

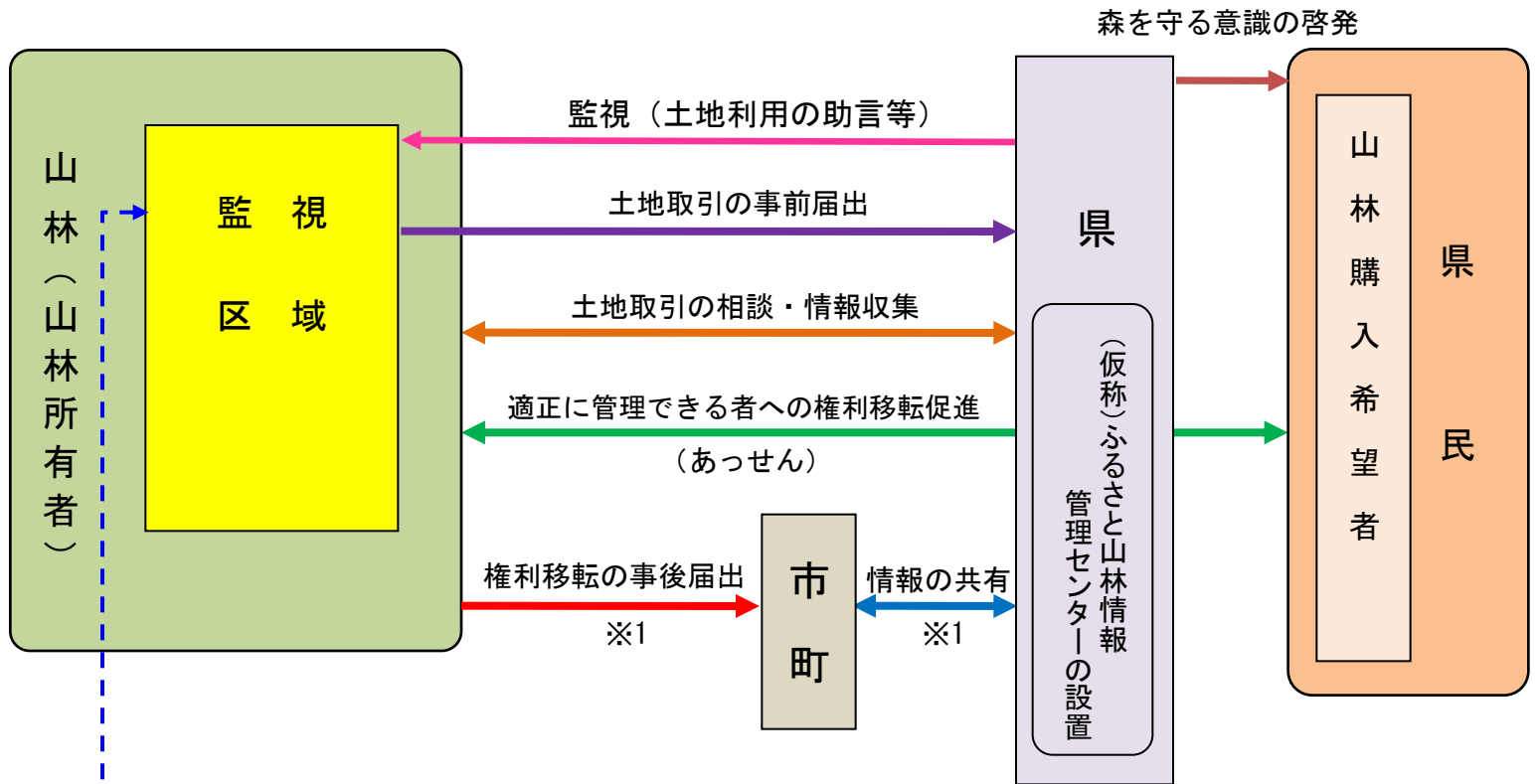
## ふるさと山林売買等監視システムの構築（案）

## 資料 4 目次

ふるさと山林売買監視システムのイメージ	……	1
I 森林の公益性の度合いに応じた監視区域の設定と土地取引に関する事前届出制	……	2
II 水資源を守るための地下水の取水規制	……	6
III 適切に森林管理できない者による森林所有を防ぐための対策	……	8
IV 県民総ぐるみで森林を守るための意識啓発・気運の醸成	……	12
(仮称) ふくいの山林と水源保全条例 骨子 (案)	……	14
V 森林所有者情報等の収集体制の整備	……	17

# 水資源保全のための山林売買等監視システムのイメージ

## 山林売買の監視体制



※2  
地下水等の取水規制の検討

※1 … 森林法に基づく権利移転の事後届出と森林所有者情報の共有であり、今回制定する条例には含まない。

※2 … 地下水の取水規制については、仮に監視区域を対象に取水規制する場合を想定して図化している。

# Ⅰ 森林の公益性の度合いに応じた監視区域の設定と土地取引に関する事前届出制

## 1 現状と課題

水源地域の山林が大規模に買収され、無秩序な立木の伐採やリゾートなどの乱開発、産業廃棄物の不法投棄、あるいは地下水の過剰取水が行われるなど、不適切な目的で利用された場合、県民に安定した良質な水資源を供給することができなくなる恐れがある。

