

鎌倉市空家等対策協議会
令和7年度第1回 議事録

日時 令和7年(2025年)8月22日(金)
15:30～17:00
会場 旧大船駅周辺整備事務所

出席者（敬称略）

[委員]

会長	松本 真澄
委員	荒井 正
委員	小原 達美
委員	酒井 裕香
委員	佐々木 妙子
委員	鯉 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
予防課予防担当係長	長嶋 恭裕

[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 議題
 - (1) 鎌倉市空家等対策計画等改定スケジュールについて [資料 2]
 - (2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について [資料 3-1] [資料 3-2]
 - (3) 空家等実態調査（空家等所有者アンケート）の実施について [資料 4]
 - 3 その他
- 次回協議会について

配布資料

資料 1：鎌倉市空家等対策協議会委員名簿

資料 2：令和 7 年度第 1 回空家等対策協議会

資料 3-1：鎌倉市空家等現地調査票

資料 3-2：(参考資料) 国のガイドライン・県の基準と本市現地調査項目の対応状況

資料 4：鎌倉市空家等所有者アンケート調査票

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はありますでしょうか。

事務局：連絡事項について説明します。

1点目はマイクの使用についてです。ご発言の際には、マイクの使用をお願いします。

2点目は会議の傍聴及び資料の公開についてです。本日の傍聴者につきましては、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2名で、現在、室外で待機いただいております。つきましては、審議を公開するか、非公開とするかについて確認をお願いします。また、配付しております資料につきましては、非公開とする部分はないと考えております。資料についても公開するか、確認をお願いします。

3点目は委員の交代についてです。自治町内会総連合会の副会長交代により、令和7年8月14日付で渡辺委員に代わり、新たに副会長となられました荒井委員に協議会委員の委嘱をしており、本日ご出席をいただいております。

4点目は事務局の出席者についてです。この度の計画改定にあたって、改定支援業務を発注しており、受注者も同席させていただいております。

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についてですが、傍聴は審議事項のみ認め、資料を公開するという取り扱いが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、傍聴を認め、資料は公開することで進めさせていただきます。3点目は委員の交代とのことでしたが、新たに委員となりました荒井さまからご挨拶をいただけますでしょうか。

荒井委員：(挨拶)

松本会長：それでは議題に入りますので、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、傍聴は審議事項のみとなります。傍聴にあたりましては、事務局から前もってご案内しているとおり会議中の発言はできませんのでご協力をお願いいたします。

2. 議題（1）鎌倉市空家等対策計画等改定スケジュールについて

松本会長：それでは、議題1「鎌倉市空家等対策計画等改定スケジュールについて」、事務局から説明をお願いします。

事務局：一議題1について説明一

松本会長：ありがとうございました。ただいまの説明にご質問などがございましたら、ご発言をお願いいたします。

原光委員：令和8年に予定されています、5月・8月・10月の審議内容に関して、それぞれ進捗を報告していただくということですが、各回の違いや今後のステップを具体的に教えてください。

事務局：令和7年度に空家等実態調査を実施し、令和8年の3月に実態調査結果の報告、令和8年5月に実態調査結果を踏まえた審議、この審議を踏まえ8月に素案の審議、10月に8月に審議いただいた内容を踏まえた素案をご提示し、パブリックコメントに入っていきたいと考えています。なるべく数多くご審議いただき、内容を詰めていきたいと考えています。

原光委員：計画を煮詰めていくステップということで理解いたしました。

松本会長：ありがとうございました。そのほか、オンラインの委員も含め何かご質問はございませんでしょうか。

委員一同：一質問なし—

2. 議題（2）空家等実態調査（現地調査）の実施について

松本会長：それでは、議題2「空家等実態調査（現地調査）の実施について」、事務局から説明をお願いします。

事務局：一議題2について説明一

松本会長：ありがとうございました。ただいまの説明にご質問などがございましたら、ご発言をお願いいたします。

西岡委員：利活用に関する調査項目として道路や駐車場が挙げられていますが、用途地域やハザードマップ（土砂災害警戒区域など）も加えるべきだと考えます。利活用が困難である物件を机上調査の段階で排除することができます。

