

参考資料7. 商圈分析

1) 分析概要

次にこれまでの調査結果をもとに、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 | 地名 | |
|------|---------------|-------------------------------|
| 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・東矢口・多摩川・西六郷・矢口・下丸子 |
| | ⑩糀谷・羽田地区 | 北糀谷・西糀谷・東糀谷・羽田旭町・羽田・本羽田・萩中 |

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糀谷・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糀谷・羽田地区 | 161 |
| 合計 | 1911 |

2) JR大森駅東側地区

| | 分析項目 | 分析結果のポイント |
|--------------|---------------------|---|
| 消費者の 現状分析 | 住民に関する統計 データ分析 | <ul style="list-style-type: none"> ・若年層の人口（特に25～29歳）の割合が高い。 ・単身者の世帯割合が高い。 ・中卒・高卒の割合が高く、大卒・大学院卒の割合が低い。 ・外国人の割合は東京都の平均程度。 ・30㎡未満の狭小住宅の住民の割合が高い。 |
| | 消費者として感じて いる不足業種 | <ul style="list-style-type: none"> ・全体の4分の1は「あったらよいと思う店はない」と回答しており、現状への満足度は高めである ・不足業種として割合が高いのは「精肉店」「鮮魚店」「菓子・パン店」「惣菜店」である。 |
| | 区内外の商業地の 利用頻度 | <ul style="list-style-type: none"> ・「大森駅周辺」の利用頻度が最も高く、7割の人々が月に1回以上の頻度で利用している。 ・次いで、「東京都心」「大田区内で、大森駅・蒲田駅以外の近隣」と続いている。 |
| | 近隣の商店街に 対する評価 | <ul style="list-style-type: none"> ・「自宅や職場に近い」と評価する人が約9割にのぼっている。 ・また、「価格が安い」「買物に時間がかからない」「品質・鮮度がよい」「店主・店員に商品知識がある」「店主・店員の接客サービスがよい」という点で評価されている。 ・一方で「ベンチなど休憩する場所がない」「駐車場設備が充実していない」「商品の宅配サービスがない」という点で評価されていない。 |
| | あなたにとっての商 店街 | <ul style="list-style-type: none"> ・「買物をする場所」と全体の3分の2が回答、次いで「飲食をする場所」が4分の1となっている。 ・他の地区に比べて、「サービスを利用する場所」「地域のコミュニケーションをとる場所」という回答が相対的に少ない。 |
| | 大田区で紹介した い観光資源 | <ul style="list-style-type: none"> ・区内で推薦したい観光資源としては、「羽田空港」「池上本門寺」「大田市場」が高い割合となったが、区内平均よりは割合が低い。 ・一方で、同地区に立地している「大森ふるさとの浜辺公園（海苔の博物館）」「旧東海道」については、区内平均よりも高い割合となった。 |
| 供給者の 現状分析 | 業況感 | <ul style="list-style-type: none"> ・「やや下降している」「下降している」の割合が、区内平均から見て、相対的に高い割合となっている |
| | 供給者として感じて いる不足業種 | <ul style="list-style-type: none"> ・不足業種として割合が高いのは「鮮魚店」「精肉店」「惣菜店」「喫茶店・カフェ」「衣料品店」である。 ・消費者側ではニーズの高かった「菓子・パン店」が、消費者側の不足業種として割合は低めであり、消費者とのギャップが見られる。 |
| | 良い影響を与える 店舗等 | <ul style="list-style-type: none"> ・「良い影響を与える店舗がある」と回答した割合は区内平均よりも低い。 ・「良い影響を与える店舗等」としては、東邦医大をはじめとした病院を挙げる割合が高い。 |
| | 脅威を与える 店舗等 | <ul style="list-style-type: none"> ・「脅威を与える店舗がある」と回答した割合は区内平均よりも高い。 ・「脅威を与える店舗等」としては、総合スーパーではイトーヨーカドー、食品系スーパーではオオゼキを挙げる割合が高い。 |
| | 商店街活動の 活発度 | <ul style="list-style-type: none"> ・「かなり活発」「活発」と回答した商店街の割合は、区内平均よりも若干高い。 ・一方で「あまり活発ではない」と回答した商店街の割合も区内平均より高めとなっている。 |
| | まちづくりへの 関心 | <ul style="list-style-type: none"> ・「どちらとも言えない」「あまり関心がない」「全く関心がない」の割合が区内平均よりも高い。 |

| | |
|------------------------|--|
| コミュニティビジネスへのニーズ | <ul style="list-style-type: none"> 区内平均と比べ、「まちづくり・地域活性化の支援」「地域情報の発信」ニーズが相対的に低く、「高齢者支援」のニーズが相対的に高い。 |
| 店舗経営上の悩み | <ul style="list-style-type: none"> 区内平均と比べ、「後継者がいない」「業務効率化を図ることができない」という悩みの割合が相対的に高く、「自社を効果的にPRする方法が分からない」という悩みの割合が相対的に低い。 |
| 後継者の有無と今後の事業継続 | <ul style="list-style-type: none"> 区内平均に比べて「事業規模の拡大を予定」と回答した割合が低い。 また後継者がいる店舗は区内平均に比べると若干高い。 自分の代で店舗を閉める店のうち、「店舗を人に貸す」店は2割弱と区内平均より若干高い。「店舗の売却・賃借もしない」の割合も区内平均よりも若干高い。 |
| 地域としての特徴・強み | <ul style="list-style-type: none"> 地域の特徴・強みとして「名所・旧跡（神社仏閣、街道、発祥の地、由緒あるもの等）」「文化・歴史（祭り、神輿、神楽、踊り、太鼓等）」地域のイベント（季節毎の祭り、朝市・夜市・物産市、フリーマーケット）」を挙げる割合が高い。ただし、いずれも区内平均程度にとどまっている。 |

