

令和 7 年度 第 1 回十和田湖1000年会議

これまでの検討状況

令和 7 年 9 月 3 0 日

環境省 東北地方環境事務所 十和田八幡平国立公園管理事務所

- 選定した対象公園において、該当公園の利用の高付加価値化に向けた基本構想を検討。基本構想の検討にあたっては、民間提案を募集し、推進枠組みを検討。
- 推進体制の構築状況や国立公園としての滞在型・高付加価値観光を進めるポテンシャル等の観点から、2024年度から集中的に取り組む利用拠点を選定。

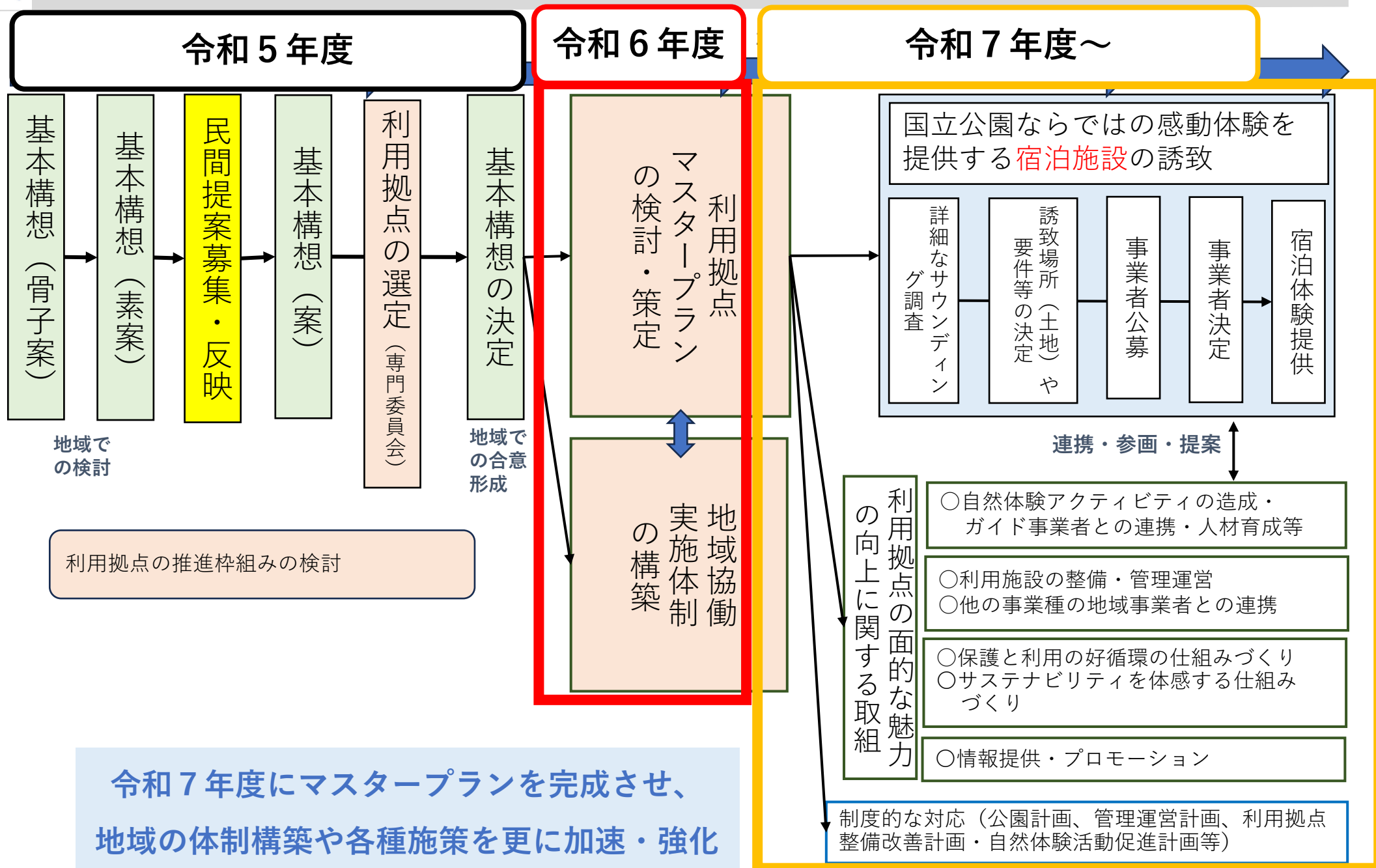
2024年度～

民間の発想を活かした滞在体験の魅力向上をパッケージで実施

(イメージ図)



先端モデル事業の進め方



地域の課題

感動体験の基盤となる地域の自然・景観・文化の価値の共有や活用の不足が
観光・なりわいの課題やくらしの課題につながっている

目指す姿：十和田湖 北奥（ほくおう）をいつくしむ 365日

基本理念

- ① 自然環境の保全を最優先事項として行動します
- ② 3つの持続性を相互に高めあい、自然への再投資を念頭に行動します
- ③ 地球規模の持続性に配慮して行動します

利用の高付加価値化に向けた施策の方向性

