

**十和田八幡平国立公園利用拠点（休屋・休平地区）における
宿泊施設等の誘致に関する民間事業者サウンディング調査 実施要領**

環境省東北地方環境事務所

令和7年5月16日

1. 調査の背景と目的

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箇所の国立公園で、「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（詳細は以下 HP ご参照）。

[国立公園における滞在体験の魅力向上事業 | 自然環境・生物多様性 | 環境省 \(env.go.jp\)](https://env.go.jp/)

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、本年3月には同地区の魅力向上のための基本計画となるマスタープラン（素案）をとりまとめたところです。

本サウンディング調査は、国立公園の利用拠点である休屋・休平地区において、宿泊施設及び飲食・物販施設の公募条件等を検討するため、環境省及び地域関係者とともに先端モデル事業に取り組んでいただける民間事業者を募集し、対話を通じて事業誘致のスキーム及び要件等についてご意見・ご提案いただくことを目的として実施します。

2. 調査対象地

対象地区	十和田八幡平国立公園 休屋・休平地区（休屋集団施設地区）
所在地	住所：青森県十和田市大字奥瀬字十和田湖畔休屋 地内 （環境省所管の国有地）
対象面積	A-1 区域：宿舍施設の候補地 計約 10,400 m ² （南 8,050 m ² ＋北 2,350 m ² ） A-2 区域：宿泊施設の候補地 約 19,000 m ² B 区域：飲食・物販施設の候補地 約 1,500 m ² C 区域：園地付帯の飲食・物販施設の候補地（計約 6,800 m ² の一部）

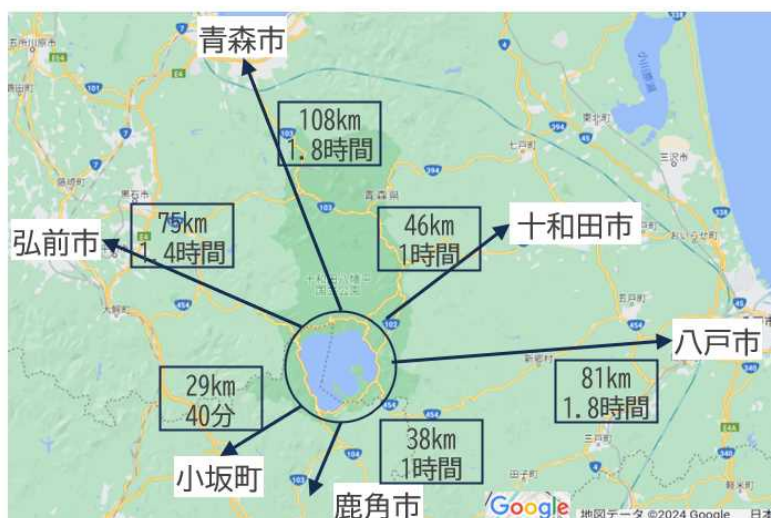
3. 対象地区の概況

調査対象地区である十和田八幡平国立公園の休屋・休平地区（休屋集団施設地区）は、青森県・秋田県にまたがり、八甲田山や奥入瀬溪流にも近接する十和田湖地域の中心的な公園利用拠点です。かつては団体旅行等で賑わいを見せていましたが、平成 15 年（国立公園十和田地区の年間来訪者数 334 万人）をピークに利用者は減少を続け、平成 20 年頃から徐々に休廃業する施設が増加、特に東日本大震災以降は大型ホテルなどの休廃業が加速しました。その結果、環境省所管地等で多数の休廃業施設が廃屋化し、景観の悪化とともに利用者の満足度・再訪意欲の低下を招きました。

こうした背景から、近年、環境省によって多数の廃屋撤去を進めており、現在は廃屋跡地の活用も重要課題となっています。先端モデル事業の取組を通じて、宿泊施設等の誘致など民間活用による地区全体の魅力向上を進めていきたいと考えています。

インフラ状況	<ul style="list-style-type: none"> ・施設跡地であり、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 ・地区内に温泉の泉源あり（利用については現地関係者と別途協議が必要）
来訪者数（十和田地区）	<ul style="list-style-type: none"> ・2019 年（コロナ禍前）：229 万人 ・2022 年（コロナ禍中）：147 万人 ・2023 年（5 月に 5 類移行）：207 万人 ※青森県観光入込客統計
関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園法：十和田八幡平国立公園 第 2 種特別地域、休屋集団施設地区 ・国有財産法：環境省所管の国有地 ・文化財保護法：特別名勝及び天然記念物「十和田湖および奥入瀬溪流」
交通アクセス	<p>複数の新幹線駅・空港、周辺市街地へ車で 2 時間以内にアクセス可能。</p> <p>ただし公共交通は新青森駅―八戸駅間の JR バス（おいらせ号・みずうみ号）のみで、冬季（11 月～3 月）は臨時みずうみ号のみ運行（令和 6 年度現在）。</p>

