

県有地特集  
**臨時号**  
2023

 山梨県の広報誌

# ふれあい

FUREAI



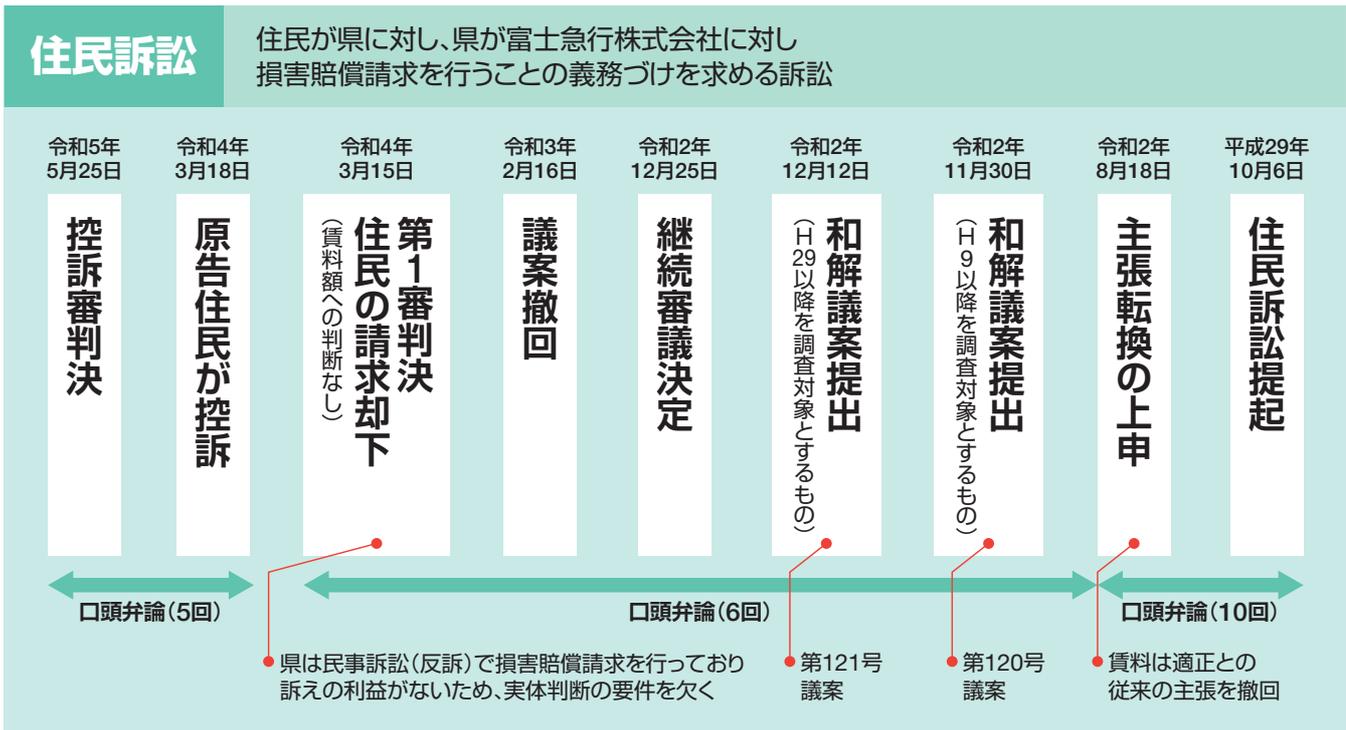
**「未来志向」で地域発展と豊かさ創出をリード**  
県有地訴訟の先にある富士五湖地域の明るい未来を共に創造



山梨県が富士急行株式会社に貸し付けている山中湖畔の県有地を巡り、富士急行が県を訴え、これに対して県が反訴した裁判で、県は「賃料が『適正な対価』になっていないのに必要な議決を得ていないから契約は無効」などと主張してきました。本年8月4日、東京高等裁判所は県の請求を棄却し、賃貸借契約は有効とする判決を言い渡しました。これを受け、長崎幸太郎知事は上告しない方針を明らかにし、判決が確定しました。

