

都市生活者とサービス化社会

東京の居住中心地域(＝準都心)の『生活者行動』と『生活系サービス事業』の需給関係を検証する
—事業所統計(経済センサス)で見る東京準都心 15 エリアの産業特性と主要事業—

第三回 サービス業の供給状況からみる東京都行政エリアの魅力

サービス業からみる都市(都心・副都心、準都心エリア)の魅力分析

目次

I-地域人口データとサービス業の事業立地について……………	p. 2
II-都心・副都心、準都心エリアの都市魅力分析について……………	p. 5
III-サービス業から見る東京各行政エリア都市の魅力/エリア比較……………	p. 7

多くの人が日常生活において繰り返す基本的な活動は、主に食事、排泄、整容(着替え、洗面、歯みがき、整髪など)、入浴、移動などの生活行為・動作で、これは生活していく上では不可欠な行動である。その活動を支えるのは地域にある小売業を含めた多様なサービス業である。地域とサービス業の相関関係を見ると、人口が多く人口密度が高いエリアにおいて多種多様なサービス業が多く集積する。

しかし、現在の東京都市圏各エリアでは、少子高齢社会を前にして地域対応の生活サービス事業の供給が求められており、日常的な生活を支えるサービス業以外の時代に適合するサービス業が求められてきた。しかしその実態は、まだよく認識されていない。

実際に、生活に密着し生活に不可欠なサービス事業(物販・飲食・各種サービスなど)はどの程度供給されているのだろうか。

本レポート第一回では、都市生活の中で、どのようなシーンで多種多様なサービス業が利用されるのかという視点からサービス業を整理し、東京各行政エリアにどの程度のサービス業が供給分布されているのかを見た。第二回では、都市の魅力三要素(生活の便利性・安全性・快適性)という視点から地域とサービス事業の相関関係を整理し、三要素を構成するサービス業に注目し、東京 23 区の都市魅力ランキングを作成した。

今回は、東京各行政エリアで供給される多種多様なサービス業の分布状況(地域人口当たりサービス業)を軸に、各行政区比較を通じて《都市の魅力》の内容やレベルの分析を行ってみた。

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案 / 都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析

■現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ

■元「アクロス」編集長(パルコ) / 著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

サービス業からみる都市(都心・副都心、準都心エリア)の魅力分析

I-地域人口データとサービス業の事業立地について

1. 東京オリンピックを真に都市部で高齢化加速。便利性・安全・安心性を求めて都市に集中。

総務省が2016年6月に発表した人口推計で、65歳以上の伸び率をみると、都市部で高齢化が加速していることが明らかとなった。首都圏で老年人口の前年比増加率が最も高いのが5.2%の埼玉県で、次に4.9%の千葉県、以下神奈川県(4.4%)、東京都(3.6%)と続く。都市部に住む団塊の世代が65歳以上の「老年人口」の仲間入りをしたからだ。

東京だけではなくコンビニエンスストアでは総菜で「さばの味噌煮」などシニア好みの和食を充実させている。また、スーパーもシニアの利用を想定し、生鮮品を重視した小型スーパーの出店を強化しはじめた。

また、人口推計によると、総人口に占める年少者(0~14歳)の割合は13.0%で、主要国で最低だ。世界も経験したことがない急速な高齢化は、社会保障体制の抜本的な見直しを迫る。それは都市づくりに大きな影響をあたえる。

老年人口が都市に集中すればするほど、医療や介護サービスの不足感は際立つ。例えば介護では、厚生労働省の2010年度の調べで特別養護老人ホームの入所申込者数は定員に対し平均3.4倍。特に都市部では用地も乏しく施設不足が慢性化している。人手も足りず、介護関連の有効求人倍率は1倍後半で高止まりしている。

高度成長を支えた団塊の世代が年金を受け取るようになり、シニア層は民間企業にとって商業だけでなく医療や介護サービス事業の有力なターゲットとなる。

超高齢社会に求められる都市空間構造とは、そこでいかに幸福に過ごし老いていけるかという人間の根元的なテーマに対するあらゆる分野に係る課題である。それが実現できる都市空間とはどのようなもので、どのような政策手段によって、そのような都市空間を形作ることができるのかということであるが、地域社会を持続させ便利で安全で快適な生活を営むことができる都市空間へと今から導いていく必要がある、その可能性を探るべく、東京都のエリアの人口の課題とサービス業供給の実態を再確認しておく必要がある。

都市には固有性があり、全ての都市に当てはまる望ましい都市空間構造があり得るのか、それが仮に集約型都市空間構造だとしても、全ての都市において直ちに、そして同様の政策手段によってその実現を図ろうとするのは違うのではないかという疑問が残るが、それでも生き続けるのが都市と言うものであるし、都市の魅力もそこにある。しかも都市は、多種多様なサービス業が一律的に平均的に供給されている都市よりも、地域の特性や特性が明快な個性的な都市のほうが魅力がある。

