資料　1

鎌倉市空家等対策協議会委員名簿

令和７年３月 28 日～

正副会長	氏　名	所属団体等	職名等	備考
	大島（おおしま）　智（さとし）	神奈川県宅地建物取引業協会	宅地建物取引士	継
	尾上（おのえ）　萌子（もえこ）	神奈川県建築士事務所協会鎌倉支部	一級建築士	新
	後藤（ごとう）　純（じゅん）	東海大学	准教授	新
	小原（こはら）　達美（たつみ）	自治町内会総連合会	監事	新
	酒井（さかい）　裕香（ゆか）	神奈川県弁護士会	弁護士	継
	佐々木（ささき）　妙子（たえこ）	鎌倉市社会福祉協議会	地域福祉課係長	新
	鮏（すずき）　久美（くみ）	神奈川県行政書士会鎌倉支部	行政書士	新
	西岡（にしおか）　昌章（まさあき）	全日本不動産協会神奈川県本部	宅地建物取引士	継
	原光（はらみつ）　勇司（ゆうじ）	神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士	継
	松本（まつもと）　真澄（ますみ）	東京都立大学	大学助教	継
	若松（わかまつ）　智子（ともこ）	神奈川県司法書士会	司法書士	新
	渡辺（わたなべ）　英昭（ひであき）	自治町内会総連合会	副会長	新
	松尾（まつお）　崇（たかし）	鎌倉市	市長	継

新･･･今回新たに委嘱する委員

継･･･前期から継続して委嘱する委員

資料　２

鎌倉市空家等対策協議会幹事名簿

Ｎｏ．	役　　職	氏　名	備　考
１	地域のつながり課長	瀧澤（たきざわ）　博（ひろし）	
２	福祉総務課長	矢部（やべ）　哲也（てつや）	
３	環境保全課長	牧野（まきの）　直樹（なおき）	
４	建築指導課担当課長 (建築指導担当)	平井（ひらい）　豊一（とよかず）	
５	予防課長	竹ノ谷（たけのや）　直人（なおと）	

鎌倉市空家等対策協議会事務局名簿

Ｎｏ．	役　　職	氏　名	備　考
１	都市整備部長	森（もり）　明彦（あきひこ）	
２	都市整備部次長兼課長	髙橋（たかはし）　謙司（けんじ）	
３	都市整備総務課 住宅担当担当係長	安田（やすだ）　淑乃（よしの）	
４	都市整備総務課 住宅担当担当係長	佐々木（ささき）　一真（かずま）	
５	都市整備総務課 住宅担当	山口（やまぐち）　剛史（たけし）	
６	都市整備総務課 住宅担当	小俣（おまた）　若菜（わかな）	

資料　３

鎌倉市の空き家について

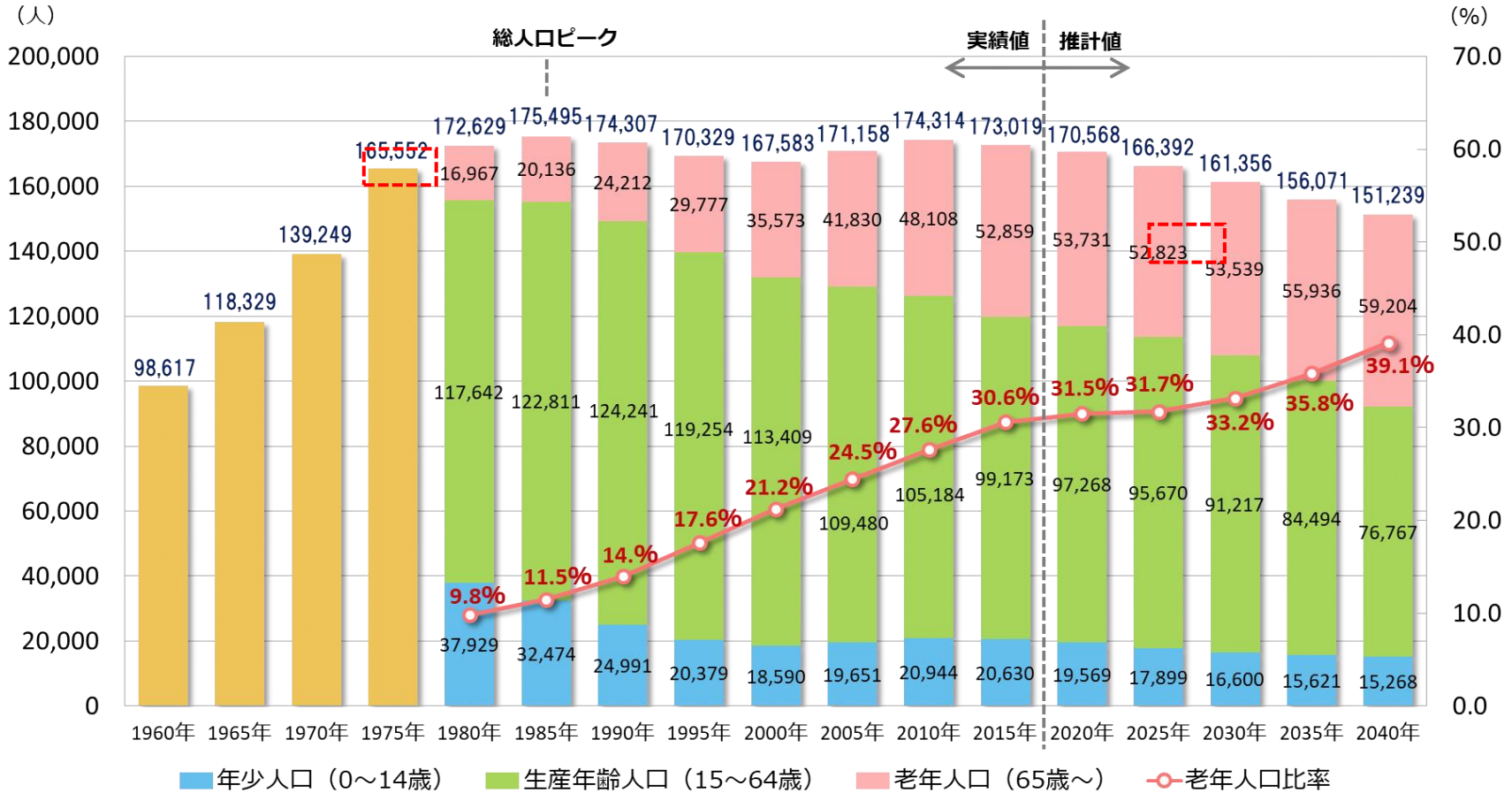
1．本市の現状

資料　3

【総人口】

本市の総人口は、1985年に人口のピーク（国勢調査）を迎えました。その後、2000年代は微増し、2010年以降は再び減少傾向になっています。

今後として、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、急速な減少が見込まれており、65歳以上人口は、人口数・年齢３区分割合ともに増加見込みです。



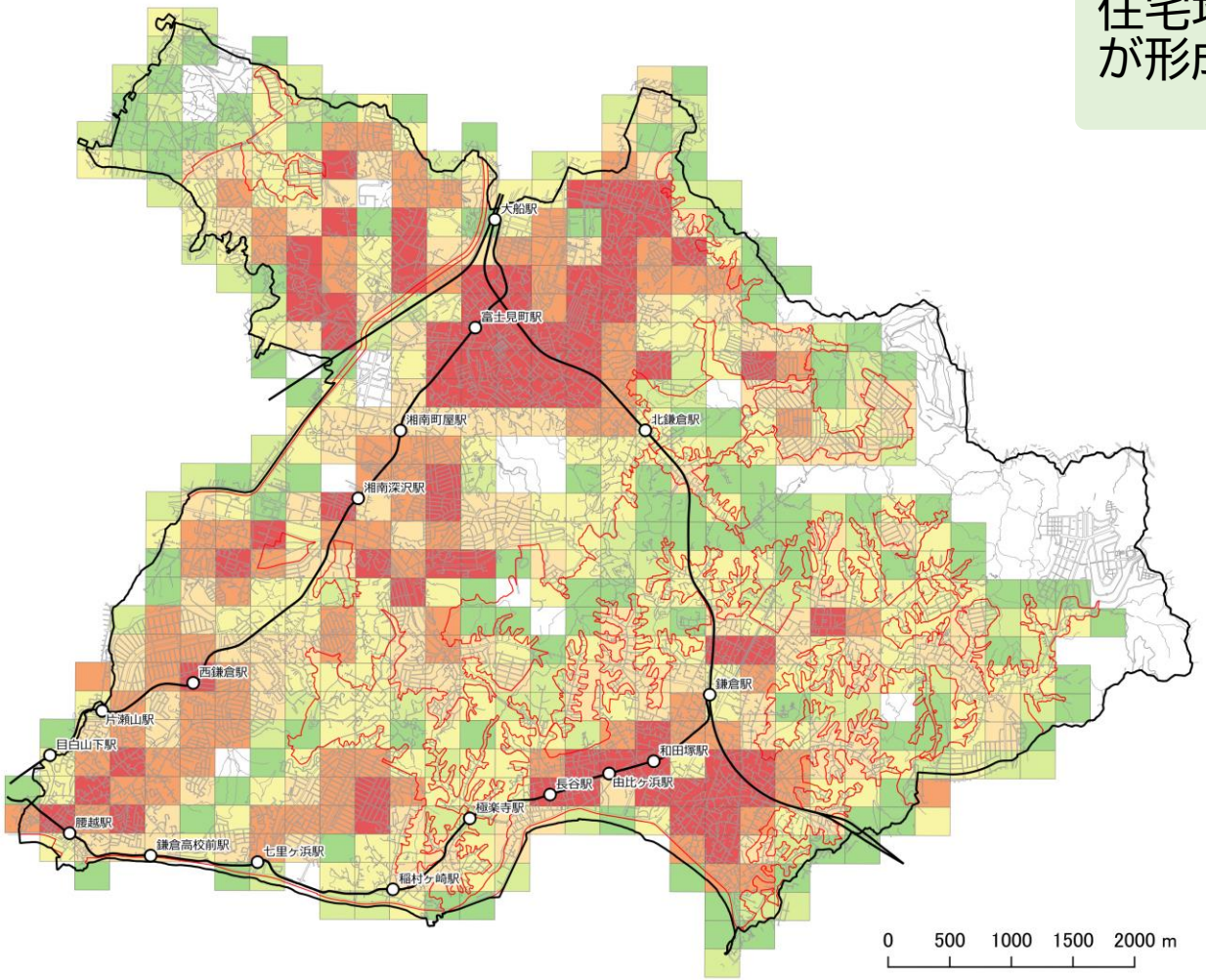
※実績値の総人口には年齢不詳を含む　　出典：国勢調査(1960～2015年)、国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月)

資料　3

【人口密度】

◆ 2015年 人口密度

2015年では、駅の徒歩利用圏内では60人/ha以上の人口密度が形成されています。また、七里ガ浜住宅地等の丘陵住宅地でも60人/ha以上の人口密度が形成されています。



