

令和7年度第3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8年(2026年)3月3日(火) 午後6時から8時

(2) 場所 鎌倉市福祉センター ボランティア活動室①、②
(オンライン併用)

(3) 出席者 4名(敬称略) ※:オンライン参加

ア 委員

委員	尾上 萌子 ※	神奈川県建築士事務所協会鎌倉支部、建築士
委員長	後藤 純	東海大学 建築都市学部建築学科 准教授
副委員長	澤岡 詩野 ※	東海大学 健康学部健康マネジメント学科 准教授
委員	横内 基 ※	国士舘大学 理工学部 建築学系 工学研究科 建設工学専攻 教授

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策定支援業務受託者)

(4) 配布資料 ア 次第 第3回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会

イ 資料1 基礎調査の結果について

ウ 資料2 鎌倉市の住宅事情について

エ 資料3 現状と課題等を踏まえた計画改定の方方向性について

(5) 次第

ア 開会

イ 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)の結果について

(イ) 鎌倉市の住宅事情について

(ウ) 現状と課題等を踏まえた計画改定の方方向性について

ウ その他

次回協議会について

エ 閉会

2 議事録

(1) 開会

委員4名出席（中西委員欠席）、傍聴者2名参加

(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）の結果について

－市民意識調査の結果について <資料1>－

- 事務局 市民意識調査の概要は<資料1>の通りである。
なお、若い世代の意向把握に向け、二十歳の集いの担当課と実施に向けて調整を行ったが実施が困難であったため、市民意識調査の結果には含んでいない。
- 澤岡委員 市民意識調査の結果、自治会加入率が高く感じたが、鎌倉市全体の自治会加入率の傾向と違いはないか。
市民意識調査の回答者において、鎌倉市全体より自治会加入率が高い場合には、自治会にコミットしている方が多く回答した内容として結果を見る必要がある。例えば、自治会に加入していない人には、今後の居住意向として「特に考えていない」と回答した人も多くいると考えられる。また、問25の「自身や同居の家族に介護が必要になった際の住まい方」の回答として、「今住んでいる住宅に継続して住む」が37.7%を占めている反面、「老人ホーム等の施設に入所する」と「高齢者向けの施設や賃貸住宅に住み替える」の合計が3割強と、住み替えを想定している人が多い点などに、今回の回答者の自治会加入率が高いことや収入階層が高いことが影響を及ぼしている可能性もあると感じた。
- 事務局 事務局としては、今回のアンケートの回答者属性や結果に、偏りがあると考えているか。令和5年4月1日のデータでは、鎌倉市全体における自治会加入率は78.1%となっており、今回の調査結果と大きな傾向の差はない。
また、回答者の偏りに関して、持ち家率が高いことや高齢者の回答が多いことなど、住み替えをしてきた方より、長く鎌倉市に住んでいる方から多く回答いただいた。これらが自治会加入率の高さに影響しているなど、偏りが少し生じている可能性はあると感じている。
- 後藤委員長 素晴らしい調査結果だと思った。
問25の「自身や同居の家族に介護が必要になった際の住まい方」の回答に関して、「老人ホーム等の施設に入所する」が2割を占めているが、そのニーズに対して鎌倉市内では施設の需要が足りない可能性もある。今住んでいる家に継続して長く住み続けるにはどのようにすべきかを、真剣に考える必要がある。
一方、問21の「地域での関わり方」に関して、自治会に加入はしているが、どのくらい本当に付き合いがあるのかという点では、「地域のイベント等に参加している」が19.1%であり、友達以外とはほとんど付き合いがないという見方もできると思う。
また、シニア全体では、訪問医療や道路の安全性に対する満足度が低い傾向にあり、子育て世代では、安全に通行できる環境など、生活空間を充実させたいという意見が確認された。
昔は、安全・安心・衛生的に住むということが住宅マスタープランや住宅政策の要であ

