

令和 8 年度第 1 回 鎌倉市空家等対策協議会 次第

1 開会

- (1) 令和 7 年度第 3 回鎌倉市空家等対策協議会の議事録について

2 議題

- (1) 鎌倉市空家等対策計画の改定素案について
- (2) 鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定素案について
- (3) 特定空家等の対応状況について

3 その他

次回協議会について

<<配付資料>>

- ・ 令和 7 年度第 3 回鎌倉市空家等対策協議会議事録 資料 1
- ・ 鎌倉市空家等対策計画の改定素案について 資料 2
- ・ 鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定素案について 資料 3
- ・ 特定空家等の対応状況について 資料 4

鎌倉市空家等対策協議会
令和7年度第3回 議事録

日時 令和8年(2026年)3月19日(木)
10:00～12:00

会場 鎌倉市役所第6分庁舎第2会議室

出席者（敬称略）

[委員]

会長	松本 真澄
副会長	後藤 純
委員	荒井 正
委員	尾上 萌子
委員	酒井 裕香
委員	大島 智
委員	小原 達美
委員	鮎 久美
委員	西岡 昌章
委員	原光 勇司
委員	若松 智子

[幹事]

市民防災部次長	瀧澤 博
健康福祉部次長	矢部 哲也
環境保全課長	牧野 直樹
建築指導課長	江寺 直美
予防課長	伊藤 正

[事務局]

都市整備部長	森 明彦
都市整備部次長兼課長	高橋 謙司
都市整備総務課住宅担当	佐々木 一真
都市整備総務課住宅担当	山口 剛史
都市整備総務課住宅担当	小俣 若菜

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

(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

配布資料

資料1：令和7年度第2回鎌倉市空家等対策協議会議事録

資料2：鎌倉市空家等実態調査の結果について

資料3：現地調査票

資料4：鎌倉市建物利用実態調査アンケート調査票

資料5：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6：特定空家等の対応状況について

議事録

1. 開会

松本会長：ただいまより鎌倉市空家等対策協議会を開会いたします。開会にあたって、事務局から連絡事項等がありますでしょうか。

事務局：事務局から2点、連絡事項がございます。

1点目は「席上のマイクについて」ご説明します。席上のマイクについて、適宜ご利用いただければと思います。オンライン参加の方は、ご発言の際のマイクの使用について、ご協力をお願いします。

2点目は「会議の傍聴及び資料の公開について」でございます。本日の傍聴者を本市ホームページ及び広報誌で募集したところ、希望者は3名で、現在、室外で待機いただいております。会議は原則公開することとします。また、本日の議題3「特定空家等の対応状況について」につきましては、個人の権利に関することから「鎌倉市空家等対策協議会 会議の公開等に関する取扱い要綱」第1条第1項に基づき非公開とさせていただきます。また、配布資料につきましても議題3に係る資料は非公開にいたします。ご確認をお願いします。

以上でございます。

松本会長：1点目のマイクの使用については、ご協力をお願いいたします。2点目の傍聴と資料の取扱いについてですが、傍聴は議題1「鎌倉市空家等実態調査の結果について」及び議題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」のみ認め、議題3「特定空家等の対応状況について」が始まる前に退出していただきます。資料についても、議題1及び議題2のみ公開とし、議題3は非公開とするという取り扱いでよろしいでしょうか。

委員一同：一異議なし

松本会長：それでは、議題1及び議題2のみ傍聴及び資料の公開を認め、議題3は傍聴の退出及び資料を非公開とすることで進めさせていただきます。それでは傍聴者の入室を認めます。

休憩、傍聴者入室

松本会長：傍聴者の皆様、お待たせいたしました。ここで傍聴の皆様に申し上げます。傍聴にあたりましては事務局から事前にご案内しておりますとおり、会議中の発言・録音・撮影・途中退出はできません。また、議題3「特定空家等の認定等について」は個人の権利・利益を害する恐れがあることから、「鎌倉市空家等対策協議会 会議の公開等に関する取扱い要綱」に基づき、非公開いたします。

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

松本会長：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」事務局から説明をお願いします。

事務局：—確認事項について説明—

松本会長：委員の皆様、議事録について資料1の内容でご了承いただけますでしょうか。

委員一同：—異議なし—

松本会長：前回の議事録については資料1の内容で確定とさせていただきます。

3 議題 (1) 鎌倉市空家等実態調査の結果について

松本会長：それでは、議題1「鎌倉市空家等実態調査の結果について」事務局から説明をお願いします。

事務局：—資料2 説明—

松本会長：ただいまのご説明にご質問などがございましたら、どなたからでも結構ですので、ご発言をお願いいたします。

小原委員：スライド21頁に、地域別に見た空家等の増加率・減少率が整理されていますが、それぞれの増加・減少の要因は何であると考えられるのでしょうか。私自身が腰越地域に居住していますが、私の実感とはやや異なる印象を受けました。

事務局：5地域別件数は現時点では詳細な分析には至っておりませんが、事務局といたしまして、敷地境界が明確でない地域において、空家等が増加しているのではないかと推測しております。売買の際に測量や隣地との調整が必要になるなど、他の地域と比較して市場流通のハードルが高くなっていると予想しております。

松本会長：小原委員の実感と異なる点というのは具体的にどういった内容でしょうか。

小原委員：現在七里ガ浜東周辺は続々と住宅が建設されているように感じており、空き家が減少している印象があります。七里ガ浜東のような住宅地で感じている実感と腰越地域全域では異なる部分もあるかと思いますが、調査結果と異なる印象を受けました。

原光委員：私もこの地域別の空家等の増減について、背景を考えていました。実務を進めている中で、腰越地域は相続後登記が未了である建物や江ノ島電鉄沿線の元漁村エリア内に空家等が多い印象があり、中には江ノ島電鉄の線路を跨がなければ敷地に入ることができないという建物も見受けられます。こういったエリアにおいては、接道条件が十分でないため、直ちに処分することが難しい空家等が増加している状況です。また、深沢地域においては、旧国鉄

(JR 跡地) の再開発があるため、当面利用予定はないため売却せずに持っていることで価値が上がると考えている所有者も一定数いると考えられます。

大 島 委 員：整理されている 5 地域の中についてさらに細かく特性を見る必要があるのではないかと考えます。私も七里ガ浜周辺に居住しており、腰越地域の中でも山沿いや接道条件が悪い地域では空家等が増加していると思います。大船地域においては、実態調査結果として約半減とされていますが、今泉台といった住宅街では空家等が増加している可能性が考えられます。鎌倉地域・大船地域においては、固定資産税の上昇により管理コストが増加しており、あわせて売却価格も上昇していることから、空家等を手放すことで経済的にメリットがあることが要因として考えられます。反対に、腰越地域や深沢地域の空家等が増加している地域は、空家等を持ち続けるコストが低いため、費用をかけて処分する方が収支的にマイナスであるということも空家等の増加や解消が進まない要因として考えられます。

松 本 会 長：地域別の特性等についてご意見をいただきました。こういった 5 地域で整理されたことでわかりやすくなったものの、その地域内においても差がみられるというご意見であったと認識しております。さらに地域を絞り込むと空家等の件数が少なくなり、分析等も難しくなりますが配慮していくべき事項であると思います。

酒 井 委 員：質問を兼ねてお伺いします。スライド 18 頁の「居住していない期間別 空き家化のキッカケ」について、「1 年以上 5 年未満」「5 年以上 10 年未満」「10 年以上」という区切りは、元の居住者が死亡した時点を初期としてカウントしているのでしょうか。スライド 29 頁のまとめには「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」とありますが、実務において後見人や相続人と多く接するなかで、本質的には元の居住者が施設入所や親族の家へ転居した時点で空き家になっていると考えます。

事 務 局：アンケート調査の設問では「当該建物に居住していない期間は」とたずねているため、死亡や入院、転居の時点から起算して回答いただいていると判断しています。ただし、回答者の「居住していない」という認識に依るため、酒井委員のおっしゃる「どの時点からカウントしているか」について正確に把握することはできません。

松 本 会 長：ほかにご質問はございませんでしょうか。

後 藤 委 員：空き家化の最大の要因は死亡や施設への入所、その建物の取得経緯が相続であり、相続前に対策を講じていないことが多いということが分かる調査結果であると認識しています。また、建物の今後について、「売りたい・貸したい」が増加している一方で、建物を修繕するつもりはない、そのような中で税の優遇が受けられるのであれば売却したいということが分かりました。これらのことから、事前に何も対策せずに、両親が施設に入所・死亡したため

相続し、相続する前から特に何も手を入れていないため相続後も何もしない、ただ税の優遇が受けられるのであれば売却するという、所有者の対応が十分でないケースが多いことが課題であると認識しています。このことから、空家等の発生抑制や住まいの終活、除却のインセンティブ強化に取り組む必要があると考えます。空家等の発生源を本質的に考えると、親世代の施設への入所や死亡ではなく、その子世代が住宅を取得した時点で空家等が発生しているのではないかと思います。市として重要と考える発生予防策について、何かお考えがあれば教えていただきたいと思います。

事務局：今回のアンケート結果において、後藤委員のおっしゃるような1人になった時点で潜在的な空き家の発生の可能性が高くなる傾向が見えてきました。今回の計画改定におきまして「空家等の発生抑制」が肝であると認識しております。対策については、引き続き議題2にてご意見等いただければと思います。

鮎委員：相続等の対策をしていないが売却等の活用をしたいという所有者が多いことから、相続発生前に何をしたらよいかわからない、どこに相談すればよいかわからないことが多いのではないかと思います。また、税の優遇があれば売却したいという意見も多くありましたので、税理士との連携も必要になってくるのではないかと思います。相続のご相談を受ける際も、相続税がどの程度かかるのか、売却したときに税がどのようになるのかという内容が多くあります。求めている情報が所有者にしっかり届くように、関連する士業の方と密に連携ができればと思います。

若松委員：生前にできる対策として「遺言作成」が挙げられます。経験上、お子さんがいらっしゃらないご夫婦が増えており、そもそも相続人がだれかわかっていないということもあります。こういった場合に遺言があれば、相続登記や売却がスムーズに進むことが多くあります。公正証書を作成するとなると費用が掛かりますが、自筆証書であれば、費用もかからず今日にでもできることです。このことについて、是非周知等を進めていただければと思います。

事務局：高齢単身者が増えているというデータもございます。こういった方々が情報を得られないということも十分に考えられますので、情報周知の方法も検討していきたいと思います。

松本会長：ご議論いただきました内容は、次の議題2に関連する部分ですので、実態調査の結果に関してはここで終了としたいと思います。いただきましたご意見として、地域別の分析についてさらに細かな分析、税理士などの専門家との連携の拡大の必要性が挙げられました。加えて、スライド29頁以降のまとめについて、クロス集計等の分析をしておりますが、一定の関係性は見られるものの、一概に因果関係があるとは言えない部分もあると考えられるた

め、最終的に調査結果をまとめる際にはこういった部分も踏まえて整理していただければと思います。

2. 議題 (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について

松本会長：議題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」について、事務局から説明をお願いします。

事務局：—資料5 説明—

松本会長：ありがとうございました。先ほど後藤委員からもございましたが、鎌倉市の空家等は大きく増加している状況ではなく、活用したいという所有者等が増えていることから、全体としては良い方向に向かっているといえます。令和8年度の空家等対策計画の改定につきまして、どなたからでも結構ですので、ご発言をお願いいたします。

酒井委員：実務に携わる立場から2点申し上げます。1点目は、空家等所有者の当事者意識が薄くなっているということです。相談を受ける中で、空家等所有者が自身の財産について理解していないことが多くあります。保有している財産がないといいつつ、良い立地に住宅を持っている場合などがあり、自宅というものに対して財産であるという感覚が薄い方が多いと考えられます。あるいは、財産であるとは認識しつつも、長く居住している為、客観視できていないこともあります。こういった所有者に対して、自分事として捉えてもらえるような周知が必要であると考えます。特にこの周知をする上では、空き家のままとすることのリスクやデメリット、売却等の活用を進めるとどのようなメリットがあるのかというアプローチについても周知し、それを所有者等に理解いただいたうえで、最終的な出口として遺言の作成を進めることや売却などを進めるという手法を示すことが効果的であると考えます。2点目は、子世代が住宅を取得したタイミングで潜在的には空き家が発生しているということです。施設へ入所している方の親族とご自宅の今後についてお話しする際に、施設に入所している母が生きている間はそのままにしておきたいという意見が多くあります。ただ、ほとんどの場合で亡くなった後も空き家のままとなっています。こういった現状を踏まえると、現在建物を所有している高齢者への周知も必要ですが、50~60代のその子世代に対して、実家の今後について意思決定をしていただくような周知や取り組みも重要であると考えます。この50~60代は施設に入所している高齢者と比較して、相談等へ伺いやすく、選択肢も広い世代でもあるため、周知活動のターゲットの設定とアプローチの方法を的確にすべきであると考えます。

事務局：空家等所有者の当事者意識が薄いという問題に対しましては、空き家になっ

た場合のデメリットや具体的な手法等もお伝えしつつ、空き家になる前の段階から意識づけや啓発を進めてまいります。また、潜在的な空家等に対して、市としても空き家の発生予防が今回の計画改定の重要であると認識しており、その施策のターゲットをどこに定めるのかということも踏まえて、セミナーやイベントの開催、開催エリア等を検討していきたいと思います。

松本会長：資料5の8頁「空き家化の発生予防に係る対策の強化」の下から3行目に「本人や家族等の事前相談ができる環境を整える」と記述しておりますが、所有者のみならず、その親族へのアプローチや対策も重要であると考えます。

原光委員：私も酒井委員と同じ点に注目しております。他市での事例として、藤沢市では年に2回程度「空き家移動相談会」を行っております。市役所で行う相談会では、距離的に市役所に行きづらい方もいますが、各地区センターなどを利用することで足を運んでくださる方がいらっしゃいます。相談会では、市役所の担当者や関係団体が一堂に会し、相談者は自身の悩みに応じて専門家のブースを回るという仕組みで実施しています。合わせて、不動産の終活等のテーマでミニセミナーも実施しており、エンディングノートなども活用しつつ、所有者等の意識づけ・啓発を進めています。市の広報などで告知を行っていますが、この相談会の難点として、広報をみて会場にお越しいただく方はある程度空き家問題に関心がある方であり、無関心な方を呼び込むには至っていないという点が挙げられます。

鮎委員：原光委員のご意見と重なりますが、横浜市や秦野市でも市役所や自治会館でセミナーを実施しています。藤沢市の相談会と同じく、セミナーの実施とあわせて複数の専門家が集結し順番に相談をすることができる方式となっており、年々参加者が増加していると伺っております。良い機会になっていると思いますので、参考にさせていただければと思います。

西岡委員：私も藤沢市の移動型の相談会に相談員として参加しております。また、茅ヶ崎市で終活・不動産活用に関する相談会を実施しており、定員オーバーとなっている状況でした。