事務局：ありがとうございます。ご意見いただきました、レッドゾーンなどにつきましては調査等で把握が可能であるため、それらを踏まえて調査を行っていきたいと思います。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

小原委員：「空き家かどうかの判別について」にて、市・所有者・相談者で判断が異なると記載されていますが、これは「鎌倉市空家等実態調査 調査項目〔資料3-

1]」の調査結果を踏まえて、判別が異なるということでしょうか。自治会では地域内の空き家を把握しており、この情報を踏まえると効率的な調査が可能になると考えます。

事務局：空き家について、相談者からは「何か月も居住者を見ていないため空き家である」という相談・報告を受けたものの、現地に訪問するとお住まいになっている場合や、近隣住民の方から住んでいるという情報をいただくことがあります。こういった場合に、相談者の認識と実態が異なる場合がございます。ご意見いただきましたとおり、町内会として空き家の情報を有していることは認識しており、連携しながら進めることで齟齬がない調査を進めることができます。個人情報の取り扱いの観点などから連携が難しい場合も想定されます。こういった部分も踏まえて、町内会や自治会との連携についてご審議いただきたいと考えております。

小原委員：少なくとも、自治会・町内会ではほとんどの空き家を把握していると思われます。また、自治会・町内会の立場から市へ情報提供することは、個人情報の取り扱いの対象外となっております。市の立場として、この情報提供の方法に問題があるということであれば仕方ないと考えますが、自治会ごとに定めている個人情報の保護規定なども踏まえつつ、参考にしていただきたいと思います。

事務局：ご意見を踏まえて検討させていただければと思います。先ほどの、ご意見に対する補足説明として、相談者の方から通報をいただく際に、「何か月も使用していないため空き家だろう」という場合があります。空家特措法上の空家等の定義では、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とされており、この「常態」は概ね年間を通じてとされています。このような場合に、認識の齟齬が生まれて、市と相談者の判断が異なることとなります。

松本会長：小原委員のご意見として、「実態調査（現地調査）を行う際に自治会などと連携することで効率よく進められるのではないか」ということでしたが、このご意見に対して、事務局から何かござりますか。

事務局：自治会などの連携により実態調査の効率性を高められるのではないかというご意見ですが、小原委員のように協力的に情報提供をしていただける地域と、体制的になかなか難しい地域があると考えられます。これから、事業者と協議を進め、最も効率の良い方法で進めていきたいと思います。

小原委員：ありがとうございます。まだ始まっていない調査ですので、現時点では複数のオプションがあっても良いのではないかと思いました。引き続き、よろしくお願ひいたします。

事務局：ご意見をいただき、ありがとうございました。いろいろな方法を検討してい

きたいと思います。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

若松委員：調査項目の中で「玄関の施錠がされているかどうか」は確認できないのでしょうか。目視の範囲を超えるため、そこまでの調査はできないという認識で間違いないでしょうか。玄関の施錠がされていない場合は、防犯上・防火上問題があると思いましたが、そのあたりはいかがでしょうか。

事務局：おっしゃるとおり今回の現地調査は外観の目視による調査ですので、公道からの調査となります。そのため、玄関の施錠の有無までの調査は不可と判断し、調査項目としておりません。

原光委員：3か月間で4,000件から6,000件という調査対象に対して、どこまで密な確認ができるのかという話になると思います。空家特措法第9条の調査は、特定空家等や管理不全空家等の判断を行う際の調査を指しており、通知が困難な場合を除き、5日前までに所有者への立ち入りの事前通知が必要であり、身分証を携帯すると規定されています。今回の実態調査はこの空家特措法第9条に基づく調査ではないということですが、敷地に一步も立ち入らないとなると外観を眺めるレベルの調査になってしまいます。一般的に訪問する際の立ち入りは確認可能な範囲ではないのでしょうか。空家特措法第9条に規定されているということは、敷地に一步でも立ち入るということは、事前通知等の手続きを踏む必要があるということか、一般的な訪問の範囲であれば立入調査が可能なのかということを確認できればと思います。

