

令和 7 年度第 3 回 鎌倉市空家等対策協議会 次第

1 開会

2 確認事項

令和 7 年度第 2 回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について

3 議題

(1) 鎌倉市空家等実態調査の結果について

(2) 鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応
指針の改定について

(3) 特定空家等の対応状況について

4 その他

次回協議会について

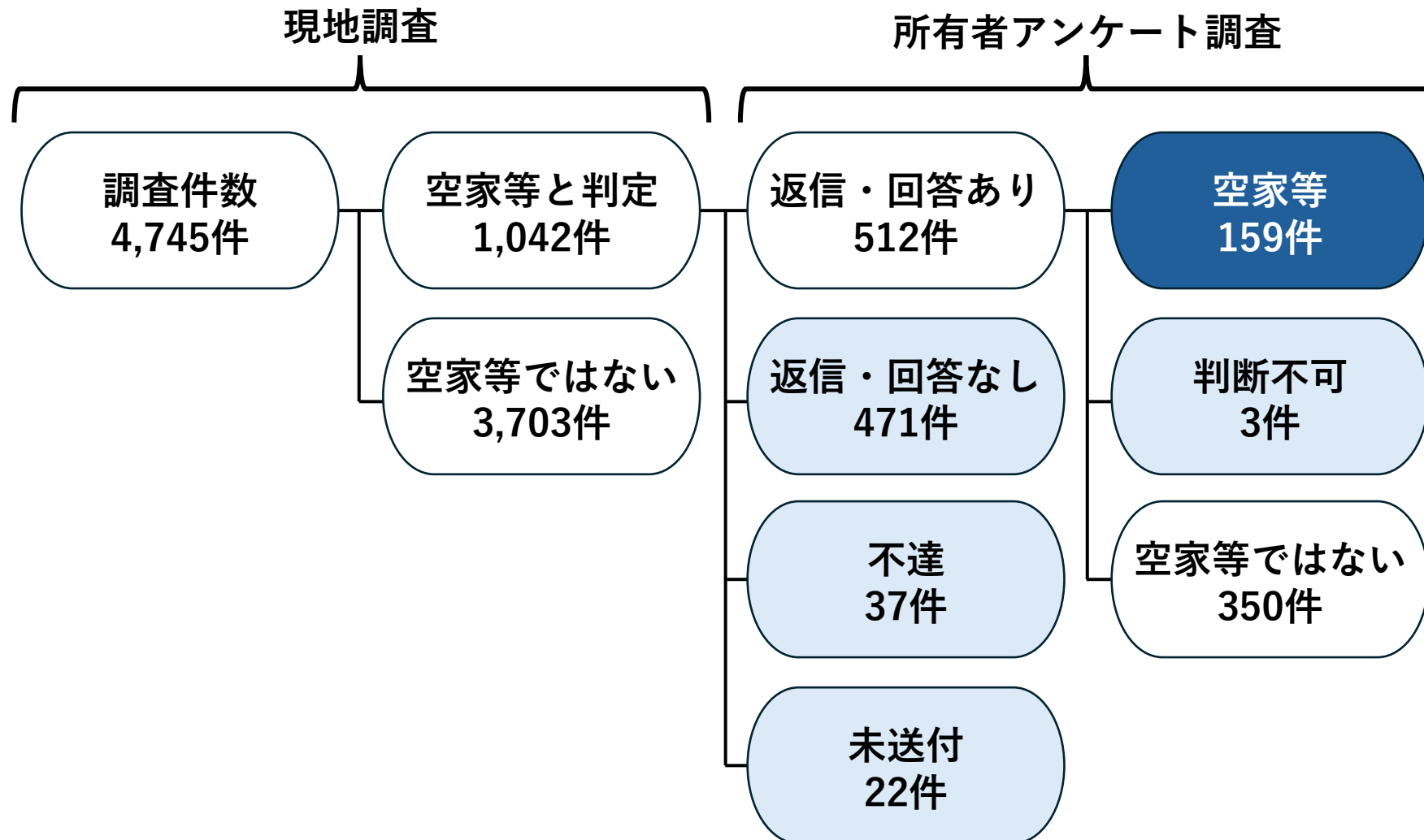
<<配付資料>>

- ・ 令和 7 年度第 2 回鎌倉市空家等対策協議会議事録 資料 1
- ・ 鎌倉市空家等実態調査の結果について 資料 2
- ・ 現地調査票 資料 3
- ・ 鎌倉市建物利用実態調査アンケート調査票 資料 4
- ・ 鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定について 資料 5
- ・ 特定空家等の対応状況について 資料 6

鎌倉市空家等実態調査 の結果について

- (1) 現地調査結果について
- (2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について
- (3) 前回調査(H27)との比較
- (4) 鎌倉市空家等実態調査　まとめ

○鎌倉市空家等実態調査の結果、空家等と判定した件数

空家等件数：159戸準空家等※件数：692戸

※準空家等

現地調査にて空家等の可能性が高いと判断された建物からアンケート調査で空家等ではないことが判明した建物を除いた建物。（空家等件数（159戸）を含む。）

(1) 現地調査結果について

○調査件数及び空家等判定件数

調査件数：4,745件

[内訳]

- ・ 前回調査（H27）にて空家等と判定した建物：887件
- ・ 相談・苦情などから市が把握していた建物：1,208件
- ・ 水道情報より抽出した建物：2,301件
- ・ 空き家コンテンツ（(株)ゼンリン）より抽出した建物：2,059件 ※重複有

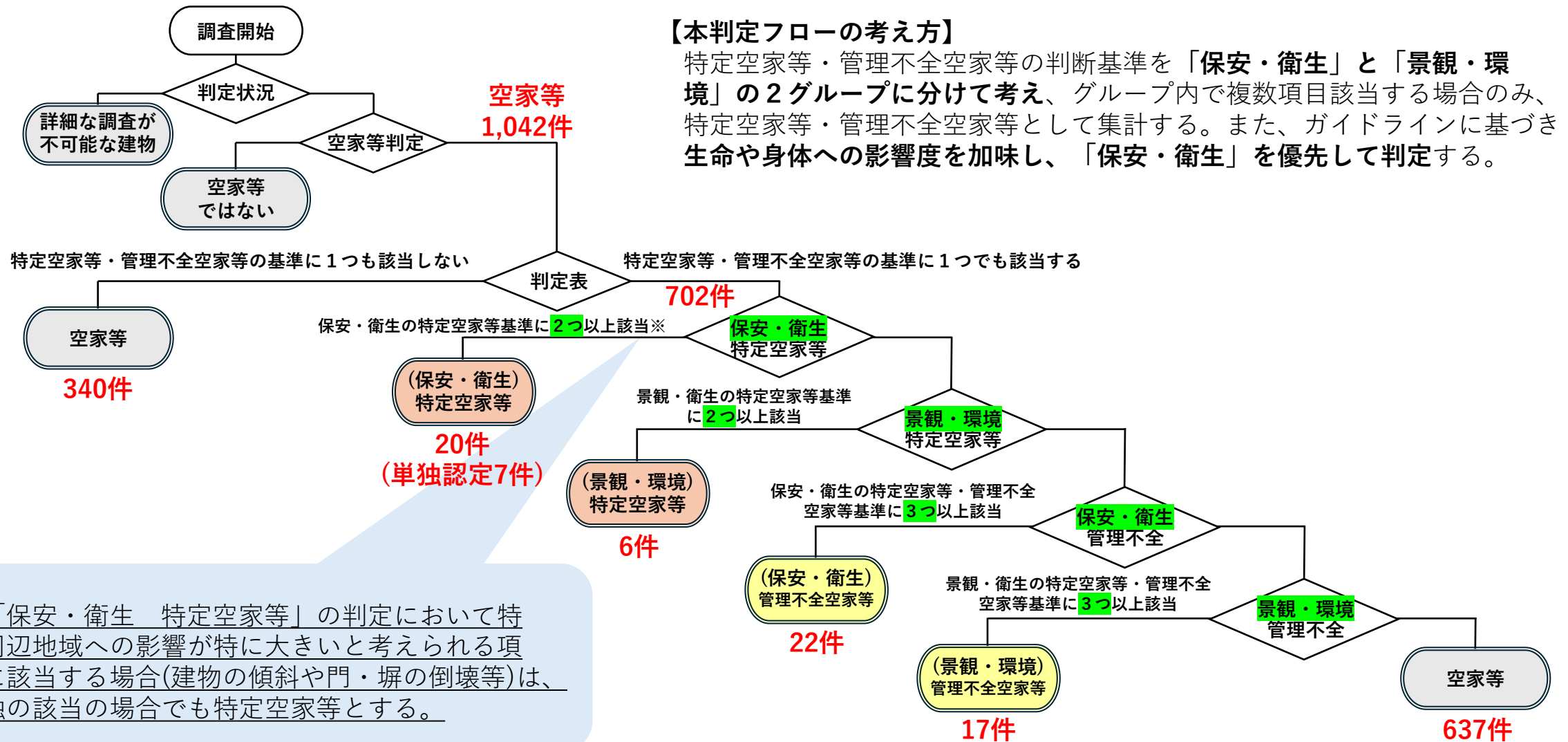
空家等判定件数：1,042件

[備考]

- ・ 公道等から建物の確認が不可能等の理由から調査不可となった建物：88件
- ・ 前回調査（H27）から継続して空家等と判定した空家等：156件
- ・ 相談・苦情などから市が把握していた空家等：311件 ※重複有

(1) 現地調査結果について

○特定空家等候補及び管理不全空家等候補 判定フロー図



(1) 現地調査結果について

○特定空家等候補及び管理不全空家等候補の件数

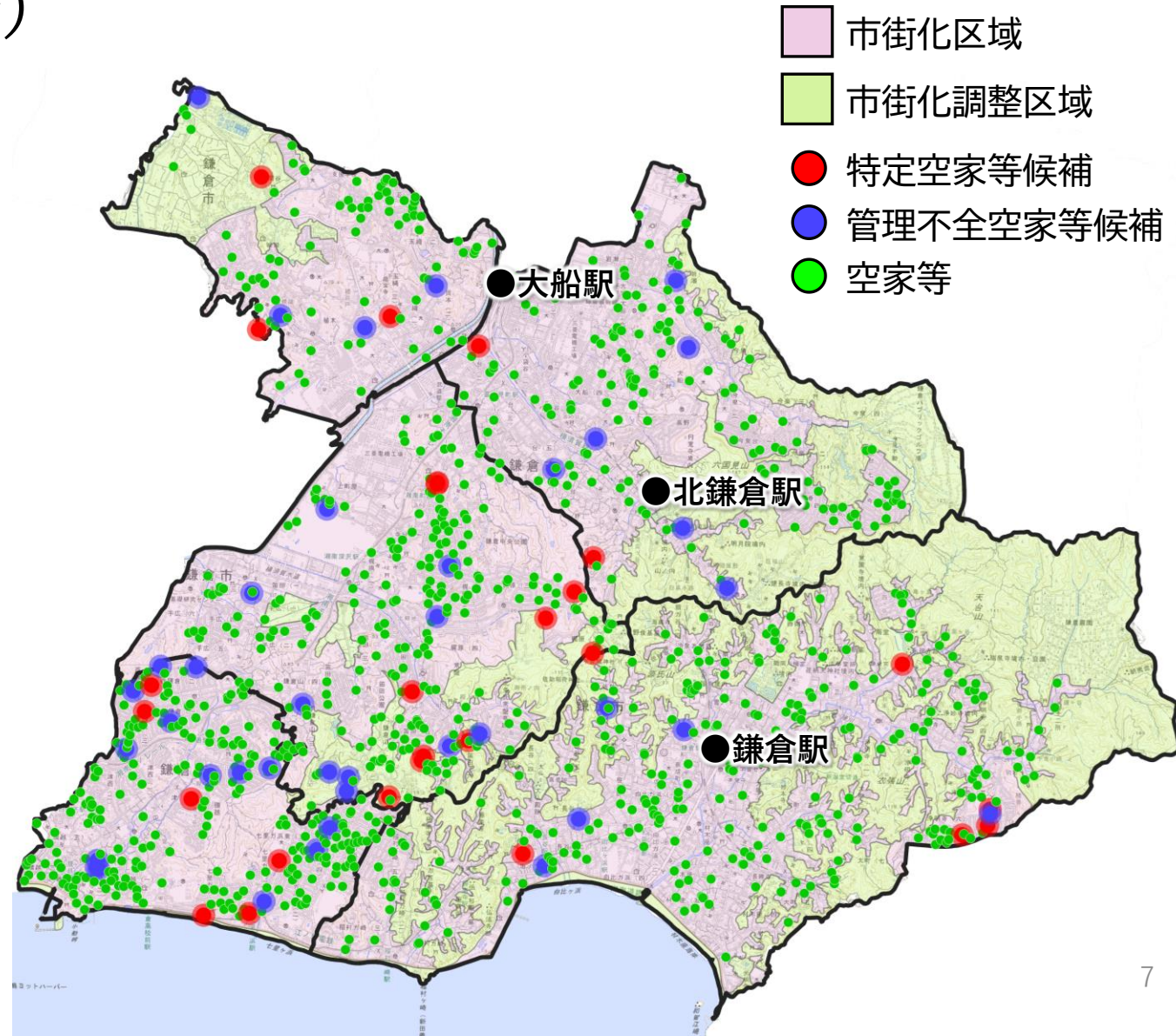
- ・ 鎌倉市の空家等においては、建物本体の老朽度は高くないものの、**立木や雑草の繁茂が著しく、周辺に悪影響を及ぼしている空家等が多く**みられることから、建物本体の状況のみではなく、立木や雑草の繁茂等を含む総合的な判定フローに修正を行った。
- ・ 国のガイドライン及び鎌倉市の実情を踏まえ作成した判定フローに則り判定すると、**特定空家等候補と判断される空家等は26件、管理不全空家等候補と判断される空家等は39件**となった。

判定結果	件数（件）	
特定空家等候補（保安上危険・衛生上有害）	20	} 26
特定空家等候補（景観悪化・生活環境阻害）	6	
管理不全空家等候補（保安上危険・衛生上有害）	22	} 39
管理不全空家等候補（景観悪化・生活環境阻害）	17	
空家等	977	
合計	1,042	

(1) 現地調査結果について

○空家等の立地状況（区域区分）

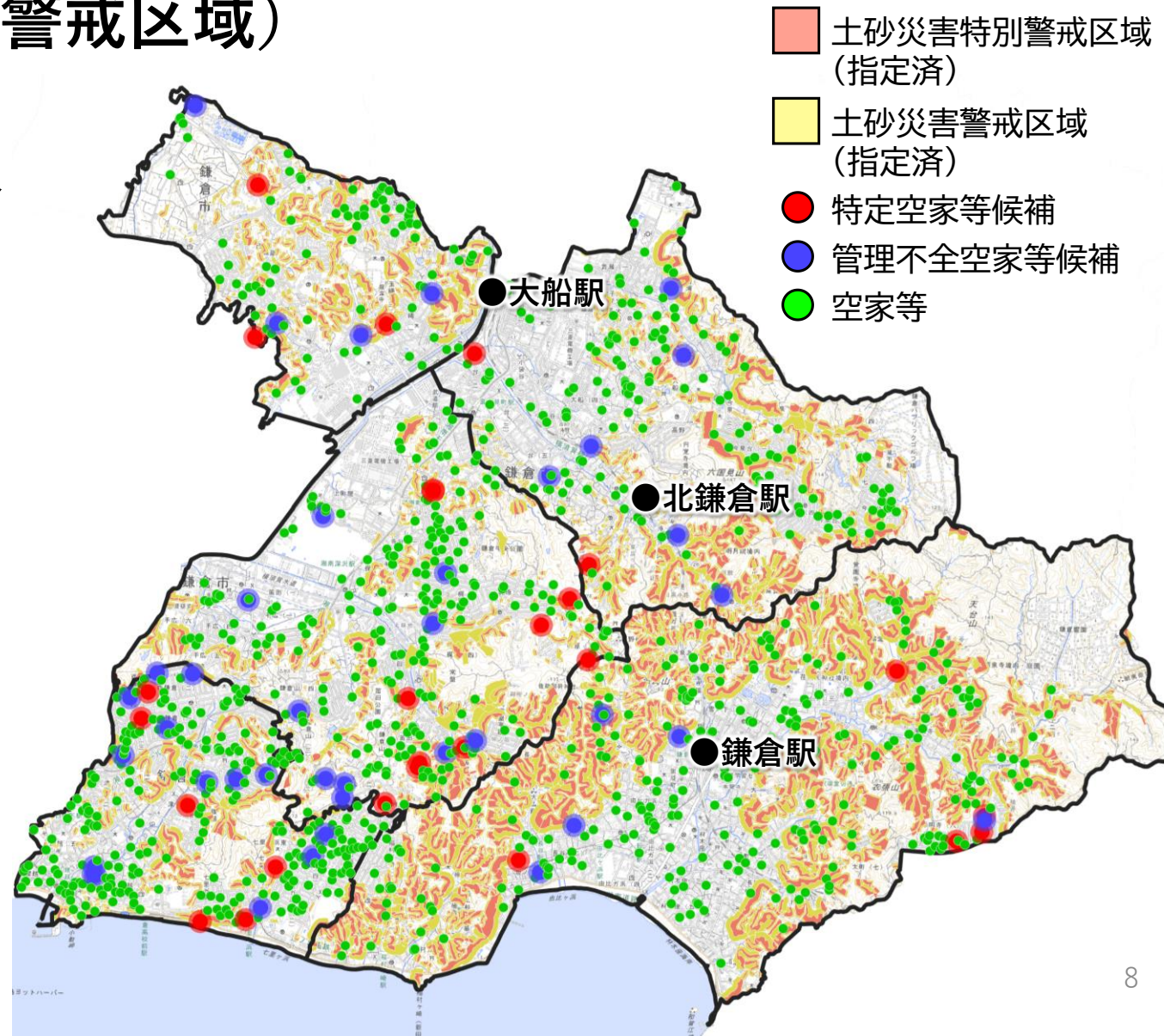
- ・ 空家等の立地状況は左図のとおり。
- ・ 市街化調整区域内に立地する空家等は53件であり、うち5件が特定空家等候補、5件が管理不全空家等候補であった。