松本会長：ほかにご意見・ご質問はございませんでしょうか。

後藤委員：親の空き家をなんとなく保有している所有者は、固定資産税等も掛かっていることを踏まえると、ある程度生活に余裕がある所有者であると思います。放置しても不利益が生じにくいと考えている所有者ほど、当事者意識が薄くなっていると考えられます。ここに市として手を打とうと考えると、ケアマネージャーが就いたタイミングで、そのケアマネージャーに一定の報酬を支払い、今後の自宅に関する意向を伺うということが考えられます。加えて、相続後、空き家になった後の対策として、管理不全空家等の基準を下げることで保有し続けることのリスクを高めることも考えられます。住宅部局とし

て実現可能な取組としてはこの管理不全空家等の基準の設定が最も有効であると考えます。アンケート結果からも所有者の当事者意識が希薄であるということが分かりましたので、今回の計画改定の要点となる空き家の発生予防については、もう少し踏み込んだ施策として良いのではないかと思います。

事務局：今回の計画改定の要点として、資料5の8頁に「実施方法の見直し」を記載しており、この中で、鎌倉市の実態に即した管理不全空家等の認定基準を策定したいと考えております。この基準の運用方法につきましては、後藤委員のおっしゃるように基準を下げるということも考えられますので、今後も引き続きご意見をいただければと思います。また、先ほどからご議論いただいております「空き家の発生予防」が鎌倉市では特に重要であると考えています。放置されている空家等は相続関係が複雑になっている場合や、建物が大きく破損しているなど問題が大きくなっているものが多い傾向にあります。こうなってしまうと所有者自身の対応や行政としての対応が難しくなりますので、問題が大きくなる前に、所有者がどのような行動を取るべきかについて、市として情報提供等を進めていくことが重要であると認識しております。

尾上委員：資料5の3頁「本市のこれまでの取組状況（実績）」に、関係7団体との連携・窓口の設置が挙げられており、非常に有意義な取組であると思います。この窓口は何件程度の相談があり、相談後どういったアクションにつながったのかという統計を取っていただくと、所有者が求める情報が届いているのかということが把握できると考えます。これまでの実績としてどういった効果があったのかということを追跡調査していただき、対応を進めていただきたいと思います。また、ふるさと納税制度の空き家の維持管理について、まだ1件もない状況です。これは情報が届いていないのか値段が高いからなのかということも明らかにできればと思います。特に、計画改定において空き家の発生予防に重点を置くのであれば、その入り口となる相談窓口でより効果が上げられるように調査を行い、分析・対応することが重要であると思います。

事務局：相談窓口の対応状況につきましては、配布したリーフレットを見た方が各専門家団体等にご自身でご連絡していただくということになっております。そのため、各団体に何件ほどの相談があったのかということは現時点では把握できていない状況です。今後は追跡調査等を含めて、検討させていただきます。

大島委員：空家等の活用に関して、今後立地条件等から活用することができない空家等が増加すると予想されます。レッドゾーンが指定されたことにより、現在居住している住宅に住まなくなった場合に、売却できない・賃貸できないという案件が増加します。こういった地域にお住まいの高齢者の方が施設等へ入

所された後の建物の法的な対応、市としての支援等も考える必要があると思います。

事務局：現在レッドゾーン内に約 6,700 棟の住宅が存在していると把握しております。これらの建物は今後の建替等が困難であり空家等の増加が予想されるということで、この対策については空家等対策計画のみならず他の計画との連携も含め検討を進めていきたいと思っています。

松本会長：ほかにご意見・ご質問はございませんでしょうか。

委員一同：一意見・質問なし

松本会長：多様なご意見ありがとうございました。まず、空き家の発生予防に関する周知を進めていく必要があるという点で様々なご意見をいただきました。また、レッドゾーン内の建物に関する防災部局やケアマネージャーとの連携に関する福祉部局といった横断的な庁内連携の強化に関するご意見、5地域のなかでさらに細かな地域別の分析に関するご意見をいただきました。これらをどのように計画に反映していくのかにつきましては、事務局と私の方で協議させていただき、皆様にご確認いただくという進め方いたします。次の議題に移りたいと思います。傍聴者の皆様はご退出をお願いいたします。その間は休憩いたします。

傍聴者退室

2. 議題 (3) 特定空家等の対応状況について

非公開

3. その他

松本会長：つづいて、次第3「その他」につきまして、事務局から説明願います。

事務局：2点ございます。1点目は、本日の資料についてです。資料6については、個人情報が含まれますので、机の上に置いてお帰り頂ければと思います。2点目に、次回の協議会についてご連絡いたします。次回は6月下旬頃で開催を予定しております。審議内容としては、鎌倉市空家等対策計画及び鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針の改定内容についてご審議いただきたいと思いますと考えております。事務連絡は以上となります。

松本会長：委員の皆様から、その他に関わるような質問・ご意見はございますでしょうか。

委員一同：一質問なし

松本会長：以上をもちまして、本日の空家等対策協議会は終了いたします。委員の皆様には、ご協力を賜りまして、誠にありがとうございました。

鎌倉市空家等対策計画の 改定素案について

第二期鎌倉市空家等対策計画 体系図は、市の課題、空家等対策の方向性・具体事業を示す肝となる部分

改定後計画の目次案と照らし合わせた計画体系

改定後計画の目次案

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 **本市の空家等の課題**

第3章 空家等対策の方針 ➤スライド19

- 1 基本的な方針
- 2 基本目標

第4章 空家等対策の取組 ➤スライド21

- 1 空家等の発生予防
- 2 空家等の現状把握と適正管理の促進
- 3 空家等の活用・流通の促進
- 4 危険な空家等への措置の実施

第5章 空家等対策の推進体制 ➤スライド40

- 1 市民等からの相談対応
- 2 空家等に関する対策の実施体制

①統計情報や実態調査結果を踏まえた
鎌倉市の空家等の課題を整理

②整理した課題に対して市の空家等対
策の方針及び重視する対策を決定

③計画期間内において鎌倉市が取り組
む具体的な取組・事業を位置づける

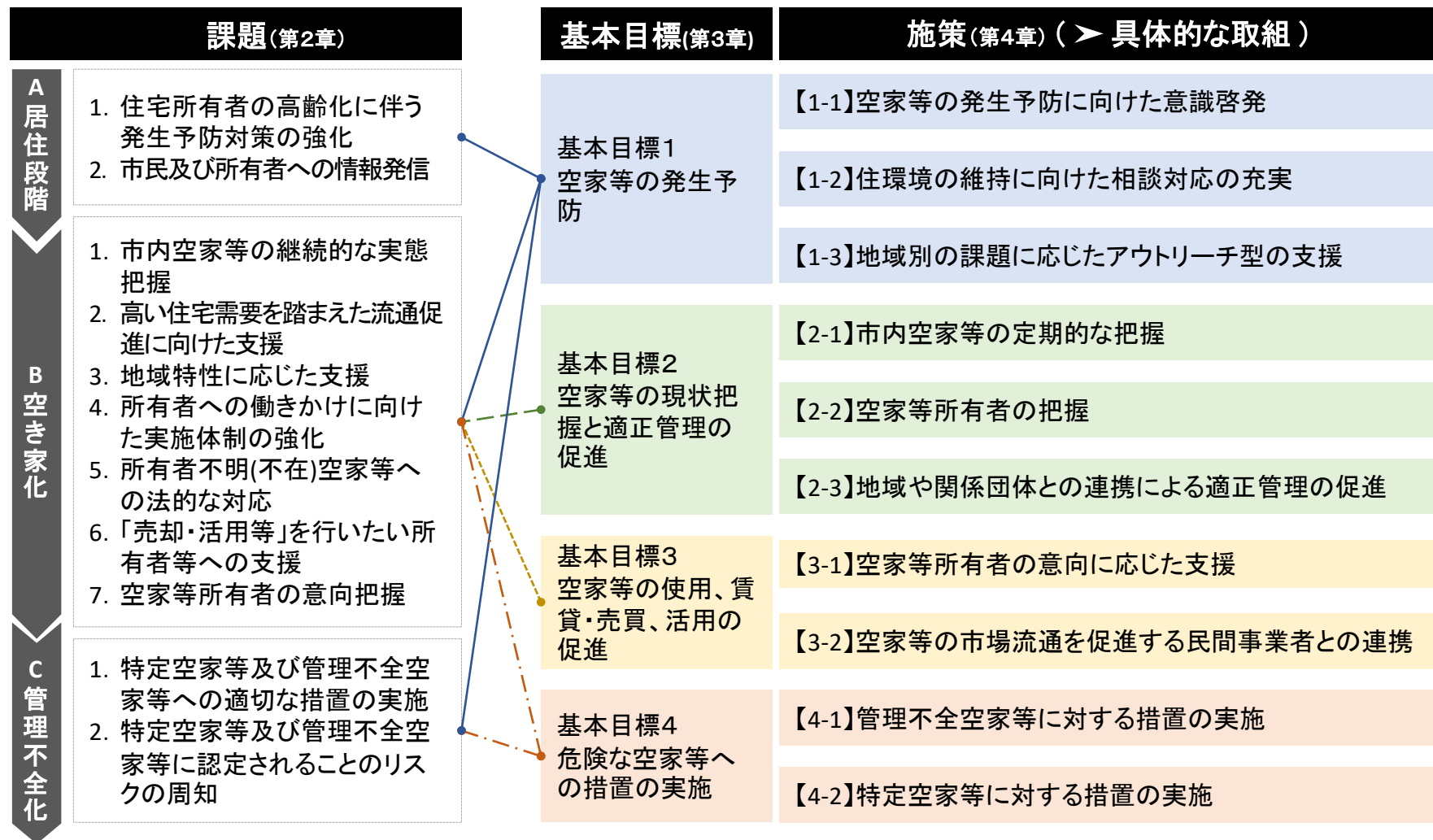
④位置づけた取組・事業を進めるための
実施体制を構築



空家等対策計画の目的である「空家等
に関する対策を総合的かつ計画的に実
施」に直結する部分である

第二期鎌倉市空家等対策計画(仮称)体系図

鎌倉市の空家等に関する課題とそれに紐づく基本目標及び施策



住宅所有者の高齢化に伴い増加が予想される空家等の発生予防に向けて、市民等への意識啓発が必要

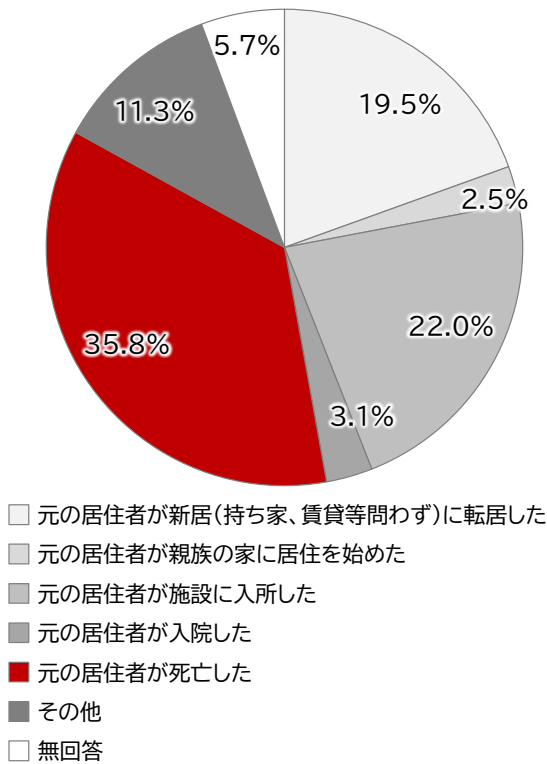
A 居住段階における課題とその背景

課題	背景（ファクト）
1. 住宅所有者の高齢化に伴う発生予防対策の強化	- 子世帯の独立後、高齢夫婦や一人暮らしの高齢者が増加 - 空家等所有者の62.9%が65歳以上 - 現在空家等となっている建物の取得経緯は57.9%が「相続」 - 空家等のうち、57.8%が元の居住者の施設入所や死亡により発生 - 相続で取得後、現在空家等となっている建物の所有者のうち、66.3%が相続前に相続後の利用について対策を講じていない
2. 市民及び所有者への情報発信	- 令和5年度からリーフレットを作成し固定資産税・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 - 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する専門知識を有する7団体と協定を締結し、専門家による相談窓口を開設 - 現在設置している相談窓口では、所有者が自身の問題に応じて相談窓口（団体）を選択し、相談する形式であり、市が相談内容や相談後の所有者等の行動等を把握することができていない 問題意識を持たない市民や空家等所有者に対しては十分に情報や支援が行き届いていない状況

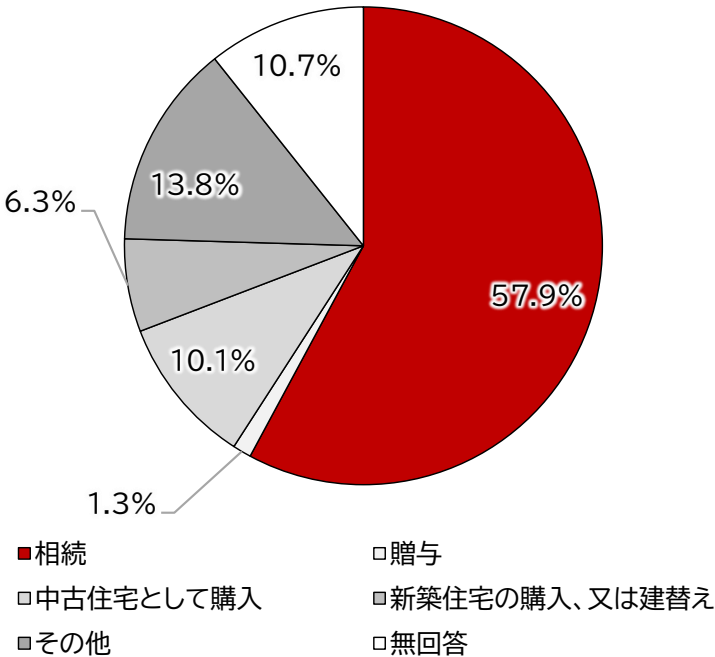
空家等の発生には単身高齢者の増加と相続後に適切な対応がなされていないことが影響

A-1 住宅所有者の高齢化に伴う発生予防対策の強化

■ 空き家化の原因 (件数=159)



■ 空家等の取得経緯 (件数=159)



元の居住者の死亡により空家等が発生し、その相続により空家等である状態が継続している

市の制度や相談先の情報提供を行うリーフレットを作成し、空家等所有者に対して配布

A-2 市民及び所有者への情報発信

■ 令和8年度に作成したリーフレット

建物所有者の皆様へ
お持ちの建物を適正に管理していますか？

所有者の不適切な管理により他人に損害を与えた場合は、所有者が責任を問われる場合があります。あらためて建物を点検し、安全の確保をしましょう。

屋根や外壁が破損していないか
ハチの巣ができていないか
窓ガラスが割れていないか
排水口から異臭はしないか
樹木、雑草が繁茂したり隣地に越境していないか
塀にヒビが入っていないか
ごみ等を放置していないか
敷地内のけがが崩れる心配はないか

問題が見つかったら
鎌倉市では相談内容に応じて利用できる制度があります。詳細はお電話でご相談ください。

鎌倉市役所 TEL 0467-23-3000 (代表)

