

令和7年度第2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)9月29日(月) 午後6時から8時まで

(2) 場所 オンライン開催

(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(令和7年度第2回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会)

イ 資料1 基礎調査の実施について

ウ 資料2 市民意識調査 調査票素案

エ 資料3 マンションアンケート調査票 素案

オ 参考資料 市民意識調査 調査票(前回)

カ 参考資料 マンションアンケート調査票(前回)

(5) 次第

ア 開会

イ 議題

基礎調査(市民意識調査及びマンション管理実態調査)の実施について

ウ その他

次回協議会について

エ 閉会

2 議事録

(1) 開会

ア 出席状況報告

委員 5 名出席、傍聴者なし

イ 第 1 回策定委員会の議事録（要旨）について

事務局 修正等の意見あれば、反映して確定としたい。

後藤委員長 修正なし。

事務局 軽微な修正は事務局で行い、HP に公開する。

(2) 議題

ア 基礎調査（市民意識調査及びマンション管理実態調査）の実施について

（資料 1、2、3）

（ア）基礎調査について及び意見をいただきたい箇所について

事務局 前回策定委員会でいただいた意見のうち、若い世代に特化したアンケート調査に関しては、二十歳の集いの際に実施できないかを担当課と調整しており、設問は市民意識調査から抜粋することを想定している。
資料 2 について、問 12 の選択肢の区分や表記、「居住部分」という表現について。
問 19 の設問に対する回答数の減少への懸念に対する設問を設けるべきか否かについて、意見をいただきたい。

（イ）基礎調査の実施について（資料 1）

後藤委員長 前回調査の回収率はどれくらいだったのか。今回は前回に比べ回答率が下がる見込みなのか。

事務局 前回の調査では、回答の回収率は 45%、回収数は 900 件程度であった。今回の調査では回収数は増える見込みである。調査に有効な数字としては回収率 20% 以上であるため、資料 1 には 20% の回収数を記載している。回収数が少ない場合でもカバーできるように設計している。

尾上委員 人口と配布数のバランスについて、1 番多いところが鎌倉地域の 46,000 人で腰越地域が 23,000 人となっている。人口が違うのに配布数を揃えており、腰越地域の声が大きく反映される配分になっているように見える。各地域の人口に合わせて配布数を増減すべきとを感じるがどうか。

中西委員 地域ごとの人口分布に比率を合わせた方が良いと考えるが、各地域 100 件以上は回収したいため、事務局で配布数を統一していると認識している。回収数が 100 件を下回った場合、1 件あたりの影響が大きくなりすぎてしまうため、回答は各地域最低 100 件必要と考える。各地域の人口比率に合わせた配布数が良いと思うが、アンケート調査票の配布数をこれ以上増やすことができるのか。合計の配布数を 3,000 件以上にできるのか。

事務局 当初は 2,000 件で設計していたが、事業者より 3,000 件まで可能と回答があり、当初の設計を上回って委託をしている。

各地域配布数を均等に割り振ることについて、確かに指摘のとおり各地域の人口比に応じると分析の精度は高まると思うが、各地域均等に配布することで地域性の分析に役立てられると考え、各地域均等にアンケート調査票を配布する考えでいる。前回についても、各地域均等配布にしていたため、前回の方法を踏襲する形で設計した。

中西委員 各地域均等に配布した方が地域性の分析ができるのかが疑問である。割合なら変わらないのではないか。

事務局 (LBより補足説明) 配布するアンケート調査票の数を地域の人口比で按分した際、相対的に人口の少ない腰越地域、玉縄地域が他の地域と比較して、想定される回答数が少なくなる。地域別の比較をしたいと考えており、各地域同程度の数の回答を回収したいため、各地域で配布数が均等になるようにした。

中西委員 各地域均等にアンケート調査票を配布する方が地域性の分析がしやすくなるという理屈が分からない。アンケート調査票の配布数は3,000件が上限で、回収数を各地域100件以上にするという事であれば分かる。これ以上アンケート調査票の配布数は増やせないという解釈でよいのか。

