

1	鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿-----	88
2	鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会ワーキンググループ 委員名簿---	88
3	第3次鎌倉市住宅マスタープラン策定経過 -----	89
4	第2次鎌倉市住宅マスタープラン重点施策の実施状況 -----	90
5	用語解説 -----	93

資料

1 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会 委員名簿

氏 名	備 考（所属等）
◎大江 守之	慶應義塾大学総合政策学部教授
齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部教授
○澤岡 詩野	公益社団法人ダイヤ高齢社会研究財団
小野 有理	日本社会学会、都市社会学会
近藤 将夫	市民

◎委員長 ○副委員長

2 鎌倉市住宅マスタープラン策定委員会ワーキンググループ 委員名簿

部 等 名	課 長 等 名
都市整備部	◎都市整備部次長
	建築住宅課担当課長
経営企画部	経営企画課担当課長
防災安全部	市民安全課長
市民活動部	地域のつながり推進課長
こどもみらい部	こどもみらい課担当課長
健康福祉部	福祉総務課長
	高齢者いきいき課担当課長
環境部	環境保全課長
まちづくり景観部	○まちづくり政策課長
	都市計画課長
都市調整部	都市調整課長
	建築指導課担当課長
拠点整備部	深沢地域整備課長
消防本部	予防課長

◎委員長 ○副委員長

3 第3次鎌倉市住宅マスタープラン策定経過

日 時	市民参加等	策定委員会	ワーキンググループ
平成 28（2016）年			
6月27日（月）		第1回策定委員会	
8月30日（火）～ 10月3日（月）	住まい・住環境に関する 市民意識調査実施		
10月26日（水）		第2回策定委員会	
11月10日（木）			第1回ワーキンググループ
11月28日（月）		第3回策定委員会	
12月20日（火）			第2回ワーキンググループ
12月22日（木）		第4回策定委員会	
平成 29（2017）年			
1月19日（木）			第3回ワーキンググループ
2月1日（水）～ 3月2日（木）	案に対する パブリックコメント実施		
3月17日（金）			第4回ワーキンググループ
3月21日（火）		第5回策定委員会	

4 第2次鎌倉市住宅マスタープラン重点施策の実施状況

第2次鎌倉市住宅マスタープランは、平成18（2006）年度から概ね10年間を計画期間とし、基本理念「いつまでも住み続けられる鎌倉らしい住宅・住環境のまちな実現」のもと、計画では3つの住宅政策の目標を定め、概ね5年間のうちに着手、継続、完了する施策から重点施策を示していました。下表は、重点施策の実施状況をまとめたものです。

目標1 人口の年齢構成バランスに配慮した住まいづくりを進めます。

施策	定期借家権制度の活用による空家住宅の提供
内容	若年ファミリー層の転入促進・転出抑制促進を図るため、市内における空き家住宅の実態調査を行い、賃貸可能な住宅の状況を把握するとともに、定期借家権制度を活用した賃貸制度と物件の情報発信システムを構築します。
施策の方向性	主として、住宅団地内の空き家を定期借家権制度に基づく、賃貸可能な物件として提供できるよう市の空家住宅情報として登録するとともに、若年ファミリー層向けとしてインターネット等で発信します。同時に、本物件への家賃補助制度等についても検討します。
実施主体	建築住宅課
実施状況	平成27年度に空き家の実態調査と空き家に関するアンケート調査を行い、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく鎌倉市空家等対策計画を平成29年3月に策定し、新たな活用方法について検討を行っています。

施策	高齢者向け住宅施策の推進
内容	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の建設誘導、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録推奨と終身建物賃貸借制度の普及を図るとともに、これら情報の発信により高齢者の賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。
施策の方向性	高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく高齢者向け優良賃貸住宅の建設誘導、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録推奨、終身建物賃貸借制度の普及を図ります。特に、高齢者円滑入居賃貸住宅については、高齢者居住支援センター（高齢者住宅財団）との連携により、本市からの情報発信も行い、高齢者の賃貸住宅への入居を容易にします。
実施主体	建築住宅課
実施状況	登録住宅の情報誌を窓口で配布。高齢者向け優良賃貸住宅等の建設については実績はありません。「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により制度の改廃が行われました。

施策	大船駅東口市街地再開発事業による良質な住宅・住環境の確保
内容	大船駅東口市街地再開発事業の推進により、土地の高度利用による良質な都市型住宅の供給を図ります。
施策の方向性	大船駅東口市街地再開発事業で計画されている住宅において良質な都市型住宅を導入し、多世代に対応した住宅の供給を図ります。
実施主体	再開発課
実施状況	未実施 当初の都市計画決定以降、40年以上経過しており、社会経済環境の変化とともに、地区を取り巻く環境は大きく変化していることから、地区の課題について、改めて再検証する必要が生じています。

