

長浜楽市を対象としたビジターの行動実態分析

—アンケート調査・ビデオ映像分析による—

立命館大学 正員 春名 攻
阪急電鉄株式会社 正員 抱江卓哉
(株)長大(立命館大学大学院) 正員 ○姫野勝一

1. はじめに

近年の地方都市(再)開発事業においては、①対象地の多様化に対応した計画内容自体の多様性、②対象地に適合した必要かつ最小限の導入施設機能の抽出、等々の、計画案策定段階における多様かつ多項目の検討が求められている。この一因として、地域住民ニーズの多様化及び高度化とその変化サイクルの短期化が挙げられる。

しかし近年の開発事例においては、その開発目的が有効に達成されていない事業が少なからず見られる。そこで本研究では、地方都市(再)計画案構想段階で、計画目的である事業効果を前提とした先取りの検討を行なうことが重要であると考えた。

そこで(再)開発事業計画の持つ多面的かつ階層的で複雑な検討作業を、構想計画段階において検討・整理し、これらに関わる有効な情報抽出を行なうことにより、事業実現性の高い計画案を策定するための方法論構築のための基礎的研究を目指した。

2. 地方都市の(再)開発事業の構想計画策定のための方法論の考え方

構想計画案策定における本研究の位置づけのフローを図-1に示す。このように計画案を策定する際にマーケティングリサーチの考えを導入することによって、より魅力的で集客性の高い地区・空間の構成という問題に対する効率的な対処を目指すこととした。そのため、本研究では開発成功事例について、開発目的と開発効果(直接・間接)等々の、開発計画案策定に有効と思われるマーケティング要因や対象地の空間配置的要因等を明確化し、情報抽出すること(マーケティングリサーチ)を考えた。

そこで、より有効な計画情報抽出のための事例分

析を、滋賀県長浜市の長浜楽市を対象として、ビデオ・ヒアリング調査を中心に行った。これらを取りまとめ、「人の面的回遊性」の側面から(再)開発計画事業における情報の抽出を目指す。すなわち、地区集客力の検討(地域ポテンシャル、上位計画等々を勘案した適切なニーズ把握)、計画コンセプトの検討、住民意識、公的意識の把握・検討を目的とした。

