

第4回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 次第

□ 日 時 令和8年(2026年)7月16日(木)
午前10時00分から正午まで
□ 場 所 市役所本庁舎4階 402会議室

1 開 会

- (1) 第3回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会の議事録について

2 議 題

- (1) 住宅マスタープランの見直しについて
(2) その他

《配布資料》

- ・ 第3回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会議事録 資料1
- ・ 鎌倉市住宅マスタープラン改定の検討 資料2

第4回鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会資料

鎌倉市住宅マスタープラン改定の検討

(1)これまでの審議について

- ・ 第3回策定委員会の振り返り
- ・ 今後の策定スケジュール

(2)本日の審議事項について

住宅マスタープランの見直しについて

- ① 理念の検討
- ② 現状・課題の整理
- ③ 目標の検討
- ④ 施策の検討(主に次回以降検討)

令和8(2026)年7月16日(木)

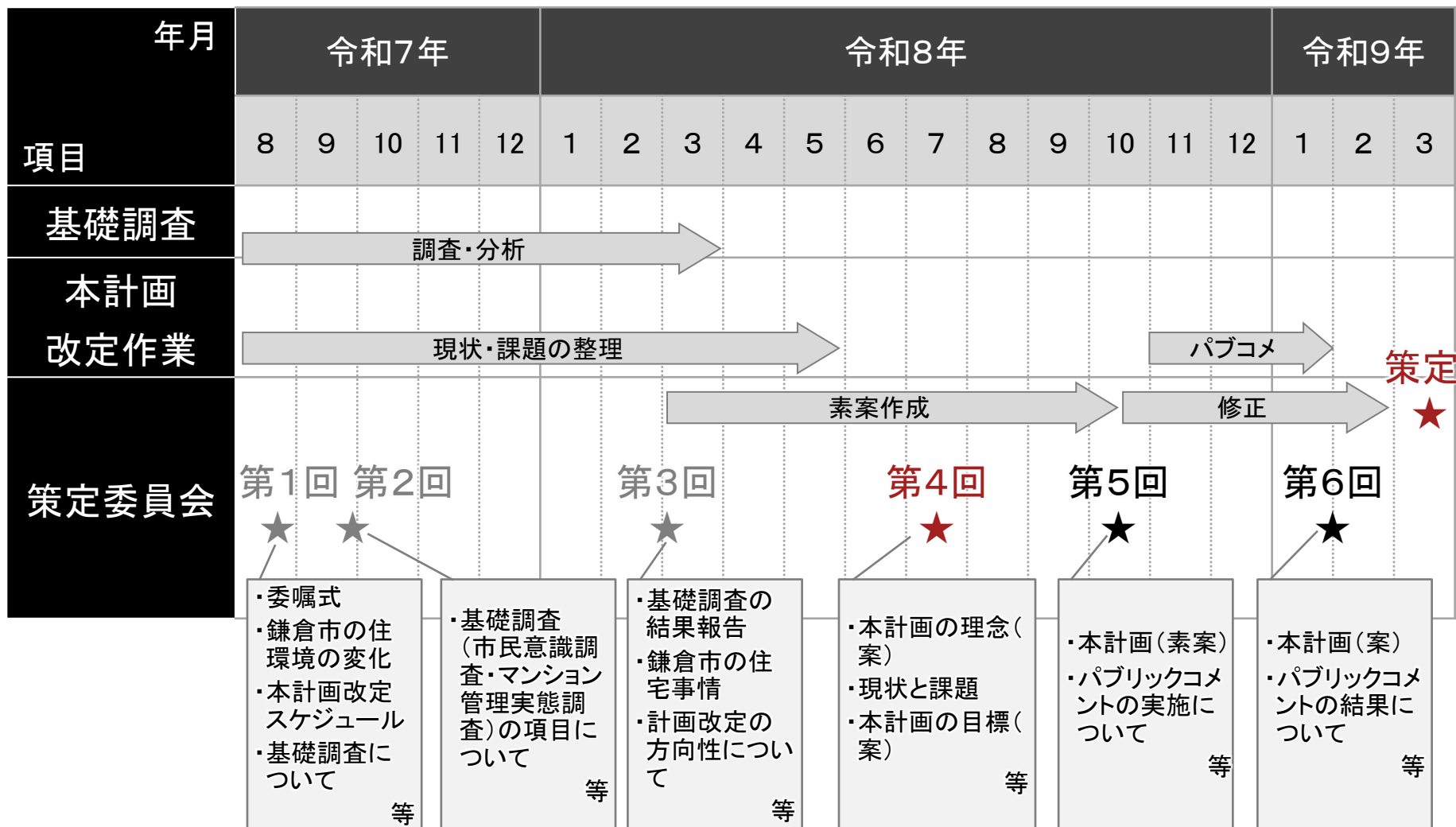
(1)これまでの審議について

- 第3回策定委員会の振り返り
- 今後の策定スケジュール

第3回策定委員会における主なご意見を踏まえた、骨子案への対応は下記のとおり

主なご意見	対応
・住宅に関する課題だけでなく、公園などの身近な生活環境に関する課題にも目を向け、ウェルビーイングな暮らしの実現に向けた視点を取り入れることが重要(後藤委員長) ・ウェルビーイングとしては、居住の持続可能性の観点を取り入れ、インフォーマルなケアや地域の支え合いを支援する方法、観光とも連動した鎌倉らしい住まい方を示す方法もある(後藤委員長)	世帯毎の課題整理の中で、ウェルビーイングの考えを踏まえて課題や施策に反映
・若年層や子育て世帯など、幅広い世代が鎌倉に住みたいと感じられるよう、切れ目のない住宅施策を検討すべき(目標1について)(澤岡委員) ・幅広い世帯が鎌倉へ転入し、住みたいと思えるまちづくりについて検討していくことが重要(現目標1について)(尾上委員)	世帯毎の課題整理の中で、目標2の若年・子育て世帯に対する施策に反映
・「老人ホーム等の施設への入所」ニーズに対して、施設の供給は足りているか。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、高齢者向け施設を住宅ストックとしてどのように位置づけるかを今後整理する必要がある(現目標2について)(後藤委員長)	アンケート結果で施設入所希望が多いことから、目標3の高齢者の施策に位置付け
・空き家や防災に関する話では、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(現目標3について)(後藤委員長)	後述する課題の「その他」にて整理し、目標4に取組を位置づけ
・空き家は居住の場としての活用だけでなく、互助の促進等につながる地域活動の拠点としての活用も考えられる(現目標4について)(澤岡委員) ・管理ができず草木が繁茂した状態で放置されている空き家への支援を進めるなど、空き家の適切な管理と利活用を促進することが重要(現目標4について)(澤岡委員) ・空き家を活用した住み開きなど、地縁組織に依存せず地域コミュニティを支援できる仕組みが望まれる(現目標6について)(澤岡委員)	空き家所有者アンケート結果も踏まえ、課題の「その他」で整理し、目標4で取組を位置付け
・耐震化と建て替えが進む中でも鎌倉らしさを守ることは重要。まちの魅力を維持するため、緑化以外の手法も検討する必要がある(現目標7について)(尾上委員)	鎌倉の魅力、住宅の安全性の観点から、課題の「その他」にて整理
・市民と地域との関わりの希薄化により、ボランティア活動等の担い手不足が懸念されるため、対策が必要(現目標8について)(後藤委員長)	課題の「その他」で地域との関りの希薄化を整理し、目標5に取組として位置づけ

今年度初回となる第4回委員会では、理念、現状・課題、目標についてご審議いただきたい

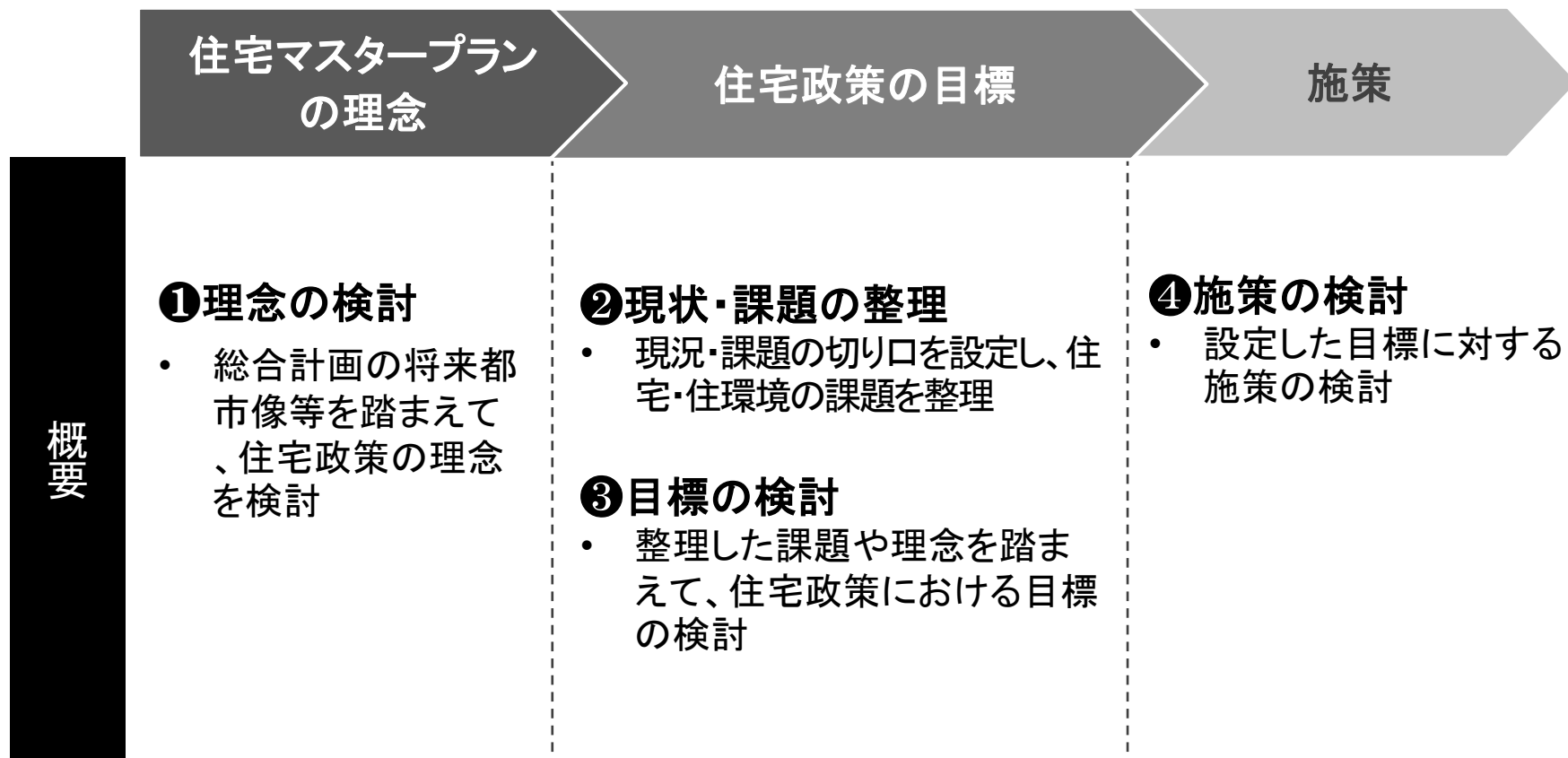


(2) 本日の審議事項について

- ・住宅マスタープラン見直しについて
 - ・① 理念の検討
 - ・② 現状・課題の整理
 - ・③ 目標の検討
 - ・④ 施策の検討

①理念の検討、②現状・課題の整理、③目標の検討、④施策の検討、の流れで住宅マスタープランの策定を実施する

住宅マスタープランの位置づけと見直しの流れ



①理念の検討

市の総合計画との整合を図るため、総合計画の将来像から住生活に関連する要素を踏まえた、住宅政策が目指す姿を示す

総合計画を踏まえた住宅政策が目指す姿

総合計画

①将来都市像

古都としての風格を保ちながら、生きる喜びと新しい魅力を創造するまち

②「住宅」分野の目標とするまちの姿

住宅の確保に配慮が必要な世帯を含むすべての住民が、適切に管理された住宅で、それぞれのライフスタイルにあわせながら、安心して生活できているまち

■住生活に関連する要素

- ・古都としての風格
- ・生きる喜び
- ・新しい魅力を創造
- ・それぞれのライフスタイルに合わせた
- ・安心して生活できているまち

住宅政策が目指す姿

- ・ 市民それぞれのライフスタイルに合わせて安心して暮らせると同時に、古都の風格、自然、賑わい等の鎌倉らしさに誇りを持って生活できる住生活の実現を目指す

前頁の住宅政策が目指す姿を踏まえ、住宅マスタープランの理念を策定する

住宅マスタープランの理念（新旧）

新計画

古都の風格と新たな魅力を調和させ、市民が安心して、誇りを持って鎌倉で暮らすことのできる住生活環境の実現



現行

多世代が豊かに暮らし、ともに育む 緑と歴史文化の都市 鎌倉

②現状・課題の整理

住まいを考えるきっかけを契機に、各々の世帯が住宅・住環境を選択することを踏まえ、世帯の型を切り口に居住ニーズの課題を整理する

整理の考え方

切り口	
世帯の型	住まいを考える主なきっかけ
若年世帯 世帯主の年齢が概ね30代以下の 単身・夫婦世帯を想定	・入学・就職（初めての家探し） ・転勤／転職 ・結婚
子育て世帯 18歳未満の子どもがいる世帯	・結婚 ・転勤／転職 ・出産 ・子育て（幼児期～成人期） ・親世帯との同居
高齢者世帯 65歳以上の世帯員がいる世帯	・子の独立 ・退職 ・終活
その他 上記の世帯に共通する世帯等	・家族構成の変化 ・就業等の生活変化 ・立退きや災害等の突然の居住不可

視点	
居住ニーズ	
住宅の種類 ・所有関係 （持ち家、借家） ・建て方 （一戸建、共同住宅）	住環境 ・立地（自然環境、災害リスクエリア、教育環境） ・生活利便性（施設・交通） ・まちなみ・景観 地域 ・地域コミュニティ ・住生活サービス

世帯の型別に居住ニーズの住宅と住環境を視点に、課題を下記のとおり整理し、次頁以降で、それぞれの課題の背景を整理する

世帯の型別に居住ニーズを視点とした課題(まとめ)

		住宅	住環境
世帯類型	若年世帯	借家居住が多い若年世帯の希望する条件に対応した、住宅ストックが十分に確保されておらず、ライフステージやライフスタイルの変化に応じて市外への転出が懸念される	生活利便性・居住快適性が重視される一方でこれらの確保が難しいことから、若年世帯の定住意向の低下につながる懸念される
	子育て世帯	子どもの成長のタイミングで住宅を選択する機会が多い子育て世帯に対し、持ち家・賃貸ともに流通戸数が少なく、価格も高いことから、住宅確保が懸念される	- 子育て世帯の半数が共働きであることから、子育てと仕事の両立の負担が懸念される - 子育て世帯は、道路や公園・遊びの整備を重視しているが、現状への不満度が高く、環境整備が課題
	高齢者世帯	現住宅での居住継続意向が強い中で住宅のバリアフリー化への不満が高く、また住み替えを希望する場合も住み替え先についての情報不足等から、高齢者が希望する住まいが確保しにくい状況であることが懸念される	在宅生活の継続を支える環境が確保されず、高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けることが難しくなることが懸念される
その他	世帯共通／地域	- 住宅ストックの充足に加え、持ち家に住む高齢単身者が多いことから、空き家予備軍の増加が予測され、空き家化の抑制が必要 - 住宅性能のバリアフリー化や断熱性の不満率は高い一方、県平均に比べて高い水準にあることから、必要に応じた性能向上の促進が必要 - 地震に対する安全性において、耐震化率は上昇傾向にある一方、まだ耐震化が進んでいない住宅は一定数あることから、安全性を考慮した、診断・改修の実施を促進する必要がある 良質な住宅ストックの形成には、活用に至っていない住宅や今後の老朽化の抑制が必要であるため、住宅の維持・管理・活用に対する戸建やマンションといった建て方に合った所有者の意識向上が必要	- 地域防災に対する意識の低さが若年層にみられ、防災や防犯等の観点からも住民のコミュニティ形成は重要となることから、地域への関心を高めるとともに、地域との関わりを始めるきっかけづくりが必要 - 公的賃貸住宅の供給が近隣市と比べて少ない一方、県平均と比べて借家需要は限定的な状況であるが、これらの住宅が必要な世帯に行き渡ることは重要であることから、居住支援協議会を中心とした関係団体との一層の連携強化が重要

若年世帯の定住促進に向けて、賃貸住宅の供給・流通促進や家賃負担への対応、市内で住み替えられる環境づくりが必要

若年世帯

の住宅の課題

課題

1. 借家居住が多い若年世帯の希望する条件に対応した、住宅ストックが十分に確保されておらず、ライフステージやライフスタイルの変化に応じて市外への転出が懸念される

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・若年世帯の占める割合は減少傾向にあるため、世帯数の維持または減少速度の抑制に向けた対策が求められる[➤]
- ・39歳以下の8割強が現在の住宅・住環境に概ね満足しており、7割弱が居住継続を希望していることから、若年層には一定の定住可能性がある[➤]
- ・家計主が44歳以下の世帯では、単身世帯や夫婦のみ世帯の過半数が借家に居住しており、民間賃貸住宅が重要な居住の受け皿となっていると想定される[➤]
- ・鎌倉市の賃貸住宅の家賃は、神奈川県や近隣市に比べ高い傾向にある[➤]
- ・流通している民間賃貸住宅には、手頃な家賃帯で一定の専有面積を確保できる物件が少なく、若年世帯の希望に沿う住宅が少ない可能性がある[➤]
- ・鎌倉市を転出した人のなかには、住宅の都合から転出することを決めた人が一定数存在している（転出入調査）[◇]
- ・全国計画では、災害、交通、将来コスト等に配慮し、より良い住まいを選択・確保・維持管理できるような住生活リテラシーを身に付ける重要性が示された[◎]

若年世帯の定住促進に向けて、豊かな自然・歴史・まち並み等の地域資源の保全・活用や生活利便性・居住快適性の向上が必要

若年世帯

の住環境の課題

課題

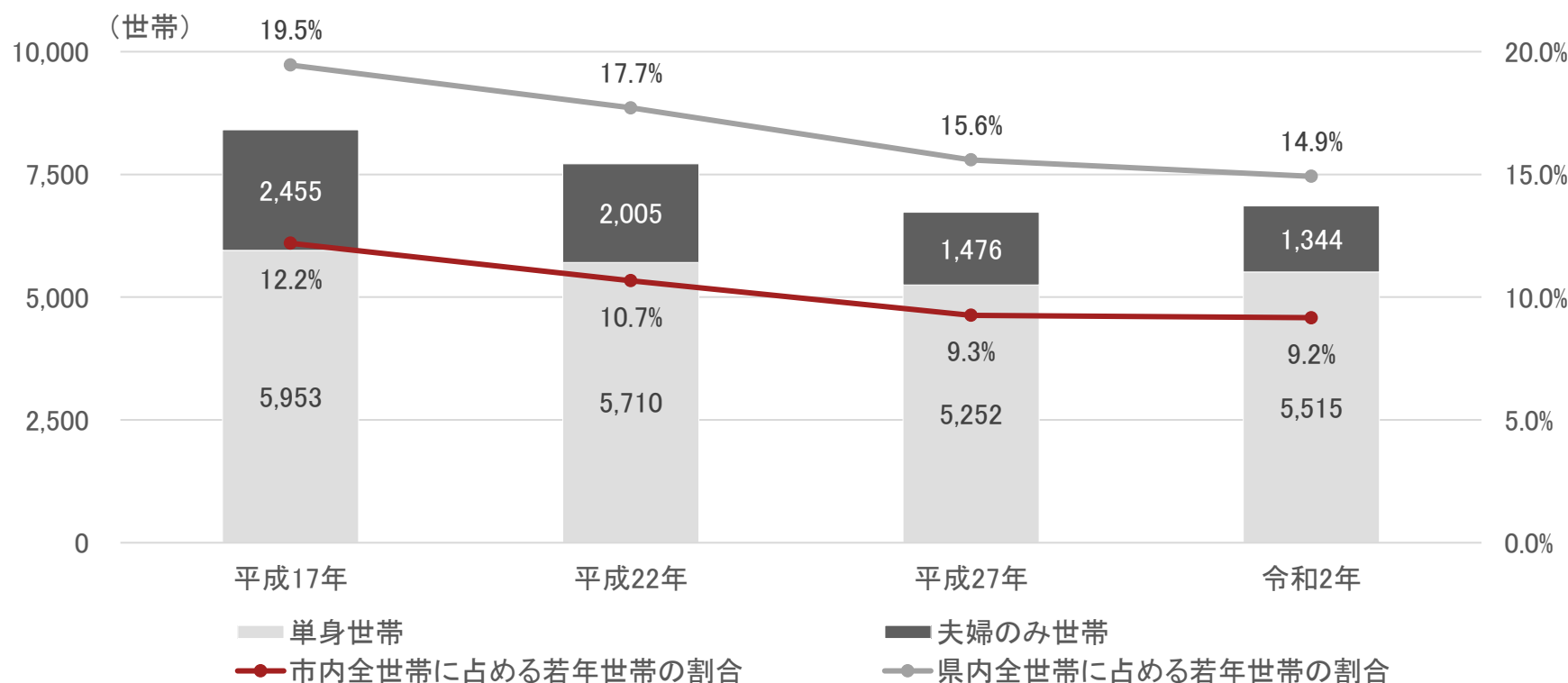
2. 若年世帯が魅力を感じる地域資源と生活利便性や居住快適性との両立が十分に図られないことにより、若年世帯の定住意向の低下につながる事が懸念される

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・若年世帯の占める割合は減少傾向にあるため、世帯数の維持または減少速度の抑制に向けた対策が求められる[➤]
- ・39歳以下の8割強が現在の住宅・住環境に概ね満足しており、7割弱が居住継続を希望していることから、若年層には一定の定住可能性がある[➤]
- ・鎌倉への転入を決めた理由・決め手として、自然や歴史がある鎌倉市の環境に魅力を感じたことがあげられている（転出入調査）（転出入調査）[◇]
- ・実際に、39歳以下では自然の豊かさやまち並みに対する満足度が高いため、今後も鎌倉市の魅力となる環境の維持が求められる[◇]
- ・若年世帯は、生活利便性やプライベートを重視する傾向があることから、ライフステージやライフスタイルの変化等によって生じる住宅・住環境への不満が、転出を招く要因となる可能性がある[◇]

若年世帯の占める割合は減少傾向で、県平均と比較しても割合が低く、減少速度の抑制に向けた対策が求められる

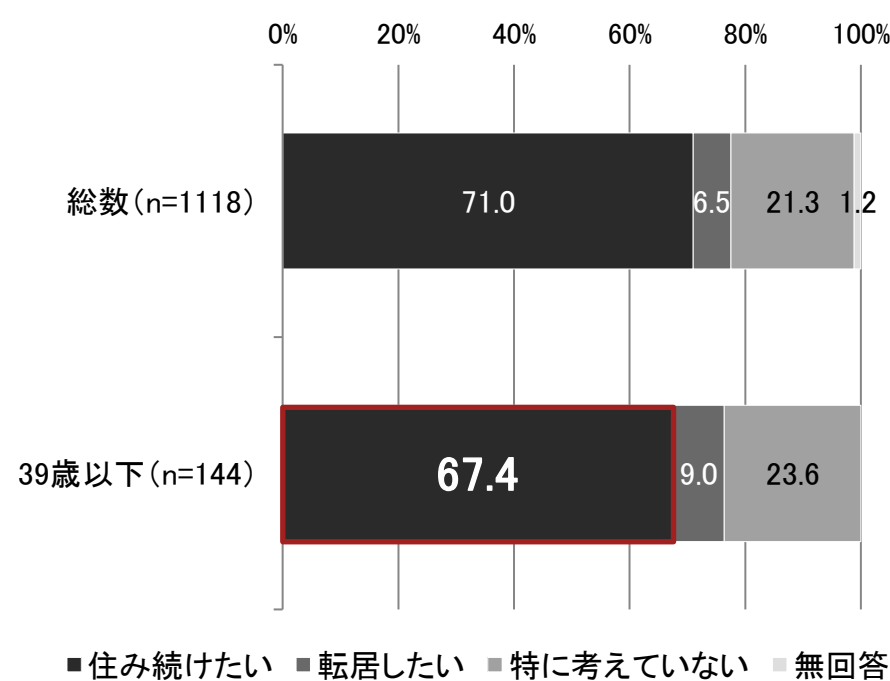
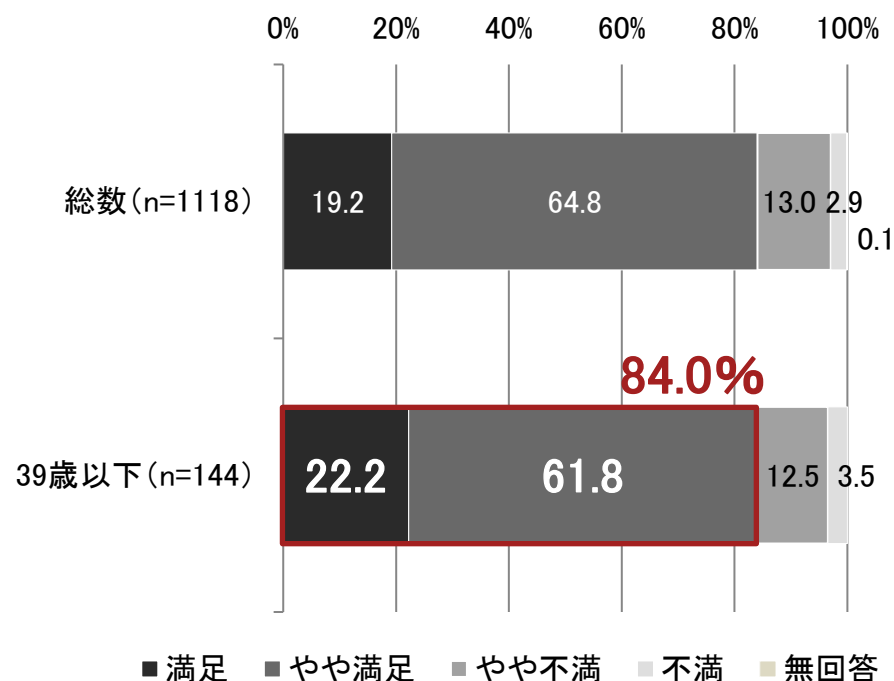
世帯主の年代別、世帯構成の推移



39歳以下の8割強が現在の住宅・住環境に概ね満足しており、7割弱が居住継続を希望していることから、若年層には一定の定住可能性がある

住宅・住環境の総合満足度(年齢別)

今後の鎌倉市での居留意向(年齢別)



鎌倉への転入を決めた理由・決め手として、豊かな自然や歴史等がある鎌倉市の環境に魅力を感じたことを、転入者の1割以上があげていることが特徴であり、…

転入者が転入した理由(複数回答)

※回答者のうち30代以下の割合は66%

n=99

0人 10人 20人 30人 40人

家庭の都合のため(結婚・介護・同居・家族の近くに住む必要があったなど)

仕事の都合のため(就職・転勤・転職・退職など)

住宅の都合のため(よい住宅が見つかった・家を建てた・立ち退きなど)

鎌倉に住みたかったため／引っ越し先の市区町村に住んでみたかったため

生活環境をよくしたかったため(利便性・子育てなど)

コロナ禍で生活スタイルが変わったため

家族から独立するため

違う町に住んでみたくなったため／鎌倉から引っ越ししたかったため

学業の都合のため(進学・転校など)

特に理由はない

その他

転入者の転入先の決め手(複数回答)

※回答者のうち30代以下の割合は66%

n=99

0人 10人 20人 30人 40人

仕事の都合が良かったから(通勤など)

通学などの就学上の都合が良かったから

よい住宅が見つかったから

家族や親族が住んでいるから

子育て環境が良いから

自然や文化、歴史的風土などの環境が素敵だから

生活するのに便利だから

鎌倉に住みたかったから／引っ越し先の市区町村に住んでみたかったから

住民や地域コミュニティが魅力的だから

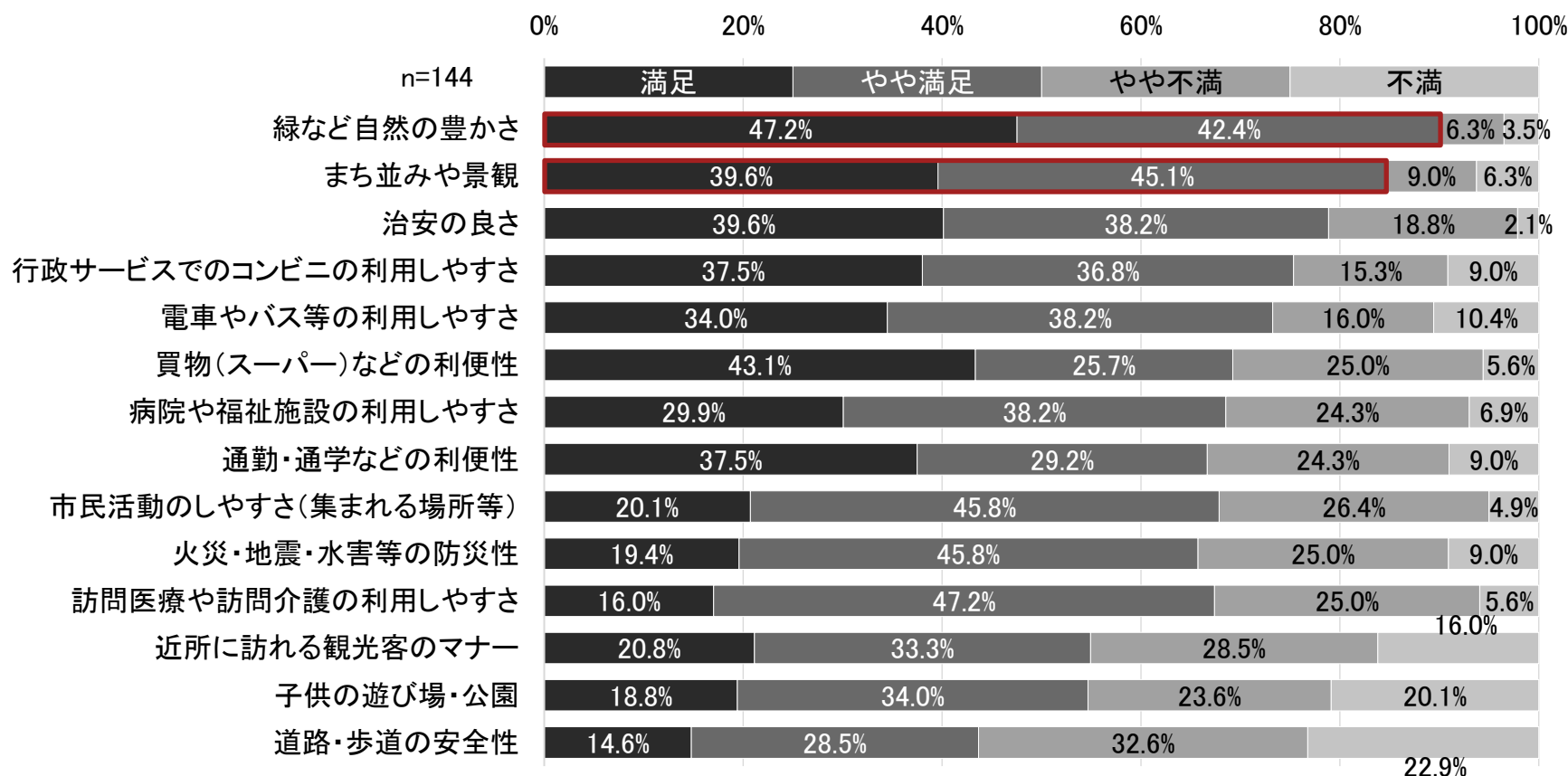
生まれ育ったところだから

特に理由はない

その他

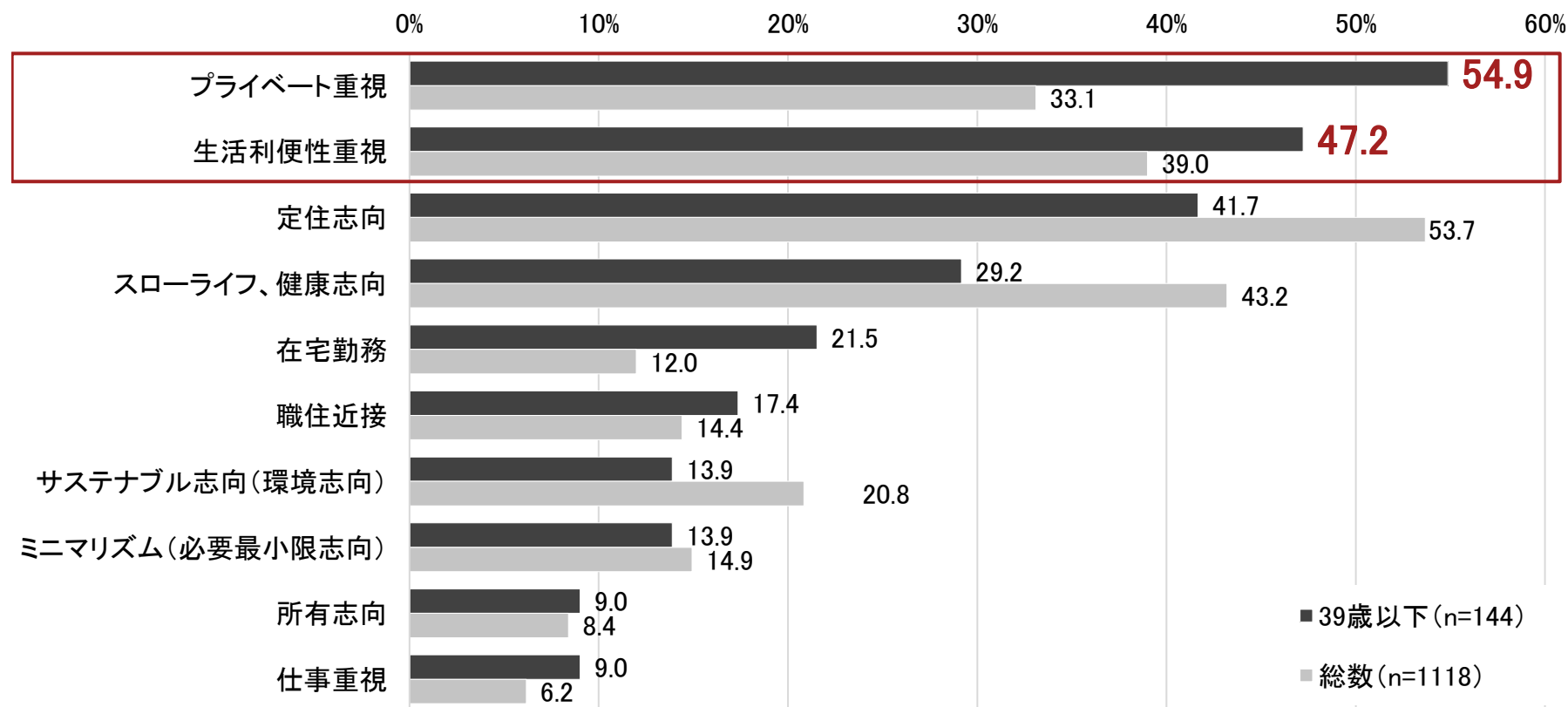
実際に、39歳以下では自然の豊かさやまち並みに対する満足度が高いため、今後も鎌倉市の魅力となる環境の維持が求められる

