

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

○9 番 (大原 孝芳) 私は題としまして「放置資産を考える」という題で質問したいと思います。

まず、放置資産という言葉は聞き慣れない言葉ですので、ちょっと前段で説明をさせていただきたいと思います。

私が放置資産という言葉を目にしましたのは10月16日の朝日新聞の記事でございました。この記事につきましては2週連続で取り上げられましたので、この記事を読んでいる中で、これはまさに今の中川村にぴったりの問題だなと、そういう意識を持ちました。

どういうことかと申しますと、放置資産——放置された資産というような考え方でございます。これはどういう言葉の定義かと申しますと、皆さんも調べていただくと出てくるんですが——たまたまこのことに関連しましたのが明治大学の現在の准教授でございます片野洋平さんという方が細かく書かれております。

放置資産っていうのは一般に放置された資産だということなんですが、どういうものがあるかっていうことは、過疎地に固有なものとしては放置財、つまり放置された——「資材」の「材」ではなくて「財産」の「財」と書かれています。

それで、どういうふうに言っているかといいますと、「これは所有者が離れて住んでいて、資産は複数あることが多く、管理意欲が弱くて管理に負担を感じており、故郷に戻ることを望んでいない。そして、今後の管理や利用をどうしていいかわからず困っている、などの特徴があります。」と、「さらに、所有者みずからは売却する意思も弱い。」、こういった定義で、放置資産——以下放置財と読みますけど、こういったことを述べられております。

そして、まず片野先生っていう方がやられたことは、山林をどういうふうに扱うかということで始まったそうです。

まず片野先生が始めたことは、鳥取県日南町という町があります——あるそうです、ごめんなさい。島根県と広島県の境に接しているんですが、ここは砂鉄と木炭を使って鉄を作り、たたら製鉄って、皆さんいろいろ聞いたことあると思うんですが、非常に太古の古い時代から、刀を作るのにいいっていうような、そういう原始的な手法で鉄を作っているところらしいんですが、彼は、そのときは明治大学ではなく鳥取大学にいらっしゃったときに日南町のこうした問題について一緒に考えてきたと。

それで、まず放置財として何を扱ったかっていうと、山林を扱ったそうです。

つまり、この町の中で——これは人口が、調べましたら3,400人くらいの今は小さな町なんですが、90%が森林ですので、山林については非常に産業として成り立っていたということあります。

にもかかわらず、この町の方々が、例えば町内に住まれている方もしかり、それから出られた方も、山をどうしても管理できないと、それで山をどうしても町で引き取っていただきたいというお話があったそうです。

しかし、今までの例ですと、なかなかそういうものを——これは、買い取るつ

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

ていうよりも、寄附でいいから何とか引き取っていただきたいと言ったそうです。

しかしながら、そういった手法等、周りにはございませんので、片野先生が日南町の農林課の職員の方と一緒に苦心し、そして村では2017年度から約13人、約118筆、計39ヘクタールの山林を村の資産としていただいたと、そういうことが記事に載っていました。

したがって、中川村でも恐らく——この前、私が地籍調査係の担当者と話をしたときに、こういう話を私はこのときにはもう知っていたもんですから、中川村でも、山林を地籍調査して、立会いしますよね、そうしたときに山を何か寄附したいとかいう方はいらっしゃるのかってお聞きしたんです。そしたら、いるそうです。

しかしながら、担当者も、恐らく、そういった山林を村に寄附してもらおうとか、そういうことに対しては何の知識も持っていないと思います。したがって笑い話で終わったかもしれません。

しかしながら、実際にこうやって困っていて管理できない山を、実際にこうやって公共団体が、自治体がきちんと寄附を受けている、こういった実態があるもんですから、ぜひ、私は、これを機会に、村の今の立つ位置と、それから、こういったことができるのか、あるいはできないのか、それから、そういう人たちに対してどういうようなアドバイスができるかっていうところをちょっと一緒にって話をていきたいと思います。

前段、私も議会で1回、ここにも何か一緒に、総務経済委員会で行ったと思うんですが、根羽村です。根羽村では、もう既に——根羽村は御存じのとおり森林組合を村で持っています、根羽杉でござい有名なところです。それで、村長さんが森林組合長さんをやられてというところですので、私が村長にお聞きしたときには、積極的にっていうか、山林を所有していると、そういうようにおっしゃっていました。