凡　例

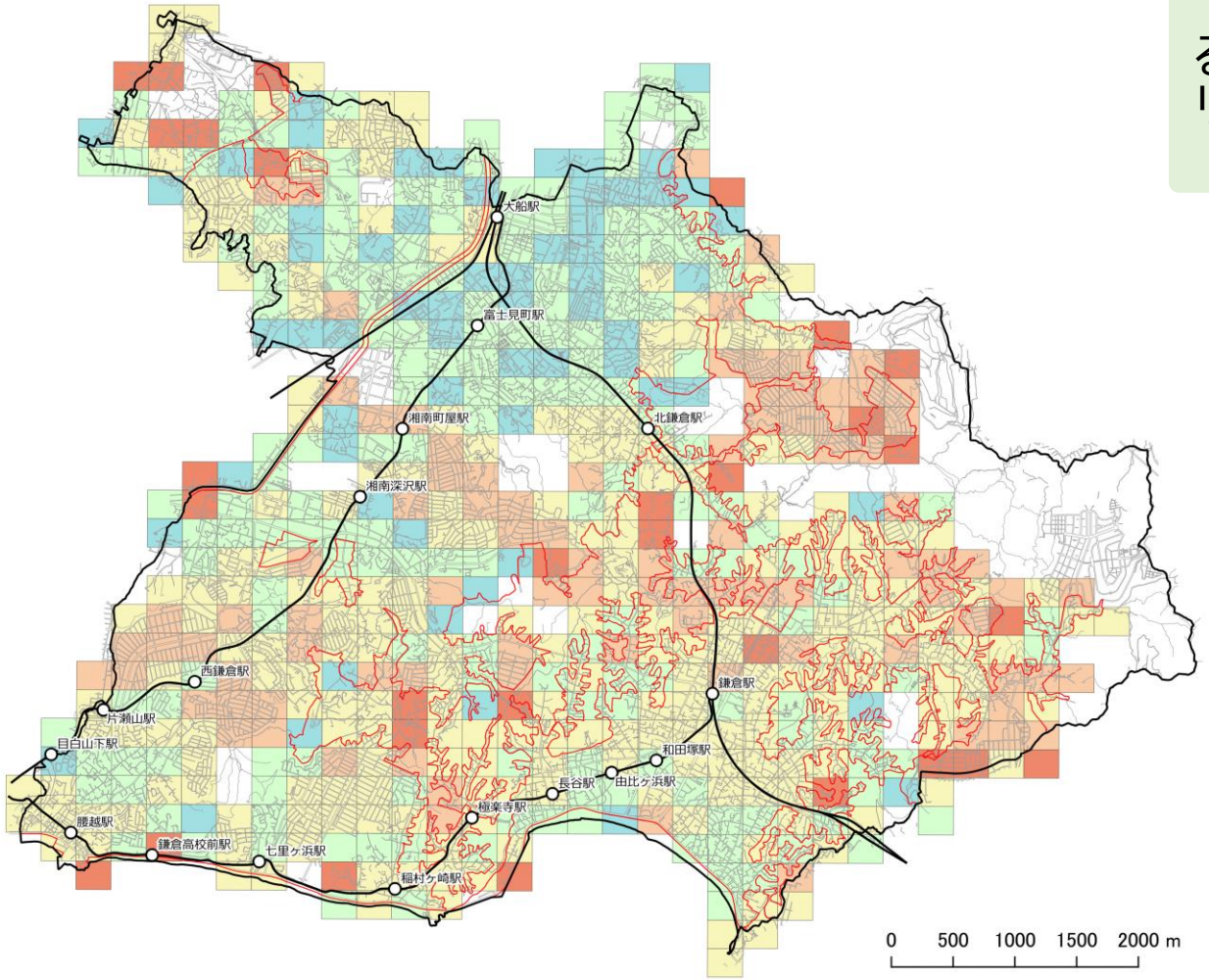
	人口密度(人／ha)
行政区域	80以上
市街化区域	60以上 ～ 80未満
鉄道駅	40以上 ～ 60未満
鉄道路線	20以上 ～ 40未満
	10以上 ～ 20未満
	10未満

出典：国勢調査(2015年)、国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月)

資料　３

【高齢化率（65歳以上人口割合）　】

◆ 2015年 高齢化率



2015年時点の高齢化率は、全市的には30.6%であるなか、今泉台等の丘陵住宅地や鎌倉地域の谷戸エリア等で40%以上の高い高齢化率を示しています。

凡　例

	高齢化率(%)
行政区域	50以上
市街化区域	40以上 ～ 50未満
鉄道駅	30以上 ～ 40未満
鉄道路線	20以上 ～ 30未満
	20未満

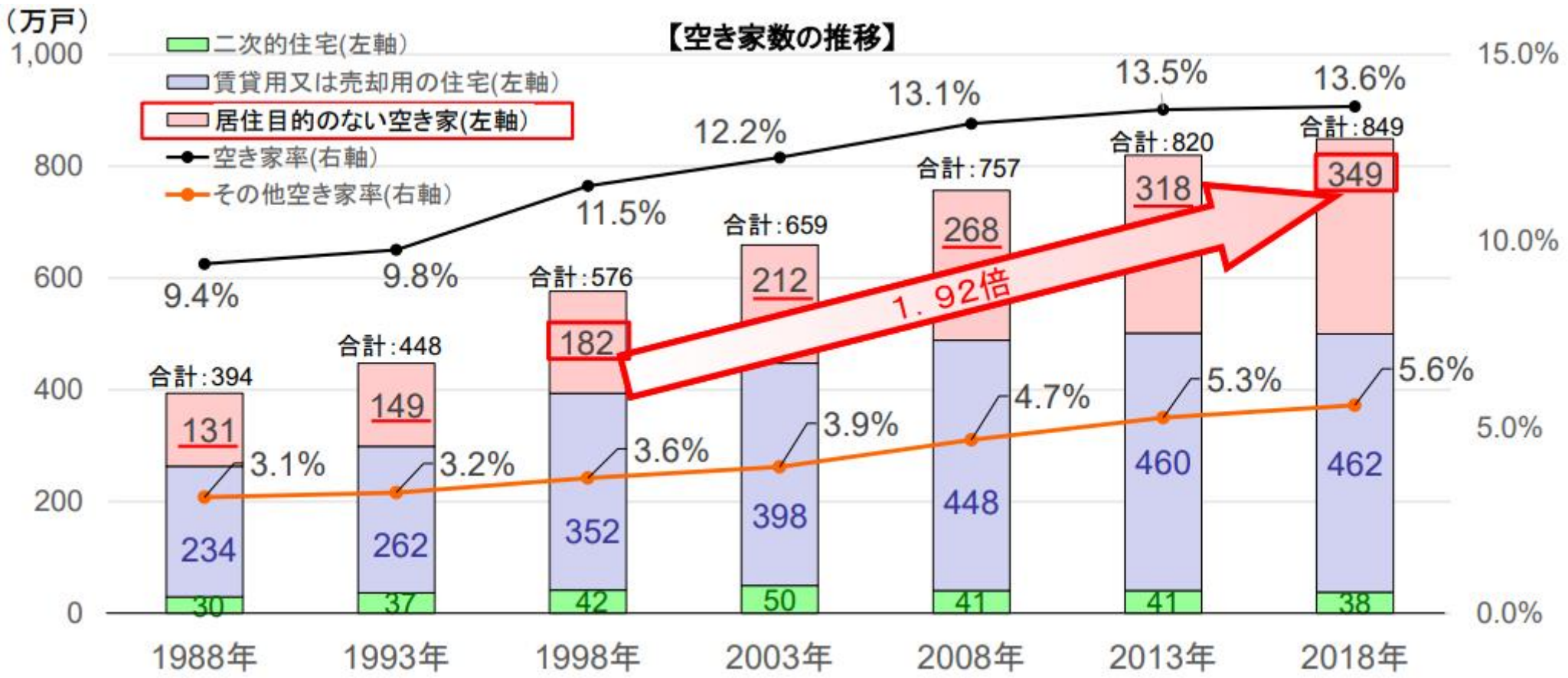
出典：国勢調査(2015年)、国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月)

2．空き家の現状（住宅・土地統計調査から）

資料　3

【全国の空き家の状況】

空き家の総数は、20年で1.5倍（576万戸→849万戸）に増加。
居住目的のない空き家（いわゆる「その他空き家」：349万戸）が20年で約1.9倍に増加。



出典：国土交通省住宅局（空家等対策の推進に関する特別特措法の一部を改正する法律について）

2．空き家の現状（住宅・土地統計調査から）

資料　３

【空き家（用語）の違い】

住宅・土地統計調査における「空き家」

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものを住宅と定義している。
※共同住宅や長屋建は１部屋ごとに住宅と定義しているため、空き家である部屋数分だけカウントされる。
※国又は地方公共団体が所有、又は管理している建築物等を含む。

調査時点で人が住んでいない又は３か月にわたって住む予定の人もいない住宅を空き家と定義している。

国の統計に使用されている値

空家特措法における「空家等」

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。
※共同住宅や長屋建はすべての部屋が空き家である場合に空家等としてカウントされる。
※国又は地方公共団体が所有、又は管理している建築物等を除く。

年間を通して使用実績がない建築物等を空家等と定義している。

市が空き家として把握している値

2．空き家の現状（住宅・土地統計調査から）

資料　３

【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

用語の定義

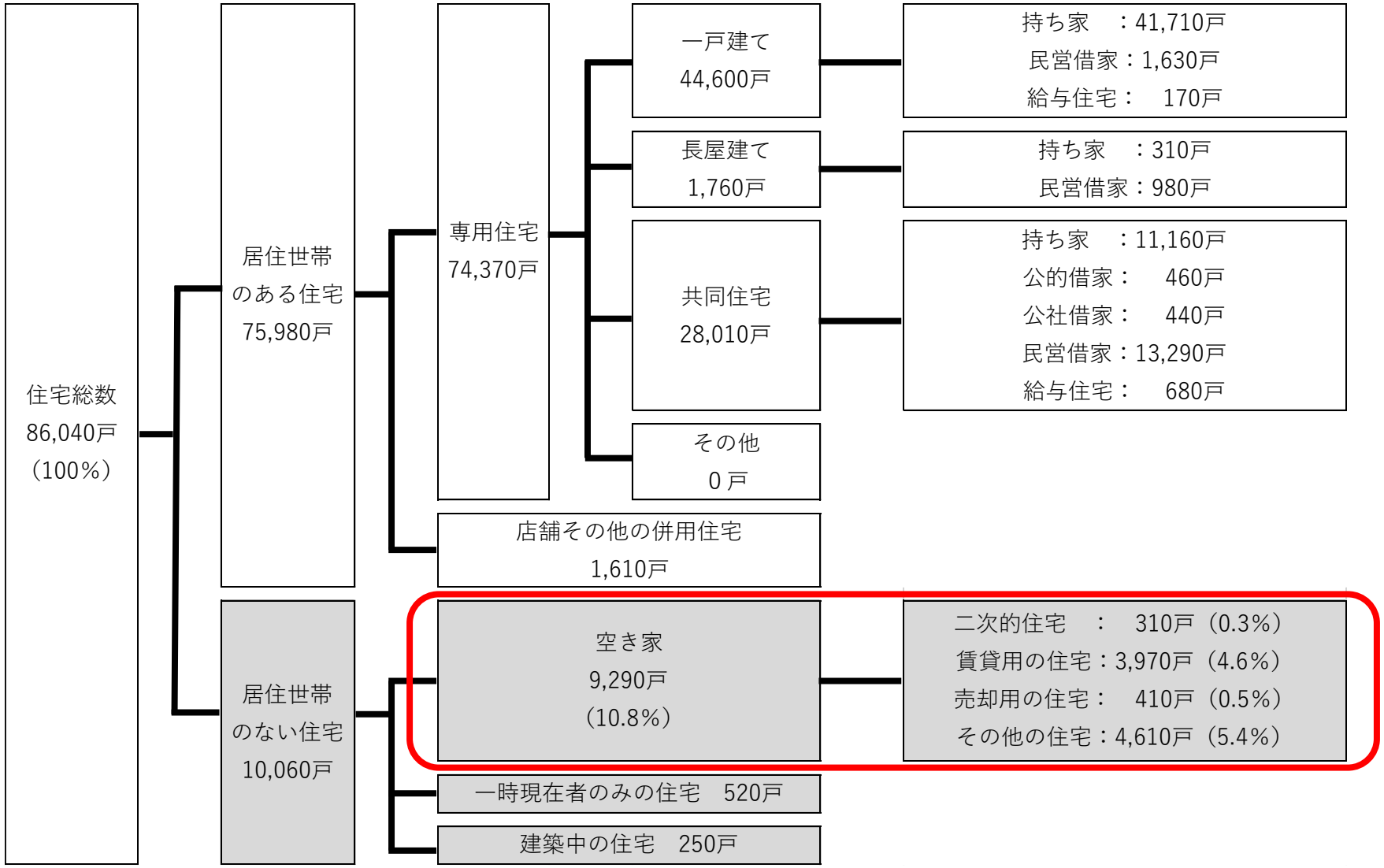
空き家	その他の住宅 ↳ 居住目的のない空き家		賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

