

# 鎌倉市空家等対策協議会

## 令和6年度第1回 議事録

日時 令和7年(2025年)3月28日(金)

18:00~20:00

会場 鎌倉市役所 第3分庁舎 講堂

### 出席者

委員	
会長	松本 真澄
副会長	後藤 純
委員	酒井 裕香
委員	若松 智子
委員	鮎 久美
委員	大島 智
委員	西岡 昌章
委員	原光 勇司
委員	尾上 萌子
委員	佐々木 妙子
委員	小原 達美
委員	松尾 崇

幹事	
地域のつながり課長	瀧澤 博
福祉総務課長	矢部 哲也
環境保全課長	牧野 直樹
建築指導課担当課長	須山 暁
予防課長	竹ノ谷 直人

事務局	
都市整備部長	森 明彦
都市整備部次長兼課長	高橋 謙司
都市整備総務課住宅担当担当係長	安田 淑乃
都市整備総務課住宅担当担当係長	佐々木 一真
都市整備総務課住宅担当	山口 剛史
都市整備総務課住宅担当	小俣 若菜

## 次第

### 1 議題

会長及び副会長の選任について

### 2 報告事項

- (1) 鎌倉市の空き家について資料3
- (2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正について資料4
- (3) 鎌倉市空家等対策計画の改定について資料5 資料7
- (4) 鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定について資料6 資料7

### 3 その他

## 内部委員会資料

資料1：鎌倉市空家等対策協議会委員名簿

資料2：鎌倉市空家等対策協議会幹事等名簿

資料3：鎌倉市の空き家について

資料4：空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

資料5：鎌倉市空家等対策計画概要版（H29. 3）

資料6：鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の説明

資料7：鎌倉市空家等対策計画等策定スケジュール

## 議事録

### 開会

松尾市長： 一開会あいさつ一

事務局：任期は条例に基づき2年間とさせていただきます。会長が選出されるまで、事務局の方で進行を務めさせていただきます。開会にあたり、事務局から何点かご報告させていただきます。

事務局：まず、本日の会議資料は、資料1から資料7までございます。次に、本日の委員の出席状況についてご報告いたします。本日の当協議会につきましては、12名の委員にご出席いただいております。渡辺委員におかれましては、事前に欠席の旨、ご連絡をいただいております。全13名中過半数のご出席がありますので、鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則第3条第2項の規定により、当協議会が成立していることをご報告いたします。続きまして、幹事を紹介いたします。幹事とは、委員の皆さまの補佐をするため、「空き家」に関連する事務を所管する課の課長を任命しております。

事務局： 一幹事紹介一

幹事： 一あいさつ一

事務局：続きまして、事務局の出席者を紹介させていただきます。

事務局： 一あいさつ一

事務局：最後に当協議会の運営について5点ご連絡事項がございます。

1点目は本日の会議資料の公開についてです。特段非公開とすべきところはないと事務局では考えておりますが、その点についてご確認をお願いします。

2点目は議事録についてです。議事録は発言を行った者の個人名を記載し、発言内容は要点筆記を行った上で公開する取り扱いを考えております。公開する際は、委員の皆様にご確認いただいた後にホームページで公開いたします。

3点目は会議の傍聴についてです。ホームページで傍聴者を募集したところ、いませんでした。

4点目は当協議会の開催状況の写真についてです。本日の協議会の途中に開催状況の全景の写真撮影させていただきたいと考えておりますので、ご確認をお願いします。

5点目は「マイクの使用について」でございます。ご発言の際には、マイクの使用について、ご協力をお願いします。

事務局：会議資料の公開、議事録の公開、傍聴、及び写真撮影につきまして、事務局の説明にご異議はございますでしょうか。

委員一同： 一異義なし一

事務局：それでは、会議資料につきましては公開、議事録につきましては発言者の個人名を記載し、発言内容を要点筆記することとします。

## 会長及び副会長の選任について

事務局：次に議題の「会長及び副会長の選出について」です。会長の選出につきましては、鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則第2条第1項の規定により、委員の互選と定められております。ご意見等ございましたらお願いいたします。

事務局：ございませんでしょうか。当協議会の各委員は、初めての顔合わせとなる方が多数いらっしゃいます。互選が難しいようでしたら、事務局から案を示させていただいても、よろしいでしょうか。