「司法の判断として尊重し、受け入れることとした。今回の判決を糧に、県民の利益を最大化させる新たな貸し付けのルール作りや、県有地の価値に見合った賃料への是正に向けて引き続き取り組む」と語る長崎知事に、訴訟が続けてきた思いやこれからの展望について聞きました。

## 長崎知事、県有地訴訟を語る 県民利益の最大化と地域の発展を目指して



県有地訴訟のこれまで

——（ふれあい編集部）まず、これまでの経緯について教えてください。

**長崎知事** はい。この県有地についてはもう十何年も前から、果たして賃料が適正なのかどうか、議会やメディアから疑問の声が上がっており、住民監査請求や住民訴訟も起きました。平成29年、私が知事になる前のことです。

この住民訴訟で、初めのうち県は富士急行さんと同じ「賃料は適正」とする立場をとっていましたが、私にはそれがまったく納得いかなかった。県民の利益を犠牲にして前例踏襲を優先させていると思えました。

——だから、平成31年の知事就任後に方針を転換されたわけですね。

**長崎知事** そうです。昭和初期にこの県有地がまだ造成前の山林原野であった頃の状態を基礎に賃料を算定する方法。これが100年近くたつた今に至るまで続いてきたわけですが、私は、土地の現況

を出発点とした算定であるべきだと考えてきました。つまり今の賃料は著しく低廉で、

県民の皆さんからお預かりしている資産を貸しているのに、その経済的価値に見合った対価を得られていない。これでは県有地の「管理人」としてオーナーたる県民に申し訳が立ちません。

——裁判はどうなっていたのですか。

**長崎知事** 本来、適正な対価なく県の財産を貸し付ける場合は、地方自治法第237条第2項の定めにより議会の議決が必要です。議決がない契約の効力は極めて疑わしい。こう考えて、契約の違法無効を主張しました。

住民訴訟というのは、住民が「財務行為を適正に行え」と求めて知事を訴えるわけですね。私には十分その意思がありましたので、この訴訟を早期に終わらせ将来に向かつて賃料の適正化に専念すべく、令和2年の12月、議会に原告との和解案を提出しました。しかし議会の判断は「司法的判断を仰ぐべし」というもの

だったのです。

——そこは判断の重要な分かれ目でしたか。

**長崎知事** そうですね。それで議会のご判断に従い訴訟を継続していますと、今度は富士急行さんから県に対して「賃借権の確認を求める訴訟」が起こされました。そこで県としては逆に、本来得られるはずだった賃料と現行の賃料の差額を過去にさかのぼって支払ってください、という反訴を起こしました。失われ続けてきた県民の利益を回復しようとしたのです。

