

# 国有林野内スキー場用地の貸付けと収入に関する考察について

飯山・営林署	小松正廣	飯山担当区事務所	小瀬木憲一
庶務課管理係	奥原卓郎	山ノ内	三石敬一
〃	遠山宏	木島平	青山和夫
		野沢	伊東勝

## 要旨

現在のスキー場用地の使用料は適正なのか、民有地と比較してどうか、改善の余地はあるのか、などについて調査研究したものである。国有林野のスキー場用地の使用料算定方法による飯山署においての使用料は、面積が400haありながら311万円となっているが、これは民有地の国有林野と類似の条件にあるスキー場の使用料と比較すると、かなりの開きがあるものと思われる。今後、国有林野も民有地と、土地使用料の均衡を図る方向で検討を行う必要があろう。

## はじめに

当署管内は我国でも有数のスキー場のメッカであり、スキー産業は当地方の地域経済の中でも、きわめて重要な地位を占めている。

さて、国有林野事業の財政悪化の中で、土地の利活用による増収対策は重要な位置付けにある。そこで国有林野内のスキー場用地の貸付使用料は適正か。民有地と比較してどうなのか。改善の余地はあるか。それが増収対策とならないか。などについて調査研究をした。

## I 調査の概要

### 1. 国有林野内スキー場

#### (1) スキー場の施設等

区域面積は施設敷の保護、景観の維持上必要な林地を含めた全域とした。

スキー場は、野沢温泉、木島平、戸狩の各スキー場で、5つのリフト経営者により運営されている。

図-1からも解かるように約400haという広大な森林がスキー場として利用されている。

#### (2) 貸付使用料の算定方法

使用料は森林レクリエーション事業用地取扱要領によって算定している。

索道業を例にとれば図-2のとおりである。

この算定方法による58年度リフト敷使用料は311万円で、約400haをスキー場として利用している割には収入が少ないと考える。

表-1 スキー場のタイプ分け

タイプ (スキー場)	特 徴
地主優位型 (A, B, C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スキー場が開発に好条件な位置にあり、スキー場経営の希望者が多く、地主が優位なタイプ</li> <li>・地主と経営者が別</li> </ul>
スキー場経営者優位型 (E)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地主がスキー場開発に、スキー場経営者を誘致したスキー場で、経営者が優位なタイプ</li> <li>・経営者の数が1か2である。</li> <li>・地主と経営者が別</li> </ul>
地主、経営者 同胞型 (D, F)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民や市町村がスキー場経営者である。</li> <li>・地主が経営に、直接か間接に関与している。</li> <li>・経営の利益の還元は、地代や配当金、公共事業などの負担金等で行っているため、土地使用料はスキー場によりアンバランスがある。</li> </ul>

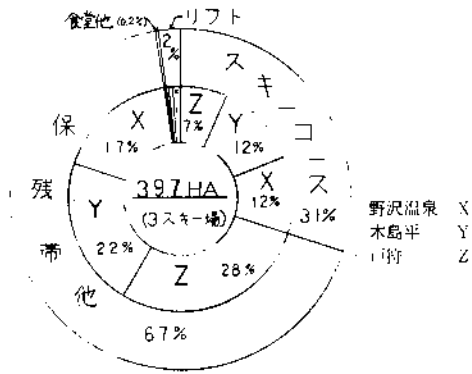


図-1 国有林野内スキー場の施設

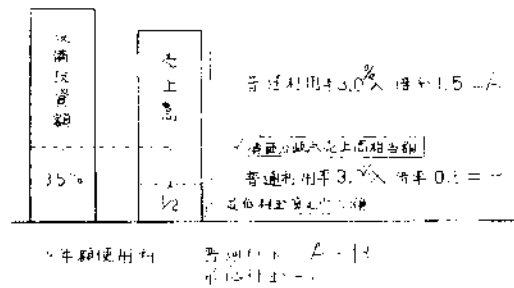


図-2 レクリエーション事業用地使用料の算定(索道業)

2. 民有地のスキー場

(1) 土地賃貸借契約について

契約は、そのスキー場の置かれた条件により内容はまちまちである。契約の決め方をタイプ分けすれば、表-1のとおり、3種に分類できる。

(2) スキー場別賃貸借料

料金の決め方はスキー場により異っている。また料金の基礎とするところも一定なものがない。代表的な6つのスキー場を記せば表-2のとおりである。山林のみ記載した。

表中、A, B, Cは志賀高原、D, E, Fは飯山地方のスキー場である。

ア、Aスキー場は、年額料金はリフト数と建物数だけである。コース数は拡張時や整地時に一時金を支払っている。

タイプは地主優位型である。地主はW財産区である。立木補償は行っていない。

表-2 民有地の土地賃貸料単価

単位 円/㎡

対象地 スキー場	区域 面積	建物数	リフト数		コース数		備 考
			構造物	線下	ゲレンデ	コース	
A		180	200		0	拡張 敷地 450 70	財産区有地
B	一時金 各単価の20%	100 150	20		10		財産区有地 一時金は契約時払
C	8	5 一時金 91					町有地
D		61	15		9		(答平方式) 個人有地
E		92			6	敷地 9	個人有地
F		85	42		21		個人有地 財産区有地