委員一同： 一異義なし一

事務局：当協議会の委員につきましては各専門分野の団体から推薦をいただいた方がほとんどでございます。そのような中、学識経験者としてご参加の松本委員と後藤委員につきましては、日頃からそれぞれの大学において、住宅政策等を専門に研究されており、空家等対策に精通した方々でございます。また、松本委員はこれまで当協議会の副会長を務めていただいたご経験があり、後藤委員は伊勢原市の空家等対策協議会の会長を始めとし、神奈川県内の様々な市で空家等対策協議会の委員を務められております。これらのことから、当協議会の会長には松本委員、副会長には後藤委員が適任と考えております。

事務局：いかがでしょうか。

委員一同： 一異義なし一

事務局：松本委員、後藤委員お引き受けいただけますでしょうか。

松本委員：はい

後藤委員：はい

事務局：ありがとうございます。それでは、松本会長、恐れ入りますが、お席を移動していただき、会長就任のご挨拶をお願いいたしますとともに、これ以降の進行をお願いいたします。

松本会長： 一就任あいさつ一

松本会長：副会長に選出されました後藤副会長、恐れ入りますが、一言ご挨拶をお願いいたします。

後藤副会長： 一就任あいさつ一

松本会長：ありがとうございました。鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則には『副会長は会長を補佐し、会長に事故がある時又は欠けた時はその職務を代理する』と規定されております。よろしく申し上げます。本日は委嘱後、初めての開催でございます。初めての顔合わせとなる方が多くいますので、簡単な自己紹介をお願いしたいと思います。

各委員：一あいさつ一

松本会長：本日欠席となっております渡辺委員につきましては、事務局から紹介をお願いします。

事務局： 一委員紹介一

松本会長：ありがとうございました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

## 鎌倉市の空き家について

松本会長：報告事項1「鎌倉市の空き家について」について、事務局から説明をお願いします。

事務局：—資料3「鎌倉市の空き家について」に基づいて鎌倉市の空き家について説明—

松本会長：ただいまの説明にご質問などがございましたら、ご発言をお願いいたします。

西岡委員：「空き家空き店舗等情報登録制度」や「ふるさと納税制度」を活用して空き家の管理が行えるサービスの実績は何件ありますでしょうか。

事務局：「空き家空き店舗等情報登録制度」は1件の空き家が登録されている状況です。ふるさと納税制度を活用して空き家の管理が行えるサービスはメニューがいくつか用意されており、寄付して頂いた金額によってサービス内容が異なります。全てのサービスを合わせて、89件の実績があります。

松本会長：他にご質問等ございますでしょうか。もし後でございましたらまた最後の方でお受けしたいと思えます。

## 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正について

松本会長：報告事項2「「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正について」について、事務局から説明をお願いします。

事務局：—資料4「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」に基づいて空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について説明—

松本会長：説明ありがとうございます。国の制度の改正についての説明でしたけれども、これに関して質問ございますでしょうか。

原光委員：2点質問がございます。1点目は、空家等管理活用支援法人について、法改正では、所有者に関連する情報を空家等管理活用支援法人に提供できると、規定されておりますが、実際どの程度の情報を市は提供できると考えていますか。2点目は、緊急代執行について、災害などで緊急性が高い時には、手続きを簡略化できると規定されておりますが、例えば、大きな地震が発生して、通行のために危険が生じている場合など、市がどのような場合に緊急代執行を行うか、運用の想定についてお聞きできればと思います。

事務局：1点目のご質問について、所有者の同意が得られた上で提供を行いますので、連絡先等の登記情報以上の情報を提供できると認識しています。2点目の質問について、どの空き家が緊急的なものであるかという判断については、当協議会に諮った上で進めていくものと考えております。また、緊急代執行の際の進め方についても当協議会の中でご意見いただきながら、対応指針の改定に反映させたいと考えております。

松本会長：ありがとうございます。今いただいたご意見は今後の当協議会の中で、しっかり議論させていただきたいと思えます。

鎌倉市空家等対策計画の改定について、鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定について

松本会長：報告事項3「鎌倉市空家等対策計画の改定について」について、事務局から説明をお願いします。

事務局：報告事項3については、報告事項4との関連事項が多いことから、報告事項3に続いて、報告事項4「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定について」の説明を続けてさせていただいてもよろしいでしょうか。

