アーバンリゾート施設整備に関する社会的ニーズ分析に関する一考察

A Study on Methodology for Development Urban Resort and Recreation Facilities

立命館大学　正　員　春名　攻*
立命館大学大学院　学生員　○大島　良彦**
By Mamoru HARUNA , Yoshihiko OHSHIMA

これからの都市（地域）整備計画を考える際には、これまでのようなハードウエア中心の考え方だけでなく、地域をマネジメントしていくためのソフトウエアを併置した計画案を検討することが必要であり、さらに社会的ニーズを捉えた計画案の検討を行うことが重要である。

本研究では、余暇時間の使い方や要望という点に焦点をあて、都市生活者のニーズに対応した望ましい都市づくりや施設づくりの方法論に関する分析を行うこととした。すなわち、就業している20歳代の男女を対象としたリゾート・レクリエーション施設整備に関するアンケート調査を行い、システム論的にそのニーズを捉えた上で、リゾート・レクリエーション施設を整備していく上での重要なポイントや問題点を整理していくこととした。

さらに、今後の都市づくり・施設づくりのための計画情報を求めるために、多方面からの分析及び検討を行った。

【キーワード】アーバンリゾート、施設整備、社会的ニーズ

1．はじめに

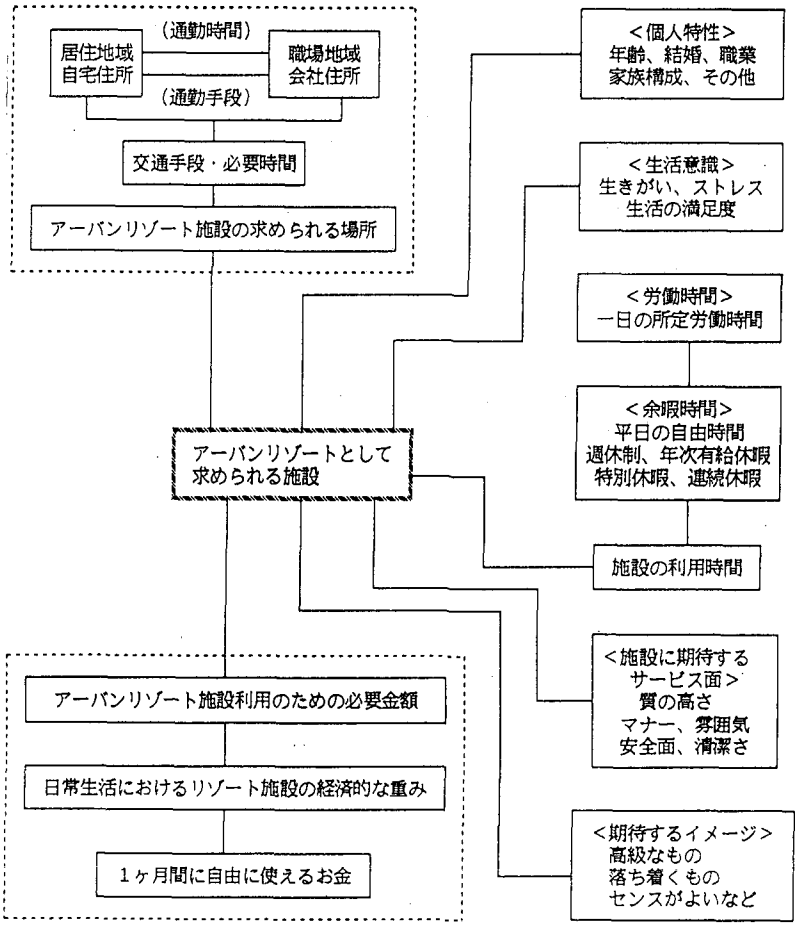
近年、ライフスタイルの多様化を背景にして、国民の生活価値観は、経済的側面から生活の質的側面へと移行しつつある。活力ある経済を基盤とし、「ゆとり」や「豊かさ」を実感できる都市生活の場をつくることが、都市開発において重要な課題となってきている。余暇活動を重視する傾向がみられる現在においては、都市においての余暇生活の充実化が今後ますます重要とされ、そのことが都市整備関連事業への要望としてさらに増加するものと考えられる。それに伴い、余暇活動を充実させるためのアメニティ性や、アミューズメント性の高いリゾート・レクリエーション空間の整備開発が、都市生活の充実化にとって重要なテーマとなってくるものと考える。