そこにはそれらを支えるそれなりのサービス業の集積がなければ見えてこない。

2. 地域のサービス業分布は地域(行政区)の昼夜間人口に深い相関性が見られる

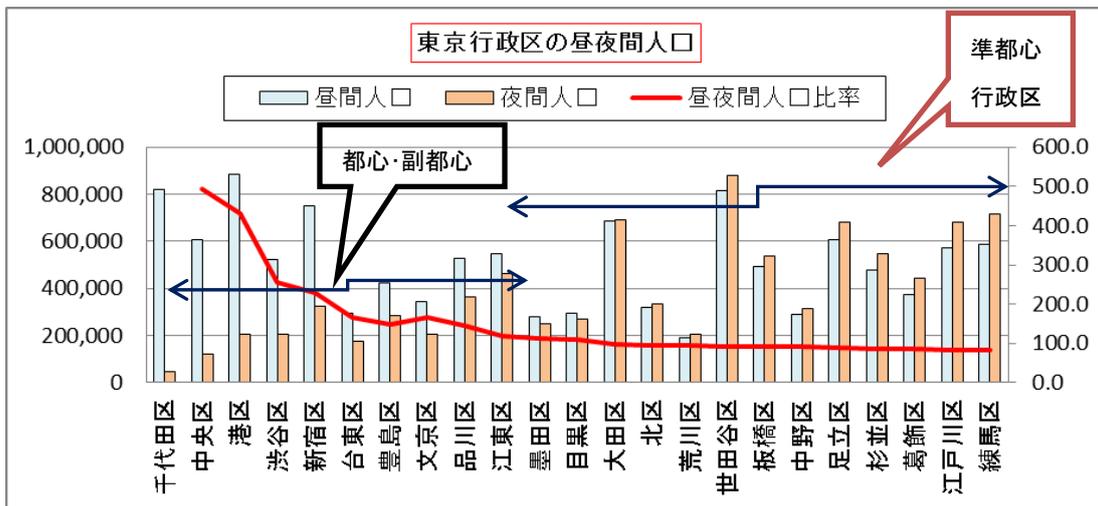
都市生活者とサービス業について前回までのレポートを整理すると、

- ① 東京都は各行政区の昼夜間人口において大きな差異が見られ、エリアを二分三分して分けけて分析することが重要である。

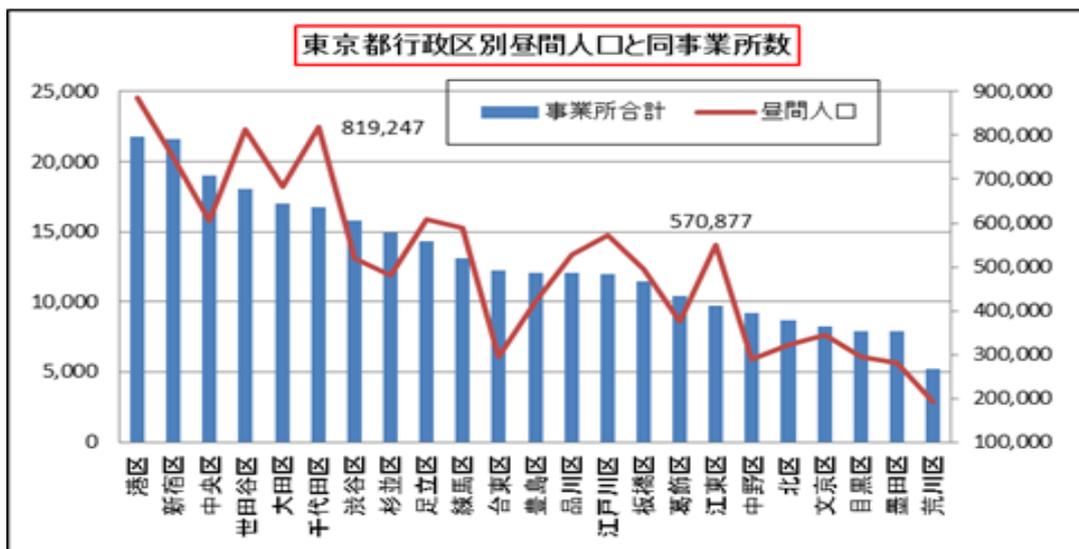
その一つは、昼間人口が夜間人口を上大きく上回る「都心・副都心エリア(業務地)」と夜間人口が昼間人口を下回るいわば通勤・通学人口の流出地でもある「準都心エリア(居住地)」に分かれる。

もう一つは、準都心エリアにおいて、都心に隣接する行政区と都心から離れている行政区とでは、昼夜間人口比率の高低で二分されている。つまり東京は3地域に分かれており、そのことを念頭に置いてエリアの分析やマーケティングをしないとエリアの長所短所をクリアに発見することは難しい。

▼東京の都心・副都心・準都心の区分け				
エリア区	都心3区・副都心5区		準都心15区	
			都心に隣接	都心から離れる
地域特性	業務地	業務・商業地	居住地	
	昼間人口>夜間人口		夜間人口>昼間人口	
	夜間低人口密度		夜間高人口密度	
該当行政区	中央区、千代田区、港区	新宿区、渋谷区、豊島区、台東区、品川区	文京区、目黒区、中野区、世田谷区、大田区、北区、杉並区	練馬区、江東区、荒川区、墨田区、足立区、葛飾区、板橋区、江戸川区



②サービス業事業所は昼間人口が集まる都心・副都心エリアに多く集積していることが確認される。当たり前のようだが、一部例外もあるが行政区のサービス業事業所数は行政区の昼間人口にほぼ比例する。



