

## 【調査レポート】

### 「沖縄県内のホテル施設調査と需給バランスからみた課題と持続可能な観光へ向けた取り組み」

#### ( 要 旨 )

- ・ 沖縄県では、コロナ禍からの回復により観光需要が急増し、それに伴いホテルの新規開業が続いている。本レポートでは、独自のホテル施設調査を実施し、県内のホテル需給バランスと業界課題について分析を行った。
- ・ 調査結果から、県内のホテルは那覇市内が最多で全体の 28.2%を占め、価格帯では低価格のバジェット・エコミークラスが多数を占めることが判明した。また、所有形態では施設数では県内所有者が 69%を占める一方、客室数では県外所有者が半数を占めており、大型ホテルは県外資本が多い傾向が見られた。
- ・ アンケート調査からは、主な経営課題として「稼働率向上」「販売価格競争」「人員不足」が上位に挙げられた。また、行政への要望として「過当競争対策」「観光資源保護」「外国人採用支援」「オーバーツーリズム対策」等が挙げられた。また調査を通じて、上記の経営課題のほかにも無人・非接触型施設の増加や住宅地への立地など、新たな課題も浮き彫りとなった。
- ・ 需給バランスの分析では、2022 年末時点のホテル・旅館の収容人数は約 13.6 万人で、2017 年末から 1.47 倍に増加している。一方、年間平均でみた 1 日当たりの宿泊需要は、2024 年が約 7.2 万人と推計され、2031 年でも約 8.9 万人にとどまる見込みである。
- ・ 宿泊需要については、季節ごとに繁閑があるため、需給バランスを月毎に比率で見ると、繁忙期である夏休みシーズンにおいても需要よりも供給が多い状態であり、閑散期についてはさらに比率が下がる。ホテルの適切な稼働率を 80%と仮定した場合においても、供給は十分であることがみてとれる。計算は理論上のものであるが、季節変動を考慮しても、現状の供給は需要を大きく上回っている。
- ・ 今後、宿泊施設が更に増加し、過剰供給の状況が続くと、県内のホテル間の過当競争がますます激化し、宿泊料金の低価格化や人材確保の困難さから、経営に悪影響を及ぼすことが想定される。その結果、施設の老朽化や安全性の低下、サービス品質の低下、観光客の満足度低下に繋がることが懸念され、対策が必要である。
- ・ 先進的な事例として、恩納村の取り組みを紹介した。恩納村では条例を制定し、自然環境と景観を長期的に維持・保全するための重要な枠組みを提供している。条例により、自然環境を守りながら、住民と観光客の共存を目指し、持続可能な観光地づくりを行っており、他の地域でも参考になる事例である。
- ・ 調査を通じて明らかになった宿泊業の課題について、沖縄県の観光産業の持続的発展のために必要な取り組みとして①行政・事業者など関係者の協議と連携の場を設け、定期的に開催すること、②効率的なデータ管理と情報共有の仕組みの構築を提案した。
- ・ 量的拡大から質的向上への転換を図り、持続可能な観光地としてのさらなる発展に向け、既存施設の高付加価値化や人材育成の支援、効果的な需給調整などの宿泊業界の課題と、オーバーツーリズムに起因する社会課題について、関係者が一つになり協議し取り組んでいくことが求められる。

## 目次

1. はじめに	1
2. 施設調査の概要	
(1) アンケート調査	1
(2) その他調査	2
3. RRI ホテル DB からみる県内ホテル施設の状況	
(1) ホテル数	2
(2) 開業年の状況	5
(3) 所有者の内訳	5
(4) 客室の状況	6
(5) 部屋タイプ毎の平均滞在日数（アンケート回答企業）	8
(6) 年間売上規模（アンケート回答企業）	8
(7) 社員の雇用形態（アンケート回答企業）	9
(8) 年間客室稼働率（アンケート回答企業）	10
(9) 主な客層（アンケート回答企業）	10
(10) エージェント利用状況（アンケート回答企業）	11
(11) 経営課題（アンケート回答企業）	12
(12) 行政への要望（アンケート回答企業）	12
4. 沖縄県の宿泊業界の課題	
(1) アンケート回答による課題	13
(2) 調査を通して感じた課題	15
5. 沖縄県内におけるホテルの需給状況	
(1) 入域観光客数とホテル収容人数の現状と今後	16
(2) 需給バランスの考察	17
(3) 需給バランスにかかる課題	20
6. 事例紹介 ～恩納村の取り組みと課題～	
(1) 関連条例の策定	22
(2) 恩納村における課題認識	24
(3) まとめ	24
7. 観光産業の持続的発展のために必要な取り組み	
(1) 行政・事業者など関係者の協議と連携の場の設置と定例開催	24
(2) 効率的なデータ管理と情報共有の仕組みの構築	25
8. おわりに	26

## 1. はじめに

コロナ禍を経た今、国内外からの旺盛な旅行需要により沖縄県の入域観光客の増加が著しい。そしてその需要を受け止めるべく、県内でホテルの新規開業が続いている。ただ既存施設においては、稼働率や収益状況など運営状況は好転しているものの、ほとんどがコロナ前に回復するほどには至っていない。

県は2022年に『第6次沖縄県観光振興基本計画』を策定し、沖縄の10年後の目指すべき将来像として『世界から選ばれる持続可能な観光地』を示した。これまで観光客の急増を背景にしたオーバーツーリズムなどの課題もあり、量から質への観光の転換が求められるなか、自然を保護し地域住民の生活環境を守る持続可能な観光をつくるためにも、観光の高付加価値化は喫緊の課題である。

このまま多数のホテルの建設が進み建物が乱立することで、自然環境や景観が損なわれる可能性がある。そして宿泊施設の需給バランスが崩れ、稼働率の低下や宿泊料金の下落など過当競争を引き起こし、結果的に地元経済へ悪影響を及ぼすことも想定される。

本レポートでは、このような状況を回避するための材料として、アンケートを含めた独自のホテル施設調査により現状把握を行い、県内のホテルの需給バランスについて考察する。また県内の宿泊業界が持つ課題を明らかにし、課題解決のための対策を検討する。

## 2. 施設調査の概要

2023年9月から24年3月にかけて、独自のホテル施設調査を行い、県内のホテル763施設（23年5月時点）を対象としたデータベースを構築した（以降RRIホテルDB）。調査は（1）アンケート調査、（2）その他調査により実施した。

### （1）アンケート調査

県内のホテルの現状を把握するため、アンケート調査を実施した。アンケートは、各保健所（那覇、北部、中部、南部、石垣、宮古）における『旅館業許可施設一覧』（23年5月末）のうち、対象外<sup>1</sup>を除いた906施設を対象に、23年9月から11月にかけて訪問並びに郵送により回答を依頼した。回答は23年10月から24年1月にWEB及び紙ベースで回収し、回答総数は250施設となった。アンケート回答ホテルの主な属性は図表1、2のとおりである。

図表1：ホテルタイプ別属性

ホテルタイプ <sup>o</sup>	シティ	リゾート	宿泊特化	総計
バジェット	3	1	78	82
エコノミー	18	13	69	100
ミッドプライス	12	15	7	34
アップスケール	3	8	1	12
ラグジュアリー	5	17	0	22
<b>総計</b>	<b>41</b>	<b>54</b>	<b>155</b>	<b>250</b>

（注）ホテルの価格帯別分類については図表7を参照

図表2：地域別属性

地域	軒数	割合
那覇	103	41.2%
南部	12	4.8%
中部	46	18.4%
北部	34	13.6%
宮古島	33	13.2%
八重山	19	7.6%
久米島	1	0.4%
その他離島	2	0.8%
<b>総計</b>	<b>250</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> 民宿、ペンション、ドミトリー等の簡易宿所、ウィークリー・マンスリーマンション、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の規制対象となるモーター等、部屋数5室未満、同住所に存在する施設

## (2) その他調査

調査先のうち、上記アンケートの回収を得られなかった先については、ホテルのオフィシャルウェブサイトや各種検索サイトに掲載された情報の検索及び電話での聞き取り等により、513 施設について情報収集を行った。その他調査ホテルの主な属性は図表 3、4 のとおりである。

図表 3：ホテルタイプ別属性

ホテルタイプ	シティ	リゾート	宿泊特化	総計
バジェット	8	7	64	79
エコノミー	46	69	125	240
ミッドプライス	14	69	18	101
アップスケール	4	31	1	36
ラグジュアリー	0	56	1	57
<b>総計</b>	<b>72</b>	<b>232</b>	<b>209</b>	<b>513</b>

図表 4：地域別属性

地域	軒数	割合
那覇	112	21.8%
南部	27	5.3%
中部	129	25.1%
北部	91	17.7%
宮古島	65	12.7%
八重山	67	13.1%
久米島	5	1.0%
その他離島	17	3.3%
<b>総計</b>	<b>513</b>	<b>100%</b>

## 3. RRI ホテル DB からみる県内ホテル施設の状況

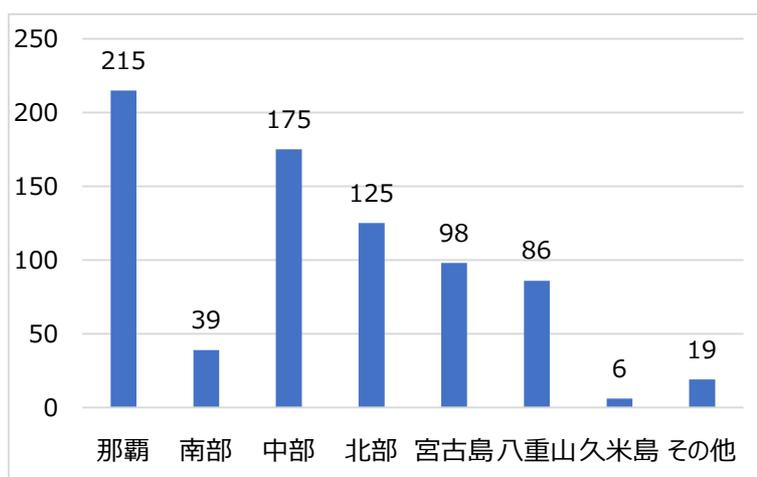
ここからは RRI ホテル DB<sup>2</sup>の一部を抜粋し、県内のホテル施設の概況を確認する<sup>3</sup>。

### (1) ホテル数

ホテル数をエリアごとにみると、那覇市内が最も多く 215 軒となり全体の 28.2%を占める。次に、中部 175 軒 (22.9%)、北部 125 軒 (16.4%)、宮古島 98 軒 (12.8%)、八重山 86 軒 (11.3%)、南部は 39 軒 (5.1%) と続く (図表 5、6)。

図表 5, 6：各エリアのホテル数の状況

地域	軒数	割合
那覇	215	28.2%
南部	39	5.1%
中部	175	22.9%
北部	125	16.4%
宮古島	98	12.8%
八重山	86	11.3%
久米島	6	0.8%
その他離島	19	2.5%
<b>総計</b>	<b>763</b>	<b>100%</b>



<sup>2</sup> アンケート調査対象先で訪問した 906 施設のうち、廃業先や情報収集不可先を除いた 763 施設を掲載。サンプル数は 84.2%となっている。

