

令和6年度第3回南相馬市小高区地域協議会 会議録

1 日 時：令和6年6月25日（火）

午後1時30分～午後4時10分

2 場 所：浮舟文化会館 研修室

【出席委員名 11名】

会 長 阿 部 貞 康
副会長 志賀 由紀夫
委 員 末 永 義 人
委 員 小 林 友 子
委 員 本 田 博 信
委 員 菅 原 紀 子

委 員 山 本 麻 子
委 員 飯 塚 宏
委 員 半 谷 恵美子
委 員 玉 沢 堅 司
委 員 熊 田 めぐみ

【欠席委員 4名】

委 員 半 谷 善 弘
委 員 西 山 喜代子

委 員 末 芳 治
委 員 杉 重 典

●南相馬市職員

小高区役所長
小高区地域振興課長
小高区地域振興課おだかぐらし担当課長
小高区地域振興課庶務担当係長
小高区地域振興課主査

佐々木 忠
佐藤 克巳
高野 真至
志賀 弘達
大場 優

企画課長
企画課係長
企画課主査
建築住宅課長補佐兼住宅支援担当係長

寺島 政博
内城 弘志
濱 名 瞬
伊 賀 智

1. 開 会

○事務局

只今より令和6年度第3回小高区地域協議会を開会いたします。本日の会議の成立要件につきまして、事務局より報告を申し上げます。

本日の欠席委員は、半谷 善弘委員、西山 喜代子委員、末 芳治委員、杉 重典委員です。地域協議会委員15名中、11名の出席ということで、過半数を超えております。協議書10(2)により、本日の会議は成立しております。初めに、阿部会長からご挨拶をお願いいたします。

2. 会長あいさつ

小高区地域協議会 阿部会長よりあいさつ

3. 議 事

○事務局

議事の進行については、規定により、会長が会議の議長となります。阿部会長、よろしくお願いいたします。

(1) 会議録署名人の指名

○阿部会長

それでは、次第により議事を進めてまいります。

まず、会議録署名人の選任についてですが、会議録署名人については、議長選任でよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○阿部会長

それでは、今回の会議録署名人は、菅原 紀子委員、山本 麻子委員の2名にお願いします。

(2) 諮問事項

南相馬市新市建設計画見直し(案)について

○阿部会長

それでは、諮問事項に入りたいと思います。

諮問事項「南相馬市新市建設計画見直し(案)について」を議題といたします。担当課の説明に入る前に、市長からの諮問書の提出があります。

○事務局

市長が別公務のため、小高区役所長から諮問を行います。

小高区役所長より諮問書提出

○阿部会長

それでは、担当課から説明をお願いいたします。

企画課 資料1により説明

○阿部会長

それでは、ただいまの説明について、ご質問があればお願いします。

○志賀委員

ホームページからこの件についてのパブコメを見ました。その中で「7万都市を目指す」とあり、これは国に提出するものなので、最初にまとめた内容は修正できないのだな、と感じました。

資料にある「パブリックコメントの意見に対する市の方針について」の1番目にある質問「2：2：6の原則通りではなく～」という意見は私が出したものだと思いますが、これについてはしょうがないんだな、というのは説明を聞いて理解しました。ただそうは言っても、小高交流センターの建設を例に出しますが、「人口が少なくなつて、戻つてこない人が多いから、施設が小さくなった。予算が削られた」と、一般住民は思っています。この新市建設計画の見直しの中で、「2：2：6の原則通りではなく、必要に応じて震災復興の事業として行う」という一文でも入れてもらえれば、ある程度は納得するのかなと思います。このまま見たら、「2：2：6の原則そのままなんだ」というふうに見られてしまうと思うので、もし入れられればそのように入れて欲しいです。

○企画課長

ご意見ありがとうございます。

フロンティアパーク建設事業等、小高区で復興の財源を使いながら実施する事業については、この新市建設計画の中にしっかり盛り込んだ方が良いのではないかと、というお話かと思います。その部分につきまして、参考資料①の一番下段に「新市の進むべき方向についてのより詳細かつ具体的な内容については、本計画に基づき、新市において作成する総合計画基本計画や実施計画に委ねるものとする」となっています。

このため、小高区で実施しているフロンティアパーク建設のような大きな事業につきましては、第三次総合計画の中でやっていくと、記載させていただいております。

新市建設計画の見直しにつきましては、合併特例債を有効に活用するために、期間を延長するというのがメインでございますので、現行の計画を踏襲しつつ、必要な見直しに留めたいと考えております。

○財政係長

一点補足させていただきます。

志賀委員の方から、小高交流センターのお話があったかと思いますが、企画課長から話があったように、震災関連事業につきましては、今後も2：2：6の制約を受けることはありませんし、これまで小高区で行ってきた震災関連事業について2：2：6の制約を受けたことはありません。ですので、小高交流センター建設事業が、2：2：6の制約で圧縮されたということはありません。国との調整の関係で、一定の財源的な制約を受けているという現実がありますが、市の合併協定に係る2：2：6という制限は受けていないというところはご理解いただければと思います。

○志賀委員

そうだとは思っていましたよ。ただ、「そう理解している」という側面と「住民はそう思っていない」という側面があるので、それを払拭するために、一文を入れたらいいのではないかと、という話をしているんです。

「7万人目指す」と書いてあって、それをそのまま記載している状況なので、「見直しをする」という一文を入れることができないのは、それと同じ考えなんだな、と私は捉えたということです。それ以上、回答は求めません。

