

# リゾートの本質と事業化特性

皆川重男

Essence of Resort and Characteristic of Resort's Commercialization

Shigeo Minagawa

## 1. 緒言

リゾート開発を促進するための法律が、農林水産省、通商産業省、運輸省、建設省、自治省、国土庁の6省庁により共同提案され、昭和62年6月に「総合保養地域整備法」（いわゆるリゾート法）として施行された。リゾート法は、80年代半ば東京都市圏への経済集中を背景に①財政による公共投資の伸び悩みと民間活力の導入、②農産物輸入自由化・製品輸入の増大の外的圧力に対する産業対策、③企業誘致の停滞……という地方の産業経済振興が抱える三重苦の中から生まれた政策誘導的な施策であった。

しかしながら、労働時間の短縮に伴う余暇時間の増大、国民生活におけるレジャー・余暇活動の重視や所得水準の向上などレジャーに関連した需要サイドの関心の高まりを先取りして、現在、多様な業界に属する企業や地方自治体の新規参入が発表されるなど、供給サイドの動きが特に活発になってきている。そこには、リゾート開発が今後の地域開発あるいは都市開発の有効な手段であるという基本認識がある。<sup>\*1</sup>しかし、リゾート開発によって、内需拡大→大規模リゾート開発→民間活力の導入と産業、企業育成→地域総合開発といったサイクルが、我が国で描けるであろうか。さらには、最近のリゾートの供給サイドの動きが、需要サイドの関心と一致するのか。我が国に国際的に通用する本格的なリゾート施設を開発・建設しようという「リゾート法」が、今後のリゾート開発に具体的に寄与できるのか、又機能するのかなどの課題が提起されている。

このような課題を内包したまま、リゾート開発、リゾート事業は、最近の日本経済が産業構造転換、とりわけ内需型へのシフトを強めるなかで注目されている。このため、我が国におけるリゾートに関する研究は、リゾート開発・リゾート地計画などリゾート現象をより積極的に展開することにかかわる研究に大きなウエイトが置かれている。これは、我が国におけるリゾート開発やリゾート計画が余りにも急激に進展したためであり、リゾートの全体像や共通知

---

\*1：日本経済新聞、1989年11月26日版において、森野美徳氏がリゾート法制定過程での「新余暇空間整備研究会」における検討を紹介している。

識、理解が十分なされておらず、基本的な研究を進める上での問題点ともなっている。

さらに、リゾート先進地域といわれる欧米諸国と比較して、消費者の余暇時間消費に関する意識、余暇関連の家計支出構造、リゾート施設のタイプの相違などリゾート市場を取り巻く環境の較差が非常に大きいこと、又、日本人のリゾートライフには「湯治場、くらいしかなく、歴史的発展過程、伝統に違いがあることなども、日本におけるリゾート研究の進展を疎外しているようである。このため、欧米諸国のリゾートとは異なる発想で、新たな日本型のリゾートの理論を構築すべきと考える意見すらある。<sup>\*2</sup>

このように、リゾートに関する研究は、我が国ではまだ緒についたばかりであり、ここに示した課題の全てを取り扱うことはできないが、この小編でリゾートの本質をまず検討し、さらにリゾートの特性を考察しながら、リゾート研究の方向と課題を明らかにしてゆきたい。

## 2. リゾートの本質と概念

### 2・1. リゾートの意味

リゾートホテル・リゾート開発といったように、「リゾート」は日常用語としてすでに定着している。しかしながら、リゾートが日常用語として定着しても、正確な意味のもとで使用されていることを示す訳でも、共通の意味で使用されていることを表わす訳でもない。

英語としてのリゾート (resort) は、①常々行くこと (go frequently)、②頼る (have resorse)、③滞在する (stay) の主に三つの意味を持ち、「しげく通うこと」という行為と、「出入の場所」という空間、「頼りにする」人と手段を表す言葉として、辞書<sup>1)</sup>にはしめされている。また、リゾートの言源は、フランス古語の (resortier) であり、(re) は again を (sortier) は to go out を意味することから、本来は、しばしば訪れる場所を意味する言葉であったと考えられる。フランスでは、首都パリの如き北部フランス地方は、日照時間が短く、太陽を求めて人々が地中海沿岸の南ヨーロッパへ移動する習慣が中世よりあった。もちろん一般市民には、このような南への移動が許されることはなく、貴族社会を背景とした特権階級のみにも与えられた行動である。

しかし、フランスでは1936年の人民戦線内閣により、週40時間労働と有給休暇2週間が義務づけられた「有給休暇法」の成立により、少なくとも余暇時間の面では、現在のリゾートの意味に近い行動が一般市民にも可能な環境が形成されていたのである。本来、有給休暇法は、野

---

<sup>\*2</sup>：最近のリゾート関連の文献のほとんど全てが日本型リゾート確立の必要性と可能性について論じている。

村総合研究所内の自主研究グループ「リゾート産業研究会」<sup>21</sup>によれば、労働者の労働条件の改善による福祉政策として制定されたのではなく、世界経済大恐慌後の不況、失業対策としての経済政策であった。この点でいえば、我が国の「総合保養地域整備法」の制定の目的が経済的要件であることと一致している。

フランスにおけるこの制度は、第2次世界大戦という大きな経済環境の変化を経ても維持され、現在では、週39時間労働、有給休暇5週間にまで拡大されている。この間、労働時間の短縮が週1時間と非常に小さいのに対して、有給休暇は2週間から5週間へと大幅に延長されており、リゾートが長期有給休暇を前提としたバカンスとして習慣化されたことにより、リゾートの意味が、「しばしば訪れる所」という古来の意味から、現在用いられる「長期間滞在して行なわれるレジャー活動とその場所」といった意味に変化してきたのである。

このようなリゾートという言葉の意味の変化が、周遊型の観光や日帰り観光を厳密にはリゾートの意味に含めない考え方と一致しているし、東京ディズニーランドや長崎オランダ村のようなテーマパークについても、リゾートとはいわない根拠となっている。また同時に、リゾートの意味の変化が、リゾートを様々な意味で使用する背景ともなったと考えられる。

## 2・2. リゾートの概念と定義

リゾートを明確に定義したり、その概念を的確に示すことは非常に難しいが、ここではまず、我が国の総合保養地域整備法（リゾート法）で規定する内容を一応のコンセプトとして検討する。同法ではリゾートを、「良好な自然条件を有する土地を含む相当規模の地域であり、国民が余暇を利用して滞在しつつ行うスポーツ、レクリエーション、教養文化活動、休養、集会等の多様な活動に資するための総合的な機能が整備された地域」と規定している。このリゾート法の規定の特徴は、その立法趣旨に従って、リゾートをその機能が整備された相当以上の規模を持つ地域とする点である。リゾートをその本来の意味からして地域として取らえることには無理があると考えざるを得ないので、その点を考慮しながら、さらに、この規定の要件を整理する。

