

令和7年度第1回 鎌倉市空家等対策協議会 次第

1 開会

2 議題

- (1) 鎌倉市空家等対策計画等改定スケジュールについて
- (2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について
- (3) 空家等実態調査（空家等所有者アンケート）の実施について

3 その他

次回協議会について

<<配付資料>>

- ・資料1 鎌倉市空家等対策協議会委員名簿
- ・資料2 令和7年度第1回鎌倉市空家等対策協議会
- ・資料3-1 鎌倉市空家等現地調査票
- ・資料3-2 （参考資料）国のガイドライン・県の基準と本市現地調査項目の対応状況
- ・資料4 鎌倉市空家等所有者アンケート調査票

鎌倉市空家等対策協議会委員名簿

令和 7 年 8 月 14 日現在

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

令和7年度第1回 鎌倉市空家等対策協議会

[令和 7 年度（実態調査）]

- ・ 現地調査期間：令和 7 年 9 月～11 月
- ・ 所有者アンケート：令和 7 年12月～令和 8 年 1 月



空家等実態調査結果は令和 8 年 3 月中に出る予定

※現地調査データは令和 8 年 1 月上旬までにまとめる予定

[令和 8 年度（計画等改定）]

- ・ 令和 8 年 8 月頃に「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」の改定素案を示す予定
- ・ 令和 8 年10月頃に計画及び対応指針の素案完成
- ・ 令和 8 年12月に計画及び対応指針パブリックコメント実施
- ・ 令和 9 年 3 月に**計画及び対応指針完成**

(1) 鎌倉市空家等対策計画等改定スケジュールについて

資料 2

[鎌倉市空家等対策協議会スケジュール]

年月	審議内容
令和 8 年 1 月	本市が空家等対策の推進に関する特別措置法の改正にどのように対応するか ※現地調査データ等をもとに審議
5 月	計画及び対応指針の改定内容について
8 月	計画及び対応指針の改定素案の内容について ※令和 9 年度の予算確保を行う必要がある業務が発生することを想定して、市の業務体制を踏まえて審議
10月	計画及び対応指針の改定素案について ※この審議を受けて素案を完成させる
令和 9 年 2 月	パブリックコメントを反映させた計画及び対応指針について ※計画及び対応指針を諮問し、答申を受けて計画及び対応指針を確定させる

※審議が必要な項目がある場合は、上記とは別に協議会を開催します。

(2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について

・実態調査の目的

- ①鎌倉市の空家等の実態を把握し、課題を抽出し、計画の基本的な方針、重点対策、市の取組について必要な見直しを行う
- ②管理不全空家等の認定基準や調査項目を作成するためのデータ収集を行う
- ③空き家の利活用について検討するためのデータ収集を行う

鎌倉市空家等対策計画の構成

第1章	空家等対策計画の基本的な考え方	.....
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～	.....

(2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について

・実態調査の概要

調査対象：戸建住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所、集合住宅、長屋住宅、工場等 ※空家特措法に規定されている空家等

調査方法：空家等であると考えられる建築物を抽出後に現地調査を実施する。約4,000戸～6,000戸を想定している。抽出は株式会社ゼンリンが保有する空き家コンテンツの情報と水道の閉栓状況等で絞り込みを行う

(2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について

・ 現地調査について

実態調査の目的が達成できるような調査を行う必要がある。

・ 管理不全空家等の認定基準や調査項目について

国の「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」では、管理不全空家等の基準が不明瞭であるため、判断に幅が出る可能性がある。

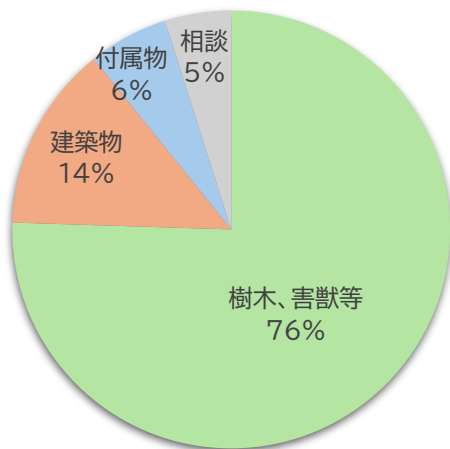
県の「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル（案）」では、管理不全空家等の基準が立入調査を前提とした基準であるように見受けられる。

