

第17回 森林総合利用協議会 会議録

- 1 日 時 平成29年2月6日(月) 午後2時00分～3時10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 (敬称略)
(委員) (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、宮澤恭子、八巻力也、横内幸枝 以上10名
(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 傍聴人の数 2名
- 5 会議次第
(1) 委嘱状交付
(2) 林務長あいさつ
(3) 委員及び職員の紹介
(4) 座長の選出
(5) 議事
(6) 閉会
- 6 会議に付した議題
「森林総合利用協議会で意見を聴取する対象箇所」の見直しについて
- 7 会議の概要

(司会)

協議会に先立ちまして、この度委員となります皆様へ、委嘱状を交付いたします。
名前をお呼びしますので、その場で委嘱状をお受け取りください。

(林務長)

〈出席の委員に委嘱状を交付〉

(司会)

次に、山梨県森林環境部林務長の小島よりごあいさつを申し上げます。

(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、席次表、資料1、資料2、資料3、森林総合利用協議会設置要綱と、別表の委員名簿、森林総合利用協議会確認事項、やまなしの県有林、やまなしの魅力ある森林スポット100選、審議会等の会議の公開等に関する指針、森林総合利用協議会傍聴要領の11種類でございます。

資料が不足している場合は、事務局にお知らせください。

続きまして、本日、出席いただいております委員の皆様をご紹介します。

〈委員を50音順に紹介〉

なお、本日欠席の3名の方にもご就任いただいております。以上、13名の皆様には、本日から2年間の任期で、委員をお願いいたします。

次に、本日出席している事務局職員を、紹介いたします。

〈職員を紹介〉

それでは議事に先立ちまして、座長をお選びいただくわけですが、本協議会設置要綱第5条により、委員の互選により定めるとありますが、いかがいたしましょうか。

(委員)

やまなし観光推進機構の石原さんをお願いできたらと思います。いかがでしょう。

(司会)

ただいま石原委員をとのご発言がありましたが、委員の皆様いかがでしょう。

(委員一同)

異議なし。

(司会)

皆様に同意をいただけたということで、石原委員さん、お引き受けいただけますでしょうか。

(石原委員)

わかりました。

(司会)

ありがとうございます。本任期中は、石原委員さんに座長をお願いいたします。
それでは、座長席に移動し、ごあいさつをいただきまして、議事の進行をお願いいたします。

(座長)

〈あいさつ〉

(座長)

それでは議事に入りたいと思います。事務局からのご説明、よろしくお願いします。

(県有林課長)

本日は、委員改選後初めての協議会ということで、今回、5名の方が新たに委員となりましたので、はじめに、県有林の概要、協議会の設置目的などについて、資料2により説明させていただきます。

また、本日の議題は、県有林の貸付に関して、本協議会で意見をお聴きする対象箇所の見直しについて提案させていただいております。

提案内容をご説明する前に、県有林の貸付の状況などについても、資料3により説明させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

詳細については、担当の課長補佐の方で説明します。

(土地管理担当課長補佐)

〈資料2に基づき説明〉

(座長)

ありがとうございます。

ただ今、事務局より県有林の概要、協議会の設置目的について説明がございました。これにつきまして、何かご質問、ご意見がございますでしょうか。

ないようですので、引き続き、事務局からの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した。

ただ今、事務局から、県有林の貸付状況についてご説明がありました。

何か委員の皆様、ご質問やご意見、ございますでしょうか。

(委員)

今、リニアの工事が進んでいます、測量に入っているんですか。土捨て場とか、今からの線路とか、その用地なんかに県有林は入っていないんですか。

(土地管理担当課長補佐)

入っております。実験線の時代から県有林を提供しております。

(委員)

わかりました。

(座長)

他にございますでしょうか。

(委員)

6ページの貸付期間について、この(1)に植樹を目的として貸し付ける場合は20年以内とするという項目がありますが、これはどんなものを植林する予定なのでしょうか。

(土地管理担当課長補佐)

植樹につきましては、県有林の管理計画に植栽樹種の規定がございまして、それを前提に植樹用地につきましても、そのような樹種を造林・育成して、収益を得ることを目的としてお貸ししております。

(委員)

これでは、借りる人が何のために借りているのかという問題が生じてくると思うが、20年で収穫できる植栽木はあるんですか。

(土地管理担当課長補佐)

20年という伐期のものはございません。

(委員)

