

データから見た都市の魅力を構成する 要素

- 都市生活者意識調査2014より -

YOMIKO

(株)読売広告社 都市生活研究所 榎本元 高木克昌

2014.04.24

魅力を感じる街とは、

『○○○○○○○○』な街

魅力を感じる街とは、

『Active Diversity』な街

「都市生活者意識調査2014」をもとに因子分析
(N=1125、東京30km圏居住者)

魅力を感じる街とは、

『Active Diversity』

アクティブ ダイバーシティ

～活動的であり多様性に富んだ街～

+

更に、6つの要素(因子)
で構成されています。

魅力を感じる街

<最大要素>

(第1因子)

『Active Diversity』

～アクティブ ダイバーシティ～

**活動的であり、多様性に富んだ創造的才能
にあふれた人々が多く集まる街。**

- ライブハウスや小劇場などがある街
- 音楽、芸能、芸術などにたずさわる人が多い街
- 外国人が多く住む街
- スポーツジム、テニスクラブなどがある街
- 若者が多く住む街

<因子分析による分散の%>

19.1%

魅力を感じる街
「Active Diversity」街のイメージ

- ライブハウスや小劇場などがある街

夜遅くまで人气が絶えず、
熱気や興奮に包まれている。

魅力を感じる街
「Active Diversity」街のイメージ

- 音楽、芸能、芸術などにたずさわる人が多い街

様々な芸術的才能を持った人々が、
街にあふれている。

魅力を感じる街
「Active Diversity」街のイメージ

●外国人が多く住む街

異なる文化や価値観を受け入れ、
共存している。

魅力を感じる街
「Active Diversity」街のイメージ

- スポーツジム、テニスクラブなどがある街

老若男女を問わず、
積極的に身体を動かしている。

魅力を感じる街
「Active Diversity」街のイメージ

●若者が多く住む街

ポップで親しみのある雰囲気。
昼夜を問わず、にぎやかで活気がある。

第2要素 (因子)

Community

～コミュニティ～

コミュニティ（地域社会）が充実しており、人々の帰属性が高い街

- ボランティア活動の盛んな街
- 老人会などお年寄りのコミュニティ活動が盛んな街
- 祭りやフリーマーケットなどイベント活動が盛んな街
- 環境保護や省エネ、緑化等に対する意識の高い人が多く住む街
- 子ども向けのクラブやスポーツなどサークル活動が盛んな街

因子分析による分散の%
5.8%

第3要素 (因子)

Multi Access

～マルチアクセス～

多様なアクセスや移動手段がある街

- 電車で移動がしやすい街
- 自転車の通行がしやすい街
- バス路線網が充実している街

因子分析による分散の%
4.8%

第4要素 (因子)

Academic

～アカデミック～

**ハイレベルの教育機関や環境が
整備された街**

- 国公立大学、著名な大学がある街
- 評判の高い中学校・高等学校がある街
- 進学教室や塾が充実している街
- 裕福な人が多く住む街

因子分析による分散の%

4.0%

第5要素 (因子)

Shopping Complex

～ショッピングコンプレックス～

**大型商業施設と繁華街が
混在した街**

- 大型ショッピングセンターのある街
- 百貨店・駅ビルなど繁華街にある賑やかな街
- コンビニやファーストフード、飲食・惣菜チェーン店が多い街
- おしゃれな雑貨店やセレクトショップ、ブランドショップがある街
- 賑やかで活気のある商店街がある街

因子分析による分散の%

2.8%

第6要素 (因子)

Traditional Street

～トラディショナルストリート～

伝統ある個性的な店舗が多く集まる街

- 昔ながらの飲食店（居酒屋、焼鳥屋、喫茶店）がある街
- 個人経営の飲食店が多い街
- 路地や横丁が元気ある街
- にぎやかで活気のある商店街がある街
- レストラン、カフェ、ケーキ屋、パン屋がある街

因子分析による分散の%
2.5%

第7要素 (因子)

Child Care

～チャイルドケア～

子育て環境が整備された街

- 子どもを安心して遊ばせられる公園がある街
- 保育園や学童保育施設、児童館など育児支援が充実している街
- 子育てしている若いファミリーが多く住む街
- 子ども向けのクラブやスポーツなどサークル活動が盛んな街

因子分析による分散の%
2.1%

東京10～20km圏についての分析

「東京10～20km圏」の 「魅力を感じる街」についての分析

次に『東京10～20km圏』居住者に対し、
「魅力を感じる街」の要素（因子）を分析した。

※改めて因子分析を実施

■対象エリア(N = 460)

