

アーバンリゾートのコンセプトに関する一考察
 -企業に勤務する20歳代女性を対象として-

立命館大学理工学部	正 員	春名 攻
東洋技研コンサルタント(株)	正 員	金城 昌幸
立命館大学大学院	学生員	○山田 孝弘
立命館大学理工学部	学生員	水田 敏明

1. はじめに

近年、国民の生活価値観・ライフスタイルの多様化を背景にして、「もの」、「効率性」といった経済的側面から、「こころ」、「感性」ということを重視した生活文化的側面へと移行しつつある。活力ある経済を基盤とし、「ゆとり」や「豊かさ」を実感できる都市生活の場をつくることが都市開発・地域開発において重要となっている。それに伴い余暇を楽しむためのアメニティ性の高い余暇空間の整備開発が、さらに都市生活の充実化にとって社会的に重要なテーマとなってきた。

本研究では都市における効果的な余暇空間の開発計画をよりよい方向へ展開するために、利用者サイドからみた余暇行動のニーズ、アーバンリゾートのコンセプトを把握することとする。そして、公共的な立場に立った都市生活者のための空間・施設整備が重要であると考え、都市住民がよりよい生活を行うことのできる空間・施設整備計画を効果的に策定する方法について検討するものである。

2. 都市開発におけるアーバンリゾート開発・施設整備の位置づけに関する考察

都市生活において余暇行動のための空間が社会的なニーズとして求められ、そのための空間の開発として、いろいろなプロジェクトが行われているがその一つの手法として、いくつかの都市的施設・機能を複合しアメニティ性の高い余暇空間の開発としてアーバンリゾートの開発が、都市開発・街づくりとして都市の活性化・充実化にとって重要な要素となってきた。都市における土地利用計画からみても、地価の高騰、空間の高密度化によって、以前にも増して有効な空間利用を行う必要がある。都市開

発・街づくりにおける施設整備計画としてアーバンリゾートが都市生活機能として日常生活において利用され、さらに都市生活に潤いを与えるアメニティの高い施設空間整備のための開発計画として重要であり有効なものになると考えられる。「住み」・「働き」・「遊び」・「学ぶ」という人間が都市活動を営むうえで重要な都市機能を整備する必要性が高まっている。そこで都市開発、街づくりを考える上で、都市施設のなかにアミューズメント性、アメニティ性という新しいポイントをさかんに取り入れようという要請が高まっている。アーバンリゾート開発においてはこのような要素をうまく取り入れ、演出し、具体化した舞台装置を創造するものであり、都市開発による地域の活性化を進め、人間性の豊かな街づくり、空間づくりを行うための一手法として大きく注目されるものである。

都市地域構造として、住居周辺である基礎生活圏、そしてその地域社会を取り巻く一次生活圏、そしてその地区全体を取り巻く二次生活圏、さらに都市をつくる三次生活圏と大きく4つの分類を行うことができる。施設配置は、活動においての物的施設を容易に利用できるように空間的配置をする際に、都市計画問題になる点である。この物的施設は、地方公共団体などの公的機関が、ある施設基準に基づいて供給される施設と、民間が営業方針、計画方針に基づいて供給する施設がある。公的な施設は都市の基礎的装置として上下水道装置、道路交通装置など都市全体で、その適正な空間的配置を考えて供給される施設と、都市部の各住区、各日常生活圏などそれぞれに適正な供給がされなければならない施設とがある。特に後者の施設に関しては、利用の対象となる居住者との関係からその配置の問題が重要となる。都市の居住者が、日常の生活行動において容易

Mamoru HARUNA, Masayuki KANESHIRO, Takahiro YAMADA, Toshiaki MIZUTA

に利用できることが重要であるからである。都市の居住者は、民間の施設からサービスを受けることも都市生活上重要な要素であるが、公的な施設から手軽にサービスを受けることができることは必要な要素である。公共・公益施設のうち、特に余暇の拡大とともに余暇・レジャー活動のための施設の整備が、都市開発においてますます必要性のある重要なものとして位置づけられてきている。さまざまな都市機能と施設の中で、都市における日常生活をより快適に楽しく充実したものにするために、生活空間においてアメニティ性の高い空間・施設の開発・創出が都市開発・施設整備に関して重要となってきた。都市開発におけるアーバンリゾート開発・施設整備として、都市住民の余暇行動の場・施設として娯楽施設と同様、文化施設、スポーツ・体育施設、広場・公園施設、購買施設など豊かな生活行動を行うために以前にも増して注目されている。