——この2つの裁判が、今回の控訴審で決着したわけですね。

**長崎知事** そういうことになります。

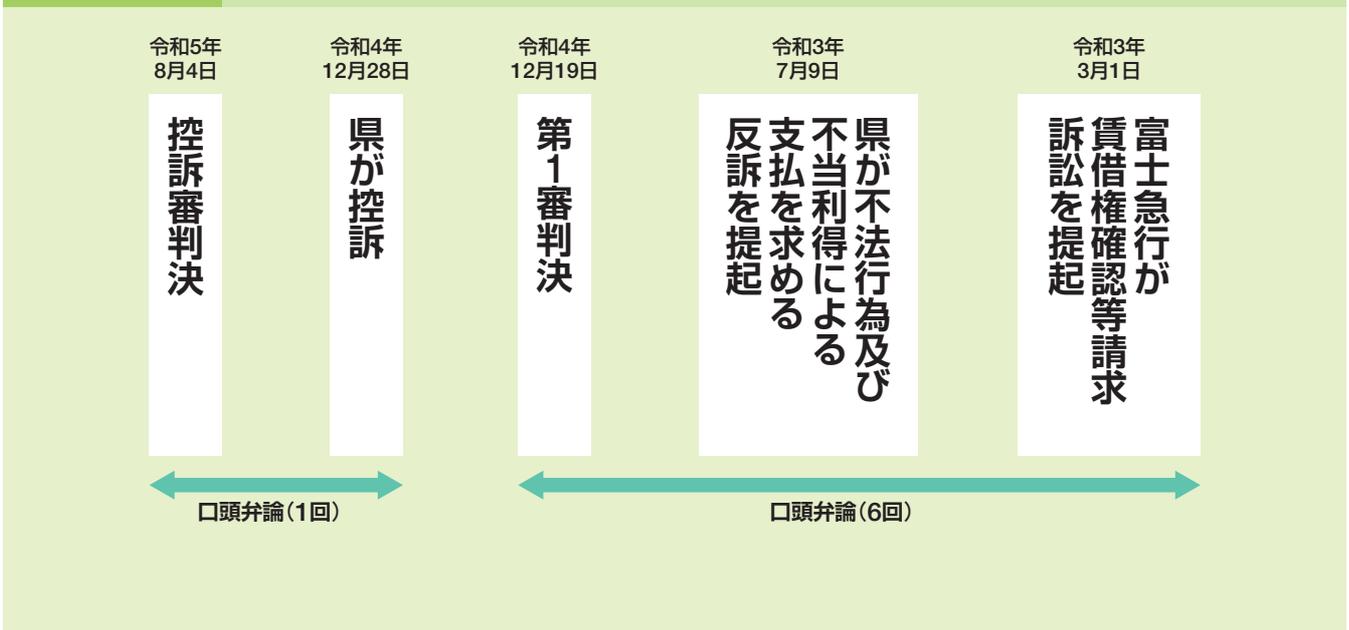
（※県有地訴訟を巡る経緯は下記の年表をご参照ください。）

県民利益最大化へ自治の力を発揮

——さかのぼれば昭和2年から綿々と続く貸し付けですが、長年の慣習にあらがって訴訟にまで及んだ長崎知事に對して「そんなに波風を立て

同社が県に対し、同社が賃借権を有すること並びに同社が県に対し不法行為及び不当利得による債務を負わないことの確認を求める訴訟

民事訴訟



なくても」といった声も耳に  
します(笑)。

**長崎知事** 別に波風を立てたくてやっているわけではない  
ません(笑)。何か特別なことを  
をしたという感覚もないんで  
すね。県民全体の利益を考え  
るべき知事職の立場として、  
県有地から上がる利益を最大  
限に皆さんに還元しなければ  
ならない。この当然の責任を  
自覚し、行動に移したという  
ことに過ぎません。

——個人的な思いで突っ走っ  
た、ということではないので  
すか。

**長崎知事** そのようなことは  
全くありません。そもそも、  
知事は独断で何でもできると  
いうわけではないのです。

先ほど「司法の判断を仰ぐ  
べし」との議会の意思に沿っ  
て住民訴訟を続けた経緯を説  
明しましたが、その後反訴  
を起こした時も議決をいただ  
いているわけで、いわば「山  
梨県の自治」の総意として訴  
訟に向き合ってきました。そ  
の判断は尊重されるべきと思  
います。

一つ言えそうなのは、「賃料

を適正化して県民に還元」と  
いう大方針への理解の広がり  
が、一連の県の行動を支える  
土台になっているんじゃない  
かということですね。

### 「通説」を覆しても 県民の利益を追求

——過去から県が結んできた  
契約を、県自らが「無効」と  
主張するのは無理があった、  
という声も上がっています。

**長崎知事** ご理解いただきた  
いののは、現状を良しとしてき  
た県政と、県民利益に照らし  
て現状を変えようとする県政  
とは、同じ「山梨県政」とい  
えども異なるという点です。  
「行政の継続性」を県民利益の  
上に置くことを「通説」とす  
る向きもあるようですが、私  
はそうした考えをとりません。

その上で、今回の判決では「地  
方自治法(第237条第2項)  
違反の契約は取引の相手方と  
の関係においても効力が否定  
される」と判示されました。つ  
まり「賃し付けは「適正な対価」  
によらなければならぬこと  
を相手方も当然認識すべきで、  
これに反した契約は無効とな

