
神奈川県／代表的駅商圈の成長性特徴ポジショニング分析
街は、人口の集中度と動きで特徴が表れる。

出店マーケティングを主業務とする株式会社ワズ(東京都渋谷区)は、GIS(地図情報システム)を活用し神奈川県代表的駅商圈の成長性に関する商圈特徴を発表しました。

【分析結果概要】

●人口成長性の高い駅商圈特徴は、来街者が多く住民が動いている街

- ・成長性の高い駅の特徴
 1. 昼間人口、商業人口など来街者が多い駅
例) 横浜、海老名、新横浜
 2. 居住者が入れ替わり新陳代謝している駅
共同住宅・借家世帯、20代1人世帯、5年未満居住人口が多い
例) 武蔵小杉、溝の口
- ・成長性が低い駅の特徴
 - ・居住者が定着し動きが少ない駅
一戸建て・持ち家世帯、高齢者が多い、居住年数が20年以上と長い
例) 上大岡、菊名、中央林間

【分析の背景】

●人口増加はどんな商圈特徴と関係があるか、またその商圈間の位置づけは？

国勢調査2015年の速報値が発表され、初めて全国の人口が減少。また、都心への集中がさらに顕著になりました。出店マーケティングを主業務とする当社は、成長商圈への出店がますます成否を左右する時代となると考え、人口増加は、どんな商圈特徴と関係があるか分析してみました。

対象は、東京と比べ分析事例が少ない神奈川県の代表的駅商圈としました。駅商圈の特徴がその位置づけから理解出来るようにポジショニング分析をしました。

【分析結果】

●駅商圈の特徴は、人口の集中度と動きで特徴付けられる

ポジショニング分析の結果を、散布図としてプロット。(ポジショニングマップ参照)手法として、多くの商圈要素を要約して把握出来る主成分分析を使用しました。

横軸プラスには、人口総数、世帯総数など居住人口の集中度。また、マイナスには昼間人口、商業人口など来街者人口が位置づけられています。

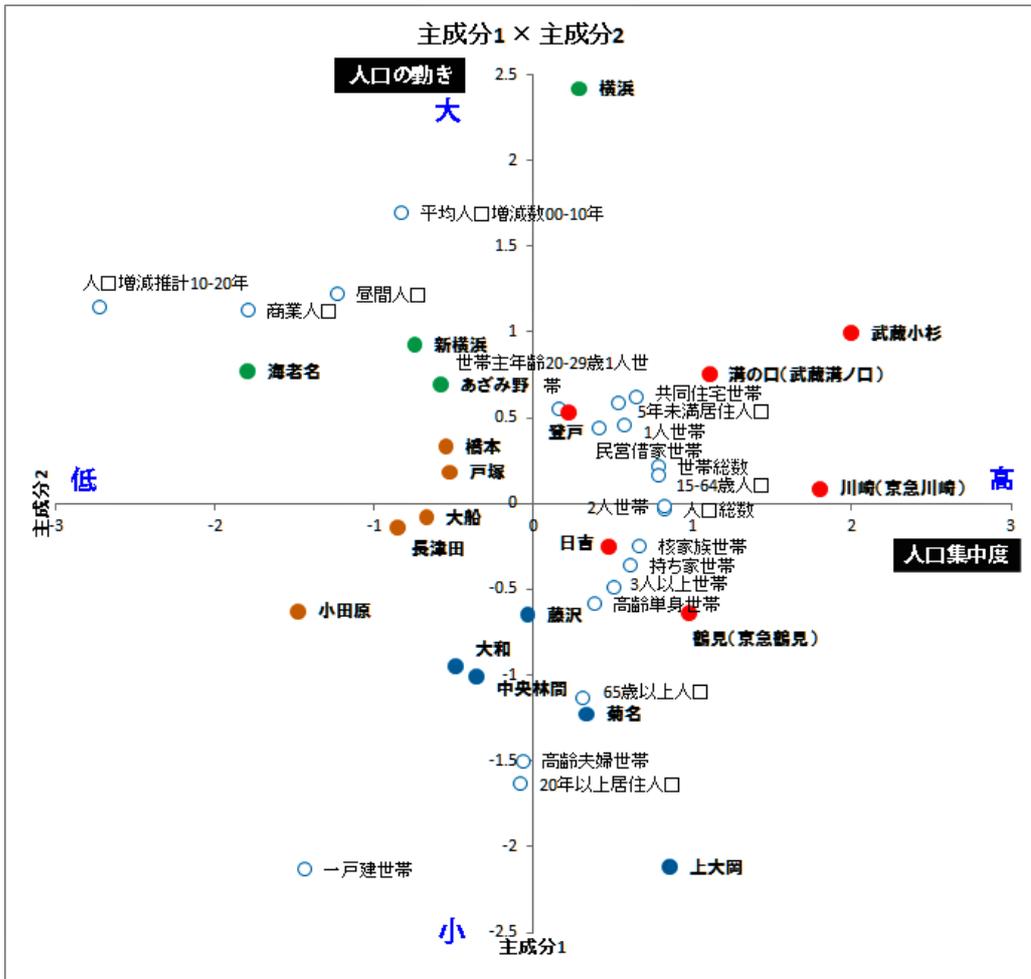
縦軸プラスには、過去10年の平均人口増減数、2020年推計人口から見た2010年からの人口増減数、また居住者の入れ替わりを表す5年未満居住者人口、共同住宅世帯数、民営借家世帯数が位置しています。逆にマイナスは、一戸建て世帯数、20年以上居住人口、高齢夫婦世帯、持ち家世帯などの動きを生まない要素が位置しています。

この結果、横軸は人口集中度、縦軸は人口の動きと読みました。

この座標軸上で、右上は居住者人口が集積し増加、移動も多い武蔵小杉、溝の口。右下は、居住者人口はやや多いものの増加、移動が少ない上大岡、菊名。左下は、人口密度が低く増加移動も少ない小田原。そして、左上は、来街者が多く、しかも人口増加、移動も多い海老名、新横浜、あざみ野という位置づけです。

人口がダイナミックに増えている武蔵小杉、商業、住宅地として落ち着いてきた上大岡、菊名、人口密度が低く居住者の動きも少ない小田原、商業人口が大きく人口も増えている海老名と特徴が表れている結果となりました。

■ ポジショニングマップ



注) 駅の色分けは、クラスター分析による同類型を表します。

【分析活用】

●特徴を活かした店舗戦略やコンセプト開発に効果

駅商圈を2軸上にプロットし、位置を読み込むと街の特徴がハッキリしてきます。この特徴や位置づけを基準に、出店や既存店の改善戦略を行えば、その戦略の成功確率は格段に高まっていくはずです。また、商圈特徴を活かす店舗のコンセプトワークにも活用されています。

【分析仕様】

- ・ 駅商圈 : 駅中心徒歩約15分、半径1km圏
- ・ データ : 2010年の国勢調査データを主に昼間人口、商業人口
- ・ 分析手段 : GIS (地図情報システム) 500mメッシュデータ集計
- ・ 分析方法 : 主成分分析 (変数間の相関関係からデータを要約していく手法)

【お問い合わせ先】

株式会社ワズ

住所〒150-0047 東京都渋谷区神山町10-4-308

tel : 03-6804-9835 web サイト : <http://www.wonds.co.jp> mail : info@wonds.co.jp