

## 第 2 章 大森駅周辺地区の現況と特徴

### 1 . 大森駅周辺地区の現況

明治 9 年の大森駅開業を契機に発展してきた大森駅周辺地区は、JR 線が台地部と平地部の境界を通ったことから、線路の東西で性格が大きく異なっています。ここでは、大森駅周辺地区の全体像をつかむため、「浜風かおるにぎわいエリア」と「文化かおる緑のエリア」の現況を整理します。

#### ( 1 ) 「浜風かおるにぎわいエリア」の現況

「浜風かおるにぎわいエリア」の駅東側は、臨海部まで続く広がりのある平坦な土地となっており、戦災復興土地区画整理事業による都市基盤の整備を契機に、周辺居住地の暮らしを支える駅前の繁華街を中心として、商業・業務・公益施設等の都市機能が集積し、居住地の広がりとともに発展してきました。



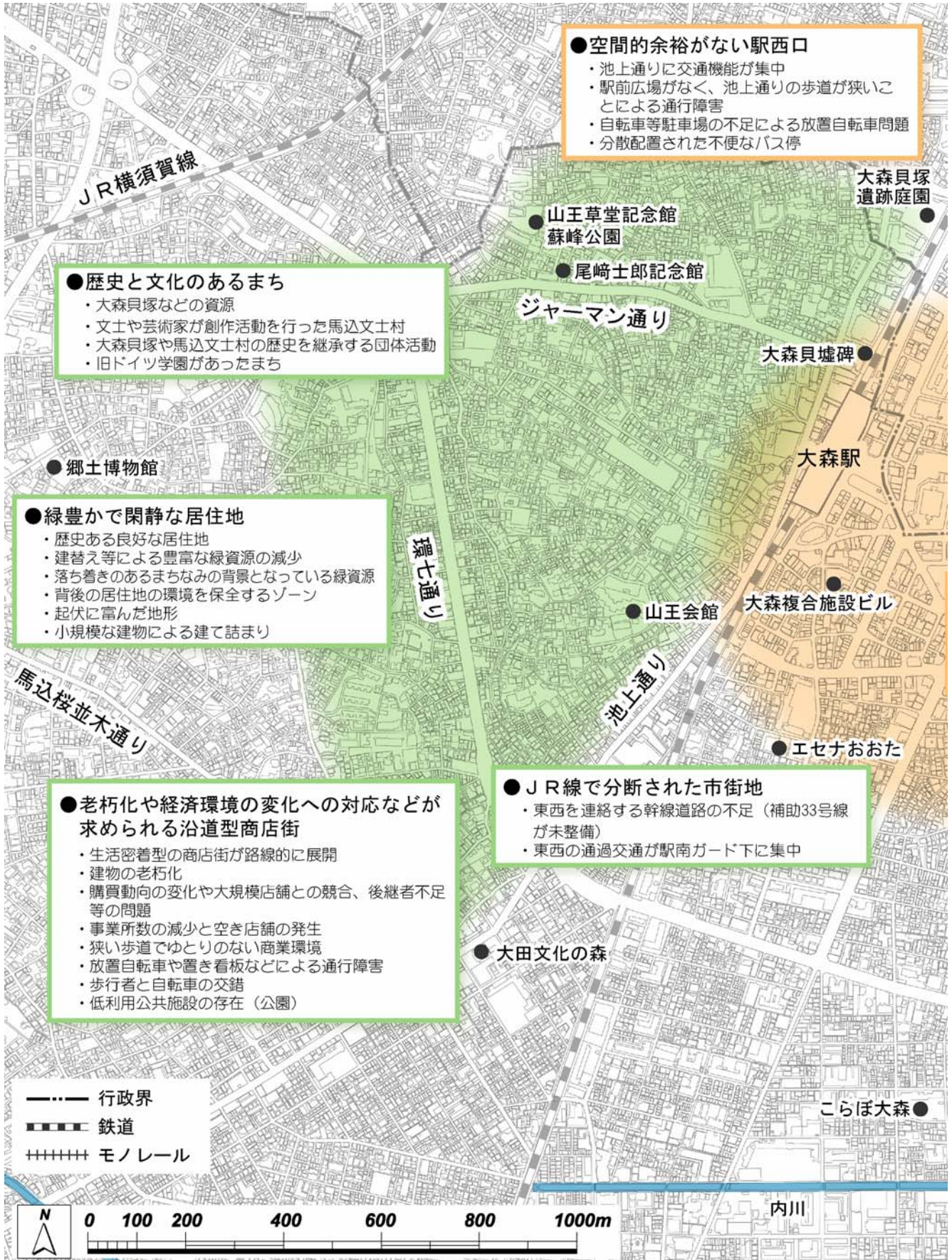
また、同エリアの駅西側は、台地部と鉄道にはさまれるように池上通り（都市計画道路補助 28 号線）が南北に通じ、交通の要となっています。この沿道には、商店街が長く続く路線型商店街が形成されています。



