

これからのリゾート開発に期待すること

一昨年6月に「総合保養地域整備法」（いわゆるリゾート法）が成立して以来、全国各地でさまざまな開発構想が打ち出され、まさにリゾート・ブームといった観を呈している。

しかし、リゾート開発をめぐる最近の動きは、余暇に対する価値感の変化や余暇時間増大化への動きといった時代の大きな流れの中に位置付けられており、国民の間にしっかりと根付いた息の長いものになる可能性が強いのではないかと考える。

本稿では、こうしたリゾートに対する需要を今後拡大していくと思われる最近の変化や動きと新しい事業分野として注目されているリゾート開発事業の特性について整理するとともに、これからのリゾート開発に期待することなどをまとめてみた。

1. リゾート需要の拡大を促す変化、動き

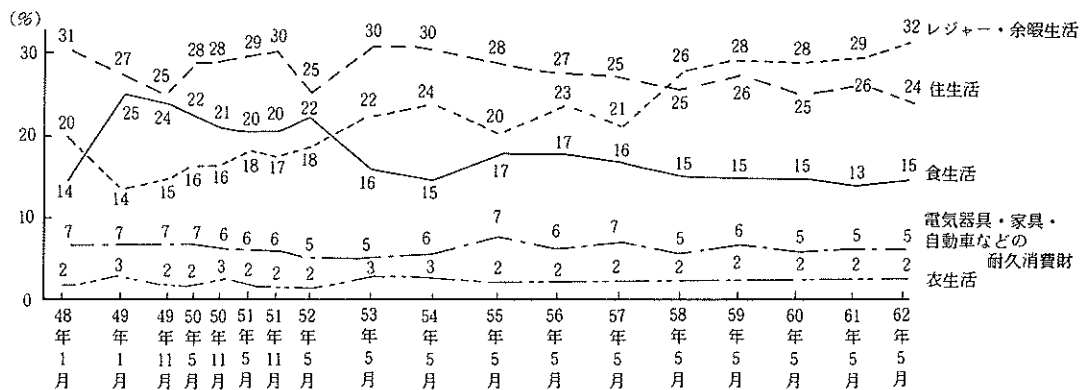
わが国ではいまリゾート需要を拡大していくさまざまな変化や動きが出ており、21世紀に向けてリゾートはわれわれの生活に着実に定着していくのではないかと考えられる。

こうした変化や動きについて以下に整理してみた。

(1) 余暇重視型への国民意識の変化

総理府の「国民生活に関する世論調査」（図－1）によれば、“今後の生活の力点をどこに置くか”という質問に対し、「レジャー・余暇生活」と答えた人は昭和49年以降増え続け同62年5月現在で32%にも達しており「住生活」・「食生活」・「耐久消費財」を大きく引き離しトップとなっている。

図－1 生活の力点の推移



(出所) 総理府広報室「国民生活に関する世論調査」（昭和62年5月）

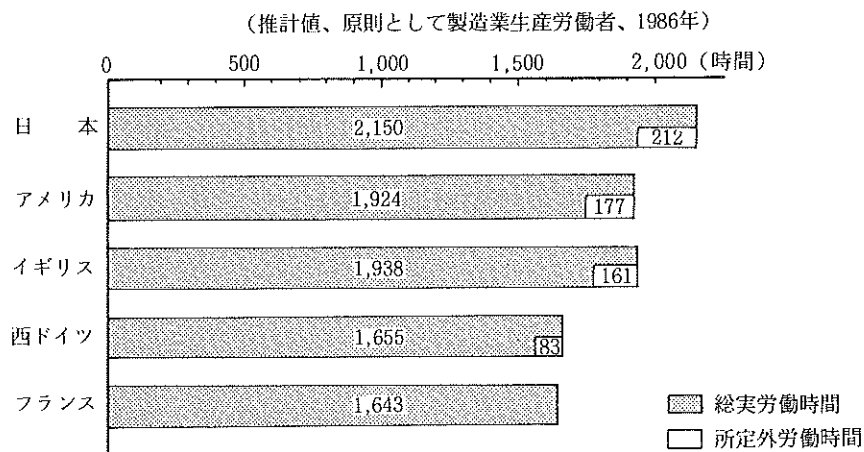
従来余暇活動については単なる「暇つぶし」として認識されることが多かったが、国民の「物の豊かさから心の豊かさへ」という価値感の変化とともに、余暇時間を充実することに力点を置いたライフスタイルが着実に定着しつつあることがうかがえる。