39歳以下の住環境に対する満足度



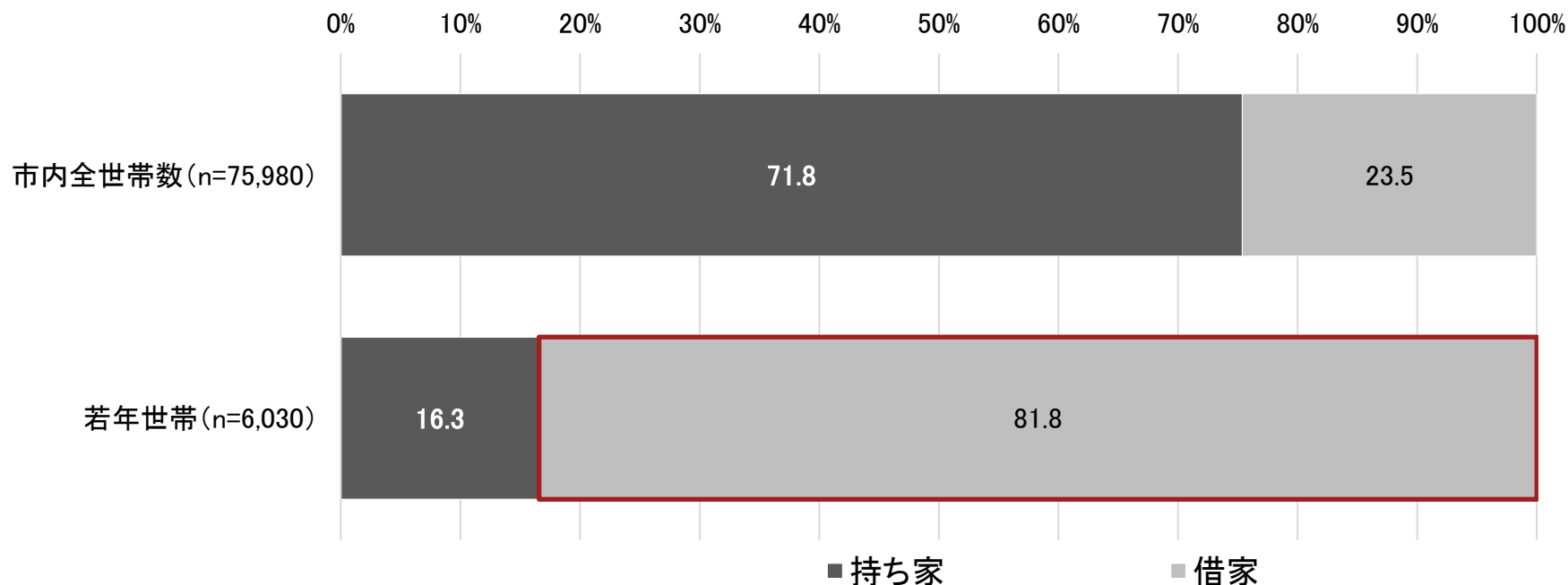
一方で、若年世帯は、生活利便性やプライベートを重視する傾向があることから、ライフステージやライフスタイルの変化等によって生じる住宅・住環境への不満が、転出を招く要因となる可能性がある

年齢別の生活観やライフスタイル(総数上位10項目を抜粋)



若年世帯※では、単身世帯や夫婦のみ世帯の過半数が借家に居住しており、若年世帯にとって民間賃貸住宅が居住の受け皿となっていると想定される

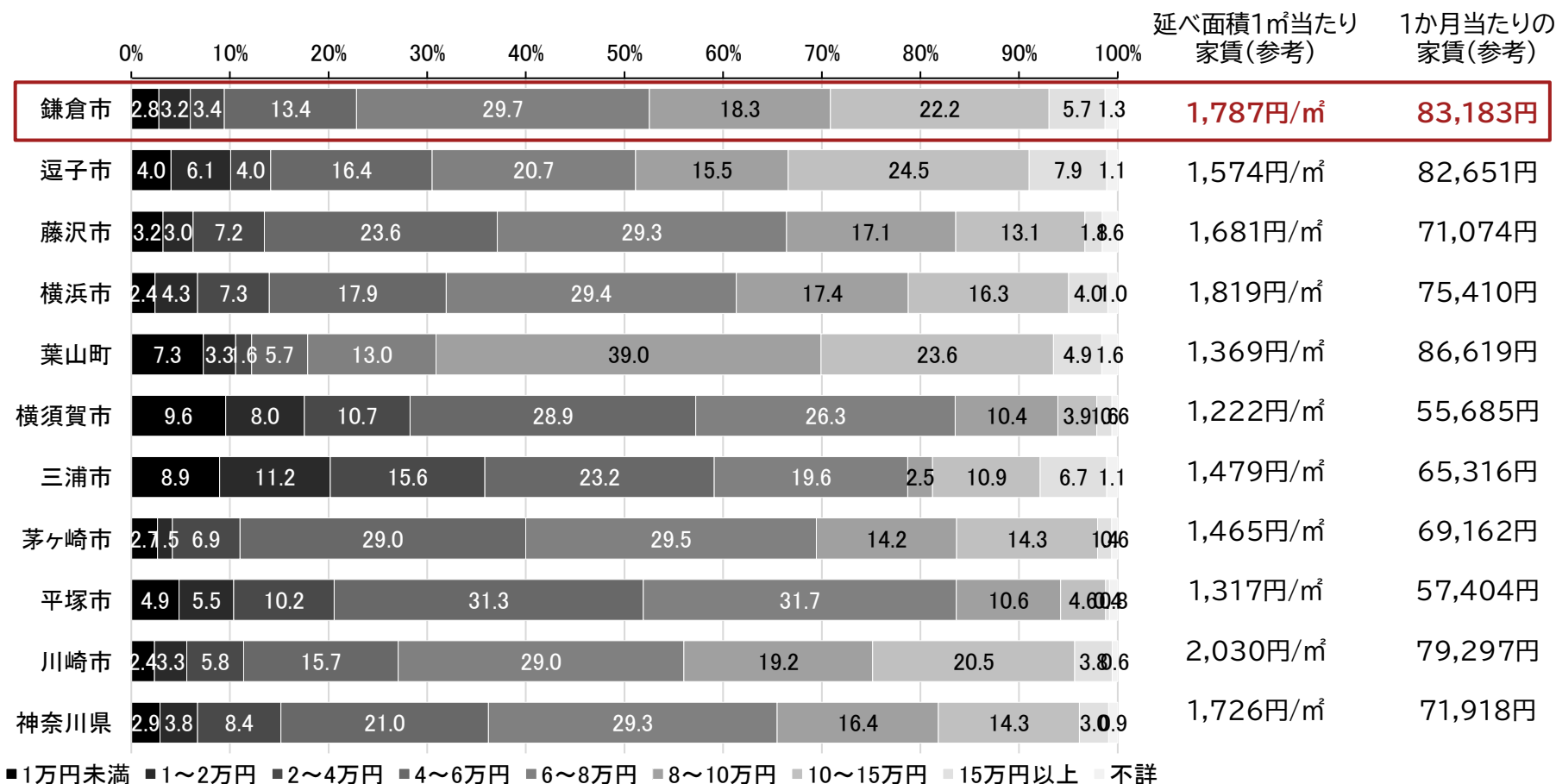
家計を主に支える者が44歳以下の世帯における持ち家・借家率(世帯の型別)



※若年世帯:住宅・土地統計調査による、世帯の家計を主に支える者が44歳以下の世帯

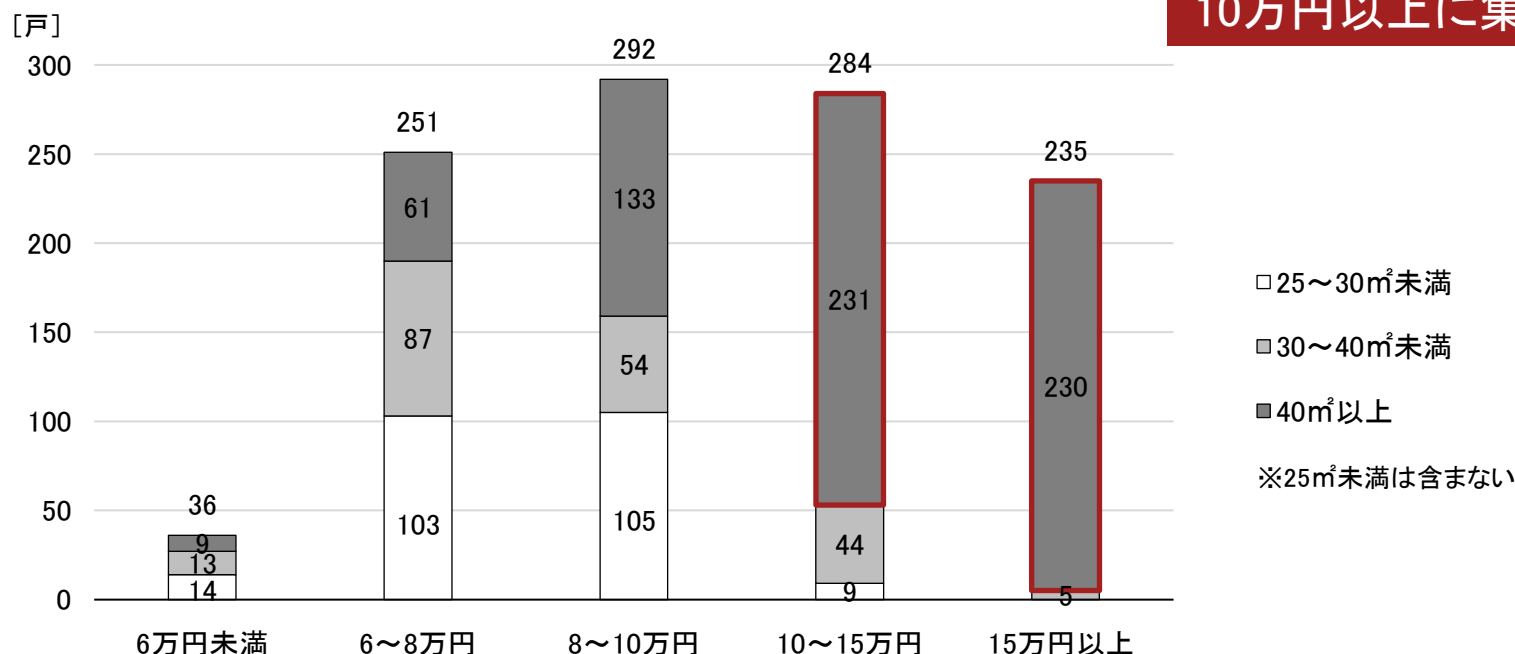
しかしながら、鎌倉市における賃貸住宅の家賃は、神奈川県や近隣市と比較して高い傾向にある

1か月あたりの家賃の状況



流通している民間賃貸住宅には、手頃な家賃帯で一定の専有面積を確保できる物件が少なく、若年世帯が希望する条件に合う住宅の選択肢が少ない可能性がある

専有面積別の物件数(戸)

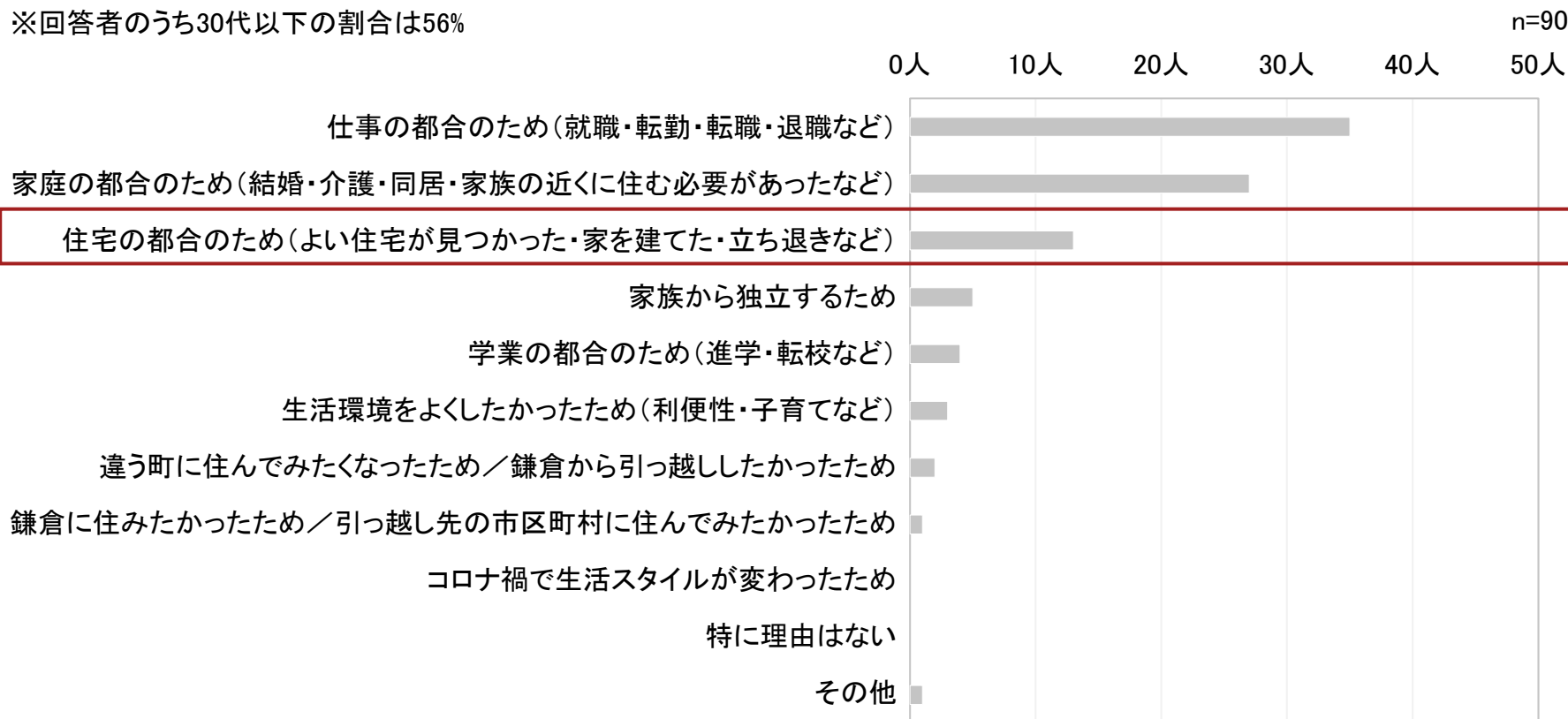


民間の不動産ポータルサイトに掲載されている物件(令和7年9月時点、専有面積25㎡以上)の物件数を整理

実際に、鎌倉市から転出した人のなかには、住宅の都合から転出することを決めた人が一定数存在しており、対策の検討が必要

転出者が転出した理由(複数回答)

※回答者のうち30代以下の割合は56%



子どもの成長のタイミングで住宅を選択する時に、希望する住宅・住環境が確保できる環境づくりが必要

子育て世帯の住宅の課題

課題

3. 子どもの成長のタイミングで住宅を選択する機会が多い子育て世帯に対し、持ち家・賃貸ともに流通戸数が少なく、価格も高いことから、住宅確保が懸念

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・世帯主の年齢が40歳未満の世帯は減少し、なかでも「親と子の世帯」は実数、割合ともに減少しているものの、県平均より割合は高い[➤]
- ・家計を主に支える者が44歳以下の世帯の持ち家率は、「単身」、「夫婦のみ」、「子供がいる世帯」の順に持ち家率が高くなる[➤]
- ・子どもがいる世帯が現在の住宅に移った理由は、「子供の誕生、成長、進学」が多く、子供の人数や面積が重要な要素となっている[◇]
- ・子育て世帯の住宅面積は、持ち家は世帯人数に関わらず県平均より大きいのが、借家は3人世帯のみ県平均より狭小な住宅に居住している[➤]
- ・住宅地の地価公示価格は約10年で1.2倍に上昇し、一か月あたりの平均家賃は、神奈川県や近隣市より高く、住宅着工数や賃貸募集数も少ない[➤]
- ・市内で従業する20～44歳のうち、市外常住者は約6割となっており、市内で従業する全世代の約5割より高い[➤]

子育てで必要な住宅と住環境を総合的に整備することに加え、子育てと仕事の両立に向けた支援が必要

子育て世帯の住環境の課題

課題

4. 子育て世帯の半数が共働きであることから、子育てと仕事の両立の負担が懸念

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・子どもがいる世帯が共感する生活観やライフスタイルは、「プライベート重視」、「在宅勤務」、「職住近接」といったプライベートと仕事のバランスを重視していることが予測される[◇]
- ・子育て世帯の5割強が共働きであり、家事や子育ての負担が予測される[➤]
- ・家族との同居や隣居・近居をきっかけとした転居がそれぞれ約1割いる[◇]
- ・鎌倉市こども計画では、子育て世帯など住宅確保要配慮者の生活スタイルに合った住環境確保の支援につながる相談会の実施が示された[◎]
- ・全国計画では、災害、交通、将来コスト等に配慮し、より良い住まいを選択・確保・維持管理できるような住生活リテラシーを身に付ける重要性が示された(再掲)[◎]

子育てで必要な住宅と住環境を総合的に整備することに加え、子育てと仕事の両立に向けた支援が必要

子育て世帯の住環境の課題

課題

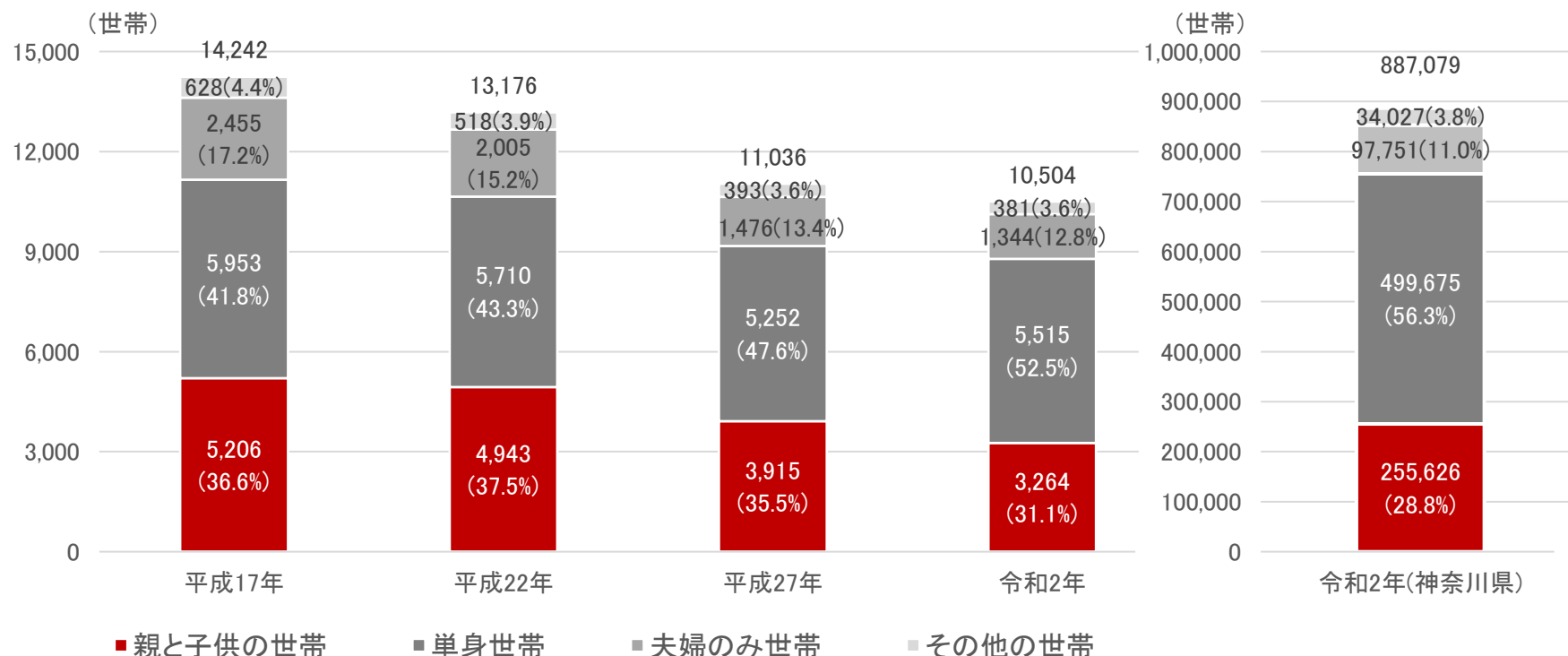
5. 子育て世帯は、道路整備や公園・遊びの整備を重要視している一方、現状に対する不満度が高いため、子育てしやすい住環境整備が課題

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・子どもがいる世帯は、子育てに必要な住環境として、「安全に通行できる道路環境」、「公園や遊び場などの充実」、「小学校や中学校の近さ」があげらる[◇]
- ・一方、不満に感じているのは、「道路・歩道の安全性」、「子供の遊び場・公園」、「火災・地震・水害等の防災性」となっている[◇]
- ・全国計画では、災害、交通、将来コスト等に配慮し、より良い住まいを選択・確保・維持管理できるような住生活リテラシーを身に付ける重要性が示された(再掲)[◎]

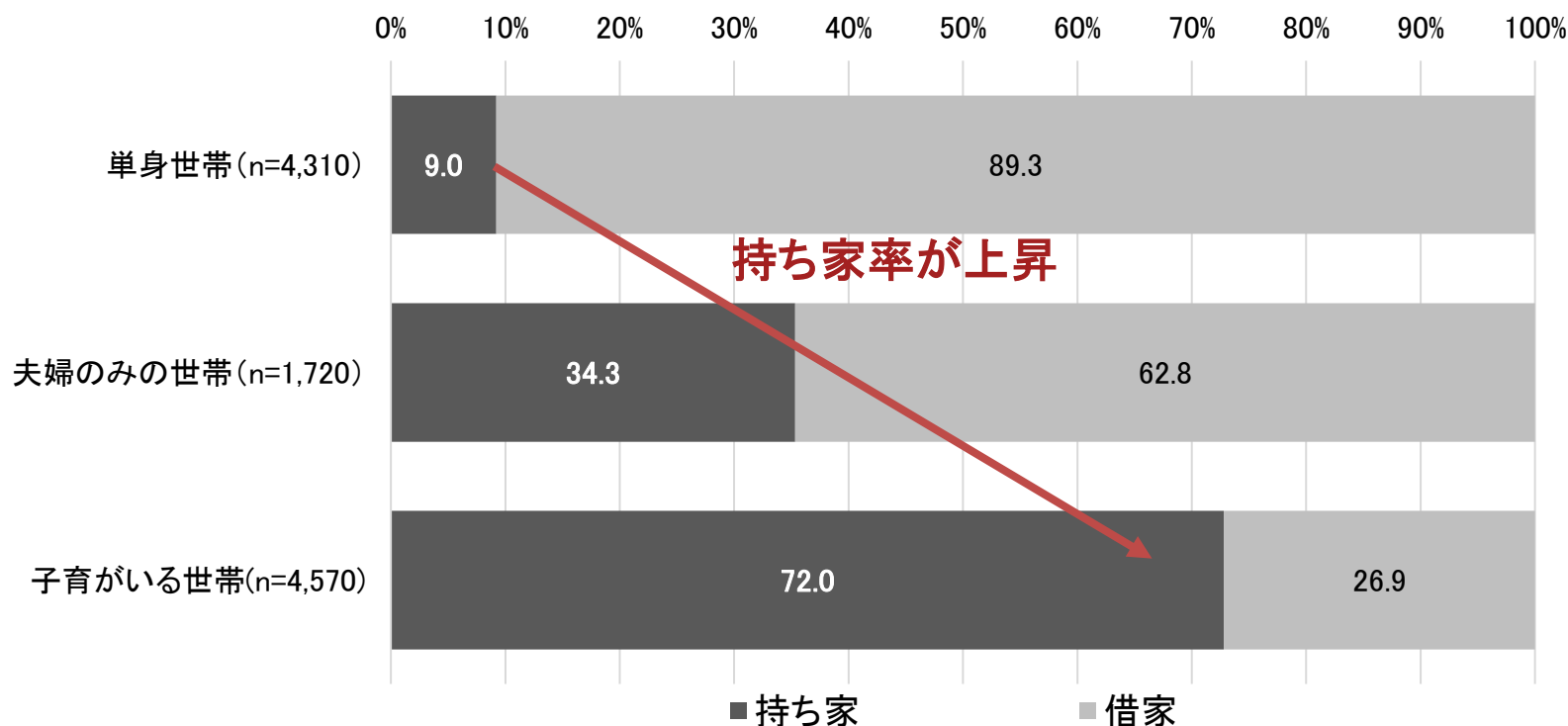
「親と子の世帯(子育て世帯)」は、県平均より全体に占める割合は高いものの、実数、割合ともに減少している

世帯主の年齢が40歳未満の世帯構成別世帯数の推移



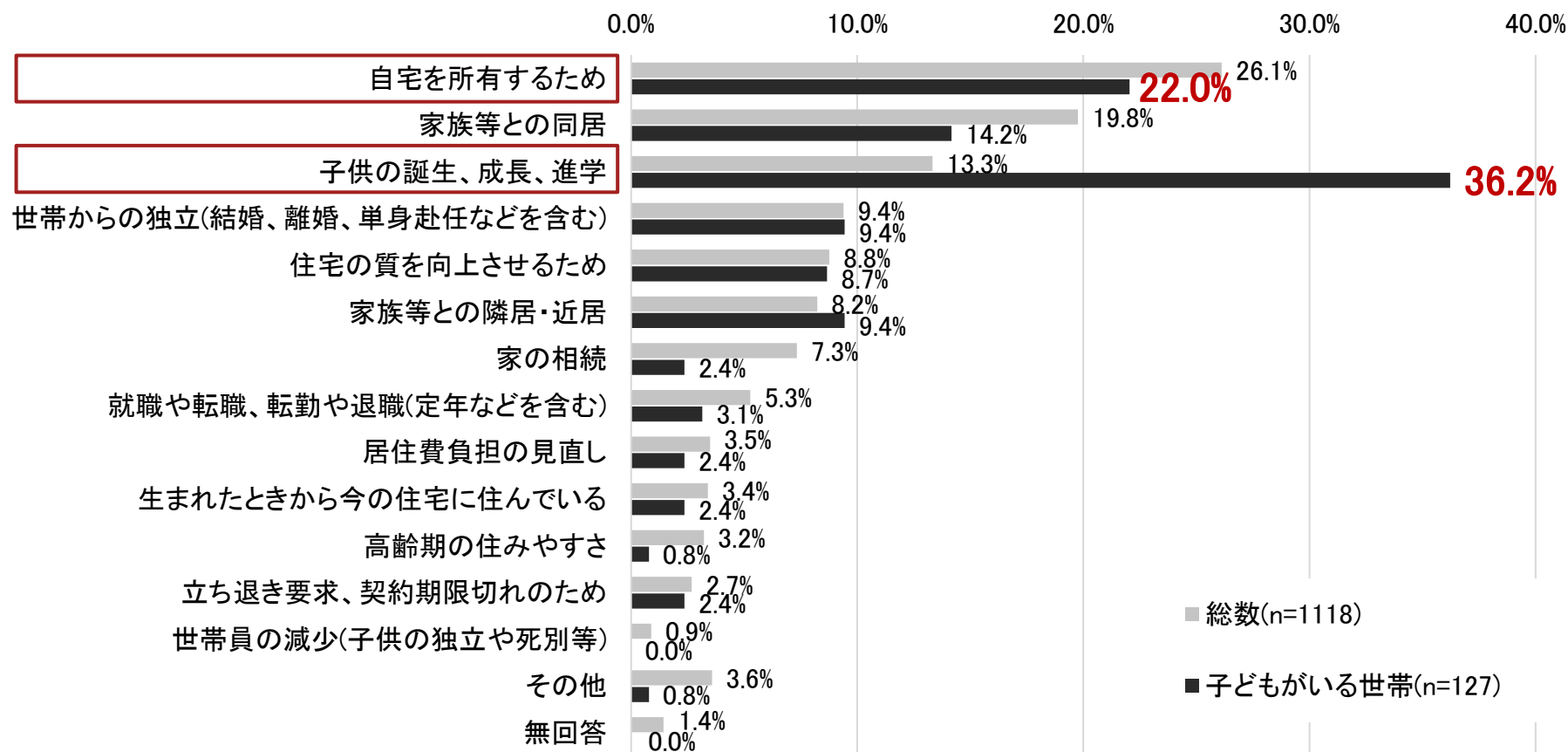
家計を主に支える者が44歳以下の世帯の持ち家率は、「単身」、「夫婦のみ」、「子供がいる世帯」の順に持ち家率が高くなる

家計を主に支える者が44歳以下の世帯における持ち家・借家率(世帯の型別)