#### ( 2 ) 「文化かおる緑のエリア」の現況

「文化かおる緑のエリア」は、起伏に富んだ地形を有しており、駅に隣接した利便性の良さと豊かな自然環境を備えた居住地が形成されています。また、大森貝塚や馬込文士村をはじめとした歴史・文化資源にも富んだエリアとなっています。





**●空間的余裕がない駅西口**

- ・池上通りに交通機能が集中
- ・駅前広場がなく、池上通りの歩道が狭いことによる通行障害
- ・自転車等駐車場の不足による放置自転車問題
- ・分散配置された不便なバス停

**●歴史と文化のあるまち**

- ・大森貝塚などの資源
- ・文士や芸術家が創作活動を行った馬込文士村
- ・大森貝塚や馬込文士村の歴史を継承する団体活動
- ・旧ドイツ学園があったまち

**●緑豊かで閑静な居住地**

- ・歴史ある良好な居住地
- ・建替え等による豊富な緑資源の減少
- ・落ち着いたあるまちなみの背景となっている緑資源
- ・背後の居住地の環境を保全するゾーン
- ・起伏に富んだ地形
- ・小規模な建物による建て詰まり

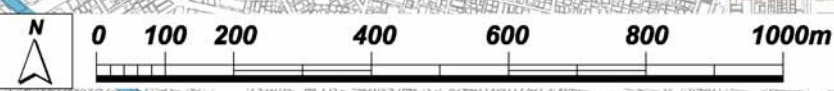
**●老朽化や経済環境の変化への対応などが求められる沿道型商店街**

- ・生活密着型の商店街が路線的に展開
- ・建物の老朽化
- ・購買動向の変化や大規模店舗との競合、後継者不足等の問題
- ・事業所数の減少と空き店舗の発生
- ・狭い歩道でゆとりのない商業環境
- ・放置自転車や置き看板などによる通行障害
- ・歩行者と自転車の交錯
- ・低利用公共施設の存在（公園）

**●JR線で分断された市街地**

- ・東西を連絡する幹線道路の不足（補助33号線が未整備）
- ・東西の通過交通が駅南ガード下に集中

- - - 行政界  
 ■■■ 鉄道  
 + + + + + モノレール





大森駅周辺地区の現況図

## 2 . 大森駅周辺地区の特徴

まちづくりの方向性を検討するにあたって、まちの特徴を抽出し、整理していくことが必要です。そのため、大森駅周辺地区が持っている「強み・弱み」を「商業・ビジネス」、「文化・歴史・観光」、「暮らしのまち」、「都市基盤・交通・土地利用」の大きな4つの視点で整理します。

### 商業・ビジネス

#### 強み

##### 恵まれたビジネス環境

駅東側には、空港臨海部や物流拠点、ものづくり産業の集積地域等があり、ビジネス環境に恵まれています。また、小規模なテナントビルにはIT関連事業所の集積もあります。

##### 個性的な商店街、商店、飲食店

駅周辺には、特徴のある商店街が多くあり、海苔問屋をはじめとする伝統的な商店や個性的な飲食店など魅力的な店舗があります。

##### 居住地に囲まれた商業地

駅周辺は、広範な居住地を背後にして、地域の人々の生活必需品や生鮮食料品などを扱う商店や大規模店舗があります。

##### 職住バランスがとれたまち

昼夜間人口比率がほぼ等しく、業務と住居のバランスがとれています。

#### 弱み

##### 商店数や販売額の減少

景気の悪化や消費ニーズの変化により、商店数や商品販売額が減少しています。また、生活関連サービスや生鮮食料品を扱う店舗が減少し、商店街の業種構成が変わってきています。

