

# 中心市街地の 買い物環境の復元

中村伊吹、宮本尚澄、三浦智也、藤浦知希

名古屋経済大学 経済学部  
地域課題の可視化ゼミナール

## ❖ 研究目的

- 中心市街地における日常生活空間に注目する！

人口高齢化や自家乗用車の普及による  
都市構造の変化



既成の中心市街地が**空洞化**



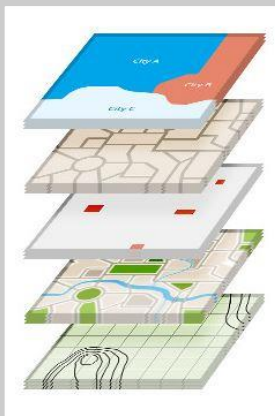
「高山の駅前市街地における  
空洞化は？特に買い物利便は  
どのような状態か？」

## ❖ 分析手法

- 1980年代・2000年代・2020年代の買い物環境を「可視化」する！



小売店を住宅地図  
より観察。利用者  
の分布を重ね合わ  
せることで、**買い  
物環境をデジタル  
地図に再現！**



評価  
検討

### 対象とする小売店

衣・食・住 ⇒ 全て対象○

○日常／非日常×

○生活必需品／贅沢嗜好品×

# ❖ 先行研究の整理

## 1. 地方都市とは？

地方中枢都市圏とは、三大都市圏以外の地方圏における県庁所在市や人口30万人以上の都市といった地方中核都市と社会的、経済的に一体性を有する地域を指す。〔国土交通省〕

## 2. 中心市街地の課題

居住者の高齢化、地域を担うべき層の転出によって中心市街地の機能面での空洞化が進行している。〔中出（2010）〕

中心市街地の空洞化の要因は、人口構成の変化、周辺市街地での大規模ショッピングセンター開業、商店街来街者の減少の3つである。〔藤塚（2007）〕

## 3. 社会的弱者への影響

急速な都市構造の変化は、周辺に暮らす車などを持たない高齢者の生活環境に大きな影響を与えている。〔中村、渡辺（2014）〕

流通機能や交通網の弱体化とともに、食料品等の日常の買い物が困難な状況に置かれる買い物難民が増加し、その数が700万人程度と言われている。〔佐藤、山口（2015）〕

## 4. フードデザート問題とまちづくり

FDsが社会問題である理由は、高齢者が健康を損ねた場合、介護問題に直結するからである。介護に必要な経済的・社会的負担を少なくするためには、健康を損ねるリスクを少なくすることが望まれる。〔浅川、岩間、田中、駒木（2016）〕

多数の買い物手段および買い物先組み合わせの選択肢を増やすことが、栄養摂取を高めることに寄与する。〔石井、田中（2017）〕

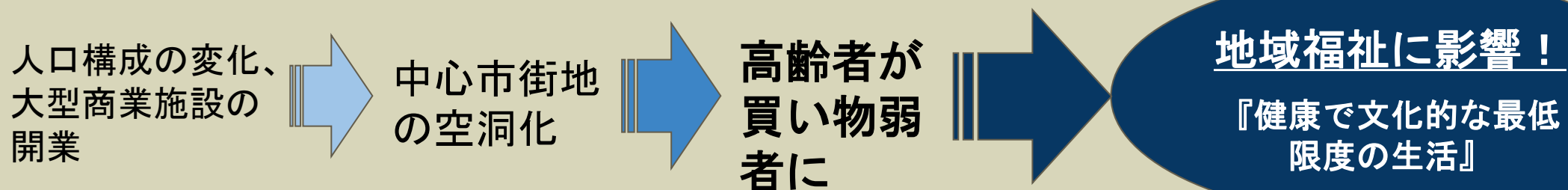


### ※ 海外ではどうか…？

ベトナムでは買い物難民やFDs問題に関する先行研究がない。日本との文化的差異が影響か？ 市街地であっても高齢者が家族と暮らすのが一般的で、高齢者の買い物困難が社会問題化していないと考えられる！ 〔ダン、ホァン〕



### ※ 研究意義についてまとめると…



# ❖ 地域概観：高山観光について

高山市街地といえば…

## ● 高山観光の発展

乗鞍スカイライン  
高山祭屋台会館  
飛騨民俗村・飛騨  
の里

観光資源の整備  
(S40年代)

+

「ディスカバ  
ージャパン」

全国プロモーション  
(1970年～)



住民主導の保全運動の成果



三町が「伝統的建造物  
群保存地区」に選定  
(1979年)

参考： 高山市の観光振興の歴史 ([https://www.city.takayama.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/004/030/shiryou7.pdf](https://www.city.takayama.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/004/030/shiryou7.pdf))