①JR大森駅東側地区の対象の町丁目



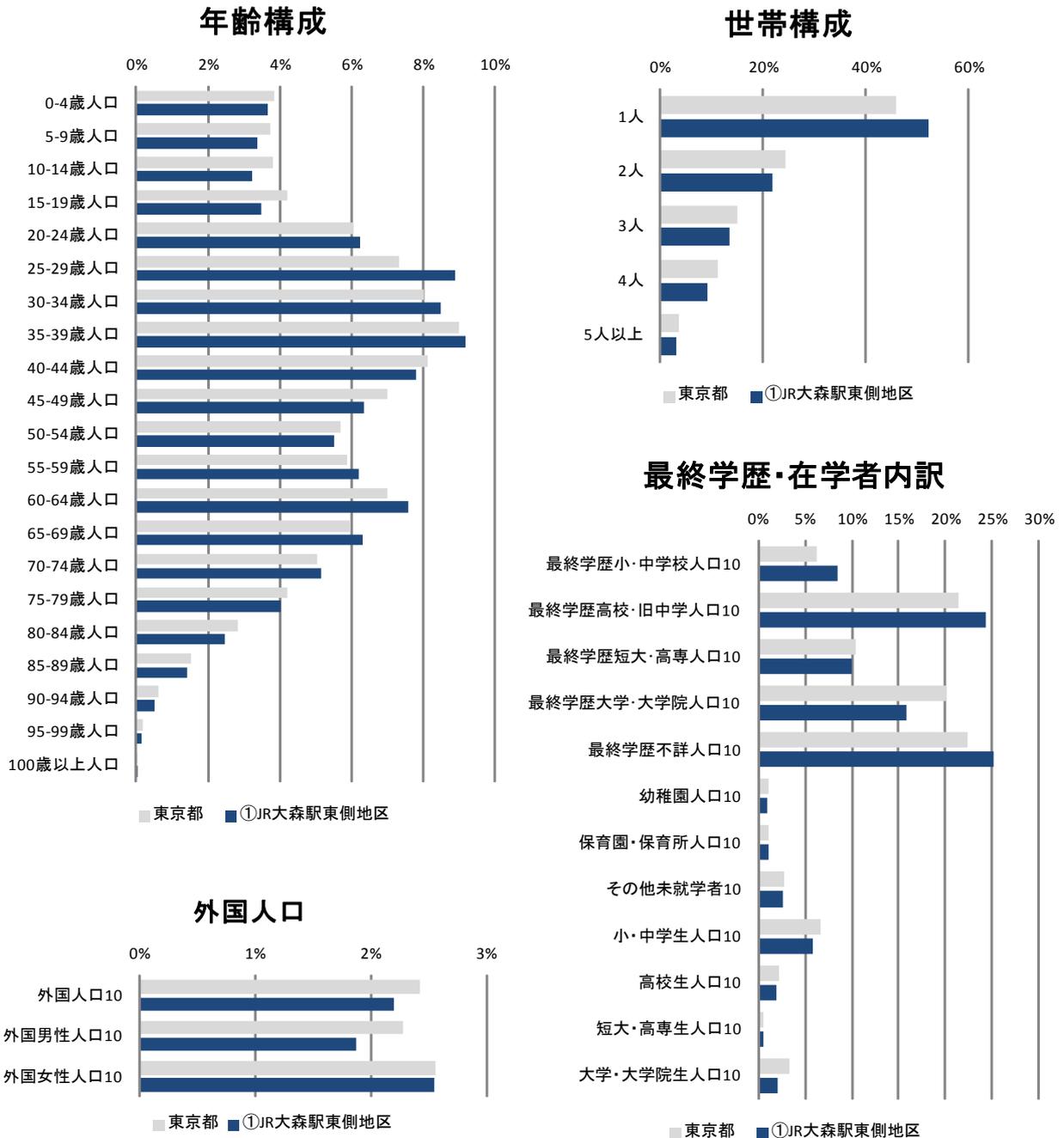
- ・大森本町1丁目～2丁目
- ・大森東1丁目～5丁目
- ・大森南1丁目～5丁目
- ・大森中1丁目～3丁目
- ・大森西1丁目～7丁目
- ・大森北1丁目～6丁目

1)消費者の現状分析

■住民に関する統計データ分析

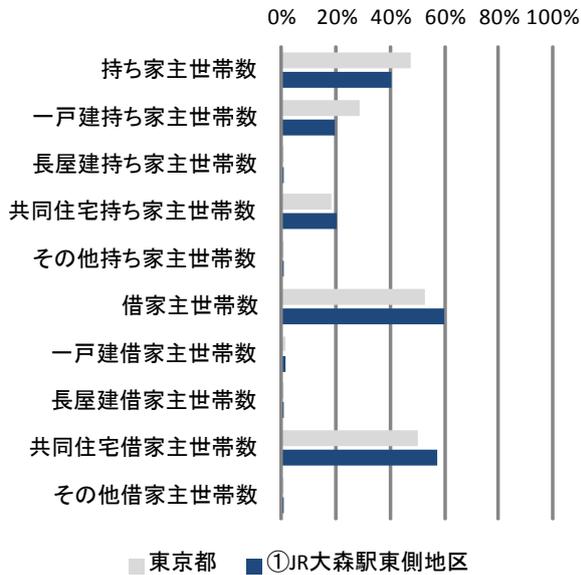
- ・若年層の人口（特に25～29歳）の割合が高い。
- ・単身者の世帯割合が高い。
- ・中卒・高卒の割合が高く大卒・大学院卒の割合が低い。
- ・外国人の割合は東京都の平均程度である。
- ・30㎡未満の狭小住宅の住民の割合が高い。

