

# 鎌倉市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

鎌 倉 市

## 平和都市宣言

われわれは、  
日本国憲法を貫く平和精神に基づいて、  
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、  
全世界の人々と相協力してその実現を期する。  
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、  
ここに永久に平和都市であることを宣言する。



昭和 33 年 8 月 10 日 鎌倉市

## 鎌倉市民憲章

制定 昭和 48 年 11 月 3 日

### 前 文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさとです。

すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。



### 本 文

- 1 わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- 1 わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- 1 わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- 1 わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

## 市の木・市の花

制定 昭和 50 年 10 月 25 日

### ○市の木 ヤマザクラ(オオシマザクラを含む)

ヤマザクラは本州（関東地方以西）・四国・九州に分布する日本の代表的な桜です。低山地に多いですが、平地でもよく見かけます。



ヤマザクラ

### ○市の花 リンドウ(リンドウ科)

リンドウは、野山に自生するリンドウ科の耐寒性の多年草で葉が笹に似ているのでササリンドウとも呼ばれています。日本、シベリア、中国、朝鮮半島に分布し、種類は約 400 種類もあり、日本には約 18 種自生しています。



リンドウ

## 目 次

第1章 空家等対策計画の基本的な考え方	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	3
3 計画期間	4
4 対象空家等	4
5 対象地区	4
第2章 本市の現状	5
1 土地利用と人口動向	5
2 空き家の現状	8
3 本市のこれまでの取組状況	16
4 空家等の発生・長期化の要因及び背景	18
第3章 空家等対策の方針	20
1 基本的な方針	20
2 重点対策	20
第4章 空家等対策の取組	22
1 空き家を増やさない ～空き家化の発生予防～	22
2 空き家を適切に管理する ～空き家の管理～	24
3 空家等を利活用する ～売却・利活用、地域課題への対応～	25
4 効果的に指導する ～特定空家等への対策～	27
5 実施体制を整える ～空き家対策の体制～	28
〈資料編〉	29
1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年 法律第127号）	29
2 鎌倉市空家等対策協議会条例（平成28年7月6日 鎌倉市条例第7号）	34
3 鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則（平成28年7月6日 鎌倉市規則第18号）	35
4 鎌倉市空家等対策協議会委員名簿	36

# 第1章 空家等対策計画の基本的な考え方

## 1 計画の目的

本市の空き家は「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によると、9,630戸（共同住宅等の空き室を含む）で、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は11.8%となっており、平成20年の同調査における空き家率9.3%を上回っています。

高齢化が進むにつれ、住宅を引き継ぐ相続人が、別の住宅に居住している高齢者であることなどもあり、空き家は増加していくものと予想されます。

また、適切に管理が行われていない空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれなど安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、今後、空き家が増加すれば、これらの問題が深刻化することも考えられます。

このため生命、身体及び財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」といいます。）が、平成27年5月26日に全面施行されました。空家法では、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）が、責任を有することを前提としながら、住民に最も身近な行政主体である各市町村が、地域実情に応じて、空家等に関する対策を実施することとしています。

本計画は、市民の生命・身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進するため、空家法第6条に基づき、策定するものです。

### ■本市の空き家の状況（平成25年）

（戸）

総住宅数 (A)	空き家数				空き家総数 (F)=(B)+ (C)+(D)+(E)	空き家率 (F)/(A) %
	二次的住宅 (B)	賃貸用の住宅 (C)	売却用の住宅 (D)	その他の住宅 (E)		
81,950	840	3,370	750	4,680	9,630	11.8

- ・二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

### ■本市の総住宅数と総世帯数

総住宅数	81,950 戸
総世帯数	73,270 世帯
差引き	8,680

出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成25年）

## 参 考

本計画では、「空家等」「特定空家等」「空き家」について以下の表現としています。



### □ 空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

（空家法第 2 条第 1 項）

- 「建築物」とは建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。
- 「附属する工作物」とは、看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいいます。
- 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、該当建築物等を現に意図をもって使用していないことをいい、「常態である」とは、概ね 1 年間を通じて使用実績がない状態などをいいます。
- 共同住宅は、1 棟全室が使用されていない場合に「空家等」に該当します。

つまり、空家法における空家等とは、建築物等で、概ね 1 年間を通じて「居住されていないもの」や「使用されていないもの」を指します。

### □ 特定空家等

「空家等」のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

（空家法第 2 条第 2 項）

- 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
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

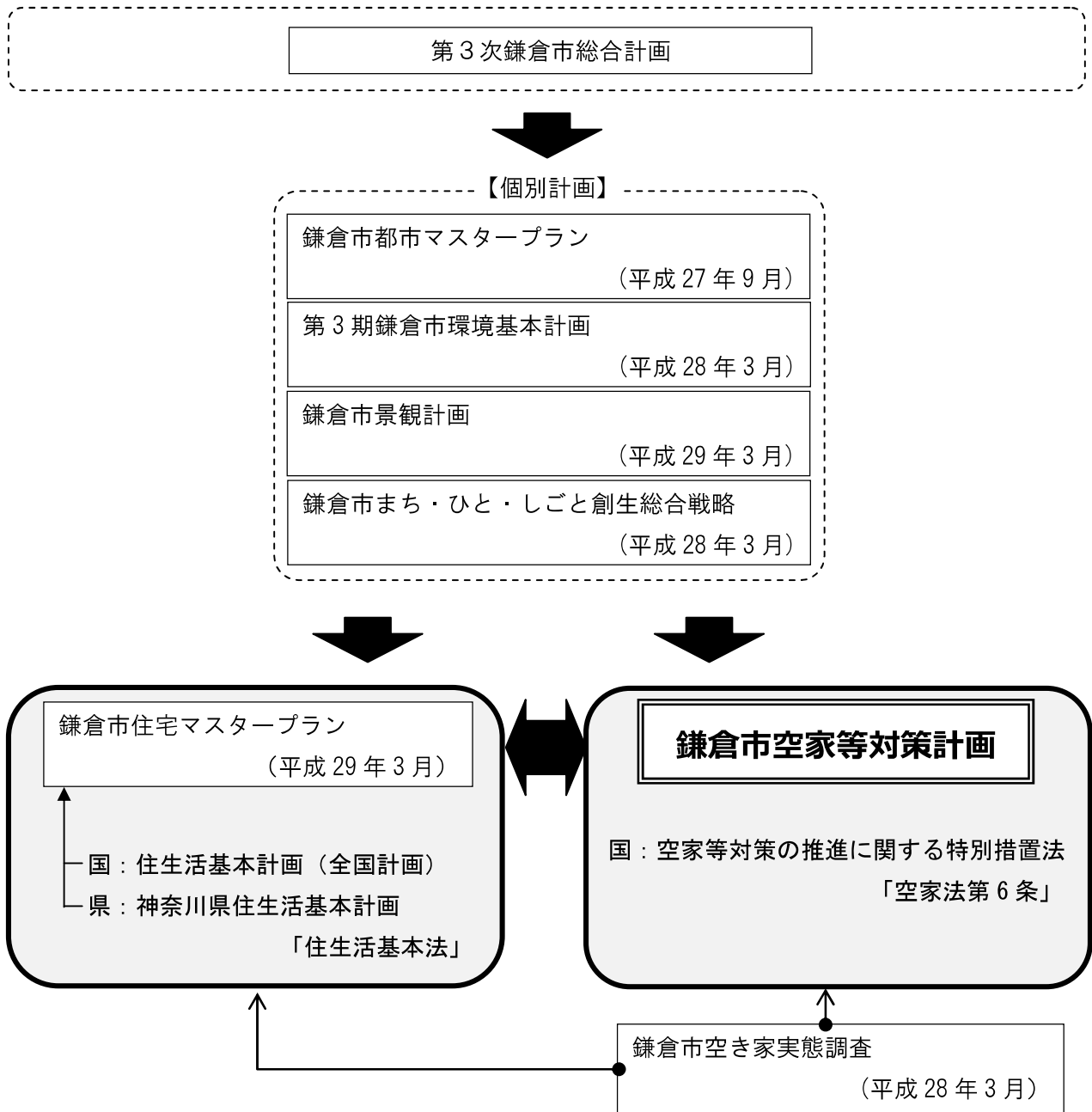
### □ 空き家

空家法に基づく表現以外の一般的な空き家を指します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づく空家等に関する対策についての計画です。

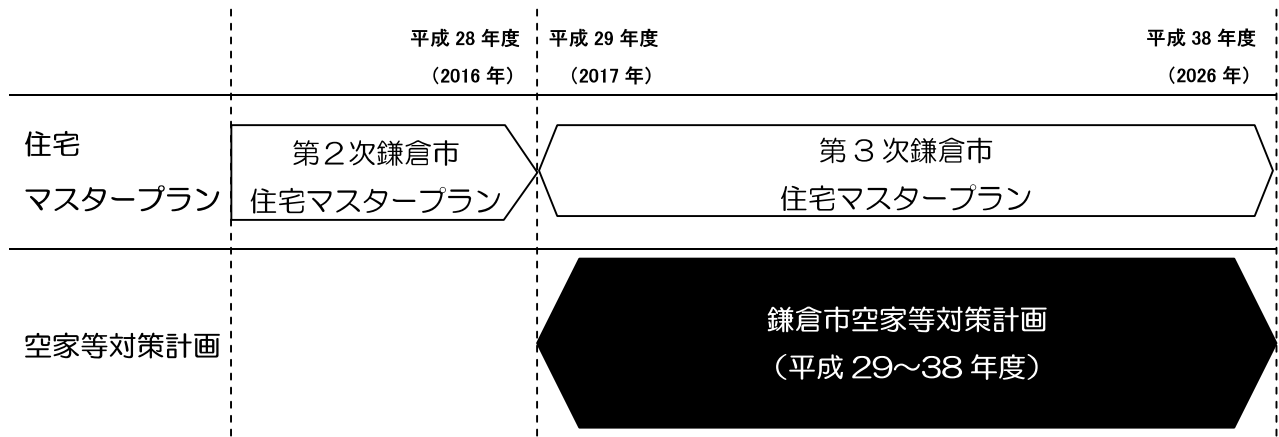
「第3次鎌倉市総合計画」をはじめとする各種行政計画との整合を図りつつ、空家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるもので、今後の空家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけます。



