

(2) 空き家・空き地の活用促進

5) 空家等活用促進区域制度

空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受ければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、**前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参酌して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の用途を制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所もがねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

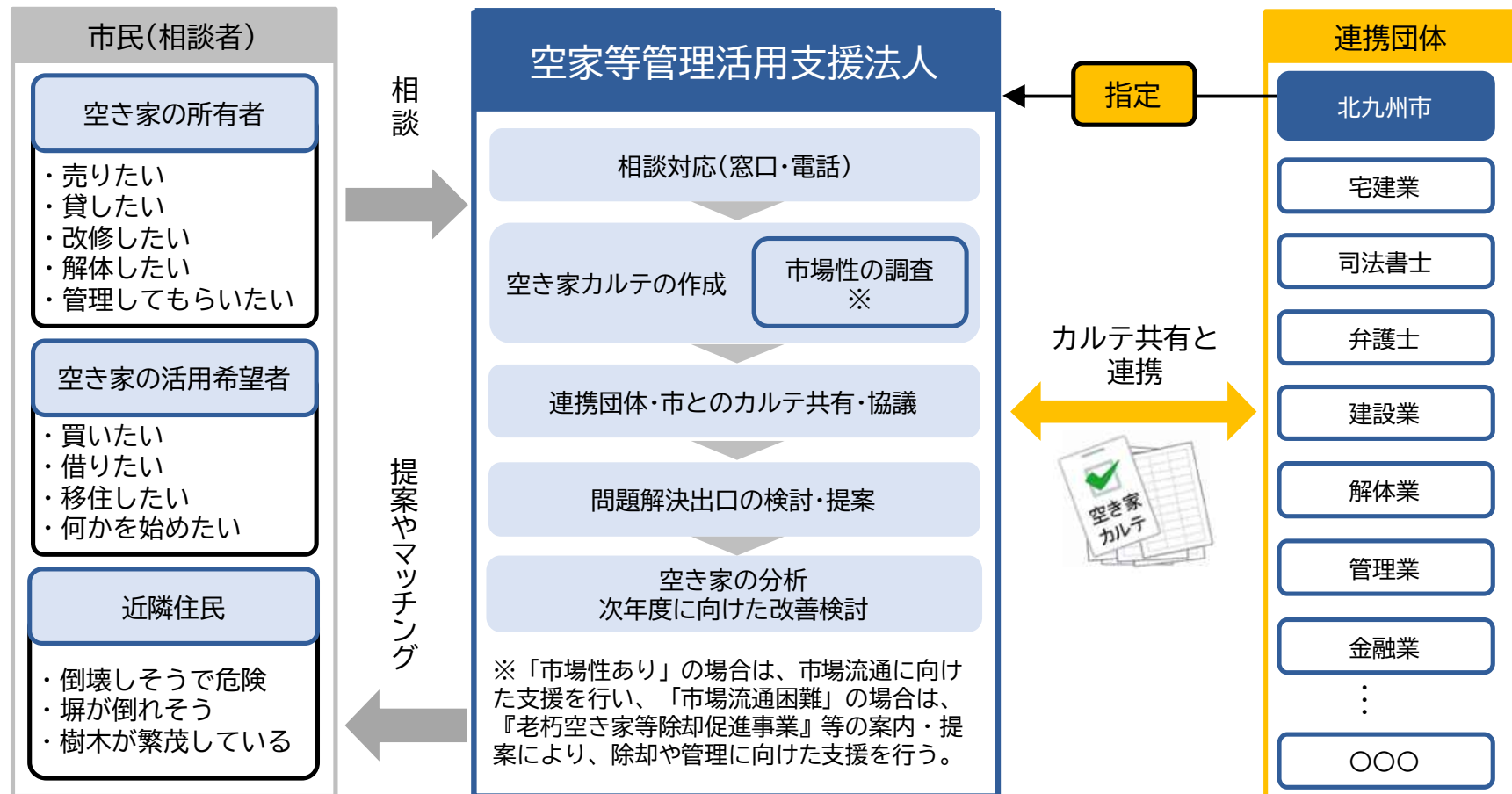
空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

