

令和7年度刈谷市空家等対策協議会 議事録

日 時	令和8年3月24日（火）15時00分～16時20分
場 所	刈谷市役所8階 804会議室
出席者	〔構成員〕 野澤英希会長、蜂須賀邦夫委員、稲垣理恵子委員、稲垣一幸委員、塚本正二委員、杉本久直委員、三輪文子委員、近藤智展副市長（職務代理者）
	〔事務局〕 建設部長 竹内健人、建築課長 岡村貴志、建築課長補佐兼住生活係長 酒井雄二、担当職員2名

会長あいさつ

事務局 議題（1）令和7年度業務の報告についての説明（資料1）

・特定空家等、及び管理不全空家等の定義について説明

1 空家等の実態把握

2 空家等の発生抑制・適正管理

（1）空家等に関する相談・問い合わせ

（2）空き家対策セミナー・個別相談会（資料1-1、1-2）

3 空家等の有効活用

（1）老朽空き家除去費補助制度（資料1-3）

（2）刈谷市空き家バンク

（3）空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）（資料1-4）

（4）空き家問題110番（資料1-5）

4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

会 長 2（1）今年度相談件数の37件とは、全て新規案件ですか？樹木の繁茂などは、同じ人が何度も相談に来ている様なこともあるのか？

事務局 新規の37件である。中には、過年度に一度解決した案件で、繰り返し管理を依頼している物件もある。特に、樹木の繁茂等の相談のうち約半数は、過去にも同様の相談があった物件となっている。

会 長 本件を協議会として承認してよろしいか。

委 員 異議なし

会 長 本件を承認いたします。

事務局 議題（2）空家等実態把握調査の結果についての説明（資料2）

- 会 長 新規の空き家は104件ですが、継続空家が積み増されているということですね。恐らく流通市場に乗れば、刈谷市の場合は購買意欲の高い世帯が多いと思う。
- 委 員 平成28年から平成31年にかけては220件空き家が解消していて、次の3年は110件減って、今回の3年では43件というのは、最近は売買の市場が止まっているというイメージなのか。算定方法を変えたということはないか。
- 事務局 算定方法は変えていない。委託業者についても、平成28年度は違う業者だが、それ以降はゼンリンに委託しており、委託業者による差異もない。
- 委 員 最近では売買の市場が止まっているというイメージになるのか。確かに今、刈谷市の人口が初めて微妙に減っている。今、大型の会社の寮が壊されているので、その影響なのかとと思っていたが、価格が高止まりしてしまって人気がないのか。
- 委 員 人気はあると思います。ただ、今まで企業系の所で安く住まわれていた方が、そのまま刈谷市内に家を買えるかという問題で、そういう傾向があるかもしれない。
- 委 員 東浦とか、高浜、大府市に行けば、もっと安く買える。
- 委 員 空き家調査において、戸建てとは集合住宅とかの差は、どのようなところがあるか。割合といったところは把握していないか。
- 事務局 割合は、今すぐには数字は出ないが、調査票で集計すればわかる。集合住宅については、1軒でも入っていれば空家ではないといった判断をしている。
- 委 員 空き家問題のポイントは、社会的に、周辺環境に悪影響を及ぼすような空家を作っていないといけないというところと、過疎化が進んだ地域とでは、捉え方が違う中で、この数字をどう追っていくかだと考えている。普通の市場に出てくるような空き家であれば、たぶん流通の中で動いていくのだが、所有者不明のものや、親族間で何ともならない等、権利関係が進まない物件が、継続空家で残っていった問題になっていくと捉えており、その数字を把握しながら、推移をみていくのがいいと思っている。また今後問題になる時に、この協議会でどういう判断をして行政代執行等をしていくのかという所になってくると思うが、そこが、刈谷市というポイントになってくるかなと思っている。そういったところもあって、数字の調査の仕方や、捉え方を一度確認させていただいた。
- 委 員 北部の方では、空き家を壊して建売住宅ができたりしているが、そういうのはこの中にカウントされているのか。
- 事務局 現地調査時点で、空き家となっているかどうかで判断している。
- 委 員 うちの周りでは、そこそこ壊れていって、状態が悪くて怖いような物件はもう見当たらない様な気がするが、ある所にはあるのか。
- 事務局 ある所にはある。
- 委 員 そのように市場で流通するような形で処理されていけば問題ないのだが、そうならないものがあるということ。
- 会 長 空き家に関する弁護士相談は、感覚的に増加していますか。
- 委 員 私は岡崎の弁護士で、岡崎も空き家対策をやっていますが、そんなに件数が増え

