東京学芸大学リポジトリ
Tokyo Gakugei University Repository

静岡県三島市における中心商業地の特徴・変化とその課題

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2021-02-12 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 栗山,泰輔, 塚本,創悟, 中西,壱聖, 牛垣,雄矢 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/2309/166637

東京学芸大学紀要　人文社会科学系Ⅱ　**72**: 93－108，2021.

静岡県三島市における中心商業地の特徴・変化とその課題

栗山　泰輔[*1]・塚本　創悟[*1]・中西　壱聖[*2]・牛垣　雄矢[*3]

地理学分野

（2020年8月24日受理）

要　旨

本研究の対象地域とした三島市の中心商業地のうち，東海道三島宿の宿場町としての歴史をもつ三島大通り商店街は，依然として市内で最大の商業集積を維持している。JR三島駅周辺への商業集積がそれほど進まなかったことや，居住人口が中心商業地やその周辺地域に分布していることが，その背景と考えられる。また個人商店も比較的残っており，宿場町特有の短冊状の地割によって建物やその敷地の間口が狭く，駐車場が設置しづらいことで，チェーン店の進出を阻んでいると考えられる。

三島市の中心商業地で減少が著しい業種は，チェーン店との差別化が難しい業種である。個人商店のうち，オリジナル商品を提供することができる飲食料品小売店や飲食店などでは，売上が比較的よい店舗もみられる。しかし歴史性があり地元の固定客を主な顧客とする個人商店は，観光客などの新規顧客の獲得に消極的な傾向もみられる。一方で観光客を獲得できている店舗は売上がよい傾向があるため，インターネット等を使っていかに新規顧客を獲得するかが課題となる。多くの店舗で経営者が高齢化しているため，行政によるサポートも求められる。

JR三島駅の付近には，日本大学や順天堂大学が立地しており，一定数の大学生が通っているが，駅周辺は駐車場や観光客向けの店舗が多く，大学生にとって魅力的な消費環境ではない。そのためこれらの大学生は，三島市内で消費活動を行う機会が少ない。日本大学から三島大通り商店街へは線路を挟むためにアクセスがしにくく，その中でいかに大学生を取り込むかも三島市における中心商業地の課題といえる。

キーワード：地方都市，中心商業地，大学生，三島大通り，三島市

1．はじめに

1990年代以降，大規模小売店舗法による大規模店に対する規制の緩和やモータリゼーションの進展に伴う郊外型ショッピングセンターの進出，地域経済の衰退や人口減少などにより，地方都市の中心商業地では店舗数が減少していわゆるシャッター街が広がる都市が多い。そのような中，本稿において研究対象とする静岡県三島市の中心商業地のうち，江戸時代は宿場町であった三島大通りでは，比較的シャッターを下ろした店舗が少なく，国内における同規模の都市の中心商業地と比べると，商業衰退の度合いは緩やかのようにみえる。三島市中心商業地の周辺には三嶋大社という地域資源があるだけでなく，JR三島駅には東海道新幹線が停車し，伊豆方面への観光行動の結節点としての役割も担っている。また駅周辺には複数の大学や高等学校が立地するなど，学園町としての性格も有する。

＊1　東京学芸大学 中等教育教員養成課程 社会専攻（184-8501　東京都小金井市貫井北町4-1-1）
＊2　東京学芸大学 初等教育教員養成課程 社会選修（184-8501　東京都小金井市貫井北町4-1-1）
＊3　東京学芸大学 人文科学講座 地理学分野（184-8501　東京都小金井市貫井北町4-1-1）

そこで本研究では，三島市中心商業地の特徴や内部構造の変化，歴史的中心である三島大通りにおける店舗経営の特徴，また三島市の大学に通う大学生の消費行動を通して，三島市における商業空間の特徴を明らかにするとともに，その課題について考察する。

地理学においては，地方都市の中心商業地の実態や課題を考察した研究が蓄積されてきた。例えば中心地の移動や多核化（高野2004，市川ほか2013），モータリゼーションの進展による空間構造の変化（石澤1999），地方都市中心商業地の店舗経営者の意識（五十嵐1996，高橋ほか1996，川瀬ほか1998）や経営維持のための工夫（大石ほか2011，橋本ほか2013，福井ほか2014，福井ほか2015，牛山ほか1991，小野澤ほか2012，新名ほか2008，渡邉ほか2015，田上・牛垣2018，牛垣ほか2020），空き店舗の実態とその活用（難波田2001，大迫2001，若杉2013，福井ほか2016，菊池2016，牛垣ほか2019）などがみられる。

2．三島市の概要

三島市の中心商業地である三島大通りは，少なくとも1180年より前に現在地に鎮座した三嶋大社の門前町として，また江戸時代には東海道の11番目[1]の宿場町として賑わった，歴史ある商業地である。三島市の居住者や三島市内の大学へ通う学生の商圏と考えられる静岡県から東京都にかけての市区町村別の小売販売額を示した図１をみると，三島市は隣接する沼津市と比べてもその規模は小さく，東京都内の各区や神奈川県横浜市西区などと比べても商業規模は小さい。また2015年の国勢調査により三島市の昼夜間人口比率を算出すると0.97で１を下回っており[2]，周辺地域から買い物や通勤などで人を引きつける地域ではない。ただし，JR三島駅は東海道新幹線の停車駅であるとともに，伊豆箱根鉄道駿豆線の起点でもある。街道では下田街道によって下田市とつながっており，伊豆観光における鉄道・バス・自動車交通上の要衝となっている。三嶋大社や伊豆半島ジオパークのジオサイトにも指定された楽寿園など独自の観光資源を有するのみならず，伊豆方面へ向かう観光客が集まる地域でもある。

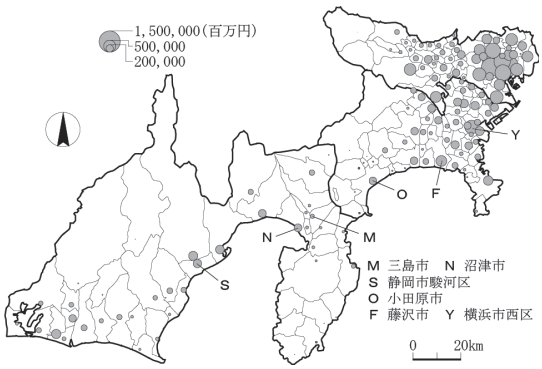

図１　静岡県・神奈川県・東京都における市区町村別の小売販売額（2014年）
（商業統計表により作成）

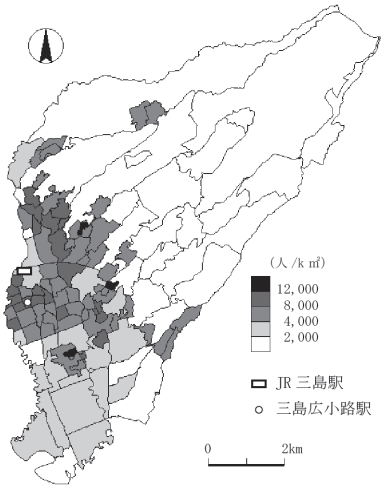

図２　静岡県三島市における町丁目別人口密度（2015年）
（国勢調査により作成）

三島市における商業の空間構造について考察するために，町丁目別の人口密度を示した図２より，三島市内の人口分布についてみる。三島市ではJR三島駅や伊豆箱根鉄道の三島広小路駅に比較的近い中心部に人口が集中している傾向があり，地方都市でみられる郊外への人口の広がりは顕著ではない。中心部に人口が集まる比較的コンパクトな構造といえ，後述する通り中心商業地に当たる三島大通りで店舗の集積がみられるのは，このような人口分布も背景にあると考えられる。また三島市の中心市街地活性化基本計画（任意）では「ガーデンシティ庭園都市みしま・水と緑と花に囲まれた心豊かに暮らせるまちをつくる」を基本テーマの一つとし，源兵衛川の周辺などで親水空間に向けた整備が進められており，写真１のように休日には市民が集う様子もみられる。

写真１　休日に三島市の市民が集う源兵衛川周辺の親水空間
（2019年８月撮影）

３．三島市中心商業地の特徴と内部構造の変化

３．１　分析方法

3章では図3に示す通り，中心商業地をA三島駅南口周辺，B三島駅～三島大通り，C三島大通り，D国道１号線バイパス，E三嶋大社参道の５地区に分け，業種構成や店舗数の変化から三島市中心商業地の内部構造とその変化を分析する。対象とする年代は，新幹線三島駅や国道１号バイパス開通以前に当たる1957年，新幹線三島駅の開業後でかつ国内の自動車保有台数が5,000万台を超える前でモータリゼーションが現在ほどは進展していない1984年，モータリゼーションが進んだ現在として現地調査を実施した2019年を設定した。

３．２　地区ごとの店舗数の推移

三島市中心商業地における地区別の店舗数の推移を示した表１をみると，年代ごとの総店舗数は，1957年から1984年にかけては464店から676店へと200店以上増加しているが，2019年にかけては579店と100店近く減少している。

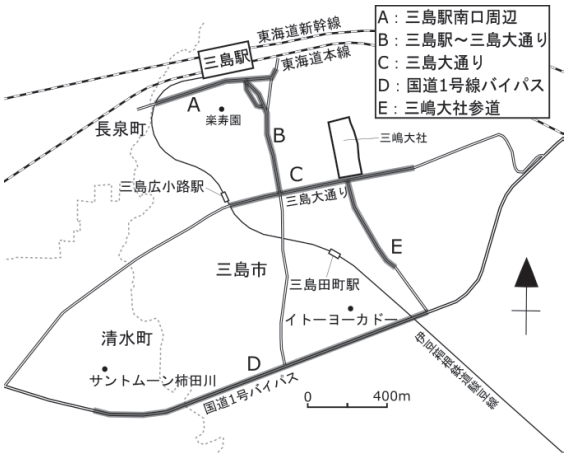

図３　研究対象地域の概要

1957年から1984年にかけては，三島駅南口周辺や，古くからの中心地である三島大通りと三島駅を結ぶ三島駅～三島大通りにおける店舗数の増加が大きいことから，やはり1969年の東海道新幹線三島駅の開業が大きな影響を与えたと考えられる。新幹線三島駅の開業に伴って，三島市が宿場町として繁栄した頃からの中心地である旧東海道に位置する三島大通りから三島駅の方向へと，商業地としての機能が拡大している。

