

21世紀に向けた「ヒューマン・グリーン・プランの展開」

岡崎営林署労務係長 川添峰夫

1. 目的

近年、労働時間の短縮、家事の合理化などにより、自由時間が増大する中、国民の余暇活動は心の豊かさを求め、生きがいを感じるスタイルが志向されている。

このような中で林野庁は、昭和62年「人とふれあいの場を創造する」森林空間総合利用整備事業（ヒューマン・グリーン・プラン）をスタートさせた。

この事業を進めていくにあたり、民間における森林リゾートの動向と事業採算性について考察したので報告する。

2. 内容

(1) 民間における森林リゾートの動向

① 立地条件

森林リゾートの立地条件は、都市近郊でアクセス（交通経路、道路）のよいこと。

広大な森林をバックにロケーション（場所、位置）の優れているところ。冷涼高原地帯で標高は、1,000m前後がよいとされている。アメニティ（快適性）があり、第2の生活空間が求められるところである。

② 滞在施設（ホテル、別荘、ペンション）

ホテルは、単に宿泊するための施設だけでなく、多様なニーズに応えるための諸施設が完備されることが必要であり、プール、周辺には、テニスコート、アーチェリー、乗馬、などのバラエティに富んだ複合施設が設置される。また、ホテル内のレストランは、和、洋、中華といった幅広いグルメメニューや夜をたいくつさせないディスコ等の施設を揃え顧客のリピート（反復）をいかに図るかと言ったことが重要な課題となっている。

別荘は、自然とひとつになるための建築設計や木のぬくもりや自然のあたたかさを感じさせるログハウスや、経済性、利便性を重視したリゾートマンション、積雪地における機能性を重視した高床式のログハウスが話題を呼んでいる。

ペンションは、ヨーロッパアルプスを思い出させる白壁に木目をあしらった特徴ある施設や、イルミネーション（電気照明装飾）やライトアップ（照明効果）による演出効果をねら

った独自性のある施設が注目されている。

③ スポーツ施設

森林リゾートにおけるウィンタースポーツの花であるスキーは、タイヤチェーンをつけずにスキー場へ行け、スノーマシンを完備したスキー場や、ホテルからスキーブーツをはいたまますぐにリフトに乗れるといった利便性が求められている。

また、スキーで汗をかいた後は、マッサージ施設や温水プールでくつろぐといったアフタースキーが人気を集めている。

最近、女性や若者にまで浸透したゴルフでは、自然環境に配慮した施設としており、自然の地形をそのまま生かし、調整池は、雨水のためのショックアブソーバー（衝撃緩和）としての機能だけでなく、景観保持のための自然につくり出した池となるよう設計がなされている。

最近注目すべきスポーツとして、スキー場を利用したパラグライダーが上げられる。ハングライダーより操作が簡単で数日間でマスターでき、壮快な空のレジャースポーツとして脚光をあびている。

④ 温泉

森林リゾートにかかせないのが温泉であり、ドイツで生まれた温泉利用の“クアハウス”は、温泉とスポーツのさわやかさが両方楽しめ、今後健康ブームとあいまって多くの人に利用される。

⑤ ドラックストアー（軽飲、食料、雑貨、雑誌店）

リゾート地に来て、滞在し、非日常空間を楽しむには、これらの日用品を揃えた施設が要求される。

こうした時代のニーズに対応した施設を国有林に設置、整備するには、事業採算性の問題がある。

一般大衆化しつつあるスポーツ施設としてのゴルフ場について、一例として事業採算性を検討した。

(2) 事業採算性

① 岐阜県および愛知県におけるゴルフ場の現況（市場性の動向）

岐阜県および愛知県のゴルフ場の現況を調査した。

立地動向としては、アクセスのよい都市近郊に集中していることや、岐阜県では、夏冷涼な箇所立地しているのが特徴である。

岐阜県では、メンバーシップのゴルフ場が38箇所あるのに対し、パブリックゴルフ場は1箇所しかなく、愛知県においては、メンバーシップのゴルフ場が28箇所あるのに対し、

