

中川村議会 令和7年6月定例会一般質問（6／11） 大原孝芳

○9 番 （大原 孝芳） では、私は2問準備しましたので、まず1つ目からまいります。

「空き家の活用について」という題で質問をしたいと思います。

私も、今まで、かつて、いろんな空き家問題についても質問してまいりましたが、少し時間が経過しましたので、少し状況も変わっていると思います。よろしくお願ひいたします。

まず半括弧1としまして、活用可能な空き家の現状、そして活用希望者の状況はということで質問をしたいと思います。

かつて全員協議会の中でも、空き家の国で定めた特措法の中で、つまり危険な空き家というようなことの中で、いろんな中川村の空き家の状況っていうのをお聞きしました。

その中には、活用可能な空き家と、それから、そうでなくて、もう大分朽ちて、なかなか人が住めないような状況、そんなようなものが混在していると思いますが、私は、活用可能な空き家を今後どういうふうに活用しながら、今問題の人口減少、そういったことに対して、村がその活用によって大きくまた持続可能な村づくりができるかという視点で質問したいと思います。

では、よろしく、まず1番、お願いします。

○地域政策課長 それでは、活用可能な空き家の状況、活用希望者の状況はということで、1問目につきまして答弁をさせていただきたいと思います。

地域政策課では、空き家、空き地の活用ということで空き家バンクの関係を所管しております。その関係でのお答えをさせていただきたいと思います。

まず活用可能かどうかの判断というものは、現在、村では行っていない状況であります。

空き家バンクへの登録というものは、申込み、申請であります、どんな状況であろうと申込みがあれば登録をしているというのが現状であります。

まずは地域政策課での空き家バンクの登録状況を御説明させていただきますが、昨年度の実績の報告をさせていただくと、令和6年度中に新規の登録があった件数は10件であります。そのうち成約済み——賃貸借であったり売買であったり、そういった成約になったものが5件であります。

現在募集中の公開物件数は8件でありまして、空き家・空き地バンクの情報提供の希望者、要するに探している方ということで登録をいただいている方が5月末現在で36人の方が今登録をしております。これは紙での申込みであったり電話での申込みであったりを含めであります。

それで、空き家の売却・貸出事業の補助金の利用者、これは所有者の方が活用する補助金ですが、令和6年度の実績が9件ということで、補助金額でいくと211万5,000円、補助金のほうを支出しております。

それで、空き家の改修事業、これは利用者や購入者が活用していただく補助金ですが、この関係は3件で、補助金の総額が228万8,000円余り、昨年度は支出をしていると、こういった現状であります。

中川村議会 令和7年6月定例会一般質問（6／11） 大原孝芳

○9 番 （大原 孝芳） 半括弧1の活用可能な空き家がどのくらいあるかっていう話なんですが、過去に建設水道課のほうからデータが出たと思うんですが、例えば危険な建物っていうことで特措法にのっとって調査したっていう数値が依然建設課長のほうからちらっと出たような覚えがあるんですけど、そのときに活用可能な数が議員間でもちょっと論議された経緯があると思うんですけど、そこら辺、どうでしょうか。建設課長が……。

ちょっと、そういう記憶ありますか。

○建設環境課長 今、議員のお話の数字の問題でありますけれども、以前、議会全員協議会のほうで、こちらのほうから中川村空家等対策計画ということで御説明をいたしました。そのときの数字ということで、確かにその議論の中では、全員協議会の議論の中では活用が進んでいないというような御意見を多数いただいたというふうに認識しています。

○9 番 （大原 孝芳） っていうことは、活用可能な空き家の数っていうのは、もう全然、今、地域政策課長が言われるように、もう数については把握していないっていう考え方でよろしいでしょうか。

○地域政策課長 空き家の棟数、概算で、そういったものはある程度、今まで過去に平成30年から令和元年にかけての調査をした中で170棟余りという、推計でありますが出しております。

それで、そのうちの活用可能という部分については、詳細な調査をしておりませんので、使えるものかどうかという判断はしておりませんので、その実数については不明であります。

○9 番 （大原 孝芳） 分かりました。

そうしますと、今推計っていう話が出ましたので、170件くらいはあるということで、お話をじゃあ進めたいと思います。

今、地域政策課長のほうからお聞きして、令和7年度についても36人から申込みがあるっていうような、そういう、私が去年だかおとし質問したんですが、相当増えているっていうような実感を持ちました。ということは、ニーズがあるっていうことだっという理解をしました。

