

宿舎に関する国立公園事業に係る分譲型ホテル等の取扱いについて

各地方環境事務所長等宛 自然環境局国立公園課長通知
制定 令和4年4月1日 環自国発第22040112号

宿舎に関する国立公園事業として分譲型ホテル等を認可等の執行等に係る取扱いについては、「国立公園事業執行等取扱要領」(令和4年4月1日付け環自国発第22040111号。以下「取扱要領」という。)によるほか、下記により行うこととしたので通知する。

記

1 定義

取扱要領第8において、宿舎に関する国立公園事業であって、特定の者の優先的な使用を確保する仕組みを設けるものを分譲型ホテル等と定義している。具体的にはコンドホテル、会員制ホテル又は企業保養所を想定している。

コンドホテルとは、ホテル施設の所有権を客室単位等で分譲販売した上で、ホテル運営会社が区分所有者等から客室等を借り上げて、一般の利用者又は区分所有者等にホテル客室として提供する経営手法をいう。区分所有者には利用上の優遇措置が設けられる。なお、旅館等であっても、同様の経営手法を採用している場合には、コンドホテルとみなす。

会員制ホテルとは、ホテル施設の所有権・利用権を客室の利用期間単位等で会員販売した上で、必要に応じてホテル運営会社が会員から客室等を借り上げて、会員又は一般の利用者にホテル客室として提供する経営手法をいう。会員には利用上の優遇措置が設けられる。なお、旅館等であっても、同様の経営手法を採用している場合には、会員制ホテルとみなす。

所有権を客室単位等で分譲販売する場合であっても、区分所有者又は会員等に対する予約の機会等に係る利用上の優遇措置が全くない場合には、分譲型ホテル等とはみなさない。

2 執行の協議又は認可及び譲渡による承継の承認の審査基準(取扱要領第12及び第23の運用指針及び細部解釈)

- (1) 利用施設事業については、特定の者が優先的に使用するものでないこと。ただし、分譲型ホテル等であって、別に定める基準に適合するものについては、この限りでない。(第12の1(7)及び第23の1(1))

「特定の者が優先的に使用するもの」については、事業の経営形態等も踏まえた上で、利用機会の公平性により判断する。利用機会の公平性は予約の機会等により

判断することとし、原則として利用料金の差は考慮しないこととする。登録会員等を対象とした予約の早期開始等を実施している場合であっても、広く一般の利用者について登録が可能である場合（登録会員等の制度が広く周知され、登録者数の上限がなく、登録のための料金が無料又はごく廉価である場合など）については、特定の者が優先的に使用するものとは判断されない。

分譲型ホテル等に係る別に定める基準は下記のとおりとし、^{（イ）}、^{（ウ）}のいずれにも適合するものについてのみ、認可等することとする。

以下の^{（ア）}、^{（イ）}、^{（ウ）}のいずれにも適合するもの。

^{（ア）} 特定の者が独占的に利用する客室を設けないこと。

^{（イ）} 公園施設の年間延べ宿泊可能客室数のうち、7割以上について、一般の利用者の宿泊の機会が確保されていること。

^{（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、一般の利用者の宿泊の機会が確保されていること。

以下の^{（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。

^{（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、増築又は建替えにより実施されるもの。

これらの審査基準の運用指針及び細部解釈は以下のとおり。

^{（ア）} 全ての客室が宿舍として一体的に運営されていることを求めるものであり、例えばコンドホテルについては、全ての区分所有者等がレンタルプログラム¹に加入することにより一般の利用者の宿泊の機会を確保する必要がある。一部の客室を区分所有者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。

食堂や大浴場、ラウンジ等について、区分所有者や会員等の専用施設を設けることは問題ないが、専用施設の規模が過大の場合等には、必要に応じて指導する。なお、企業保養所等については、従業員用宿舍と客室の区分が曖昧になる可能性があるため、従業員用宿舍は必要最小限の規模及び内容となっているか、確認する必要がある。