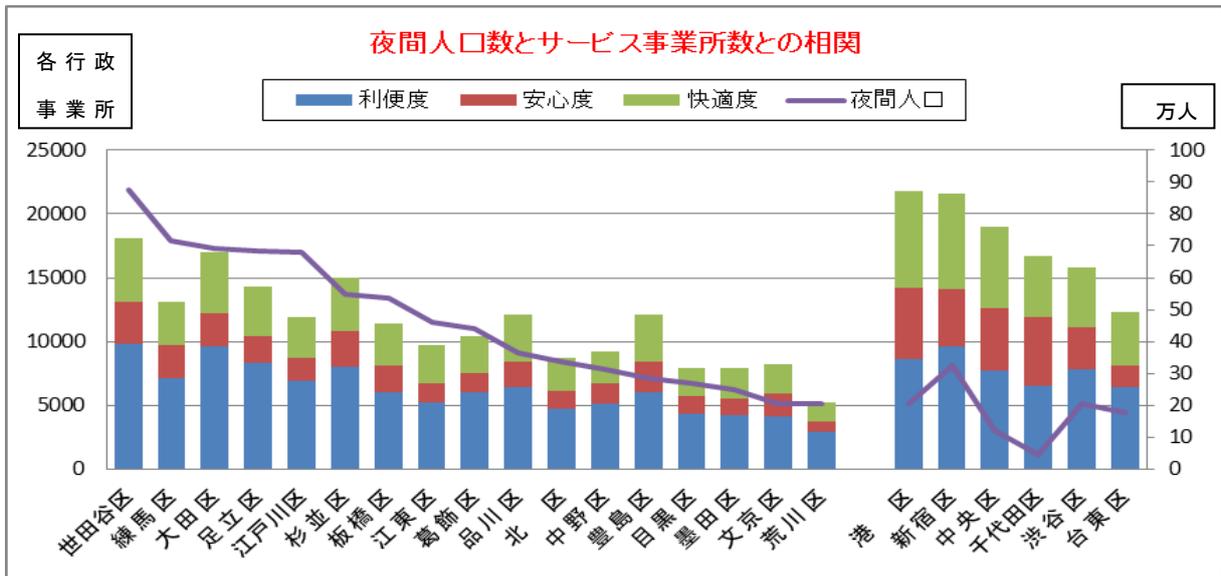
③都心・副都心エリアと準都心エリアでは大きく異なる事業所数。昼間人口の多い都心副都心区では、法人向けや勤労者向けのサービス業の大集積が見られる一方、夜間人口が多い準都心エリアでは、夜間人口に比例して生活密着型のサービス業が立地している。

④都心・副都心エリアに多くに事業所が集積するが、「便利性」を供給するサービス事業所が多だけでなく、「安心・安全性」、「快適性」を供給する事業所も多く集積する。

⑤夜間人口が昼間人口を上回る準都心エリアの行政区では、都心・副都心エリアよりサービス事業所数の集積は劣るが、「便利性」を供給するサービス事業所は人口に比例して立地している。

⑥サービス業は都市の魅力である「便利性」「安心・安全性」「快適性」を支え供給する業態であるが、「便利性」を供給するサービス業は都心や準都心において一定した事業所数がある。

「安心・安全性」や「快適性」を供給する事業所は、交通立地条件や立地する地域の歴史、他地域との競合度合いなどによって異なるようだ。



	ライフスタイル	サービス分野	供給事業所(例)
① 便利性	衣・食・住	消費生活系	●スーパー ●コンビニ ●ドラッグストア ●百貨店
		生活支援系	●理美容 ●エステ ●ブライダルサービス ●ペット関連サービス ●家事代行 ●ハウスクリーニング
		生活フォロー系	●中古住宅仲介・売買サービス ●住宅サービス ●インテリアコーディネート ●リサイクルサービス ●中古買い取り・販売 ●資源ゴミ等処理サービス
② 安心・安全性	医・職・住	医療系サービス	●健康増進サービス ●医療サービス ●防犯・警備サービス
		高齢者・子育て・障害者福祉系	●介護施設(入所・通所) ●在宅介護・入浴・移送等サービス ●食事宅配サービス ●介護付き有料マンション ●保育施設 ●ベビーシッター
		生活サポート系	●弁護士、税理士など専門的サービス
③ 快適性	遊・休・知	飲食系	●レストラン・居酒屋・ラーメン等
		レジャー系	●映画館・ゲームセンター
		教育文化系・専門	●カルチャー教室 ●法律関係の相談等サービス ●資産管理サービス ●ファイナンシャルプランナー

Ⅱ-都心・副都心、準都心エリアの都市魅力分析について (業種別サービス業の地域分布状況)

“都市の魅力”は、ハイライフ研究所の2015 年の都市生活者意識調査の分析で、①「生活の便利性」②「生活の安心・安全性」、③「生活の快適性」の三点により評価されることが確認され、一方、各々それらの魅力は、エリアで供給されるサービス業の種類、例えば、都市の魅力「便利性」については、小売など消費生活にかかわる商業系サービス業の充実度(供給量)でその魅力の強弱が評価される。「安全・安心性」は、医療や福祉関連のサービス業の充実度(供給量)、「生活の快適性」においては、教育や余暇文化レジャー関連サービス業の供給量によって魅力が決定される。都市の魅力度とサービス業供給には大きな相関性がある。

今回の分析は、各行政区の魅力のレベルや内容【都市の魅力三要素】を見る分析である。

各都市(行政区エリア)の魅力の内容やレベルを見るためには、ある基準値(メルクマール)が必要で、そのメルクマールと各行政区エリアのポイントとの比較によって都市魅力度やレベルが明らかになる。

都市の魅力ごとに細分化されたサービス業事業所数そのものでなく、各地域の「人口1万人当たりのサービス業(細分類)」を計算し、東京都23区平均値と比較することで、その地域の都市の魅力度やその違い、強いては地域の特徴も見ることにした。都市の魅力の地域ごとの違いは、供給サービス業の種類や充実度によって大きく異なる。

▼競争力基準値・メルクマール＝人口1万人当たり事業所数＝東京都23区平均値				
東京都特別区事業所数合計 299,870 事業所		東京都特別区人口 900 万人		
都市の魅力		サービス業分野	東京都区部事業所数	人口1万人当たり
		東京特別区合計	299,870	333(事業所)
便利性	衣・食・住 【消費生活・生活支援】	消費生活系	70,047	78
		生活支援系	69,727	77
		生活フォロー系	12,322	14
		小計	152,096	169
安心・安全性	医・職・住 【生活フォロー】	医療系サービス	22,373	25
		福祉系	6,134	7
		生活サポート系	29,758	33
		小計	58,265	65
快適性	遊・休・知 【娯楽文化】	飲食系	68,122	76
		レジャー系	7,153	8
		教育文化系	14,234	16
		小計	89,509	99

