

平成18年度東京都市圏調査研究報告書

東京圏のエリアマーケティングー東京のライフスタイル研究ー

## 東京はモザイク都市。

### ■東京の街の変貌

- ・表参道ヒルズ、六本木ミッドタウン、新丸ビル、東京八重洲
- ・東京都人口予測2015年まで増加。本格化する都心回帰
- ・流通大競争、スーパー・百貨店合併(都心部)
- ・商業立地／スーパーショッピングセンター(郊外・車社会)、シネマ、フードコート
- ・都心部の商業、ホテル、業務ビル街の競争
  - ー渋谷、新宿、大手町→六本木、赤坂、秋葉原

### ■東京都市圏119エリアの生活ライフスタイル

- ・東京都知事選、神奈川知事選、埼玉知事応援(東京圏で行政を考える／コスト9)
- ・エリア格差
  - ー高齢・少子化
  - ー世代テーマ(主役交代団塊世代)
  - ーニート、未婚・晩婚、パラサイト
  - ー一戸建てからマンション生活
  - ー情報化と時間消費(都心部の魅力、郊外に魅力完全分離ー地域格差)

・地域エリアの個性化と地域ネットワーク

## 東京都市圏の範囲と規模

＝東京駅を中心とする半径 30～40キロ圏域にある区部及び市＝119エリア

＝東京都心部への通勤時間が 90 分以内のエリア」

■東京都市圏の人口、世帯数(2005 年 10 月 1 日現在)

	2005 年人口	同世帯数
東京都市圏エリア計	25,717,620	11,030,620

国勢調査(2005 年)	人口総数	構成比	
・東京都市圏人口総数	2,572 万人	100.0%	20.1%
・東京都特別 23 区	849 万人	33.0%	6.6%
・日本全国	12,777 万人	501.1%	100.0%

東京都市圏の事業従業者数(2004 年事業所統計・総務省)は 1184 万人で全国費 22.7%

■調査対象119エリア

東京都	東京特別区(23 区)の全域、多摩地区の各市
神奈川県	横浜市(区別全域)、川崎市(区別全域)、大和市
千葉県	浦安市、市川市、松戸市、流山市、柏市、我孫子市、船橋市、習志野市、鎌ヶ谷市、八千代市、白石市、千葉市(区部全域)
埼玉県	さいたま市(旧大宮、浦和など区別全域)、所沢市、入間市、川越市、上尾市、春日部市、越谷市、川口市、蕨市、草加市、鳩ヶ谷市、戸田市、和光市、朝霞市、新座市、富士見市、志木市、ふじみ野市

**第一部** 東京圏のエリアマーケティング—モザイク都市・東京の出現—

変化する東京圏の人口構造が東京各エリアの顔と形を変えた

**第一章** 人口データから見る東京都市圏エリアの動向

I. 成長するエリアと衰退するエリア

人口増加エリアと人口減少エリアが混在するモザイク都市東京

II. 年齢別人口で見る東京都市圏

幼少・青・壮・老エリアが明快。年齢別エリアの東京都市圏新グルーピング

III. 世代別(テーマ)に見る東京都市圏

世代別のエリア分布が面白い！モザイク都市東京

**第二章** 世帯データから見る東京都市圏エリア—世帯の地域エリア分布もモザイク化

I. 核家族の地域分布

II. 高齢者世帯の地域分布 都区部に多い高齢単身世帯

III. 母子・父子世帯・間借り下宿／寮の単身世帯の地域分布

**第三章** 面白テーマ・エリアマーケティング・マップ

**第二部** 事業・ビジネスから見る東京エリア—東京都市圏各エリアの個性が鮮明に—

ビジネス・事業立地特性から見た東京エリアの「事業ポジショニング」

**第一章** 地域産業・事業活動で見る各エリアのポジショニング

I. 産業別・事業別に見るエリア分布

—産業中分類でみる事業の業種別従業者数エリアランキング・ベスト10

II. 東京都市圏各エリアの事業特性

—エリアの産業や事業活動でグループゾーン化する東京都市圏

**第二章** 東京圏エリア別地域特性把握レーダーチャート

レーダーチャート図で見る東京都市圏エリア

**第三部** ライフスタイルからみる東京圏各エリアの都市再評価

**第一章** 都市型ライフスタイルの変遷

**第二章** ニューライフスタイル By ハイライフ(High-Life)

**第三章** 「エリアの都市評価とエリアのポジション」

**第一部のポイント** 東京圏のエリアマーケティング—モザイク都市・東京の出現

項目	マップ化(例)
I・人口増減エリア分布	人口増地域、人口減エリアの地域分布
II・年齢別人口エリア分布	子供、若者、中年、高齢者などの地域分布
IV・世帯別エリア分布	核家族世帯、三世帯世帯、高齢者世帯の地域分布
III・テーマ別世代エリア分布別	携帯世代、団塊ジュニア、団塊世代、シニア世代地域分布