1984年から2019年にかけては，国道１号バイパスにおいてロードサイド型店舗が増加している。一方，1995年に三島市中田町に開業したイトーヨーカドー，1997年に清水町に開業したサントムーン柿田川など，調査地域の付近に開業した大型店の影響によって，国道１号バイパス以外の４地区では店舗数が減少している。

1957年から1984年にかけては，三島大通り（−11）の店舗数が減少し，三島駅南口周辺（+107）や三島駅～三島大通り（+76）の店舗数が大幅に増加していることから，商業的中心性は駅方面へと移りつつあるといえる。しかし1984年から2019年にかけては，三島駅南口周辺（−33）や三嶋大社参道（−46）に比べて三島大通り（−15）では比較的店舗を残しており，中心商業地としての機能をある程度維持していると考えられる。田辺（1971）でも示している通り，城下町では駅が開設されると，中心商業地としての機能は駅の方向へ移っていくことが多いが，宿場町であった三島大通りが依然として最大の商業集積地である点は，三島市の特徴の一つといえる。

３．３　チェーン店数およびその割合の推移

チェーン店の割合は1957年から継続的な上昇がみ

表１　三島市の中心商業地における店舗数の推移

（単位：店）

	1957年 店舗数	1957年 チェーン店数		1984年 店舗数	1984年 チェーン店数		2019年 店舗数	2019年 チェーン店数	
三島駅南口周辺	46	0	(0.0)	153	14	(9.2)	120	32	(26.7)
三島駅～三島大通り	117	0	(0.0)	193	3	(1.6)	180	12	(6.7)
三島大通り	208	2	(1.0)	197	3	(1.5)	182	8	(4.4)
国道1号バイパス	-	-	-	38	16	(42.1)	48	41	(85.4)
三嶋大社参道	93	1	(1.1)	95	2	(2.1)	49	2	(4.1)
計	464	3	(0.6)	676	38	(5.6)	579	95	(16.4)

1957年の国道1号バイパスは開通前に当たるためデータなし。
( ) は店舗数に対するチェーン店数の割合で，単位は%。
(「三島市明細図」(1957年)，「静岡県50音別電話番号簿東部版：駿豆地区」(1965年)，「静岡県50音別電話番号簿駿豆版」(1967年)，「三島市住宅地図」(1984年)，「清水町住宅地図」(1984年)，「ハローページ　静岡県沼津地区版」(1984年，2019年)，現地調査により作成)

表２　三島市中心商業地における業種別の店舗数の推移

（単位：店）

	1957年	1984年	2019年
各種商品小売業	11（0）	15（0）	9（2）
織物・衣服・身の回り品小売業	60（0）	70（1）	41（0）
飲食料品小売業	82（0）	72（1）	33（1）
娯楽用品小売業	8（0）	13（0）	8（0）
書籍・文具小売業	20（1）	23（0）	9（1）
医薬品・化粧品小売り業	14（1）	26（2）	16（2）
機械器具等小売業	62（0）	61（9）	42（14）
宝石・時計・メガネ小売業	10（0）	16（0）	6（1）
コンビニエンスストア	0（0）	1（1）	6（5）
その他の小売業	28（0）	50（8）	27（4）
金融・保険業	14（0）	49（5）	16（0）
不動産業	3（0）	14（0）	11（5）
ホテル	0（0）	3（0）	5（0）
旅館	5（0）	2（0）	0（0）
喫茶店・カフェ	7（0）	21（0）	21（1）
食堂・レストラン	21（0）	15（1）	17（10）
専門料理店	19（0）	38（0）	55（10）
そば・うどん店	3（0）	3（0）	4（0）
すし・海鮮料理店	4（0）	9（0）	9（6）
酒場・ビヤホール	2（0）	10（1）	32（9）
バー・スナック等	2（0）	25（0）	60（0）
その他の飲食店	6（0）	14（2）	6（2）
美容業	17（0）	35（0）	34（0）
娯楽業	6（0）	14（1）	7（4）
その他の生活関連サービス業	4（1）	8（2）	26（2）
教育・学習支援業	1（0）	6（0）	10（2）
病院・診療所等	7（0）	12（0）	19（0）
福祉業	0（0）	0（0）	5（0）
その他のサービス業	7（0）	19（4）	38（14）
公共施設	4	3	5
その他	0（0）	1（0）	1（0）
不明	37	28	1
合計	464（3）	676（38）	579（95）
うちチェーン店が占める割合	0.6%	5.6%	16.4%

（ ）はチェーン店数を意味する。
バー・スナック等は，バー・スナック・キャバレー・ナイトクラブ。
（「三島市明細図」（1957年），「静岡県50音別電話番号簿東部版：駿豆地区」（1965年），「静岡県50音別電話番号簿駿豆版」（1967年），「三島市住宅地図」（1984年），「清水町住宅地図」（1984年），「ハローページ　静岡県沼津地区版」（1984年，2019年），現地調査により作成）

られる（表1）。特に三島駅周辺には1957年時点でチェーン店がなかったが，1984年時点には14店に増加しており，東海道新幹線の開業後の時期には，チェーン店の出店も進みつつある。三島駅南口周辺では，1984年から2019年にかけて，店舗数は30店以上減少しているにも関わらず，チェーン店数は15店以上増加している。JRの駅周辺は交通結節点となり人の往来が激しいため，ビジネスチャンスを狙った大手企業のチェーン店が進出したと考えられる。三島駅～三島大通り，三島大通りでも店舗数が減少する中でチェーン店は増加しており，減少した店舗の大部分は個人店と考えられる。一方で国道１号バイパスは，ロードサイド型店舗の集積によって1984年から2019年にかけて店舗数が増加しており，チェーン店が占める割合も1984年の42.1％から2019年の85.4％へと上昇している。大規模な駐車場を有するロードサイド型店舗や大型店のみならず，大手企業によって展開されるチェーン店はコストパフォーマンスが良く，様々な業種の店舗が存在するため，これらの増加は既存の個人商店に大きな影響をもたらしたと考えられる。

３．４　業種ごとの店舗数の推移

３時点における業種ごとの店舗数を示した表２をみても，1957年から1984年にかけては新幹線三島駅の開業の影響で店舗数が増加し，2019年にかけてはロードサイド型店舗の集積や大型店の開業の影響で減少している業種が多い。織物・衣服・身の回り品小売業や，娯楽用品小売業，書籍・文具小売業，医薬品・化粧品

表３　三島市の各商業地における主な業種別の店舗数の推移

（単位：店）

	1957年	1984年	2019年
A：三島駅南口周辺			
コンビニエンスストア	0（0）	0（0）	4（4）
金融・保険業	1（0）	30（4）	10（0）
喫茶店・カフェ	0（0）	9（0）	3（0）
専門料理店	3（0）	6（0）	11（3）
酒場・ビヤホール	1（0）	0（0）	9（5）
バー・スナック等	0（0）	3（0）	11（0）
B：三島駅～三島大通り			
織物・衣服・身の回り品小売業	9（0）	14（1）	11（0）
飲食料品小売業	18（0）	15（0）	4（0）
その他の小売業	7（0）	11（0）	9（1）
専門料理店	6（0）	22（0）	21（0）
酒場・ビヤホール	1（0）	9（1）	16（3）
バー・スナック等	2（0）	19（0）	44（0）
C：三島大通り			
織物・衣服・身の回り品小売業	33（0）	39（0）	26（0）
飲食料品小売業	34（0）	28（0）	17（0）
機械器具等小売業	31（0）	20（1）	13（0）
D：国道１号バイパス			
機械器具等小売業	-	17（8）	18（14）
食堂・レストラン	-	2（1）	10（10）
専門料理店	-	1（0）	7（7）
E：三嶋大社参道			
織物・衣服・身の回り品小売業	15（0）	11（0）	1（0）
飲食料品小売業	20（0）	15（0）	4（0）
機械器具等小売業	18（0）	16（0）	8（0）

1957年の国道1号バイパスは開通前に当たるためデータなし。
（ ）はチェーン店数を意味する。
バー・スナック等は，バー・スナック・キャバレー・ナイトクラブ。
（「三島市明細図」（1957年），「静岡県50音別電話番号簿東部版：駿豆地区」（1965年），「静岡県50音別電話番号簿駿豆版」（1967年），「三島市住宅地図」（1984年），「清水町住宅地図」（1984年），「ハローページ　静岡県沼津地区版」（1984年，2019年），現地調査により作成）

小売業，その他の小売業といった，調査した３時点すべてにおいてほとんどが個人商店である業種は，1984年以降の減少傾向が強く表れている。これらは，個人商店がチェーン店との差異化を図りづらく独自の強みを発揮しづらい業種と考えられる。そのため郊外などに立地した大型店やロードサイド型店舗の影響を受けやすく，残存できない傾向にある。モータリゼーションが進展し，消費者の買い物行動の範囲が拡大したことも，この傾向をさらに強めていると考えられる。

飲食料品小売業や機械器具等小売業なども大型店の立地やチェーン店の増加の影響を受けやすい業種と考えられ，1984年から2019年までに大幅に減少している。これらは地元住民による需要の割合が大きい業種であるため，新幹線三島駅の開業の恩恵を大きくは受けず，1957年から1984年にかけても店舗は増加することなく，減少の一途をたどっている。モータリゼーションの進展により，最寄品であっても郊外の大型店などへ買い物に行くことができるようになり，地元住民からの需要が少なくなったことで，店舗数が減少したと考えられる。

一方，喫茶店・カフェ，専門料理店，すし・海鮮料理店，酒場・ビヤホール，バー・スナック・キャバレー・ナイトクラブといった飲食店は，店舗数を増加もしくは維持している傾向がみられる。特に酒場やバーなどといった歓楽街的な業種の増加が顕著である。大型店やロードサイド型店舗は，基本的には自家用車を使って訪れる場合が多いため，これらの飲酒を前提とした業種は少ない。大型店やロードサイド型店舗とは差別化が図られている業種の店舗が増加・維持しており，他の地方都市と同様の傾向がみられる（牛垣ほか2020）。

