

事例 経営不振による廃屋化

経緯

- ・昭和40年代に集団施設地区（第2種特別地域）の環境省所管地において、個人事業者が当初認可を受けて営業されていた、昭和初期建築の木造2階建て及び平屋建ての宿泊施設
- ・昭和50年代に、有限会社へ公園事業の承継がなされ、平成8年に代表者死亡に伴い代表取締役が変更。
- ・平成10年度末、経営不振から、公園法上の手続きがなされないまま廃業。その後廃屋化が進み、一部倒壊する施設もみられるようになり、風致景観上の支障が顕著に。
- ・法人は存続しているものの（代表個人は平成13年に自己破産）、資力不足を理由に廃業した建物について撤去されず廃屋が放置される。
- ・公園事業者に対して、自然公園法に基づき原状回復を命じたとしても実効性がないため、発出していない。

事例 経営不振による廃屋化（代表者の不在）

経緯

- ・昭和30年代に集団施設地区（第2種特別地域）の環境省所管地において、法人が当初認可を受けて営業されていた規模約1ha、地下1階地上3階建ての宿泊施設
- ・平成14年頃から実質的に廃業状態。事業の休止承認後、譲渡先を模索中に代表取締役が死亡。取締役4者に対し、公園法上の事業の廃止承認手続きと国有地の不法占拠状態の解消を求めるも、代表者不在のため各種法手続きが進められず解決されず。
- ・平成20年、建物の天井が崩れるなどからアスベスト飛散の問題が顕著化
- ・公園事業者に対して、自然公園法に基づき原状回復を命じたとしても実効性がないため、発出していない。

検討課題

- ・当初認可以降、経営状態などの確認が全くされておらず、廃屋化が進んだ段階においては公園事業者が不在に近い状態となり、公園法上の手続きである原状回復にかかる命令をかけたとしても実効性がない。
- ・廃屋化が進む前段階における手立てとして、経営状態や施設の状況を継続的に把握していく体制や仕組みについて検討する必要がある。

公園事業の執行に関する課題

事例 非認可事業者による認可施設の使用

経緯

- 昭和30年代から温泉旅館として宿舎事業を執行。当初事業執行者（個人）の高齢化に伴い、昭和60年親族が経営する会社に継承されるも、公園事業の認可の申請等手続き等は取られず。
- 相続から30年以上経過し、自然公園法上の手続きが必要であったことを認知。それまで公園事業施設として認可され建設された建物であることを知らずに営業を行っていた。

検討課題

- 公園事業施設として施設の設置が認可された建物について、その建物を譲り受け等された者が行う営業については自然公園法上制限されていない。
- 譲り受け後の所有者に対して、公園事業として認可を受けることを義務づけることができず、事業執行者として命令等の履行義務を負う者が不存在となる。

事例 所有者移転による認可施設の目的外使用

経緯

- 平成の始め頃、法人により建設され、その後地元の第3セクターに事業承継された、規模9haに及ぶ大規模なリゾート開発計画。建設途中にバブル崩壊の煽りを受け、営業を開始することなく廃屋化した。
- 平成15年、債権回収のため競売を申し立てられ、平成18年に地元不動産会社が落札後、老人ホーム化を構想。その後、メガソーラー建設案や観光農園構想などが立てられる。
- 事業執行者である第3セクターは平成22年になって解散。

検討課題

第2種特別地域内であり、公園事業施設でしか建設できない建物の規模・構造をしているが、当初の所有者（＝公園事業者）から所有権が移転しているため、公園事業では把握することができない業態で営業がされていたとしても、その所有者に対して原状回復命令をはじめとした公園事業者に対して行う命令を履行させることが出来ない。

公園事業の執行に関する課題

事例 多様化する経営手法

現状

- ・ 近年、ホテル・旅館の事業形態は複雑化している。
 - ✓ 公園施設はREIT（投資家から集めた資金で不動産への投資を行い、賃料収入などから得られた利益を投資家に分配する金融商品）が所有、管理運営は経営会社
 - ✓ 公園施設はディベロッパーが建設、管理運営は経営会社
 - ✓ 公園施設はディベロッパーが建設、分譲販売し所有は複数個人、管理運営は経営会社
- ・ 公園事業は所有・経営・運営が一体の所有直営方式を主に想定。
 - ✓ 当初認可時に、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を確認
 - ✓ 経営方法は、直営か委託かの別を申請

検討課題

- ・ 所有・経営・運営の各主体のいずれかが変更される場合に、必ずしも変更手続き等が必要ではない（特に所有者が変更となった場合は手続き不要）。
- ・ 所有・経営・運営が分離した場合でも、各主体に原状回復命令等を履行する責任を直接負わせる仕組みが可能かどうか、検討が必要。
- ・ 公園施設をディベロッパーが建設し、建設終了後に管理運営を経営会社が担う場合、公園事業を一度廃止した上で新たに当初認可を申請する必要がある、手続きが煩雑である。