

弊社所有地の有効利用を募る御案内

「裏磐梯高原グランヒルズ構想」

立地の概要	計画地の現況	計画地の沿革	利用を募る理念	利用を募る趣旨	利用を募る要件と規制
-------	--------	--------	---------	---------	------------

立地の概要

福島県の中心、郡山市より磐越西線猪苗代駅、磐越自動車道猪苗代磐梯高原インターより約17km、裏磐梯高原五色沼バス停より南東方向に直線で約1kmにあり、所有地より南々西に磐梯山を裾野から展望する緩やかな高低差に恵まれた丘陵地に位置し、東南東に秋元湖を眼下に、安達多良山を遠望します。

北に吾妻連峰を背負い、全く俗化していない静かな秋元湖迄は、約500m、秋元湖の湖岸沿いに中津川溪谷迄は、約4km。

小野川湖々畔抜けグランデコスキー場迄は、約4km、表磐梯のアルツ磐梯スキー場に連結する雄大なスキーが楽しめる猫魔スキー場迄は、約7km。

檜原湖迄は約5km、檜原湖の東湖畔沿いに進み、山岳観光道路バレーラインで白布峠を経て、山奥の白布高湯温泉から、小野川温泉を巡り山形県米沢市へ。

会津若松市に向かう観光道路ゴールドライン入口迄約6km、ゴールドライン入口から右に檜原湖西岸を進み、裏磐梯道の駅を経てラーメンの街、喜多方市へ。

中の沢温泉、箕輪スキー場、福島市、山岳観光道路、磐梯吾妻スカイラインに向かう観光道路レークライン入口迄は約2km、中の沢温泉より母成グリーンラインを経て磐梯熱海温泉、郡山市に降りられます。

裏磐梯高原から整備された観光道路は信号機も殆ど無く、絶好のドライブコースであり、所有地周辺には大自然を満喫出来る多くのスポットが散在し、極近くには裏磐梯高原で2番目に大きく、全く俗化していない山奥の静かな湖、秋元湖と中津川溪谷の散策、そして徒歩圏内の五色沼湖沼群と、裏磐梯高原の中でも最高に恵まれた立地とロケーションが楽しめる、海拔700～800mの広大景勝地です。

計 画 地 の 現 況

所有地は磐梯朝日国立公園の第3種特別地域に属し、裏磐梯高原は昭和29年に行われた北山、大塩、檜原の町村合併で各地域の一文字を採って北塩原村と銘々された耶麻郡北塩原村に属します。

有効活用を計画している所有地の地目は山林で、実測面積は約17万㎡です。
完全なる所有権を阻害する登記上の権利は一切ありません。

丘陵部分より低位置部分の2万㎡は、平成5(1993)年下水道事業団に収用され、現在、裏磐梯高原の特定環境保全浄化センターとして稼働しています。
その地続き7332㎡は、移住される方々専用の住居用地で、地目は原野です。

計画地の旧メイン道路(有効幅員6m)は延長1200mでしたが、平成29年、村よりの懇請を受け、浄化センターから計画地入口迄の約500mを寄付採納し、現在は村道となっており、残余の800mは完全舗装のメイン道路となっています。

メイン道路には、口径80~100^{ミリ}の上水道と口径150~200^{ミリ}の下水道管が敷設済みです。

施設建設等に至る支線道路は幅員3~5mで未舗装、延長は千数百メートル。
計画地本体部分は、高低差によって概ね3段階に造成され、施設建設用地は磐梯山に向かって緩やかな傾斜に整えられた平坦地部分は、大雨や雪解け水等から土砂の流出を防ぐ為、自然の草原風になっており、全面的に素晴らしいロケーションが保たれています。

計画地本体の中央部分で、裏磐梯高原の大自然を色濃く残す概ね8000㎡の部分は、開発許可申請時に環境庁の担当官の指導に基づく現況保存地です。

平成3(1991)年、この現況保存地域内を、通産省工業技術院地質調査所に筑波大学地質学部の教授が参加して、10m四方、深さ5~6mを掘削調査を行った結果、明治21(1888)年、磐梯山が蒸気爆発の大噴火を起こした際、山体が崩壊し土砂流の流れに乗って小磐梯山の頂き部分が漂着した地点と推測され、磐梯山々体の一部である事が証明されました。

歴史的に貴重な現況保存地域は、モミジ、カエデ、カバの木、ナナカマド、山桜等の広葉樹、松、落葉松等の針葉樹の根が岩を抱いて成長した自然林で、新緑と紅葉時の景観は裏磐梯高原でも屈指のビューポイントを誇ります。