スズメバチの駆除費補助金交付制度 個人が所有する建物等に営巣されたスズメバチの巣の駆除を事業者等に依頼し実施した場合、その費用の一部を市で補助しています。	危険なブロック塀等の除却費用補助制度 危険なブロック塀等の除却及びフェンス設置工事に係る費用の一部を市で助成しています。
既成宅地等防災工事費資金助成制度 がけ崩れ災害を未然に防ぐために、木の伐採・防災工事資金の一部を市で助成しています。	共同私設下水道の改築・修繕に係る補助制度 老朽化した共同私設下水道を改築又は修繕する工事に係る費用の一部が、補助金の対象となる場合があります。

空き家をお持ちの方向け
空き家でお悩みの方は専門家が相談に応じます

空き家を放置しないための未然防止や空き家となった住宅の適正管理などの取組みを推進するため、市と各専門団体との間で「空家等対策に関する協定」を締結しています。各団体では、空き家の売買、相続、改修、登記、法律等に関する相談を行うことができます。
※ご相談の内容によっては有償になる場合や、相談先が異なる場合があります。

法律に関するご相談 神奈川県弁護士会 横浜市中区日本大通9番地 TEL 045-201-1881 https://www.kanabn.or.jp/	売却や賃貸等に関するご相談 公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部湘南支部 横浜市中区日野5-7横浜建設会館3階 TEL 0466-28-1445 https://kanagawa.zenichi.or.jp/shonan/
相続や登記に関するご相談 ※「相続登記」に関する手続きにつきましては、司法書士会へご相談ください。 神奈川県司法書士会無料電話相談 司法書士相談・遺言ボットライン(鎌倉エリア対応) TEL 050-5212-0628 受付時間：平日13時～16時 https://www.shiho.or.jp/	改修に関するご相談 一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会 鎌倉支部 鎌倉市京浜484 TEL 0467-42-7920 https://www.kamakura-arch.org/
不動産登記、境界に関するご相談 神奈川県土地家屋調査士会 横浜西区楠町16番地 TEL 045-312-1177 http://www.kanagawa-chousashi.or.jp/	家財整理に関するご相談 公益社団法人 かながわ住まいまちづくり協会 横浜市中区大田町2-22 神奈川県建設会館4階 TEL 045-664-6896 https://www.machikyob.or.jp/news/database.cgi?cmd=detail&id=40

空き家に関するご相談全般は 鎌倉市役所まで
TEL 0467-23-3000 (代表)

- ・空家対策のこと
- ・被相続人居住用家屋等確認書(3,000万円控除)のこと 等

詳細は鎌倉市のホームページをご確認ください。

- ・ 令和5年度からリーフレットの作成を開始
- ・ 「ブロック塀の除却費用補助制度」や「規制宅地等防災工事費資金助成制度」等の制度と、空き家に関する悩みの相談先を掲載
- ・ **固定資産税・都市計画税納税通知書に同封することで効果的に発信**

情報量が少なく、所有者が求めている情報や所有者の状況に応じた情報提供に至っていない

空家等となった建物に対しては、建物の状態に応じた対策や所有者の意向を踏まえた支援が必要

B 空き家化における課題とその背景(その1)

課題	背景 (ファクト)
1. 市内空家等の継続的な実態把握	- 平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、前回調査から継続して空家等である建物は887件中156件であり10年間で約8割程度の空家等が解消 - 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
2. 高い住宅需要を踏まえた流通促進に向けた支援	- 平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、前回調査から継続して空家等である建物は887件中156件であり10年間で約8割程度の空家等が解消 「自治体ブランドランキング（調査：大東建託）」や「住みたい街ランキング（調査：リクルート）」等の地域の魅力度などに関する調査で上位
3. 地域特性に応じた支援	- 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 - 地域によって、住宅需要の差があり、求められる支援の内容や課題が異なっている

空家等となった建物に対しては、建物の状態に応じた対策や所有者の意向を踏まえた支援が必要

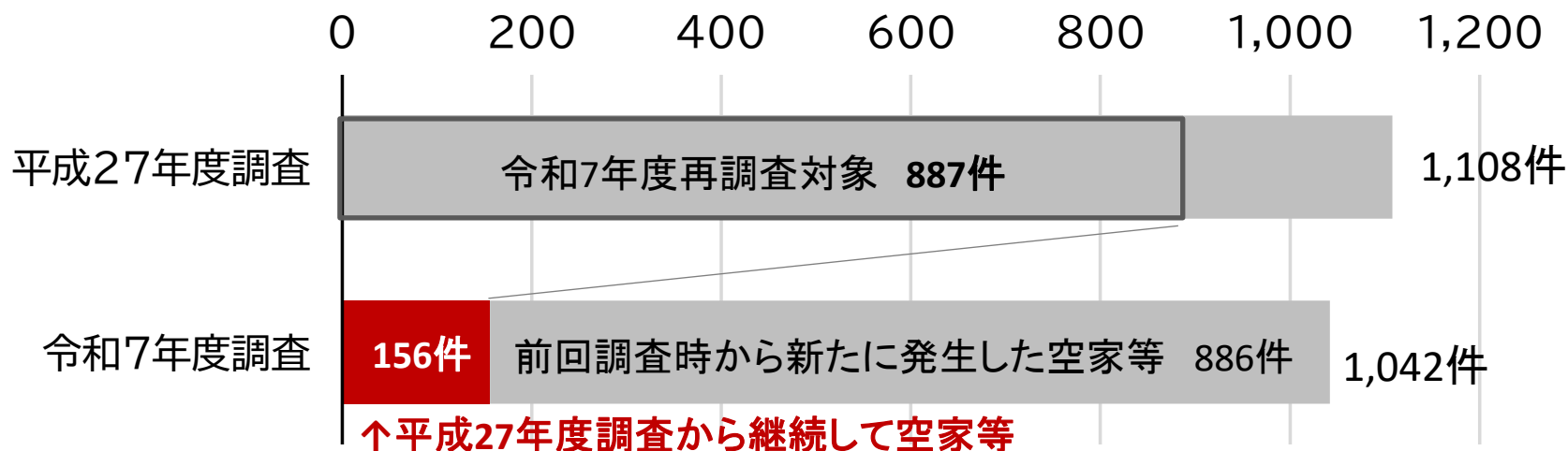
B 空き家化における課題とその背景(その2)

課題	背景 (ファクト)
4. 所有者への働きかけに向けた実施体制の強化	- 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する専門知識を有する7団体と協定を締結し、専門家への相談窓口を開設 - 現在設置している相談窓口では、問題意識を持たない市民や空家等所有者に対しては十分に情報や支援が行き届いていない状況
5. 所有者不明(不在)空家等への対応	- 令和7年度に実施した所有者アンケート調査対象1,042件のうち、所有者不明のためアンケート調査票を送付できなかった建物が22件、所有者に届かなかった建物が37件あった - 改正空家法において、相続放棄や所有者不明・不在の空家等への対応として、市区町村が裁判所に対して財産管理人の選任請求が可能に
6. 「売却・活用等」を行いたい所有者等への支援	平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、「所有する空家等の今後に関する意向」で、「使用、賃貸、売却、活用したい」という意見が27.4%から52.8%と大きく増加
7. 空家等所有者の意向把握	- 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 - 空家等所有者の半数以上は、空家等を「使用、賃貸・売買、活用したい」(52.8%)と回答

平成27年度調査にて空家等と判断し、令和7年度調査で現状を調査した建物のうち、約8割は使用実態を確認

B-1 市内空家等の継続的な実態把握

■平成27年度調査にて空家等と判定された物件の現状



- 平成27年度調査で空家等と判定された1,108件のうち、887件を令和7年度調査で再調査
 - 継続して空家等であると判断された建物は156件であり、**約8割となる719件は空家等ではないことを確認※**
 - ※再調査を行った887件中12件は調査不可
 - 空家等ではないと判断した719件のうち、約3割は住人が確認でき、約6割が電気ガスの使用を確認した

市内の空家等は10年間で約8割が解消し、使用実態が確認されていることから十分に市場で流通しているといえる

地域の魅力度等に関する調査では上位にランクインし、 居住ニーズやエリアとしての魅力・認知度が高い地域

B-2 高い住宅需要を踏まえた流通促進に向けた支援

■住みたい街(駅)ランキング首都圏版 2026年

順位	駅名	得点
1位	横浜(JR京浜東北線)	1,657
2位	大宮(JR京浜東北線)	1,041
3位	吉祥寺(JR中央線)	846
4位	恵比寿(JR山手線)	794
5位	東京(JR山手線)	744
6位	池袋(JR山手線)	701
7位	品川(JR山手線)	612
8位	新宿(JR山手線)	599
9位	目黒(JR山手線)	588
10位	渋谷(JR山手線)	540
11位	浦和(JR京浜東北線)	538
12位	船橋(JR総武線)	502
13位	武蔵小杉(東急東横線)	501
14位	鎌倉(江ノ島電鉄)	470
15位	舞浜(JR京葉線)	459

◇調査方法 首都圏在住の20歳～49歳の男女を対象に、インターネットによるアンケート調査を実施
 ◇回答者 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県)在住の20歳～49歳の男女 9,000人

■自治体ブランドランキング2025 <全国版>

順位	都道府県	市区町村	偏差値
1位	石川県	金沢市	111.6
2位	神奈川県	鎌倉市	108.5
3位	北海道	小樽市	107.2
4位	北海道	函館市	106.7
5位	北海道	札幌市	106.3
6位	沖縄県	宮古島市	103.5
7位	静岡県	熱海市	103.0
8位	神奈川県	横浜市	102.5
9位	栃木県	日光市	100.1
10位	兵庫県	神戸市	99.7
11位	北海道	富良野市	98.3
12位	三重県	伊勢市	98.0
13位	静岡県	伊豆市	97.9
14位	沖縄県	石垣市	97.5
15位	大分県	別府市	96.6

◇調査方法 株式会社マクロミルの登録モニタに対してインターネット経由で調査票を配布・回収。
 ◇回答者 全国47都道府県(対象自治体1,890自治体)居住の20歳以上の男女 182,805名を対象に集計。

高い居住ニーズとブランド力を有しており、空家等の市場流通ポテンシャルが高いといえる

前回調査と比較して地域別空家等の増減をみると、地域によって空家等の解消（市場流通）に差が見られる

B-3 地域特性に応じた支援

■ 地域別空家等件数の推移

地域名	平成27年度調査 空家等(件)	令和7年度調査 空家等(件)	前回調査比 (R7/H27)
鎌倉地域	440	271	61.6%
腰越地域	142	269	189.4%
深沢地域	140	249	177.9%
大船地域	303	161	53.1%
玉縄地域	83	92	110.8%
合計	1,108	1,042	86.4%

- 平成27年度調査から比較すると**鎌倉地域・大船地域では空家等が約半数**になっている
- 一方、**腰越地域・深沢地域では、約1.5倍**になっている

エリアごとに空家等の解消状況が異なることから、地域特性に応じた支援が必要になる

平成30年度に専門家団体と「空家等対策に関する協定」を締結し相談窓口を設置

B-4 所有者への働きかけに向けた実施体制の強化

■平成30年に開設した鎌倉市の空き家相談窓口

相続や売買等でお悩みの方へ

相続や売買に関するお悩みについては、鎌倉市が協定を行っております、各専門団体へご相談ください。

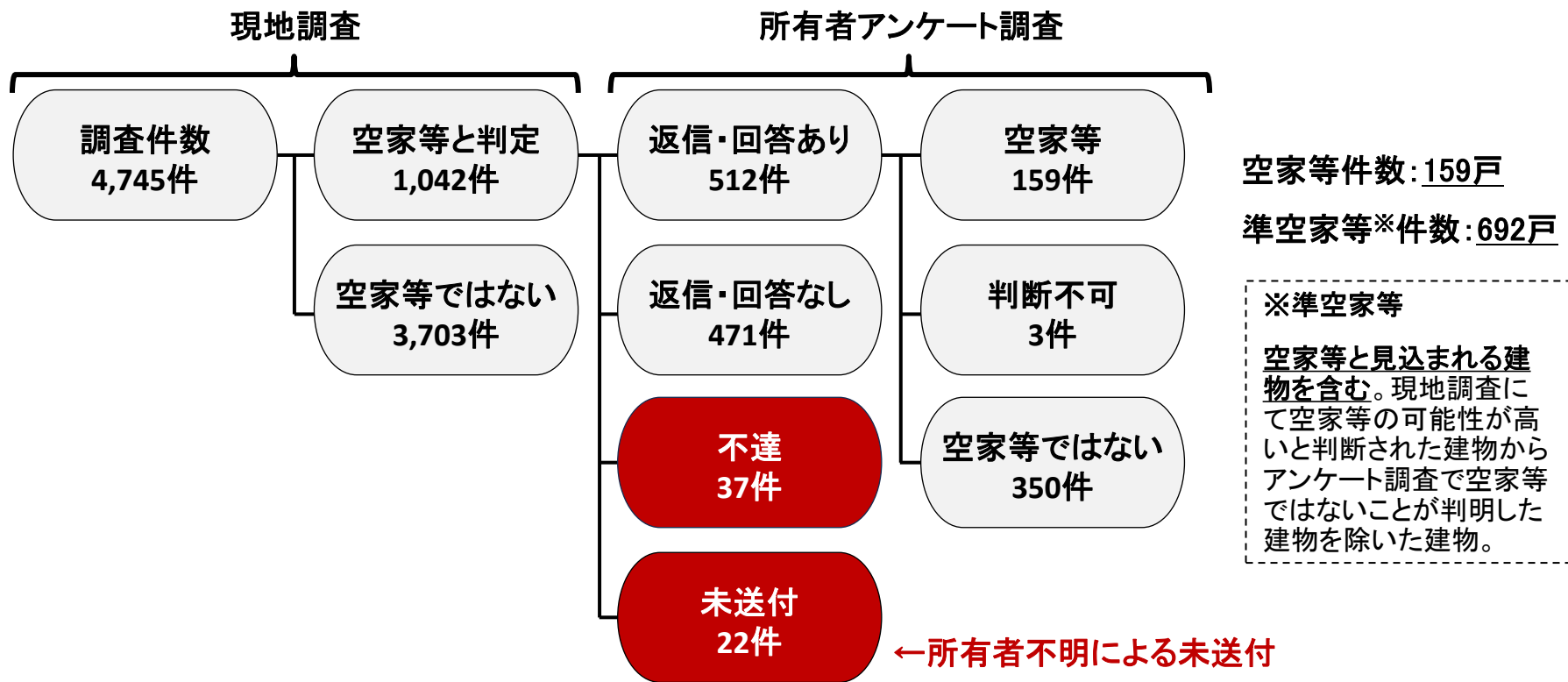
- ◆ 法律に関するご相談：神奈川県弁護士会 045-201-1881
- ◆ 相続・登記に関するご相談：神奈川県司法書士会無料電話相談 050-5212-0628 または 神奈川県行政書士会鎌倉支部 080-1255-2037 ※相続登記に関する手続きにつきましては、司法書士会へご相談ください。
- ◆ 不動産登記、境界に関するご相談：神奈川県土地家屋調査士会 045-312-1177
- ◆ 売却や賃貸等に関するご相談：公益社団法人全日本不動産協会神奈川県本部湘南支部 0466-28-1445 または 公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会鎌倉支部 0467-23-2085
- ◆ 改修に関するご相談：一般社団法人神奈川県建築士事務所協会鎌倉支部 0467-42-7920
- ◆ 家財整理に関するご相談：公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会 045-664-6896

