

平成 26 年 3 月 24 日
建 築 都 市 局

北九州市空き家等対策基本指針（案）

～快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現に向けて～

平成 2 6 年 3 月

目 次

1. 指針の目的	・ ・ ・ 2
2. 現状と課題	・ ・ ・ 2
(1) 空き家等の現状と発生の背景	
(2) 空き家が及ぼす影響	
(3) 現行の対応と抱える課題	
3. 空き家等対策を進めるための基本的な考え方	・ ・ ・ 6
(1) 総合的な空き家等対策の推進	
(2) 市民や地域と協働した取り組みの推進	
4. 具体的な対策	・ ・ ・ 7
(1) 市民に分かりやすい体制の整備	
(2) 空き家等の状況に応じた総合的な対策	
(3) 地域と協働した取り組みと所有者への意識啓発	

1. 指針の目的

本市において、市民の安全で安心な居住環境を形成する上で重要な課題となっている空き家や空き地（以下、「空き家等」という。）の問題に対し、本市が行う空き家等対策の方向性の基本的な考え方について本指針を定め、対策を総合的かつ強力に推進することとする。

2. 現状と課題

（1）空き家等の現状と発生の背景

① 現状

平成 20 年住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家は約 7 万 5 千戸で、うち利用目的のないものが約 2 万 3 千戸となっている。

住宅総数に対する空き家の割合は 15.3%で、全国及び政令市の平均（いずれも 13.1%）を上回っている。また、利用目的のない空き家の割合は 4.7%で、政令市の平均（3.6%）を上回っている。

<空き家数等の推移（平成 15 年－平成 20 年比較）>

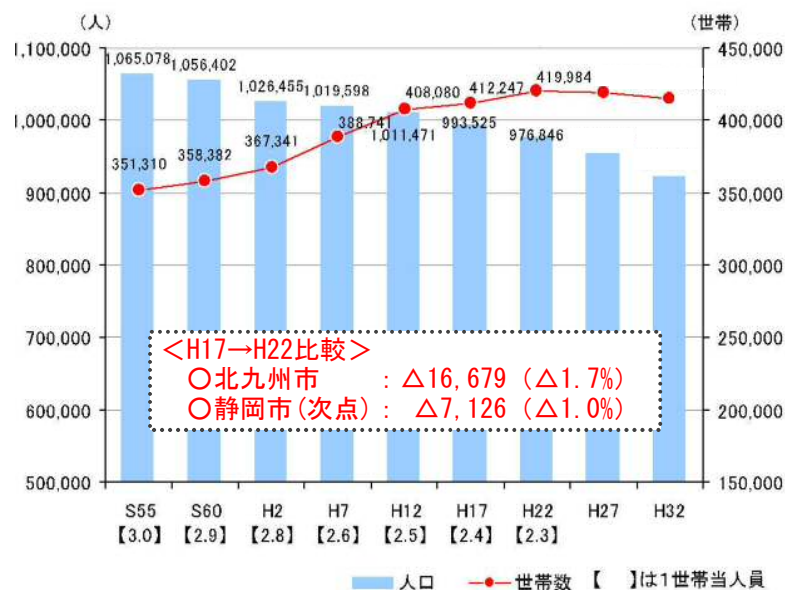
		H20年	H15年	5年間の増減		備 考
					年間発生量	
北九州 市	住宅総数	489,400	468,100	21,300	4,260	新築着工数(5年間) 41,691戸 [8,340戸/年]
	空き家数 (率)	74,900 (15.3%)	60,100 (12.8%)	14,800 (+2.5%)	2,960	政令市平均 13.1%(H20) 本市は第2位
	うち 利用目的のない空き家数 ※賃貸住宅・別荘等を除く (率)	23,100 (4.7%)	17,300 (3.7%)	5,800 (+1.0%)	1,160	長期にわたり移住世帯が不在の 住宅や取壊し予定の住宅
全 国	住宅総数	57,586,000	53,890,900	3,695,100	739,020	
	空き家数 (率)	7,567,900 (13.1%)	6,593,300 (12.2%)	974,600 (+0.9%)	194,920	
	うち 利用目的のない空き家数 ※賃貸住宅・別荘等を除く (率)	2,723,600 (4.7%)	2,117,600 (3.9%)	606,000 (+0.8%)	121,200	
政 令 市	住宅総数	12,904,100				
	空き家数 (率)	1,692,700 (13.1%)				
	うち 利用目的のない空き家数 ※賃貸住宅・別荘等を除く (率)	460,000 (3.6%)				

