

北九州市空家等対策計画

素案

平成 28 年 3 月

北 九 州 市

目 次

1. 計画の背景	1
(1) 趣旨.....	1
(2) 計画の位置づけ.....	2
(3) 計画期間.....	3
(4) 対象地区.....	3
(5) 対象とする空き家の種類.....	3
2. 空き家の現状と課題	4
2-1. 北九州市の住宅事情.....	4
(1) 人口・世帯の動向.....	4
(2) 既存住宅の状況.....	6
2-2. 空き家の現状.....	7
(1) 空き家の動向（住宅・土地統計調査）.....	7
(2) 空き家の所有・管理状況（住生活総合調査）.....	9
(3) 空き家の状態と分布（北九州市老朽空き家実態調査）.....	11
2-3. 空家等における課題.....	13
3. 空家等対策に関する基本的な方針	14
3-1. 基本目標.....	14
3-2. 空家等の状況に応じた対策の基本方針.....	15
3-3. 基本方針に基づく施策の枠組み.....	16
4. 空家等対策の具体的な取組み	17
4-1. 空家等の調査.....	17
4-2. 空家等対策の具体的施策.....	18
(1) 空家等の適切な管理の促進.....	18
(2) 空家等及び跡地の活用促進.....	20
(3) 特定空家等に対する措置及びその他の対処.....	22
(4) 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	24
4-3. 空家等に関する対策の実施体制.....	26
4-4. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	27
(1) 条例に基づく空家等対策の充実.....	27
(2) 他法令に基づく空家等対策.....	27
(3) 国・県等の公的機関との連携.....	27

資料編	29
1. 北九州市の住宅事情と空家等の現状（本編非掲載データ）	30
(1) 人口・世帯の動向	30
(2) 既存住宅の状況	34
(3) 住宅供給の状況	38
(4) 空き家の動向	40
2. 空家等対策の今後の取組みについて	47
(1) 空家等の状況別、対策の基本的な方向性	47
(2) 立地別の空家等対策の考え方	48
(3) 市の窓口体制フロー	49
(4) 空家等対策に関連する他の法令	50
(5) 計画・条例の位置付け	51
(6) 空家等対策特措法等に基づく対応と手続きの流れ	52
3. 空家等対策のこれまでの取組みについて	53
(1) 北九州市空き家等対策基本指針	53
(2) 空家等対策にかかる関連制度の概要	62
4. 空家等対策の推進に関する特別措置法等について	67
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	67
(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	72
(3) 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【概要】	73
(4) 「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）【概要】	74
5. 特定空家等の判断の参考となる基準	75
(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（案）	75
(2) 「特定空家等」の判断の基本的な考え方	72
6. 国の空家等対策に関連する制度概要	767
(1) 特定空家等勧告後の土地に係る固定資産税などの軽減措置を除外	77
(2) 空き家を売却した際の譲渡所得の特別控除の導入	77
7. 北九州市空家等対策計画推進協議会について	78
(1) 北九州市空家等対策計画推進協議会 開催要綱	78
(2) 空家等対策計画推進協議会 構成員	79
(3) 空家等対策計画推進協議会 策定経過	79

1. 計画の背景

(1) 趣旨

本市では、人口減少や高齢化、核家族化等の進行に伴い、今後も空き家数の増加が見込まれています。特に、適切な管理が行われぬまま放置されている空き家は、衛生・景観等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な対策の実施が求められています。

こうした状況をふまえ、平成26年3月に「北九州市空き家等対策基本指針」を策定し、総合的に空家等対策に取り組んでいます。

また、国では、この空き家問題の抜本的な解決策として、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が全面施行され、危険な放置空き家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできること等が法に定められました。

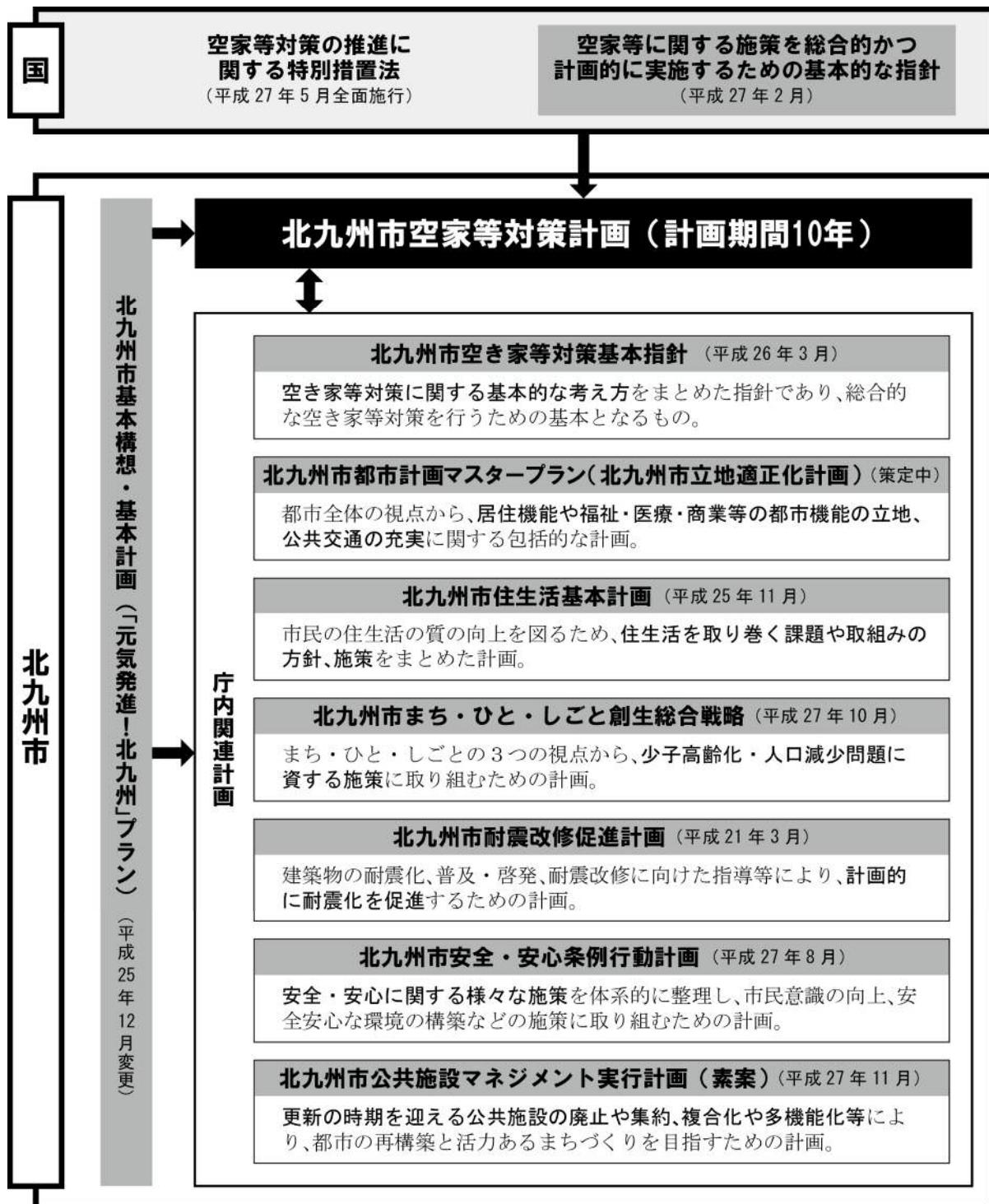
さらに、県では、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）が平成27年3月19日に設立され、今後、県、市町村及び関係団体が一体となって空家等の適切な管理や利活用の促進等の対策を連携して推進していくこととしています。

これらをふまえ、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

この「北九州市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、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、本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。

北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、北九州市都市計画マスタープラン（北九州市立地適正化計画）や北九州市住生活基本計画等の関連計画と連携を取りながら空家等対策に取り組みます。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間とします。
なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等により、適宜見直しを行うものとします。

(4) 対象地区

空家等対策計画の対象地区は北九州市全域とします。

(5) 対象とする空き家の種類

空家等対策計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。

特に「特定空家等」は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあることから、優先的に取り組むこととします。この「特定空家等」の判断は国が公表した『「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』において参考となる基準が示されています。本市では、この指針をふまえ、以下の考え方で特定空家等を判断します（詳細は資料編6を参照）。

○空家等（法より抜粋）

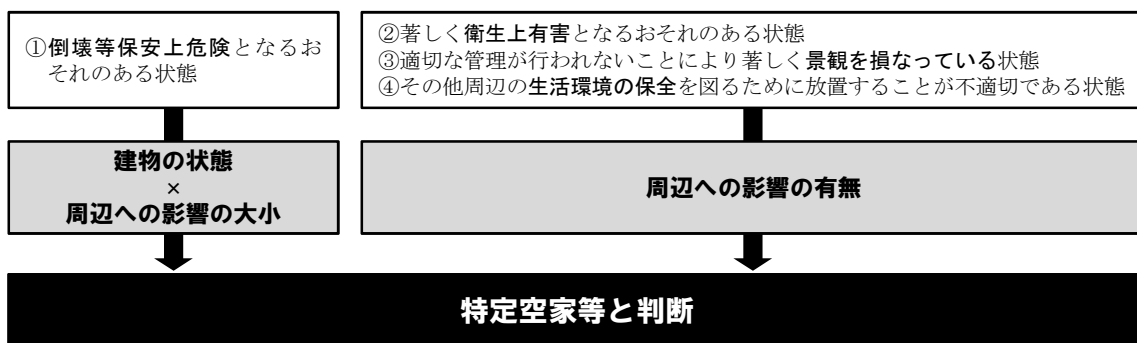
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特定空家等（法より抜粋）