現行の相談窓口では、所有者の自発的な相談のみに対応している

建物の所有者を特定することができない空家等が一定数存在する

B-5 所有者不明(不在)空家等への法的な対応

■ 鎌倉市空家等実態調査の結果、空家等と判定した件数

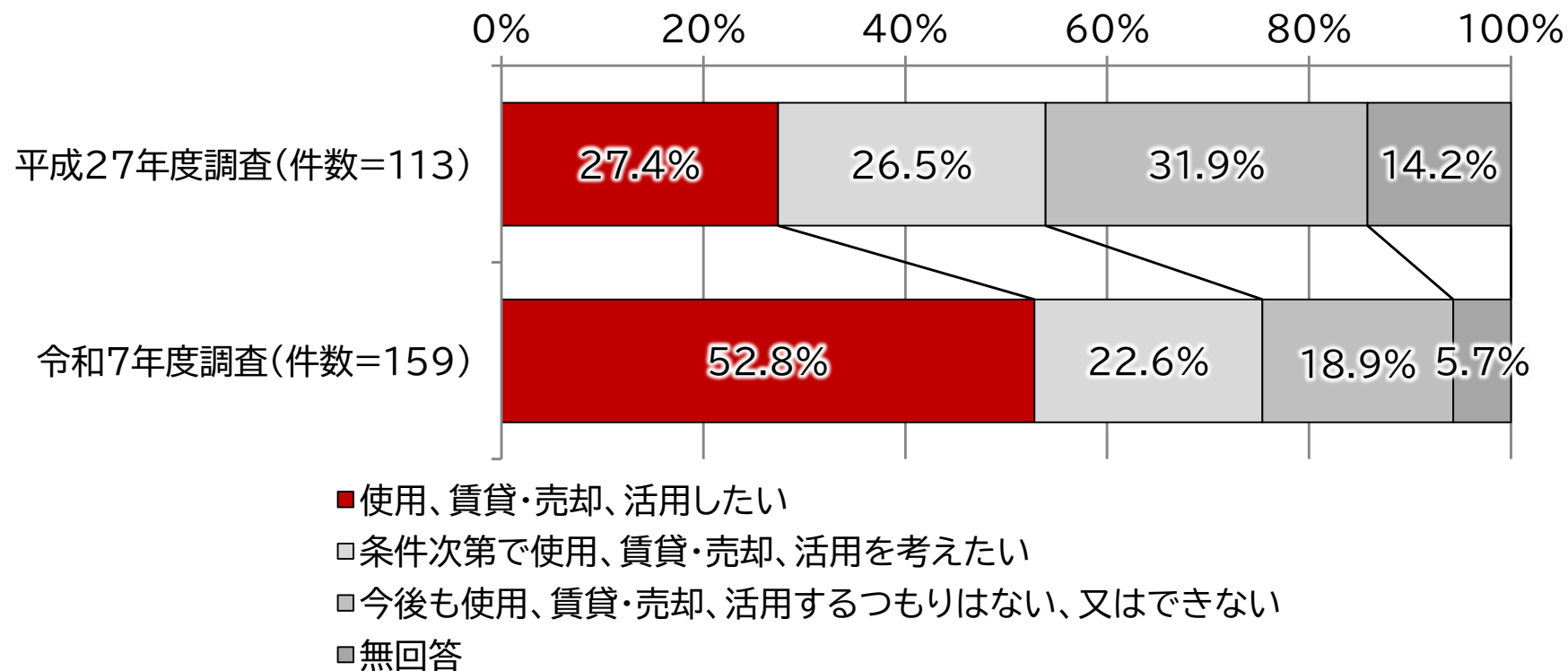


所有者が不明な空家等の存在が判明

空家等を「使用、賃貸、売却、活用したい」と考える所有者が半数以上

B-6 「売却・活用等」を行いたい所有者等への支援

■空家等の今後についての意向（平成27年度調査・令和7年度調査の比較）

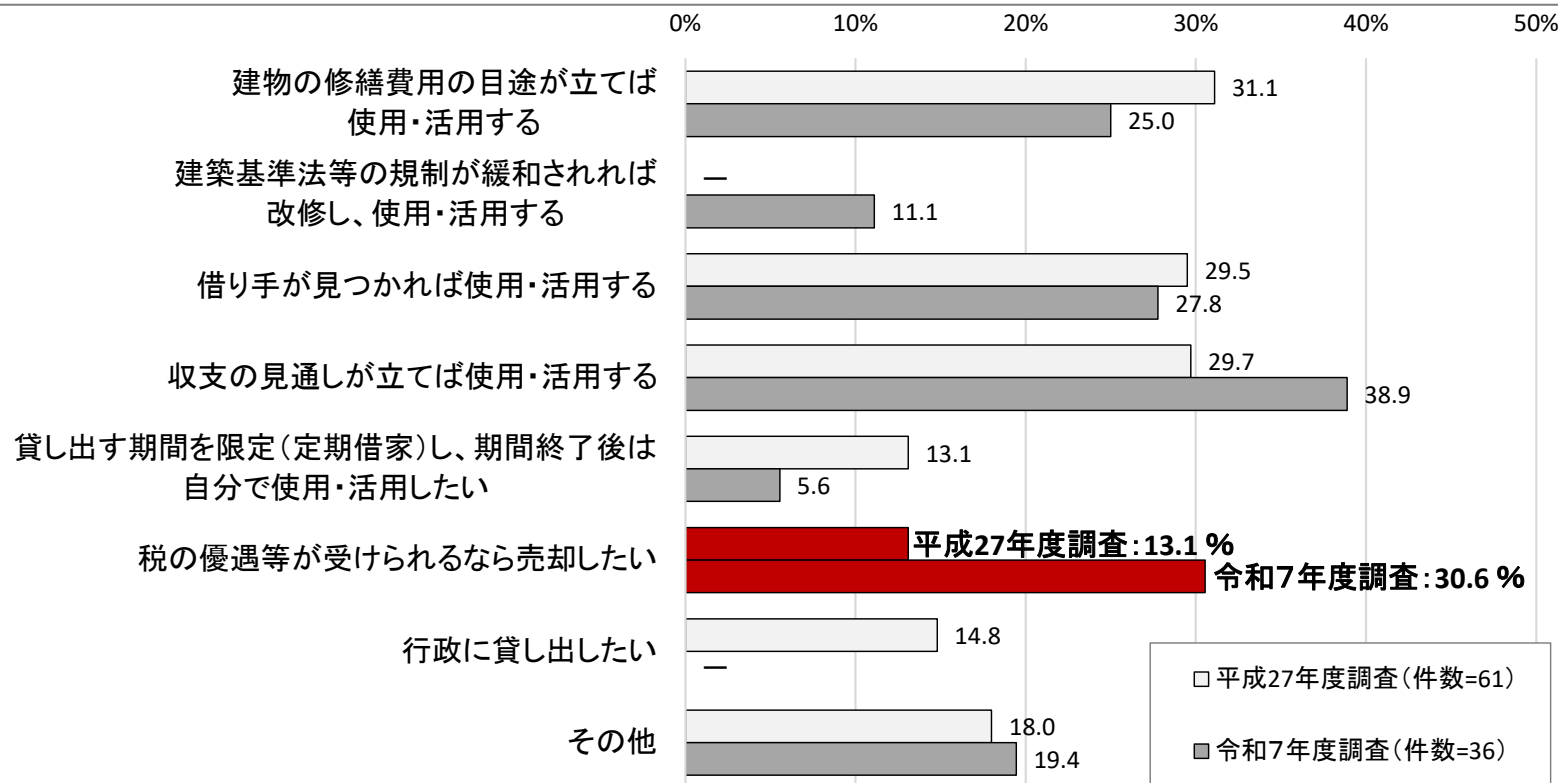


平成27年度調査と比較すると所有者等の活用意向が大きくなっている

売却や活用に至っていない要因は税制面や収支の見通し等金銭的な理由が多い

B-7 空家等所有者の意向把握

■空家等を活用するにあたっての障壁(活用等の条件) (平成27年度調査・令和7年度調査の比較)



平成27年度調査と比較すると売却の意向は大きくなっており、税の優遇が受けられるなら売却したいと考える所有者が増えている。

適切な管理がされず管理不全化した空家等に対しては、法に基づく適切な措置が必要

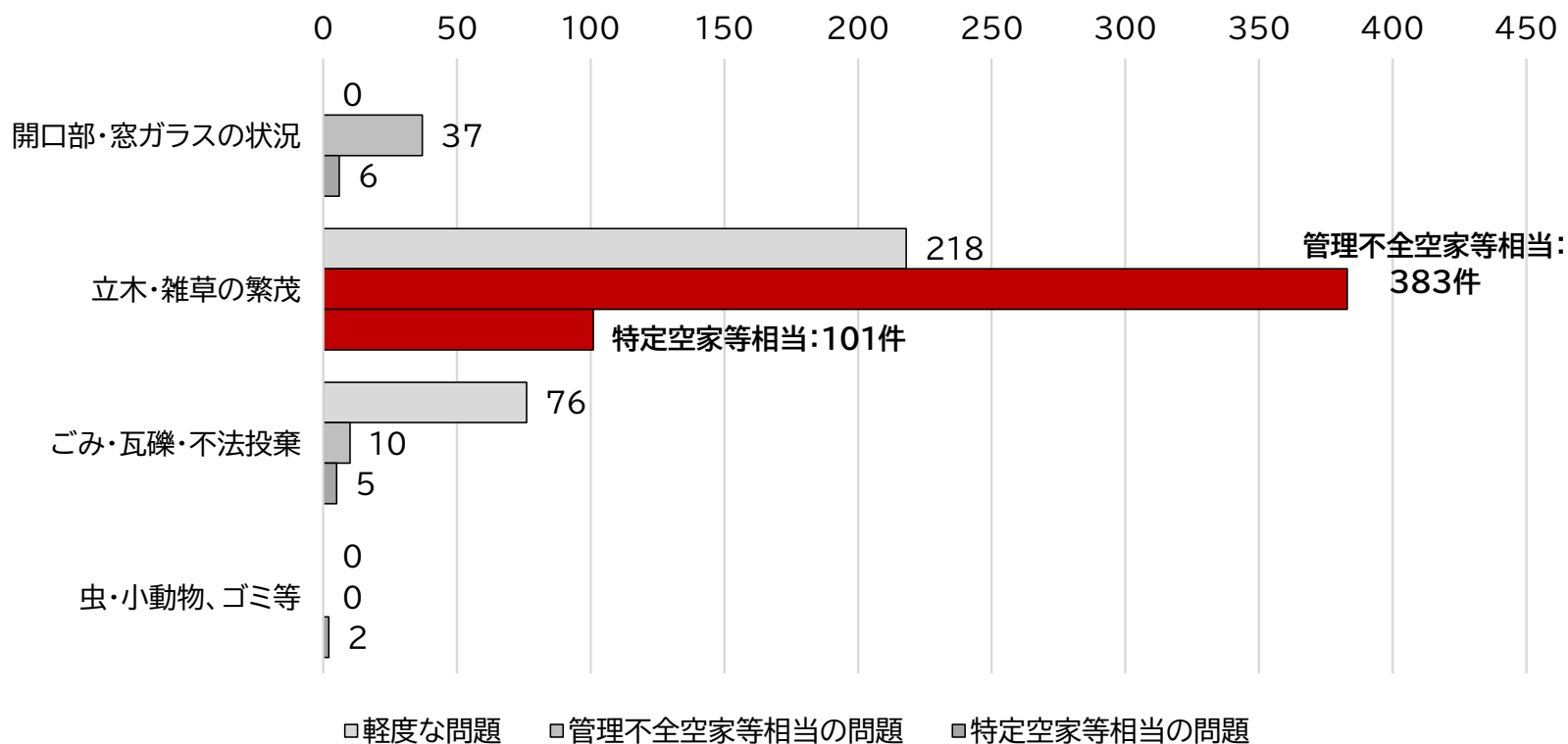
C 管理不全化における課題とその背景

課題	背景（ファクト）
1. 特定空家等及び管理不全空家等への適切な措置の実施	- 現地調査の結果、空家等と判断されたものは1,042件 - このうち、特定空家等の候補と判断した空家等は26件（約2.5%）であり、アンケート調査にて利用していると回答したものを除くと20件（約1.9%） 20件のうち市への相談等があった空家等は10件 - また、管理不全空家等の候補と判断した空家等は36件（約3.7%）であり、アンケート調査にて利用していると回答したものを除くと29件（約2.8%） 29件のうち市への相談等があった空家等は10件 - 空家法改正により「緊急代執行」が創設
2. 特定空家等及び管理不全空家等に認定されることのリスクの周知	- 管理の頻度別に立木・雑草の繁茂の状況を見ると「ほとんど管理をしていない空家等」では半数以上が管理不全空家等に相当する繁茂が見られる 「景観・衛生に影響を与える住宅」のうち、特定空家等相当の悪影響がみられる空家等では「立木・雑草」が最も多く影響している - 特定空家等及び管理不全空家等に認定され、「勧告」の措置を受けると住宅用地特例が除外となる

鎌倉市の風致地区内「緑化率」の基準に伴い、立木・雑草が繁茂した空家等が多い

C-1 特定空家等及び管理不全空家等への適切な措置の実施

■「景観・衛生に影響を与える住宅」の問題箇所と劣化の程度（令和7年度調査）



特定空家等相当・管理不全空家等相当 ともに「立木・雑草の繁茂」が最も多い

現地調査結果によると特定空家等の候補となる空家等は26件、管理不全空家等の候補は36件

C-2 特定空家等及び管理不全空家等に認定されることのリスクの周知

■ 特定空家等候補及び管理不全空家等候補の件数

現地調査時点判定結果		件数(件)
特定空家等候補		26(10)
	保安上危険・衛生上有害	20
	景観悪化・生活環境阻害	6
管理不全空家等候補		39(10)
	保安上危険・衛生上有害	22
	景観悪化・生活環境阻害	17
空家等		977
合計		1,042

※()はアンケート調査にて「利用している」と回答したものを除き、かつ、市へ相談や陳情が寄せられた件数(所有者が空き家と認識しており、特に老朽化が進んでいる件数)

空家等の状態に応じた所有者への情報提供等が必要

空家等の発生を抑制するため、居住中からの発生予防対策を強化

第二期鎌倉市空家等対策計画の基本的な方針

【現行計画 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。

【第二期鎌倉市空家等対策計画 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。

したがって本市では、空き家を増やさないために、空き家になる前の居住中の段階から周知・啓発等の「発生予防」対策を重視して取り組みます。また、空き家となった場合にも、そのときの状況に適した手段を選択できるような環境を整えることを基本方針とする。

