

第1章 総則

1 公募の趣旨

環境省では、国立公園における美しい自然の中での感動体験を柱とした滞在型・高付加価値観光の推進へ向けて、十和田八幡平国立公園など全国4箇所国立公園で、「国立公園における滞在体験の魅力向上先端モデル事業」（以下「先端モデル事業」といいます。）に取り組んでいます。先端モデル事業では、国立公園の利用拠点に宿泊施設を誘致するなどして、民間活用による魅力向上を進めることとしています。

十和田八幡平国立公園の休屋・休平地区は、令和6年3月に全国初となる「先端モデル事業の利用拠点」として選定されました。その後、地域関係者の協議により、令和7年9月に同地区の魅力向上のための基本計画（マスタープラン）が策定され、廃屋撤去跡地への事業誘致に係る基本的考え方等が示されました。

こうした経緯を踏まえ、同地区の廃屋撤去跡地において、民間の知見を活かした国立公園ならではの宿泊事業を実施するため、事業者の公募を行います。

2 本書の位置付けについて

本公募要領は、十和田八幡平国立公園休屋集団施設地区の廃屋撤去跡地において、宿泊事業者を募集し、選定するための要領です。あわせて、当該事業を実施するにあたり、国有財産（国有地）の有償貸付を受ける手順等を示したものです。

公募に参加しようとする者は、本公募要領に従い、参加手続等を行うものとします。また、事業の企画提案・実施にあたり、自然公園法及び文化財保護法をはじめとする関係法令並びに条例、規則、要綱等を遵守するものとします。

3 本公募要領の添付資料

別紙1 事業用地区域図

別紙2 国有財産有償貸付契約書（案）

別紙3 事業実施協定書（案）

別紙4 十和田八幡平国立公園利用拠点（休屋・休平地区）マスタープラン

別紙5 企画提案書の評価基準表

別添資料 本公募参加及び企画提案に関する様式集

様式1 関係 参加表明書、暴力団排除に関する誓約書、公募参加資格に係る誓約書、参加企業一覧、会社概要資料一覧（指定資料を添付）、役員の氏名、住所、生年月日等を記載した書類、委任状