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

○北九州市における特定空家等の判断の基本的な考え方

- 1) ①倒壊等著しく保安上危険な空家等は、柱の傾斜や屋根の剥落など建物の状態に応じた点数と、周辺への影響の大小によって判断する。
- 2) ②、③、④については、周辺への影響の有無によって判断する。



2. 空き家の現状と課題

2-1. 北九州市の住宅事情

(1) 人口・世帯の動向

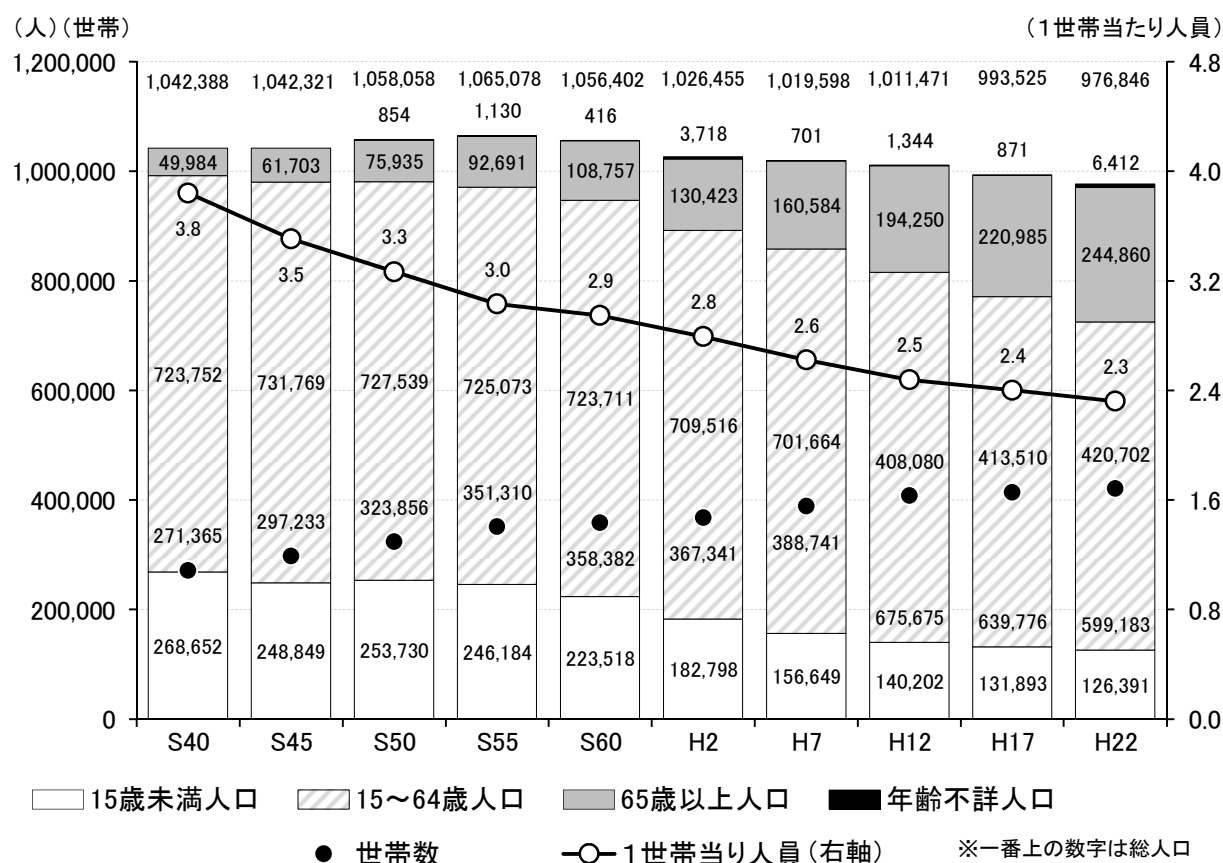
①人口・世帯の推移と推計

人口は、昭和54年12月をピークに減少傾向が続き、平成22年には、976,846人となっています。

一方で、世帯数は増加傾向にあり、このことは核家族化の進行などにより、1世帯当たりの人員が年々減少していることを示しており、平成22年には2.3人/世帯となっています。

また、年齢3区分の人口を見ると、15歳未満人口が減少する一方で、65歳以上の高齢者が大きく増加しています。

■北九州市の人口・世帯数の推移

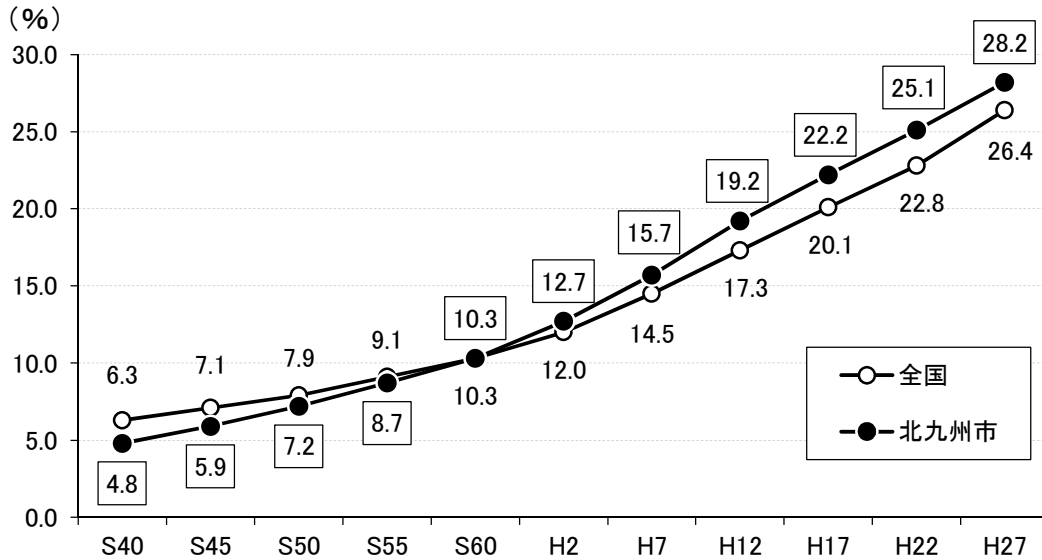


資料：国勢調査

②高齡化の現状

高齡化率は昭和60年を境に全国平均を上回り、平成27年には28.2%に達しています。

■高齡化率の推移

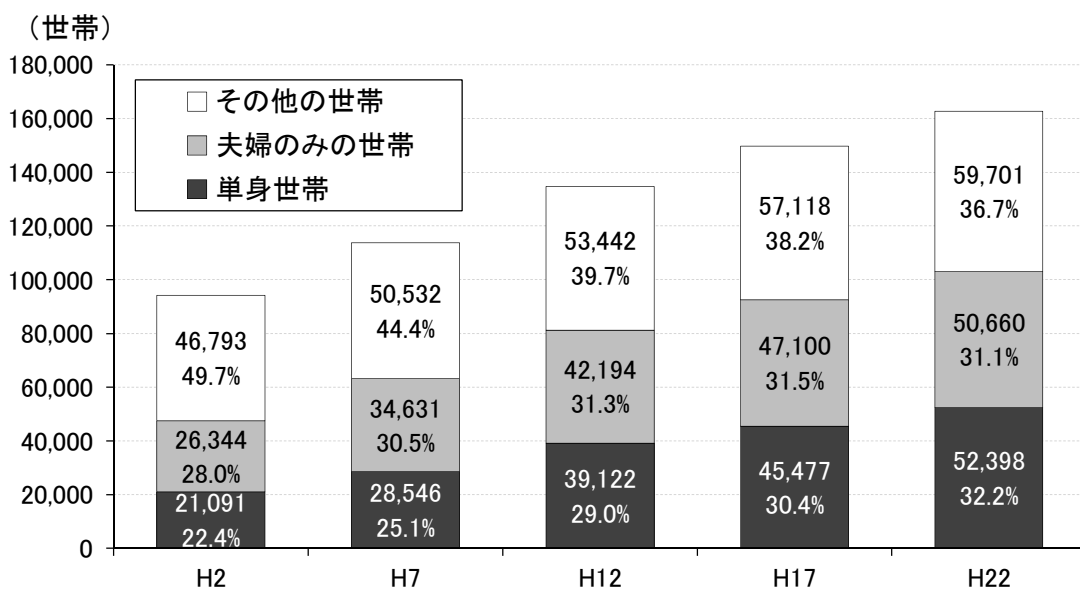


資料：H22まで国勢調査、H27は北九州市住民基本台帳（3月31日）、総務省統計局人口推計（4月1日）

③高齡者のいる世帯

高齡化の進行に合わせて高齡者のいる世帯も年々増加しています。中でも高齡単身世帯は平成2年から平成22までに約3万世帯増加し、平成22年には高齡者のいる世帯の約3分の1を占めています。