<sup>3</sup> データの出所は別途明記している図表以外は全て RRI ホテル DB である。

### ① 価格分類別ホテルの割合

各エリアにあるホテルを価格分類別で確認する（図表8）。なお価格分類別ホテルの定義は以下のとおりである（図表7）。

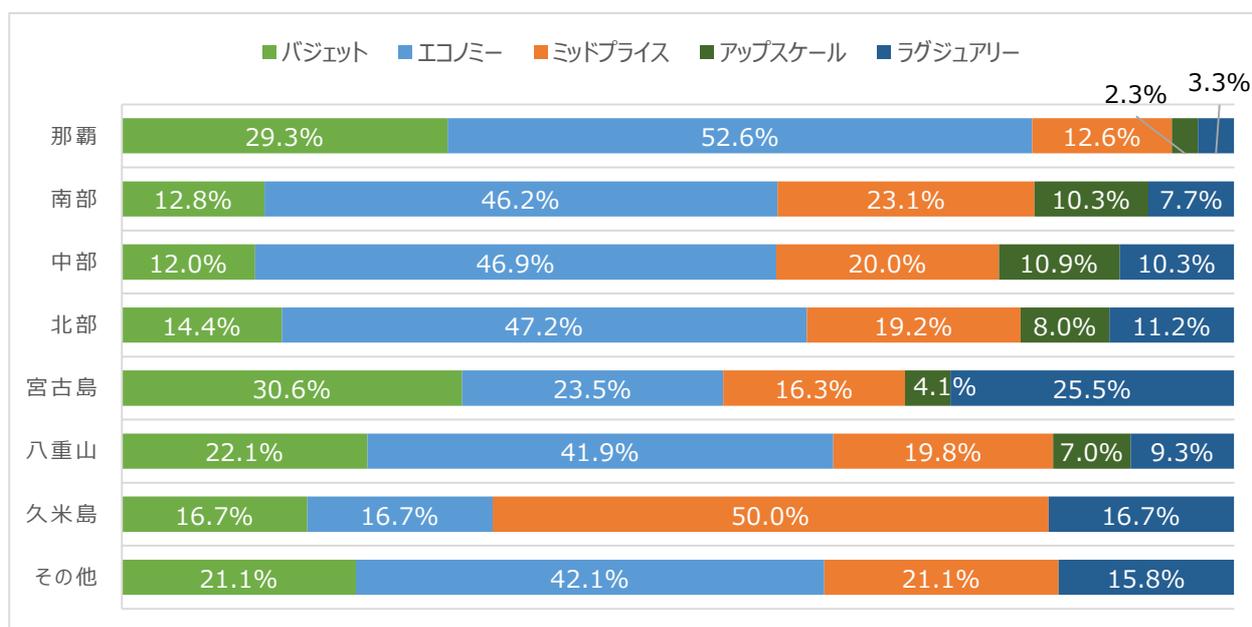
図表7 価格分類別ホテルの定義

価格分類別	定義
ラグジュアリーホテル (高級価格帯ホテル)	価格に比例して設備・サービスともに最高級グレードとなる。24時間ルームサービス、コンシェルジュ、レストランなど利用者の様々な要望に応える設備・機能や、スタッフを十分に配置しきめ細かいサービスや利用者のニーズに対応できるホテル
アップスケールホテル (上級価格帯ホテル)	ラグジュアリーホテルの高級感を維持しつつ、サービス機能や人員配置を効率化した多機能ホテル
ミッドプライスホテル (中間価格帯ホテル)	ビジネス客やファミリー層が幅広く利用するホテル
エコノミーホテル (徳用価格帯ホテル)	手ごろな値段とシンプルなデザインの単機能型ホテル
バジェットホテル (格安価格帯ホテル)	建築費と運営コストを極限まで絞りこんだ廉価の単機能型ホテル

(出所) ホテル・ビジネス・ブック (中央経済社) より抜粋

県内は全体的に『バジェット』『エコノミー』に分類される低価格帯のホテルが多く、那覇市内は81.9%がその2分類で占められる。『ラグジュアリー』に分類されるホテルは、リゾートエリアに多い傾向がみられ、特に宮古島においては25.5%と大きな割合を占めている。

図表8：価格分類別ホテルの割合



## ② 目的別ホテルの割合

次に各エリアにあるホテルを目的別で確認する（図表 10）。なお目的別ホテルの定義は以下のとおりである（図表 9）。

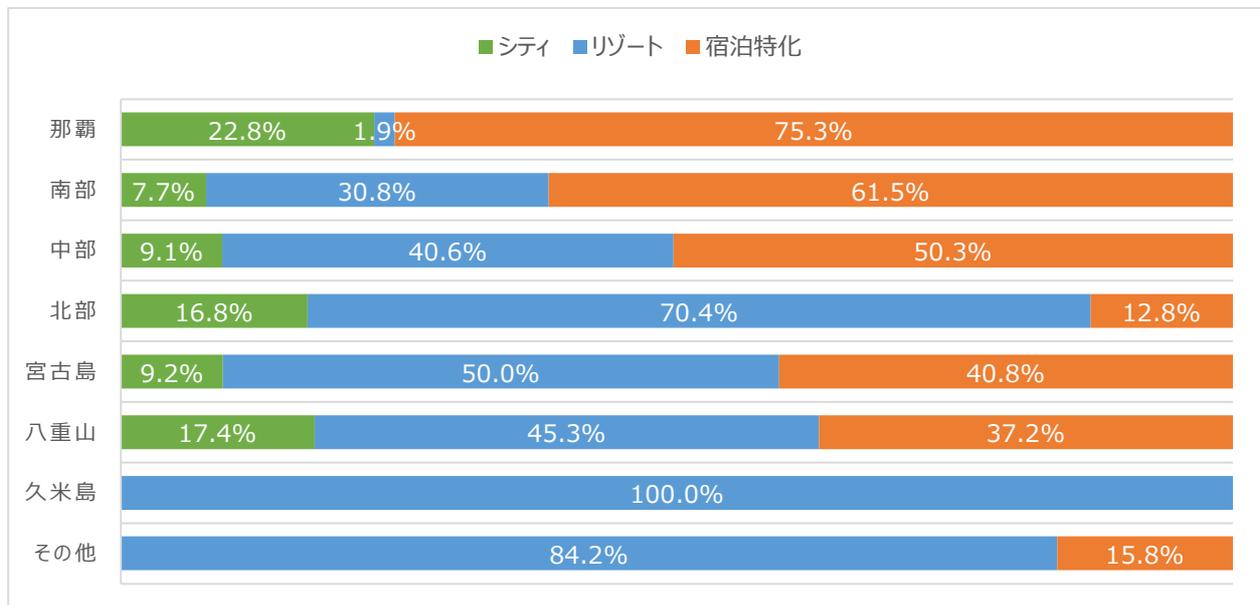
図表 9：目的別ホテルの定義

目的別	定義
シティホテル	宿泊機能のほかレストランや結婚式会場、宴会場等の付帯施設を備えた多機能・都市型ホテル
リゾートホテル	レストランや結婚式会場等の付帯施設を備えたレジャー型ホテル
宿泊特化型ホテル	宿泊機能を中心としたタイプのホテル

（出所）沖縄県「令和 4 年度観光要覧」より抜粋

各ホテルの立地場所によってシティタイプ、リゾートタイプの割合が異なる。また特に本島中部以南、宮古島、八重山エリアでは、宿泊特化型ホテルの割合が多くなっており、那覇市内では 75.3%と大半を占めている。

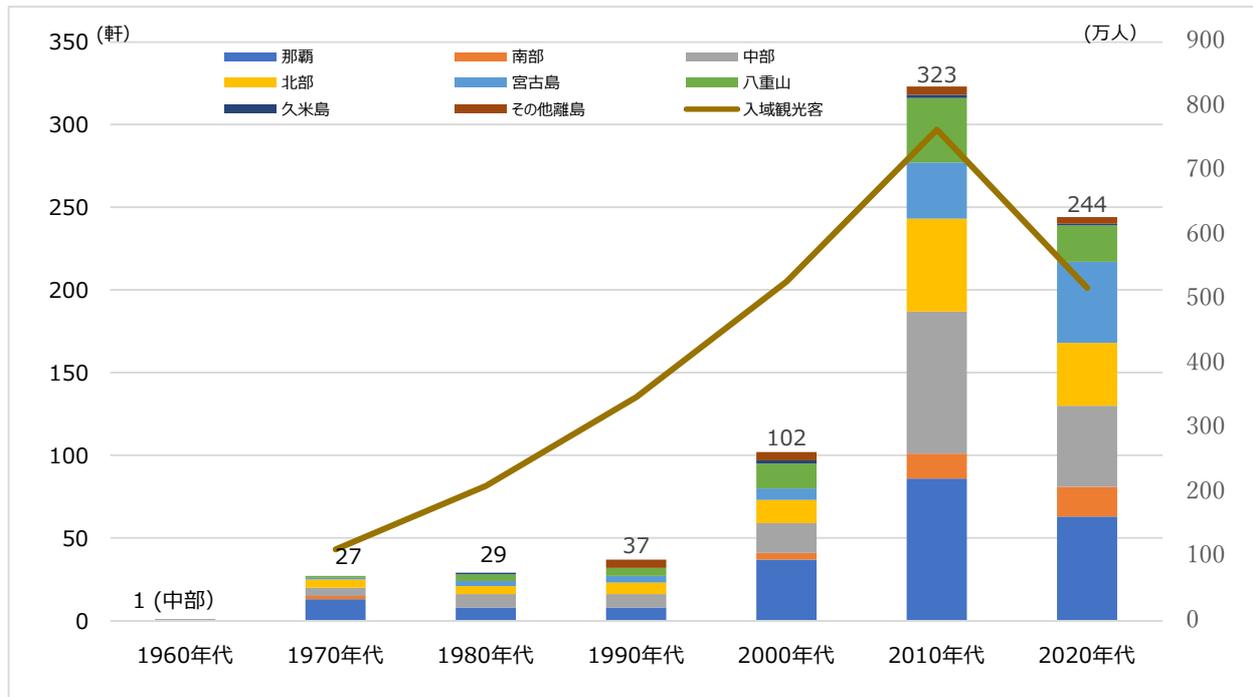
図表 10：目的別ホテルの割合



### (2) 開業年の状況

旅館業営業施設リストに掲載された許可年月日とアンケート回答により、県内のホテルを開業年代毎にみる（図表 11）。住居表示の変更やブランドなどの理由で届出をし直すこともあるため、参考値ではあるものの、復帰後から県内の入域観光客の増加に伴ってホテル立地の動きが活発化し数も増加した状況が伺える。

図表 11：開業年の状況

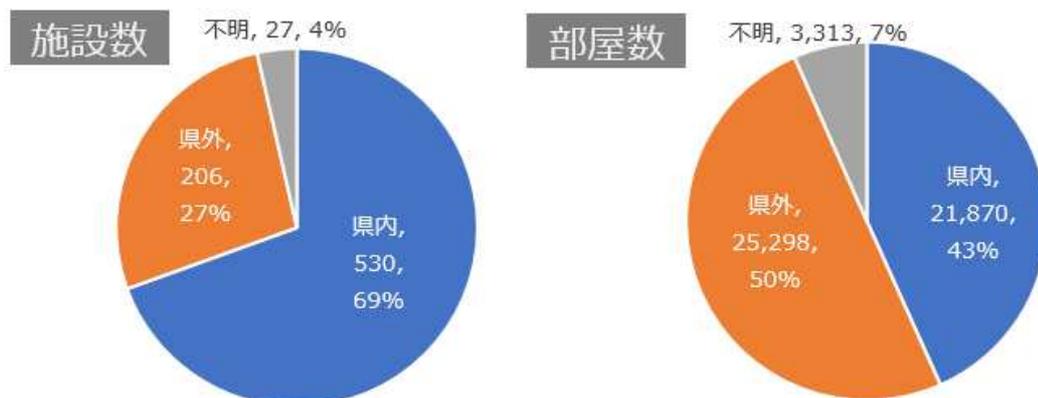


(出所) 沖縄県『観光要覧』 ※入域観光客の推移は各年代平均値を表示

### (3) 所有者の内訳

保健所へ申請した申請者を所有者として、その内訳をみる（図表 12）。施設数をみると、県内の所有者が69%、県外が27%となっており、県内の所有者が多数を占める。一方で部屋数をみると、県外の所有者が半数を占めており、部屋数の多い大型ホテルの所有者は県外が多い傾向がみられる。