様式2 関係 参加事業者の財務状況書類一覧（指定資料を添付）、宿泊事業の実績調書、配置予定担当者の実績調書

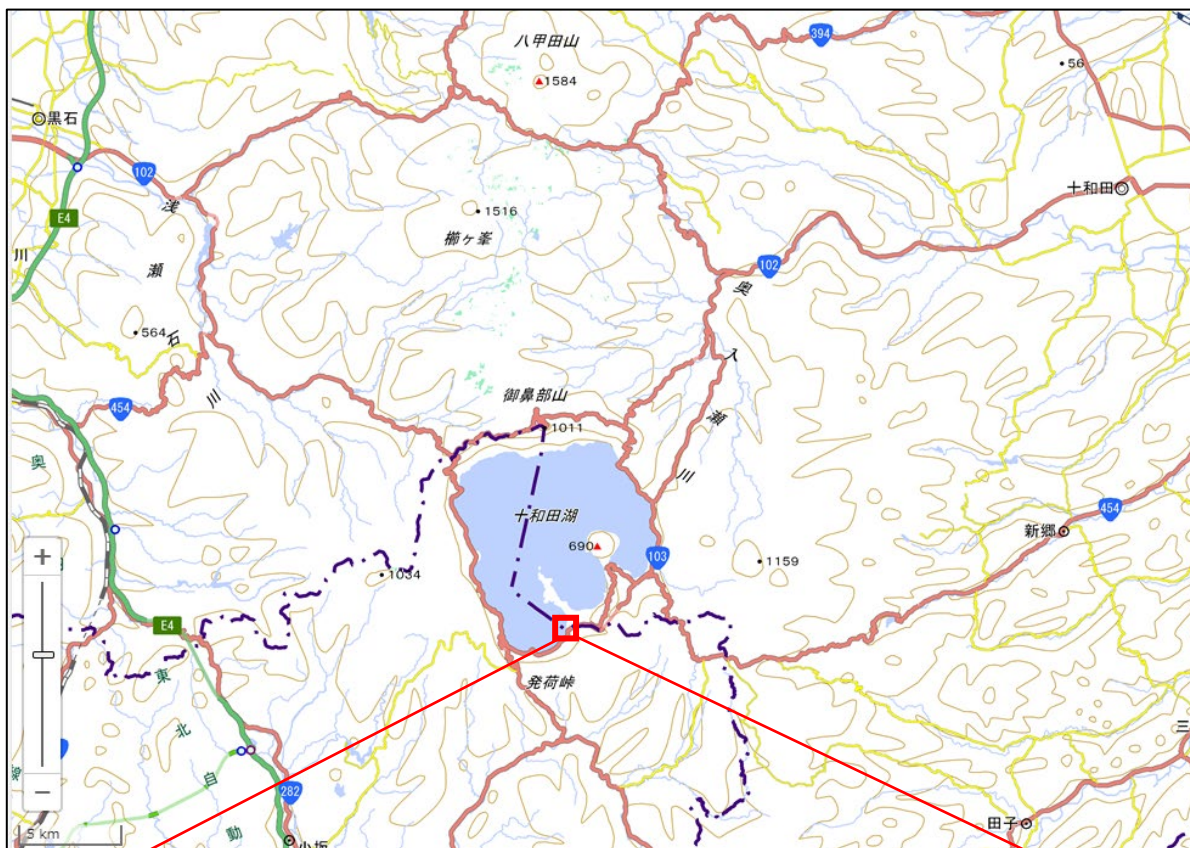
様式3 関係 企画提案書提出様式、企画提案書一式

第2章 公募対象事業に関する事項

1 事業対象地

青森県十和田市大字奥瀬字十和田湖畔休屋 486 番地

対象地位置図（電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成）



2 地区及び事業用地の概要

地区名	十和田八幡平国立公園 休屋集団施設地区
所在地	青森県十和田市大字奥瀬字十和田湖畔休屋 486 番地
用途地域等	<p>(自然公園法) 国立公園第 2 種特別地域・休屋集団施設地区</p> <p>●宿泊施設に関する建築制限 (十和田八幡平国立公園十和田八甲田地域管理計画書)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最高高さ：13m以下 ・建ぺい率（建物の水平投影面積／敷地面積）：40%以下 ・車道及び敷地境界からの壁面後退 5 m以上 ・屋根は切妻又は寄棟（勾配 10 分の 2 以上）、色彩は焦げ茶色 ・外壁は可能な限り自然素材による化粧を施し、塗装する場合の色彩は茶系色～クリーム色及び灰系色 ・デザイン：シンプルなものとし、周辺自然環境との調和を図る ・附帯駐車場：宿泊収容力に見合った適切な規模 ・屋外広告物：風致保護上支障の少ない場所で必要最小限 <p>その他詳細は下記ホームページで閲覧可能です。 十和田八甲田地域管理計画書 ※P.13～14 の「4 宿舎」欄をご確認ください。</p> <p>●関係法令 (文化財保護法) 特別名勝及び天然記念物 (建築基準法) 都市計画区域外</p>
事業用地	環境省所管の国有地約 8,062 m ² （廃屋撤去後の更地）
事業用地の近接道路	環境省管理道路 (標準幅員：東側 11.6m（車道 8.0m＋歩道各 1.8m）、南側 5.5m)
インフラ状況	<ul style="list-style-type: none"> ・上下水道、電気、通信環境（光ファイバ）は整備済み ・ガス供給はプロパンガス ・集団施設地区内に温泉の泉源あり（泉温：29.4℃） 成分：ナトリウム・カルシウム-硫酸塩・塩化物・炭酸水素塩温泉 <p>※利用については現地の管理組合と要協議</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地内の建築物（廃屋）及び地中埋設物は、環境省により令和 9 年度中を目処に撤去予定 ・事業の企画・実施のために必要となる地質調査等については、環境省の廃屋撤去工事後に事業者の責任と負担により実施いただきます。

3 事業の概要

(1) 事業の位置づけと範囲

本公募要領により公募する事業は、自然公園法第2条第6号に規定される「公園事業」（宿舎事業）として取り扱います。本公募要領に基づき、選定された事業者（以下「選定事業者」といいます。）には、宿舎事業を実施いただきます。

「宿舎事業」とは、国立公園利用者のための宿泊施設の設計・整備、維持管理及び運営に係る業務全般を指すものとします。

(2) 事業の名称及び事業用地

事業名称：十和田八幡平国立公園 休屋宿舎事業

事業用地：青森県十和田市大字奥瀬字十和田湖畔休屋 486 番地（P2 位置図参照）

敷地面積：約 8,062 m²（別紙 1 参照）

(3) 事業用地の貸付

環境省は、本公募に係る休屋宿舎事業（以下、「本事業」といいます。）の用に供するため、事業用地（国有地）を選定事業者の有償で貸し付けます。

選定事業者は、環境省と事業用地（国有地）の貸付契約（以下「借地契約」といいます。）を締結し、借地契約書に従って環境省に貸付料を納付します。また、借地契約の締結時には契約保証金として貸付料（3年間分）の1割を納付いただきます。

