

第4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)7月16日(木) 午前10時から12時

(2) 場所 鎌倉市役所 4階 402会議室

(3) 出席者 5名(敬称略)

ア 委員

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 教授
委員	中西 正彦	横浜市立大学 国際教養学部 教授
委員	横内 基	国土舘大学 理工学部 建築学系 工学研究科 建設工学専攻 教授
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

イ 事務局

都市政策部次長兼都市計画課担当課長	井上 透
都市計画課担当課長	佐藤 純一
都市計画課担当係長	齋藤 千夏
都市計画課都市計画担当	渡辺 寛

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 第3回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会議事録

ウ 資料2 鎌倉市住宅マスタープラン改定の検討

(5) 次第

ア 開会

イ 議題

(ア) 住宅マスタープランの見直しについて

(イ) その他

ウ 閉会

2 議事録

(1) 開会

委員 5 名出席、傍聴者 3 名参加

(2) 議題

ア 住宅マスタープランの見直しについて

－鎌倉市住宅マスタープラン改定の検討＜資料 2＞－

中西委員

理念と目標が適当かどうかという視点で議論したい。

1 点目として、資料 2 の P8 から P9 に記載されている理念について、内容が一般的なものととどまるのであれば、正直なところ、あえて設定する必要があるのか、また、わざわざ言い換える必要があるのかという疑問を持った。P8 に掲載されている総合計画の将来都市像を住宅政策の理念として位置付けてもよいのではないか。

現状の案では、P8 から P9 の理念の文言と、P89 から P90 に示されている具体的な目標との対応関係が十分に見えない。理念と目標が対応していないと、理念を設定する意味が分かりにくくなる。理念から目標が設定されるという点でも、目標を統合すると理念になるという点でも、理念と目標の乖離が大きいと説明が難しくなる。

本市が住宅政策全般として何を目指すのかを考えると、「本市に住みたくなる、住み続けたくなる、またそれが可能となる状況づくりを行う」ということだと理解した。その実現のために、各目標を設定するという流れだと理解している。本市に住みたくなる、また、その思いが保たれるような住宅供給や環境づくりを行うという考え方がまずあり、そのうえで目標が設定されるという流れが最もシンプルである。

したがって、理念ではなく、大目標を設定してはどうか。住宅政策として、移住政策そのものではなく、「住みたくなる、住み続けたくなる状況づくり」に関する大目標を設定し、それを具体的な目標にブレイクダウンしていくという説明の流れのほうが、個人的には整理しやすいと感じる。検討いただきたい。

2 点目として、コミュニティに関する記載についてである。住むうえでコミュニティが重要であることは間違いない。一方で、それを住宅政策として扱う必要があるかどうかは検討が必要である。コミュニティづくりは、市全体の総合的な政策の基盤として、他の計画でも位置付けられているため、それらの計画に委ねる部分と、特に住まいに関する部分として住宅政策で扱う部分を整理したほうがよい。

住宅マスタープランは、さまざまな分野の施策を掲げる傾向があり、内容が膨らみやすい。P90 を見ると、一定程度整理されているようにも見えるが、課題 12 の内容については少し気になるため、整理するとよい。

事務局

1 点目の理念については、これまで本市が有してきた風格や誇りを重視しながらも、古いものを維持するだけでは持続的な都市経営が難しいため、新たな魅力の要素を盛り込んだものである。総合計画の内容を意図的に取り入れ、住宅政策に落とし込んだ理念としている。

また、「住みたい、住み続けたい」という考え方については、市として人口増加のために移住促進施策を何でも進めればよいという状況ではないと認識している。そのため、総合計画を踏まえ、市民が安心し、誇りを持って住み続けられるようにしたいという視

点や、市内で働いている人が市内に住むことができるようにしたいという視点から整理を行った。

理念において、より「住みたい、住み続けたい」という考え方を前面に出すべきかについて、ご意見を伺いたい。

中西委員

総合計画の考え方に基づいていることは理解している。そのうえで、「総合計画の理念に従う」という整理で十分ではないかと感じた。わざわざ書き直す必要があるのか、書き直すのであればもう少し検討したほうがよいのではないかと、また、具体的な目標と十分につながっていないのではないかと、という趣旨の指摘である。