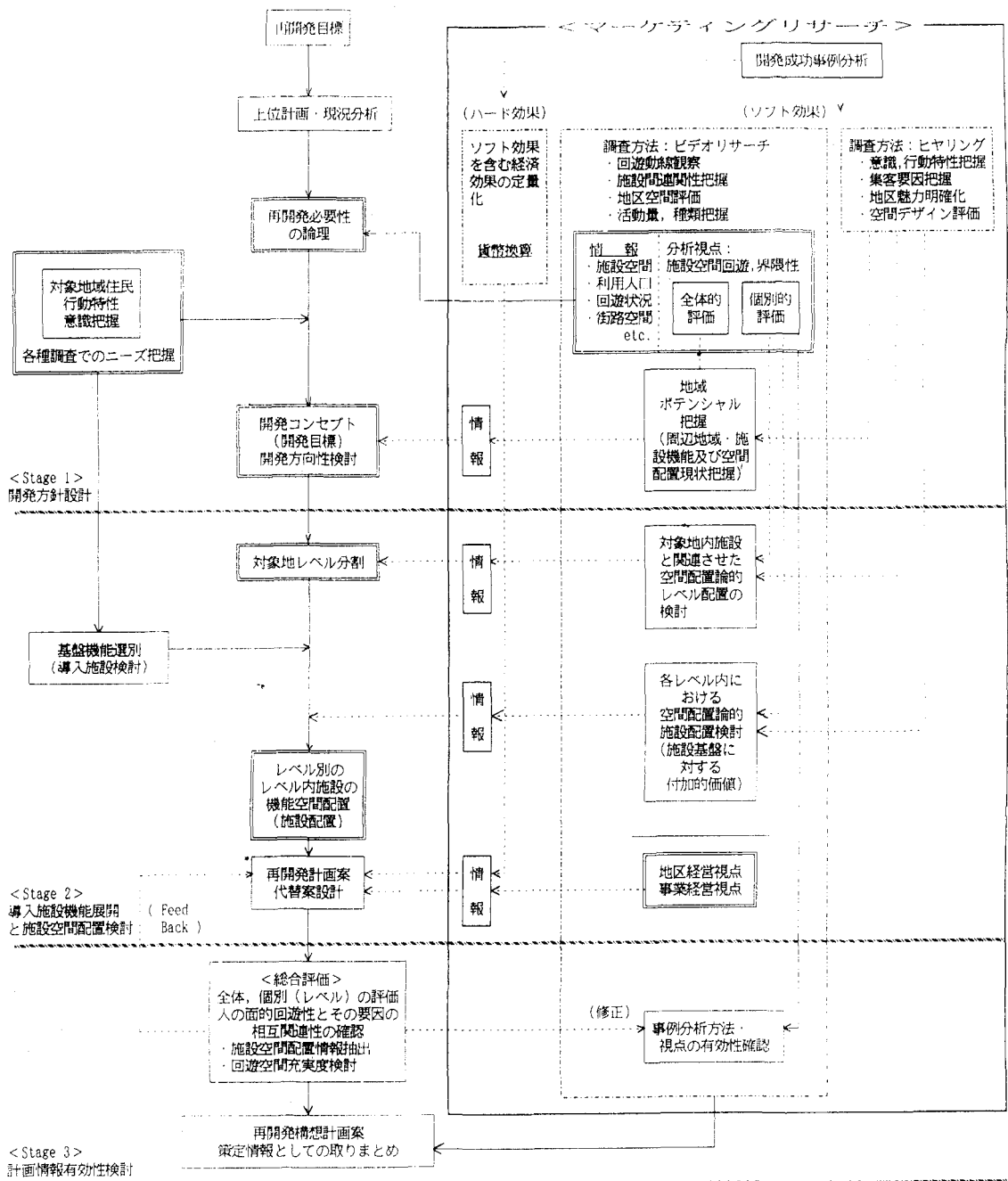
ヒアリング調査は、あらかじめ対象地を機能別にブロック分割し、それぞれの中心施設(5つ)を抽出し、これら施設前で行なった。調査の視点としては、施設複合度(施設種類、施設内容等々)、地区回遊魅力(人の動線把握等の面的広がり の考慮)、地区空間デザイン(施設空間デザイン、レイアウト、雰囲気等)、周辺との関係(駐車場等の基盤施設、交通体系)とし、これらに対する意識及び被験者の属性の把握を目的として設計した。

ビデオ分析においても、同地点において人の動線を観察して実態を捉え、これを分析することで施設間相互の関連性等の情報を把握することを目的とした。すなわち、人の表出的行動およびその際の意識の把握を通じて、具体的・実証的な空間の使われ方や特性を施設と施設間街路の充実度として考え、重回帰分析により、その構造の把握を試みた。ここでのビデオ分析視点は、①買物時間帯等の時間帯別の特殊性や普遍性の把握、②移動目的別の移動人数比較、等々の属性別の移動主体別比較を考えた。そこで、人の動きを動線として記録し、対象地施設空間配置等の平面評価を行うこととした。

3. 本研究の実際事例への適用

(1) ヒアリング調査結果

ヒアリング結果については、まず単純に一次集計



【図－1 構想計画案策定段階における研究の位置付けフロー】

複合化もしくは隣接性を持たせて配置する。④駐車場は施設に近い方が望ましいが、多少離れた配置でも回遊性の広がりや施設の大規模化、また安全性の向上等の利点がある。

以上に示したヒアリング調査・ビデオ分析結果より、魅力的施設空間開発に対する住民意識を十分に反映できると考える。すなわち、今後の地方都市における都市（再）開発事業における構想計画段階で