(1) 現地調査結果について

○空家等の立地状況（土砂災害警戒区域）

- ・ 土砂災害警戒区域に立地する空家等は213件であり、うち6件が特定空家等候補、7件が管理不全空家等候補であった。
- ・ 土砂災害特別警戒区域に立地する空家等は37件であり、うち2件が管理不全空家等候補であった。



(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○回答件数と回答率

回答件数：512件

回収率：52.1%（回答件数/調査票到達件数(983件)にて算出）

うち、郵送回答365件、インターネット回答147件

○空家等であると認められる建物の件数

- 「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(国土交通省)」より「**概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと**」を基準として判断する。
- 調査の対象となっている建物を所有若しくは管理していると答えた方のうち、**自身や親族等が居住しておらず、1年以上使用していない(使用しないことがある)**と回答したものを空家等であると判断する。

(現地調査の空家等判定件数) (空家等でない件数) (準空家等)

1,042戸 — 350戸 = 692戸

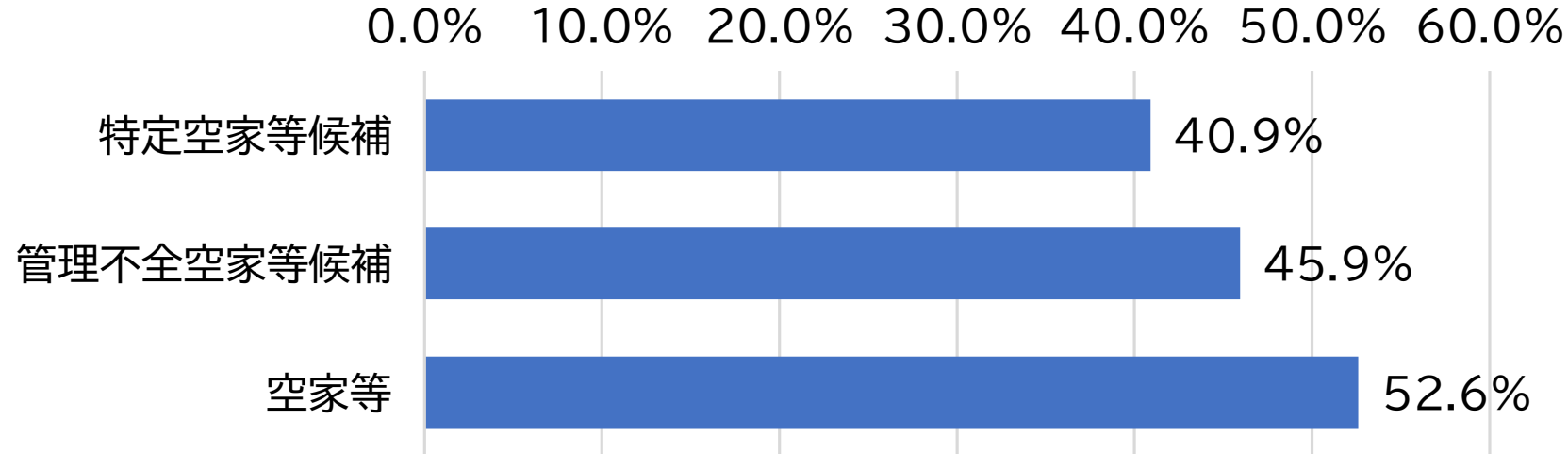
〈判定結果〉

区分	件数 (件)
回答件数	512
空家等でない	350
売却済み	21
現に居住している	85
年数回程度以下の使用	244
空家等	159
判別不可 (建物の心あたりが無い)	3

(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○空家等種別ごとの回答状況

- 空家等の判定結果別にアンケート調査の回答率をみると、管理不全空家等・特定空家等と管理不全度が高くなるにつれて回答率は減少している。



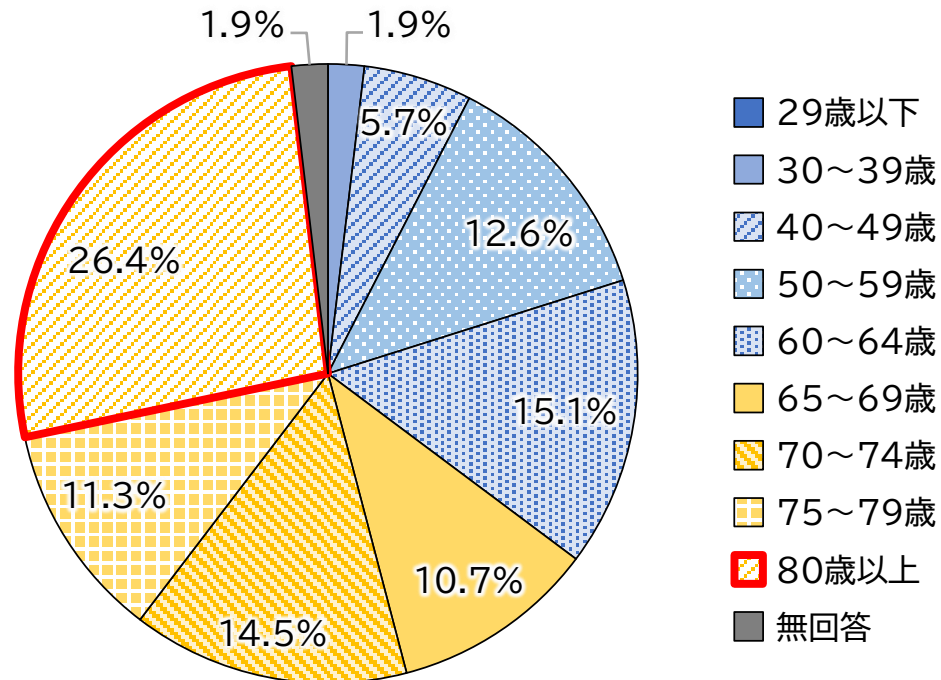
空家等種別	到達数(件)	回答数(件)	回答率
特定空家等候補	22	9	40.9%
管理不全空家等候補	37	17	45.9%
空家等	924	486	52.6%
合計	983	512	52.1%

(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○空家等所有者の属性（年齢・現居住地）（問5,6）

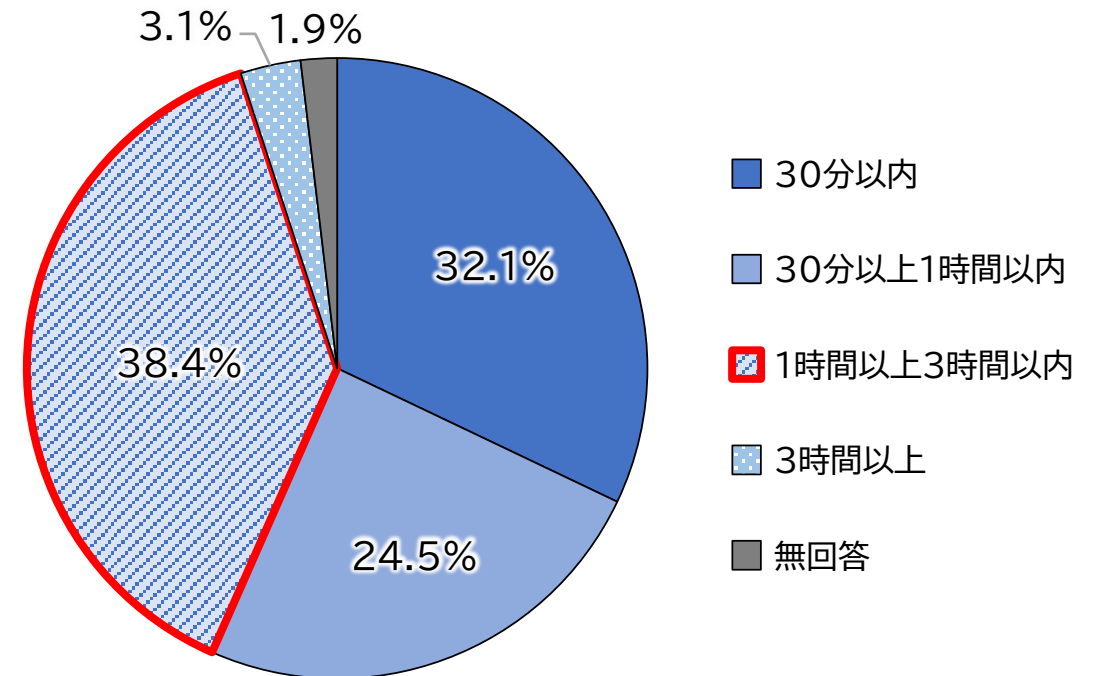
- 本市の空家等所有者は80歳以上(26.4%)が最も多く、次いで60～64歳(15.1%)となっている。

空家等所有者の年齢（n=159）



- 所有者のお住まいから空家等までの所要時間は1時間以上3時間以内(38.4%)が最も多くなっている。

空家等所有者のお住まいから
空家等までの所要時間（n=159）

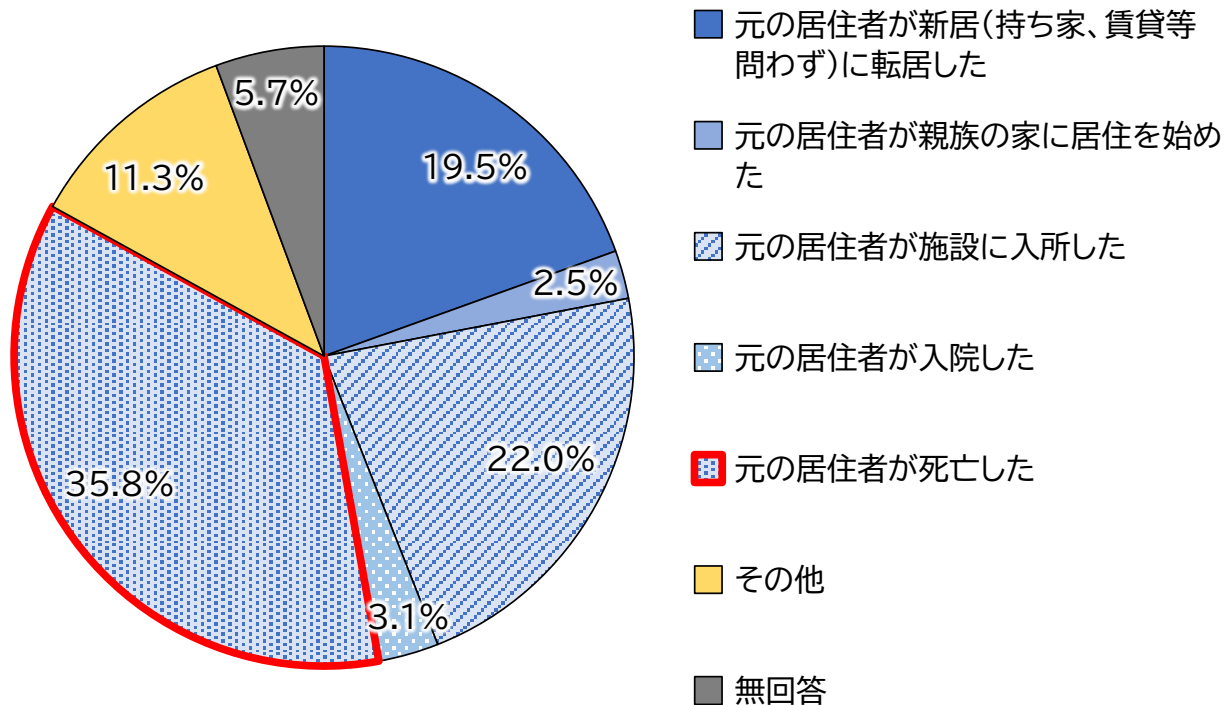


(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○空き家化したきっかけ（問 7）

- ・空き家化した原因として「元の居住者が死亡した」(35.8%)が最も多く、次いで施設への入所となっている。

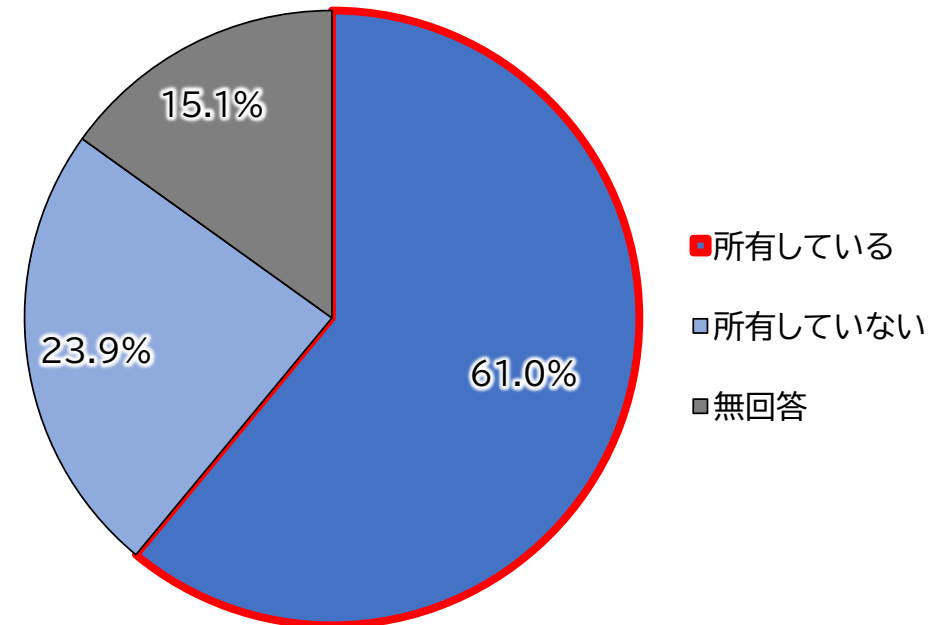
空き家化の原因（n=159）



○空家等以外の住宅所有状況（問 8）

- ・調査対象となった空家等以外の住宅所有状況は「所有している」(61.0%)が最も多くなっている。

調査対象建物（空家等）以外の住宅所有状況（n=159）

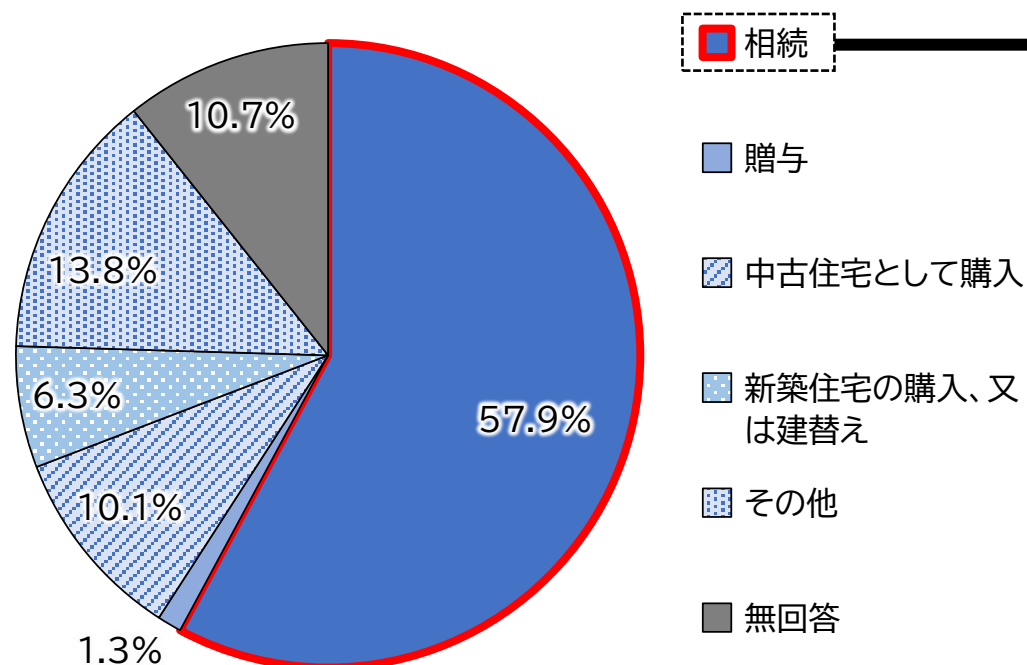


(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○空家等の取得経緯と相続後の利用に関する対策行動の内容（問 9,10）