施 策	深沢地域国鉄跡地周辺総合整備事業による良質な住宅・住環境の確保
内 容	第2期基本計画のリーディングプロジェクトの一つである深沢地域整備事業の積極的な推進を図り、市営住宅の建替えをはじめ都市型住宅等の誘致を図り、さまざまな世代の定住・転入促進を図ります。
施策の方向性	深沢地域整備事業において、さまざまなニーズに対応した住宅と誘導目標人口の確保を図ります。
実施主体	鎌倉深沢地域整備課（現：深沢地域整備課）
実施状況	幅広い年齢層や多様化するライフスタイル、更には、ウェルネススタイルに対応するため、本事業の修正土地利用計画（案）において住宅系土地利用の方針を示しています。

施 策	住宅政策に関する総合PR誌の作成
内 容	国、県、市が実施している住宅政策等を集約した総合PR誌を作成します。
施策の方向性	国、県、市をはじめ、関係機関等が所有する住宅政策・住宅情報をまとめ、「住宅読本」として広く市民等への活用を図ります。
実施主体	建築住宅課
実施状況	国、県、市が実施する住宅政策・住宅情報の情報誌の配布を窓口で実施しましたが、それらを集約した総合PR誌の作成には至りませんでした。

目標2 鎌倉らしい住宅・住環境の保全と創造をめざします。

施 策	良好な住環境の創出に向けた高度地区等の指定と運用
内 容	地域の良好な景観・周辺環境の維持及び都市機能の集中の抑制など、バランスのとれた土地利用の推進のため、建築物の高さの最高限度等を定める高度地区等の指定を検討し都市計画決定をめざします。
施策の方向性	高度地区等の指定により、高さ規制の無い地域（高度利用地区を除く）において建築物の高さを誘導し、古都としての景観の維持、土地利用の推進、各用途地域の目的に応じた適正な土地利用を考慮したまちづくりを行います。
実施主体	都市計画課
実施状況	鎌倉都市計画高度地区の決定（平成19（2007）年度） 第一種中高層住居専用地域（風致地区・景観地区を除く約340ヘクタール）を対象に、建築物の高さの最高限度を15メートルとしました。

施 策	住宅建設ガイドラインの作成
内 容	良好な住環境の維持・保全に向けた鎌倉らしい住宅のあり方や環境に配慮した住まい作りを推進するため、住宅建設のガイドラインや環境共生型モデルを推奨します。
施策の方向性	鎌倉にふさわしい住宅の意匠・形態・色彩などを基準化し、建築や建替えの際に誘導を図り、鎌倉らしさを保全します。また、環境に配慮した住宅のモデル仕様を策定し、合わせて誘導を図ります。
実施主体	建築住宅課、都市景観課、建築指導課
実施状況	景観法に基づく法定計画である鎌倉市景観計画を平成19（2007）年1月に策定し、土地利用類型別景観形成の方針と基準を定めました。

施 策	開発計画に対する市民の意向を反映する仕組みの検討
内 容	計画的な土地利用と市民参画によるまちづくりを推進するため、鎌倉市まちづくり条例と市民の意向を反映する仕組みを含めた鎌倉市開発事業等における手続及び基準等に関する条例の見直しを行うとともに、まちづくり制度の体系的な整理を行います。
施策の方向性	まちづくり条例に規定している意見書、見解書の仕組みを、開発事業等における手続及び基準等に関する条例に盛り込むなど、開発計画に対する市民の意向が反映できる仕組みを構築します。合わせて、条例相互の関係を見直し、まちづくり制度の体系的な整理を行います。
実施主体	経営企画課（現：まちづくり政策課）
実施状況	土地利用計画について、早期に市民に公開し市民意見を踏まえながら計画的なまちづくりが行われることをめざしました。手続の対象を拡大することで市民が説明を受け、意見表明をする機会が増大しました。

目標３ 災害に強い安全な住環境の確保をめざします。

施 策	住宅に対する耐震診断・耐震改修の促進
内 容	国の住宅・建築物耐震改修事業や地域住宅交付金制度の活用や耐震改修工事に対する国の融資制度や税制度をPRし、住宅に対する耐震診断・耐震改修を推進します。
施策の方向性	現行の耐震診断補助に加え、地域住宅交付金制度を活用した耐震診断改修事業補助制度を制定するとともに、国の耐震改修に係る融資制度・税制度をPRし、耐震診断・耐震改修を促進します。
実施主体	建築指導課、建築住宅課
実施状況	鎌倉市耐震改修促進計画に基づき、木造住宅の耐震相談、現地耐震診断費の助成、耐震改修工事費の助成、共同住宅等の耐震改修アドバイザーの派遣及びマンションの耐震診断費の助成を行っています。

