

## 都市(街)探訪シリーズ 第七回 大田区蒲田

東京都市圏における『10 km～20 km圏エリア』にある街を探訪する。その魅力は？

マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男 2015/11/25

大東京都市圏をつくってきた都心と郊外は、地域の若年人口動向や高齢化などの問題で大きく揺れ動いているが、人口増エリアとして注目が集まっているのが東京10 km～20 km圏のエリアだ。高度経済成長期のマイカー普及期以前に発展した住宅居住地をベースとして、駅前の整備や業務・商業地化がほどほどに進み、最近マンションの建設が盛んだ。そしてこのエリアにある街々に2000年代からの都心や郊外拠点都市での大再開発プロジェクト施工の波が波及してきた。今後これらの街々の駅前を中心とする開発が進むと、都心や郊外の居住にも大きな影響を与えることは間違いない。この変化は、20世紀の「職住分離」という東京都市の生活スタイルを大きく変える起爆剤となりそうだ。

東京10 km～20 km圏の街がなぜ活性化しているのか？本探訪シリーズでは、今まで「自由が丘」「三軒茶屋」「北千住」「中野」をレポートしてきた。前回(第六回)は、東京の北の玄関である「北区赤羽」をとりあげた。今回は東京の南の赤羽ともいわれる『大田区蒲田』をレポートした。

蒲田という街は、大正末から昭和の初めにかけて東京の郊外住宅地として、また、京浜工業地の職住生活交通拠点として現在に至るが、今でもJR京浜東北線、東急池上線、および多摩川線、京急本線・空港線の4路線の蒲田駅を抱え、都心や羽田への交通の利便性は東京でもナンバーワンの立地だ。この蒲田は、交通の便が良いだけに不動産投資など大きく揺れ動いてきた。今でもバブルの残滓が残ったままだが、蒲田はいま、居住環境重視型の街となるのか、国際化を重視する地域へと向かうのか選択を迫られている。

### 都市(街)探訪シリーズ第七回 大田区蒲田

大昭和時代の面影が見え隠れする蒲田。新陳代謝が少ない

バブル崩壊・平成不況の傷が深く、迷走する街づくり

Iー蒲田の街データ ア・ラ・カ・ル・ト・・・p.2

IIー蒲田の魅力・・・p.3

IIIー街の視点【問題点を探る】・・・p.5

IVー蒲田の魅力度 レーダーチャート・・・p.9

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／

都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析

■現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ

■元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

大昭和時代の面影が見え隠れする蒲田。新陳代謝が少ない  
バブル崩壊・平成不況の傷が深く、迷走する街づくり

蒲田は、東京 23 区としては都心から離れ、吉祥寺や川口、松戸、市川と同じ都心 15km 圏である。多摩川を挟んで神奈川県川崎市と接する。街は JR 京浜東北線により東西に分断され、北端は呑川、南端は東京都道 311 号環状八号線、西端は池上線、東端は第一京浜とする、おおよそ東西 1.6km、南北 800m 程度のエリアに商業地が集中している。

## 1-蒲田の街データ ア・ラ・カル・ト

地理的にみると、大部分を占める平野には市街地が広がり、ビルやマンションなどが立ち並び、京浜運河より東側は埋立地となっており、物流拠点や工業団地がある。戦前から都心から外れる地区では有数の繁華街、商業地区であったが、1945 年 4 月 15 日の空襲(城南空襲)により蒲田駅周辺は太平洋戦争末期に焦土となった。しかし、復興の土地区画整理事業により現在の街並みの原型が形成された。

### ワンポイント蒲田

蒲田(東京都大田区)は、JR および東急の駅を中心とし、蒲田・西蒲田・蒲田本町の北端エリア指すことが多い。このエリア全体を見ると、中心部に JR 京浜東北線、隣接して東急池上線、および多摩川線の蒲田駅、東端に京急本線・空港線の京急蒲田駅がある。JR 蒲田駅と、京急蒲田駅は、道なりに約 830m(徒歩 11 分)離れている。羽田空港が近く、京急蒲田駅からは空港線電車が、また JR 蒲田駅東口からは空港行路線バスが早朝から運行しており、蒲田駅は東京城南地区の空港アクセス拠点のひとつとなっている。大田区という地名の由来は、「大森」の『大』と「蒲田」の『田』を合わせて「大田区」となったようだ。

