

# 住民の主観的認識に基づいた地方中小都市の にぎわい・中心性の評価に関する研究

榊原 弘之<sup>1</sup>・高崎 凌<sup>2</sup>

<sup>1</sup>正会員 山口大学教授 大学院創成科学研究科 (〒755-8611 山口県宇部市常盤台2-16-1)  
E-mail:sakaki@yamaguchi-u.ac.jp

<sup>2</sup>非会員 東京都 (〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1)

地方中小都市においても、中心市街地の衰退や人口密度の低下が問題となっていることが多い。そこで、コンパクトシティを志向した政策が実施されつつある。その際、都市機能誘導区域等の設定が必要であり、中心市街地一帯が指定されることが多い。しかし、しばしば住民自身から、中心市街地の実態と計画の乖離を指摘されることがある。本研究では、山口県内の3都市を対象として、中心市街地内を含む複数エリアについて、学生、子育て世代、高齢者の住民の主観的認識による各エリアの「にぎわい」、「中心性」の評価を調査する。これにより、①エリア評価における「にぎわい」、「中心性」概念の乖離、②世代間の違いの有無、③中心市街地に残存するポテンシャルを明らかにする。

**Key Words :** *Middle-Small Sized Cities, Liveliness, Centrality, Subjective Recognition, Location Optimization Plan*

## 1. はじめに

人口20万人未満の地方中小都市においても、中心市街地の衰退や人口密度の低下が問題となっていることが多い。そこで、立地適性化計画の策定が進められ、コンパクトシティを志向した政策が実施されつつある。その際、都市機能誘導区域の設定が必要であり、中心市街地一帯が指定されることが多い。しかし、しばしば「もはや中心市街地にはにぎわいは存在しない」、「郊外のショッピングモールの方がにぎわっている」、「車社会のため駅をほとんど利用しない」との指摘が住民自身によりなされている。

地方都市のにぎわいの定量的な評価指標として、歩行者通行量が用いられることが多い。自治体の中心市街地活性化基本計画においても、歩行者通行量を目標指標として用いることが多い<sup>1)</sup>。大平ら<sup>2)</sup>は鳥取市を対象に路線価、歩行者通行量、空き家・空き店舗率を街路単位のにぎわいの指標として、共分散構造分析を適用し、街路ネットワーク構造や利便性、施設の立地状況などがにぎわい評価に与える影響を明らかにしている。また松中ら<sup>3)</sup>は、国内36の地方都市の中心市街地を対象に現地調査により歩行者数を計測してにぎわいの指標とし、これを各交通手段による到達圏人口との相関の分析を行っている。また近年では地方都市においてもモバイル機器を活用した人流データの取得が可能である。末木・佐々木<sup>4)</sup>は甲

府市の中心市街地においてWi-Fiパケットセンサから得られるデータにより歩行者OD交通量の推計を行っている。

一方本研究の問題意識は、特に中小規模の地方都市において、中心市街地として規定されるエリアがその都市の住民から「特別なエリア」としてもはや認識されていない可能性があるのではないかという点にある。中小地方都市の場合、商業機能等の集積規模は小さく、近年では大規模店舗の撤退等によりその機能低下が顕著となっている。住民が中心市街地を特別なエリアと認識していないのであれば、自治体の中心市街地活性化施策や立地適正化計画に基づいた機能誘導に対する支持が得られないことも懸念される。

本研究では、山口県内の3都市を対象として、中心市街地内を含む複数エリアについて、学生、子育て世代、高齢者の住民による各エリアの「にぎわい」、「中心性」に関する主観的評価を調査する。これにより、①エリア評価における「にぎわい」、「中心性」概念の乖離、②世代間の違いの有無、③中心市街地に残存するポテンシャル、を明らかにする。

## 2. 調査の概要

### (1) 対象都市の選定

調査対象の都市を選定した山口県は、県庁所在地である山口市の人口が約20万人に留まるのに対し、10万人～25万人規模の中規模都市が複数存在する地域構造である。本研究では人口10万人～20万人の都市として、宇部市、山口市、周南市の3市を調査対象とした。

