

8. 商圈分析

1) 分析概要

調査結果をもとに、大田区内を10の商圈に分け、それぞれのエリアの消費者の購買行動や供給者(商店街・個店)の状況の分析を行った。

10地区別の区割り

地区名	地域	
大森地区	①JR大森駅東側地区	大森北・大森南・大森東・大森西・大森中・大森本町
	②JR大森駅西側地区	山王・北馬込・東馬込・南馬込・西馬込・中馬込
	③池上通り沿い	中央・池上
調布地区	④田園調布地区	田園調布
	⑤嶺町・鶉の木地区	田園調布本町・田園調布南・北嶺町・東嶺町・西嶺町・鶉の木
	⑥大岡山・洗足池・雪谷地区	北千束・南千束・石川町・上池台・東雪谷・南雪谷・雪谷大塚町
	⑦久が原・千鳥・仲池上地区	久が原・南久が原・千鳥・仲池上
蒲田地区	⑧JR蒲田駅東側地区	蒲田・東蒲田・南蒲田・蒲田本町・仲六郷・東六郷・南六郷
	⑨JR蒲田駅西側地区	西蒲田・新蒲田・西六郷・東矢口・多摩川・矢口・下丸子
	⑩糎谷・羽田地区	北糎谷・西糎谷・東糎谷・萩中・羽田・本羽田・羽田旭町

10地区別の区民Webアンケートの回収状況(平成26年12月1日時点)

	人口	サンプル数	抽出率
①JR大森駅東側地区	108,833	143	0.13%
②JR大森駅西側地区	72,776	118	0.16%
③池上通り沿い地区	56,324	87	0.15%
④田園調布地区	18,770	28	0.15%
⑤嶺町・鶉の木地区	37,468	67	0.18%
⑥大岡山・洗足池・雪谷地区	73,419	123	0.17%
⑦久が原・千鳥・仲池上地区	56,590	96	0.17%
⑧JR蒲田駅東側地区	90,398	139	0.15%
⑨JR蒲田駅西側地区	118,125	177	0.15%
⑩糎谷・羽田地区	74,823	84	0.11%
臨海部(本調査では対象外)	316	-	-
合計	707,842	1,062	0.15%

10地区別の個店調査アンケートの回収状況

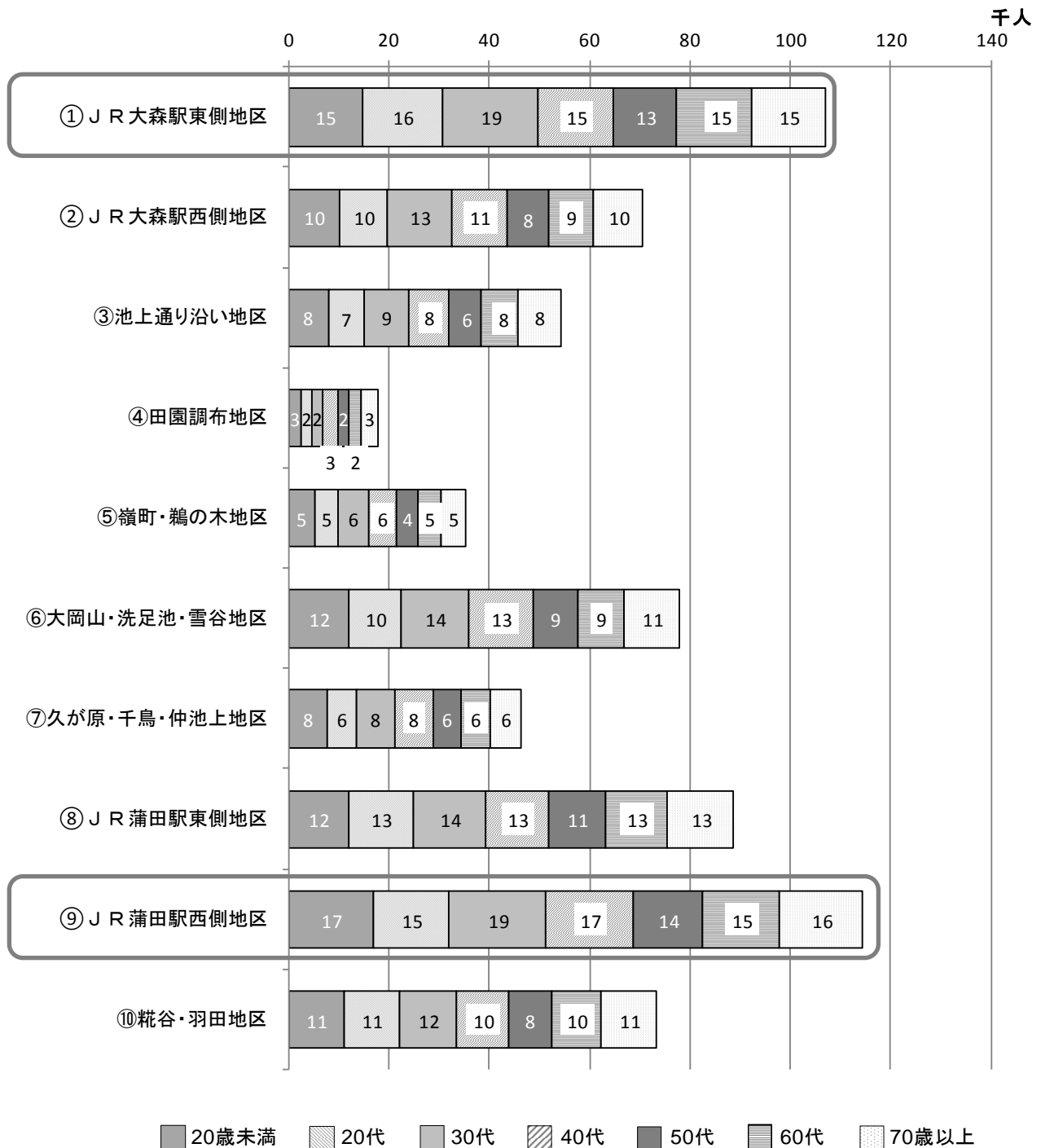
	サンプル数
①JR大森駅東側地区	303
②JR大森駅西側地区	187
③池上通り沿い地区	211
④田園調布地区	90
⑤嶺町・鶉の木地区	144
⑥大岡山・洗足池・雪谷地区	272
⑦久が原・千鳥・仲池上地区	93
⑧JR蒲田駅東側地区	232
⑨JR蒲田駅西側地区	218
⑩糎谷・羽田地区	161
臨海部(本調査では対象外)	-
合計	1911

2) 統計データ分析から見る商圈の特性

■人口

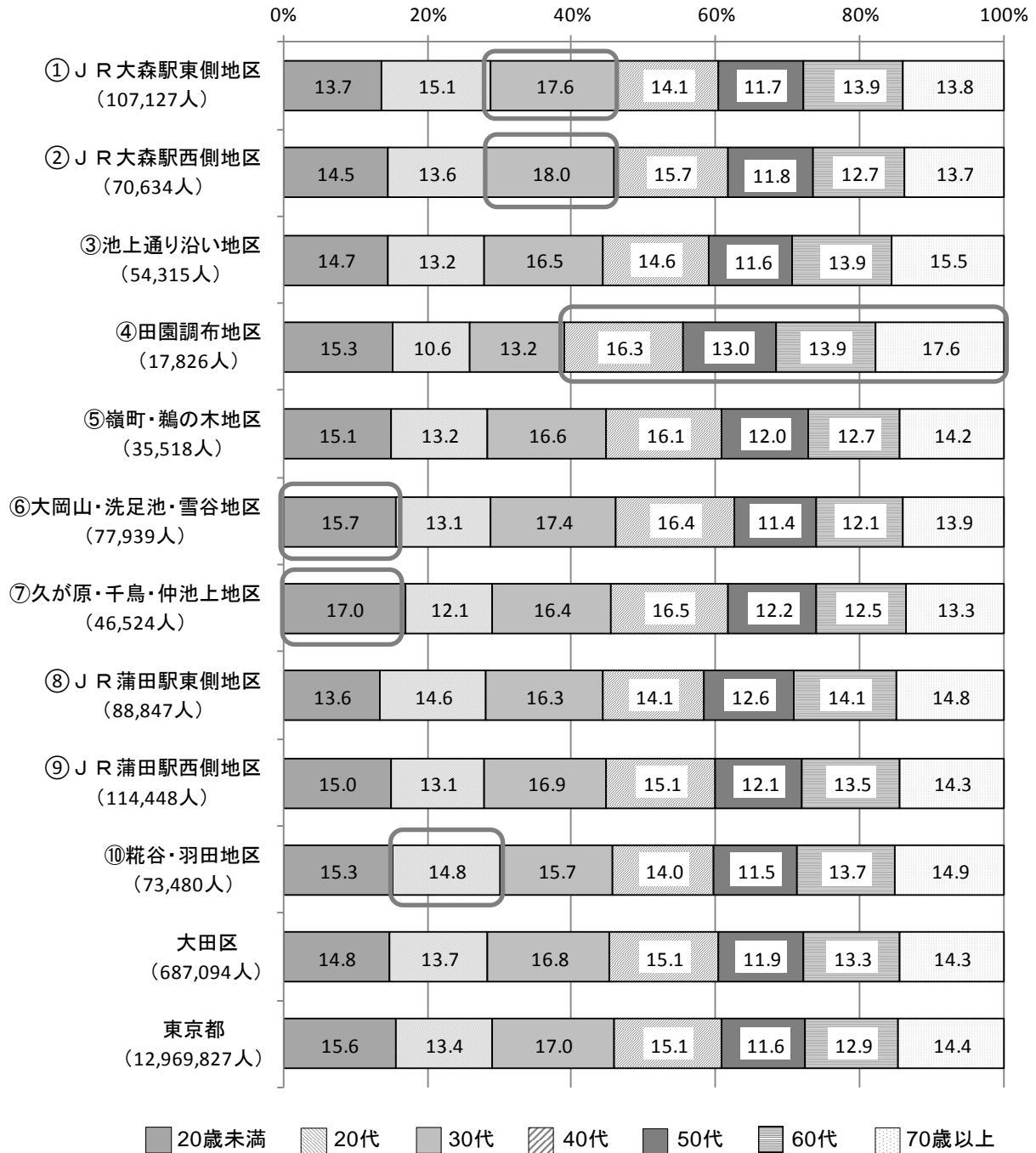
(実数ベース)

人口の年代別実数を見ると、⑨ J R 蒲田駅西側地区の人口が最も多く、次いで① J R 大森駅東側地区、⑧ J R 蒲田駅東側地区と続く。⑨ J R 蒲田駅西側地区は 20 歳未満と 40 代・60 代・70 代以上が多いのに対して、① J R 大森駅東側地区は 20 代の実数が多くなっている。



(割合ベース)

