

## IV-202 海洋性リゾート開発プロジェクト企画に関する民間企業の意向・動向分析

立命館大学理工学部 正 員 春名 攻  
 京都大学大学院 学生員 ○辰巳 康夫  
 住友信託銀行 正 員 新美 典彦

1. はじめに 近年、各地方で地域振興をめざしたリゾート構想が打ち出されているが、これらのリゾート構想を実現させ、発展させるためには民間企業の活力を効果的に導入することが必要である。本研究では、民間企業を対象にアンケートを行ない、リゾート開発に関する意向・動向を調査・分析することとした。さらに、この分析結果を活用して、地域振興に役立つような海洋性総合リゾート基地開発事業を効果的に計画していく上で重要な民間企業の導入・活用の方法を提案する。

2. 民間企業の意向・動向分析 昭和62年度に、国土庁大都市圏整備局と新近畿創生推進委員会が、関西の一般企業と全国のリゾート関連企業を対象にアンケート調査（780社中348社回答）を行ない、「近畿圏におけるリゾートなどの整備のあり方に関する調査報告書」を取りまとめている。本研究では、この結果と、本研究で独自に行なった追加アンケート結果（119社中93社回答）をもとに分析を行なった。

第一に、既にリゾート事業を行なっている民間企業がリゾート事業に対して強い事業拡大意欲を持っているのは勿論であるが、一般民間企業が、従来の業務とあまり関連がなくてもリゾート事業に新規に参入しようとしていることがわかった。特に、製造業や建設業では、経営の多角化や遊休土地の有効利用を考えている。また、新規参入企業の中でも、大規模な総合リゾートを行なおうとするものが多く、民間企業誘致にあたって既存の企業のみを考えるのでは不十分であることがわかった。

第二に、これらの企業がリゾート開発を推進するにあたっては、公共と協力したいとするものが多く、特に新規参入する企業や総合リゾート開発を希望する企業は、公共の支援が必要であると考えている。一方、別の質問からは、既に参入している民間企業も行政自治体の協力・熱意を強く求めていることがわかった。現状においては、公共による民間企業誘致・支援がまだまだ十分でないと判断できよう。

そこで、民間企業が具体的にどのような熱意・協力を求めているのかを調査した。その結果、周辺整備を公共側に期待しているほかは、周辺住民対策、迅速な開発手続き処理、リゾート開発のための用地などに関する具体的な情報の提供、等を求めている、民間企業は行政に、リゾート開発推進におけるコーディネーター的な役割を期待しているといえよう。

次に、民間企業が進出を検討・希望している地域を調べたが、沿岸部の地域が開発対象地域としての評価が高い。また、従来の観光地としての評価だけでなく、地域の交通条件や地域の発展性が重視されている。これに対応して参入したいリゾートの種類として、新規参入企業も含めて、海洋性総合リゾートをあげる企業が多かった。その理由として、これから需要が伸びるばかりでなく、自社の業種を有効に活用するためにも重要であるとしているのが特徴的である。

3. 海洋性リゾート開発における民間企業の活用の考え方 リゾート開発により地域振興を目指す公共の計画者は、リゾート開発が事業として成功するだけでなく、これを一層育成・発展させ、総合化していくことにより、最終的に大きな集客力のあるものへと発展させていかなくてはならない。そこで、総合リゾート開発事業を、次のように、創生期と育成発展期に分けた動的な捉え方を行なうとともに、この線に沿ったリゾート事業のマネジメントを考えるのが得策であると考えた（図-1）。以下、民間企業の参入意向の強い海洋性リゾート開発について、施設整備と民間企業の誘致との関連を考察した結果を述べる。

(1) 創生期：ここでは中核となる必要最小限のリゾート施設を選びだし、その整備・運営にあたる中核民間企業を導入しなくてはならない。表-1や既存の開発事例から考えてみると、ヨットハーバーが不可欠であり、リゾートマンション・会員制ホテル等の固定客用宿泊施設を加え組み合わせ、これに一般ホテルやテニ

スコートを付帯させることにより、創生期の事業を成功させることができるものと考えた。中核民間企業の保有すべき条件は、①公共と協力してリゾートの総合化を目指し、かつそれを実行できるような企業であること、②海洋性総合リゾートの象徴となるヨットハーバーの経営を任せることができる企業であること、③投資力がある企業であること、等々が挙げられよう。アンケートにもとづいて、この3つの条件から中核民間企業を選定したところ、わずか8社に過ぎなかった。この結果、民間企業がいかにリゾート開発に関心があるといっても、集客力のある総合リゾート開発を考える場合、中核となる民間企業はごく一部に過ぎないことがわかった。