## ● インバウンド獲得の取組み

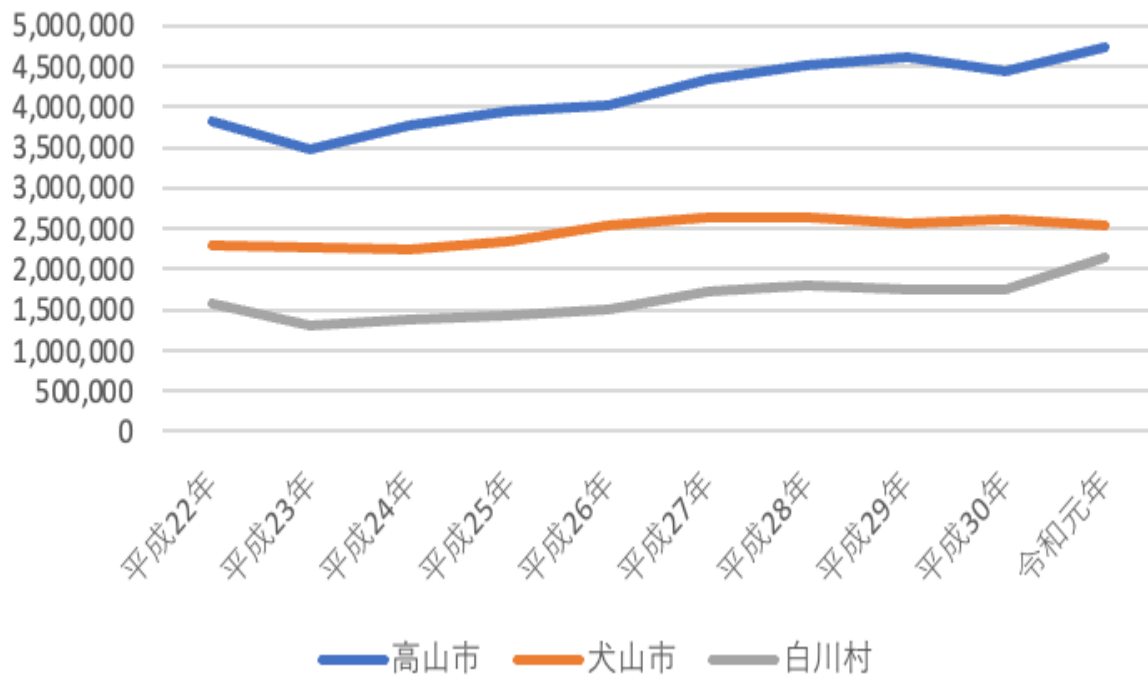


1986年の**国際観光都市宣言**がきっかけ。台湾やタイへのプロモーションの強化＋市の受入体制レベルの高さ

中華航空や台湾の旅行エージェントなどに対して高山祭をプロモーションし、アジアからの観光客を誘致した。

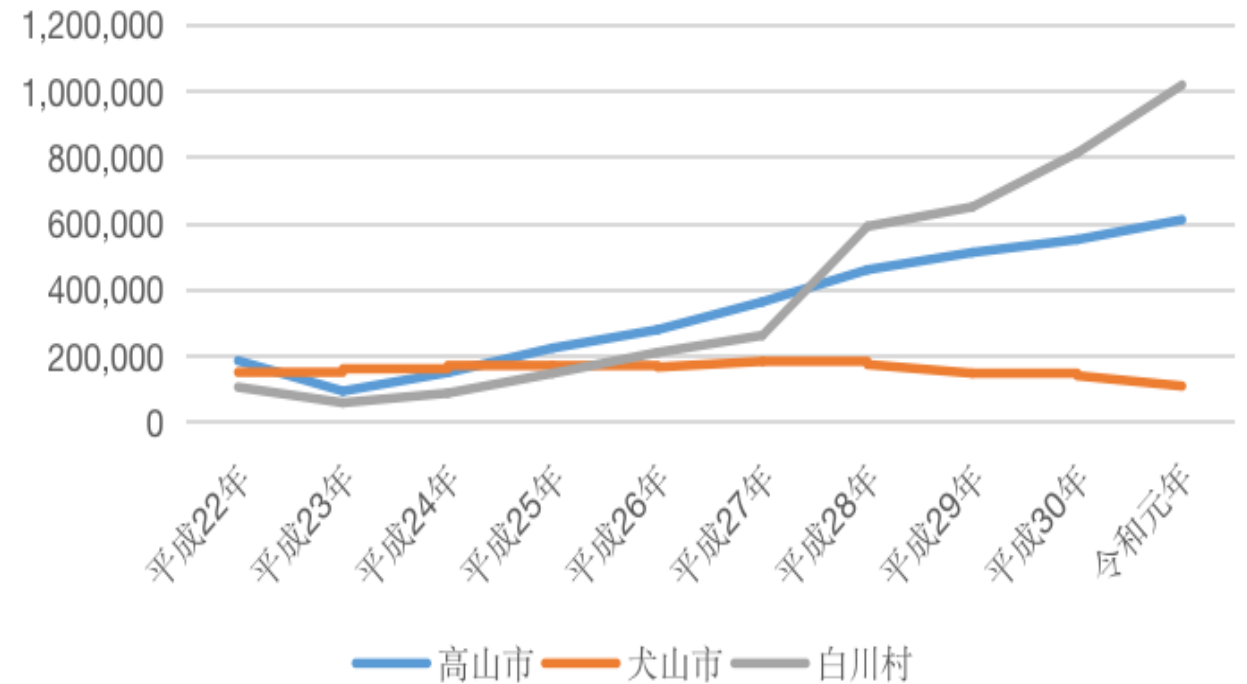
参考： まちかつ (<https://machi.smrj.go.jp/machi/public/example/180425takayama03.html>)

観光入込客数



データ出所： 高山市観光統計、犬山市観光統計、白川村観光統計

外国人観光入込客数（宿泊）



（注）白川村の外国人観光客数のみ日帰りのデータ

## □ Research Question

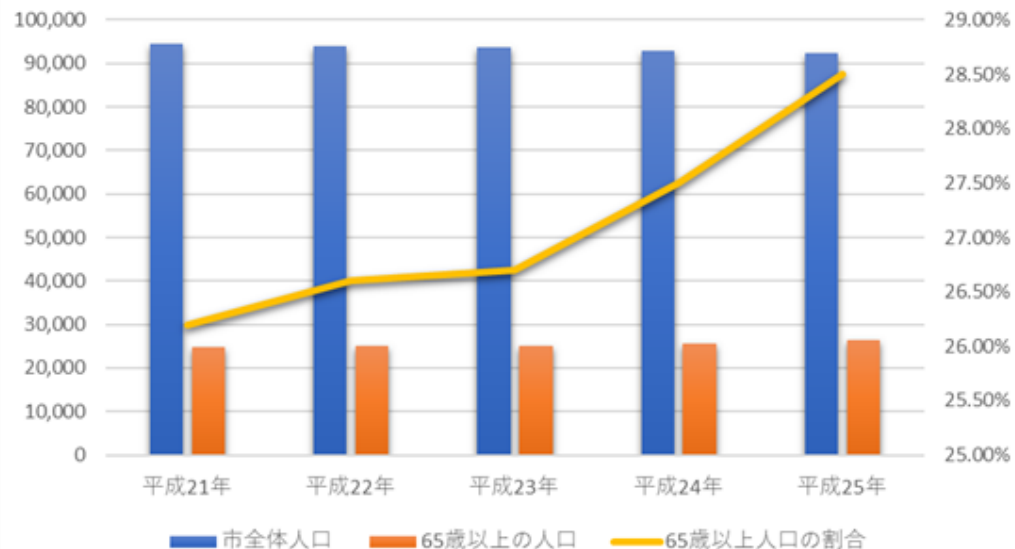
観光業が盛況で高齢化社会の問題点が表面化していないようだが、観光エリアにおける地域住民の生活環境はどうなっているだろうか？

# ❖ 人口推移と中心市街地の現況

総人口 97,023人 2000年 (H12) ➡ 86,905人 2020年 (R2)

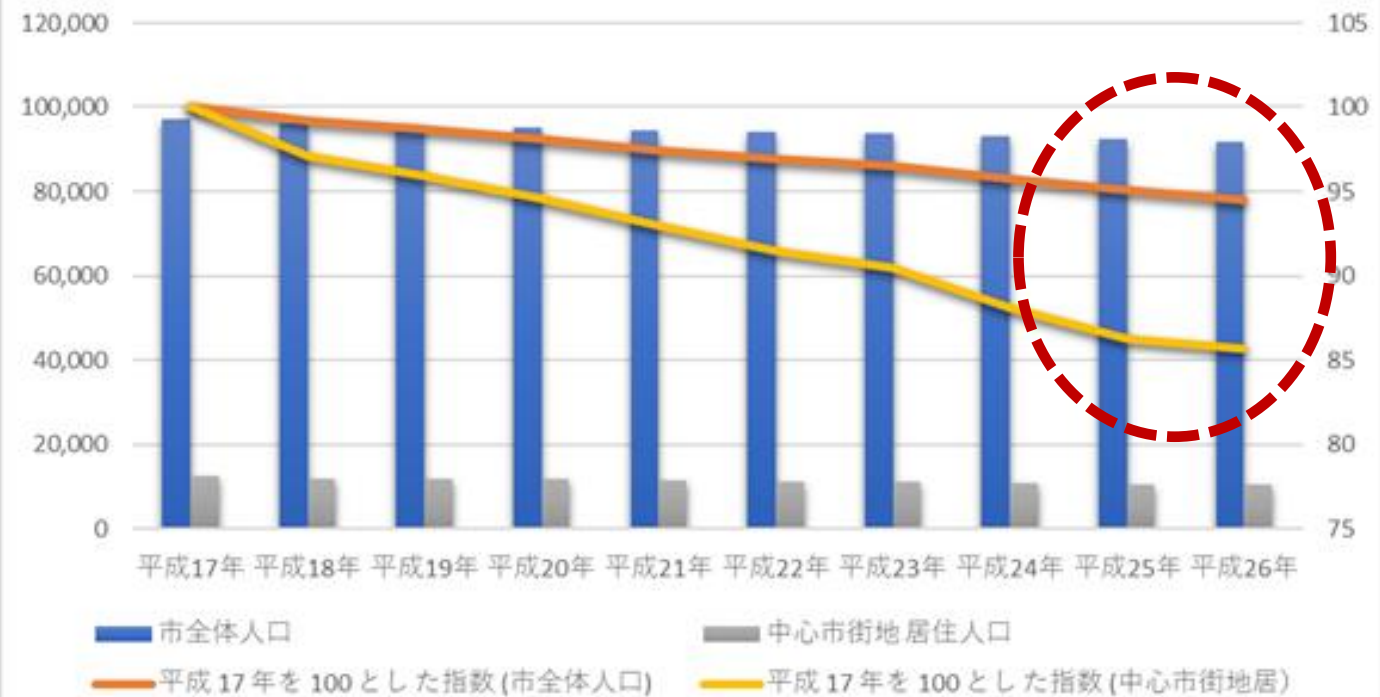
高齢化率 15.2% 1990年 (H2) ➡ 30.9% 2015年 (H27)

