第２章　住宅・住環境の現状と課題

２－１　人口・世帯の動向 ---------- 20
２－２　住宅・住環境の状況 ---------- 25
２－３　都市の状況 ---------- 36
２－４　住宅・住環境への評価 ---------- 40
２－５　住宅・住環境の課題 ---------- 44

第２章　住宅・住環境の現状と課題

２－１　人口・世帯の動向

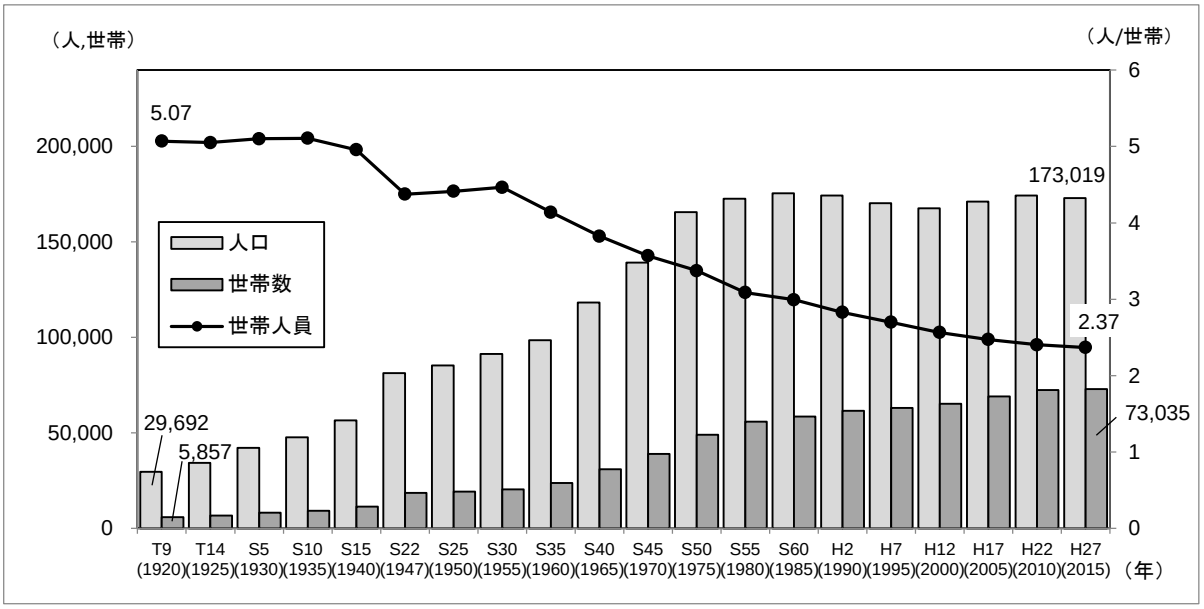
（１）人口・世帯数の推移

本市の人口・世帯数は、平成27（2015）年10月1日現在、173,019人、73,035世帯です。一世帯当たりの人員は2.37人となっています。

人口は、住宅地開発が盛んに行われていた1960年代には急増し、1970年代以降安定期に入り、昭和60（1985）年を境に一度減少しましたが、平成12（2000）年以降は微増となり、平成27（2015）年で再び減少に転じています。

世帯数は、増加傾向が続いています。また、世帯あたり人員は、減少が続いています。

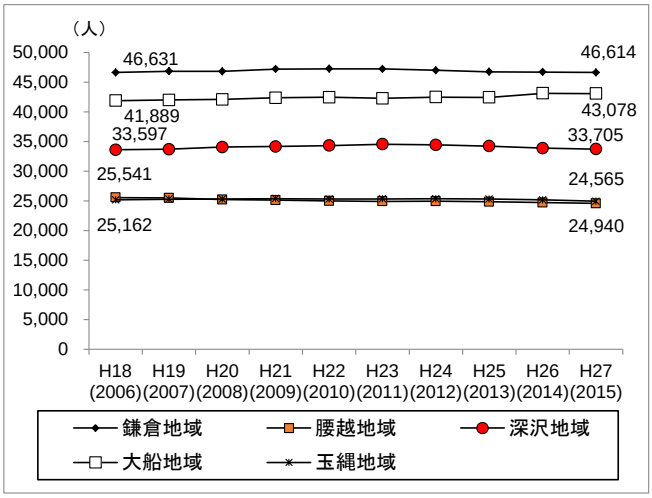
図　人口・世帯数・世帯人員の推移



各年10月1日／資料：国勢調査

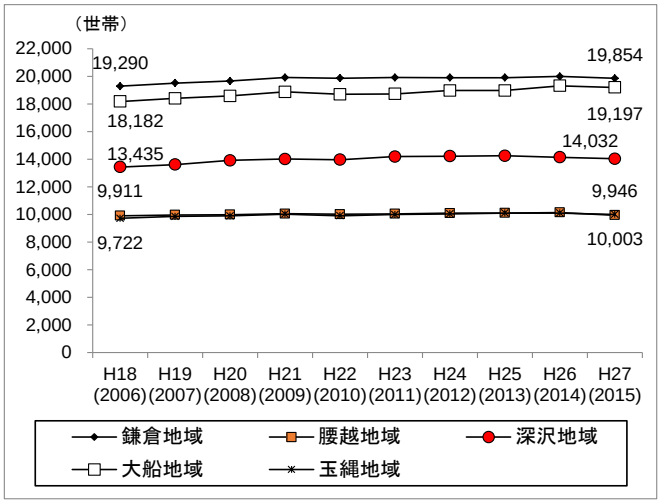
本市の人口の推移を５地域（鎌倉、腰越、深沢、大船、玉縄）別にみると、近年、大船地域では、人口・世帯数とも増加傾向を示していますが他地域（鎌倉地域、腰越地域、深沢地域、玉縄地域）では人口、世帯数ともにほぼ横ばいとなっています。

図　地域別人口の推移



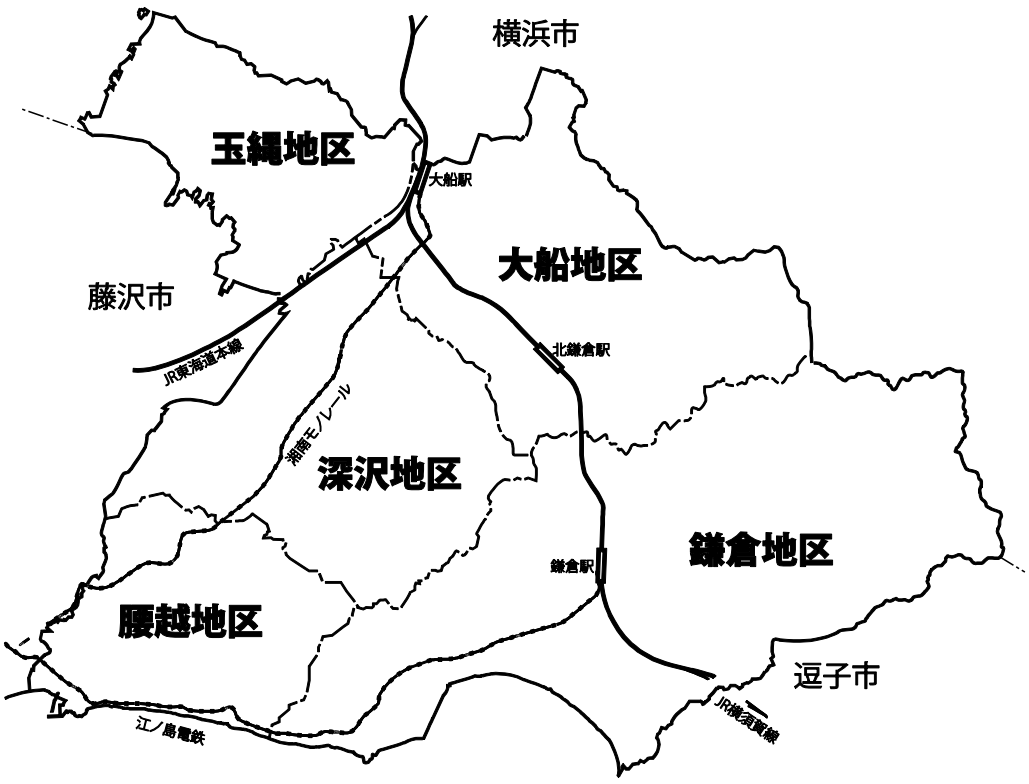
各年10月1日／資料：鎌倉市統計書

図　地域別世帯数の推移



各年10月1日／資料：鎌倉市統計書

図　地域区分

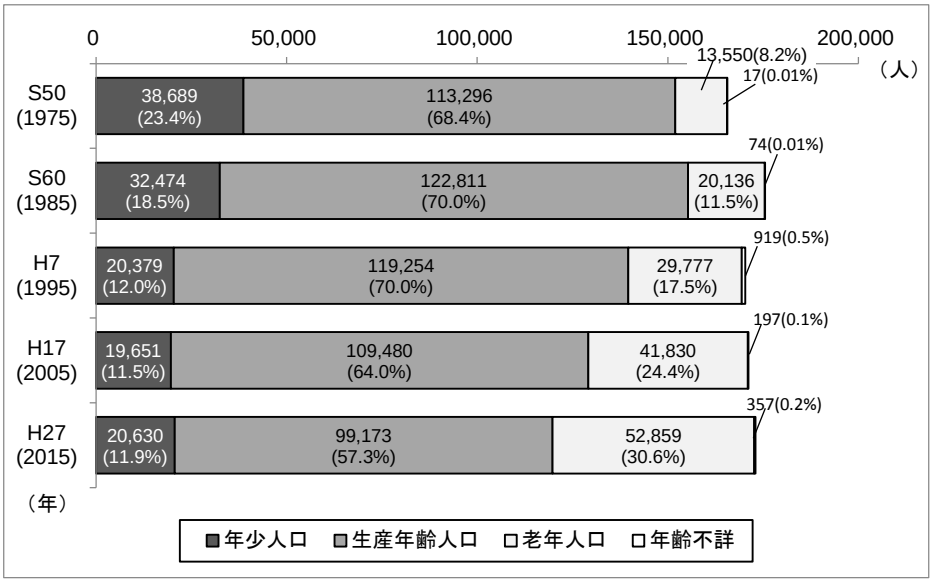


（2）年齢３区分人口の推移

本市では、平成27（2015）年10月1日現在、0～14歳の年少人口は11.9%、15～64歳の生産年齢人口は57.3%、65歳以上の老年人口は30.6%となっています。15～64歳の生産年齢人口は人数も割合も減少し、高齢化が急激に進んでいます。平成52（2040）年には老年人口比率が40%近くになると予測しています。

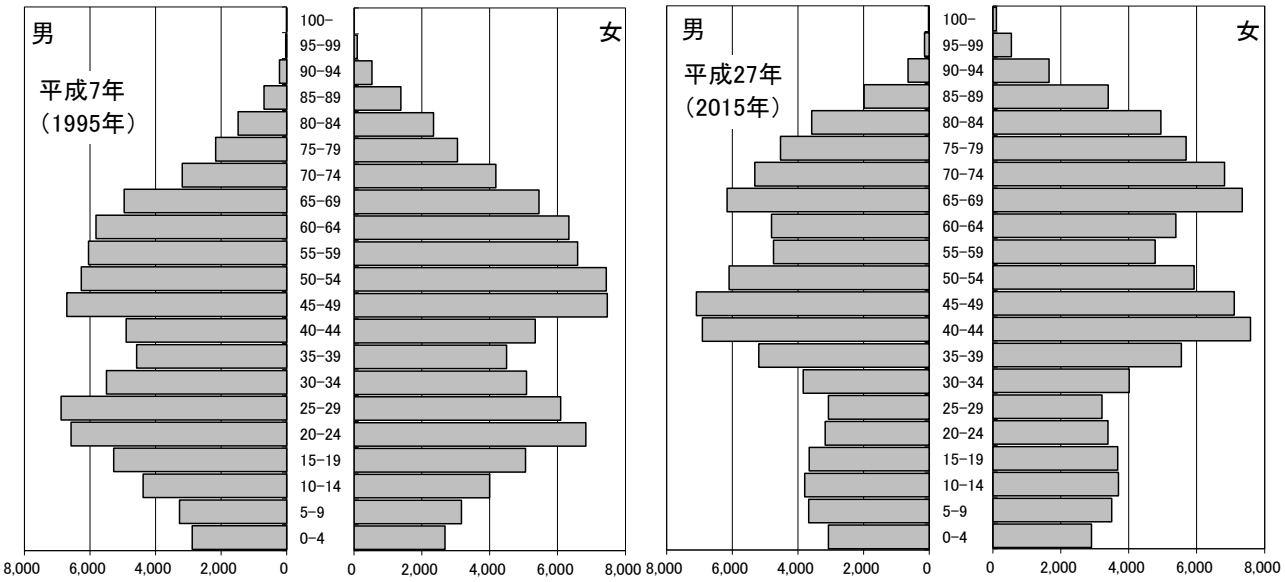
平成７（1995）年と平成27（2015）年の年齢5歳階級別男女別人口を比べると、65歳以上の人口の増加、20・30歳代の人口減少が見られます。