感動体験を通じて
その光が再投資



なりわいの持続性

過去の100年に敬意をはらい、現在・未来へつなげるなりわいを形成します。

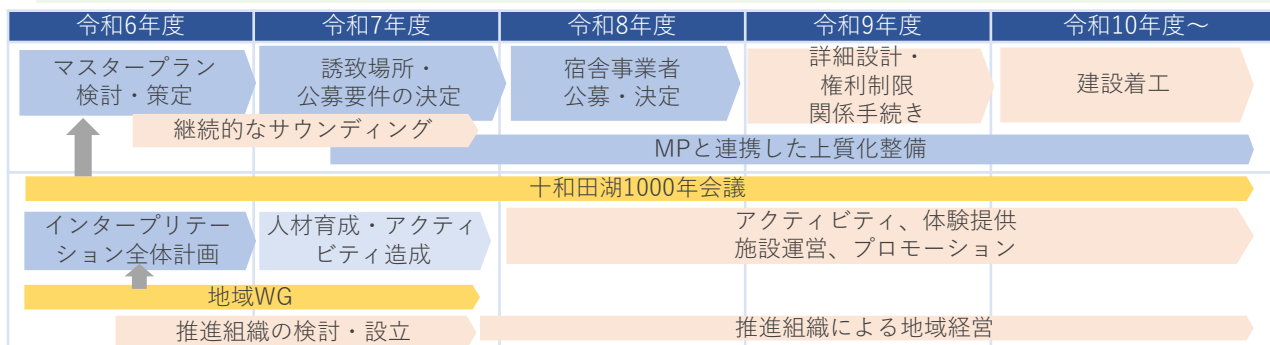
特に観光業では、十和田湖でしか味わえない感動体験により、いつくしみの心を育み、行動変容の契機を創出します。また、国立公園の核心地としてサステナブルな観光地づくりを目指し、地域の持続性につなげます。

くらしの持続性

地域住民は十和田湖の守り人であり、「自然・景観・文化」「なりわい」は地域のくらしがあって成り立つものです。過疎地としてのハードルを飛び越え、自立的で結束力の強い、持続可能な地域づくりを進めます。

自然・景観・文化の持続性

一度壊れた自然は元にもどることはありません。自然環境の保全を最優先事項として、1000年先も人々のいつくしむ心を育む十和田湖地域の自然・景観・文化を残します。また先人たちの自然に対する畏怖の念を正しく語り継ぎ、後世への財産とします。



ゾーニング・利用拠点



休屋・休平地区では今後も廃屋の撤去が進むことが見込まれており、従前の議論を踏まえた効果的な土地の利活用のため、当面、高付加価値化に向けた宿泊施設の誘致する利用拠点として同地区を想定