* データ: 平成24年経済センサス/事業所統計【総務省】以下、同

▼都市の魅力【生活の便利性、生活の安心・安全性、生活の快適性】と供給サービス業

	サービス分野	サービス内容	供給事業所(例)
① 便利性	消費生活系	小売業、商品購入・買物	●スーパー ●コンビニ ●ドラッグストア ●百貨店など
	生活支援系	美容、冠婚葬祭、ペット、家事など、生活における様々なニーズに対応する多種多様なサービス	●理美容 ●エステ ●ブライダルサービス ●ペット関連サービス ●家事代行 ●ハウスクリーニング
	生活フォロー系	住み替えやリフォームに伴うサービス。中古品売買やリサイクル、不要品処理、廃品処理に関わるサービスの他	●中古住宅仲介・売買サービス ●住宅サービス ●インテリアコーディネーター ●リサイクルサービス ●中古買い取り・販売 ●資源ゴミ等処理サービス
② 安心・安全性	医療・健康系	心身の健康増進・医療に関わるサービスまた、安心して暮らすためのサービス	●健康増進サービス ●医療サービス ●防犯・警備サービス
	高齢者・子育て・障害者福祉系	高齢者が安心し、楽しく暮らせるサービス、託児所やベビーシッターなどの育児支援、在宅サービス、介護タクシーなどの外出支援	●施設(入所・通所)介護 ●在宅介護・入浴・移送等サービス ●食事宅配サービス ●介護付き有料マンション ●施設保育 ●ベビーシッター ●学童保育 ●グループホーム ●生活・外出・旅行支援
	生活サポート系	法律など相談サービス	●弁護士、税理士など専門的サービス
③ 快適性	飲食系	食事、会合	●レストラン・居酒屋・ラーメン等
	レジャー系	遊戯・娯楽系サービス業	●映画館・ゲームセンター
	教育文化系・専門	文化・専門系サービス業 技能や資格の取得・習得法律関係の相談等サービス、専門的知識に基づく支援やアドバイスが必要な際に求められるサービス	●図書館・趣味教室・塾 ●資格取得サービス ●カルチャー教室 ●法律関係の相談等サービス ●資産管理サービス(ファイナンシャルプランナー)

▼都市の魅力度エリア比較データ(データサンプル)

	便利性			安心・安全性			快適性		
	商業系	生活支援系	生活フォロー系	医療系サービス	福祉系	生活サポート系	飲食系	レジャー系	教育文化系
区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
新宿区	2.2	1.9	1.9	2.1	1.5	1.3	2.8	2.4	2.5
渋谷区	2.9	2.0	1.9	1.9	1.0	3.1	2.1	3.3	2.2
豊島区	1.5	1.2	1.2	1.3	0.9	1.4	1.2	1.6	1.5
目黒区	1.2	1.0	0.5	1.0	0.8	0.6	0.8	0.8	0.9
荒川区	1.2	0.8	0.7	0.8	1.2	0.4	0.7	0.6	0.8

* 表内数字載セル色塗りデータは、東京都 23 区平均以上を示す。以下表同

Ⅲ-サービス業から見る東京各行政エリア都市の魅力／エリア比較

東京におけるエリアの分析においては、業務集積地であり繁華街もある都心部・副都心エリアとそれ以外の都心エリアに二分され。また、準都市エリアでも業務地化が進行しマンション居住者が多い準都心エリアと一戸建ても多く宅地が広がる準副都心エリアに分けて分析する必要がある。都市の魅力分析もこの地域区分によって分析を進める。

1- 都心・副都心エリア行政区の都市魅力度比較

都心・副都心エリアは広域交通網の拠点となっており、大企業が集積し昼間人口が極端に多い。また、百貨店や駅ビルなど大規模な商業集積もあり、ここでも多くの昼間人口がいる。この膨大な昼間人口対応へのサービス業が多種多様で、なおかつ大量に立地している。それが、他の準都心エリアとの違いでもある。

多種多様で大量のサービス業が都心・副都心エリアに集中しているのかは、東京都 23 区を平均とするメルクマール【人口 1 万人当たり事業所数】と東京都心・副都心エリアの各行政区のそれとを比較することであきらかとなる。たとえば千代田区では、都市魅力各要素ともに指標は 5～10 倍以上の供給となっている。

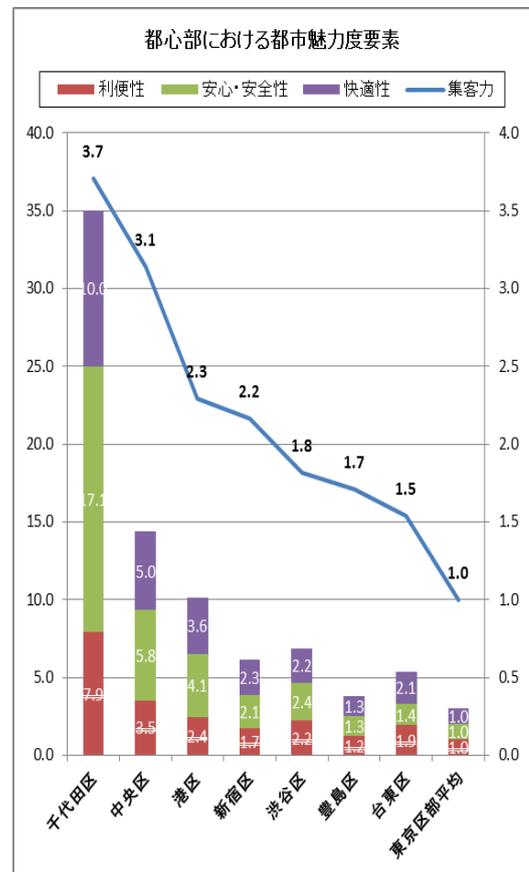
夜間人口が極端に少ない行政区である「千代田区」「中央区」「港区」の都心三区は東京都区部では、便利性においても、安全・安心性、快適性においても最も高いスコアとなっている。戦後 50 年ぶりに起きた都心回帰現象は、今でも続いていることがそれを証明しているように思える。