本市の空家等対策を「発生予防を重視した対策」に

課題のフェーズに応じたの4つの基本目標に基づき、本市の空家等対策を推進

4つの基本目標とその内容

居住
段階

基本目標1 空家等の発生予防

相続や高齢化を背景とした空家等の発生を抑制するため、居住段階からの意識啓発や情報提供を強化するとともに、将来的に空家等となるおそれのある住宅所有者や地域に対し、重点的な予防的取組を推進する。

空家化

基本目標2 空家等の現状把握と適正管理の促進

空家等の管理不全による周辺環境への影響を防ぐため、所有者等への周知・啓発や相談支援を通じて自主的な管理を促進するとともに、実態把握や情報の蓄積・活用により、早期対応が可能な体制構築を図る。

基本目標3 空家等の活用・流通の促進

所有者の意向を踏まえ、民間事業者等と連携しながら売却・賃貸等の市場流通を促進するとともに、空家等所有者と空き家の活用希望者の掘り起こしを行い地域の状況に応じた利活用や解体等を進め、空家等を地域資源として有効活用する。

管理
不全化

基本目標4 危険な空家等への措置の実施

管理不全空家等や特定空家等について、段階的な指導・措置を適切に実施し、周辺の安全性の確保や生活環境への悪影響を防止するとともに、必要に応じて法的手続や代執行等により問題の解消を図る。

建物の状態や所有者(居住者)の意向を踏まえて効果的に空家等対策を推進する

空家等の発生予防策を強化しつつ、空家法改正により 創設された制度等へ対応した取組を位置づける

基本目標に紐づく施策と具体的な取組内容

施策	具体的な取組例
【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発	[拡充] 空家等の発生予防に向けた周知(情報発信) [新規] 相続登記の推進
【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置 [継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催 [新規] 出張相談会の開催
【2-1】市内空家等の定期的な把握	[継続] 空家等の早期発見に向けた情報収集 [継続] 定期的な実態調査の実施
【2-2】空家等所有者の把握	[継続] 鎌倉市空家等データベースの作成及び更新 [新規] 財産管理制度の適切な活用
【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進	[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進 [継続] 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
【3-1】空家等所有者の意向に応じた活用・流通の支援	[継続] 所有者等の利活用意向の掘り起こし [継続] 空き家・空き店舗の利活用を支援
【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携	[新規] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [新規] 民間事業者等と連携した空家等所有者への伴走型の支援
【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施	[新規] 管理不全空家等の認定 [新規] 管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施
【4-2】特定空家等に対する措置の実施	[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施 [新規] 財産管理制度の適切な活用

相続・高齢化を背景とした空家等の発生を予防するためには、市民や所有者の意識醸成を図る

【1-1】空家等の発生予防に向けた意識啓発

背景

- ・ 子世帯の独立後、高齢夫婦や一人暮らしの高齢者が増加
ー 空家等所有者の62.9%が65歳以上
- ・ 現在鎌倉市で空家等となっている建物の取得経緯は57.9%が「相続」
- ・ 鎌倉市の空家等のうち、57.8%が元の居住者の施設入所や死亡により発生
- ・ 令和6年4月1日から、相続によって不動産を取得した相続人がその所有権の取得を知った日から3年以内の相続登記が義務化

概要

- ・ 空家等の発生予防に向け、空家等とすることや空家等を放置することのリスク、「住まいの終活」や相続後の利活用・処分等に関する事前の検討や準備の重要性について空家等所有者や市民が理解を深めることができるように、市HPや広報誌、チラシ、セミナー等を通じた情報発信を行う。
- ・ 固定資産税通知書へのチラシの同封や「エンディングノート」への相続対策や空家等対策に関する項目の充実等、税や福祉関係の部局と連携した意識啓発を実施し、空家等所有者や市民が空家等の発生を未然に防止する意識を高める。

具体的な取組 (案)

[拡充]空家等の発生予防に向けた周知(情報発信) ➤事例参照

[新規]相続登記の推進

[新規]専門家等によるセミナー等の開催

相談窓口の充実と伴走型支援により、空家化の予防と早期対応を推進する

【1-2】住環境の維持に向けた相談対応の充実

背景	- 相続で建物を取得し、現在空家等となっている所有者の66.3%は、相続前に相続後の利用について対策を講じていない - 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する専門知識を有する7団体と協定を締結し、専門家による相談窓口を開設
概要	- 良質な住宅ストックの維持および円滑な流通を促進するため、関係団体等と連携し、住宅の維持管理や改修、利活用に関する相談体制の充実を図る。 - 具体的には、リフォームや耐震改修、空家等の活用等に関する相談会を地域ごとに実施する。 - 既存の相談窓口の継続的な運営を行うとともに、相談対応にとどまらず、空き家等に関する相談及び伴走支援を行う、総合的な窓口の設置を検討する。 - 加えて、相談窓口に寄せられた相談内容、その後の所有者等の行動、空家等の解消状況について市が把握するために、相談窓口を担う協定7団体との連絡協議会の設置を検討する。
具体的な取組 (案)	[拡充] 空き家等に関する総合的な相談窓口の設置 ➤事例参照
	[継続] 良質な住宅を維持するために相談体制を創設
	[継続] 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

25

支援が届いていない層へ直接働きかけるためにアウトリーチ型施策を推進する

【1-3】地域別の課題に応じたアウトリーチ型の支援

背景	・ 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 ・ 地域によって、中古住宅の流通が活発である地域や建替えが困難である地域など課題が異なっている ・ 現在設置している相談窓口では、問題意識の低い市民や空家等所有者に対しては十分に情報や支援が行き届いていない状況
概要	・ 空家等の増減には地域差が見られ、住宅流通が進む地域がある一方で、建替えが困難な地域等では空家等が増加しているなど、地域ごとに異なる課題が存在している。 ・ これまでの相談窓口は所有者等の自発的な来庁を前提としているため、問題意識の低い層や来庁が困難な高齢者等に対しては十分に支援が行き届いていない状況にある。 ・ 地域特性や課題に応じたテーマ設定によるセミナーの開催や、行政センター・地区センター等における出張相談会の実施、アンケート調査結果に応じて追跡調査を行い、対象者に直接働きかけるアウトリーチ型の支援を推進する。
具体的な取組 (案)	[新規] 専門家等によるセミナー等の開催(1-1再掲) > 事例参照 [新規] 出張相談会の開催

【参考事例】市役所での実施に限らない空き家セミナーの実施(神奈川県藤沢市)

- 神奈川県藤沢市では、**市役所・市民ホール・ライブハウスなどで年3回程度**、空き家セミナーを実施している
- セミナーには、ハウスメーカーや宅建協会などの相談員が参加し、セミナー後に相談も可能
- 空き家セミナーのほかにも、**年2回程度「空き家移動相談会」**を実施している

現在、空家を所有している
将来、空家を相続するかもしれない
いざという時に
備えたい
不動産業者に相談する
タイミングがわからない
空家を売るには?
貸すには?

令和7年度 第1回
**空家
セミナー**

参加費 無料

令和7年 7月12日(土)
13:00~14:30 (受付 12:30 より)
湘南藤沢オーバ 8階オーバホール
(藤沢駅南口から徒歩すぐ)

テーマ: 空家の売却・賃貸に関すること
講師: 三恵住宅株式会社 代表取締役 吉原 啓貴 氏
定員: 70名 先着順・事前申し込み不要

記念撮影会
① 12:00~12:30
② 14:45~15:15
会場: 2階正面入口付近

主催: 藤沢市 計画建設部 住まい暮らし政策課
☎ 0466-50-3541 ✉ fj-jutaku@city.fujisawa.lg.jp
本チラシのデザインは、XOBチャレンスの「藤沢市(地域力)の顔」で作成しています。

収納王子コジマジックの
**笑って学ぶ
片づけ術**
講座

今すぐ始めたいくなる!
大反響につき
会場拡大決定!

10/18日 参加無料

日時: 2025年10月18日(土)
午後2時30分~午後3時30分
(受付開始: 午後2時)

定員: 600人
先着順(事前申し込み不要)

場所: 湘南台文化センター
市民シアター ホール
(湘南台駅から徒歩5分)

※駐車場は満ちますので、
公共交通機関等をご利用ください

SNSの総フォロワー数が40万人を超える
収納界のトップランナー・収納王子コジマジックが、
家の整理につながる日々の片づけ、
家財整理に関することをテーマに
今すぐ実践したくなる収納術を楽しくお伝えします!
現在空家を所有している方、将来所有するかもしれない方、
家の片づけにお悩みの方など、
どなたでも参加可能です!

収納王子コジマジック プロフィール
収納王子コジマジック(一般社団法人日本収納術協会 代表理事 小島良典)
片づけ・収納・住まいに関する圧倒的な知識と実績を持つプロフェッショナルでありながら、松戸市で30年以上の経験を持つ民間企業に勤務しながらライフスタイルをアップデートのバイブル。
雑誌「住」に「家」をテーマに入社して以来、年間100万部以上の発行部数を持つ「住」を代表として海外に一般社団法人日本収納術協会を設立し、お片づけを通して「収納術」を日本や中国に定期的に輸出、海外で収納サービスを行うライオンスタイル等と共同事業も展開中。

11月 SNS @kojimagic @kojimagic2009 @kojimagic

無料! 令和7年度 第3回 藤沢市空家セミナー 申し込み不要!

落語で学ぶ! 空家と相続問題
~笑いを通して、自分と家族の将来を考えよう~

落語による笑いを通して、空家を放置した時の問題や相続問題について学ぶことができる
空家セミナーを開催します。また、セミナー終了後には、専門家による相談会を実施します。
現在空家を所有している方、将来所有するかもしれない方、空家問題に関心がある方など、
どなたでも参加可能です。

2026年 2月8日(日)
新堀ライブ館 3階「楽友ホール」(藤沢駅北口から徒歩5分)
※駐車場はありませんので、公共交通機関等をご利用ください。

① 空家落語 午後2時 ~ 午後3時 (受付開始: 午後1時30分~)
古典落語や津軽三味線の演奏も行います。

② 無料空家相談会 午後3時 ~ 午後4時
空家の売却や賃貸に関する相談について、
専門家に無料相談できます。
相談員: (公社)神奈川県宅地建物取引業協会 湘南支部
(公社)全日本不動産協会神奈川県本部 湘南支部

定員: 230名(先着順)
費用: 無料
申し込み: 事前申し込み不要
問い合わせ: 藤沢市役所 計画建設部
住まい暮らし政策課 0466-50-3541
e-mail: fj-jutaku@city.fujisawa.lg.jp

講師: 落語家 **林家 ひろ木**
2002年 林家木久蔵
(現・木久蔵)に入門
2017年 興打ち昇進

空家等の発生・分布・管理等の状況を的確に把握するために、現地調査を定期的実施する

【2-1】空家等の定期的な把握

背景	- 平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、前回調査から継続して空家等である建物は887件中156件であり、10年間で約8割程度が解消 - 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
概要	- これまでの実態調査により、空家等の一定程度の解消が確認されている一方で、地域によって増減に差が見られるなど、状況は一樣ではない。 - 空家等の適切な維持管理を促進し、管理不全化を未然に防ぐためには、継続的かつ的確な状況把握が不可欠である。 - 空家等の早期把握に努めるとともに、過年度調査対象の継続確認および新規発生の把握を目的とした定期的な実態調査を実施する。 - これらの情報をデータベースとして一元的に管理・更新し、管理状況や所有者把握につなげることで、効果的な対策の推進を図る。
具体的な取組 (案)	[継続]空家等の早期発見に向けた情報収集 [継続]定期的な実態調査の実施 [継続]鎌倉市空家等データベースの作成及び更新 > 次頁参照

【参考】空き家データベースシステム標準仕様(国土交通省)

- 空家法第11条（空家等に関するデータベースの整備等）に関して、**各市区町村の空き家対策業務担当を主たる利用者として想定したシステムの標準仕様書を作成**している
- 背景として、市区町村等における空き家対策業務では、デジタル技術が十分に活用されておらず、様々な側面で非効率的な作業が生じており、一部では空き家情報がデータベース化されている市区町村も存在するものの、**データ項目が市区町村ごとに異なるため、同等の粒度で情報を集約できず**、当省や都道府県が主導して調査を実施しなければ各市区町村の空き家対策状況を把握できない状態となっていることが挙げられる
- 市区町村管内の空き家情報を一元的にデータベース化することで、台帳の多元管理による情報の重複や欠落を防止するとともに、**通報対応や助言・指導等の実施状況や所有者・相続人等の情報を含めて効率的に閲覧・更新できる仕組み**を整備することに主眼を置いている

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

空き家データベースシステム
標準仕様書
(業務要件・機能要件・非機能要件)
【第1.0版】

令和7年4月
国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室

所有者の所在と意向の把握をすすめ、維持管理・活用・除却等の対策を促進する

【2-2】空家等所有者の所在と意向の把握

背景	- 令和7年度に実施した所有者アンケート調査において、所有者不明のためアンケート調査票を送付できなかった建物が22件あった - 平成27年度調査と令和7年度調査を比較すると、「所有する空家等の今後に関する意向」で、「使用、賃貸、売却、活用したい」という意見が27.4%から52.8%と大きく増加
概要	- 所有者不明により対応が困難な空家等が一定数存在する一方で、活用の意向は高まっており、意向に応じた適切な働きかけにより流通・活用が進むことが期待される。 - 空家等対策を効果的に推進するには、所有者の所在および意向を的確に把握することが重要である。 - 今後も、所有者アンケートの継続的な実施により意向の変化を把握し、所有者に対する情報提供の貴重な機会として有効活用を図る。 - これらの情報をデータベースとして一元的に管理・更新し、継続的な対策につなげる。 - 所有者や相続人が不明の場合には、財産管理制度を活用し、市が関与することで適正管理を促進する。
具体的な取組 (案)	[継続]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(1-2再掲)
	[継続]定期的な実態調査の実施(2-1再掲)
	[継続]鎌倉市空家等データベースの作成及び更新(2-1再掲)
	[新規]財産管理制度の適切な活用 > 次頁参照

【参考】空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料 (国土交通省)

- 空家法第14条（空家等の管理に関する民法上の特例）に関して、関連する **6 制度の「根拠条文」「申立人」「制度の使用要件」「財産の範囲」等が整理**されている
- 加えて、「所有者が不在・相続放棄された空き家・土地に対する対応フロー」や各種制度の手続きの例、財産管理制度活用のQ&Aが付されている

第 14 条

市町村長は、空家等につき、その適切な管理のために特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

空き家対策における財産管理制度の
活用に関する参考資料

(参考資料 1)・・・空き家対策において活用可能な財産管理制度
(参考資料 2)・・・空き家対策における財産管理制度活用に関する
手続きフローの例
(参考資料 3)・・・空き家対策における財産管理制度活用の Q & A

