

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 次第

1 開会

2 議題

- (1) 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
- (2) 鎌倉市の住宅事情について
- (3) 現状と課題等を踏まえた計画改定の方向性について

3 その他

次回協議会について

<<配付資料>>

- ・資料1 基礎調査の結果について
- ・資料2 鎌倉市の住宅事情について
- ・資料3 現状と課題等を踏まえた計画改定の方向性について

議題 1

基礎調査の結果について

今年度実施した基礎調査

- 市民意識意向調査
- マンション実態調査アンケート調査

現況データ（市の住宅事情）の調査

資料 2

※現況データは議題 2 で報告

上記を踏まえ、
鎌倉市の住宅事情における現状と課題を整理

市民意識調査結果（抜粋）

- 目的 : 住宅マスタープランの改定にあたり、市民の意向を調査し改定の基礎資料とする
- 調査対象 : 市内在住の18歳以上の市民3,000人
- 条件 : 市内を5地区に分け、均等になるよう配布
- 回収方法 : 紙の返送による回答若しくはWEB回答
- 実施期間 : 令和7年11月11日から同年11月26日まで
- 調査項目 : 主に回答者の世帯、住宅、住宅性能と住環境等

- 実施期間：令和7年（2025年）11月11日～11月26日
- 配布数：3000件
- 回収数：1118件（紙面715件、WEB403件）
- 回答率：37.3%

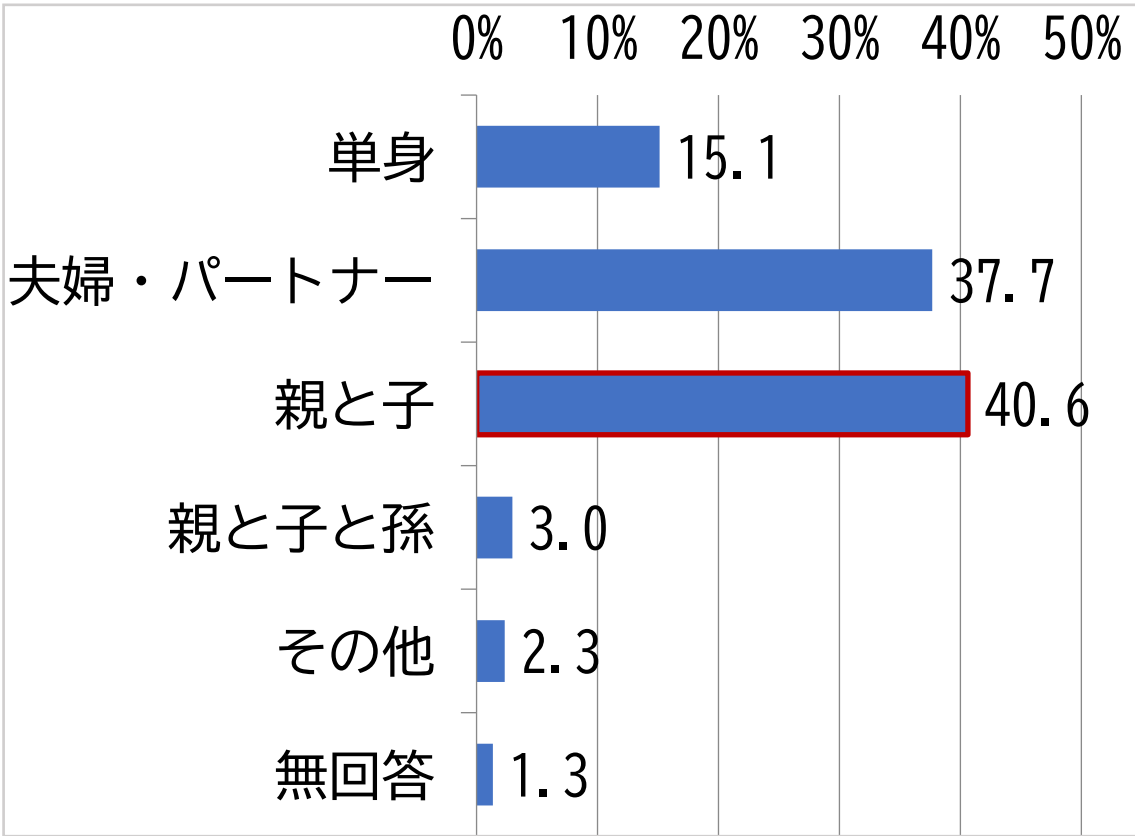
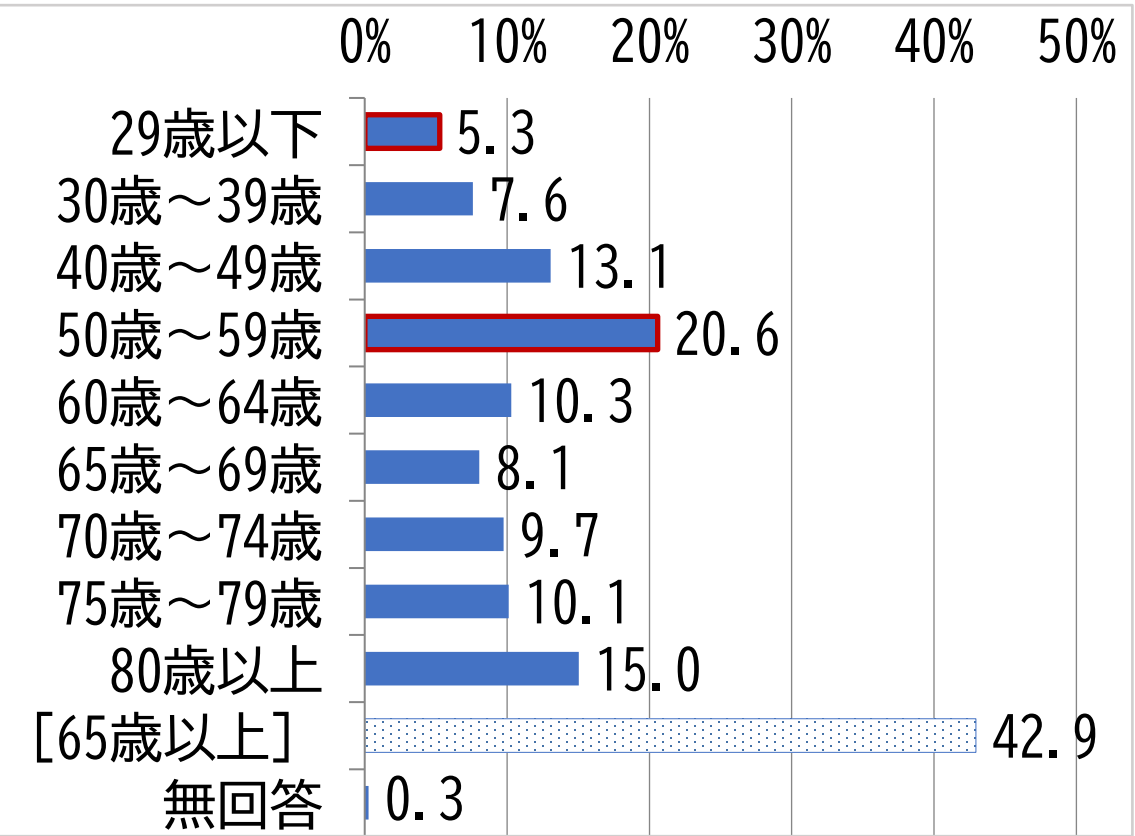
【内訳】

鎌倉地域	226件	(20.2%)
腰越地域	230件	(20.6%)
大船地域	223件	(19.9%)
玉縄地域	213件	(19.1%)
深沢地域	219件	(19.6%)

■市民意識調査の結果（回答者の年齢や世帯構成）

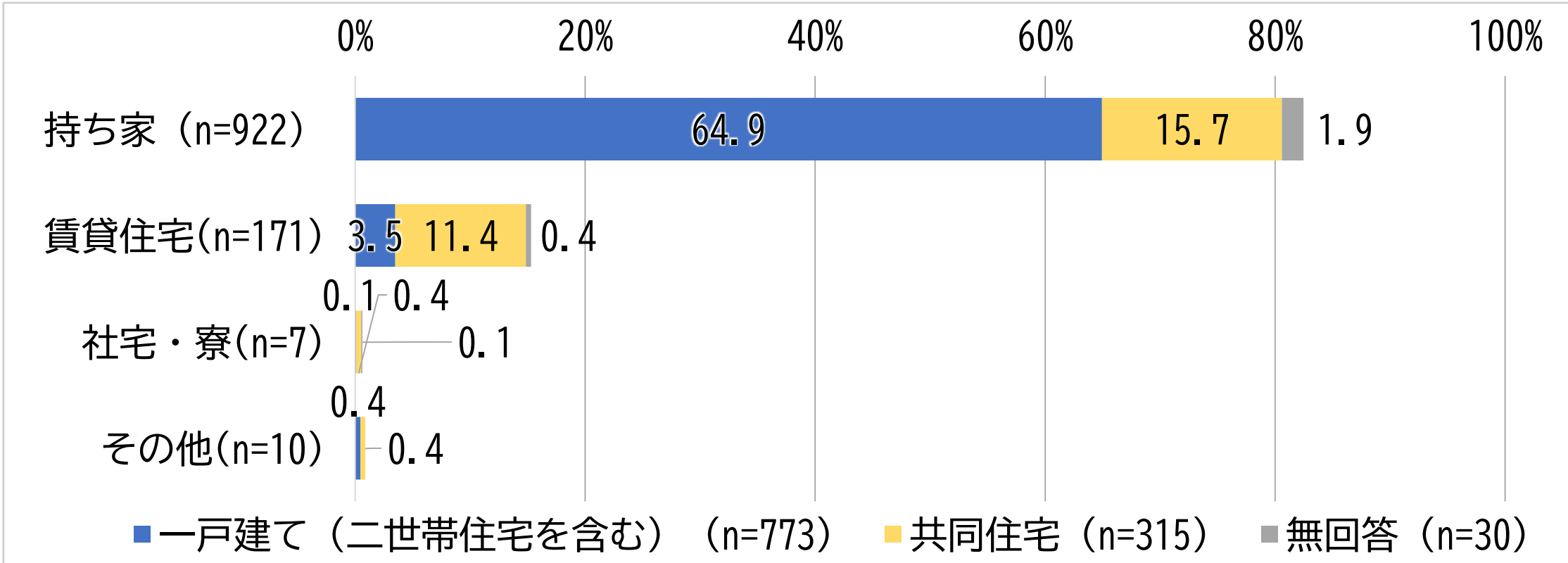
資料 1

- 回答者の年齢：50歳～59歳が230件（20.6％）で最多。
29歳以下の回答数は59件（5.3％）であった。
- 回答者の同居構成：「親と子」が454件（40.6％）で最多。



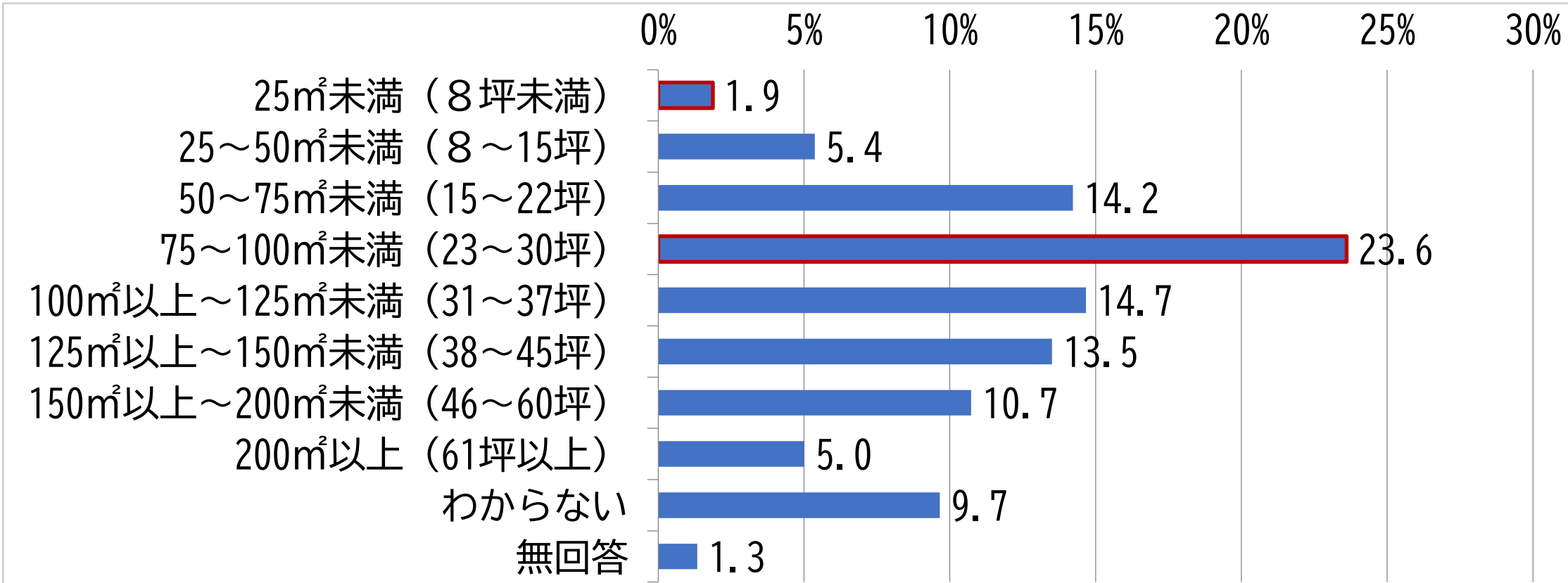
問10 現在住んでいる住宅の種類および建て方

- 種類：「持ち家」が922件（82.5%）で最多。
- 建て方：「一戸建て（二世帯住宅を含む）」が773件（69.1%）で最多。



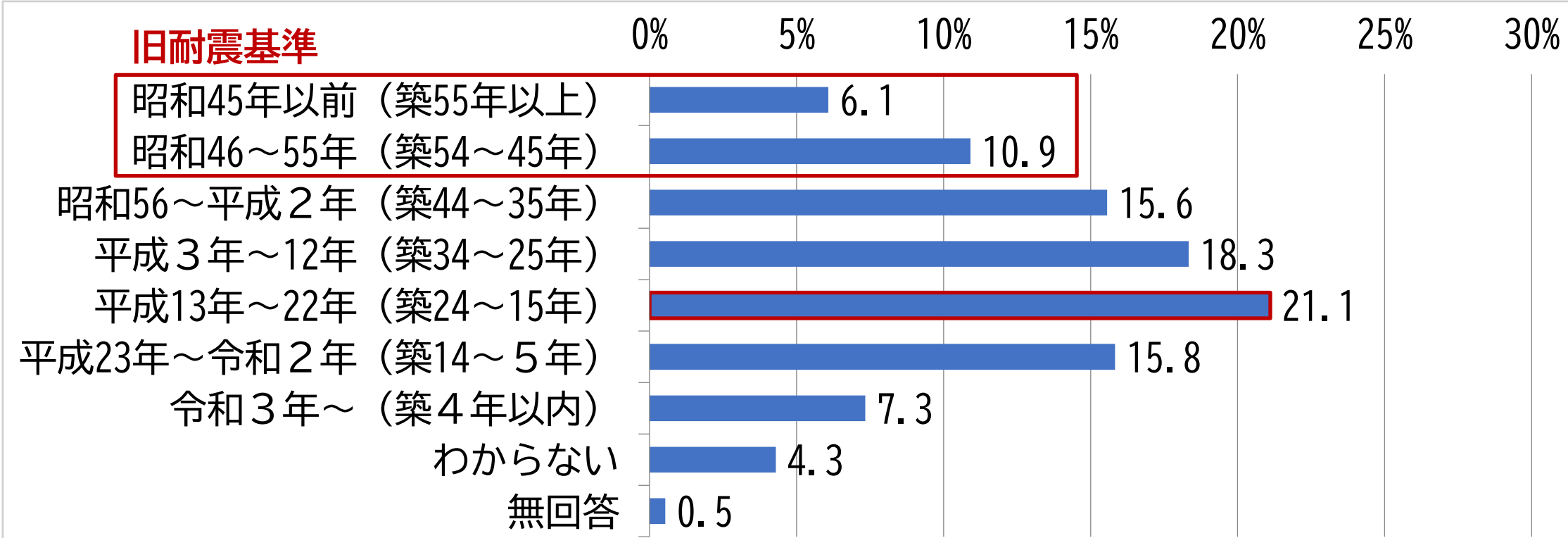
問11 現在住んでいる住宅の広さ

- 「75～100㎡未満（23～30坪）」が264件（23.6％）で最多。
- 「25㎡未満（8坪未満）」は21件（1.9％）。



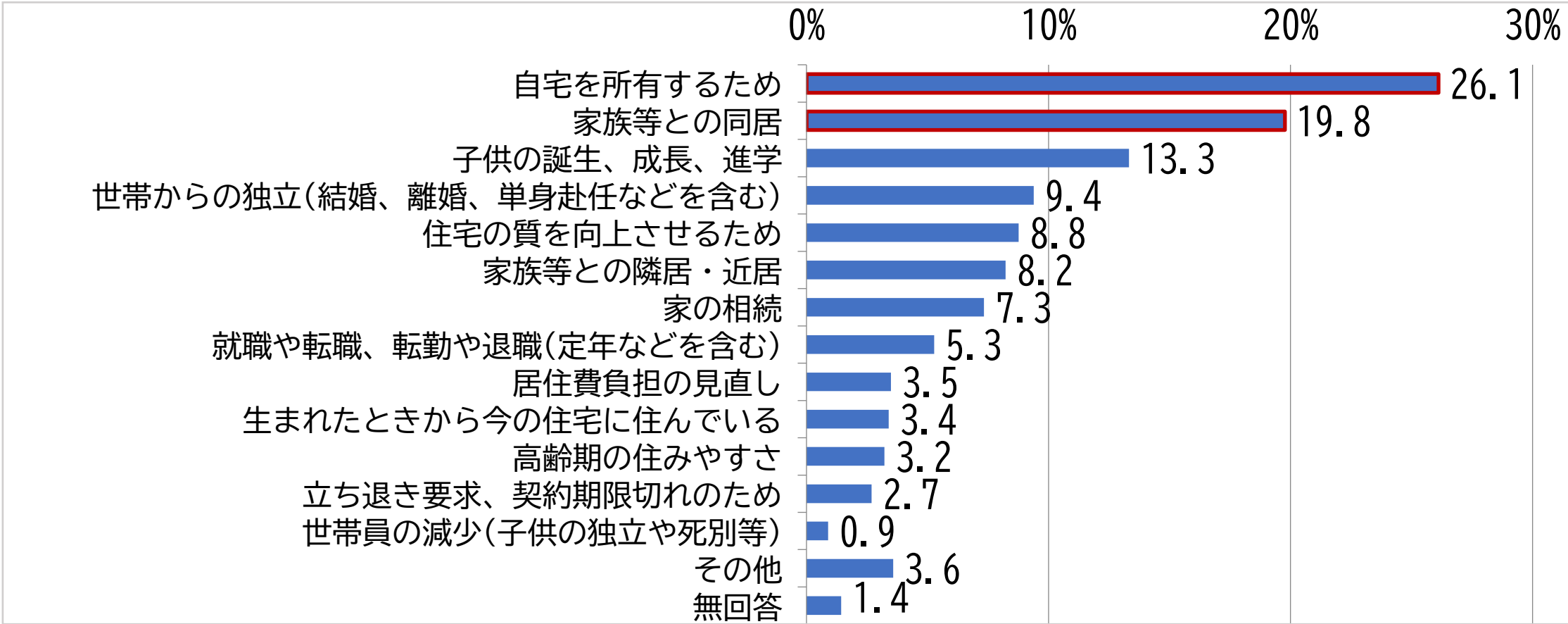
問12 現在住んでいる住宅の建築時期（築年数）

- 「平成13年～22年（築24～15年）」が236件（21.1％）で最多。
- 旧耐震基準が適用される前の「昭和55年以前（築45年以上）」は190件（17.0％）。