松本会長：委員の皆様よろしいでしょうか。

委員一同： 一異義なし

松本会長：ありがとうございます。それでは、説明をお願いします。

事務局： 一資料5「鎌倉市空家等対策計画概要版（H29.3）」、資料6「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の説明」、資料7「鎌倉市空家等対策計画等策定スケジュール」に基づいて、鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定等について説明一

小原委員：資料6「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の説明」のフロー図について、最初は誰が主体になっているのか、フロー図の上から一番下まで実行するのにどの程度の時間がかかるのか、また、実際に代執行した案件の有無について教えていただけますか。

事務局：過去に市内で特定空家等に認定した案件が1件ありました。その事例でお答えいたします。最初にご相談いただいてから、2年弱ぐらいは、特定空家等の認定を行うまで時間がかかっております。どうしても所有者の方との連絡が取れない、所有者の方の意思確認ができないということに加えまして、危険性や市が行う点について議論を行っていたため、時間がかかりました。最終的には、所有者の方と連絡を取ることができましたので、結果的に代執行までには至りませんでした。空き家の状態にもよりますが、最初に空き家の相談を受けてから代執行までには、予算の確保等も含め、2年から3年ぐらいかかると考えております。

大島委員：所有者が不明であったり、あるいはホームに入っていたり、認知症になっている場合に、勧告するにもその勧告する相手が、勧告できる状態じゃないときにどうするか等、その辺のことを考えておかないと、実際これを作っても、最初の段階でつまずいてしまうと思います。今後、そのようなケースが多くなると思われるため、対応指針の改定を行う際に、どのように調査するか、所有者がわからなかった場合、あるいは勧告ができないようなケースの場合どうするか、これらのことを考える必要があると思いました。

松本会長：ご意見ありがとうございます。相続人の問題等で実行するまでにハードルがあるのではないかというお話でした。他にコメントありましたらお願いします。

事務局：先ほど説明した事例に関しては、所有者の方全てに指導及び勧告を行わなければいけなかったため、時間を要してしまったという経過もございます。

松本会長：ありがとうございます。おそらく改定を行う中で非常に重要な点になってくると思いますので皆様と議論をしていきたいと思っております。

酒井委員：所有者の把握は大事なことだと思います。例えば、先ほどお話があった所有者の方が施設に

入っている場合や、いわゆる認知症等で判断能力に欠けている場合に、ご親族がいればその方たちに連絡を取ってどうにか対応できると思います。しかし、その方しかいない場合は、市長申し立てで後見人を立てるという方向性が一つあると思います。ですが、私の経験上、高齢者いきいき課、障害福祉課及び生活福祉課等、様々な課で手続きを要し、簡単には決められない、右から左にはなかなかいかないというところですが、特定空家等はすでに特定空家等の状態になっているものをどう対処するか判断するところですが、特定空家等を限りなく無くすため、その手前に管理不全空家等があると思います。管理不全空家等の段階でどう止めていくかと考える点において、市長申し立ての後見を近くでやっている立場から見ると、外から見るとどう見てもネグレクト等、いろいろ虐待が疑われるようなものでも、「うちはやっています」「大丈夫です」と言われてしまうと、行政が入ることが困難であることが見受けられます。この管理不全空家等に関しても、「半年に1回は窓を開けに行っています」「うちはやっていますから」という事例も必ず出てくると思われ、そのような場合に、どこまで行政が踏み込んでいけるのか、強制力を含めて、考える必要があると思います。所有者特定の際に、他に困りごとはないが、管理不全空家等であることを理由に市長申し立てができるのか等、個人の方の所有権等に踏み込んでいく事柄なので、相手が拒んでいるとき、周辺が拒んでいるときに行政がどこまでどう入っていくのか、検討する必要があると思います。

