

# 仙台市における高齢者の店舗選択行動～中山地区を事例として～

\*小金澤 孝 昭・\*\*小 野 洋 平

Purchase behavior of elderly persons in Sendai city ～ a case study of Nakayama residential area～

KOGANEZAWA Takaaki and ONO Yohei

## 要 旨

仙台市を含めて都市郊外の住宅団地では高齢化が顕著で、第二世代と別居した高齢者夫婦・単身世帯の増加が深刻になっている。仙台市の住宅団地開発は、似通った世代が同時期に大量に入居する戸建て住宅団地として住宅地開発がなされてきたことにより、団地造成からの経過年数にしたがって高齢化が進行していくという特徴を持っている。このように高齢化が進む中、住宅団地に居住する高齢者がどのように暮らしているのかという、高齢者の生活行動の実態を分析することは意義がある。そこで、本報告では住宅団地の高齢化と高齢者の生活行動として、特に生活に身近である買い物行動を取りあげた。調査地域は、仙台市における住宅地開発の初期にあたる1964年から1974年にかけて開発された、傾斜地開発の住宅団地である中山地区を事例とした。どのような高齢者が、どのような買い物行動をとっているのかについては、アンケート調査などを通して分析した。

その結果、居住者のライフステージによって、買い物行動には差異があり、特に交通手段の制限によって、高齢者は買い物行動に制限を受け、困難や不便さを抱えている場合があった。またその際には斜面による制限があること、さらに高齢によるライフスタイルの変化や居住歴などの個別的な要因も店舗選択行動に影響を与えていることも指摘できた。初期の仙台市内の住宅団地においては、中山地区同様に高齢者が同様に制限を受けている可能性がある。

**Key words：**高齢化社会 (Elderly society)

買い物行動 (Purchase behavior)

交通弱者 (Weak people in transportation)

ライフステージ (Stage of Life)

## Ⅰ はじめに

少子高齢化が進行し、少子化については、人口減少地域が増加し、中山間地域や地方中小都市での「地方消滅」の危機が叫ばれるようになった(2013増田他)。高齢化についても、農山村での高齢化が、限界集落として定義され、衰退・消滅の危機を迎えている

と指摘されている(2012山下)他方で、都市部での高齢化も大きな問題を抱えている(2011堤)。1960年代以降都市部での住宅地開発が、郊外への拡大を伴って進行したため、住宅地住民の高齢化と共に、郊外の住宅団地の高齢化問題が深刻になった(2010中澤)。特に都市部での高齢化は、介護や福祉サービスの受容格差や日常生活サービスの受容格差が指摘される(2014

---

\* 宮城教育大学社会科教育講座

\*\* 仙台市立向山小学校

井上・渡辺)。その中でも都市部の中であって、交通弱者として高齢者や買い物弱者として高齢者の問題が指摘されるようになってきた(2011岩間)。

仙台市を含めて都市郊外の住宅団地でも高齢化が顕著で、第一世代が自分達の子どもの世代である第二世代と別居した高齢者夫婦・単身世帯の増加が深刻になっている。仙台市の住宅団地開発は、似通った世代が同時期に大量に入居する戸建て住宅団地として住宅地開発がなされてきたことにより、団地造成からの経過年数にしたがって高齢化が進行していくという特徴を持っている。このように高齢化が進む中、住宅団地に居住する高齢者がどのように暮らしているのかという、高齢者の生活行動の実態を分析することは意義のあることである。そこで、本稿では住宅団地の高齢化と高齢者の生活行動として、特に生活に身近である買い物行動を取りあげ、その特徴を明らかにする。身近な買い物行動に焦点を当てることで、より具体的に高齢者の生活行動を明らかにできると考えたからである。調査地域は、仙台市において初期に開発された、傾斜地開発の住宅団地である中山地区を事例とし、どのような高齢者が、どのような買い物行動をとっているのかを、アンケート調査などを通して分析していく。

章構成として、Ⅱでは仙台市の住宅地開発と高齢化の特徴を整理する。Ⅲでは中山地区の高齢化や居住形態の特徴など買い物行動を規定する諸条件を整理する。Ⅳではアンケート調査の結果をもとにライフステージ分類を使いながら、中山地区における買い物行動の実態の分析と考察を行う。

## Ⅱ 仙台市の住宅地開発と高齢化

### 1 仙台市の住宅地開発

仙台市において、戦後の人口の増大、住宅需要の増加により、それまで旧市街地の範囲内で行われていた宅地開発は、1950年代後半から周辺の丘陵地に移ることとなる。当時の食糧事情から仙台市街地の東側に広がっていた水田地帯の宅地化は進まず、森林の広がる北側や西側の丘陵地の開発が盛んに行われていった。1969年までの住宅地開発は、旧市街地の周辺部の民間宅地開発と七北田川を越えた富谷丘陵地での公的団地開発が中心となった。当時、造成技術が未発達で

あったため、傾斜地に造成された住宅団地が多く、現在入居者の高齢化が進むと居住環境の悪化が問題となってきた。1970年代に入ると、大型重機の導入など、造成技術の発達に伴い、従来の傾斜地造成から、傾斜地を切り土、盛り土して造成される丘陵平坦住宅地が、大規模な不動産資本によって開発されるようになった。