したがって、中川村で今後こういったことが可能かどうかっていうこと、それから——今日も、2番議員とか、皆さん、今の4番議員も、非常にもう前向きに村をどうしようかって積極的にいろいろ御議論されておるときに、私みたいなのはどっちかっていうと、何だ、後退するような意見かと思うんですが、しかしながら、現実としてこういう問題は少なからず出てくるかと私は思います。

したがって、ぜひ、こういった行政がそういった人の財産を所有していくっていうことについてちょっとここで議論していただき、今後、皆さんの中で御議論いただければいいかと思います。

じゃ、ちょっと順番でお話をさせていただきたいと思います。

私のまず用意したのは村内で放置財として把握している不動産はあるかっていう質問なんですが、つまり、過去にこういった村の困っている財産とか、村内に住まわれている方かもしれないし、また村で生まれて都会に出られた方かもしれませんが、そういうことで、村としてそういう財産を——あ、放置財として、こ

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

ういう認識をしている土地っていうのがあるかどうかっていうことをまずお聞きしたいと思いますが、どうでしょうか。

いいですか。そういう財産として、放置財というか……。ちょっとごめんなさい。ちょっと伝わっていますか、いいですか。

○建設環境課長 放置財、放置資産の中の空き家——空き家のことについて若干状況をお知らせしておきたいと思います。

放置財として把握している不動産はあるかというものの一つで、空き家のことあります。

空き家につきましては、建設環境課のほうでは今年7月から地域おこし協力隊員が家屋調査を現在進めています。現在は外観の調査などを中心に行っておりまして、今の時点のデータとしましては、調査対象物件が184件、これは令和4年の空き家台帳を基にしておりますけれども、このうち空き家バンクへ登録済みや解体済み、もしくは居住しているというような判断が48件、空き家としての判断が130件、未調査が6件というような状況であります。

それで、今後は外観調査から引き続いて具体的な建物の調査や所有者の意向調査に入っていくということで、現在、空き家に関してはこういった家屋調査を進めているというような状況であります。

○9 番 (大原 孝芳) 今、あれですね、建設環境課長のほうから空き家についての件数等をいただきまして、放置されている空き家というようなことで話をいただきました。

それで、あれですか、例えば実際に、この新聞記事でいきますと、寄附を受けたのは、山林なんかは直接寄附を受けているんですが、例えば土地とか建物についてはまだ直接受けていないんです。ただ、そういう可能性はどうかっていう話ですので、中川村でも多分それはないと思うんですが。

あと、じゃ、空き家は今お聞きしましたので、あれですか、例えば山林なんかで、例えば中川村の山林でちょっと手に負えないから村として引き取ってほしいとか、それから、あと、耕作地はなかなかちょっと考えにくいんですが、ちょっとそこら辺について分かる——分かりますか。お願いします。

○産業振興課長 ただいまの御質問です。山林につきまして、正確に山林で寄附を受けたという面積については、申し訳ありません、ちょっと通告になかったので、そこは調べてございません。

ただ、相談は実際にございます。最近はちょっとないんですが、一時期、寄附をしたいということがあったんですが、寄附を受ける場合にあっては、よほどの計画があるとか、そういった場合、村の施策に乗っかる部分があるか、そういうことを含めて検討した中で寄附を受けるという形を取っておりますので、現在、それで山林の寄附を受けたという実績については、ちょっと今はお答えできないんですが、当時——官行造林が陣馬形の下のほうにございます。そこは約100ヘクタールほどなんですが、官行造林の契約が切れまして、その山林については

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

一括して村が寄附を受けたという経過がございます。

ですので、村とすると、放置財というか、村のほうには山林の経営計画がございますので、そこを放置しているという解釈にはなってこないと思います。

それで、もう一つ、農地については難しいというお話をございましたが、農地については、やはり農地法とか自治法の関係がございますので、なかなか寄附に至るまでには、こちらもやはり相当の計画等があればになりますけれども、農地を農地のまま寄附を受けるということはないということになります。

あと、山林に戻りますけれども、森林管理制度が設けられておりまして、令和3年から5年に、大草、四徳、こちらでアンケート調査を行っております。村内全体のアンケートではございませんが、片桐地区、葛島はこれから行う予定ですけれども、延べ386人、453ヘクタールのアンケートを行っております、この中で山林の管理を何もしていないという率——パーセンテージでいくと57.6%の方が「何もしていない」という回答をいただいております。

それで、地区、面積、区域ですとかは限定になるんですけども、こういった回答を受けて、放置されているという放置財、いわゆる放置財と言われる部分については、その回答のあった面積、269ヘクタールくらいが放置財という言われる方をする部分になるのかというふうに考えます。