### 1) 大田区の人口 職住近接型の居住者が多数

大田区区域の人口は、1966 年(昭和 41 年)に史上最大 750,412 人となり、以降人口減少が続いたが、1995 年から都心の人口回帰現象と軌を一にして、大田区の人口は増加に転じている。世帯数はさらに急増傾向にある。また、世帯当たりの人員は縮小傾向にあるが、これは「夫婦と子供世帯」の大家族世帯が減少し、「単身世帯」や「夫婦のみの 2 人世帯」が増加していることを示している。

昼夜間人口は、都心の区では夜より昼の人口が多く、郊外の町では昼より夜の人口が多いが、大田区はその中間に当たる。「職住近接」型が多く区域に居住している。就業者の内、約 54%が区域内で勤務している。



### 2) 大田区の産業 商(卸小売)・工(金属製造工場)混在。中小商工業エリア

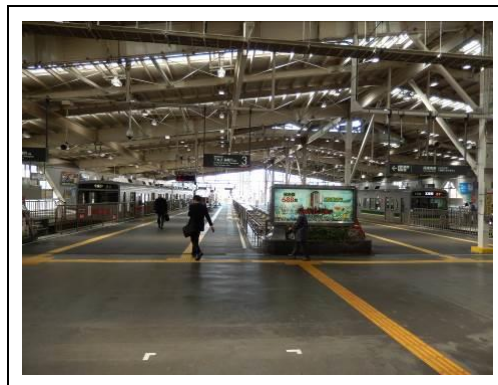
工業においては、大田区は大森に東京ガスが 20 世紀初頭に工場を設けて以来、東京都内で最大の工場集積地を形成し、川崎市、横浜市と共に京浜工業地帯の中核をなしている。平成 17 年工業統計調査(平成 17 年 12 月 31 日現在)によると、区域は 4,778 の工場、37,641 の従業者、761,087 百万の製造品出荷額があり、何れも東京 23 区最大である。近年は生産拠点の海外移転、後継者不

在等により工場減少が続いている。一方、商業においては大規模小売店が新設される一方で既存店舗と商店街は衰退傾向にある。

## II－蒲田の魅力

### その1 都心へ羽田へと交通利用の選択肢が豊富で超便利

蒲田駅は大正末から昭和の初めにかけて、東京戦前昭和の郊外住宅地として、また、戦前の京浜工業地としての羽田地区の職住生活交通拠点として現在に至る。交通拠点であることからいけば現在は飛躍的に強化されている。現在の蒲田は、JR 蒲田駅と東急の駅（池上線と東急多摩川線の2路線が乗り入れる東急線蒲田駅）があり、JR 蒲田駅の初電発車時刻は23区内の駅でもっとも早く、終電到着も午前1時過ぎになっている。また、五反田方面から来る東急の二支線の終点にもなっており、しかも東急線は始発駅なので通勤に利用するのに便利だ。京浜急行も、京急蒲田駅は快速停車駅なので、ほとんど待つことなく電車に乗れる。JR蒲田東口～京急蒲田の間に住むとすれば、JR京浜東北線・京浜急行線・東急多摩川線・東急池上線の4線を利用することができ交通手段の選択肢が多い。JR 蒲田駅前を核とするバス路線は、昭和40年代には川崎市内・横浜市内へ、また1984年（昭和59年）2月までは目黒・世田谷両区への直通路線もあったが、いずれも廃止になっており現在は品川駅行きが港区に入る以外は原則として大田・品川区内で完結する路線しかない。しかし、近隣は充実している。タクシー乗り場は東口、西口双方にある。



