

## 第18回 森林総合利用協議会 会議録

1 日 時 平成29年3月27日(月) 午前10時00分～10時40分

2 場 所 甲府市丸の内一丁目6番1号 山梨県庁防災新館406会議室

### 3 出席者

#### (1) 委員 (敬称略・50音順)

石原三義、小川和彦、小澤源七老、亀山倫世、木村靖郎、佐野和広、相馬保政、  
田辺篤、宮澤恭子、八巻力也、横内幸枝

#### (2) 事務局

森林環境部 小島林務長、笹本次長、小林技監

県有林課 山田課長、佐藤課長補佐、功刀土地管理担当課長補佐  
土地管理担当職員(2名)

4 傍聴者等の数 4名 (山梨日日新聞、(株)テレビ山梨、NHK 甲府支局、  
日本工業経済新聞社甲府支局)

### 5 協議会次第

(1) 林務長挨拶

(2) 議事

(3) 閉会

### 6 会議に付した議題

(1) 県有林の貸付について

継続貸付(2件)

(2) その他

報告事項(1件)

### 7 会議の概要

(司会)

それでは定刻となりましたので始めさせていただきます。

委員の皆様には、大変お忙しいところ、森林総合利用協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。

本協議会の協議は、審議会等の会議の公開等に関する指針第2条の規定により公開となっており、会議録につきましては、後日、県庁ホームページにより閲覧が可能となります。また、森林総合利用協議会傍聴要領の規定に基づき、協議の傍聴が可能で、本日も傍聴席をご用意しております。

それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。協議会に先立ち、山梨県森林環境部 小島林務長よりごあいさつ申し上げます。

(小島林務長)

〈あいさつ〉

(司会)

それでは、まず資料の確認をさせていただきます。

本日の資料は、次第、席次、資料1、資料2、資料3、森林総合利用協議会設置要綱、裏面に別表委員の名簿がございます。森林総合利用協議会確認事項の7種類でございます。資料が不足している場合は、事務局の方にお知らせください。

本日、出席の委員の皆様、それから事務局の職員につきましては、席次にあるとおりです。なお、2名の委員については、ご都合により欠席されております。

それでは議事に入りますが、座長さんには、座長席に移動していただき、一言ご挨拶をいただき、議事の進行をよろしく願いいたします。

(座長)

〈あいさつ〉

それでは、議事に移りたいと思います。先程、司会からもお話がありましたように、本日は、県有林の継続貸付が2件、それと報告事項が1件ということでございます。委員の皆様にはそれぞれの観点から、活発なご議論をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

では一つ目の協議事項について、事務局から説明をお願いします。

(土地管理担当課長補佐)

〈資料1に基づき説明〉

(座長)

ただ今、事務局より説明がありました。これにつきまして、委員の皆様、ご意見ご質問等、ございますでしょうか。

(委員)

4ページ目の写真で、赤い線の枠内が貸付地ということですが、赤い線の枠外にゴルフ場のコースがあるように見えるんですが、そこはどういうことか教えて下さい。

(座長)

事務局をお願いします。

(県有林課長)

このゴルフ場が赤線の外にあるという質問ですけど、ここは県有林ではなくて、民有林というか、市町村と地元の組合が持っている山になるわけですが、県有林ではないということで枠の中に入っていないということです。

(座長)

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(座長)

他にご質問事項があればよろしくお願いします。

(委員)

全然専門外の話ですけども、ちょっと疑問に思ったので質問します。次の案件は、更新の申請が去年の9月に来ていますが、この案件は、今年3月に申請が来ています。今、ゴルフの経営は非常に低迷していますが、契約更改の時には、相手方の経営状況というのは審査の対象になっているのでしょうか。経営が途中でおかしくなるようでは困るので。

(座長)

事務局、いかがですか。

(県有林課長)

まず、3月に更新の申請が出てきていることにつきましては、契約書上、1ヶ月前までには申請することになっているためです。更新にあたっては、経営状況までは確認していませんが、年間42,000人程が利用しているということで、北巨摩というか、周辺のゴルフ場の中ではかなり利用されているという状況です。

(座長)

よろしいですか。

(委員)

はい。

(座長)

他に何かご質問とかはございますでしょうか。

ご意見ご質問等がないようでしたら、意見の集約をさせていただきたいと思います。

本協議会の意見として、適切に県有林が利用されているということで、借地管理上も問題ないということですから、法律的な見解からも貸付契約の更新が適当ということにしてよろしいでしょうか。

(委員)

はい。異議なし。

(座長)

ありがとうございます。

それでは、二つ目の協議事項につきまして事務局から説明をお願いします。

(土地管理担当課長補佐)

〈資料2に基づき説明〉

(座長)

ただいま事務局より説明がございましたが、委員の皆様、ご意見ご質問等がありましたらお願いします。

(委員)

元々この辺の土地に、非常に不信感といいますか、そういったものを私も持っていたのですが、ある雑誌から、この土地に関するいろいろな記事が出てまして、私もその辺を実はお伺いしたいなと思っていたところです。