図表 12：所有者の内訳

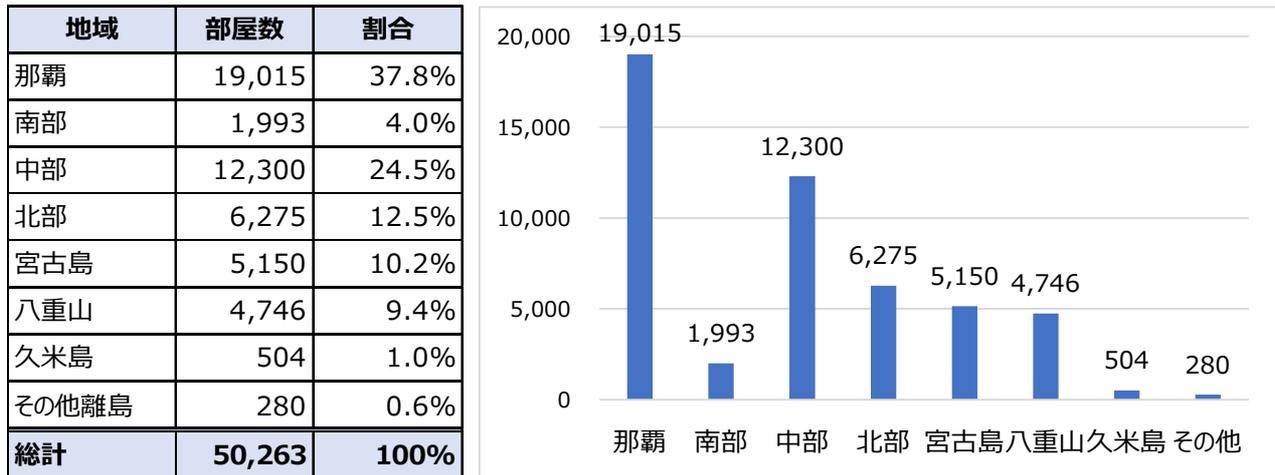


(4) 客室の状況

① 客室数

客室数をエリアごとにみると、那覇市内が最も多く 19,015 室となり全体の 37.8%を占める。次に、中部 12,300 室 (24.5%)、北部 6,275 室 (12.5%)、宮古島 5,150 室 (10.2%)、八重山 4,746 室 (9.4%)、南部は 1,993 室 (4.0%) と続く (図表 13、14)。

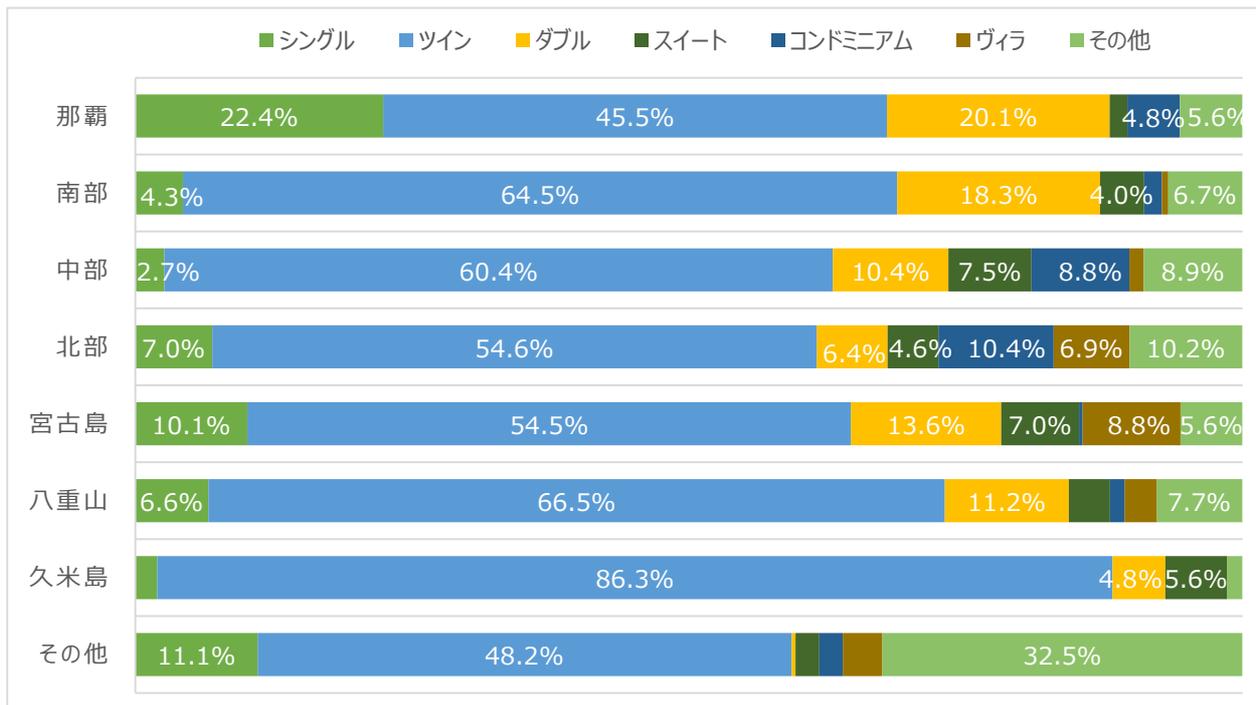
図表 13、14：各エリアにおける客室数の状況



② エリア毎の部屋タイプ別客室数の割合

各エリアにおける部屋タイプ別客室数を確認する (図表 15)。ホテルの一般的な客室である『ツイン』が全エリアにおいて最も多い。那覇市はビジネス利用も多いことから、『シングル』が 22.4% となり、他のエリアと比較して高い。

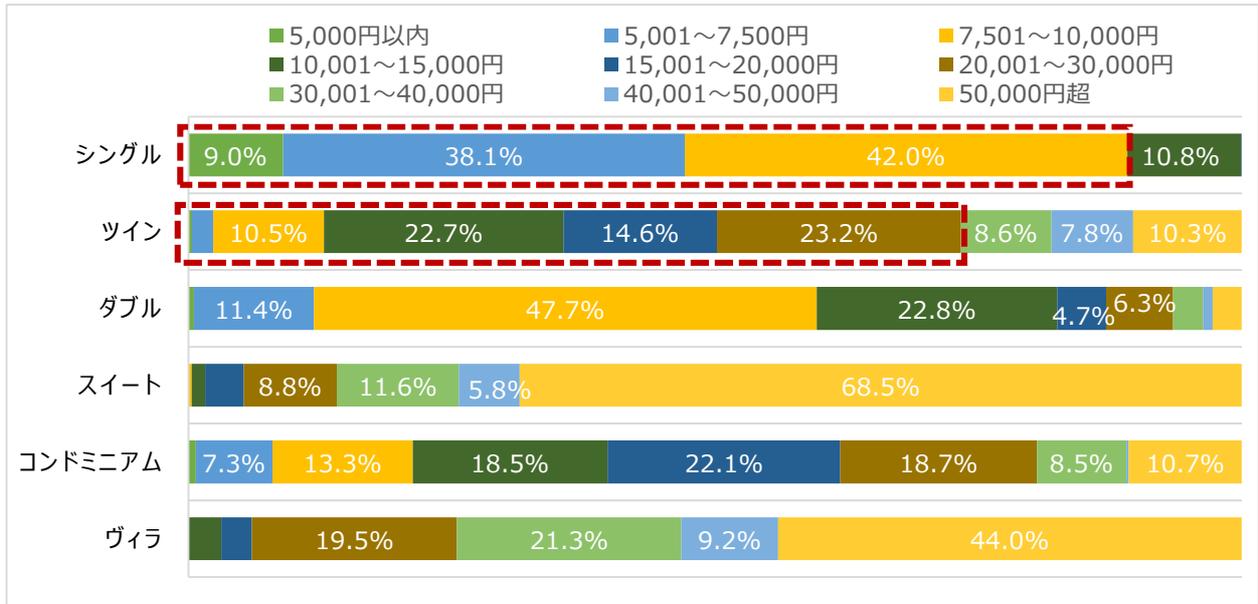
図表 15：部屋タイプ別客室数の割合



### ③ 価格帯別提供客室数の割合

一室当たりの価格による提供部屋数の状況を、部屋タイプ毎にみる（図表 16）。『シングル』は 1 万円以下が 90% 近く低価格での提供が多い。また『ツイン』は 3 万円以下が 73.3%、『コンドミニアム』は 80.6% を占める。『スイート』は 5 万円超が 68.5%、『ヴィラ』は 44.0% となっている。ただし、調査時点が 2023 年 10 月～2024 年 3 月であり、価格は時期によって変動があることには留意する必要がある。

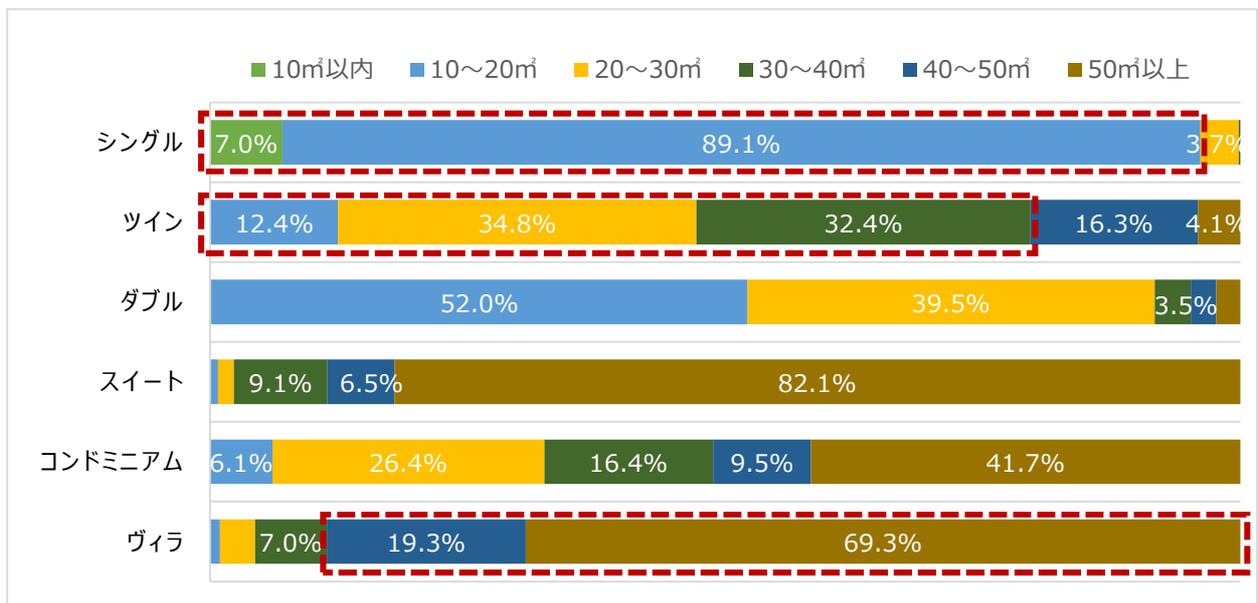
図表 16：価格帯別客室の割合



### ④ 面積別客室数の割合

一室当たりの面積による提供部屋数の状況を、部屋タイプ毎にみる（図表 17）。『シングル』は 20 ㎡以下が 96.1% を占める。また『ツイン』は 40 ㎡以下が 79.6%、『ダブル』は同 95.0% を占める。『スイート』と『ヴィラ』においては 40 ㎡超が 88.6% を占め、『コンドミニアム』では、51.2% となっている。

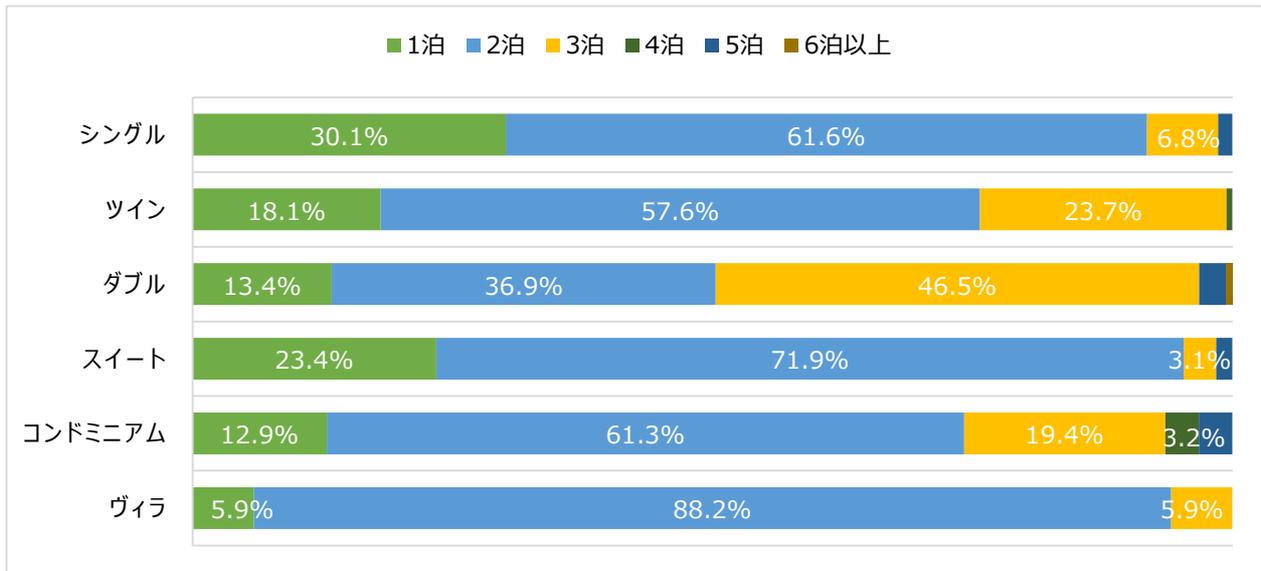
図表 17：面積別客室の割合



(5) 部屋タイプ毎の平均滞在日数（アンケート回答企業）

部屋タイプ毎のホテルの平均滞在日数をみると、全タイプについて2泊の回答が大半を占めた（図表 18）。一方で4泊以上の回答はほとんどみられず、週末を利用した気軽な数日間の利用が多い傾向が高い。また『シングル』は1泊の利用が30.1%となり、ビジネス利用が多いと考えられる。また『ツイン』『ダブル』『コンドミニウム』については3泊以上の回答も一定の割合を占めている。

