

鎌倉市空家等対策協議会
令和 7 年度第 3 回 議事録

日時 令和 8 年(2026 年) 3 月 19 日(木)
10:00～12:00

会場 鎌倉市役所第 6 分庁舎第 2 会議室

出席者（敬称略）

[委員]

会長	松本 真澄
副会長	後藤 純
委員	荒井 正
委員	尾上 萌子
委員	酒井 裕香
委員	大島 智
委員	小原 達美
委員	鮎 久美
委員	西岡 昌章
委員	原光 勇司
委員	若松 智子

[幹事]

市民防災部次長	瀧澤 博
健康福祉部次長	矢部 哲也
環境保全課長	牧野 直樹
建築指導課長	江寺 直美
予防課長	伊藤 正

[事務局]

都市整備部長	森 明彦
都市整備部次長兼課長	高橋 謙司
都市整備総務課住宅担当	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	小俣 若菜

次第

1 開会

2 確認事項

令和7年度第2回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について

3 議題

(1) 鎌倉市空家等実態調査の結果について

(2) 鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応

(3) 特定空家等の対応状況について

4 その他

次回協議会について

配布資料

資料1：令和7年度第2回鎌倉市空家等対策協議会議事録

資料2：鎌倉市空家等実態調査の結果について

資料3：現地調査票

資料4：鎌倉市建物利用実態調査アンケート調査票

資料5：鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の
改定について

資料6：特定空家等の対応状況について

議事録

1. 開会

松本会長：ただいまより鎌倉市空家等対策協議会を開会いたします。開会にあたって、事務局から連絡事項等がありますでしょうか。

事務局：事務局から2点、連絡事項がございます。

1点目は「席上のマイクについて」ご説明します。席上のマイクについて、適宜ご利用いただければと思います。オンライン参加の方は、ご発言の際のマイクの使用について、ご協力をお願いします。

2点目は「会議の傍聴及び資料の公開について」でございます。本日の傍聴者を本市ホームページ及び広報誌で募集したところ、希望者は3名で、現在、室外で待機いただいております。会議は原則公開することとします。また、本日の議題3「特定空家等の対応状況について」につきましては、個人の権利に関することから「鎌倉市空家等対策協議会 会議の公開等に関する取扱い要綱」第1条第1項に基づき非公開とさせていただきます。また、配布資料につきましても議題3に係る資料は非公開にいたします。ご確認をお願いします。

以上でございます。

松本会長：1点目のマイクの使用については、ご協力をお願いいたします。2点目の傍聴と資料の取扱いについてですが、傍聴は議題1「鎌倉市空家等実態調査の結果について」及び議題2「鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応」のみ認め、議題3「特定空家等の対応状況について」が始まる前に退出していただきます。資料についても、議題1及び議題2のみ公開とし、議題3は非公開とするという取り扱いでよろしいでしょうか。

委員一同：一異議なし

松本会長：それでは、議題1及び議題2のみ傍聴及び資料の公開を認め、議題3は傍聴の退出及び資料を非公開とすることで進めさせていただきます。それでは傍聴者の入室を認めます。

休憩、傍聴者入室

松本会長：傍聴者の皆様、お待たせいたしました。ここで傍聴の皆様に申し上げます。傍聴にあたりましては事務局から事前にご案内しておりますとおり、会議中の発言・録音・撮影・途中退出はできません。また、議題3「特定空家等の認定等について」は個人の権利・利益を害する恐れがあることから、「鎌倉市空家等対策協議会 会議の公開等に関する取扱い要綱」に基づき、非公開いたします。

2 確認事項 令和7年度第2回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について

松本会長：確認事項「令和7年度第2回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について」事務局から説明をお願いします。