○熊田委員

参考資料②の7ページ、「6 基本目標ごと」というところに、金房小学校の改築事業等のことが書かれています。資料の見方も含めて教えていただきたいのですが、金房小学校はすでに解体されて産業団地になることが決まっていると思いますが、この事業の費用は使われないのですか。

○企画係長

熊田委員から質問のありました、金房小学校の改築事業、屋内運動場改築事業については、それぞれ合併当時2億2400万円程度、1億円程度使うということを予定していました。金房小学校の跡地については、復興関連の国の財

源を充てて、飯崎産業団地の整備をしております。

こういった執行できない事業の事業費が積み上がっており、積み上げ価格をベースに、今後２９２億円程度の普通建設事業を予定していくということと、加えて合併特例債２３９億円に対して、現在執行額が１５０億円程となっており、８９億円ぐらいの執行をしてしない額があります。震災等もあり、合併当時の計画通りにいっていない部分を軌道修正しています。

そうすると、総括表で申し上げた、およそ半分の事業は予定通り行われているのですが、半分の事業は予定通り行われておりません。その代表的な例として金房小学校の改築等の事業もありますが、市の方で協議し、合併特例債を使わずに、震災復興の財源を使って産業団地整備事業はやらせていただきます。金房小学校改築等の事業に使うはずだった財源は残っていますので、その残った額で今後何をやっていくのか、ということを、令和６年度から令和１２年度で協議していくという、考え方です。

○飯塚委員

３つの区が合併して、小高区の人から「合併後、原町区には新しい図書館ができて、鹿島区にはセデッテができて、小高区には何ができたんだ。」という話がでます。私以上の年齢の人達はそう思っています。原町区・鹿島区は目玉になるものができたけれど、小高区には何もできていない、というのがとても残念です。小高区が目玉になるものは何なのか、と一生懸命探しています。合併特例債の期間が伸びたことで何かできるのかな、と思うのは私だけでしょうか。

例えば「浦尻の貝塚周辺にキャンプ場を作ってはどうか」という提案をしたが、「お金がないからできない」という話でした。金房小学校の改築に使うはずだった予算を使って、「縄文時代を体験できる大キャンプ場」を作るとか。

それから、小高区のスマートインター建設に関するお金はここからは出ないのですか。

○小林委員

老人福祉センターの改修工事について、まだ決まってないと思うのですが、

多くの災害を見ていると公共のお風呂は大事だと感じています。あそこを改修できるのかどうか何も話が出ていません。小高交流センターにはシャワーしかないので、要望として出しておきたいと思います。

○企画係長

飯塚委員からあった、小高区の合併当時の目玉がなんだったのかということについてですが、合併当時は「文化公園整備事業」という事業が、小高区の重点事業として挙げられていました。その後、どういった施設が作れるのか検討したうえで、小高交流センター、小高の常備消防分署、小高区役所なんかを合併特例債を使って建設しています。

今後、目玉になるものという意味では、旧小高商業高校の跡地の利活用のお話ですとか、先ほどの浦尻貝塚のお話、泉沢の三大摩崖仏の遺跡、小高神社、歴史と文化のまちとか、テーマはいろいろあると思います。

総合計画という大きな計画もある中で、合併特例債を使って「令和6年度からこんな事業をやっていく」という方針を市として示させていただいた上で、今現在お住まいになっている方が、どういったことをしていきたいのかということをご提案いただくのが、地域協議会だと思っています。地域協議会からご提案いただいた内容を実現するために、まず合併特例債を有効に使うために、この新市建設計画を令和12年度まで延長したいと考えております。

これ以外の復興関連財源についても、令和7年度で終わる予定になっているところを、令和8年度以降も延ばすことについて、これから国と協議し、丁寧に市民の意見を聞きながら事業を積み上げていきたいと考えております。

○小高区役所長

小高老人福祉センターの今後の利活用について、昨年度の地域協議会の中でも説明申し上げましたが、利用者の状況等も踏まえ今年の3月末をもって施設の廃止をいたしました。入浴施設を利用される方については、利便性確保ということで、ゆらっとの指定管理者に協力いただきながら、送迎バスを活用して対応している状況です。「小高区にも入浴施設が必要。今後どうするのか」という話ですが、今のところ市としては小高区内に入浴施設の整備をする計画は

ないというのが現状です。後ほど、事務局の方からもご提案をさせていただきますが、小高区のまちづくりをどう進めるのか、地域協議会としても勉強しながら検討していくことが必要だと考えております。1年なり2年かけて、小高区に何が必要なのかも含めて、いろいろご意見いただきながら整理していきたいと考えておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。

○玉沢委員

地域協議会への出席が3回目ということで、まだまだ右も左もわからず、資料を追いかけるので精一杯っていうところがあります。毎回説明を聞いているときに思うのが、前提みたいなものを用意していただけると非常にわかりやすいのかなというふうに思います。

先ほど熊田さんから金房小学校の件とか出ましたが、この資料だと事業の一つ一つに対して、質問をしたくなってくると思います。決算額が0円になっているものもありますし、どの事業に合併特例債が使われるのか、どの事業は震災関連の事業なのかというところが、わかりづらいと思います。資料の作り方を検討していただけるとありがたいです。