人口の年代別の構成割合を見ると、20歳未満の比率が最も高いエリアは⑦久が原・千鳥・仲池上地区で、次いで⑥大岡山・洗足池・雪谷地区と続いている。また20代の比率が最も高いエリアは①JR大森駅東側地区で、次いで⑩羽田・糀谷地区となっている。また、30代の比率が最も高いエリアは②JR大森駅西側地区で、次いで①JR大森駅東側地区となっている。一方で、中高年層が多いエリアとしては④田園調布地区となっている。



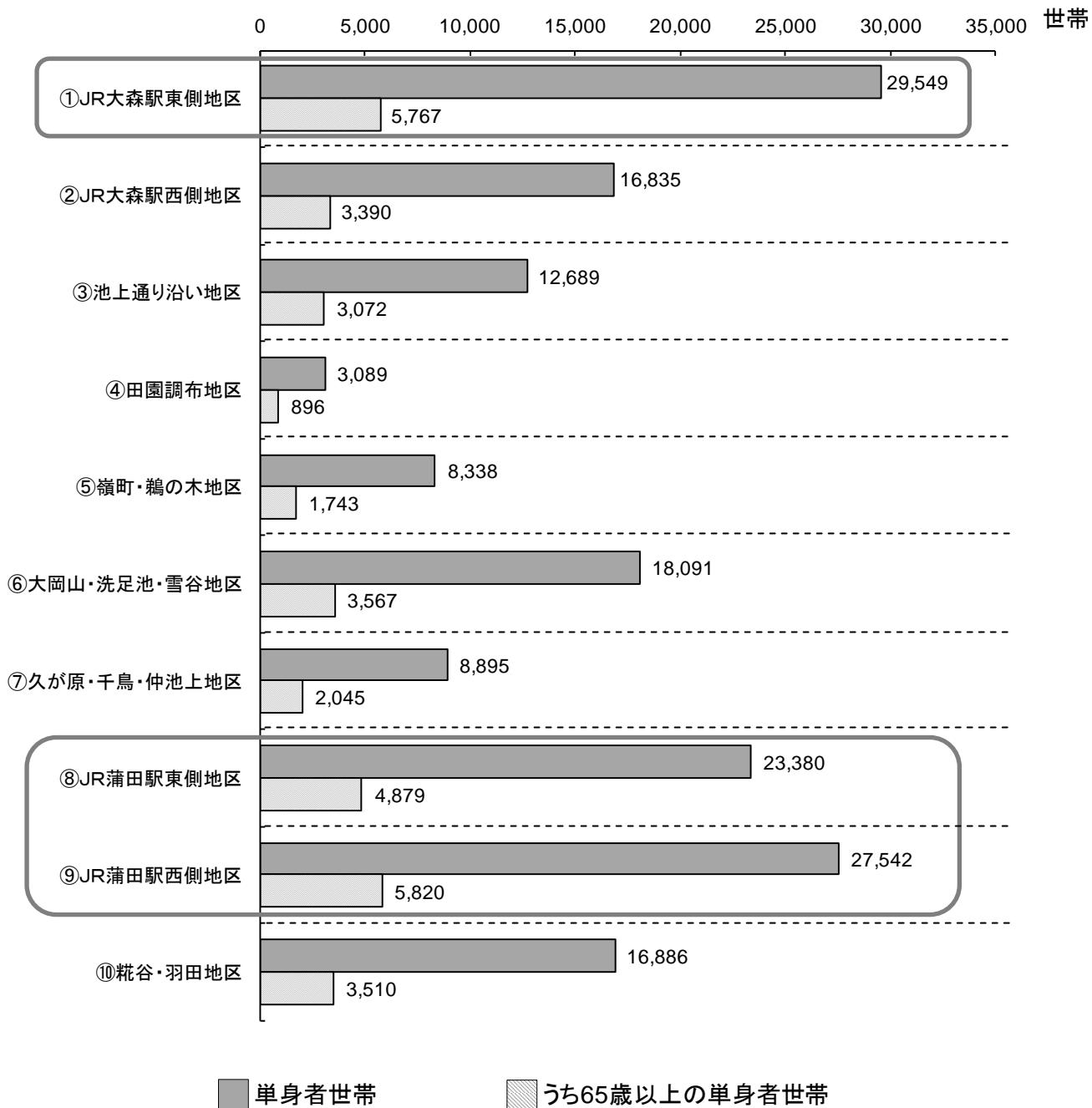
※注： カッコ内は、平成22年国勢調査での各地区の人口（年齢不詳を除く）

■ 単身者世帯

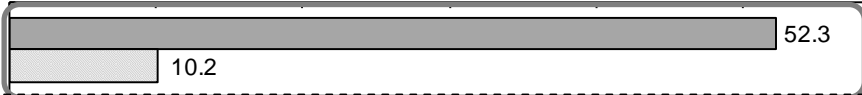
(実数ベース)

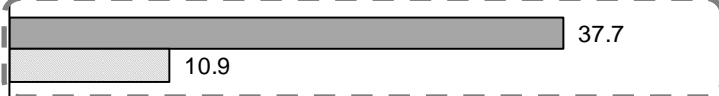
単身者世帯の実数を見ると① J R 大森駅東側地区が最も多く、次いで⑨ J R 蒲田駅西側地区・⑧ J R 蒲田駅東側地区と続いている。

一方で、65歳以上の単身者世帯の実数を見ると⑨ J R 蒲田駅西側地区が最も多く、次いで① J R 大森駅東側地区・⑧ J R 蒲田駅東側地区と続いている。

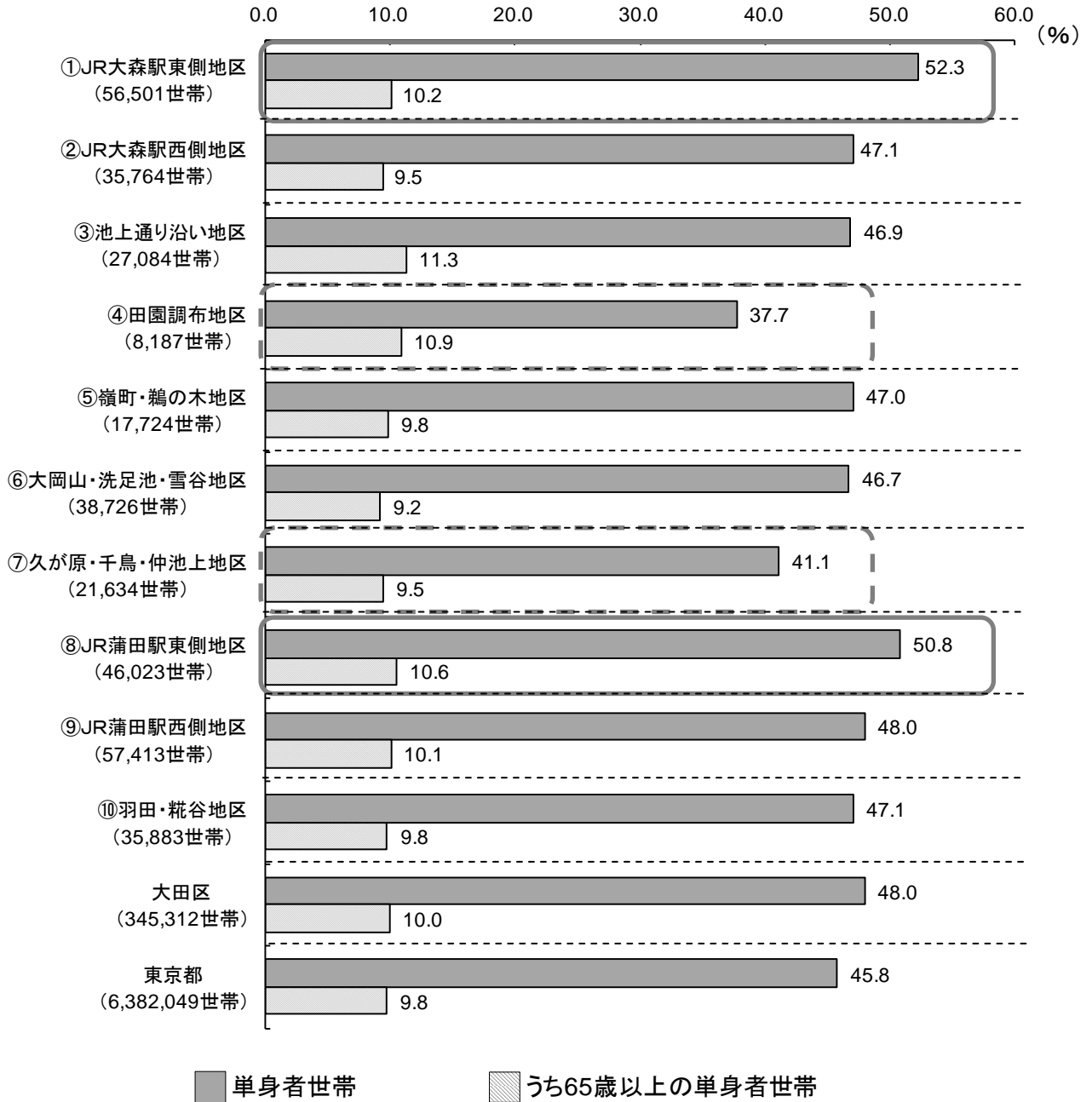


(割合ベース)

単身者世帯の比率は、①JR大森駅東側地区において最も高く、次いで⑧JR蒲田駅東側地区・JR蒲田駅西側地区と続いており、低地部において割合が高い。( 枠)

一方、最も低いのは④田園調布地区で、次いで⑦久が原・千鳥・仲池上地区となっており、台地部において割合が低い。( 枠)