大森駅東側地区の住民に関する統計データ（1）

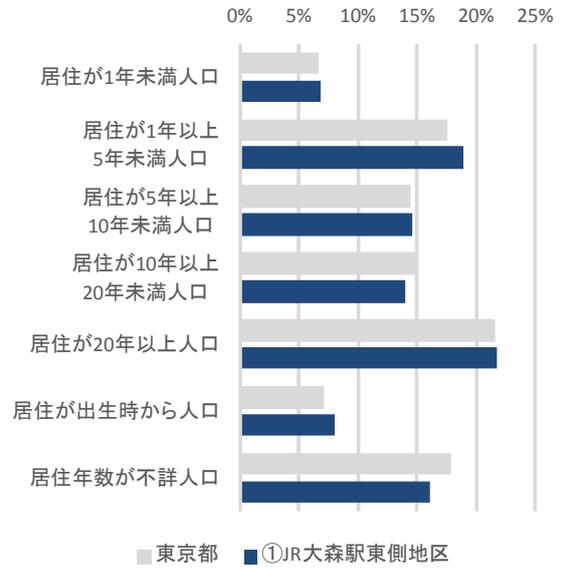


大森駅東側地区の住民に関する統計データ（2）

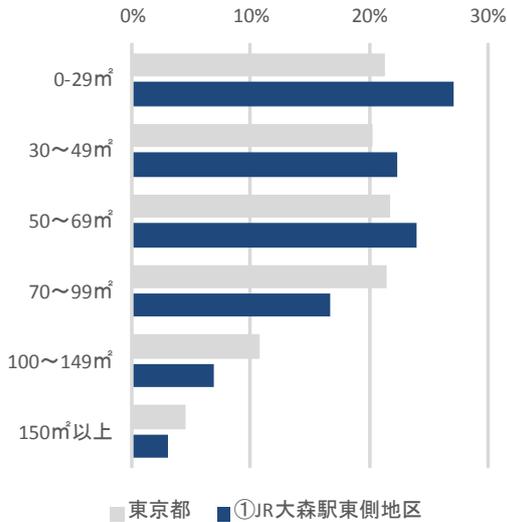
住宅の所有形態



居住年数



住宅面積



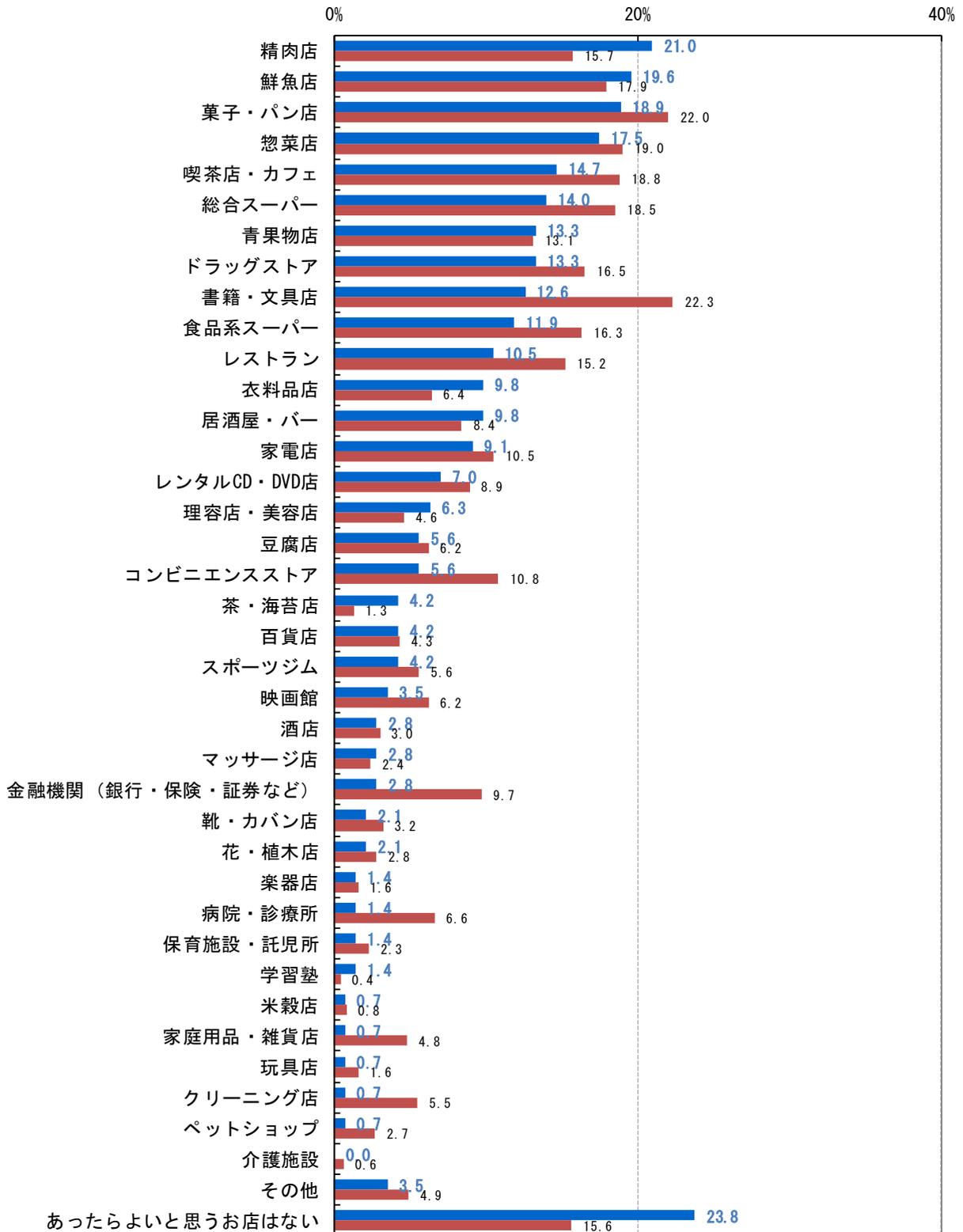
■ 商圈の基礎指標 ①JR大森駅東側地区

| | |
|------------|---------|
| 人口総数10 | 108,248 |
| 世帯数10 | 56,537 |
| 昼間人口総数10S | 86,147 |
| 昼夜人口比率 | 80% |
| 全産業事業所数10S | 5,372 |
| 小売業事業所数10S | 778 |
| 飲食店事業所数10S | 645 |

■消費者として感じている不足業種（区民 Web アンケート 問 7-2 の地区別集計）

- ・全体の4分の1は「あったらよいと思う店はない」と回答しており、現状への満足度は高めである
- ・不足業種として割合が高いのは「精肉店」「鮮魚店」「菓子・パン店」「惣菜店」である。

あなたのお住まいの近隣の商店街にあったらよいと思うお店

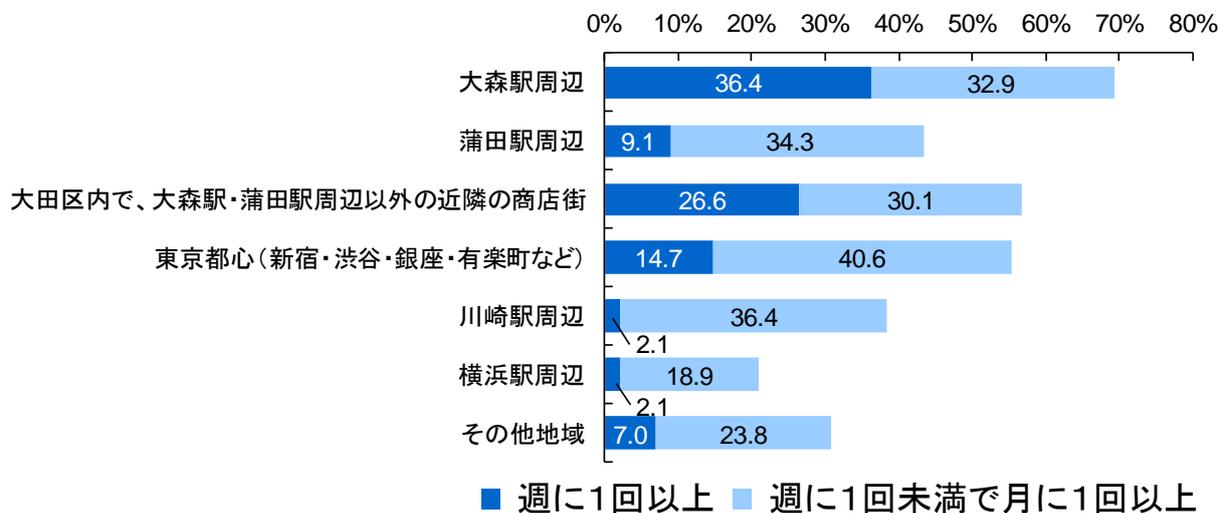


■① J R大森駅東側地区 (N=143) ■ 区内平均 (N=1062)

■ 区内外の商業地の利用頻度（区民 Web アンケート 問 5 の地区別集計）

- ・「大森駅周辺」の利用頻度が最も高く、7割の人々が月に1回以上の頻度で利用している。
- ・次いで、「東京都心」「大田区内で、大森駅・蒲田駅以外の近隣」と続いている。