その他、借地契約の内容詳細は別紙2「国有財産有償貸付契約書（案）」を参照ください。

(4) 事業の期間

本事業の期間は、環境省との借地契約に基づく事業用地の貸付期間とし、貸付期間は原則として50年とします。ただし、本公募要領に基づく企画提案書において異なる事業期間の提案があり、審査委員会において妥当と認められた場合には、この限りではありません。借地期間には、事業用地の原状回復（返地のための事業施設の除去等）の期間を含みます。

また、環境省との協議により、事業期間中における事業施設の第三者への貸与・譲渡及び貸付期間満了後の宿舎事業継続のため再度の借地契約を認める場合があります。

(5) 事業期間終了時の原状回復

選定事業者は、事業用地の貸付期間満了時までには本事業により整備した施設を除去し、更地にした上で環境省に返還する義務を負うものとします（更地とは、本事業に係る建物及び付属させた一切の地中構造物を除去し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起らないようにした状態をいいます）。ただし、環境省が承認した場合はこの限りではありません。

(6) 事業実施者の選定方法

本公募要領に基づき、公募参加者から提出された企画提案書の内容について審査し、

その結果に基づき宿舎事業の実施者を選定します（企画競争方式）。

選定結果については概要（公募参加者数、企画提案書の評価結果、選定事業者の名称など）を公表する予定です。

（7）関係法令手続き

選定事業者は、借地契約の締結に加えて、事業実施前に、自然公園法及び文化財保護法等の関係法令に基づく許認可を受ける必要があります。

（8）本事業の実施に要する費用

本事業の企画提案、事業のための借地契約及び法令手続き、事業実施（事業施設の設計、整備、維持管理及び運営等）に係る業務及び事業終了に伴う原状回復など、本事業に要する一切の費用は、選定事業者が負担します。

（9）選定事業者への支援

本事業は、以下の補助金の対象となり得ます。ただし、これらは令和8年度に予算措置されたものであり、令和9年度以降の支援を約束するものではありません。なお、事業施設整備のため国からの補助金を受けた場合は、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づき、当該事業施設への担保権設定等に当たり事前承認が必要となりますのでご注意ください。

- ・補助金名：国立公園等資源整備事業費補助金（環境省）
- ・補助金の対象となる事業名：国立公園等利用拠点滞在環境等上質化事業
- ・事業概要：国立公園利用拠点（青森県十和田市休屋及び秋田県小坂町休平）における利用者向けサービスを行う施設の外構（植栽、街灯等）、建築外観修景及び不特定多数の者が利用できるオープンスペース（広場や駐車スペース等）にかかる費用の1/2以内を支援（※）

※令和8年度の補助事業については以下 HP で公表しています。

https://www.heco-spc.or.jp/nprs2026_joshitsu/kobo.html

4 公募参加者に求める事業提案事項

「十和田八幡平国立公園利用拠点（休屋・休平地区）マスタープラン」（別紙4）等を踏まえ、以下の事項について提案いただきます。詳細は第4章をご確認ください。

- ① 事業の基本方針に関する事項（全体コンセプト、施設整備の基本方針）
- ② 事業資金・収支計画に関する事項（資金計画、事業収支の計画）
- ③ 宿泊利用者へ提供するサービスに関する事項（十和田湖ならではの滞在体験の提供）
- ④ 地域とのつながりに関する事項（地域活動等への参画・貢献）
- ⑤ サステナビリティに関する事項（地産地消、脱炭素等様々な観点からの貢献）

5 公募から事業実施までの流れ（概略）

① 本公募への参加

参加要件及び一次審査に係る書類を環境省に提出いただきます。

② 公募参加者による企画提案書の提出

一次審査通過者から環境省に、休屋宿舎事業の企画提案書を提出いただきます。

③ 企画提案書の審査委員会（選定事業者の決定）

審査委員会による企画提案書の審査結果に基づき、環境省が、休屋宿舎事業を実施する事業者（又は事業者グループ）を選定します。

④ 事業実施協定書の締結

選定事業者の決定後、30日以内を目途に、選定事業者と環境省による事業実施協定書（別紙3参照）を締結します。

⑤ 事業計画書の作成

企画提案書及び事業実施協定書に基づき、事業施設の建築計画及び施設の運営開始日など、施設の整備と運営に係る具体的な事業計画書を環境省に提出し、承認を得ます。

⑥ 必要な許認可手続き

承認された事業計画書の内容により、自然公園法に基づく公園事業の認可及び文化財保護法の現状変更許可等、必要な許認可を受けます。

⑦ 借地契約（事業用地の貸付契約）

国有財産法令及び関係通知等に基づき、選定事業者と環境省による借地契約（別紙2参照）を締結します。

⑧ 休屋宿舎事業の開始

借地契約締結後、事業計画書に基づき、選定事業者による休屋宿舎事業（事業施設の建築工事等）に着手いただきます。

第3章 公募参加及び一次審査に関する事項

1 公募スケジュール及び審査概要

本公募による事業者選定までのスケジュールは以下のとおりです。公募参加者の審査は一次審査（参加資格及び事業実績等に関する書面審査）及び二次審査（審査委員会）の2回に分けて行います。一次審査通過者のみが二次審査に進むことができます。