●年齢別人口で見る東京都市圏⇒世帯別に紐替え

東京都市圏の年齢別人口と世代構成比

東京都市圏の年齢別人口と構成比(2005年国勢調査)				単位:人、%	
5歳年齢別	東京都市圏	構成比	全国	構成比	差異
総数	25,492,454	100.0	127,592,400	100.0	0.00
0~4歳	1,085,891	4.3	5,409,300	4.2	0.02
5~9	1,097,403	4.3	5,899,000	4.6	-0.32
10~14	1,049,123	4.1	6,091,400	4.8	-0.66
15~19	1,186,994	4.7	6,526,500	5.1	-0.46
20~24	1,672,837	6.6	7,010,300	5.5	1.07
25~29	1,945,696	7.6	7,898,500	6.2	1.44
30~34	2,324,729	9.1	9,371,900	7.3	1.77
35~39	2,129,820	8.4	8,556,300	6.7	1.65
40~44	1,808,658	7.1	8,064,500	6.3	0.77
45~49	1,503,019	5.9	7,745,300	6.1	-0.17
50~54	1,608,340	6.3	8,909,400	7.0	-0.67
55~59	1,972,006	7.7	10,514,200	8.2	-0.50
60~64	1,722,142	6.8	8,775,900	6.9	-0.12
65歳以上	4,385,796	17.2	26,819,900	21.0	-3.82

東京都市圏エリアの年齢別人口構成平均値

1位	アダルト(30~39歳)	17.3
2位	シニア(60~74歳)	17.0
3位	ヤングアダルト(20~29歳)	14.1
4位	中高年(50~59歳)	13.9
5位	中年(40~49歳)	12.9
6位	ティーン(10~19歳)	8.7
7位	子供(0~9歳)	8.5
8位	高齢者(75歳以上)	6.8

●14 グループに細分化された東京都市圏(年齢別人口構成比のパターン分類)

東京都市圏の各エリアの年齢別人口構成比を比較し、年齢構成が類似しているエリアをグループ化。

東京都市圏エリアのグルーピングをマップ化すると「モザイク都市東京が浮かび上がる。

東京都市圏年齢別人口エリア/14 地域エリアグループ(A~N)