リゾート法では、リゾートの要件として①良好な自然条件→自然性、②滞在しつつ行う→滞在性、③スポーツ・レクリエーション・教養文化活動・休養・集会等→多目的性又は供給側から見た多機能性、④相当規模の地域→広域性、の4点を兼ね備えることを求めている。リゾート法が示すリゾート要件は、リゾート地の形成が地域開発や都市開発の有力な手段として、欧米諸国並みの大規模リゾート地域の整備を前提としているので、前述のリゾートの意味を合わせて考えれば、この4つの要件は必要条件となるであろう。

しかし、リゾートは地域そのものを示す概念ではなく、人間の目的行為であり、さらに、この行為が定着することにより集団的社会現象となった場合に派生する関連現象を含めた概念で

ある。さらに、リゾートという目的行為を可能にする、施設や設備・機能を含む空間をも、その概念の中に含めなければならないだろうし、リゾート行動の目的あるいは動機も検討されるべき要件となるべきであろう。リゾート行為を単に経済行為として強調するだけでなく、人間性の回復欲求の現われとして広く文化的活動と見る視点も求められる。

このように考えてくると、リゾートは、「①人が日常生活圏から離れて、再びもどる予定で、②良好な自然環境の中で、③一定期間以上滞在し、④営利を目的とすることなく、⑤スポーツ・レクリエーション、教養文化活動、休養、集会等の多様な活動をする行為とそれを可能にする施設及び空間であり、広義には、そのような行為によって生ずる社会現象の総体」と定義することができる。

### 2・3. リゾートと観光

リゾートの概念をより明確にするために、最も混同しやすい観光の概念と対比して検討する。一般には、観光の概念がリゾートより広いと考えられる。観光は、リゾートを包含すると同時に、周遊型観光や日帰り観光も含むからである。また、レジャーランドやテーマパークについては観光であっても、滞在性や多目的性の要件からリゾートではないと考えられる。

観光の定義を塩田<sup>3)</sup>の概念でみると、「狭義での観光とは、①人が日常生活から離れて、再びもどってくる予定で移動し、③営利を目的としないで、④風物等に親しむことであり、広義での観光とは、そのような行為によって生ずる社会現象の総体である」とする。この定義は、観光と移住・仕事での移動を区分し、目的行動として観光を把握、同時にマクロ的社会現象としての観光を含めた妥当なものである。この定義の内、リゾートに固有の要件として滞在性、多目的性（多機能性）、広域性を特に強調したのが、前述のリゾートの定義と考えてよい。その意味では、観光はリゾートを内包した上位の概念ということになる。

しかし、ここで問題としたいのは、塩田が観光を「日常生活から離れること」と考えているのに対し、「日常生活圏から離れる」ことと考えている点である。なぜなら、リゾートの要件である滞在性の中には、別荘やコンドミニアムのように家事労働といった日常生活そのものを含む要素があるからである。欧米でのリゾートには、家事労働を家族全員で分担するという生活構造を背景に、長期間のリゾート滞在を可能にしている点を見逃すことはできない。日本の現状のリゾート（厳密にはリゾートではない）のように、3・4泊を前提とすれば、主婦にとって家事は苦痛であり、家事労働を家族で分担する生活習慣の少ない日本では、家事労働を含めたリゾートは、まだ存在し得ないだろう。

現在の日本人の観光の目的の中には、「日常生活からの開放」特に家事労働からの開放が含まれている。このような生活行動を背景に、リゾートには、家事そのものを楽しむ、例えば、長期滞在中で、全員でおいしい料理を作ること自体を楽しむような意識がリゾートの本来で

ある点である。この意味で、観光とリゾートの本質的な相違が存在すると考えられる。日本でも家事や子育ては夫婦で分担する構造が進展してきている点を考慮すれば、リゾートは、やはり「日常生活圏からの遊離」として把えるべきであろう。

### 3. リゾートに対する意識と日本型リゾート

我が国で現在進められているリゾートは、リゾート法がそうであるように、欧米型の長期滞在、保養型のリゾートを理想としている。確かに、余暇の拡大や所得水準の向上と最近の好景気が加わって、各地でリゾート開発やリゾート計画が発表され一種のブームを呈している。このような現状の下で、欧米型を理想とするリゾートが日本に定着するかは、議論の別れるところである。つまりリゾートが「現在のリゾートブームの延長で、日本人のライフスタイルの変化が合致すれば定着する」と考えるか、「ライフスタイルの変化だけでなく、革新的な環境変化がない限り困難」と考えるかである。

そこで、国民の余暇に対する意識とレジャー、余暇活動の変化を見ながら、リゾート振興の可能性と課題を検討する。

#### 3・1. 生活意識と余暇意識

我が国は経済発展により、一人当たり国民所得水準もアメリカを上回るほどになったが、国民の豊かさの実感はこのことを反映してはいない。

暮らし方に対する日本人の意識は、図1で示されるように、この30年間「自分の趣味にあった暮らし方をする」「のんきにくよくよしないで暮らす」が増加し、「清く正しく暮らす」や「社会のためにすべてをささげて暮らす」が減少しており、マイペース型の暮らし方に対する意識が伸びている。

さらに、日頃の生活でどのような時に充実感を感じているかを見ると、昭和63年ではマイペース型の意識を反映して、「家族団らんの時」(40.7%)が最も高く、「仕事に打ちこんでいる時」(29.9%)「ゆったりと休養している時」(27.2%)がこれに続いている。これを昭和50年からの動きでみると、仕事による充実感がやや減少し、家庭での団らんの時もやや減少傾向にある。これに対して、「ゆったりと休養している時」「趣味やスポーツに熱中している時」「友人や知人と会合、雑談している時」が大きく伸びてきている。(図2参照)つまり、マイペース型の生活感の中で、休養・社交・趣味やスポーツに対する価値が増加してきていることを示している。