磨き上げの方向性

- ① マスタープランの検討を通じて、利用拠点における土地の利活用方針・求める宿泊施設の姿を具体化
- ② インタープリテーション全体計画の検討を通じて、価値の認識、ストーリー（地域WG素案：湖、信仰、ひめます）を深化
- ③ 十和田湖1000年会議、地域WGでの連携の継続・強化とともに、新たな推進組織を検討

利用拠点（休屋・休平地区）マスタープラン

※令和6年度第1回WG資料より

マスタープランの目的（＝先端モデル事業の目的）

国立公園の利用拠点において、**面的な魅力向上**に取り組む

→ **滞在型・高付加価値観光**を推進する

※高付加価値：国立公園ならではの価値に基づく感動や学びの体験を提供すること

マスタープランとは？

休屋・休平の面的な魅力向上に取り組むための、**土地利用等の方向性を示す計画**

マスタープランの検討方針

- 「基本構想」及び過年度に地域で議論された内容を活用。
- 重要事項はワーキンググループで意見をいただいで検討する。
- 民間事業者から、新規参入促進へ向けた意見をいただいで検討する。
- マスタープランの協議及び策定は十和田湖1000年会議で行う（令和6年度中策定を目指す）※

※令和6年度中の策定は困難となったため、令和7年度に策定見込み

マスタープランで決めるべきこと

1. 十和田湖地域「ならではの」の価値と魅力とは何か
2. 訪れた人にどのような体験を提供すべきか
3. この地区が将来どうあるべきか
4. どこにどんな施設や事業が必要か（土地利用方針）
5. 国立公園の利活用が保護・管理に繋がる仕組みはどのようなものか
6. 上記実現のために、どんな施策・実施体制が必要か

先端モデル事業に係る検討経緯（令和5年度以降）



前回（令和7年3月）会議以降の検討状況

◆前回会議でのマスタープラン（素案）協議状況

概ね事務局案どおりとし、会議でのご意見も踏まえ、完成に向けて作業を進めることとされた。

序章 マスタープランと休屋・休平地区の課題について
第1章 面的な魅力向上のための基本的考え方
第2章 魅力・価値を実感できる体験の提供に関する方針
第3章 魅力・価値を実感できる土地利用の方針
第4章 持続可能な利用拠点づくりに関する方針

前回会議において特段の修正意見はなく、事務局案のとおり了承された。

第5章 休屋・休平地区の将来像とその実現へ向けた施策
第6章 マスタープランの推進

更なる調査・検討を加え、完成へ向けて作業を進めることとされた。

<前回会議での主なご意見>

- ・特に「子育て環境の充実」が重要と考えている。また、十和田市観光戦略との連携を図る。
- ・人手不足が深刻で、人集めにとても苦労している。廃校活用などが考えられないか。
- ・十和田信仰について一生懸命研究されている方もいる。非常に大事な要素だと思う。
- ・各施策の優先順位を明確にしながら、地域の皆さんとも話し合って進めていくのが良いと思う。
- ・事業者誘致について、誘致の前に「どういう事業者がこの土地に合っていて、未来のこの地域がどういう場所であるべきか」を話し合うことに価値がある（その他、事業者誘致の考え方について多数ご意見あり）

以下の事項について調査・検討し、「マスタープラン（案）」をとりまとめ

- 事業者誘致の考え方（民間事業者サウンディング調査の実施）
- 将来像実現へ向けた各種施策と実施主体
- マスタープランの推進に係る体制

※その他、素案時点からマスタープラン全体における表現・構成の適正化など技術的修正を実施

事業者誘致の考え方について

(民間事業者サウンディング調査結果と
マスタープランへの反映)