この状態で借りている人借りる人はほとんどないと思います。例えばスギ、ヒノキを植えても、毎年手間暇かけて、下刈りをして、枝打ちをして、スギ、ヒノキだと売れるまでに早くても50年はかかると思う。この20年という期間で今まで借りている人がいるのでしょうか。これをどういうふうに処理しているのかなと思うんですけど。誰かお借りしている人がいるのでしょうか。

(県有林課長)

当然、20年でそのまま成林するということは想定されないと、そのとおりだと思います。

基本的には、過去に貸して、今継続しているものがほとんどで、20年というのは、民法とかの規定等がございますので、それ以上に長く貸すということが今できないという中で、20年毎に現地を確認させていただきながら、再度契約をしており、当然成林するまでお貸しするという前提では進めています。

(委員)

そういう説明があるとよくわかりますが、借りる人があれば、40年とか倍とか3倍とかという借り方をしないと、手間暇かけても何も出ない。その場合の更新というのは、それほどの制約がなくできるのでしょうか。

(県有林課長)

大きな制約はかけずに、更新しています。実際に現地を見させてもらって状況を確認した上で、更新、継続手続きをするというような形をとらせていただいています。

(座長)

今、民法の規定もあるというお話もありまして、契約のことについて事務局からも説明がありましたが、それについては、もしよろしければ、法律の専門家の方から補足があればお願いします。

(委員)

今、民法の規定で20年という説明がありましたが、物を貸すという賃貸借の規定というものも民法にも当然ありまして、この民法というのは、我々の私法生活とかいろいろな契約関係を規律する一番基本的な法律です。民法では賃貸借の期間というのは、20年。20年を超えて定めることはできないというふうになっているので、この植樹を目的として貸し付ける場合は、20年にしているんだと思います。

更新につきましても、民法上、更新ができるとか、法律上当然に、一応は認められるという規定はないんですが、当事者の合意に基づいて更新することは当然にできることになっています。

先程の6ページのところを見ますと、建物の用地を貸し付ける場合は30年となっています。じゃあ、民法は20年なのに、何でここは30年がいいのかということなんですが、実は、民法の規定に優先して適用される、特別法と言いますが、借地借家法という法律があり、そこで30年という期間が定められています。これを下回る期間を定めてはいけません。いくら当事者間で5年、10年という期間を定めてもこれは30年になる。最低30年という期間が保障される。これが借地借家法で規定されています。それで、この貸付期間のところ、H6改正と書いてありますが、実は平成4年8月1日に

借地借家法というのが施行されました。その前は、借地法と借家法に分かれており、それを一本化して、平成4年の8月1日に借地借家法というのが施行されています。なので、多分、新しくできた借地借家法を受けて平成6年にその条例が改正されたということですかね。

(県有林課長)

はい。

(委員)

その新しい借地借家法は、平成4年8月1日にできたわけですが、その前に契約締結された賃貸借は、昔の借地法が適用されます。その借地法とは何かというと、建物所有目的で土地を借りる場合に適用されるという法律です。先程の説明でもありましたが、平成3年に民間への新規貸付を凍結となっているので、新借地借家法の前の契約がほとんどだということだと思います。そうすると、現状、借地法の規定に基づいて、更新期間というのを考えなければなりません。

先程6ページを見ていただきたいんですが、※印でH6年改正前の建物用地の更新期間は、堅固な場合は30年、それ以外は20年となっています。この堅固とかは、よくわからないと思うんですが、借地法自体、大正時代に作られた法律で、堅固というのは、石造りとかレンガ造りというふうに法律に書いてあります。イメージとしては、今で言うビルとか鉄筋コンクリート造りとか、そういったものが堅固な場合で、それ以外は、今で言う木造を意味しております。借地借家法上は、堅固とか非堅固とかそういう区別はなく、建築技術も発達しているということもありまして、そこは区別せずに、当初の契約は30年、更新に関しては最初の更新が20年で、その次は10年となっていますが、借地法上は堅固な場合は30年、それ以外は20年というふうな更新の規定になっています。

(座長)

ありがとうございます。

(委員)

もう一点お願いします。今、委員のご説明でよくわかりましたが、この資料に、昭和2年から〇〇会社が山梨県と随意契約で借りている、440ヘクタールございますけども、これもそのような形で契約をなされているのでしょうか。

(座長)

事務局お願いします。

(県有林課長)

同様な形で契約を結んでいるというものになります。

(委員)