また今後、生活のどのような面に力を入れたいと考えているかについて見ると、昭和58年以

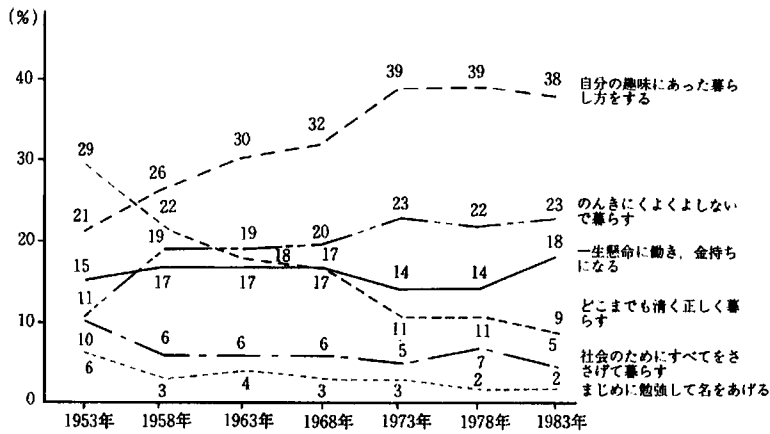


図1. 日本人の暮らし方

出所：統計数理研究所「日本人の国民性」

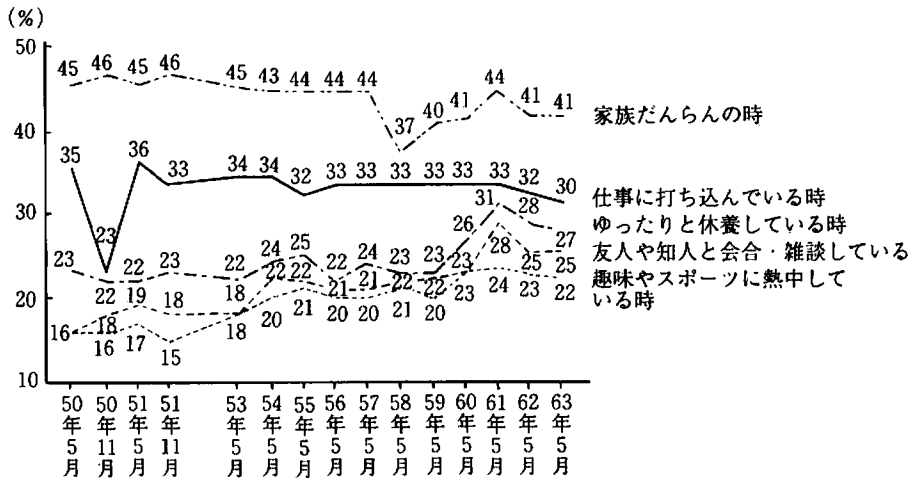


図2. 充実感を感じる時

出所：総理府広報室「国民生活に関する世論調査」昭和63年10月  
 (注) 52年5月の調査では、この質問は行われていない。

来、それまでトップだった「住生活」を抜いて、「レジャー、余暇生活」が高くなっており、生活の基本である衣・食・住の生活に対する志向より、生活を楽しみたいとの意識の高まりが読み取れる。(図3参照)つまり、マンベース型の生活意識の高まりの中で、仕事から休養、社交、趣味、スポーツへの生活を楽しむ方向に充実感が意識され、今後さらに生活の重点を

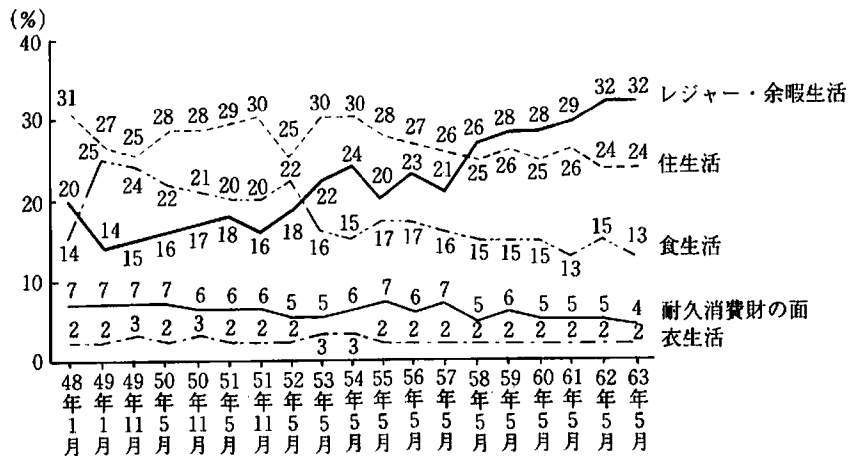


図3. これからの生活の力点の推移—高まる余暇生活への志向—

出所：総理府広報室「国民生活に関する世論調査」昭和63年10月

「レジャー、余暇生活」に移行させていこうと考えているのである。そして、この傾向はレジャーを身近なものとして体験しながら育った若い世代ほど強く、今後、レジャーリッチな若者への世代変化の進展により、レジャー・余暇生活は定着し、価値観そのものを変化させていくことになるであろう。

しかしながら、このような生活感の変化、レジャー・余暇生活の重視が、そのまま欧米型の本格的リゾートの定着につながるかどうかは、現時点では明言できない。そこでは、長期滞在型リゾートを可能にする余暇時間を提供する社会システムと国民側に集中して余暇を楽しむ意識が発生するかが問われることになる。

### 3・2. 余暇時間の欲求とそのパターン

周知の如く、我が国の勤労者の労働時間の長いことは、休日・休暇の貧しいことと合わせ度々指摘される場所である。我が国の製造業労働者の総労働時間は、欧米諸国と比べて300～500時間も長く、週休2日制の普及率も、最近の伸びは認められるものの企業数割合で50.3%、適用労働者数割合で69.9%となっており、未だ低いといわざるを得ない。また、夏休みなどの連続休暇も、平均すれば1週間にも満たない状況にある。(昭和62年賃金労働時間制度等総合調査：労働省による)

この現状を反映して、総理府広報室の世論調査では、余暇時間増大への欲求は強く「もっと

欲しい」が昭和61年の40.5%から63年には48.7%に増加し、逆に「現在程度でよい」は61年の55.5%から63年には47.2%に減少し、この2年間で順位まで逆転してしまった。(図4参照) しかも、同調査では、欲しい余暇時間のタイプを見ると、「平日の余暇時間」が最も多いものの年々減少傾向にあり、また「週末などの休日」の欲求が停滞する中で、「3日以上連続した休日」の欲求が、57年の23.9%から63年には27.4%と急速に増加している。(図5参照) 養原<sup>4)</sup>は「日本人のエンジョイするリズムは集中して働いて1日休むのではなく、3日ぐらい一生懸命働いて1日休むというように非常に短い周期です。こういう事情を無視して、長い休暇というのはなじまない」と指摘しているが、世論調査をみる限り、このような指摘は余暇時間の欲求の変化により当たらなくなっている。

確かに(財)余暇開発センターの調査によれば、望ましい週休2日の取り方としては「土日連続して休む」が43.7%で5割に達しておらず、「自分の都合のよい日に休む」24.8%は別としても、「日曜のほか週の中頃休む」が13.3%あり、養原の指摘を裏づけているが、我々が今問題にしているのは、長期滞在型リゾート定着の可能性としての連続休暇であり、週休2日の望ましい取り方についての意識ではない。(図6参照)

このように、世論調査の結果から言えることは、長期間の連続休暇への欲求が次第に強まって来ているという事実である。しかも、連続休暇(日曜日、祝日を含め1週間以上の連続した休暇)の有無による自由時間活動の違いを、過去1年間に当該行動を行なったかどうかの行動

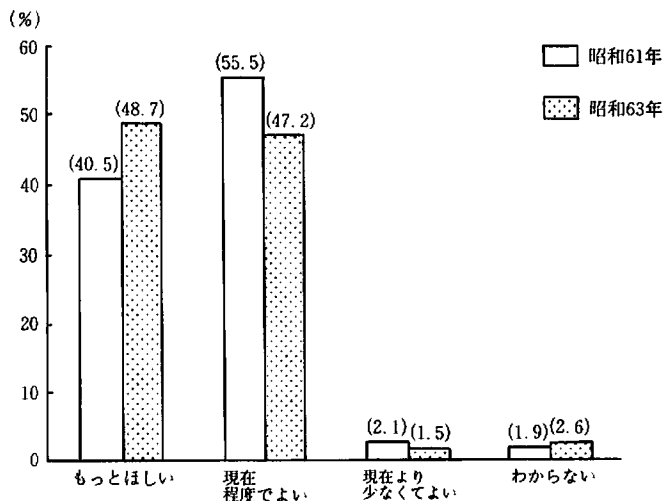


図4. 余暇時間の欲求

出所：総理府広報室「余暇と旅行に関する世論調査」(63年11月)