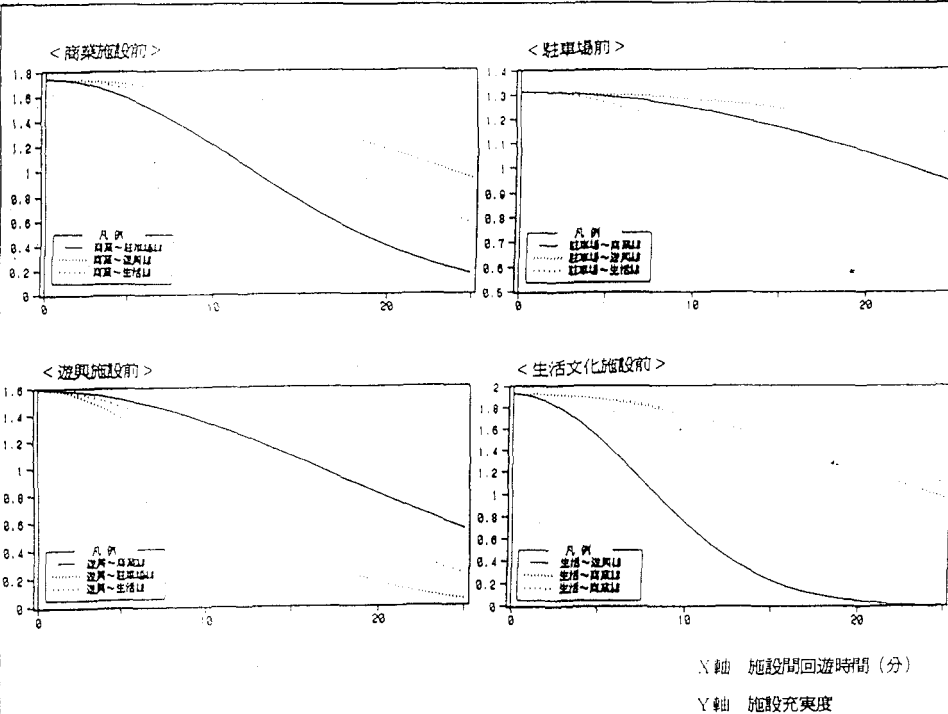
これら分析結果を適用・検討することで、計画案の合理的かつ有効な立案が可能となることや、本研究の主眼でもある、より充実度の高い施設回遊空間の形成が可能となると考えられる。

4. おわりに

本研究では、地方都市における大規模商業集積地を対象とし、マーケティングリサーチの考えのもと

にヒアリング調査・ビデオ分析を行い、人の意識・行動特性を把握するとともに将来の街に対するイメージ、人の回遊動線等を把握し、構想計画案検討段階に際しての情報として取りまとめた。

これら計画情報から、地方都市（再）開発コンセプトの明確化や、施設空間配置等の戦略的な計画内容の詳細検討を行い、より合理的で有効な計画情報抽出方法が構築できるものとする。



施設空間充実度正規分布型指数モデルのパラメーター推定値

モデル式: $q(x) = A e^{-bx^2}$		
	施設充実度 A	充実度減衰値 b
商業施設前	1.745	駐車 0.380 遊興 0.101 生活 0.181
遊興施設前	1.592	商業 0.172 生活 0.574 駐車 0.313
生活文化施設前	1.957	遊興 0.984 駐車 0.112 商業 0.091
駐車施設前	1.313	商業 0.054 生活 0.024 遊興 0.140