・区域全体面積は、各敷地、立木地などを含む。  
・A, B, Cは志賀高原、D, E, Fは飯山地方のスキー場である。

イ、Bスキー場は、年額料金が各敷地に決められている。この他にスキー場建設時に一時金が支払われているが、この額は年額料金の20パーセントに当たると言っている。

タイプは地主優位型である。地主はK財産区である。立木補償は行っていない。

ウ、Cスキー場は、年額料金がスキー場の森林部分を含む区域全体の面積を対象に料金が決められている。

さらに建物数は年額料金と地上権設定時に一時金を支払っている。

タイプは地主優位型である。地主は山ノ内町である。立木補償は行っている。

エ、Dスキー場は、年額料金は各施設別に決められている。

タイプは経営者優位型である。地主は個人有地がほとんどを占めているが、市町村が一括賃貸借契約を結び、土地の開発を行っている。スキー場の建設には経営者を誘致した所である。立木補償を行っていない。

オ、Eスキー場は、年額料金は構築物数と、その他の部分に分けて決められている。このスキー場は里山に位置しているため、田畑が含まれるので、その他の部分は需上使用との考え方がある。

タイプは地主、経営者同胞型で、地域住民が経営するスキー場である。立木補償を行って

いる。

カ、Fスキー場は、年額料金は土地の占有度合によって決められている。

タイプは地主、経営者同胞型である。地主は個人、財産区、公共団体等である。

スキー場の経営は村の企業体である。スキー場の経営目標は、村の全体の発展に置いている。住民の収入源は、その多くが観光に關係するものである。立木補償は行っている。

13) スキー場別、施設別の面積

表-3 民有地スキー場別、施設別面積

単位 ㎡

スキー場名	区域全体 (林地を含む)	建築敷	リフト敷		コース敷 (ゲレンデを含む)	その他	備考
			構築物	線下敷			
A	-	15,000	30,484		200,000	-	
B	-	32,000	70,000		300,000	120,000	
C	1,209,437	778,333	400,000			-	
D	-	2,096	26,310		443,761	-	
E	-	5,162		321,350		-	
F	-	2,623	59,845		253,314	-	

II 国有林野と民有地の比較

1. 使用料金

各スキー場の土地使用料金の比較は単純には出来ないので、スキーコース数とリフト敷に關係する部分で比較した。

この2つの施設敷に關する使用料金を面積で除して平方メートル当りの単価を図-3に示した。

民有地は国有林野に比べて、3倍から15倍の単価である。

2. 民有地の単価で国有林野を算定した場合の使用料

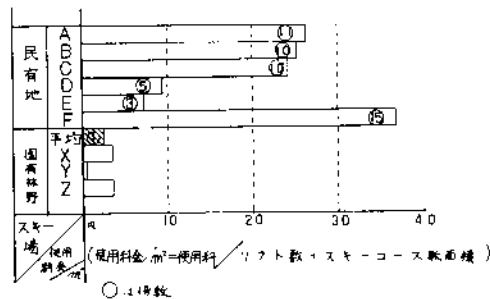


図-3 スキー場使用料金の比較

単位 = 百万円

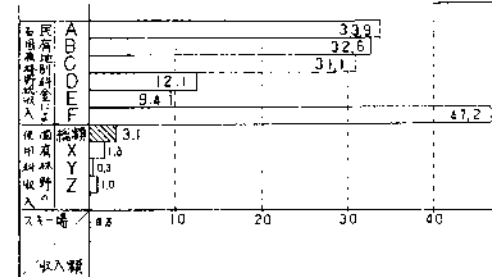


図-4 民有地料金により算出した国有林野の使用料収入

III 考察

国有林野事業は、経営方針により森林レクリエーション事業として、広く国民に国有林野を開放し、積極的に展開を図っているところであるが、国有林野事業を企業的に運営する以上、一般企業と同様に収入を考慮する必要がある。

ここで国有林野内のスキー場が表-1の3つのタイプのどれに該当するかを考えてみると、営林署は土地所有者であり、スキー場としての立地条件も良く、スキー場経営者から開発要望が寄せられている立場にあることから、地主優位型に属すると思われる。

料金算定の改定には問題も多いところであるが、スキー場用地使用料を民有地並の料金で徴収し収入を図るとして、地主優位型を採用すれば少なくとも、現在の10倍の収入が得られるのではないか。他の企業の算定方法でも、日本道路公団などでは、貸借料と売上収入額を基とした営業料を徴収しているようである。また、地主優位型スキー場には、使用料に相場のようなものがあることから、国有林野も料金算定になんらかの改定を行い、民有地と使用料金の均衡を図ることも考えるべきであろう。

これらの研究結果は直ちに実現されると言う性格のものではないが、国民林野事業の財政が危機的状況にある今日にあっては、物事を根本にまでさかのぼって見直して行くという取組みが必要と考える。