#### ●利用状況

- ・JR 東日本- 2014年度の1日平均乗車人員は140,290人である。同社の駅では第20位
- ・東京池上線- 69,631人（線内2位）、東急多摩川線 - 87,970人（線内1位）、合計 - 157,601人
- ・京浜急行京浜本線-47,473人（2012年度）

#### ▼最近の JR 駅に変化が。ほとんど変動がない東急2路線 ～1日平均乗車人員推移(単位:人)～

年度	JR 東日本京浜東北線	東急池上線	東急多摩川線
1989年(平成元年)	118,383	31,704	31,284
1998年(平成10年)	127,740	32,707	43,896
2008年(平成20年)	135,701	33,836	41,885
2013年(平成25年)	139,729	34,732	44,051

## その2 多種多様な小店舗中心の商店街と多様なスーパー群が混在。超便利な買い物の街

蒲田には、スーパーがいくつかあるが、夜遅くまで営業しているスーパーが多い。マルエツの蒲田店は深夜1時まで営業、オリンピックの蒲田店は夜10時まで営業、京急蒲田駅前のライフも深夜1時まで営業している。また、パリオやサンカマタなどの駅ビルも夜9時まで営業している。仕事帰りにおかずを買うなど、大変便利だ。大抵のものは駅周辺ですべて揃えられる。蒲田駅前の商業集積地の小売商業規模は約830億円で、東京近郊街では「二子玉川駅前」「錦糸町駅前」に次ぐトップクラスにある。商業集積は、JR蒲田駅の東西に広がっているが、有名な大型百貨店はないが、東西共にディスカウント色の強い店舗が多く、東急22路線の沿線顧客や羽田エリアなどを商圈として活気のある商業地となっている。蒲田の商業は、最近では隣接する川崎の大型施設【ラゾーナ川崎】の影響で蒲田の顧客の川崎への流出が見られ、商業の活気に陰りが見られる。

東京（都心除く）商業集積地レベル（百万円）		
レベル	集積地	年間販売額
レベル 2	二子玉川駅周辺計	88,844
	錦糸町駅周辺計	88,130
	<b>蒲田駅周辺計</b>	<b>82,816</b>
	中野駅周辺計	79,039
レベル 3	自由ヶ丘駅周辺計	65,387
	大井町駅周辺計	59,857
	亀有駅周辺計	49,704
レベル 4	<b>赤羽駅周辺計</b>	<b>43,451</b>
	荻窪駅周辺計	41,719
	北千住駅周辺計	40,413
	三軒茶屋駅周辺計	40,142

### JR蒲田駅 西口・南口エリアの商業

駅前にはロータリーになっており、並木道が伸びている。東急バスが発着する。東急プラザ（年商は約65億円（平成26年）、グランデュオ、ユザワヤ等の大型店が存在する一方、全蓋式アーケード商店街（サンライズ蒲田、サンロード蒲田）が形成されている。パチンコ・スロット店が密集しており、東京都内屈指の激戦地区である。東京工科大学蒲田キャンパスや日本工学院専門学校、富士通ソリューションスクエアがあるのもこの西口となる。西口の東急側には東急プラザ蒲田がある。一部フロアはGRANDUO蒲田西館と接続しており、行き来が可能である。



駅西・南口側 ドン・キホーテ蒲田駅前店、東京工科大学 蒲田キャンパス、日本工学院専門学校

駅南口側 蒲田電車区、ユザワヤ蒲田店、フィットネスクラブ蒲田、富士通ソリューション

### JR蒲田駅東口～京急蒲田駅エリアの商業

駅前にはモヤイ像、上昇気流等が置かれたロータリーになっており、補助36号線が通り、京浜急行バスが発着する。20世紀初頭には松竹蒲田撮影所があった。現在はグランデュオ、マルエツ等の商業施設、大田区役所、区民ホール（アプリコ）、警察署、税務署、郵便局、年金事務所、労働基準監督署、図書館等の行政関連施設が集積している。また、アロマスクエアを始めとするビジネス街も形成されている。JR蒲田駅と京急蒲田駅の両駅は約830m離れており、その道のりには連続と商店が続いており、京急蒲田駅付近には全蓋式アーケード商店街（あすと）が形成されている。