る」とされたのです。

残念ながら我々のケースに  
は当てはめていただけなかつ  
たわけですが、私たちの主張  
がロジックとして認められた  
ことは、今後の契約において  
重要な指針になっていくと思  
います。

——多額な訴訟費用を投じた  
ことを問題視する声もありま  
す。

**長崎知事** 訴訟費用は、訴訟  
で実現しようとする金額の大  
小によって機械的に決まりま  
す。つまり訴訟費用が大きいと  
いうことは、裏を返せばそれだ  
け県民の失われた利益が大き  
いということでもあります。

結果として請求棄却となり  
ましたが「単純に損をした」  
という見方は早計なんじやな  
いかと思っています。

### 県有地訴訟で得た 大きなメリット

——それはつまり、メリットも  
あったということでしょうか。  
**長崎知事** はい、大いにあり  
ました。

判決では、昭和2年の山林  
原野状態の価格を出発点とし

## 法律のプロは判決をこう見る

### 適切な賃料設定について粘り強い協議が求められる

行政法とりわけ地方自治法を研究している立場から、この度の県有地訴訟判決について思うところを述べたいと思います。

第一審の甲府地裁判決でも控訴審の東京高裁判決でも、県の請求は認められませんでした。ただ、これは、県と賃借人との間で締結された平成29年の賃貸借契約について、それまでの数々の経緯を踏まえれば有効である、という結論を出したにすぎません。

本件契約が締結されているということは、様々な事情の下で県と賃借人の両者が内容に最終的には合意をして契約をしたことを意味します。自らが合意して締結した契約を無効であると主張し、それが法的に認められるのは、極めてまれなケースです。民間同士の契約なら、だまされて契約させられたとか、強迫の下でやむなく契約したとか、特殊な場合に限られるでしょう。

これと比べると本件では、高裁判決で、自治体の締結する契約に関して「適正な対価」によらない賃付けが無効となり得るとの法解釈をしました。これは、少し踏み込んだ判断だと思えます。

その解釈の下で、裁判所は、県と賃借人から出された多くの証拠に

基づいて事実を認定し、賃料の算定が「不合理ではない」ので「適正な対価」ではないとはいえず、よって契約は無効ではないとしたものです。判決は、本件契約書の賃料が、本件土地の賃料として本来的に望ましい金額、あるいはそうあるべき金額であると言っているものではないことに注意が必要です。

本件訴訟に関しては、提訴の際、執行部のみならず県議会でも活発な議論がなされたと側聞します。裁判の結果に一喜一憂するのではなく、今後の県有林管理を県民全体で議論をして県民が納得する取扱いをしてほしいですし、県側は賃借人との間で、将来に向かってより適切な賃料設定について粘り強く協議を続けていくことが求められると思います。

九州大学 法学研究院(行政法)

### 田中 孝男 教授

日本の自治体における公共的な事項に関する法の制定、運用、評価、権利救済等を中心とした研究を行っている。



法律のプロは判決をこう見る

争訟をきっかけに  
慣例的な業務の見直しを

関東学院大学 法学部 (地方自治法・地域政策論)

出石 稔 教授



地方自治を専門とする立場から、今般の県有地問題の控訴審判決を受けて、2つの観点からコメントします。

一つ目は、「費用対効果」の観点です。地方自治法第2条第14項において、①住民の福祉の増進と②最小の経費で最大の効果を挙げることの双方が、明文中で自治体に求められています。このため、住民に還元すべき利益のために自治体が力を尽くすことは、法律にも定められた基本的な責務であると言えます。

二つ目は、やや難しい概念ですが「争訟法務」の観点です。自治体が政策を立案し、その政策を実行していく中で裁判上の争いが起こることもあります。その裁判等の動向を踏まえ、実行した政策が適正であったのかを評価し、必要に応じて改善するのが「争訟法務」です。自治体は争訟の結果(勝ち負け)のみに一喜一憂するのではなく、争訟の提起をきっかけとして、慣例的に行われてきた政策の内容や業務のやり方などを見直すとともに、継続的に改善していくことが肝要です。