図　年齢3区分別人口の推移



各年 10 月 1 日／資料：国勢調査

図　年齢5歳階級別男女別人口の推移



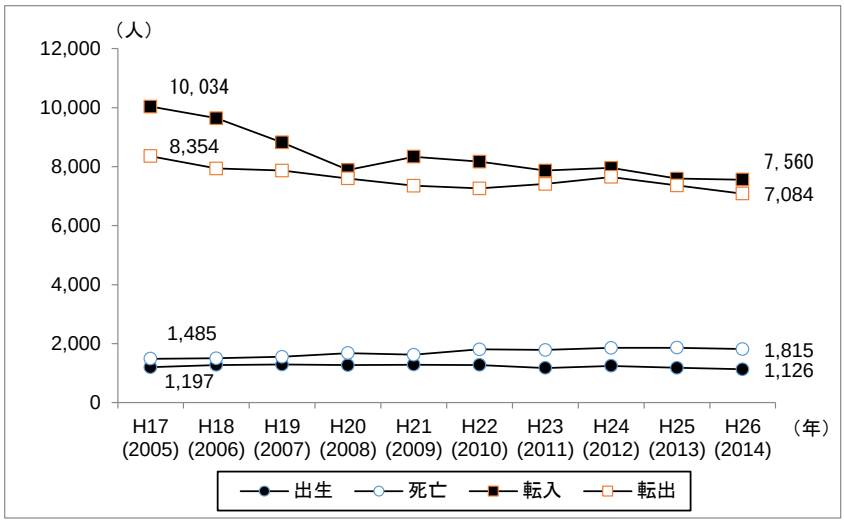
各年 10 月 1 日／資料：国勢調査

（3）人口動態（自然増減・社会増減）

自然増減は、出生数より死亡数が多い傾向が続いています。社会増減は、転入数が転出数より多い傾向が続いているものの、近年は、その差が小さくなっています。

平成23（2011）年以降は、自然減が社会増を上回りその結果人口が減少しています。

図　人口動態

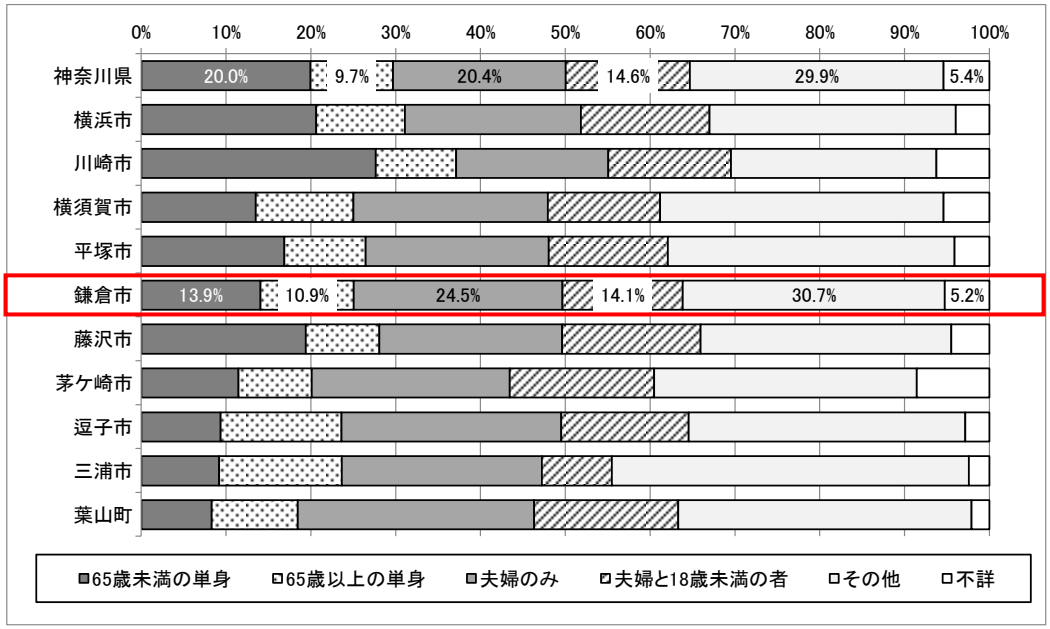


資料：【転入・転出】神奈川県人口統計調査　【出生・死亡】神奈川県衛生統計年報

（4）世帯の型

本市の「65歳未満の単身世帯」の割合は13.9%で、神奈川県全体と比較すると約6ポイント低く、「夫婦のみ世帯」の割合は24.5%で、約4ポイント高くなっています。

図　世帯の型世帯数別割合



注）神奈川県、JR 東海道線沿線の政令市及び県庁より 30km 圏内で相模湾内の市町を比較の対象としている

資料：住宅・土地統計調査※4　平成 25(2013)年

※4　住宅・土地統計調査：住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより，住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的とする調査。５年ごとに実施される。

（5）将来人口・高齢化動向

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、平成42（2030）年の鎌倉市の人口は約16万人程度で、平成22（2010）年に比べ約7%減少することが予想されています。また、老年人口比率は上昇し、平成42（2030）年には33.6%になると予想されています。

人口減少と少子高齢社会における的確な対応と問題の克服をめざし、平成28（2016）年3月に策定した「鎌倉市人口ビジョン 鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、「働くまち鎌倉」、「住みたい・住み続けたいまち鎌倉」としての魅力を確立し、「出生率の向上による自然減の克服」と「転入超過の継続」が叶えられた場合、本市における将来人口は、平成52（2040）年に157,804人と算出しています。

図　鎌倉市人口ビジョンによる将来人口

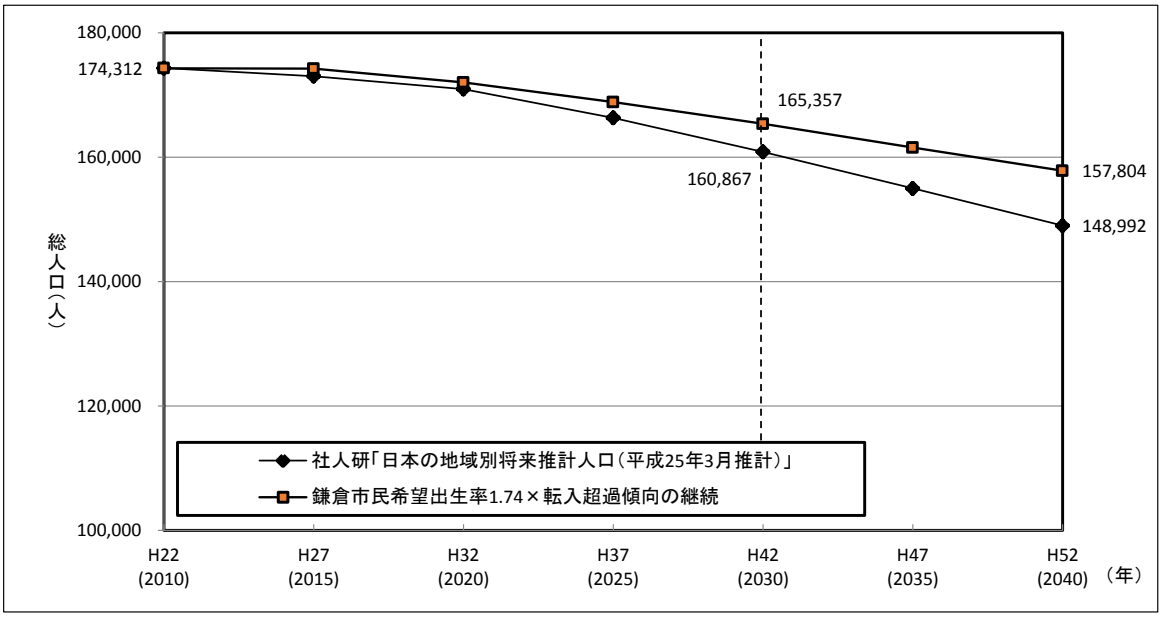
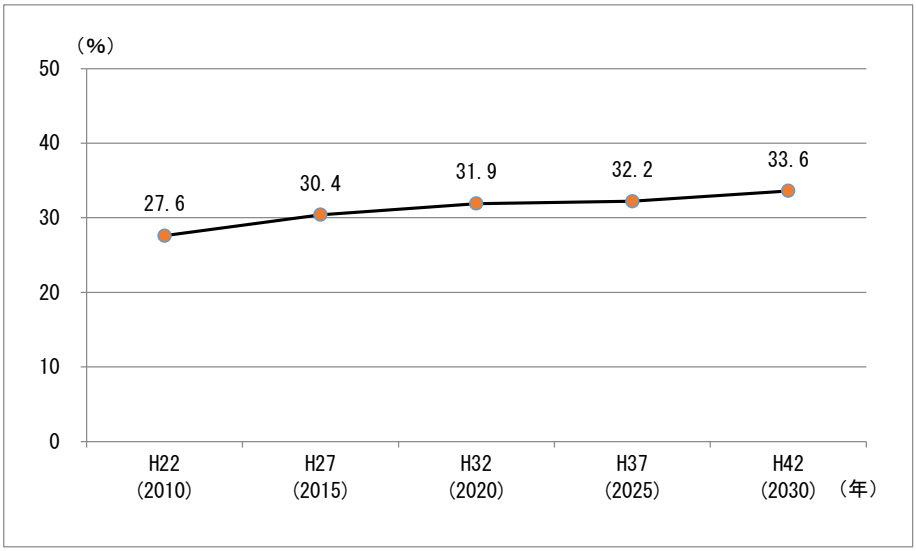


図　老年人口比率の推移



各年10月1日／資料：国勢調査 平成22(2010)年・平成27(2015)年
社人研「日本の地域別将来推計人口（平成25（2013）年） 平成32（2020）年～

２－２　住宅・住環境の状況

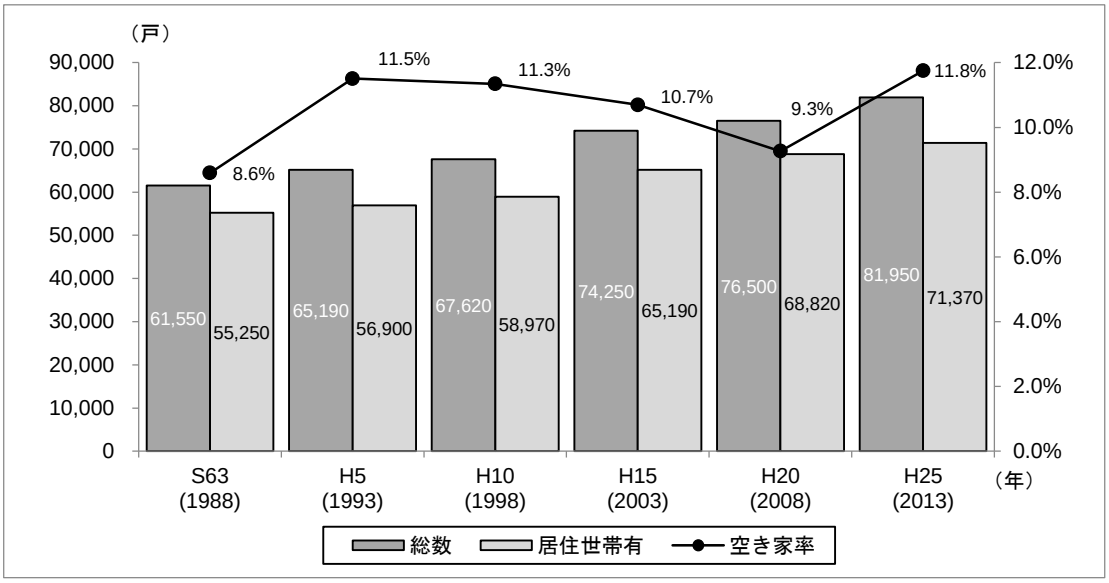
（１）住宅総数・着工数の推移

①住宅総数の推移

本市の住宅総数は年々増加しており、平成25（2013）年の住宅土地統計調査によれば、住宅総数は81,950戸です。このうち居住世帯のある住宅は71,370戸、居住世帯のない住宅は10,580戸、空き家は9,630戸で、空き家率は11.8%です。

＊以下、住宅に関する現状は、平成25（2013）年実施の住宅・土地統計調査によります。

図　住宅総数の推移



各年10月1日／資料：住宅・土地統計調査

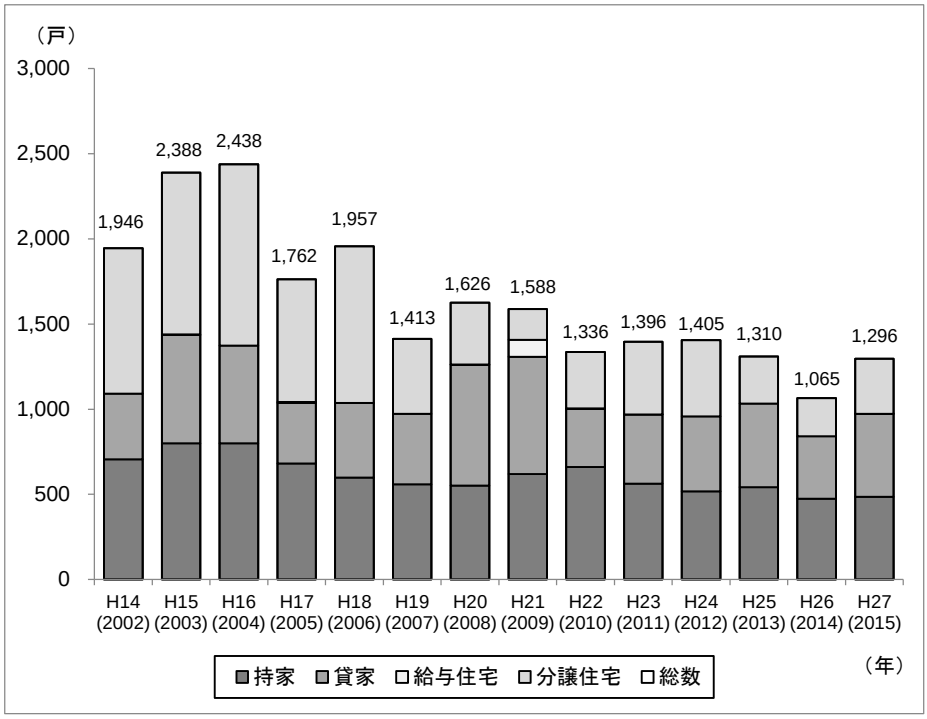
注）空き家の定義　：　総務省が５年毎に行う住宅土地統計調査における空き家とは、別荘等の二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅などとしている。

②住宅着工数

本市の住宅着工数は、平成１６（2004）年頃は年間2,000戸を超えていましたが、その後減少し、平成22（2010）年頃からは年間1,300戸程度で推移しています。持ち家、貸家の着工数は安定して推移しているものの、分譲住宅の着工数は増減の変動が大きく、着工数全体の変動は分譲住宅による影響が大きいといえます。

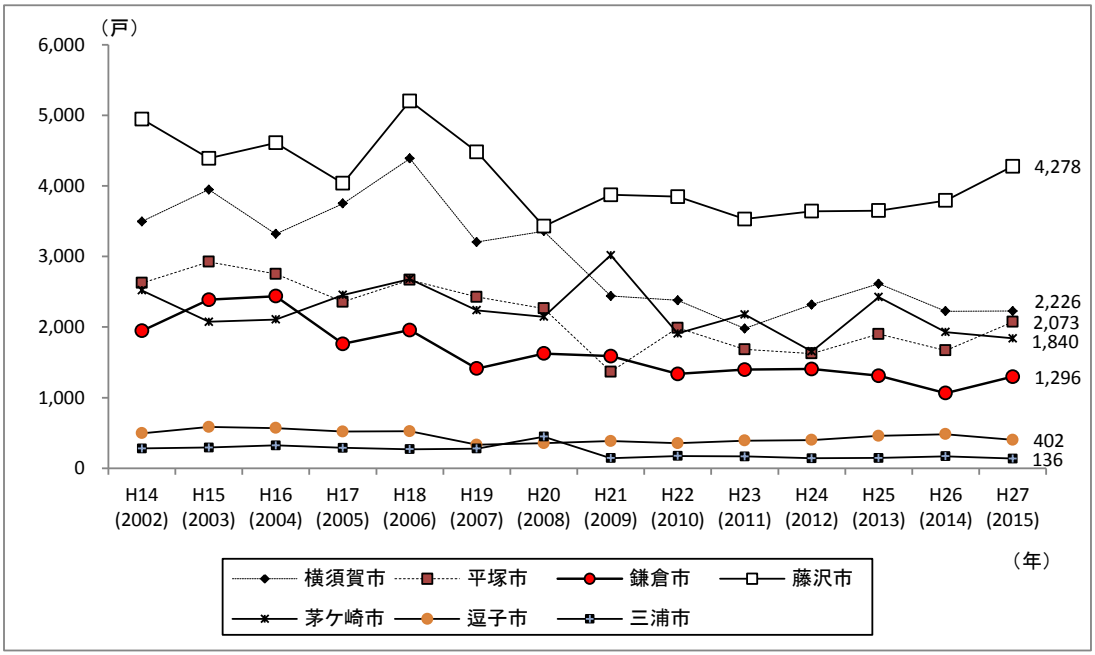
周辺市町で着工数が多いのは、藤沢市で、近年の着工数は増加傾向です。

図　住宅着工数の推移（鎌倉市）



資料：建築統計年報

図　住宅着工数の推移（周辺市町）



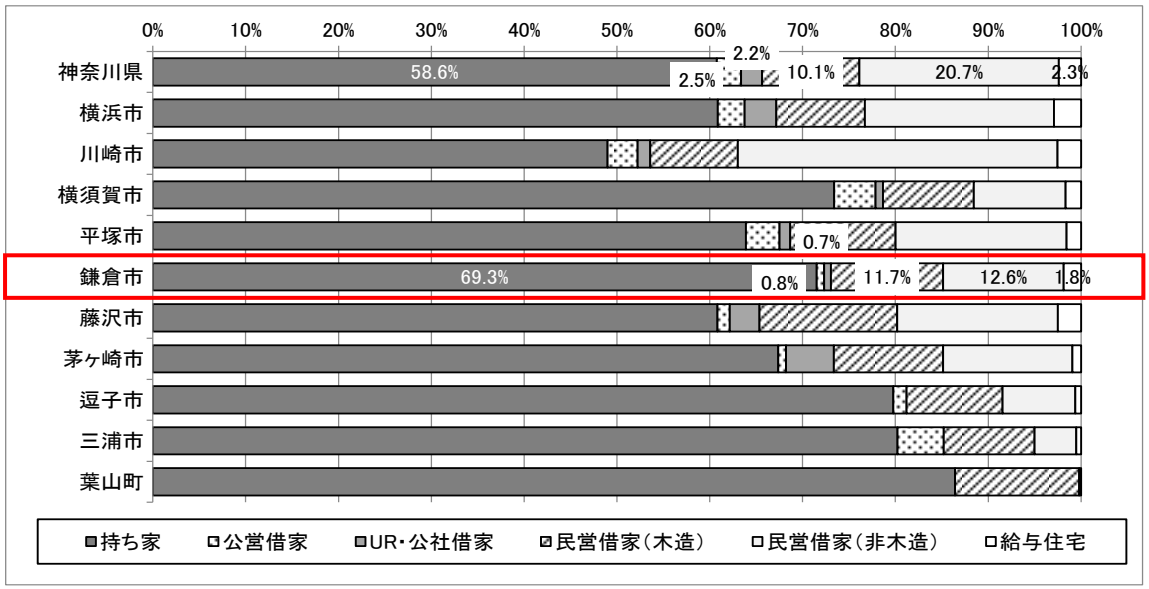
資料：建築統計年報

（2）住宅の状況

①住宅の所有関係

本市の住宅の所有関係は、持ち家が69.3%、借家が27.6%です。神奈川県全体と比べ、「持ち家」の割合が10.7ポイント高くなっており、「民営借家」の割合は6.5ポイント低くなっています。

図　所有関係別住宅数の割合



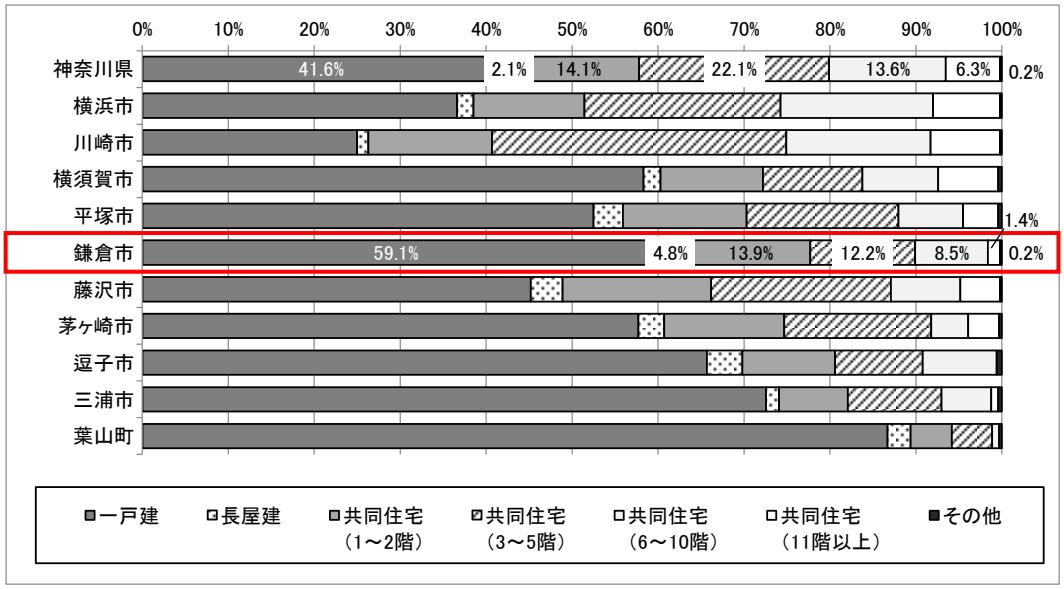
注）不詳を除く、葉山町の民営借家（木造）は民営借家（非木造）を含む

資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

②住宅の建て方

本市の住宅は、一戸建住宅が59.1%を占め、神奈川県全体と比べ17.5ポイント高くなっています。高層の共同住宅は少なく、11階以上の共同住宅は、神奈川県全体と比べて、4.9ポイント低くなっています。

図　建て方別住宅数の割合

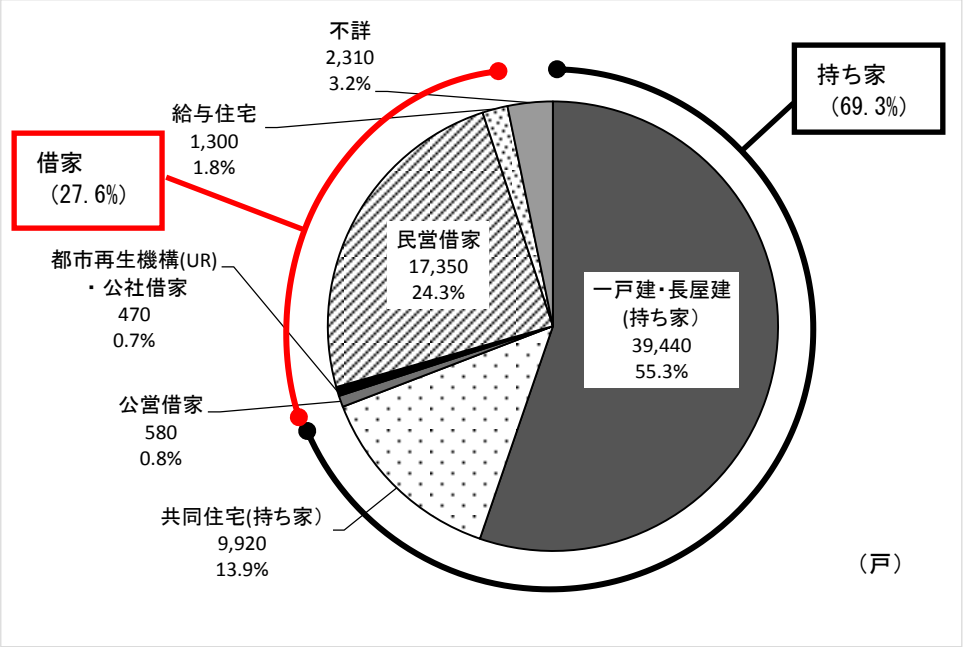


注）葉山町の共同住宅11階以上は共同住宅6～10階に含む

資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

本市の住宅を建て方と所有関係でみると、一戸建持ち家が55.3%で過半を占めています。

図　鎌倉市の住宅ストック



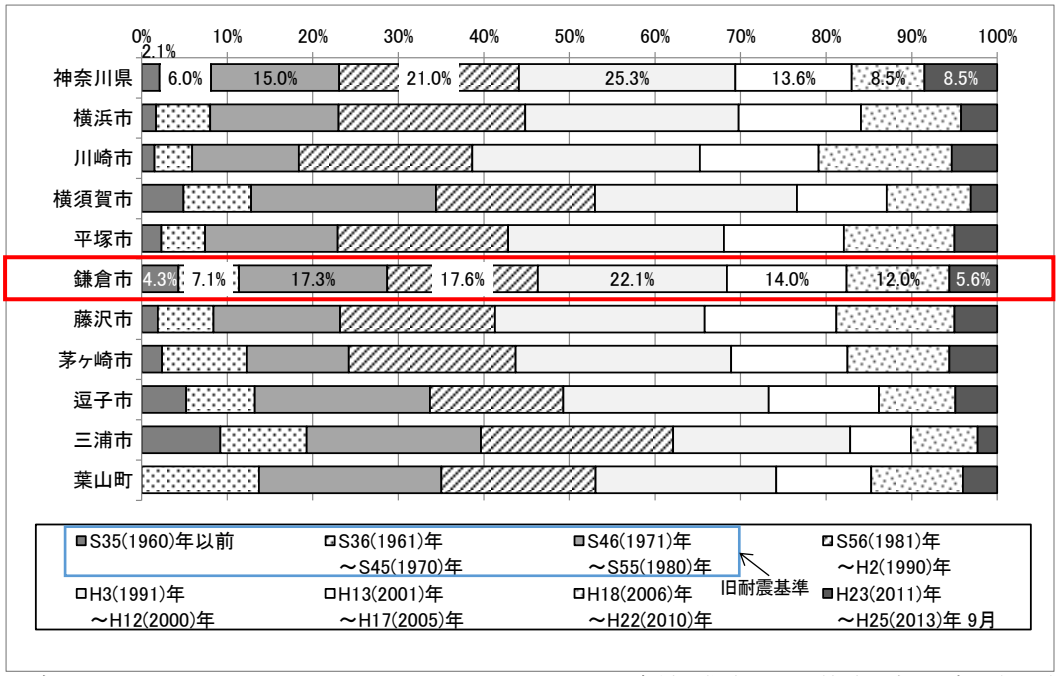
注）パーセントは不詳を含む住宅総数に対する割合

資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

③建築の時期別住宅数の割合

本市の住宅の建築の時期は、「昭和55（1980）年以前」の割合が28.7%を占め、神奈川県全体と比べ5.6ポイント高くなっています。これらは、旧耐震基準※5で建築された住宅と推定されます。旧耐震基準の住宅は、建替えに伴って減少しています。

