

**鎌倉市空き家実態調査業務委託  
報告書**

**平成 28 年 3 月**

**鎌 倉 市**



## 目 次

<b>1</b>	<b>調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1-1	調査の目的	1
1-2	調査対象	2
1-3	調査の方法	3
	(1) 空き家の特定の流れ	3
	(2) 現地調査	4
	(3) アンケート調査	5
	(4) 調査結果の分析について	8
<b>2</b>	<b>鎌倉市の住宅を取り巻く状況</b> .....	<b>9</b>
2-1	人口・世帯数の推移及び将来予測	9
	(1) 総人口・総世帯数	9
	(2) 年齢別人口と高齢化率	10
2-2	住宅の状況	11
	(1) 住宅数の推移	11
	(2) 戸建住宅の建築年別の割合	12
<b>3</b>	<b>空き家の状況</b> .....	<b>13</b>
3-1	空き家の分布、構造、設備	13
	(1) 空き家の戸数	13
	(2) 空き家の構造・設備	17
3-2	建物の破損状況と管理状況	23
	(1) 建物に問題のある住宅	24
	(2) 景観・衛生に影響を与える住宅	57
3-3	空き家の状況のまとめ	76
	(1) 住宅の戸数及び特性について	76
	(2) 空き家の破損や敷地内の管理状況について	77
<b>4</b>	<b>空き家の所有者の意向</b> .....	<b>81</b>
4-1	空き家の使用・利活用に関する考え	82
	(1) 空き家戸建住宅	82
	(2) 準空き家戸建住宅	96
4-2	市に期待する支援制度	108
4-3	空き家の所有者の意向のまとめ	110
	(1) 空き家戸建住宅	110
	(2) 準空き家戸建住宅	113
	(3) 市に期待する支援制度	116

5	本市の空き家の適正管理・利活用に関する課題.....	117
5-1	現状の空き家の使用・管理・利活用	117
	(1) 空き家戸建住宅	117
	(2) 準空き家戸建住宅	118
	(3) 判定保留戸建住宅	119
	(4) 地域別の課題	120
5-2	今後の適正管理、利活用の支援制度	126
	(1) 情報提供・相談窓口の設置	127
	(2) 改修・取り壊しなどの経済面での負担軽減	128
	(3) 空き家の売買、賃貸の支援	129
参考	アンケート調査	
	○アンケート調査の自由回答	参-1
	○鎌倉市空き家実態調査アンケートへの御協力をお願い	参-7
	○鎌倉市空き家実態調査アンケート	参-8

# 1 調査の概要

## 1-1 調査の目的

「平成 25 年度住宅・土地統計調査」では、鎌倉市の住宅総数 81,950 戸に対して、空き家住宅数は 9,630 戸であり、空き家率は 11.8%となっている。これは、「平成 20 年度住宅・土地統計調査」の空き家率 9.3%に対して、2.5 ポイントの増加であり、増加傾向にある。

これらの空き家が適正に管理されていない場合、建物の倒壊等の事故の発生や、公衆衛生の悪化、景観の阻害といった問題を引き起こすことが懸念される。

一方、国においては平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が施行され、倒壊のおそれのある又は周囲の衛生や景観に悪影響を与えるおそれのある「特定空家」に対して、市町村による指導・勧告・命令や、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能となった。

そこで、本市における、「空家特措法」に基づく空き家の適正管理・利活用施策をはじめとした住宅施策を検討するため、本市の戸建住宅の空き家を対象とした実態調査を実施した。

## 1-2 調査対象

「空家特措法」第二条では、空き家の定義を“建築物又はこれに附属する工作物であって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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。”（別荘・セカンドハウスを含む）としている。

本調査では、敷地内の1つの建物が1住宅である戸建住宅（店舗兼住宅を含む）を調査対象とし、ビル、マンション、アパート、長屋などの集合住宅・業務用建物を調査対象外とした。

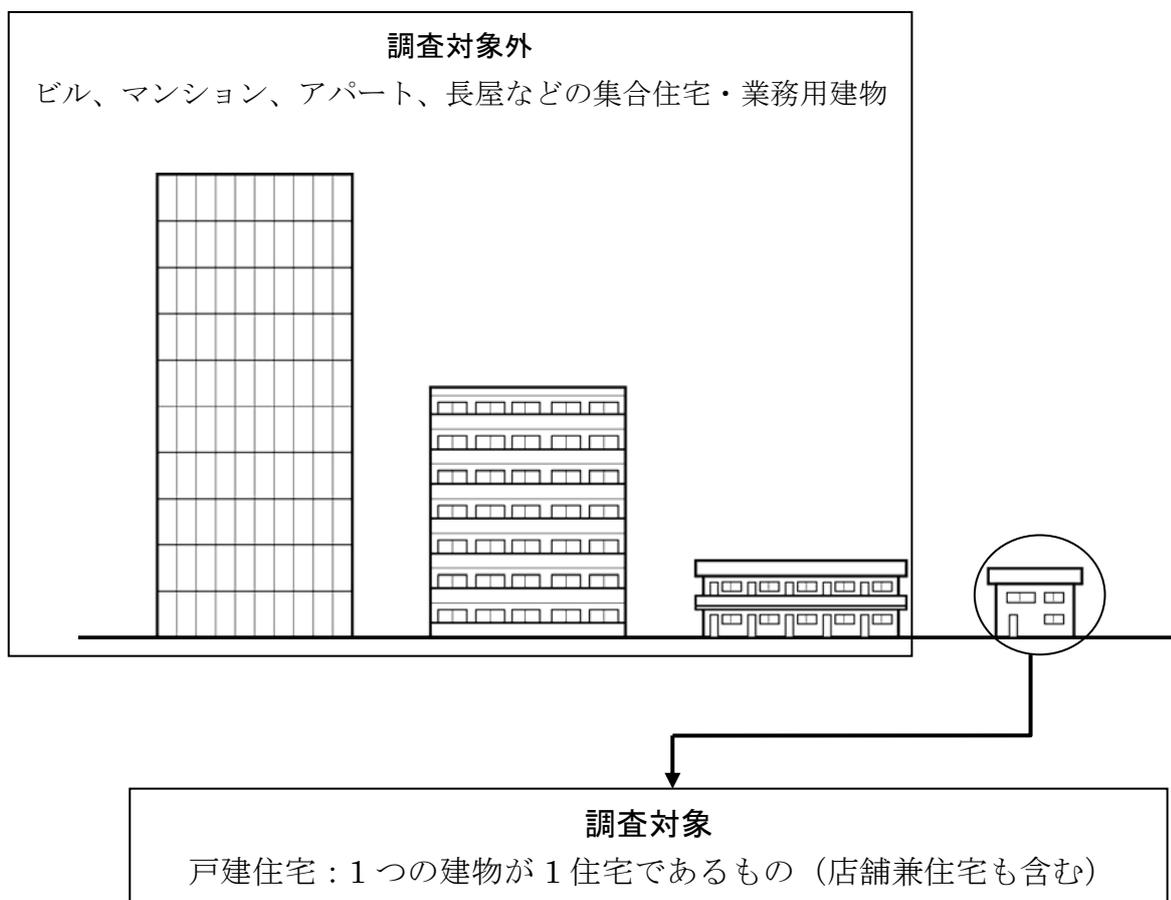


図 1-1 調査対象の基本的な定義

## 1-3 調査の方法

### (1) 空き家の特定の流れ

本調査の対象となる空き家の特定にあたっては、まず、“居住や物置などの使用のための人の出入りが1年間に1回以上ない戸建住宅”を条件として、現地調査対象を抽出した。具体的には、鎌倉市内の水道の閉栓データ及び水道の使用量データから、水道のうち閉栓されているものと2ヶ月間の水道使用量が5 m<sup>3</sup>以下である状態が半年以上続いているものの住所データを整理して、地図と照合して行った。

次に、この現地調査対象に対して、現地調査による居住状況の確認を行い空き家戸建住宅を抽出した。

現地調査の結果、空き家戸建住宅の可能性が高いとみなされた住宅の所有者に対して、アンケート調査を実施し、アンケートの回答をもとにして、空き家戸建住宅の最終的な特定を行った。

各調査における調査対象の詳細な抽出方法、空き家戸建住宅の特定に関する説明は、次項以降に示す。

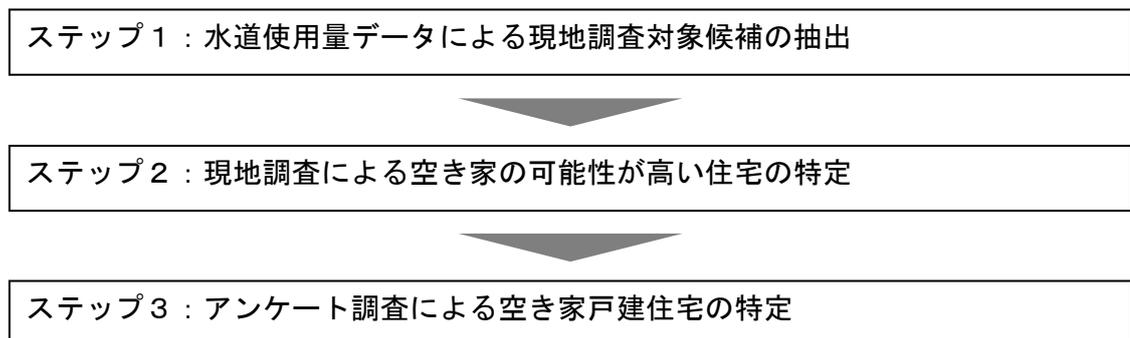


図 1-2 空き家の特定の流れ

## (2) 現地調査

各現地調査対象の所在地に赴き、下表に示される項目について、敷地外からの確認を行った。

調査項目は、①「建物の建て方、設備等に関する項目」、②「空き家かどうかの判定項目」、③「建物の倒壊・破損等に関する項目」の3つに大きく分けられる。

空き家の判定では、人の居住が確認されず、下表の②「空き家かどうかの判定項目」で1つ以上「あてはまる」あるいは「確認できない」と判定されたものを「空き家の可能性が高い住宅」と判定した。

「空き家の可能性が高い戸建住宅」は鎌倉市全域で1,160戸あった。

表 1-1 現地調査項目

調査項目		内容
① 建物の建て方、設備等に関する項目	所在の有無	有 滅失・取り壊し 建替え・改修 所在を確認できない
	建物の建て方・用途	戸建住宅 非戸建住宅
	表札	有（名前） 無
	階数	地上階数
	駐車場・駐車スペース	有 無
② 空き家かどうかの判定項目	売り物件や入居者募集の看板・のぼりがある	○：あてはまる ×：あてはまらない －：確認できない
	電気の引き込み線が住宅にひかれていない	
	電気メータが動いていない	
	雨戸が閉め切られている	
	カーテンがない	
③ 建物の倒壊・破損等に関する項目	郵便受け・ポストがふさがれている、又は、郵便物であふれている	○：あてはまる ×：あてはまらない －：確認できない
	建物が傾いている	
	建物の基礎が破損している、又は、亀裂がある	
	屋根ふき材の破損・腐食、屋根・雨どいの変形破損がみられる	
	外壁の破損・剥離がみられる	
	塀や擁壁が破損している、又は、傾いている	
	門扉が破損・腐食、さびている	
	ごみや廃棄物が敷地内にある	
植栽が手入れされず、枝が敷地外に飛び出している		
窓が開いている、又は、窓ガラスが割れている		

### (3) アンケート調査

現地調査の結果、「空き家の可能性が高い戸建住宅」とされた住宅の所有者に対して、建物・設備の状況や現状の使用・管理の状況、今後の利活用に関する意向などを把握するためのアンケート調査を実施した。

#### ① 所有者の特定方法

アンケート調査の調査対象となる所有者は、「空き家の可能性が高い戸建住宅」の地名・地番をゼンリンのブルーマップ（住宅地図に法務局（登記所）備え付けの地図と地図に準ずる図面（公図）及び都市計画情報を重ね合わせた地図）をもとに整理し、それと登記簿と固定資産税のデータを照合することで、特定した。

なお、上記の方法で所有者が絞り込めず、候補となる者が複数いた場合には全ての候補者に対してアンケートを送付することにした。

また、上記の方法でも所有者が特定できなかった場合には、アンケートは送付していない。

#### ② アンケートの調査項目

アンケートの調査項目は以下のとおりである。

なお、調査項目にある階数と駐車場の有無については、現地調査の結果と照合を行った。

表 1-2 アンケート調査項目

調査項目	調査内容
住宅の所有者	・所有者の確認
住宅の概要	・構造（階数） ・建築年 ・延床面積 ・間取り、部屋数 ・駐車場の有無
住宅の使用状況	・使用の有無 ・使用用途 ・使用頻度 ・住宅を使用していない理由
住宅の今後の利活用に対する意向	・建替え、改修の予定 ・管理、利活用における問題 ・今後の利活用の方向性 ・利活用するための条件 ・利活用をしたくない理由
市に期待する施策	・空き家の適正管理や利活用に向けた施策に対する所有者のニーズ把握

### ③ アンケートの回収率

アンケートの回収率は 38.0%であった、

表 1-3 アンケート調査の回収数・回収率

送付数(件)	回収数(件)	回収率(%)
1,167	443	37.96(38.0)

### ④ アンケート調査結果による空き家の判定

アンケートの送付対象件数 1,160 戸に対し、18 戸については所有者の候補が 2 人以上あり、78 戸は所有者が特定できなかった。また、8 戸は所有者が国外に居住しており、正確な送付先を特定できなかった。回収したアンケート 443 件のうち 48 件については所有候補者複数いたため、結果的には 395 戸分の回答があった。

アンケート調査では、52 戸の所有者から、ほぼ毎日の居住に使用しているといった回答があった。

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」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」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられている。

この基準をもとに、本調査では、居住や物置などの使用のための人の出入りが 1 年間に 1 回以上ない戸建住宅を主たる調査対象の「空き家戸建住宅」とみなす。

本調査での空き家戸建住宅の定義にあてはまる“居住や物置などの使用のための人の出入りが 1 年間に 1 回以上ない戸建住宅”は、113 戸であった。

週 1 回～年 1 回程度の使用や管理が行われているものが 196 戸あった。

また、アンケートの返信がなかったものが 765 戸、アンケートの使用・管理の頻度の回答が無回答であるなどの理由で空き家かどうかの判定を保留したものが、34 戸となった。

現地調査候補の絞り込み

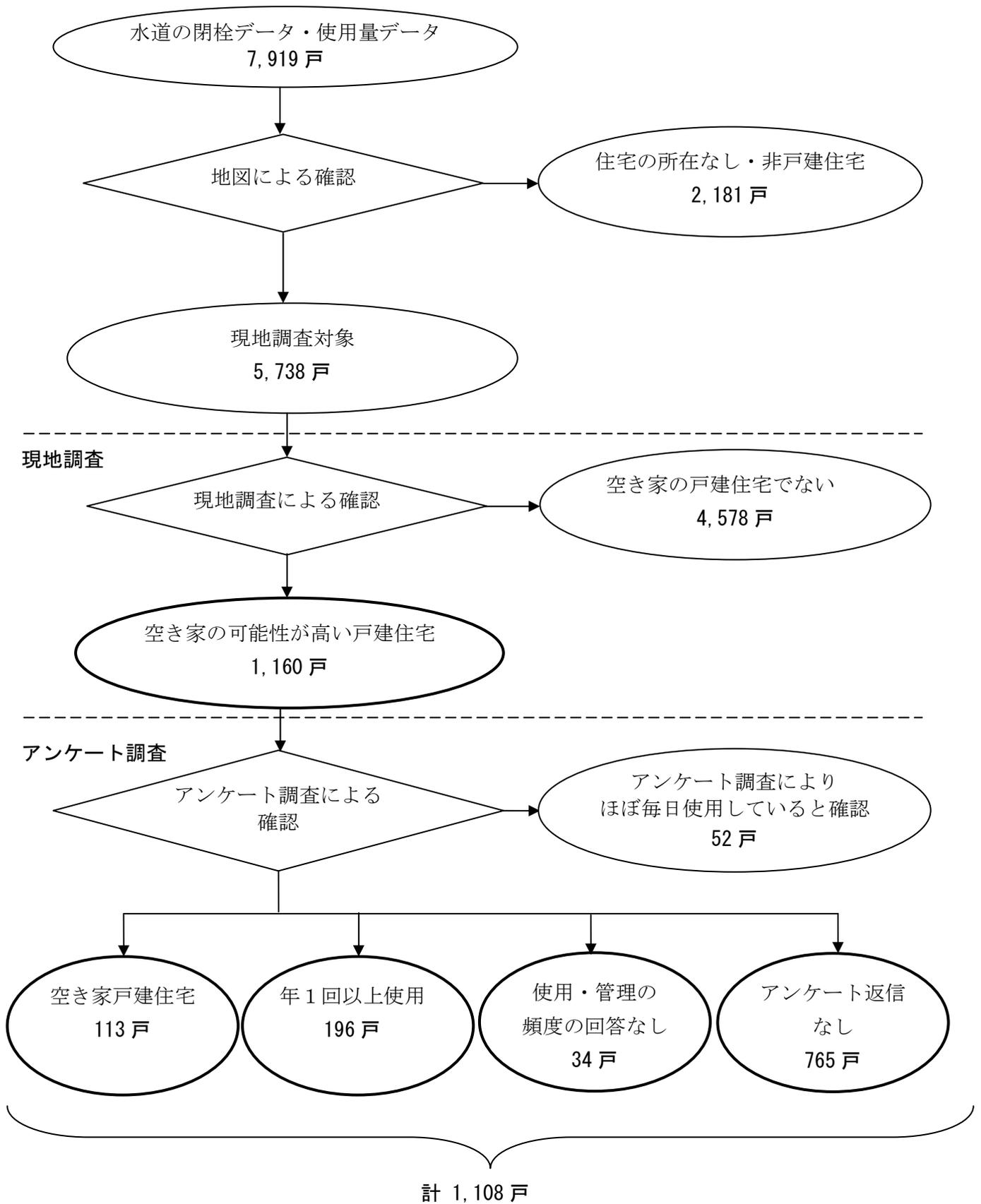


図 1-3 空き家の特定結果

#### (4) 調査結果の分析について

調査の結果、調査対象の空き家戸建住宅と判定されたものは、113戸であった。

しかし、それ以外の週1回～年1回程度の使用や管理が行われている戸建住宅では現地調査の結果から建物の状態や敷地内の管理状況に問題のあるものがみられた。また、アンケートの返信がなかった、又はアンケートによる判定を保留した戸建住宅も、空き家戸建住宅である可能性がある。

そこで、調査結果の分析は、判定結果をもとに、「空き家戸建住宅」、「準空き家戸建住宅」、「判定保留戸建住宅」の3つに戸建住宅の判定種別を分けて、それぞれについての分析を行うものとする。

それぞれの判定種別の定義は以下のとおりとする。

空き家戸建住宅	: 居住や物置などの使用のための人の出入りが1年間に1回以上ない戸建住宅 (113戸)
準空き家戸建住宅	: ほぼ毎日の使用はないが、週1回～年1回程度の使用や管理が行われている戸建住宅 (196戸)
判定保留戸建住宅	: 返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性がある戸建住宅 (799戸)

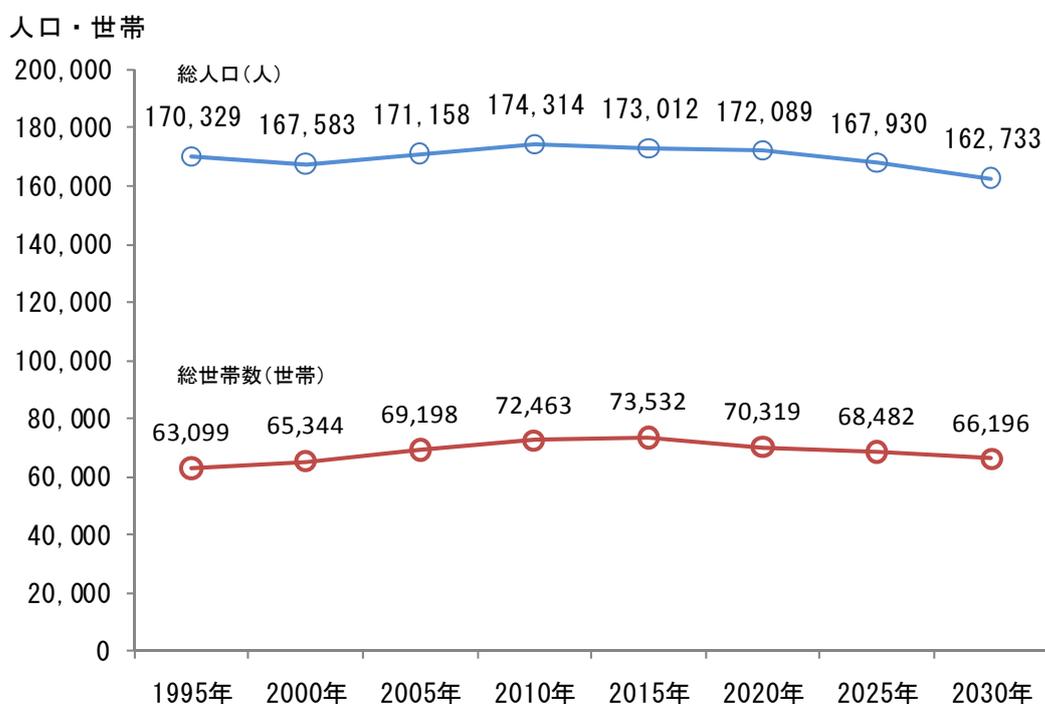
## 2 鎌倉市の住宅を取り巻く状況

### 2-1 人口・世帯数の推移及び将来予測

#### (1) 総人口・総世帯数

鎌倉市の総人口は、1995年から2015年までは、ほぼ横ばいで推移してきたが、2020年から緩やかな減少に転じることが予測されており、2030年には2015年の173,012人から、10,279人減の162,733人となるとされている。

総世帯数は、1995年から2015年までは、増加が続いたが、2020年以降は人口同様に減少し、2030年には66,196世帯となるとされている。



※ 国勢調査（1995年～2010年）、住民基本台帳（2015年）、平成24年鎌倉市将来人口推計調査（2020年～2030年）より

図 2-1 総人口・総世帯数の推移と将来予測

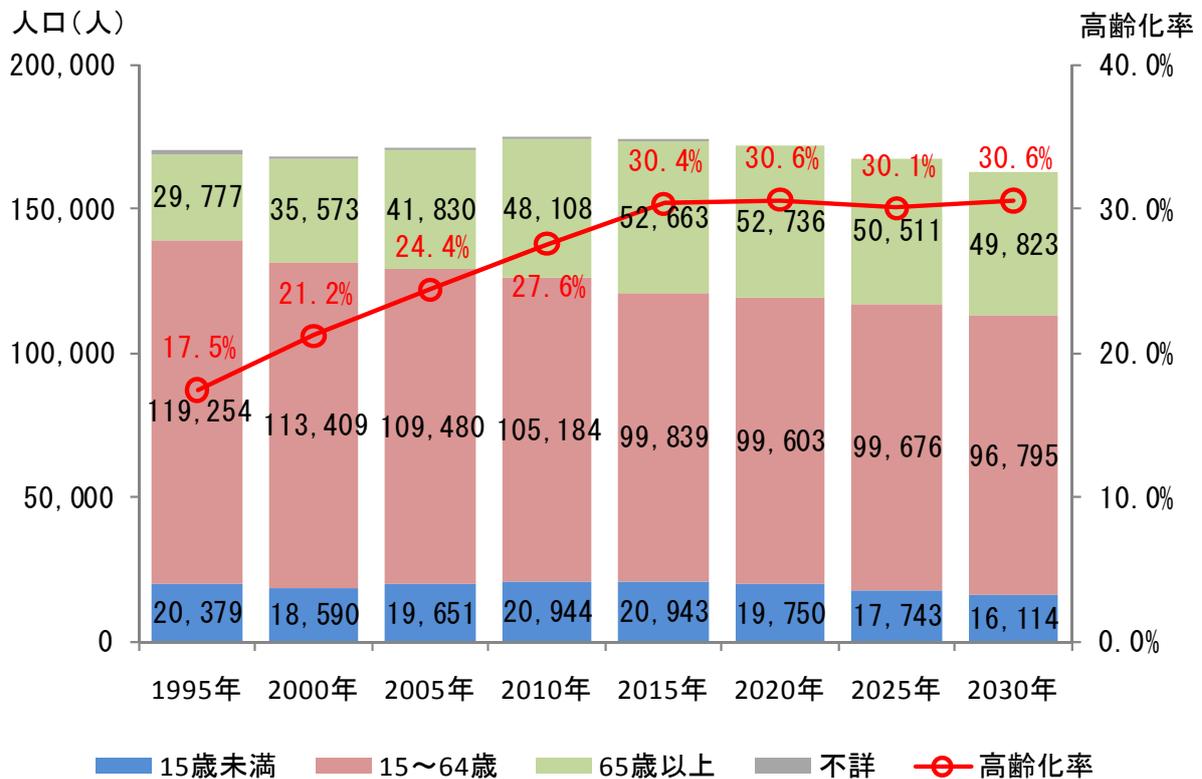
## (2) 年齢別人口と高齢化率

年齢別人口をみると、1995～2015年の間で、15～64歳の生産年齢人口が減少を続けており、65歳以上の老年人口が増加している。14歳未満の年少人口は2000～2010年の間で緩やかに増加している。

高齢化率は1995年の17.5%から急激に増加して、2015年には30.4%となっている。

2015年より後の将来予測では、年齢階層によらず減少し、高齢化率は30%程度で推移とされている。

過去からの推移と将来予測をみると、主に住宅を買う・借りる年齢層である生産年齢人口が継続して減少することから、鎌倉市の住宅の需要は減少を続けていくものと考えられる。



※ 国勢調査（1995年～2010年）、住民基本台帳（2015年）、平成24年鎌倉市将来人口推計調査（2020年～2030年）より

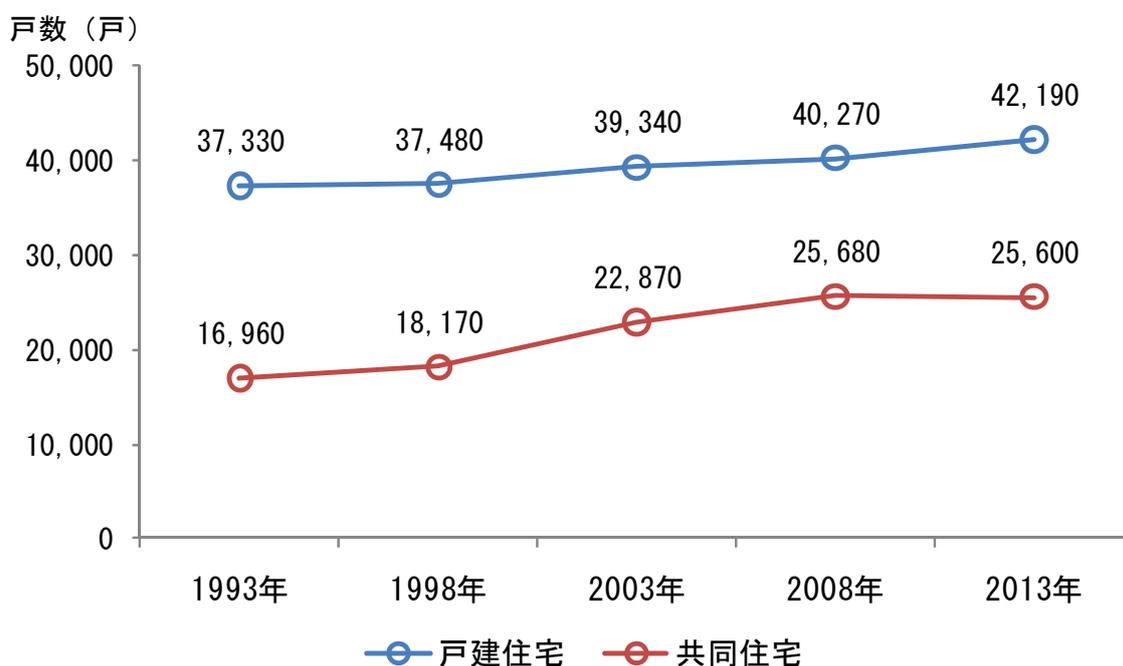
図 2-2 年齢別人口・高齢化率の推移と将来予測

## 2-2 住宅の状況

### (1) 住宅数の推移

鎌倉市内の非空き家の住宅の戸数の推移をみると、戸建住宅は1993年から緩やかに増加しており、2013年時点では42,190戸が市内に存在している。

共同住宅は、1993～2008年の間で増加したが、2013年は横ばいになり、2013年時点では25,600戸が市内に存在している。



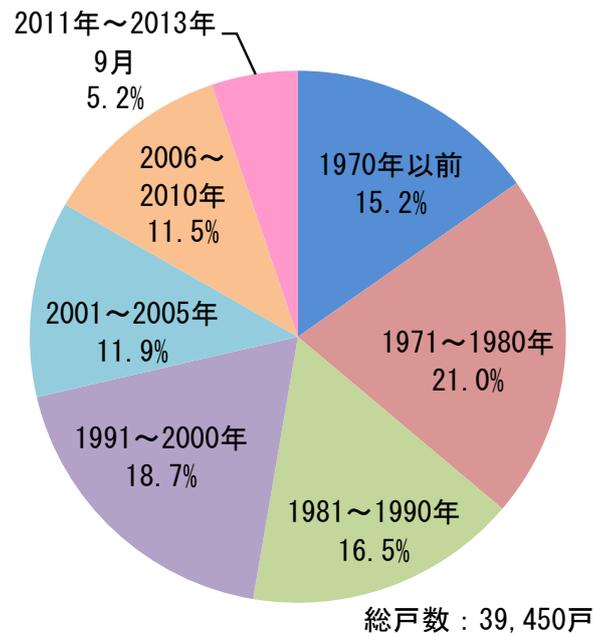
※ 住宅土地統計調査より（居住世帯がある住宅）

図 2-3 鎌倉市内の住宅数の推移

## (2) 戸建住宅の建築年別の割合

鎌倉市内の非空き家の戸建住宅の建築年は、1971～1980年が21.0%と最も高い割合を占めている。

築年数が30年を超える、建築年が1980年以前のものが、36.2%を占めている。



※ H25 住宅土地統計調査より（居住世帯がある住宅、建築年不詳のものは除いている）

図 2-4 戸建住宅の建築年の割合

## 3 空き家の状況

### 3-1 空き家の分布、構造、設備

#### (1) 空き家の戸数

- 調査の結果、空き家戸建住宅数は鎌倉地域が 36 戸、腰越地域が 19 戸、深沢地域が 18 戸、大船地域が 35 戸、玉縄地域が 5 戸であった。
- 準空き家戸建住宅数は、鎌倉地域が 89 戸、腰越地域が 15 戸、深沢地域が 19 戸、大船地域が 54 戸、玉縄地域が 19 戸であった。
- 判定保留戸建住宅数は、鎌倉地域が 315 戸、腰越地域が 108 戸、深沢地域が 103 戸、大船地域が 214 戸、玉縄地域が 59 戸であった。
- 鎌倉地域や大船地域などの商業集積地がある地域の方が、他の地域に比べて、空き家戸建住宅、準空き家戸建住宅の数が多い。
- また、二階堂、腰越・津、山ノ内は判定保留戸建住宅の数が他の地域に比べて多い。

表 3-1 地域別の空き家の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	1	0	2
二階堂	5	4	22
西御門一丁目	0	1	6
西御門二丁目	0	0	5
雪ノ下一丁目	0	2	4
雪ノ下二丁目	0	2	4
雪ノ下三丁目	0	2	10
雪ノ下四丁目	0	2	3
雪ノ下五丁目	0	0	1
扇ガ谷一丁目	0	2	4
扇ガ谷二丁目	1	1	4
扇ガ谷三丁目	0	0	4
扇ガ谷四丁目	2	1	8
小町一丁目	2	3	3
小町二丁目	0	2	6
小町三丁目	0	2	6
大町一丁目	0	3	16
大町二丁目	1	3	15
大町三丁目	2	4	9
大町四丁目	1	1	11
大町五丁目	1	4	8
大町六丁目	2	1	4
材木座一丁目	1	2	4
材木座二丁目	0	3	10
材木座三丁目	1	1	14
材木座四丁目	0	1	3
材木座五丁目	1	4	3
材木座六丁目	0	2	5
由比ガ浜一丁目	0	1	2
由比ガ浜二丁目	0	0	3
由比ガ浜三丁目	0	1	5
由比ガ浜四丁目	2	0	4
御成町	1	2	7
笹目町	0	1	1
佐助一丁目	0	1	4
佐助二丁目	0	0	1
長谷一丁目	1	2	6
長谷二丁目	0	4	13
長谷三丁目	1	0	5
長谷四丁目	0	0	3
長谷五丁目	0	1	6
坂ノ下	0	4	9
極楽寺一丁目	1	2	3
極楽寺二丁目	1	1	4
極楽寺三丁目	0	1	6
極楽寺四丁目	1	0	1
稲村ガ崎一丁目	0	2	3
稲村ガ崎二丁目	1	0	3
稲村ガ崎三丁目	1	3	2
稲村ガ崎四丁目	0	4	3
稲村ガ崎五丁目	0	2	3
浄明寺一丁目	0	1	4
浄明寺二丁目	0	0	5
浄明寺三丁目	1	0	4
浄明寺四丁目	1	1	4
浄明寺五丁目	2	0	2
浄明寺六丁目	1	2	5
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>36</b>	<b>89</b>	<b>315</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	2	10
腰越二丁目	1	4	14
腰越三丁目	2	3	8
腰越四丁目	0	2	5
腰越五丁目	1	0	1
腰越・津	3	2	28
西鎌倉一丁目	1	0	5
西鎌倉二丁目	0	0	3
西鎌倉三丁目	4	0	1
西鎌倉四丁目	0	0	2
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	1
七里ガ浜東三丁目	2	1	1
七里ガ浜東四丁目	1	0	9
七里ガ浜東五丁目	1	1	3
津西一丁目	0	0	5
七里ガ浜一丁目	1	0	3
七里ガ浜二丁目	2	0	8
<b>腰越地域合計</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>108</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-1 地域別の空き家の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	6
梶原二丁目	3	2	5
梶原三丁目	2	0	9
梶原五丁目	0	0	8
寺分一丁目	0	2	2
寺分二丁目	0	2	2
寺分三丁目	0	0	2
鎌倉山一丁目	1	2	3
鎌倉山二丁目	0	1	4
鎌倉山三丁目	4	1	8
鎌倉山四丁目	0	0	3
笛田二丁目	1	0	3
笛田三丁目	2	0	2
笛田四丁目	0	3	3
笛田五丁目	2	1	4
笛田六丁目	0	0	11
手広一丁目	1	1	0
手広二丁目	0	0	3
手広三丁目	0	0	6
手広四丁目	0	1	3
手広六丁目	0	0	1
山崎	1	2	11
上町屋	0	0	3
常盤	1	1	1
<b>深沢地域合計</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>103</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	7	15	46
台二丁目	0	1	5
台三丁目	1	0	1
台四丁目	1	3	10
台五丁目	1	0	3
台	1	4	12
小袋谷一丁目	0	2	0
小袋谷二丁目	0	2	8
大船一丁目	1	0	0
大船二丁目	0	2	5
大船三丁目	0	0	3
大船四丁目	0	0	4
大船五丁目	0	1	5
大船六丁目	0	1	6
大船	3	3	26
岩瀬一丁目	1	0	2

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	1	1	6
今泉一丁目	1	0	7
今泉二丁目	0	4	7
今泉三丁目	0	1	1
今泉台一丁目	4	1	6
今泉台二丁目	2	2	5
今泉台三丁目	0	4	12
今泉台四丁目	6	3	20
今泉台五丁目	0	0	4
今泉台六丁目	3	0	6
今泉台七丁目	1	1	3
高野	1	3	1
<b>大船地域合計</b>	<b>35</b>	<b>54</b>	<b>214</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	4
岡本一丁目	0	2	10
岡本二丁目	0	2	7
岡本	0	2	1
玉縄一丁目	0	0	3
玉縄二丁目	1	3	3
玉縄三丁目	0	1	3
玉縄五丁目	0	1	3
植木	3	2	7
城廻	0	2	7
関谷	1	4	11
<b>玉縄地域合計</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>59</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>113</b>	<b>196</b>	<b>799</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

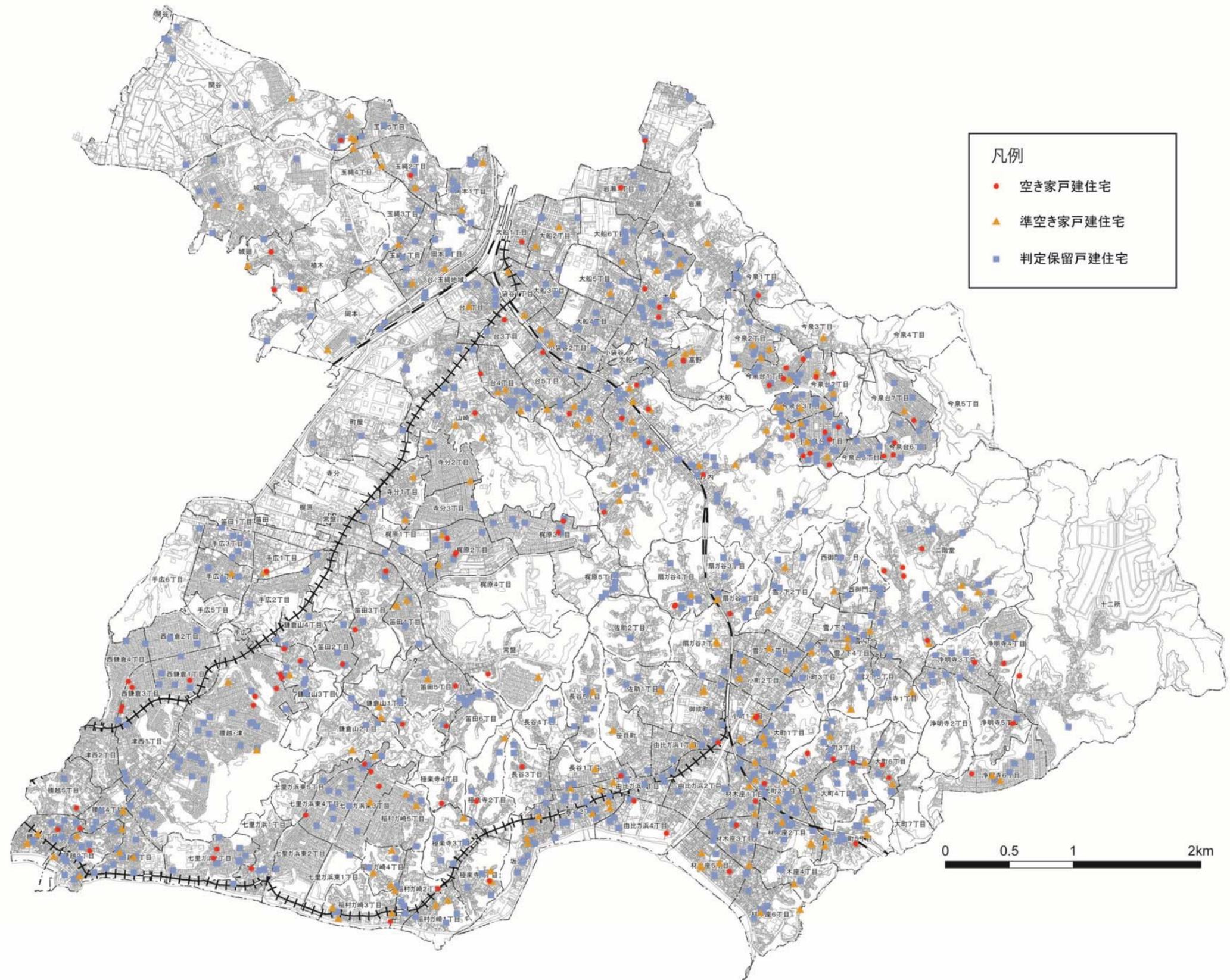


図 3-1 空き家の分布状況

## (2) 空き家の構造・設備

空き家戸建住宅の構造や設備について、現地調査とアンケート調査から得られたデータをもとに整理した。

整理した項目は元となるデータで大きく2つに分かれる。一つは、現地調査結果として得られた戸建住宅のデータを基本とするもの、もう一つはアンケート調査結果の回答のあった戸建住宅のデータを基本とするものである。