事務局：—確認事項について説明—

松本会長：委員の皆様、議事録について資料1の内容でご了承いただけますでしょうか。

委員一同：—異議なし—

松本会長：前回の議事録については資料1の内容で確定とさせていただきます。

3 議題 (1) 鎌倉市空家等実態調査の結果について

松本会長：それでは、議題1「鎌倉市空家等実態調査の結果について」事務局から説明をお願いします。

事務局：—資料2 説明—

松本会長：ただいまのご説明にご質問などがございましたら、どなたからでも結構ですので、ご発言をお願いいたします。

小原委員：スライド21頁に、地域別に見た空家等の増加率・減少率が整理されていますが、それぞれの増加・減少の要因は何であると考えられるのでしょうか。私自身が腰越地域に居住していますが、私の実感とはやや異なる印象を受けました。

事務局：5地域別件数は現時点では詳細な分析には至っておりませんが、事務局といたしまして、敷地境界が明確でない地域において、空家等が増加しているのではないかと推測しております。売買の際に測量や隣地との調整が必要になるなど、他の地域と比較して市場流通のハードルが高くなっていると予想しております。

松本会長：小原委員の実感と異なる点というのは具体的にどういった内容でしょうか。

小原委員：現在七里ガ浜東周辺は続々と住宅が建設されているように感じており、空き家が減少している印象があります。七里ガ浜東のような住宅地で感じている実感と腰越地域全域では異なる部分もあるかと思いますが、調査結果と異なる印象を受けました。

原光委員：私もこの地域別の空家等の増減について、背景を考えていました。実務を進めている中で、腰越地域は相続後登記が未了である建物や江ノ島電鉄沿線の元漁村エリア内に空家等が多い印象があり、中には江ノ島電鉄の線路を跨がなければ敷地に入ることができないという建物も見受けられます。こういったエリアにおいては、接道条件が十分でないため、直ちに処分することが難しい空家等が増加している状況です。また、深沢地域においては、旧国鉄

(JR 跡地) の再開発があるため、当面利用予定はないため売却せずに持っていることで価値が上がると考えている所有者も一定数いると考えられます。

大 島 委 員：整理されている 5 地域の中についてさらに細かく特性を見る必要があるのではないかと考えます。私も七里ガ浜周辺に居住しており、腰越地域の中でも山沿いや接道条件が悪い地域では空家等が増加していると思います。大船地域においては、実態調査結果として約半減とされていますが、今泉台といった住宅街では空家等が増加している可能性が考えられます。鎌倉地域・大船地域においては、固定資産税の上昇により管理コストが増加しており、あわせて売却価格も上昇していることから、空家等を手放すことで経済的にメリットがあることが要因として考えられます。反対に、腰越地域や深沢地域の空家等が増加している地域は、空家等を持ち続けるコストが低いため、費用をかけて処分する方が収支的にマイナスであるということも空家等の増加や解消が進まない要因として考えられます。

松 本 会 長：地域別の特性等についてご意見をいただきました。こういった 5 地域で整理されたことでわかりやすくなったものの、その地域内においても差がみられるというご意見であったと認識しております。さらに地域を絞り込むと空家等の件数が少なくなり、分析等も難しくなりますが配慮していくべき事項であると思います。

酒 井 委 員：質問を兼ねてお伺いします。スライド 18 頁の「居住していない期間別 空き家化のキッカケ」について、「1 年以上 5 年未満」「5 年以上 10 年未満」「10 年以上」という区切りは、元の居住者が死亡した時点初期としてカウントしているのでしょうか。スライド 29 頁のまとめには「空き家発生の要因は「元の居住者の死亡」と「施設への入所」が半数以上」とありますが、実務において後見人や相続人と多く接するなかで、本質的には元の居住者が施設入所や親族の家へ転居した時点で空き家になっていると考えます。

事 務 局：アンケート調査の設問では「当該建物に居住していない期間は」とたずねているため、死亡や入院、転居の時点から起算して回答いただいていると判断しています。ただし、回答者の「居住していない」という認識に依るため、酒井委員のおっしゃる「どの時点からカウントしているか」について正確に把握することはできません。