パブリックゴルフ場は、わずか4箇所となっている。

このように、公開公平を原則とした、パブリックゴルフ場の増設が強く求められている。

そこで岐阜県、および愛知県におけるパブリックゴルフ場のデータを参考に、事業採算性の因子を別表1のとおり作成し、事業収支システムにより、収支のシュミレーションを描いた。

② 事業収支シュミレーション(表-2・3)

事業資金44億年利6.5%と仮定した場合、銀行の借入金は、20年を経過しても返済できず、再投資すらできない状態となる。年利を3.0%とした場合、3年後で黒字転換となり採算性は高いものとなる。

また、事業資金を半分の22億とした場合、黒字転換年度は、2年度となり、年利3.0%とした場合では。銀行の借入金完済年度は、16年度となる。

3. ま と め

以上のとおりパブリックゴルフ場の事業性の因子として、事業資金とその利子負担が大きく左右している。

事業資金の縮減方策として

(1) 立地条件の選定

- ① 土量の移動を少なくすること。
- ② 防災施設や植栽工のかからないところの選択

(2) アプローチ道路の公共負担

利子の軽減策

- (1) 利用券の発行によるセミパブリック制の導入
- (2) 収益性の高い施設が設置できる法体制の整備
- (3) H・G・P地内における実施主体借入金の利子負担制度の導入

が考えられる。

これらの条件整備を行うことによって、パブリックゴルフ場の設置が可能となる。

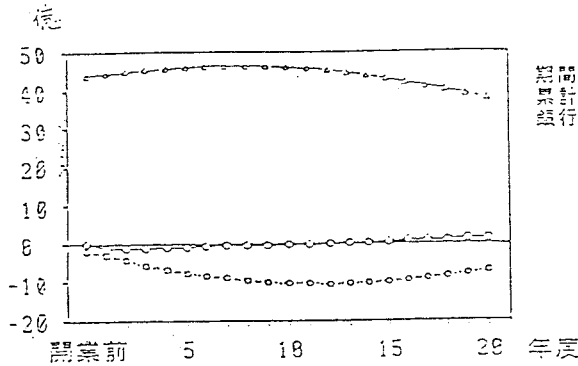
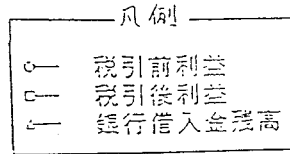
以上、H・G・Pを推進するには、社会情勢の変化や国民の多様なニーズに、国有林として積極的に対応していく必要がある。

表-1 入力因子表

(パブリックゴルフ場)

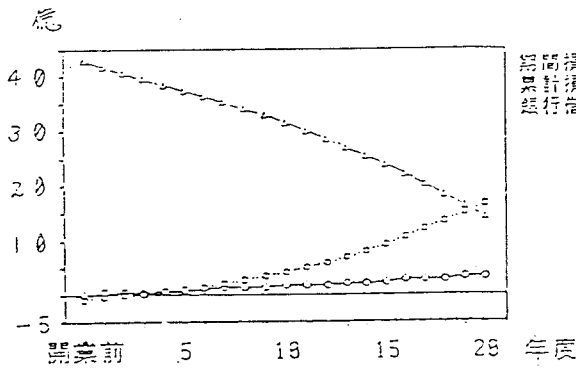
1	入場者数	160人/日	営業日数310日	=50,000人
2	事業費	44億0r22億		
3	年利	6.5%		
4	収入	プレー代 平日	10,000円×190日×160人=304,000千円	
		土、日、祝	13,000円×120日×160人=249,600千円	
		ロイヤリティ収入		
		練習所(1箱400円)2箱/人	入場者20%	
			800円×50,000×0.2=8,000千円	
		食堂売店		
			2,000円×50,000=100,000千円	
			計661,600千円	
5	借地料	20円/㎡	700,000=14,000千円	
6	資本金	30,000千円or20,000千円		
7	支出	人件費	60人×500万=300,000千円	
		飲食原価	40,000千円	
		コース管理費	310日×18H×10,000円= 60,000千円	
		一般管理費	100,000千円	
			計500,000千円	

