

北九州市空き家等対策基本指針

～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26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）>

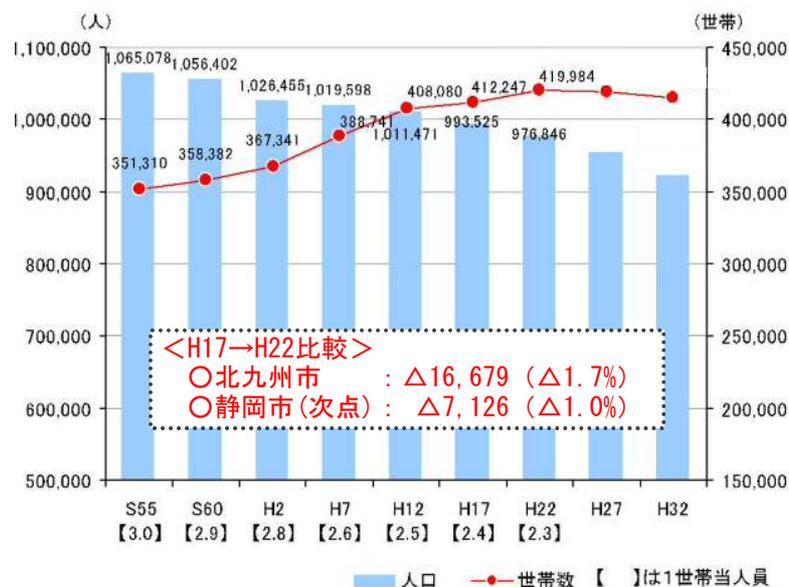
		H20年	H15年	5年間の増減		備 考
					年間発生量	
北九州市	住宅総数	489,400	468,100	21,300	4,260	新築着工数(5年間) 41,691戸 [8,340戸/年]
	空き家数 (率)	74,900 (15.3%)	60,100 (12.8%)	14,800 (+2.5%)	2,960	政令市平均 13.1%(H20) 本市は第2位
	うち 利用目的のない空き家数 ※賃貸住宅・別荘等を除く (率)	23,100 (4.7%)	17,300 (3.7%)	5,800 (+1.0%)	1,160	長期にわたり移住世帯が不在の 住宅や取壊し予定の住宅
全国	住宅総数	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

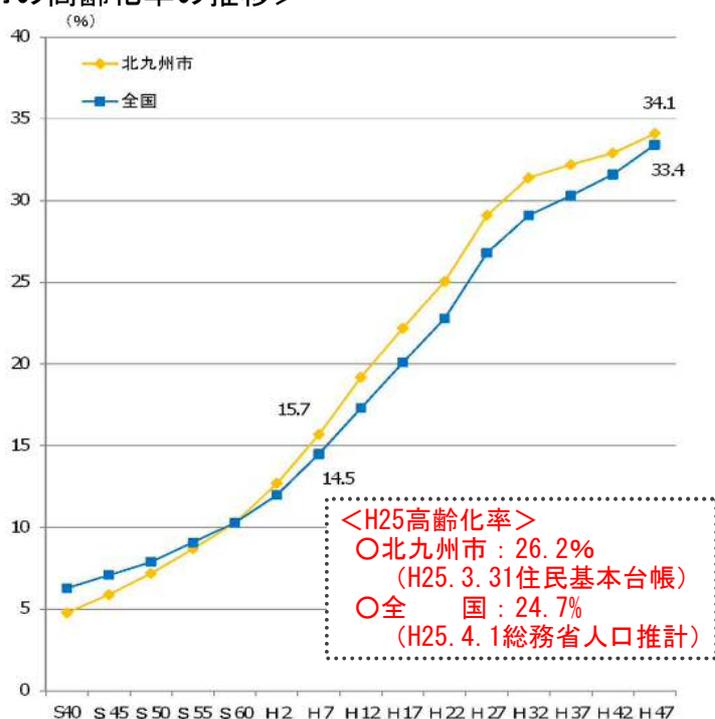
本市では、政令市の中で最も人口の減少が進んでいる。また、高齢化率も全国平均を上回り、政令市でトップという状況にある。