図表 18：部屋タイプ別平均日数割合

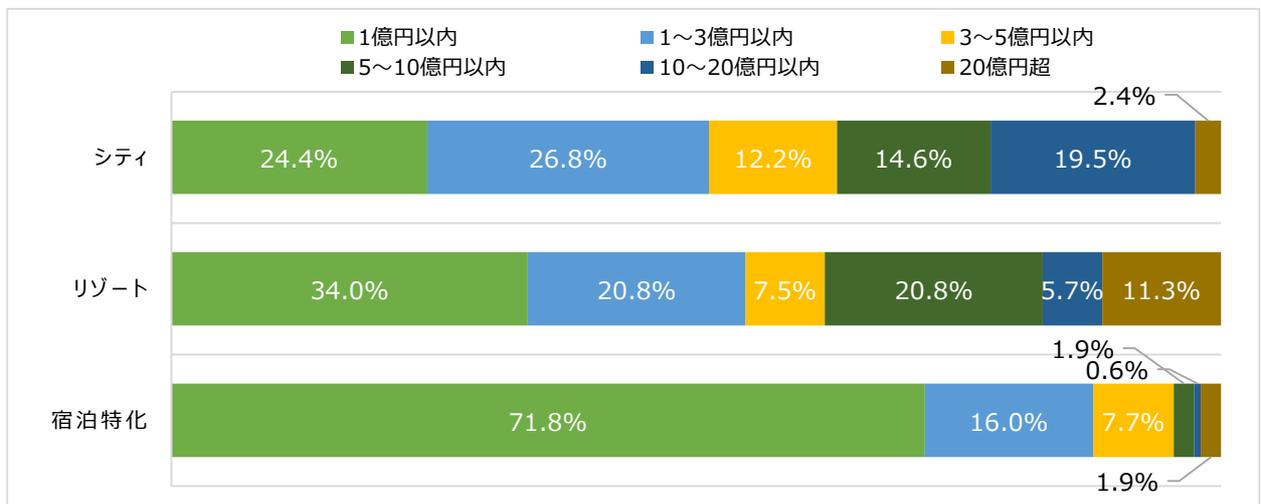


(6) 年間売上規模（アンケート回答企業）

① 宿泊収入

ホテルタイプ別での宿泊収入をみる（図表 19）。宿泊収入についてはシティタイプ、リゾートタイプともに10億円以内で8割を占める。一方で宿泊特化型については、1億円以内が72%と大半を占めており、小規模型のホテルが多いことが伺える。

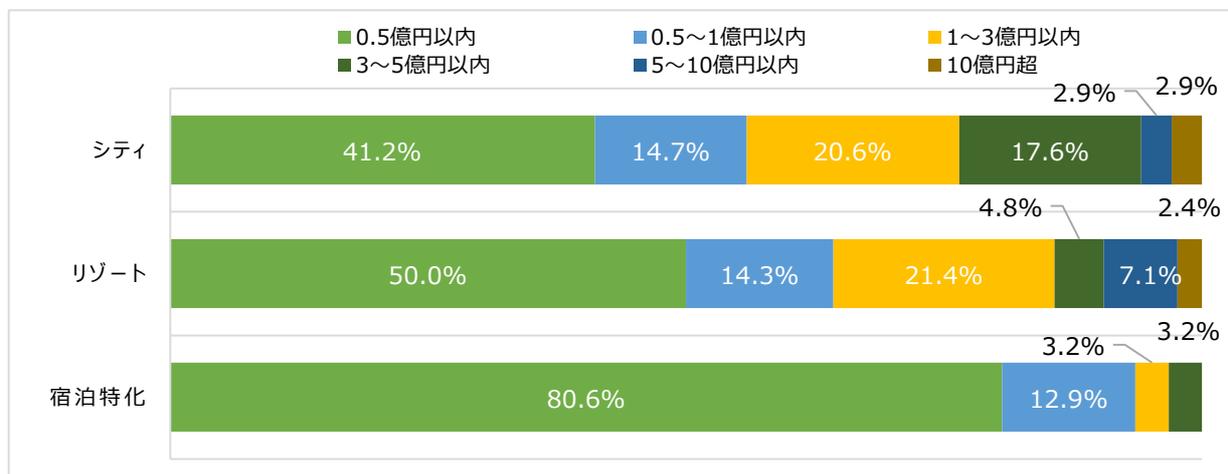
図表 19：ホテルタイプ別宿泊収入



## ② 料飲収入

次に料飲収入をみると、シティタイプ、リゾートタイプともに1億円以内で半数程度となっている。宿泊特化についてはその業務形態もあり80.6%が0.5億円以内と回答している（図表20）。

図表20：ホテルタイプ別料飲収入

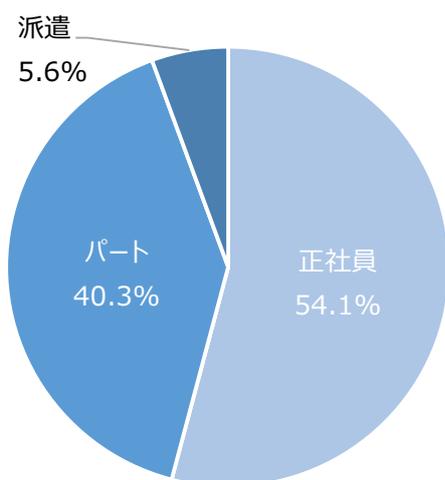


## (7) 社員の雇用状況（アンケート回答企業）

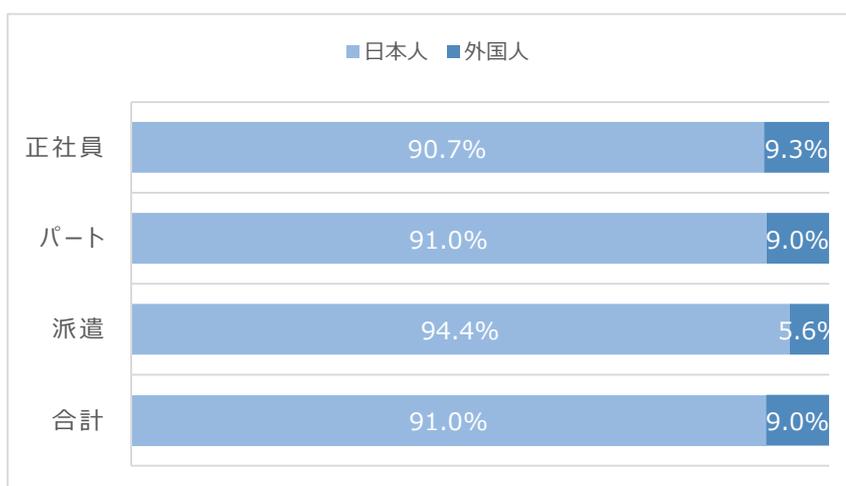
雇用形態をみると、正社員が54%、パート社員が40%、派遣社員が6%となっており、正規雇用と非正規雇用の割合が半々となっている（図表21）。ホテル従業員の平均賃金の低さは、正社員の割合が低いことがその要因の一つであることが伺える。

次に外国人の雇用状況をみると、正社員、パート社員については9%程度、派遣社員は5.6%となっており、どの雇用形態においても1割を満たない状況がみてとれる（図表22）。

図表21：雇用形態



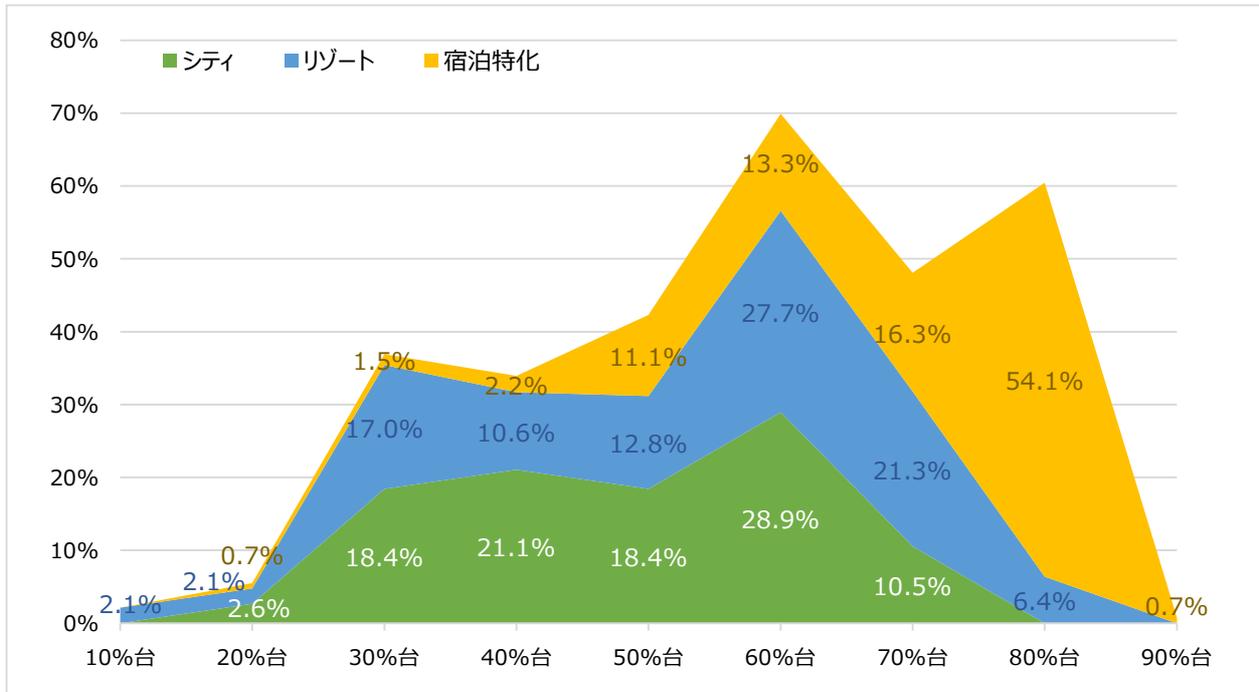
図表22：外国人雇用状況



(8) 年間客室稼働率（アンケート回答企業）

年間客室稼働率をホテルタイプ別にみる（図表 23）。全回答先をみると、60%台と回答したホテルが最も多くなった。シティ、リゾートタイプについては、30%～70%台に回答が分散しているが、宿泊特化型については、80%台と回答した先が最も多かった。

図表 23：年間客室稼働率の状況

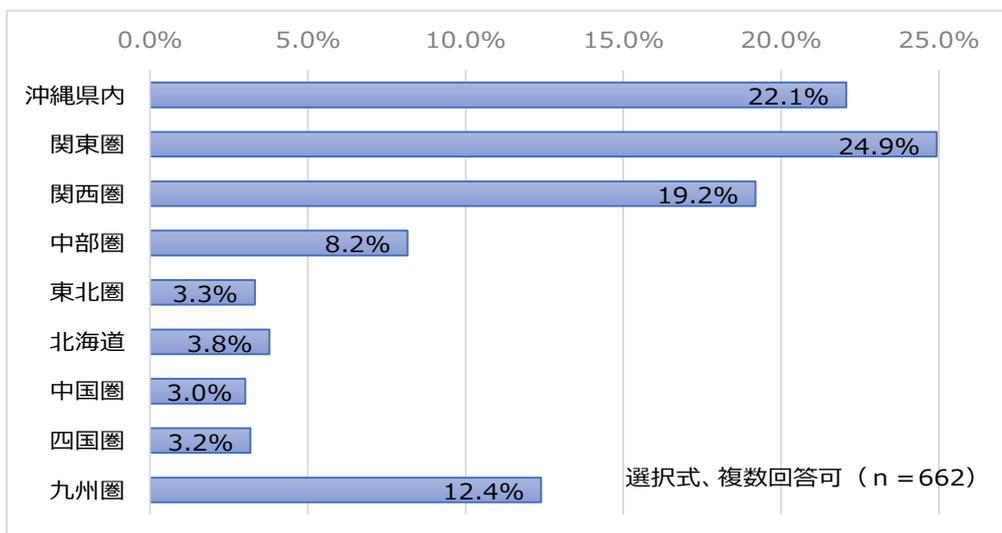


(9) 主な客層（アンケート回答企業）

① 国内客

ホテル宿泊客について国内の主な客層をみると、関東圏が 24.9%と最も多く、次に関西圏 19.2%、九州圏 12.4%と続く。また沖縄県内客も 22.1%となり一定の利用があることがわかる（図表 24）。一方、北海道、東北圏、中国圏、四国圏については 3%台となっており、利用の促進が望まれる。