高山市の高齢化率



データ出所： 住民基本台帳

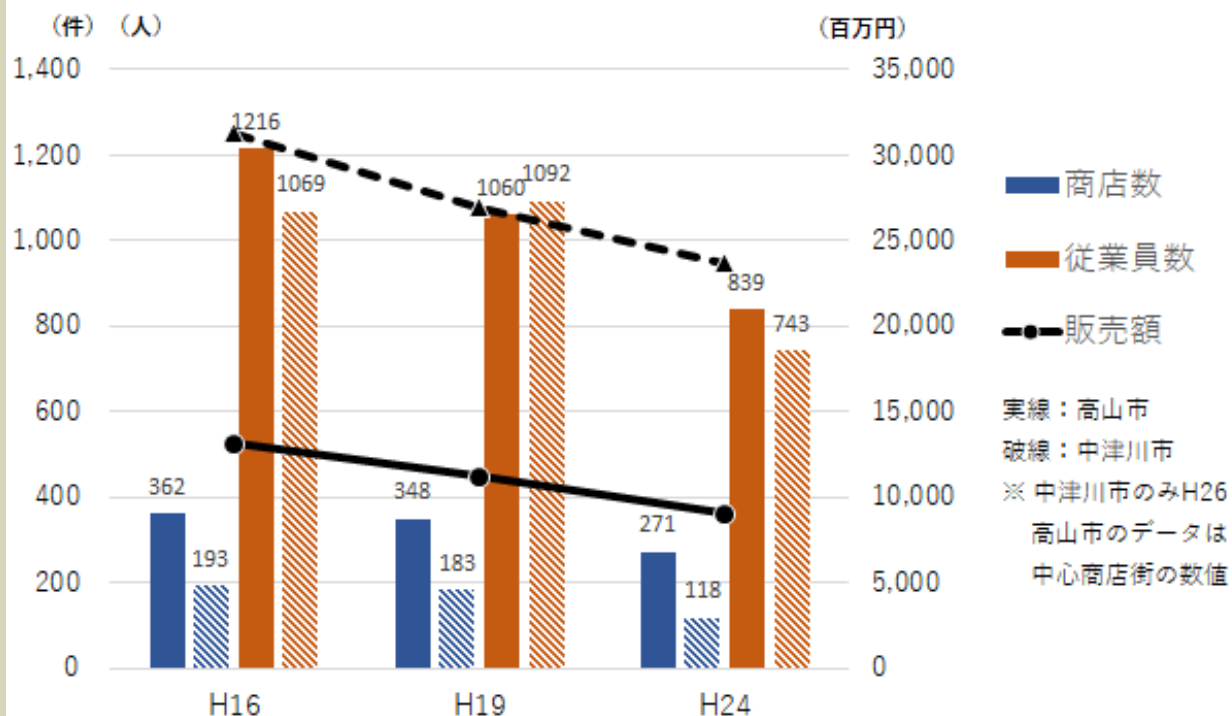
全市と中心市街地の人口の推移



データ出所： 高山市中心市街地活性化基本計画

2005年から2014年までの10年間で市全体人口が約95%まで減少しているのに対し、中心市街地のそれは約85%まで減っており、中心市街地での人口減少が著しい。

中心市街地の商店数、従業員数、販売額の推移



データ出所： 高山市中心市街地活性化基本計画、中津川市中心市街地活性化基本計画

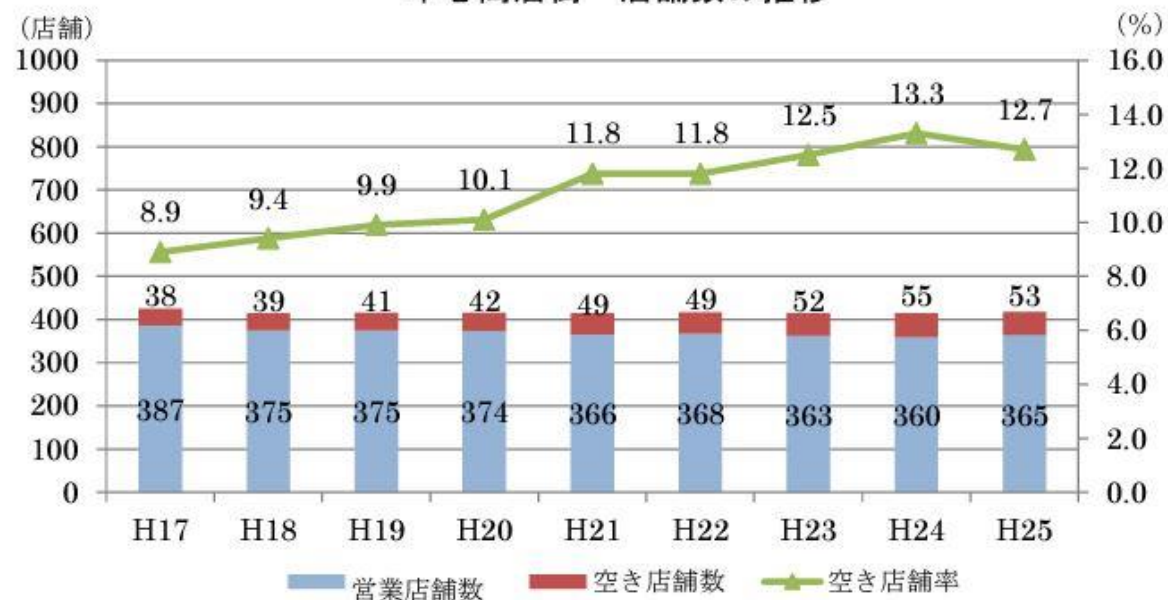
商店数、従業員数、販売額が、2004年(H16)以降に減少傾向にあり、中心市街地が急速に縮小している。

高山市中心市街地の小売店は、店舗数は多いが従業員数や年間販売額といった事業規模が中津川市と比較して小さいのが特徴。

高山市の中心商店街（中心市街地内の商店街形成区域）では、営業店舗数が減少する一方で空き店舗数が増加している。

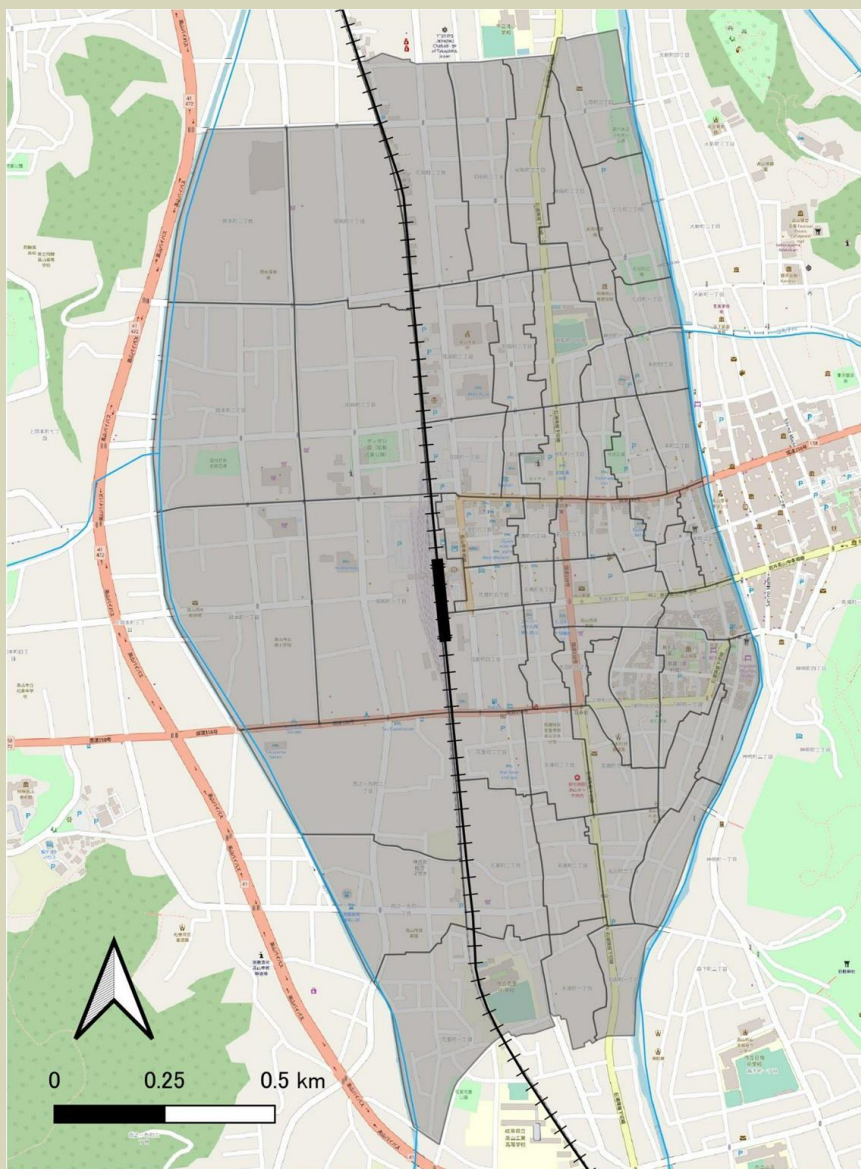
県内で計画認定を受ける中津川市や大垣市でも営業店舗数は減少傾向。ただ、空き店舗数は横ばいで推移している。大垣市では空き店舗のものの業種は日用品や衣料品店が全体の半数を占める。