駅東口側 大田区役所、アロマスクエア（大田区民ホール・アプリコ）、メガネドラッグ本店

### III 一街の視点【問題点を探る】

街を観察するそこにある事実をどうしても理解できない場合があるが、その街の歴史や事件・出来事を追うと、その街のよし悪しや問題点を発見できることがある。街をある「視点」で観察することは重要だ。蒲田の場合は、戦前から引きずるものも多く、また、戦後の経済の動向が街の形成に大きく影響を与えていることがわかる。

#### 視点・1 バブルの崩壊で傷付いた蒲田の街 後遺症から墮することが出来ず未だ浮上せず

現在の蒲田の街の新しい建物はマンションで、古くからあった中型のビルは中身を変えて並んでいる。この 20 数年間、蒲田の街に起きた大きな変化と言えば、蒲田駅の駅ビルの大改修と旧蒲田映画撮影所跡地の開発ぐらいで、他の街に比べ駅前及び周辺の再開発に動きが見られない。なぜだろうか。90 年代の日本全体に起こったバブル経済崩壊の後遺症が蒲田の街全体に強く残った結果だ。どの街もそうだがバブル崩壊で街も混乱したが、最も大きく傷ついたのは蒲田の駅前と言ってよい。その象徴が、JR 蒲田駅に隣接する大田区役所移転問題だった。バブル崩壊からどう街を守るかと言う視点で行政が大田区役所移転に踏み切ったわけだが、土地や建物



#### バブル経済崩壊と大田区役所移転問題

現在の大田区役所本庁舎敷地は国鉄時代の蒲田駅荷扱い場所跡地である。1987 年(昭和 62 年)国鉄清算事業団による不要財産処分が行われ桃源社が所有権を取得した。桃源社は商業ビル建設を計画し 1992 年(平成 4 年)完工したが、その後のバブル景気崩壊により桃源社が倒産したため区内基幹駅の隣に未使用のまま無人ビルとして放置される事となった。その後、大田区役所本庁舎建替え問題が浮上し新庁舎候補となった。当時、「200 億円以上の税金投入となる」「行政による住専救済である」等反対意見の両論があり住民投票請求が行われたが大田区議会はこれを否決し最終的には 2 票差で購入案を可決した。これにより 1996 年(平成 8 年)大田区がこのビルを購入し、大規模改修の後 1998 年(平成 10 年)移転が行われた。

に金をつぎ込んでいた民間業者は、バブル崩壊から立ち直ることが出来ずに消えていった。街はその反作用で様々な対応に迫られた。蒲田では駅前にあった大型商業施設や数多かった金融機関の撤退や廃業が多くみられた。

例えば、商業施設では、丸井(→スキップ→蒲田東急プラザ ANNEX→2009 年 5 月 31 日閉館→2009 年 10 月 30 日→ドン・キホーテ蒲田駅店新館)、イトーヨーカドー(→つるかめランド他が居抜き出店)現在は肉のハナマサ。金融機関では、日本信託銀行(撤退のため閉鎖、現在はメガネドラッグ)、東京銀行(東口旧三菱銀行店舗存続のため閉鎖、現在は紳士服店)、旧東海銀行(現在はソニー損害保険)、旧第一勧業銀行(現在はパチンコホール)、旧平和相互銀行(西口にて住友銀行店舗として営業していたが閉鎖)、旧北海道拓殖銀行(現在は賃貸マンション)、中央信託銀行(現在は居酒屋)、東京相和銀行(現在は駐車場)、新潟中央銀行(現在は東横イン)、旧静岡中央銀行(現在はローソン)などなど、蒲田駅前及びその周辺は未だにバブル崩壊の後遺症に悩んでいる。