空家等の適正管理に関する取り組みを推進するため、 専門家や民間事業者が連携する体制を構築する

【2-3】地域や関係団体との連携による適正管理の促進

背景

- 管理の頻度別 立木・雑草の繁茂の状況を見るとほとんど管理をしていない空家等では半数以上が管理不全空家等に相当する繁茂が見られる
- 特定空家等に相当する悪影響がみられる調査のうち「立木・雑草」が最も多く、「景観・衛生に影響を与える住宅」の大部分を占めている
- 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する専門知識を有する7団体と協定を締結し、専門家への相談窓口を開設した

概要

- 本市の空家等の多くは立木や雑草の繁茂が顕著であり、景観や衛生面への影響の大部分を占めるなど、立木等の管理不足が管理不全化の主要因となっている。
- 本市ではこれまで、専門家団体との協定に基づく相談体制により空家等への対応を進めてきたが、今後は、市民等からの情報提供の活用や、民間事業者やシルバー人材センター等による管理サービスといった地域や関係団体との連携を強化し、適正管理の促進を図る必要がある。
- 協定を締結している専門家7団体や関係機関との協働による相談・支援体制の充実を図るほか、必要に応じて空家等管理活用支援法人の指定を検討し、総合的な連携体制の構築を推進する。

具体的な取組 (案)

[継続] 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組の推進

[継続] 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 > 事例参照

【参考事例】近隣市における支援法人の指定状況 (国土交通省・神奈川県相模原市・神奈川県座間市)

- 令和7年3月31日時点における**全国の指定法人数は95団体、指定自治体数は64自治体**
- 全国の支援法人指定状況を見ると、地元企業や宅建協会等を指定している事例が多い
- 神奈川県内において支援法人を指定している自治体は相模原市・座間市の2市**であり、相模原市では「株式会社クラッソーネ」「NPO法人空家・空地管理センター」の2団体、座間市では、「NPO法人神奈川県空き家サポート協会」を指定



株式会社クラッソーネ

解体工事領域で、全国2,000社以上の専門工事会社と施主をマッチングするサービス「クラッソーネ」を運営しており、空き家解体に伴う不安解消、社会課題化している空き家問題解決への取り組み強化を行っている。管理不全な状態の空き家の解消とを目的として、複数の自治体で支援法人に指定されている。



NPO法人 空家・空地管理センター
空き家ワンストップ相談窓口

NPO法人空家・空地管理センター

NPO法人 空家・空地管理センターは、空き家に関わるあらゆるお困りごとをワンストップで解決する総合相談窓口を運営している。各自治体と連携し、各市区町村で空き家問題解決に向けた普及啓発活動（セミナーの実施や啓発パンフレットの発行等）、ならびに利活用に関わる相談事業、管理代行サービス等を展開している。



NPO法人
神奈川県空き家サポート協会

NPO法人神奈川県空き家サポート協会

NPO法人神奈川県空き家サポート協会では、空き家の管理や空き家の売却にお困りの方向けに、各分野専門のスペシャリストが、相談者に合わせたプランを提案して、空き家管理のサポートを実施。

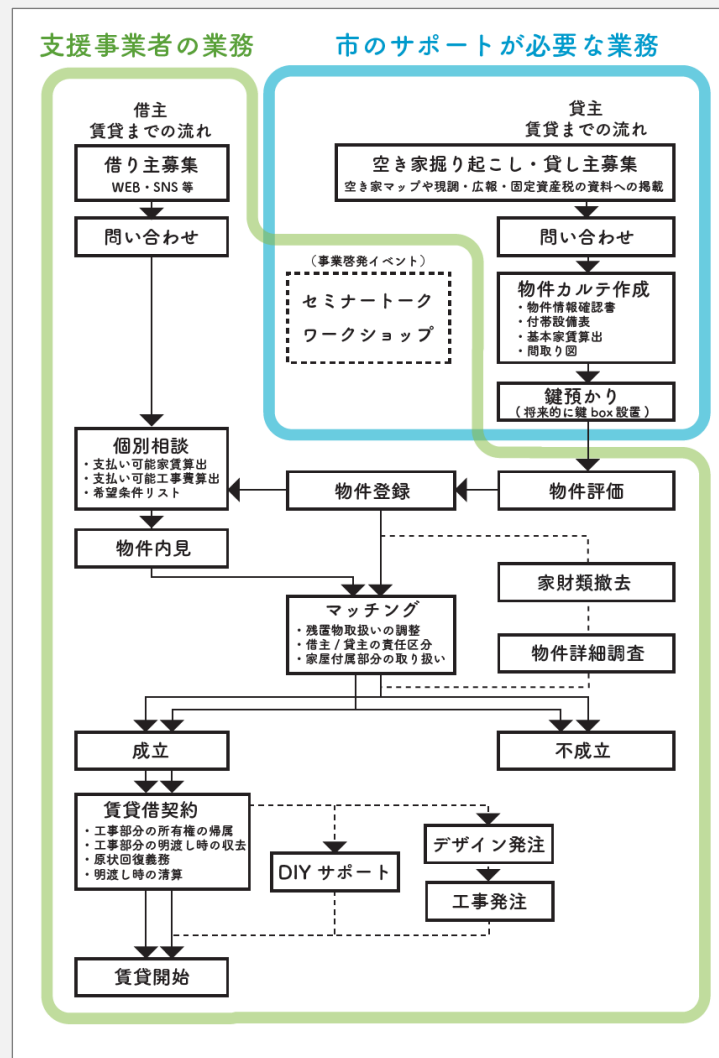
空家等の使用、賃貸・売買、活用を加速するために、所有者等の意向を把握する

【3-1】空家等所有者の意向に応じた使用、賃貸・売買、活用の支援

背景	- 空家等所有者の半数以上は、空家等を「使用、賃貸・売買、活用したい」(52.8%)と回答 - 所有する空家等について、今後の意向を前回調査と比較すると「使用、賃貸・売却、活用したい」で27.4%から52.8%と大きく増加
概要	- 所有者の意向を的確に把握し、具体的な行動につなげる支援を行うことで、空家等の使用、賃貸・売買、活用が一層進むことが期待される。 - 商工部局と連携し空き店舗の活用を促進するとともに、民間事業者等と連携し、売却や活用の意向を有する所有者に対する支援を実施する。
具体的な取組 (案)	[継続]所有者等の利活用意向の掘り起こし
	[継続]地域を元気にする空き家活用を支援
	[継続]空き家・空き店舗の利活用を支援 ➤事例参照
	[新規]民間事業者等と連携した空家等所有者への伴走型の支援

【参考事例】DIY型空き家リノベーション事業(岐阜県各務ヶ原市)

- 「空き家を手放す気はないけれど、活用したい」という所有者と、「住宅を購入する気はないけれど、DIYをして自分らしい暮らしをしたい」という借主の**マッチングや契約までの流れを、各務原市、民間企業、大学、金融機関が四位一体となってサポート**する「借主負担DIY型空き家リノベーション事業」を実施
 - 一活用可能な空家等が多く、その所有者の意向の半数以上が「使用、賃貸・売却、活用したい」、居住地としてのブランドもある**鎌倉市の特性に合致**
- 所有者のメリットとして、**現状のままで貸すことができ、修繕などの手間や費用がかからない**（ただし、構造体の不具合や雨漏りなど、住宅の根幹部分は貸主の修繕義務）ことや、**借主が自費でDIYを行うので、長期間の入居が見込まれる**
- 借主のメリットとして、**持ち家のように自分好みにリノベーションできる**ことや、**自費で修繕や模様替えを行うので賃料が安い、退去時に現状回復の義務がない**（契約時に原状復帰義務のない範囲を規定）



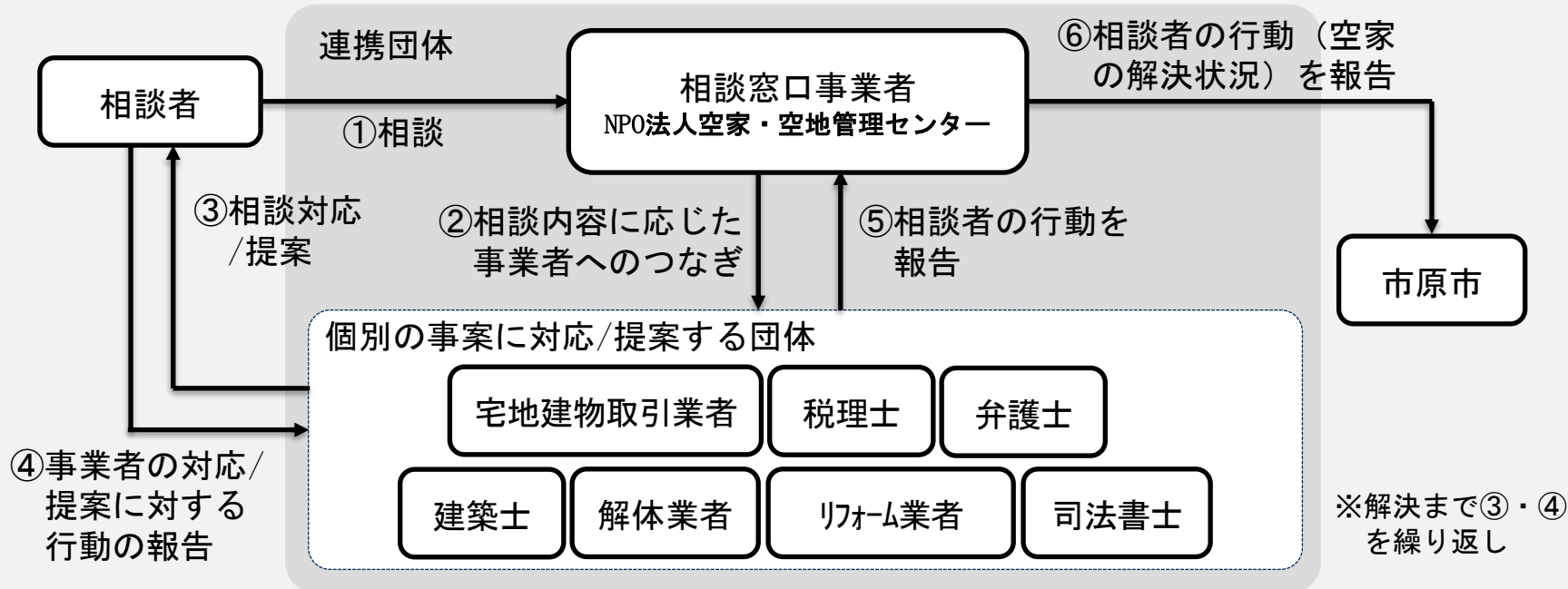
民間事業者や専門家、大学、NPO法人等との連携により、空家等の市場流通を促進する

【3-2】空家等の市場流通を促進する民間事業者との連携

背景	- 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 - 空家等所有者の半数以上は、空家等を「使用、賃貸・売買、活用したい」(52.8%)と回答 - 所有する空家等について、今後の意向を前回調査と比較すると「使用、賃貸・売却、活用したい」で27.4%から52.8%と大きく増加
概要	- 所有者の意向を具体的な行動につなげるためには、専門的知見を有する民間事業者との連携による支援とその周知が重要である。 - 大学やNPO団体等と連携した活用事例の発信や、地域活性化につながる取組を支援する。 - 商工部局と連携した空き店舗の活用を促進するとともに、民間事業者等と連携し、売却や活用の意向を有する所有者に対する活用の支援を実施する。 - 今後は、相談窓口を起点として所有者の課題やニーズを把握し、不動産事業者等と連携した売却・賃貸の流通支援を行うとともに、情報提供にとどまらない伴走型の支援により、円滑な市場流通を促進する。
具体的な取組 (案)	[新規] 不動産事業者等と連携した空家等の売却・中古住宅流通の支援 [新規] 民間事業者等と連携した空家等所有者への伴走型の支援 ➤事例参照

【参考事例】「空き家まるごと相談窓口(ワンストップ相談窓口)」(千葉県市原市)

- 「民間事業者等と連携した空家等所有者への伴走型の支援」として挙げられる「ワンストップ相談窓口」への相談に対する伴走型支援」の先進事例として、千葉県市原市で実施している「空き家まるごと相談窓口」がある
- 従来の相談窓口であれば下図の①～③で留まるが、**その後の相談者の行動に対しても支援し、解決に至らなかった場合は別の事業者を斡旋する等で解決まで伴走型支援**を行う
- 連携団体は相談窓口事業者のネットワークによるものとなっている(事業者はポータルにて選定)



特定空家化を防止するために、管理不全段階で迅速に措置を実施する

【4-1】管理不全空家等に対する措置の実施

背景	- 現地調査にて空家等と判断された1,042 件のうち、管理不全空家等の候補と判断された空家等は39 件(約 3.7%) - 景観悪化・生活環境阻害に該当する特定空家等又は管理不全空家等の候補 23 件中 21 件が立木・雑草の繁茂に該当
概要	- 実態調査の結果、空家等の一定数が管理不全状態にあり、特に立木や雑草の繁茂による景観・生活環境への影響が多く確認されており、これらは放置することで特定空家等へと移行するおそれがあることから、早期の対応が必要である。 - 令和5年の空家法改正により創設された「管理不全空家等」の制度を活用し、該当する空家等の所有者等に対して助言・指導、勧告等の段階的な措置を実施する。 - 相談体制の充実や情報提供を通じて自主的な改善を促し、特定空家等への移行を未然に防止する。 - 勧告を行った場合には、当該敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、こうした制度も踏まえ、所有者等に対して適切な管理や必要な措置の実施を促していく。
具体的な取組 (案)	[継続]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(1-2,2-2再掲) [新規]管理不全空家等の認定 [新規]管理不全空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施

特定空家等の確実な解消を図るため、段階的措置と代執行を活用する

【4-2】特定空家等に対する措置の実施

背景	・ 現地調査にて空家等と判断された1,042 件のうち、特定空家等の候補と判断された空家等は 26 件(約 2.5%) ・ 景観悪化・生活環境阻害に該当する特定空家等管理不全空家等の候補 23 件中 21 件が立木・雑草の繁茂に該当 ・ 空家法改正により「緊急代執行」が創設
概要	・ 実態調査の結果、空家等の一部において、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす特定空家等に該当するおそれのある建物が確認されており、これらは周辺住民の安全・安心に直結する課題であることから、迅速かつ的確な対応が求められる。 ・ このため、空家法に基づき、特定空家等の認定を継続的に実施するとともに、助言・指導、勧告、命令、代執行等の段階的な措置を適切に講じ、危険性が高く早急な対応が必要な場合には、緊急代執行制度の活用も含め、迅速な対応を図る。 ・ 所有者が不明又は対応が困難な場合には、財産管理制度を活用し、市が関与することで除却等の措置を進め、周辺環境への影響の低減を図る。あわせて、勧告に伴う税制上の措置も踏まえ、所有者等による自主的な改善を促進する。
具体的な取組 (案)	[継続] 特定空家等の認定
	[継続] 特定空家等への助言・指導、勧告等の措置の実施
	[新規] 財産管理制度の適切な活用