この素晴らしい場所を自然庭園として整備、風穴の前をスタート地点とする遊歩道を、自然を壊さない様建設重機等を一切使用しない手作業で(カーコンクリート仕) 高低差0数m、延長約180mが整備済みです。

自然庭園の遊歩道は、計画地内の最高地点(海拔813m)の展望台頂上へ向かう散策道(高低差約20m, 延長200m)につながります。

遊歩道スタート地点には、真夏でも4~5℃の冷風が吹出す風穴があり、磐梯山噴火の贈物として、大切に保存整備されています。

計画地北の最奥部には、東南向きの緩斜面(傾斜度約30%)約1万2~3000㎡があり、半世紀前の開発工事着工時には、プライベートゲレンデとして整地作業を行いましたが、現況は雨水、融雪水に土砂が流されない様、実種から育った雑木や雑草が繁茂しており、山羊や羊等の放牧には最適と思われます。

磐梯山と吾妻山系、そして周囲の山々を水源とする裏磐梯高原の湖沼群の水達は、長瀬川源流の五色川に集まり、猪苗代湖に注がれます。

五色川沿いの土地は、弊社のグループ会社が所有をしており、水量は季節によって多少増減しますが、小水力発電には充分に対応可能と思います。

猪苗代から国道459号を經由して裏磐梯高原に向かい、五色沼バス停の手前、秋元湖入口のバス停を右折し、秋元集落を抜け五色川の橋を渡り左折、秋元湖沿いに約200m先を左折すると裏磐梯浄化センター前に、そこから弊社が寄付採納をした、幅員6mの村道を約200m程を進むと、左側に弊社の管理事務所があり、そのまま緩い上り勾配を進むと、計画地入口に達し入口を右に見て進と未舗装の他社所有の道約90mを抜け、村道約500mを進と、五色沼バス停と小野川湖・グラウンデコスキー場に至る道路に出て、左折し約400m程で五色沼バス停に循環出来、計画地より五色沼バス停迄約1200m, 秋元湖入口のバス停迄約1800mです。

計 画 地 の 沿 革

昭和43年(1968)10月、現所有地の買取り要望があり、現地調査と国立公園内の自然公園法に基づく規制、許認可等を調査の結果仮契約が成立、土地に絡む諸権利等の整理に奔走する。

昭和46年(1971)11月、所有権取得に供え現所有会社「五色開発株式会社」を資本金1800万円にて設立し同年12月、所有権移転が完了する。

昭和48年(1973)8月、開発許可申請に際し、国立公園内の広大な景勝地の有益な有効活用を熟慮の結果、観光地のホテルや旅館よりも民宿とスキー場に人気が集まり始めた世情と、宿泊業等の将来性を見据え、更に開発に関わる自然環境保全の観点から、環境庁の現地担当官の指導を仰いで、一戸建のレンタル山荘やロッジに的を絞り、一部上場の建設大手の支援を取付け、第一期、二期、三期の建設を併せて収容人員702名の大規模な開発許可を申請しました。

昭和49年(1974)9月、開発許可を取得するも、第一次オイルショックの最中、支援先の大手建設会社は脱落、やむなく自力開発を決意する。

昭和50年(1975)4月、開発工事に着手、当初は地元土建業者に工事を外注するも、開発工事には長期間が予測され、自社工事を決意する。

昭和52年(1977)5月、自社工事を行うに際し、土地の所有会社と開発工事、施設建設を行い実質的に営業活動を遂行する法人とを分ける為、新たに「五色リゾート株式会社」を資本金5000万円にて設立し、各種建設重機等を購入し、現地社員を雇用して自社工事に切换え、開発工事を続行する。

昭和59年(1984)秋、主要な土地の造成工事も一段落をした頃、造成工事に依って発見された無数の湧水を、過去の知識から分析をしたところ、極めて貴重な天然の有機ゲルマニウムイオンを多く含み、飲料に適する湧水と判明。

専門家に相談をしたところ騒ぎは大きくなり、商品化を薦める声に抗し切れず開発工事を中断して、商品化を決意する。

昭和61年(1986)春、商品の製造販売のみを目的とする「五色フーズ株式会社」資本金1000万円にて設立し、商品「五色水」の製造販売を開始する。

平成5年(1993)、販売を開始して数年、クチコミを主にした販売も徐々に軌道に乗り始めた平成4年頃、環境保全の為の特定浄化センター建設用地提供要望の話が浮上り川沿いの2万㎡が下水道事業団に収用されると同時に、現社屋を完成させる。