## (2) 世代グループの設定

本研究では、世代グループ間におけるエリア評価の差異の有無を確認することも目的の1つとしている。具体的には、「高等教育機関（大学、高専）の学生」、「子育て世代」、「高齢者」の3グループを取り上げることとした。その理由を以下に示す。

高等教育機関の学生は、高校生以下と比較すると行動の自由度が高まる反面、自家用車の保有率は社会人より低い。そのため、公共交通のサービス水準の低い山口県では社会人と比較して移動に支障が生じる世代である。また、大学をはじめとする高等教育機関の学生は県外から進学した学生も多く、外部からの来訪者と共有可能な視点を有すると考えられるほか、地元への帰省などの理由から、交通結節点（鉄道、空港）の利用頻度が高くなるという特徴があると考えられる。

子育て世代の年齢層は20歳代から50歳代となる。公園やショッピングモールなどの施設の利用頻度が高くなると予想される。また相対的に活動的かつ多忙な世代グループであり、自家用車の利用頻度が高いと考えられる。

高齢者は子育て世代と比較して、自家用車の利用頻度が低い傾向にあると予想される。さらに、当該地域への居住歴が長いことが多く、過去のまちのにぎわいの記憶やイメージを回答の参考にすることも考えられる。

各都市において打診の結果、以下の対象に対して調査を実施することができた。

### 【宇部市】

- ・高等教育機関の学生：  
山口大学工学部社会建設工学科2年生80名
- ・子育て世代：  
宇部市内小中学校PTA関係者 141名
- ・高齢者：  
調査対象：宇部市老人クラブ会員 73名

### 【山口市】

- ・高等教育機関の学生：  
山口大学工学部社会建設工学科1年生75名

### 【周南市】

- ・高等教育機関の学生：  
徳山工業高等専門学校土木建築工学科4,5年生85名
- ・子育て世代：  
周南市立の幼稚園・保育園に通う園児の保護者94名
- ・高齢者：  
周南市老人クラブ会員128名

山口市の子育て世代及び高齢者については、十分な数の回答を確保することができなかつたため、本研究の分析からは割愛する。

高等教育機関の学生については、3都市いずれにおいても理工系かつ類似した専門分野（土木・建築）の学生である。また大半の学生の年齢も20歳前後と類似していることから、比較対象として妥当であると考えられる。ただし、専門分野の偏りに伴う影響の可能性は存在する。子育て世代や高齢者についても、宇部・周南両市において比較的類似した集団から回答が得られているものの、「子育て世代」、「高齢者」全体から無作為に抽出された調査対象ではないことには留意が必要と考えられる。

## (3) 調査票の設計

本研究では、各都市で7箇所前後のエリアを提示し、その中で「にぎわっている場所」と「まちの中心と思う場所」を2箇所ずつ選択することを求めた。さらにそれぞれの場所の来訪頻度と来訪目的についても尋ねた。

調査票の設計に当たり、選択肢として提示するエリア選択の基準となる属性を設けた。理由とともに以下に示す。

### ① 交通結節点

歴史的に駅はまちの中心として認識されることが多かったと考えられる。一方、地方都市では近年、公共交通の利用が大きく減少しており、駅の利用者数も減少している。すなわち、駅の機能は低下傾向にある。従って、駅をにぎわいのある場所、まちの中心として認識している住民が減少している可能性もある。この点について確認するため、宇部市に存在する空港を含め、各都市の交通結節点を選択肢として2箇所ずつ設定した。

### ② 中心市街地

まちの「にぎわい」や「中心性」を議論する上で、中心市街地に対する住民の評価を知る必要がある。そこで各都市の中心市街地活性化基本計画や立地適正化計画の都市機能誘導区域やを参考に、市役所周辺のエリアを中心市街地として各市の選択肢に1つずつ設定した。

### ③ ショッピングモール

近年ではショッピングモールの来訪者数は中心市街地を上回っていると考えられる。「にぎわい」を評価するうえで、欠くことができない施設と考えられるため、各市でそれぞれ1つ以上選択肢として設定した。

