



地域の自然資源を活用した 滞在型観光の実現に向けた 取組事例集

公有地を活用した官民連携
スキーム編



はじめに

環境省では、全国の国立公園において、優れた自然環境などの魅力を国内外の来訪者が満喫できる環境を整え、その魅力を世界に広く発信することで、国立公園のブランド力の向上を図る取組を進めています。

この取組により、多くの方々に国立公園を訪れていただき、ひいては地域経済の活性化、自然環境の保全への再投資につなげることで「保護と利用の好循環」の実現を図っていきたいと考えています。

最近では、この取組のさらなる展開として、国立公園の美しい自然の中での感動体験を柱とした滞在型・高付加価値観光を推進するため、滞在体験の魅力向上に向けた取組を行っています。

滞在体験の魅力向上を目指すには、これまで行政が主体となって利活用を進めてきた公有地においても、積極的に民間の知見・ノウハウを取り入れた活用を進めたり、公的資金と民間資金をうまく組み合わせた整備や管理運営を行ったりするなど、官民連携により取組を進めていくことが重要です。

しかしながら、このような取組は自然環境が豊かな地方部では緒に就いたばかりであり、これから始めようとする方々の参考になる情報が少ない状況にあります。

このため、本事例集では、国立公園に限らず、自然公園やその他の自然を活かした観光地を対象として、公有地の民間活用の事例を集めました。

本書で紹介する事例が、地方公共団体や民間事業者、まちづくり等に関わる皆さまの取組の参考となれば幸いです。

目次

はじめに

目次

位置づけ	1
------	---

使い方	2
-----	---

事例紹介

北海道 札内川園地キャンプ場 ～指定管理による滞在型キャンプ場～	3
茨城県 ETOWA KASAMA ～民間ノウハウを活かした公民連携～	4
静岡県 泊まれる公園 INN THE PARK沼津 ～持続可能な運営モデルの構築～	5
愛知県 VILLA YAHACHI GARDEN ～サウンディングを経た公募実施～	6
鳥取県 鳥取砂丘西側市有地活用促進事業 ～公募型プロポーザルを通じたホテル誘致～	7
★ 広島県 江田島荘（江田島市新ホテル等整備事業） ～要件緩和による再公募～	8
★ 鹿児島県 YUUNAー結那ー ～島外事業者構想を起点とする町有地活用～	9
★ 沖縄県 ヤンバルエクスペリエンス ホテル ヌンガニク ～NPO主導で進める宿泊施設運営事業～	10

★：令和6年度にヒアリングを行った事例

本事例集の位置づけ

POINT

- ▶ 地域の自然資源を活用した滞在型観光の実現に向けた取組事例集は、「地域での推進体制づくり編」「公有地を活用した官民連携スキーム編」の2種類があります。
- ▶ 事例集ごとに、概要版と詳細版があります。
- ▶ 本資料は、「公有地を活用した官民連携スキーム編」の概要版になります。

地域での推進体制づくり編

目的

- ▶ 地域の自然を保護しつつ、利用を推進する体制を立ち上げた事例の提供を通じて、全国の自然公園における宿泊を含む滞在体験の魅力向上に関する取り組みを支援する

ターゲット

- ▶ 本事例集は、自然公園において、**自然資源を活用した滞在型観光を検討されているまちづくり関係者の皆さまや、民間事業者と協力しながら観光推進を図られている自治体関係者の皆さま、宿泊施設の開業を検討されている宿泊事業者の皆さま**などにお読みいただくことを想定し、地域推進体制（自治体、DMO、民間事業者等）、事業を円滑に進めるための工夫点、持続的な運営に向けた取組等を掲載しています。
- ▶ 本事例集に掲載された情報が、**自然資源の観光活用に多主体で連携して取り組まれる際の一助となれば幸いです。**

公有地を活用した官民連携スキーム編

本事例集

目的

- ▶ 自然公園その他自然を活かした観光地における公有地に宿泊施設を公募・誘致・連携する事例の提供を通じて、全国の自然公園における宿泊を含む滞在体験の魅力向上に関する取組を支援する

ターゲット

- ▶ 本事例集は、自然公園において、**滞在型観光の推進を検討されているまちづくり関係者の皆さまや、公有地の宿泊施設としての活用を検討されている自治体関係者の皆さま**などにお読みいただくことを想定し、事業の概要やスキーム、公募方法、土地の賃貸借契約、その他連携協定の有無等を掲載しています。
- ▶ 本事例集に掲載された情報が、読者の皆さまにとって、**事業スキーム等の検討の一助となれば幸いです。**

詳細版のご案内

- ▶ 概要版では、各事例の事業推進におけるポイントを抜粋して記載しています。より具体的な取組内容やヒアリング結果に基づく補足情報等は、詳細版に掲載をしています。詳細版をご覧になりたい方は、shizen-kouen@env.go.jpまで資料請求をお願いします。

使い方

POINT

本資料は、自然を生かした観光地において、公有地に宿泊施設を公募・誘致等した事例を集めたものです。読者の皆さまにとって、事業スキーム等の検討の一助となれば幸いです。