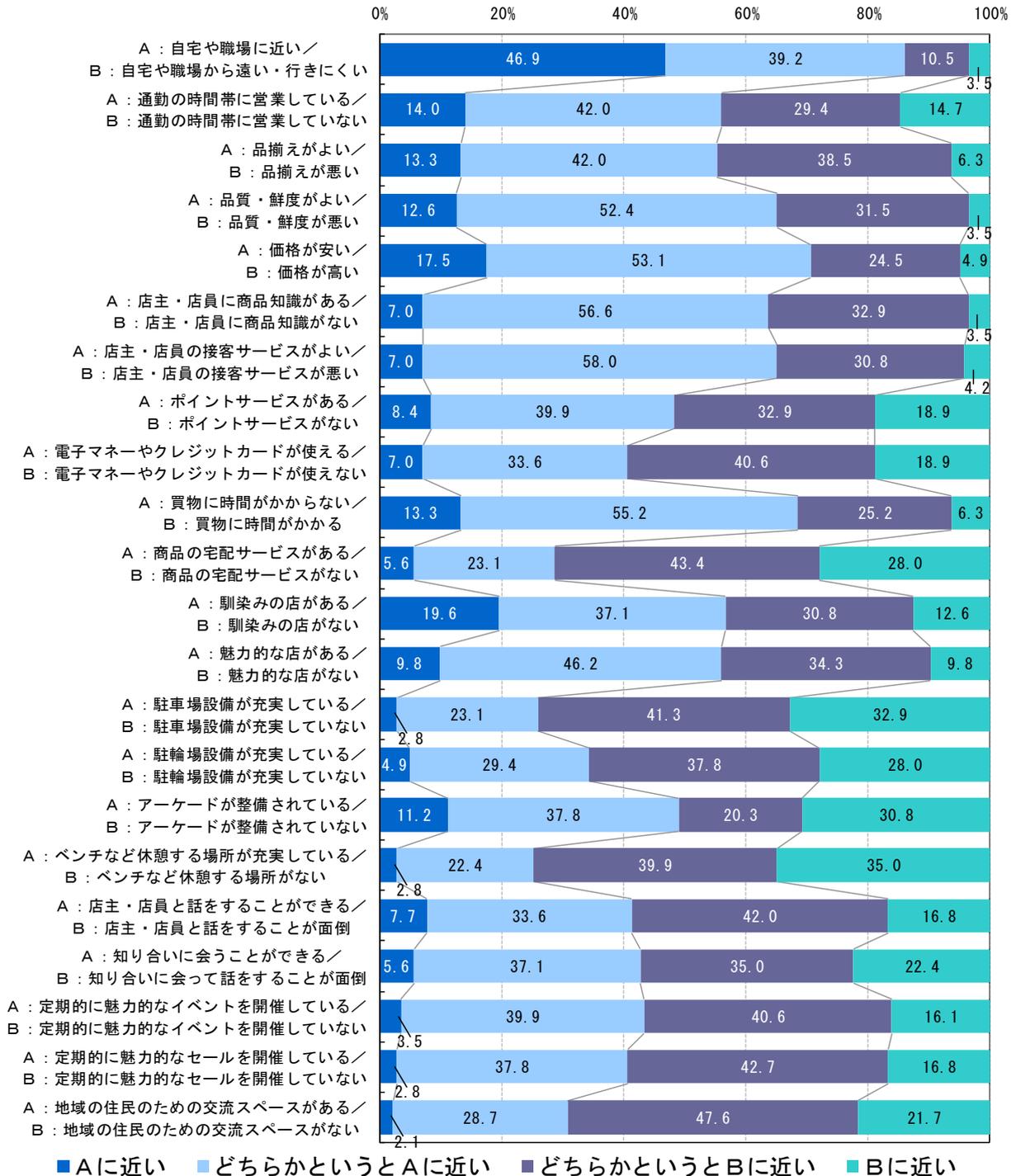
区内外の商業地の利用頻度



■近隣の商店街に対する評価（区民 Web アンケート 問7の地区別集計）

- ・「自宅や職場に近い」と評価する人が約9割にのぼっている。
- ・また、「価格が安い」「買物に時間がかからない」「品質・鮮度がよい」「店主・店員に商品知識がある」「店主・店員の接客サービスがよい」という点で評価されている。
- ・一方で「ベンチなど休憩する場所がない」「駐車場設備が充実していない」「商品の宅配サービスがない」という点で評価されていない。

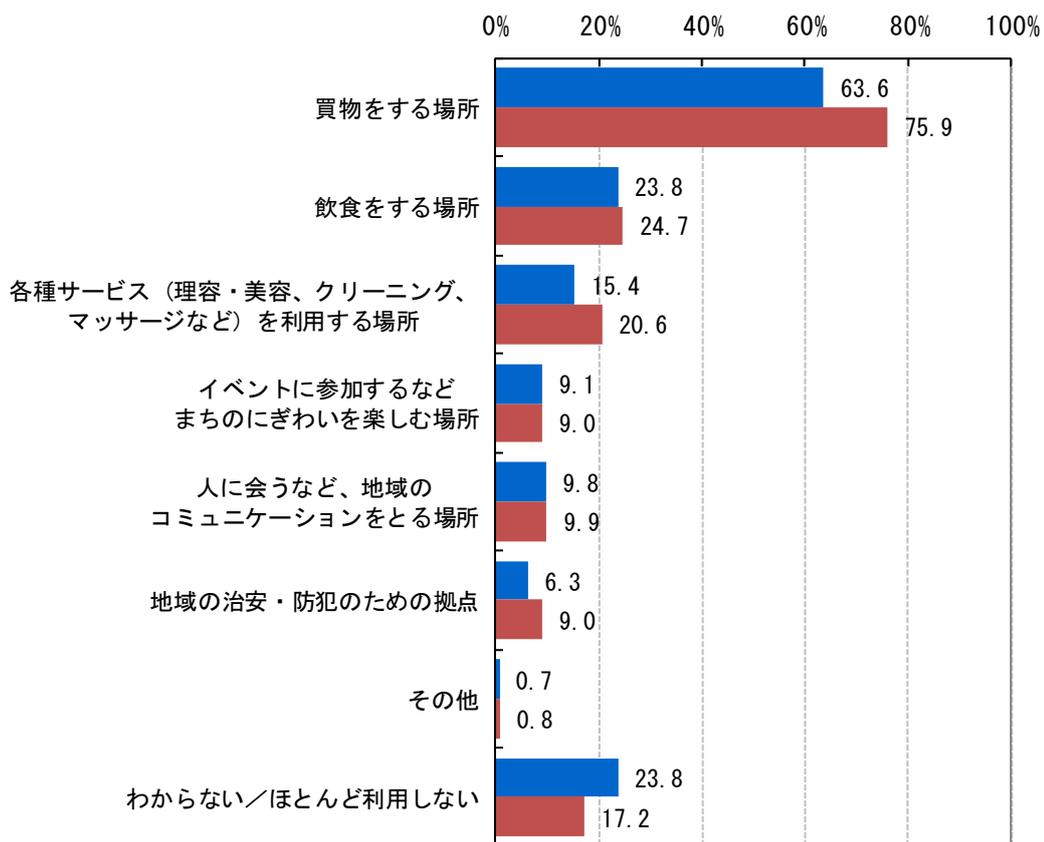
大田区内であなたがよく利用する、またはあなたのお住まいの近隣の商店街について、
あなたのお考えに近い方をお知らせください（①JR大森駅東側地区）



■あなたにとっての商店街（区民 Web アンケート 問 8 の地区別集計）

- ・「買物をする場所」と全体の 3 分の 2 が回答、次いで「飲食をする場所」が 4 分の 1 となっている。
- ・他の地区に比べて、「サービスを利用する場所」「地域のコミュニケーションをとる場所」という回答が相対的に少ない。

あなたにとって、商店街はどのような場所か？
 (① J R 大森駅東側地区)