### ④ 公園

各都市にそれぞれ、規模が大きく一定の集客力を有すると考えられる公園が存在するため、これらを選択肢に含めた。

さらに山口市においては、いずれの属性にも該当しないものの、観光地であり都市機能誘導区域にも含まれる湯田温泉街を選択肢として設定した。

宇部市では以下のエリアを選択肢として設定した。

- A 宇部新川駅周辺 (交通結節点)
- B 山口宇部空港 (交通結節点)
- C 宇部市役所, トキスマ周辺 (中心市街地)
- D フジグラン宇部周辺 (ショッピングモール)
- E ゆめタウン宇部周辺 (ショッピングモール)
- F ときわ公園 (公園)
- G 恩田運動公園 (公園)

山口市では以下のエリアを選択肢として設定した。

- A 山口駅周辺 (交通結節点)
- B 新山口駅周辺 (交通結節点)
- C 中心市街地(山口井筒屋, 中心商店街付近)
- D ゆめタウン山口周辺 (ショッピングモール)
- E 維新公園周辺 (公園)
- F 山口きらら記念公園周辺 (公園)
- G 山口中央公園周辺 (公園)
- H 湯田温泉街

周南市では以下のエリアを選択肢として設定した。

- A 徳山駅周辺・徳山駅前商店街 (交通結節点)
- B 新南陽駅周辺 (交通結節点)
- C 周南市役所本庁舎周辺 (中心市街地)
- D ゆめタウン徳山周辺 (ショッピングモール)
- E 徳山動物園周辺 (公園)
- F 周南緑地公園周辺 (公園)

表-1, 表-2, 表-3は各エリアについて, 中心市街地活性化基本計画の中心市街地, 立地適正化計画の都市機能誘導区域, 及び都市計画区域マスタープランにおける地域拠点の該当状況を示している。各都市の中心駅は中心市街地活性化基本計画上の中心市街地にも該当している他, 都市機能誘導区域は中心市街地を内包し, かつその周辺エリアも含んでいる場合もある。また宇部市においては2箇所のショッピングモール周辺は地域拠点に該当し, 周南市のショッピングモールは都市機能誘導区域に該当している。

**(4) 調査の実施**

各都市の各世代グループを対象に, 2020年11月~12月に調査を実施した。高等教育機関の学生に対しては, 授業中に調査票を配布し, 回収した。子育て世代及び高齢者に対しては, 各組織を通じて調査票を配布し, 郵送回収した。

調査対象のうち, 宇部市及び山口市の高等教育機関の学生の多くは, 対象都市の居住歴が1年以内の時点で調査を実施した。そのため, コロナ禍に伴う外出自粛の影響の可能性については留意する必要があると考えられる。

表-1 各エリアの属性 (宇部市)

エリア記号	中心市街地	都市機能誘導区域	地域拠点 (区域マス)
A	○	○	
B			
C	○	○	
D			○
E			○
F			
G			

表-2 各エリアの属性 (山口市)

エリア記号	中心市街地	都市機能誘導区域	地域拠点 (区域マス)
A	○	○	
B		○	
C	○	○	
D			
E			
F			
G		○	
H		○	

表-3 各エリアの属性 (周南市)

エリア記号	中心市街地	都市機能誘導区域	地域拠点 (区域マス)
A	○	○	
B		○	○
C	○	○	
D		○	
E	○	○	
F			

**3. 調査結果**

**(1) 各エリアの「にぎわい」・「中心性」評価**

本節では, アンケート調査により得られた各都市・各エリアの世代別の「にぎわい」, 「中心性」に関する評価結果を示す。

図-1は, 宇部市の各エリアを「にぎわっている場所」として選択した比率を示している。各世代グループで共通して「にぎわっている場所」として選択されたのは, ショッピングモールのD及びEであった。一方, 中心市街地内のエリアについては, 学生のA (交通結節点) の選択率が高かったことを除けば, いずれも低い選択率となっている。特に市役所等が立地するCは, いずれの世代グループの選択率も非常に低い。以上より, 宇部市においては中心市街地内のエリアよりもショッピングモールの方が「にぎわっている場所」として評価される状況といえる。