### 3 計画期間

計画期間は、平成 29 年度（2017 年）から平成 38 年度（2026 年）までの 10 年間とします。

なお、計画期間中であっても、国の空家等政策の動向、社会状況の変化や、本計画の運用に伴い新たに発生する課題等によっては、鎌倉市空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。巻末資料参照。）等の意見を踏まえ、必要に応じ見直しを行うこととします。



### 4 対象空家等

本計画では空家等のうち、一戸建て住宅（店舗兼用住宅を含む）を対象とします。

なお、共同住宅や居住を目的としない店舗、倉庫、工場等の建築物については、必要に応じて対策を検討します。

**対象空家等** : 一戸建て住宅（店舗兼用住宅を含む）

### 5 対象地区

平成 27 年度に本市が実施した空き家実態調査では、市内全域に空き家が分布していることが把握でき、空き家対策は市内全域で行うことが必要であることから、本市全域を対象地区とします。

**対象地区** : 市内全域

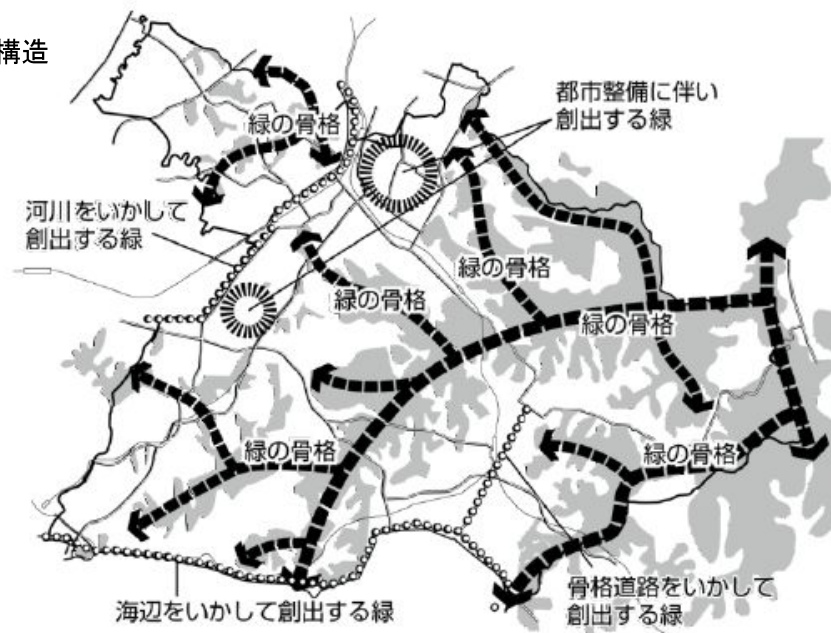
## 第2章 本市の現状

### 1 土地利用と人口動向

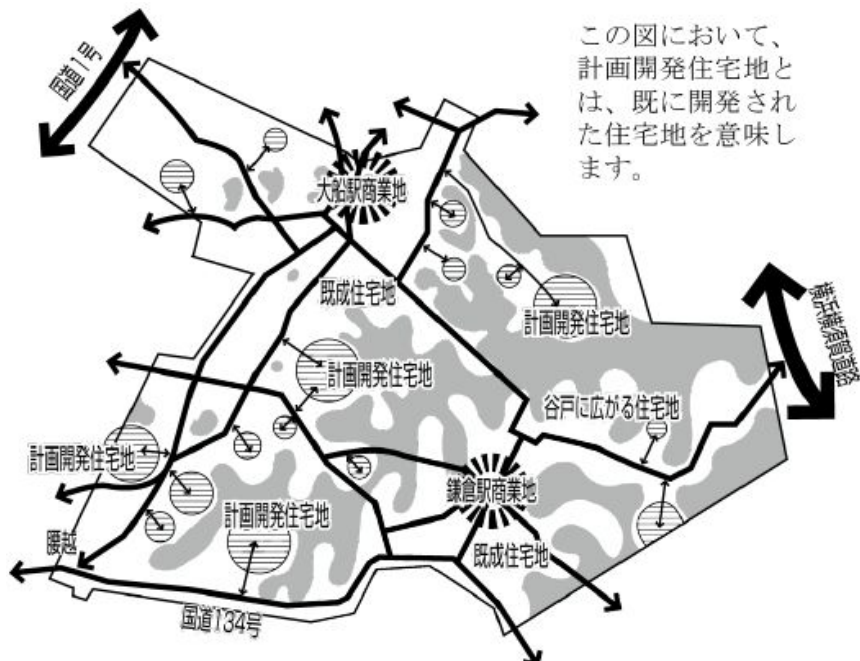
#### (1) 都市構造と土地利用の状況

- 本市の市街地は緑に囲まれて分節化しており、丘陵・谷戸・市街地という地形構造になっています。
- 市街地は、昭和30年代後半から始まった丘陵地などにおける大規模な住宅開発に伴い大幅に増加しました。昭和40年代も増加傾向でしたが、昭和63年頃からは人口微減傾向と高齢化が進み、市街化の進行も緩やかになりました。

#### ■ 都市を造る緑の構造



#### ■ 市街地構造の特徴














出典：鎌倉市都市マスタープラン(平成27年9月)

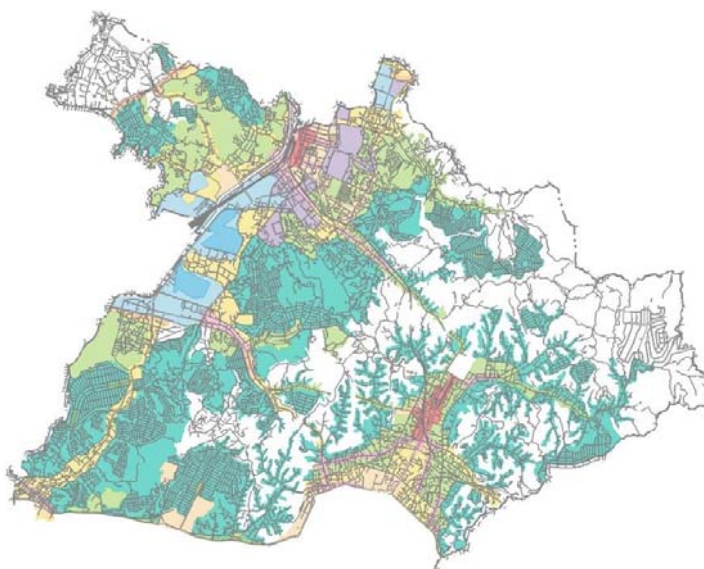


## (2) 土地利用（用途地域と住宅地）

- 本市では、市域面積約 3,953ha のうち約 2,569ha が市街化区域であり用途地域が指定されています。そのうち、住居系用途地域は全体の約 86%を占めており、商業系用途地域は約 4.5%、工業系用途地域は約 9.5%となっています。
- 用途地域のうち最も多くの面積を占めるのは、第一種低層住居専用地域（1,294ha・50.4%）です。また、計画開発住宅地を中心に建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度などを規定した地区計画や建築協定などがあります。

### ■用途地域の指定状況

	第一種低層住居専用地域	約1,294ha
	第一種中高層住居専用地域	約 515ha
	第二種中高層住居専用地域	約 1.7ha
	第一種住居地域	約 268ha
	第二種住居地域	約 108ha
	準住居地域	約 23ha
	近隣商業地域	約 86ha
	商業地域	約 30.8ha
	準工業地域	約 77ha
	工業地域	約 133ha
	工業専用地域	約 33ha
		約2,569ha

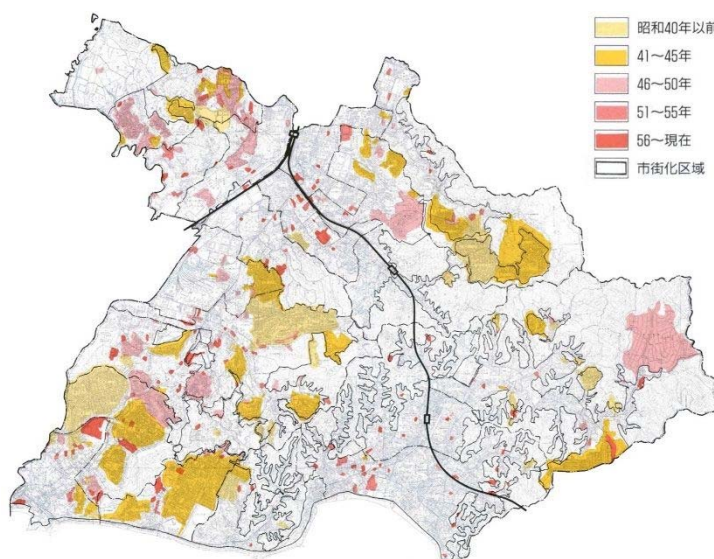


出典：鎌倉市資料

- 全市の土地利用に占める住宅系土地利用の割合は約 32%です（平成 22 年度都市計画基礎調査より）。
- 本市の住宅地は、地形や市街化の経緯、土地利用状況等により、鎌倉地域の戸建住宅地、大船、深沢、腰越の既成市街地の住宅地、谷戸に広がる戸建住宅地、丘陵部の計画開発された戸建住宅地、高層や中層の集合住宅地、住工混在地といったように住宅地の性格が分かれているのが特徴です。
- 最近では、持家率と世帯主の高齢化率が高い鎌倉地域の戸建住宅地の細分化や、昭和 40 年代頃が開発された丘陵の住宅地の世代交代や相続などによる空き家化等の、住環境の変化が起きています。