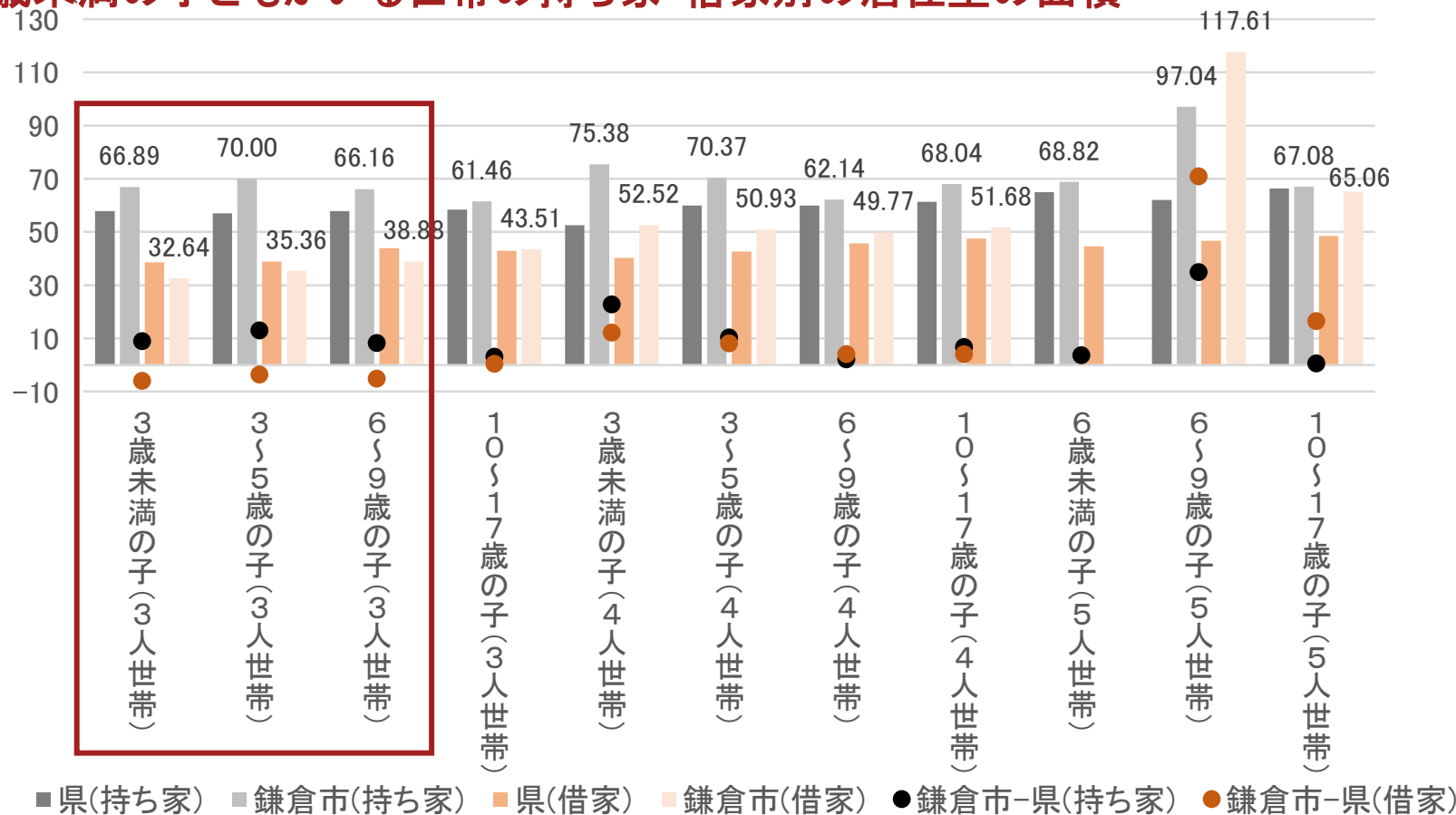
子どもがいる世帯が現在の住宅に移った理由は、「子供の誕生、成長、進学」が多く、子供の人数や面積が重要な要素となっている

子育て世帯が現在の住宅に移った理由(複数回答)



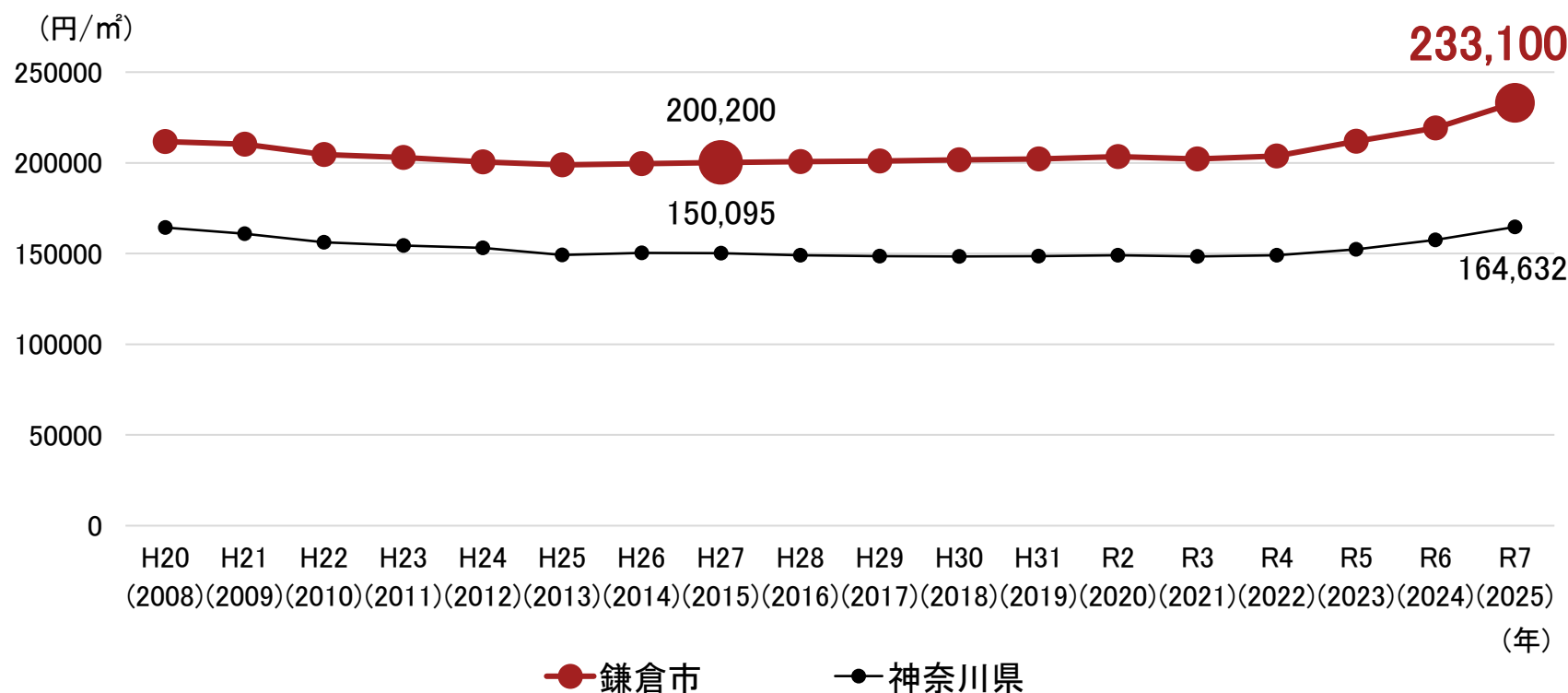
子育て世帯の住宅面積は、持ち家では世帯人数に関わらず県平均より大きい、借家では3人世帯は県平均より狭小な住宅に居住している

18歳未満の子どもがいる世帯の持ち家・借家別の居住室の面積



一方で、住宅地の地価公示価格は約10年で1.2倍になっており、県平均も大きく上回っている

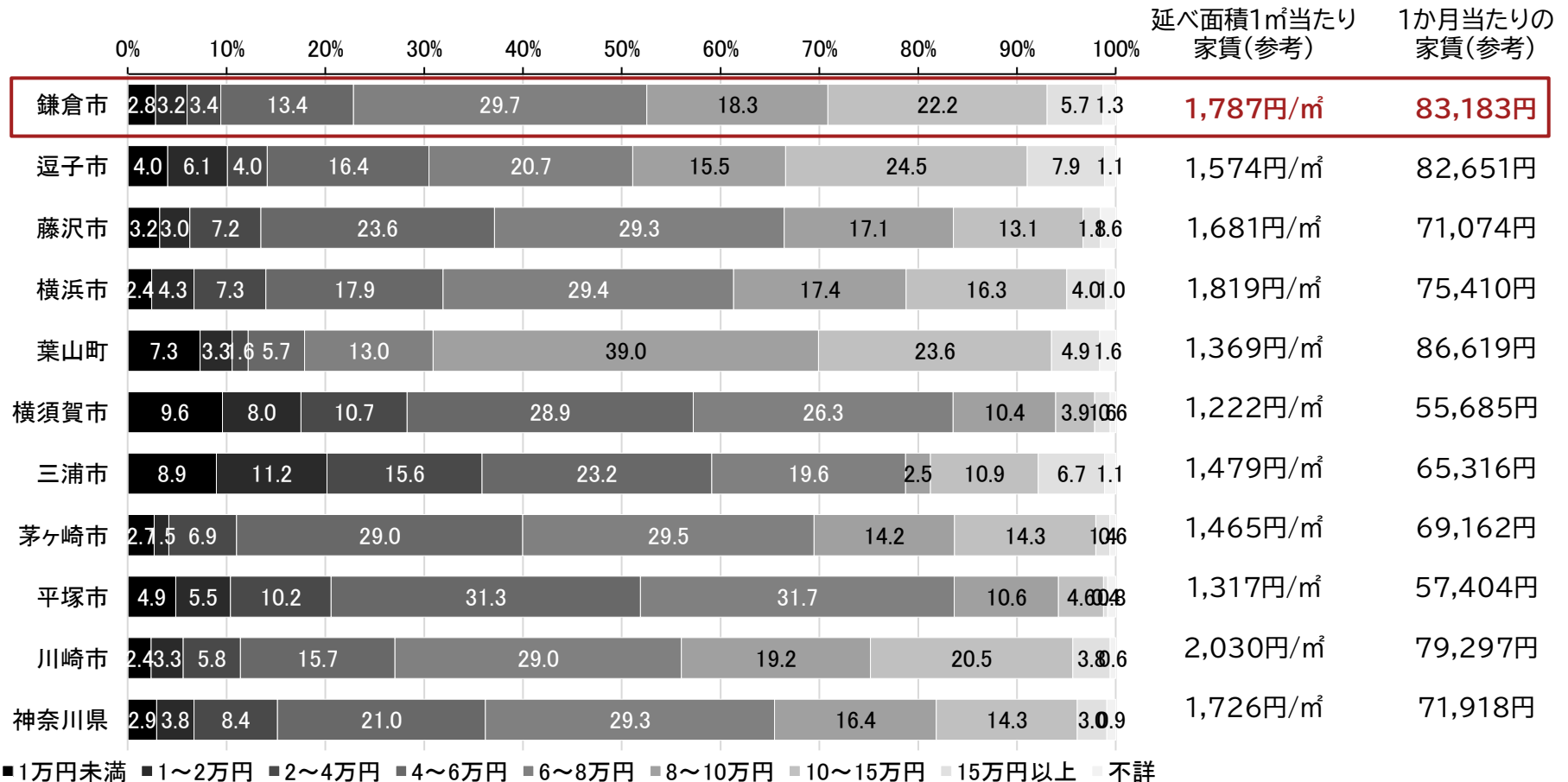
地価公示価格の推移



持ち家に住む子育て世帯は県平均より広いことから価格も高くなる傾向にある

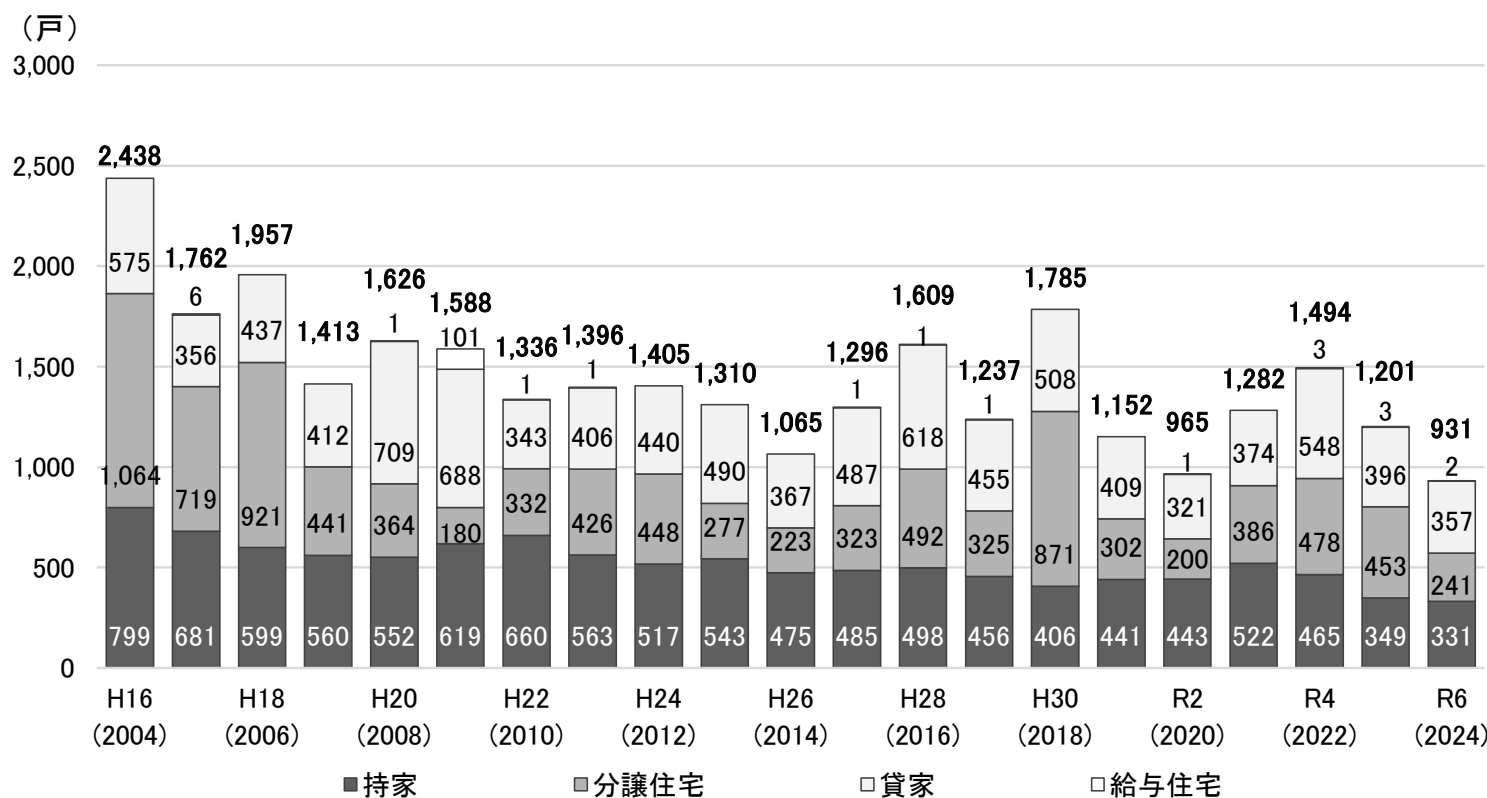
一か月あたりの平均家賃は83,183円と、1㎡当たり家賃とともに神奈川県や近隣市に比べて高い

1か月あたりの家賃の状況(再掲)



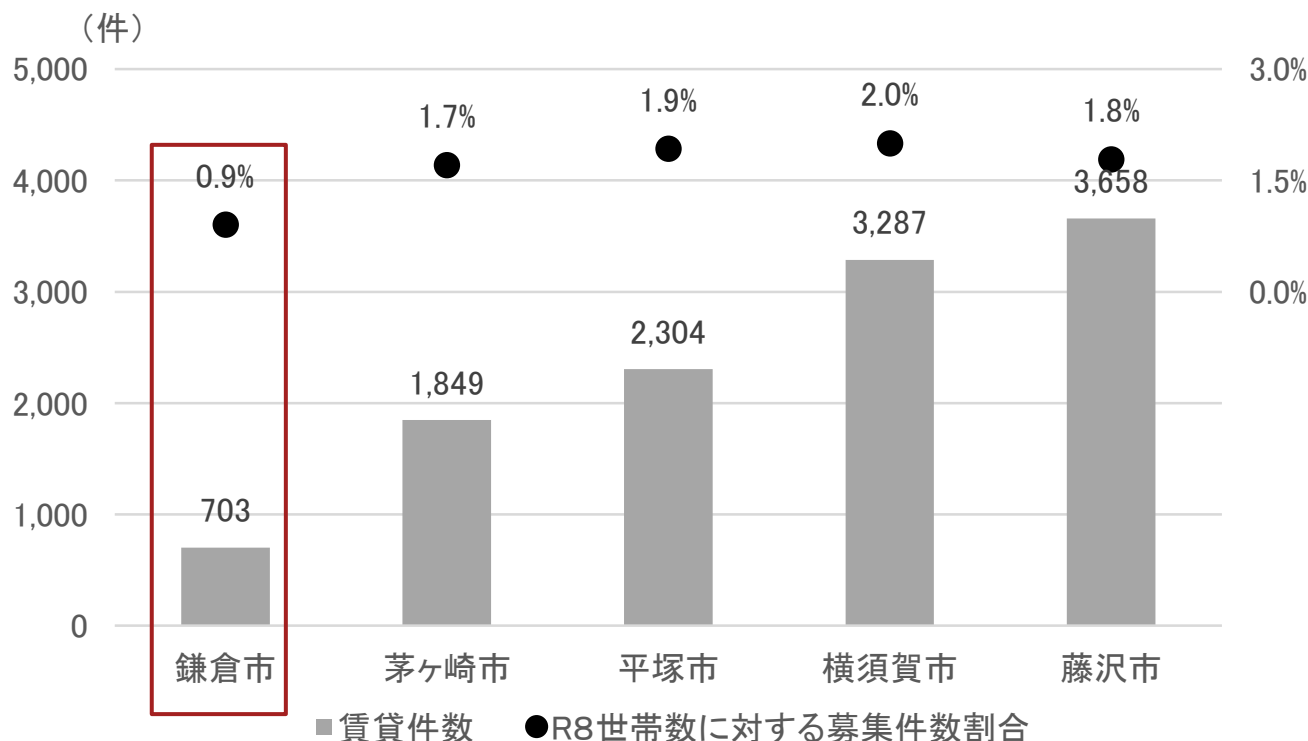
また、住宅着工戸数は長期的に減少し、直近では最も少なく1,000戸以下となっており、供給面で選択肢の減少が懸念

住宅着工戸数の推移



実際、流通している民間賃貸住宅は件数が少なく、選択肢が限られ、近隣市に流動せざるを得ない状況にあると考えられる

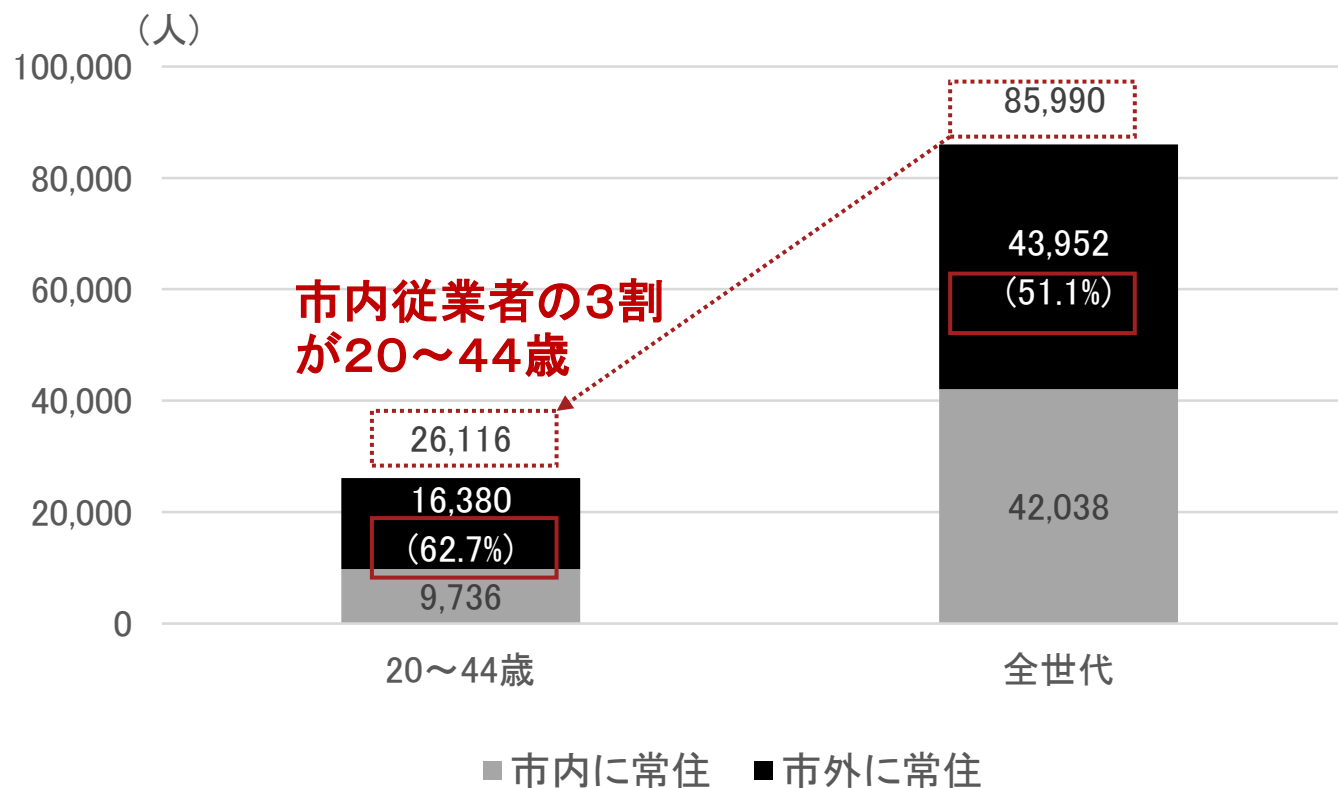
人口10～40万人程度の近隣市の賃貸募集件数と世帯数に対する募集件数割合



民間の不動産ポータルサイトに掲載されている物件(令和8年7月時点、家賃10万円以下)の物件数

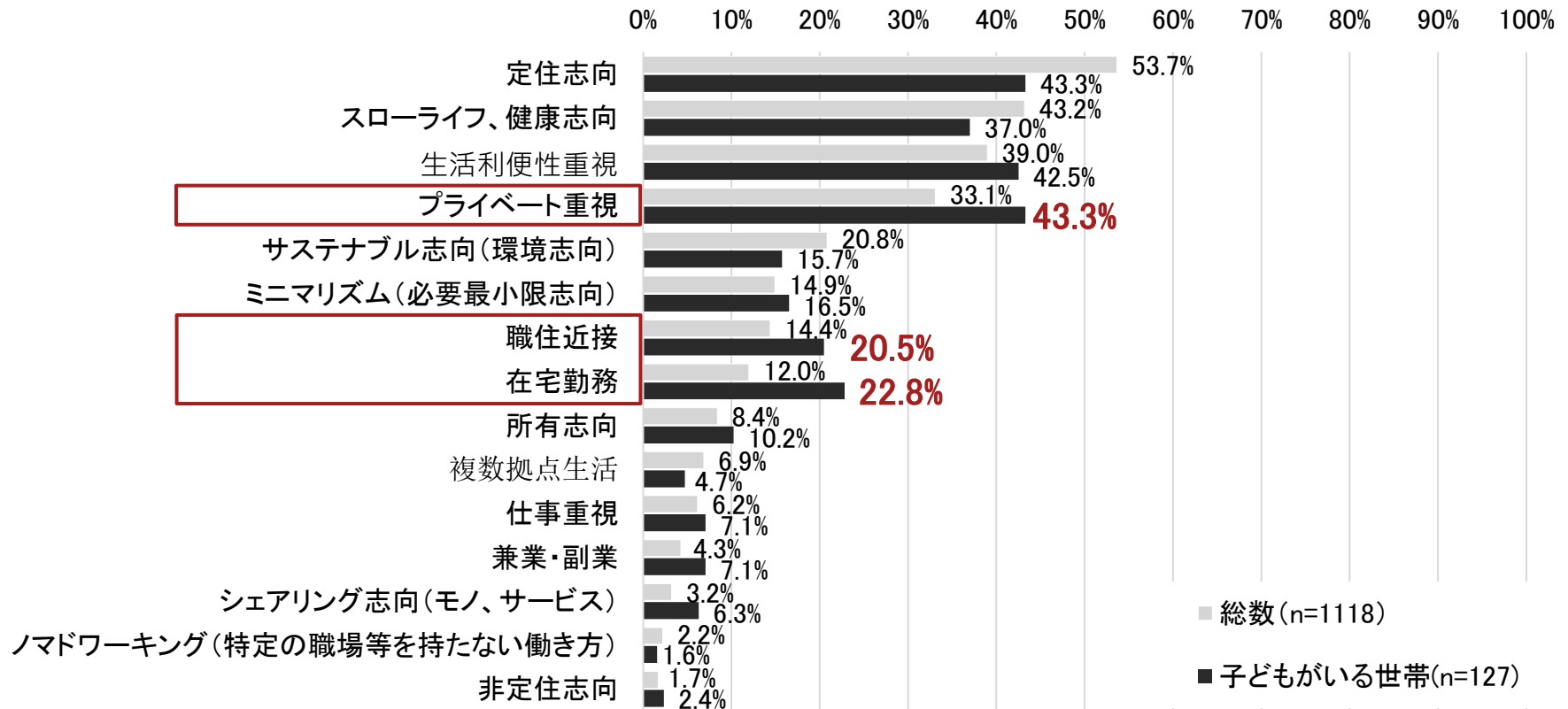
市内で従業する20～44歳のうち、市外常住者は約6割となっており、市内で従業する全世代の約5割より高くなっている

市内で従業する20～44歳の常住地別人口



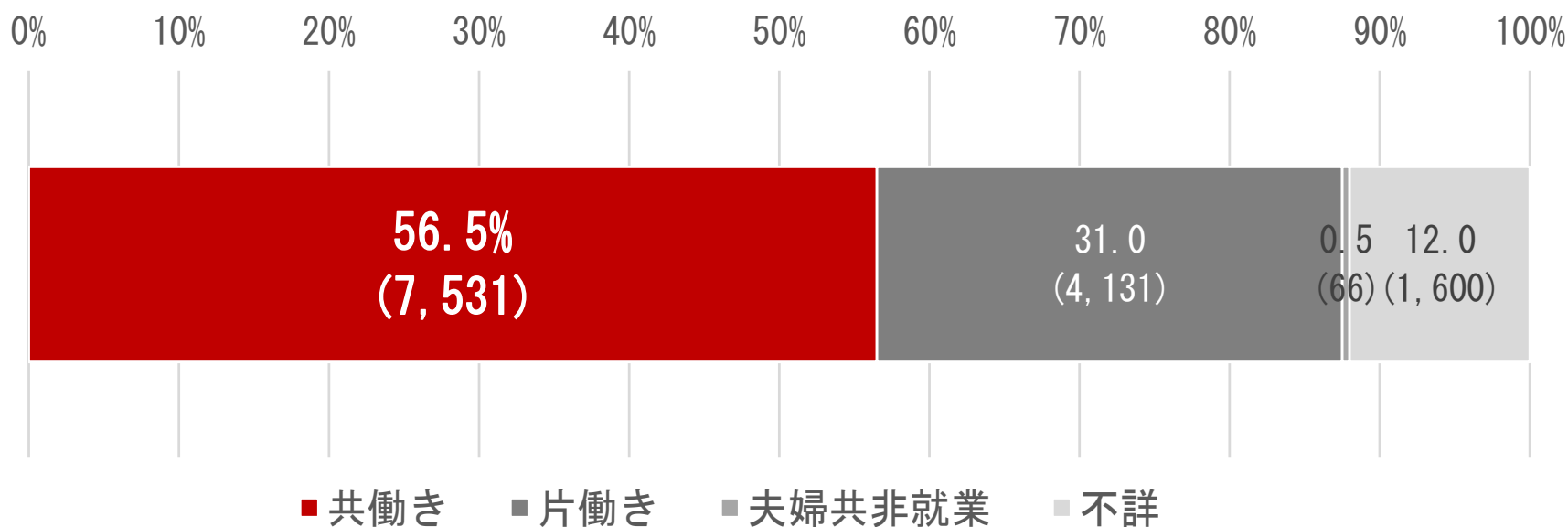
子どもがいる世帯が共感する生活観やライフスタイルは、プライベートと仕事のバランスを重視していることが予測される

子どもがいる世帯が共感する生活観やライフスタイル



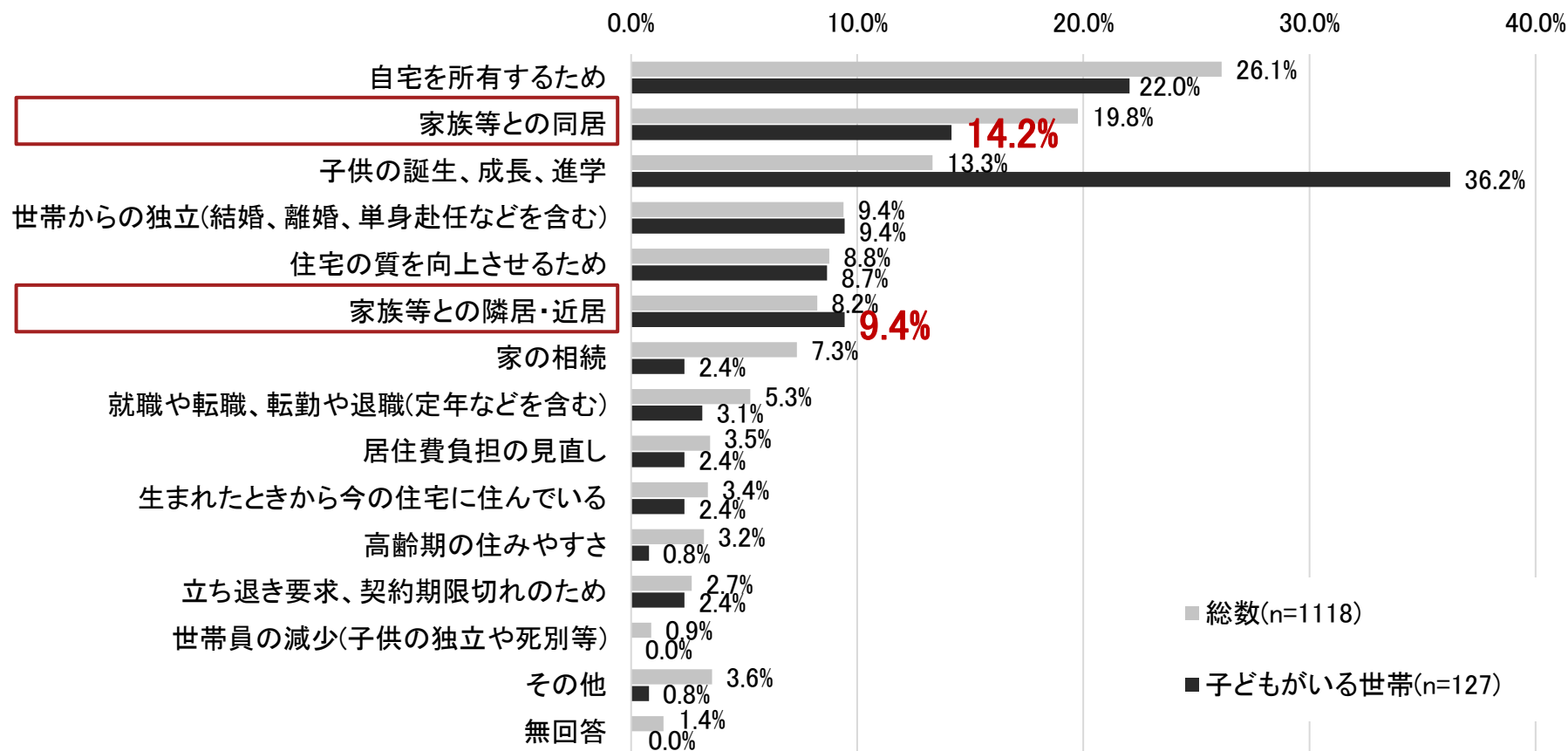
18歳未満の子どもがいる世帯の5割強が共働きであり、家事や子育ての負担が予測される