これらの丘陵地に開発された郊外住宅団地は規模に差はあるものの、似通った世代が同時期に大量に入居する戸建て住宅団地として開発されたものがほとんどであり、住宅団地の開発時期とそこに居住する住民の年齢層がほぼ一致する場合が多い。また、こうした年齢層の異なる団地が仙台市の中で混在している点が特徴である。これは広く設定された市街化地域の中の丘陵地を、住宅需要や用地取得の状況に応じて中小規模や大規模な開発業者が自らの販売戦略に応じて自由に開発してきたことによる。そのため仙台市の住宅地開発は、旧市街地の周辺から郊外へ開発は進んだものの、同心円的な徐々に外側へ順序よくという年代の序列の開発ではなく、バラバラに開発が広がっている特徴がある。

### 2 住宅地における高齢化とその特徴

仙台の住宅地開発は、住宅団地の開発時期とそこに居住する住民の年齢層がほぼ一致している。また一般的に戸建て住宅団地においては、住民の定住志向が特に強い。そのため子育てを終えて、子どもが独立した後も団地内にとどまるため、新規居住者の流入がほとんど行われることなく、団地が成熟期を迎えるケースが多い。このような住宅団地の場合、入居当時は非高齢人口であった住民が高齢になることによって急激に高齢人口が増大する。さらに第二世代が就学、就職、結婚などによって団地外に流出することも多い。郊外住宅地における高齢化は、住民が一度に大量に高齢化するという特徴に加え、第二世代の流出による相対的な高齢化も特徴といえる。

現在仙台市の高齢化率は18.3% (2010) であり、特に、西部の山村地域や仙台市中心部の古くからの居住地域で高齢化率が高い値を示している。さらに、鶴ヶ谷、緑ヶ丘・八木山・羽黒台、折立、南光台など初期に開発された住宅地の存在する地域で高齢化が目立つ。これらの地域は1970年までの間に造成された団地

であり、地下鉄沿線やアパートなどの条件によって、地域によって差があるが、開発年代ごとに高齢化が進んでいる。さらに同世代がまとまって存在していることは、新しい住宅団地でも今後、高齢化が一気に進んでいく可能性がある。また仙台の住宅団地の開発時期が市街化区域の中で混在するため、住宅団地ごとに高齢化が進み、居住者がまると高齢化した団地と若い居住者がいる団地も混在する。高齢化が進んでいる初期に開発された住宅団地においては、傾斜地造成が多いため、高齢者の行動を制限するといった問題も生まれる。団地が孤立する可能性のある大規模な丘陵地開発の住宅団地で高齢化が進めば、その団地内の買い物環境や交通条件が不十分な場合、自動車を持たない高齢者の買い物難民が生じることも予想される。

このように住宅団地の開発時期の違いや傾斜地開発という特徴は居住者の消費者行動に大きな影響を及

ぼすと考えられる。以下では高齢化の進む初期に開発された住宅団地において居住者がどのような買い物行動をとっているのかを見ていく。その際の事例地域として、仙台市青葉区の中山地区を取り上げた。

### III 買い物行動を規定する諸条件

#### 1 中山地区の地域的特徴

中山地区は、仙台市青葉区の北西部に位置し、1964年から双葉建設によって「中山ニュータウン」と銘打って開発がはじまった（図表1）。中山地区は国見峠の東北方向に開けた中山丘陵に開発され、北西が高く、東南が低い地形となっている。中山には古くから、その丘陵の西辺を縦断し、根白石から北山に通ずる中山街道が通り、薪炭や食料を運ぶ重要な街道として、人馬の往来があった。街道は平均標高140mの



図表1：中山地区概略図

資料：筆者作成

険しい尾根道で、馬も嫌がるほどの起伏の多い難路であった。1950年代からのエネルギー革命により薪炭の搬入路、交易路としての中山街道の役割は終わりを告げ、中山はこういった急坂の斜面を切り崩し開発された。

開発は中山1丁目、2丁目の中央幹線両側から始まり、1966年には今の東北電力研究所の直下まで及んだ。1970年には中山6、7丁目が造成され、住宅建築数も着実に増加した。残されていた8～9丁目も1974年までに造成が完了する。

現在の中山地区の商店街は北環状線から開発地のほぼ中央を通過して、南に伸びる幹線道路沿い約2km弱に形成されているが、商店街のほぼ全域が坂であり、中山入口（標高69m）から商店街をのぼった突き当たりの東北電力研究所前（標高155m）まで86mの標高差がある。商店街は北部の住宅団地と市中心部とを結ぶ通りでもあるので、交通量は多く、バス通りにもなっているため、市街地へのアクセスもよい。1984年にはJR北山駅が開業し通勤・通学に役立っている。地下鉄沿線からは外れたが、北環状線は1981年には供用開始、また現在では北山トンネルも開通し、仙台大衡線が完成している。また中山地区は、斜面の途中にいくつものスーパーマーケットが立地しているのも大きな特徴である。わずか2km圏内に複数店舗が立地する激戦区となっているが、消費者側からすると、買い物する店舗選択の幅は広いといえる。