■高齡者のいる世帯の推移



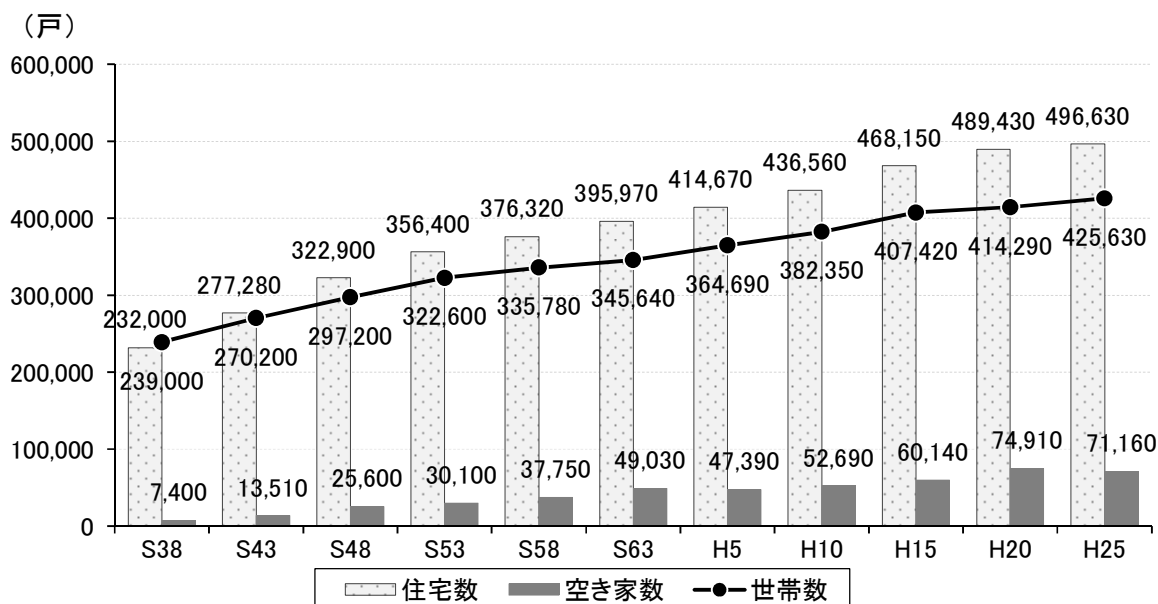
資料：国勢調査

(2) 既存住宅の状況

①住宅数の推移

平成25年の住宅総数は496,630戸で、そのうち空き家数は71,160戸(14.3%)となっています。また、世帯数と住宅数を比較すると、昭和43年から住宅数が世帯数を上回り、その差が拡大しています。

■北九州市の住宅の推移

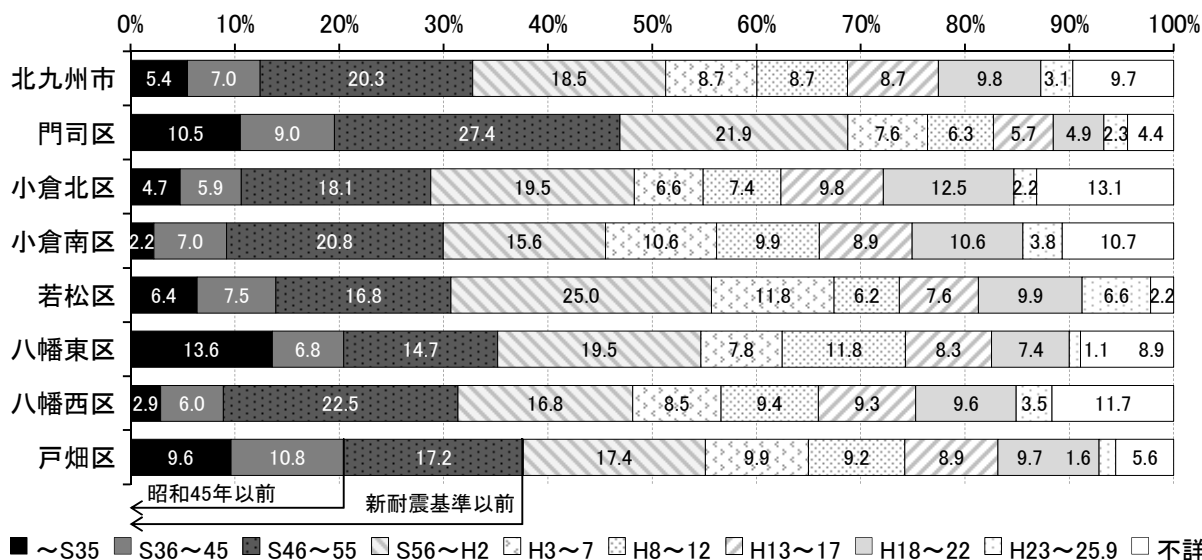


資料：平成25年住宅・土地統計調査

②住宅の建築時期

住宅の建築時期については、昭和45年以前に建てられ築年数が約35年以上を経過する住宅が全体の12.4%を占めています。なお、昭和56年に施行された新耐震基準以前の住宅は32.7%を占めています。

■住宅の建築時期別構成比



資料：平成25年住宅・土地統計調査

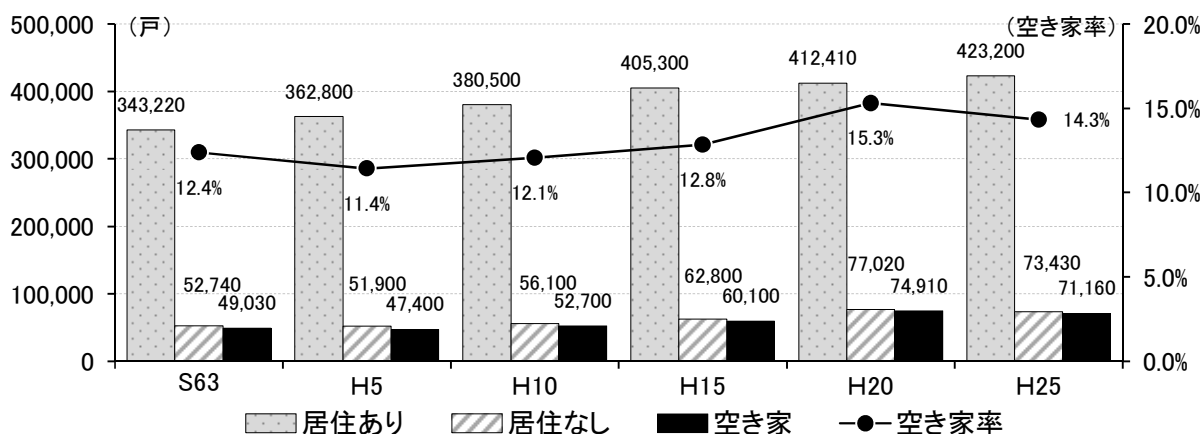
2-2. 空き家の現状

(1) 空き家の動向（住宅・土地統計調査）

① 空き家数・空き家率の推移

居住世帯の有無別の住宅数の推移をみると、昭和63年以降居住の有無にかかわらず増加傾向にあります。空き家率は平成5年から増加傾向にあり、平成25年には14.3%となっています。

■ 居住世帯の有無別住宅数

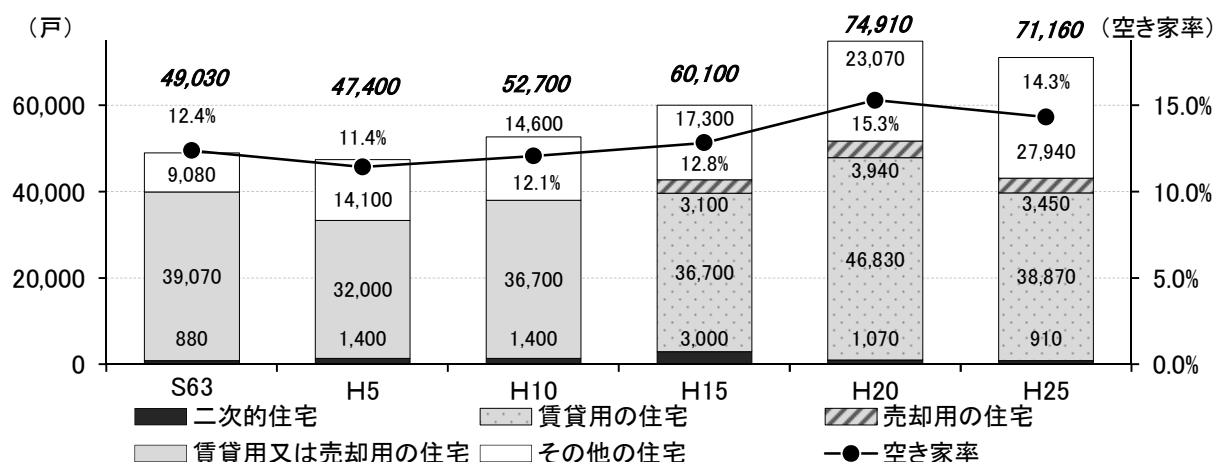


資料：住宅統計調査（昭和63年・平成5年）・住宅・土地統計調査（平成10～25年）

② 空き家の種類

本市の空き家の総数は年々増加しており、平成25年には71,160戸となっています。平成25年には、利用される可能性が低い「その他の住宅」の空き家が約2.8万戸（39%）となっており、今後、少子高齢化等が進行するとさらに増加することが予想されます。

