

パブリックコメントの結果

(分譲型ホテル等を認可する審査基準の設定に対するパブリックコメント 意見・対応方針案)

① 「公益性・公平性の観点からの課題への対応」 関係		
該当箇所	意見概要	対応方針
イ	「7割以上」という基準が、分譲型ホテルのうちのコンドホテルについては、利用の公共性と事業成立の条件とがバランスの取れた基準と評価できる。	御指摘のとおり、公園事業として必要である公平な利用機会の提供を担保する案としています。
イ	一般利用者の宿泊機会の確保を「7割以上」から「概ね5割」に緩和すること	<p>本改正は、国立公園の公園事業として認可する際の基準の設定を行うものであり、基準は公園事業として必要である公平な利用機会の提供を担保する必要があります。</p> <p>この観点から、全国の宿舍事業の過去3年間の稼働率を調査し、一般利用者の割合が「7割以上」を満たすことが出来れば、公園事業としての公平な利用機会の提供を一定程度担保することが可能と考え、原案のとおりとします。</p> <p>ただし、今後、当該基準の運用状況を継続的に確認し、必要な基準の見直し等については柔軟に対応していきます。</p>
イ	「7割以上」の基準について、各国立公園の各地域の実情に沿って決められるようにし、また、定量的な基準を設ける場合は3割又は5割など最低限の基準とすること。	
全体	会員制ホテルや企業保養所については、コンドホテルと同様の基準で機能するか議論の余地があり、これらを国立公園内で整備することの意義を十分に検討したうえで、検討するのが適当。	
全体	上質な宿泊体験の提供を目的とした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のであれば、審査対象の事業が、継続可能なフィージビリティをもった内容となるべき。	
イ	一般利用客が7割、ハイシーズンも一定数の客室の要件を満たすことが、フィージビリティの高い事業になるのか、事業の破綻が増えないと言い切れるのか疑問で最低でも原則規定にすべき。	

該当箇所	意見概要	対応方針
イ	<p>既存の宿舍施設（宿舍事業として一般開放されている施設）が増改築により新たに分譲型ホテルを建設する場合、新旧の施設が一の宿舍事業であれば、7割基準の対象となる年間の延べ宿泊可能室数や一般利用客の宿泊機会は、既存施設と新規施設を合算できることを明確にしたい。</p>	<p>御意見のとおりです。</p>
ア	<p>建物全体で宿泊機会が確保されていれば公園事業として認められると判断し、①アの基準については、削除すべき</p>	<p>本改正は、国立公園の公園事業として認可する際の基準の設定を行うものであり、基準は公園事業として必要である公平な利用機会の提供を担保する必要があります。</p>
ア	<p>住宅併設型施設（ホテル等）についても公園事業の一樣態として認める政令等の改正をすべき</p>	<p>一般に開放されない部屋を認めることは、公園事業として必要で公平な利用機会の提供を欠くと考えられるため、公園事業施設としては認められません。</p>
ア	<p>分譲型ホテル等において、客室オーナー（コンドホテルの区分所有者や会員制ホテルの会員等）がホテル運営者とのレンタルプログラム契約等を通じて、自らが利用しない期間をホテル客室として運営する場合は、「独占的に利用する客室」には該当しないことを明示的に確認したい。</p>	<p>御意見のとおりです。</p>
全体	<p>当該基準の会員制ホテルおよび企業保養所への適用は、画一的に室単位で全ての客室を一般利用者に開放することを求めるものではなく、特定条件の客室を特定の個人又は団体が独占利用する状態を防止することを意図したものであることを確認したい。</p>	<p>当該基準は全ての客室について、いわゆる住居や別荘としての利用を防止し、一般利用者が利用できる機会を確保することを意図したものです。</p>

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」関係		
該当箇所	意見概要	対応方針
全体	「定期借地権又は…買取権が設定されていること。」を「定期借地権又は…買取権が設定されていること、その他合理的な措置又は約定がなされていること。」とすべき	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、将来予想される大規模修繕や解体等に関して、権利の集約や意思決定等に課題があるため、定期借地権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（区分所有者等の契約不履行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）が講じられていることが必要と考えています。なお、案文については、より正確性を期すために修正したものです。
③ 「国立公園の利用計画上の位置づけの課題への対応」関係		
該当箇所	意見概要	対応方針
ア	「エリアの再活性化に資するもの」から「エリアの再活性化を目的として、新築・増改築・建替えにより実施されるもの」に修正すること	エリアの再活性化を目的として、新築・増改築・建替えにより実施されるものも想定しており、現在の記載で包括されているため、原案のとおりとします。
ア	エリアの対象については、廃業施設や休業施設の有無に関わらず、国立公園内における上質な宿泊体験の提供に資する分譲型ホテルも積極的に誘致するため、「廃業施設や休業施設が目立つエリア等の地域の再活性化や上質化に資すると判断されるもの」という表現が望ましい。	当該基準はこれまでの国立公園事業の取扱いを大きく変化させるものであることから、廃業施設や休業施設がない、又はある場合で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を目的に、まずは廃業施設や休業施設が目立つエリアに限定します。
ア	再活性化にとらわれず活性化に資する取組とすべきで廃業施設や休業施設が目立つ地域という制限を解除すべき	なお、御意見と本改正の趣旨を踏まえ、「 <u>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</u> 」という文言に修正します。

その他		
	意見概要	対応方針
	公共性に欠ける事業者が認可される可能性があり、悪質な業者が違反行為をすることがないよう基準を設定すべき	本改正は、国立公園の公園事業として認可する際の基準の設定を行うものであり、基準は公園事業として必要である公平な利用機会の提供に十分な配慮を行っています。また、認可に際してはこの基準に基づき審査を行い適切に対応して参ります。
	環境保護に問題が発生する事が多いと思われるので本改正には反対	
	国立公園の特殊性を鑑みて外国の企業が入れないような工夫が必要	国立公園法上、国立公園の公園事業執行者として外国の企業等は制限されておりません。
	複数の者に分譲する形態が、建物を改修する際の阻害要因とならないよう、適切な措置を講じるべき	建物を改修する際の阻害要因とならないよう、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措置が講じられることを、認可の際に確認することとしています。
	廃屋化することを防ぐための措置について検討すべき	公園事業施設の廃屋対策については、現在も当初認可時において財務諸表等の添付により公園施設の管理運営に必要な経理的基礎等の審査を実施していますが、今後、当該基準の運用状況を継続的に確認し、必要な基準の見直し等については柔軟に対応していきます。
	今回定める基準が経済状況や社会環境の変化に良く対応し、適切に基準を見直すべき。	御意見を踏まえ、今後、当該基準の運用状況を継続的に確認し、必要な基準の見直し等については柔軟に対応していきます。
	利用料金の前払的性格の強い開発利益の社外流出（たとえば会員権販売者への効率報酬など）の実態を規制し、事業の継続性を促進させるように行うべきと考える。	
	我が国における会員制事業の実態を十分に踏まえて検討すべき。	