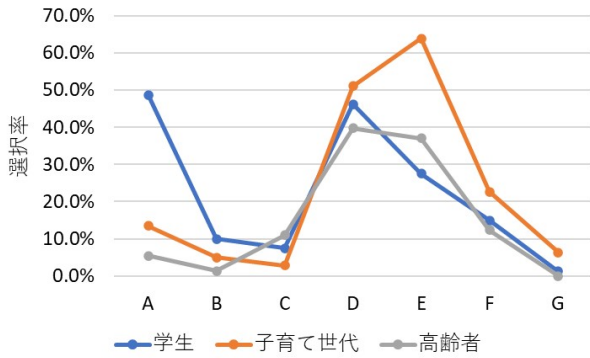


図-1 「にぎわっている場所」 選択率 (宇部市)

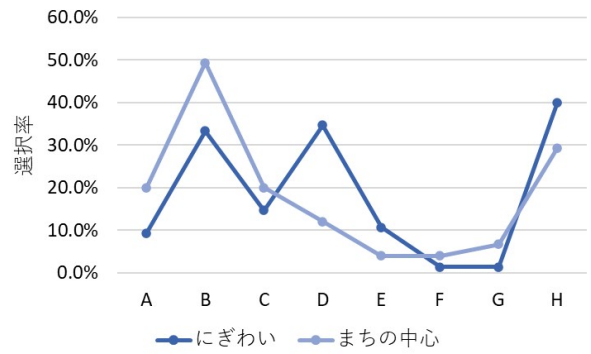


図-3 学生の「にぎわっている場所」「まちの中心と思う場所」 選択率 (山口市)

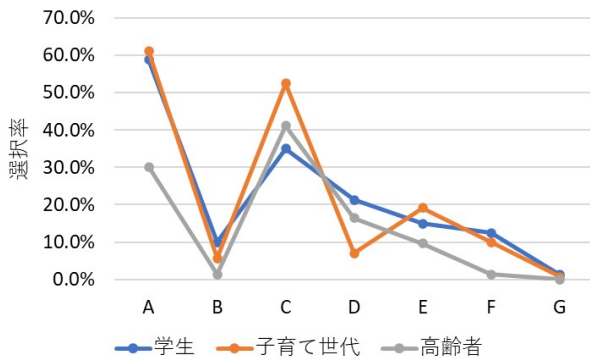


図-2 「まちの中心と思う場所」 選択率 (宇部市)

一方図-2は、宇部市の各エリアを「まちの中心と思う場所」として選択した比率を示している。「にぎわい」に関する評価が低かった中心市街地内のA及びCがいずれも高い選択率となっている。一方「にぎわい」評価が高かったショッピングモールのD及びEはいずれも低い選択率となった。以上より、「にぎわい」に関してはショッピングモールが評価される一方、「まちの中心」としては既存の中心市街地が評価されており、住民の認識において「にぎわい」と「まちの中心」概念に乖離が生じている可能性が考えられる

図-3は、学生が山口市の各エリアを「にぎわっている場所」「まちの中心と思う場所」として選択した比率を示している。先述のように山口市では子育て世代及び高齢者の十分な回答数を得ることができなかった。宇部市との共通点としては、ショッピングモールDの「にぎわい」に対する評価が高いものの「まちの中心」としての評価が低いことが挙げられる。一方山口市では、中心市街地に該当するA及びCのエリアについて、「にぎわい」、「まちの中心」いずれに関しても低い評価となった。一方、中心市街地には該当しないものの都市機能誘導区域に該当する、B（交通結節点）及びH（湯田温泉）が「にぎわい」、「まちの中心」とともに高い評価となっている。

