

第7回森林総合利用協議会 会議録

- 1 日 時：平成20年2月5日(火) 午後1時30分～午後3時30分
- 2 場 所：恩賜林記念館 特別会議室
- 3 出席者
(委 員)：大久保栄治委員、風間ふたば委員、金子正司委員(座長)、川手一郎委員、柴山聡委員、清水みどり委員、高村忠久委員、田中美津江委員、野田岳志委員、平井信子委員、望月秀次郎委員

(説 明 員)：門脇英穂不動産鑑定士、高塚智範不動産鑑定士

(事 務 局)：橘田次長、前山技監、小林県有林課長、一瀬県有林課総括課長補佐(司会)、今井県有林課長補佐、平賀副主幹、中安副主幹、矢崎主査、齋藤副主査、田中主事
- 4 傍聴人等の数 5人
- 5 会議次第
(1) 開会
(2) 議事
(3) 森林環境部次長あいさつ
(4) 閉会
- 6 協議事項の概要
県有林の土地貸付について

座 長： 事務局より今日の会議の進め方について説明をお願いします。

県有林課長： <本日の協議内容等について説明>

座 長： 事務局から資料について説明をお願いします。

課長 補佐： <資料に基づき説明>

座 長： 専門用語が、たくさん出てきて解りづらいですね。
(財)日本不動産研究所の方から説明を受けるわけですが、委員は、実務経験がないことを前提に説明をお願いします。

不動産鑑定士： <資料に基づき説明>

座 長： 今の説明で御不明なところ、また、聞きたいところがありましたらどうぞ。

委員： 県有林課長から、高度な知識や適切な判断が必要だと聞き、今、不動産鑑定士さんから、今回話題になっている土地の件で、300ヘクタールの中で山林価格がどうだという話があったのですが、この会議の目的をもう一度お話しさせていたきたいのですが、県有林の貸し付けをどうするのかということで理解してよろしいんですね。

県有林課長： 県有林の貸付全般ということで、特に今回問題になりましたのは、長期間貸しているとか、貸付料が周囲に比べて3分の1の値段で安く貸しているのではないかという新聞記事がでましたので、そうではなくて、適正な値段で貸しているということを御説明し、御理解いただくということであります。

不動産鑑定につきましては、国家試験に基づいて資格を持っている方が、高度な卓越した知識と経験によって価格を決めているということを御理解願いたいというところで、本日御説明させていただいております。

委員： 前回、評価に当たり現状の形態ではなくて、貸し付けた時の形態で算定しますと伺いました。たまたま山林、原野で借りた人が自分たちで開発し、別荘とかで利用しているという中で、少しわかりにくいのではないかという話があったと思うのです。不動産鑑定士の方からもスライド式だとかいろいろある中でやりますとの説明がありましたが、僕らはここで説明を聞いて、別に問題はないと思うのですが、一般の人達が思っていることと少し違う、ギャップみたいなものの埋め方が問題なのではないかと思うのです。

一般の人達にしてみれば、何故20年前30年前のものなのか、おかしいのではないのか、というのが一般的な感覚だと思います。

県有林課長： 県民の皆様には、県有林のあり方などを説明するといった情報公開やPRをしてきておりません。

今回委員の方々から、県民の皆様には県有林の貸し付けやあり方などをもっと理解してもらえ手法が重要との意見を多くいただいております。ですから、前回説明しました貸付方法、期間、契約方法などについてもホームページ等を利用して、県民の皆様には理解していただくような形で情報公開をしていきたいと考えており、また算定の手法の概要等についても、今後は公開の検討を行っているところであり、今後、県民の皆様には、県有林の貸し付けについて、御理解頂けるようになって考えております。

座長： 比較しているものが違うということですね。県有林は山林、原野の状態、比較対象地はデベロッパーが整備した価格で算出しているから違いがあり、それを基に継続賃料を算出しており、新聞で言われているのは、条件が違うところとの比較であるという説明でした。他に何かありませんか。

委員： 賃料が適正かどうかというのは、実は土地の評価をどうするかということです。開発した業者、今回の富士急のケースだと、ずっと昔から開発して、今のような土地にしてきたということで、価値の上昇分というのは、これは実は賃料に反映したらおかしいのです。元々その土地を自分で開発して価値を高めたわけで、賃料の算定は元の価値でやらなければおかしい。要するに、経済的に地代が適正かどうかというのは、その辺のところからちゃんと議論しなければ

おかしいよということをもっと公開するべきだと思うんです。そうすれば、その辺の誤解は解けるわけで、例えば、新聞記事を見たんですが、単純に比較して、50円か100円かの違いだけで議論すること自体も、そもそも議論としておかしいと思いますし、そういうことをもっとちゃんとやればよしいのではないかと思います。