## 2 居住形態の変化と高齢化

### 1) 居住形態の特徴

中山地区の人口と世帯数の推移を見ると、世帯数は1985年のから2000年にかけて3,882戸から4,940戸に増加している。これは平面的に拡大の余地が残されていない中山地区で、立体的に分譲マンションやアパートの建設を推し進めたことによる。世帯数が増加する一方で人口は1985年の11,263人から減少に転じ、2000年に微増するも、2010年には11,085人と約2%の減少が見られ、一世帯当たりの人員数は減少している。家族形態別の世帯数を見ると、全体として単独世帯が多くなっていて、単独世帯、夫婦のみの世帯で6割を占める。これはアパートに住む単身世帯等の存在や、子どもの世代が独立して他地域に流出し、親世代だけが残った夫婦のみの世帯等が増えていることが考えられ

る。中山地区全体の年齢別人口の推移を見ると、1990年に20歳～24歳を頂点としてあった山が年を経るごとに減少していて、若い世代の人口の流出が起きていることが分かった。

地区別にみると人口は2丁目が22%の減少、5丁目は30%の激減となっている。これらは老朽化したアパートの空室増や、地区内の国家公務員住宅で40室以上の空室が生じたことなどが原因にある<sup>1)</sup>。一方で、4丁目は過去20年間で世帯数が約2倍に急増し、人口増加も著しい。4丁目はその中に6棟のマンションが含まれ、世帯数のおよそ半数を占めている。4丁目は子と同居世帯の割合が高く、地区内のマンションに若い子育て世帯が入居していることによる。

中山地区の居住者の特徴として、マンションの影響で地区によって差があるが、世帯人員数の減少が見られ、その背景には、核家族化、少子化と同時に、成長した子どもが達が進学、就職、結婚等で家を離れるといった社会移動の図式があると考えられる。年齢層が高い部分では、ある程度の転出入は見られるが、全体としてはそのまま変動がない場合が多い。つまり中山地区において転居しない居住者の高齢化が進んでいると考えられる。さらに子ども世代の流出に伴い、残された親世代が高齢者のみの世帯になっている可能性がある。

### 2) 高齢化の進展

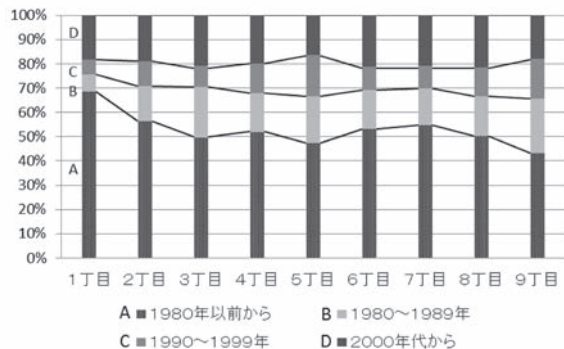
中山地区の年齢階級別人口の推移を見ると、65歳以上の老年人口が年々増加し、15歳未満の若年層は減少していて、少子高齢化が進んでいることが指摘できる。1995年以降、若年層の減少は緩やかとなるが、老年人口は増え続けている。2010年の中山地区の高齢化率は23.0%。特に中山1～3丁目、6丁目、9丁目ではそれぞれ高齢化率は25%を越えている。一方で、4丁目や7、8丁目は20%を下回り、特に4丁目は14.9%と他に比べ高齢化率は低い。高齢化率の低い地区は年少人口の割合も高く、マンションに住む子育て世帯の影響が大きい。

中山地区の一戸建て住宅について、それぞれの世帯がいつから居住しているのかを住宅地図を使って調べた。方法としては1980年から10年ごとに住宅地図に記載された世帯主の名前を見比べ、その名前の変更の有無から、現在の居住者が何年から居住しているか



をチェックする。2012年の住宅地図において名前の記載があった戸建て住宅は1,905戸であった。そのうち1979年以前から記載があるものが1,011戸と全体の53%を占める。中山地区では30年以上の長期居住者がどの地区においても多く存在していることが分かる。（図表2）

図表2：一戸建て住宅入居時期別構成比



資料：ゼンリン住宅地図より筆者作成

この長期居住者が全域に分布しているのは、中山地区全域がほぼ同時期に開発され分譲されたことによる。こうした長期居住者は、仮に1980年の段階で30歳代であったとしても、現在60歳代の高齢者となる。団地造成初期からの居住者の場合、居住歴は40年以上になり、高齢化の背景には、この長期居住者の存在が大きいことが指摘できる。先に述べたように中山地区において若い世代の流出があることから考えると、こうした長期居住者の中には、子どもがすでに独立し、高齢者夫婦のみの世帯となっていて、場合によっては高齢者単身となっている世帯も多いと考えられる。マンションに入居する若い住民によって高齢化率が引き下げられる地区もあるが、戸建て住宅においては、どの地区も同様に高齢化が進んでいるといえる。以上のような分析から中山地区においては、居住者の高齢化が進んでいて、さらに若者の流出による相対的な高齢化や、高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみの世帯が増加していることも指摘できる。