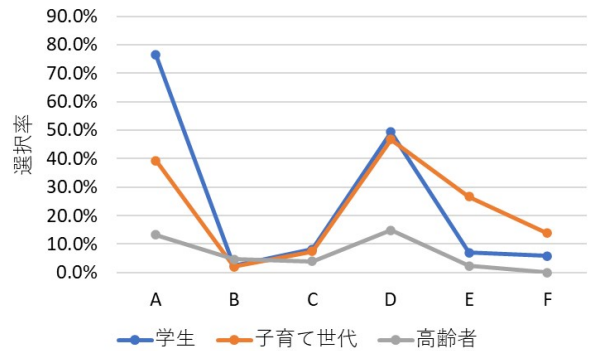


図-4 「にぎわっている場所」 選択率 (周南市)

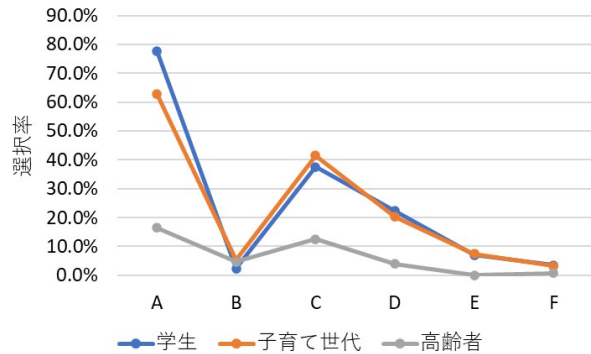


図-5 「まちの中心と思う場所」 選択率 (周南市)

図-4及び図-5はそれぞれ、周南市の各エリアを「にぎわっている場所」、「まちの中心」として各世代グループが選択した比率を示している。高齢者の選択率が全般に低い値に留まっているものの、各世代グループの傾向は比較的類似している。

他市と共通する傾向としては、ショッピングモールのDは「にぎわい」に関する評価は高いものの「まちの中心」としての評価は低い点が挙げられる。また宇部市と同様に、中心市街地のCは「にぎわい」に関する評価は低いものの「まちの中心」としての評価は高い。また周南市の特徴として交通結節点のA（徳山駅周辺・徳山駅

前商店街)について「にぎわい」, 「まちの中心」いずれに関する評価も比較的高い点, E(徳山動物園)の「にぎわい」が子育て世代に評価されている点が挙げられる。

**(2) 世代グループ間の差異及び来訪頻度の影響**

(1)に示した結果より, 宇部市, 周南市における各世代グループの回答分布には近似した傾向が認められる。特に, 「まちの中心と思う場所」の選択率分布については, 各世代の分布は類似している。その中で, 「にぎわっている場所」の選択率分布において, 宇部市のA(宇部新川駅周辺), E(ゆめタウン宇部周辺), 周南市のA(徳山駅周辺・徳山駅前商店街), E(徳山動物園周辺)については, 各世代グループの選択率が比較的乖離している。

そこで, これら4つのエリアについて, 各世代グループの来訪頻度の累積分布を図-6, 図-7, 図-8, 図-9に示す。宇部市の選択肢A(図-6)においては, 1か月に1回以上来訪する比率が, 学生, 子育て世代, 高齢者の順となっており, 「にぎわっている場所」としての選択率(図-1)もその順に高くなっている。従って, 大半の学生が対象都市の居住歴が1年以内であるとはいえ, 実際に当該エリアを訪問したうえで「にぎわっている場所」として選択したものと推測される。

宇部市の選択肢Aと同様に学生の「にぎわっている場所」としての選択率が最多となった周南市の選択肢A(図-8)も, 学生の来訪頻度は非常に高い。周南市の選択肢Aについては, 学生の来訪目的の最多は「通学」となっており, やはり実際に交通結節点を利用したうえでの評価であると考えられる。