３．５　地区ごとの業種別店舗数の推移

中心商業地の５つの地区ごとに，特に店舗数の増減が顕著な業種を表３に示す。三島駅南口周辺では，1969年の東海道新幹線三島駅開業の影響によって，

1957年から1984年にかけて店舗数が大幅に増加している（表1）。そのうち消費者金融店は17店に増加するなど，金融・保険業の増加が顕著である。また，駅前に人が増えたことにより，喫茶店・カフェや専門料理店をはじめとした飲食店が増加傾向にある。1984年から2019年にかけては，3.2や3.4でみたように，モータリゼーションの進展に伴うロードサイド型店舗や大型店の立地により，同地区では多くの業種で店舗数が減少したが，これらとは商品の差別化が図られている専門料理店や酒場・ビヤホール，バー・スナック・キャバレー・ナイトクラブはこの間も店舗数を増やしている。駅周辺に立地する企業の従業員や大学の学生，観光客などがこれらの顧客と考えられる。また，コンビニエンスストアが1984年から2019年の間に駅前に立地している。

三島駅～三島大通りでは，1957年から1984年にかけては店舗が増加し，1984年から2019年にかけては減少している業種が多い。織物・衣服・身の回り品小売業，飲食料品販売業，機械器具等小売業，その他の小売業など，多岐にわたる小売店が立地しており，少なくとも1984年までは商店街としての役割を果たしていたと考えられる（表3）。1984年から2019年にかけては，193店から180店へと店舗数を減らしている中，酒場・ビヤホール，バー・スナック・キャバレー・ナイトクラブは1957年から2019年まで継続的に増加している。2019年時点で，全店舗の24.4％がバー・スナック・キャバレー・ナイトクラブである。特に三島駅南口に近い地区において，これらの集積がみられる。専門料理店は，1984年から2019年にかけてはほぼ横ばいだが，他地区と比べて店舗数が多く，老舗や観光客向けの人気店はこの地区に多い。

三島大通りでは，1957年の208店，1984年の197店，2019年の182店と徐々に店舗数は減少している（表1）。1957年時点で，買回り品として代表的な業種といえる織物・衣服・身の回り品小売業のほか，飲食料品小売業や機械器具等小売業が30店舗を超えている（表3）。店舗数においても，三島大通りが他の地区と比べて圧倒的に多く（表1），三島大通り商店街が三島市の商業の中心だったといえる。1984年にかけては増加した業種もみられるが，1984年から2019年にかけては店舗数が減少している業種が多い。一方，2019年時点においても最大の店舗集積地であるにも関わらず，チェーン店の割合は4.4％と低い（表1）。同地区は，江戸時代の宿場町や三嶋大社の門前町として古くからの商業地であり，また昭和期以降の駅の開設や新幹線の開通によって商業機能の集積が駅方面へ

図４　三島大通りにおける建物分布
（地理院地図により作成）

広がりをみせる中でも，店舗数の減少は比較的緩やかであり，個人商店は残存している。それが大手チェーン店の進出を阻んでいる一因と考えられる。大手チェーン店の進出が顕著ではない理由には，三島大通りが東海道の宿場町であった三島宿の場所に位置し，個々の建物の地割が短冊状で細長く（図4），駐車場の確保などが難しいことも影響していると考えられる。

国道1号バイパスは，1984年から2019年にかけて店舗数が増加している（表1）。チェーン店の割合が2019年時点で85.4％と非常に高く，モータリゼーションの進展に伴いロードサイド型のチェーン店が集積したことがわかる。中でも食堂・レストランは2019年時点で全てが駐車場付きのチェーン店である（表3）。モータリゼーションの進展によって，様々な業種で駐車場付きのチェーン店が個人店に取って代わる傾向が強く，機械器具等小売業は店舗数の増加以上にそのチェーン店の増加が著しい。

三嶋大社参道は，1957年は93店，1984年は95店と，この間にかけての店舗数はほぼ横ばいであったが，2019年にかけては49店へと大幅に減少している（表1）。この地区は三島駅からおよそ1.4kmと遠く，かつその参道は三島駅とは逆の方向に向かっていることから（図3），1969年の新幹線三島駅開業の恩恵をほとんど受けなかったと考えられる。1984年から2019年にかけては，織物・衣服・身の回り品小売業や飲食料品小売業の減少が顕著である（表3）。一方で機械器具等小売業は比較的残存して多くの店舗を残している。

３．６　小結

三島市の中心商業地では，1969年の東海道新幹線三島駅の開業の影響を大きく受け，1957年から1984年にかけて，特に三島駅に近い地区で店舗数が増加した。一方で，飲食料品店など地元住民を中心に利用される最寄り品を扱う業種では，その開業による増加は見られなかった。1984年から2019年にかけては，モータリゼーションの進展によって店舗数は全体的に減少

した一方で，広い土地を活かした駐車場付きの大型店やロードサイド型店舗は増加した。

コストパフォーマンスに優れるチェーン店の増加が個人店に与える影響も大きい。個人商店でもチェーン店との差別化がしやすく，独自色を出しやすい飲酒を前提とした店舗や専門料理店などの飲食店は店舗数が増加したものの[3)]，飲食用品小売業や機械器具等小売業などは店舗数の減少が顕著にみられた。

古くから存在する商業地のうち，旧東海道沿いに位置する三島大通りでは，比較的店舗の減少は緩やかであり，依然として三島市における商業中心地であるにも関わらず，個人店も多く残っており，チェーン店の進出は顕著ではない。一方，三嶋大社参道は，その方向がJR三島駅とは逆方向であるために，鉄道を利用した観光客の来訪が難しい。国道１号バイパスから三嶋大社に向けての通り道に位置するが，自家用車の利用者はdoor to doorで移動するため，下車して店舗を利用させるのは難しい。歴史的な商業地の活性化も，駅との位置関係を踏まえて検討する必要がある。

４．店舗の経営状況からみた三島大通り商店街の特徴

４．１　分析方法

４章では，三島市の中心商業地の中でも最大の商業集積地である三島大通り商店街に着目する。まず三島商工会議所が実施している通行量調査および国税庁の「路線価図」（2006年，2019年）より，同地区の社会経済的な状況を明らかにする。さらに同地区に面する

問１　貴店の創業年はいつでしょうか。
①戦前　②1945～1949年（昭和20～24年）　③1950年代（昭和25～34年）
④1960年代（昭和35～44年）　⑤1970年代（昭和45～54年）　⑥1980年代（昭和55～平成元年）
⑦1990年代（平成2～11年）　⑧2000年代（平成12～21年）　⑨2010年代（平成22年～）

問２　現在，貴店の経営者様のご年齢はおいくつでしょうか。
①10代　②20代　③30代　④40代　⑤50代　⑥60代　⑦70代　⑧80歳以上

問３　貴店の経営を引き継ぐ方はいらっしゃいますでしょうか。またその方とはどのような関係でしょうか。
①はい　関係（　　）　②いいえ

問４　店舗の土地・建物の所有形態を教えてください。
①土地・建物共に自己所有　②土地は借地，建物は自己所有　③テナント

問５　店舗と住居は同一でしょうか。
①店舗と住居が同一　②店舗と住居が別々

問６　売り上げの最盛期はいつ頃でしょうか。当てはまるものに○をつけてください。
①戦前　②1945～1949年（昭和20～24年）　③1950年代（昭和25～34年）
④1960年代（昭和35～44年）　⑤1970年代（昭和45～54年）　⑥1980年代（昭和55～平成元年）
⑦1990年代（平成2～11年）　⑧2000年代（平成12～21年）　⑨2010年代（平成22年～）

問７　売り上げ状況について教えてください。
①増加　②やや増加　③変化なし　④やや減少　⑤減少
問７－１（問７で　④もしくは⑤と回答された方のみ）
売上の低下要因は何でしょうか。当てはまるものに○をつけてください。（複数回答可）
①大型ショッピングセンターの進出　②大型小売店の撤退　③大手チェーン店の進出
④通信販売の普及　⑤地域経済の衰退　⑥地域人口の変化（少子高齢化）　⑦その他（　　）

問８　店頭販売以外のサービスはありますか。（以下にご記入ください）（　　）

問９　利用客はどのような方が多いでしょうか。
①地元客が大半　②やや地元客が多い　③やや観光客が多い　④観光客が大半

問10　今後の経営意欲について，当てはまるものに○をつけてください。
①意欲的に取り組む　②無難に続ける　③やめることを視野に入れている　④やめる予定である

問11　三島大通り商店街の「強み」は何でしょうか。（　　）

図５　三島大通りにおける店舗調査の調査項目

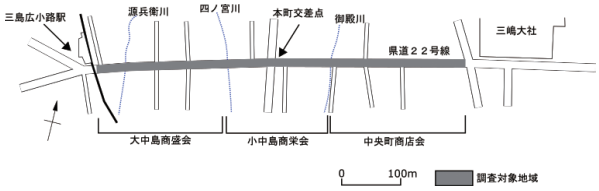

図６　三島大通りにおける商店会の区分

62店舗を対象としたヒアリング調査（図５）により，これらの店舗の特徴や課題を考察する。また三島市商工観光課や三島商工会議所を対象にヒアリング調査を行い，三島大通り商店街の持つ強み・課題や関係機関の取り組みを明らかにする。これらの現地調査は2019年10月に実施した。三島大通り商店街は，西側から大中島商盛会，小中島商栄会，中央町商店会（以下，大中島，小中島，中央町とする）という３つの商店会で構成されており，本研究においてもこの区分を用いる（図６）。

４．２　地価の分布と歩行者通行量の変化

地価は地域の社会経済的な価値を示す指標であるため，その三島大通り商店街の状況を図７に示す。これによると，2006年には最高路線価地点は地区全体に広がっていたが，2019年には2006年時点の最高路線価を維持する地点は大中島西側のみとなっており，高地価地区が地区の西側に縮小し，東側では地価が低下している。特に東側で商業が衰退しており，地区の東西で格差が生じていると考えられる。