所有者自身による空家等対策の実効性を強化するために専門家連携による相談体制を強化

市民や空家等所有者からの相談窓口の整備

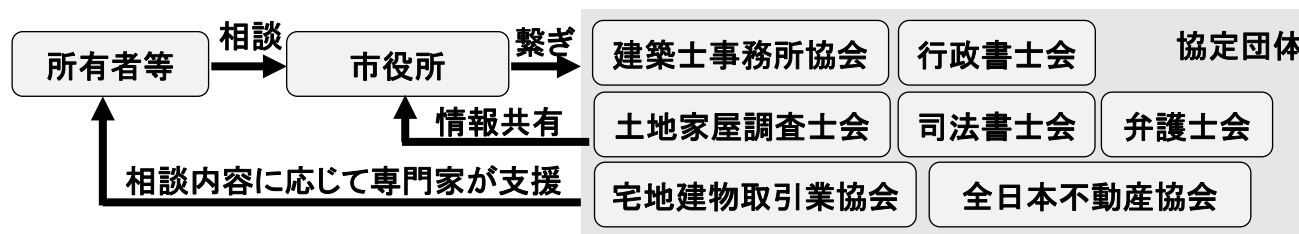
現状

- 鎌倉市では平成30年度から空き家問題に関する**専門知識を有する7団体と協定**を締結し、専門家による相談窓口を開設
 - 相談窓口は協定を締結している団体が個別に設置しており、連携や情報共有、相談内容の把握がなされていない状況
- 所有者の半数以上が空家等の活用意向を有している一方で、これまでの相談体制は自発的な相談を前提としており、問題意識を持たない所有者等には十分に支援が行き届いていない状況

今後の方向性

- 既存の相談窓口について、専門家団体との連携体制を構築**する
- 市役所に限らない出張相談会の実施により**相談機会の拡大**を図り、より多くの市民・所有者に対して早期の相談・対応を促す体制を整備する

〈相談窓口のイメージ〉



空家等の早期解決を図るためには、所有者が相談しやすい体制や機会拡大が必要

総合的かつ効率的な対策を行うため、専門性を生かした協働の体制を構築

地域・専門団体・民間事業者等との連携体制の構築

現状	- 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 －空家等管理活用支援法人の指定 －空家等所有者等の把握を目的とした電気・ガス供給事業者への情報提供依頼 - 近年の制度改正により、空家等の除却・活用・適正管理を推進するための手法が拡充している一方、課題が多岐にわたることから、所有者等のみならず、市民、事業者及び市がそれぞれの役割を認識し、相互に連携・協力のもと、計画的かつ効果的に空家等対策に取り組む必要がある										
今後の方向性	- 協定を締結している専門家7団体、不動産事業者等の民間事業者、地域団体等との連携体制を構築 - あわせて、各主体の専門性を生かした取組を推進し、効果的かつ効率的な空家等対策の実施を図る 〈主体別役割と連携イメージ〉<table><tr><th>主体</th><th>役割例</th></tr><tr><td>所有者等</td><td>所有する空家等の適正な管理、解決が困難な場合に相談窓口を活用</td></tr><tr><td>事業者</td><td>専門的な知見に基づいた啓発活動や助言、相談対応等</td></tr><tr><td>市民</td><td>市への情報提供</td></tr><tr><td>鎌倉市</td><td>市内空家等の把握、事業者との連携体制の構築、市民への意識啓発</td></tr></table>	主体	役割例	所有者等	所有する空家等の適正な管理、解決が困難な場合に相談窓口を活用	事業者	専門的な知見に基づいた啓発活動や助言、相談対応等	市民	市への情報提供	鎌倉市	市内空家等の把握、事業者との連携体制の構築、市民への意識啓発
主体	役割例										
所有者等	所有する空家等の適正な管理、解決が困難な場合に相談窓口を活用										
事業者	専門的な知見に基づいた啓発活動や助言、相談対応等										
市民	市への情報提供										
鎌倉市	市内空家等の把握、事業者との連携体制の構築、市民への意識啓発										

主体別の役割を明確化し、専門性を活かした効果的な空家等対策を実現

鎌倉市特定空家等に対する措置に関する 対応指針の改定素案について

令和5年の空家法改正及び県の動向を踏まえ、管理不全空家等への対応の追記・財産管理制度の活用を強化

現行対応指針の目次と照らし合わせた改定後対応指針の目次案

現行の対応指針 目次

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

一部
見直し

一部
見直し

一部
見直し

改定後の対応指針 目次(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

3-3 財産管理制度の活用

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

追加

※赤字箇所が法改正に伴う追加箇所

特定空家化を未然に防止するために、管理不全空家等の判断基準の作成や適切な措置の実施が必要

空家法改正により創設された「管理不全空家等」の概要

制度創設の背景

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要

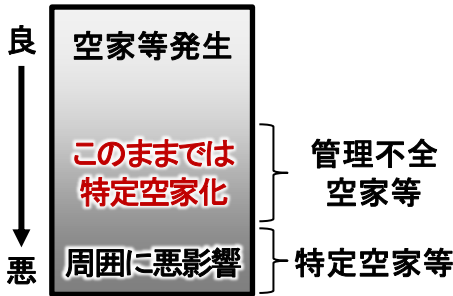
制度概要

- 管理不全空家等とは、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**にあると認められる空家等と定義されている（法第13条第1項）
- 市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**することができる
- 指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」が可能

一勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例（※）を解除**

※小規模住宅用地（200㎡以下の部分）：1/6に減額
一般住宅用地（200㎡を超える部分）：1/3に減額

〈空家等の状態〉



〈特定空家等と管理不全空家等の状態の差のイメージ〉



国のガイドライン及び市の特性を踏まえた管理不全空家等の判断基準・認定フロー・措置の検討が必要

財産管理制度を活用した所有者不明空家等に対する適切な措置の実施に向けた運用フローの整理

空家等対策における財産管理制度の種類と概要

制度創設の背景

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす**「特定空家」等も増加**する可能性がある
- こうした中、市区町村が、**特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要**

制度概要

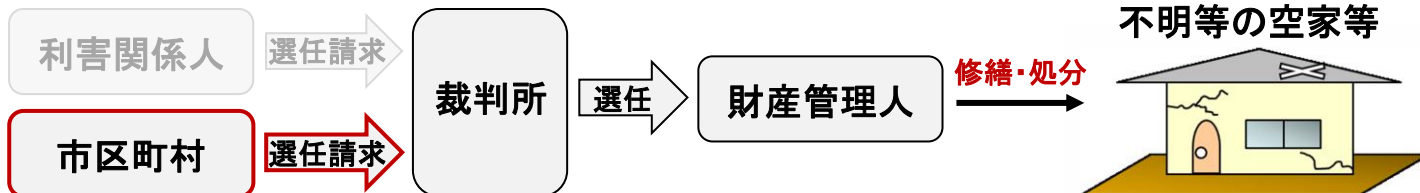
[改正前]

民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、**利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる**制度が定められている（財産管理制度）

[改正後]

「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、**空家等の適切な管理のために必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能**

〈財産管理人選任の申立てイメージ〉



本市で活用を検討する財産管理制度や制度を活用する条件・運用のフローを整理し、空家等の状態や所有者等の把握状況に応じた適切な運用が必要

鎌倉市の対応指針へ「管理不全空家等」の定義とその措置の概要を追記（1/2）

市の対応指針における管理不全空家等の定義

空家法第13条第1項（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）より対応指針に追記(赤字)

1－1 「空家等」及び「管理不全空家等」、「特定空家等」の定義

(1) 「空家等」（空家法第2条第1項）

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。）をいいます。国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

(2) 「管理不全空家等」（空家法第13条第1項）

空家等が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と認めるときは、当該状態にあると認められる空家等をいいます。

(3) 「特定空家等」（空家法第2条第2項）

上記の「空家等」のうち、以下のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- ① 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
- ② そのまま放置すれば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てい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

鎌倉市の対応指針へ「管理不全空家等」の定義とその措置の概要を追記（2/2）

市の対応指針における管理不全空家等への措置の方針

空家法第13条（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）より対応指針に追記(赤字)

1－2 空家等への対応

(1) 空家等への対応

本指針は「特定空家等に対する措置」を中心とした内容ですが、空家等は私有財産であることから、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責任において適切に管理することが前提となります。本指針では、特定空家等と認定する前段階での指導方針についても定めています。

(2) 「管理不全空家等に対する措置」とは

空家法では「管理不全空家等」に対する措置が規定されています。

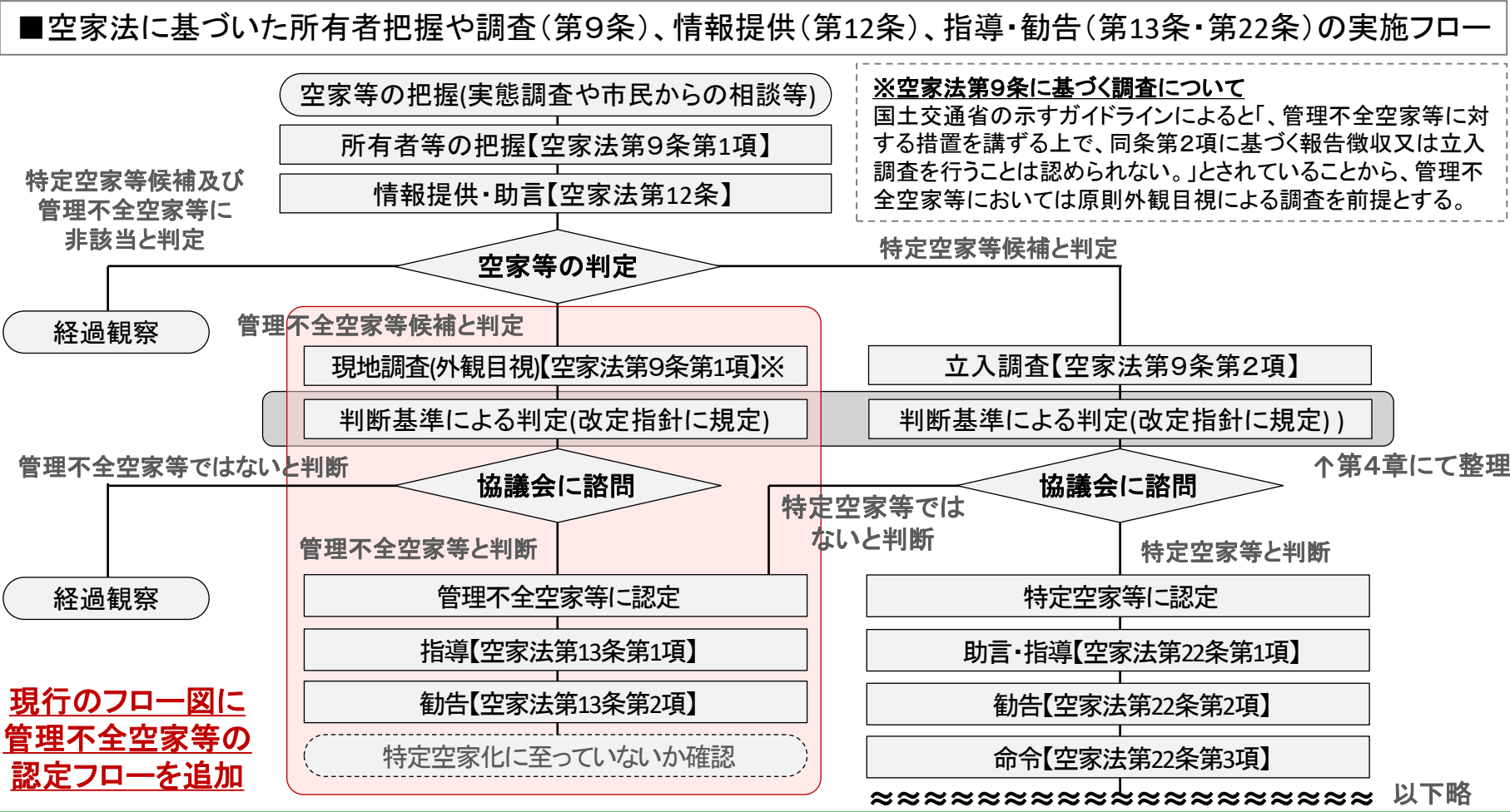
市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができ（空家法第13条第1項）、その措置の後、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大いだと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができます。（空家法第13条第2項）

(3) 「特定空家等に対する措置」とは

（現行対応指針のままのため省略）

空家法改正に対応した管理不全空家等・特定空家等の認定フローを構築

空家等の把握から現地確認・認定・措置に関するフローの検討



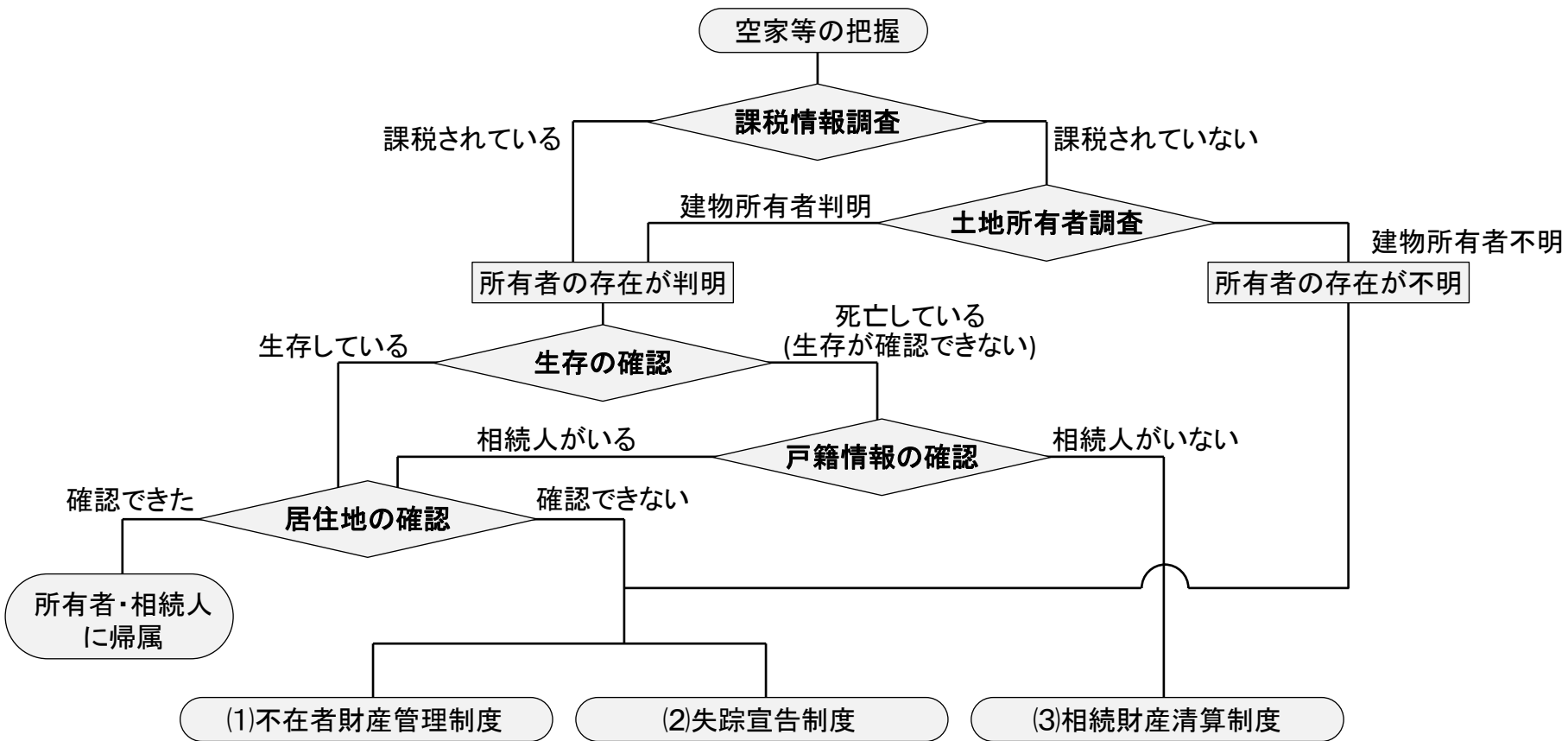
空家等に関連する 6 つの財産管理制度を対応指針に位置付ける

財産管理制度(6制度)の概要 (国土交通省:空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料 より)

