

令和7年度第2回 鎌倉市空家等対策協議会 次第

1 開会

2 議題

- (1) 鎌倉市空家等実態調査の現在の状況について
- (2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について
- (3) 特定空家等の認定等について

3 その他

次回協議会について

<<配付資料>>

- ・ 鎌倉市空家等実態調査の現在の状況について 資料1
- ・ 空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） 資料2
- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴い新設された制度に係る対応方針について 資料3
- ・ 特定空家等への認定等について 資料4
- ・ 空家等立入調査結果票（木造編） 資料5

鎌倉市空家等実態調査の 現在の状況について

(1) 現地調査結果（暫定版）について

○調査概要

調査件数：4,745件

調査期間：令和7年10月1日（水）～令和7年12月5日（金）

調査対象家屋の抽出方法は以下のとおり。

- ① 水道情報・前回調査結果・市で把握している空家等（相談や自治会提供等）・空き家コンテンツ（株式会社ゼンリン）より調査対象候補を抽出
- ② 調査対象候補を地図上（住宅地図）にプロットし、建物上にプロットされていないもの、同一建物に複数プロットされているもの等を削除
※ただし、前回調査で空家等と判定された家屋は建物上にプロットされていない場合も調査対象とする
- ③ ①②の結果、抽出された調査対象候補のうち、緯度経度情報等から重複したものを削除
- ④ 所有者が市や県である家屋を除外

(1) 現地調査結果（暫定版）について

○調査対象家屋の抽出方法

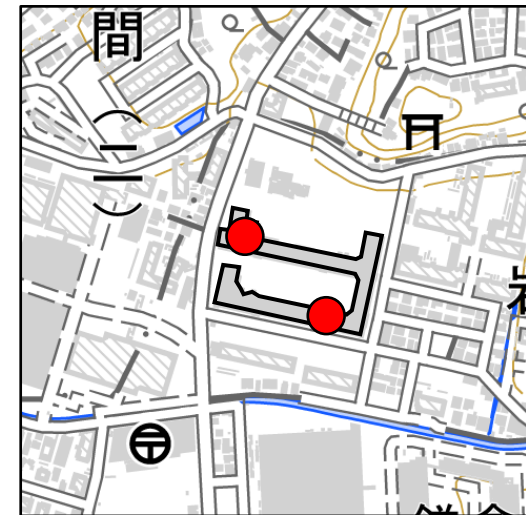
- ①水道情報・前回調査結果・市で把握している空家等（相談や自治会提供等）・空き家コンテンツ（株式会社ゼンリン）より調査対象候補を抽出
- ②調査対象候補を地図上（住宅地図）にプロットし、建物上にプロットされていないもの、同一建物に複数プロットされているもの等を削除

※ただし、前回調査で空家等と判定された家屋は建物上にプロットされていない場合も調査対象とする

【建物上にプロットされていないもの】



【同一建物にプロットされたもの】



(出典：国土地理院発行淡色地図に調査対象家屋をプロットして作成)

(1) 現地調査結果（暫定版）について

○調査対象家屋の抽出方法

③調査システムにて緯度経度等から重複したものを削除

【同一建物にプロットされているが目視等で重複削除が不可能】



②にて重複と確認できないような
同一のポイントを調査システム上にて確認

	A	B	C	J	K	L	M	N	O
1	■調査リスト								
2	no	juusho	suidou	zenkai	hyousatu	shihaaku	contents	ido	keido
330	328	鎌倉市西鎌	1	0	0	0	0	35.3224828	139.5000088
2002	2000	鎌倉市西鎌	1	0	0	0	1	35.3224828	139.5000088