しかしながら、現行の国土利用計画法や森林法では、森林所有者の情報は権利移転後に把握できるだけで、行政は事前に山林売買を把握することができない。

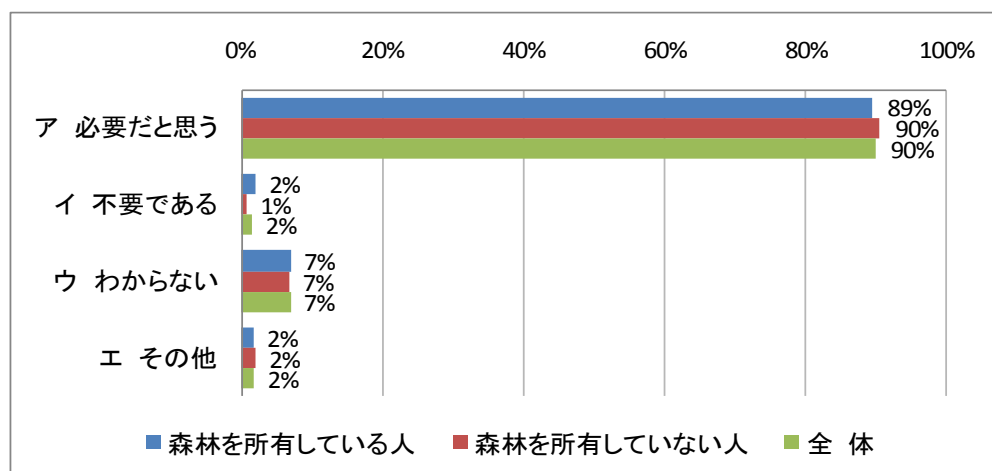
## 2 対応方策

水資源の涵養など森林の公益的機能を持続的に発揮させるためには、常にその森林所有者とその利用状況を把握するとともに、山林の適切な所有と管理が確保されなければならない。

そのためには、特に重要な水源区域の山林について、条例による土地に関する権利移転等の事前届出制の導入により、売買取引等による所有者の異動等を監視し、売買取引等を行う者に対して指導・助言を行うことにより、適正な土地利用の確保を図る必要がある。

なお、県民の意識調査結果（下記参照）においても、水源など重要な山林売買について、行政が事前把握することを望む声が多い結果となっている。

### 重要な山林を守るために土地取引の事前届出を条例化する行政の動きについて



山林と水源に関する県民の意識調査：福井県森づくり課 H24.6～7月調査

## (1) 監視区域について

監視区域（条例により土地に関する権利設定の事前届出対象とする区域）は、水資源の保全のために特に適正な土地利用の確保を図る必要があると認められる区域であり、具体的には次のような区域が考えられる。

- ① 地表水（河川水、伏流水、ダム水）から取水している場合の水源区域
  - ・山林における公共の用に供する生活用水の水源に係る取水地点に対する集水区域を基本とする。
- ② 地下水（浅層地下水、深層地下水および湧水）から取水している場合の水源区域
  - ・山林における公共の用に供する生活用水の水源に係る取水地点に対する集水区域を基本とする。
- ③ 水源かん養保安林
  - ・各種用水の確保等を目的に、森林法第 25 条に基づき指定された保安林。

なお、監視区域の設定にあたっては、個々の水源の状況や地域の実情に即して指定する必要があることから、市町長の意見を聴いて指定することが必要である。

また、監視区域の設定により森林施業に支障が生じるのではないか、あるいは土地の評価が下がるのではないかといった誤解や不安を招くことがないように、あらかじめ土地所有者等に対して条例の趣旨や適用について説明し、理解を得るよう努めなければならない。

## (2) 監視区域における土地に関する権利の移転等の届出

望ましくない開発等が行われる場合、土地取得者は明確な土地利用目的を有していることが多いと考えられることから、事前届出の対象は土地に関する権利の移転または設定にかかる契約とし、相続を除くこととする。

