

第 1 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 ふるさと山林売買監視システムに関する検討委員会の検討スケジュール  
事務局（森づくり課主任）より、資料3に基づき説明

議題2 山林買収の現状と課題  
事務局（森づくり課長）より、資料4に基づき説明  
事務局（森づくり課主任）より、資料5に基づき説明

【主な質疑・意見】

- 資料の国土利用計画法に基づく県内の土地取引実績によれば、県内の山林を県内在住者が購入するケースが多く見受けられるが、今後は県外者が購入するケースが増加することも考えられる。  
現状分析として、不在村森林所有者に占める県外在住者の割合などのデータを整理する必要がある。
- 林業本場地域ほど不在村森林所有者率が高い傾向がうかがえる。林業本場地域は、市場性のある立木が生えているエリアであり、県内のみならず県外の投資家や林業関係者から資産保有目的で購入される可能性が高いエリアという見方もできる。
- 国土利用計画法に基づく土地取引に関する届出実績は、面積要件により全ての取引案件が届出されるものではないこと、加えてあくまで届出制度であり規制がないことから、必ず届出なされているわけではなく、数値は過小なものになっていることが予想される。
- 国土利用計画法に基づく土地取引に関する届出は、山林の場合、原則1ヘクタール以上の取引が対象となる。福井県において小規模林家が多いのであれば、国土計画法の届出の対象とならないものが多いことになるので、所有規模1ヘクタール未満の森林所有者数、森林所有面積等のデータを整理しておく必要がある。

- 地下水の取水規制についても重要な議論となってくる。福井県では公害防止条例が定められており、一定規模以上の施設で取水する場合は事前届出となっているが、地盤沈下が発生しない限り取水規模を縮小させるような指導は困難であり、仮に山林を買収し地下水を取水した場合、この規定を基に取水を抑制することは実質上できない。
- 地域で守っている水源地やかん養源を開発等から保全するために、何らか規制することについて将来的に考えて欲しいという意味合いも込めて、ふくいのおいしい水というエリアを指定している。今回検討する条例は、こうしたものとリンクする重要な条例になると考えている。
- 具体的に監視区域を指定するのは条例制定後だと思うが、当然のことながら監視区域とすべき区域を事前に想定する必要があることから、水源エリアを把握しておく必要がある。
- 山林に産業廃棄物が不法投棄され、万が一有害な物質が含まれていた場合、かん養源である森林から、我々が生活用水として利用する地下水が汚染される懸念もある。したがって、水道水源となっている森林がどのエリアなのか把握しておくことが重要である。
- 水道は汚染源に強いシステムになっていると思うが、地下水の場合は法律の規制を受けず直接利用されている方も多いことから、特に地下水の多い地域については、かん養源エリアを把握しておく必要がある。
- 監視区域の設定にあたっては、何が本当に大切なものなのか地域により特異性があることから、市町の意向を反映させる必要がある。
- 指定区域内の土地取引に関する事前届出を義務化し、義務違反に対し勧告・公表する規定を設けている例があるが、違反が確定する時点では既に土地取引が終わっている状況であり、その時点で勧告・公表することに意味があるか疑問を感じる。
- 地下水などの水源域が水源かん養保安林に指定されているかということ、必ずしもそうではないのが現状である。