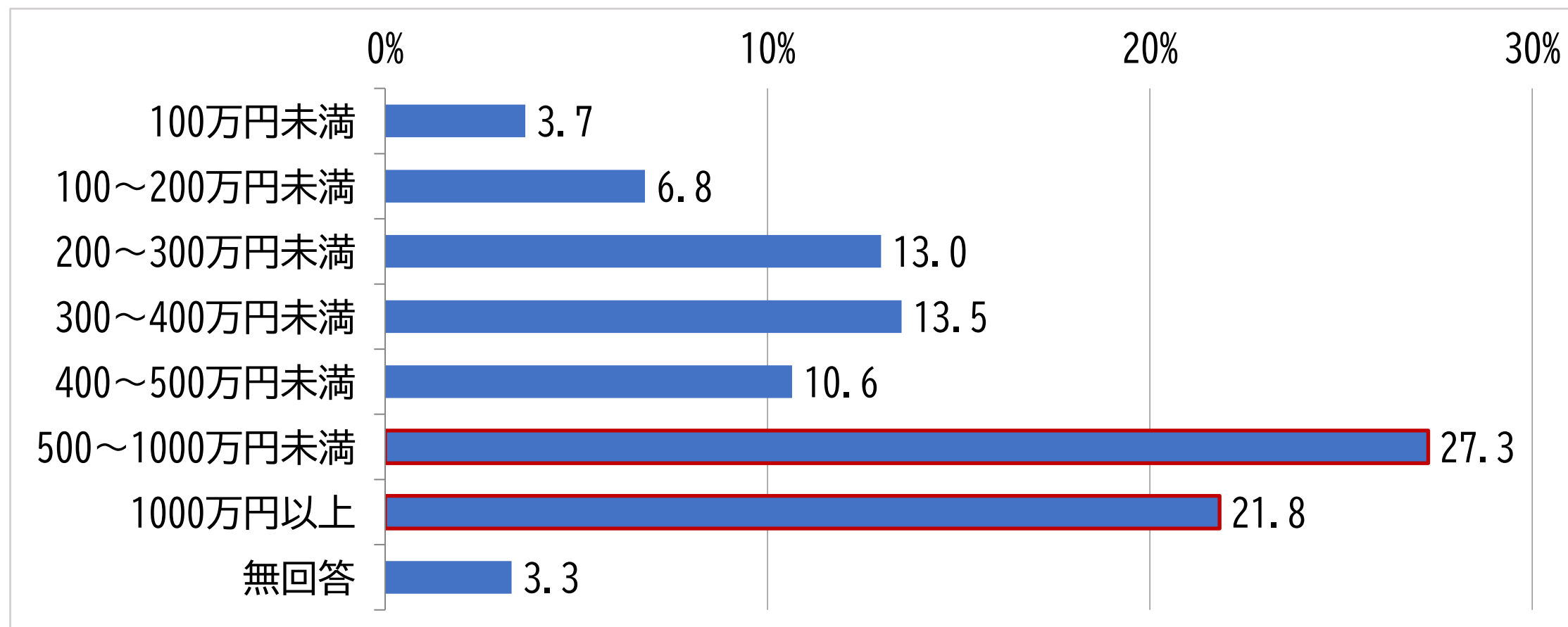
問13 現在の住宅を選んだ主な理由（2つまで選択）

- 「自宅を所有するため」が292件（26.1%）で最多。
次いで、「家族等との同居」が221件（19.8%）。



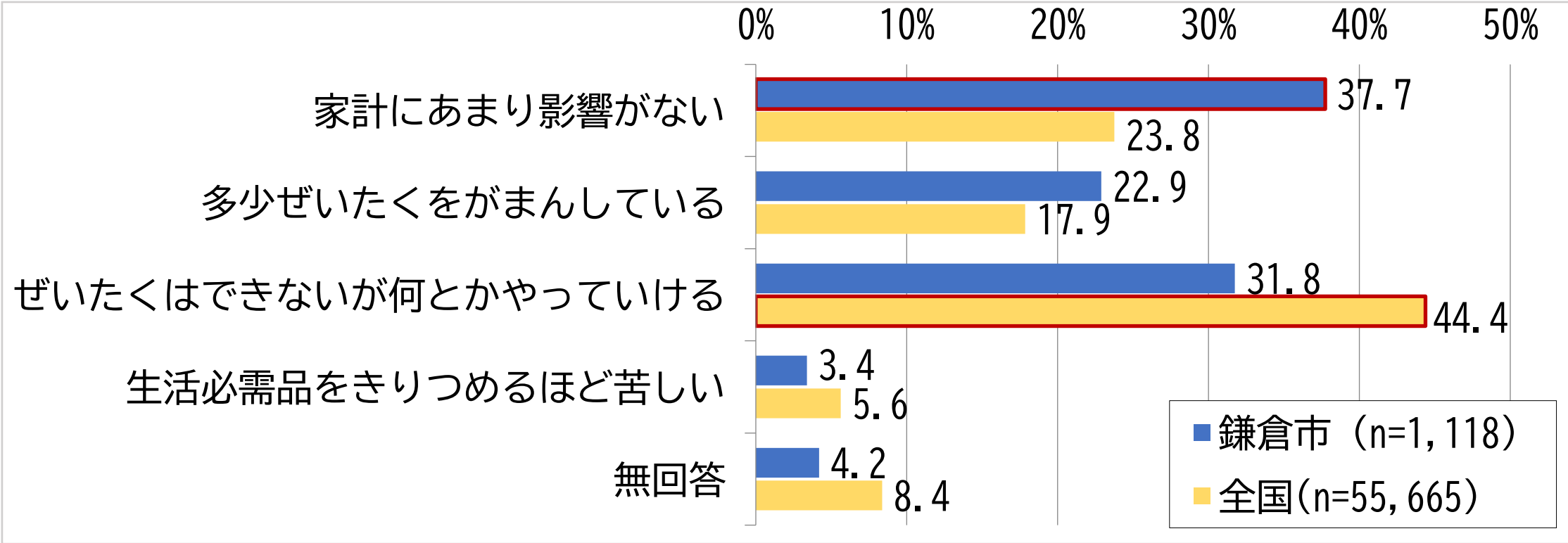
問17 世帯の年収

- 「500～1000万円未満」が305件（27.3%）で最多。
次いで、「1000万円以上」が244件（21.8%）。



問18 現在の家賃やローン返済など、住居費の負担感

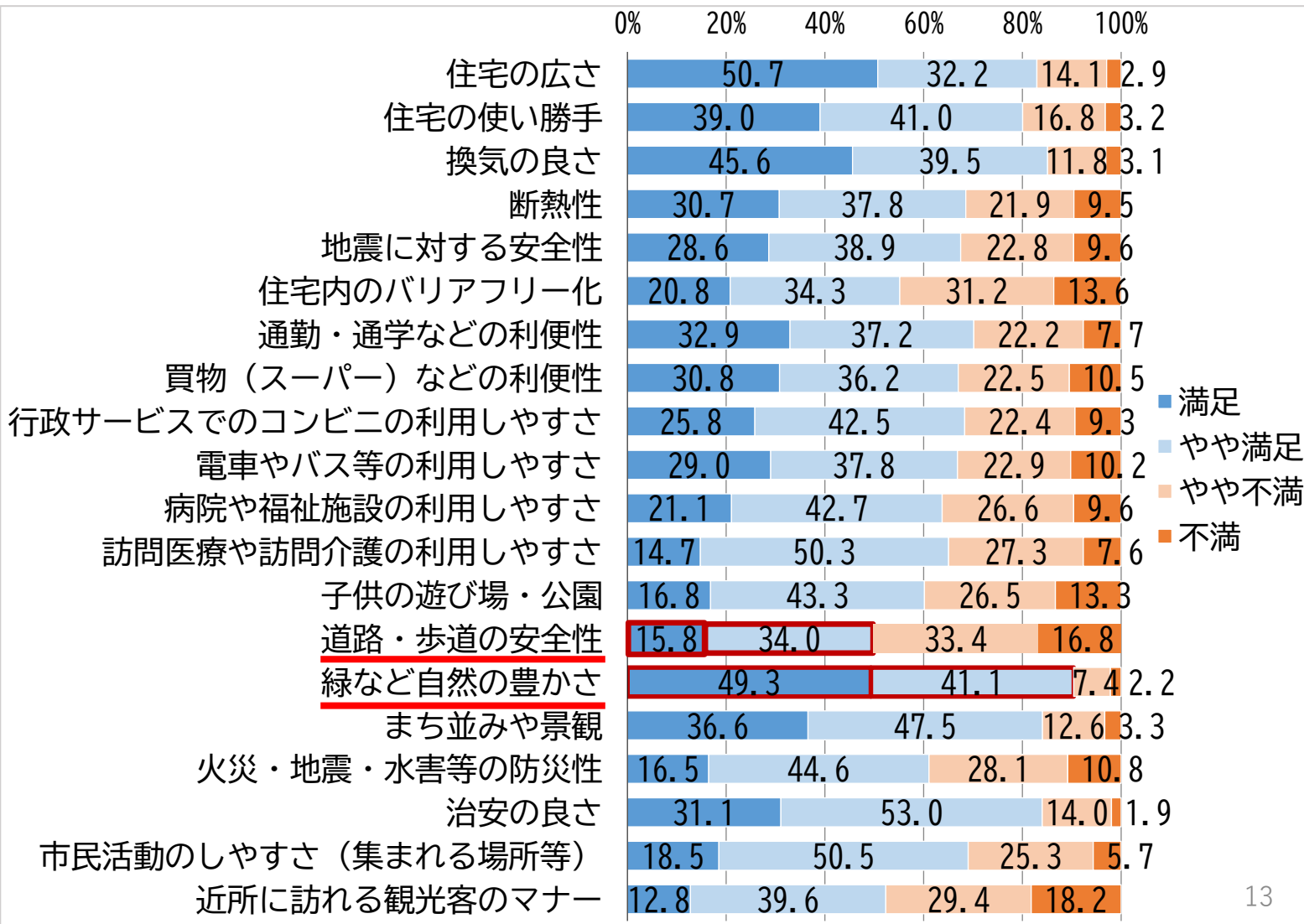
- 「家計にあまり影響がない」が422件（37.7%）で最多。
- 全国では「ぜいたくはできないが何とかやっていける」が44.4%で最多。



問19-1 現在の住宅や住宅周辺的环境に対する満足度

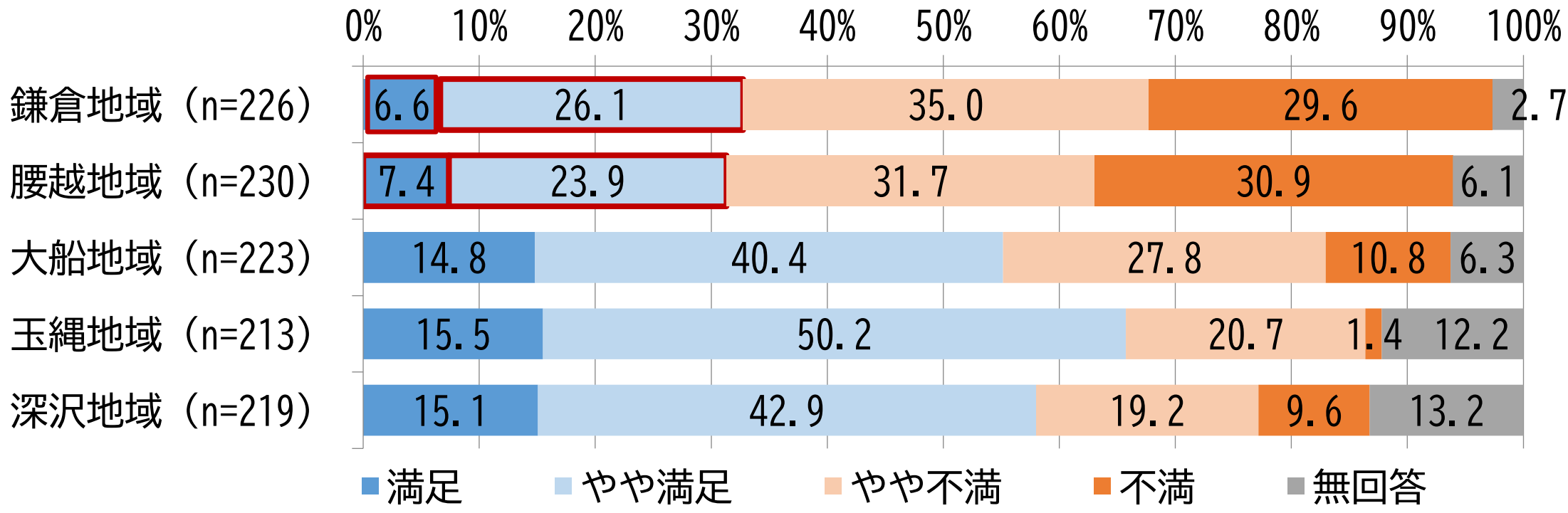
※無回答、不明を除く

- 「満足している」と「概ね満足している」の合計は、「緑など自然の豊かさ」が90.4%で最多。
- 「道路・歩道の安全性」が49.8%で最も少ない。



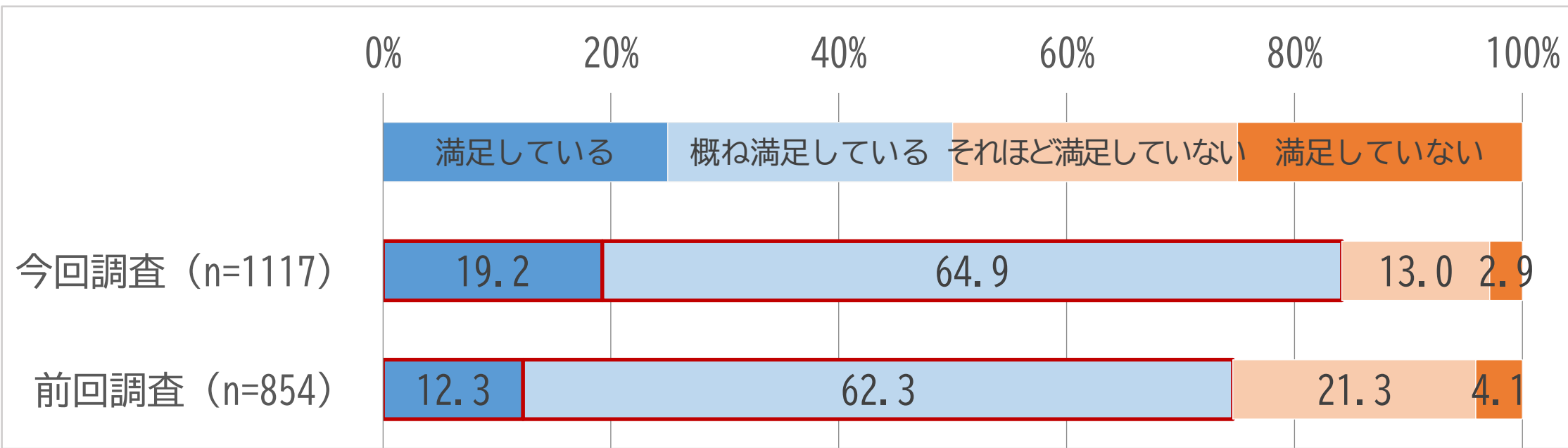
問19-1 現在の住宅や住宅周辺の環境に対する満足度②

- 地域別の「近所に訪れる観光客のマナー」に対する満足度：
「満足している」と「概ね満足している」の合計が占める割合は、
腰越地域が31.3%で最も少なく、次いで、鎌倉地域が32.7%。



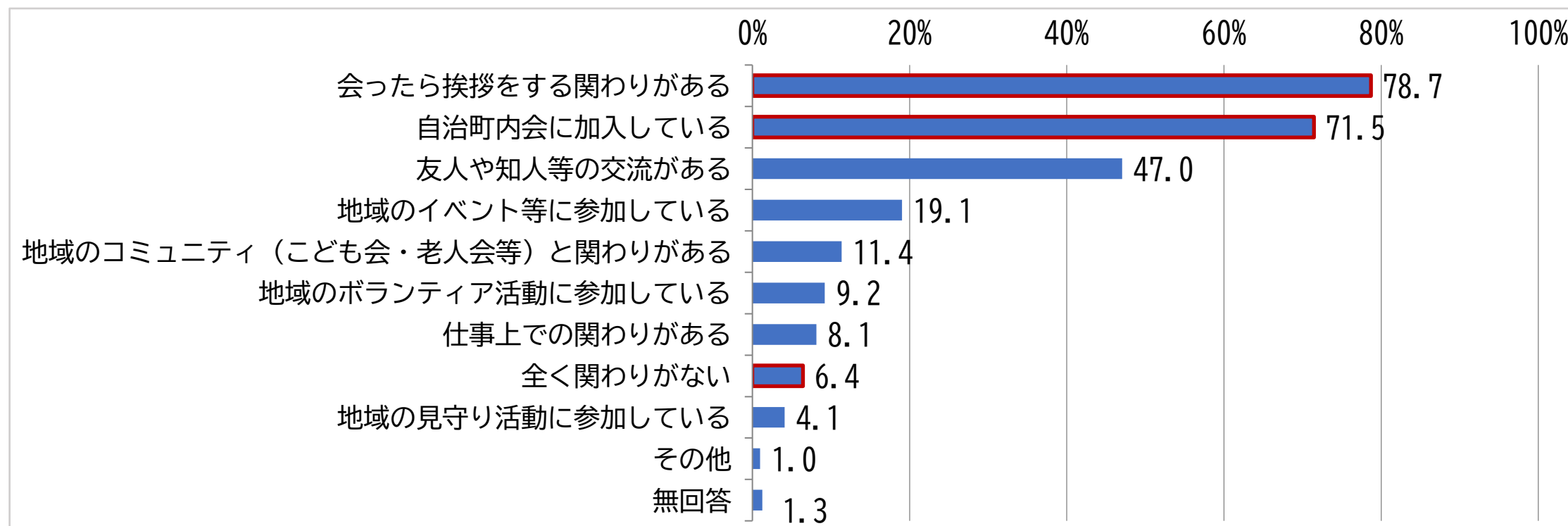
問19-2 現在の住宅や住環境に対する総合的な満足度

- 「概ね満足している」が725件（64.9%）で最多。
- 「満足している」と「概ね満足している」の合計は、84.1%であり、前回調査の74.6%を上回る。



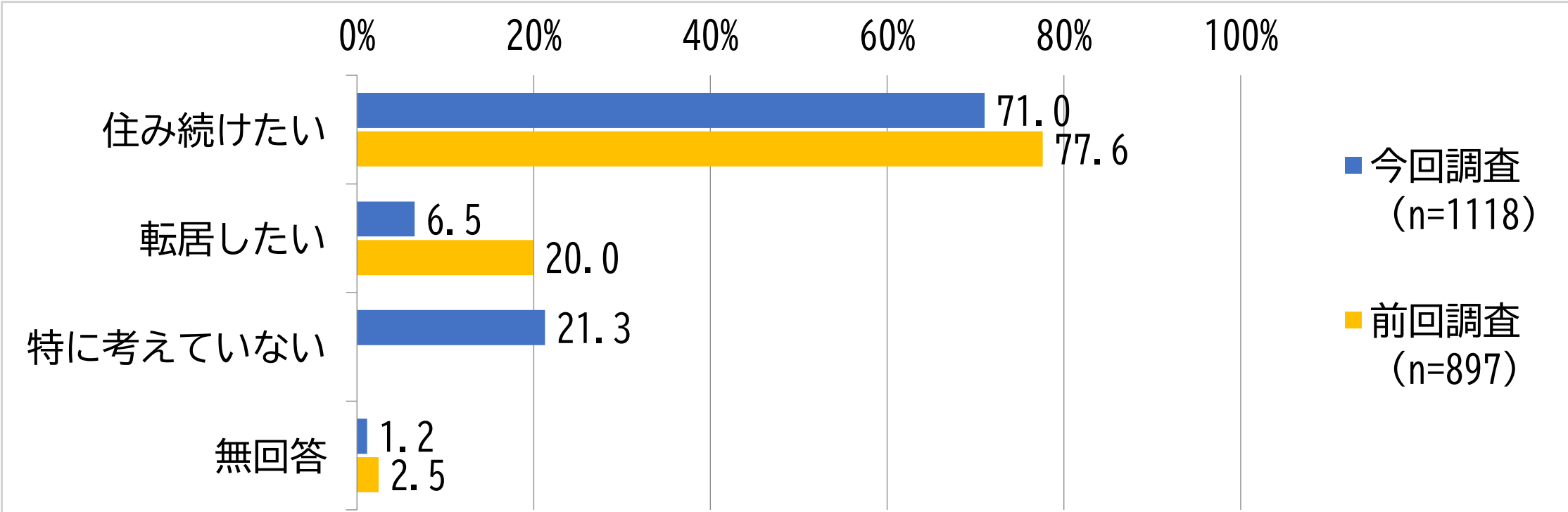
問21 地域での関わりかた（複数選択）

- 「会ったら挨拶をする関わりがある」が880件（78.7%）で最多。
次いで、「自治町内会に加入している」が799件（71.5%）。
- 「全く関わりがない」は、72件（6.4%）。



