

2. 空港臨海部の現状と 2040 年の将来動向

2.1 各分野における空港臨海部の現状

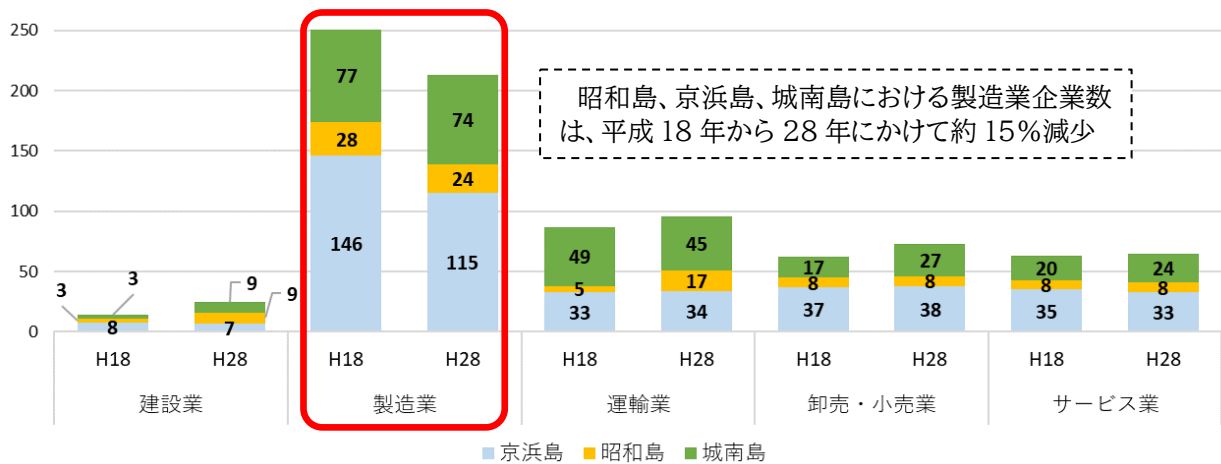
空港臨海部はこれまで、製造業を主とした土地利用が中心でした。近年では、その立地の良さから、物流、環境系の企業の進出も進んでいます。以下では、この実態を「産業」、「土地利用」、「地価」の3つの観点から把握します。

一方、インバウンド²増加に伴う羽田空港の重要性の高まりや空港臨海部のスポーツ施設・レジャー施設などの整備も進んでおり、今や働く場だけでなく、観光、憩い・遊ぶ場としての性格も有するようになりました。そこで、空港臨海部の新たな「使われ方」の現状を把握するため、上記3つの観点に、「交通」、「観光」、「自然環境・スポーツ」の3つの観点を加え整理をしました。

2.1.1 産業の動向

空港臨海部の産業、とりわけものづくり企業数は、ここ 10 年で減少傾向にあります。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

- ・ 3島(昭和島、京浜島、城南島)における製造業企業数は、平成 18 年から 28 年にかけて約 15%減少(251 社→213 社)している。(図2-1)
- ・ ほぼ全ての企業が従業員数 300 人未満の中小企業であり、従業員数 10 人未満の企業も 3 割程度を占める。(図2-2)
- ・ 下請型で少量多品種生産及び量産を主力としつつ、企画、開発、設計も担っている。受注先・外注先とも大田区内が多く、受注先は関東一円に、外注先は1都3県にまで広がっている。(図2-3、図2-4)
- ・ 当初製造業として使われていた土地の廃業・移転が進み、非製造業の新規立地により業種の混在が進む。(図2-5)