→管理不全空家等の認定を行う際は立入調査が行えないため、
今回行う現地調査と同様に敷地外からの外観目視のみで判断を行う必要がある。

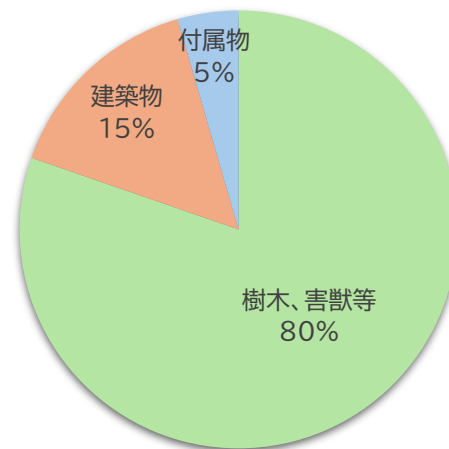
(2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について

・ 鎌倉市空家等相談内容内訳

令和5年度(102件)



令和6年度(132件)



表で示す通り、樹木・害獣等の相談割合が多数を占めている。中でも樹木の越境及び繁茂についての相談を多く受ける。

→立木・雑草に係る認定基準によって、管理不全空家等となる建築物の数が増減すると考えられる。

(2) 空家等実態調査（現地調査）の実施について

・ 空き家かどうかの判別について

ある1つの家屋に対して空き家かどうか判断する際に、鎌倉市、所有者、相談者で判断が異なることがある。

管理不全空家等に認定し、是正されず勧告されると、住宅用地特例が解除される可能性があるため、管理不全空家等に認定する上で、該当となりうる家屋の判断基準を明確に持つ必要があると考える。

(3) 空家等実態調査(空家等所有者アンケート)の実施について

・ アンケートの目的

所有者の意向や抱える課題を聞き取りし、空き家対策についての基礎資料を得る。

・ アンケート内容

現行の鎌倉市の空き家対策で一番重視していることは、空き家を増やさないことである。

今後、空き家の中でより課題となる、管理されていないまたは、される見込みがない空き家を増やさないためにどのような策が必要であるか検討できるアンケート項目にしたい。

(3) 空家等実態調査(空家等所有者アンケート)の実施について

- ・ アンケートの実施時期について

親族が集まる機会が増える時期である、年末年始に実施する予定である。

- ・ アンケートの返送が無い空家等への対応について

返送が無い空家等について、現地調査データを用いて分析を行い、傾向や問題を解析する。

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. 溜まっていない	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)	プロパンガスボンベの有無		1. あり			2. なし			3. 確認不可			
17	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		
18	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		
19	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		
20	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()				
21	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)		
22	エ. 利	●駐車場スペース		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		
23	エ. 利	敷地や居住地の日照		1. 良好				2. 不良			3. 不明		
24	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
25	エ. 利	●間口の状況		1. 狭い(2m未満)			2. 普通(2m～4m程度)		3. 広い(4m以上)			4. 確認不可	

26	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	
27	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	
28	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	
29	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	
30	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	
31	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			
32	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	
33	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	
34	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
35	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
36	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	
37	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	
38	イ.b.敷地内	景観	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	
39	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
40	イ.b.敷地内	保安	カーポートの状況	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
41	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
42	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
43	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
44	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		
45	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)		
46	イ.b.敷地内	景観	●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)		
47	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)	
48	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	
49	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ぎ		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	保安	擁壁の破損状況	要	1. 正常		2. 損傷あり		3. 損傷あり(のひ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
51	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	