リゾートの本質と事業化特性

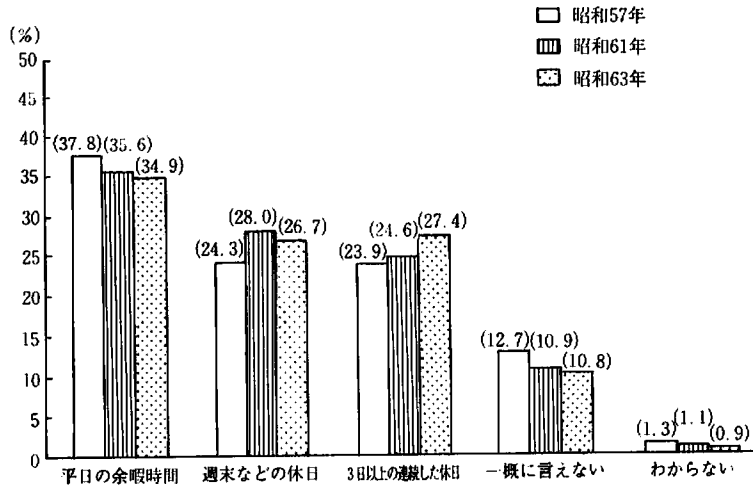


図5. 欲しい余暇

出所：総理府広報室「余暇と旅行に関する世論調査」(63年11月)

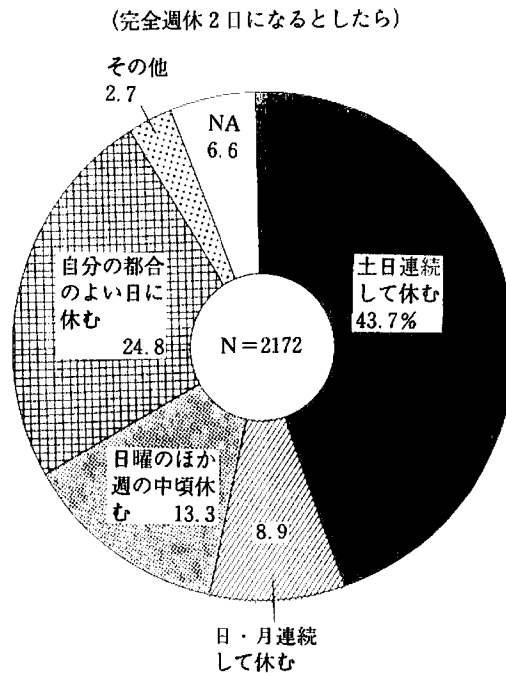


図6. 望ましい週休2日の取り方(全休)

出所：(財)余暇開発センター「レジャー白書'89」p. 83

者率でみると、スポーツ、娯楽、趣味、海外旅行などいずれの活動項目においても連続休暇の取得により行動者率は高まっており、連続休暇は自由時間活動を活発化させることを示している。(図7参照) また、観光等の旅行をしなかった理由も、「連続して休めないから」が29.0%で最も多くなっており、連続休暇が取得可能であることが、旅行等のレジャー、余暇活動を活発化させる要因であると同時に、取得できないことが現状ではその阻害要因となっていることが明らかである。(図8参照)

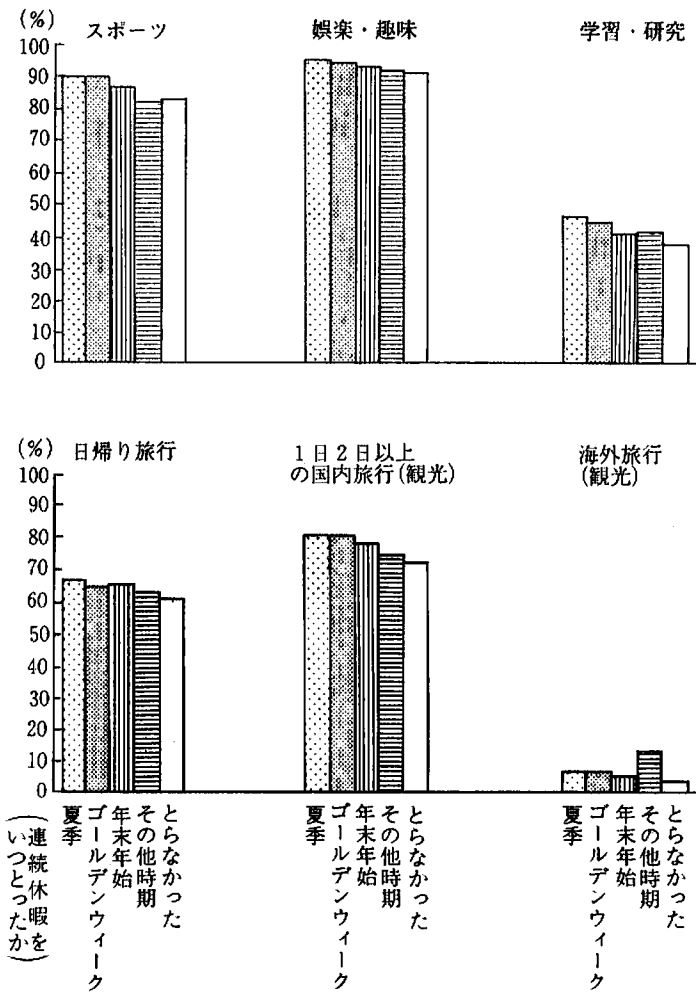


図7. 連続休暇で活発化する自由時間活動 (行動者率)

- (備考) 1. 総務庁「社会生活基本調査」(昭和61年)  
 2. 連続休暇(日曜日、祝日を含め1週間以上の連続した休暇)の取得状況別に、各自由時間活動の行動者率を表したもの。