各事例紹介

鹿児島県大島郡徳之島町

「YUUNA-結那ー」～島外事業者構想を起点とする町有地活用～



提供：徳之島町

1

概要

「YUUNA-結那ー」は、世界自然遺産、徳之島に建つ全5棟のプライベート・ヴィラ。島外事業者が構想を立案し、行政および住民との調整を経て開業した。富裕層の誘致やふるさと納税との連携を通じ、地域経済の活性化に寄与している

Key Word #富裕層向け #島外事業者による事業構想 #町有地の無償貸与

ふるさと納税を活用した地域経済への貢献

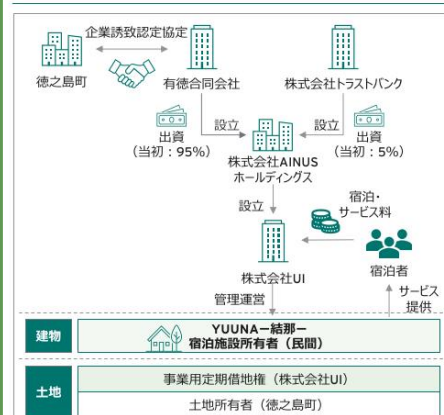
OTA^{**}に依存せず、宿泊予約の大半を占める公式ウェブサイト経由の予約を、ふるさと納税を介した仕組みにできるよう注力。これにより、宿泊収入の一部が町の財源として還元され、地域経済の活性化に寄与している

丁寧なコミュニケーションによる事業推進

地域へのきめ細かな説明が重要であると考え、2度の住民説明会を開催するとともに、地元のキーパーソンへの個別訪問も実施。さらに、地域行事や懇親の場にも積極的に参加し、顔や事業を覚えてもらうことで、開業に向けた信頼関係を築き上げた

^{**} OTA (Online Travel Agent) : インターネット上のみで取引を行う旅行会社

事業スキーム



2

Point1 町有地の無償貸与

事業用に町有地を3年間無償で貸与する覚書を交付。
※協議の結果、無償貸与の期間を延長中（2025年11月時点）

Point2 企業誘致認定協定の締結

徳之島町と有徳合同会社は、宿泊施設のスタイルや場所を明記した「企業誘致認定協定」を締結

3

1 各事例の基本情報

事業背景、宿泊施設の概要や関係者等、各事例の基本情報を記載しています。皆さまの地域と類似する事例かどうかの判断にお役立てください。

2 事業スキーム図

資金調達方法や運営体制の構築方法等をまとめたスキーム図を記載しています。

3 各事例の公有地活用の方法

公募方法、土地の賃貸借契約、その他連携協定等の内容を抽出して記載しています。公有地活用スキームの参考としてご活用ください。

「札内川園地キャンプ場」～指定管理による滞在型キャンプ場～



概要

「札内川キャンプ場」は、株式会社AOILOが指定管理者として運営する滞在型キャンプ場。中札内村の公的施設である札内川園地内に位置し、快適な宿泊環境の提供や各種イベントの実施を通じて、利用者に充実した滞在体験を提供している