※従業員4人以上の事業者を対象。

図 2-1 事業所数の推移

出典)経済センサス(活動調査) 事業所・企業統計調査より作成

² 外国人が訪れてくる旅行。

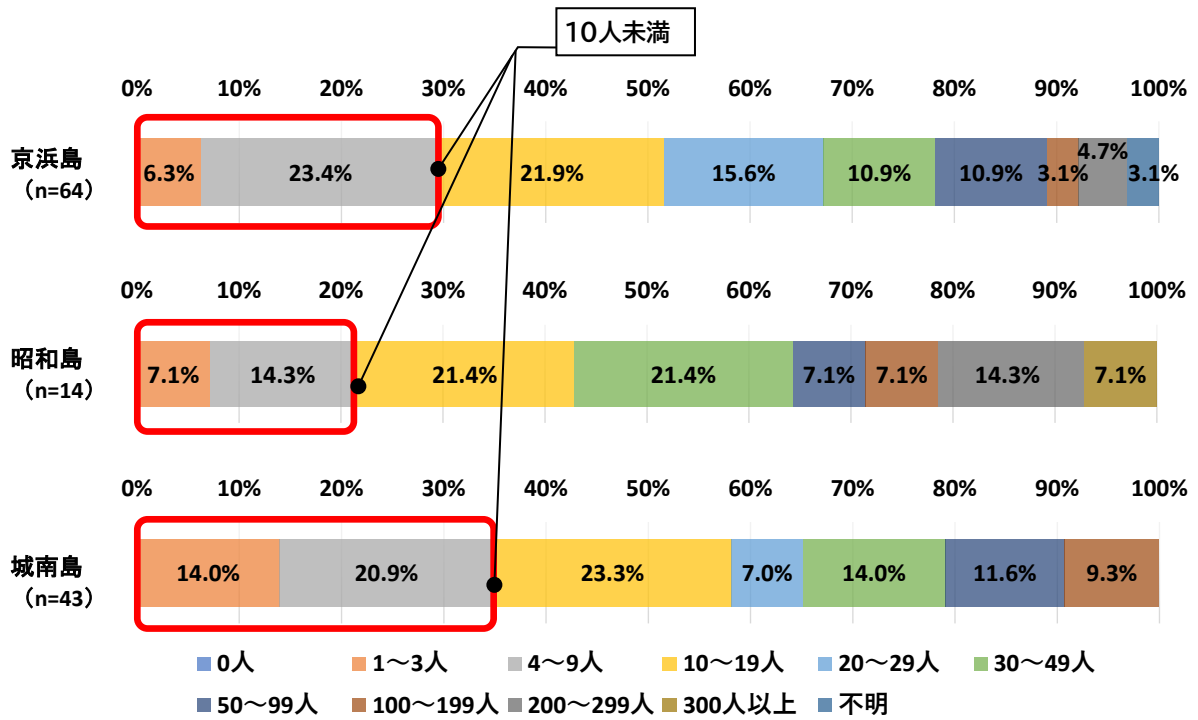


図 2-2 従業員規模別事業所数

出典)「大田区ものづくり産業等実態調査」(令和元年度)より作成

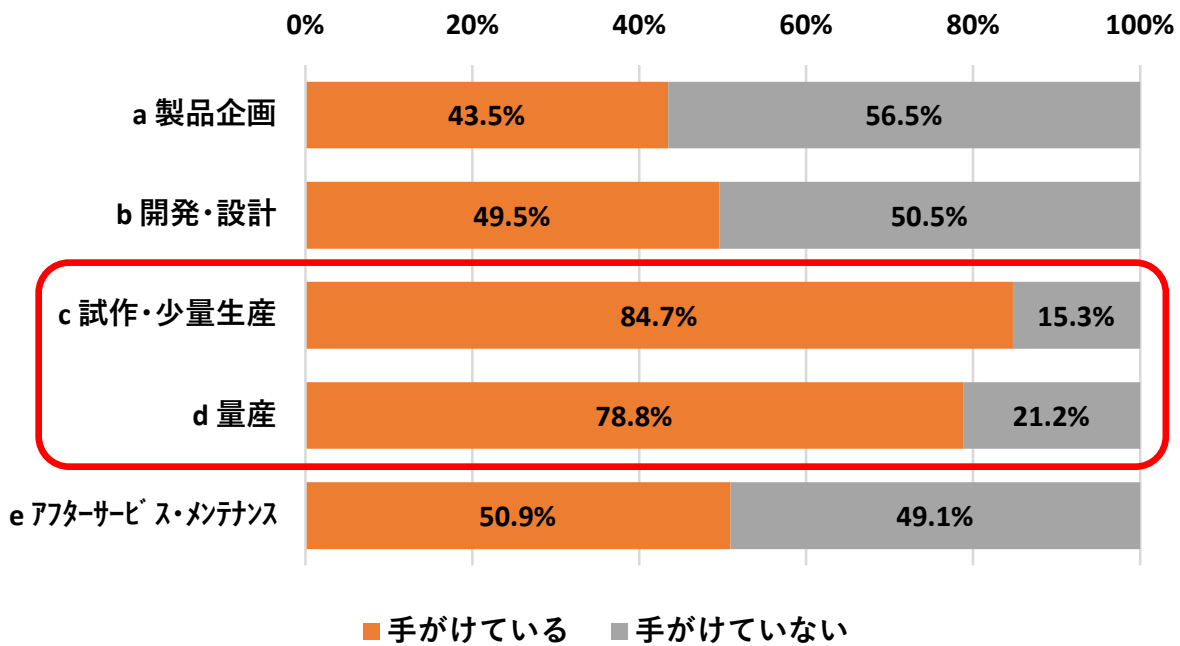


図 2-3 事業所が手がける機能 業務の有無(3島(昭和島、京浜島、城南島))

出典)「大田区ものづくり産業等実態調査」(令和元年度)より作成

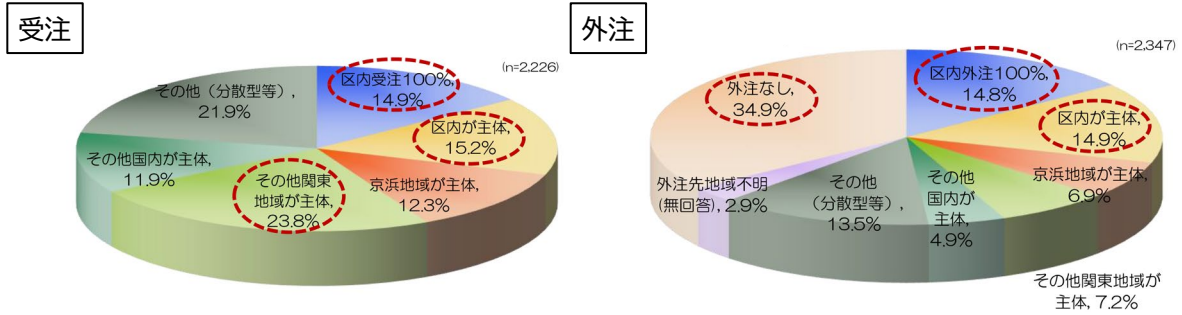


図 2-4 地域別の受注・外注割合(区全体)

出典)「大田区ものづくり産業等実態調査」(令和元年度)

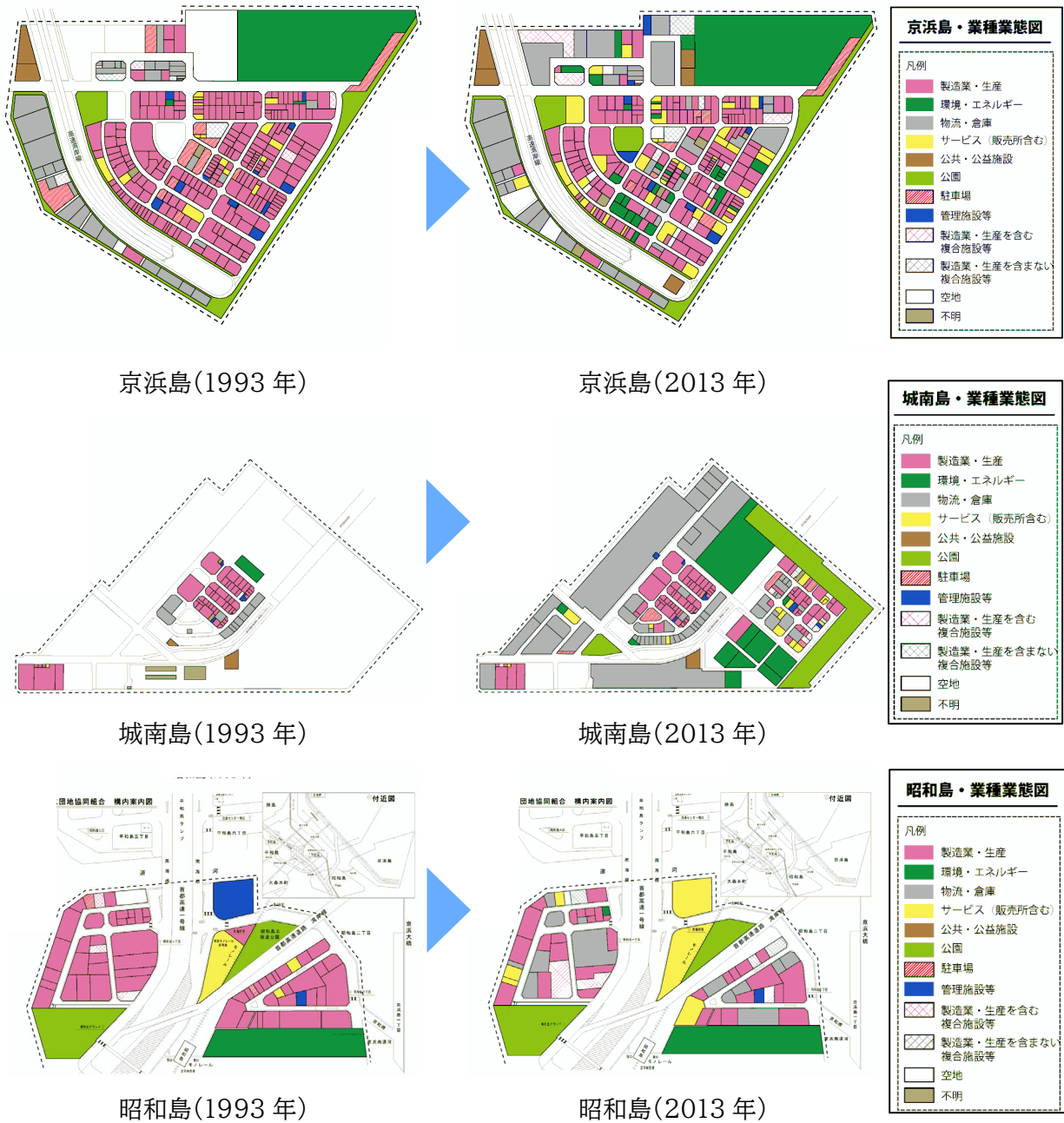


図 2-5 業種業態の変化(3島(昭和島、京浜島、城南島))

出典) 1993年、2013年の住宅地図 BLUE MAP II (ZENRIN 社発行)を参照し、敷地ごとに判別し作成。

また、ものづくり産業の経営課題として、外部要因の影響が大きいことと、企業の設備更新が挙げられています。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

