

第 2 回
ふるさと山林売買監視システムに関する検討委員会
会議概要

議題 1 山林と水源に関する県民の意識調査結果
事務局（森づくり課主任）より、資料 1 に基づき説明

【主な質疑・意見】

- アンケート結果については、県民の方でも山林や水源に関心の高い方のご意見として考えたほうがよい。
- アンケートの中で、山林を所有していない人のうち、山林を購入しようと思ったことのある割合が 11% と想像以上に高い数値となっている。
- 山を購入する時に重要視する条件の回答結果をみると、山林を所有していない人が購入したいと思う理由は、個人的に購入するのではなく、トラストのような形態で購入しグループ活動することや、広葉樹林を保全するようなことを考えているのではないか。
- アンケート結果は、条例を制定する際の立法事実として重要な数値である。仮に、条例制定後に訴訟を提起された場合には、このようなアンケート数値は重要な対抗手段になる。
- こういったアンケートで回答率約 5 割は高いと思うが、約半数の方は回答していない。回答していない人で山林を所有している人は関心も低く、山林を適正に管理しない、あるいは売買されてしまう可能性もある。こういった無関心層に対し、条例の取組みや制度周知をどのように行うかを考慮しておく必要がある。

事務局（森づくり課主任）より、**資料2**「第1回検討委員会での主な意見」に基づき説明

事務局（森づくり課主任）より、**資料3**「山林買収の現状と課題（資料の追加と修正）」に基づき説明

【主な質疑・意見】

- 外国資本等による山林買収への対応として北海道や埼玉県などで条例が制定されているが、これは問題が発生しているわけではなく、予防法務的な状態である。土地の売買自体を規制することは困難であることから、土地取引の事前届出制を導入しているということである。
- 森林所有者の把握のみならず、実際に管理している者の情報についても収集・把握した方がよい。
- 条例の目的が山林売買の監視のみであるならば、土地所有者を把握すればよい。ただし、山林の適正管理を目的に管理者へ作為を求める場合は、管理者情報も必要になる。
- 所有規模別の森林面積・所有者数や、個人、企業などの所有形態別の面積は整理されているが、（仮称）ふるさと山林売報管理センター[県]の設置を検討するにあたり、さらに高齢者が多いなどの具体的な所有者像をイメージして議論を進めたい。定量的なデータ整理が困難であれば、エピソードなど定性的なもので構わないので示してほしい。
- 河川等の表面水については法規制により使用に制限がかけられているが、地下水は所有者の権利である。
- 実際によく出てくる問題として、産業廃棄物の処理施設整備に伴い地下水を取水し枯渇する事例があり、自治体によっては条例で規制を行っている。今回も、地下水の過剰取水による影響が懸念されるのであれば、同様の手立てができないかということである。

- 林業が盛んな岐阜県、京都府に隣接しているエリアが多い大野市、おおい町などの林業本場地域は、県外在住の不在村者率が高い傾向がうかがえる。

議題2 ふるさと山林売買等監視システムの構築（案）

事務局（森づくり課主任）より、資料4に基づき説明

【主な質疑・意見】

- 山林売買の問題は、外資が山を買うという事象から社会的話題になってきたわけだが、それによって明らかになってきた問題の根本は、行政が山林売買の実態を把握しきれないことであり、また所有者が山への関心や所有意欲を失っていることに対してどのように手当するかということである。
- 買主が外国人か日本人なのかといった問題は、国の安全保障レベルでは重要であるが、地域のレベルとしては、「外国人だからダメ」ではなく、誰であっても守るべきルール、誰であっても把握できるシステムを組み立てることが重要である。
- 山林を買収している外国資本が問題を起こしているわけではない。この段階で、外国資本だからといった対応をとると、行政が人権侵害を起こす可能性が高い。
- 外国資本による山林買収が一つの問題ではあるが、今回検討していることは、山林売買を監視していくことにより不適正な土地利用を抑止することをターゲットにしているということである。
- 農地の場合は、各市町に設置されている農業委員会を通さなければ売買できない制度となっている。山林についても、国が法整備し、山林委員会を設置し事前に届出するようにしなければならないと思っている。
- 届出内容についてであるが、遠方の所有者については代理人や連絡先を置くこと、また株式取得により法人所有の山林を実質的に所有する場合の事が考えられており、これは他県の条例にはないもので時代の動きに即している内容であり、貴重な点である。

- 今回の条例では監視区域の設定が非常に重要だと考えている。表面水であれば集水区域、地下水であれば取水施設から1キロメートルなど細かく設定している例もあれば、自治体毎に指定している例もある。どのような区域設定方法が効率的で実効性があるのかという点が非常に大事である。
- 地下水の取水に関する規制内容については検討中とのことである。産業廃棄物処理施設を設置するにあたり地下水をくみ上げることについて、地下水が枯渇するおそれがあったことから、それを規制する市町村条例にかかる最高裁の判例がある。結果は、事業が成り立つことと、地下水が枯渇しないこととのバランスをとって制限を調整せよという内容であった。こういった判例を踏まえれば、明確な規制数値を出さなくても、指導しながら調整していくという方法もあるのではないか。
- 森林組合系統として2年前から林地流動化センターを立ち上げているが、情報がなく機能していなかった。今回のシステムの制度化の中で、(仮称)ふるさと山林情報管理センター[県]と情報共有し、組合経由のあっせんなどが動くよう、機能を見直していきたい。
- あっせんのために森林組合系統が売買価格を算定できるよう、県は立木等の標準的な算定手法や他県事例の提供などについてサポートしていくことが必要である。
- システムにおいて森林組合の果たす役割が非常に大きい。役割を果たすために、県が森林組合をバックアップしていくことも必要である。
- 現時点で林地が動いているのは、小規模かつ個人で売買しているものである。森林組合経由ではなく仲介により直接売買されているものが非常に多い。また、売り側は、売却情報を出して欲しくないという意向が多い。
- 条例で事前届出対象とする土地の面積要件は設けない方向であることから、小規模な売買についても情報を把握しなければならない。そのためにも直接売買が多い小規模案件について、森林組合系統が介入し、県と情報共有できるようシステム構築の中でしっかり取り組んでいく必要がある。