都心が交通上便利なのは当たり前ではあるが、便利性や安全・安心性、快適性を供給する生活サービス業の集積の高さにはいささか驚かされる。サービス業というビジネスは、基本的には生産性が低い業種でもあるがゆえに、昼間人口が多く売り上げが見込めるエリアに立地するのは当然なことなのだろう。

集客力のある都心・副都心エリアは、便利性、安心・安全性・快適性で東京都区部平均を大きく上回るスコア

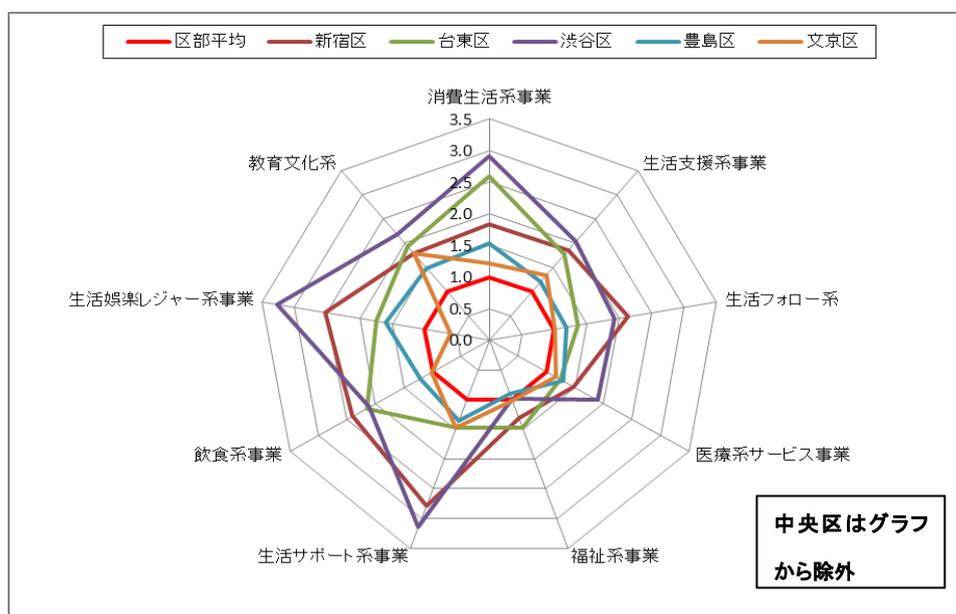
	エリアの 集客力	▼都市の魅力係数		
		便利性	安心・安全性	快適性
東京区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0
千代田区	3.7	7.9	17.1	10.0
中央区	3.1	3.5	5.8	5.0
港区	2.3	2.4	4.1	3.6
新宿区	2.2	1.7	2.1	2.3
渋谷区	1.8	2.2	2.4	2.2
豊島区	1.7	1.2	1.3	1.3
台東区	1.5	1.9	1.4	2.1

集客力＝東京都区部昼間人口の人口密度平均＝1.0
 魅力計数＝東京都の人口 1 万人あたりサービス業事業所数を基準値に計算



▼都心・副都心エリアの各行政エリアの魅力比較

- ①新都心・副都心エリアにある行政区は便利性、安全・安心性、快適性においてのサービス業の分布密度は東京区部平均を大きく上回るスコアとなっている
- ②都心・副都心エリアは昼間人口が多く夜間人口が少ない業務地エリアなので生活密着という概念からは異なることも見られるが、学生や勤労者は1日の3分の2は家ではなく都心部で過ごしており、そこではやはり家での生活以上に外食や余暇・学習などのサービス供給を必要とするわけで、当然のように都心・副都心エリアで多種多様なサービス業が多く集積する。
- ③都心・副都心エリアの区別で見られる特徴を挙げると、新宿区、渋谷区では都市魅力のひとつである「快適性」のスコアが高い。それは、飲食系サービス業やレジャー・娯楽系サービス業の供給が多いことによる。また、渋谷区は夜間人口も比較的多いこともあり、小売商業系や生活支援系サービス業も充実し「便利性」のスコアは高めにしている。
- ④「安心・安全性」のスコアが高いのは千代田区、中央区、港区の都心3区で大病院や医療研究施設、歯科医など医療系サービス業や弁護士、税理士など専門的サービス業が多く「生活サポート系」のサービス業が充実している。



サービス分野系 ⇒	便利性			安心・安全性			快適性		
	消費生活系	生活支援系	生活フォロー系	医療系サービス	福祉系	生活サポート系	飲食系	レジャー系	教育文化系
東京区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
新宿区	1.8	1.9	2.1	1.5	1.3	2.8	2.4	2.5	1.8
台東区	2.6	1.8	1.4	1.2	1.5	1.5	2.2	1.8	1.9
渋谷区	2.9	2.0	1.9	1.9	1.0	3.1	2.1	3.3	2.2
豊島区	1.5	1.2	1.2	1.3	0.9	1.4	1.2	1.6	1.5
中央区	3.9	3.3	6.2	3.1	2.2	8.6	5.7	4.9	1.8
港区	2.5	2.5	4.2	2.4	1.6	5.9	3.7	5.3	2.3
千代田区	9.0	6.9	15.2	6.6	5.5	27.4	10.5	13.1	6.1