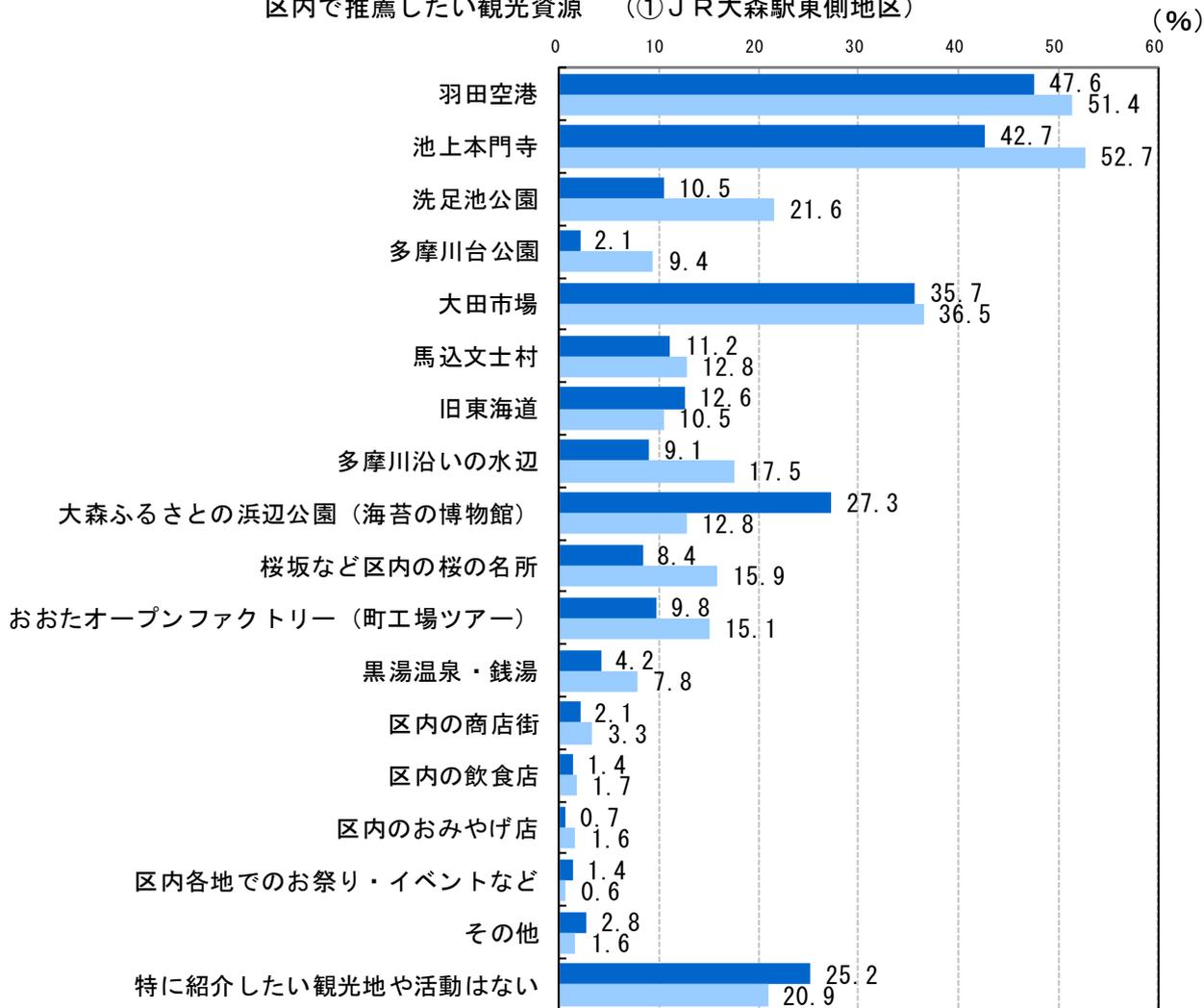


■ ① J R 大森駅東側地区 (N=143) ■ 区内平均 (N=1062)

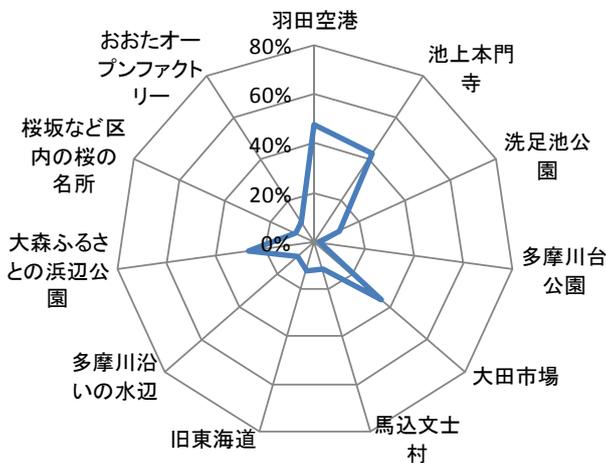
■区内で推薦したい観光資源（区民 Web アンケート 問 10 の地区別集計）

- ・区内で推薦したい観光資源としては、「羽田空港」「池上本門寺」「大田市場」が高い割合となったが、いずれも区内平均よりは割合が低い。
- ・一方で、同地区に立地している「大森ふるさとの浜辺公園（海苔の博物館）」「旧東海道」については、区内平均よりも高い割合となった。

区内で推薦したい観光資源 (① J R 大森駅東側地区)



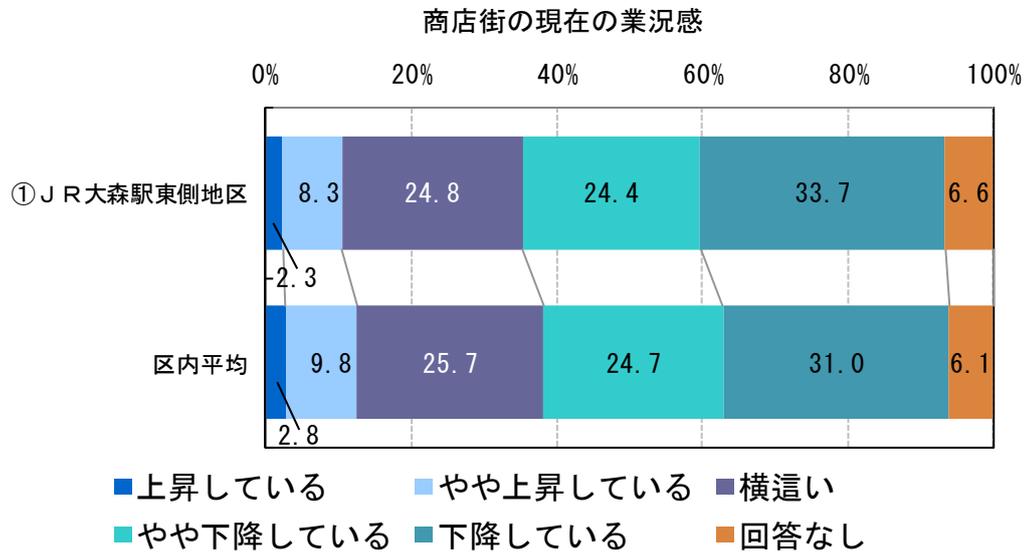
■ ① J R 大森駅東側地区 (N=143) ■ 区内平均 (N=1062)



