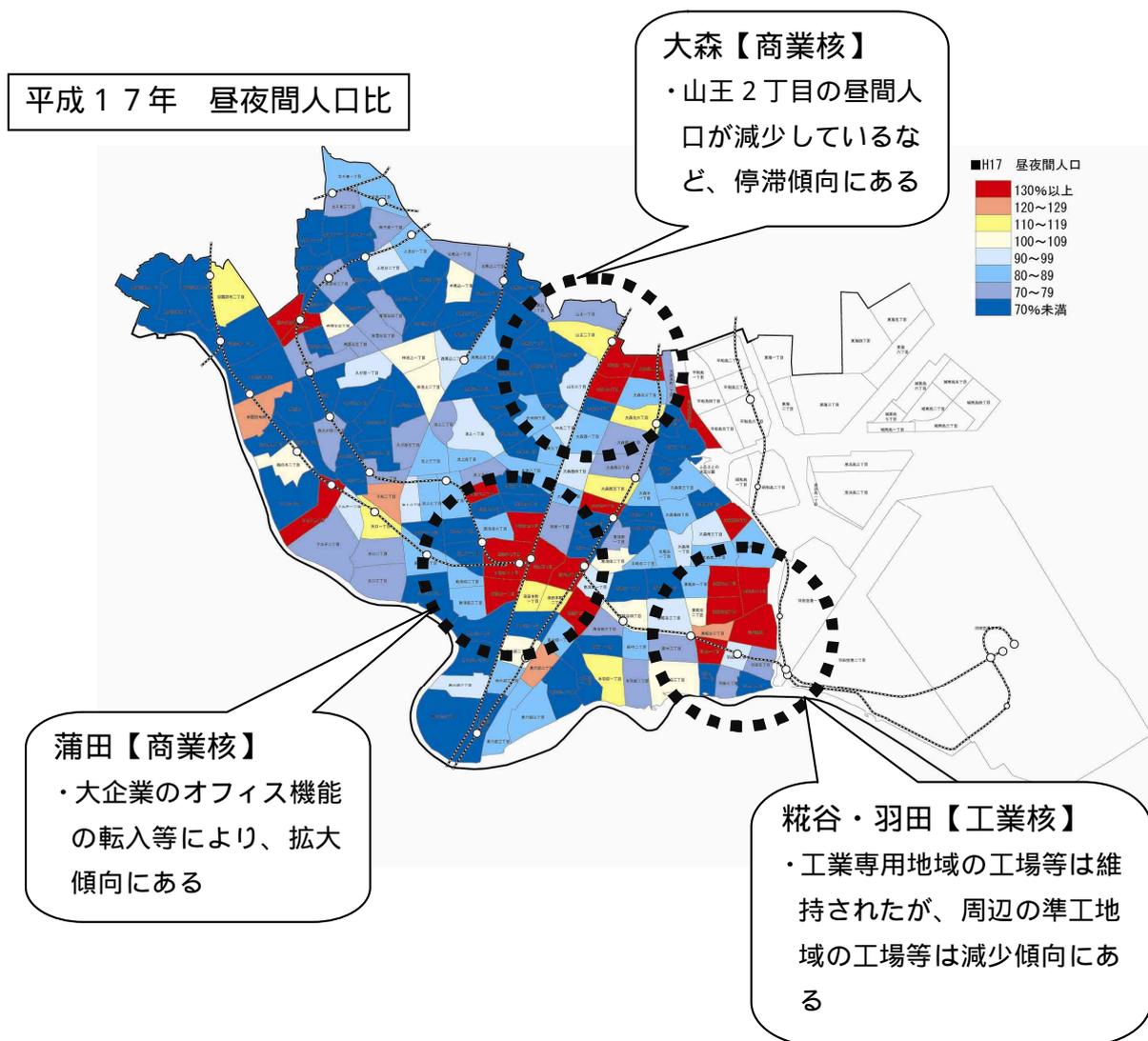


2. 地域別の概況

1) 昼夜間人口比から見た、大田区の3つの核

大田区は人口が増加傾向にあるものの、昼間人口指数が平成12年の101から平成17年の99.0へ減少傾向にあり、区の活力は低下の兆しが見られます。

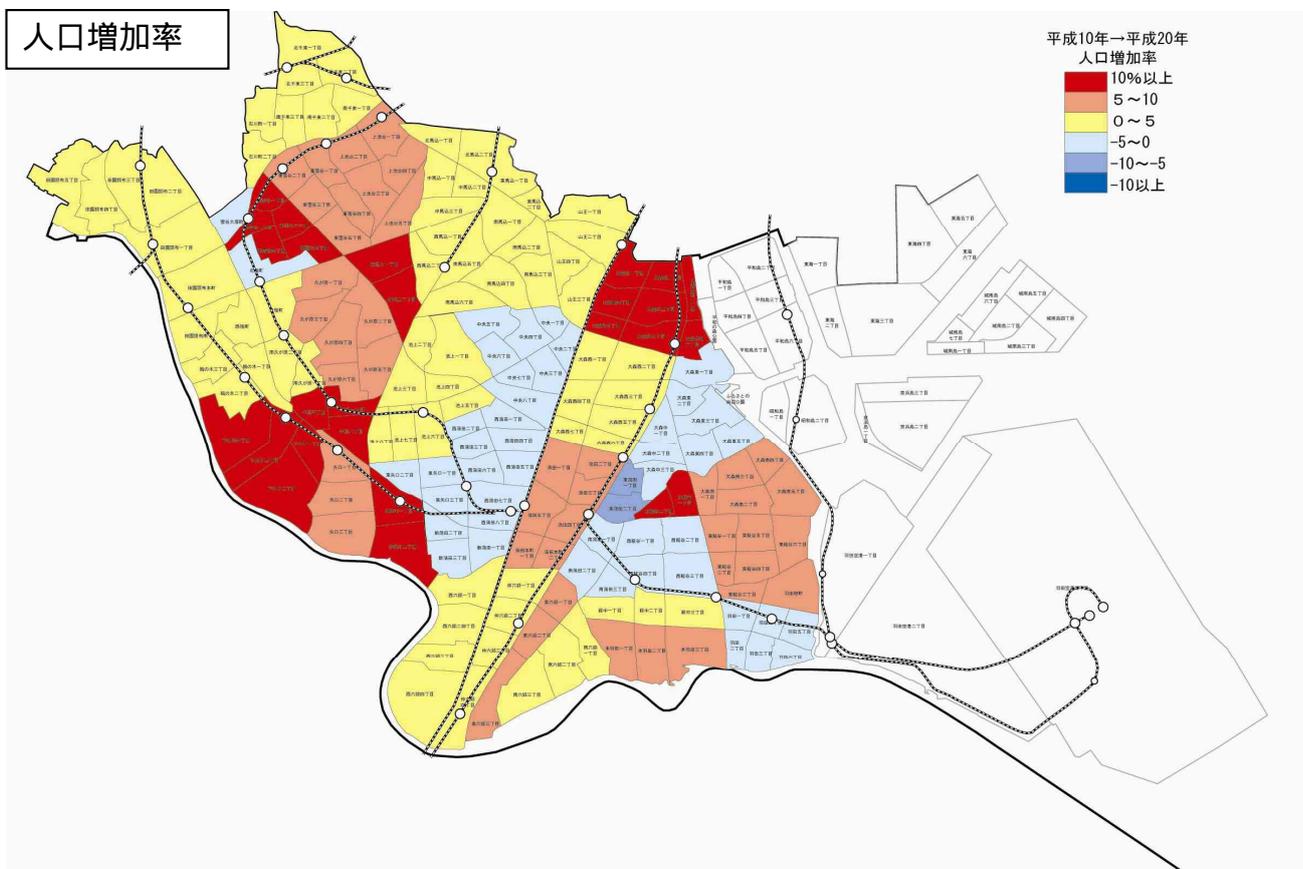
町丁目ごとに昼夜間人口比の推移をみると、平成12年から平成17年の5年間で、蒲田駅周辺、大森駅周辺、糎谷・羽田地区への昼間人口の集中傾向が強まり、その他の地域ではベッドタウン化が進んでいます。



2)人口増減と土地利用動向との関係性

大田区は人口が増加傾向にあるものの、地域により人口が減少したところもあります。

平成10年から平成20年の10年間で、台地部、大森、多摩川で人口が増加し、蒲田地区で人口が減少しました。また、糎谷・羽田は、場所により増減が分かれました。



ア)人口が5%以上増加地域

10年間で人口が5%以上増加した地域は以下の地域です。

【台地部】上池台・雪谷・仲池上・久が原、

【大森】大森北・大森本町、

(【蒲田】蒲田) → ウ)を参照のこと

【多摩川】下丸子・矢口・多摩川・東六郷

【糎谷羽田】大森南・北糎谷・東糎谷・本羽田

これらの地域は、以下の特徴を持っています。

- ・工業系用地率の高い(過去高かった)エリアが多い
- ・集合住宅床面積の増加が50%以上のエリアが多い
- ・子ども率が比較的多い
- ・高齢化率は平均値、あるいはそれ以下

