

第2回 上郡ピュアランド山の里あり方検討委員会 議事概要

日 時	令和5年7月14日（金） 10時00分～12時00分
場 所	上郡町役場 301会議室
出席者	委員：大崎基弘、西山武彦、安達精治、江口善章、三品正博、近都学、上林敏明 事務局：長谷川靖、山本亨紀、檜村昂彦
概 要	<p>1 開会 事務局より、配付資料の説明</p> <p>2 あいさつ 大崎委員長よりあいさつ</p> <p>3 議事</p> <p>(1) 前回の課題整理について 事務局より「都市計画法上の位置付け」「上郡町都市計画マスタープランにおける位置付け」「ピュアランド周辺の土地利用計画図」「土砂災害警戒区域の指定状況」「市街化調整区域における遊休施設の活用のための取扱い」「上郡町第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口動態予測」の説明、江口委員より「ピュアランド山の里の経済効果の試算」についての説明を行った。また、近都委員より都市計画における補足説明があった。 さらに、次のとおり意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域での開発において、ピュアランドを「宿泊施設」として銘打つと建設が難しくかったという認識で良いか？ ⇒ 宿泊施設となると、公益施設に該当せず、開発許可が必要である等困難を極めるため、「研修センター」として整理し協議を進めたと考えられる。 ・近隣含め「国民宿舎」というのが全国にあるが、それは都市計画法上の扱いが違うのか？ ⇒ 国の機関委任事務として県が業務を行っていた頃の通達で、開発許可の適用除外として取り扱えるものの中に、研修センターとは別に国民宿舎もあったと思われる。 ・ピュアランド建設ときに、植物園や多目的広場等周辺一帯を含めた開発の構想案を作成しているが、今からピュアランド周辺の開発を行うことは可能なのか？ ⇒ 周辺一帯も含めて研修センターであると明確に位置付ければ、許可無しで開発は行えると思う。 <p>(2) 事業の公益性・採算性・市場性について 事務局より、公益性・採算性・市場性を検討するに当たっての留意点及び考察について説明を行う。 また、次のとおり意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ピュアランドは、設置管理条例にも明記されているように、「町民の文化と教養の向上及び地域の振興を図る」という町民を主たる対象とすることを前提に、開発許可の適用除外となり建設できたのだと思うが、「広域から集客する」ということが目的となると、用途が変わって許可が必要となる。堂々と開発行為の申請をして許可を得るのが理想だが、調整区域は原則、新たな公共投資を行わない区域であるため、調整区域の土地利用としては難しいという話にな

る可能性が高い。

・周辺一帯を含めて総合的にレクリエーション地であると考え、その一部が研修センターとしての機能を有するピュアランドであるというやり方であれば、開発を行うことは可能か？

⇒ 都市計画法及び町の土地利用計画上で、この地域はレクリエーションゾーンだと明確に位置付けているため、施設整備も含めてそれに沿った使い方をするに当たっては、否定できるものではないし、可能性はあると考える。ただし、「町民のための」レクリエーションゾーンだと言い切る必要はある。

・当初の構想通りに進んでいけば、公益性のある研修施設を中心に、周辺敷地を一体として開発することで採算性、市場性もあったはずである。しかし開発が中途半端になり、今度は経年劣化で研修施設の方が傷んでしまった。これをどのように考えるかというのが、この会議の重要な点である。

(3) 周辺敷地の活用について

活用できていないかくれ谷の現状等について事務局より説明を行う。

また、次のとおり意見があった。

・ピュアランドを改修しても状況は変わらない。それよりもまずは、当初の構想通りに周辺の開発を行い、市場性、採算性を作ることが優先である。利益が見込めるようになれば、参入を考える民間事業者も出てくる。

・整備していくに当たり、来てくれた人達にお金を使わせる、地域にお金を循環させる仕組みを整理することも必要である。

・公益性がどれだけ高くても採算が悪ければ、医療や福祉分野でもない限り、事業としての優先順位は低い。仮に追加投資をしながら当初の構想を再度進めようとするのであれば、表面上の収支だけではなく、裏でかかる負担も含めた事業全体の採算性を考える必要がある。

・ピュアランドが赤字の原因は温泉に伴う水道代である。付近にあるため池からポンプアップできれば、大幅に改善が見込める。黒字にできる仕組みを構築した上で、その設備投資も含めて民間事業者任せにすることも検討の余地がある。

⇒ ため池は地元の農会が水利権者となるため、水利費を払う必要は出てくる。そのコストを含めた採算性を見極めは必要である。

(4) その他

・検討委員会の会議内容に係る町ホームページへの公開について

⇒ その都度出すのではなく、内容がまとまった段階で公開することとする。

4 その他・連絡事項

第3回目の検討委員会は、8月31日（木）13時30分～15時30分

5 閉会