一方, 子育て世代の「にぎわっている場所」としての選択率が最多となったのは宇部市の選択肢E(図-7)及び周南市の選択肢E(図-9)である。宇部市の選択肢Eにおいては1か月に1回以上来訪する比率が子育て世代において約6割に達しており, やはり高い来訪頻度がにぎわいの評価につながっていると考えられる。また, ショッピングモールは各世代グループのうち子育て世代に最も高く選好されているものと推測される。周南市の選択肢Eはそのエリア特性(動物園)上, 平均来訪頻度は全般に低いものの, 半年に1回以上来訪する比率が子育て世代において約8割に達しており, 高いにぎわい評価にもつながっていると考えられる。

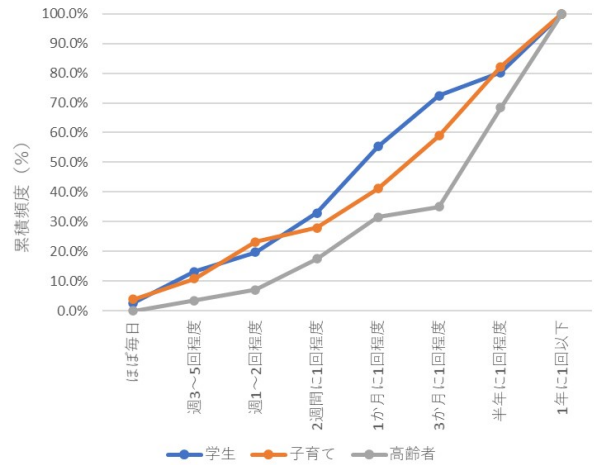


図-6 宇部市選択肢A(宇部新川駅周辺) 累積来訪頻度(無回答を除く)

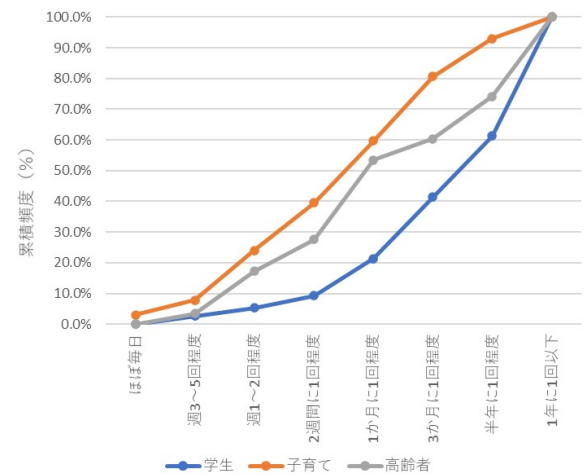


図-7 宇部市選択肢E(ゆめタウン宇部周辺) 累積来訪頻度(無回答を除く)

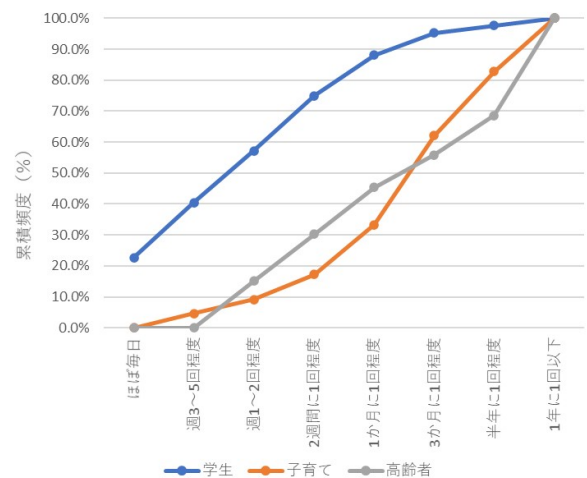


図-8 周南市選択肢A(徳山駅周辺・徳山駅前商店街) 累積来訪頻度(無回答を除く)