^{（イ）} 公園施設全体としての一般への開放割合を定めたものであり、例えばコンドホテルの場合、全体の客室数に対する分譲対象の客室数の割合及び区分所有者等の利用制限の期間により判断する。一例として、分譲対象の客室数が1/2で区分所有者等の利用が2カ月以内に制限されていれ

ば、約 92%は一般に開放されていると判断される($1/2 \times 2/12 = 1/12$ (8%))。

ウ 例えばスキーリゾートなど季節性の強いエリアにおいて、ハイシーズンに区分所有者や会員等が独占的に使用することを避けるための基準であり、季節性の強いエリアで区分所有者や会員等の利用が集中することが想定される場合においては、ハイシーズンにおける区分所有者や会員等の利用を制限するための措置を講じる必要がある。具体的には、地域の状況に応じて個別に判断されるべきであるが、イに準じ、ハイシーズン期間中の延べ宿泊可能客室数のうち、おおむね 7 割について、一般の利用者の宿泊の機会が確保されていることを一つの目安として判断することが想定される。なお、ハイシーズンとしては、スキーリゾートにおける冬期等が想定され、1～2 週間程度の利用の集中（例えば、正月やゴールデンウィーク等）については考慮しないこととする。

ア 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こととしたものである。

「廃業施設や休業施設」とは、公園施設に限らず観光関係施設を対象とし、商業活動その他の使用がなされていないことが常態であるものを対象とする。そのため、一時的な休業等（1 年未満などを想定）については対象とはならない。

「目立つ」とは、原則として、廃業施設や休業施設が存在が風致景観の保護上支障を来している場合を対象とする。廃業施設が 1 軒しかない場合であっても、規模が大きい場合等は対象とし得る。また、廃業施設や休業施設が視認されにくい場合等であっても、観光地として衰退傾向にある場合には、対象とし得る。

「エリア」とは、原則として当該国立公園事業の決定区域内及びその隣接地域を対象とするが、当該国立公園事業の決定区域内及びその隣接地域の既存観光関係施設が極めて少ない等の場合には、当該国立公園事業の決定区域と一体的に利用されている周辺地域の状況も踏まえて総合的に判断する。

「再活性化や上質化に資する」と判断される例としては、例えば、当該エリアにおける従前の宿舎とは異なる客層が見込める場合、当該エリアにおける関連事業者（食事・ガイド等）への波及効果が期待される場合、食事や入浴に係る公園施設を宿泊者以外にも開放する等により従前

の宿舎の収益性の向上が期待される場合、国立公園の自然環境保全に貢献する場合、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が想定される。なお、エリアの再活性化や上質化に資するためには地方公共団体等との合意形成が図られていることが必要であり、事前に地方公共団体等との合意形成を図るよう指導することとする。

既に国立公園事業を執行している者又は本通知の施行以降に新たに当初認可を受けてホテル等を建設した者が、建設終了後に分譲型ホテル等への変更認可を申請する場合等については、変更認可の申請時点における当該条項への適合を判断することとする。

イ 必ずしも廃業施設や休廃業施設が目立つエリアで実施されるものでなくとも、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、増築又は建替えにより実施されるものを対象とする。廃屋や老朽化施設については、公園施設や観光関係施設に限らない。また、「風致景観の保護上支障を来している」については、周辺の状況や当該建物の規模・状況等に応じて総合的に判断する。

既に国立公園事業を執行している者又は本通知の施行以降に新たに当初認可を受けてホテル等を建設した者が、建設終了後に分譲型ホテル等への変更認可を申請する場合等については、資料等により建設当時の状況を客観的に確認できる場合についてのみ、当該条項への適合を判断することとする。

なお、本通知の施行以降の宿舎に関する国立公園事業の当初認可申請においては、今後、建物の建設終了後に分譲型ホテル等への変更認可を申請する場合には、改築、増築又は建替えを行う廃屋又は老朽化施設の敷地内の配置を明らかにした縮尺千分の一程度の配置図、天然色写真及び登記事項証明書等により、建設当時の状況を客観的に判断できる必要がある旨、必要に応じて申請者に周知することが望ましい。