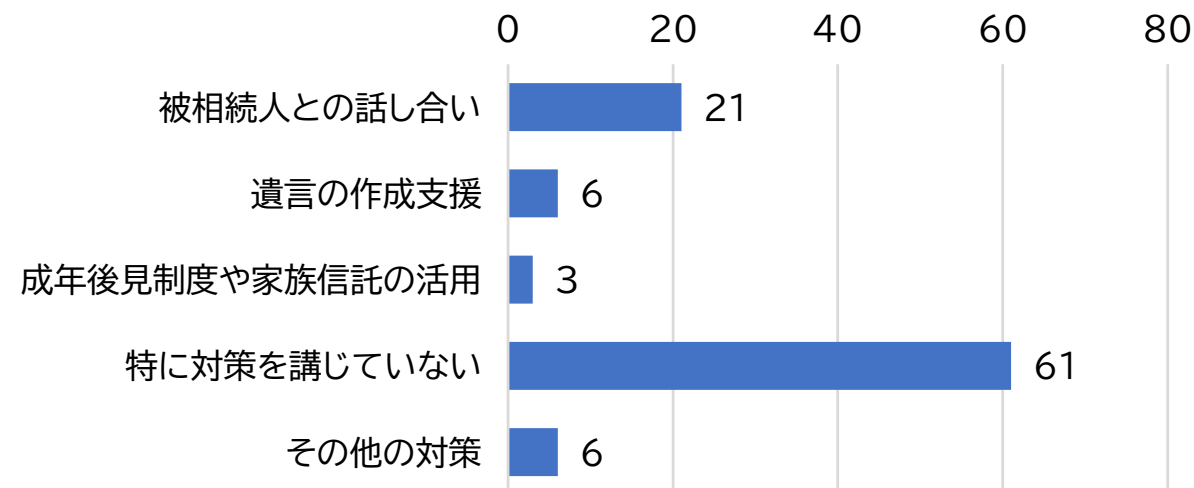
- ・現在空家等となっている建物の取得経緯は相続 (57.9%)が最も多くなっている。

空家等の取得経緯（n=159）



- ・相続で建物を取得し、現在空家等となっている所有者の多くは、相続前に相続後の利用について特に対策を講じていないことが多い。

相続で建物を取得した所有者の
相続前の対策行動（n=92）

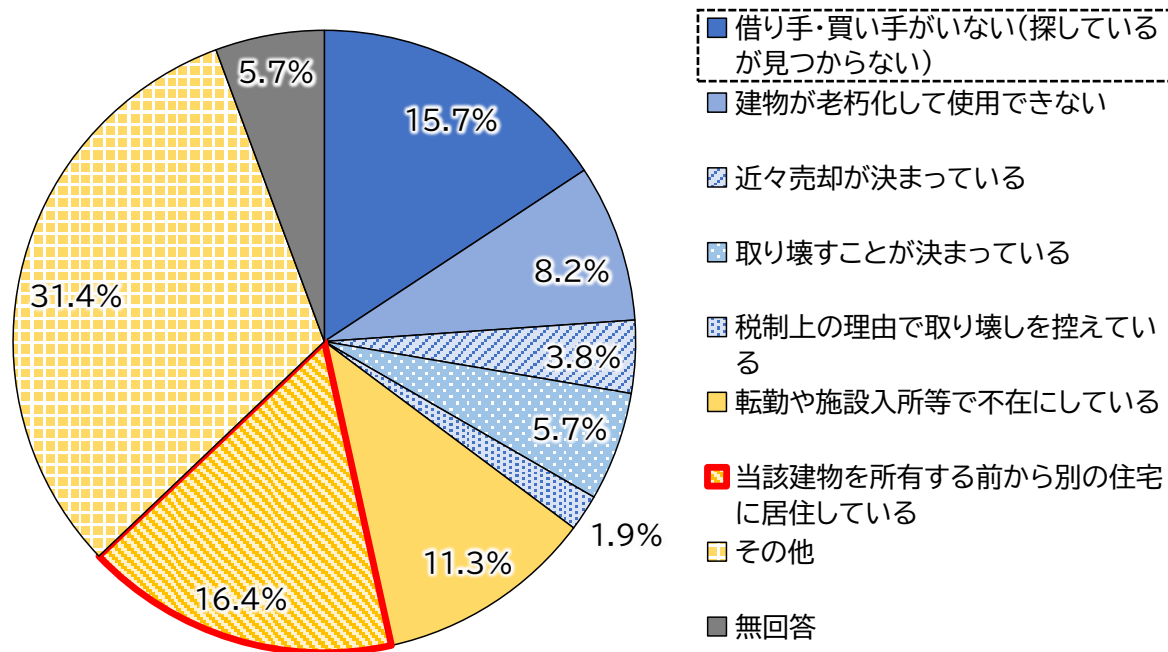


(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○空家等を使用していない理由（問11,12）

- ・現在空家等を使用していない理由では、「当該建物を所有する前から別の住宅に居住している（16.4%）」が最も多くなっている。

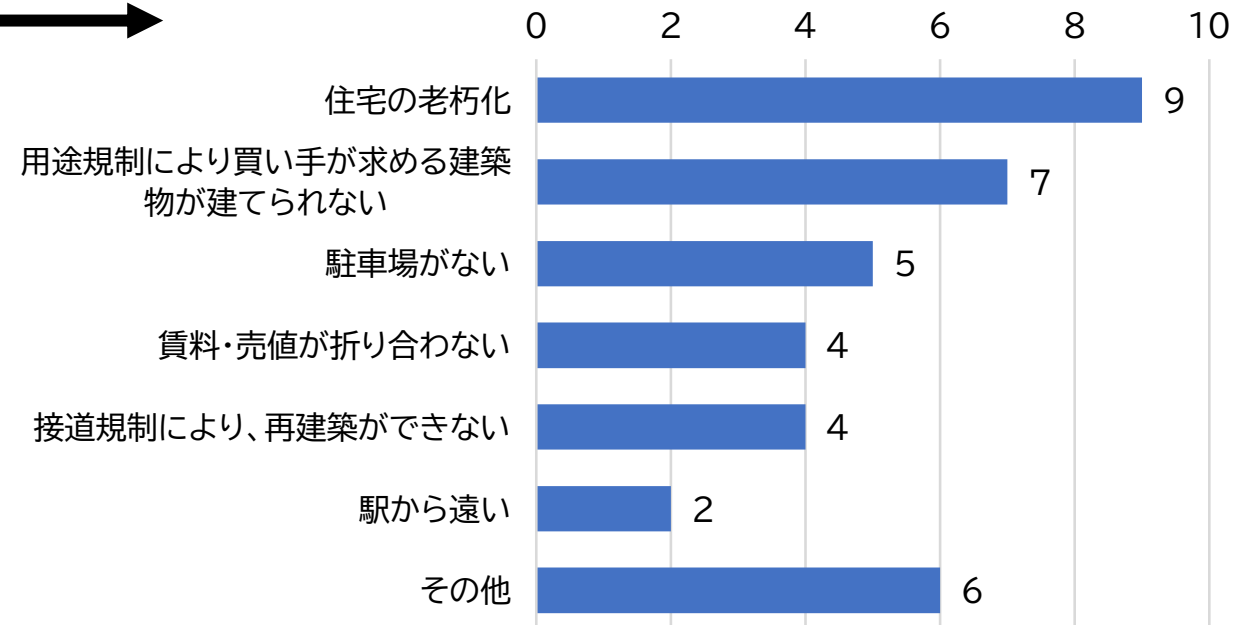
空家等を使用していない理由（n=159）



[その他の理由：悩んでいる・売却する予定 等]

- ・借り手・買い手を探がしているが見つからない理由として「住宅の老朽化」が最も多くなっている。

借り手・買い手が見つからない原因（n=25）



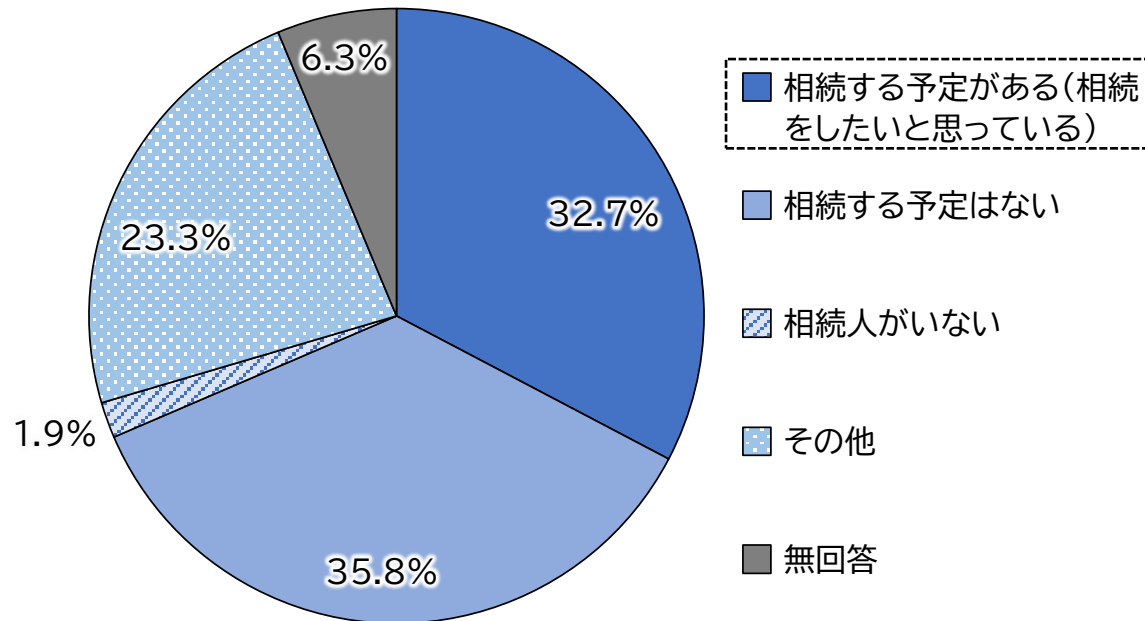
[その他の理由：防災面に課題がある 等]

(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○相続の予定の有無（問15,16）

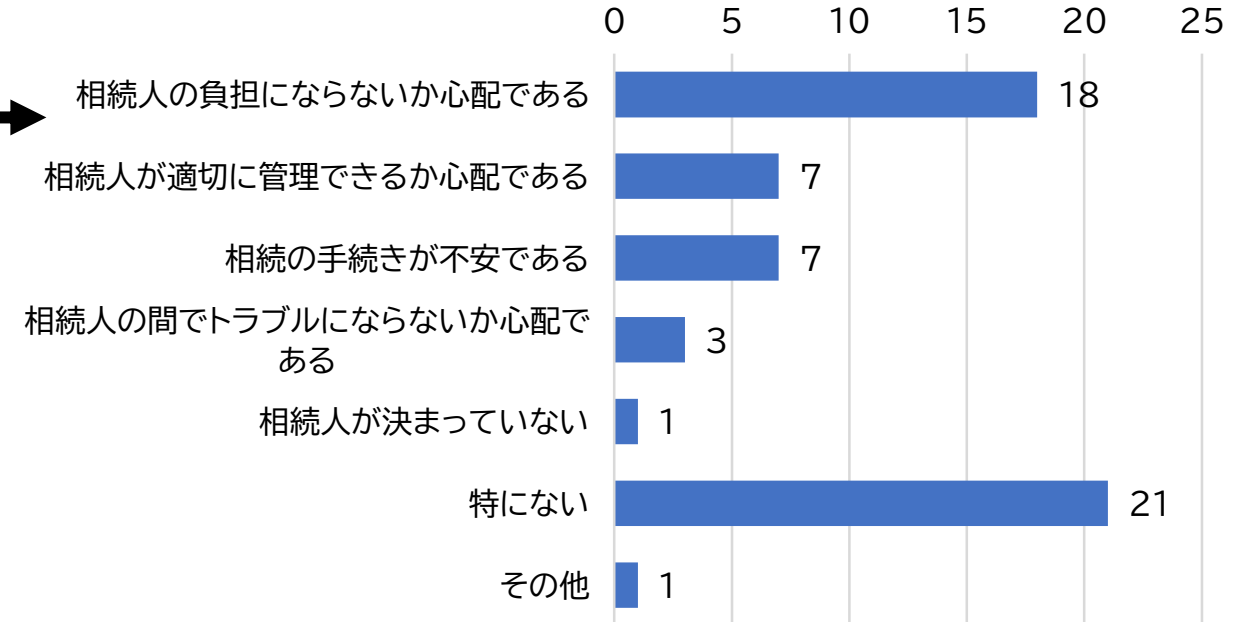
- ・所有する空家等の相続について、「相続する予定がある」が32.7%、「相続する予定はない」が35.8%、「相続人がいない」が1.9%であった。

相続の予定（n=159）



- ・「相続する予定がある」と回答した人の心配事として「相続人の負担」が最も多くなっている。

今後相続を考えた時の心配事（n=52）

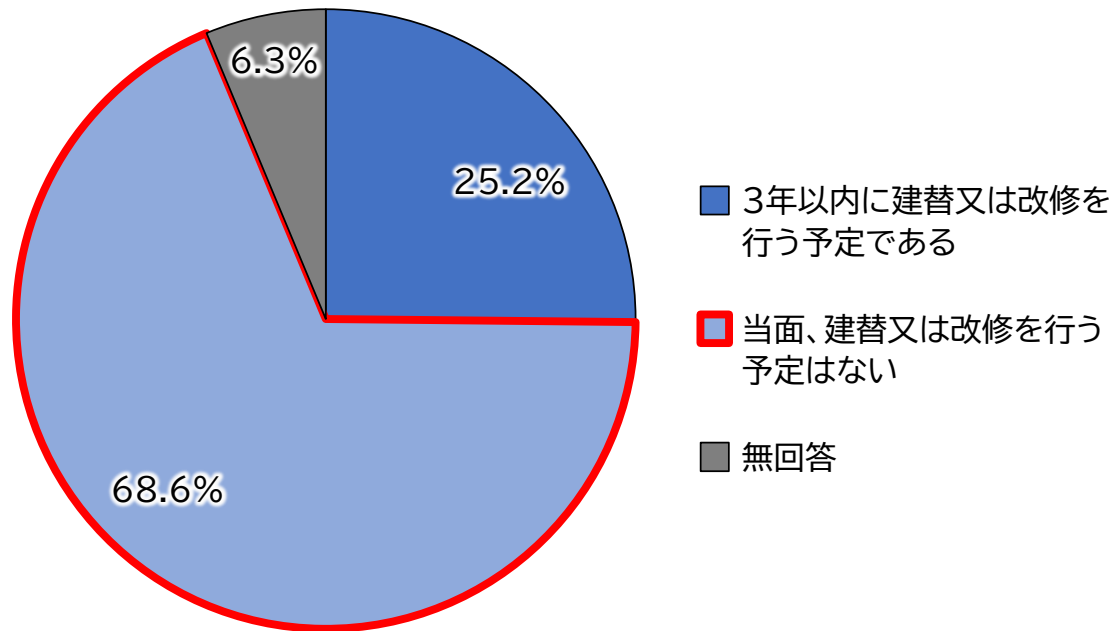


(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○建替え・改修の予定の有無 (問17)

