会議の名称	令和８年度第１回印西市空家等対策協議会				
開催日時	令和８年６月１日（月）午後３時から午後４時３０分				
開催場所	印西市役所庁舎別館　農業委員会会議室				
出席者及び欠席者	【出席者】 藤代委員、植月委員、大﨑委員、小川委員、上條委員、植草委員、 岩崎委員、海保委員、坂巻委員 【欠席者】 小林委員				
事務局	鈴木開発建築課長、鈴木係長、竹山主査補、千葉				
傍聴の可否	可	傍聴不可の場合はその理由	―	傍聴者数	1
会議次第	１　開会 ２　市長挨拶 ３　議事 日程第１　会議録署名委員の氏名 日程第２　議案審議 議案第１号　印西市空家等対策計画　策定基本方針（案） ４　報告事項 報告１　令和７年度印西市空家等実態調査について ５　その他 ６　閉会				
配布資料	・令和８年度印西市空家等対策協議会次第 ・議案第１号　印西市空家等対策計画策定基本方針（案） ・議案第１号資料　印西市空家等対策計画策定基本方針（案）について ・資料１　印西市空家等実態調査報告書（概要版）				

会　議　経　過

会議に先立ち、事務局から委員及び事務局職員の紹介及び以下の報告を行った。

・出席委員は委員１０名のうち９名が出席しており、印西市空家等対策協議会設置条例第６条第２項に規定する会議の開催要件を満たしていること
・印西市市民参加条例に基づき、会議を公開とすること
・傍聴者の人数について、１人であること
・会議録作成のため、会議音声を録音すること

【次第１　開会】

【次第２　市長挨拶】

藤代市長による挨拶

【次第３　議事】
〔日程第１　会議録署名委員の指名〕
会長が小川委員を指名し、小川委員が承認

〔日程第２　議案審議〕
［議案第１号　印西市空家等対策計画　策定基本方針（案）］
（事務局）
議案第１号印西市空家等対策計画策定基本方針（案）について説明

＜質疑＞
（委員）
今ですね、全体通してご説明いただきまして、印西市の総合計画、都市マスタープラン、それからこの住生活基本計画と連動させる、これは非常にすばらしいなと思って聞いておりました。
基本的には空き家対策っていうのは、市の計画と都市整備計画と連動させていただくということだと思うのですけど。
私ちょっといろいろと調査した結果というか、もうデータとして出ているんでしょうけど。
2026 年に全国の７件に１件が空き家になるというデータがある、2035 年にはこれが４分の１、４件に１件の空き家があるっていう予測が出ていて、これはマンションだったり戸建だったり全部トータルしてなんですけど。
印西市の現在地はというと、先ほど市長がおっしゃったように、どんどん人口が増えるっていう途上にあって、空き家率は非常に低いと思われる。
ただ、おそらく 2035 年には現在の全国平均である７件に１件ぐらいは空き家になるんじゃないかっていう予測が出てくるみたいなのですね。
現状の計画はもちろん賛成なのです。ただ人的パワーがすごく足りなくなるんじゃないかなっていう気がするのでちょっとその辺が気になりました。

（事務局）
事務局の方からなかなか空き家の率とかその辺を端的にお答えは難しいのですけどもよく空き家率で使われているのが、国で実施している、住宅土地統計調査を５年に１回行われているもので空き家率っていうのを算定しているんですね。
そちらの方では確か印西市の方も、令和５年の調査で確か 10％を超えちゃったぐらいで少し増えているというわけですが、ただその空き家率の算定においてですね、例えば、実際に住んでいないものすべてが含まれまして、売りに出されているものとか、そういったものなどを含めた空き家率となっており、実際の肌感覚でいうと多少上振れしているような感覚ではあります。
ご質問の中で触れられていた、おそらく将来的には４分の１が空き家になるってお話があったのですけども、ちょっと言葉が難しいのですけれども、そういった恐れがある地区っていうのがもしかしたら全国的にあるのかなというふうには思うのですが、印西市についてはこの計画を策定してすべてうまくいくとは思っていないので、この計画を策定するのはまず第一歩で、これに基づいていろいろな施策を展開して、空き家の発生を防ぐことに力を入れていこうと今考えております。