った。1980 年代では、最低居住面積水準が、1990 年代ではバリアフリー性能が、近年では、住宅の環境性能が、住宅政策のテーマとなっている。今回のアンケート結果からは、住宅のバリアフリー性能や環境性能から、もう 1 歩進んだ話として、地域社会なインフォーマルなサポートやウェルビーイングに関して、少し困っていると感じている意見があるということが分かったのが特徴だと感じる。

今年のアンケートの傾向について、事務局がこれまでと異なると感じる点等について教えてほしい。

事務局 問 22「今後の鎌倉市での居住意向」に関して、前回設けていた選択肢「住み続けたい」・「転居したい」に加え、今回は「特に考えていない」の選択肢を追加した。その結果、「特に考えていない」が 2 割を占めており、この回答者が残り 2 つの選択肢へ半分ずつに分かれた際には、「住み続けたい」もしくは、「住み続けてもいいかな」と考える割合が 8 割を超えそうだと分析している。これらから、鎌倉市の居住環境にある程度満足しながら、生活を充実させていきたいと考えている傾向が把握できたと思っている。

後藤委員長 国の政策は今も「困っている人を何とかしよう」という議論が行われている。一方、鎌倉市のアンケート結果からは、住宅政策のテーマとして、最低居住面積水準等の数字をあげるような動きは落ち着き、ウェルビーイングなど、どのように「自分らしく」や「安全に子どもがのびのびと」、「安全に楽しく」暮らしていくという話に移り変わっている。鎌倉市がどの程度音頭を取り、手を入れていくのかは分からないが、国の考えている住宅政策より、鎌倉市では広いテーマがありそうだと感じた。

尾上委員 「住み続けたい」の意向については、回答者の年齢層が高いことや住宅取得率が高いことから、健康でいる限りは住み慣れた場所に住み続けたい方が多いということが結果として表れていることは当然のことのようを感じる。

また、アンケート結果からは、回答者の少なさから 20 代や 30 代がどの程度住み続けたいか、鎌倉市に転入したいと考えているかが、読み取ることができない。

不動産仲介の仕事をしていると、鎌倉市の住宅は価格が高いことや、新築戸建て住宅が少ないことから、周辺の他自治体に転入希望者が流れていると感じる。アンケートを回答しているような生活に余裕がある方以外の方が、今後鎌倉に転入してきて、住み続けたいと思ってくれるようにはどのようにすべきかを、考えられるとよいと感じた。

事務局 アンケートで「住み続けたい」と回答している割合は高い一方、高齢者で長く鎌倉市に住んでいる方の回答も多いと推測できる。今後、若い世代で鎌倉市での居住意向があるもののまだ住むことができていないという層に向けての住宅政策についても、今回の改定作業の中でご意見をいただきながら検討していきたい。

横内委員 年代別で見た際の回答傾向の違いや、年収別で見た際の回答傾向の違いなど、クロス集計で得られた気づきがあれば教えてほしい。

事務局 例えば、参考資料 1 の P41 の、大切にしている生活感やライフスタイルを年齢別に見たデータから、「定住志向」は 65 歳以上 74 歳未満の割合が最も高く、「プライベート重視」は 39 歳以下の割合が最も高いなど、世代ごとに生活感やライフスタイルに対する考えが違ってくるということが表れたという印象を受けている。

また、参考資料 1 の P23 から、世帯年収は 500 万以上の世帯が多いという結果になったが、共働き世代がいることなどの世帯構成が世帯年収の高さに影響していると考えてい

る。また、住宅費の負担感が少ないことに関しては、持ち家率が高いが、長く住んでいる方が多く、住宅ローンの支払いが終わって負担が少なくなっている可能性もあると推測している。

関連して、参考資料1のP22では、子どもがいる世帯の住宅費の負担感を分析しているが、住宅費の負担感は子供がいる世帯とそうでない世帯で大きく傾向は変わらないとの結果が出ている。