## 視点・2 大昭和の面影のみが残る庶民の街。賑やかだが、どこか雑然とした町並み

### ●キネマの街・蒲田>>>の面影

JR 蒲田駅東口前付近には、かつて、松竹キネマ蒲田撮影所があり、1920年(大正9年)から、神奈川県大船に移る1936年(昭和11年)までの17年の間、ここから数多くの名作が世に送り出され、日本の映画文化の発展に大きく寄与し蒲田は「キネマの都」として全国にその名を知られるようになった。

日本初のトーキー(有声)長編映画は、昭和6年公開の『マダムと女房』だった。撮影したのが蒲田撮影所。しかし、現在は蒲田に映画館は2スクリーン存在するのみ。映画のイメージを彷彿させるものはない。過去のものとなってしまった。



### ●城南地区最大の風俗地帯>>>の面影

蒲田地区は金属、機械工場が多く分布し、就業者も数十万人にも及び、蒲田駅周辺は城南地区では五反田と並んで二大風俗地域と呼ばれ、朝まで賑わっていたが、いまは、ほんの一部のところには居酒屋、小料理屋、スナックなどの飲食店が密集しているが、過日の面影はない。



### ●いまは羽根付き餃子の街&ラーメン激戦区

蒲田は「餃子の聖地」として全国的に有名。特に「羽根付き餃子」が有名。羽根付き餃子の歴史を作ったといわれているのは「ニイハオ」。他にも「歓迎(ホアンヨン)」や「金春(コンパル)」なども有名だ。

そして、ラーメン屋もかなりの数がある。有名どころで言えば「むつみ屋」・「和鉄」なども蒲田に出店しており、最近では東口にちょうど同じ時期に2店のラーメン店が向かい合わせでオープンするなど激戦区となっている。最近では新築分譲マンションも増えているが、蒲田にはたくさんの賃貸物件がある。駅のすぐ近くは、夜になってもザワザワしている雰囲気があるが、少し離れるとアパートが多く、その若い住民が餃子とラーメンの商売を支えていると思われる。

### 視点・3 ランドマークの「新・旧」ギャップに戸惑う

どの街にもランドマークと言うものがある。そのランドマークが現在の新しい居住者あるいは来街者からは注目を浴びずに佇んでいるものもある。過去のものとして切り捨てられるものもある。一方で、将来のその街がどこに向かっているのか、そのための新しいランドマークを期待する向きがある。

蒲田の今のランドマークとみらいのランドマークを見てみよう。

## ■『現在』の蒲田のランドマーク

### 2020年まで生き残る平成時代の産物

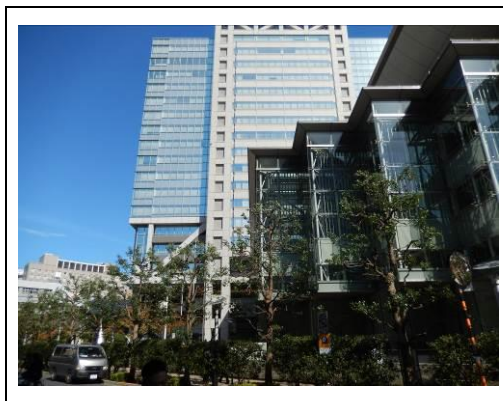
#### 駅ビル

蒲田駅ビルは、2007年7月末まで蒲田ステーションビル株式会社(1963年2月11日会社設立)が運営していた。東口側には、「パリオ」(1962年開業)、西口側には「サンカマタ」(1970年開業)が営業していたが、施設の老朽化・陳腐化が激しく、バリアフリー対応も不十分なため、JR蒲田駅改修に合わせて2007年8月1日から2008年度春まで全館一斉休業し、大規模改修に着手した。そして、2008年4月16日より「GRANDUO(グランデュオ)蒲田」が開業した。GRANDUO蒲田店は、立川店に続き2店目の開業となる。



