

## 「鎌倉市空家等対策計画（案）」及び「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針（案）」に対するご意見及び市の考え方について

意見公募手続条例に基づく「鎌倉市空家等対策計画（案）」及び「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針（案）」に対する意見公募については、3通のご意見をいただき、ありがとうございました。次のとおり、ご意見及び市の考え方を公表します。

### 1 意見公募方法等

#### (1) 意見募集期間

平成28年12月5日（月）から平成29年1月10日（火）

#### (2) 公募の周知

ア 広報かまくら（平成28年12月15日号）

イ 市ホームページ

#### (3) 案の閲覧場所

ア 本庁舎3階 まちづくり政策課、本庁舎1階ロビー、鎌倉生涯学習センター、中央図書館、腰越図書館、深沢図書館、玉縄図書館

イ 市ホームページへ掲載

### 2 意見公募結果

#### (1) 意見総数 3通（3項目）

内訳

- 郵 送 0通
- ファックス 1通
- Eメール 2通
- 持参（含回収箱）0通

#### (2) 意見に対する市の考え方

別紙「意見内容・市の考え方」のとおり

	意見内容	市の考え方
No.1	<p>空き家の実態を的確に把握し全体に練り込まれた案だと思いますが、その利活用について、以下の通り私見を申し述べます。</p> <p>積極的な利活用を図ることは、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上で必要な対応だと思います。</p> <p>但し建築基準法別表第二に示される「用途地域内の建築物の制限」の趣旨及び制限内容と、公共の福祉を念頭に置いた制限の緩和についても、計画案及び対応案に盛り込まれる必要があると考えます。</p> <p>※理由</p> <p>無制限な利活用（例えば第一種低層住居専用地域内空き家の遊興娯楽施設への転用等）は生活環境の悪化を招く恐れがあるのに対して、高齢社会での交通弱者対策としての利活用（例えば第一種低層住居専用地域内に建築可能とされていないコンビニへの転用等）は、許容されることが望ましい。</p>	<p>空き家の利活用については、「鎌倉市空家等対策計画（案）」の第4章空家等対策の取組に、「3 空き家等を利活用する～売却、利活用、地域課題への対応～」として、本市の考え方を示しています。</p> <p>空き家を利活用する場合、建物の使い方によっては、建築基準法をはじめ都市計画法や消防法など、関係する法令等に適合することが求められます。</p> <p>したがって、建築基準法で規定されている用途地域内の建築物の用途制限について、空き家であることを理由に緩和することは、現時点では想定していません。</p> <p>また、「高齢社会での交通弱者対策としての利活用」の一例としてお示しいただいた第一種低層住居専用地域内におけるコンビニへの転用等については、個別の事案ごとに法令等に則り対応することになるものと考えます。</p>
No.2	<p>特定空き家でなくとも、総務省は「今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものである」としている。</p> <p>特定空き家の特例解除以外にも、空き家に対して厳しい判定で特例をどんどん解除していくべきではないか。</p> <p>判定は難しいかもしれないが、その手段を計画や指針に明示しないのはおざなりであり、不作為ではないか。</p> <p>空き家対策をする気があるのか、税金を確保する気があるのか甚だ疑問である。</p>	<p>ご指摘の「今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものである。」との部分については、総務省による地方税法に基づく事務の取扱いに係る通知の一部分と思われます。</p> <p>当該部分については、必ずしも空き家を対象としたものではないことから、税金の確保に関する固定資産の評価に対するご意見として、担当部署に伝えました。</p> <p>また、特定空家等の判定については、公平性及び透明性の確保や空家法の適</p>