＜採決＞
賛成全員により案のとおり承認

【次第４　報告】
［報告１　令和７年度印西市空家等実態調査について］
（事務局）
印西市空家等実態調査について報告

＜質疑＞

（委員）
　今回のデータは現行の空き家対策法の中でも、この 1610 件が該当するという位置付けなのか。
　これから改定される、9 年度からというふうに当てはまるような対象の 1610 件なのか、ちょっと確認をしたいと思って質問しました。

（事務局）
　基本的に今回調査をさせていただいたものにつきまして、正確に言うと空き家と思われるものという言い方が正確だと思います。
　公道からその建物を確認したところ、使用実態が確認できない、住んでいないのではないかと疑いがあるものをピックアップさせていただきまして、それらについて、アンケート調査を実施したものでございまして、ただアンケートをした場合でも、例えば住んでいるという回答も一定数ございますので、そういった意味では、基本的には外から見た感じ空き家と思われるものをピックアップして、実態の空き家像というか、空き家の配置分布というか、そういったものを明らかにしていったというのが実態です。
　ですので、空き家の定義って言うと、空き家法の定義だと基本的には 1 年間以上、何も使用していないというものが厳密に言えば空き家法の空き家の定義なりますので、それよりもう少しゆるい形のものにはなっております。

（委員）
　建物管理上の課題というアンケートの項目に、近隣への迷惑や不法侵入が心配という声が多い。これは実際にはこういった空き家っぽいような家が多いから犯罪が多いということと結びついたりする傾向があるのかないのか、もしわかればお答えいただきたい。

（事務局）
　犯罪とかそういったものの数はすいません。比較したことがないので、これによって増加している、いないというのは一概にはちょっと言える状況ではございません。

（委員）
　統計とかそのように言えるかわからないのですけれども、やはりですね、空き家になっている家に帰ってきたら鍵が開けられていたっていう方は多いです。
　被害届を受理している、していないに関わらず多いですし、ひどい話になれば犯罪に利用されて大麻とか栽培されているとかそういった話も聞いたことある。そういった犯罪に使われてしまうということであります。

（事務局）
　基本的にこちらの回答というのは率直な心配事を答えていただいているということで、実際に、例えば荒れた空き家があることによって犯罪を作るということは、ないことはないと思いますので、そういったものを減らしていくということは、防犯上含めて、有効な手段ではないかなと市の方も考えておりますので、この件にできるところから協力しながら入っていきたいなと考えています。

（委員）
　ちょっとこの辺りのマークについていいですか。
　先ほど計画基本方針ってあったと思うのですけど、計画の目的には防災、衛生景観っていう言葉はあるのですけど防犯はないなって、ちょっと気になってしまいました。
　なので、今の質問させていただいて専門家の話を伺ったので、あったほうがいいんじゃないかなって思いました。

（事務局）
　先ほどそうですね、防災という言い方しかしてないのですけども当然空き家については、防犯の意味も含んでおりますので、どこかの文言足したりその辺り具体的に触れたりというような形で対応させていただきたいと思います。

