



国立公園の宿舎事業として分譲型ホテル等を 認可する審査基準の設定について



1. 審査基準設定の背景・趣旨

- これまでは、分譲型ホテル（コンドホテル及び会員制ホテル）及び企業保養所（以下、「分譲型ホテル等」とする。）について、国立公園利用者に対する公平な利用機会の提供ができないという理由から、国立公園事業として認可してこなかった。
- 他方で、民間投資による施設の更新や再開発が国立公園の中で適切に行われていくためには、多様化するホテル経営手法への対応が必要である。消費者のニーズと事業者側の早期資金回収のメリットなどから、近年、分譲型ホテルのビジネスモデルが増加しており、国立公園内における上質な宿泊体験の提供や、賑わいが失われている地域への効果的な民間投資となる可能性がある。
- 一方で、分譲型ホテルは、国立公園利用者に対する公平な利用機会の提供ができず、区分所有建物に関しては、個人に所有権が分散することで、特に建替えや解体等に関する意見集約、意思決定が困難になる可能性が懸念されている。
- 上記を踏まえ、分譲型ホテル等を宿舍事業として認可する審査基準を設定することとし、自然公園法施行規則及び国立公園事業取扱要領等の改正を予定。



2. 分譲型ホテル等を宿舎事業として認可する審査基準

(1) 審査基準の考え方

「国立公園の宿舎事業のあり方について」で課題と検討事項として指摘された下記3点を踏まえて、審査基準の考え方を検討した。

① 公益性・公平性の観点からの課題

② 区分所有建物における権利調整に関する課題

③ 国立公園の利用計画上の位置づけの課題

①公平な利用機会の提供、②区分所有に伴う廃屋化リスクの低減を一定程度担保する基準を設定したうえで、③地域の状況や行政ニーズを踏まえて個別に判断することを想定。



2. 分譲型ホテル等を宿舎事業として認可する審査基準

① 公益性・公平性の観点からの課題への対応

<あり方において示された検討事項>

- レンタルプログラムへの加入を必須とし、オーナーの優先利用を社会通念上許容できる範囲に制限することで、一般利用者の利用機会を担保することが考えられる。
- ハイシーズン等にオーナーの利用が集中し、一般利用者が実質的に利用できない状況が常態化した場合は、公園事業としてふさわしくないため、利用実態を踏まえて検討する必要。
- 公益性・公平性を確保するためにどの程度オーナーの優先利用を制限することが適当か検討する必要。



