

鎌倉市空家等対策協議会
令和 8 年度第 2 回 議事録

日時 令和 8 年(2026 年) 8 月 28 日(金)

10:00～11:30

会場 鎌倉市役所 402 会議室

出席者（敬称略）

[委員]

会長	松本 真澄
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

[幹事]

資産税課長	福岡 理央
健康福祉部次長	矢部 哲也
建築指導課長	江寺 直美
予防課長	小谷 明功

[事務局]

都市政策部部長	服部 基己
都市政策部次長兼都市計画課担当課長	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担当係長	内田 拓海
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
- 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：鎌倉市空家等対策計画の改定素案について
- 資料 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
- 資料 3：鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針（素案）
- 資料 4：新旧対照表（鎌倉市管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する対応指針）
- 資料 5：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。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。

小原委員：新規施策が多く盛り込まれていますが、これらの施策は確実性を重視して進めるのか、あるいはスピード感を重視して進めるのか、どのような方向性を想定しているのでしょうか。また、いずれの場合でも一定のマンパワーが必要になると思われますが、どのような体制で進めることを想定しているのかお伺いします。特に、市民の相談窓口をどこに設置し、何名程度で対応する想定なのかお聞かせください。

事務局：新規施策について、スピード感をより重視するか、確実性をより重視するかは、施策ごとに異なると考えています。例えば、管理不全空家等や特定空家等については、協議会に諮ったうえで認定するフローを想定しています。他市では協議会を経ずに認定している事例もありますが、本市では個人の財産に関わる事項であることから、慎重に進める必要があると考えており、確実性を重視して取り組む施策と位置付けております。一方で、「専門家によるセミナー等の開催」や「出張相談会の開催」については、慎重な手続を要するものではなく、市民の皆様にも少しでも早く情報を届けることが重要であるため、スピード感を持って進めていきたいと考えています。

相談窓口については、現在、都市計画課が窓口となり、相談内容に応じて専門家団体へつなぐ体制をとっています。今後も窓口は都市計画課とし、空き家相談シート等を活用しながら専門家団体等とより強く連携していきたいと考えています。また、体制面については、増員は難しい状況ですが、限られた人員の中でも効果的な施策を実施できるよう、協議会の皆様にもご意見をいただきながら検討を進めていきたいと考えています。

松本会長：今までは専門家団体の紹介にとどまっていた取組を、伴走型でフォローしていくということで、件数によってはマンパワーが重要になってくると思います。質問ですが、これまで市には何件程度の相談があったのでしょうか。

事務局：空家等所有者からの相談は年に10件程度、近隣住民などからの適正管理に関する相談は年に130件程度という状況です。

松本会長：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。

若松委員：マンパワーの問題については、具体的な手続きの段階になると、申立方法などを一から丁寧にサポートすることは難しいと思います。そのような場合は、専門家団体等につないでいただき、市には空き家相談シート等を活用し

ながら、前段階の交通整理のような役割を担っていただくことで、初期対応を円滑に進めることができると考えます。

また、スライド4・5の発生予防に関する施策についてですが、相続登記の義務化などを踏まえると、遺言の作成支援や情報提供が重要になってくると思います。相続に関する困難事例の多くは、遺言があれば解決できたケースであると感じています。遺言には比較的費用をかけずに作成できる方法もあり、費用対効果が高い取組だと考えています。一方で、相続困難事例にまで発展してしまうと、解消したくても費用負担や裁判手続きの問題から、そのまま放置されてしまうケースもあります。エンディングノートなどで法務局の自筆証書遺言書保管制度を紹介していると思いますが、それだけでは十分に伝わらない場合もありますので、計画内においても「遺言」という言葉を積極的に記載していただきたいと思います。

スライド25の財産管理制度のうち、新たな財産管理制度については、地方裁判所へ申立てを行う場合もありますので、「家庭裁判所等」との記載に加えて、「地方裁判所」という文言も追記していただければと思います。

事務局：ご指摘いただいた「地方裁判所」という文言の追記につきましては、ご意見を踏まえ、計画に反映させていただきます。

また、遺言に関する記載につきましても、遺言があることで相続が複雑化することを未然に防げる事例が多いとのご指摘を踏まえ、「遺言」に関する取組や情報提供の充実について計画に反映できるよう、施策内容のブラッシュアップを進めてまいります。

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：スライド7の「相続登記の推進」について、関係課・関係主体として都市計画課が記載されていますが、所有者が亡くなった際に、ご遺族が最初に訪れる窓口は市民課であることが多いと思います。そのため、相続に関する相談で直接都市計画課を訪れるケースはあまり多くないのではないのでしょうか。最初の窓口となる市民課等と連携することで、より効果的な周知や支援につながると考えます。

事務局：ご指摘のとおり、ご遺族が最初に訪れる窓口は市民課であることが多いと認識しています。また、本市では、死亡に伴う各種手続きをまとめて案内するワンストップ窓口も設置しており、そちらを利用される方もいらっしゃいます。市民課では、ご遺族に対して各種手続きの案内一覧を配布しており、その中には法務局に関する案内も含まれています。一方で、まだ相続登記が行われていない家屋も多い状況にあることから、今後は市民課やワンストップ窓口と連携しながら、相続登記の必要性について一層の周知を図っていきたいと考えています。

原光委員：市民課で配布している各種手続きの案内一覧を拝見したことがありますが、

非常にきめ細かく、多岐にわたる内容が整理されたチェックリストとなっており、良い取組であると感じました。一方で、親族が亡くなられた直後は、遺族の方々も差し迫った手続きへの対応に迫られるため、緊急性の低い手続きは後回しになってしまうこともあると思います。そのため、必要な情報を段階的に周知できるような仕組みがあれば、より効果的ではないかと感じました。