### 3 量販店の立地展開と消費者支援

#### 1) 店舗展開と消費者の店舗選択

消費者が買い物をする環境はどう変わってきたのだろうか。中山団地の分譲が進み、住宅が充足してくると、中央幹線沿いの商店街にも商店が並ぶようにな

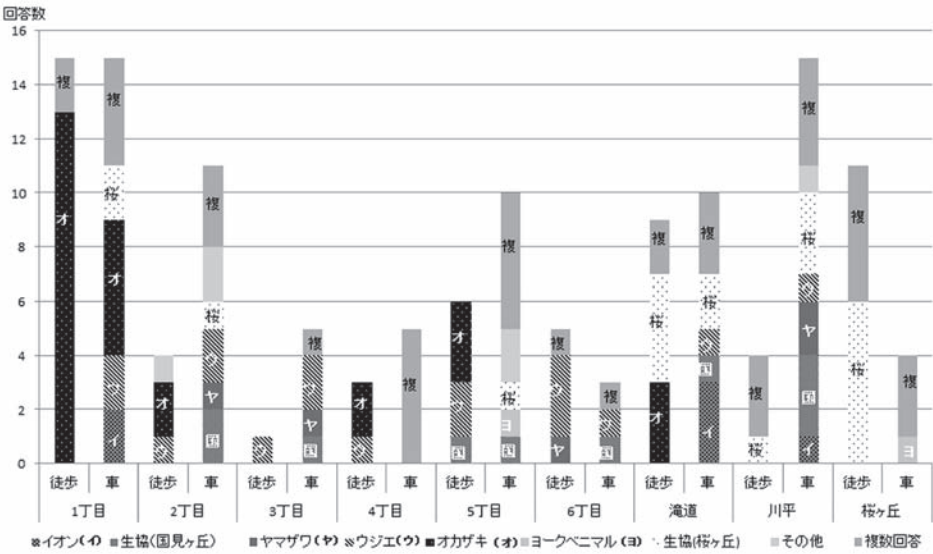
る。1971年に商店街の中腹にオカザキスーパーが出店する。当時、スーパーマーケットはまだ珍しく、店頭には大行列ができた。1987年には、みやぎ生協桜ヶ丘店が開業。従来は大規模小売店舗立地法により、大規模店の出店が調整されていたが、1992年の大店法の改正により中山地区においても大規模小売店舗の出店が激しくなる。尚絨短大跡地にできた大規模分譲マンションの傍にはウジェスーパーが出店。またイオン仙台中山店は仙台北環状線沿いに1997年に出店し、その当時最大規模の量販店として広い商圈をほこった。2010年になるとヨークベニマル新荒巻店、2012年にはヤマザワ仙台中山店も出店した。（図表3）大店法改正による大規模小売店舗の進出により、中山地区においても1990年に地区内54店舗あった地区内の小規模な小売店は2012年には22店舗となっていて、商店街にあった、肉屋、魚屋、などの専門小売店の姿は見られなくなった。消費者の日常的な買い物はスーパーマーケットに依存することとなる。

では実際に消費者はどの店舗をどのように選択しているのだろうか。中山地区全域の高齢者世帯を対象に行ったアンケート調査<sup>2)</sup> から、地区ごとの利用店舗を交通手段別に表した（図表4）。

地区ごとの利用店舗を交通手段別に表すと、徒歩よりも、車の利用の方が、店舗選択の幅が広く、複数選択をした回答の占める割合も高い。一方で徒歩での買い物は、居住地の近くの徒歩で利用できる店舗に限定される傾向がある。中央幹線に面する6丁目などの標高の高い地域は、地区に隣接するウジェスーパーを利用し、中央幹線より東側の標高が低い1丁目はオカザキスーパーの利用が多い。また商店街の中腹の4、5丁目においてはどちらかに分散する傾向がある。中山地区においては、店舗までの距離だけではなく、坂による高低差が店舗選択を制限する障壁となっていると考えられる。徒歩の場合、標高差を乗り越えた店舗選択はほとんどなく、斜面に沿っていくつもの店舗が立地する中山地区では、居住地の標高ごとに、同じ程度の標高に立地する店舗を選択するという、標高による階層的な店舗選択行動がなされているといえる。高齢者にとって、坂の多い地域での買い物には困難を抱える。買い物の満足度を見ると、中でも高齢者のみの世帯に買い物が不便と答える割合が多くなっていて、交通手段と標高差が買い物を制限し、買い物に困難



図表 3：中山地区の店舗立地状況 資料：Googleマップより筆者作成



図表 4：地区別交通手段別の利用店舗 資料：アンケートより筆者作成

や、不便を感じる高齢者の存在が指摘できる。不便と回答した理由を見たときに、「坂が多くて大変」との回答が6割以上で、近くに店舗があっても斜面が買い物を不便と感じさせていることが指摘できる。

2) 消費者支援と買い物要求

中山地区に立地する量販店の経営やサービスの展開、消費者支援などの経営戦略を見たときに、高齢者の買い物行動への支援が目立った。特に買い物した商品の配達サービスはどの店舗でも行っていた。とりわけ中山団地内にある、中央幹線沿いのオカザキスー

パーやウジェスーパーは高齢者をターゲットとしたサービスを展開している。また、共通して宅配サービスのほかに総菜部門の強化が挙げられる。高齢化の進行や、母親の夜仕事の増加、料理離れなども要因となり、総菜の利用、カット野菜などの簡便食材といわれる商品も多くなった。単身世帯、夫婦のみ世帯の増加など世帯人員の減少に応じ、どの店舗もパック詰めのを少なくした総菜パックを取りそろえる。また、高齢者の嗜好に合わせた味付け、メニューや食材の工夫がなされ、各店舗の独自性が出されている。実際のアンケート結果において宅配サービスの充実、総菜等の充実の要求は高齢者単身世帯に多く見られた。