④所有者が市や県である家屋を除外

(1) 現地調査結果（暫定版）について

○調査結果の概要

- 国の基準（「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）」国土交通省）を踏まえて作成した判定フローに則り、調査可否・空家等であるかの判定・建物不良度の判定・「特定空家等」、「管理不全空家等」に該当するかの判定を行った。
- 公道から建物の確認が不可能等の理由から、調査不可となった調査対象は88件であった。
- 調査対象家屋を現地調査（目視調査）した結果、**空家等と判定された家屋は1,042件**であった。
- 空家等と判定された家屋のうち、平成27年度に実施した実態調査時も空家等と判定された家屋は156件、調査対象家屋の抽出までに相談を受けたことがある等で市で把握していた家屋は311件であった。

(1) 現地調査結果（暫定版）について

○建物不良度の判定結果（暫定）

- 現地調査項目のうち、建物本体に係る調査結果を点数化※し、状態が良い家屋から老朽化が進んでいる家屋をA～Dの4ランクに分けた場合、**Aランクが779件（74.8%）と最も多くなった。**

※調査結果の点数化においては、「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（国土交通省 住宅局、平成23年12月）を参照

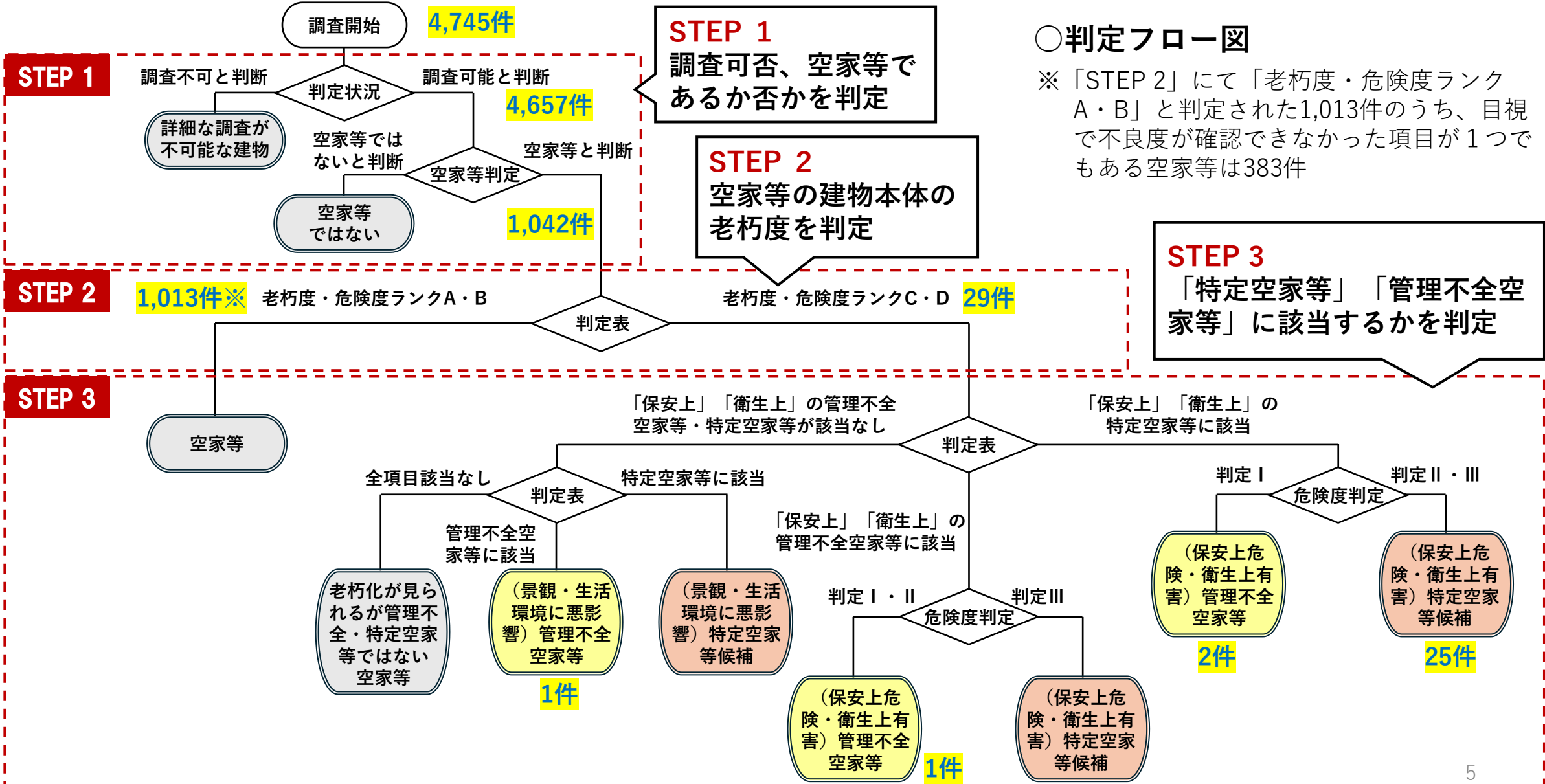
不良度ランク	件数（件）	割合
不良度が低い A	779	74.8%
B	234	22.5%
C	24	2.3%
不良度が高い D	5	0.5%
合計	1,042	—