### ■主な住宅地開発状況

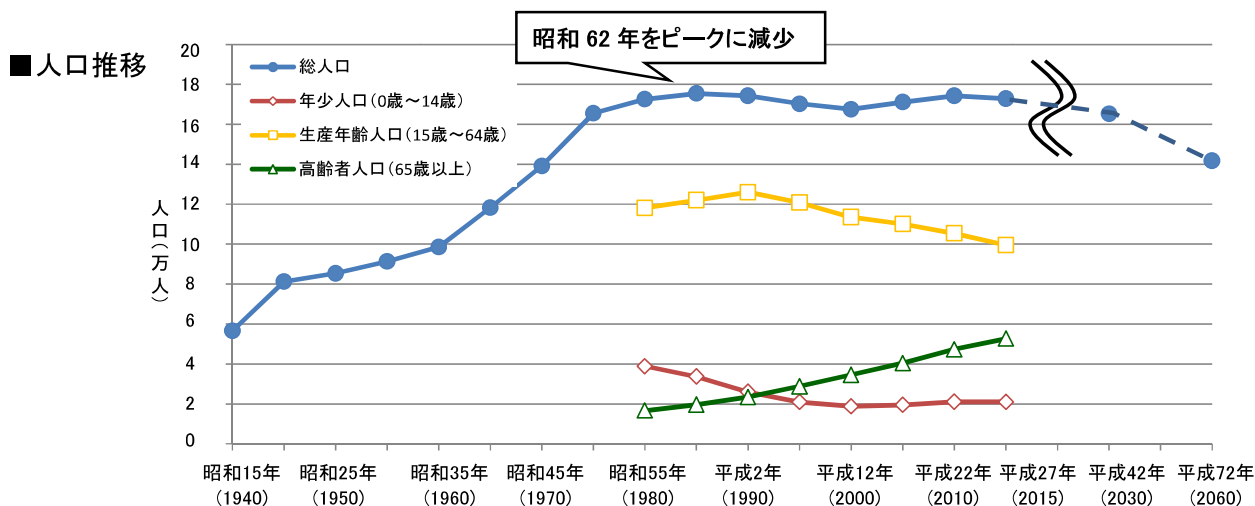
（昭和 50 年まで）



出典：私たちの暮らしの舞台 鎌倉のまちの環境図集（平成 6 年 5 月）

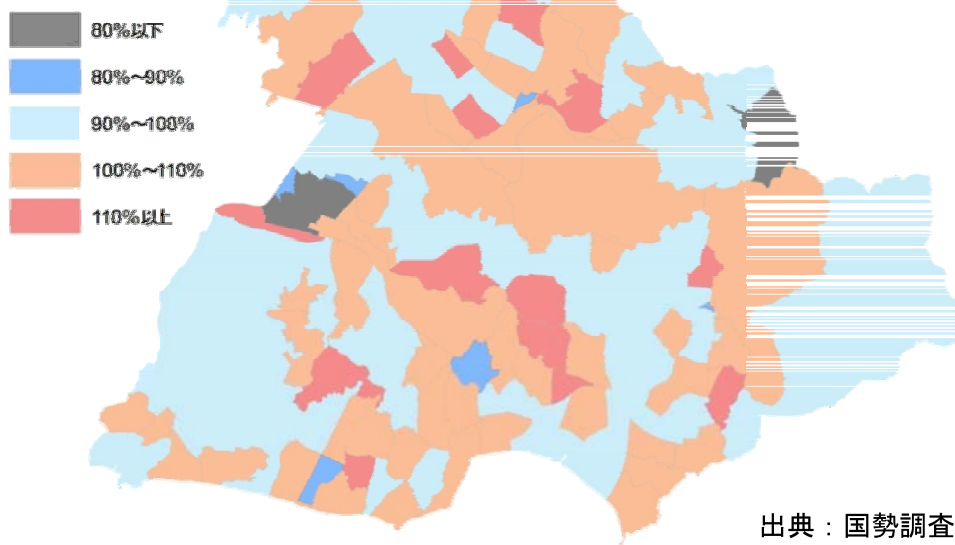
### (3) 人口動向

- 本市の平成 29 年 2 月 1 日現在の人口は 172,256 人、世帯数は 73,183 世帯です。
- 本市では、戦後から昭和 40 年代中頃の高度経済成長期にかけて人口が急増し、昭和 62 年にピークを迎えました。その後、平成の初めにかけて人口が減少し、平成 12 年以降に人口が微増に転じた後、平成 25 年に公表された総人口では再び減少傾向を示しました。
- 年齢 3 区分別の人口推移をみると、生産年齢人口と年少人口は減少を続けている反面、老年人口は継続して増加しています。
- 鎌倉市人口ビジョン鎌倉市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）では、「働くまち」、「住みたい・住み続けたいまち」鎌倉としての魅力を確認し、「出生率の向上による自然減の克服」と「転入超過の継続」が叶えられた場合の将来展望における総人口を、平成 42 年で 165,357 人、平成 72 年で 141,788 人と算出しています。
- 人口は特に丘陵部や旧市街地部で減少がみられ、今後も地域差は広がる可能性があります。



出典：国勢調査各年次・鎌倉市人口ビジョン

### ■ 地区別の人口増減の比較 (平成 17 年・平成 22 年)



## 2 空き家の現状

### (1) 空き家の調査について

- 空き家に関する対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、市内の空き家の所在やその状態等を把握することが重要です。
- 市内の空き家に関するデータは、平成 25 年度に国が実施した「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」といいます。）及び平成 27 年度に本市が実施した「鎌倉市空き家実態調査」（以下「実態調査」といいます。）の二つがあります。

#### ■本市における空き家データ

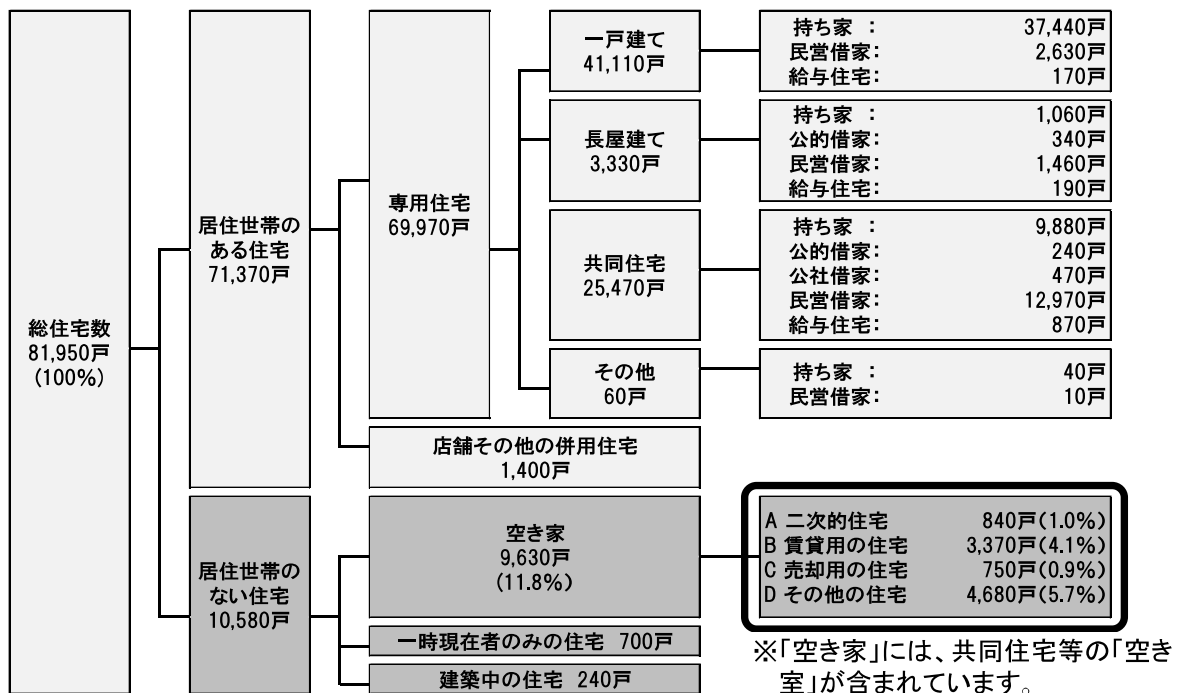
	統計調査	実態調査
実施主体	国（総務省統計局）	鎌倉市
実施時期	平成 25 年度（5 年毎に実施）	平成 27 年度
概要	住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、住生活関連施策の基本資料を得ることを目的とした調査です。	空家法に基づく空家等の適正管理や利活用施策をはじめとした住宅施策を検討するための調査です。
調査対象 及び 調査方法	一定のルールに基づき調査区を複数抽出します。その区域内にある住宅を対象に調査票の配布による調査を実施し、その内容を集計しています。	敷地内の一つの建築物が一住宅である戸建住宅（店舗兼用住宅を含む）を対象としました。 水道の閉栓データや水道使用量が極端に少ないもののデータから調査対象を抽出し、現地調査により空き家の可能性が高い戸建住宅を特定して、さらにアンケート調査により空き家戸建住宅を特定しました。
空き家データ	本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となるため、実際の数との差異があります。 また、空き家には、共同住宅等の空き室も含まれます。	水道の利用状況、現地調査、所有者アンケートから得られたデータであり、より実態に近いと考えられます。

## (2) 統計調査による空き家の状況

### ア 本市の空き家の状況

- 統計調査における「空き家」は、A「二次的住宅（別荘等）」、B「賃貸用の住宅」、C「売却用の住宅」、D「その他の住宅」の四つに分類されます。
- AからDの空き家の合計は9,630戸であり、総住宅数の11.8%に当たります。
- D「その他の住宅」とは、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅等であり、活用や処分の方針が未定のものや放置された危険な空き家も含むことから、近年注目されています。
- 本市におけるD「その他の住宅」は、4,680戸で総住宅数の5.7%を占めています。