図　建築の時期別住宅数の割合

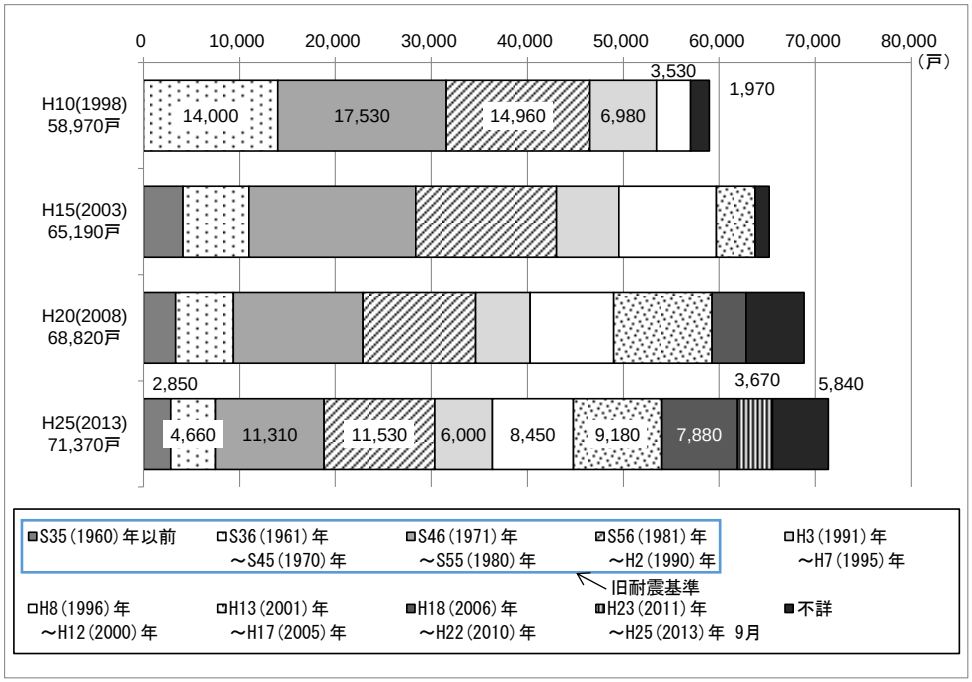


注）不詳を除く

資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

※5　耐震基準：一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない住宅が建築されるよう、建築基準法が定めている基準のこと。建築基準法の耐震基準は昭和 56（1981）年に抜本的に改正され、これ以前の基準を「旧耐震基準」という。

図　建築の時期別住宅数の推移（鎌倉市）



注）平成10(1998)年の昭和36(1961)～昭和45(1970)年には昭和35（1960）年以前も含む

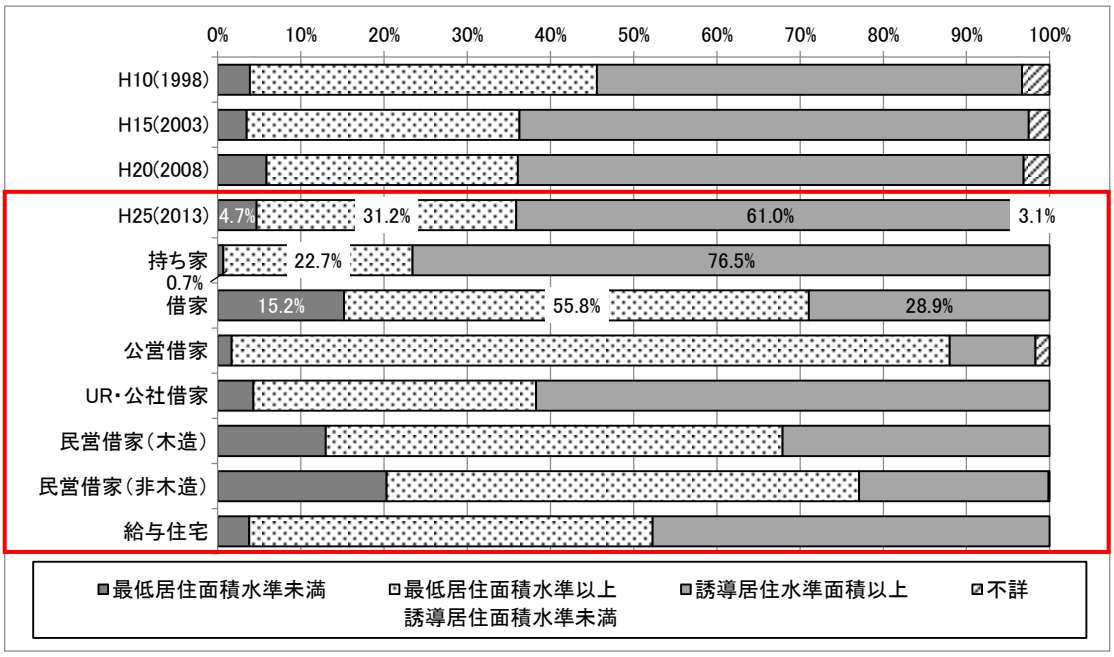
各年10月1日／資料：住宅・土地統計調査

（3）住まいの広さの状況

①居住面積水準※6の状況

最低居住面積水準未満の世帯の割合は全体で4.7%です。持ち家の0.7%に対して、借家では15.2%と高い割合となっています。

図　居住面積水準別世帯数の割合



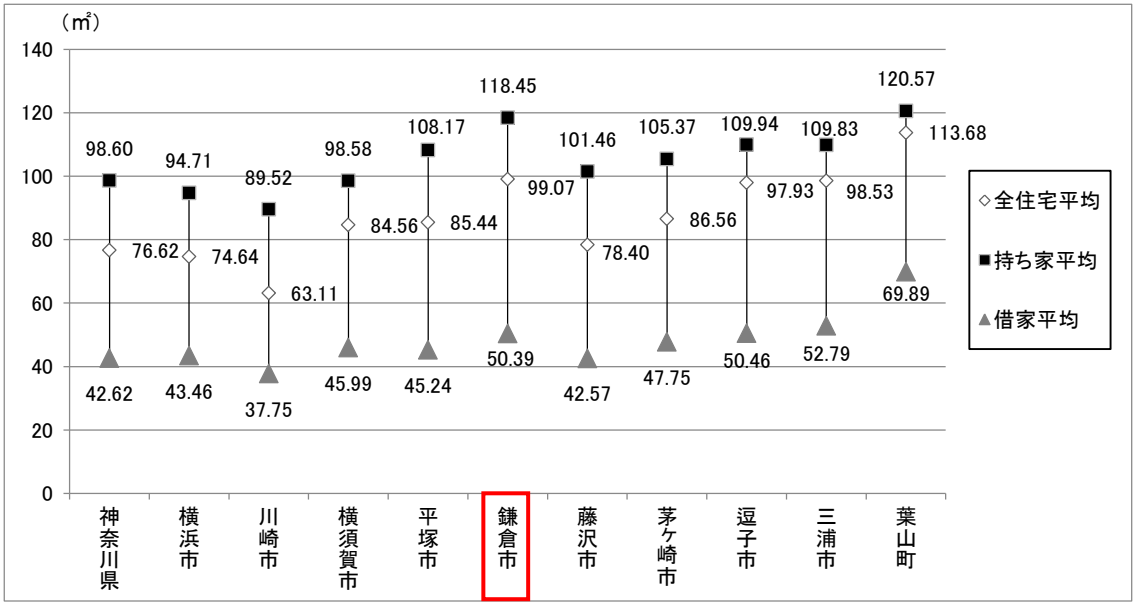
注）平成18（2006）年に居住水準の面積基準が変更されている。　　各年10月1日／資料：住宅・土地統計調査

※6 居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する「最低居住面積水準」、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する「誘導居住面積水準」がある。

②１住宅あたりの住まいの広さ

本市における全住宅の平均床面積は99.07㎡で、神奈川県全体と比べて20㎡以上広くなっています。特に、持ち家については、近隣市町の中でも、葉山町に次いで広くなっています。

図　持ち家・借家別１住宅あたりの住まいの広さ

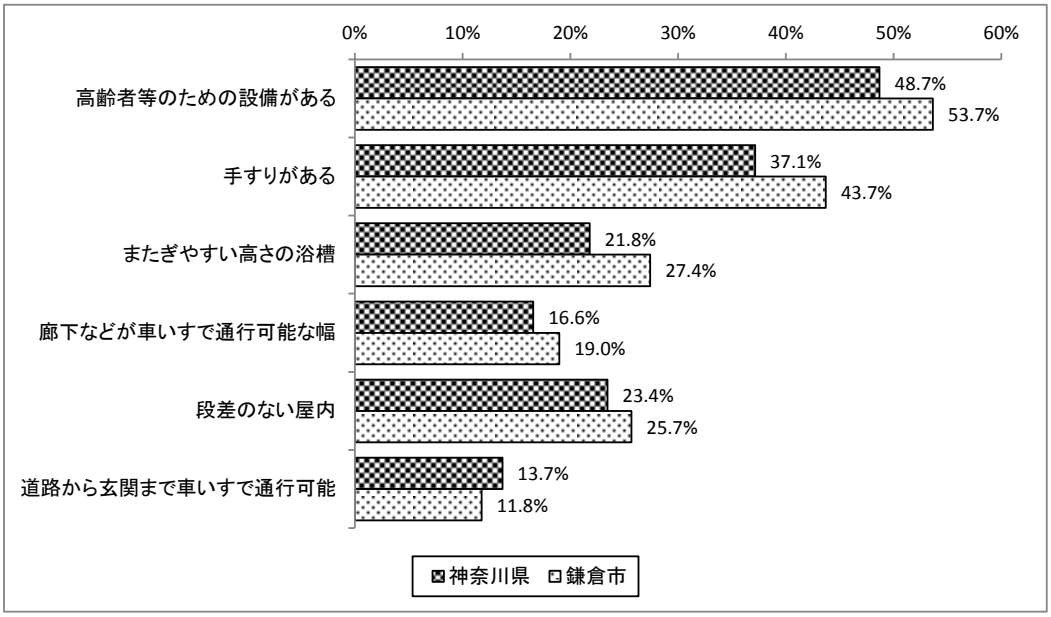


資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

③高齢者のための設備の整備状況

本市の高齢者のための設備がある住宅の割合は53.7%で、神奈川県全体と比べて5ポイント高くなっています。ただし、道路から玄関まで車いすで通行が可能な住宅の割合は、11.8%で、神奈川県全体と比べて1.9ポイント低くなっています。

図　高齢者のための設備の整備状況別住宅数の割合



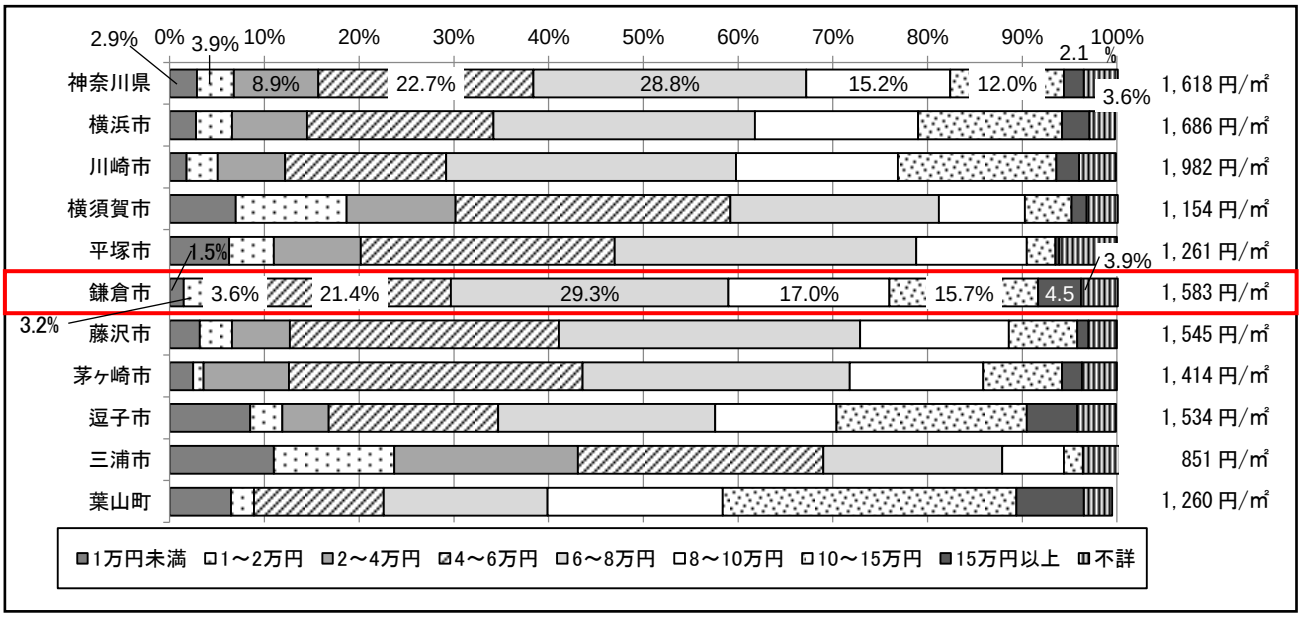
資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