事務局 これ以上アンケート調査票の配布数は増やせないため、その条件で調査を行う。
後藤委員長 今回の調査結果の分析にあたっては、アンケート調査票を600件配布したら200件程度回収できると妥当で、最低でも120件は必要だと考える。年代別や、その他の設問とのクロス集計による分析が難しくなることと思う。

事務局 各地域最低でも120件以上回答を回収できないと、地域特性を測るにしてもクロス集計を行おうとする選択肢の回答数が足りないため、各地域の配布数を600件とした。

(ウ) 住まい・暮らしの調査票について(市民意識調査：資料2)

澤岡副委員長 全体的にボリュームあるアンケートだと感じる。回収率を低めに設定して20%にするのか、設問数を少なくして回収率をあげるか、どちらの前提で意見を述べるべきか。簡単なアンケートであればよいが、資料2のアンケートの調査票は、事務局が想定している10分で回答が終わらない気がする。

これから意見を出すにあたり、前提として、これからアンケートの設問を減らす工夫をしていくのか、アンケートの設問数は増減させないのかを確認したい。

事務局 この調査は市民意識調査であり、回収率を高めたいという意向がある。設問数及び難易度を変え、回収率を高めるという視点で意見を欲しい。

中西委員 全体的に、「住まい」と「住宅」という言葉が混在している。意図的に分けているのか。そうでなければ、統一したほうが良い。

事務局 意図的でないため、統一して分かりやすい表記とする。

後藤委員 問12(現在住んでいる住宅の種類)について、事務局から㎡・坪・畳のどれを表記すべきかと相談があったが、委員の皆さんの意見はいかがか。

中西委員 広さの表記については、畳の記載は必要なく、坪と㎡が併記されていれば十分だと考える。また、選択肢の中で100㎡～125㎡未満、125㎡～150㎡未満と分けているが、感覚的にその辺りで階層が分かれているため、この選択肢は良いと思う。

設問文章中の「(居住部分)」は必要ない。戸建てでも共同住宅でも、各自で居住部分に関して回答すればよいと解釈してくれると思う。「(居住部分)」という表記があると、逆に混乱する。

- 澤岡副委員長 「(居住部分)」という表記は外した方が良い。気になる人は気になると思う。
- 事務局 また、問 11（現在住んでいる住宅の種類）の選択肢の中で「シェアハウス」は必要なのか。鎌倉市内でシェアハウスが増えているとは感じないが、選択肢に入れる理由があれば教えてほしい。
- 後藤委員長 シェアハウスの比率は少ないが、若者が集まる事もあるかと思い、鎌倉市内での実態を知るために選択肢に入れた。住宅マスタープランにおいて必要なデータなのか、という視点で意見をいただきたい。
- 澤岡副委員長 問 11（現在住んでいる住宅の種類）の各選択肢の括弧書き（一戸建てなどの表記）が一目で判断が付きにくく、分かりにくいと感じた。
- 事務局 一戸建てや分譲マンションは、それぞれ居住の方法として多くの割合を占めているため、実際にはどうなのかその差を比較したい。ただ、もっと分かりやすい選択肢の表記があれば意見がほしい。
- 澤岡副委員長 国の調査票などでは、もう少しシンプルに聞いていると感じた。内閣府が行っている高齢者関連の調査でも住環境等を聞いているものがあるため、参考にするとう良い。
- 事務局 参考にして検討する。
- 中西委員 問 11（現在住んでいる住宅の種類）のシェアハウスの件で、改めて問 6（同居している方の人数）を見直して気になったが、二世帯住宅は、「持ち家（一戸建て）」に含むのか。そうであれば、一戸建ての選択肢の後等に「二世帯含む」という補足があっても良い。
- 横内委員 問 13（現在住んでいる住宅の築年数）について、アンケート回答者の多くは木造住宅に住んでいると思っている。建築基準法では、1981 年と 2000 年が法律改正の大きな転換期であるため、この選択肢の区切り方だと、転換期を中途半端に跨ぐような形になってしまっている。選択肢の「2. 築 40 年～築 49 年」を「築 45 年～55 年」にする等、5 年ずらす事で、分析する際に耐震化の状況を比べやすくなるため検討いただきたい。
- 事務局 そのように選択肢の設計をする。
- 尾上委員 市民意識調査は住民票がある方に届くため、住民票を鎌倉市内に置いていないセカンドハウス・多拠点居住の方の把握は難しいと感じる。趣旨とずれるが、鎌倉市の住宅を有効に活用していくという意味では、住民票を持たずに住んでいる方の流れも、別の機会に把握できると良い。
- 事務局 住民票がない方々の意向を把握する方法を具体的に構築できていない。そのため、まずは鎌倉市に居住している方への意識調査を行うが、今後の課題としたい。
- 中西委員 問 14（現在の住宅を選んだ主な理由）について、選択肢に転居のきっかけと住宅を選択した理由が混在している。二つの目的が同じ設問の選択肢にあると、一つだけ選択するのは難しい。選択肢をどちらかに絞るか、目的ごとに設問を分ける

