

高岡市中心商店街における店舗構成の変容 と商店経営者の経営意欲

12210066坂林侑紀

研究背景

○高度経済成長期以降、多くの地方都市において中心商店街は、地域住民の日常的な購買活動のみならず、交流や情報発信の場として重要な役割を担ってきた

→しかし、モータリゼーションの進展、消費者行動の変化、郊外への大型施設の進展により衰退化(五十嵐1996;高田・吉田2017)



商店街の変容を長期間にわたる
構造的な変化として捉える必要がある

論文構成

I はじめに

研究背景, 既存研究の整理, 研究目的

II 研究方法

研究方法の整理, 地域概要

III 調査結果

1. 店舗構成図の経年変化
2. 聞き取り調査の結果

IV 考察

V おわりに

先行研究

○五十嵐(1996)

富山市中心商店街の構造変化を空間的な側面から明らかにし、小売店の経営者意識について考察から中心商店街内で生じる格差について指摘した



経営者の属性をより細分化し、経営意欲、商店街に対する意識との関連性を見出す必要がある

先行研究

○難波田(2006)

都市の産業動向と関連付けて中心商業地の変容を明らかにするとともに、店舗構成の変容の過程と要因を明らかにした

→非商店化の過程と要因を明らかにした研究は少ない



衰退の現状を明らかにするためには、店舗構成の詳細な経年変化と周辺地域の動向を解明する必要がある

研究目的

年代ごとの店舗構成の変容と経営者の属性を細分化し、経営意欲と交え考察した研究は少ない



富山県高岡市の中心商店街を対象として、商店街の店舗構成と地域社会の変容を明らかにするとともに、商店経営者の経営意欲との関連性について検討することを目的とする

先行研究

○岩井・松井(2022)

商店経営者が重視する客層に着目しながら、店舗の維持・存続に関する意識を明らかにした

→店舗経営の維持という商業地理的な観点から観光地化や客層について考察した研究は少ない



店舗の存続に加えて、客層の変化に対しても考察する必要がある

研究方法

○高岡市の概要と商業環境を整理

○1975年、1990年、2000年、2024年の高岡中心商店街の店舗構成図を作成し土地利用の経年変化を整理

○商店経営者に対する聞き取り調査

富山県高岡市の中心商店街

→衰退化が進行しつつも、百貨店を核とした商業集積や中心市街地再編の歴史を有し、郊外型商業施設の立地拡大など大きな商業環境の変化を経験してきた

行政の動き

○大規模小売店舗法(大店法)
中心市街地の商店街を保全するために大型店の出店を規制する法

→車社会化の進行、消費者のライフスタイルの多様化により店舗調整が限界を迎えるようになる

○1995年に地方分権推進法が制定され、国がもっている決定権が地方に移り、中心市街地の活性化にも取り入れられる

同時期には規制緩和推進計画によって大店法が見直し対象に

→高岡市の郊外大型店立地が緩和された

行政の現状

○都市機能の郊外拡散による全国的な中心市街地の空洞化を受け、まちづくり三法が改正、国は中心市街地に都市機能を集約させるコンパクトシティの推進を打ち出す

→高岡市も高岡市中心市街地活性化基本計画を4期まで打ち出し様々な政策からコンパクトシティを目指す

○高岡市都市計画マスタープラン(平成30年)

