

## 第13回 森林総合利用協議会 会議録

(平成26年4月11日掲載)

- 1 日時 平成26年3月14日(金) 午後2時～4時
- 2 場所 恩賜林記念館 特別会議室
- 3 出席者 (敬称略)  
(委員) 伊藤美義、風間ふたば、金子正司、窪田修、窪田克一  
(事務局) (森林環境部) 長江林務長、石原次長、佐野技監  
(県有林課) 島田課長、伴野課長補佐、佐藤課長補佐、土地管理担当職員(2人)

4 傍聴者等の数 2人

5 会議次第

- (1) 開会
- (2) 挨拶
- (3) 職員紹介
- (4) 議事
- (5) 閉会

6 会議に付した議題

- (1) 継続貸付について【公開】
- (2) その他

使用目的変更について【公開】

7 議事の概要

(伴野課長補佐)

それでは協議に入りますが、協議に先立ちまして座長からご挨拶をいただきたいと思います。

(座長挨拶)

(伴野補佐)

それでは議事の方よろしくをお願いします。

(座長)

それでは第1件目の案件につきまして事務局の方から説明をお願いいたします。

(事務局説明)

(座長)

概要の説明が終わりました。

ではこれについてご意見ををお願いします。

(委員)

賃料は、昭和28年当時と、今ではどのくらい差がありますか。

(佐藤課長補佐)

賃料は、昭和28年当時の約10倍になっています。

(委員)

なかなか大変なようですが、経営はどうなんでしょうか。必要だから借りる申請が出ているのでしょうか、実際はどんな状況でしょうか。

経営は非常に苦しいのではないのでしょうか。

(島田課長)

現在、借地人は牧場用地として借りていますが、実際には牛を飼っているという状態ではなくて、牧草地として利用しています。

酪農は行っておらず、牧場用地として使用を継続しており、草刈り等を行い借地を管理しています。

牧場をこれから再開するという話は聞いていません。

(座長)

そんな状況ですが、皆さんどうでしょうか。

(委員)

借りている人達に後継者はいるのですか。

(佐藤補佐)

後継者はいないということです。

(委員)

ダムの近くで、牧草地になっているということなので、ここには観光施設、キャンプ場などはないようですが、ここをキャンプ場として使いたいという希望があった場合には、使うことは可能でしょうか。

いわゆる高齢化が進んだ地域の活性化を図るには、お客さんに来てもらわなければと考えるのですが、この辺には、そういう利用目的の県有地はありますか。

(島田課長)

乙女高原というところがあります。県有地ですが、高山植物が多く見られる場所です。ここのすぐ手前にあります。

今委員がおっしゃった意見ですが、別の目的で使う等ということになると、今借地人

が申請してきた目的と変わることになり、また、誰が使うかということによっても変わってきますので、県有地の使用については白紙の状態でお話を伺い、条例や、貸付取扱に照らしながら判断するということになります。

(座長)

では、この第1案件については、そういうことで、ご承認をいただくということではないでしょうか。

(各委員了解)

(座長)

では、この案件については問題なしということで、第2の案件を説明してください。

(事務局で説明)

(座長)

事務局の説明が終わりました。  
では質問を取りたいと思います。

(委員)

AとBが色分けされていますが、Aという区域は高圧線下を伐採するということがあるわけですか。

(佐藤補佐)

協定の中で(高圧線と樹木との間隔が)20mを超えるもの、つまり樹木に影響ない範囲の伐採はしません。A区域については間隔が20m以下となりますので、影響範囲になるということで伐採します。

(委員)

この貸付料は毎年の金額ではなくて、10年間の金額ですか。

(佐藤補佐)

貸付料につきましては1年間の金額です。

(委員)

計算が資料の後ろの方に載っていますが、どういう基準で、この施設はこの金額と決まっているのですか。

(佐藤補佐)

特別高圧線の場合は、東電や電気事業者と協定を結び、協定の単価については電気事業法で改定されるということで、それに基づいて協定するというようにしておりますので、協定の単価、平成6年の単価がそのまま使われています。

電気事業法が変更になれば単価も改正になります。

(委員)

送電線の方は良いが、牧草地については、電気事業法とは関係が無いので、話が合わないですね。

(佐藤補佐)

牧草地については別に根拠があります。

(委員)

