

鎌倉市空家等対策協議会
令和7年度第2回 議事録

日時 令和8年(2026年)1月27日(火)

14:00~16:00

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
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	佐々木 妙子
委員	鮎 久美
委員	西岡 昌章
委員	原光 勇司
委員	若松 智子
委員	松尾 崇

[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	安田 淑乃
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) 鎌倉市空家等実態調査の現在の状況について
 - (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について
 - (3) 特定空家等の認定について
- 3 その他
次回協議会について

配布資料

- 資料1：鎌倉市空家等実態調査の現在の状況について
- 資料2：空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）
- 資料3：空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について
- 資料4：特定空家等への認定等について
- 資料5：空家等立入調査結果票 木造編

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について、ご発言の際には、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4名で、現在、室外で待機いただいております。つきましては、会議は原則公開することとします。また、本日の議題3「特定空家等の認定等について」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についてですが、傍聴は議題1「鎌倉市空家等実態調査の現在の状況について」及び議題2「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について」のみ認め、議題3「特定空家等の認定等について」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：—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は傍聴者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、お待たせいたしました。ここで傍聴の皆様申し上げます。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のでご協力をお願いいたします。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、非公開といたします。

2. 議題 (1) 鎌倉市空家等実態調査の現在の状況について

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

事務局：—議題1について説明—

松本会長：ありがとうございました。調査の内容についてはこれから分析を進めるということで、調査の概要や空家等の判定についてご説明いただきましたが、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。

鮎委員：所有者アンケート調査の回収率が51%ということですが、残りの半数について、これから何らかの対処はされるのでしょうか。

事務局：調査対象の皆様へ督促状（兼お礼状）をお送りしており、回答期限を1月13日から1月23日に延長しました。また、回答率の向上に向け、実施時期を親族が集まる年末年始を挟む期間といたしました。そのため、今後追加で調査を行うということは考えておりません。

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：空家等の立地や状態、例えば、市街化調整区域に立地していることや接道条件が悪く建て替えが不可能となっている状態であるかどうかの分析はこれから行うのでしょうか。

事務局：本日ご報告させていただいている内容はあくまで速報です。今後調査結果を分析し、次回の空家等対策協議会にて改めてご報告させていただければと思っております。

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。

原光委員：アンケート調査の回答率が約50%であり、もう少し高ければ良かったと思いますが、致し方ないと思います。建物不良度の判定結果でC・Dとなっている建物の所有者でアンケート調査の回答がどの程度あるのかということや、A・Bの比較的状态が良好な建物の所有者からの回答が多くなっているのかということもこれから分析していただくという理解でよろしいでしょうか。

事務局：現時点で回答があったアンケート調査結果の内訳となりますが、不良度が低いAランクの建物が多く、きちんと管理されている建物の所有者にご回答いただいているという印象を受けています。一方、（そもそも母数が少ないため）不良度が高い建物の所有者からの回答は少ないと想定されるため、今後、どのように課題を掘り起こしていくのかという検討も必要になると考えております。

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

松本会長：ありがとうございました。調査結果の内容については次回ご報告いただくということで、今後に向けてのご意見をいただきました。次回詳しく報告いただければと思います。

2. 議題 (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について

松本会長：それでは、議題2「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について」、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—

松本会長：ありがとうございました。多くの検討事項がございますが、今回の法改正に伴い新設された制度ごとにご意見を伺っていただければと思います。初めに、空家等活用促進区域については、事務局からは、「現状、鎌倉市には馴染まない制度である」との考えが示されました。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。

尾上委員：結論として「指定は行わない方針」ということですが、他の市町村の事例のうち、どのようなケースであれば指定による効果が得られるのかを把握していれば教えていただきたいです。

事務局：指定しているケースの一つとして、空家等の集積により地域の本来の機能が低下している地域が挙げられています。当市で確認している事例としては、シャッター街となり空家等が増加し、本来の商店街としての機能が失われてしまっている地域を、空家等活用促進区域に指定している事例です。また、他市に確認いたしましたところ、空家等活用促進区域を指定している地域において、用途緩和等を行うのではなく、補助金を優先的に交付する区域として指定するといった例があることを確認しております。

松本会長：基本的には地方部において、マーケットに出回らない空家等が集積している地域が空家等活用促進区域として指定されていると思います。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

原光委員：理解があっているかの確認になりますが、特定のエリアに空家等が集積している地域がある場合は、空家等活用促進区域の指定により空き家を解消することが馴染むが、鎌倉市の場合においては、空家等が市内に広く点在しており、空き家が集中する地域が存在していない。また、空家等の発生は相続等の個別の要因によるため、特定のエリアに絞り網をかける制度は馴染まない