昭和2年から借りているということですが、委員から説明があつて、途中で法が変わっているということもありますが、その当時から30年で貸しておりますでしょうか。

(県有林課長)

最初から30年ということはございませんで、最初は10年、その後は20年というような形で貸し付けています。

(委員)

最初は10年、その10年が過ぎれば、30年という契約をしているということですか。

(県有林課長)

違います。20年です。

(委員)

それは昭和2年当時からそういう考えですか。

(県有林課長)

そういう解釈でよろしいです。

(委員)

ちょっといいですか。その30年とか20年というのは、非堅固な建物だから20年ということですか。

(県有林課長)

基本的には、堅固な建物ではないということで、20年ということでお貸ししているということです。

(座長)

他にご意見、ご質問はございますでしょうか。

本日は、不動産の専門家もいらっしゃっております。もし質問がないようでしたら、専門の立場から何かご意見があれば、ご説明いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(委員)

どういう報告が不動産鑑定業者から出されているか見たことはないんですが、一般的な評価というようなことでよろしいでしょうか。

(座長)

はい。

(委員)

私たちが評価にあつて、基準とすべき不動産鑑定評価基準というものがあり、これは法律ではないんですが、国土交通省事務次官通知という形で出されたものです。これに反する評価手法とかをとると、不動産鑑定評価に関する法律に基づく懲戒規定、懲戒処分の対象となりますので、事務次官通知ではありますが、非常に重い書き物になっています。ですから、一般的には、不動産鑑定評価基準に基づきまして、評価をしていくわけです。

今、お伺いした限りでは、新規の貸付は平成3年からしていないということですので、評価の前提となる賃料の種類は、継続地代です。今まで貸しているものを見直す時に、物価の上昇とか、地価の下落とか、前の地代を合意した時の地代からどれだけ動かしたらいいかというのを、多分、評価書等の中で判断されているかと思います。

その中の評価の手法としては、不動産鑑定評価基準の中では4手法が出てくるんですが、一つが差額配分法という方法で、細かい内容は控えさせていただきますが、次に利回り法、そしてスライド法。これが一番わかりやすいと思うんですけど、過去の合意地点での地代に各種指数、消費者物価指数とか企業物価指数とかを乗じて求めるものです。そしてもう一つ、これは一般的には使うのは困難ですが、賃貸事例比較法、同じような継続地代のものを何処からか探してきて、比較するという方式ですが、この賃貸事例はなかなか収集困難ですので、一般的には鑑定評価書等の中では、これは見られないんだと思います。多分、この3つの方式に則ってある評価書等であれば、適正なものだと思います。

地代を出すのに一番大事なのは、まず土地の基礎価格ということにはなるんですが、土地の基礎価格は、どうやって求めるかということ、鑑定評価基準には、最有効使用に基づいて求めなさいと書いてあるんです。現況が山林原野みたいなところであっても、周辺が宅地化が進んできているような地域であったら、宅地見込地的なものです。或いは所有者の方、借りる方が例え木を切り倒して何かの施設に使おうとするとしても、地域的に見て、山林が最有効使用であるとしたならば、評価のほうは、林地となります。ですからその方が、どうやって使うかということも大事なんですが、一般的には、鑑定士が地域分析ということを行って、その地域の標準的なものを求めて、それから更に個別の土地の最有効使用というのを判断するわけなんです。最有効使用というと一般的にわかりやすいのは、この辺で言いますと、甲府市内の中心街ですと、商業地、中層の店舗、事務所。甲府の場合ですとそんな高層の建物はありませんので、中層の店舗事務所併用

地というようなことが最有効使用とされると思います。あとは住宅地とか。住宅にもいろいろ種類がありまして、戸建て住宅地があったり共同住宅地とかあったり、さらに、もっと細分化して行くんです。

山梨県さんがお貸しになっているものは、多分、その土地の基礎になるものとしての最有効使用としては、林地か宅地見込地のどちらかに入るんじゃないかなと思います。今、土地の評価の基本的なやり方と土地の賃料の地代を決めるのにあたって、基礎となる土地の価格の捉え方についてご説明させていただきました。

(座長)

どうもありがとうございました。委員の皆様から貸付期間に関するご質問、そして貸付料の算定方法についてのご説明、そして契約後の更新方法についてもご質問があり、それぞれ、事務局や専門家の方からご説明がありました。事務局で説明し足りないということはございますか。

(委員)