- (2) 国立公園事業の執行に必要な土地、その他家屋等の物件を国立公園事業の用に供するための権原を有していること。(第12の1(9)及び第23の1(5))

分譲型ホテル等のうちコンドホテル等については、公園施設の大規模修繕や建替え等に係る意見集約、意思決定が困難となる可能性が懸念されている。そのため、コンドホテル等をはじめとした、公園施設の所有権を客室単位等で販売するものについては、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)に基づく区分所有者等と国立公園事業者の契約において、公園施設の耐用年数に応じた借地借家法(平成3年法律第90号)に基づく定期借地権が設定されるもの又は公園施設の

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措置が講じられるもののみ、国立公園事業の用に供するための権原を有していると判断することとする。

定期借地権については、定期借地期間終了後、原則として公園施設を取り壊した上で国立公園事業者が土地が返還される（又は公園施設を国立公園事業者が買い取ることができる）ため、権利調整の観点から公園施設の建替えや解体等が困難になることは想定されない。なお、土地の所有者に関わらず、国立公園事業者と区分所有者等の契約において定期借地権が設定される必要がある。

定期借地権が設定されない場合、客室等及びそれに対応した土地の所有権が区分所有者等に移転することとなる。公園施設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措置については、公園施設の大規模修繕や建替えに係る区分所有者等の債務不履行時に、国立公園事業者が客室等の所有権を買い取るものを想定している。例えばコンドホテルについては、区分所有者等と国立公園事業者の契約において、あらかじめ、

- ・区分所有者等が修繕費等を継続的に支出する。
- ・区分所有者等が公園施設の長期的な維持管理上必要な修繕計画の策定等を国立公園事業者委任する。
- ・将来的に必要となる大規模修繕に必要な資金を区分所有者が管理組合に積立てる等の方法で確保する。

等が定められているにも関わらず、区分所有者等が履行しない時に、国立公園事業者が客室等の所有権の買取りを実施できることが契約に規定されるもの等を想定している。そのため、買取りに係る契約内容とともに、買取りの前提となる契約内容（修繕に係る費用負担、修繕計画の策定、費用の積立等）の妥当性についても併せて確認する必要がある。

また、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措置の設定の際の前提条件として、区分所有者等と国立公園事業者の契約において、

- ・区分所有者等が客室等を譲渡する場合には、既存契約を確実に引き継ぐとともに、国立公園事業者へ報告する。

等が盛り込まれていることを確認する必要がある。

- 3 執行の協議又は認可及び譲渡による承継の承認申請書等（取扱要領第8、第9、第13及び第21の1の運用指針及び細部解釈）
 - (1) 執行の協議又は認可の申請書等の様式（取扱要領第8）
分譲型ホテル等に係る別に定める様式は様式第1（分譲型ホテル等の場合）のと

おりとする。

(2) 執行の協議又は認可の申請書等の記載事項（取扱要領第 9）

分譲型ホテル等に係る別に定める記載事項は、「公園施設の管理又は経営の方法」について、取扱要領第 9 の(1)～(6)の事項に加えて、次の事項を追加で記載するものとする。

分譲型ホテル等の該当の有無

分譲型ホテル等にあつては、その種類及び仕組みの概要

(3) 内容の変更の協議又は認可の申請書等の様式（取扱要領第 13）

分譲型ホテル等に係る別に定める様式は、様式第 2（分譲型ホテル等の場合）のとおりとする。

(4) 譲渡による承継の承認申請書の様式（取扱要領第 21 の 1）

分譲型ホテル等に係る別に定める様式は、様式第 4（分譲型ホテル等の場合）のとおりとする。

4 執行の協議又は認可及び譲渡による承継の承認申請書等の添付書類（規則第 2 条第 3 項及び第 6 条第 2 項に係る取扱要領第 10 の運用指針及び細部解釈）