前回会議でのご意見とマスタープランへの反映について

項目	前回会議での主なご意見	対応方針
事業条件の詳細な設定について	- 事業者誘致の条件は<u>要求水準まで記載する方が望ましい</u>。屋外広告物規制などをより細かく設定すべきではないか。 - より<u>解像度の高い事業条件とすべきではないか</u>。例えば、仕入れ先を対象地域に近い圏域で定める等。	マスタープランでは基本的考え方を示していますので、詳細・具体的な条件（要求水準）は、ご意見も踏まえ、公募要領に規定します。 <u>令和7年度中を目途にきめ細かい公募条件、要求水準を設定する旨を記載しました(MP案P26)。</u>
休廃業や廃屋化の防止の観点	- 廃屋化が進んだ反省を踏まえ、<u>参画事業者には定期的に財務状況を把握する仕組みを設けてはどうか</u>。 - 万が一事業者がいなくなってしまう場合に対策が打てるよう、<u>土地利用料とは別に、マンションのように「修繕費」の積み立て</u>などができれば有効ではないか。	事業者誘致の基本的考え方として、 <u>定期的な財務状況報告を求める旨をマスタープラン案に記載しました(MP案P26)。</u> また、国有地貸付に当たり修繕費積立のような仕組みが可能か、関係機関に確認・調整します。
事業者公募の進め方等について	事業者公募の際、審査会を立ち上げ、<u>この会議体の構成員も審査に加われるような仕組み構築も有効ではないか</u>。	事業者の選定に当たっては、事業提案内容を審査する審査会を設置する想定です。審査会メンバーは今後検討します。
	複数の事業候補地でまとめて公募を行う場合、1社ではなく複数企業で責任を分解できる仕組みにする方が、事業的にも適切な役割分担がしやすくなると思う。	マスタープランで定める誘致候補地は、それぞれ事業者の参入意向や廃屋撤去時期などが異なるため、一括ではなく候補地ごとでの公募見込みです。
	もし可能なら、<u>誘致事業者が上質化補助金を優先的に活用できるようになれば、環境省が事業誘致を重点的に推進するという姿勢が示されて良いのではないか</u>。	誘致事業者も当該補助金が活用可能となる見込みです。なお、休屋・休平地区での事業は先端モデル事業地域として採択審査時の加点要素となっています。
その他	イベント時に<u>子どもが広々と遊べる空間や、十和田信仰とも関連させて第二の現代美術館のようなコンテンツも、誘致する機能（事業）の選択肢として考えてみてはどうか</u>。	マスタープランでは国立公園利用者への宿泊・飲食・物販事業の候補地等を定めます。ご指摘の事業は国有地以外の空き地・空き家に係る活用策として検討可能です。なお、施設内キッズスペース等の整備には環境省補助金が活用できる可能性があります。

