

関西圏でのアーバンリゾートにおける選択行動の分析

立命館大学 正員 春名 攻
立命館大学大学院 学生員 蜂谷 智樹
立命館大学大学院 学生員 ○中田 隆史

1. はじめに

リゾート開発事業においては、より効果的かつ合理的な戦略的整備をおこなうが重要である。そして、このためには構想計画段階において、できるだけフレキシブルかつ迅速な事業実施を保障していくことが必要である。つまり、この要件を満たす事業化システムを構築することが中心課題として考えられる。

そこで本研究では、需要者サイドの情報を整理分析し、リゾート開発事業の構想計画案策定の際の支援情報とするための分析的研究をおこなった。

2. マーケティングリサーチ的アプローチの導入

本研究では、図-1に示すような考え方に従って、リゾート開発事業の構想計画段階における、リゾート行動に対するマーケティングリサーチ的アプローチをおこなったものである。すなわち、ここではリゾート行動に関わる潜在ニーズ、意志決定構造を把握するとともに、意志決定に影響を及ぼす要因の抽出をおこなうこととした。中でも、本研究では、消費者行動モデル分析法を中心とした方法論によって、アプローチを試みた。

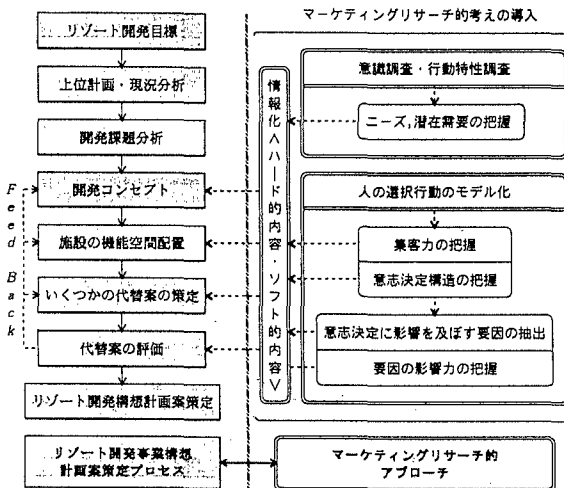
3. アーバンリゾート施設の選択行動モデルの構築

本研究では、行動モデルの構築にあたり、『家庭をベースとした日常生活において、都市内及び都市近郊で、手軽に余暇を利用できるような日帰り型のリゾート』をアーバンリゾートとして定義して、研究をすすめることとした。そして、地域や施設の選択に影響する要因を把握するため、アーバンリゾート施設の選択モデルを構築することとした。この選択モデルについては、階層型を持つと考えられる選択意識構造が反映されるように、階層型非集計ロジットモデルを適用することとした。また、選択モデルへ導入する利用者の満足度という要因が、開発事業戦略上の重要な計画要因になりうると考えた。そこで、その影響要因を把握するため、アーバンリゾート施設満足度算出モデルを、ファジィ線形回帰分析やファジィGMDHを用いて構築することとした。すなわち、可能性線形システムを適用することにより、リゾート行動における選択行為のあいまいな意識構造の中の本質的な影響要因を把握して、利用者の意識下における行動も説明することができるものと考えた。

また、選択行動モデル化に対する実証的検討を加えるために、まず関西圏在住の社会人、学生を対象として、アンケート調査をおこなった。調査期間は、平成6年12月1日から平成7年1月6日にかけて実施し、700部配布して、545部を回収した。

(1)アーバンリゾート施設選択モデルの構築

ここではまず、被説明変数をアーバンリゾート施設の選択確率とし、選択肢を関西圏に存在する24のアーバンリゾート施設に設定した。つぎに、リゾート行動者は、各選択肢を選んだ場合の効用を事前に比較し、得られる効用が最も大きい選択肢を選択するものと仮定した。この効用の説明変数には、イメージ効用、施設面積、主要施設数、施設満足度、アクセシビリティ、地域魅力、等々を設定して分析を加えた。なお、ここで、パラメータの推定結果の一部を表-1に示した。



【図-1 マーケティングリサーチ的アプローチの概念図】

【表-1 施設選択モデルのパラメータ推定結果】

アーバンリゾート施設選択モデル	式度比: 0.2124				的中率: 71.4143%	
	施設面積	主要施設数	イメージ効用	アクセシビリティ	地域魅力	施設満足度
万博公園・エキスポランド	1.654 2.954	1.355 2.655	1.100 2.400	0.100 1.400	0.043 1.343	0.400 1.700
びわこ温泉紅葉パラダイス	1.031 2.331	0.610 1.910	0.578 1.878	0.223 1.523	0.127 1.427	0.255 1.555
六甲山山頂	2.719 4.019	2.204 3.504	1.583 2.883	0.989 2.289	0.652 1.952	1.031 2.331
AOI A	1.759 3.059	1.427 2.727	1.252 2.552	0.235 1.535	0.218 1.518	0.580 1.880
大阪城公園	2.223 3.523	1.544 2.844	1.086 2.386	0.414 1.714	0.253 1.553	0.570 1.870