#### IV 中山地区における買い物行動

##### 1 中山1丁目、6丁目の高齢化の特徴

###### 1) 調査地区の特徴

中山地区における買い物行動を調べるにあたって、中山1丁目と中山6丁目とを詳細調査地区としてアンケート調査を行った<sup>3)</sup>。本研究では個別住宅団地として造成された住宅団地における買い物行動を取り上げるので、調査対象は一戸建て住宅に居住する世帯に限った。中山地区の中で、長期居住者が多く存在し、高齢化が進んでいる地区を選んだ。

中山1丁目は、中央幹線に面した北東側、標高80mから100mの間に位置し、東西に広く、中山2丁目、5丁目、滝道と接する。世帯数は455世帯で、そのうち一戸建てに299世帯(65.7%)となっている。一戸建て住宅において、1979年以前から居住する住民が68.4%と中山地区内で最も多く、現在の高齢化率は27.4%である。2000年以降は中央幹線寄りに新しく建てられた一戸建て住宅に入居者も目立ってきた。周辺立地店舗としては、中山5丁目との境にオカザキスーパーが立地し、直線距離としてはヨークベニマルも近く、みやぎ生協桜ヶ丘店も含め、店舗選択の幅は広いと予想できる。

中山6丁目は、中央幹線に面した北東側に位置し、標高は100mから150mと等高線の間隔は狭く、急な坂が目立つ。西勝山、中山4丁目、5丁目、7丁目と接し、中央通り沿いの最上端の地区である。世帯数475世帯で、そのうち一戸建てに307世帯(64.6%)、高齢化率は27.9%と高齢化が進む。1979年以前からの

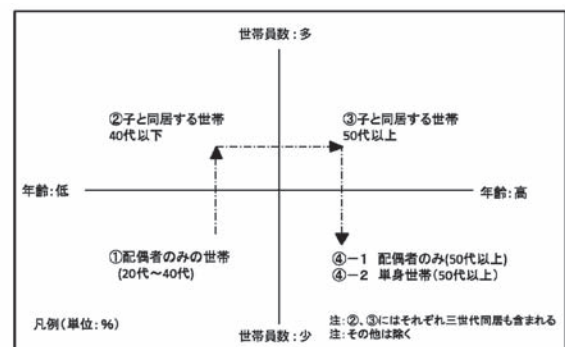
居住者が53.1%と多いが、2000年以降の居住者も20%を越えている。周辺立地店舗としては、地区に隣接してウジェスーパーが立地する。

回答者の家族形態を見ると、単身世帯が、1丁目15%、6丁目17%、夫婦のみの世帯が1丁目37%、6丁目37%となっており、そのうちのほとんどが60代以上の高齢者となっている。一戸建て住宅の居住者において、高齢者のみの世帯がどちらの地区に置いても5割を越えて多い。住宅の種類を見ると、「新築」が7割程度を占め、居住歴は、どちらの地区も40年以上の回答が多く、造成初期からの長期居住者が半数を超える。

#### 2) 居住者の特徴

アンケート結果を基に各地区の家族構成の比率を4つの象限(ライフステージ)に分けて表す(図表5)。<sup>①</sup>～<sup>④</sup>という数字はライフステージの進行順を表している。<sup>①</sup>が初期のライフステージで若い夫婦の世帯を表し、<sup>②</sup>が子育て時期を表し、<sup>③</sup>は、子どもがまだ独立していないか、または独立しながら同居している状況を示す。<sup>④</sup>が世帯の円熟期で高齢者のみの世帯を示す。ライフステージの進行は高齢化を表すとともに、居住者の年齢層と世帯の状況を分かりやすく表すことができる。今回得たアンケート調査では高齢者世帯の回答が多く、高齢者世帯の特徴をより詳しく見るため、高齢者夫婦のみの世帯を<sup>④</sup>-1、さらにライフステージが進み、配偶者が亡くなった場合などを含め、高齢者の単身となった世帯を<sup>④</sup>-2と、<sup>④</sup>の象限を二つに分類した。

図表5：ライフステージ分類



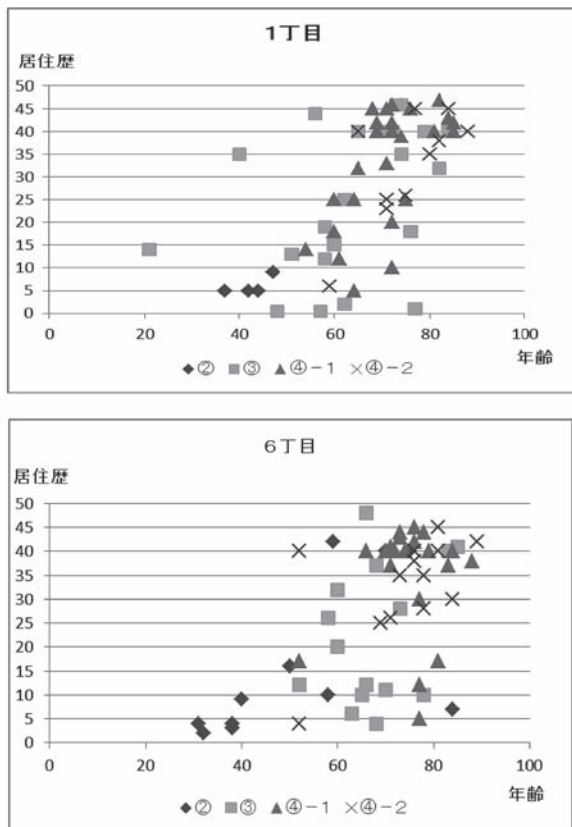
	①	②	③	④-1	④-2
1丁目	1%	13%	36%	36%	15%
6丁目	1%	16%	30%	37%	17%