### 議題3 ふるさと山林売買監視システムの構築（案）

事務局（森づくり課主任）より、資料6に基づき説明

- 森林組合は、県外所有者の森林管理の委託を受けているだけでなく、売買を依頼されることもあり、売買をあっせんすることも可能である。最近、山林の競売物件の相談を受けることも多く、近隣の方に購入を依頼するがなかなか対応してもらえない。こうした競売物件についても、今回のシステムの中でどう監視していくのか検討する必要がある。
- 競売物件には、相続放棄されて誰も所有者がいないケースや、法人の自己破産物件を安く取得しているケースもある。例外的に国税など差し押さえ不動産の公売も出てくる場合がある。
- 国土利用計画法における事前届出では二つの項目を審査しており、売買価格だけでなく利用目的として、資産保有なのか、宅地開発なのか、伐採して施設を建てるのかまでは審査をしていたが、資産保有の中までは検討できていなかったと思うので、そのあたりが今回の監視システムは非常によい。
- 森林所有者情報には様々な情報源（課税台帳や登記事項証明書、森林簿、国土利用計画法の土地取引に関する届出、森林法に基づく権利移転届出）があることから、今後、どのように整理・集約するかが大きな課題である。
- 今回検討する監視区域は、地価高騰の抑制を目的とした国土利用計画法の監視区域をイメージするもので、これを資源や環境、安全保障のためにまで広義に適用するものであると考えている。
- 国は国境、離島、防衛施設周辺など安全保障上重要なところを監視区域に指定する、また地域では水源地など自分たちが大事だと思うエリアを自ら指定し守っていく。今後は、こうした国、地方の役割分担が必要であるが、国の取組が進まない中で、今回の福井県の取組は他県の模範にもなるし、先駆的な事例として国の後押しにもなるだろう。

- 今回、土地取引だけでなく、企業買収等により他法人の森林を実質的に所有する場合の規制について検討することは、国土利用計画法では見えてこない権利移転をカバーできることも大きな意義がある。
- 条例化された北海道での検討経過の議論をみると、所有地が条例による監視区域の指定を受けた場合、森林施業に支障がでるのではないかと、あるいは土地の評価が下がるのではないかと森林所有者の声があった。区域の指定にあたっては、地域指定することのメリットや土地所有者の方へのフォローをセットで考える必要がある。
- 監視区域と保安林指定区域の関係について整理する必要がある。監視区域は土地取引や取水の規制、保安林は開発や伐採の規制と視点が異なるが、区域が重複することはあり得る。
- 保安林は森林の観点であり、土地取引の監視は別枠でエリア指定を考えたほうがよいのではないかと。
- 監視区域を設定し、土地売買自体を許可制にすることは難しいと思う。届出は手続き規制であり義務をかけているだけで、実質的な規制をかけているわけではない。むしろ、監視という言葉が当てはまる。  
資料5の3ページにある「山林買収により危惧される事項」の多くの事項が、事前届出により、例えば産業廃棄物を不法投棄させないように監視していくなどといった具体的施策につなげていくことができる。
- 一方で取水規制は実体規制になる。取水規制については許可制もあり得る。どの程度なら地下水の枯渇を招く恐れがないのか、いわゆる基準が必要である。
- 外資による山林買収自体を契機に、土地に関する課題が浮かびあがってきた。
- 1ha未満の小規模山林所有者が多い中で、行政が土地所有権の移転や利用実態を把握できていない土地が多く存在するのではないかと。現在、こういった行政的な不明が生じており、今後は相続等により山林への関心が希薄な世代へ引き継がれていくことで、所有している自覚がない人が増加するなど、行政的不明から絶対的不明になる恐れがある。

- 一定期間公告しても山林所有者が不明な場合は、公有地化に準じるような措置をとるなどが考えられないか。すべて公有地化にすると行政コストが嵩むという問題もあるが、所有不明な土地について何ができるか議論し、形にすることができればはじめての事例になる。
- 他の事例として、各地で空き家管理条例の検討が進んでいる。この空き家管理条例も、所有不明なものへの対応という視点で森林と同じである。しかし、難しい課題もあり、行政がどこまで対応できるのか、議論の真只中であり、こうしたことも参考に検討する必要がある。
- 県民や所有者の意識啓発活動については、これまでのパンフレット配布などでは浸透していかないと思う。現場主体で行わなければ、決して一般の方には伝わらない。地域において、所有者の方も交えながら伝えていくことが大事であり、シンポジウムなども現場主体の視点で行う必要がある。
- 現場主体は大事なことで、土地所有者、地域あるいは市町、これらを踏まえた制度づくりが大切であり、条例だけでなく様々な政策・施策に繋げていくことが一番肝要である。
- 県民総ぐるみで監視していくためには、人材を育成していくことが重要である。