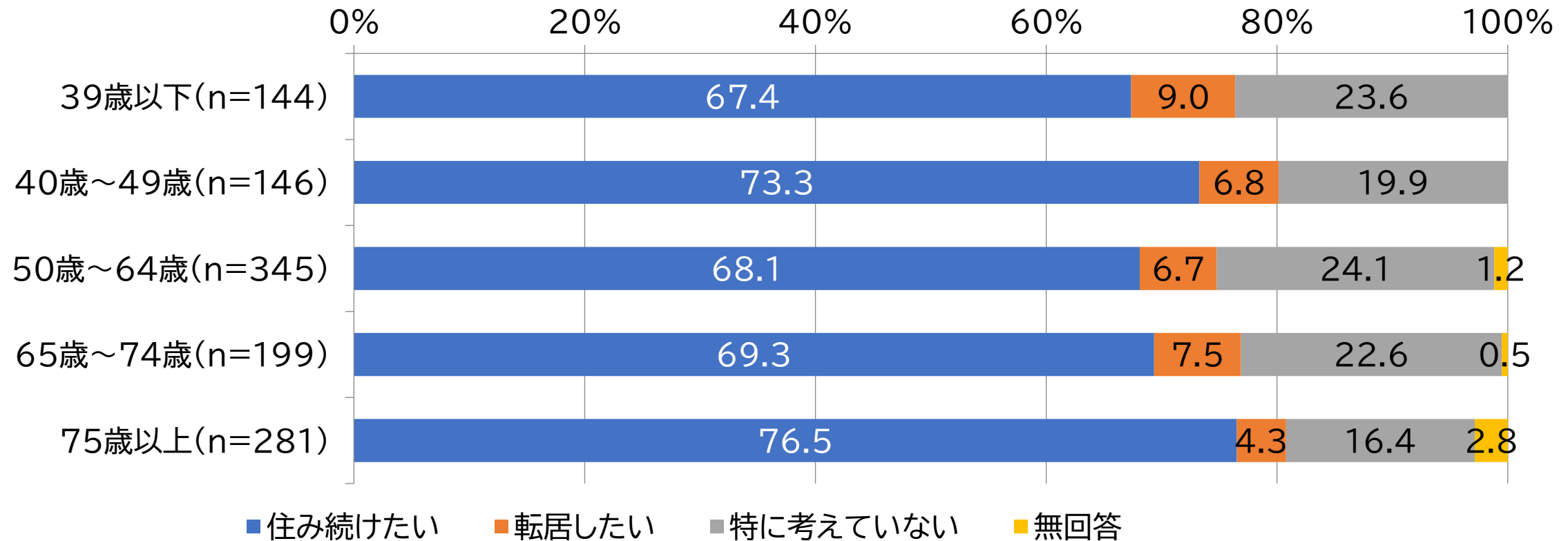
問22 今後の鎌倉市での居住意向

- 「住み続けたい」が794件（71.0%）で最多。次いで、「特に考えていない」が238件（21.3%）、「転居したい」が73件（6.5%）。
- 前回調査より「住み続けたい」・「転居したい」とともに減少。



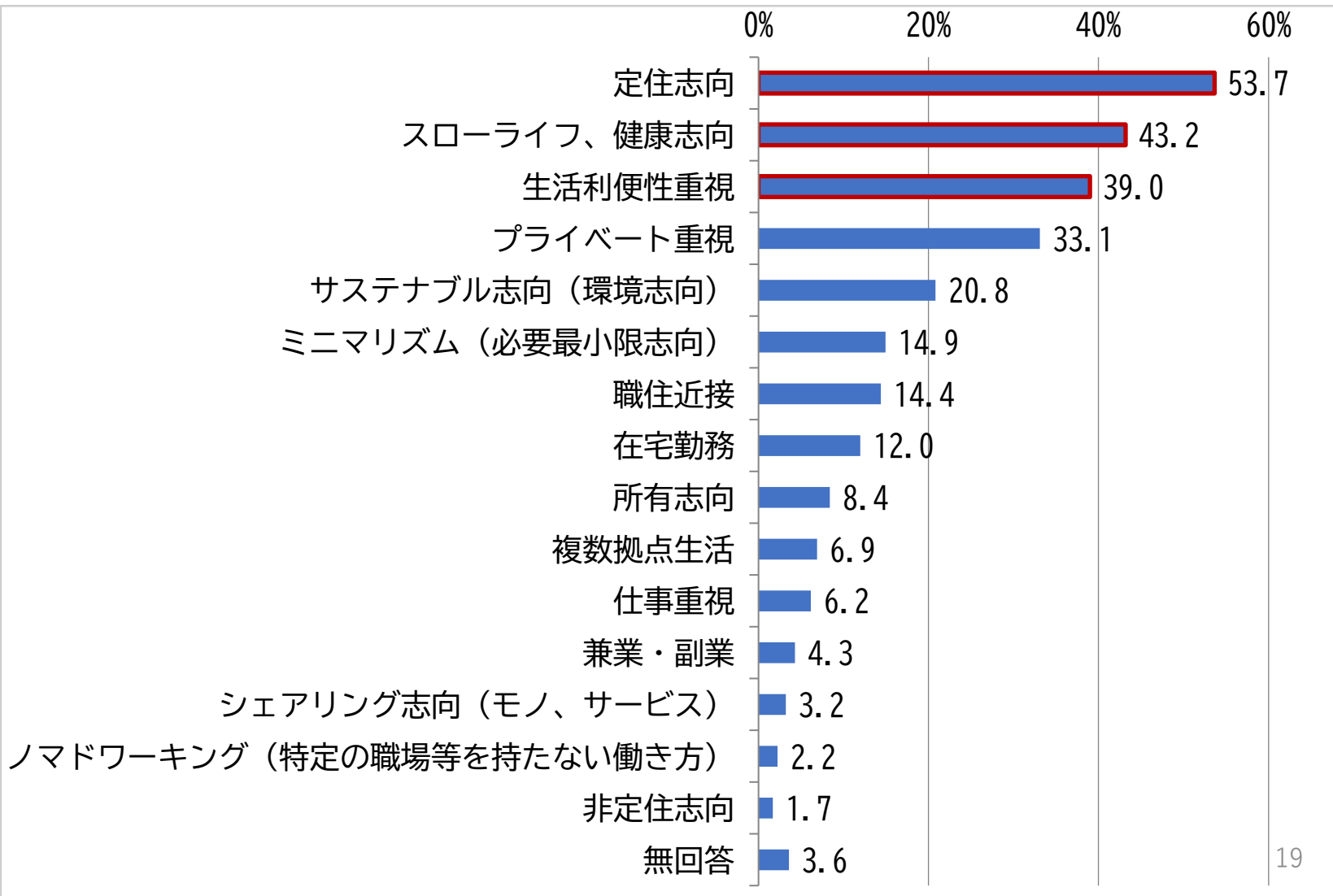
■ 今後の鎌倉市での居住意向（年齢別）

- 【市民意識調査】 今後の居住意向について、「住み続けたい」はどの年代も65%以上。
- 「転居したい」では、「39歳以下」が9.0%と最多で、次いで「65歳～74歳」が7.5%。