施 策	市街地再開発事業による都市防災機能の向上
内 容	大船駅東口市街地再開発事業（第2地区）の新基本構想に基づき、都市計画決定（変更）及び事業の具体的な内容となる事業計画認可の手続きを進め、権利変換計画の認可取得をめざすなど、都市型住宅機能の導入や都市防災機能の向上に向け、早期の工事着工に向けた取組を進めます。
施策の方向性	都市型住宅をはじめ、駅前にふさわしい施設建築物の建設と合わせて都市防災機能の向上を図るため、大船駅東口市街地再開発事業の事業着手に向けた各種手続の推進を図ります。
実施主体	再開発課
実施状況	未実施 当初の都市計画決定以降、40年以上経過しており、社会経済環境の変化とともに、地区を取り巻く環境は大きく変化していることから、地区の課題について、改めて再検証する必要性が生じています。

施 策	地域コミュニティ活動の推進
内 容	地域における人間的なつながりを大切にした地域コミュニティの充実を図り、市民自治を着実に推進するため、日常生活に密着した、身近な地域コミュニティの範囲について検討するとともに、それぞれの地域ごとに、市民とともに、地域の特性を活かしたコミュニティ計画を策定します。
施策の方向性	地域コミュニティの活性化に向け、地域内でのコミュニティのあり方やNPOの活用、行政との連携などについて計画づくりを行います。
実施主体	経営企画課、市民活動課（現：地域のつながり推進課）、福祉政策課（現：福祉総務課）
実施状況	地域の課題を、自らが発見し、考え、解決を図るために地域の団体等と市で構成する「大船地域づくり会議」が設立され、運営の支援を行いました。

5 用語解説

あ行

●空家等対策計画

空家等対策の推進に関する特別措置法の5条の規程により定められた「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」に即して、市区町村がその区域内で空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成する計画。

●応急仮設住宅

災害救助法で規定されている救助の種類の一つとして、災害のため住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、住宅を仮設し、一時的な居住の安定を図ることを目的とするもの。

か行

●景観地区

都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地の良好な景観の形成を図るため、建築物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度を定める地区。

●給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。

この場合、家賃の支払の有無を問わない。

●供託制度

新築住宅に瑕疵があれば、事業者は補修を行う責任があるが、万が一その事業者が倒産した場合はこの責任を果たすことができない。このような場合に備えて、事業者が法律で定められた額の保証金をあらかじめ法務局などの供託所に預けおく制度。

●子育て支援施設

次代の社会を担う子ども一人ひとりの育ちを社会全体で応援するため、子育てにかかる経済的負担の軽減や安心して子育てができる環境整備を推進するための施設。

さ行

●サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、都道府県知事の登録を受けた住宅で、バリアフリー構造等を有し、安否確認サービスや生活相談サービス等が提供される。

●住宅瑕疵担保責任保険

住宅瑕疵担保履行法に基づく保険として、同法による国土交通大臣が指定した保険法人が住宅事業者を対象として提供する保険。この保険は、新築住宅の住宅事業者等（建設業者・宅建業者等）が保険法人との間で保険契約を締結するもので、保険金は、住宅の構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（その物が取引上普通に要求される品質がかけていることなど、欠陥がある状態）に起因

して、住宅の基本的な耐力性能もしくは防水性能を満たさない場合に、被保険者である住宅事業者が、住宅取得者に対して、10年間の瑕疵担保責任を負担することによって被る損害に対して支払われる。

●住宅ストック

ある一時点における住宅の量や既存住宅そのもの。

●住宅性能表示制度

平成12（2000）年4月に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、住宅の性能を、第三者機関が客観的な基準に基づいて評価し、その結果を表示する制度。設計時と工事施工・完成時の2段階にわたり行われ、表示される性能は10分野35事項にわたり、等級や数値などによって示される。

●住宅履歴情報

住宅の設計、施工、維持管理、権利資産関係という住宅の履歴に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録したもの。

た行

●建物状況調査（インスペクション）

住宅に精通した住宅診断士（ホームインスペクター）が、第三者的な立場、専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務。

●地域包括ケアシステム

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるための、地域の包括的な支援・サービス提供体制。

●長期優良住宅

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、構造躯体等の劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、省エネルギー対策、一定以上の住宅規模、及び良好な景観の形成への配慮等の認定基準に適合する住宅。認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び保全を行う。

ま行

●マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく国家資格で、管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などマンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的知識や経験をとおして解決を支援するための有資格者。

ら行

●リバースモーゲージ

リバースモーゲージとは、借り手（高齢者）が自らの持ち家に継続居住しながら、その住宅を担保として生活資金を借り入れ、死亡時にその住居を売却することにより借入金を清算する制度。

第3次鎌倉市住宅マスタープラン

平成 29（2017）年 3 月

編集・発行／鎌倉市 都市整備部 建築住宅課

〒248-8686 鎌倉市御成町 18 番 10 号

Tel. 0467-23-3000（代表）

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/>