二次審査では、審査委員会において一次審査通過者による企画提案書のプレゼンテーションを行っていただき、審査委員会は企画提案書の内容について審査します。その審査結果に基づき、環境省が選定事業者を決定します。

公募スケジュール

日程（予定）	内容
令和8年 5月29日	本公募要領の公表
6月30日	本公募（参加表明・企画提案書等）に関する質問受付〆切 （回答は7月中旬を目途に環境省HPで公表します）
9月30日	参加表明及び一次審査に関する書類の受付〆切
10月上旬	一次審査結果の通知
11月30日	二次審査に関する書類（企画提案書）の受付〆切
12月中旬	二次審査（審査委員会における対面審査）
12月下旬	選定事業者の決定・通知

2 公募参加者の要件

本公募に参加できる事業者は、法人又は複数法人によるグループであって、以下の要件を全て満たす者としてします。

（1）公募参加者の資格

- ア 予算決算及び会計令第70条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。
- イ 予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。
- ウ 暴力団排除に関する誓約事項（別添様式1-1別紙）に誓約できる者であること。
- エ 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
- オ 上記エに定める者を本事業の企画提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。
- カ 東北地方環境事務所の所属担当官と締結した契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の選定事業者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は入札等東北地方環境事務所の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。

- キ 東北地方環境事務所から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。
- ク 複数法人グループで参加する場合は、グループを構成するすべての事業者がア～キの要件を満たすこと。

(2) 公募参加者の制限

- ア 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがなされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- イ 最近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ウ 役員に次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - （ア）成年後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - （イ）破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - （ウ）禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含みます。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - （エ）営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- エ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、信者を教化育成すること又はこれらに類する行為を目的とする団体でないこと。
- オ 複数法人グループで参加する場合は、そのグループを構成する全ての事業者がアからエまでの全ての要件を満たす者であること。また、そのグループを構成する全ての事業者が、他の公募参加者（グループ）に参加すること又は単独で公募に参加することはできない。

(3) 参加要件に係る基準日

上記（1）及び（2）に係る要件確認の基準日は、それぞれ参加表明書及び企画提案書の提出締切日とします。

なお、企画提案書の提出締切後に上記（1）又は（2）への該当が確認された場合は、本公募への参加を取り消します。

(4) 複数法人で参加する場合の留意事項

- ア 複数法人で本公募に参加しようとする場合は、企画提案する事業施設を所有する予定の者を代表企業として、グループで参加するものとし、グループを構成する全ての事業者名及び本事業において想定される役割を明らかにするものとし、

イ 公募参加者は、必要に応じ、事業実施に当たり本事業のみを行う特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成 17 年法律第 86 号）」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下、「SPC等」といいます。）を設立することができるものとします。

＜SPC等の設立を予定している場合の注意事項＞

- ① 企画提案書の提出時において、SPC等の出資予定者やアセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC等設立の事業実施計画書を、資金計画書に記載のうえ、提出いただきます。
- ② SPC等を構成する事業者は、当該SPC等の全ての株式を保有するものとします。
- ③ 公募参加者がSPC等の実質的な意思決定権を有することとしてください。
- ④ SPC等は本事業の実施を目的とする法人としてください。
- ⑤ SPC等は、貸付契約の締結等の必要な手続を遅滞なく行えるよう、適切な時期に設立してください。

3 公募参加手続

(1) 現地確認等について

(現地確認を行いたい場合等に係る問合せ先)

環境省十和田八幡平国立公園管理事務所（担当：漆館、田端）

TEL：0176-75-2728（平日 8:30～12:00、13:00～17:15）

(2) 公募に関する質問の受付及び回答

方法	メールでお問い合わせください。電話や口頭による受付はできかねます。 <ul style="list-style-type: none"> ・メールアドレス：REO-TOHOKU@env.go.jp ・メール件名：「休屋宿舎事業公募 質問」 ・質問事項のほか、「会社名・住所、ご担当者の所属・氏名・連絡先」を明示ください。必要に応じて質問者へのヒアリング等を行います。
質問期限	令和 8 年 6 月 30 日（火） 17 時
回答	審査に関連する質問及び回答の内容は、令和 8 年 7 月中旬を目途に、下記の東北地方環境事務所 HP に公表します。質問者名は公表しません。 https://tohoku.env.go.jp/kobo/index.html また、回答内容は本公募要領の補足事項として取扱い、回答によって示された本公募要領の解釈等は公募参加者全員に適用します。
備考	回答期限後であっても必要に応じて質問にはご対応しますが、公募要領の補足事項として扱うべき新たな解釈等についてはお答えできない場合があります。