出典：令和５年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2．空き家の現状（住宅・土地統計調査から）

資料　３

【住宅ストックの状況（令和５年度）】



空き家は9,290戸であり、住宅総数の10.8%にあたります。

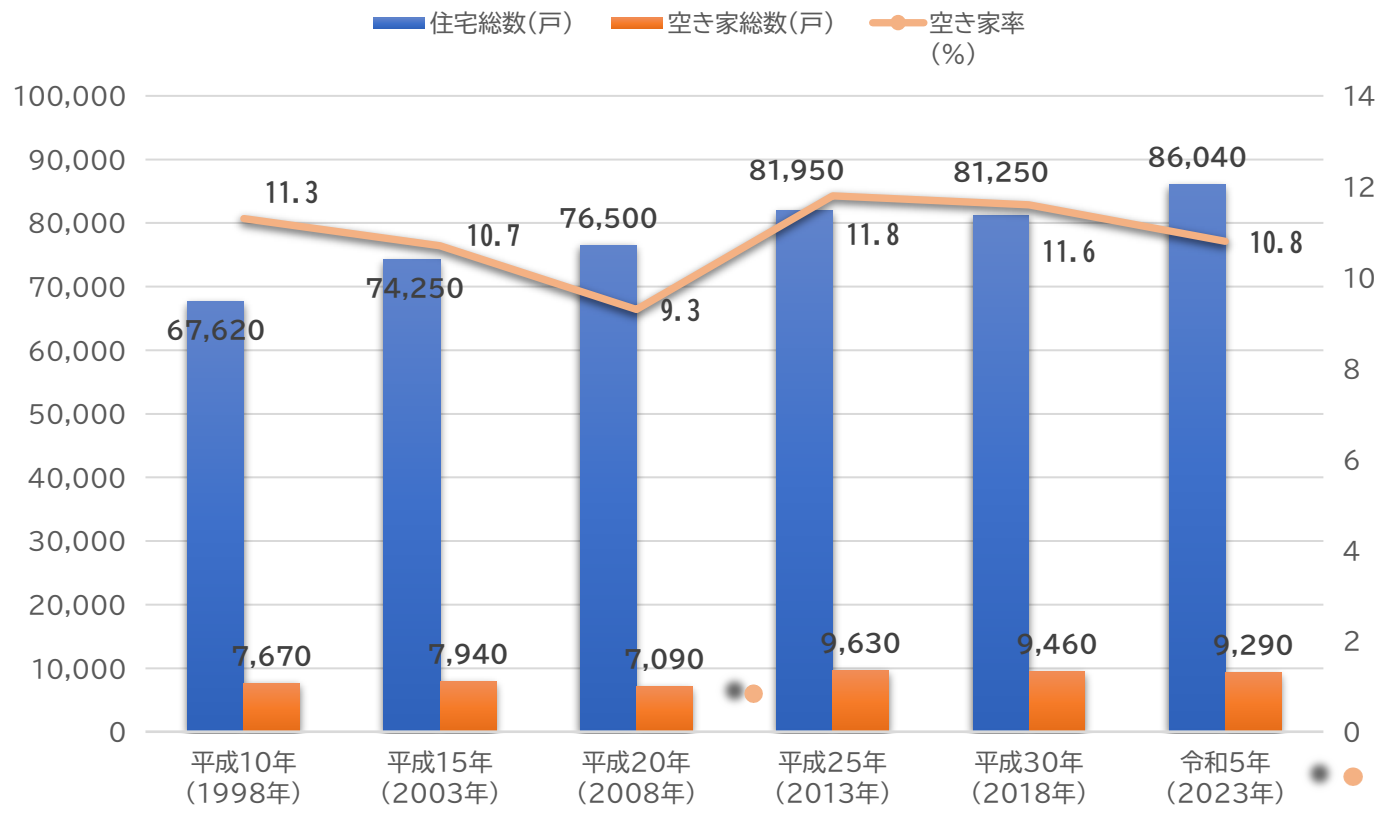
その他の住宅（例：転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在、建替え等のために取り壊すことになっている住宅等）が4,610戸で5.４%を占めています。

出典：令和５年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2．空き家の現状（住宅・土地統計調査から）

資料　３

【空き家率の推移】



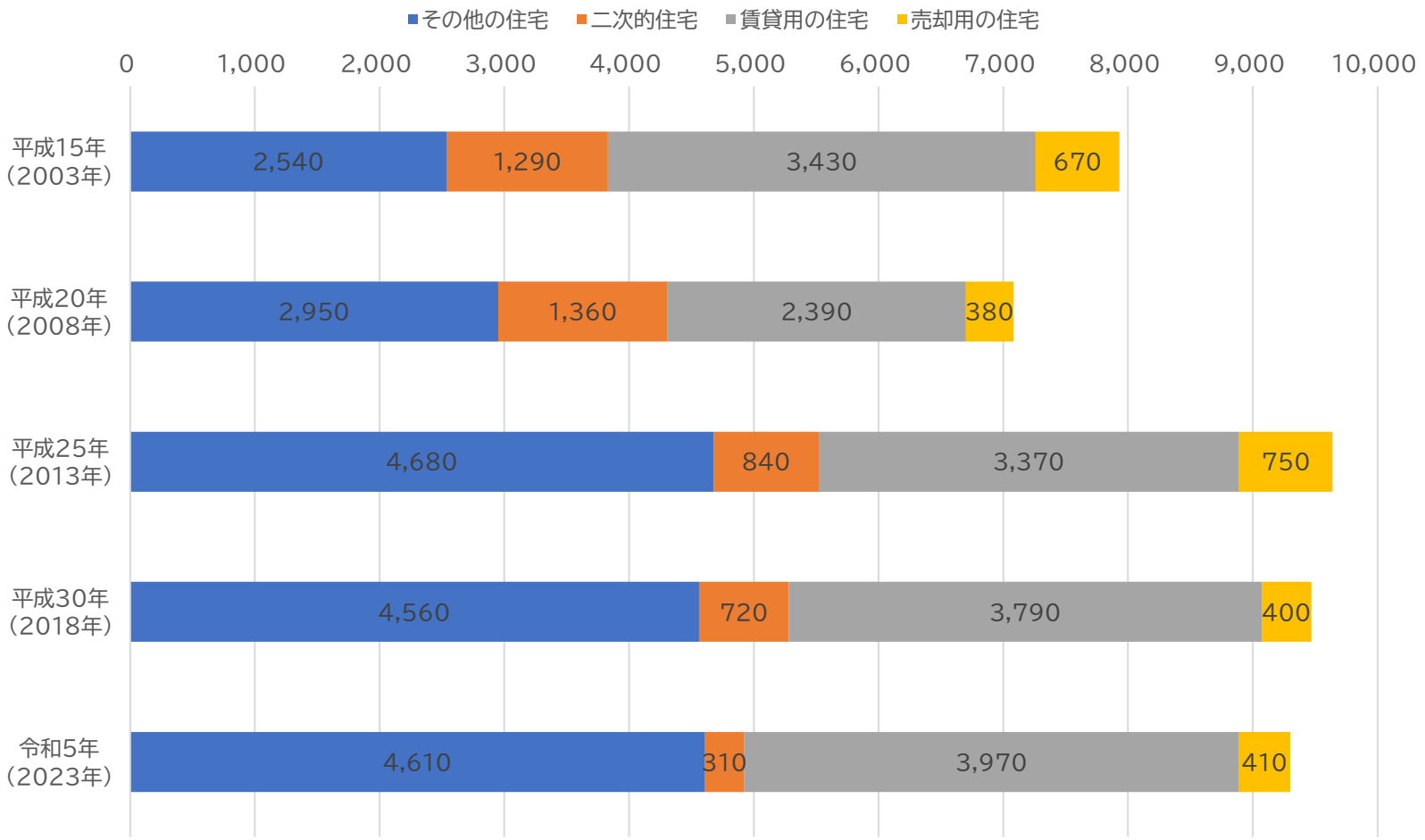
住宅総数は増加していますが、空き家の総数は平成25年度から減少傾向にあるため、空き家率は減少しています。

	住宅総数(戸)	増加率(%)	空き家総数(戸)	増加率(%)	空き家率(%)
平成10年(1998年)	67,620		7,670		11.3
平成15年(2003年)	74,250	9.8	7,940	3.5	10.7
平成20年(2008年)	76,500	3	7,090	-10.7	9.3
平成25年(2013年)	81,950	7.1	9,630	35.8	11.8
平成30年(2018年)	81,250	-0.9	9,460	-1.8	11.6
令和5年(2023年)	86,040	5.9	9,290	-1.8	10.8