中心商店街を都市機能誘導区域の中核とし、新幹線開業効果を利用した商店街の来場者数増加、活性化を目指す

行政の動き

○まちづくり三法の施行で地域の実情に沿ったまちづくりに

→大店法に代わり大規模小売店舗立地法(大店立地法)が制定、量的な制限ではなく生活環境の保持を目的とした社会的規制に



1990年代後半～、用途地域の見直しや地区計画の改定により、郊外型店舗の立地が可能に

→高岡市の都市計画行政は「中心地集中型」から「多核型都市構造」へと方針を転換

商店街と商業の郊外化

○2008年 東海北陸自動車道が全線開通

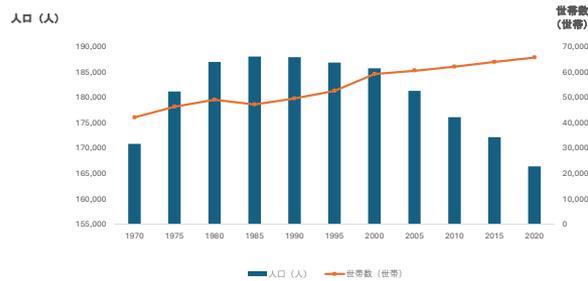
→富山県全域に隣接県を取り込む広域商圏ができ、北陸自動車道との結節点となる高岡エリアはその中心機能を担うこととなる

→モーターゼーションが進行するも高岡中心商店街には目立った駐車場は見られずほとんどが月極駐車場

○2015年 北陸新幹線が開業 イオンモール高岡北側に新高岡駅

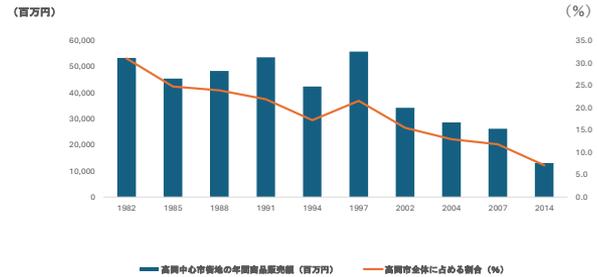
→2020年長らく高岡駅前に存在した最高路線価地点が新高岡駅北側に移る

高岡市の人口・世帯数の推移



国勢調査より作成

中心市街地における年間商品販売額の推移



商業統計表より作成

地域概要

○高岡駅北側の商店街群、商店街全域はアーケード街となっている

○御旅屋通り商店街にある御旅屋セリオは中心商店街のシンボルとなっている

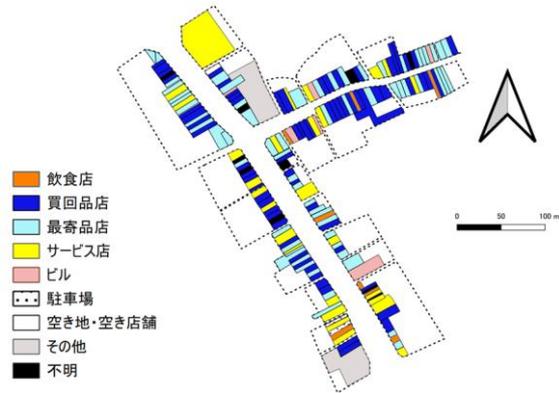


中央商店街と大型店の動向



年	出来事
1965年	丸大百貨店開店
1971年	ユニー開店
1972年	いとほん開店
1976年	ダイエー開店
1983年	ジャスコ高岡開店
1986年	丸大百貨店閉店
1988年	いとほん閉店
1994年	ユニー閉店
	御旅屋セリオ開店
1999年	ダイエー閉店
2002年	イオン高岡開店
2009年	ジャスコ高岡閉店
2019年	イオン高岡増床 大和高岡店閉店

店舗構成図(1975年)



住宅地図より作成

店舗構成図(1975年)

1975年		
	区画数	構成比 (%)
飲食店	8	4.3
買回品店	69	36.7
最寄品店	63	33.5
サービス店	27	14.4
住宅	0	0.0
ビル	6	3.2
駐車場	2	1.1
空き地	1	0.5
その他	2	1.1
不明	10	5.3
合計	188	100.0

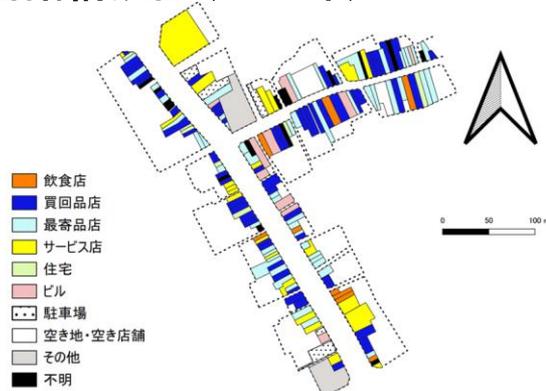
○買回品店と最寄品店の小売店が全体の7割を占める

→呉服店、靴屋等が多い

○1965年に「丸大百貨店」、1971年に「ユニー」、1972年に「いとはん」の大型店がそれぞれ駅前に開店

住宅地図より作成

店舗構成図(1990年)