平成10年(1998)、浄化センターの共用開始に併せ、近くで民宿を経営する前所有者の御子息夫妻に協力を仰ぎ、冬期間の道路管理等を考慮し、新社屋から北へ300m程の所有地の一部を提供して、パイロット的なレンタル・コテージ3棟を建築して戴き営業を開始、借入でスタートした新しい形態の営業は、苦労も多かった様ですが営業は順調に推移し、現在はさらに3棟を新築し6棟での経営は順調との事、前所有者の御子息夫妻には改めて謝意を表します。

同年、弊社も実質的な営業施設の建設準備の為、所有地内のメイン道路に対し、勾配の修正と上下水道管の敷設、完全舗装並びに、側溝工事等を完成させる。

令和元年(2019)、約20数年の間、所有地の維持管理と建設予定地の整備、修景、植栽等を行って来ましたが、バブル経済の崩壊、金融機関とのトラブルや日本のビックバン、リーマンショック、東北大震災、原発事故等々、諸々の紆余曲折、苦難の時期が続き所有権を一時喪失するも、五色フーズ株式会社並びに、知人、親族の支援で乗越え、所有地取得時当初の形態に里帰りを果たす事が出来ました。

令和5年(2023)6月、本計画地の開発に35歳で着手をして以来、心血を注いだ半世紀、元気な内に終活を兼ね、新たな視点から所有地の有益、有効な活用案を原点に戻り熟慮の結果、『裏磐梯高原グランヒルズ構想』を創出し、新たな船出をする。。

利用を募るの理念

国立公園とは、わが国の風景を代表するに足りる傑出した自然の風景地であって環境庁長官が指定したところと定められており、自然公園法とは、すぐれた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、もって国民の保健、休養及び教化に資することを目的とする。と定められ、国立公園は自然公園法に包括されています。

半世紀前、国立公園内の第3種特別地域に含まれる広大な社有地開発に際し、極めて真面目に、取得した土地の将来を見据え、ホテルや旅館民宿等とは異なり、利用されるお客様方が、周囲に気兼ねなく、ゆったりと寛げ、お仕着せの料理ではなく、出来る限り低廉な価格で提供出来る宿泊施設を熟慮し、戸建てのレンタル山荘、ロッジを計画し、許認可の申請をしました。

現時点でも、半世紀前の許認可申請の方向は適格であったと確信をしており、現在は、レンタル・コテージやグランピングに人気が集まっていますが、大自然の中で周囲に気兼ねなくゆったりと過ごせる施設としての目的は、揺るぎないものと思っています。

計画地を所轄する行政区の北塩原村も過疎化の一途を辿り、移住者の増加に寄与出来る事も、有効利用を募る大切な理念の要因です。

利用を募る趣旨

リゾートホテルや温泉旅館、ペンション、プチホテル等々にも、夫々素晴らしい趣きがあると思いますが、大自然に恵まれた国立公園内の優れた景勝地の中に身を置き、市街地とは異次元の中で、周囲に気兼ねなくユッタリと寛げる最高の宿泊施設を、モットーに考えた時、レンタル山荘、レンタル・コテージ、グランピング等は最適と思います。

自分達、好みの食材を持参し、好みの味付けで楽しむのもよし、予め好みの食材をオーダーしておいて、手ぶらでのチェックインもお洒落、調理や後片付けが面倒なら出張料理のリザーブも最高のお洒落と思います。

悲しいかな裏磐梯高原には、チョット一杯の居酒屋やカフェは殆どありません。広大な本計画地内で、都市型ホテル並の内容が完結出来る様な企画を主体に考慮し、連泊、滞在しても楽しめる様な多目的棟の建設も大切です。

計画地には、自然公園法に基き施設建設に適合する用地は、約7万㎡程あり、戸建の施設に必要な平均的な面積を355～450㎡程度としても、優に100区画は可能で、言換えれば、バラエティーに富んだ100以上の客室を備えた滞在型のホテルとも考えられ、多国籍レストランや居酒屋、カフェ、屋台風等も、ロケーションに恵まれた、多目的棟内での営業には最適と思います。