出典：平成10年から令和５年までの住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

資料　３

【空き家の種類別動向】



二次的住宅は減少傾向にあります。

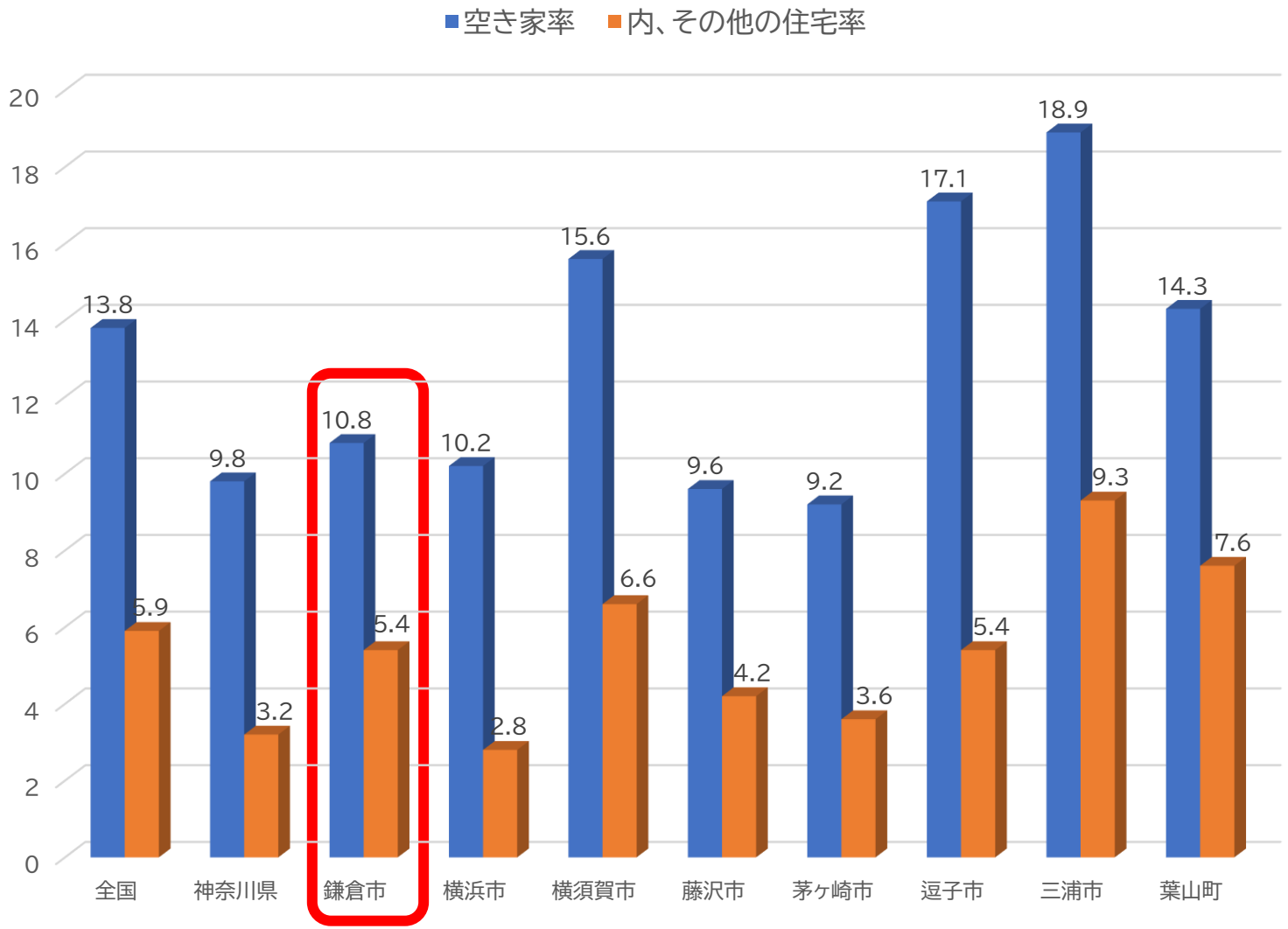
その他の住宅（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）は平成25年度から急激に増加しています。

出典：平成15年から令和５年までの住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2．空き家の現状（住宅・土地統計調査から）

資料　３

【周辺都市との比較】



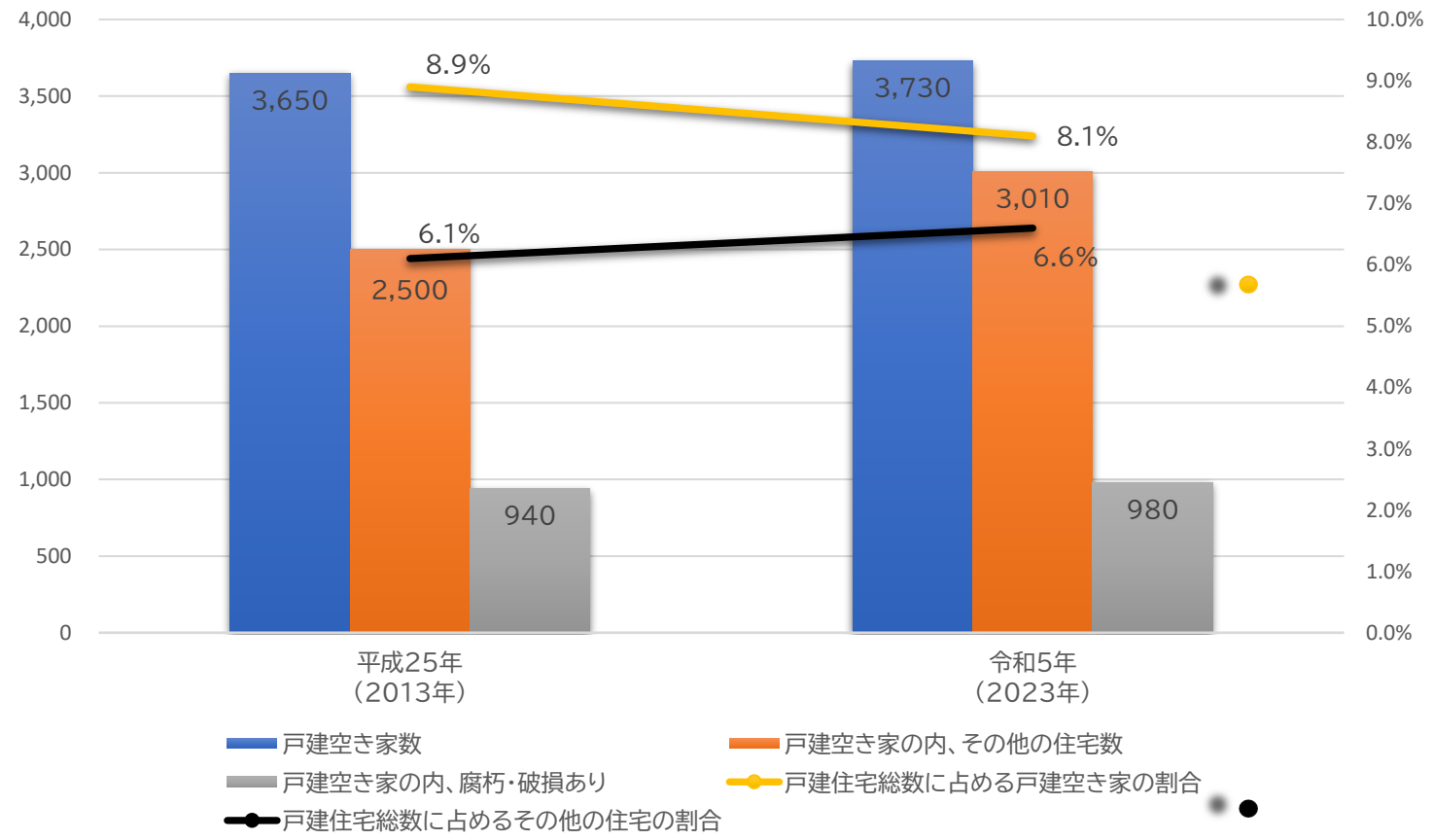
鎌倉市の空き家率は10.8%と、全国平均よりは低いものの、神奈川県平均よりは高い割合になっています。

その他の住宅率は空き家率の概ね半分である5.4%を占めており、周辺都市と比べて高い傾向にあります。

出典：令和５年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

資料　３

【戸建空き家の動向】



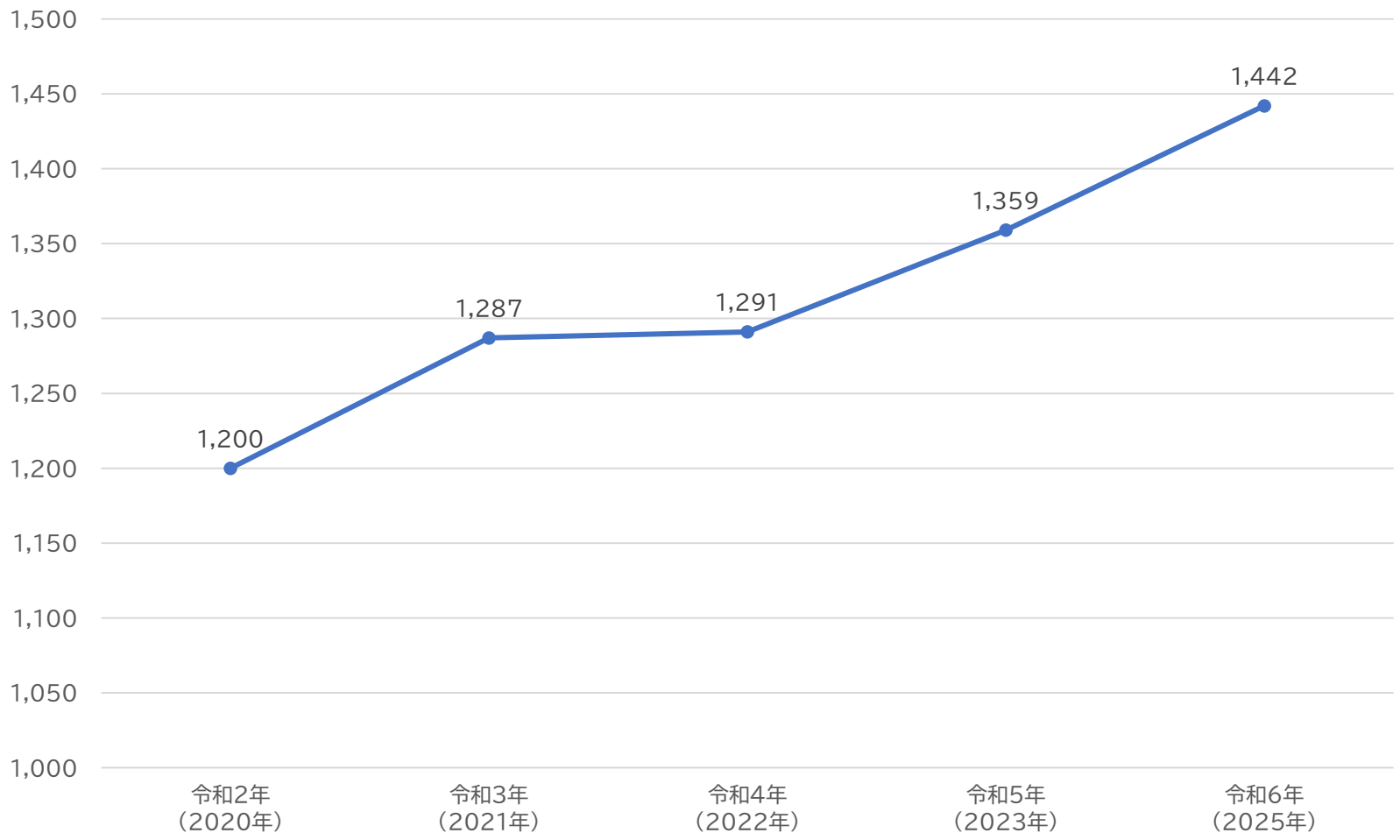
平成25年と比べて、令和５年の「戸建空き家数」及び「戸建空き家の内、その他の住宅数」は増加しています。