このような生活価値観の変化からも分かるように、充実した余暇を過ごすためにも都市におけるリゾートの役割というものは、非常に重要なものとなってきているのが現状である。リゾートという非日常的な環境の中においては、人々は日頃忘れかけていた様々な価値を再発見するとともに、人間にとっては自己回復の場となる。そして、こうしたリゾートを豊かにもつ都市こそが、高次の創造活動の行われる都市である。情報化に向い創造活動の価値が高まる現在においては、都市の中におけるリゾート環境の持つ意味はますます大きくなっている。

本研究においては、都市における効果的なリゾート・レクリエーション空間の開発計画を、よりよい

*　正　員 工博 立命館大学教授 理工学部 土木工学科 （〒603 京都市北区等持院北町56-1）
**　学生員　立命館大学大学院 理工学研究科 （〒603 京都市北区等持院北町56-1）

方向へ展開させるために、人々の余暇行動の分析を通して、空間施設整備に関するニーズを明らかにするとともに、アーバンリゾートのコンセプトの把握を目指していくこととする。そして、公共的な立場から、いかなる都市生活者のための空間や施設整備が重要であるかを検討する。さらに、都市生活者が、より明るく楽しい生活を行うことのできるような、リゾート・レクリエーション空間や施設を提供することのできる整備計画を、効果的に策定する方法について検討することとする。



図－1　分析のためのアイテム間の構造仮説のフロー

2．アーバンリゾート行動把握のための分析に関する考察

本研究においては、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、アメニティ性とアミューズメント性の高く魅力あふれる都市空間を、都市の人々に提供していくことが必要と考えた。そしてそのために、人々のリゾート施設整備に対するニーズを十分把握しておくことが、リゾート施設の整備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。そして非日常的な環境を備えた「リゾート」を、都市空間という人々の生活活動の場に配置し、比較的手軽に自己実現の欲求や、心身のリフレッシュを行える快適な余暇空間の創造というものが都市におけるリゾート、つまりアーバンリゾートの整備計画における重要な意義であり、アーバンリゾートのもつ重要な役割であると考えた。さらにアーバンリゾート事業の計画においては、まずそのコンセプトを明確にすることが必要であると考えられるが、現在のところ、アーバンリゾートのコンセプトとしての定説がなく、アーバンリゾートとしてのニーズを一般的にかつ普遍的に把握することは難しいと考えられる。そこで、研究を始めるにあたって、アーバンリゾートに対しての概念的な定義を以下のように行った。

> 日常生活において、人々の余暇時間を充実させるための欲求を満たしてくれるリゾートのうえでの、職場や家庭をベース（キャンプ）とした日帰りの範囲内のリゾート

本研究グループでは、これまで、この定義に基づき、アーバンリゾートとして望ましいと判断される具体的な施設を実証分析や意識調査を通して明かに

し、リゾート関連への諸施設の複合化についての検討を行ってきた。今回の研究では、アーバンリゾート計画の作成にとって必要と考えられるコンセプトを把握するために、アンケート対象者を限定してコンセプトを把握していくことが有効であること、さらに男女での意識の違いについても明確にすることがリゾート開発、整備を企画、計画していく上で重要であると考えた。そして、リゾート行動に影響を及ぼす項目として、施設の利用目的、場所、交通手段、利用金額、利用同伴者、利用時間、さらには、サービス、イメージを社会的ニーズとして把握していくこととした。さらに調査対象者としては、日常生活行動がある程度決まっており、概略的に把握することが比較的容易である層が有効であると考えた。

表－1　期待するイメージ

	イメージ的にアーバンリゾート施設に期待すること　（順位）
1	心身のリフレッシュができるもの
2	静かで落ち着くもの
2	センスがよいもの
4	自然にふれること
4	信頼できるもの
6	人と交流できること
7	個性的なもの
8	最新情報にふれること
9	めずらしいもの
10	にぎやかで騒げるもの
11	高級なもの
12	歴史的なものにふれること
13	知名度があるもの

そしてアンケート調査を、主に関西圏に在住の20歳代の男女の就業者を調査対象として実施した。このため今回の調査では、アンケート項目に関しても平日と休日に分け、調査を行った。日常生活において余暇行動に影響を与えている項目としては、性別、結婚、家族構成などの個人の属性などが考えられる。さらに余暇行動に影響を与えるものとして生活水準、仕事におけるストレス、通勤時間などの意識についても調査を行った。また、余暇行動としては、1.スポーツや遊びなどを楽しむ活動的なものと、2.休養などをして精神的なリフレッシュをするものの2つに分類できると考え、特に現在の社会的な背景から、仕事などのストレスを解消するための「精神的なリフレッシュ」をするための施設についてのニーズを捉えることが必要と考え、アンケート調査を実施した。なお、アイテム間の構造仮説フローとして図1に示すこととする。