<東部エリア>

葛飾区、江戸川区
浦安市、市川市、松戸市

<西部エリア>

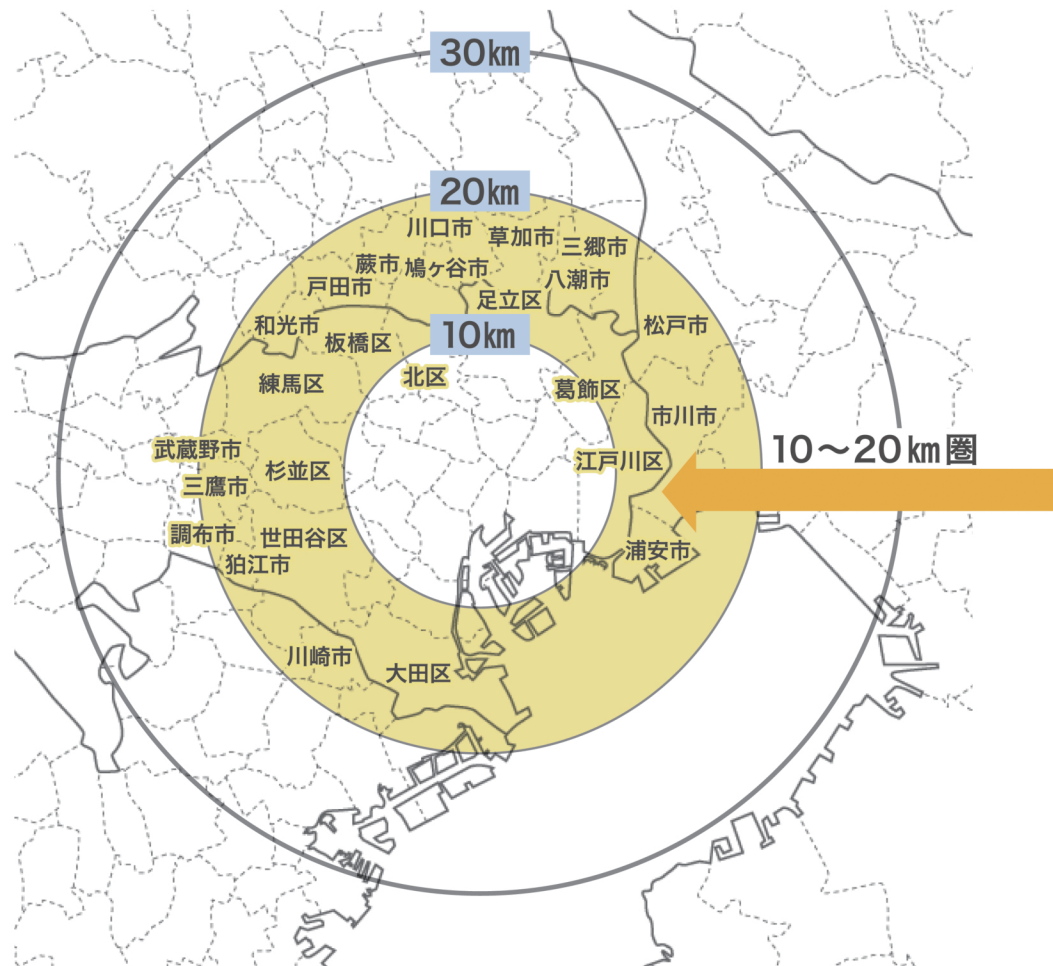
杉並区、練馬区、世田谷区
狛江市、調布市、三鷹市、
武蔵野市

<南部エリア>

大田区、川崎市
(川崎区、幸区、中原区、
高津区、宮前区、多摩区)

<北部エリア>

板橋区、足立区、北区、
和光市、戸田市、蕨市、
川口市、鳩ヶ谷市、草加市、
三郷市



10～20km圏の魅力を感じる街

＜最大要素＞

(第1因子)

『Community』

～コミュニティ～

**コミュニティ（地域社会）が充実して
おり、人々の帰属性が高い街**

因子分析による
分散の%

19.8%

- 環境保護や省エネ、緑化等に対する意識の高い人が多く住む街
- ボランティア活動の盛んな街
- 老人会などお年寄りのコミュニティ活動が盛んな街
- 祭りやフリーマーケットなどイベント活動が盛んな街
- 古くから歴史がある街

