

平成 21 年 9 月 24 日

麻績村長 飯 森 文 治 様

麻績村別荘地等研究検討委員会

委員長 宮 下 喜 光

聖高原別荘事業の抜本的見直しに係る答申書

聖高原別荘開発の根幹である地上権分譲方式による別荘地分譲事業の理念は、先人が英知を傾注して検討した結果として麻績村の将来を見据えて、村有財産を活用した自主財源の確保と地域産業の振興の柱として位置づけ、土地は売らずに乱開発を防ぐとともに、緑豊かな自然環境を後世にわたり引き継いでいくことを目指した画期的な事業（麻績方式）の展開でありました。そして、契約時に収入となる地上権設定料によりその開発資金を確保してきました。

昭和 37 年から行ってきた別荘地開発も 45 年以上経過した今、時代の推移、社会経済情勢の変化によって根本的な見直しが迫られています。

別荘分譲の総区画数は 1,916 区画、分譲契約数の累計は 1,837 区画ありましたが、契約更新解除により平成 20 年度末には 1,202 区画までに減ってきています。今後の方向いかんにもよりますが、5 年後の平成 26 年度には 950 区画まで減るものと予想されます。この点を踏まえ、平成 19 年 3 月 20 日の麻績村観光事業研究検討委員会による「麻績村観光事業の抜本的改革に係る答申書」に基づき、聖高原ひいては麻績村の更なる発展につなげるため、別荘地分譲事業の課題解決に向けて平成 19 年 12 月から現地調査を含め 7 回にわたり当委員会で研究検討を重ねてまいりました。その結果を次のとおり答申いたします。

答 申 書

1. 別荘地分譲の基本方針

従来からの地上権分譲方式(麻績方式)は、今後とも維持すべきである。

検討経過の中では所有権分譲も検討すべきだとの意見もあったが、聖高原一帯の乱開発防止や別荘地周辺の水源地の保全、地上権所有者との意思の疎通を図る必要性、地代滞納者には最終的に法的措置によって地上権を抹消し将来的な村の土地利用が可能となることから地上権分譲方式を維持すべきとした。

2. 土地利用計画の策定

麻績村の観光事業の柱としての別荘地分譲を進めるにあたり、「自然を保護しながら資源を最大限に活用する」という観光の基本理念を堅持し、聖高原全体の自然保護について秩序ある規制を保つことによって適切な環境を保全するため、具体的な土地利用計画を速やかに策定すべきである。

聖高原の別荘地は約 300 ヘクタールに 1,916 区画あるが、中には急傾斜地など別荘の建設に不向きな場所もあるため、今後は委員会での現地調査の結果を踏まえ、別荘地として重点的に分譲するエリアを設定して区画を整備し、積極的に販売促進に取り組むべきである。

3. 分譲価格設定の基本方針

平成 18 年に不動産評価鑑定を行い、標準価格の評定は取引事例比較法による試算及び標準区画の鑑定評価額の決定において 1 m²あたり 2,000 円をもって鑑定評価額としており、次回の地代見直しまでは 1 m²あたり 2,000 円を基準に分譲価格を設定して良いものと思われる。

4. 別荘地地上権分譲の方法

今後別荘地地上権分譲を積極的に進めるため、従来の業務委託販売のほか村の直接分譲、公社への業務委託等いくつかの方法が考えられるので、より効果的な販売方法を検討して取り入れていく必要がある。

5. 返還別荘地及び建物の取扱い

返還別荘地については土地利用計画に合わせて、別荘地分譲区画、村有活

用地、別荘地以外に分けて管理しやすいように集約し、聖湖周辺等で将来的に村として活用計画のある土地については、村で確保すべきである。

また、所有者が地上権を放棄した土地については、速やかに地上権を抹消し、別荘不適地については、希望があれば山林として隣接する別荘地と一体で販売する等の方策を検討し、その利用方法は別荘所有者にある程度任せることも必要と思われる。