Key Word #滞在型のキャンプ場 #指定管理と自主事業 #有料化

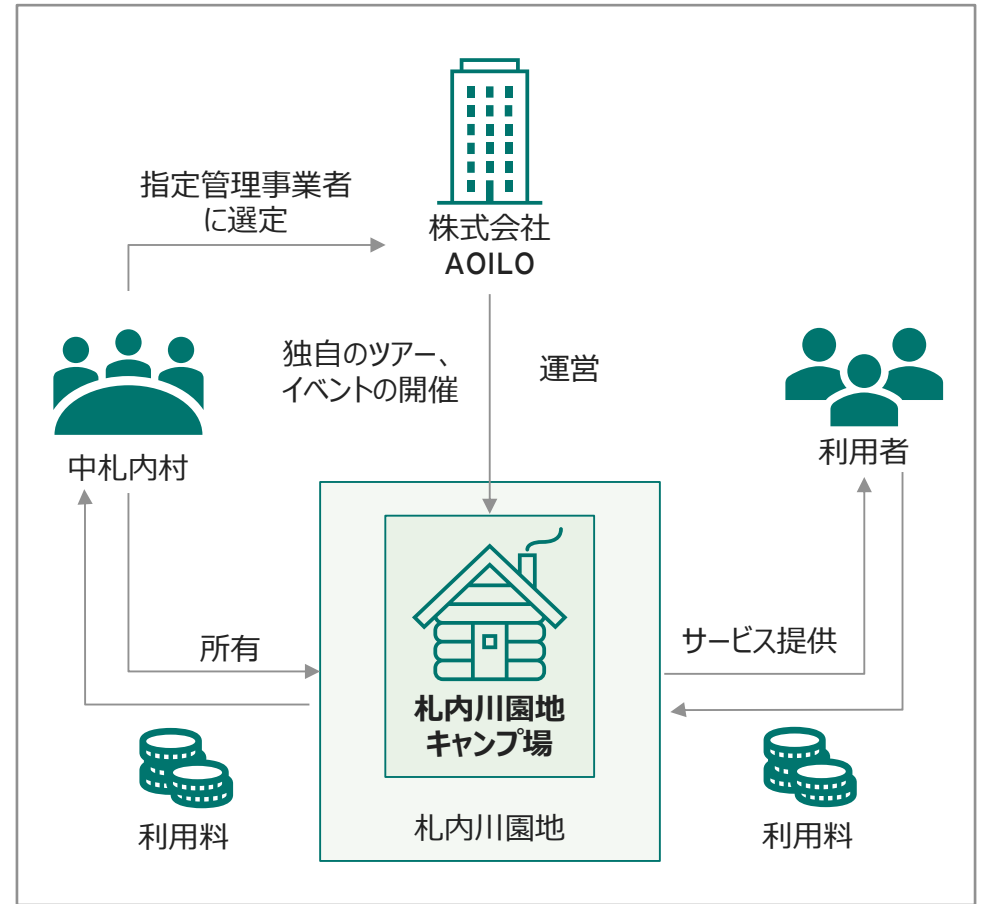
指定管理開始に伴うキャンプ場利用の有料化

指定管理の開始にあわせ、キャンプ場の利用を有料化。ゴミ放置や騒音、直火調理といったマナー違反を背景に、自然保護と園地整備を目的として実施されたもので、得られた収益は村の美化活動など公的事業に充当される予定

新規客獲得から滞在型キャンプ場へ

指定管理初年度は広報効果もあり、利用者の約7～8割が新規客であった。2年目以降は札内川を活用したアクティビティの充実に取り組み、滞在型キャンプ場としての魅力向上を進めている

事業スキーム



Point1 指定管理者として株式会社AOILOを指定

中札内村は村議会を経て札内川園地南札内溪谷の指定管理者として株式会社AOILOを指定

Point2 自主事業の展開

株式会社AOILOは、指定管理事業に加え、札内川園地に付加価値をつけるための自主事業を実施

「ETOWA KASAMA」 ～民間ノウハウを活かした公民連携～



提供：株式会社コスモスインシア

概要

「ETOWA KASAMA」は、笠間市所有の旧「あたご天狗の森スカイロッジ」を、公民連携で再生したアウトドアリゾート施設。観光資源としての魅力向上に加え、老朽化や需要変動を見据えた財政負担の軽減を目的として、民間の資金・経営力・ノウハウを活用して整備された

Key Word

#ログハウス・グランピングテント #地理的好条件
#公民連携提案公募



地域資源 × 事業戦略による地域再生

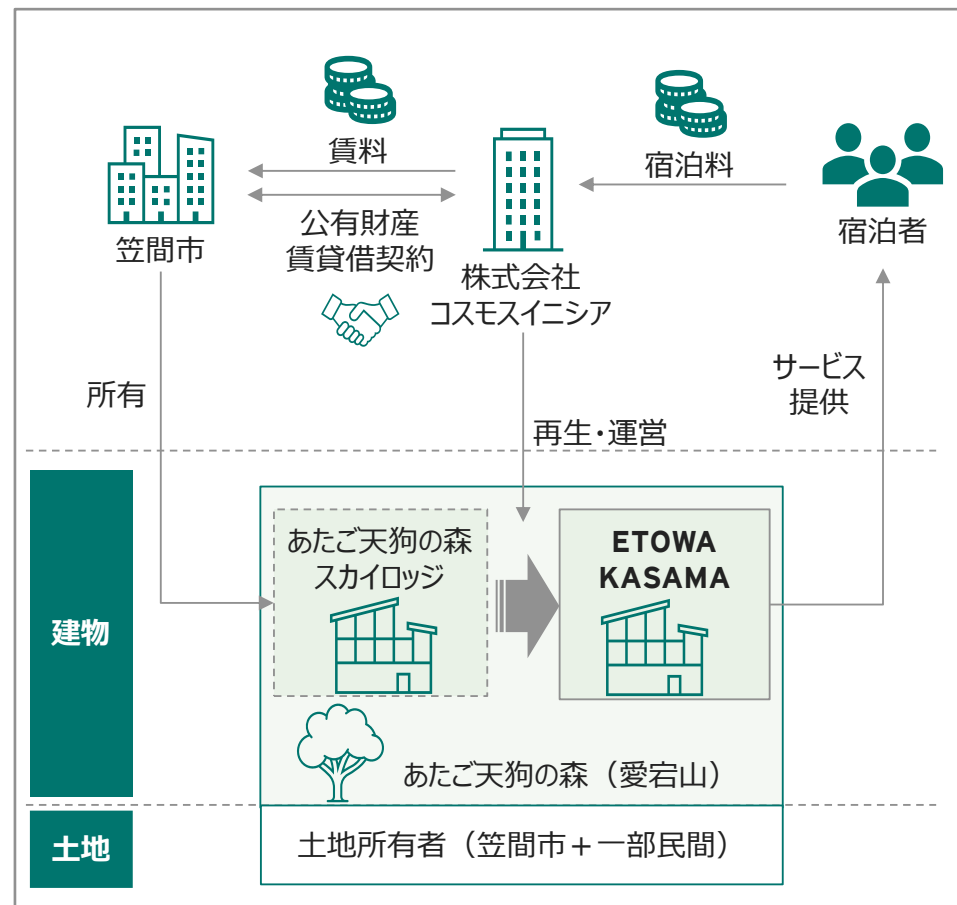
株式会社コスモスインシアは、東京からのアクセスや豊かな観光資源、自社の事業領域との一致を評価し事業展開可能と判断、スカイロッジ再生事業への応募に至った