◆十和田湖（休屋）から周辺市街地へのアクセス状況



※休屋～各市役所・町役場へのアクセス, GoogleMap計測

◆主なアクセス先

行先分類	行先
新幹線駅	二戸
	八戸(みずうみ号)
	七戸十和田
	新青森(おいらせ号)
空港	青森空港
	三沢空港
	大館能代空港
	秋田空港
	花巻空港
隣接市町	十和田市役所
	鹿角市役所
	小坂町役場

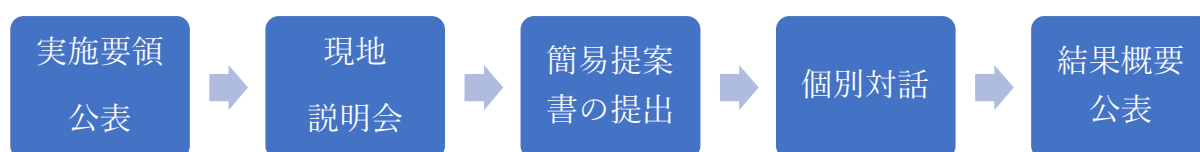
4. 調査方法

環境省は令和8年度を目途に、調査対象地に宿泊又は飲食・物販に関する民間事業者の誘致（公募）を行う予定です。本調査は、参加者から、調査対象地における宿泊施設又は飲食・物販施設の整備及び管理運営を行う事業（以下、単に「事業」といいます。）の内容について御提案いただき、今後の事業公募条件等の検討へ向けて対話を行うものです。

（調査内容や手順の詳細は「7. 調査スケジュール」をご確認ください。）

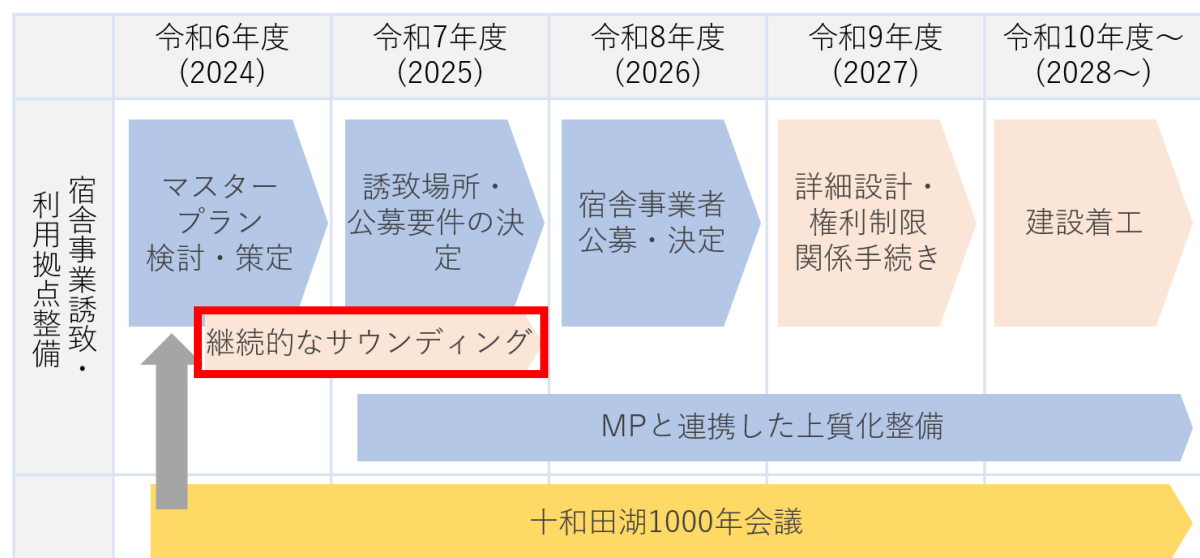
（調査の手順）

本調査は以下の手順で令和7年度中に行います。調査参加者には、環境省による実施要領及び説明会の内容に基づき、事業に関する「簡易提案書」を提出いただきます。



（調査の位置づけ・事業誘致スケジュール）

本調査は下図の赤枠部分に位置づけられ、調査結果は十和田八幡平国立公園の利用拠点マスタープラン及び事業誘致に関する公募条件等に反映される予定です。



※「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（令和6年3月）」抜粋

（地域協議への参画について）

本調査に係る事業誘致の考え方や候補地等については、地域関係者とともに利用拠点マスタープランの一部として検討しているものです。本調査に参加いただける事業者の皆様には、今後の利用拠点マスタープランに関する協議（地域ワーキンググループ等）への参画についても可能な範囲でご協力をお願いしたいと考えています。