- ているという報告は受けていない。
- 会 長 空き家に関する相続法律相談みたいなものの件数もですか。
- 委 員 相続の相談の中で、もう誰も住まないで空き家になるというのは多くありますが、それは相続で分けてしまえばいいので、それほど問題にはならない。
- 会 長 世の中的には公共建築も含めて建築ストックがどんどん積み増されていますので、これは日本の社会的問題として、空き家に注目すれば、刈谷市もちょっと増えてるっていうのが今のトレンドなのかもしれません。
- 市街化調整区域内だったりすると、少し見え方が変わってくるかも知れない。壊しにくく、建てにくい。そういったところもデータに入れると、もう少し、エリアによって見え方が変わってくるかもしれません。
- 委 員 1つ補足で、弁護士会の電話相談と同じで、宅建協会でも電話相談をしているが、傾向としては、実家の両親の家（県外等の遠方）の相談が多い。刈谷の空き家問題とは違う話だが、傾向としてはそういったところです。
- 会 長 本件を協議会として承認してよろしいか。
- 委 員 異議なし
- 会 長 本件を承認いたします。
- 事務局 議題（3）令和8年度の事業予定についての説明（資料3）
- 1 空家等の実態把握
 - 2 空家等の発生抑制・適正管理
 - 3 空家等の有効活用
 - 4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置
- 新規の事業として不動産相談事業を6月から開始すること、及び、老朽空き家除却費補助制度の拡充について説明。
- 委 員 除却費補助の金額に関して、参考で、木造住宅撤去補助金の平均工事費が載っているが、これは坪当たりいくらぐらいのデータなのか。昨今の肌感覚だと、年々1.3~4倍となっていくと、もう200万円を超えられる。そうすると、工事費用がどんどん上がっているのに、制度が追いついていないという事になる。
- 事務局 本当は、もう少し上限額を上げたかったが、とりあえず5万円増額ということになっている。
- 委 員 刈谷市は、人気がある地域だと思うが、全てのコストが上がっていつているので、刈谷市に住みたいのに、泣く泣く刈谷を離れていくという方々も多い。ここ10年でそういった方々が多い。ただ逆に、お金はあるから刈谷に住むという方が多いのも事実。もっと刈谷の魅力を高めれば、それもクリアできるかなと考えている。
- 事務局 除却費については、平米数と金額が出るので、一度単価を調べます。
- 会 長 代理受領について、所有者から業者へ支払うタイミングと、市から業者へ支払う

タイミングのタイムラグは、どのくらいあるのか。あまり長いとよくないのでは
と思ったのだが。

事務局 概ね1ヶ月程度となっている。
会 長 それなら問題はなさそう。

委 員 除却補助の補助対象空き家の要件について、特に「2 個人が所有するもの」、「3
所有権以外の権利が設定されていないこと」について、対象の枠を広げていった
らどうか。結局、その辺りがクリアされていない空き家が放置されてきていると
思う。

事務局 枠を広げるという意味では、国の交付金を使っている事業だが、刈谷市は、国の
基準よりもハードルを下げて補助を出している。

委 員 逆に言うと、国の基準に戻してもいいので、対象の要件を広げる検討をするのも、
今後の特定空家等の対策としてどうかな、という意見。

会 長 私は、豊田市でも空き家の対策をやっているが、豊田市もとにかく売る物件がな
い。新規案件が少ない、あっても高い。といったところで隣の市に転出してしま
うのをどう食い止めるかというところがある。

刈谷市も、購買意欲の高い層はたくさんいるので、なるべく今の建築ストックを
早く流通させて、人口増に繋げていただきたいと、今日の数字を見て感じた。

会 長 本件を協議会として承認してよろしいか。

委 員 異議なし

会 長 本件を承認いたします。

2 その他

会 長 意見や質問があればお願いします。

(意見なし)

事務局から何かあるか？

事務局 刈谷市空家等対策協議会条例第4条第2項により、委員の任期は3年と定め
ているため、任期は令和9年6月末日までとなる。なお4月の新年度になり、
各団体によっては、委員を交代することもあるが、その場合は後任の方に残
りの期間について委員を務めてもらうことをお願いします。

来年度の協議会は、例年どおり年度末に1回開催の予定であるが、管理不全空
家等の認定に関する協議が必要になれば、年度途中で開催する場合があるので
お願いしたい。

以上