何年か前ですけど、県議会でも多分この質問がありまして、それに伴いまして、協議会が開催され、答弁になったんですけど、その時の評価方法が、不動産鑑定評価基準に則った鑑定であるのかどうか、疑問に思っているものですからお聞きしたい。特に当時の説明によると、土地は原野の評価だということですけど、今、富士山世界遺産に登録され、多分この辺の土地の評価は、相当上がっていると思うんですね。その辺をちょっと聞きたいと思います。

(座長)

これにつきまして、事務局からのご説明をいただきたいと思います。

(県有林課長)

まず、鑑定評価ではないのではないか、というような話があったかと思います。県が求めているものは、貸付料を求めているという前提がございます。不動産鑑定評価というのは、不動産鑑定書というものを求めるのか、単価を求めるのかということとちょっと違う部分がございます。ただ、実際にやっている内容は、不動産鑑定士の方が評価しているというものになります。

不動産鑑定評価に則らないという部分は、継続貸付ということもございますので、土壌汚染の調査であるとか、埋蔵文化財の調査などは、県の調査では省略させていただいている。それを省略することで、不動産鑑定書ではないというのが不動産鑑定評価基準の中に定められています。県が実際にやっているのは、不動産鑑定士が不動産の価格等調査を行う場合のガイドラインというのが国交省から出されていて、それに基づいてやっていただいています。

次に原野で評価しているという話ですが、基本的には、造成したのは富士急行ということがございますので、付加価値が付いているということにはなろうかとは思いますが、県が貸しているのは、造成した後の状態で貸し付けたわけではないので、貸した時の状態で評価していると理解しています。

それと、あの辺の不動産というか土地の価格が、富士山が世界遺産に登録されてだいぶ上がっているのではないかと、というような話もありましたが、先日、国土交通省が公表した公示地価につきましては、ほとんど横ばいもしくは下落の状態が続いている、というような新聞報道もあったところでございます。

(座長)

事務局からのご説明もありましたが、ガイドラインに沿った調査、或いは、算定を行っているというお話、公示地価はそれほど上がっていないというような話でしたが、これにつきまして、不動産鑑定士の委員から補足していただければと思います。

(委員)

ガイドラインという話が出ましたので、文言の説明からしたいと思います。このガイドラインというのは国土交通省が平成21年に作りました「不動産鑑定士が、不動産に関する価格等の調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」の略称で、これを「価格等調査ガイドライン」と申します。この中には不動産鑑定評価基準に則ったものも、簡易なものも含め、不動産鑑定士が行う価格等調査全般について最低限のルールを定めたものとなっております。

私は、山梨県さんがお持ちの調査報告書を拝見したことはないんですけど、鑑定評価書ではないが、ガイドラインに沿った調査報告書になっていると聞いております。その内容が適切かどうかについては、私がとやかくいう立場ではありませんが、審査する部署が、国交省にもありますし、不動産鑑定士協会連合会にもありますので、価格等について何か問題があれば、そういうところで調査をされるということに手続き上はなっております。価格等ガイドラインというのは、あくまでも鑑定評価も含めたものであると

いうことをご理解いただければ、解りやすいかと思ひます。

今回、県で発注されている価格等調査ガイドラインに沿った価格の報告書というものは、鑑定評価書ではなくて、調査報告書という形になっているとお伺ひしています。

(座長)

ありがとうございます。事務局、不動産鑑定士の委員からの説明がありましたが、いかがでしょうか。

(委員)

なかなか、土地の評価というのは難しいかと思ひますが、実は、我町は小さな町ですが、ゴルフ場が2つございまして、今回、土地の評価額を変えました。そうすることによって、我々のような小さな自治体ですと、それだけでも相当の金額が入ってくるわけですから、やっぱり大きな財源なんです。これだけの広大な土地ですから、ちょっとした違いだけでも、相当、県にとっては違う状況になるのではないかなと思ひて、私は意見を述べさせていただきました。もし皆さんの意見があればお聞きしたいなと思ひますけど。

(座長)

お話にありましたように、貸付料についていろいろなお気持ちがあるのであれば、委員の皆様からのご発言があればということですが。

(委員)

二つほど、ご質問があります。

3年程前になりますか、この協議会の中で、富士北麓のスキー場の契約更新があり、協議会として現地調査をさせていただきました。そこでいろいろ説明を受けて、審議をしましたが、こういうことが行われれば非常にわかりやすいです。今回は、契約期間満了が3月31日ということで、現地調査もないようですが、当然、こんな広大な所を、全部見きれませんが、やはり、さっきのゴルフ場も含め、視察をさせてもらって、審議をしたほうがわかりやすいのではないかと、いう気がします。

それから、この山中のゴルフ場の貸付料が、20年くらい前に貸し付けました葛野川の上部ダムと比較して、非常に金額が似通っている。葛野川の上部ダムと言いましたら、塩山から上がったたり、それから初鹿野から上がったたりして、とてつもなく頂上なんです。先ほど不動産鑑定評価の話も出ましたが、非常に積算が難しいんであろうかなと思ひて、私もそれ質問をしようと思ひていました。それで、二つを比較してもそんなに違わないということを考えますと、積算方法にいささか、疑問もあるような感じがいたしますけど、その辺はどうか、2点お願いします。