なお、一部の項目は現地調査とアンケート調査の両方でデータを取得しており、2つのデータによる照合を行っている。

### ① 現地調査結果を基本とする項目

#### 1) 階数

地上階3階以下の低層住宅が全てである。空き家の判定種別によらず、2階建が70.0%以上と最も高い割合を占めている。

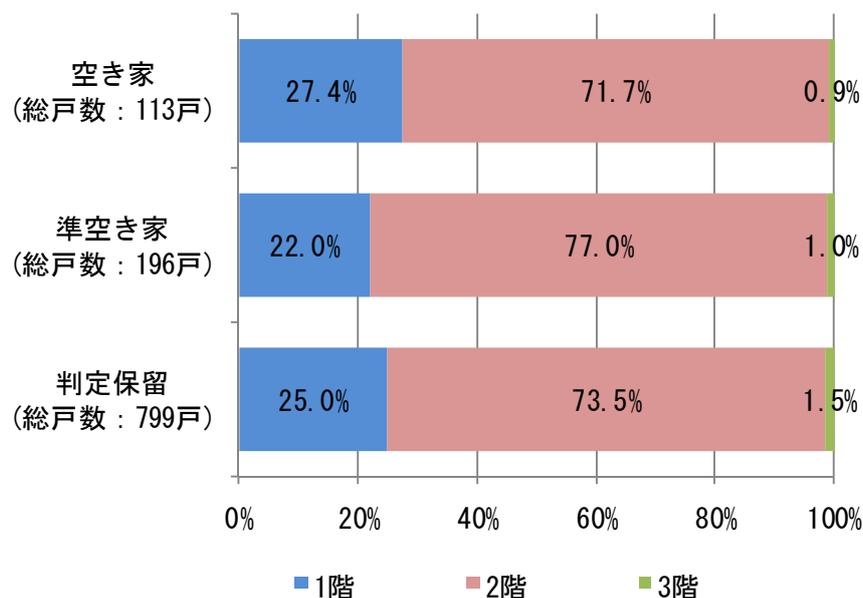


図 3-2 階数別の割合

表 3-2 階数別の住宅の戸数(戸)

	1階	2階	3階	合計
空き家	31	81	1	113
準空き家	43	151	2	196
判定保留	200	587	12	799

## 2) 駐車場

空き家の判定種別によらず、駐車場の有るものとないものとで、戸数に差はなかった。

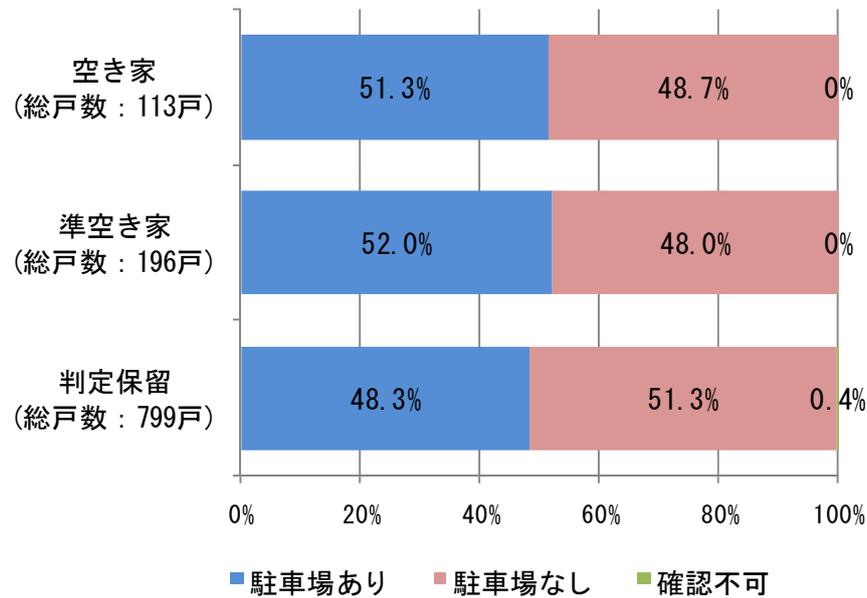


図 3-3 駐車場の有無別の割合

表 3-3 駐車場の有無別の住宅の戸数(戸)

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	58	55	0	113
準空き家	102	94	0	196
判定保留	386	410	3	799

### 3) 接道状況

空き家戸建住宅の敷地が道路に接する長さを整理すると、建築基準法第 43 条の“建築物の敷地は、道路に 2 メートル以上接しなければならない”事を満たさないものが 4.4% (5 戸) であった。

また、準空き家戸建住宅は 2.6% (5 戸)、判定保留空き家戸建住宅は 3.5% (28 戸) であった。

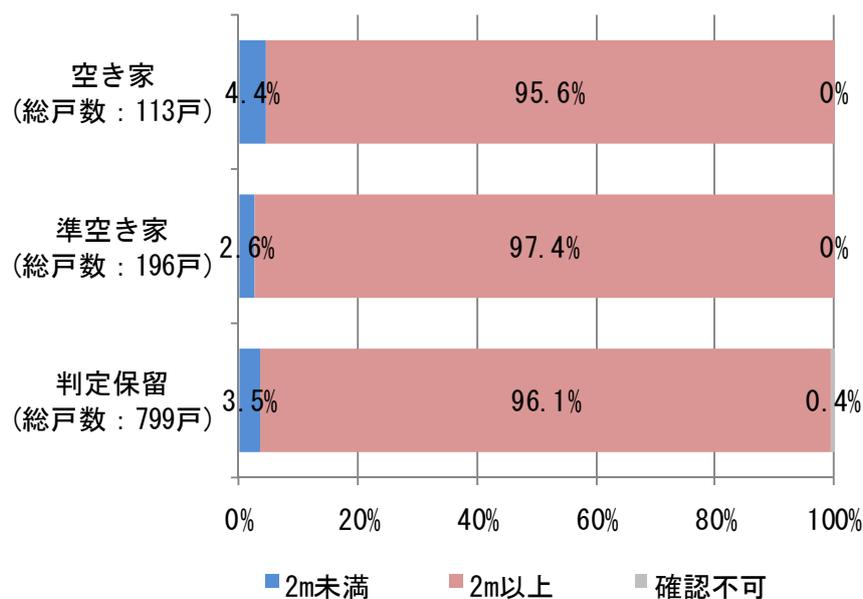


図 3-4 空き家の接道部の長さ別の割合

表 3-4 空き家の接道部の長さ別の住宅の戸数(戸)

	2m 未満	2m 以上	確認不可	合計
空き家	5	108	0	113
準空き家	5	191	0	196
判定保留	28	768	3	799

## ② アンケート調査結果を基本とする項目

### 1) 建築年

建築年は、空き家戸建住宅で、1960年代が23.9%と最も高い割合を占めている。

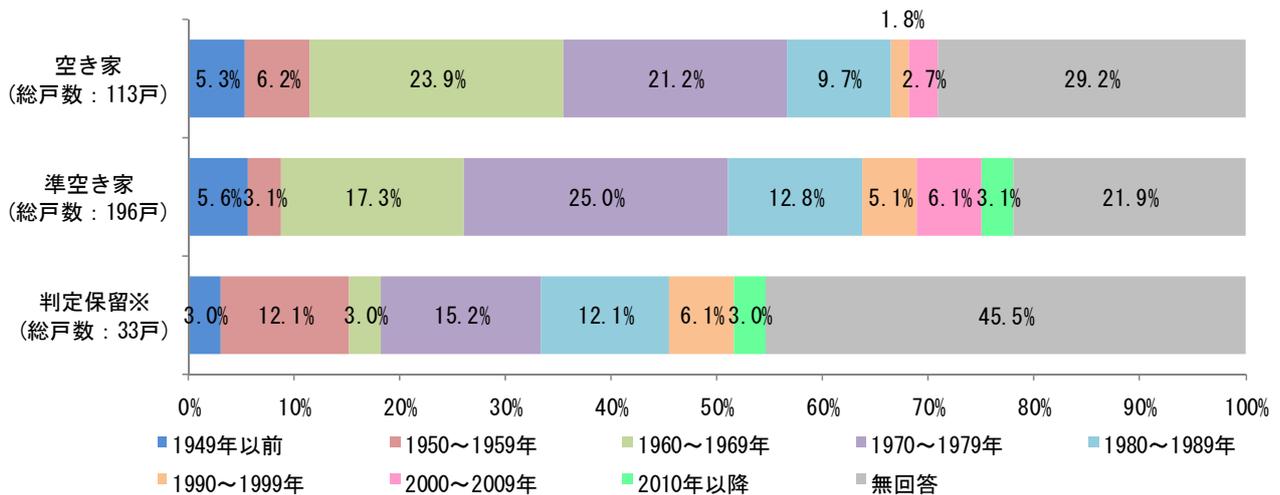
準空き家戸建住宅では、1970年代が25.0%と高い割合を占めている。

空き家戸建住宅と比べて、準空き家戸建住宅は1980年以降に建築された住宅の割合が高い。

建築年が1979年以前のものが、空き家戸建住宅は56.6%、準空き家戸建住宅は51.0%を占めている。

また、準空き家戸建住宅は空き家戸建住宅にはない2010年以降に建築されたものが3.1%ある。

判定保留戸建住宅は、1970年代と1950年代、1980年代の占める割合が高い。



※ 判定保留戸建住宅はアンケートの返信があったもののみ集計

図 3-5 建築年別の割合

表 3-5 建築年別の住宅の戸数(戸)

	1949年以前	1950～1959年	1960～1969年	1970～1979年	1980～1989年	1990～1999年	2000～2009年	2010年以降	無回答	合計
空き家	6	7	27	24	11	2	3	0	33	113
準空き家	11	6	34	49	25	10	12	6	43	196
判定保留※	1	4	1	5	4	2	0	1	15	33

※ 判定保留戸建住宅はアンケートの返信があったもののみ集計

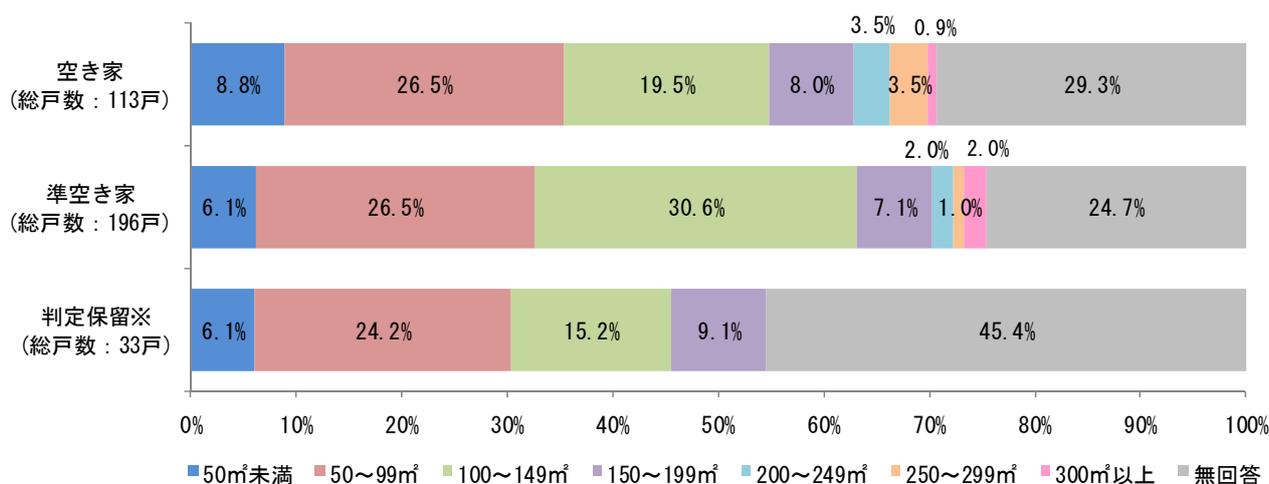
## 2) 延床面積

延床面積は空き家戸建住宅では、50～99 m<sup>2</sup>が 26.5%と最も高い割合を占めている。

準空き家戸建住宅では、99～149 m<sup>2</sup>が 30.6%で最も高い割合を占めている。

判定保留戸建住宅では、50～99 m<sup>2</sup>が 24.2%と最も高い割合を占めている。

また、延床面積の平均値は空き家戸建住宅が 119 m<sup>2</sup>、準空き家戸建住宅が 114 m<sup>2</sup>であり、大きな差はないが、判定保留戸建住宅は 94 m<sup>2</sup>と小さい。



※ 判定保留戸建住宅はアンケートの返信があったもののみ集計

図 3-6 延床面積別の割合

表 3-6 延床面積別の住宅の戸数(戸)

	50 m <sup>2</sup> 未満	50～99 m <sup>2</sup>	100～149 m <sup>2</sup>	150～199 m <sup>2</sup>	200～249 m <sup>2</sup>	250～299 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> 以上	無回答	合計
空き家	10	30	22	9	4	4	1	33	113
準空き家	12	52	60	14	4	2	4	48	196
判定保留※	2	8	5	3	0	0	0	15	33

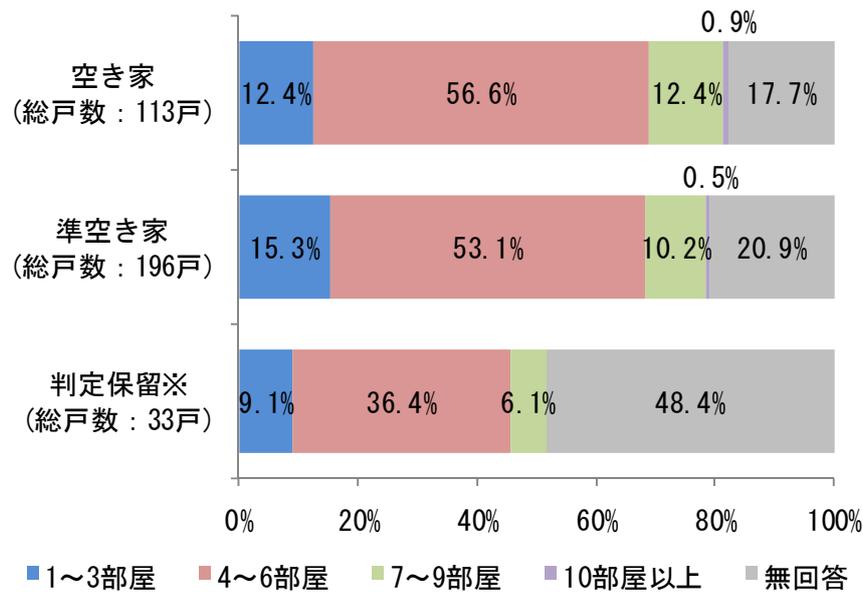
※ 判定保留戸建住宅はアンケートの返信があったもののみ集計

### 3) 部屋数

空き家戸建住宅と準空き家戸建住宅では、部屋数は4～6部屋が半数以上を占める。空き家戸建住宅は1～3部屋、7～9部屋のそれぞれが12.4%を占めている。

一方で、準空き家住宅は1～3部屋が15.3%をしめ、7～9部屋が10.2%を占めている。

判定保留戸建住宅では、4～6部屋が36.4%と最も高い割合を占めている。



※ 判定保留戸建住宅はアンケートの返信があったもののみ集計

図 3-7 部屋数別の割合

表 3-7 部屋数別の住宅の戸数(戸)

	1～3 部屋	4～6 部屋	7～9 部屋	10 部屋以上	無回答	合計
空き家	14	64	14	1	20	113
準空き家	30	104	20	1	41	196
判定保留※	3	12	2	0	16	33

※ 判定保留戸建住宅はアンケートの返信があったもののみ集計

## 3-2 建物の破損状況と管理状況

「空家特措法」の第2条第2項では、① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等を「特定空家」として、市町村が措置の実施のための立ち入り調査や所有者への助言・指導・勧告・命令、行政代執行による強制執行を可能としている。

市内の「特定空家」把握のために、現地調査において、住宅の建物の破損状況や敷地内の管理状況を敷地外から確認した。

調査結果については、倒壊の危険性があるなどの『建物に問題のある住宅』とごみの散乱などがみられる『景観・衛生に影響を与える住宅』の2つに大きく分けて整理している。

調査項目とそれがあてはまる空き家の問題点は以下のとおりである。

表 3-8 特定空家に関する調査項目

調査項目	判定	種別	問題点
建物が傾いている	一つでもあてはまる場合 ⇒	『建物に問題のある住宅』	建物の倒壊や、外壁の剥落などの建物の一部の破損により、周囲の人や建物・設備などに対して被害を与える可能性がある。
建物の基礎が破損している、又は、亀裂がある			
屋根ふき材の破損・腐食、屋根・雨どいの変形破損がみられる			
外壁の破損・剥離がみられる			
塀や擁壁が破損している、又は、傾いている			
門扉が破損、腐食、さびている			
ごみや廃棄物が敷地内にある	一つでもあてはまる場合 ⇒	『景観・衛生に影響を与える住宅』	害獣や害虫の発生要因となったり、景観を乱すなどの、周囲の生活環境の悪化の原因となる可能性がある。
植栽が手入れされず、枝が敷地外に飛び出している			
窓が開いている、又は、窓ガラスが割れている			

## (1) 建物に問題のある住宅

### ① 判定種別ごとの建物に問題のある住宅の戸数

空き家戸建住宅のうち、建物に問題がある空き家と判定されたものは、総戸数 113 戸の 55.8%を占める 63 戸であった。

準空き家戸建住宅のうち、建物に問題がある空き家と判定されたものは、総戸数 196 戸の 36.7%を占める 72 戸であった。

判定保留戸建住宅のうち、建物に問題がある空き家と判定されたものは、総戸数 799 戸の 47.6%を占める 380 戸であった。

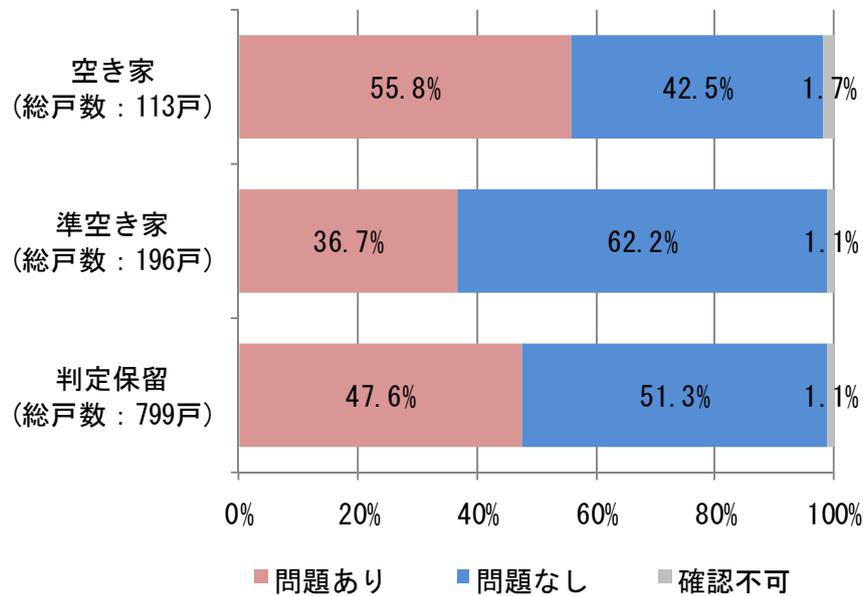


図 3-8 建物に問題のある住宅の割合

表 3-9 建物に問題のある住宅の戸数(戸)

	問題あり	問題なし	確認不可	合計
空き家	63	48	2	113
準空き家	72	122	2	196
判定保留	380	410	9	799

空き家戸建住宅では、建物が傾いているものは 0.9%であり、基礎が破損しているもの 7.1%、屋根が破損しているものは 30.1%、外壁が破損しているものは 27.4%、塀・擁壁が破損しているものは 18.6%、門扉が破損しているものは 23.9%であった。

準空き家戸建住宅では、建物が傾いているものはなかった。基礎が破損しているもの 3.6%、屋根が破損しているものは 15.3%、外壁が破損しているものは 14.3%、塀・擁壁が破損しているものは 16.3%、門扉が破損しているものは 18.4%であった。どの項目も空き家戸建住宅より問題のある住宅の占める割合は低い。

判定保留戸建住宅では、建物が傾いているものは 0.4%、基礎が破損しているもの 3.8%、屋根が破損しているものは 22.7%、外壁が破損しているものは 22.8%、塀・擁壁が破損しているものは 18.4%、門扉が破損しているものは 19.3%であった。

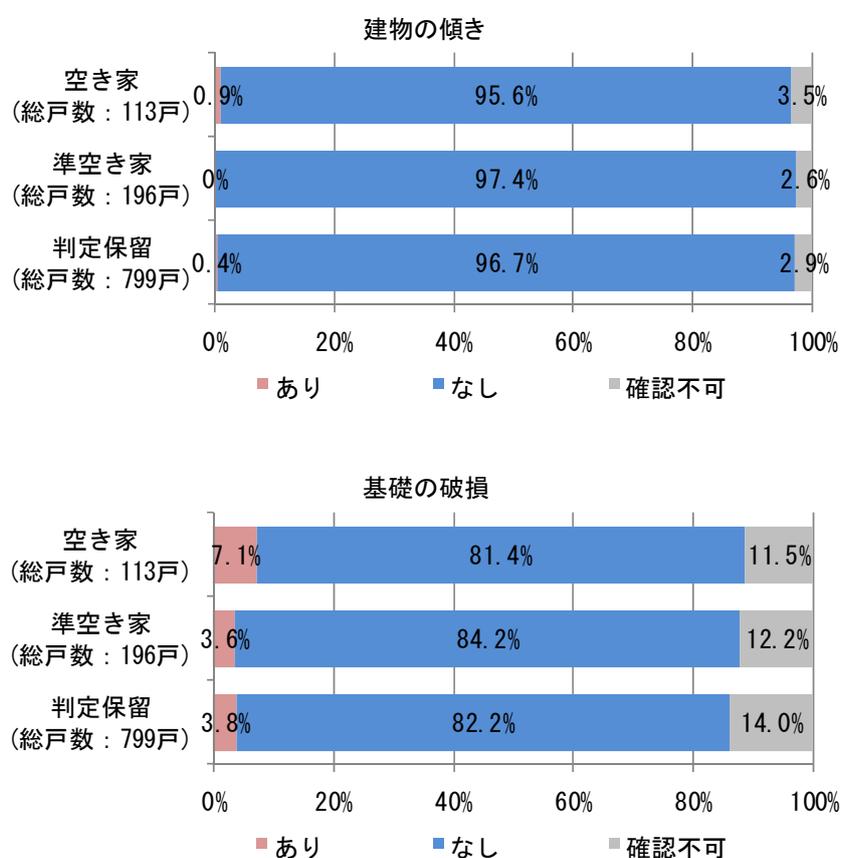


図 3-9 建物の破損状況(1)

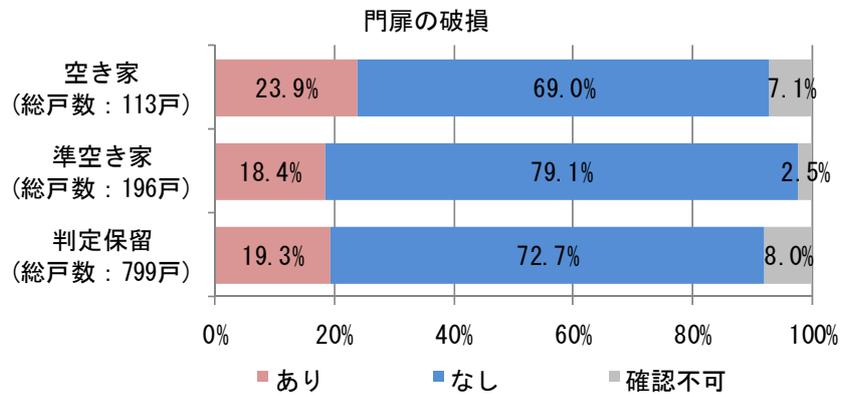
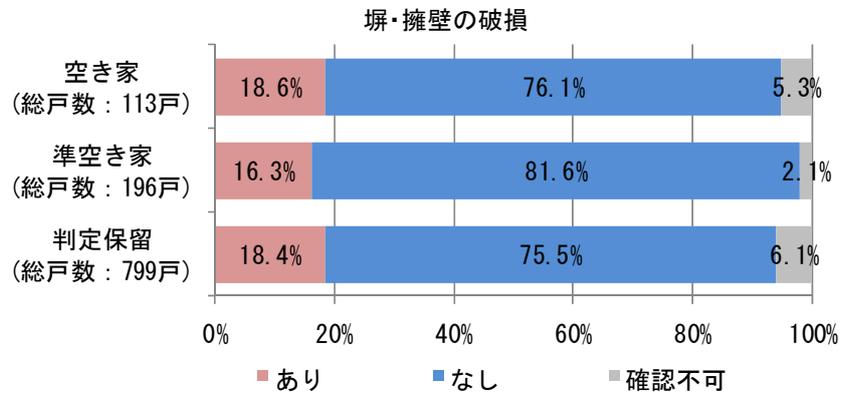
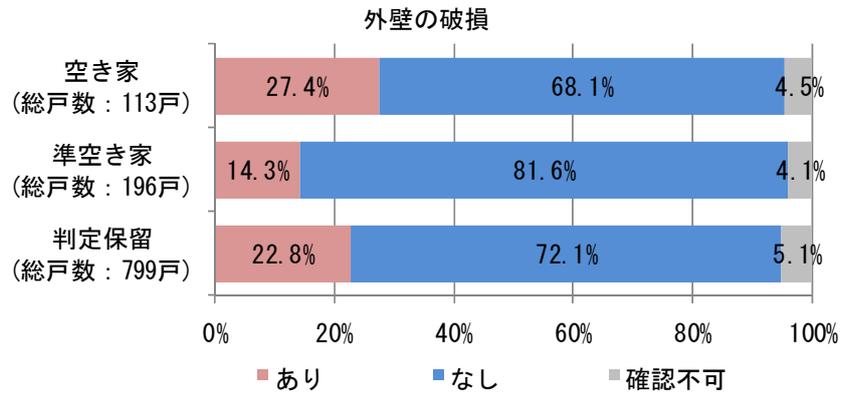
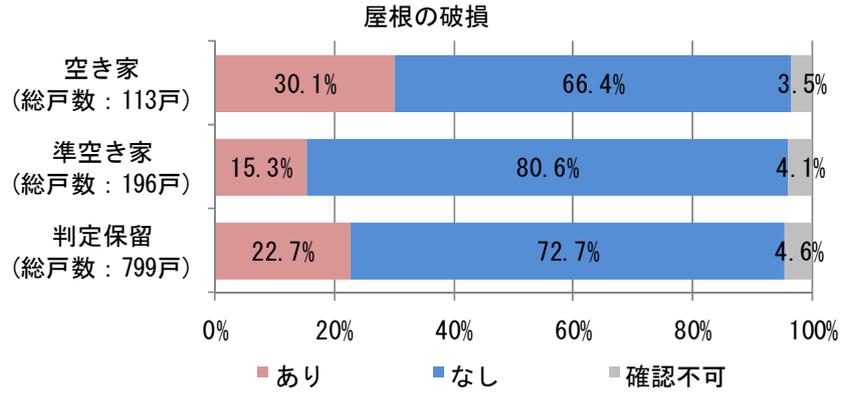


図 3-9 建物の破損状況(2)

表 3-10 建物の破損状況別住宅の戸数(戸)

■ 建物の傾き

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	1	108	4	113
準空き家	0	191	5	196
判定保留	3	773	23	799

■ 基礎の破損

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	8	92	13	113
準空き家	7	165	24	196
判定保留	30	657	112	799

■ 屋根の破損

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	34	75	4	113
準空き家	30	158	8	196
判定保留	181	581	37	799

■ 外壁の破損

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	31	77	5	113
準空き家	28	160	8	196
判定保留	182	576	41	799

■ 塀、擁壁の破損

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	21	86	6	113
準空き家	32	160	4	196
判定保留	147	603	49	799

■ 門扉の破損

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	27	78	8	113
準空き家	36	155	5	196
判定保留	154	581	64	799

## ② 地域別・町丁目別の建物に問題のある住宅の戸数

- 空き家戸建住宅のうち、『建物に問題のある住宅』の戸数は、鎌倉地域が 15 戸、腰越地域が 13 戸、深沢地域が 14 戸、大船地域が 18 戸、玉縄地域が 3 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、『建物に問題のある住宅』の戸数は、鎌倉地域が 23 戸、腰越地域が 7 戸、深沢地域が 9 戸、大船地域が 22 戸、玉縄地域が 11 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、『建物に問題のある住宅』の戸数は、鎌倉地域が 134 戸、腰越地域が 59 戸、深沢地域が 63 戸、大船地域が 94 戸、玉縄地域が 30 戸であった。
- 商業施設が集中し、人の往来の多い小町一～二丁目と大船一～六丁目に特定空家となる可能性がある空き家戸建住宅が 2 戸、準空き家戸建住宅が 5 戸、判定保留戸建住宅が 16 戸ある。
- 腰越・津や山ノ内には、『建物に問題のある住宅』のうち、判定保留戸建住宅がそれぞれ 20 戸ある。
- 腰越二丁目には、『建物に問題のある住宅』の判定保留戸建住宅が 10 戸ある。

表 3-11 地域別の建物に問題のある空き家の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	1	0	1
二階堂	2	1	6
西御門一丁目	0	0	4
西御門二丁目	0	0	3
雪ノ下一丁目	0	0	4
雪ノ下二丁目	0	2	2
雪ノ下三丁目	0	1	2
雪ノ下四丁目	0	0	3
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	2
扇ガ谷二丁目	1	1	3
扇ガ谷三丁目	0	0	2
扇ガ谷四丁目	1	1	6
小町一丁目	1	2	1
小町二丁目	0	1	4
小町三丁目	0	1	3
大町一丁目	0	1	5
大町二丁目	0	0	5
大町三丁目	1	0	2
大町四丁目	0	0	6
大町五丁目	1	0	2
大町六丁目	0	0	1
材木座一丁目	0	0	2
材木座二丁目	0	1	6
材木座三丁目	1	0	3
材木座四丁目	0	1	1
材木座五丁目	0	1	0
材木座六丁目	0	1	1
由比ガ浜一丁目	0	1	1
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	1
由比ガ浜四丁目	2	0	2
御成町	0	2	5
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	0	3
佐助二丁目	0	0	1
長谷一丁目	0	0	3
長谷二丁目	0	0	9
長谷三丁目	1	0	2
長谷四丁目	0	0	1
長谷五丁目	0	0	4
坂ノ下	0	2	3
極楽寺一丁目	1	0	2

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	1
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	1
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	2
稲村ガ崎四丁目	0	1	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	2
浄明寺二丁目	0	0	3
浄明寺三丁目	0	0	3
浄明寺四丁目	1	0	1
浄明寺五丁目	0	0	1
浄明寺六丁目	1	0	3
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>134</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	1	2
腰越二丁目	1	3	10
腰越三丁目	1	1	6
腰越四丁目	0	0	1
腰越五丁目	1	0	0
腰越・津	0	1	20
西鎌倉一丁目	0	0	4
西鎌倉二丁目	0	0	1
西鎌倉三丁目	4	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	2
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	1
七里ガ浜東三丁目	2	1	1
七里ガ浜東四丁目	1	0	3
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	1
七里ガ浜一丁目	1	0	2
七里ガ浜二丁目	2	0	4
<b>腰越地域合計</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>59</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-11 地域別の建物に問題のある空き家の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	4
梶原二丁目	3	2	4
梶原三丁目	2	0	6
梶原五丁目	0	0	8
寺分一丁目	0	2	2
寺分二丁目	0	0	1
寺分三丁目	0	0	2
鎌倉山一丁目	1	0	1
鎌倉山二丁目	0	1	2
鎌倉山三丁目	3	1	6
鎌倉山四丁目	0	0	3
笛田二丁目	1	0	0
笛田三丁目	0	0	2
笛田四丁目	0	2	1
笛田五丁目	2	0	1
笛田六丁目	0	0	6
手広一丁目	1	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	3
手広四丁目	0	0	2
手広六丁目	0	0	1
山崎	0	0	4
上町屋	0	0	3
常盤	1	1	1
<b>深沢地域合計</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>63</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	3	4	20
台二丁目	0	0	2
台三丁目	1	0	0
台四丁目	0	2	6
台五丁目	0	0	1
台	1	2	2
小袋谷一丁目	0	1	0
小袋谷二丁目	0	1	2
大船一丁目	1	0	0
大船二丁目	0	1	5
大船三丁目	0	0	1
大船四丁目	0	0	1
大船五丁目	0	0	2
大船六丁目	0	1	2
大船	2	1	9
岩瀬一丁目	0	0	1

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	1	1	3
今泉一丁目	0	0	7
今泉二丁目	0	1	5
今泉三丁目	0	1	0
今泉台一丁目	3	0	4
今泉台二丁目	0	2	1
今泉台三丁目	0	2	3
今泉台四丁目	4	2	8
今泉台五丁目	0	0	4
今泉台六丁目	2	0	2
今泉台七丁目	0	0	3
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>94</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	1	0
岡本二丁目	0	1	5
岡本	0	0	1
玉縄一丁目	0	0	3
玉縄二丁目	1	2	1
玉縄三丁目	0	1	2
玉縄五丁目	0	1	3
植木	2	1	4
城廻	0	2	5
関谷	0	2	6
<b>玉縄地域合計</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>30</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>63</b>	<b>72</b>	<b>380</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

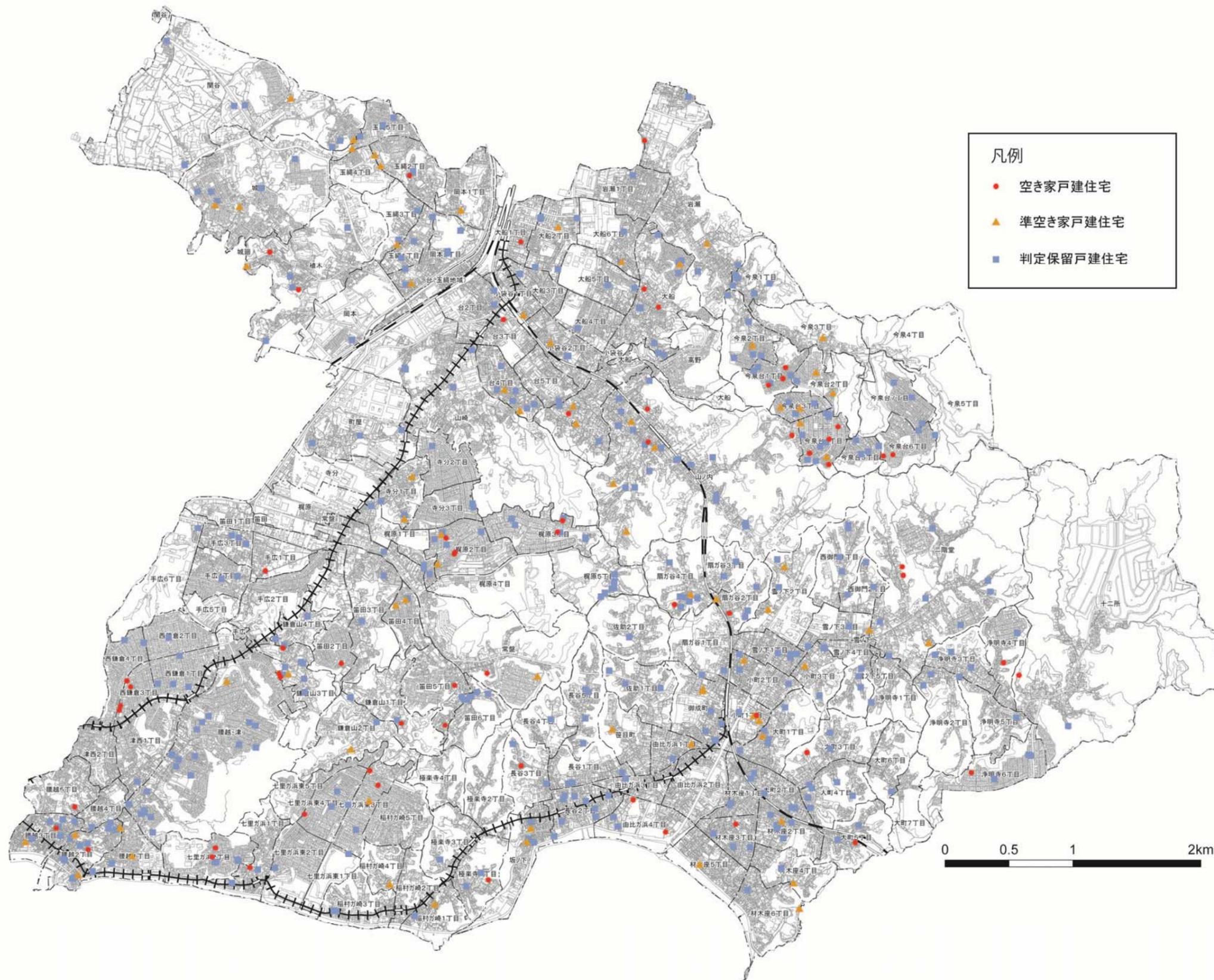


図 3-10 建物に問題のある住宅の分布状況

### ③ 建物に問題のある空き家の接道状況

『建物に問題のある住宅』では、空き家の判定種別によらず、敷地と道路の接する長さが 2m 未満のものが 5%程度を占めた。これらの空き家戸建住宅は、現在の住宅を取り壊して更地にした場合、建築基準法の接道義務の制約により、新たに建築ができないという問題がある。

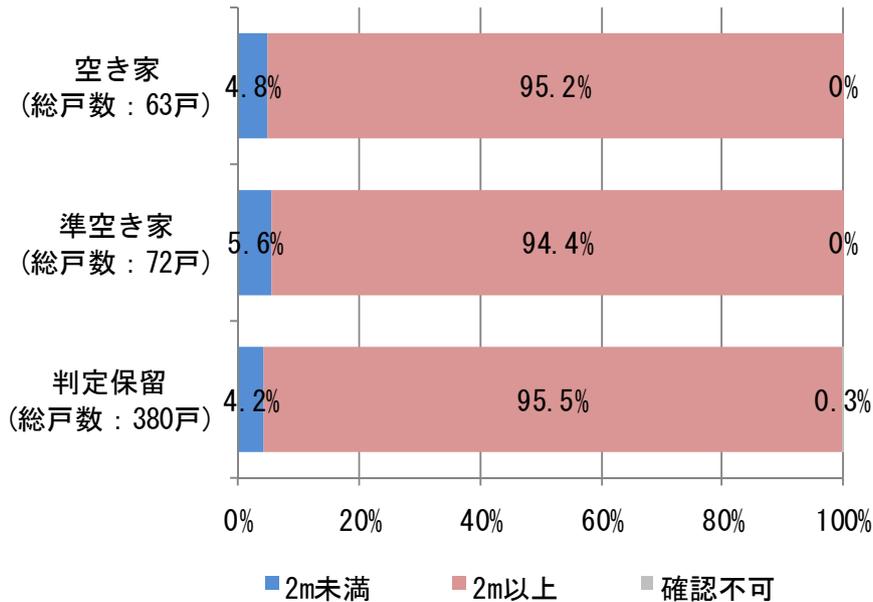


図 3-11 建物に問題のある住宅の接道部の長さ別の割合

表 3-12 建物に問題のある住宅の接道部の長さ別住宅の戸数(戸)

	2m 未満	2m 以上	確認不可	合計
空き家	3	60	0	63
準空き家	4	68	0	72
判定保留	16	363	1	380

#### ④ 建物が傾いている住宅

- 空き家戸建住宅のうち、建物が傾いている住宅は腰越地域に1戸あった。
- 準空き家戸建住宅には、建物が傾いている住宅はなかった。
- 判定保留戸建住宅のうち、建物が傾いている住宅は鎌倉地域に3戸あった。
- 商業施設・観光施設があり、人の往来も多いと考えられる雪ノ下一丁目に建物が傾いている判定保留戸建住宅が1件ある。

