

鎌倉市空家等対策協議会
令和8年度第1回 議事録

日時 令和8年(2026年)6月26日(金)
14:00～15:30
会場 鎌倉市役所2階 全員協議会室

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	小原 達美
委員	大島 智
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	比留間 彰（松尾崇の代理）

[幹事]

市民安全課長	村松 康之
福祉政策課担当係長	鈴木 翔太
環境保全課担当係長	勝島 勝利
建築指導担当課長	江寺 直美
予防課長	小谷 明功

[事務局]

都市政策部次長兼都市計画課長	井上 透
都市政策部都市計画課担当課長	佐藤 純一
都市政策部都市計画課都市計画担当	小俣 若菜

次第

1 開会

令和7年度第3回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について

2 議題

(1) 鎌倉市空家等対策計画の改定素案について

(2) 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素案について

(3) 特定空家等の対応状況について

3 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3回鎌倉市空家等対策協議会議事録

資料2：鎌倉市空家等対策計画の改定素案について

資料3：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素案について

資料4：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。先ほどオンライン参加の方についてはご案内しましたが、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4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「鎌倉市空家等対策計画の改定素案について」及び議題2「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素案について」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。

確認事項 令和7年度第3回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について

松本会長：つづいて、確認事項「令和7年度第3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：一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：一異議なし

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。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、非公開といたします。

2 議題 (1) 鎌倉市空家等対策計画の改定素案について

松本会長：それでは、議題1「鎌倉市空家等対策計画の改定素案について」事務局から説明をお願いします。

事務局：一資料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。

鮎委員：今回の調査結果において、前回の調査で空家等であった建物の多くが解消し、市場に流通しているという説明がありました。市場に流通している理由の1つとして、空き家というものが社会に認知され始めたということが挙げられます。そういった意味では、「発生予防対策を重視する」という計画素案の内容と合致していると考えます。また、課題として、今回の調査で新たに確認した空家等が886件あり、これらを継続的に調査することが重要であると考えます。

スライド23に参考事例として挙げている所沢市の「エンディングノート」は非常にわかりやすい内容でした。特徴として、各ページの内容に合った広告が多く掲載されていることが挙げられます。こういった手法も情報提供の1つとして活用していければ良いと考えました。

松本会長：鎌倉市の現状に合致した計画素案になっている、新たに把握した空家等への継続的な調査が重要、広告も含めて情報提供が重要であるとのことご意見でした。ほかにご質問はございませんでしょうか。

原光委員：これまでの協議会でいただいたご意見やアイデアが幅広く網羅された計画素案になっており、現行計画と比較するとコンセプトが明確になっているように感じます。現時点の素案は、指針や目標であり、今後具体的な施策として具体化していくものであると理解いたしました。

前回協議会でいただいたご意見である「レッドゾーンを要因とした空き家の発生」に関して、特定の問題であるためこの計画素案の段階では深く書かれていなかったのかと思いますが、どこかでカバーしていただきたいと思いま

す。

事務局：レッドゾーンに対する施策や具体的な取組に関しましては、空き家施策の範囲内で対応できる問題ではないと考えていることから、災害対策関係部局が中心となり進めていく中で空き家の観点から意見を出し、必要に応じて連携しながら対応を検討していきたいと考えています。

原光委員：今後、相談窓口などにおいても「レッドゾーン内は建替えや売却等が難しい」「住み続けることも危ない」という相談があるかと思います。こういった個別の事案に対する検討を進めていただきたいと思います。

大島委員：これからレッドゾーンにおける空き家問題は顕著になってくると考えられます。レッドゾーン内には住宅を建てないことが望ましいという中で、箱根町の線路沿いや伊勢原市の参道沿いのレッドゾーンでは、町や市が土地を引き取っているような事例があります。鎌倉市においても、銭洗弁財天の脇道等の同様のエリアで所有者からの相談や、司法書士や弁護士の方では解決できないような事案に対して、行政で解決できるような方策を考えていければと思います。

事務局：原光委員のご意見に対する回答と重複する部分もございますが、なかなか空家等対策のみで解決することが難しいと考える一方で、レッドゾーン内の空家等で利活用が困難な事案等は空家等対策の課題として検討する必要があると考えます。個別の事案ごとに、災害対策の関係部局と連携しながら対応を検討していきたいと思います。

松本会長：レッドゾーンの問題というのは、地域全体として重要な課題であると思います。空き家がきっかけとなる可能性も十分にあると考えられることから、解決に結びつくような方策が必要であると考えます。ほかにご質問はございませんでしょうか。

西岡委員：情報提供になりますが、DXを活用し、立地条件等から賃貸時の家賃相場を把握する事例もあります。所有者が賃貸を考えた時の目安になるため、こういった技術も活用していければ良いと思います。