65歳以上の単身者世帯は全ての地域で10%前後となっている。



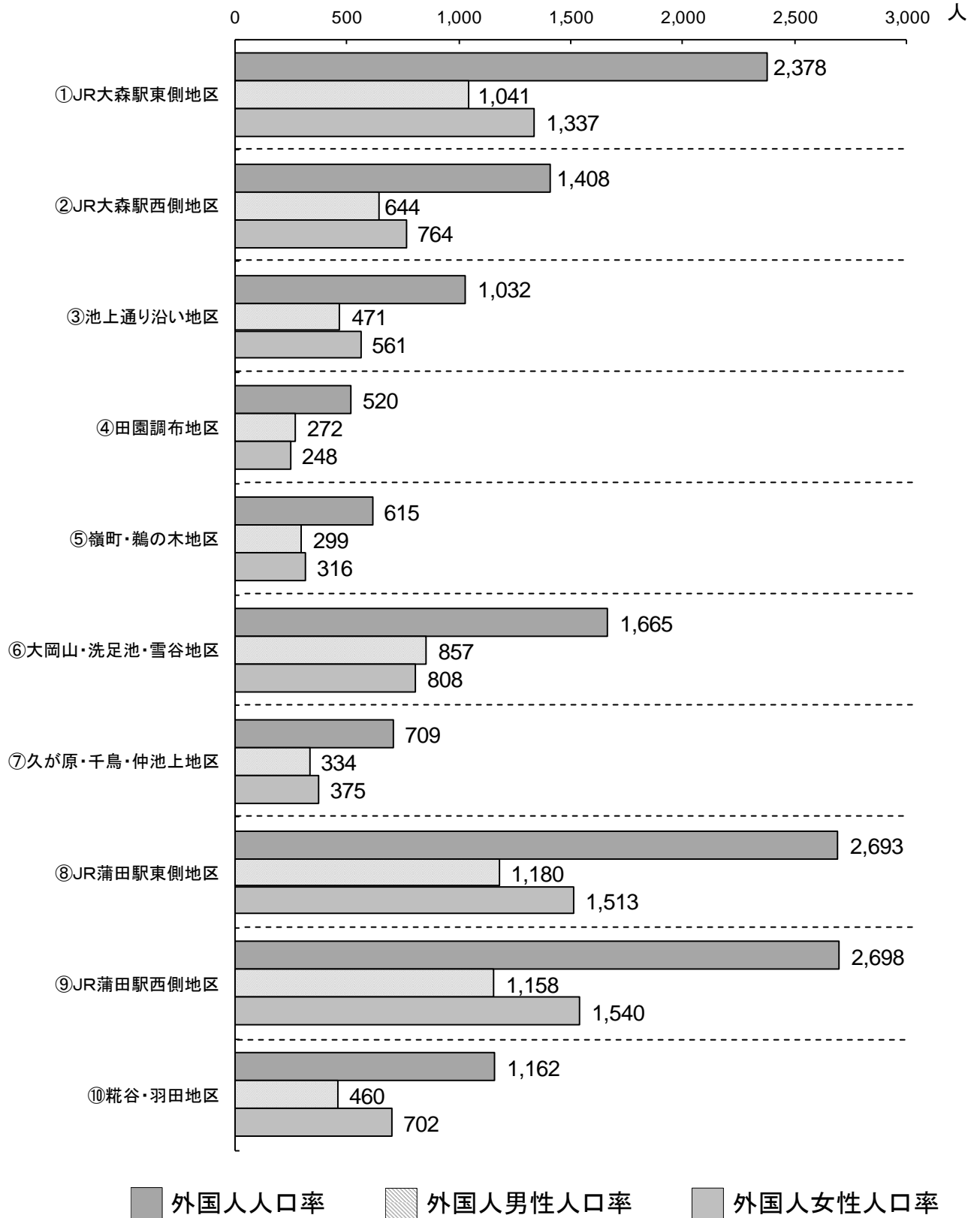
※注： カッコ内は、平成22年国勢調査での各地区の世帯数（世帯人員が不明の世帯を除く）

■外国人人口

(実数ベース)

単身者世帯の実数を見ると①JR大森駅東側地区が最も多く、次いで⑨JR蒲田駅西側地区・⑧JR蒲田駅東側地区と続いている。

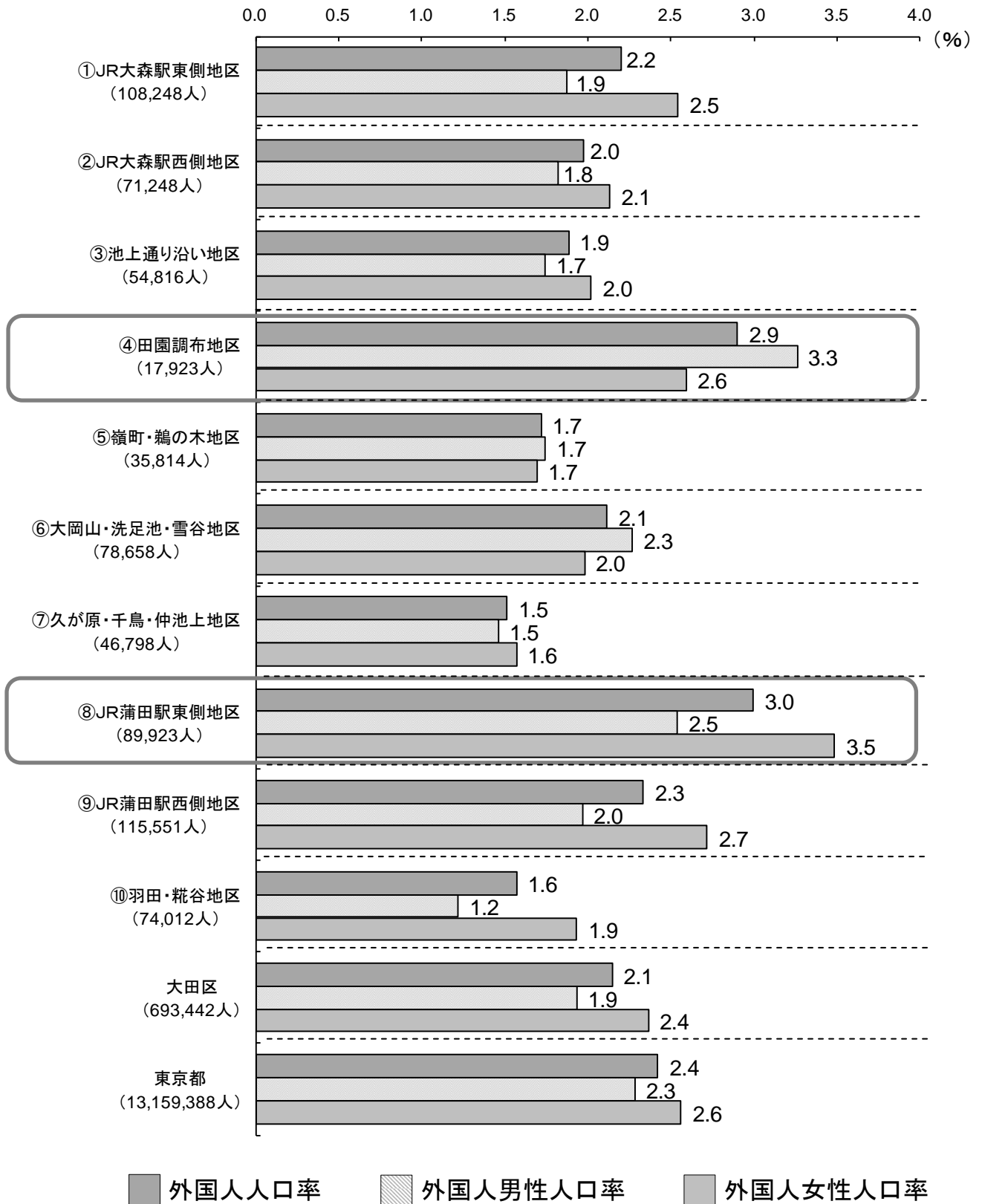
一方で、65歳以上の単身者世帯の実数を見ると⑨JR蒲田駅西側地区が最も多く、次いで①JR大森駅東側地区・⑧JR蒲田駅東側地区と続いている。



(割合ベース)

外国人人口の比率は、⑧JR 蒲田駅東側地区で最も高く、次いで④田園調布地区と続いている。

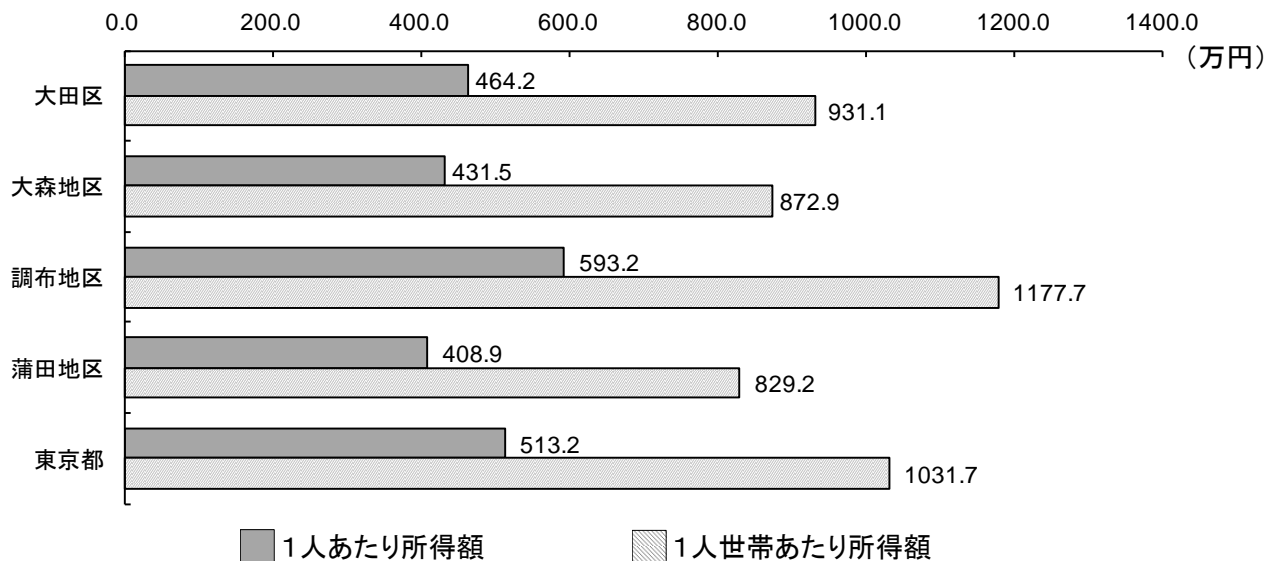
⑧JR 蒲田駅東側地区をはじめとした低地部では外国人女性人口の比率が高いのに対して、④田園調布地区をはじめとした台地部では外国人男性人口の比率が高い傾向が見られる。