○特定空き家等候補・管理不全空家等の判定結果（暫定）

- 国のガイドラインを踏まえ作成した判定フローに則り判定すると、**管理不全空家等と判断される空家等は4件、特定空き家等候補と判断される空家等は25件**となった。

判定結果	件数（件）
特定空き家等候補	25
管理不全空家等	4
空家等	1,013
合計	1,042

(1) 現地調査結果 (暫定版) について



(2) 建物利用実態調査（所有者アンケート調査）について

○調査概要

調査期間：令和7年12月22日（月）～令和8年1月23日（金）（約1か月）

※回答期限は令和8年1月13日（火）とし、御礼状兼督促状（ハガキ）にて回答期限を延長

調査票送付件数：1,020件

調査票到達件数：983件

※空き家と判定された家屋（1,042件）の内、所有者が特定できない・所有者が地方公共団体である等の理由から送付を行わなかった家屋が22件

※送付件数1,020件のうち、不達件数が37件

○回答状況

回答件数：502件（1月23日（金）時点）

回収率：51%（回答件数/調査票到達件数にて算出）

うち、郵送回答355件、インターネット回答147件

(7) 空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)

**空き家再生等推進事業等における
外観目視による
住宅の不良度判定の手引き(案)**

平成 23 年 12 月

国土交通省 住宅局 住環境整備室

1. 手引き作成の目的

本手引きは、住宅地区改好事業、小規模住宅地区改好事業及び空き家再生等推進事業における住宅の不良度判定の際の参考にすることを目的として、敷地内に立ち入ることなく外観目視により不良度を評定できる項目について、これまでの事例等をもとに取りまとめたものである。

※取りまとめにあたり、「住宅地区改良法の解説」（昭和35年11月、全国加除法令出版株式会社）を参照した。

2. 不良住宅の定義と住宅の不良度の測定基準

(1) 不良住宅の定義

不良住宅とは、住宅地区改良法第2条第4号に「主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分で、その構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの」と定義されている。

(2) 住宅の不良度の測定基準

不良住宅は、住宅地区改良法施行規則第1条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表1参照）」により不良度を評定し、合算した評点100以上のものが不良住宅と判定される。

(3) 外観目視により判定できる項目

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合も少なくない。

このため、本手引きでは、外観目視により簡易に判定することができる項目として、「住宅の不良度の測定基準」のうち、4つの判定区分・8評定項目（表2参照）について、取りまとめた。