後藤委員長

補足すると、P9 の理念に基づいて目標が設定されることになる。P11 までは、入学や転勤など、「ライフコースが変わっても住み続けられるように」という視点で切り口が設定されているが、そこから突然、世帯単位の課題整理になっている。

課題や目標を整理する際、最初の理念が明確でないため、P11 以降とのつながりが見えにくく、細かな整理に移っているように感じる。はじめに「住み続けられる」ための住宅政策と明確に示したほうが、その後の整理もしやすいという、計画論上の示唆であると認識した。

子育て世帯についてはライフコースの変化に言及しているが、高齢者や若年世帯についても、「住み続けられる」と明確に示したほうが、データも整理されているため、ロジックとしてまとまりやすいと思う。

事務局

いただいたご意見を踏まえ、目標を通じて理念を実現していくというつながりが見えるよう、理念と目標の内容を検討し、整理する。

中西委員

先ほど「住みたい、住み続けたい」という点を強調したが、確かに地方都市のように、深刻な人口増加施策が必要であるという意味合いではないと思う。

ただし、鎌倉市には歴史的な魅力があり、住みたくても住めない人や、住み替えざるを得ない人がいる中で、そうした人々の居住が可能となる状況をつくるということをも、もう少し強調してもよいと感じた。「鎌倉市に愛着を持って長く暮らせるような状況づくり」といったフレーズを検討してもらえるとよい。

事務局

はじめにご指摘いただいた2点目のコミュニティ施策については、全てを住宅施策で担うべきだとは考えていない。庁内のコミュニティ担当部局とも連携し、住宅政策の視点を取り入れてもらいながら対応していきたい。

後藤委員長

最近では、いわゆる「互助」と「共助」を分けて考える傾向がある。隣近所で助け合う互助は、基本的には地域に委ねるしかないが、委ねるだけではうまくいかない場合もある。そのため、地域を支援しながら、互助の関係性をつくっていく必要がある。

一方で、共助とは、家族による相互扶助だけでは対応できないため、みんなで費用を出し合い、介護保険などの保険制度をつくって支え合うという考え方である。

したがって、「共助」のように、住宅政策として税金を投入してでも取り組むべき仕組みがあるのであれば、本計画に記載すべきである。一方で、「相互扶助」が必要ということであれば、他の部局に委ねる整理で十分ではないか。

住宅政策にコミュニティの話を記載するのであれば、税金をかけてでも取り組むべき「共助」の仕組みとは何か、という議論が必要である。例えば、高齢者住宅のバリアフリー化に向けて、ケアマネジャーや地元の工務店と連携しながら働きかける仕組みをつ

くるといった内容であれば、本計画に記載する意味がある。

現時点では、「相互扶助」も含めて「共助」と記載しているように見えるため、あえて記載するのであれば、少し整理したほうがよい。

澤岡委員

1点目として、住み続けるにあたり、ライフコースの中で課題が生じる中、住宅政策として何ができるかという視点で整理されていると認識した。一人の人が鎌倉市で生まれ、育ち、年を重ね、亡くなっていくという一連のライフステージを考えたときに、途中から急に「世帯の型」で区切っている点について、縦割りで整理されている印象を受けた。今後の変化を見据えた住宅政策とするのであれば、ライフコースやライフステージの変化に応じた内容を記載できるとよい。

2点目は、住宅政策の視点からコミュニティに言及する場合についてである。例えば、賃貸の集合住宅は、防災面において地域の課題となっているが、うまく連携し、課題を解消できれば、地域の拠点にもなり得る。まずは、コミュニティと住宅がそれぞれ果たせる役割を整理できるとよい。