（委員）
　前回のアンケートに比べて空き家だろうという件数って増えましたよね。
　ゼンリンさん、すごく１件１件のデータを足で歩いて、すごい正確で。地図作っている会社ですよね。
　年に１回は必ず歩いているぐらい、すごく正確なので信憑性があるんだろうなっていう。データ本当にこういう、サービス委託、受注受託して商売され始めているんだからっていうものなので、使用実態が確認できないっていう、これすごく正確なものだと思うんです。
　私、市内で不動産業やっているところでの肌感覚で言うと、とはいえ印西は売りに出せば、裏面の右上の当事者が売りたい、売ってもいいって言う人もたくさんいらっしゃるわけですけど、売りに出せば売れちゃうのが印西市。
　県内で２番目ですか、人口がまだ増えている、特別変わった町なので売り物があれば売れちゃうような印西市で、売る気になれば空き家の問題を解決できちゃうってすごくありがたい町になっていると思うんですよね。
　ただ、相続で話は決まってないからとか、まだ介護施設に年寄りが行っていて、私これからどこに帰ればいいみたいな、帰る家なくなっちゃうでしょっていうのを、実態としては聞いていて、やっぱ売るにも売れないとか、貸すにも貸せないとか、しばらくはしょうがないよねっていうことも含めて、この数字になったと思うんですよね。で、ちょっと皆さんにそれぞれの立場で皆さん出席されてらっしゃるので、例えば司法書士さんの立場だったら、印西の空き家問題って問題として大きな問題だとか、皆さんどう思っているのかなって。
　せっかく空き家として実態があるものを、何か先ほど市長が移住定住の拠点みたいな材料としての方向性を持ってくるのであれば、この、１ページ目の外観調査結果のまとめの右側の印旛・本埜の地区とかね、特に、そういうクリエイターの移住定住してきたら一番いいと思うんですね。
　何か目標設定した形での空き家対策みたいなものが何か全国の空き家対策もやらなきゃいけないことを印西市はちょっとテーマが違うかのなって思うところには、足一本突っ込んでみたら面白いかなって私は思うんですけれども、役所が大変なっちゃうんですけども、今それぞれの立場で何かご意見があったら聞いてみたいな、せっかくの空き家対策会議なので。

（委員）
　月に１回ちょっと私、相談会をやらせていただいてるんですけど。
　やっぱりそういうところで相談に上がってくるものって、結構古い物件で相続がまだできてない。
　それが相続人がたくさん代襲相続人とかがあって、その中の１人でもごねてる人がいたら、結局相続ができない。手放したくても、結局名義が変わらないことによって手放せない、という案件がかなり多いっていうのと、あとは農地が絡んでる場合なんですけど、やっぱりどうしてもその農業委員会の許可が必要であるとか、あとはその農地を買う人がいないとかあとは農業委員会の方で、この農地については特別に売ってはだめだよっていう縛りがかかってるものとかがあったりして、そういったところまで含めて、地元の地主さんたちって、自分の宅地があって、家が建っていてそんな脇に農地がいっぱいあるっていうような、案件も結構あるので、そういうので手放せない方もいるんですね。
　相続人の方々なんですけど、だから普通の小林とかそういった地区も一戸建てだったらおっしゃったように売れると思うんですよ。
　だけど、やっぱり本当に山の部分は、親が住んでいたところで空き家になってるような案件に関しては、やっぱりまずは相続ができないのももちろんあるんですけれども、そういう事情があって手放せない方っていうのも居ますので、それをどうやって解決するかっていうのはなかなか難しくて、やっぱりごねている人がいれば裁判所の調停って手もありますけど、そこに行くまでにすごく大変なので、途中で心が折れる方がたくさんいらっしゃるので、そこまでなかなか行き着かないっていうところもあるんですね。
　だからすごくそういうその相続に関しては、古くなればなるほど、昔であればあるほ

ど、なかなか空き家を解消するのって難しいなってすごい肌では感じています。

（委員）
　ちょっと聞いてみたいのは、まだ全然印西市はそういうフェーズではないのかもしれないんですけども、例えばその木刈で空き家でスポンジ化されていくのって濃淡で言うと木刈が一番、木下か、木下が一番多くそれが出ていて、それがさらに進んでいったときに、例えばそのインフラの整備とか公共交通をどう整備していくかみたいな話になったときにそれをどうするのでしょうか。
　また何かこう再開発をするという考え方なのか、もうそこは引き払って、すごく極端な話なんですけどね、引き払って、またさらにその何ていうんでしょう、人口動態に合ってそのコンパクト化を進めるのかっていうのはどういうふうな考え方があるんでしょう。市に訊きたいんですけど。