中心商店街 店舗数の推移



データ出所： 高山市中心市街地活性化基本計画

# ❖ 対象エリアと分析データ



## → 地元住民の声

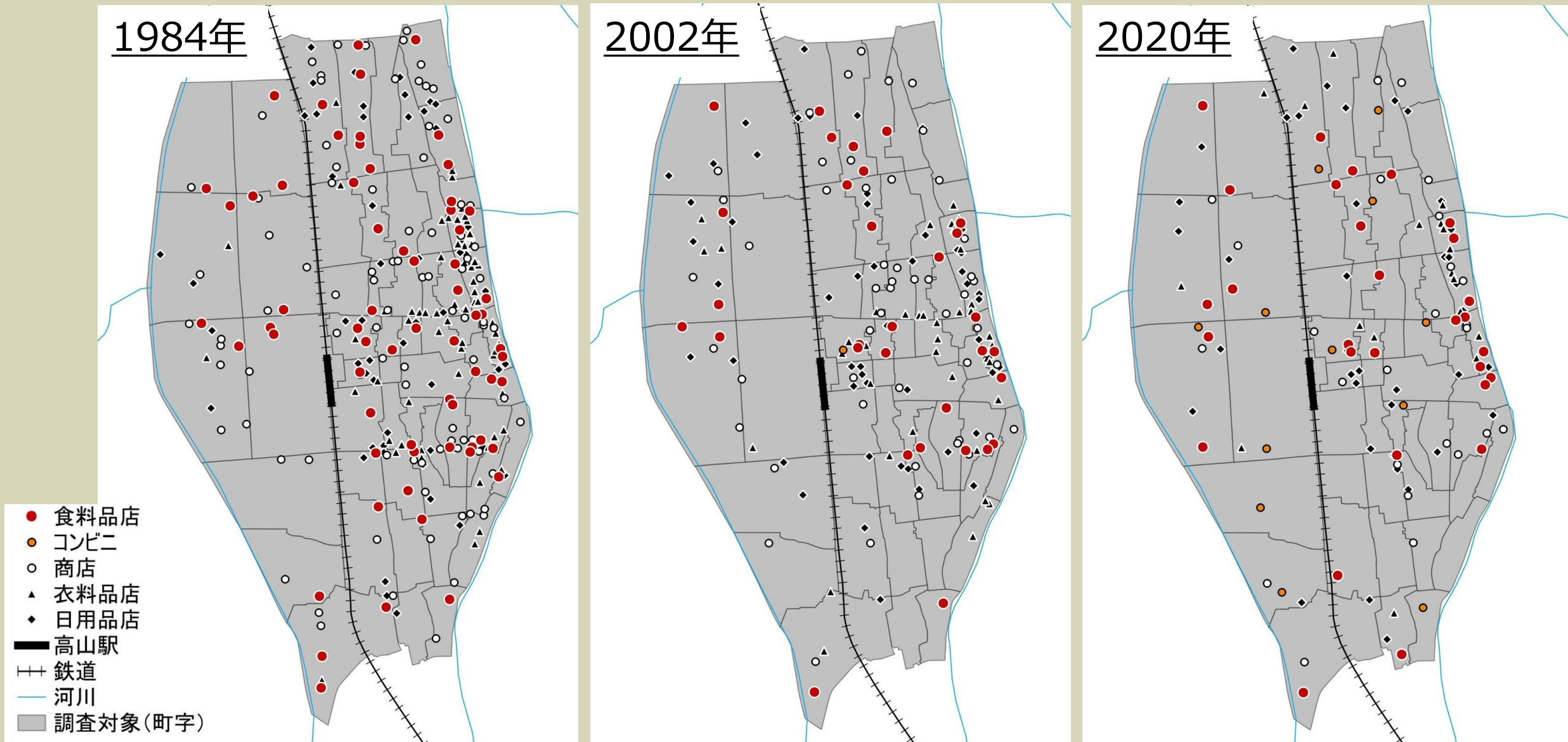
かつては本町商店街や国分寺どおり商店街など賑わっていたが、1988年頃より徐々に生活拠点が駅西エリアに移っていった。高山バイパスができた影響で大型スーパーが建つようになり、農地を郊外に移転し、住宅地や商業施設に変わっていった。