表 3-13 地域別の建物が傾いている住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	0	0	0
二階堂	0	0	1
西御門一丁目	0	0	0
西御門二丁目	0	0	0
雪ノ下一丁目	0	0	1
雪ノ下二丁目	0	0	0
雪ノ下三丁目	0	0	0
雪ノ下四丁目	0	0	0
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	0
扇ガ谷二丁目	0	0	0
扇ガ谷三丁目	0	0	0
扇ガ谷四丁目	0	0	0
小町一丁目	0	0	0
小町二丁目	0	0	0
小町三丁目	0	0	0
大町一丁目	0	0	0
大町二丁目	0	0	0
大町三丁目	0	0	0
大町四丁目	0	0	0
大町五丁目	0	0	0
大町六丁目	0	0	0
材木座一丁目	0	0	0
材木座二丁目	0	0	0
材木座三丁目	0	0	0
材木座四丁目	0	0	0
材木座五丁目	0	0	0
材木座六丁目	0	0	0
由比ガ浜一丁目	0	0	0
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	0
由比ガ浜四丁目	0	0	0
御成町	0	0	0
笹目町	0	0	0
佐助一丁目	0	0	1
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	0
長谷二丁目	0	0	0
長谷三丁目	0	0	0
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	0
坂ノ下	0	0	0
極楽寺一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	0	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	0
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	0
浄明寺二丁目	0	0	0
浄明寺三丁目	0	0	0
浄明寺四丁目	0	0	0
浄明寺五丁目	0	0	0
浄明寺六丁目	0	0	0
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	0
腰越二丁目	0	0	0
腰越三丁目	0	0	0
腰越四丁目	0	0	0
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	0	0
西鎌倉一丁目	0	0	0
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	0	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	0
七里ガ浜東一丁目	0	0	0
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	0	0	0
七里ガ浜東四丁目	0	0	0
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	0
七里ガ浜一丁目	1	0	0
七里ガ浜二丁目	0	0	0
<b>腰越地域合計</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-13 地域別の建物が傾いている住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	0
梶原二丁目	0	0	0
梶原三丁目	0	0	0
梶原五丁目	0	0	0
寺分一丁目	0	0	0
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	0
鎌倉山一丁目	0	0	0
鎌倉山二丁目	0	0	0
鎌倉山三丁目	0	0	0
鎌倉山四丁目	0	0	0
笛田二丁目	0	0	0
笛田三丁目	0	0	0
笛田四丁目	0	0	0
笛田五丁目	0	0	0
笛田六丁目	0	0	0
手広一丁目	0	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	0
手広四丁目	0	0	0
手広六丁目	0	0	0
山崎	0	0	0
上町屋	0	0	0
常盤	0	0	0
<b>深沢地域合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	0	0	0
台二丁目	0	0	0
台三丁目	0	0	0
台四丁目	0	0	0
台五丁目	0	0	0
台	0	0	0
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	0	0
大船一丁目	0	0	0
大船二丁目	0	0	0
大船三丁目	0	0	0
大船四丁目	0	0	0
大船五丁目	0	0	0
大船六丁目	0	0	0
大船	0	0	0
岩瀬一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	0	0
今泉一丁目	0	0	0
今泉二丁目	0	0	0
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	0	0	0
今泉台二丁目	0	0	0
今泉台三丁目	0	0	0
今泉台四丁目	0	0	0
今泉台五丁目	0	0	0
今泉台六丁目	0	0	0
今泉台七丁目	0	0	0
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	0
岡本二丁目	0	0	0
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	0
玉縄二丁目	0	0	0
玉縄三丁目	0	0	0
玉縄五丁目	0	0	0
植木	0	0	0
城廻	0	0	0
関谷	0	0	0
<b>玉縄地域合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

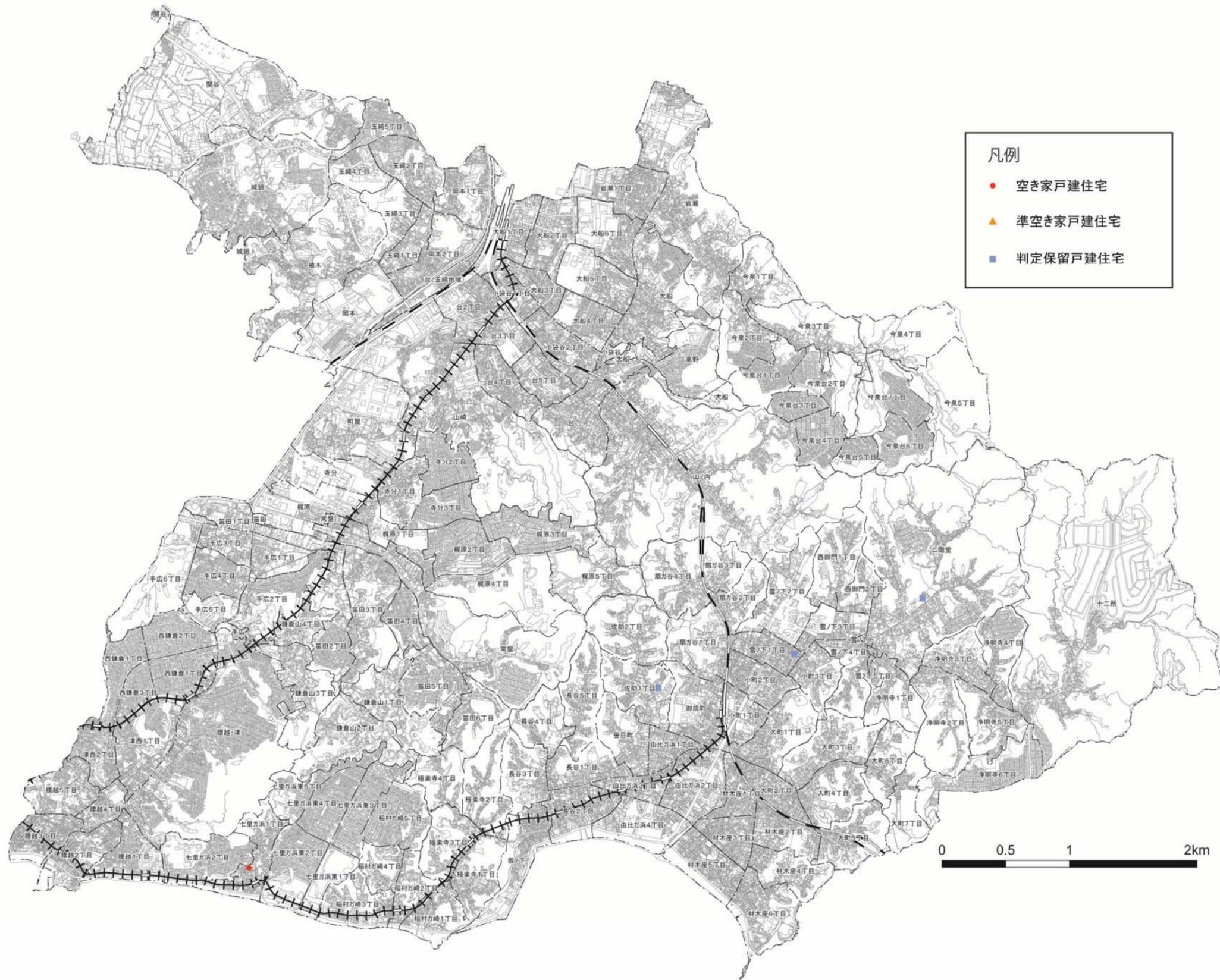


図 3-12 建物が傾いている住宅の分布状況

## ⑤ 建物の基礎が破損している住宅

- 空き家戸建住宅のうち、建物の基礎が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 3 戸、腰越地域が 1 戸、深沢地域が 2 戸、大船地域が 1 戸、玉縄地域が 1 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、建物の基礎が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 1 戸、腰越地域が 1 戸、深沢地域が 2 戸、大船地域が 1 戸、玉縄地域が 2 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、建物の基礎が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 9 戸、腰越地域が 5 戸、深沢地域が 7 戸、大船地域が 6 戸、玉縄地域が 3 戸であった。
- 商業施設・観光施設があり、人の往来も多いと考えられる小町一丁目と御成町に建物の基礎が破損している判定保留戸建住宅が 1 戸ずつ、大船二丁目に建物の基礎が破損している判定保留戸建住宅が 2 戸ある。

表 3-14 地域別の基礎が破損している住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	0	0	1
二階堂	0	0	0
西御門一丁目	0	0	1
西御門二丁目	0	0	0
雪ノ下一丁目	0	0	0
雪ノ下二丁目	0	0	0
雪ノ下三丁目	0	0	0
雪ノ下四丁目	0	0	0
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	0
扇ガ谷二丁目	0	0	0
扇ガ谷三丁目	0	0	0
扇ガ谷四丁目	1	0	0
小町一丁目	0	0	1
小町二丁目	0	0	0
小町三丁目	0	0	0
大町一丁目	0	0	0
大町二丁目	0	0	0
大町三丁目	1	0	0
大町四丁目	0	0	0
大町五丁目	1	0	0
大町六丁目	0	0	0
材木座一丁目	0	0	0
材木座二丁目	0	0	0
材木座三丁目	0	0	0
材木座四丁目	0	0	0
材木座五丁目	0	0	0
材木座六丁目	0	0	0
由比ガ浜一丁目	0	0	0
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	0
由比ガ浜四丁目	0	0	1
御成町	0	0	1
笹目町	0	0	0
佐助一丁目	0	0	1
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	0
長谷二丁目	0	0	0
長谷三丁目	0	0	0
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	1
坂ノ下	0	0	0
極楽寺一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	0
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	0
浄明寺二丁目	0	0	0
浄明寺三丁目	0	0	1
浄明寺四丁目	0	0	0
浄明寺五丁目	0	0	1
浄明寺六丁目	0	0	0
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	1
腰越二丁目	0	1	2
腰越三丁目	0	0	0
腰越四丁目	0	0	1
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	0	0
西鎌倉一丁目	0	0	1
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	0	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	0
七里ガ浜東一丁目	0	0	0
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	0	0	0
七里ガ浜東四丁目	0	0	0
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	0
七里ガ浜一丁目	1	0	0
七里ガ浜二丁目	0	0	0
<b>腰越地域合計</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-14 地域別の基礎が破損している住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	0
梶原二丁目	1	1	0
梶原三丁目	0	0	0
梶原五丁目	0	0	0
寺分一丁目	0	0	0
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	0
鎌倉山一丁目	0	0	0
鎌倉山二丁目	0	0	0
鎌倉山三丁目	0	0	0
鎌倉山四丁目	0	0	1
笛田二丁目	0	0	0
笛田三丁目	0	0	0
笛田四丁目	0	1	0
笛田五丁目	0	0	0
笛田六丁目	0	0	4
手広一丁目	1	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	2
手広四丁目	0	0	0
手広六丁目	0	0	0
山崎	0	0	0
上町屋	0	0	0
常盤	0	0	0
<b>深沢地域合計</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	0	0	0
台二丁目	0	0	1
台三丁目	0	0	0
台四丁目	0	0	0
台五丁目	0	0	0
台	0	0	0
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	0	0
大船一丁目	0	0	0
大船二丁目	0	0	2
大船三丁目	0	0	1
大船四丁目	0	0	0
大船五丁目	0	0	0
大船六丁目	0	0	1
大船	0	0	0
岩瀬一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	1	0
今泉一丁目	0	0	1
今泉二丁目	0	0	0
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	1	0	0
今泉台二丁目	0	0	0
今泉台三丁目	0	0	0
今泉台四丁目	0	0	0
今泉台五丁目	0	0	0
今泉台六丁目	0	0	0
今泉台七丁目	0	0	0
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	0
岡本二丁目	0	1	0
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	1
玉縄二丁目	1	0	0
玉縄三丁目	0	0	0
玉縄五丁目	0	0	0
植木	0	1	1
城廻	0	0	0
関谷	0	0	1
<b>玉縄地域合計</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>30</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

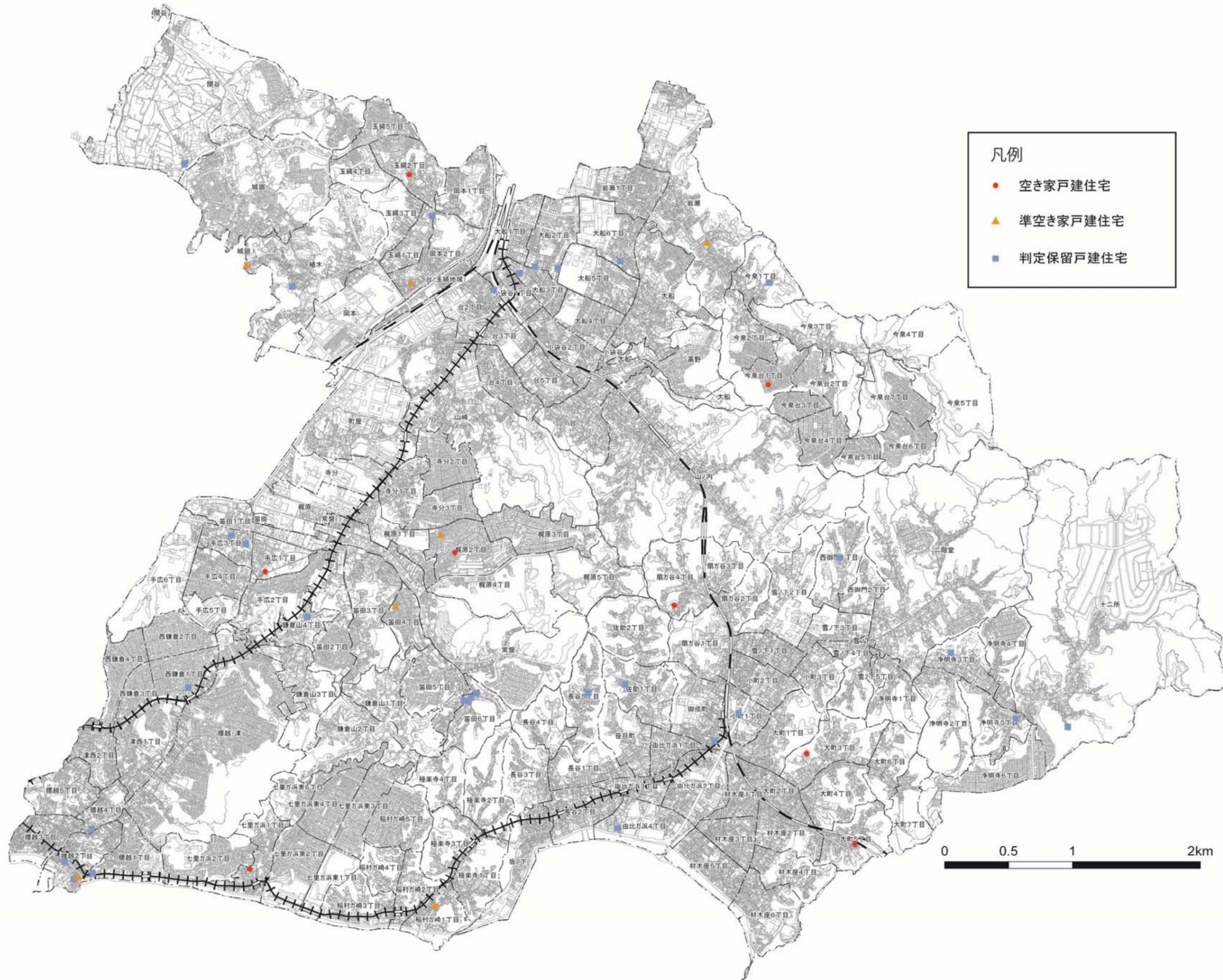


図 3-13 基礎が破損している住宅の分布状況

## ⑥ 屋根が破損している住宅

- 空き家戸建住宅のうち、屋根が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 8 戸、腰越地域が 8 戸、深沢地域が 7 戸、大船地域が 9 戸、玉縄地域が 2 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、屋根が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 8 戸、腰越地域が 3 戸、深沢地域が 2 戸、大船地域が 10 戸、玉縄地域が 7 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、屋根が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 61 戸、腰越地域が 37 戸、深沢地域が 31 戸、大船地域が 38 戸、玉縄地域が 14 戸であった。
- 商業施設・観光施設があり、人の往来も多いと考えられる小町一～二丁目に屋根が破損している空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 2 戸、判定保留戸建住宅が 5 戸あった。大船一～六丁目に屋根が破損している空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 1 戸、判定保留戸建住宅が 7 戸あった
- 腰越・津は、屋根が破損している判定保留戸建住宅が 15 戸と他の地域に比べ、特に戸数が多い。
- 山ノ内は、屋根が破損している判定保留戸建住宅が 9 戸あった。

表 3-15 地域別の屋根が破損している住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	0	0	1
二階堂	1	0	2
西御門一丁目	0	0	1
西御門二丁目	0	0	1
雪ノ下一丁目	0	0	2
雪ノ下二丁目	0	1	0
雪ノ下三丁目	0	0	1
雪ノ下四丁目	0	0	3
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	0
扇ガ谷二丁目	0	0	1
扇ガ谷三丁目	0	0	1
扇ガ谷四丁目	1	0	3
小町一丁目	1	2	1
小町二丁目	0	0	4
小町三丁目	0	1	0
大町一丁目	0	0	1
大町二丁目	0	0	3
大町三丁目	1	0	1
大町四丁目	0	0	3
大町五丁目	1	0	1
大町六丁目	0	0	0
材木座一丁目	0	0	1
材木座二丁目	0	0	3
材木座三丁目	0	0	1
材木座四丁目	0	1	1
材木座五丁目	0	1	0
材木座六丁目	0	0	1
由比ガ浜一丁目	0	0	1
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	0
由比ガ浜四丁目	2	0	1
御成町	0	0	1
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	0	2
佐助二丁目	0	0	1
長谷一丁目	0	0	2
長谷二丁目	0	0	3
長谷三丁目	0	0	2
長谷四丁目	0	0	1
長谷五丁目	0	0	1
坂ノ下	0	0	0
極楽寺一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	1
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	1
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	2
浄明寺二丁目	0	0	2
浄明寺三丁目	0	0	1
浄明寺四丁目	1	0	0
浄明寺五丁目	0	0	0
浄明寺六丁目	0	0	2
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>61</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	2
腰越二丁目	1	1	5
腰越三丁目	0	0	3
腰越四丁目	0	0	1
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	1	15
西鎌倉一丁目	0	0	3
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	3	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	1
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	1
七里ガ浜東三丁目	1	1	0
七里ガ浜東四丁目	1	0	1
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	0
七里ガ浜一丁目	1	0	1
七里ガ浜二丁目	1	0	3
<b>腰越地域合計</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>37</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-15 地域別の屋根が破損している住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	3
梶原二丁目	2	0	3
梶原三丁目	1	0	5
梶原五丁目	0	0	4
寺分一丁目	0	1	1
寺分二丁目	0	0	1
寺分三丁目	0	0	0
鎌倉山一丁目	1	0	0
鎌倉山二丁目	0	1	2
鎌倉山三丁目	1	0	1
鎌倉山四丁目	0	0	2
笛田二丁目	0	0	0
笛田三丁目	0	0	1
笛田四丁目	0	0	0
笛田五丁目	1	0	1
笛田六丁目	0	0	3
手広一丁目	0	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	1
手広四丁目	0	0	1
手広六丁目	0	0	0
山崎	0	0	0
上町屋	0	0	1
常盤	1	0	1
<b>深沢地域合計</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>31</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	1	1	9
台二丁目	0	0	1
台三丁目	1	0	0
台四丁目	0	1	2
台五丁目	0	0	0
台	1	2	1
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	1	0
大船一丁目	1	0	0
大船二丁目	0	1	5
大船三丁目	0	0	1
大船四丁目	0	0	1
大船五丁目	0	0	0
大船六丁目	0	0	0
大船	1	0	2
岩瀬一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	0	0
今泉一丁目	0	0	6
今泉二丁目	0	1	3
今泉三丁目	0	1	0
今泉台一丁目	3	0	3
今泉台二丁目	0	2	1
今泉台三丁目	0	0	0
今泉台四丁目	1	0	2
今泉台五丁目	0	0	0
今泉台六丁目	0	0	0
今泉台七丁目	0	0	1
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>38</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	0
岡本二丁目	0	1	3
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	2
玉縄二丁目	1	1	1
玉縄三丁目	0	1	2
玉縄五丁目	0	0	2
植木	1	0	2
城廻	0	2	1
関谷	0	2	1
<b>玉縄地域合計</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>181</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

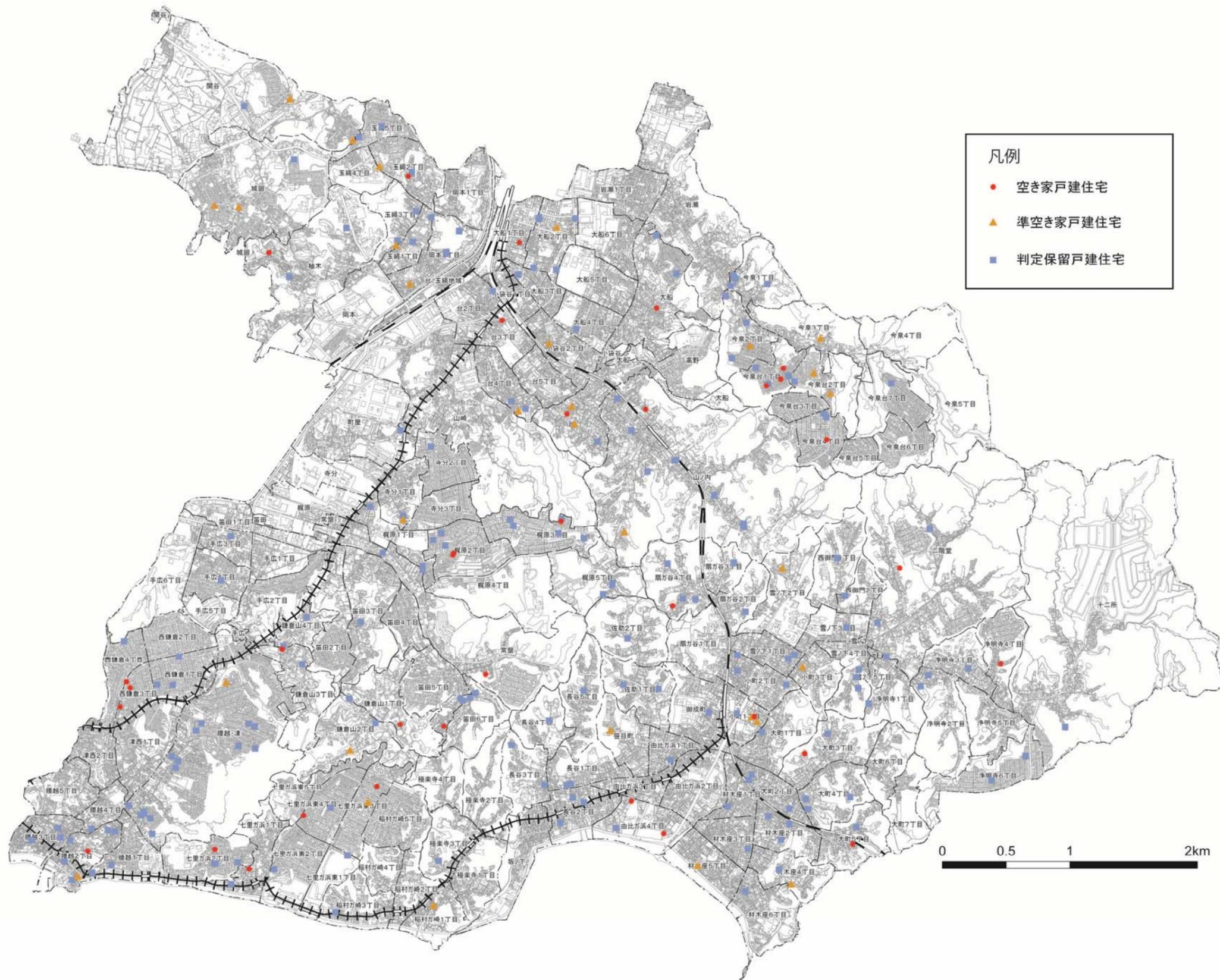


図 3-14 屋根が破損している住宅の分布状況

## ⑦ 外壁が破損している住宅

- 空き家戸建住宅のうち、外壁が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 6 戸、腰越地域が 8 戸、深沢地域が 4 戸、大船地域が 12 戸、玉縄地域が 1 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、外壁が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 9 戸、腰越地域が 4 戸、深沢地域が 1 戸、大船地域が 11 戸、玉縄地域が 3 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、外壁が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 71 戸、腰越地域が 27 戸、深沢地域が 29 戸、大船地域が 46 戸、玉縄地域が 9 戸であった。
- 商業施設・観光施設があり、人の往来も多いと考えられる小町一～二丁目に外壁が破損している空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 1 戸、判定保留戸建住宅が 2 戸あった。大船一～六丁目に外壁が破損している準空き家戸建住宅が 1 戸、判定保留戸建住宅が 3 戸あった。
- 山ノ内は、外壁が破損している判定保留戸建住宅が 11 戸と他の地域に比べて多い。

表 3-16 地域別の外壁が破損している住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	0	0	1
二階堂	1	0	0
西御門一丁目	0	0	2
西御門二丁目	0	0	1
雪ノ下一丁目	0	0	2
雪ノ下二丁目	0	1	0
雪ノ下三丁目	0	0	2
雪ノ下四丁目	0	0	1
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	2
扇ガ谷二丁目	0	0	1
扇ガ谷三丁目	0	0	1
扇ガ谷四丁目	1	0	4
小町一丁目	1	1	1
小町二丁目	0	0	1
小町三丁目	0	0	1
大町一丁目	0	1	3
大町二丁目	0	0	4
大町三丁目	1	0	2
大町四丁目	0	0	4
大町五丁目	1	0	2
大町六丁目	0	0	0
材木座一丁目	0	0	1
材木座二丁目	0	0	3
材木座三丁目	0	0	1
材木座四丁目	0	1	1
材木座五丁目	0	0	0
材木座六丁目	0	0	1
由比ガ浜一丁目	0	1	0
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	1
由比ガ浜四丁目	0	0	2
御成町	0	1	4
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	0	1
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	2
長谷二丁目	0	0	7
長谷三丁目	0	0	0
長谷四丁目	0	0	1
長谷五丁目	0	0	1
坂ノ下	0	2	2
極楽寺一丁目	1	0	2

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	0	1
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	2
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	0
浄明寺二丁目	0	0	0
浄明寺三丁目	0	0	1
浄明寺四丁目	0	0	1
浄明寺五丁目	0	0	1
浄明寺六丁目	0	0	0
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>71</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	1	1
腰越二丁目	1	2	5
腰越三丁目	0	1	6
腰越四丁目	0	0	1
腰越五丁目	1	0	0
腰越・津	0	0	7
西鎌倉一丁目	0	0	2
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	3	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	1
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	0	0	0
七里ガ浜東四丁目	0	0	0
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	1
七里ガ浜一丁目	1	0	0
七里ガ浜二丁目	2	0	2
<b>腰越地域合計</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>27</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-16 地域別の外壁が破損している住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	2
梶原二丁目	0	0	2
梶原三丁目	1	0	1
梶原五丁目	0	0	2
寺分一丁目	0	1	2
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	0
鎌倉山一丁目	0	0	0
鎌倉山二丁目	0	0	2
鎌倉山三丁目	1	0	2
鎌倉山四丁目	0	0	2
笛田二丁目	0	0	0
笛田三丁目	0	0	0
笛田四丁目	0	0	0
笛田五丁目	1	0	0
笛田六丁目	0	0	3
手広一丁目	1	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	3
手広四丁目	0	0	1
手広六丁目	0	0	1
山崎	0	0	3
上町屋	0	0	2
常盤	0	0	1
<b>深沢地域合計</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>29</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	1	3	11
台二丁目	0	0	1
台三丁目	1	0	0
台四丁目	0	1	1
台五丁目	0	0	1
台	0	2	2
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	1	2
大船一丁目	0	0	0
大船二丁目	0	1	2
大船三丁目	0	0	1
大船四丁目	0	0	0
大船五丁目	0	0	0
大船六丁目	0	0	0
大船	2	0	1
岩瀬一丁目	0	0	1

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	1	0	2
今泉一丁目	0	0	7
今泉二丁目	0	1	3
今泉三丁目	0	1	0
今泉台一丁目	3	0	3
今泉台二丁目	0	0	1
今泉台三丁目	0	0	0
今泉台四丁目	2	1	3
今泉台五丁目	0	0	4
今泉台六丁目	2	0	0
今泉台七丁目	0	0	0
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>46</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	1	0
岡本二丁目	0	1	3
岡本	0	0	1
玉縄一丁目	0	0	1
玉縄二丁目	1	0	1
玉縄三丁目	0	0	2
玉縄五丁目	0	0	0
植木	0	1	0
城廻	0	0	0
関谷	0	0	1
<b>玉縄地域合計</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>182</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

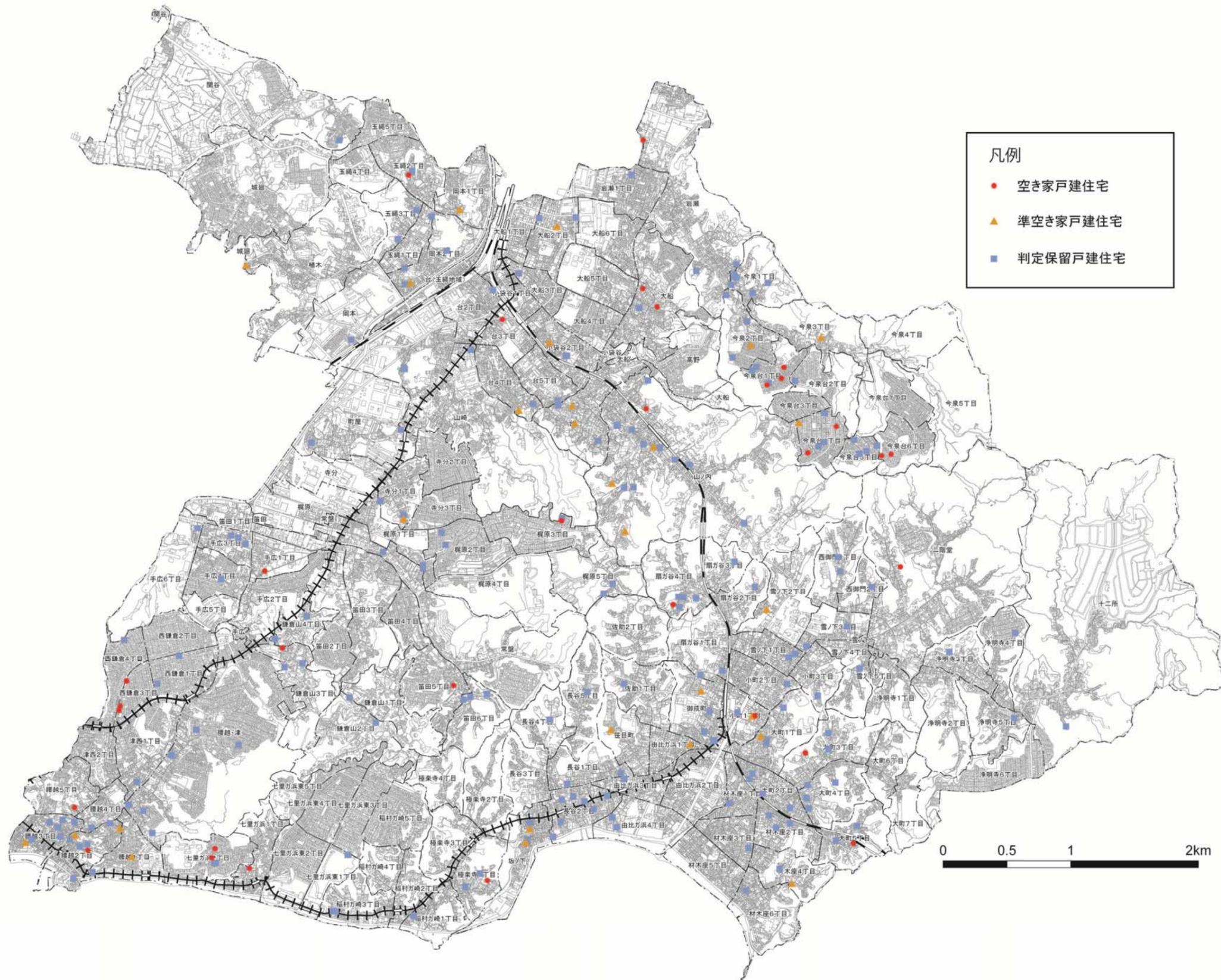


図 3-15 外壁が破損している住宅の分布状況

## ⑧ 塀や擁壁が破損している住宅

- 空き家戸建住宅のうち、塀や擁壁が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 5 戸、腰越地域が 2 戸、深沢地域が 4 戸、大船地域が 8 戸、玉縄地域が 2 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、塀や擁壁が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 9 戸、腰越地域が 0 戸、深沢地域が 5 戸、大船地域が 10 戸、玉縄地域が 8 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、塀や擁壁が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 44 戸、腰越地域が 24 戸、深沢地域が 23 戸、大船地域が 43 戸、玉縄地域が 13 戸であった。
- 商業施設・観光施設があり、人の往来も多いと考えられる小町一～二丁目に塀や擁壁が破損している空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 1 戸、判定保留戸建住宅が 2 戸あった。大船一～六丁目に塀や擁壁が破損している空き家戸建住宅が 1 戸、判定保留戸建住宅が 4 戸あった。
- 腰越・津は、塀や擁壁が破損している判定保留戸建住宅が 10 戸と他の地域に比べて多い。

表 3-17 地域別の塀や擁壁が破損している住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	1	0	0
二階堂	0	0	2
西御門一丁目	0	0	1
西御門二丁目	0	0	1
雪ノ下一丁目	0	0	0
雪ノ下二丁目	0	1	0
雪ノ下三丁目	0	1	1
雪ノ下四丁目	0	0	2
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	1
扇ガ谷二丁目	1	1	0
扇ガ谷三丁目	0	0	0
扇ガ谷四丁目	0	1	3
小町一丁目	1	1	0
小町二丁目	0	0	2
小町三丁目	0	0	2
大町一丁目	0	0	1
大町二丁目	0	0	3
大町三丁目	0	0	1
大町四丁目	0	0	2
大町五丁目	1	0	0
大町六丁目	0	0	0
材木座一丁目	0	0	0
材木座二丁目	0	1	1
材木座三丁目	0	0	2
材木座四丁目	0	0	0
材木座五丁目	0	0	0
材木座六丁目	0	1	0
由比ガ浜一丁目	0	0	1
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	0
由比ガ浜四丁目	0	0	1
御成町	0	0	1
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	0	3
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	2
長谷二丁目	0	0	5
長谷三丁目	0	0	0
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	1
坂ノ下	0	0	1
極楽寺一丁目	0	0	1

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	1
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	1
浄明寺二丁目	0	0	0
浄明寺三丁目	0	0	0
浄明寺四丁目	0	0	0
浄明寺五丁目	0	0	0
浄明寺六丁目	1	0	1
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>44</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	1
腰越二丁目	0	0	3
腰越三丁目	0	0	3
腰越四丁目	0	0	0
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	0	10
西鎌倉一丁目	0	0	2
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	0	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	1
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	0	0	0
七里ガ浜東四丁目	1	0	1
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	0
七里ガ浜一丁目	1	0	1
七里ガ浜二丁目	0	0	1
<b>腰越地域合計</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-17 地域別の塀や擁壁が破損している住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	1
梶原二丁目	2	2	3
梶原三丁目	1	0	3
梶原五丁目	0	0	4
寺分一丁目	0	2	0
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	2
鎌倉山一丁目	0	0	1
鎌倉山二丁目	0	0	0
鎌倉山三丁目	0	0	2
鎌倉山四丁目	0	0	0
笛田二丁目	1	0	0
笛田三丁目	0	0	0
笛田四丁目	0	1	1
笛田五丁目	0	0	0
笛田六丁目	0	0	2
手広一丁目	0	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	3
手広四丁目	0	0	0
手広六丁目	0	0	0
山崎	0	0	1
上町屋	0	0	0
常盤	0	0	0
<b>深沢地域合計</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>23</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	1	0	4
台二丁目	0	0	1
台三丁目	1	0	0
台四丁目	0	1	5
台五丁目	0	0	0
台	0	1	0
小袋谷一丁目	0	1	0
小袋谷二丁目	0	0	0
大船一丁目	1	0	0
大船二丁目	0	0	2
大船三丁目	0	0	1
大船四丁目	0	0	0
大船五丁目	0	0	1
大船六丁目	0	0	0
大船	2	1	4
岩瀬一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	0	1
今泉一丁目	0	0	7
今泉二丁目	0	1	3
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	0	0	2
今泉台二丁目	0	2	1
今泉台三丁目	0	2	1
今泉台四丁目	2	1	6
今泉台五丁目	0	0	0
今泉台六丁目	1	0	2
今泉台七丁目	0	0	2
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>43</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	0
岡本二丁目	0	1	1
岡本	0	0	1
玉縄一丁目	0	0	1
玉縄二丁目	1	2	1
玉縄三丁目	0	0	1
玉縄五丁目	0	1	1
植木	1	1	2
城廻	0	2	3
関谷	0	1	2
<b>玉縄地域合計</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>13</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>147</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

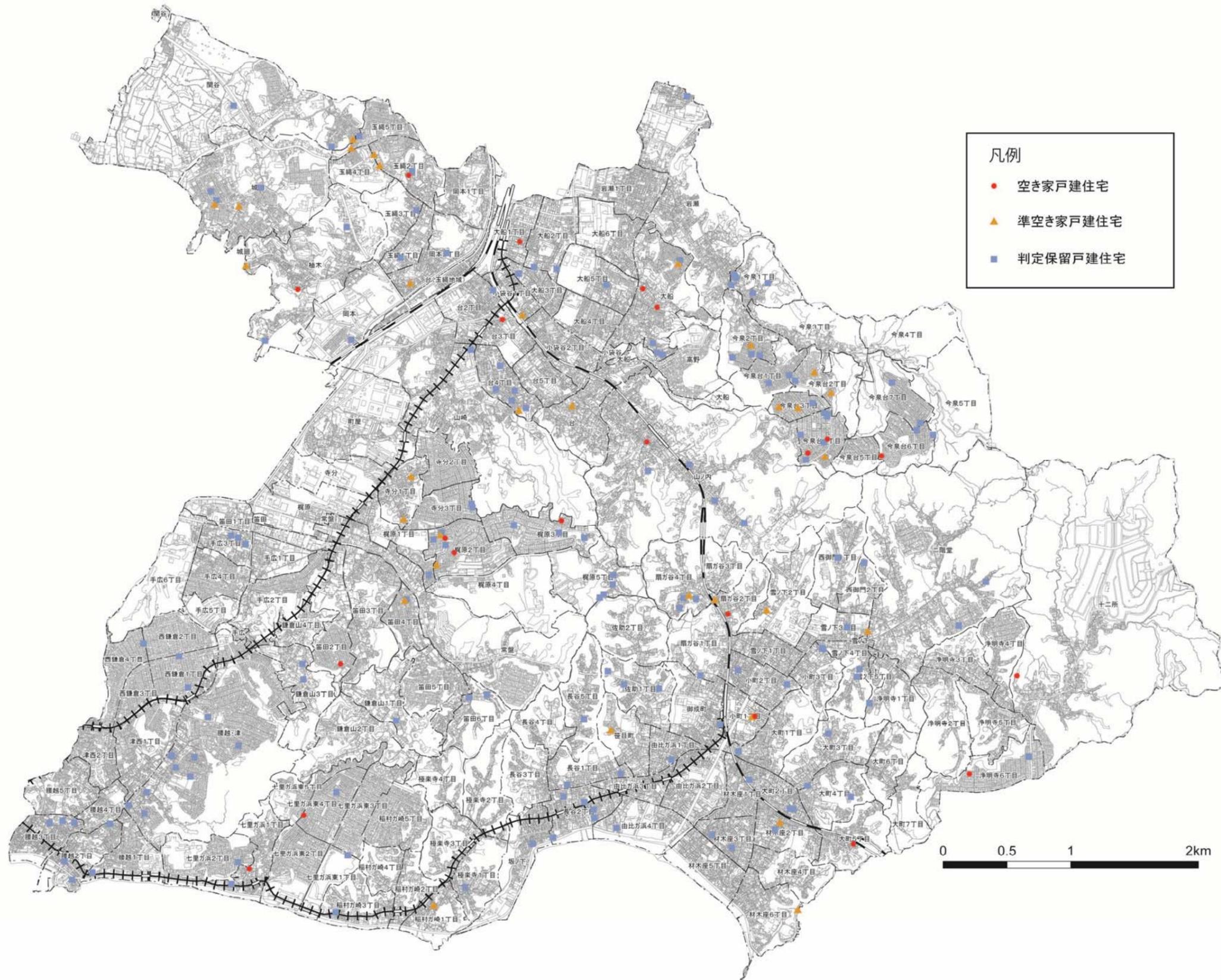


図 3-16 塀や擁壁が破損している住宅の分布状況

## ⑨ 門扉が破損している住宅

- 空き家戸建住宅のうち、門扉が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 7 戸、腰越地域が 5 戸、深沢地域が 8 戸、大船地域が 6 戸、玉縄地域が 1 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、門扉が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 14 戸、腰越地域が 3 戸、深沢地域が 5 戸、大船地域が 10 戸、玉縄地域が 4 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、門扉が破損している住宅の戸数は鎌倉地域が 54 戸、腰越地域が 20 戸、深沢地域が 33 戸、大船地域が 39 戸、玉縄地域が 8 戸であった。
- 商業施設・観光施設があり、人の往来も多いと考えられる小町一～二丁目に門扉が破損している空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 2 戸、判定保留戸建住宅が 2 戸あった。大船一～六丁目に門扉が破損している判定保留戸建住宅が 7 戸あった。