資料：アンケートより筆者作成



中山1丁目、6丁目もほぼ同様に③から④にかけて割合が高くなっている。わずかに②の子育て世代も存在するが、現在の比率はこの③と④がほとんどを占め、④の高齢者夫婦や単身世帯を合わせると、どちらの地区も50%をこえている。ライフステージ別に回答者の年齢と居住歴を見ると、1丁目も6丁目も④の段階における40年以上の高齢化した長期居住者が多い（図表6）。特に高齢者単身世帯を表す④-2は高齢化が進んだ長期居住者が多い。団地造成当時から転居せずにいる長期居住はライフステージの進行とともに、子ども世帯が流出し、高齢者夫婦のみの世帯、単身世帯となっていることが考えられる。子と同居している場合でも、子ども世代も現在は40代、50代となっていて、さらに次の世代は流出している可能性がある。一方、②の多くは10年未満の新しく入居してきた世帯が多い。②の世帯が存在していることは、地区内に新たな入居による住み替えが行われているといえる

図表6：年齢と居住歴でみるライフステージの分布



資料：アンケートより筆者作成

## 2 高齢化に伴う買い物行動の制限

### 1) ライフステージによる買い物行動

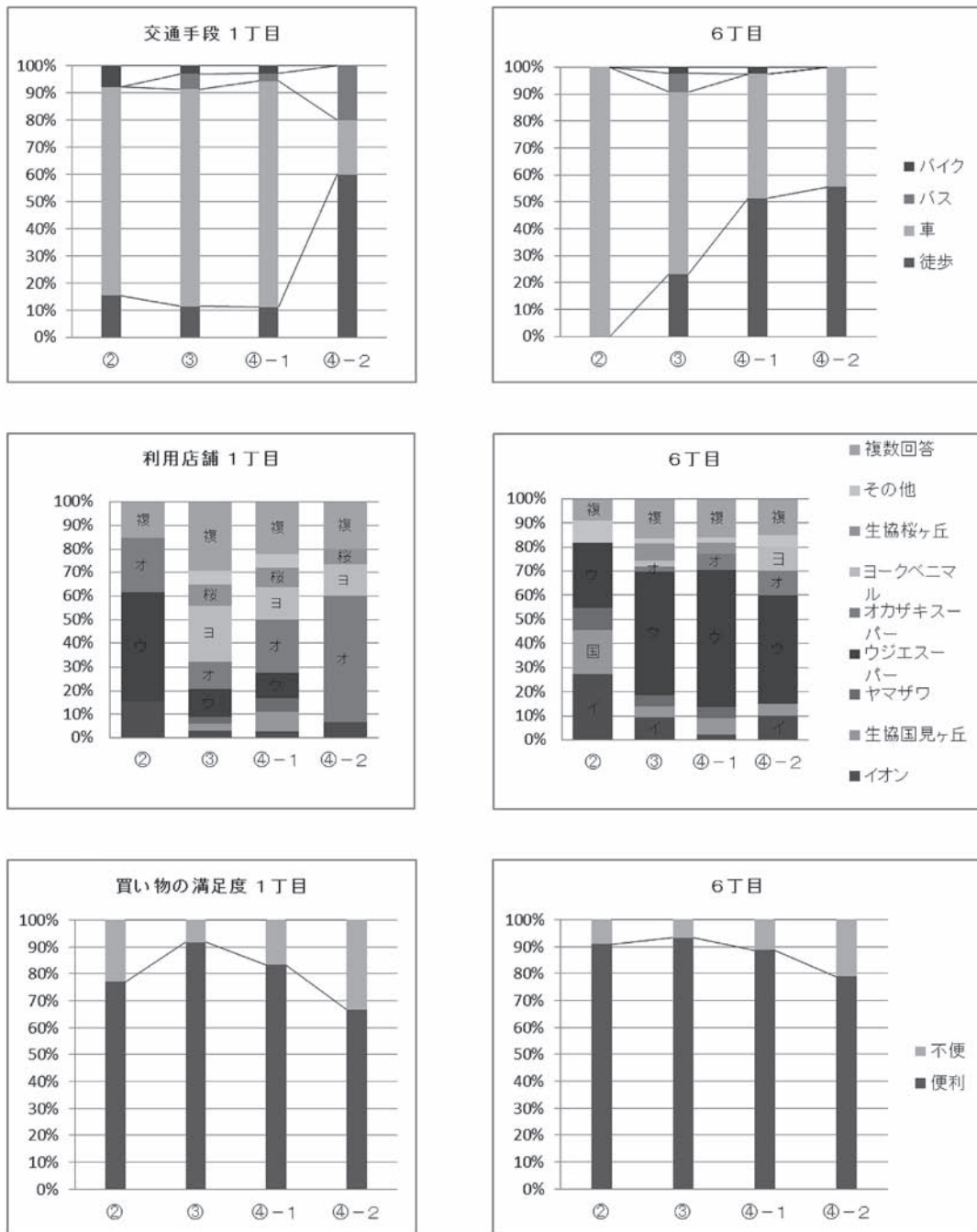
各地区のライフステージ別の買い物行動の結果を見ていく（図表7）。1丁目は車を利用する買い物が全体として多い。しかし、④-2の高齢者単身世帯になると、6割の回答が徒歩のみでの買い物であった。ライフステージの進行によって、交通手段の選択の幅が狭くなり、徒歩に制限されているといえる。そのため利用店舗を見ると、④-2において、徒歩で利用できる近くのオカザキスーパーを選択する世帯は多い。買い物の満足度をみると、ライフステージの進行にともなって、不便との割合は多くなっている。6丁目においても、ライフステージの進行にともない、徒歩の買い物が多くなっている。利用店舗は特に徒歩の場合近くのウジェスーパーに集中する。しかし、車の利用が多い③のライフステージにおいてもウジェスーパーの利用者は多い。買い物の満足度をみると不便との回答はやはり④において目立ったが、1丁目に比べて、全体として低い。一般に、健康上の理由等で高齢になるにつれて車の運転に支障が出るなど、車の運転は困難になる。子と同居する場合は、高齢者自身で車の運転ができなくても、同居する家族が運転できる可能性があり、車の利用は多い。しかし、ライフステージが進行した高齢者のみの世帯の場合、自分たちで運転せざるを得ないため、車が使えなくなった場合、買い物は徒歩に制限される。以上のことからライフステージが進行すると、交通手段の選択の幅が狭まり、店舗選択が制限されることが指摘できる。