これらの地域では、工業用地が集合住宅に転用された結果、ファミリー層を主体とした人口増加傾向が見られたものと考えられます。

これらのことから、以下の点が問題・課題と考えられます。

工業系用地率の高いエリアでは、マンションへの転用が起きる可能性がある
土地利用上の特性（工業）を維持することが必要

イ) 人口減少地域

人口減少地域は、主に JR 線西側、及び京急線東側に位置しています。これらの地域は以下の特徴を持っています。

- ・人口は減少し、年少人口も減少及び高齢化率が高い「少子高齢化」状態を示している。
- ・戸建て住宅や住商併用住宅、住工併用住宅が多く、多様な土地利用状況がされている。
- ・敷地規模が小さく、「密集地域」となっている。
- ・集合住宅や戸建て住宅の床面積は、伸びているものの伸び率は低い

これらのことから、以下の点が問題・課題と考えられます。

土地の高度利用が難しいことから、このまま推移すると商業・工業・住宅共に衰退していく可能性がある
土地利用の方針を示すことが必要

ウ) 蒲田 1 ~ 5 丁目

この地区は、上記ア) の人口 5 % 以上増加した地域に含まれています。しかし下記のようなア) の各地域と異なる特性を持っています。

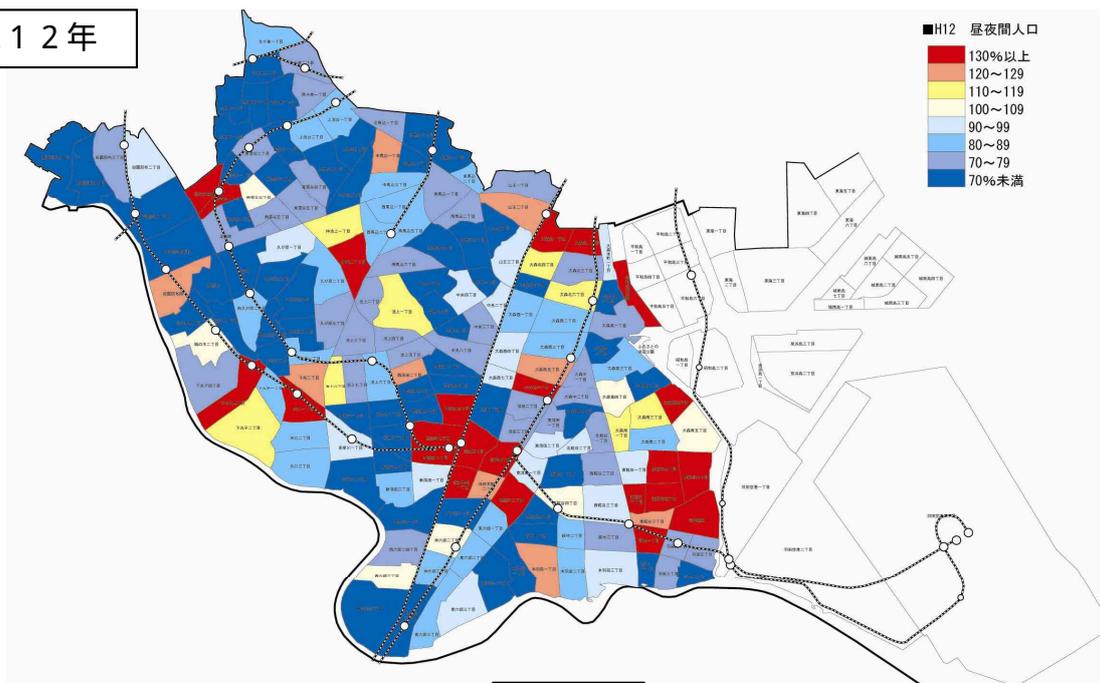
- ・人口は増加しているものの、年少人口は減少している。
- ・高齢化率は平均値
- ・集合住宅床面積の増加が 50 % 以上のエリアが多い【ア) と同じ特徴】