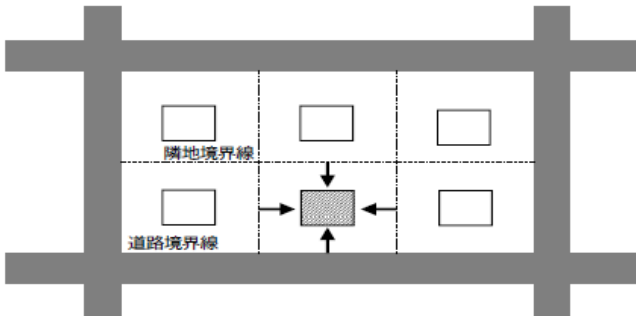
ウ.建築物の周囲に対する危険度判定

ランク	評価内容	評価
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)	

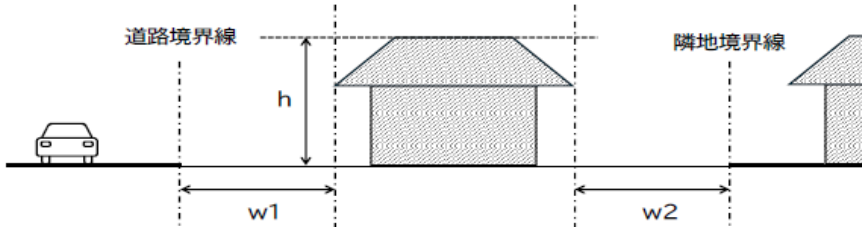
※「III」の判定は現地調査後、机上にて判定を行うため、現地調査においては、 $h > w1$ 、 $h > w2$ の調査を行う

※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：建物の高さと同隣地・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

[参考資料]

国のガイドライン及び神奈川県基準と鎌倉市現地調査項目の対応状況

令和7年2月に神奈川県が示した「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル（案）」（以下「県マニュアル」という）は、立入調査を前提とした基準となっている。県マニュアルの「はじめに」には、「本マニュアルは、市町村が『空家等対策の推進に関する特別措置法』第9条に基づく立入調査を行う際に、」との記載がある。一方で、「管理不全空家等の判断のため目視（外観）のみで判断せざるを得ない場合などは、管理不全空家等（法第13条第1項）および特定空家等（法第2条第2項）の定義に該当するとあらかじめ思われる項目や、目視で判断可能な項目を抽出して調査・判定することで効率化を図ることも可能である」とも記されている。

このことから、今年度で鎌倉市が実施する空家等の現地調査項目の作成にあたっては、県マニュアルおよび国土交通省が示す「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「国ガイドライン」という）を参考にし、外観目視により判断可能な項目を設定するものとする。

■調査部位について

1. 国ガイドラインと鎌倉市調査項目の比較

国ガイドラインの調査項目と鎌倉市調査項目の整合性は下表のとおり。

国ガイドライン（[別紙1]～[別紙4]参照）		鎌倉市調査票
分類	部位	調査項目 No.
(1)保安上危険	建築物	26 基礎・構造部材(建物の傾き) 27 基礎・構造部材（倒壊） 28 基礎・構造部材（基礎の状況） 30 外壁（外壁の構造） 31 外壁（延焼の恐れ） 33 屋根（屋根の材質） 34 雨樋 37 手摺材や看板、屋上水槽等の状況
	門、塀、屋外階段等	35 門・塀（フェンス）の破損状況
	立木	44 立木・雑草の腐朽
	擁壁	50 擁壁の破損状況
	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（落下危険性）	29 外壁（外装材の剥落等） 32 屋根（剥落や変形）
	軒、バルコニーその他の突出物	36 軒・庇の状況 41 バルコニー（ベランダ）の状況 42 アンテナの状況
	立木の枝（落下危険性）	44 立木・雑草の腐朽
	屋根ふき材、外装材、看板等（飛散	29 外壁（外装材の剥落等）

[参考資料]

	危険性)	32 屋根（剥落や変形）
	立木の枝（飛散危険性）	44 立木・雑草の腐朽
	その他	40 カーポートの状況 43 附属建物の状況
(2)衛生上有害	石綿の飛散	—（外観目視からの把握不可）
	汚水等	47 汚物・臭気
	害虫等	48 虫・小動物、ゴミ等
	動物の糞尿等	47 汚物・臭気
(3)景観悪化	ごみ	46 ごみ・瓦礫・不法投棄
	屋根ふき材、外装材、看板等	38 屋根ふき材・外装材、看板等の状況
(4)生活環境	汚水等による悪臭	47 汚物・臭気
	不法侵入の発生	39 開口部・窓ガラスの状況 51 防犯・防火上問題となる箇所
	落雪	—（市特性を考慮の上）
	立木等の繁茂、はみだし	45 立木・雑草の繁茂
	動物等による騒音	49 動物等による騒音や侵入
	動物等の侵入等の発生	49 動物等による騒音や侵入