後藤委員長 世帯収入には、年金も含んでいるのか。
事務局 回答者本人の申告制であり、年金収入を世帯収入に含んでいる。

－マンション管理実態調査の結果について <資料1>－

後藤委員長 委員からは質問がないため、事務局の説明内容で理解いただいたと認識した。

イ 鎌倉市の住宅事情について

－鎌倉市の住宅事情について <資料2>－

尾上委員 資料2のP23に、住宅の耐震化率に関する記載があるが、「耐震化」の定義・判断基準を知りたい。

事務局 確認のうえ、後日回答する。

横内委員 資料2のP21のマンション管理実態に関連して、令和5年のアンケート調査の結果を含めると、管理不全の恐れがあるマンションは何件あるか。

事務局 令和5年のアンケート調査では、管理不全の恐れがあるマンション件数を把握していない。令和7年度の結果では、管理不全の恐れがあるマンションは1件である。

横内委員 資料2のP4に関して、「土砂災害特別警戒区域内」に立地している住宅戸数が分かれば教えてほしい。

事務局 令和4年4月に公表されている立地適正化計画のデータによると、土砂災害警戒区域内に約2万800棟、土砂災害特別警戒区域内に6,700棟の住宅が立地している。

本データについては、改めて委員の皆様と共有する。

後藤委員長 資料2のP10から、高齢者世帯に関して、高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が1万世帯以上おり、若い世代も含め、経済的にはある程度余裕がある世帯が多いと感じた。

P12の子育て世帯に関しては、6歳未満がいる世帯の割合は海老名市が高いが、鎌倉市においても、外国人が増加していることや、家賃が高いことなどから、鎌倉市の経済的な魅力は維持できていると感じた。

住宅ストックに関しては、更新が進んでいるという印象を受けているが、高齢者単身世帯や高齢夫婦のみ世帯が多くいることを踏まえ、鎌倉市では住宅セーフティネットのなかに、高齢者向け施設等をどこまで住宅ストックとしてとらえているか。

事務局 住宅ストックとして、現時点では高齢者向け施設を含めて考えてはいないが、高齢化率の高い市町村として、今後これらの施設をどのように捉えていくか検討する必要があると考えている。

後藤委員長 資料1の市民意識調査の結果からは、近くの施設に住み替えたいという希望があったものの、施設が足りずに他市町村に転居しないといけない場合が生じる可能性があり、こ

のことは定住志向に反する状況だと思う。ある程度高齢者世帯が多いことも明らかになったため、うまく全体像を描けるとよいと感じた。

澤岡委員

資料2のP13から、外国籍の住人が増加傾向ということで、賃貸の集合住宅が受け皿になっていると考えられる。一方、外国籍の住人が一括りで考えられることが多いが、住宅のニーズ等を踏まえて政策を考えるうえでは、その外国籍の世帯が子育て世帯なのか、単身世帯なのか、短期居住者なのか、定住型の居住者なのか等を含め、細かく分析していくことが効果的だと思う。

資料2のP17 空き家率に関して、空き家は住む場所という考え方もあるが、地域の互助を加速するための地域活動の拠点等としての使い方もあると考えている。空き家に関して、住宅以外の用途での活用を考えた際に、どれくらいの住宅が手を入れていない状態で残っており、不特定多数の人が集う場としてストックされているのかが分かるデータはあるのか。

事務局

鎌倉市空家等対策計画に関して、令和8年度末の改定に向けて作業を進めている。

空き家の中には、市場に出た際に流通する、問題のない空き家もあると認識している。一方、流通に乗らない空き家は、流通に載せられない空き家だと認識しており、相続が複雑化して相続登記ができない場合や、未接道敷地に立地しており建て替えができない場合、亡くなられた所有者の相続人が高齢で遠方に住んでおり売却するかどうか決められていない場合などがある。今後、空家等対策計画の改定中にも様々な議論を行っていく予定だが、空き家担当としては、空き家になる前の所有者が元気なうちにアプローチし、その後の活用意向を把握する中で、適宜地域の場づくりに活用できるような仕組みが作れないかと考えている。