#### ■本市の住宅の状況

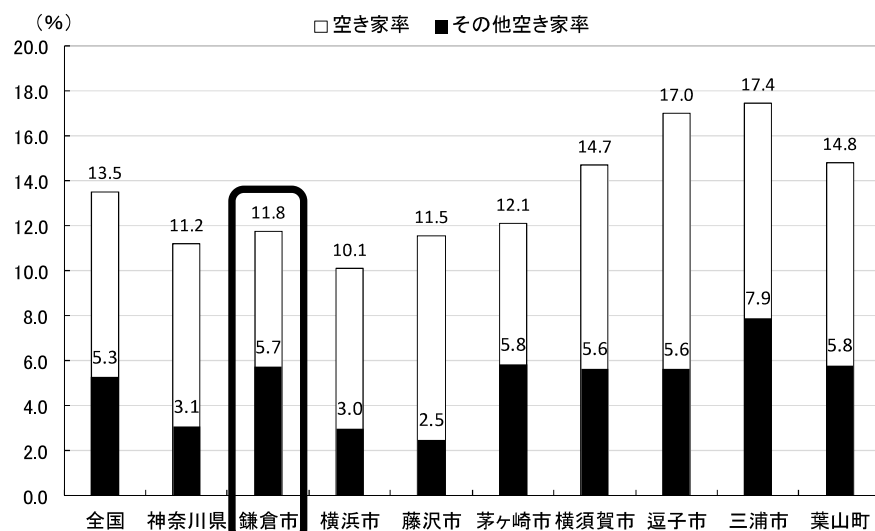


出典：平成25年住宅・土地統計調査

### イ 周辺都市の空き家との比較

- 本市の空き家率は、全国平均や三浦横須賀地区と比べると低いことがわかります。
- 空き家率に占めるDの「その他の住宅」割合は高い傾向にあります。

#### ■周辺都市との空き家率の比較



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

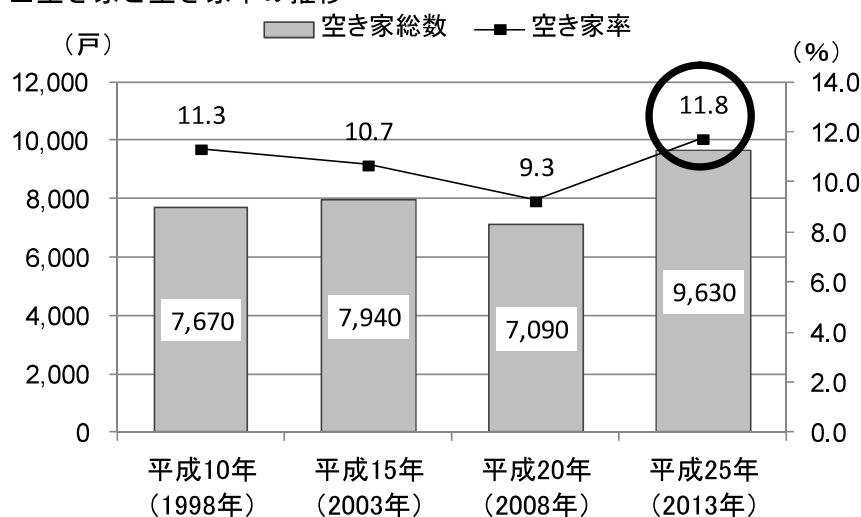
### ウ 空き家総数と空き家率の推移

- 本市の空き家は、近年は増加傾向にあると考えられます。
- 本市の平成 25 年の総住宅数は 81,950 戸で、平成 20 年から 25 年にかけての増加率は 7.1%です。一方、空き家総数は 9,630 戸で空き家率は 11.8%。平成 20 年から 25 年にかけての増加率は 35.8%であり、総住宅数の増加率を上回っています。

■住宅と空き家の数と増加率

	総住宅数 (戸)	増加率 (%)	空き家総数 (戸)	増加率 (%)	空き家率 (%)
平成10年 (1998年)	67,620		7,670		11.3
平成15年 (2003年)	74,250	9.8%	7,940	3.5%	10.7
平成20年 (2008年)	76,500	3.0%	7,090	-10.7%	9.3
平成25年 (2013年)	81,950	<b>7.1%</b>	9,630	<b>35.8%</b>	11.8

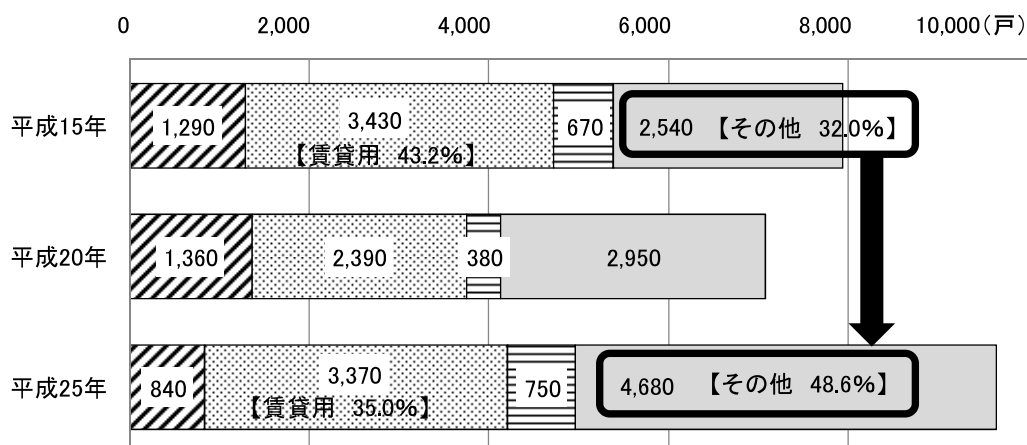
■空き家と空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査

- 平成 15 年と平成 25 年の空き家の種類を比べると、「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」の割合が逆転しており、「その他の住宅」が増える傾向にあります。

■空き家の種類別の推移



■二次的住宅 ■賃貸用の住宅 ■売却用の住宅 ■その他の住宅

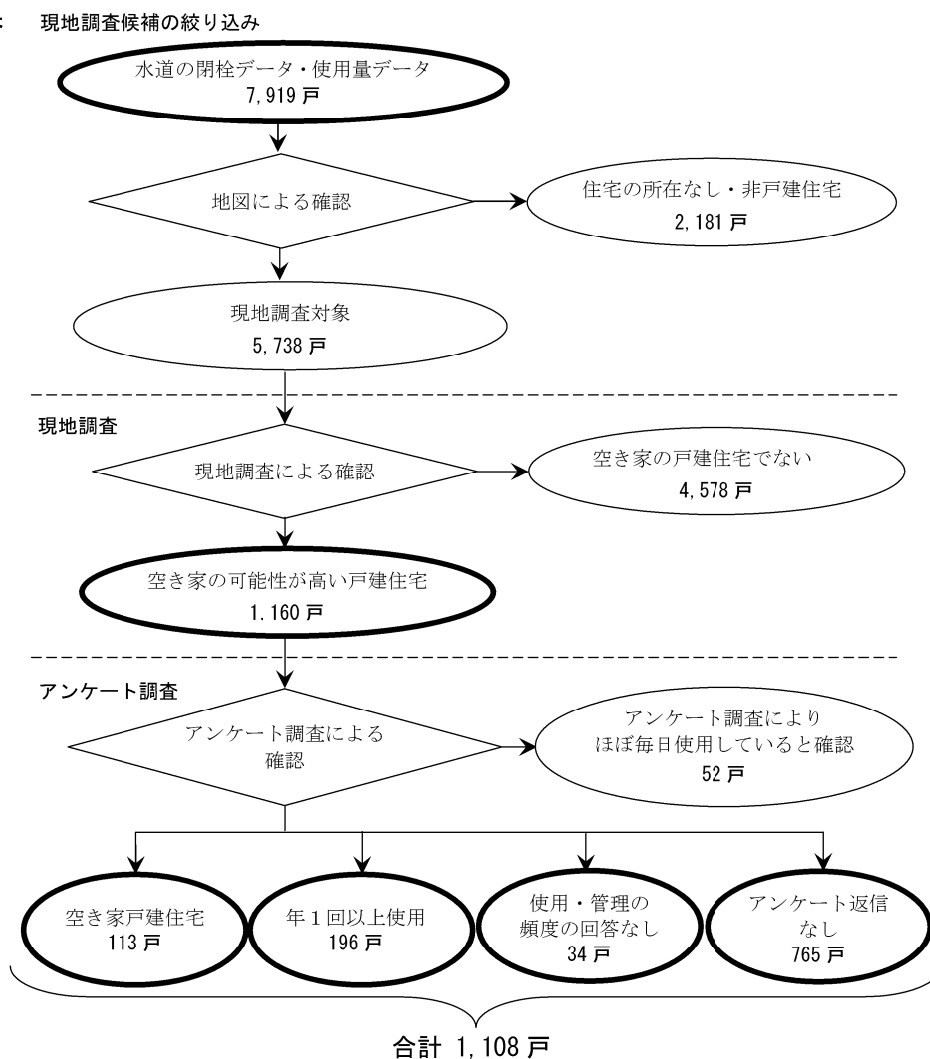
出典：住宅・土地統計調査

### (3) 実態調査による空き家の状況

#### ア 実態調査の結果概要

- 水道閉栓データや使用量データを基に現地調査対象候補 7,919 戸を抽出しました。
- その後、地図との照合や現地調査を経て「空き家の可能性が高い戸建住宅」1,160 戸を特定しました。
- 最後に、実施した所有者アンケート調査において「ほぼ毎日使用している」と回答した 52 戸を除く 1,108 戸について、アンケート結果を基に分類し、さまざまな観点から状況をまとめました。