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>



<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。

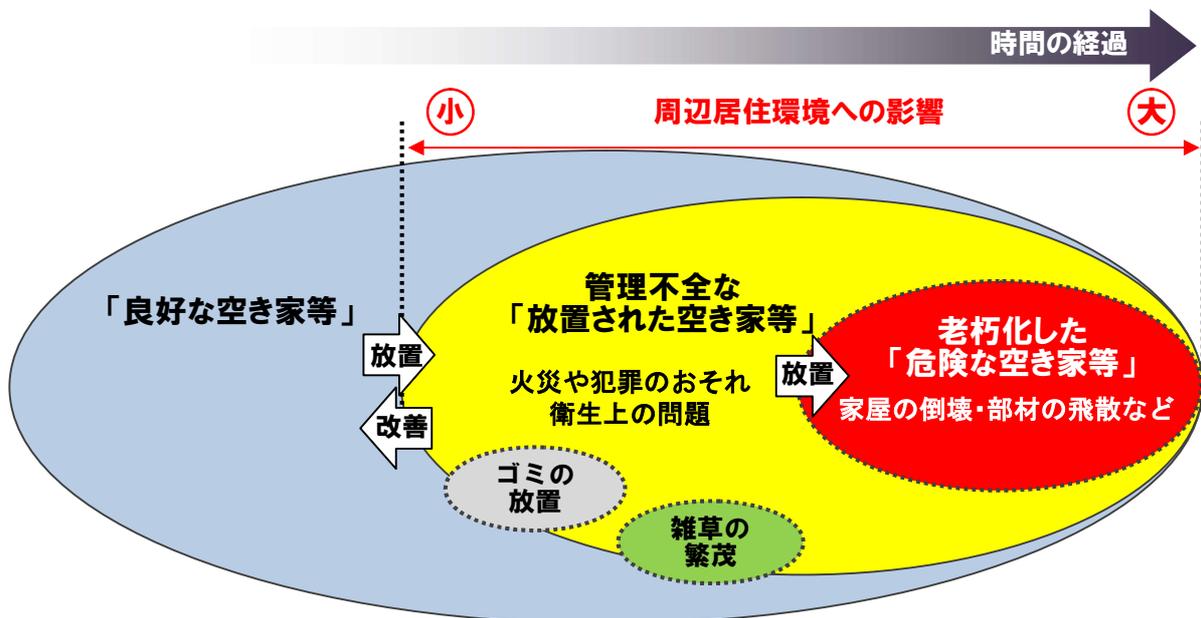
管理不全な「放置された空き家等」は、

- ・ 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

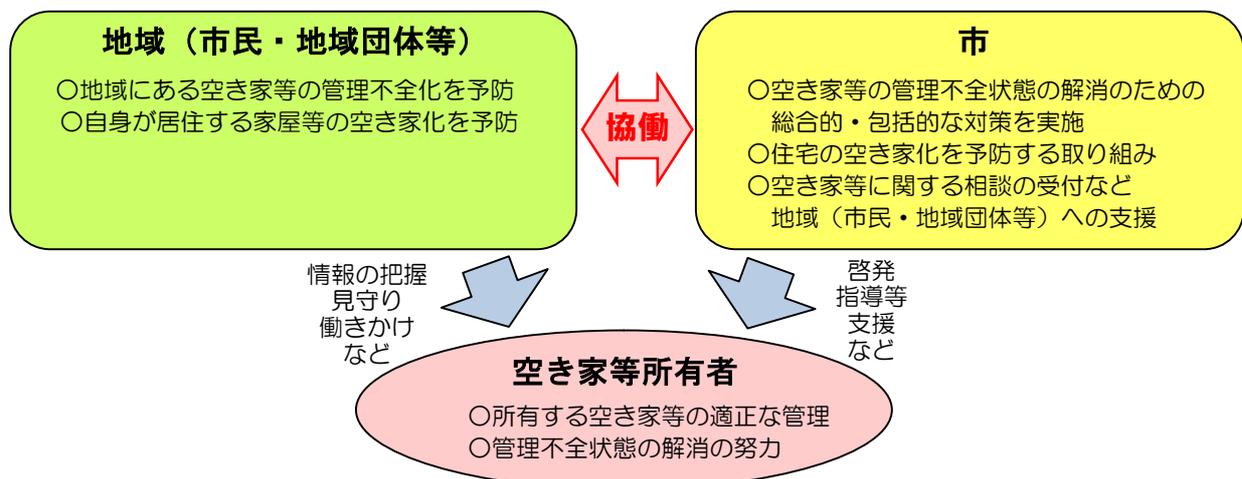
快適に暮らせる安全で安心な居住環境を実現するため、空き家等の状況に応じてあらゆる対策を総合的かつ包括的に推進する。

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。