- ・ 「人材の確保が困難」、「原材料価格の高騰」、「価格競争の激化」、「国内需要の低迷」、「外注環境の悪化」などが課題として挙げられている。(図2-6)
- ・ 新規顧客・新規事業分野として、既存の技術・ノウハウを生かしながら、「製造装置・生産用機械」、「電気・電子・情報通信機械」、「自動車」、「医療・介護」、「環境・エネルギー」、「IT」という新分野に進出したいという意見が多い。また、海外への進出には消極的な企業が多い。(図2-7、図2-8)

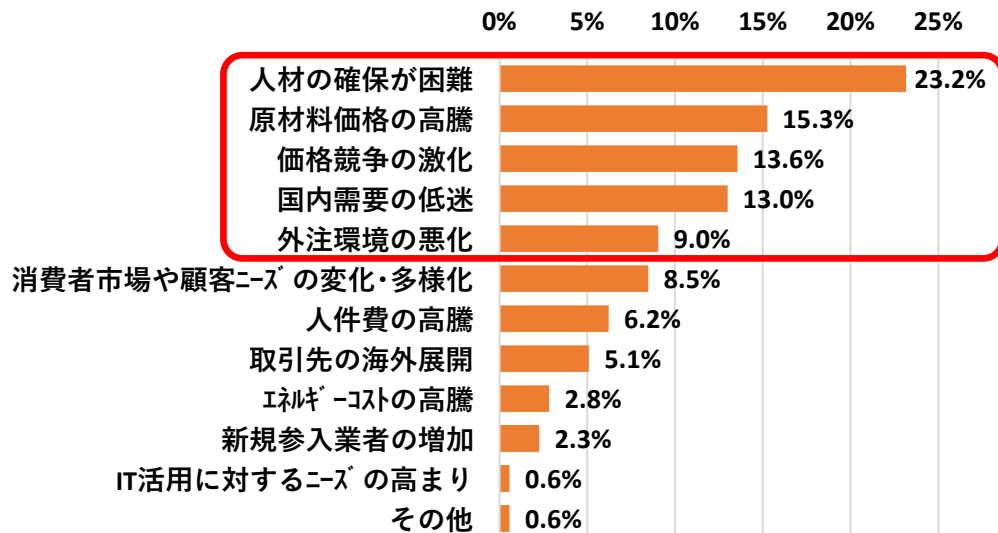


図 2-6 市場・競争環境の変化の内容(3島(昭和島、京浜島、城南島))

出典)「大田区ものづくり産業等実態調査」(令和元年度)より作成

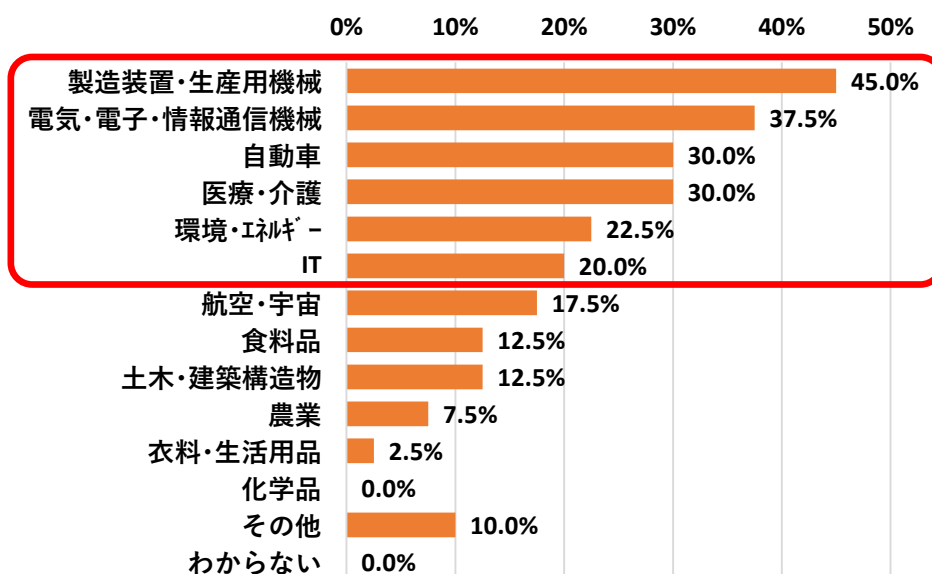


図 2-7 新規顧客・新事業分野の開拓にあたって関心のある分野(3島(昭和島、京浜島、城南島))

出典)「大田区ものづくり産業等実態調査」(令和元年度)より作成

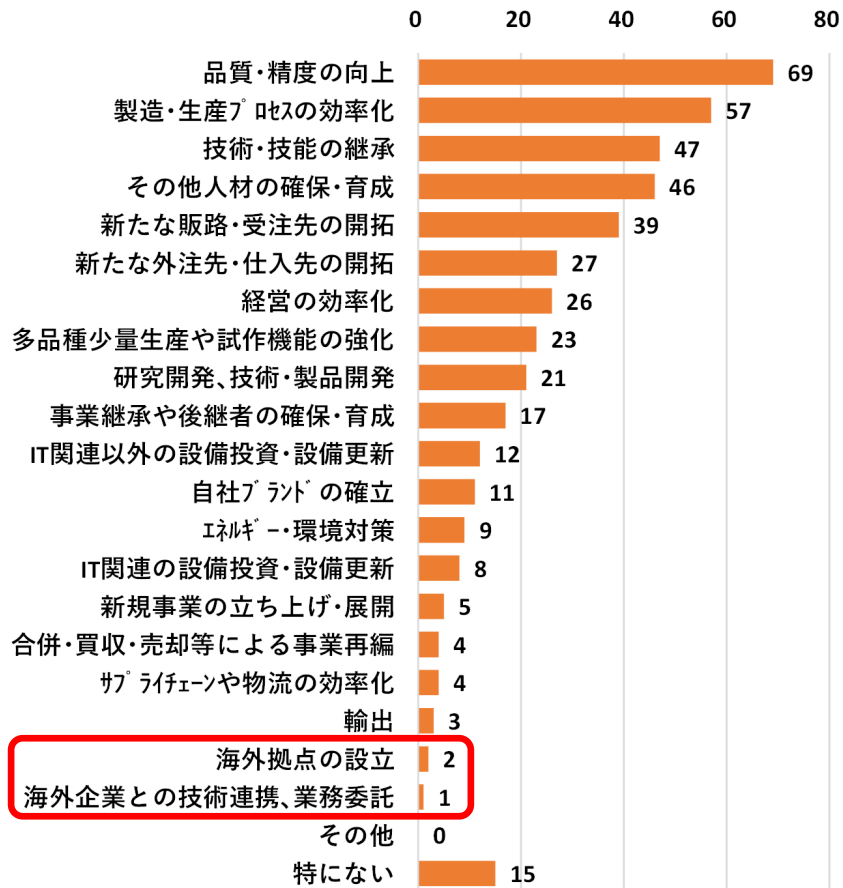


図 2-8 現在特に力を入れて取り組んでいること(3島(昭和島、京浜島、城南島))

出典)「大田区ものづくり産業等実態調査」(令和元年度)より作成

2.1.2 土地利用の現況

空港臨海部の用途地域は、主に工業専用地域、準工業地域となっていますが、土地利用としては、製造業から物流施設などへの転換が進んでいます。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

(※21 ページ、図 2-21「空港臨海部及び周辺地域の主な開発動向」参照)