アウトドアリゾート × 公的不動産活用への挑戦

「アウトドアリゾート事業」と「公的不動産の活用」の両面において、首都圏での住宅開発で培った知見を活かし、働き方や余暇の変化に対応した新たなレジャー分野への展開を目指す新たな挑戦を行った

事業スキーム



Point1 公民連携に向けた公募実施

笠間市は、公民連携事業の提案を公募し、株式会社コスモスインシアが唯一応募。審査委員会の評価を経て、同社が事業者に選定された

Point2 公有財産賃貸借契約の締結

笠間市と株式会社コスモスインシアは、事業実施に関する協定及び10年間程度の公有財産賃貸借契約を締結した

「泊まれる公園 INN THE PARK沼津」～持続可能な運営モデルの構築～



概要

「泊まれる公園 INN THE PARK 沼津」は、沼津市立少年自然の家をリノベーションして整備された、公園一体型の宿泊施設。家族連れや若者など、県内外の幅広い来訪者が自然を体験できる場として位置づけた上で、サウンディング型市場調査を実施。運営事業者は広く公募により選定された

Key Word # サウンディング型市場調査 # ぬまづまちづくりファンド*1
地理的好条件

地理的好条件が導いた事業参入



東京から約1時間半、高速道路ICに近いという立地条件や豊かな自然環境、比較的低廉な賃料といった条件から、株式会社オープン・イーが関心を示した。2016年の公募において同社が選定され、株式会社インザパークが設立

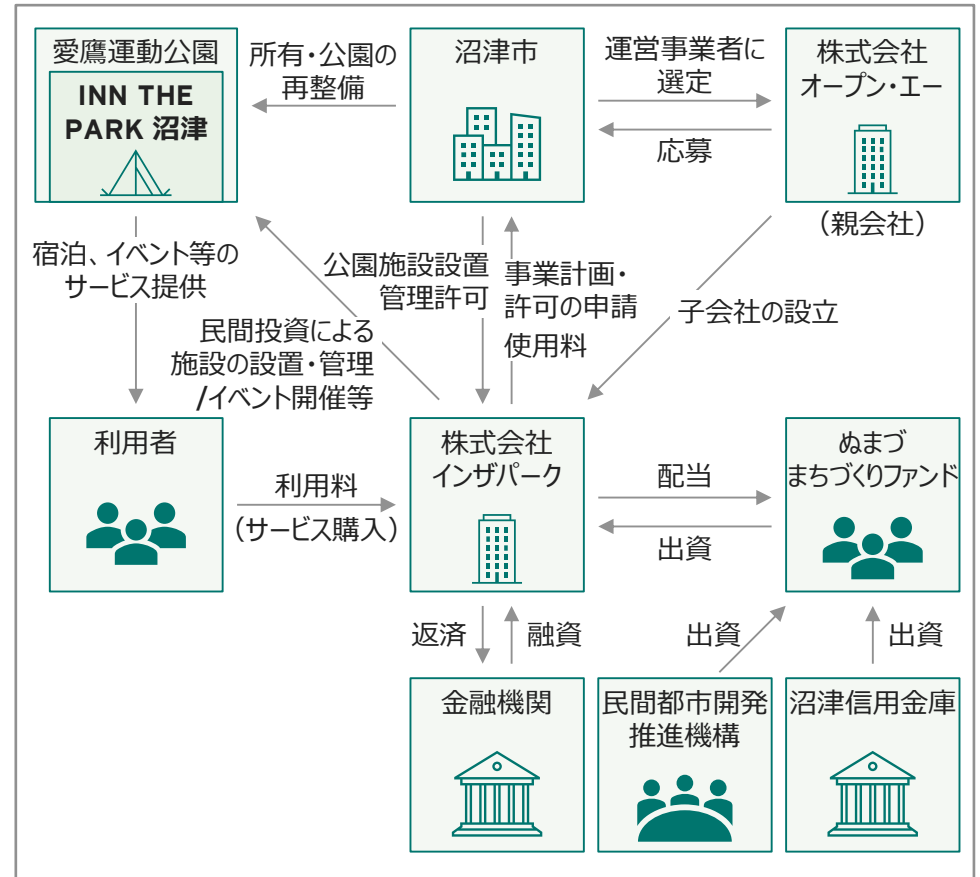
沼津市における公民連携チームによる円滑な事業推進



沼津市の公民連携チームは、部署横断的な調整と継続的な関与により、事業計画の策定や工事進行を支援。担当者の異動にも柔軟に対応し、INN THE PARK事業の安定的な運営に寄与している

*1 ファンド：投資家から集めた資金を運用し、その利益を投資家に分配する仕組み

事業スキーム



Point1 公募型プロポーザルを経て、公園施設の設置管理を許可

公募型プロポーザルによる選定後、沼津市と株式会社インザパークは基本協定を締結。沼津市は都市公園法に基づき、10年（1度に限り10年の更新可）の公園施設の設置許可及び管理許可を同社に付与