- ・約7割の所有者は「当面、建替え又は改修を行う予定はない」(68.6%)と回答している。

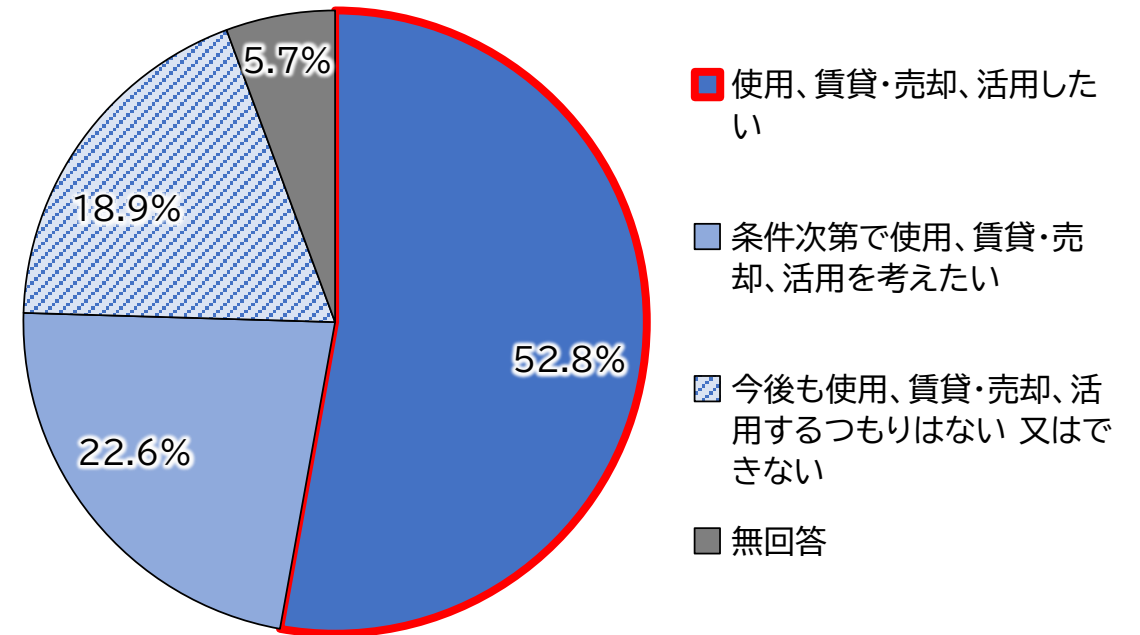
建替え又は改修の予定 (n=159)



○空家等を今後どのようにしたいか (問18)

- ・半数以上の所有者は、空家等を「使用、賃貸・売買、活用したい」(52.8%)と回答している。

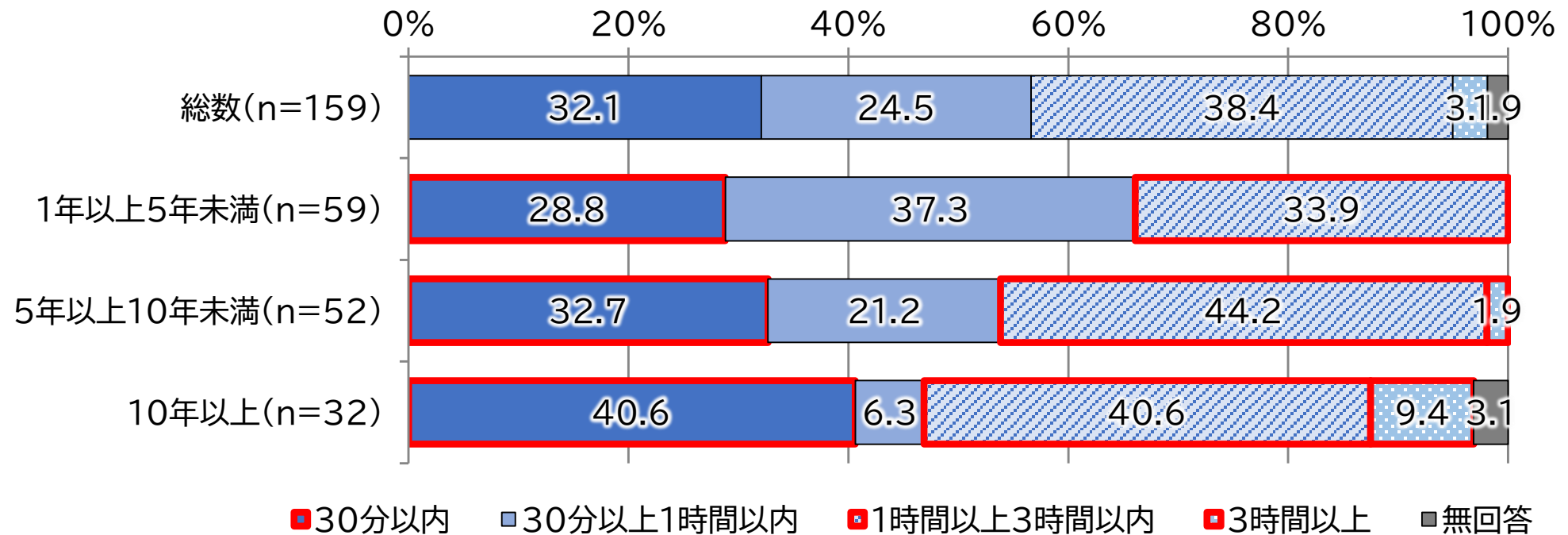
所有する空家等の今後の意向 (n=159)



(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○居住していない期間別 現居住地から空家等までの所要時間 (問4 × 問6)

- 空家等から30分以内の近距離においても長期化しやすく、また1～3時間圏や3時間以上の遠方に居住している場合も長期化の傾向がみられることから、**近距離と遠方の双方で長期化しやすい傾向**がある。

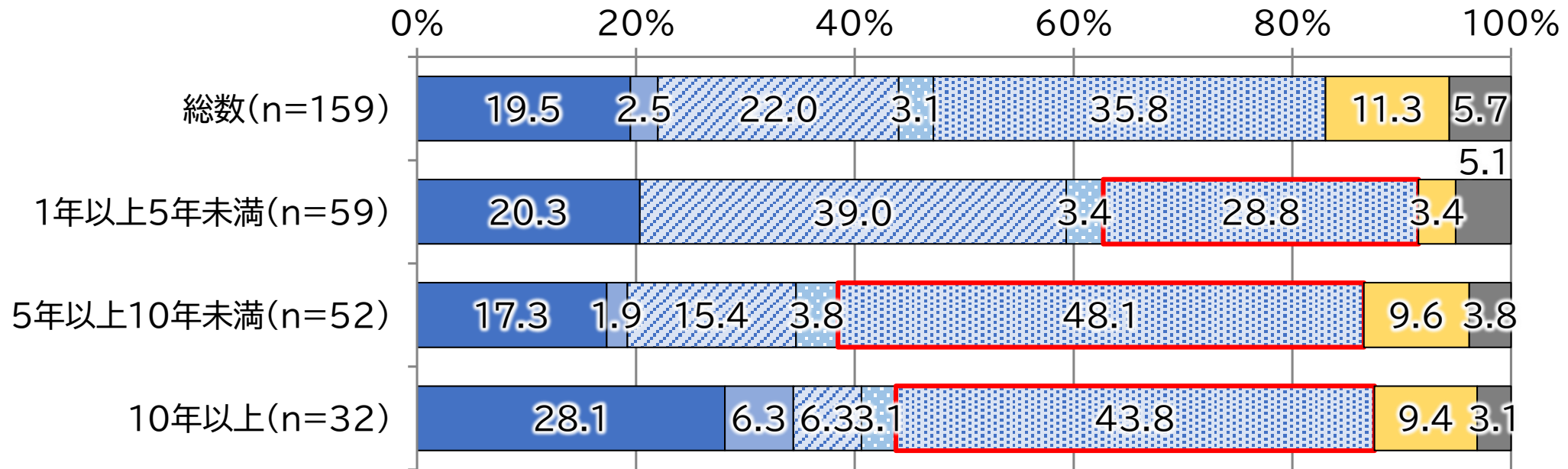


※「居住していない期間」が不明といった回答や無回答を除く

(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○居住していない期間別 空き家化のきっかけ（問4×問7）

- ・ 空き家となったきっかけが「元の居住者が死亡した」の場合に長期空家等なる可能性が高い傾向がみられる。

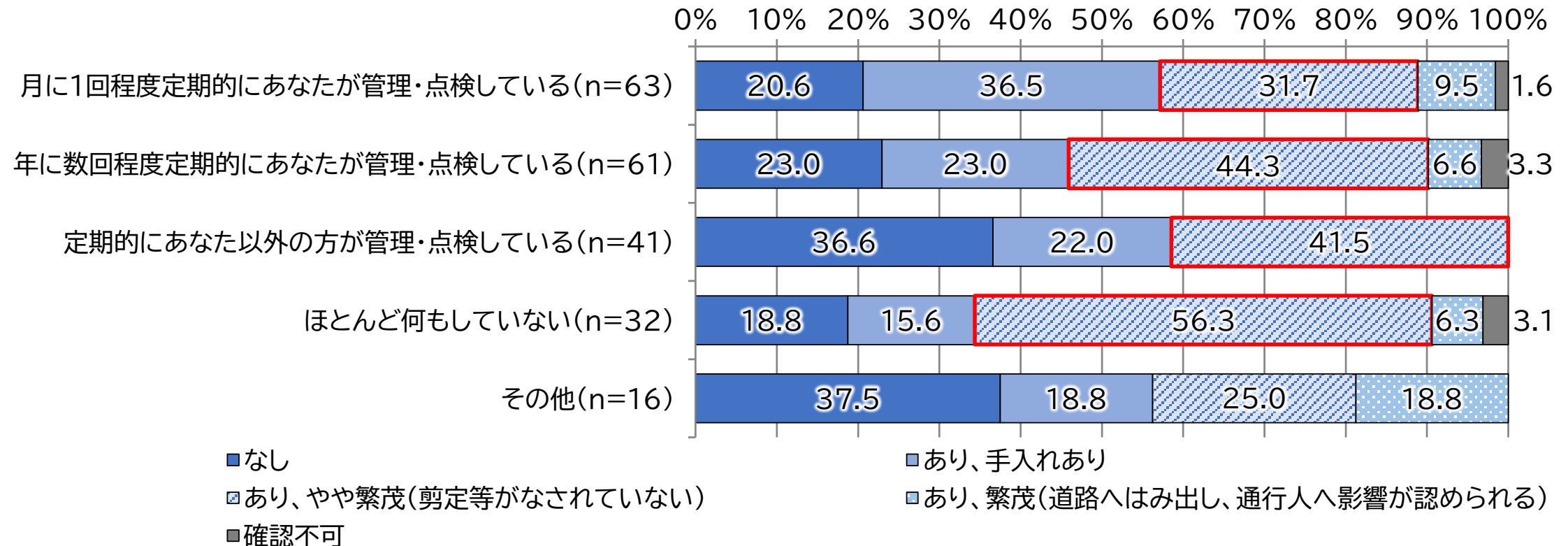


- 元の居住者が新居(持ち家、賃貸等問わず)に転居した
- 元の居住者が施設に入所した
- 元の居住者が親族の家に居住を始めた
- 元の居住者が入院した
- 元の居住者が死亡した
- その他
- 無回答

(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）結果について

○管理頻度別 立木・雑草の繁茂の状況（問13×現地調査結果）

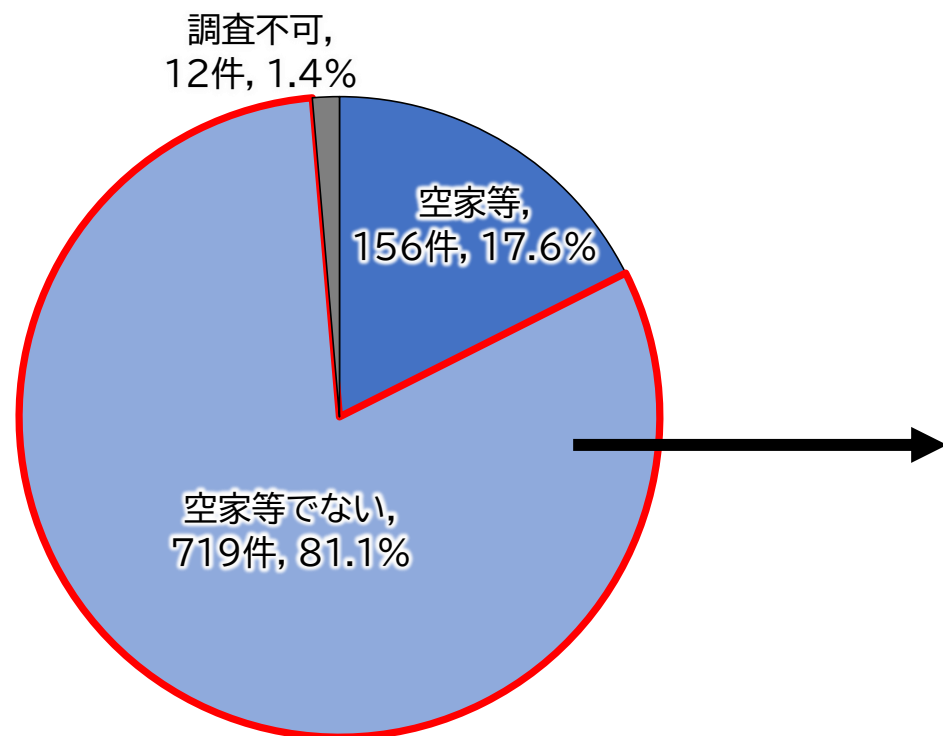
- 管理の頻度別に現地調査で確認した立木・雑草の繁茂の状況を見ると、特定空家等相当の繁茂は「月1回程度」の管理でも見られるが、ほとんど何もしていない空家等では半数以上が管理不全空家等相当の繁茂が見られる。



(3) 前回調査(H27)との比較

○前回調査にて空家等と判定された物件の現状

- ・ 前回調査結果より抽出した887件のうち、調査不可が12件、今回調査で空家等であると判断された建物は156件、**空家等ではないと判断した建物等は719件となった。**
- ・ 空家等ではないと判断した719件の内訳は下記の通り。



〈内訳〉

区分	件数 (件)	割合
空家等ではない	719	100.0%
使用実態がある	702	97.6%
住人あり	196	27.3%
電気・ガス使用中	111	15.4%
生活感・使用感あり (駐車の有無や店舗等)	346	48.1%
空家等判定で該当なし	49	6.8%
更地	17	2.4%

(3) 前回調査(H27)との比較

○地域別空家等の件数

- ・ 空家等の件数の推移を地域別にみると、鎌倉地域・大船地域では約半減と大きく減少している。
- ・ 一方で、腰越地域・深沢地域では前回調査から1.5倍程度に増加している。

〈地域別空家等件数の推移〉

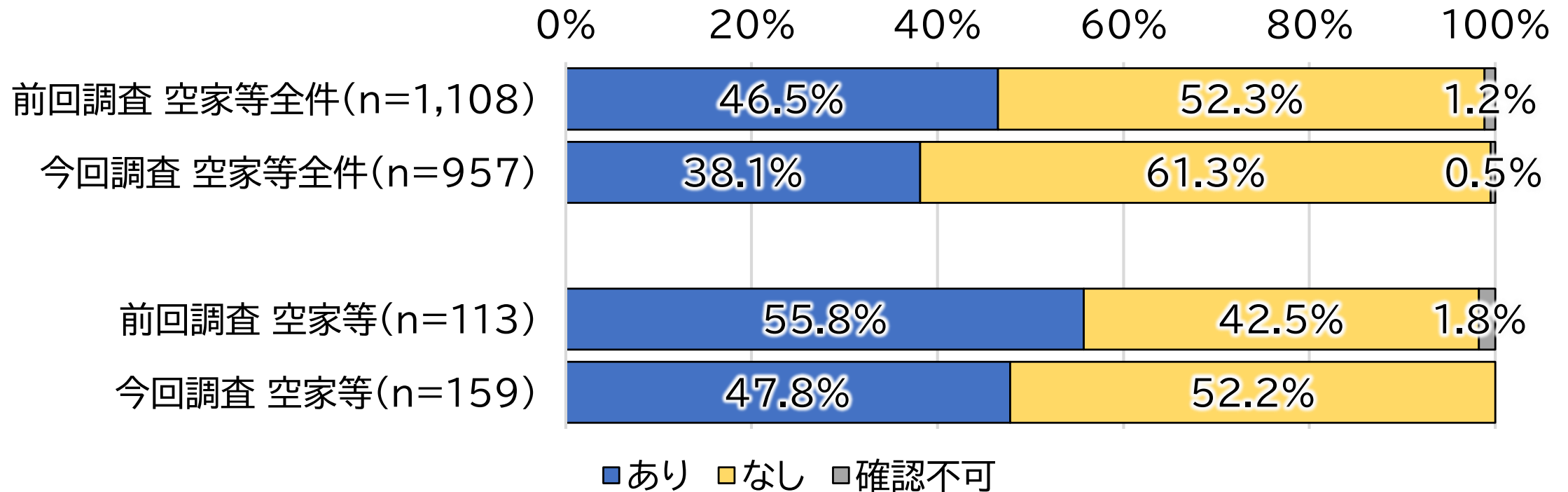
地域名	前回調査 (件)	今回調査 (件)	前回調査比
鎌倉地域	440	250	56.8%
腰越地域	142	249	175.4%
深沢地域	140	224	160.0%
大船地域	303	150	49.5%
玉縄地域	83	84	101.2%
合計	1,108	957	86.4%