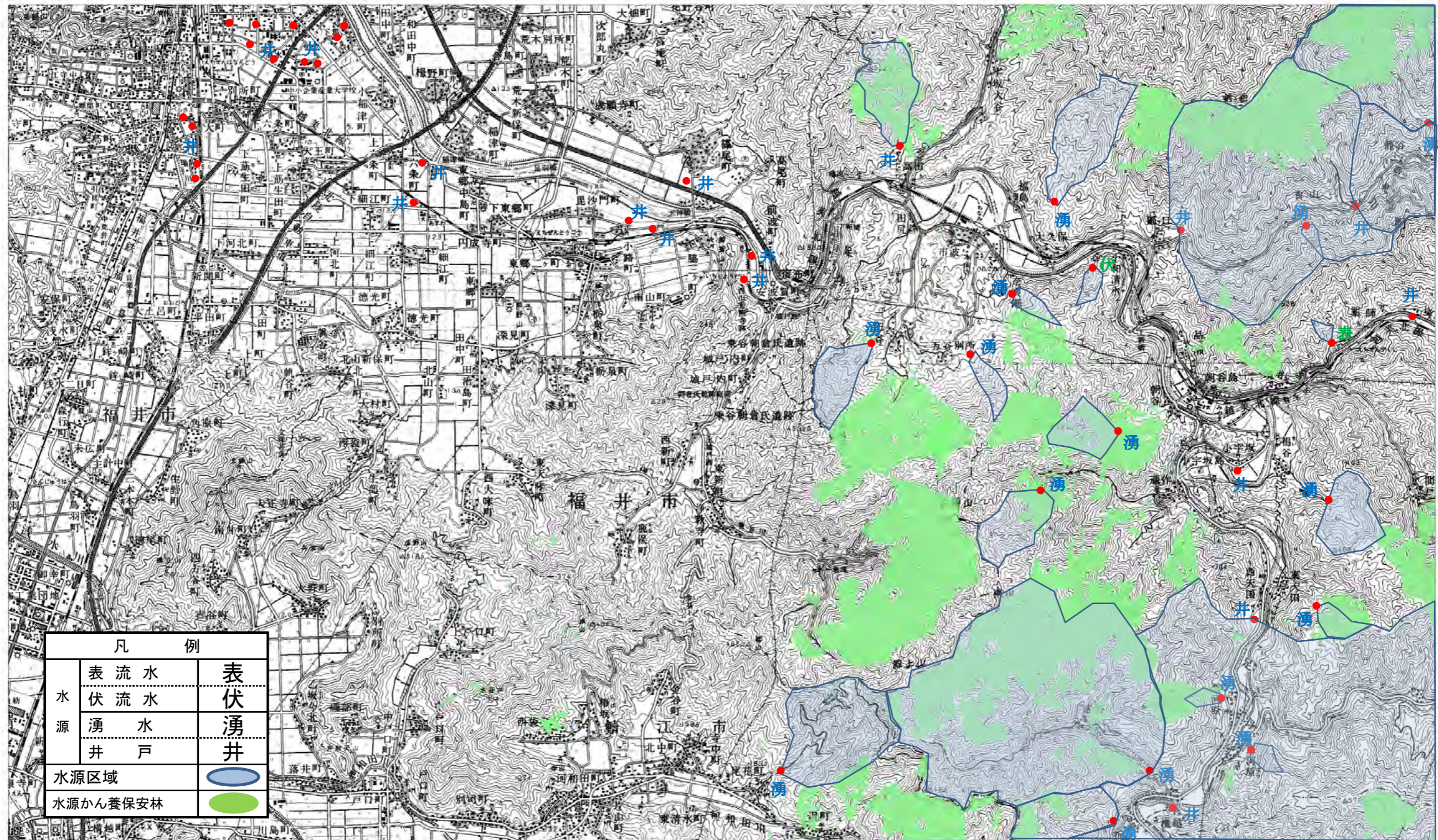
届出事項としては、住所や氏名（名称）など契約当事者に関する事項や、移転予定の権利の種類、契約予定年月日、契約対象となる土地に関する事項、権利移転後の土地利用の目的などとする。

また、買主予定者の住所が県外や海外で県内に居所・拠点を持たない場合においては実際に土地の管理を行う予定者、また買主予定者の住所が海外で国内に居所・拠点を有さない場合には行政が円滑に指導・助言できるよう、代理人など国内で常に連絡できる先を届出事項とすることが考えられる。

また、開発等の不適切な土地利用を目的に、企業買収等により他法人の森林を実質的に支配することも懸念されることから、監視区域内の土地に関する権利を所有している法人の議決権の過半数の株式等を保有した場合においても届出の対象とすべきである。

ただし、株式は株主が自由に譲渡することができ、当該法人も事前に関与できないことから株主名簿の整備により、その割合を把握できる法人が事後届出を行うこととする。

# 取水施設の位置および水源区域（福井市東部の場合）



1:50000

## Ⅱ 地下水等水資源の保全

### 1 現状と課題

水源の種類には、地表水や地下水、湧水などがある。

地表水については、河川法により河川区域内の取水が規制※<sup>1</sup>されているほか、河川法の適用を受けない普通河川については、各市町の法定外公共物管理条例により占用について規制※<sup>2</sup>されている。

一方、地下水や湧水については、民法207条において「土地の所有権は法令の制限内においてその土地の上下に及ぶ」とされており、法令による規制がない限り、その所有権は土地所有者に帰属し、自由に取水することができる。

福井県では、一定規模以上の地下水取水者は福井県公害防止条例に基づく届出が必要となっている。

現在までの届出件数	2,152 箇所
総揚水量	1,868,509 m <sup>3</sup> /日

県公害防止条例により、地盤沈下を防止する観点から、地下水の水位が著しく低下または低下するおそれがある場合に、一定の規模以上の揚水機で取水している者に対し必要な措置をとることを勧告できるが、あくまで勧告であり強制力はない。

※1 河川法23条 河川の流れる水を占用しようとする者は、河川管理者の許可が必要である。

※2 法定外公共物敷地内における、土地の占用や工作物の設置等の際に許可が必要である。



## 2 対応方策

地下水保全に関して県下全域での地下水の取水規制を実施するには以下の課題がある。

### (1) 課題

量的規制については、現時点において地下水賦存量の詳細なデータがないため困難であり、地域の賦存量を把握するためには時間と費用がかかる。

平野部等も対象にした場合、既取水者にも規制が及び代替水源の確保など新たな負担が生じる可能性もあり、県内産業に多大な影響を及ぼす恐れがあるため既取水者に配慮した規制内容を慎重に検討する必要がある。