今の話を聞いていて思ったのは、造成費用を何故引くのかということを一一般の人に理解してもらうには、結構議論しないと解らないわけです。

要するに借り主が土地を開発し、価値を高めた場合、その高めた金額で賃料が算出されて、その額で土地を借りるというのはおかしい話で、開発前の段階で借りて、その後に自分でそこまで開発したということで、地代に反映させるのはおかしいということです。その辺のところを、我々も専門家ではないから、最初の頃は造成費をなんで引くのかよく解らなかつた。そういうことをもっと、情報公開すればよしいのではないのですかね。

県有林課長： 委員さんから、情報公開という御意見をいただきましたが、ほとんど一般の方には県有林の貸し付けの実態というものを表に出てこなかったわけです。今回新聞に報道されたわけですが、こういう問題につきましては、今お話しがあったように、できる限り情報公開により県民の皆様に理解していただけるようにしたいと考えております。

座長： 他にいかがですか。

委員： 新聞に出ているのは、簡単に言えば、大企業に長い間、周辺の土地価格と比較して、安価で貸しているのではないかとことを言っているわけですよ。今日話を聞いて、なるほどと思うけれども、一般の人はこの会議に出られないわけだから、その辺りを上手にPRできないかなと思いました。

もうひとつ、少し解らないのですが、貸し付けというのは、小さい範囲、面積ではできないのですか。

要するに、何haという単位だから大企業でないと借りられないわけですよ。だけれども、区画がもっと小さければ、小企業だって参画できることとなる。県が貸し付ける単位は決まっているのでしょうか。

県有林課長： 前回、御説明しましたとおり、民間にも貸すことができる条件というのは、平成18年度策定した貸付方針の中に、5つほどあります。その条件がクリアできれば、例えば1haでも、500㎡でも規模には関係なく可能です。

委員： 今の話であれば、大企業でなくとも参画できると納得いく感じがしますし、新聞に出た大企業が長く安くという表現は今までの説明によって解消できるのではないかと思います。そういう意見が協議会で出たので、平成18年度からはこうしていますよという県の方針が説明されれば、これは納得できると思います。

県有林課長： いろんな貸し付けの経緯があり、直近では平成3年に、知事が貸し付けを凍結したこともありました。その時は民間にも貸し付けはできなかったわけですが、それ以後、時代の変遷に合わせ、民間にも貸し付け可能な方針を改め、そ

の基準を平成18年度に作成したということです。

今言われましたように、皆さんに議論していただいた内容についても、議事録という形で、ホームページに公表していきますので、こういう御意見等が議論されたという非常に貴重な機会です。県民の皆様に興味を持って頂くよう、県有林はこんな方法で貸し付けをしていて、こうしようとしているんだということが御理解いただけるような会議にしたいと考えています。

座長： 県有地を貸し付ける要件については、前回説明がありましたが、あの要件からいくとなかなか小さいところに貸すことができるかということがありますが、長期計画に位置づけられるようなものを対象に、その中で適用していくということではないかと思います。ですから、小さい範囲でやれるかというのは少し問題もあるかなと思います。

委員： 今までの議論を伺いまして、県の全体計画の中で、この地域については、開発が必要だという方針の下に、たまたま富士急行という会社が、開発していくということになったということだと思います。

その当時は原石だったはずのものを磨いて、現在の価値にしてきたということでしょうが、この目的が長い年月の間に、県と企業の間で合致しなくて離れたということであれば、議論の余地があるのだと思います。伺っている限りではそういったことでなく適正な価格で、適正な評価を受けてやっていることです。ですから、議論の余地のない問題であり、県がもっとこういうことだという姿勢をPRすれば良い気がします。

私たちが県有林をお借りしながら、ボランティアの森ですとか色々な活動をしていますが、ボランティアの森の推進という形をとりながら、片方では非常に、難しい縛られたものを要求されることもあります。

このボランティアの森というのは、貸し付けということではなくて、そこで活動するときの場所でありますが、県の全体的計画の中で、ここは水源林の森だとか、ここは砂防的な森づくりをするのだとかという計画を示すことが必要ではないでしょうか。皆様がやってないわけではなく、頑張っておられるし、こういう風に県有林は守られてきたんだと、私はひしひしとを感じるわけですが、なかなか表にでてきません。

ですから、情報公開と言っているのでしょうけれども、より強く、明確に出す方向でやっていただけると、良いのかなと思います。こちら側から入っていかないと、情報公開されないということではなくて、県側からもっと情報公開していただければ良いことです。今回も新聞報道の前に、こういう議論があっても良かったのではないかと思いますし、もっと色々なところに自信をもって県が打ち出しもして欲しいなと思います。