と良いのではないか。

- 後藤委員長 問 14（現在の住宅を選んだ主な理由）の選択肢で選択肢番号 1～6 はきっかけについて、7・8 は理由となっているということのように見受ける。
- 事務局 設問数に限りがあるため、どうやって分けるのか、どちらかに絞るのか検討する。
- 中西委員 こちらの設問には「離婚のため」も選択肢に入れるかどうか。「同棲のため」という方も多く、籍を入れずに一緒にいる方もいるためまとめた表現として「パートナー関係」とするか。また、同棲を「5. 結婚のため」にする方、「11. その他」にする方で分かれてしまう可能性もある。人によって選ぶ選択肢が異なると、集計の時に誤差が出てしまう。
- 事務局 事務局で検討する。
- 後藤委員長 次の問 15（現在の住宅に住む前はどこに住んでいたか）からのページに移る。
- 問 19（世帯の預貯金額）に関して、事務局から相談があったが、預貯金額を聞くかどうか。答えにくいという事もあるし、夫婦間で預貯金額を把握していない、もしくは共有していないかもしれないことも考えられる。
- 尾上委員 この設問に回答することで、何に使われるのかといった怖さもあるように感じる。前回の調査で、同じ内容の設問の回答率が低いのであればこの設問は無くし、回答しやすくしても良いと思う。問 18（世帯の年収）で何となく聞きたいことを把握できるのではないか。
- 後藤委員長 高齢者層で、収入はないが預貯金はあるという世帯はいる。若年層の預貯金額を把握することにはあまり意味がない。高齢者層で世帯年収だけでは把握できない部分をどのように把握するかの問題であると思う。
- 中西委員 個人的には問 20（住居費の負担感）の方が抵抗を感じる。問 19（世帯の預貯金額）と問 20（住居費の負担感）は導けるものが似通っているため、どちらかで良い。また、問 19（世帯の預貯金額）に「答えたくない・分からない」があり、問 18（世帯の年収）にはない事も違和感を覚える。
- 事務局 問 18（世帯の年収）に関しては、最近では給料明細を共有せず、世帯の年収を把握していない夫婦もいる。
- 後藤委員長 世帯という考え方が時代的に難しいと思う。
- 澤岡副委員長 家族のあり方は変化している。戸と戸で家族になっているパターンや、80 代の方の中には、男性が家計を握りその収入の中で奥さんがやりくりする世帯もまだいるだろう。その中で、世帯の年収や預貯金を把握していない方には、年齢に関わらず答えにくい部分がある。自治体がここまでリアルに聞いて苦情が出ない事に驚いた。生活の余裕・逼迫度の主観を知りたいのか、客観的な年収を把握したいのか。問 18（世帯の年収）、19（世帯の預貯金額）の回答数が過去の調査で少ないのであれば、別の聞き方を考えなければならぬと感じた。
- 後藤委員長 後々の分析に活かすのか、過去の調査で同じような設問を聞いているから今回も回答を取っておいたほうが良いという話なのか。過去に調査しているのであれば、継続して回答を得て傾向分析をする事は大事だと思う。その反面、どのような分析に使うのかを考えなければならず、ある地域で切り詰めるほど苦しい人が多いと分かったところで、補助金などの具体的な施策につなげられるのか。