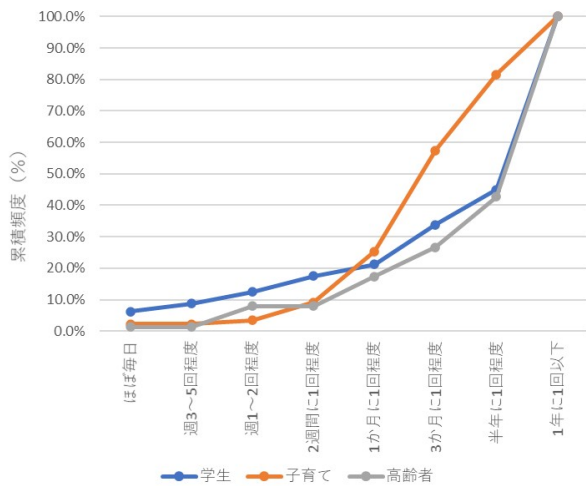


図-9 周南市選択肢E(徳山動物園) 累積来訪頻度  
(無回答を除く)

#### 4. 考察

調査結果に基づいて、以下に考察を示す。

##### (1) 中心市街地に対するにぎわい評価

各都市の中心市街地に該当するエリアのうち、宇部市のC、周南市のCなどはいずれも全世代グループで「にぎわっている場所」としての選択率が低く、ショッピングモールを下回っている。世代グループ間で比較すると、宇部市のA(交通結節点)、周南市のA(交通結節点)に対する学生のにぎわい評価は同一都市内のショッピングモールに匹敵するか上回っているが、その他の世代グループの評価は下回っている。

また図-6、図-8よりこれらのエリアへの来訪頻度は学生が他の世代グループを上回る傾向にある。以上より、中心市街地のにぎわいは一部エリアが学生に評価されるものの、他の世代グループにおいては総じて低い評価であることがわかる。一般に子育て世代や高齢者は学生よりも当該都市への居住継続年数が長いと考えられることから、長年居住する住民からの中心市街地のにぎわいに対する評価は低く、訪問頻度も低い傾向にあると考えられる。特に子育て世代は中心市街地よりショッピングモールへの来訪頻度が高く、にぎわいに対する評価も同様である。辰巳ら<sup>9)</sup>は、子連れ家族がショッピングセンターに外出する頻度が高いこと、その理由として「子供の娯楽があるから」、「玩具屋や本屋がある等、子供向けの店が充実しているから」等が挙げられていることを報告している。さらに、以前の中心市街地の状況を最もよく知ると考えられる高齢者も、「ショッピングモールの方がにぎわっている」と評価する傾向にあり、過去のまちのにぎわいのイメージは必ずしも回答に影響しないも

のと推測される。

##### (2) にぎわい・中心性評価の差異

3.(1)に示すように、「にぎわっている場所」としての評価と、「まちの中心と思う場所」としての評価に差異が生じているエリアが複数存在する。具体的には以下のとおりである。

- ①「にぎわっている場所」としての選択率が高いが「まちの中心と思う場所」としての選択率が低いエリア
  - ・宇部市のD, E
  - ・山口市のD
  - ・周南市のD
- ②「にぎわっている場所」としての選択率が低いが「まちの中心と思う場所」としての選択率が高いエリア
  - ・宇部市のA(学生以外の世代グループ), C
  - ・周南市のC

①は総じてショッピングモール周辺エリアであり、②は中心市街地内のエリアである。ショッピングモールはそのにぎわいは評価されるものの、まちの中心とはなり得ないと認識されているものと考えられる。一方現状の中心市街地にはもはやにぎわいはないと認識されているが、依然としてまちの中心としてのポテンシャルは残存していると評価されている可能性が考えられる。

また、山口市については学生の評価のみが得られたが、エリア選択肢のB及びHはにぎわい、中心性とも比較的高い評価となった。これらのエリアは中心市街地外であるものの、立地適正化計画の都市機能誘導区域には該当しており(表-2)、住民の評価とも整合した区域設定であると考えられる。

##### (3) 地方中小都市のまちづくりへの示唆

本研究の調査結果より、中小地方都市住民の中心市街地のにぎわいに対する低い評価が確認された。特に子育て世代、高齢者は中心市街地をにぎわいのあるエリアとはもはやみなしていないと考えられる。地方都市では子育て世代、高齢者とも自家用車の利用頻度が高く、中心市街地が外出先として選択されづらい状況にあることも、低い評価につながっていると考えられる。