※注： カッコ内は、平成 22 年国勢調査での各地区の総人口

■所得水準

所得水準は、大田区の1人あたり所得・1世帯あたり所得は、東京都の9割程度となっている。ただし、調布地区は東京都の平均を上回っている。



3) 区民 Web 調査から見る商圈の特性

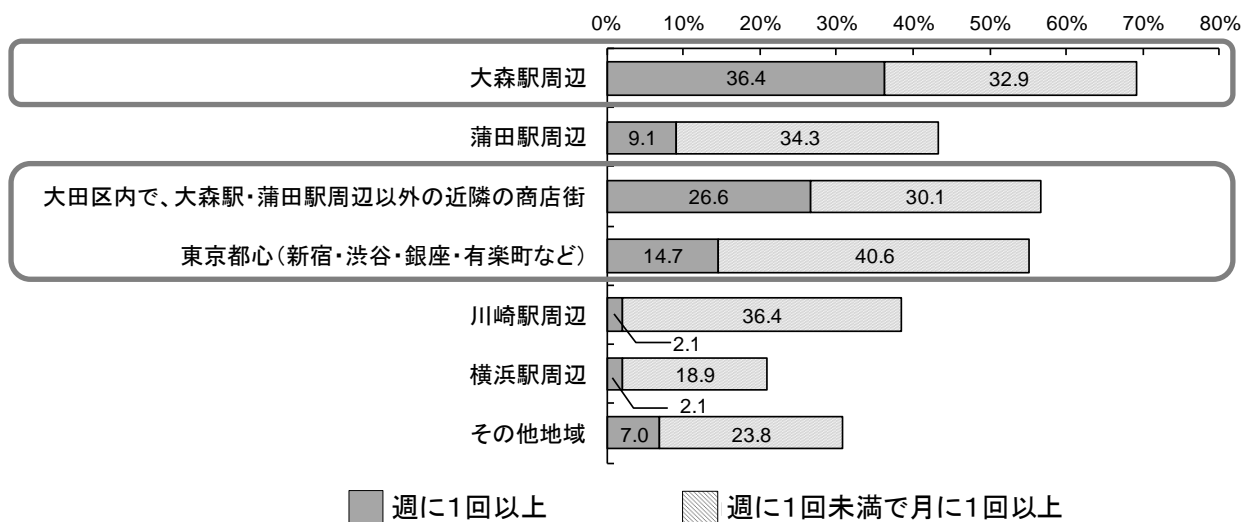
■買物行動

大森地区では大森駅周辺の割合が最も高く、近隣の商店街・東京都心と続く。

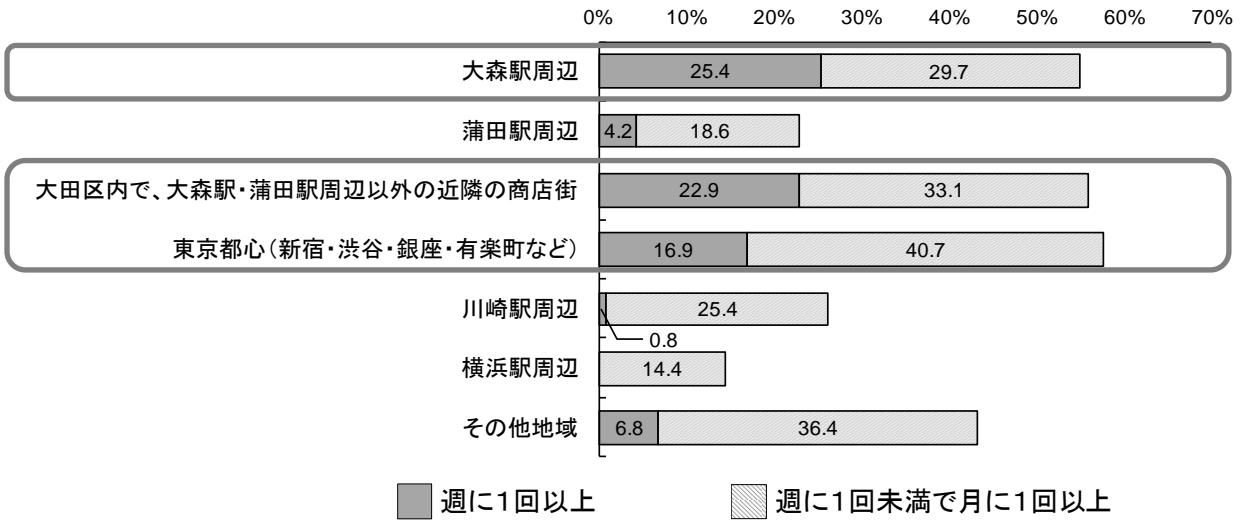
調布地区では近隣の商店街の割合が最も高く、東京都心と続く。

蒲田地区では蒲田駅周辺の割合が最も高く、近隣の商店街・川崎駅周辺または東京都心と続く。

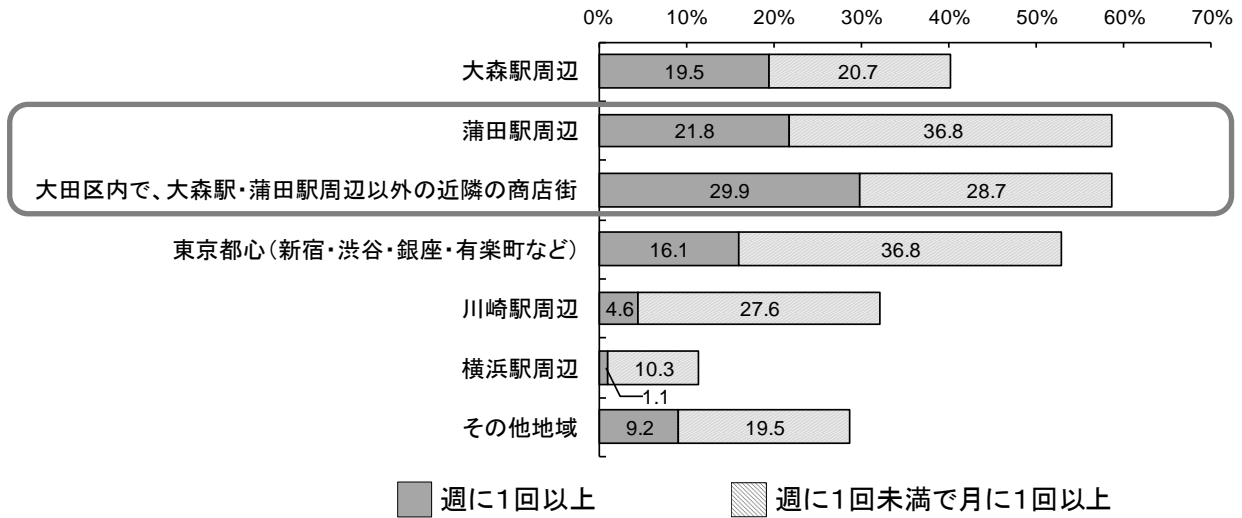
① J R 大森駅東側地区



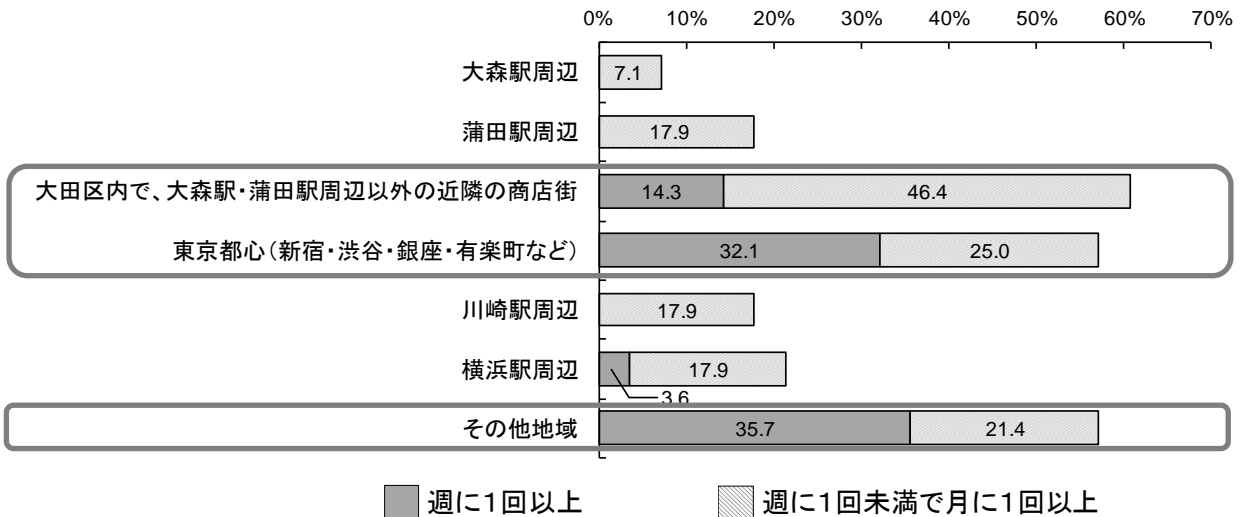
② JR大森駅西側地区



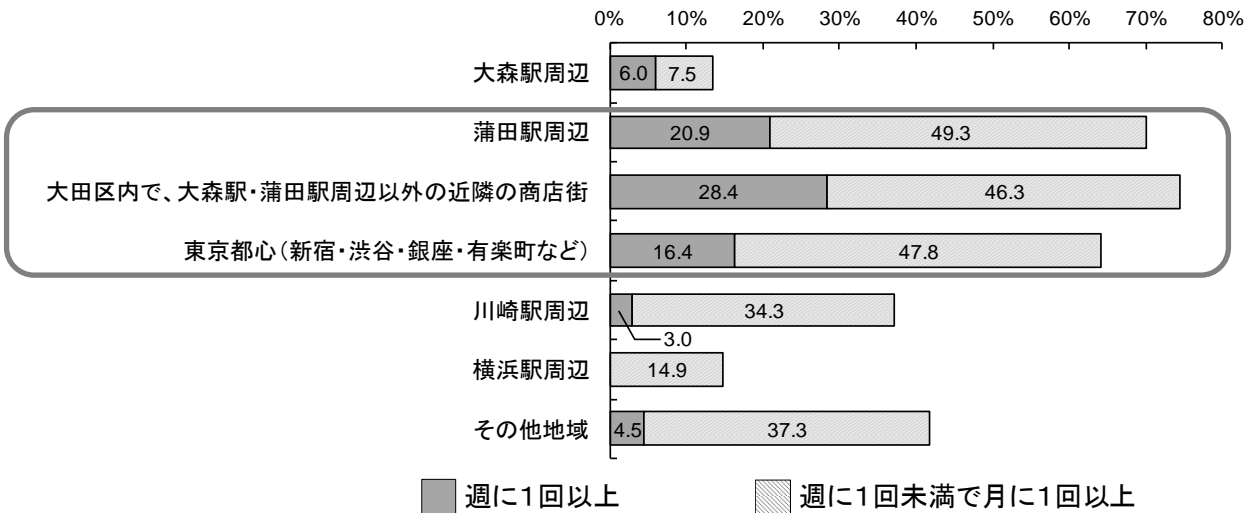
③ 池上通り沿い地区