問 19（世帯の預貯金額）は、「預貯金」を「金融資産」に変えて、「平均くらい」・「平均以上」・「平均以下」・「分からない」の4択程度でも良いかもしれない。例えば、鎌倉に住む中堅層は住宅も持っていて金融資産もあるという分析になるのであれば、多様性を生み出すためのアフォードブルな住宅が必要ではないかという議論につながる。分析に繋げるためにここまで具体的に聞くかどうか、というバランスの話であるように思う。

事務局 問 18（世帯の年収）は、前回の市民意識調査でも聞いているが、回答率は他より低い。問 19（世帯の預貯金額）は前回の調査では聞いていない。現状、かなり具体的な内容の設問となっているため、選択肢を抽象的にするのか検討する。

後藤委員長 問 21（現在の住宅や住宅周辺の環境について）は前回の調査でも聞いているのか。事務局 前回は聞いているが、一部、項目を増やしている。

中西委員 「ア. 季節を問わない快適さ」が分かりにくい。設備の話なのか、断熱性能が高ければ良いのか。

事務局 元々「断熱性能・気密性」という言葉を使っていたが、どこまで言葉通じるか分かりかねたため、表現を変えた経緯があった。「季節を問わない快適さ」がわかりにくいという事であれば、聞き方を修正したい。

中西委員 「断熱性能」など、直接的に聞いた方がわかりやすい。

事務局 わかりやすい表現になるよう選択肢を修正する。

後藤委員長 回答しやすさという意味では、選択肢の順番も考えた方がいい。最初の項目に「ア. 季節を問わない快適さ」から始まると答えにくいかもしれない。バリアフリー化、広さ、強度、日当たりなどに関する項目から聞いた方が答えやすいのではないか。また、「訪問看護」は訪問医療の中にあるサービスであるため、「訪問看護」から「訪問介護」に修正してほしい。

事務局 ご指摘の通り「訪問介護」に修正する。

尾上委員 この設問を見ただけでも項目が多い印象を受ける。「ク. 買い物などの利便性」と「ケ. コンビニの利用しやすさ」は一つにまとめる事ができるように感じる。コンビニだけを分けている意図はあるのか。「ソ. 緑など自然の豊かさ」と「チ. 静かで空気がきれいな環境」も項目が似ているため、一つにまとめられると思う。

事務局 「ク. 買い物などの利便性」は、日常的な買い物として、スーパーのような施設を想定している。一方でコンビニに関しては、最近フードコートに人が集まる等、スーパーとは異なった使い方もされている。違う使い方をする場として、スーパーとコンビニを分けた意図がある。

後藤委員長 鎌倉の人は、ちょっとした証明書の発行や散歩ついでに寄りたいなど、コンビニとスーパーの利用を分けているようにも感じた。しかし、項目を減らすという点では、一緒にしても良いかもしれない。また、「ソ. 緑など自然の豊かさ」と「タ. まち並みや景観」と「チ. 静かで空気がきれいな環境」は、身近な住宅の庭の緑と、鎌倉市全体の緑を分けたいということか。

尾上委員 まち並みや景観は緑に限らないという点で理解できるが、「チ. 静かで空気がきれいな環境」は「ソ. 緑など自然の豊かさ」とほとんど同じような印象を受ける。

中西委員 個人的には「静か」と「空気がきれいな」は近いものだが別の軸だと思っている。

「チ. 静かで空気がきれいな環境」は、静けさの評価だと思う。「空気がきれいな」だと緑も含むが、緑が少なくても静かな住宅地はあるため、「空気がきれいな」という文言は除いても良い。また、「ナ. 近所に訪れる観光客のマナー」は、観光地でない住宅地の人が答えづらいのではないかと。やや唐突な印象を受ける。ただ、前回の調査で聞いていないため、計画の策定に際し必要な項目という事であれば設問に含めて良いと思う。