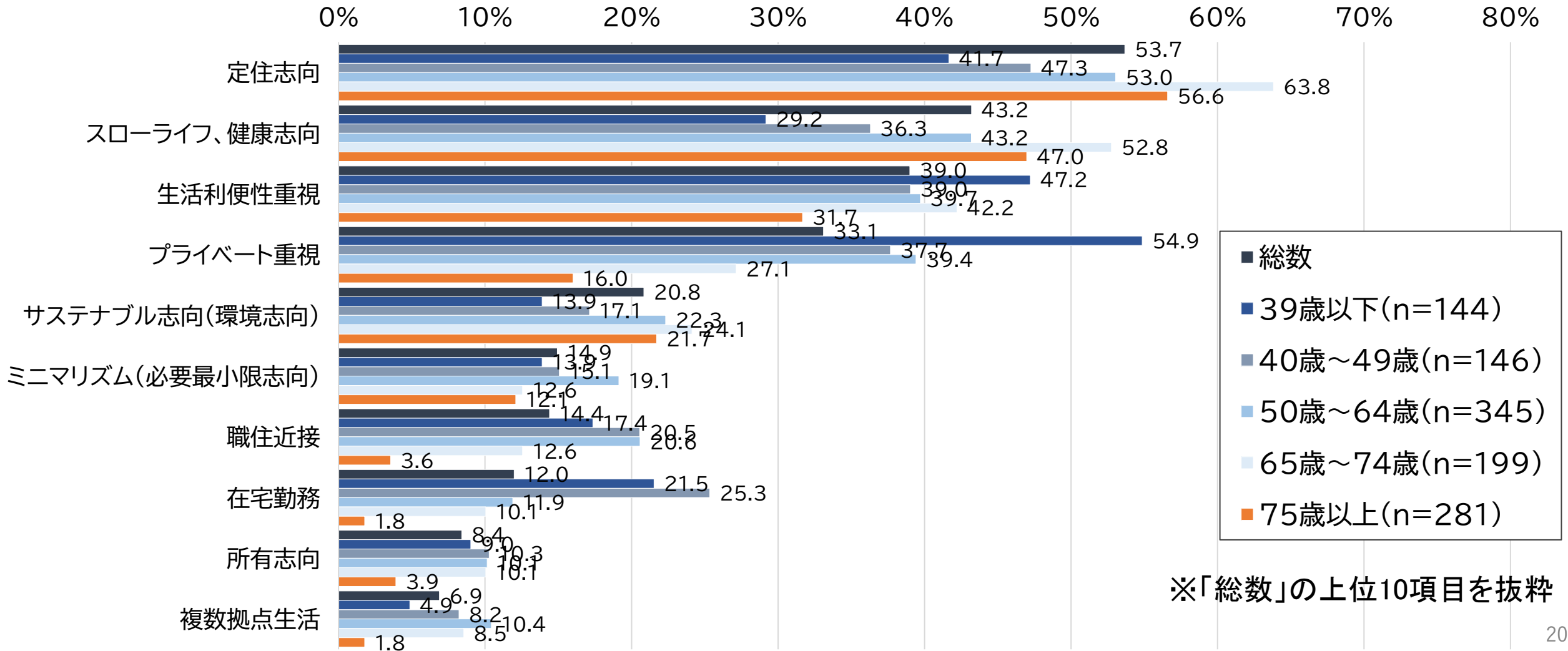
問23 大切にしている・共感している生活観やライフスタイル（複数選択）

- 「定住志向」が600件（53.7%）で最多。
- 次いで、「スローライフ、健康志向」が483件（43.2%）、
「生活利便性重視」が436件（39.0%）。



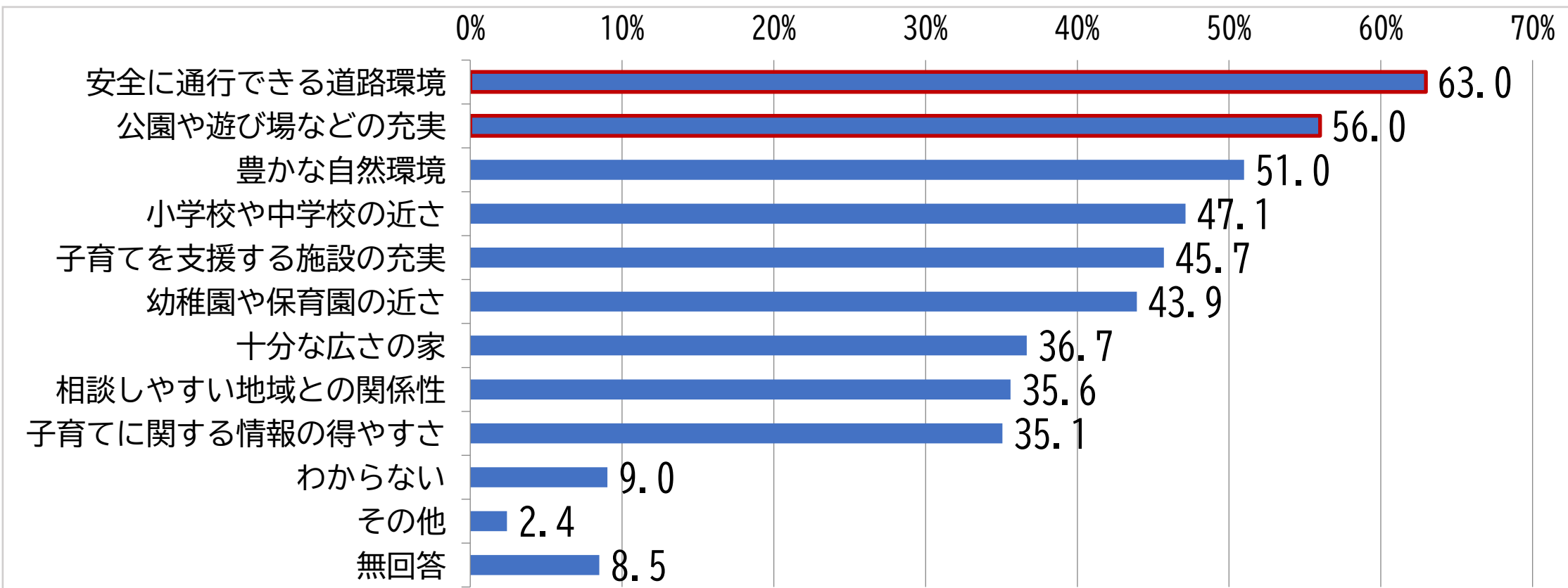
■問23 大切にしている・共感している生活観やライフスタイル（年代別）

- 「定住志向」では「65～74歳」が最多で、「39歳以下」が最も低い。「39歳以下」では「生活利便性重視」や「プライベート重視」が多い。



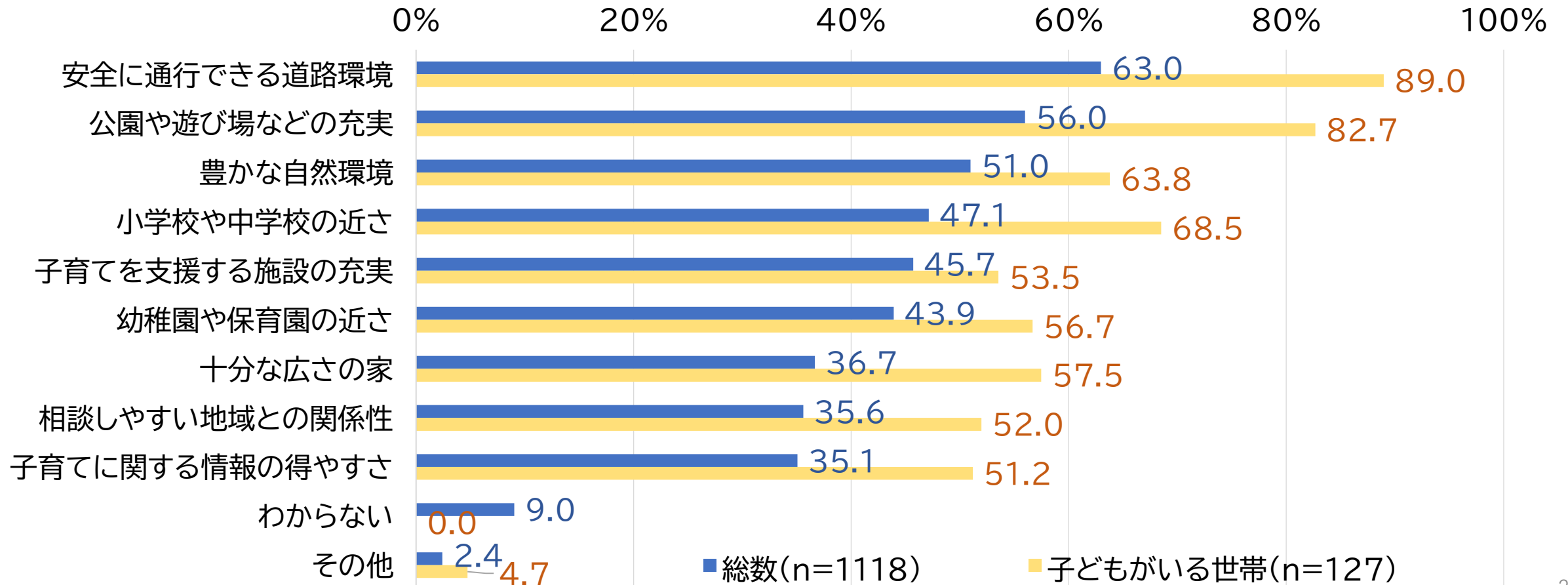
問24 子育て時に住宅や住環境に必要なこと（複数選択）

- 「安全に通行できる道路環境」が704件（63.0%）で最多。
- 次いで、「公園や遊び場などの充実」が626件（56.0%）。



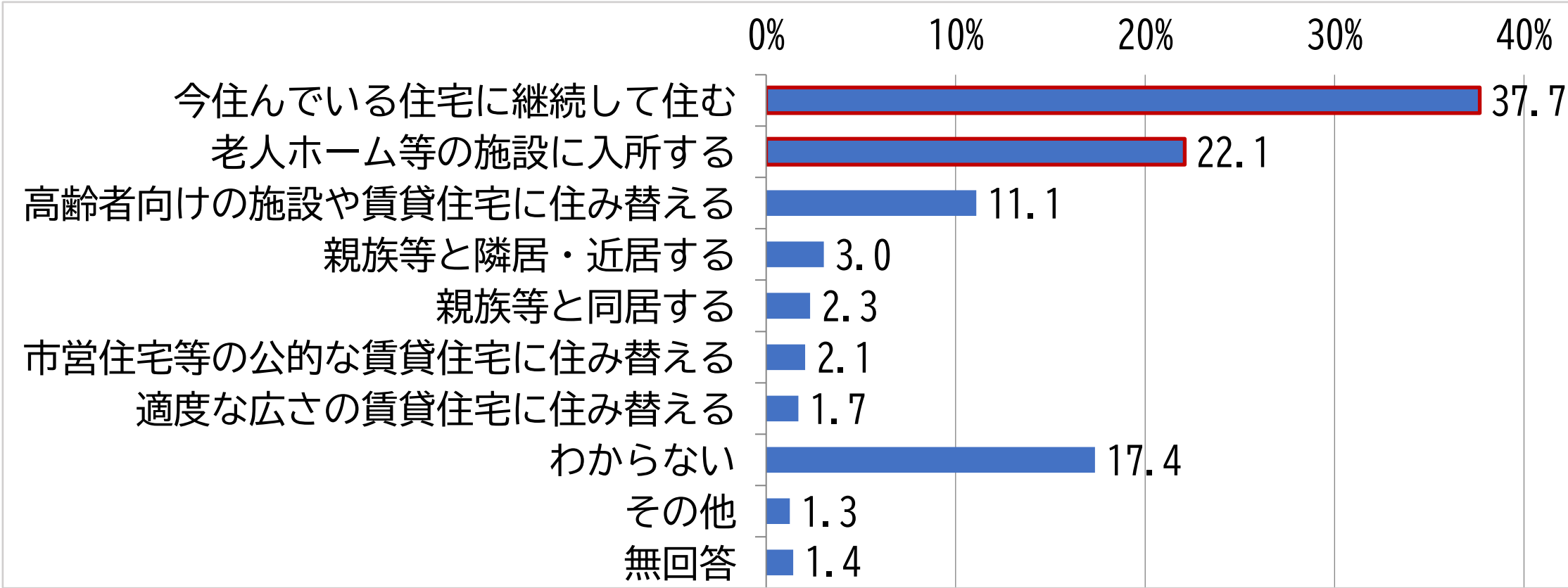
問24 子育て時に住宅や住環境に必要なこと（複数選択）②

- 「子どもがいる世帯」の回答でも、「安全に通行できる道路環境」が最多。次いで「公園や遊び場などの充実」となっている。



問25 自身や同居の家族に介護が必要になった際の住まい方

- 「今住んでいる住宅に継続して住む」が421件（37.7%）で最多。
- 次いで、「老人ホーム等の施設に入所する」が247件（22.1%）。



マンション管理実態調査の結果（概要） （アンケート調査）

- 目的 : 令和5年度に実施したマンション管理実態調査（アンケート調査）時に調査できなかったマンションの管理状況及び管理不全の恐れがあるマンションを把握すること
- 調査対象 : 前回のアンケート調査に回答がなかったマンション
- 回収方法 : 紙の返送による回答若しくはWEB回答
- 実施期間 : 令和7年11月11日から同年12月10日まで
- 調査項目 : 管理規約の有無、修繕積立金、長期修繕計画の有無等
- その他 : アンケートが終了後は、ヒアリング調査及び外観調査を実施（令和8年3月末まで）

- 実施期間 : 令和7年（2025年）11月11日～12月10日
- 配布数 : 87件
- 返戻数 : 7件
- 到達数 : 80件
- 回収数 : 16件 （紙回答：9件、WEB回答：7件）
回答率 : 20.0%

● 管理不全の恐れがあるマンションの把握

設問名
問2 マンションの管理規約の有無
問3 管理規約の記載項目について
1. 専有部分の立ち入りについての記述
2. 履歴情報の管理等についての記述
3. 財務・管理に関する情報提供についての記述
問4 管理者等、監事を定めているか
問5 集会の開催頻度
問6 修繕積立金会計から他の会計へ充当することの有無
問7 管理費と修繕積立金とは会計を明確に区分しているか
問8 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している世帯はどれくらいいるか
問9 修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (参考値として、月額1戸あたりの修繕積立金額450円以下と仮設定)
問10 長期修繕計画を作成しているか
問11 現在の長期修繕計画は「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか
問12 長期修繕計画の作成または見直した時期
問13 一時的な修繕積立金の徴収を予定しているか
問14 借入金の残高の有無
問15 計画期間が30年以上で、かつ残存期間内に大規模修繕工事を2回以上含むか
問16 防災に関する取組を実施しているか

マンション管理適正化推進計画における、「助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」の項目を満たしていることを条件とし、特定の設問のいずれかに、以下の回答があったマンションを対象とした。

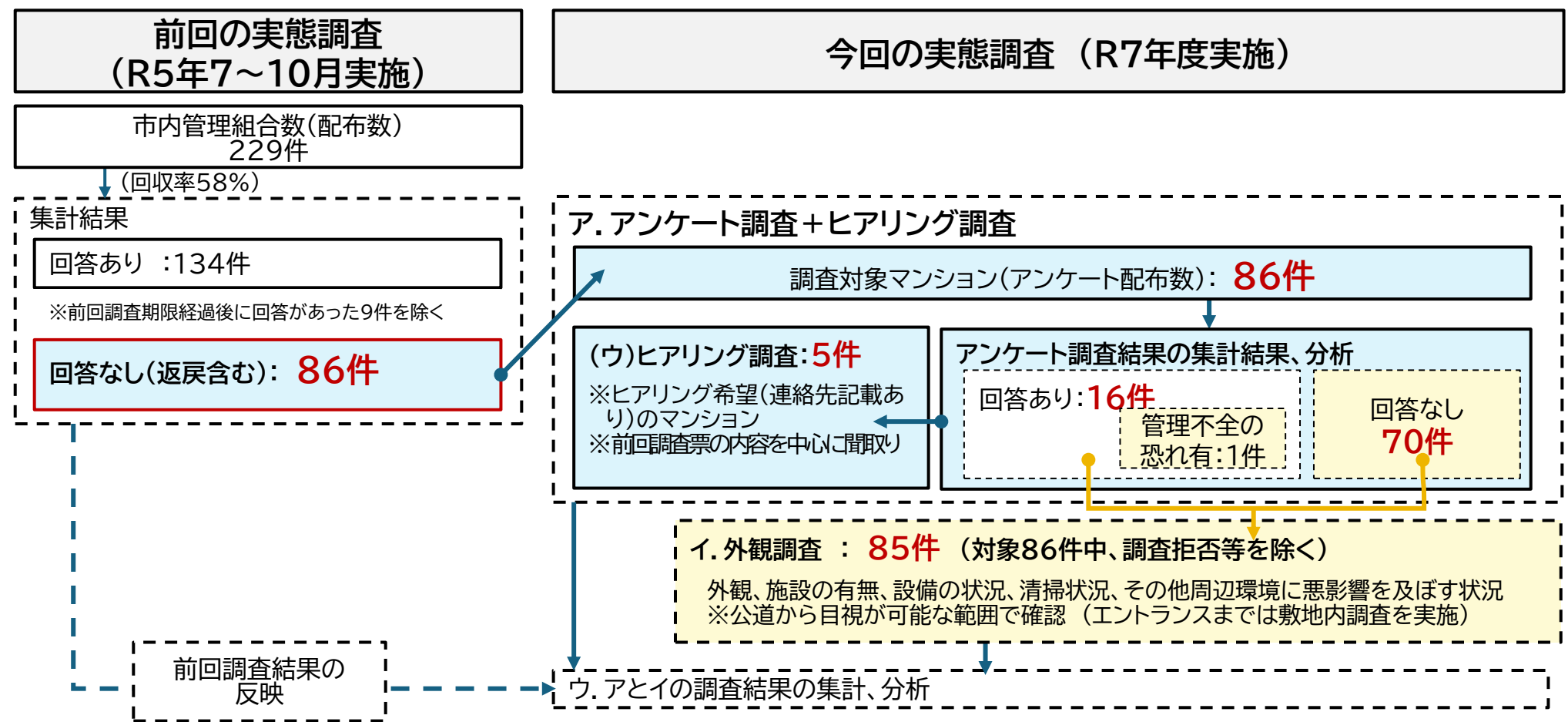
- ・ 問2：「ない」若しくは「わからない」
- ・ 問5：「開催していない」
- ・ 問7：「区分していない」
- ・ 問10：「作成していない」

● 管理不全の恐れがあるマンションの調査結果

今回のアンケート調査では、回答のあった16マンションのうち、問10のみ基準を満たさなかった1マンションが管理不全の恐れがあるマンションと判定した。

設問名	基準を満たす回答	基準を満たさない回答	未回答・要判定
問2 マンションの管理規約の有無	16	0	0
問3 管理規約の記載項目について			
1. 専有部分の立ち入り	12	3	1
2. 履歴情報の管理等	11	3	2
3. 財務・管理に関する情報提供	14	2	0
問4 管理者等、監事を定めているか	16	0	0
問5 集会の開催頻度	16	0	0
問6 修繕積立金会計から他の会計へ充当することの有無	14	2	0
問7 管理費と修繕積立金とは会計を明確に区分しているか	16	0	0
問8 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している世帯はどれくらいいるか	14	0	2
問9 修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (参考値として、月額1戸あたりの修繕積立金額450円以下と仮設定)	12	3	1
問10 長期修繕計画を作成しているか	15	1	0
問11 現在の長期修繕計画は「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか	14	1	1
問12 長期修繕計画の作成または見直した時期	14	0	2
問13 一時的な修繕積立金の徴収を予定しているか	5	1	10
問14 借入金の残高の有無	13	1	2
問15 計画期間が30年以上で、かつ残存期間内に大規模修繕工事を2回以上含むか	14	1	1
問16 防災に関する取組を実施しているか	6	8	2

- ヒアリング調査及び外観調査の実施について
 - ・ アンケート調査にて、ヒアリングに協力いただけるマンション5件にヒアリングを行う。
 - ・ 外観調査では、重複や調査拒否を除く85件を対象に実施する。



議題2

鎌倉市の住宅事情について

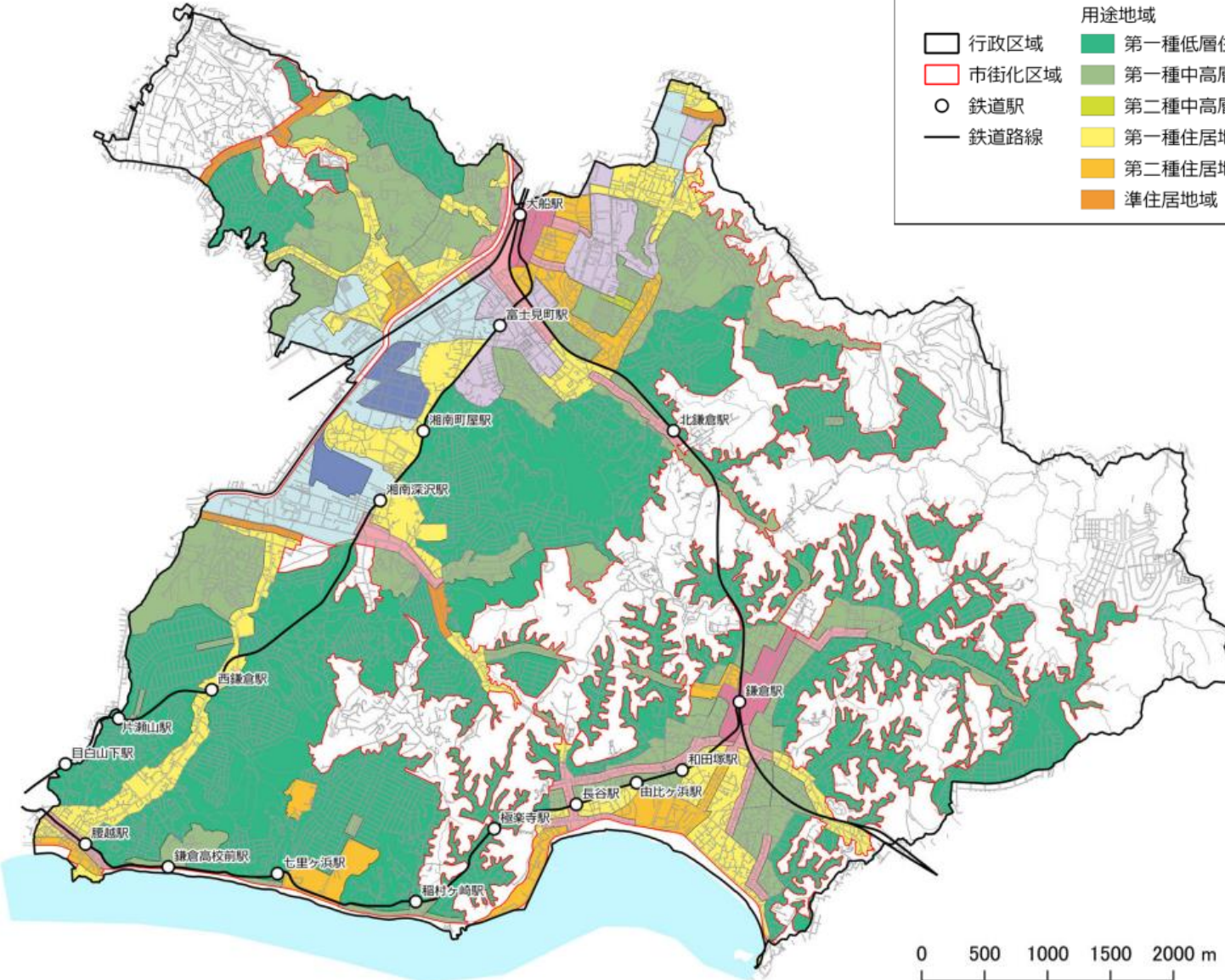
鎌倉市の住宅事情の現状

鎌倉市内の用途地域の指定状況

【用途地域の指定状況】

凡 例

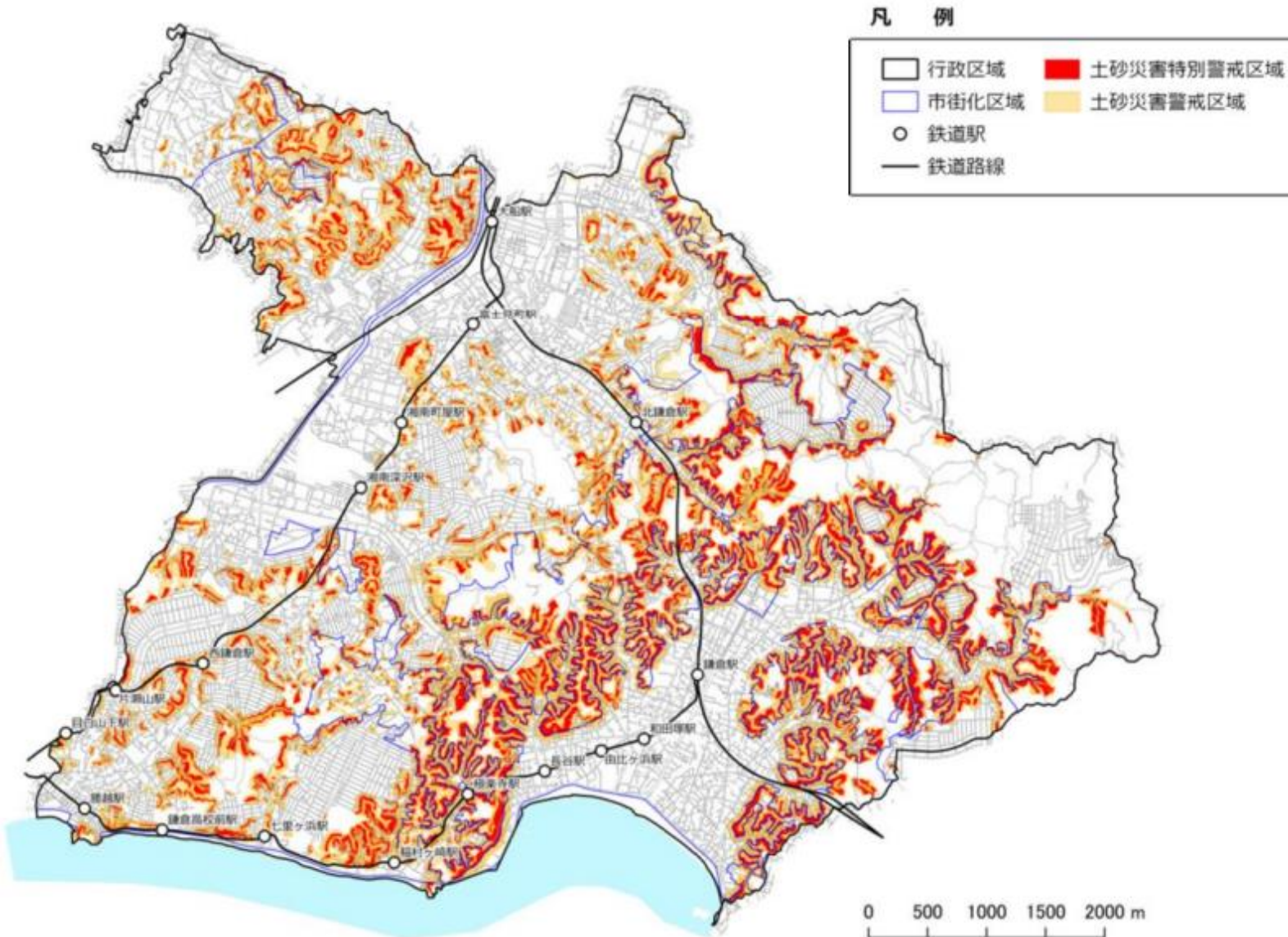
行政区域	用途地域	近隣商業地域
市街化区域	第一種低層住居専用地域	商業地域
鉄道駅	第一種中高層住居専用地域	準工業地域
鉄道路線	第二種中高層住居専用地域	工業地域
	第一種住居地域	工業専用地域
	第二種住居地域	
	準住居地域	



- ・本市の用途地域は、13 種類の用途地域のうち11種類を指定しており、そのうち8割以上を住居系用途地域として指定している。
- ・その中で主に鎌倉駅や大船駅周辺では、商業系用途地域をまとまって指定しており、工業系用途地域は、柏尾川の両岸一帯や、横浜市と隣接する岩瀬で指定している。また、大船駅東側や富士見町駅周辺では準工業地域も指定している。