(2) 労働時間短縮化への動き

また、最近の新聞などを見ると「労働時間を年間1800時間に」とか「平成元年は時短元年」、「余暇充実へ基本法提唱」などといった記事がよく目につく。

わが国の労働時間の現状については欧米主要国に比べて年間200～500時間程度長く（図－2）、この長い労働時間がわが国の経済力の高さと国民のゆとりやうるおいに対する生活実感との間にギャップを生じさせる一因になっていると言われている。

図－2 労働時間の国際比較



こうした現状に対し、海外からも「日本人の働きすぎ」に対する批判が出ており、国内においても働き盛りの壮年の突然死の多発が社会問題化しつつあるなど、労働時間短縮を求める声は高まっている。

一方、国でも、ゆとりある余暇生活を実現するため、フランスの「バカンス法」や西ドイツの「連続休暇法」にならった連続休暇取得制度の導入の検討を開始するなど労働時間短縮化への動きは活発化している。

※ちなみに、フランスでは法律によって30日間の年次有給休暇が保証され、うち12日間（実労働日）の連続休暇が義務付けられている。また、西ドイツでも法律により18日間の有給と12日間の連休が義務付けられている。

(3) 高齢化社会の到来による余暇時間の増大化

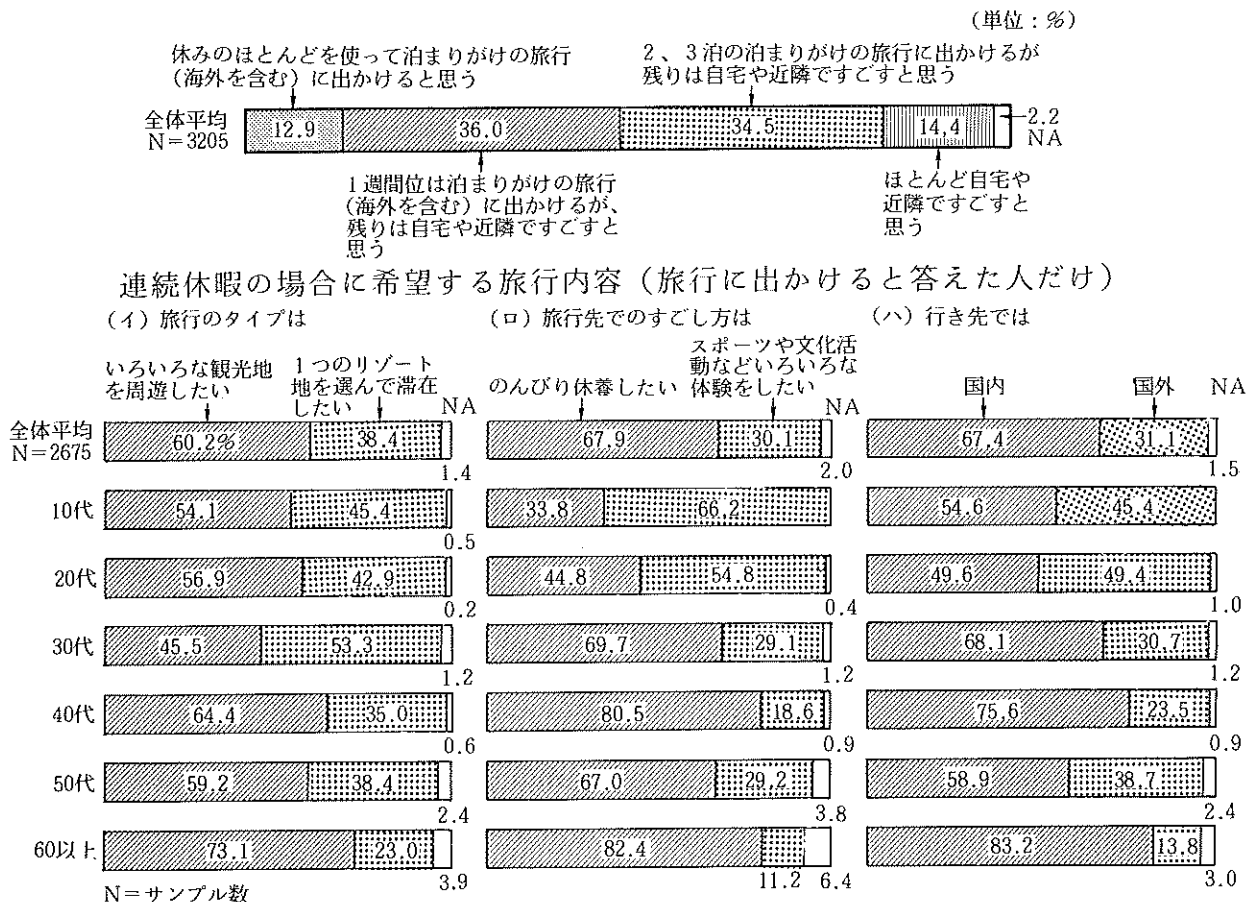
さらに、わが国の人口構造は、出生率の低下や平均寿命の伸びなどにより、世界でも稀にみる速さで高齢化が進んでいる。現在、日本の人口に占める65歳以上の高齢者の比率は欧米諸国と比べるとまだ低い水準（1985年＝10.3%）にあるが、この比率は今後急速に上昇し2010年頃にはほぼ欧米諸国並みとなった後さらに上昇し2020～2025年頃には23%程度へと高まるものと見込まれており、本格的な高齢化社会はすぐそこに迫って来ている。