事務局 「ナ. 近所に訪れる観光客のマナー」については、最近鎌倉市で問題提起がされていたため選択肢に入れた。ご指摘の通り、特定の場所に限られる事であるため、設問が多すぎるということであれば外すことも検討したい。

中西委員 最終的に分析に使うかどうか、計画づくりに反映するかで判断いただくと良い。

後藤委員長 問 21-2 (住宅や住環境への総合的な満足度) の「分からない」はなくしても良い。

事務局 「分からない」を選択肢から外す事を検討する。

後藤委員長 問 22 (住まいの維持管理) は、「過去5年以内」など条件をつけたらどうか。定期的に手入れしているか、耐震対策等を行っているか等を聞きたいのであれば、過去5年か10年かと時期を区切ったうえで聞くと良いと思う。

中西委員 15年前に行った事を答えられても時間が経ちすぎている。集合住宅であれば修繕を15年に1回行っていたりもするため、過去5年もしくは10年といった目安は入れると良い。

事務局 鎌倉市では耐震診断の補助も行っている。旧耐震住宅について、過去の活用状況を聞きたかったため、目安は入れていなかった。より有益なアンケート結果を得られるのであれば目安を入れる事を検討したいと思うが、何年に設定すると良いか。

横内委員 屋根や外壁の修繕は10~15年のローテーションと言われているため、「過去10年以内」が目安としては良い。また、この設問は持ち家の居住者だけを回答の対象者としている事に違和感を覚える。賃貸でも、管理を居住者に任せている場合があるし、「8. 分からない」という選択肢もあるため、回答を持ち家の居住者に限定しなくてもよいのではないかと。

事務局 維持修繕等に関しては、10年以内のものを対象とするよう検討する。また、耐震改修等、住宅の維持管理は持ち家の方が行う場合が多いと想定していた。持ち家以外に居住している人にも回答してもらう形で検討する。

中西委員 問 25 (地域での交流) の主旨は分かるが、設備や物に関する設問が続く中でコミュニティに関する設問が入り、唐突な印象を受ける。また、分析にどう使いたいのかが分からない。

事務局 住宅マスタープランに、身近な地域での魅力ある住環境づくりの支援という方針があり、その中で多世代交流による地域コミュニティの形成という項目がある。地域の方の連携等の実態を把握するため、この設問を設けた。事務局としても設問の位置は唐突であると感じているが、適当な配置場所がなく、この位置での配置となっている。