3．アーバンリゾートのニーズに関する実証的分析結果

（1）アーバンリゾートに求めるイメージに関する分析

アーバンリゾートへのニーズをイメージ的に捉える際の調査方法として、表1に示した13の項目の中から5つを選択解答してもらい、順位づけを行った。その結果、「心身のリフレッシュができるもの」、「静かで落ち着くもの」、「センスがよいもの」といったイメージへのニーズが高く、「にぎやかで騒げるもの」というイメージは、このサンプルに関しては比較的低い。アーバンリゾートとしては、日頃のストレスを解消する自己回復の場としての要望が強いと考えた。

（2）精神的なリフレッシュへのニーズに関する分析

「休養などをして精神的なリフレッシュ（仕事などのストレスを解消）するための施設」へのニーズは男女とも高かった。具体的な施設としては「都市の中にある静かで落ち着いた森林公園」のニーズが最も高く、続いて「カプセルで音楽を聞くようなオーディオ・ビジュアルなどによる施設」となっていた。先に述べたアーバンリゾートに対するイメージにおいても、「心身のリフレッシュができるもの」、「自然にふれること」といったイメージが高いことから、都市における公園緑地などのグリーンは、心身のリフレッシュの場として考えられ、アーバンリゾート施設として非常に有効なものと考えられる。

（3）平日におけるアーバンリゾートへのニーズに関する分析

平日の余暇活動としてアーバンリゾート施設を利用する際、活動目的として軽い運動やスポーツが最も多く、続いて趣味の活動となっており、娯楽（遊び）は比較的少なかった。施設の形式としては、民営の施設に比べて公営の施設と答えている人が多く、比較的低料金で気軽に利用できる施設を望んでいる人が多かった。施設の場所については、自宅もしくは職場の近くと答えた人が多く、郊外と答えた人は少なかった。施設までの交通手段としては、男性は自動車が最も多く、女性は鉄道が多かった。このことは、今回のアンケート対象者の男性については、

女性に比べて自動車の保有率が高いことが影響していると考えた。また、このことから男性に限っては、サービス面において、「駐車場の整備」へのニーズが非常に高かった。女性においては、「施設の清潔」さへのニーズが高った。女性をターゲットとした場合、「清潔である施設」というのは、アーバンリゾート施設において重要なポイントであると考えることができる。

表－2　具体的な施設

軽い運動やスポーツ	
1	スケート場、室内プール、大型レジャープール
2	ゴルフ練習場、テニス場、バッティングセンター フィットネスクラブ、スポーツジム
3	総合運動競技場、野球場、体育館
4	近隣・地区公園、都市公園、ハイキングコース
娯楽（遊び）	
1	ボーリング場、ビリヤード場
2	ディスコ、カラオケ
3	映画館、劇場、演芸場、コンサート会場
4	遊園地
見学や鑑賞	
1	多目的ホール、イベントホール
2	美術館、博物館
3	図書館、資料館
4	動物園、水族館、植物園

（4）休日におけるアーバンリゾートへのニーズに関する分析

休日のリゾート・レクリエーション行動に関しては、活動目的として、「軽い運動やスポーツ」、「娯楽（遊び）」、「見学・鑑賞」の3タイプに分け、それぞれについて具体的なアーバンリゾート施設を把握した。そして、活動目的別に施設整備に関するニーズを把握するために、施設の利用形態、サービスに関しての分析を行った。また、分析方法としては、男女によるアーバンリゾート施設へのニーズの違いを明らかにするために、判別関数法を用いた。休日のアーバンリゾートとしての具体的な施設としては表2に示した。さらに判別関数法による分析結果としては、スポーツ施設と娯楽（遊び）施設の場合を表3、表4に示した。

a）施設の利用形態についての分析

スポーツ施設では、具体的な施設としてゴルフ場、テニス場などのスポーツ練習場へのニーズが高かった。施設の形式としては、公営の施設で1回の利用金額が1～3千円程度の施設が求められている。施設の場所としては、自宅の近くを答えた人が多く、利用同伴者としては、友人と利用したいと答えた人が多かった。スポーツ施設の場合、交通手段としては自動車を選んだ人が多いが、わざわざ遠くへ出かける人は少ないと考えられる。