そういう根拠がないと貸付料の妥当性は我々の方では分からないですね。

(佐藤補佐)

牧草地の根拠については、当時の貸付から農地法の標準小作料を基本に地域性等を計算して決めています。

(座長)

賃料をどういう経過で決めたかという説明をお願いします。電気事業法施行令で対象になっている送電線だけではなく、外のものも併せて説明をお願いします。

(島田課長)

小作料によって決めている牧草地もありますが、建物敷は、土地価格や、取引事例、利回りなども見て決めています。

これについては3年に1度適正化調査を行い妥当性を調べていますので、それにより賃料の見直しがされるということです。

(座長)

ほかに何かありますか。

送電線なので、簡単にあちこち売り渡すということもないし、あとは景観上の苦情がなければ良いのではないかという感じですが、いかがでしょうか。

(異議なし)

(座長)

では、この件については継続貸付の承認をいただいたということで、3件目の説明をお願いします。

(事務局説明)

(座長)

事務局の説明が終わりましたので、ご意見ご質問をお願いします。

(委員)

ここは民間に貸し付けたものですから、賃貸料の関係で2千万円ほどは一度県へ入り、それから、所在市町村交付金の関係の市町村へ行くということで良いですか。

(佐藤補佐)

そのとおりです。

(委員)

所在市町村交付金は固定資産税に相当するものということですか。

(佐藤補佐)

県有地には固定資産税はかからないので、その相当分の所在市町村交付金が、県有地の所在する市町村に交付されます。

(委員)

貸付料は変わらないのですか。

(佐藤補佐)

価格については、土地の調査を3年ごとに不動産鑑定機関に委託し、3年ごとに賃料の改定を行っています。平成23年度に調査し24年度に調査結果を適用して現在の単価になっています。3年後にまた調査をかけて料金を改定します。

(委員)

3年ごとの見直しということは契約書には入っていますか。

(佐藤補佐)

契約書の中に、3年ごとの見直しが明確に書かれており、それに基づいて処理しています。

(委員)

ここは競技施設ですが、今はどういう形で使われていますか。

(佐藤補佐)

現在もスケート競技の選手が冬場トレーニングをしています。富士急行のスケート部

が利用したりしています。

一般の方や競技団体が利用できているか、その辺は定かではありませんが、選手の育成のために使われています。

(島田課長)

冬場はスケートリンクですが、夏場はコンサート会場や、そういう利用の仕方をして  
います。

(委員)

この会議で、本来は貸付料の妥当性について意見を言うべきかと思っていましたが、  
これでは全く意見は言うことはできません。

バックデータがないと、価格が妥当なのか、妥当でないのか分かりません。

データが無いので、これが高いのか安いのか軽々に申し上げることは難しいですね。

(座長)

分かりました。

資料をそこまで出せますか。出せなければ出せる範囲で説明をお願いします。

(島田課長)

不動産鑑定は今回一斉にやりますが、なかなか資料が膨大になります。

やり方としては、土地価格が基になりますので、それに対して、利用状況や、期待利  
回り等を使いながら、継続賃料を出すといった作業を不動産鑑定士に委託し、県下一斉  
にやるという方法です。

(委員)

県有地の調査は難しいものという思いがあるのでしょうか。

できれば広く県内鑑定士を使っていただいて、妥当性を相互にチェックするような中  
で県有財産が貸し付けられればいいのかと思います。

(座長)

どの程度まで鑑定資料は公開していますか。

(島田課長)

鑑定資料自体は公開しておりませんが、内容についてはこの協議会でも議論いただき、  
貸付面積1ha以上のものは、借地人、借地面積、単価等、ホームページで公表してい  
ます。

(委員)

一般の公共事業の買収等でも、鑑定評価書は基本的には公開しないものなので、評価

資料そのものを生で見せていただきたいという話を申し上げるつもりはありませんが、逆にそういう中で、貸付料の妥当性を言うのは難しいです。

(委員)

先ほど委員からの質問にもありましたように、ぱっと賃料を見せられても、算出の経緯も分からないし、上がっているか下がっているかも分かりません。

先ほど事務局から話がありましたが、おそらく賃料は基礎価格に期待利回りを掛けて、県の場合は基本的に借りる場合には期待利回りを使っているでしょうから、おそらくベースになるのは土地価格、県有地貸付の場合は、聞いている限りでは相当難しいところもいっぱいあって、土地価格自体の算出が難しいところもあるというので、県で苦労していることは分かるが、そういう中で、賃料の妥当性というのに、これだけの資料では賃料の妥当性、良い悪いは言えないです。

