

IV-253

事業経営問題を考慮した再開発事業構想計画方法に関する研究

立命館大学

正 員 春名 攻

立命館大学大学院

学生員 抱江卓哉

立命館大学大学院

学生員 ○三好浩樹

1. はじめに

近年、再開発事業後の地区や施設の管理運営・経営問題を重視しなかったために、地域活性化等の開発効果がうまく得られなかった事業が少なくない。このような失敗を招かないための方法を検討することは、再開発事業の本来的な目的を効果的に達成す

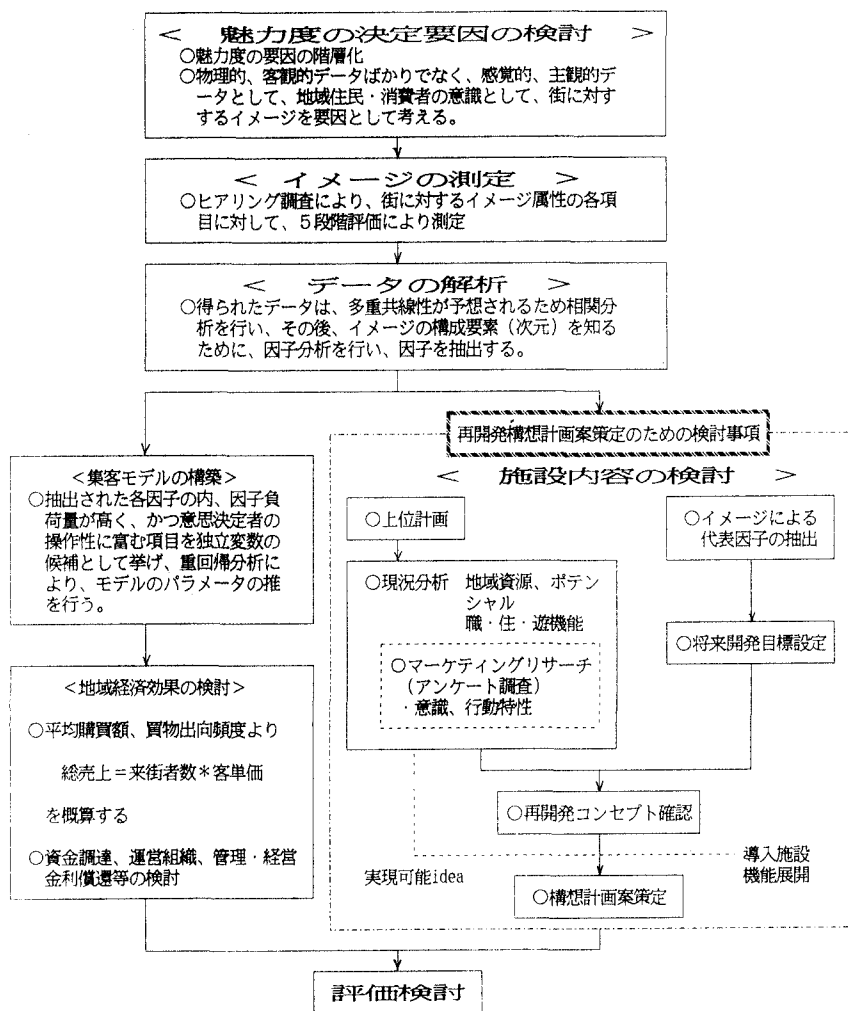
るために重要であると考ええる。このような考えにもとづき、本研究では、再開発事業構想計画案策定段階において、再開発目的を達成するための計画内容を検討することはもちろんのこと、事業化段階における経営的視点を、可能な限り先取りに検討することが重要と考え、この点に関する方法論的検討を加えることとした。このことで、より合理的・有効

な構想計画案を策定することが可能な方法論の確立が行えると考えた。

2. 構想計画案策定における検討方法

(1) 本研究の流れ

本研究では、地方中核都市における駅周辺地区を対象としてとりあげた。まず、構想計画案策定のための、経営的視点の先取りの検討として、事業後の事業(地区)経営の前提となると考えられる「集客性」に焦点を当てた。この「集客性」を捉えることで、事業採算の概算や、「街の賑わい」といった都市の魅力度についても検討することができ、再開発事業の総合評価の1つの重要指標となると考えた。具体的には、地域住民