② 発生の背景

本市では、政令市の中で最も人口の減少が進んでいる。また、高齢化率も全国平均を上回り、政令市でトップという状況にある。

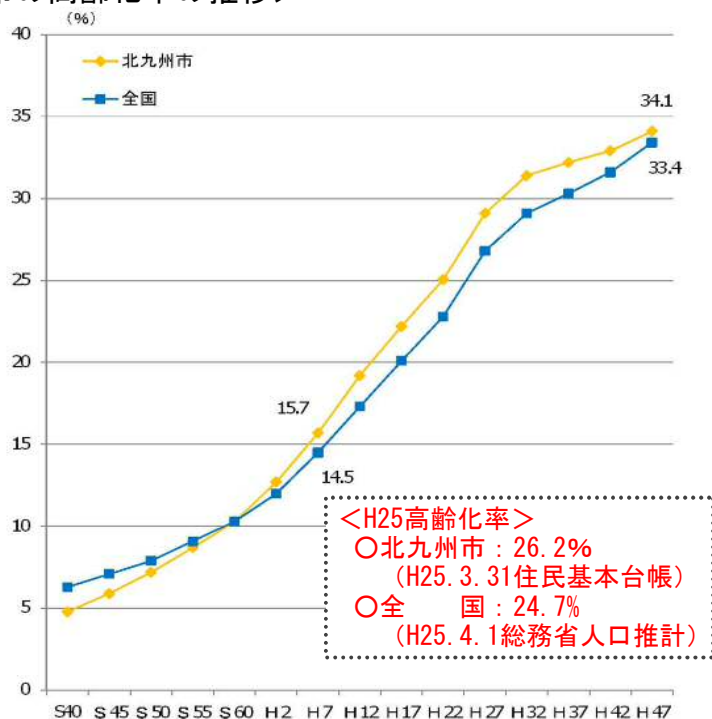
今後も、人口減少や高齢化、核家族化等が進行することが見込まれており、それに伴い、空き家等についても増加することが見込まれる。