それで、例えば活用が進まない——進まないっていうよりも、ニーズがあるんだけど、まだまだこれからっていうことでもありますので、今後、もし進めるについて壁となるものがあるとすればどういうことかっていうことをお聞きしたいんです。

過去にお話する中では、例えば貸主のものが住宅に残ってしまして、それを整理するのに大変だとかいう話が出て、それに対しては片づけについても補助金が出るようになりましたし、それからまた、何ていうんですか、空き家バンクに登録さえしないと、そしてそのまま持ち主の方が全然動かないっていうようなことがあったりして、いろんな要因があると思うんですが、今、地域政策課の中ではその要因をどのように分析しているかということと、令和7年度に向けてはど

中川村議会 令和7年6月定例会一般質問（6／11） 大原孝芳

うのような対策を今の時点で打ち出しているかっていうことをお聞きしたいと思います。

○地域政策課長 空き家の活用が進まない要因というようにありますが、空き家については、御承知のとおり社会問題化しておりますが、やはり個人の財産であり、どのように活用——処分も含めてですが——するかにつきましては、最終的には所有者の判断によるところであります。

数値的に見てみますと、令和5年の総務省の住宅統計調査というものがありまして、これでは全国の空き家は900万戸で、総住宅数が6,502万戸ということで、割り返すと、概算ですけど空き家は全体の13.8%ほどになります。

それを中川の場合に置き換えてみますと、同じような統計調査ではありませんので一概にちょっと同じとは言えないんですが、村の令和6年の村政要覧では住宅の棟数が2,034棟、空き家は先ほど建設環境課長が申しあげました中川村空家等対策計画第2期の中では確認している空き家等が129棟あるというふうに記載がされておりますので、この棟数で割り返すと、空き家は全体の6.3%ほどになります。

それで、先ほど申しましたその前に行った調査、平成30年から令和元年に行った棟数の170棟ほどの数値を使って見ても10%に満たないといった数値であります。

先ほど申し上げたとおり、調査方法が異なるため一概には言えませんが、全国平均に比べると若干少ないのではないかというふうにも捉えることができます。

それで、空き家バンクでの活用が進まない要因としては、提供されている物件数が全体の1割未満、紹介物件数が少ないことがまずあります。

それと、提供されている建物の状態によってうまくマッチングができないということもあります。特に御自分でこつこつと俗にいうDIYのような形で直したいという方や修繕にお金をかけられないという方が賃貸や購入を決断するには難しい物件が多い、要するに非常に手間なりお金がかかってしまう物件が、登録物件の中で残っている物件についてはそういうものが多いといった状況であります。

それで、令和7年度に向けての取組というか、そういったことにつきましては、今年度の納税通知書の中に「住宅や土地の管理にお困りの方へ」というタイトルで空き家バンクや補助金の案内チラシを同封させていただいております。

また、今年度は、空き家活用も含めた移住者向けのパンフレット、そういったものも今作成中であります。

反響としては、チラシを同封した関係で、送った当初は特になかったんですが、ここに来て何件か問合せの電話が係のほうに来ているといった状況であります。

○9番 （大原 孝芳） 今、要因についてと分析している結果、それから対策についてもお答えいただきました。

中川村議会 令和7年6月定例会一般質問（6／11） 大原孝芳

それで、次の質問に入りますが、要因の中では、ミスマッチになってしまうとか、そういうふうなことがあるというお話だったんです。

それで、半括弧3の問題については、もう村長が昨日の中で、補正予算にも、地域おこし協力隊の採用をするということで、もうはっきり言われましたし、私たちもそれに賛同して補正を通しましたので、その件については、今後、その彼に——来られる方にどのようにして具体的に具現化していただくかっていうことが肝だと思えます。ですので、ちょっとそこら辺についてお話をしたいと思えます。

まず私の考えとしては——建物っていうのは、例えばおうちを建てるときは、銀行に行けば収入に合わせてお金を貸してくれます。そのときは、銀行っていうのは、その建物っていうのが幾らの価値、建てた直後には価値をその中につけるわけですね。

しかしながら、経年していく中で、この建物が実質——税制上も固定資産として評価するものですから、建てた金額で評価されるものですから。

しかし、私もこういう業界にいたものですから分かるんですが、どんどん、つまり、きちんと建物っていうものを、文化としてきちっと、文化も含めて評価できるシステムっていうのは、なかなか日本の中では育てこなかったっていうのを私はずっと感じておりました。