#### ■ 空き家の特定結果



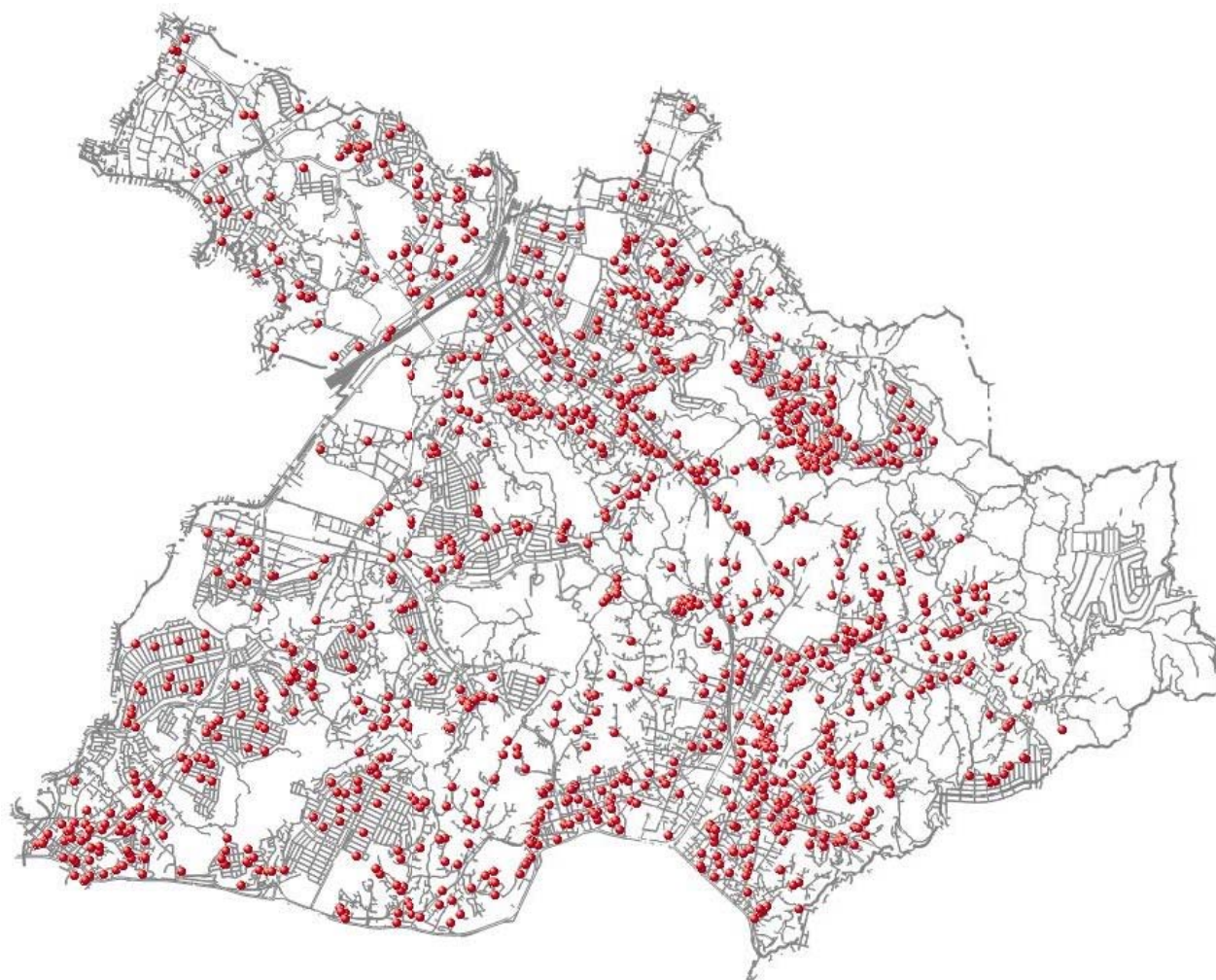
#### ■ 空き家の分類

分類	戸数	内容
空き家戸建住宅	113 戸	居住や物置などの使用のための人の出入りが1年間に1回以上ない戸建住宅
準空き家戸建住宅	196 戸	ほぼ毎日の使用はないが、週1回～年1回程度の使用や管理が行われている戸建住宅(※ 空家法という空家等には該当しない可能性があります。)
判定保留戸建住宅	799 戸 (34 戸+765 戸)	返信なし、アンケートに使用・管理の頻度に関する回答がないなどの理由で、アンケート調査結果による判定を保留したが、空き家戸建住宅の可能性のある戸建住宅
合計	1,108 戸	

## イ 空き家の分布状況

- ・空き家は、市内全域に分布しています。
- ・空き家の分布状況を地図上でみると、腰越地域の沿岸部、鎌倉地域の旧市街地、大船地域・丘陵部の開発住宅地や、本市の地形の特徴である谷戸地域などでやや多い傾向にあります。

### ■空き家の分布状況



● 空き家

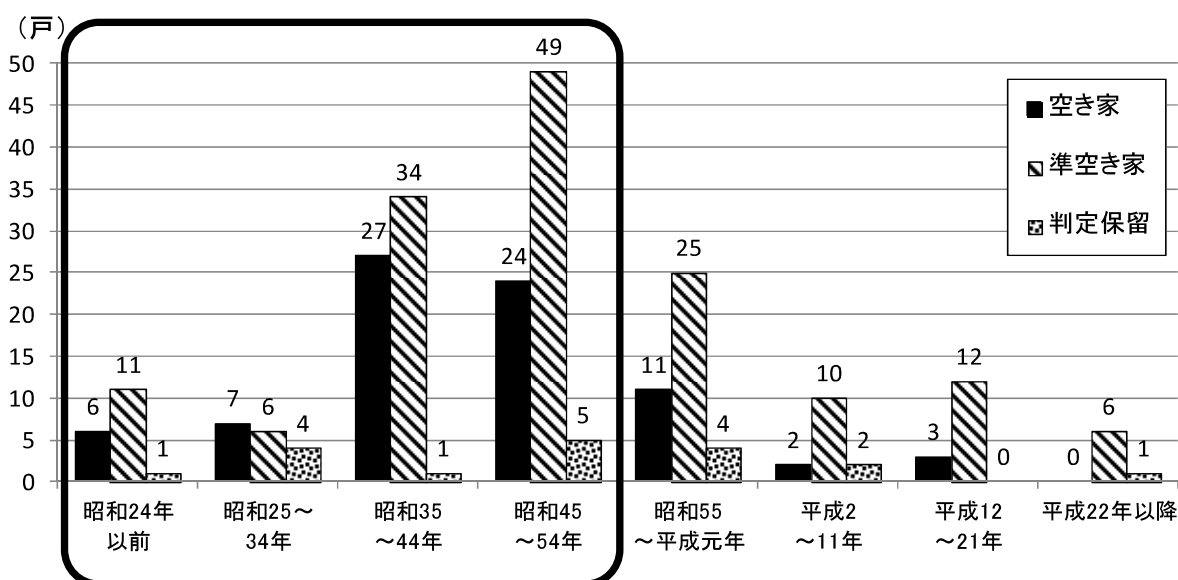


## ウ 建築年別の状況

- ・昭和56年以前の旧耐震基準（※）住宅が多い状況です。

※耐震基準とは、建築物の設計に適用される地震に耐え得ることのできる構造基準です。昭和56年5月31日までに適用されていた基準を「旧耐震基準」、同年6月1日以降に適用されている基準を「新耐震基準」といいます。

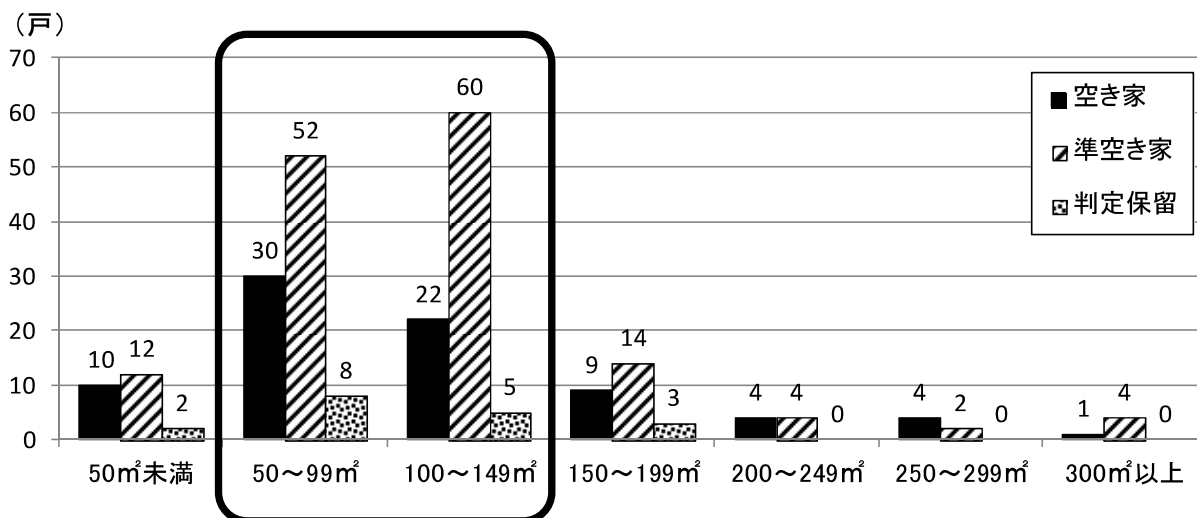
■建築年次別の空き家戸数（所有者アンケートより）



## エ 延べ床面積の状況

- ・床面積が50～149㎡の住宅が多い状況です。

■延べ床面積別の空き家戸数（所有者アンケートより）

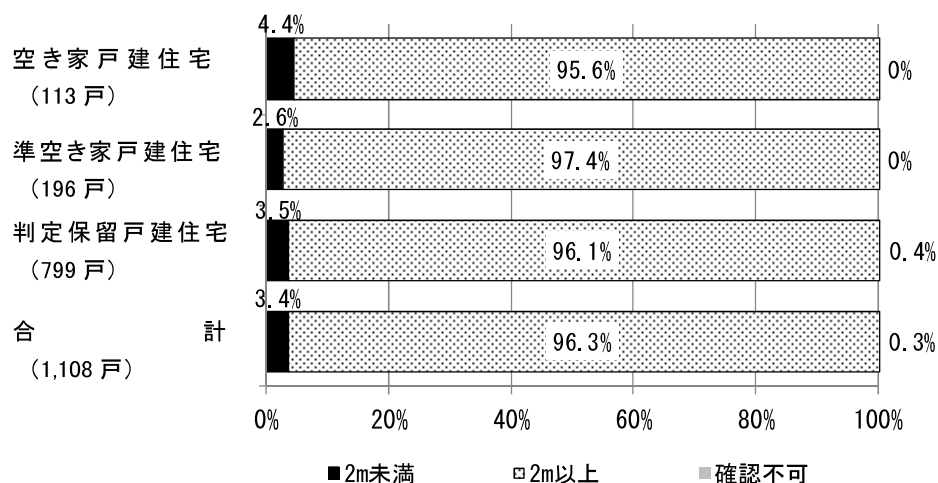




## オ 接道状況

- 建築基準法の規定により、建築物の敷地は原則として幅 4m以上の道路に 2m以上接しなければなりません。
- 道路に接している幅が2mに満たないものは、空き家 4.4% (5 戸)、準空き家戸建住宅 2.6% (5 戸)、判定保留空き家戸建住宅 3.5% (28 戸) で、合計 3.4% (38 戸) ありました。

### ■接道部の長さ別の割合



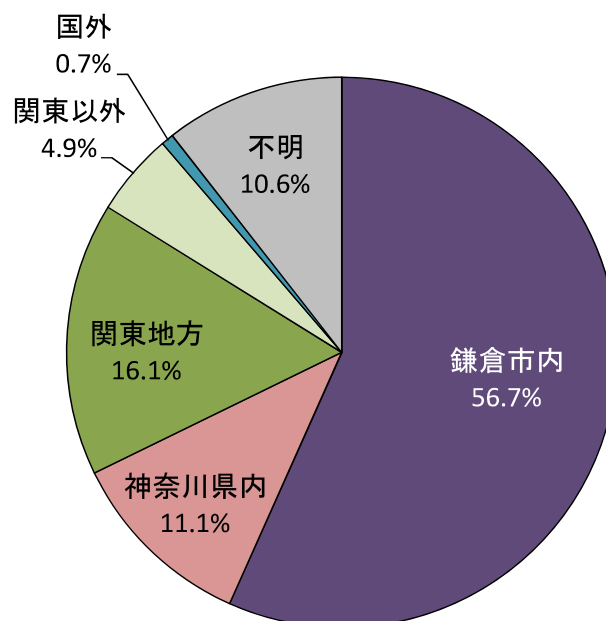
### ■接道部の長さ別の住宅戸数

	(戸)			
	2m未満	2m以上	確認不可	合計
空き家戸建住宅	5	108	0	113
準空き家戸建住宅	5	191	0	196
判定保留戸建住宅	28	768	3	799
合計	38	1,067	3	1,108