という理解で間違いないでしょうか。

事務局：おっしゃるとおりです。現在の鎌倉市において、空家等の集積により地域本来の機能が失われているエリアはないと認識しております。ただし、あくまで現在はないという認識であるため、今後の状況を見ながら検討を進めていきたいと思っております。

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：次に、管理不全空家等への措置について、事務局からは「国や県の基準は参考にしつつ、空家等実態調査の結果等を踏まえて管理不全空家等の認定基準を定めたい」とのお考えが示されました。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。

原光委員：意見ができるほど精通しているわけではございませんが、10月ごろから実施している実態調査により判定しているAからDの基準と、国・県の基準・調査内容は整合するという理解でよろしいでしょうか。

事務局：今回の空家等実態調査のランク付けに関しましては、基本的に国のガイドラインをもとにしております。一方で、国のガイドラインに則り判定を実施すると、歩行者の妨げになる樹木繁茂では管理不全空家等や特定空家等と判断されます。実態調査結果や鎌倉市の実情・施策を踏まえて、本市の基準を作成したいと考えております。

原光委員：今回の実態調査は国のガイドラインに基づいているということですが、国のガイドラインを見るとランクはS・A・B・Cとなっており、「D」がありませんでした。このブレはどのようにして起きているのかご教示いただきたいです。

事務局：今回の調査では、現地調査の調査項目については国のガイドラインを参照しております。AからDのランク付けに関しましては、国のガイドラインには示されていないため、実態調査結果の分析等により、今後検討を進めてまいります。

原光委員：そうすると、国のガイドラインに厳密に基づいているというわけではなく、調査項目は国のガイドラインに基づいているが、AからDのランク等は市の実情に合った基準を設定したと理解いたしました。今回の管理不全空家等に基準を定めていくうえでも、市の実情を踏まえて落とし込んでいくのはどうかというご提案ということでしょうか。

事務局：本市で作成する判断基準等のベースにつきましては、国や県の基準が参考になると考えております。そこに、どのようにして市の実情を反映させた基準を作っていくかという部分にご意見をいただきたいと考えております。

松本会長：具体的には詳細な調査結果が出てきてからになると思われませんが、例えば、

管理不全空家等に認定する上で着目すべきポイント等についてご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。

原光委員：先ほどのAからDランクの分け方と被りますが、不良度ランクごとの件数について、DよりCが多く、予備軍から管理不全空家等・特定空家等になっていくようなグラデーションとなることを予想しておりました。この判定結果については、AからDのランク分けをどのように線引きするのかによって変わってくると思います。また、10年前の調査結果と今回調査の結果を比較し、どのように鎌倉市の空家等が変化しているのかが気になるかと思えます。特定空家等と管理不全空家等の判断基準の具体的なアイデアではありませんが、特定空家等と管理不全空家等の線引きで大きく結果が変わってしまうのではないかという懸念があります。

後藤委員：判定に困るポイントとして、作成した基準ではBランクであるが、民生委員や地元住民から見るとCランクという場合が挙げられます。単に物理的要因のみで判定するのか、地域にとってどう考えるのかという論点もあると思えます。先ほどの空家等活用促進区域のようなエリアとしての考え方が必要になり、地域の人たちから見た保安上危険や衛生上危険という観点では、地域ごとに差が生まれると思えます。

松本会長：おっしゃるとおり、同じ状態でも地域によって判断が異なることも考えられるため、そこをどのように反映していくかは、調査結果が出てからしっかり議論していく必要があります。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：次に、財産管理制度について、事務局からは「対応指針に含める必要があると考えており、具体的な活用方法については検討する必要がある」とのお考えが示されました。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。

原光委員：他市で管理不全空家等か特定空家等の判断が難しい倉庫の調査を行いました。どうしても所有者と連絡を取って決めるべき事項があったものの、所有者不明となっており、所有者不明土地管理制度を用いて裁判所に申立て、先日選任された弁護士と協議しました。その物件の接道条件が怪しく、仮に選任された管理人がこちらのニーズに合わせて仕事をしてくださったとしても、それを処分して浮いた費用をペイできるかという部分も怪しく、二束三文にしかならない土地かもしれない。そうすると、予納金が戻ってこないということも起こりえます。今回の依頼者はそれを覚悟で進めていますが、行政で進めていく場合は、結果的に回収できない場合もあるということも頭に入れつつ、どの対処を選択するかということも落とし込めれば良いと思いま

す。

松本会長：実務の観点からご意見いただけると大変ありがたいと思います。ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