<本市の人口推移>



※住生活基本計画より
 ※世帯数には施設等の世帯は含んでいない
 ※平成22年までは国勢調査による。

<本市の高齢化率の推移>



※第三次北九州市高齢者支援計画より

(2) 空き家等が及ぼす影響

空き家等は、その存在自体が問題というわけではなく、所有者により適正に管理されないこと（管理不全）によって問題が生じる。

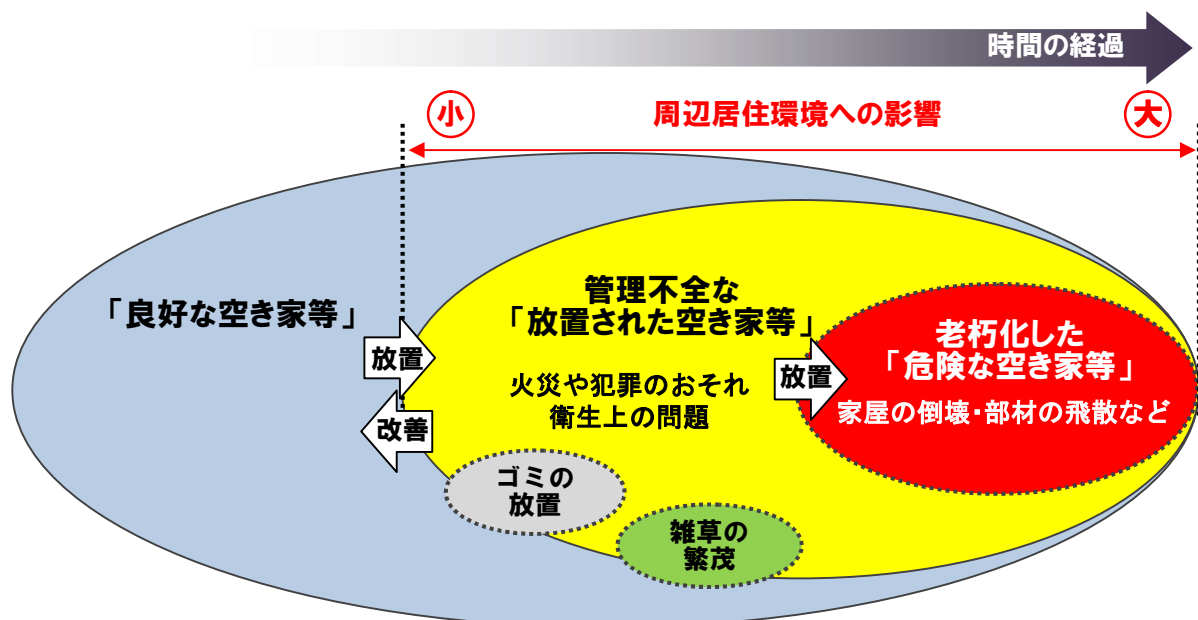
管理不全な「放置された空き家等」は、

- ・ 家屋の倒壊や部材の飛散による危険性
- ・ 不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ
- ・ 草木の繁茂やごみの放置による衛生上の問題

など、安全で安心な周辺居住環境へ様々な影響を及ぼすことが懸念される。

また、管理不全な「放置された空き家等」は、時間の経過とともに周辺居住環境へ及ぼす影響が大きくなり、老朽化が進行して危険な状態となる。

さらに、老朽化した「危険な空き家等」については、家屋の倒壊や部材の飛散などの危険性を速やかに排除するため、迅速かつ強力な対応が求められる。



(3) 現行の対応と抱える課題

① 現行の対応について

多岐にわたる空き家等問題に対し、本市の現行対応では、建築都市局、消防局、保健福祉局、環境局等が、所管する法令に基づき対象とするものについて、それぞれ所有者に対し指導等を行っている。

<指導等の根拠とする関係法令>

対象	所管局	法令名
老朽化した危険家屋	建築都市局	建築基準法
火災の発生の恐れ	消防局	消防法、北九州市火災予防条例
雑草等の繁茂	保健福祉局	あき地等に繁茂した雑草等の除去に関する条例
ゴミの放置	環境局	北九州市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例

② 課題

現行対応における課題として、以下のようなものがある。

ア. 所有者等の意識の低さ

- ・家屋等の適正管理に対する意識が低い。(相続関係人の分散など)
- ・所有する空き家等が地域へ及ぼしている影響等について認識が低い。(遠方居住や入院など)

イ. 所有者情報の把握が難しい

- ・個人情報取り扱いの厳格化、地域関係の希薄化等により、空き家等の所有者を把握することが難しい。

ウ. 財産権の壁

- ・家屋の除却や危険部位の撤去などについて、原則として市や第三者が直接行うことができない。

3. 空き家等対策を進めるための基本的な考え方

管理不全な「放置された空き家等」は、周辺の環境へ及ぼす影響が大きいため、早急な対策が必要である。

しかし、空き家等は個人の財産であり、本来、所有者自らが、家屋や敷地の安全を確保するなど適正に管理等しなければならず、市や近隣の住人など第三者が直接の措置を行うことは困難である。

そこで、本市としては、市民に身近な相談窓口を設置するとともに、空き家等の適正な管理や改善・除却等の対応について、所有者が自主的に対応するよう促すため、以下の基本的な考えに沿って空き家等対策を推進する。