そして、このような高齢化社会への移行に伴い、リタイアメント後の余暇時間は国民全体として急速に増大化していくものとみられる。

(4) リゾートに対する強いニーズ

そして、このような新しいライフスタイルの創造の場として、また余暇時間に恵まれた来たるべき消費社会の受け皿として、リゾート（長期滞在型の保養地）に対するニーズには強いものがある。

図－3 2週間位の連続休暇の場合の過ごし方



(出所) 余暇開発センター「レジャー白書 '88」

図-3は今後2週間程度の連続休暇がとれた場合の過ごし方と旅行に出かける場合の内容についての調査結果であるが、それによると半数近い人が少なくとも一週間以上の旅行に出かけるとしている。希望する旅行の内容としては、「リゾート滞在型」よりは「観光周遊型」、「活動型」よりは「休養型」、「海外」よりは「国内」に対する希望が大きい。

しかし、年代別に見ると30代は明らかに「リゾート滞在型」の希望が強く、10代、20代でも滞在型旅行の希望は相当強い。また旅行先での過ごし方については、若い世代になるほどスポーツや文化活動などをより強く希望している。そして同じく10代、20代では国内旅行と海外旅行との希望は相半ばしている。

こうした若い世代は、レジャーや旅行に関し今の中高年層にはない豊富なキャリアを有しており、海外旅行の体験などを通してリゾートに対する感性も高いものを持っている。また、若い時代に積極的な余暇活動をした人は活動的で豊かな老後生活を送っている人が多いという別の調査結果もあり、こうした若い世代のリゾートに対する強いニーズは将来的にも着実に伸展していくものと予想される。