上段: パラメータ

下段: t値

(2) アーバンリゾート施設満足度算出モデルの構築

まず、施設選択モデルの選択肢固有変数の1つである、アーバンリゾート施設の満足度の幅を被説明変数とした。そして、説明変数には、6つの施設の資源に対する満足度のうち、説明力の高い要因のみを採用することとした。なお、ファジィ線形回帰分析とファジィGMDHのアルゴリズムについては、講演時に発表する。

ここで、パラメータの推定結果を以下に示す。

- ① ファジィ線形回帰モデル $[J_k=3.105]$
 $(4.275, 2.175) + (0.9, 0) X_1 + (0.5, 0) X_2$
 $+ (0.6, 0) X_4 + (0.4, 0) X_5$
- ② ファジィGMDHモデル $[J_k=3.097]$
 $(5.18878, 2.17787) + (0.03446, 0) X_1^2 + (0.68136, 0) X_1$
 $+ (0.08544, 0) X_2^2 + (0.00456, 0) X_4^4$
 $+ (0.24777, 0) X_4^2 + (0.19807, 0) X_5$
 $+ (0.02506, 0) X_1 * X_4^2 + (0.04117, 0) X_2 * X_5$
- X_1 : 施設内容に関する評価
 X_2 : トレンド(流行)性・珍しさに関する評価
 X_3 : アーバンリゾート施設の雰囲気に関する評価
 X_4 : 施設利用の費用に関する評価
 X_5 : アクセス時間に関する評価

4. 分析結果のとりまとめ

以上のようなモデル分析の結果と、本調査の1次分析結果をとりまとめて、考察を加えて以下に示すこととする。

まず、施設選択モデルにおいて最もパラメータが大きかった「施設面積」は、選択行動に多大な影響力をもつと判断された。しかし、操作不能の場合が多いため、2番目にパラメータが大きかった「主要施設数」に着目すべきであると考えた。すなわち、異なる内容の施設を整備することにより、多種多様な利用者のニーズを捉えることが可能となるものと考えたのである。一方、操作しやすい要因としては、「イメージ」がとりあげられ、この要因を重要視することが有効であると考えた。さらに、「イメージ」の構成要素についてウエイトづけを要素間でおこなった結果からはつぎのようなことが明らかになった。すなわち、気分転換や保養ができる施設やスペース

を整備するとともに、同時にそれらの施設の形態、配置、バランス、等々について美しさを念頭においた整備をすることが有効であることがわかった。また、満足度算出モデルの結果からはつぎのようなことがわか

った。すなわち、「満足度」を増加させるには、特に施設内容の計画において、利用者のニーズやトレンドを把握し、これに即したような整備と充実が有効であることがわかった。さらに、低費用化が困難であっても、施設の質的量的内容に対して利用者に一層の満足感を与えることにより、利用金額についての不満は軽減できるものと考えられた。

ここで、対象とするアーバンリゾート施設の特徴的な例として、潜在ニーズが高い結果を示した『六甲山山頂』に注目すると、すべてのパラメータが、非常に高い値を示しており、開発効果の潜在力は大きいと考えられた。つまり、新たな主要施設の整備による多様な施設内容の複合化と、施設規模の拡大を狙った開発がこの地域では最も有効であろうと考えられた。しかし一方では、魅力の1つである自然環境を破壊する可能性もあるので注意しなければならない。これに対して、新規に施設を整備しないのであれば、利用者の9割弱が自動車を利用していることから、鉄道、ケーブル施設等の整備などのアクセス条件の向上により、ニーズの顕在化を促していくことが有効な施策と考えられた。

5. おわりに

本研究では、消費者行動モデル分析法を適用したアプローチを中心とした一連の分析をおこない、選択行動に影響を及ぼす要因を具体的に示し、構想計画案策定の際の支援情報を整理・分析し、提案することができた。また、リゾート開発事業の整備計画代替案検討における集客力の算出と、事業採算性の検討をおこなうための基礎的なモデルを構築することができたものとする。

【参考文献】

- 1) 片平秀貴(1987),『マーケティング・サイエンス』,東京大学出版会
- 2) 交通工学研究会編(1993)『やさしい非集計分析』,交通工学研究会