新たな国内企業の進出の弊害となる可能性がある。

県公害防止条例の届出制度と二重の規制対象となるため、整合性を図る必要がある。

県が管理する地下水観測井では、現在地下水位は上昇または横ばい傾向であり、井戸枯れや地下水の過剰取水の懸念がない中での規制は既取水者等の理解を得にくい。

### (2) 対応方策

平野部を含めた県内全域を対象とした地下水の利用のあり方については、地下水保全のみならず経済活動など多角的な観点から検討する必要があるが、既取水者との調整が必要となることや規制の前提となる量的な実態把握に時間と費用がかかる。

まずは、ふくいの山林と水源を保全するという観点から、重要な水源地域であるダム上流等の集水区域全域を監視区域として、水資源を保全するための行為規制を検討する。

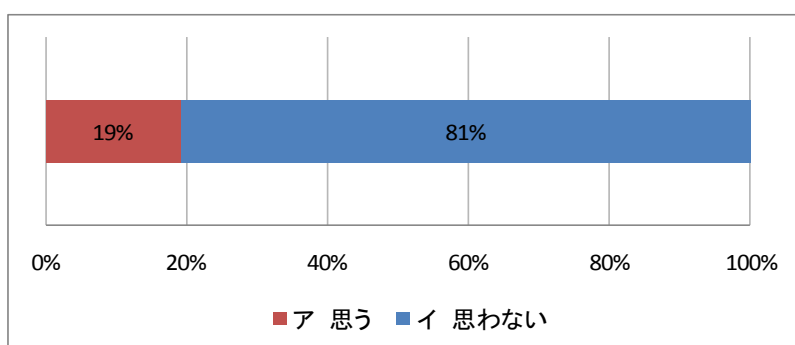
### Ⅲ 適切に森林管理できない者による森林所有を防ぐための対策

#### 1 現状と課題

木材価格が低迷する中、収益的に将来の見通しが立たないこと等を理由に、森林経営意欲が減退し管理を放棄する所有者や、売却を希望する所有者が増加することが懸念される。

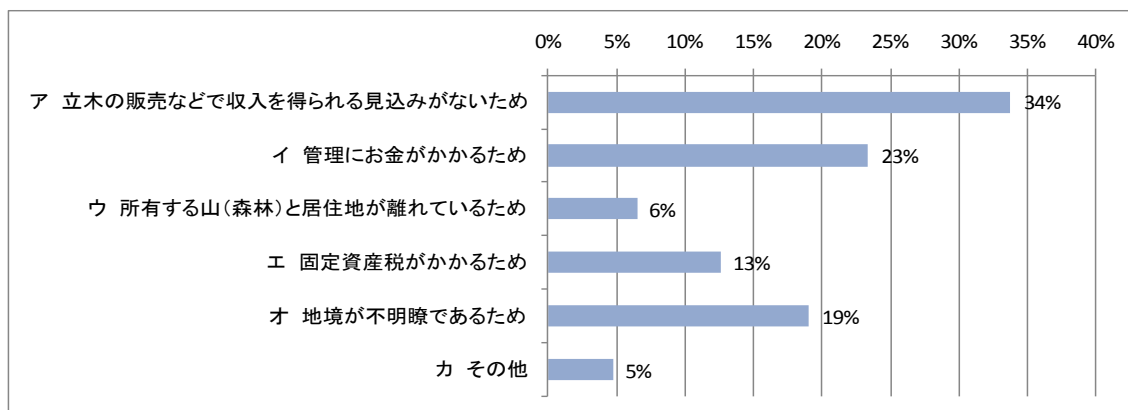
県民の意識調査結果（下記参照）では、約2割の所有者が山林を売却したいという意向を示した。

#### 山林売却の意向（山林所有者を対象に質問）



山林と水源に関する県民の意識調査：福井県森づくり課 H24.6～7月調査

#### 山林を売却したい理由（山林を売却したいと回答した所有者に質問）



山林と水源に関する県民の意識調査：福井県森づくり課 H24.6～7月調査

## 1 対応方策

売却に伴い森林を適正に管理できない者が所有することを防ぐため、意欲ある所有者への権利移転を促進するほか、重要な水源区域の森林については保安林指定を推進するなど、森林の有する水源涵養機能の持続的な発揮を確保していく必要がある。

### (1) 適切に森林管理できる者への権利移転の促進（あっせん）

（仮称）ふるさと山林情報管理センター[県]と森林組合系統、司法書士会など関係機関が強気に連携しながら、森林組合系統の林地供給事業<sup>※1</sup>を中核として、売主と買主の情報集約と仲介を行い、売買契約および売買契約後の管理までサポートできる機能を強化していく。