(3) 参加表明及び一次審査に関する書類の提出

提出書類	<p>(参加表明及び一次審査に関する書類)</p> <p>(様式1-1) 参加表明書</p> <p>(1-1別紙) 暴力団排除に関する誓約書</p> <p>(1-2) 公募参加資格に係る誓約書</p> <p>(1-3) 参加企業一覧</p> <p>(1-3別紙) 会社概要資料一覧 (指定資料を添付)</p> <p>(1-4) 役員の氏名、住所、生年月日等を記載した書類</p> <p>(1-5) 委任状</p> <p>(2-1) 参加事業者の財務状況書類一覧 (指定資料を添付)</p> <p>(2-2) 宿泊事業の実績調書</p> <p>(2-3) 配置予定担当者の実績調書</p>
提出方法	<p>持参又は郵送 (電子メールでは受付しません。)</p> <p>複数事業者グループの場合は、代表企業が参加手続きを行ってください。</p>
提出先	<p>東北地方環境事務所国立公園課</p> <p>〒980-0014 仙台市青葉区本町 3-2-23 仙台第二合同庁舎 6F</p>
提出部数	2部 (返却しません)
提出期限	<p>令和8年9月30日 (水) 17時</p> <p>※郵送の場合は提出期限日必着</p> <p>※持参の場合の受付時間：平日 9:30~12:00、13:00~18:15</p>
結果連絡	一次審査の結果は令和8年10月上旬を目途に連絡します。

4 一次審査

(1) 一次審査の内容（参加資格及び事業実績等に関する確認）

公募参加者が、下表①から③の審査基準を全て満たしているか環境省において審査します。審査基準を満たさない項目が1つでもあった場合は不合格となります。

審査項目	審査基準	審査対象書類
①参加資格	第3章「2公募参加者の要件」を全て満たすこと	様式1-1～1-5
②資力、経営状況	・公募参加者（SPC等の場合は、出資予定者を含む。出資予定者が多数となる場合には主な出資予定者とする。）が過去3年間において、安定的な経営状況であること。（純資産、自己資本比率、流動比率、当期純利益等により評価）	様式2-1
③事業実績	・公募参加者（SPC等の場合は、宿泊事業の運営を担当する法人）が、本事業を実施するための十分な経験等を有していること。 ア 旅館業法第2条第1項に規定される「旅館業」のうち「旅館・ホテル営業」又は「簡易宿所営業」に相当する事業経験を合計5年以上有していること。 イ 上記アの宿泊事業において、地域の文化・自然などを活かした体験商品の企画・提供を行っている実績があり、その担当者を本事業に配置できること。	様式2-2、2-3

(2) 一次審査結果の通知

通知日（予定） 令和8年10月上旬

不合格となった公募参加者には、理由を付して通知します。

合格者には二次審査（審査委員会）の会場・日時等をお知らせします。

第4章 二次審査に関する事項

1 企画提案書の作成

(1) 企画提案書の構成・作成内容

企画提案書の評価項目及び要求要件（概要）は下表のとおりですので、下記（2）の留意事項をご確認いただいた上で、別添様式3により作成ください。

企画提案書の評価項目及び要求要件（概要）

評価項目			要求要件(概要)
大項目	中項目	小項目	
1 事業の基本方針に関する事項			
	全体コンセプト		国立公園である十和田湖「ならでは」の付加価値の高い宿泊体験を提供できる事業コンセプトであること
	施設整備の基本方針		十和田湖の風景と調和する施設を整備する方針であること
2 事業資金・収支計画に関する事項			
	資金計画、事業収支計画		資金調達及び事業収支の観点から、事業の継続性及び妥当性が認められること
3 宿泊利用者へ提供するサービスに関する事項			
	十和田湖ならではの滞在体験の提供		地域の体験アクティビティと連携したサービスを提供すること
			複数泊・長期滞在を促すサービスを提供すること
			十和田湖地域や国立公園に関する情報発信を行うこと
4 地域とのつながりに関する事項			
	地域活動等への参画・貢献		社会活動、災害対応など様々な場面で地域活動への連携や貢献に取り組むこと
			地域の自然環境保全や利用環境の改善に取り組むこと
5 サステナビリティに関する事項			
	地産地消・調達		様々な観点からサステナビリティ(環境及び地域の持続可能性)への貢献に取り組むこと
	エネルギー・脱炭素		
	廃棄物・水資源		

(2) 企画提案書作成に係る留意事項

① 企画提案書の審査基準等について

本章2（2）「二次審査の方法（企画提案書の審査委員会）」をご確認ください。また、企画提案書の検討に当たっては、特にマスタープラン（別紙4）及び各評価項目に係る評価基準表（別紙5）を良くご確認ください。これらの内容・要件に適合する提案を行ってください。