このエリアは、過去に密集であったものの、補助 27 号の道路整備が進んだ結果、道路沿道を中心に建て替えが進み、集合住宅が供給されたと想定されます。

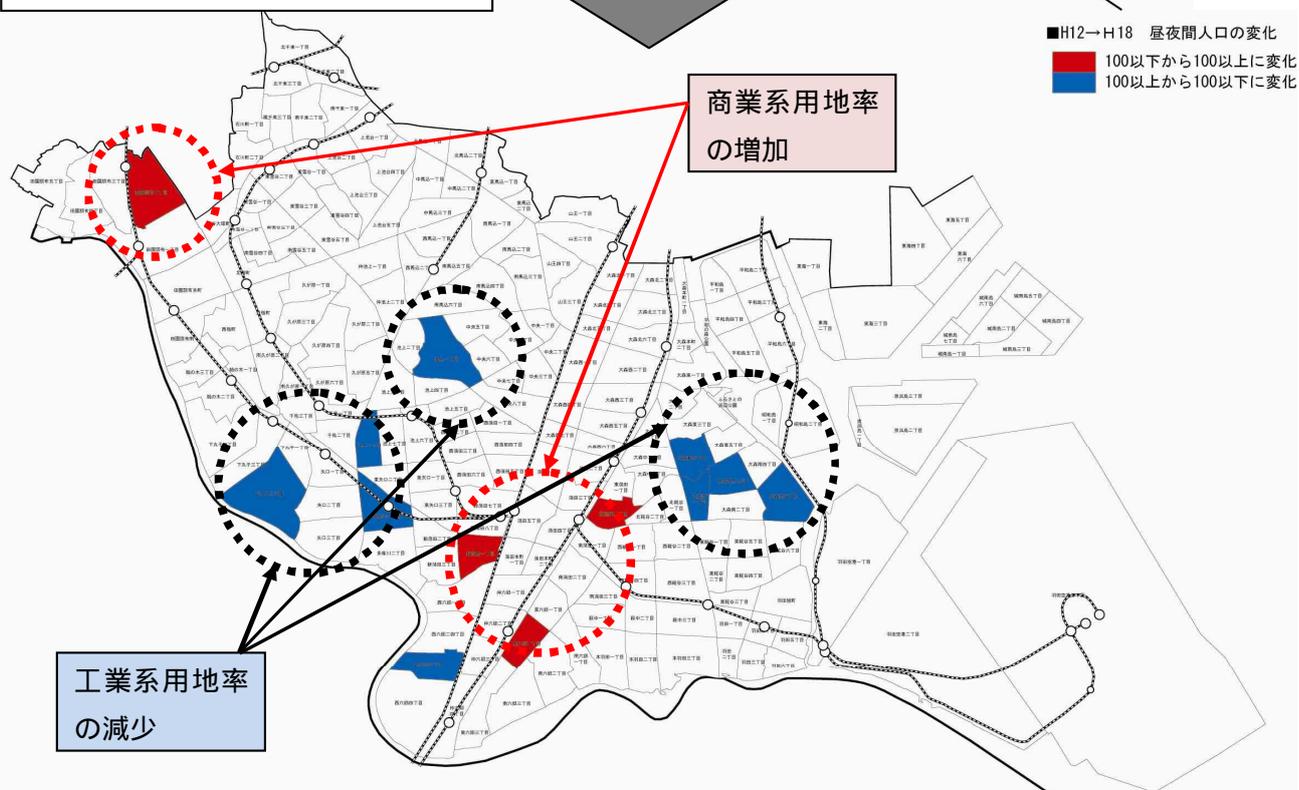
また、2 駅を利用可能という交通利便性に魅力を感じる単身世帯が大量に転入した結果、人口は増加したものの、子どもが少ないという結果を出していると想定されます。