松 本 会 長：ほかにご質問はございませんでしょうか。

後 藤 委 員：空き家化の最大の要因は死亡や施設への入所、その建物の取得経緯が相続であり、相続前に対策を講じていないことが多いということが分かる調査結果であると認識しています。また、建物の今後について、「売りたい・貸したい」が増加している一方で、建物を修繕するつもりはない、そのような中で税の優遇が受けられるのであれば売却したいということが分かりました。これらのことから、事前に何も対策せずに、両親が施設に入所・死亡したため

相続し、相続する前から特に何も手を入れていないため相続後も何もしない、ただ税の優遇が受けられるのであれば売却するという、所有者の対応が十分でないケースが多いことが課題であると認識しています。このことから、空家等の発生抑制や住まいの終活、除却のインセンティブ強化に取り組む必要があると考えます。空家等の発生源を本質的に考えると、親世代の施設への入所や死亡ではなく、その子世代が住宅を取得した時点で空家等が発生しているのではないかと思います。市として重要と考える発生予防策について、何かお考えがあれば教えていただきたいと思います。

事務局：今回のアンケート結果において、後藤委員のおっしゃるような1人になった時点で潜在的な空き家の発生の可能性が高くなる傾向が見えてきました。今回の計画改定におきまして「空家等の発生抑制」が肝であると認識しております。対策については、引き続き議題2にてご意見等いただければと思います。

鮎委員：相続等の対策をしていないが売却等の活用をしたいという所有者が多いことから、相続発生前に何をしたらよいかわからない、どこに相談すればよいかわからないことが多いのではないかと思います。また、税の優遇があれば売却したいという意見も多くありましたので、税理士との連携も必要になってくるのではないかと思います。相続のご相談を受ける際も、相続税がどの程度かかるのか、売却したときに税がどのようになるのかという内容が多くあります。求めている情報が所有者にしっかり届くように、関連する士業の方と密に連携ができればと思います。

若松委員：生前にできる対策として「遺言作成」が挙げられます。経験上、お子さんがいらっしゃるご夫婦が増えており、そもそも相続人がだれかわかっていないということもあります。こういった場合に遺言があれば、相続登記や売却がスムーズに進むことが多くあります。公正証書を作成するとなると費用が掛かりますが、自筆証書であれば、費用もかからず今日にでもできることです。このことについて、是非周知等を進めていただければと思います。

事務局：高齢単身者が増えているというデータもございます。こういった方々が情報を得られないということも十分に考えられますので、情報周知の方法も検討していきたいと思います。

松本会長：ご議論いただきました内容は、次の議題2に関連する部分ですので、実態調査の結果に関してはここで終了としたいと思います。いただきましたご意見として、地域別の分析についてさらに細かな分析、税理士などの専門家との連携の拡大の必要性が挙げられました。加えて、スライド29頁以降のまとめについて、クロス集計等の分析をしておりますが、一定の関係性は見られるものの、一概に因果関係があるとは言えない部分もあると考えられるた

め、最終的に調査結果をまとめる際にはこういった部分も踏まえて整理していただければと思います。

2. 議題 (2) 鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応について

松本会長：議題2「鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応」について、事務局から説明をお願いします。

事務局：—資料5 説明—

松本会長：ありがとうございました。先ほど後藤委員からもございましたが、鎌倉市の空家等は大きく増加している状況ではなく、活用したいという所有者等が増えていることから、全体としては良い方向に向かっているといえます。令和8年度の空家等対策計画の改定につきまして、どなたからでも結構ですので、ご発言をお願いいたします。