5. 事業提案にあたっての諸条件・留意事項

調査参加者には、下記の諸条件等を踏まえた簡易提案書を作成いただきます。なお、これら諸条件等は本調査において意見を聴取するために設定したものであり、事業の正式な公募条件ではありません。事業の敷地範囲、事業期間、借地料、建築制限等、事業に関する正式な公募条件は、本調査によって得られた御意見・ご要望などを踏まえ改めて検討します。

事業の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園法に基づく「国立公園事業」として取扱う予定です。 （宿泊施設に関する事業は「<u>宿舍事業</u>」、飲食・物販施設に関する事業は「<u>休憩所事業</u>」と扱う予定です）
事業施設の種類	<p>【宿舍施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「公園利用者の宿泊の用に供される施設」を指します。 ・ホテル、旅館、民宿、ゲストハウスなどが該当します。 ・特定の者が優先的・独占的に使用するもの（コンドホテル、会員制ホテル、企業保養所など）は原則として該当しません。また、<u>宿泊機能を有していても「公園利用者」を対象としない施設（介護施設など）も該当しません。</u> <p>【飲食施設又は物販施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「公園利用者の休憩又は飲食の用に供される施設」を指します。 ・飲食施設には、レストラン・カフェ・ベーカリー・バーなど、飲食を提供する事業施設全般が該当します。 ・物販施設には、お土産屋・雑貨屋・アウトドアショップ・スマートストア・コンビニなど、物販を行う事業施設全般が該当します。 ・ただし、特定の者が優先的・独占的に使用する施設又は飲食・物販機能を有していても「公園利用者」を対象としない施設は該当しません。また、<u>施設内に公園利用者の休憩又は飲食のためのスペース（テーブル・イス等）を設けることが必須です。</u>
事業（提案）の敷地範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・本調査では、P2 のとおり 4 区域を対象（事業用地の候補地）としていますが、いずれか一部区域だけの事業提案でも構いません。 ・各区域の敷地の一部のみ又は周辺敷地まで含むような事業提案も受け付けます。その場合は対象敷地範囲・面積（概数）を図面上で明示するようお願いします。
事業用地 （調査対象地） ※P2 参照	<p>【A-1 区域：宿泊施設候補地（十和田湖グランドホテル敷地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：合計約 10,400 m²（南側 8050 m²＋北側 2350 m²） ・更地での貸付を想定（本区域の廃屋は令和 8 年度を目途に撤去予定） <p>【A-2 区域：宿泊施設候補地（旧桂月亭敷地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：約 19,000 m² ・更地での貸付を想定していますが、当該区域は現在権利関係の調整中であり、事業用地として提供（貸付）可能となる時期は確定していません（調

	<p>整状況次第ですが、早くても令和9年度以降となる見込みです）。</p> <p>【B区域：飲食・物販施設の候補地（観光センター敷地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：約1,500㎡ ・更地での貸付を想定（本区域の廃屋は令和7年度を目途に撤去予定） <p>【C区域：園地付帯施設としての飲食・物販施設の候補地：（十和田観光ホテル等跡地）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・園地の敷地面積（約6,800㎡）の一部（湖側900㎡程度、山側500㎡程度）を、飲食・物販施設の建築面積の上限として想定。 ・更地での貸付を想定（本区域の廃屋は令和7年度を目途に撤去予定） ・園地の基幹的な園路・広場等は国が整備予定ですが、飲食・物販施設と一体的な整備の提案も可能です。この場合、国との整備分担等を個別に協議することになります（都市公園法に基づくPark-PFI制度ではありませんが、御提案の内容に応じて、同様の事業形態・手法も検討します）。
事業施設の一般的な建築制限等	<ul style="list-style-type: none"> ・最高高さ13m以下 ・屋根は切妻又は寄棟（勾配2/10以上） ・屋根及び外壁の色彩は茶色系～グレー系 ・建ぺい率40%（※C区域のみ20%） ・車道及び敷地の境界からの壁面後退5m以上 ・駐車場、広告物等の付帯施設は最小限（規模、色彩、配置等の制限）
事業期間及び借地料	<ul style="list-style-type: none"> ・国有地の有償貸付け期間として、原則として30年以内（借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権の設定契約） ・事業終了時には原則として原状回復を行い国に返地いただきます。ただし、事前に事業継続の可能性等について国と協議する予定です。 ・年間借地料（目安）：およそ290円～340円／㎡
事業開始までの想定スケジュール ※A-2区域除く	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度 事業公募条件の決定（サウンディング調査継続） ・令和8年度 事業公募を実施、事業者の選定 ・令和9年度 事業実施協定の締結、詳細設計、許認可手続き等 ・令和10年度～ 事業開始（施設の整備、運営）
求められる事業の方向性① （宿泊事業について）	<ul style="list-style-type: none"> ・国立公園の滞在・活動の拠点として理想的な宿泊施設の実現を目指すため、「国立公園ならではの宿泊施設ガイドライン（1.0版）」（参考資料1）のチェックリストの実施・提出（コア項目を全て満たし、ステップアップ項目についても積極的に項目を満たすことが望ましい）。 ※ガイドラインの個別項目は、現在実施中の試行的取組を踏まえ、今後改訂予定。
求められる事業の方向性② （各事業共通）	<ul style="list-style-type: none"> ・利用拠点マスタープラン（現時点では素案段階。参考資料2）との整合 ・地域の自然体験アクティビティと連携（例：施設内でも自然資源の成り立ちや十和田湖の歴史・文化に触れることができる）