グループ	該当エリア(区、市)	年齢別構成比の特徴パターン
Aグループ	104 新宿区、105 文京区、114 中野区、203 武蔵野市 210 小金井市	・ヤングアダルト ・ <u>高齢者</u> >子供
Bグループ	102 中央区/116 豊島区/110 目黒区/112 世田谷区/113 渋谷区/115 杉並区	・ アダルト、ヤングアダルト ・ <u>高齢者</u> >子供
Cグループ	101 千代田区/103 港区/109 品川区/111 大田区/117 北区/119 板橋区/ 204 三鷹市/103 横浜西区	・アダルト、シニア(65~74) ・ <u>高齢者</u> >子供
Dグループ	106 台東区/107 墨田区/118 荒川区/120 練馬区/105 横浜・南区/104 横 浜・中区/226 鳩ヶ谷市	・シニア、高齢者(75歳以上) ・ <u>高齢者</u> >子供
Eグループ	121 足立区/122 葛飾区/213 東村山市/222 東久留米市/205 青梅市/228 あ きる野市/106 保土ヶ谷区/107 礒子区/112 旭区/103 大宮区	・シニア ・ <u>子供</u> >高齢者
Fグループ	211 小平市/215 国立市/219 狛江市/132 幸区	・アダルト ・ <u>子供</u> >高齢者
Gグループ	202 立川市/212 日野市/201 八王子市/229 西東京市/223 蕨市/101 千葉 中央区	・シニア、アダルト、ヤングアダルト ・ <u>子供</u> >高齢者
Hグループ	209 町田市/223 武蔵村山市/207 昭島市/108 金沢区/110 戸塚区/115 栄 区/114 瀬谷区/101 さいたま西区/107 浦和区/104 見沼区/208 所沢市// 101 さいたま西区/219 上尾市/201 川越市/221 清瀬市/222 越谷市/228 志 木市/230 新座市/245 ふじみ野市/104 若葉区/102 花見川 区/204 船橋市 /207 松戸市/222 我孫子市	・シニア、アダルト、中高年       ・ <u>子供</u> >高齢者
Iグループ	110 岩槻区/214 春日部市/217 柏市/224 鎌ヶ谷市/225 入間市/220 流山市	・シニア、中高年、アダルト ・ <u>子供</u> >高齢者
Jグループ	220 東大和市/111 港南区/116 泉区/203 川口市/221 八千代市	・シニア、アダルト、中高年 ・ <u>子供</u> >高齢者
Kグループ	108 江東区/218 福生市/227 羽村市/101 鶴見区/213 大和市/235 富士見市 /232 白井市	・アダルト、シニア、中高年 ・ <u>子供</u> >高齢者
Lグループ	225 稲城市/113 横浜緑区/117 青葉区/118 都筑区/136 宮前区/109 さいた ま緑区/102 さいたま北区/108 さいたま南区/221 草加市 106 美浜区	・アダルト、中年、子供 ・ <u>子供</u> >高齢者
Mグループ	123 江戸川区/137 麻生区/105 さいたま中央区/106 桜区/216 習志野市/ 227 朝霞市	・アダルト、シニア、子供 ・ <u>子供</u> >高齢者
Nグループ	206 府中市/208 調布市/214 国分寺市/224 多摩市/109 港北区/102 神奈 川区/133 中原区/134 高津区/135 多摩区/229 和光市/224 戸田市/203 市川市/227 浦安市	・アダルト、ヤングアダルト      ・ <u>子供</u> >高齢者