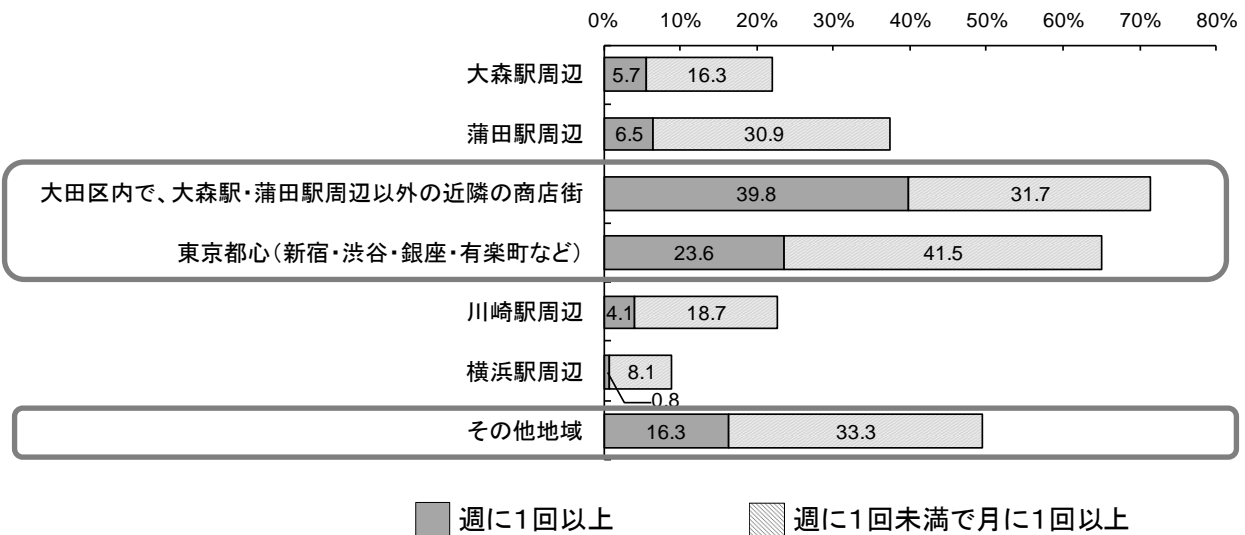
④ 田園調布地区



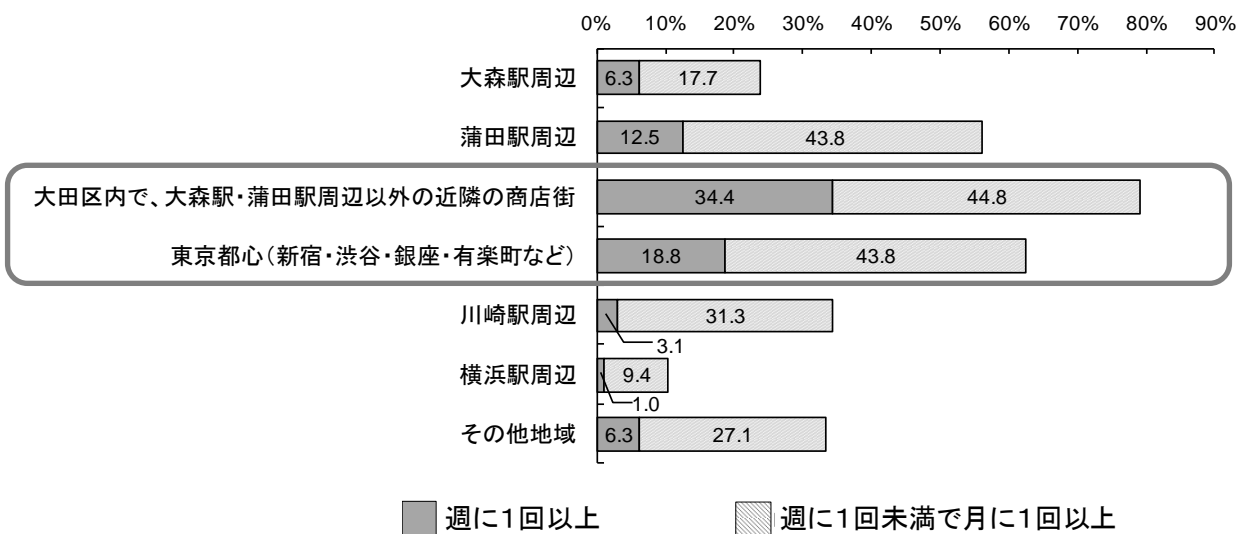
⑤嶺町・鵜の木地区



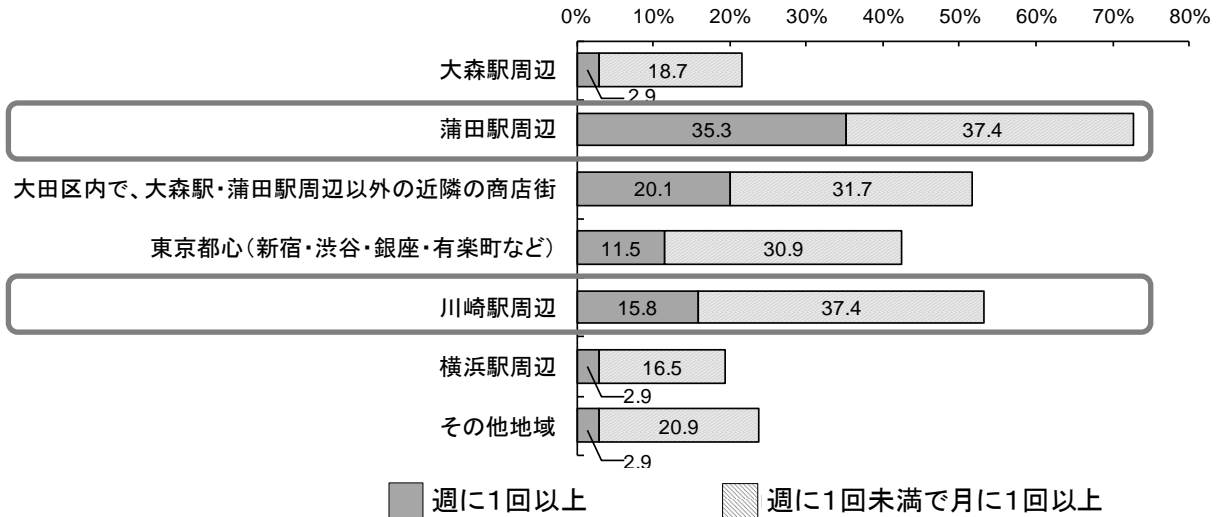
⑥大岡山・洗足池・雪谷地区



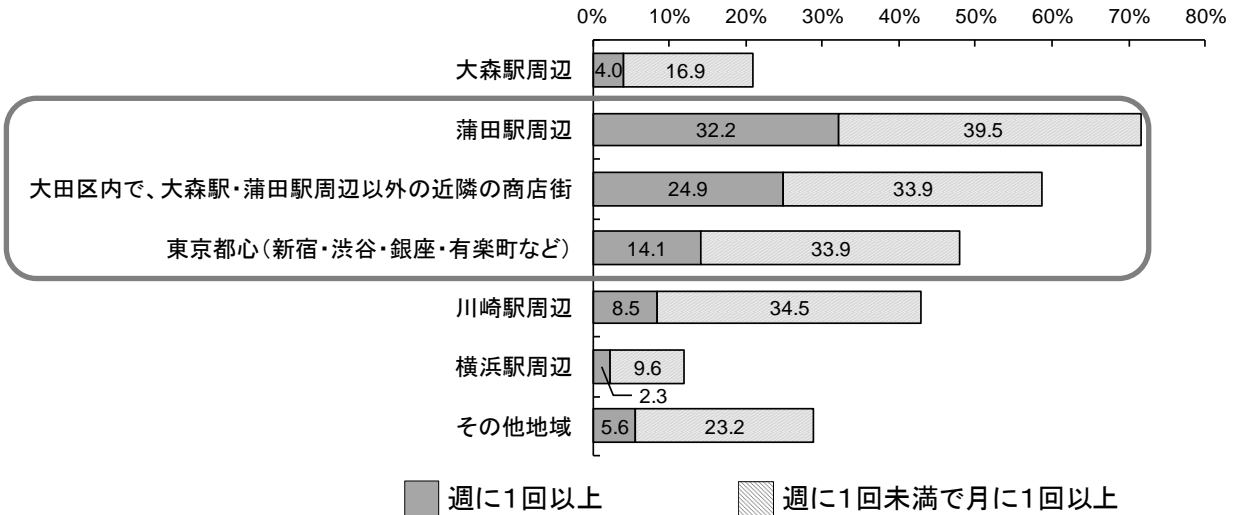
⑦久が原・千鳥・仲池上地区



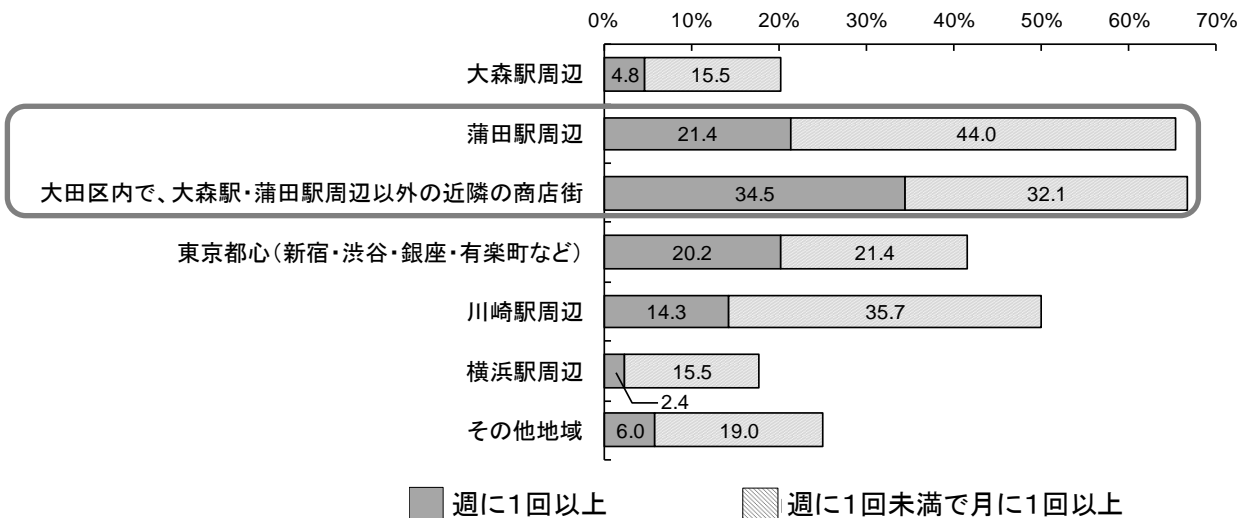
⑧ J R 蒲田駅東側地区



⑨ J R 蒲田駅西側地区

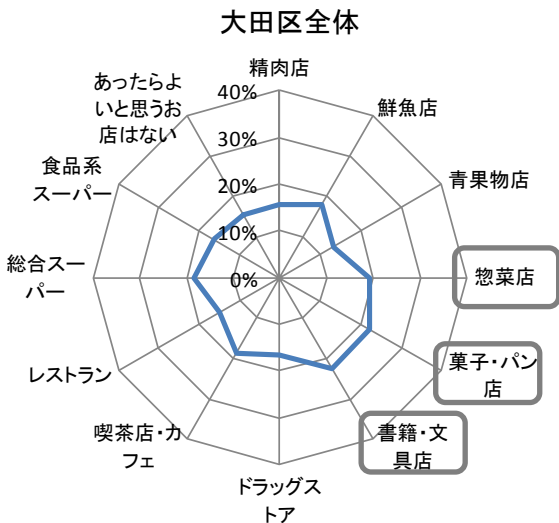


⑩ 羽田・糎谷地区

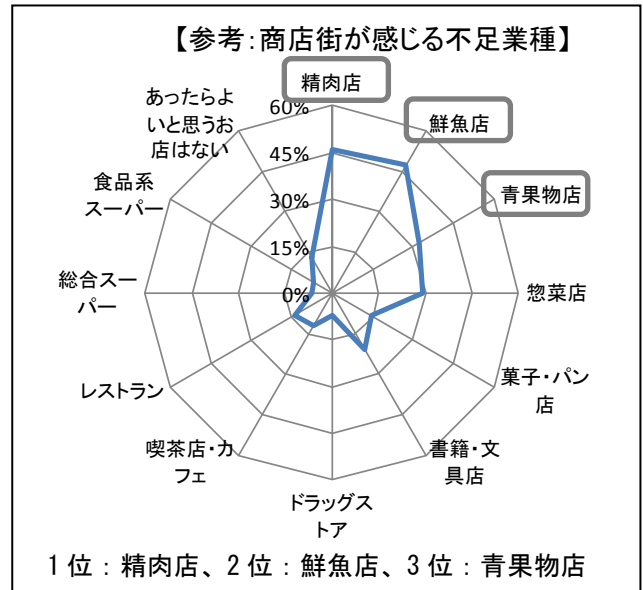


■消費者が感じている不足業種

消費者が感じている不足業種は、書籍・文具店が最も多く、次いで菓子・パン店、惣菜店、喫茶店・カフェ、総合スーパーと続いている。なお商店街が感じる不足業種では、生鮮三品が圧倒的に多く、消費者との意識にギャップがある。