- ・ 空港臨海部の製造業事業所の廃業・移転後に、物流業や廃棄物中間処理業の企業が新規に立地し、用途の混在が緩やかに進んでいる。また、直近では大規模な物流施設の立地も多い。(図 2-9、図 2-10、図 2-11、図 2-12)
- ・ 内陸部では工場アパートなどの産業支援施設が点在し、HANEDA GLOBAL WINGS では、公民連携により開業した羽田イノベーションシティの中に創業支援施設として、HANEDA×PiO(ハネダピオ)、羽田旭町の三井不動産インダストリアルパーク羽田内に産業施設として、Techno Square Haneda(テクノスクエアハネダ)が展開されている。
- ・ 区内ものづくり企業の取組として、自社敷地内に賃貸工場アパートを建設し、自社との事業連携が可能な製造事業者を誘致する取組も存在。(事例:株桂川精螺製作所)
- ・ 東海、平和島、京浜島、城南島には、未利用地が一部に残っており、大規模な公有地も存在する。(図2-9、図 2-11)

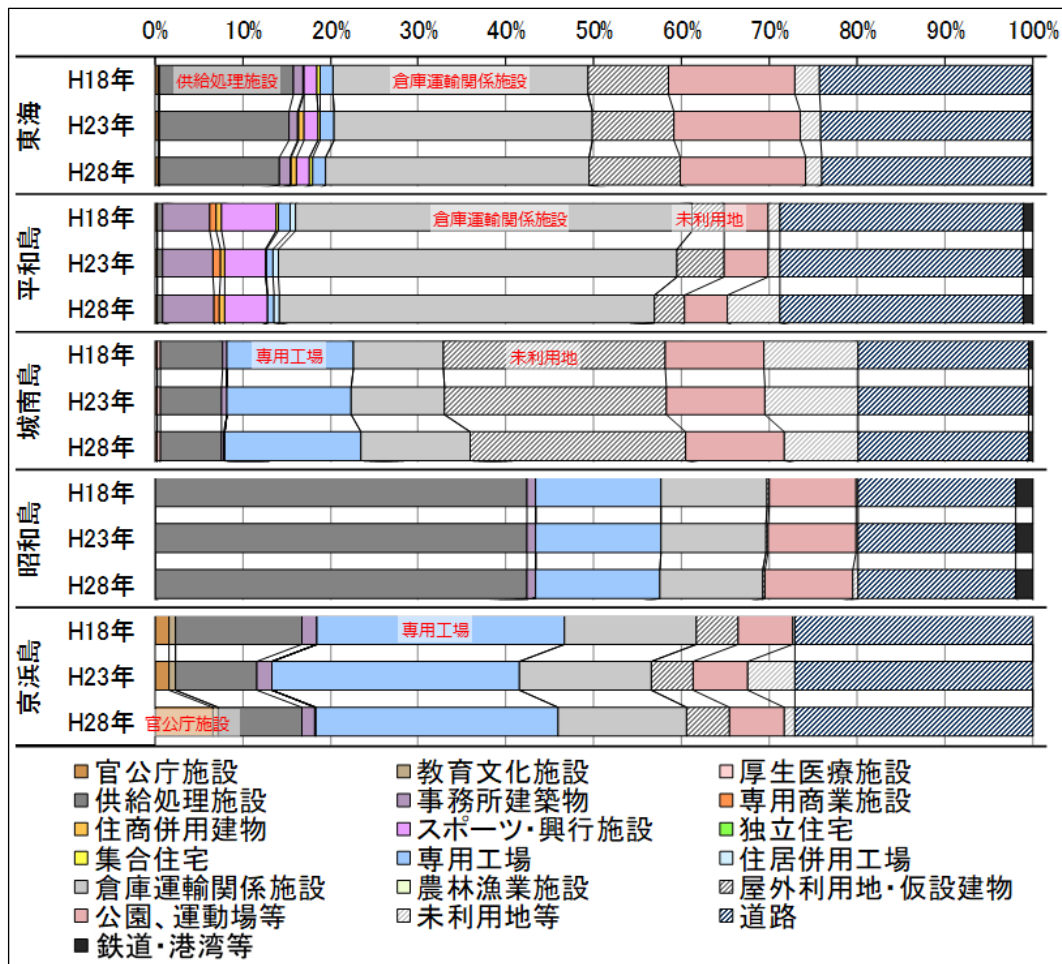


図 2-9 埋立島部の土地利用変化

出典)東京都「土地利用現況調査」より作成

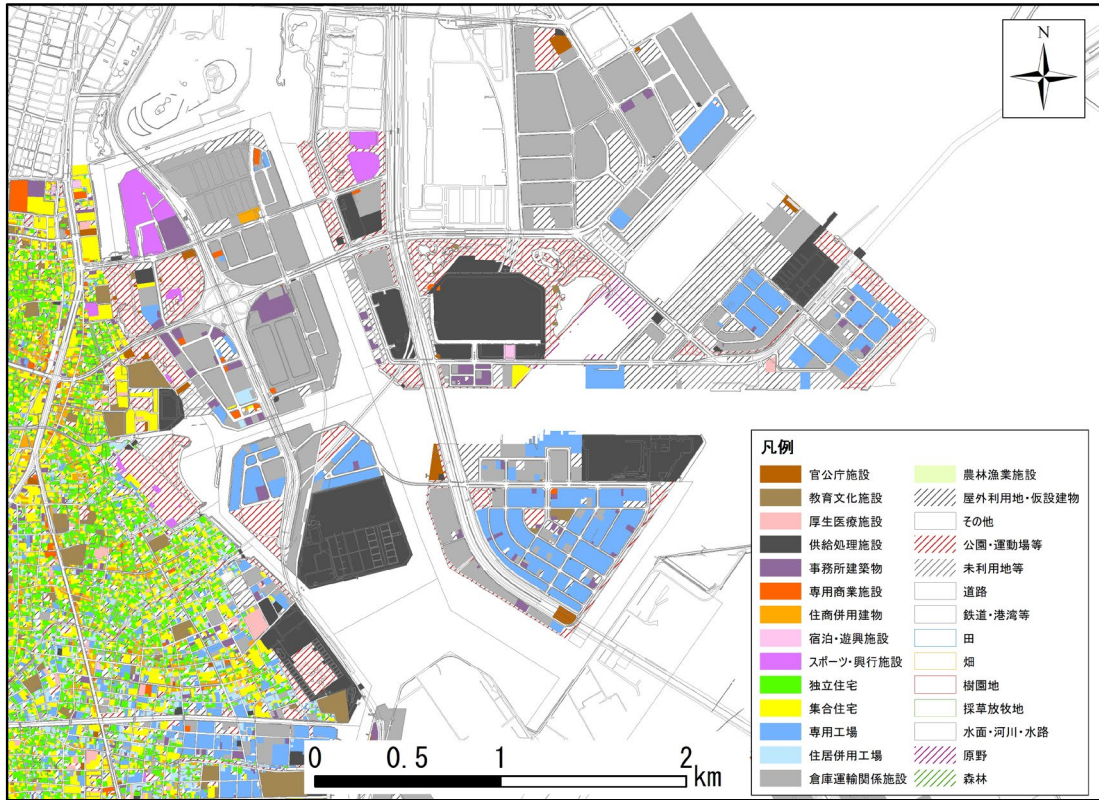


図 2-10 土地利用現況(平成 18 年)