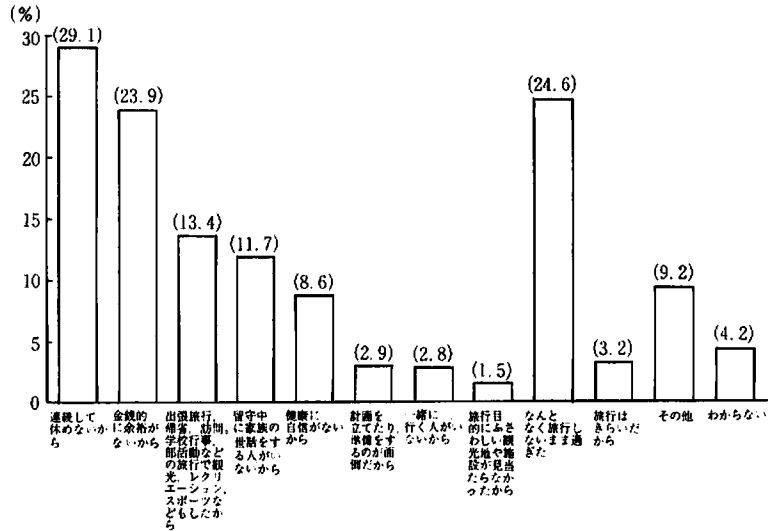


図 8. 観光等の旅行をしなかった理由

(注) 1 総理府広報室「余暇と旅行に関する世論調査」(63年11月)  
 2 複数回答である。

### 3・3. 長期連続休暇制度の可能性

国民の欲求と内需拡大政策の必要性により、政府は労働時間の短縮に本格的に乗りだしてきた。事実、銀行や証券会社などの金融機関では、平成元年2月より完全週休2日制が実施され、官公庁の土曜日休日化も急速に進んでいる。我が国の年間総実労働時間を欧米諸国と比較すると、1986年では、2150時間でフランスに比べて507時間、イギリスと比べても212時間多くなっている。しかも、最近の10年間では、ほとんど減少しておらず、従って欧米諸国との差も縮小してはいない。(表1)

さらに、年間の労働日と休日の割合をみると、1986年では、労働日が253日、週休日及び祝日等の休日が103日、年次有給休暇が9日となっている。これを欧米諸国と比べると、労働日で20~30日多く、休日は10日前後少なく、年次休暇は10~20日少なくなっている。長期連続休暇を取るためには、週休日、祝日等の休日に有給休暇を必要とするが、週休2日制の普及の遅れにより週休が20日も少ない上に年休が少ないことにより、連続した休暇が非常に取り難い年間の休日構成になっていることが理解できよう。(図9参照) しかも、別の調査によれば、労働者1人平均の年次有給休暇の取得日数は増加するどころか、減少傾向にすらあり、付与日数

表 1. 年間総実労働時間の国際比較(製造業生産労働者)

年	日 本	米	英	仏	西	独
1975	2,043	1,888	1,923	1,830	1,678	
1978	2,137	1,924	1,955	1,772	1,719	
1981	2,146	1,888	1,910	1,717	1,656	
1982 (対日本比)	2,136	1,841 (△295)	1,915 (△221)	1,683 (△453)	1,626 (△510)	
1983 (対日本比)	2,152	1,898 (△254)	1,938 (△214)	1,657 (△495)	1,613 (△539)	
1984 (対日本比)	2,179	1,934 (△245)	1,947 (△232)	1,647 (△532)	1,671 (△508)	
1985 (対日本比)	2,168	1,924 (△244)	1,952 (△216)	1,643 (△525)	1,659 (△509)	
1986 (対日本比)	2,150	1,924 (△226)	1,938 (△212)	1,643 (△507)	1,655 (△495)	

出所：EC及び各国資料  
労働省労働基準局賃金福祉部企画課推計

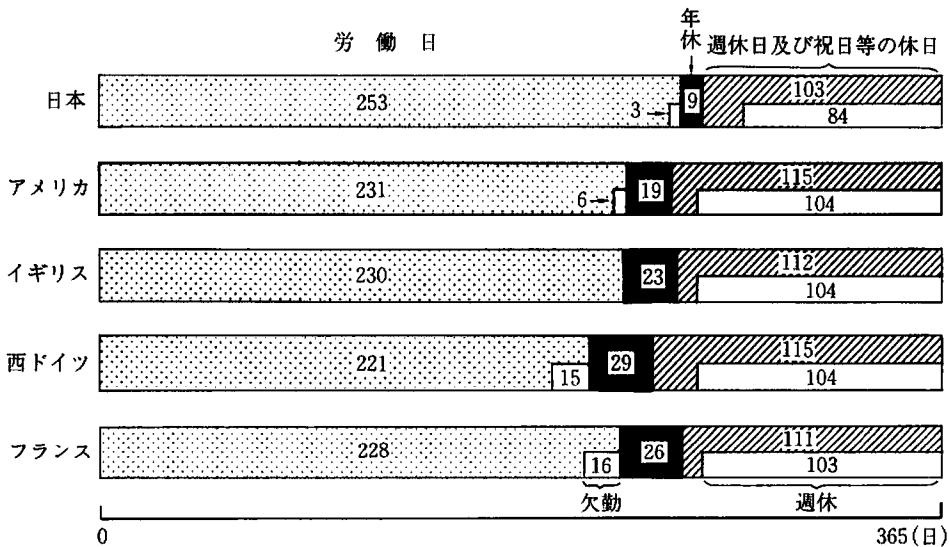


図 9. 年間休日等の国際比較(推計値, 原則として製造業生産労働者)

出所：EC及び各国資料(1986年)

労働省労働基準局賃金福祉部企画課推計(1986年)

- 注：1 欧米の年休は、付与日数である。  
2 アメリカ、イギリス、西ドイツについては、完全週休2日制とした。  
3 イギリスの欠勤日数は不明である。

も最近の8年間でほとんど増加してはいない。(図10参照)

通産省の「社会構造変化と技術革新の展望」によると、2000年には年間休日日数を102日から122日へと20日増加させ、有給休暇取得日数は10日から20日へと10日の増加を想定している。このことが実現すれば、増加が想定されている年次有給休暇の大半が、既存の休日と連動されて2週間程度の長期連続休暇の可能性が現実のものとなってくる。(表2参照)

このような余暇時間の増加のための休暇の増加について、それを可能にする主体の一つである企業はどのように考えているのであろうか。有給休暇の増加には直接関連してではないが、

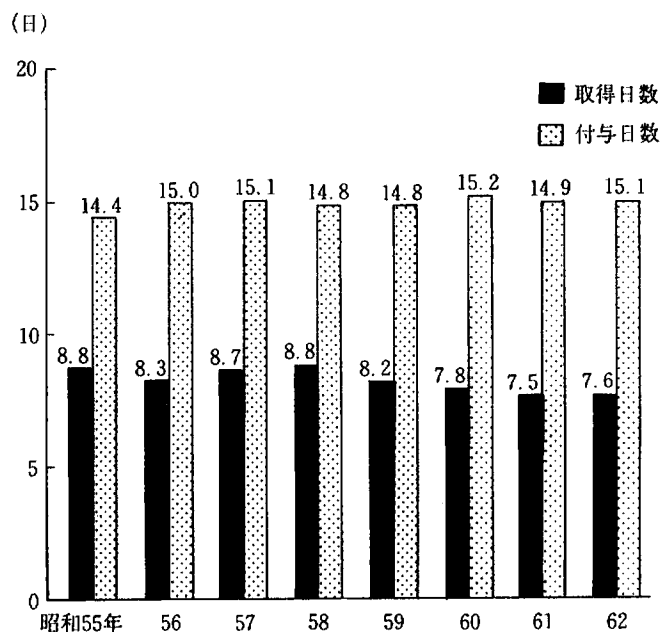


図10. 労働者一人平均の年次有給休暇の付与日数及び取得日数  
昭和62年1年間の労働者一人当たりの年次有給休暇付与日数(繰越日数を除く)は15.1日、そのうち労働者が実際に取得した日数は7.6日(取得率50.3%)で取得率は伸び悩んでいる。  
出所：労働省「昭和62年賃金労働時間制度等総合調査結果速報」昭和63年10月