## ●エリアおもしろマーケティングマップ

### テーマ① 未婚者エリアマップ

男性は都心から離れ拡散し、女性は渋谷・新宿地区の周辺エリアにこだわる

### テーマ② 住宅(居住生活) 住宅の所有関係、住宅の建物状況

一戸建てに居住するのか、マンションに居住するのか、エリアの立地環境が決め手に

### テーマ③ 高齢少子社会 若い(子供)エリアと老い(高齢者)るエリア東京マップ

老人が子供より多くなった東京都区部の19の区エリア

### テーマ④ エグゼクティブ・セレブ生活VS中流リーマン雇用

経営者は千代田、港、中央区、自営業者は台東、渋谷、目黒区、に。リーマンは？

### テーマ⑤ 失業・家事

完全失業率のエリア格差は、千代田区と川崎市幸区で最大の 3.5%の開き

### テーマ⑥ 日本に居住する外国人(国籍別)

中国人は江戸川区、川口市、北区。韓国人は足立区、新宿区、荒川区、フィリピン人は足立区、江戸川区、大田区がトップ3エリア

### テーマ⑦ パラサイト世帯(25~34歳未婚者と親等が同居する世帯)エリアを探せ

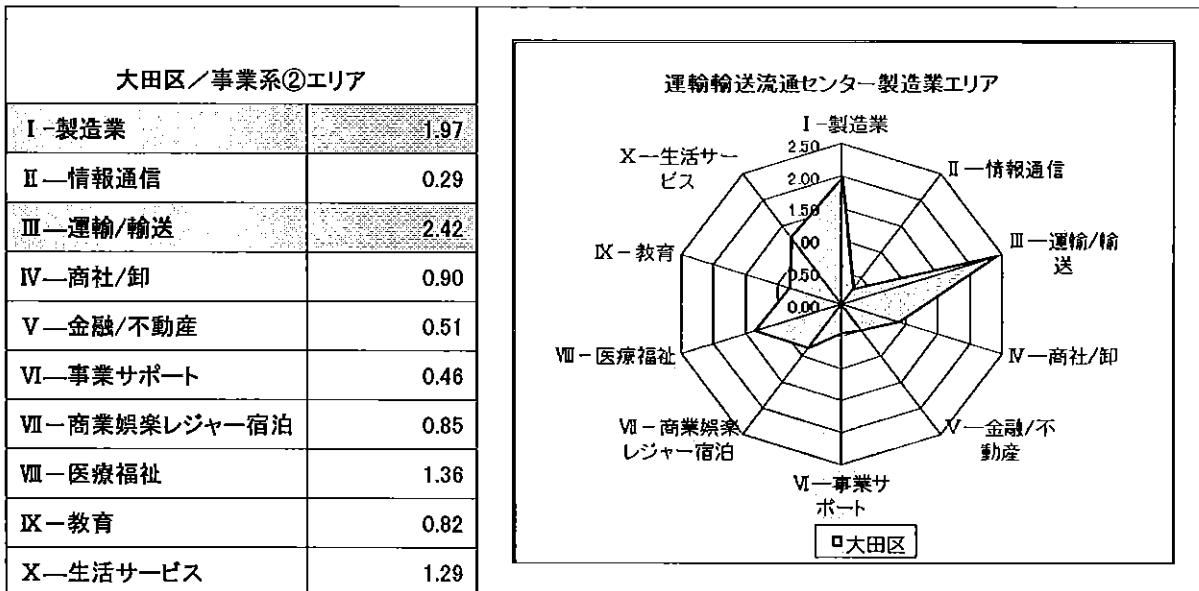
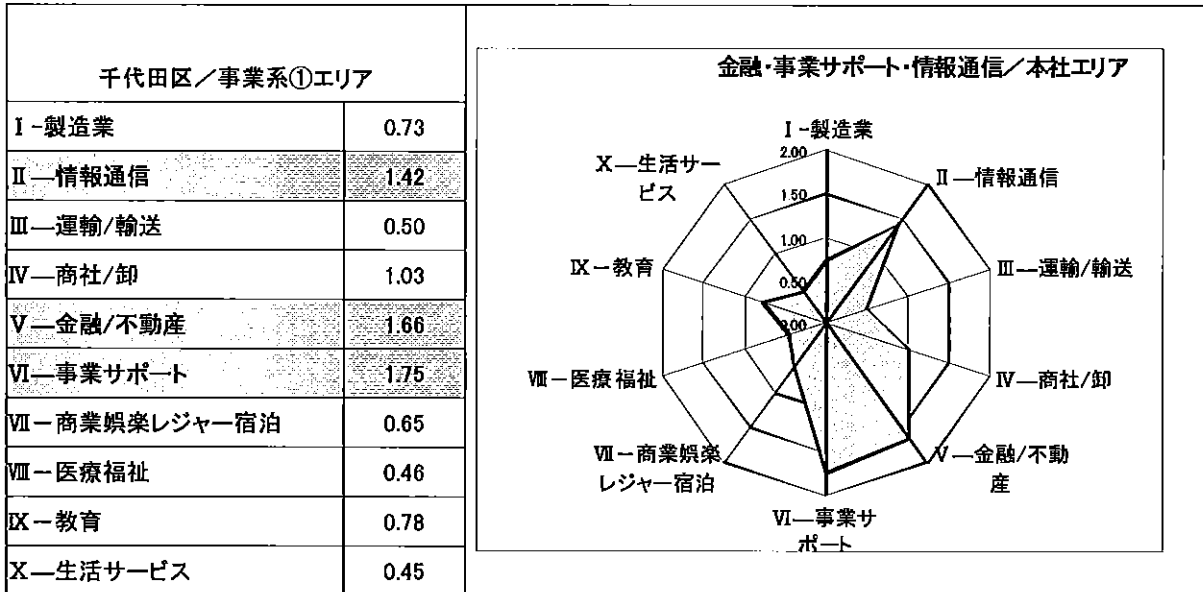
世帯数は世田谷区、練馬区、高比率エリアは埼玉エリア

## 第2部のポイント 事業・ビジネスから見る東京エリア

- I. 産業別・事業別に見るエリア分布
- II. 東京都市圏各エリアの事業特性
- III. エリアの事業レーダーチャート(東京都主要エリアのみ抜粋)