また、スライド 13 の専門家団体等との連携についてですが、不動産に関する相談の中でワンストップ相談窓口の話をよく耳にします。しかし、相談を受けてから課題解決まで継続的に支援していくことは容易ではないという印象を持っています。相談者自身も何をどこまで相談すればよいのか分からず、事業者側も全体の状況を十分に把握できていないケースがあります。適切なトリアージを行うためには、相談内容や状況を丁寧に聞き取り、伴走しながら課題解決を進めていくことが重要だと思います。まずは主な課題を把握し、それに対応する専門家団体へつなぐ。その後、支援を進める中で新たな課題が判明した場合には、空き家相談シート等を活用してハブを担う市に情報を戻し、改めて適切な専門家団体へつなぐことができるような運用が望ましいと考えます。

このような支援を進める中では、専門家団体へ業務として依頼することが適当なケースも生じると思います。その際、どこまでが行政サービスとして提供され、どこからが有償の専門的支援となるのか、その線引きを明確にすることが重要です。本取組を進めるに当たっては、その点についても整理していただきたいと思います。

事務局：ご指摘いただいた、どこまでを行政サービスとし、どこからが専門家団体等による有償の支援とするのかという線引きや、効果的かつ効率的な支援体制のあり方については、今後施策を具体化していく中で重要な検討事項であると認識しています。

松本会長：ほかにご質問はございませんでしょうか。

鮎委員：これまでの検討内容が分かりやすく整理されており、非常に良い内容になっていると思います。

また、関係課との連携については、今後、施策を推進していく上でこれまで以上に庁内連携が重要になると考えていますので、引き続きよろしくお願いいたします。

スライド 5 の「専門家等によるセミナー等の開催」については、行政書士も対象に加えていただきたいと思います。登記や建築に関する専門的な内容はそれぞれの専門分野がありますが、相続や各種手続きに関する総合的な相談対応など、ご協力できる部分もあると考えていますので、ご検討をお願いいたします。

事務局：「専門家等によるセミナー等の開催」につきましては、行政書士の追加を反映させていただきます。ありがとうございます。

また、関係課との連携につきましては、本協議会にも関係課の幹事が出席しており、特に新規施策については個別に調整を進めているところです。今後もし庁内で十分に連携を図りながら、施策を推進していきたいと考えています。

松本会長：ほかにご質問はございませんでしょうか。

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。

計画の記載内容に関するご意見に加え、実際に施策を推進していく上でのマンパワーの確保や関係課との連携のあり方について、多くのご意見をいただいたと認識しています。また、専門家団体等との連携の進め方や伴走型支援のあり方についても、重要なご指摘があったものと考えています。これらについては、実際の運用を通じて検討・改善していく部分もあると思いますが、本日いただいたご意見につきましては、可能な限り計画への反映を検討していただきたいと思います。

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：—資料5 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。

原光委員：スライド14の独自基準の作成について確認させてください。市の実情を踏まえた独自基準により再判定を行った結果、特定空家等及び管理不全空家等は57件となり、県基準に準じて判定した場合の65件と比較して8件の減少にとどまったとのことですが、これは、樹木繁茂に関する基準を緩和した独自基準によって再判定を行ったものの、他の判定項目に該当する空き家も多く存在したため、樹木繁茂が判定結果に与える影響は想定していたほど大きくなかった、という理解でよろしいでしょうか。

事務局：ご理解のとおりです。加えて、スライド14の上段にも整理しておりますが、空家法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている、またはそのおそれがあるかという観点から判断することとされています。そのため、樹木が繁茂

していることのみを理由に特例的な基準を設けるべきではないとの考え方を前提としつつ、実際に市の実情に即して検証を行いました。その結果、樹木繁茂に関する基準を調整した場合でも判定結果に大きな変化は見られなかったことから、こうした検証結果と制度上の考え方の両面を踏まえ、現在の整理に至ったものです。

原 光 委 員：よく理解できました。前回及び前々回の協議会では、「空き家の問題」と「居住者がいるものの樹木が繁茂している問題」が併せて議論されていた印象がありました。しかし、今回の検討はあくまで空き家を対象としたものであり、その前提で樹木繁茂を評価するのであれば、基準を緩和する必要性は高くないということだと理解しました。

松 本 会 長：ほかにご質問はございませんでしょうか。

西 岡 委 員：再判定の際は1件ずつ確認されたということで、お疲れ様でした。AIなどを使って再判定ができればよいなと思いました。

事 務 局：今回は、1件ずつ委託事業者含め確認しました。AIの性能も上がってきていますので、私見ではございますが、ゆくゆくはそういった活用も検討したいと思います。

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。

本市においては、空家法の改正趣旨を踏まえ、県の基準等も参考にしながら判定を行い、特定空家等や管理不全空家等の認定については、本協議会にお諮りしながら進めていくことになります。

それでは、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：4点ございます。1点目は、「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」の改定についてです。従前の要領では、議事録の作成及び公開について、次回協議会で承認を受け確定することとしておりましたが、この運用ですと、事務局は議事録が未確定なまま協議会資料の作成を行うこととなり、委員は事前に配布される資料について、未確定の議事録を元に確認を行うこととなり、協議会の効率的な運営に支障があるため、協議会終了後に、事務局が議事録（案）を作成し、メール等で委員に確認を受けた後、迅速に議事録を確定し、公開できるように改定を行いました。改定内容は前のスクリーンに映している通り、「次回協議会において確認、承認をもって議事録として」の文言を削除しました。2点目は、本日の資料についてです。資料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、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。議事録については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。4点目に、次回の協議会についてご連絡いたします。次回は、11月4日又は16日に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素案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。