(1) 総合的な空き家等対策の推進

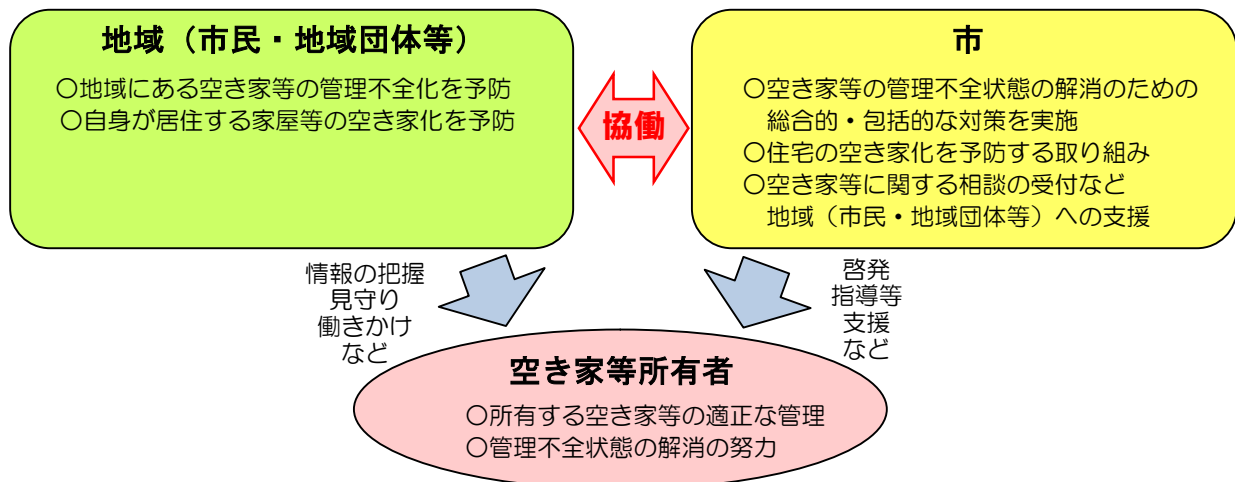
快適に暮らせる安全で安心な居住環境を実現するため、空き家等の状況に応じてあらゆる対策を総合的かつ包括的に推進する。

管理不全な「放置された空き家等」の問題に対し、自主的な対応を行う空き家等所有者へ積極的な支援を行うとともに、放置を続ける所有者に対しては、指導や勧告など法令に基づいた措置を行う。

とりわけ、老朽化した「危険な空き家等」に対しては、迅速かつ強力に取り組む。

(2) 市民や地域と協働した取り組みの推進

地域へ影響を及ぼしている管理不全な「放置された空き家等」の問題を解消するため、市と地域とが、それぞれの役割やできること等について考え、協働して取り組みを進める。



4. 具体的な対策

(1) 市民に分かりやすい体制の整備

市民や地域団体等と連携した取り組みを推進するため、相談窓口のワンストップ化など市民に分かりやすい体制を整備する。

また、管理不全な「放置された空き家等」の問題に対して総合的かつ包括的な対策を推進するため、体制の強化を図る。

(2) 空き家等の状況に応じた総合的な対策

自主的な対応を行う空き家等所有者への支援や、放置を続ける所有者への法的措置など、空き家等の状況に応じた適切な対策について、総合的かつ包括的に推進する。

① 管理不全な「放置された空き家等」

管理不全な「放置された空き家等」は、周辺環境へ及ぼす影響が大きいと見られ、早急な対策が必要である。

家屋の状態を悪化させないための空き家等の適正管理の徹底や、影響を排除するための改善・除却など、所有者による自主的な取り組みを促進するため、あらゆる対策を推進する。

ア. 早急な所有者等の把握

- ・市民や地域の協力を得て、空き家等に関する情報を積極的に収集する。
- ・区役所や本庁等の間で、情報の共有化を図る。
- ・所有者調査を早急に行う。

イ. 所有者等による適正管理の徹底

- ・空き家等の適正管理、相続時における管理者の決定や登記等について、所有者への啓発を行う。
- ・空き家等の管理を代行する業者との連携を強化する。

ウ. 自主的な改善や除却等の促進

- ・空き家等に関連する法律や条例に基づく指導や勧告等を強化する。
- ・一定要件を満たす空き家の除却費について、助成を行う。

② 老朽化した「危険な空き家等」

老朽化した「危険な空き家等」については、周辺居住環境へ及ぼす危険性を速やかに防除する必要があるため、前記の対策に加えて以下の対策を実施し、迅速かつ強力に対策を推進する。