18歳未満の子どもがいる世帯の労働力状態



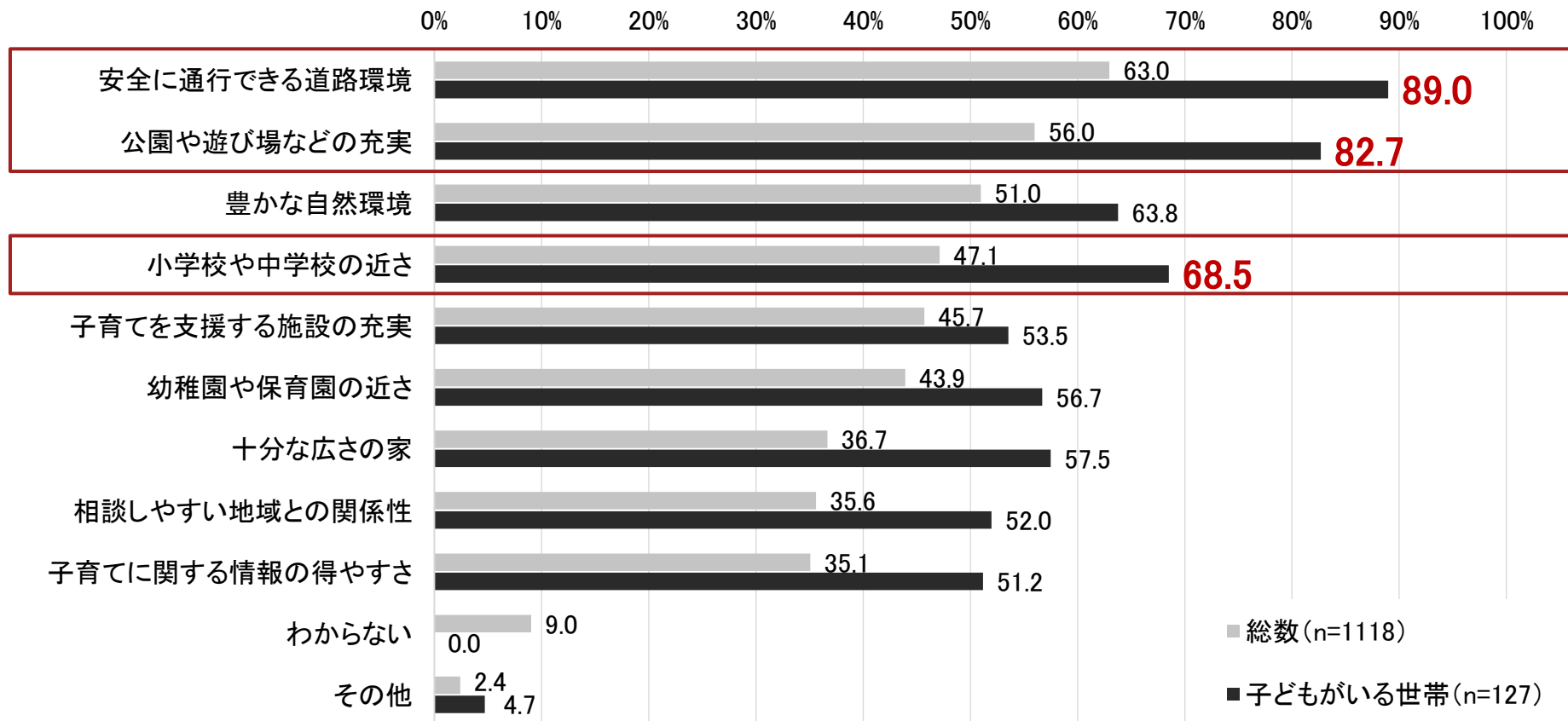
子どもがいる世帯が現在の住宅に移った理由は、「家族等との同居」、
「家族等との隣居・近居」がそれぞれ約1割

子育て世帯が現在の住宅に移った理由(複数回答)【再掲】



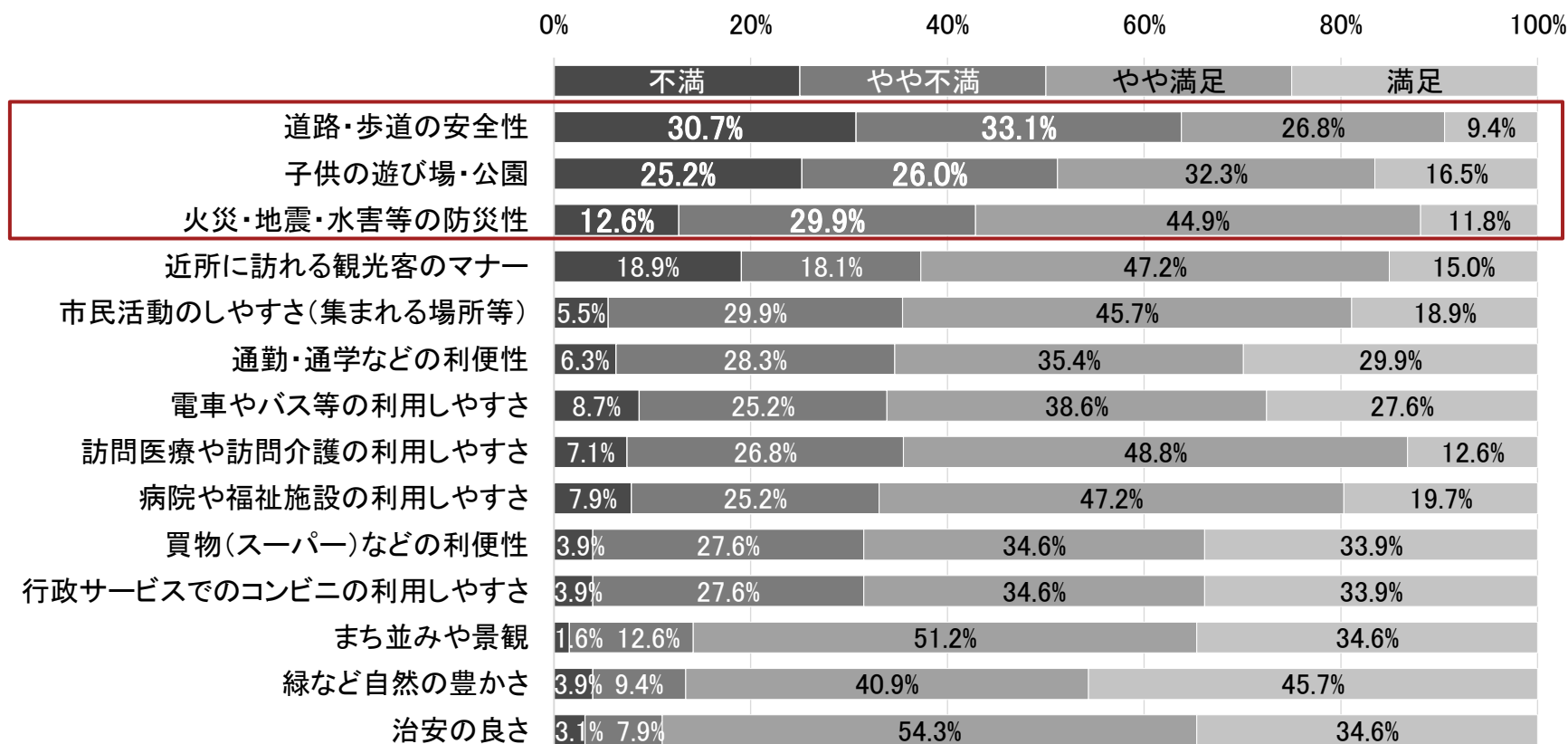
子どもがいる世帯は、「安全に通行できる道路環境」、「公園や遊び場などの充実」、「小学校や中学校の近さ」を重視している

子育て時に住宅や住環境に必要なこと(複数選択)



一方で、子どもがいる世帯では、「道路・歩道の安全性」、「子供の遊び場・公園」、「火災・地震・水害等の防災性」に対する不満率が高い

子どもがいる世帯の住環境



高齢者が住み慣れた住宅で住み続けるための生活支援や、円滑に住み替えを行うことができるような環境づくりが必要

高齢者世帯の住宅の課題

課題

6. 現住宅での居住継続意向が強く、安心して住み続けるための支援が求められる中、住宅のバリアフリー化に不満があり、高齢者が希望する住まいが確保しにくい状況であることが懸念される

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・65歳以上の単身世帯や夫婦のみ世帯を含め、高齢者世帯は年々増加[➤]
- ・7割強の高齢者が鎌倉市での居住継続を希望している状況[◇]
- ・介護時の住まいとして、現住宅での居住継続意向が最も強い一方、老人ホームや民間賃貸住宅等への住み替え意向も一定程度見られる[◇]
- ・高齢者世帯では、単身世帯を含め、持ち家率が高い傾向にある[➤]
- ・「住宅内のバリアフリー化」状況に不満を感じている割合が比較的高い[◇]
- ・「高齢者のための設備がある」住宅の割合は県全体より高い[➤]
- ・行政の情報発信について、7割が充実を実感していない（暮らしやすさ調査R5）[◇]
- ・全国計画でも「国民それぞれの状況に適した情報の入手、情報提供・相談体制の整備」を掲げており、情報発信の一層の充実が必要
- ・第9期鎌倉市高齢者保健福祉計画では、「ライフステージに応じた住生活の実現及び高齢者等の居住の安定確保」を図ることが示された[◎]

住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、地域活動を活かした、見守りや生活支援、孤立防止につながる住環境づくりが必要

高齢者世帯

の住環境の課題

課題

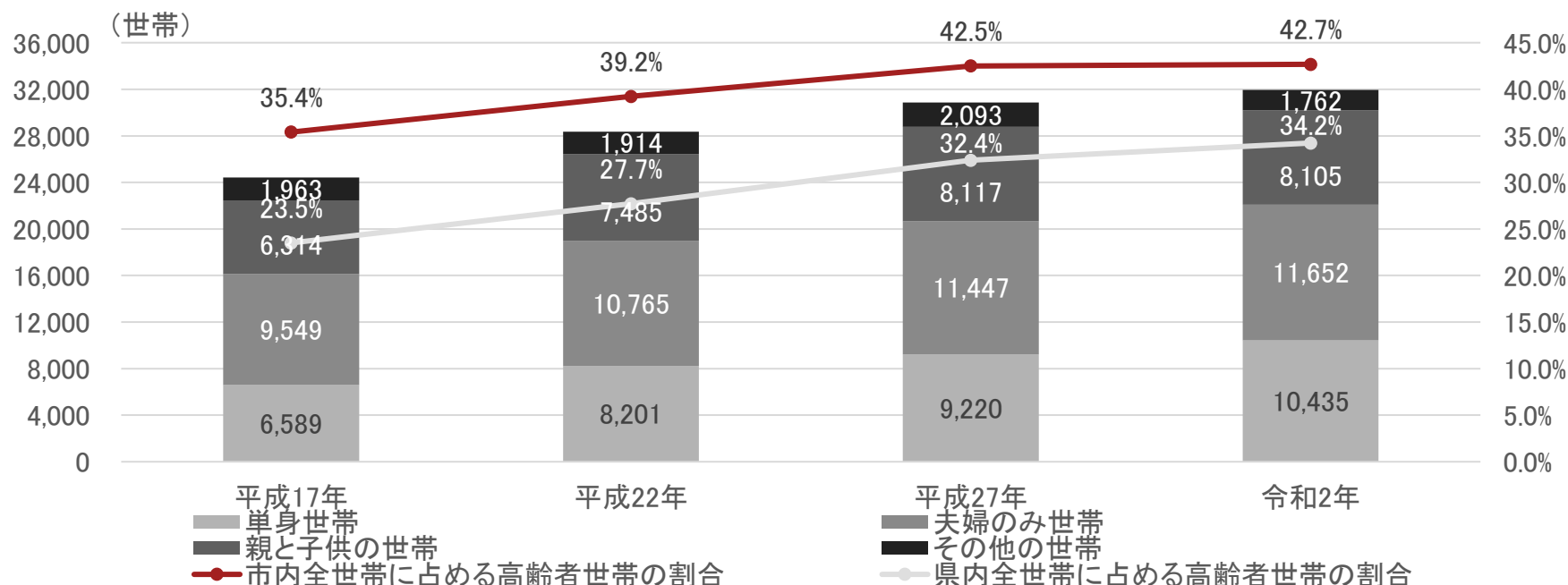
7. 日常生活や在宅生活の継続を支える環境が十分に確保されない場合、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることが難しくなり、孤立リスクの高まりにつながる懸念される

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・65歳以上の単身世帯や夫婦のみ世帯を含め、高齢者世帯は年々増加し続けており、孤立リスクが高まることが懸念される(再掲) [➤]
- ・7割強の高齢者が鎌倉市での居住継続を希望している状況(再掲)[◇]
- ・単身高齢者等が増加している一方で、高齢者は地域と強い関わりを持っており、見守りや孤立防止の仕組みづくりにつなげることが期待される[◇]

65歳以上の単身世帯や夫婦のみ世帯を含め、高齢者世帯は年々増加し続けている

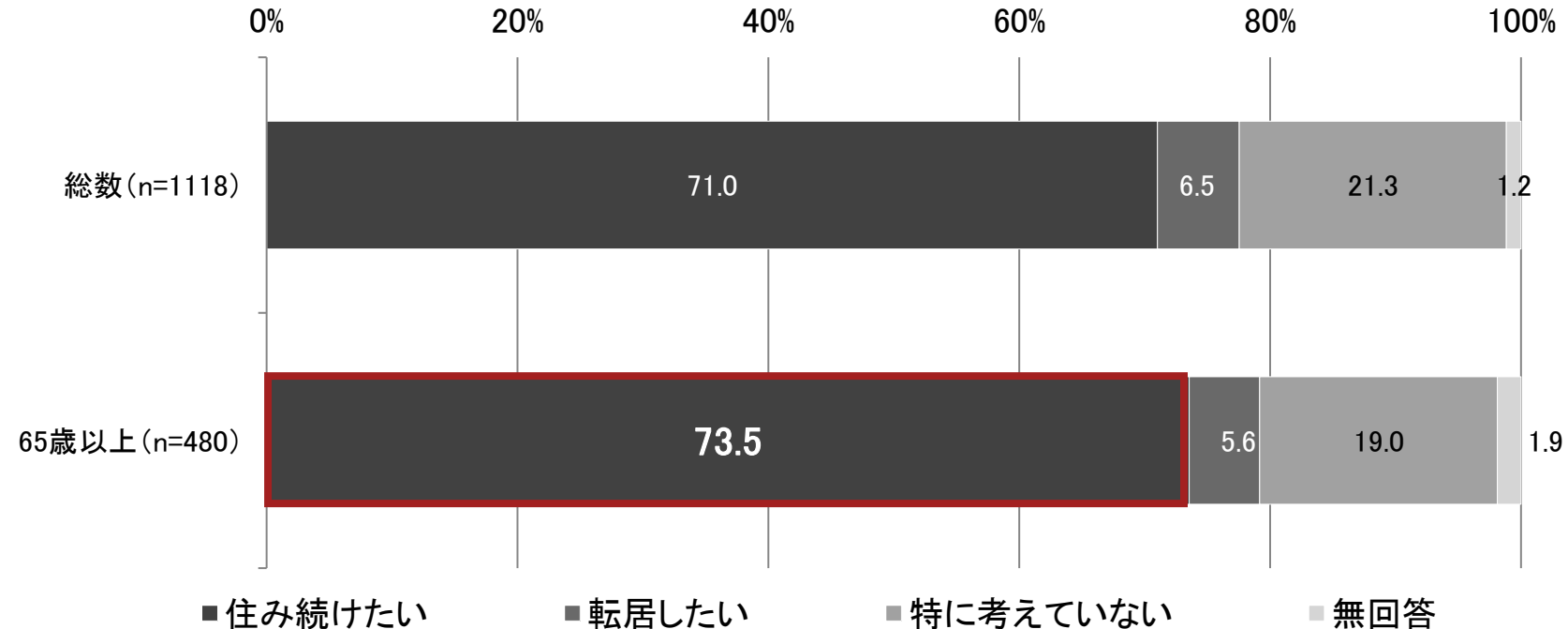
世帯主の年代別、世帯構成の推移



単身高齢者世帯の数も増えている中、高齢者の孤立のリスクの高まりも懸念されており、対策が必要

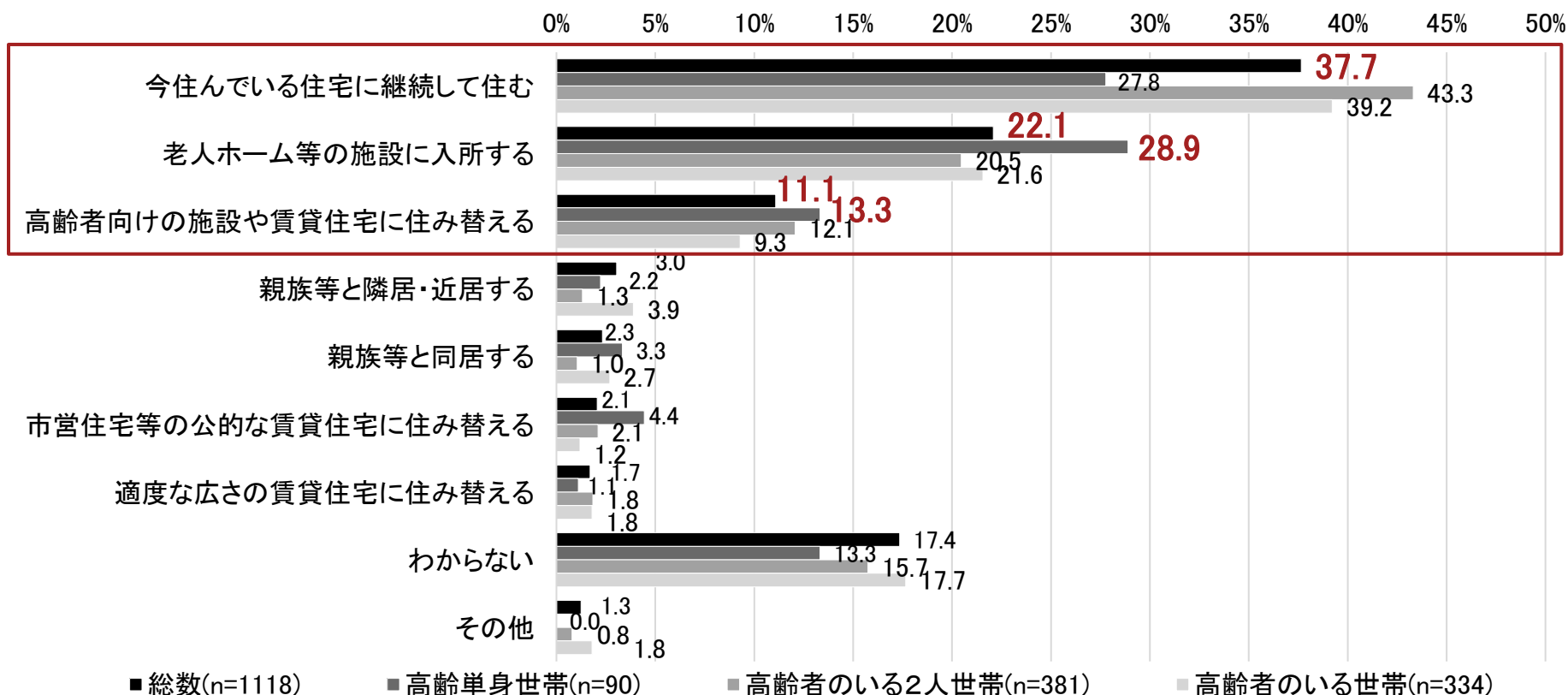
そのうち、7割の高齢者が鎌倉市での居住継続を希望している状況

今後の鎌倉市での居留意向(年齢別)



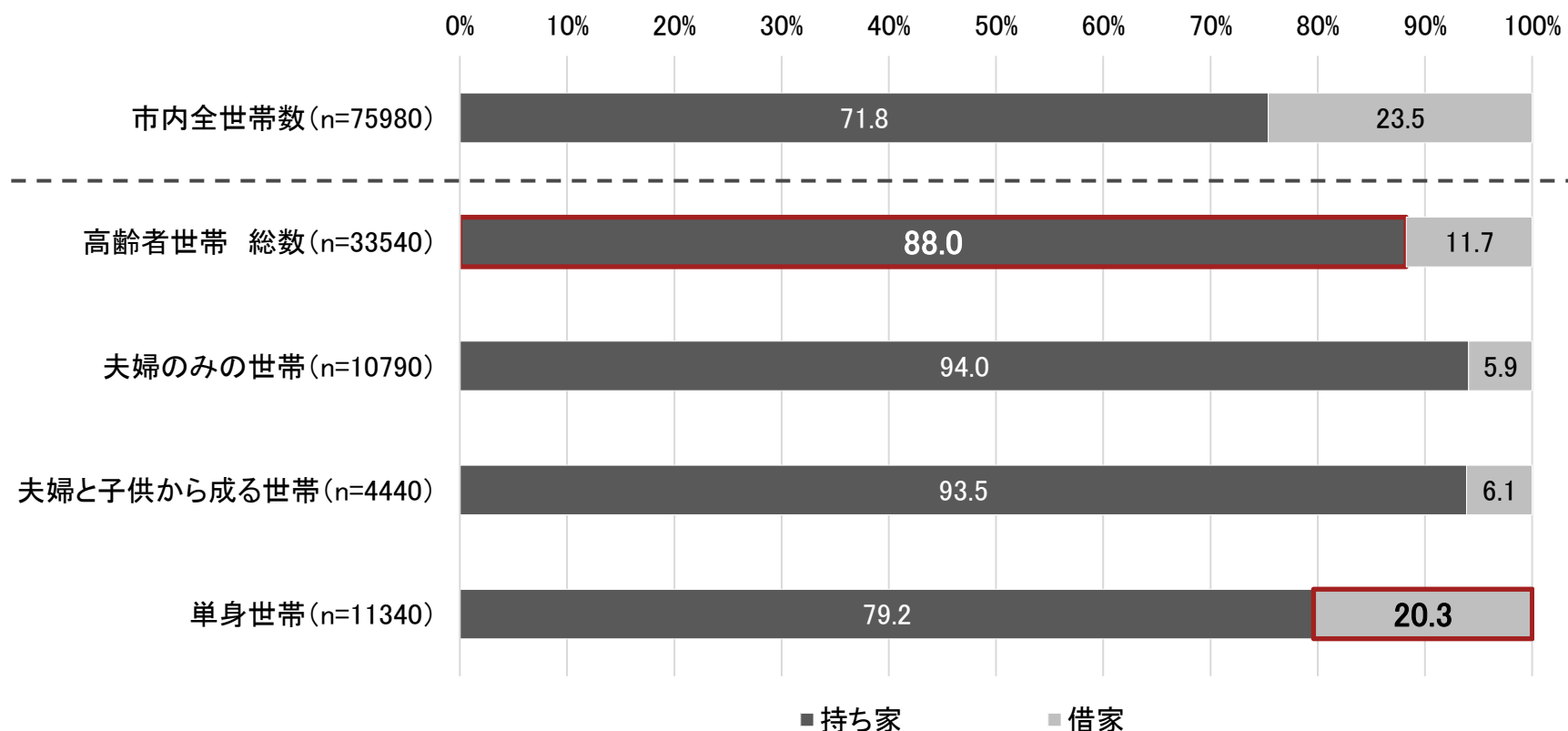
また、介護が必要となった際の住まいとして、現住宅での居住継続意向が最も強い一方、高齢単身世帯など、老人ホームや民間賃貸住宅等への住み替え意向も一定程度見られる

65歳以上がいる世帯別の介護時に必要な住宅



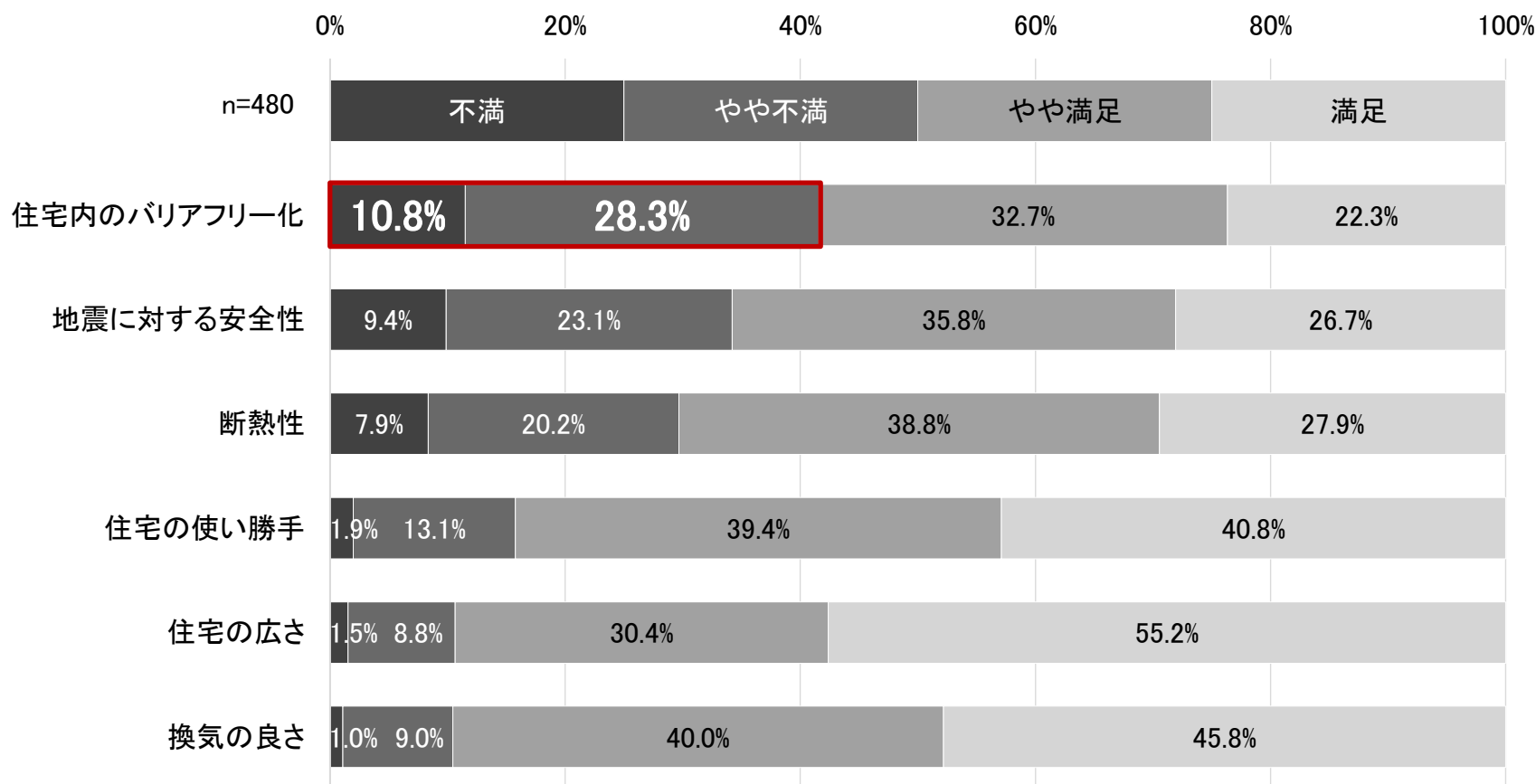
高齢者世帯の居住状況をみると、単身世帯を含め、持ち家率が高い傾向にあり、…

家計を主に支える者が65歳以上の世帯における持ち家・借家率(世帯の型別)



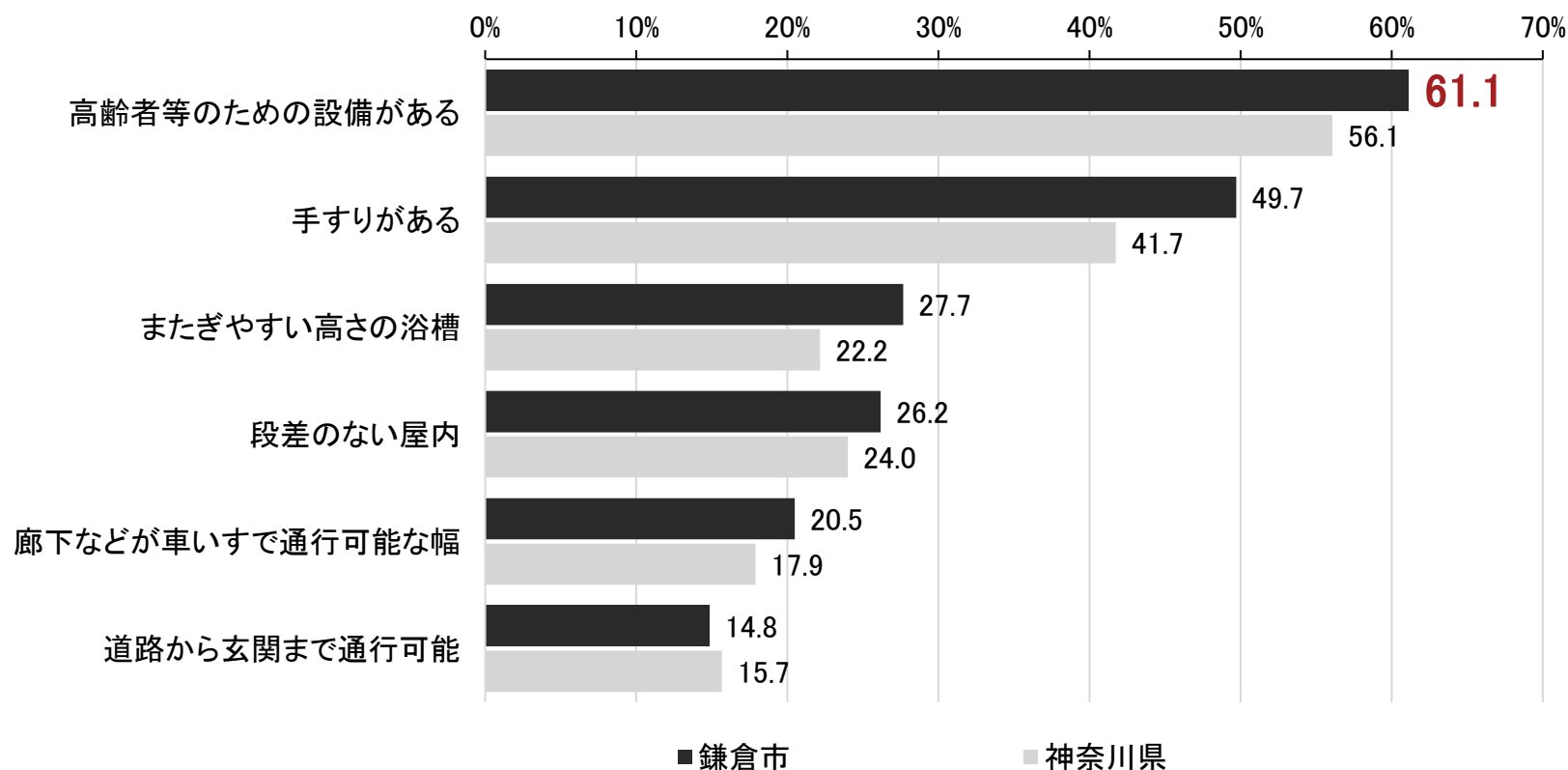
住宅に対しては概ね満足度が高いものの、「住宅内のバリアフリー化」の状況に不満を感じている割合が比較的高い一方で、・・・