（4）賃貸住宅の状況

①1か月あたりの家賃の状況

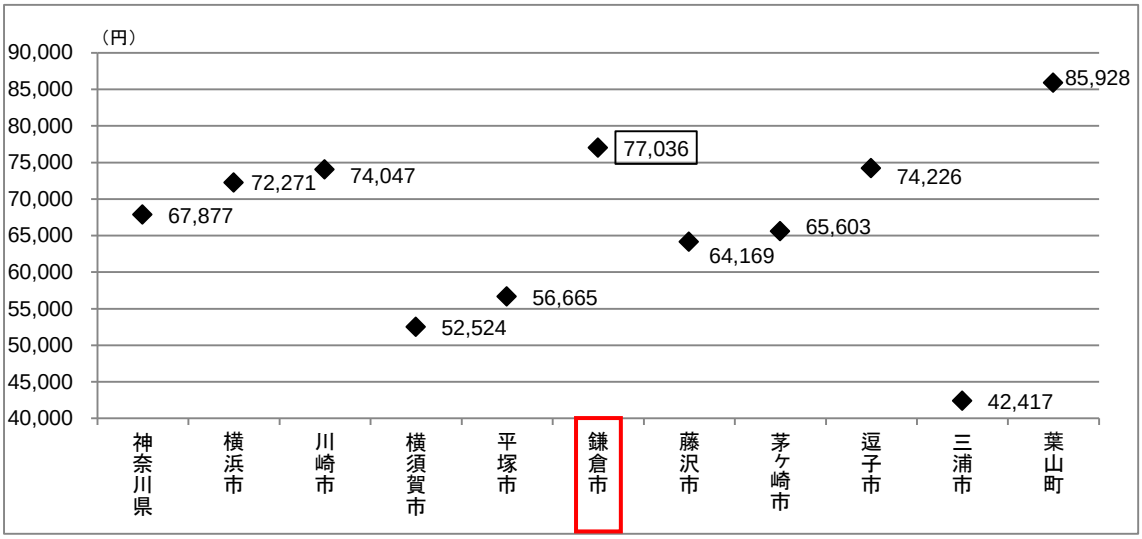
本市の賃貸住宅の一か月あたりの平均家賃は77,036円で、神奈川県全体と比べると、約1万円高くなっています。１か月当たりの家賃は、本市は1,583円／㎡、神奈川県全体は1,618円／㎡で、単価は神奈川県平均よりもやや低くなっています。

図　１か月あたりの家賃階層別住宅数の割合及び延べ面積１㎡当たり家賃



資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

図　１か月あたり平均家賃の分布



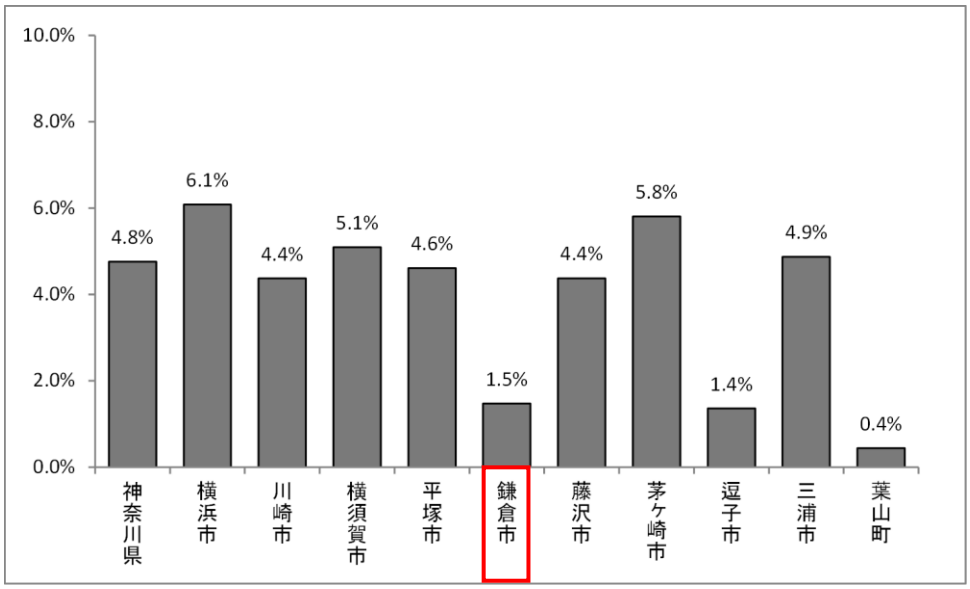
資料：住宅・土地統計調査　平成25(2013)年

②公的賃貸住宅※7の割合

本市の公的賃貸住宅の割合は1.5%であり、神奈川県全体の4.8%に対して、低くなっています。

本市の公的賃貸住宅は、市営住宅が11団地（642戸）、神奈川県営住宅が２団地（54戸）、県公社管理の特定優良賃貸住宅が１団地（18戸）、都市再生機構住宅が１団地（440戸）です。

図　住宅総数に占める公的賃貸住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査2013（H25）、葉山町については「かながわの住宅2016（H28）」

表　公的賃貸住宅（平成27（2015年）3月31日）

	団地数（団地）	戸数（戸）	備考
市営住宅	11	642	内、借上げ型4団地95戸
神奈川県営住宅	2	54	
特定優良賃貸住宅	1	18	
都市再生機構住宅	1	440	内、借上げ型市営住宅32戸

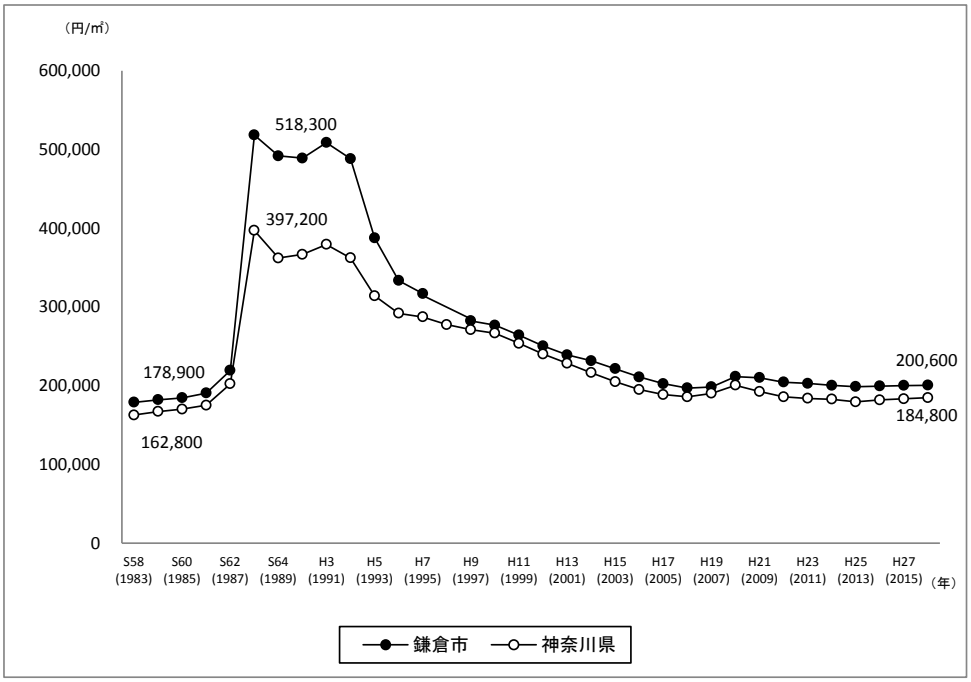
資料：かながわの住宅2016（H28）

※７　公的賃貸住宅：市営住宅及び県営住宅といった公営住宅と神奈川県住宅供給公社一般賃貸住宅、住宅都市再生機構住宅

（5）公示価格※8

本市の公示価格は、バブル期の1980年代には50万円/㎡を超えていました。その後下落し、近年は20万円/㎡で推移しています。神奈川県全体の平均と比べると、バブル期では約1.3倍の開きがありましたが、平成28（2016）年では、1.09倍に差が縮まっています。

図　公示価格の推移



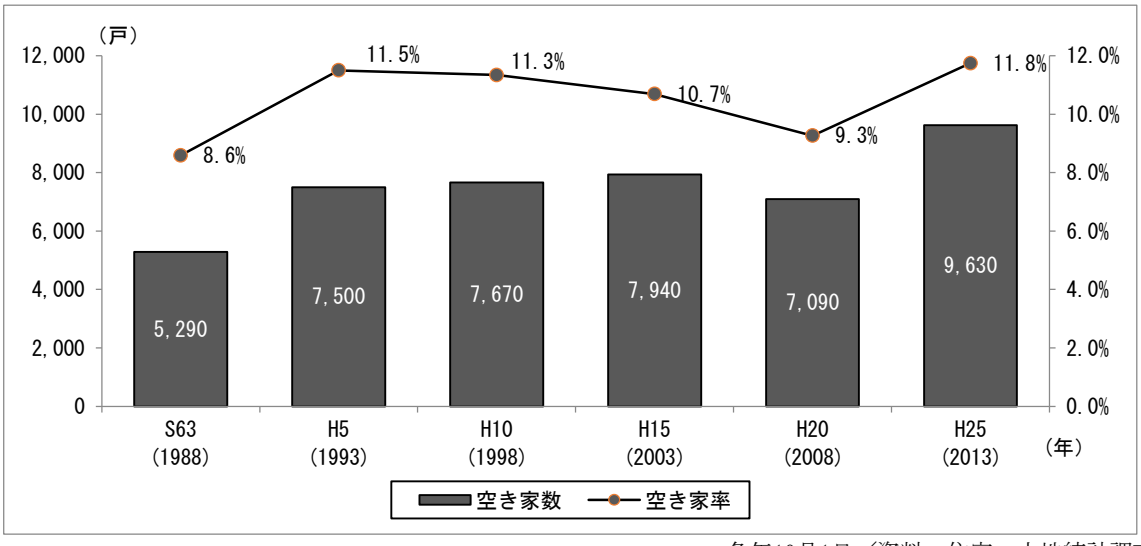
各年１月１日／資料：公示地価

（6）空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、共同住宅の空き室も含めた空き家数は、9,630戸です。

空き家数の推移をみると、平成５（1993）年から平成20（2008）年の間は、7,000戸台でしたが、平成25（2013）年には、５年間で約1.4倍に増加しています。

図　空き家数・空き家率の推移

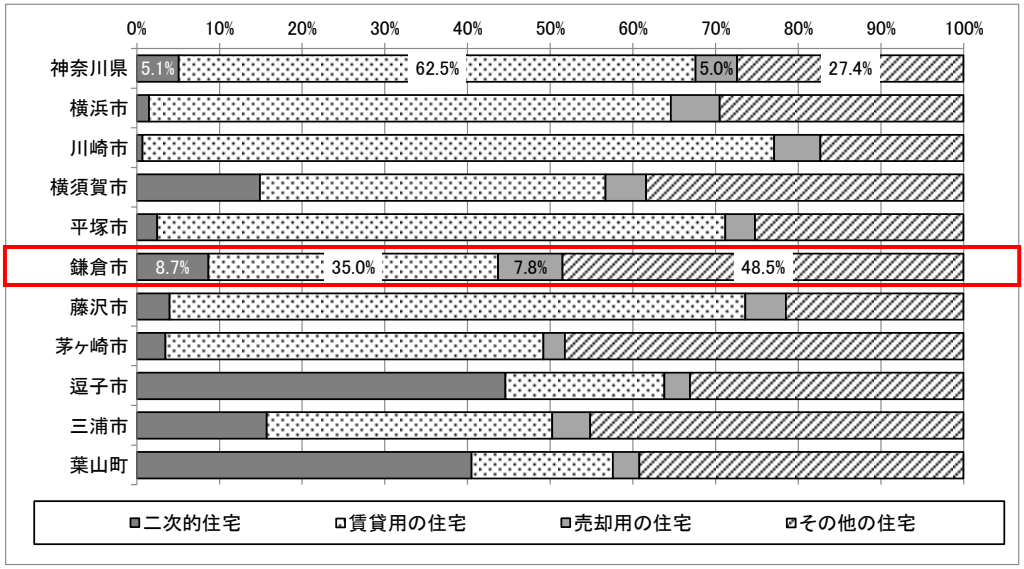


各年10月1日／資料：住宅・土地統計調査

※8　公示価格：地価公示法に基づいて、国土交通省が発表する全国の土地価格の基準値

空き家の内訳をみると、神奈川県全体と比べて「賃貸用の住宅」の割合が低く、「その他の住宅※9」の割合が高くなっています。横浜市、川崎市や平塚市、藤沢市では賃貸用の住宅の割合が高く、逗子市、三浦市、葉山町では別荘として利用されている「二次的住宅※10」の割合が高くなっています。

図　種類別空き家数の割合



資料：住宅・土地統計調査　平成 25(2013)年

平成27（2015）年度に鎌倉市空き家実態調査を行いました。一戸建住宅の空き家を対象とし、共同住宅は調査対象になっていません。水道の閉栓データや使用量のデータから空き家の可能性の高い住宅を抽出し、現地調査を行ったところ、空き家の可能性が高い一戸建住宅は1,160戸ありました。そのうち、「建物に何らかの問題のある住宅」が515戸（46.5%）、「景観・衛生に影響を与える住宅」が645戸（58.2%）でした。

空き家の所有者にアンケート調査を行ったところ、443件（38.0%）の回答があり、将来の利活用意向として「当面、建替え又は改修を行う予定はない」が65.5%、「利活用したい」及び「条件次第で利活用を考えたい」が54.0%でした。