## カ 所有者の状況

- 空き家所有者の約6割は鎌倉市内、約1割は神奈川県内に居住しています。

### ■空き家所有者の現居住地 (所有者アンケートより)



## キ 建物の破損状況と管理状況

## (ア) 建物に問題のある住宅

- ・建物に何らかの問題があると判定された住宅 515 戸の破損の部位は、「屋根」245 戸、「外壁」241 戸、「門扉」217 戸、「塀・擁壁」200 戸などでした。

## ■建物に問題のある住宅

(戸)

	問題あり	問題なし	確認不可	合計
空き家戸建住宅	63	48	2	113
準空き家戸建住宅	72	122	2	196
判定保留戸建住宅	380	410	9	799
合計	515	580	13	1,108
割合	46.5%	52.3%	1.2%	100.0%

↓  
内訳

(戸)

	問題あり	問題なし	確認不可	合計
①建物の傾き	4	1,072	32	1,108
②基礎の破損	45	914	149	1,108
③屋根の破損	245	814	49	1,108
④外壁の破損	241	813	54	1,108
⑤塀、擁壁の破損	200	849	59	1,108
⑥門扉の破損	217	814	77	1,108

※重複する住宅があるため合計 515 戸と一致しません。

※①以外は軽度の破損を含んでおり、直ちに処置が必要な戸数ではありません。

## (イ) 景観や衛生に影響を与える住宅

- ・景観や衛生に影響を与えると判定された住宅 645 戸の管理状況は「管理されていない植栽」592 戸、「ごみの散乱」171 戸などでした。

## ■景観や衛生に影響を与える住宅

(戸)

	影響あり	影響なし	確認不可	合計
空き家戸建住宅	66	47	0	113
準空き家戸建住宅	101	95	0	196
判定保留戸建住宅	478	321	0	799
合計	645	463	0	1,108
割合	58.2%	41.8%	0.0%	100.0%

↓  
内訳

(戸)

	影響あり	影響なし	確認不可	合計
⑦ごみの散乱	171	867	70	1,108
⑧管理されていない植栽	592	500	16	1,108
⑧窓が開いたまま・割れたまま	37	1,024	47	1,108

※重複する住宅があるため合計 645 戸と一致しません。

### 3 本市のこれまでの取組状況

#### (1) 空き家に関する担当の設置

平成 28 年 4 月から、まちづくり政策課に「空き家対策担当」を設置しました。

#### (2) 空き家の予防

- 平成 25 年から、固定資産税納税通知書に「空家等の適正管理のお願いと庁内相談窓口の紹介」を同封し、納税義務のある方に空き家の適正管理の啓発を行っています。
- 税務・登記・不動産相談を行っています。

#### (3) 空き家・空き店舗の利活用

- 平成 18 年から、空き家空き店舗等情報登録制度（新たに福祉活動に使ってほしい方と、活動の場を求めている人を引き合わせ、市民活動を支援する制度）を運用しています。
- 商店街団体等が実施する空き店舗を活用した事業（商店街に不足する業種の店舗、チャレンジショップ、休憩所などの顧客利便施設の設置）に要する改装費、賃借料及び事業経費の一部助成を行っています。
- 平成 28 年度に、国の地方創生加速化交付金を活用して、IT 事業者などがオフィスとして利用する空き家・空き店舗などを改修するためのハード事業と近隣住民に好意的に感じられるようなプロモーション、セミナー等のソフト事業を併せて実施する場合の事業経費の助成を行いました。

#### (4) 維持管理がされていないあき地への対応

あき地（空き家の敷地を含む）の除草指導を行っています。

#### (5) 空き家実態調査の実施

平成 27 年度に実態調査を実施しました。

#### (6) 空家等対策協議会の設置

平成 28 年度に空家等対策協議会を設置しました。

## (7) 空き家対策の相談内容と担当課

平成 29 年 3 月現在

空き家の相談内容	担当課	連絡先
建物に関する事（建物の老朽や腐朽等）	建 築 指 導 課	61-3586
福祉的な活用情報の登録に関する事	福 祉 総 務 課	内線 2363
防火に関する事	予 防 課	44-0963
不審者の立入り等に関する事	市 民 安 全 課	内線 2954
景観に関する事	都 市 景 観 課	61-3477
ごみの不法投棄に関する事	環 境 保 全 課	61-3443
敷地の雑草や樹木の繁茂に関する事		
有害鳥獣（動物）や害虫の発生に関する事		
敷地から鎌倉市道に伸びた雑草や樹木に関する事	道 水 路 管 理 課	61-3537
固定資産税に関する事	資 産 税 課	61-3931
弁護士などによる相談に関する事	市 民 相 談 課	61-3864
空家等の譲渡所得の特別控除に関する被相続人居住用家屋の確認に関する事	ま ち づ け り 政 策 課	内線 2824
空家等対策計画の作成、変更に関する事		
鎌倉市空家等対策協議会に関する事		

鎌倉市役所 0467-23-3000（代表）

## 4 空家等の発生・長期化の要因及び背景

空家等が発生・長期化する要因や背景は、実態調査の結果や全国的な空家等に関する傾向から、以下のことが考えられます。

### 【所有者等・相続上の視点】

#### (1) 所有者が特定できない

- ・相続人が多数いたり、相続等に関するトラブルがある。
- ・権利関係の整理や対応方法が分からず遺産分割ができない。

#### (2) 資金不足等により対応できない

- ・資金不足により改修、除却費用を負担できない。
- ・除却後の土地利用や売却の見込みがない。
- ・新たに費用をかけてまで利活用したくない。

#### (3) 管理が行き届かない

所有者等（相続人を含む）の居住地が遠方にあり、時間がないなど、定期的な管理が難しい。

#### (4) 情報や活用に関する知識が不足している

- ・不動産処分や賃貸借についての相談先や業者選定の方法が分からない。
- ・住宅以外の利活用に関する知識がない。
- ・空き家に係る相談窓口が分からない。

#### (5) 高齢者単身世帯・高齢者夫婦世帯が増えている

65歳以上の単身高齢者や高齢者夫婦だけの世帯は市全体で27.7%(平成27年国勢調査)であり、今後も高齢化が進む。

### 【税制上の視点】

#### (1) 固定資産税の課税の仕組みから除却が進まない

敷地内に居住用の家屋があれば、土地の固定資産税が低く抑えられる制度があるため、その家屋が空き家になったときに除却すると、税負担が上がることを考慮して除却しない場合が見られる。

## 【住宅の流通に関する視点】

### （１）高いブランド力、取得費用が障害となる

- ・都市ブランド調査や住みやすさランキング等で上位になるなど、「選ばれるまち」としてのブランド力により、地価は近隣市と比べると比較的高額である。
- ・敷地の分割ができない地域では、高値で取引されている。

### （２）課題のある空き家が存在する

建築基準法による接道要件を満たさず、建替えが困難な空き家がある。

### （３）交通が不便な地域で空き家が見られる

交通が不便な谷戸部や丘陵部の住宅地等で空き家が見られる。

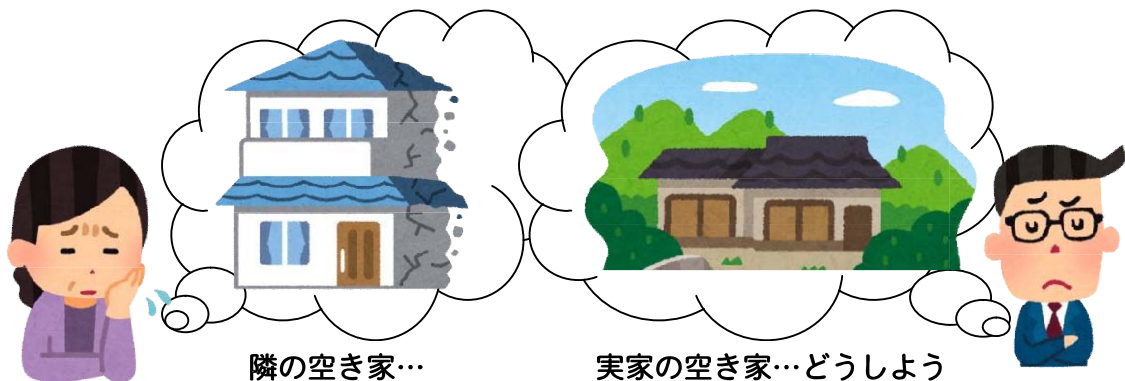
### （４）不動産取引において、空き家の活用に向けた動きがある

- ・市場での住宅の需要は高く、民間では積極的に不動産取引が行われている。
- ・空き家をシェアハウスとして利用するなど、民間による取組が進められている。

## 【行政の取組の視点】

### （１）相談体制が整っていない

- ・本市の相談窓口が一本化していない。
- ・空き家の管理や利活用に関して市民や民間業者との連携体制が不十分である。
- ・空き家の所有者等が死亡・行方不明の場合、相続放棄されている場合、連絡先が分からない又は分かっても連絡がつかない場合への対応が難しい。



