

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する際の審査基準の設定（省令等の改正）について（概要）

令和元年 9 月
自然環境局

1. 背景・趣旨

これまで分譲型ホテル（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」という。）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等の対象としてこなかったが、近年の建設コストの高騰等による分譲型ホテル導入のニーズの高まり等を踏まえ、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の再活性化等が期待されていることから、今回、分譲型ホテル等を宿舎に関する国立公園事業として認可等する際の審査基準を設定することとし、係る自然公園法施行規則（昭和32年厚生省令第41号。以下「規則」という。）を改正し、当該施行規則における「国立公園事業の執行の協議又は認可の申請」について、所要の措置を講じることとした。

2. 規則の改正内容

規則第 2 条第 3 項各号に掲げる国立公園事業の執行の協議書又は認可の申請書に添付する書類として、分譲型ホテル等が審査基準へ適合していることを確認できる書類を添付させることとするため、以下を追加する。

九 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、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

3. 本規則改正に関連して、通知にて設定する審査基準

規則第 2 条第 3 項に新たに追加する添付書類に関連して、国立公園事業取扱要領（平成 23 年 11 月 30 日環自国発第 111130004 号付自然環境局長通知）を改正するとともに、「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」（令和元年 9 月 30 日付国立公園課長通知）にて、これらの運用指針及び細部解釈を通知する。

■国立公園事業取扱要領の主な改正内容

（執行の協議又は認可の審査基準）

第 10

- 1 (7) 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、宿舎に関する国立公園事業であつて、別で定める基準に適合するものについてはこの限りでない。

■「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」にて明かにす

る審査基準

・国立公園事業取扱要領第 10 1 (7) の「別で定める基準」について

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、①、②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。

① 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。

② 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。

・国立公園事業取扱要領第 10 1 (9) の細部解釈

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。

※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とは、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に必要な修繕計画の策定等を国立公園事業者等に委任する

○将来的に必要な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。

3. 施行期日

令和元年 9 月 30 日