2. 県マニュアル（木造編）と鎌倉市調査項目の比較

県マニュアルの調査項目と鎌倉市調査項目の整合性は下表のとおり。

県マニュアルには立入調査を前提とした調査部位が記載されているが、本調査においては外観目視調査での判断可能な項目を抽出して調査を行うこととする。

県マニュアル（第2章第2節参照）		鎌倉市調査票
分類	部位	調査項目 No.
(1)保安上危険	基礎の不同沈下	26 基礎・構造部材(建物の傾き)
	建物の傾斜	26 基礎・構造部材(建物の傾き)
	基礎	28 基礎・構造部材（基礎の状況）
	土台、大引、根太等	—（外観目視からの把握不可）
	柱、はり	—（外観目視からの把握不可）
	耐力壁	—（外観目視からの把握不可）
	屋根葺材、ひさし又は軒	32 屋根（剥落や変形） 36 軒・庇の状況
	外壁、軒裏、開口部	29 外壁（外装材の剥落等） 30 外壁（外壁の構造）
	看板、屋外階段、バルコニー等	37 手摺材や看板、屋上水槽等の状況 41 バルコニー（ベランダ）の状況 42 アンテナの状況

[参考資料]

	門又は塀	35 門・塀（フェンス）の破損状況
(2)衛生上有害 (3)景観悪化 (4)生活環境	防犯・防災・防火	39 開口部・窓ガラスの状況 51 防犯・防火上問題となる箇所
	建築設備の破損	47 汚物・臭気（排水不良の確認）
	不法投棄	46 ごみ・瓦礫・不法投棄 47 汚物・臭気
	動物の棲みつき、虫の発生	47 汚物・臭気 48 虫・小動物、ゴミ等 49 動物等による騒音や侵入
	立木等の繁茂	45 立木・雑草の繁茂
	景観に関する基準 →景観地区 →地区計画 →景観計画策定地域 →建築協定 →その他	—（現地調査後机上にて判断）
	地域からの相談・苦情	—（現地調査後机上にて判断）

■調査内容（判定区分）について

前述のとおり、本調査は外観目視による調査であり、参考とする県マニュアルは立入調査を前提としていることから、県マニュアルの基準を目視での判断が可能な基準とする必要がある。国ガイドラインにおける記述を参考としつつ、以下のような基準で調査を実施することとする。

特に立入調査と外観目視調査で基準が異なる「保安上危険」に関する項目で例示する。

【県マニュアルの S～C ランクについて】

S ランク：現時点で支障や損傷がない状態

A ランク：今後このまま放置すると B ランクになるおそれがあるもので「管理不全空家等」に該当する場合もある状態

B ランク：今後このまま放置すると C ランクの危険な状態になるおそれがあり、「管理不全空家等」に該当する可能性が高い状態

C ランク：「特定空家等」と判断できる状態

調査部位	県マニュアル（第2章第2節参照）	鎌倉市調査票
基礎の不同沈下 (市調査項目 No.26)	S：無し	1：正常
	A：（傾斜）3/1000 超 6/1000 以下	2：一部に傾きあり
	B：著しい床、屋根の落込み、浮き上がり又は（傾斜）6/1000 超	3：全体的に傾きあり（一部倒壊）

[参考資料]