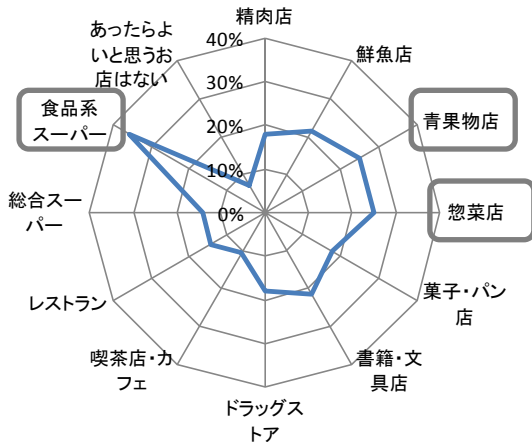
1位：書籍・文具店、2位：菓子・パン店、3位：惣菜店



1位：精肉店、2位：鮮魚店、3位：青果物店

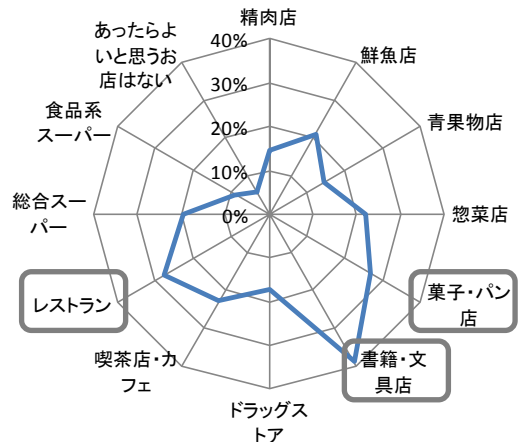
消費者が感じている不足業種の地区別特性

④ 田園調布地区



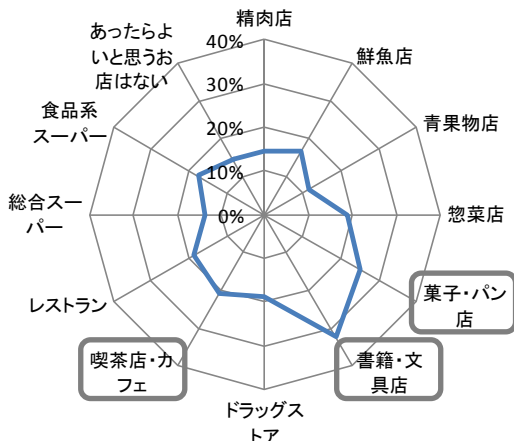
1位：食品系スーパー、2位：青果物店、3位：惣菜店

⑥ 大岡山・洗足池・雪谷地区



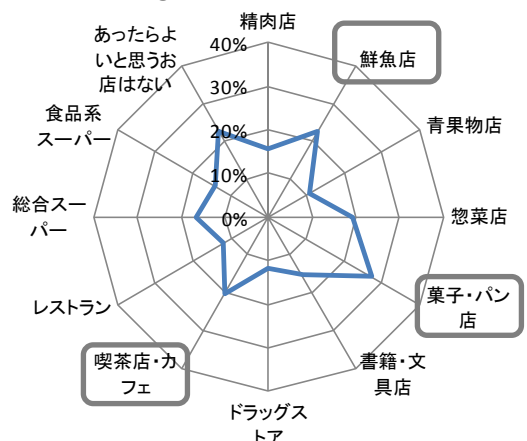
1位：書籍・文具店、2位：レストラン、3位：菓子・パン店

⑦ 久が原・千鳥・仲池上地区



1位：書籍・文具店、2位：菓子・パン店、3位：喫茶店・カフェ

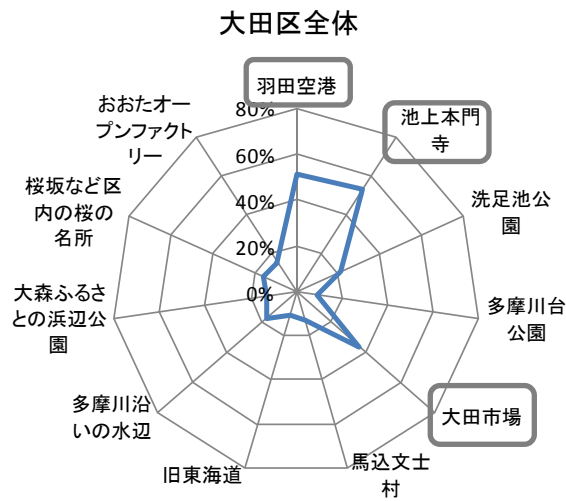
⑩ 糎谷・羽田地区



1位：菓子・パン店、2位：鮮魚店、3位：喫茶店・カフェ

■大田区で紹介したい観光資源

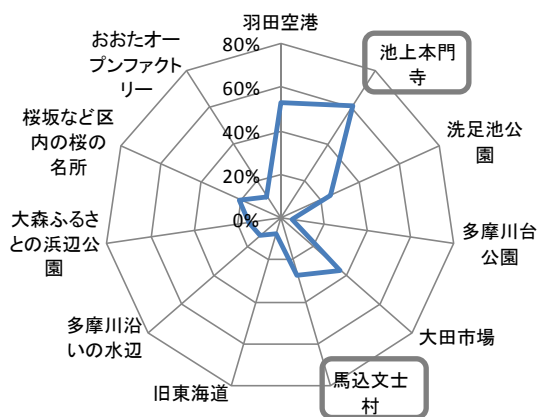
区内で紹介したい観光地については池上本門寺が最も多く、次いで羽田空港・大田市場と続いている。