そして今日、例えば、特に経年の、つまり新耐震になる前の建物なんかについて見ても、ほとんどもう価値っていうものを評価できるところがないんです。

それで、銀行さんはそういったものには全然興味ないですから、不動産屋さんがそういうものが商売になるなと思ったら、そういうものを掘り起こして価値をつけていくって、そういうのが現状だと思います。

だから、今までずっと、一つの銀行業界、あるいは国の中できちんと建物を評価するっていうシステムが機能してきていないんです。

そして、今回、例えば、皆さんもテレビで見たことあると思いますが、新潟県の——ちょっと間違えていたらごめんなさい。カールさんっていうドイツ人が家を建てて、民家をすごい直して、何ていう地域だかちょっと忘れちゃったんですが、そうして付加価値をつけて、そしてそれを——民家再生なんです、そういう例もあったりして、どんどんそれをやることによって価値が上がっていくんです。

ですので、つまり、そういうことが、もし中川村でも——例えば、今回、米山さんのお宅が有形の登録をされるようですが、中川の中にまだありますよね。だから、そういったものを誰かがどっかで評価してあげれば、その建物っていうのは一気に価値が上がるんです。

ですから、例えば今の銀行とかがお金を貸しても、不動産屋の中だけでも、そういうことは構築できないんです。

私は、例えば古い家でも人がそこに評価を与えていけば、そういったものは生

きてくる、つまり価値を見いだしてくる、そういうようなことができるんじゃないかと思えますし、実際にやっている方もいらっしゃると思いますので、私はできると思います。

したがって、今回、村長は、もうそういったことで、地域おこし協力隊を使って今言ったようなことをやっていくということで話を聞きましたので、ぜひ今度お見えになる方には、そういった、どういう方向で何をしていくか、つまり、建物を見て、そしてその建物はどういうことをすればどのくらい持つとか、耐震もそうなんです、どういう使い方ができるとか、そういうことを細部にわたって評価して、お墨つきを与えてあげて、そうすると借りる側も安心だし、そして貸すほうも……。

そして、それがどのぐらいの修理費がかかるとか、そういったことを概算でよろしいんでしょうが示してあげると、そういうことによってミスマッチを防いでいくと、そういうようなことができると思います。

それで、私は外部の人材を入れようっていうことで書かせていただいたんですが、それは入れていただくっていうことで決まりましたので、今後、来られる地域おこし協力隊の皆さんにどのような、地域政策課でその方とすり合わせをするんでしょうが、どういうことを彼らにお願いしていくっていうことが今の段階で分かりましたらお聞かせ願いたいと思いますが。

○建設環境課長 この7月から採用を予定しています地域おこし協力隊員の任務について若干お話をさせていただきたいと思います。

これまでに既に募集を始めて、採用に向けて今進んでいるというところです。

それで、採用に当たっては、職務として空き家の調査、活用としまして空き家等の情報整理、敷地の現況調査、権利関係や所有者の意向調査、活用方法の検討を任務としております。

また、採用要件としまして建築士の資格所持者であることを求め、専門的な見地から空き家が調査できることを目指してまいります。

退院に着任によって空き家活用のさらなる推進を目指していくという方向性がありますが、採用に当たっては、議員が先ほど来おっしゃられているように、職員では活用が進まないという原因の一つとして、やはり建物の価値っていうものが適正に判断できないという部分があったと思います。それを、今回、建築の専門家の方に着任していただいて、建物の価値を新たに見いだして、それを活用につなげていきたいと、そういうようなつもりで7月の着任ということに（聴取不能）。

○9 番 （大原 孝芳） 地域おこし協力隊の皆さんには、一步大きな前進だと思いますので、本当に期待したいところです。

それで、ちょっと分かんないのが、今までは、空き家バンクに登録されている方と、それから貸してもいいよっていう方のバランスが取れていないんですが、例えば貸してもいいよっていう方が現れる前に、少し能動的に、例えばあのうち

の方がもしかしたら困っているんじゃないかっていう——福祉の分野でアウトリーチってよく使いますよね。そういう掘り起こしていくっていうようなことは、行政の一つの、今の段階でできるんでしょうか、そこら辺はどうでしょうか。

○地域政策課長 空き家を持っていて困っている方というのは、何らかのところから情報が入れれば対応ができる部分があります。

ただ、行政のほうに声が届くかどうかっていうところが問題だと思いますので、これについては、やはりこういった制度があるっていうことの周知を図っていくしかないのかなというふうに思っております。