政府等で過疎地への移住を推進していますが、移住先での収入源確保には不安も多く、初期投資は必要ですが、収益を生まない首都圏の新築マンション等を購入する程度の力があれば、完結化が計画された国立公園内の広大な景勝地の中に、十分な収益性が見込め、将来に向かって収益性の向上が展望出来る、戸建の宿泊施設経営と、大自然の中の景勝地へ移住、管理監督されない自由な人生の謳歌をどうぞ。

戸建のバラエティーに富んだ概ね100棟の宿泊棟は、上記の記述の様に全体を企業等で経営するのではなく、移住可能な家族単位で3～5棟の宿泊棟を取得し、運営と維持管理を行い、収益を得ると言う趣旨です。

計画地内、概ねの施設が営業可能になれば、計画地内での仕事は沢山生まれ、例えば、計画地の自主的な維持管理運営方針を方向付ける管理組合の設立、集客、広報、宣伝の担当、集約した予約の受付業務と公正な配客業務、宿泊施設等の設備について点検維持整備、計画地内の財産でもある多目的広場や自然庭園、展望台等の維持管理、レストラン棟へ出店運営、売店、カフェの経営、計画地内で宿泊客の移動をサポート、計画地内と猪苗代駅間の送迎、裏磐梯高原内の観光案内、秋元湖や中津川溪谷の散策ガイド、周辺湖沼の釣ガイド、周辺山岳へのガイド、計画地内での出張料理人、電動自転車&セニアカーのレンタル、オーダー食材の受託と調達、BBQの指導指南、屋台の経営、カルチャー教室等を多目的棟での開催等々です。

計画地内で宿泊棟の経営を志す方々は、色々な経験、知識、技能、能力、趣味等を生かせば、計画地内で完結した運営が可能であり、全てボランティアではなく、相応の有料制とし、サブ収益の向上に希望が湧いてきます。

これからの将来を見据え、完結化した宿泊の為に宿泊施設を熟慮した時、空港スタイルのカプセルインは、合理的な宿泊施設としての魅力は大きいと思います。

計画地最奥（北奥）に長さ約160mのほぼ平坦な用地があり、多少戸建て宿泊施設の棟数は減りますが、展望も最高であり、駐車スペースや付帯施設のスペースも十分に確保が可能で、検討する価値は大いにあります。

国立公園内の広大な景勝地を半世紀以上費やして、さらなるユートピアを目指して開発を進めて来た計画地（所有地）の夢を、計画地内に宿泊施設を取得し移住して来られる皆様に託す事が出来れば、この上ない幸せと思います。

磐梯朝日国立公園

計画地の名称を 裏磐梯高原 **裏磐梯グランヒルズ** 略して「UGH」

レンタル山荘、レンタル・コテージを **グランテージ** と銘名する趣旨は、グランとは、フランス語で大きい、立派な、偉大な、上等な、と言う意味であり、ヒルズとは、英語で丘の複数系となります。

グランテージは、グランにコテージのテージを融合させた造語です。

オーナー案

利用を募る要件と規制

土地所有会社

所在地	福島県耶麻郡北塩原村大字檜原字蛇平原山1074番地3
名称	五色開発株式会社
代表取締役	中村久夫
〒・TEL・FAX	〒969-2701 TEL 0241-32-2235 FAX 0241-32-2251
設立&資本金	昭和46年12月16日(1971) 資本金1800万円
営業目的	1、不動産の売買、管理 2、宅地造成、分譲、並に観光開発 3、駐車場並に店舗の賃貸、管理 4、ホテル並に賃貸別荘施設の経営及び管理 5、以上に付帯する一切の業務
その他	取締役会、監査役設置会社、株式譲渡制限会社
所有地所在 (メイン)	福島県耶麻郡北塩原村大字檜原字蛇平原山1074番3
” (サブ)	福島県耶麻郡北塩原村大字檜原字寺沢山1076番17

利用を募る要件

- ① 日本国の宝、国立公園内の景勝地を半世紀、心血を注いで開発を行って来た者の心情として、出来れば同胞の方々に要件に募りたいと思っています。
- ② 資金力のあるデベロッパー等の場合、M&A方式で開発を引継ぎ戸建の宿泊施設等、一括して建設し移住をして自ら経営を希望する方々に施設を賃貸する案。
- ③ 計画地の取得をしないで宿泊施設等の建設を請負、移住をして経営を希望する方々の募集は、専門業者と提携をして、一括した開発を行う案。
- ④ 自然公園法に基く開発の許認可は、宿舍事業であり、計画地の分割分譲は出来ない為、戸建ての宿泊施設建築の用地は定期借地権法に基く借地契約となります。
- ⑤ 計画地内に、自ら移住をして宿泊施設を建築し、経営を希望する方は、借地の権利金と土地使用料、支線道路とライフライン、外柵、共有施設整備等の費用負担があり、計画地の繁栄と呼応して、負担をした営業権の価値は高まります。
- ⑥ 自ら移住をしないで宿泊施設を取得し、他人に経営と管理を委ねるのは、本趣旨と構想に反する為、参画出来ません。
- ⑦ 計画地内に希望する箇所の区画が決まった時、仮契約に基き申込み証拠金を公正な機関等に払込みが必要で、キャンセル時は申込み証拠金の返却は出来ません。