災害と安全な住まい

図 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

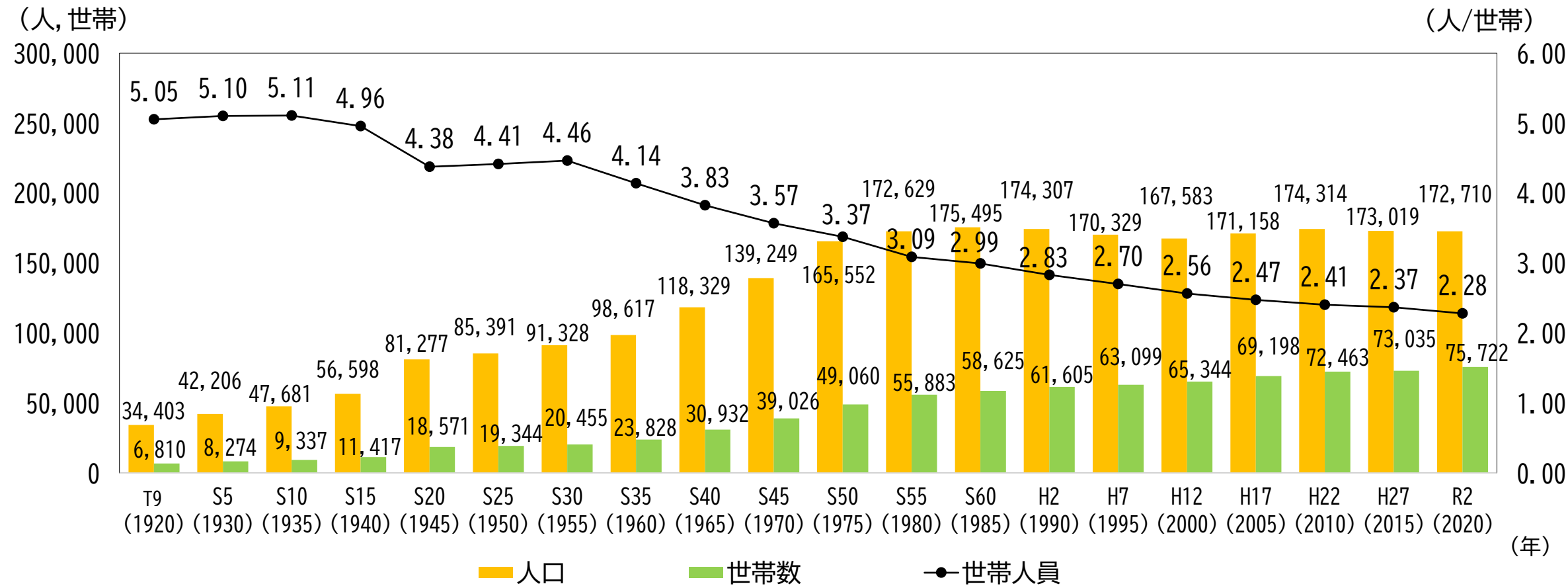


- 各種ハザードマップでは、津波、地震、洪水、土砂災害の危険性が広範囲にわたって警戒されており、住宅地でも確認されている。

出典：鎌倉市地域防災計画（令和6年）

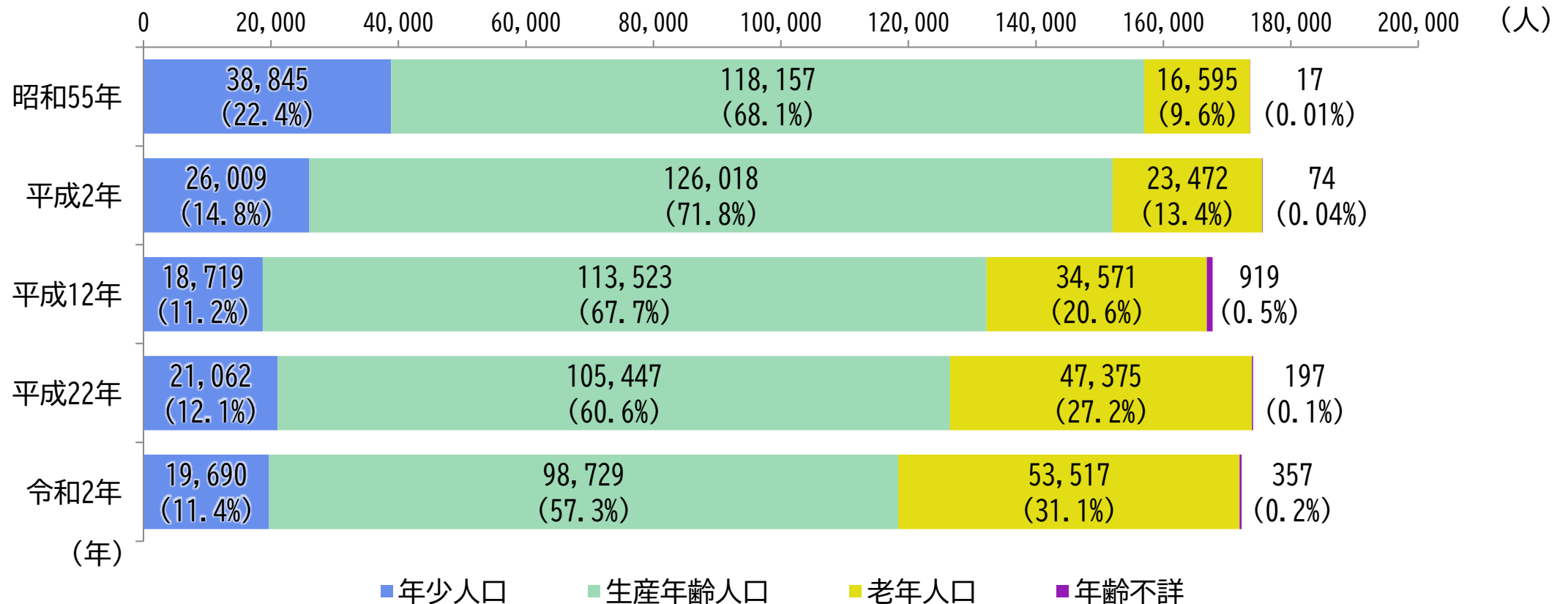
■ 世帯の変化

- 世帯数は増加を続ける一方で、その増加率や人口は減少傾向にあり、今後減少に転じる見通しである。



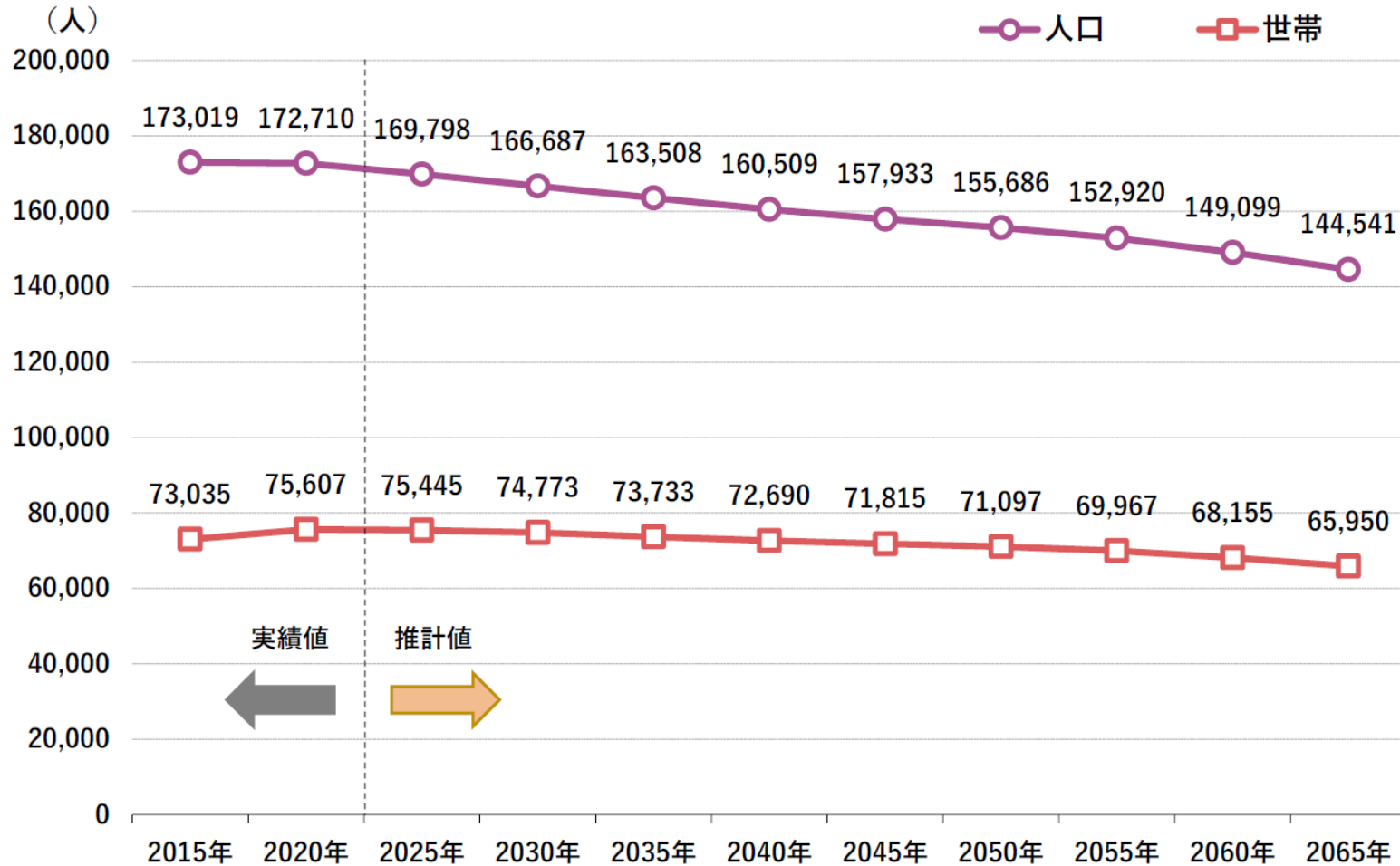
■ 年齢3区分人口の推移

- 年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある。
- 老年人口は令和2年（2020年）に31.1%と、増加傾向にある。



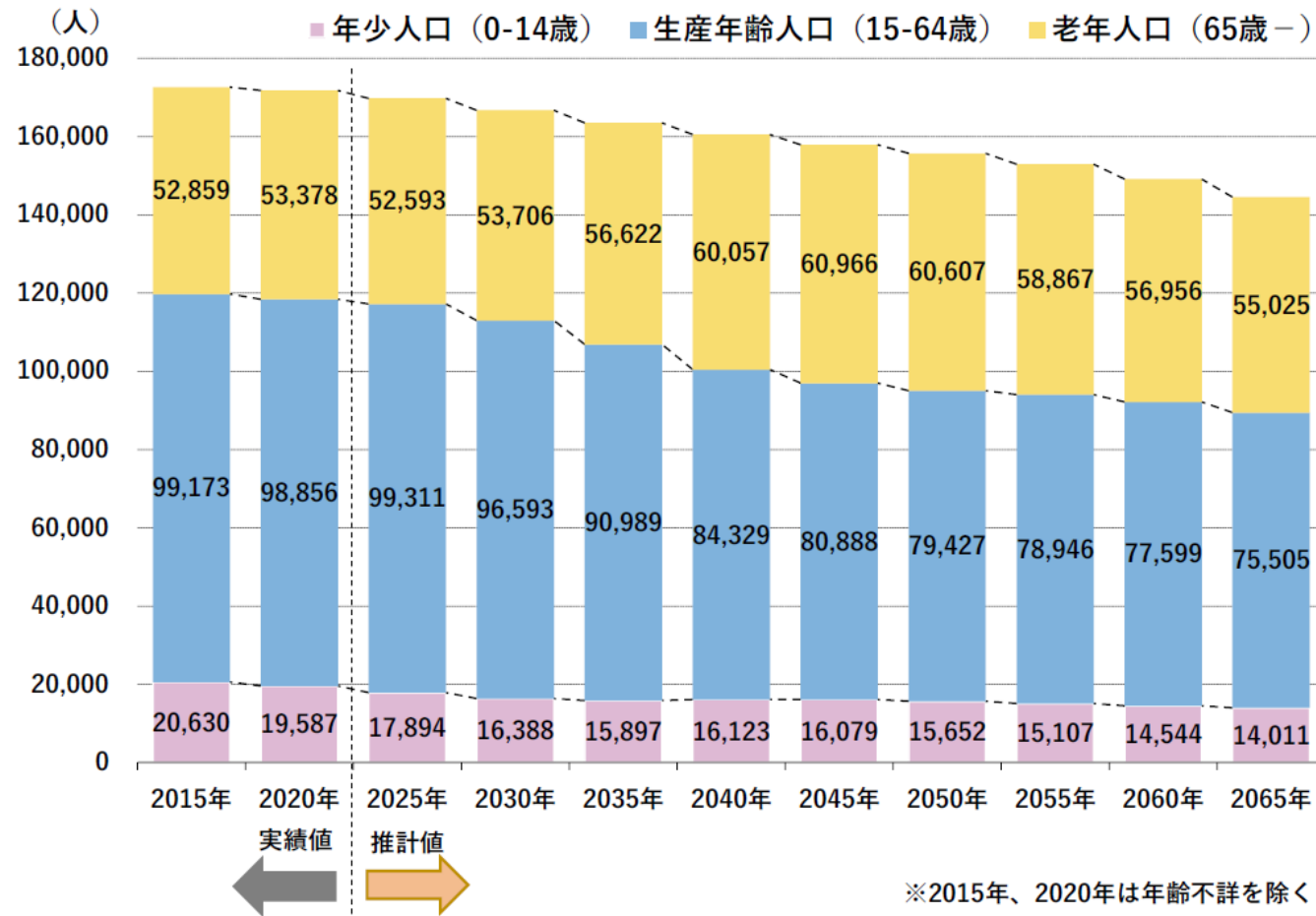
■ 将来人口・世帯の推移

- 鎌倉市総合計画では令和27年（2045年）に市内人口が16万人を下回り、令和45年（2065年）に約14.5万人となる見込みである。



■ 年齢3区分人口の将来推移

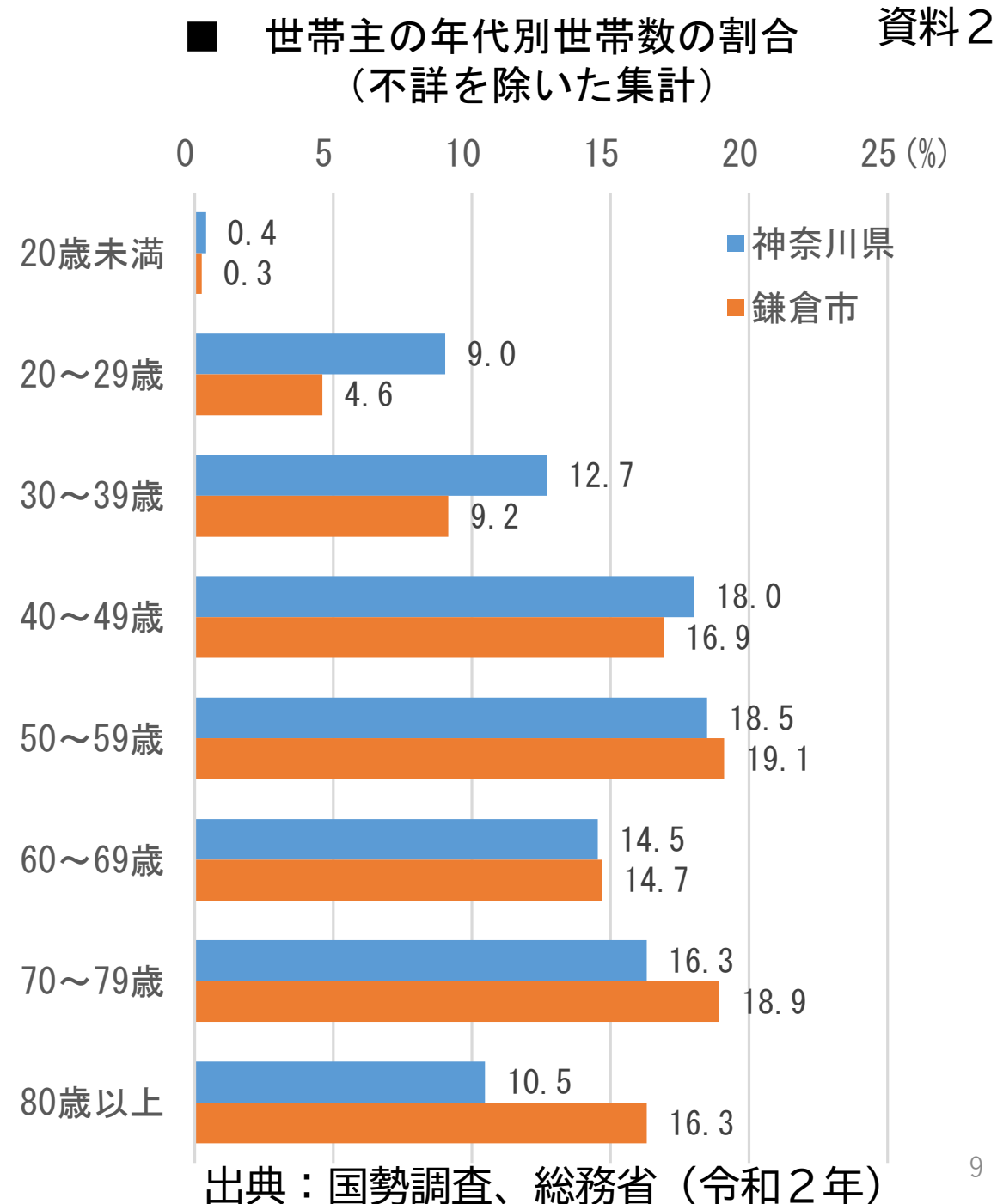
- 年少人口・生産年齢人口ともに、令和7年（2025年）以降減少傾向である。
- 老年人口は、令和7年（2025年）以降増加し、その後令和27年（2045年）をピークに、その後減少する見込みである。



出典：鎌倉市総合計画（鎌倉ビジョン2034、鎌倉ミライ共創プラン2030）資料編（令和7年）

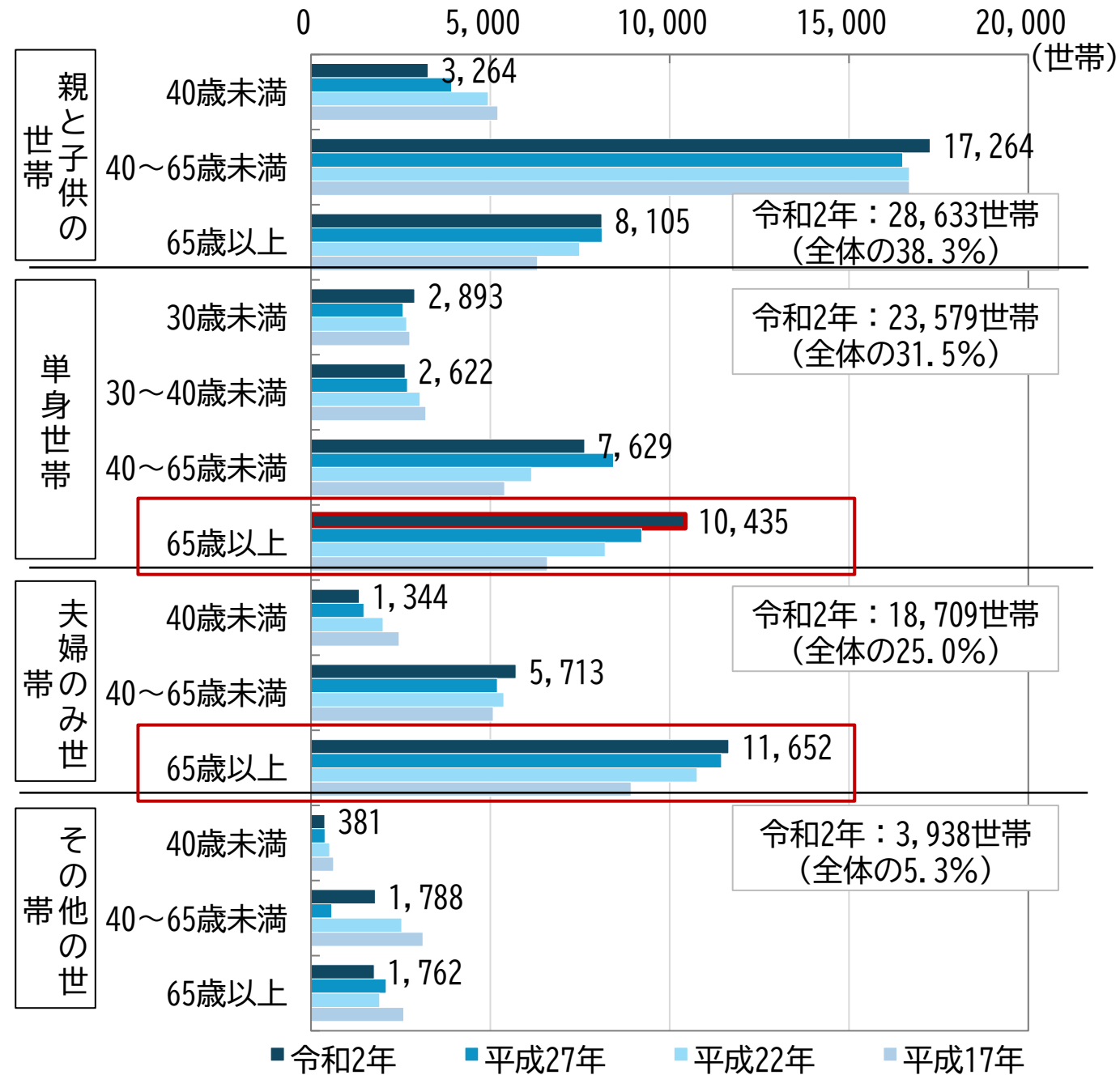
■ 世帯主の年代別世帯数

- 50歳代が最も多く19.1%である。
- 60歳以上が49.9%を占める。
- 神奈川県と比べると、20歳代、30歳代の割合は低い。



■ 高齢者世帯

- 高齢単身世帯数が10,435世帯、夫婦のみの世帯が11,652世帯となっており、どちらも年々増加傾向にある。
- 県と比べると、70歳代以上の割合は高くなっている。