○企画課長

これだけの量の資料にも関わらず、当日の配布になってしまったことについては、本当に申し訳ありません。本来であれば、1週間前には委員の皆さんに配布させていただいて、一度お読みいただいてから、地域協議会に臨んでいただくというのが本来の姿だと思います。今回の資料については、直前まで調整をしていたこともあり、提出が当日となってしまいました。次回からは、委員の皆さんが検討できる時間を確保できるよう、資料を配布させていただきたいと思います。

また、資料の作り方についても、一度見ただけでは分かりづらい資料の作りになっているところもあったかと思いますので、委員の皆様が見て分かるような資料の作り方を心がけていきたいと思います。

○小高区役所長

資料提供のあり方ってということで企画課の方からもお話をさせていただきましたが、市としては地域協議会に報告を行う事業の資料については、これまでも事前に確認をいただくために、おおむね1週間前には委員の皆様にお送りをして、当日、議論ができるよう対応してきたところでございます。

改めて私どもの方で、全庁的に地域協議会にかかる資料の提供については、期限を守った上で提供いただき、誰もが読んでわかりやすいような資料の提供・作成をできるよう、事務局として各課へお願いをしてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○志賀委員

これから庁内での会議を経て国の方に提出するでしょうから、「間違っているのでは」という箇所を直してほしいのですが、参考資料②の「4 基本目標ごと 事業実施状況」の「基本目標3：7万都市にふさわしい安全・安心で賑わいのあるまちづくり」に記載されている一覧の資料編No. ③-20、26について、「常磐自動車道」の「磐」の字が間違っていますので、修正をお願いします。

あと③-14番「万ヶさく」については「迫」の漢字が出なかったのかと思いますが、もし修正できるのであれば、併せて修正をお願いします。

資料1-5の8番目質問への回答の5行目、「令和8年以降の国による方針も含め」となっていますが、「国による方針」の誤りかと思っておりますので、こちらについても修正をお願いします。

○企画課長

ご指摘ありがとうございます。修正したものを議会の方へ提出したいと思っております。

○半谷（恵）委員

事業が実施されず決算額が0円というのはわかるのですが、当初計画の事業

費と決算額が大幅に違うものがあるので、なんでこんなに乖離があるのかなっていうのが素朴な疑問です。それぞれ事情があつてのことだとは思いますが、あまりにも乖離があるので、その辺を教えていただけたらと思います。

あと、それぞれの事業の結果がどうだったのかというのも、資料を拝見して確認させていただきつつ、令和6年から何をしていくかという主な事業を挙げられているのですが、これから残った予算をどう使っていくのかというところは、住民の皆さん気になるところだと思うので、そこはまた別の機会でも提示していただけるとありがたいなと思います。

○企画係長

当初計画事業費と決算額に大きな増減がある部分についてご説明をさせていただきます。参考資料②の2ページをご覧ください。具体的な例を挙げて、ご説明させていただきます。

①－13「保健・衛生・医療推進事業（ごみ広域処理施設整備）」という事業については、約72億円の事業費を予定をしていました。南相馬市と飯舘村と相馬市を含め、広域のごみ処理施設を作る予定がございました。人口割合で見た南相馬市の負担分が約72億円だったわけですが、平成19年に相馬市が単独でゴミの焼却施設を作るという方針を示したことで、一緒に作るという計画自体がなくなったことで、事業費が半分以上になっております。

一番大きな要因は、東日本大震災と原発事故の影響です。額が小さい事業については震災前に一部執行した額が記載されており、震災後に執行できなかったり、震災関連の事業として実施したりしたことで、大きく減っているものがほとんどです。

ですので、今回最後の資料に付けさせていただいた129事業の事業費がおおむね半分の約300億円が執行済みで、残っているのが約300億円となっております。

これからどのように事業をやっていくのかということについては、普通建設計画という合併時の約束に基づいた予算と震災関連の予算とありますので、令和6年度から令和12年度で約239億円という合併特例債想定額の中で、こういったことができるかっていうのを、年度ごとの予算要求に向けながら計画的にやっていきたいと考えております。

先行して動いている旧小高商業高校跡地利用など大きな事業についてはその都度、ご相談させていただきたいと思いますので、こういった機会を通じて我々企画課や小高区役所へご連絡させていただきたいと思います。

合併特例債を令和12年度まで延長して、どう投資していくのかっていうのが大事な視点だと思いますので、どのような事業をやりたいかということについては、その都度挙げていただければと思います。

○菅原委員

私は企業組合おだかAMOで「食品リサイクル事業」を一生懸命やっていたのですが、それも津波で流されて全部おじゃんになってしまったんです。なくなってしまった事業の事業費を積み重ねていけば、いろいろな事業ができると思うんですけども、企業組合おだかAMOのときも費用対効果とかいろいろなことを言われまして、なかなか進まないこともいっぱいありました。

先ほどお風呂の話題も出ましたが、地域の人だけが利用するような施設は、無理だと思います。小高インターとかができるのであれば、外の人たちを呼び込んで、市内の人は少し安くするとか、そういう感じでやれば、すごくいい事業ができるのではないかと思います。

「老人福祉センター」という名称の施設では、老人が行くところだと思ってしまうので、一般の人は利用しにくいです。「ユッサ」みたいなところであれば、みんな集まってくると思います。

○熊田委員

これらの事業は令和12年度までに全部終わらせるのですか。「これから残っている事業費をどのように活用するかを考えていく」というお話でしたが、もう考えていなければならない時期だと思うのですが、いつ頃考えるのでしょうか。