3点目として、世帯の型に違和感を持った。近年では、生涯独身の方や夫婦のみの現役世代が増えている一方で、現時点の世帯の型では、若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯に限定された整理となっており、多様性が十分に感じられない。いずれの型にも当てはまらない世帯の居場所がないように感じられる。

世帯類型の中に位置付けることは難しいかもしれないが、こうした世帯が地域の中で増えているため、まったく言及しないことにも違和感がある。

事務局

1点目のライフステージの変化については、今後、施策の方向性を検討する中で、先ほどの委員のご意見も踏まえ、分かりやすくなるよう修正していきたい。

2点目について、今後施策の方向性を検討していくにあたり、コミュニティと住宅政策の掛け合わせとして、住宅政策側の施策で具体的に想定されるものがあれば教えていただきたい。

澤岡委員

具体的な施策案があるわけではないが、先ほど述べたように、賃貸住宅が多い集合住宅では防災訓練の参加率が低い傾向がある。一方で、津波発生時には、高層の集合住宅に周辺住民も避難できるよう、普段から連携できるとよい。

今回は防災の視点から述べたが、さまざまな視点から具体的な政策に反映できるとよいと感じた。

事務局

3点目について、DINKs等の現役世帯が構成から抜けている点については、何らかの修正を行いたいと考えている。一方で、DINKs等の現役世帯の視点から、住宅政策として項目立てすべき課題がどの程度あるかについては、今後整理が必要である。

若年世帯や子育て世帯に位置付ける方法や、その他の項目に含める方法もあると考えている。

澤岡委員

現状の世帯の型の中で、DINKs等の現役世帯を同じように扱って整理すること自体が適切かどうかについては、検討が必要である。

近年では、現役の独身世帯における孤独死や孤立死も増えている。例えば、集合住宅に住んでいる方が孤独死することは、同じ集合住宅の住民や集合住宅の所有者にとっても望ましくないことである。

DINKs等の現役世帯は、日常生活において普段は課題を感じていないこと自体が一つの

課題であり、その点が見落とされることで、緊急時などに課題が顕在化する可能性があると感じた。

事務局

現時点では、孤独死や孤立死については高齢者世帯の枠組みで整理していた。孤独死や孤立死を現役世代の課題として整理するのであれば、住宅政策の中のコミュニティ施策に位置付けるのか、あるいは別のコミュニティ政策で位置付けるべきかについては、検討の余地があると考えている。

いずれにしても、世帯の型から抜けている DINKs や独身世帯等の現役世帯が今後どのようなようになっていくのかという視点を踏まえ、施策の検討やブラッシュアップを進めていきたい。

後藤委員長

住宅政策については、かつては「公営住宅が何戸必要か」を導き出せばよいという時代もあった。現在、国の住宅政策は、「住宅供給は基本的に民間市場で対応し、それでも対応が難しい場合に行政が補完する」という考え方に基づいており、いかに住宅市場を機能させるかという視点で進められている。

一方で、今回の議論のように、ライフスタイルやウェルビーイングといった観点を踏まえると、高齢の中低所得者が住み続けられない、離婚によって住み続けることが難しくなる、単身のまま暮らし続けることへの不安があるなど、さまざまな課題が生じている。国の住生活基本計画においても、多様化するライフスタイルへの配慮が示されているが、住宅施策として活用できる手法は依然として従来型のものが中心となっている。

そのため、多様なライフスタイルに対応したいという方向性がある一方で、実際に施策を検討する際には、世帯類型ごとに整理せざるを得ないという悩ましい状況がある。

鎌倉市においても、従来の住宅政策で対応すべき課題と、多様なデータ分析から見えてきた新たな視点とのバランスを取る必要がある。そのため、少なくとも「住み続けられる」といった方向性を明確に位置付けたほうが、施策の整理を進めやすいと考える。多様な暮らし方が広がる中で、既存の住宅施策の枠組みだけでは十分につながらない部分もあるため、そのギャップを埋める観点からも、鎌倉市らしい理念を掲げてはどうか。