事務局：インターフォンや郵便ポストが玄関の横にある場合など、客観的に見て第三者者がそこまでの立ち入りが想定されている場合は、そこまで立ち入り調査を行うことを想定しております。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。
この調査については、9月から実施予定ということで、調査内容は本日の協議会で決めていきたいと思います。事務局からご説明がありました、樹木に関する調査項目（調査項目8番・18番・44番・45番）について、お気づきの点がございましたら、ご意見・ご質問を伺いたいと思いますがいかがでしょうか。

原光委員：樹木が越境しているほどの繁茂、管理がなされていないことの基準として「枝が一本でも出ている」という表現があります。そのレベルで判定してしまうとほとんどの物件が該当することになってしまう。いわゆる、周囲に影響を及ぼしている範囲かという調査になると思いますが、調査員によって差が生まれてしまうことが懸念されます。この調査項目や基準について、どのようにお考えでしょうか。

事務局：こちらの基準につきまして、ガイドラインには「枝が一本でも出ていると」

という記載がございますが、現実的に判定を行うとなるとそうではないと考えています。基本的には、通行の妨げになっている場合ということを一つの基準として考えています。また、市で検討中の事項として、44番・45番の調査項目は「立木・雑草」となっており、大きな木と雑草で調査の視点が異なるのではないかと考えております。このあたりについても、委員の皆様にご意見をいただきたいと思います。

原光委員：仕事柄、敷地の境界調査を行うことがあります。立木の越境問題は多く、かなりセンシティブな問題になっています。所有者としては年に1回くらい手入れをしているし大丈夫と思っていても、近隣住民からすると十分な対応をしていないと思われることもある。今回の目的は実態調査であるので、少しでも越境していれば管理不全空家等ということではなく、管理不全空家等の可能性を考えることでなければ、厳密になりすぎる必要はないと考えます。

事務局：ありがとうございます。「厳密になりすぎる必要はない」というご意見をいただきましたので、立木と雑草の調査項目は分けずに進めたいと思います。

原光委員：立木と雑草を分けきれないケースも多いと思います。特にこだわる部分ではありませんが、調査してみないとわからないという部分もあります。

松本会長：委員からのご意見を踏まえて、事務局で整理していただきたいです。いくつかご意見をいただきましたが、現地調査の実施にあたっては、できるだけ効率的に進めていただき、樹木に関する調査についても状況を見ながら、事務局で判断していただければと思います。

2. 議題（3）空家等実態調査（空家等所有者アンケート）の実施について

松本会長：それでは、議題3「空家等所有者アンケート調査の実施について」に移ります。事務局から説明をお願いします。

事務局：一議題3について説明—

松本会長：ありがとうございました。ただいまの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。

西岡委員：アンケート調査の回答方法は郵送のみを想定しているのでしょうか。

事務局：アンケート調査票は郵送にて配布いたしますが、回答方法は郵送による返信に加え、QRコードや市ホームページからのインターネット回答ができる方法も検討しております。

西岡委員：ありがとうございます。QRコードも掲載すべきだと考えます。

鯉委員：アンケート調査の内容について、他自治体のアンケート調査を拝見したところ、「購入者や入居者が見つからない原因」を調査項目としているものがありました。それにより、所有者が物件のどのようなところが問題点として考

ているのかを把握することができます。例えば、「ペットを飼育できない」「駐車場がない」「最新の設備を備えていない」が挙げられていました。客観的な設問も必要だと考えますが、所有者がどのようなところに問題意識を持っているかを把握する設問も必要だと思います。また、問22にて物件までの所要時間を聞いているが、どこの都道府県にお住まいかを把握する設問があっても良いのではないかと思いました。加えて、細かい部分にはなりますが、問4の選択肢において「使用」と「利用」が混在しておりますが、意図的に使い分けをしているのでしょうか。