委員： 今は、先ほど説明があった、適正化調査についての質疑や意見などについて協議している時間なのか、または、事務局から最初にお話しがあった適正化調査を踏まえた現行の賃料の算定方法や、今後の新規貸付の透明性や妥当性などを、全部合わせて議論をしているのかその辺りを整理してください。

座長： 貸し付けについて、説明のあった部分について、質疑応答していますが、今日の議題は2つあり、賃料の算定方法、その次に貸し付けの公平性です。

いろいろ質問等は幅広くあると思いますが、特に継続賃料について、どうやって決めているのかと説明がありましたので、それについて意見いただければと思います。

県有林課長： 前回、リーフレットをお配りしました。それには県有林 15万8千 ha の 10年間の管理計画等が載っており、当然この中に、ボランティアの森という位置づけもなされております。

特に、林業経営地帯、林地保全地帯、風致保全地帯など、県有林として、ここは林業経営するところとか、ここは景観に配慮した風致保全をし、災害防止のために、絶対木を伐らない場所であるとかといった、大きなゾーニングが書いてあります。

ただ、今言われましたとおり、この計画は、なかなか一般の皆様の中には入りません。県有林課のホームページにも載っていますが、具体的な実務、技術的な内容でもあり、皆様の理解がしづらい内容ですが、なるべく県民の皆様に見ていただき、県有林の利活用について、御意見をいただければと考えております。

座長： 県も財政が苦しいこともあり、これからボランティアの力を借りるというのは、非常に大事になってくると思います。ボランティアに提供して、森林の整備を進めるというのも、大事な手法のひとつかなと思います。ただ県有林の場合は、ほとんど入会というか地元には保護団体がありますので、協力して手を入れることによって、なんらかの権利が発生してくるとどうなるか、そのあたりのことがきちっと整備されていればと思います。

県有林課長： 貸地と言うことになりますと、条例上で、適正な対価なくして貸し付ける場合は、議会の承認を得なければならないとあり、ボランティアの森を賃貸となりますと、適正な価格でとなってしまうので、なかなか貸し付けるという形態は難しいかなと思います。また、今いわれた権利が発生した場合、地元保護組合との兼ね合いもでてきますので、ボランティアという形をお願いしているというのが実態です。

座長： 他にになにか御質問がありますでしょうか。

委員： 資料で2点ほど確認したいのですが、調査対象不動産箇所が350箇所あり、今回問題になっているものが300 haということですが、この300 haの中に350箇所あるのか、県有林全体で350箇所なのかどちらですか。

県有林課長： 県下全域の中での350箇所ということですが、富士急の別荘地が、1箇所です。300 ha弱あるということですが。

委員： 先ほど、不動産鑑定士さんが説明してくれましたが、山中湖の別荘地について、300 haの中の4 haを不動産鑑定の対象にしたということで理解してよろしいのですか。

不動産鑑定士： あくまでも300 haを対象にしています。

委員： では、4 ha というのはなんですか。

不動産鑑定士： 300 ha の価格を求めるのに、ワンクッションとして4 ha という土地を想定して、この土地価格と比較していくらなのかとという中で、最終的に300 ha の土地の価格を求めるということです。

委員： 解りました。

座長： 公平性、透明性の確保について、事務局からの説明をお願いします。

課長 補佐： <資料に基づき説明>

座長： 公平性、透明性の確保について説明がありましたが、これについて、何か御質問ありませんか。

委員： 今回の問題の中で、公平性、透明性と言われたところが正に大事だと思います。例えば、今まで適正な価格はこのように決めましたということは、多分委員の皆さんも県民も納得すると思いますが、契約の仕方、公募の仕方が問題だと思います。

なぜなら、新聞には、山梨県は随意契約が多いと書いてあったと思います。東京都は、貸し付けについて一般競争入札もしているといいますが、山梨県は、何故随意契約にするのかをきちんと説明できないといけません。

それができないと、公平性や透明性はないのではないかと、政策的判断があるように県民に受け取られてしまう難しさがあると思っています。

また、一定の要件さえクリアできれば、民間企業に貸し付けられるのなら、県有林の貸し付けを公募しますので、要件をクリアできる方は、応募してくださいと公募するのか、その中で一般競争入札にするのか、随意契約にするのかをきちんと整理しておけば、それほど問題はないと思います。