住宅地図より作成

店舗構成図(1990年)

1990年		
	区画数	構成比 (%)
飲食店	9	4.8
買回品店	58	31.2
最寄品店	54	29.0
サービス店	23	12.4
住宅	7	3.8
ビル	10	5.4
駐車場	5	2.7
空き地	2	1.1
その他	2	1.1
不明	16	8.6
合計	186	100.0

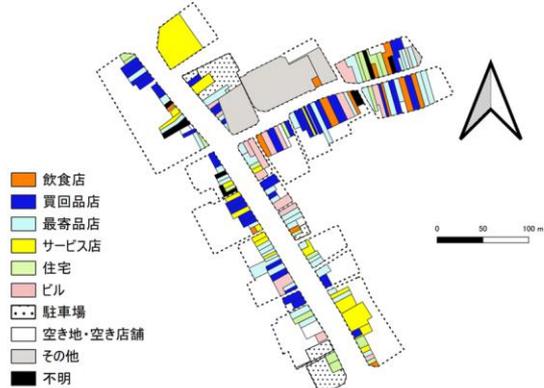
○一部店舗が減少し住宅や駐車場に変貌する

○1976年に「ダイエー」、1983年に「ジャスコ高岡店」がそれぞれ高岡駅南側に開店

→大型駐車場をもつ大型店との立地間競争が激化

住宅地図より作成

店舗構成図(2000年)



住宅地図より作成

店舗構成図(2000年)

2000年		
区画数	構成比 (%)	
飲食店	13	7.6
買回品店	38	22.2
最寄品店	47	27.5
サービス店	19	11.1
住宅	18	10.5
ビル	15	8.8
駐車場	5	2.9
空き地	4	2.3
その他	5	2.9
不明	7	4.1
合計	171	100.0

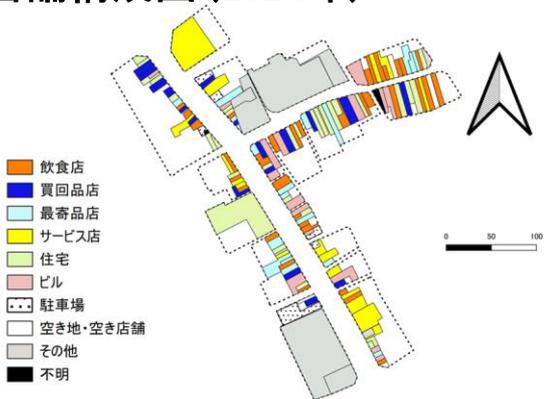
○呉服店含め買回品店が大幅に減少

○1993年高岡駅南側に「高岡サティ」が開店

○1994年にキータナントを富山県最大の百貨店「大和高岡店」とする「御旅屋セリオ」がオープン

住宅地図より作成

店舗構成図(2024年)



住宅地図・現地調査より作成

店舗構成図(2024年)

2024年		
区画数	構成比 (%)	
飲食店	35	22.4
買回品店	18	11.5
最寄品店	20	12.8
サービス店	17	10.9
住宅	30	19.2
ビル	16	10.3
駐車場	6	3.8
空き地	4	2.6
その他	8	5.1
不明	2	1.3
合計	156	100.0

○小売店の割合が減少し、飲食店・住宅の割合が増加

○2002年高岡駅南郊2kmの位置に富山県内最大規模の天型店「イオン高岡SC」が開店

○2019年御旅屋セリオ1階にサテライトショップを残し大和高岡店が閉店

住宅地図・現地調査より作成

商店街の店舗比較

中心商店街における店舗の継続営業状況

	1990年		2000年		2024年	
	区画数	割合(%)	区画数	割合(%)	区画数	割合(%)
総店舗数	144		117		90	
前年と比較	106	73.6	91	77.8	41	45.6
1975と比較			77	65.8	31	34.4