(座長)

今までの賃料については出せますか。これが資料に書いてあれば参考になります。

(委員)

一般に地価がどういう推移をしているかというのと、地価公示や県の基準地価であったり、公に発表されているものがありますので、毎年地価が平均で4%下がっている中で、10年間でみると地価が40%下がって、地代はいくら下がったか、地価はいくらか、そういう比較はできるかもしれません。

(委員)

県の説明のあり方も、変えてもいいのではないのでしょうか。

たとえば今のような微妙な話については、紙ベースで配らなくても、その場でプロジェクターで映して、こんな風になっているということだけでも見せていただけると、こちらとしても、確かにこの金額で、一生懸命やられているということがわかる、ただ数字だけしかないと本当に判断がつかない、これはご専門の方もそうおっしゃるので、少し工夫をした方が良いのではと思います。

(島田課長)

ちなみに更新前の23年度の時の適正化調査では、全体として-3.8%。3.8%下がった状態になっています。前の3年間ということですね。今委員のおっしゃったように年4%という形で下がり続けているというのが近年の状況です。

(委員)

更新の時に使用目的の条件を付けたりはしていませんか。ここは国体の時に競技施設としての目的で造ったものですね。

時代は変わってくるので、その時代に合った利用方法がありますよね。

10年ごとの更新の際に、使用目的についても条件を付けることは可能ですか。

(島田課長)

契約書上、目的を変更してはいけませんが、県が承認すれば大丈夫ということになっています。その時に時代背景等も考慮しています。

ここを貸した当初は、民間企業であっても、県民福祉の増進に資する産業観光、地域振興の増進等、そういう目的を達成できるということであれば貸付を行っていました。その後、平成4年くらいから民間への貸付は凍結しております。ただ、社会情勢の変動を踏まえまして、平成19年からは、再び、民間であっても、たとえば教育とか研究とか、環境保全とか、そういう目的で使うのであれば、検討したうえで、貸付もできる形になり、時代の変動を踏まえながら対応しています。

ただ、基本的には今はこういう民間企業への貸付は認めていないという状況が続いています。それから、森林を伐採して貸付を行うこともありましたが、平成7年に決めたものは、大規模な伐採を伴う利用は認めない、これも時代の変動を踏まえて、そういうきまりを作って対応したものです。

(委員)

一般の人達の利用は限られています。ですから、何かの機会、更新の時などに、ゆるやかな条件が付けられればと思います。できれば、県民への開放も考えてもらいたいです。

(座長)

いろいろ条件も大変なところもありますができるだけ利用していただきたいということでございます。その辺は良くご指導をお願いしたいと思います

では、本件については継続貸付をご承認いただけますか。

(異議なし)

(座長)

では、4件目の説明をお願いします。

(事務局説明)

(座長)

事務局の説明が終わりましたのでご意見ををお願いします。

(島田課長)

本来ですと、不動産鑑定評価を終えて賃料を示すべきところですが、環境アセスメントの手続きが終わったのがちょうど3月の初めでしたので、それを受けてから、市から



使用目的変更の話が出ていますので、まだ不動産鑑定評価が間に合わないということで、大変申し訳ありませんが、今鑑定評価調査中という形でご意見を伺うということで、お許しいただきたいと思えます。

(委員)

そうすると、いつから変更するのですか。

(島田課長)

鑑定評価は今月末には出てきますので、それを受けて平成26年4月から、使用目的変更をしていきたいという形で考えています。

今の牧場用地とは違った形での利用になりますので、新しい賃料で貸すという形になります。

(座長)

牧場用地としてはいい所のように思えますが、県の農業施策とのすり合わせはどうですか。

(島田課長)

こちらについては、長野県との県境に位置しており、非常に里から遠く、更にアクセスの道路も農耕用道路ということで、非常に地理的には厳しい場所にあります。活用するにしてもなかなか難しいということで、さらに牧場として農水省の補助金で整備したものもありますが、それらもすでに目的を達成したということになっております。現在は先ほどの牧場と同じように、酪農はしていないという状況がしばらく続いていたということです。

(委員)