【資料5】昼夜間人口比の推移

平成12年

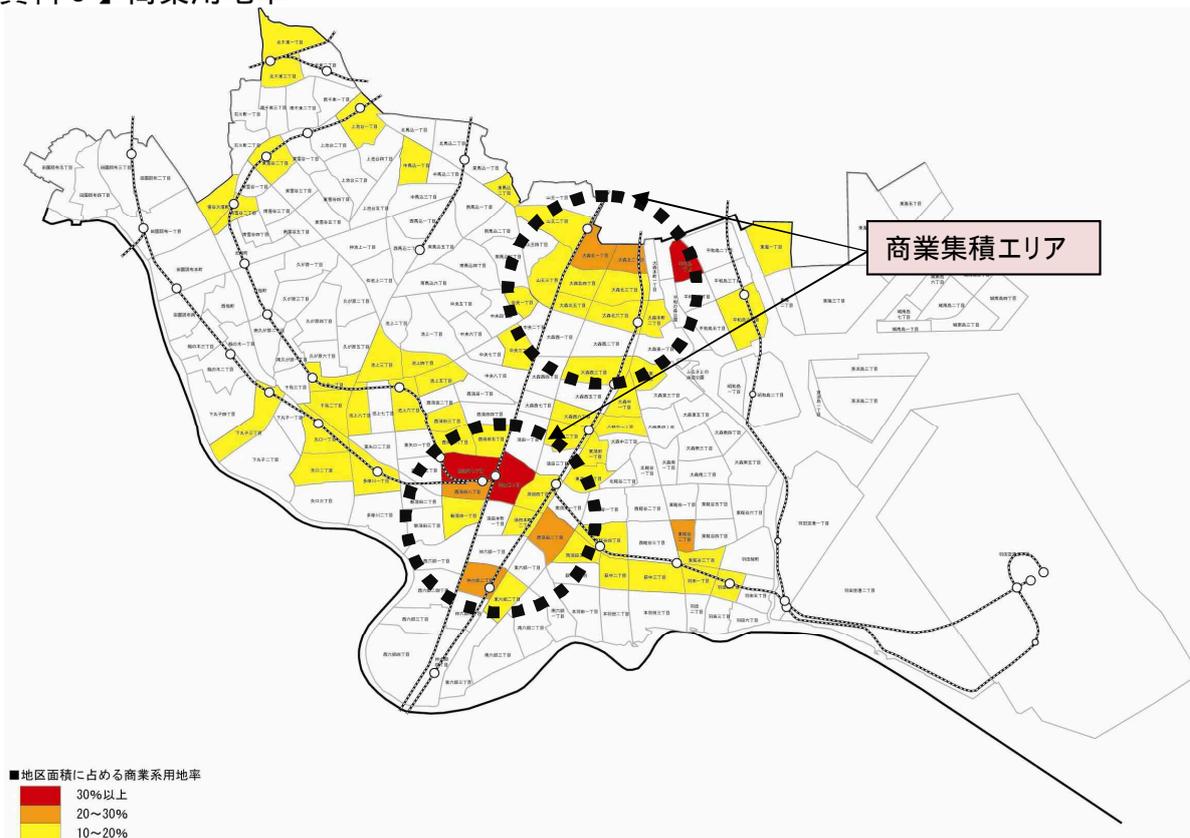


平成12年～平成17年の変化

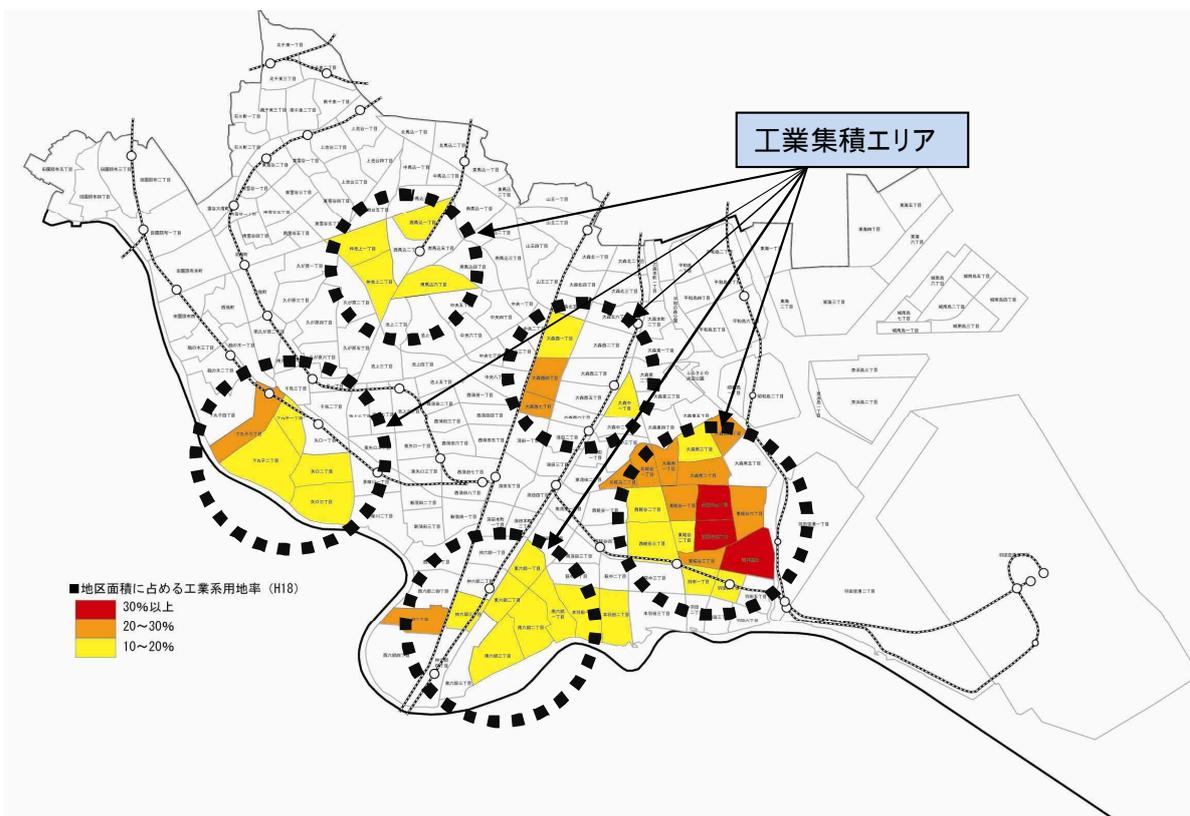


平成12年から平成17年の5年間で、昼夜間人口比が大きく変化したのは上記の町丁目で、平成17