	<ul style="list-style-type: none"> ・複数泊、長期滞在向けのサービス（例：周辺地域のアクティビティや温泉等と連携した滞在プラン又はワーケーション設備がある等） ・地域とのつながりの創出（例：地域行事やボランティアへの参画機会を紹介できる、地域の人も利用することで交流できる等） ・自然環境保全や利用環境整備への再投資（例：事業収益の一部還元又はボランティア等により地域の清掃や公共施設の管理等に貢献する） ・サステナビリティへの貢献（例：事業活動における脱炭素・脱プラ、廃棄物の削減・リサイクル等に係る取組を推進する）
事業施設の整備等に係る負担	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者による独立採算方式を想定しています。よって、事業に必要な施設（インフラ含む）の整備・維持管理・運営は事業者が実施し、事業によって得られる収益は事業者のものとします。
事業実施に必要な法令手続き（許認可等）	<ul style="list-style-type: none"> ・自然公園法に基づく国立公園事業の認可 ・国有財産法に基づく国有地の借地（事業用定期借地契約） ・文化財保護法に基づく現状変更許可 ・その他事業内容に応じた関係法令手続き（旅館業法や食品衛生法等）

6. 調査項目（御提案いただきたい内容）

前段の留意事項・諸条件をご確認いただいた上で、以下の項目について【別紙2】「簡易提案書」に記載いただきます。

調査項目（御提案・御意見いただきたい内容）

- 1 調査対象地を含む休屋・休平地区全体の将来像について
※参考資料2「マスタープラン（素案）」P16～参照
 - ・事業参入検討にあたり不足する観点はあるか
 - ・特に重要な要素や参入の障壁になる要素はあるか
 - ・将来像の実現に向けて、優先して取り組むべき事項等はあるか など
2. 事業参画・出店等を想定する場合の事業内容について
 - ・事業の基本コンセプト、施設の配置・規模、事業収支などのイメージ
 - ・事業参画を検討するに当たり、P5～7の諸条件等が妥当か など
3. 事業参画により期待される効果について
 - ・環境保全・地域の暮らし・なりわいに関してどのように貢献できるか
 - ・地域や関係団体等によるソフト施策とどのように連携できるか
4. その他

7. 調査スケジュール

日程	内容
令和7年5月16日（金）	調査実施要領の公表、調査参加者募集開始
5月30日（金）	調査参加申込み及び事前質問〆切
6月6日（金）	現地説明会 ※本日程での参加が難しい場合は申込み時に御相談ください
8月8日（金）	簡易提案書の提出〆切
8月18日（月） ～8月22日（金）	個別サウンディング実施 ※左記期間での実施が難しい場合には、期間外の日時も含め調整させていただきます。
10月頃	サウンディング調査結果（概要）の公表

7-1. サウンディング調査実施要領の公表

本実施要領を以下の HP にて公表し、本調査参加者の募集を開始します。

●[環境省_十和田八幡平国立公園](#) ※「ニュース&トピックス」参照

7-2. サウンディング調査参加要件

- ・調査対象者は、本調査対象である事業に関してご意見・ご提案があり、かつ、本事業の参画に意欲のある法人又は法人のグループとします。
- ・グループで応募される場合は、主たる役割を担う代表法人を1社選択してください。
- ・次のいずれかに該当する者は本サウンディング調査の対象としません。
 - ①会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
 - ②暴力団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第2項に規定する暴力団の関係者又は暴力団の関係者と密接な関係を有する者