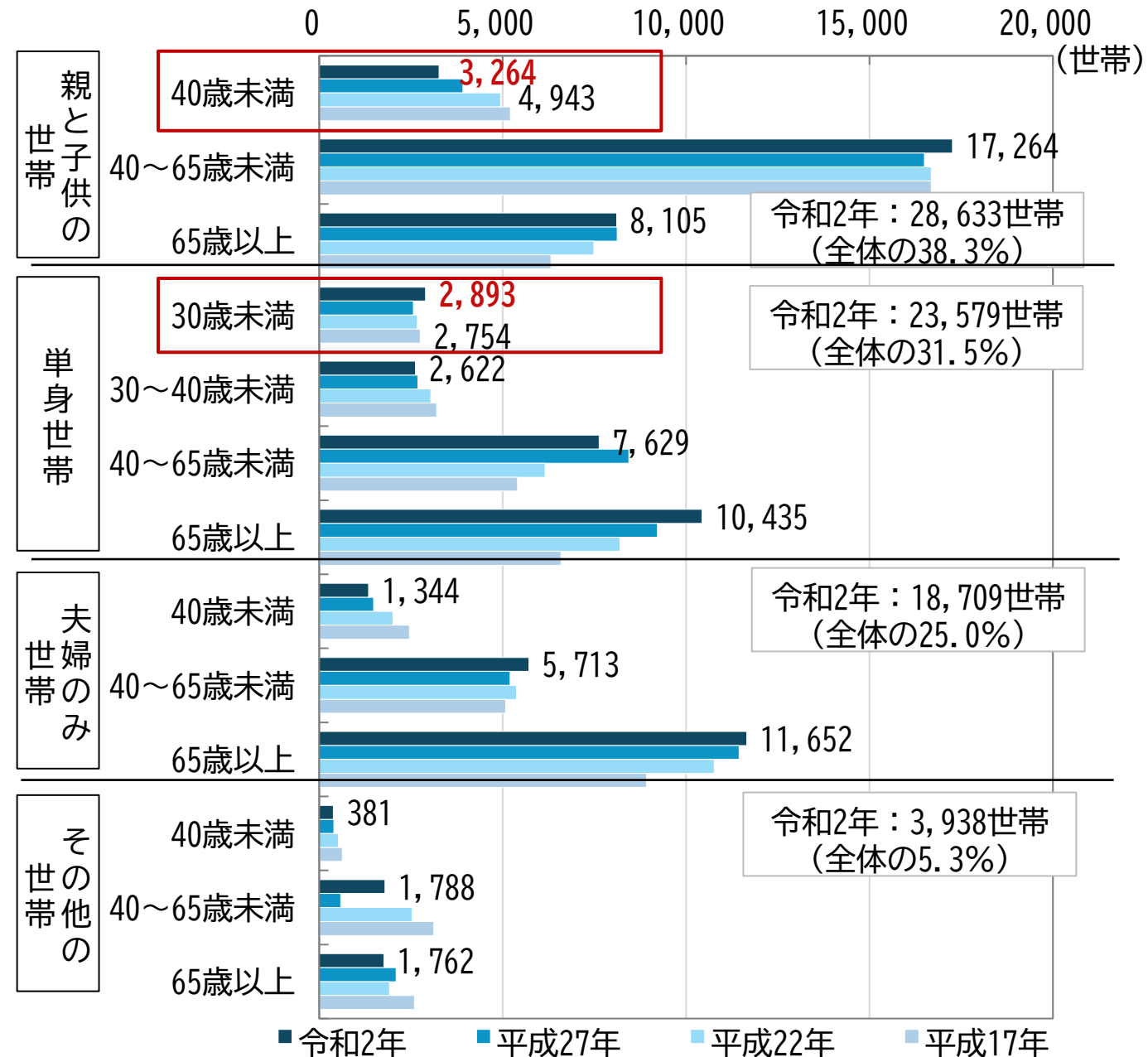


出典：国勢調査、総務省（平成17年～令和2年）

■ 若年世帯・子育て世帯

- 「親と子供の世帯」では、世帯主の年齢が「40歳未満」が平成22年（4,943世帯）から令和2年（3,264世帯）で減少。
- 「単身世帯」では、「30歳未満」が平成17年（2005年）から平成27年（2015年）では減少傾向にあるものの、令和2年（2020年）で増加傾向。

■ 家族類型別、世帯主の年齢別の世帯数

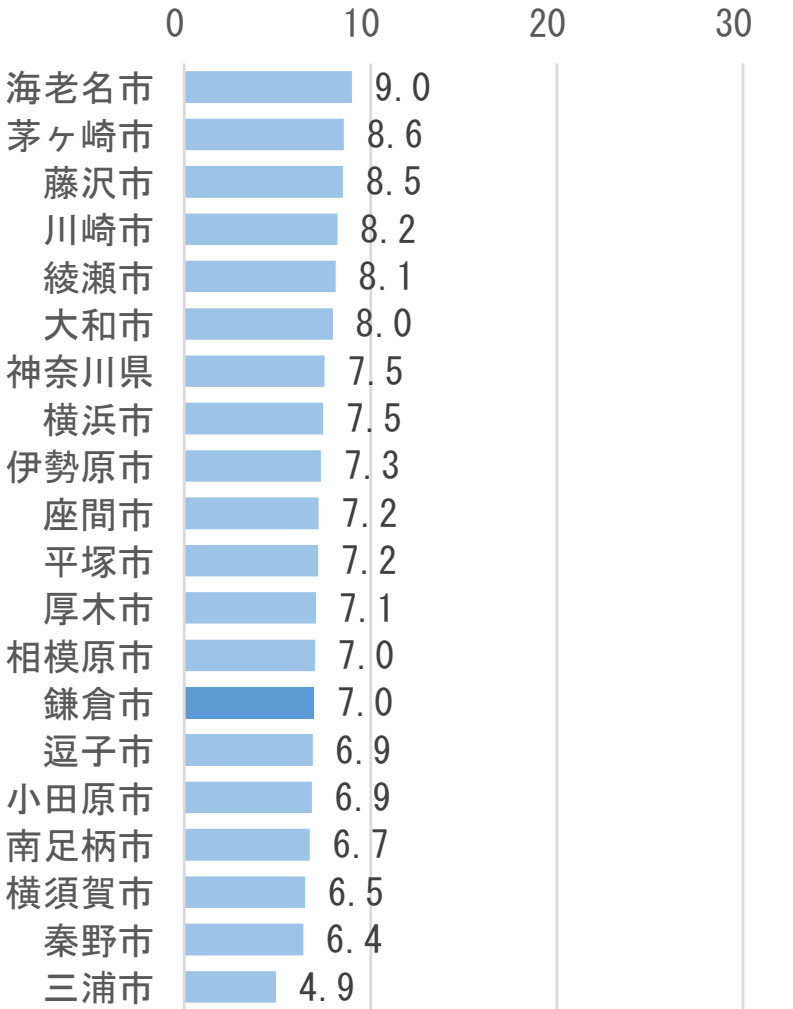


出典：国勢調査、総務省（平成17年～令和2年）

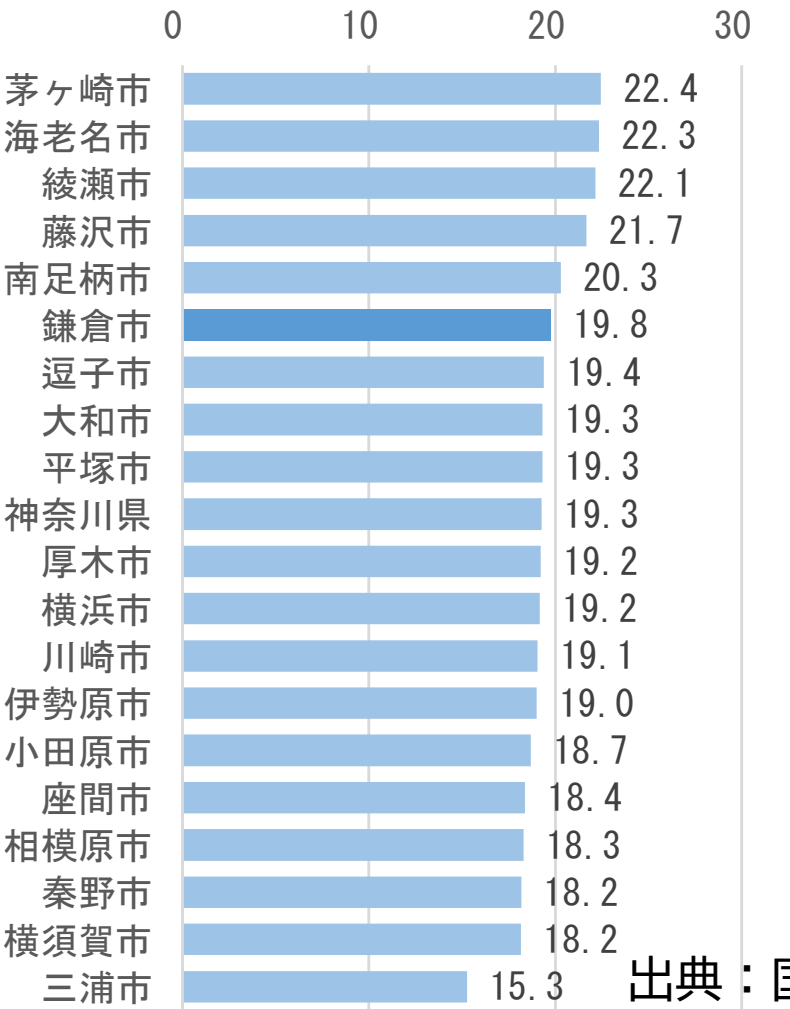
子育て世帯

- 神奈川県内でみると、6歳未満がいる世帯では本市が14番目と少なく、18歳未満がいる世帯では本市は6番目に多い。

6歳未満がいる世帯の割合 (%)

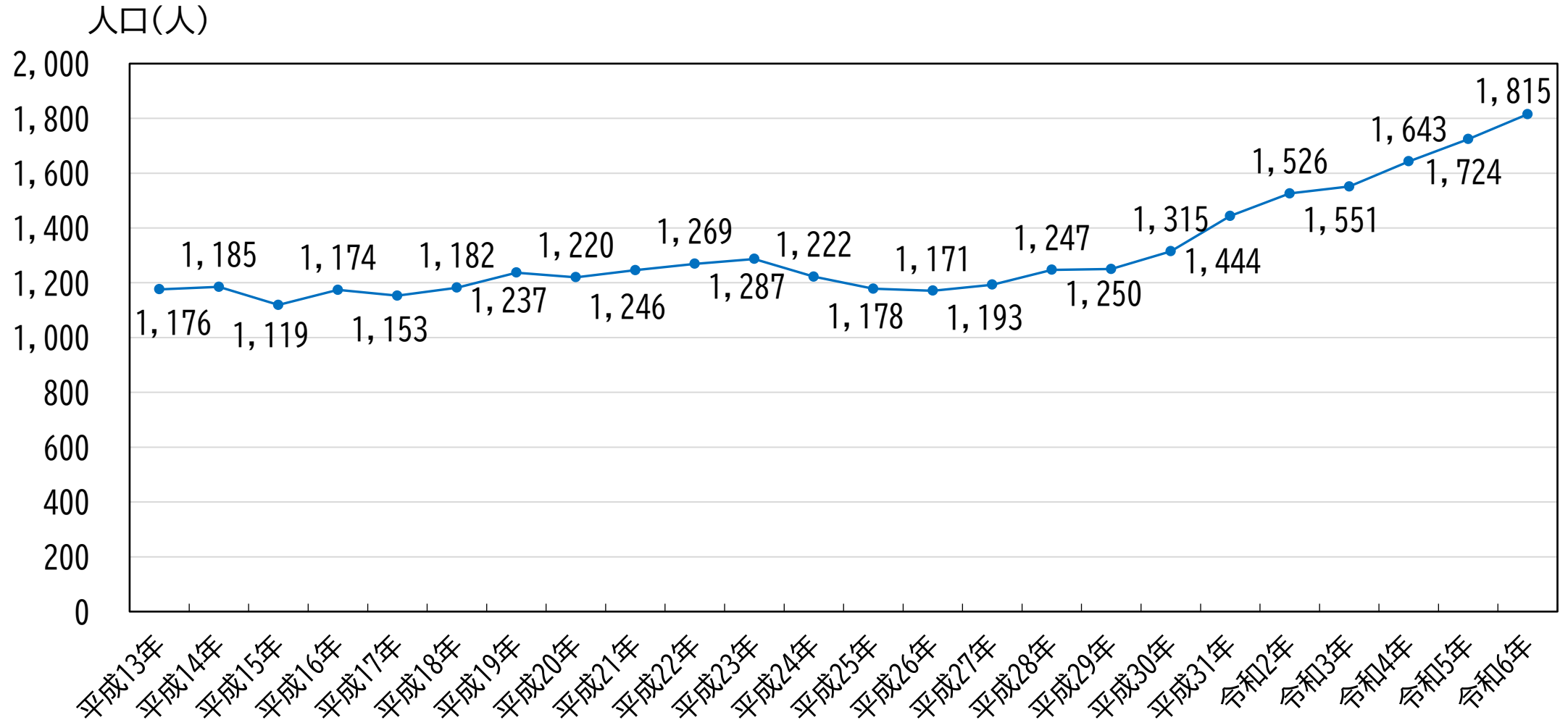


18歳未満がいる世帯の割合 (%)