65歳以上の住宅に対する不満足度



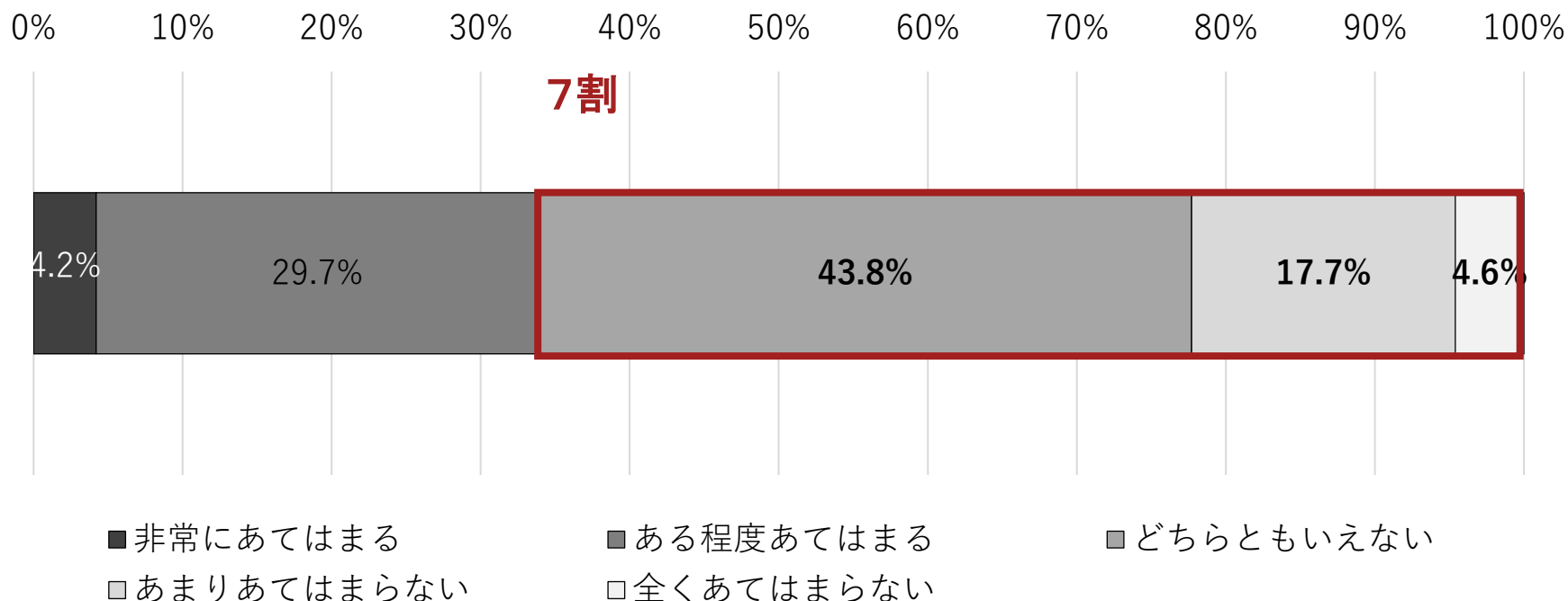
実際には、「高齢者のための設備がある」住宅の割合は県全体より高く、ある程度はバリアフリー化が進んでいる状況

高齢者のための設備の整備状況別住宅数の割合



また、住み替えを希望する高齢者に対しては、住宅に関する情報が行き渡ることが重要である一方、行政の情報発信の充実度については、7割弱が十分だと感じていない状況である

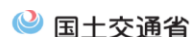
行政の情報発信が充実しているかについて



全国計画でも「国民それぞれの状況に適した情報の入手、情報提供・相談体制の整備」を掲げており、情報発信の一層の充実が必要

住生活基本計画(全国計画)概要版の抜粋

新たな住生活基本計画 その他【第3・4、別紙】



第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

- 長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既存住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。
- 郊外型の新市街地開発は、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となり、生活・交通利便性を有する豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

- ▶まちづくり・交通・医療・福祉等の関連施策分野との連携を一層強化
- ▶「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」等に基づき推進

(2) ストック社会における建築行政との連携

- ▶住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立が図られる制度的枠組みも含めた環境整備が不可欠
- ▶産学官の連携を通じて、教育の視点も踏まえた担い手の確保・育成等や生産性向上に資する技術的観点からの議論を推進

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ▶住宅金融証券化市場の整備育成、JIA「ステージ」や残価設定型の住宅ローン等の普及、金利リスク等住宅ローンに関する国民理解を深める取組、適切な維持管理による住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給の支援等の役割をJHFに期待

(4) デジタル技術・データの活用

- ▶AIを含むデジタル技術の活用により、住生活産業の生産性向上や住宅行政の業務効率化を図る
- ▶デジタル技術により生み出されるデータ等を活用し、住生活の向上を図る

(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

- ▶都道府県は、都道府県計画において、広域的観点から施策の方向性、単独では十分な施策を実施することが困難な市区町村との連携のあり方、市区町村間の施策の連携のあり方を示すことを期待
- ▶市区町村は、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、関連分野と連携して施策を実施することが望ましい
- ▶なお、都道府県計画や当該市区町村の他計画の一部等として、地域特性に応じた主要施策の方針を記載することで、広域なエリア内や地方行政全体の中での位置づけを明確にすることも考えられる

(6) 住生活リテラシーの向上

- ▶国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう、デジタル技術を活用した情報提供・相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
- ▶畳・襖・瓦・土壁・漆喰の「和の住まい」など失われつつある住文化の良さや、技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

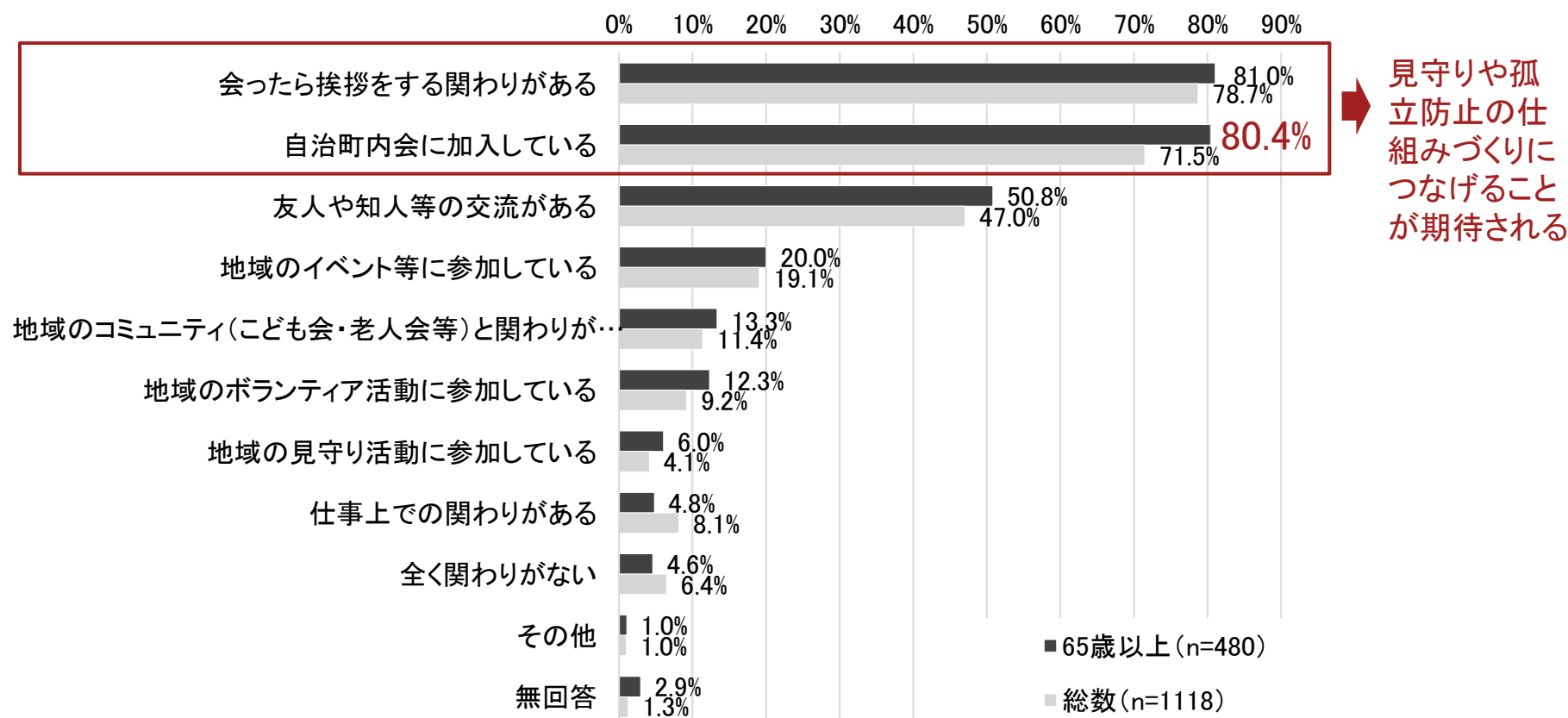
(7) 政策評価の実施と計画の見直し

(6) 住生活リテラシーの向上

- ▶国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう、デジタル技術を活用した情報提供・相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
- ▶畳・襖・瓦・土壁・漆喰の「和の住まい」など失われつつある住文化の良さや、技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

加えて、単身高齢者等が増加している一方で、高齢者は地域と強い関わりを持っており、見守りや孤立防止の仕組みづくりにつなげることが期待される

地域との関わり(年齢別)



住宅ストックの状況としては、既に充足しており、持ち家に住む高齢単身者増加も踏まえ、空き家予備軍の増加が予測される

その他

の住宅①住宅ストック数の課題

課題

8. 住宅ストックの充足に加え、持ち家に住む高齢単身者が多いことから、空き家予備軍の増加が予測され、空き家化の抑制が必要

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・住宅ストック数は増加傾向にあり、世帯総数に対して約1万戸上回る状態[➤]
- ・世帯数は令和12(2030)年から減少に転じ、令和37(2055)年では6万世帯を切ることから、空き家の増加が懸念[➤]
- ・空家等の発生要因としては、単身高齢者の増加と相続後に適切な対応がなされていないことが影響[➤]
- ・空き家予備軍とされる65歳以上の持ち家世帯では、「夫婦のみ世帯」と「単身世帯」で約6割を占め、今後も空き家の増加が見込まれる[➤]
- ・中古住宅の取得率は、近隣市町では上昇傾向にある一方、鎌倉市は横ばいであり、既存住宅の流通が進んでいないことが予測[➤]
- ・新築の取得率は中古取得率よりやや高く、県平均よりも高いことから鎌倉では新築需要の方が依然高い[➤]

住宅性能としては、バリアフリー化や断熱性の満足度は低いものの、県平均に比べて高い水準にあり、必要に応じた性能向上が必要

その他

の住宅②住宅性能の課題

課題

9. 住宅性能はバリアフリー化や断熱性の不満率は高い一方、県平均に比べて高い水準にあることから、必要に応じた性能向上の促進が必要

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・住宅の不満率は、バリアフリー化、地震に対する安全性、断熱性の順で高く、住宅ストックの性能向上や耐震化に向けた対応が必要[◇]
- ・実際には、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は半数を占め、一定・高度のバリアフリー化ともに県平均に比べて高い[➤]
- ・各設備は県平均に比べて高いものの、一部下回る設備もあることから、必要に応じて性能向上に向けて検討する必要がある[➤]
- ・断熱性能に関わる「二重以上のサッシ又は複層ガラス」の設置率は、持家・借家ともに県平均に比べて高く、住宅性能は高い水準にある[➤]

住宅の安全性としては、耐震化率は向上しているものの、安全性を踏まえ、耐震診断・改修の実施を促進する必要がある

その他

の住宅③住宅性能＋耐震の課題

課題

10.地震に対する安全性において、耐震化率は上昇傾向にある一方、まだ耐震化が進んでいない住宅は一定数あることから、安全性を考慮した、診断・改修の実施を促進する必要がある

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・住宅の不満率は、バリアフリー化、地震に対する安全性、断熱性の順で高く、住宅ストックの性能向上や耐震化に向けた対応が必要（再掲）[◇]
- ・地震に対する安全性に関わる住宅の耐震化率は約91%と年々上昇しているが、一戸建では県平均と比べて低い[➤]
- ・耐震診断を実施していない旧耐震基準の住宅は9割を占め、耐震性が確保されていない住宅は6割弱であることから、良質な住宅ストックの形成に向けた住宅の適切な維持管理が必要[➤]

良質な住宅ストックの形成には、老朽化等に対応する住宅の維持・管理・活用に向けた所有者の意識向上が必要

その他

の住宅④維持・管理の課題

課題

11. 良質な住宅ストックの形成には、活用に至っていない住宅や今後の老朽化の抑制が必要であるため、住宅の維持・管理・活用に対する一戸建やマンションといった建て方に合った所有者の意識向上が必要

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・所有する住宅を「使用、賃貸、売却、活用したい」という所有者の意見が半数を占め、活用が進むと市場循環が進む可能性がある(R7所得者アンケート)[◇]
- ・売却や活用に至っていない要因は税制面や収支の見通し等金銭的な理由が多い(R7所得者アンケート)[◇][◇]
- ・高経年と呼ばれる築40年以上のマンションが約2割強あるものの、あと10年程度で約4割となり、管理不全マンション発生に対する抑制が必要(マンション調査)(R7)[◇]
- ・マンションの管理で抱えている課題としては、管理組合役員のなり手不足であることがあげられる(R5マンション調査)[◇]
- ・全国計画では、「多世代にわたり活用される住宅ストックの形成」が目標として掲げられ、更新・改修による住宅ストックの質的向上が方向性として示された[◎]

防災や防犯等の観点からコミュニティ形成は重要であるため、地域への関心を高めるとともに、地域との関わりを始めるきっかけづくりが必要

その他

の住環境①地域コミュニティの課題

課題

12. 地域防災に対する意識の低さが若年層にみられ、防災や防犯等の観点からも住民のコミュニティ形成は重要となることから、地域への関心を高めるとともに、地域との関わりを始めるきっかけづくりが必要

背景（➤:各種統計等、◇:各種アンケート、◎:上位関連計画）

- ・災害対策では、自助による対策は高いが共助による対策が低く、共助対策では若年層が大幅に低いことから、若年層にも共助意識の向上が大事[◇]
- ・住民の地域活動に関わる自治会・町内会の加入率は、減少傾向にあるものの7割強を占め、近隣市と比べても高い[◇]
- ・39歳以下の自治会・町内会の加入率が最も低く、加えて「全く関りが無い」が突出して高いため、若年層ほど地域への関りが希薄[◇]
- ・39歳以下の住環境の満足度をみると、まち並みや景観、緑などの自然の豊かさへの満足度が高いことから、転入時に期待された魅力が居住後も高い満足につながっている[◇]
- ・全年代の傾向として、市民活動や地域活動について「機会があったら参加してみたい」が多いことから、この一定の参加意向を伸ばす取組が必要[◇]

セーフティネット住宅としての借家需要は限定的であるため、居住支援協議会や関係団体等との連携強化による居住継続の取組が必要

その他

の住環境②セーフティネットの課題

課題

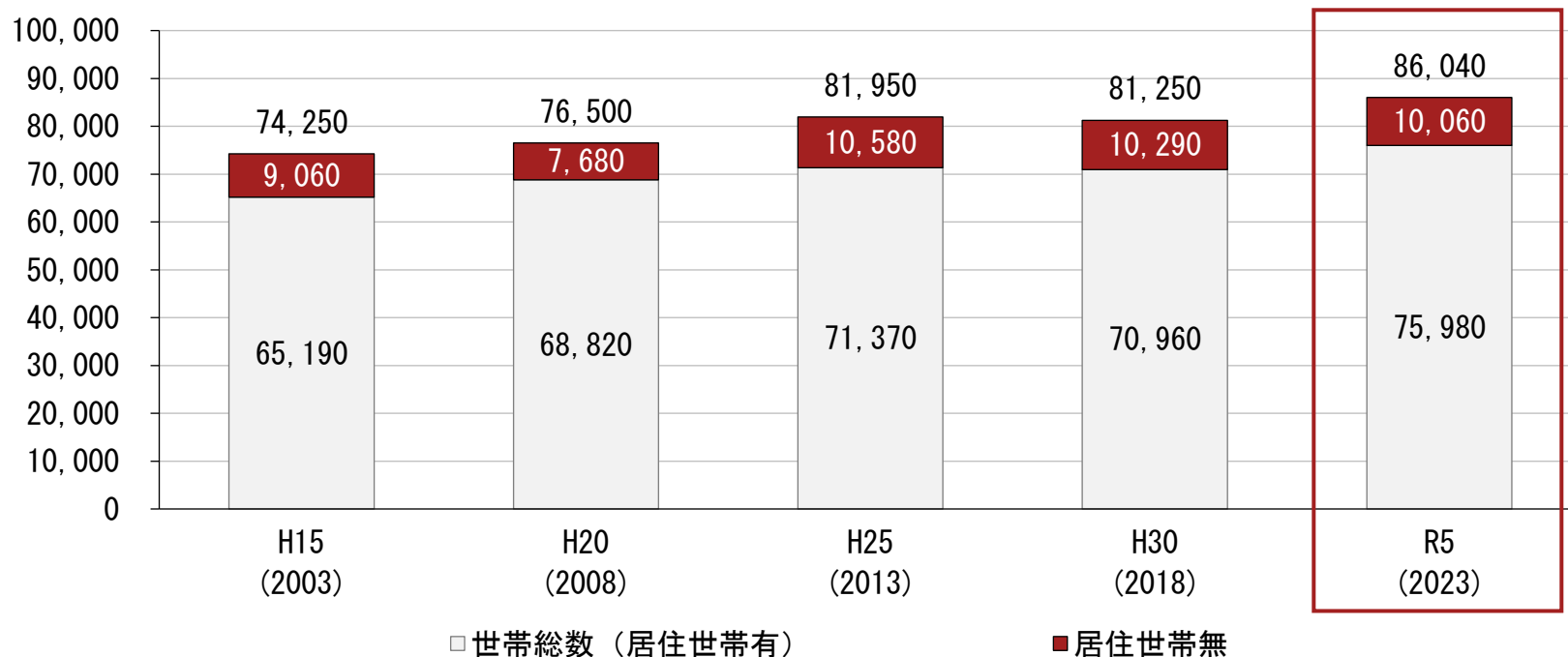
13. 公的賃貸住宅の供給が近隣市と比べて少ない一方、県平均と比べて借家需要は限定的な状況であるが、これらの住宅が必要な世帯に行き渡ることは重要であることから、居住支援協議会を中心とした関係団体との一層の連携強化が重要

背景（➤：各種統計等、◇：各種アンケート、◎：上位関連計画）

- ・支援が必要な住宅セーフティネットの対象は、低所得世帯、高齢世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯であり、支援が必要な世帯への住宅が様々供給されている[➤]
- ・本市の市営住宅は、11団地（642戸）のうち6団地（496戸）の集約化の計画があり、現在約350戸の集約化（建設）を進めている[➤]
- ・本市の専用住宅の借家総数における公的賃貸住宅の割合は、県平均や近隣市と比べて低い[➤]
- ・借家に住む65歳以上の世帯、子育て世帯世帯、低所得者は県平均と比べて低いことから、借家の需要は限定的[➤]
- ・鎌倉市居住支援協議会では、関係者が情報共有するガイドブックの作成や定期的な情報交換等の対策を行っている[◎]
- ・高齢者等の住まい探しに協力的な市内の不動産店（7店）や居住支援法人（24団体）があり、これら事業者等との連携も重要[◎]
- ・行政の情報発信については7割が充実を実感していない（暮らしやすさ調査R5）[◇]
- ・全国計画では「国民それぞれの状況に適した情報の入手、情報提供・相談体制の整備」を掲げている[◎]

住宅ストック数は増加傾向にあり、世帯総数に対して約1万戸上回る状態にあり・・・

住宅ストック数(居住世帯有＋無)

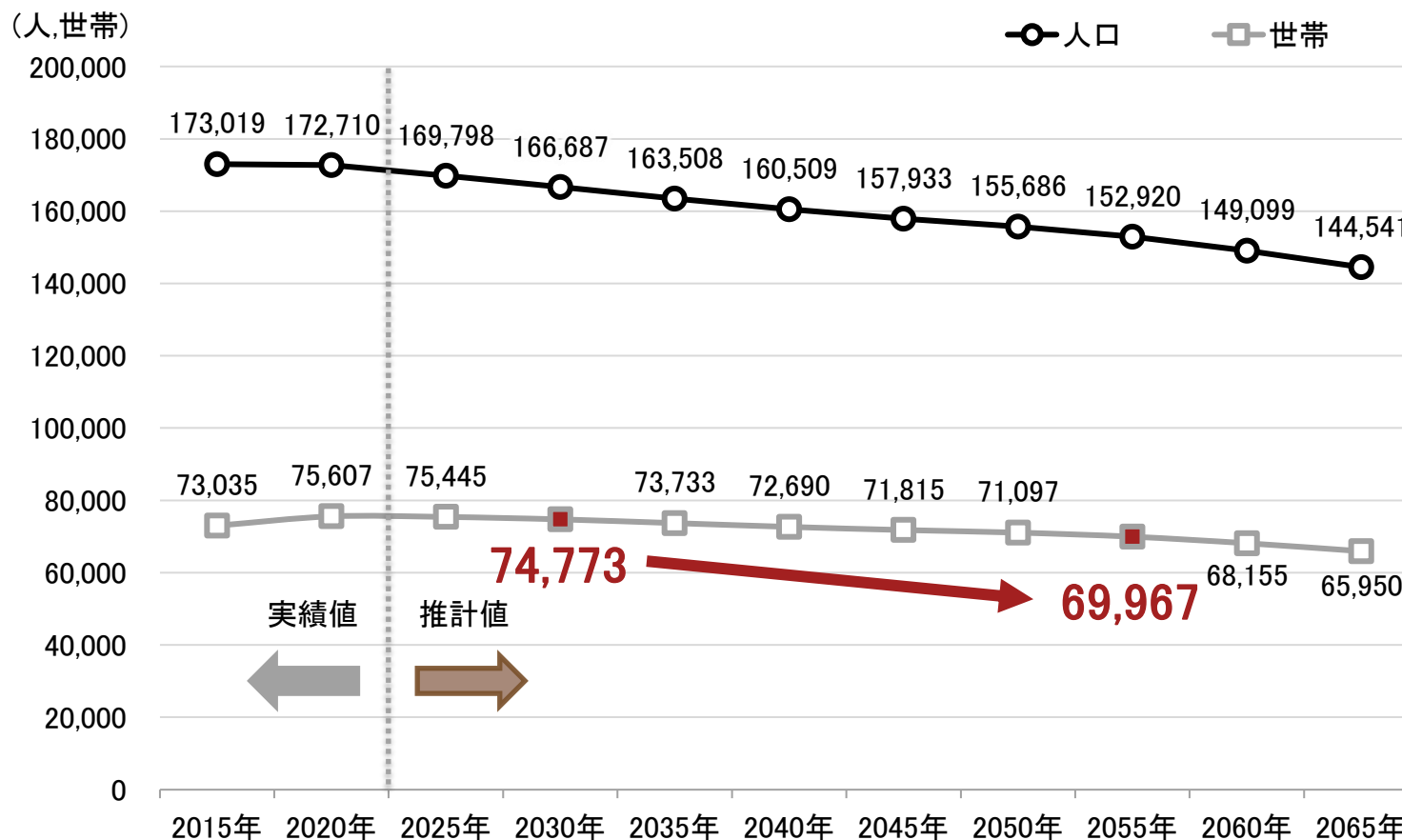


居住世帯有: ふだん人が居住している住宅(世帯総数に比例)

居住世帯無: ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅(賃貸用、売却用及び二次的住宅・別荘用の空き家含む)

さらに、世帯数は令和12(2030)年から減少に転じ、令和37(2055)年には7万世帯を切ることから、空き家の増加が懸念される

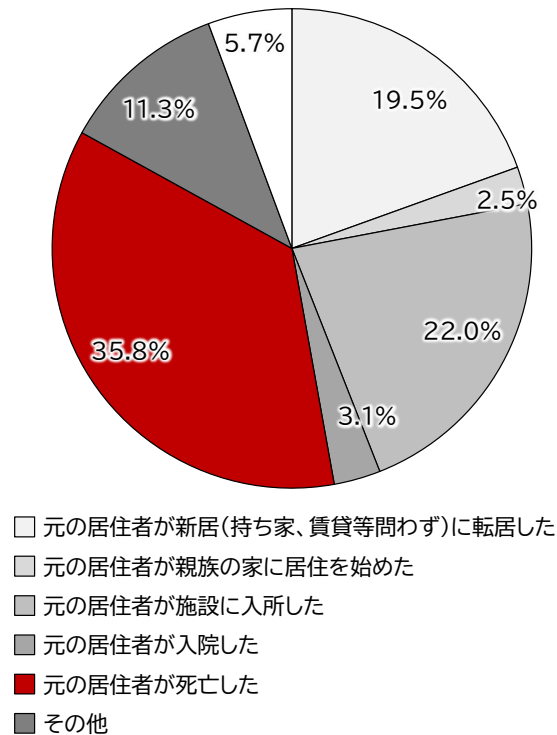
将来人口・世帯の推移(社人研準拠推計結果)



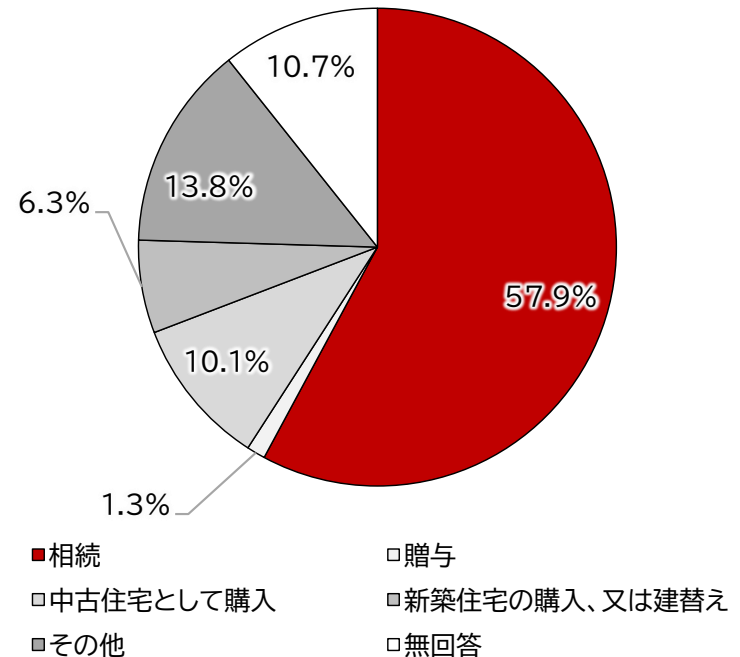
空家等の発生要因としては、単身高齢者の増加と相続後に適切な対応がなされていないことが影響していると考えられる

空き家化の原因と取得の経緯

■ 空き家化の原因 (n=159)



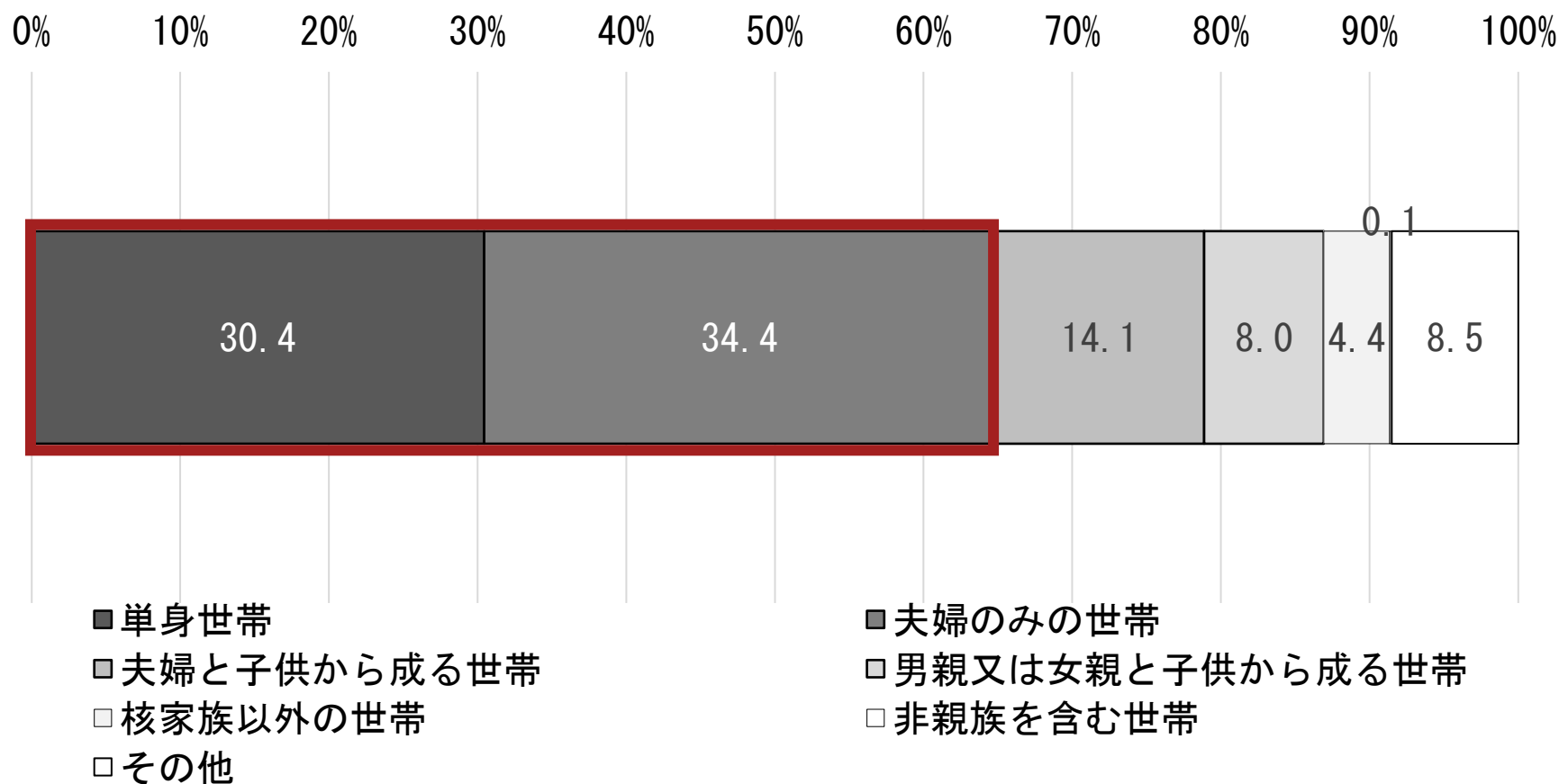
■ 空家等の取得経緯 (n=159)