それで、また農地についてちょっと話は戻るんですが、農地については、耕作放棄地、こちらは農業委員会が中心となって調査を行っております。

それで、荒廃農地、または遊休農地、要するに手をつけていない部分という、農地として手をつけていないと考えられる面積は約48.6ヘクタールございます。

この中で、もう荒廃している、よほどのことがない限り農地に戻すことが厳しいという面積でございますが、それがその中の20.1ヘクタール——うち20.1ヘクタールという面積が調査の中ではっきりしてきている面積でございます。

以上です。

○9 番 (大原 孝芳) 今、山林と、農地についても山林化しそうなものについての話をいただきました。非常に多いこともありますし、現在、村でも私が思った以上に把握されていると思います。

それで、これからが本題なんですが、片野准教授が一番言いたいことは何かっていうと、ここにも書きましたが、空き家や農林業等の問題を個別の事案としてではなく放置資産として捉えることが大事と言われているんです。

ということは、例えば、ほっておけば、それはもう当然、個人のものだとして置いておけば、それ以上手がかかるもんですから、必ずそれ以上にという…。

農地については農業委員会の一つのブレーキがかかるもんですから少し進むんでしょうけど、空き家についても、例えば特定空家のような法律があれば危険ですから壊せばいいっていう話になるんでしょうけど、例えば、ちょっとあまり細かくは言えないんですが、私の知っているところでも、まだすごく立派な建物が

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

残っていて、それで、十分住めるんです。それにもかかわらず、もうこことこう10年ぐらいは放置されていますよ。つまり、本当にもったいないんです。

それで、状況は、さっき私が申したように、都会へ行かれて、それからずっとここは空き家状態になっていて、一時、ここで生まれた御主人が東京都で働いていて、それで、一時、退職とともに帰ってきていて、一緒に私たちと地区に入られていたんです。しかしながら、亡くなっちゃってからは、もうどなたも来ない。それからずっともう放置されていますよ。

そういうのを見ていて、私はいつも見ていて本当にもったいないと思っていますし、何か手立てがないかなと思って見ていて、空き家の問題を私もここで度々質問するんですが、私たちとか行政がどうかしましようって、なかなか、それこそ言いにくいんですよ。そういうときに何らかの方法があってもいいんじゃないかなっていうことをまず考えます。

それから、過去にも、ここで出たか——本会議で出たかどうか分からんのですが、例えば、実例を出してしましますが、坂戸橋の、今度「ばれぼれ」さんがしっかり今やっていただくようになっていますが、坂戸旅館さんも本当にまだ外から見る限りはしっかりしている建物で、当時、何とかしたいよねって言って村長とも話しましたよね。

そういう中で、何とか、いろんな行政の権限もなかなか行かないところもあるんでしょうけど、みんなで知恵を出し合って、何とかしてそういうものを守っていくっていうことがすごく大事だと思うんです。

ですので、そういったことで、今、私は現況をよく知らないもんですから、山林のことは今分かったもんですから、ぜひ村でも、こういった、財産としてなかなか手の届かないところへ、買ってまで、大きなお金をかけて買って手に入れて守っていくっていうものでもないでしょうけど、寄附でいただければそれでいい。

それでまた、あれですよね、あるときは買ったけど、こっちは買わないとか、非常に不公平感もあるもんですから、何か、私は、ぜひ、今日の機会は行政皆さんにこういう方法ならできるよねみたいな知恵を出していただいて、それで、地域からそういった財産を、活用できる財産を守っていくっていうことができないかなと思ってこの質問に今日は臨んでいるんです。

ちょっと本題に入っていくんですが、ちょっと村長のほうで答弁いただけますか。こういったことの……。総務課長もいいんですけど、どうでしょうか。

具体的にこういう方法ならできるとか、それから、何かそういう案があれば、それで、もうこれはちょっと行政では手が出せないよと、じゃ民間にお願いしましょうとかっていうんでもいいですけど、ちょっとそこら辺のヒントをいただいて次の話に進めたいんですが、いかがでしょうか。

○村 長 今、特に家屋に関して申し上げますと、建設環境課長がお答えしたとおりです。使える財産をまずきちんと状態も調べようということで、そこから次の活用につなげていく、これは、ちょっと後ほど、また課長のほうから申し上げたいと思つ