松本会長：ご意見ありがとうございます。改定内容に反映させていくよう、検討していきたいと思えます。

後藤副会長：今、神奈川県が特定空家等と管理不全空家等のランク付けの点数化のような作業をしていると思います。今議論があった通り、欠けている視点の一つとして、所有者が所有者不明の場合、または、特定しているけれども会えない場合、それは既に管理不全状態なんじゃないかという点については意外と書かれておりません。何回行っても会えないとか、お母さんに聞くと息子に任せていると、息子は分かりませんと、ずっとキャッチボールされているような状態、このような状態は既に管理不全であると思います。資料6の立入調査というのはあくまでも行政指導をしていくことが前提だと思えます。例えば旗竿敷地になっていて、奥に住宅があるが立入できず、中がどういう状態か、外からだと分からないといったときに、条例を作るかどうかの判断が一つポイントになると思います。今であれば山火事が心配ですが、本人は管理していると言っているし、表から見ても判定すると点数は低いから、管理不全空家等じゃないけども、近所の人からすると、そこにタバコでも投げ入れられて火が出たら困るから何とかして欲しいといった、近所から見た緊急性のようなときに、今のルールでは立入できないと思います。このような場合に、条例を制定するようなお考えがあるか伺いたいです。

事務局：ご意見ありがとうございます。国が法改正を行っている点からも、実効性あるものをどのように担保していくのか、という点が重要だと思っています。おっしゃる通り道路側からしか見えない場合、その様子が外からだと分からないケースはあります。ですので、どのように実効性を高めていくかという検討を行う上で、条例制定ということも検討事項の一つとしては考えていくことになると思っております。

後藤副会長：アンケート調査について、ぜひ実施して欲しいと思っています。資料5にあるとおり、アンケートの「返答なし」が756戸あります。アンケートを送っても返ってこない空き家は管理

不全空家等の入口のようなものであると思います。全国的に、発生抑制という観点で、チラシを撒くぐらいしか、手が打てていないと思いますが、私が色々やってみた仮説は、要支援1に認定されて独居または高齢者のみの同居世帯であれば、1度アプローチした方がいいと思っています。なぜ空き家になったのかと聞いていくと、そのあたりが一つの分かれ目であると思われる。おそらく地域の中で色々分かれ目があると思うので、そこをうまく汲み取って欲しいと思います。難しいのは、外から見ると空き家であるけれど、本人からすると、神棚と仏壇はあるので空いていない、住んではないけど、その他空き家ではなくて2次の空き家ですといった場合、これは管理不全空家等の前兆であると思います。その境目をどのようにアンケートで聞き出すかという点を考える必要があると思います。本人は空き家じゃないと思っている場合、なぜそう思っているかという点に分かると、どのようにアプローチすると発生抑制になるのか判断できると思います。うちの町内会だとかいうパターンだよなというものがあると思うので、そういう点を活かしたアンケート調査をしていただくと、良い成果が得られるのではないかと思います。今はぼつぼつと出てきている空き家問題ですが、これからは数の問題になると思います。それに対して、少ない職員で対応するということになるため、いかに効率良くやるか考える上でも、いい機会なのでアンケートをうまく活用していただきたいと思います。

事務局：ありがとうございます。アンケートでは、なぜ空き家になっているか、その要因をつかみたいという点がございませう。そのため、これからアンケート項目について検討していきませうが、アンケート項目を考える際には、ご意見もいただき、より実態に迫るようなアンケート結果が得られるようにしていきたいと考えております。

松本会長：ありがとうございます。後藤先生からありましたように、次回の当協議会で、アンケート項目についての検討が入っておりますけれども、そのアンケートのやり方も含めて、有効な、実態がわかるようなアンケートにしていきたいと思っておりますので、ぜひご意見いただければと思います。ありがとうございます。

若松委員：これから空き家が増えていく点と、高齢化率が上がって、高齢者の方が増えていくという点は、対策を迫られている点において似ていると思っております。成年後見制度の開始や、成年後見制度利用促進法等の整備が行われ、増えてくる案件に対して後見人を選任まで持っていく流れをスムーズに進めるために、中核機関などが整備されて、時間を短縮するように進められていると思っております。そういった成年後見制度利用促進法のようなものを参考にしつつ、関係機関との連携とか、管理不全空家等や特定空家等に管理人をつけるにしても、何か財産管理人名簿を整備して家庭裁判所や地方裁判所等とも連携をしてパターン化をしつつ、スピード感を持っていくと良いと思っております。