以上のような考察の結果、有力な民間企業をいくつか協調させ民間企業群を形成し、これに公共も

調整・コーディネイト役として参加させるのが実現性の高い開発推進の方法であると考えた。例えば、投資力の面では弱いが遊休土地を持ちヨットハーバーの経営を考える企業と、リゾート事業に関心を持ちかつ投資力を持つ企業と組み合わせた企業との組合せ、すなわち「企業ミックス」をつくることで、お互いが補完関係になり、より優れた「総合力」が発揮できる組織（事業体）となり、実現性も高くなると判断されるのである。

（2）育成発展期：この時点では、集客能力をより向上させるために、宿泊施設を増設するとともに、活動施設の整備・複合化することが必要である。この段階では、コンセプトによって整備すべき施設は異なるので、どのような施設整備が良いとは一概には言えない。一方、これらの施設の経営者、リゾート事業への協調する民間企業が持つべき特質について考えると、この段階ではリゾート地への集客能力は保証されているので、これらの企業の事業リスクは小さくてすむ。そこで協調民間企業の条件は、リゾート計画コンセプトにあった事業経営ができることが中心となる。よって、リゾート事業へ進出を考える大半の民間企業は参画の資格があることになる。コーディネーター役である公共は、熱意を持つ地元産業企業を中心に導入して、リゾート事業に直接的に参画させていくべきであると考えた。

4. おわりに 今後の課題として、民間企業を導入したリゾート開発の実現性等を各地域の実状に即して実証的に検討する必要がある。

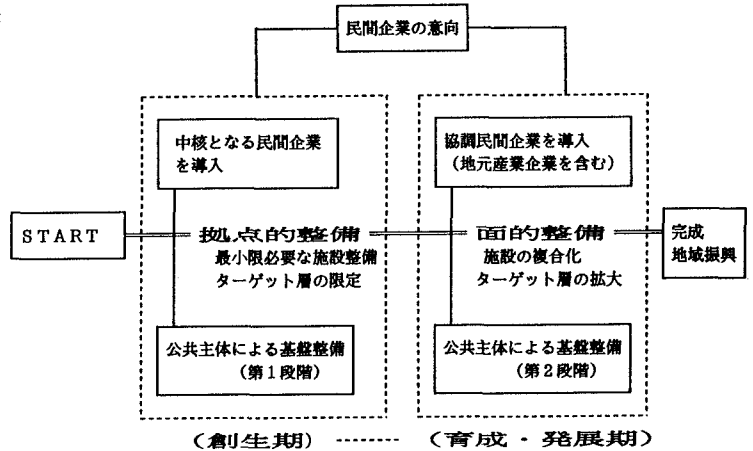


図-1 リゾート開発を総合化する過程

表-1 海洋性総合リゾート事業で必要とする施設

（サンプル数26）

|                     | 次の施設を必要とする<br>希望する経営主体 |    |    |    | 不<br>必要 |
|---------------------|------------------------|----|----|----|---------|
|                     | 自社                     | 他社 | 公共 | 不明 |         |
| ヨット・ハーバー            | 16                     | 7  | 1  | 2  | ／       |
| リゾートマンション・会員制クラブ・別荘 | 19                     | 4  | ／  | 2  | 1       |
| 他の海洋性スポーツ施設         | 14                     | 6  | 1  | 2  | 3       |
| ゴルフ場                | 15                     | 5  | ／  | 1  | 5       |
| レストラン               | 14                     | 5  | ／  | 2  | 5       |
| プール                 | 17                     | 2  | ／  | 1  | 6       |
| テニスコート              | 15                     | 3  | 1  | 1  | 6       |
| 屋内温水プール             | 14                     | 4  | 1  | 1  | 6       |
| 他のインドアスポーツ施設        | 11                     | 5  | 2  | 1  | 7       |
| 展望施設・公園             | 1                      | 2  | 14 | 1  | 8       |
| 音楽ホール・野外ステージ        | 5                      | 1  | 10 | 1  | 9       |
| 海水浴場                | 3                      | 5  | 8  | 1  | 9       |
| 多目的ホール              | 10                     | 2  | 3  | 1  | 10      |
| 一般的宿泊施設             | 8                      | 6  | ／  | 2  | 10      |
| 屋内テニスコート            | 9                      | 4  | 1  | 1  | 11      |
| 温泉・ケアハウス            | 8                      | 4  | 2  | 1  | 11      |
| レジャーランド・遊園地         | 6                      | 6  | 1  | 2  | 11      |
| 釣り公園                | 4                      | 2  | 8  | 1  | 11      |
| 登山・ハイキングコース・自然歩道    | 1                      | 1  | 11 | 1  | 12      |