表 3-18 地域別の門扉が破損している住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	1	0	0
二階堂	1	1	1
西御門一丁目	0	0	4
西御門二丁目	0	0	1
雪ノ下一丁目	0	0	2
雪ノ下二丁目	0	2	2
雪ノ下三丁目	0	0	1
雪ノ下四丁目	0	0	3
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	0
扇ガ谷二丁目	0	1	2
扇ガ谷三丁目	0	0	1
扇ガ谷四丁目	0	0	3
小町一丁目	1	1	0
小町二丁目	0	1	2
小町三丁目	0	0	0
大町一丁目	0	0	1
大町二丁目	0	0	1
大町三丁目	0	0	1
大町四丁目	0	0	1
大町五丁目	1	0	0
大町六丁目	0	0	1
材木座一丁目	0	0	0
材木座二丁目	0	1	2
材木座三丁目	1	0	2
材木座四丁目	0	1	1
材木座五丁目	0	0	0
材木座六丁目	0	0	0
由比ガ浜一丁目	0	0	0
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	0
由比ガ浜四丁目	0	0	1
御成町	0	2	2
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	0	3
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	2
長谷二丁目	0	0	4
長谷三丁目	1	0	2
長谷四丁目	0	0	1
長谷五丁目	0	0	2
坂ノ下	0	1	1
極楽寺一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	0
稲村ガ崎四丁目	0	1	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	0
浄明寺二丁目	0	0	2
浄明寺三丁目	0	0	1
浄明寺四丁目	1	0	1
浄明寺五丁目	0	0	0
浄明寺六丁目	0	0	0
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>54</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	1	0
腰越二丁目	0	1	5
腰越三丁目	1	0	2
腰越四丁目	0	0	0
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	1	6
西鎌倉一丁目	0	0	0
西鎌倉二丁目	0	0	1
西鎌倉三丁目	1	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	1
七里ガ浜東一丁目	0	0	0
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	2	0	1
七里ガ浜東四丁目	0	0	1
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	0
七里ガ浜一丁目	1	0	1
七里ガ浜二丁目	0	0	2
<b>腰越地域合計</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>20</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-18 地域別の門扉が破損している住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	1
梶原二丁目	1	1	4
梶原三丁目	2	0	3
梶原五丁目	0	0	8
寺分一丁目	0	1	1
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	1
鎌倉山一丁目	1	0	1
鎌倉山二丁目	0	1	0
鎌倉山三丁目	3	1	3
鎌倉山四丁目	0	0	2
笛田二丁目	0	0	0
笛田三丁目	0	0	1
笛田四丁目	0	0	0
笛田五丁目	1	0	1
笛田六丁目	0	0	0
手広一丁目	0	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	2
手広四丁目	0	0	1
手広六丁目	0	0	1
山崎	0	0	2
上町屋	0	0	1
常盤	0	1	0
<b>深沢地域合計</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>33</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	1	0
今泉一丁目	0	0	0
今泉二丁目	0	1	4
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	0	0	1
今泉台二丁目	0	2	1
今泉台三丁目	0	0	2
今泉台四丁目	2	1	2
今泉台五丁目	0	0	1
今泉台六丁目	0	0	1
今泉台七丁目	0	0	2
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>39</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	0
岡本二丁目	0	1	1
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	0
玉縄二丁目	0	2	0
玉縄三丁目	0	0	1
玉縄五丁目	0	1	1
植木	1	0	1
城廻	0	0	2
関谷	0	0	2
<b>玉縄地域合計</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>8</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	2	1	7
台二丁目	0	0	2
台三丁目	1	0	0
台四丁目	0	2	3
台五丁目	0	0	1
台	1	1	0
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	0	2
大船一丁目	0	0	0
大船二丁目	0	0	2
大船三丁目	0	0	1
大船四丁目	0	0	1
大船五丁目	0	0	1
大船六丁目	0	1	2
大船	0	0	3
岩瀬一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>27</b>	<b>36</b>	<b>154</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

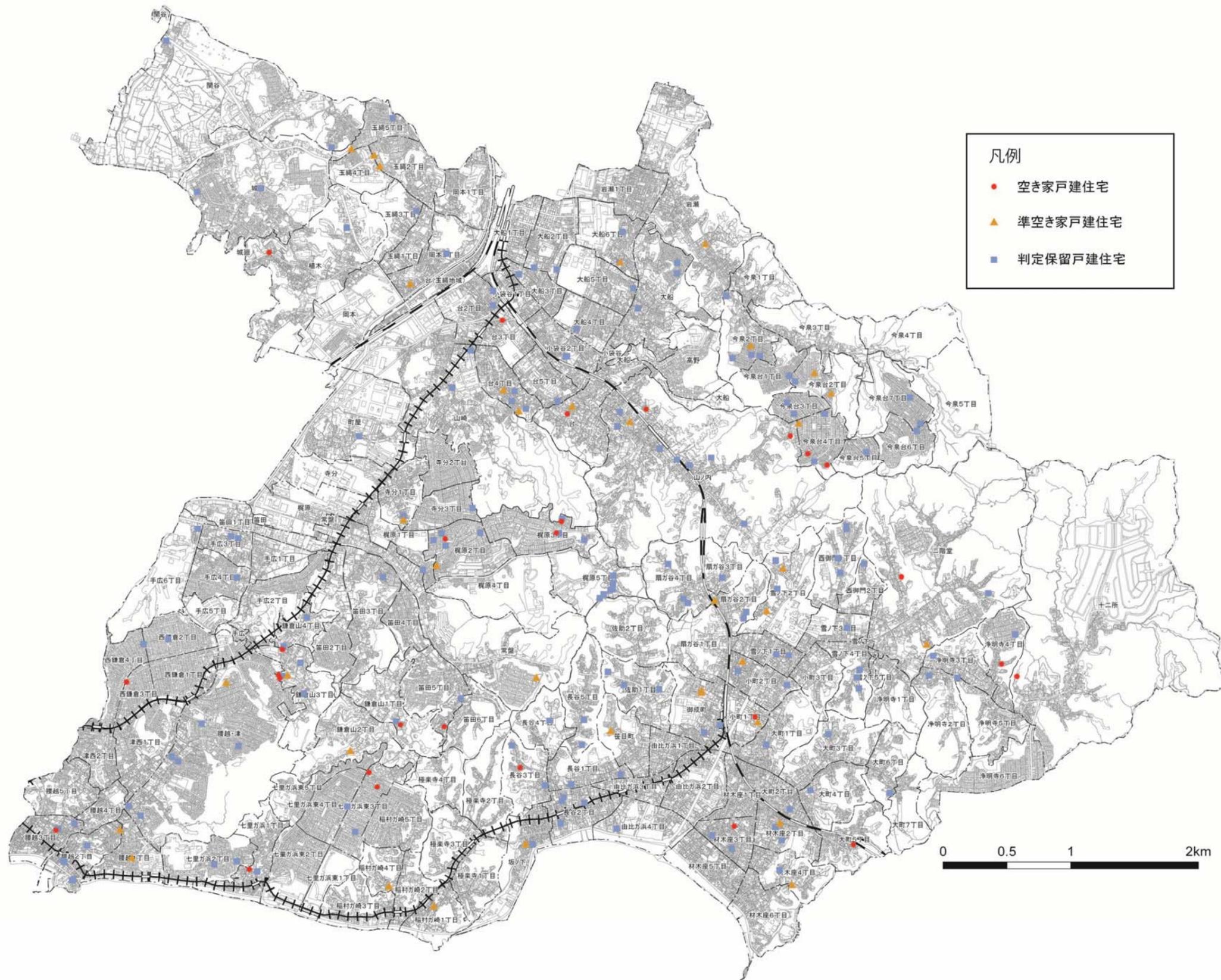


図 3-17 門扉が破損している住宅の分布状況

## (2) 景観・衛生に影響を与える住宅

### ① 空き家の判定種別ごとの景観・衛生に影響を与える住宅の戸数

空き家戸建住宅のうち、『景観・衛生に影響を与える住宅』と判定されたものは、総戸数 113 戸の 58.4%を占める 66 戸であった。

準空き家戸建住宅のうち、『景観・衛生に影響を与える住宅』と判定されたものは、総戸数 196 戸の 51.5%を占める 101 戸であった。

判定保留戸建住宅のうち、『景観・衛生に影響を与える住宅』と判定されたものは、総戸数 799 戸の 59.8%を占める 478 戸であった。

しかし、多くが植栽が管理されず他の敷地まで伸びているという住宅であると考えられる。

敷地内にごみが散乱している住宅は 15%前後あるが、窓が開いたまま・割れたままの住宅の割合 5%未満と他の調査項目に比べて低い。

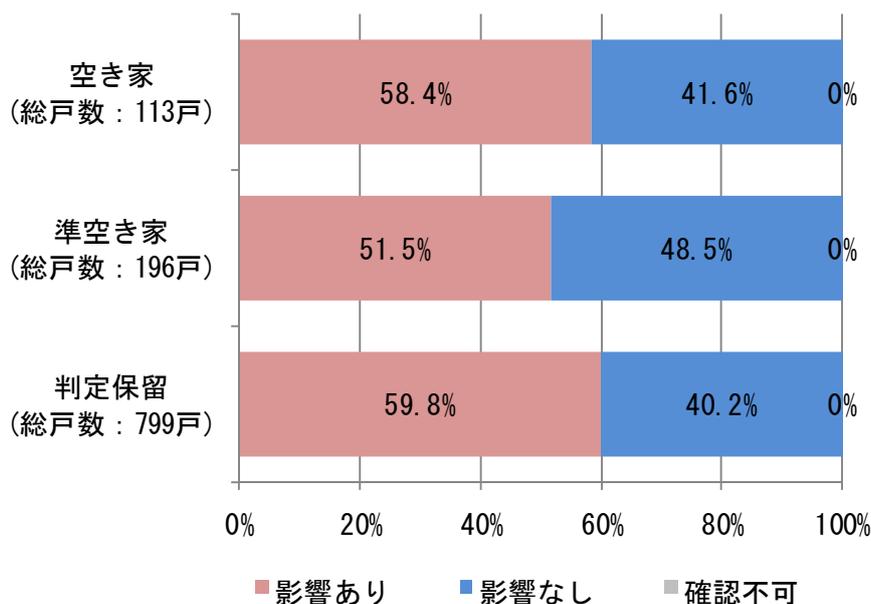


図 3-18 景観・衛生に影響を与える住宅の割合

表 3-19 景観・衛生に影響を与える住宅の戸数(戸)

	影響あり	影響なし	確認不可	合計
空き家	66	47	0	113
準空き家	101	95	0	196
判定保留	478	321	0	799

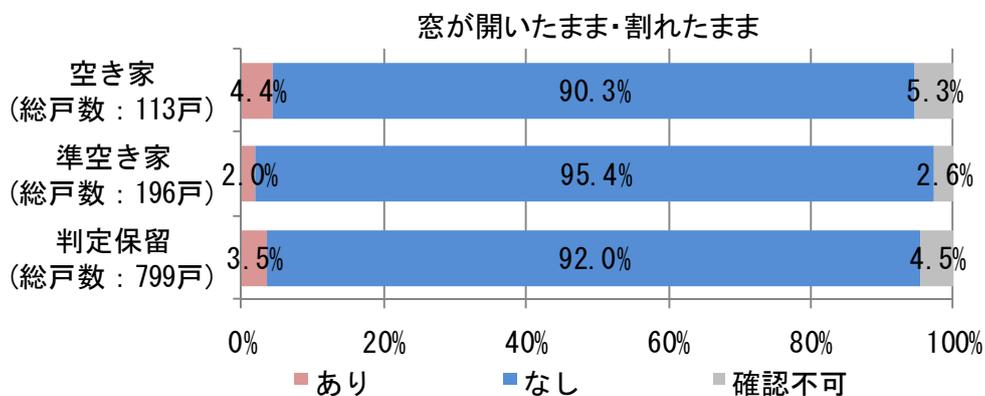
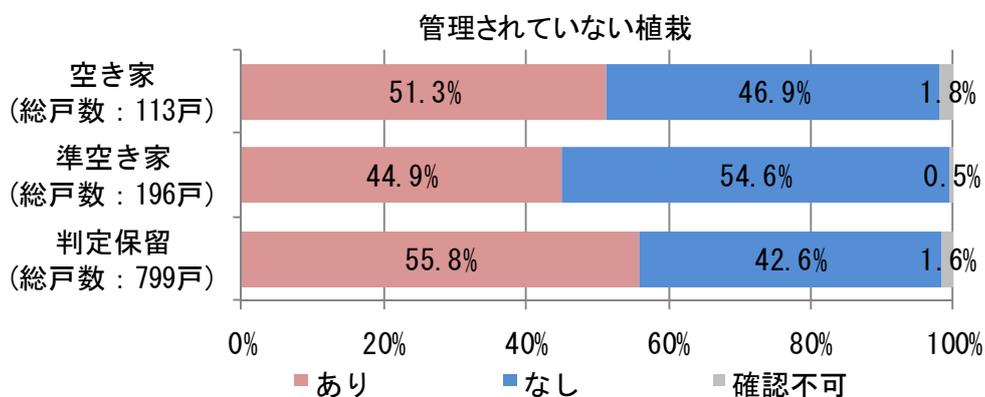
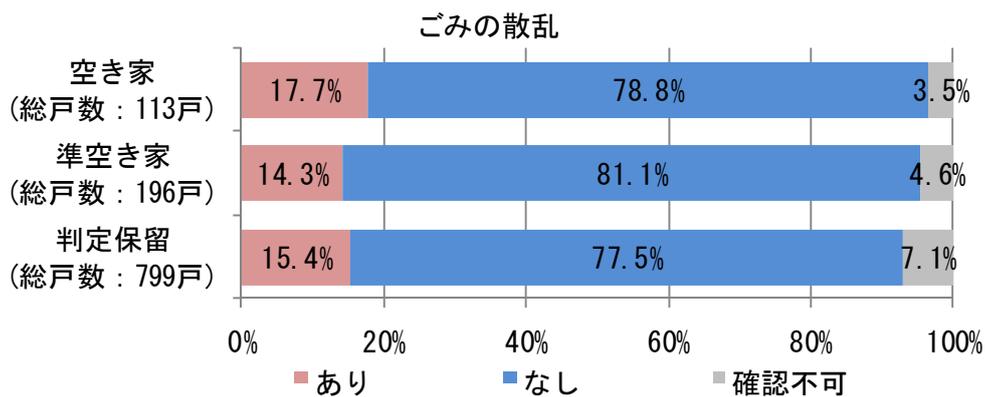


図 3-19 敷地内の管理状況

表 3-20 敷地内の管理状況別の住宅の戸数(戸)

■ ごみの散乱

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	20	89	4	113
準空き家	28	159	9	196
判定保留	123	619	57	799

■ 管理されていない植栽

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	58	53	2	113
準空き家	88	107	1	196
判定保留	446	340	13	799

■ 窓が開いたまま・割れたまま

	あり	なし	確認不可	合計
空き家	5	102	6	113
準空き家	4	187	5	196
判定保留	28	735	36	799

## ② 地域別・町丁目別の景観・衛生に影響を与える住宅の戸数

- 空き家戸建住宅のうち、『景観・衛生に影響を与える住宅』の戸数は、鎌倉地域が 22 戸、腰越地域が 9 戸、深沢地域が 11 戸、大船地域が 20 戸、玉縄地域が 4 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、『景観・衛生に影響を与える住宅』の戸数は、鎌倉地域が 38 戸、腰越地域が 7 戸、深沢地域が 12 戸、大船地域が 32 戸、玉縄地域が 12 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、『景観・衛生に影響を与える住宅』の戸数は、鎌倉地域が 182 戸、腰越地域が 68 戸、深沢地域が 65 戸、大船地域が 127 戸、玉縄地域が 36 戸であった。
- 商業施設の集中する小町一～二丁目に、『景観・衛生に影響を与える住宅』のうち、空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 3 戸、判定保留戸建住宅が 3 戸あり、大船一～六丁目に『景観・衛生に影響を与える住宅』のうち、空き家戸建住宅が 1 戸、準空き家戸建住宅が 1 戸、判定保留戸建住宅が 10 戸ある。
- 山ノ内は『景観・衛生に影響を与える住宅』のうち、空き家戸建住宅が 5 戸、準空き家戸建住宅が 12 戸、判定保留戸建住宅が 40 戸と他の地域に比べて特に多い。

表 3-21 地域別の景観・衛生に影響を与える住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	1	0	2
二階堂	1	2	10
西御門一丁目	0	0	6
西御門二丁目	0	0	5
雪ノ下一丁目	0	0	3
雪ノ下二丁目	0	0	1
雪ノ下三丁目	0	1	6
雪ノ下四丁目	0	0	3
雪ノ下五丁目	0	0	1
扇ガ谷一丁目	0	2	2
扇ガ谷二丁目	0	1	4
扇ガ谷三丁目	0	0	3
扇ガ谷四丁目	2	1	5
小町一丁目	1	2	1
小町二丁目	0	1	2
小町三丁目	0	2	3
大町一丁目	0	0	5
大町二丁目	0	0	7
大町三丁目	2	4	8
大町四丁目	1	1	9
大町五丁目	1	4	8
大町六丁目	1	1	4
材木座一丁目	1	0	3
材木座二丁目	0	1	5
材木座三丁目	0	0	5
材木座四丁目	0	0	2
材木座五丁目	1	0	0
材木座六丁目	0	1	0
由比ガ浜一丁目	0	1	1
由比ガ浜二丁目	0	0	3
由比ガ浜三丁目	0	0	5
由比ガ浜四丁目	2	0	4
御成町	0	1	2
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	1	4
佐助二丁目	0	0	1
長谷一丁目	0	0	2
長谷二丁目	0	1	10
長谷三丁目	1	0	2
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	1
坂ノ下	0	2	6
極楽寺一丁目	1	1	3

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	1
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	1
稲村ガ崎二丁目	0	0	2
稲村ガ崎三丁目	1	0	2
稲村ガ崎四丁目	0	3	2
稲村ガ崎五丁目	0	0	1
浄明寺一丁目	0	0	3
浄明寺二丁目	0	0	2
浄明寺三丁目	1	0	3
浄明寺四丁目	1	1	3
浄明寺五丁目	2	0	1
浄明寺六丁目	1	1	4
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	<b>182</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	8
腰越二丁目	0	3	8
腰越三丁目	1	1	7
腰越四丁目	0	0	2
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	1	1	15
西鎌倉一丁目	0	0	4
西鎌倉二丁目	0	0	1
西鎌倉三丁目	4	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	2
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	1
七里ガ浜東三丁目	1	1	1
七里ガ浜東四丁目	0	0	6
七里ガ浜東五丁目	0	1	2
津西一丁目	0	0	4
七里ガ浜一丁目	1	0	1
七里ガ浜二丁目	1	0	5
<b>腰越地域合計</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>68</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-21 地域別の景観・衛生に影響を与える住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	6
梶原二丁目	1	2	3
梶原三丁目	2	0	5
梶原五丁目	0	0	4
寺分一丁目	0	1	0
寺分二丁目	0	0	1
寺分三丁目	0	0	2
鎌倉山一丁目	1	1	3
鎌倉山二丁目	0	1	4
鎌倉山三丁目	2	1	4
鎌倉山四丁目	0	0	3
笛田二丁目	1	0	3
笛田三丁目	2	0	2
笛田四丁目	0	2	3
笛田五丁目	2	1	3
笛田六丁目	0	0	6
手広一丁目	0	1	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	1
手広四丁目	0	1	3
手広六丁目	0	0	1
山崎	0	0	4
上町屋	0	0	3
常盤	0	1	1
<b>深沢地域合計</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>65</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	5	12	40
台二丁目	0	0	3
台三丁目	1	0	1
台四丁目	1	2	6
台五丁目	0	0	2
台	1	4	10
小袋谷一丁目	0	1	0
小袋谷二丁目	0	0	4
大船一丁目	1	0	0
大船二丁目	0	0	0
大船三丁目	0	0	3
大船四丁目	0	0	4
大船五丁目	0	1	2
大船六丁目	0	0	1
大船	1	1	13
岩瀬一丁目	0	0	1

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	1	1	6
今泉一丁目	0	0	6
今泉二丁目	0	3	4
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	3	1	2
今泉台二丁目	1	2	2
今泉台三丁目	0	1	4
今泉台四丁目	2	0	6
今泉台五丁目	0	0	4
今泉台六丁目	1	0	0
今泉台七丁目	1	1	2
高野	1	2	1
<b>大船地域合計</b>	<b>20</b>	<b>32</b>	<b>127</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	3
岡本一丁目	0	2	2
岡本二丁目	0	2	6
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	2
玉縄二丁目	1	2	1
玉縄三丁目	0	0	1
玉縄五丁目	0	0	3
植木	2	2	5
城廻	0	0	6
関谷	1	4	7
<b>玉縄地域合計</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>36</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>66</b>	<b>101</b>	<b>478</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

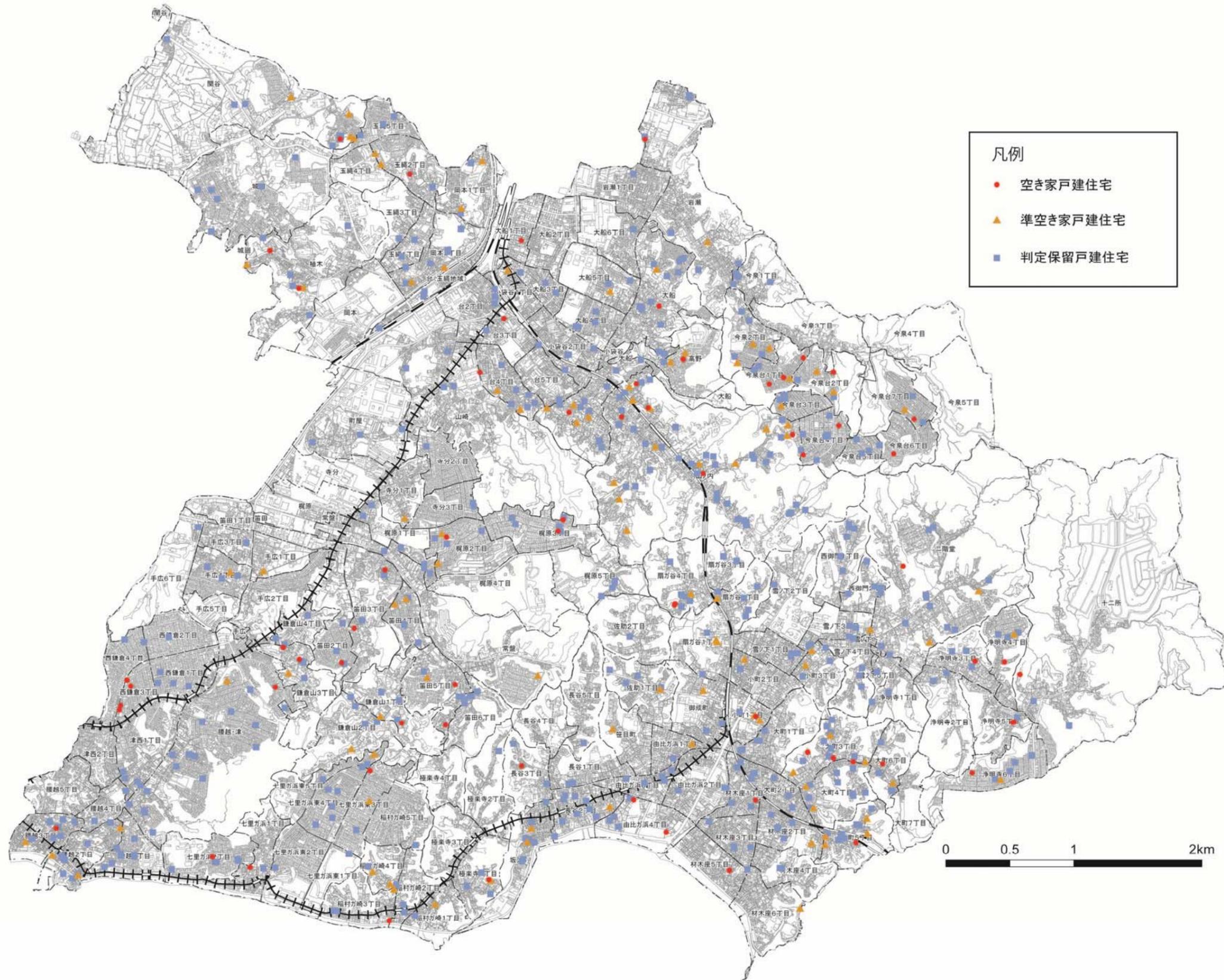


図 3-20 景観・衛生に影響を与える住宅の分布状況

### ③ 敷地内にごみが散乱している住宅

- 空き家戸建住宅のうち、敷地内にごみが散乱している住宅の戸数は、鎌倉地域が 7 戸、腰越地域が 3 戸、深沢地域が 5 戸、大船地域が 3 戸、玉縄地域が 2 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、敷地内にごみが散乱している住宅の戸数は、鎌倉地域が 7 戸、腰越地域が 3 戸、深沢地域が 2 戸、大船地域が 14 戸、玉縄地域が 2 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、敷地内にごみが散乱している住宅の戸数は、鎌倉地域が 41 戸、腰越地域が 18 戸、深沢地域が 18 戸、大船地域が 39 戸、玉縄地域が 7 戸であった。
- 山ノ内は敷地内にごみが散乱している準空き家戸建住宅が 5 戸、判定保留戸建住宅が 9 戸と他の地域に比べて多い。

表 3-22 地域別の敷地内にごみが散乱している住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	0	0	1
二階堂	0	0	4
西御門一丁目	0	0	2
西御門二丁目	0	0	4
雪ノ下一丁目	0	0	0
雪ノ下二丁目	0	0	0
雪ノ下三丁目	0	1	1
雪ノ下四丁目	0	0	0
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	0
扇ガ谷二丁目	0	0	0
扇ガ谷三丁目	0	0	0
扇ガ谷四丁目	1	0	1
小町一丁目	0	1	0
小町二丁目	0	1	1
小町三丁目	0	0	0
大町一丁目	0	0	2
大町二丁目	0	0	4
大町三丁目	2	1	1
大町四丁目	0	0	1
大町五丁目	1	0	1
大町六丁目	1	0	1
材木座一丁目	0	0	1
材木座二丁目	0	0	1
材木座三丁目	0	0	3
材木座四丁目	0	0	0
材木座五丁目	1	0	0
材木座六丁目	0	0	0
由比ガ浜一丁目	0	1	0
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	1
由比ガ浜四丁目	0	0	1
御成町	0	0	1
笹目町	0	0	0
佐助一丁目	0	0	2
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	0
長谷二丁目	0	0	0
長谷三丁目	0	0	0
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	0
坂ノ下	0	0	0
極楽寺一丁目	1	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	1
稲村ガ崎三丁目	0	0	2
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	1
浄明寺二丁目	0	0	0
浄明寺三丁目	0	0	1
浄明寺四丁目	0	0	0
浄明寺五丁目	0	0	0
浄明寺六丁目	0	1	2
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>41</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	2
腰越二丁目	0	2	5
腰越三丁目	0	1	2
腰越四丁目	0	0	1
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	0	4
西鎌倉一丁目	0	0	0
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	2	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	1
七里ガ浜東一丁目	0	0	0
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	0	0	0
七里ガ浜東四丁目	0	0	1
七里ガ浜東五丁目	0	0	0
津西一丁目	0	0	1
七里ガ浜一丁目	0	0	0
七里ガ浜二丁目	1	0	1
<b>腰越地域合計</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>18</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-22 地域別の敷地内にごみが散乱している住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	0
梶原二丁目	0	1	2
梶原三丁目	1	0	0
梶原五丁目	0	0	2
寺分一丁目	0	0	0
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	0
鎌倉山一丁目	0	0	0
鎌倉山二丁目	0	0	1
鎌倉山三丁目	1	0	1
鎌倉山四丁目	0	0	2
笛田二丁目	1	0	2
笛田三丁目	2	0	0
笛田四丁目	0	1	2
笛田五丁目	0	0	1
笛田六丁目	0	0	0
手広一丁目	0	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	1
手広四丁目	0	0	1
手広六丁目	0	0	0
山崎	0	0	2
上町屋	0	0	0
常盤	0	0	1
<b>深沢地域合計</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>18</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	0	5	9
台二丁目	0	0	3
台三丁目	1	0	1
台四丁目	0	1	2
台五丁目	0	0	1
台	0	3	2
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	0	2
大船一丁目	0	0	0
大船二丁目	0	0	0
大船三丁目	0	0	0
大船四丁目	0	0	1
大船五丁目	0	1	0
大船六丁目	0	0	1
大船	0	1	6
岩瀬一丁目	0	0	1

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	0	1
今泉一丁目	0	0	5
今泉二丁目	0	1	2
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	1	1	0
今泉台二丁目	0	0	0
今泉台三丁目	0	0	0
今泉台四丁目	0	0	0
今泉台五丁目	0	0	0
今泉台六丁目	0	0	0
今泉台七丁目	0	1	1
高野	1	0	1
<b>大船地域合計</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>39</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	1
岡本二丁目	0	1	1
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	0
玉縄二丁目	1	0	0
玉縄三丁目	0	0	1
玉縄五丁目	0	0	0
植木	1	0	1
城廻	0	0	1
関谷	0	1	2
<b>玉縄地域合計</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>123</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

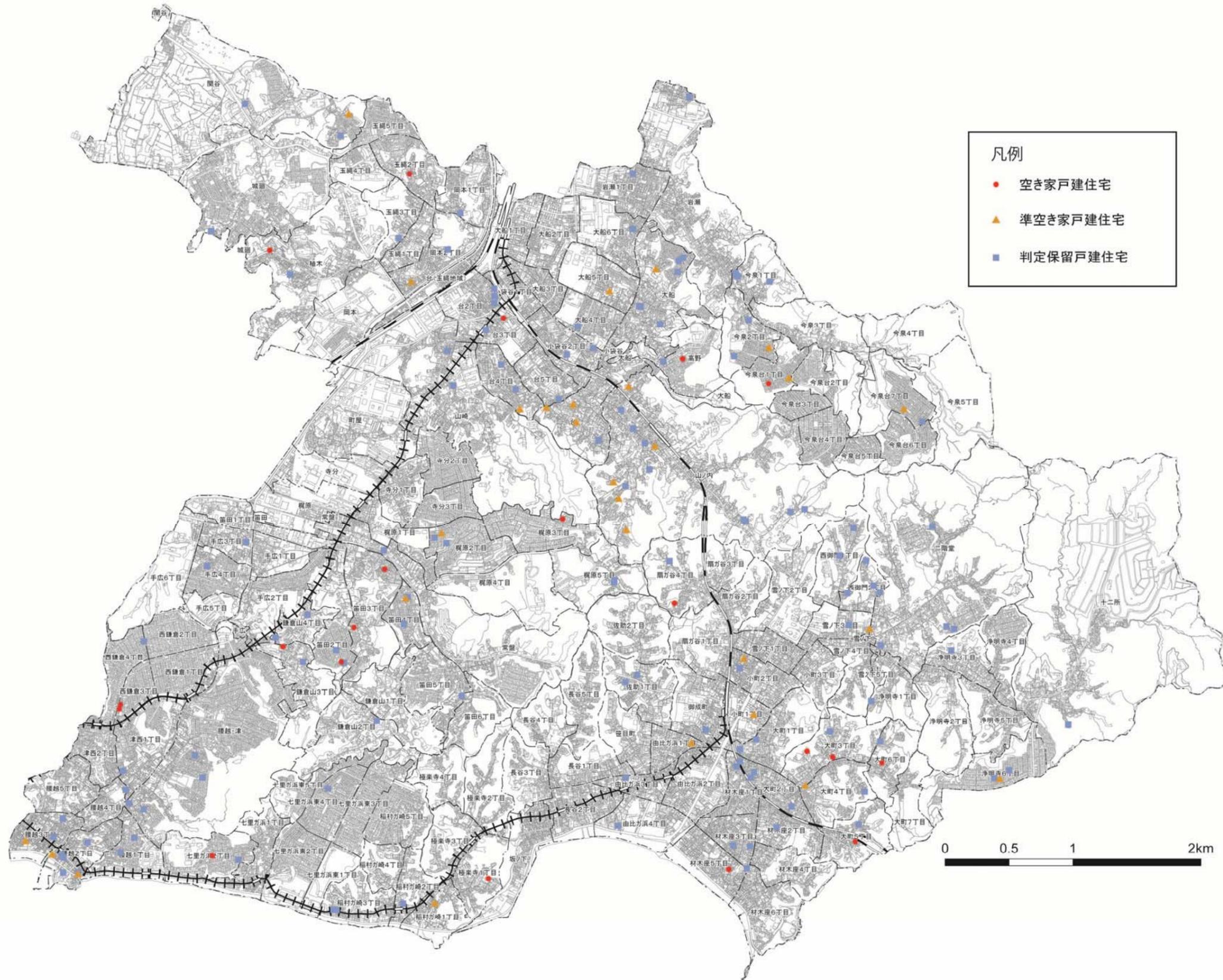


図 3-21 敷地内にごみ散らした住宅の分布状況

#### ④ 植栽が管理されていない住宅

- 空き家戸建住宅のうち、植栽が管理されていない住宅の戸数は、鎌倉地域が 21 戸、腰越地域が 8 戸、深沢地域が 9 戸、大船地域が 17 戸、玉縄地域が 3 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、植栽が管理されていない住宅の戸数は、鎌倉地域が 37 戸、腰越地域が 5 戸、深沢地域が 9 戸、大船地域が 25 戸、玉縄地域が 12 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、植栽が管理されていない住宅の戸数は、鎌倉地域が 168 戸、腰越地域が 63 戸、深沢地域が 59 戸、大船地域が 123 戸、玉縄地域が 33 戸であった。
- 山ノ内は、植栽が管理されていない空き家戸建住宅が 5 戸、準空き家戸建住宅が 11 戸、判定保留戸建住宅が 39 戸と他の地域に比べて非常に多い。

表 3-23 地域別の植栽が管理されていない住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	1	0	2
二階堂	0	2	8
西御門一丁目	0	0	6
西御門二丁目	0	0	5
雪ノ下一丁目	0	0	3
雪ノ下二丁目	0	0	1
雪ノ下三丁目	0	1	6
雪ノ下四丁目	0	0	3
雪ノ下五丁目	0	0	1
扇ガ谷一丁目	0	2	2
扇ガ谷二丁目	0	1	4
扇ガ谷三丁目	0	0	3
扇ガ谷四丁目	2	1	5
小町一丁目	1	1	1
小町二丁目	0	1	2
小町三丁目	0	2	3
大町一丁目	0	0	3
大町二丁目	0	0	6
大町三丁目	2	4	8
大町四丁目	1	1	9
大町五丁目	1	4	8
大町六丁目	1	1	4
材木座一丁目	1	0	2
材木座二丁目	0	1	5
材木座三丁目	0	0	3
材木座四丁目	0	0	2
材木座五丁目	1	0	0
材木座六丁目	0	1	0
由比ガ浜一丁目	0	1	1
由比ガ浜二丁目	0	0	3
由比ガ浜三丁目	0	0	5
由比ガ浜四丁目	2	0	4
御成町	0	1	2
笹目町	0	1	0
佐助一丁目	0	1	4
佐助二丁目	0	0	1
長谷一丁目	0	0	0
長谷二丁目	0	1	10
長谷三丁目	1	0	2
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	1
坂ノ下	0	2	6
極楽寺一丁目	1	1	3

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	1
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	1	1
稲村ガ崎二丁目	0	0	2
稲村ガ崎三丁目	1	0	0
稲村ガ崎四丁目	0	3	2
稲村ガ崎五丁目	0	0	1
浄明寺一丁目	0	0	3
浄明寺二丁目	0	0	2
浄明寺三丁目	1	0	3
浄明寺四丁目	1	1	3
浄明寺五丁目	2	0	1
浄明寺六丁目	1	1	2
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>168</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	8
腰越二丁目	0	2	7
腰越三丁目	1	0	6
腰越四丁目	0	0	2
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	1	1	14
西鎌倉一丁目	0	0	4
西鎌倉二丁目	0	0	1
西鎌倉三丁目	3	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	2
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	1
七里ガ浜東三丁目	1	1	1
七里ガ浜東四丁目	0	0	6
七里ガ浜東五丁目	0	1	1
津西一丁目	0	0	4
七里ガ浜一丁目	1	0	1
七里ガ浜二丁目	1	0	4
<b>腰越地域合計</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>63</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-23 地域別の植栽が管理されていない住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	4
梶原二丁目	1	1	3
梶原三丁目	1	0	4
梶原五丁目	0	0	4
寺分一丁目	0	1	0
寺分二丁目	0	0	1
寺分三丁目	0	0	2
鎌倉山一丁目	1	1	3
鎌倉山二丁目	0	1	4
鎌倉山三丁目	2	1	4
鎌倉山四丁目	0	0	3
笛田二丁目	1	0	3
笛田三丁目	1	0	2
笛田四丁目	0	1	2
笛田五丁目	2	1	3
笛田六丁目	0	0	6
手広一丁目	0	1	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	0
手広四丁目	0	0	3
手広六丁目	0	0	1
山崎	0	0	4
上町屋	0	0	3
常盤	0	1	0
<b>深沢地域合計</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>59</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	5	11	39
台二丁目	0	0	3
台三丁目	0	0	0
台四丁目	1	1	6
台五丁目	0	0	2
台	1	2	9
小袋谷一丁目	0	1	0
小袋谷二丁目	0	0	3
大船一丁目	1	0	0
大船二丁目	0	0	0
大船三丁目	0	0	3
大船四丁目	0	0	4
大船五丁目	0	1	2
大船六丁目	0	0	1
大船	1	0	13
岩瀬一丁目	0	0	1

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	1	1	6
今泉一丁目	0	0	6
今泉二丁目	0	2	4
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	2	0	2
今泉台二丁目	1	2	2
今泉台三丁目	0	1	4
今泉台四丁目	2	0	6
今泉台五丁目	0	0	4
今泉台六丁目	1	0	0
今泉台七丁目	1	1	2
高野	0	2	1
<b>大船地域合計</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>123</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	3
岡本一丁目	0	2	2
岡本二丁目	0	2	6
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	2
玉縄二丁目	0	2	1
玉縄三丁目	0	0	0
玉縄五丁目	0	0	3
植木	2	2	4
城廻	0	0	6
関谷	1	4	6
<b>玉縄地域合計</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>33</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>58</b>	<b>88</b>	<b>446</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