【図-1 本研究のフロー】

・利用者に対してアンケート調査を行って、街全体に対するイメージレベルの要因や、どのような要因が消費者行動に影響を与えているか、等々の人々の消費者意識・行動特性を把握することとした。また、アンケートデータより、具体的に対象地に対する集客モデルを構築することによって、再開発対象地の集客性の定量化を試み、かつ事業後の経済効果についても概算を行った。これらの検討は、構想計画案策定において、有効な計画情報となると考えた。

本研究の具体的な流れは、図-1に示すとおりである。はじめに、必要な情報収集のためのアンケート調査を行った。アンケート項目は、集客性定量化のための、集客性の決定要因となるものについて、階層化を試みた結果にもとづいて構成することとした。ここで、対象地の集客性に関する魅力度の要因としては、店舗面積、旅行時間等の物理的・客観的要因ばかりではなく、地域住民・利用者の心理的反応を考慮するために、感覚的・主観的要因としての「街に対するイメージ」を導入することとした。また、本研究で提案する方法論においては、マーケティングリサーチ的考えを導入しているので、地域住民・利用者の再開発に対する意識・行動特性等についても、アンケートで同時調査することとした。

(2)集客力推定のためのモデルの構築方法の検討

ここでは、アンケート調査によって得られたデータから1次集計を行った後、高次分析として因子分析を行った。因子分析を行う理由は2つあげられる。すなわち、①集客のモデルを構築するにあたって、アンケート項目をそのまま重回帰式の独立変数として扱えば、変数間に多重共線性が予想される。あらかじめ因子分析を行い、独立変数として扱う項目について検討することで、この問題が生じることを避

けることができる。また、②アンケート項目間の相関関係を知ることで、地域住民・利用者の意識・行動特性を把握することができ、このことより、対象地における集客性の定量化や施設空間配置・都市機能導入に関し、有効な計画情報を得られると考えた。

以上の検討結果を踏まえ、駅前地区への出向頻度を被説明変数とした集客力推定のためのモデルの構築を行った。ここでは、まず、アンケート調査で得られたデータを因子分析し、各因子からバリマックス解による因子負荷量の高く、かつ意思決定者にとって操作性に富む項目を抽出し、独立変数の候補としてあげた。また、現在モデルには重回帰分析を用いることとしたが、このモデルが単純に線形式になることは考えにくいので、説明変数は対数値をとることとした。モデルを表-1に示す。このモデルの結果より、再開発事業後の経済効果の概算を行った。

(3)構想計画案策定のための検討事項

ここでは、計画案の統一性・方向性を明らかにするための開発コンセプトの策定もあわせて行った。すなわち、まず上位計画・地域現況等を勘案し、アンケート調査を通して得られた地域住民・対象地利用者の意識・行動の特性の把握を数量化Ⅲ類等を用いて行った。ついで、これらの結果をもとに、対象地への導入機能の検討を行うとともに、対象地をレベル分割した。そしてそれぞれの地区に対する、導入施設・都市基盤の回遊性・界限性の高い空間的配置についても検討することとした。以上のような総合的な検討を行うことで、再開発事業構想計画案を策定することとした。(実証的検討については、紙面の都合上割愛し、当日発表とする。)

3. おわりに

本研究では、より合理的な都市再開発構想計画案を策定するための一助として、事業経営的な視点を構想段階でも先取的に検討することを目的とした。計画法的方法論的検討を行った。具体的には、対象地の集客性を捉えることにより、再開発事業後の経済効果について概観することとした。このことにより、より有効的な事業成立性の高い都市再開発事業構想計画案の策定が可能となると考えた。

【表-1 集客力推定のためのモデル】

$y_{ij} = f(S_j, T_{ij}, I_{ij1}, I_{ij2}, \dots, I_{ijk}, SPS_{ij})$	
ここで	
y_{ij}	: 消費者iの商業集積jへの買物出向頻度
S_j	: 商業集積jの規模(売場面積)
T_{ij}	: 消費者iが商業集積jへ到達するのに必要な旅行時間
I_{ijk}	: 消費者iが商業集積jについてもイメージ次元kの値 ($k=1, 2, \dots, K$)
SPS_{ij}	: 消費者iが特に愛顧する店が商業集積jにあるかどうかを示すダミー変数(あれば1, なければ0)