# 第3章 空家等対策の方針

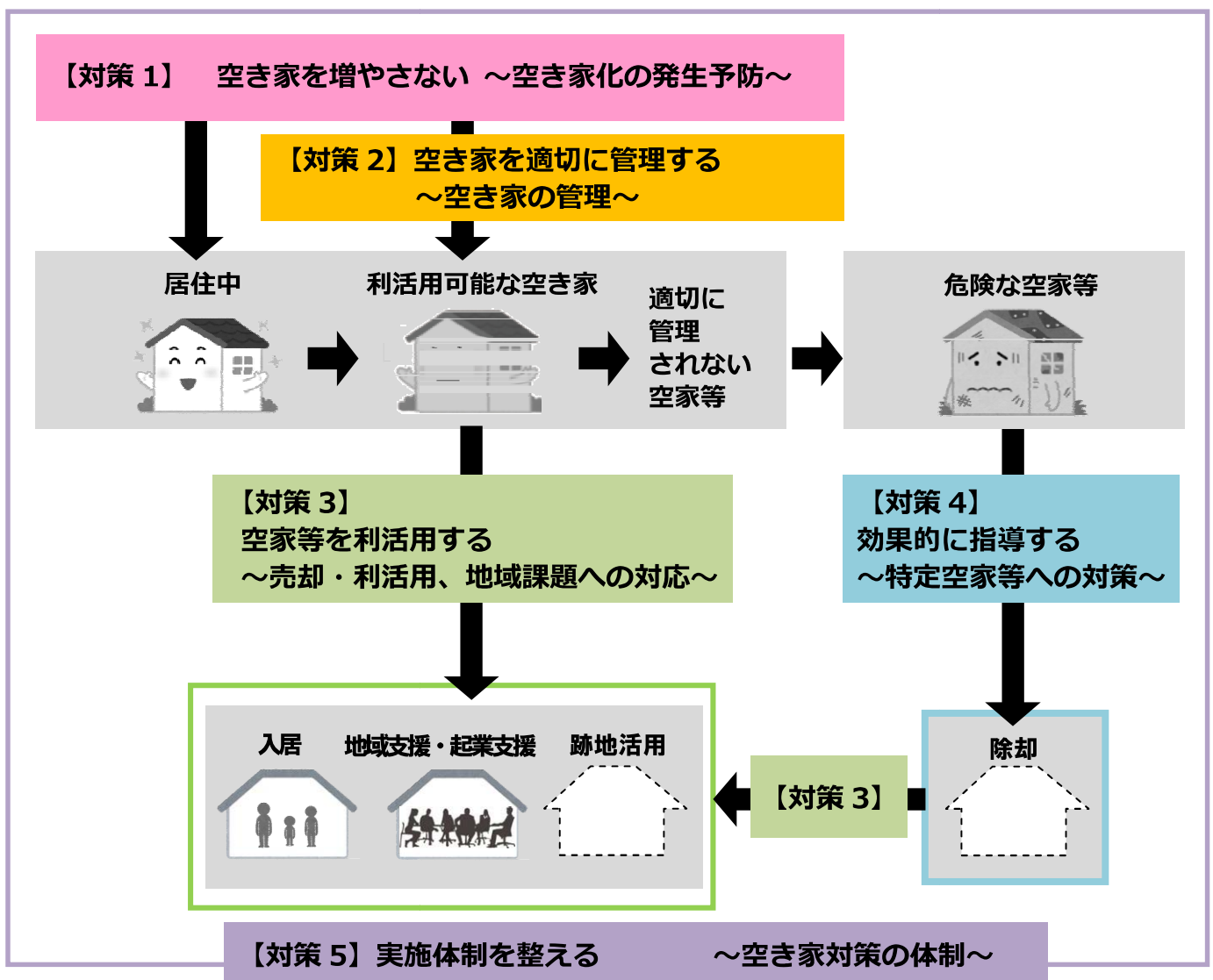
## 1 基本的な方針

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。

## 2 重点対策

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



空家等の発生・長期化の要因及び背景

5つの重点対策

具体的な取組

所有者等・相続上の視点

- (1) 所有者が特定できない
  - ・相続人が多数いたり、相続等に関するトラブルがある。
  - ・権利関係の整理や対応方法が分からず遺産分割ができない。
- (2) 資金不足等により対応できない
  - ・資金不足により改修、除却費用を負担できない。
  - ・除却後の土地利用や売却の見込みがない。
  - ・新たに費用をかけてまで利活用したくない。
- (3) 管理が行き届かない
  - ・所有者等（相続人を含む）の居住地が遠方にあり、時間がないなど、定期的な管理が難しい。
- (4) 情報や活用に関する知識が不足している
  - ・不動産処分や賃貸借についての相談先や業者選定の方法が分からない。
  - ・住宅以外の利活用に関する知識がない。
  - ・空き家に係る相談窓口が分からない。
- (5) 高齢者単身世帯・高齢者夫婦世帯が増えている
  - ・65歳以上の単身高齢者や高齢者夫婦だけの世帯は市全体で27.7%（平成27年国勢調査）であり、今後も高齢化が進む。

税制上の視点

- (1) 固定資産税の課税の仕組みから除却が進まない
  - ・敷地内に居住用の家屋があれば、土地の固定資産税が低く抑えられる制度があるため、その家屋が空き家になったときに除却すると、税負担が上がることを考慮して除却しない場合が見られる。

住宅の流通に関する視点

- (1) 高いブランド力、取得費用が障害となる
  - ・都市ブランド調査や住みやすさランキング等で上位になるなど、「選ばれるまち」としてのブランド力により、地価は近隣市と比べると比較的高額である。
  - ・敷地の分割ができない地域では、高値で取引されている。
- (2) 課題のある空き家が存在する
  - ・建築基準法による接道要件を満たさず、建替えが困難な家き家がある。
- (3) 交通が不便な地域で空き家が見られる
  - ・交通が不便な谷戸部や丘陵部の住宅地等で空き家が見られる。
- (4) 不動産取引において、空き家の活用に向けた動きがある
  - ・市場での住宅の需要は高く、民間では積極的に不動産取引が行われている。
  - ・空き家をシェアハウスとして利用するなど、民間による取組が進められている。

行政の取組の視点

- (1) 相談体制が整っていない
  - ・本市の相談窓口が一本化していない。
  - ・空き家の管理や利活用に関して市民や民間業者との連携体制が不十分である。
  - ・空き家の所有者等が死亡・行方不明の場合、相続放棄されている場合、連絡先が分からない又は分かっても連絡がつかない場合への対応が難しい。

**対策1：空き家を増やさない**  
～空き家化の発生予防～

- P22 ア 空き家の発生予防に向けた周知を徹底します
- P23 イ 相続登記を推進します
- P23 ウ 良質な住宅を維持するための相談体制を創設します
- P23 エ まちづくりと連携する相談体制を創設します

**対策2：空き家を適切に管理する**  
～空き家の管理～

- P24 ア 空き家の早期発見に向けた情報収集を行います
- P24 イ 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を行います
- P24 ウ 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組を進めます

**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～

- P25 ア 所有者等の利活用意向の掘り起しに努めます
- P25 イ 利活用を支援する国の補助事業の活用を検討します
- P25 ウ 空家等を除却した跡地活用の支援を行います
- P25 エ 空き家バンクの導入を検討します
- P26 オ 空き家・空き店舗の利活用を支援します
- P26 カ 地域を元気にする空き家活用を支援します

**対策4：効果的に指導する**  
～特定空家等への対策～

- P27 ア 特定空家等として認定します

**対策5：実施体制を整える**  
～空き家対策の体制～

- P28 ア 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制を整備します
- P28 イ 空家等に関する総合的な相談窓口を設置します
- P28 ウ 空き家を把握します

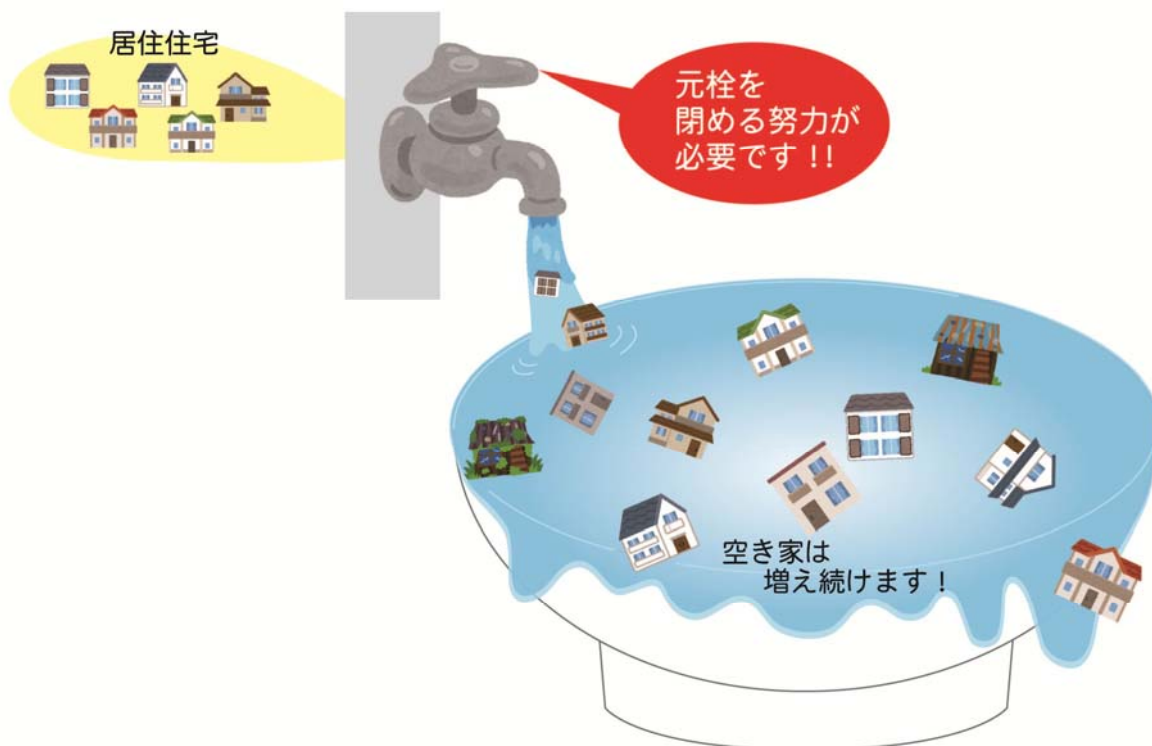


## 第4章 空家等対策の取組

### 1 空き家を増やさない ～空き家化の発生予防～

#### (1) 基本的な考え方

- 空き家は私有財産であるため、その適切な管理は所有者等の責任において行われるものです。
- 管理不全は後になればなるほど、空家等の保全状態が悪くなるだけでなく、所有者等の所在や相続状況が不明となり管理意識が薄らぐ等、改善が困難となります。そこで、居住している段階から、空家等や特定空家等にならないよう周知・啓発を行います。
- 市は、所有者等（相続人を含む）が自ら管理することが困難な場合に、空き家が放置されないよう、適切な管理に向けた情報提供等の働きかけを行います。



#### (2) 具体的な取組

##### ア 空き家の発生予防に向けた周知を徹底します

- 空き家化を未然に防ぐため、空き家化の予防に関する啓発活動（出前講座※など）の実施を検討します。
- 空き家に関するよくある質問については、ホームページやパンフレットで分かりやすく解説する等、情報提供を行います。
- 空き家の管理や利活用の事例等をホームページやパンフレットにより紹介します。