表2. 労働時間、休日数の予測

	1985年	2000年
年間労働時間(製造業)(時間)	2.168	1.800
年間労働日数(日)	253	223
年間休日日数(日)	102	122
有給休暇取得日数(日)	10	20

出所/通産省「社会構造変化と技術革新の展望」

労働時間短縮の効果・影響について、企業は、労働時間の短縮を行なうと「顧客・ユーザーへのサービス水準が下がる」と約4割が考えており、「上がる」と答え企業よりもかなり多くなっている。しかし、それ以外の「採用の充足率」「定着率・規律」「士気・リフレッシュ度」など従業員に関する項目では「上がる」と答えた割合が全て5割を超えているし、「労働災害発生率」「労働関係の安定度」なども良化すると認識している。また、基本となる「労働生産性」については「上がる」と答えた企業と「下がる」と答えた企業がほぼ同じであった。

(図11参照) この結果を全体的に見る限りでは、顧客・ユーザーへのサービス水準を維持し、労働生産性さえ低下しなければ、労働時間の短縮の実現性は高いと評価できよう。

このように、我が国の労働時間の長さや、年間休日の少なさは、リゾート先進国である欧米諸国と比較しても非常に顕著なものがある。しかも、それ自体1986年の段階までほとんど改善される傾向にはなかった。しかしながら、企業の認識を見る限り改善への余地は大きく、後はフランスの「有給休暇法」の如く法制化を図ることができれば、長期連続休暇の実現は不可能

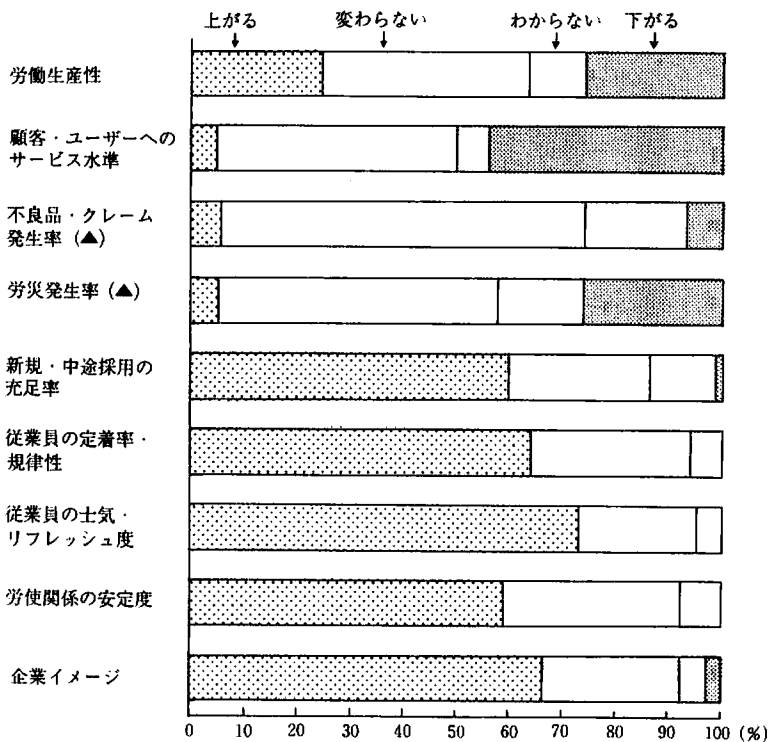


図11. 労働時間短縮の効果・影響に関する企業の認識

- (備考) 1. 東京商工会議所「労働時間短縮の取り組みに関する企業調査」(平成元年)により作成。  
 2. ▲のついて項目は下がった方がよいものである。  
 3. 無回答を除く。

ではないであろう。そしてその実現は、特に日本型リゾートと銘打った3～4日滞在のリゾートではなく、本来の長期滞在型レジャーとしてのリゾートの展開の可能性を指示していると考えてよい。楽観的な見解との批判はあるかも知れないが、長期的見地から見る限り、それは確かな方向であろう。そして、今後展開されるであろう我が国のリゾート開発、リゾート計画は、その方向を前提としたものでなければならない。

#### 4. 事業特性からみたリゾート開発の課題

リゾートをその供給サイドから事業として展開していく場合、事業特性として二つの明確な特徴を持っている。その一つは、リゾート事業がサービス業であるということから派生する特徴である。サービス業は、サービスの生産と消費が同時に発生し完結する。従ってリゾートそのものが、流通することも在庫として貯蔵されることもないことを意味する。つまり、どんなに需要があっても供給スペース以上の販売がない。しかも、一般にリゾートは繁閑の差が大きく、需要のピークに対応した供給スペースは持ち得ない。つまり、需要と供給の量的一致が難しく、適正な供給スペース・規模の決定が困難であるということである。

第2の特徴は、リゾート事業が複合業種性格が強く、事業化の経済効果が立地地域に大きいという点である。このことが、リゾート開発が地域活性化あるいは都市開発の有力な手段と認識される要因となっている。このため、リゾート事業の成功・不成功の地域や都市に与える影響が大きく、世界各地でリゾート事業の展開自体が地域問題化している。その他にも、利用料金の高さ・事業としての初期投資の大きさ、施設の画一性、公的規制との調整といった事業化特性はあるが、前述の二つの特徴に比べると事業化において派生する問題としては相対的に小さいといえる。

##### 4.1. サービス業としてのリゾート事業

リゾート事業はサービス業である特性から需要と供給の量的対応が非常に困難である。自らがリゾートホテルの経営者である山口<sup>5)</sup>は、現在の日本のリゾートホテルの状況について、「ホテル、旅館など宿泊産業を全て合せると客室数は全国に150万室ある。1部屋に1人泊まったとして150万室×365日で約5億5,000万人泊。供給側には5億5,000万人泊まる能力があるが、需要は、観光白書を見ると日本人は観光、レジャーに費やす宿泊は平均して2.4日泊。日本人1億2,000万人が全員2.4泊すると約3億人泊の観光需要しかない。この人泊ベースで見ると需要は供給の約58%」として、過剰な宿泊施設を指摘している。この試算自体は非常に粗ばいものであるが、1室1日泊を前提とするなど、供給そのものを過少に算定しており、実際にはこれを上回る供給過剰が現状ではないだろうか。この点を踏まえて山口は、「リゾートホ

テルは40%の稼働率とみるのが正しいのではないか」と経営者の経験を含めて述べている。

この山口の指摘の通りであるとすれば、リゾート事業の中核となるホテル部門が40%の稼働率で料金を設定することになる。リゾートホテルが利益を上げるためには、市場価格を再生産できる価格の4割に設定しなければならない。これを通年でみれば、当然シーズン料金制を設定しなければならないし、設定されたピークのシーズン料金はきわめて高いものになるであろう。これは四季があり、繁閑の差が激しい日本の固有の問題ではない。ヨーロッパのリゾートにも、ピーク・オピークはある。ではなぜヨーロッパでは、シーズンに安い料金で長期滞在のリゾートが可能であろうか。それは、ヨーロッパでは、リゾート施設がホテルだけでなく、コンドミニアムや貸別荘、バンガロウからオートキャンプ場まで多様な宿泊施設があるからである。さらに日本人はリゾートに家事労働を含む日常生活からの開放を求めるが、ヨーロッパ人は日常生活圏から離れた所で、家事労働までを楽しみとするからではないか。ヨーロッパでも、リゾートホテルの料金はシーズン中は高い。

