平成18年(2006年)	60.3%	60.7%
平成28年(2016年)	64.1%	65.6%



町丁目別不燃化率(平成28年)



出典：H18、28年土地利用現況調査

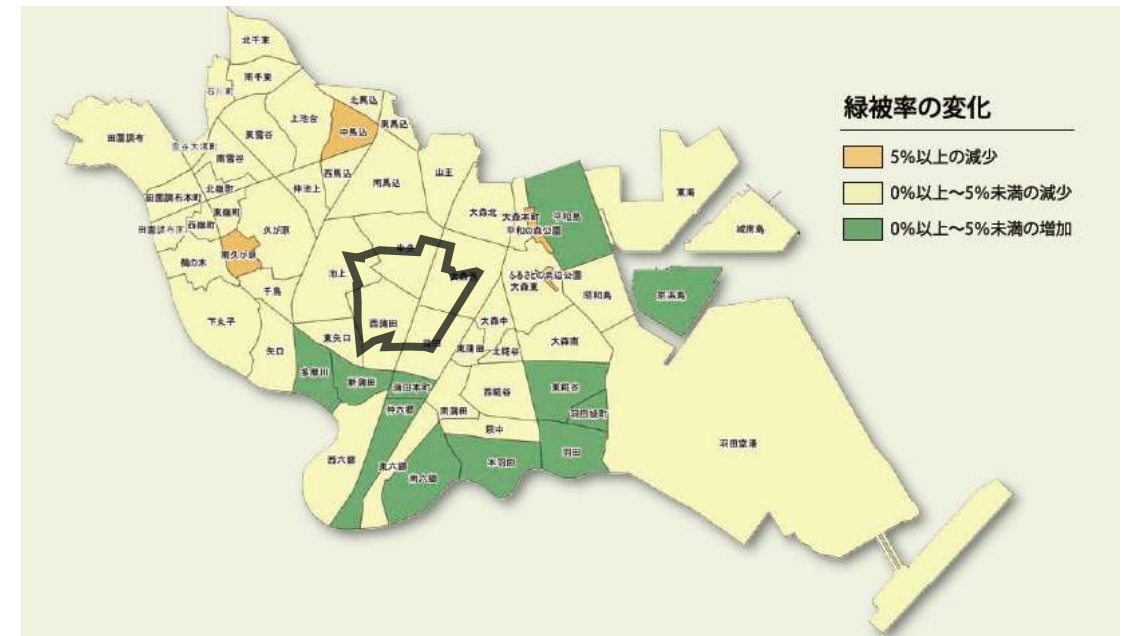
みどりの量

平成21年度調査と平成30年度調査の緑被率の変化状況では、区内の多くの町で緑被率は減少。GDの対象範囲内も同様の傾向。

対応方策(案)

- ・ 緑被率減少傾向にある
⇒ 駅前広場等に広場を配置し、緑あふれる憩いの場づくり。
快適に過ごせる空間を確保

町別緑被率の変化状況(平成21年度→平成30年度)



町別緑被率の分布状況



出典：平成30年度大田区みどりの実態調査