中西委員 コミュニティの関りが強い地域を把握するのにこの設問で取ったデータを使うということであれば、特に反対はしない。設問の位置についても、アンケート全体

	を見ると、ここしか設問を配置する場所がないことは理解する。
事務局	設問の位置については、最後のページの「その他」に入れ込むことも一案と考えたため、改めて検討する。地域によってもコミュニティの特性が異なるため、各地域のコミュニティ形成や地域の実情についても問いたく、この設問を入れた。
中西委員	この設問の位置は、最後の設問である「その他」に移すより今のままが良い。
澤岡副委員長	問 25（地域での交流）をどこに入れるかは、消去法でこの位置が妥当と考える。重要な項目だと思うが、地域の愛着、地域の関わりを他に聞くことも可能だと思うため、この聞き方がベストなのか改めて検討してほしい。
	問 24（日常における防犯対策）の選択肢に「対策は特に行っていない」が入っていないと、対策を行っているのかそうでないかの判断がつかないため、選択肢に追加した方がよい。
後藤委員長	問 25（地域での交流）の設問は、澤岡副委員長と相談して選択肢を決めたほうがよい。
	問 24（日常における防犯対策）は澤岡副委員長の意見のとおりだと思う。
横内委員	問 25（地域での交流）の設問の内容が適切なのか、もう少し厳選すると良い。追加の検討事項として、近年では世代や地域でばらつきがあるため、町内会の加入状況等も確認できると良い。また、「2. 地域のイベントに参加している」について、近年はボランティア活動も行われているため、イベントに関する選択肢だけでなく、ボランティア等への参加等についても答えやすくする設問があると良い。
事務局	問 25（地域での交流）の選択肢が適切かどうか、コミュニティの事について確認できるような設問についても併せて、委員の皆様にも別途相談させていただく。
後藤委員長	大問の3つ目「今後の住まい方について」に移る。問 27（今後どのような住み方をしたいか）は、何を聞きたいのか。「ア. 持ち家を持つ」については分かる。
中西委員	「ア. 持ち家を持つ」や「ウ. 車を持つ」は、既に持っている人はどのように答えるべきか。例えば、持ち家を持っているけど、維持したいと考えている人は「当てはまる」なのか。同じ条件でも、人によって「あてはまる」、「あてはまらない」の解釈が分かれたり、迷ったりしてしまうような設問だと聞く意味がぶれてしまうため、聞き方を工夫したほうが良い。「エ. 持ち物を最低限の所有にする」や「カ. つつましい生活をする」はどちらも類似するような設問だと感じるが、これを聞いてどうなるのか等、気になるところがある。
事務局	家や車を既に持っている人がどう回答するかについて、選択肢・聞き方の工夫をしたい。「エ. 持ち物は最低限の所有にする」はミニマリストが、「カ. つつましい生活をする」は節約した生活を送る方が「当てはまる」と回答することを想定しており、その違いを意識した。
中西委員	全体的に、設問の主旨は分かるが、回答者がどの選択肢を選ぶのか、解釈に悩むような箇所が見受けられるため、検討いただくとよい。
後藤委員長	「今後5年以内に」等で時間を区切ると分析の幅が広がるかもしれない。「ア. 持ち家を持つ」は5年以内と区切るとすると、鎌倉市内に住み続けたい、どの辺りに引っ越したい、どこが受け皿になるのかなどの分析はできる。ただ5年以内にミニマリストになりたいという答えが得られたとして、どう使うか。また、国交

省では再生可能エネルギーの利用を推進しており、それに応じた補助金もあるため、補助金があったら利用したい人が鎌倉市にどれだけいるかを把握したいということであれば、「キ.環境にやさしい生活をする」を聞く意図は分かる。ただ、その答えを何の分析に使いたいのかが大事だと考える。

事務局 問 27（今後どのような住み方をしたいか）については、所有志向等、最近の市民の志向を把握したいという趣旨で設けている。

事務局 （ＬＢより補足説明）問 27（今後どのような住み方をしたいか）は、これからの鎌倉市を担う若年層の暮らし方・住まい方といった生活の志向を把握することができると考えている。質問項目は工夫したいが、例えば、働き方の面で「在宅勤務」「職住近接」など、暮らし方の面で「多拠点生活」といった要素も含んだ項目を入れても良いのではないかと考えている。

後藤委員長 これでどうこうするというより、今後の住まい方を仮説的に聞いてみるのも面白いと思う。従来の住宅生活をどこまで視野に入れるべきか、上手く議論になるような設問であると良い。

中西委員 問 29（回答者が介護を必要とした際にどのような住まいがよいか）は、年を取れば介護が必要になるかもしれないため分かる。

問 28（回答者が子育てをするときに住まいや住環境に必要なこと）について、子育てを終えた人に聞くのは違和感がある。そういった人たちも、子育てを行ったうえで実感として必要だった事を聞くのか、今後の仮定の話として聞くのか、あるいは両方なのか、どなたに聞いているのか注釈を加えた方がいいのではないかと考えている。