M. Noden<sup>6)</sup>は、図12で示す需要と供給の3つのパターンを示す図によって、その関係を類型化し、日本の宿泊需給がFigure 12bの状況であり、シーズンのピークに合致した供給状態となっていると指摘した。ヨーロッパでは、すでに供給の不足を示すFigure12Cの段階から、バランスがとれ事業として最も採算性の高いFigure12dの段階に入っていると説明している。さらにM.Nodenは、需要と供給を合致させることは、開発企画担当者の挑戦すべき課題であると、ホテルの部屋数を産出するモデルを示している。すなわち、

$$R = \frac{T \times P \times L}{S \times N}$$

T=観光客数

P=ホテル宿泊割合 (%)

N=一部屋あたりの宿泊人数 (一定期間の客数で宿泊数を割った数字)

R=全部屋使用時の一泊に必要な部屋数

O=部屋占有率 (70%) (必要時の全部屋数を70%占有したとして、その数を割ったもの)

S=年間開業日数

L=平均宿泊日数

である。

例えば、T=1,560,000人、P=98%、L=9日、N=1.69、O=70%、S=365日と仮定すれば、

$$R = \frac{1,560,000 \times 0.98 \times 9}{365 \times 1.69} = \frac{13,759,200}{616.85}$$

$$= 22,306 \text{ 部屋}$$



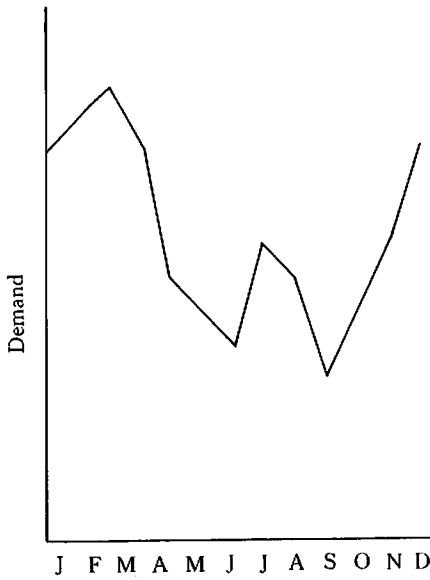


Figure 12a

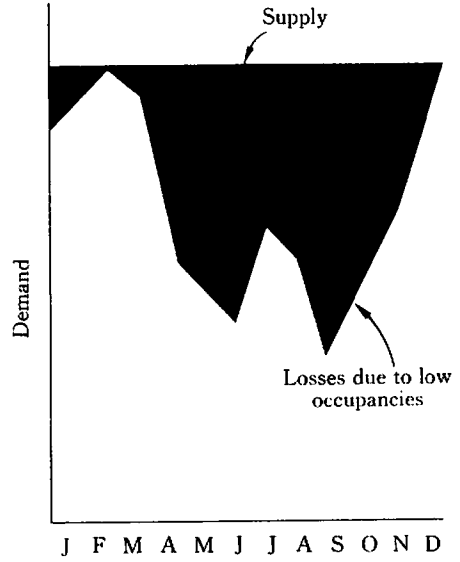


Figure 12b

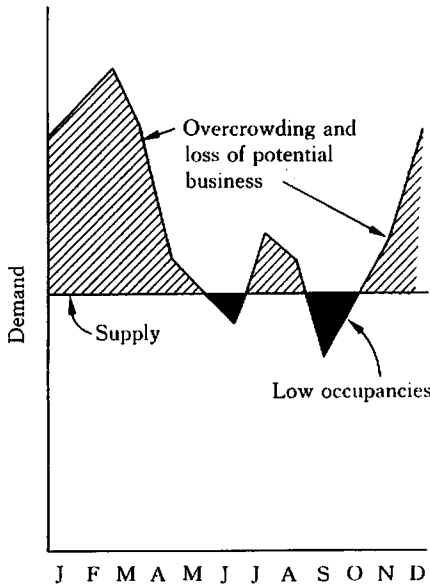


Figure 12c

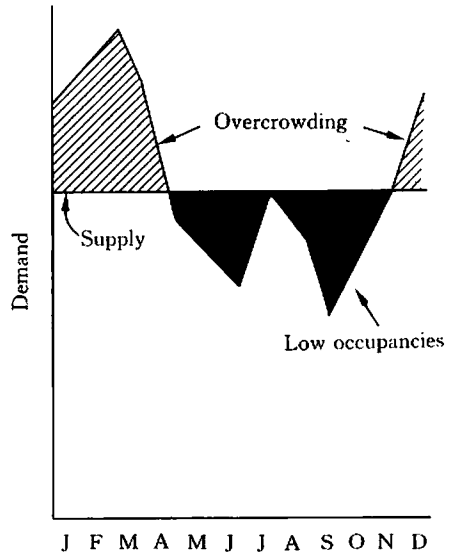


Figure 12d

図12 Tourism Components and Supply

出所 : M. Noden: Resort Development and Planning (Cornell University Summer Seminar Program). 1989, p. 75

$$R = \frac{22,306}{0.70} \quad (70\% \text{ 占有した場合は、} 100\% \text{ 占有時より多くの部屋数が必要となる)}$$

= 31,866部屋必要

必要な部屋は31,866室と推計されることになる。

実際の場合には、公式どおりでないことは当然であるが、M. Noden が需給の一致こそ、リゾート開発の企画担当者の挑戦であるという指摘こそ、リゾート地開発及び事業化において最も留意されるべき点である。その目標こそが、料金設定、初期投資の巨大化と資本の固定化という問題に対する答にもなるからである。

#### 4・2. リゾート開発と地域振興

リゾート開発とその事業化は、地域経済への波及が大きく、さらに開業後の運営においても、複合した地域産業に波及する性格を持っている。この点についても、リゾートが地域振興と一体となって検討される理由である。

原<sup>7)</sup>によれば、「リゾート開発と地域振興は、開発規模とタイミングさえ間違えなければ、調査計画段階はともかく、開発・建設段階から具体的に利用者が訪れる運営・経営に至るまで、プラスの関係で成り立つ。」そこには、サービス産業であるというリゾートの性格から、幅広い世代に対する雇用力を発揮するであろう。しかも、「フランスやアメリカの例が示すとおり、リゾートが存在することによって、新しい産業や企業誘致が可能になってくる。」

開発の効果がどのような波及にするかについて、S. Wahab らのグループ<sup>8)</sup>は、図13の如くモデル化している。このフローモデルは、直接リゾートの効果を示しているのではないが、第1段階では、地域観光業者、おみやげ等手芸品、ホテル経営、タクシー等サービス業などの直接的業者から、第4段階に至っては、ホテルに納品する商品の原材料さらにはその生産のための種子、肥料にまで波及することになる。広義の観光についてでさえ、このように広範な波及効果を示すことを考えれば、リゾート開発のように、広域性、大規模性を持つ事業においては、より広範で大きな波及効果が期待される。

