

沖縄におけるリゾート開発の一考察

○小泉 勇治郎（神戸YMCA学院専門学校）

鈴木 由美（神戸YMCA学院専門学校）

キーワード：リゾート法（総合保養地域整備法）、沖縄トロピカルリゾート構想、
リゾートホテル、国民の余暇

1. 緒言及び研究の目的

東西1000km、南北400km、総面積40km²、約70の有人、無人の島からなる沖縄県は、かつて「琉球王国」という独立国家であった。歴史的にみても、琉球民族に対し日本人になることへの強制や、第二次世界大戦の激戦地であったこと、また戦後から1972年まで米軍の委託統治下にあったことなど変動の多い地域であった。この沖縄県の経済は大きく3つのものによって支えられてきた。1つは米軍の委任統治下で、軍事基地収入、基地建設のための外部的投資、2つめは保険業、建設業、造船業、セメント業、ビール業、サトウキビ産業の各産業、そして3つめに戦跡めぐりをはじめとした観光産業である。1975年沖縄北部で海洋博が行われたことが転機となり、ビーチを中心としたリゾート産業が本格的に開始された。同年、沖縄の地場企業である国場組が恩納村に「ホテルムーンビーチ」をオープンし、1978年には日本航空開発が国頭村奥間にある米軍保養地の3万坪の返還に伴って「ヴィラ・オクマ・リゾート」をオープンした。これで沖縄は海外のハワイ等に代わる国内の大リゾート地としての道を歩むことになった。その後西海岸地域を中心に大型リゾートホテルの開設が続いた。

1987年に6月に施行された「リゾート法（総合保養地域整備法）」は、「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る等の条件を整えた地域について、国民が余暇等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の整備を民間事業者の能力の活用重点を置きつつ促進する措置を講ずることにより、ゆとりある国民生活のための利便の増進並びに当該地域及びその周辺の地域の振興を図り、もって国民の福祉の向上並びに国土及び国民経済の均衡ある発展に寄与すること」を目的とし、その年の秋、全国47都道府県は一斉にリゾート構想を打ち上げた。

沖縄では1990年に承認された「沖縄トロピカルリゾート構想」をもとに全県を挙げてリゾート開発が行われてきた。プセナリゾート、読谷リゾート等従来のリゾートとは違う「複合リゾート構想」も進んでいるようである。しかしながら民間事業者はバブル経済崩壊などの経済情勢の変化に伴い施設整備事業の中止、大幅な遅延、規模縮小などと構想に対して苦戦を強いられている。また、最近の円高により海外旅行の価格引き下げによる競争の激化の影響も受けている。一方、国民の余暇に対する志向は「安・近・短」になり、これらのリゾート開発のコンセプトと実際の利用状況との間に様々なギャップがあるように思われる。

そこで本研究では、主要リゾートホテルに質問紙調査を行い、リゾート法に基づいた基

本構想である「沖縄トロピカルリゾート構想」が国民の余暇及びリゾートライフに寄与するものかを明らかにすることを目的とした。

2. 研究の方法

沖縄のリゾート及び国民のリゾートに関する文献の収集とともに、沖縄県内のリゾートホテル、特にビーチ業務を中心に行っている29ヶ所を対象に1994年7月に郵送法による質問紙調査を行った（配布数29部、回収部数9部、回収率31.0%）。調査内容はホテルの概要に関する事項6項目、リゾート法に関する事項5項目の計11項目であった。

3. 結果及び考察

まず、調査対象のホテルの概要について示す。対象のリゾートホテルの最大宿泊人数を表1に示す。

表1 最大宿泊人数

最大宿泊人数	100～199人	200～299人	300～399人	400～499人	500～599人	計
ホテル数	2	2	1	2	2	9

顧客の利用形態としては、グループ利用、家族利用、個人利用、カップル利用、学校利用（修学旅行）、その他の利用（一般募集团体、メディア商品利用、保養施設、社員旅行）の順で多かった。小グループでの利用が大半を占めている。

顧客の旅行の申し込み形態としては、旅行社等のバック旅行による申込、旅行代理店等からの取り次ぎによる申込、個人でホテルへの直接申込、その他として県内客の保養契約制度による申込、他ホテルのオーバーブッキング客の申込の順で多かった。いわゆるバック旅行といった航空運賃、宿泊料が含まれたの旅行申込形態が主流である。この理由として多くのリゾートホテルは各航空会社、各旅行社とタイアップして割安商品を売り出しており、個々で購入するよりも低額で利用できるからだと思われる。

平均滞在日数は、夏期2.41日、秋期1.33日、冬期1.39日、春期1.59日、年間平均1.81日であった。欧米諸国（Ex.フランスの1回当たりの滞在日数14.5日（1990））に比べ短い滞在日数であり、日数からみる限りリゾートライフというよりはまだ観光レクリエーションの延長線上にあると考えられる。

滞在目的として、夏期はマリンスポーツ、観光、休養、秋期はマリンスポーツ、ゴルフ、観光、修学旅行、冬期は観光、マリンスポーツ、避寒、ゴルフ、春期は観光、マリンスポーツ、修学旅行、ゴルフが多く、年間を通じてはマリンスポーツ、観光、ゴルフ、商用という滞在目的が多かった。沖縄という土地柄、日本の他のリゾート地には少ないマリンスポーツを中心とした滞在が多い。また、戦跡も多いことから、学校の修学旅行での滞在も多い。これはオフシーズンの稼働率低下に対応したホテル側の対策である。