元の居住者の死亡により空家等が発生し、その相続により空家等である状態が継続している

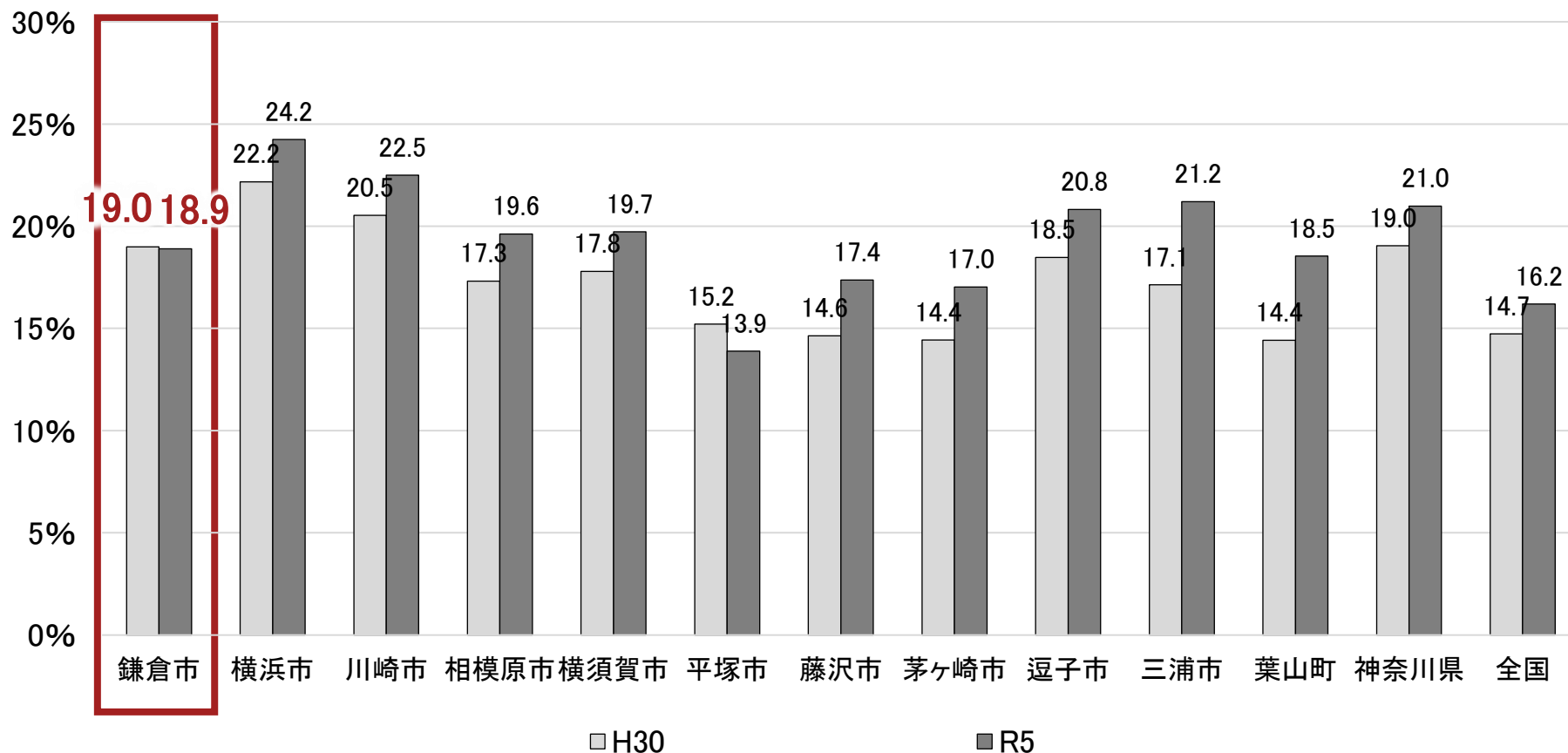
また、空き家予備軍とされる65歳以上の持ち家世帯では、「夫婦のみ世帯」と「単身世帯」で約6割を占め、今後も空き家の増加が見込まれる

世帯主の年齢が65歳以上の持ち家世帯の割合



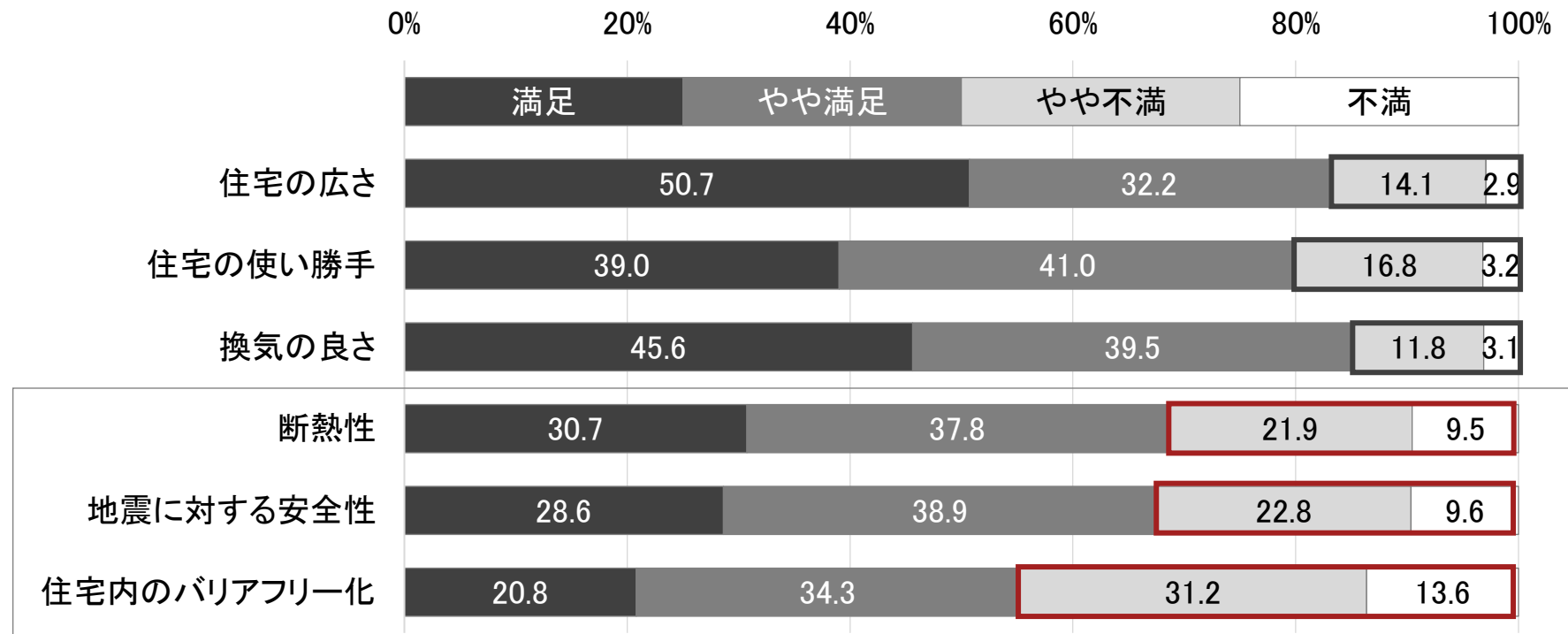
また、中古住宅の取得率は、近隣市町では上昇傾向にある一方、鎌倉市は横ばいであり、既存住宅の流通が進んでいないことが予測される

持ち家総数における中古住宅の取得率



住宅の不満率は、バリアフリー化、地震に対する安全性、断熱性の順で高く、住宅ストックの性能向上や耐震化に向けた対応が必要

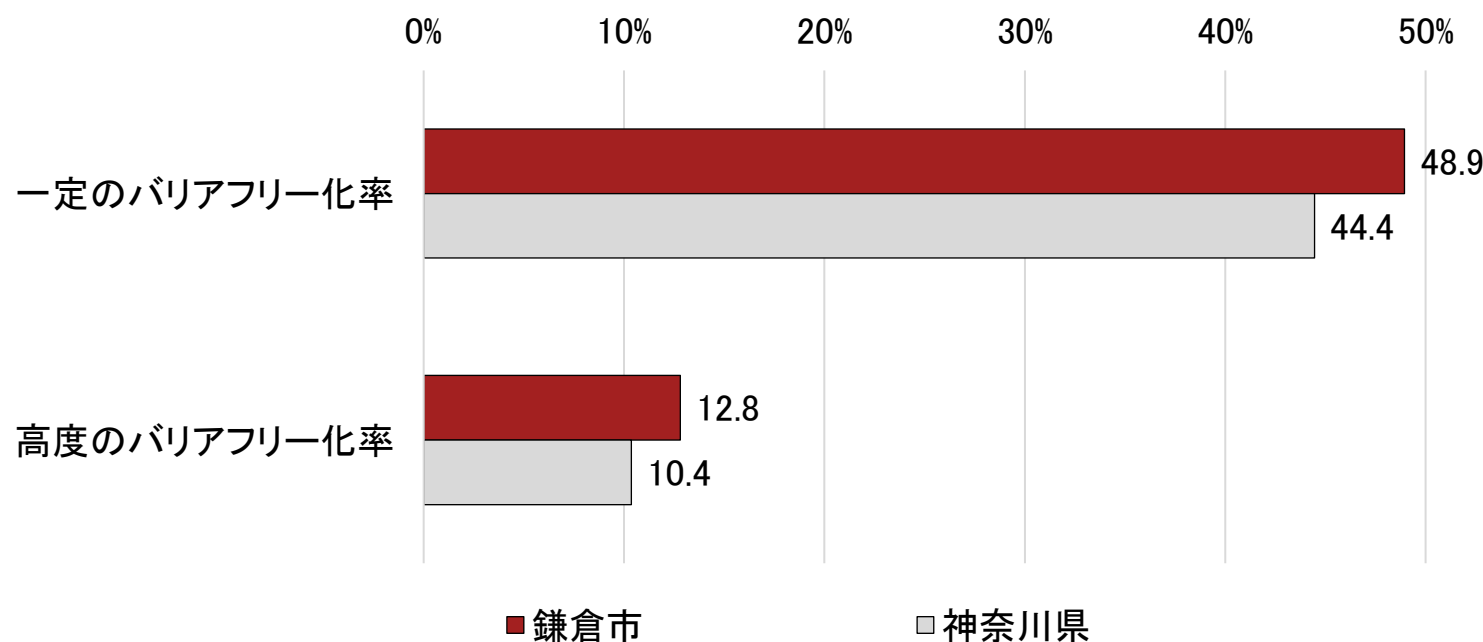
住宅の不満率(やや不満+不満)



一方で、「バリアフリー化」の不満率は、10年間で約14ポイント減少
※H27年調査では約59%

実際には、高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率は半数を占め、一定・高度のバリアフリー化ともに県平均に比べて高い

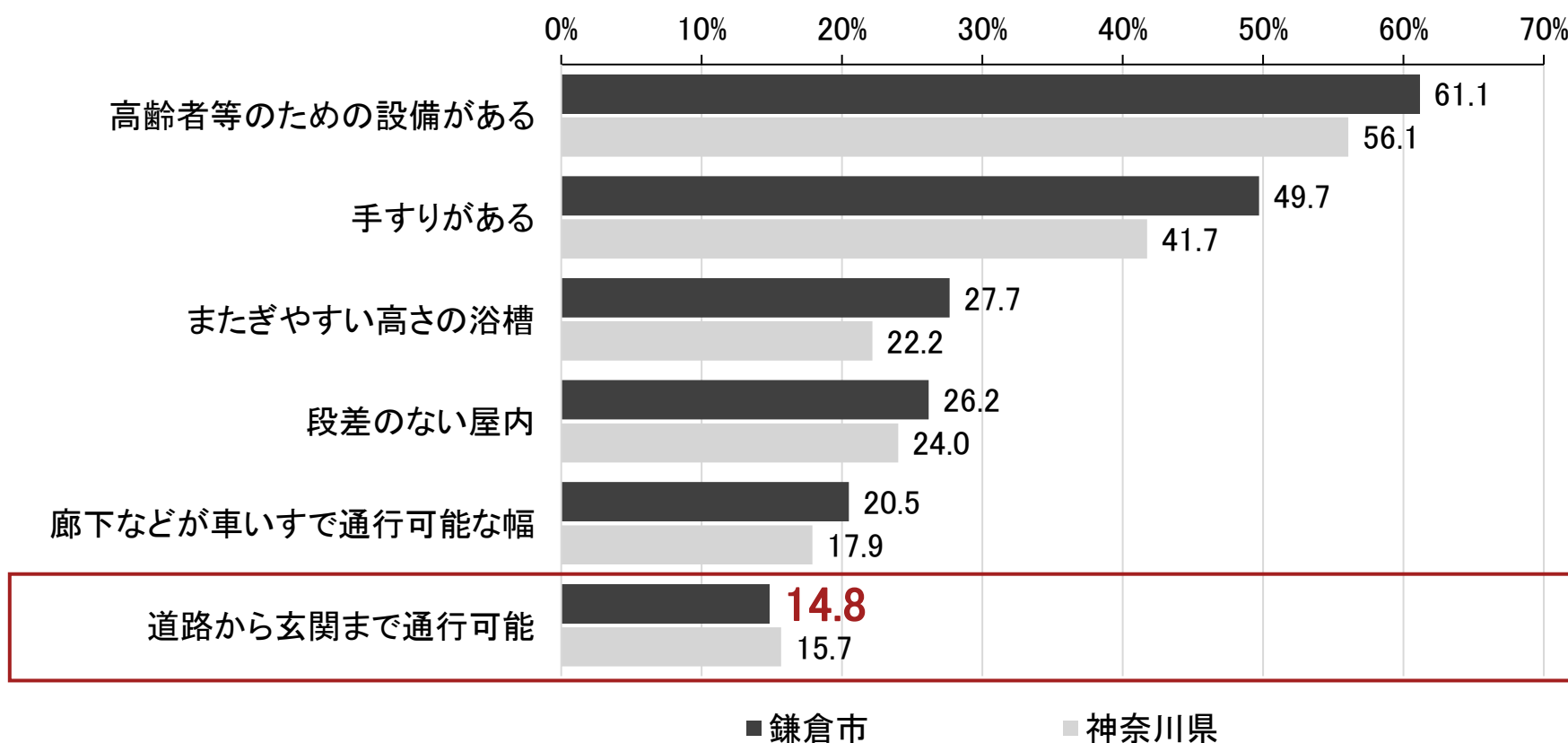
高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率



一定のバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」のいずれかが該当
高度のバリアフリー化: 高齢者等のための設備等のうち、「2箇所以上の手すりの設置」「段差のない屋内」「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれにも該当

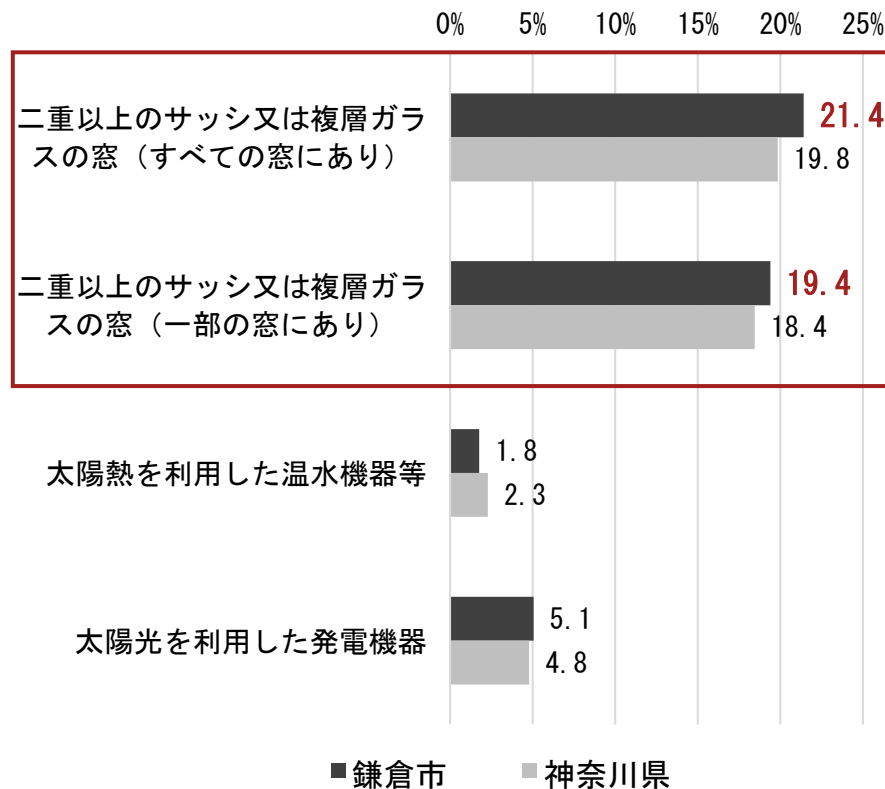
一方で、設備毎にみると県平均に比べ充実しているが、一部下回る設備もあり、性能向上について必要に応じて検討する必要がある

高齢者のための設備の整備状況別住宅数の割合(再掲)

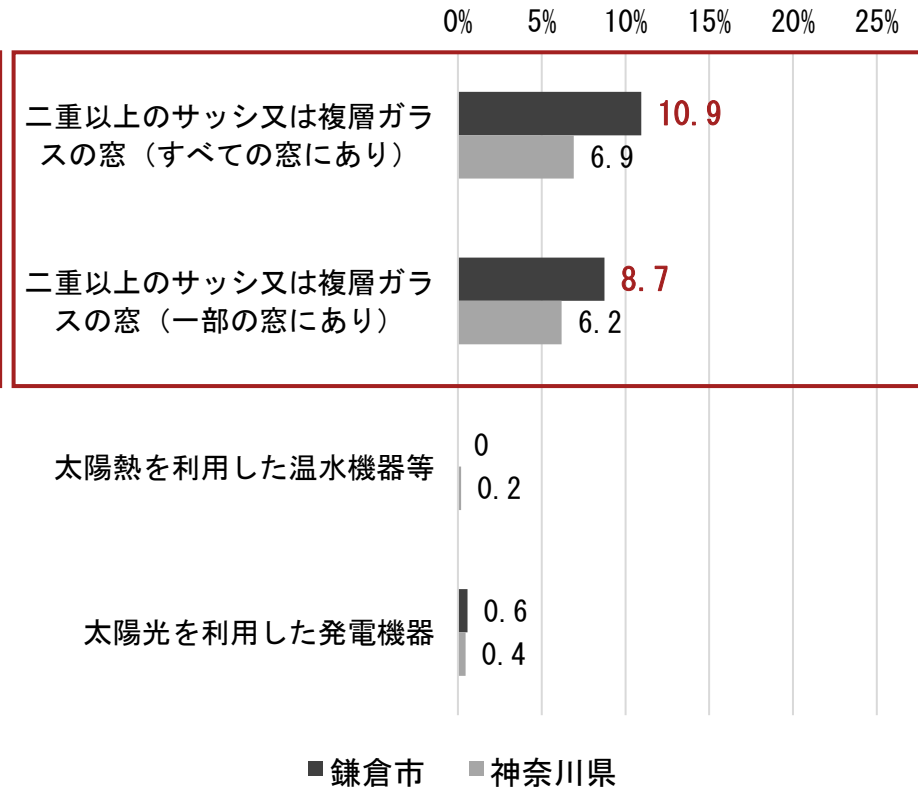


また、断熱性能に関わる「二重以上のサッシ又は複層ガラス」の設置率は、持家・借家ともに県平均に比べて高く、住宅性能は高い水準にある

省エネルギー設備の設置割合(持家)



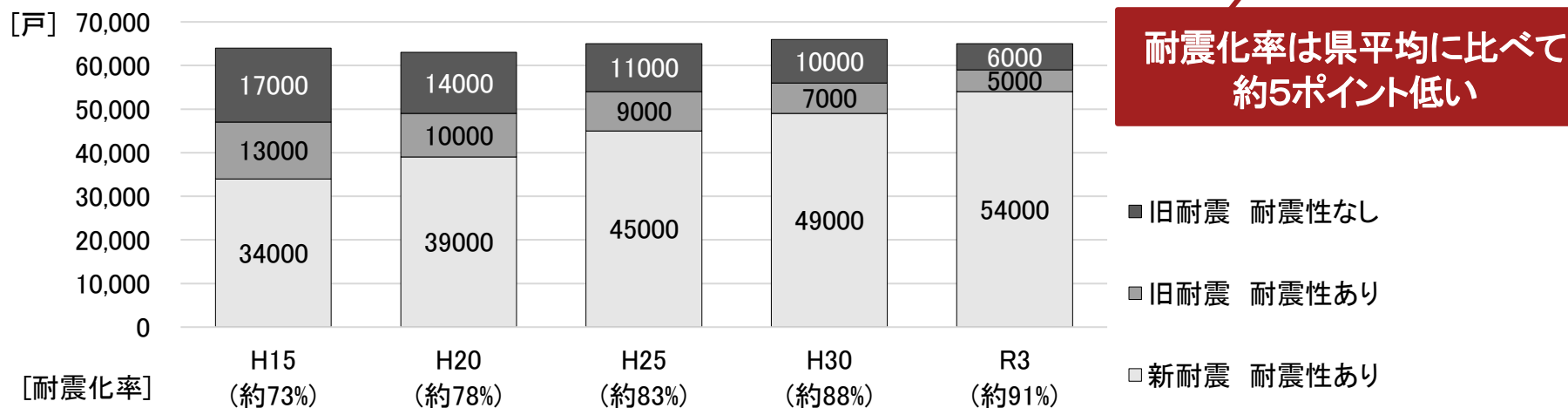
省エネルギー設備の設置割合(借家)



地震に対する安全性に関わる住宅の耐震化率は約91%と年々上昇しているが、一戸建では県平均と比べて低く、・・・

住宅の耐震化の状況

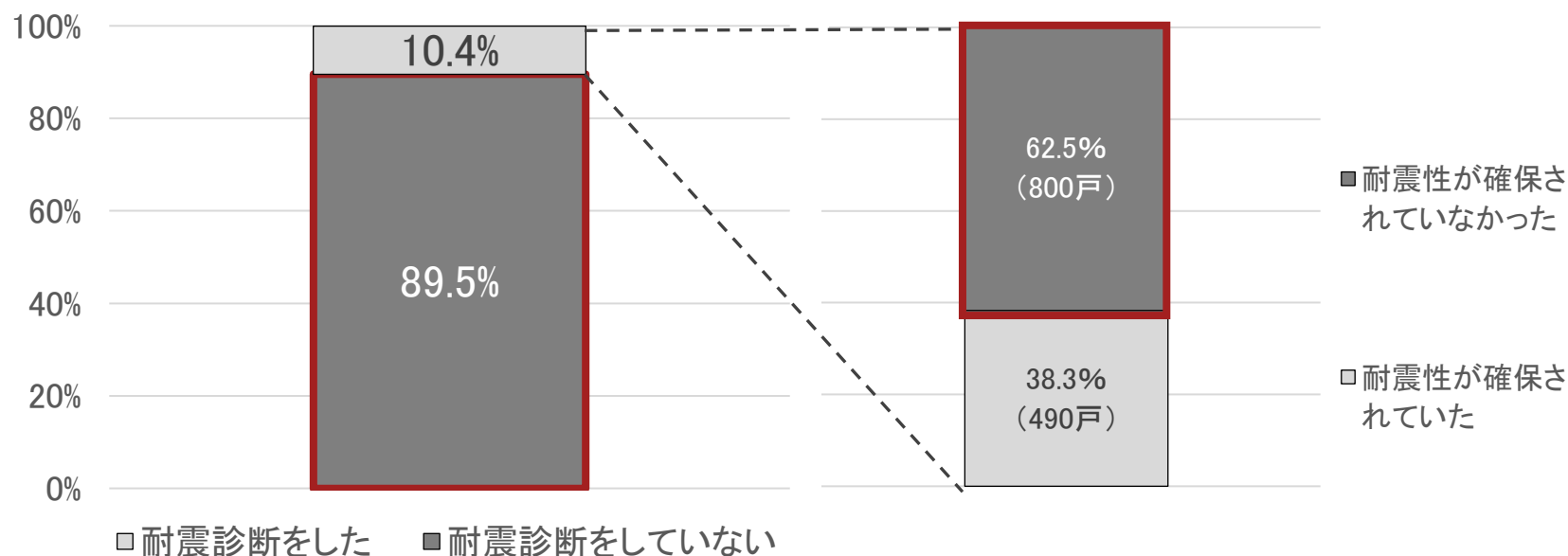
	総戸数	新耐震	旧耐震			耐震化率 (R3年度)	耐震化率(県) (R2年度)
				耐震性あり	耐震性なし		
住宅全体	約6.5万	約5.4万	約1.1万	約0.5万	約0.6万	約91%	約93%
一戸建て	約3.7万	約3.0万	約0.7万	約0.1万	約0.6万	約84%	約89%
共同住宅等	約2.8万	約2.3万	約0.5万	約0.4万	約0.1万	約96%	約98%



さらに、耐震診断を実施していない旧耐震基準の住宅は9割を占め、耐震性が確保されていない住宅は6割弱であることから、良質な住宅ストックの形成に向けた住宅の適切な維持管理が必要

1980年以前に建てられた住宅のうち、耐震診断を実施している住宅の割合

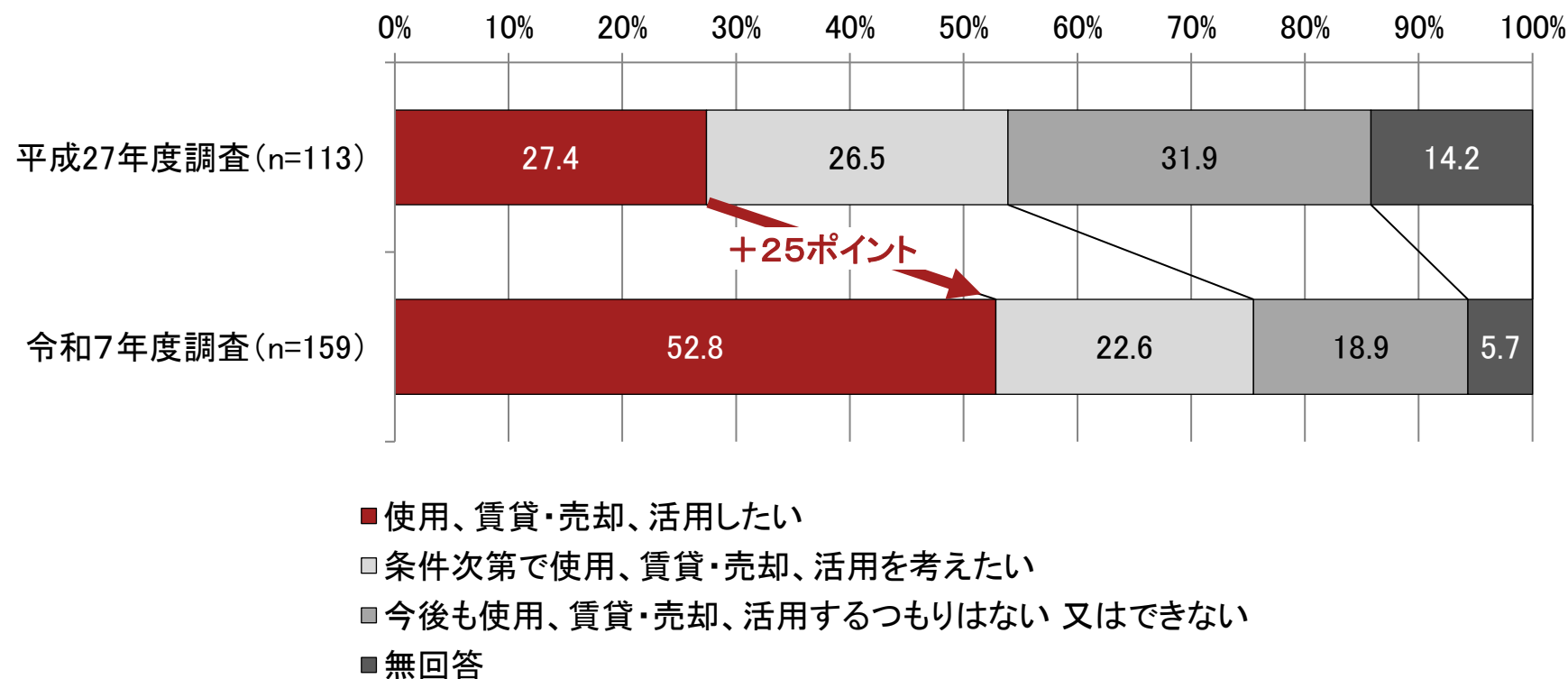
耐震診断を実施した住宅のうち、耐震性確保の有無



住宅・土地統計調査では、建設年「1980年以前」の区分での数値となる

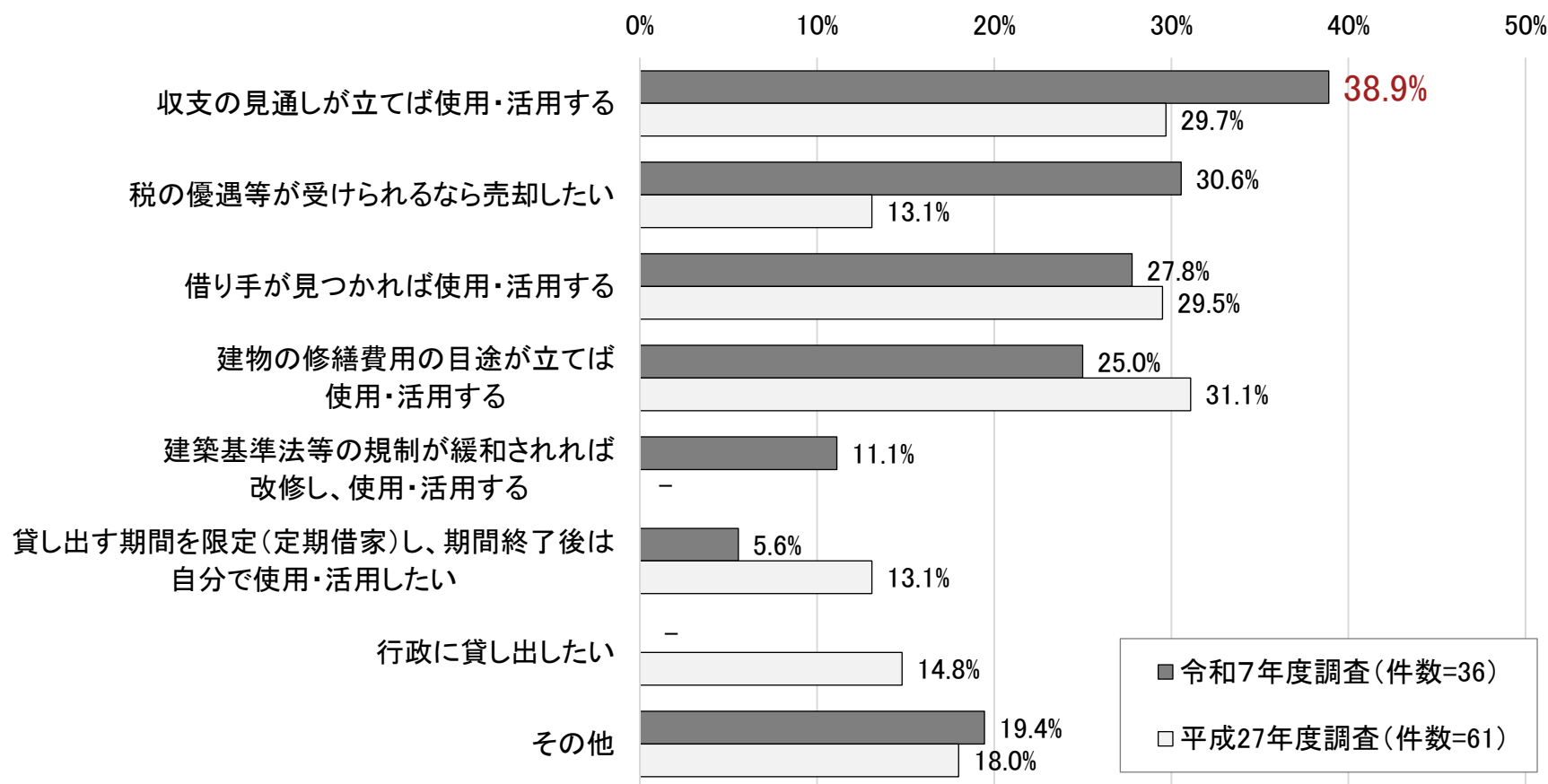
所有する住宅を「使用、賃貸、売却、活用したい」という所有者の意見が半数を占め、活用が進むと市場循環が進む可能性があることから、活用・売却を阻害する要因の解消が必要

