

# ヤ・シィパークを中核とした 長期滞在型宿泊施設の建設実現シナリオ

建設マネジメント研究室

1100427 野島 誠人

指導教員 草柳 俊二 教授

高知工科大学 工学部 社会システム工学科

現在日本では多くのリゾート地があるが、そのほとんどは経営に苦しみ破綻しているものも多い。しかし一方では、現在の社会の不況にも負けずに、中国、台湾、韓国といった経済発展の著しい途上国から多くの来客を確保している施設も存在する。こういった大型観光施設とは別に、今後の社会変化を変え、リゾートとしての役割を見直し、日本国民が、余暇生活を満足できる場を作っていく必要がある。本プロジェクト研究では、国民の人口構造・世論調査などから国民のニーズを導き出し、日本では現在あまり馴染みのない長期滞在型宿泊施設を、香南市のヤ・シィパークを拠点として、つくり上げることを試みた。

## 1. 序論

### (1) 我が国のリゾート地への取り組み

我が国には、多数のリゾート地が存在する。しかし、そのリゾート地の中では、経営負担に陥っているものが多い。昭和62年に総合保養地域設備法という法律が制定された。内容は、日本中にリゾート施設を増加させ、日本人にゆとりある余暇を送ってもらうという目的で制定された。しかし、法律が作られた本当の目的は別にあり、昭和60年のプラザ合意により日本が急激に円高となっていたのに対し、内需拡大対策が打ち出され、その一環がこの総合保養地域設備法であり、国内に余ったお金を使ってもらうという目的であった。当時、我が国では、多くのリゾート施設を作ったが、多数の施設が赤字で苦しみ、倒産しているという状況に陥った。

### (2) 高知県の観光客の現状

高知県の県外観光客の入込客数は、全国で下位に位置している。本県への観光日数の中心は日帰り1泊2日で、合すると平成19年は75%、平成20年は72%となっている。2泊3日以上長期滞在の旅行が平成20年度は28%、平成19年度は25%である。しかし、2009年にETCによる祝日高速道路区間1000円が開始された。これにより本県への旅行客は増加したと考えられるが、その多くが、日帰りの観光客となった。基本的には短期滞在の宿泊客が多いことから、長期滞在を目的とした観光客増加への対応が必要であると考えられる。

### (3) リゾート地として在るべき姿

リゾートとは、もともと“湯治”に始まり、体力と気力を自分の歩調でゆっくりと取り戻すというものであった。

例としては、大分県の湯布院などが挙げられる。湯布院では大型リゾート施設はつくらないという事になっており、大型リゾート施設がなくても、子供

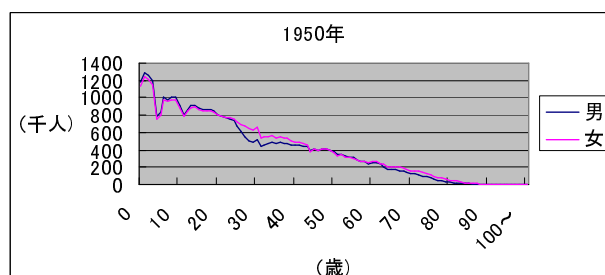
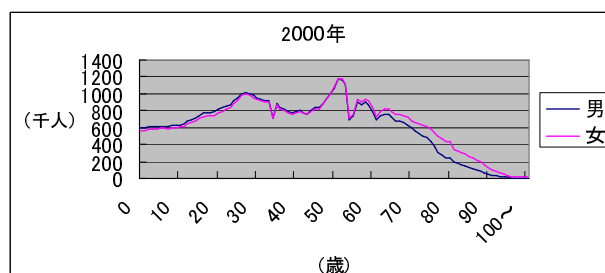
からお年寄りまで楽しめる温泉宿という雰囲気をもっている。町の中に大型リゾート施設をつくるのではなく、地域全体が観光地のような雰囲気を出し、それぞれの地域の良さを出すことが地方には求められているのではないかと考えられる。