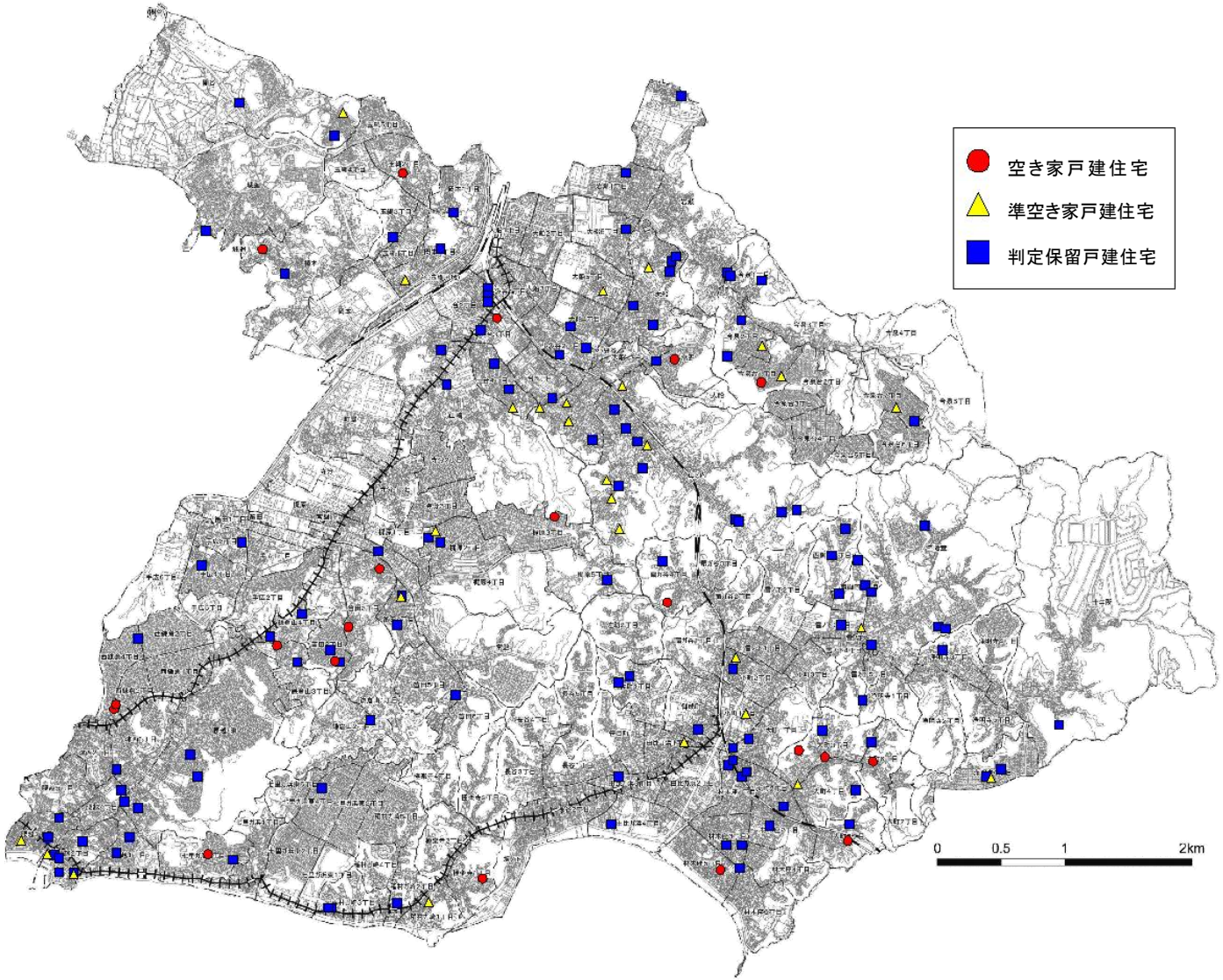
また、本市に期待する支援制度は、「空き家の改修または取り壊しの費用の補助」が最も高く、次いで「改修又は建替えにあたっての規制緩和」、「空き家に係る無料相談窓口の設置」でした。

本市では、平成29（2017）年3月を目途に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、「鎌倉市空家等対策計画」の策定に取り組んでいます。

※9　空き家での「その他の住宅」：賃貸用や売却用以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※10　空き家での「二次的住宅」：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で，ふだんは人が住んでいない住宅）および、その他（ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅）

図　空き家の分布状況（平成27（2015）年）



出典：鎌倉市空き家実態調査業務委託報告書（平成28（2016）年3月）

２－３　都市の状況

（１）市街化の経緯

鎌倉幕府の中心地として中世に都市の骨格が形成され、明治時代、良好な海水浴場として紹介されたことや、鉄道の開通により、別荘の地・観光の地として多くの文人が住み、観光客が訪れるようになりました。昭和の初めには、鎌倉山が別荘地として開発されました。

昭和35（1960）年頃から「昭和の鎌倉攻め」といわれる宅地開発ブームが始まり、七里ガ浜、今泉等の大規模な宅地造成により、都市構造は大きく変化しました。この時期に起こった鶴岡八幡宮裏山での開発計画は、古都保存法（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法）制定の契機になりました。一方、古都保存法の区域外での丘陵部では、湘南モノレールの開通等を受けて宅地開発が広がり、市域全体で市街地のスプロール化が進行しました。昭和60年代は、バブル経済により投機的な開発圧が高まりましたが、緑の保全及び創造に関する条例制定に向けての市民運動が展開されるなど、緑地保全に対する市民意識は高く、緑と都市が調和した市街地が形成されています。

（２）土地利用の状況

土地利用の状況は、市域約3,953haのうち、樹林地（山林）・原野・農地等の自然的土地利用が約1,599ha（40.5%）、住宅地・商業業務用地・工業用地・道路等の都市的土地利用が約2,354ha（59.5%）となっています。

市の全域が都市計画区域に含まれており、このうち市街化区域が約2,569ha（65.0%）、市街化調整区域が 約1,384ha（35.0%）となっています。市街化区域のうち、住宅系用途地域は、約2,210ha（86.0%）です。歴史的風土や緑、景観を維持する目的で、都市計画の制度に基づく地域地区が市域の多くで指定されています。

交通体系は、４つの鉄道軌道（JR横須賀線・JR東海道線・江ノ島電鉄線・湘南モノレール）と5つの主要道路（国道134号・主要地方道藤沢鎌倉・主要地方道横浜鎌倉・県道金沢鎌倉・県道阿久和鎌倉）を中心としています。

（３）住宅地の状況

本市の住宅地は、地形や市街化の経緯、土地利用状況等により、鎌倉地域の昭和初期から続く戸建て住宅地、集落の住宅地を中心に農地や道路沿道の宅地化によって立地が進んだ既成住宅地、活気ある漁港のまち、谷戸に広がる緑に囲まれた戸建て住宅地、丘陵部の計画開発された戸建て住宅地といったように、住宅の建て方の混在が少なく、それぞれ明確な特性が見られます。

昭和30年代後半から開発がはじまった計画開発住宅地は、成熟した市街地となっており、鎌倉市のまち並みの特長になっています。

本市の住宅市街地を、鎌倉市都市マスタープラン（平成27（2015）年）の「土地利用の類型」を参考に、市街化の経過（歴史的市街地、計画開発された住宅地、都市基盤整備に伴い分譲された既成住宅地）と地形的特性（丘陵地、谷戸、平地）により区分すると、次に示す７類型となります。

表　住宅市街地類型別の現状

住宅市街地類型	住宅市街地の現状
旧市街地の住宅地	横須賀線の開通に伴い別荘地・避暑地として発展してきた住宅地。鎌倉駅周辺、腰越小学校周辺に見られる。鎌倉駅周辺は落ち着いた雰囲気の低層戸建て住宅地。腰越は漁港のあるまちであり独特の雰囲気のまち並みになっている。
谷戸の住宅地	丘陵地の間にある谷状の地域で昭和 30 年代より宅地化が進行。緑豊かで歴史遺産は多く、鎌倉らしい洋館もある。地形的な制約から道路は狭く行き止まり道路が多い。
一般住宅地／沿道住宅地	農地が宅地化されて形成された住宅地。基盤未整備な住宅地やミニ戸建て開発も見られる。主要な道路沿道は中層共同住宅も立地し、建物の形態や用途の混在が見られる。
計画開発住宅地	丘陵地において開発が進められた分譲住宅地。成熟したまち並みになっている。戸建て住宅による緑の多い整然とした住宅地であり、建築協定、住民協定等が定められていることが多い。
林間住宅地	鎌倉山周辺。敷地規模の広い低層戸建て住宅が見られる。風致地区に指定され、別荘地風の落ち着いたまち並みになっている。
海浜住宅地／海浜住商複合地	海岸沿いを走る国道 134 号沿いの住宅地。低中層住宅に観光客向けの店舗等が混在している。海や丘陵への眺望を確保するため建物の高さが制限されている。
都市型住宅地／中・高層住宅地	大船駅周辺の開発や土地利用転換等に伴い計画開発された中高層住宅群。比較的交通利便性は高く、都市基盤の整った住宅地になっている。

図　住宅市街地類型

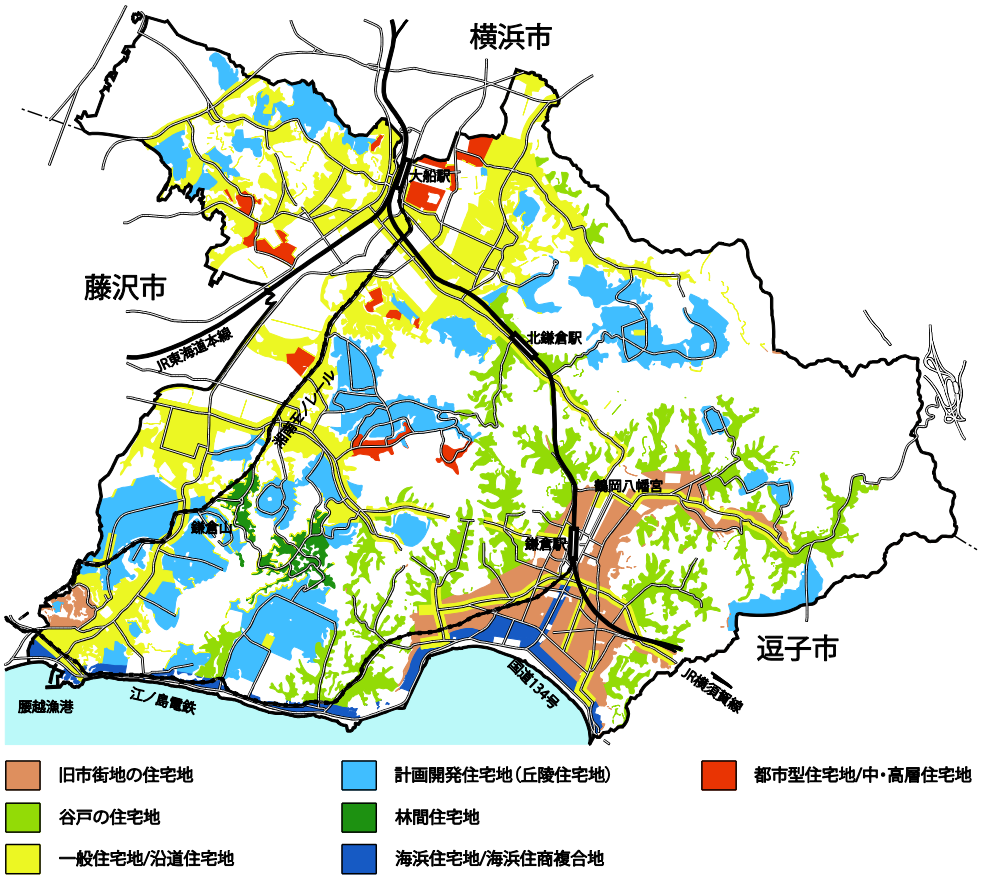


表　住宅団地の立地状況：昭和41（1966）年以降に着工した市内の10ha以上の住宅団地

団　地　名 （所在地）	造成又は建設着工及び完成年度	団地総面積（㎡）	区画数	１区画あたり平均宅地面積（㎡）	風致地区
梶原山住宅地 （梶原字日当）	昭和 43(1968)	601,226	1,730	239	外
七里ヶ浜分譲地 （腰越字藤谷 2992）	昭和 42(1967)～ 昭和 43(1968)	487,056	1,244	231	内
鎌倉逗子ハイランド （浄明寺字東泉水）	昭和 42(1967)～ 昭和 45(1970)	232,308	620	－	内
－ （津字八沢 1331－5）	昭和 42(1967)～ 昭和 45(1970)	108,196	268	253	内
丸山住宅地 （寺分字丸山 535）	昭和 43(1968)～ 昭和 45 (1970)	209,636	586	273	外
－ （今泉字滝入）	昭和 44(1969)～ 昭和 46(1971)	509,000	1,549	－	内
－ （津字蟹田谷）	昭和 45 (1970)	135,885	398	222	内
鎌倉常盤分譲地 （常盤字松下 1001）	昭和 45(1970)～ 昭和 47 (1972)	103,880	175	379	内
七久保団地 （今泉字七久保）	昭和 45(1970)～ 昭和 47 (1972)	107,326	190	229	内
－ （津字猫池 1069－1 他）	昭和 47(1972)～ 昭和 54(1979)	238,667	405	258	内
－ （城廻 416）	昭和 47(1972)～ 昭和 50(1975)	123,993	306	220	外
－ （笛田字萩郷 900 他）	昭和 48(1973)～ 昭和 50(1975)	116,114	280	203	内