歩行者通行量は，商店街の盛衰状況を端的にあらわす。通行量調査は，定期的に大中島１箇所，小中島２箇所，中央町１箇所において行われており，その推移を示した図８を見ると，三島大通り商店街は，1990年代から平日の歩行者通行量が減少している。これは1990年代中ごろから三島バイパス沿いにロードサイド型店舗が進出したことが影響している。地区別には小中島西側が1995年の13,536人から2018年の3,978人に減少，大中島も7,896人から3,740人に減少，小中島東側も5,452人から2,824人に減少している。1995年時点で多くない中央町は2,000人から3,000人の間で推移し減少傾向はみられない。三島大通り商店街西側を中心に賑わいが低下している。なお，昼間に行われたこの調査では，地価の高い大中島よりも小中島の方が歩行者通行量が多い結果が示されているが，大中島には飲食店が多く，夕方以降の歩行者通行量を比べると異なる結果になる可能性がある。

４．３　三島大通り商店街の基本的な特徴

三島大通り商店街において行ったヒアリング調査の結果を表４に示す。まず店舗の開業年については，第二次世界大戦終戦以前に開業した店舗は全体で26店(41.9%)，大中島で７店（29.1%），小中島で５店（35.7%），中央町で14店（58.3%）となっている。大通り商店街東側の方が古くからの店舗が残っている。また郊外のロードサイド型店舗が増加した1990年代以降に開業した店舗は，大中島11店（45.9%），小中島７店（50.0%），中央町６店（25.0%）である。地価の高い大通り商店街西側の方が近年に開業した店舗が多く，頻繁に店舗の入れ替わりが生じている。

次に三島大通り商店街の業種構成を表５に示す。ヒ

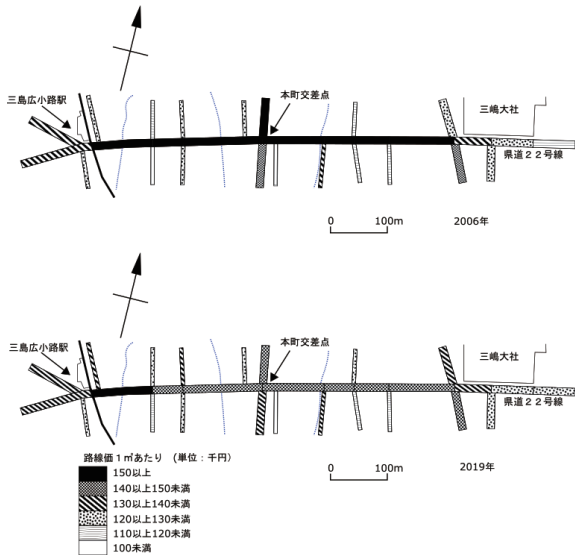

図７　三島大通りにおける地価の分布とその変化（2006年・2019年）
（国税庁「路線価図」により作成）

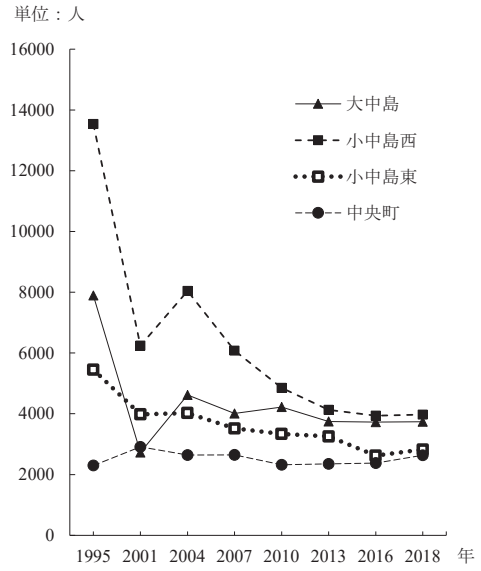

図８　平日における歩行者通行量の変化
（三島商工会議所「通行量調査結果」により作成）

アリングを行った62店舗のほか，現地調査および『ゼンリン住宅地図』によって同商店街の全112店舗のデータを収集した。小売業は63店（56.3%），飲食・サービス業は49店（43.8%）で，小売業で多いのは衣料品店や雑貨など日用品を扱う店舗である。しかし生鮮食品を扱う店舗は少なく，マックスバリュ等のスーパーなどにその役割を奪われていると考えられる。買い回り品の店舗では，機械器具や宝石・時計などを扱う店舗などがある。一方，飲食・サービス業では料理店や居酒屋が多い。地区別にみると日用品は小中島・中央町で割合が高く，大通り商店街東側ほど近隣型商店街のような性格となっている。居酒屋は大中島の割合が高く，三島大通り商店街の西側が夜の歓楽街としての性格をもっている。三島大通り商店街の内部においても，東西で機能が異なっている。