娯楽（遊び）の施設では、具体的な施設として映画館・劇場や、遊園地などへのニーズが高かった。施設の形式としては、民営の施設で1回の利用料金が1～5千円程度の施設が求められている。施設の場所としては、繁華街・都心部を答えた人が多く、利用同伴者としては、友達あるいは恋人（夫婦）で利用したいと答えた人が多かった。交通手段としては、自動車あるいは鉄道と答えた人が多かった。娯楽施設に関しては、比較的金額が高くてもより良いものを利用したい人が多いと考えられた。

見学・鑑賞の施設では、具体的な施設として、動物園・水族館などへのニーズが高かった。施設の形式としては、民営の施設で1回の利用料金が1～3千円程度の施設が求められている。施設の場所としては、郊外と答えた人が多く、交通手段としては自動車と答えた人が多かった。利用同伴者としては、恋人（夫婦）と答えた人が多かった。

b）施設のサービス面に関する分析

全体についてみると「スポーツ」、「娯楽」「見学・鑑賞」の3タイプの施設全てにおいて、男女とも「施設の清潔さ」についてのニーズが高かった。特に女性において、この項目についてのニーズが高かった。このことから、トイレや更衣室などの清潔面については、アーバンリゾート施設にとって、最低限必要なサービスとして考えられる。また男性においては、活動目的別の3タイプの施設全てにおいて、「駐車場の整備」へのニーズが非常に高かった。これは、平日の場合と同様に、女性に比べて男性の自動車の保有率が高いことが影響していると考えら

表－3　休日のアーバンリゾート行動
＜スポーツ施設の場合＞

	男性（順位）		女性（順位）		判別係数
大会・イベント	1.7255	⑧	1.5344	⑧	0.372663
指導者のレベル	2.2157	⑥	2.1374	⑦	0.133059
施設の規模	2.5588	④	2.4733	③	0.115007
近隣施設	2.2059	⑦	2.2977	⑥	-0.398599
機材・器具	2.6078	③	2.4733	③	0.384066
衛生面への配慮	2.7157	②	2.6565	①	0.050143
安全面への配慮	2.5000	⑤	2.6260	②	-0.805245
駐車場の整備	2.8039	①	2.4199	⑤	1.059660
定数項	――――		――――		-2.103140

表－4　休日のアーバンリゾート行動
＜娯楽施設の場合＞

	男性（順位）		女性（順位）		判別係数
企画・催し物	2.0392	⑧	2.0458	⑧	0.037758
職員のマナー	2.5098	⑤	2.4962	⑤	0.182590
施設の規模	2.5490	④	2.5649	④	-0.208031
近隣施設	2.3922	⑦	2.5802	③	-0.862087
最新の設備	2.6765	③	2.6107	②	0.416118
衛生面への配慮	2.6863	①	2.7252	①	-0.261222
安全面への配慮	2.4608	⑥	2.4504	⑥	0.012870
駐車場の整備	2.6863	①	2.4351	⑦	0.728293
定数項	――――		――――		-0.645942

れる。女性において「スポーツ施設」では、「安全面への配慮」についてのニーズが高かった。「娯楽（遊び）施設」では、「近隣施設」へのニーズが高かった。これは、映画館・劇場などの施設を利用した際、帰宅途中に、ショッピングセンターやスーパーマーケットなどを利用したい女性が多いと考えられる。「見学・鑑賞の施設」では、「施設の規模」へのニーズが高かった。

（5）アーバンリゾート施設利用の際の動機づけのタイプ化

アーバンリゾート施設利用の際の行動の影響要因を抽出するために、数量化２類の手法を用いて分析を行った。なお、数量化２類で分析を行う際、外的基準は施設のサービスを①余りほしいと思わないグループ、②どちらかといえばほしいグループ、③非常にほしいグループとし、投入変数は12項目とした。施設のサービスとしては、施設利用の際の企画・催し物、施設の規模、職員のマナー、近隣施設、最新の施設、衛生面、安全面、駐車場の整備の８項目について検討を行った。

ａ）個人の属性および生活意識

アーバンリゾート施設利用の際の動機づけと特に関連の強い12項目の投入変数としては、生活水準、平均労働時間、生きがい、平日の余暇の満足度、休日の余暇の満足度、仕事におけるストレスなどが考えられる。個人の属性および生活意識によるタイプ化は表５に示す。

各グループごとの特徴であるが、グループ１は、アーバンリゾート施設を利用する際、施設のサービスを余り望んではいないグループである。このグループ１は、現在の自分の生活を満足している人々であり、現在の余暇活動においてもそれほど不満はない。自分で自分の余暇時間を満喫しているため、施設のサービスは余り興味がない傾向がある。