○9 番 （大原 孝芳） 多分少し難しい面もあると思いますが、しかしながら、私の地域もそうなんです、もう明らかに空き家になっていくっていうことが見えているところもあるんです。それで、何とかしてあげたいなとは思いますが、近所のおせっかいみたいなこともあるんですけど、しかしながら、やっぱりそういうこともいずれ必要になってくるんじゃないかと思っておりますので、今度、地域おこし協力隊の方が入られて少し前進しますので、ちょっとそういったことも、どういことができるかっていうこともぜひ研究していただきながら前へ進めていただきたいと思っております。

じゃ次の質問に参ります。

令和7年度の村観光事業計画についてお聞きしたいと思います。

私は係長のほうから中川村観光協会の総会の資料を頂きまして、これが5月26日に開かれたそうです。それで、承認されたということで、その資料を基にちょっとお伺いしたいと思います。

私は、常々、インバウンドについて、ちょっといろいろ質問してきています。

それで、どういう状況になっているかっていうところをまずお聞きしたいと思います。

係長にお聞きしますと、中川村にも何名かの外国の方がお見えになっていたという話も聞いていますが、どういう観光業者のところに来ているかっていうところも含めて、じゃあ一回お聞きしたいと思います。

○産業振興課長 ただいまの御質問に対してであります、まず、インバウンド、これに関する村の観光協会の事業としましては、令和6年度から観光協会、インバウンド対応ということで、SNS、この活用を開始しました。日本語で投稿した内容がAI型自動翻訳により閲覧者の言語に自動に翻訳されるものです。試行的に今現在は発信を行っている状況でありまして、これの実績については今のところつかんでおりませんが、今後も効果的な活用をしていきたいというふうに事業としては考えております。

それで、もう一つでございますが、インバウンドの方がどのような施設でということでもありますけれども、こちらについては、その方たちが今どこに行っているかっていうのは、状況を細かいところまで把握していませんが、宿泊施設でも——望岳荘でもインバウンドの方が来られたっていうお話を聞くところもありま

す。

そういったところで、村全体にインバウンドの方が来られているかということ、ちょっとそこまでは把握していないということと、人数としても、それほど大人数であるかということ、そこまですではないのかなというふうに把握しております。

○9 番 (大原 孝芳) 例えば望岳荘の決算のときにも、やっぱりインバウンドっていう話が出まして、なるべく進めるに越したことはないんですけど、本当に私も思って、木曾まで来ているのに、木曾の馬籠や妻籠にはどんどん来ているのにここには入ってこられないという現実がありますよね。なぜそうなっているんだろうって、それは、やっぱり仕掛けがないと思うんです。

私は、伊那谷がみんな、全て、例えば、じゃ伊那市がどうかって聞いたときに、飯田市もそうなんです、いろんな関係者に聞きますと、やっぱり少ないと思います。

それで、今、上伊那広域の伊那谷観光局、あるいは南信州観光公社とも一緒になってやっていくっていうことで、常々お話を聞いています。

以前、阿部守一知事が中川村に来たときに私も話をしたんですが、知事の発言は、リニアや三遠南信自動車道が通れば可能性があるって言っていたんですよ。そんなの待ってられませんよね。待てませんよね。

ですので、インバウンドがいつの時期終えんしちゃうかは分かんないんですけど、今はすごいあれで、例えば村長が東京へ行くと、バスタの辺はすごいでしょう。それなのに伊那谷へは来ないというこの現実、これはもったいないと思いますよね。

それで、例えば日本で最も美しい村の中に入っている美瑛町なんかはオーバーツーリズムで畑へ入れられちゃって困っているとか、そんな事例もあったりして、なぜ伊那谷に外国の方は魅力を感じないんだろうということだと、私は、もう常々、非常に不満です。

伊那谷に外国の方を大勢呼べばいいという話じゃないんですが、せっかく近くまで来ているのにもったいないなど、そういう意味で、ぜひ今のDMOをやられている伊那谷観光局や南信州観光公社の活用を望むんですが、今までインバウンドに関連した事業っていうのは、例えばそこでほかにやっていることが、何かそういう研究会とか、そういうものはあったんでしょうか。

○産業振興課長 今、南信州観光公社の関係と長野伊那谷観光局の関係のお話だと思いますが、まず南信州観光公社でありますけれども、事業としては、連携するということで、修学旅行生の受入れを行っている農家民宿の民泊の関係です。こちらでは、令和6年度も、中国をはじめ、韓国等の学生を中心に100人以上を受け入れております。農業体験を通しまして村内の民泊農家さんの方々と交流をしておるところであります。