山梨県の今回の訴訟につきましても、そもそも慣例的に行われてきた業務を県が主体的に見直して「住民の福祉の増進(地方自治法第2条第14項)」につなげようという動機に基づくものと思われませんが、この初心を忘れることなく継続的に業務を顧みていくことが大切ではないでしょうか。

行財政の不断の見直しは  
自治体の適切な対応

獨協大学 法学部 (行政学・地方自治論)

大谷 基道 教授



自治体が企業を誘致する際に土地の取得・賃借にかかる費用を助成したり、不動産取得税や固定資産税を減免したりする例があります。このように、企業誘致などによって生み出される雇用の拡大や税収アップといった地域の経済的利益が、企業への助成にかかる費用や減免による税収減という経済的損失を上回る場合には、自治体が総合的見地から特定の事業者に対して優遇措置を講じることは広く行われています。しかし、その優遇措置が著しく適正を欠くと判断される場合には、見直しを行うべきであるのは当然です。

本件のような公有地の貸付けについても同様です。東京高裁の判決では、その賃料が適正ではないとは言えないとして、現行契約の有効性が認められました。しかし、常に適正かどうかを見直す姿勢を県が持ち続ける意思を示したことは評価できるのではないかと思います。

バブル崩壊以降の約30年にわたり、各自治体は厳しい財政事情を背景に徹底した行財政改革を繰り返し、「乾いた雑巾を絞るようだ」と評されるほどの歳出削減はもとより、歳入確保にもあらゆる努力をしてきました。このような状況を踏まえれば、聖域を設けずに不断の見直しを行うこと自体は、適切な対応と言えるのではないのでしょうか。

で算定されてきた今の賃料が「相当と言えない場合もある」と説いた上で、「別荘地としての開発による価値増加分は賃借人に」「造成による不動産自体の価値増加分は最終的に土地所有者に」属すると判示されました。

これにより、県有地の所有者である県民は「現況Ⅱ宅地」を基礎として賃料改定を行うための基盤を手に入れることができた、と考えています。

——上告して徹底的に争う道もあつたように思いますが、

なぜ断念したのですか。

**長崎知事** それは一言でいうと「未来志向」だということです。今年には富士山世界文化遺産登録から10年の節目に当たります。富士五湖地域を「自然首都圏」に発展させる取り組みも始まり、7月には地元6町村長などの共同宣言にも至りました。

富士急行は長くこの地域の発展に寄与してきた山梨を代表する大企業であり、これからも地域の価値向上のために欠かせないのが富士急行さん

の協力です。未来を見据えて発展の芽を育てていこうというこの時に、訴訟を継続している場合ではないと判断しました。

——しかし報道によると、賃料に関しては県と富士急行の間に依然として「対立」があるとされています。

**長崎知事** 賃料の計算方式について県と富士急行さんの間に溝があるのは認めます。県は県民資産の有効活用という視点からなるべく多くの賃料を得たいと考えているし、富

士急行さんは賃借人としてなるべく賃料を抑えたいと考えるのは当然でしょう。これは「対立」などではなく立場の違いによる認識の差であって、いかにあっているわけではありません。

——今後、賃料増額の見込みはあるのでしょうか。

**長崎知事** 簡単ではないと思います。しかし、判決ではとされたのは、「貸し手」と「借り手」が共に県有地の価値を育み、それを分け合う「豊かさ共創」の姿であつたように

思います。その具体的な在り方こそ、土地の現況をベースとした賃料改定をしつかり定着させ、行っていくことにはかなりません。ありがたいことに、借り手の皆さんには富士急行さんを除き賃料改定に応じてくださっています。