1位：池上本門寺、2位：羽田空港、3位：大田市場

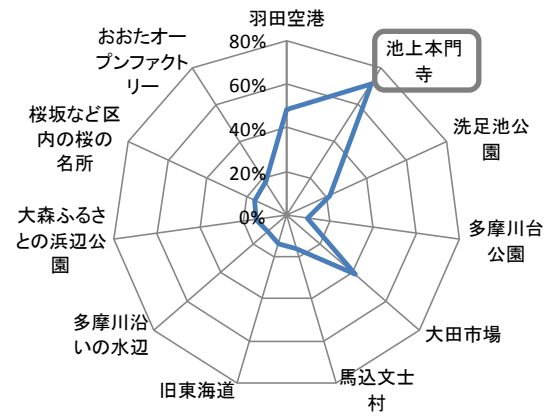
近隣の観光資源を薦める傾向が強いエリア

② JR大森駅西側地区



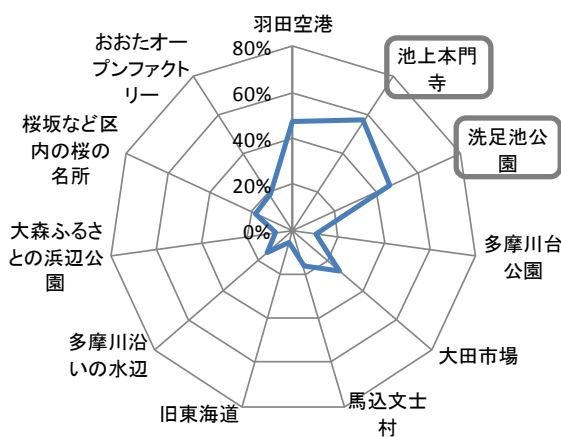
1位：池上本門寺、2位：羽田空港、3位：大田市場

③ 池上通り沿い地区



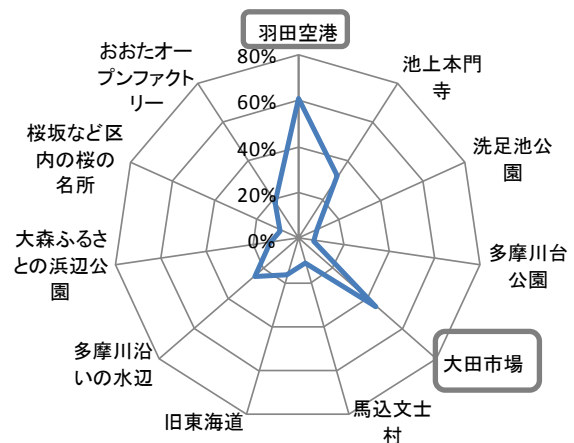
1位：池上本門寺、2位：羽田空港、3位：大田市場

⑥ 大岡山・洗足池・雪谷地区



1位：池上本門寺、2位：羽田空港、3位：洗足池公園

⑩ 糎谷・羽田地区

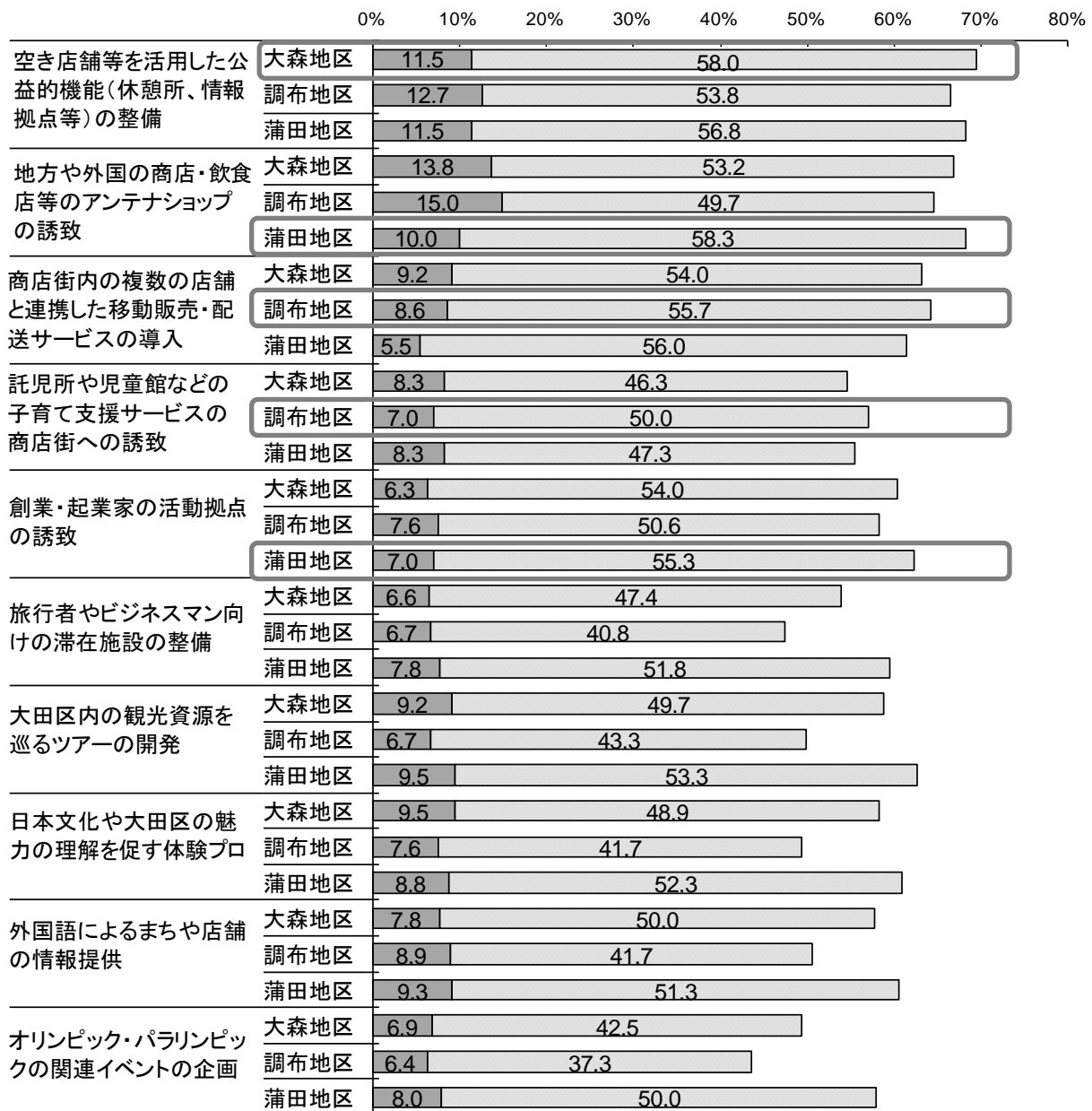


1位：羽田空港、2位：大田市場、3位：池上本門寺

■今後の商店街活性化の方向性に対する消費者のニーズ

- 大森地区では、「空き店舗などを活用した公益的機能（休憩所・情報拠点など）の整備」のニーズが、3地区の中で最も高い。
- 調布地区では、坂が多いこともあり「商店街の複数の店舗と連携した移動販売・配送サービスの導入」のニーズが、3地区の中で最も高い。また20代未満の人口の割合が区内で最も高いため、「託児所や児童館などの子育て支援サービスの商店街への誘致」のニーズが、3地区の中で最も高い。一方、「大田区内の観光資源を巡るツアーの開発」や「オリンピック・パラリンピックの関連イベントの企画」など、羽田空港等を利用する海外旅行者等の集客交流に関するニーズは全般的に低い。
- 蒲田地区では、「地方や外国の商店・飲食店などのアンテナショップの商店街への誘致」と「創業・起業家の活動拠点の誘致」、羽田空港等を利用する海外旅行者等の集客交流に関するニーズが、3地区の中で最も高い。