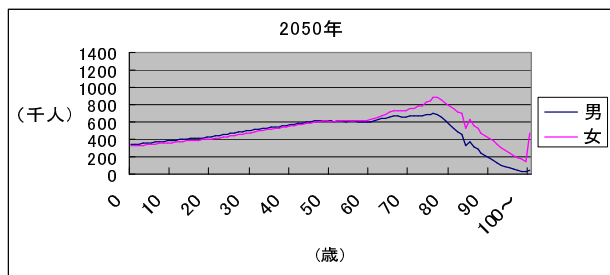
## 2. 目的

本研究の目的は、現在の我が国の状況を調査し、将来的な予想を踏まえ、国民のニーズに合ったリゾート施設を考案することにより、高知県の観光事業の向上ができると考えた。

## 3. 「日本国民の人口構造・世論調査」

### (1) 人口構造の変化

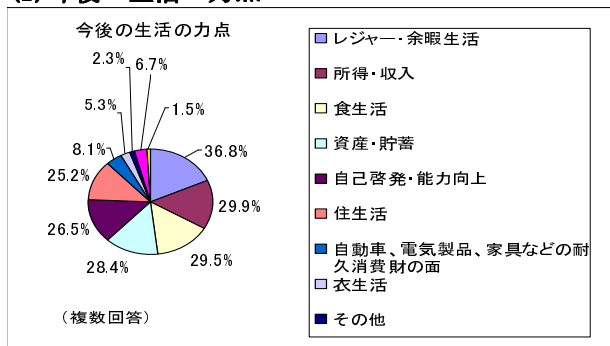




図, 1

近年の日本の人口の年齢構造では、年少人口の減少と老年人口の増加が著しく、少子高齢化が急速に進んでいる。この問題は進む一方であり2050年には、老年人口比率が35.7%まで上昇するといわれており、日本人のおよそ2.3人に1人は65歳以上の高齢者になると予測されている。これは、日本の食文化の変化や、医療技術の発展などが理由として考えられる。また、これによる核家族化が急速に進んだ事により1965年の高齢者単身世帯が79万9000世帯だったのに対し、2005年には386万世帯になり高齢者の1人暮らしが増加している。このような大きな変化に対応するために、まず私たちは高齢者の目線に立ち、生活しやすい施設・設備をもっと重要視する必要があると考えられる。

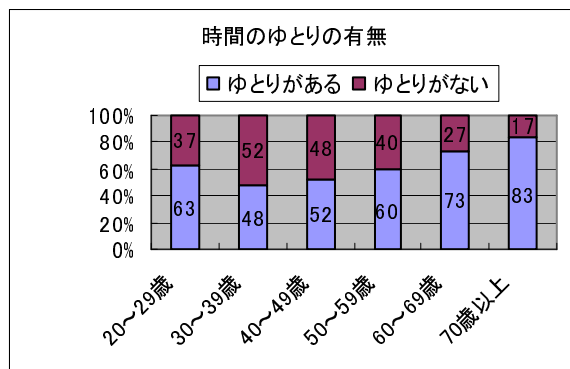
## (2) 今後の生活の力点



図, 2

今後の生活についてどのような面に力を入れたいと思うかという複数回答のアンケートであるが、36.8%の人(約3人に1人)がレジャーや余暇生活に力をいれたいと考えている。

## (3) 時間のゆとり



図, 3

現在の生活の中で、時間のゆとりを感じている年

齢は20代を除くと年齢層が高くなるにつれて増えている。やはりそれは、歳を取るごとに仕事に落ち着いてきて時間に余裕ができる事や、仕事を定年退職して時間のゆとりが更に増える事などが考えられる。日本では、海外のように長期休暇を取る事のできる企業は少ないが、それでもゆとりを感じている人は思っている以上に多い事が分かった。

図2, 3は男性2757、女性3184人、計5941人によるアンケート調査  
出典：国立社会保険・人口問題研究所ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/hakusyo/mlit/h14/H14/html/E1012100.html>