また、長野伊那谷観光局でのインバウンド関連事業でありますけれども、公式ウェブサイト英語版の構築、それから英語版の表記の広域観光パンフレット――

伊那路旅手帳というものなんです、こういったものを作成、インバウンド向けツアーの造成、それから商談会、こういったもの、あとは展示会、こういったものへの参加を行っております。

これらにつきましては、FAMツアーですとかBツーB、そういったものに対する動きとなっているわけでありましてけれども、現地旅行者、現地メディアへの売り込み、こういったものに数値として今後現れていくということを期待しているところでもあります。

その他の状況としましては、村内のゲストハウスや一棟貸しの宿で外国人宿泊客が増えている話を聞いておりますし、木曾路から周遊観光を楽しむ外国人観光客、先ほどもちょっとお話ししましたが、こういった方の姿が少しずつですが見られるような状況となっているところなんです。

それと、あと、さっきおっしゃられました検討、こういったものについては、上伊那のほうでワーキンググループ、インバウンド対応ということで、数年来、インバウンドの関係のワーキンググループで、商談会等もありますけれども、そういった事業に対する検討を行っているという状況でございます。

○9 番 (大原 孝芳) 広域の観光公社とやっているということで今お伺いしました。

それから(3)になりますが、令和7年度の中川村の観光協会の資料では、宣伝事業の中でインターネットを活用した広報活動っていうことで、当然、今の状況ですから、そういったことになるかと思えます。

先ほど課長が申されましたように、例えば外国の方を呼ぶにはそれなりの資料が必要で、例えば変換ソフトで対応できるっていうことでもあるでしょう。

例えば、中川村で、今、二、三日前に報道されましたが、中組のログハウスのところを一棟貸しのnagareという会社さんが買い取って始めたっていうのが大きく出ました。それは三共で、2棟目を中川でやっているんですけど、彼のインスタグラムとかを見ますと、きちっと――あの夫婦は海外の旅行をするのが趣味で、英語にたけているんでしょうか、きちんと**（聴取不能）**ですよ。ですので、やっぱりそれなりのツールっていうのを持っていかないと絶対引っかけたてこないですよ。

ですので、そういうことも含めて、今後、做ってやっていくっていうことがすごく大事だと思います。

それで、あれですかね、例えば宣伝**（聴取不能）**の中の、あれですよ、インターネット上の情報発信っていうのは、村としてはインバウンドに特化して特別やろうかっていうのは考えられているわけですか、そこら辺のことをちょっとお聞きしたいです。

○産業振興課長 情報発信の関係でございますが、インバウンドに特化してというところでありましてけれども、令和7年度の村のインバウンド関連、これの事業計画につきましては、観光協会のほうで運用しているインバウンド対応のSNS、これを積極的に活用、発信していきたいというふうに考えているところです。

中川村議会 令和7年6月定例会一般質問（6／11） 大原孝芳

また、観光パンフレットのウェブ版、こういったものを作成する予定でございます。インバウンドを意識したデザイン、またウェブページの検討をしていきたいというふうに考えております。

さらに、昨年度、地域活性化包括連携協定を締結しました大阪にあります株式会社夢職人の連携事業の一環として、9月に台湾現地法人を介しましてインバウンドツアーのほうの受入れを現在計画、予定をしているところであります。

あと、広域の連携につきましては、農家民泊の外国人学生の受入れ、これにつきましては昨年度に比べまして好調に推移しているところであります。

また、上伊那広域の関係でありますけれども、地域内の観光案内看板の多言語化、こういったものの事業を計画、検討をされているところであります。

○9 番 （大原 孝芳） 令和7年度は、お話を聞いていますと、少し今まで以上に前向きにやっただけのっていうことで、ぜひどういうふうになっていくかっていうことに期待したいと思っておりますし、非常に注視してまいりたいと思っております。

以前、産業交流の中で、議員も相当出たんですが、(タジマ)さんっていう講師の方のお話も聞く中で、何か、やっぱりあれですよ、行政がやるだけのことじゃないんでしょうけど、一緒に観光事業の皆さんも巻き込んで、何をやるかっていうことはもう大体皆さんは分かっていると思うんですよ。

ですので、それを実行するかしないかによって大きく変わると思いますので、ぜひ令和7年度は、また去年は何をやっていたのかという話にならないように、ぜひ結果を、少しでもいいですので、まず見たいなど、そんなことを希望しまして、私の一般質問を終わります。