今回の新聞紙上で言っていることは、公平性もだけでも透明性の方だと思います。

諸悪の根元は随意契約であるという社会通念があり、それが度を超してしまっているのではないかとと思いますが、随意契約には随意契約の良さもあると思います。

ですから、随意契約の良さも訴えていく必要があると思いますが、一般通念とすれば一般競争入札がありますから、その辺のことをきちんと説明できたならば、公平性や透明性は、それほど問題ないのではないかとと思います。ここをどうするかが一番大事だと思います。

座長： 随意契約の説明は前回ありました。資料に書いてある今まで貸地であった所が返された所など貸付可能地というのは、新たに貸せるという意味ですか。

県有林課長： 今まで貸していた所でも民間企業の経営が厳しい状況の中で、県有地をお返ししますという企業も結構あります。そういうところを別な方に新たに借りていただければいいなという意味です。一度貸した所は、貸付地という位置付け

で、県の施業上取り扱いますので、できればそういう所を借りて頂きたいと考えています。

ただし、新たに貸す場合、森林の伐採があつては困りますので、ある程度の規制の中で貸していくことになり、そのような場合は、公募という形にはならないと思います。

座長： 貸地の返却地のことですが、普通の場合は、原状に復して返却されると思うのですが、具体例としてどのような状況で返却されるのですか。

県有林課長： 返却地の具体例として、富士北麓のスバルラインのそばにある剣丸尾の研修団地や北杜市に学校寮が数十画ありますが、一部が返却されております。そのような所が再度借りていただきたい所です。

座長： 建物が建ったままなのか更地になっているのですか。

県有林課長： 更地です。

座長： 全部、更地ですか。

県有林課長： 全部更地です。当然返却していただく時は、建物を撤去して更地にする条件になっています。

座長： 他に何か質問ありませんか。

委員： 先ほど清里の森をホームページに載せているという話がありましたが、どのような形で載せているのでしょうか。

課長 補佐： 別荘敷のこういう区画が空いてますよという形で載せています。

委員： こういう場所がありますよという案内のようなものですか。

課長 補佐： 空き区画を載せて買っていただく方を募集しています。

委員： それは、単価も載せていますか。

課長 補佐： はい、単価も載せています。

委員： ありがとうございます。

座長： 清里の森は、他の貸地とは少し違うのではないのですか。

県有林課長： 清里の森につきましては、通常の貸地と違ひまして、借地権分譲ということで、昭和60年から貸しており、賃料の50%を借地権ということで権利金としていただき、残りの50%を年の賃料としていただいております。通常の貸地とは形態が違っております。

座 長： これは、承認を取りながら、他者へ売ることもしめるのですか。

県有林課長： 転売も可能です。

座 長： 他に何かありますか。

委 員： 一点だけ確認しておきたいのですが、県はこれから県有林を貸し付ける場合、基本的に一般競争入札を目指すのですか。それとも、今までどおり随意契約でいくのですか。

県有林課長： 例を挙げますと事業用財産、例えば土場とかを売却する時は、入札という形態を取っていますので、貸す時にも入札方法があってもよいと思います。

先ほど言いました剣丸尾の研修団地など、一度貸した所については公募をしてもよいのではないかと思います。ただし、実際山などについては、県有林を借りたいという企業がでてきた時に用途や条件等を審査し、貸し付けるという格好になるかと思ひます。

このような場合や返却地以外の新たな箇所を貸し付ける場合は、一般競争入札は難しいのかなと思ひます。

委 員： 単純に理解するとケース・バイ・ケースでいいということですか。

県有林課長： 一度貸した所で更地になっていて、森林を伐採することがないような場所であれば、ホームページに載せて皆さん是非お借り願ひますかと、いつからいつまでの間に見ていただいて、入札をしますので借りてくださいという格好もあるかと思ひます。

また、県有地は長期に亘って貸すものですので、途中で借りていた企業が倒産したり、資金力が無くなって出ていってしまう場合、契約上は更地にして返してもらうのですが、撤去する資金がないため、県が代わりに撤去することにならないように、企業の財務状況、信用度などを十分に把握した上で、貸し付けていく必要があったことも、随意契約を行ってきた理由の1つであります。

座 長： よろしいですか。

委 員： はい。

座 長： 他に質問がありますか。特にこの問題に限らず、全般の問題ことでも構いませんのでどうですか。

委 員： 1点お願いをしておきたいのですが、前回の協議会の資料の「県有林管理計画」のパンフレットに、少し県有林の利用の仕方というようなことを入れていただけないでしょうか。

ダイジェスト版ですから、丁寧な内容を盛り込めないとは思ひますが、少しでも県有林の利活用の中で、こういう場合はこうですよということがあればいいのですが、何かそのようなパンフレットは別にありますか。

