

令和7年度第1回 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 議事録

1 開催概要

(1) 日時 令和7年(2025年)8月19日(火) 午前10時から正午まで

(2) 場所 鎌倉市役所本庁舎2階 第1委員会室

(3) 出席者

ア 委員

委員	尾上 萌子
委員長	後藤 純
副委員長	澤岡 詩野
委員	中西 正彦
委員	横内 基

イ 事務局

都市整備部長	森 明彦
都市整備部次長兼都市整備総務課長	高橋 謙司
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	齋藤 涼

(オブザーバー:ランドブレイン株式会社(鎌倉市住宅マスタープランの改定支援等業務受託者))

(4) 配付資料

ア 次第 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会

イ 資料1 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 名簿

ウ 資料2 鎌倉市を取り巻く住環境の変化について

エ 資料3 計画の概要と位置づけ

オ 資料4 鎌倉市住宅マスタープラン策定スケジュール(予定)

カ 資料5 鎌倉市住宅マスタープラン策定のための住まい・住環境に関する市民意識調査

キ 資料6 鎌倉市マンション管理適正化推進計画

(5) 次第

ア 開会

市長挨拶

イ 議題

委員長及び副委員長の選出について

ウ 報告事項

(ア) 鎌倉市を取り巻く住環境等の変化について

(イ) 住宅マスタープランの改定スケジュールについて

(ウ) 改定に伴う基礎調査について

エ その他

2 議事録

(1) 開会

市長より挨拶

会議録については、委員確認のうえ後日公開とする

(2) 議題（委員長及び副委員長の選出について）

委員長を後藤委員、副委員長を澤岡委員に選任する

(3) 報告事項

ア 鎌倉市を取り巻く住環境等の変化について <資料 1、2、3>

中西委員	計画の位置づけが気になる。環境基本計画が上位計画になっているのは珍しいが、計画に関連しているポイントやいつ策定されたかの情報を整理した上で改定の検討をすべきと考えている。適宜情報提供いただけると議論に齟齬が出にくくなると思う。
事務局	環境基本計画については令和 4 年 5 月に改訂されており、地球温暖化対策地域実行計画と環境教育行動計画を含めた 3 つの計画で構成されている。地球温暖化対策としての省エネ化の観点から住宅マスタープランに関連していると考えられる。 現行の都市マスタープランは平成 27 年改定で、今後改定を予定している。立地適正化計画は令和 4 年策定、総合計画は現在改定中で令和 8 年度に策定予定で、住宅マスタープランと整合を図る予定。
後藤委員長	昔は省エネの考え方が主流であったが、今は創エネ（創エネルギー）という考え方もある。鎌倉市は戸建てが多いため、計画内で創エネに触れるかどうかは大きなポイントだと考える。太陽光パネル設置についても、景観との整合を図る必要が出てきて難しくなる。 都市マスタープランや深沢地区まちづくりガイドライン等も住宅マスタープランに関わる部分は整合させていく方がよい。
中西委員	資料 2 の人口推移は、2020 年は 20 歳代が少ないが 2040 年には増加しているので、進学や就職した方は戻ってきているのか。転出入している年代の動きは住宅ニーズのターゲットとしては重要に思う。肌感覚でも構わないので、これらの動きの理由について市で把握している情報はあろうか。
事務局	明確な根拠は現状持ち合わせていないが、市民から聞く話では、例えばモノレール沿いの地域や今泉台の辺では、電車の終電が早く交通の便が悪いため、就職で転出したあと戻りにくい状況があるなど立地や利便性の問題で若年層が戻りにくい状況にあると感じている。
中西委員	地縁のある住民が戻ってきているのか、市に魅力を感じた新たな人が入っているのか、転出入の理由を把握しておいた方がいいのではないかと考える。鎌倉市は東京から比較的近いので、家族ができた子育て世帯が親元に戻ってくることができる距離感にあると感じており、実際に戻ってくる人もいるように思う。転入する人が、どういう属性でどういうバックグラウンドを持っているかが分かると住宅供給の観点から考えやすくなると思う。
尾上委員	住宅購入を考え出す 30～40 代は金銭的な理由で都内を外して鎌倉や湘南を選択する方が多い印象である。一方で 40～50 代の方は、積極的に鎌倉に居を構えたいという

意向があり、購入を検討している方が多い印象である。20代は購入して転入してくるのはハードルが高いということも踏まえると、リターンだけでなく、移住する40～50代が増えていると推測している。

後藤委員長

団塊の世代が75歳になり、今は元気でも、あと5年後には老人ホームの需要が多くなり、老人ホームの空きがなくなるのではないかと。昔のようなお金を持った方も減り、土地を売っても老人ホームに入るための金額には足りない方などがいて、家を出ない高齢者が増えることで上の世代が動かず若年層が入ってこれないなどの理由が考えられ、これから高齢化社会の転入が読めない。川崎市の老人ホームも8千万位する案件もあるので、持ち家を高く売らないと入れない。10年先はどういう動きなのかを想定しないとならない。