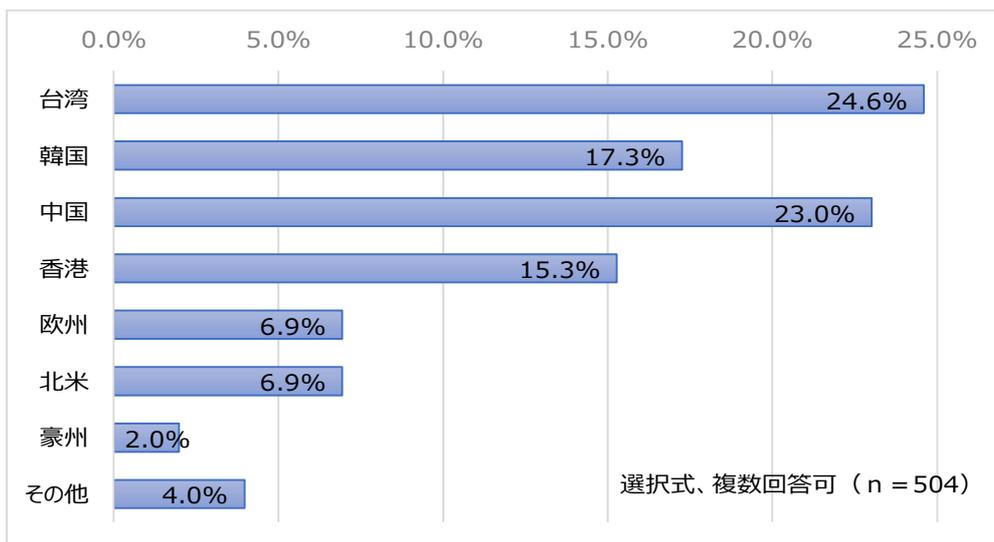
図表 24：国内の主な客層



## ② 外国客

次に外国の主な客層をみる（図表 25）。台湾が 24.6%と最も多く、次に中国（23.0%）、韓国（17.3%）、香港（15.3%）となった。これらは当県に直行便が就航する国々であり、入域客全体の 8 割強を占める<sup>4</sup>。また欧州、北米については 7%弱、豪州も 2.0%の回答があった。

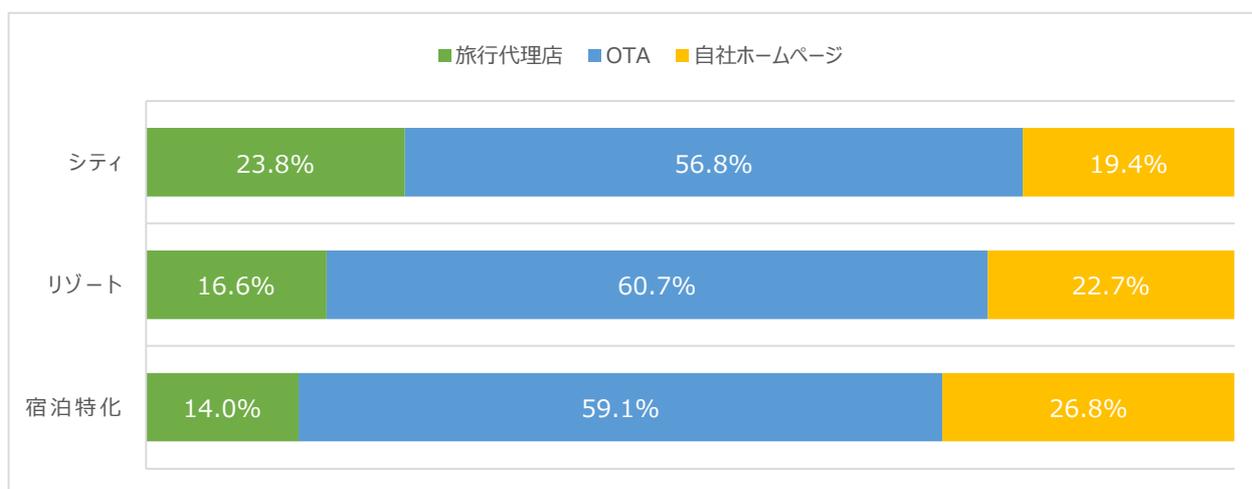
図表 25：外国の主な客層



## (10) エージェント利用状況（アンケート回答企業）

ホテルに予約が入る場合に利用される経路についてホテルタイプ毎に確認する（図表 26）。全体的に OTA（オンライントラベルエージェント）<sup>5</sup>の利用が 6 割程度と最も多い。シティについては旅行代理店経由も 23.8%と他のホテルタイプと比較すると大きい。また自社ホームページによる直販も全体では 20%程度となっているが、特に宿泊特化型において 26.8%と大きくなっている。

図表 26：エージェント利用状況



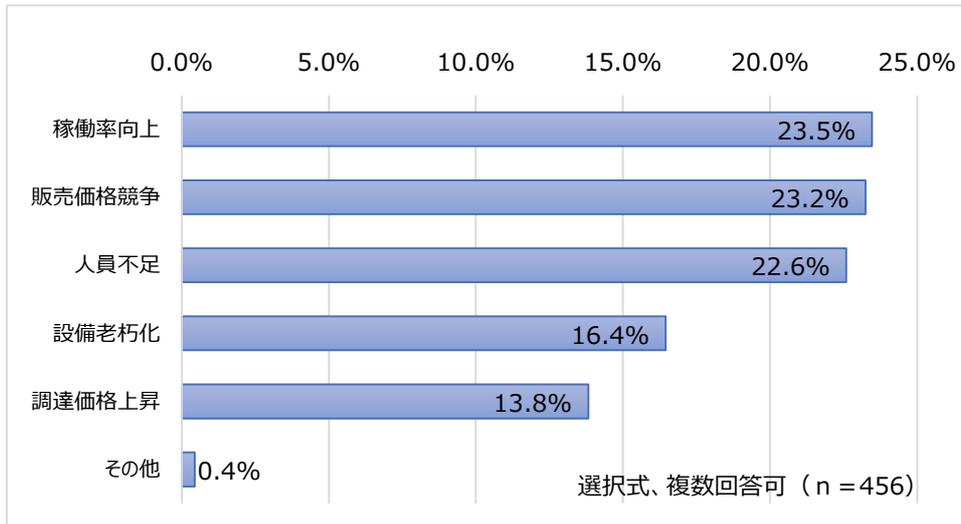
<sup>4</sup> 沖縄県『入域観光客統計概況』

<sup>5</sup> インターネット上で取引を行う旅行会社のこと（JTB 総合研究所）

(1 1) 経営課題 (アンケート回答企業)

経営課題についてみると、「稼働率向上」が23.5%と最も多く、次いで「販売価格競争」(23.2%)、「人員不足」(22.6%)と続く(図表 27)。また「設備老朽化」(16.4%)や「調達価格向上」(13.8%)なども課題とされる。

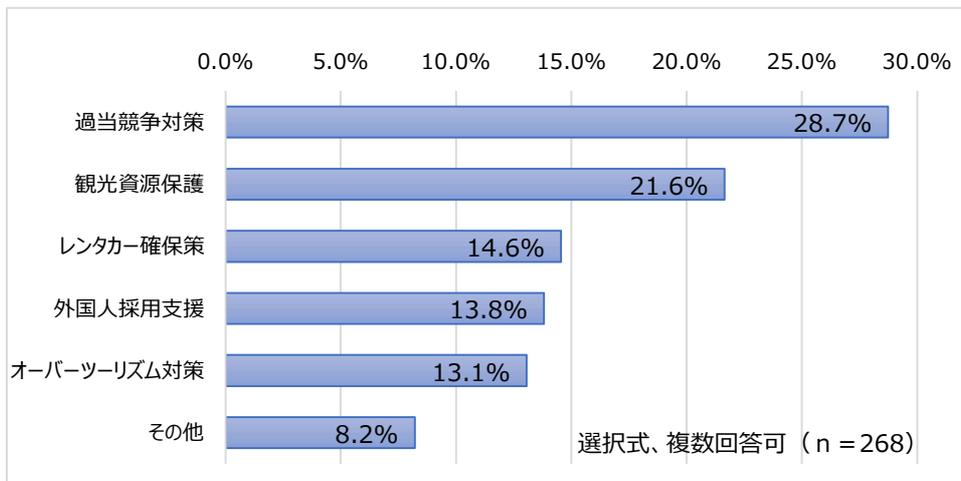
図表 27：経営課題



(1 2) 行政への要望 (アンケート回答企業)

行政への要望について確認する(図表 28)。経営課題に直結するものとして「過当競争対策」(28.7%)、「外国人採用支援」(13.8%)の回答が挙げられた。また「観光資源保護」(21.6%)や、「オーバーツーリズム対策」(13.1%)など沖縄県の観光全体の課題となる点についても回答が多くなった。なお「レンタカー確保策」(14.6%)も声が多く挙げられたが、ヒアリング時期が2023年後半であることを鑑みると、現在はある程度解消しているものと考えられる。

図表 28：行政への要望



## 4. 沖縄県の宿泊業界の課題

### (1) アンケート回答による課題

沖縄県の宿泊業界が直面する課題について、アンケート回答の意見をまとめると以下のような状況が浮かび上がった（図表 29）。

#### ① 稼働率や販売価格競争

稼働率向上のためには、OTA を活用した旅行支援策の充実化や、行政による観光情報の発信の強化、離島への観光誘致策の実施などが求められている。また、販売価格競争が課題という認識は強く、ホテルランクによる料金の取り決めや、新規開業宿泊施設数のコントロールが必要との意見が聞かれた<sup>6</sup>。宿泊施設の増加により、従来の宿泊施設は厳しい状況に置かれており、一定の規制が必要との指摘もあった。

#### ② 人材関連

人材不足についても多くの声があがった。人材採用支援、多様な人材の活用推進のためにも、業界の魅力を効果的に発信することや、外国人材の採用条件緩和なども求められている。また、求人費用の一部負担や、子育て世代やシニア世代の採用支援も必要とされている。また料理人の確保についても対策が求められる。

#### ③ 施設・設備関連

設備老朽化も課題であり、既存ホテルの高付加価値化のための支援補助や、離島施設の修繕費用・職人不足への対応が求められる。

#### ④ 交通関連

県内では交通渋滞や運転手不足など多くの課題があるが、アンケートからは、個人タクシーの高齢化や営業時間の限定、タクシー会社の交代時間の重複による恒常的なタクシー不足に悩んでいる様子がみられた。巡回バスの運行や、空港会社・バス会社・タクシー会社への支援、二次交通対策の必要性が浮き彫りとなった。

#### ⑤ 魅力的な街・観光地の形成

沖縄観光全体についても意見が聞かれ、那覇の魅力発信の強化や、県民も足を運びたくなる観光地など、沖縄のイメージ戦略の見直しなどが挙げられた。また具体的に観光客がキャリーバックを持ち運びやすい街づくりも必要との意見もあった。また、ホテル近隣の飲食店の充実化や、車椅子での利用可能な飲食店の整備、リネン業者の品質向上・供給力向上など周辺業務や施設の充実についても声があった。