出典)平成 18 年度都市計画基礎調査より作成

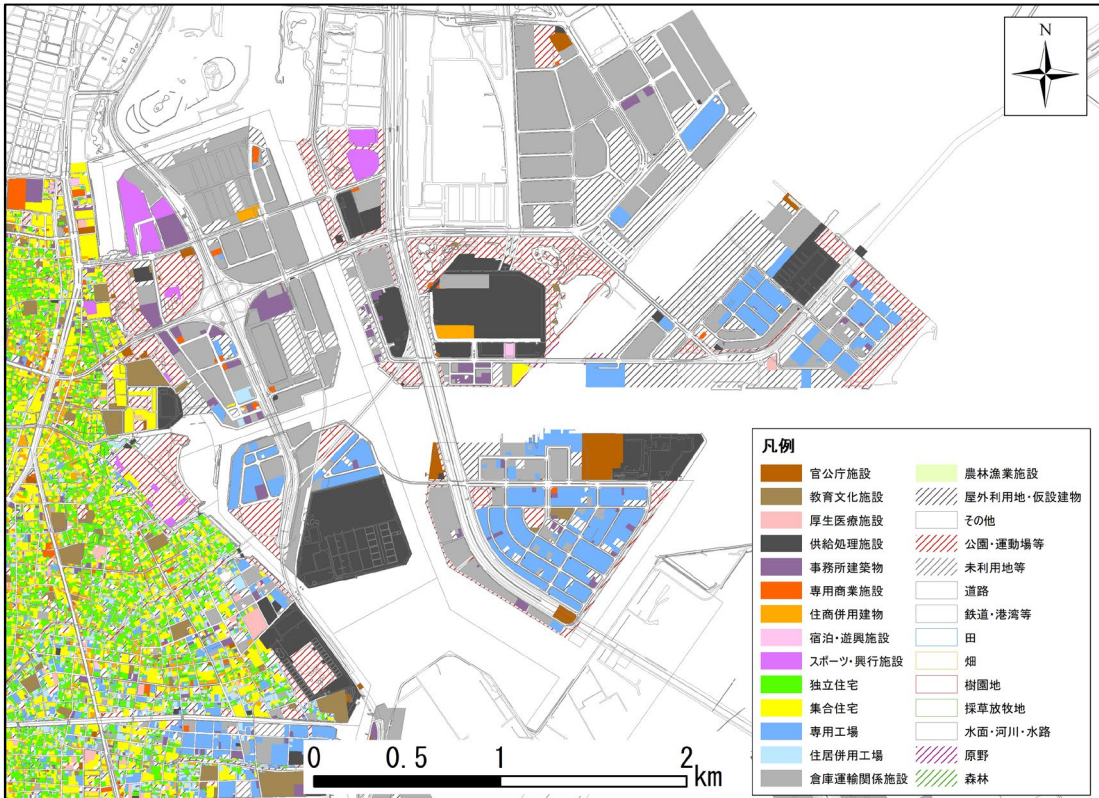
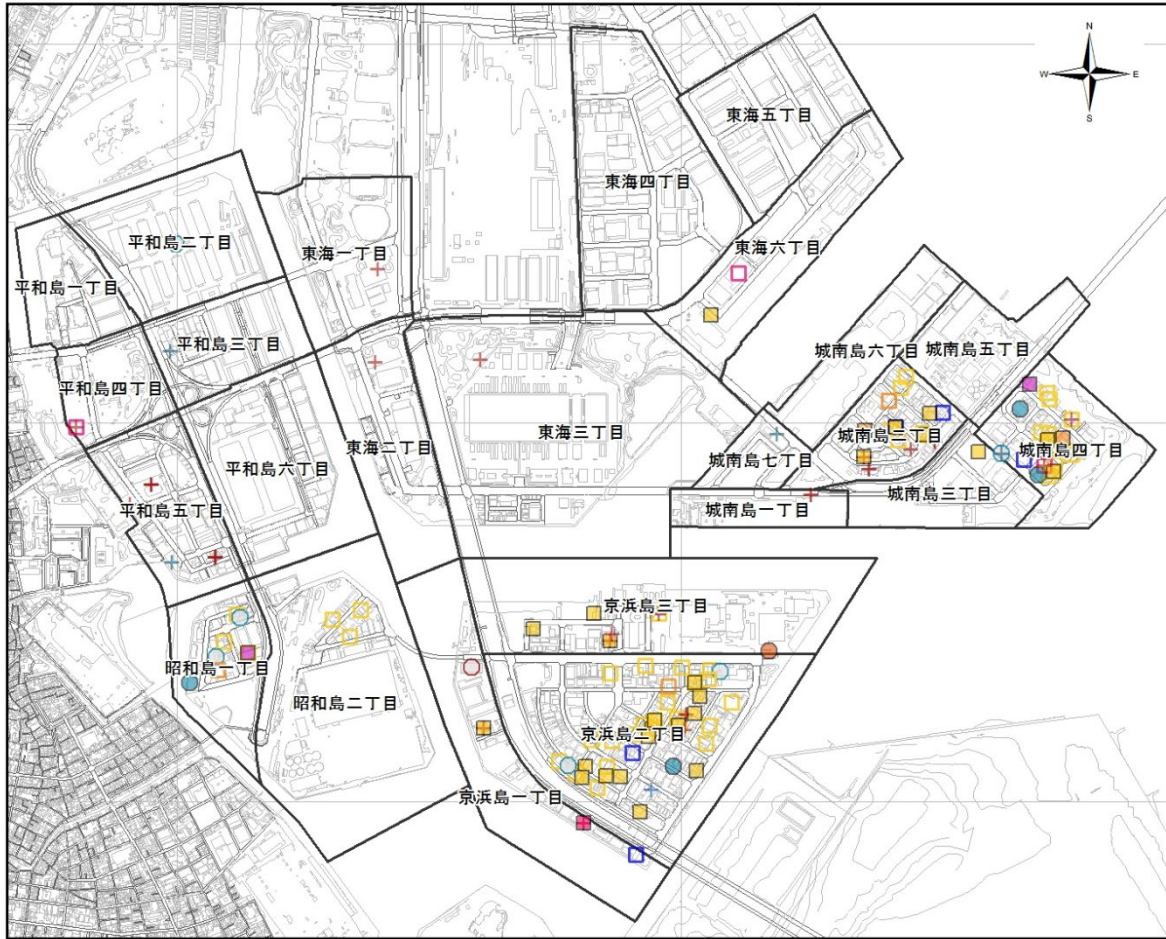


図 2-11 土地利用現況(平成 28 年)

出典)平成 28 年度都市計画基礎調査より作成



凡例

<新規立地>		<廃止>		<新規立地>		<廃止>		<新規立地>		<廃止>	
■工場（製造業）		■工場（製造業）		●工場（製造業以外）		●工場（製造業以外）		+指定作業場		+指定作業場	
■ 金属製品・機械製造業・鉄鋼業	□ 金属製品・機械製造業・鉄鋼業	● 物流業	○ 物流業	+ 金属製品・機械製造業・鉄鋼業	× 金属製品・機械製造業・鉄鋼業						
■ 化学工業・窯業	□ 化学工業・窯業	● 電気・ガス・熱供給・水道業	○ 電気・ガス・熱供給・水道業	+ 電気・ガス・熱供給・水道業	× 電気・ガス・熱供給・水道業						
■ パルプ等製造業	□ パルプ等製造業	● 廃棄物等処理	○ 廃棄物等処理	+ 物流業	× 物流業						
■ 食料品製造業	□ 食料品製造業	● 小売・卸サービス業	○ 小売・卸サービス業	+ 廃棄物等処理	× 廃棄物等処理						
■ 印刷業	□ 印刷業	● その他	○ その他	+ 小売・卸サービス業	× 小売・卸サービス業						
■ 木材加工・繊維・皮革製造業・その他製造業	□ 木材加工・繊維・皮革製造業・その他製造業			+ その他	× その他						

図 2-12 新設/廃止した工場・指定作業場分布図(平成 19 年 4 月～平成 24 年 7 月)

出典)東京都「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)」の届出データより作成

2.1.3 地価の現況

空港臨海部は、羽田空港や高速道路、東京港へのアクセスの良さが影響していることから、東京湾の他地区と比べて地価が総じて高くなっています。土地利用の現況と合わせてみると、地価負担力の低い製造業の新規立地が停滞している中、地価負担力の高い物流企業の進出が進んでいます。主な特徴は以下のとおりとなります。