酒井委員：実務に携わる立場から2点申し上げます。1点目は、空家等所有者の当事者意識が薄くなっているということです。相談を受ける中で、空家等所有者が自身の財産について理解していないことが多くあります。保有している財産がないといいつつ、良い立地に住宅を持っている場合などがあり、自宅というものに対して財産であるという感覚が薄い方が多いと考えられます。あるいは、財産であるとは認識しつつも、長く居住している為、客観視できていないこともあります。こういった所有者に対して、自分事として捉えてもらえるような周知が必要であると考えます。特にこの周知をする上では、空き家のままとすることのリスクやデメリット、売却等の活用を進めるとどのようなメリットがあるのかというアプローチについても周知し、それを所有者等に理解いただいたうえで、最終的な出口として遺言の作成を進めることや売却などを進めるという手法を示すことが効果的であると考えます。2点目は、子世代が住宅を取得したタイミングで潜在的には空き家が発生しているということです。施設へ入所している方の親族とご自宅の今後についてお話しする際に、施設に入所している母が生きている間はそのままにしておきたいという意見が多くあります。ただ、ほとんどの場合で亡くなった後も空き家のままとなっています。こういった現状を踏まえると、現在建物を所有している高齢者への周知も必要ですが、50~60代のその子世代に対して、実家の今後について意思決定をしていただくような周知や取り組みも重要であると考えます。この50~60代は施設に入所している高齢者と比較して、相談等へ伺いやすく、選択肢も広い世代でもあるため、周知活動のターゲットの設定とアプローチの方法を的確にすべきであると考えます。

事務局：空家等所有者の当事者意識が薄いという問題に対しましては、空き家になっ

た場合のデメリットや具体的な手法等もお伝えしつつ、空き家になる前の段階から意識づけや啓発を進めてまいります。また、潜在的な空家等に対して、市としても空き家の発生予防が今回の計画改定の重要であると認識しており、その施策のターゲットをどこに定めるのかということも踏まえて、セミナーやイベントの開催、開催エリア等を検討していきたいと思います。

松本会長：資料5の8頁「空き家化の発生予防に係る対策の強化」の下から3行目に「本人や家族等の事前相談ができる環境を整える」と記述しておりますが、所有者のみならず、その親族へのアプローチや対策も重要であると考えます。

原光委員：私も酒井委員と同じ点に注目しております。他市での事例として、藤沢市では年に2回程度「空き家移動相談会」を行っております。市役所で行う相談会では、距離的に市役所に行きづらい方もいますが、各地区センターなどを利用することで足を運んでくださる方がいらっしゃいます。相談会では、市役所の担当者や関係団体が一堂に会し、相談者は自身の悩みに応じて専門家のブースを回るという仕組みで実施しています。合わせて、不動産の終活等のテーマでミニセミナーも実施しており、エンディングノートなども活用しつつ、所有者等の意識づけ・啓発を進めています。市の広報などで告知を行っていますが、この相談会の難点として、広報をみて会場にお越しいただく方はある程度空き家問題に関心がある方であり、無関心な方を呼び込むには至っていないという点が挙げられます。

鮎委員：原光委員のご意見と重なりますが、横浜市や秦野市でも市役所や自治会館でセミナーを実施しています。藤沢市の相談会と同じく、セミナーの実施とあわせて複数の専門家が集結し順番に相談をすることができる方式となっており、年々参加者が増加していると伺っております。良い機会になっていると思いますので、参考にさせていただければと思います。

西岡委員：私も藤沢市の移動型の相談会に相談員として参加しております。また、茅ヶ崎市で終活・不動産活用に関する相談会を実施しており、定員オーバーとなっている状況でした。

松本会長：ほかにご意見・ご質問はございませんでしょうか。

後藤委員：親の空き家をなんとなく保有している所有者は、固定資産税等も掛かっていることを踏まえると、ある程度生活に余裕がある所有者であると思います。放置しても不利益が生じにくいと考えている所有者ほど、当事者意識が薄くなっていると考えられます。ここに市として手を打とうと考えると、ケアマネージャーが就いたタイミングで、そのケアマネージャーに一定の報酬を支払い、今後の自宅に関する意向を伺うということが考えられます。加えて、相続後、空き家になった後の対策として、管理不全空家等の基準を下げることで保有し続けることのリスクを高めることも考えられます。住宅部局とし

て実現可能な取組としてはこの管理不全空家等の基準の設定が最も有効であると考えます。アンケート結果からも所有者の当事者意識が希薄であるということが分かりましたので、今回の計画改定の要点となる空き家の発生予防については、もう少し踏み込んだ施策として良いのではないかと思います。