若松委員：予納金や財産管理制度を実際に使う場合のハードルをお話いただきましたが、所有者不明建物管理制度で人ではなくモノ（物件）ごとに管理ができるような制度ができてきたというところで、土地を活用することで、不在者財産管理人より、予納金を安く済ませることができるのではないかと思います。また、できるだけスムーズに選任できるように、司法書士会では財産管理人名簿を備えています。ぜひ自治体と連携し、制度の活用につなげていければと思います。

松本会長：ほかに何かご質問はございませんでしょうか。

後藤委員：鎌倉市では特に財産管理制度が重要であると考えます。「財産管理」なので、基本的には財産を持っている方に対する制度かと思います。鎌倉市は比較的、資産をお持ちの方が多いため、その制度をどう活用していくかということを考えていく必要があると思いました。中でも、法第14条第2項（所有者不明建物管理制度）より、第3項（管理不全土地・建物管理制度）の方が重要であると考えます。

松本会長：これから30年くらいは相続が多く発生する流れだと思しますので、鎌倉市において重要なポイントであると思えます。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：それでは次に、緊急代執行制度について、事務局からは「対応指針に当該制度を含め、具体的な活用についても検討していきたい」とのお考えが示されました。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。具体的な検討については次回以降となっております。

委員一同：一意見・質問なし

松本会長：次に、空家等管理活用支援法人について、事務局からは「協定先の7団体の意向を確認しながら進めていきたい」とのお考えが示されました。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。県内では座間市・相模原市で法人指定を行っているとのことでした。

後藤委員：座間市では宅建協会等の民間団体による協力を得ています。また、NPO法人が支援法人に指定されています。この空家等管理活用支援法人はあくまで市の補完的な役割とされていますので、市からの依頼を受けて委員会の場で報告を行う建てつけです。一方、売却できるような空家等とそうでない空家等を議論するのは、本来、宅建協会等の民間団体です。空家等の在り方は、まずは民間で議論するのが本来のあり方です。それぞれが別のベクトルであ

り、並列して空家等対策に取り組んでいます。地方では0円空き家バンクなどがあります。空家等をどのように活用していくのかという点と特定空家等や管理不全空家等の取り扱いをどのようにしていくのかという点は別であるため、検討が必要であると思います。

松本会長：座間市の情報提供等含め、ありがとうございます。ほかにご意見・ご質問はございませんでしょうか。

鮎委員：現在7団体と協定を締結していて、これから意向を確認しつつ進めるとのことでしたが、各団体と話がまとまれば空家等管理活用支援法人は活用せず、7団体との協定の中で進めていくということでしょうか。

事務局：今、お話がありました通り、市民が安全かつ安心して暮らすことができる生活環境を確保するための空家等の発生未然防止について7団体と協定を締結しています。先ほどご説明したとおり、7団体との協定と空家等管理活用支援法人の役割が重複する部分がございます。協定ではできないことを、空家等管理活用支援法人とすることで新たな役割を担えるということがあるのか、本市における空家等管理活用支援法人の効果や必要性について議論させていただけばと思っております。

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。

原光委員：こういった新たな制度・スキームを活用するか否かを検討する際には、市の実情や有効性等の根拠が必要になります。今回の実態調査結果を踏まえての議論になると思いますが、鎌倉市にどういった問題があつて、空家等管理活用支援法人があることでどのように解決されるのかということが描けるのであれば意味があると思います。既存の協定の中で対策できる問題なのか、協定の範囲内では越えられない壁があり、一元的に活動可能な団体が存在することによって上手く流れるという状況が見えるのかに依ると思います。

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：5つの項目についてご意見をいただきました。空家等活用促進区域については事務局のお考えの通り、特に異論はなかったかと思えます。管理不全空家等の判断基準や措置については、アンケート調査の結果も踏まえつつ、鎌倉市の実情に即した方法を検討できればと思います。財産管理制度については、具体的な対応をされている委員の方もいらっしゃいますので、情報取取をしながら進めていく必要があるかと思えます。緊急代執行についても同様です。空家等管理活用支援法人についても、地域の実情が重要になりますので、鎌倉市の中においてもエリアごとの特性を織り込む形で制度に反映できれば良いのではないかと思います。特にご意見がなければ次の議題に移りたいと思えます。

委員一同：一意見・質問なし

松本会長：次の議題「特定空家等の認定について」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。その間は休憩といたします。

傍聴者退室

2. 議題 (3) 特定空家等の認定について

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：一点目答申についてです。本日委員の皆様から承認をいただけたため、先程の内容を会長名で市長宛に答申することとなります。2点目に、本日の資料についてです。資料4及び5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。3点目に、次回の協議会についてご連絡いたします。次回は、3月19日の10時から12時で、会場は本庁舎を予定しています。審議内容としては、実態調査の結果を踏まえ、改定内容についてご審議いただきたいと考えております。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。