年に昼間人口よりも夜間が多くなった町丁目の多くは工業系土地利用が減少しており、夜間人口より昼間人口が増えた町丁目は商業系土地利用が増加している。

【資料6】商業用地率

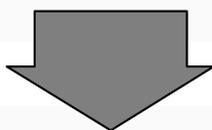
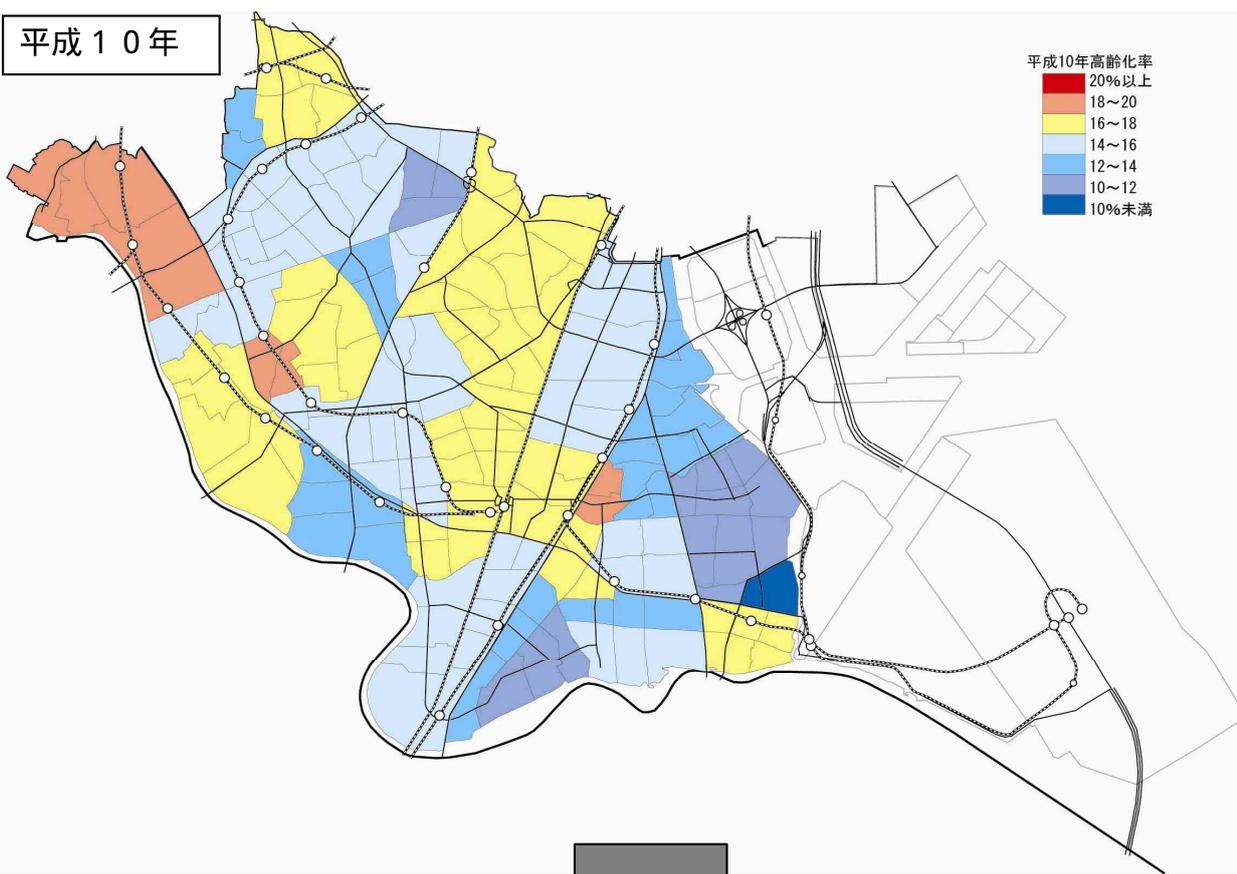