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

ております。それで、そういうふうなことをやることが1つ。

それから、坂戸旅館さん、今は「ばれぼれ」さんがうまく活用していただいておって、旧坂戸旅館の中も改装していろんな施設ができるようにしようという構想を持っています。

それから、そのすぐ上段にある畠、これも竹が生えてきて大変だったんですけど、これも全部整備して、彼らがクラウドファンディングでもってこういうふうにしたいいんだという呼びかけをしました。もちろん私どもにも話がありましたし、そういう形でもって、今は立派に、竹を切って、いざれはあそこに、何でしたっけ、アジサイじゃないや、ヒマワリじゃないや、とにかくあそこを花というかに戻したい、そういうことを着々とやっているということでございます。

これについては、やはり私どもも最初に、この資産をやっぱり、坂戸の玄関口にあるということで、有効に活用をさせていただけないかということで所有者の方に何度も交渉してやってきた経過がございます。

結果的に、条件があって、その方はお母さんがお亡くなりになったのを契機に売却に踏み切ったということでございますので、こういうことはずっとやっていく必要があるかと思っています。

それで、そんなことをしながら、今、とにかく調査については、これから細かいこと、どんなことをするのかっていうのは先ほど申し上げましたっけ、言つていなかつたっけな、言いましたね。とにかく、そんなことしかとは言いませんが、やっております。

また、昔の例になりますけれども、固有名詞を出してはいけないんですが、美里でいわゆるレストランを経営されている方については、実は村のほうに買わないかという相談がございました。それで、これについても調べました。調べましたが、その当時で、立派なおうちで、これは相当なお金がかかる、直せばすばらしいものになるんですがということで断念した経過もございます。

ほかにも、三共地籍ですか、いろんなところにいい財産があるのは知っておりますし、こういったことは調べて、活用の方法は何とかできないかということは構想として持っております。

しかしながら、先ほどからお話しになっています放置財産の特に家屋でありますけど、これは、記事にもありましたとおり、平等に考えるっていうのはやっぱり無理があろうかと思っています。

なぜかっていうと、山の奥の奥のほうにあるお宅の活用の方法と、例えば、村から見ますと、たまたま上前沢にシェアオフィスを開設したわけですが、それは、ちょうどいいロケーションの中に、もう畠からおうちから、もうおうちもかなり大事に使われていたもんですから、これを全部無償で寄附していただいたということでああいう展開ができるところでありまして、いい財産、失礼ながら、活用できるだらうと踏む家屋、財産と、ちょっとこれはと思われる財産の、やっぱり色分けはどうしてもせざるを得ないだらうなと、こんなふうに考えてお

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

るところでございます。

細かいことはいろいろ御質問の中で関係する課長のほうからお答えをしたいと思いますので、よろしくお願ひします。

○9 番 (大原 孝芳) 今、村長のほうからも伺いましたが、今、私の知らないことも言っていただいて、あの物件はそうだったのかっていうようなところもありました。それで、私が思う以上に村は結構臨機応変に対応されてきたっていうことです。

それで、日南町っていうのは、今、山は寄附を受けているんですけど、建物とか空き家とか、そういうのに対しては全然まだやっていないんですよ。だから、そういうことからいえば中川村のほうが先進的だなと思って今聞いていたんです。

それで、今、あれですよね、じゃ一回整理しますと、例えば、もしそういった住民が、村民が、このうち、ちょっと困っちゃっているけど、何とか、役場のほうへ言って、何とか一緒に、相談に乗ってくれるかって来たら、そういうようなことは今までやってただろうし、これからもそういうことは、あれですよね、進めていくっていうことでよろしいんでしょうか、まず1つ、建物については。

じゃ全部先に言っちゃいますね。

それから、あと山林、山林も、さっき課長のほうから、もういらっしゃるって、私も聞いたんですけど、課長のほうも、もう山を何とか手放したいっていう方もいらっしゃると。

ということであれば、村については、山の取扱選択はあるでしょうけど、例えば産廃のようなところになっていたり、そんなところは絶対にアウトだろうし、（「言ってないよ」と呼ぶ者あり）ですけど、山林も一緒になって、これからは村にお願いすればそういう可能性もありっていうことによろしいんでしょうか。ちょっとそれぞの課でお願いしたいと思います。