ア. 行政処分（命令・氏名の公表等）による対応

- ・ 空き家等に関連する法律や条例に基づく命令及び氏名の公表を行う。
- ・ 命令に従わない場合には、行政代執行を実施する。
- ・ 命令や行政代執行の実施にあたり、処分基準を明確にする。

イ. 緊急安全措置の実施

- ・ 危険が切迫した状況においては、緊急危険回避措置を行う。

③ 「良好な空き家等」

家屋の状態が「良好な空き家等」については、管理不全な状態とならないよう、適正な管理を継続することなどが重要である。

こうした予防の観点から、

- ・ 相続時の管理者決定や登記等に関する所有者への啓発など、『適正管理の促進』や、
- ・ 住宅事業者等との連携による空き家等の流通促進や住宅売買におけるかし保険制度の普及など、『空き家等の有効活用促進』

のための対策等について取り組む。

（3）地域と協働した取り組みと所有者への意識啓発

① 市民・地域団体等と協働した取り組み

空き家等問題を地域の課題として認識していただけるよう、地域団体等の協力を得て空き家等情報を収集するなど、市と地域とが協働して空き家等の実態把握に努める。

また、市が行う対策や地域の取り組みの事例等について広く紹介するなど、市民や地域団体等との連携を深める。

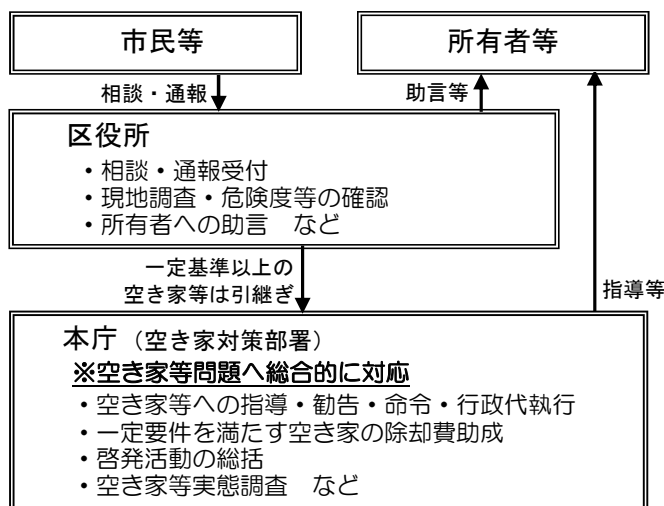
② 空き家等の所有者への意識啓発

所有者が、空き家等の適正な管理や、改善、除却等の対応を自主的に行うよう促すため、家屋の放置により第三者へ危害が及んだ場合に生じる所有者の賠償などのリスクや、相続時における管理者の決定・登記の必要性等に係る啓発を行うとともに、市が行う対策の周知等を行うことにより、所有者のモラル意識の向上を図る。

平成 26 年度に新たに取り組む空き家等対策

1. 窓口のワンストップ化等

市民に身近な区役所に、空き家問題に関する窓口を設けて相談や通報を受け付けるなど、窓口のワンストップ化による、市民に分かりやすい体制を整備する。



2. 空き家実態調査の実施 (1,700 万円)

安全で安心な居住環境の実現のため、地域に悪影響を及ぼしている空き家について、市と地域が協働した実態調査を行う。

3. 老朽空き家等の除却費に対する補助事業の拡充 (5,000 万円)

接道状況の悪い家屋に限定していた要件を見直し、倒壊の危険性が高い家屋等へ補助対象を拡充する。

<現行制度と拡充(案)との比較>

	現行制度	拡充(案)
補助対象要件	昭和56年5月以前の建築家屋	同左
※右記の両要件を満たすもの	車両及び建設機械の使用が困難なため、除却費が割高となる 接道状況の悪い家屋	倒壊等の危険性がある家屋や将来危険な状態となる恐れがある家屋など 危険度等が一定基準以上である家屋
補助金額	①老朽家屋等の除却にあたり 手壊または手運搬に要した額 ②北九州市が定める基準額のうち、低い額の 1/2 上限100万円	老朽空き家等の 除却に要した額の1/3 上限50万円
補助見込件数	50件	100件