※1 林地供給事業（森林組合法第9条第2項第7号及び第101条第1項第9号に規定する事業）

#### (1) 目的

林業経営の規模の拡大、林地の集団化等林地保有の合理化の推進

#### (2) 要件

- ・ 地域森林計画の対象であること
- ・ 森林組合が管轄する山林であること
- ・ 土地の買主がその有する山林のすべてについて、取得後1年以内に森林経営計画の認定を受けること

#### (3) 特例

林地を譲渡した者は、その譲渡所得から800万円の特別控除を受けることができる

### （仮称）ふるさと山林情報管理センター[県]の役割

- ・ 売買希望者からの情報収集および林地流動化センターへの情報提供
- ・ 環境貢献等を実施する企業に対する山林購入や山林利用の働きかけ
- ・ 担保権を実行する可能性のある金融機関へのあっせん利用の働きかけ
- ・ あっせんしても売買成立しない山林に対するフォローアップ<sup>※2</sup> など

### 森林組合系統（林地流動化センター）の役割

- ・ 売却希望案件情報の提供（ホームページ等）
- ・ 売却希望地の境界の明示
- ・ 売却価格の設定<sup>※3</sup>
- ・ 買取り希望者名簿の作成
- ・ 司法書士協会等と連携した不動産売買契約や不動産登記
- ・ 売買契約成立後の森林管理 など

※2 重要な区域の水源林については公有林化の検討など

※3 売買希望山林の林況、路網整備などの立地条件を加味し、所有者と協議のうえ売却価格を設定

なお、あつせんにあたっては、買主が適正な管理ができることを条件にすることが必要である。

## (2) 保安林指定の推進

特に重要な水源林（前章における監視区域など）については、水源涵養機能を発揮できる状態に管理していくことが必要であることから、森林法に基づく保安林の指定を推進し、その保全に取り組んでいく。

（参考：保安林における行為制限等について）

### 1 行為制限

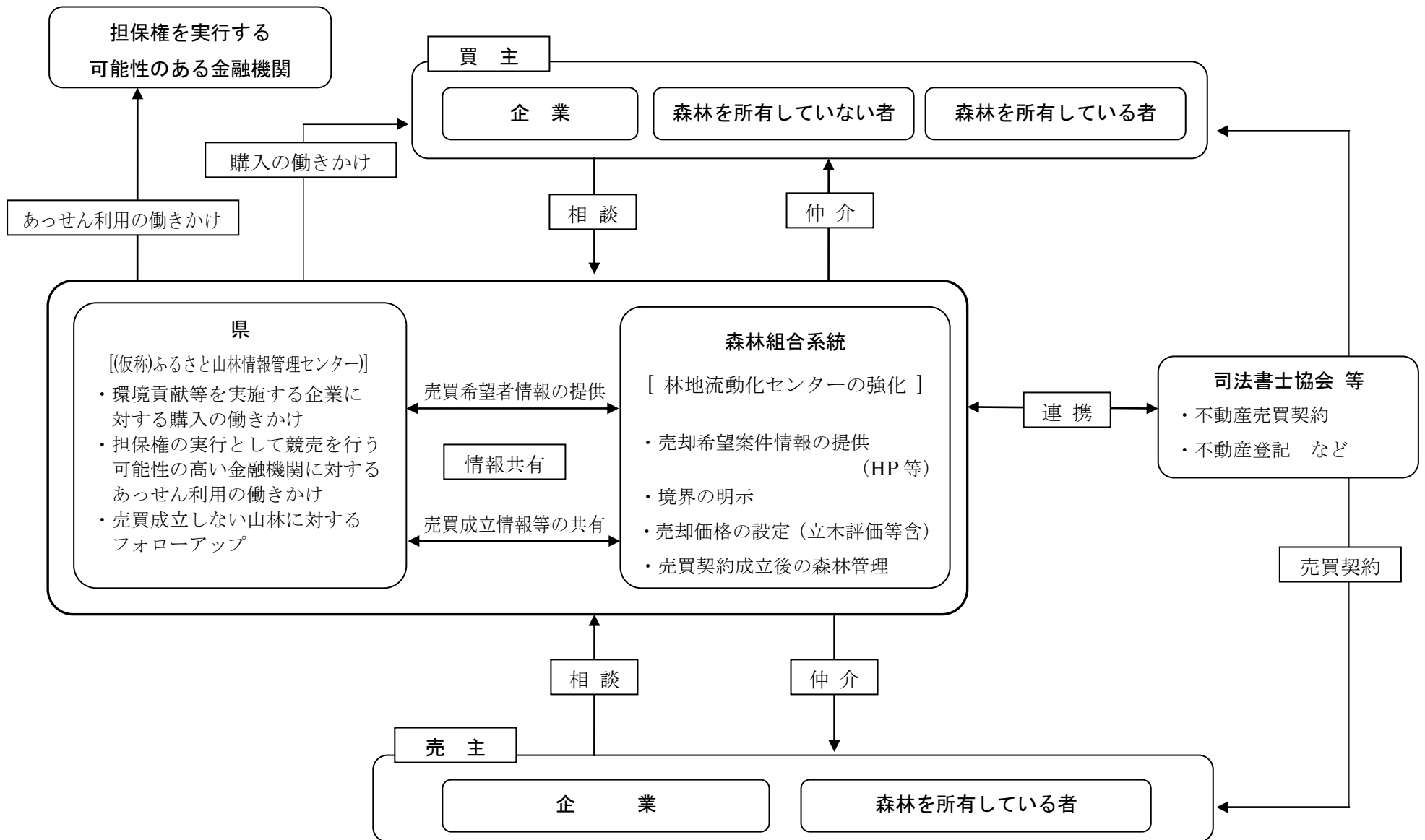
保安林で立木を伐採する場合や、土地の形質変更を行う場合には、あらかじめ都道府県知事の許可が必要となる。