(5) リゾート法成立による法的基盤の整備

以上見てきたような余暇重視型への国民意識の変化、余暇時間増大化の動きなどに対応し、一昨年6月「総合保養地域整備法」（いわゆるリゾート法）が施行された。

これまでも国民休暇村や大規模年金保養基地等の観光レクリエーションのための公的整備がなされてきたが、このリゾート法による総合保養地域整備は

- ・民間事業者の企画力と経営能力を積極的に活用する
- ・相当規模の地域を総合的、一体的に整備する
- ・地域整備と併せて関連産業の育成、振興を図り、地域全体の振興に大きく寄与する

ことなどを大きな柱としている。

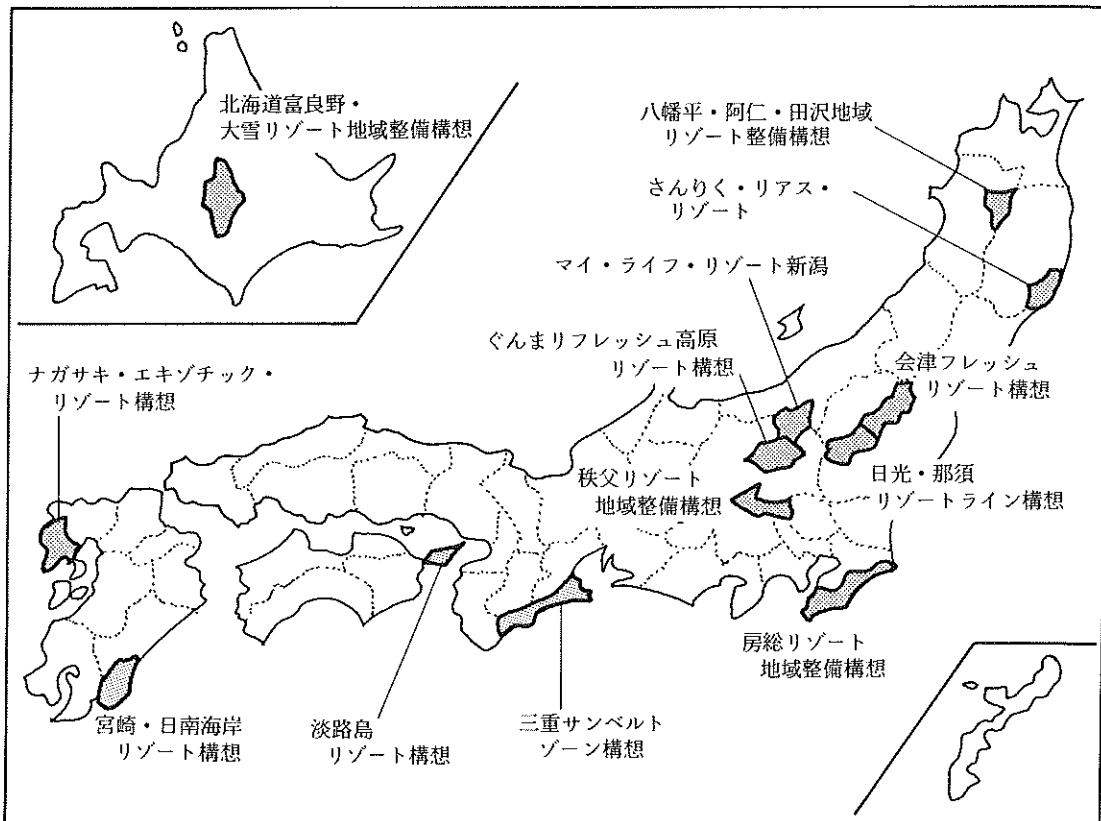
このリゾート法にもとづき自治体の基本構想を国が承認すると、民間事業者が整備する特定施設（マリーナ、ホテル、劇場など）については、特別償却や不動産取得税などの軽減が受けられるほか、政府系金融機関による低利融資も受けられる。同時に国や地方自治体は道路や下水道などの公共施設の整備を促進しなければならないことになっている。