- ・ 物流機能が集積する平和島・東海は、他エリアよりも地価が高い。
- ・ 京浜島・東海の地価単価の伸びは、他エリアに比べて大きい(10年で約1.3倍)。
- ・ 内陸部と比較すると概ね同程度の地価水準である。
- ・ 埋立島の地価単価は、川崎側の2倍程度である。

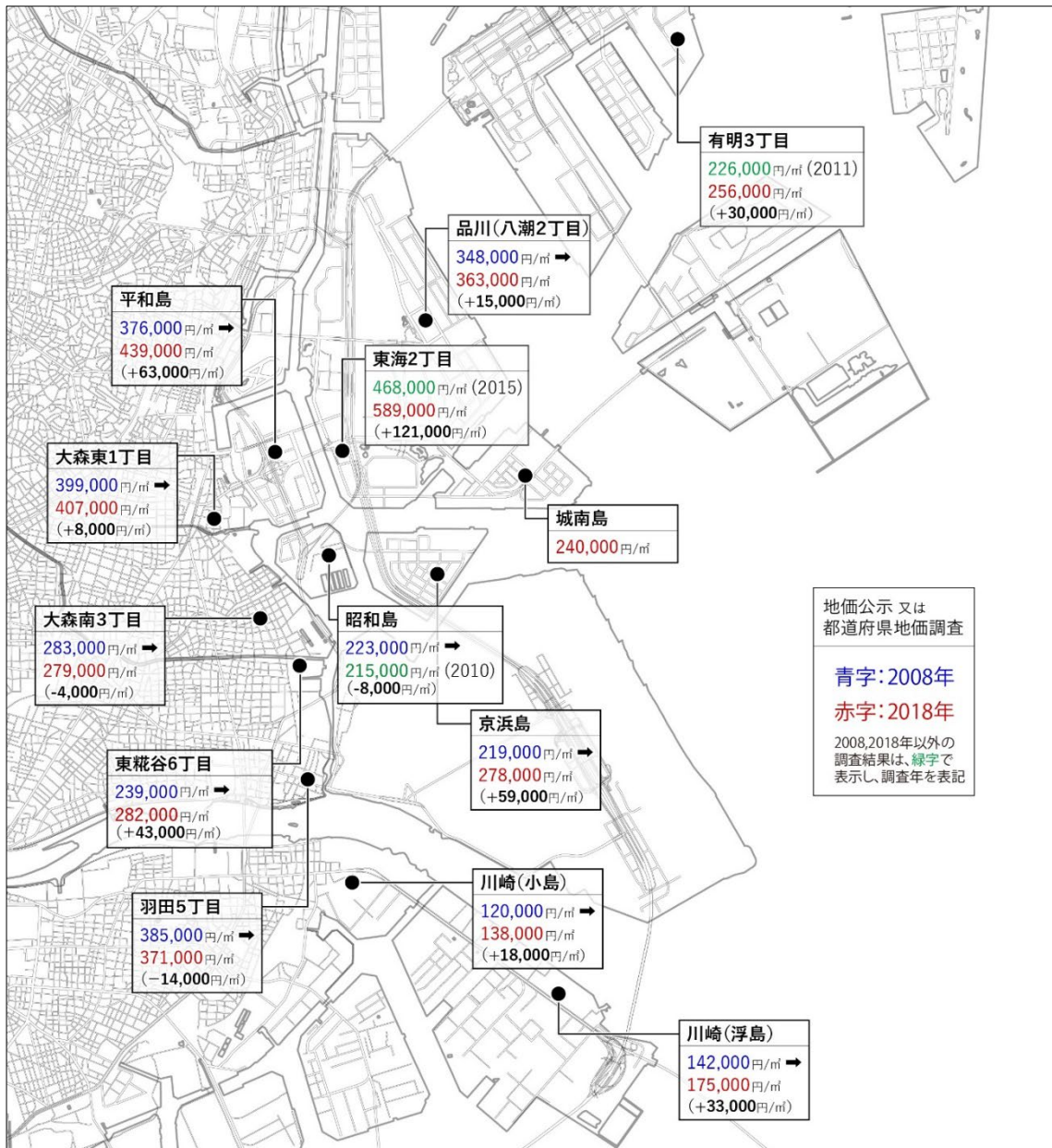


図 2-13 地価の推移(2008年と2018年の2時点比較)

出典)公示地価(国、都道府県)より作成

2.1.4 交通

空港臨海部の交通量の現況については、地価の現況からもわかるように、羽田空港や東京港などへのアクセスの良さが影響し、内陸部と島部を結ぶ「東西交通」の交通量(混雑度)は、今後ますます増加する可能性があります。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

- ・ ここ10年で三環状道路、主要な国道、臨港道路の整備が進んだ。
- ・ 運輸、建設、卸売・小売業が増加傾向にある。(図 2-1)
- ・ 主要幹線道路における交通量は減少傾向にあるものの、依然として大型車の交通量(大型車混入率)は多い。(図 2-14)
- ・ 南北方面を連絡する主要幹線道路の交通量は減少傾向にあるものの、東西方向を連絡する主要幹線道路においては、依然として交通量が多い。(図 2-14)

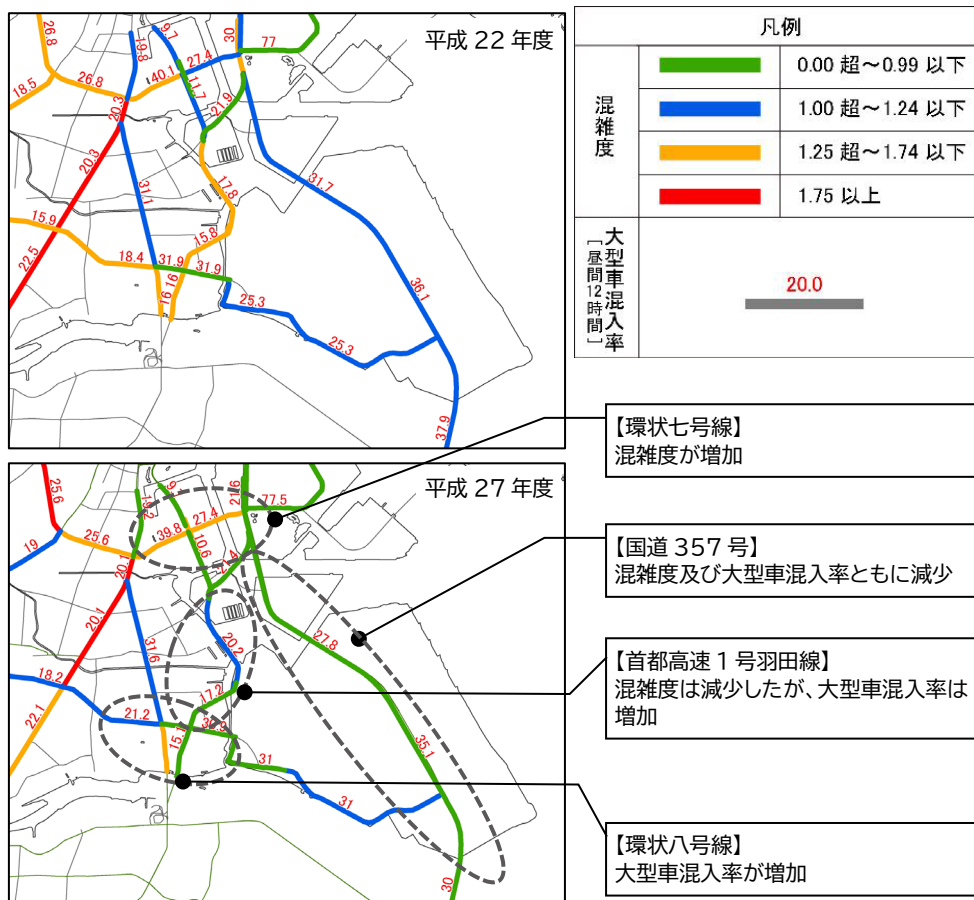


図 2-14 混雑度及び大型車混入率

出典) 「平成22年度 全国道路・街路交通情勢調査」及び「平成27年度 全国道路・街路交通情勢調査」(国土交通省)より作成

公共交通については、島部アクセスはバスが主流となっています。平日通勤時は増便により輸送力不足に改善が見られたものの渋滞があること、また休日の運行本数が少ないことから、利便性が高いとは言えない状況です。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