<審査基準案：下記のア. イ. ウ. のいずれにも適合するもの。>

ア. 特定の個人又は団体若しくはその構成員等が独占的に利用する客室を設けないこと。

- ✓ 客室オーナー等が住居や別荘として独占的に使用することは認められない

イ. 宿舎施設の年間の延べ宿泊可能客室数のうち、7割以上について、一般利用者の宿泊の機会が確保されていること。

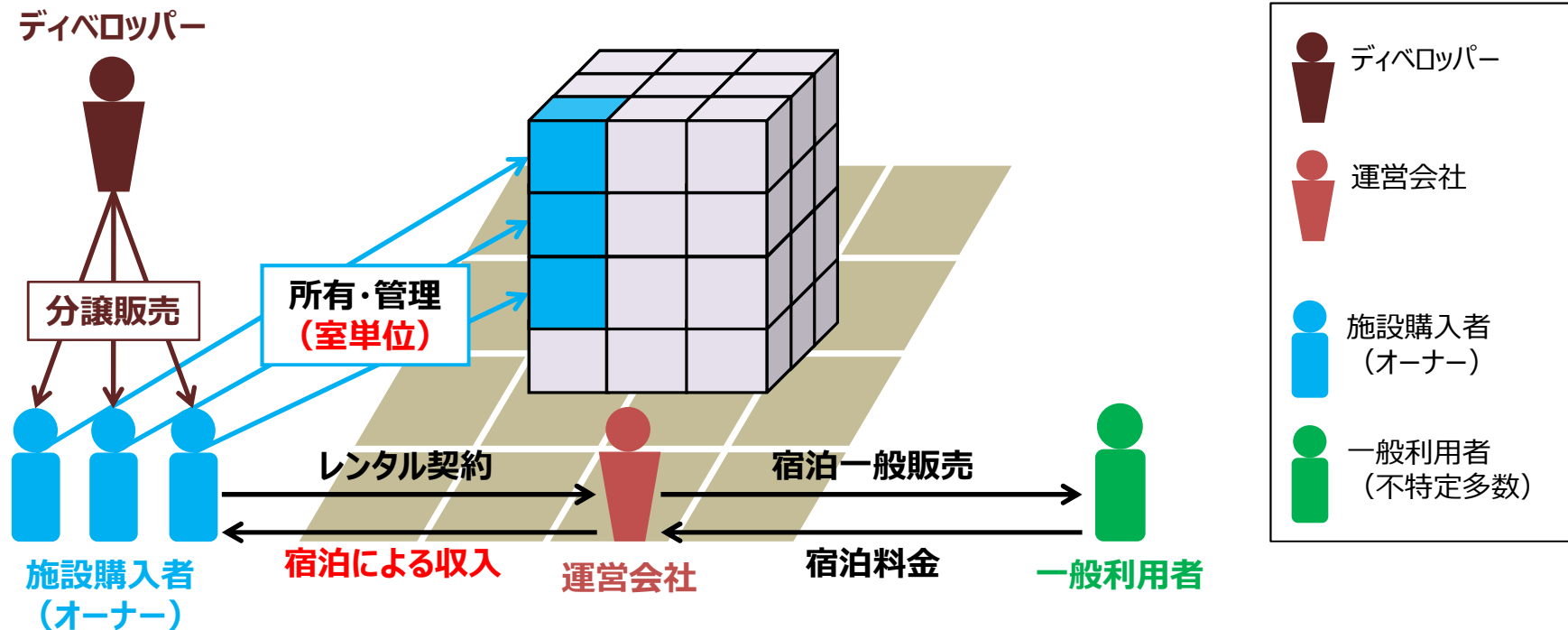
- ✓ 国立公園の宿舎事業の客室稼働率を調査し、客室単価に分けて解析したところ、3万円～5万円の施設群の稼働率が最も高く、平均68%であった（全体の平均は約46%）

ウ. 季節性の強いエリアにおいては、ハイシーズンも、一定数の客室において、一般利用者の宿泊の機会が確保されていること。



2. 分譲型ホテル等を宿舎事業として認可する審査基準

【参考】7割以上について一般利用者の宿泊の機会を確保の考え方（コンドホテルの例）



【全36室の場合】

○全室を分譲する場合

オーナーの利用期間が年間3か月
= 36室/36室×3か月/12か月
= 1/4 (25%)
= 75% (一般利用者の宿泊の機会)

【全36室の場合】

○5割の室を分譲する場合

18室を分譲、オーナーの利用期間が年間6か月
= 18室/36室×6か月/12か月
= 1/4 (25%)
= 75% (一般利用者の宿泊の機会)



2. 分譲型ホテル等を宿舎事業として認可する審査基準

② 区分所有建物における権利調整に関する課題への対応

<あり方において示された検討事項>

- 借地上の建物のみの方譲とするなど、区分所有者と事業者側の契約において、権利の集約、区分所有法上の意思決定等を確実に実行できるような仕組みを組み込むことが有効と考えられる。
- 一方で、投資対象としての魅力が両立しうるか検討する必要がある。
- 国有地での分譲型ホテルの認可等は適切ではない。