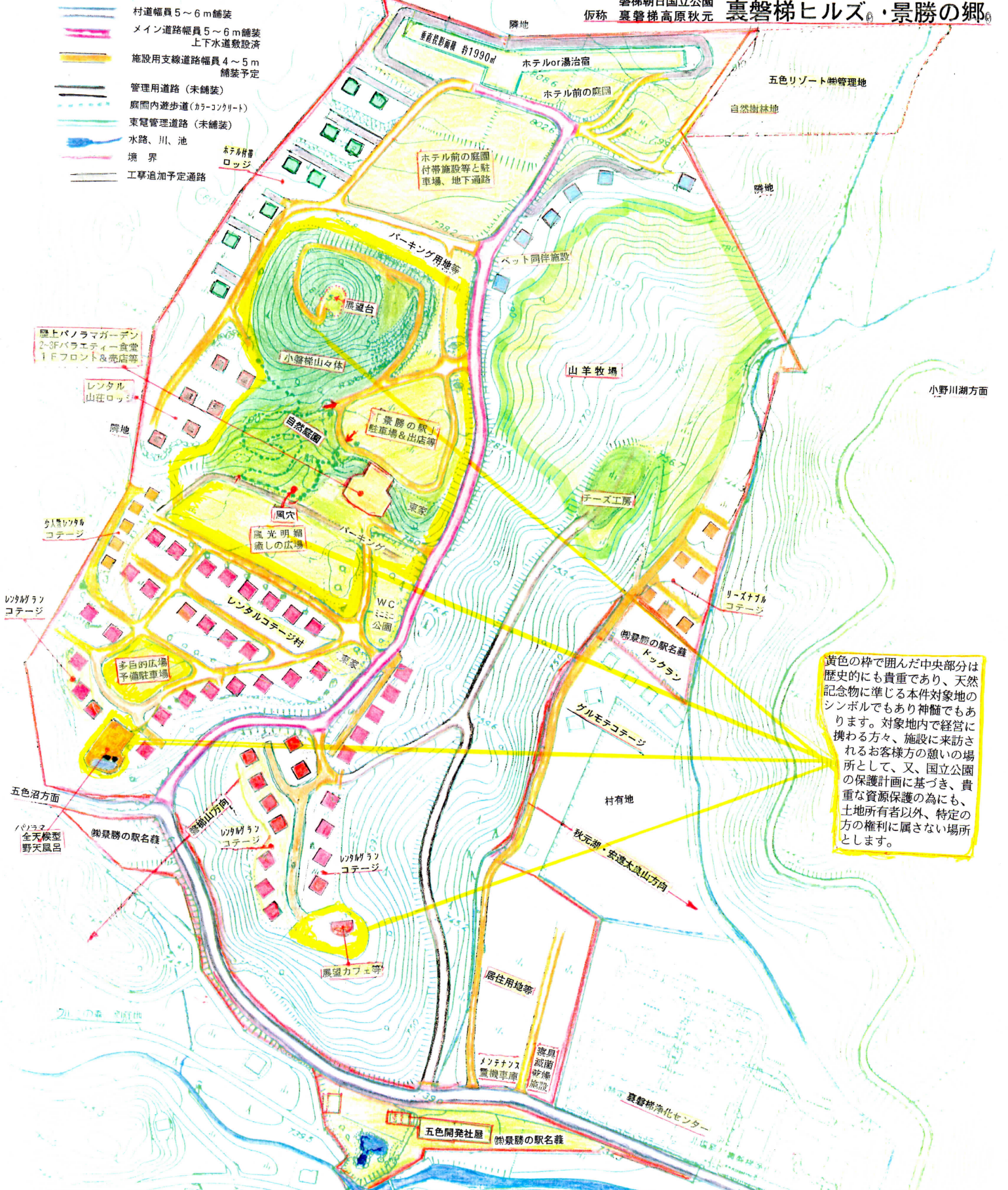
- ⑧ 取得した宿泊施設の譲渡は可能ですが、計画地内の人的調和を保つ観点から管理組合への届出と譲受人についての承認、土地所有者に対しても承認が必要です。
- ⑨ 計画地に対する施設建築用地の賃貸借契約は公正証書にて行い、計画地に対して賃借権設定の登記は不可、権利金及び土地使用料は選んだ区画毎に異なります。
- ⑩ 戸建て宿泊施設の形状は、計画地全体の調和を考慮し、推奨するデザインを参考に、間取りと設備も可能な限りの統一に協力を願います。
- ⑪ 屋根の勾配と建物の向きは、白川郷を参考に冬期間の融雪と日照を考慮し、加えて窓からのロケーションも重視して、統一に協力を願います。
- ⑫ 大自然の中でのBBQは最高、でも虫が寄って来たり雨では楽しめません。宿泊施設の中に自然の風の流れと虫を気にしない、全天候型BBQスペースが必須。
- ⑬ 宿泊施設前の空間は、駐車スペースとミニ花壇に計画され、駐車スペースについては、雰囲気アップを考え耐寒カラータイル敷設と出来得れば自動融雪を推奨。
- ⑭ 宿泊施設の支線道路を挟んだ向い側、用地と同じ幅で奥行き3m程の部分は、冬期間、除雪の雪寄せスペースとして、暖気は宿泊施設の品格を高める洒落たミニ花壇に、（適応不可に区画あり）借地の付帯部分として管理をして戴きます。
- ⑮ 本計画地内には、特別な業務を除き居住は認められない為、移住をされる方々専用の居住棟建築のスペースを、格安で賃貸出来る様、準備をしていますが、計画地近隣の村内にある空家の利用も、村行政の協力が賜われるものと思います。