なお、活用の可能性がある空き家のデータは、空き家バンクも設けていないため、把握していない。鎌倉市で問題となっている空き家は、流通に載せられない空き家だと認識しており、他自治体における空き家問題の実情と少し状況が異なると考えている。現在作業を進めている空家等対策計画の改定のなかで、空き家所有者にアンケート調査を行っているため、この調査の結果分析を通して、空き家の利活用の可能性についても探りたいと考えている。

尾上委員

空き家活用に関する事例として、今泉台の公園のすぐ近くにあった空き家は、経緯は分からないが、地域活動のために活用されていた。他にも、分譲の団地内で、近所同士が仲良く、隣の方が亡くなった際に、向かいの家が空き家になったその土地を取得している事例もある。鎌倉市において、自治会加入率が高いことや地域のつながりの強いことなどから、空き家を地域のために活用していく動きが、草の根的に広がっているような印象も受けている。

これらの鎌倉市の特性もうまく生かしながら、地域のために空き家が活用されていくとよいと思う。

後藤委員長

資料2では、現行計画の住宅政策に必要な論点は更新されていたと思うが、空き家や防災に関する話、後期高齢者の増加に伴う話など、最近の住宅事情についての論点をもう少し加えてほしいということだと認識したので、事務局は対応を考えていただきたい。

ウ 現状と課題等を踏まえた計画改定の方針について

－目標１・目標２の見直しが必要なポイントについて－

後藤委員長 国の住生活基本計画では、住宅市場の機能を前提とした内容になっていると思うが、郊外住宅において、どの程度市場原理が作用するかは疑問である。現在、江東区のマンションが１億３,０００万円といわれているが、売りたい価格が伸びているだけであり、実際の成約価格は低くなってきている状態である。このような状態で、鎌倉市ではどの程度市場で解決できると考えているのかが気になる。また、資料３の P5 に記載されている「2050 年の姿」としては、ソーシャルウェルフェアについては拡充すると記載されているが、ウェルビーイングに関する言及はない状況である。

鎌倉市においても、福祉部分で大事だと考えられている点については記載があるが、ウェルビーイングに関して、何が課題でどのようにしていくべきだと考えているのかは記載がない。人からの視点として、市民意識調査では、39 歳以下ではプライベート志向という結果が出ていたが、家の中に閉じこもっていてウェルビーイングな状態と言えるのか。本来、市場では、ウェルビーイングは自分のお金で対応しろと言っているが、国の視点では、ウェルビーイングに対してどうしようと記載しているのか。

鎌倉市では、ライフステージについても記載しているが、今回の目標値として、「ウェルビーイング」をどのように取り入れようと考えているのか、教えてほしい。

事務局 目標１に関する市の取組としては、子育て世帯向けの市営住宅の募集の実施など、限定的な取り組みとなっている。ウェルビーイングをどのように落とし込むかは、今回改定する住宅マスタープランのテーマの一つになると認識しているが、まだビジョンを明確に整理できていないため、今後も委員の皆様からご意見をいただきたい。

後藤委員長 資料３の P7-P8 に整理している鎌倉市の課題感として、住宅に困っている人に関する課題だけではなく、公園に対する不満など、ウェルビーイングな暮らしを実現する上での課題も入れることが大事だと思う。

国の資料では、暮らし・住まいのウェルビーイングを満たす政策を推進すると記載しているのに対し、市町村にどのようにしてほしいと考えているのが分からないという矛盾があることが、気になっている。

事務局 ウェルビーイングを住宅政策として、具体的にどのように落とし込むかは、鎌倉市では明確に整理できていない。ウェルビーイングに関して、ソフト面での施策になる可能性もあるが、具体的にどのように落とし込んでいくのかについて、検証や検討が必要だと考えている。