つまり、国と地方自治体と民間企業の三者が共同してリゾートを整備していこうというものであり、このリゾート法の成立によって今後の本格的なリゾート開発に向けての法的基盤が整ったことになる。

なお、このリゾート法にもとづいて、昨年7月、三重県の「三重サンベルトゾーン

構想」、宮崎県の「宮崎・日南海岸リゾート構想」、福島県の「会津フレッシュリゾート構想」が承認されたのを初めとして、本年4月末現在、13道県分が基本構想の承認を受け整備実現に向け動き出している（図-4）。

図-4 リゾート整備の基本構想承認地域（国土庁調べ）



(出所) 朝日新聞

2. リゾート開発事業の特性

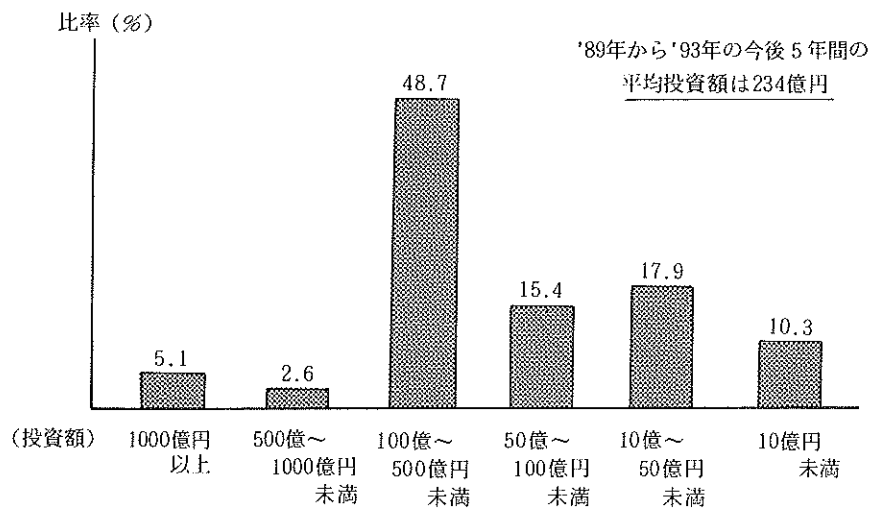
このようにリゾート開発はいま今後の新規有望事業として注目されているが、ここでリゾート開発事業の一般的な特性について整理してみる。

(1) 多額の初期投資

リゾート開発事業は、まず用地を確保し長期滞在を支える快適で質の高い諸施設を整備した上で利用客を迎えるという装置型のサービス産業であるため、用地取得・土地造成・施設建設などに多額の初期投資を要する（図-5）。

また、こうした大型投資事業であることから、進出する企業にとってもリゾート開発の目的や理念などを明確にしておかないと過剰投資や早い段階での施設の陳腐化に繋がる恐れがあるので事前に十分な検討が必要であろう。

図-5 リゾート開発事業へ新規参入する企業の予想投資額



(出所) 日経リゾート ('89.4.3号、主要企業1000社を対象にした「リゾートビジネス参入度調査」より)

(2) 長期間を要する開発

また、リゾートの開発にあたっては次のような理由から長期間を要するケースが多い。

- ①まとまった用地を確保する必要があることから多数の地権者を相手に用地取得の作業を進めねばならないこと、また入会権や水利権、海浜地域の場合の漁業権など地域住民の持つさまざまな権利との調整が必要なこと
- ②開発段階において、自然環境保全等のための多くの法規制(表-1)をクリアせねばならないこと、また行政の窓口も多岐に亘り手続きも煩雑であること

表-1 リゾート開発における主な法規制

<ul style="list-style-type: none"> • 国土利用計画法 • 都市計画法 • 森林法 • 自然公園法 • 文化財保護法 • 国有財産法 • 漁港法 • 海岸法 • 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 • 地すべり等防止法 	<ul style="list-style-type: none"> • 河川法 • 宅地造成等規制法 • 鳥獣保護及び狩猟に関する法律 • 農地法 • 農振法 • 電波法 • 温泉法 • 建築基準法 • 公害対策基本法 (この他に各種条例、指導要綱などもある)
--	---