※現地調査にて空家等と判定した物件から、アンケート調査で「現に居住している」と回答した物件を除いた件数

(3) 前回調査(H27)との比較

○「建物に問題のある住宅」の件数・割合の推移

- ・ 前回調査と比較すると、建物の傾斜や外壁・屋根の破損等の建物に問題のある空家等の割合は減少している。

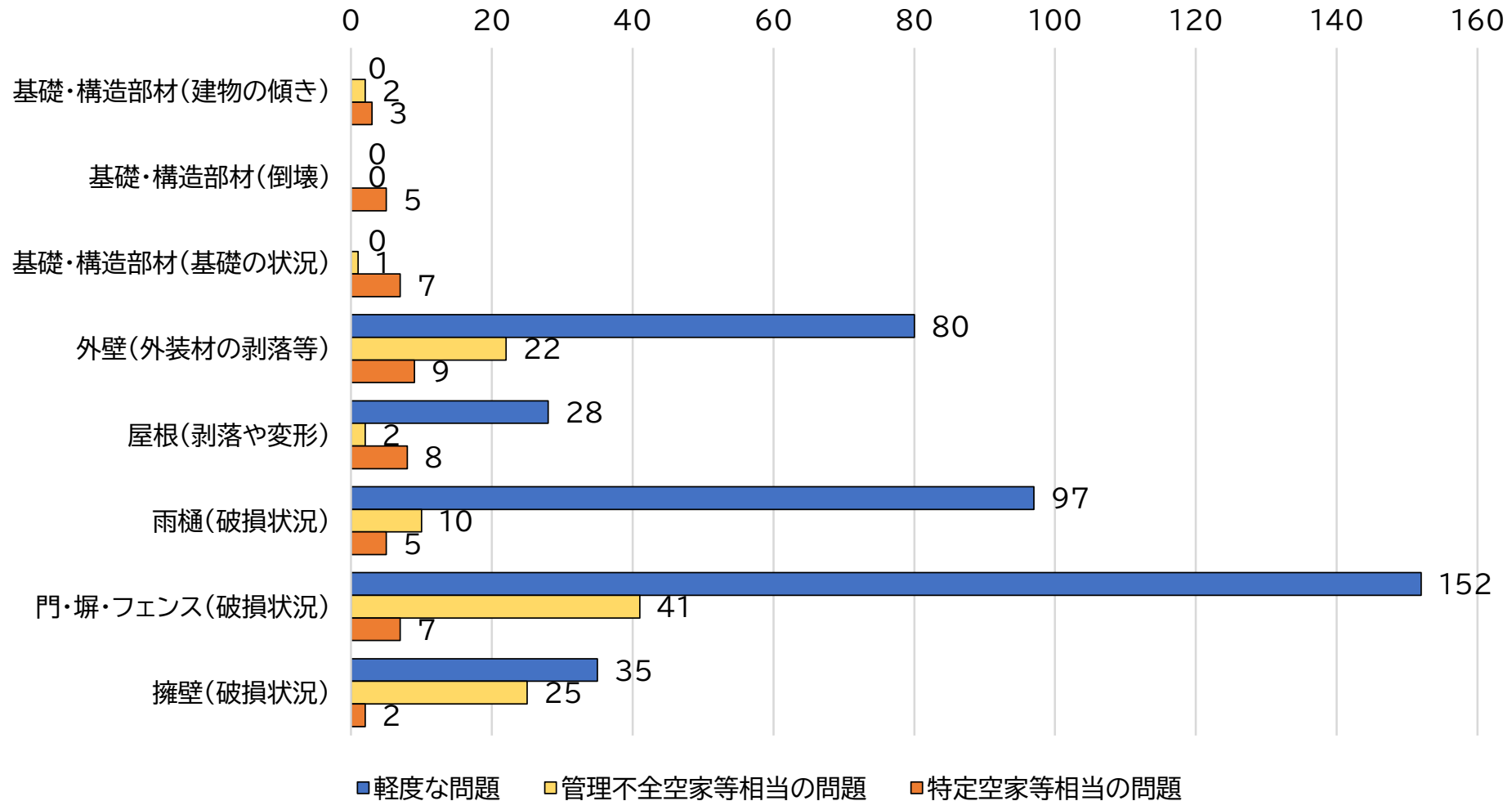


※「空家等全件」はアンケート調査にて「現に居住している」と回答した空家等を除いた物件、「空家等」はアンケート調査にて「1年以上の使用実態無し」が確認できた空家等

(3) 前回調査(H27)との比較

○「建物に問題のある住宅」の問題箇所と劣化の程度(今回調査)

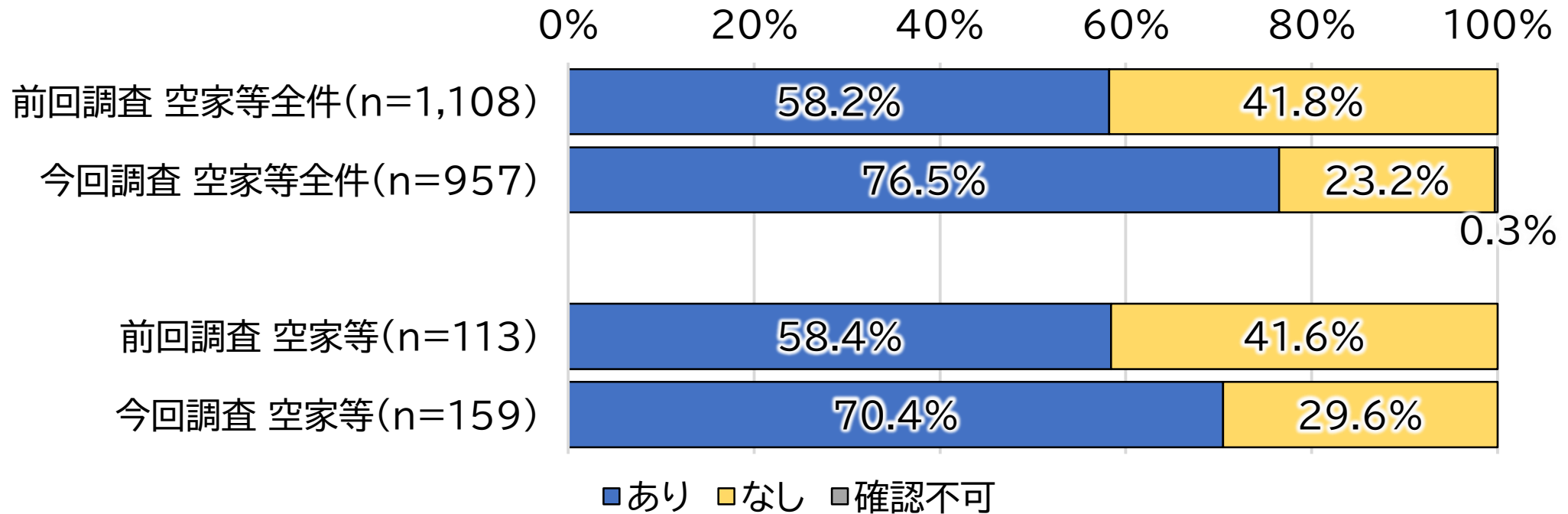
- ・ 特定空家等相当の劣化が最も多い箇所は「外壁」となっている。



(3) 前回調査(H27)との比較

○「景観・衛生に影響を与える住宅」の件数・割合の推移

- ・ 前回調査と比較すると、立木・雑草の繁茂や敷地内のごみの散乱等の景観・衛生に影響を与える空家等の割合は増加している。

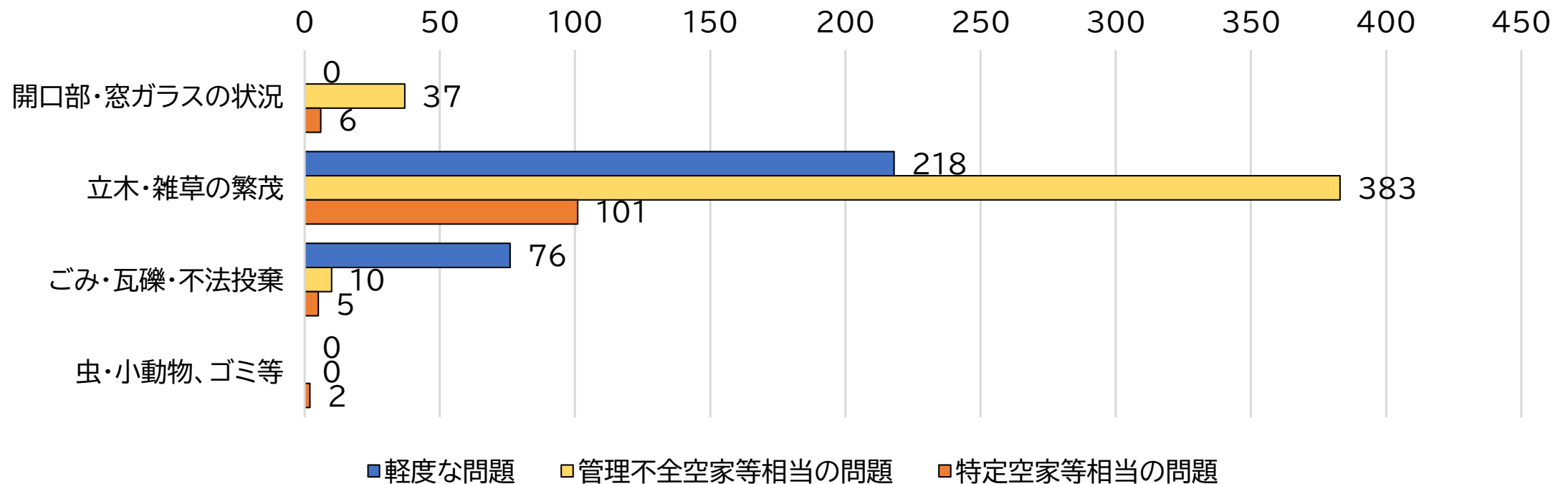


※「空家等全件」はアンケート調査にて「現に居住している」と回答した空家等を除いた物件、「空家等」はアンケート調査にて「1年以上の使用実態無し」が確認できた空家等

(3) 前回調査(H27)との比較

○「景観・衛生に影響を与える住宅」の問題箇所と劣化の程度 (今回調査)

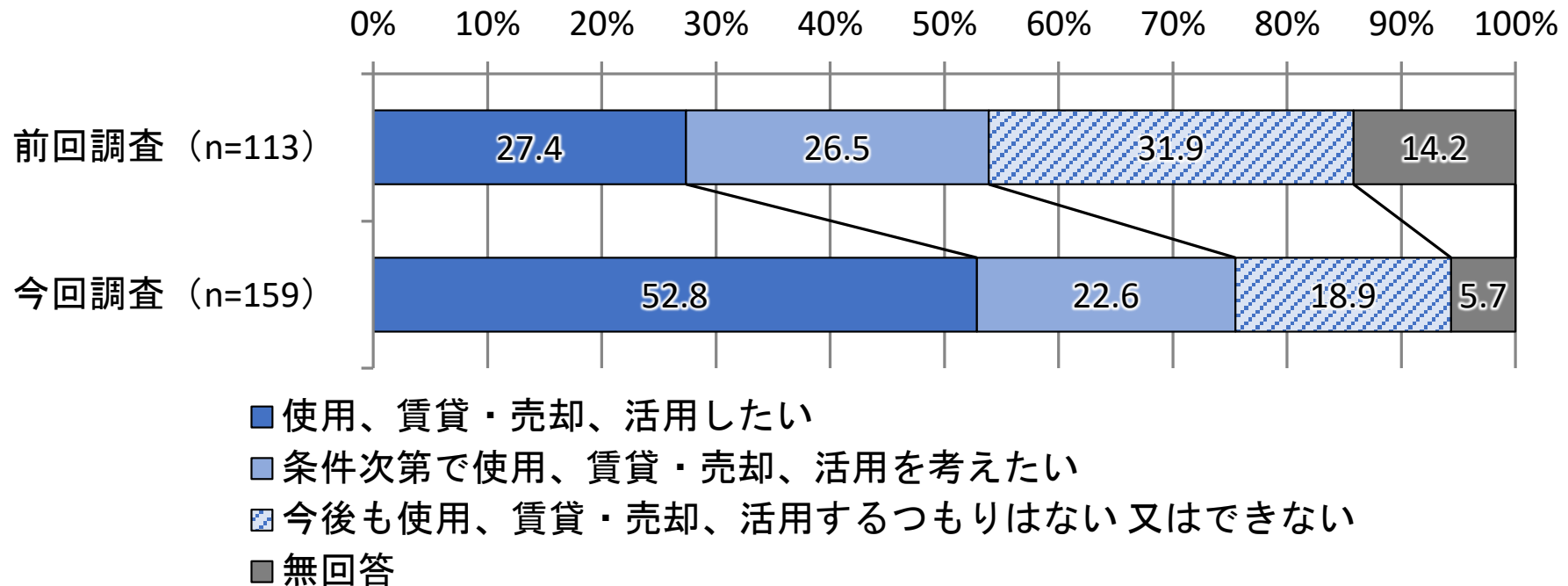
- ・ 特定空家等相当の悪影響が最もみられる調査項目は「立木・雑草」となっており、「景観・衛生に影響を与える住宅」の大部分を占めている。



(3) 前回調査(H27)との比較

○空家等の今後についての意向（問18）

- ・所有する空家等について、今後の意向を比較すると「使用、賃貸・売却、活用したい」で27.4%から52.8%と大きく増加しており、「今後も使用、賃貸・売却、活用するつもりはない 又はできない」が31.9%から18.9%と減少している。