○企画課長

合併特例債については、本当に貴重な財源ですので、使い切るつもりで財政

計画を立てております。今後、時代の流れによってさまざまな事業が出てくると思います。新しい事業も出てくると思いますので、しっかりと計画の中に盛り込んでいきます。具体的に事業が決まっているのかというと、今の段階ではまだ全部は決まっていない、というのが実情でございます。各事業については、しっかりとPDCAサイクルを回して、何が必要なのかをしっかりと考えて事業を構築しております。その中で、今どの事業に力を入れるべきなのか検討しながら、合併特例債については、令和12年度まで使い切るというふうに考えています。

○阿部会長

前回の会議で、「期間を延長せず、20年間の中で全部使い切るという計画で進めていたが、今になって延長しなくてはならない事情が出てきた」という話をしていたと思います。今後の実施する事業について、どのぐらいの規模でどのぐらいの合併特例債を使いながら実施していくのか、という資料もいただいておりますが、いつの年度にどんな事業をやるのか。そして、その結果として令和12年度までには全て使い切る、という計画はあるわけですね。長期財政計画の中で事業を積み重ねていますものね。それは公表できないのですか。

これから小高区の地域協議会の中で、意見を出し合いながら、何が必要なのか考えていくためにも、新市建設計画の事業が、いつの年度にどのような事業規模で行われ、結果どんなことができるのかという構想がないと、二重になってしまうし、新規事業を立ち上げるときにどんな方法でやっていけばいいのかもよくわかっていません。

資料に記載されている小高区の事業が、いつどのぐらいの規模でやっていくのか、それは示すことができないのでしょうか。もし示すことができれば、単年度ごとにでもいいので、説明してもらいたいと思いますが、いかがでしょうか。

○財政係長

小高区で今後行われる、主な建設事業・通常事業ということでこちらの資料に示してある事業について、何年度に実施するというものについては出すこと

は可能です。なので、庁内で調整・確認の上、提出させていただきます。

中・長期財政計画は、例えば、小高区地域協議会の中で「こういった事業を実践したい」という事業が出てきた場合、その事業を実施するためにどの事業費をどう圧縮して、対象となる事業の実効性を担保していくのか、という意味で作るものです。

引き続き、小高区で必要な事業等について小高区地域協議会でご検討いただければ、最終的に中長期財政計画の中でその実効性を担保していきたいと考えております。

○阿部会長

財政計画について、提出可能な資料がありましたら提供をお願いいたします。

○志賀委員

期限がある財源なので、使い切る、大規模計画を立てるというお話でした。旧小高商業高校の跡地の利用については、市長から「小高区の皆さんと話し合いを持ちながら、ワークショップを開いて検討する」という話を聞いていました。いつになってもワークショップ開催の話が出てこず、復興加速化交付金も期限があるはずなので、間に合わないと困るな、と思っています。F-REI 関係もありますし。「財政計画を立てます」と言っていますが、本当に実効性が担保されるのかなと疑問に思います。

今回の件とは関係ないかもしれませんが、仮に旧小高商業高校跡地の利活用だけに限定して考えると、現在どんな動きになっているのか、教えていただければと思います。

○小高区地域振興課長

志賀委員からご質問があった件につきましては、現在、小高区地域振興課の方で、市長の意見も確認しながら、ワークショップの開催に向け調整を進めております。具体的な内容が定まってきた段階で、皆様へ「こういうかたちで進

めていきたい」というご報告をさせていただきたいと考えております。

○阿部会長

その他、皆様からご意見等ありませんでしょうか。

○阿部会長

ないようですので、答申のまとめに入りたいと思います。

委員の皆様より、様々なご意見をいただきましたが、附帯意見とするような項目は特にないかと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○阿部会長

それでは、原案の通り妥当とするということで答申をしたいと思います。

会長から小高区役所長へ答申書提出

4. その他

(1) 令和5年度 南相馬市空き家実態調査の結果について

○阿部会長

それでは、4. その他に入りたいと思います。

「令和5年度 南相馬市空き家実態調査の結果について」を議題といたします。担当課より説明をお願いいたします。

○阿部会長

それでは、ただいまの説明について、ご質問があればお願いします。

○志賀委員

この調査は、国からの指示があつて全国的に実施したものですか。それとも、市の独自の施策という認識でよいのでしょうか。

○建築住宅課住宅支援担当係長

今回の調査は、国からの指示で行ったものではありません。

「空き家対策計画」というものを平成30年に策定しまして、空き家の実態をつかむ必要があつたこともあり、平成30年度に1回目の調査を行いました。それから5年経過しており、人口の状況も変わってきた為、実態をつかむために、市の独自で空き家実態調査を実施しました。

○志賀委員

東日本大震災の関係もあつて、このような状況になっていると思うのですが、せっかく調査しているのだから、いま所有者がどう思っているかというのをもう少し考えてみて、プラスアルファの施策移行も考えていただきたいと思います。「解体費用の申請を忘れてしまってできなかった。今から解体すると二、三百万かかってしまうか。どうしたらいいのか。」という人もいれば、「家財関係の片付けを全然やっていなくて、どうしたらいいかわからない」という人や、「将来自分や親族が使うかもしれない」とか。一番大きいのは「売却や賃貸に抵抗がある」とか、そういった部分があつて踏み切れない人もいます。