- ・ 現状の公共交通(タクシーを除く)では、東海には路線バス、昭和島には路線バスとモノレール、城南島には路線バスと企業バス、京浜島には路線バスのみが走行している。(図 2-15、図 2-16)
- ・ 令和島には、臨海副都心から路線バス及び徒歩で行くことが可能。令和島内にはバス停がない。
- ・ 路線バス運行本数については、平日日中及び休日で少ない。(図 2-15、図 2-16)
- ・ バス便の増減(2017年と2018年の比較)では、朝6~7時台と夕17時~20時台が増便しており、通勤・帰宅時間帯の輸送力不足への対応がうかがえる。一方で、平和島付近において渋滞などによる旅行速度の低下が見られる。(表 2-1、図 2-15、図 2-16)

■平日

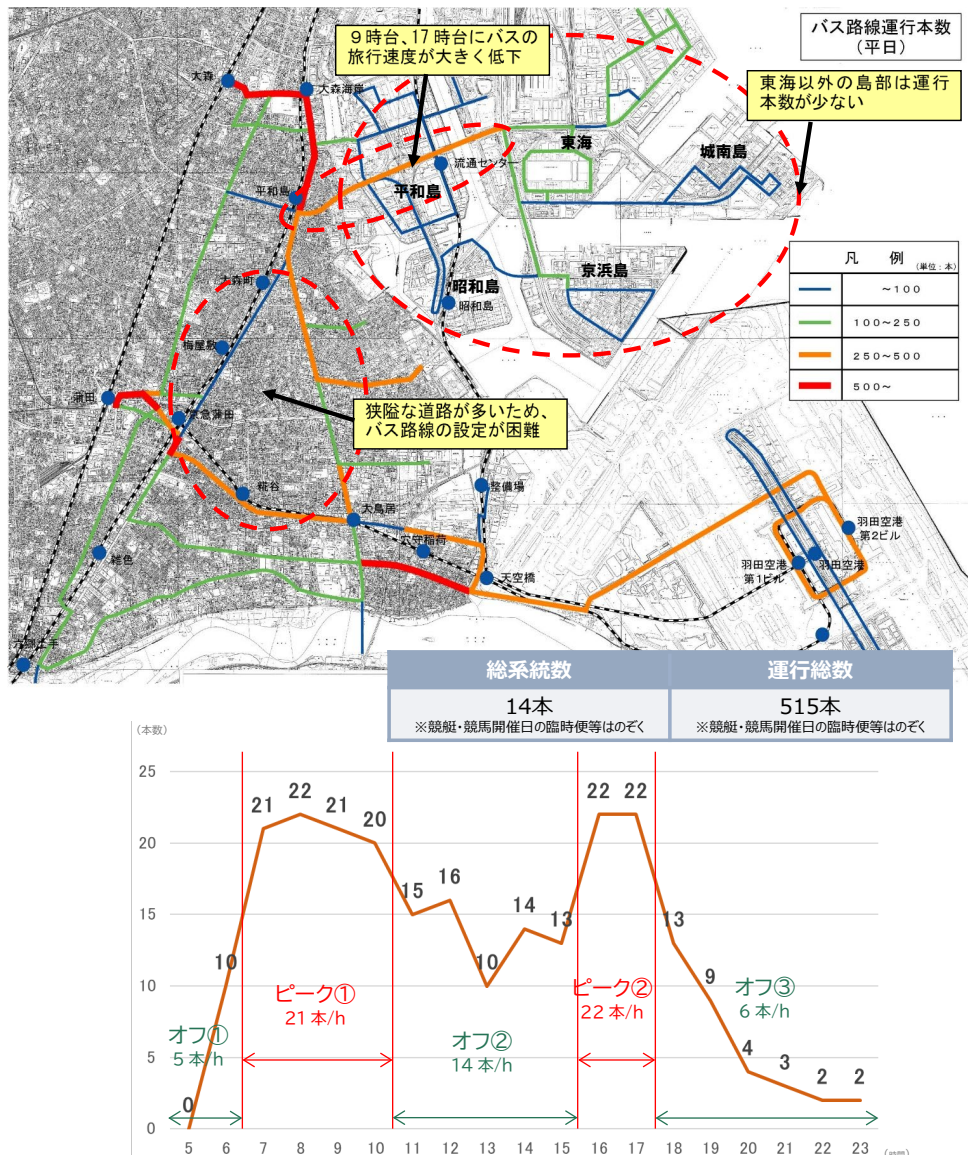


図 2-15 主要バスのサービスレベル(平日)

出典)大田区資料、京浜急行バスホームページより作成

■休日

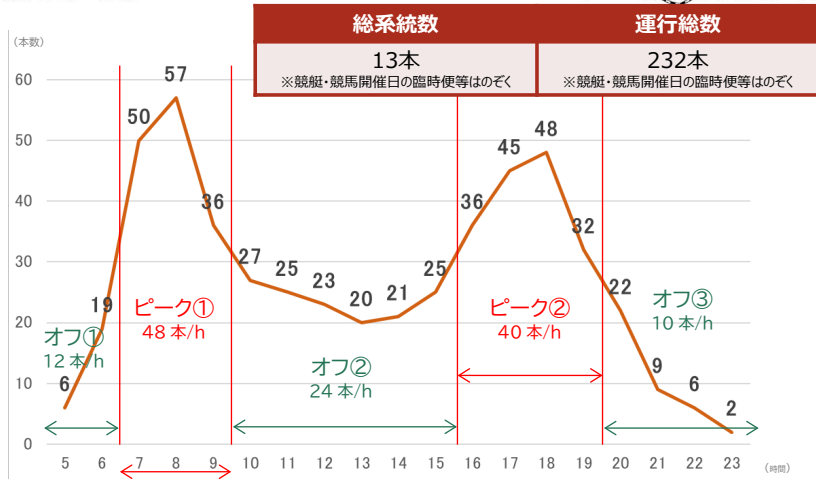
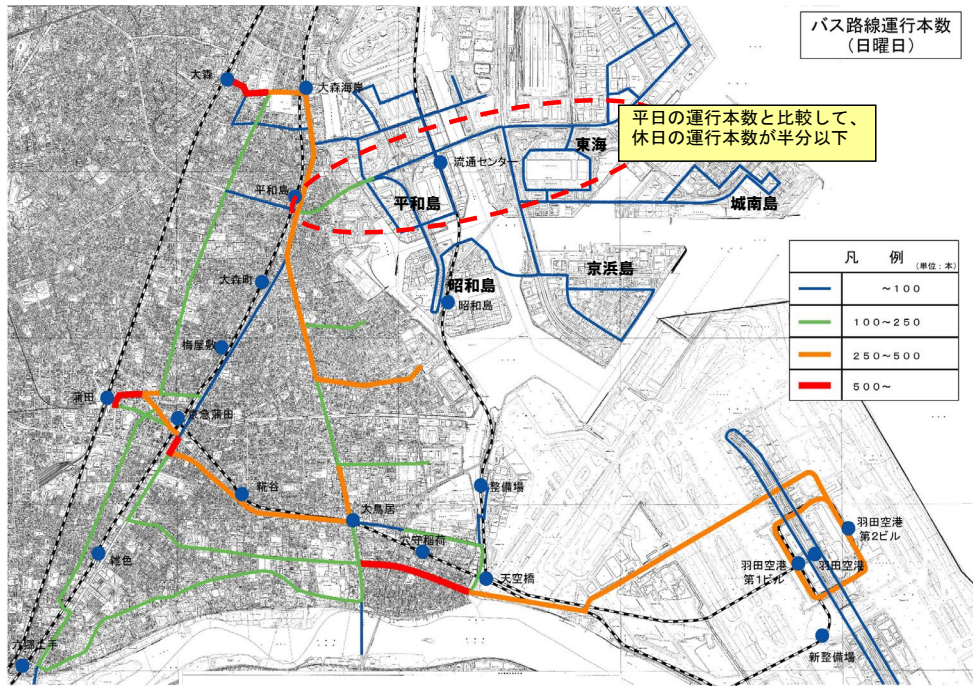