	C：小屋組の破壊、床全体の沈下	
		4：確認不可
建物の傾斜 (市調査項目 No.26)	S：6/1000 以下	1：正常
	A：6/1000 超 1/60 以下	2：一部に傾きあり
	B：1/60 超 1/20 以下	3：全体的に傾きあり（一部倒壊）
	C：1/20 超	
	—	4：確認不可
基礎※ (市調査項目 No.28)	S：損傷無し	1：正常（基礎が確認できる）
	A：幅 0.3 mm未満かつ深 20 mm未満のひび割れがあるが部分的（20 cm未満）	2：基礎が玉石である 3：基礎がない
	B：幅 0.3 mm以上又は深さ 20 mm以上のひび割れがある	
	C：幅 0.5 mm以上で、かつ反対側にまで達するひび割れが連続してある	
	—	4：確認不可
屋根葺材、ひさし又は軒 (市調査項目 No.32)	S：屋根葺き材の破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれはない	1：正常
	A：雨漏れの形跡がある	2：一部破損
	B：屋根葺き材の一部に破損、ズレ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き、はがれがみられる	3：屋根の変形
	C：屋根全体に不陸がみられる、屋根や庇などの葺材が一部で落下あるいはほぼ全面にズレ、破損している	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
外壁、軒裏、開口部 (市調査項目 No.29)	S：外壁材にひび割れ、欠損、はらみ、剥落はみられない	1：正常
	A：外壁材の一部にひび割れ又は浮きがあるが、下地材までは到達していない	2：一部破損
	B：仕上材から下地材まで到達したひび割れ、欠損、浮きがみられる	3：外装材の剥落若しくは脱落
	C：モルタルやタイルに剥落がみられ、下地材が露出している	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
看板、屋外階段、バルコニー等	S：鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等はみられない	1：正常

[参考資料]

(市調査項目 No.37)	A：鉄骨製の看板、屋外階段、後付けバルコニーにさび等が発生している	
	B：看板・機器等の材料が破損、汚損している	2：支持部材に損傷あり
	C：看板・機器等の取付け金具等が腐食して脱落するおそれがある	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
門又は塀 (市調査項目 No.35)	S：組積造、補強コンクリートブロック造の塀は高さ、厚さ、控え壁等の設置は法の規定が守られており、ひび割れ等もみられない	1：正常
	A：門、塀にひび割れが発生している	2：損傷あり
	B：門、塀の目地にひび割れが発生し、一部ブロックがズレている	3：損傷あり（構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等）
	C：門、塀に明瞭な傾きがみられる	4：倒壊している、倒壊の恐れあり
	—	5：確認不可

※基礎の調査項目は「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」を参照

鎌倉市空き家実態調査アンケート

複数の住宅が該当する方には、複数の調査票をお送りしています。
お手をかけますが、住宅1件につき、1枚の調査票に御記入ください。

はじめに

あなた又は、あなたの関係者が所有（管理）している下記所在地の建物がアンケートの対象となります。所在地に間違いはございませんか？（当てはまるもの1つに○）

所在地

神奈川県鎌倉市●●△丁目■番地×号

- | | |
|---|---|
| 1 | 土地・建物を所有している |
| 2 | 建物のみ使用している |
| 3 | 所有はしていないが管理をしている |
| 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→譲渡・売却先： 連絡先：) |
| 5 | 住宅の所有も管理もしていない、心当たりがない |

・ 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、上記所在地の建物についてお答えください。

I. 住宅の概要や使用状況について

問1 その住宅について、わかる範囲で教えてください。（当てはまるもの1つに○、階数・建築年は数字を記入）

構造	1 木造	2 鉄骨造	3 鉄筋コンクリート造	4 その他
階数	地上階（ 階）		地下階（ 階）	
建築年	1 昭和	2 平成	3 令和 （ 年）	

問2 あなたは、現在、鎌倉市内に所有している住宅を居住又はその他の用途（別荘、物置等）に使用していますか。（当てはまるもの1つに○）

- 1 使用している →問3へお進みください
-
- 2 使用していない →問5へお進みください

問3 あなたは、その住宅をどのようにして使用していますか。（当てはまるもの1つに○）

1 自身や親族等の住宅として使用している	➡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4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4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4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4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5へお進みください
7 その他（ _____ ）	➡問4へお進みください

問4 その住宅をどのくらいの頻度で使用していますか。（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年以上利用しないことがある	➡問5へお進みください
5 その他（ _____ ）	➡問5へお進みください