事務局：今回の計画改定の要点として、資料5の8頁に「実施方法の見直し」を記載しており、この中で、鎌倉市の実態に即した管理不全空家等の認定基準を策定したいと考えております。この基準の運用方法につきましては、後藤委員のおっしゃるように基準を下げるということも考えられますので、今後も引き続きご意見をいただければと思います。また、先ほどからご議論いただいております「空き家の発生予防」が鎌倉市では特に重要であると考えています。放置されている空家等は相続関係が複雑になっている場合や、建物が大きく破損しているなど問題が大きくなっているものが多い傾向にあります。こうなってしまうと所有者自身の対応や行政としての対応が難しくなりますので、問題が大きくなる前に、所有者がどのような行動を取るべきかについて、市として情報提供等を進めていくことが重要であると認識しております。

尾上委員：資料5の3頁「本市のこれまでの取組状況（実績）」に、関係7団体との連携・窓口の設置が挙げられており、非常に有意義な取組であると思います。この窓口は何件程度の相談があり、相談後どういったアクションにつながったのかという統計を取っていただくと、所有者が求める情報が届いているのかということが把握できると考えます。これまでの実績としてどういった効果があったのかということを追跡調査していただき、対応を進めていただきたいと思います。また、ふるさと納税制度の空き家の維持管理について、まだ1件もない状況です。これは情報が届いていないのか値段が高いからなのかということも明らかにできればと思います。特に、計画改定において空き家の発生予防に重点を置くのであれば、その入り口となる相談窓口でより効果が上げられるように調査を行い、分析・対応することが重要であると思います。

事務局：相談窓口の対応状況につきましては、配布したリーフレットを見た方が各専門家団体等にご自身でご連絡していただくということになっております。そのため、各団体に何件ほどの相談があったのかということは現時点では把握できていない状況です。今後は追跡調査等を含めて、検討させていただきます。

大島委員：空家等の活用に関して、今後立地条件等から活用することができない空家等が増加すると予想されます。レッドゾーンが指定されたことにより、現在居住している住宅に住まなくなった場合に、売却できない・賃貸できないという案件が増加します。こういった地域にお住まいの高齢者の方が施設等へ入

所された後の建物の法的な対応、市としての支援等も考える必要があると思います。

事務局：現在レッドゾーン内に約 6,700 棟の住宅が存在していると把握しております。これらの建物は今後の建替等が困難であり空家等の増加が予想されるということで、この対策については空家等対策計画のみならず他の計画との連携も含め検討を進めていきたいと思っています。

松本会長：ほかにご意見・ご質問はございませんでしょうか。

委員一同：一意見・質問なし

松本会長：多様なご意見ありがとうございました。まず、空き家の発生予防に関する周知を進めていく必要があるという点で様々なご意見をいただきました。また、レッドゾーン内の建物に関する防災部局やケアマネージャーとの連携に関する福祉部局といった横断的な庁内連携の強化に関するご意見、5地域のなかでさらに細かな地域別の分析に関するご意見をいただきました。これらをどのように計画に反映していくのかにつきましては、事務局と私の方で協議させていただき、皆様にご確認いただくという進め方いたします。次の議題に移りたいと思います。傍聴者の皆様はご退出をお願いいたします。その間は休憩いたします。

傍聴者退室

2. 議題 (3) 特定空家等の対応状況について

非公開

3. その他

松本会長：つづいて、次第3「その他」につきまして、事務局から説明願います。

事務局：2点ございます。1点目は、本日の資料についてです。資料6については、個人情報が含まれますので、机の上に置いてお帰り頂ければと思います。2点目に、次回の協議会についてご連絡いたします。次回は6月下旬頃で開催を予定しております。審議内容としては、鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定内容についてご審議いただきたいと思いますと考えております。事務連絡は以上となります。

松本会長：委員の皆様から、その他に関わるような質問・ご意見はございますでしょうか。

委員一同：一質問なし

松本会長：以上をもちまして、本日の空家等対策協議会は終了いたします。委員の皆様には、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。