図 2-16 主要バスのサービスレベル(休日)

出典)大田区資料、京浜急行バスホームページより作成

表 2-1 バス便の増減(2017年と2018年の比較)

系統	増減便数	増便後便数
森 45 大森駅発便 大森駅—レジャーランド平和島—流通センター前—京浜島—昭和島循環	大森駅発 6時台 1便 増 7時台 1便 増	17便/日
森 24 46 京浜島—一番地発便 大森駅—平和島駅—流通センター前—京浜島循環	京浜島—一番地經由 16時台 2便 減 17時台 2便 増 20時台 1便 増	18便/日
森 24 46 大森駅発便 大森駅—レジャーランド平和島—流通センター前—京浜島循環	大森駅発 16時台 2便 減 17時台 1便 減 18時台 1便 増 20時台 1便 増	25便/日

出典)「路線バス時刻表(2018.4.時点)」(京浜急行バスホームページ)より作成

2.1.5 観光

空港臨海部は、観光資源の認知度は決して高いとは言えない状況ですが、公園やスポーツ施設、工場・企業見学が行える施設、大田市場など魅力ある観光資源が点在しています。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

- ・ 外国人を含む観光客などが大田区内を宿泊地として選ぶ理由を見ると、良好な公共交通環境であることが強みであることがわかる一方、周辺に魅力的な観光資源があると認識している人は少ない。(図2-17)
- ・ 観光客の訪問先を見ても、空港臨海部周辺に、公園やスポーツ施設を中心とした観光資源が点在しているものの、これらは含まれていない。(表2-2)
- ・ 羽田クロノゲート、ANA Blue Base では、体験観光が可能であり、外国人観光客を含めSNSにより広く情報発信されている。(図2-18)

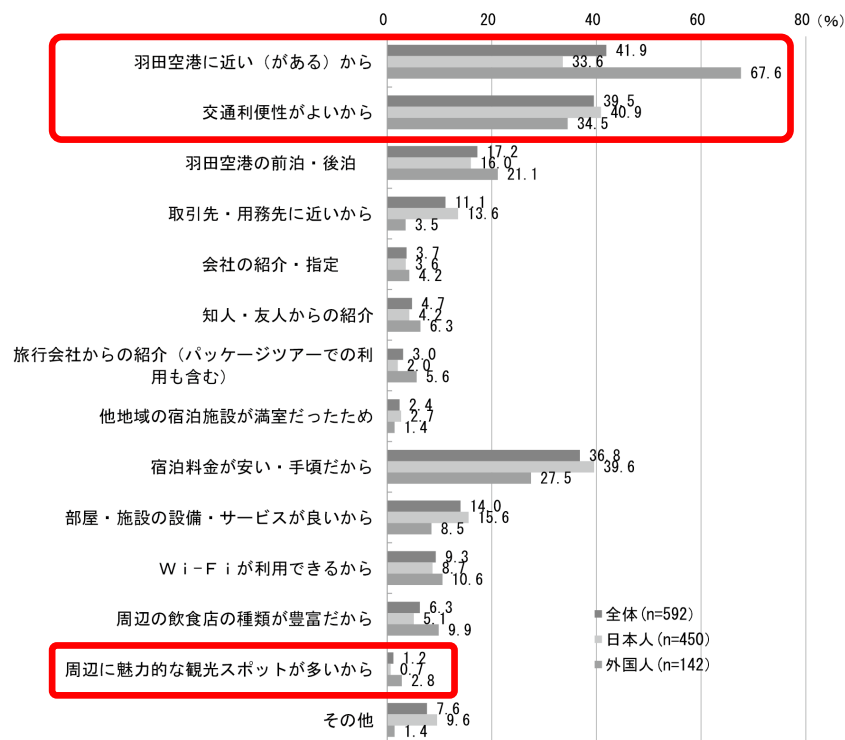


図 2-17 大田区が宿泊地として選ばれる理由

出典)第1回(仮称)新大田区観光振興プラン策定委員会 資料4(付随資料)「大田区観光を取り巻く現状について～観光統計・マーケティング調査結果～」

表 2-2 宿泊者が大田区内で訪れた場所

	回答数		回答数
蒲田	122	大田区総合体育館	8
羽田空港、羽田	71	池上	7
銭湯・温泉	16	穴守稲荷	5
池上本門寺	15	ドンキホーテ	5
大森	9	羽田神社	5

出典)第1回(仮称)新大田区観光振興プラン策定委員会 資料4(付随資料)「大田区観光を取り巻く現状について～観光統計・マーケティング調査結果～」より作成



図 2-18 訪日外国人による SNS を使った発言

出典)第1回(仮称)新大田区観光振興プラン策定委員会 資料4(付随資料)「大田区観光を取り巻く現状について～観光統計・マーケティング調査結果～」

2.1.6 自然環境・スポーツ

空港臨海部では、内陸部では確保できない大規模な公園・緑地、スポーツ施設が多く整備されています。主な特徴としては、以下のとおりとなります。

- ・ 大田区全体の公園・緑地面積のうち約4割は空港臨海部の公園・緑地が占めている。(表 2-3)
- ・ スポーツ健康都市を実現するエリアとして「新スポーツ健康ゾーン」にも位置付けられており、昭和島二丁目公園、森ヶ崎公園など新たにスポーツ関連施設が整備されている。(図 2-19)

表 2-3 空港臨海部における緑地・公園面積

該当範囲	面積	面積割合
空港臨海部の主な公園・緑地	約 130.53ha	42.79%
内陸部の公園・緑地	約 174.53ha	57.21%
合計	約 305.06ha	100%

出典)大田区資料(令和3年度)より作成



城南島海浜公園

出典)東京都「だれでも東京」ホームページ、
<https://www.daredemo-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/facility/park/60116/>、2021年9月30日取得



ソラムナード羽田緑地



大森ふるさとの浜辺公園
大森東水辺スポーツ広場(ビーチバレー場)



昭和島二丁目公園(フットサル場、少年サッカー場)



森ヶ崎公園(サッカー場)



大井ふ頭中央海浜公園(大田スタジアム)

出典)大田区

図 2-19 近年整備・リニューアルしたスポーツ関連施設