		<p>正な運用が求められることから、必要となる判断基準や手続等を「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針（案）」で示しています。</p>
No.3	<p><b>【1】はじめに(提案内容)</b></p> <p>今、空家問題は全国のいたるところで社会問題化しています。ただ、全国各地の状況を見ると有効な手段がないまま、空家物件数は増加の一途を辿っているようです。</p> <p>鎌倉市の調査によって分かったことは・・・</p> <p>空家を賃貸として活用しようとする際、リフォーム代の捻出がネックとなっていてしまっていること。空家のまま残ってしまっている原因の一つが、この『リフォーム代』であった。</p> <p>そこで、私の意見書では、空家問題の解決策として、オーナーが負担すべきリフォーム代をゼロに（減ら）して、市内に埋もれている空き家を掘り起こし、それを人に貸す。という『空家活性化策』を提案します。</p> <p><b>【スキームの概要】</b>～空家を再生して人に貸す～</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①空家オーナーに対して空家の使用許可をいただく</li> <li>②空家オーナーと使用条件(使用料など)を決める</li> <li>③リフォームを実施(費用は空家管理会社(以下、『管理会社』)負担)</li> <li>④入居者募集(管理会社が募集)</li> <li>⑤オーナーと管理会社、管理会社と入居者で賃貸借契約を結ぶ</li> <li>⑥入居者からの家賃は基本的にオーナーと管理会社が折半</li> <li>⑦入居後の様々な対応については、管理会社が入居者とオーナーの間で調整</li> </ol>	<p>ご提案いただいた内容については、国土交通省が発行している「個人住宅の資産活用ガイドブック」にも紹介されるなど、空き家の利活用を促進するための工夫の一つと考えます。</p> <p>空き家の利活用の手法に関する貴重なご意見として、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>する</p> <p>※①～④のプロセスは全て管理会社が行う</p> <p>ポイントは、空き家になってしまっている家の再生を外部（管理会社）に委託するのでオーナーが費用を払わなくていい代わりに、賃料収入は少なくなる。また、リフォームも（入居者との話し合いにより）最低限度に抑えてあとは入居者にリフォームを任せるというスキームなので、賃料も一般的な相場と比べて安く設定されることになる。以下、このようなスキームを考えた背景、またはこのスキームの効果についてご説明いたします。</p> <p><b>【2】空家・その発生と長期化の背景</b></p> <p>空家のオーナーの立場からすると老朽化した空家は、そのままの状態では賃貸市場に出せない。ところが、人に貸すには多額のリフォーム代がかかってしまう。とはいえ、リフォームをしても借り手が付くかどうかはわからない。このような理由から空家が放置され、長期化してしまっているという実態がある。つまり、多くのオーナーは、空家を何とか活用したいと考えているものの、リフォーム費用を捻出することができずに悩んでいるということがわかってきた。</p> <p><b>【3】入居者のニーズ</b></p> <p>一方で、賃貸というと、きれいにリフォームされていなくては借り手はつかないという固定観念があるが、実際にはリフォームなど望んでいないユーザーも一定数存在している。特に鎌倉に住みたいと考えている人の中には、あえて、リフォームをせずに、古くて味わいのある家で生活をしたいと望んでいる人が多く、また、自分の好みに合わせてDI</p>	
--	--	--

<p>Yしたいという人も増えている。</p> <p><b>【4】オーナー・入居者 それぞれのメリット・デメリット</b></p> <p>このように、リフォーム費用を極力抑えたい、というオーナーのニーズと古くて味わいのある家にそのまま住みたい（もしくは、自分の好みに合わせて自分自身でリフォームに挑戦したい）という入居者をマッチングさせることが、空家活性化のポイントの一つになる。とはいえ、水回りなど最低限のリフォームが必要！という場合には、そのリフォーム代をオーナーに代わって負担するという仕組みがあれば、さらにオーナーにとっての負担感は減り、空家が市場に出てくる可能性が高まる。</p> <p>もちろん、オーナーは空家をリフォームしないので、家賃は低めになってしまう。だが、そもそも、無収入だった空家から、何の負担もなし収入が得られるようになるのである。</p> <p>また、入居者は相場より安い賃料で、 自 分好みにリフォームできる部屋を借りることができ、満足感を得ることができる。（もちろんリフォームはオーナーの事前許可を得ることが必要）</p> <p>■それぞれのメリット・デメリット</p> <p>○オーナーにとってのメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームせずに家を貸すことができれば、高額のリフォーム代が削減できる。</li> <li>・入居者が住むことによってさらに家がきれいになり、物件としての価値が上がる</li> <li>・入居者との調整などは、すべて管理会社が行うので、煩わしい手続きから解放される</li> </ul>	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者が自らリフォームすることで、家に愛着がわいて長期間住んでもらえる</li> <li>・空家ではなくなるので、近隣の住民からの苦情がなくなる</li> </ul> <p>○入居者にとってのメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自分の好きなようにリフォームができる</li> <li>・市場価格よりも安く家を借りることができる</li> <li>・退去の際、原状回復する必要はない</li> </ul> <p>○オーナーにとってのデメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・月々の家賃は一般的な賃貸と比べて少なくなってしまう</li> </ul> <p>○入居者にとってのデメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム代は自己負担</li> </ul> <p>オーナーとユーザーのマッチング</p> <p>このように、『コストをかけなくても空家を貸せる』というスキームをオーナーに伝え、地道にそのオーナー層を説得していくことで、埋もれていた『空き家』が活性化してくると考える。</p> <p>ブランド力を持った『鎌倉』だからこそ『古くて味わいのある家』も多く、『そのような家に住みたい』という入居者もまた存在しているのである。</p> <p>問題は、このような空家のオーナーと鎌倉に住みたいユーザーをどのようにつなげるかということがポイントである。</p> <p>ただ単に、街の掲示板やネットなどで、空家情報を掲載して、あとはオーナーと入居者の双方に“おまかせ”というのではなく、オーナーとユーザーの間に入って双方の希望を調整して賃貸に関する諸条件を決め、契約後も双方の間に入ってしっかりとアフターフォローする管理会社の存在が重要になってくる。</p>	
---	--

	<p>今はまだこのような賃貸のスキームは一般的になってはいませんが、このスキームを通して、少しでも空家の数が減らせることができれば、空家のオーナーにとっても、入居者にとっても、そしてその地域の住民にとってもみんなが幸せになれる提案であると信じています。</p> <p>そして、全国に先駆けて鎌倉市が空き家問題の解決に先鞭をつけることが出来たら、さらに鎌倉ブランドの価値が高まっていくと確信します</p>	
--	---	--