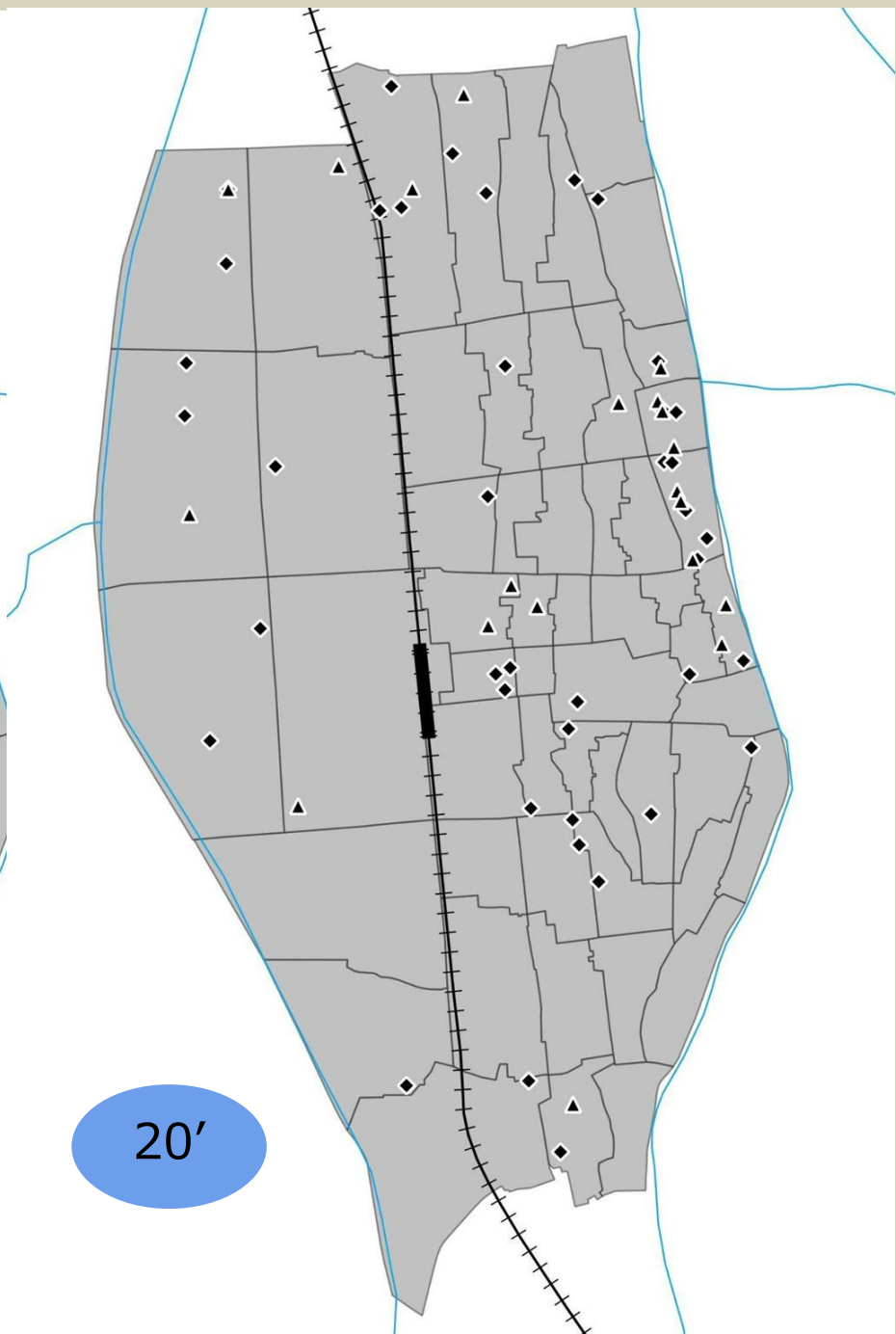
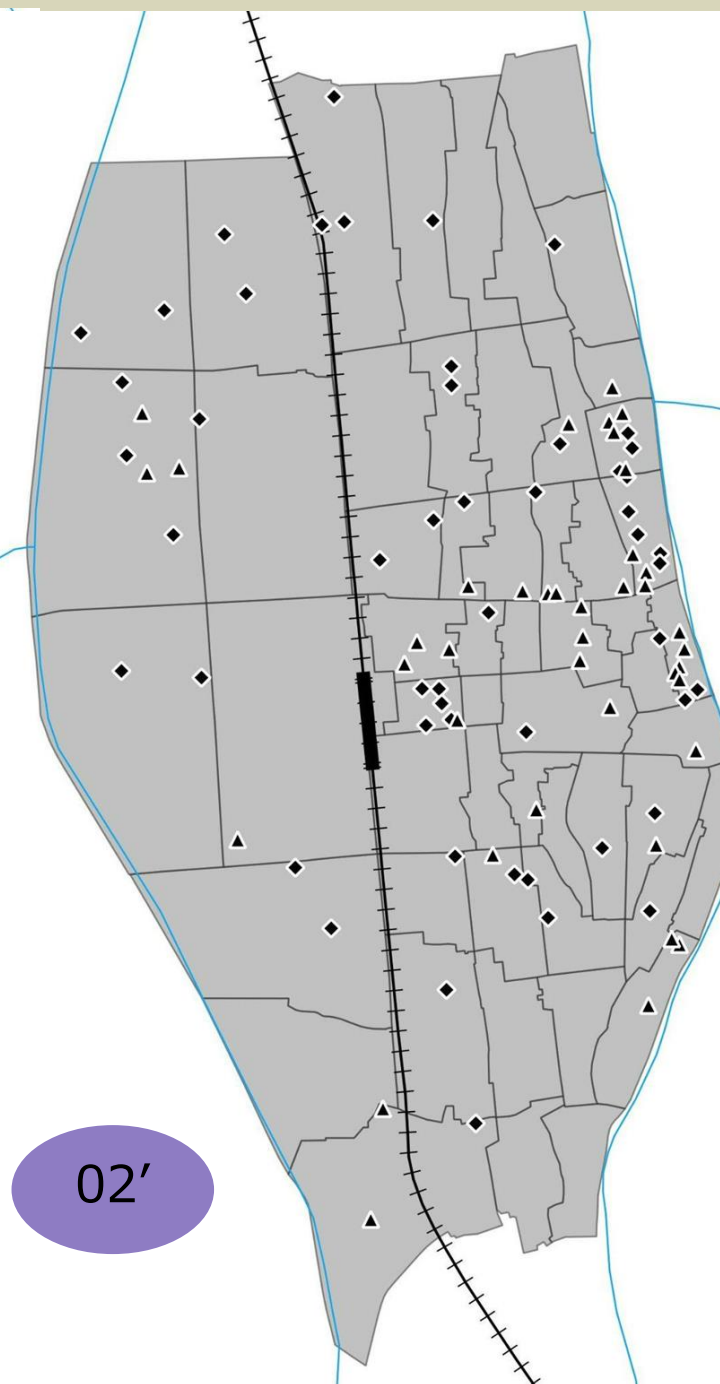
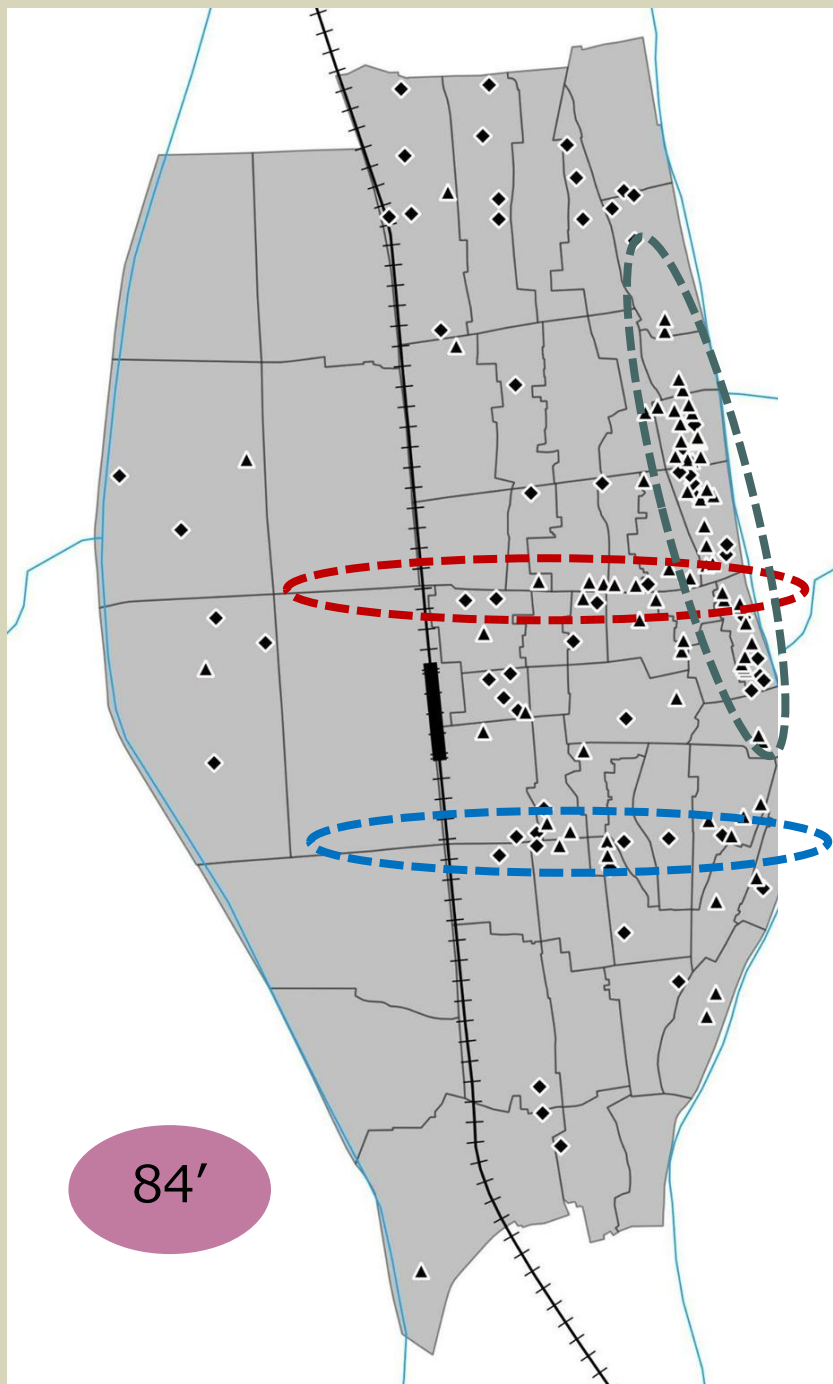
その頃より駅東エリアでは空き家が目立つようになり、住民の高齢化がすすんでいる。南小学校の児童数は、80年代では駅東が全児童の60～70%を占めていたが、現在は20%程度で、逆に駅西エリアが80%近くを占めるようになった。  
(みなみまちづくり協議会 関係者)