この先はビジネスライクに交渉を続けることになりませんが、最終的には地域の発展と共に歩んでこられた富士急行さんのご理解もいただけるものと思

## 県民資産の有効活用

県では、県民全体の資産である県有地を最大限に有効活用することで、全国一律の

**「介護待機者ゼロ社会」の実現に向けた介護基盤の強化**

教育と同じくらい、介護も重要な問題です。介護は高齢者本人だけの問題ではなく、支える現役世代にとっても大きな影響をもたらします。共働きの夫婦が、親の介護を理由にどちらかが離職するなどした場合に、家計の維持が困難になることで貧困化するリスクがあったり、子どもの手助けが必要になって、遊んだり勉強したりする時間が減ってしまったり、将来の夢を諦めなければならぬ「ヤングケアラー」となるケースも想定されます。



現在、山梨県内には入所の必要性が高いにもかかわらず、施設に空きがないことを理由に在宅介護を受けている人が約1700人いると推計されています。

### 「介護待機者ゼロ社会」の実現に向けた介護基盤の強化



教育環境・介護

## で教育・介護の充実へ

サービスを上回る独自の施策を導入し、県民サービスの向上を図ろうとしています。

**25人学級の導入で教育環境を充実**

山梨県では、全国に先駆けて公立小学校への1クラス25人の少人数学級の導入を進めています。令和3年にまず1年生に導入し、令和4年にはこれを2年生に拡大。今年度は3年生にも拡大しました。

25人学級では、先生が受け持つ児童の人数が少なくなることで、児童一人一人に目が届きやすくなり、子どもたちの特性に合わせたきめ細かな質の高い教育を提供することが可能となっています。

これにより、それぞれの児童が持つ個性や能力を伸ばし、可能性を最大限に引き出すことで、山梨の子どもたちが世界で活躍する素地をつくりまします。

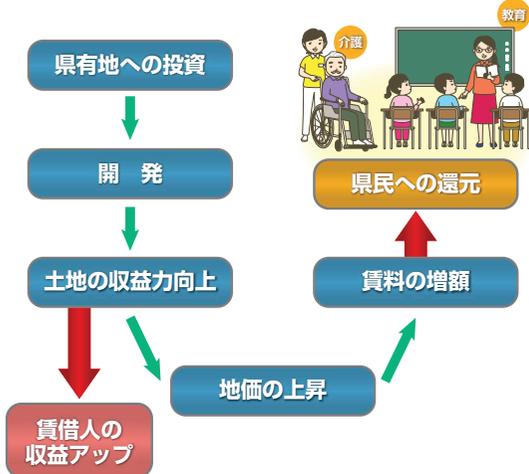
山梨の子どもたちが大人になったときに、山梨で育って良かったと感じてもらい、自分の子どもも山梨で育てたいと思える、そんな山梨になるための取り組みが始まっています。



基盤整備基金



### 県有地への投資から県民還元までの流れ



**賃料適正化と県民への還元の好循環へ**

賃料の算定に当たり、賃し付けが始まった当時の開発前の状態を前提として評価するのはなく、現在の姿を前提として評価を行うのが時価ベースの賃料です。現在の姿を前提に評価することで、これまで県が地域に対して投資を行い、地域の価値が上昇したことによる結果も賃料に反映されることになり、

最終的には県民がその果実を受け取ります。このため、県有地を使っている民間事業者と賃主である県が協力して県有地の価値を育み合い、共創していくことが大切です。これからも、県では富士五湖地域を含めた県全域の高付加価値化に取り組んでいきます。

このため、県民全体の財産である県有地を最大限効率的に活用できないかという観点から「県有林高度活用戦略」の策定なども進めています。

県民全体の財産である県有地から得られるリターンを最大化し、それを全ての県民の生活向上の基礎となる教育環境の充実と介護基盤の強化に充当することを、県有地の管理を託されている行政の責任として進めています。



**自主財源の確保と地域のブランド力の向上に向け、守りから攻めの賃し付けへシフトチェンジ**

今後の取り組みのポイント

- 県有林高度活用戦略の策定  
モデルエリアを設定し、新たな活用ニーズや周辺の環境、地域の目指すべき姿を踏まえ、地域のブランド力の向上につながる賃し付けを可能にする戦略を策定
- 公平・公正・透明な選考プロセス  
貸付先の選定は、公募の実施や外部有識者の意見聴取なども含め、手続きの制度化も検討