B. Archer<sup>9)</sup>は、S. Wahab らのグループが示した波及効果のフローモデルを前提に「乗数効果」の理論を明らかにした。これによれば、乗数の大きさは、このフローモデルの業種の経済的結合の程度に負うとする。また、開発地の多様な活動の現状とも関連する。例えば、観光業が、物品やサービスを地域の業者から購入すれば、輸入品の割合は小さくなり、乗数効果はそれだけ大きくなる。乗数の公式は、以下の如く示される。

$$K = \frac{1 - L}{1 - (c - c_j - t; c) (1 - t_d - b) + m}$$

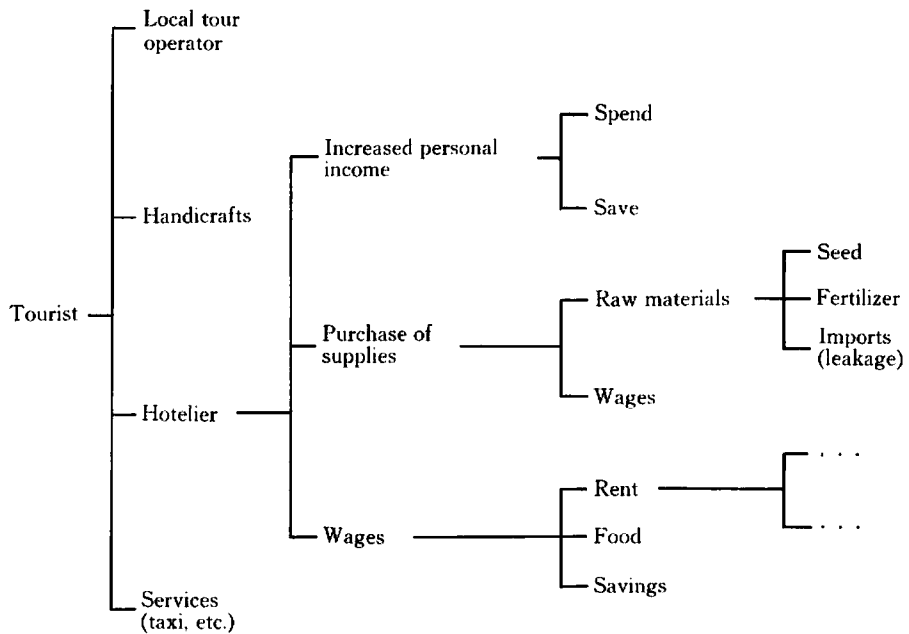


図13. Multiplier Effect

出所：M. Noden: Resort Development and Planning (Cornell University Summer Seminar Program), 1989, p. 75

この場合

$K$ =乗数

$L$ =第1段階の直接的効果から洩れたもの

$c$ =消費性向

$c_j$ =海外（地域外）での支出傾向

$t_{jc}$ =間接指数

$t_d$ =直接控除される数値（所得税・衛生管理費など）

$b$ =政府の利益水準

$m$ =輸入品の総額

この乗数は、島のように隔離された経済であれば収入乗数範囲は0.6~1.2程度が一般的である。しかし、観光開発によって1.7~2.0までの範囲まで増加する。しかし、この乗数理論は、第1に開発された観光地が、観光客が増加し、おみやげなどを持ち帰るある意味で新たな輸出拡大と、第2に観光による収入増加分を他地域に投資するというを全く考慮に入れていない。その意味では、乗数理論は、かなり短期間の波及効果を乗数として示すのに適している。さらに、産入産出モデルとして、ある一定期間の経済的取引がどのように波及しながら流れる

かが、ある程度明確になるモデルといえよう。そして、一般的に用いられる産業関連型モデルより、はるかに容易に結果を得ることができるが、具体的にどの部分にどの項目を入れるか、また、その項目の詳細な資料を入手できるかの課題は残る。現在、我が国でも島を単位としたリゾート開発が多く進展しており、ともかくケースをあてはめて検討する必要がある。

ここでは、モデルを示すだけにとどめるが、リゾートの進展により、リゾートと地域経済の本質的な関係を明らかにする研究・実態調査が求められている。

## 5. 要約

本稿を書く本来の目的は、リゾート開発及びリゾート計画の策定段階における需要と供給の合致を、市場分析として把える方法を検討することにある。その目的を達成するためには、現在、あいまいな概念で把握されているリゾート概念を明確にし、その概念で我が国のリゾートが説明できるかを検証することが必要であった。

そこで、リゾートの本来の意味の検討から、リゾートを「人が日常生活圏から離れて、再びもどる予定で、良好な自然環境の中で、一定期間以上滞在し、営利を目的とすることなく、スポーツ・レクリエーション・教養文化活動・休養・集会等の多様な活動をする行為と、それを可能にする施設及び空間」と定義づけた。そこで問題となるのが、はたして、我が国に、一定期間以上つまりある程度長期に滞在するリゾートが将来において定着するかである。もし定着しないのであれば、この定義とは異なる日本型リゾートがあり、それは、本来のリゾートとは全く違った性格を持つものとして、新しい研究の方法を検討しなければならなくなる。その課題を、生活意識・ライフスタイルの点から検討した結果、余暇時間・長期連続休暇の取得などの現状では本来のリゾート定着には遠いが、生活欲求とそれを可能にする社会的経済的要因は、リゾート定着の方向に進展しており、リゾート概念が我が国でも適応できる状況にあることが明らかとなった。

その結果を含めて、さらに、リゾートが事業として展開される場合に派生する課題を、需要と供給の一致の困難性と地域振興との関連の二点に絞って検討した。その検討は、方法論にとどまり、不十分かも知れないが、リゾートの事業化特性そのものは、明らかになったと考えている。

その意味では、本稿は、本来の目的であるリゾート開発、リゾート計画策定のマーケティング視点による研究からみれば、そのプロローグにすぎないかも知れない。(未完)

[文献]

- 1) 市河三喜編：新英和大辞典、研究社、1967
- 2) 野村総合研究所：2000年のリゾート産業、NR1、1989、pp.190～191
- 3) 塩田正志：現代観光論（新版）、有斐閣、1989、pp.4～5
- 4) 蓑原 敬：渡辺量介との対談、日本経済新聞、1989年11月26日版
- 5) 山口祐司：NIKKEI RESORT、日本経済新聞社、1989年7月、10号、p.45
- 6) M.Noden：Cornell University Summer Seminar Program, Cornell University School of Hotel Administration, 1989, pp.4～5
- 7) 原 重一：わが国のリゾート開発の課題、宅地開発、No.106、pp.7～8。(1987)
- 8) S.Wahad, L.Crampon and L.Rothfield：Tourism Marketing, Tourism International Press, London, 1976, p.103
- 9) B.Archer：Input-Output Analysis, Its Strengths, Limitation and Weakness, 1977, p.98