事務局：ご意見ありがとうございます。事務局としましても、空き家の問題点を掘り起こすアンケート調査としたいと思いますので、引き続き検討していきたいと思います。問22に加えて、居住地を伺う設問を追加するということも検討させていただき、改めて委員の皆様に審議いただきたいと思います。問4の「使用」と「利用」につきましては、意図して使い分けているということではございませんので修正したいと思います。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。アンケート調査につきましては、まだ調査まで時間があるという状況ですが、今回の協議会でもう少しご意見をいただければと思います。

原光委員：アンケート調査票を受け取った側として、空き家で管理できていないという意識があれば動搖してしまうこともあると思います。そのうえでアンケート調査にご協力いただける方というのは、「何とかしないと」という意識がある方だと思います。逆に言うと、調査項目が細かくなり増えるほど回答率が下がってしまう傾向にあります。有効回答を増やすということと、所有者の意識を詳しく把握することのバランスが重要であると思います。実態を把握するためのアンケート調査ということで、密に情報を得たいという意図なのか、回答をわかりやすくして少しでも多くの回答を得たいものなのか、それともその中間を目指すものなのでしょうか。

事務局：事務局といたしましては、所有者の意識を把握する有効な回答を得るということと回答率を上げたいというその中間を目指して調整しています。委員の皆様から、どちらかに振り切って設計するべきだというご意見などがあれば頂戴したいと思います。

酒井委員：2点ございます。1点目は、このアンケート調査票を受け取った際に感じる動搖を、意識啓発につなげることができるのでないかということです。アンケート調査票を受けとり、自身が所有する物件に問題があると思われたときに、市の担当課などの相談先が掲載されていれば良いなと思いました。2点目は、問19について、「『空家等対策の推進に関する特別措置法』について、以下の内容を知っていますか。」という聞き方になっていますが、法律を

知っているかということより、どのようなデメリットがあるのかということを啓発する形で記載できないでしょうか。あくまでアンケート調査内での意識調査であることは理解できますが、所有者に制度や放置することの危険性を周知するよう、工夫すると良いと思いました。

事務局：1点目の連絡先の掲載につきましては、市の担当課を掲載して郵送することを検討していたが、相談先の掲載についても検討させていただきたいと思います。2点目の問19につきましても、確かにわかりづらい表現でありましたので、所有者の問題意識の掘り起こしにつなげることや、回答者にとって分かりやすい表現にしたいと思います。また、アンケート調査の目的についてですが、所有者の意識を把握する有効な回答を得るということと回答率を上げたいということに加えて、市の施策検討に資する回答を得るということも本調査の目的と考えております。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

西岡委員：問21、問22について、建物を共有している場合も考えられますので、そういった場合も想定した選択肢としていただければと思います。

事務局：そのような形とさせていただきたいと思います。

松本会長：先ほどの鯛委員のご意見にも重なりますが、このアンケート調査は、回答があった調査票についてはアンケート調査の送付先から居住地がわかるということでしょうか。

事務局：アンケート調査票1ページ目に「所在地」という欄があり、この部分はあらかじめ記載された状態で送付いたします。そのため、返送があった回答票と送付先を確認することで、回答者の居住地を把握することができます。

若松委員：アンケート調査票の送り先は、登記簿情報や固定資産税情報から抽出することになると思います。その場合、1ページ目の選択肢「5 住宅の所有も管理もしていない、心当たりがない」という方には送られるはずがないのですが、回答者が誤解している場合や、相続人になっているという認識がない場合が考えられる。このような「5」を選択した方に対しては、責任が生じる可能性がある旨を伝えたうえで、連絡先を記載していただく等、何かしらの工夫ができれば良いと思いました。