松本会長：先ほども非常に長い時間がかかるという説明がありましたが、できるだけスピーディーに対応していく必要がある事案だと思っております。ご意見ありがとうございました。

尾上委員：空き家にさせない、その前の段階で食い止めるといった点で、空家等活用促進区域は建築実務をやっている者にとっては、有効かなと思っております。実際建て替えですとか再建築したいのだけれども、接道の問題や境界がはっきりしてない等の問題で、非常にいい場所にあつて良い土地なのに活用できないということがあります。この問題についても踏み込んでいき、活用できるようになれば非常に良いと思っております。また、用途規制の合理化ですけれども、用

途への変更というのは、コミュニティカフェとして活用というふうに書いてありますけれども、具体的にどのような変更を想定されているのかお聞かせいただければと思います。

事務局：具体的な点はこれから検討するところでございます。空家等活用促進区域に指定できる地区も限定的になっておりますので、当協議会でご意見も伺いながら、どのようなことができるかということは考えていきたいと思っております。

尾上委員：鎌倉市は観光資源も自然もあり、すごくいい場所なので、チャレンジングな面白い事例ができればいいなと思っております。

松本会長：ありがとうございます。尾上委員がおっしゃっているのは、空家等活用促進区域に関わらず、空き家になる前にできるだけ活用していくという視点であると思っておりますので、空き家になったものを対策するだけでなく、鎌倉らしい住宅地を作っていくためにも、大事な視点ではないかと思っております。

原光委員：資料5において、平成25年時点のデータで鎌倉市において9,630戸と書かれていて、この時点では増えてるという表現になっていましたけれども、資料3の9ページにおいて、令和5年時点のデータによると9,290戸であり、空き家率は減少していると書かれています。住宅総数が増加しているが、人口は減少しており、空き家も減っているということについて、矛盾するようになってしまいます。例えば、1人世帯が増えたから使われている家屋が増えた、あるいは調査の方法が変わった等の何か理由があるのか、お聞きできればと思います。

事務局：住宅総数は増えていく中で、空き家の戸数自体は減っており、空き家率は減少している一方で、その他の空き家が増えている点については認識しております。理由については確認します。

後藤副会長：例えば、賃貸の空室率が絡むとしたら、住む方が増えて空室率が改善したことが影響していることが考えられます。また、鎌倉はかなりマーケットが活発ですので、マーケットに流れればすぐに流動していくというところも大きいと思います。マーケットに流せない事情があるとか、そもそも疲れてそれができないとか、谷戸になっていたり道が狭いなどの事情で何とかこれまで住んできたけれども、これ以上ここで生活するのが難しく、利便性が悪いといったような理由でやむを得ず離れることとなり、そこを売るのか、貸すのか等の事情が複合的に絡んでいると考えられます。データから見える傾向とか、そういったものもあると思ひまして発言させていただきました。

松本会長：一つは住宅土地統計調査というのは、国勢調査と違って悉皆調査ではないので、地域に細かく落とすほど誤差が出る可能性も高くなる点があると思ひます。また、世帯規模が小さくなる、高齢者世帯だけになる又はお一人亡くなって1人世帯になるというのは全国的に進んでいる点に影響しているのではないかと思ひます。1人世帯になれば、その次は空き家になる可能性が高いという意味では、注目していく必要があると思ひます。

鮎委員：代執行までの時間が2年ほどかかるということで、これをなるべく時間をかけなくする方法を考えていく必要があると思ひます。2年とかかかると、その間に状況はどんどん変わってくると思ひますので、良くなることは少なく、どんどん悪化していくことが考えられますので、なるべく短縮できるような方法をいろいろ考えていきたいと思ひます。

松本会長：ご意見ありがとうございます。それでは、特にご意見がないということでしたらこの議題については終わりにしたいと思います。

#### その他

松本会長：最後に、その他ということで事務局からよろしくお願いいたします。

事務局：2点ご連絡がございます。次回は令和7年8月の開催を見込んでおります。また、議事録につきましては、委員の皆様のご確認頂いたのちに公開をさせていただきたいと思っております。以上となります。

松本会長：よろしいでしょうか。以上をもちまして、本日の空家等対策協議会は終了いたします。

以上