ちょっといいですか。

契約の更新の話ですが、6ページに、契約の更新というのがありまして、借受人が貸付の継続を希望する場合は、契約期間満了30日前までに継続貸付申請書を県に提出することとなっているとあるんですが、また民法の話になるんですけど、先程もちょっと言いましたように、民法では、一応更新することができるという規定になっていて、当事者の合意で更新することもできるし、別に更新しなくてもいい、ということになっているわけです。

ただ、借地借家法とか、借地法の話をしみますと、基本的には、期間が満了した場合は、更新になるのが現実的には原則です。法律上は、正当な事由がある場合に限り、更新の拒絶ができるとなっています。その正当な事由というのは、いろんな要素で判断するんですが、今回で言うと、県が土地を所有しているわけですから、県がその土地を必要とする必要性の高さ、度合いとかです。あと当然、借り主のほうにも必要性の度合いを様々な事情を考慮して、正当な事由があるかどうかという判断をするということなんですが、実際の裁判例を見ていくと、この正当な事由が認められるというのは、かなりハードルが高い、ということです。基本的には更新が続いていくというように考えていくのではないのでしょうか。

(座長)

ありがとうございました。今日は、法律の専門家ということで、もう一名、委員もいらっしゃっておりますが、何かございますか。

(委員)

特に補足はありません。

(座長)

資料3に則って、だいぶ踏み込んだご説明がありましたが、事務局のほうでは何か、これにつきまして説明し忘れた点はございませんか。

(土地管理担当課長補佐)

特に、ございません。

(座長)

わかりました。それでは、ご質問等が出尽くしましたので、本日の協議事項、資料1につきまして、事務局から説明をいただきたいと思います。

(土地管理担当課長補佐)

(資料1に基づき協議事項について説明)

(座長)

ただ今、事務局より対象箇所の見直しについてご説明がございましたが、これにつきまして、ご意見、ご質問は、ございますでしょうか。

(委員)

質問ですが、送電線用地に使う、新たに使うとかいうことで貸し付けるというのは、結構、年間を通してあるものなんですか。

(座長)

事務局お願いします。

(県有林課長)

新たに貸し付けるというケースはそんなにはないです。過去に貸した部分が継続貸付になっていまして、ちょうど切れ目に来ているというのが結構あります。今後、想定されるのはリニアの関係とかです。まだはっきりしたことはわからないんですけども、新たな貸付があるとすれば、そういう関係で出てくる可能性があるというふうには考えています。ただ、今回提案させていただいたものにつきましては、新規については当然お諮りしたいと考えておりまして、継続で貸してあるものについては、先程言いました理由に基づき、報告というような形に変えさせていただければというのが今回の提案の趣旨でございます。

(座長)

ありがとうございます。改めましてご意見ご質問はありませんでしょうか。

(委員)

先般、JRさんから、大月市役所に対し、笹子の変電所から峠づたいにリニアの送電線を敷きたいという説明がございました。大月市には、富嶽十二景ですか、眺望のいいところがございます、そこで皆さん写真を撮って、コンテストなんかをやっております、そんな意味で、大月市議会のほうでは、そういうことを考慮して欲しいというお願いはしましたが、県のほうの対応はいかがでしょうか。

(座長)

事務局いかがですか。

(県有林課長)

まさに、今おっしゃったようなことを、この協議会に諮らせていただきまして、いろいろな意見をお聴きしたいというのがそもそもの趣旨でございます。景観の話もあるでしょうし、希少な植物があるとか、水であるとか、貸付にあたっての法的な規制であるとか、もろもろのものがあると思いますので。まだ、県のほうには正式に県有林の貸付の話まで来ていませんので、何とも言えないんですが、話が来た時点でこの利用協議会のほうに諮らせていただきまして、そういう意見を踏まえた中で対応していきたいと考えております。

(委員)

ありがとうございます。

(座長)

他にございますか。

それでは協議事項、意見を聴取する対象箇所の見直しについて、皆さんご賛同ということでもよろしいでしょうか。

(委員一同)

異議なし。

(座長)

ありがとうございます。異議なしということで、事務局の提案どおりということに今後いたします。

以上を持ちまして、協議事項については終了ということでもよろしいですか。

(事務局)

はい。

(座長)

本日は、会議録取りまとめにつきまして、事務局をお願いしておりますが、その議事録の内容等につきましては、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。

(委員一同)

はい。

(座長)

ありがとうございます。それではこれを持ちまして、座長の役目を終わりにさせていただきます。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。これを持ちまして、本日の森林総合利用協議会を終了させていただきます。