

令和7年度 民間事業者サウンディング調査について

【目 的】 休屋・休平地区における
事業者誘致の条件等検討

【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

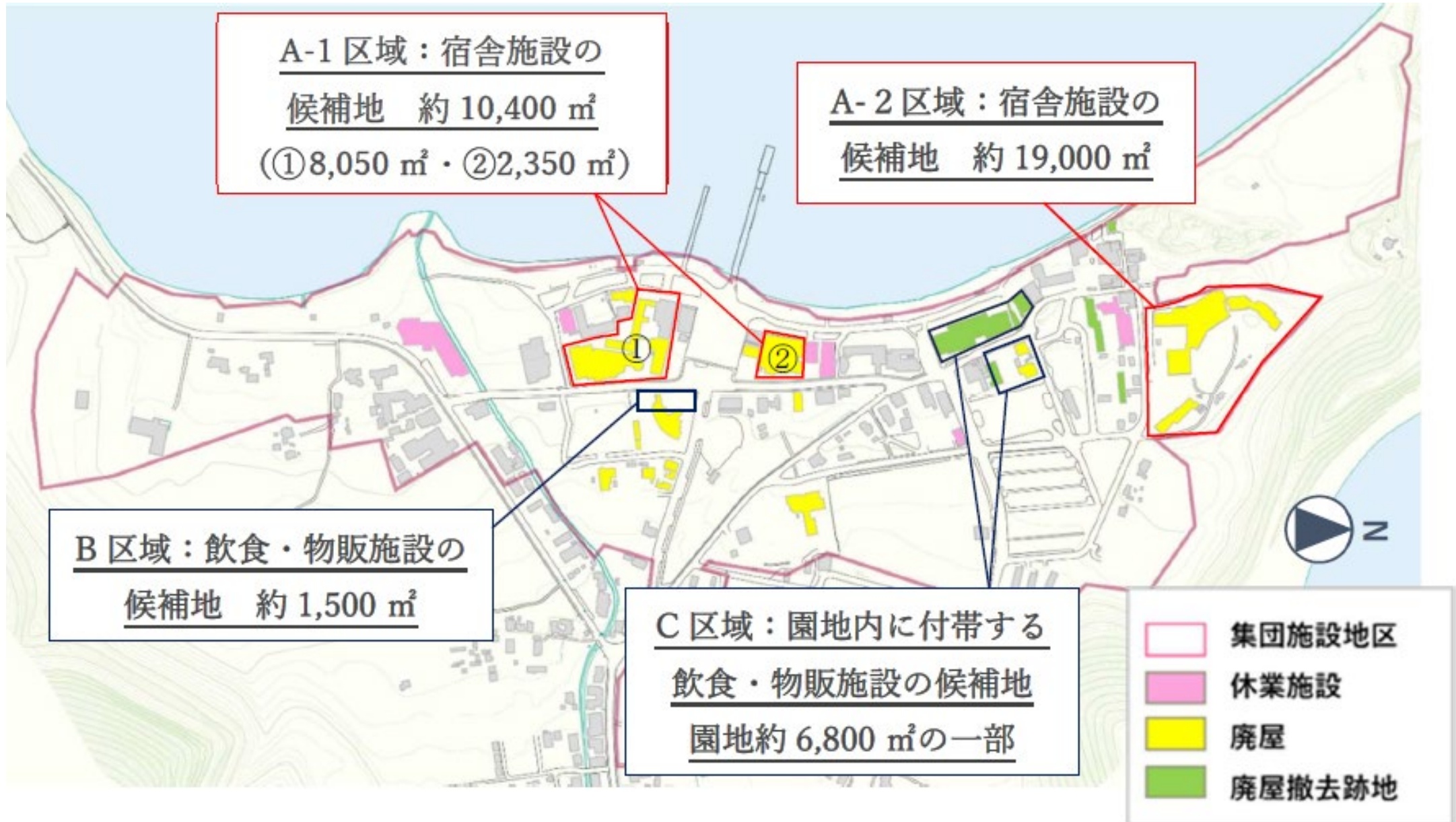
3. 事業参画により期待される効果について

- ・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について

調査対象地



令和7年度 民間事業者サウンディング調査【結果概要】

1. 休屋・休平地区の将来像について

項目	意見の概要・結果
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」</u>として磨き上げることで、<u>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。 ・ 北海道にはない<u>明確な四季の景観変化</u>や、奥入瀬溪流・八甲田山など<u>周辺エリアとの連動により長期滞在にも適した環境</u>であることは、十和田湖の大きな強み。
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 ● <u>その他個別意見</u> ・ <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 ※交通アクセスよりも「ここにしかない体験や価値をつくる・磨き上げることが先決」との意見も ・ <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>：奥入瀬溪流・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の育成・確保が不可欠

令和7年度 民間事業者サウンディング調査【結果概要】

2. 想定される事業内容について

項目	意見の概要・結果
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</u>できると良い ・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>
	【飲食物販施設】 事業性の観点から更地への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</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 ※B区域（観光センター跡地）に関する飲食物販施設の意見・提案はなかった

令和7年度 民間事業者サウンディング調査【結果概要】

2. 想定される事業内容について

項目	意見の概要・結果
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」を重視した事業コンセプトが多かった。</u> <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」の提案が多かった。</u> →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） ※飲食物販施設は意見・提案なし
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区域では、主にレイクビュー確保のためとして、</u> <u>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には、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

令和7年度 民間事業者サウンディング調査【結果概要】

2. 想定される事業内容について

項目	意見の概要・結果
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。 ※飲食物販施設は意見・提案なし
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。補助制度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。

令和7年度 民間事業者サウンディング調査【結果概要】

3. 事業参画により期待される効果について

項目	意見の概要・結果
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
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</u>に関する提案が多かった。 ・ 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</u>に関する様々な意見があった。 ・ 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