2. 準都心エリア行政区の都市魅力度比較

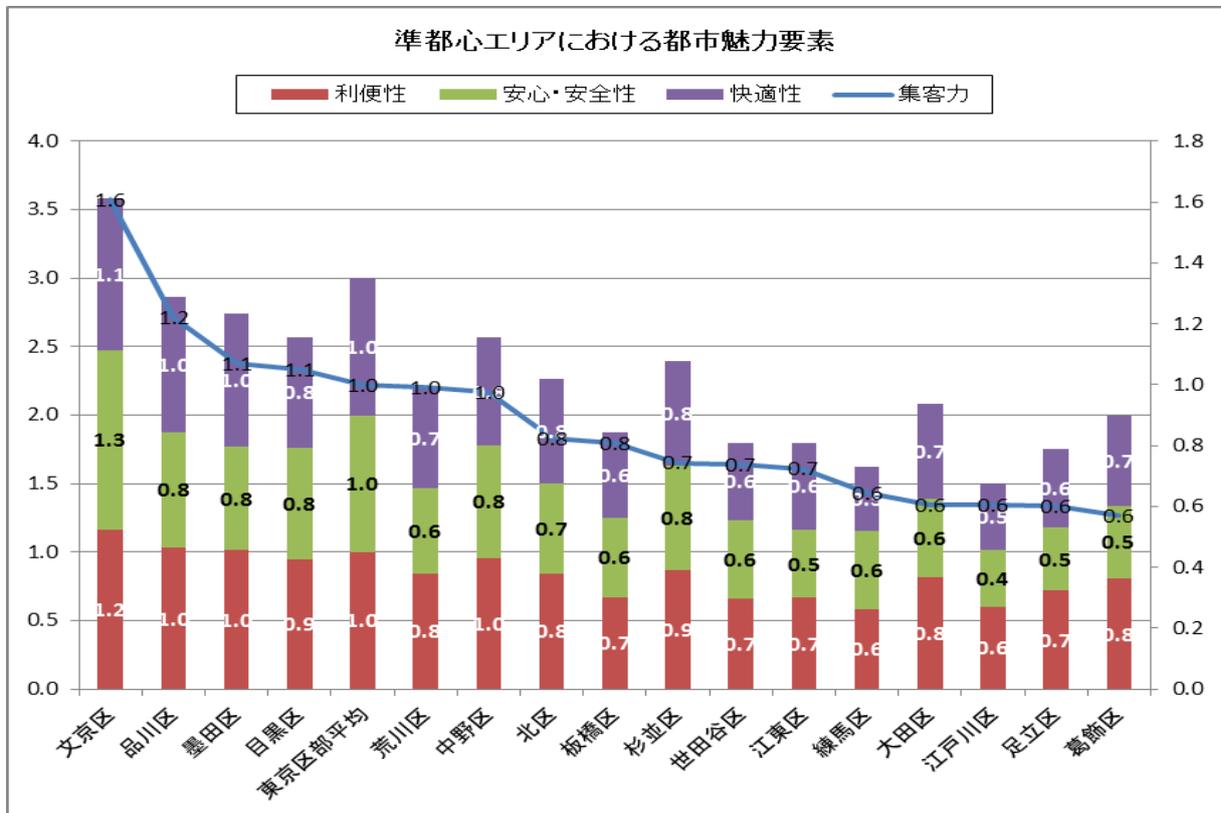
準都心エリアでは、文京区、品川区、墨田区の集客（地域昼間人口密度）が東京都区部平均を上回っており、業務地的要素が強く、マンション化も進む住宅エリアとなっており、他の準都心エリアとも異なる姿を見せる。品川区、文京区は、都市の魅力度総合でも都心エリアに続く。

他の15区については、吸引力が都区部平均とほぼ同様のスコアである荒川区、中野区と、集客力が平均以下の北区など以下10区と二つに区分されるとともに、基本的には住宅地でもあるが都市の魅力係数合計でも東京都区部平均を下回る。

しかし、準都心エリアの各区の魅力係数を細かく見ると、スーパーなどの小売商業系サービス業の充実で「便利性」についての都市魅力は、全般的にスコアが高い。

「安心・安全性」から見る都市魅力の係数は、夜間人口が50万人以上の行政区もあり、医療・健康系、生活サポート系、高齢者・子育て・障害者福祉系サービス業が、人口の割には供給が足りないことが明快となっている。

準都心 エリア↓	集客 力	便利性	安心・ 安全性	快適性
文京区	1.6	1.2	1.3	1.1
品川区	1.2	1.0	0.8	1.0
墨田区	1.1	1.0	0.8	1.0
目黒区	1.1	0.9	0.8	0.8
東京都区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0
荒川区	1.0	0.8	0.6	0.7
中野区	1.0	1.0	0.8	0.8
北区	0.8	0.8	0.7	0.8
板橋区	0.8	0.7	0.6	0.6
杉並区	0.7	0.9	0.8	0.8
世田谷区	0.7	0.7	0.6	0.6
江東区	0.7	0.7	0.5	0.6
練馬区	0.6	0.6	0.6	0.5
大田区	0.6	0.8	0.6	0.7
江戸川区	0.6	0.6	0.4	0.5
足立区	0.6	0.7	0.5	0.6
葛飾区	0.6	0.8	0.5	0.7