空き家については倒壊のリスクもあるし、不法侵入をされたり、有害鳥獣が入ってきたりというリスクもあります。空き家を持っている人が、どのぐらい

コストやリスクがあるかというのも、わかっているようでわかってない人が多いと思うんです。せつかく調査したのであれば、「固定資産税は小規模じゃないと6倍になりますよ」とか、具体的に情報を出したり、「勧告で除去という状況もありますよ。除去しないときには代執行がありますよ。」と、きちっと明確化して、所有者にどれだけのリスク、どれだけのコストが将来的にかかるかというのを示した方がいいと思うんです。

例えば、100平米の住宅がない敷地については、6倍の固定資産税がかかりますから10年分でいくらコストがかかりますとか、空き地の除草費用が仮に年間10万だとすると、10年間で100万円かかるとか、コストを含めたシミュレーションを、ホームページに掲載すれば、所有者は「そんなにかかるんだったら売るか」とか「利活用しようか」とか、「利活用する場合はミライエがあるんだな」と、誘導できると思うのですが、いかがでしょうか。

○建築住宅課住宅支援担当係長

志賀委員がおっしゃったように、空き家の所有者の方で、手放すことに対して抵抗ある方もいらっしゃいます。また、相続された方が、どこに相談していいかわからず、悩まれているということも、今回の調査や過去に実施したアンケート調査の結果から把握しております。

その中で、利活用したいという方については、空き家・空き地バンクの誘導であったり、ミライエという窓口ができたことから、利活用へのアプローチを取ったりとか、そういった施策を協議しながら進めているような段階です。

○志賀委員

それだけでは「様子見」なんですよ。人を動かすには「メリットを訴える」か、恐怖心を与えるという言い方が悪いですけど、「コストがかかりますよ」ということを伝えないと、動かないんじゃないのかなと思うんです。普通にやっけていても、実際に動いてないっていうことであればそこまで突っ込んだ方がいいと思います。

○建築住宅課住宅支援担当係長

今回の調査で言うDランクにあたるような、危険な空き家になることが予想される物件については、今後、詳細調査を行ってまいります。それらの空き家の所有者の方については、こちらからの個別に通知を送る予定で、業務を進めている段階です。

もちろん、志賀委員からお話があったように、空き家を所有していることによって、様々な問題や危険性が出てきたり、所有者自身に被る被害も出てくるかと思っておりますので、そういった部分も踏まえながら、解体の必要性や利活用の必要性というのを、市から伝えていきたいと思っております。

○志賀委員

Dランクの空き家は、おおよそ3分の1ぐらいが所有者の行方がわからない状態なのではないかと思っているのですが、実際はどのような状況なのか。

○建築住宅課住宅支援担当係長

Dランクの空き家を所有している方の中には、確かに行方がわからない方もいらっしゃると思います。そういう方に関しては、戸籍や固定資産等の税情報を、空き家法の中で利用できることになっておりますので、そのような情報を使いながら相続人を探し、所有者不明の空き家の調査を行っております。

○志賀委員

実体的には、その人たちは固定資産税未納なんだろうね。

○建築住宅課住宅支援担当係長

そういったことについては、資産税の情報になってくるので、申し上げにくいところではあるのですが、所有者不明の方については未納の場合もございますし、あるいは別の方が納めている、ということもあります。

○半谷（恵）委員

前提として教えていただきたいのですが、今回、「空き家」として認定をされているのは、「日常的に人が住んでいないお宅」ということですね。もう全然住んでいないとか、時々帰ってきているとか、今後どうするのかの情報はなく、本当に「日常的に人が住んでいない」ということだけを基準に、空き家として判定した、ということですね。

○建築住宅課住宅支援担当係長

そうですね。まず、水道の開栓状況を確認しています。それから、地域の情報に一番詳しいのは、行政区長さんだろうということで、行政区長さんにご協力をいただきまして、各行政区で空き家となっている家の情報を出していただきました。具体的には、地図に空き家になっている箇所をマークしていただく方式で行いました。

水道の開栓状況と区長さんにマークしていただいた地図を照らし合わせながら、空き家の調査候補を絞り込んで、そこを実際に調査したという流れになります。

○半谷（恵）委員

今日、この結果報告を非常に楽しみにしていたのですが、A判定・B判定の建物ほとんどで、すごくポジティブな印象を感じております。一方で、やはり空き家バンクへの登録はまだまだ少ないと思いましたので、これから引き続き楽しみにしておりますので、よろしくお願いします。

○熊田委員

私、ミライエに勤めておりますので、いくつか補足をさせていただければと思います。

空き家実態調査に関してですが、行政区長さんの調査と水道開栓状況を照らし合わせて、空き家情報の元になりそうなデータを割り出し、ミライエの会員不動産業者さん約20人が、1ヶ月程かけて全物件の調査をしてきました。外

観の写真を撮って、空き家であるかどうかの確認をしてまいりました。その結果、平成30年には1,105件、令和5年度に1,077件空き家がある、ということがわかりました。

令和5年度の1,077件の空き家所有者の方へはアンケートを送付し、意向の聞き取りを行いました。そのうち返送があったのは3割程度でした。その中のほとんどが、空き家バンクに登録したい、いずれ売却や賃貸をしたいというご意向を持ってらっしゃいました。その方々に関しては、今年度、「空き家バンクに登録してくださいませんか」というお知らせを追加で送付しており、今日現在で20件ほど、「空き家バンクに登録したい」というご回答をいただいております。ですので、空き家の登録に関しては、今後増えてくることをご期待いただければと思います。