【資料7】工業用地率

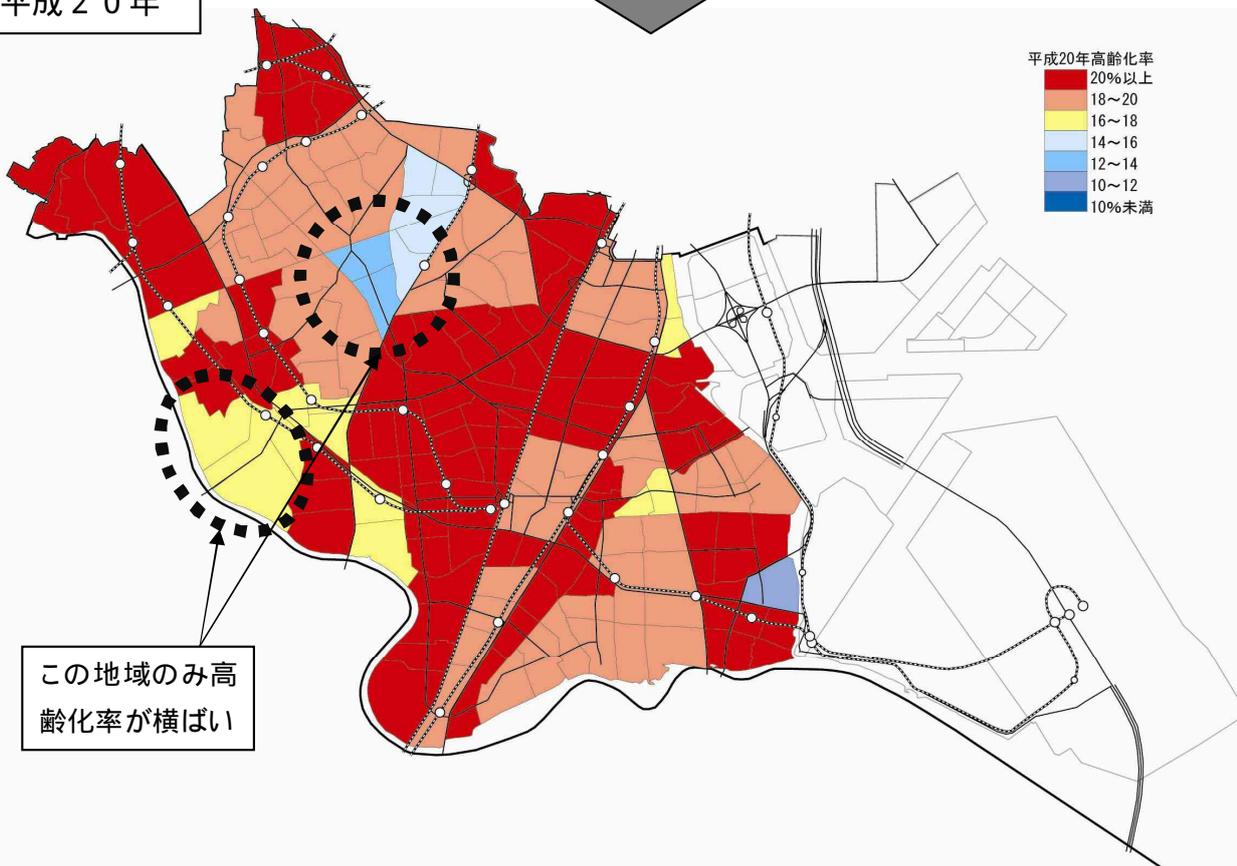


【資料8】高齢化率（65歳以上の人口率を示している）

平成10年



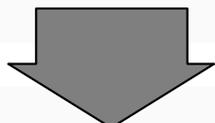