事務局

課題が多様化している中で、国が提示できる施策ツールの面でも、市の財政規模の面でも、十分に対応しきれていない部分があることは確かである。そのような中で、存在する課題に対してどのような施策で対応していくのかが、住宅マスタープランにおける大きな課題であると感じた。引き続き、計画としてのストーリーをブラッシュアップしていきたい。

尾上委員

理念に関しては、目標等との乖離は多少あるものの、「古都の風格と新たな魅力」という表現から、鎌倉市が伝えたいことは感じられた。海、山、古いまち並み、歴史があるからこそ、皆が住みたいと思うまちになる。そのため、全ての課題を解決し、誰もが住めるように低廉な住宅を多数供給することが、必ずしも鎌倉市に住みたい人の増加につながるとは限らない。

景観やまち並みの保存など、全てを住宅政策で担うことは難しいと思うが、市として住宅をどのような価値として残していくべきかという視点が、理念以外の部分では十分に見えない。そのため、理念を踏まえて、目標や施策にも反映すべきだと感じた。例えば、住宅の耐震化や建替えを進めることで古い住宅が失われ、地域の特色が薄れてしまうことは、魅力の低下にもつながり得る。市独自の魅力を維持しながら、人々が幸せに住め

ることを両立させることが重要である。

例えば、空き家の増加という課題に対して、空き家を活用し、若い世帯がシェアして住めるようにすることなども考えられる。民間が担う部分と市が補助する部分の双方があると思うが、誰もが住めるようにすること、耐震性を確保すること、魅力的な住宅を残していくことについて、うまくバランスを取りながら進められるとよい。

2点目として、スライド P20 に記載されている若年世帯の持ち家率と、P28 に記載されている 44 歳以下の世帯の持ち家率について、母数は同じか確認したい。

事務局

1 点目について、本市の特徴が失われたとしても、課題を全て解決し、誰もが住める低廉で小規模な住宅を提供していくことが理想なのかという点は、住宅政策における大きく難しい問いであると感じた。あるべき姿と、個々の課題に対応する施策が一致しづらい部分がある。一般論として、誰もが住める住宅を供給すればよいということではないと考えている。本市では、総合計画を踏まえ、市独自の魅力に対して住宅政策としても何らかのアプローチを行い、その魅力を形成し続けることに寄与することが重要であると考え、理念に「古都の風格と新たな魅力」という表現を残している。一方で、課題から施策へと分かりやすく結び付けることが難しいとも感じているが、工夫しながらでも残したいと考えている。

尾上委員

個人的には、「古都の風格と新たな魅力」の観点を理念に残しておくべきだと考えている。施策への落とし込み方は難しいと思うが、理念に位置付けるのであれば、何らかの形で施策に反映できるとよい。例えば、景観計画や建築協定等、他の個別計画にブレイクダウンしていくことも想定される。

事務局

「古都の風格」は、必ずしも建物だけを指すものではなく、コミュニティの中で地域の人々がつくり上げてきたまちという意味合いも含まれていると考えている。いずれにしても、景観的な要素や住環境の面を含め、どのような施策として整理すべきか検討が必要であると感じている。

2 点目について、今回の資料では、若年世帯を「世帯主の年齢が概ね 30 代以下の単身・夫婦世帯」、子育て世帯を「18 歳未満の子どもがいる世帯」と定義し、データの分析・整理を行っている。ご指摘の持ち家率については、統計データの都合上、世帯主の年齢が 44 歳以下の世帯に関するデータを代替的に扱っているが、P20 の「若年世帯」の分母は、P28 の「単身世帯」と「夫婦のみ世帯」の分母の合計が一致する。

横内委員

1 点目として、他の委員と同様に、理念と目標が十分に対応していないと感じた。一方で、住宅政策として取り組まなければならない施策もあるため、どうしても現在のような整理にならざるを得ない面もあると感じている。