ただ、これが令和5年度の調査結果に対して行ったアンケートでございまして、平成30年度に判明した1,105件に関しては、平成30年度に意向調査のアンケートを出したきり、アンケート送付をしておりません。やはり意向が変わっているケースがあると思いますので、これはミライエからの建築住宅課への要望でもあるのですが、平成30年の1,105件についても、改めてアンケートを出したいと考えています。

○建築住宅課住宅支援担当係長

平成30年度のアンケートの返却率も3割程度でした。また実態調査後に、空き家だと発覚した方もいたため、令和3年度に意向調査アンケートを1度出しており、そのときは大体4割ぐらいの方からご返送いただきました。今、手元に細かい資料はないのですが、その時の回答としても、やはり利活用考えている方もたくさんいらっしゃいますし、「いずれ南相馬市に戻りたい」という方も中にはいらっしゃいました。

あとは、その当時はミライエがなかったこともあり、売却や賃貸に出すのに悩んでいるという方が大勢いらっしゃったのも確かです。現在はミライエができましたので、ミライエにお勤めの熊田委員からも話がありましたが、平成30年度の対象者についても、ミライエの案内も含めて、追加で送りたいと考えております。

○熊田委員

もう一点、今空き家のことだけ注目されていますが、小高区に関しては空き地も大きな問題になっていると思っております。今年度、空き地の調査を行政の方でやっていただけると聞いているのですが、それがいつ頃に始まっていつ頃終わるのか、いつ情報が出てくるのかっていうのを教えていただきたいです。

○小高区役所長

昨年度、用途地域について市の職員によって現地確認をしながら、空き地についての調査を終えております。各行政区長さんへ空き地の状況ということで、地図をお渡ししています。

空き地も、駐車場として使っているとか、売却を依頼していて不動産会社が看板を立てているとか、太陽光パネルを設置しているとか、いろいろな種類がございます。そのうち、全くの未利用地を「空き地」として定義づけをしておりまして、データについては私どもの方で持っております。

例えば、行政区内の空き地について、雑草が生えていて環境美化にならないということで、行政区長さんから問い合わせがあったりした場合、地権者の方に管理をお願いする関係もありますので、そういった場合にこのデータの活用をしております。加えて、市街地の賑わいづくりにどのように空き地を利用できるか、検討することに活用できるということも踏まえ、昨年度に調査を実施いたしました。

今後も、空き家と同じで、空き地も毎年増えてくると考えております。市街地以外の全ての空き地を把握するっていうのは非常に規模感があってなかなか難しいので、小高区役所としては、空き地の動向について計画的に、毎年調査・確認をしながら対応していきたいと考えております。建築住宅課の方で市街地含めてやる計画があるのであれば、それについては対応してほしいと思います。

○建築住宅課住宅支援担当係長

空き地の調査については、今年度、予算を取っております、基礎調査をや

る予定であります。

ただ、「空き地」といってしまっても、「定義」というところがまずあるかと思えます。どういったものを「空き地」と捉えて調査対象とするかというところですが、まず条件として、当初、市が考えていたのは住宅を建てられる「宅地」や「雑種地」を「空き地」と定義しておりました。そういった空き地が、市内にどのくらいあるのかというのを、まず確認します。ただ確認するといっても地域が広いものですから、なかなか全域の調査をするのは難しいと考えており、まずはシステム上で、どのくらい空き地候補があるのかを把握する必要あります。それを役所が使用している GIS システムで視覚化して、「この地域にこのくらいの空き地があると想定される」という状況を把握した上で、さらに必要となった場合に、空き地の詳細調査を行うような方法を、来年度以降に実施する方向で、事業を進めているところです。

○熊田委員

今年度、システム上での把握が終わるという解釈でよろしいでしょうか。

○建築住宅課住宅支援担当係長

そうです。

○玉沢委員

移住者観点ではありますが、小高区は賃貸物件が非常に少ないなと思っています。所有者の方とお話する際に、「賃貸するとうこういうメリットがある」というようなお話をして賃貸物件を増やさないと、せっかく移住者が増えてきているのに、「住むところがない」という話がいつも出てきます。そういったことについては、何か方向性とかあったりするのでしょうか。

○建築住宅課住宅支援担当係長

空き家バンク全体としても、賃貸物件が非常に少ないという現状があります。我々も、空き家バンクの賃貸物件をいかに増やしていくか、ということ

ミライエと協議をしながら、いろんな施策を考えているところではあるのですが、家を貸す際に、どうしても「誰に貸すのか」というところを、所有者の方が非常に気にされる傾向があります。それから価格帯の問題もあるか思います。震災以降、賃貸価格がすごく上がっており、そのまま高止まりの状況が未だに続いています。

市でも、家賃補助の施策をしているのですが、根本的に家賃が下がらないことには、なかなか借り手もないでしょうし、先ほどお話したように、借り手の顔が見えないと、なかなか所有者の方も貸せないという状況もあると思いますので、そのあたりのマッチングが本当に大事になってくると思っております。

空き家実態調査の結果も出たこともあり、ミライエの方でも、市内の空き家所有者の方に手紙を送ったり、個別に連絡をしたりして、それらを賃貸あるいは売買に出せるよう、交渉している状況です。こういったことを地道に続けていくことによって、少しずつ空き家バンクの登録物件を増やしていけるよう、我々も取り組んでいきます。