- 小規模な売買についても、なんらかの形で把握する必要がある。
- あっせんについて、個人財産の処分の情報を行政に提供すること、また行政を通じて山を売買することを所有者がどのように思っているのかということについて、所有者の率直な声を聞く必要がある。
- 県を通じ売買するために所有山林を測量したところ、大きく縄伸びしていた場合、これまでの固定資産税はどうなるのか、といった個人の税金の話まで出てくる可能性があることを考えると、行政が売買をあっせんするということがどこまで現実的なのかという疑問が残る。
- 条例の事前届出制の実効性を確保していくために、例えば法務局に対して、不動産登記申請の段階で県条例による事前届出を提出しているか確認いただき、必要に応じ提出を指導するように協力依頼することができないか。
- 条例に「関係する機関と協力する」という規定を設けて、法務局などに協力を求めていくことは非常に重要である。
- 法務局ばかりでなく、登記事務を担っている司法書士協会への協力依頼も大事である。
- 条例の事前届出の制度周知のため、登記申請段階での県への情報提供を依頼することが考えられる。情報提供いただかなくとも、法務局から申請者に対し県条例による事前届出が必要なことを伝えていただければよい。また、不動産売買の重要事項説明に入れることも考えられる。
- 条例の事前届出制は、対象者が知らない可能性が高い。対象となる土地所有者が制度を知らなければ無過失とまではいわないが、悪意ではなく提出されないケースが出てくる。条例の中に、関係機関との調整や協力に関する規定を設けることにより、制度周知のための協力等について、県が働きかけできるようになる。

- 過料については地方自治法第14条3項で定められており、条例違反に対しかけることができる。ただ、過料は刑罰ではない。地方自治法で規定されている最大でも5万円の過料を支払われると、それ以上条例を順守させるために講じる手段がない。事務局から「過料の規定については行き過ぎにならないよう慎重な検討が必要」との発言があったが、過料では足りないと考えている。少なくとも、他の自治体で取り入れている「公表」などが必要である。「公表」は相手方の名誉に訴える事実行為だが、実際に設けている条例もある。
- 条例で過料をかけることは実効性担保のためにいいのだが、路上禁煙などはわかるが、山林売買の事前届出に過料をかけると届出を出さなければならないインセンティブになるかという点、必ずしもそうではない。前科になる罰金とは異なり、過料は払えば手続き上は終わりである。過料を置くことはいいのだが、それだけで担保できないのであれば公表規定を考える必要がある。
- 他都市の条例などにみられるが、届出をするように、あるいは虚偽の部分を訂正するよう勧告したことに対し従わない場合に、公表や過料を課した場合、行政手続条例違反になる。福井県の場合、行政手続条例の中に「行政指導に従わないことをもって不利益な取り扱いをしてはならない」という規定がある。勧告は通常、行政指導であり、行政指導である勧告に従わないことをもって、公表や過料という不利益なことをしてはならない。
- 勧告に従わない者に対するサンクションという規定は慎重に検討されたい。勧告に従わない場合には、不利益処分として「届出せよ」という命令を入れたうえで、公表や過料を課するという次のステップにいく形にした方がよい。
- 森林法の改正に基づく森林所有者となった旨の事後届出に加え、新しく監視システムが導入されると、監視区域内については条例により新たな事前届出が必要となる。森林法の届出は市町であるが、条例の届出先は県であり、届出先が異なる。県民の方へのわかりやすい制度周知が不可欠である。
- 入手した登記変更情報と各届出実績を照合し、無届のチェックも行わなければ機能していかない。

- 自治体の土地売買については、その趣旨から除くものと思われるが、除外規定を設けなければ当然提出義務が生じるので、次回に向けて整理すること。
- 森林所有者情報の収集体制（案）において、登記簿情報が重要な情報源になっているが、登記簿をはじめとする土地に関する既存の制度は、経済のグローバル化や、あるいは所有者が村外・県外に転居することを十分に想定した制度になっていない。
- 例えば、登記簿では転居した場合の新しい住所を届け出る義務はなく、所有者の現住所がわからない。時代の変化に対応できておらず、国が動かない中、自治体条例としてどこまで至急の手当てをしていくか、所有者の不明化を防いで実態把握をしていくかが非常に重要である。
- そういう意味で、（仮称）ふるさと山林情報管理センターを設置し情報の集約化を図るとともに、所有者と顔の見える関係を築いていくことが重要である。
- 地域の山林について目的が不明瞭な買収情報等があった場合に、（仮称）ふるさと山林情報管理センター[県]へ情報提供いただくモニター制度（案）については、現実的には区長に依頼することが想定されるが、より適正な管理ができる仕組みについて検討した方がよい。
- 買取り（公有地化）は土地利用を規制する場合の損失補償ということで、都市緑地法でも規定があるが、財源の問題がある。また、活用できない土地を買うことは行政として問題になる場合があることから、慎重に検討する必要がある。