Point2 補助金を使用しない資金調達

資金は、民間都市開発推進機構と地元の沼津信用金庫が組成する「ぬまづまちづくりファンド有限責任事業組合」から調達

「VILLA YAHACHI GARDEN」～サウンディングを経た公募実施～



提供：VILLA YAHACHI GARDEN Webサイト

概要

「VILLA YAHACHI GARDEN」は、2023年に弥八島海浜公園内に開業した、コテージ型グランピング施設。田原市は「サーフトown構想」の一環として、民間活力の導入を見据え、サウンディング型市場調査*1を実施の上で、公募型プロポーザルにより現在の事業者を選定した

Key Word #サーフトown構想 #オーシャンビュー #サウンディング型市場調査

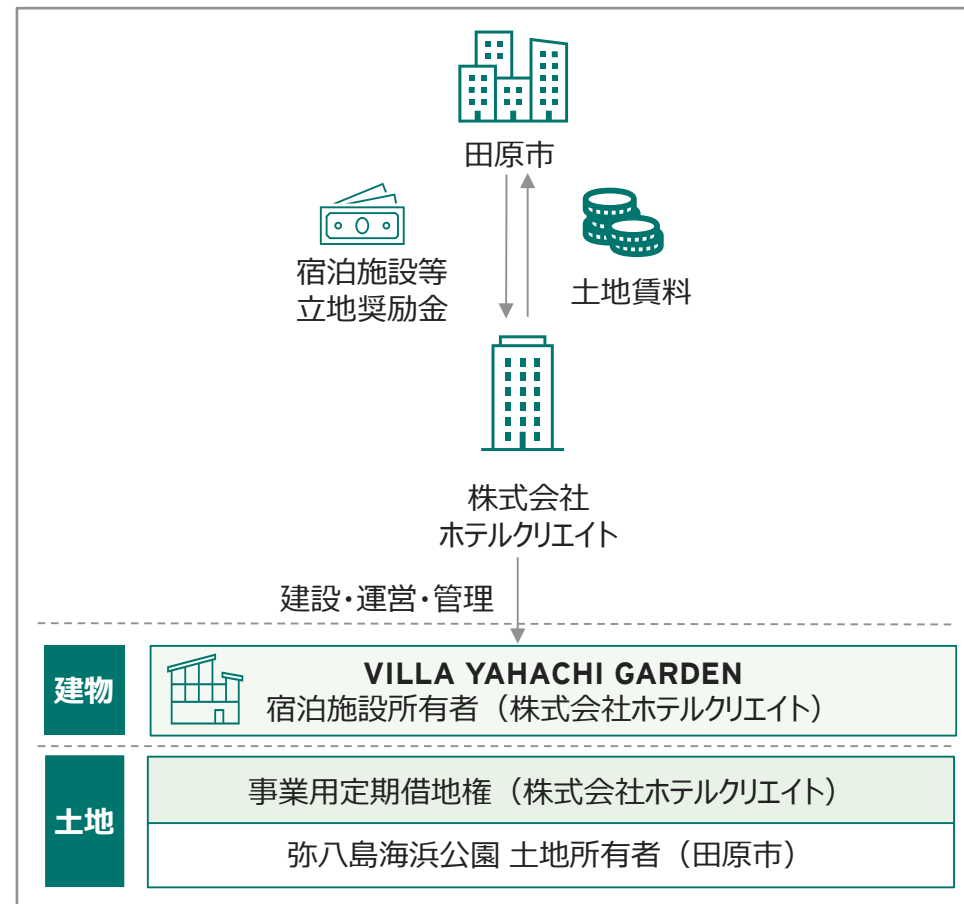
民間活力の導入に向けたサウンディング型市場調査の実施

田原市は、公園活用の可能性を探るため、サウンディング型市場調査を実施した。説明会には市外の民間事業者7社が参加し、公園の活用提案や事業化の可能性、定期借地の希望期間、市への要望等について意見を聴取、結果を踏まえ公募型プロポーザルを実施

サーフスポットを活かした地域振興の推進

田原市は、世界大会の開催実績を有するサーフスポットを核として、地域活性化と若者・子育て世代の移住促進を目指す「サーフトown構想」を推進。弥八島海浜公園を重点整備地区と位置づけ、宿泊施設を含む土地活用のため公募を実施

事業スキーム



Point1 公募型プロポーザルの実施

「田原市サーフトown構想」と連携し、宿泊体験によって定住・移住を促進する点が評価され、ホテルクリエイトが最優先交渉権者に選定

Point2 事業用定期借地権設定契約

田原市と株式会社ホテルクリエイトは最長30年の事業用定期借地権*2設定契約を締結

*1 サウンディング型市場調査：行政と事業者との意見交換等を通じて、公共用地の利活用等の事業に対する様々なアイデアや意見を把握する調査

*2 事業用定期借地権：契約期間が終了すれば貸主に必ず返還しなければならない契約。契約期間は10年以上50年未満で、原則更地で返還しなければならない

「鳥取砂丘西側市有地活用促進事業」～公募型プロポーザルを通じたホテル誘致～



※イメージパースは計画段階のもので、今後変更になる可能性があります。
提供：株式会社 I N A 新建築研究所

概要

「鳥取砂丘西側市有地活用促進事業」では、2028年の開業を目指し、リゾート・インターナショナルの5つ星ホテル「ラグジュアリーコレクション」を誘致。

国際的観光資源である鳥取砂丘のブランド力向上や、砂丘全体での滞在環境の上質化を目的に、現在も開業に向けた調整が進められている

Key Word #砂丘滞在体験 #外資系ラグジュアリーホテル #2028年開業予定

砂丘活用による地域ならではの価値向上

砂丘環境を活用したアクティビティの提供や、周辺関係者との連携により、地域独自の滞在体験価値を高める計画である。併せて、地域雇用の創出や地元企業の参画機会を通じて、社会的・経済的な波及効果が期待される