表-2 事業資金44億 年利6.5%



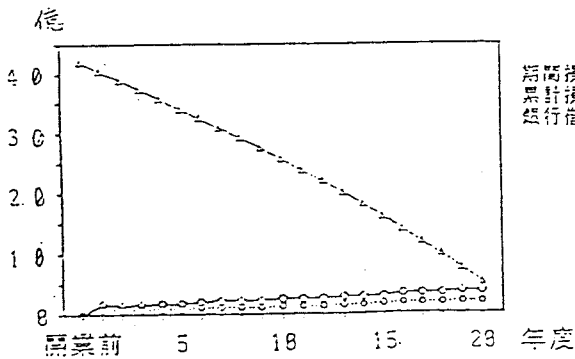
高利貸 13年 年利
 銀行借入金 27年 年利
 銀行借入金 6.5% 年利

事業資金44億 年利3.0%



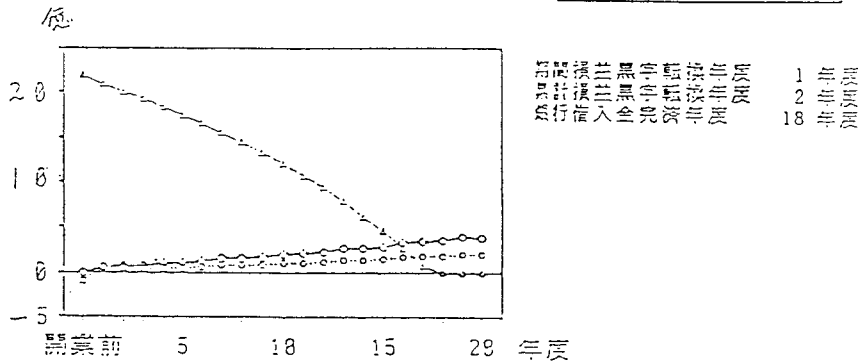
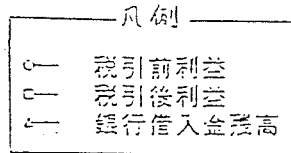
高利貸 1年 年利
 銀行借入金 3年 年利
 銀行借入金 23年 年利

事業資金44億 年利0.0%

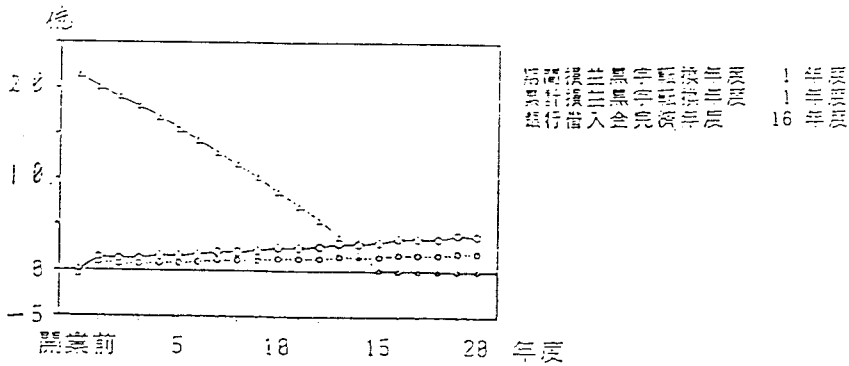


高利貸 1年 年利
 銀行借入金 1年 年利
 銀行借入金 23年 年利

表-3 事業資金2.2億 年利6.5%



事業資金2.2億 年利3.0%



事業資金2.2億 年利0.0%