■ 種類別にみた空き家数の推移



資料：住宅統計調査（昭和63年・平成5年）・住宅・土地統計調査（平成10～25年）

※二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

※賃貸用住宅：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：上記以外の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こわすことになっている住宅など。

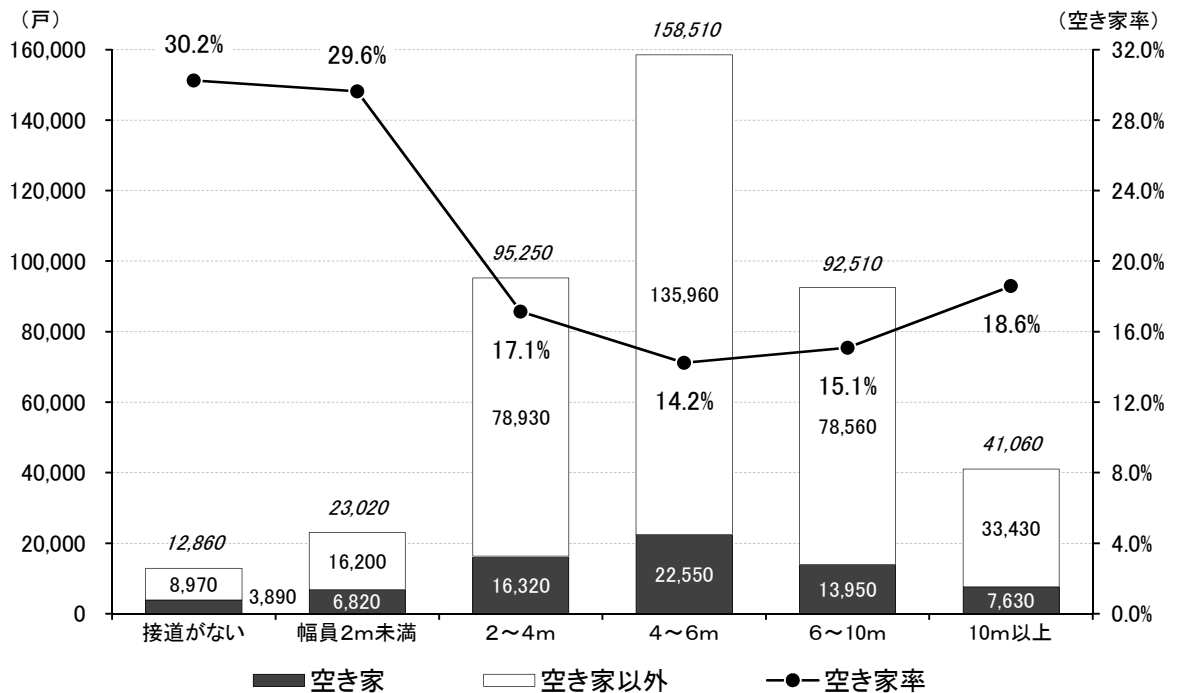
※平成10年以前は「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は「賃貸用又は売却用の住宅」として集計されている。

③ 接道状況

接道状況別の空き家率をみると、接道状況が悪いほど空き家率が高くなり、接道がない住宅では30.2%が空き家となっています。

本市の幅員4m未満の道に接している空き家の割合は全国とほぼ変わりませんが、北九州市の方が「接道がない」「幅員2m未満」の割合が高くなっています。また、門司区と八幡東区では幅員4m未満の割合が高くなっています。

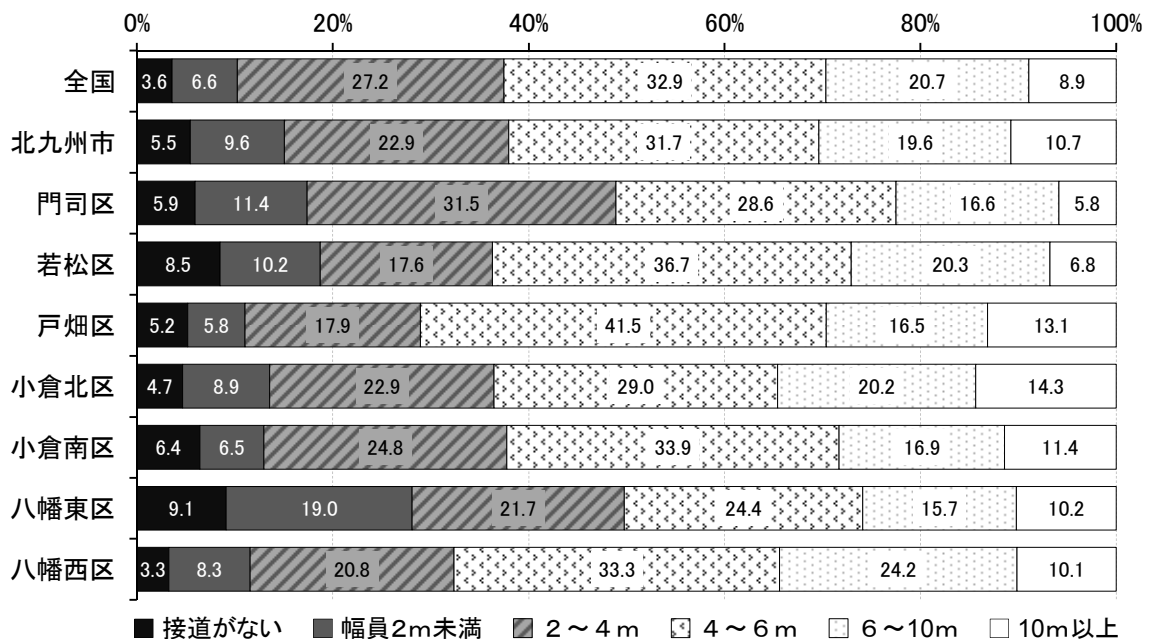
■ 接道状況別空き家数・空き家率



※空き家以外は、居住世帯がある住宅、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅

資料：平成25年住宅・土地統計調査

■ 行政区別、空き家の接道状況



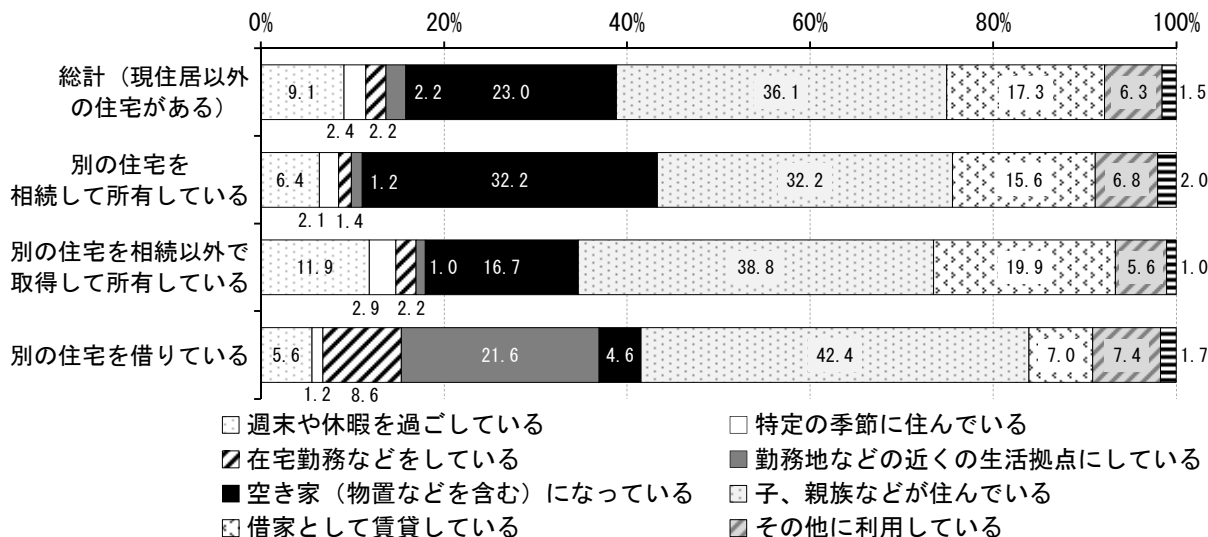
資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 空き家の所有・管理状況（住生活総合調査）

① 現住宅以外の住宅の利用状況

現住宅以外の住宅を所有している世帯の住宅の利用状況をみると、「子、親族などが住んでいる」が36.1%で最も多く、「空き家（物置などを含む）になっている」は23.0%を占めています。（全国）