ホテル内での平均利用金額は、宿泊料10,233円、食費5,267円、プログラム費（利用料、レンタル代）1,848円、おみやげ代2,511円、その他1,030円で、全体の平均利用金額は20,722円であった。平均滞在日数が1.81日ということを考えると意外に低価格であるが、ホテ

ルによっては価格競争に乗り出し、宿泊料についてはダンピングしているところも多くみられる。

次にリゾート法に関する調査結果を示す。

リゾート法に基づいた「沖縄トロピカルリゾート構想」は順調に進んでいると思いますかという質問について、「はい」と答えたホテルは0ヶ所、「いいえ」が3ヶ所、「どちらでもない」が5ヶ所、「無回答」が1ヶ所であった。全体的に見てホテル側では構想は順調に進んでいないという印象を持っているようである。

また、この答えに基づいて将来の沖縄のリゾート構想がどうなるかを自由回答により尋ねたところ以下の回答があった。

- ・需要供給のバランスが崩れる可能性がある。
- ・民間主導で、県が沖縄の観光の実態を把握していない。
- ・自然との融和を計り、適切な開発をすれば理想的なリゾート開発ができる。
- ・ホテル建設の乱立防止の適切な指導を望む。
- ・現在のように円高が続くと厳しくなる。
- ・航空運賃がダウンすれば、集客が可能である
- ・本土からの空港の拡張や運賃の問題等の早期解決を望む。

といったかなり手厳しい意見が出された。

次に「リゾート法」や「沖縄トロピカル構想」に基づいて何らかの計画を進めているかという質問について、「はい」と答えたホテルは0ヶ所、「いいえ」が8ヶ所、「無回答」が1ヶ所であった。「いいえ」と答えたホテルについて計画を進めていない理由を自由回答で尋ねたところ以下の回答があった。

- ・具体的に計画はない。
- ・資金調達の問題と、収支上の問題がある。
- ・別に当ホテルに合った客層に対する設備、また海浜へのアプローチ等を考えている。

といった個々のホテル経営・運営状態に関係した理由が挙げられた。

最後に「リゾート法」や「沖縄トロピカル構想」、またリゾートに関する意見を自由回答で尋ねた。

- ・リゾートづくりは温故知新であるべきだと思う。
- ・自然を守り、寝ている文化を起こすべきであると思う。
- ・リゾートホテルの宿命として、夏場（6～9月）が稼働率が高いが、それ以外のシーズンオフは稼働率が極端に落ちる。年間を通じた稼働率の平準化が必要だが、現在その対策を模索しているところである。

アンケートの結果を見ると、「リゾート法」や「沖縄トロピカルリゾート構想」は、既存のホテルに対してあまり影響のない事柄であるように考えられる。資金を使い新しく何かを興すというよりも、航空・空港の問題や稼働率、地域との関係といった現在抱えている問題の解決に各ホテルなりに解決策を考えているように見受けられた。

4. 結論

本研究では沖縄のリゾートホテルに質問紙調査を行い、リゾート法に基づいた基本構想である「沖縄トロピカル構想」が国民の余暇及びリゾートライフに寄与するものなのかを明らかにすることを目的とした。その結果ホテル等の施設いわゆるハード面は充実してきているものの、円高等による海外旅行との競争、交通、特に航空の便及び空港の整備、開発と自然との調和等の問題が明らかにされた。しかし利用者はどう感じているのであろうか。各種資料を見た限りでは、沖縄は日本のリゾートとして認識されているのではなく、ハワイやグアムといった海外のリゾートと比較される存在になっている。従って今後集客を進めるためには、円高対策をとること、また、サービスの方法や販売、マーケティングの方法に新しい切り口を求め、新たなイメージを作り出していくことが活路であると考えられる。また、顧客のニーズは多様化しており、顧客に対するアンケート調査等を行い、ニーズを掴むことが必要であると考えられた。

しかし忘れてはならないのが、リゾート本来の、「その土地の人々の中で生活し、その地の自然や文化をありのままの姿で享受することである。」という意味である。投資の対象としてだけでなく地域社会との文化的交流及び自然との調和が重要であるということが考えられる。そのためには顧客の長期滞在が1つのキーポイントであるが、リゾートホテル側はそれに対応した明確な対策を打っていないのが現状である。

発表当日は、さらに国民の余暇とリゾートとの関係に触れ、考察していく。

<引用・参考文献>

- ・総務庁行政監察局編(1994) リゾート構想の着実な実現に向けて。
- ・日経B P社(1991) 沖縄のリゾート客100人面接調査。日経リゾートNo.67 : p16~21.
- ・株)トラベルジャーナル(1994) 沖縄マーケットを展望する。週間TRAVEL JOURNAL臨時増刊号3月14日号 : P3~18.
- ・日経B P社(1992) 特集 どうなるリゾート産業。日経リゾートNo.78 : p8~33.
- ・総合ユニコム(株)(1994) リゾート事業の検証。月刊レジャー産業資料No.329 : p79~99.
- ・小泉勇二郎(1994) リゾートの活路開拓。
- ・大野裕夫(1988) マリンリゾート開発への提案。成山堂書店。
- ・ユニバーサル双書編集委員会編(1990) リゾート危険白書。マルジュ社。
- ・日経産業新聞編(1989) リゾート“夢開発”の現場。日本経済新聞社。
- ・加藤卓二(1989) 地に足がついたわがリゾート論。講談社。
- ・田辺雅文(1990) リゾート事業予見。柴田書店。
- ・鶴飼照喜(1992) 沖縄・巨大開発の論理と批判。社会評論社。