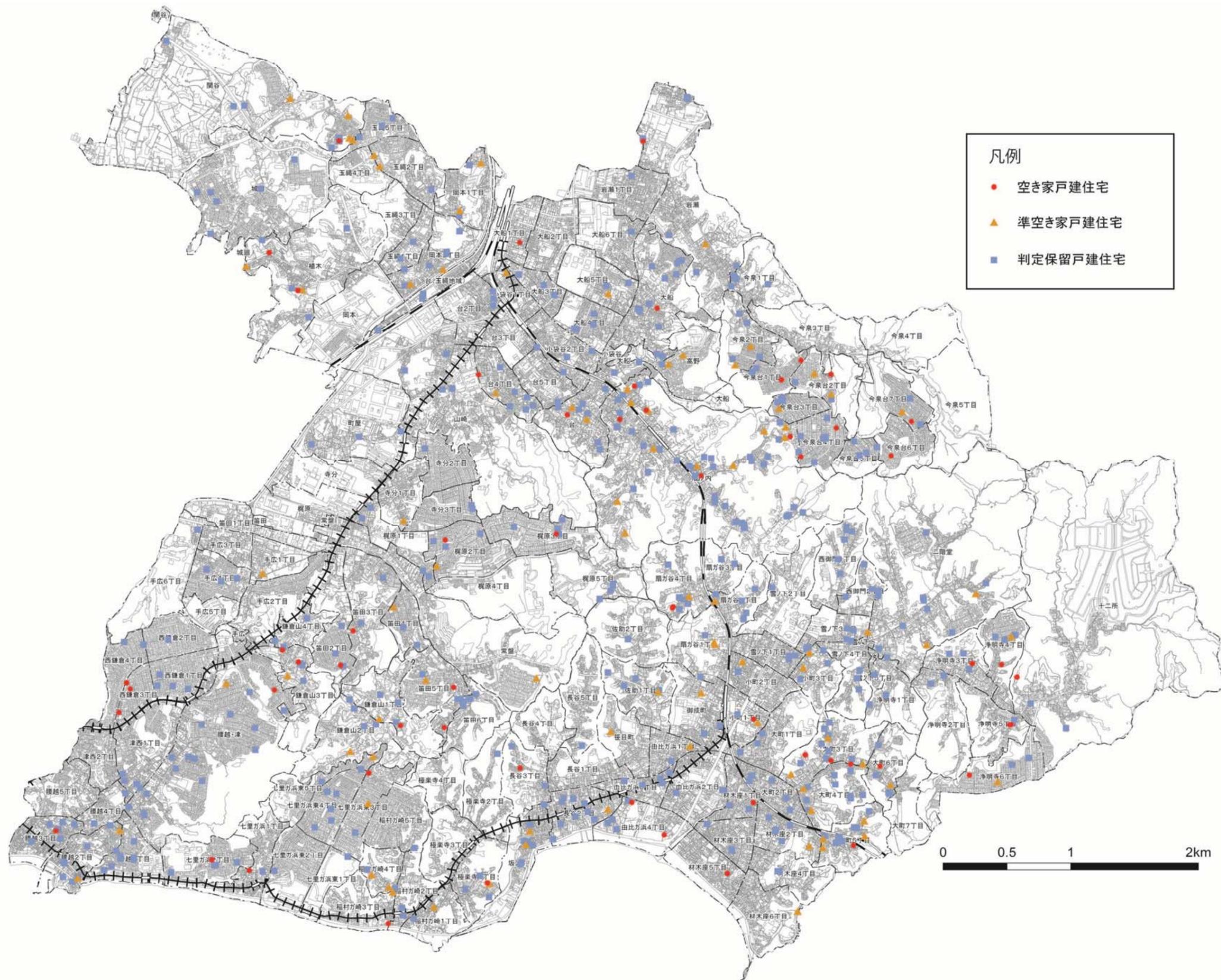


図 3-22 植栽が管理されていない住宅の分布状況

## ⑤ 窓が開いたまま・割れたままの住宅

- 空き家戸建住宅のうち、窓が開いたまま・割れたままの住宅の戸数は、鎌倉地域が 3 戸、腰越地域が 1 戸、深沢地域が 0 戸、大船地域が 0 戸、玉縄地域が 1 戸であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、窓が開いたまま・割れたままの住宅の戸数は、鎌倉地域が 0 戸、腰越地域が 1 戸、深沢地域が 1 戸、大船地域が 0 戸、玉縄地域が 2 戸であった。
- 判定保留戸建住宅のうち、窓が開いたまま・割れたままの住宅の戸数は、鎌倉地域が 11 戸、腰越地域が 6 戸、深沢地域が 5 戸、大船地域が 5 戸、玉縄地域が 1 戸であった。
- 梶原一丁目と山ノ内は、窓が開いたまま・割れたままの判定保留戸建住宅が 3 戸あった。

表 3-24 地域別の窓が開いたまま・割れたままの住宅の戸数(戸)(1)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
十二所	0	0	0
二階堂	1	0	0
西御門一丁目	0	0	1
西御門二丁目	0	0	0
雪ノ下一丁目	0	0	0
雪ノ下二丁目	0	0	0
雪ノ下三丁目	0	0	0
雪ノ下四丁目	0	0	1
雪ノ下五丁目	0	0	0
扇ガ谷一丁目	0	0	0
扇ガ谷二丁目	0	0	0
扇ガ谷三丁目	0	0	0
扇ガ谷四丁目	0	0	1
小町一丁目	0	0	0
小町二丁目	0	0	1
小町三丁目	0	0	0
大町一丁目	0	0	1
大町二丁目	0	0	0
大町三丁目	0	0	0
大町四丁目	0	0	0
大町五丁目	1	0	0
大町六丁目	0	0	1
材木座一丁目	0	0	0
材木座二丁目	0	0	0
材木座三丁目	0	0	0
材木座四丁目	0	0	0
材木座五丁目	0	0	0
材木座六丁目	0	0	0
由比ガ浜一丁目	0	0	0
由比ガ浜二丁目	0	0	0
由比ガ浜三丁目	0	0	0
由比ガ浜四丁目	0	0	0
御成町	0	0	1
笹目町	0	0	0
佐助一丁目	0	0	0
佐助二丁目	0	0	0
長谷一丁目	0	0	2
長谷二丁目	0	0	0
長谷三丁目	0	0	0
長谷四丁目	0	0	0
長谷五丁目	0	0	0
坂ノ下	0	0	0
極楽寺一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
極楽寺二丁目	0	0	0
極楽寺三丁目	0	0	0
極楽寺四丁目	0	0	0
稲村ガ崎一丁目	0	0	0
稲村ガ崎二丁目	0	0	0
稲村ガ崎三丁目	0	0	1
稲村ガ崎四丁目	0	0	0
稲村ガ崎五丁目	0	0	0
浄明寺一丁目	0	0	0
浄明寺二丁目	0	0	0
浄明寺三丁目	1	0	1
浄明寺四丁目	0	0	0
浄明寺五丁目	0	0	0
浄明寺六丁目	0	0	0
<b>鎌倉地域合計</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
腰越一丁目	0	0	0
腰越二丁目	0	0	0
腰越三丁目	0	1	1
腰越四丁目	0	0	0
腰越五丁目	0	0	0
腰越・津	0	0	3
西鎌倉一丁目	0	0	0
西鎌倉二丁目	0	0	0
西鎌倉三丁目	0	0	0
西鎌倉四丁目	0	0	0
七里ガ浜東一丁目	0	0	1
七里ガ浜東二丁目	0	0	0
七里ガ浜東三丁目	0	0	0
七里ガ浜東四丁目	0	0	0
七里ガ浜東五丁目	0	0	1
津西一丁目	0	0	0
七里ガ浜一丁目	1	0	0
七里ガ浜二丁目	0	0	0
<b>腰越地域合計</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

表 3-24 地域別の窓が開いたまま・割れたままの住宅の戸数(戸)(2)

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
梶原一丁目	0	0	3
梶原二丁目	0	0	0
梶原三丁目	0	0	1
梶原五丁目	0	0	0
寺分一丁目	0	0	0
寺分二丁目	0	0	0
寺分三丁目	0	0	0
鎌倉山一丁目	0	0	0
鎌倉山二丁目	0	0	0
鎌倉山三丁目	0	0	0
鎌倉山四丁目	0	0	0
笛田二丁目	0	0	0
笛田三丁目	0	0	1
笛田四丁目	0	0	0
笛田五丁目	0	0	0
笛田六丁目	0	0	0
手広一丁目	0	0	0
手広二丁目	0	0	0
手広三丁目	0	0	0
手広四丁目	0	1	0
手広六丁目	0	0	0
山崎	0	0	0
上町屋	0	0	0
常盤	0	0	0
<b>深沢地域合計</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
山ノ内	0	0	3
台二丁目	0	0	0
台三丁目	0	0	0
台四丁目	0	0	0
台五丁目	0	0	0
台	0	0	2
小袋谷一丁目	0	0	0
小袋谷二丁目	0	0	0
大船一丁目	0	0	0
大船二丁目	0	0	0
大船三丁目	0	0	0
大船四丁目	0	0	0
大船五丁目	0	0	0
大船六丁目	0	0	0
大船	0	0	0
岩瀬一丁目	0	0	0

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
岩瀬	0	0	0
今泉一丁目	0	0	0
今泉二丁目	0	0	0
今泉三丁目	0	0	0
今泉台一丁目	0	0	0
今泉台二丁目	0	0	0
今泉台三丁目	0	0	0
今泉台四丁目	0	0	0
今泉台五丁目	0	0	0
今泉台六丁目	0	0	0
今泉台七丁目	0	0	0
高野	0	0	0
<b>大船地域合計</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
台一丁目	0	0	0
岡本一丁目	0	0	0
岡本二丁目	0	1	0
岡本	0	0	0
玉縄一丁目	0	0	0
玉縄二丁目	0	0	0
玉縄三丁目	0	0	0
玉縄五丁目	0	0	0
植木	1	1	1
城廻	0	0	0
関谷	0	0	0
<b>玉縄地域合計</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

字名・地域名	空き家	準空き家	判定保留
<b>鎌倉市合計</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>28</b>

※ 判定保留戸建住宅はアンケート返信なし・アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅

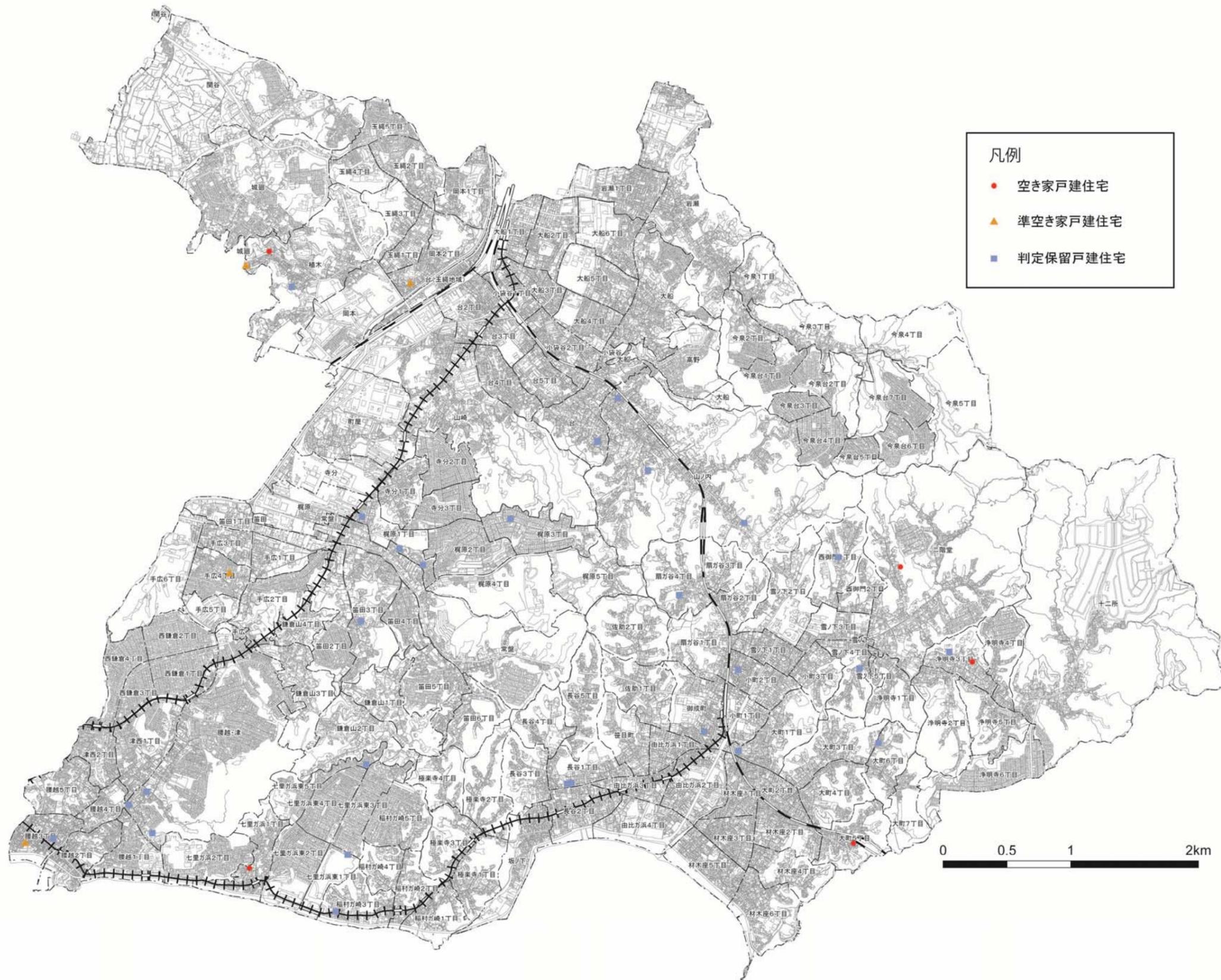


図 3-23 窓が開いたまま・割れたままの住宅の分布状況

### 3-3 空き家の状況のまとめ

鎌倉市の空き家戸建住宅の状況は、以下のとおりである。

#### (1) 住宅の戸数及び特性について

##### ① 住宅の戸数

- 調査の結果、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」の空き家の定義にあてはまる空き家戸建住宅（年1回1以上の使用がない戸建住宅）は鎌倉市全域で113戸特定された。地域別の戸数は、鎌倉地域が36戸、腰越地域が19戸、深沢地域が18戸、大船地域が35戸、玉縄地域が5戸である。
- 上記の空き家戸建住宅113戸以外でも、ほぼ毎日の使用はないが、週1回～年1回程度の使用や管理が行われている戸建住宅（準空き家戸建住宅）は、鎌倉市全域で196戸特定された。地域別の戸数は、鎌倉地域が89戸、腰越地域が15戸、深沢地域が19戸、大船地域が54戸、玉縄地域が19戸である。
- 現地調査で空き家の可能性があると判断されたが、アンケートの返信がない、又は、アンケートの使用頻度の回答がないなどの理由で、空き家かどうかの最終的な判定を保留した住宅（判定保留戸建住宅）が鎌倉市全域で799戸あり、地域別では、鎌倉地域が315戸、腰越地域が108戸、深沢地域が103戸、大船地域が214戸、玉縄地域が59戸である。

##### ② 構造

- 空き家戸建住宅、準空き家戸建住宅、判定保留戸建住宅ともに、全て地上階3階以下の低層住宅であり、2階建ての住宅が最も多い。

##### ③ 築年数

- 築年数30年を超える1979年以前に建築された住宅が、空き家戸建住宅では56.6%、準空き家戸建住宅が51.0%を占めており、半数近くが一般的な戸建住宅の寿命30年を超えていると考えられる。
- 空き家戸建住宅に比べて準空き家戸建住宅は、築年数の少ない建物の割合が高い。

#### ④ 規模

- 住宅の規模は、空き家戸建住宅が延床面積の平均延床面積が 119 m<sup>2</sup>であり、準空き家戸建住宅の延床面積が 114 m<sup>2</sup>であった。平成 25 年住宅土地統計調査の鎌倉市の戸建住宅の延床面積の平均値が 125 m<sup>2</sup>であることから、空き家戸建住宅の規模は、他の戸建住宅と大きな違いはないと考えられる。

#### ⑤ 接道状況

- 空き家戸建住宅の敷地が道路に接する辺の長さを整理すると、建築基準法第 43 条の接道義務となる“建築物の敷地が、道路に 2 メートル以上接しなければならない”事を満たさないものが 4.4% (5 戸)、準空き家戸建住宅は 2.6% (5 戸)、判定保留戸建住宅は 3.5% (28 戸) あった。

### (2) 空き家の破損や敷地内の管理状況について

#### ① 建物に問題がある、景観・衛生に影響を与える住宅の戸数

- 倒壊・建物の一部の剥落などの危険性がある『建物に問題のある住宅』と判定された住宅は、空き家戸建住宅が 63 戸、準空き家戸建住宅が 72 戸、判定保留戸建住宅が 380 戸あった。
- 『景観・衛生に影響を与える住宅』は、空き家戸建住宅が 66 戸、準空き家戸建住宅が 101 戸、判定保留戸建住宅が 478 戸であった。
- 『建物に問題のある住宅』と『景観・衛生に影響を与える住宅』の両方にあてはまる住宅があり、その内訳は以下のとおりである。

表 3-25 建物に問題がある、景観・衛生に影響を与える住宅の戸数(戸)

	建物にだけ問題	景観、衛生にだけ問題	両方に問題	合計
空き家	22	25	41	88
準空き家	26	55	46	127
判定保留	115	213	265	593

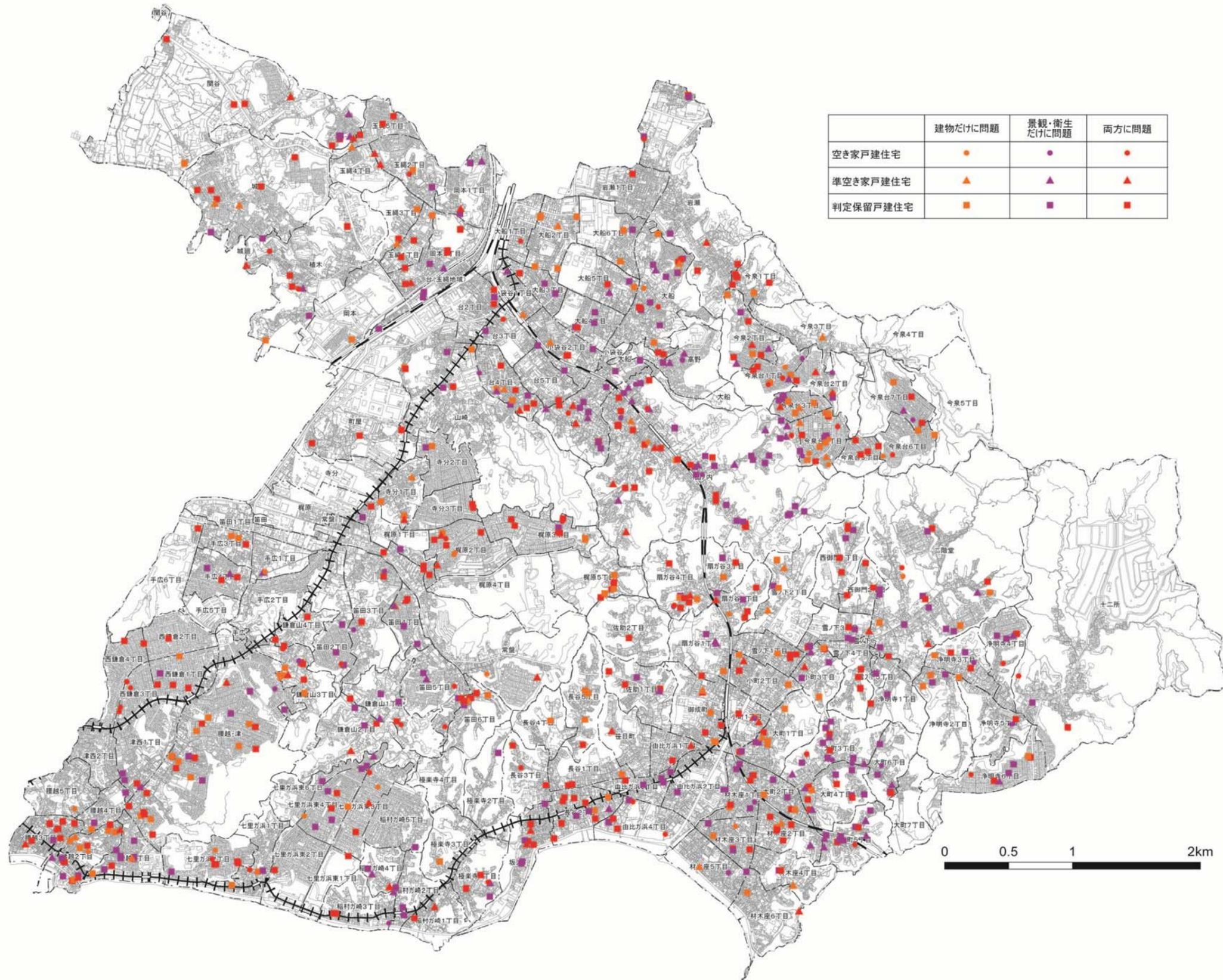


図 3-24 建物に問題がある、景観・衛生に影響を与える住宅の分布状況

## ② 建物に問題のある住宅について

### 1) 鎌倉市全体

- 『建物に問題のある住宅』の多くは、屋根や外壁などの建物の一部が破損しているものである。
- 現時点で、倒壊の危険性が高い建物が傾いている住宅は、空き家戸建住宅が1戸、判定保留戸建住宅が3戸の計4戸あった。
- 『建物に問題のある住宅』で、敷地と道路との接する長さが2m未満のものが、空き家戸建住宅で3戸（4.8%）、準空き家戸建住宅4戸（5.6%）、判定保留戸建住宅で16戸（4.2%）あった。
- 準空き家戸建住宅は、空き家戸建住宅よりも『建物に問題のある住宅』の割合が低い。
- 判定保留戸建住宅は、『建物に問題のある住宅』の割合が空き家戸建住宅より低い戸数でみると380戸と非常に多い。

### 2) 地域別の特徴

- 『建物に問題のある住宅』のうち、空き家戸建住宅と準空き家戸建住宅は、地域別の差があまり大きくないが、判定保留戸建住宅は鎌倉地域が134戸、大船地域が94戸と他の地域より多い。
- 建物が傾いている空き家戸建住宅の1戸は商業・観光施設があり、人の往来が多い雪ノ下一丁目にある。
- 山ノ内や腰越・津では屋根や外壁の破損が確認された建物に問題のある判定保留戸建住宅が多い。

### ③ 景観・衛生に影響を与える住宅について

#### 1) 鎌倉市全体

- 『景観・衛生に影響を与える住宅』の多くは、植栽が手入れされず、他の敷地まで伸びているものである。
- ごみが散乱している住宅は空き家かどうかの判定種別によらず 15%前後の割合を占めている。
- 窓が開いたまま・割れたままの住宅は、空き家かどうかの判定種別によらず 5%未満の割合を占めている。

#### 2) 地域別の特徴

- ごみが散乱している住宅は商業地である小町、御成町、大船などの地域にも存在する。
- 山ノ内は、『景観・衛生に影響を与える住宅』が他の地域に比べて特に多い。

## 4 空き家の所有者の意向

空き家の現状の使用や今後の利活用についてアンケート調査の集計結果を示す。

なお、アンケートの集計・分析は、空き家戸建住宅の所有者だけでなく、準空き家戸建住宅の所有者からの回答について行っている。空き家でない可能性もある判定保留戸建住宅については集計・分析をしていない。

また、現地調査の結果から『建物に問題のある住宅』、『景観・衛生に影響を与える住宅』と判定されたものに対して、クロス集計による分析を行った。

なお、調査結果の記述にあたっての留意点は以下のとおりである。

### 【調査結果の記述にあたっての留意点】

- アンケート調査によりデータを得ることを想定した調査項目については、図表中に「回答数」・「総回答数」という語句を用いている。
- クロス集計表では、縦項目の質問に対する「無回答」を表示していないため、縦集計の合計値は総戸数や総回答数と一致しない場合もある。
- 選択肢の語句などが長い場合、本文や表・グラフ中では省略した表現を用いている場合もある。
- 『建物に問題のある住宅』と『景観・衛生に影響を与える住宅』は両方ともにあてはまる住宅があることから、それぞれの戸数の合計は、空き家戸建住宅及び準空き家戸建住宅全体の回答数と一致しない。

## 4-1 空き家の使用・利活用に関する考え

### (1) 空き家戸建住宅

#### ① 現状の住宅の使用について

##### 1) 使用状況

- 使用状況は、空き家戸建住宅全体では、91.2%が“使用していない”と回答し、8.8%が“使用しているがほとんど使用していない”と回答している。
- 空き家戸建住宅のうち『建物に問題のある住宅』では90.5%が“使用していない”と回答し、8.1%が“使用しているがほとんど使用していない”と回答している。
- 空き家戸建住宅のうち『景観・衛生に影響を与える住宅』では89.4%が“使用していない”と回答し、10.6%が“使用しているがほとんど使用していない”と回答している。

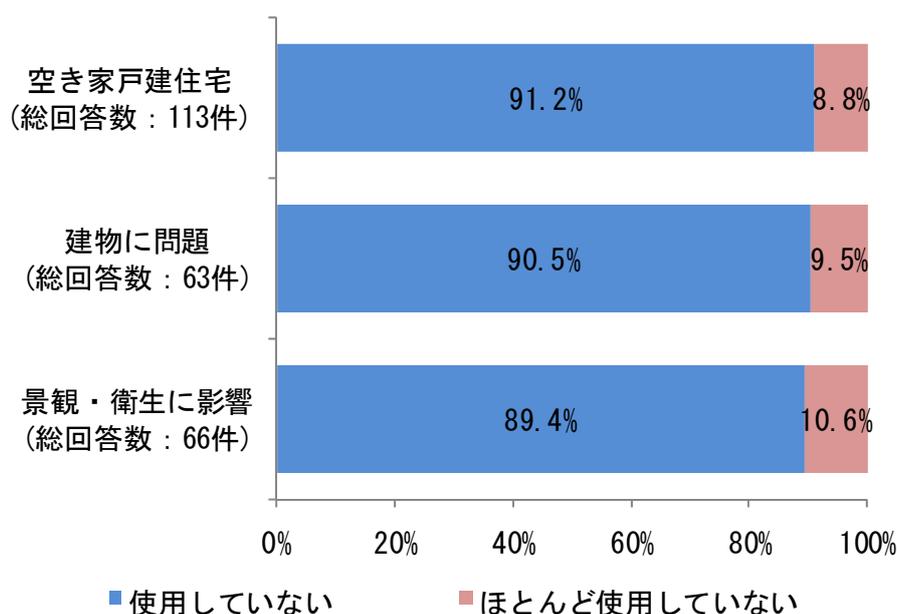


図 4-1 空き家戸建住宅の使用状況別の割合

表 4-1 空き家戸建住宅の使用状況別の回答数(件)

	使用していない	ほとんど使用していない	合計
空き家戸建住宅	103	10	113
建物に問題	57	6	63
景観・衛生に影響	59	7	66

## 2) 住宅の用途

- “使用しているが、ほとんど使用していない”と回答のあった空き家戸建住宅の用途は、“自身や親族等の住宅として使用している”が20.0%、“別荘、セカンドハウス等として使用している”が20.0%、“賃貸物件として貸し出している”が40.0%、“物置、トランクルームとして使用している”が30.0%であった。

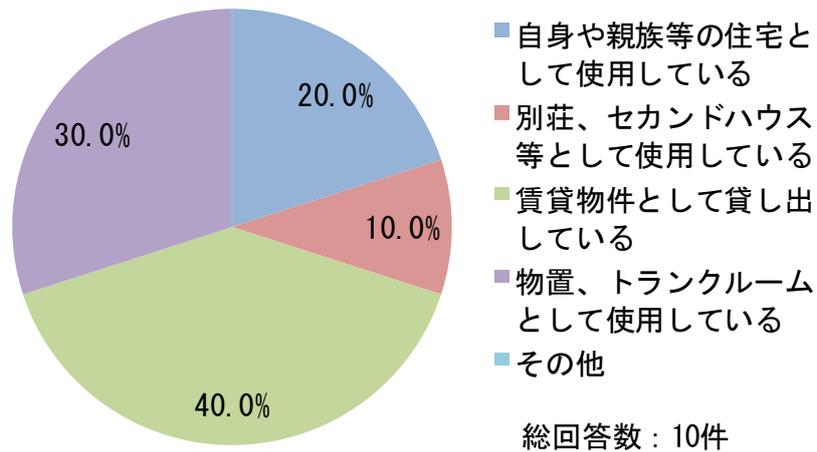


図 4-2 空き家戸建住宅の用途別の割合

表 4-2 空き家戸建住宅の用途別の回答数(件)

自身や親族等の住宅	別荘、セカンドハウス等	賃貸物件として貸し出し	物置、トランクルーム	その他	合計
2	1	4	3	0	10

### 3) 住宅を使用していない理由

- 住宅を“使用していない”所有者の住宅を使用していない理由は、空き家戸建住宅全体で、“相続等で所有や管理をすることになったが、既に別の住宅に居住している”が 25.2%と最も高い割合を占めており、次いで、“借り手・買い手がいない”が 17.5%を占めている。
- 『建物に問題のある住宅』では、“老朽化して使用不可”が 17.5%を占めており、空き家戸建住宅全体の 10.7%に比べて高い。
- 『景観・衛生に影響を与える住宅』では、“老朽化して使用不可”が 15.3%を占めており、空き家戸建住宅全体の 10.7%に比べて高い。
- その他では、所有者が入院したことや老人ホームに入居したことや、売却しようとしたが買い手がついていないことなどが理由として多くの回答があった。

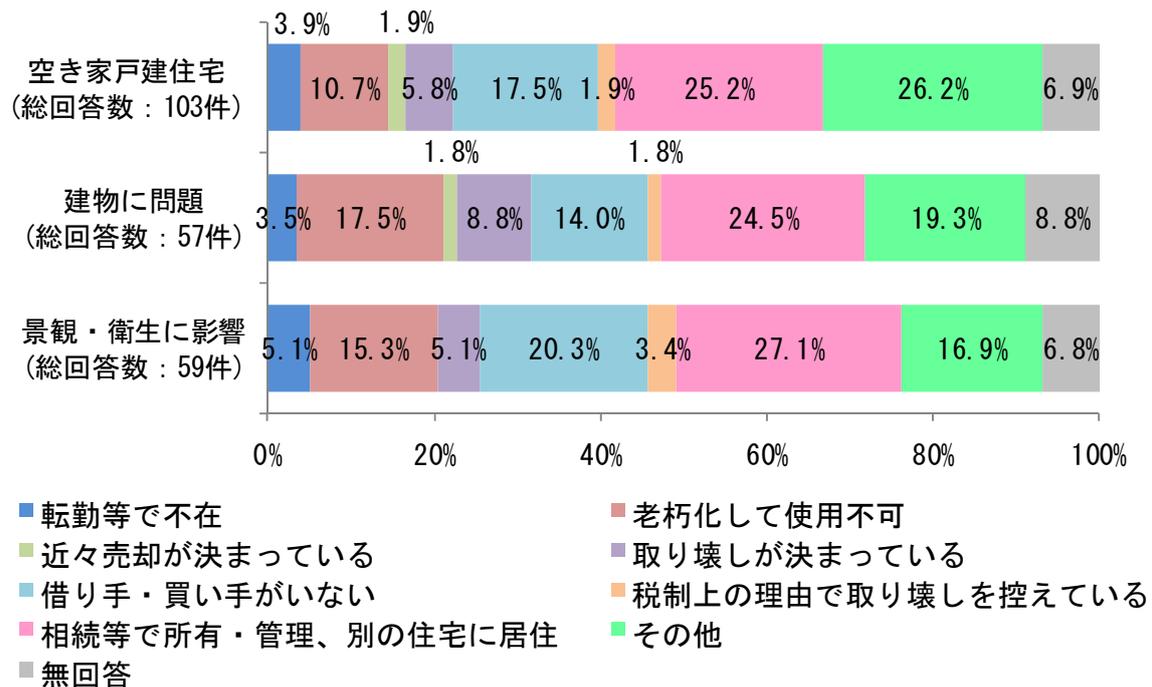


図 4-3 空き家戸建住宅の住宅を使用していない理由の割合

表 4-3 空き家戸建住宅の住宅を使用していない理由別の回答数(件)

	転勤等で不在	老朽化して使用不可	近々売却が決まっている	取り壊しが決まっている	借り手・買い手がない
空き家戸建住宅	4	11	2	6	18
建物に問題	2	10	1	5	8
景観・衛生に影響	3	9	0	3	12

	税制上の理由で取り壊しを控えている	相続等で所有・管理、別の住宅に居住	その他	無回答	合計
空き家戸建住宅	2	26	27	7	103
建物に問題	1	14	11	5	57
景観・衛生に影響	2	16	10	4	59

## ② 今後の利活用について

### 1) 建替え、改修の予定の有無

- 今後、住宅の建替えや改修を行う予定があるかについては、空き家戸建住宅全体で、20.4%が、“3年以内に建替え又は改修を行う予定である”としている。
- 『景観・衛生に影響を与える住宅』は、“3年以内に建替え又は改修を行う予定である”が27.3%と空き家戸建住宅全体よりも高い。

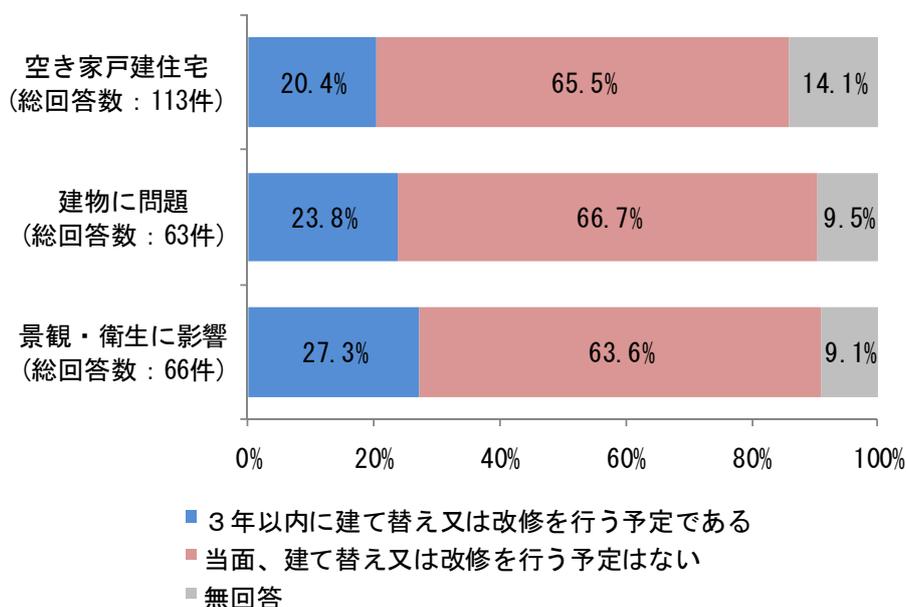


図 4-4 空き家戸建住宅の建替え、改修の予定の割合

表 4-4 空き家戸建住宅の建替え、改修の予定別の回答数(件)

	3年以内に建て替え又は改修を行う予定である	当面、建て替え又は改修を行う予定はない	無回答	合計
空き家戸建住宅	23	74	16	113
建物に問題	15	42	6	63
景観・衛生に影響	18	42	6	66

## 2) 今後の利活用に対する考え

- 今後の住宅の利活用については、空き家戸建住宅全体で、“利活用したい”が27.4%、“条件次第で利活用を考えたい”が26.5%と今後の利活用に肯定的な所有者が53.9%を占めた。
- 空き家戸建住宅全体で、“利活用するつもりはない”は31.9%を占めた。
- “利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”を合わせた割合は、『建物に問題のある住宅』で60.3%、『景観・衛生に影響を与える住宅』で62.1%であった。

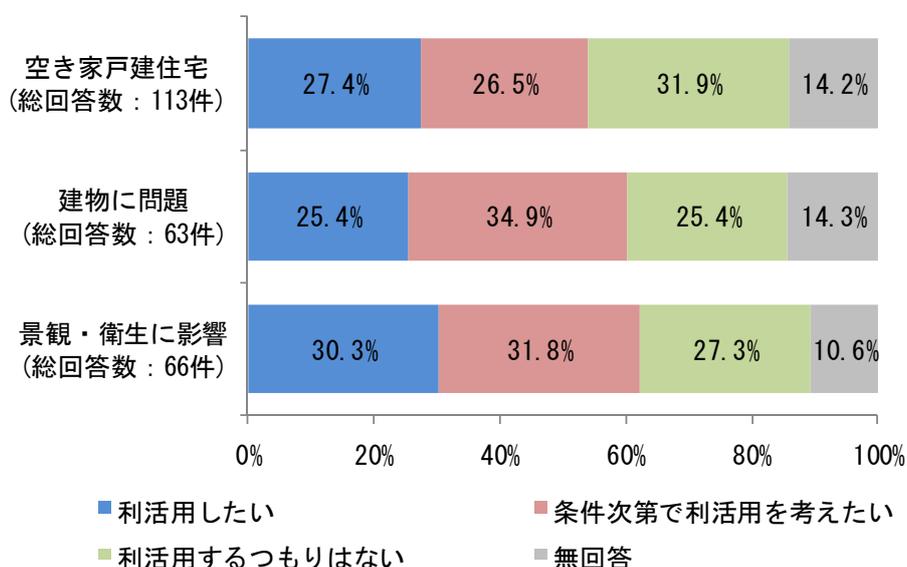


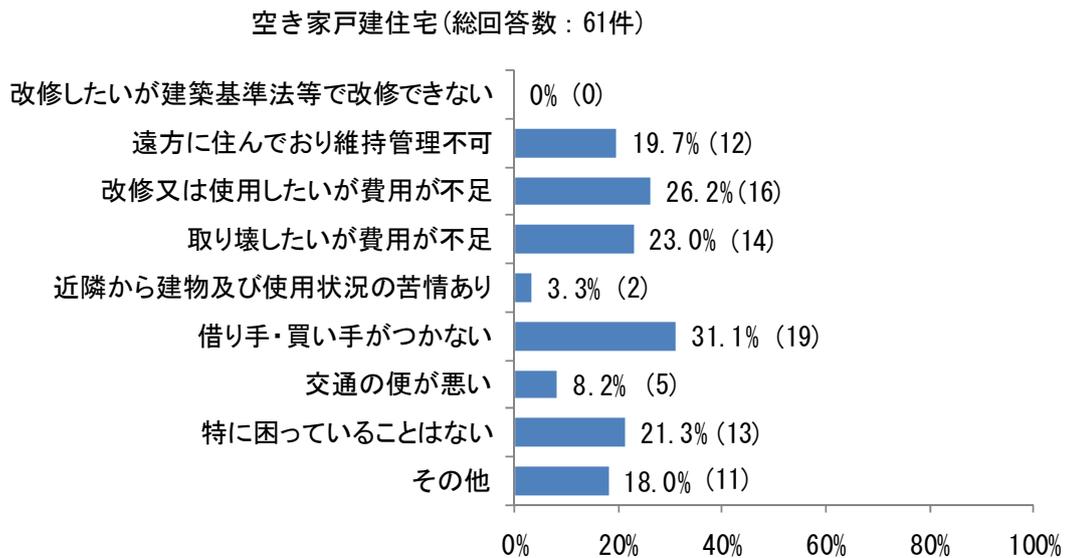
図 4-5 空き家戸建住宅の今後の利活用に対する考えの割合

表 4-5 空き家戸建住宅の今後の利活用に対する考え別の回答数(件)

	利活用したい	条件次第で利活用を考えたい	利活用するつもりはない	無回答	合計
空き家戸建住宅	31	30	36	16	113
建物に問題	16	22	16	9	63
景観・衛生に影響	20	21	18	7	66

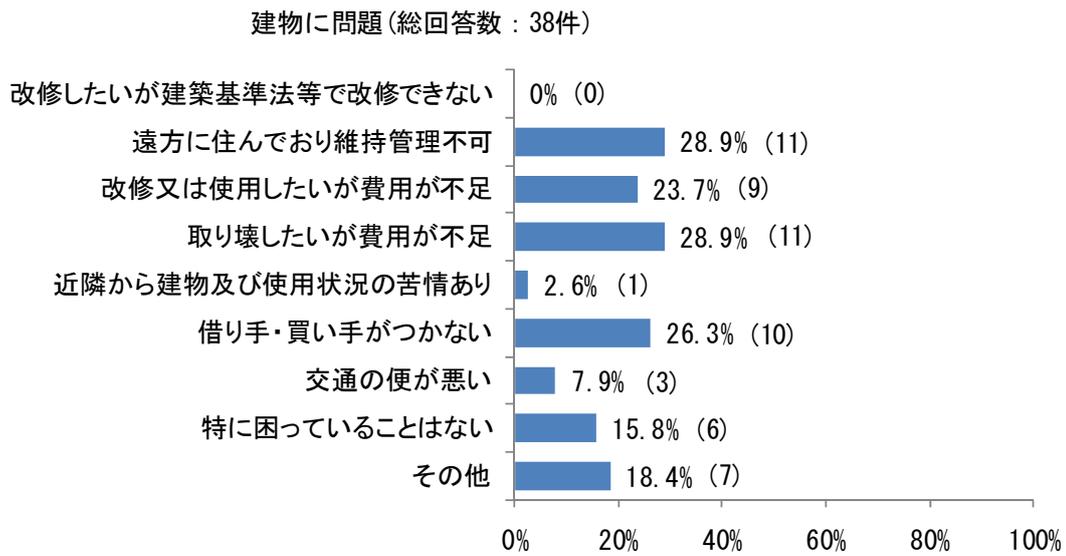
### 3) 管理及び利活用をするうえでの問題点

- 今後の利活用に対して、“利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”と回答した所有者の住宅を管理及び利活用するうえで困っていることは、空き家戸建住宅全体では、“借り手・買い手が見つからない”が31.1%と最も多くの回答があった。
- 空き家戸建住宅全体では、“遠方に住んでおり維持管理ができない”が19.7%、“改修又は使用したいが費用が不足している”が26.2%、“取り壊したいが費用が不足している”が23.0%の所有者から回答があった。
- 『建物に問題のある住宅』と『景観・衛生に影響を与える住宅』ともに、“借り手・買い手が見つからない”、“遠方に住んでおり維持管理ができない”、“取り壊したいが費用が不足している”の回答が空き家戸建住宅全体と同様に多い。
- 『建物に問題のある住宅』は“遠方に住んでおり維持管理ができない”と“取り壊したいが費用が不足している”が28.9%と最も多い。