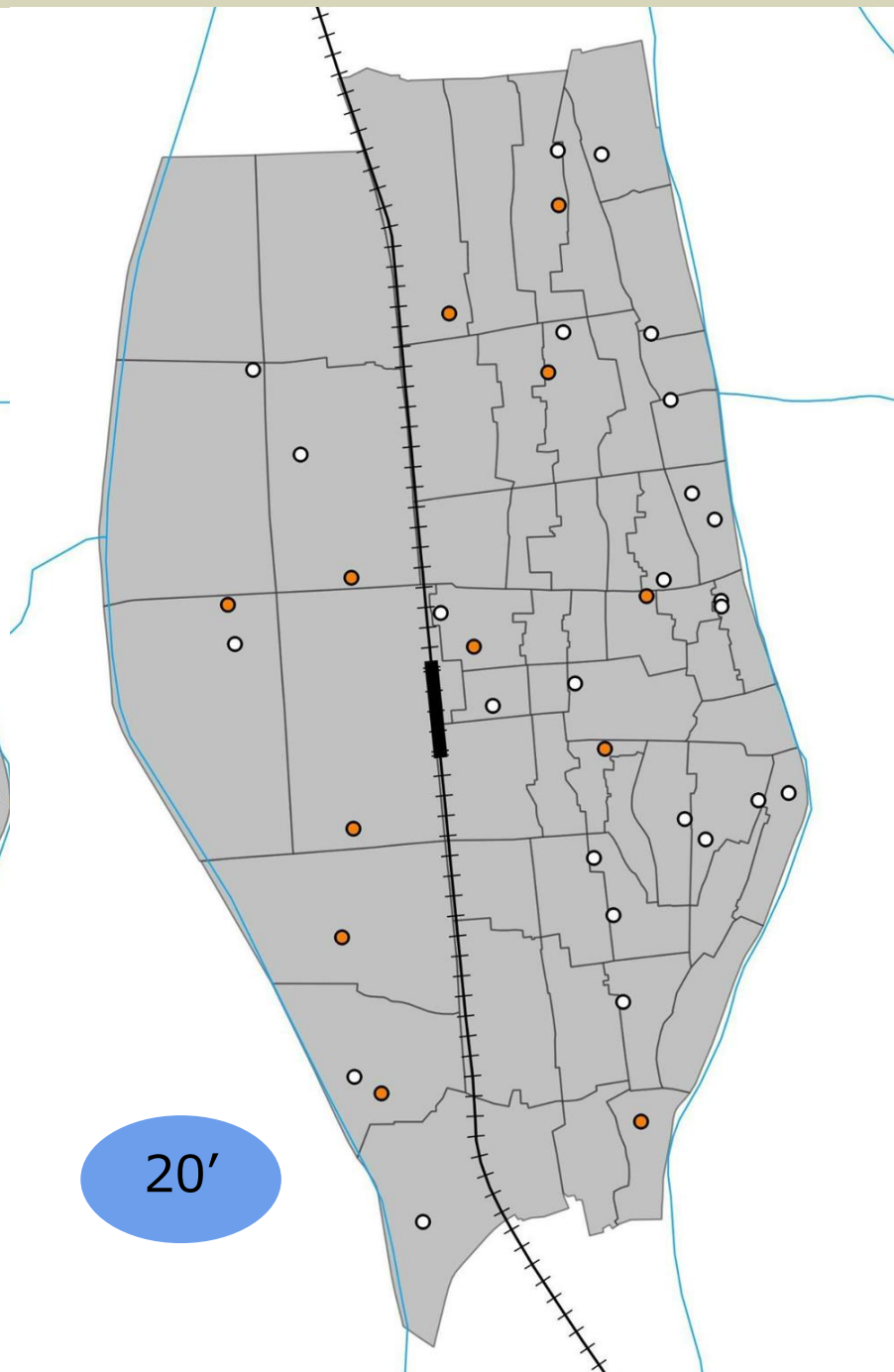
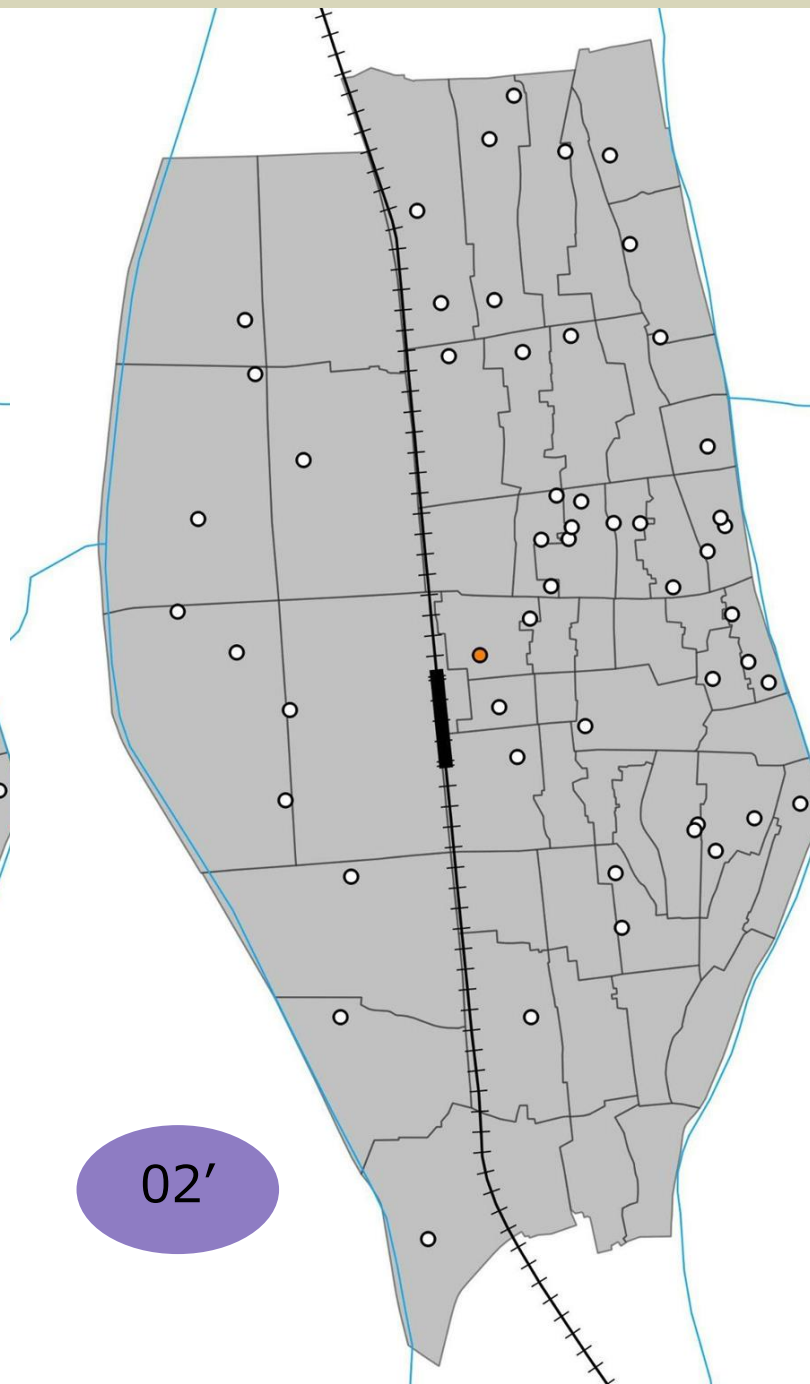
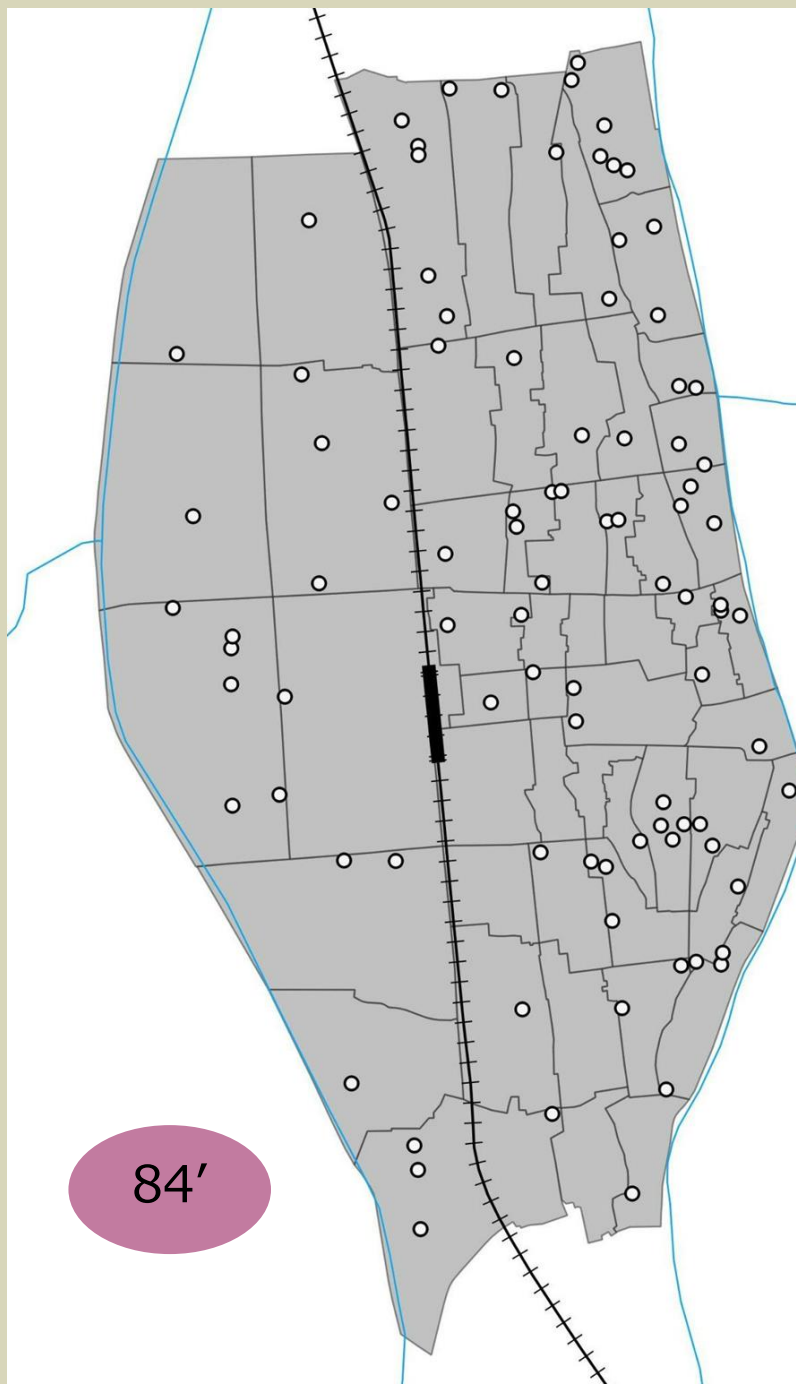
## → 小売店カテゴリー