(2) 空き家・空き地の活用促進

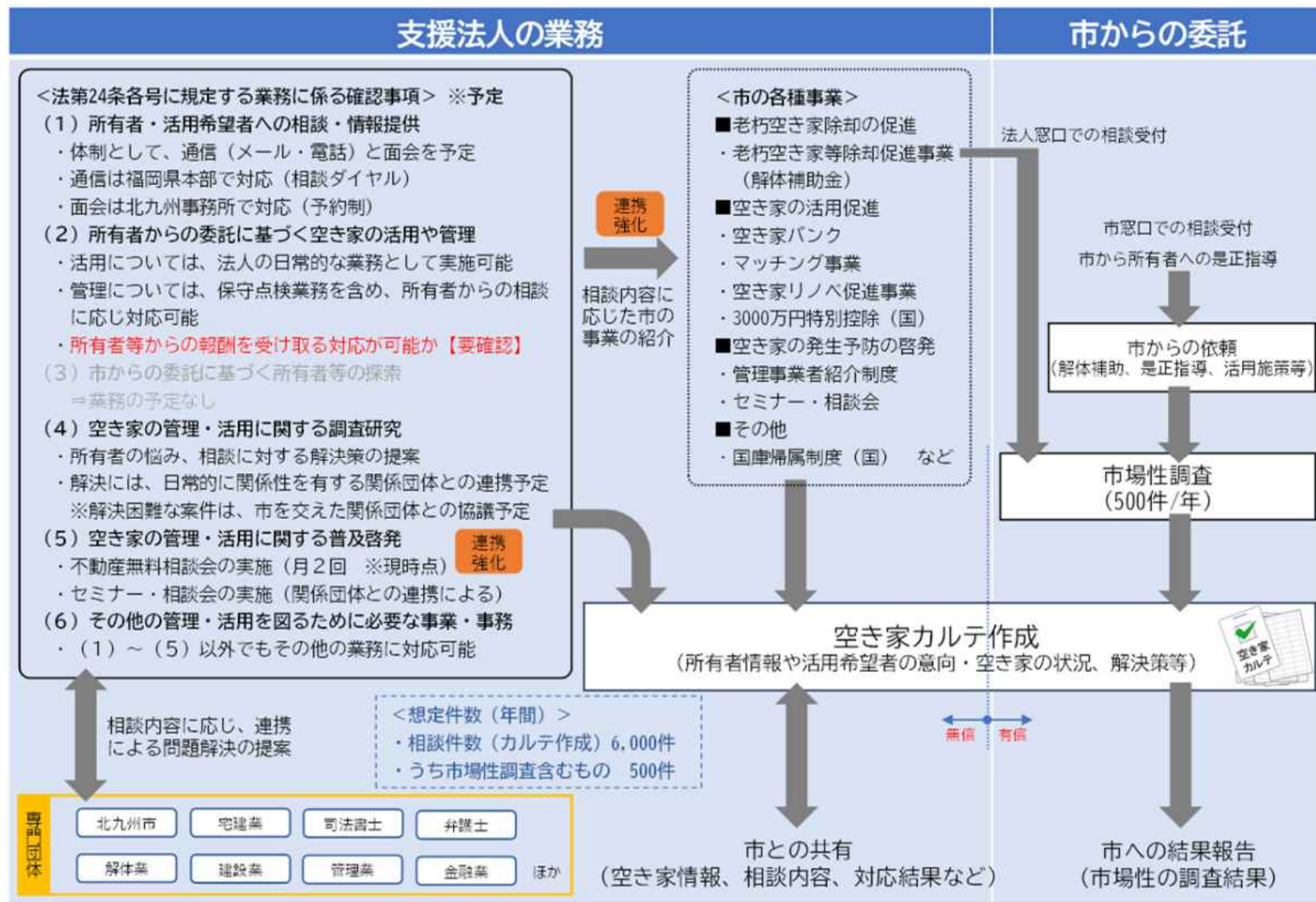
6) 空家等管理活用支援法人

市が空き家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、当該法人が所有者への相談対応や所有者と活用希望者のマッチングを行う。