表1 住宅の不良度の測定基準（木造住宅等） ※太字部分が外観目視の判定対象評定項目・内容

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの	10	100
			ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		(3)外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		(4)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20				
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電灯がないもの	20	30
(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電灯がないもの	10			
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内にないもの	10	30
		(2)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの	10			
		ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	20		
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの	10	30
		ロ 汚水の排水設備がないもの	20		
(2)雨水	雨樋がないもの	10			
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの	10	
			ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	20	
		(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの	10	
ロ 台所を10戸以上で共用するもの	20				
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内にないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの	5	
			ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	10	
(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの	10			
	ロ 便所を10戸以上で共用するもの	20			

備考)一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に必ず各評点のうち最も高い評点とする。

表2 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

3. 評定区分・評定項目別の判定の着眼点等

(1) 構造一般の程度

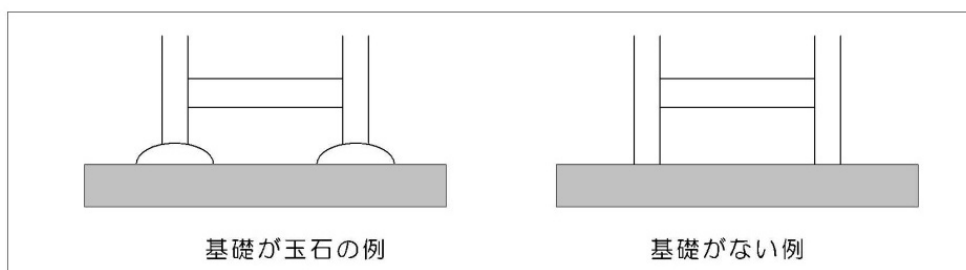
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

① 基礎

- イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの：(10点)
- ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの：(20点)

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘って立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- 外壁の構造が粗悪なもの：(25点)

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

- イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの：(25点)
- ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの：(50点)
- ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの：(100点)

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははり、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 評定内容	25点	50点	100点
柱	傾斜している*	著しく傾斜している*	腐朽、破損又は変形が著しい*
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある*	腐朽、破損又は変形が著しい*

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

- ・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25点）及びロ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局所的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局所的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100点）は修理不能と認められるものとする。
- ・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100点）と評定する。
- ・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
- ・なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

【参考 1】 柱の傾斜及び基礎の不同沈下の長さによる判定基準等

「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成 21 年 6 月内閣府（防災担当）より要点部分を抜粋

- ・ 柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。
- ・ 傾斜は、原則として住宅の 1 階部分の四隅の柱の傾斜度（計測値）の単純平均したものとする。
- ・ 基礎の損傷率は、不同沈下により基礎の沈下又は傾斜が生じた部分の全基礎長さを外周基礎長で除した割合とする（基礎が布石、玉石の場合は、長さでなく、個数で損傷率を算定する）。

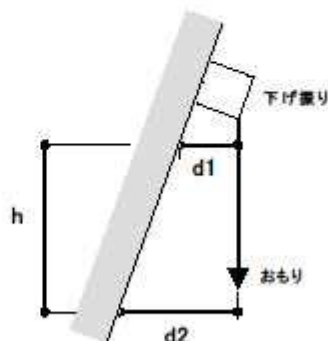
傾 斜		判 定
傾斜(d/h)	h=1,200mmの場合	
(d/h) ≥ 1/20	d ≥ 60mm	住家の損害割合を 50% とし、全壊（補修による再利用が困難）と判定
1/60 ≤ (d/h) ≤ 1/20	20mm ≤ (d/h) ≤ 60mm	傾斜による損害割合 15% とし、屋根や基礎などの他の部位の損害割合等をもとに総合的に判断
(d/h) < 1/60	d < 20mm	傾斜による判定は行わず、部位による判定を行う

損 傷 率		判 定
基礎	損傷率 $\frac{\text{損傷基礎長}}{\text{外周基礎長}} \times 100 (\%)$	
		基礎の損傷率が 75% 以上の場合は全壊と判定