松本会長：DX化に関するご意見、ありがとうございます。ほかにご質問はございませんでしょうか。

後藤委員：この空家等対策計画素案は素晴らしいものであると思います。特に、総合的かつ効率的な支援を行うための専門性を生かした協働の体制が、今後10年間でより重要になると考えます。10年先を考えた時に、団塊の世代が85歳程度を迎えますが、老人ホームが不足し、今の住宅に住むという選択をしなければならない方が多くなることが予測されます。2035年を見据えて、この10年間でどのような手を打つべきかを考える必要があると思います。今後、何十年と今の住宅に住み続けるということも考えると、所有者が元気なときに、自宅を適切に維持管理する意識を醸成する施策が強く出てきても良いか

と思います。一方で、あくまで個人の財産であるということを踏まえると、税金を投じてどこまで支援するのかという問題も出てきます。10年先を見据えて、社会実験的に民間事業者に委ねる部分、行政として取り組む部分を探るということも必要ではないかと感じました。

また、居住者がいるが管理が行き届いていない住宅への対応についても考える必要があると思います。後期高齢者の増加による空き家の発生に加えて、空き家問題の入り口として管理が不十分な住宅の問題も現れてくると思います。こういった高齢化社会への対応に関しては、地域の実態に詳しい地域包括支援センターやケアマネジャーと連携し、ライフサポートに近い空家等対策を進める必要があると思います。施策において、アウトリーチ型の支援やエンディングノートとありますが、もう一步踏み込んだ地域包括支援センターやケアマネジャー、社会福祉協議会と協働したサポートを鎌倉市独自で考えていければ良いと思いました。

松本会長：長期を見据えたご意見をいただき、ありがとうございました。ほかに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。今回の計画改定素案については、概ねご賛同いただけたと認識しております。一方で、継続的な実態把握や情報提供の重要性、レッドゾーンに対する関係部局と連携した対応、今後急速に発展することが予想されるDX化への対応に関してご意見をいただきました。また、高齢化社会を見据えた予防対策の強化に関するご意見をいただきましたが、国の住生活基本計画におきましても、自分の住宅を自分で管理するような住宅リテラシーが求められるような方向になっています。こういった部分を計画にうまく盛り込んでいければと思います。

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といたします。

2. 議題 (2) 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素案について

松本会長：議題2「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素案について」について、事務局から説明をお願いします。

事務局：一資料5 説明一

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。

若松委員：財産管理人の選任制度の選択フロー図について、令和5年の民法改正までは「不在者財産管理制度」や「相続財産清算制度」しかなかったところに、「所

有者不明土地・建物管理制度」「管理不全土地・建物管理制度」という新たな制度が加わったということで、どの制度を活用するか迷う場面が多くなるかと思います。フロー図によると、新たな制度を優先して活用するように見受けられますが、この認識で間違いないでしょうか。

また、従来の制度である「不在者財産管理制度」等ではすべての財産が対象になるため、予納金も高額になることがあります。新たな制度である「所有者不明土地・建物管理制度」では、その土地・建物のみが対象になることから、予納金を低く抑えられるメリットがあります。これらの制度を活用する上で、予納金がネックになることが考えられます。予納金が戻ってくる可能性にもよるかと思いますが、市として予納金を出して対応するというのが現実的なのでしょうか。

事務局：制度の使い分けについては、若松委員のご認識のとおりです。これまで鎌倉市ではこれらの制度の運用に至っていないため、専門的な見地からご意見をいただきながら制度をうまく活用できればと思います。

現時点で市が財産管理人の選任請求を行い、予納金を支払うことで積極的に制度活用を進めていくと回答することは難しいですが、状況に応じてこれらの制度活用が求められる場面も出てくると考えています。国が民法を改正し、新たな制度を創設したというところでございますので、まず委員の皆様にも周知させていただくとともに、市としても状況に応じて適切な制度を使い分けていくということが必要にあると考えています。

原光委員：同じく財産管理制度について、予納金が回収できるかどうかは、その土地・建物が売却できるかどうかとイコールになります。単に制度を活用して、清算人・管理人が就くかどうかより、その先に売れる土地・建物であるかどうか重要になります。そうすると、接道状況や建築可否、地域の状況が見えていれば、処分は問題なく進むと考えられます。

改定版の活用する制度選択のフロー図について、「土地所有者調査」を行い、土地所有者が判明した場合に「建物所有者調査」を行うこととなっていますが、こういった意図でしょうか。

事務局：フロー図における表現につきまして、家屋の課税情報調査にて課税者が不明であった場合に土地所有者調査を行い、土地所有者が判明した場合には土地所有者から建物所有者を搜索するという意図でこのようなフロー図となっています。基本的には建物所有者が判明した時点でフロー図の左側「所有者の存在が判明」となりますので、「所有者不明建物管理制度」より「所有者不明土地管理制度」を優先的に活用するという意図はございません。