(2) 空き家・空き地の活用促進

6) 空家等管理活用支援法人



(2) 空き家・空き地の活用促進

6) 空家等管理活用支援法人

支援法人の業務	市からの委託
< 法第24条各号に規定する業務に係る確認事項 > (1) 所有者・活用希望者への相談・情報提供 ⇒業務の予定なし (2) 所有者からの委託に基づく空き家の活用や管理 ⇒業務の予定なし (3) 市からの委託に基づく所有者等の探索 ⇒業務の予定なし (4) 空き家の管理・活用に関する調査研究 ⇒業務の予定なし (5) 空き家の管理・活用に関する普及啓発 ・セミナー・相談会等の支援（全日との連携） (6) その他の管理・活用を図るために必要な事業・事務 ・市が行う空き家の安全対策や解体等への技術支援	(協定に基づく) 緊急工事・代執行

連携強化

連携強化

(2) 空き家・空き地の活用促進

7) 北九州空き家リノベーション促進事業(補助金)

事業概要

空き家のリノベーション工事に要する費用の一部を補助し、空き家の活用を促進

補助申請対象者

- ・ 自らが居住するために空き家を購入する方
- ・ 空き家を相続し、自ら居住する方

補助対象家屋

- ・耐震性能のあるもの（又は耐震改修を行うもの）

補助金額

- ・住宅の脱炭素化に資する等の市が指定する工事に要する費用の1/3
- ・1戸あたり上限30万円
- ・R6予算　：　2,600万円

実績 (H30～R6.3)

- ・改修件数 **409**件（68件/年）



(2) 空き家・空き地の活用促進

8) 北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業

補助対象者	建物所有者または所有者の同意を得て補助対象事業を行う者 (※耐震シェルター等設置補助の場合には、上記に加え高齢者、障がい者のいる世帯)		
補助対象建築物	木造住宅:2階建て以下のもの (昭和56年5月31日以前に建築または工事着手された一定要件を満たすもの)		
耐震診断	■福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度を活用した場合 ※本市の補助を受ける場合は、一般診断が必要です。 (耐震シェルター等設置補助を受ける場合は、簡易診断でも可)		
	簡易診断		
	耐震診断 利用者負担額 3,000円		
	一般診断		
	耐震診断 + 小屋裏及び床下の進入調査 + 耐震計画 + 工事概算見積 利用者負担額 6,000円		
	■北九州市耐震推進協議会を活用した場合 (耐震改修工事の依頼も可。ただし、営利を目的とした案件を除く)		
	調査メニュー [床下・小屋裏進入調査付診断]		
	耐震診断 + 小屋裏及び床下の進入調査 + 耐震計画 + 工事概算見積 利用者負担額 3,000円		
耐震改修工事		木造住宅	
		上限 100万円/戸 補助率 4/5	
		耐震シェルター・防災ベッド設置 購入及び設置に要する費用の補助 上限 15万円/戸 補助率 23%	

(2) 空き家・空き地の活用促進

9) インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険の情報提供

建物状況調査(インスペクション)とは…

- ☑ 国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が、**構造耐力上主要な部分**と**雨水の浸入を防止する部分**について目視や計測、非破壊検査を行います。
- ☑ 売主・買主どちらが実施してもかまいません。ただし、買主が実施する場合は売主の同意が必要です。



調査対象の範囲

(1) 構造耐力上主要な部分

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するもの)、床版、屋根版または横架材(はり、けたその他これらに類するもの)

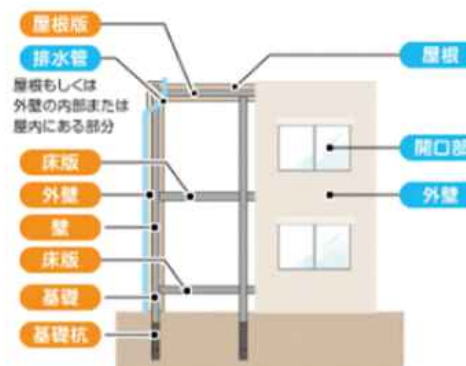
(2) 雨水の浸入を防止する部分

屋根もしくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部又は屋内にある部分

【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】
2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】
2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成