グループ２は、アーバンリゾート施設を利用する際、施設のサービスをどちらかといえばほしいグループである。このグループ２は、余暇よりもむしろ仕事を生きがいと感じているグループであり、余暇の活動としても、仕事に役立つことを行いたいと考えているグループである。平均労働時間は８時間以内であり、労働条件は比較的よいと考えることができる。

グループ３は、アーバンリゾート施設を利用する際に、施設のサービスを大変に重視しているグループである。このグループ３は、仕事よりも余暇活動に大変興味を示しているグループである。余暇の活動としては、自分の教養を深める活動を行いたいと考えている。

ｂ）施設の利用形式

アーバンリゾートの施設利用形式と特に関連の強い５つの項目の投入変数としては、利用同伴者、施設の場所、利用金額、施設の形式、交通手段などが

表－5　数量化2類によるグループ分け　<個人の属性および生活意識>

グループ	性　別	結　婚	平均労働時間	生活水準	生きがい	仕事と遊び
グループ1	女性			まあ満足		現在のまま
グループ2	女性	既婚	8時間以内		余暇<仕事	余暇<収入
グループ3	男性	未婚	8時間以上	やや不満	余暇>仕事	余暇>収入

グループ	余暇活動	ストレス	通勤時間	関心度	平日の余暇	休日の余暇
グループ1				(とても関心がある)		まあ満足
グループ2	仕事に役立つ活動	強く感じる	苦痛でない	あまり関心がない	やや不満	
グループ3	自分の教養のため	少し感じる 全く感じない	苦痛である	少し関心がある	まあ満足	やや不満

表－6　数量化2類によるグループ分け　<施設の利用形式>

グループ	利用同伴者	場　所	利用料金	施設の形式	交通手段
グループ1	友　人	郊　外	1～3千円		
グループ2	一　人	都心部 駅の周辺部	1千円以下	公営の施設	鉄　道
グループ3		自宅の周辺	3千円以上	民営の施設	自動車

(グループ分け)
グループ1・・・施設のサービスを余りほしいと思わないグループ
グループ2・・・施設のサービスをどちらかといえばほしいグループ
グループ3・・・施設のサービスを非常にほしいグループ

考えられる。施設の利用形式についてのタイプ化は、表6に示す。

c）開発コンセプトの提案

個人の属性や生活意識、さらには施設の利用形式などを基に、グループ別によるアーバンリゾート施設開発の際のコンセプトの提案を行った。

グループ1：気軽さ、現状維持派、環境志向

グループ2：仕事第一、手軽さ、付加価値志向

グループ3：自己実現派、高級志向

4．おわりに

都市開発においては、都市生活者の余暇活動のためのリゾート・レクリエーション空間の開発が非常に重要であり、そのための計画の1つとして、先に仮説したアーバンリゾートの開発や施設整備が重要な検討対象であることについて述べてきた。そして、都市生活空間のアメニティ・アミューズメント性の充実された快適な環境づくりの一環として、アーバンリゾートが重要な位置づけを占めるものとの考えを示した。そこでこのような新しいリゾート・レクリエーション空間の整備計画を成功させるためには、人々のアーバンリゾートの施設整備に対するニーズを的確に把握し、そのコンセプトを明確にすることが重要であると考えた。また、そのためには、利用者のニーズを具体的な形で把握することこそが必要であると考え、人々の意向や行動実態の把握のための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、男女別でのアーバンリゾートのコンセプトを把握する際、特に重要であると考えられるいくつかの要素を明らかにすることができた。さらに、アーバンリゾート施設整備の際の開発コンセプトを提案することができた。

今後は、対象者を主婦層や高齢者などにも拡大して同様な調査を行い、ターゲット別にコンセプトの明確化を行っていき、全世代・性別を総合した共通のコンセプトを求め、多様化するニーズにも的確に対応した計画を作成していく方法を研究することが重要であると考えている。

［参考文献］

1)亀田弘行、池淵周一、春名攻：新体系土木工学2 確率統計解析、技報堂　1988年3月
2)三菱総合研究所、大八木智一：リゾート事業戦略 清文社、1990年1月
3)有馬哲、石村貞夫：多変量解析のはなし 東京図書、1990年2月15日
4)越名健：「アンケート調査に基づくリゾート行動に関する実証的分析」、土木学会第46回年次学術講演概要集、1991年9月