※市職員等が地域や団体等に出向き、市民の聞きたい、知りたい内容などの説明をすること

## イ 相続登記を推進します

- 平成 26 年空き家実態調査（国土交通省）によると、空き家の発生の最大要因は「相続して取得」で半数以上を占めています。相続登記がされないと所有者不明の空き家等となることも考えられます。こうした事態を防ぐため、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します。
- 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、情報提供を行います。

### 参 考

相続は空き家の発生の要因の一つです。相続登記を行わない場合、次のようなことが考えられます。

- 空き家を売る際に支障をきたすことがある。
- 空き家を担保に融資を受ける際に支障をきたすことがある。
- 空き家に問題が生じた場合、相続していないにもかかわらず損害賠償請求をされる可能性がある。
- 相続人の数が増えていき、遺産分割協議がまとまらなくなることがある。

## ウ 良質な住宅を維持するための相談体制を創設します

- 長く住み続けた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します。
- 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います。

## エ まちづくりと連携する相談体制を創設します

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ます。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します。

本市の空き家等対策では、

**「空き家を増やさない」**ことが最も重要！



## 2 空き家を適切に管理する ～空き家の管理～

### (1) 基本的な考え方

空き家は私有財産であるため、所有者等（相続人を含む）が適切に管理することが基本です。

空き家と周辺の清掃など



設備等の点検

風 通 し

郵便物チェック

など



### (2) 具体的な取組

#### ア 空き家の早期発見に向けた情報収集を行います

- ・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ます。
- ・上記情報に対し、土地家屋の所有者等の連絡先が分からないものについては、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います。

#### イ 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を行います

- ・所有者等が気軽に相談できるよう、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します。
- ・所有者等が市外に居住している等の理由により、空き家に対する情報が不足している場合等に対応するため、広報紙やホームページ、パンフレット等による情報提供を行います。

#### ウ 地域や関係団体等と連携する適正管理の取組を進めます

- ・住環境の改善に向け積極的に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とともに、自治・町内会やNPO団体等と連携し、大学生・高校生等のボランティアや老人会等との様々な活動を結びつけていきます。
- ・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、事例を広く周知します。
- ・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します。

### 3 空家等を利活用する ～売却・利活用、地域課題への対応～

#### (1) 基本的な考え方

空家等の流通に向け関係団体等との連携を図り、市は所有者等とのつなぎ役としての役割を担い、売却や利活用に関して不安を抱えている所有者等が安心して相談することができる体制を構築します。

#### (2) 具体的な取組

##### ア 所有者等の利活用意向の掘り起しに努めます

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、積極的に対応します。

##### イ 利活用を支援する国の補助事業の活用を検討します

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します。

##### ウ 空家等を除却した跡地活用の支援を行います

- ・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します。
- ・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、所有者等と協議します。

##### エ 空き家バンクの導入を検討します

- ・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します。
- ・空き家バンクの運営については、関係団体等との協力体制の構築に向け協議を行います。

#### 参 考

空き家バンクとは、空き家所有者と空き家の利用を希望する人とのマッチングを図るため物件情報を提供する制度です。

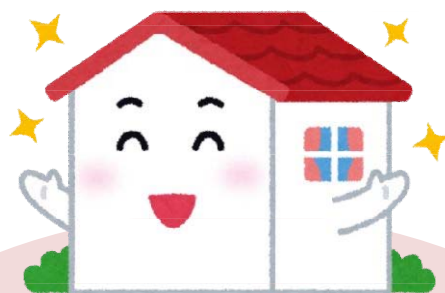
平成28年11月現在、地方自治体ごとに個別の運営している空き家バンクを一元化するために、国は全国の空き家や空き地の情報を集約しインターネット上で発信するシステムの整備を検討しています。

## オ 空き家・空き店舗の利活用を支援します

- 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、今後検討を行う空き家バンクの活用促進策との統合も含め制度を整理します。
- 商店街団体等が実施する空き店舗を活用した事業（商店街に不足する業種の店舗、チャレンジショップ、休憩所などの顧客利便施設の設置）に要する改装費、賃借料及び事業経費の一部を助成します。

## カ 地域を元気にする空き家活用を支援します

- 地域によっては、地域コミュニティ活動の場が不足しているといった課題があります。地域やNPO等が、その課題を解決していく手段として、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していきます。
- 大学やNPO団体等との連携による空き家の利活用や改修方法の実例を紹介することで、地域活性化に向けた利活用の促進を図ります。



空き家の利活用



地域コミュニティ活動の場として



関係団体等との連携

## 4 効果的に指導する ～特定空家等への対策～

### (1) 基本的な考え方

- 特定空家等への対策については、空家法第 2 条の規定に則り、一戸建ての住宅に限らず全ての建築物等を対象とします。
- 特定空家等の措置については、国が示す「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）」を参考とした「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針」（以下「対応指針」といいます。）に基づいて対応します。
- 所有者等が「自己管理しなくとも市が対処してくれる」という考えに至らぬように、所有者等に社会的責任を伝え、適切な管理を促すとともに、状況に応じ必要な措置を講じます。

### (2) 具体的な取組

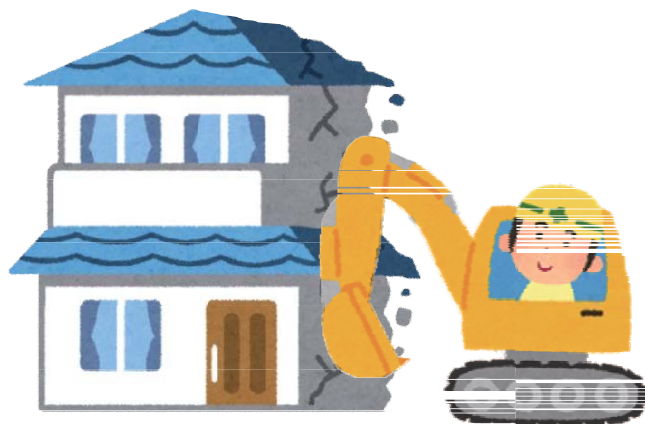
#### ア 特定空家等として認定します

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します。



「対応指針」で  
しっかり判定！

危険な空き家は  
適切な措置を！



## 5 実施体制を整える ～空き家対策の体制～

### (1) 基本的な考え方

地域や関係団体等と連携するとともに、庁内における情報共有や取組を推進する体制を整備します。

### (2) 具体的な取組

#### ア 関係団体等との協働による空家等対策の連携体制を整備します

- ・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します。
- ・本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、協議会を引き続き設置します。
- ・空家等の状況によっては、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します。

#### イ 空き家に関する総合的な相談窓口を設置します

- ・空き家に関する相談は「空き家対策担当」を総合窓口とします。
- ・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「空き家対策担当」において一元化して管理することで、共有化を図ります。

#### ウ 空き家を把握します

本市では、実態調査により空き家の状況把握に努めたところです。

しかし、空き家は建て替えられたり除去されたりするなど日々増減があることから、常に正確な情報を把握し続けることは困難です。

したがって、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こととします。

その上で、将来的に各種統計調査の結果や市民等から得た情報の内容と本市が把握する状況との差異が顕著となる場合には、改めて空き家の実態調査の必要性も含めた検討を行うこととします。



## 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 法律第 127 号)

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)



第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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。以下第13条までにおいて同じ。)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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、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、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、

その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等

に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 鎌倉市空家等対策協議会条例

(平成 28 年 7 月 6 日 鎌倉市条例第 7 号)

(趣旨及び設置)

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、鎌倉市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置し、その組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について調査審議する。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱する者とする。

(1) 学識経験を有する者、知識経験を有する者又は関係行政機関の職員

(2) 市民

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 前条第 2 項の規定による身分又は資格に基づいて委員に委嘱された者がその身分又は資格を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

(秘密保持義務)

第 5 条 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(委任)

第 6 条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

### 3 鎌倉市空家等対策協議会条例施行規則

(平成 28 年 7 月 6 日 鎌倉市規則第 18 号)

(趣旨)

第1条 この規則は、鎌倉市空家等対策協議会条例（平成 28 年 7 月 条例第 7 号）第 6 条の規定に基づき、鎌倉市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長等)

第2条 協議会に会長及び副会長各 1 人を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第3条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(会議の公開)

第4条 会議は、公開とする。ただし、会長が公開することが適当でないと認めるときは、これを公開しないことができる。

(意見の聴取)

第5条 協議会は、その所掌事務について必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(幹事)

第6条 協議会に幹事 15 人以内を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命し、協議会の所掌事務について、委員を補佐する。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、この協議会の所掌事務を所管する課等において処理する。

(その他の事項)

第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

## 4 鎌倉市空家等対策協議会委員名簿

平成 29 年 3 月現在

氏 名	所属団体等	職名等
会 長 大 江 守 之	慶應義塾大学	大 学 教 授
甲 斐 智 也	神奈川県司法書士会	司 法 書 士
小 松 春 雄	鎌倉市自治町内会総連合会	総 連 合 会 理 事 (七里ガ浜自治会長)
酒 井 裕 香	神奈川県弁護士会	弁 護 士
清 田 鈴 美 子	神奈川県建築士事務所協会鎌倉支部	建 築 士
田 島 幸 子	自治町内会	今 泉 台 町 内 会 長
田 中 誠	神奈川県行政書士会鎌倉支部	行 政 書 士
内 藤 昭 二	鎌倉市社会福祉協議会	事 務 局 長
西 岡 昌 章	全日本不動産協会神奈川県本部	宅 地 建 物 取 引 士
原 光 勇 司	神奈川県土地家屋調査士会	土 地 家 屋 調 査 士
藤 井 健 之	神奈川県宅地建物取引業協会	宅 地 建 物 取 引 士
副会長 松 本 真 澄	首都大学東京	大 学 助 教
松 尾 崇	鎌倉市	市 長

※1 市長を除き 50 音順 (敬称略)

※2 任期：平成 28 年 8 月 1 日から平成 30 年 7 月 31 日までの 2 年間

---

## 鎌倉市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

編集・発行：鎌倉市 まちづくり景観部 まちづくり政策課

〒248-8686 鎌倉市御成町 18 番 10 号

TEL：0467-23-3000（代表）

FAX：0467-23-8700

E-mail：akiya@city.kamakura.kanagawa.jp