(県有林課長)

最初の質問、現地を見たほうがいいんじゃないかと、それはそのとおりに思ひます。

今回、山中と北巨摩と場所が離れているということもあって、日程的にも厳しかったということが正直ございます。それで、写真等で確認していただきたいということで、会議資料として航空写真を用意した上で、今回、現地視察を外させていただいたという経緯がございます。次回からは、なるべく現地を見ていただけるような方向で検討していきたいと思います。

それと二つ目の質問ですが、上部ダムは基本的に売り払っていて、貸してはいないと思うんですが、どこのことでしょうか。

もう一つは、金額が安いんじゃないかという話です。これにつきましては、先程言いましたように、県が勝手に決めているというわけではなくて、「価格等調査ガイドライン」に基づいて、不動産鑑定士の方に算定していただいていますので、決して安いとか高いというそういうことはないと思います。

(座長)

ありがとうございます。では、引き続きどうぞ。

(委員)

この葛野川上部ダムについては、恩連の資料で確認をしたところ、恩連への交付対象となっている貸地でございますので、記載をされていると思うんです。

(座長)

事務局のほうで、さらに追加の説明はありますか。

(県有林課長)

すみません、今の発言で分かりました。上部ダム自体は全て売り払っていて、その周りの森林とか付随した部分を一部、貸しているということかと思えます。

(委員)

ダムの湛水部分は、売り払っていることを確認しています。あと今、課長さんが言ったその周囲の部分は貸地です。

(座長)

ダムに沈むところは売り払っていて、その周囲の貸地の貸付料についてのご質問ということですか。

(委員)

そうです。

(座長)

事務局からは、改めまして不動産の価格については、ガイドラインに沿って適正に算

定されているという説明がございました。

他にこの件に関してご質問があればお願いします。

(委員)

説明では触れてないんですが、貸付料が一括で出ているんですけども、この4ページの写真を見ますと、西にゴルフ場がありますよね。建物敷の用途のために使用目的で貸すとなっているんですが、こういう場合は、ゴルフ場の分と別荘の分の単価は変えているのでしょうか。

(県有林課長)

基本的に、単価は変えています。全て一律ということではございません。ただ、貸付の主要目的は別荘地ということですので、別荘地の貸付という言い方をさせてもらっています。

(座長)

はい、ありがとうございます。次の方お願いします。

(委員)

先程、現地調査という話がありまして、確かに適正に調査されているかどうかという意味では、現地調査が一番いいと思います。それでちょっと気になったんですが、ここには森林がありまして、景観というのは大事な部分だと思うんですが、別荘地を建てるにあたって、何か県でこういう建物は建てちゃ困るとか、事前に確認するとか、そういうことはあるんですか。

(座長)

事務局何かありますか。

(県有林課長)

今、新しい貸付地ですと、森林法という法律に基づいて、残置森林であるとか、開発はここまでしかできないという規制がありますが、ここは古いので、そういう規制の対象ではないです。ただ、富士山の景観条例等が、新しくできていますので、それに基づいたものでないと認めないということにはなろうかと思います。

(座長)

ありがとうございます。まあ森林法に限らずですね、この富士北麓のエリアは、自然公園法などの適用がございまして、その場合には、それに沿った許可、或いは申請が必要になるんだと思いますが、この一件についてはよろしいですか。

(委員)

はい。

(座長)

ほかに委員の皆様、ご質問などございますか。

ないようですので、それでは意見を集約してもよろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(座長)

意見なども出尽くしたということで、本協議会といたしまして、適切に県有林の利用がされているということで、借地管理上も問題ないということですから、法律的な見解からも貸付契約の更新が適当であるということで、よろしいでしょうか。

(委員)

はい。異議なし。

(座長)

ただいま、異議なしというお声がありましたので、これらの意見につきましては、資料1、資料2の議題について、本協議会の意見として会議録に取りまとめの上、県有林の総合利用に生かしてもらいたいと思います。よろしくをお願いします。

それでは、次に、報告事項について、事務局よりご説明をお願いします。

(土地管理担当課長補佐)

〈資料3に基づき説明〉

(座長)

ありがとうございます。

前回の協議会におきまして、電力の送電線等につきましては、報告事項と言うことになりましたので、今回はご報告をいただきました。

以上で予定された事項について終了となります。それでは、会議録の取りまとめなどにつきまして、事務局にお願いいたしまして、内容の確認については前回同様、よろしければ座長に一任させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(座長)

ありがとうございます。

それではこれもちまして、座長の役目を終わらせていただきます。ご協力ありがとうございました。

(司会)

座長さん、委員の皆様、ありがとうございました。

これもちまして、本日の森林総合利用協議会を終了させていただきます。ありがとうございました。