国内外からの誘客効果

本事業は、国際的観光資源である鳥取砂丘のブランド力向上と観光客の誘致を目的としている。ホテルの年間宿泊者数は約6万人と見込まれ、そのうち約3割を訪日外国人旅行者が占めると想定されている

事業スキーム

Point1 優先交渉権者の決定

鳥取市は市有地活用案の公募型プロポーザルを実施し、不動産開発会社である株式会社dhp都市開発を優先交渉権者に決定した。選定理由は以下の通りである。

- ▶ 山陰海岸国立公園の風致景観に配慮した建物計画
(配置・外観・素材等)
- ▶ ホテルの高い魅力、グレードおよびブランド力
- ▶ 運営会社・開発会社双方の豊富な実績に基づく実現可能性の高さ
- ▶ インバウンドを含む幅広い誘客効果
- ▶ 砂丘アクティビティや周辺関係者との連携が期待される点
- ▶ 地元雇用や地元企業の参画機会確保による地域への波及効果

Point2 市有地の引き渡し

鳥取市と株式会社dhp都市開発は、市有財産売買契約を締結し、以下の条件のもとで土地の引き渡しを行った。

- ▶ 引き渡し前に建築物の建築確認済証の交付を受けること
- ▶ 土地代金を全額納付すること
- ▶ 施設開業日から10年間は、市の承認なく第三者への売却または貸与を行わないこと

Point3 不動産開発会社との協定締結

鳥取市と株式会社dhp都市開発は、「鳥取砂丘西側市有地活用促進事業（リゾートホテル誘致）」に関する基本協定を締結した。

さらに、同社が本事業のために設立した「合同会社鳥取砂丘リゾート開発」と、圏域全体の観光振興に取り組むことを目的としたパートナーシップ協定を締結している

江田島荘（江田島市新ホテル等整備事業）～要件緩和による再公募～



概要

「江田島荘」は、休館となった市所有の宿泊施設に代わり開業した宿泊施設。地域では大規模な宿泊観光施設の整備が求められていたが、行政による宿泊施設運営の成功例が少なかったため、民設民営方式による事業として一般公募を実施。要件緩和における再公募も経て、事業者を決定。現在では国際アワードの受賞や日本秘湯の会の加盟という成果が出ている

Key Word #観光客減少 #民設民営方式 #公募要件見直しの工夫

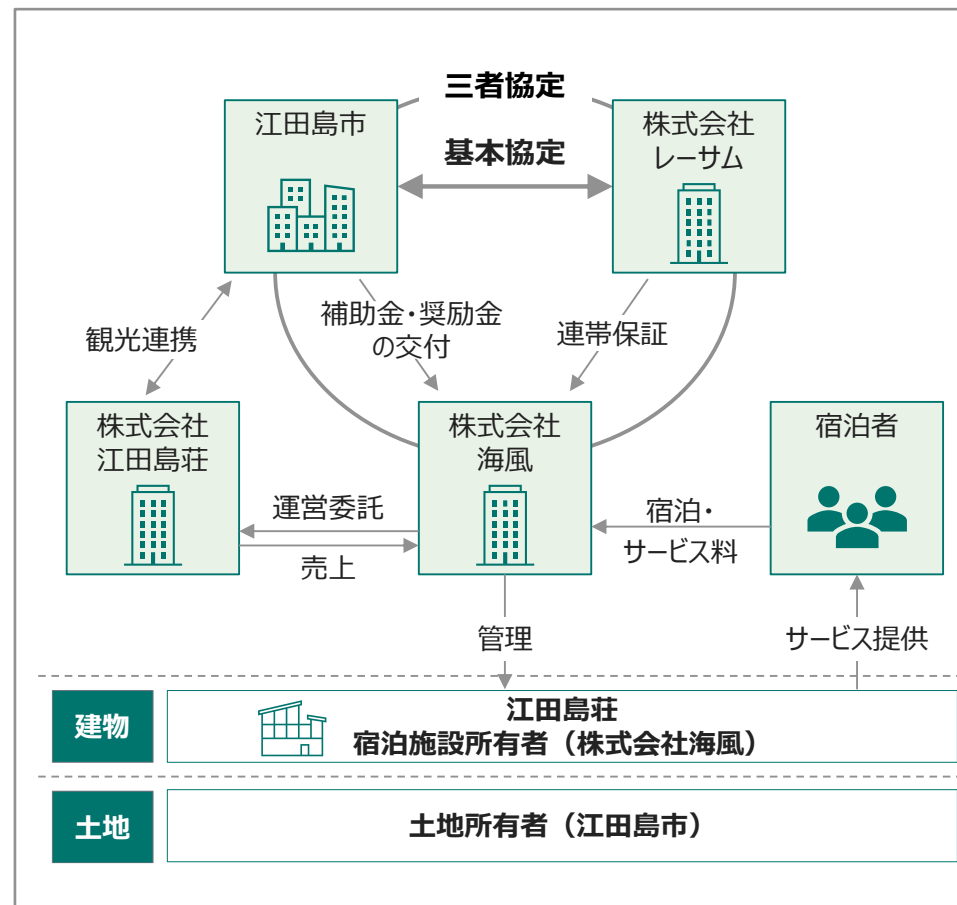
地域再生に向けたホテル整備事業

江田島市は、過疎化や観光客減少に伴う地域活力の低下を背景に、2017年、「魅力ある宿泊観光関連施設」整備事業を開始。地域雇用創出や民間投資の誘発を通じて、地域経済の振興に寄与している