（事務局）
　じゃあ、わかる範囲というか、自分の想像の範囲でお答えするとスポンジ化が進むことによって、先ほど言ったように、防犯関係とかそういったものは非常に悪くなるのはわかりますで、更地になっているのはまだですけど、建物が建ったままで朽ち果てている状況の中で生活をしていくと、おそらく精神成長も良くないだろうというふうには思って、何かしらのてこ入れは必要にはなってくると思う。
　そこで、先生が先ほどおっしゃられたように、全体をまたガラガラとしてコンパクトなまちづくりをもう一回するのか、それとも今の形を生かしてやっていくのかっていう選択をしなきゃいけないんですけれども。
　あくまでも所有者の意向というのが最初に来るので、所有者の方がどっちに振れるかというところになってくるんですけど、基本的には今までお話皆さんされていた通り、自分のことじゃないっていう無関心の方がやっぱり多いんですよ。
　所有者ではあってもそこに住んでないっていう方が、そういったときに何かしらそこに住むなり何か売るにしても、何かこうポイントとなることが市でしかけられるかが一番その町の中ではいいのかなと思いますので、所管が違うんですけれどもそのまちのブランディング含めて、いろいろ見直していってそこに住むメリットっていうのを、こちらの方で用意してあげるっていうのが一番必要なことかなって思います。

（委員）
　インフラコストの維持についてお金がかかる。これは都市機能的なものについてはコンパクトシティ化をしていくべきだと思いますが、ただやっぱりこの自然豊かな地域の暮らしっていうものがやっぱり価値があると思いますし、その地域が盛り上がっていくことが実はニュータウンの方々の生活も豊かにすると思います。ニュータウンの方が在来地区に来て田植えしたりね。あれは在来地区の田んぼやっている人がいないとできないので。
　そういう意味でも私としては多極分散、循環だと思っていますけれども、各地域ごとに今あるお家や土地をうまく活用しながら人の流れを作っていく、地域が各地域で次の世代に残っていくってことが大事だと思う。
　なので、移住定住文脈とか、空き家文脈で言うとしっかりその今あるアセットを使うっていうことにつきますし、またこれかなりハードル高いですけど、風の谷っていう本が、安宅和人さん、もともとマッキンゼーにいらっしゃって今はヤフーで戦略家やってますけども、彼の著作なんか見てるとそういった過疎地域のインフラコストを下げていってその地域で残そうっていうことをしてますけどもそれを印西でやりたい。
　ちょっと長くなっちゃう。つまり答えめいたことをお伝えすると、最後今僕らが維持していくインフラの中で解を持っていないのは道路だけと思っている。
　上下水道については水質の問題あるとしても、井戸水がある。井戸水が使えないなら、循環型の水システムが出てきていますのでそういったものを使う。
　下水についても、まあ浄化槽で大体できているので、ガスについてはプロパンガスありますけど、電化してしまえばあとは電気については太陽光と蓄電池で賄えると。
　移動手段についてないし物流の部分ですけど、これについてもドローンがあるわけですし、移動手段について言えば自動運転車、本来であれば日本においても普及をすべきだ