3. アーバンリゾート施設整備計画のためのニーズの分析の方法に関する考察

都市における余暇空間の開発としての具体的施設としてアーバンリゾートを定義し、アーバンリゾート事業をよりよい方向へ展開させていくために、その開発者サイドとしては、アメニティ性の高い魅力あふれる空間を提供して行く必要がある。そのためには需要者となる利用者サイドのニーズを十分認識しておくことが、計画策定の際の必要かつ重要な前提条件であると考えた。そこで本研究においては、「アーバンリゾート」に対して概念的な仮定・定義

を以下のように行い、利用者サイドからのアプローチを行うものとし、さらに対象者を比較的利用率の高いと考えられる層をターゲットに限定して、マーケティングリサーチの手法による市場動向の調査および分析が有効であると考えた。

家庭をベースとした日常生活行動において、いくつかの都市的施設や機能を適切に複合化（ミックス）し、手軽に心身のリフレッシュなどができるような日帰り型を含む日常的リゾート。

上記の仮定を基に、アーバンリゾートのイメージ、行動、施設形態から、そのコンセプトに関する仮説を図-1のように設定することとした。

そして、仮定したアーバンリゾートに関して、その行動と施設・利用の形態やイメージについてのニーズを把握するために、需要者サイドからのアプローチとしてアーバンリゾートに求めるものを把握し実証的分析を行うこととした。本調査は、アーバンリゾートのコンセプトをより明確なものにすることが目的であることから、アンケート対象者を限定し、コンセプトを明確にとらえることが有効であると考えた。そこで今回のアンケート調査を、関西圏で日常生活行動において、ある程度生活行動が定まっておき概略的に把握することが比較的容易である（不確定要素が少ない）と考えられる層をアンケート対象とするために、企業に勤務する就業者とし、さらに一般的に現在の余暇行動、余暇需要において新しい市場のターゲットの主流と考えられる20歳代の女性について調査を行った。

4. アーバンリゾートのニーズに関する実証的分析

前述したアーバンリゾートの定義の仮定に基づき、アーバンリゾートとして求められる施設形態、利用形態、イメージ、さらに余暇行動に関しての実態および今後の可能性を含めて余暇行動のニーズ把握するために、要因関連の仮説を設定し、個人属性を含めて以下に示す4つのポイントからアンケート設計を行い、分析することとした。

①アーバンリゾートの中心施設に対してのニーズ
アーバンリゾートとしてのニーズの重要な必要条件を明らかにするために、中心施設として設定・分類

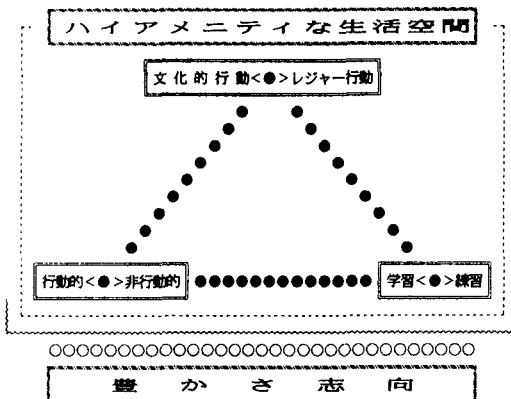


図-1

した18種の施設について。

②施設複合化へのニーズ

施設の複合化への要求として、①の中心施設に併置・隣接する施設、付属的に近接する施設を、さらにその複合施設の場所・地域について。さらに利用形態として、利用時間と頻度について。

③余暇行動におけるニーズ

日常生活における余暇行動について、実態と意向として時間と行動について。

④アーバンリゾートのイメージに関してのニーズ
アーバンリゾートの基本的施設の分類からそのイメージを抽出し、ニーズとしての度合を3段階のレベルにおいて設定したイメージについて。

以上のようなアンケート調査を基礎的情報として、個人属性を踏まえて嗜好の程度での、アーバンリゾートの中心施設の特性によってグループ化し、さらにイメージに関して類似性・複合化として、数量化Ⅲ類を用いて分析を行った。この分析結果により都市開発における施設計画情報、事業経営情報の一つの有効な支援情報とすることを目的とした。