－目標３・目標４・目標５・目標６の見直しが必要なポイントについて－

後藤委員長 目標５（１）の「①多世代交流による地域コミュニティの形成」に関して、具体的にどのような取り組みを行っているのか。

市民意識調査の結果によると、自治会加入率は高いものの地域との関りは挨拶のみに留まっており、イベントに参加する割合も２割のみであった。

事務局 庁内での実績としては、自治会等を対象に、交流が活性化する取組みの先進事例を取り上げて情報交換を行う交流会を開催したことのみを確認している。

尾上委員 目標５の「（２）防犯性の高い住宅地の整備」に関して、ハード面の取組は行っていない

いとの説明があったが、他の地域での取り組み事例など、ハード面の取組の例を教えてほしい。

事務局

防犯性の高い住宅地の整備に関するハード面の取組としては、防犯カメラの設置助成等の制度が考えられる。一方、ハード面の整備は予算上の問題もあり、今回は防犯対策の充実としてソフト面に関する事業を取り上げた。今回改定を行うにあたっては、防犯性の高い住宅地の整備に関して、ハード面とソフト面のどちらの方針が必要か、そのバランスを含めて、ご意見をいただきたいと考えている。

その他、防犯性の高い住宅地の整備に向けたハード面の取組としては、街路灯の設置があげられる。繁華街には防犯カメラを設置する必要があるなど、地域の実情に応じて必要な対策も異なると考えている。

鎌倉市の現状としては、防犯性の高い住宅地の「整備」という方針を記載しながら、ソフト面の取組に終始してしまったと感じている。

澤岡委員

目標5の「(2) 防犯性の高い住宅地の整備」や目標4(1)の「③空き家の利活用」に関して、空き家の管理ができず草木が生い茂った状態で放置されている場所を支援するなど、空き家の利活用がうまくできるとよいと思う。

また、コミュニティの形成のためにも、余っている住宅で地域のコミュニティスペースとして住み開きを行うなど、地縁組織に依存しない形で、これらの取組を支援できる仕組みがあるとよい。例えば、横浜市では、住み開きなどの活動を通じて、町内会・自治会への参加に消極的な世代も含む、多世代のコミュニティを上手く作っている。

現在の内容では、自治会を中心としたコミュニティの形成が想定されるように感じるため、自治会等の地縁組織が担い手不足により弱体化していくなか、自治会以外の他の地域活動についても認定する等、多様な主体・活動との連携を促していくような表現になるとよい。

事務局

他自治体では、民間事業者や移住してきた若い世代などが率先して空き家活用や住み開きを行って地域の活性化につなげている事例を聞いている。

住宅マスタープランを改定するにあたっては、空家等対策計画との整合を含めて、必要に応じて新たな視点を追加しながら体系や目標を整理していきたいと考えている。

－目標7・目標8の見直しが必要なポイントについて－

尾上委員

鎌倉らしさからの視点は、ものすごく大事だと感じている。8つの目標と相反さないような形で鎌倉らしさを残していくにはどうすべきかを、常に念頭に置きながら検討する必要がある。例えば、耐震化を進めると、古い町並みを維持することは難しいと感じる。鎌倉らしさの視点は、まちの価値を決めるうえで一番重要であり、まちとしての魅力や経済的な資源がなくなることは避けるべきだと感じる。

目標7(1)の「①景観重要建築物等の保存と活用」を進めていくことは大事だが、景観重要建築物までの道のりに点在する、景観重要建築物に該当しないような建物を作る町並みも、鎌倉市の魅力だと感じる。建て替えによりこれらの魅力が失われると、まちとしての魅力も失われると感じるため、緑化以外にすべきことはないか、まち全体の魅力を維持するために必要な施策は何かを検討する必要がある。

事務局

市民意識調査の結果においても、緑などの自然の豊かさや、町並み・景観に対する満足度は高い傾向があり、鎌倉にそのまま住み続けたいと考えている方には、町並みを大事

にしている人が多いと感じる。景観重要建築物等の保全・活用に向けた事業を継続していくことも重要だと感じた。

後藤委員長

後期高齢者が多いことを踏まえると、庭などの町並みの緑化を進めることは難しいと感じる。一方、大通りから路地に入ったところにある住宅地の街並みも鎌倉市の魅力であり、景観重要建築物等を指定するだけで、これらの全体の街並みを維持できるのかは気になった。