## (4) 世論調査に対する考察

高齢者が増加している中で、余暇生活・レジャーに力を入れたいという人も増加しており、ゆとりを感じている人も多い。このゆとりのある時間に余暇・レジャーを若者だけでなく高齢者まで楽しめ、利用者から必要とされる場をつくって行きたいと考える。

## (5) 宿泊施設の機能

以上の調査から考えられる、宿泊施設に必要な機能(ニーズ)をまとめる。

- ゆとりの時間の有効活用
- レジャーや余暇生活に合う環境の提供
- 高齢者(定年退職者)向けの機能
- 生きがいつくり

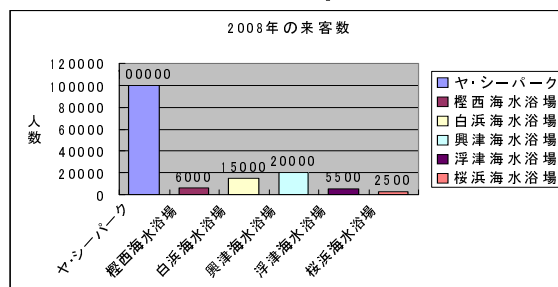
これらのニーズを満たすには、長期滞在型の宿泊施設が適しており、ヤ・シィパークはこのニーズに必要な条件が揃っていると考えたので、ヤ・シィパーク周辺の地域を活用しようと考案した。

## 4. 夜須町の現状

### (1) ヤ・シィパークの現状

#### ■ 来場者

ヤ・シィパーク内の海水浴場の来客数は10万人と県内ではトップクラスである。



図, 4

ヤ・シィパークの海水浴場は海水浴百選に認定されるほどの水の透明度であり、県内では唯一のバリアフリー構造である。体の不自由な人でも海水浴や、海の眺めを楽しむ事ができ、幅広い年齢層の人が楽しめる施設・設備も整っている。

#### ■ 交通アクセス

近くにはごめんなはり線が通っている事から交通の便もよい。高速道路網の整備も現在行われているので、将来的には県外からの交通アクセスも安易な

ものになると期待できる。

### ■ 施設

地場産食料を使ったレストラン、地域の特産品を販売している安らぎ市などがあります。安らぎ市に関しては、年々生産者の会員も増えており、新鮮な野菜、魚介類、果物など、幅広い品揃えに努めており、夏以外の季節も人が賑わっている。

### ■ 経営

地域の土佐香美農業協同組合、町内の事業者、個人などで構成されている第3セクターの株式会社であり、民間感覚の経営をしていることから、地域の良さを壊さずに経営しているところにも魅力があるのではないかと考えられる。このように民間感覚の経営を行っており、夜須町の地域住民の努力によって現在の経営は成り立っている。

### (2) ヤ・シィパーク周辺地域の現状

ヤ・シィパークの公園の東隣にマリンスポーツ施設がある。ここでは、ヨット部の練習などが行われており、年間を通してヨットやシーカヤックの体験教室が開催されている。

大手の浜や手結漁港などがある。大手の浜には、熱帯魚や珊瑚礁などめずらしい海洋資源があるが、現在ではこれはあまり活かされていない。手結漁港は、野中兼山が建設した歴史的・学術的に価値の高い港で、貝の養殖が盛んであり、シイラの水揚げは高知県で2位であるがこれも観光資源としてはあまり活用されていない。

また、ヤ・シィパークから北部にかけては、施設園芸が盛んで、スイカ、メロン、フルーツトマトなどがあり、手結山で獲れるサツマイモも有名である。

## 5. 長期滞在型宿泊施設の計画内容



### (1) 現地調査

ホテルを建設出来そうな場所をヤ・シィパーク付近を歩き調査した。するとヤ・シィパークの北側に空き地があり、その隣にはヤ・シィパークの従業員専用の駐車場があった。この駐車場を移動すると考え、ここを宿泊施設の建設計画に利用しようと考えた。空き地と駐車場を合わせてローラーメジャーで敷地面積を測ると以下のような結果であった。