財産の範囲	制度名	概要
不在者の全財産	(1)不在者財産管理制度	・ 従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合、利害関係人等は、家庭裁判所に、不在者自身や不在者の財産について利害関係を有する第三者の利益を保護するため、財産管理人選任等の申立てを行うことができる。
相続財産全部	(2)相続財産清算制度	・ 相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる。）には、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができる。
建物	(3)管理不全建物管理制度	・ 所有者による管理が不相当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全建物管理命令を申し立てることができる。
	(4)所有者不明建物管理制度	・ 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることができる。
土地	(5)管理不全土地管理制度	・ 所有者による管理が不相当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全土地管理命令を申し立てることができる。
	(6)所有者不明土地管理制度	・ 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明土地管理命令を申し立てることができる。

現行の所有者特定は対象を「人」とする制度のみであり、建物の状態に応じた法的な手続きが困難

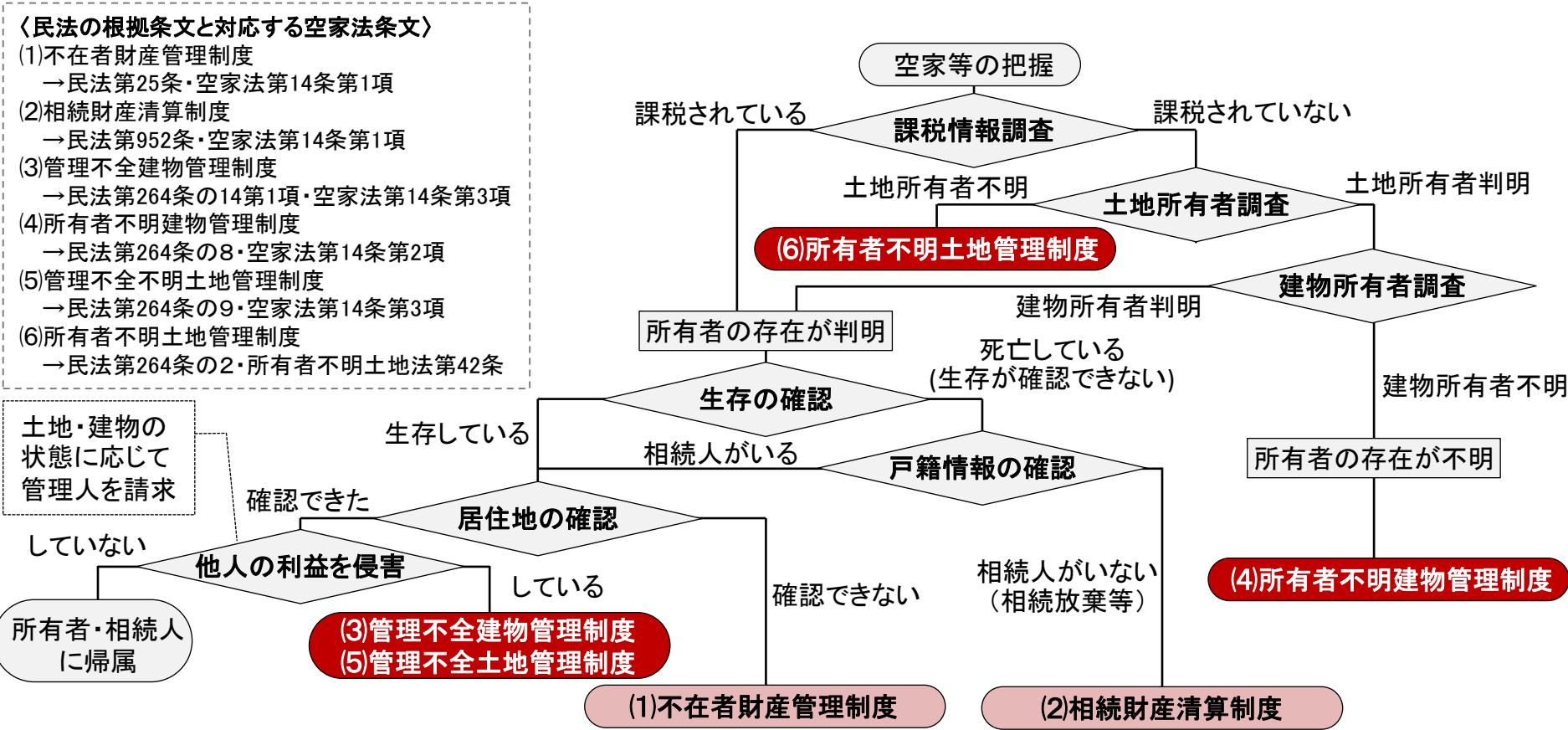
(現行)空家等の把握から所有者特定、制度選択のフロー図



民法改正により創設された管理不全土地・建物管理制度により、対象を「土地・建物」として管理人を選任

(改定版)空家等の把握から所有者特定、活用制度選択のフロー図

令和5年4月の民法改正により「管理不全建物管理制度」「所有者不明建物管理制度」が創設され、令和5年12月空家法改正により、市区町村長がこの制度の財産管理人の選任請求が可能となる特例を位置づけ



法改正に対応した県のマニュアルをベースに、本市の管理不全空家等の判断基準を作成

本市の管理不全空家等判断基準及び現地調査票作成の方針

判断基準 の作成方針

- 現地調査に用いる「現地調査票」は、**令和7年に改正された「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)」(神奈川県)**をベースに作成する
- 「現地調査票」における調査項目は、昨年度実施した実態調査結果を踏まえ、**個別の調査項目において独自の視点を加える**こととする
 - － 例：「緑の保全」の観点から、植栽（立木・雑草）の繁茂の状況が他市と異なり同様の基準で判断を行うと多くの空家等が管理不全空家等及び特定空家等に該当することとなりうる
- 現行の基準は神奈川県が作成する「特定空家等の判断マニュアル」をもとに作成されていることから、**令和7年に改正された「管理不全空家等及び特定空家等の判断マニュアル(案)」(神奈川県)**を参照し、**管理不全空家等の判断が可能となるような改定**を行う

※ 神奈川県の作成する現地調査票は立入調査を前提として作成されているものの、**「外観目視等による調査の場合も調査可能な範囲で本マニュアルの調査方法等を適用するものとする」と規定**されていることから、本市においても同様の運用とする

特定空家化を効果的に予防するために、市の空家等の特性を踏まえた
管理不全空家等の判断基準を整備

法改正により創設された「管理不全空家等」に該当する建物の不良度を判断することができる調査票を作成

法改正前と法改正後の県の判断基準の差異

▼法改正前の県の判断基準(現行の鎌倉市の判断基準)

1 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がある状態				
A 建築物が倒壊等するおそれがある事項				
調査項目等		調査結果		
		Aランク	Bランク	Cランク
基礎の不同沈下		1 なし又は軽微	1 著しい床、屋根の落込み、浮き上がり	1 小屋組の破壊、床全体の沈下
建物の傾斜	1階	1 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超
	2階	1 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超

【調査部位の状態に応じた3区分】

Aランク：支障がない、軽微な支障

Bランク：支障あり、放置すればCランクに

▶ 特定空家等となりうる可能性あり

Cランク：危険な状態

▶ 該当すれば特定空家等の可能性大

管理不全空家等を判定できるようにAランクがS・Aの2段階に見直し

▼法改正に対応した県の判断基準

1(イ) 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

【1】建築物が倒壊等するおそれがある事項 ◆該当する項目に☑を入れ、該当する番号を○で囲む◆

箇所・部位等			Sランク	Aランク	Bランク	Cランク
□ア 基礎の 不同沈下			1 無し	1 (傾斜)3/1000 超 6/1000 以下	1 著しい床、屋根の 落込み、浮き上がり 2 (傾斜)6/1000 超	1 小屋組の破壊、床 全体の沈下
	□イ 建 物 の 傾 斜	1階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超
		2階	1 6/1000 以下	1 6/1000 超 1/60 以下	1 1/60 超 1/20 以下	1 1/20 超

【調査部位の状態に応じた4区分】

Sランク：支障や損傷がない

Aランク：軽微な支障

▶ 管理不全空家等の可能性あり

Bランク：支障がある

▶ 管理不全空家等に該当(可能性大)

Cランク：危険な状態

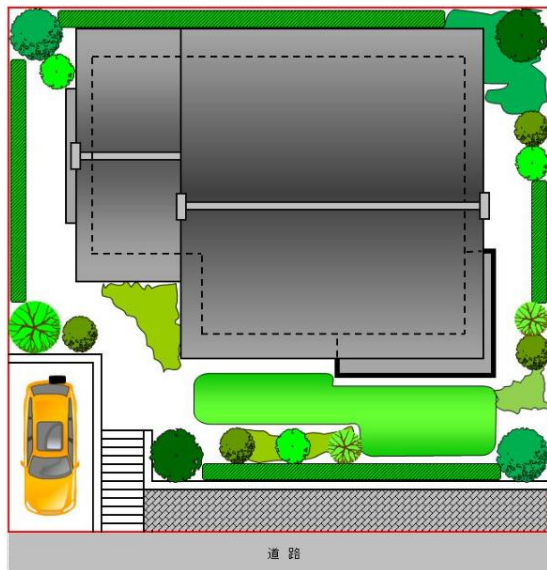
▶ 特定空家等と判断できる状態

市の制度及び昨年度の実態調査結果を踏まえて、鎌倉市独自の現地調査項目・基準を検討

空き家の立木・雑草の繁茂が課題である一方で、鎌倉市独自の「緑化率」の規定がある

■鎌倉市の緑化

- ・ 風致地区内は敷地面積の20%の植栽が必要（市全域の約55.5%が風致地区に指定）
- ・ 風致地区外でも緑化率に係る規定がある



（植栽のイメージ）

■市内空家等の立木・雑草の状況

- ・ 市内空家等の「立木・雑草の状況」について、国の基準に準じて判定を行うと、市内空家等1,042件中

406件が管理不全空家等相当

107件が特定空家等相当 の不良度となる

立木・雑草の状況	件数(件)
雑草等はない	263
立木等が手入れされている	248
剪定等がなされていない ➤ 管理不全空家等相当の状況	406
道路へのはみだし、通行人への影響あり ➤ 特定空家等相当の状況	107
確認不可	18
合計	1,042

緑化率の基準の影響から、市内空家等の立木・雑草の不良度が高くなっている可能性がある

本市の特性に応じた管理不全空家等の判断基準が必要

現地調査の結果及び周囲への悪影響を加味した管理不全空家等及び特定空家等の判断基準を作成

現地調査結果を踏まえた管理不全空家等・特定空家等の判断基準

▼法改正に対応した県の判断基準

判定	該当の可能性			
	←小 空家等	管理不全空家等	特定空家等	大→
状態	1項目でも該当した場合、放置すると損傷が広がる(判定0)	1項目でも該当した場合、放置すると危険又は有害(判定1)	1項目でも該当すれば現状で危険又は有害(判定2)	1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ(判定3)
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	(1)～(5)のAランク	(1)のBランク (2)～(5)のBランク	(1)のCランク (2)～(5)のCランク	隣地境界線までの距離が地域特性2の場合で、(1)のCランク 隣地境界線又は前面道路までの距離が地域特性3の場合で、(1)のCランク、(2)～(5)のCランク(ただし、前面道路の状況は地域特性2又は3とする)
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	Aランクの2～3	Bランクの3～5	Cランクの4～6	市街地の状況が地域特性2又は3の場合で、Cランクのうち
その他	Aランクの6～8	Bランクの6、12、14、15、16	景観地区又は地区計画が策定されているなど、景観に関するルールが定められている地域の場合で、Bランクの6、12、14、15、16 Cランクの7、10	景観地区又は地区計画条例が定める地域の場合、Cランクの7、10
その他	市街地の状況で地域特性2の場合で、	市街地の状況で地域特性2の場合で、	市街地の状況で地域特性2の場合で、	市街地の状況で地域特性3

←現地調査結果に加えて、周辺への影響や立地特性を踏まえて判断
管理不全空家等・特定空家等の判断においては、建物や敷地の状態のみならず、隣地境界線までの距離や、市街地の状況等を総合的に判断することが可能

ー 風致地区内外に分けて判断基準を変えることも考えられる

例：「衛生上有害」に関する項目（排水設備について）

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	Aランクの2～3	Bランクの3～5	Cランクの4～6
------------------------------	----------	----------	----------

「Aランクの2」：排水設備に破損があるが、臭気は発生していない
「Bランクの4」：漏水の可能性や水道水の赤水化が発生している
「Cランクの4」：排水設備の破損により臭気が発生している

ー 部位別に老朽度を調査し、管理不全空家等・特定空家等に該当するか判断

Aランク
管理不全空家等の可能性あり

Bランク
管理不全空家等に該当

Cランク
特定空家等と判断できる

【参考事例】県内他市における管理不全空家等判断基準の策定状況と認定件数

認定件数は改善済みを除く、措置実施は助言(・指導) の件数

市名	管理不全空家等			特定空家等		
	判定基準策定状況	現在の認定件数	措置実施件数	判定基準策定状況	現在の認定件数	措置実施件数
横浜市	○	19	14	○	196	207
川崎市	○	64	75	○	0	3
相模原市	○	47	66	○	0	6
横須賀市	○	30	－	○	9	13
平塚市	○	0	0	○	2	15
鎌倉市	今年度策定	－	－	○	1	2
藤沢市	○	35	13	○	3	12
小田原市	○	2	0	○	7	11
茅ヶ崎市	－	－	－	○	7	18
逗子市	－	－	－	－	－	－
三浦市	○	0	0	○	0	0
秦野市	○	1	0	○	0	1
厚木市	－	－	－	－	－	－
大和市	－	－	－	－	－	－
伊勢原市	○	0	0	○	0	0
海老名市	○	0	0	○	3	3
座間市	○	0	0	○	3	9
南足柄市	今年度策定	－	－	○	0	0
綾瀬市	－	－	－	○	0	0