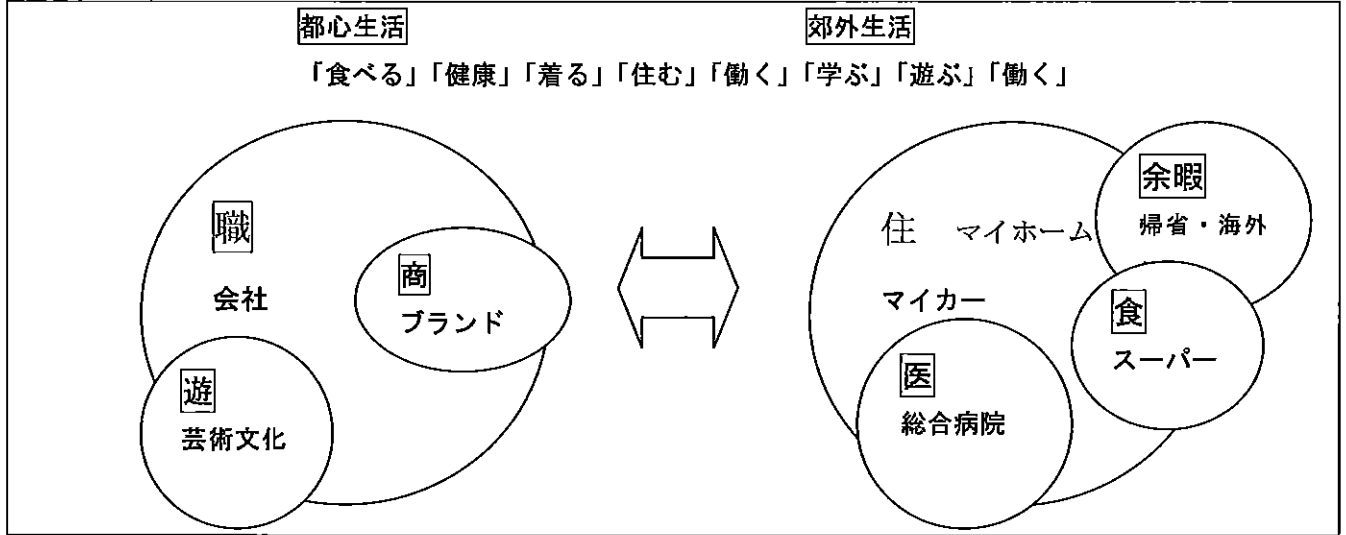
①

### 事業系エリア1-① 情報通信、商社、金融/不動産、事業サポート企業の本社エリア

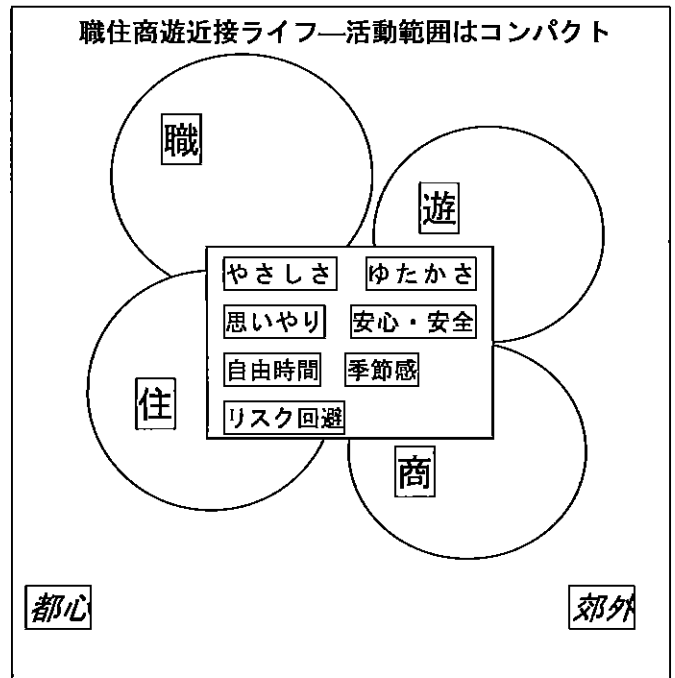
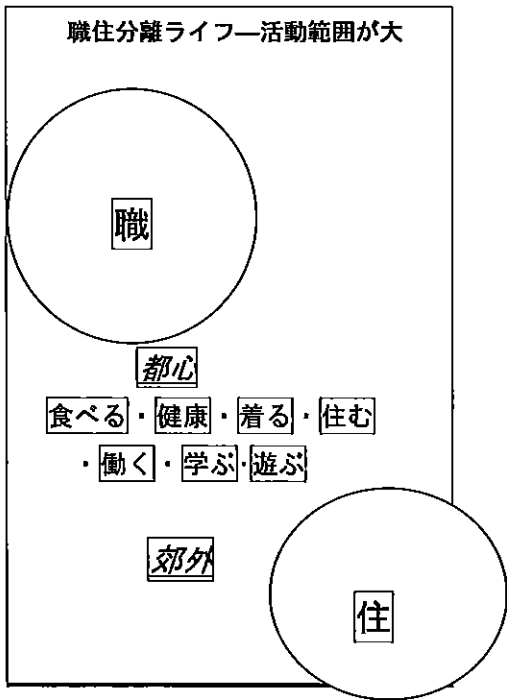