■ 現住宅以外の住宅の利用状況（全国）



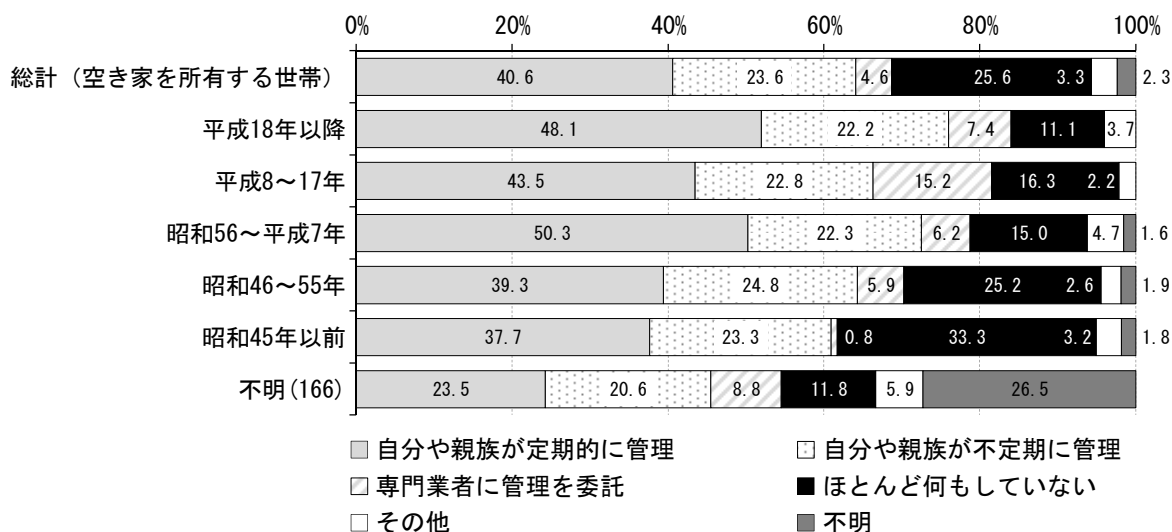
資料：平成25年住生活総合調査（全国版） ※北九州市版は国に確認中

② 空き家の管理状況

空き家の管理状況についてみると、「自分や親族が定期的に管理」が40.6%で最も多い一方で、「ほとんど何もしていない」が25.6%を占めています。

空き家の建築時期別にみると、昭和55年以前の建物で「ほとんど何もしていない」の割合が多くなっています。（全国）

■ 空き家の管理状況（現住居以外の住宅の建築時期別）（全国）

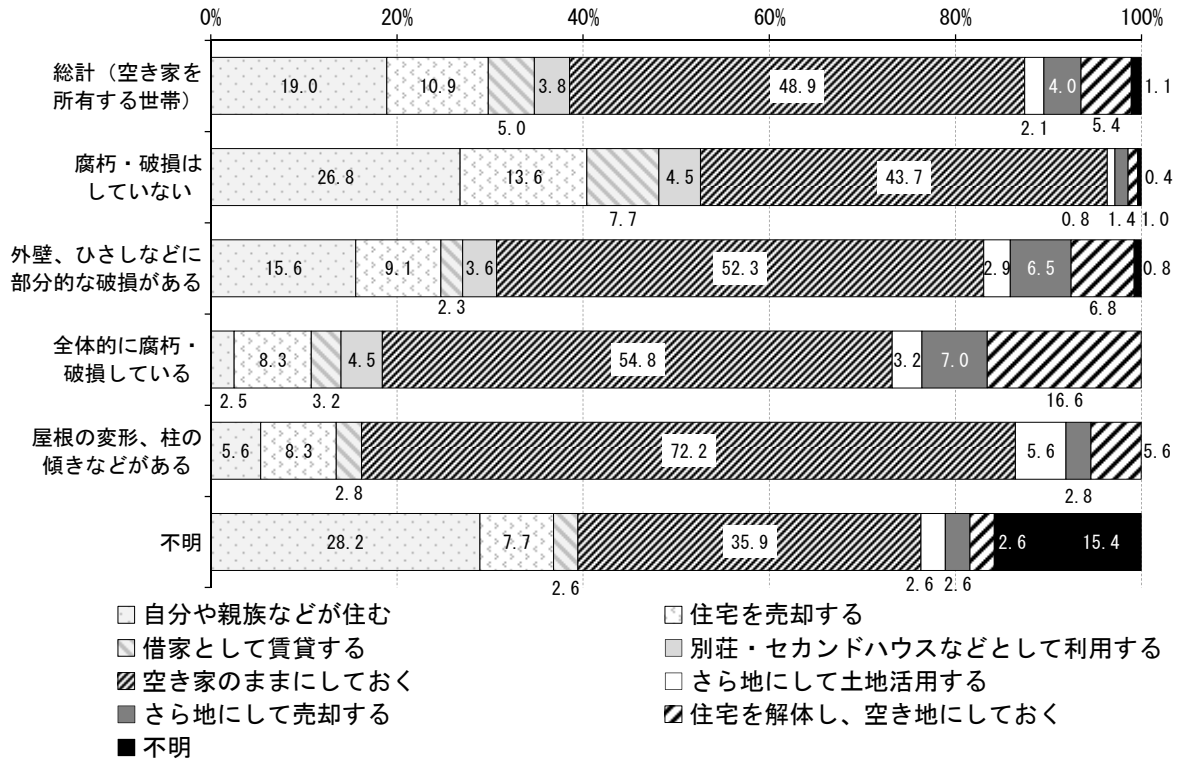


資料：平成25年住生活総合調査（全国版） ※北九州市版は国に確認中

③空き家の活用意向

空き家の建物の状況別にみると、「空き家のままにしておく」が「全体的に腐朽・破損している」では54.8%、「屋根の変形、柱の傾きなどがある」では72.2%を占めています。（全国）

■ 空き家の今後の活用意向（空き家の建物の状況別）（全国）



資料：平成25年住生活総合調査（全国版） ※北九州市版は国に確認中

(3) 空き家の状態と分布（北九州市老朽空き家実態調査）

①老朽空き家実態調査の概要

本市の老朽化した空き家の問題へ対応するため、市と地域が協働して、市内にある老朽化した空き家の実態を調査しました。

1) 調査期間

平成26年11月～平成27年8月

2) 調査方法

- a) 市が把握している老朽化した空き家に加え、自治会などから、老朽化した空き家に関する情報提供を受ける。
- b) 情報を基に、市が老朽化した空き家の現地調査を行い、空き家の危険度等について判定する。

3) 調査項目

- a) 空き家の状況
 - ・所在地
 - ・構造
 - ・階数
 - ・老朽度合い（危険度）
- b) その他の状況
 - ・コンクリートブロック塀・擁壁の危険性の有無
 - ・衛生上の問題（雑草、ゴミなど）の有無

4) 空き家の危険度の考え方

- ・「家屋の倒壊・崩落」「建物の傾き」「構造材の欠損・腐食」「基礎の浮き又は不同沈下」など（将来的な可能性を含む）
- ・「屋根瓦材のずれ、破損」「外壁材の浮き、めくれ」「外部建具の破損、枠の固定の外れ」など、部材の落下等の危険性の有無
- ・空き家の周辺への影響の有無（道路や隣地への影響の大小など）
- ・調査結果を基に危険度「高」「中」「低」及び「危険なし」に分類

■空き家の危険度の判定方法

			周辺への影響		
			影響あり		影響なし
			影響大	影響小	
危険度	家屋の崩壊・崩落等	現状での危険性が高い	高	高	中
		将来的な危険性が高い	高	中	中
	部材の落下等	危険が一定基準以上	高	中	低
		危険が一定基準未満	中	低	低

※表に該当しない場合は「危険なし」の判定

②調査結果

- ・調査件数 7,296件
 - うち、危険あり 3,397件 (46.6%)
 - 危険なし 3,899件 (53.4%)

・行政区別の内訳

行政区	小計	危険あり			危険なし	計
		危険度 高	危険度 中	危険度 低		
門司区	717 45.6%	144 9.2%	349 22.2%	224 14.2%	856 54.4%	1,573 100.0%
小倉北区	434 43.2%	87 8.7%	169 16.8%	178 17.7%	571 56.8%	1,005 100.0%
小倉南区	218 35.3%	19 3.1%	96 15.5%	103 16.7%	400 64.7%	618 100.0%
若松区	366 49.7%	73 9.9%	107 14.5%	186 25.3%	370 50.3%	736 100.0%
八幡東区	1,009 57.2%	217 12.3%	407 23.1%	385 21.8%	755 42.8%	1,764 100.0%
八幡西区	500 41.6%	76 6.3%	185 15.4%	239 19.9%	701 58.4%	1,201 100.0%
戸畑区	153 38.3%	35 8.8%	63 15.8%	55 13.8%	246 61.7%	399 100.0%
計	3,397 46.6%	651 8.9%	1,376 18.9%	1,370 18.8%	3,899 53.4%	7,296 100.0%

③考察

- ・「危険あり」と判定した約3,400件の空き家については、古くから市街地化（昭和40年D I D地区*内）している斜面地に多く分布している。
- ・そのうち、約半数を斜面地が多い門司区及び八幡東区が占めた。
（門司区：約2割、八幡東区：約3割）
- ・これらの空き家については、接道状況が悪く、不動産流通に乗りづらいことから、適切に管理されないまま放置され、危険な空き家になる傾向が強い。
- ・今回の調査では、地域と協働して取り組んだことにより、老朽化した空き家の実態を把握することができた。なお、今回「危険なし」と判定した空き家についても、時間の経過とともに老朽化が進行することで危険な状態になるおそれがある。

※D I D地区…国勢調査で設定する人口集中地区

2-3. 空家等における課題

(1) 空家等所有者の意識啓発に関する課題

- 空家を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家に関する問題意識が少ない所有者が多くいます。
- 適切に相続・登記されていない空家の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となっています。

(2) 老朽化した空家に関する課題

- 老朽化した空家は、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、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼします。
- まずは、周辺への影響を抑制するため、適切に管理することが求められます。
- 特に危険度の高い空家については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが求められます。

(3) 良好な空家に関する課題

- 空家所有者の約半数は空家活用の意向があり、状態が良好な空家については、積極的に市場で流通されることで、新たに入居・利用されることが求められます。
- 住宅の立地や状態によって市場で流通することが難しい場合においても、適切な維持管理などの対応が求められます。