増加率を見ると、「戸建住宅総数に占める戸建空き家の割合」は令和５年のほうが減少しているのに対し、「戸建住宅総数に占めるその他の住宅の割合」は増加しています。

出典：平成25年及び令和５年の住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

資料　3

【市内の空家等の件数の推移】



市内の空家等の件数は年々増加しています。

※件数には、H27年空き家実態調査の結果で、判定保留戸建住宅と分類した799戸も含まれます。

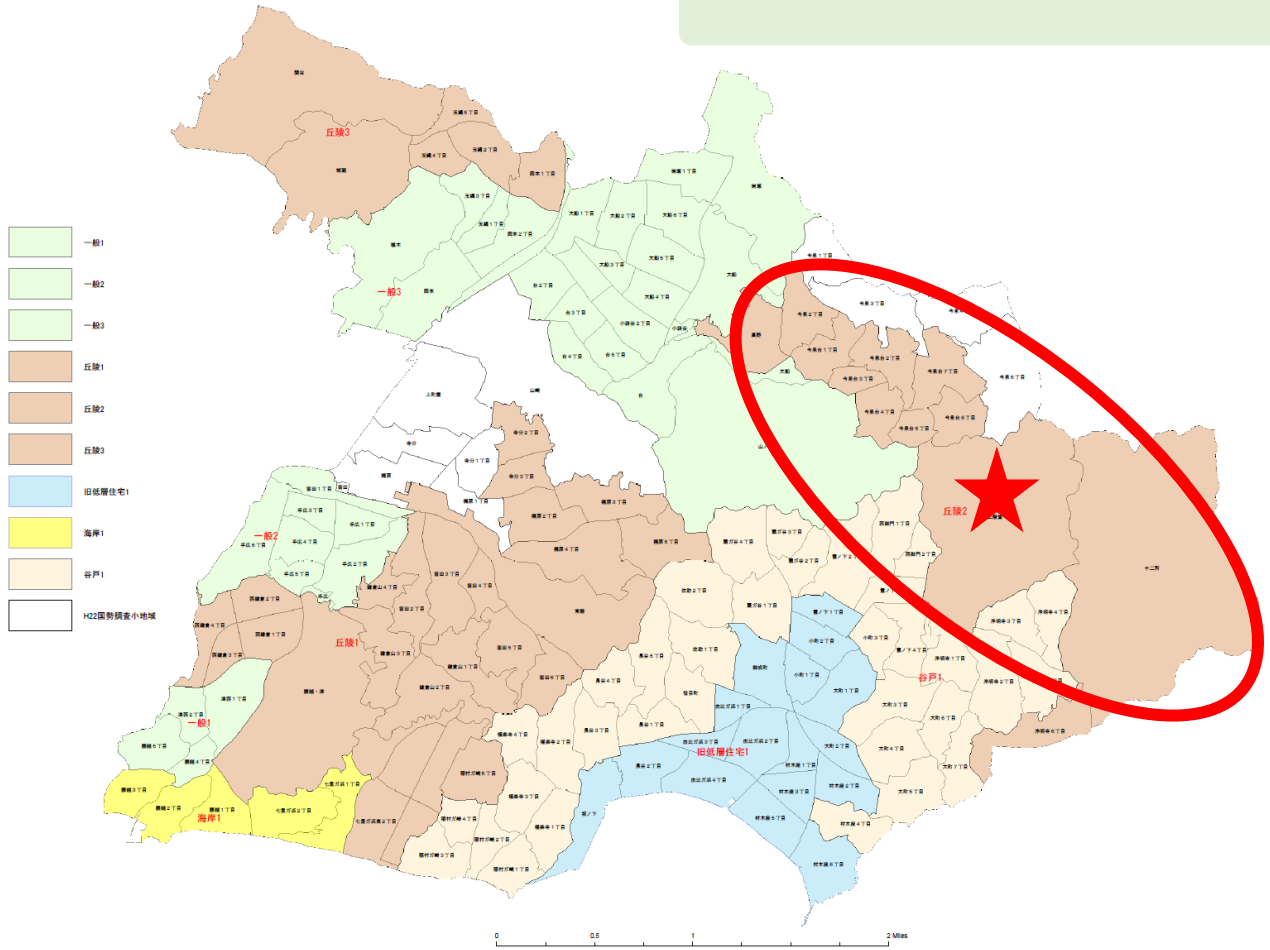
2．空き家の現状（鎌倉市の状況）

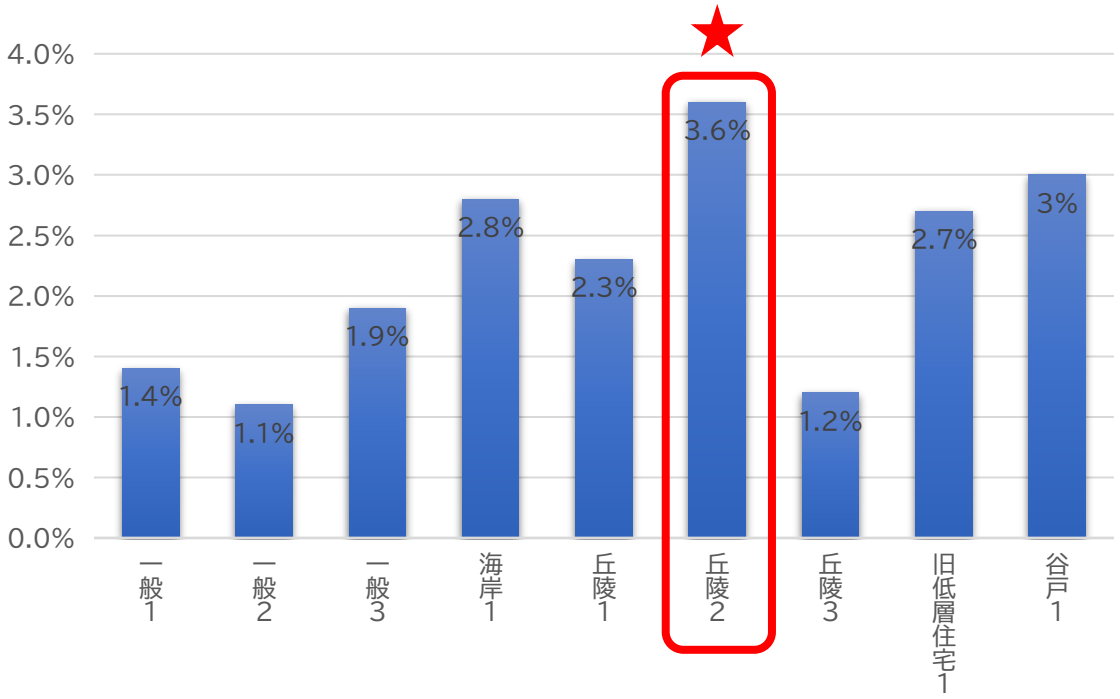
資料　３

【空き家の分布】

H27年度の実態調査結果で空家等と判断した建築物（判定保留戸建住宅を含む）と住民から空き家の相談を受けた建築物を合わせて作成した分布です。

都市マスタープランを参照に地区を５種類に分類後、地域ごとに分けた場合の、空き家率（地域別の建築物数は令和２年度都市計画基礎調査から算出）をみると、大船から鎌倉東地域にかけての丘陵部での空き家率が高い傾向にあります。