そこで、中心施設と施設の複合化については、集

計結果から、20%以上のニーズを抽出し、複合関係とニーズの順位を明確に示した施設の複合関係を図-2に作成すると共に、これに加えて余暇行動として重要と考えられるものを述べることにする。

まず、求められる施設と余暇行動の実態さらに意向とは、若干の違いはあるものの、ほぼ同じものであり「スポーツクラブ、フィットネスクラブ」さらに「テニス・ゴルフ練習場」といった施設での行動は平日・週末・休日に関係なく重要とされる。また平日・週末の余暇行動として「資格・免許などの学習教室」さらに「カルチャーセンター」が必要であるが、休日においては、ほとんど重要とされない。また逆に「自然公園に行く」、「アウトドアスポーツをする」といった行動は休日に集中しており、特に休日の行動である。以上も踏まえて、平日→週末→休日の順に、レジャー性が重視され、余暇時間は拡大する（平日・週末に比べ、休日は昼間の行動が主で、深夜の行動はあまりみられない）。それにもなつて行動にも多様性をもち、行動範囲も広くなると考えられ、今後期待される余暇時間の拡大に伴い、多様化する行動ニーズにマッチした施設整備が

1. イベントホール
2. ショッピングマーケット
3. 飲食店、レストラン
4. 物品レンタル店、美容院など
5. 健康ランド、ケアハウスなど
6. エステティックサロンなど
7. シティホテル
8. ゴルフ・テニス練習場
フィットネスクラブなど
9. 野球場などスポーツ競技場
10. ボーリング場、ビリヤード場
11. パチンコ屋、ゲームセンターなど
12. 遊園地などの遊戯施設
13. 大型レジャープール
14. 映画館、劇場、コンサート会場
15. ディスコ、カラオケなど
16. 動物園、水族園、植物園、牧場
17. 果実園、ハイキングコースなど
18. スキー場、ゴルフ場
マリン、マウンテン、モータースポーツなどの施設
19. 美術館、博物館
20. 図書館、資料館
21. 文化教室、カルチャーセンター
22. 各種学習教室（英会話教室など）
23. 各種研究、研究所
24. 教会、神社、寺院
25. 城跡など、文化遺跡
26. 近隣地区公園
27. 都市公園、総合利用公園
28. 自然公園

図中の数字は、表に示す番号であり、アンケートで用いた施設である。また図は右に示すように中央部から順に中心施設、併置・隣接施設、近接施設を示している。またそれぞれについてニーズが強い順に、時計回りに表示している。

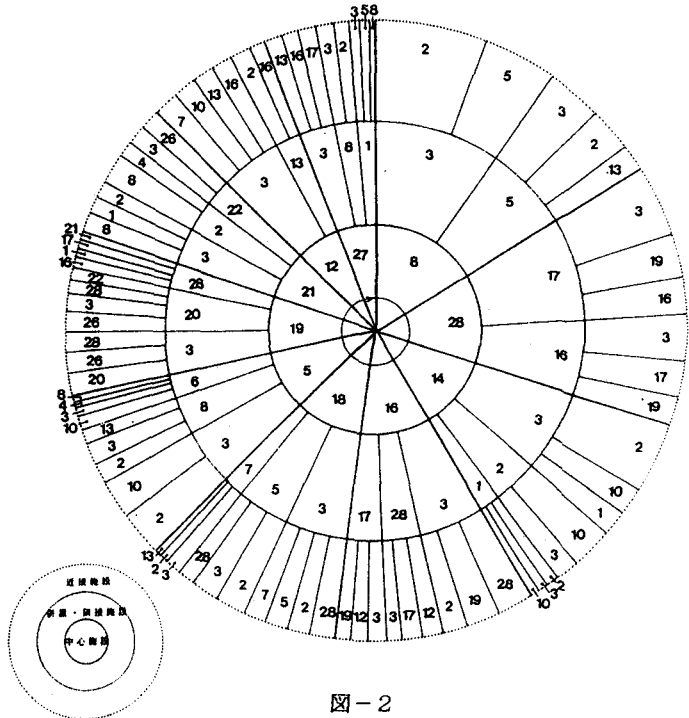
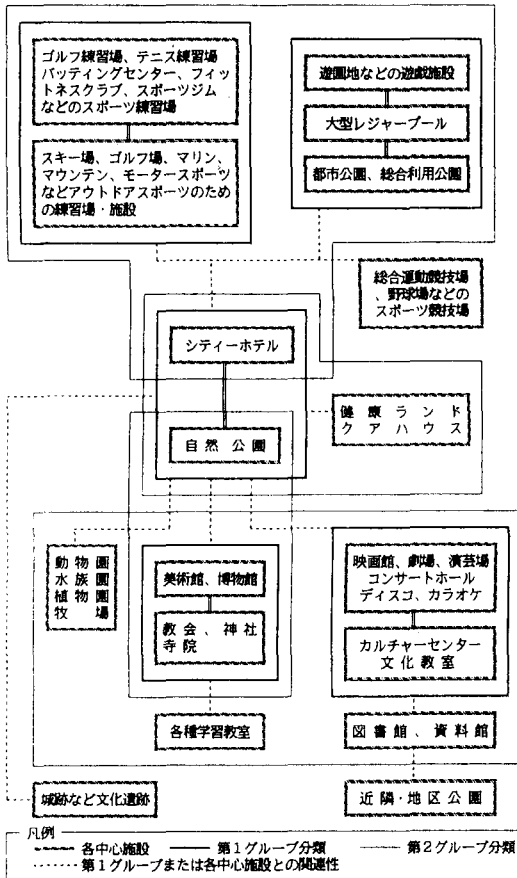