中心商店街内のアパレル店舗の推移

	小売店舗数	アパレル店舗数	割合(%)
1975年	132	53	40.2
1990年	112	41	36.6
2000年	85	27	31.8
2024年	38	12	31.6

総店舗数=(飲食店数+買回品店数+農畜品店数+サービス店数)

小売店舗数=(買回品店数+農畜品店数)

住宅地図・現地調査より作成

○総店舗数が大幅に減少しているだけでなく、店舗の入れ替わりが激しい
○アパレル店舗は特に減少傾向が顕著である

→郊外店の影響もあり、商業的に不安定な場所であるといえる

聞き取り調査結果 抜粋

○高岡市商店街連盟会長

・飲食店を経営する人は比較的若い
・商店街内のイベントが来客数増加につながるの飲食店のみ

・大仏エリアをはじめインバウンド客が増加している

○御旅屋通商店街振興組合理事長

・小売店が商店街に新規参入することは難しい

・商店街全体を盛り上げようという姿勢の経営者は少ない

・アパレル店舗の減少要因は客層の変化が大きい

・1970年代をピークとし、郊外型商業施設の影響で商店街が衰退

商店経営者の属性と意欲

業種	年齢	開業年	出身	後継者	経営形態	経営意欲	備考
1 飲食店	30代	コロナ以降	県外	なし	テナント	無難に続けていく	空き店舗を安く貸し出してもらった
2 飲食店	60代	1970年代	地元	あり	自己所有	意欲的に続けていく	県内出身の固定客が多い
3 飲食店	40代	2010年代	県内	なし	テナント	意欲的に続けていく	—
4 飲食店	40代	コロナ以降	県内	不明	テナント	意欲的に続けていく	駅前に空き店舗があると空き店舗を探した
5 飲食店	50代	2000年代	県外	不明	テナント	—	—
6 飲食店	30代	コロナ以降	県外	なし	テナント	無難に続けていく	条件がよく現在の場所を選んだ
7 小売店(買回品店)	70代	1980年代	地元	なし	自己所有	やめることも考えている	—
8 小売店(買回品店)	60代	1990年代	県内	なし	テナント	無難に続けていく	地元固定客の隙間的な需要で継続
9 小売店(買回品店)	40代	1970年代	地元	なし	自己所有	意欲的に続けていく	親の代から受け継いで経営
10 小売店(農畜品店)	70代	1950年代	地元	あり	自己所有	無難に続けていく	親の代から受け継いで経営
11 小売店(農畜品店)	60代	1960年代	地元	なし	自己所有	無難に続けていく	—
12 小売店(農畜品店)	70代	1960年代	地元	なし	自己所有	やめることも考えている	—
13 小売店(農畜品店)	60代	1980年代	県内	なし	自己所有	やめることも考えている	—

飲食店はコロナ禍以降の新規参入が増えている
小売店は自己所有で古くから続ける高齢の方が多い

聞き取り調査結果 抜粋

○飲食店の客層は高岡市外も含めて幅広い一方で、小売店の利用客は地元の昔ながらの固定客が多い

○商店街内のイベントによる来店者の回遊が見込めるのは飲食店に限る

○飲食店経営者は高岡市外出身者が多く、小売店経営者に比べ高岡市という場所に固執しているケースは少ない

○後継者の有無より、業種によって経営意欲の差異が見られる

商店街の現況

○中心市街地の回遊性を高めるためとして市営御旅屋駐車場に午前8時30分から午後5時30分に入庫した方を対象に駐車料金を2時間無料とする社会実験を開始

【期間】2025年4月～2027年3月(2年間)