このような空間的な機能分化には，店舗や土地の所有形態が影響する。大通り商店街全体で，土地建物共に自己所有なのは29店（48.3%），建物は所有物だが

表４　三島大通り商店街における店舗経営の特徴

No.	業種		開業年	所有形態	職住関係	店主年代	後継者	客層	強み	最盛期	売上変化	売上の減少要因	店頭販売以外のサービス	経営意欲
1	その他対人サービス	大	1990						イベント					
2	衣料品	大	2010	テナ	別々	20		地元客	商店の団結力　人のつながり	2010			なし	意欲的に取り組む
3	居酒屋	大	戦前	自己	同一	50	未定	半々　静岡東部	三嶋大社　イベント　歩行者天国	1980 90			なし	無難に続ける
4	娯楽用品	大	1950	自己	同一	60	未定	静岡東部	三嶋大社　せせらぎ　イベント　コンパクト　自然がある	1980 90	減少	通販　少子高齢化	音楽教室　テナント貸	やめることが視野
5	衣料品	大	1960	テナ	別々	70	なし	静岡東部	感じない　三嶋大社　楽寿園　桜屋	1970 80 90	減少	ヤオハン　通販　地域経済衰退	なし	やめることが視野
6	その他対人サービス	大	2000	テナ	別々	50	あり	静岡東部	三嶋大社　コミュニティのまとまり　イベント	2010	減少	少子高齢化	なし	意欲的に取り組む
7	製造小売業	大	2010	テナ	別々	40	なし	半々	三嶋大社　イベント	2010	減少	OP時の反動		意欲的に取り組む
8	製造小売業	大	戦前	自己	別々	80	あり	静岡東部	なし	1980 90	減少	ヤオハン　アーケード廃止	なし	
9	宝石・時計・カメラ	大	戦前	自己	同一	80	あり	静岡東部	交通の要衝　三嶋大社　伝統的な文化有る	1980	減少	通販　地域経済衰退　ニーズ変化	修理・買取	意欲的に取り組む
10	理容室	大	戦前	借地	別々	50	あり	地元客	商店会の団結力　３町のまとまり	1970	減少	大手チェーン　少子高齢化	なし	意欲的に取り組む
11	生鮮食品	大	2010	テナ	別々	20	なし	地元客	なし	2010	増加		配送　卸売り	無難に続ける
12	宝石・時計・カメラ	大	2000	テナ	別々	40	なし	地元客	三島という知名度　古い商店		なし		なし	意欲的に取り組む
13	生鮮食品	大	2000		別々	50	未定	地元客	三島野菜　観光客		なし		行商	無難に続ける
14	居酒屋	大	2010	テナ	別々	60	あり	地元客　固定客	商店のつながり　商店会　幼少期のつながり	2010	なし		土建屋	意欲的に取り組む
15	製造小売業	大	2010	テナ	別々	60	なし	地元客	イベント	2010	なし		なし	意欲的に取り組む
16	喫茶店	大	2010	テナ	別々	50	あり	半々	なし	2010	なし		卸売り	無難に続ける
17	衣料品	大	戦前	自己	同一	70	なし		三嶋大社　参拝客	1980 90	なし		なし	意欲的に取り組む
18	喫茶店	大	2010	テナ	別々	50		半々	イベント　商店のつながり	2010	なし		イベントへの出店	
19	機械器具	大	1945	テナ	別々	60	なし	地元客　固定客	なし	1970	や減	通販　少子高齢化　ヤオハン　ニーズ変化	電気工事　リフォーム	未定
20	料理店	大	戦前	自己	同一	80	なし	地元客	店主が親切　３町の一体感	1980	や減	少子高齢化　他の飲食店の増加	なし	無難に続ける
21	衣料品	大	1970	自己		60	あり	静岡東部	小さな商店街　商店会の努力	1980	や増		なし	
22	身の回り品	大	戦前	テナ	別々	70	なし	静岡東部	補助金制度　イベント	戦前			なし	無難に続ける
23	衣料品	大	1950	テナ	別々	70	あり	地元客	ガーデンシティ構想　三嶋大社	1990	減少	日本経済衰退	なし	
24	料理店	大	1970	借地	別々	70	未定	静岡東部	様々な商店　接客がいい	1990	減少	SC ヤオハン　消費税増税	なし	やめることが視野
25	娯楽用品	小	1950	自己	同一	60	未定	地元客	せせらぎ　ガーデンシティ構想　イベント	1960	減少	SC ニーズ変化	外商（企業や学校）	無難に続ける
26	製造小売業	小	1990	自己	別々	60	あり	地元客	なし	2000	減少	ヒット商品がない	なし	無難に続ける
27	雑貨	小	2000	テナ	別々	50	なし	半々	三嶋大社　東海道　小さな街でまとまる	2000	減少	地域経済衰退	広告紙	やめることが視野
28	雑貨	小	2010	テナ	別々	60	なし	静岡東部	感じない　人のつながりは強い	2010	減少	SC 地域経済衰退	骨董市への出品	やめる予定
29	機械器具	小	戦前	自己	同一	80	あり	静岡東部	大型小売店がないこと	1980	減少	SC 家電の性能向上	なし	意欲的に取り組む
30	製造小売業	小	戦前	自己	同一	80	未定	地元客	若い経営者の努力　イベント　三嶋大社	1970 80	減少	SC 大手チェーン　通販　三島駅開設	通販　お茶教室	未定
31	娯楽用品	小	戦前	自己	同一	80	あり	静岡東部	昔ながらの商店街　３町のまとまり	1980	減少	SC 通販　少子高齢化	なし	やめる予定
32	日用品	小	戦前	自己	同一	70	なし	静岡東部	商店会の努力　宿場町	2000	減少	大手チェーン	なし	やめる予定
33	米・酒・乾物等	小	2000	テナ	別々	70	なし	観光客	市長や商店会の努力	2010	なし		配送	意欲的に取り組む
34	理容室	小	2000	テナ	別々	40	あり	地元客	三嶋大社	2000 10	なし		なし	無難に続ける
35	料理店	小	2000	テナ	別々	60	なし	半々	三嶋大社　参拝客　観光客　新幹線　コンパクト	2010	なし		なし	無難に続ける
36	機械器具	小	1950	自己	同一	60	あり	地元客	商店街のまとまり　コンパクト	1980	や減	SC アーケード廃止	ネット　農協や給食へ卸	無難に続ける
37	日用品	小	2000	テナ	別々	50	なし	地元客	古い商店　桜屋	2000	や減	通販　東日本大震災	催事出店	無難に続ける
38	日用品	小	戦前	自己	別々	70	あり	地元客	人の良さ　対話		減少	SC 大手チェーン　ニーズ変化	野菜販売	無難に続ける
39	福祉	中	2010	テナ	別々			地元客	三嶋大社　観光客				なし	
40	機械器具	中	1945	自己	別々	70	あり	地元客　固定客	感じない　三嶋大社	1970 80	減少	SC ニーズ変化　単価の低下　日本経済衰退	電気工事	意欲的に取り組む
41	機械器具	中	1945	テナ	別々	70	なし	地元客	なし	1990	減少	SC 通販　地域人口の変化	なし	やめることが視野
42	日用品	中	1960	テナ	別々	80	なし	地元客	地元愛　人がいい　コンパクト	1980	減少	通販	なし	無難に続ける
43	衣料品	中	1960	テナ	別々	70	なし	地元客　固定客	古い商店街　地元密着型	1980 90	減少	少子高齢化　ニーズ変化	なし	やめることが視野
44	その他小売	中	戦前	テナ	別々	50	なし	地元客	小中学校のつながり　青年会　三嶋大社	1970 80	減少	郵政民営化　ニーズ変化	なし	意欲的に取り組む
45	日用品	中	戦前	自己	同一	80	あり	地元客　固定客	商店のつながり　人のつながり　道路幅狭い	1960	減少	地域経済衰退　生協の拡大	なし	意欲的に取り組む
46	衣料品	中	戦前	自己	同一	80	あり	地元客　固定客	道路幅狭い　道路の長さ良い　観光客増	1990	減少	SC 大手チェーン　ニーズ変化	ネット　ブログ	意欲的に取り組む
47	日用品	中	戦前	自己	別々	60	あり	静岡東部	三嶋大社　交通の便　コンパクト	1980 90	減少	通販　生活スタイルの変化	講習　発送	意欲的に取り組む
48	身の回り品	中	戦前	自己	同一	70	なし	地元客	感じない　地元に密着　三嶋大社　観光客増	1970 80	減少	SC 銀行の融資先の変化	なし	無難に続ける
49	機械器具	中	戦前	自己	同一	50	あり	地元客	三島大社　昔ながらの商店街	1970	減少	SC 通販　単価の低下	電気工事	無難に続ける
50	衣料品	中	戦前	自己	同一	50	未定	地元客	街並みが綺麗	1980 90	減少	バスの廃止	なし	無難に続ける
51	書籍	中	戦前	自己	別々	50	未定	地元客	イベント　歩行者天国	1990	減少	通販　少子高齢化	外商（個人や学校）	無難に続ける
52	日用品	中	戦前	自己	別々	80	あり	地元客	三嶋大社　コンパクト	1980 90	減少	中国の台頭	なし	未定
53	衣料品	中	戦前	自己	同一	80	なし	半々	三嶋大社　楽寿園　イベント　観光客増	1960 70	減少	SC 通販	なし	やめることが視野
54	衣料品	中	戦前	自己	別々	60	なし	地元客　固定客	チェーン店なし　個人店多い　守る意識強い	戦前 1945 50	減少	通販　地域経済衰退　ニーズ変化	なし	やめる予定
55	製造小売業	中	戦前	自己	同一	40	あり	地元客	三嶋大社　東海道　せせらぎ　駅近　イベント	2010	増加		卸売り	意欲的に取り組む
56	その他対人サービス	中	2010	テナ	別々	30	なし	半々	なし	2010	なし		ネット通販	意欲的に取り組む
57	製造小売業	中	2010	テナ	別々	40	未定	観光客	三嶋大社　コンパクト　昔ながら　自然　参拝客	2010	なし		なし	意欲的に取り組む
58	料理店	中	2010	テナ	別々	50	なし	地元客	三嶋大社　イベント　歩行者天国　シャッター少ない	2010	なし		なし	無難に続ける
59	書籍	中	2010	テナ	別々	40	なし	半々	隣の店舗　歩行者天国	2010	なし		カフェ　ワークショップ	無難に続ける
60	衣料品	中	戦前	自己	同一	60	なし	静岡東部	なし	戦前	減少	生地屋の後継者不足　アーケード廃止	なし	無難に続ける
61	日用品	中	戦前	自己	同一	70	あり	静岡東部	三嶋大社　交通の要衝　自然に恵まれている	戦前	減少	SC 通販	塗料販売	意欲的に取り組む
62	福祉	中	2010	テナ	別々	60	未定	地元客	イベント　商店のつながり	2010	なし		教室運営	無難に続ける

三島大通りにおいて商店会が存在する通りに面する店舗を対象とする。「大」は大中島，「小」は小中島，「中」は中央町の商店会をそれぞれ意味する。所有形態の「テナ」はテナント，「自己」は自己所有を意味する。売上の減少要因の「SC」はショッピングセンターを，「大手チェーン」は大手チェーン店の進出を，「通販」は通信販売の普及を，「ヤオハン」はヤオハンの撤退を意味する。売上変化の「なし」は変化なし，「や減」はやや減少，「や増」はやや増加を意味する。
(現地調査により作成)

表５　三島大通り商店街における業種別店舗数

業種	計	大	小	中
小売業				
各種商品小売業	4	2	0	2
飲食料品				
生鮮食品	2	2	0	0
製造小売業	7	3	2	2
米・酒・乾物等	1	0	1	0
衣服・身の回り品				
衣料品	13	7	0	6
身の回り品	2	1	0	1
機械器具	7	2	2	3
その他				
日用品	12	3	4	5
娯楽用品	3	1	2	0
宝石・時計・カメラ	2	2	0	0
メガネ	1	1	0	0
雑貨	4	0	3	1
書籍	3	0	0	3
その他小売店	2	0	0	2
飲食・サービス業				
料理店	14	6	3	5
居酒屋	9	8	1	0
喫茶店	3	2	1	0
理容室	4	3	1	0
宿泊業	2	0	1	1
金融機関	4	1	2	1
教育	2	0	1	1
福祉	2	0	0	2
公共施設	1	0	0	1
その他対人サービス	8	3	2	3
計	112	47	26	39

大は大中島，小は小中島，中は中央町を意味する。
（現地調査と『ゼンリン住宅地図』により作成）

借地なのは２店（3.3%），テナントなのは29店（48.3%）である。地区別に見ると大中島ではテナントが13店で59.0%を占め，中央町では自己所有の店舗が14店で58.3%を占める。地価の高い三島大通り商店街の西側ほどテナント率が高くなり，東側ほど自己所有率が高くなる。また店舗と居住の関係を見ると，土地建物共に自己所有である29店のうち20店（69.0%）が住居と店舗が同一である。同地区の東側では職住一体であるために店舗の入れ替えが進まず，逆に西側ではテナント化され店舗の入れ替えが盛んといえる[4]。業種構成の違いも，このような土地や建物の所有形態の違いが要因とも考えられる。

４．４　売上から見た三島大通り商店街の課題

４．４．１　売上状況

次に売上に焦点を当てて考察する。「減少」，「やや減少」と回答した店舗（以下，減少傾向の店舗とする）は39店（68.4%），「変化なし」，「増加」，「やや増加」と回答した店舗（以下，維持・増加傾向の店舗とする）は18店（31.6%）であり，同地区全体としては売上が伸びていない。業種別では，減少傾向が強い業種は衣料品（8/10店），機械器具（6/6店），娯楽用品（3/3店）であり，維持・増加傾向が強いのは生鮮食品（2/2店）や乾物を取り扱う食料品店[5]（1/1店），居酒屋（1/1店），喫茶店（2/2店）などである。

４．４．２　売上の減少および維持・増加要因

三島大通り商店街において，売上が減少傾向にある店舗の商店主が考える減少理由として，「ショッピングセンターや大手チェーン店の進出」と回答した店舗が20店（51.3%）であり，国道１号線沿いの大型店の影響を大きく受けている。「通信販売の普及」と回答した店舗は15店（38.5%），「ニーズの変化」と回答した店舗は９店（23.1%）である。

個人商店の売上を維持・増加させた店舗の特徴の一つとして，田上・牛垣（2018）では販路の拡大をあげているが，本研究においても同様の特徴がみられる。売上が減少傾向にある38店のうち店頭販売以外のサービスを行っているのは16店（42.1%），売上が維持・増加傾向にある店舗では18店のうち10店（55.6%）で，後者の方がその割合が高い。これらの店舗は学校・企業への卸売やネット通販への出店などにより，売上を維持・増加させている場合が多い。

４．４．３　売上と客層の関係

売上と客層の関係についてみると，売上が減少傾向にある39店のうち23店（59.0%）が地元客中心であり，観光客が多い店舗はなく，静岡県東部に商圏を持つ店舗が13店（33.3%）となっている。一方で，売上が維持・増加傾向にある17店のうち９店（52.9%）が地元客中心の店舗，７店（41.2%）は観光客中心か観光客と地元客が半々，静岡県東部に商圏を持つ店舗が１店（5.9%）となっている。売上を維持・増加させている店舗の方が観光客を意識している傾向にある。また静岡県東部の客層に注目すると，売上が減少している店舗の方がその割合が高い。古くからの固定客を意識するあまり新規顧客の獲得に失敗し，売上が減少していると考えられ，新規顧客の開拓が売上増加の鍵といえる。