自然公園法に基づく規制（開発許可取得当初に限定）

- A 建築対象の用地は、勾配30%以下の部分。
- B 建蔽率は用地面積の20%以下（建築基準法と異なり軒先を含む垂直投影面積）
- C 容積率は用地面積の60%以下
- D 高さ制限、13m以下。（屋根の積雪加重の規制あり）
- E 別荘地分譲等の場合、1区画1000㎡以上に1棟。
- F 都市計画区域外の為、道路の位置指定はナシ、（車庫証明不要）
- G 屋根及び外壁の色、規制の対象。（自然の緑等に調和し、自然に溶け込む色？）
- H 屋外構築物も建蔽率に含まれる可能性があります。
- I 用地内の看板、道路脇の案内看板も規制の対象です。（会津地方振興局へ申請）
- J 立木の伐採、地形の変更等も規制の対象です。（市街地とは異なる為、慎重に）

所有地開発企画素案図

0 50 100 縮尺約 1/2000
 磐梯朝日国立公園 裏磐梯ヒルズ・景勝の郷
 仮称 裏磐梯高原秋元



黄色の枠で囲んだ中央部分は歴史的にも貴重であり、天然記念物に準じる本件対象地のシンボルでもあり神髄でもあります。対象地内で経営に携わる方々、施設に來訪されるお客様方の憩いの場所として、又、国立公園の保護計画に基づき、貴重な資源保護の為に、土地所有者以外、特定の方の権利に属さない場所とします。

本件対象の所有地、並びに磐梯の駅所有の土地、建物には、完全なる所有権を阻害する抵当債務等は一切有りません。

本図面のレンタル・コテージ、ホテルor湯治宿、バラエティー食堂、山荘、ロッジ等の配置、棟数等は、勾配30%以下の建設可能部分を最大限に活用し、裏磐梯高原に昔の賑わいを取戻す一助になればと目一杯の施設を考えたもので、実施に当っては所轄する官公省自治体よりの指導と協議を重ねて下さい。(自然公園法の大規模開発許可取得済)

作成年月日 2021年2月吉日
 本図作成者 中村久夫
 五色開発株式会社代表取締役

本件対象の五色開発株式会社所有地 168,352㎡(実測)
 〒969-2701 福島県耶麻郡北塩原村裏磐梯高原秋元(簡略住所)
 五色グループ所有地 当初の原所有面積 219,172.29㎡ 本件対象の所有地を除いた現所有面積 24,690㎡
 浄化センター収用 19,500㎡ 村道採納 3,146.45㎡ グルもて譲渡 3,483.84㎡計 26,130.29㎡

秋元郷 遊歩道方面