問5 その住宅に住んでいない（日常的に使用していない）期間はどのくらいですか。（当てはまるもの1つに○）

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

II. 所有又は管理する住宅の取得経緯について

問6 所有する住宅の取得経緯を教えてください。（当てはまるもの1つに○）

1 新築住宅を購入（建替を含む）	➡問8へお進みください
2 中古住宅を購入	➡問8へお進みください
3 贈与	➡問8へお進みください
4 相続	➡問7へお進みください
5 その他（ _____ ）	➡問8へお進みください

問7 相続前に、この住宅の相続後の利用について何か対策を講じていましたか。（当てはまるもの1つに○）

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. 所有又は管理する住宅の維持・管理について

問8 あなたが、その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○）

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になったが、既に別の住宅に居住している	
8 その他（ ）	

問9 現在、あなたはその住宅をどの程度管理していますか。（当てはまるもの1つに○）

1 週に1回程度定期的に自ら又は管理者が管理・点検している
2 月に1回程度定期的に自ら又は管理者が管理・点検している
3 年に数回程度定期的に自ら又は管理者が管理・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10 住宅を管理する上で、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いない
7 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	
8 管理費用の負担が大きい	9 特に困っていることはない
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11 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12 あなたが所有又は管理している住宅の今後の使用及び活用について、どのように考えますか。（当てはまるもの1つに○）

1 自身・親族で利用、賃貸・売却、地域のために活用したい	➡問13へお進みください
2 条件次第で使用や活用を考えたい	➡問14へお進みください
3 今後も使用・活用するつもりはない又はできない	➡問16へお進みください

問13 あなたは、所有又は管理している住宅を、今後どのように使用・活用したいと考えますか。（○はいくつでも）

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 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15へお進みください

問14 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使用・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 借り手が見つかれば使用・活用する
3 十分な利益が確保できれば使用・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・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使用・活用したい
7 その他（ ）

問15 住宅を使用及び活用する上で、困っていることはありますか。（○はいくつでも）

1 改修したいが建築基準法等の規制で改修できない（再建築不可を含む）	2 バス利用や鉄道駅から遠いなど交通の便が悪い
3 改修又は使用したいが費用が不足している	4 借り手・買い手がつかない
5 老朽化が進んでおり手が付けられない	6 特に困っていることはない
7 その他（ ）	

➡問17へお進みください

問16 あなたが、所有又は管理している住宅を、使用及び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 将来使用する予定がある	2 建替又は売却が既に決まっている
3 他人に貸し出したくない	4 資産として保有していきたい
5 所有者又は相続人が複数いるため合意形成が困難	6 家財などの処理が困難
7 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	
8 その他（ ）	

V. 鎌倉市に期待する支援制度等について

問17 あなたは、所有又は管理している住宅を今後、使用及び活用する際、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	どちらでも良い	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、管理業者の斡旋	1	2	3	4
市や司法書士等による相続や家族信託などの説明会の開催	1	2	3	4
空き家の使用や活用する際の専門家派遣（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
空き家の利用を希望する人とのマッチング	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18 空き家対策に関わらず、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 町会の回覧板や掲示板（チラシやポスターを含む）
5 コミュニティ情報誌	6 テレビやラジオ（市政情報番組等）
7 特になし	
8 その他（ _____ ）	

問19 「空家等対策の推進に関する特別措置法」について、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) 」と判断された場合、市区町村長による助言・指導、勧告、命令、代執行の措置の対象となる可能性があること	1	2	3
「管理不全空家等 ^(注2) 」と判断された場合、市区町村長による助言・指導、勧告の措置の対象となる可能性があること	1	2	3
市区町村長から必要な措置をとることを勧告された場合「特定空家等 ^(注1) のある敷地」は、固定資産税等の軽減対象から除外されること	1	2	3
市区町村長から必要な措置をとることを勧告された場合「管理不全空家等 ^(注2) のある敷地」は固定資産税等の軽減対象から除外されること	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20 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。

--

VI. 住宅の所有者等（所有者及び管理者）について

問21 住宅の所有者等の方の年齢はおいくつですか。（令和7年●月●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22 所有者等の方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

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、

●月●日（●）までに投函ください。