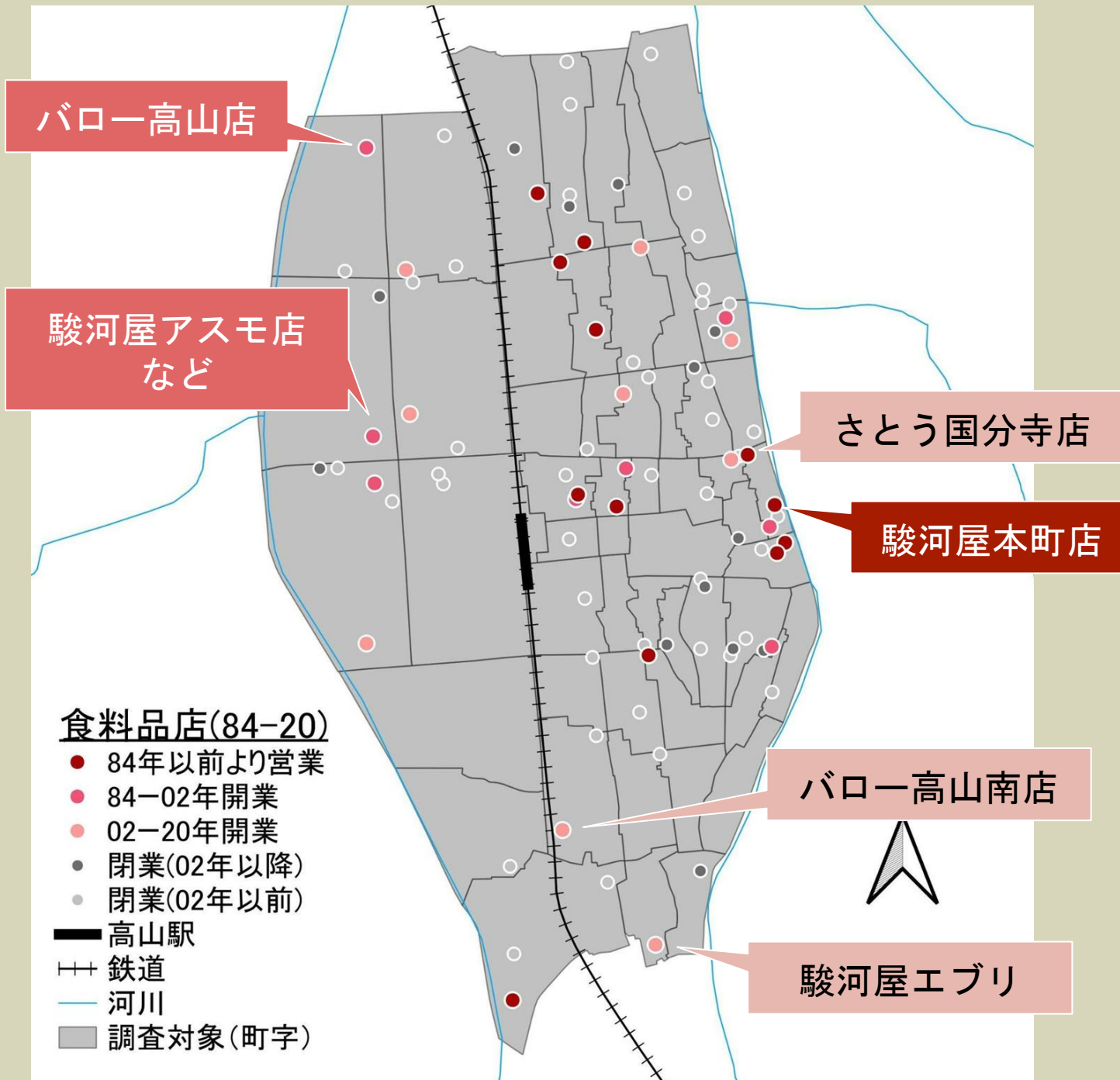
1.	食料品店	スーパー、精肉店、八百屋、魚屋、米穀店、とうふ、パン屋
2.	コンビニ	コンビニエンスストア
3.	商店	商店、酒屋、たばこ屋
4.	衣料品店	洋品店、婦人服、紳士服、靴・鞆、呉服、肌着
5.	日用品店	ホームセンター、電気店、薬局、化粧品、書店

# ❖ 小売店分布の変遷（1984 - 2002 - 2020年）









- 1984年から大幅な店舗数の減少、減少傾向にエリア間での差異なし。
- 2002年に営業が確認できた駅東エリアの食品店のいくつかが2020年には閉店（駿河屋八軒町店など）。
- 84年より続く食料品店は地元スーパー業者の駿河屋本町店と主に精肉店。（くわえて、写真の惣菜店？）

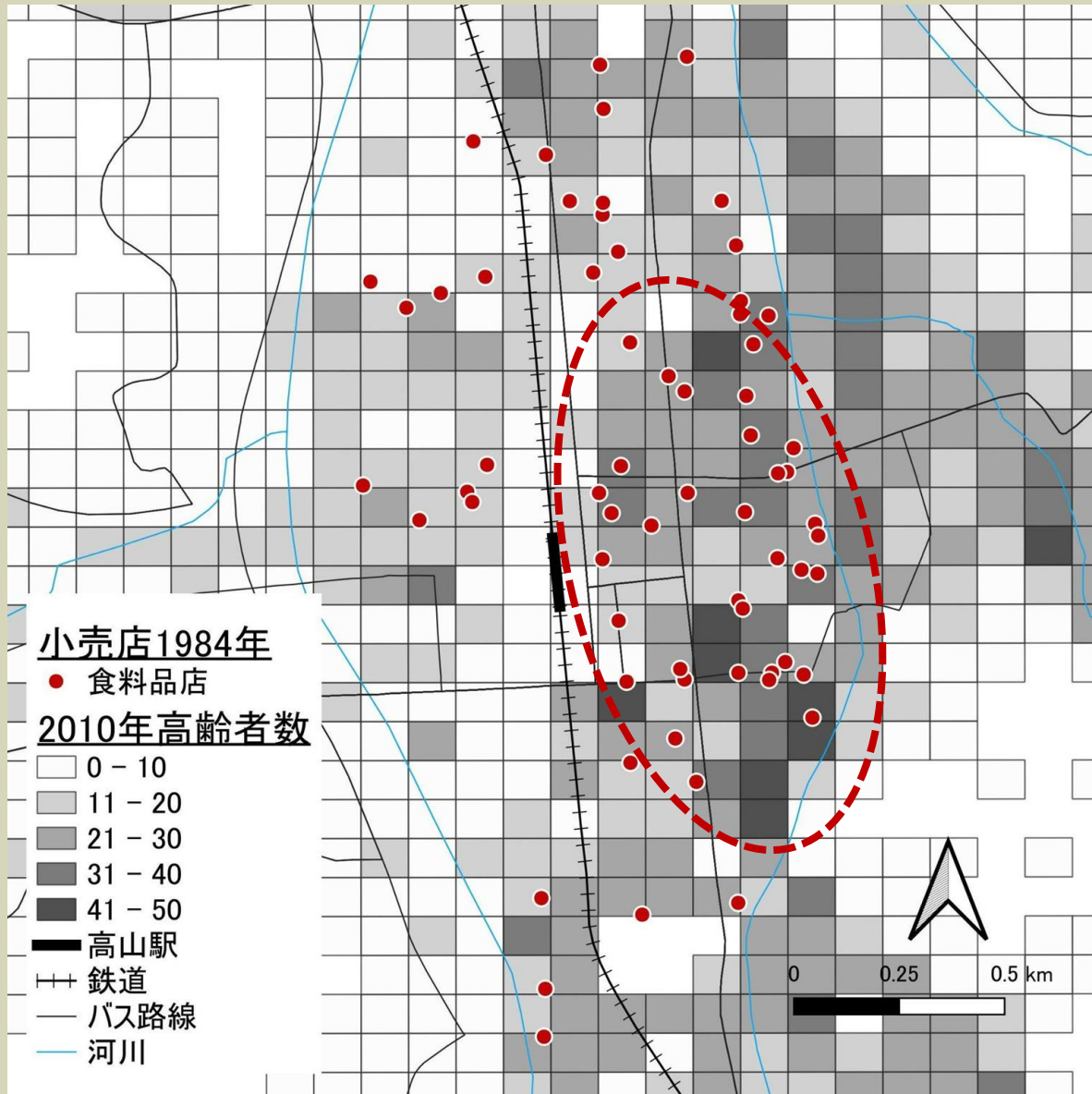


- バロー高山店や駿河屋アスモ店など、2002年までに駅西エリアを中心にスーパーマーケットが営業開始。
- 駅南エリアで2002～2020年に大型スーパーが開業。