---

<sup>6</sup> これらの要望は多いものの、現在は法律上対応が難しい

図表 29：アンケート回答の主な意見

課題	意見
稼働率向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ OTAを使った旅行支援策の充実化</li> <li>・ 充実した観光情報をもっと発信してほしい</li> <li>・ 離島への観光誘致策を実施してほしい</li> </ul>
販売価格競争	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテルランクによる料金の取り決めをしてはどうか</li> <li>・ ホテル、民宿、コンドミニアム系など、那覇市内は宿泊施設が増えすぎて、<u>古い宿（従来の宿泊施設）は、かなり厳しい状況に追い込まれている</u></li> <li>・ ある程度の規制があった時の方が、宿泊業界（専門的に従事している者）には、安定経営が出来ていた</li> <li>・ 今では誰でもかれでも副業で宿泊施設ができるが、業界として疑問がある</li> <li>・ <u>新規開業宿泊施設数のコントロールが必要</u></li> </ul>
人材関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人材採用支援が必要</li> <li>・ 学生を誘致→アルバイト人材確保にもつながる</li> <li>・ 募集をかけても日本人材の比率が少なく、<u>観光業界を以前のような魅力ある業界へと変革の必要があると思う</u></li> <li>・ 外国人材を含め多様な人材を多様な働き方を推進する支援機関も必要になってくると思う</li> <li>・ 毎年、毎年、新しいホテルが出来てスタッフの奪い合いでコストも高くなり、<u>サービスの低下も否めない</u></li> <li>・ <u>スタッフ確保、ホテルの数を掌握してほしい</u></li> <li>・ 和食料理人の海外流出と調理師希望の外国人採用の際の条件緩和</li> <li>・ 求人を出す際の費用一部負担、採用に向けての支援（子育て世代、60歳以上）</li> </ul>
設備老朽化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存ホテルの高付加価値化のための支援補助</li> <li>・ 離島施設の老朽化による修繕は修繕費が高ついたり、職人不足により工期の長期化、人材確保が難しくなっている</li> </ul>
調達価格上昇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物価・人件費への高騰補助</li> </ul>
交通問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個人タクシーが高齢化し、土日休みの昼間のみの営業が多い</li> <li>・ 全てのタクシー会社が同じ時間に交代時間を迎え圧倒的に不足する時間帯がある</li> <li>・ モノレールに依存していない施設は、レンタカーやタクシー配車不足に悩むこと通年の課題</li> <li>・ 巡回バスの運行を検討してほしい</li> <li>・ 空港会社・バス会社・タクシー会社への支援</li> <li>・ 運転手不足による二次交通対策が必要である</li> <li>・ 有名な景勝地まで行きたいとフロントで相談されるもバス路線がない/便数が限られるため、案内できないことがしばしばある</li> </ul>
魅力的な街・観光地の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鹿児島・宮崎、熊本は特に、九州の発展がすごい。行政の方に視察に行ってもらいたい</li> <li>・ <u>沖縄は変化がないと感じる、取り残されている</u></li> <li>・ 那覇の魅力発信が少ない。リゾートホテルの多い中部地域にお客様が集中している</li> <li>・ 「<u>魅力ある那覇</u>」の街づくりに力を入れて欲しい</li> <li>・ <u>地元の方も再度足を運びたい観光地づくり、沖縄へのイメージ戦略の見直し</u></li> <li>・ キャリーバックを持ち運ぶ際に歩道がフラットではないので持ち歩きにくそう</li> <li>・ 街中で子供が転んだりするのをよく見かける</li> </ul>
周辺業務や施設の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテル近隣の飲食店の充実化そして<u>車椅子での利用可能飲食店</u></li> <li>・ <u>リネン業者の充実・品質向上・供給力向上</u></li> </ul>
インバウンド対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政の施策としてインバウンド向けの対策をしてほしい。</li> <li>・ 日本での車の運転のできないインバウンド客の移動手段が不自由で、バス路線を充実する対策をしてほしい</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政支援（Go to～、おきなわ彩発見etc）を実施して下ることは大変ありがたいが、運営にあたり準備期間が常に短くまた業務処理が複雑なため、現場が一時的に混乱した</li> <li>・ 次回実施頂けるとときには、時間的にもう少し余裕を持った実施をお願いできたらと思う</li> <li>・ 地元資本で地元出身者雇用企業について特別な支援があれば、本土大手資本や外資との競争に優位となり地元パワーによる経済活性化が実現するものと思う</li> </ul>

## (2) 調査を通して感じた課題

今回のアンケート調査では、原則として訪問して直接手交する手順をとった。この調査により、現場の実情を把握する機会を得るとともに、宿泊施設の現状についていくつかの点に気づくことができた。以下では、その中でも特に注目すべき3点について列記する。

### ① 無人・非接触型宿泊施設の増加

まず挙げられるのは、無人・非接触型のホテルやコンドミニウムが急増している点である。調査においては、訪問しても管理者が不在であることが多く、施設の営業状況や管理状況を直接把握することが困難であった。この形態は、新型コロナウイルス感染症の流行を契機にその需要が急速に高まったと考えられ、非接触型チェックインシステムやスマートロックなどの技術が普及したことにより、利便性や効率性が向上し、現在も多くの利用者に支持されている。

しかし、この利便性の裏にはいくつかの課題もあると考えられる。たとえば、宿泊者の身元確認が従来の対面形式と比べて難しくなる可能性があり、安全性の確保やトラブル時の迅速な対応が難しくなる懸念がある。また管理者の不在により清掃や設備のメンテナンスが遅れると、施設の質が低下し、観光客の満足度に影響を及ぼす可能性もある。観光客が増加しているなか、施設の清潔さや安全性が十分でない場合、地域全体の観光イメージに悪影響を及ぼすことも考えられると感じた。

### ② 住居エリアにおける宿泊施設の存在

次に、地元住民が暮らすエリアにおける宿泊施設の存在である。各施設を訪ねるなかで一部の宿泊施設は住宅地のなかに存在していることがわかった。

住民エリアに宿泊施設があることで、観光客が住宅地に立ち入る状況が生じ、住民のプライバシーや生活環境に影響を与える可能性が高まりトラブルに発展することも懸念される。観光客向けと住民向けのエリア設定やゾーニングなどを行いながら適切に運用し、その双方が快適に過ごせる環境を整える必要があると感じた。

### ③ 効率的なデータ管理と把握

アンケート調査を実施するにあたり、配布先を確定する作業として各保健所における『旅館業許可施設一覧』を活用したが、確定には相当の時間と労力を要した。宿泊業者は、旅館業法に基づき営業許可が与えられるが、当該リスト上には、宿泊施設の種類による分類が大まかであり、ホテルや旅館、簡易宿所といった区分があるものの、運営形態の情報などが不足していた。また既に廃業した施設が引き続き掲載されているケースもあり、実際に営業中の施設の特定にも時間を要した。

加えて、各保健所が異なるフォーマットのリストを使用していることも不便を感じた。統一されたフォーマットが存在しないため、異なる形式のリストを整理し、必要な情報を抽出する作業も必要であった。

当該リストは、各保健所それぞれが営業許可状況の管理・把握のために利用するものではあるが、データに基づいた企画や政策が求められる昨今、観光立県を謳う当県において宿泊施設の情報重要であり、当該リストの活用は欠かせない。施設の廃業や宿泊施設の移転や所有者の変更などの情報を迅速に反映できる仕組みの整備や、共通のフォーマットの活用を進め、情報の精度向上が必要であると感じた。

## 5. 沖縄県内におけるホテルの需給状況

ここで当社調査によるホテルの状況を踏まえ、県内におけるホテルの需給状況を考察する。

### (1) 入域観光客数とホテル収容人数の現状と今後

沖縄県の入域観光客数は、2019年に過去最高の1,000万人を記録したが、新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年～2021年は大幅に減少し、コロナ収束後は再び増加傾向に転じている。国内観光客に加え、アジア諸国を中心とした外国人観光客の増加も継続しており、2024年は970万3,000人の入域が見込まれている<sup>7</sup>。また那覇空港の第2滑走路供用開始（2020年）や那覇クルーズターミナルの整備など、交通インフラも拡充され、観光客全体の受入容量も増加しており、第6次沖縄県観光振興基本計画（2022年度～2031年度）では、2031年度までに入域観光客数を1,200万人まで回復させることを目標としている（図表30）。

図表 30：入域観光客の状況

実績 (暦年)	入域観光客 実数 (人)			全体に占める割合 (%)		
	全体	空路入域客	海路入域客	全体	空路入域客	海路入域客
2017年	9,396,200	8,454,300	941,900	100.0	90.0	10.0
2018年	9,847,700	8,672,900	1,174,800	100.0	88.1	11.9
2019年	10,163,900	8,854,800	1,309,100	100.0	87.1	12.9
2020年	3,736,600	3,642,400	94,200	100.0	97.5	2.5
2021年	3,016,800	3,006,300	10,500	100.0	99.7	0.3
2022年	5,697,800	5,681,500	16,300	100.0	99.7	0.3
2023年	8,235,400	8,002,500	232,900	100.0	97.2	2.8
2024年	7,141,200	6,569,300	571,900	100.0	92.0	8.0
<b>見通し・目標</b>	全体					
2024年（見通し）	9,703,000					
2031年度（目標）	12,000,000					

（出所）沖縄県「入域観光客数概況」（2024年は1月～9月）「第6次沖縄県観光振興基本計画」

一般財団法人沖縄コンベンションビューロー「令和6年度第3回定例記者懇談会資料」

一方、ホテルの立地についても活況が続いている。最新の県の統計によると2022年末時点のホテル・旅館の軒数は903件と、2017年末時点の466件の1.94倍まで増加している。また、収容人数も着実に増加しており、2022年末時点では13万5,908人となり、2017年時点（9万2,739人）の1.47倍となっている（図表31）。2024年現在も、新規ホテル開業が継続しており、収容人数は増加傾向にある。

その他、ホテル・旅館以外の宿泊施設（民宿やペンション、民泊等）も増加していることにも、注目する必要がある。

<sup>7</sup> 一般財団法人沖縄コンベンションビューロー「令和6年度第3回定例記者懇談会資料」

図表 31：県内のホテル・旅館の状況

(単位：軒、室、人)

	ホテル・旅館											
	大規模 (300人以上)			中規模 (299~100人)			小規模 (100人未満)			計		
	軒数	客室数	収容人数	軒数	客室数	収容人数	軒数	客室数	収容人数	軒数	客室数	収容人数
2017年	93	21,745	60,678	128	10,265	22,391	245	4,478	9,670	466	36,488	92,739
2018年	96	22,433	63,472	141	11,166	24,659	324	5,815	12,629	561	39,414	100,760
2019年	102	23,682	67,514	158	12,330	27,568	440	7,038	16,358	700	43,050	111,440
2020年	112	25,755	72,705	171	12,905	29,547	514	7,794	19,180	797	46,454	121,432
2021年	115	26,169	75,327	179	13,223	31,372	543	8,330	20,660	837	47,722	127,359
2022年	126	28,629	81,657	187	13,904	32,763	590	8,630	21,488	903	51,163	<b>135,908</b>

(出所) 沖縄県「令和4年度観光要覧」

## (2) 需給バランスの考察

### ① 需要の推定

需要の推定にあたり、以下のとおり仮定する (図表 32)。まず、沖縄県への入域観光客は、航空機を利用する空路入域客とクルーズ船等を利用する海路入域客で構成されるが、クルーズ船利用者は船内の宿泊することが一般的であるため、今回はホテルの需要者には該当しないこととする。次に過去の実績 (図表 30) からみて、空路入域客を 90%、海路入域客を 10% と設定する。また直近の県の統計により、滞在は 3 泊として推計する。

以上の前提条件による算定の結果、1 日当たりの宿泊者数は 2024 年が 7 万 1,776 人と推計され、2031 年度には 8 万 8,767 人へ増加することが見込まれる。