② 提案する事業用地の範囲について

原則として、本公募の対象とする事業用地（別紙1）（以下、「対象事業用地」といいます。）での事業内容を企画・提案いただくものですが、本事業の適切かつ効果的な実施に必要と考えられる場合には、対象事業用地の一部区域のみ又は隣接敷地等も含めた事業内容の提案も妨げません。ただし、対象事業用地と異なる区域での事業提案である場合には、その妥当性等について審査委員会及び環境省において認められなければ、その企画提案書は不合格となる場合があります。

なお、対象事業用地の一部区域のみの事業提案であっても、建築制限（建ぺい率及び敷地境界からの離隔距離などの内容：P3表中「宿泊施設に関する建築制限」参照）は変わりません。また、対象事業用地の隣接敷地等を含む計画の場合に、必要となる敷地使用者との調整等は、提案者の責任と負担によって行っていただきます。

③ 評価項目1「事業の基本方針に関する事項」の提案について

本事業の全体コンセプトは、マスタープラン（別紙4）の内容を踏まえてご検討ください。特に、以下の点にご留意ください。

- ・ターゲット層は、通過型又は短期滞在の傾向が強い団体旅行者よりも、滞在時間が長く地域への敬意が高い個人旅行者を重視しています（マスタープラン P5）。
- ・「湖の神秘性・十和田信仰・自然を感じる滞在」という魅力・価値を最大限活かすような、付加価値の高い宿泊体験をご提案ください（マスタープラン P6～10）。
- ・宿泊価格に関する制限はありませんが、上記のようなサービスに見合った適正な価格設定としてください。
- ・事業施設の整備に関しては、地区全体の土地利用方針（マスタープラン P13～16）を踏まえ、主動線からの湖への眺望の確保や、ゆとりある建物間隔などを重視してください。
- ・休屋宿舎事業を通じた環境及び地域への配慮・貢献の観点を盛り込んでください。

④ 評価項目4「地域とのつながりに関する事項」の提案について

十和田湖地域では、以下のような地域課題を抱えています。休屋宿舎事業の実施を通じて、これらの課題への対応に連携・貢献できる提案についてご検討ください。ただし、これらの課題対応に係る取組以外の提案も可能です。

<「十和田八幡平国立公園十和田湖地域高付加価値なエリア実現に向けた基本構想」抜粋>

※基本構想は下記 HP で公表しています。

https://tohoku.env.go.jp/to_2024/topics_00103.html

※基本構想では、下記の課題に関する地域ワーキンググループでの意見（P24）や、対策の方向性（P25～28）も掲載されていますので、ご参照ください。

- | |
|---------------------------------|
| 1 利用の高付加価値化に向けた課題
(2) 暮らしの課題 |
|---------------------------------|

1) 地域の担い手不足

人口減少・高齢化が著しく、若手人材等、地域の担い手が不足しています。近年、若い世代の移住者が見られるものの、新たに十和田湖地域で生活するには、希望に合う働き場所や適切な規模の住まいに出会うことが難しい状況です。

2) 交通アクセスの不足

国立公園の核心地という特異な場所にあるため、市街地へのアクセスに時間がかかり、買い物等の日常生活の負荷が大きいことや物流・緊急医療上の課題があります。特に冬期間には公共交通によるアクセスがなく、地域住民や来訪者の大きなハードルとなっています。

3) 生活基盤サービスや交流機会の縮小

近年、診療所や学校、保育施設等も規模を縮小している状況です。また、地域内の交流イベント等の維持・継続にも困難が生じています。県境をまたいでいることにより、小学校区、医療、消防等の行政サービスを相互利用できないといった課題もあります。

⑤ 評価項目5「サステナビリティに関する事項」の提案について

「国立公園ならではの宿泊施設ガイドライン（2.0版）の手引き」（※）の「3-2 環境に配慮した施設運営と持続可能な地域づくり」に関する各項目（No.25～52）を参考に、ご検討ください。なお、本手引きでは他の評価項目に関連する内容も一部解説されていますので、適宜ご参照ください。