建物の今後について



売却や活用に至っていない要因は税制面や収支の見通し等金銭的な理由が多い

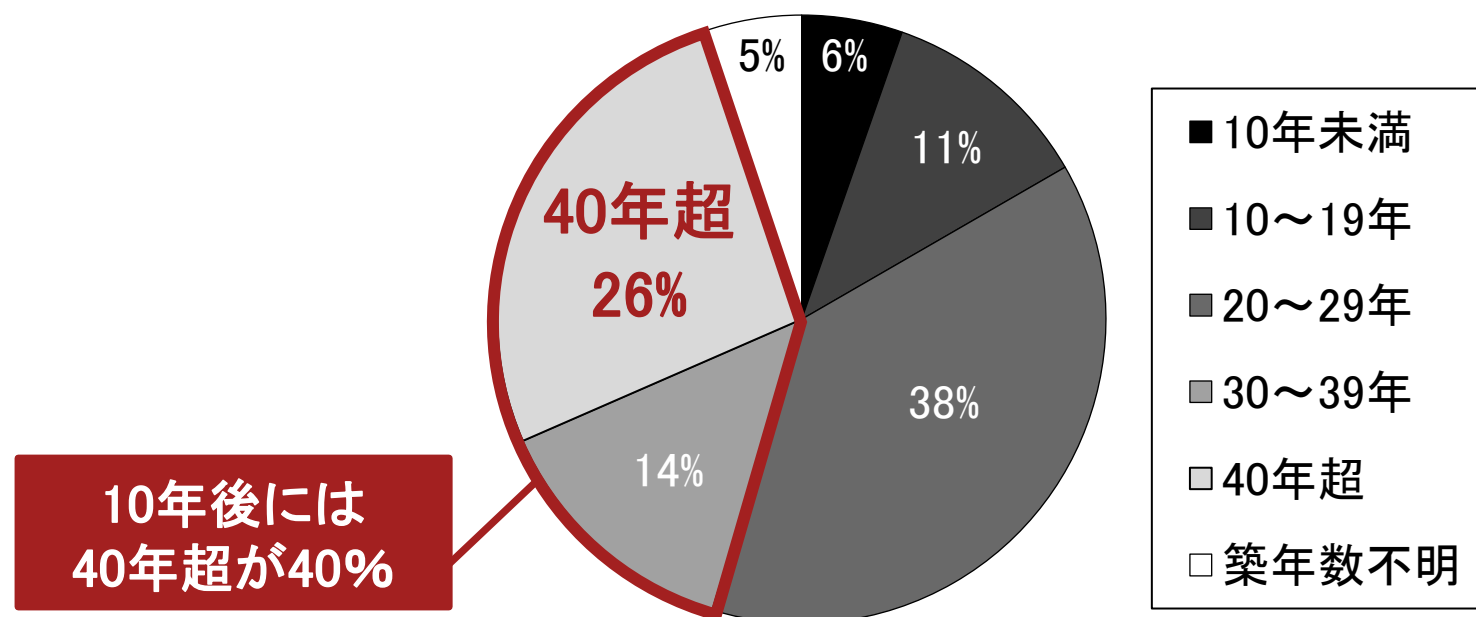
どのような条件が整えば、当該建物を使用、賃貸・売却、活用するか



戸建ての他、共同住宅では、高経年と呼ばれる築40年以上のマンションが約2割強あるものの、あと10年程度で約4割となるため、管理不全マンション発生に対する抑制が必要

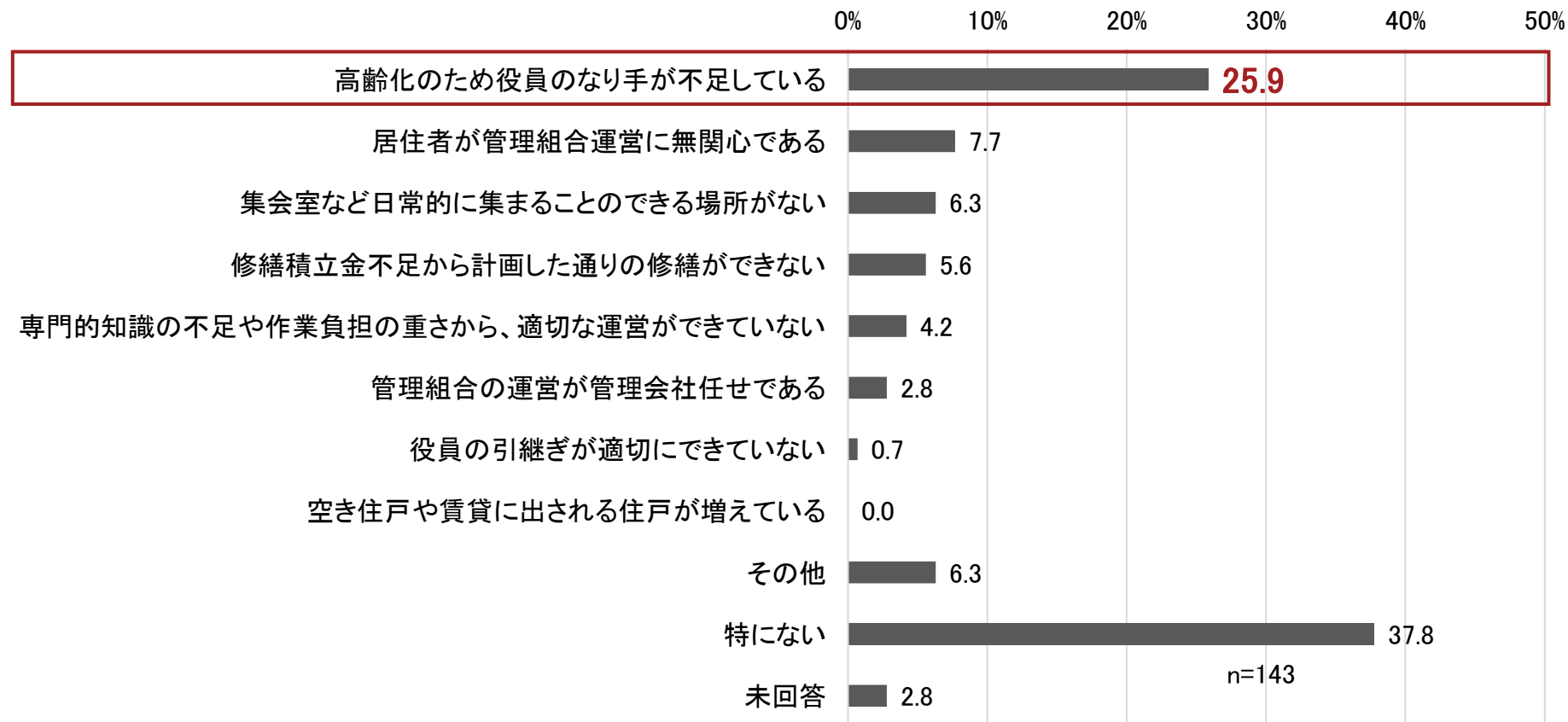
築年数別のマンション棟数割合(令和7年マンション実態調査)

n=168



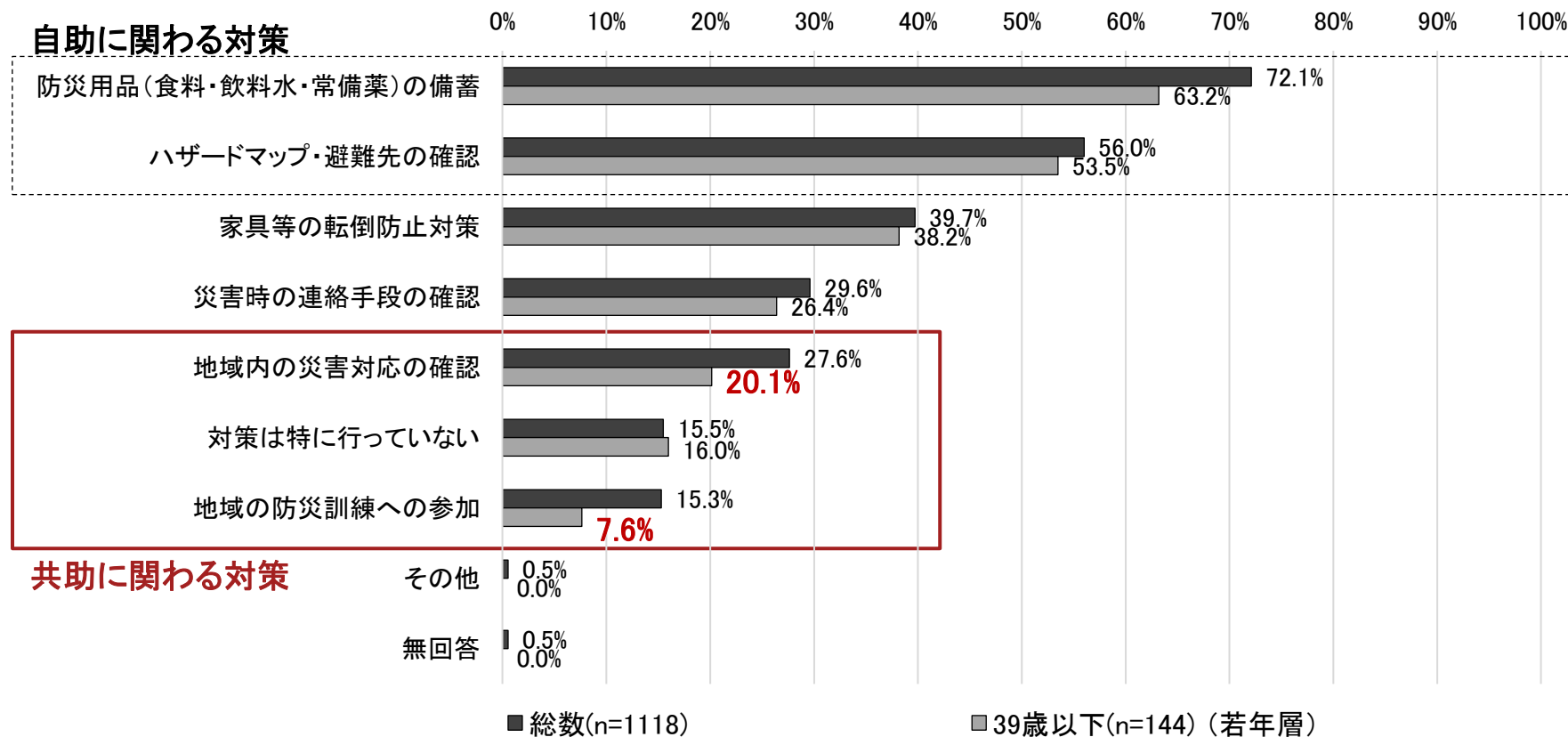
また、マンションの管理で抱えている課題としては、管理組合役員のなり手不足があげられ、管理に対する居住者や所有者への意識向上が必要

マンションの管理について抱えている課題について



災害対策では、自助による対策は高いが共助による対策が低く、共助対策では若年層が大幅に低いことから、若年層にも共助意識の向上が大事

日常的な災害対策について

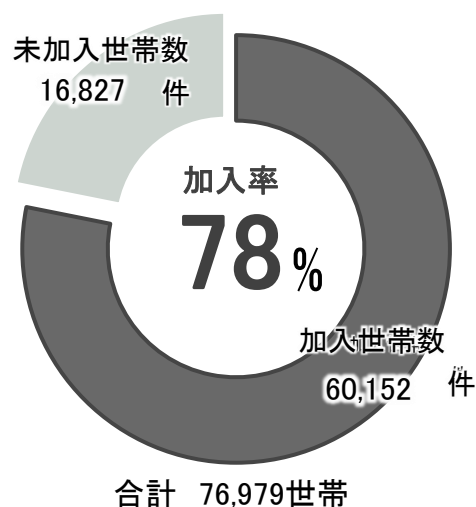


39歳以下を総数と比べると、「災害対応の確認」「防災訓練の参加」が7ポイント低く、「対策は行っていない」ではやや高い

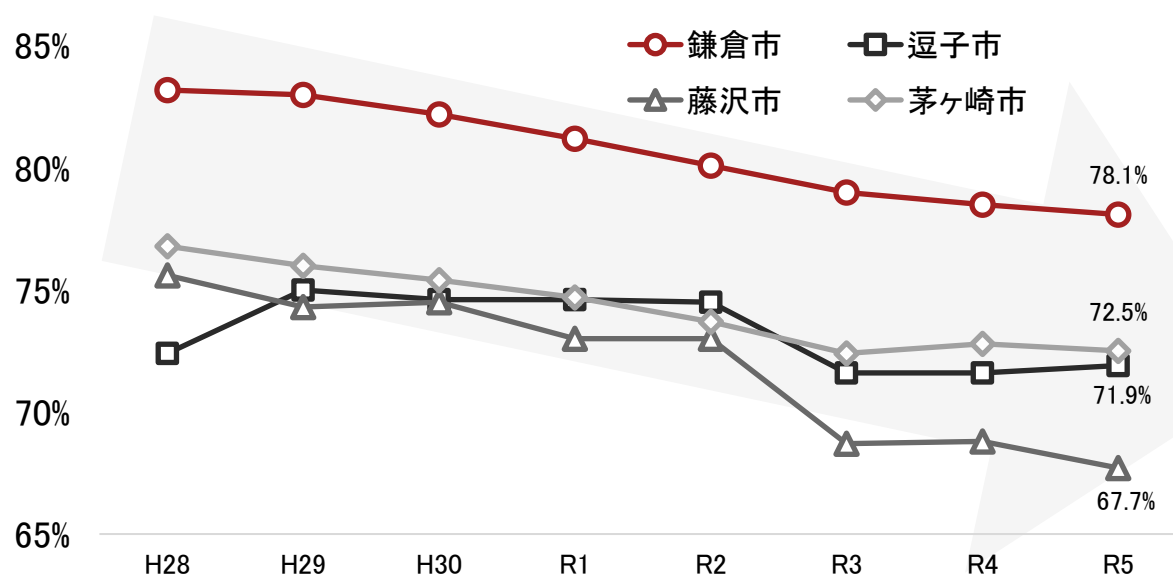
住民の地域活動に関わる自治会・町内会の加入率は、減少傾向にあるものの7割強を占め、近隣市と比べても高いが、・・・

自治会・町内会加入率

近隣市を含めた加入率の推移

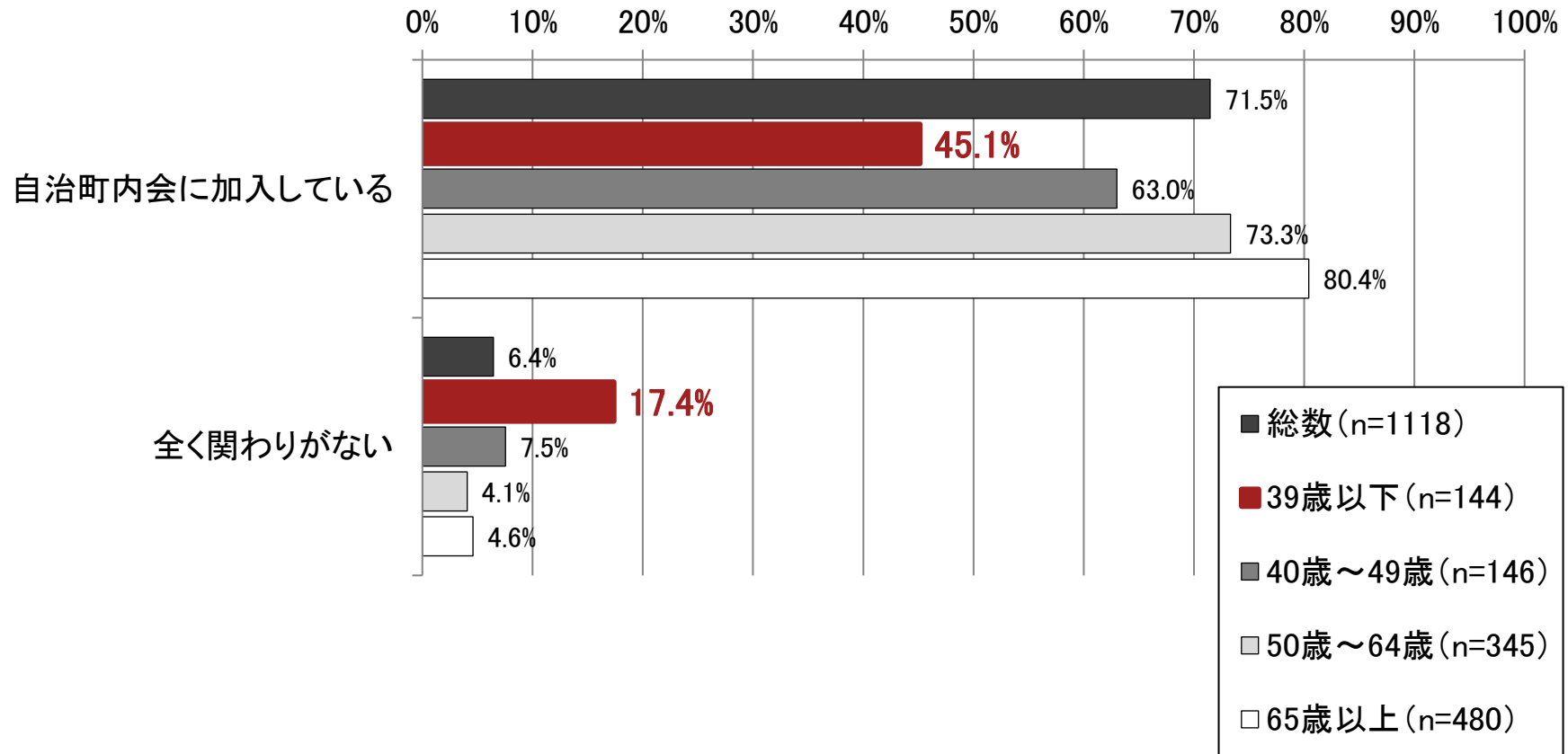


令和5年4月1日時点の加入率。近隣市の中では高い水準。



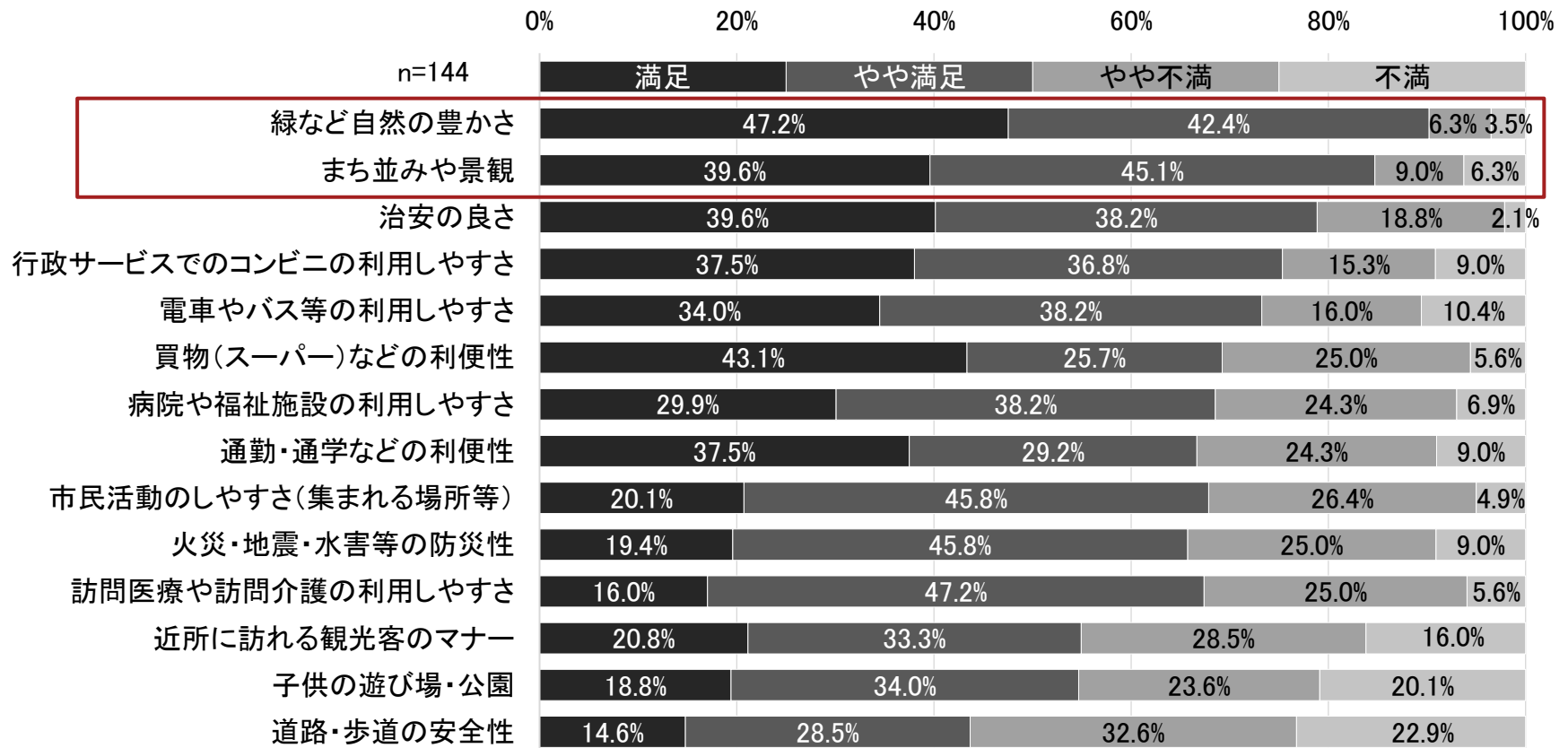
39歳以下が最も低く、加えて「全く関わりがない」が突出して高いため、若年層ほど地域への関りが希薄となっている

年齢別の地域との関わりかた



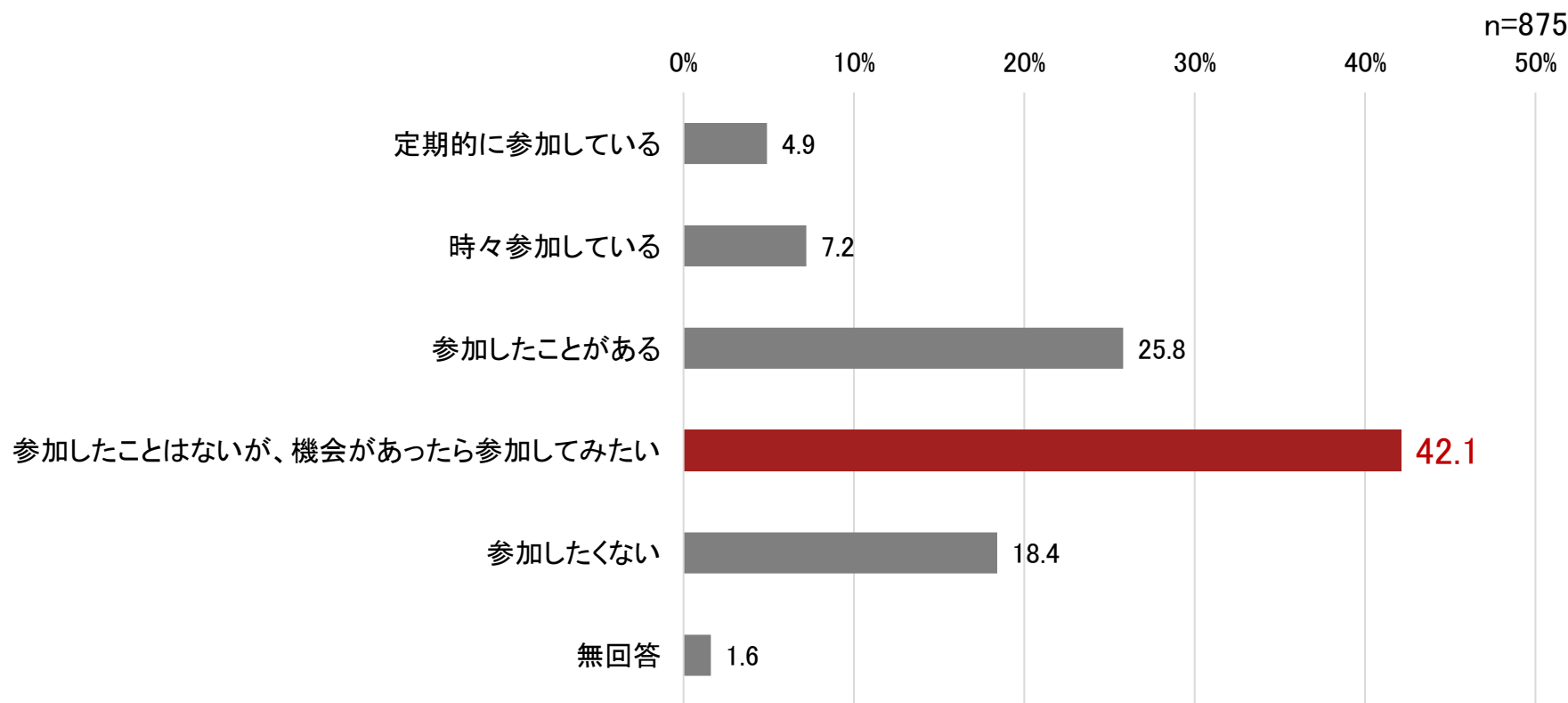
一方で、39歳以下の住環境の満足度をみると、まち並みや景観、緑などの自然の豊かさへの満足度が高いことから、転入時に期待された魅力が居住後も高い満足につながっている

39歳以下の住環境に対する満足度(再掲)



また、全年代の傾向として、市民活動や地域活動について「機会があったら参加してみたい」が多いことから、この一定の参加意向を伸ばす取組が必要

市民活動・地域活動の参加状況



支援が必要な住宅セーフティネットの対象は、低所得世帯、高齢世帯、障害者世帯、外国人世帯、子育て世帯である

鎌倉市の住宅セーフティネットの関係

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	←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		
施設		養護老人ホーム [ー] 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 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	←養護老人ホームは市内になし 障害者グループホーム		
					母子生活支援施設

低

支援の必要性

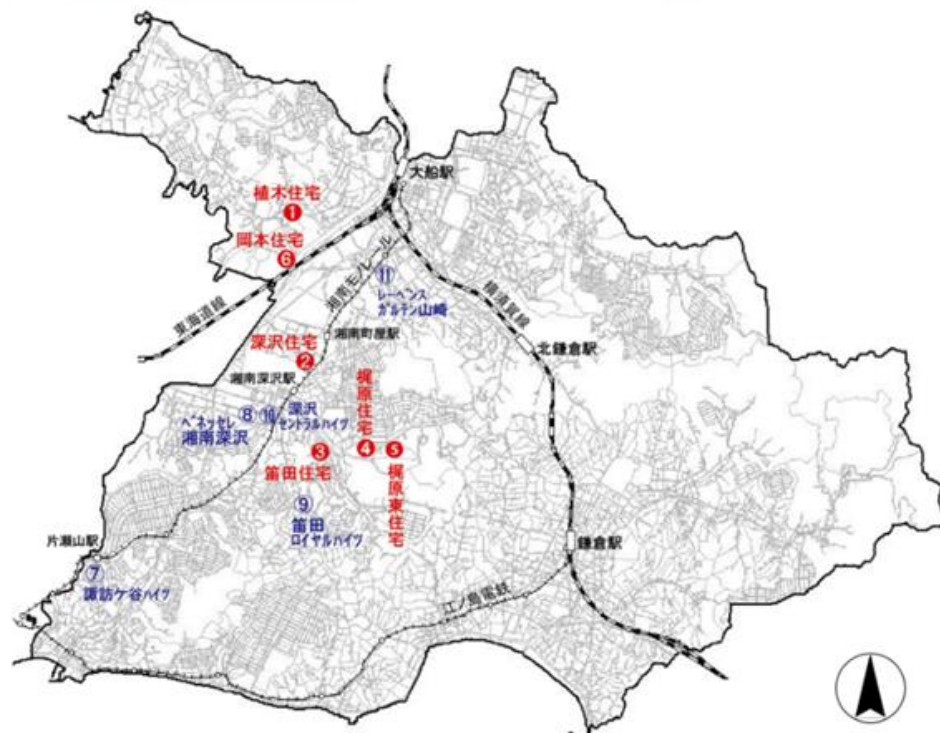
高

※上記対象世帯は住宅セーフティネット法で定められている住宅確保要配慮者のこと

本市の市営住宅は、11団地(642戸)のうち6団地(496戸)の集約化の計画があり、現在約350戸の集約化(建設)を進めている

市営住宅集約化分布

■ 市営住宅位置図

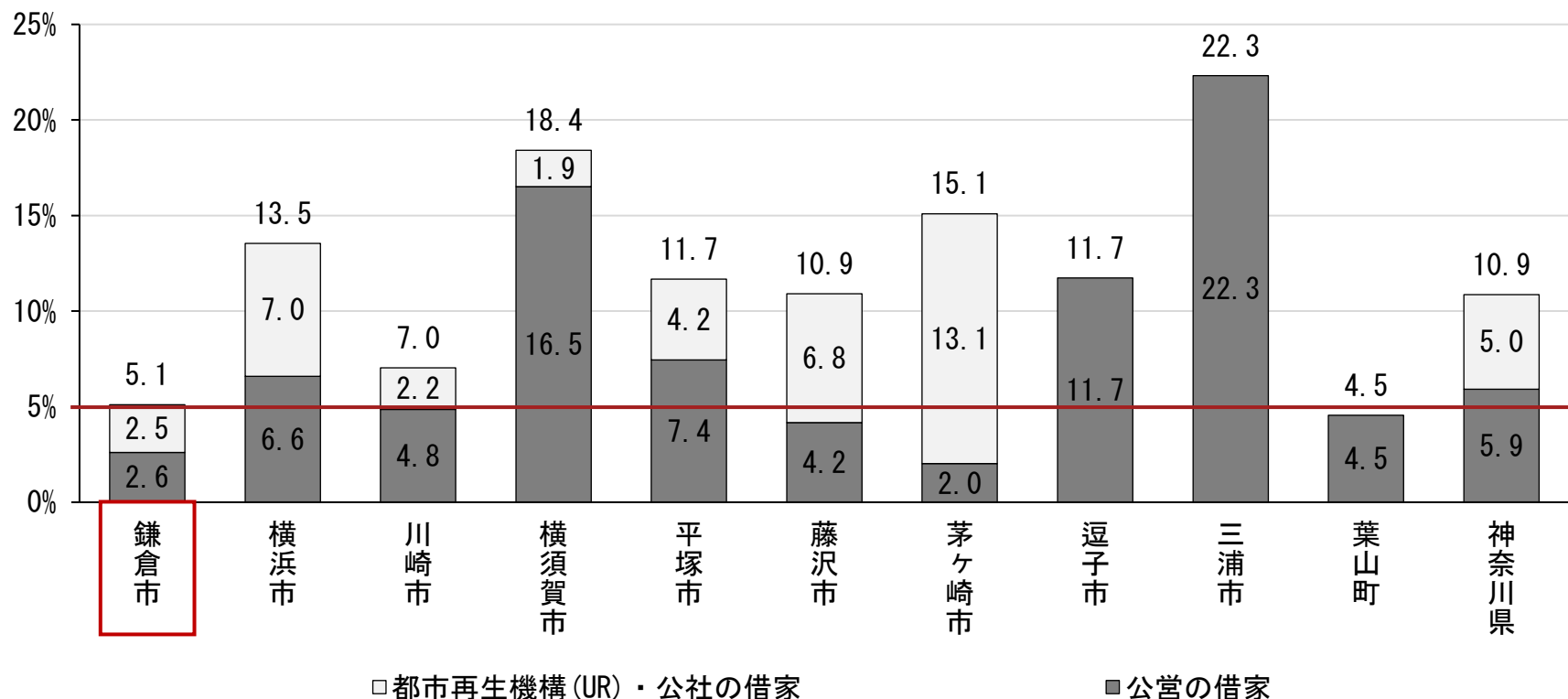


■ 市営住宅一覧表

	団地名	戸数	構造	建築年
市有	①植木住宅	12 戸	簡易耐火	昭和 31(1956)
	②深沢住宅	62 戸	中層耐火	昭和 54(1979)
		80 戸	簡易耐火	昭和 35(1960) ~ 38(1963)
	③笛田住宅	70 戸	簡易耐火	昭和 39(1964) ~ 42(1967)
	④梶原住宅	12 戸	簡易耐火	昭和 42(1967)
		44 戸	中高層耐火	昭和 42(1967) ~ 43(1968)
	⑤梶原東住宅	116 戸	中高層耐火	昭和 46(1971) ~ 52(1977)
借上	⑥岡本住宅	100 戸	中高層耐火	昭和 45(1970) ~ 48(1973)
	⑦諏訪ヶ谷ハイツ	51 戸	中高層耐火	平成 8(1996)
	⑧ベネッセ湘南深沢	22 戸	中高層耐火	平成 9(1997)
	⑨笛田ロイヤルハイツ	17 戸	低層耐火	平成 10(1998)
	⑩深沢セントラルハイツ	24 戸	中高層耐火	平成 11(1999)
	⑪レーベンスカルテン山崎	32 戸	中高層耐火	平成 13(2001)
合計		642 戸		