図-2

ますます重要となると考えられる。

次に、イメージに関しての分析としては、中心施設と共に、数量化Ⅲ類を用いた分析において述べる。

まず、中心施設に関して数量化Ⅲ類の分析では、全体サンプルによって、3軸まで分析をし、中心施設から3つの軸の解釈を行うことによって、さらにサンプルを大きく2つにグループ分類し、A：アーバンリゾートとして「レジャー活動・のんびりする」を好むグループ、B：「文化活動・スポーツする」を好むグループに分け、それぞれの抽出したサンプルについて、さらに数量化分析を加えた。さらに個人属性としては「年齢」、「結婚」、「職場地域」、
<アーバンリゾートの中心施設のグループ分類>



以上の中心施設のグループ化から、それぞれのアーバンリゾートとしての基本的コンセプトを設定し、先に述べた施設複合化に関して、図-2に示す結果を考慮し、併置・隣接施設、さらに近接施設などの複合施設を決定し、コンセプト・イメージにマッチしたアーバンリゾートの施設形態を構成することが有効であると考えられる。

図-3

「自宅地域」ごとに、分析によって得られたサンプルスコアを抽出し、それぞれについて平均値を算出することによって、各中心施設のターゲットとなる属性に関しても分析を行った。以上の分析結果より、嗜好によるアーバンリゾートの中心施設のグループ化を行った結果として図-3に、3段階のグループ分類とその関連性について示す。

次に、イメージに関しての分析においては、「行動としてのイメージ」と「利用形態としてのイメージ」の2つの側面から、それぞれ数量化Ⅲ類によって分析した結果とイメージに関してのクロス分析など以上の分析より、アーバンリゾートとして重要となるコンセプトを以下のように得た。

- 自然環境の中で、のんびりと美味しいものを食べられる。
- のんびりと芸術などを鑑賞できる
- いろいろなスポーツを通して楽しい交流ができる。
- 会員制でなく24時間利用できる。

5. おわりに

本研究では、都市開発において、都市生活者の余暇活動の場・空間の開発が社会的に重要であり、そのための計画の1つとして、アーバンリゾート開発・施設整備が、都市生活空間のアメニティ性の充実、快適環境づくりとして重要な位置づけと考えた。そこでアーバンリゾート事業をよりよい方向へ展開させて行くためには、利用者のニーズを十分に把握することが必要条件であると考え、意向さらに実態の把握としてアンケート調査を実施し、その分析結果を踏まえて計画情報としての検討を行った。その結果として、アーバンリゾートのコンセプトとして重要と考えられる幾つかの要素を得ることができたと考える。

今後は、さらに対象を広く拡大して調査を行いアーバンリゾートのターゲットに関しての分析、属性などとの比較分析を行い、多様化するニーズにも的確に対応した計画情報とすること。さらに都市機能として、これらの複合施設をどのように配置すべきかといった点についての検討が重要であると考えられる。