○熊田委員

先ほどご質問いただいた件について、今年度ミライエでは二つの事業を立ち上げました。判定区分がAからDとございます。A・B判定の中でも特にすぐ住めそうな物件について、本来であれば、不動産業者が所有者の方に直接営業をかけて、売却・賃貸を促すっていう動きが都心部であるのですが、南相馬市ではそういった動きがないので、ミライエが営業をかける、という活動を始めました。

また、B判定の精度が悪いものから、もうほぼD判定の程度が悪い空き家に関しては、所有者の方に「こういう使い方をしたい人がいるのですが、これぐらいの賃料で貸してくれないか」というプランを個別に立てて提案する、という事業も立ち上げております。この2つの事業で、賃貸物件を増やしていくという取組を進めておりますので、ご期待いただければと思います。

賃料の話が、先ほど建築住宅課の方からありましたが、やはり高止まりしている状況が続いているので、それを打開できるような取り組みをミライエ内部で検討しており、7月～8月頃にはその話がリリースできる予定です。

○志賀委員

空き地・空き家について、避難した人が戻ってくるのはなかなか厳しいので、移住者に来てもらって活用してもらうのが一番ありがたい。そういった中で地域の再生とか、小高区に来た人たちとコミュニティを活性化させるのが一番いいな、と思っています。今いろいろミライエさんの方で検討しているというお話がありましたが、例えば賃貸プランを提案するという話があったんですけど、「この物件はおひとり様向け」、「この物件は二人世帯向け」、「この物件は子育て中の方向け」というプランも立ててもらえるといい。

かつ移住者だとすれば、これはミライエの業務とは別かもしれないが、雇用もセットで紹介できるといいかな、というのは思います。移住するにあたって、同じ職を探すにしても膨大な資料の中から探すのではなく、その人の状況に合わせて絞り込んだ情報を提供するという仕組みがあったらいいと思いました。

それと、家賃の話についてですが、私もこの辺の市町村の家賃や移住の支援制度を調べてみました。この辺の市町村の制度について、それぞれ特色があってもいいと思うのですが、例えば富岡町では、本来の家賃より低廉化した家賃で帰還・移住者に貸し出した場合、その差額を、最大4万円補助するという事業をやっています。賃貸物件を持っている人が貸しやすくなるような制度だと思います。

南相馬市は月額1万円の家賃補助を出しており、小高区内だと5,000円プラスになるので、1万5,000円を補助していますが、お隣の浪江町だと最長2年間、一か月あたり最大4万円補助しています。

空き家の改修にしても、南相馬市の場合だと、改修の場合100万円補助が出ます。浪江町は、最大150万円の補助が出て、さらに「子育て世帯」等の要件を満たすごとに、10万円加算されます。

いろいろ特色があって構わないと思いますし、一緒にしろとは思いませんけど、周りの条件が良ければ、南相馬市への移住の可能性が下がるというのを認識しながら対応していった方がいいかなと思います。

富岡町のような、「貸す側への補助金」というのはあってもいいと思うんです。家賃が高い云々という話が出ていましたので、こういう制度も検討していただければと思います。

○建築住宅課住宅支援担当係長

ご意見ありがとうございます。

特に、この13市町村については、さまざまな施策を行っております。他市町村の実績も確認しながら、制度の見直しを図るため、引き続き協議・検討を進めたいと考えております。

○末永委員

難しい問題ですよね。強制力はないですし、取り壊しになるまでには相当な時間がかかるでしょうし、空き家はどんどんは古くなってきます。所有者は維持費を払って、かつ儲けないといけない。

「無料で物件をあげる」というのも、落としどころとしてはあるのではないのでしょうか。フェイスブックなんか見ると、実際に10万円くらいで売っている物件もあります。「欲しい人は無料でもらえますよ」というところに持って行った方がいいと思います。「税金を払いながら空き家を持ち続けるより、必要な方に無償で提供したほうが得ですよ」というような情報を出してみるのもいいのではないのでしょうか。

○建築住宅課住宅支援担当係長

空き家所有者の方でも、Dランクの空き家ですと、そのまま放置されている状況があります。それが、周辺環境に影響を及ぼしてくると、何らかのかたちで行政が歯止めをかけるとか、場合によって特定空き家に認定して強制代執行というのもあり得るかと思いますが、そもそも空き家というのは所有者に責任があるものなので、民間レベルで売買や譲与、賃貸できるようになる方向に持っていけるように、施策を考えていきたいと思います。

○阿部会長

その他、皆様からご意見等ありませんでしょうか。

○阿部会長

ないようですので、次の議題に移りたいと思います。

(2) 小高区地域協議会の取組について

○阿部会長

次に、「小高区地域協議会の取組について」を議題といたします。事務局より説明をお願いいたします。

事務局より 資料3により説明

○阿部会長

只今の説明について、委員の皆様から質問等ありますでしょうか。

○志賀委員

10月・11月・1月・2月と、勉強会が4回入っていますが、具体的にはどんなかたちで進めるのでしょうか。何かテーマがあって、みんなで話し合うというかたちなのか、有識者の講演を聞きながら質疑をするのか、決まっているのでしょうか。