今後の商店街活性化の方向性に対する消費者のニーズ

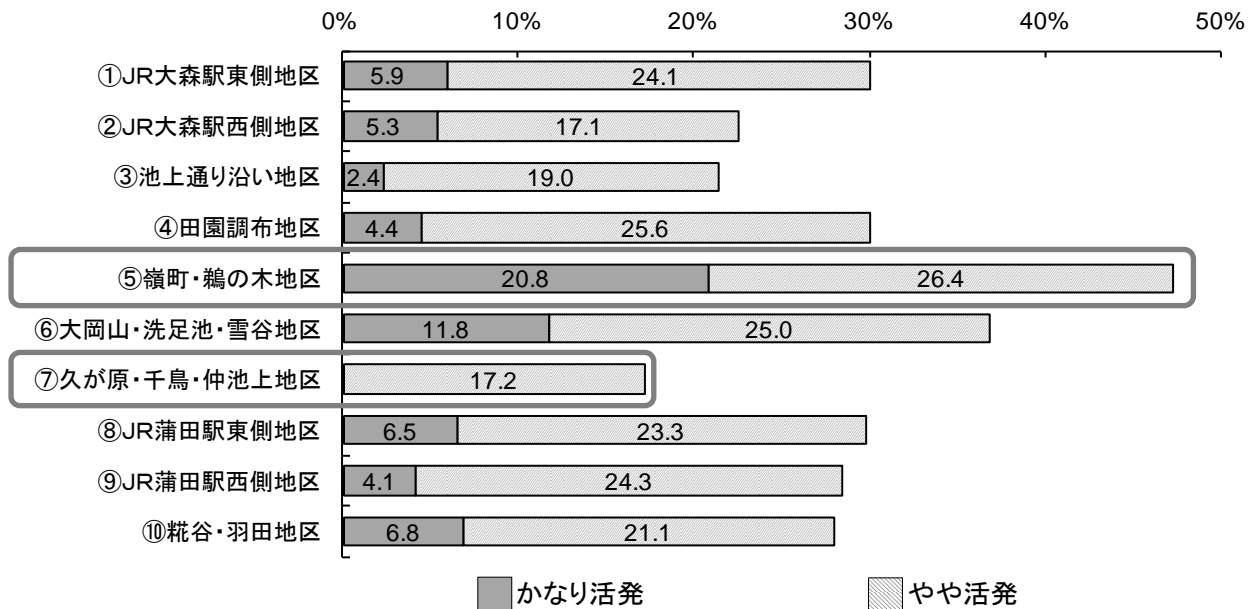


■ すぐにでも欲しい □ あった方がよい

4) 個店調査から見る商圈の特性

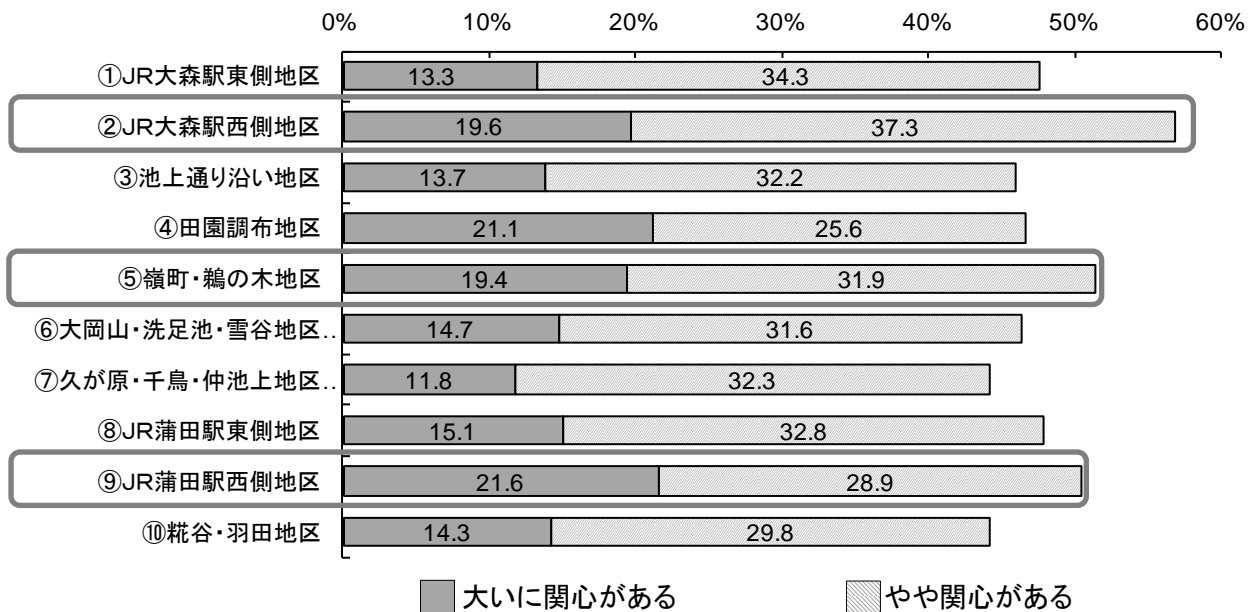
■商店街活動の活発度

個店から見た商店街活動の活発度を地区別に見ると、最も高い地域と最も低い地域との間では、30ポイント近い大きな差があった。



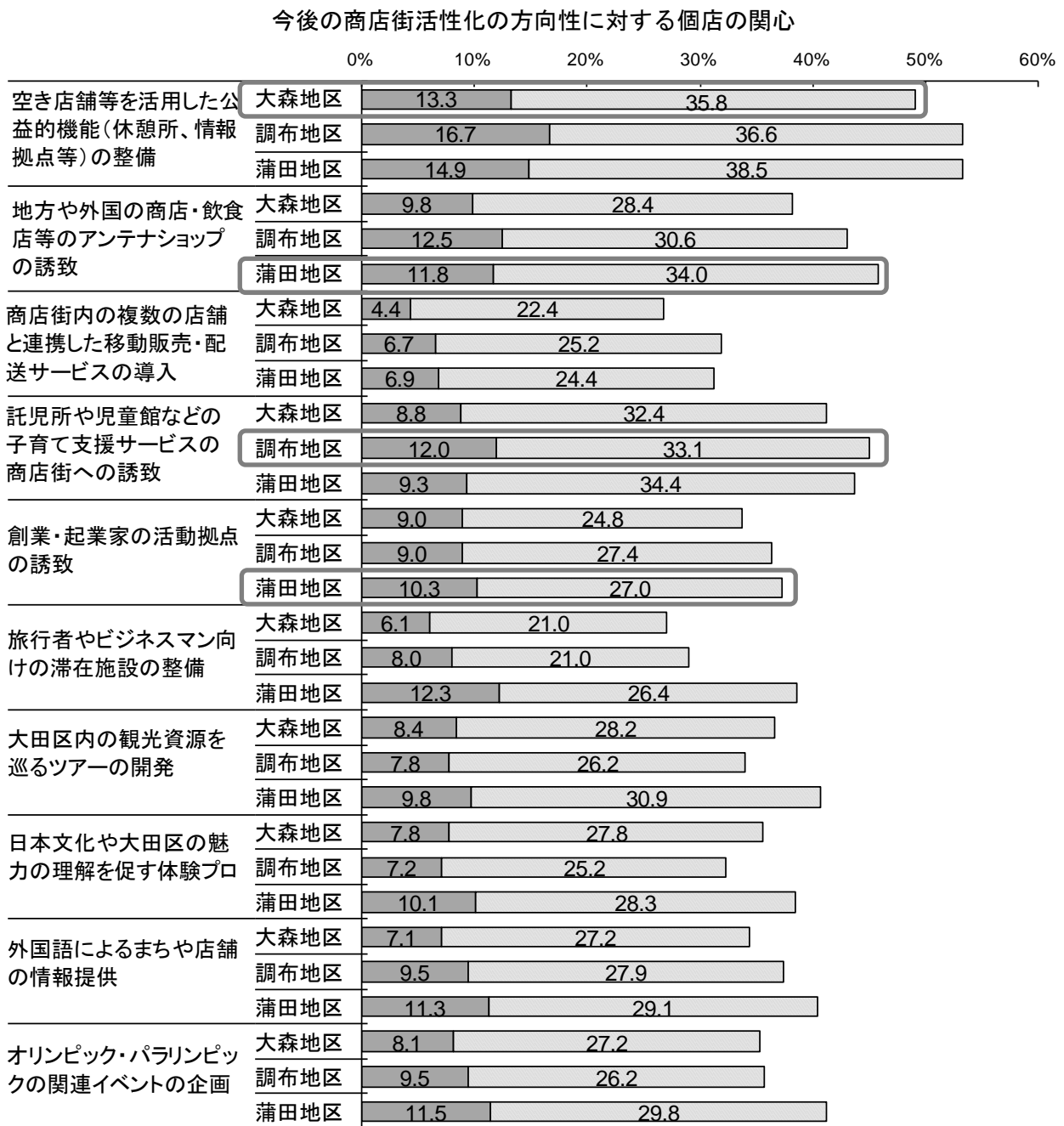
■まちづくりへの関心度

商店街活動の活発度に比べると、全般的に地区間の差は小さく、いずれの地域も約半数の加盟店はまちづくりへの関心が高いが、特に②JR大森駅西側地区・⑤嶺町・鶉の木地区・⑨JR蒲田駅西側地区が高い。



■今後の商店街活性化の方向性に対する個店の関心

- 大森地区では「空き店舗等を活用した公益的機能（休憩所、情報拠点等）の整備」に対する関心が、他の取り組みに比べて最も関心が高い。
- 調布地区は「託児所や児童館などの子育て支援サービスの商店街への誘致」のニーズが、3地区の中で最も高い。
- 蒲田地区は「地方や外国の商店・飲食店などのアンテナショップの商店街への誘致」「創業・起業家の活動拠点の誘致」とともに、「大田区内の観光資源を巡るツアーの開発」や「オリンピック・パラリンピックの関連イベントの企画」など、羽田空港等を利用する海外旅行者等を集客交流に関する関心が3地区の中で最も高い。



■ 非常に関心がある □ 関心がある

5) 商圈分析から導き出される方向性

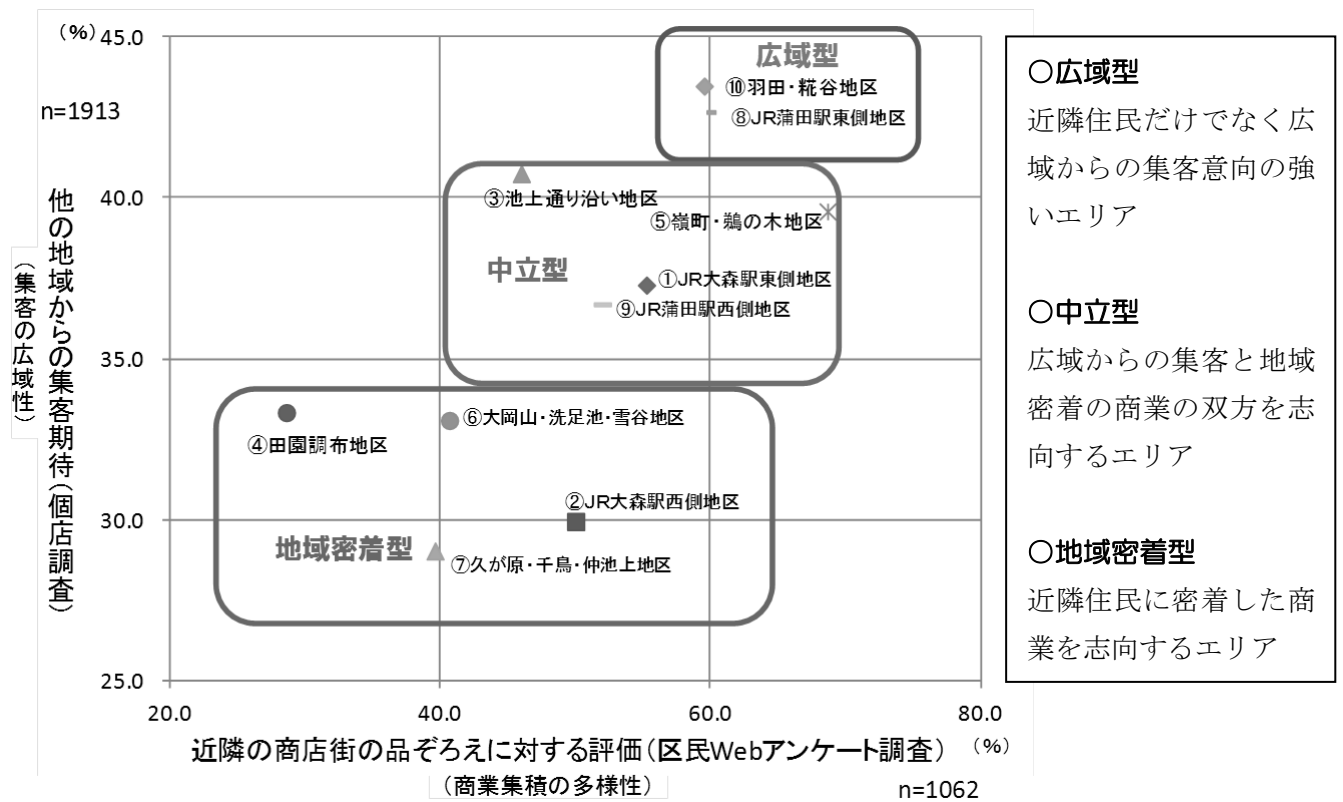
以上の商圈分析から、次の3つの点が導き出される。

■大田区の商業集積の類型化

大田区内には多様な特徴を持った地域が存在するため、地域の特性によって商店街活性化の方向性も異なる。ここでは、「商業集積の多様性」と「集客の広域性」の2つの軸からグループ分けを行い、グループごとに区内の地区を商店街活性化の方向性を検討した。

- ✓ 商業集積の多様性（近隣住民が評価する商業集積のバラエティ）
 区民 Web アンケートで、近隣の商店街の品ぞろえについて「良い」「どちらかというが良い」と回答した人の割合を使用した。
- ✓ 集客の広域性（個店の広域からの集客意向）
 個店へのアンケートで、今後の商店街活性化の方向性として「大田区内の観光資源を巡るツアーの開発」に対して「とても関心がある」「関心がある」と回答した人の割合を使用した。

地区別の「近隣住民が評価する商業集積のバラエティ」と「他の地域からの集客期待」をもとにグループ分けをした結果、以下のように近隣住民だけでなく広域からの集客意向の強い「広域型」、近隣住民に密着した商業を志向する「地域密着型」、広域からの集客と地域密着の商業の双方を志向する「中立型」の3つに類型化される。

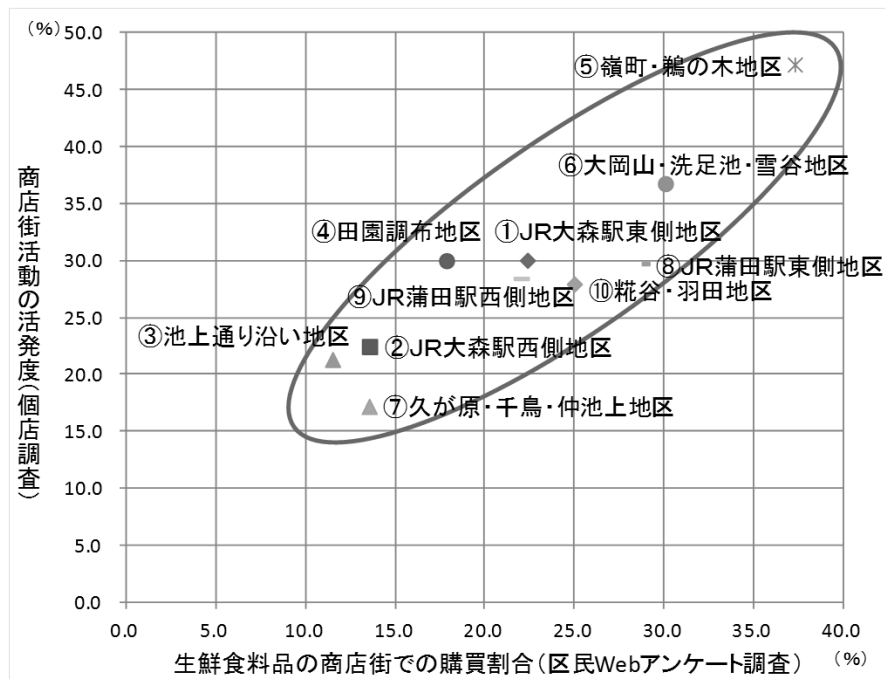


- 広域型**
 近隣住民だけでなく広域からの集客意向の強いエリア
- 中立型**
 広域からの集客と地域密着の商業の双方を志向するエリア
- 地域密着型**
 近隣住民に密着した商業を志向するエリア

■商店街活動の重要性

大田区では、それぞれの商店街が創意工夫を重ねて商店街活動に取り組んでいる一方、「商店街活動が顧客の獲得につながった、という実感が湧かない」という声も多く聞かれる。

本調査の結果を踏まえた分析より、「商店街活動が盛んな地域ほど、生鮮三品を商店街で買う傾向が強まる」というデータが得られた。これは商店街活動を活発に行うことで、地域の消費者との交流の機会が自然と増え、消費者のニーズを汲み上げることができていることを示唆している。



【使用した指標】

○商店街活動の活発度

所属する商店街における商店街活動の活発度（個店調査より）

○生鮮食料品の商店街での購買割合

生鮮食料品の購買を「商店街」で行うと回答した人々の割合（区民 Web アンケート調査より）

■共創による商店街づくりの重要性

調査の結果、今後、商店街は町会・自治会はもちろん、他の商店街、地域住民や地域団体、NPOなどとの連携する意向を示している。このように商店街・個店が創意工夫を重ね、お客様である地域住民とともに創造性豊かな地域づくりを推進していくことの必要性が示された。

今後、連携していきたい他の団体