令和7年度 民間事業者サウンディング調査

【目 的】 休屋・休平地区における
事業者誘致の条件等の検討

【実施者】 環境省＋請負業者

【対 象】 宿泊事業者、飲食・物販事業者、
不動産事業者、金融機関等

【方 法】 現地説明会を開催
→簡易提案書の提出
→個別対話

◆環境省HPで調査参加者を公募

→**応募4社**：宿泊業3社、不動産業1社

◆現地説明会：令和7年7月3日・29日 実施

◆個別対話：令和7年8月下旬～9月上旬 実施

【期 間】 令和7年度中は調査参加者との
個別対話を継続
→公募条件を検討・精査

<調査項目>

1. 休屋・休平地区全体の将来像について

- ・事業参入の検討にあたり参入障壁になる要素
- ・将来像実現に向け優先して取り組むべき事項 など

2. 想定される事業内容について

- ・基本コンセプト、施設の配置・規模、
事業収支等のイメージ
- ・事業参画に関する諸条件への意見・提案 など

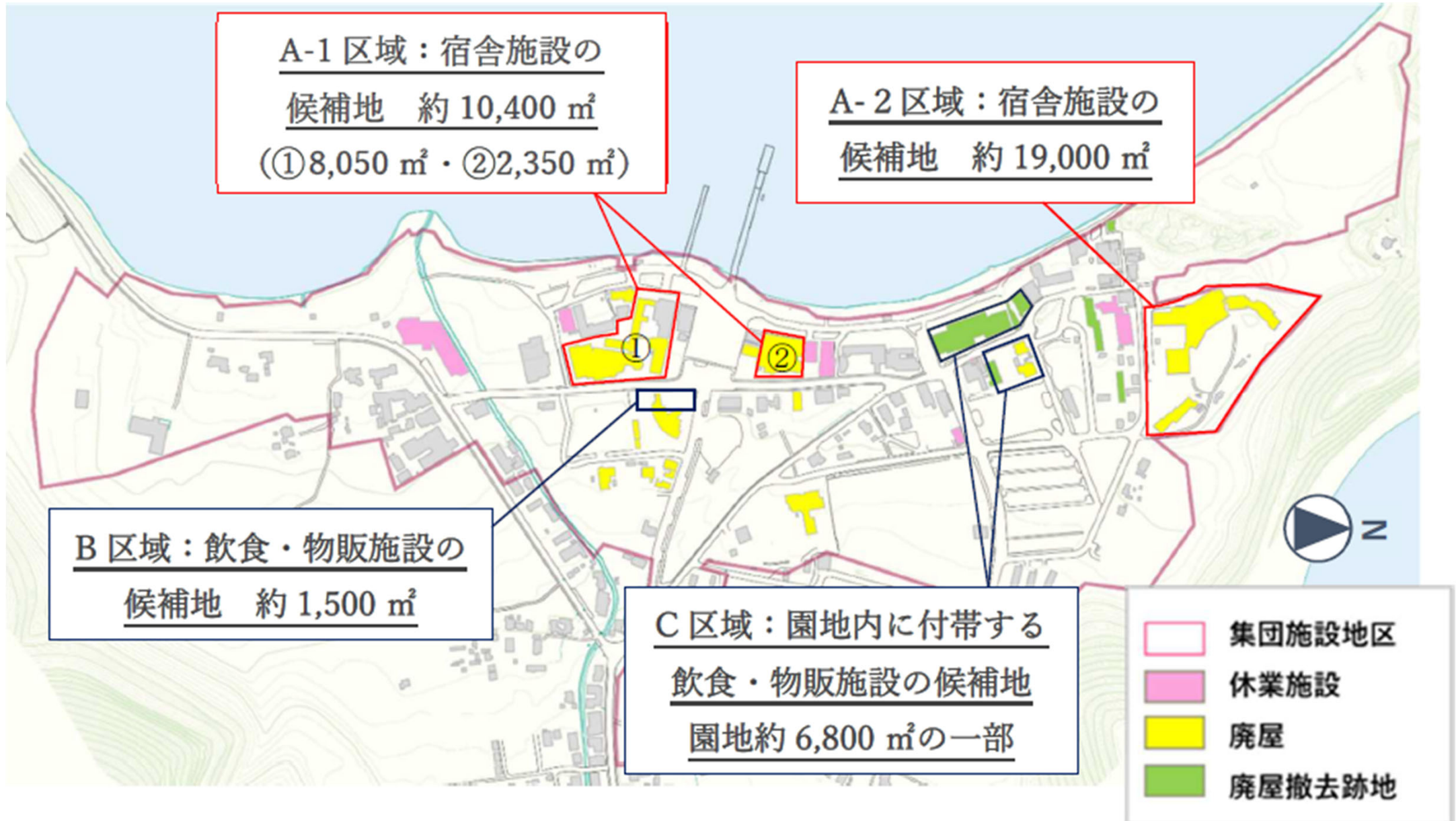
3. 事業参画により期待される効果について

- ・地球環境・自然環境の保全の観点
- ・地域の暮らし・なりわいに対する貢献の観点
- ・地域や関係団体等によるソフト施策との連携の観点

4. その他

令和7年度 民間事業者サウンディング調査

調査対象地



令和7年度 民間事業者サウンディング調査結果とMPへの反映

1. 休屋・休平地区の将来像について

項目	意見の概要・結果	マスタープラン案への反映
十和田湖の魅力・価値に関する評価	・ <u>「湖と森が織りなす圧倒的な自然美とスケール感」「修験道や龍神信仰が息づく、深く豊かな文化」といった要素が、十和田湖での高付加価値な体験の基盤となる。</u> ・ 奥入瀬・十和田湖は、熊野古道のような<u>「文化と自然が重なる道」として磨き上げることで、国際的にも競争力のある観光資源</u>となり得る。欧米のアドベンチャートラベラーのニーズにも応えるポテンシャルがある。 ・ 十和田の「アートの町」という要素も連携の可能性があり、<u>自然・文化・芸術を複合的に体験できるような新たな滞在価値</u>の創出も期待できる。	本地区ならではの魅力・価値を「神秘的な自然美、十和田信仰、自然を感じる滞在」としており、ほぼ同様の評価だった。 【MP案6-7】
事業参入検討にあたっての地区の課題等	● <u>複数の事業者から挙げた意見</u> ・ <u>地域生活インフラ、移住・通勤の環境</u>：通年働くための生活基盤が整っておらず、移住支援や住宅支援、雇用安定化策等の対応が必要 ・ <u>体験の提供</u>：自然の豊かさ・十和田信仰の神秘性の深さはあるが、コンテンツとして充実化されていない ＜その他個別意見＞ ・ <u>面的な滞在デザイン</u>：利用拠点において、宿・体験・食・自然・文化景観を一つの“地域滞在デザイン”として連動させるような仕組み（移動体験や回遊手段）が重要 ・ <u>廃屋の存在</u>：調査対象地の周辺においても、景観向上のため既存の廃屋撤去は不可欠 ・ <u>冬季アクセス</u>：積雪期の交通アクセスが充実しないと冬季営業困難となり事業参入が難しくなる ※「アクセスより、ここにしかない体験や価値を創る・磨き上げることが先決」との意見もあった ・ <u>地域との価値共創</u>：官主導から一歩踏み込んだ「地域運営主体（DMO等）との連携型設計」が望まれる ・ <u>広域連携</u>：奥入瀬・八甲田山等との周遊ルート造成と統一ブランディング・プロモーションが重要 ・ <u>高水準の観光人材</u>：語学に加え深い地域知識と高いホスピタリティを持つ人材育成・確保が不可欠	くらし・なりわいの課題やコンテンツ不足の課題に対する施策を盛り込んだ（特に、くらし・なりわい施策は大半を優先事項とした）。 【MP案28-29】

令和7年度 民間事業者サウンディング調査結果とMPへの反映

2. 想定される事業内容について

項目	意見の概要・結果	マスタープラン案への反映
各事業用地における提案状況	【宿泊施設】 建築費高騰の中、季節の繁閑差が大きい<u>本地区は参入（投資）の難易度が高い</u>との意見が大半だったが、「<u>レイクビューを確保できるまとまった敷地</u>」として<u>A-1①区域（グランドホテル本館等跡地）の事業提案が多かった。</u> ●A-1区域（グランドホテル跡地） ・レイクビューを重視すると、<u>隣接敷地や湖畔も宿泊施設利用者が一体的（優先的）に活用できると良い</u> ・①②ともに<u>本調査の対象外となっている角地なども含めて整形的な敷地を確保したい</u> ・②はレイクビューはあるが①に比べ敷地が小さいなど宿としては活用しづらい ●A-2区域（旧桂月亭敷地） ・レイクビューを重視すると事業用地にしづらい ・<u>長期滞在者の選択肢を増やす観点から、A-1施設の「別棟」とすることは有効</u>	マスタープランで定める事業用地（誘致候補地）は当面の目安として、引き続き事業者との対話等を通じて公募までに厳密な区域を設定する旨を記載した。 【MP案P25】
	【飲食物販施設】 事業性の観点から新規建設は簡単ではないとして、<u>B, C区域での具体的な事業提案はなかった（B区域は提案そのものがなかった）。</u> ●C区域（十和田観光ホテル跡地） ・高単価なサービスというよりは神社前からの<u>既存商店と連動した飲食店用地としてイメージしやすい</u> ・<u>周辺園地も含めた一体的な事業とするのはリスクが大きい</u>と考える ただしA-1宿泊施設の附帯施設（レストランなど）として一部だけ活用する形はありうる	今回調査対象地区のうち、B区域（観光センター跡地）は当面の誘致候補地からは除外した。 【MP案P25】