○事務局（庶務担当係長）

意見交換会で出た内容や議題について、勉強会を開催することを考えておりますが、予算ありませんので、例えば、事業化に向けて、関係課の職員に市で実施している施策について説明をしてもらおうとか、小高区の課題について取り組んでいる方との情報交換等を考えています。

○小林委員

この件と関係あるか分かりませんが、ドラッグストアの出店について、教会幼稚園の方からツルハドラッグさんに直接交渉をしたところ、「土地と建物と

場所があれば出店は可能」という話をいただきました。市の方でも、その辺をバックアップしてもらえれば出店可能だということを、この場でお伝えしておきたいと思います。

○小高区地域振興課長

その件につきましては、事業者さんと情報交換をさせていただいている経過がございますので、後ほど詳細をお伺いできればと思います。

○小林委員

土地と新築の建物を会社で立てて出店するとなると、その資金を回収するだけの売上は望めないなので、今ある建物を活用して出店したり、ダイユーエイトの中に出店する、という手もあるようです。

○志賀委員

私も前職が前職なので、いろいろシミュレーションをしてみました。が、どうやっても新規出店では成り立たない。建物を借りたとしても厳しい。ダイユーエイトの中への出店であれば、なんとかペイする。

「市の方で動きがあるのであれば、私も協力して動きますよ」とお伝えしていましたが、何の音さたもないので、まだ何も動いていませんが、そういう動きもあるんですね。

○小林委員

地元の住民が、直接ダイユーエイトにお願いすることで、出展させてもらうことができるのではないかと考えています。ツルハドラッグ側からダイユーエイトに対して「出店させてください」とはなかなか言えない。その辺を市でバックアップしてもらえれば。

私達は、「小高区内で市販薬を購入できる場所が、ほぼほぼ休みなしで営業している」という状態になることを希望しているんです。

○飯塚委員

今の議題は、「小高区地域協議会の取組について」です。

私は、いまの事務局の説明を聞いて「小高地域協議会というのは、市に対して意見を提言することが目的」ということを、初めて知りました。今までは、資料を見ながら説明を聞いて、意見を言うだけだと思っていました。

○小高区地域振興課長

委員提言については、「意見を述べることができる」となっており、「必ず意見を出してください」と強制するものではありません。それも、委員それぞれが個人で意見を出すのではなく、委員の方が考えていることを地域協議会の協議の場に出していただき、「小高区地域協議会委員の総意」として取りまとめたものを、市に提出するかたちになります。

それだけではなくて、市の施策について諮問だったり報告だったり、いろいろな議題がありますので、それについても皆さん多様な視点で、それぞれの立場だったり知見をもとに、ご意見をいただきたいというのがこの「地域協議会」という会議となっております。その前提をご理解いただき、お答えをいただければと思います。

○小高区役所長

毎年、地域協議会に「来年度、自治振興基金をこういうものを使うことを検討していますが、よろしいですか」という確認を取って、予算を計上しています。現在は、事務局の方で事業を出していますが、実際にまちづくりをするにあたっては、例えば提言していただいた内容について、自治振興基金を活用しながら、それを事業化することでよりよいまちづくりができるのではないかと、事務局としても考えております。

「市と住民が一緒にまちづくりをする」という前提を、皆様にご理解をしていただいた上で、一緒にまちづくりをしていきたい、というのが私どもの思いです。その時に「いろいろなことをやりましょう」となると、話がぼけてきてまとまらなくなってしまう恐れがあります。

先ほど勉強会の話がありましたが、一定程度テーマを決めた上で、勉強会をしていきたいと事務局でも考えております。情報交換の場でいろんな意見を出していただいた上で、今後どのように進めていくかについて皆さんと合意形成を図りながら、今年度は、検討会や勉強会をしていきたいと考えております。

○阿部会長

ドラッグストアについては、それぞれお持ちの情報を共有していただければと思います。

○小高区地域振興課長

地域協議会をはじめとした住民の皆様より、ドラッグストアについての要望を賜っているということで、それだけ小高区の住民の皆さんの関心が高いことは、行政としても把握はしております。特に原町区においては、あれだけの数の事業者さんが激しい競争されている状況の中で、なぜ1店舗だけでも小高区に出店しないのか、という思いがあるんだと思います。

ただ、私たちが事業者さんからお伺いしている出店条件としては、やっぱり200坪から300坪の広さが必要だということ。それから大前提として、商圈人口については7000人以上と言われております。

ツルハドラッグの場合ですと、新しく土地を借りたり、新しい店舗を作ったりするつもりはないという話でしたし、短期で居抜で入れるような物件があれば検討の余地があるというお話でした。

○阿部会長

小高区地域協議会の取り組みについて、次回の会議の際に、改めて課題について皆さんから率直な意見をいただきたいなと思っております。このような流れで、進めてよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○阿部会長

それでは、次回以降もよろしくお願いいたします。

(3) 次回会議の開催予定について

○阿部会長

次に、「次回会議開催予定について」を議題といたします。事務局より説明をお願いします。

事務局より説明

(4) その他

○阿部会長

その他、委員の皆様、事務局より何かございませんか。
なければ事務局にお返しいたします。

5. 閉 会

○事務局

以上をもちまして、令和6年度第3回南相馬市小高区地域協議会を閉じさせていただきます。ありがとうございました。

令和6年度第3回小高区地域協議会会議録

小高区地域協議会長 高野 貞康

会議録署名人 菅原 紀子

会議録署名人 山本 麻子