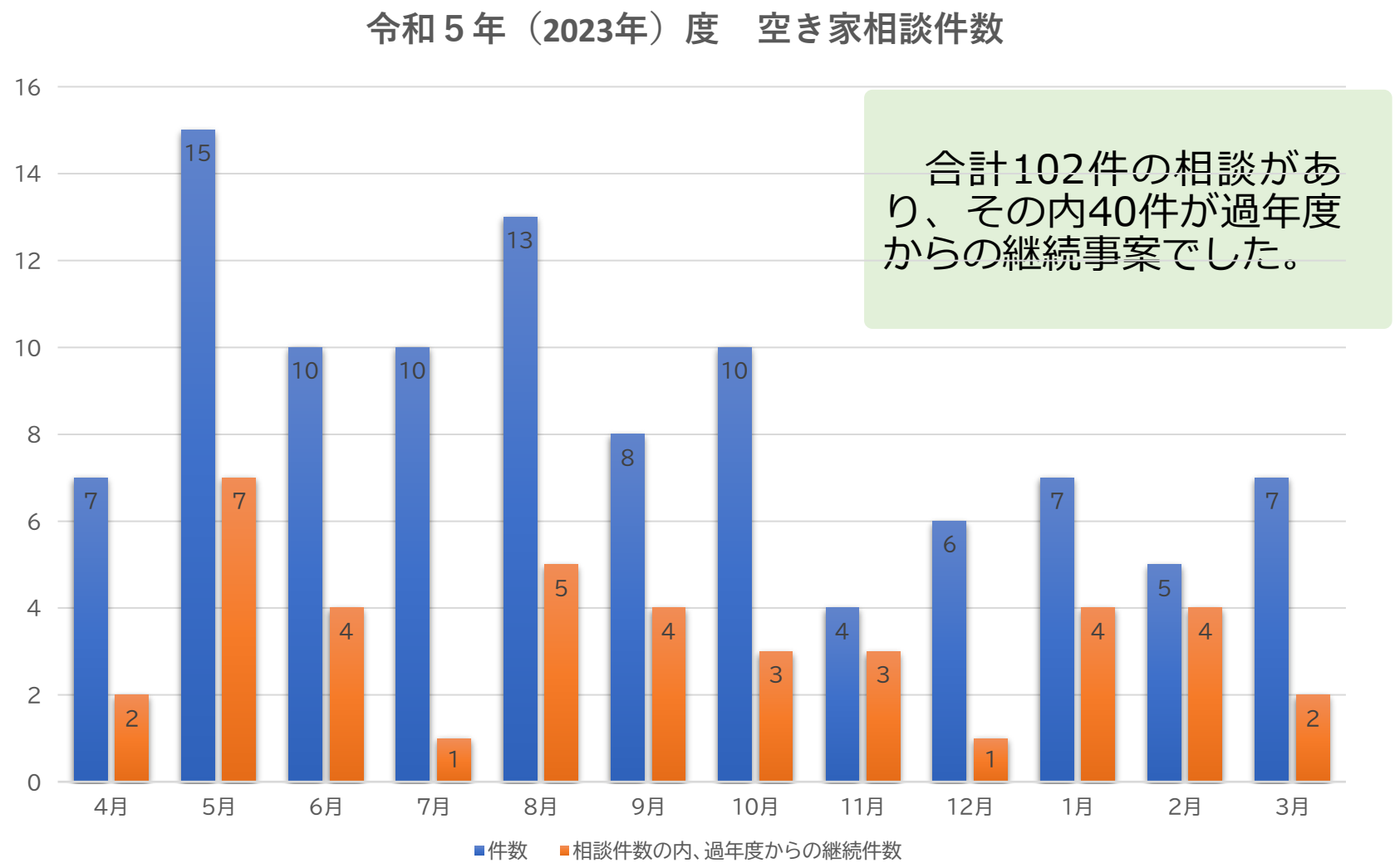




2．空き家の現状（鎌倉市の状況）

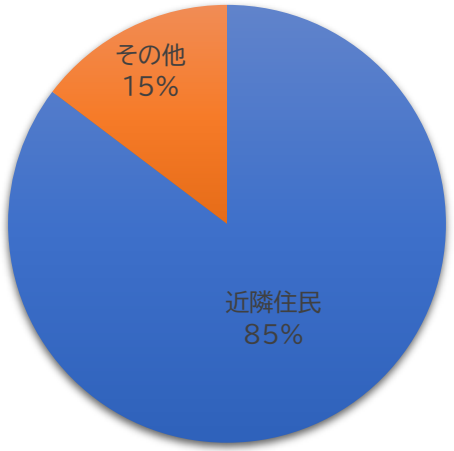
資料　３

【空き家の相談状況】

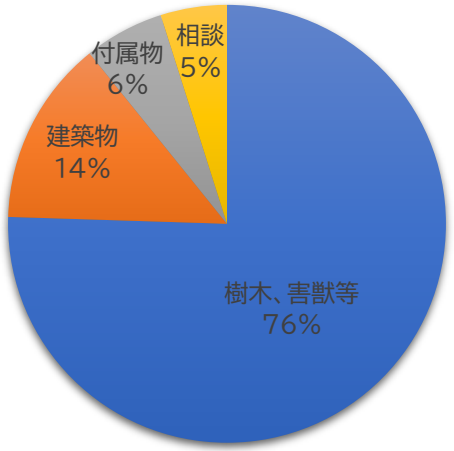


合計102件の相談があり、その内40件が過年度からの継続事案でした。

相談者内訳



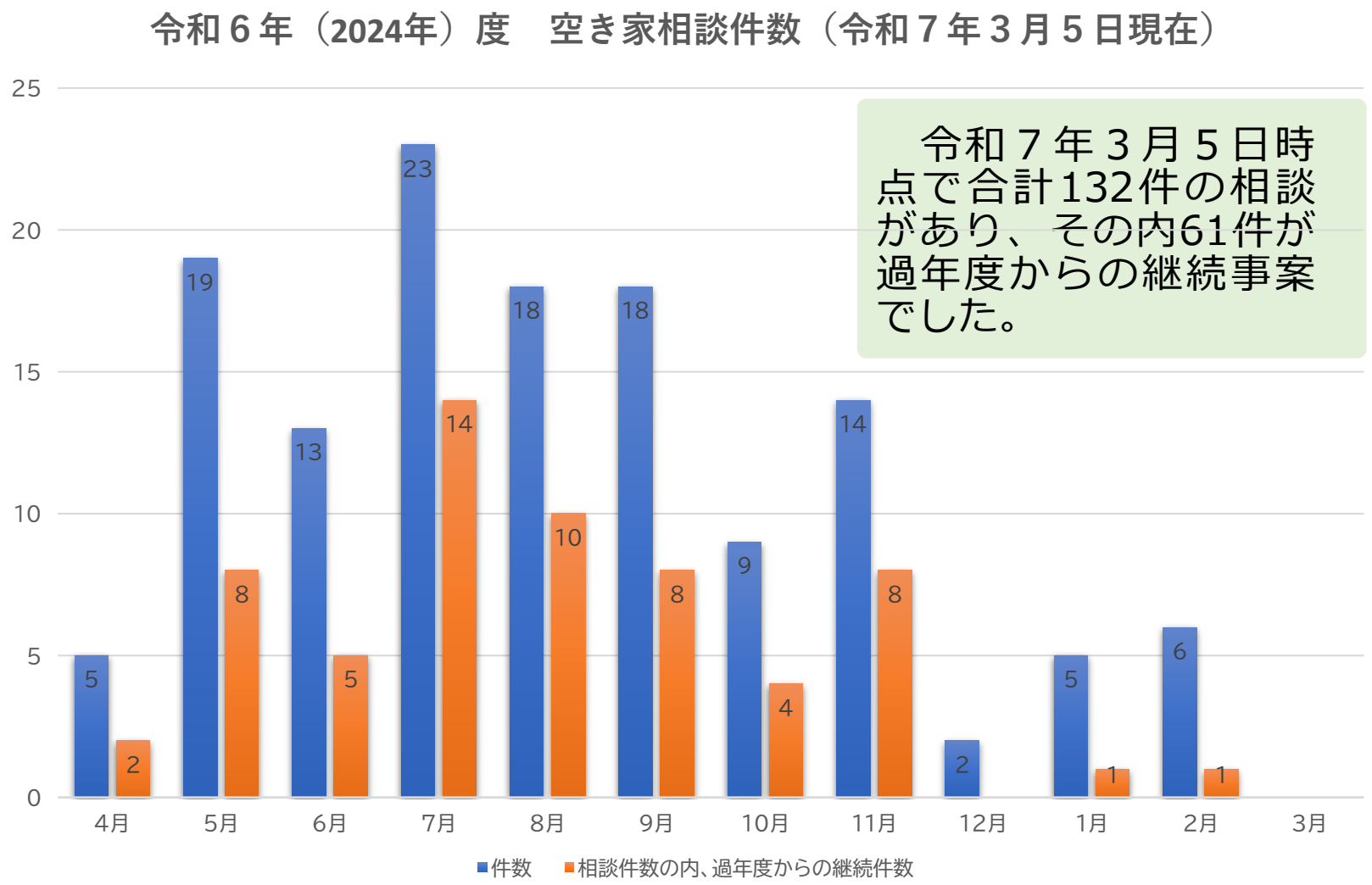
相談内容内訳



2．空き家の現状（鎌倉市の状況）

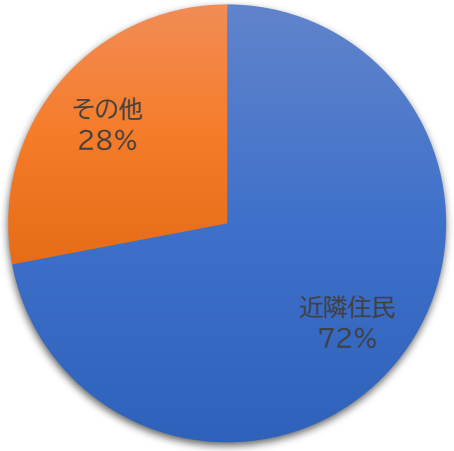
資料　３

【空き家の相談状況】

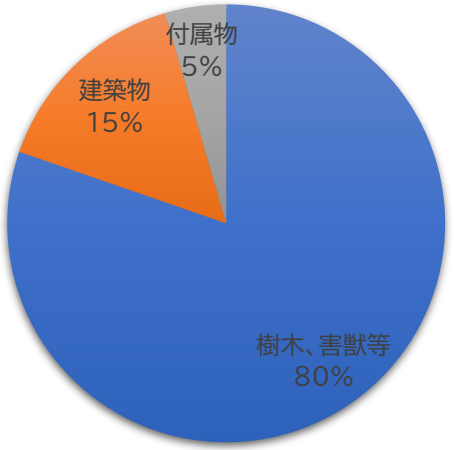


令和７年３月５日時点で合計132件の相談があり、その内61件が過年度からの継続事案でした。

相談者内訳

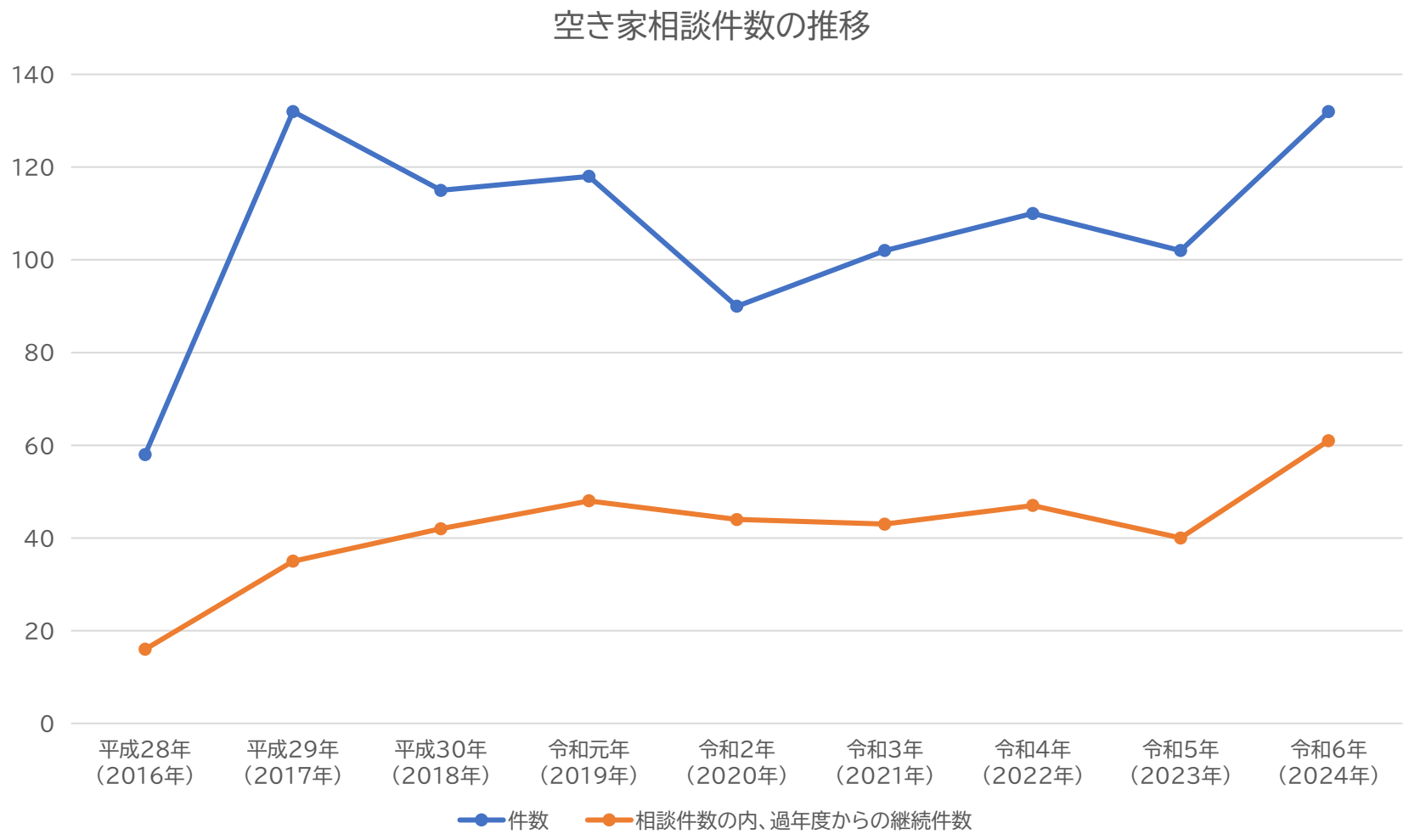


相談内容内訳



資料　３

【空き家の相談状況】



空き家の相談窓口を一本化した平成29年度は相談件数が急増しました。

令和２年には減少しましたが、近年は増加傾向にあります。

資料　３

【空き家に対する市の取り組み】

◆ 対策１　空き家を増やさない

(1)HP、リーフレット及びパンフレットを配布し、空き家に関する情報提供を行っています。
(2)所有者不明の空き家となることを防ぐよう、相続人への通知に相続登記の義務化に関するリーフレットを同封しています。

◆ 対策２　空き家を適切に管理する

(1)所有者が気軽に相談できるよう、専門家団体等と協定を締結し、相談先として案内しています。
(2)空き家の維持管理としてふるさと納税制度を活用しています。

◆ 対策３　空き家を利活用する

「空き家空き店舗等情報登録制度」を運営しています。

◆ 対策４　効果的に指導する

市民から近隣の空家に対する相談を受けたら、現地調査を実施の上、適切な管理がされていないと判断した場合所有者を調べて、適切な管理を依頼する文書を送付しています。

◆ 対策５　実施体制を整える

都市整備総務課住宅担当が空き家に関する相談窓口として、情報を一元化して管理し、必要に応じて関連課に協力依頼を行う体制ができています。

資料4

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

国土交通省住宅局

空家等対策の推進に関する特別措置法（概要）

公布：平成26年11月27日
施行：平成27年2月26日
（※特定空家等に対する措置の規定は5月26日）

背　景

○ 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
○ 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定　義

○「空家等」とは、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
○「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
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