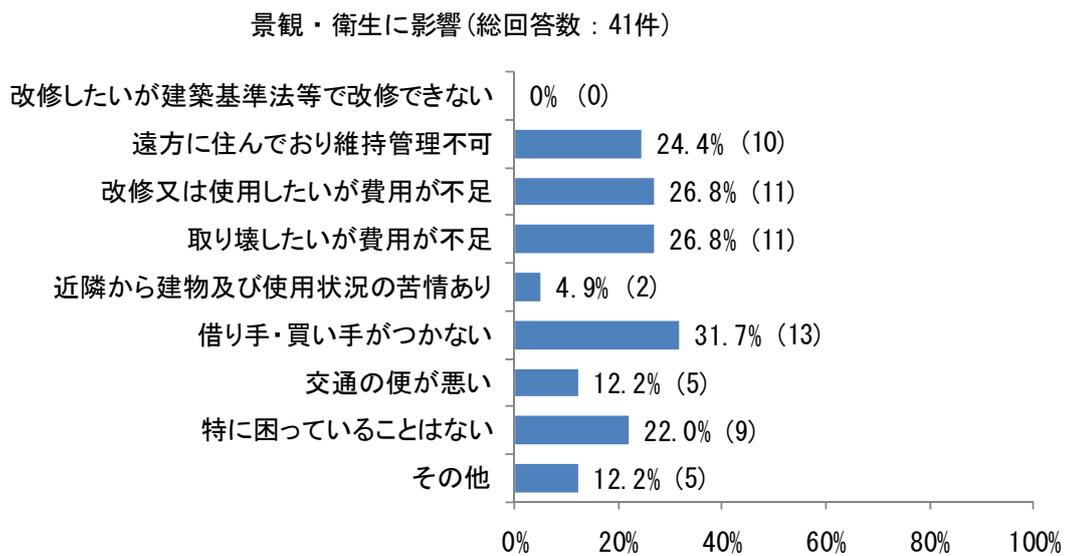
※ ( )内は回答数

図 4-6 管理及び利活用をするうえでの問題点(空き家戸建住宅全体)



※ ( )内は回答数

図 4-7 管理及び利活用をするうえでの問題点(建物に問題のある空き家戸建住宅)

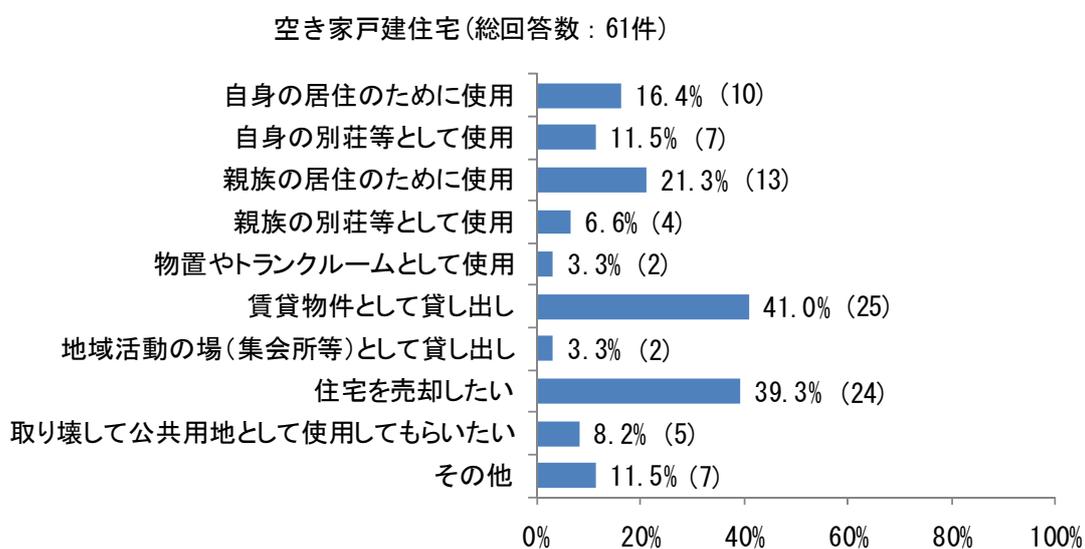


※ ( )内は回答数

図 4-8 管理及び利活用をするうえでの問題点(景観・衛生に影響を与える空き家戸建住宅)

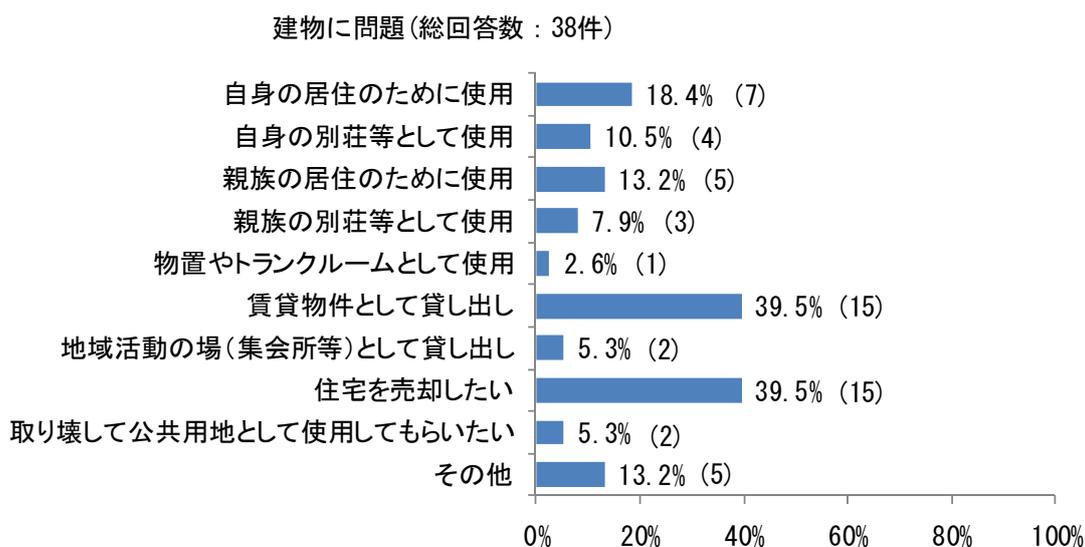
#### 4) 今後の利活用の方向

- 今後の利活用に対して、“利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”と回答した所有者の考える今後の利活用の方向としては、空き家戸建住宅全体で、“賃貸物件として貸し出したい”が41.0%、“住宅を売却したい”が39.3%の所有者から回答があり、他の利活用の方向性と比べて多かった。
- 空き家戸建住宅全体では、“自身の居住のために使用したい”が16.4%、“自身の別荘等として使用したい”が11.5%、“親族の居住のために使用したい”が21.3%、“親族の別荘等として使用したい”が6.6%の所有者から回答があった。
- “地域活動の場（集会所等）として貸し出したい”は3.3%、“建物を取り壊して公共用地（震災時の避難場所、公園等）として行政に使用してもらいたい”は8.2%であり、少ない。
- 『建物に問題のある住宅』では、“賃貸物件として貸し出したい”と“住宅を売却したい”が39.5%と多くの所有者から回答があった。
- 『景観・衛生に影響を与える住宅』は、空き家戸建住宅全体と同様に賃貸物件として貸し出したい”と“住宅を売却したい”が最も多いが、“自身の居住のために使用したい”が24.4%と空き家戸建住宅全体より多い。



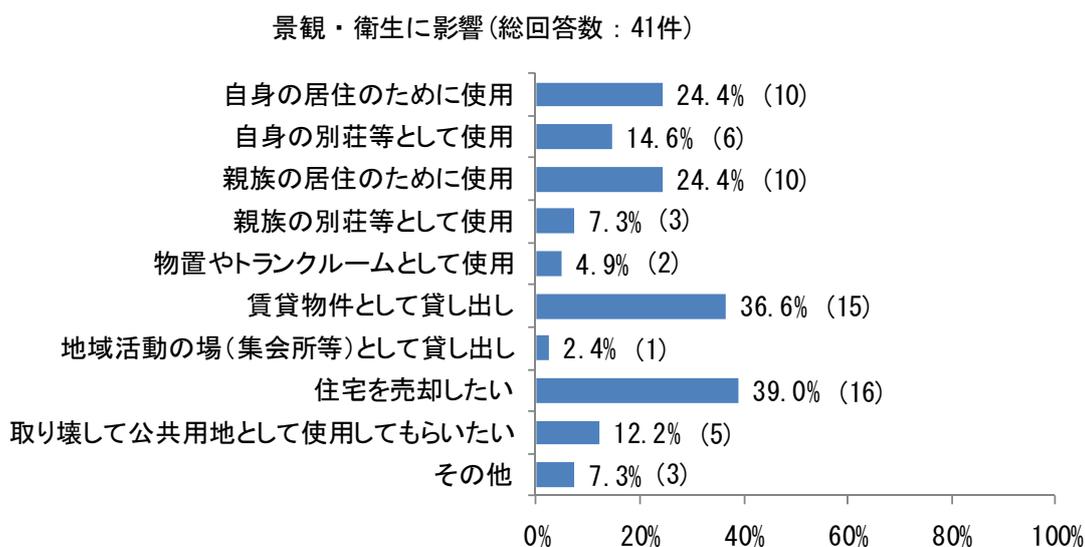
※ ( )内は回答数

図 4-9 今後の利活用の方向(空き家戸建住宅全体)



※ ( )内は回答数

図 4-10 今後の利活用の方向(建物に問題のある空き家戸建住宅)

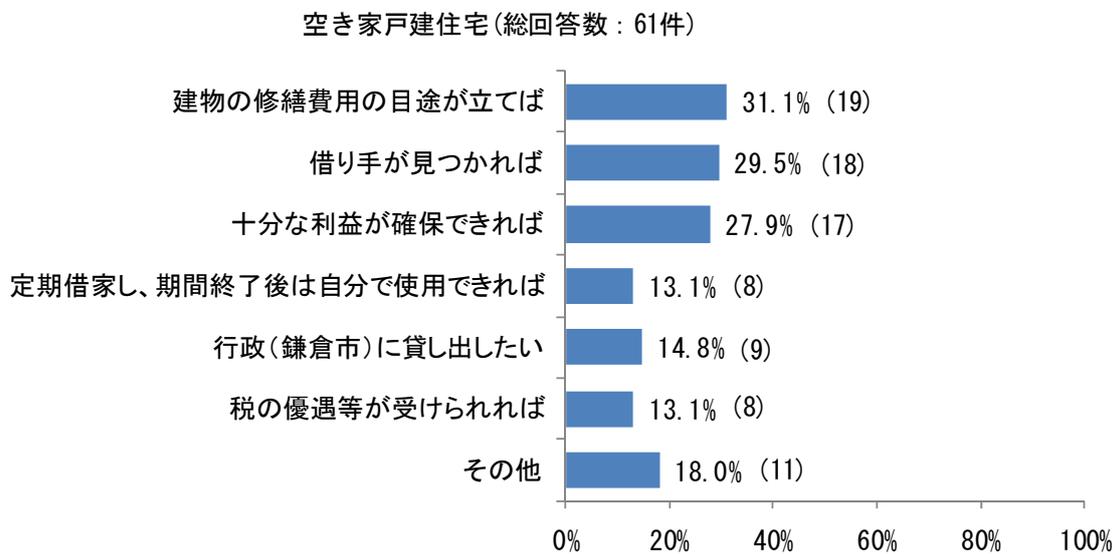


※ ( )内は回答数

図 4-11 今後の利活用の方向(景観・衛生に影響を与える空き家戸建住宅)

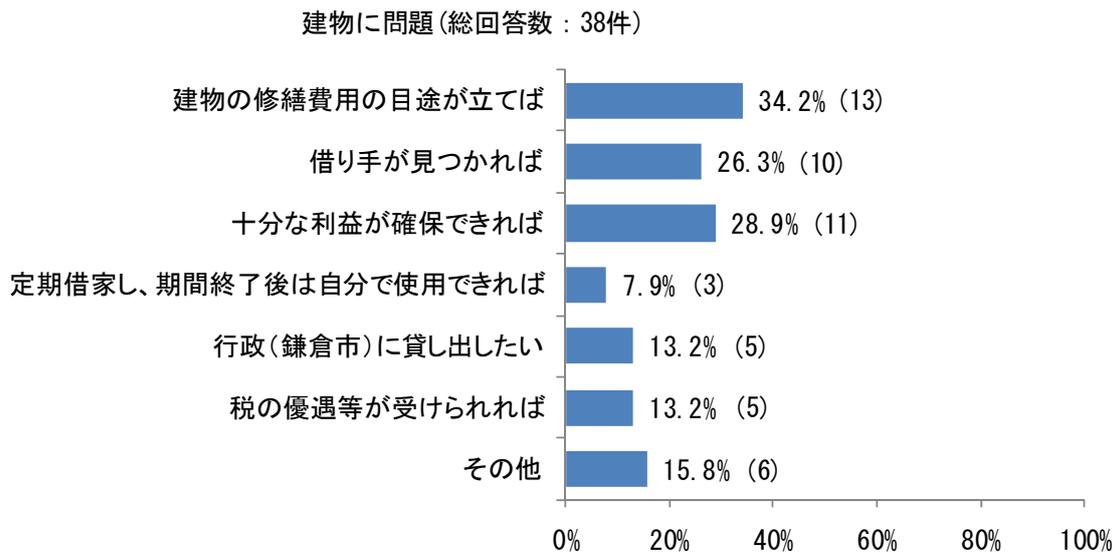
## 5) 利活用するために必要な条件

- 今後の利活用に対して、“利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”と回答した所有者の考える利活用をするために必要な条件は、空き家住宅全体で“建物の修繕費用の目途が立てば利活用する”が31.1%、“借り手が見つければ利活用する”が29.5%、“十分な利益が確保できれば利活用する”が27.9%と多くの所有者から回答があった。
- “貸し出す期間を限定（定期借家）し、期間終了後は自分で使用できるなら利活用したい”が13.1%、“行政に貸し出したい”が14.8%、“税の優遇等が受けられれば利活用したい”が13.1%の所有者から回答があった。
- 『建物に問題のある住宅』と『景観・衛生に影響を与える住宅』の所有者からの回答は、空き家戸建住宅全体と概ね同様の割合である。



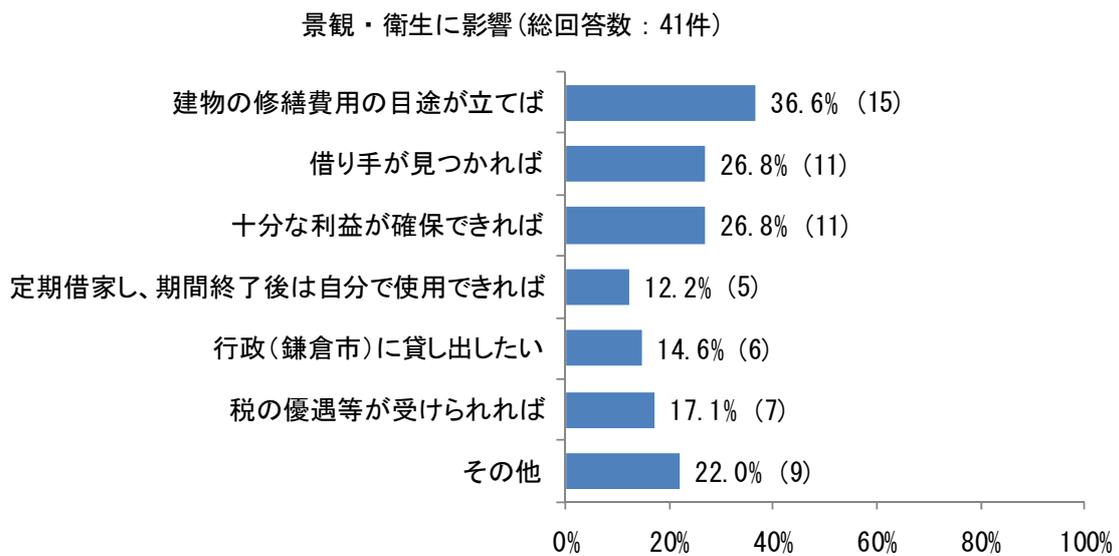
※ ( )内は回答数

図 4-12 利活用のために必要な条件(空き家戸建住宅全体)



※ ( )内は回答数

図 4-13 利活用のために必要な条件(建物に問題のある空き家戸建住宅)

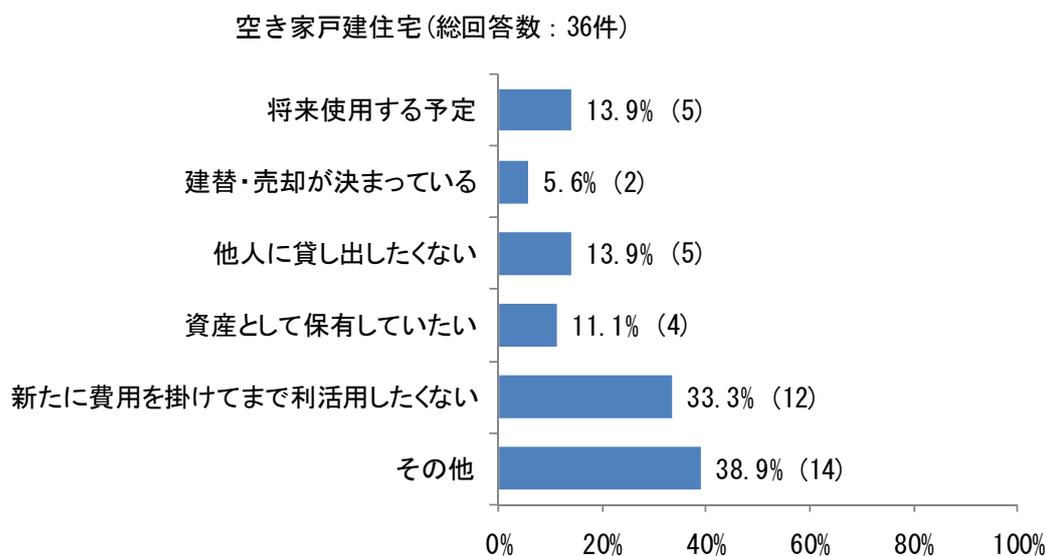


※ ( )内は回答数

図 4-14 利活用のために必要な条件(景観・衛生に影響を与える空き家戸建住宅)

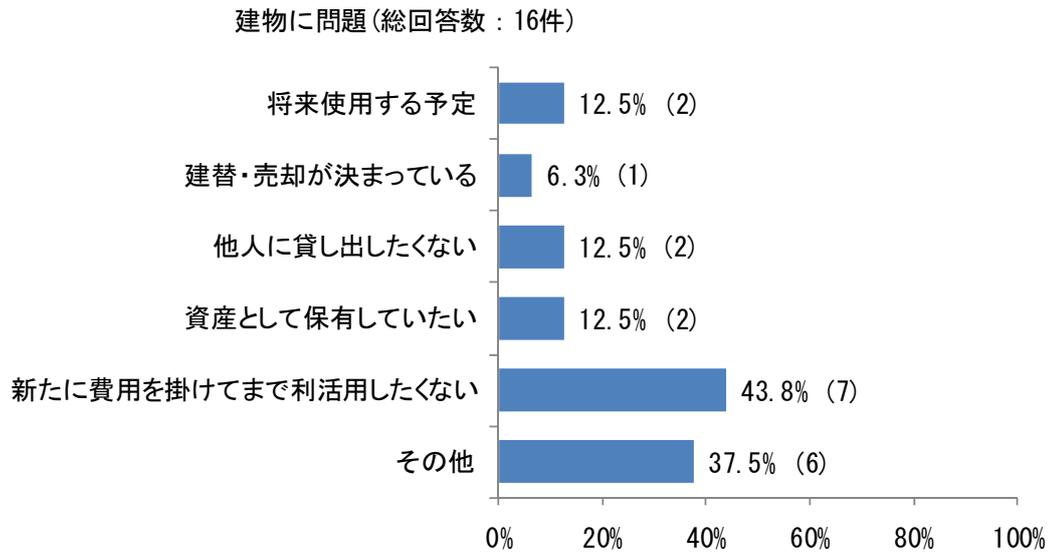
## 6) 今後の利活用を考えない理由

- 今後の利活用に対して、“利活用するつもりはない”と回答した所有者が今後の利活用を考えない理由は、空き家戸建住宅全体で、“今のままでは住宅の利活用は困難であり、新たに費用を掛けてまで利活用したくない”が33.3%と最も多くの所有者から回答があった。
- その他では、売却予定、売却検討中であるといった意見が多かった。
- 空き家戸建住宅全体では、“将来使用する予定がある”が13.9%、“建替え又は売却がすでに決まっている”が5.6%、“他人に貸し出したくない”が13.9%、“資産として保有していきたい”が11.1%の所有者から回答があった。
- 『建物に問題のある住宅』では、“今のままでは住宅の利活用は困難であり、新たに費用を掛けてまで利活用したくない”が43.8%と空き家戸建住宅全体に比べて多い。



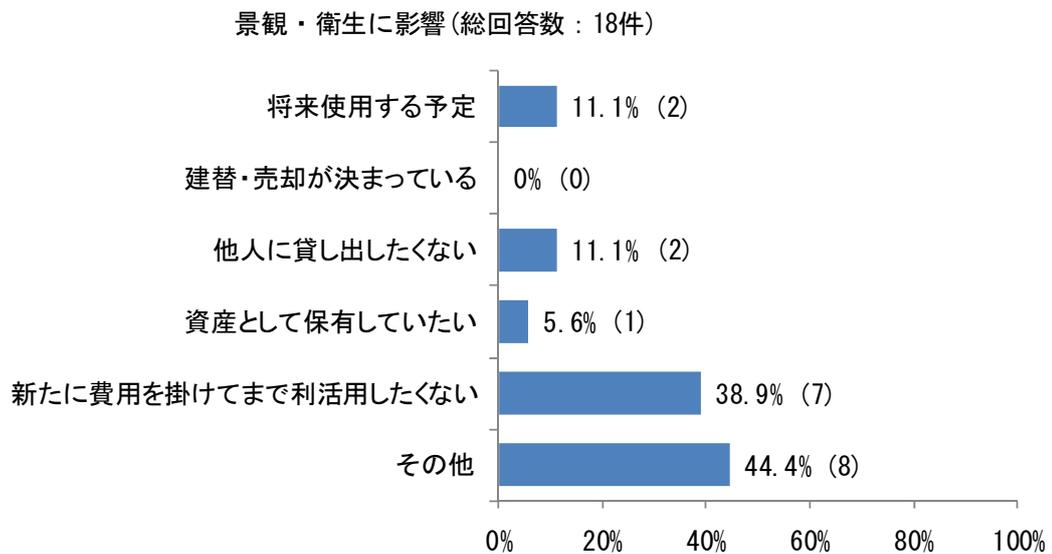
※ ( )内は回答数

図 4-15 今後の利活用を考えない理由(空き家戸建住宅全体)



※ ( )内は回答数

図 4-16 今後の利活用を考えない理由(建物に問題のある空き家戸建住宅)



※ ( )内は回答数

図 4-17 今後の利活用を考えない理由(景観・衛生に影響を与える空き家戸建住宅)

## (2) 準空き家戸建住宅

### ① 現状の空き家の使用について

#### 1) 住宅の用途

- 住宅の用途は、準空き家戸建住宅全体では、“別荘、セカンドハウス等として使用している”が31.6%と最も高い割合を占めている。次いで、“物置・トランクルームとして使用している”が23.0%、“自身や親族等の住宅として使用している”が18.4%であった。
- 準空き家戸建住宅のうち、『建物に問題のある住宅』、『景観・衛生に影響を与える住宅』ともに、住宅の用途の回答の割合は、準空き家戸建住宅全体と概ね同様である。

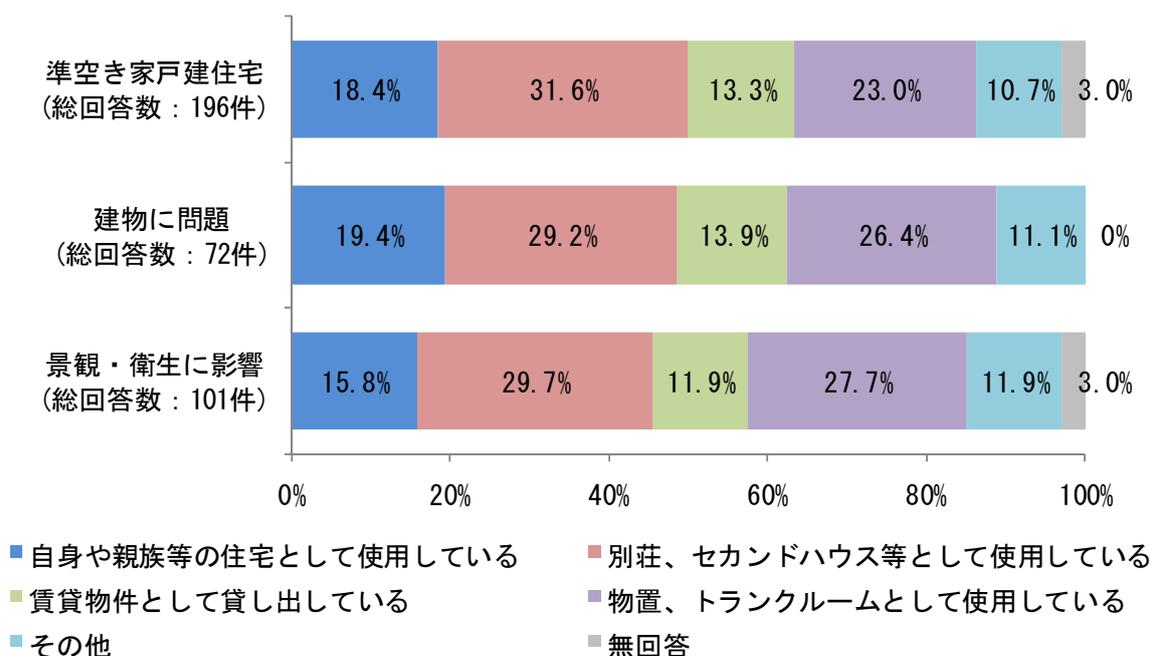


図 4-18 準空き家戸建住宅の用途別の割合

表 4-6 準空き家戸建住宅の用途別の回答数(件)

	自身や親族等の住宅	別荘、セカンドハウス等	賃貸物件として貸し出し	物置、トランクルーム	その他	無回答	合計
準空き家戸建住宅	36	62	26	45	21	6	196
建物に問題	14	21	10	19	8	0	72
景観・衛生に影響	16	30	12	28	12	3	101

## 2) 使用・管理の頻度

- 住宅の使用及び管理の頻度は、準空き家戸建住宅全体で、“週に1回程度定期的に自ら又は関係者が使用又は管理・点検している”が39.3%と最も多くの割合を占めている。
- “年に数回程度定期的に自ら又は関係者が使用又は管理・点検している”は、『建物に問題のある住宅』では36.1%、『景観・衛生に影響を与える住宅』では、28.7%と、準空き家戸建住宅全体の25.5%より、高い割合を占めている。

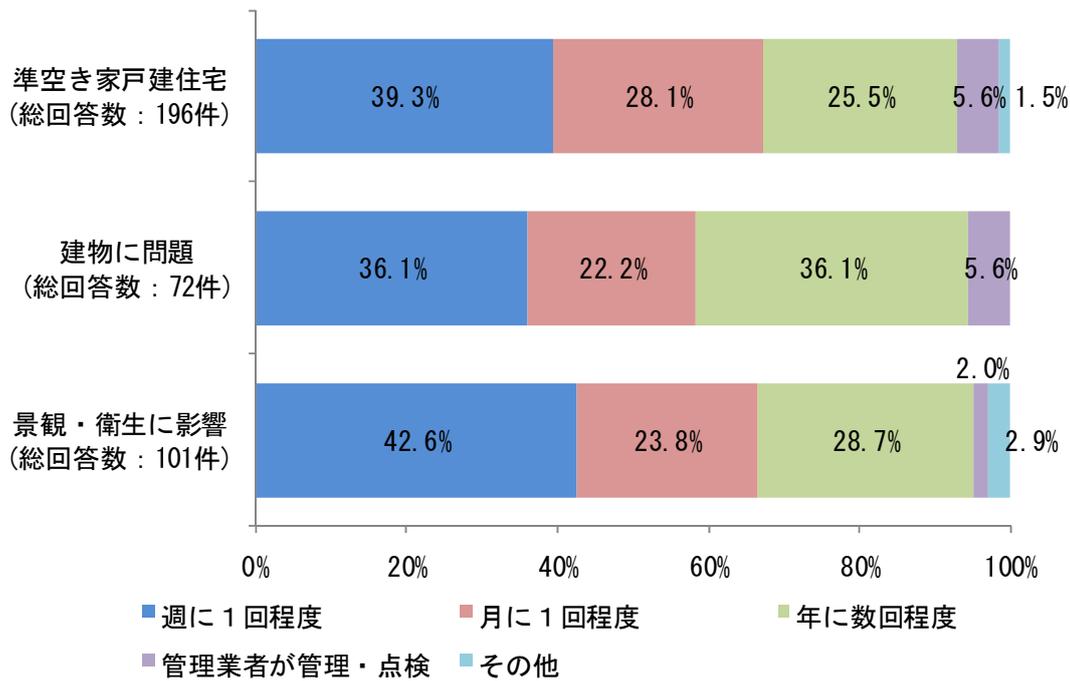


図 4-19 準空き家戸建住宅の使用・管理の頻度別の割合

表 4-7 準空き家戸建住宅の使用・管理の頻度別の回答数(件)

	週に1回程度	月に1回程度	年に数回程度	管理業者が管理・点検	その他	合計
準空き家戸建住宅	77	55	50	11	3	196
建物に問題	26	16	26	4	0	72
景観・衛生に影響	43	24	29	2	3	101

## ② 今後の利活用について

### 1) 建替え、改修の予定の有無

- 今後、住宅の建替えや改修を行う予定があるかについては、準空き家戸建住宅全体で、21.4%が、“3年以内に建替え又は改修を行う予定である”としている。
- 『建物に問題のある住宅』は、“3年以内に建替え又は改修を行う予定である”が27.8%と準空き家戸建住宅全体よりも高い。

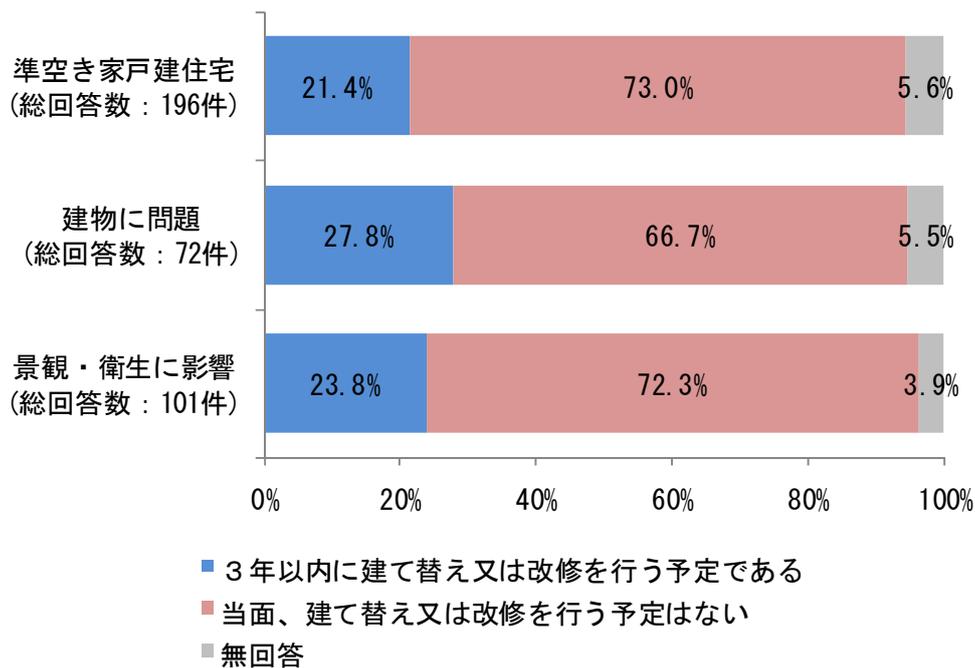


図 4-20 準空き家戸建住宅の建替え、改修の予定の割合

表 4-8 準空き家戸建住宅の建替え、改修の予定別の回答数(件)

	3年以内に建て替え又は改修を行う予定である	当面、建て替え又は改修を行う予定はない	無回答	合計
準空き家戸建住宅	42	143	11	196
建物に問題	20	48	4	72
景観・衛生に影響	24	73	4	101

## 2) 今後の利活用に対する考え

- 今後の住宅の利活用については、準空き家戸建住宅全体で、“利活用したい”が43.9%、“条件次第で利活用を考えたい”が25.5%と今後の利活用に肯定的な所有者が69.4%を占めた。
- 準空き家戸建住宅全体で、“利活用するつもりはない”は20.4%を占めた。
- “利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”を合わせた割合は、『建物に問題のある住宅』で70.9%、景観・衛生に問題のある住宅で66.4%であった。

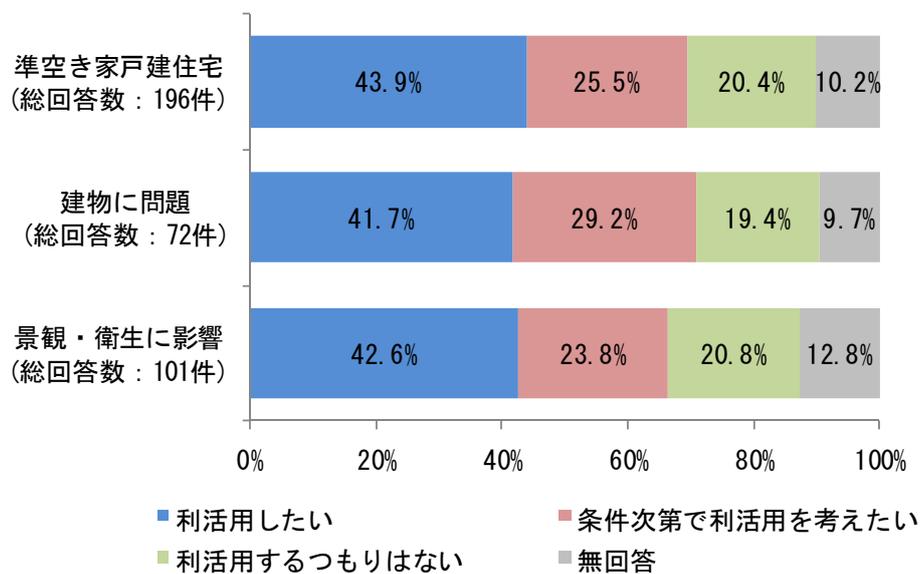


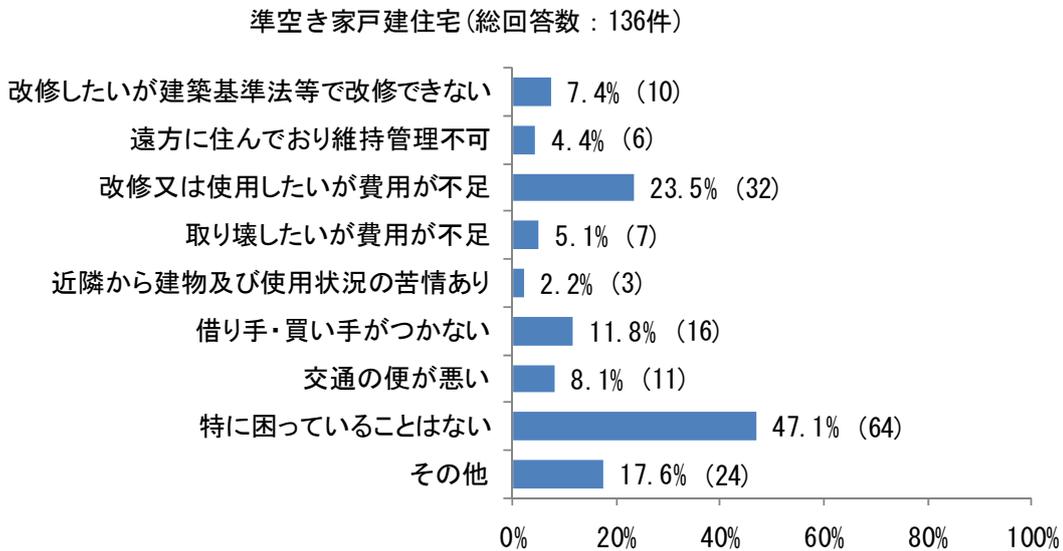
図 4-21 準空き家戸建住宅の今後の利活用に対する考えの割合

表 4-9 準空き家戸建住宅の今後の利活用に対する考え別の回答数(件)

	利活用したい	条件次第で利活用を考えたい	利活用するつもりはない	無回答	合計
準空き家戸建住宅	86	50	40	20	196
建物に問題	30	21	14	7	72
景観・衛生に影響	43	24	21	13	101

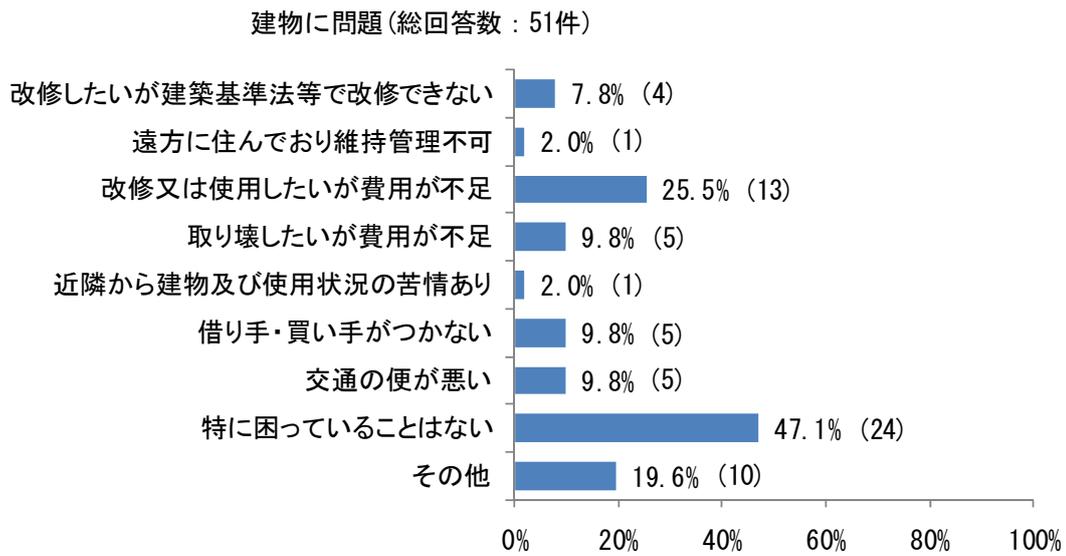
### 3) 管理及び利活用をするうえでの問題点

- 今後の利活用に対して、“利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”と回答した所有者の住宅を管理及び利活用するうえで困っていることは、準空き家戸建住宅全体では、“特に困っていることはない”の47.1%を除くと、“改修又は使用したいが費用が不足している”が23.5%と最も多くの回答があった。
- 準空き家戸建住宅全体では、“改修したいが建築基準法等の規制で改修できない”が7.4%、“取り壊したいが費用が不足している”が5.1%、“借り手・買い手が見つからない”が11.8%の所有者から回答があった。
- 『建物に問題のある住宅』と『景観・衛生に影響を与える住宅』ともに、“借り手・買い手が見つからない”、“改修又は使用したいが費用が不足している”の回答が準空き家戸建住宅全体と同様に多い。



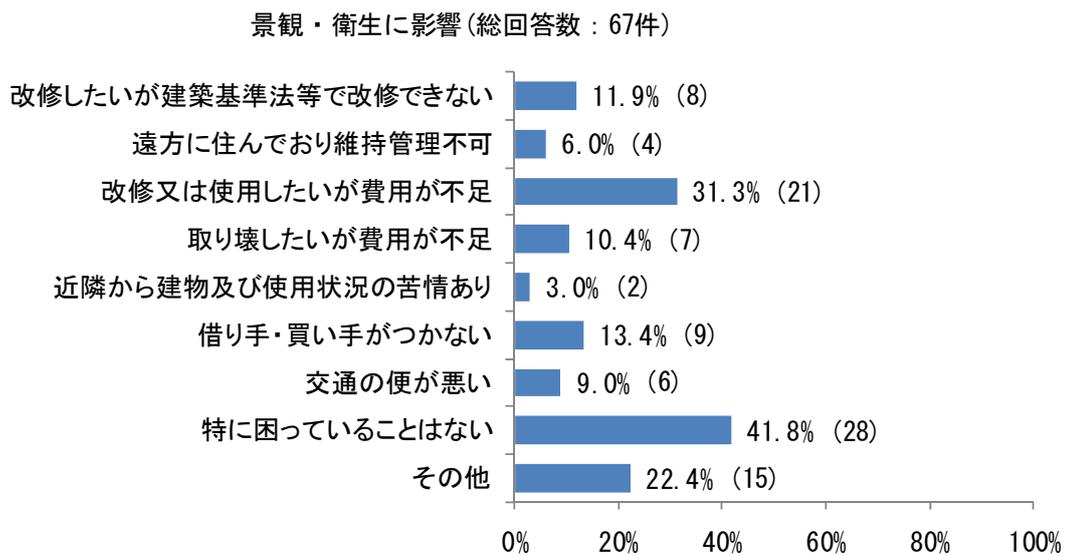
※ ( )内は回答数

図 4-22 管理及び利活用をするうえでの問題点(準空き家戸建住宅全体)