事務局：ご指摘ありがとうございます。ご指摘の通り「5」を選択された方に対しては、注意喚起、情報確認を促すなど次のステップに進めるような誘導は効果的であると考えますので、参考にさせていただきたいと思います。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。
本日欠席している、後藤委員からのご意見を反映するため、分量的に設問を増やすことは可能なのでしょうか。

事務局：現時点では6ページ、約20問を想定しています。後藤委員にいただきました

ご意見を踏まえて、設問を追加する場合は、ほかの設問の加除などを検討していきたいと思います。

松本会長：ありがとうございました。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

原光委員：困っている場合の連絡先を記載するということでしたが、アンケート調査票自体は返送してしまうので、別紙としてお知らせを同封するということでおろしいでしょうか。また、このアンケート調査の意図などが伝わる文書を同封する方が親切かなと思いました。

事務局：ご意見ありがとうございます。アンケート調査の意図を掲載した別紙を同封する予定でございます。また、空き家に関する相談先を掲載したリーフレットの同封についても検討していきたいと思います。

松本会長：ありがとうございました。ふるさと納税の返礼品として、空家等対策になるものもありますので、そちらを掲載することについても検討していただければと思います。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

小原委員：問17は市に期待する支援制度となっていますが、これまで進めているものと、今は支援制度があるように思えます。どういった意図でこれらの制度などを記載しているのでしょうか。

事務局：こちらに記載している制度等については、現在市で行っているもの、行っていないものが混在しています。今実施している制度がニーズに合っているのか、今実施していない制度のうちニーズが高いものがどれかということを把握したいと考えています。

小原委員：今実施している制度はどれか。

事務局：「空き家に係る無料相談窓口」は住宅担当が窓口となり各種専門家団体に案内しています。「市や司法書士等による相続や家族信託などの説明会の開催」については、空き家に係る内容に限ったものではございませんが、法律相談、税務相談、司法書士相談、行政書士相談、不動産相談を市で開催しています。

小原委員：財政状況によると思われますが、費用の補助に関する制度は現実的にあり得るものなのでしょうか。

事務局：実際は課題も多いので、いただきましたご意見を踏まえまして、問17の項目につきましては、再度検討させていただければと思います。

松本会長：委員の皆様に修正版のアンケート調査票をお示しするのは次回協議会でしょ

うか。

事務局：いただいたご意見を踏まえまして、アンケート調査票に修正を加えたものを委員の皆様にお送りし、ご確認いただいたうえで決めたいと考えております。

松本会長：ありがとうございます。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。問17

については、選択肢の順番も含めて精査していただきたいと思います。

事務局：問17の選択肢につきましては、他市の事例も含めて作成した部分もございま
すので再度検討します。設問項目はどういう支援策があれば空き家の問題が
解決するのかということを把握したい項目ですので、そういったことを踏ま
えて再考したいと思います。

松本会長：せっかくのアンケート調査ですので、所有者の意識醸成に繋げるものとなれ
ば良いと思います。

荒井委員：問17の「改修又は建替えにあたっての規制緩和」は難しいと思いますの
で、選択肢を改めて検討していただきたいです。

松本会長：ありがとうございます。いただいたご意見を踏まえまして、事務局で再度検
討したものをメール等でお送りさせていただきまして、再度ご意見をいただ
くこととなります。最終的には会長の一任ということでよろしいでしょうか。

委員一同：一異議なし—

松本会長：ありがとうございます。それではそのように取り扱いをさせていただきたい
と思います。

審議事項は以上となりました。それでは傍聴者の皆様にはご退席願います。

傍聴者退室

3. その他

松本会長：それでは、議題3「その他」につきまして事務局から説明をお願いします。

事務局：一議題3について説明—

松本会長：ありがとうございます。委員の皆様から、その他に関わるようなご意見はござ
りますか。

日程については、この場で可能な範囲で調整させていただきたいと思いま
す。

出席委員間で調整

事務局：それでは委員の皆様の日程が合う日を次回の第一候補日として調整させてい
ただきたいと思います。

松本会長：ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

委員一同：一質問なし—

松本会長：以上を持ちまして、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。