また、立木を伐採した場合は、原則伐採跡地への植栽が義務付けられる。

### 2 保安林機能の強化

手入れ不足等により森林の持つ公益的機能が低下している保安林について、勧告しても森林所有者等が施業を行わない場合、治山事業により森林を整備することができる。

### 権利移転促進（あっせん）にかかるフロー（案）



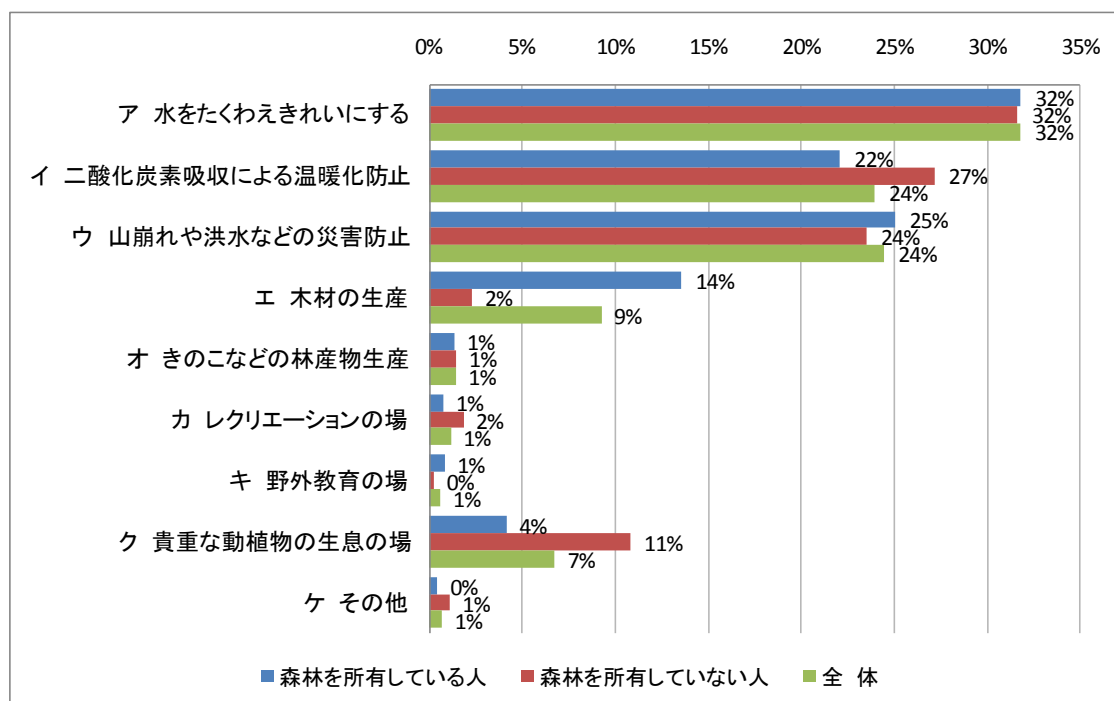
#### IV 県民総ぐるみで森林を守るための意識啓発・気運の醸成

##### 1 現状と課題

森林は、清らかな水と空気を育み、木材等を供給し、災害から県民の生命、財産を守り、多様な生態系を支えるなど重要な役割を担っている。

県民の意識調査結果でも、森林の持つ、水や空気を育む働きや災害から県民の生命、財産を守る働きに、大きな期待が寄せられていることがわかった。

##### 特に期待する山（森林）の働きについて（2つ選択）



山林と水源に関する県民の意識調査：福井県森づくり課 H24.6～7月調査

水資源保全の観点からも、森林は水源地として重要な役割を果たしている「県民共通の財産である」との認識のもと、森林所有者のみならず県民全体で保全していくことが重要である。

## 2 対応方策

条例による重要な水源地の土地取引に関する事前届出制の導入に加え、目的が不明瞭な山林売買に対し、県民総ぐるみで監視を行うことにより、保全体制を強化していく。

このため、森林の不適切な利用を県民総ぐるみで抑止・監視していくという意識・気運づくりに向けた啓発や体制づくりを行う。

### 【具体的施策】

#### ① 山林売買監視モニター制度（仮称）の創設

- ・山間部の集落の区長※を「山林売買監視モニター」として委嘱し、目的が不明瞭な山林買収情報などがあった場合に、ふるさと山林情報管理センター（仮称）へ報告する体制の整備