(3) 高い立地条件への依存度

リゾート開発事業の成否は立地そのものに依存する部分が多い。従って、開発用地の選定にあたっては、その自然的条件、社会的な条件などを事前に十分調査・検討する必要がある（表－２）。

表－２ リゾート用地選定にあたって検討すべき立地条件

自然的条件	気候・気象、地形・地質、景観、動植物の状況など
社会的条件	人口、産業、広域交通体系、中核都市からの時間距離、都市基盤施設、土地利用状況、法規制、地域住民の諸権利、周辺の観光資源など

(4) 必要な公共サイドの協力

リゾート開発にはインフラ部分の整備が極めて重要である。特に新たにリゾート開発をする場合は、道路、上下水道、ゴミ処理施設などの都市基盤施設や公共公益施設の整備に多額の先行投資を必要とする。

このため、公共サイドの協力がぜひとも必要になる。

(5) 求められる地域振興への配慮

リゾート開発を円滑に進めていくには、開発する立場からだけでなく、受け入れ地域側にもメリットが得られるような配慮が求められる。

受け入れ地域にとってはリゾート開発を通していかに地域の活性化を図るかは大きなテーマであり、

- 地元の産業振興
- 観光収入の増加
- 雇用機会の創出
- 関連社会資本の整備促進
- 過疎地対策への好影響

などへの期待は大きい。

従って、開発する側にとってもこうした地域振興への配慮が欠けると息の長い開発事業の推進は難しい。その意味でリゾート開発事業は公共性の高い事業であると言える。

(6) 重視される運営ソフト

ハードとしての水準の高いリゾート建物施設が整備されても、利用者を楽しませる運営ソフトが整備されていないと集客力を高めることは難しい。長期滞在型リゾート

に必要な要素は魅力的な生活空間とサービスの提供であり高度な運営ソフトが要求される（地中海クラブのGOシステムがよく知られている）。

3. これからのリゾート開発に期待すること

本格的な余暇社会の到来を前にしてリゾートに対する国民のニーズは高まっており、リゾート法による法制度上の基盤も出来上がった。

しかし、今後豊かなリゾート社会を構築していくためには、開発する側にとっても単に量的な充足にとどまらず、地域全体としての魅力を高め多様なニーズに応えていく開発・整備が期待される。

今後ますます本格化してくることが予想されるリゾート開発の動きを前に、これからのリゾート開発に一層期待される視点・要件などについて、考えを以下にまとめてみた。

(1) 自然環境や都市景観などに配慮した開発

リゾートにとってうるおいやすらぎを与えてくれる豊かな自然環境は不可欠のものであり、できる限り自然は守っていかなければならない。

たとえば、地域全体の自然環境や都市基盤施設の整備と調和のとれていない虫食い状の開発などでは、自然を破壊し、景観的にも見苦しく、シーズン時の交通渋滞や周辺地域をも含めた土地利用の混乱を招く原因ともなる。

こうした乱開発を防ぐためにも、開発のマスタープラン策定段階で地域・行政・民間による十分な保全策の検討と公共による適正な開発誘導が求められる。

同様に、都市としての美しい景観の形成と保全も重要であり、屋外広告物の規制・誘導、建物のセットバック化、公共デザイン（橋や道路などの公共施設のデザイン）の質の向上といった対応も必要となろう。

さらに、地価の安定も重要課題である。今後リゾート開発が活発化するに伴ない投機的な土地取引も懸念されることから、早い段階で公共による国土利用計画法の規定にもとづく監視区域の指定措置などの対応が望まれる。