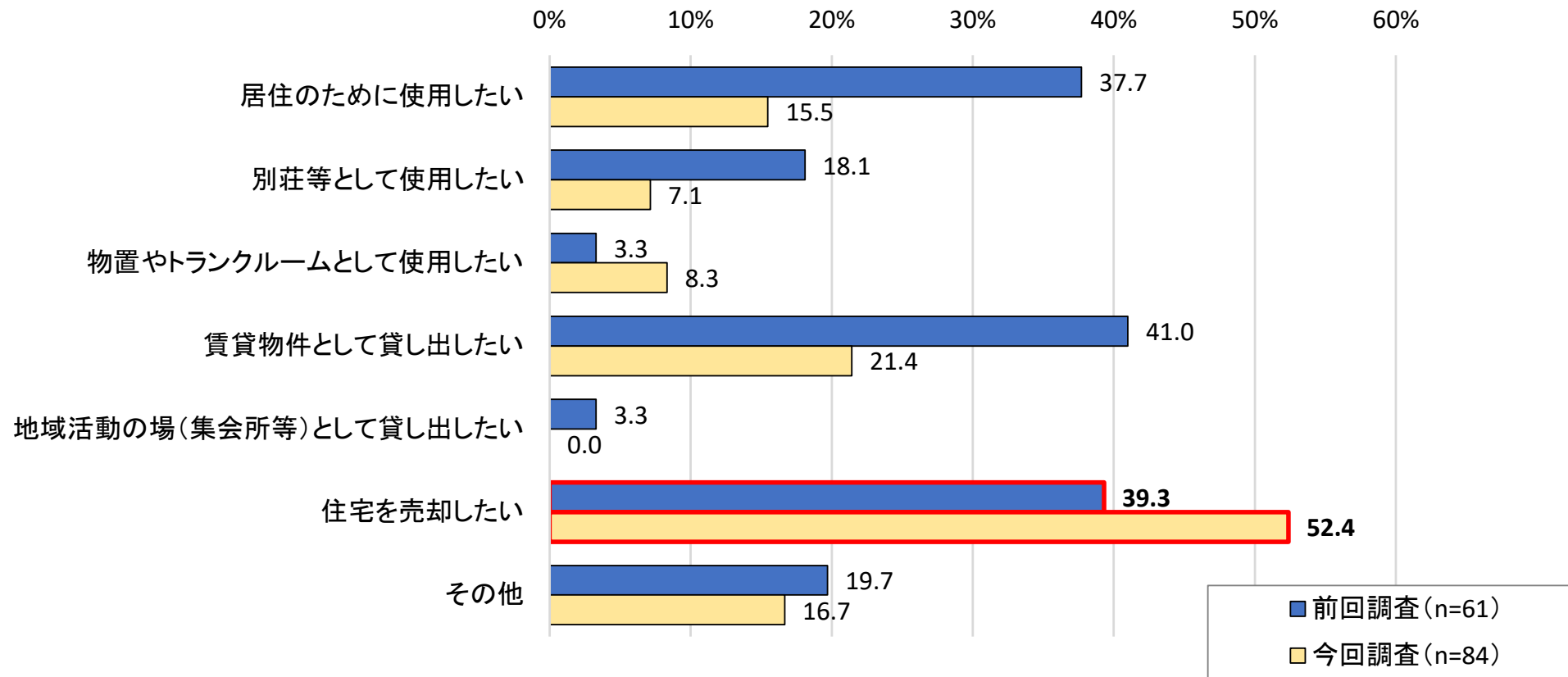


※前回調査時の選択肢は「利活用したい」「条件次第で利活用を考えたい」「利活用するつもりはない」

(3) 前回調査(H27)との比較

○空家等を活用したいと考えている所有者の活用方法（問19）

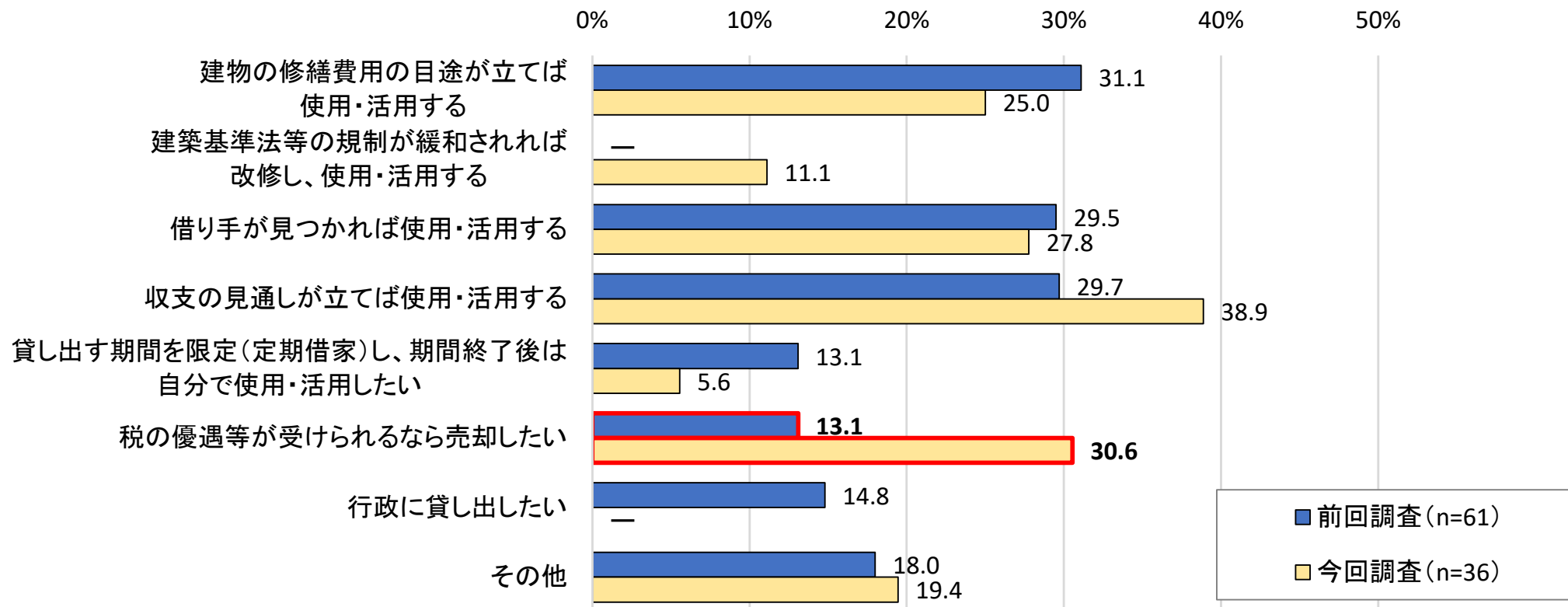
- ・ 今後の活用方法について、前回調査結果と比較すると、**「住宅を売却したい」で39.3%から52.4%と増加**しており、「居住のために使用したい」「別荘等として使用したい」がともに減少している。



(3) 前回調査(H27)との比較

○空家等を活用するにあたっての障壁(活用等の条件) (問20)

- ・活用等を行う条件について、前回調査結果と比較すると、「税の優遇等が受けられるなら売却」で13.1%から30.6%と2倍以上に増加している



※前回調査時の選択肢「行政に貸し出したい」を今回調査で選択肢から削除、今回調査で新たに「建築基準法等の規制が緩和されれば改修し、使用・活用する」を追加

(4) 鎌倉市空家等実態調査 まとめ

○本市の空家等の特徴

【空家等の発生・市場流通の視点】

- ・ **空き家発生の要因は「元の居住者の死亡」と「施設への入所」が半数以上**を占めている。
- ・ 前回調査（H27）から継続して空家等である建物は887件中156件であり、この**10年間で8割程度が解消**していることから、市場での住宅需要は高く、積極的な不動産取引が行われる傾向にある。
- ・ 建物の傾斜や外壁・屋根の破損といった「建物に問題のある住宅」の割合は減少傾向にあるが、一方でゴミの不法投棄や立木・雑草の繁茂といった**「景観・衛生に影響を与える住宅」は増加傾向**にある。
- ・ 前回調査と比較し、地域別空家等の増減をみると、鎌倉地域・大船地域では約半数にまで減少しているが、腰越地域・深沢地域では1.5倍に増加しており、**地域によって空家等の解消（市場流通）に差が見られる。**

(4) 鎌倉市空家等実態調査 まとめ

○本市の空家等の特徴

【空家等所有者の視点】

- ・ 現在空家等となっている建物の取得経緯は「相続」が最も多く、相続にて取得した所有者のうち「相続前に対策を講じていない」は約3割であった。
- ・ 前回調査と比較すると、所有する空家等の今後について、「使用、賃貸・売却、活用したい」と思う所有者が大きく増加しており、「今後も使用、賃貸・売却、活用するつもりはない 又はできない」と思う所有者が減少している。
- ・ 所有する空家等の今後について、「使用、賃貸・売却、活用したい」「条件次第で使用、賃貸・売却、活用を考えたい」と回答した所有者は、「(税の優遇が受けられるなら)売却したい」が多くなっている。
- ・ 所有者が空家等の近所や遠方に居住している場合や別の住宅を所有している場合、元の居住者の死亡がきっかけで発生した空き家は長期空き家となる可能性が高い傾向がある。

(4) 鎌倉市空家等実態調査 まとめ

○本市の空家等の特徴

【特定空家等候補・管理不全空家等候補の視点】

- ・ 現地調査にて空家等と判断された家屋のうち、**特定空家等候補と判断された空家等は26件、管理不全空家等候補と判断された空家等は39件**となった。
- ・ 特定空家等候補（26件）のうち、建物本体の傾斜や破損といった**保安上危険・衛生上有害である空家等は20件**、立木・雑草の繁茂やごみの不法投棄といった**景観悪化・生活環境阻害である空家等は6件**であった。
- ・ 景観悪化・生活環境阻害に該当する特定空家等候補と管理不全空家等候補について、**23件中21件が立木・雑草の繁茂に該当**している。

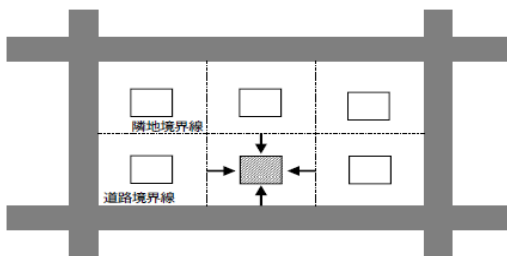
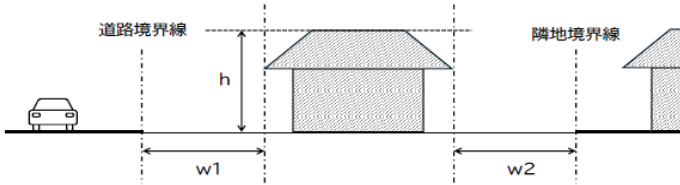
特定空家等及び管理不全空家等に対する措置等については、次年度改定予定である「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針」において、認定基準及び措置の方針を定め、適切に対応する必要がある。

鎌倉市空家等実態調査 調査項目

				調査員氏名				
整理番号		図番号/座標		—	調査日付	年	月	日
住所								

No	判定	調査項目	写真	選択肢											
1	●調査対象物件			1. あり					2. なし（空き地等）⇒調査終了						
2	調査実施状況			1. 可					2. 不可⇒調査終了						
3		調査不可の場合：その理由		1. 公道から確認不可	2. 私有地・敷地内			3. 雑草・立木の繁茂	4.立入禁止	5. 危険（野犬・ハチ等）	6. 調査拒否	7. その他（ ）			
4	●使用実態			1. 使用実態がない可能性が高い					2. 使用実態あり ⇒ 調査終了						
		使用実態ありの場合：その理由		1. 住人あり	2. 電気使用中			3. ガス使用中	4. 生活感あり	5. 駐車あり	6. その他（ ）				
5	●建築物の用途			1. 戸建住宅				2. 共同住宅		3. 店舗					
				4. 店舗併用住宅			5. 工場		6. 事務所		7. その他（ ）				
		2. 共同住宅の場合			共同住宅 名称					共同住宅 総戸数	（ ）戸		確認不可		
6	建築物の構造			1. 木造			2. 非木造			3. その他・不明					
7	●建築物の階数			1. 平屋	2. 2階建			3. その他	その他の場合	例：3階以上、地上〇階地階あり 等					
8	樹木			1. 高木（樹高3m以上）			2. 中木（樹高1m以上3m未満）		3. 低木（樹高1m未満）		4. なし				
9	ア、空（確定）	●売り物件の看板・のぼりの有無		1. あり				2. なし			3. 確認不可				
10	ア、空（確定）	●電気の引き込み線		1. 住宅にひかれていない				2. 住宅にひかれている			3. 確認不可				
11	ア、空（確定）	●雨戸		1. 閉め切られている				2. 開いている			3. 確認不可				
12	ア、空（確定）	●カーテン（ブラインド）の有無		1. あり				2. なし			3. 確認不可				
13	ア、空（確定）	●電気メーターの状況		1. あり	2. なし		3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中		2. 停止	3. 判別不可			
14	ア、空（確定）	●郵便受けの状況		1. あり	2. なし		3. 確認不可	ありの場合	1. 溜まっている	2. 溜まっている	3. ふさがれている	4. 破損			
15	ア、空（確定）	立入可否		1. チェーンやロープ等で閉鎖措置がされている（立入制限）				2. 立入可能な状態である			3. 確認不可				
16	ア、空（確定）	樹木繁茂		1. 建物が確認できないほど繁茂している				2. 建物が確認できる							
17	ア、空（確定）	プロパンガスボンベの有無		1. あり				2. なし			3. 確認不可				
18	ア、空（推定）	開口部（窓ガラス）		1. 割れたまま、破損したまま放置されている				2. 正常である			3. 確認不可				
19	ア、空（推定）	雑草や立木		1. 道にはみ出すほど繁茂している				2. 正常である			3. 確認不可				
20	ア、空（推定）	ごみ等		1. ごみの投棄、堆積が見られる				2. 正常である			3. 確認不可				
21	ア、空（推定）	●表札・名札・看板		1. あり	2. なし		3. 確認不可	ありの場合	氏名（ ）						
22	エ、利	道路の幅員		1. 幅員4m以上				2. 幅員2～4m（軽自動車通行可）		3. 幅員2m未満（軽自動車通行 不可）					
23	エ、利	●駐車スペース		1. あり	2. なし		3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり				
24	エ、利	敷地や居住地の日照		1. 良好				2. 不良			3. 不明				
25	エ、利	道路と敷地の最大高低差		1. 敷地が高い1m以上	2. 敷地が高い1m未満			3. 等高	4. 敷地が低い1m未満	5. 敷地が低い1m以上	6. 確認不可				
26	エ、利	●開口の状況		1. 狭い（2m未満）			2. 普通（2m～4m程度）		3. 広い（4m以上）		4. 確認不可				
27	イ.a.建築物不良度	保安	●基礎・構造部材（建物の傾き）	要	1. 正常	2. 一部に傾きあり	3. 全体的に傾きあり（一部倒壊）				4. 確認不可				
28	イ.a.建築物不良度	保安	●基礎・構造部材（倒壊）	要	1. 正常				2. 全体倒壊				3. 確認不可		
29	イ.a.建築物不良度	保安	基礎・構造部材（基礎の状況）	要	1. 正常（基礎が確認できる）	2. 基礎が玉石である	3. 基礎がない				4. 確認不可				
30	イ.a.建築物不良度	保安	●外壁（外装材の剥落等）	要	1. 正常	2. 一部破損	3. 外装材の剥落若しくは脱落	4. 落下のおそれがあるほどの著しい外装材の破損、腐食等					5. 確認不可		
31	イ.a.建築物不良度	保安	外壁（外壁の構造）	要	1. 正常（粗悪でない）				2. 外壁の構造が粗悪である（水平力による部材のズレ）				3. 確認不可		
32	イ.a.建築物不良度	保安	外壁（延焼の恐れ）	要	1. 正常	2. 延焼の恐れのある外壁有		3. 3面以上に延焼の恐れのある外壁有				4. 確認不可			
33	イ.a.建築物不良度	保安	●屋根（剥落や変形）	要	1. 正常	2. 一部破損	3. 屋根の変形	4. 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形					5. 確認不可		
34	イ.a.建築物不良度	保安	屋根（屋根の材質）	要	1. 不燃性材料でふかれている				2. 可燃性材料でふかれている				3. 確認不可		
35	イ.a.建築物不良度	保安	雨樋	要	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	4. 大部分が破損			5. なし	6. 確認不可			
36	イ.b.敷地内	保安	●門・塀（フェンス）の破損状況	要	1. 正常	2. 損傷あり	3. 損傷あり（構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等）	4. 倒壊している倒壊の恐れあり			5. なし	6. 確認不可			
37	イ.b.敷地内	保安	軒・庇の状況	要	1. 正常	2. 一部変形・破損	3. 突出物の支持部分の破損、腐朽等	4. 崩壊・脱落			5. 確認不可				
38	イ.b.敷地内	保安	手摺材や看板、屋上水槽等の状況	要	1. 正常	2. 支持部材に損傷あり	3. 落下・飛散の恐れがあるほど著しい指示部材の破損				4. 確認不可				
39	イ.b.敷地内	景觀	屋根ふき材・外装材、看板等の状況	要	1. 正常	2. 色褪せ、汚損、破損有	3. 著しい色褪せ、汚損、破損有				4. 確認不可				
40	イ.b.敷地内	生活環境	●開口部・窓ガラスの状況	要	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい破損				4. なし	5. 確認不可			
41	イ.b.敷地内	保安	カーボートの状況	要	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損				4. なし	5. 確認不可			
42	イ.b.敷地内	保安	バルコニー（ベランダ）の状況	要	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 突出物の支持部分の破損、腐朽等	4. 落下のおそれがあるほどの著しい支持部分の破損、腐朽等			5. なし	6. 確認不可			
43	イ.b.敷地内	保安	アンテナの状況	要	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損				4. なし	5. 確認不可			
44	イ.b.敷地内	保安	附属建物の状況	要	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損				4. なし	5. 確認不可			
45	イ.b.敷地内	保安	●立木・雑草の腐朽	要	1. あり	2. なし	3. 確認不可		ありの場合	1. 手入れあり	2. やや腐朽	3. 腐朽・脱落・落下、飛散のおそれあり			
46	イ.b.敷地内	生活環境	●立木・雑草の繁茂	要	1. あり	2. なし	3. 確認不可		ありの場合	1. 手入れあり	2. やや繁茂（剪定等がなされていない）	3. 繁茂（道路へはみ出し、通行人へ影響が認められる）			
47	イ.b.敷地内	景觀	●ごみ・瓦礫・不法投棄	要	1. あり	2. なし	3. 確認不可		ありの場合	1. 少量	2. 大量（散乱・山積）	3. 不法投棄（産業廃棄物・車両等）			
48	イ.b.敷地内	衛生/生活環境	汚物・臭気		1. なし	2. 一部あり		3. 著しい状態	4. 確認不可	あり・著しい場合の理由		1.浄化槽 2.排水 3.ごみ 4.その他（ ） 5.確認不可（不明）			
49	イ.b.敷地内	衛生	虫・小動物、ゴミ等		1. なし	2. 清掃がなされていない、常態的な水たまりがある		3. 多数の蚊やネズミ、腐敗したごみ	4. 確認不可	あり・著しい場合の理由		例：ハチ、猫など			
50	イ.b.敷地内	生活環境	動物等による騒音や侵入		1. なし	2. 駆除等がされていない		3. 著しい鳴き声や敷地内への棲みつき	4. 確認不可	あり・著しい場合の理由		例：ハチ、猫など			
51	イ.b.敷地内	保安	擁壁の破損状況	要	1. 正常		2. 損傷あり	3. 損傷あり（のび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状）	4. 倒壊している倒壊の恐れあり		5. なし	6. 確認不可			
52	イ.b.敷地内	生活環境	防犯・防火上問題となる箇所	要	1. なし	2. 一部あり		3. 著しい状態	4. 確認不可	あり・著しい場合の理由		1.建物内進入可能 2.可燃危険物放置 3.その他			