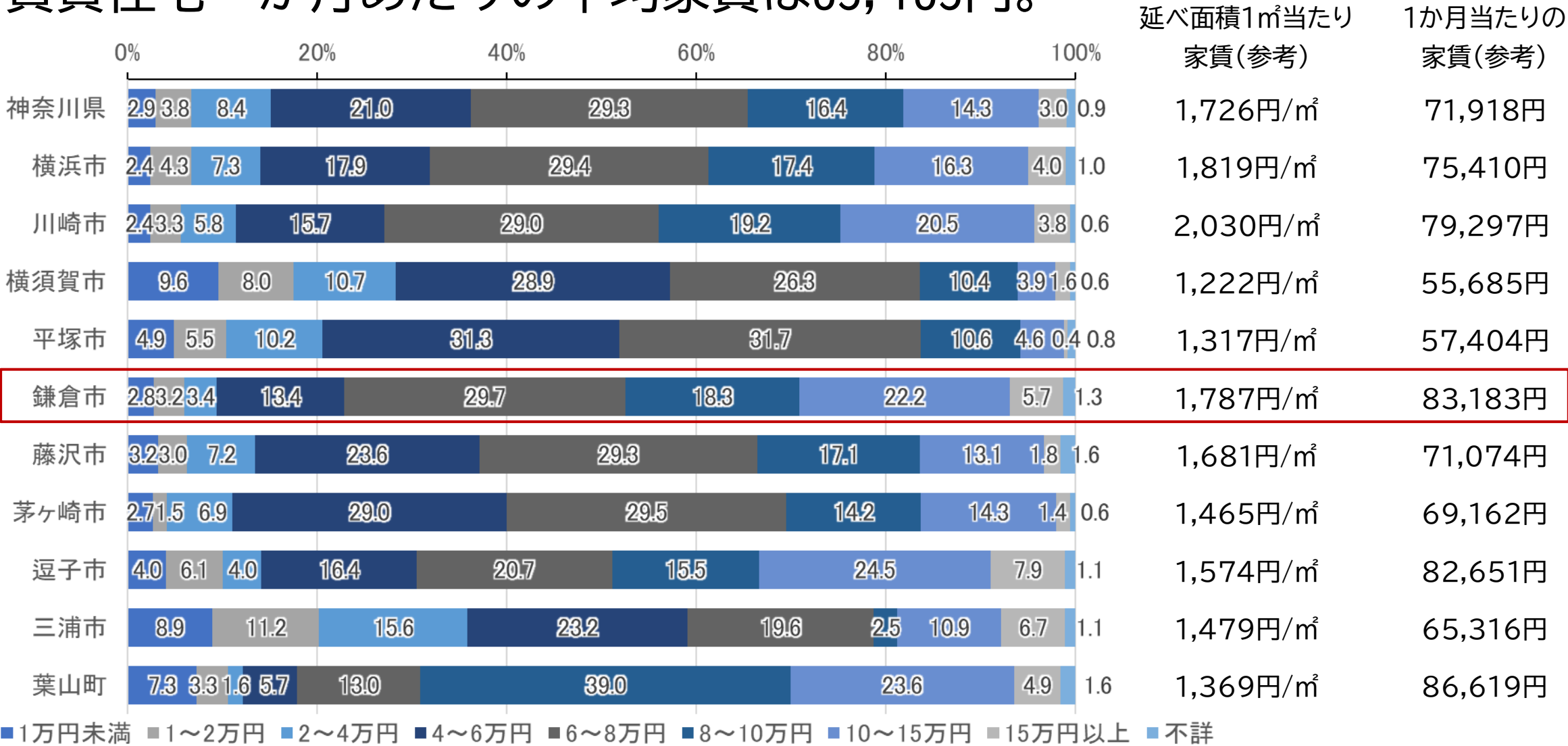
■ 外国人

- 人口減少が加速する一方、外国人は増加し、今後も増加する見込み。



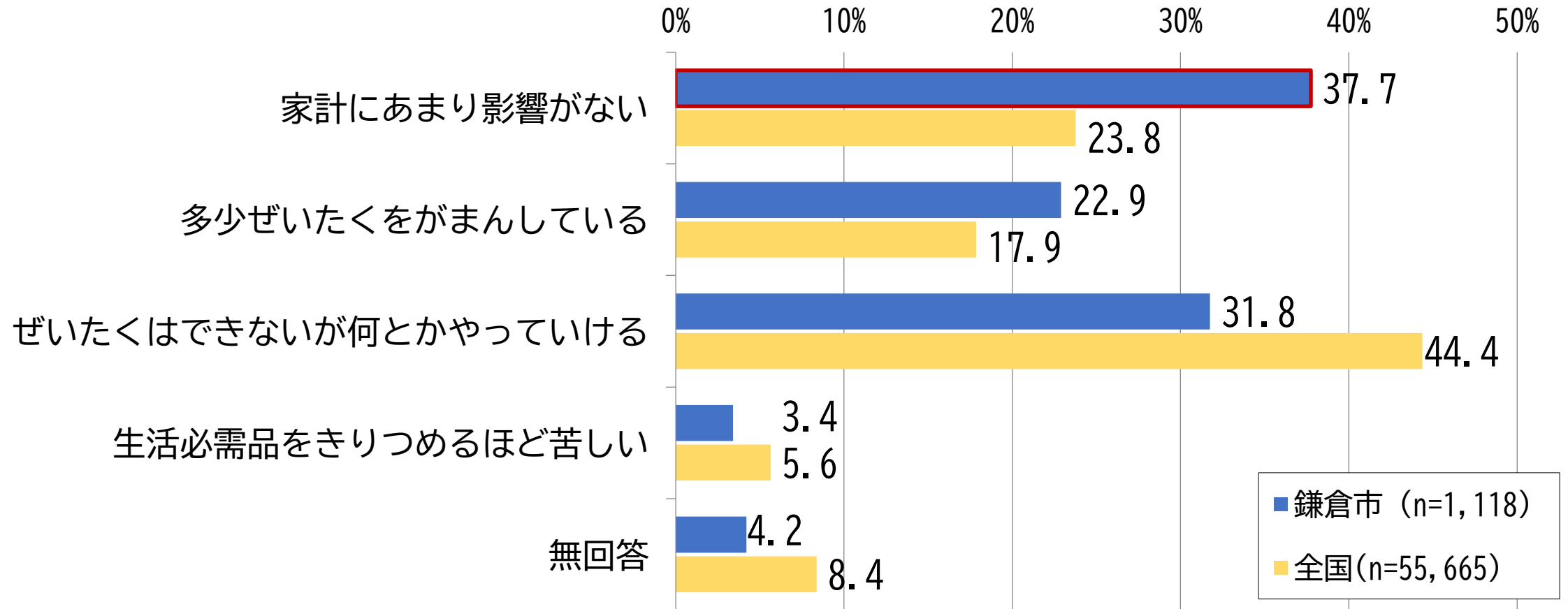
1 か月あたりの家賃の状況

● 賃貸住宅一か月あたりの平均家賃は83,183円。



■ 住宅費の負担感①

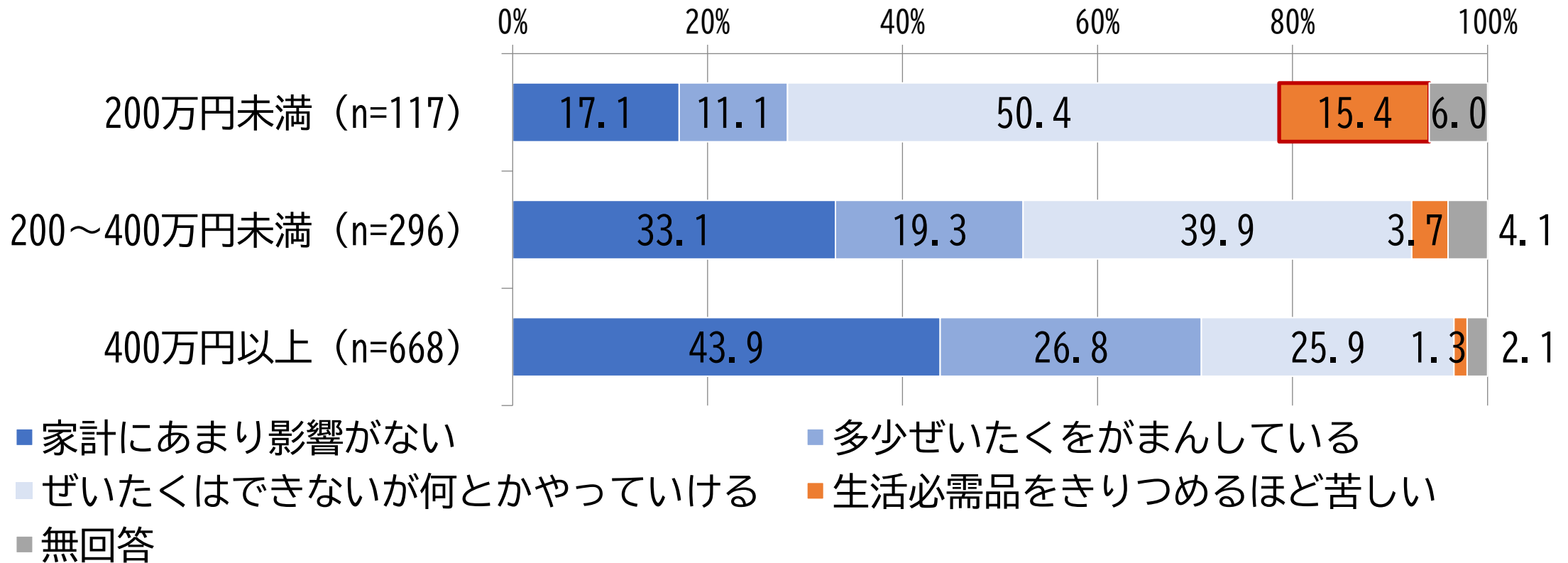
- 【市民意識調査】 住宅費の負担感：「家計にあまり影響がない」が最多。



※「全国」値は令和5年住生活総合調査

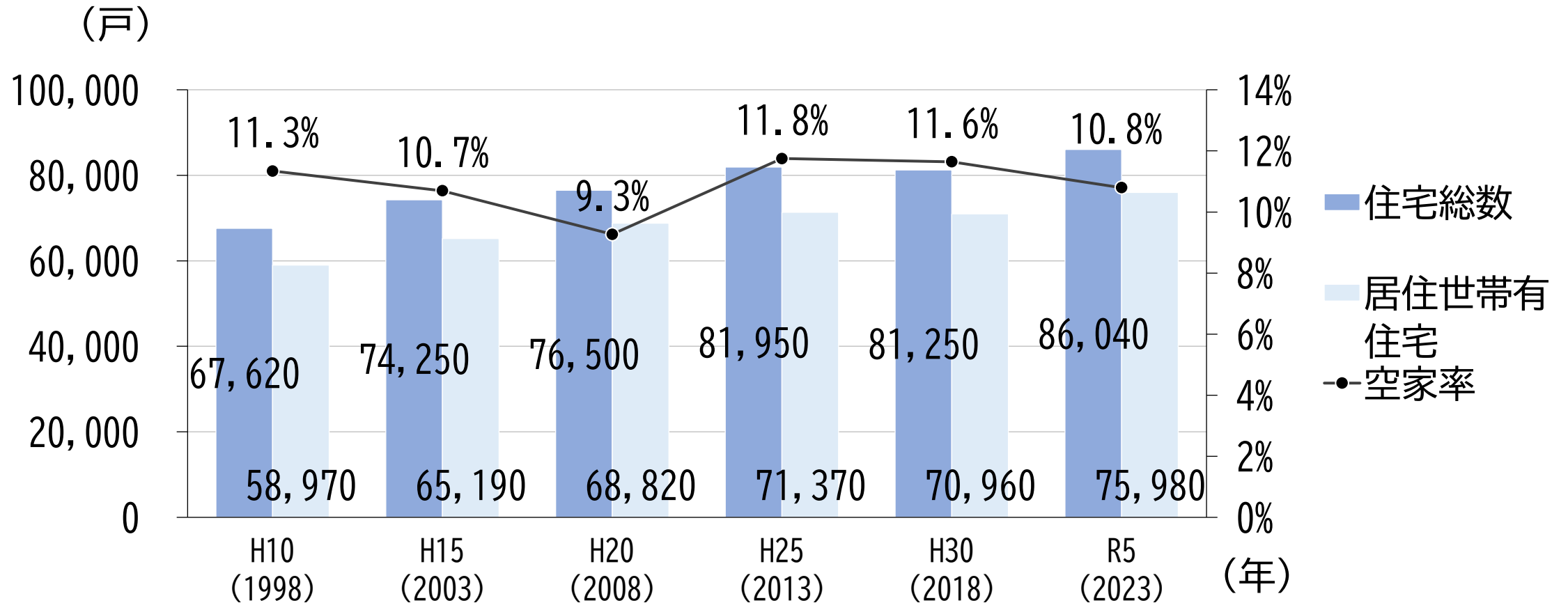
■ 住宅費の負担感②

- 【市民意識調査】 世帯年収別の住宅費の負担感：
世帯年収が200万円未満の世帯は、他の世帯より負担感が大きい。



■ ストック・新規供給の状況

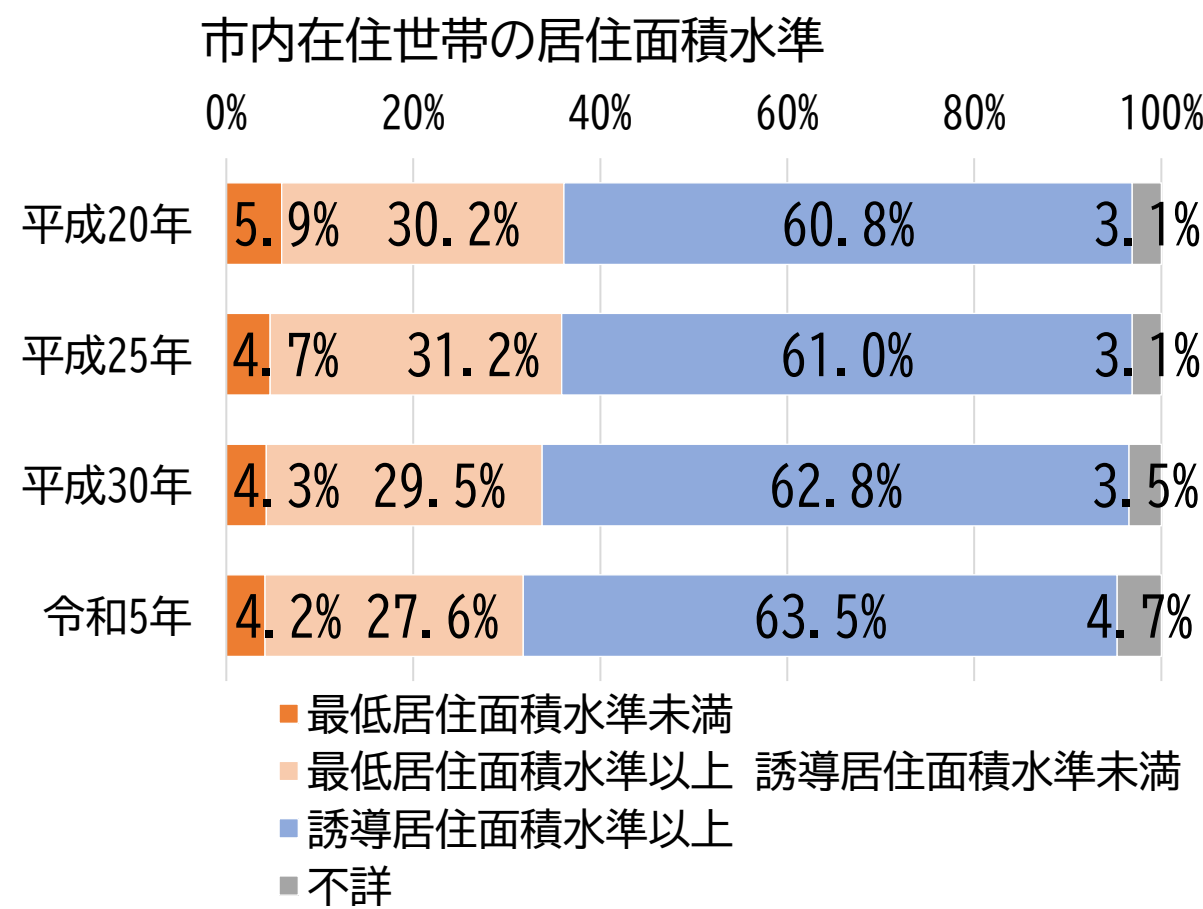
- 住宅総数：86,040戸（令和5年度土地・統計調査）
総世帯数：75,722世帯（令和2年度国勢調査）



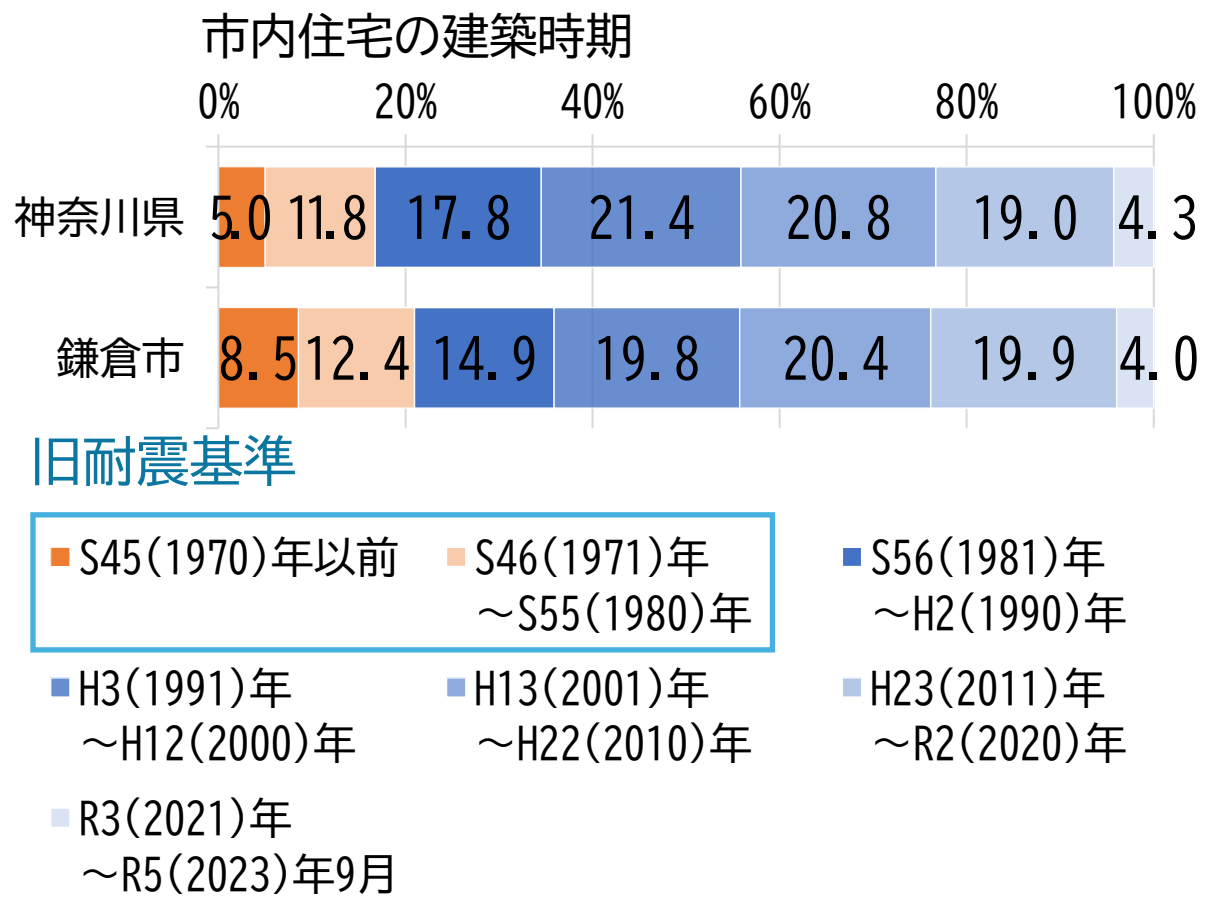
出典：住宅・土地統計調査、総務省（平成10年～令和5年）

■ 住宅ストックの性能全般

- 居住面積：誘導居住面積水準未満の世帯数が減少傾向。
- 建築時期：旧耐震基準で建築された住宅が20.9%を占める。



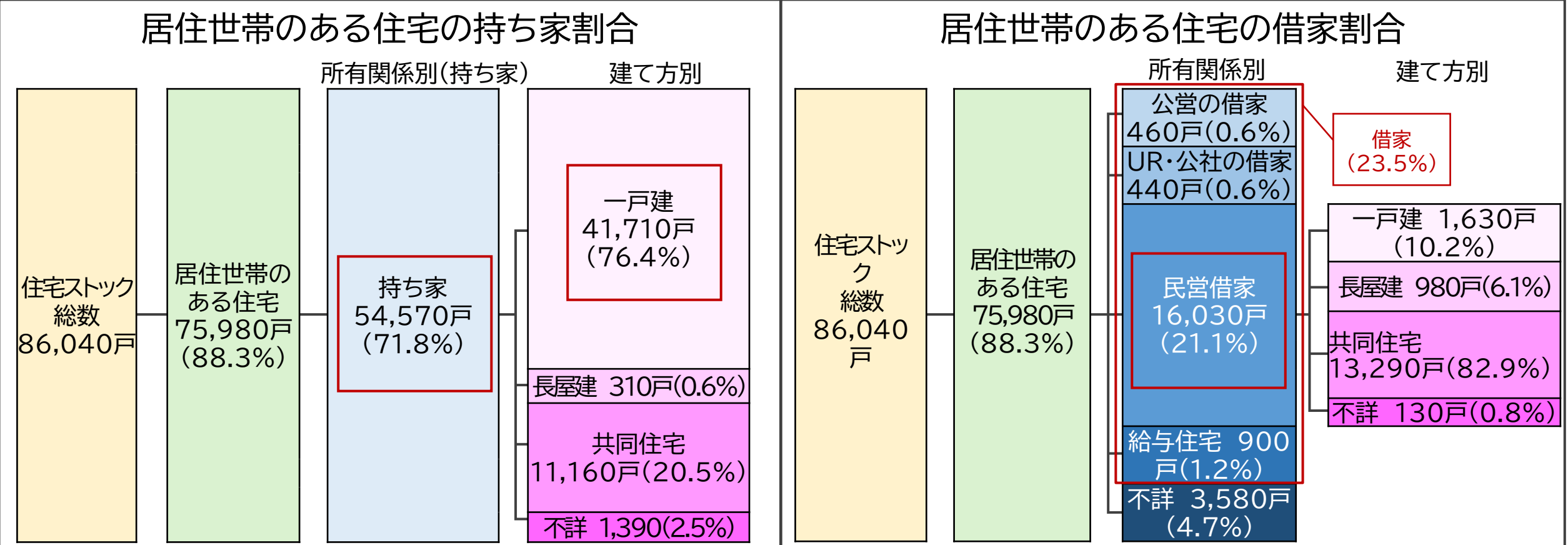
出典：住宅・土地統計調査、総務省（平成20年～令和5年）



出典：住宅・土地統計調査、総務省（令和5年） 18

■ 住宅の所有関係別ストック数

- 持ち家は71.8%（うち、建て方別「一戸建」が76.4%と最多）。
- 借家全体は23.5%であり、うち、民営借家が21.1%となっている。



■ 住宅セーフティネットの関係性

- 市内のセーフティネット機能の状況を整理。

世帯	低所得者世帯	高齢者世帯	障害者世帯	外国人世帯	子育て世帯
住宅	公営住宅(県営住宅・市営住宅)				
	セーフティネット登録住宅(民間賃貸住宅による補完)				
	かながわあんしん賃貸住宅(神奈川県)				
	居住サポート住宅				
		サービス付き高齢者向け住宅			
施設		軽費老人ホーム(ケアハウス)			
		住宅型有料老人ホーム			
		認知症高齢者グループホーム	障害者グループホーム		
		介護付有料老人ホーム			
		介護老人保健施設			
		特別養護老人ホーム			
					母子生活支援施設