寄附を受けた別荘については、使える別荘と使えない別荘の調査を行い、取り壊すべきものについては村の責任において速やかに取り壊し、使える別荘については早急に活用を検討するほか中古別荘としての販売も行っていく必要がある。

6. 上下水道の整備

土地利用計画の策定に基づく別荘販売重点エリアについては、道路、上水道は村の責任において整備が必要であるが、今後は水道水が供給可能な軒数の範囲内で分譲していく必要がある。

また、老朽管の未更新地区(北山、滝ノ入高柄、坊平)の計画的な布設替えを早期に進める必要がある。

聖高原全域にわたる下水処理のための合併浄化槽の設置は、地形、排水路等の問題があるため従来の方法での対応もやむを得ないが、聖湖周辺等で排水先が確保可能なエリアでの定住者については、合併浄化槽の設置を検討されたい。

7. 森林環境の整備

地上権分譲方式における別荘地内の立木は村所有であるため、乱開発の防止により自然は守られてきた。しかし、支障木や別荘地内の最低限の景観伐採は行ってきたものの、計画的森林整備としての間伐が進んでいなかったため、樹木が大きくなり風通しや日照、景観等の住環境が悪化しており、道路等にも樹木がせり出すなど山全体が鬱蒼として、爽やかな高原の別荘地としてのイメージダウンを招いているので早急に適切な景観整備を行う必要がある。

8. 別荘及び別荘地の管理体制

現在、別荘の管理は(株)聖高原管理センターが所有者との契約により行っているが、利用者の利便性や別荘地全体の管理面と兼ね合いから考えて(財)聖高原開発公社で行うことも検討すべきである。

また、別荘地の管理については、道路の草刈、除雪等村が(財)聖高原開発公社に委託して行っているが、今後は効率的な維持管理のために、新たな分譲区画や交換地区画については、別荘地の集約を考慮して進めていく必要がある。

9. 別荘地代の改定

平成20年に5年に一度の改定期を迎え、不動産鑑定評価に変動がなく、維持管理経費の増減もないため、地代は年間で1㎡あたり22円を次回改定時(平成25年)まで据え置いてもよい。

10. 別荘地代滞納の取り扱い

担当者が継続的に関する事務処理体制の整備や法的な専門知識を有する職員体制の充実を図るとともに、日常的に滞納者と連絡を取り、滞納の原因を把握・分析し、解決方法が見えたらお互いの合意の上に解決し地代納入を促す。

合意の得ることのできない長期(5年以上)の滞納者には、条件をもって解約をすすめ、地上権を抹消する。また、内容によっては県、弁護士等関係機関と連携を密にし、法的手段により対応すべきである。

11. 別荘所有者への情報提供等

これまで別荘所有者の意見を聞く機会が十分になかったため、村の意向や別荘所有者の意見について双方向的に対応されてこなかった。今後は魅力ある別荘地への具体策等別荘所有者とともにつくる別荘地を目指して取り組む必要がある。

別荘所有者も高齢化が進み、抱える悩みも生活中心の課題が多くなっている。また、既に世代交代も生じているため要望は多様化している。ちなみに別荘所有者は聖の湖や森林といった自然が一番の売りと考えていて、麻績村の自然が気に入って別荘を所有している人が多い。

反面、環境の整備、廃屋の点在、道路・ガードレールの汚損といった景観阻害物に対する不満がある。また、村民との意思の疎通を希望しているので、交流や情報交換の場の設定にも配慮すべきである。

12. その他

(1) 別荘地の交換

現在所有の別荘地と他の別荘地交換希望者が多数あり、更新に際して現

地を確認に訪れた人の中にもできることなら利便性の良い場所との交換の希望がある。今までは交換希望には応じてこなかったが、効率的な管理運営を図る観点からも交換に応じることも必要である。交換希望の対応により滞納の解消や別荘の建築が期待できる。ただし、交換の条件や価格差等の問題があるので対応には慎重を期す必要がある。

(2) 条件付所有権方式の導入

検討課題としてあげられたが、地上権分譲方式(麻績方式)堅持の方向が出たため検討していない。