### 2) 高齢化による買い物行動の制限

1丁目では、車の利用者が多い④-1の高齢者夫婦の世帯においてもオカザキスーパーの利用者は多い。また6丁目においては、ライフステージの進行に伴って、徒歩の買い物客は多くなるが、その利用店舗はどのライフステージにおいてもウジェスーパーが多い。こうしたライフステージによる店舗選択の差異は交通手段の制限だけでは説明できない。

若い世代と高齢者では求める商品やサービスに違いがある。例えば、若い世代においては、高齢者よりも「安さ」を重要視する傾向が強い。また様々な需要を満たす為に大型店へのまとめ買い志向や、週末のみの買い物も多い。高齢化にともなってライフスタイル





図表 7：ライフステージ別買い物行動

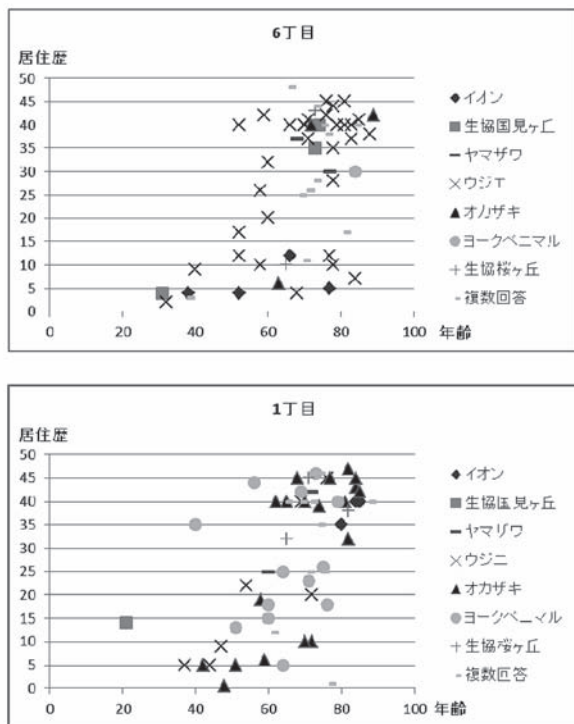
資料：アンケートより筆者作成

が変化すれば、例えば総菜の味付けやメニュー、食材の嗜好も変化し、買う商品も変化する。1丁目の場合、オカザキスーパーは高齢者世帯には多く利用される一方、若い世帯においては選択されにくい傾向があった。オカザキスーパーは高齢者の消費者に的を絞り、配達サービスや総菜をはじめ「安さよりも良いものを」取りそろえるなど、高齢者の消費者支援を中心に据えた経営戦略をとっているが、駐車場が狭く、他

店舗に比べ車で利用しやすいとはいえない。また売り場面積も狭く、品揃えの面では他店舗に劣る部分もある。こういった側面から考えると、高齢者は満足する一方で、オカザキスーパーだけでは買い物に満足できない若い消費者がヨークベニマルやウジェスーパーなど他店舗への買い回り傾向を強めている可能性がある。ただし、オカザキスーパーの利用者の中には古くからの「なじみ客」が存在する。高齢かつ居住歴の長

い高齢者にオカザキのスーパーの利用が集中している（図表8）。オカザキスーパーは創業から40年以上が経ち、長年、中山地区での消費者支援を担ってきた。実際の客層としても、中山地区内に居住する、顔なじみの高齢者は多い。高齢者がオカザキスーパーを選択する理由としては、高齢者に的を絞った品揃えや、総菜の工夫、配達等的高齢者に対する消費者支援に力を入れていることに加え、そうした中山地区に昔から住む顔なじみの消費者の愛着が背景にあるといえる。顔の見える関係性は、安心が生まれ、個人にあったサービスも行き届きやすい。高齢化の進行とともに利用店舗が固定化する要因には、交通条件だけではなく、こうした高齢者の嗜好やライフスタイルの変化、居住の状況の違いによるものもあるといえる。