民設民営方式による開発

老朽化により2017年に休館した「能美海上ロッジ」に代わる施設整備について、市が検討を進めた結果、公設公営方式では10億円超の費用を要すると見込まれた。そのため、民設民営方式による開発へ方針を転換し、事業化を推進

事業スキーム



Point1 2度の公募型プロポーザルの実施

1度目は基本協定を締結したものの、資金調達難航などを理由に事業者が辞退。2度目では、公募期間の大幅延長や要件の緩和を実施

Point2 土地使用貸借契約*1の締結

株式会社海風が、江田島市と株式会社レーサム（親会社）の権利義務関係を継承し、江田島市の市有地を20年間無償で貸借

*1 土地使用貸借契約：土地の所有者（貸主）が他人（借主）に無償で土地を貸し付け、借主がこれを使用収益した後に返還することを約束する契約

「YUUNA-結那-」～島外事業者構想を起点とする町有地活用～



提供：徳之島町

概要

「YUUNA-結那-」は、世界自然遺産・徳之島に建つ全5棟のプライベート・ヴィラ。島外事業者が構想を立案し、行政および住民との調整を経て開業した。富裕層の誘致やふるさと納税との連携を通じ、地域経済の活性化に寄与している

Key Word #富裕層向け #島外事業者による事業構想 #町有地の無償貸与

ふるさと納税を活用した地域経済への貢献



OTA*1に依存せず、宿泊予約の大半を占める公式ウェブサイト経由の予約を、ふるさと納税を介した仕組みにできるよう注力。これにより、宿泊収入の一部が町の財源として還元され、地域経済の活性化に寄与している

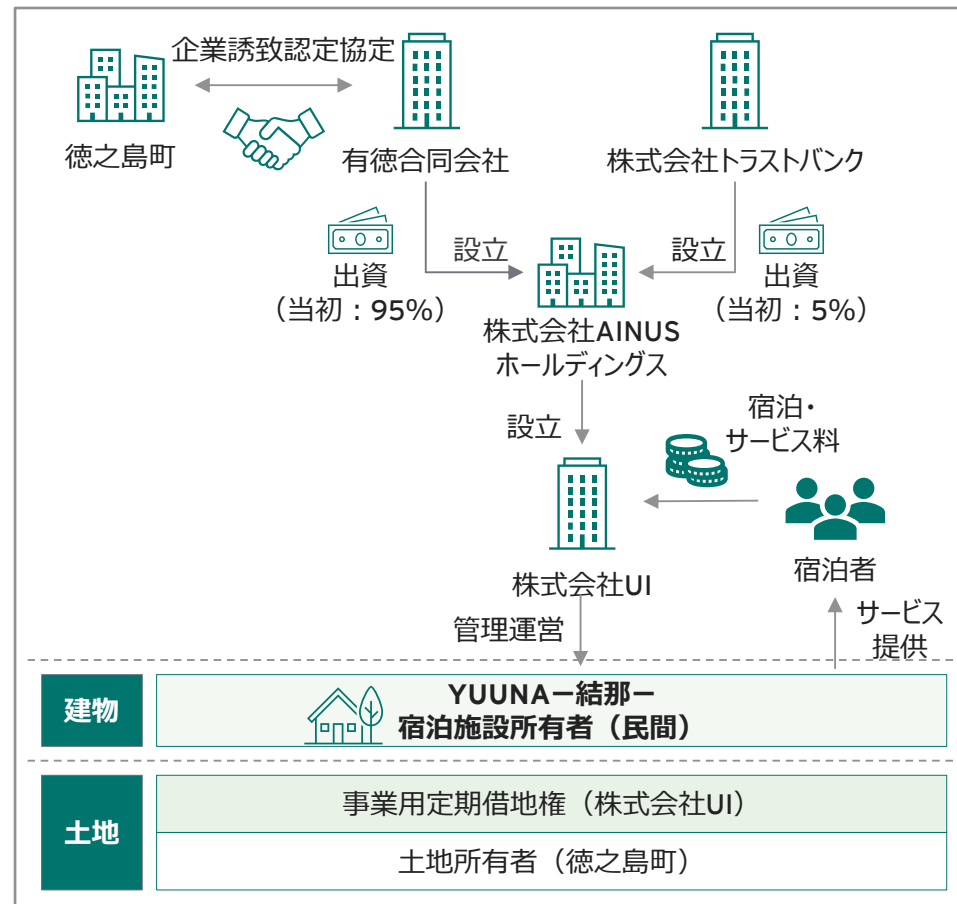
丁寧なコミュニケーションによる事業推進



地域へのきめ細かな説明が最重要であると考え、2度の住民説明会を開催するとともに、地元のキーパーソンへの個別訪問も実施。さらに、地域行事や懇親の場にも積極的に参加し、顔や事業を覚えてもらうことで、開業に向けた信頼関係を築き上げた