＜第2要素（因子）＞

『Active Diversity』と

類似した因子が抽出

なぜ、東京10～20km圏の最大要素が
“Community” となったのか。

マーケティングデータより解き明か
していききたい。

人口が極めて大きく、人口密度も高い。

人口総数のトップグループは、10～20km圏が占める。

また、人口密度も高いグループにあり、全国上位20エリアのうち9エリアを占める。

人口総数 東京都行政区人口ランキング

平成22年国勢調査

	行政区	人口
1位	世田谷区	860,749
2位	練馬区	709,262
3位	大田区	696,734
4位	江戸川区	675,325
5位	足立区	669,143
6位	八王子市	564,500
7位	杉並区	540,021
8位	板橋区	537,375
9位	江東区	480,271
10位	葛飾区	447,170
11位	町田市	425,762
12位	品川区	366,584
13位	北区	333,132
14位	新宿区	321,172
15位	中野区	311,256
16位	豊島区	268,959
17位	目黒区	264,811
18位	墨田区	252,018
19位	府中市	251,858
20位	港区	231,538

人口密度 全国ランキング

平成22年国勢調査

	行政区	人口
1位	豊島区	22,284
2位	中野区	20,312
3位	荒川区	20,193
4位	文京区	18,759
5位	目黒区	18,636
6位	墨田区	18,302
7位	新宿区	18,106
8位	台東区	18,059
9位	板橋区	16,764
10位	品川区	16,337
11位	北区	16,288
12位	杉並区	16,271
13位	世田谷区	15,361
14位	練馬区	14,940
15位	渋谷区	14,011
16位	蕨市(埼玉県)	13,988
17位	江戸川区	13,532
18位	武蔵野市	13,144
19位	中央区	13,082
20位	足立区	12,907

※人口密度：
1 km²あたりの
人口数

10～20km圏にも少子高齢化が忍び寄る。

特に東部、北部エリアにおいて少子高齢化の進捗が早い。

少子化の度合い
(0～14歳の割合を25年前と対比)

年少人口割合の増減ポイント(%)		
1位	八王子市	-6.1
2位	立川市	-5.3
3位	町田市	-5.1
4位	板橋区	-5.0
5位	北区	-4.7
6位	中野区	-4.6
7位	江東区	-4.5
8位	墨田区	-4.3
9位	新宿区	-4.2
10位	足立区	-4.2
11位	武蔵野市	-4.1
12位	大田区	-4.0
13位	豊島区	-3.9
14位	品川区	-3.9
15位	葛飾区	-3.8
16位	台東区	-3.7
17位	江戸川区	-3.7
18位	練馬区	-3.6
19位	杉並区	-3.3
20位	中央区	-3.3

東京都平均
-3.6%

高齢化の度合い
(65歳の割合を25年前と対比)

老年人口割合の増減ポイント(%)		
1位	町田市	16.3
2位	足立区	14.9
3位	八王子市	14.7
4位	立川市	13.5
5位	葛飾区	13.4
6位	北区	13.0
7位	板橋区	12.6
8位	江戸川区	12.0
9位	練馬区	11.9
10位	江東区	11.9
11位	大田区	11.0
12位	武蔵野市	10.3
13位	墨田区	9.9
14位	品川区	9.4
15位	荒川区	9.4
16位	杉並区	9.2
17位	中野区	9.0
18位	世田谷区	8.9
19位	台東区	8.2
20位	新宿区	7.8

東京都平均
10.3%

典型的なファミリー層が多いエリア。

10～20km圏はファミリー層が多く住むエリアと言える。また夫婦のみの世帯（2人）については、町田市、立川市等30km圏の都市の比率が高いことから、若年ディンクスというより、高齢者夫婦も多いと推測される。

シングル

単身世帯比率(%)		
1位	新宿区	62.6
2位	渋谷区	62.5
3位	豊島区	60.9
4位	中野区	60.2
5位	杉並区	56.5
6位	文京区	55.8
7位	千代田区	54.4
8位	品川区	53.1
9位	台東区	53.0
10位	中央区	52.8
11位	港区	51.0
12位	板橋区	50.1
13位	武蔵野市	50.1
14位	世田谷区	49.8
15位	北区	49.4
16位	大田区	48.0
17位	目黒区	46.4
18位	墨田区	44.9
19位	荒川区	42.7
20位	練馬区	42.5