### 県有地活用高度化に向けた県の取り組み

〳 オコジョ博士の 〳



富士山で暮らす  
オコジョ博士

知って  
おきたい  
「県有地」

県有林はこうして生まれた  
〜恩賜林の成立〜

明治末期、本県で大水害が相次いで発生したため、県民の生活は大変苦しいものになりました。

この窮状を知った明治天皇は明治44年3月11日、復興に役立てるようにと県下の御料地(皇室の所有地)約16万4千ヘクタールを本県に御下賜されました。これが、県有地の多くを占める県有林の基となっており、一般的に恩賜林と呼ばれています。

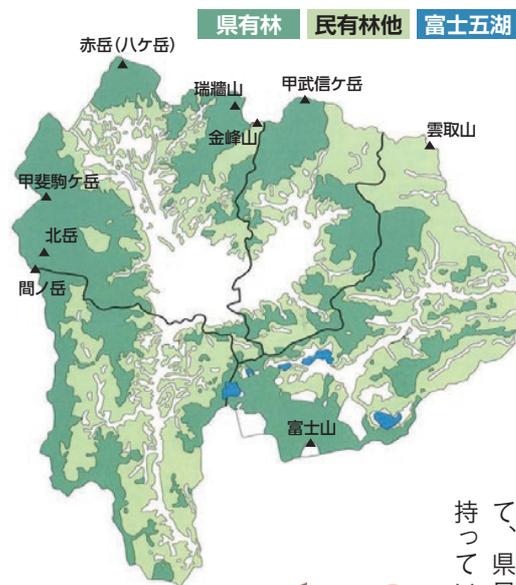
御下賜以来、恩賜林は県民全体の財産として先人達のため努力によって守り育てられ、県土の保全や木材の供給を通じて、本県の発展に大きく貢献してきました。さらに近年では、安定した水資源の確保や人々に潤いと安らぎを与える効果なども重視されています。

私たちは、令和3年に御下賜110周年を迎えた歴史ある恩賜林の役割を再認識し、次の世代に引き継いでいく必要があります。

県有林はどこにあつて？

本県は、県土の78%を森林が占める全国有数の森林県です。現在、県有林はこのうち46%、約15万8千ヘクタールで、実に県土面積の35%を占めています。

県有林は、県内27市町村のうち22市町村にあり、富士山をはじめ白根三山、甲斐駒ヶ岳、八ヶ岳、金峰山、甲斐信ヶ岳などが国を代表する山々を有し、



静岡、長野、埼玉、神奈川の4県に接しています。また、県有林内には、青木ヶ原樹海、大菩薩嶺、西沢溪谷、清里の美し森、尾白川溪谷などの観光地もあります。

県有地は県民全体の財産

その歴史や役割からも県有地は県民生活と密接な関わりがあり、そして身近にあるものです。そのため、恩賜林は県民全体の財産として大切に守り育てられてきたと言えるでしょう。

また、全体の財産だからこそ、県民の利益を最大化するため、県ではこれからも最大限の努力を尽くしていきます。かけがえのない県有地の活用について、県民の皆さんに引き続き関心を持っていただきたいと思っています。



富士五湖自然首都圏フォーラムでは参加していただける方を募集しています

世界に類を見ない先進的地域「自然首都圏」を創出するために県が設立した協働組織体「富士五湖自然首都圏フォーラム」。すでに多くの企業や組織の参加のもとで、ワーキンググループなどによる活動が行われています。

多様な知見や価値観による「集合知」を発揮するため、フォーラムには産業界・民間企業、政治・行政、大学・教育機関・研究機関、労働組合、社会貢献団体・NPO・社会起業家、メディア、国民・県民など、あらゆるステークホルダーの参加が望まれています。富士五湖自然首都圏フォーラムにご参加いただき、共に前例のない壮大な構想を実現しませんか。

富士五湖  
自然首都圏フォーラム

ウェブサイトは  
こちら 参加は  
こちら