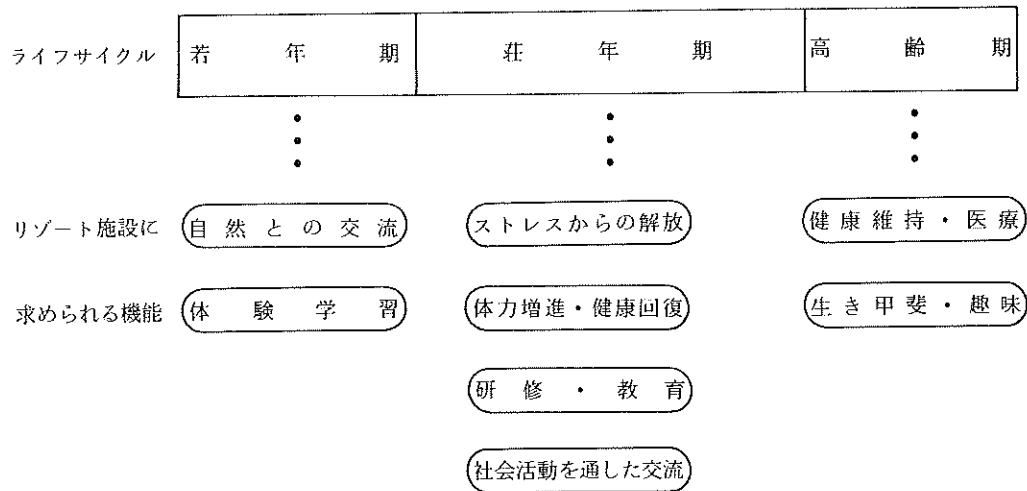
(2) 巾広い年代層が利用できる施設整備

最近のリゾート開発における施設計画には、ゴルフ場、スキー場、マリーナ、テニスコート、ホテルといった割合に画一的なものが多く、将来的にはリゾート地域間での競合も懸念されている。

しかし、今後豊かで多様なリゾート社会を構築していくためには、巾広い年代層の利用者がそれぞれのライフサイクルに応じて充実した長期滞在生活が送れるような、

いわば総合生活サービス型の施設整備が必要となってくる（図－6）。

図－6 ライフサイクルとリゾート施設に求められる機能（例）



そして、このようなさまざまなライフサイクルに対応する施設として、これからは前述のようなスポーツ、レクリエーション施設、ホテルなどの宿泊施設の他に

- 温泉、海洋などを利用した健康増進および医療の施設
- シルバー関連施設
- 研修、コンベンション施設
- 教育、文化施設
- 自然の動植物とのふれあい施設

などの整備も重視されてこよう。

(3) 地域の特性を活かした開発

リゾート開発は地域との協調のもとに進めていくものであるから、地域住民の生活や地場産業との協調、連携も開発にあたっての重要なポイントとなる。すなわち、地域に存在する自然資源や産業資源、文化的・歴史的資産などを十分活かした開発コンセプトづくりである。

たとえば、地元の参加と協力を得て地域の味覚を提供するとか、農林水産業の体験学習の機会を採り入れることなどさまざまな方法が考えられる。

このように、これからのリゾート開発には地域資源を活かした特色ある開発が一層必要と思われる。

(4) 街づくりとしての多様な機能の整備

リゾートは単なる通過型の観光地とは異なり、そこに長期間滞在し快適に生活できる空間でなければならない。従って、リゾート開発とは単なる施設づくりの域を超え、相当広範囲にわたる地域と機能の整備を必要とする街づくり、コミュニティづくりそのものであると言える。

そして、こうした観点に立てば、これからのリゾート開発には単なる保養、休養的な機能の他に都市としての利便施設（ショッピングセンター・医療施設・通信施設など）の整備や「(半)定住の場」、「仕事の間」さらには「文化創造の間」などの多様な機能の整備も求められてくると思われる。