図表8：年齢と居住歴でみた店舗選択



資料：アンケートより筆者作成

6丁目の場合、ウジェスーパー以外の店舗選択は少ない。6丁目からの距離としてはオカザキスーパーやヤマザワも近く、選択肢としてあり得るが、標高差という制限により店舗の選択肢が縮小しているといえた。しかし、買い物の満足度は④-2の高齢者単身世帯において、「坂が多くて大変」という理由を中心に買い物が不便であるとの回答が多いが、全体としてはどのライフステージにおいても1丁目よりも不便との

回答は少ない。ウジェスーパーは駐車場も広く、車でも利用しやすい。ウジェスーパーはどの世代にも対応できる規模を持っているため、居住者は近くに立地しているウジェスーパーでの買い物にある程度満足しているため、店舗選択が集中していることが考えられる（図表8）。そのため車を使ったウジェスーパーの利用も多く、1丁目に比べ徒歩での買い物が多いのには、あえて車を使って買い回りをする必要がなく、徒歩によるウジェスーパーの利用で事足りているからとも考えられる。ウジェスーパー中山店は地域に合わせた販売戦略をとり、他地域のウジェ店舗よりも、商品やサービスも充実した店舗といえる。

このように、店舗選択行動を規定する背景には、交通手段の制限に付随する形での店舗までの距離や高低差の問題だけではなく、立地する店舗の特徴や居住者の年齢や居住歴を含めたライフスタイルの違いがあるといえた。加えて、こうした店舗選択行動の特徴をより強くさせているのは、中山に立地するオカザキスーパーやウジェスーパーが、中山地区における高齢化や買い物の制限を逆手にとって、高齢者を含め、地域住民をねらった販売戦略をとっているからだといえる。

## V おわりに

本研究では、高齢化した住宅団地における居住者の買い物行動の実態を明らかにしてきた。居住者のライフステージによって、買い物行動には差異があり、特に交通手段の制限によって、高齢者は買い物行動に制限を受け、困難や不便さを抱えている場合がある。またその際には斜面による制限があること、さらに高齢化によるライフスタイルの変化や居住歴などの個別的な要因も店舗選択行動に影響を与えていることを指摘できた。初期の住宅団地においては、中山地区同様、高齢者が同様に制限を受けている可能性は大いにある。現在、中山地区においては、斜面に沿って複数の店舗が階層的に立地しているため、買い物がまったくできなくなるという環境ではない。消費者支援も充実した店舗も多い。しかし、高齢化は進行していき、高齢者のみの世帯も増えていくと、高齢者への消費者支援はますます必要とされてくるだろう。店舗は他店舗との差別化や、居住者の実態に即した経営戦略、そ

して地域密着の高齢者対応がさらに求められていく。そうした高齢者支援がある意味でビジネスチャンスになりうる。このように本論文で高齢者の買い物行動を明らかにできたことは、郊外住宅団地に住む高齢者の生活の質の保証という観点からも意義ある事だといえる。

本論文は、小野洋平の2013年度宮城教育大学卒業論文を共同討議で修正したものを小金澤の責任で編集したものである。この研究内容は2015年度東北地理学会春季学術大会で報告した。

- ・田中耕市（2010）「交通面からみたフードデザート問題」地理55-8
- ・池田真志（2010）「供給面からみたフードデザート問題解決の可能性」地理55-8
- ・増田寛也他（2014）『地方消滅』中公新書
- ・小田切徳美（2014）『農山村は消滅しない』岩波新書
- ・山下祐介（2012）『限界集落の真実』ちくま新書
- ・山下祐介（2014）『地方消滅の畏』ちくま新書

（平成27年 9 月30日受理）

## 謝辞

本稿の執筆に際しまして、中山連合町内会の松田様、中山地区連合老人クラブの皆様をはじめ、多くの方にご協力いただきました。オカザキスーパーの皆様には大変お世話になりました。本当に有難うございました。アンケートにご協力いただいた地域のたくさんの皆様にも、この場を借りて深く御礼申し上げます。

## 参考文献

- ・小金澤孝昭・阿部美香子（2014）「仙台市周辺の住宅地の拡大と高齢化～富谷町を事例にして～」宮城教育大学紀要48巻
- ・伊藤慎悟（2010）「仙台市における戸建て住宅団地の高齢化」地理学評論83-5
- ・小金澤孝昭・三浦紳・小野朋広（2001）「仙台の都市・居住環境の変化－簡易GISを活用して－」宮城教育大学環境教育研究紀要 第2巻
- ・千葉昭彦（1994）「民間宅地開発業者の行動原理と大規模宅地開発の展開過程－仙台都市圏における事例－」季刊地理学46
- ・中山地区平成風土記作成委員会『仙台市青葉区中山地区平成風土記』
- ・堤研二（2011）『人口減少・高齢化と生活環境』九州大学出版会
- ・岩間信之編（2011）『フードデザート問題』農林統計協会
- ・井上崇・渡辺真知子編著（2014）『首都圏の高齢化 人口学ライブラリー14』原書房
- ・中澤高志（2010）「地方都市における郊外化の過程と世代交代に伴う郊外住宅地の変容」地理科学65-2

- 
- 1) 中山平成風土記より
  - 2) 中山地区連合老人会の会員を対象としたアンケート。配布数210回収数166（80％）
  - 3) 1丁目配布数240回収数114（48％）  
6丁目配布数260回収数143（55％）