※ ( )内は回答数

図 4-23 管理及び利活用をするうえでの問題点(建物に問題のある準空き家戸建住宅)

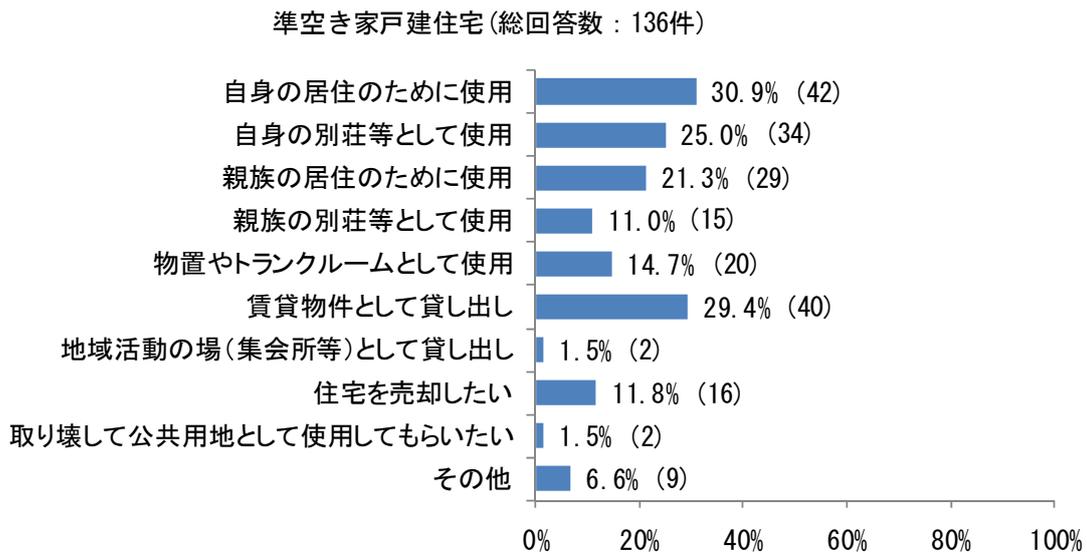


※ ( )内は回答数

図 4-24 管理及び利活用をするうえでの問題点(景観・衛生に影響を与える準空き家戸建住宅)

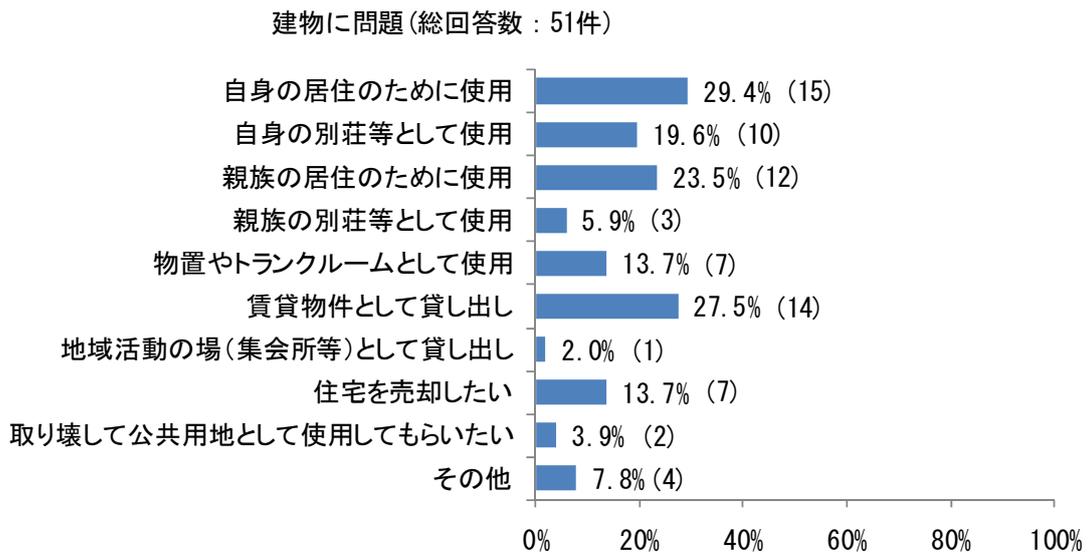
#### 4) 今後の利活用の方向

- 今後の利活用に対して、“利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”と回答した所有者の考える今後の利活用の方向としては、準空き家戸建住宅全体で、“自身の居住のために使用したい”が30.9%、“自身の別荘等として使用したい”が25.0%、“親族の居住のために使用したい”が21.3%と自身や親族の住居や別荘としての利活用を考えている所有者が多い。
- 準空き家戸建住宅全体では、“賃貸物件として貸し出したい”が29.4%、“住宅を売却したい”が11.8%の所有者から回答があった。
- “地域活動の場（集会所等）として貸し出したい”と“建物を取り壊して公共用地（震災時の避難場所、公園等）として行政に使用してもらいたい”は1.5%であり、他の利活用の方向性と比べて非常に少ない。
- 『建物に問題のある住宅』と『景観・衛生に影響を与える住宅』の利活用の方向性の回答割合は、準空き家戸建住宅全体と概ね同程度である。



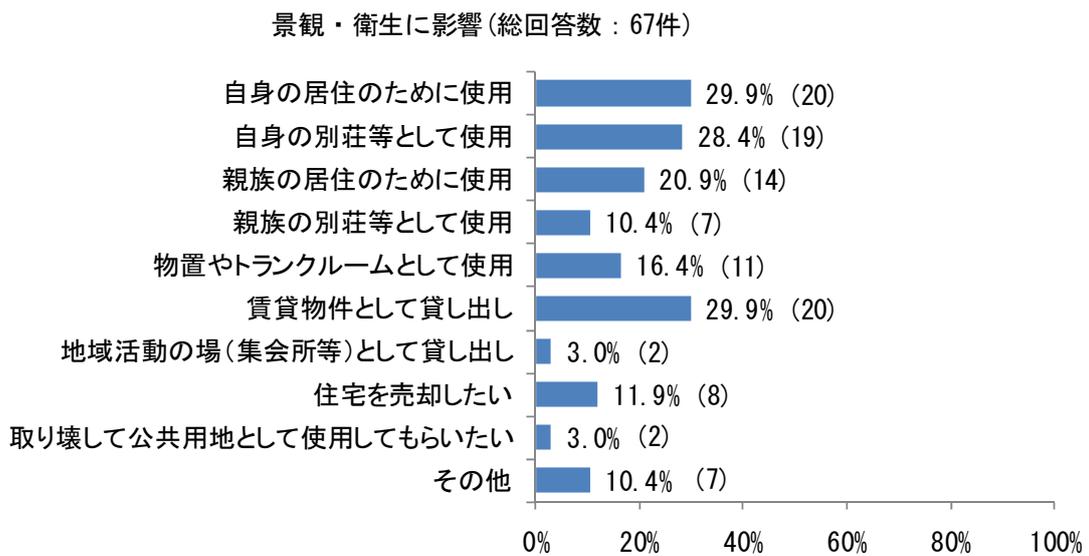
※（ ）内は回答数

図 4-25 今後の利活用の方向（準空き家戸建住宅全体）



※ ( )内は回答数

図 4-26 今後の利活用の方向(建物に問題のある準空き家戸建住宅)

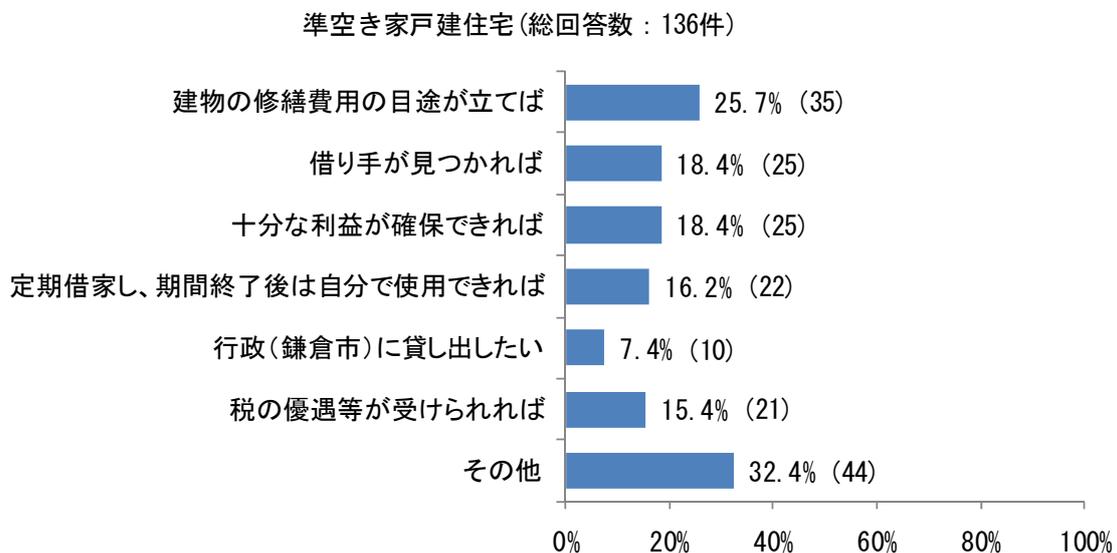


※ ( )内は回答数

図 4-27 今後の利活用の方向(景観・衛生に影響を与える準空き家戸建住宅)

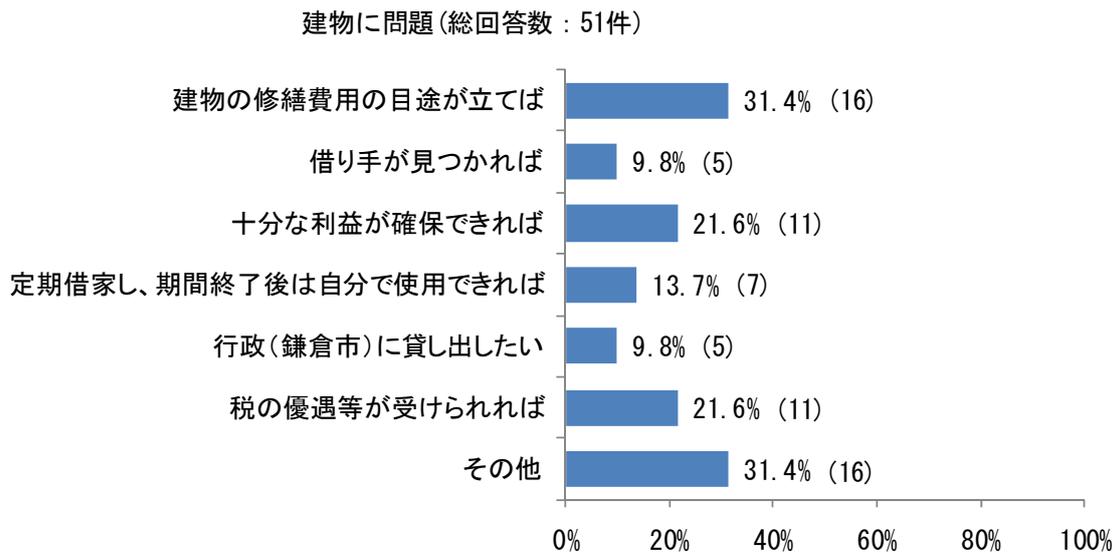
## 5) 利活用するために必要な条件

- 今後の利活用に対して、“利活用したい”と“条件次第で利活用を考えたい”と回答した所有者の考える利活用をするために必要な条件は、準空き家住宅全体で“建物の修繕費用の目途が立てば利活用する”が25.7%と最も多くの所有者から回答があった。
- “借り手が見つければ利活用する”と“十分な利益が確保できれば利活用する”が18.4%、“貸し出す期間を限定（定期借家）し、期間終了後は自分で使用できるなら利活用したい”が16.2%、“税の優遇等が受けられれば利活用したい”が15.4%の所有者から回答があった。
- “行政に貸し出したい”という回答は、7.4%であり、他の利活用のための条件に比べ少ない。
- 『建物に問題のある住宅』では、“建物の修繕費用の目途が立てば利活用する”が31.4%と準空き家戸建住宅全体に比べて高い。
- “税の優遇等が受けられれば利活用したい”は『建物に問題のある住宅』で21.6%、『景観・衛生に影響を与える住宅』で19.4%と準空き家戸建住宅全体に比べて高い。



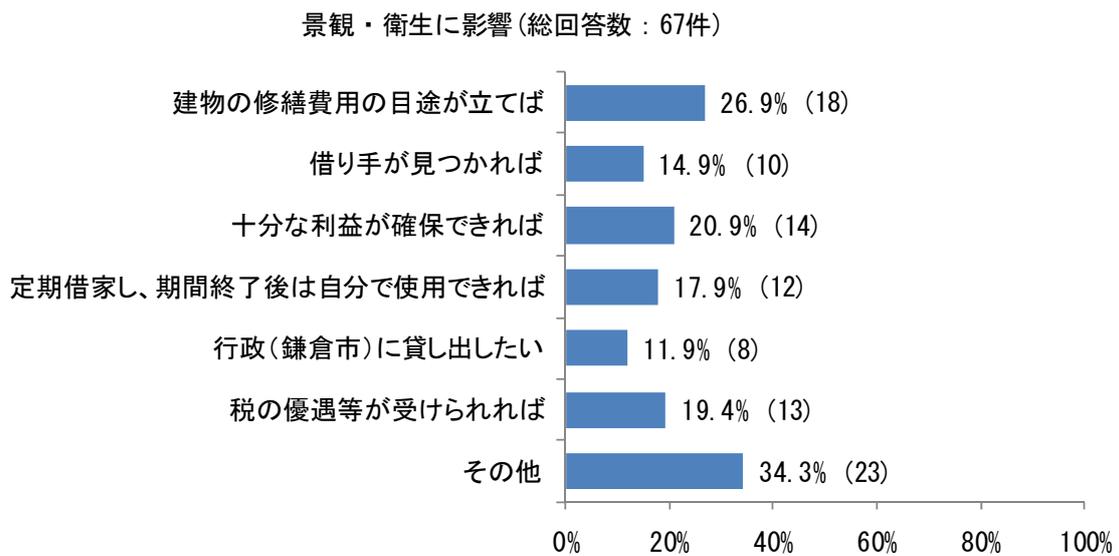
※（ ）内は回答数

図 4-28 利活用するために必要な条件（準空き家戸建住宅全体）



※ ( )内は回答数

図 4-29 利活用のために必要な条件(建物に問題のある準空き家戸建住宅)

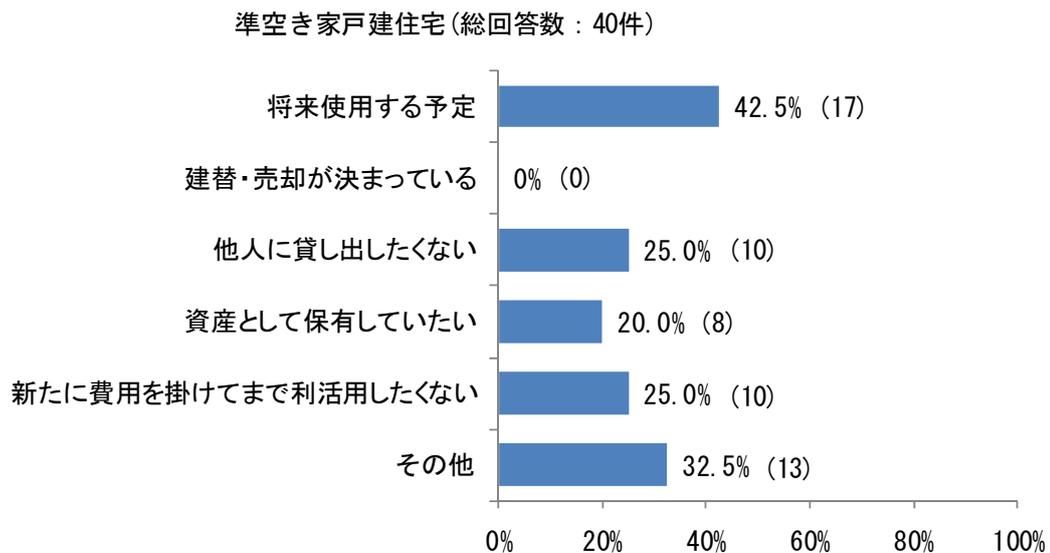


※ ( )内は回答数

図 4-30 利活用のために必要な条件(景観・衛生に影響を与える準空き家戸建住宅)

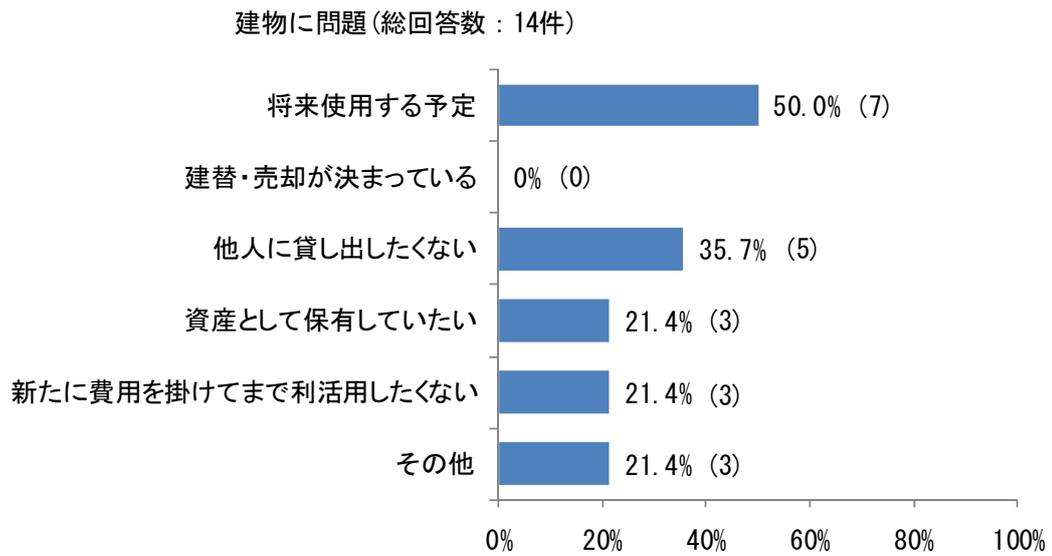
## 6) 今後の利活用を考えない理由

- 今後の利活用に対して、“利活用するつもりはない”と回答した所有者が今後の利活用を考えない理由は、準空き家戸建住宅全体で、“将来使用する予定である”が42.5%と最も多くの所有者から回答があった。
- 準空き家戸建住宅全体では、“他人に貸し出したくない”が25.0%、“資産として保有していきたい”が20.0%、“今のままでは住宅の利活用は困難であり、新たに費用を掛けてまで利活用したくない”が25.0%の所有者から回答があった。
- 『建物に問題のある住宅』では、“将来使用する予定である”が50.0%と準空き家戸建住宅全体に比べて多い。
- 『建物に問題のある住宅』では、“他人に貸し出したくない”が35.7%と準空き家戸建住宅全体に比べて多い。
- 『景観・衛生に影響を与える住宅』では、“将来使用する予定である”が47.6%と準空き家戸建住宅全体に比べて多い。



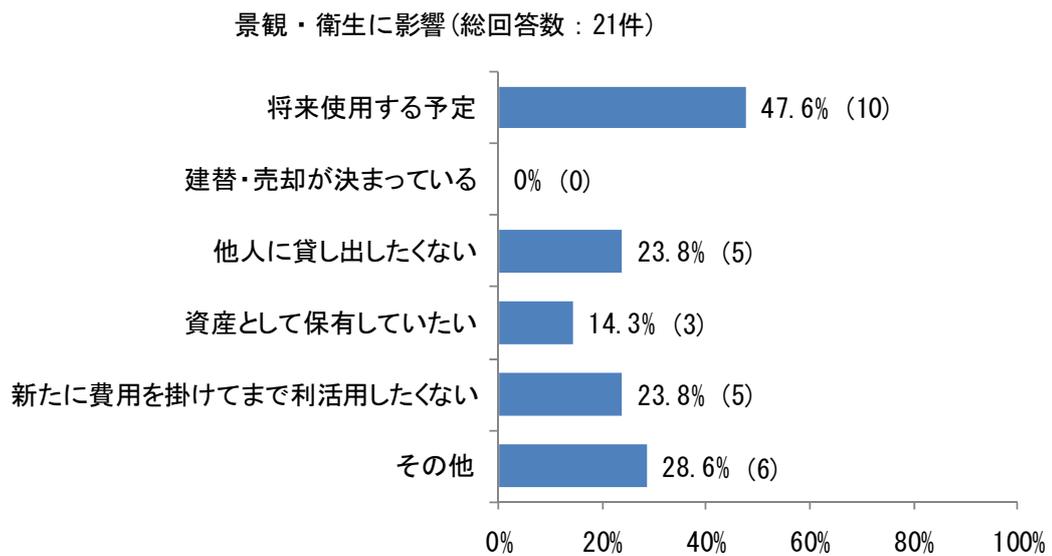
※ ( )内は回答数

図 4-31 今後の利活用を考えない理由(準空き家戸建住宅全体)



※ ( )内は回答数

図 4-32 今後の利活用を考えない理由(建物に問題のある準空き家戸建住宅)



※ ( )内は回答数

図 4-33 今後の利活用を考えない理由(景観・衛生に影響を与える準空き家戸建住宅)

## 4-2 市に期待する支援制度

- 空き家戸建住宅の所有者が鎌倉市に期待する支援制度で、“特に必要だと思う”と“必要だと思う”の割合が最も高いのは、「空き家の改修又は取り壊しの費用の補助」であり、“特に必要だと思う”と“必要だと思う”を合わせて、52.2%であった。
- 「空き家に係る無料相談窓口の設置」と「改修又は建替えにあたっての規制緩和」は“特に必要だと思う”と“必要だと思う”を合わせて40%前後であった。
- 「市による地域の集会所等への転用支援」は他の支援制度に比べて、“特に必要だと思う”と“必要だと思う”の割合が低い。

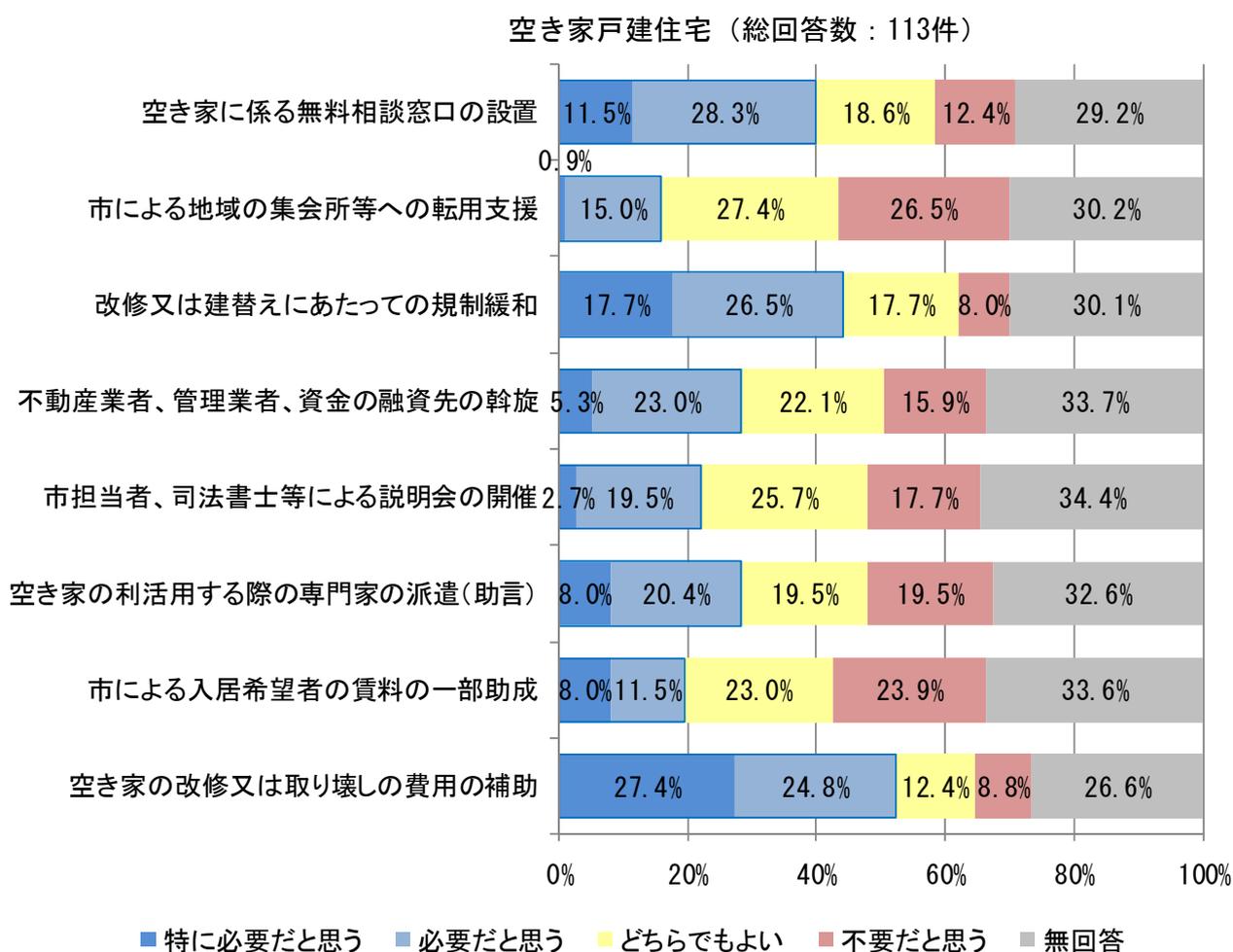


図 4-34 支援制度への期待(空き家戸建住宅)

- 準戸建空き家住宅は、空き家戸建住宅と比べて、「市による入居希望者の賃料の一部助成」に対する“特に必要だと思う”と“必要だと思う”の割合が高いことを除くと、空き家戸建住宅と概ね同じである。

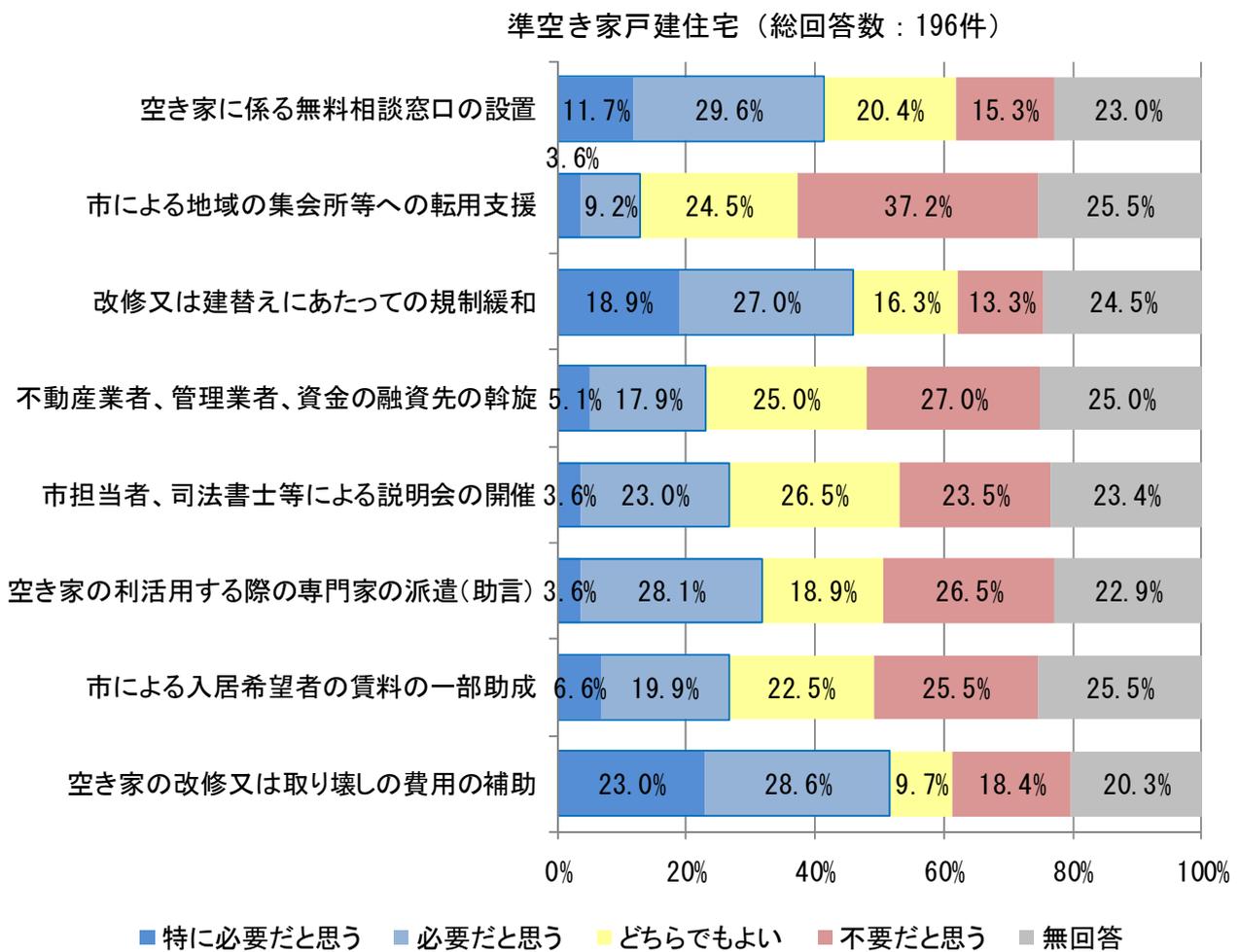


図 4-35 支援制度への期待(準空き家戸建住宅)

## 4-3 空き家の所有者の意向のまとめ

### (1) 空き家戸建住宅

#### ① 住宅の管理状況

##### 1) 空き家戸建住宅全体

- 別の場所に居住している所有者が相続等で所有や管理をしている住宅が25.2%と最も高い割合を占める。
- 借り手や買い手がいないため使用されていない住宅が17.5%を占める。
- 老朽化して使用できない状態であるものが、10.7%を占める。
- 所有者が入院、老人ホームなど施設への入居や、売却しようとしたが買い手が見つからないといった理由で空き家となっているものもある。

##### 2) 建物に問題のある空き家戸建住宅

- 別の場所に居住している所有者が相続等で所有や管理をしている住宅が24.5%と最も高い割合を占める。
- 老朽化して使用不可のため、使用されていない住宅が17.5%を占め、空き家戸建住宅全体と比べて高い。

##### 3) 景観・衛生に影響を与える空き家戸建住宅

- 別の場所に居住している所有者が相続等で所有や管理をしている住宅が27.1%と最も高い割合を占める。
- 借り手・買い手がいないため、使用されていない住宅が20.3%を占めている。

## ② 所有者の利活用に対する考え

### 1) 空き家戸建住宅全体

- 今後3年以内に建替え、改修の予定がある住宅が20.4%を占めている。
- 所有者から、今後、利活用したいと回答のあった住宅は27.4%、条件次第で利活用したいと回答のあった住宅は26.5%と合わせて53.9%が今後の利活用に所有者が肯定的な考えを持っている。
- 管理及び利活用をするうえでの問題点としては、借り手・買い手がつかないことが31.1%、遠方に住んでおり維持管理ができないことが19.7%、改修又は使用したいが費用が不足していること26.2%が、取り壊したいが費用が不足していることが23.0%と多くの所有者から回答があった。
- 今後の利活用の方向としては、賃貸物件として貸し出したいや住宅を売却したいといった回答が自身や親族で使用したいといった回答よりも多かった。
- 今後の利活用の方向として、集会場などの地域活動の場として貸し出したいや住宅を取り壊して、公共用地として行政に使用してもらいたいという回答は、賃貸・売却、自身や親族で使用といった回答と比べて、少なかった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、建物の修繕費用の目処が立つことや借り手が見つかること、十分な利益が確保できることが多く回答された。

### 2) 建物に問題のある空き家戸建住宅

- 今後3年以内に建替え、改修の予定がある住宅が23.8%を占めている。
- 所有者から、今後、利活用したいと回答のあった住宅は25.4%、条件次第で利活用したいと回答のあった住宅は34.9%と合わせて60.3%が今後の利活用に所有者が肯定的な考えを持っており、この割合は空き家戸建住宅全体と比べて高い。
- 管理及び利活用をするうえでの問題点としては、借り手・買い手がつかないことが26.3%、遠方に住んでおり維持管理ができないことが28.9%、改修又は使用したいが費用が不足していることが23.7%、取り壊したいが費用が不足していることが28.9%と多くの所有者から回答があり、特に遠方に住んでおり維持管理ができないことと取り壊したいが費用が不足していることの回答割合が空き家戸建住宅全体と比べて高い。
- 今後の利活用の方向としては、空き家戸建住宅全体と同様に賃貸物件として貸し出したいや住宅を売却したいといった回答が多かった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、建物の修繕費用の目処が立つことや借り手が見つかること、十分な利益が確保できることが多く回答された。

### 3) 景観・衛生に影響を与える空き家戸建住宅

- 今後3年以内に建替え、改修の予定がある住宅が27.3%を占めている。
- 所有者から、今後、利活用したいと回答のあった住宅は30.3%、条件次第で利活用したいと回答のあった住宅は31.8%と合わせて62.1%が今後の利活用に所有者が肯定的な考えを持っており、この割合は空き家戸建住宅全体と比べて高い。
- 管理及び利活用をするうえでの問題点としては、借り手・買い手が見つからないことが31.7%、遠方に住んでおり維持管理ができないことが24.4%、改修又は使用したいが費用が不足していることが26.8%、取り壊したいが費用が不足していることが26.8%と多くの所有者から回答があり、特に、遠方に住んでおり維持管理ができないことの回答割合が空き家戸建住宅全体と比べて高い。
- 今後の利活用の方向としては、空き家戸建住宅全体と同様に賃貸物件として貸し出したいや住宅を売却したいといった回答が多かった。
- 今後の利活用の方向における、自身の居住のために使用することは、空き家戸建住宅全体と比べて多かった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、建物の修繕費用の目処が立つことや借り手が見つかること、十分な利益が確保できることが多く回答された。

## (2) 準空き家戸建住宅

### ① 住宅の使用・管理状況

#### 1) 準空き家戸建住宅全体

- 住宅の用途としては、別荘・セカンドハウスが 31.6%、物置・トランクルームが 23.0%、自身や親族の住居が 18.4%を占める。
- 使用・管理の頻度としては、週 1 回程度が 39.3%、月 1 回程度が 28.1%、年数回程度が 25.5%を占める。

#### 2) 建物に問題のある準空き家戸建住宅

- 住宅の用途としては、別荘・セカンドハウスが 29.2%、物置・トランクルームが 26.4%、自身や親族の住居が 19.4%を占めており、空き家戸建住宅全体と比べて大きな違いはない。
- 使用・管理の頻度としては、週 1 回程度が 36.1%、月 1 回程度が 22.2%、年数回程度が 36.1%を占める。準空き家戸建住宅全体と比較して、使用・管理の頻度が年数回程度の割合が高く、週 1 回程度の割合が低いなど、使用・管理の頻度が少ない傾向にある。

#### 3) 景観・衛生に影響を与える準空き家戸建住宅

- 住宅の用途としては、別荘・セカンドハウスが 29.7%、物置・トランクルームが 27.7%、自身や親族の住居が 15.8%を占めており、空き家戸建住宅全体と比べて大きな違いはない。
- 使用・管理の頻度としては、週 1 回程度が 42.6%、月 1 回程度が 23.8%、年数回程度が 28.7%を占める。準空き家戸建住宅全体と比較して、年数回程度の割合が高い。

## ② 所有者の利活用に対する考え

### 1) 準空き家戸建住宅全体

- 今後3年以内に建替え、改修の予定がある住宅が21.4%を占めている。
- 所有者から、今後、利活用したいと回答のあった住宅は43.9%、条件次第で利活用したいと回答のあった住宅は25.5%と、合わせて69.4%が今後の利活用に所有者が肯定的な考えを持っており、空き家戸建住宅所有者の利活用に対する肯定的な考えの割合53.9%と比べて高い。
- 管理及び利活用をするうえでの問題点としては、改修又は使用したいがそのための費用が不足していることが23.5%と多く回答された。
- 今後の利活用の方向としては、自身や親族の住宅・別荘としての使用と賃貸物件としての貸し出しという回答が多かった。
- 今後の利活用の方向として、集会場などの地域活動の場として貸し出したいや住宅を取り壊して、公共用地として行政に使用してもらいたいという回答は、賃貸・売却、自身や親族で使用といった回答と比べて、非常に少なかった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、建物の修繕費用の目処が立つことが25.7%や借り手が見つかることが18.4%、十分な利益が確保できることが18.4%、定期借地し、期間終了後は自分が使用できることが16.2%、税の優遇等が受けられることが15.4%と多く回答された。

### 2) 建物に問題のある準空き家戸建住宅

- 今後3年以内に建替え、改修の予定がある住宅が27.8%を占めている。
- 所有者から、今後、利活用したいと回答のあった住宅は41.7%、条件次第で利活用したいと回答のあった住宅は29.2%と合わせて70.9%が今後の利活用に所有者が肯定的な考えを持っている。
- 管理及び利活用をするうえでの問題点としては、改修又は使用したいがそのための費用が不足していることが25.5%と多く回答された。
- 今後の利活用の方向としては、準空き家戸建住宅全体と概ね同様の傾向であった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、建物の修繕費用の目処が立つことが31.4%と税の優遇等が受けられることは21.6%と経済面の条件が準空き家戸建住宅全体と比べて、回答の割合が高かった。

### 3) 景観・衛生に影響を与える準空き家戸建住宅

- 今後3年以内に建替え、改修の予定がある住宅が23.8%を占めている。
- 所有者から、今後、利活用したいと回答のあった住宅は42.6%、条件次第で利活用したいと回答のあった住宅は23.8%と合わせて66.4%が今後の利活用に所有者が肯定的な考えを持っており、この割合は準空き家戸建住宅と比べて低い。
- 管理及び利活用をするうえでの問題点としては、改修又は使用したいがそのための費用が不足していることが31.3%と多く回答された。
- 今後の利活用の方向としては、準空き家戸建住宅全体と概ね同様の傾向であった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、鎌倉市（行政）に貸し出したいという回答の割合が11.9%と、準空き家戸建住宅の7.4%に比べて高かった。
- 今後、利活用するために必要な条件は、税の優遇等が受けられることは19.4%と準空き家戸建住宅全体と比べて多く回答された。

### (3) 市に期待する支援制度

- 支援制度の中で、期待が大きいものは、「空き家の改修又は取り壊しの費用の補助」、「空き家に係る無料相談窓口の設置」、「改修又は建替えにあたっての規制緩和」であった。
- 準戸建空き家住宅は、空き家戸建住宅と比べて、「市による入居希望者の賃料の一部助成」に対する期待が高かった。
- 「市による地域の集会所等への転用支援」に対する期待は低かった。

## 5 本市の空き家の適正管理・利活用に関する課題

### 5-1 現状の空き家の使用・管理・利活用

#### (1) 空き家戸建住宅

- 使用や利活用のための改修費用の不足など、経済的な問題が適正な管理を行うための大きな障害となっており、所有者も扱いに困っている住宅が多いと考えられる。
- 特定空家の可能性のある住宅では、20～30%の所有者が改修や取り壊しをしたいが費用が不足しているなど、経済的な問題が障害となっている。
- 賃貸・売却以外にも利活用の方法を提示することや、経済的負担を軽減して、適正管理・利活用を促進することが必要である。

鎌倉市内では、「空家特措法」及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」における空家の基準“概ね年間を通して建築物等の使用実績がない”にあてはまる住宅（空き家戸建住宅）が113戸確認された。