(4) 空家の跡地に関する課題

- 除却後の空家の跡地についても、管理されなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起るため、適切な管理が必要です。
- 立地が良好な空家の跡地については、市場で流通されることで、新たな活用が求められます。
- また、良好な空家と同様、地域住民の地域資源として利活用されることが求められます。

(5) 庁内関係部局、関係団体などとの連携などに関する課題

- 都市計画やコミュニティなど、空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが求められます。

3. 空家等対策に関する基本的な方針

3-1. 基本目標

基本目標 快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る

空家等は、所有者等により適切に維持管理されていれば大きな問題にはなりません。管理不全の状態が長期にわたると、建物が老朽化し、部材の飛散や延焼の危険性、不法侵入による防犯上の問題、ゴミや雑草等の公衆衛生上の問題などにより、近接建物のみならず、地域の住環境に悪影響を与えます。

空家等の更なる増加を抑制し、安全・安心な住環境を保全するためには、老朽化を未然に防ぐために適切な管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な活用、老朽化した空家等を除却・改善することによる安全確保といった様々な視点から、空家等対策に取り組むことが求められます。

その他、全ての所有者が、管理不全の空家等が与える影響を認識し、責任をもって空家等対策に取り組むことができるよう、所有者を支援する取組みも求められます。

以上をふまえ、本市では、市民の暮らしの安全・安心を第一に、「快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る」を基本目標とし、空家等の適切な管理や積極的な市場流通による活用、除却等による危険な空家等の削減に取り組めます。

また、地域の実情と今後のまちづくりの方向性をふまえ、空家等の立地や老朽度に応じ、具体的な空家等対策に取り組めます。

3-2. 空家等の状況に応じた対策の基本方針

本市は、平地から斜面地まで幅広く住宅地が形成されており、市全域に分布する空家等についても、立地に応じて多様な課題を抱えています。そのため、空家等対策を行う場合には、空家等の状態に加え、その立地状況に応じた適切な取組みを選択することが求められます。

したがって、本市では、斜面地等の立地状況と空家等の老朽度から5つに分類を行い、空家等対策の基本方針を示します。

なお、実際の空家等の状況は、道路幅員、接道状況、公共施設の有無など、様々な要因が影響していることから、個別の空家等によって多種多様です。空家等の状況を適切に把握し、以下に示す方針を基本として空家等対策に取り組みます。

■空家等の状況に応じた対策の基本方針



※立地状況に関しては、例示しているもののほか複数の要因から総合的に判断します。

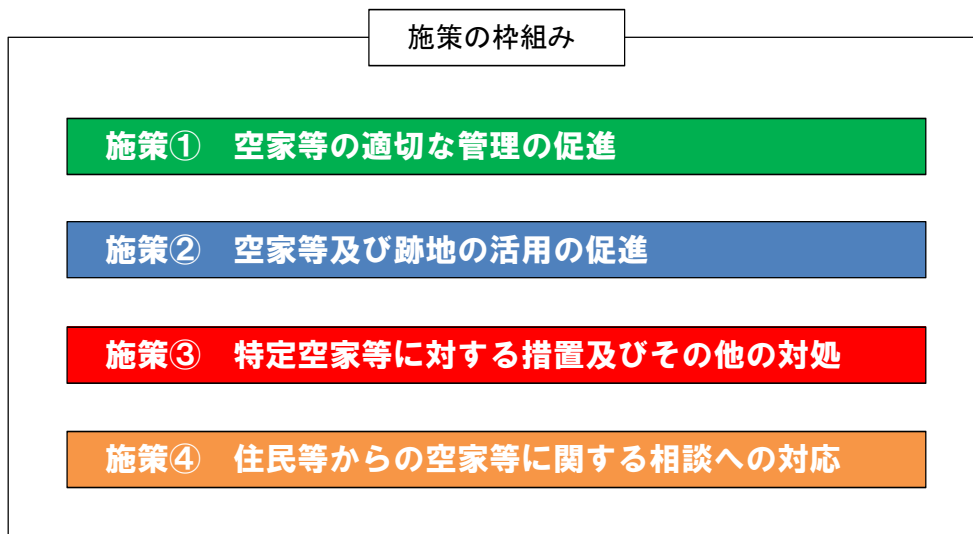
3-3. 基本方針に基づく施策の枠組み

空家等の状況に応じた対策の基本方針に基づき、『空家等の適切な管理の促進』、『空家等及び跡地の活用の促進』、『特定空家等に対する措置及びその他の対処』、『住民等からの空家等に関する相談への対応』の4つの施策に分類し、空家等対策に取り組みます。

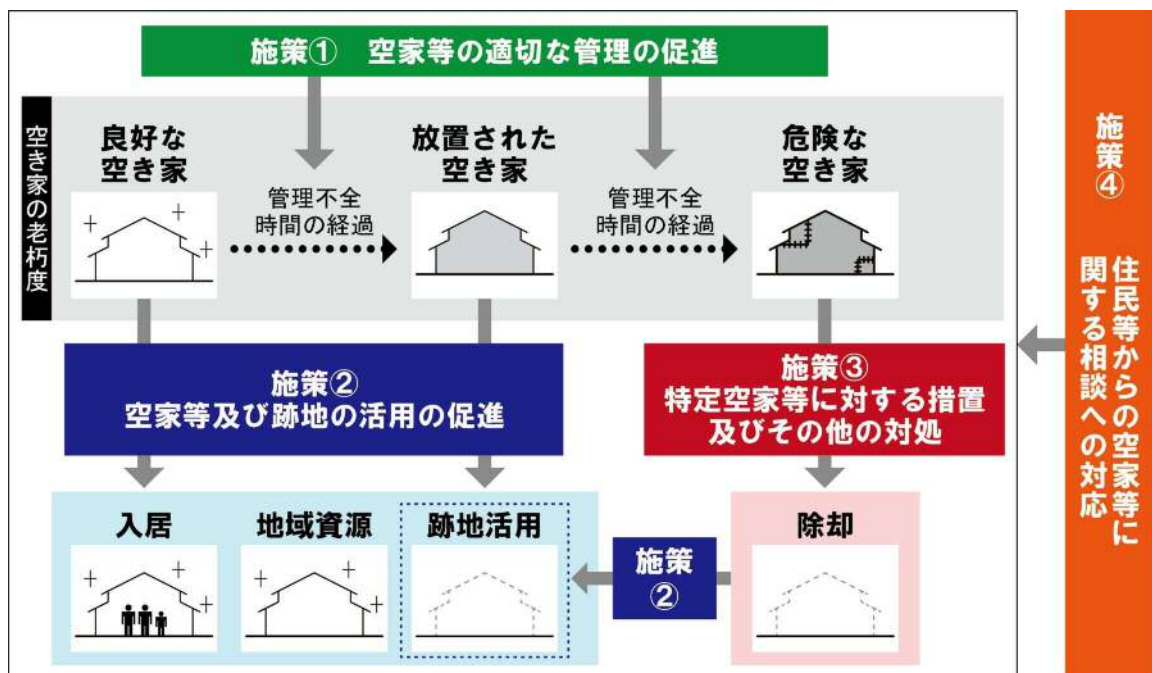
立地等の空家等の状況に応じた対策の基本方針に基づき、その状況に適した施策により、空家等対策に取り組みます。

具体的な取組みは、「4. 空家等対策の具体的な取組み」において記載します。

■ 施策の枠組み



■ 空家等の状態別の施策の分類



4. 空家等対策の具体的な取組み

4-1. 空家等の調査

①空家等の実態把握の方法

空家等対策を総合的に推進するためには、空家等の数、分布状況、老朽の程度など、その実態を把握することが重要です。そのため、本市では、平成26年度に市と地域が協働して空き家の実態調査を実施し、今後の空家等対策を行うための基礎的な資料を作成しています。

しかし、空き家は近年も増加傾向にあり、人口減少・高齢化等の進行も考慮すると、今後も増加を続けることが予想されており、危険な空き家をいち早く把握し、対策に繋げることが求められます。

今後も地域や関係団体との協働により、新たに発生する空き家や、老朽が進行する空き家の情報を更新し、適切な対策を実施することができるよう、情報把握体制の構築を推進します。

■空家等の実態把握の方法

- ①平成26年度の老朽空き家実態調査をベースに、空き家データベースを構築する。
- ②関係団体や地域との協働により、常時情報を収集・更新する仕組みを構築する。
- ③区役所や本庁等の関係部局の間で情報の共有化を図る。
- ④空家等対策に適切に利用するとともに、今後の空家等対策の施策検討に活用する。

4-2. 空家等対策の具体的施策

(1) 空家等の適切な管理の促進

良好な空き家が管理不全な空き家にならないための予防保全、管理不全の空き家により住環境が阻害されることの防止、の二つの目的から適切な管理を促進します。

具体的には、積極的な情報提供・働きかけにより所有者の管理を促進するとともに、管理事業者や団体、地域等と連携し、所有者の空家等の管理を支援する取組みを行います。

また、高齢単身世帯については、施設入所や転居により今後の空き家化が予想されるため、相続や住宅の適切な管理に関する情報提供を行い、空き家化の予防、以後の管理の意識啓発に取り組みます。