令和7年度 民間事業者サウンディング調査結果とMPへの反映

2. 想定される事業内容について

項目	意見の概要・結果	マスタープラン案への反映
事業施設のコンセプト・規模感	【宿泊施設】 <u>十和田湖や十和田神社が持つ、神秘性・精神性・景観との調和</u>を重視した事業コンセプトが多かった。 <u>小規模・高単価である「スモールラグジュアリー型ホテル」</u>の提案が多かった。 →部屋数の想定：<u>概ね30～50室程度</u> （自然環境への負荷低減等のため<u>20室程度</u>という提案もあった） <参考> グランドホテル（廃屋）：約130室 ※本館と湖畔館の合計 十和田観光ホテル（廃屋）：約70室 旧桂月亭（廃屋）：52室 その他、本地区で営業中の宿泊施設の部屋数は5～40室程度（十和田荘除く） ※飲食物販施設については意見・提案なし	誘致する宿泊事業施設のイメージとして、十和田湖の風景と調和した小規模な施設である旨を記載した。 【MP案P26】
事業施設の一般的な建築制限等について	【宿泊施設】 自然保護の観点での規制に一定の理解はできるとしつつ、<u>A-1区域（グランドホテル跡地）では、主にレイクビュー確保のためとして、現行基準の緩和を求める意見</u>があった。 ・ <u>レイクビュー確保に必要な場合は、高さ制限（13m以下）の緩和又は湖畔林の一部伐採・移植が必要</u> ・ その他の建築制限（建蔽率、屋根形状、壁面後退距離等）には特段の意見・提案なし。 ※飲食物販施設については意見・提案なし	現行基準の範囲内において、各候補地の状況に応じた具体的な条件設定を行う旨を記載した。 【MP案P26】 ※地域説明会において、高さ制限緩和への反対及び湖畔林の一部伐採・移植等による眺望確保を求める意見が多数挙がった。

令和7年度 民間事業者サウンディング調査結果とMPへの反映

2. 想定される事業内容について

項目	意見の概要・結果	マスタープラン案への反映
事業期間・借地条件	【宿泊施設】 <u>全ての事業者が、原則的な借地条件である「30年以内の定期借地契約」のハードルが高いとの意見</u>であった。 - 高額な投資と長期運営を要する高付加価値ホテルでは「30年以内の定期借地」はハードルが非常に高い。<u>現状この点が最大のハードルで、より具体的な事業内容の検討に進めない。</u> - RC等堅固な建築物の投資回収性を考慮すると、<u>少なくとも50年以上の期間</u>が必要。 50年以上の場合でも、<u>期限後の再契約又は期間中の事業譲渡の可否が不透明だと、投資判断が困難。</u> <u>普通借地権契約で20年ごとの更新・賃料支払が望ましい。</u>なるべく長期で借地したい。 - 事業成立性を少しでも高めるため、<u>借地料はできるだけ減額</u>してほしい。また、施設の建設・解体に係る期間は借地料が発生しないようにしてほしい。 <u>※飲食物販施設は意見・提案なし</u>	協議により、30年以上の事業期間を認める場合があること及び事業期間終了後の再契約又は事業譲渡を認める場合があることを記載した。 【MP案P26】
事業公募の進め方等	(全体への意見) - 各調査対象地(A～C区域)は<u>一括で公募するのではなく、別々に公募</u>してほしい。 <u>施設整備に対する補助制度</u>があると良い。補助の有無は参入への判断材料の一つ。 - 事業者選定時の<u>選定基準や評価軸、地域特有の制約・規制などの詳細</u>を早い段階で提示してほしい。 - 地域関係者との連携のため、<u>行政による中立的なコーディネーター支援</u>があると事業参画が円滑に進む。	これらのご意見は、マスタープランに基づき今後作成予定である公募要領への反映を検討する。