- 「(半)定住の間」の機能整備としては、高齢化社会を迎えるにあたり、お年寄りの人々が明るく安心して暮らせる定住型の余暇施設や居住環境の整備と都市居住者の半定住拠点（都心とリゾート地の双方に生活拠点をもち週末や季節によっては一定期間リゾートで暮らすような居住形態が今後増えると予想される）としての整備が考えられる。
- 「仕事の間」の機能整備としては、豊かな自然環境に囲まれたリゾートで立地可能な（と言うよりは従業者のストレス低減などの面からむしろリゾート向きと思われる）産業の誘致が考えられる。こうした産業としては先端的なハイテク産業や情報産業、研究機関、教育機関などがあげられよう。
- 「文化創造の間」の機能整備としては、博物館や美術館などの施設整備の他に、特色ある音楽祭や映画祭などの開催を通じての文化創造機能の充実も考えられる。

(5) 利用しやすいサービス価格の実現

国民の巾広い層にリゾートを利用してもらうためには、リゾートでの適正なサービス価格を実現することが必要である。

わが国の場合、地価水準や交通費が高いといった根本的な問題もあって、リゾート先進国に比べ非常に利用コストが高くなっている（表-3）。

表-3 バカンスや旅行に要する費用

国名	バカンス、旅行に要する費用	内 容	1日当たり平均支出
フランス	118,800円	バカンス27.4日（全家庭平均）に支出する費用の全家庭平均（'79年）	1家庭当たり4,300円
西ドイツ	128,600円	バカンス6週間（最も一般的）をするための中流家庭が支出する費用の平均（'83年）	1家庭当たり3,100円
日本	39,300円	国内旅行（平均宿泊日数2.2日）において支出される1人当たり費用（'84年）	1家庭当たり17,900円

（出所）通産省「進む構造調整と産業構造の展望」

このため、これからのリゾート開発にあたっては

- 賃借方式の導入による初期投下資本の圧縮化

（中核施設の敷地以外で生産性の低い用地については借地で対応するとか、
建物施設そのものも賃借方式にするなどの対応が考えられる。）

- 施設の多様化、複合化による営業の通年化

（こうしたことと併せ、法人、主婦層、シルバー層などの巾広いリゾート需
要の掘り起こし対策も必要である。）

- 複数のリゾートのネットワーク化
- パッケージ料金などの新しいシステムの導入

といったコストダウンのための創意工夫がこれまで以上に必要と考える。

(6) ソフトの開発と充実

リゾート開発は短期間に完結する事業ではなく、20年、30年といった長期にわたっての投資と開発を進めていく性格の事業であることから、長期の開発にも耐えられ、なおかつ新鮮で、利用者に充実した生活空間を提供できる舞台づくりが必要である。

従って、リゾート開発の計画・デザイン・事業化のノウハウ・運営のノウハウ・技術力などソフト部分の新たな開発と充実が、リゾートとしての独自性を鮮明に打ち出し集客力を高めるためにも、今後一層要求される。

このため、これからのリゾート開発にあたっては、専門人材の育成・従業員の教育・優れたノウハウを持つ内外の企業との提携などさまざまな工夫が必要となつてこよう。

(さいごに)

余暇生活を重視する傾向の拡大、労働時間短縮化の動きと人生80年時代を迎えての余暇時間の増大化、リゾート法の成立などリゾートに対する需要を拡大する環境は整いつつあり、実際いま全国各地で大規模なリゾート構想が実現に向けて動き始めている。

これまでわが国のリゾートは欧米先進諸国に比べ量・質ともに貧弱であると指摘されることが多かったが、最近のリゾート開発構想の中には国際的にも十分通用するような魅力的なものも数多く、21世紀に向けてこのような質の高いリゾート構想が一步一步着実に実現されていくことを期待したい。

そして、こうした中で、国民生活に密着し、生命保険という商品による保障サービスの提供だけでなく医療・健康・文化・スポーツ・シルバー・街づくりといった分野でも広く地域社会に貢献している生保事業にとっても、これからの豊かなリゾート社会の構築に寄与できる場面は多々あるのではないかと考える。

（都市開発部：椎名 政男）