7-3. サウンディング調査への参加申込み及び事前質問

- ・参加をご希望される場合は、必要事項を【別紙1】「サウンディング調査参加申込書」に記載のうえ、「8. 参加申込み先・資料提出先」の宛先まで電子メールにて提出してください。
- ・本調査参加者は、現地説明会への参加が必須です。
- ・本調査全般についての事前質問を受け付けますので、質問がある場合は参加申込書末尾の「事前質問事項」欄に記載してください。回答は参加者全体に共有できるよう、現地説明会で行う予定です。

参加申込・事前質問受付〆切：令和7年5月30日（金）17時

7-4. 現地説明会

- ・開催日時：令和7年6月6日（金）13:30～（16:00頃終了予定）
- ・集合場所：十和田ビジターセンター（青森県十和田市大字奥瀬字十和田湖畔休屋 486）
※調査対象地を中心に、それ以外の廃屋撤去予定地等もご確認いただく予定です。
※本日程での参加が難しい場合には、申込み時に御相談ください。

7-5. 簡易提案書の提出

- ・期限までに【別紙2】「簡易提案書」を作成し、「8. 資料提出先」の宛先まで電子メールにて提出してください。
- ・簡易提案書は本実施要領及び説明会の内容を踏まえて作成ください。特に本実施要領「5. 事業提案にあたっての諸条件・留意事項」は必ず事前にご確認ください。

簡易提案書提出〆切：令和7年8月8日（金）17時

7－6. 個別サウンディング（事業者ごとに個別に実施）

- ・実施期間：令和7年8月18日（月）～8月22日（金）
※実施日程は参加申し込み後に個別に調整し、事前にご連絡致します。
※上記期間での実施が難しい場合は、期間外の日時も含め調整させていただきます。
また、ご希望により複数回の実施も可能です。
- ・所要時間：1～1.5時間程度
- ・実施形式：オンライン又は現地での対面実施（現地会場は別途ご連絡します）
- ・実施内容：簡易提案書の内容をご説明いただいた上で質疑等

7－7. サウンディング調査結果の公表

- ・調査結果の概要を環境省 HP に公表する予定です。
- ・公表前に、内容を調査参加者にご確認いただきます。
- ・調査参加者の名称及び簡易提案書は公表しません。

7－8. 留意事項

- ・本調査の参加に要するすべての費用（簡易提案書の作成費用、説明会参加時の交通費等）は調査参加者の負担とします。
- ・簡易提案書等、本調査において提出いただいた資料は返却しません。
- ・本調査への参加実績は、今後予定している事業者公募への参加条件や評価対象にはなりません。同様に、本調査へ参加しなかった事業者であっても、今後予定している事業者公募への参加は可能です。
- ・本調査結果は、今後の検討における参考とさせていただきます。調査時の発言は、国・事業者ともにあくまで調査時点での想定とし、何ら約束するものではないことをご了承ください。
- ・必要に応じて、追加の対話をお願いする場合がありますので、その際にはご協力をお願いいたします。
- ・本調査は、環境省職員に加え、事業誘致等に係る環境省業務の受託者にて実施します。当該受託者は、契約書等により本業務で知り得た情報を外部に漏らすことが禁じられており、情報セキュリティ対策の実施を義務づけられていますので、目的外の使用又は外部への情報提供等を行うことはありません。

8. 参加申込み先・資料提出先

【別紙1】「サウンディング調査参加申込書」及び【別紙2】「簡易提案書」は、期日までにメールに添付して以下（環境省業務受託者）へご提出ください。

- ・担当 大日本ダイヤコンサルタント株式会社 サウンディング受付係
- ・MAIL info-towadako-mp@dcne.co.jp

- ・参加申込・事前質問受付〆切：令和7年5月30日（金）17時
 - ・簡易提案書提出〆切：令和7年8月8日（金）17時
- ※メール件名に提出資料名を記載ください。
- ※本調査の内容等に関するお問い合わせは、上記担当までお願いします。

9. 調査実施主体（十和田八幡平国立公園及び先端モデル事業に係る問合せ先）

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
〒018 - 5501 青森県十和田市大字奥瀬字十和田湖畔休屋 486
T E L 0176-75-2728（担当：松尾）

10. 添付資料

- ・【別紙1】サウンディング調査 参加申込書
- ・【別紙2】簡易提案書
- ・（参考資料1）国立公園ならではの宿泊施設ガイドライン（1.0版）
- ・（参考資料2）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（素案）