4. 老朽空き家等への対策推進に関する啓発等（100万円）

パンフレットの作成・配布や、セミナーの開催等により、空き家等の適正管理に関する啓発を強化する。

5. 良好な空き家の流通促進

空き家の流通を促進して有効活用を図るため、「北九州市空き家バンク制度」を創設する。

「北九州市空き家バンク」の創設について

1 事業の目的

住宅が様々な人によって循環利用されることでの環境負荷軽減や定住促進を目的に、これまで売買や賃貸住宅市場になかった物件を掘り起こし、その情報を市内外に向け発信することで、市内の中古住宅の流通促進を図る。また、市内の宅地建物取引業者と連携して運営していくことで、不動産仲介の新たな需要開拓を図る。さらには、利用されていない空き家を流通させることで、老朽危険家屋となることを未然に防止する。

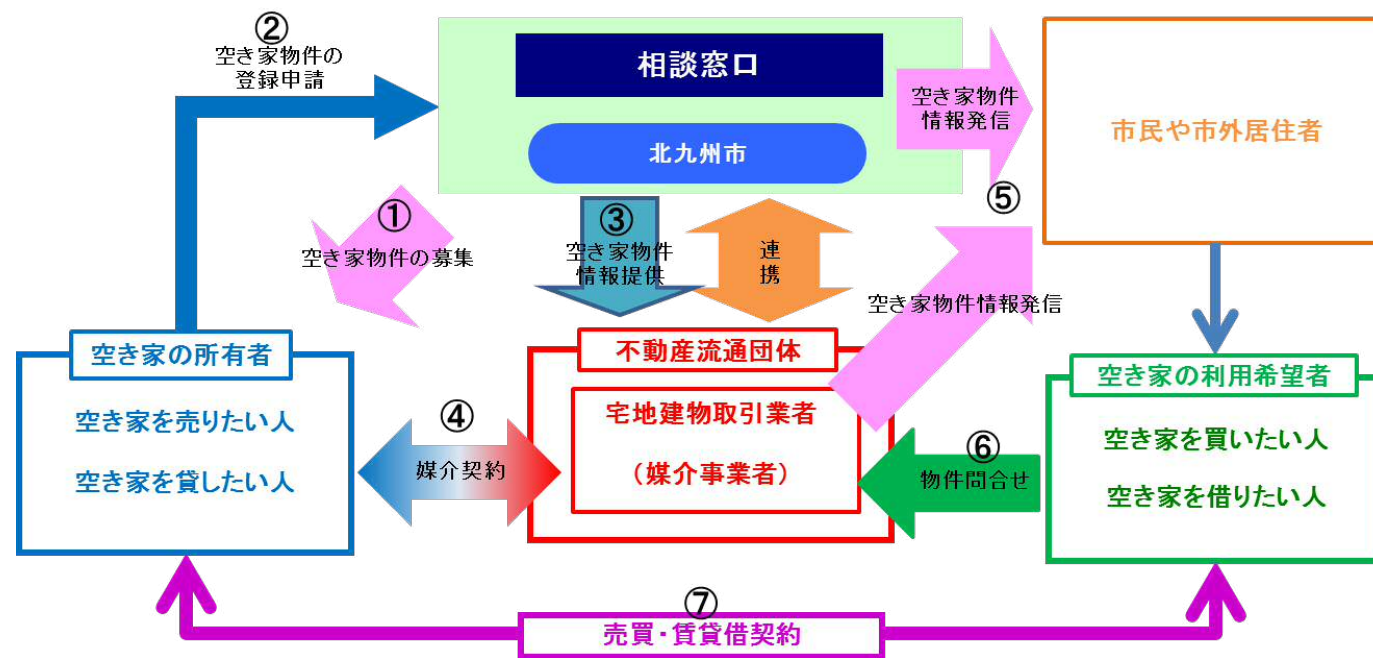
2 「北九州市空き家バンク」の運営

市と下記の不動産流通団体で、空き家バンクの運営についての協定を締結し、市内の各団体加盟の宅地建物取引業者と連携して制度運営を行っていく。

空き家バンクの窓口（事務局）は建築都市局住宅計画課。

- ・公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会北九州支部（市内約600社）
- ・公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部（市内約300社）