【図-2 重回帰分析結果】

を行ない、さらに年齢層別、居住地が長浜近郊と都市部の層別について、数量化Ⅲ類による高次分析を行なった。

その結果、施設のイメージに対する満足度は、一般的に高い結果となった。例えば雰囲気については7月の平日よりも8月、10月の休日における意見の方が全体としての満足度は高くなっており、平日よりも来客が増えることによって賑わいが助長され、これが「雰囲気」というイメージにおいて大きな影響を及ぼしていると考えられる。また施設の「環境」・「快適性」については10台・20代の若年層の意識において高い満足度が見られ、このことから若年層では現代の自然環境の低下等を受けて年輩者に比べこれらのイメージの水準があまり高くないことが伺われた。さらに、イメージに関する取りまとめ的な項目である「総合評価」における満足度では、同じく休日の客の方が平日の客のものよりも高く、両調査日において占めていた客層の差異を考えると、長浜楽市については生活に密着した施設として、より遊興やウィンドーショッピングとしての施設における評価のほうが高いと考えられる。さらに付加施設であるアメニティ施設（植栽、ポケットパーク、ベンチ、人工河川等）に対する満足度も比較的高く、これらも回遊性を高める一因となっていると考えられる。

（2）ビデオ分析結果

平日夕方の買物時間帯では、駐車場～商業施設、商業施設～生活サービス施設（銀行等）において大きな動線の発生がみられた。また、休日にはこの動線に加えて、商業施設～飲食、遊興施設の動線が多くみられた。これらの施設間は全天候型アーケード形式で、小売店舗が動線沿いに多数存在しており、このような要因から、移動抵抗の少ない回遊動線が形成されているものと考えられる。移動目的別の動線では、商業施設への動線が最も多く、ついで商業施設～飲食、商業施設～遊興施設の順となった。長浜楽市では商業施設と生活サービス施設が隣接し、さらにそれを取り巻く形で飲食施設・遊興施設等が配置されており、消費者の日常的目的を達成する東西方向2本の主要動線が存在し、これに付加的目的の動線が加わり面的広がりをもたせているという結果で

あった。これらは、消費者の空間認識とその行動を容易にする施設配置情報として活用できると考える。誘発する計画案の策定が可能となると考えられる。

（重回帰分析結果）

解析結果を、図-2に示す。

例えば、商業施設前では、（商業施設～駐車場）の充実度曲線の勾配が大きく低減率が他の曲線のものに比べ大きくなっている。このことから、商業施設を訪れた客の多くはそのまますぐには帰らず、他の施設に回遊しているイメージが捉えられる。このような結果の要因すなわち施設間の充実度の低減を構成している項目中特記すべきものとしては、低減率に対して高い相関係数を示している施設自身の充実度（0.428）、商業施設～駐車場間の時間距離（0.380）が挙げられる。そしてこのような要因の背景として、この商業施設内容が地方部においては相当規模ではあっても例えば品揃えにおいて扱うブランド品目数では中心都市部の施設に比べ見劣りしておりそのことを客がテレビや雑誌等による情報から不満点として認識していること、また敢えておこなった駐車場の分離により買物品を運ぶ労力等の弊害も同時に生じていることが考えられる。さらに相関係数の低い施設の利用しやすさ（0.120）、回遊性（0.135）、快適性（0.123）の3項目から西友によるプロポーザル内容の高さが伺われる。

（分析結果の取りまとめ）

このような長浜楽市におけるヒアリング及びビデオによる来客の属性・意識・回遊行動の分析から、設置する核施設について以下の情報が得られたものとする。すなわち、①集客の中心施設として商業施設を設置し、その周辺に副核施設を設置することで来客の回遊の面的広がりを高めるとともに、施設全体を回遊することによって得られる充実度を向上させる。また、回遊動線を想定しこの端点に施設配置を行なう。②街路沿いは充実度の高い施設構成とし、施設間充実度を低減させないための環境を検討する。すなわち充実度の高い地区特性を生かした施設、休憩施設、緑等付加的施設の設置を検討する。③来街者の複合的な目的を達成のため、行政や銀行等の生活サービス施設を核施設とする商業施設等と