▼準都市エリアの都市の魅力分析<項目別・サービス分野別>

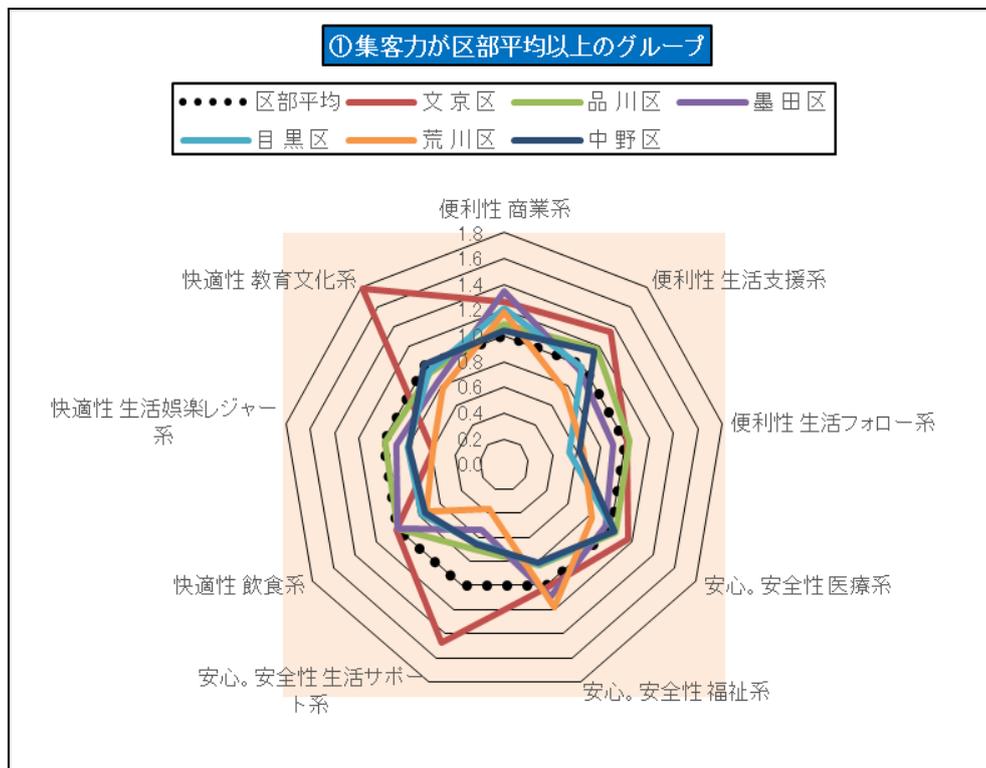
準都心エリア行政区の都市の魅力レベルや特徴を見るために、多種多様なサービス業が3つの都市魅力【**便利性**、**安心・安全性**、**快適性**】を生み出すためにどのように地域に供給されているのかを、サービス分野ごとに地域人口1万人当たりの供給力をチェックした。もとより、準副都心エリアは、昼夜間人口において大きく異なっており、サービス業も昼間人口対象なのか、夜間人口対象なのかによってその立地分布は異なる。そこで、都市の吸引力【行政区の昼間人口密度】を参考に、準都心行政区をグルーピングして、行政グループごとの都市の魅力进行分析してみた。

第一グループ 集客力が区部平均以上の行政区

<文京区、品川区、墨田区、目黒区、荒川区、中野区>

サービス分野系 ⇒	集客力	便利性			安心・安全性			快適性		
		消費生活系	生活支援系	生活フォロー系	医療系	福祉系	生活サポート系	飲食系	娯楽レジャー系	教育文化系
区部計平均	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
文京区	1.6	1.3	1.3	1.0	1.2	1.0	1.5	1.0	0.6	1.8
品川区	1.2	1.1	1.2	1.0	1.0	0.8	0.7	1.0	1.0	0.9
墨田区	1.1	1.3	1.0	0.9	1.0	1.1	0.5	1.0	0.9	0.8
目黒区	1.1	1.2	1.0	0.5	1.0	0.8	0.6	0.8	0.8	0.9
荒川区	1.0	1.2	0.8	0.7	0.8	1.2	0.4	0.7	0.6	0.8
中野区	1.0	1.0	1.1	0.6	1.0	0.8	0.7	0.7	0.8	1.0

都区部平均を上回る集客力のあるエリアグループで、学校や病院、業務地あるいは繁華街もあり、多種多様なサービス業が立地集積している。都市の魅力として、**便利性**や**快適性**のポイントが比較的高い

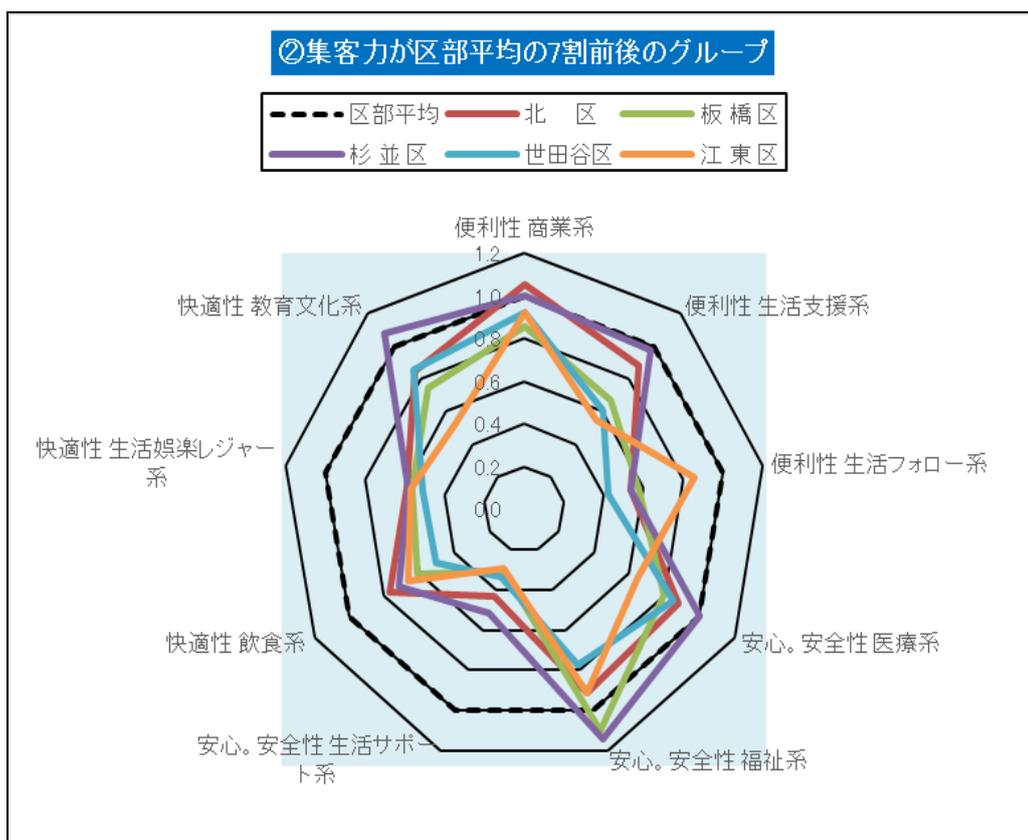


第二グループ 集客力が都区部平均の7割前後の行政グループ

＜北区、板橋区、杉並区、世田谷区、江東区＞

この行政グループにあるエリアには、地下鉄網が入り込んでおり、東京都心へのアクセスが大変便利なエリアである。古くからの大型住宅団地を中心にした住宅地となっており、早くから東京の通勤通学需要を支えてきたエリアである。都市の魅力としては消費生活系、生活支援系サービス業が充実しており、便利性的魅力が高いエリアである。医療系、福祉系、教育文化系のサービス業も充実している。