澤岡副委員長

75歳以上は持ち家率が高く、高齢者が単身化した時の空き家が課題になる。50代前後が2040年度のボリュームゾーンになった際に、今の50代前後の持ち家戸建て率は減少し、賃貸の集合住宅が増えてくるかもしれない。また、これまで単身で働いてこられた方の高齢単身が増え、賃貸に住み続けられない方も増えるのではないかと。今後の変化を把握するには、住宅ストック数や世帯構成など詳細なデータを分析すべきに思う。

中西委員

加えて、鎌倉市の地域の特性と合わせた情報があると良い。

事務局

課題感については、今後実施する市民アンケートで分析してまとめる考えでいる。

後藤委員長

これまでは、住宅の質の最低限を上げること、所得が低い方には公営住宅、今の家に住み続けられなくなる状態（身体・精神的な事情や家庭の事情等）になると福祉の領域という整理だったが、昨今はそうもいかなかった。

グループホームが足りているのか、家に住み続けられなくなった際にどこに移るのか、その他に、働く子育て世帯が諸事情で家を変える必要が出てきたときに、例えば子どもの保育園の送迎が問題になり精神的に苦しくなる話もある。住宅を取得できない方への支援だけが住宅政策ではなくなってきているため、住宅を取得するだけでなく、暮らし方（地震や津波の影響も含む）にも視野を広げて政策立案した方がいいのではないかと。

事務局

社会保障を受けづらい氷河期世代が高齢期になった時に貯蓄があるのか、住宅を所有しているのか借りているのかといった状況に対して、行政が何を支援すべきかが課題。

澤岡副委員長

氷河期世代の問題は大きい。8050問題の中で、親の財力や持ち家があることで氷河期世代もカバーできていた。さらに、生活保護の対象者や障害者は福祉の領域ではあるが、福祉の領域にギリギリ対象とならないグレーゾーンの方が、鎌倉市でもボリュームゾーンを占めていくのではないかと。グレーゾーンになりかけている方々には、周りとの接点を持ち、これまで通りのコミュニティに居られるようにすることが、お金以外の力にもなると思う。

後藤委員長

例えば、昔は親に貯蓄があったため障害はあるが、福祉支援の対象にはならない子どもをカバーできていたが、親が認知症になったり、亡くなったりすると、その子どもは、財産はあるがお金が使えない状態になり、福祉の支援が不動産の売買にも関わらないと解決しきれなくなるのではないかと。お金があるグレーゾーンとないグレーゾーンの問題が想定される。また、お金があまりない30～40代の若者が鎌倉市に40年50

年住み続けてもらうには、手に入りやすい住宅の価格や広さがどのくらいか知る必要がある。市営住宅に入りたい低所得の若者の入居要件を緩和するなど、鎌倉市として若年層をどうしていきたいか、戦略を考えていくべき。

中西委員 市の中の課題と実態の課題の兼ね合いだが、予測することが難しい。アンケート調査は重要だが、感覚と実態が合うように分析できるかが重要。事務局の方で、感覚だけでなく実際の人の動きや地域毎の属性の違いがわかるデータがあるといい。

後藤委員長 縦軸（収入）の課題に、横軸（社会的・健康的自立度）が入ったことで、分析のパターンが複雑化している。アフォードブルかつサスティナブルな住宅は何なのか、それを住宅マスタープランに反映できるか。

中西委員 分析時に金銭的な余裕も知りたいが、難しいと思う。住宅の問題は資産や金銭的余裕が大きく影響するため、できるなら金銭面と照らし合わせた分析をしたい。

後藤委員長 高齢社会に金銭的な余裕があれば良いが、在宅型の生活支援や地域密着型の老人ホームやグループホームなどが鎌倉市にどの程度あってカバーできるのかを知る必要があるのではないか。お金はあるが使えるサービスがなく、生活が改善されないケースはあるのではないか。

尾上委員 家族がケアできれば良いが、そうでない場合に行政などのサポートが必要になる。鎌倉市は地域によって大きく状況が異なるので、若者で不便な場所でも価格が安いなら暮らせる方がいる一方で、身体的に暮らしが困難な方には利便性の良い場所に暮らしてもらい、福祉を充実させる場所を地域に応じて変えるといったことも検討してはどうか。