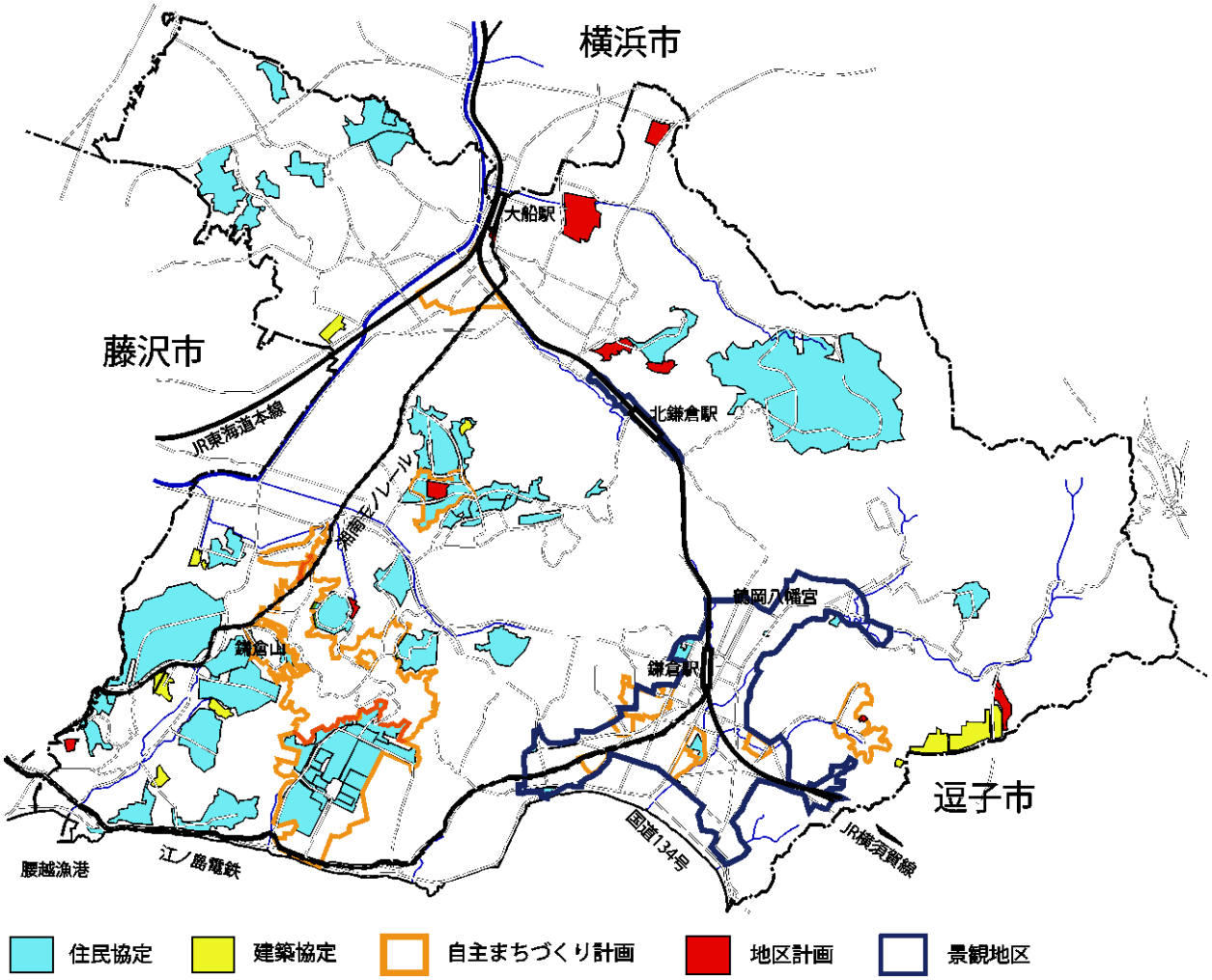
出典：平成 14（2002）年神奈川県住宅団地立地調査結果報告書

（4）地域のまちづくりルール

計画開発された住宅地は、住環境や利便の維持・増進等を図るため、法律で定める基準以上の基準や土地・建物についての取決めとして、地区計画※11、建築協定※12、自主まちづくり計画※13、住民協定※14等のまちづくりのルールを定めている地域があります。

平成29（2017）年3月末現在、市内14地区で自主まちづくり計画が策定され、良好な住環境の維持・向上が図られています。

図　地域のまちづくりのルールが定められている区域



※11 地区計画：都市計画法に基づき、住民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園等の配置や建物の建て方等を、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。

※12 建築協定：建築基準法に基づき、建築物の敷地、位置、構造、形態、意匠の基準等について定めたもので、鎌倉市内 13 地区で締結しています。

※13 自主まちづくり計画：鎌倉市まちづくり条例に基づき、快適な居住環境の保全と創造を図るために、市民が主体となって地区のまちづくり計画を策定し、市に提案するものです。市は、自主まちづくり計画の周知に努めるとともに、市の施策への反映を検討します。

※14 住民協定：自治会、町内会や一定の居住区域単位で、自主的に取決めを定めたもので、鎌倉市内 50 数地区で締結。協定区域内で開発・建築等を行う際には、自治会等と協議を行います。

２－４　住宅・住環境への評価

本計画の策定にあたり、平成28（2016）年８月30日から10月3日までの期間に、20歳以上の市民2,000人を対象にした住まい・住環境に関する市民への意識調査を実施しました。回収率は44.9%でした。

（1）鎌倉市に住む魅力

鎌倉市に住む魅力は、「緑が多く、自然豊かな環境の中で住むことができる」が70.5%。「鎌倉に住むこと自体が魅力である」が34.6%で、居住地に求めるものは、「日当たりなどの住環境が良い」が67.4%、「緑などの自然が豊かである」が65.1%等、住環境の快適さに関する項目が高くなっています。

また、住宅・住宅周辺環境への満足度でみると、「緑などの自然環境」、「日当たり・風通しなどの住環境」、「まち並みや景観」等周辺環境に関する項目で高く、個々の住宅の「省エネルギー対策」、「バリアフリー対策」、「住宅の維持管理」等や「子供の遊び場・公園」、「周辺の道路の安全性」、「病院や福祉施設」等都市基盤や公共施設に係る項目で満足度が低くなっています。

図　鎌倉市に住む魅力

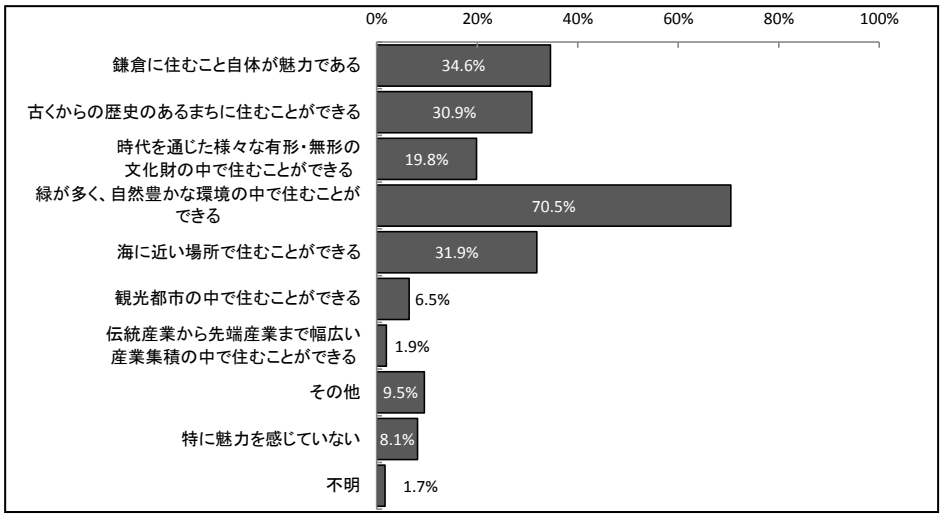


図　居住地に求めるもの

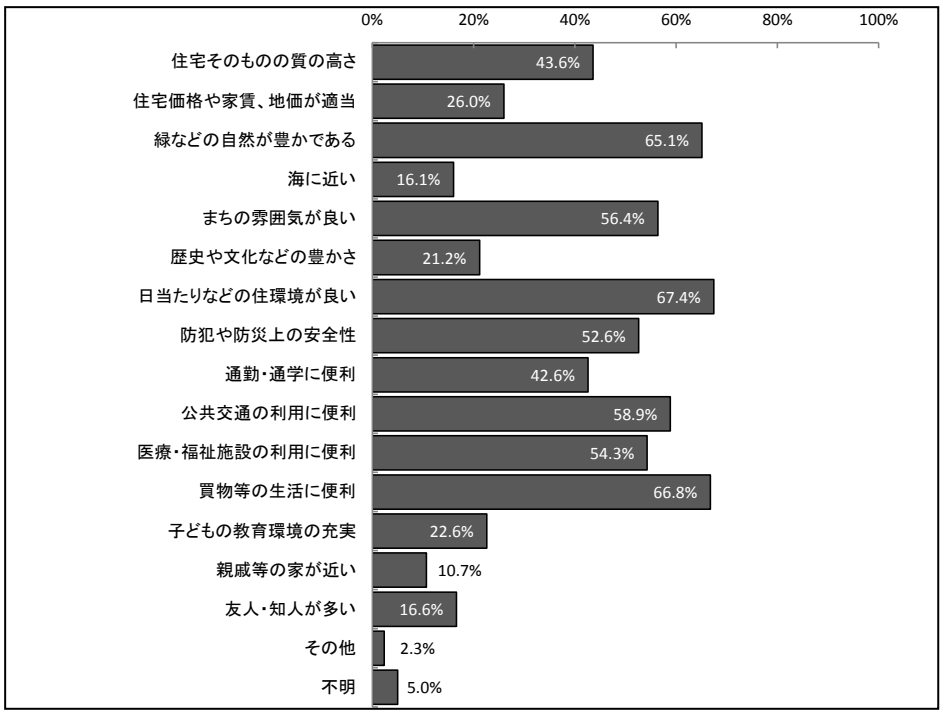
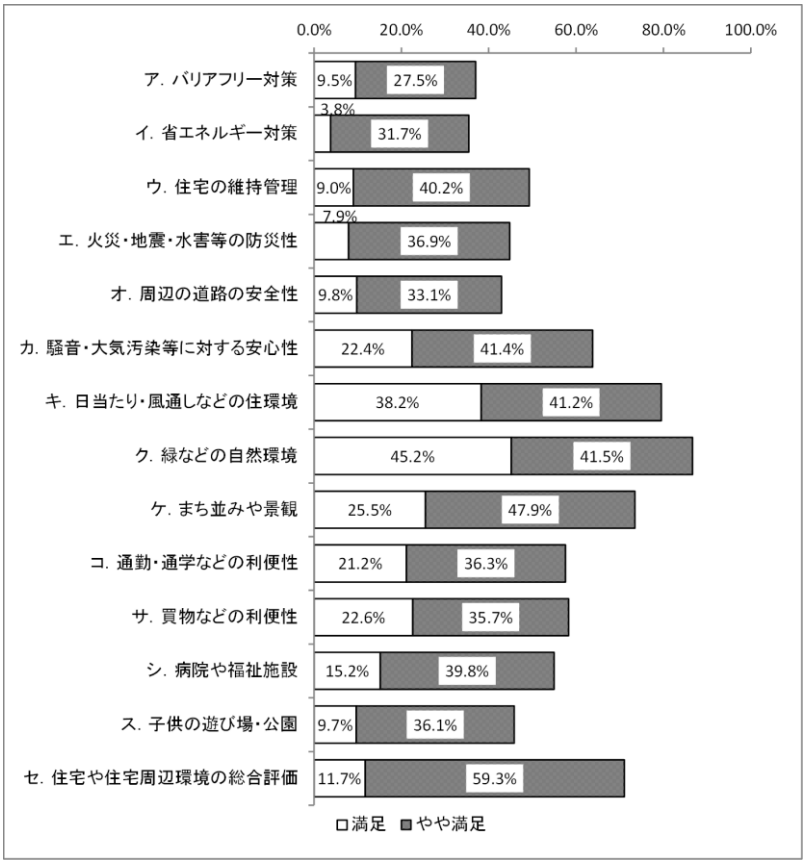


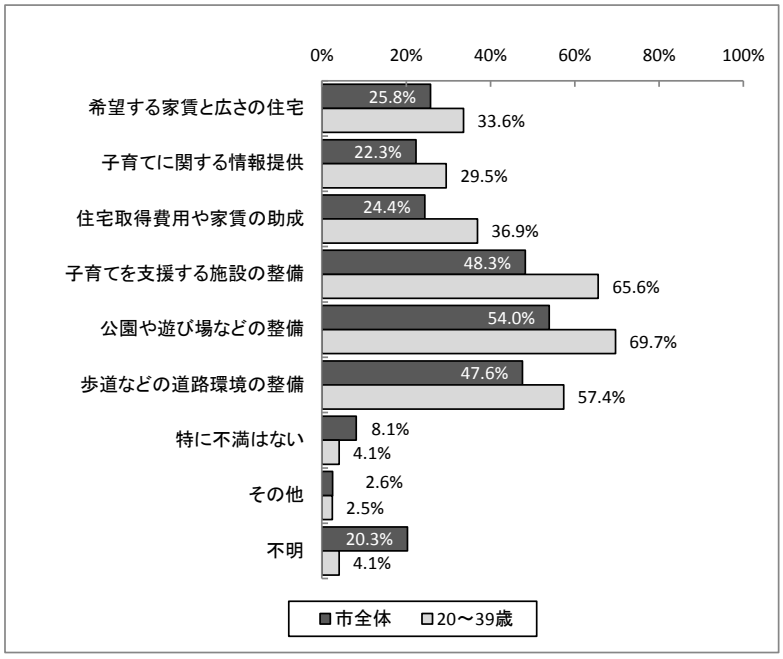
図　住宅・住宅周辺環境への満足度



（2）子育てや老後の住まい

年齢の若い回答者には、子育て期の住まいや住環境に必要なものとして、子育てしやすい「住宅」よりも子育てを支援する「公園や施設」が求められています。

図　子育て期の住まいや住環境に必要なもの



老後の住まいについては、「今住んでいる家」が52.1%、「特に決めていない」が30.1%、「高齢者向けの賃貸住宅」が5.1%、「老人ホーム等の施設」が5.9%で施設入所を希望する人は少ない状況です。

また、老後の住まいで不安に感じていることは、「家や庭の維持管理」38.7%、「通院や買物」35.9%、「介護のため自宅で暮らせなくなること」32.7%等で、持ち家の維持、立地、住宅の性能となっています。