ウ.建築物の周囲に対する危険度判定

ランク	評定内容	評定	
I	対象建物（敷地）に対して4方向の境界線を確認し、4方向すべてにおいて、 $h < w1, w2$ となる（下図参照）		
II	対象建物（敷地）に対して4方向の境界線を確認し、1方向でも $h > w1, w2$ となる（下図参照）		
III	$h > w1$ かつ前面道路が緊急輸送道路に指定された道路（下図参照） $h > w2$ かつ公共施設等が隣地に立地（下図参照）		
※「III」の判定は現地調査後、机上にて判定を行うため、現地調査においては、 $h > w1$ 、 $h > w2$ の調査を行う			
※公共施設等は、発災時に特に安全を確保する必要がある指定避難所や学校、病院、物資の輸送等に必要な公共交通機関の施設などを指す			
【参考：対象建物（敷地）に対する4方向の確認】  【参考：建物の高さ・隣地・道路境界線との関係】 			
<備考欄> 調査項目外で追記・注記が必要な場合に記述		写真撮影チェック欄	
		遠景	
		近景	
		破損 及び 危険箇所	

〈 凡例 〉

青字

… 管理不全空家等の基準

赤字

… 特定空家等の基準

●

… 前回調査項目

鎌倉市建物利用実態調査 アンケート調査票

複数の住宅を所有している場合は、複数の調査票をお送りすることがございます。
お手をかけますが、住宅1件につき、1枚の調査票にご記入ください。

日頃から、鎌倉市政にご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

現在、本市では住宅施策を検討するため、市内の建物の利用実態調査を行っております。

当アンケート調査を行うにあたって、事前に、市内の建物の外観調査を行いました。その外観調査の際に、空き家など人の居住や利用の様子が確認できなかった建物の所有者の方を対象に当アンケート調査票を送付しております。

そのため、実際には居住または利用されている場合でも、アンケートがお手元に届くことがございますが、ご回答にご協力いただきますようお願いいたします。

お忙しい中、大変恐縮ではございますが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

令和7年12月 鎌倉市

■ 調査の対象となる建物の所在地

・当アンケート調査のご回答にあたっては、下枠内の所在地にある建物についてご回答ください。

神奈川県鎌倉市●●△丁目■番地×号

■ 提出方法

・以下の2通りの方法うち、回答しやすい方法をお選びください。

※インターネットで回答した場合は、紙の調査票の返送は不要です。

1. 紙の調査票での回答

①黒のボールペンや鉛筆などで記入してください。

②ご記入いただいた調査票を、同封の「返送用封筒」に入れ、郵便ポストにご投函ください（切手は不要です）。

※この紙も、同封してください。

2. インターネットでの回答

お手持ちのスマートフォンやパソコンから、下記の2次元コード若しくはURLからアクセスし、下記のID（7桁の数字）をご入力の上、ご回答ください。

URL	2次元コード
URL掲載	
ID	QR掲載
0000000	

回 答 期 限

令和8年1月13日(火)まで

■ 回答にあたってのお願い

- ・ 1 ページ目に記載の「調査の対象となる建物の所在地」欄を確認のうえ、調査票にご記入ください。
- ・ 回答にあたっては、原則、この調査票が送られた宛名の方がお答えください。入院中や転勤中、施設入所等で記入が困難な場合は、ご家族の方が代理で記入していただいても結構です。
- ・ あてはまる回答の番号に○をつけてください。○印の数は設問ごとの「当てはまるもの1つに○」「○はいくつでも」などの指示にしたがってください。
- ・ 回答により、次に回答する設問が異なる場合がありますので、「➡」の順にお答えください。「➡」がない回答・設問は、そのまま次の設問にお答えください。
- ・ 「その他」とお答えの場合は、「その他」欄の（ ）内に具体的な内容をご記入ください。
- ・ ご不明な点がございましたら、下記の問い合わせ先までお問い合わせください。

■ 問い合わせ先

ランドブレイン株式会社

担当 ： 松井（マツイ）、空閑（クガ）

電話 ： 03-3263-9389（直通）

問い合わせ時間 ： 月曜日から金曜日 10:00～17:00

（土・日曜日、祝日・年末年始(12月29日から1月3日)を除く）

※本調査は、鎌倉市の委託調査事業により、ランドブレイン株式会社が調査の実施・結果の集計を行います。

■ 個人情報の取り扱いについて

- ・ 個人情報については、個人情報の保護に関する法律に基づき適切に管理し、目的外に使用することはありません。
- ・ 個人情報や当該建物が特定できる公表は一切致しません。
- ・ 本調査の受託者であるランドブレイン株式会社には守秘義務が課されます。

■ 調査主体

鎌倉市役所 都市整備総務課

担当 ： 小俣、山口

電話 ： 0467-61-3679

開庁時間 ： 月曜日から金曜日 8:30～17:00（うち 12:00～13:00 はお昼休憩）

（土・日曜日、祝日・年末年始(12月29日から1月3日)を除く）

はじめに

あなた又はあなたの関係者が、所有もしくは管理している調査の対象となる建物（当調査票 1 ページ目に記載）について伺います。（当てはまるもの 1 つに○）

1 土地・建物を所有している	
2 建物のみ所有している	
3 所有はしていないが管理をしている	
あなたと所有者の関係は次のどれに該当しますか。（当てはまるもの 1 つに○）	
1 親族	2 管理会社
3 地主	4 その他（ ）
4 既に売却・譲渡済または解体済である （売却・譲渡済みの場合 →売却・譲渡先：_____ 連絡先：_____）	
5 建物の所有も管理もしていない、心当たりがない ※相続等により、所有者とみなされる場合がございます。 所有者である場合、管理責任が生じ、責任を問われる場合があります。ご自身が所有者でないか、ご家族等と確認をお願いいたします。	

・ 4, 5 のいずれかを選択された場合は、アンケート終了となります。

お手数おかけして申し訳ございませんが、同封の返信用封筒に入れて郵便ポストに投函いただきますようお願いいたします。

・ 1, 2, 3 のいずれかを選択された場合は、以降の設問にお答えください。
以降の設問では、調査の対象となる建物についてお答えください。

I. 建物の使用状況について

問 1 当該建物は居住又はその他の用途（別荘、物置等）で使用されていますか。
（当てはまるもの 1 つに○）

1 使用している	➡問 2 へお進みください
2 使用していない	➡問 4 へお進みください

問2 当該建物はどのように使用されていますか。（当てはまるもの1つに○）

1 自身や親族等が居住している	➡アンケートは終了です。
2 別荘、セカンドハウスとして使用している	➡問3へお進みください
3 物置、トランクルームとして使用している	➡問3へお進みください
4 仕事場、作業場、店舗として使用している	➡問3へお進みください
5 賃貸物件として貸し出している （入居中、一時的に空き室）	➡問3へお進みください
6 賃貸物件として貸し出している（1年以上空き室）	➡問4へお進みください
7 その他（ ）	➡問3へお進みください

問3 当該建物はどのくらいの頻度で使用されていますか。（当てはまるもの1つに○）

1 週に1回以上使用している	➡アンケートは終了です。
2 月に1回以上使用している	➡アンケートは終了です。
3 年に数回使用している	➡アンケートは終了です。
4 1年以上使用しないことがある	➡問4へお進みください
5 その他（ ）	➡問4へお進みください

問4 当該建物に居住していない（日常的に使用されていない）期間はどのくらいですか。
（当てはまるもの1つに○）

1 1年以上5年未満	2 5年以上10年未満	3 10年以上15年未満
4 15年以上20年未満	5 20年以上	6 不明

II. 所有又は管理する建物の取得経緯について

問5 あなたの年齢はおいくつですか。（令和8年1月1日現在）（当てはまるもの1つに○）

1 29歳以下	2 30～39歳	3 40～49歳
4 50～59歳	5 60～64歳	6 65～69歳
7 70～74歳	8 75～79歳	9 80歳以上

問6 あなたのお住まいの住所から、この建物の場所までの所要時間を概算で教えてください。
（移動手段は普段利用しているもの）（当てはまるもの1つに○）

1 30分以内	2 30分以上1時間以内
3 1時間以上3時間以内	4 3時間以上

問7 当該建物が空き家になったきっかけはなんですか。（当てはまるもの1つに○）

1 元の居住者が新居（持ち家、賃貸等問わず）に転居した	2 元の居住者が親族の家に居住を始めた
3 元の居住者が施設に入所した	4 元の居住者が入院した
5 元の居住者が死亡した	
6 その他（ _____ ）	

当該建物を所有しておらず、管理のみを行っている方は、問11へお進みください。

問8 あなたは当該建物以外の住宅を所有していますか。（当てはまるもの1つに○）

1 所有している	2 所有していない
----------	-----------

問9 当該建物の取得経緯を教えてください。（当てはまるもの1つに○）

1 相続	➡問10へお進みください
2 贈与	➡問11へお進みください
3 中古住宅として購入	➡問11へお進みください
4 新築住宅の購入、又は建替え	➡問11へお進みください
5 その他（ _____ ）	➡問11へお進みください

問10 相続前に、当該建物の相続後の利用について何か対策を講じていましたか。
（○はいくつでも）

1 被相続人との話し合い	2 遺言の作成支援
3 成年後見制度や家族信託の活用	4 特に対策を講じていない
5 その他の対策（ _____ ）	

Ⅲ. 所有又は管理する建物の維持・管理について

問11 当該建物が使用されていない主な理由は何ですか。（当てはまるもの1つに○）

1 借り手・買い手がいない（探しているが見つからない）	➡問12へお進みください
2 建物が老朽化して使用できない	➡問13へお進みください
3 近々売却が決まっている	➡問13へお進みください
4 取り壊すことが決まっている	➡問13へお進みください
5 税制上の理由で取り壊しを控えている	➡問13へお進みください
6 転勤や施設入所等で不在にしている	➡問13へお進みください
7 当該建物を所有する前から別の建物に居住している	➡問13へお進みください
8 その他（ _____ ）	➡問13へお進みください

問12 借り手・買い手が見つからない原因は何だと思いますか。（○はいくつでも）

1 駐車場がない	2 住宅の老朽化
3 用途規制により買い手が求める建築物が建てられない	4 賃料・売値が折り合わない
5 接道規制により、再建築ができない	6 駅から遠い
7 その他（ ）	

問13 現在、当該建物をどの程度管理していますか。（当てはまるもの1つに○）

1 月に1回程度定期的にあなたが管理・点検している
2 年に数回程度定期的にあなたが管理・点検している
3 定期的にあなた以外の方が管理・点検している
4 ほとんど何もしていない
5 その他（ ）

問14 当該建物を管理する上で、困っていることはありますか。（○はいくつでも）

1 遠方に住んでおり維持管理が難しい	2 取り壊したいが費用が不足している
3 近隣から建物及び使用状況の苦情がある	4 バス利用や駅から遠いなど交通の便が悪い
5 管理の作業が大変	6 管理を頼むことができる人や業者がない
7 管理費用の負担が大きい	8 特に困っていることはない
9 相続人の間で管理等に係る話ができていない又は揉めている	
10 その他（ ）	

IV. 所有又は管理する住宅の今後の使用及び活用について

問15 当該建物を次の世代に引き継ぐこと（相続等）について、どのように考えていますか。（当てはまるもの1つに○）

1 相続する予定がある（相続をしたいと思っている）	➡問16へお進みください
2 相続する予定はない	➡問17へお進みください
3 相続人がいない	➡問17へお進みください
4 その他（ ）	➡問17へお進みください

問16 当該建物を次の世代に相続することについて心配事がありますか。（○はいくつでも）

1 相続人が適切に管理できるか心配である	2 相続人の負担にならないか心配である
3 相続人の間でトラブルにならないか心配である	4 相続の手続きが不安である
5 相続人が決まっていない	6 特にない
7 その他（ ）	

問17 当該建物について、今後の建替や改修の予定はありますか。（当てはまるもの1つに○）

1 3年以内に建替又は改修を行う予定である

2 当面、建替又は改修を行う予定はない

問18 当該建物の今後について、どのように考えていますか。（当てはまるもの1つに○）

1 使用、賃貸・売却、活用したい ➡問19へお進みください

2 条件次第で使用、賃貸・売却、活用を考えたい ➡問20へお進みください

3 今後も使用、賃貸・売却、活用するつもりはない
又はできない ➡問21へお進みください

問19 当該建物を、今後どのように使用、賃貸・売却、活用したいと考えていますか。
（○はいくつでも）

1 居住のために使用したい

2 別荘等として使用したい

3 物置やトランクルームとして使用したい

4 賃貸物件として貸し出したい

5 地域活動の場（集会所等）として貸し出したい

6 住宅を売却したい

7 その他（ ）

➡問22へお進みください

問20 どのような条件が整えば、当該建物を使用、賃貸・売却、活用できますか。（○はいくつでも）

1 建物の修繕費用の目途が立てば使用・活用する

2 建築基準法等の規制が緩和されれば改修し、使用・活用する

3 借り手が見つかれば使用・活用する

4 収支の見通しが立てば使用・活用する

5 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・活用したい

6 税の優遇等が受けられるなら売却したい

7 その他（ ）

➡問22へお進みください

問21 当該建物を、使用、賃貸・売却、活用したくない又はできない理由は何ですか。
（○はいくつでも）

1 資産として保有していきたい

2 家財などの処理が困難

3 所有者又は相続人が複数いるため合意形成が困難

4 老朽化等により今のままでは使用や活用は困難であり、新たに費用を掛けてまで使用・活用したくない

5 その他（ ）

V. 鎌倉市が実施する取り組みについて

問22 鎌倉市が発信する情報の収集方法を教えてください。（○はいくつでも）

1 市のホームページ	2 鎌倉市公式SNS（X, Facebook, YouTube, LINE, note）
3 広報かまくら	4 納税通知書に同封の空き家に関するリーフレット
5 テレビやラジオ（市政情報番組等）	6 町会の回覧板や掲示板（チラシやポスターを含む）
7 コミュニティ情報誌	8 特になし
9 その他（ _____ ）	

問23 建物の所有者が空き家を適切に管理しない場合、市が「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づく措置を講ずる可能性があります。以下の内容を知っていますか。（それぞれの項目で、当てはまるもの1つに○）

	知っている	詳しい内容までは知らないが聞いたことがある	知らない
特定空家等 （注1） 措置の内容：固定資産税等の軽減対象から除外され、代執行の措置の対象となる可能性がある （代執行の例：市が所有者に代わって家屋の解体を行い、かかった費用を所有者へ請求する。）	1	2	3
管理不全空家等 （注2） 措置の内容：固定資産税等の軽減対象から除外される可能性がある	1	2	3