2)供給者の現状分析

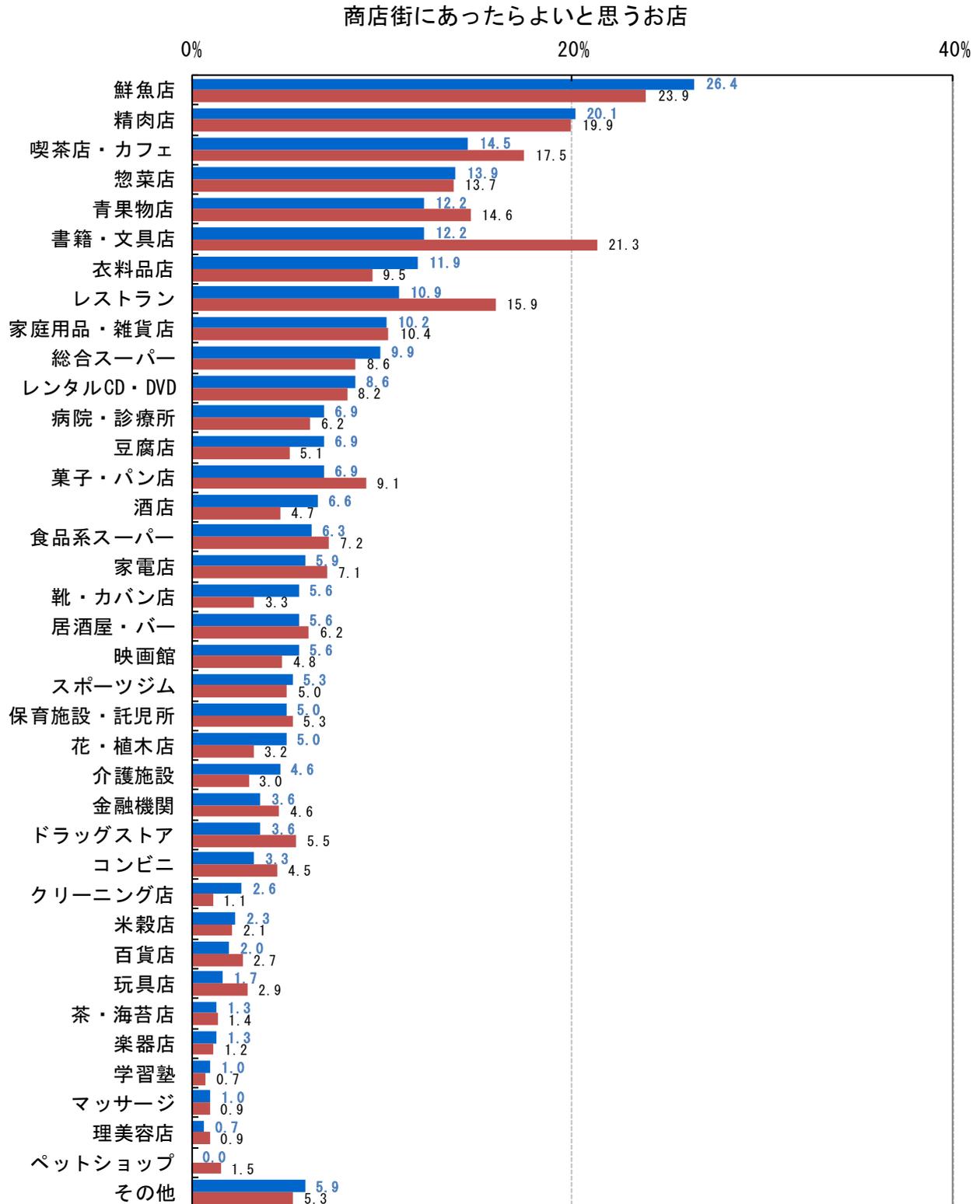
■業況感（個店調査アンケート 問3の地域別集計）

・「やや下降している」「下降している」の割合が、区内平均から見て、相対的に高い割合となっている。



■供給者として感じている不足業種（個店調査アンケート 問6の地域別集計）

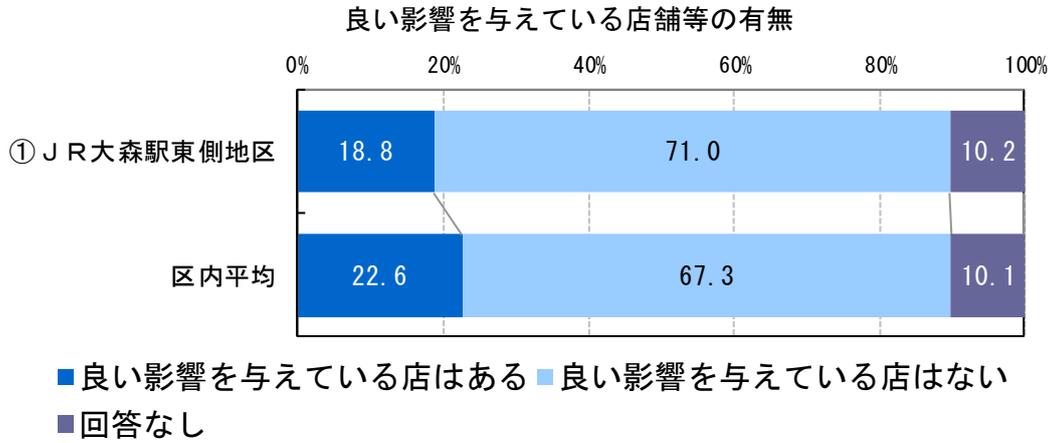
- ・不足業種として割合が高いのは「鮮魚店」「精肉店」「喫茶店・カフェ」「惣菜店」「衣料品店」である。
- ・消費者側ではニーズの高かった「菓子・パン店」が、消費者側の不足業種として割合は低めであり、消費者とのギャップが見られる。



■ ① J R 大森駅東側地区 (N=303) ■ 区内平均 (N=1911)

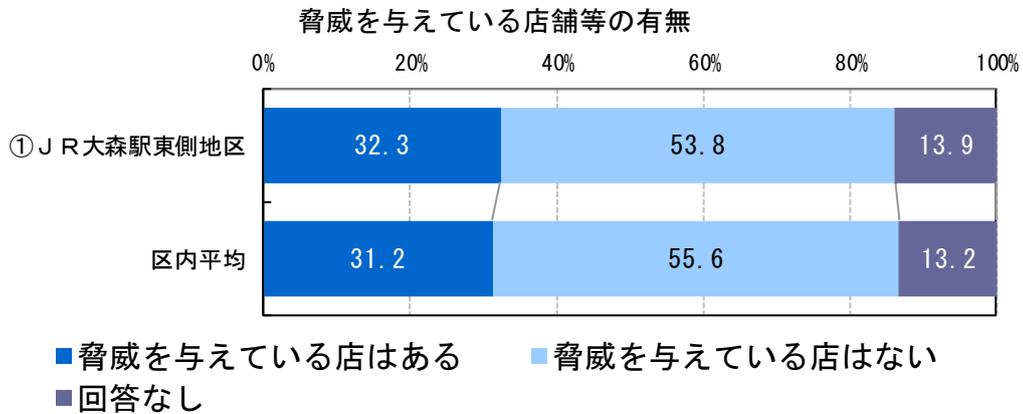
■ 良い影響を与える店舗の有無（個店調査アンケート 問4の地域別集計）

- ・「良い影響を与える店舗がある」と回答した割合は区内平均よりも低い。
- ・「良い影響を与える店舗等」としては、東邦医大をはじめとした病院を挙げる割合が高い。



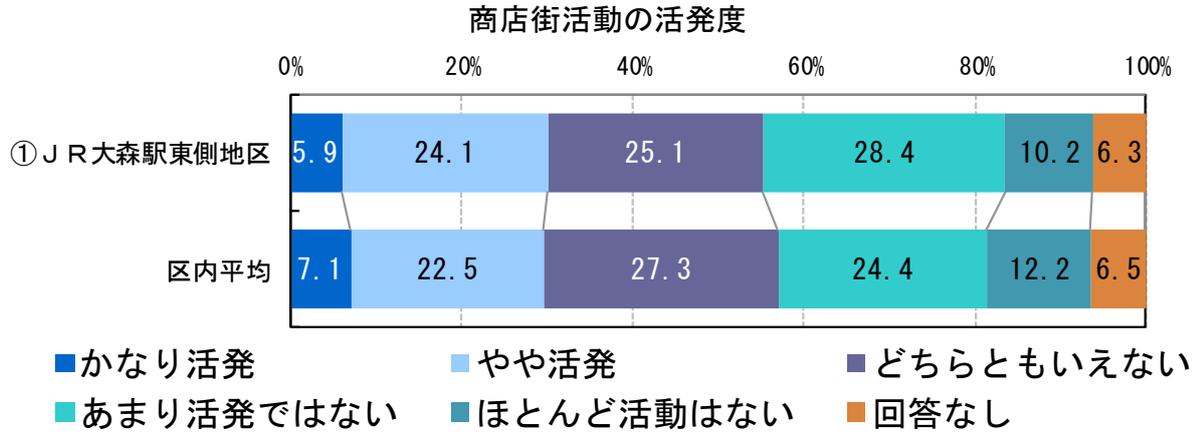
■ 脅威を与える店舗の有無（個店調査アンケート 問5の地域別集計）

- ・「脅威を与える店舗がある」と回答した割合は区内平均よりも高い。
- ・「脅威を与える店舗等」としては、総合スーパーではイトーヨーカドー、食品系スーパーではオオゼキを挙げる割合が高い。