図　希望する老後の住まい

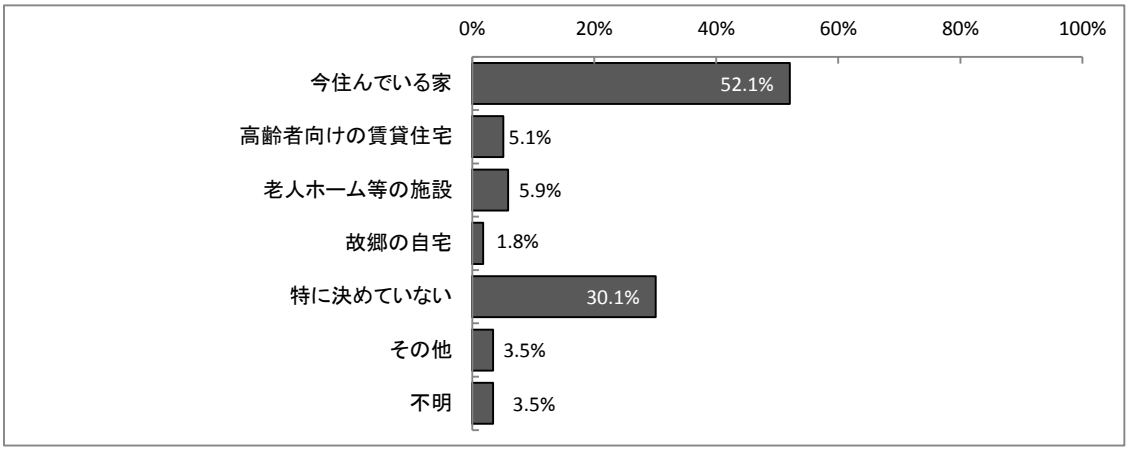
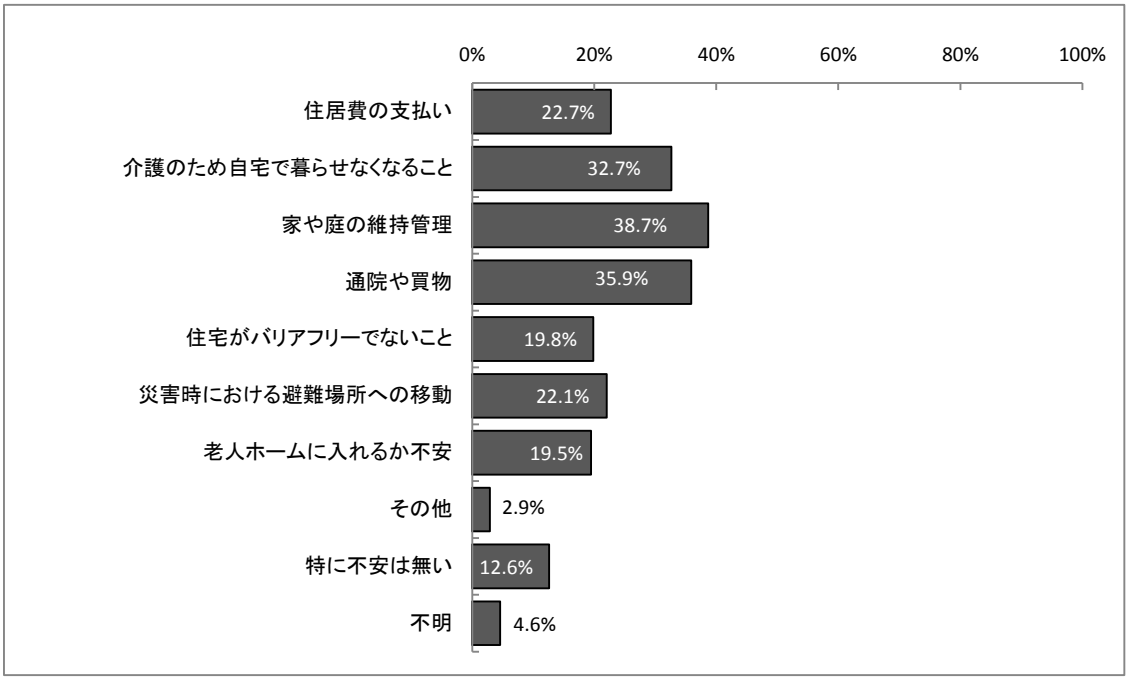


図　老後の住まいで不安に感じていること



（3）住宅施策について

今後、本市が取り組むべき住宅施策について重要と考えられているものは、「周辺に危険を及ぼすおそれのある空き家への対応」が42.6%、次いで「住宅の耐震化に対する支援」が39.2%です。

また、住宅施策の周知度が高くないという結果になっています。耐震化への助成については、3割程度に周知されていますが、他の施策の周知度は2割以下となっています。

図　今後、鎌倉市が取り組むべき住宅施策

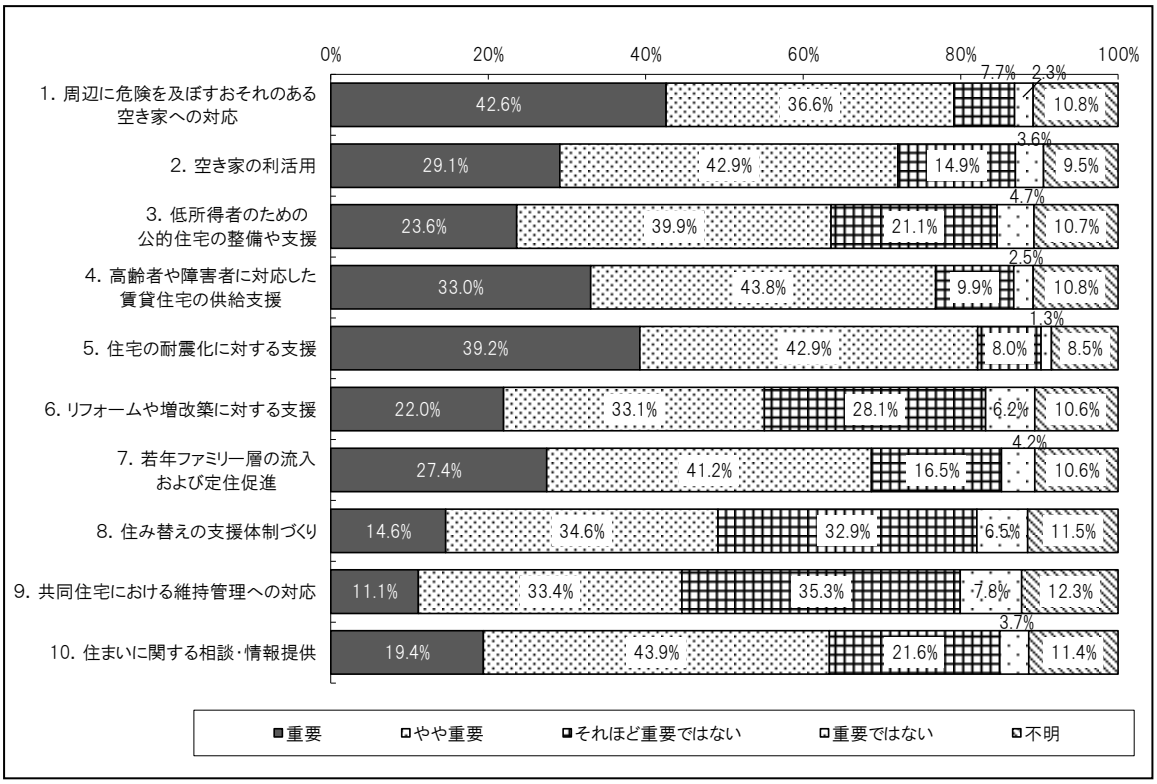
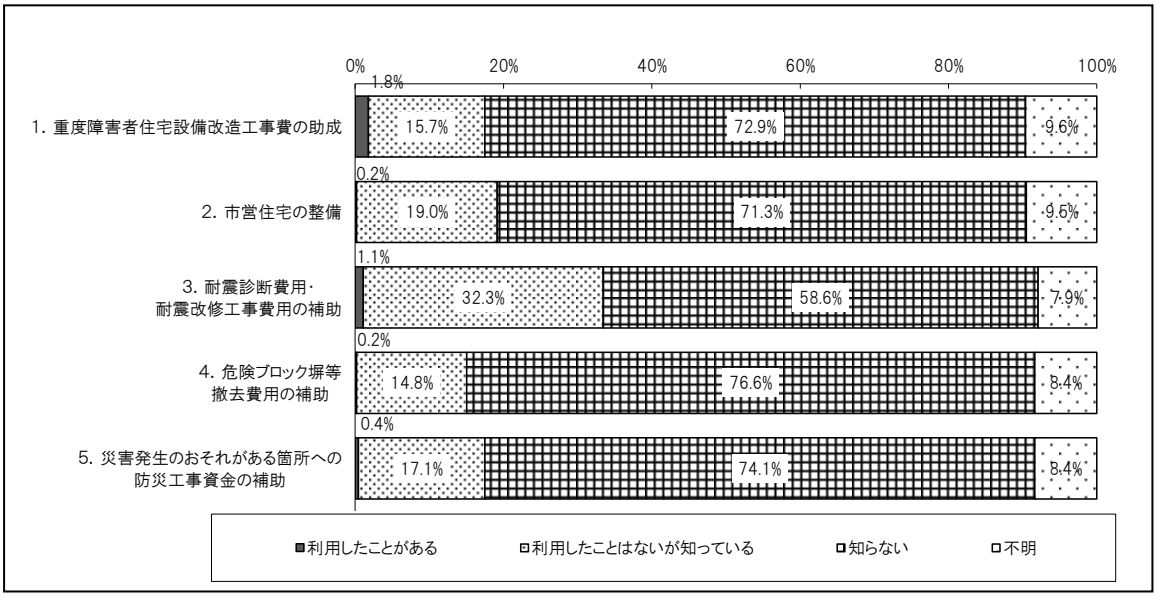


図　鎌倉市住宅施策の周知度



自由意見には、建築の制限、空き家、緑・景観の維持等の規制の強化、緩和等について、様々な意見がありました。

２－５　住宅・住環境の課題

（１）高齢化や人口減少への対応

本市の高齢化は急速に進んでおり、高齢者の居住の安定の確保が喫緊の課題になっています。また、市民意識調査によると、高齢期に希望する居所について、過半数の方が「今住んでいる家」と答えており、高齢になっても自宅に住み続けられる住宅・住環境の確保が求められています。住宅のバリアフリー化を促進するとともに、住み慣れた地域で、安心して暮らし続けられるための居住支援の充実が課題になっています。

本市の人口は、近年、減少傾向が続いています。転入数と転出数の差が小さなところに、出生数より死亡数が多い自然減の傾向が強まっていることがその要因です。将来にわたって地域社会が継続していくためには、バランスのとれた人口構成を維持していくことが必要です。そのためにはファミリー層を含めた若年層が転入しやすく、多様な世代が定住することのできる住宅・住環境が確保されていることが求められています。

（２）良好な住宅の継承や居住の安定の確保

本市の住宅は、一戸建持ち家が過半数を占めています。また、住宅の平均床面積は広く、全体的に余裕のある住宅が多いといえます。しかし、建築時期の古い住宅が多く、旧耐震基準により建築されたものが3割を占め、防災に関して課題のある住宅が多いです。また、市営住宅においても、市所有7団地のうち6団地が築30年以上経過し、老朽化が課題となっています。

今後、安全で安心な住宅ストックを形成していくには、耐震改修やバリアフリー化等により、住宅の機能性を向上することが求められています。

また、平成25（2013）年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は11.8%で、神奈川県の平均を上回っています。その内訳をみると、「その他の空き家」、すなわち賃貸用でも売却用でもない、一般の住宅が空き家になったものが半数を占めているため、空き家の予防、適正管理、利活用に関する仕組みづくりが求められています。

（３）住宅地の特性に合わせた対応

本市は、三方を穏やかな山並みに囲まれ、変化に富んだ地形的特徴を有しています。また、中世に始まる古都鎌倉としての長い歴史をもち、都市の発展過程において、様々な特徴をもった住宅地が形成されてきました。

市内には、地域独自のルールによるまちづくりが進められています。これらの中には、まちづくりルールにより、豊かな住環境が保たれている一方、住民の高齢化が進み、空き家が増え、地域社会を維持していくための人口バランスの回復が必要になっている地域があり、地域コミュニティの主体を担う地域住民の減少等から、コミュニティの維持・再生が課題となっています。

また、変化に富んだ地形的特徴を有しているため、地域に応じた大規模な自然災害の危険もあります。このことから、自然災害から市民の生命・財産を守るため、総合的な都市防災の推進が求められています。

（4）鎌倉らしさについての市民の意識

本計画の策定にあたり実施した、住まい・住環境に関する市民への意識調査では、鎌倉に住む魅力は「緑が多く、自然豊かな環境の中で住むことができる」との回答が７割を超えています。また、居住地に求めるものは、「緑などの自然が豊かである」が６割を超えています。これらのことから本市の緑と歴史資源とを高く評価している市民が多いことが分かります。

本市には数多くの歴史的資源があり、古都保存法の制定によって守られてきた緑深い歴史的風土があります。また、古くから市民団体による土地の買入れや管理等が行われており、市民と行政が一体となって歴史的風土の保存に取り組んできた経過があります。古都保存法の立法措置において、鎌倉市内の市民活動が大きな役割を果たしたという経緯もあります。住宅についても、歴史的、景観的な価値のある建物があり、それらについては、保全活用を図る必要があります。

これまで古都保存法による歴史的風土保存区域、都市計画法の風致地区をはじめとした法制度に基づく区域・地区指定により、良好な住環境の保全が図られてきました。さらに、平成19（2007）年度以降は鎌倉市景観計画の運用開始により、身近な住環境を守ることができるようになっています。平成8（1996）年度以降は「鎌倉市まちづくり条例」によって、自主まちづくり計画等、住民の発意をまちづくりに反映することができるようになりました。

市民と行政とが連携して取り組んできたまちづくりの伝統と、住環境の維持増進に関する市民意識の高さを活かして、これからも豊かな住環境づくりを持続していくことが求められています。