太陽光発電の容量はどのくらいですか。

(島田課長)

ここは、市で計画しているのを見ますと、1万キロワットです。米倉山の太陽光とほぼ同規模というので、かなり規模の大きい、県内では最大規模に近いものになります。

(委員)

結構建てるのにお金がかかるんですね。

(島田課長)

計画では40億円以上と聞いております。

(委員)

これ、金額はペイできるんですか。

(島田課長)

太陽光の発電期間は20年と聞いております。

20年で、設備投資分を回収していくということです。

(委員)

貸付料はだいたいどのくらいですか。

予断を持ってはいけないかもしれないが、貸付料はどのくらい上がりそうですか。

(島田課長)

貸付料は周辺の、周辺といってもかなり奥地ですので、一番近くても清里の企業局の丘の公園、あるいは少し離れて明野のゴルフ場とか、そういった収益施設で見ますと、㎡あたり30円から50円といった値段になっておりますので、ここは、今㎡あたりで言うとたぶん1円50銭ですので、それくらいの開きはできます。その範囲内ですね。

(委員)

この手続きで森林法の関係があるんですか。ここは森林法5条森林ではないですね。

(佐藤補佐)

ここは5条森林になりますので、林地開発の許可が要ります。相手が市なので協議という形になります。

(委員)

草地なのに5条森林になるのですか。

(佐藤補佐)

草地ですが、木があるので、5条の森林になります。

(座長)

何か質問はありますか。

こういう事例は県有地で外にありますか。

(島田課長)

一般の県有地では、やまなしメガソーラーという事例はありますが、恩賜林の中でこういった利用をするのは初めてになります。

(委員)

こういう使用目的の変更という事例は外にありますか。

(島田課長)

基本的には、先ほども質問がありましたが、使用目的の変更はしてはならないという契約書になっていますので、あまり大きく使用目的が変わるというものについてはかなり審査をするということになります。

今回の変更内容は、目的がかなり大きく変わり、牧場用地から変わるのですが、土地の改変といったことがほとんど無く、木を切らないでできるということ、それから、借地人が市であるということで、市が牧場という事業から、エネルギー政策のためのものに転換するとして、市の施策としてやっていくということでありますので、県としては使用目的変更は妥当であると考えていきたいということで検討しています。

先ほども言いましたとおり、大規模な伐採は全く無いので、残置森林率は39%と、通常の森林法で見るところの残置森林率25%を上回る林地を残しながらの土地利用ということになります。

恩賜林の土地利用基準からいくと残置森林率35%と、森林法よりもかなり厳しい基準を持っていますが、それも超える39%という森林が残りますので、そういう面で見ると、土地の改変もない中で、有効に利用ができるのではないかと考えています。

(委員)

富士山周辺で、パネルの色が自然景観との関係で問題になりましたが、色についての情報はありますか。

(島田課長)

今、環境アセスメントの方に出された書類を見たところでは、色は黒です。

また、いろいろな所から景観のシミュレーションをしまして、見え方の影響は無いということで、環境アセスメントのうえでも確認しています。

(座長)

外にご意見は無いでしょうか。

ではこれもご承認いただいたということでよろしいですか。

(異議なし)

(座長)

議事は4件で終わりですが、委員の皆さんに県有林を見ていただくことも必要です。開催時期の検討をよろしくお願いします。

(委員)

鑑定調査は、もちろん県内の鑑定士に依頼しているということですね。

(島田課長)

全体のものにつきましては、これまでの資料の蓄積ということが非常に重要でありま

すので、もちろん県内支社になりますが、県内の鑑定士にお願いしています。

(委員)

県で行う県内の調査なので、できるだけ県内の鑑定士にやってもらいたいと思うのですが。

(島田課長)

個々の土地の案件が出ているものは県内の鑑定士さんをお願いしていますが、全体の適正化調査という大きなものについては、ノウハウや資料の関係上、大きな会社の山梨支社にお願いしています。

(座長)

何かご意見ありますか。(事務局へ)

(長江林務長)

ございません。

4件ご審議いただきありがとうございます。議事外にも意見があったようですので、幅広く検討してみたいと思います。よろしく申し上げます。

(座長)

それでは、今日は長い間ありがとうございました。

(伴野補佐)

委員の皆さん、本日は誠にありがとうございました。これをもちまして、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。