４．４．４　売上と経営意欲の関係

五十嵐（1996）では，商店主の経営意欲が集客や魅力向上に関係することを明らかにしている。三島大通り商店街における商店主の経営意欲について，売上が減少傾向にある37店のうち11店（29.7%）が「意欲

的に取り組む」，12店（32.4%）が「無難に続ける」，11店（29.7%）が「やめることが視野に入っている」，「やめる予定」と回答している。一方で，売上が維持・増加傾向にある16店のうち8店（50.0%）が「意欲的に取り組む」，8店（50.0%）が「無難に続ける」，0店が「やめることが視野に入っている」，「やめる予定」と回答している。売上が伸びない店舗では，それを改善させる努力や行動が見られなくなっており，より一層の売上減少が見込まれる。一方で売上を増加や維持している店舗では経営意欲が高い。経営努力の有無によって売上が増加する店舗と減少する店舗に二極化する可能性がある。

4．5　関連機関による商店街への支援

三島市商工観光課と三島商工会議所に対するヒアリングにより，これらの機関が考える三島大通り商店街の持つ魅力や課題を把握する。同商店街の最大の強みは空き店舗が少ないことである。また三島駅から1km圏内にあり利便性が良いこと，三嶋大社や楽寿園といった観光資源に恵まれていることが強みといえる。一方でその弱みは，回遊性が悪く観光客が商店街を歩かず観光施設のみ訪れること，観光客向けの飲食店や土産屋などが少ないこと，一部の商店主が観光客増加や時代のニーズの変化に対応した経営努力ができていないことがあげられる。

これらの強みを伸ばし，弱みを克服するための取り組みが行われている。三島大通り商店街の賑わいを維持する主な取り組みとしては，三島商工会議所や三嶋大社などが中心になって開催するイベントがある。中でも5月，8月，11月のイベントでは歩行者天国化されて多くの人で賑わうが，イベント後に顧客として定着しないことを課題としている。

また空き店舗の増加を防ぐ取り組みとして，補助金制度がある。空き店舗を三島商工会議所が借り上げ新規事業者に貸し出す取り組みである。補助金が支給され年間5店舗程度の新店舗が開業するが，補助終了後の定着率が低く，店舗の入れ替わりも早い。

4．6　小結

三島大通り商店街では，東部の店舗が活気を失う一方で，依然として地価が高い西部は，公的機関からの補助金制度の存在やテナント割合が高いこともあり，新規店舗の開業が頻繁にみられる。全体的には売上が減少しており，モータリゼーションに伴う大型店の出店や通信販売の普及，客層の変化や経営意欲の低下が影響している。固定客を重視する店舗は新規顧客の獲得に失敗し，売上が減少している。一方で店頭販売以外のサービスや観光客向けのサービス・商品を提供するなど新規顧客の獲得を図っている店舗，オリジナル商品を提供できる飲食料品小売店や飲食店では売上を増加・維持させている店舗もみられる。売上が伸びない店舗ではそれを改善させる努力や行動が見られず，売上を増加・維持している店舗は経営意欲が高い傾向にある。経営努力によって売上が増加する店舗と減少する店舗に二極化する可能性がある。

この状況を打開するには，三島大通り商店街の持つ強みである三嶋大社などの観光資源を活かしたイベントを促進していく必要がある。さらに観光資源と商店街との回遊性を改善し，イベント時やそれ以外の際にも集客できるようにする必要がある。また商店主同士の強い結びつきを利用して彼らの経営意識を改善し，大型店との差別化を図って地元客増加を狙う必要もあるだろう。

5．三島市における大学の立地と大学生の消費活動の特徴

5．1　大学設置の経緯

三島市への日本大学三島校舎の設置の経緯として，第一次世界大戦直後，陸軍の野戦重砲兵の軍用地の候補地に三島町が浮上し，地域活性化を目論んだ当時の三島町の誘致活動によって，移駐が実現した。1920年11月5日に移駐が完了し，第二次世界大戦以後（以後，戦後とする）まで駐屯地として活用された。その駐屯地が後に日本大学三島校舎となる。戦後，現在世田谷区にある文理学部の敷地にあった日本大学世田谷予科の一部の校舎が消失し，学徒の復員なども合わさり施設が不足したため，大学側としては早急に新しい校地が必要となった。そこで，新しい校舎を構えるにあたって候補地を探した結果，その軍用地が日本政府に返還されるという情報を入手した。その後，連合軍・静岡県・名古屋財務局・大蔵省などへ陳情し，軍用地跡を日本大学に払い下げられるように申請した。日本大学がこの土地を選んだ理由は，払い下げが決まるまで，隣接する野戦重砲兵第三連隊を借用でき，そこで開学の準備などができたためである。その後1947年4月8日に入学式が行われた。三島市は，戦後に新しい都市づくりを余儀なくされる状況にあり，大学の設置は文化都市への第一歩として，また静岡県東部地区初の大学であったことから，広く市民に歓迎された。

次に，順天堂大学三島キャンパス設置の経緯として，その直接的な要因は静岡県の思惑があげられる。三島キャンパスが開学される2010年以前まで，県東

部に大学は日本大学のみであり，県内の大学の多くが県西部と中部に所在していた。この現状を打破するために，県が大学設置を模索していたところ，伊豆の国市に順天堂大学医学部附属静岡病院が所在し，大学と病院の距離が近いことを望んでいた大学側とも思惑が合致し，設置が決定した。三島駅は東海道新幹線停車駅であり，東京駅から約１時間で到着できるため首都圏からでも通勤可能であり，附属病院へも伊豆箱根鉄道線で約20分であることから，三島から実習で通う際にも便利である[6]。

５．２　大学と三島市の連携活動

ここでは日本大学および順天堂大学と三島市との連携活動についてみる[7]。地域連携の代表例として，「みしま教養セミナー」があげられる。大学教授を講師として三島市民を対象に公開講座を実施するものであり，市役所の生涯学習課と連携して2004年から行われている。日本大学では国際関係学部が置かれていることから，「世界」をテーマに公演を行うことが多い。例えば令和元年度下半期の場合，「世界の国々から～暮らしに息づく文化～」という統一テーマのもと，生活文化や食文化について５回に分けて公演している。

また，短期大学部を中心に，ゼミナールでの地域連携活動を盛んに行なっている。その代表例として，「学生の地域内定着促進に向けた三島市版若者地域就職活動モデルの確立」があげられる。この取り組みは，日本大学三島校舎の学生のうち，卒業後三島に就職する比率が２％であるという現状を打破するために，三島の企業と学生を結びつけるイベントを実施すること，学生向けの三島市飲食店マップ（以後，みしましゅらんとする）を作製するなどの活動を通して，学生が三島へ愛着を持つきっかけを作る目的で行われた。

このように日本大学と市の連携活動の特徴として，市民に向けた公開講座を積極的に行い，またゼミナールでの取り組みでも市の課題について討議し，問題提起して解決策を提案するといった地域連携が盛んである。

順天堂大学との連携についても，日本大学と同様，「みしま教養セミナー」を2014年から取り組んでいる。同大学に保健看護学部が設置されていることから健康問題を事例に公演を行うことが多く，例えば令和元年度ではパーキンソン病や糖尿病の生活について取り上げている。

また，「みしま健幸体育大学」と呼ばれるスポーツに関する実技および座学講座や，「出張！健幸鑑定団」と呼ばれる出張型の健康測定の実施，また市内の幼稚園・保育園をまわりスポーツの楽しさや魅力を伝える「スポーツ保育事業」などの取り組みも同時に行なっている。

このように順天堂大学と市の連携活動の特徴として，健康面でのサポートが多いことがあげられる。その要因としては大学が医療系の学部を構えていることのほか，三島市が街全体として「スマートウエルネスみしま」と呼ばれる健康促進活動を行っていることの影響も考える。これはまちづくり全体に「健幸」という視点を取り入れ，将来にわたって人とまちを健康で幸せにしていこうというプロジェクトであり，この取り組みと大学の知識が融合し合い，様々な連携が実施されている。

５．３　三島で学ぶ学生の娯楽・消費活動の特徴

三島市は大学が２つ置かれていることから，学生は一定数存在する。だが前節で触れた通り，三島の日本大学学生のうち現地で就職するのは約２％にとどまっていることからも，学生が三島市を魅力に感じているか否かには疑問が生じる。ここでは若者が地域に対して魅力的に感じる要素の１つとして娯楽・消費活動に焦点を当て，三島市をどのように感じるかについてアンケート調査を行った。アンケートは，日本大学国際関係学部の学生310名，順天堂大学の学生77名に対して，2019年10月から11月にかけて行った。日本大学国際関係学部では授業の際に，順天堂大学では大学の事務の方を通じてアンケートを配布，回収した。図９の調査項目に基づき，アンケート用紙を作成した。

まず，市内在住の学生が休日にどの程度三島を遊び場として活用するかについて調査を行った。その結果，実家暮らしと一人暮らし合わせて177人いる三島市在住者のうち，休日に遊びや買い物に行く場所として三島市内の施設をあげたのは55名である。その55名のうち，サントムーン柿田川と回答したのが42名，市内のイトーヨーカドーと回答したのは７名であり，駅や大学から離れた施設の回答が目立ち，三島駅周辺の商業施設を回答するものはほとんどいない。また，娯楽面のイメージを聞く質問では，「満足している」などのプラスイメージが323件のうちわずか40件のみであり，反対に「（三島には）何もない」という回答が56件と，プラスイメージを上回った。このように，学生は三島駅周辺での娯楽に不満を抱いていることがわかる。

さらに，2019年10月４日にオープンした214店舗からなる大型店「ららぽーと沼津」開業による買い物動向の変化についてみると，「ららぽーとに行くことになりそう」と回答した者は364人中184人であり，約

51％が買い物動向に変化が生じると考えている。また，対象者を177人の三島市在住者に絞った場合でも，約51％にあたる90人が同様に回答した。このことから，三島市内で買い物や遊びをする者の割合が高くないことに加え，ららぽーと開業によってサントムーン柿田川やイトーヨーカドーなどで遊び・買い物をしていた学生達がららぽーとへ流れ，三島で娯楽・買い物をする学生の割合が更に低下すると考えられる。