<審査基準案>

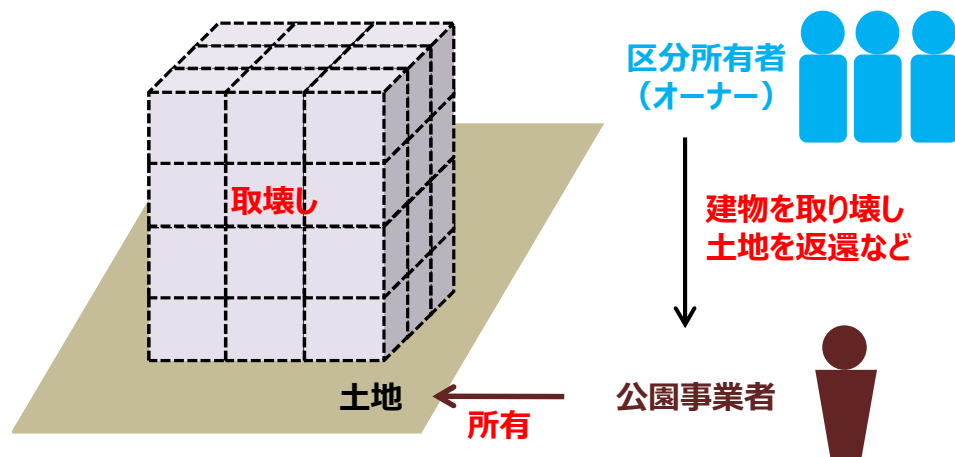
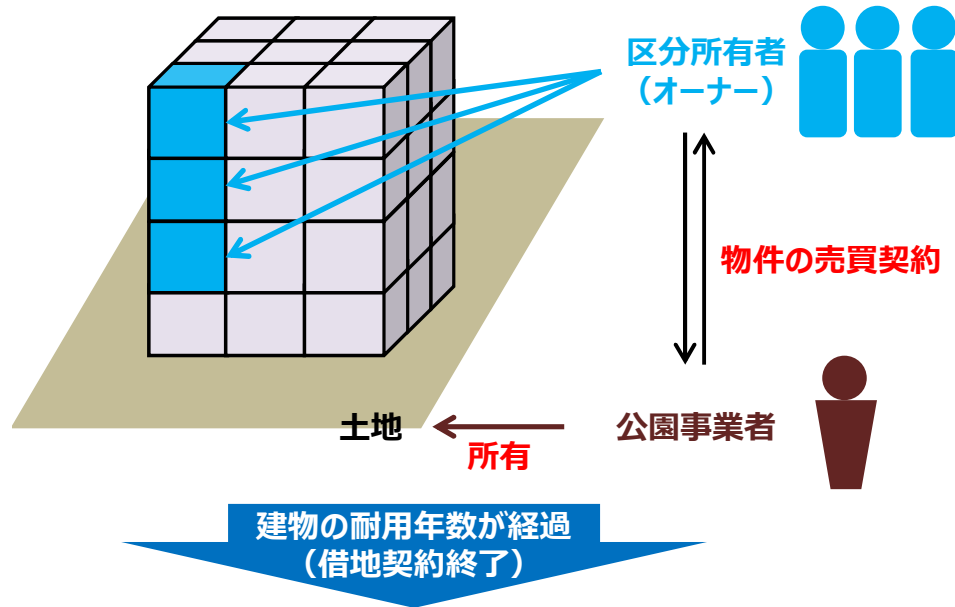
分譲型ホテル等であって、宿舎施設の所有権を客室単位等で販売するものについては、区分所有者と公園事業者の契約において、建物の耐用年数に応じた借地借家法に基づく定期借地権又は建物の大規模修繕や建替えが円滑に実施されることが見込まれる買取権が設定されていること。