#### アロマスクエア

アロマスクエアは、1998年10月に竣工。東京都大田区蒲田にある再開発地区であるが、JR京浜東北線・東急多摩川線・池上線蒲田駅の東側にあり、京急本線・空港線京急蒲田駅からも徒歩圏内である。この場所は、戦前には松竹蒲田撮影所が存在した場所で、高砂香料工業の工場跡地にあたる。大田区と日本生命が共同で開発し、高砂香料にちなんで「アロマ」の名がつけられた。なお隣接する大田区民ホール「アプリコ」を含めた地区を総称して大田区では「アロマスクエア街区」と呼んでいる。ニッセイアロマスクエア(地上18階、地下3階、塔屋1階の複合ビルである。区営駐車場、駐輪場を併設)、大田区民ホール「アプリコ」(地上5階、地下1階、塔屋1階、地下1階には松竹蒲田撮影所のジオラマを展示)、オフィス部分(日本生命、ソニー損害保険などが入居、郵便局、マクドナルド、タリーズコーヒー、その他飲食店などがテナントとして出店)



#### ユザワヤ

1955年(昭和30年)10月、東京・蒲田にて湯沢屋毛糸店として創業、屋号は創業者・畑中利元の妻の旧姓に由来する。毛糸・布地など服飾材料の格安販売に端を発し、後に手芸関連として工芸・園芸・文具・模型等のホビー材料などに布地関連として紳士服地や紳士・婦人服のイージーオーダーなどに販路が広がった。キャッチフレーズは、世界のホビーハウス。

## 京急蒲田駅

中規模のビルが林立しており、連続立体交差事業が始まってからの約 10 年間で中・高層のマンションが数棟建設された。西口周辺は駅前広場の設置や広範囲にわたる再開発が計画されている。2012 年 12 月には当駅南東にある南蒲田交差点の立体化が完成し、道路環境が変化した。2015 年現在、西口駅前の広範囲に渡って「京急蒲田西口駅前地区第一種市街地再開発事業」が進められ、駅前広場や道路と一体的に 20 階建の高層複合商業施設が完成。



## ■『未来』の蒲田のランドマーク

### 羽田空港のアクセス改善、「東急」蒲田と「京急」蒲田を結ぶ「蒲蒲線」計画

国際線ターミナルが拡張され発着回数が 40 万回以上/年に拡大する、羽田空港へのアクセス強化をはかる計画のひとつが「ふたつの蒲田駅」を結ぶ新空港線「蒲蒲線」構想だ。

## 蒲蒲線

蒲蒲線は当初、蒲田付近を活性化させる案として離れたふたつの駅を結ぶ地下鉄を作ろうという案だった。しかしそれだけでは費用対効果が見合わない。ところが、羽田空港が拡張し、京急電鉄が空港地下に乗り入れるようになると、蒲蒲線には空港アクセス路線としての役割が見えてきた。

さらに、東急目黒線と京急電鉄を直通させれば、東横線と東京メトロ副都心線を経由して、そこに乗り入れる西武鉄道や東武鉄道からも羽田空港へアクセスできる。蒲蒲線は大田区のプロジェクトだけではなく、東京の、日本の空の玄関に関するプロジェクトに「昇格」した。

大田区では、日本を「世界の成長センター」へと押し上げるため、羽田空港跡地に「地域」、「ひと」、「技術」をつなぎ、「世界」とつながる産業交流拠点の形成を目指している。（「蒲蒲線」予定路線図）



## 羽田開発

羽田空港跡地の沖合展開により発生した空港跡地の活用について、市街地に隣接する跡地第 1 ゾーンには、産業交流施設、多目的広場、駅前広場を導入し、空港・市街地双方への近接性を活かした創造と交流の場としてのまちづくりを進めている。産業交流拠点では、ものづくり企業の集積と羽田空港に隣接する立地特性を活用し、海外企業と国内中小企業とのビジネスマッチングを行うことで、新製品・新技術の創出を目指している。また、海外との加工・製造取引を促進するほか、「クールジャパン」を世界に発信する機能を構築し、海外需要の獲得に貢献するものとしている。