次に，放課後や空きコマなどでよく訪れる市内の飲食店についてみる。5.2で触れた「みしましゅらん」掲載の店舗を図10に，それらの店舗に対する三島市の大学に通う学生の利用状況を表６に示す。

調査の結果，講義後などによく訪れる店舗は，日本大学の学生は店舗イ・ウを中心に駅北口に，順天堂大学の学生は店舗テ・ナを中心に駅南口や三島広小路によく訪れるという傾向がみられる。大学から近い店へ通う傾向がみられることに加え，駅の通り抜けが不便で北口から南口へ移動する際に遠回りを強いられることが影響しているとも考えられる。通り抜けが不便なことはアンケートの記入でも一定程度みられる。このように，両大学に通う大学生の三島市内における娯楽・消費行動は，大学近隣の狭い範囲のごく限られた店舗にとどまっている。

次に，三島市の大学に通う大学生のうち，静岡県内

問１　ご本人の性別と学年に，◯をつけてください。
　　性別　　男性・女性
　　学年　　学部１年・学部２年・学部３年・学部４年・短大１年・短大２年・その他（　）
問２　居住形態について，教えてください。
　　①実家　②１人暮らし（アパート・マンション）　③１人暮らし（学生寮）　④その他（　）
問３　居住地から大学までの通学手段について，教えてください。（複数選択可）
　　①徒歩　②自転車　③原付バイク　④自動車　⑤バス　⑥電車（JR線）
　　⑦電車（伊豆箱根鉄道駿豆線）　⑧新幹線　⑨その他（　）
問４　居住地を市区町村単位で，教えてください。（　）
　例：（静岡県内の場合）…三島市　（静岡県外の場合）…神奈川県小田原市，東京都世田谷区
問５　三島市（三島寄りの長泉町・清水町も含む）で，講義後や部活・サークル活動後，空きコマの時間によく訪れる店舗をお聞かせください。（複数回答可）
　①三島駅周辺・広小路周辺
　　ア．芝町カフェ　イ．Kitchen味彩　ウ．さんさん食堂　エ．Mitsucado　オ．301餃子
　　カ．焼き鳥てっちゃん三島店　キ．てっぱんや　ク．おんふらんす　ケ．KURUHA　コ．四季菜酒風土
　　サ．ROSATO（ロザート）　シ．招茶　ス．なごみ亭　セ．どてかぼちゃ　ソ．三楽　タ．restaurant Caro
　　チ．dilettante café　ツ．ランタン　テ．パステリア地中海　ト．さいとうフルーツ　ナ．iwase-coffee
　　ニ．三島テラス　ヌ．Meyci　ネ．ラーメンやんぐ
　②国道１号線沿い
　　ア．ココス　イ．幸楽苑　ウ．スターバックスコーヒー　エ．焼肉きんぐ　オ．サイゼリヤ
　　カ．ゆず庵　キ．くら寿司　ク．やよい軒　ケ．かっぱ寿司　コ．安楽亭　サ．サントムーン
　③国道136号線・県道21号線沿い
　　ア．イトーヨーカドー　イ．Morii　ウ．小樽食堂　エ．Big Boy　オ．牛角
　④その他（　）
問６　三島市外で，講義後や部活・サークル活動後によく行かれる店舗がございましたら，その店舗と場所をお聞かせください。（　）
問７　休みの日に買い物や遊びで外に出られる場合，どこに行かれることが多いですか。その場所・地名・店舗名をお聞かせください。（　）
問８　休みの日に買い物や遊びで外に出られる場合，どのようにしてその場所へ行かれることが多いですか。場所もしくは店舗名と，そこに行くまでの主な移動手段を下記の番号から選び，教えてください。
　①徒歩 ②自転車 ③原付バイク ④自動車（マイカー）⑤自動車（レンタカー）
　⑥バス（高速バス含む）⑦電車（JR線）⑧電車（伊豆箱根鉄道駿豆線）⑨新幹線 ⑩その他（　）
問９　買い物や遊びをするにあたっての，三島市（三島駅周辺）のイメージ・印象をお聞かせください。
問10　三島市（三島駅周辺）に新たに欲しい店舗がございましたら，ご記入ください。
問11　10月４日に「ららぽーと沼津」がオープンしましたが，これによりあなたの買い物・遊びの動向はどのように変化しそうですか。予想・推測で構いませんので，教えてください。
　　①ららぽーと沼津を中心に，買い物や遊びをすることになりそう
　　②今まで訪れていた施設・場所も行き，ららぽーと沼津にも行くことになりそう
　　③ららぽーと沼津にはそれ程行かないつもりだ　④わからない　⑤その他（　）
問12　三島市の大学・短大に通うことで，特によいと思ったことがございましたら，教えてください。
問13　三島市の大学・短大に通うことで，特に不都合と思ったことがございましたら，教えてください。

図９　三島市の大学に通う大学生へのアンケート調査項目

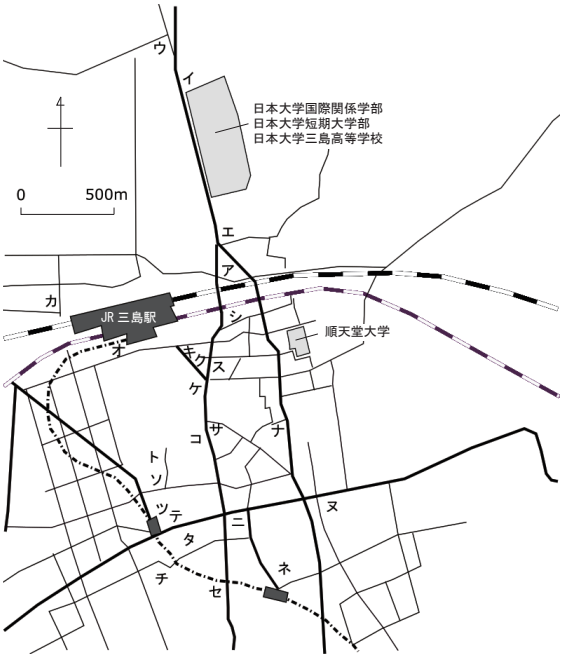

図10　三島駅周辺の人気の飲食店
ア 芝町カフェ　イ Kitchen味彩　ウ さんさん食堂　エ Mitsucado
オ 301餃子　カ 焼き鳥てっちゃん三島店　キ てっぱんや
ク おんふらんす　ケ KURUHA　コ 四季菜酒風土
サ ROSATO（ロザート）　シ 招茶　ス なごみ亭　セ どてかぼちゃ
ソ 三楽　タ restaurant Caro　チ dilettante café　ツ ランタン
テ パステリア地中海　ト さいとうフルーツ　ナ iwase-coffee
ニ 三島テラス　ヌ Meyci　ネ ラーメンやんぐ
（「みしましゅらん」により作成）

表６　三島市の大学に通う大学生が利用する飲食店

		日本大学の学生	順天堂大学の学生
ア	芝町カフェ	5	2
イ	Kitchen味彩	107	3
ウ	さんさん食堂	45	0
エ	Mitsucado	14	2
オ	301餃子	5	1
カ	焼き鳥てっちゃん三島店	5	1
キ	てっぱんや	3	0
ク	おんふらんす	0	0
ケ	KURUHA	0	0
コ	四季菜酒風土	0	1
サ	ROSATO（ロザート）	0	0
シ	招茶	26	19
ス	なごみ亭	1	2
セ	どてかぼちゃ	0	0
ソ	三楽	0	0
タ	restaurant　Caro	0	0
チ	dilettante　café	2	1
ツ	ランタン	0	0
テ	パステリア地中海	2	14
ト	さいとうフルーツ	5	3
ナ	iwase-coffee	9	11
ニ	三島テラス	4	2
ヌ	Meyci	1	0
ネ	ラーメンやんぐ	15	4

ア～ネは図10に対応する。
（日本大学および順天堂大学におけるアンケート調査により作成）

在住の325人を対象に，横浜以遠の首都圏の利用の状況について考察する。横浜以遠の首都圏を遊びや買い物で利用する学生は77名（27％）で，休日に三島市内の施設をあげた人数を上回る。このことからも三島市の大学に通う大学生は，娯楽・消費活動において三島市に対して物足りなさを感じていると考えられる。その主な移動手段はJR在来線が51名，小田急線が６名，新幹線が22名，高速バスが13名である。新幹線の停車駅であるため，その利用者も一定数はいるものの，金銭面の事情もあり，学生の間では利用者の割合はそれ程高くはない。また男女別では，横浜以遠の首都圏へ訪れる割合として，男性は22％，女性は28％であり，わずかではあるが女性の方が遊びや買い物でこの方面へ訪れる人の割合は大きい。

５．４　小結

本章では三島市に大学が２つ所在しているがゆえの地域連携活動や，娯楽・消費活動を通して学生と地域との関わりについて考察した。

三島市において，大学を誘致して地域活性化を図った経緯はないが，様々な外的要因によって結果として市内に２つの大学が設置されたことをプラスにとらえた。様々な連携活動を行うことで市民の教養を深めることや健康増進活動に積極的に関わりあい，結果として地域活性化に繋がっている。

しかし遊びや消費活動の面においては，学生は三島駅の周辺など三島市に対して物足りなさを感じており，休日には三島駅周辺よりも首都圏などの三島市外の他地域へ移動する傾向がある。日本大学の学生が最大の商業集積地である三島大通り商店街を利用しないのは，その間をJR東海道線等の線路が分断するという地域の構造も影響している。学生が三島市内で買い物をしない状況は，大型店のららぽーと沼津の開業によって一層強まると考えられる。

６．まとめと考察

本研究の対象地域とした三島市の中心商業地のうち，東海道三島宿の宿場町としての歴史をもつ三島大通り商店街は，JR三島駅周辺への店舗の集積が進んだ今日においても，依然として市内で最大の商業集積を維持しており，JR三島駅周辺や国道１号バイパス沿いと比べてチェーン店が少なく比較的個人商店が残っている。これには，JR三島駅周辺への商業集積がそれほど進まなかったことや，居住人口が中心商業地やその周辺地域に分布してそれほど郊外へ広がって