ー全体を通した改定のポイントについてー

後藤委員長

基礎調査として市民の意向を丁寧にくみ取った結果が、方針や取組みにどのように反映されるのかが気になる。例えば、市民意識調査により、地域との関わり方に関しては、「地域のボランティア活動に参加している」人は 9.2%、「地域の見守り活動に参加している」人は 4.1%と担い手が不足していることが結果として出ているため、対策が必要である。市民意識調査では、居住の持続可能性を求めているが、現在のままでは住み続けることや住み替えることが難しいという考えもあらわれているため、これまでの住宅ストックに対する施策に加え、これらの市民の考えに対する答えを計画で示す必要があると感じる。

今回の改定にあたり、居住の持続可能性に関する視点が新たに入ると思う。例えば、一人暮らしの人が自宅で住み開きを行い、緑を維持するのに補助金を出す方法や、インフォーマルなケアや地域社会の支え合いを住宅政策から手当てをするという方法、観光事業と絡めて鎌倉らしい持続可能な住まい方を示すという方法等も考えられる。

事務局

事務局では、基礎調査の最終的な結果を踏まえ、分析を行っているところであるため、ウェルビーイングの満足度をどのようにあげるか等の調査結果や分析から見えてきた新たな視点を踏まえて、今後改定案を作っていきたいと思っている。

また、今回の市民意識調査で様々な意見をいただいたが、行政としては社会的な課題としてどのように捉え、行政の体制や予算等の制約を考慮しながら、どこから集中的に取り組むべきか、強弱をつけていく必要があると考えている。

鎌倉市においても、社会的な弱者は存在しており、鎌倉市の家賃が県内で3番目に高い価格となっているなか、単身高齢者がアパートを借りづらいという状況がある。これらの状況も加味しながら、どこに主眼を置いて施策を置いていくかという整理を行っていききたい。本日提示した内容は、現行計画の説明と取組み実績の報告であるため、改定の内容についてはご意見をいただきながら検討していきたい。

澤岡委員

子育て世帯や高齢世帯、住宅に困窮した世帯に対する記載になるのはある程度仕方ないとも感じるが、これら以外の層として、今回の市民意識調査での回答が少ない子育て世帯や共働きの現役世代など、あらゆる層に対しても切れ目のない住宅政策を行っていけるとよい。

事務局

国の住生活基本計画（素案）においても「人生 100 年時代」という言葉が出ている。鎌倉市の現行計画においては、目標 1 で全世代的な目標を掲げているものの、実際の方針は若年層や高齢者に関する方針のみに留まっているため、中間の年齢層に向けた施策についても、今後検討していきたい。

横内委員

現行計画では、全ての目標がパラレルに表現されている。一方、ウェルビーイングの考

え方は人それぞれであり、価値観が多様化している。例えば、目標１を達成するために記載されている方針には、他の目標を達成するような内容も含まれており、これらの横断的な内容がウェルビーイングを達成に近づけると考えている。そこで、どの施策が直接的にはどの目標の達成に貢献し、副次的にはどの目標の達成に貢献するのかを一度整理したうえで、市民意識調査や市の考えを踏まえ、施策の優先順位を決めていくという流れがよいと感じた。

事務局 今回の住宅マスタープランの改定にあたって、複数の目標に関連する横断的な取り組みがあると感じた。ウェルビーイングの向上など、横断的な観点からアンケート調査結果に対応できる点があれば、素案に取り入れていきたいと考えている。

後藤委員長 今後、追加で気になる点等あれば、事務局に共有いただきたい。
住宅マスタープランを検討するうえで、国の目指す世界やアンケートで求められている世界、市として明示できる世界があるなか、新たに加わったテーマを含めどのように整合を図っていくのが重要である。これらを踏まえて、鎌倉らしい住宅マスタープランができるとよいと思う。

(3) その他

次回協議会について

事務局 次回の委員会は、５月もしくは６月に開催予定であり、計画改定の方方向性を踏まえた素案たたき台に対し、意見交換を行いたい。
日程に関しては、４月中旬くらいに調整の連絡を差し上げる。

(4) 閉会