（注1）特定空家等：そのまま放置すれば倒壊などの危険性が高く、近隣に悪影響を及ぼす空き家

（注2）管理不全空家等：そのまま放置すれば特定空家等となるおそれのある空き家

問24 鎌倉市の住宅施策、空き家対策についてご意見がありましたら、自由にご記入ください。

アンケート調査は以上になります。ご協力いただき、ありがとうございました。
記入済みのアンケート用紙は返信用封筒に入れ、

令和8年1月13日（火）までに投函してください。

「鎌倉市空家等対策計画」及び
「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針」
の改定について

1. 計画の構成

資料 5

現行計画

第1章 空家等対策計画の基本的な考え方について

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 対象空家等
- 5 対象地区

時点更新

見直し

変更なし

第2章 本市の現状

- 1 土地利用と人口動向
- 2 空き家の現状
- 3 本市のこれまでの取組状況
- 4 空家等の発生・長期化の要因及び背景

時点更新

見直し

第3章 空家等対策の方針

- 1 基本的な方針
- 2 重点対策

変更なし

対策にメリハリをつけるよう修正

第4章 空家等対策の取組

- 1 空き家を増やさない ～空き家化の発生予防～
- 2 空き家を適切に管理する ～空き家の管理～
- 3 空家等を利活用する
～売却・利活用、地域課題への対応～
- 4 効果的に指導する ～特定空家等への対策～
- 5 実施体制を整える ～空き家対策の体制～

見直し

改定後計画の素案（案）

第1章 空家等対策計画の基本的な考え方について

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画期間
- 4 対象空家等
- 5 対象地区

第2章 本市の現状

- 1 土地利用と人口動向
- 2 空き家の現状
- 3 本市のこれまでの取組状況
- 4 空家等の発生・長期化の要因及び背景

第3章 空家等対策の方針

- 1 基本的な方針
- 2 重点的に実施する対策
- 3 実施する対策

第4章 空家等対策の取組

- 1 空き家を増やさない ～空き家化の発生予防～
- 2 空き家を適切に管理する ～空き家の管理～
- 3 空家等を利活用する
～売却・利活用、地域課題への対応～
- 4 効果的に指導する ～特定空家等への対策～
- 5 実施体制を整える ～空き家対策の体制～

※青字は法令で記載が義務付けられている部分

2. 本市のこれまでの取組状況

資料 5

対策1：空き家を増やさない ～空き家化の発生予防～

計画該当 ページ	具体的な取組	具体的な取組の詳細	実績
22	空き家の発生予防に向けた 周知	空き家化の未然防止のため、啓発活動の実施を検討する。 空き家に関するよくある質問について、HPやパンフレットで情報提供を行う。 空き家の管理や利活用の事例等をHPやパンフレットで紹介する。	H29～R7年度 ・固定資産税・都市計画税納税通知書に空き家対策に関する情報を掲載したリーフレットを同封している。 ・鎌倉市のHPで空き家対策に関する情報を発信している。
23	相続登記の推進	相続登記の重要性の周知に向けて、専門家との協力体制を構築する。 空き家化の予防に向け、高齢者やその家族に対して、土地家屋の権利関係や登記の変更、相続などについて準備しておくことの重要性について、情報提供を行う。	H30～R7年度 神奈川県司法書士会と協定を結び、相続登記について相談できる体制を作った。 R6～R7年度 相続登記が行われていない家屋の所有者の相続人に対して通知をする際に、相続登記の義務化に関するチラシを同封している。
23	良質な住宅を維持するための 相談体制の創設	住宅が空き家となった際に、住宅市場へスムーズに流通させるため、関係団体等と連携し相談会等の開設を検討する。 リフォームや地震に備えた改修方法等について相談できるよう、関係団体等と連携して相談窓口の開設を検討し、所有者の適切な維持管理について情報提供を行う。	H30～R7年度 神奈川県建築士事務所協会鎌倉支部、神奈川県土地家屋調査士会、神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部、全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部と協定を結び、専門家と相談が出来る窓口を開設した。
23	まちづくりと連携する相談体 制の創設	住宅密集地や細街路では、建替えが困難等の理由から、空き家となるケースが見られる。このような土地の有効活用に向け、専門家等との協力体制により相談できる仕組みの創設を検討する。	H30～R7年度 神奈川県建築士事務所協会鎌倉支部、神奈川県土地家屋調査士会、神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部、全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部と協定を結び、専門家と相談が出来る窓口を開設した。

2. 本市のこれまでの取組状況

資料 5

対策2：空き家を適切に管理する ～空き家の管理～

計画該当 ページ	具体的な取組	具体的な取組の詳細	実績
24	空き家の早期発見に向けた情報収集の実施	市民や自治・町内会等からの情報等を集約し、適切な管理がされていない空き家の把握に努める。土地家屋の所有者等が分からないときは、所有者等の調査を早期に行い、適切な管理に向けた働きかけを行う。	H29～R7年度 市民や自治・町内会等からの相談を受け、現地調査を行い、適切な管理がされていない空き家の把握を行った。 <u>適切な管理がされていない空き家については所有者及び相続人を調べ、書面による自主改善の働きかけ等を行った。</u>
24	適正管理に向け気軽に相談できる仕組みの構築や情報提供の実施	関係団体等と連携するなど、民間活力を利用し、問題解決に向けた仕組みを構築する。 広報誌やホームページ、パンフレット等による情報提供を行う。	H30～R7年度 空き家問題に関する専門知識を有する団体7団体と協定を締結し、専門家への相談窓口を開設した。 H29～R7年度 リーフレットやHPで相談窓口の案内や空き家に関する情報の提供を行った。
24	地域や関係団体等と連携する適正管理の取組みの推進	空き家の課題解決に取り組む地域活動への表彰制度等を検討する。 地域ぐるみによる空き家管理や活用の事例を増やすとともに、他の地域にも波及するよう、事例を広く周知する。 市外に居住する所有者等への対応として、ふるさと納税制度を活用し空き家の維持管理を返礼品とすることを検討する。	開始年度不明～R7年度 ふるさと納税制度を活用し空き家の維持管理を返礼品としている。(総務課)

2. 本市のこれまでの取組状況

資料 5

対策3：空家等を利活用する ～売却・利活用、地域課題への対応

計画該当 ページ	具体的な取組	具体的な取組の詳細	実績
25	所有者等の利活用意向の掘り起し	空家等の所有者等の意向を確認した結果、地域活用の意思が示された場合には、地域や関係団体等と連携し、積極的に対応する。	H29～R7年度 市が作成するリーフレットに、所有する空き家を福祉や地域活動に利活用したい場合、本市へ相談するよう働きかけているが、地域活用の意思を示す所有者はいなかった。
25	利活用を支援する国の補助事業の活用を検討	利活用の際に要する改修費用については、国の各種補助事業等の活用による対応を検討する。	制度の活用の条件として、地域活性化のために供するものである必要がある。 本市の空き家の課題は、相続等による所有権の問題で家屋の管理や売買を含む利活用ができていない家屋にあると考えており、それ以外の家屋は流通が活発であるため、市が所有者へ地域活性化を行うよう誘導する必要性がないと判断し、導入には至っていない。
25	空家等を除却した跡地活用の支援	跡地があき地として放置されることにより、環境に悪影響を及ぼすことのないよう啓発する。 跡地を公共的な利用とする場合には、市は国の補助事業の活用も含めて、所有者等と協議する。	空き家の跡地に対する啓発は行っていないが、あき地について、市民から相談があった場合は、環境保全課が所有者に対し、除草の指導を行っている。 空き家の跡地を公共のために利用したいという意思を示す所有者はいなかった。
25	空き家バンクの導入の検討	空き家の活用促進として、空き家バンクの導入及び活用方法を検討する。	空き家バンクの導入について検討を行ったが、本市は流通が活発であるため、市が介入する必要性がないと判断し、導入には至っていない。
26	空き家・空き店舗の利活用の支援	既に運用している「空き家空き店舗等情報登録制度」については、空き家バンクの活用促進策との統合も含め制度を整理する。 商店街等が実施する空き店舗を活用した事業に要する改装費、賃借料及び事業経費の一部を助成する。	H29～R7年度 「空き家、空き店舗等情報登録制度」を実施し、福祉活動に場を使ってもらいたい方と活動の場を求めている方のマッチングを図っているが、実績なし。(福祉総務課) 令和6年(2024年)4月1日付けで鎌倉市商店街空き店舗等活用事業費補助金交付要綱を廃止し、鎌倉市商店街共同施設設置費補助金交付要綱に統合した。令和7年度は鎌倉御成商店街協同組合から当該商店街への出店等を検討している方のために空き店舗をポップアップスペースに整備する空き店舗活用事業(リフォーム)の申請に対し、助成した。(商工課)
26	地域を元気にする空き家活用の支援	空き家の利活用により、地域活性化や将来の地域づくりに寄与する自主的な取組を後押しする。 大学やNPO団体等との連携による空き家の利活や改修方法の実例を照会することで、地域活性化に向けた利活用の促進を図る。	取り組み実績なし

2. 本市のこれまでの取組状況

資料 5

対策4：効果的に指導する ～特定空家等への対策～

計画該当 ページ	具体的な取組	具体的な取組の詳細	実績
27	特定空家等の認定	対応指針により特定空家等に該当すると考えられる空家等については、協議会の意見を踏まえ、市長が特定空家等と認定する。	H30年度 倒壊しそうな空き家について、鎌倉市空家等対策協議会への諮問を経て特定空家等に市長が認定を行った。

2. 本市のこれまでの取組状況

資料 5

対策 5：実施体制を整える ～空き家対策の体制～

計画該当 ページ	具体的な取組	具体的な取組の詳細	実績
28	関係団体等との協働による空家等対策の連携体制の整備	空家等に関する対策は多岐にわたるため、「空き家対策担当」を中心に庁内関係各課が連携して対応する。 空家等対策計画の変更や実施に関する事項について調査審議するため、空家等対策協議会を引き続き設置する。 空家法だけでなく建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法等の他法令等を組み合わせ効果的に対応する。	H29～R7年度 他課の業務にまたがる空き家の相談を受けた際は、業務所管課と連携し、対応を行っている。 空家等対策協議会を継続して設置している。
28	空家等に関する総合的な相談窓口の設置	庁内関係各課に直接相談があった場合には連携して対応するとともに、情報を「空き家担当」において一元化して管理することで、共有化を図る。	H30～R7年度 他課で受けた相談のうち、空き家に関する内容が含まれていたら、他課から情報提供を受け、空き家システムにより、情報の管理を行っている。 空き家システムに入力されている情報は関係課が確認することができる。
28	空き家の把握	H27年度の実態調査の結果を基に、市民や自治・町内会、関係団体等から得られる情報や相談の内容を重ね合わせることで、少しでも実態に近い情報の把握に努める。	H30～R7年度 H27年度の実態調査の結果や、市民や自治・町内会等からの相談を受けた空き家について、空き家システムにより情報管理を行い、空き家の実態を把握するよう努めている。 市民から相談等があった際、担当課と情報共有し必要であれば現地確認を実施している。（予防課）

1

空き家化の発生予防に係る対策の強化

戦後、地方から都市部への大量の人口移動にともない、核家族が進行するとともに、農地や山林が宅地化され家屋が急増した。現在、居住者の高齢化にともない、子世帯の独立後、高齢夫婦や一人暮らしの高齢者が増えている。今後、相続の発生による空き家や老人ホームなどの施設へ入所することに伴う空き家が増加することが想定されている。将来的には、未婚化や晩婚化にともない身寄りのいない高齢者が増えることも予想される。そこで、所有する家屋の将来について、本人や家族等が事前に相談ができる環境を整えることが必要であると考え。

このような状況から、改定においては、空き家になる前の対策の強化を行いたいと考える。

取組例：セミナーや相談会の開催、高齢者の単身世帯を対象とした終活支援等

2

法改正に対する対応

- ・法改正により管理不全空家等（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状態にある空家等）に対し、指導・勧告ができるようになったため、管理不全空家等に対する取組を、空家等を効果的に指導するための取組に盛り込んでいく。
- ・法改正により、財産管理制度が規定されたことから、相続人がいない空家等に対する取り組みを検討する。

3

実施方法の見直し

現行の業務の運用方法では、所有者等からの対応待ちとなり、年度をまたいで継続的に対応を行っている案件も多くある。現行計画策定時と比べ、法の整備も行われ、空き家の除却（解体）・活用・適切な管理を推進するための措置が強化されている。

このような状況から、改定においては、業務の実施方法の見直しを行い、所有者等へより強く働きかけを行うことができる体制及び実施方法の構築を検討する。

取組例：今より積極的な管理不全空家等及び特定空家等の認定

4. 対応指針の構成

資料 5

現行の対応指針

第1章 空家等への対応方針

- 1-1 「空家等」及び「特定空家等」の定義
- 1-2 空家等への対応
- 1-3 空家等の所有者等の特定

第2章 特定空家等に対する措置

- 2-1 全体の流れ
- 2-2 調査
- 2-3 認定
- 2-4 助言・指導
- 2-5 勧告
- 2-6 命令
- 2-7 代執行
- 2-8 略式代執行

第3章 所有者等の特定

- 3-1 所有者等の特定の手順
- 3-2 所有者等の特定の方法

第4章 特定空家等の認定

- 4-1 適用範囲
- 4-2 特定空家等の認定
- 4-3 特定空家等の判断基準
- 4-4 空家等立入調査結果票

時点更新

見直し

見直し

章を追加

変更なし

改定後の対応指針の素案（案）

第1章 空家等への対応方針

- 1-1 **法における定義（空家等・管理不全空家等・特定空家等）**
- 1-2 空家等への対応
- 1-3 空家等の所有者等の特定

第2章 **管理不全空家等及び**特定空家等に対する措置

- 2-1 全体の流れ
- 2-2 管理不全空家等に対する措置**
- 2-3 特定空家等に対する措置

第3章 所有者等の特定

- 3-1 所有者等の特定の手順
- 3-2 所有者等の特定の方法

第4章 管理不全空家等の認定

- 4-1 適用範囲**
- 4-2 管理不全空家等の認定**
- 4-3 管理不全空家等の判断基準**
- 4-4 空家等目視調査票**

第5章 特定空家等の認定

- 5-1 適用範囲
- 5-2 特定空家等の認定
- 5-3 特定空家等の判断基準
- 5-4 空家等立入調査結果票

1

管理不全空家等に係る追記

- ・法改正に伴い創設された「管理不全空家等」に係る措置及び認定についての整理を行う。また、目視調査による判断基準の作成を行い、対応指針で示す。
- ・管理不全空家等と特定空家等への対応手順も含めた、全体の流れを対応指針で示す。
- ・管理不全空家等への対応により、特定空家等への対応に修正が必要になった場合は、随時修正を行う。

2

財産管理制度に係る修正

現行の対応指針では、第3章において財産管理制度の活用について言及している。法改正に伴い創設された財産管理制度の追記並びに、財産管理制度の活用について検討を行う。

5. 空家等目視調査票の例

資料 5

管理不全空家等判定票

判定日 年 月 日
 判定者 課 氏名
 所在地（地番）
 （家屋番号）

（凡例）該当：○ 非該当：× 対象外：－

保安上危険に関して参考となる基準

1. 建築物等の倒壊	該当の有無
(1) 建築物	
① 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
② 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食	
③ 雨水侵入の痕跡	
(2) 門、塀、屋外階段等	該当の有無
① 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
(3) 立木	該当の有無
① 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
2. 擁壁の崩壊	該当の有無
① 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
② 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
3. 部材等の落下・飛散	該当の有無
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
① 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	該当の有無
① 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
(3) 立木の枝	該当の有無
① 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	

コメント欄

（凡例）該当：○ 非該当：× 対象外：－

衛生上有害に関して参考となる基準

1. 石綿の飛散	該当の有無
① 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
2. 健康被害の発生	該当の有無
(1) 汚水等	
① 排水設備の破損等	
(2) 害虫・ごみ等	該当の有無
① 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
(3) 動物の糞尿等	該当の有無
① 駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞尿等が敷地等に認められる状態	
コメント欄	

景観悪化に関して参考となる基準

	該当の有無
① 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態	
② 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	
コメント欄	

周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

1. 汚水等による悪臭の発生	該当の有無
① 排水設備の破損等又は封水切れ	
② 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
2. 不法侵入の発生	該当の有無
① 開口部等の破損	
3. 立木等への接触等の発生	該当の有無
① 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
4. 動物等による騒音・侵入等の発生	該当の有無
① 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞尿等が敷地等に認められる状態	
コメント欄	

以下の条件を全て満たす場合に、管理不全空家等と判断する。

① 判定票のうち、「保安上危険に関して参考となる基準」の項目に1つ以上該当した場合、又は、「衛生上有害に関して参考となる基準」、「景観悪化に関して参考となる基準」、「周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準」の項目で、合わせて2つ以上に該当した場合。

② 区に対して近隣住民から苦情・要望が寄せられている。

③ 空家法第12条による情報提供や助言の通知を送付しても改善されない。

（杉並区HPより引用）

例示した判定票のような、目視調査を前提とした空家等目視調査票を作成したい。