（２）住宅マスタープランの改定スケジュールについて <資料４>

特段の意見はなかった。

（３）改定に伴う基礎調査について <資料５、６>

横内委員 アンケート調査について、前回調査をベースに実施するとのことだが、最近転入してきた方に特化したアンケートや、鎌倉市に興味がある人への意向調査を過去に実施していれば、その情報が欲しい。鎌倉市を担っていく若い世代の意向を知ることが重要だと考えている。

事務局 他課でそのような視点の市民アンケートを実施していれば改めて情報提供する。

横内委員 地域別に加えて、年代別の分析も示してもらえると、地域別の市民の属性や暮らし方を知ることができるのではないか。どのエリアにどういった世代に住んでもらえるかを分析するのに役立つと思う。

後藤委員長 事務局で、何を分析するのかという考えがないとわかりづらい。地域毎に 600 件の配布であれば分析の幅が広がらないか。

中西委員 前回調査のさらに前の改定時にも同様のアンケート調査を実施しているのか。ジェネラルな状況を時系列的に追う分析も重要だが、将来の課題をどう予測するかを分析するデータを得ることも必要に思うが、どちらを狙うのか。回答のしやすさとのバランスも重要。

事務局	現行計画の目標と方針を継続すべきかどうかを判断するための調査を想定しているため、調査項目は継続的なものが中心になる想定でいる。全国計画も改定検討中であるため、その視点も意識しながら確認していきたいと考えている。
中西委員	国レベルの課題も重要だが、市の暮らしに則したものとしてバランスをとる必要がある。市の目標4つ目に相当するものが手厚くなると思うが、書きぶりとしては新しい視点に寄っている。福祉的な観点が入っているかなど整理しながら進めていきたい。
後藤委員長	細かい点でいうと、年齢の区分についてはもう少し細かくしてもよいのではないかな。若者の回答が少ない中で、年齢別分析をする際にある程度の年齢層別に意向が把握できるようにした方がよい。 福祉目線では入院・通院型から今後は訪問型にシフトするなど、健康状態や住まい、年齢によって暮らし方は変わってくる。持ち家かそうでないか、虚弱かそうでないかの4類型で分析すると良いと考える。その場合に、何を聞けばいいのかの視点で設計してはどうか。ページ数は増やさずバランスを見た方がよいと思う。
中西委員	高齢者の基準も変わってきている。高齢者と言っても60代70代でも元気な方はいるため、60歳から69歳を60歳から64歳、65歳から69歳までに区分し、70歳以上も70歳から74歳、75歳から79歳までに区分するなど、実態に即した分析ができるようにしておいた方がよい。
澤岡副委員長	自立度、健康度を図るような高齢者寄りの設問があると若い方の回答意欲を下げてしまう恐れがある。アンケート調査票のタイトルも若い人に向けた回答意思を促す工夫ができないか。自由回答をみると、物申したい若年層が多く、暮らしに関して普通に思っている方が少なく偏りがあるようにも見える。鎌倉を好きでいてくれる若年層のニーズをつかめると良いと思った。 また、資料6のマンション調査結果について、P27とP28が同じグラフになっている。正しいデータを提供してもらいたい。
事務局	資料6のデータについては、追って正しいものを共有する。
横内委員	成人の集いなどを活かして、世帯主ではない20代に鎌倉市での暮らしへの意向について、聞き取ることはできないか。鎌倉市に戻ってきたいかどうか、戻ってきたい場合、その理由として親がいるからか、環境がいいからか、行政サービスがいいからなのか。10年間の計画の中で、20歳の方が30歳になり、そういった方々が地域の担い手の中心となるので、その世代の意向がデータとして取れるとよい。
後藤委員長	アウトリーチの仕方についても検討したほうがよいと考える。回収率を上げるということでも工夫できるかどうか。
事務局	成人の集いでアンケート調査ができるかについては、担当課に確認する。
後藤委員長	鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略改定の改定時に、若年層に意向を確認している可能性はないか。 委員の皆さんのアンケートへの考えとしては、これから住む若い人の意向が重要、分析を意識した内容にした方がいいという意見であった。
中西委員	将来戻ってくる可能性のある若い方に聞くのは重要だが、今回の市民意識調査とは別のアンケート調査になってしまうのではないかな。ジェネラルな設問はこれまで通り行い、若い方へは別途実施した方がよいのではないかな。昔よりも地縁で戻ってきている

人が増えているように感じているため、そこを住宅ニーズとして活かした調査を行っていきたい。

澤岡副委員長 回答方法は紙だけではなく、若い方が回答しやすいようにネット回答も実施してはどうか。

事務局 回答方法は紙と WEB の併用で実施する。

(4) その他

事務局 次回策定委員会の開催日については、委員全員が揃う日時があまりなく、時間帯については 18 時以降も候補とさせていただきたい。また、リモートでも参加ができるよう対応していく。

委員と調整した結果、次回策定委員会は 9 月 29 日 18 時からとなった。