図表 32：需要の推定における考え方

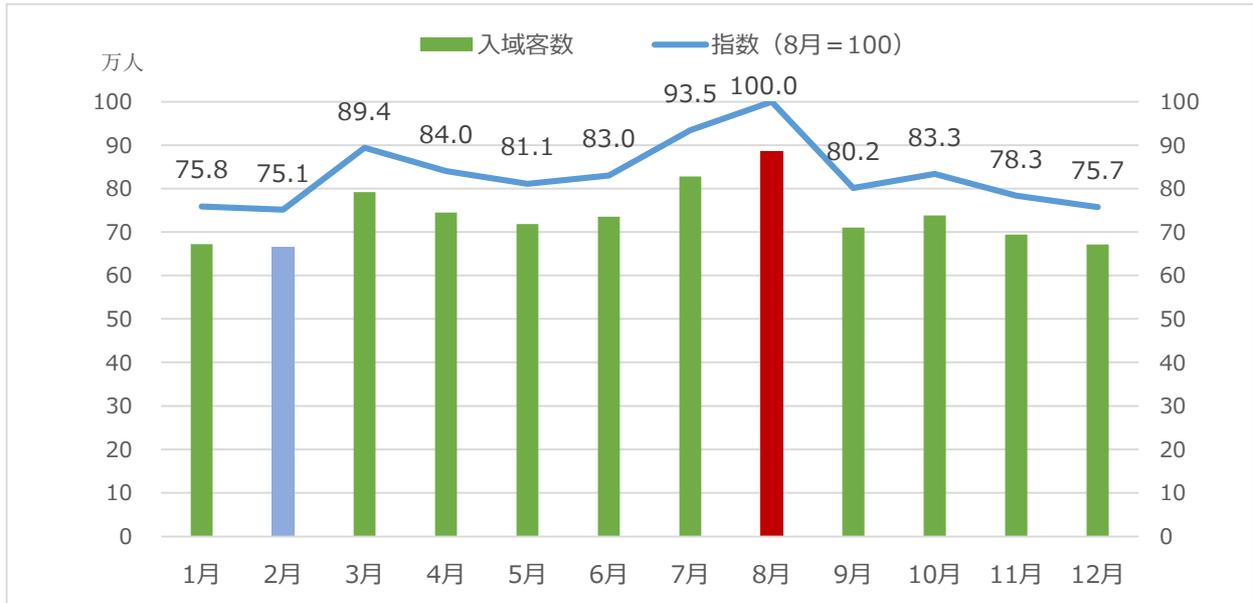
<ul style="list-style-type: none"> <li>・入域観光客のうち空路客のみが宿泊すると仮定する</li> <li>・空路客が90%、海路客が10%とする</li> <li>・滞在は3泊とする (2022年度の平均滞在日数4.25日 令和4年度「観光要覧」)</li> </ul>			
<b>①空路入域客数</b>			
	全体	空路 (90%)	海路 (10%)
2024年 (見通し)	9,703,000	<b>8,732,700</b>	970,300
2031年度 (目標)	12,000,000	<b>10,800,000</b>	1,200,000
<b>②1日当たりの人泊数</b>			
・1日あたりの人泊数 = 年間入域客数 (空路) ÷ 365日 × 平均宿泊日数			
	1日あたりの人泊数		
2024年 (見通し)	8,732,700 ÷ 365 × 3日 = <b>71,776</b>		
2031年度 (目標)	10,800,000 ÷ 365 × 3日 = <b>88,767</b>		

沖縄県文化観光スポーツ部「観光要覧」

② 繁閑を鑑みた需要の推定

入域客が季節により変動するため、ホテルの利用においては繁閑がある。2019年の月別の県内への入域客数をみると、春休みシーズンの3月と夏休みシーズンの7・8月が多く、冬場の11月から2月が閑散期であることがわかる。そこで、最も入域客が多い8月を100として指数化すると、閑散期は70台と低くなるなか、2月が75.1と最も低くなっている（図表33）。

図表33：沖縄県内の月別入域観光客数（2019年）



(出所) 沖縄県「入域観光客概況」

先述した①における1日当たりの人泊数は1年を通じたものであるため、上記の指数を用い、繁閑の状況における月別の1日当たりの人泊数を推計すると以下の通りとなる（図表34）。

図表34：月別の1日当たりの人泊数の推計

	1月	2月	3月	4月	5月	6月
2024年	64,126	70,331	75,560	73,423	68,583	72,516
2031年	79,307	86,980	93,447	90,805	84,819	89,683
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2024年	79,015	84,550	70,031	70,463	68,443	64,040
2031年	97,720	104,566	86,609	87,144	84,646	79,200

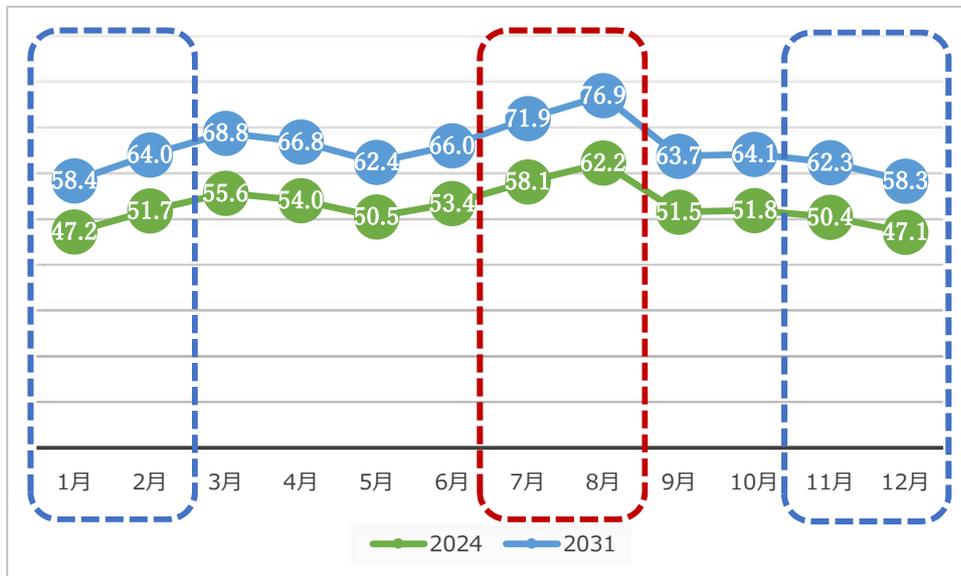
(出所) リゅうぎん総研推計

### ③ 需給バランス

2022年におけるホテル・旅館の収容人数は13万5,908人であり、これは現在予測される1日当たりの人泊数(図表34)を大きく上回っている。観光のピークシーズンである8月においても、8万4,550人(2024年)～10万4,566人(2031年)と予想されるが、それでもなお現在の供給数が需要を上回る状況である。このことから、県内のホテルの需給バランスが供給に偏っている状況があるといえよう。

ここで、需給バランスを比率でみると図表35のとおりとなる。夏休みシーズンにおいては、2024年7月が58.1%、8月が62.2%となっている。同様に2031年については、7月が71.9%、8月が76.9%と需要よりも供給が多い状態がわかる。また、閑散期については2024年が47.1%～51.7%、2031年は58.3%～64.0%となり比率が更に下がる。

図表35：需給比率①(需要/供給 単位：%)

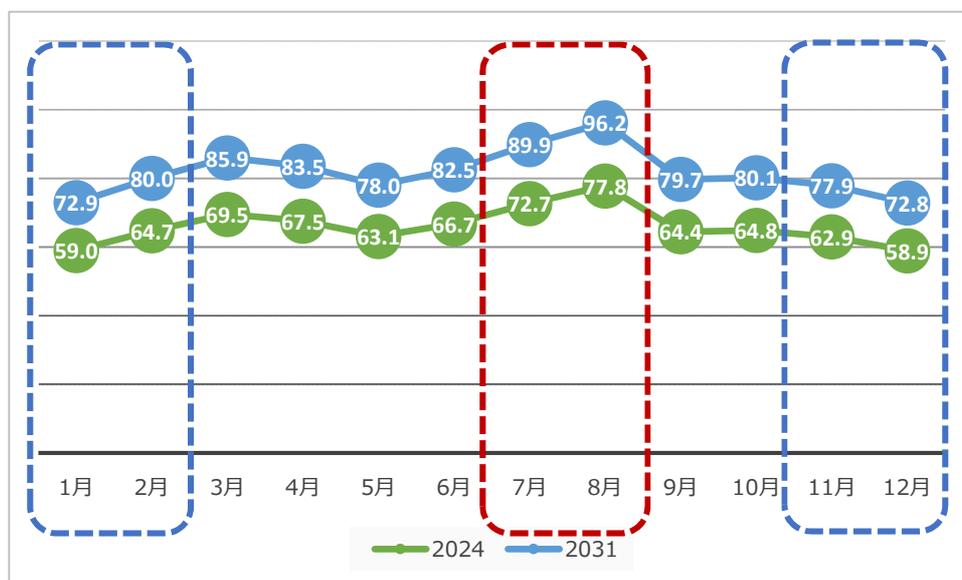


(出所) りゅうぎん総研推計

ホテルの適切な稼働率を80%と仮定した場合<sup>8</sup>においては、当然ながら比率は上がるものの、2024年7月が72.7%、8月が77.8%、閑散期は58.9%～64.7%となり、需給バランスの状態は変わらない(図表36)。同様に2031年についても、夏休みシーズンで89.9%～96.2%、閑散期の11月～2月は72.8%～80.0%となり、供給は十分であることがみてとれる。

<sup>8</sup> ホテル事業者にヒアリングし、適切な稼働率として80%程度とする回答が多かった

図表 36：需給比率②（需要/供給 ホテルの適切な稼働率を 80%と仮定した場合 単位：%）



(出所) りゅうぎん総研推計

### (3) 需給バランスにかかる課題

これまで、現在のホテル施設の供給状況と今後の需要のバランスを考察し、沖縄県内の宿泊施設は供給が需要を上回っている状況にあるという結論に至った。

今後、宿泊施設が更に増加し、過剰供給の状況が続くと、県内のホテル間の過当競争がますます激化するであろう。その際にまず考えられることは宿泊料金の低価格化である。低価格競争が続くと、一見すると利用者にとってはメリットがあるように思えるが、長期的には経営に悪影響を及ぼすことが想定される。その結果、例えば施設の維持管理費用の削減につながり、施設の老朽化や安全性の低下を招く恐れがある。

また、季節変動があり非正規雇用者への依存度が高い観光産業において、人材確保の困難さは深刻な課題であるなか、賃金の上げが困難となるだけでなく、各ホテルでの人材の取り合いもあり、人手不足によるサービス品質の低下、観光客の満足度低下に繋がる懸念される。

当然ながらこの計算は理論上のものであり、実際には季節変動のほかにも地域の偏り、また、ホテルのクラス毎のニーズなど考慮すべきことがある。例えばホテルが多く立地する那覇市内や恩納村と、離島などは地域的な不均衡が存在する。またラグジュアリーホテルからバジェットホテルまで、価格帯や用途による需要の違いも無視できない要素である。

しかしながら、これらの要因を考慮しても、現状の数字からはホテルの立地状況について問題提起できるものであると考えられる。現在の観光の受入れ体制については、先述したホテル経営への悪影響や人材確保の課題のほかに、沖縄県の大きな社会課題である交通渋滞<sup>9</sup>や水不足<sup>10</sup>など、生活インフラへの影響も顕在化している。生活インフラのキャパシティーオーバーの回避や、オーバーツーリズムによる自然環境や住民の生活環境への悪影響の回避など、考慮すべきことが山積してい

<sup>9</sup> りゅうぎん総研レポート『沖縄県内におけるバス・タクシー運転手不足の現状と課題解決に向けた現状』2024.9

<sup>10</sup> 同『宮古島市の観光と水問題について』2024.4

る。今後、宿泊施設を含めた観光全体の受入れ体制について、精細なデータ分析とともに、需要に応じた柔軟な対応が必要であり、宿泊施設の数についての適切な管理や<sup>11</sup>、業界での建設的な議論の場が求められよう。

また、沖縄県における観光産業の持続的な発展を図るためには、将来の入域観光客数とホテルの需給バランスを維持する中長期的な視点に立った総合的な取り組みが必要である。観光業界のみならず、地域が一体となって、計画的なホテル開発、閑散期対策、多様な宿泊形態への対応、地域間連携、人材確保・育成などを推進することが重要である。

---

<sup>11</sup> 宿泊施設の立地を法的に規制することは難しいが、事例紹介の恩納村の取り組みはホテルの立地を考えるうえで参考となるものである。

## 6. 事例紹介 ～恩納村の取り組みと課題～

恩納村は美しい海岸線と豊かな自然環境に恵まれた地域であり、国内屈指のリゾート地である。自然を守ることがそのブランド価値を高めるという共通認識のもと『サンゴの村宣言』を行い、SDGs 未来都市にも選定されている。数多くのリゾートホテルや宿泊施設の立地が進むなか、観光に関連した開発による環境への影響も懸念されており、これからの村づくりのために条例を制定するなど、環境保全にも積極的な取り組みを行っている。またリゾート地ならではの課題にも直面しており、以下にその内容を紹介する。