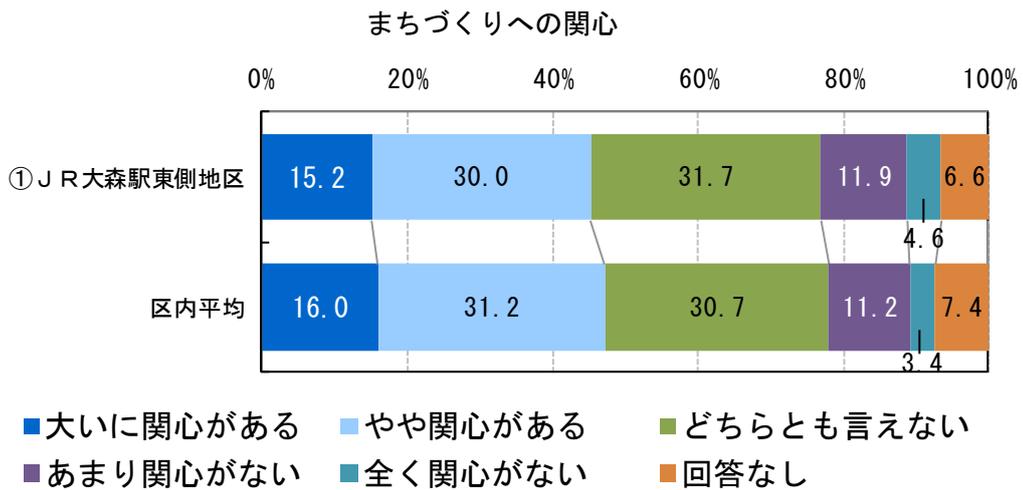
■商店街活動の活発度（個店調査アンケート 問11の地域別集計）

- ・「かなり活発」「活発」と回答した商店街の割合は、区内平均よりも若干高い。
- ・一方で「あまり活発ではない」と回答した商店街の割合も区内平均より高めとなっている。