令和7年度 民間事業者サウンディング調査結果とMPへの反映

3. 事業参画により期待される効果（環境・地域等への貢献）について

項目	意見の概要・結果	マスタープラン案への反映
地球環境・自然環境の保全	<u>施設の整備・運営時の省エネ・脱炭素・脱プラの取組及び環境保全への収益還元などの提案があった。</u> - 整備する宿泊施設のZEB認証取得 - 青森県産木材やCLT（直行集成板）等の再生可能建材を積極採用、高断熱性能による暖房エネルギー削減 - 客室アメニティ類の脱プラスチック、宿泊客による連泊時リネン交換要否の選択 - 高性能な浄化設備導入による湖や溪流への負荷低減 - 宿泊者数（部屋数）を敢えて絞ることで、人為的な自然環境への負荷を最小化 - 宿泊収益の一部を活用した、森林整備・植生保全、湖岸清掃活動への資金還元	環境保全、地域貢献、アクティビティ連携などは、誘致する事業に関する必須の要件として記載した。 【MP案P26】 また、個々のご意見はマスタープランに基づき今後作成予定である公募要領への反映を検討する。
地域の暮らし・なりわいに対する配慮または貢献	<u>地域住民の雇用や地元企業との協業等を通じた地域経済への貢献に関する提案が多かった。</u> - 地域住民の雇用や、地域の建設会社・職人との協業による地域経済への波及効果 - 地域で調達した食材を使い、地元農家や漁業者と継続的な仕入契約締結 - 地域の働き手と宿泊者の交流機会の提供など、地域に開かれた宿泊施設の実現	
地域や関係団体等によるソフト対策との連携	<u>地区内に限らず、周辺地域や多様な関係者との連携による体験創出に関する様々な意見があった。</u> - 奥入瀬溪流等で活動する地元ネイチャーガイド団体と連携し、宿泊者向けツアー体験を造成 - 地元の工芸・文化団体と協力し、屋内・通年で提供可能な知的・感性的な体験プログラム提供 「自然×SDGs×学び」の視点で小中高向け宿泊型プログラムも検討可能 - 十和田神社・古道・修験体験と奥入瀬や蔦周辺の自然体験による3泊以上の広域滞在型コンテンツの造成 - 奥入瀬溪流からの誘客促進に向け、自治体・地域関係者等と連携して検討を深めたい	

将来像実現へ向けた各種施策と実施主体
マスタープランの推進に係る体制
について

各種施策とその実施主体・マスタープラン推進に係る体制について

◆将来像実現へ向けた各種施策と実施主体

マスタープラン(素案)からの主な修正・変更点

- ✓ 素案段階で設定した30の施策が将来像実現のためにどのような位置づけにあるのか(施策の観点)を整理し、将来像へ向けた短期・中期の取組ステップを整理【MP案P27】
- ✓ 各施策の実施主体について、素案段階では一部曖昧又は検討中だったものを明確化【MP案P28-29】
※各施策の内容は素案段階から変更なし
- ✓ 各施策のうち、特に優先・加速すべきものを明確化(★を表示)【MP案P28-29】

◆マスタープラン推進に係る体制

マスタープラン(素案)からの主な修正・変更点

<くらし・なりわい施策を担う地域体制について>

- ✓ 素案段階では「新たな体制構築の方向性」として、十和田湖1000年会議構成員により地域課題を担う人材の確保や派遣等に取り組む方針を記載
→前回会議後、構成員による地域づくり組織設立の提案があり、本年7月の推進体制WGにて合意。
こうした動きを踏まえ、新たな地域づくり組織の設立を念頭に記載を修正【MP案P30】

<新たなWG体制について>

- ✓ 今後再編予定のWGとその事務局について、素案段階では検討中としていた「湖面の利用WG」の事務局担当を明確化【MP案P31】