**出店規制の緩和（2000年の大規模小売店舗法の廃止）**

## ❖ 過去の買い物環境（84' の食料品店 × 高齢者人口）

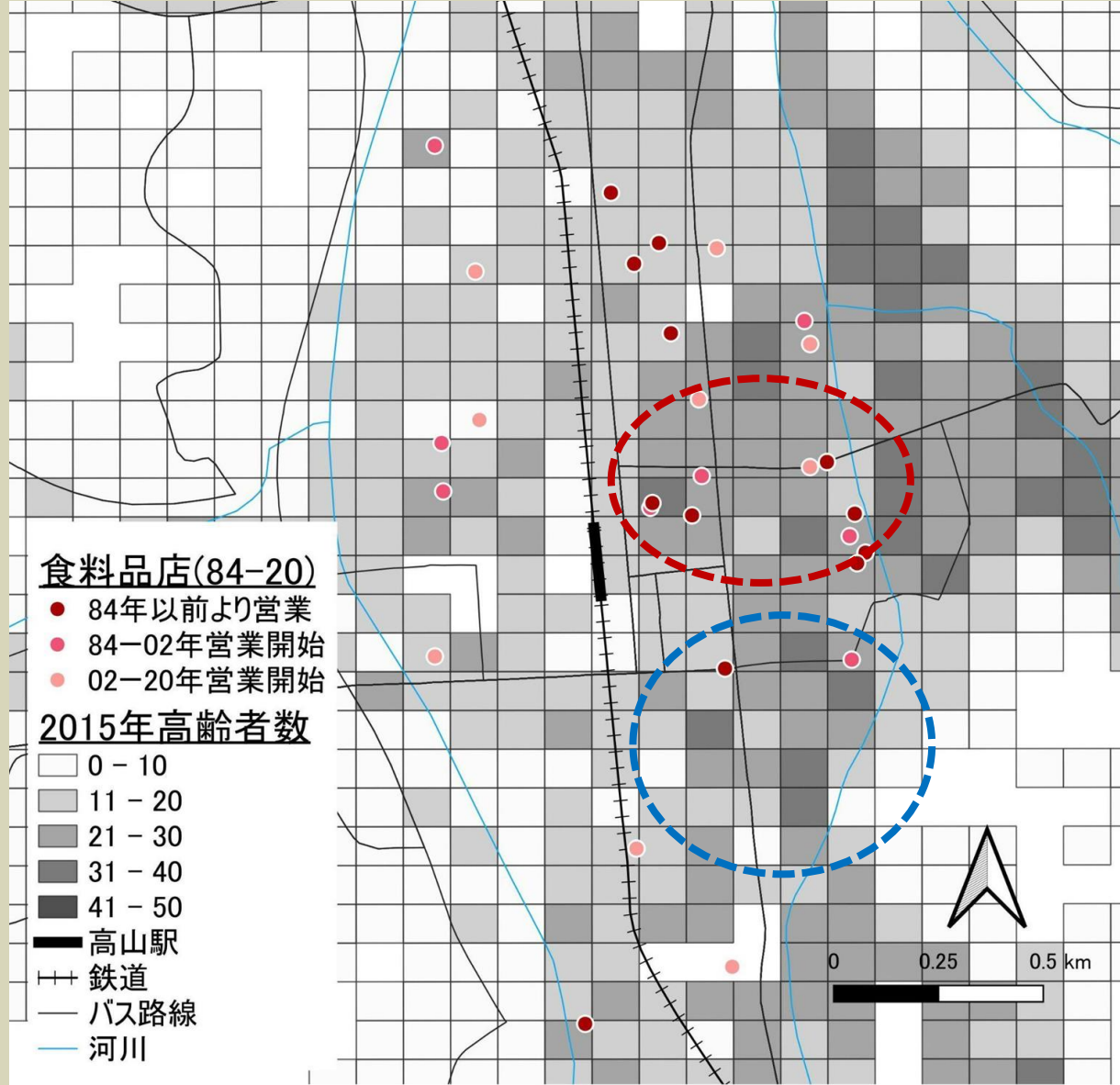


データ出所： 地域・交通データ研究所（平成22年簡易100mメッシュ人口データ）

（もし高齢者の集住エリアが2010年と同じなら…）

- 食料品店の分布と高齢者の分布は空間的に相関
- 駅東エリアでの買い物環境が充実
- 近隣での食料品買い出しが可能であり、**フードデザートとは無縁の買い物環境**にある

## ❖ 現在の買い物環境（食料品店の増減×高齢者人口）



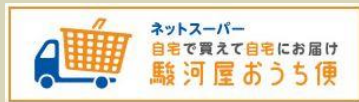
- 駿河屋本町店が営業継続しており、さらには、ファミリーストアさとう国分寺店が2020年6月より開業
- 中心市街地の比較的近隣で、**生鮮食品へのアクセス可能**
- 高山陣屋の南側付近（八軒町2丁目）の高齢者にとっては、**スーパーまで少し遠いか**

## ❖ まとめ：中心市街地の買い物環境について

- 小売店舗数は2000年代になり激減。周辺域での大型ショッピングセンター出店が影響している。商店に代わりコンビニエンスストアが増加。
- 衣料・日用品に関しては必要最低限の店舗集積が中心市街地に残る一方、単一食品を扱う食料品店の減少が著しい。
- 駅前と本町をつなぐ東西筋（国分寺通・八軒町通）での店舗減少が目立つ。
- 過去の買い物環境は、高齢者の集住エリアに小売店も集積し理想的な環境。
- 食料品店が減り不便さは増したが、コンビニの台頭や新たな販売形態などあり、フードデザート問題が顕在化しているとは一概に言えない。



移動スーパー「とくし丸」のブランドで事業化。桐生店と食彩館からの配送で中心市街の担当エリアを分担。平日に4日の営業。



エブリ東山店から車で15分圏内が配達エリア。旧市街もほぼ毎日のペースで配達中。

- 将来的には、駅南エリアでの高齢者の買い物難民化の可能性がある。

# ❖ まとめ：買い物環境改善のためのアイデア！

## 直接的な改善策

1. IT環境を整えることで交通弱者を**情報強者に育成！**  
(情報検索や安否確認のデバイス供給、配達サービスアプリの使い方講座)
2. 生活必需品は町内会などの**コミュニティ単位で団体一括発注！**
3. 高齢者の健康維持のためにも**アクティブな買い物行動を助長！**  
(スーパーへ直通シャトルバス、出先無人販売所、非観光な朝市協働開催)
4. 公的支援による**利益非追求型の商店の開業！**  
(地域ニーズ対応を目的とする高齢者による後期高齢者の支援の福祉事業)

## 間接的な改善策

5. 街の荒廃を防ぐための**空き家対策を推奨！** ← 建物の所有権など明確化
6. 地方版ウーバーイーツなど**新サービスの雇用確保！** ← 高山での起業を促進

## ❖ 参考文献・資料

- 浅川達人・岩間信之・田中耕市・駒木伸比古「地方都市におけるフードデザート問題―都市・農村混在地域における実証研究―」『日本都市社会学会年報』34, 2016年
- 石井秀明・田中耕市「高齢者の買い物行動と食品摂取への影響」『日本地理学会春季学術大会要旨集』, 2017年
- 国土交通省 用語解説ページ (<https://www.mlit.go.jp/yougo/j-t2.html>, 最終アクセス日: 2021年10月17日)
- 佐藤遼・山口淳「「買い物難民」発生の原因分析を踏まえた解決方策に関する考察」『経営情報学会全国研究発表大会要旨集』, 2015年
- 中出文平「中心市街地の高齢化と空洞化」『日本不動産学会誌』23巻4号, 2010年
- 中村みず季・渡辺理絵「フードデザートマップを用いた後期高齢者の買い物環境―鶴岡市中心部DID地区を対象として」『地理空間』7巻1号, 2014年
- 藤塚吉浩「地方都市中心市街地の空洞化とまちづくり」『日本地理学会発表要旨集』, 2007年

# ご清聴ありがとうございました



名古屋経済大学

地域課題の可視化（地域政策）ゼミ一同