県有林課長： あくまで森林施業上のことで、利活用、貸地のことについて書かれているものはありません。

委員： 県の森林面積の5割近くを県有林が占めるのであれば、パンフレットに少し載せておいてもおかしくないかなという気がしました。

座長： 他に何かありませんか。

委員： 財政も非常に厳しいところですが、財源を稼ぐという方向で、例えば、さっきの貸し付け、返却があった場合、次の借り手を探すという企業的な努力みたいなものは、方針の中にあるのですか。

県有林課長： 貸地につきましては、バブルの頃までは、賃料が増加してきていましたが、平成7、8年の頃から収入賃料が下がってきて、今は10億を割っております。そういう中で、貸し付けができる所については、積極的に貸し付けていきたいと考えております。

一方、事業用財産について説明しますと、林務事務所、営林区、貯石場の跡地は、入札公売により処分しております。

地球温暖化という状況の中、森林整備は非常に重要になってきていますので、立木公売について、今まで立木の状態で売っていたわけが、県で伐採して土場に直接材を出して、そこで公売にかけて売るなど、今後も県有林の財産収入確保にあたり、色々と工夫して収入の増加に繋がりたいと考えております。

委員： 貸し付けた土地の中で返却される土地があるとのことですが、そういう場所で、山林にもう一度戻す必要がある場所もあるのでしょうか。

例えば、分収造林みたいな財産として、社有林に欲しいとか分収造林的な価値として見出すような企業が少しずつ出てきています。

返却地を山林に戻してもいい、その価値があるんだという所があれば、企業の中には既にそういう考えを持った企業もありますので、情報公開していただけないか。

県有林課長： 県有林という立場から言いますと、植栽をする必要がある所が返ってきた場合、県自らが行うというのが基本と考えております。

やはり、御下賜の精神の中で、県土保全のために県自らが植栽すべきと考えております。

座長： 原則は、山林に戻すということでしょうけれど、一度貸し付けて、返ってきた所は、新たに探さなくても、貸付地の予備地としてあるというくらいの考えでいいのではないのでしょうか。

委員： 返却地があって貸し付けをしますよと情報を出す時には、こういう条件で貸しますよという情報も出すのでしょうか。無条件で公募するわけには行かないと思います。

県有林課長： 無条件ということはないです。

貸し付けに当たっては、土地利用基準というものがございまして、例えば、残置森林をどの位残すとか、高さをどの位のものを作るのかとか、色々な基準がございまして、その条件をクリアしていただくことになります。

あと、地元の保護組合との調整もございまして。

座長： 実際には県有林の8割超は、自然公園法とか、森林法とか、文化財保護法の網がかかっておりますね。特に森林法の中の保安林については、ほとんど農林水産大臣権限であり、最初から具体的に使う計画が決まっていなくて解除できません。

保安林というのは、森林でなければならないということですから、転用利用する場合は、解除しないと他に使えないのです。

自然公園法の場合は、保護計画と利用計画と両方ありまして、公園を活用して自然に親しむ部分がありますが、それでも非常に制約されています。

一つには、御下賜の精神があるんでしょうけども、富士川や相模川や多摩川の源流域が山梨県の中にあるというのが大きな要因だと思うんです。

国立公園も3つもあり、国定公園もあつたり、資源としては、すばらしい資源なんですけど、使うとなると使いづらいところがあります。

また、森林法で規制の網が被っているということは、フォッサマグナがあつたりして、あまり地質も良くないということもあります。

こういう中で、森林として使わなくなった返却地をどう有効に使っていくか。

さらに、森林としての機能を最大に活かしながら、森林浴とか森林セラピーなどは制限が少なく、新しい県有林の利用方法だと思われまして。

2004年にマータイさんというケニアの方は、3千万本の植林をしてノーベル平和賞を貰いました。今までノーベル平和賞は、こういう人にはくれなかったんですね。

地球温暖化が進む中で、森林の機能が非常に重視されてきており、県有林も森林の適切な整備を前提として、貸し付けというものがあると思えます。

森林を健全に維持するということは、非常に大事なことで、百年の大計を立て守っていく気持ちで、他の利用方法があると考えるべきであると思えます。

他に質問等なければ、これで終わりたいと思えます。この結果については、まとめができましたら、この協議会に御報告いただきたいと思えます。

司会： それでは、座長様、委員の皆様方、御熱心な御協議をいただきまして大変お疲れさまでございました。

閉会にあたり森林環境部次長から御挨拶を申し上げます。

次長： <挨拶>

司会： これを持ちまして、協議会を閉会させていただきます。