■ 下げ振りによる柱の傾斜の測定

※実際に柱の傾斜を測定するためには評定対象とする住宅の敷地内に立ち入らないとならないが、例えば、除却費補助制度等の申請後に判定調査する場合などは、敷地内に立ち入ることが可能ため、参考として示す。

$$\text{傾斜} = (d2 - d1) / h$$



② 外壁

- イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15点)
- ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの：(25点)

【着眼点等】

- ・ 評価に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局部的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ(25点)と評価することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあつては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいなど地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例

③ 屋根

- イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
：(15点)
- ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽した
もの又は軒のたれ下ったもの：(25点)
- ハ 屋根が著しく変形したもの：(50点)

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があつたり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ(50点)と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

- イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10点)
- ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの：(20点)

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。
- ・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

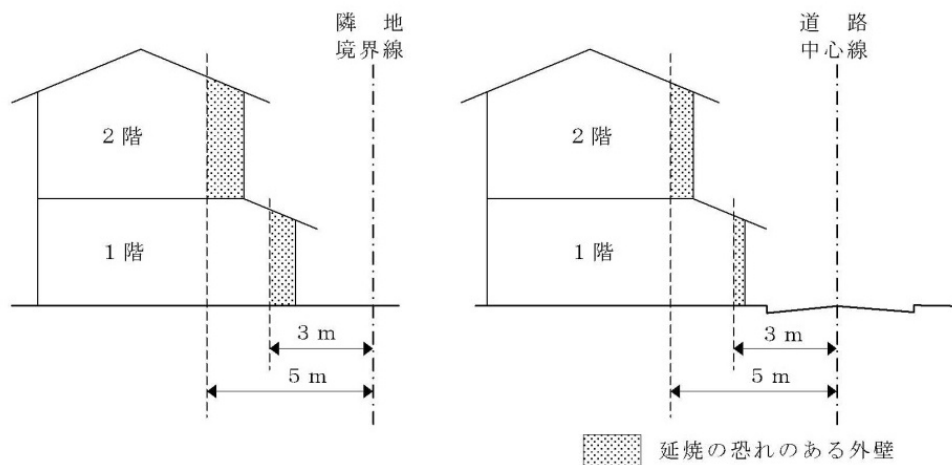


図1 延焼のおそれのある部分

- ・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
- ・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：(10点)

【着眼点等】

- ・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第22条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
- ・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評価項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評価を行うこととしている。
- ・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

(4) 排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：(10点)

【着眼点等】

- ・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。
- ・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には雨樋はないと同様の例

(5) その他

- ・不良度の評定は、評点の合計が100点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評定し、その時点で評点の合計が100点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

空家等対策の推進に関する特別措置法の改正 に伴い新設された制度に係る対応方針について

新設された制度

資料3

	制度	条項
1	空家等活用促進区域	第7条第3項～11項
2	管理不全空家等への措置	第13条
3	財産管理制度	第14条
4	緊急代執行制度	第22条第11項
5	空家等管理活用支援法人	第23条～28条

1. 空家等活用促進区域

・地域の拠点的なエリアに空き家が集積することにより、当該地域の本来の機能が低下することを防ぐため、空き家の活用による経済的社会的活動（地域の商業活動等）を促進することを目的として区域指定をする制度。

・区域指定できる場所は法で定められており、鎌倉市では「歴史的風致維持向上計画の重点区域」が対象。

・区域指定を行うと、空き家所有者に対する誘導用途への要請及び、区域内で規制の合理化を措置（接道規制及び用途規制の合理化）することができる。



1. 空家等活用促進区域

資料3

当課としては、経済的社会的活動（地域の商業活動等）の促進により、空き家の集積に伴う地域の本来的機能の低下を防止できるエリアは現状は無いものと考えている。

また、本市の空き家の課題は、相続等による所有権の問題で家屋の管理や売買を含む利活用ができていない家屋にあると考えているため、本制度の取組を実施しても、本市の空き家の課題解決にはつながらないと考える。