出典：大田区ホームページ



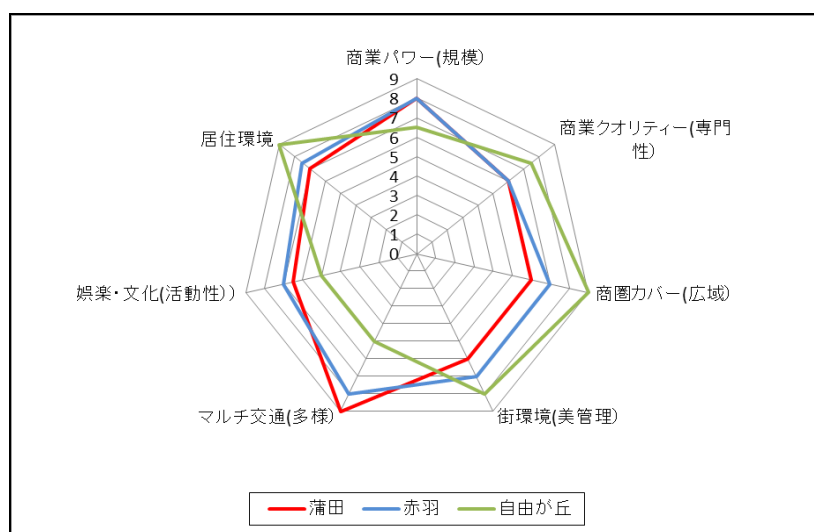
## IV-蒲田の魅力度 レーダーチャート

<大昭和の面影が見え隠れ！新陳代謝が少ない蒲田の街>

■街の魅力度 レーダーチャートチェック項目評価点(各項目 10 点満点)■		
魅力項目	チェック要素	備考
I・商業パワー(規模)	小売販売額、大型店舗出店	活動的であり、多様性に富んだ商業・サービス
II・商業クオリティー(専門性)	専門化、多種多様、個性化	創造的才能にあふれた店舗・事業所
III・商圈カバー(広域)	鉄道乗降客・非定期比率	他県からの来街、若者動員
IV・街環境(管理)	清潔・保守・運営	店舗の街並み、道路整備状況、商店街組合
V・マルチ交通(多様)	鉄道網、バス路線、駐車場	近隣の交通動線、回遊性
VI・娯楽・文化(活動性)	パチスロ・ゲーム・シネマ・アート施設	大人のレジャー・文化活動
VII・居住環境	一戸建て、マンション、買い物、医療	地域社会の充実、人々の帰属性が高い

### ▼蒲田の魅力度各因子コメント

魅力度各因子	蒲田	コメント
i. 商業パワー(規模)	8.0	小店舗で密集する商店街。安売り競争が激しい。人口密集地域密着型
ii. 商業クオリティー(専門性)	6.0	安売りスーパーや雑貨店が多く高級感、ほとんど見られない
iii. 商圈カバー(広域)	6.0	東急沿線・羽田地区から集客するも、川崎への流出が拡大中
iv. 街環境(美管理)	6.0	道路は比較的整備されているが、中小の古いビルが多い
v. マルチ交通(多様)	9.0	バス網が広域。鉄道は都心部とのアクセスが良好
vi. 娯楽・文化(活動性)	6.5	パチンコ店が一部地域に密集。地域の学習活動は活発
vii. 居住環境	7.0	東側と西側で大きな違い。東は古くて低い住宅街、西はマンション街



▼街魅力チャート比較

		蒲田	赤羽	北千住	三軒茶屋	自由が丘
i	商業パワー(規模)	8.0	8.0	8.0	4.5	6.5
ii	商業クオリティー(専門性)	6.0	6.0	6.5	6.0	7.5
iii	商圈カバー(広域)	6.0	7.0	8.0	7.5	9.0
iv	街環境(美管理)	6.0	7.0	5.5	6.5	8.0
v	マルチ交通(多様)	9.0	8.0	9.0	8.0	5.0
vi	娯楽・文化(活動性)	6.5	7.0	5.0	6.5	5.0
vii	居住環境	7.0	7.5	7.0	7.5	9.0

都市探訪第7回「蒲田」了