縦幅17m 横幅85m 敷地面積1445㎡

建設の計画をしている土地の周辺の状況であるが、土地の北側にはごめんなはり線の線路が通っており、西側と東側には民家が建っている。南側には道路と歩道を挟んでヤ・シィパーク内の公園に繋がっている。南側の道路は車の通行が殆どなかった。

### (2) コンセプト

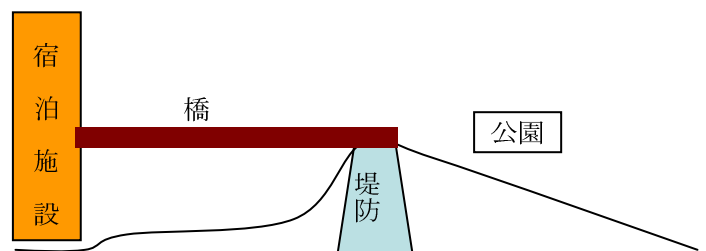
コンセプト：リラクゼーション

この長期滞在型宿泊施設では、自然を通して日々の生活での疲れ、ストレスなどをゆっくりと時間をかけて解消できる「癒しの場」をつくりたいと考えている。釣り、海水浴、マリンスポーツ、珊瑚・熱帯魚の観察など主に海を中心とした自然と共生できる機会は首都圏に暮らす人々にとっては自然体験型の学習にもなり、貴重な体験になると考えられる。

## 6. 長期滞在型宿泊施設の設備

### (1) 外観

イメージ図



ヤ・シィパークの公園は、ごめんなはり線の工事で掘削された石を海岸に埋め立て、造られた海岸堤防である。宿泊施設から、この公園に向かって人が通れる程度の橋を掛ける。これにより、障害者や、体の不自由な高齢者でも安易に海岸の方へ移動でき、また宿泊施設と海岸が繋がっていることにより、自然との共生をより感じることもできるのではないかと考えた。

### (2) 館内設備・機能の考案

#### 客室設備・サービス

- バリアフリー対応
- 自炊設備・器具付き
- 机・椅子・インターネット(無料)
- 週2回のシーツの交換・掃除



本研究で考案する館内の施設だが、(1)の「外観」で述べた宿泊施設と公園を繋ぐ橋は2階のロビー・食堂に繋がる。客室は全室海が見える構造とし、一部屋40㎡を3、4階に11部屋ずつ配置する。これは、キッチンなどの自炊設備などを置き広々とした空間でゆったりと生活するためである。また、5階のリラクゼーションルームはガラス張りで、太平洋や星空を一望でき、更に宿泊者同士でコミュニケーションを図る場としても活用できる。

## 7. 周辺地域の宿泊施設との競争性

周辺地域の宿泊施設

### ■ 海辺の果樹園

温水プール、露天ジャグジー、結婚式場などの設備が備えられており、土佐の魚を中心とした料理を売りとしており、一泊(1名食事無し)で料金は一万三千円程度である。

■ 土佐ロイヤルホテル

レストラン、宴会場、大浴場、カラオケやゲームコーナーなどの娯楽施設など多くの館内施設が整っており一泊(1名食事無し)で料金は一万円程度である。

■ 考案している長期滞在型宿泊施設

考案している宿泊施設では、館内施設は少ないが、自然との共生によるリラクゼーションをコンセプトとしているので、娯楽施設などは考えていない。

また、キッチンなどの自炊設備を設置する事によって食費を軽減でき、地元の特産物を使った料理を楽しむ事ができ、主に長期滞在の利用者をターゲットとしているので、1日辺りの宿泊料金は低価格で抑える事ができる。

