

近畿圏における海洋性リゾート開発プロジェクト企画のための二、三の分析

－民間企業の意向・動向分析を通して－

立命館大学理工学部 正 員 春名 攻
京都大学工学部 学生員 ○ 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と考え。このような考え方の下に、本研究では、民間企業がリゾート開発をどの様に受けとめ、どの様に参画していこうとしているのかについて民間企業を対象にアンケートを行ない、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、海洋性リゾートを中核とする総合リゾート基地開発事業を実施し、これをより一層発展させて地域振興に結びつけるための開発プロジェクト計画に関して、一つの方法を提案することとした。

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、「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。そしてこの調査で、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を行なっている。本研究では、このアンケート結果と本研究の立場から行なった追加調査をもとに分析を行なったが、以下はその結果の簡単な概要である。

すなわち、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はあるが、経営の多角化や遊休土地の有効利用を理由に、製造業をはじめとした一般民間企業が、従来の業務に関わらずに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、遊休土地の有効利用を考えていることもわかった。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無視できないこともわかった。

そして、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かったが、これは、公共側が民間企業を必要としているだけでなく、民間企業側も公共の支援が必要であると考えていることもわかる。また、新規参入する企業や総合リゾート開発を希望する企業に、行政と協力したいとする意向が強いこともわかった。一方、別の質問から、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り、この結果からいえば、現状において、公共による民間企業誘致のあり方がまだまだ十分でないということをあらわしていると判断できよう。

このため、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。これらの民間企業を誘致するにあたっての行政側の役割として求めていることは、周辺整備や周辺住民対策、迅速な開発手続き処理、リゾート開発のための用地など具体的な情報の提供、などであった。すなわち、周辺整備を公共側に期待していることを除けば、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、民間企業を誘致するための情報として、各府県のリゾート構想の区域などを参考に、近畿圏を23の地区に分けて、民間企業が進出を検討・希望している地域を調べたが、これは表-1に示すようになっている。この結果、リゾート開発対象地域として評価の高い地域として、沿岸部の地域が中心として取り上げられていることがわかる。また、民間企業が進出を考えるにあたって、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をも重視していることがわかった。

また、民間企業が参入しようとしているリゾートの種類としてどのようなものであるのか調査したところ、海洋性総合リゾートを行ないたいとする企業が多かった。現在、海洋性総合リゾート施設の経営を行なっ

Mamoru HARUNA, Norihiko NIIMI

いる企業では、全ての企業が同じ事業を中心に続けていきたいとしているだけでなく、新規参入企業においても、参入意向が強いことがわかった。またこの事業を選択した理由としては、海洋性リゾート事業が、これから需要が伸びる事業であると考えているだけでなく、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. 民間企業の活用方法を中心とした海洋性リゾート開発に関する提案

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なくてはならない。しかし、リゾートをとりまく現状を考えると、現状のような静的な捉え方でだけでなく、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のもとで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判断した(図-1)。

このような考え方のもとに、先述したアンケートの分析結果を活用し、民間企業の参入意向の強い海洋性リゾートを総合リゾート基地へと発展させていくための考え方を、施設整備と民間企業の誘致との関連を考慮しながら述べていくことにする。

(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すとともに、その施設を整備・運営する中核民間企業を導入しなくてはならない。このことを表-2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。

次に、これらの施設を経営していく中核となるべき民間企業の保有すべき条件に関して考察していくことにする。

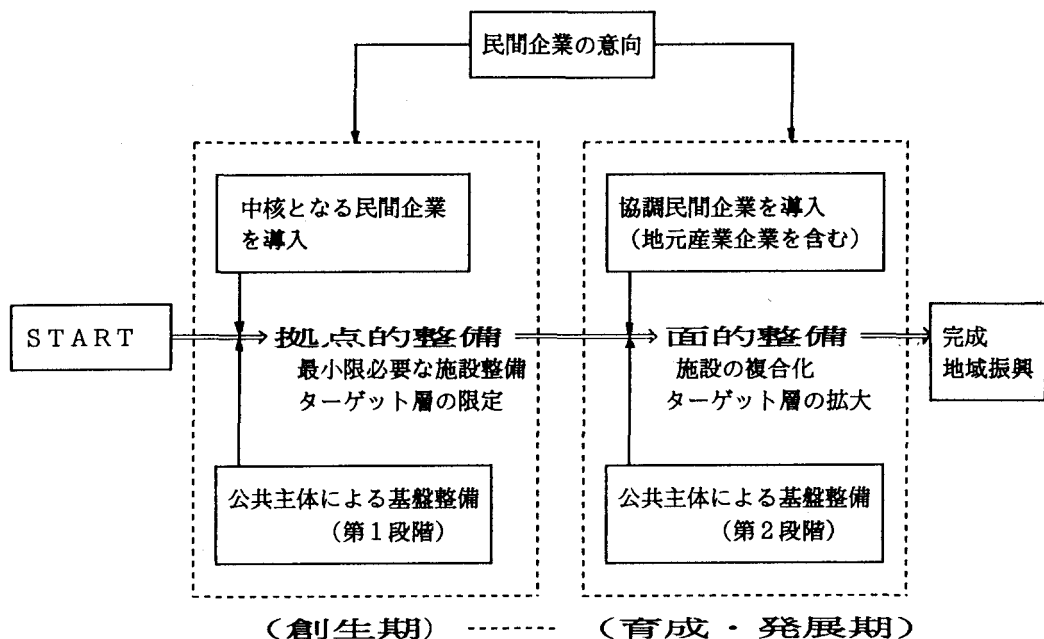
まず第1番目の条件としては、公共と協力してリゾートの総合化を目指し、かつそれを実行できるような企業であることが挙げられよう。