東京都
平均
49.1%

ファミリー

夫婦と子供から成る世帯比率(%)		
1位	町田市	32.5
2位	八王子市	29.3
3位	江戸川区	28.3
4位	立川市	27.6
5位	葛飾区	27.4
6位	練馬区	26.5
7位	江東区	26.3
8位	足立区	25.6
9位	荒川区	23.6
10位	大田区	23.0
11位	世田谷区	22.7
12位	武蔵野市	22.3
13位	墨田区	21.6
14位	板橋区	21.3
15位	目黒区	20.4
16位	北区	19.8
17位	品川区	19.7
18位	港区	19.4
19位	文京区	19.3
20位	千代田区	18.8

東京都
平均
21.5%

カップル

夫婦のみの世帯比率(%)		
1位	町田市	20.5
2位	立川市	20.3
3位	江東区	20.1
4位	中央区	19.2
5位	目黒区	18.4
6位	練馬区	18.2
7位	八王子市	18.2
8位	葛飾区	18.2
9位	港区	18.0
10位	足立区	17.5
11位	武蔵野市	17.0
12位	墨田区	16.9
13位	荒川区	16.7
14位	世田谷区	16.5
15位	江戸川区	16.3
16位	北区	16.2
17位	大田区	16.1
18位	品川区	15.7
19位	板橋区	15.7
20位	台東区	15.1

東京都
平均
16.1%

<まとめ>

東京10～20kmの街は、

『人口が極めて大きく』且つ『人口密度も高い』、
『ファミリー世帯に人気の街（都市）』。

但し、少子高齢化が着実に進捗しており、高齢者夫婦
世帯の増加の兆しも垣間見れる。



すなわち『暮らしの街』（子育て世代と高齢者が多い）
としての要素が強いため、

『Community』が最大要素となったと考えられる。

東京10～20km圏のまちが将来にわたり
“生き続けるまちとなるために”

魅力を感じる街

<最大要素>

『Active Diversity』

～アクティブ ダイバーシティ～

活動的であり、多様性に富んだ創造的才能
にあふれた人々が多く集まる街。



“アクティブ ダイバーシティ”とは、
国籍・老若男女などを問わず、
積極的に創造的な活動をしている
「人々」が多く『集まる街』である。

10～20km圏の魅力を感じる街

<最大要素>

『Community』

～コミュニティ～

コミュニティ（地域社会）が充実しており、
人々の帰属性が高い街



“コミュニティ”とは、
「集まった人々」が「暮らしを営む」ために、
協調しあい、関わりを持って、
『つながる街』である。

東京10～20km圏のまちが将来にわたり
“生き続けるまちとなるために”（仮説）

<魅力を感じる街>

『Active Diversity』

～アクティブ ダイバーシティ～

国籍・老若男女などを問わず、
積極的に創造的な活動
をしている

人々が多く『集まる街』

+

<10～20km圏の魅力を感じる街>

『Community』

～コミュニティ～

「集まった人々」が
「暮らしを営む」ために、
協調しあい、関わりを持って、
『つながる街』

すなわち、

『Active Diversity』が、
『人同志つながっている街』となること。

東京10～20km圏のまちが将来にわたり
“生き続けるまちとなるために”（仮説）

**「多様性に富んだ人々」が
「地域に暮らしている人々」
ともつながり、
積極的に創造的な活動をしている街。**

と考える。

<調査概要>

■ 調査の目的

本調査は、毎年ハイレブ研究所が実施している「都市生活者意識調査2014」に併せ、新たに魅力を感じる街についての設問46項目を追加、数量的な解析により、都市の魅力を構成する要素を分類し考察したものである。

■ 調査の概要

- ・ 調査対象：東京30km圏以内居住する満13歳～74歳の男女 標本数：1,125
- ・ 標本抽出法：エリアサンプリング法
- ・ 調査方法：留め置き法（訪問して調査票の配布→対象者記入→訪問回収）
- ・ 調査時期：2014年9月26日～10月14日

■ 分析のSTEP

STEP1：「住むとしたら、魅力を感じる街について」46問を使って因子分析を実施し11の因子を抽出。

STEP2：11の因子のうち、特に重要と考えられる7の因子についての要素を分析。
「魅力を感じる街」についての普遍的要素を把握する。

STEP3：次に『東京10～20km圏』居住の対象者を選別し（N=460）
「魅力を感じる街」について改めて因子分析を実施、個別的な傾向を把握する。

STEP4：最後に、因子分析の結果と東京10～20km圏のエリアマーケティングを加味して、
東京10～20km圏のまちが将来にわたり“生き続けるまち”となるための仮説を構築する。