

IV - 38

経営採算を考慮した魅力的都市施設開発プロジェクト化の研究

立命館大学 正員 春名 攻
 阪急電鉄株式会社 正員 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、都市再開発事業において社会動向の変動とともに、事業本来の目的達成が有効になされない状況にある事業が少なくない。さらに、多様化・情報化社会といった新しい時代潮流を受けて、地域住民ニーズも多様化・高質化している。そこで、多様なニーズや、地域ポテンシャルを勘案した事業の付加価値付けに適時適切に対応した、長期的視点での計画案検討が重要な時代となってきた。また、再開発事業後の管理運営（経営）問題をも含め、総合的視点に立った計画案策定が重要となりつつある。

このような観点から、本研究では、地方中核都市における駅周辺地区再開発事業を対象として、より実現性の高い再開発事業計画案を策定するための方法論構築を目指した。

2. マーケティングリサーチの考えを導入した再開発事業計画案の構想方法

本研究では、まず構想計画立案のための方法論構築を図-1に示すように行った。これにより策定した構想計画案について、事業・地区経営の観点から事業採算面・再開発事業波及効果の評価を行い、当初の目的が達成されない場合や、不採算である場合はフィードバックを行い、早期対応・一部修正を可能とし、かつ計画の概略的な方向性・統一性を明確化するというものである。総合評価視点としては、再開発事業波及効果、公共視点での財政評価、都市空間評価の3視点での評価を設定した。

本研究では、これらの問題を検討するに当たり、マーケティングリサーチの考えの導入により、潜在的なものを含めてより深くニーズ内容や構成を整理分析し、再開発事業計画案の大枠の方向性決定を重要な目的としている。

3. 本研究における分析方法

本研究では、大津市石山駅周辺地区を対象として

実証的検討を行うこととした。また、開発成功事例分析から、より合理的な施設空間配置計画情報抽出等々のため、長浜市長浜楽市を対象として分析した。

（1）地区集客性に関する考察

本研究では、事業経営成立の前提として、地区集客性に焦点を当て、これを測るデータ収集として、アンケート調査を実施する。調査は、より広域的な意識・行動構造の定量的・定性的把握を目指し、石山駅周辺地区を含む市全域で行う。また、将来的な街の雰囲気等により、対象地利用住民や居住民の行動が左右されるといった消費者心理を考慮し、イメージ調査を行い、魅力要因や行動をより明確にし、

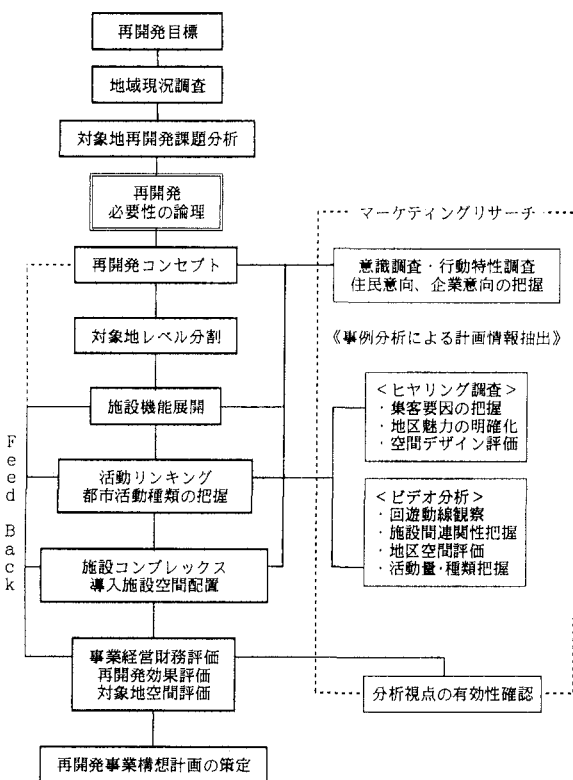


図-1 再開発構想計画案策定プロセス

対象地内回遊性や機能・施設配置等の面的検討情報として整理することとした。

まず、集客力の各要因（魅力度・抵抗度）の階層化を行う。次に、アンケートデータの因子分析結果をもとに対象地の集客力とその経済効果を試算する。集客力推計モデル構築にあたっては、従来のハフ型モデルを基本に、消費者の心理的意識としてイメージの導入を試みる。最後にこのモデルで求まる集客数と、調査結果の購買額を検討し経済効果を試算する。