第2番目の条件としては海洋性総合リゾートにおいて、その象徴となるヨットハーバーの経営を任せるこ

表-1 近畿圏23地域への民間企業へのリゾート進出意向

(サンプル数：190 上段：回答数 下段：%)

	A 既に 進出	B 進出を 検討	C 進出を 希望	B+C 合計	無回答
越前	4 2.1	14 7.4	— —	14 7.4	172 90.5
若狭湾	3 1.6	23 12.1	1 0.5	24 12.6	163 85.8
丹波・中丹地域	3 1.6	19 10.0	1 0.5	20 10.5	167 87.9
京都府中部	3 1.6	5 2.6	— —	5 2.6	182 95.8
京都市とその周 辺	3 1.6	13 6.8	2 1.1	15 7.9	172 90.5
南山城	2 1.1	12 6.3	2 1.1	14 7.4	174 91.6
伊賀	3 1.6	5 2.6	— —	5 2.6	182 95.8
伊勢・志摩	7 3.7	31 16.3	8 4.2	39 20.5	144 75.8
琵琶湖周辺	6 3.2	27 14.2	8 4.2	35 18.4	149 78.4
大阪北部	4 2.1	10 5.3	— —	10 5.3	176 92.6
河内	2 1.1	5 2.6	— —	5 2.6	183 96.3
大阪市	2 1.1	18 9.5	3 1.6	21 11.1	167 87.9
泉州	3 1.6	26 13.7	12 6.3	38 20.0	149 78.4
神戸・阪神	11 5.8	22 11.6	8 4.2	30 15.8	149 78.4
播磨・丹波	7 3.7	18 9.5	3 1.6	21 11.1	162 85.3
但馬	2 1.1	12 6.3	1 0.5	13 6.8	175 92.1
淡路島	7 3.7	42 22.1	12 6.3	54 28.4	129 67.9
大和盆地	3 1.6	9 4.7	— —	9 4.7	178 93.7
大和高原	2 1.1	7 3.7	— —	7 3.7	181 95.3
玉条・吉野	1 0.5	10 5.3	— —	10 5.3	179 94.2
紀ノ川流域	3 1.6	16 8.4	6 3.2	22 11.6	165 86.8
紀北・紀中海岸	4 2.1	8 4.2	— —	8 4.2	178 93.7
高野山・竜神 地域	13 6.8	27 14.2	6 3.2	33 17.4	144 75.8
熊野・ 紀伊半島南部					



図ー1 リゾート開発を総合化する過程

とができる企業であることがあげられよう。

第3番目の条件としては、中核となる企業は投資力もある企業でなければならないことが挙げられよう。

この3つの条件を総合的に考慮して、中核民間企業をアンケートにもとづいて選定したところ、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。

このように、創生期において、公共は海洋性リゾート事業に関心の強い企業の中から、中核民間企業または中核民間企業群を選択的に誘致し、リゾート開発を複合的に推し進めていくことが必要であると考えた。

(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。なお施設整備については、コンセプトによって整備すべき施設は異なり、一定パターンの施設整備が良いとは一概には言えない状況である。

このため、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は考えることとした。すなわち、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ため、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。このように考えると、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。そこで、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。

このように、地元振興に結びつけるリゾート開発事業を考える場合、初期段階で導入する中核民間企業を選択的に誘致することが、リゾート開発事業の成否につながるとともに、本来の目的である地域振興が達成できるかどうかを決定づけるものと考えた。

4. おわりに

本論文では、リゾート開発においてその成否を担う民間企業の意向調査を行ない、これをもとに民間企業の活用という観点から総合リゾート基地に発展させるための方法を考えた。

今後の課題としては各地域において民間企業を導入したリゾート開発の実現性等を実証的に検討する必要があると考える。

表一 2 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 希望する経営主体				不 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・会員制ホテル・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・クアハウス	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