①空家等所有者等への意識啓発

空家等の管理は、所有者等が自ら責任をもって行うことが原則であり、所有者等による適切な管理を促す取組みが求められます。

しかしながら、「空家等の問題を認識していない」、「空家等対策の必要性を実感しているものの、相談相手や方法が分からない」など、所有者等によって抱えている問題は異なっています。そのため、空家等に関する総合的な情報を掲載したリーフレットを作成するなど、所有者等への意識啓発など適切な管理等を促します。加えて、出前講演やセミナーの開催等により、地域市民の空家等に関する意識啓発に努めます。

また、高齢単身世帯については、施設入所や転居すること等により、将来空き家となることが予想されるため、居住者等に空家等の問題を認識してもらい、事前に適切に対応することを促す必要があります。そこで、福祉・医療事業者等や、関係部局等とも連携して、高齢者に身近な関係団体等に対して空家等対策に関する情報提供に取り組みます。

【 具体的な取組み 】

- ・空家等の相談・維持管理・活用方法・支援制度等をまとめたリーフレットの作成
- ・空家等に関する出前講演・セミナーの実施
- ・固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付
- ・福祉等の関係団体等へ空家等対策に関する情報提供

②地域・団体等と連携した管理の促進

空家等は所有者等が自ら管理することが原則であるものの、所有者等が高齢であることや、市外の遠隔地に居住しているなどの理由により、自ら管理を行うことが困難な場合もあります。

そこで、所有者等の関係者や、国、県、地域、関係団体等と連携して、空家等の適切な管理が継続して行われるよう支援します。

また、空家等の課題解決に取り組む地域活動団体と連携し、地域の住環境を自ら改善するための、地域による空家等管理の取り組みの在り方について検討します。

【 具体的な取組み 】

- ・空家等管理事業者・団体との連携
- ・相談窓口、チラシ等を活用した協力団体等の情報提供
- ・空家等管理事業者・団体の育成
- ・地域活動団体による空家等管理の在り方検討

③空家等の適切な管理に関する助言・指導等

特定空家等とはならない比較的危険度の低い空家等についても、防犯・防火上の問題等、地域に悪影響を与えているものが少なくありません。また、そのまま放置されれば、いずれは老朽化して特定空家等となることも予想されます。

そのような空家等についても、所有者等による適切な管理が行われるよう、条例や法に限らず、状況に応じて適切な法令に基づき、助言・指導等を行います。

【 具体的な取組み 】

- ・条例の周知による意識啓発
- ・条例に基づく立ち入り調査の実施
- ・条例に基づく行政指導（助言・指導）の実施
- ・法等に基づく助言等

(2) 空家等及び跡地の活用促進

これ以上空家等を増やさないためには、空家等を住宅市場で流通させ、適切に利用される必要があります。具体的には、空き家バンク制度による流通促進やこれと連携した移住支援の取組みなどによる転入促進、インスペクション（建物診断）等の普及啓発、リフォームや助成による住宅ストックの改善などを関係団体と連携して実施することにより、空家等の活用を促進します。

また、市場における流通が難しい空家等についても、地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効に活用される方法を検討します。

①空き家の流通促進

空き家の増加を抑制するためには、流通を支援する取組みや住宅ストックの改善により、空き家を積極的に活用することが必要です。

そのため、空き家バンク制度やこれと連携した移住支援の取組みなどの関連制度の情報を周知し、空き家の物件情報をより多くの住宅取得希望者に提供するとともに、インスペクション（建物診断）や既存住宅売買瑕疵保険、マイホーム借上げ制度等の普及啓発を行うことで、空き家の流通を促進します。

また、住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業など既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

以上のような取組みは関係団体と連携して実施するとともに、住宅を賃貸借する場合の原状回復不要の賃貸借契約に関する情報提供など、所有者の負担を軽減し、空き家が流通しやすくなる方法について関係団体と検討を進めます。

なお、これら空き家の流通促進に関する取組みは、今後のまちづくりの方向性を見据えながら実施することを基本としますが、立地が悪くても空き家の活用ニーズがある場合は、管理不全による老朽化を未然に防ぐという観点から、空き家の有効な活用についても支援します。

【 具体的な取組み 】

◎空き家バンク制度の推進

◎移住推進の取組み（住むなら北九州 移住推進事業）

◎住まい向上リフォーム促進事業の推進

◎北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業の推進

・インスペクション（建物診断）や既存住宅売買瑕疵保険、マイホーム借上げ制度の普及啓発

・北九州市耐震改修促進計画に基づく耐震化の推進

・関係団体と連携した所有者への意識啓発・情報提供体制の構築

・北九州市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内の空き家への住み替え支援

・将来的な借り上げ公営住宅としての活用検討

◎は北九州市における既存の補助事業に基づく取組み

②空家等・跡地の活用方法に関する情報提供

空家等所有者の中には、立地が良く、活用できる可能性が高い空き家であるにも関わらず、その対処方法が分からないことで、空き家のままにしている人もいます。

空家等所有者が、管理の方法のみではなく、活用の可能性について検討し、積極的に活用したいと思えるような、総合的な情報提供を行うリーフレットを作成します。

また、不動産関係事業者、住宅リフォーム事業者など相談先が多様であることから、所有者の負担となって活用が停滞するおそれがあります。そのため、関係団体と連携して、分かりやすく相談しやすい体制の構築とその情報提供に取り組みます。

その他、地域活動で空き家や跡地を活用することも考えられるため、個別に出前講演やセミナーを開催するなど、きめ細やかな情報提供の取り組みを行います。

【 具体的な取組み 】

- 空家等の相談・維持管理・活用方法・支援制度等をまとめたリーフレットの作成（再掲）
- 関係団体と連携した活用に関する相談体制の構築と情報提供
- 地域活動に取り組む団体への空家等・跡地の活用方法の情報提供
- 空家等に関する出前講演・セミナーの実施（再掲）

(3) 特定空家等に対する措置及びその他の対処

著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、空家等とその跡地の安全性の向上に取り組みます。具体的には、所有者に空き家の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します。

なお、空家等の所有者による対応が原則ですが、行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき特定空家等と指定し、命令・代執行により安全性の確保を図ります。

①老朽化した空き家の除却促進

老朽化し周辺に悪影響を与える空き家については、危険を除去する適切な対策を行うか、除却によって早急に安全性を確保することが求められます。

老朽化した空き家の対策は、その周辺に与える影響から、早急な対応を求められることもあるため、まずは地域と連携し、老朽化した危険な空き家の情報の把握に取り組みます。

また、老朽化した空き家の所有者に対しては、空家等対策に関するチラシの送付等により意識啓発を図るとともに、老朽空き家等除却促進事業等を活用しながら、所有者による適切な対策の実施を促進します。

また、除却後の跡地についても、地滑り等の適切な対策や繁茂する草の除草などの適切な管理を継続することが求められるため、継続的な情報提供により、管理意識の啓発を図ります。

【 具体的な取組み 】

◎北九州市老朽空き家等除却促進事業の推進

- ・ 地域等の情報提供等による老朽化した空家等の把握
- ・ 固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付（再掲）
- ・ 金融機関と連携した低金利融資に関する情報提供
- ・ 除却跡地の適切な管理に関する意識啓発・情報提供

◎は北九州市における既存の補助事業に基づく取組み

②特別措置法・条例に基づく措置の実行

法の施行や条例の制定により、周辺に悪影響を与える危険な空家等（特定空家等）に対して、行政指導や行政処分を行うことが可能となりました。

まずは、法や条例の周知によって、所有者自ら行う空家等の危険を除去する対策や安全確保を促進します。

具体的な措置としては、法や条例に基づく立ち入り調査、助言・指導・勧告を行い、適切に対策が行われるよう行政指導を行います。

行政指導で改善が見込めない危険な空き家については、法に基づき、特定空家等に指定し、命令・代執行等の措置を行います。

なお、特定空家等の判断及び措置の実行は、条例に基づき設置する「（仮称）特定空家対策審査会」に諮問し判断します。

【 具体的な取組み 】

- ・法及び条例の周知による意識啓発
- ・特定空家等の措置に係る審査会の設置
- ・法に基づく立ち入り調査の実施
- ・法及び条例に基づく行政指導（助言・指導・勧告）の実施
- ・法及び条例に基づく危険な空家等の公表
- ・法に基づく代執行の実施

【 法に基づく措置等及びその他の対処 】

（１）措置の実施（手続きの流れは52ページを参照）

①立ち入り調査

特定空家等に対する措置を行うため、必要な限度において立ち入り調査を実施し、空家等の状況を把握します。

②助言・指導

立ち入り調査の結果に基づき助言・指導を行います。

③勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告します。勧告する場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなる（77ページ参照）ことから、所有者等にもその旨を通知します。

④命令

勧告しても必要な改善が見られない場合で特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

⑤行政代執行

命じた措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、代執行を行います。

(4) 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等を所有していても、相続や遠方居住等により、その問題を認識しておらず、適切な対応が分からない所有者や、老朽化した空き家に安全な暮らしを阻害されている地域住民など、所有者や地域住民等は、空家等に関する様々な問題を抱えています。

所有者や地域住民等からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対策を推進するため、関係部局と連携しながら空家等対策に取り組みます。