尾上委員：参考事例にある管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置の件数を見ると、横浜市や横須賀市では特定空家等の認定も多く、前回の協議会からも特定空家等の認定は時間がかかるイメージがあったため、認定フローの差異等

が気になりました。どのようにすれば、スピーディーに特定空家等の対応が進められるのか、他市がどのように進めているのかを調査していただければと思います。

事務局：特定空家等に対しては横浜市が196件と多い状況であり、内部情報を把握しているわけではございませんが、比較的広く認定する方針であると推測しています。管理不全空家等については、川崎市、相模原市、横須賀市では建物総数が多いと想定されることも要因の1つかと思われます。法改正により創設された新たな位置づけということも踏まえて、協議会でご意見をいただきながら、鎌倉市としてどのような対応が良いか、スピード感を持ちつつ慎重に認定を進めていくことが重要であると考えています。

松本会長：ほかにご質問はございませんでしょうか。

大島委員：先ほど土地・建物の所有者調査のご意見がありましたが、鎌倉市独自の検討が必要になると思われる事項として、地主が土地を貸している借地のケースの対応が考えられます。土地の所有者と建物の所有者が異なる場合に、建物の管理がなされていないことで、地主に係る固定資産税等の住宅用地特例が解除される可能性があり、こういったケースの対応を検討する必要があると思います。

また、スライド13にて、風致地区内の緑化率を踏まえて判断基準を作成するとありますが、これは管理不全空家等認定の基準を緩めるということでしょうか。

事務局：借地であり、建物が管理不全であるケースについては庁内で検討いたします。

市独自の管理不全空家等の認定基準につきましては、風致地区内においては敷地内の緑化率が開発段階から厳しく規定されているという状況であり、国のガイドラインに準拠した神奈川県基準をそのまま適用すると、406件が管理不全空家等に該当するということになります。これはスライド15の県内他市の認定状況を見ても極端に多数になります。他市の認定状況も踏まえて、また、開発段階から厳しい規定があるということを勘案し、まちづくり全体の観点から総合的に考えながら、少し緩めるという方向性で検討を進めたいと考えております。

大島委員：先ほど後藤委員から、空き家ではないが管理ができていない建物に関してご意見がございましたが、特にこの庭や植栽の緑の管理ができない住宅への対応も考えていかなければならない問題かと思いました。

後藤委員：所有者や居住者は風致地区であるということ、また、緑化率などの規定があることを認識したうえでその地区内に居住しています。この風致地区の理念と空き家問題における植栽繁茂の考え方を混同してはいけないと思います。風致地区として景観を守っていくのであれば、空き家に限らずまち全体の高

齢化による問題としての議論を行うべきであり、管理がされていない個別の空家等への対応は分けて考えるべきであると考えます。風致地区の制度そのものを守るためにも、丁寧にロジックを立てることで、10年先を見据えることにつながると思いました。

松本会長：鎌倉市にとって市のブランディングにつながる重要な観点だと思います。ほかにご質問はございませんでしょうか。

原光委員：財産管理制度について、土地と建物をセットで調査し、必要に応じて所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度を活用するという位置づけであれば、管理不全土地・建物管理制度と同様の記載とした方が分かりやすいのではないかと思います。

事務局：フロー図につきましては、実際の運用を想定し、必要に応じて見やすく、わかりやすくなるように見直したいと思います。

松本会長：ほかに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：ご意見ありがとうございました。財産管理制度の活用制度選択のフロー図につきましては、実際の運用フローも想定したうえで、見やすく、わかりやすくなるように修正を検討していただければと思います。財産管理制度の活用においては、予納金の問題もあるということでしたので、指針に記載する内容であるかは精査が必要ですが、専門家の方々と検討を進めていただければと思います。また、風致地区など鎌倉市らしい課題への対応においては、まちの在り方も整理しつつ、基準を検討していただければと思います。今後、後期高齢社会を迎えた際の住まいや財産を守っていくための行政としてのサポート等も検討していただければと思います。

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といたします。

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。その間は休憩といたします。

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：3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、机上に置いてお帰り頂ければと思います。2点目に、本日の会議資料につきましては、誤字等ございましたら修正等を踏まえて議事録確定後に公開をさせていただきます。また、議事録につきましては、鎌倉市空家等対策協議会会議の公開等に関する取扱要領で「次回協議会において確認、承認をもって議事録として確定する」としておりますが、事務局にて案を作成後、委員の皆様にもメールなどでご確認頂いたうえで、速やかに確定の手続きを進め、公開をさせていただきたいと考えております。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8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。