住宅政策を進めていく上で、「住み続けられるまち」を掲げるのであれば、「包摂性」というキーワードが入ってくるべきではないかと思う。

包摂性を考えると、やはりコミュニティと住宅のつながりが重要である。近年は、民生委員の担い手不足や高齢化が進んでいることに加え、若年層がコミュニティ活動に参加しにくい状況もある。例えば、鎌倉市に住みたくても住めない人が、地域の民生委員や見守りの役割を担うことを条件に、市営住宅に入居できるようにしたり、家賃を補助したりする施策も考えられる。また、民間の福祉事業者と不動産事業者が円滑に連携できる体制づくりを、行政として支援していくことも、住宅施策の中でできることではない

か。

2点目として、地震に対する安全性について、現状では耐震性に焦点が当たっている。1995年以降、耐震化対策が進められているが、依然として耐震化が完了している状況ではない。そのため、現時点で耐震化を掲げても、大きく進展するとは限らない。1981年以前の建物については、建替えを進めない限り、十分には進まない面がある。

一方で、古都の風格や景観を守っていくためには、既存ストックをしっかりと保存していく必要がある。既存ストックの保存と防災性の向上がそれぞれ求められている点に矛盾が生じている。

首都直下地震の被害想定では、死者の多くが火災によるものと想定されており、国の対策として感震ブレーカーの設置促進も進められようとしている。地震に対する安全性については、単に耐震化だけでなく、延焼火災の防止も必要である。既存ストックを確保する上でも考慮が必要であるため、施策として何らかの形で言及することが望ましいと考える。

また、既存ストックとして戦前の建物も残しながら景観をどう維持していくかを考えたとき、建築基準法の改正にどのように対応するかという課題もある。鎌倉市には歴史的建造物の保存活用に関する制度があるため、こうした制度も適切に示しながら、既存ストックの活用についても盛り込めるとよい。

事務局

1点目について、現時点では、ご提案のような施策を展開するとまでは言い切れないが、地域への参画に対して補助を行うという視点は、施策の切り口の一つとしてあり得るものと理解した。また、民間の住宅事業者や福祉事業者との連携体制の構築に向けては、庁内の福祉担当部局とも連携を取りながら、施策への反映を検討していきたい。

2点目の防災面の施策については、古い建物や既存ストックの保全等が重要である一方で、それらが防災上のリスクとなり得る面もある。その点について、どのように折り合いをつけ、どの程度住宅政策に落とし込むべきかは議論が必要である。耐震化以外の施策についても、庁内の防災担当部局とも議論しながら検討していきたい。

中西委員

今回の目標案の中で、住宅確保要配慮者に関する議論が十分にできていないと感じた。他自治体等では、住宅確保要配慮者について一定の時間と労力をかけて議論しているが、鎌倉市ではそこまで重視しなくてもよいという考えなのか。

高齢者以外の住宅確保要配慮者としては、障がい者、ひとり親、外国人などがいる。外国人については、横浜市南部の産業団地周辺等では増加しており、それに伴う課題も一定程度生じている。鎌倉市では、住宅確保に関する課題はそれほど大きくないという認識なのか。

外国人が増えると、どうしても地域とのあつれきが生じ、相談等も発生すると思う。一方で、人手不足の中で外国人の力が必要とされる場面もある。鎌倉市の状況について、肌感覚でもよいので知りたい。

事務局

住宅確保要配慮者については、資料2のP78に記載している。

他市と比較して住宅確保要配慮者や外国人居住者の数がどの程度であるかといった定量的なデータは有していないため、現時点では明確には言及できない。一方、肌感覚としては、本市において外国人居住者の存在はまだ小さくなく、他市と比較して、住宅政策として外国人の居住に特に焦点を当てる必要性は高くないと考えている。