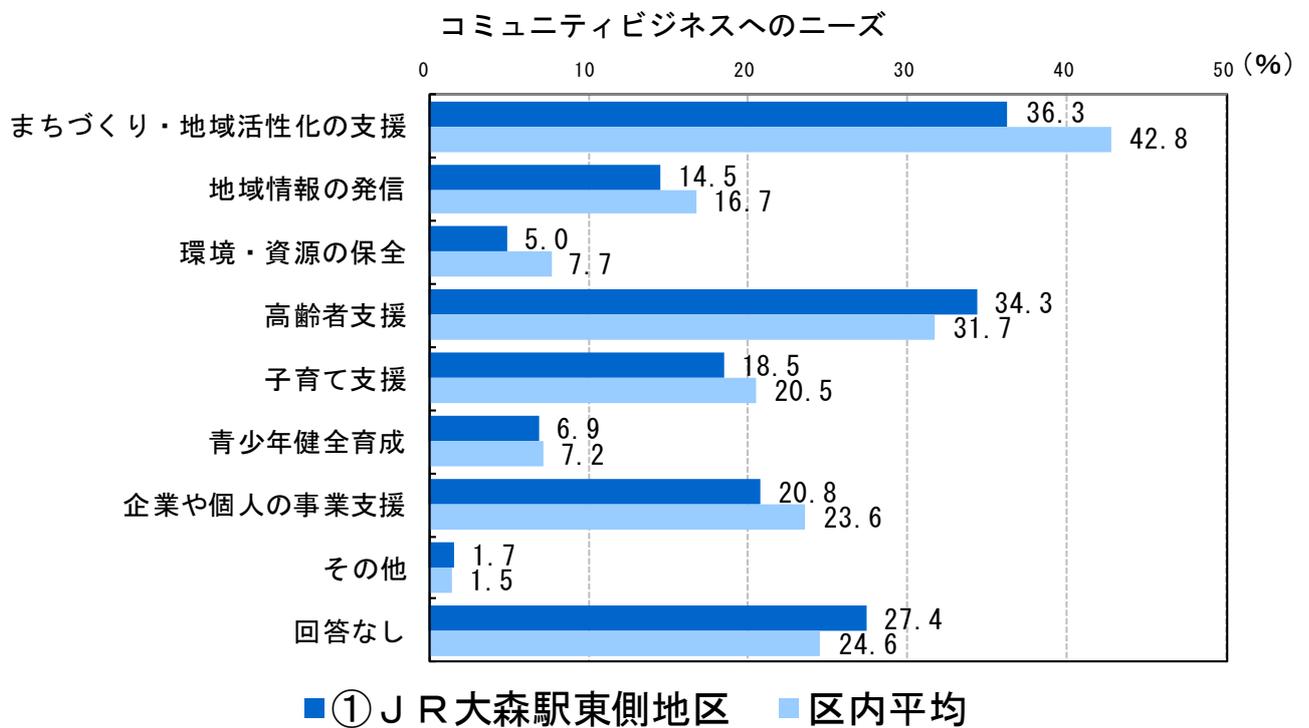
■まちづくりへの関心（個店調査アンケート 問16の地域別集計）

- ・「どちらとも言えない」「あまり関心がない」「全く関心がない」の割合が区内平均よりも高い。



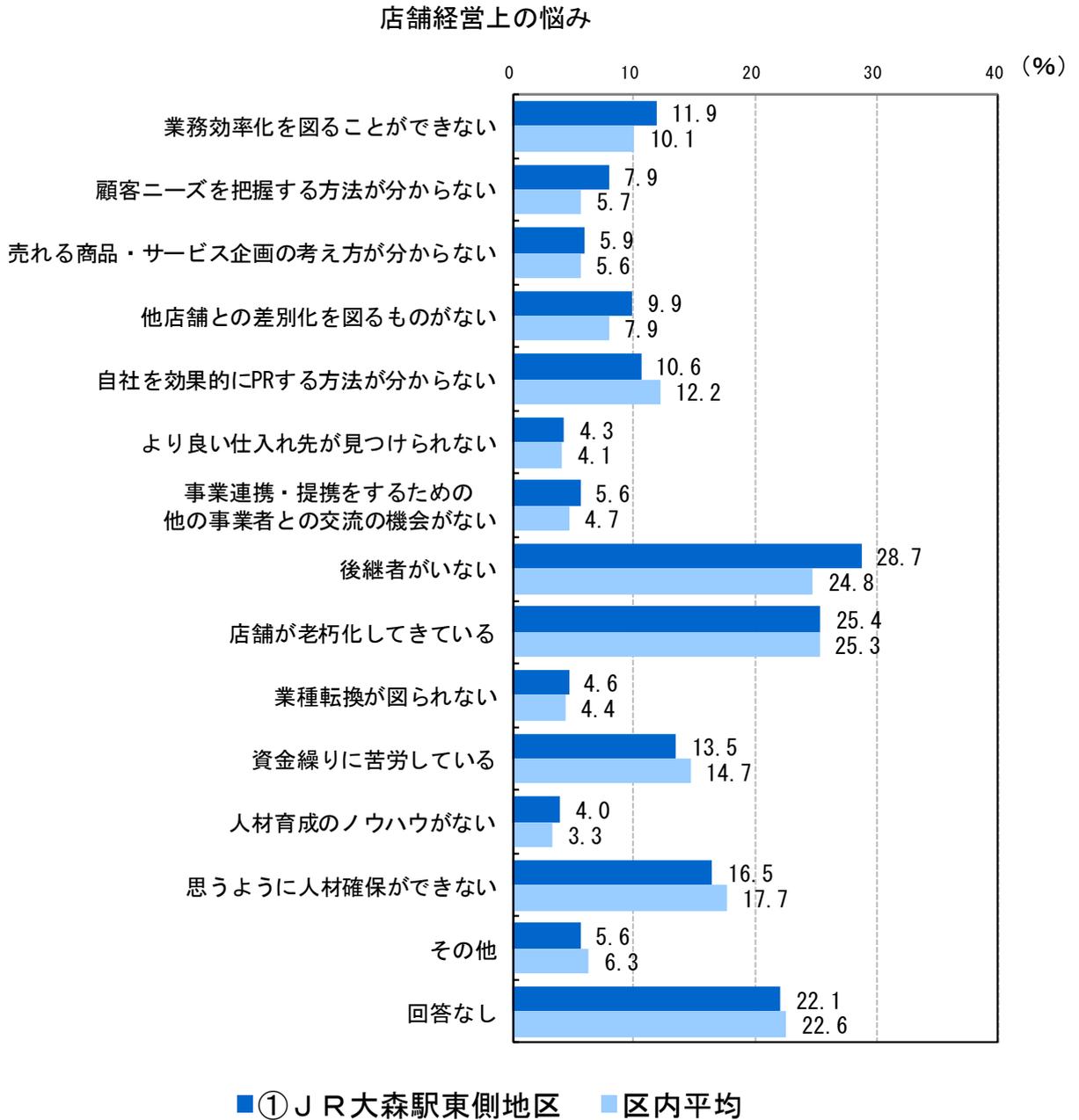
■コミュニティビジネスへのニーズ（個店調査アンケート 問7の地域別集計）

- ・区内平均と比べ、「まちづくり・地域活性化の支援」「地域情報の発信」ニーズが相対的に低く、「高齢者支援」のニーズが、相対的に高い。



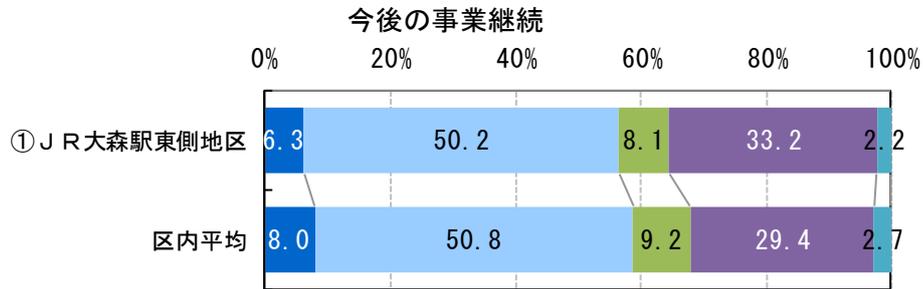
■店舗経営上の悩み（個店調査アンケート 問8の地域別集計）

・区内平均と比べ、「後継者がいない」「多店舗との差別化を図るものがない」という悩みの割合が相対的に高く、「自社を効果的にPRする方法が分からない」という悩みの割合が相対的に低い。

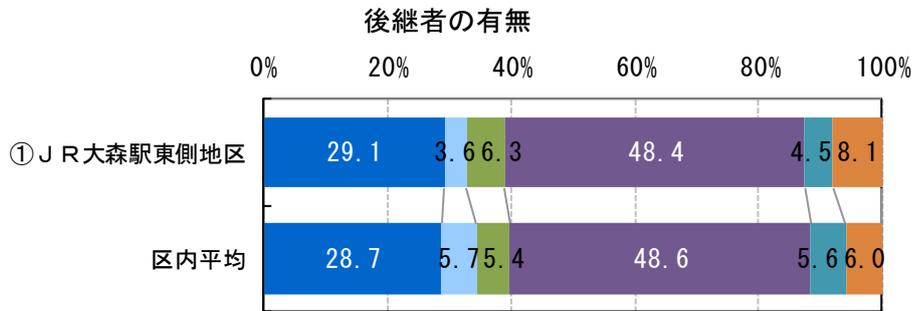


■後継者の有無と今後の事業継続（個店調査アンケート 問15の地域別集計）

- ・区内平均に比べて「事業規模の拡大を予定」と回答した割合が低い。
- ・また後継者がいる店舗は区内平均に比べると若干高い。

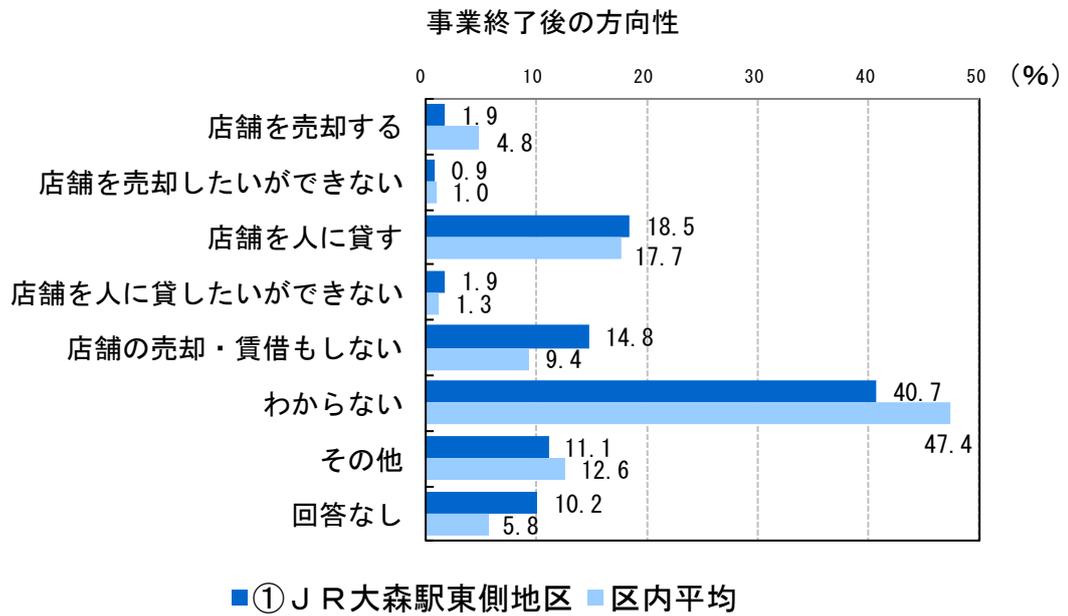


- 事業規模の拡大を予定
- 事業規模の縮小を予定
- 回答なし
- 同程度の事業規模で継続を予定
- わからない



- 後継者がいる
- 後継者(親族)を探している
- 後継者(親族以外)を探している
- 事業の継続はしない(自分の代で店を閉じる)
- その他
- 回答なし

- ・自分の代で店舗を閉める店のうち、「店舗を人に貸す」店は2割弱と区内平均より若干高い。「店舗の売却・賃借もしない」の割合も区内平均よりも若干高い。



■ 地域の特徴・強み（個店調査アンケート 問18の地域別集計）

・ 地域の特徴・強みとして「名所・旧跡（神社仏閣、街道、発祥の地、由緒あるもの等）」「文化・歴史（祭り、神輿、神楽、踊り、太鼓等）」地域のイベント(季節毎の祭り、朝市・夜市・物産市、フリーマーケット)」を挙げる割合が高い。ただし、いずれも区内平均程度にとどまっている。