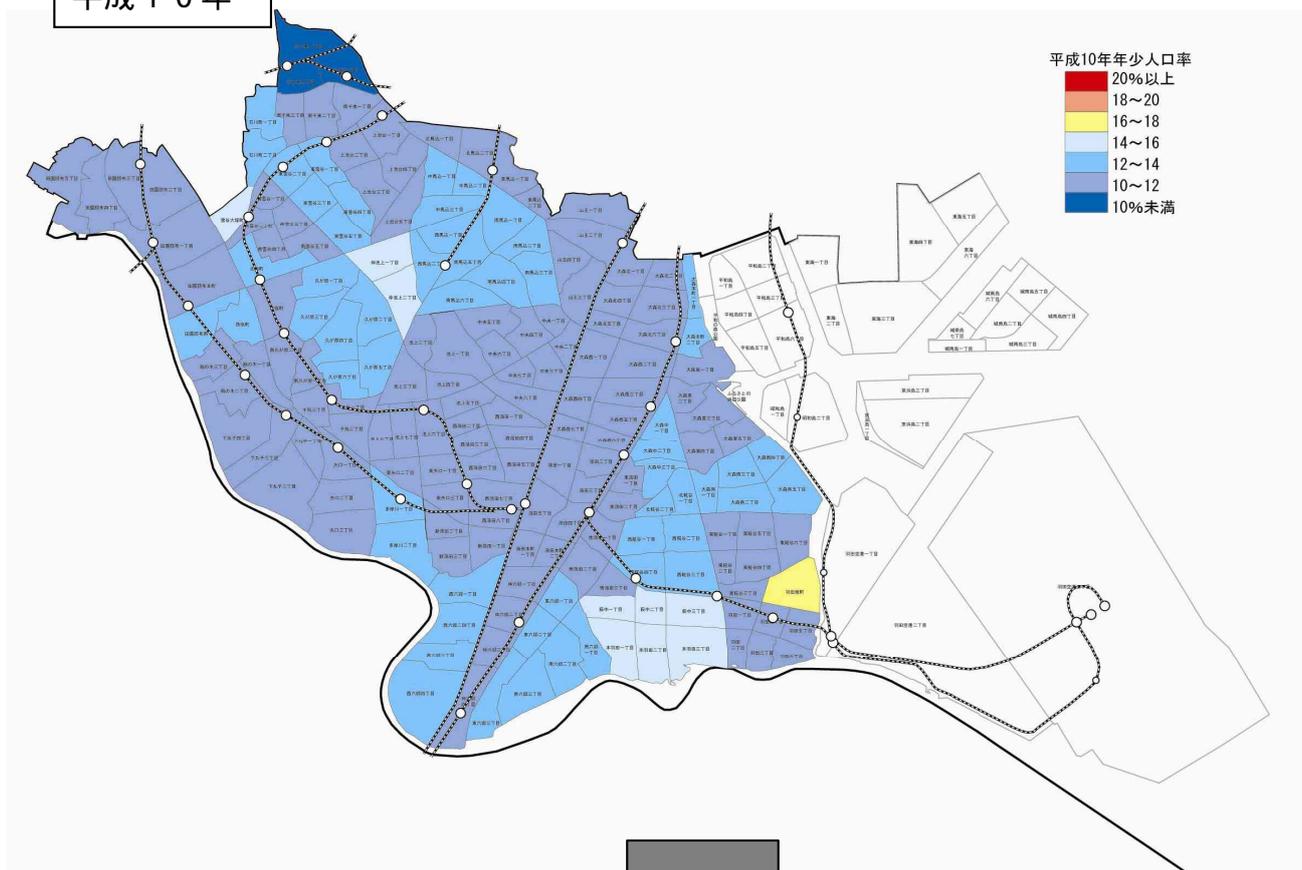
平成20年



この地域のみ
高齢化率が横ばい

【資料9】年少人口率（0歳～14歳の人口を示している）

平成10年



平成20年