と思っています。
　そうなっていくと最後残っていくのは道路ですね、この道路インフラっていうものを安定的に残せるような仕組みが作っていければ、私は全然分散型のまちづくりにおいても、十分ペイすると思っていて、なので、その考えをより多くの職員の皆さん、市民の皆さんに知っていただいた上で、1 個 1 個愚直に手を打っていくってことをしたいと思っていてその中の 1 つの切り口ってやっぱり空き家対策だと思っているので、今までのその守りの空き家対策というさっき課長からもありましたけど、より攻めじゃないですけども、さらに言うと、今 1000 件ぐらいでさらに相続の話もありますけれども、こっから 10 年 20 年特に 10 年ぐらいですかね。
　一気に空き家が増えてくんだと思うんですよ。うちの両親、特におやじは団塊世代ど真ん中で 76 になる年になりましたけど、この世代がボリュームゾーンで今まだ生きてますけど、あと 10 年ぐらいでそういう方々が家を手放されるというか住めなくなってくるんですね。
　その時にしっかりと市としてそういったお家が、3 年放置されたら建屋は悪くなっていくと聞くので、そうなる前に予防的な段階からしっかり相続を促すとか、市場に流すような仕組みを今から作っていかないと手遅れになると思っているので、なので今手を打ちたいってことで、今はそんなに問題になってないですけど、今やらなければいけないと思っています。

（委員）
　結果として外から木下・大森地区で 320 人、小林区 116、430 件ぐらい 40 件あるわけ。何でここが多いのかなって。
　私の個人的な感想ですけど昭和 40 年代ぐらいに開発した今の法律とか、今のサイズ感では合わないような道路ですれ違いがやっとのとことか、再建築ができない幅で道路を作ってしまったとかいうところで、このボリュームの中にめちゃめちゃあると思う。
　それで行政がやれる何ができるんでしょうかねっていうところっていう部分で言うと、このボリュームゾーンのところに対して、この権利が関わっているところに、区画整理じゃないですけど、再開発じゃないですけど、こういう今の現実的な法律と、あとは価値を作るためには、絵を描き直すっていう区画整理をするようなことをすると、今誰も相続して受けたがっていないこの土地も、いくらかは価値になるんだよなんていうことをすると、実際に解体をするだとかして動き出してくれる人が居るという部分が、そこまで行政がやるかという話ですけど、でもやれることってどうするかといったらさっき道路の話でいうと、そういうことがあるのかなあ。やっている町があるかどうかわかりませんけど、めちゃくちゃ大変ですけどね。

（事務局）
　確かに昔でき上がった町とかそういった今できると不便な形になっているってことがあるので、そういったところで空き家化が進行しているという可能性はあるとは私の方も思いますので、だからここでじゃあこうしましょうって話は当然言えないんですけれども、そういった問題というのがあるというのは共通認識としてあるのであれば、そういったものも含めて所有者なりにもそういった意識を持っていただければ、ある程度市にそちら側から働きかけていただいく方が動きやすい、こちらから頭ごなしに作り直しましょうっていうといろいろ難しい部分が出てくると思いますので、そういったところも含めてご協力いただいて進めていければ。

（委員）
　空き家をどういうふうに有効活用するかっていう視点がとても大事だと思っておりまして、もしかしたらどなたかおっしゃったかもしれないんですけど、もちろん中古で買ってくださる方がいるっていうのも大事なんでしょうけど、きっとそれこそ何年もすると空き家数の方が上回ってくる。
　例えばですけど、高齢者がこれからどんどん増えてくるので、その中古の家を改修して、高齢者のシェアハウスですとか、あとは高齢者と若者が同居するというふうなアイデアがあってもいいんじゃないかなと。

例えば郊外の古い家であれば、古民家を使ってカフェをするとか、そこに障害者なんか雇うとかっていうアイデア、結構皆さんから集めるとどんどん出てくるんじゃないか。

なかなか現状ってすごく難しくて、現状を考えるとなかなか動けないかもしれないけど、将来的にこんな風なプランにしたいっていうふうなことを、もっと話し合ってもいいんじゃないかなっていう気がします。