- 中西委員 他市と同様の厚みを持たせるべきだという趣旨ではない。課題整理のデータがなかったため伺ったが、鎌倉市としては、今回の計画において、住宅確保要配慮者をそこまで前面に出す必要性を感じていないということであれば、それはそれでよい。
- 後藤委員長 1点目として、高齢者のバリアフリー化に関する不満については、過度に直接的な不満として受け止めなくてもよいと考えている。手元にある資金を住宅の改修費用に充てたほうがよいのか、老人ホームへの入居費に充てたほうがよいのか、継続性の観点から将来の見通しが分からない中で、今後住み続けられるかどうかに関する幅広い不満として表れているのではないかと感じる。
- シニアが住み続けられるよう、高齢者向け住宅を供給する方法もあるが、供給が進む頃には高齢者数が減少している可能性もある。今住んでいる場所に住み続けてもらうことが、今後の重要な課題になる。バリアフリー化に関する不満の捉え方については、整理するとよい。
- 2点目として、ZEH等の環境性能に関するテーマは、市の施策に反映しなくてよいのか。
- 3点目として、現行計画の理念にある「ともに育む」は、本市らしい参加型のテーマであると認識していた。「ともに育む」という表現がなくなることを気にする市民もいる可能性がある。今回の理念案では、市民が「お客さん」であるかのように受け取られかねない。
- 住宅は個人資産であり、個人にも維持管理に取り組んでもらう必要がある。古都の豊かなみどりについても、個人住宅の植栽によって支えられている部分がある。一方で、高齢の夫婦のみの世帯となり、住み続けていても管理が難しくなるケースもある。これは鎌倉市らしい住宅問題であると感じる。そのため、市としてこうした仕組みを用意する一方で、個人にもこのように取り組んでほしいというメッセージが、次の10年の計画にあるとよい。
- 中西委員 藤沢市の住宅マスタープランの策定懇談会では、住民が住まいに関する知識を持つ必要があるという考えのもと、リテラシが必要であるという整理をしている。「リテラシ」と表現すると、住民に責任を委ねているように見えるという意見もあり、必ずしも適切な言葉とは限らないが、市民の住まいに対する意識を高めるため、教育的な施策も盛り込んでいる。
- 事務局 1点目のバリアフリー化に関する不満については、高齢者のための設備状況が県平均を上回っているというデータも確認している。そのため、高齢者施策としては、居住継続や住み替えに向けた情報提供を行っていくことを想定している。
- 2点目の環境性能については、課題感としては見えづらい部分もあるが、何らかの形で言及しておくべきだと感じているため、施策への反映を検討する。
- 3点目について、これまでは住宅を取り巻く環境に対して行政が何をできるかという視点で整理を行っていた。しかし、住民の住宅に対するリテラシを高めながら住宅づくりを進めていく時代になっていると認識したため、その点を踏まえて理念と施策を検討していきたい。
- 後藤委員長 多くの意見が出たが、理念や目標は計画の中でも非常に重要な部分である。
- ウェルビーイングやライフスタイルの多様化、包摂性、古都の魅力などのテーマが議題に挙がっている中で、それらをいかに施策と整合させるかについて、市で検討してほしい。

い。

コミュニティに関しても、住宅政策として取り組むべきことがあるのであれば、その部分をしっかり記載すべきである。防災面については、耐震化だけでなく、延焼火災、津波、土砂災害なども踏まえたほうがよい。

その他、環境性能など、今後国の施策として位置付けられる可能性がある事項についても、目配りしておく必要があると感じた。

(3) その他

議事録については、鎌倉市審議会等に関する指針において「会議録は、「行政文書の作成に関する指針」にのっとって会議終了後速やかに作成する。」と定められていることから、前回までは開催した次の回にて内容を確定し公開していたが、今回以降、事務局にて案を作成後、委員の皆様にもメールなどでご確認頂いたうえで、速やかに確定の進め、公開をさせていただきたいと考えている。

2点目に、今後、庁内の検討ワーキンググループにて、次回委員会前に施策の内容や計画素案について協議し、また、必要に応じてワーキンググループの委員を本委員会に招集することを考えている。

3点目として、次回の委員会は10月から11月頃に開催を予定しているため、改めてメールにてご案内しますので、日程調整のご協力をお願いする。

(4) 閉会