※「国立公園ならではの宿泊施設ガイドライン（2.0版）の手引き」は以下 HP で公表しています。

https://www.env.go.jp/press/press_03860.html

⑥ 禁止する提案内容

以下の提案が含まれる企画提案書は失格とします。

ア 政治的又は宗教的用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途

ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

オ 公序良俗に反する用途

カ 居住の用に供する用途（宿泊施設に附帯する従業員寮を除く）

キ 特定の者が使用する用途（会員制又は分譲型ホテル等※）

※ただし、特定の者が独占利用する客室を設けないこと及び一般利用者の宿泊機会が7割以上確保されること等の要件を満たす提案であれば認められる場合があります。

ク 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業

⑦ 企画提案書の取扱い

選定事業者の企画提案書の内容は、事業実施協定書に添付又は記載されるものであり、その履行が確約できるものでなければなりません。また、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成 11 年法律第 42 号）に基づき、不開示情報（個人情報、法人等の正当な利益を害するおそれがある情報等）を除いて開示される場合があります。提出された企画提案書の著作権は、提出者に帰属しますが、環境省は、本事業の推進に必要な範囲で公募参加者から提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

なお、環境省は当該公募参加者に無断で使用することはありません。また、企画提案書の内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、公募参加者が負うものとします。

（3）企画提案書の提出方法

提出書類	（様式 3）企画提案書 提出様式 （3 別紙）企画提案書一式 ※事業に関する基本方針、事業資金・収支計画、提供サービス、地域とのつながり創出、サステナビリティに関する提案書類
提出方法	持参又は郵送（電子メールでは受付しません）。 複数事業者グループは、代表企業が手続きを行ってください。
提出先	東北地方環境事務所国立公園課 〒980-0014 仙台市青葉区本町 3-2-23 仙台第二合同庁舎 6F
提出部数	7 部及び CD-R 2 部（返却しません）
提出期限	令和 8 年 11 月 30 日（月）17 時 ※郵送の場合は提出期限日必着 ※持参の場合の受付時間：平日 9:30～12:00、13:00～18:15

2 二次審査

(1) 審査体制

提出された企画提案書は、下記の委員で構成する「休屋宿舎事業に係る企画提案書審査委員会」（以下「審査委員会」といいます。）において審査します（12月中旬目途）。

休屋宿舎事業に係る企画提案書審査委員会 委員一覧

氏名	所属・役職
米田 宏幸	十和田市農林観光産業部 部長
永原 聡子	Deneb（株） 共同創業者・代表取締役 アトリエラパズ（株） 代表取締役
佐々木 豊志	青森大学観光文化研究センター センター長 くりこま高原自然学校 代表
夏堀 翔	青森みちのく銀行兼あおもり創生パートナーズ（株） チーフコンサルタント
中村 秀行	（一社）十和田湖国立公園協会 理事長
森田 一成	（有）もりた観光物産 代表取締役

なお、公募参加者が、選定事業者の決定までに、審査委員会の委員に対し審査及び選定に関して自己に有利となる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。また、審査委員とすでに利害関係があり公平な審査ができないおそれのある者からの参加表明があった場合、審査委員会開催前までに審査委員を交代する場合があります。

(2) 二次審査の方法（企画提案書の審査委員会）

一次審査通過者には、審査委員会において企画提案書のプレゼンテーション（審査委員との質疑応答を含む）を行って頂きます。プレゼンテーションは原則として対面で行います。企画提案書の内容及びプレゼンテーションの結果を踏まえ、各審査委員が企画提案書の評価（採点）を行った上で、審査委員会としての評価を決定します。

（企画提案書の評価（採点）方法）

審査委員は、評価基準表（別紙5）に則って、企画提案書の内容が評価項目ごとの基礎点要素（必須要件）及び加点要素の要件に適合しているかを審査し、仮採点を行った上で、委員間で協議して採点を確定させます。各委員による採点の確定後、各審査委員による採点結果の平均値を算出し、審査委員会としての評価点とします。

基礎点及び加点の採点に係る考え方は以下のとおりです。

① 基礎点要素（合計 60 点）

基礎点の対象として求められた要件を満たす場合に、当該基礎点全部を得点とする。

② 加点要素（合計 140 点）

加点の対象として求められた要件に基づき、「可、準良、良、優、秀」の5段階評価とし、配点に応じて係数をかけて得点を算出する（下表参照）。

（加点部分の採点方法）

評価	配点	配点	配点	配点	配点
	5 点	10 点	15 点	20 点	25 点
秀	5	10	15	20	25
優	4	8	12	16	20
良	3	6	9	12	15
準良	2	4	6	8	10
可	1	2	3	4	5