一方、高等教育機関の学生において、交通結節点の駅のにぎわいに対する評価が比較的高かった。その理由としては、地王都市においても学生は他の世代グループと比較して公共交通の利用頻度が高いこと、会食、交友の場としての評価が他の世代グループより高いことが考えられる。公共交通のサービス水準の低下が顕著な中小地方都市においても、依然として駅周辺に一定の価値評価が与えられていることを示しており、今後のまちづくり

においても引き続き交通結節点を考慮する必要性を示していると考えられる。

また、周南市のA（徳山駅周辺・徳山駅前商店街）は子育て世代のにぎわい評価も比較的高い。同エリアでは「駅前賑わい交流施設」などの整備事業が実施されており、それらの事業が一定程度効果を生じた可能性も考えられる。駅周辺整備が未実施の宇部市のAや山口市のAと比較した場合、中心市街地整備への投資が都市の価値向上につながる可能性を示すと考えられる。

さらに、ショッピングモールはにぎわいを生み出している一方、まちの中心としては認識されづらいことも明らかとなった。それに対して、中心市街地は依然として「まちの中心」であるとの評価が各世代グループから示された。以前からのインフラ整備の蓄積により、中心市街地は、現在においても比較的高い水準の街路環境などを有していることが多い。このことが中心市街地に残存するポテンシャルとして認識されていると考えられる。従ってコンパクトシティの推進に際しても、にぎわいの再生のみならず、中心市街地に形成されたストックの活用という視点も重要であると考えられる。

## 5. おわりに

以上、本研究では、山口県内の3都市を対象として、中心市街地内を含む複数エリアについて、学生、子育て世代、高齢者の住民の主観的認識による各エリアの「にぎわい」、「中心性」の評価を調査した。その結果として、中心市街地のにぎわいに対する評価が各世代において総じて低い傾向にあること、「にぎわい」と「まちの中心」の評価には差異が生じることがあること、中心市街地は依然として「まちの中心」としては認識されていること、などを明らかにした。

本研究の調査はコロナ禍の2020年に実施された。地方

部においては大都市圏と比較して外出自粛などの影響は小さいと考えられるものの、特ににぎわい評価においては影響が生じている可能性は否定できない。この点については、継続的な検証が必要と考えられる。

**謝辞：**アンケートの配布、実施に際して、宇部市教育委員会、宇部市PTA連合会、宇部市老人クラブ連合会、山口大学鈴木春菜准教授、山口市交通政策課、徳山工業高等専門学校目山直樹准教授、周南市企画課、周南市老人クラブ連合会にご協力を頂きました。付して感謝致します。

## 参考文献

- 1) 内閣府地方創成推進事務局：中心市街地活性化基本計画認定申請マニュアル〈令和3年度版〉、[https://www.chisou.go.jp/tiiki/chukatu/pdf/00\\_manual\\_all.pdf](https://www.chisou.go.jp/tiiki/chukatu/pdf/00_manual_all.pdf)（最終閲覧日2021年9月30日）。
- 2) 大平悠季・桑野将司・中川貴裕：空間構造に着目した中心市街地の賑わい形成要因の分析，土木学会論文集 D3（土木計画学），Vol.75, No.5, p. I\_387-I\_397, 2019.
- 3) 松中亮治・大庭哲治・井手秀：36 地方都市における現地調査に基づく中心市街地の賑わいと到達圏人口との関連性分析，都市計画論文集，Vol.56, No.1, pp.63-72, 2021.
- 4) 末木祐多・佐々木邦明：Wi-Fi パケットセンサから得られるデータを用いた市街地における歩行者 OD 交通量の推計，都市計画論文集，Vol.54, No.3, pp.718-725, 2019.
- 5) 辰巳浩・吉城秀治・堤香代子：都心での回遊行動の比較による子連れ来街者の特性把握～福岡市天神地区を対象として～，土木学会論文集 D3（土木計画学），Vol.72, No.5, p. I\_435-I\_445, 2016.

(2021.10.1 受付)