このうち、「空家特措法」における、特定空家である可能性のあるものとして、建物の倒壊や建物の一部の剥落などの危険性がある『建物に問題のある住宅』は63戸、景観の悪化や害虫・害虫の発生原因となる可能性がある『景観・衛生に影響を与える住宅』は66戸確認され、これらについても、地域を問わず、市内に点在しており、中には商業施設が集中し、人の往来の多い場所にあるものもある。

これらの住宅が、使用も管理もされないままとなった場合、周囲の人や設備に被害を与えたり、周囲の生活環境を著しく悪化させる可能性がある。また、現状、特定空家である可能性がないと考えられる住宅についても、現状の使用や管理が行われない状態が続いた場合は、特定空家となる可能性がある。

空き家戸建住宅の多くは、相続等で所有や管理をすることになったものの所有者が別の場所に住んでいるものや借り手や買い手がいないものである。また、今後の利活用においても、貸し出しや売却し住宅を手放したいという所有者が多い。

修繕費用や所有者が得る利益などが問題として挙げられていることや、利活用を考えない理由として、利活用するために費用をかけたくないことが挙げられることから、今後の利活用においては、金銭面が課題となると考えられる。

また、特定空家の可能性のある住宅では20～30%の所有者が取り壊したいが費用が不足しているとしている。

空き家戸建住宅については、所有者自身が現状及び今後の扱いに悩んでいるものが多いと考えられるため、適正な管理を促すよりも、よりよい利活用策を提示したり、経済的負担を軽減することが重要であると考えられる。

## (2) 準空き家戸建住宅

- 自身や親族の使用することや賃貸物件としての利用を考えている所有者が多い。
- 空き家戸建住宅同様に経済的な問題が適正管理・利活用に向けた課題となっている。
- 特定空家となる可能性がある住宅では、税の優遇を求める声も多い。
- 所有者の高齢化などにより、今後、適正な管理が行われなくなる可能性がある。
- 現時点から、継続的に住宅及び所有者の状況把握と所有者に対する情報提供を行い、管理状況を適正に保つことが必要である。

「空家特措法」及び「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」における空家の基準“概ね年間を通して建築物等の使用実績”にあてはまる住宅（空き家戸建住宅）には、あてはまらないものの、毎日使用されていない戸建住宅（準空き家戸建住宅）は、鎌倉市全域で、196戸確認された。

このうち、『建物に問題のある住宅』は72戸、『景観・衛生に影響を与える住宅』は101戸確認された。

現状では、使用や管理が定期的に行われているものの、『建物に問題のある住宅』などでは、使用・管理の頻度が年数回程度のもの割合が高いなど、管理状況が良くない住宅もあると考えられる。

別荘・セカンドハウスや、物置・トランクルームとして利用されている住宅が多く、所有者が今後の利活用に対して肯定的な考えを持っている住宅が多い。

今後の利活用に関しては自身や親族が使用することや賃貸物件としての利用を考えている所有者が多いものの、利活用にあたっては改修のための費用が不足していることが課題となっている住宅が多い。

また、特定空家の可能性のある『建物に問題のある住宅』や『景観・衛生に影響を与える住宅』では利活用の条件として税の優遇等を受けられることを回答する所有者が多い。

住宅の使用・管理については定期的に行われていることから、所有者に対して、より適正な管理に向けた情報提供を行うことが考えられる。

また、今後の所有者の高齢化などにより、適正な管理が行われない住宅となる可能性があることから、継続的な住宅及び所有者の状況把握と所有者に対する専門家の助言などの対応により、空家、特定空家にさせないことが重要であると考えられる。

### (3) 判定保留戸建住宅

- 本調査において、空き家かどうかの最終的な判定ができなかった住宅は、市内に 799 戸存在する。
- 判定保留戸建住宅は、空き家戸建住宅よりも管理の状態が悪いものがあり、所有者の管理に対する関心が全くない可能性もある。
- 今後も住宅の実態及び所有者の把握に努めて、適正管理の方法を検討する必要がある。

現地調査では、空き家の可能性が高いと判定されたものの、アンケート調査票の返信がないなどの理由から、空き家かどうかの最終的な判定ができなかった住宅(判定保留戸建住宅)は、799 戸ある。

このうち、『建物に問題のある住宅』は 380 戸、『景観・衛生に影響を与える住宅』は 478 戸確認された。

判定保留戸建住宅は、『建物に問題のある住宅』や『景観・衛生に影響を与える住宅』の戸数からも分かる通り、空き家戸建住宅よりも状態が悪い可能性がある。

加えて、アンケートの返信がないなど、所有者が使用や管理に全く関心がない可能性がある。

判定保留戸建住宅については、今後も住宅の実態及び所有者の把握に努めて、適正管理の方法を検討する必要がある。

## (4) 地域別の課題

### ① 鎌倉地域

鎌倉地域は空き家戸建住宅が 36 戸、準空き家戸建住宅が 89 戸、判定保留戸建住宅が 315 戸と最も多い地域である。

商業施設や観光施設があり、観光客などの人の往来が多いと考えられる小町一～二丁目や御成町にも空き家戸建住宅等が存在し、特定空家の可能性のある住宅も 1 戸程度ある。

鎌倉市内でも、特に商業施設や住宅が集中し、人の往来が多い地域であることから、建物の倒壊や建物の一部の剥落等があった場合に被害が大きいことや、ごみの散乱、植物の繁茂などによって、生活環境や地域の魅力を大きく損なうことが懸念される。

市内でも、商業施設に近いなど居住環境が良く、空家の問題が発生した場合に特に影響の大きい地域であることから、空き家の売却・賃貸の支援や専門家の派遣などで、管理状況を適正化することや特定空家と考えられる住宅に対する除却を含めた対策実施、判定保留戸建住宅についての状況把握や管理状況の適正化などを、特に注力して行うべき地域であると考えられる。

### ② 腰越地域

腰越地域は、空き家戸建住宅が 19 戸、準空き家戸建住宅が 15 戸、判定保留戸建住宅が 108 戸とアンケートの回答がないと言った理由から、本調査では、空き家かどうかの判定を保留した住宅が多い。

建物の状況をみると、特定空家の可能性のある『建物に問題のある住宅』が 79 戸あり、特に腰越・津では建物に問題のある判定保留戸建住宅が 20 戸と鎌倉市の他地域と比べて、多く存在している。

住宅は多くあり、鎌倉市内では高齢化の最も進んだ地域であることから、現状の空き家戸建住宅以外においても、今後、所有者の入院や施設への入居などで、空き家が発生していく地域であると考えられる。

これらのことから、現状の空き家に対する適正管理や売却への支援だけでなく、本調査での判定保留戸建住宅だけでなく、全住宅の使用状況について継続的な調査を行い、状況把握に努めることが重要な地域であると考えられる。

### ③ 深沢地域

深沢地域は空き家戸建住宅が 18 戸、準空き家戸建住宅が 19 戸、判定保留戸建住宅が 103 戸と空き家かどうかの判定を保留した住宅が腰越地域と同様に多い。

山地に面した場所が多い地域であり、笛田六丁目や山崎などの山の近くにある地域に判定保留戸建住宅が多い。

これらの住宅が管理が適正に行われない空き家である場合、周囲の植物の繁茂や害獣、害虫の発生要因となる可能性が高い。

これらのことから、特に山地に近い場所にある住宅については、使用・管理状況の把握を注力して行う必要があると考えられる。

### ④ 大船地域

大船地域は空き家戸建住宅が 35 戸、準空き家戸建住宅が 54 戸、判定保留戸建住宅が 214 戸であった。

商業施設があり、人の往来が多いと考えられる大船一～六丁目にも空き家戸建住宅等が存在し、特定空家の可能性のある住宅も 1 戸程度ある。

鎌倉地域と同様に商業施設や住宅が集中し、人の往来が多い地域であり、空き家、特定空家の問題が発生した場合に影響の大きい地域である。

空き家の売却・賃貸の支援や専門家の派遣などで、管理状況を適正化することや特定空家と考えられる住宅に対する除却を含めた対策実施、判定保留戸建住宅についての状況把握や管理状況の適正化などを行うべき地域であると考えられる。

### ⑤ 玉縄地域

玉縄地域は空き家戸建住宅が 5 戸、準空き家戸建住宅が 19 戸、判定保留戸建住宅が 59 戸と住宅の戸数は少ない。

他の地域と比べて、住宅は少ないものの、小学校、中学校、高等学校が密集しており通学路の沿道に建物に問題があると判定された準空き家戸建住宅がみられるなど、建物の倒壊や建物の一部の剥落等があった場合に被害が懸念される地域である。

建物の状況把握や改修費用の支援、専門家の派遣などにより、通学者をはじめとする、住民の安全を図る必要がある地域であると考えられる。

## ⑥ 地域別空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の使用状況と利活用の意向

空き家戸建住宅と準空き家戸建住宅のアンケート調査結果を地域別に集計、整理した結果を示す。

表 5-1 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の用途別回答数(件)

	自身や親族等の住宅	別荘、セカンドハウス等	賃貸物件として貸し出し	物置、トランクルーム	使用していない	その他	無回答	合計
鎌倉	17	32	12	19	33	9	3	125
腰越	1	2	7	3	19	1	1	34
深沢	2	7	2	8	15	3	0	37
大船	12	19	7	12	32	5	2	89
玉縄	6	3	2	6	4	3	0	24

表 5-2 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の使用・管理の頻度別の回答数(件)

	週に1回程度	月に1回程度	年に数回程度	管理業者が管理・点検	ほとんど使用していない	使用していない	その他	合計
鎌倉	38	26	18	5	3	33	2	125
腰越	4	3	6	2	0	19	0	34
深沢	9	3	6	1	3	15	0	37
大船	17	18	18	0	3	32	1	89
玉縄	9	5	2	3	1	4	0	24

表 5-3 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の建替え、改修の予定別の回答数(件)

	3年以内に建て替え 又は改修を行う 予定である	当面、建て替え 又は改修を行う 予定はない	無回答	合計
鎌倉	27	89	9	125
腰越	9	21	4	34
深沢	9	25	3	37
大船	19	62	8	89
玉縄	1	20	3	24

表 5-4 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の今後の利活用に対する考え別の回答数(件)

	利活用したい	条件次第で利活用を考えたい	利活用するつもりはない	無回答	合計
鎌倉	52	35	24	14	125
腰越	11	10	8	5	34
深沢	15	11	6	5	37
大船	31	20	28	10	89
玉縄	8	4	10	2	24

表 5-5 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の管理及び利活用をするうえでの問題点

	改修したいが建築基準法等で改修できない	遠方に住んでおり維持管理不可	改修又は使用したいが費用が不足	取り壊したいが費用が不足	近隣から建物及び使用状況の苦情あり
鎌倉	5	7	27	8	4
腰越	0	3	4	5	1
深沢	0	3	5	3	0
大船	4	5	10	4	0
玉縄	1	0	2	1	0

	借り手・買い手がつかない	交通の便が悪い	特に困っていることはない	その他	合計
鎌倉	17	5	30	15	87
腰越	7	1	6	3	21
深沢	6	3	8	5	26
大船	4	6	24	10	51
玉縄	1	1	9	2	12

表 5-6 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の今後の利活用の方向

	自身の居住のために使用	自身の別荘等として使用	親族の居住のために使用	親族の別荘等として使用	物置やトラックルームとして使用	賃貸物件として貸し出し
鎌倉	20	19	18	8	10	30
腰越	4	4	3	2	1	8
深沢	4	4	6	2	5	7
大船	17	13	11	7	4	17
玉縄	7	1	4	0	2	3

	地域活動の場(集会所等)として貸し出し	住宅を売却したい	取り壊して公共用地として使用してもらいたい	その他	合計
鎌倉	3	19	4	11	87
腰越	0	6	0	2	21
深沢	1	6	1	6	26
大船	0	7	2	6	51
玉縄	0	2	0	0	12

表 5-7 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の利活用のために必要な条件

	建物の修繕費用の目途が立てば	借り手が見つかれば	十分な利益が確保できれば	定期借家し、期間終了後は自分で使用できれば
鎌倉	26	20	19	12
腰越	6	3	5	3
深沢	10	8	8	5
大船	10	9	9	9
玉縄	2	3	1	1

	行政(鎌倉市)に貸し出したい	税の優遇等が受けられれば	その他	合計
鎌倉	8	14	26	87
腰越	1	2	4	21
深沢	5	5	5	26
大船	4	7	16	51
玉縄	1	1	4	12

表 5-8 地域別の空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の今後の利活用を考えない理由

	将来使用する予定	建替・売却が決まっている	他人に貸し出したくない	資産として保有していたい	新たに費用を掛けてまで利活用したくない	その他	合計
鎌倉	7	0	7	5	7	8	24
腰越	2	1	1	1	0	3	8
深沢	1	0	1	0	0	5	6
大船	7	1	6	5	10	11	28
玉縄	5	0	0	1	5	0	10

## 5-2 今後の適正管理、利活用の支援制度

今後の空き家の適正管理、利活用に向けた支援制度について、鎌倉市における利点と課題の整理を行った。

空き家戸建住宅・準空き家戸建住宅の所有者の意向調査などから、今後の利活用・取り壊しを考えるにあたって、経済的な問題が大きな課題となっていることや、売却・賃貸を希望しても借り手・買い手がいないなど所有者自身も扱いに困っていることが把握されたことから、以下の3つの支援の方向性について、鎌倉市における利点と課題を整理した。

- (1) 情報提供・相談窓口の設置
- (2) 改修・取り壊しなどの経済面での負担軽減
- (3) 空き家の売買、賃貸の支援

## (1) 情報提供・相談窓口の設置

### ① 支援の内容

空き家の管理や使用に困っている所有者に対して、無料相談窓口や専門家の助言などにより、よりよい管理や利活用のあり方についての情報提供を行う。

#### 【支援制度の例】

- 空き家に関する無料相談窓口の設置
- 市担当者や専門家（建築士、司法書士など）による説明会の開催
- 専門家（建築士、司法書士など）の派遣

### ② 利点

空き家戸建住宅の所有者は、売却や賃貸等の利活用を考えているが、買い手や借り手がない、又は、利活用に向けた改修の資金がないなど、空き家の扱いをどうしたらよいか苦労している人がいると考えられる。

そういった所有者に対して、今後の適正管理や利活用に向けた助言などを行うことで、空き家の問題を解決できると考えられる。

また、準空き家戸建住宅においても、管理や利活用について経済的な面で困っている所有者もみられることや、所有者の高齢化などで空き家となる可能性があることから、早い段階から情報提供や相談の機会を設けることで、空き家の発生を未然に防ぐ効果も期待される。

### ③ 課題

無料相談窓口を設置しても、所有者が存在を知らなければ、利用されないことが考えられる。

また、鎌倉市外に居住していることや、高齢であることや入院していることなどが原因で、相談や連絡が難しい所有者もいるものと考えられる。

そのため、継続的な空き家及び所有者の状況把握の実施と、所有者の各々の状況を踏まえた効果的な情報提供の方法を検討する必要がある。

## (2) 改修・取り壊しなどの経済面での負担軽減

### ① 支援の内容

建替えや改修費用への補助などで、空き家の管理や利活用、取り壊しに対する所有者の費用を軽減したり、空き家を取り壊した場合の固定資産税の減額を図るなど、所有者の経済的負担を軽減する。

#### 【支援制度の例】

- 空き家の取り壊し・改修費用の補助
- 空き家の改修・取り壊しを行った後の固定資産税の減額
- 修繕資金等の融資先の斡旋

### ② 利点

空き家戸建住宅の利活用については、費用の問題が大きいことから、費用面での負担を軽減することで、空き家の利活用あるいは取り壊しを促進できる。

特に、特定空家の可能性のある住宅について、有効な対策であると考えられる。

空き家戸建住宅の利活用については、費用の問題が大きいことから、費用面での負担を軽減することで、空き家の利活用あるいは取り壊しを促進できる。

準空き家戸建住宅についても、経年での劣化により、使用できなくなり空き家となるなど、現在空き家戸建住宅が直面している問題に直面することが考えられることから、これらの経済面での負担軽減策を設けておくことは、空家・特定空家化の抑制につながると考えられる。

### ③ 課題

経済面での負担軽減の支援制度を実施しても、所有者が存在を知らなければ、利用されないことが考えられる。

継続的な空き家及び所有者の状況把握の実施と、情報提供が必要である。

### (3) 空き家の売買、賃貸の支援

#### ① 支援の内容

空き家の管理や賃借・売買に困っている所有者に対して、不動産業者・管理業者を斡旋することや、空き家への入居希望者に対して、市が賃料を一部助成することなどにより、空き家物件の流通を促進するとともに、管理の適正化を図る。

##### 【支援制度の例】

- 不動産業者・管理業者の斡旋
- 修繕資金等の融資先の斡旋
- 市による入居希望者への賃料の一部助成
- 市による物件情報の移住希望者への提供（空家バンク）

#### ② 利点

空き家戸建住宅の所有者は、売却や賃貸等の利活用を考えているが、買い手や借り手がない状況にある人が多く、空き家となっている住宅の売買や賃貸に対する支援にはニーズが高いと考えられる。

#### ③ 課題

空き家戸建住宅は、建築年が古く、老朽化しているものが多いと考えられる。

また、現状でも売却を試みているが、買い手が現れないと言った理由で空き家となっている住宅が多くある。

これらの住宅については、修繕や改修等の対策と併せて実施しなければ、売買や賃貸を促進したとしても、現状と同様に、買い手や借り手が現れない可能性が高い。



## 参考 アンケート調査

○アンケート調査の自由回答

○鎌倉市空き家実態調査アンケートへの御協力をお願い

○鎌倉市空き家実態調査アンケート



## ■ アンケート調査の自由回答

自由回答では、アンケートでも多くの回答があった、管理や売却について相談をするための相談窓口の設置についての意見、費用負担や取り壊しによる固定資産税の増加などの経済的な問題に対する意見、管理・利活用のための経済的な支援を求める意見が多かった。

使用・管理の状況では、所有者の入院や施設への入所などで、空き家となっており、定期的に親族などが、清掃等の管理を行っているという回答があり、加えて管理をしている人が遠方に住んでいることが定期的な管理の障害となっているという意見もみられた。

また、地域によっては住民協定が利活用における障害となっているという意見や、登記上の課題が売却における障害になっているという意見があった。

### ◆ アンケートの自由回答

親が求め大切にしてきた土地・家屋を遺され維持しています。遠方から年4回の墓参や折々に庭の手入れや管理を行っています。高速道路をおりてから市内への車の渋滞が激しく、市内への侵入に時間がかかり難儀しています。また、正月など市内侵入の制限があったりで困ることが多い。そのため、作業日とか時間が限られはかどらない。また、庭の樹木の伐採や草むしりで出た廃棄物の処理も指定日でいられないので処分しかねている。これまでのことを考えれば土地だけで安い税金を維持できれば家屋の手入れの気づかいから解放されるのにと。また、鎌倉の都市計画税、固定資産税、私の支払額をみて、こんなに高いところ他の場所でみたことないとビックリされた。近々不動産業者からの働きかけも多く売却を検討中。

私は80歳になる1人です。申し訳ないですが不動産の事はわかりませんのでよろしくお願いいたします(家族がいない為)。

高齢社会、医療と福祉の関係の観点から都市地域の計画を見直し、これからの地域社会への適合性を高めていく配慮をどうするか、鎌倉発のあるべき論提案が必要であると考えます。

住居に入る為の道路が狭く、車で入出する時にとっても不自由です。火災や防災といった安全面からしても道路幅4mは確保してほしいと思います(特に公道から入る入口が狭く通行困難)。

まず、どの家屋が空き家となっていて放置状態にあるか特定すること。放置状態の空き家の手入れ、管理を支援する(雑草刈り取り、庭木の手入れ、のらねこの対策など)。

現在は賃貸物件にしており不動産管理会社に費用をかけて管理してもらっているが、今後建物も老朽化して益々修繕費用など維持管理がむずかしくなるかもしれない。すると空き家問題も現実になると思います。その場合、問9の質問事項は切実な問題になります。市で活用方法やノウハウ、費用の面について相談できたら進んで相談したい。

私の住宅を借りている人は賃貸契約書も何年もの間送ってもこず電話連絡も取れず困っている。

賃貸にする時に補助金があるとありがたい。リフォームするのに結構費用がかかった。

不動産業者に相談することを考え中です。

<p>現在売却予定の土地について市には大変ご理解いただいているが、法務局の許可がない為、売却できずに困っている。こちらとしても早く土地の処理を進めたい。</p>
<p>忙しくて中々利用できていませんが、月に一度人を入れて周囲の雑草などはきちんと処理しご迷惑をかけないようにしております。別荘として利用続けたいのでこのままよろしく願います。</p>
<p>別荘として鎌倉に時々行ってます。私共が 60 代のうちは大丈夫ですがその後子供達が住まなければ売却を考えています。よろしく願います。</p>
<p>現在倉庫としての賃貸と月極駐車場として利用しております。できれば本年度中に土地を売却したいと考えております。不動産屋にもお願いしております。いろいろとわからない事が多いのでご指導の程よろしくお願い致します。</p>
<p>防災面等からとりあえずは更地にしたい気持ちはあるが、①今の処、固定資産税が（更地より）廉価である。②両親の思い出等があり、処分に踏みきれずに現在に至っている。以上の理由で放置する結果となっております。</p>
<p>私道が公道にならないと利用しにくい。</p>
<p>所有者は現在 1 人での生活が困難なため、施設に入居中です。調査対象の建物は依然自宅なのですが自宅に戻ることはほぼないと考えてはいます。所有者は判断能力が著しく低下しており、このままの状態ではキープせざるを得ません。週に 1～2 回は甥の私がチェックしております。当人は記入する能力がないため、甥が記入しております。</p>
<p>海に近く地震津波が心配で建て替えや大改修等に踏みきれません。</p>
<p>相続人が所有管理する。</p>
<p>土地面積が約 800 坪あり開発行為を行いたいですが接道条件で無理。前面道路の通りぬけ、建替え分割等使用制限での規制緩和を望む。</p>
<p>鎌倉市に居住する上で、崖対策は重要である。現在 2m 以下の崖は補修が必要であっても市からの補助がないので個人で補修することは難しい。大きな地震が予測される現状では住宅が倒壊する事なく安心して安全に暮らすためには崖の補修が急務であると考え。危険を抱える土地に立つ家は空き家となるし建て替えもままならない。しっかりした地盤であれば（崖が崩れにくいようにすること）住宅の利用も進むと考える。</p>
<p>現在は住める状況ではありませんので改修して住むか賃貸するか地主さんに買い取っていただき土地の賃貸契約も地主さんにお返しするか取り壊すか等々鋭意検討中です。種々相談に乗ってくださりご指導のもと宜しく願い申し上げます。</p>
<p>特にありません。住んでいた母が特養に入った為、週 1 回程度室内清掃してます。将来居住予定。管理はしてるつもりです。</p>
<p>現在所有しております物件を市や行政と協力して市民や鎌倉市に興味を持った方々の役に立つ施設の運営を行いたいですが具体的な相談先が無く非常に困っております。相談先などありましたらご連絡下さい。</p>
<p>私は関係ないですが、相続対策、2 世帯所帯に対するサポート、小さい子供がいる家庭に対する支援が肝要と思います。長い目で見れば市の活気づくり役立つと思います。</p>

今回このようなアンケートを送付していただき空き家活用にいろいろな方法がありそうなことがわかった。今後困ったときにいろいろ聞ける窓口があると助かると思いました。

只今売却中。

現在の空き家に関して、前問でもお答えしていますが、本来は売却したいと思って以前にも売却できるか鎌倉市の建築課へ相談に行きましたが、前の道路23条道路ということで道路を使用する為（改築や取り壊し、転売等で道路を使用する時は所有者である寺の承諾が必要となる様ですが、15～6年前に隣の土地の所有者であった叔父が境界線の問題で裁判になり結果的には私の名義の土地も含め叔父の名前で登記が完了し、その後叔父から分筆されて現在の私の所有地となった経緯がある為、前の道路を使用する相談を寺側に話すのは難しい状況です。ましてや売却となると寺側も道路の使用を心良く承諾するとは思えないので悩んでいます。取り壊しについて検討しましたが、その為の費用や当然寺側に道路の使用許可を取り付ける事も条件となるので簡単には解決できないと思っています。又、先祖のお墓が前の寺にある為、寺と争いになると叔父と同様の状態（叔父は墓を別の寺に移しました）になるのではと思い、なかなか決断ができないのが現状です。何か良い方法があればお教え頂きたいと思いますが、結果的には寺側に道路の使用料を払えば解決策は見いだせるのではないかと考えますが、住職が息子の代に変わり（その前の住職は死去）檀家総代が実権を持っている状態で、一筋縄ではいかない様です。リフォームして賃貸にする事も検討しましたが、リフォームする費用がありませんのでなかなか解決策が無いのが現状です。取り壊しも同様に費用の問題がネックです。前の道路が市道に認定されれば売却する事が簡単にできるのですが。

小生が所有している当該物件は居住こそしていませんが、自身の職業上必要な書籍・文献を多数保管しており学術研究論文や書物の執筆活動に際して必要な場合に適宜参照できる書庫として利用しています。従って目下は書庫兼別荘としての多大な利用価値を有しています。又、管理に関しては両隣のお宅の意向も最大限聞くことにしており最近問題になっている迷惑空き家「特定空家」の範疇に入るとは考えていません。但し、小生も高齢となってきているので将来的には間11の3、4、5、6のいずれかの利活用も視野に入れていきます。

上記制度があるのなら説明を聞きたい。

障害者、高齢者のケア付住居（グループホーム等）に活用できるように業者、社会福祉法人との窓口、調整を行ってほしい。

介護施設に入居中です。売却依頼を業者にしていますが中々進みません。空き家状態ですが家の中は水回りを除いては住める状態と思います。草取り等を年1回、市のシルバーにお願いしています。七里ヶ浜東3は住民協定の為、分割して販売できない旨、売却の困難な原因とのこと。

七里ガ浜自治体の住民協定が厳しすぎて分割売買ができず、空き家・空き地がどんどん増えており、供給過多により価格低下を招いている。魅力あるまちづくりの為の知恵を出すべきだと思う。（例えば地元民向けスパなどリゾート施設の誘致、貸し菜園に向け地目の変更の緩和など）、ゴーストタウンになる前に早々手を打ってほしい。税金の使い方の不公平はやめてほしい。

<p>売却する際に植物や自然などを重視しすぎた条令により買い手がつかない事が多いです。鎌倉市内が田舎すぎて不便で買い手が少ない。市内の再開発と建ぺい率を上げる事を要求します。</p>
<p>売却を依頼しておりますがまだ売れません。</p>
<p>建て替えの方向で10年近くそのままになってしまいました。先代の方々の書籍等についても打ち合わせ中です。それらに平行して建築工事の作業も計画中です。ただ残念なことに建物のほうも目下ほとんどの項目でもはや限界にきていて待ったナシの状況となってしまったことも事実です。2016年も1月より現場にて打ち合わせ等スタートしているところです。</p>
<p>企業は現在社宅を殆ど作らず、借り上げ又は家賃補助の傾向にある。行政も一定数の住宅の確保は当然としても、それ以外は借り上げ転貸方式又は家賃補助方式を検討されたらどうでしょうか。</p>
<p>アンケートの当てはまるものは1つではない。そんな簡単なことではない。資産として空き家は処分したいがその後の土地だけの税金が高い。土地だけの税金を安くすればすぐ実行できると思う。このアンケートは無記名では意味がない。個人と行政のつながりがなくなる。だから郵送してきたのに意味がわからない。法ができたからアンケートをしています、みたいな。</p>
<p>10年以上売却希望のまま今日に至ります。唯一の障害は境界の確定ができないことです。行政主導の境界確定手続きの推進をして頂けると幸いです。</p>
<p>売却を検討しているが仕事多忙の為なかなか進まないのが現状です。</p>
<p>法律を守っている個人に対する住民協定の財産権に対する強力な非常識なまでの介入と侵害に対して調整指導を加えて欲しい。住民協定は地方自治体の条令以上の権限を有しているのだろうか。</p>
<p>空き家になっている所はほとんどの場合が周囲（玄関前の庭）等がそうじがされていず荒れています。基本的には周囲の家々にマッチする美観が望ましい。持ち主にもっと強く働きかけることが必要だと思います。</p>
<p>空き家対策は今後より重要になると思うが、限られた資源（税）を最大限有効に活用できるよう対策案を精査し実行頂きたい。</p>
<p>賃貸として貸し出すには出て行ってもらうにはすんなりと行かない場合があるので今の時点では考えていない。生まれ育った鎌倉で住みたいので貸家にして退去し再び鎌倉で家を探すのは大変。家賃や便利さ等も考えると空き家でも仕方がないと思っている。</p>
<p>まずは官民土地境界問題を隣家共にはっきりとさせ解決するように。何卒よろしくお願い申し上げます。</p>
<p>北鎌倉駅より5分と近く山の上にはありますが、私が住んでいる限り特に不便はなく希望があれば売却あるいは貸出しもありかと考えています。</p>
<p>更地化すると費用が100万単位でかかる上に爾後の固定資産税が6倍になるのは空き家状態を奨励しているような政策であると思う。</p>

本件家屋は現場を見ていただければ明白ですが、今まで通路として使用していた通路を家の前を駐車場として所有している所有者が駐車場の車を移動し通路を塞いだため家屋に出入りできず使用できなくなったために空き家同然となったものです。そのため現在駐車場所有者を相手取り横浜地方裁判所へ提訴し係争中です。このことは市の福祉課、道路管理課、警察にも相談しましたが市当局からは何ら回答はなく警察は弁護士と相談するよう言われたため訴訟を提起しました。この土地は登記上は 2m 幅の道路が川添いにありますが出入口部分が駐車場所所有者の樹木で塞がれ道路に面した部分が市有地で高さ 1m のコンクリート塀で塞がれゴミ置き場となっており通行できなくなっています。このことについて市の道路管理課は市の所有地であるにもかかわらず、ゴミ置き場は町内会が設置したものと何ら対応していません。以上のような理由で本件建物が空き家として認定するのではなく、空き家にさせたのは駐車場所所有者及び市当局の責任であると認識しています。以上アンケートに対する補足説明です。

今後長男が転居する予定がある。改修して使用する予定である。定期的に長男が管理している。

岩瀬の土地建物は 1980 年に中古建売住宅を購入して 5 年住みましたが、1985 年に転勤で関西に引越し、岩瀬の家を借上社宅にして貸して 2003 年まで不動産経営して利活用してきました。以降他の利活用を検討しましたが近くに勤務する家族に 2007 年に使用賃借させ、2008 年に建替見積比較 5 社比較調査を行いました。結婚してに新居に引越して子供もでき核家族の中で上記問 6 の「8」につながっています。岩瀬の家はこの家族が年数回管理点検して草刈りをしています。剪定伐採は連絡を受けて数回業者を手配して実施、昨年は屋根やベランダも 6 社業者と相談をして危険除去工事を実施。ご配慮をお願いします。

様々な空き家があると思いますので市にて管理についての支援をいただくのは有難く、お世話になっている一軒であると感じています。その家に常時人が居ると居ないとではどうしても違いが出てしまうとは思っていますので、これからは防犯上、衛生上各方面について留意を怠らないようにと思っています。

現在自身は東京に住んでおり十分な管理が出来難いが、まだ荷物が置いてあり年に数回は状況把握に行っている。出来る限り早く賃貸か売却かどちらかに取り進めたいと思っている。

現在年 1 回、近くの植木屋に植木の刈込み及び草むしり等管理を依頼しており又町会費も支払っています。

個人で空き家の樹木、草の手入れや草取りをした場合に自家用車がないので捨てにいくところがない。現状はゴミ収集の日が決まっており、それも朝なので前日に行っても収集所に持っていき置いておくことができない（前日に置いておくことは禁じられている）。したがって草木はそのままにしてしまうことになる。

対応策の提案、実施上の支援システム構築、活用システムの構築。

居住したくても思うようにいかない弱い立場の人々の弱いものいじめはしないでほしい。空き家にしたくてしているのではない。

遠方に住んでいると管理もできないし、結局近くに住む人が全てを決める事になり定年後住みたくても住めない！とても残念であった。ゆっくり考える余裕も実際はなかった。

H25～10年契約でNPO法人に貸していますので空き家ではありません。H25に改修済。

本人は特別養護老人ホームに入所、兄が成年後見人として本人に代わって財産管理契約、特養病院、家の管理等を代行しています。北鎌倉の家には月に2～3回埼玉から片道3時間かけて維持管理をしています。今泉台町、自宅に駐車場がないのが難点です。

永く空き家にしておりまして申し訳ございません。年に一度植木の剪定、薬品による消毒、家の修理などしておりますが、私が老人の上遠方に住んでおりますので眼の届かないところもありご心配おかけいたしております。何卒よろしくお願い申し上げます。

父は高齢な為、藤沢の老人ホームに入居しています。庭木の手入れはまめにしております。何かあれば私に対応します。

私の場合は同じ敷地内にあり管理しやすいが、離れている場所にある場合は、やはり管理者が定期的に管理すべきであると思います。火事等の心配があります。

現在の建物は2棟の連棟式テラスハウスで、隣人の許可がないと建物を壊す事が出来ません。また売りたいくても新築が難しいため不動産会社もあまり乗り気ではありません。隣の家では10数年前、建物のつながっている部分を1部残し、他の部分を壊し別に新築しました。隣家の残った部分について取り壊しの相談をしましたが、そのつもりはないとの事でした。私たち夫婦も現状住むつもりもなく、売却も難しく、このまま老朽化していくと建物は危険となります。この様な状況でどう対応していいか困っております。出来れば一度ご相談させていただきたいのですが。

民泊が可能になる様、現実的な条例を早く定めて頂きたい。

## 鎌倉市空き家実態調査アンケートへの御協力をお願い

日頃から、鎌倉市政の推進に御理解と御協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、平成27年2月に施行された、「空家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)」により、市町村は空き家の実態を把握するとともに、空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策を実施することが求められています。

本アンケート調査は、空き家の実態及び今後の利用方法や管理の問題等を把握することで、今後の市の住宅施策検討の基礎資料とするためのものです。

アンケートは、現地調査をもとに空き家(別荘を含む)と判定された戸建住宅に関する固定資産台帳データから所有者を特定する形で、送付しております。該当しない場合であっても、お手数おかけしますが、問1の **4** 住宅の所有も管理もしていないに○を記入の上、送付をお願いします。

ご多忙の中、誠に恐縮ですが、御協力いただきますようよろしくお願いいたします。

### 今後の空き家の取り扱いについて

空家特措法により、空き家の中で、適切な管理がされておらず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす「特定空家」に対しては、行政は建物の管理等についての指導・勧告・命令または行政代執行による建物の除却等の強制執行を行うことができるようになりました。

## ●回答における注意点

- ・質問によっては、前の質問の回答に関連する場合がありますので、質問の順にお答えください。
- ・下記の回答例に従い、お答えください。

### 【回答例】

あてはまる選択肢の番号に○をつけてください

問2 その住宅についてお聞きします。

(住宅の構造等について( )内に記入又は当てはまるもの1つに○)

構造	地上階 ( 1 ) 階	地下階 ( 0 ) 階
建築年	① 昭和	② 平成 ( 60 ) 年

( )内には数字や文字を記入してください

## ●調査票の送付について

- ・調査票は、同封の封筒に入れ、のりまたはセロテープで封をして、切手を貼らずに **2月29日(月)**までにポストに投函してください。

※この調査についてご不明の点がございましたら、下記へお問い合わせください。

鎌倉市 都市整備部 建築住宅課  
〒248-8686 神奈川県 鎌倉市 御成町 18-10  
TEL:0467-61-3679(直通)





問5 現在、あなたは、その住宅を、どのくらいの頻度で使用又は管理していますか。  
(当てはまるもの1つに○、当てはまらない場合は6の( )内に記入)

- 1 週に1回程度定期的に自ら又は関係者が使用又は管理・点検している
- 2 月に1回程度定期的に自ら又は関係者が使用又は管理・点検している
- 3 年に数回程度定期的に自ら又は関係者が使用又は管理・点検している
- 4 専門の管理業者に委託して管理・点検している
- 5 ほとんど何もしていない
- 6 その他 ( )

⇒ 問7へお進みください

問6 あなたが、住宅を使用していない理由は何ですか。  
(当てはまるもの1つに○、当てはまらない場合は8の( )内に記入)

- 1 転勤等で不在にしている
- 2 建物が老朽化して使用できない
- 3 近々売却が決まっている
- 4 取り壊すことが決まっている
- 5 借り手・買い手がいない
- 6 税制上の理由で取り壊しを控えている
- 7 相続等で所有又は管理をすることとなったが、既に別の住宅に居住している
- 8 その他 ( )

⇒ 問7へお進みください(問6で「3」にご回答いただいた方のみアンケートは以上となります。)

---

所有又は管理する住宅の管理並びに今後の使用及び活用(以下、「利活用」という。)について

---

問7 あなたが所有又は管理している住宅について、今後の建て替えや改修の予定はありますか。  
(当てはまるもの1つに○)

- 1 3年以内に建て替え又は改修を行う予定である
- 2 当面、建て替え又は改修を行う予定はない

問8 あなたが所有又は管理している住宅の今後の利活用について、どのように考えますか。  
(当てはまるもの1つに○)

- 1 利活用したい
  - 2 条件次第で利活用を考えたい
  - 3 利活用するつもりはない
- ⇒ 次のページの間9へお進みください
- ⇒ 次のページの間12へお進みください

次のページへ ⇒

問9 住宅を管理及び利活用する上で、困っていることはありますか。

(○はいくつでも、当てはまらない場合は9の( )内に記入)

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 1 改修したいが建築基準法等の規制で改修できない | 2 遠方に住んでおり維持管理ができない |
| 3 改修又は使用したいが費用が不足している    | 4 取り壊したいが費用が不足している  |
| 5 近隣から建物及び使用状況について苦情がある  | 6 借り手・買い手が見つからない    |
| 7 バス利用や鉄道駅から遠いなど交通の便が悪い  | 8 特に困っていることはない      |
| 9 その他 ( )                |                     |

問10 あなたは、所有又は管理している住宅を、今後どのように利活用したいと考えますか。

(○はいくつでも、当てはまらない場合は10の( )内に記入)

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1 自身の居住のために使用したい                            | 2 自身の別荘等として使用したい |
| 3 親族の居住のために使用したい                            | 4 親族の別荘等として使用したい |
| 5 物置やトランクルームとして使用したい                        | 6 賃貸物件として貸し出したい  |
| 7 地域活動の場(集会所等)として貸し出したい                     | 8 住宅を売却したい       |
| 9 建物を取り壊して公共用地(震災時の避難場所、公園等)として行政に使用してもらいたい |                  |
| 10 その他 ( )                                  |                  |

問11 あなたは、どのような条件が整えば、鎌倉市内に所有又は管理している住宅を利活用できますか。(○はいくつでも、当てはまらない場合は7の( )内に記入)

- |   |
|---|
| 1 建物の修繕費用の目途が立てば利活用する                     |
| 2 借り手が見つかれば利活用する                          |
| 3 十分な利益が確保できれば利活用する                       |
| 4 貸し出す期間を限定(定期借家)し、期間終了後は自分で使用できるなら利活用したい |
| 5 行政(鎌倉市)に貸し出したい                          |
| 6 税の優遇等が受けられるなら利活用したい                     |
| 7 その他 ( )                                 |

⇒ 問13へお進みください

問12 あなたが、所有又は管理している住宅を、利活用したくない理由は何ですか。

(○はいくつでも、当てはまらない場合は6の( )内に記入)

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1 将来使用する予定がある                            | 2 建替又は売却がすでに決まっている |
| 3 他人に貸し出したいくない                           | 4 資産として保有していきたい    |
| 5 今のままでは住宅の利活用は困難であり、新たに費用を掛けてまで利活用したくない |                    |
| 6 その他 ( )                                |                    |

⇒ 問13へお進みください

次のページへ



## 鎌倉市に期待する支援制度について

問 1 3 あなたは、所有又は管理している住宅を今後、利活用する際、市からどのような支援を期待しますか。（それぞれの項目で、当てはまるもの1つに○）

	特に必要だと思う	必要だと思う	どちらでもよい	不要だと思う
空き家に係る無料相談窓口の設置	1	2	3	4
市による地域の集会所等への転用支援	1	2	3	4
改修又は建替えにあたっての規制緩和	1	2	3	4
不動産業者、管理業者、資金の融資先の斡旋	1	2	3	4
市担当者、司法書士等による説明会の開催	1	2	3	4
空き家の利活用する際の専門家の派遣（助言）	1	2	3	4
市による入居希望者の賃料の一部助成	1	2	3	4
空き家の改修又は取り壊しの費用の補助	1	2	3	4

問 1 4 鎌倉市の住宅施策、空き家対策について御意見がありましたら、自由に御記入ください。

◎ アンケートに御協力いただき、ありがとうございました。