全庁的に意見を求めたところ、関係法令を所管する課（建築指導課、都市景観課、商工課）から意見があり、ヒアリングを行った。ヒアリングの結果以下のことが分かった。

- ・市の狭隘道路や第一種低層住居専用地域が多くを占める土地利用状況、市民の建築行為に対する高い関心を踏まえると、当該区域指定に伴う接道・用途制限の緩和は、地域住民への理解や、まちづくりの考え方との調和など、配慮すべき点が多いことが懸念される。
- ・歴史的風致維持向上計画の重点区域では、歴史的建築物や景観重要建築物等の保存継承の課題があり、利活用に伴う建築用途の変更等も考えられるが、空家等活用促進区域を利用して施策を推進する考えはない。
- ・鎌倉市の「鎌倉市企業立地整備費等補助金」情報通信業などが新規事業所やサテライトオフィスを開設する際のリフォーム補助を対象としているが、空家等活用促進区域を利用して施策を推進する想定はしていない。

2. 管理不全空家等への措置

資料3

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空家等を示す。

本市の特定空家等の認定基準は「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針」（平成29年3月策定）で定めている。

管理不全空家等に認定後、勧告を行った空家等については、地方税法349条の3の2の規定に基づき、住宅用地特例を解除（その結果、固定資産税が最大6倍になる。）することとなる。

当課では、鎌倉市全域を対象とした空家等実態調査を令和7年9月から実施している。国は令和5年12月13日に、県は令和7年3月に、参考例として、管理不全空家等の判断基準を示しているが、市町村の実情に応じた管理不全空家等の判断基準が必要であると考えため、国や県の基準は参考にしつつ、空家等実態調査結果を踏まえて、管理不全空家等の認定基準を定める。

3. 財産管理制度

資料3

様々な事由により財産管理を行う者がいない場合に利用する制度

法第14条第1項

相続財産管理制度・不在者財産管理制度

市町村長は、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、家庭裁判所に対し、民法第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一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。

法第14条第2項

所有者不明建物管理制度

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、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

法第14条第3項

管理不全土地・建物管理制度

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、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

民法の規定は前からあったが、利害関係人でないと、裁判所に財産管理人の申し立てを行うことはできなかった。

空家特措法の改正により、利害関係人でなくても、市であれば申し立てを行うことが可能となった。

4. 緊急代執行制度

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときに利用できる制度。

命令に伴う、以下の対応が不要となる。

- ① 命令実施に当たっての事前通知
- ② 所有者等による意見聴取の請求
- ③ 命令の実施
- ④ 標識の設置



(参考) 略式代執行及び緊急代執行で要した費用の徴収円滑化

【通常の】代執行	【略式】代執行 (所有者不明のとき)		【緊急】代執行
<p>現行</p> <p>直ちに所有者から強制徴収</p> <pre> graph TD A[告知・督促(請求)] --> B[財産差押え] B --> C[公売等で換価] </pre>	<p>現行</p> <p>まず、所有者負担を裁判で争う必要</p> <pre> graph TD D(裁判所に訴訟の提起) --> E(所有者に負担させる旨の確定判決) E --> F[財産差押え] F --> G[公売等で換価] </pre>	<p>改正</p> <p>通常の代執行と同じ</p>	<p>創設</p> <p>通常の代執行と同じ</p>

国土交通省住宅局「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」より

略式代執行及び緊急代執行でも、強制徴収が可能になった。

5. 空家等管理活用支援法人

民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たすことを目的として、市が指定する法人のこと。

<支援法人が行うことができる業務>

1. 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助
2. 委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務
3. 委託に基づく、空家等の所有者等の探索
4. 空家等の管理又は活用に関する調査研究
5. 空家等の管理又は活用に関する普及啓発
6. その他の空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

<支援法人が市に対して行うことができる内容>

1. 空家等の所有者等に関する情報の提供の請求
2. 空家等対策計画の作成・変更の提案
3. 裁判所に対する財産管理人等の選任請求の要請