※ 山と接している集落の区長約 1200 名

#### ② 山林と水源の保全に高い知識と意識を有する人材の育成

- ・植樹会や自然体験会などの様々な機会を通じ、山林と水源の役割や大切さを普及していくための中核的な人材の育成

#### ③ 山林と水の恵みを体感できる体験会や学習会の開催

- ・身近な自然における水の循環を体感できる体験会や学習会 など

#### ④ シンポジウムや集落座談会の開催

- ・シンポジウムの開催や地域に密着したコミュニケーション活動による意識・気運づくり

## ふくいの水資源（山林と水源）の保全に関する条例（仮称）の骨子素案

### I 総則

#### 1 目的

県民の安全で安心な生活の確保に不可欠な、ふるさと福井の豊かな水の恵みを将来に渡り守り引き継いでいく。

#### 2 定義

必要な用語を定義する。

#### 3 基本理念

県民、事業者、行政機関等の適切な役割分担による協働で推進する。

#### 4 関係者の責務

県民、事業者、行政機関等の役割を定義する。

### II 水資源の保全に関する基本的施策

#### 5 基本施策

- ① 森林が有する水源を涵養する機能の維持増進
- ② 水源にかかる土地売買等について、監視、情報収集、指導、助言、あっせんなどの措置の実施
- ③ 県民や事業者等の山林と水源の保全に対する理解の促進

#### 6 森林が有する水源を涵養する機能の維持増進

水源周辺森林について、森林法に基づく保安林制度の活用、造林、保育等の森林施業の適切な実施その他の必要な措置の実施

#### 7 水資源の保全のための適正な土地利用の確保

監視区域に関する措置その他の必要な措置の実施

#### 8 県民等の理解の促進

水資源の保全に対する県民等の理解を促進するための普及啓発



### Ⅲ 水源地における適正な土地利用の確保

#### 9 監視区域の指定

- ・水資源の保全のために適正な土地利用を図る必要のある民有林を指定
- ・監視区域の設定にあたっては、公告・縦覧の手続き等を経て、告示により指定
- ・監視区域の指定にあたっては、事前に関係市町長の意見を聴取

#### 10 監視区域の土地に関する権利の移転等の事前届出

- ・監視区域内の土地所有者は、土地に関する権利の移転又は設定をする契約を締結しようとする場合、契約締結の30日前までに知事に届出\*
- ・知事は、届出内容について関係市町長に通知

##### ※届出事項の想定

- ・売主・買主予定者の住所・氏名・連絡先
- ・契約対象の権利（所有権、地上権、賃借権など）
- ・契約予定年月日
- ・土地に関する事項（地番、地目、面積、土地利用の現況）
- ・買収後の土地利用目的
- ・買主が遠隔地の場合は、実際の管理予定者の氏名・住所・連絡先
- ・買主が国外の場合は、国内の連絡先 など

#### 11 山林を所有する法人の過半の株式等の取得により、当該法人の山林を実質的に所有する者の事後届出

- ・監視区域の土地に関する権利を所有している法人の議決権の過半数の株式または出資を保有することになった者について、当該法人が、30日以内に知事に届出

##### ※届出事項の想定

- ・議決権の過半数の株式・出資を保有することになった者の住所・氏名（名称）・連絡先
- ・監視区域内の法人が土地に関する権利を所有する土地に関する事項（地番、地目、面積、土地利用の現況）
- ・今後の土地利用目的 など

## 12 土地売買等の相談および情報収集

- ・知事は、民有林の土地に関する権利の移転または設定について、土地所有者からの相談に応じる。
- ・知事は、民有林の土地に関する権利の移転または設定について、事前に関係市町長または関係団体等の代表者に情報の提供を求めることができる。

## 13 助言

- ・知事は、監視区域の事前届出を受けた場合には、売主および買主予定者に対し、土地の利用の方法などについて助言する。

## 14 森林所有権の移転等(※1)のあっせん

- ・知事は、適正な山林と水源の管理を確保するために、関係団体と連携しながら、森林所有権の移転のあっせんを行うことができる。

※1 森林（森林とする土地を含む。）についての所有権移転、使用及び収益を目的とする権利の設定もしくは移転、または森林施業の委託をいう。

## 15 報告の徴収

- ・知事は、届出をした土地所有者に対し必要な報告を求めることができる。

## 16 過料

- ・届出をしなかった者、また虚偽の届出をした者は、〇万円以下の過料に処する。

IV章に地下水の取水規制にかかる項目を追加することを検討

## V 雑則

### 17 市町の条例との関係

- ・市町が定める条例の規定の内容が、この条例と同一の目的である場合、この条例の規定の適用については、当該市町長と協議して定める。

### 18 規則への委任

- ・この条例のほか、施行に必要な事項を規則で定める。

## Ⅴ 森林所有者情報の収集体制の整備

### 1 現状と課題

森林の適切な管理について、行政機関や関係団体が適時・適切に指導・助言していくためには、森林所有者情報を正確に把握する必要がある。

森林所有者の情報については、国土利用計画法に基づく売買届出、地方税法に基づく固定資産課税台帳、不動産登記法に基づく登記簿、森林法に基づく地域森林計画策定のために林況等必要な事項をとりまとめた森林簿により、各行政機関が独自に管理している。