第三部のポイント ライフスタイルからみる東京圏各エリアの都市再評価

●ライフスタイルByハイライフ(High-Life)



—職住分離から職住商（遊）混在・近接へ—



「必要最低限の衣食住が実現された生活よりも質の高い生活」  
 「安心でおいしい食事や十分な睡眠といった、生命の源を充実させる生活」  
 「季節の変化や自然を身近に感じられる生活」自然との協調スローライフ



## ●都市評価 5 カテゴリーと評価の指標

### ①エリアの都市力(都会性とローカル性、居住空間の広さ、自然環境など)

テーマ	指標データ	コンセプト
エリアの都市力 (時間空間的格差)	可住地人口密度 06年3月末	・都市化が進む東京都市圏には、都会と地方性との格差や、活動を主とするのか住まいやすさを主とするかでエリアの違いが見える。安定的居住地域はどこか、活動しやすいエリアはどこかをチェック。
	公園面積比率 05年	
	持ち家世帯比率 05年	
	世帯あたり延べ床面積 05年	
	通勤時間(持ち家・中位数) 98年	

### ②エリアのブランド力(憧れ、好ましいエリア、ハイソサエティー、エリアのイメージ・個性化)

地域ブランド力 (居住地域格差)	高等教育卒業比率 00年	・東京都市圏には高級住宅地エリア、団地中心のエリアなど混在しているが地域のイメージ格差は激しくなっている。ブランドのあるエリアとないエリアはどこか、地域の個性化がどの方向に向かっているのかを見る。
	高額納税者数 04年	
	用途別平均地価ー住宅地 05年	
	銀行貯金残高 04年	
	シニア世代(60~74歳)比率 05年	

### ③エリアの環境保全力(地域公害化の実態、ごみ処理、公園面積)

生活環境保守力	公共下水道普及率 05年3月	都市化は人口密度との関係が高く、地域の環境・衛生整備はそれに左右される。また都市化は地域の車社会化と連動する。地域の公害化が不安なエリアも多数みられる。安全で住みやすい様はどこなのか。
	ごみ総排出量・1日1人当 03年	
	都市公園面積・1人当たり 05年	
	人口密度(1km <sup>2</sup> 当たり) 05年	
	貨物自動車保有台数 05年3月末	

### ④弱者にやさしいエリア力(地域医療や保護などの施設)

安全・安心生活サポート力	病院・一般診療所病床数 04年	生から死までのライフステージをサポートする施設や人員が確保されているのか。東京都市圏にも高齢化と少子化に見舞われるエリアが確実に浮上する。各エリアは安全で安心できるエリアになっているのか。
	医師数 04年	
	保育所施設数 04年	
	老人福祉・介護保健施設定員数 04年	
	医療従業者数 04年	

### ⑤エリアの商遊力(小売商業、娯楽飲食、エリアの動員力)

商・遊・動員力 (時間と空間消費生活を求める都市生活者)	大型小売店店舗面積 06年4月	エリアで病気・健康のフォロー、お金の出し入れ、買物をする生活以外に、都市的な刺激的な生活を求めるのが都市生活者たるもの。魅力があり動員力のあるあるエリアはどこか。
	一人当たり小売販売額 04年	
	金融機関数 05年	
	遊興飲食店(バー、クラブ、酒場等)	
	娯楽(映画、パチンコ、カラオケ等)	

●東京都市圏 119 エリア都市評価総合ポイント

総合ポイント			
ランク	コード	エリア	ポイント
1位	13101	千代田区	198.7
2位	13103	港区	183.7
3位	13102	中央区	182.1
4位	13113	渋谷区	175.4
5位	13104	新宿区	167.8
6位	13106	台東区	153.0
7位	14103	西区	151.0
8位	14104	中区	150.3
9位	12101	中央区	144.7
10位	13224	多摩市	141.6
		東京特別区	125.0
114位	14134	高津区	90.0
115位	11226	鳩ヶ谷市	89.5
116位	11221	草加市	89.4
117位	14136	宮前区	88.9
118位	14132	幸区	87.8
14213 大和市を除く(データ不備)			