*1 OTA (Online Travel Agent) : インターネット上のみで取引を行う旅行会社

事業スキーム



Point1 町有地の無償貸与

事業用に町有地を3年間無償で貸与する覚書を交付。
※協議の結果、無償貸与の期間を延長中 (2025年11月時点)

Point2 企業誘致認定協定の締結

徳之島町と有徳合同会社は、宿泊施設のスタイルや場所を明記した「企業誘致認定協定」を締結

「ヤンバルエクスペリエンス ホテル ヌンガニク」～NPO主導で進める宿泊施設運営事業～



概要

「ヤンバルエクスペリエンス ホテル ヌンガニク」は、東村の自然を体験するための活動拠点として整備されたトレーラーハウス型宿泊施設。観光客の滞在時間や消費額の伸び悩み、宿泊施設不足といった地域課題への対応を目的として設立された

Key Word #滞在時間・消費額の伸び悩み #地域コンテンツ #民間主体

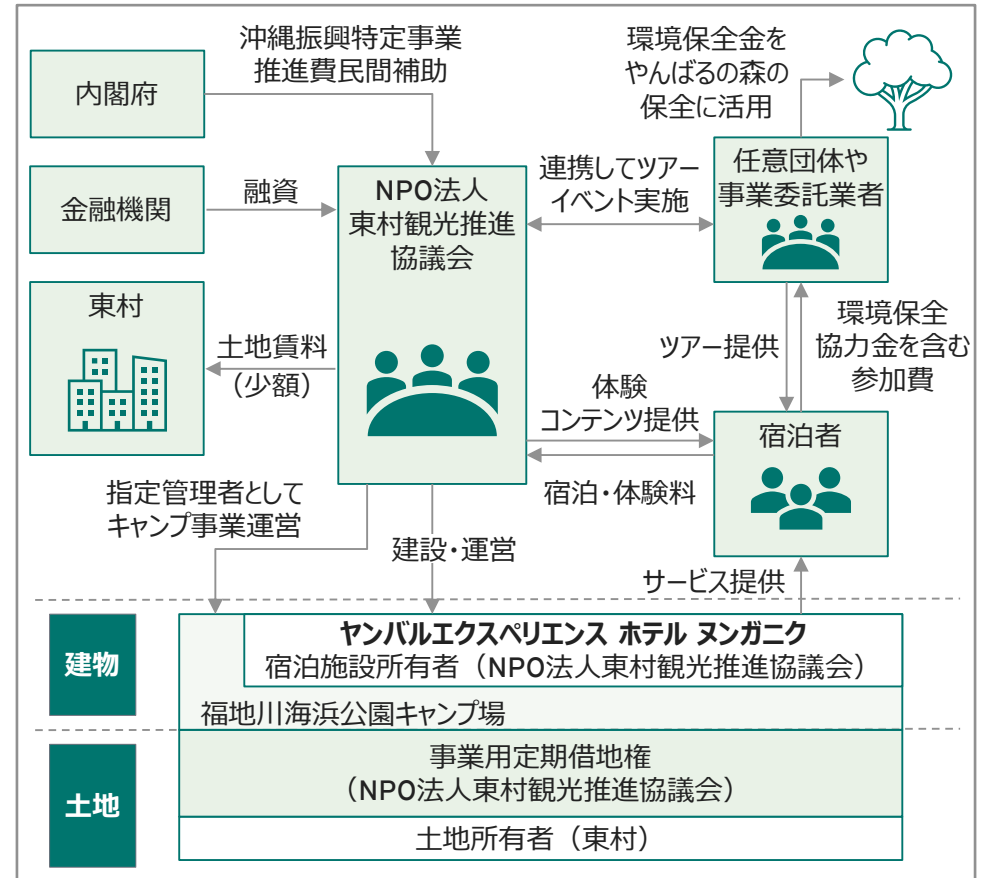
滞在時間・消費額向上に向けた宿泊施設整備

東村が実施した調査により、観光客の多くが日帰り利用であり、消費額も1万円以下にとどまることが判明。宿泊施設の不足が課題とされ、第三次観光計画では、施設の誘致・整備を通じて、滞在時間および消費額の向上を図る方針が示された

地域体験型宿泊施設の整備

NPO法人東村観光推進協議会は、「自然体験のためのホテルコンセプト設計」「設備に不便がない事」を考慮し、事業予算内を前提とした開発を実施。地域コンテンツ体験の拠点としての宿泊機能を担うことを目指し、体験プログラムの造成にも取り組んでいる

事業スキーム



Point1 NPO法人東村観光推進協議会が事業に関する公募を実施

民間主体の取組として事業を推進しており、NPO法人東村観光推進協議会が滞在型観光創出に向け、全体構想の策定から宿泊施設の設計・施工、観光プログラム開発構想までの事業に関する公募を実施

Point2 賃貸借契約を締結

契約更新を前提とした1年単位の契約で東村から村有地を借り受け、NPO法人東村観光推進協議会が本事業を実施



環境省 自然環境局 国立公園課