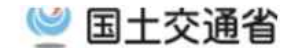


構造耐力上主要な部分 雨水の浸入を防止する部分

(2) 空き家・空き地の活用促進

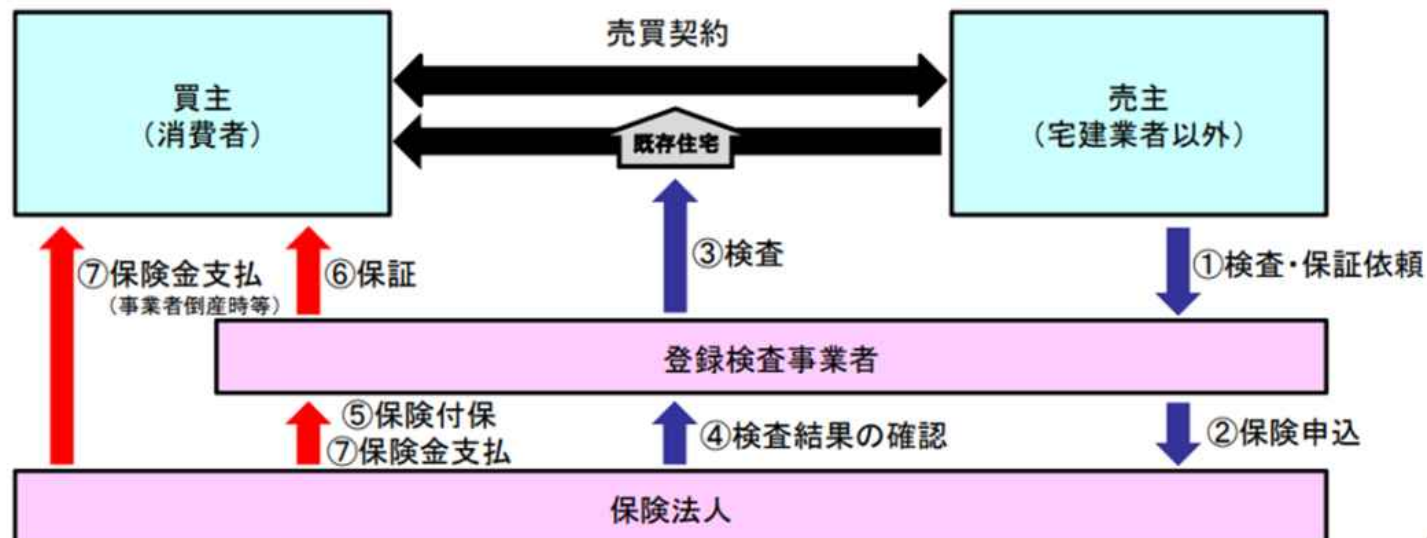
9) インспекションや既存住宅売買瑕疵保険の情報提供

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買、検査事業者保証型)の概要



- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 検査事業者保証型は、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組み。

- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
※検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 1年、2年又は5年(保険商品によって異なる)
- 保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額: 原則5万円
- 填補率: 100%
- 保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



(2) 空き家・空き地の活用促進

10) 住むなら北九州移住推進事業

事業概要

本市への定住・移住を推進するため、市外から移住する若者・子育て世帯等に対し、一定の要件を満たす街なかの住宅を取得または貸借する費用の一部を補助する事業

補助金対象物件

街なか区域の物件で以下を満たす

- 1) 中古で50㎡以上の民間賃貸物件（世帯人員2人は床面積30㎡以上）
- 2) 特定優良賃貸住宅の認定を受けたもので家賃補助が終了したもの
- 3) **北九州市の空き家バンク要綱に則って媒介契約した物件**

賃貸

結婚・子育て賃貸応援メニュー

子育て世帯や新婚世帯など、市外からの転入で

最大20万円の補助が受けられます

2人以上の世帯で、以下のいずれかに該当

対象者①

- 申請者が39歳以下の新婚世帯

対象者②

- 18歳未満の子どもがいる子育て世帯

頑張る若者賃貸応援メニュー

起業やスタートアップ事業等を利用しての転入で

最大10万円の補助が受けられます

対象者

申請者が39歳以下で
単身生活者で、いずれかに該当

- 本市の定めるスタートアップ事業を活用して起業又は起業予定の方
- 本市の定める商店街の空き店舗への補助事業を活用して起業又は起業予定の方
- 上記を含む起業にかかる会社へ就職する方