いないこと，河川を活かした親水空間などの環境整備が進み，中心商業地に人が訪れやすい状況になっていることも背景として考えられる。また，宿場町特有の短冊状の地割によって建物やその敷地の間口が狭く，駐車場が設置しづらいことが，チェーン店の進出を阻んでいるとも考えられる。

三島市の中心商業地で減少が著しい業種は，チェーン店との差別化が難しい織物・衣服・身の回り品や書籍・文具等の小売業であり，オリジナル商品を提供することができる飲食料品小売店や飲食店などでは，売上が比較的よい店舗もみられる。コストパフォーマンスに優れたチェーン店も，地域住民の消費生活においては必要であるが，これはJR三島駅周辺や国道のバイパスに多く立地しているため，歴史のある三島大通り商店街では，歴史性という地域的特徴の担い手となり得る個人商店が，チェーン店にはない魅力的なオリジナル商品を提供し存続していくことが求められる。また，個人商店では，土地や建物が自己所有であり店舗の入れ替えが起きにくく，店を閉じた後にはシャッター街となる危険性もある。更に歴史性があり固定客が存在するために，観光客などの新規顧客の獲得に消極的な傾向もみられる。そのようなことにならないよう，地元の固定客も大切にしつつ，魅力的なオリジナル商品を開発しながら，インターネットやSNSを活用するなどにより観光客等の新規顧客の獲得を積極的に行うことが，三島大通り商店街には求められる。ただし多くの店舗では経営者の高齢化が進んでおり，彼らはインターネットやSNSには疎く，この部分に対する行政からのサポートが求められる。

JR三島駅の付近には，日本大学や順天堂大学が立地しており，一定数の大学生が通っている。しかし他の地方都市と比べると，JRの駅ビルやその周辺への店舗の集積はそれほど顕著ではなく，大学生による消費活動の舞台にはなっていない。このことが，三島市の大学に通う大学生が三島市に魅力を感じていない理由になっている。特に北口には店舗が少ないが，北口は新幹線などにより東京都の都心部方面へ通勤する人が利用する駐車場などとして使われている（古田2020）。新幹線を使った遠距離通勤者が増加していることを踏まえると，今後も三島駅北口への商業集積は見込めない。JR三島駅の南側には店舗が集積するが，伊豆半島の観光地へ向かうバスのロータリーがあり，観光客などをターゲットとする飲食店も多く，大学生向けの店舗は少ない。このように三島駅の周辺では，大学生にとって魅力的な店舗の集積は期待できない。そのうえ，JR三島駅の北側に位置する日本大学から三島大通り商店街へは，線路を挟むためにアクセスがしづらく，現状では利用者は少ない。これらの大学生をいかに取り込むかも，三島市の商業の課題の一つといえる。

謝辞

本研究は，栗山・塚本・中西が2020年１月に東京学芸大学社会科地理学教室へ提出した進級論文に対して，牛垣が加筆修正および再構成したものであり，３章は塚本，４章は栗山，５章は中西の研究に基づいている。

本研究を行うに当たり，三島大通り商店街の経営者の皆様，三島市役所計画まちづくり部都市計画課，同文化部商工観光課，同企画戦略部政策企画課，三島商工会議所の皆様，またアンケートにご協力いただいた日本大学および順天堂大学に通う学生の皆様，アンケートの実施にご協力をいただいた雨宮久美先生および日本大学・順天堂大学の先生方や事務の皆様には，大変にお世話になりました。厚くお礼申し上げます。

本研究の基となった進級論文を進めるに当たり，椿真智子先生を始め東京学芸大学社会科地理学教室の先生方からは丁寧なご指導を賜りました。ここに記してお礼申し上げます。

本研究は，2020年10月の日本地理教育学会における発表内容を骨子としている。

注

1）日本橋を起点とする東海道の宿場であり，10番目は箱根，12番目は沼津であった。

2）周辺地域のうち，沼津市は1.07%，箱根町は1.58%，熱海市は1.06%，小田原市は0.98%である。

3）これまでの地理学研究においても，地方都市の中心商業地において飲食店や対個人サービス業が残存する事例が報告されている（山下2001，小久保2005，新名ほか2006）。

4）富山市の中心商業地について考察した五十嵐（1996）も，土地や建物を所有する場合は店舗の入れ替わりが生じにくいことを指摘している。

5）下田市の中心商業地について研究した田上・牛垣（2018）は，1986年から2016年にかけて飲食料品小売業の減少が顕著でありながらも，2010年以降に売り上げが伸びているか維持傾向にある３店舗のうち２店舗は，オリジナル商品を販売できインターネットなどを通じて販路を拡大し得る飲食料品小売業であることを示している。

6）静岡県：大学の紹介　www.pref.shizuoka.jp/bunka/bk-130/intro/intro.html（最終閲覧日：2020年１月21日），三島市誌編

纂委員会編『三島市誌　資料編１　増補』(1989年発行)，『日本大学三島学園二十年の歩み』(1966年発行)，岩城之徳編『日本大学三島学園四十年史』(1986年発行)，『大学史ニュース』（第12号，2017年発行），順天堂大学　https//www.juntendo.ac.jp（最終閲覧日：2020年１月21日）により。

7）三島市政策企画課，日本大学および順天堂大学の教務課へのヒアリング調査により。

文献

五十嵐　篤：富山市における中心商店街の構造変化―経営者意識との関連性を含めて―，人文地理，48，pp.468-481，1996

石澤　孝：長野における中心商店街の変容に関するノート―ポストオリンピックにおける長野を考えるために―，信州大学教育学部紀要，96，pp.35-46，1999

市川康夫・周　雯婷・金子　愛・高橋　淳・劉　玲・中村昭史・山下清海：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.29-66，2013

牛垣雄矢・市野裕貴・高橋和宏・森　和音：銚子市における中心商業地の実態と課題―特に飲食店と空き店舗の活用に着目して―，学芸地理，75，pp.1-15，2019

牛垣雄矢・久保薫・坂本律樹・関根大器・近井駿介・原田怜於・松井彩桜：アクアライン開通後における木更津の地理的特徴・構造と地域的課題―特に交通的・人口的・商業的側面を中心に―，E-journal GEO，15（2），pp.285-306，2020

牛山通高：地方小都市における商業の変容―長野県須坂市の場合―，新地理，38（4），pp.1-22，1991

大石貴之・津田憲吾・常木正道・神谷隆太・財津克裕・厳婷婷：須坂市中心商店街における商業機能の変容と商店の対応，地域研究年報，33，pp.177-195，2011

大迫孝士：活性化事業にともなう都市中心商業地の変容―滋賀県長浜市・八日市市を事例として―，京都地域研究，15，pp.57-75，2001

小野澤泰子・大道寺聡・橋本　操・厳　婷婷・陳　麗娜・盧　柳松・大石貴之・山下清海：日立市における商業構造の変容，地域研究年報，34，pp.161-180，2012

川瀬正樹・村山祐司・藤永　豪・渡辺康代・岩間信之・兼子　純・鄭　美愛・田中耕市：常陸太田市における商業地域構造の変容，地域調査報告，20，pp.1-42，1998

菊池慶之：地方都市における不動産証券化を用いた低未利用空間の利活用可能性―米子市における不動産証券化事例を参考に―，経済地理学年報，62，pp.151-159，2016

小久保　諭：大型店が購買行動に与えた影響と中心商業地区の変化―熊谷市を事例として―，埼玉地理，29，pp.1-10，2005

高野誠二：日本における都市中心部の構造変容―鉄道駅周辺地区と中心街の関係から―，季刊地理学，56，pp.225-240，2004

高橋伸夫・篠原秀一・森本健弘・松井圭介・堤　純：地方小都市における商業環境の地域的性格―茨城県十王町の事例―，人文地理学研究，20，pp.59-102，1996

田辺健一：都市の地域構造，大明堂，1971

田上拓信・牛垣雄矢：下田市中心商店街の特徴と厳しい商業環境に対する商店の対応，新地理，66（2），pp.22-33，2018

難波田隆雄：空き店舗問題からみた岡山駅周辺商店街の現状と課題，瀬戸内地理，10，pp.36-50，2001

新名阿津子・鈴木嘗之・濱田紗江・林 幹大・山本倫芳：筑西市下館地域の商業特性―商業地変容と菓子製造販売業の活動分析を通じて―，地域研究年報，30，pp.161-179，2008

新名阿津子・原田典子・田上健一・小林達也：茂原市における中心商店街活性化への課題，地域研究年報，28，pp.25-60，2006

橋本暁子・鈴木将也・周　雯婷・石坂　愛・金　延景・渡邊瑛季：飯田市中心市街地における商業機能の変容，地域研究年報，35，pp.1-26，2013

福井一喜・神　文也・渡邊瑛季・周　軼飛・薛　琦・中川紗智・市川康夫・山下清海：需給チャネルからみた首都圏外縁部中心市街地の商業特性―茨城県水海道地域を事例に―，地域研究年報，36，pp.1-34，2014

福井一喜・金　延景・上野李佳子・兼子　純：長野県佐久市岩村田地区における商業空間の変容，地域研究年報，37，pp.231-254，2015

福井一喜・金　延景・上野李佳子・兼子　純：地方都市の中心商店街における新規事業の創出―長野県佐久市岩村田本町商店街の事例―，都市地理学，11，pp.59-70，2016

古田　歩：三島駅周辺地域における遠距離通勤者の特性と地域的課題，臨地研究報告，15，pp.56-60，2020

山下博樹：津山市における商業集積の動向と中心市街地活性化，鳥取大学教育地域科学部紀要 地域研究，3（1），pp.1-13，2001

若杉優貴：中心市街地における大型空き店舗の再活用が商店街に与えた影響―宮崎県日向市・都城市の各中心商店街を事例として―，都市地理学，8，pp.52-67，2013

渡邊瑛季・浅野元紀・伊藤瑞希・奥　啓彰・遠藤貴美子：佐久市中込における商業空間の変容とその維持基盤，地域研究年報，37，pp.197-230，2015