8. アンケート調査・考察

アンケート概要

調査方法：草柳教授の知人、卒業生の協力

対象：首都圏近郊で生活する一般の方々

男性 33人 女性 21人

アンケート結果

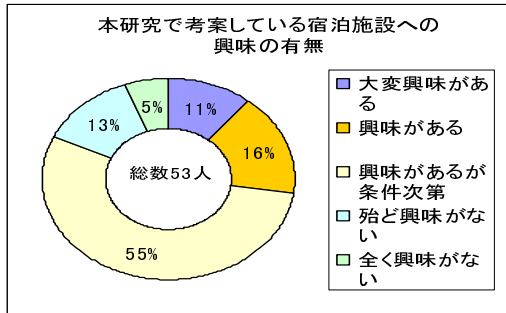


図5

図5,の結果より、55%の方が「興味はあるが条件次第」と回答した。これより、条件を満たす事により更に興味を持ってくれる事が確認できた。

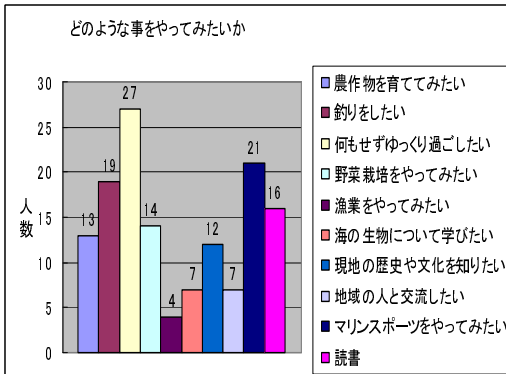
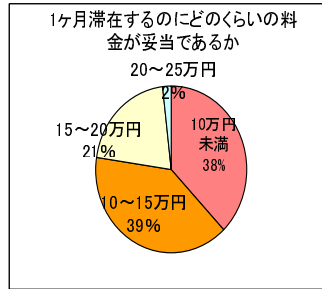


図6

図6の結果で回答の多かった上位の三項目を並べる

1. 何もせずゆっくりと過ごしたい(27%)  
→自己回復の場の形成が必要だと感じた。
2. マリンスポーツをやってみたい(21%)  
→夜須海の駅クラブとの提携により、気軽にマリンスポーツの体験ができるシステムの導入が考えられる。
3. 釣りをしたい(19%)

→釣り場の整備強化、釣り大会などを定期的に行う事などが考えられる。



1ヶ月滞在中のどのくらいの料金が妥当であるかというアンケートで10~15万円が39%、10万円未満が38%であった。最低でも15万円未満で抑える必要があると感じた。

図7

・一部屋の料金設定

1	建設可能面積㎡	2,800	㎡
	総敷地面積：㎡	1,445	㎡
	建蔽率 60%	867	㎡
	容積率 200%	2,890	㎡
2	建設コスト		
	建設単価 15万円/㎡×2,800㎡	420,000,000	円
	外構造物 一式	20,000,000	円
	建設費合計	440,000,000	円
3	維持経費 25年間 建設費×20%	88,000,000	円
4	運営経費 1,200,000/月	360,000,000	円
	総コスト	888,000,000	円
	運営期間 25年 月当たりコスト	2,960,000	円
	充足率33室×65%	22	室
5	1室あたり月額料金	134,545	円

・1室平均月額料金134,545円

・目標の15万円未満で抑える事が可能

9. 長期滞在型宿泊施設を建設することによる効果

・長期に渡り滞在する事によ、夜須町を通し、高知県の歴史、文化、食などをじっくりと感じてもらい高知の良さを広めることができる。

・利用者は、余暇生活を有効活用し、心のゆとりや安定などのニーズを満たす事ができるのではないかと考えられる。

参考文献

・高知県庁 ホームページ

<http://www.cao.go.jp/>

・海辺の果樹園 ホームページ

<http://www.umibenokajuen.co.jp/>

・土佐ロイヤルホテル ホームページ

<http://www.daiwaresort.co.jp/tosa/index.html>  
るるぶ ホームページ

<http://www.rurubu.com/>

・香南商工会の配布資料

・道の駅やすの配布資料