低

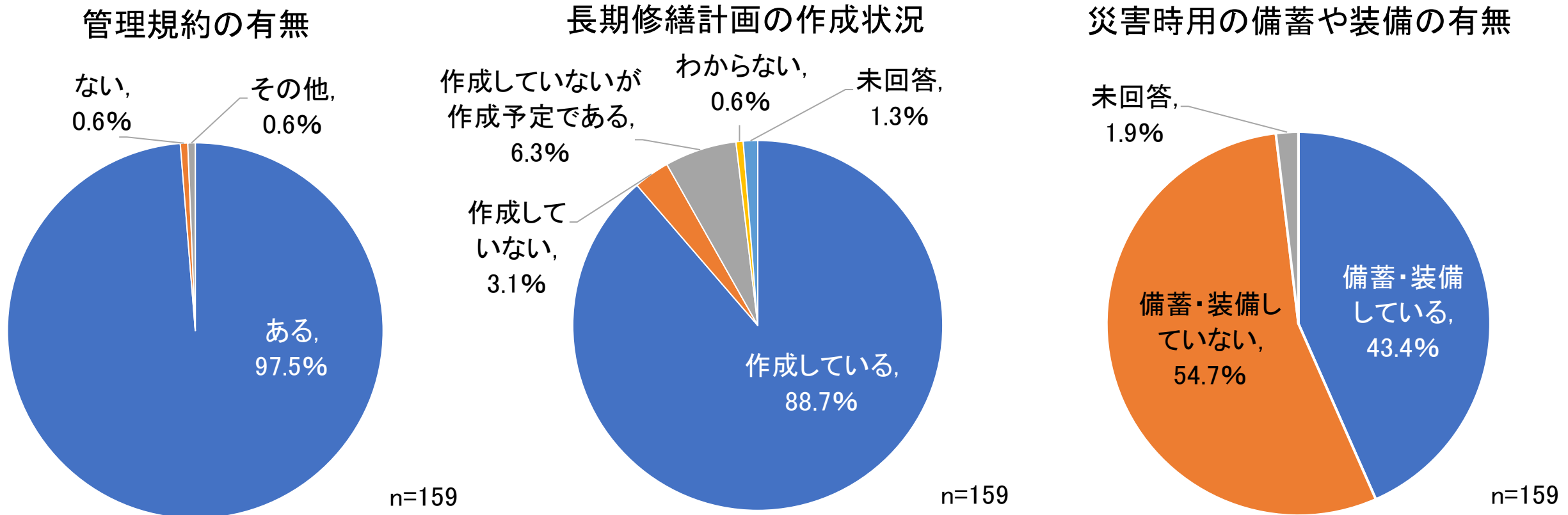
支援の
必要性

高

注：居住サポート住宅は令和7年10月から事業開始のため現時点の住宅数はなし。

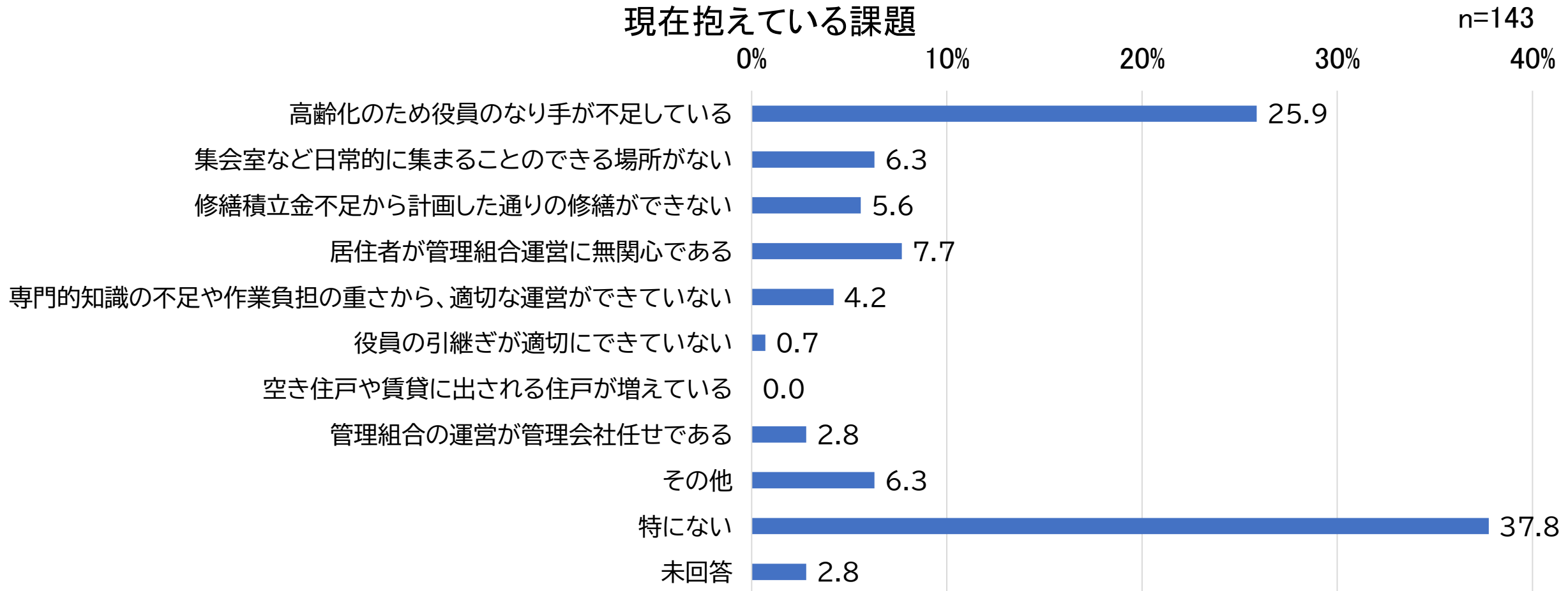
■ マンション管理①

- 管理規約があるマンションは97.5%、長期修繕計画作成しているマンションは 88.7%、災害時用の備蓄や装備をしているマンションは 43.4%となっている。



■ マンション管理②

- マンション管理で抱えている課題では、「特にない」が37.8%と最多。次いで「役員のなり手不足」が25.9%。



■ 省エネ・カーボンニュートラル

- 鎌倉市地球温暖化対策地域実行計画では、以下の取組をしている。

※ 「基本方針2 高効率機器や高断熱建物による省エネルギーの推進」

住宅など建築物の新築・リフォームの際には、
「住宅・建築物の省エネルギー基準」を満たす建物と
するように努め、ZEHやZEBの導入を検討する。

出典：鎌倉市地球温暖化対策地域実行計画（区域施策編）（令和6年）

■ 住宅の耐震化

- 住宅の耐震化率は、年々その割合が上昇。

※令和3年時点で約91%。共同住宅等については約96%を達成する一方で、一戸建ての住宅については約84%に留まっている。

出典：鎌倉市耐震改修促進計画（令和5年）

議題 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

国の動向、全国計画（素案）の 改定のポイントについて

■ 住宅政策に関連する計画・法律等の動向

◆上位計画 ○住宅関連計画 ◎関連する法律等 ・その他関連計画

年度	国の動向	鎌倉市の動向
平成27年度	◇空家等対策の推進に関する特別措置法	◆鎌倉市都市マスタープラン
平成28年度	○住生活基本計画	
平成29年度	◎住宅セーフティネット法改正(セーフティネット住宅、居住支援法人の創設 等)	○第3次鎌倉市住宅マスタープラン ・鎌倉市景観計画(改定)
平成30年度		○鎌倉市営住宅集約化基本計画
令和元年度	◎建築基準法改正、建築士法改正	
令和2年度	◆住生活基本計画(R3.3)	
令和3年度	◎建築物省エネルギー法改正(R3.4)	
令和4年度	◎マンション管理適正化法・建替え円滑化法改正 ◎長期優良住宅法・住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法改正	◆鎌倉市立地適正化計画 ・鎌倉市緑の基本計画(改定) ◆第3期鎌倉市環境基本計画(改訂)
令和5年度	◎空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正(R5.12)	・鎌倉市耐震改修促進計画(改定)
令和6年度	◎建築基準法改正【分権一括法】	・鎌倉市公共施設再編計画及び鎌倉市公共施設等総合管理計画(改訂) ・第9期鎌倉市高齢者保健福祉計画 ・第3期鎌倉市障害児福祉計画 ・鎌倉市地域防災計画(改正) ○鎌倉市マンション管理適正化推進計画
令和7年度	◎建築物省エネルギー法・建築基準法・建築士法改正(R7.4) ◎住宅セーフティネット法・高齢者住まい法(居住サポート住宅、家賃債務保証業者の認定制度の創設 等) ◆住生活基本計画(R8.3予定)	・鎌倉市こども計画
令和8年度	◎マンション管理適正化法・建替円滑化法改正(R8.4予定)	◆鎌倉ビジョン2034・鎌倉ミライ共創プラン2030

要対応事項

■ 基本的な方針（3つの視点と2050年までを想定した改定）

住生活基本計画(素案) 第1 基本的な方針



(1) 住宅市場の前提となる社会経済情勢の変化に応じた住宅政策の方向性

<これから2050年までに想定される変化等>

3つの視点、
2050年まで
を想定

住まうヒト

- ・生産年齢人口の減少の加速化、子育て世帯の減少、高齢単身世帯の増加等
- ・人口・世帯構成の大きな変化による、住宅市場の前提である住生活ニーズ等の変容

住まうモノ

- ・2000年の住宅品質確保法に始まる新築住宅の質誘導の枠組みの概成
- ・比較的利便性の高い既成住宅地の住宅の大量相続等、既存住宅の本格的な有効活用必要性

住まいを支える
プレイヤー

- ・あらゆる関係者で2050年に向けた住宅政策の方向性を共有し、相互に連携して取り組む必要性
- ・住宅市場の変化を踏まえた、国による市場の環境整備・誘導・補完の再構築等の必要性

<目指す社会>

これまで官民投資により蓄積してきたインフラ・居住環境を備えた住宅・住宅地が、市場を通じて最大限に活用され、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会

市場機能の進化を通じた住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活を支える基盤の再構築

国民それぞれの暮らし・住まいのWell-beingを満たす政策を本格的に推進

目指す社会

(2) 市場機能を前提とした主な取組方策

ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる 循環型市場の形成

- ▶ 住宅の継承を支える維持管理・流通に係る評価・金融制度の整備
- ▶ ニーズに応じた賃貸住宅を選択できる市場環境整備の更なる推進
- ▶ バランスのよい除却、新築、建替え等による、継承されるストックの形成

分野横断的な連携による 「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実

- ▶ 居住支援協議会等を通じた居住支援体制の整備
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅による住宅セーフティ機能強化
- ▶ 住宅・福祉分野の連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の確保

インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の 市場を通じた本格的な有効活用

- ▶ 利便性の高い既成住宅地の相続住宅等の有効活用に向けた枠組み整備
- ▶ 住宅ストックの円滑な継承・活用を促す規律とインセンティブの確立
- ▶ 公営住宅等の公的賃貸住宅、住宅団地のストック価値を活かした柔軟活用

既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を 支えるあらゆる主体の連携・協働の推進

- ▶ 限りある専門技術者・技能者による質の高い住宅の新築及びリフォーム、幅広い担い手による住まいの適切な維持管理を支える体制の構築
- ▶ 居住者に対する情報提供や相談体制の整備、消費者保護の確保等

「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」

住生活基本計画(素案)「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」



視点	目標	2050年に目指す住生活の姿	当面10年間で取り組む施策の方向性
住環境	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 高齢期に適した円滑な住替え・リフォームの促進 ▶ 高齢期が孤立せず安心できる住環境の充実	▶ 高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備 ▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大
	②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現	▶ 若年・子育て世帯向けの選択肢の充実 ▶ 子育てしやすい居住環境・サービスの充実	▶ こどもつながるURの実践と他団地等への展開 ▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通
	③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備	▶ 「気付き」と「つながり」の居住支援の定着 ▶ 公的・民間賃貸住宅双方によるセーフティ機能充実	▶ 居住サポート住宅・セーフティ住宅等の普及拡大(再掲) ▶ 総合的・包括的な居住支援体制の整備
	④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備	▶ 安心して住宅を取得できる環境の整備 ▶ 質の高い住宅の多世代間での継承	▶ 既成住宅地の相続住宅の市場を通じた流通(再掲) ▶ 頭金支援、住宅ローンの充実
住まいの暮らし	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成	▶ 更新、再生による住宅ストックの質的向上 ▶ 世帯人員減少に対応した住宅の充実	▶ 質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶ 将来世代に継承する住宅ストックの明確化
	⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築	▶ 所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶ 維持管理・収益価値を評価する市場へ転換	▶ 性能・利用価値の査定評価法の普及 ▶ 維持管理・流通の市場環境整備
	⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進	▶ 放置空き家等にならない適正管理の定着 ▶ マンションの適正管理、再生円滑化	▶ 空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ▶ マンションの計画的な維持管理の推進
	⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成	▶ 市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶ 多様なライフスタイル・交流を支える住環境の充実	▶ 住宅・住宅地の活用に向けた規律と誘導の確立 ▶ 移住・二地域居住等に資する環境整備の推進
	⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備	▶ 安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶ 災害時の住まい確保・生活再建の迅速化	▶ 耐震化・密集市街地の整備改善の促進 ▶ 災害時に備えた関係機関の体制整備の推進
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展	▶ 安定供給の確保、所有者支援体制の充実 ▶ 2050カーボンニュートラルに向けたライフサイクルカーボン削減	▶ ビジョンの策定、DX含む所有者支援サービスの充実 ▶ ライフサイクルカーボンを意識した住生活産業の推進
	⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備	▶ 国による市場の環境整備・誘導・補完の継続 ▶ 地方の分野横断的な住宅行政の実現	▶ 住生活基本計画を通じた政策の推進・検証 ▶ 地方の住宅行政の役割の再構築

拡充ポイント
(抜粋)

施策の総合的かつ計画的な推進
※素案 第4章

①住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

②ストック社会における建築行政との連携

③住宅金融市場の整備と税財政上の措置

④デジタル技術・データの活用

⑤全国計画、都道府県計画、市区町村における基本的な計画等の策定

⑥住生活リテラシーの向上

アフォーダブル住宅

住宅セーフティネット法による対応

より良い住まいの選択・確保・維持管理

鎌倉市の住宅事情の現状と課題 まとめ

■ 高齢化や若年層の人口減少

- 高齢者単身世帯及び老年人口割合の増加
- 高齢者の現在の住宅に継続して居住したいという意向
- 若年層の人口減少、子供がいる世帯の減少

■ 居住安定の確保（住宅セーフティネットの充実）

- 低所得者層の家賃の負担感が大きい
- 市内セーフティネット住宅の不足
- 近隣自治体に比べ高い家賃

■ 住宅ストックの維持・管理

- 空き家の法改正、管理不全空き家への対応
- マンション自体の老朽化、居住者の高齢化等による管理組合の担い手不足

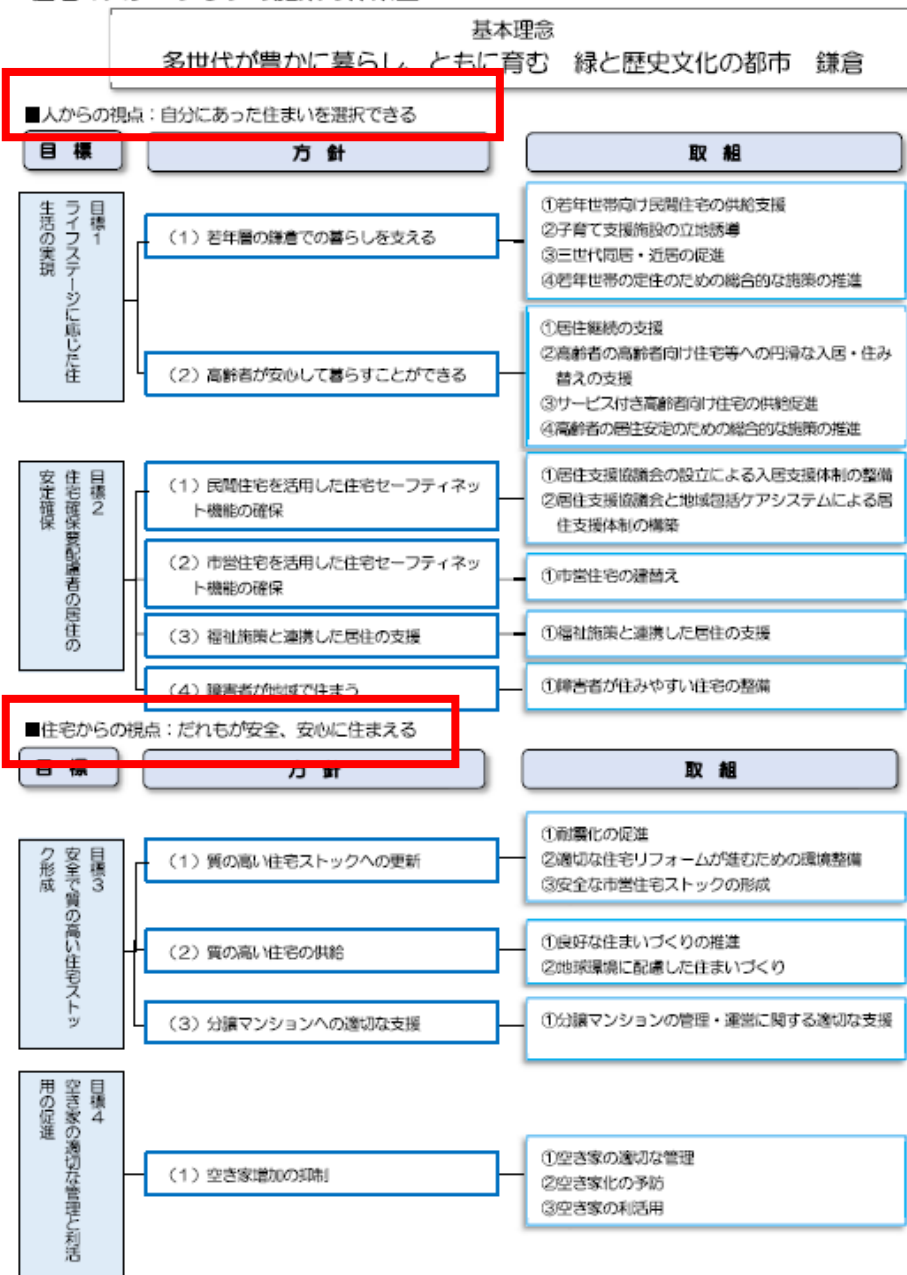
■ 地域性を踏まえた住環境の向上・改善

- 前回調査と比べ、住宅・住環境の満足度の向上
- 一方で、市民の自宅に関するバリアフリー、道路の安全性、観光客のマナーに対する不満が高い

計画改定の方角性について

第4章 住宅施策の展開

住宅マスタープランの施策の体系図



■地域からの視点：活力ある地域を創る