○建設環境課長 空き家のことについてお答えをさせていただきます。

空き家については、そういった御相談を受け付ける場所として、来年4月を目指して、今、大草駐在所の改修を行っています。仮称ですけれども、あちらを空き家相談室ということで、空き家で困っているような方がそこに一回来ていただいて、こういうことで困っているとか、こういうものを例えば売却したいとか、そういうような相談を受ける場所として今整備を行っておりますので、まずあちらに足を運んでいただいて御相談をしていただきたいっていうのが現時点の状況です。

○産業振興課長 山林でありますけれども、先ほど申し上げたとおり、相談の中身を、まずどういったところであるとか、場所的なものですとか、あとは村の計画、施策等に沿うもの、まずこれが第一の検討の条件になってくるんですけども、それ以外に、やはり山ですので、いろんな部分で問題が起きる可能性があつたりとか、そういうことがございます。そういうことも加味した中で必要があれば引き受けるというようなところも結果として中にはあるのかなというふうには考えます。

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

○9 番 (大原 孝芳) じゃ、住民の皆さんもこれを見ていていただければ、少し知らなかつたことがちょっと今回分かったんではないかと思います。

それから、ちょっと今、1つ、建物のほうなんですが、地主さんが、例えば困つて、今度の4月――来年の4月から、じゃ相談へ行きます。

しかし、最初に私が言った一つの例として、例えば、もう全然貸す意思もないし、もう全く無関心で、ずっと地区の中に放置されているっていう建物を、それは、そういうのってどういうふうに対処したらいいんでしょうか。

例えば、私みたいなおせっかいが行って、親戚筋をたどって、村でこういう制度があるけど相談してみてはどうかって行くのがいいのか、もう、それとも、行政は行けなくて民間にお任せするのがいいのかって、そういうのって、アプローチの仕方って、どなたか何かお答えできますか。

○建設環境課長 空き家については非常にケース・バイ・ケースっていうことが多くて、それこそ一件一件詳細な情報を調べてみないと、何ともお答えのしよう、対応のしようがないというのが現状です。

ですので、4月以降の話をしちゃいますが、相談室では、御相談していただいて、建物の状況、構造、それから相続関係であるとか、その時点の権利状況であるとか、そういうようなもの、詳細を調べさせていただいて、それぞれケース・バイ・ケースで御相談させていただいて今後の対応についていろいろアドバイスができればというようなことを考えておりますので、そういう個々の対応をその状況に応じてさせていただくというようなのが今の対応の方法かなというふうに考えてています。

○9 番 (大原 孝芳) ただ、こういう話って、多分あれですよね、今まで例えばこういうことを受け付けますよみたいなことを広報へ載せたことって多分ないんでしょうね。ないですよね。

これを、例えば、あえて、こういうことを村でもやりますなんていうことは、あれですかね、広報しないほうがいいんでしょうか。それはどうなんでしょうか、こういうのって。どうでしょうか。

○村 長 すみません。

放置資産に行政が介入する――介入っていう言い方はありませんが、御質問の中にあったんで私が先に申し上げたいと思っておりますけれども、そういうことをして事業化していくような可能性については総務課長がしっかり調べておりますので、総務課長のほうからちょっとお答えをさせていただきます。

○総務課長 すみません。

当村における不動産を対象にした寄附採納につきまして一般的な基準を申し上げたいと思います。

寄附の申出があった際、その資産が行政財産所管のものである場合につきましては、各所管部署における判断の後、財政担当課との協議を経て、受納目的が行政財産に資する場合であり、かつ将来的な管理負担が問題ないかなどの総合的な

中川村議会 令和7年12月定例会一般質問（12／5） 大原孝芳

観点から寄附採納を決めております。

また、寄附申出が普通財産の場合、政策的に必要と思われる場合を除き、村の維持管理費用の抑制の観点から、基本的には採納を見送らせていただいているのが現状であります。

以上です。

○9 番 (大原 孝芳) 分かりました。

私が思っていた以上に、非常に、何ていうんですか、村でも考えていただいているし、今までも、過去にもいろんなケースを持っているそうですので安心しました。

例えば今日の質問の中にも——やっぱり人口って減っていくと、恐らくこういう問題って出てくると思います。私たちだってどんどん年を取っていけば、そして、その次の代がうまくつながっていけばまだいいんですけど、土地で、あれですよね、そういう山林なんかは特にそうなんですが。

ですので、こういったことが想定されますので、ぜひ、また行政の皆さんもいろいろなケースに備えていろんな研究をしていっていただきたい、中川村が本当にそういう人口減少社会を迎えるもそういうことであまり悩まないような状況をつくつていっていただきたいと、そんなことを申しまして、一般質問を終わります。