（事務局）

一応具体的に今のお話を回答にはならないんですけれども、せっかく実態調査をさせていただいて、皆さんからもいろいろご意見をいただいてる中で、一応この実態調査を通じてですね、アンケート調査っていう繋がりを一応持ってたので、その方々を対象にですね、ちょっと内々ではあるんですけども、坂巻委員と植月委員には相談会をやりたいんだけどというようなことで、ご相談をさせていただいて、ぜひ今後繋りをもって少しでも、対策が進むような形になればいいなということで、直接困り事があるんだけどなかなか誰に聞いてるかわからないというような状況もあるかなというところで少しでも前に進むような、ちょっと細工はしてみたいなとか思ってますので、そういったところを少し計画とは直接はかかわらないかもしれないんですけれども、ちょっとそういったことも考えながらせっかくの調査ですので、そういったものを活かしていきたいなとは考えています。

（委員）

市街化区域、調整区域と両方ありますけど市街化区域について比較的柔軟な利用ができると思うので、シェアハウス、それこそ今グループホームで使っていらっしゃるような方も多いですけど、カフェだとかそういったものの利用も進めていきたいと思っています。

その文脈でいくと、今年木下の商店街は、市も入ってですね、マッチングって言うんですかね、空いてるテナントの発掘であるとか、それを起業創業されてる方に繋げるみたいなことは、しっかりから商工会等ともと連携しながらやっていきたい。

一方で、調整区域になってくると、そもそも今例えば法律としてあるのは、これ理解が違うなら自分のところに言っていただきたいんですけど、お家をカフェにというか、お家をシェアハウス事業としてできるかというと、なかなかいろんなハードルがあったりしますので、少し規制緩和じゃないですけども、その地域のコミュニティーを残すために必要な緩和については積極的に進めていきたい。

（事務局）

都市計画法とか建築基準法とかいろんな法律の中で、いろんな建築物っていうのは、やっていかなきゃいけないっていうことなんですけれども、そうすると今なかなか厳しい状況で、印西市はそういった辺りも含めて、どういった形で運用するのが一番地域の活性化なり、持続していくまちづくりの中で活かされるのかというところを検討しています。

（委員）

結構四国の方だと、神山町とかって有名ですけど、徳島県ですかね。

あそこはもともといろんな企業さんのリモートのオフィスがたくさん立地したんですよね。東京から移転される会社さんなんかもあって、在来地区、印西でいうところの在来地区にある昔ながらのお家ってあるじゃないですか。築 50～60 年ぐらいの古民家までいかないけど、いわゆる今流行りの物件でもないようなところをオフィスに改装されて、結構おしゃれなデザイン事務所にされたりとかっていう方がいらっしゃったりするんですけど、なかなか印西の調整区域でそれをやろうとすると難しい。

例えば私の実家なんかは、土地が安いので部屋は多いわけですよ。なんですけど、じゃそこオフィスとして使えるかっていうと、使えなくはないんでしょうけど、ちょっとルール的にはどうなんだっていう話はある。

実際オフィスとして使おうと思うといろんな問題が出てくるので、そういう意味で、地域と調和した形での利用促進っていうことを進めていく上でいろんなルールのあり方が考えられるだろうとそこをまさに今検討していてるとこです。

緩和しすぎちゃうと乱開発みたいな話とか、やっぱり地域ってそれまでの文脈があるんで、そこにいきなり国籍問わず入っていいのかとか、いろんな話があるんで、ちょっと

そこはまだ担当課としても若干口ごもっているのはそういう背景があってのことです。
　ただ、なるべく早くやっていかないといっきに増えてくる前のタイミングにある程度やっていかないと、増え過ぎちゃった後だと手遅れになっちゃうので、この時点がルールを作るって意味では勝負かなと。

（委員）
　空家等への対策と、多文化共生については別々に考えていく必要があると思われる。

【次第５　その他】
　意見等無し

【次第６　閉会】

令和８年６月１日に行われた令和８年度第１回印西市空家等対策協議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和８年１０月２日

印西市空家等対策協議会

会　　長　　大﨑　淳史

印西市空家等対策協議会

会議録署名委員　　小川　陽之