##### 商店街のにぎわい不足

建物の老朽化、後継者不足などによる空き店舗の増加などにより、商店街のにぎわいが損なわれています。

##### 商店街のつながりの希薄化

商店街ごとに異なるデザインでの環境整備や、店主の高齢化、チェーン店舗の増加等により、商店街のつながりの希薄化が懸念されています。

##### 不十分なおもてなし環境

お休み処やトイレ・歩道の整備、ユニバーサルデザインに対応した環境整備が不十分となっています。

:「浜風かおるにぎわいエリア」に関連

:「文化かおる緑のエリア」に関連

## ■ 文化・歴史・観光

### 強み

#### 臨海部の集客施設の存在

臨海部には、大田スタジアム、平和島のレジャー施設、大井競馬場、大森ふるさとの浜辺公園、大森 海苔のふるさと館、大田市場、しながわ水族館などの集客施設があります。

#### 山王の歴史・文化資源の存在

駅西側には、徒歩圏に大森貝塚や馬込文士村などの歴史・文化資源が残っています。

#### 文化的なイメージ

大森貝塚、馬込文士村、旧ドイツ学園周辺、海苔問屋街、旧東海道など、地域の歴史的な背景により、文化的なイメージが浸透しています。

#### 地域のサポート体制や文化活動

観光ボランティアガイドなど、地域に愛着と誇りを持った地域住民・地域活動団体がまちづくりに取り組んでいます。また、地域に根ざした文化・国際交流の活動も行われています。

### 弱み

#### 地域資源間を回遊させる仕組みの弱さ

周辺施設へのアクセス手段は、主に路線バスとなっており、バスの本数も不足しています。

#### 情報案内の不足

- ・駅及び駅周辺における情報案内が質、量ともに不足しています。
- ・個性のある店舗や施設など、まちの魅力が存在していますが、あまり知られていません。

#### 歴史・文化の雰囲気十分に感じられない駅前

大森貝塚や馬込文士村などの歴史・文化資源、臨海部との結節点でありながら、駅及び駅周辺において、それらの雰囲気を十分に感じることができません。



大森貝塚碑

大森駅西口駅前

旧東海道碑

大森 海苔のふるさと館

:「浜風がおるにぎわいエリア」に関連

:「文化がおる緑のエリア」に関連

## 暮らしのまち

### 強み

生活利便性の高い居住地

駅東側は、徒歩や自転車で往来できる範囲に公共公益施設や商業機能が集積し、充実した利便性の高い居住地となっています。

地形が生み出す特徴的な景観

駅西側は、駅東側とまちなみが大きく異なり、特徴的な景観を備えています。

緑豊かで閑静な居住地

山王周辺は、緑資源が豊富で閑静な住環境となっています。

まちづくりに積極的な地域活動団体の存在

- ・駅周辺のまちづくり協議会や歴史・文化を継承している団体など、まちづくりに積極的な地域活動団体が複数活動しています。
- ・地域包括支援センター、大森医師会、福祉関係事業者、百貨店、病院などが連携して、高齢者の見守り支援を行っています。

### 弱み

駅東側の緑化不足

駅東側は、市街地全体として緑資源が少ない状況です。

駅西側の減少している緑資源

山王の豊かな緑資源が、建替え等により減少しています。

統一感・魅力に欠けるまちなみ

- ・建物の高さや壁面位置が不揃いで、統一感の低いまちなみとなっているところがあります。
- ・派手な屋外広告物や立て看板等によって景観が損われ、まちなみの魅力低下が生じています。

交通安全面における不安

- ・駅南ガード下(新井道)や駅周辺は、周囲より交通事故が多く発生しています。
- ・放置自転車等により、狭い歩道で歩行者と自転車の交錯が見られます。



緑豊かな山王の住宅地



起伏に富んだ山王の地形



駅南ガード下(新井道)



駅東側の市街地景観

:「浜風かおるにぎわいエリア」に関連

:「文化かおる緑のエリア」に関連

## 都市基盤・交通・土地利用

### 強み

#### 駅東口の整理された都市基盤

駅東側は戦災復興土地区画整理事業により、現在の都市基盤が整備されています。

#### 広域にわたるバス路線網

大森駅を起点に、周辺地域と連絡する公共バス路線網が広がっています。

#### 乗客員数の多い大森駅

大森駅は、JR東日本の乗換え線のない駅の中で最も乗客員数が多く、都心に向かう通勤・通学者や、地元企業への通勤者・臨海部への来訪者など、多くの人々が駅を利用しています。