各行政機関が保有する森林所有者情報については、氏名、住所等の個人情報が含まれており、個人情報保護条例により、行政機関内部で情報を取り扱う事務の目的以外に利用できないこととされていることから、広く公表されている不動産登記法に基づく登記簿以外の森林所有者情報については、情報の共有が困難であった。

### 2 対応方策

平成23年4月22日の森林法の一部を改正する法律により追加された森林法第191条の2の規定<sup>※1</sup>に基づき、森林法の施行に必要な場合<sup>※2</sup>は、行政機関内部での利用および他の機関に対する情報提供の依頼ができることとなった。

また、同じく追加された森林法第10条の7の2の規定<sup>※3</sup>により、平成24年4月1日から新たに森林の土地の所有者となった旨の届出を当該土地の存する市町の長に提出することとなったところである。

以上のことを踏まえ、各行政機関が保有する森林所有者情報を一元的に集約し、正確に把握していくための仕組みづくりを行う必要がある。

#### ※1 森林法 191 条の 2 （森林所有者等に関する情報の利用等）

都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行に必要な限度で、その保有する森林所有者等の氏名その他の森林所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都道府県知事及び市町村の長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、森林所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。（以下 略）

※2 森林法の施行のため必要がある場合とは、

- ・伐採及び伐採後の造林の計画の届出をしないで伐採が行われた場合の造林命令
- ・保安林における監督処分

などの諸制度を円滑に実施するために必要な場合をいう。

※3 森林法 10 条の 7 の 2 （森林の土地の所有者となった旨の届出等）

地域森林計画の対象となっている民有林について、新たに当該森林の土地の所有者となった者は、農林水産省令で定める手続に従い、市町村の長にその旨を届け出なければならない。

ただし、国土利用計画法第 23 条【土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出】第 1 項の規定による届出をしたときは、この限りでない。

各行政機関が保有する森林所有者情報を一元的に集約するための、具体的な流れについては、次のとおりである。

## 森林所有者情報の集約・一元化の流れ（別図参照）

### （1）法務局

- 不動産登記簿の登記済通知書情報を市町税務担当へ提供<sup>※1</sup>

**市町税務担当へ通知**

### （2）市町

#### （税務担当）

- 法務局から入手した登記済通知書情報を市町林務および土地担当へ提供

**林務担当へ提供(内部利用)**

- 税務担当が独自調査し知り得た森林所有者情報のうち、森林法第 10 条の 7 の 2 に規定する森林の土地所有者となった旨の届出義務がある者に関する登記簿と異なる台帳情報について市町林務担当へ提供<sup>※2</sup>

**林務担当へ提供(内部利用)**

#### （地籍担当）

- 地籍調査で知り得た森林所有者情報を市町林務担当へ提供

**林務担当へ提供(内部利用)**

#### （土地担当）

- 国土利用計画法に基づく土地売買等届出情報を市町林務担当へ提供

**林務担当へ提供(内部利用)**

**(林務担当)**

□森林法に基づく森林の土地所有者となった旨の事後届出

**(仮称) ふるさと山林情報管理センター[県]へ提供**

□税務担当から入手した登記済通知書情報、地籍担当から入手した森林所有者情報、土地担当から入手した国土利用計画法に基づく土地売買等届出情報を、  
(県) ふるさと山林情報管理センター (仮称) へ提供

**(仮称) ふるさと山林情報管理センター[県]へ提供**

※ 市町林務担当は、税務担当、地籍担当、土地担当から入手した情報により、森林法に基づく森林の土地所有者となった旨の事後届出違反事案の把握・指導にも活用する。

**(3) (仮称) ふるさと山林情報管理センター[県]**

□市町林務担当から提供を受けた各森林所有者情報を活用し、森林簿により森林所有者情報を正確に把握

□市町へ森林簿情報を提供するとともに、関係法令及び個人情報保護条例の適用の下で、必要に応じ外部へ提供

**※1 地方税法第 382 条**

登記所は、土地又は建物の表示に関する登記をしたときは、十日以内に、その旨を当該土地又は家屋の所在地の市町村長に通知しなければならない。

2 前項の規定は、所有権、質権若しくは百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記又はこれらの登記の抹消、これらの権利の登記名義人の氏名若しくは名称若しくは住所についての変更の登記若しくは更正の登記若しくは百年より長い存続期間を百年より短い存続期間に変更する地上権の変更の登記をした場合に準用する。(以下 略)

※2 森林法 191 条の 2 (森林所有者等に関する情報の利用等) による市町の税務部局が保有する情報の取り扱いについては、その具体について別途通知するとされていたが、平成 24 年 3 月 26 日付けで下記のとおり示されたところである。

「地方税法第 341 条第 1 項第 9 号に規定する固定資産課税台帳に記載されている森林法第 10 条の 7 の 2 に規定する森林の土地所有者に関する情報のうち、地方団体の税務部局が調査した結果知り得た情報については、同条の規定に基づき、同条が施行される平成 24 年 4 月 1 日以降、新たに森林の土地の所有者となった旨の届出の義務がある者に関する登記簿と異なる情報に限り、市町村林務部局は地方団体の税務部局から当該登記簿と異なる台帳記載情報の提供を受けることが可能である。」

# 森林所有者情報の収集体制(案)