本市の専用住宅の借家総数における公的賃貸住宅の割合は、県平均や近隣市と比べて低い

借家総数に対する公的賃貸住宅戸数割合



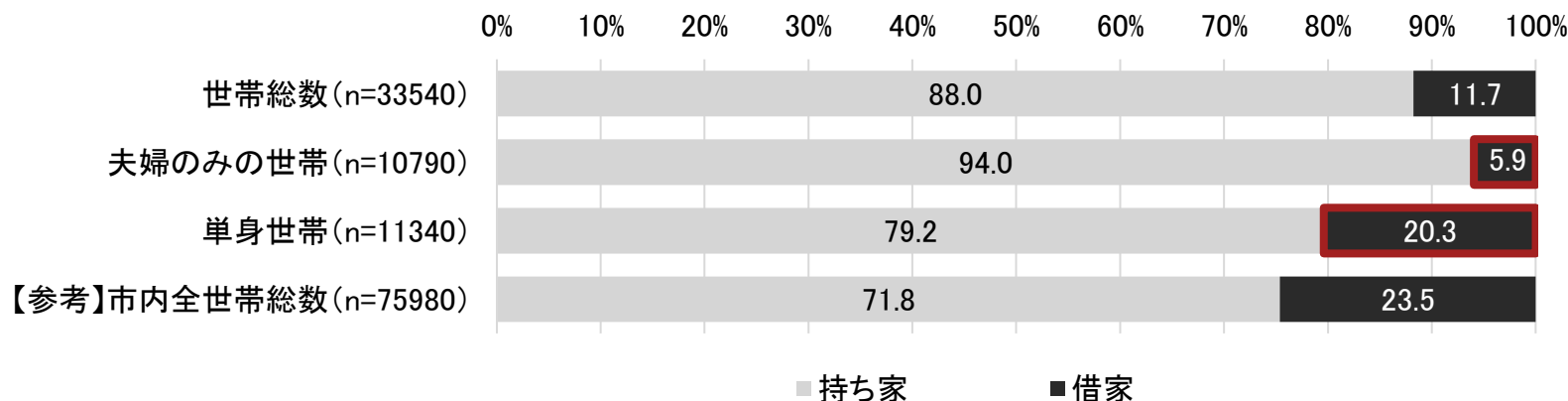
公的賃貸住宅:「公営の借家」と「都市再生機構 (UR)・公社の借家」を合わせた住宅として定義

専用住宅: 居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗、作業場、事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

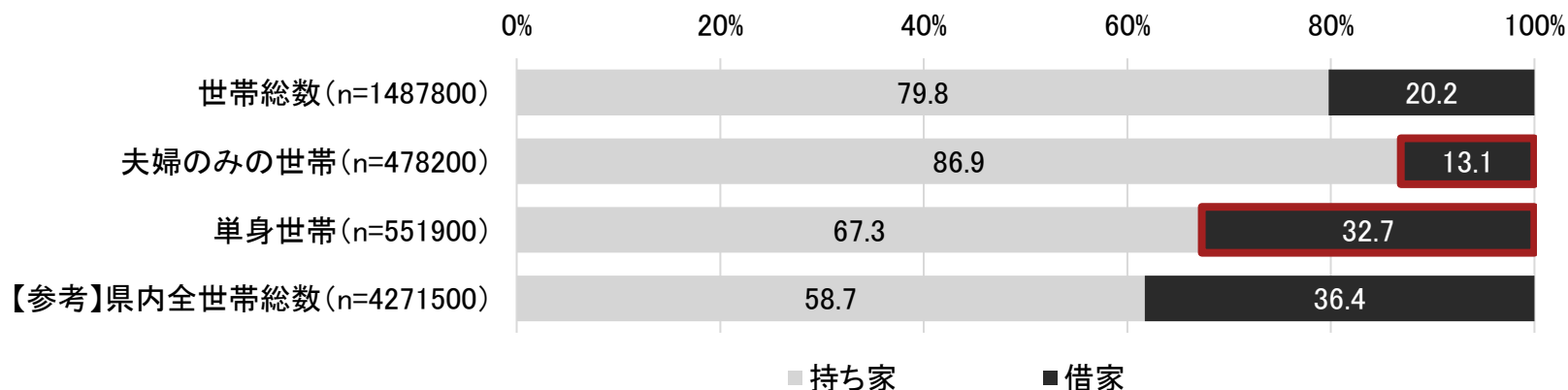
一方で、借家に住む65歳以上の世帯は県平均と比べて低いことから、高齢者世帯に対する借家の需要は限定的であると考えられる

世帯主の年齢65歳以上の世帯類型・所有関係別住宅割合

鎌倉市



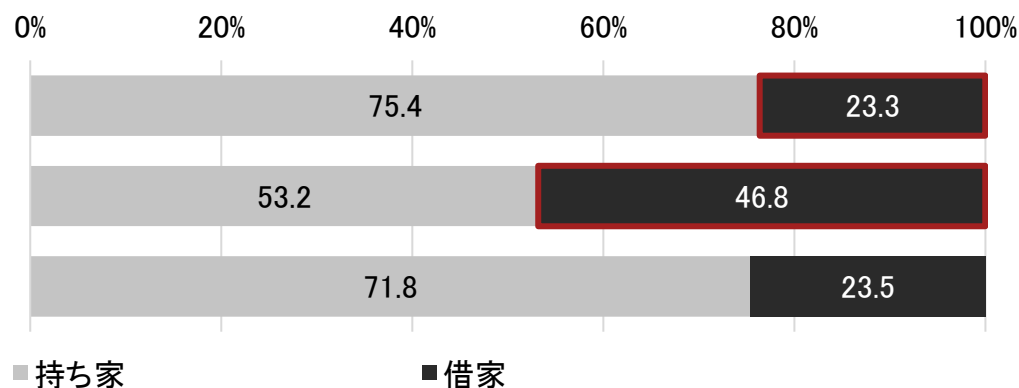
神奈川県



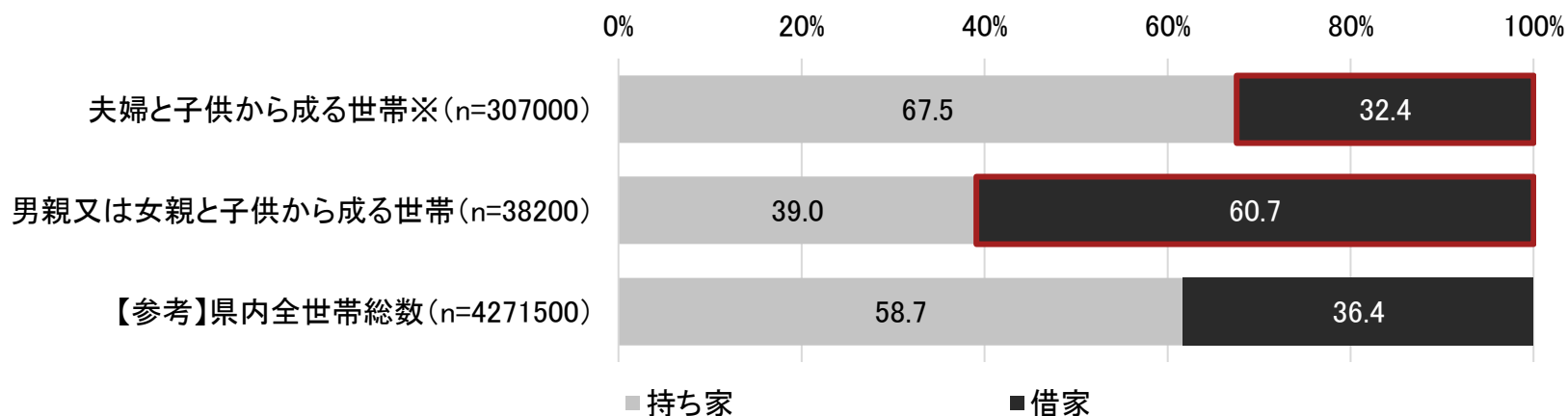
また、借家に住む子どもがいる世帯も県平均に比べて低いことから、子育て世帯に対する借家の需要も限定的であると考えられる

世帯主の年齢44歳以下の世帯類型・所有関係別住宅割合

鎌倉市



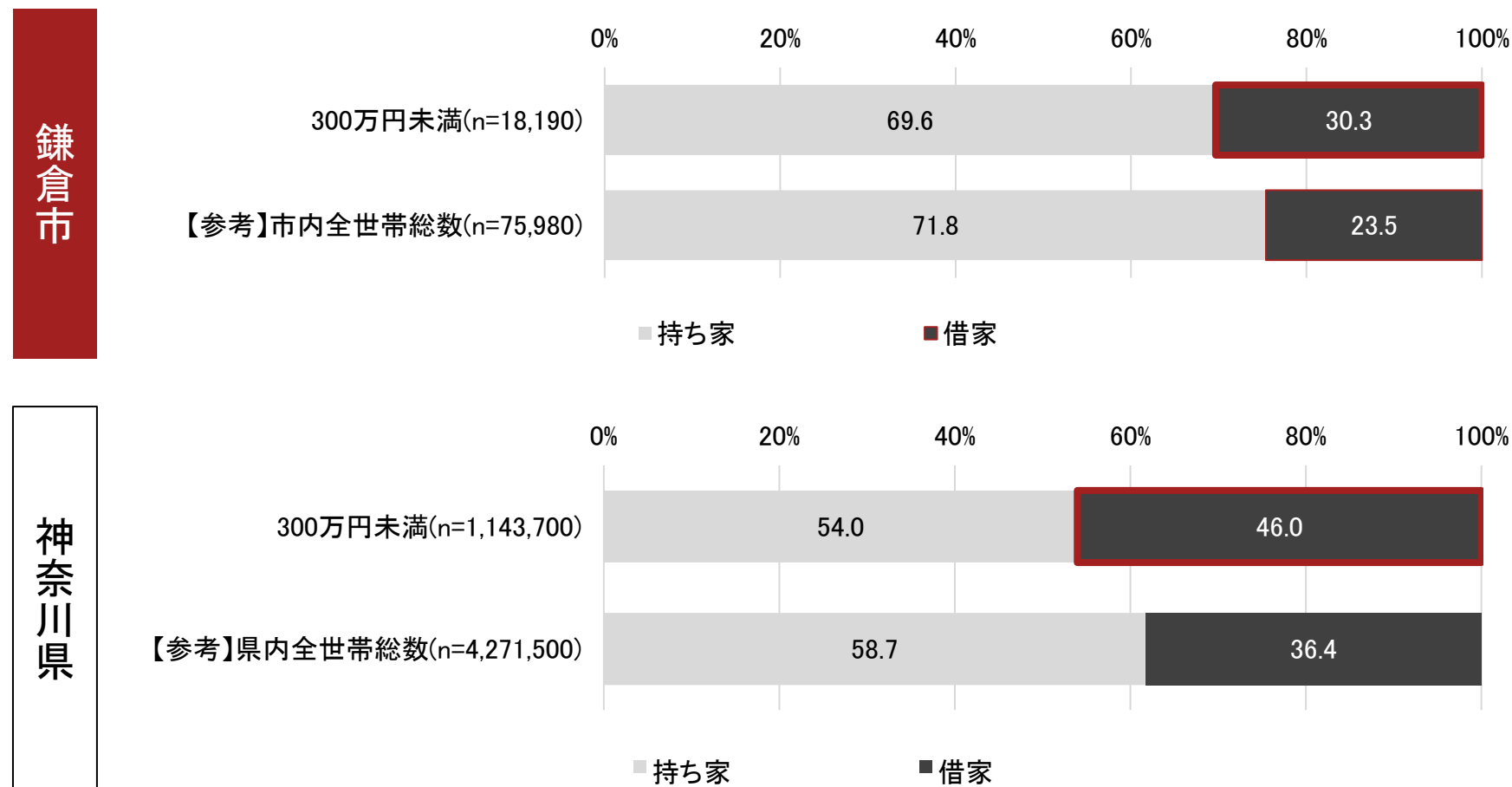
神奈川県



※夫婦と子供から成る世帯は、夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯

また、借家に住む世帯年収が300万円未満の世帯も県平均に比べて低いことから、低所得者に対する借家の需要も限定的であると考えられる

世帯の年間収入が300万円未満の所有関係別住宅割合



このような状況に対して、鎌倉市居住支援協議会では、関係者が情報共有するガイドブックの作成や定期的な情報交換等の対策を行っている

鎌倉市居住支援協議会会員の取組概要

区分	会員	取組概要
居住支援団体	一般社団法人 インクルージョンネットかながわ	・鎌倉市生活困窮者自立相談支援事業
	公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会	・住情報の発信(賃貸住宅に住む・探す、リフォーム、新築、マンションの維持・管理 等)
	鎌倉市基幹相談支援センター	・障害のある方が地域で暮らすための基盤づくり
	社会福祉法人 鎌倉市社会福祉協議会	・市内の高齢者、子育て世帯、障がい者に関わる、地域福祉推進のための活動団体
	鎌倉市地域包括支援センター	・地域の保健・医療・福祉など総合的に支援
	一般財団法人 高齢者住宅財団	・高齢者等に係る住宅・生活関連サービス・まちづくり等に関する取組みを実施
	特定非営利活動法人 かながわ外国人すまいサポートセンター	・外国人や生活困窮者の居住支援
	株式会社 純粋	・不動産の仲介・新築・リノベーション・相続の相談。
宅地建物取引業者	公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部	・直接近くの不動産店を利用、賃貸住宅の情報サイトを活用して探すことができる
	公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部	・市民向けの不動産相談等も開催
専門団体	神奈川県行政書士会鎌倉支部	
	神奈川県司法書士会	
行政	鎌倉市(地域共生課、生活福祉課、こども家庭センター、高齢者いきいき課、障害福祉課、都市整備総務課)	

さらに、高齢者等の住まい探しに協力的な市内の不動産店(7店)や居住支援法人(24団体)があり、これら事業者等との連携も重要となる

高齢者等の住まい探しに協力的な市内の不動産店(神奈川県居住支援協議会)

不動産店名	所在地	最寄駅	連絡先	定休日・営業時間
榎本不動産	浄明寺5-4-14	鎌倉	0467-23-9000	無休 10:00~19:00
COCO-HOUSE 鎌倉本店	御成町11-7	鎌倉	0467-38-8130	毎週火曜・水曜 10:00~18:00
GIDOH企画	岡本2-12-16	大船	0467-42-6277	毎週水曜、第一・第三火曜 9:30~18:30
徳増不動産	大船1-11-22	大船	0467-46-4529	毎週水曜、第二・第三火曜 9:30~18:00
正木商事	玉縄1-15-1	大船	0467-43-1188	日曜・祝祭日 9:00~18:00
オーキッド	七里ガ浜2-13-7	七里ガ浜	0467-40-5887	不定休 9:00~18:00
ランドアルファ	七里ガ浜東2-19-8	七里ガ浜	0467-32-8801	毎週水曜 9:00~18:00

鎌倉市を拠点としている法人は1法人
(一般社団法人インクルージョンネットかながわ)

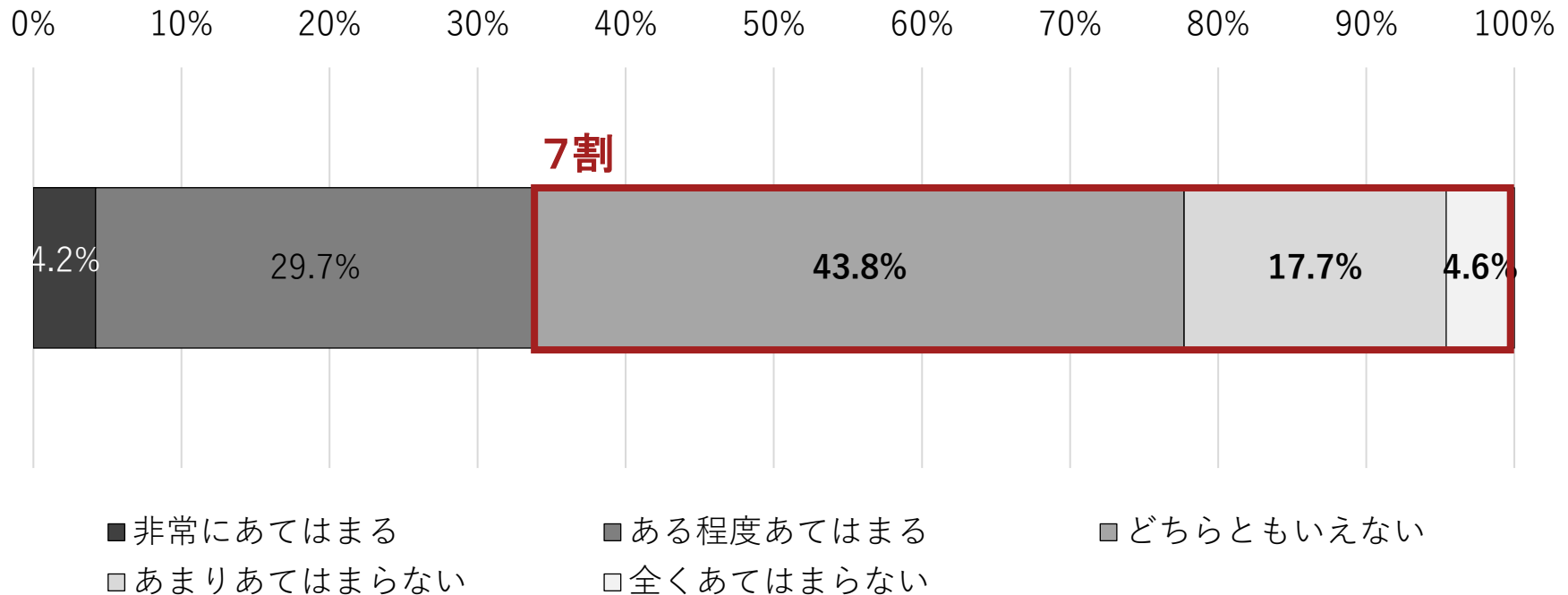
鎌倉を業務区域とする居住支援法人(一部抜粋)

法人の名称	事務所の所在地	相談等連絡先	業務内容	支援業務の対象者									その他	
				低額所得者 (※世帯収入が年々10万円未満)	被災者	高齢者	身体障がい者	知的障がい者	精神障がい者	その他障がい者	子育てをする者	外国人		生活困窮者
ホームネット株式会社	東京都中野区 中野二丁目24番11号 住友不動産 中野駅前ビル	0120-460-560	神奈川県内全域	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
特定非営利活動法人 かながわ外国人 すまいサポート センター	横浜市中区 常盤町1ー7 横浜YMCA 2階	045-228-1752	神奈川県内全域	○	-	○	-	-	-	○	○	○	-	-
公益社団法人 かながわ住まい まちづくり協会	横浜市中区 太田町2-22 神奈川県建設会館4階	045-664-6896	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	-	○	-	-
										○	○			

一般社団法人家財整理相談窓口	東京都中野区中野二丁目24番11号 住友不動産中野駅前ビル	0120-166-077	神奈川県内全域	○	○	○	-	-	-	-	-	-	○	性的マイノリティ
特定非営利活動法人ワンエイド	神奈川県座間市相模が丘4-42-20	046-258-0002	神奈川県内全域	○	-	○	○	-	○	-	-	-	○	児童養護施設受入者
株式会社Casa	東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル30階	0120-97-5501	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	大規模災害被災者、中国残留邦人、帰国被害者、犯罪(DV含む)被害者、新婚世帯、被爆者、戦傷病者、児童養護施設受入者、性的マイノリティ、U/Lリターン/転入者、要配慮者への生活支援者
一般社団法人インクルージョンネットかながわ	鎌倉市大船1-23-19 秀和第5ビル3B	0467-46-2119	神奈川県内全域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

このような情報が、必要な世帯に行き渡ることが重要である一方、行政の情報発信の充実度については、7割が十分に実感されていない可能性がある

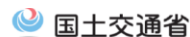
行政の情報発信が充実しているかについて(再掲)



また、全国計画でも「国民それぞれの状況に適した情報の入手、情報提供・相談体制の整備」を掲げており、情報発信の一層の充実が必要

住生活基本計画(全国計画)概要版の抜粋(再掲)

新たな住生活基本計画 その他【第3・4、別紙】



第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

- 長年にわたり蓄積されてきたインフラ・居住環境の整った既存住宅地の空き家をはじめとする既存の住宅・宅地が市場を通じて継承されるよう、必要に応じて更新や改修等を行うことにより、住宅取得希望者の居住ニーズに対応した住宅・住宅地への再生を促進することが必要である。
- 郊外型の新市街地開発は、既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となり、生活・交通利便性を有する豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

(1) 住生活に関わるあらゆる主体・施策分野の連携

- ▶まちづくり・交通・医療・福祉等の関連施策分野との連携を一層強化
- ▶「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」等に基づき推進

(2) ストック社会における建築行政との連携

- ▶住宅ストックの安全性確保と活用促進の両立が図られる制度的枠組みも含めた環境整備が不可欠
- ▶産学官の連携を通じて、教育の視点も踏まえた担い手の確保・育成等や生産性向上に資する技術的観点からの議論を推進

(3) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ▶住宅金融証券化市場の整備育成、JIA「ステージ」や残価設定型の住宅ローン等の普及、金利リスク等住宅ローンに関する国民理解を深める取組、適切な維持管理による住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給の支援等の役割をJHFに期待

(4) デジタル技術・データの活用

- ▶AIを含むデジタル技術の活用により、住生活産業の生産性向上や住宅行政の業務効率化を図る
- ▶デジタル技術により生み出されるデータ等を活用し、住生活の向上を図る

(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

- ▶都道府県は、都道府県計画において、広域的観点から施策の方向性、単独では十分な施策を実施することが困難な市区町村との連携のあり方、市区町村間の施策の連携のあり方を示すことを期待
- ▶市区町村は、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、関連分野と連携して施策を実施することが望ましい
- ▶なお、都道府県計画や当該市区町村の他計画の一部等として、地域特性に応じた主要施策の方針を記載することで、広域なエリア内や地方行政全体の中での位置づけを明確にすることも考えられる

(6) 住生活リテラシーの向上

- ▶国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう、デジタル技術を活用した情報提供・相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
- ▶畳・襖・瓦・土壁・漆喰の「和の住まい」など失われつつある住文化の良さや、技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

(7) 政策評価の実施と計画の見直し

(6) 住生活リテラシーの向上

- ▶国民それぞれの状況に適した情報の容易な入手、専門家等からの適切な助言を可能とするよう、デジタル技術を活用した情報提供・相談体制の整備を官民連携して進めることが必須
- ▶畳・襖・瓦・土壁・漆喰の「和の住まい」など失われつつある住文化の良さや、技能継承の担い手育成の必要性を再認識する機会を創出する必要

③目標の検討

世帯の型別の課題に対応する、住宅政策の目標を設定する

課題

若年
世帯

1. 借家居住が多い若年世帯の希望する条件に対応した、住宅ストックが十分に確保されておらず、ライフステージやライフスタイルの変化に応じて市外への転出が懸念される【住】
2. 若年世帯が魅力を感じる地域資源と生活利便性や居住快適性との両立が十分に図られないことにより、若年世帯の定住意向の低下につながるものが懸念される【環】

子育て
世帯

3. 子どもの成長のタイミングで住宅を選択する機会が多い子育て世帯に対し、持ち家・賃貸ともに流通戸数が少なく、価格も高いことから、住宅確保が懸念される【住】
4. 子育て世帯の半数が共働きであることから、子育てと仕事の両立の負担が懸念される【環】
5. 子育て世帯は、道路や公園・遊びの整備を重要視している一方、現状に対する不満度が高いため、子育てしやすい住環境整備が課題【環】

高齢者
世帯

6. 現住宅での居住継続意向が強く、安心して住み続けるための支援が求められる中、住宅のバリアフリー化に不満があり、高齢者が希望する住まいが確保しにくい状況であることが懸念される【住】
7. 日常生活や在宅生活の継続を支える環境が十分に確保されない場合、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることが難しくなり、孤立リスクの高まりにつながるものが懸念される【環】

住宅政策の目標

目標1：
若年世帯のニーズに対応した住宅・住環境づくり

全国計画 ヒト②

目標2：
子育てしやすい住宅・住環境づくり

全国計画 ヒト②④

目標3：
高齢者の希望する暮らしを支える住宅・住環境づくり

全国計画 ヒト①③

全国計画

丸番号は、住生活基本計画(全国計画)の目標番号を指す。次頁の参考資料を参照

世帯共通や地域に関わる課題に対応する、住宅政策の目標を設定する

課題

世帯
共通
／
地域

8. 住宅ストックの充足に加え、持ち家に住む高齢単身者が多いことから、空き家予備軍の増加が予測され、空き家化の抑制が必要【住】
9. 住宅性能はバリアフリー化や断熱性の不満率は高い一方、県平均に比べて高い水準にあることから、必要に応じた性能向上の促進が必要【住】
10. 地震に対する安全性において、耐震化率は上昇傾向にある一方、まだ耐震化が進んでいない住宅は一定数あることから、安全性を考慮した、診断・改修の実施を促進する必要がある【住】
11. 良質な住宅ストックの形成には、活用に至っていない住宅や今後の老朽化の抑制が必要であるため、住宅の維持・管理・活用に対する一戸建やマンションといった建て方に合った所有者の意識向上が必要【住】
12. 地域防災に対する意識の低さが若年層にみられ、防災や防犯等の観点からも住民のコミュニティ形成は重要となることから、地域への関心を高めるとともに、地域との関わりを始めるきっかけづくりが必要【環】
13. 公的賃貸住宅の供給が近隣市と比べて少ない一方、県平均と比べて借家需要は限定的な状況であるが、これらの住宅が必要な世帯に行き渡ることとは重要であることから、居住支援協議会を中心とした関係団体との一層の連携強化が重要【環】

住宅政策の目標

目標4:
住宅の誕生から終末まで切れ目
ない良質な住宅ストックの循環

全国計画 モノ ⑤⑥⑦⑧⑨

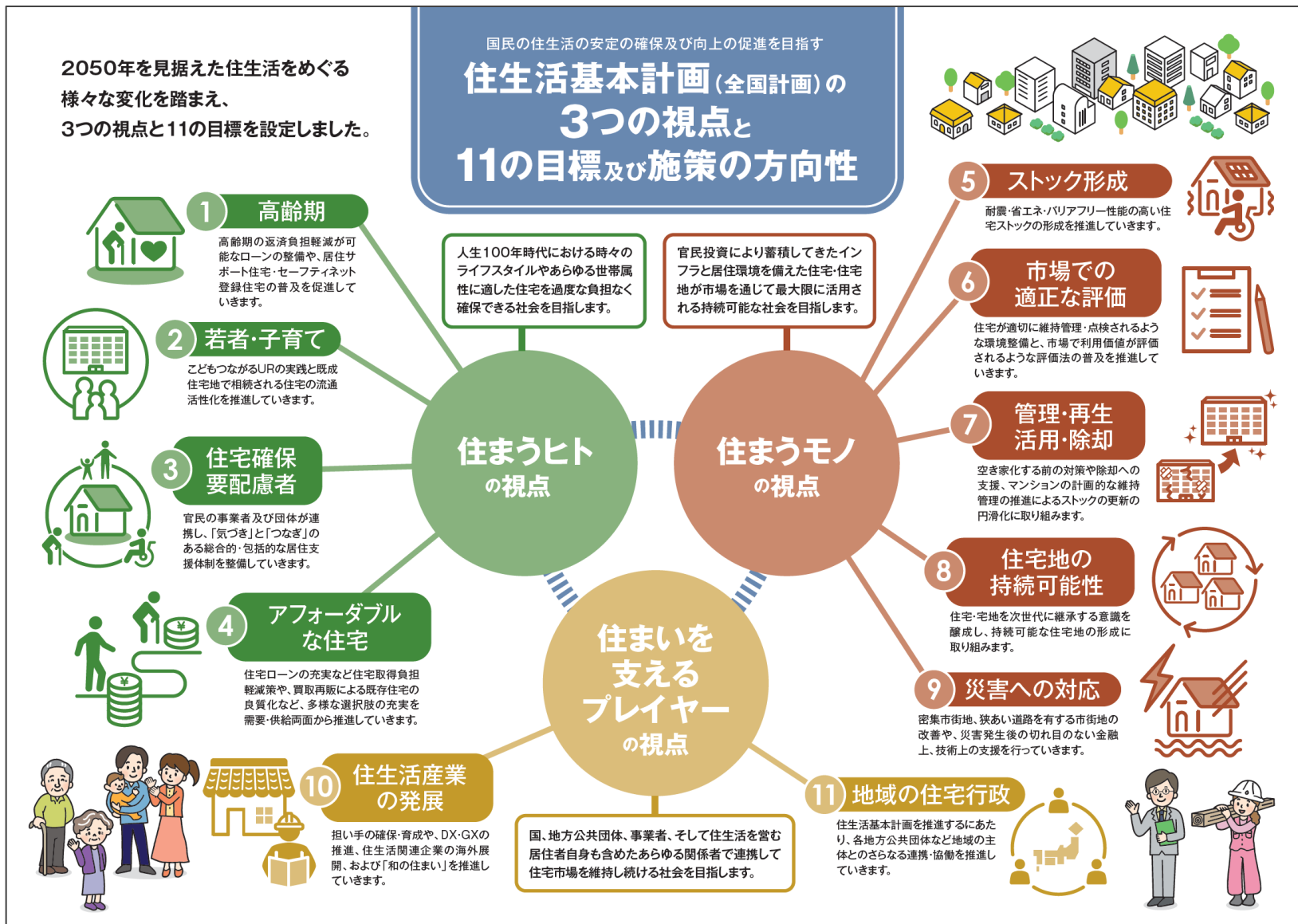
目標5:
人と人とのつながりが育む住環
境づくり

全国計画 ヒト③、モノ⑧⑨
プレイヤー ⑩⑪

全国計画

丸番号は、住生活基本計画(全国計画)の目標番号を指す。次頁の参考資料を参照

[参考]住生活基本計画(全国計画)リーフレットより抜粋



④施策の検討

住宅・住環境づくりの5つの目標ごとに、その達成に向けた施策を示す

5つの目標ごとの施策の設定

住宅政策の目標

目標1: 若年世帯のニーズに対応した住宅・住環境づくり

目標2: 子育てしやすい住宅・住環境づくり

目標3: 高齢者の希望する暮らしを支える住宅・住環境づくり

目標4: 住宅の誕生から終末まで切れ目ない良質な住宅ストックの循環

目標5: 人と人とのつながりが育む住環境づくり

施策

- ①就業支援と併せた移住・定住の促進
- ②鎌倉での住まいの確保に向けた住生活リテラシーの向上

- ①子育て世帯に向けた住宅の供給
- ②支援が必要な子育て世帯への住生活の確保
- ③切れ目のない子育て環境の形成に向けた福祉支援との連携

- ①高齢者世帯向けの住宅の確保
- ②高齢者世帯の円滑な居住継続に向けた支援体制の強化

- ①住まいの維持・向上に向けた住生活リテラシーの向上
- ②住宅ストックの質の確保
- ③空き家の適切な管理・利活用の促進
- ④マンションの適正な維持管理

- ①地域コミュニティ活性化の促進
- ②防災性・防犯性に対する意識向上
- ③鎌倉らしい住環境の魅力の維持・向上

就業セミナーの開催による情報提供やテレワーク施設の充実により、柔軟な働き方への実現と鎌倉への移住・定住のきっかけの創出を図る

【目標1】 若年世帯のニーズに対応した住まい・住環境の充実（1／2）

施策	① 就業支援と併せた移住・定住の促進
概要	テレワークに関する情報発信や勉強会の実施により、場所や移動時間にとられない柔軟なライフスタイルの選択肢を充実させるとともに、鎌倉での就業を希望する若年層や就労に不安を抱える若年層を対象とした就業セミナーの開催等を通じて、就業と住生活を一体的に捉えた移住・定住のきっかけづくりを図る
具体的な 取組イメージ	Illustrative [継続] 若者を対象とした就職セミナーの開催、支援情報の周知【産業課】 [継続] 市内の企業・求人情報発信サイトの運用【産業課】 [継続] テレワークに関する研究、実証実験、周知啓発、情報発信等に向けた「鎌倉テレワーク・ライフスタイル研究会」の設立・運用【産業課】 [新規] 空き家のリノベーションやDIY賃貸住宅等の情報提供【国土交通省】