施策の概要

空家等

○ 基本指針・計画の策定等（５～８条）
・国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
・市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
・都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助

○ 空家等についての情報収集（９～11条）
・市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
・市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能
・市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力

○ 所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）
・市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用（13条）
・市町村による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の実施

○ 財政上の措置及び税制上の措置等（15条）
・市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
・このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（14条１～15項）（※）
・特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
・さらに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

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**（令和3年6月）

背景と方向性

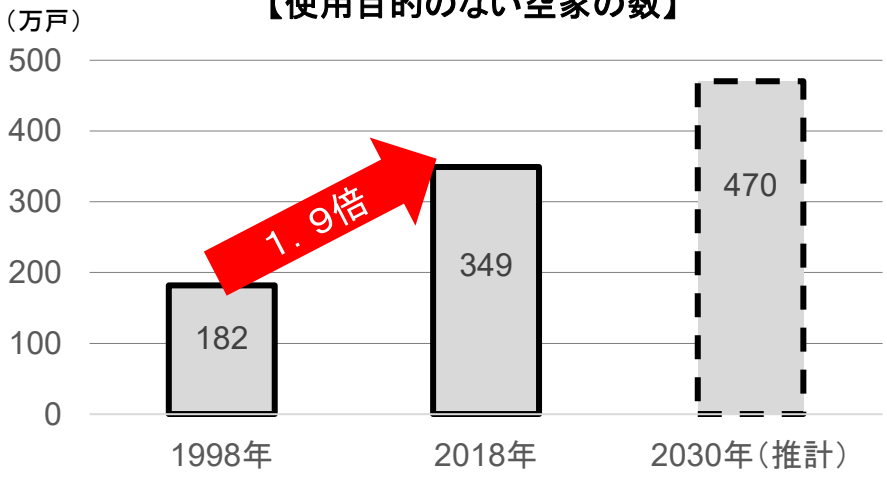
背景

○ **使用目的のない空家**は、**この20年で約1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。

○ 現行法（平成26年制定）は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（**特定空家**）**への対応**を中心に制度的措置を定めている。

➡ **特定空家になってからの対応は限界**。

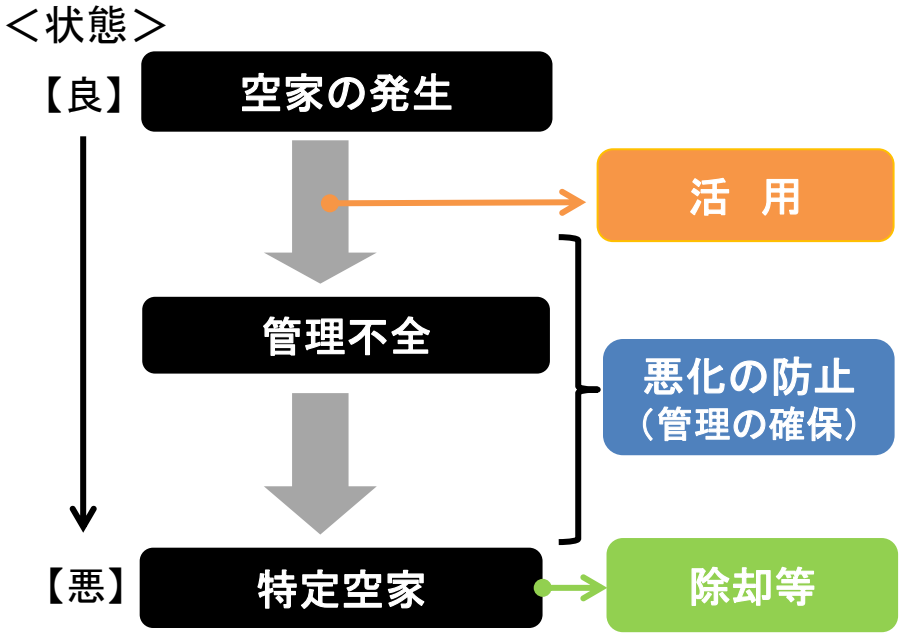
【使用目的のない空家の数】



【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）
使用目的のない空家：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の**「活用拡大」**、**「管理の確保」**、**「特定空家の除却等」**の**3本柱**で対応を強化



所有者責務の強化　（現行の「適切な管理の努力」に加え、）国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加

1. 活用拡大

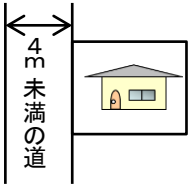
(1)空家活用の重点的実施

○「**空家等活用促進区域**」を創設し、**用途変更**や**建替え**等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村**が活用**指針**を明示
- 指針に合った空家**活用**を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化（建築基準法）

・**前面**に接する**道**が**幅員4m未満**でも、安全確保策※1を前提に、**建替え、改築**等を特例認定



※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等

用途規制の合理化（建築基準法）

・各用途地域で**制限された用途**でも、指針に定めた用途※への**変更**を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定

コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

・**用途変更許可**の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2)所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人の選任**を**市区町村**が裁判所に**請求**

(3)自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人**の創設

- NPO法人、社団法人等を**市区町村が指定**

・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※
※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供
・委託を受けて所有者探索
・市区町村に財産管理制度の利用を提案　等

2. 管理の確保

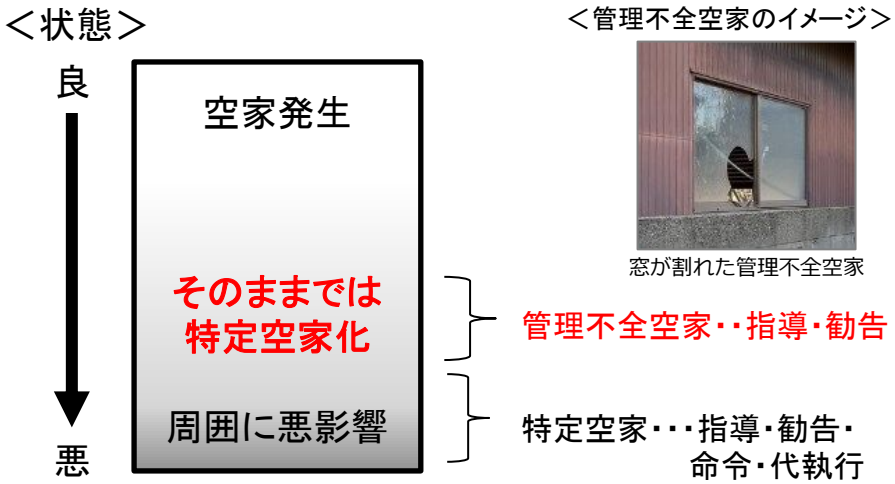
（1）特定空家※化の未然防止　※周囲に著しい悪影響を与える空家

〇国が「空家の**管理指針**」を告示

（定期的な換気、通水、庭木伐採等）

〇放置すれば特定空家となるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、**市区町村が指導・勧告**

〇**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の**住宅用地特例**（1/6等に減額）は**解除**



（2）管理不全建物管理制度の活用

〇所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を**市区町村**が裁判所に**請求**

（3）所有者把握の円滑化

〇　**電力会社等**にある所有者情報を市区町村が**提供要請**

3. 特定空家の除却等

（1）代執行の円滑化

①緊急代執行制度（創設）

〔通常の代執行〕 命令等 → 代執行
相当の猶予

〔緊急代執行〕 命令等 → 代執行

〔緊急時には不要〕

（緊急代執行を要する崩落しかけた屋根→）

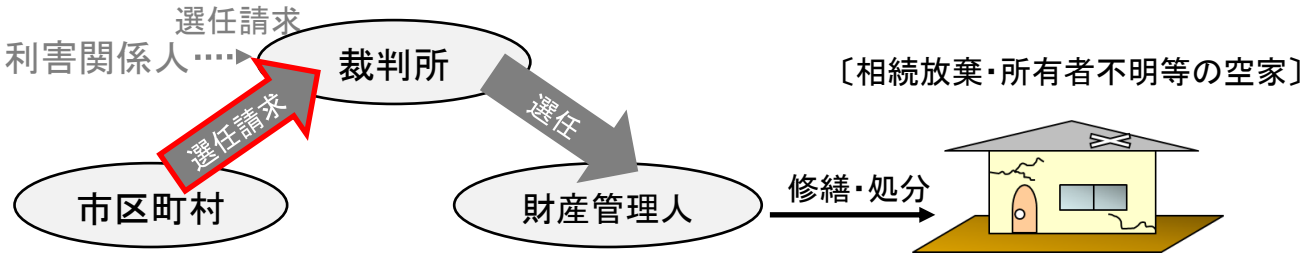
②代執行費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行（所有者不明のとき）		【緊急】代執行
現行	現行	改正	創設
直ちに所有者から強制徴収	まず、所有者負担を裁判で争う必要	通常の代執行と同じ	通常の代執行と同じ
告知・督促（請求）→ 財産差押え → 公売等で換価	裁判所に訴訟の提起 → 所有者に負担させる旨の確定判決 → 財産差押え → 公売等で換価		

（2）相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応
（管理不全空家、特定空家等）

○ **市区町村**が裁判所に「**財産管理人**」（※）の**選任**を**請求**し、修繕や処分を実施

（注）民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

（3）状態の把握

○ **所有者への報告徴収権**を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化

計画の概要

計画の目的

空家法では、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者又は管理者が、責任を有することを前提としながら、住民に最も身近な行政主体である各市町村が、地域実情に応じて、空家等に関する対策を実施することとしています。

本計画は、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進するため、空家法第 7 条に基づき、策定するものです。

計画の期間

平成 29 年度（2017 年）から平成 38 年度（2026 年）までの 10 年間

計画の対象とする空家等

空家等のうち主に一戸建て住宅（店舗兼用住宅を含む）

計画の対象地区

市内全域

空家法における「空家等」とは…

建築物等で、概ね 1 年間を通じて「居住されていないもの」や「使用されていないもの」を指します。

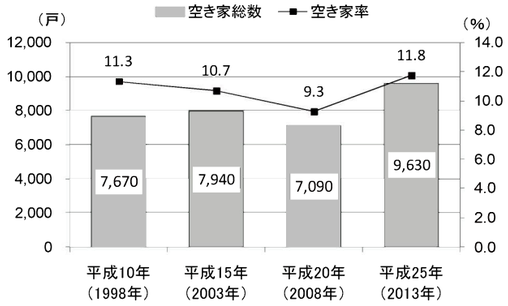
本市の空き家の状況は・・・

国の統計調査では・・・　　**（国が実施する「住宅・土地統計調査」による）**

空き家は近年、増えています

空き家総数は 9,630 戸であり、総住宅数 81,950 戸の 11.8%を占めます。近年は増加傾向にあり、人口減少や単身高齢者の増加等を背景に、今後も増え続けると考えられます。