事務局 問 28（回答者が子育てをするときに住まいや住環境に必要なこと）については、子育て前の方、子育て中の方、子育て終わった方にもお聞きしたい。違和感が出るのであれば、工夫を入れたい。

澤岡副委員長 問 28（回答者が子育てをするときに住まいや住環境に必要なこと）について、子育てすることを前提とした聞き方だと、子を持たない選択をした人達を否定するように感じられる。自治体の調査として文章を工夫して、そういう方達にも答えられる設問にした方が良い。

（澤岡副委員長 退出）

後藤委員長 詳細な部分については、事務局とやり取りをして調整する。設問を減らす方向で考えたいが、これまでの議論を踏まえると厳しいかもしれない。

事務局 設問が多いなか、いかに回収率を上げるか、回答者が答えやすいように工夫をしたい。一部設問については別途委員にも意見をもらい、調整をする。

（エ）分譲マンションの管理に関する調査（資料３）

後藤委員長 問 5（集会の開催頻度）について、マンション管理の上で集会の頻度も規定があるのか。

事務局 マンションの管理の適正化の推進に関する法律において、「これを守れば適切に管

理されている」という基準があり、年に1回以上集会被開催されている事が基準の一つになる。1～4が選ばれていれば集会被開催頻度においては適切だと判断できる。

後藤委員長
事務局

「年に1回開催している」という選択肢は設けないのか。
選択肢に「年に1回開催している」という選択肢を追加したうえで、年1回集会被実施しているか否かだけ聞くよう検討・工夫する。

尾上委員

不動産の業界からの視点で見ても、選択肢1～3のようにここまで細かくしなくても良いのではないのか。

後藤委員長
事務局

国交省でアンケート設計に関する基準があるのか。
アンケートの基準は特にないが、適切に管理されているかの目安を国交省が示している。例えば問7（管理費と修繕積立金を会計上明確に区分しているか）も基準の一つ。

横内委員

問9（1㎡あたりの修繕積立金、1戸あたりの修繕積立金）について、1㎡あたりの修繕積立金は、管理組合に聞けばすぐ分かるものなのか。また、「1㎡あたり」の考え方も専有部のみか共用部も含めた面積で割るのが分からない。1㎡あたりの修繕積立金と1戸あたりの修繕積立金を、事務局で計算できるようにするための情報を聞く方法でもよいかもしれない。ここで聞いておいたほうがよい意図があれば現状のままでも良い。

事務局

認定を受けたマンションで、さらに条件を満たすと税額の控除が受けられる制度がある。その基準の1つである1㎡あたりの修繕積立金額についての設問はあったが、適切に管理されているかという観点では、プラスアルファの設問となる。管理規約などに1㎡あたりの修繕積立金額が載っているわけではなく、金額と延床面積から算出してもらう形になり管理組合には負担となる。場合によっては、設問の削除・追加を含めて検討する。

長期修繕計画が無い、修繕積立金が少ない等の適正に管理されていないマンションが周りに悪影響与えている状況を鑑みた国が、修繕積立金を割増すことで固定資産税の控除を受けられるような仕組みを作った。修繕積立金が把握できれば、適正に管理されているマンションか判断できるという意図がある。しかし、管理組合への計算の負担感はある。先ほどご質問があった、1㎡あたりの修繕積立金を計算するにあたり、専有部のみの面積で割るのか、共有部も含めた面積で割るのかといった疑問も床面積全部で良いのだが、迷いが生じるなら工夫する。

横内委員
後藤委員長
横内委員

問9（1㎡あたりの修繕積立金、1戸あたりの修繕積立金）の必要性は分かった。

「4. 運営状況」に移る。

問16（マンションの防災に関する設備や備蓄の有無）について、前回のアンケートではここまで細かく聞いていない。備蓄品・装備があるか・ないか程度だったと思う。項目を増やした意図はあるのか。

事務局

管理計画認定制度の中で、鎌倉市は独自の基準を設けており、それに関連した設問となっている。防災の対策や食料品の備蓄、機材の備えなどについても基準があるため、前回より具体的にしている。