サービス分野系 ⇒	集客力	便利性			安心・安全性			快適性		
		消費生活系	生活支援系	生活フォロー系	医療系	福祉系	生活サポート系	飲食系	娯楽レジャー系	教育文化系
都区部平均	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
北 区	0.8	1.1	0.9	0.5	0.9	0.9	0.4	0.8	0.6	0.8
板 橋 区	0.8	0.9	0.7	0.6	0.8	1.1	0.3	0.6	0.6	0.7
杉 並 区	0.7	1.0	1.0	0.5	1.0	1.1	0.5	0.7	0.6	1.1
世田谷区	0.7	0.9	0.6	0.4	0.8	0.8	0.3	0.5	0.5	0.9
江 東 区	0.7	0.9	0.6	0.9	0.6	0.9	0.3	0.7	0.6	0.5

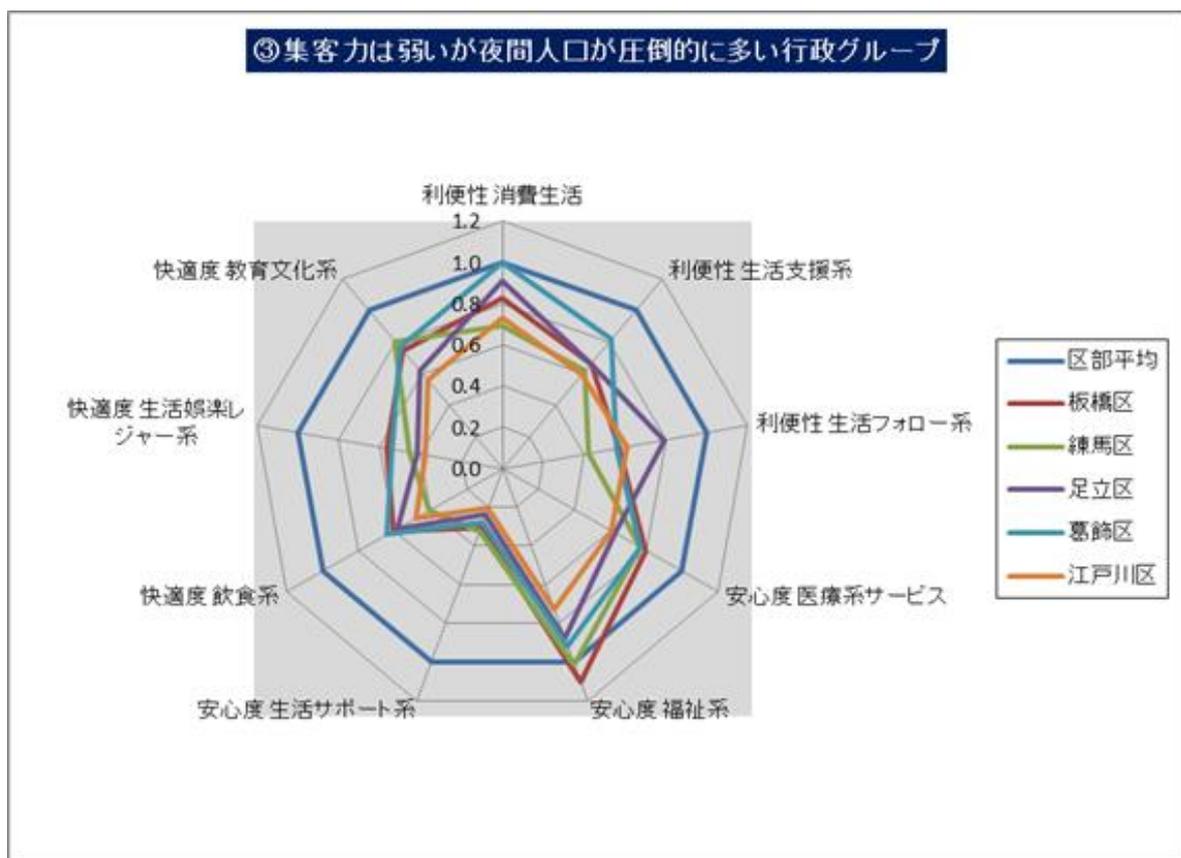


第三グループ 外部からの集客力が弱い行政グループ

＜練馬区、大田区、江戸川区、足立区、葛飾区＞

集客力は弱い、夜間人口が圧倒的に多い行政区グループ。都市の集客力は、東京区部平均を大きく下回るが、住宅が広がっており、地域人口も夜間人口の何れにおいても東京都内で大きな人口を抱えている。

サービス分野系 ⇒	集客力	便利性			安心・安全性			快適性		
		消費生活系	生活支援系	生活フォロー系	医療系	福祉系	生活サポート系	飲食系	娯楽レジャー系	教育文化系
区部計平均	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
練馬区	0.6	0.7	0.6	0.4	0.8	1.0	0.3	0.4	0.5	0.8
大田区	0.6	1.0	0.9	0.7	0.8	0.8	0.3	0.7	0.5	0.7
江戸川区	0.6	0.8	0.6	0.6	0.6	0.7	0.2	0.5	0.4	0.6
足立区	0.6	0.9	0.7	0.8	0.6	0.9	0.2	0.6	0.4	0.6
葛飾区	0.6	1.0	0.8	0.6	0.8	0.9	0.3	0.6	0.5	0.8



以上