(1) 工事の施行を要する場合にあつては事業資金を調達することができることを証する書類（規則第 2 条第 3 項第 8 号）

事業資金を調達することができるかどうかの確認については、分譲型ホテル等であっても、従前どおり、預金残高又は借用証書等により確認することとする。

(2) 令第一条第三号に掲げる宿舎に関する国立公園事業であつて、（譲受人が譲り受けた後に）特定の者の優先的な使用を確保する仕組みを設けるものにあつては、当該仕組み及び当該事業の執行による国立公園の保護又は利用の増進の内容を明らかにした書類（規則第 2 条第 3 項第 9 号及び第 6 条第 2 項第 5 号）

取扱要領第 10 の 2 の別に定める書類は、以下の書類とする。

特定の者が優先的に宿泊する仕組みを明らかにした書類、一般の利用者の宿泊の機会を確保する仕組みを明らかにした書類及び年間延べ宿泊可能客室数のうち一般の利用者の宿泊の機会が確保される年間延べ宿泊可能客室数が占める割合を明らかにした書類（季節により利用者の数の差異が大きい地域にあつては、季節ごとの差異を明かにした書類、分譲販売又は会員販売等の対象となる客室を明らかにした縮尺千分の一程度の各階平面図等の書類を含む。）

公園施設が所在する地域の再活性化若しくは上質化に向けた取組内容を明ら

かにした書類又は改築、増築若しくは建替えを行う廃屋若しくは老朽化施設の敷地内の配置を明らかにした縮尺千分の一程度の配置図、天然色写真及び登記事項証明書

- (3) 国立公園事業の執行に必要な土地、家屋その他の物件を当該事業の執行のために使用することができることを証する書類（規則第2条第3項第12号）

取扱要領第10の4の別に定める書類は、公園施設の耐用年数に応じた借地借家法（平成3年法律第90号）に基づく定期借地権が設定されること又は公園施設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措置が講じられることが明示された建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づく区分所有者等と国立公園事業者の契約内容を明らかにした書類とする。

5 認可の条件（取扱要領第18の3及び別表の運用指針及び細部解釈）

分譲型ホテル等に係る別に定める様式は様式第3（分譲型ホテル等の場合）とし、別に定める条件例文は別表のとおりとする。

6 その他

(1) 国立公園事業の執行者について

分譲型ホテルについては、ディベロッパーがホテルを建設し、建設後は特定目的会社等に運営を任せることも想定される。その場合、当初認可をディベロッパーが受けたのち、建設終了後に事業を特定目的会社に譲渡承継する手続きが必要となる。当初から国立公園事業の執行者の変更が予定されている場合には、あらかじめ申請書への記載を求めるとともに、手続きが円滑に進むよう配慮する必要がある。

区分所有者等との契約内容、施設の新改増築及び施設の経営や運営に責任を持つ者が国立公園事業を執行する必要がある、ディベロッパーと特定目的会社等との契約内容等に応じて、適切な者が国立公園事業を執行するよう、指導する必要がある。なお、既存の契約内容等を鑑みると1者で全ての事項に責任を持つことが難しい場合には、必要に応じて、自然公園法に係る責任が国立公園事業者に集約されていることを明らかにした念書等を添付した上で、申請するよう指導することも想定される。

特に、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措置について、区分所有者等との契約主体が、やむを得ず国立公園事業者ではなく特定目的会社等となる場合には、念書等の提出により対応することも可能とする。

(2) 環境省所管地での取り扱いについて

環境省所管地については、使用許可の期間は10年、貸付けの期間は30年であり、分譲型ホテル等の建物の耐用年数と比較すると短期であることから、環境省所管地に

おける分譲型ホテル等の認可は想定されない。

(3) 国立公園事業の執行規模について

区分所有者等も公園利用者であるため、国立公園事業の執行規模は全ての客室数における収容人数の総和を最大宿泊者数とする。

以上

ⁱ ホテル分譲を行った際、オーナーがホテル運営会社と賃貸借契約を結び、オーナーが使用しない期間に通常のホテルとして一般利用者に開放し、その運用益をオーナーに還元する仕組み。オーナーに還元する際、オペレーション費用に加え、修繕積立金等も差し引くことにより、安定したホテル運営が可能となるだけでなく、必要な建物追加投資も確実に行える仕組みとなっている。