横内委員

今回のアンケートは、前回回答してもらえなかったところにアンケートを出し、

協力してもらえらるなら個別にヒアリングすると聞いているため、アンケートは簡単にしていた方がよいと考える。アンケート後のヒアリングで細かく聞けるとよい。問 16（マンションの防災に関する設備や備蓄の有無）をそのまま残したいという意向があるならばこの設問を残すことに異存はないが、防災復旧用の資機材が、具体的に何を指しているのか、例えばブルーシートも資機材に含むのか等イメージできない人もいると思うため、有効な得たい情報が得られるかは疑問に思っている。

事務局 ご指摘の通り、前回行ったアンケート調査に回答いただけなかったマンションを対象としており、簡単に回答ができるような調査票にするつもりであったが、選択肢が前より複雑になってしまっていた。

管理計画認定制度において、「防災への取り組み」という鎌倉の独自基準があるため、設問を細かくしてしまっただが、前回アンケート調査に回答いただけなかったことも踏まえ、再度検討させてほしい。

尾上委員 マンション売買の際、修繕積立金や管理の状況を確認できる重要事項調査報告書が発行される。今回のアンケート調査の内容は、重要事項調査報告書を読めばわかるもののように思えたため、マンションの管理業者が同意するなら重要事項調査報告書を取得して情報を得る事はできないか。また、もしできないのであれば、重要事項調査報告書の取得に費用が掛かり予算の確保ができない等、なにか理由があるのか。

事務局 長期修繕計画を持っているところは、そういった書類の提出を求めるなどして内容を確認することは可能であると考え。しかし、管理組合自体がなく自主管理で、管理もしっかりされていないマンションも今回の調査対象に含まれると想定している。そういった状況のマンションの課題点を洗い出すため、今回の選択肢を設定している。

しっかりした管理組合を持つマンションからは前回のアンケート調査にて回答をもらっているが、管理組合が機能していないマンションからは回答がもらえていないという認識を持っている。市が費用を負担して重要事項調査報告書を取得するかどうかの前に、まずは管理組合が機能していない所がどのような形態で管理しようとしているのか探っていく事から始めるべきだと考えている。今回の調査に関しては、回答が少ないことも想定している。そのため、現地に個別訪問し、誰がマンション管理の役員の担い手なのかを把握する事から必要であり、課題は大きいと捉えている。

尾上委員 今の話を聞いていると、今回のアンケート調査の対象には、重要事項調査報告書を提出できるほど管理を行えているマンションは少ないように思う。そのため、詳細はヒアリングで把握すると、理解した。

事務局 今後の進め方について、確認したい。

市民意識調査及びマンション管理実態調査のアンケート調査票に関して、今回の意見を基に修正した調査票をメールで全委員に確認いただき、意見をいただいたうえで、更に修正したものを最終的に後藤委員長と調整し、確定という流れで良いか。

後藤委員長 そのような流れでお願いしたい。

(3) その他

次回協議会について

事務局 次回の委員会について、令和8年(2025年)3月2日から3月5日の間で開催したいと考えている。その際、基礎調査の結果報告を行ったうえで、どう計画へ反映させるか審議いただきたい。もし可能であればこの場で予定を聞きたい。時間帯は、10時～12時、13時～15時、15時～17時、17時～19時、18時～20時で対応可能。
開催にあたってはオンライン若しくは対面でも対応可能であり、柔軟に対応したい。希望があれば遠慮なくお伝えいただきたい。

後藤委員長 先すぎて分からない。

横内委員 入試業務が入るため、いずれの日程も夜6時以降であればオンラインで可能。場合によっては現地参加も可能。

事務局 再度日程調整の連絡をする。いつ頃調整の連絡をしたらよいか。

後藤委員長 年末もしくは年明け頃に再度連絡をいただきたい。

事務局 年末ごろ、再度日程調整の連絡を入れさせていただく。

(4) 閉会