（3）不合格の基準

審査委員会において、「基礎点」要素（必須要件）を満たさない項目が一つでもあると判断された企画提案書は不合格とします。

（4）二次審査結果の通知・公表

通知日（予定） 令和8年12月下旬

不合格となった企画提案書に係る公募参加者には、理由を付して通知します。

また、選定事業者が決定したときは、選定事業者を含め二次審査参加者全体の商号又は名称及び評価結果について、以下の東北地方環境事務所HPにおいて公表します。

<https://tohoku.env.go.jp/kobo/index.html>

第5章 事業実施協定及び借地契約等に関する事項

1 借地契約までの想定スケジュール

選定事業者の決定後における、環境省と選定事業者による事業実施協定及び借地契約の締結に係る想定スケジュールは以下のとおりです。

協定・契約の締結に係る想定スケジュール

想定時期	内容
令和8年12月	選定事業者の決定
令和9年1月	事業実施協定の締結
令和9年1月～ 令和9年10月	選定事業者による事業計画書の作成及び環境省の承認
令和9年10月～ 令和10年2月	事業計画書に基づき借地契約締結に向けた協議 (あわせて自然公園法、文化財保護法等の関係法令協議)
令和10年3月	関係法令手続きの完了及び借地契約の締結 (契約締結後、令和10年度から事業施設の建設工事に着手)

※スケジュールはあくまで想定であり、選定事業者との各種協議の進捗等に応じて変更が得られます。

2 選定事業者による地域協議会への参画

選定事業者は、十和田湖地域における一宿泊事業者というだけでなく、十和田八幡平国立公園利用拠点（休屋・休平地区）の面的な魅力向上及び滞在型・高付加価値観光推進の担い手として期待されます。

このため、選定事業者は、事業実施協定の締結以降、地域の協議会である「十和田湖1000年会議」に参画いただき、会議構成員に対する事業計画の説明及び意見交換等を行っていただきます（この点は企画提案書の提出様式にも明示されています）。また、選定事業者は当該会議の結果を尊重し、事業を計画・実施いただきます。

なお、会議参画に係る費用は選定事業者の負担とします。

3 事業実施協定の締結

本事業の円滑な実施のために必要な事項を定めるため、選定事業者の決定の日から30日以内を目途に、環境省は選定事業者（複数法人グループの場合は代表事業者及び構成事業者の連名）と事業実施協定を締結します。また、事業実施協定の締結を以て、環境省は選定事業者を本事業に係る借地契約の相手方として決定します。

事業実施協定書の内容は別紙3「事業実施協定書（案）」を基本としつつ、選定事業者の企画提案書の内容を踏まえ、環境省と選定事業者が協議して決定します。企画提案書において選定事業者以外の者の協力を得て事業を実施する旨の提案を行っている場合は、その履行を担保するため、事業実施協定の締結に当たり、再委任等を示す書面の提出いただく場合があります。

事業実施協定締結の際には、事業実施協定書の内容とともに公表する予定です。また、事業実

施協定の締結後、選定事業者には速やかに事業施設の計画及び工事や供用開始スケジュール等の具体的内容を示す「事業計画書」の作成に着手いただきます。

4 借地契約

選定事業者が作成し、環境省から承認を受けた事業計画書に基づき、本事業用地に係る借地契約を締結します。借地契約の内容は原則として別紙2「国有財産有償貸付契約書（案）」のとおりとします。

選定事業者が複数法人グループの場合又は SPC 等を設立予定の場合において、環境省との借地契約を締結する主体は、本事業に係る施設を所有する者となります。

借地料の支払い対象期間は、契約書の締結時点からではなく、契約書において定める事業用地の貸付期間の開始時点からとなります。貸付料は3年分を一括して算定することとし、当初の3年間については、借地契約締結前に環境省が委託する不動産鑑定士の評価に基づき決定します。

参考として、本事業用地における貸付料の目安については、1㎡当たり1年間288円程度との見立てが民間精通者（1社）から示されております（令和7年3月時点、30年間の定期借地権の場合）。また、第4年次以降3年毎の改定貸付料の算出に当たっては、平成13年3月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達の別添1「普通財産貸付料算定基準」第1-1の規定を準用します。

借地契約締結の際には、契約締結の旨及びその契約内容の概要を環境省が公表する予定です。

5 事業の継続が困難となった場合の取扱い

本事業の実施は、事業実施協定書及び事業計画書に基づく借地契約を前提とするものであるため、選定事業者の責めに帰すべき事由により事業実施協定書の解除があった場合には、環境省は借地契約を解除することができます。解除する場合には、借地契約書に基づき、必要に応じて違約金及び損害賠償金の請求を行います。

なお、環境省又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、事業実施協定書及び借地契約書の規定に基づき、双方で対応について協議することとします。

第6章 情報提供及び問い合わせ先

1 情報提供

本公募に係る情報提供は、適宜、東北地方環境事務所のホームページにおいて行います。
(<https://tohoku.env.go.jp/kobo/index.html>)

2 本公募に関する問合せ先

問合せ先	東北地方環境事務所国立公園課 〒980-0014 仙台市青葉区本町 3-2-23 仙台第二合同庁舎 6F
電話	022-722-2874 (平日 9:30~18:15 ※12:00~13:00 を除く)
電子メール	REO-TOHOKU@env.go.jp ※メール件名を「休屋宿舎事業公募 質問」としてください。

以上