①相談窓口のワンストップ化

空家等を所有していても、空家等の問題を認識しておらず、管理や活用等の適切な対策の方法や具体的に対策を行う上での相談相手が分からないという状況も考えられます。

所有者等が抱える空家等の課題に応えるため、総合的な情報提供を行うことができる相談窓口をつくり、ワンストップで相談に対応できる体制を確保します。

また、空家等のある地域に住む近隣住民も課題を抱えていることから、地域住民からの相談についても、情報の把握、対策の検討等、適切に対応できる体制を確保します。

このような相談窓口の運営にあたっては、区役所や関係部局と連携し、適切に対応できる体制を構築します。

【 具体的な取組み 】

- ・相談窓口における総合的な情報提供・相談体制の確保
- ・庁内関係部局との空家等に関連する情報の共有・管理
- ・関係団体と連携した相談体制の構築

②地域との連携による情報収集

空き家は今後も増加することが予測されており、特に老朽化した危険な空き家は、すみやかに把握するとともに、早急に安全性の確保を行うことが求められる場合もあります。

空家等の新たな発生や老朽化の進行状況などに詳しい地域住民からの情報提供をデータベースとして整理するなど、地域と協働した情報収集に取り組みます。

【 具体的な取組み 】

- ・地域等の情報提供等による老朽化した空家等の把握（再掲）

③関係団体・事業者との連携

空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれに対応する専門家等との連携が欠かせません。

所有者等からの相談や、その解決に迅速に取り組むことができるよう、空家等に関連する団体や事業者等との連携・相談体制の構築等に取り組みます。

【 具体的な取組み 】

- ・関係団体と連携した相談体制の構築（再掲）

■基本方針に基づく具体的な取組みの分類

基本方針	上段：基本方針の内容、下段：具体的な取組み
積極的活用	<p>立地が良い「良好な空き家」は、積極的な活用を促進します。</p>
	<p>◎空き家バンク制度の推進</p> <p>◎移住推進の取組み（住むなら北九州 移住推進事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション（建物診断）や既存住宅売買瑕疵保険、マイホーム借上げ制度の普及啓発 ・関係団体と連携した所有者への意識啓発・情報提供体制の構築 ・北九州市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内の空き家への住み替え支援 ・将来的な借り上げ公営住宅としての活用検討
改善・活用	<p>立地が良い「放置された空き家」は、空き家の適切な改善による活用を促進します。</p>
	<p>◎住まい向上リフォーム促進事業の推進</p> <p>◎北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北九州市耐震改修促進計画に基づく耐震化の推進 ・関係団体と連携した所有者への意識啓発・情報提供体制の構築（再掲）
予防的管理	<p>立地が悪い「良好な空き家」、「放置された空き家」は、空き家の老朽化を予防するための適切な管理を促進します。また、空き家の状況によってはニーズに応じた活用を促進します。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付 ・空家等に関する出前講演・セミナーの実施 ・空家等の相談・維持管理・活用方法・支援制度等をまとめたリーフレットの作成 ・福祉等の関係団体等へ空家等対策に関する情報提供
跡地活用	<p>立地が良い「危険な空き家」は、除却により安全性を確保するとともに、積極的な跡地活用を促進します。</p>
	<p>◎北九州市老朽空き家等除却促進事業の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域等の情報提供等による老朽化した空家等の把握 ・固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付（再掲） ・金融機関と連携した低金利融資に関する情報提供 ・関係団体と連携した所有者への意識啓発・情報収集体制の構築（再掲）
除却・安全管理	<p>立地が悪い「危険な空き家」は、除却促進により安全性を確保するとともに、跡地の適切な管理による住環境の保全を促進します。</p>
	<p>◎北九州市老朽空き家等除却促進事業の推進（再掲）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関と連携した低金利融資に関する情報提供（再掲） ・除却跡地の適切な管理に関する意識啓発・情報提供 ・法及び条例の周知による意識啓発 ・特定空家等の措置に係る審査会の設置 ・法に基づく立ち入り調査の実施 ・法及び条例に基づく行政指導（助言・指導・勧告）の実施 ・法及び条例に基づく危険な空家等の公表 ・法に基づく代執行の実施

◎は北九州市における既存の補助事業に基づく取組み

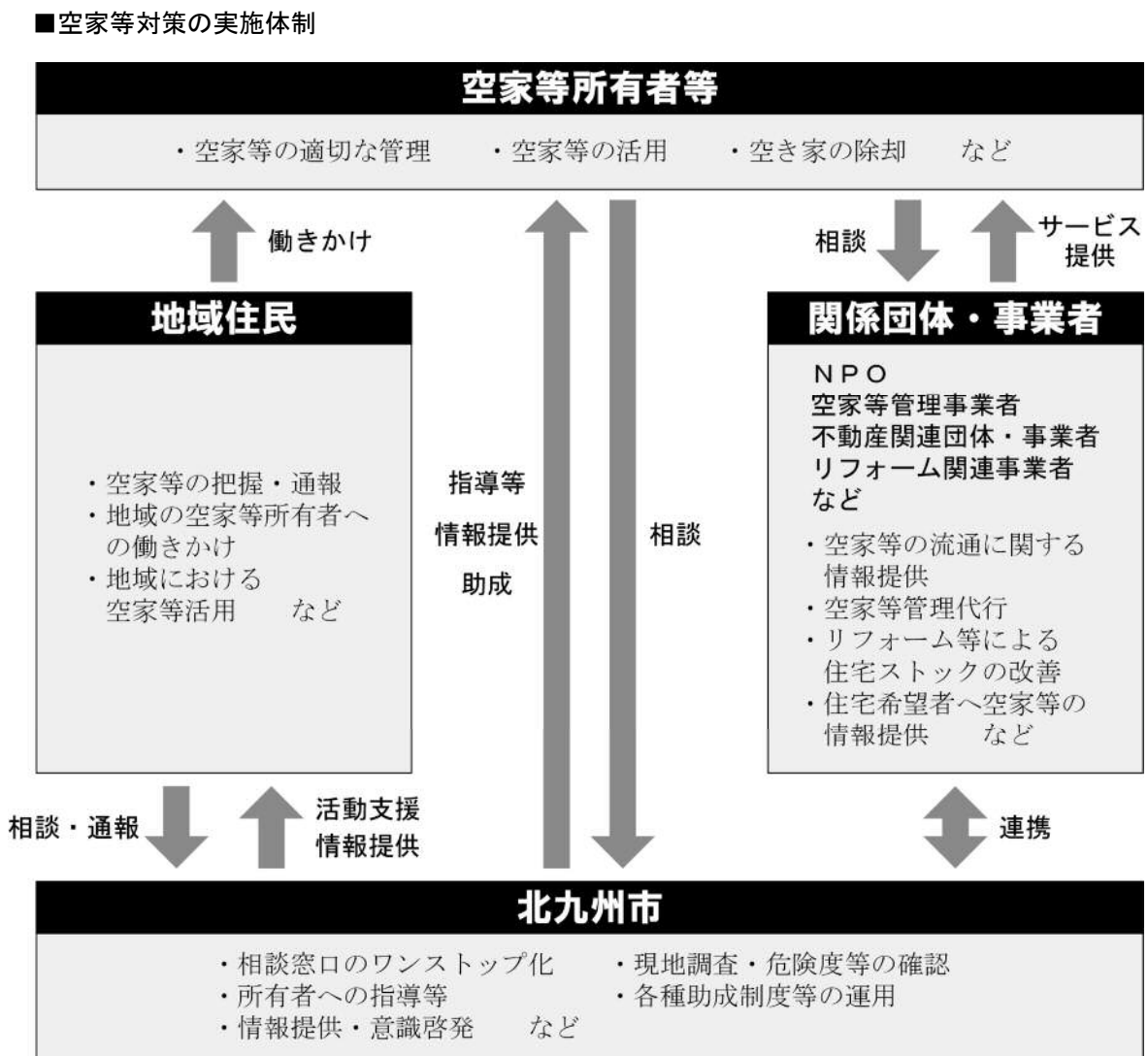
4-3. 空家等に関する対策の実施体制

空家等は市全域に幅広く分布し、地域の住環境に与える影響が大きいことから、空家等対策に取り組む際には、空家等所有者をはじめ、庁内関係部局だけでなく、関係事業者、団体、地域住民などが一体となって対策に取り組むことが求められます。

実際に対策を進める上では、区役所や関係部局による情報共有、相談窓口のワンストップ化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築します。

また、地域住民からの情報提供により、空家等の情報を随時更新することに加え、地域による見回り等の空き家化の予防や地域資源としての活用・管理など、地域住民の果たす役割も大きく、連携した空家等対策の取組みが求められます。

以上をふまえ、下図に示す実施体制により、空家等に関わる全てのものが協力して空家等対策に取り組めます。



4-4. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 条例に基づく空家等対策の充実

空家等対策法を補完し、本市の空家等対策を円滑に推進するために必要な事項を盛り込んだ（仮）空き家条例により空家等対策を充実させます。

(2) 他法令に基づく空家等対策

空家等対策にあたっては、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、空家等対策特別措置法に限らず、建築基準法や消防法など関係する諸法の目的に沿って必要な措置を講じます。

(3) 国・県等の公的機関との連携

国・県等の公的機関との連携により、適切な管理の観点から相続登記の啓発活動や、防犯上の観点から警察機関との情報共有などにより、放置された管理不全な空き家の増加を未然に防ぐことに取り組みます。

また、福岡県や県内の市町村、関係団体等が一体となった取組みが重要であることから、「福岡県空家対策連絡協議会」を設立し、空家等の適切な管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくこととしています。