3 空き家バンクの流れ



- ① 市は、広報誌への掲載等により「空き家バンク」への登録物件の募集を行う
- ② 空き家所有者は、「空き家バンク」への登録申請を行う
- ③ 市は申請された空き家情報を不動産流通団体（宅地建物取引業者）へ提供する
- ④ 空き家所有者は、宅地建物取引業者を選定し、媒介契約を行う
- ⑤ 市と媒介事業者は、ホームページ等で空き家情報を発信
- ⑥ 媒介事業者は、空き家の利用希望者から物件の問合せを受ける
- ⑦ 媒介事業者の仲介により、空き家の所有者と利用希望者として売買・賃貸借契約を締結

4 空き家バンクによる効果（メリット）

【空き家所有者】

- 市の関与により、安心して仲介する宅地建物取引業者を選定できる

【空き家利用希望者】

- 物件探しの選択肢が広がるとともに、市の関与により、安心して不動産取引ができる

【北九州市】

- 住宅が循環利用され長く使われることにより、CO₂排出抑制等環境負荷軽減につながる
- 空き家が活用されることにより、定住促進が図れる
- 利用されていない空き家が売買や賃貸市場で流通することにより、老朽危険家屋化することを未然に防止できる

【宅地建物取引業者】

- これまで流通市場になかった空き家物件が、売買や賃貸市場に加わり市場が拡大する

【住宅リフォーム業者】

- 空き家（中古住宅）の流通が促進することにより、住宅リフォーム需要が拡大する

5 空き家バンクの課題

- 空き家バンクへの登録物件の確保
 - ⇒ 市内外の空き家所有者へ事業の周知を図るため、固定資産税納税通知と併せた案内チラシの配布等を実施する
 - ⇒ 空き家の所有者の中には「持ち家を手放すこと」に消極的な人もいるため、賃貸住宅としての活用を提案するなど、登録物件の確保に努める
- 移住希望者のニーズに合う物件の提供
 - ⇒ 宅地建物取引業者と連携し、住宅リフォームの提案や、各種住宅相談に応じていくことでニーズにあった物件の提供に努める

6 取組み目標

- H26年3月末、市と不動産流通団体で制度運営についての協定を締結し制度スタート
- H26年度は20件のバンクへの登録、5件程度の成約を目標とする

「北九州市空き家バンク」のご案内

お持ちの

空き家
を



有効活用してみませんか？

北九州市では、「売りたい、貸したい」空き家情報を募集しています!!

便利な街なかに
住み替えたいけど
今の自宅
売れないかな～



空き家を
売りたい方

東京に住んでる
けど、北九州市の
家を活用できない
かな～



東京



北九州市

市外に
お住まいの方



空き家を
貸したい方

空き家を
貸したいんだけど
どうしたらいいか
わからない

まずはご相談を!!

お問い合わせは

北九州市建築都市局住宅計画課

TEL.093-582-2592

〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号

URL <http://www.city.kitakyushu.lg.jp>

北九州市 空き家バンク

検索

空き家バンクとは

- 空き家をお持ちの方が売却・賃貸を希望する物件の情報を北九州市に登録し、空き家の購入・賃借を希望する方へ提供することで、空き家を有効に活用する制度です。
- 空き家物件の売買・賃貸借契約に関する手続きは、市と協定を締結している「不動産協会」会員の宅地建物取引業者が行いますので安心してご利用いただけます。