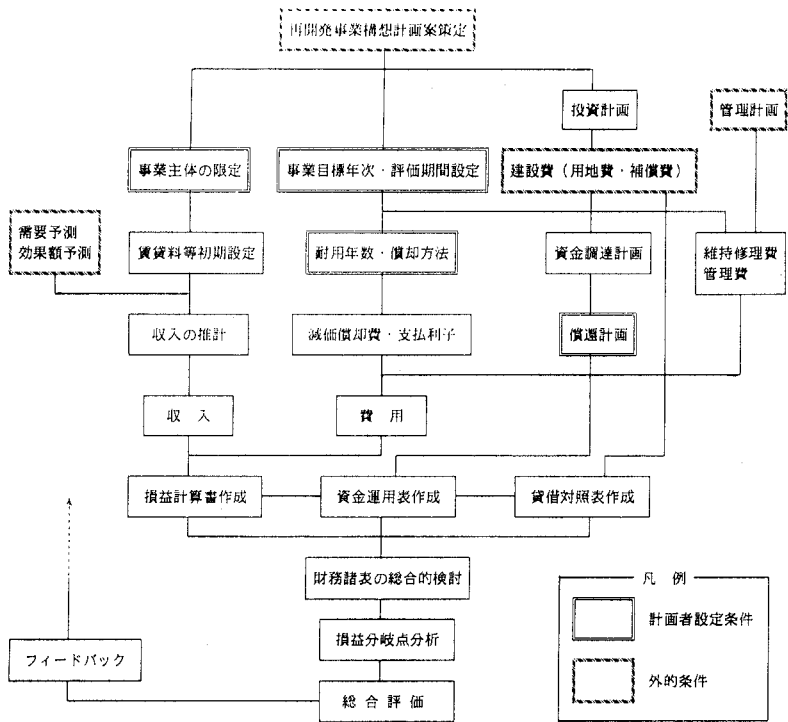
（２）再開発事業最適戦略選択に関する考察

ここでは、多様な計画内容を総合化し、再開発対象地にとって最適な事業戦略を検討する。すなわち、より高質で多様かつ便利なものが、よい水準で与えられる再開発であれば人が来街し、リピート性も確保できる、魅力的な空間形成が行えると考える。そこで、集客を最大化する導入施設内容・施設配置等々の戦略的検討方法の考察を行う。

まず先の因子分析結果より、上述のデータの中から地区経営問題に関して重要な要因情報を、集客魅力に着眼しつつ抽出する。そこで、地区将来像という環境条件を変化させ、その結果、目的とする人の行動（集客性）特性のふるまいの実験的な考察を試みる。そこで、これらを再開発対象地の人に与える刺激として考え、そこからのレスポンスを観察し、どのような再開発条件の時、対象地周辺地区への出向意思を最大化できるかを検討する。

（３）再開発事業財務分析に関する考察

次に、図－２に示すフローに基づき、地区の財務分析を行う。近年の事業や地域発展を目指した開発型事業では、経済効果等の計量化とともに財務分析の重要性が増してきている。計画案を立案する以上、財務分析結果を構想計画段階で検討しつつ、フィー



図－２ 再開発事業財務分析のプロセス

ドバック情報として取り扱うべきであると考え。そこで本研究では、公的立場に立った供用開始後の管理・運営の安定性に着目した、地区全体での財務評価を概算レベルで行うとともに、再開発導入核複合ビルに関するミクロ視点での事業採算性を検討する。また、地区全体での財務評価としては、本研究で検討した経済効果を勘案し、これを収入に計上し、どのような地区経営形態になるかを分析する。

最後に、これら計画情報を勘案しつつ、損益分岐点分析を行うこととする。（実証検討については紙面の都合上割愛することとする。）

４．おわりに

本研究では、地方中核都市の駅周辺地区を対象とし調査を行い、対象地域周辺や当該地区を含むレベルで、人の意識・行動特性等を把握し、さらに、地域活性化・事業経営成立の前提となる集客性についても考察した。これら計画情報から、経済効果試算や計画内容、計画案の方向性を明確化し、合理的な開発構想計画案策定の方法論構築が行えたと考え。