### (1) 関連条例の策定

#### ① 環境保全条例

恩納村は、自然豊かな土地としてその魅力を維持するために、1991年に環境保全条例を策定し、土地利用基本計画を定めている。この計画では、村内の土地を用途別に区分し、自然環境の保護と適切な開発のバランスを図っている（図表 37）。特に、海岸線沿いは自然公園法の規制も適用されており、開発には慎重な対応が求められる。これまで、リゾート用域への変更については、開発審議会が3カ月に1回の頻度で見直しを行い、良好なリゾート地の形成を目指してきたが、村民意向調査で土地利用の今後の方向は「海・川・山の緑の保全」、ホテルの立地については「周辺景観への配慮」が上位にあげられていることから、リゾート用域への変更は令和4年度から原則通り5年に1度の審議にすることとしている。ただし、現時点で開発許可が下りている案件は約3000室分ある。

図表 37：恩納村における土地利用区別の景観形成の方針

土地利用区分	該当する用域※ (恩納村環境保全条例における位置付け等)
1) 集落景観保全地区	・集落用域 ・公共施設用域のうち庁舎、学校用地、公民館等、都市的な土地利用がなされている区域
2) 準集落景観保全地区	・準集落用域
3) 中層景観保全地区	・中層住居用域
4) リゾート景観創造地区	・リゾート用域
5) 自然景観保全地区	・保安制限林用域 ・地域環境保全用域 ・公共施設用域のうち河川、水面、水路等、自然的な土地利用がなされている区域
6) 農漁業景観形成地区	・農業用域 ・漁業用域
7) 基地景観形成地区	・特定用域
8) イノー(礁池)景観保全地区	・国土地理院が発行する国土基本地図において沿岸域で隠顕岩として記載されている

※ 用域とは、恩納村環境保全条例で位置付けられている土地利用区分に用いられている用語です。

(出所) 恩納村景観むらづくり計画ガイドラインより抜粋

## ② 景観条例の策定

次に、同村は2014年に制定された景観条例のもと、リゾート施設の開発を含めた建築物の規制を強化している。例えば、当初はリゾート景観地区において建物の高さを40メートルまで認めていたが、現在は33メートルに引き下げ高さ規制を行っている。また建物の外観の色彩などについて詳細なガイドラインを設け、地域特有の景観に調和した開発の道標となっている。

開発に際しては、景観の専門家を交えた開発審議会において、細部に至るまで精査している。これにより多角的な視点からも景観を損なうことのないまちづくりが推進されている（図表38）。

図表 38：景観計画地域における行為の制限

項目	集落景観保全地区	準集落景観保全地区	中層景観形成地区	リゾート景観創造地区	自然景観保全地区	農漁業景観形成地区
建築物の高さに関する制限	13m以下		6階以下かつ 20m以下	33m以下	2階以下かつ 10m以下	平屋かつ 8m以下
建築物の壁面の位置の制限	○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。		○主要道路の中心線から壁面の位置(D)と建築物の高さ(H)の比率は海側1.2以上、陸側2.0以上後退		○道路側の敷地境界線から50cm以上後退させること。	—
屋敷囲い	○屋敷囲いが人工物の場合、敷地地盤面から1.5m以下とする。			○敷地の周辺に設ける垣・柵・塀は、琉球石灰岩の石垣若しくは生垣によるものとし、その高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。	—	
高さ・配置 形態・意匠 色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域を代表する景観資源の周辺や集落の重要な祭事等が行われる場所の周辺においては、歴史・文化的な雰囲気や阻害しないよう高さ・配置・形態・意匠・色彩に配慮すること。</li> <li>○建築物等の配置は、恩納岳や山田グスクをはじめとするシンボル景観拠点や眺望拠点などの主要な眺望点からの眺望及び、集落や海岸線等の低地部から主要な眺望点を見上げた時の眺望を阻害しないよう考慮すること。</li> <li>○海岸線軸の周辺においては、美しい海岸景観への眺望を阻害しないよう、高さ・配置・形態・意匠・色彩に配慮すること。</li> <li>○建築物等が大規模となる場合は、隣接する集落等への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこと。</li> <li>○地形を活かした建築物等の配置を行うこととする。</li> <li>○屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等をおこなうこと。</li> <li>○建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩(マンセル値：明度8以上、彩度2以下)を基調とすること。ただし、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。</li> <li>○建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮すること。</li> </ul>					
色 彩	○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に上記以外の高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の10%以下にとどめること。			○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の5%以下にとどめること。	○デザインのアクセントとして壁面や軒裏に上記以外の高明度・高彩度の色彩を使用する場合は、使用面積は各立面の表面積の10%以下にとどめること。	—
敷地内の緑化	○敷地内は出来る限り緑化に努めるものとする。 ○フクギ等の屋敷林は出来るだけ保全するものとする。			○敷地面積の30%以上の緑化を行うとともに、リゾート地にふさわしい景観の演出を図ること。 ○屋外の駐車場は、できる限り緑化すること。	○既存の緑地及び地形については80%以上の保全を図ること。 ○敷地内は出来る限り緑化に努めるとともに、緑化の際には周辺の自然植生に配慮しながら在来種の活用を行うこと。	—

(出所) 恩納村景観むらづくり計画ガイドラインより抜粋

景観条例による規制は、一定の強制力があり、違反者の名前を公表するなどの違反に対する罰則措置を段階的に取ることができる。事業者にとっても地元との円滑かつ友好的な関係構築が不可欠であるため、業者側も行政との合意形成のために何度も意見交換を重ねている。恩納村では、業者の希望を聞きつつ、地元の意向も踏まえて調和を図ることに重きが置かれている。

また、環境面でも開発に伴う赤土流出防止策などについて漁業協同組合と調整するなど地域との協働を徹底している。更に開発審議会及び景観審議会には、漁業協同組合のメンバーも参加し意見を述べられる体制を整備している。

## (2) 恩納村における課題認識

近年では、民泊の増加が新たな課題として浮上している。民泊については、住民が自身の住居を利用して短期的に宿泊施設を提供することで、地域経済が活性化するという側面があるものの、特に集落内で一軒家を利用した民泊が多く、観光客と住民の生活スタイルの違いから、騒音やゴミ問題が顕在化している。また、住民以外の滞在については、地域の治安を悪化させるリスクも存在する。

恩納村でも開発審議のなかで、建物の間取りなどから民泊利用が推測される案件を特定し、実態の掌握に努めているが、効果的な対策は模索中の状態である。今後、特に北部や離島地域において、同様の課題が増加していくことが予想され、適切な管理と規制についての対応が急がれる。

その他、地価の顕著な上昇も大きな課題である。特に海が見えるロケーションの良い土地が、本土や海外の企業や投資家が高額で購入することなどから地価も上昇し、地元住民の住宅取得が難しくなっている状況がある。

図表 39：恩納村における課題認識

- ・ 民泊の増加による騒音やごみ問題、地域の治安についてのリスク
- ・ 地価上昇による地域住民の住宅取得への影響

## (3) まとめ

恩納村における条例は、美しい自然環境と景観を長期的に維持、保全するための重要な枠組みを提供している。これらの条例によって、自然環境を守りながら、住民の安定した生活の確保と、訪れる観光客にも魅力的な環境提供の共存を目指しており、持続可能な観光地づくりのための先進的な取り組みといえる。条例の制定や運用において、住民参加型の手法を取り入れていることも特徴のひとつで、この取り組みについては他地域でも参考になる事例であろう。

また恩納村における課題は、観光立県沖縄全体の課題である。このような課題について認識を共有し、議論していく場の設置が急がれる。

## 7. 観光産業の持続的発展のために必要な取り組み

沖縄県内のホテル施設調査を通じ、現在、ホテル等宿泊業界の状況や抱えている課題が明らかになった。また課題のひとつとして多くの声が挙がった、宿泊施設数の増加について需給状況を考察した結果、将来的にも供給が需要を上回る状況にあるという結論に至った。

このような状況を受け、沖縄の観光産業の持続的発展のために必要な取り組みを、以下に提案する（図表 40）。

図表 40：今後必要な取り組みの提言

- (1) 行政・事業者など関係者の協議と連携の場を設け、定期的を開催すること
- (2) 効率的なデータ管理と情報共有の仕組みの構築

### (1) 行政・事業者など関係者の協議と連携の場の設置と定例開催

沖縄の観光産業が抱える多様な課題の解決には、行政・事業者など、すべての関係者が一体となって取り組む必要がある。特に、宿泊施設の供給過剰問題や深刻な人材不足、そしてこれに伴う人材育成の課題、さらに観光閑散期における集客策など、個別の事業者では対応が難しい状況がある。これらの問題に対処するためには、関係者間での情報と認識の一致、そして連携した効果的な対策が不可欠である。また、民泊増加による地域社会への影響や地価高騰、さらには交通渋滞や水資源の管理、自然環境への悪影響など、オーバーツーリズムが引き起こす新たな課題にも迅速に対応していく必要がある。

そこで、観光業界のみならず、行政や関連企業などを交えた定期的な協議の場を設けることを提言したい。この協議の場では各主体が抱える課題や取り組み状況を共有し、解決に向けた建設的な議論を行うことが重要である。その上で、議論のなかで出された意見やアイデアを具体的な施策に反映させるための仕組みづくりも同時に進めていく必要がある。

例えば先に紹介した恩納村での事例では、条例による規制により、行政と事業者がホテル設置について協議する仕組みができています。この取り組みを共有して、県や各市町村の施策に生かすことができる。また観光目的税導入については、沖縄県による検討委員会が設置され、行政、事業者、有識者による協議が行われた。このように関係者が一堂に会する場を設置して定期的に協議すべきである。

こうした関係者間の緊密な連携により、「量」から「質」への転換を進める観光について、軸を一にして推進しながら、課題の早期発見と解決への対策が可能となるだろう。

### (2) 効率的なデータ管理と情報共有の仕組みの構築

県内では、今後も宿泊施設の増加が継続すると見込まれるが、その実態をより正確に把握するための取り組みが求められる。今回のホテル施設調査において使用した『旅館業許可施設一覧』は、実態把握において最も有用なデータであるが、利用面での利便性に課題があることは先に述べた通りである。そこで、同資料を基盤としながら、より精度の高いデータベースの構築が求められる。

効率的なデータ管理と効果的な情報共有の体制が整えば、県内の観光に関する様々な課題を可視化し、データに基づいた、より戦略的な観光振興策の実現につなげることが可能となる。加えて、2026年度に当県において観光目的税（宿泊税）の導入が予定されているが、適正な徴収と運用のた

めにも宿泊施設に関する正確なデータベースの整備が必要であり、対応が急がれる。

## 8. おわりに

青い海や豊かな緑などの美しい自然環境、歴史や文化を反映した独自の風土、そして温かい人々のホスピタリティを魅力とし、沖縄には国内外から数多くの観光客が訪れる。観光は沖縄経済の重要な柱であり、地域の発展に大きな役割を果たしている。そして、そのなかで宿泊施設は、観光客にとって欠かせない存在であり、その滞在は旅行体験の質を大きく左右するものである。そのため宿泊施設の充実と質の向上は、沖縄観光全体の満足度やリピート率にも直結する重要な要素である。

しかし、沖縄の宿泊施設が抱える現状は、必ずしも楽観視できるものではなく、観光客の増加に伴い宿泊施設が増設されてきた結果、供給過剰が問題視される状況も生まれている。過度な競争は施設運営の収益性を低下させ、サービスの質を損なう要因にもなりかねない。また、宿泊施設の過剰な建設が自然環境を破壊し、観光客の増加による交通渋滞やごみ問題が地域住民の生活に悪影響を及ぼすケースもあり、対策が必要である。

本調査において明らかになった課題について、行政と事業者、地域住民など関係者が共通認識をもち、その解決に向けて取り組むことが、ホテル等の宿泊施設の質的向上のみならず、沖縄観光全体の質の向上に繋がるだろう。これらの取り組みの積み重ねが、沖縄が目指す『世界から選ばれる持続可能な観光地』への確かな一歩となることに期待したい。

以 上

りゅうぎん総合研究所 常務取締役 調査研究部長 宮国 英理子

※ ホテル施設調査アンケートへ回答いただいたホテル事業者の皆様へ、心よりお礼を申し上げます。