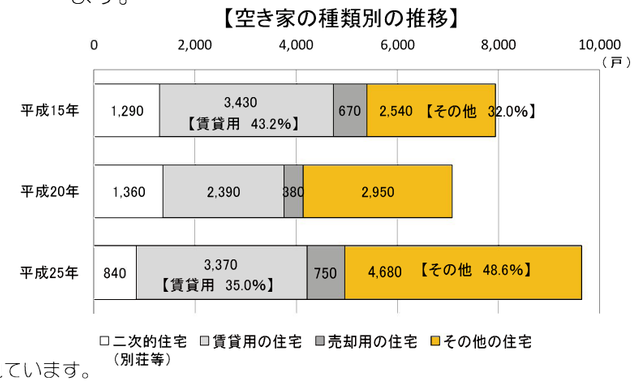
【空き家と空き家率の推移】



※この調査の「空き家」には共同住宅等の「空き室」が含まれています。

その中でも、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている「その他の住宅」が増えています。

【空き家の種類別の推移】

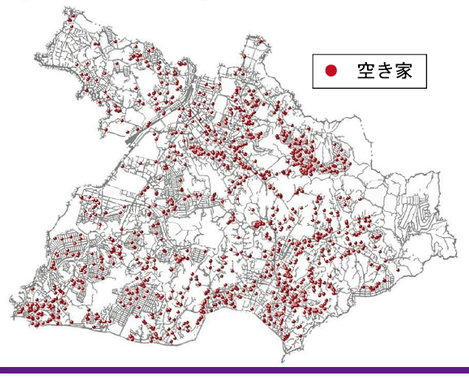


市の実態調査では・・・　　**（平成 27 年度に本市が実施した「鎌倉市空き家実態調査」による）**

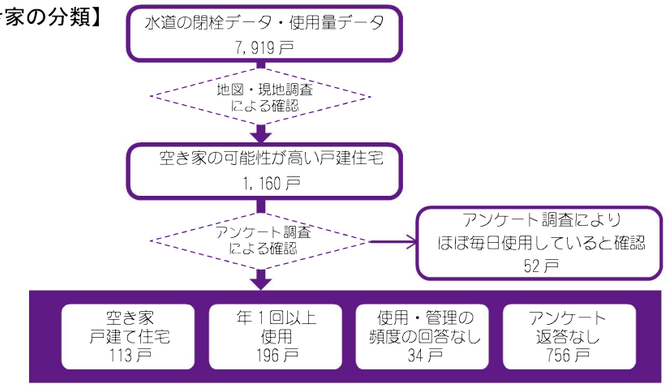
空き家は市内全域に分布しています

戸建て住宅の空き家は、腰越地域の沿岸部、鎌倉地域の旧市街地、大船地域・丘陵部の開発住宅地や、谷戸地域などでやや多い傾向にあります。

【空き家の分布状況】



【空き家の分類】



空家等対策の方針

★基本的な方針

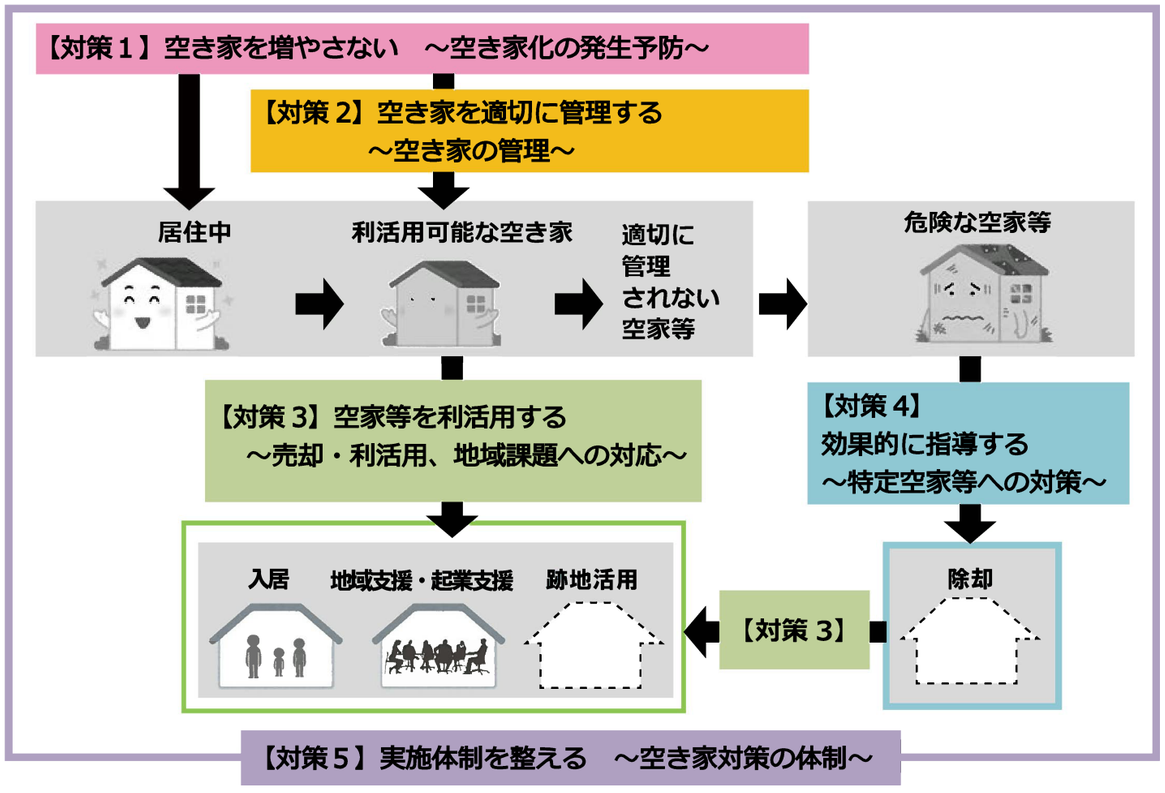
人口減少や超高齢化の進行に伴い、空き家となる可能性の高い住宅が、空家等や特定空家等とならないような抑制策が必要です。

空き家を増やさないためには、空き家になる前の居住中の段階から周知・啓発し、今後の利活用を相談できるような環境を整えることや、空き家となった場合にも、そのときの状況に適した手段（相続による継続使用、売却・賃貸等）を選択できるような環境を整えることを基本方針とします。

本市の空家等対策では、「空き家を増やさない」ことが最も重要！

★重点対策

本市における空き家の現状等を踏まえ、実施する対策については以下の 5 点とします。



資料　6

鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針とは

【特定空家等】

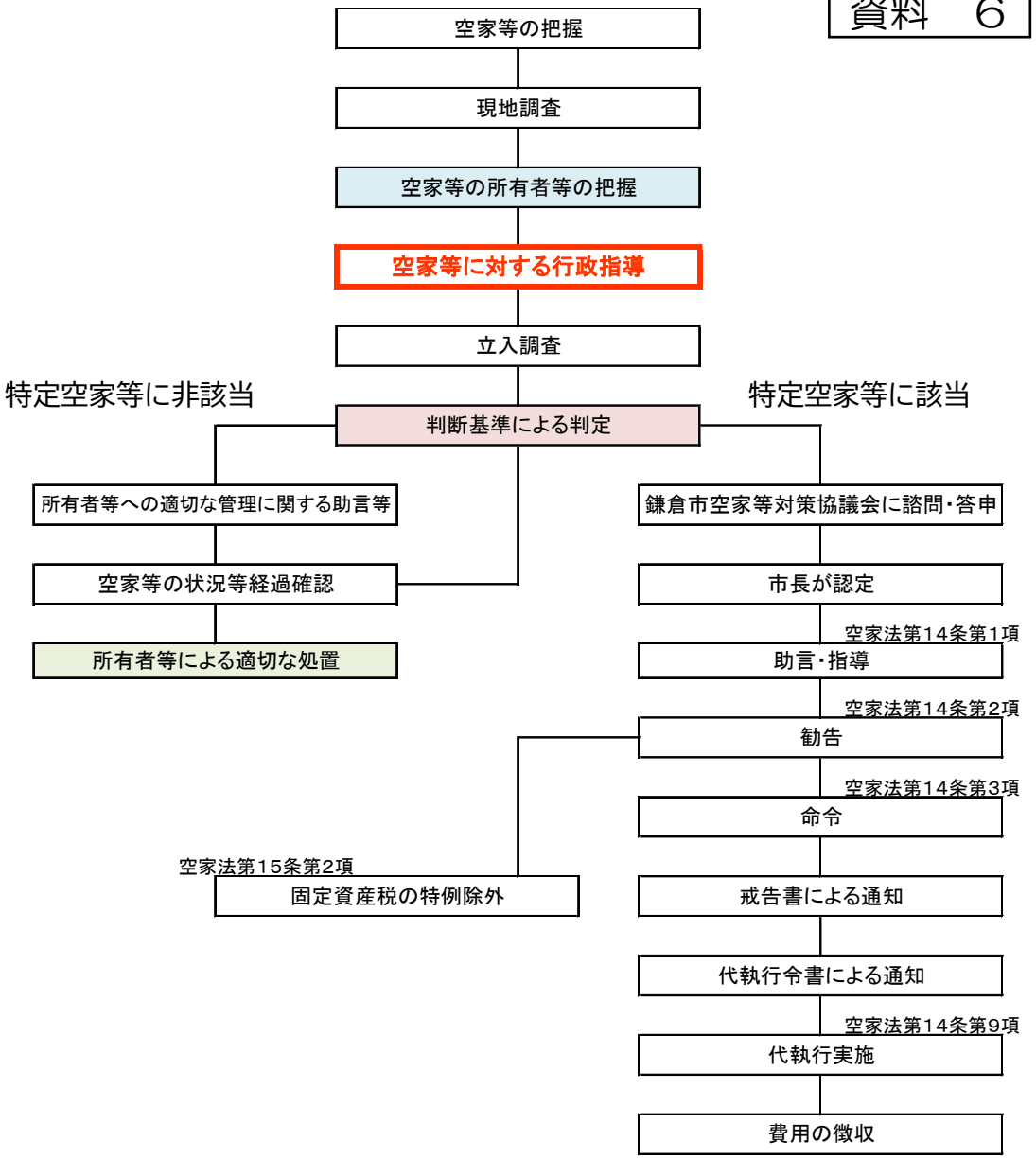
そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

対応例：代執行による除却、固定資産税の特例除外

【管理不全空家等（新）】

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

対応例：固定資産税の特例除外



対応指針の対策フロー図（現行指針抜粋）

資料　7

鎌倉市空家等対策計画等策定スケジュール（予定）

項目		2025(R7)年				2026(R8)年				2027(R9)年			
	月	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12
計画検討等	空家等実態調査			現地調査、所有者アンケート調査 → 結果集計									
	空家等対策計画			改定作業、素案作成 →						修正作業 → 施行 ★	運用 →		
	鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針			改定作業、素案作成 →						修正作業 → 施行 ★	運用 →		
外部組織	鎌倉市空家等対策協議会	第1回(3/28) ★ ・委嘱式 ・法改正について ・空家等対策計画について　等		第2回 ★ ・実態調査の進め方に関する検討 ・アンケート項目について検討 ・法改正に関する検討 ・実態調査結果を受けた方針について検討　等		第3回 ★	第4回 ★	第5回 ★	第6回 ★ ・計画及び対応指針のパブコメ素案について等	第7回 ★ ・パブリックコメントの結果について ・計画及び対応指針の案について　等	第8回 ★ ・計画(案)及び指針(案)の諮問・答申　等		
庁内組織	政策審議会議	(3/14) ★		(8月上旬) ★		(1月中旬) ★	(5月上旬) ★	(7月上旬) ★	(10月上旬) ★	(1月上旬) ★	(3月上旬) ★	鎌倉市空家等対策協議会で報告・審議する内容について審議を行う	
	政策会議								(11月中旬) ★ 計画及び対応指針の素案に対するパブコメの実施について報告		(3月下旬) ★ 計画及び対応指針の施行に対する報告		
	パブリックコメント								計画及び対応指針のパブコメ実施 →				
	議会								令和8年度12月議会 ★				