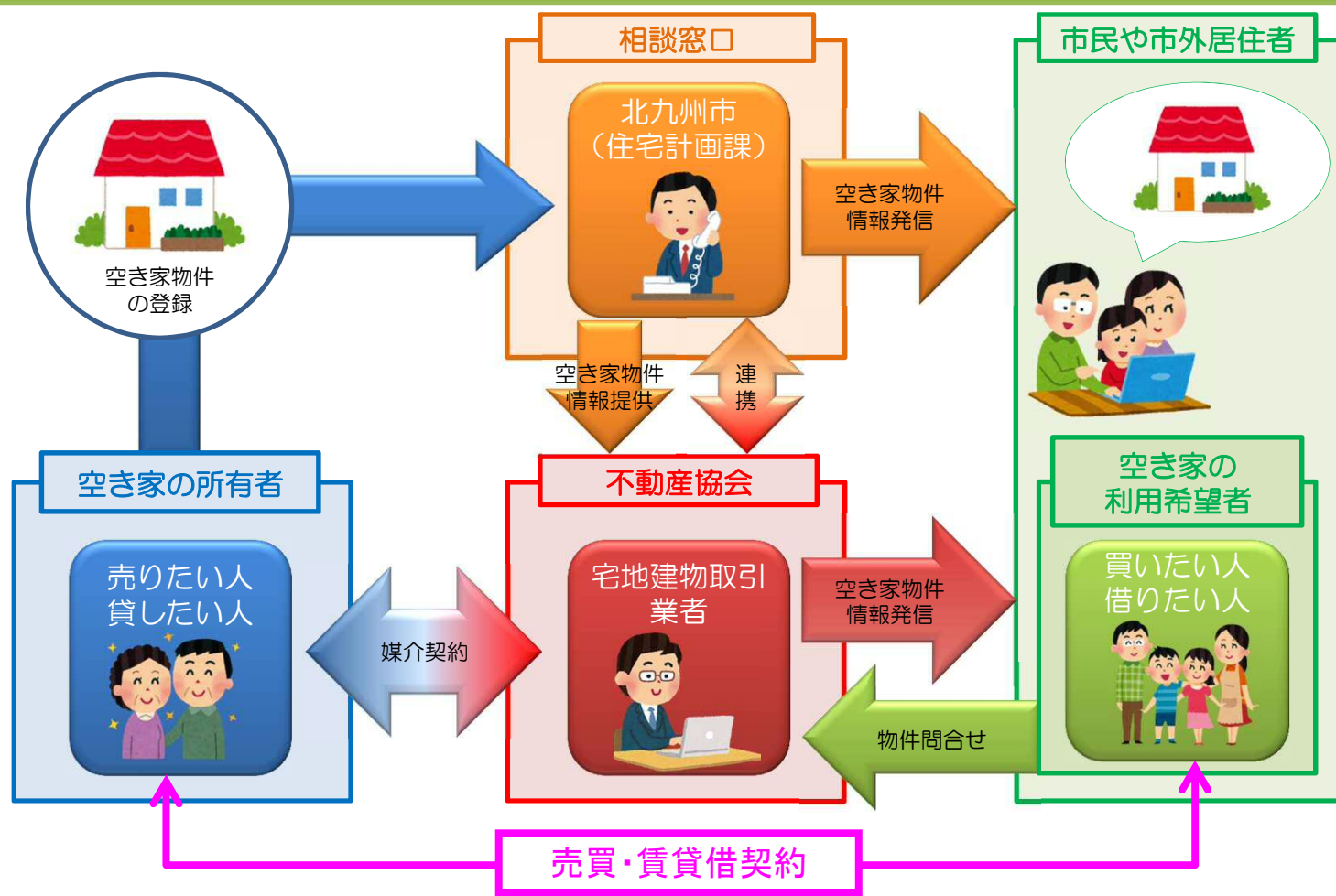
登録できる空き家

以下の全てに該当する空き家について登録することができます。

- ①北九州市内に所在する空き家
- ②宅地建物取引業者と媒介契約※を締結していない空き家
- ③建築基準法に違反していない空き家
- ④使用者や用途の変更等に制限のない区域にある空き家

※媒介契約とは、不動産の売買・賃貸借にあたって、宅地建物取引業法に基づき、仲介を担当する宅地建物取引業者と結ぶ契約です。

空き家バンク運用イメージ



注意事項

- 暴力団等反社会的勢力の空き家バンクの利用はできません。
- 審査等により、ご利用をお断りすることもあります。
- 提供していただいた物件を空き家バンクへ登録しても、市が買い取りや借り受け、補修等の維持管理を行うことはありません。
- 市は、空き家の売買・賃貸に関する交渉・契約等に関しての仲介行為には関与いたしません。
- 宅地建物取引業法に定める仲介手数料が発生します。
- 市は、契約等に係る紛争等については、関与いたしません。