- ✓ 運用上、分譲型ホテル等について、環境省所管地等の使用を許可することは想定していない

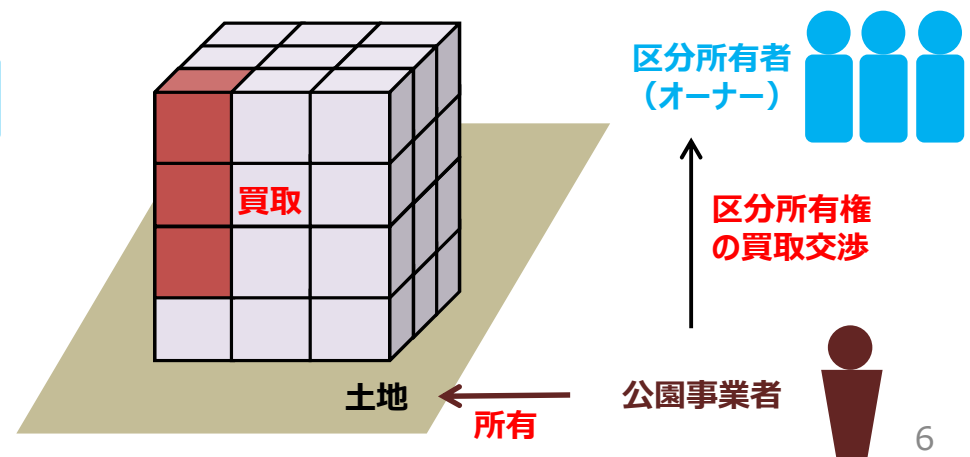
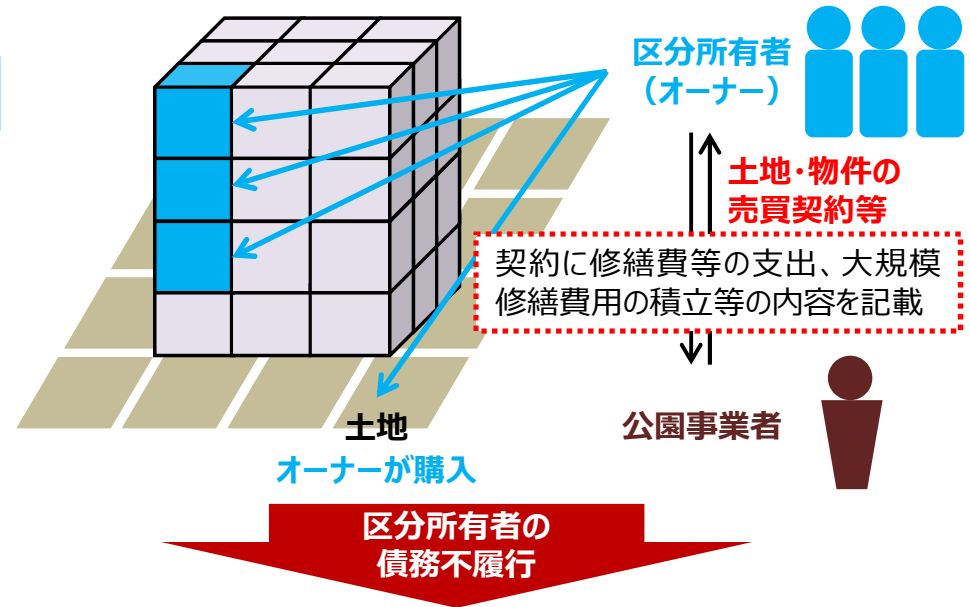


2. 分譲型ホテル等を宿舎事業として認可する審査基準

【参考】定期借地権のイメージ



【参考】買取権のイメージ





3. 分譲型ホテル等（企業保養所を含む）を宿舎事業として認可する基準

③ 国立公園の利用計画上の位置づけの課題への対応

<あり方において示された課題と検討事項>

- 純粹に公平な利用ができる施設が望ましいエリアなどでは分譲型ホテルはなじまないが、季節性の強いエリアでオフシーズンも含めて質の高いサービスを提供するための手法として有効となる可能性がある。
- 民間投資が適切に行われることでサービス改善が図られるという観点から、例えば、廃屋や休業施設が目立つエリアの再生において効果的な民間投資となる可能性についても検討する必要がある。
- ①、②の課題も踏まえた上で、国立公園のエリアに即した利用方針を示すことが適切かどうか検討する。



<審査基準案：下記のア．イ．のいずれかに適合するもの。>

ア. 廃業施設や休業施設が目立つエリアの再活性化や上質化に資すると判断されるもの。

- ✓ 廃業施設や休業施設が無い、またはあっても即座に更新される地域ではなく、観光地として衰退傾向にある地域に新たな民間投資を誘導し、地域の再活性化や上質化の契機とする。
- ✓ 再活性化や上質化への貢献については、地方公共団体等との合意形成を前提とし、従前とは異なる客層が見込める場合や他施設の宿泊客の食事や入浴を受け入れる場合、地域と連携してその土地にふさわしいアクティビティを提供する場合等、幅広い内容が想定される。

イ. 風致景観の保護上支障を来している廃屋や老朽化施設の改築又は建替えにより実施されるもの。



【参考】パブリックコメントの実施

(1) パブリックコメントの実施概要

- 令和元年6月21日から7月20日までの30日間実施
- 計9者から23の有効意見が提出されている

(2) パブリックコメントの実施結果

主な意見

- 「7割以上」は、公共性と事業成立の条件とのバランスが取れた基準と評価
- 保養所等の本来の目的を達成させるためにも「概ね5割」という基準にすべき
- 本基準の導入後における、社会環境等を鑑みた柔軟な制度の改正等が必要
- 廃屋化することを防ぐ措置を検討する必要
- 住居併設型施設についても宿泊施設として認められるようにすべき
- エリアについては、廃業施設や休業施設の有無に関わらず、また、上質化に資するものも対象とすべき
- 環境保護上問題点が多く、反対または規制強化をすべき
- 審査基準の文言の明確化や表現の修正、解釈の確認