### 弱み

#### 東口駅前広場の通行動線の交錯

- ・東口駅前広場は、タクシーや一般車両に対応した駐停車スペースが不足しており、ピーク時の混雑でバスの円滑な運行に支障が生じています。
- ・バス乗り場への歩行者動線と自動車動線が交錯し、ピーク時には、歩道の混雑等が発生しています。

#### 空港臨海部への不便なアクセス

広域なバス路線網はありますが、便数不足などにより、アクセスが不便となっています。

#### 空間的な余裕のない駅西口

駅西口は駅前広場がなく、ピーク時には歩道が混雑し、円滑な交通に支障がでています。

#### 建替え更新や高度利用が困難な土地利用

敷地が細分化され、小規模な建物が建て詰まっているところがあります。

#### 都市計画道路の未着手

- ・駅西側の骨格をなす池上通り（補助 28 号線）は、ピーク時に駅周辺の歩道が混雑するとともに、交通渋滞が発生しています。
- ・駅周辺の東西連絡道路は駅南ガード下（新井道）のみで、交通集中が発生し、東西市街地内への交通混入が多くなっています。

#### 不十分な自転車利用環境

- ・自転車等駐車が自転車利用の需要数に対して駅東西で不足しています。
- ・一部の幹線道路を除き、地区内の自転車の走行環境が不十分です。

#### ユニバーサルデザインに対応した駅周辺の歩行環境が不十分

- ・ユニバーサルデザインに対応した東西の連絡路や歩道の整備が不十分です。



駅西口駅前



放置自転車



路上に並ぶタクシー



駅東口バスターミナル

:「浜風かおるにぎわいエリア」に関連

:「文化かおる緑のエリア」に関連

< 大森駅周辺地区の特徴のまとめと課題の整理 >

4つの視点	まちの強み	まちの弱み
商業・ビジネス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 恵まれたビジネス環境</li> <li>■ 個性的な商店街、商店、飲食店</li> <li>■ 居住地に囲まれた商業地</li> <li>■ 職住バランスがとれたまち</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 商店数や販売額の減少</li> <li>■ 商店街のにぎわい不足</li> <li>■ 商店街のつながりの希薄化</li> <li>■ 不十分なおもてなし環境</li> </ul>
文化・歴史・観光	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 臨海部の集客施設の存在</li> <li>■ 山王の歴史・文化資源の存在</li> <li>■ 文化的なイメージ</li> <li>■ 地域のサポート体制や文化活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域資源間を回遊させる仕組みの弱さ</li> <li>■ 情報案内の不足</li> <li>■ 歴史・文化の雰囲気十分に感じられない駅前</li> </ul>
暮らしのまち	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 生活利便性の高い居住地</li> <li>■ 地形が生み出す特徴的な景観</li> <li>■ 緑豊かで閑静な居住地</li> <li>■ まちづくりに積極的な地域活動団体の存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駅東側の緑化不足</li> <li>■ 駅西側の減少している緑資源</li> <li>■ 統一感・魅力に欠けるまちなみ</li> <li>■ 交通安全面における不安</li> </ul>
都市基盤・交通・土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駅東口の整理された都市基盤</li> <li>■ 広域にわたるバス路線網</li> <li>■ 乗客員数の多い大森駅</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東口駅前広場の通行動線の交錯</li> <li>■ 空港臨海部への不便なアクセス</li> <li>■ 空間的な余裕のない駅西口</li> <li>■ 建替え更新や高度利用が困難な土地利用</li> <li>■ 都市計画道路の未着手</li> <li>■ 不十分な自転車利用環境</li> <li>■ ユニバーサルデザインに対応した駅周辺の歩行環境が不十分</li> </ul>

< 大森駅周辺地区の課題 >

臨海部と連携したにぎわいの創出

利便性・安全性・快適性の向上

交通結節点としての都市基盤の充実

歴史・文化・まちづくりの継承と活用

良好な居住地の形成・保全

ユニバーサルデザインの推進