60代女性「以前は1時間無料で、買い物には少し不便だった」

70代男性「大和が閉店して以来に来た、駐車場の無料は嬉しい」

考察

○商店街活性化と経営意欲の差異

小売店→地域密着型な一方で、経営状況が不信で経営意欲にも低下が見られる

飲食店→店舗存続に意欲的で経営状況も上向きな一方で、地域とのつながりがやや希薄



地域に根差した商店街という姿も失われつつある

考察

○商店街の形態変化

かつては商店街内の商業施設をはじめ、活発な広域型商店街として県内から幅広く利用客が訪れる商店街であった

→バブル崩壊や商業環境の変化によって商圈が縮小し、地元の利用客中心の地域型商店街と姿を変えた(新規参入の飲食店はその限りではない)

郊外型施設の拡大と中心商店街の構造転換については、既存研究においても指摘されている(市川ほか2013;岩井ほか2020)

考察

○経営主体のライフステージにおける位置付け

小売店→経営者の高齢化に伴い、商業環境の変化に対応するための投資や業態転換が困難となるケースが多く、ライフステージ上の制約を受けやすい

飲食店→自らのライフステージの中で挑戦の場として商店街を選択、集客に向けた工夫や新たな顧客層の開拓にも積極的で、商店街を自らの事業展開の場として前向きに評価する

考察

○政策と経営者意識との齟齬

中心地集中 → 多核化 → コンパクト化という行政方針の揺れが、商店街の投資環境と土地利用の不安定化を招いた



商店街を盛り上げるべく行われるイベントの数々も、店舗の直接的な賑わい獲得には寄与せず

これは、既存研究においても同様の傾向が示されている(角谷2015)

課題と反省

○店舗構成の変容と経営者の意識に固執した

→商店利用者や地域住民側の利用実態や意識にも目を向けるべきであった

○あくまで高岡市中心商店街の一例に留まった

→他都市の商店街や既存研究との比較分析を交え、変容をより多角的かつ相対的に位置づけ、一般化可能な視点から捉えることが課題

おわりに

○高岡市中心商店街の変容は、複数の外的要因からなる商業環境の変化とそれに付随した経営者の意識変化という内的要因とが複雑に絡み合って発生した

→商店街内だけで買い物が完結するという役回りを郊外の商業施設に奪われ、広域型商店街から地域型商店街へ構造転換した



地域に根差した活性化事業など政策転換の緻密な検証、外的・内的要因を統合した商店街変容モデルの構築が必要となる

参考文献

五十嵐篤 1996. 富山市における中心商店街の構造変化. 人文地理48 (5) :468-481.
市川康志・櫻川金子・青野謙・藤野・中村陽史・山下清海 2013. 地方小都市における商業の役割と機能—富山県入善町中心市街地を事例に—, 人文地理学研究33, pp.29-66.
齋藤裕太 2019. 商店街の活性化と経営者意識と全労連の役割—富山県を事例に—, 松井圭介 2020. 業績集
松井圭介 2022. 富山市中心商業地における経営者意識の形成過程. E-Journal GE017(1) :60-81.
角谷嘉利 2016. 商店街におけるコーディネーションの分析—飲食店の増加とパル街による変化—, 地理空間10(2) :31-46.
高田輝・吉田麗光 2017. 石川県七尾市一本杉通り商店街における商業活性化策の展開. 地理空間10(2) :86-96
龍塚田麻織 2006. 企業合理化に伴う企業城下町の中心商業地の変容. 地理学評論79(7) :355-372.
財務省広報誌「ファイナンス」—路線編でひもどく資の歴史第44回「富山県高岡市」:
<https://www.mof.go.jp/public/relations/finance/202310/202310n.html> (最終閲覧日:2026年2月20日)
高岡市-第4期高岡市中心市街地活性化基本計画:
<https://www.city.takaoka.toyama.jp/e00h1k1/ehogyokoyoka/2/2/3/1/3962.html> (最終閲覧日:2026年2月20日)
高岡市-都市計画マスタープラン:
https://www.city.takaoka.toyama.jp/gyosei/gyosei/joho/seisaku_keikaku/15/1/7680.html (最終閲覧日:2026年2月20日)
高岡市-立地適正化計画:
https://www.city.takaoka.toyama.jp/gyosei/gyosei/joho/seisaku_keikaku/15/1/6885.html (最終閲覧日:2026年2月20日)