※賃貸メニューはいずれも、(子どもをのぞく)世帯のいずれかが同一企業グループの転勤転職の場合は申請不可

(2) 空き家・空き地の活用促進

11) 立地適正化計画に基づく居住誘導区域への住み替え支援

■立地適正化計画とは

市町村が都市全体の観点から、居住機能や商業・医療・福祉施設等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

■集約型の都市づくりのイメージ図

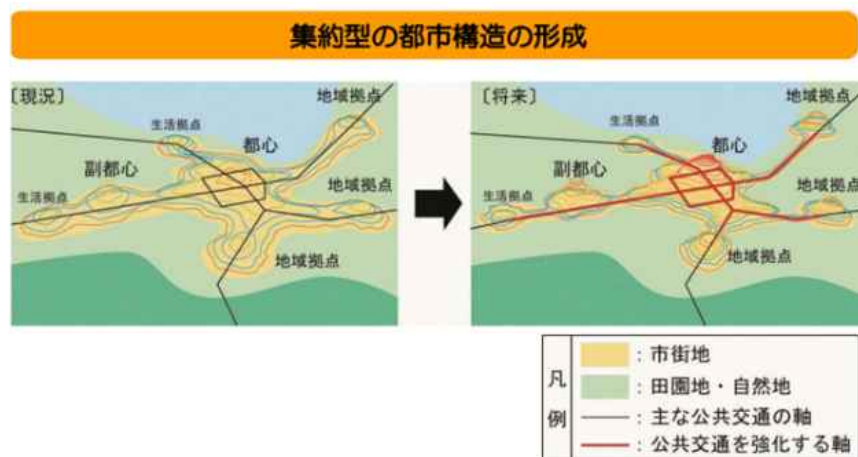


図 集約型の都市づくりのイメージ図

■立地適正化計画における施策抜粋

7-5 居住誘導区域で講じる施策

(方向性1) 街なか活性化に寄与する住まいづくり

多様な都市機能が集積し、住み、働き、訪れる人が交流する「賑わいのあるまち」「魅力あるまち」づくりに向け、高齢者や障害者、子育て世帯などを含む街なか生活者の誰もがぐらしやすい生活基盤の確保や優良な住宅の供給促進により街なか居住の促進を図ります。

施策 1 街なかに住みたいと思う転入者を応援する仕組みづくり

No.	事業名等（担当課）	概要
11	住むなら北九州 定住・移住推進事業 （建築都市局・住宅計画課）	本市への定住・移住を推進するため、市外から移住する世帯等に対し、一定の要件を満たす街なかの住宅を取得又は賃借する費用の一部を補助します。
12	北九州市版生涯活躍のまち （企画調整局・企画課）	関係人口をはじめとして、首都圏から本市への新しい人の流れをつくるとともに、若者から中高年齢者、外国人等だれもが積極的に社会に参加し、だれもが生き生きとした生活が送れるように、それぞれの希望に応じた就業支援や雇用の創出、産業の活性化を図る「北九州市版生涯活躍のまち」の構築に取り組みます。
13	新卒地元就職への入居支援 （北九州市住宅供給公社・住宅計画課）	市住宅供給公社賃貸住宅を活用し、市内へ就職する大学などの新規卒業者に対し、入居要件の緩和と併せて家賃減額を行います。
14 新	定住・移住促進事業 （企画調整局・企画課）	本市への定住・移住を促進するため、移住への関心が高まっている若い世代を中心に、移住相談等を実施します。
15 新	北九州市わくわく地方生活実現支援事業 （企画調整局・企画課）	国の地方創生移住支援事業を活用し、一定の要件を満たした東京圏からの移住者に対して支援金を支給します。
16 新	居住誘導支援策の検討 （建築都市局・都市計画課）	コンパクトなまちづくりを推進するため、国の補助制度を活用し、居住誘導区域外から居住誘導区域への住宅移転及び適切な移転元地の管理に要する経費の一部を補助する支援制度を検討します。

(3) 老朽空き家の除却・ 所有者不明土地対策等 の推進

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

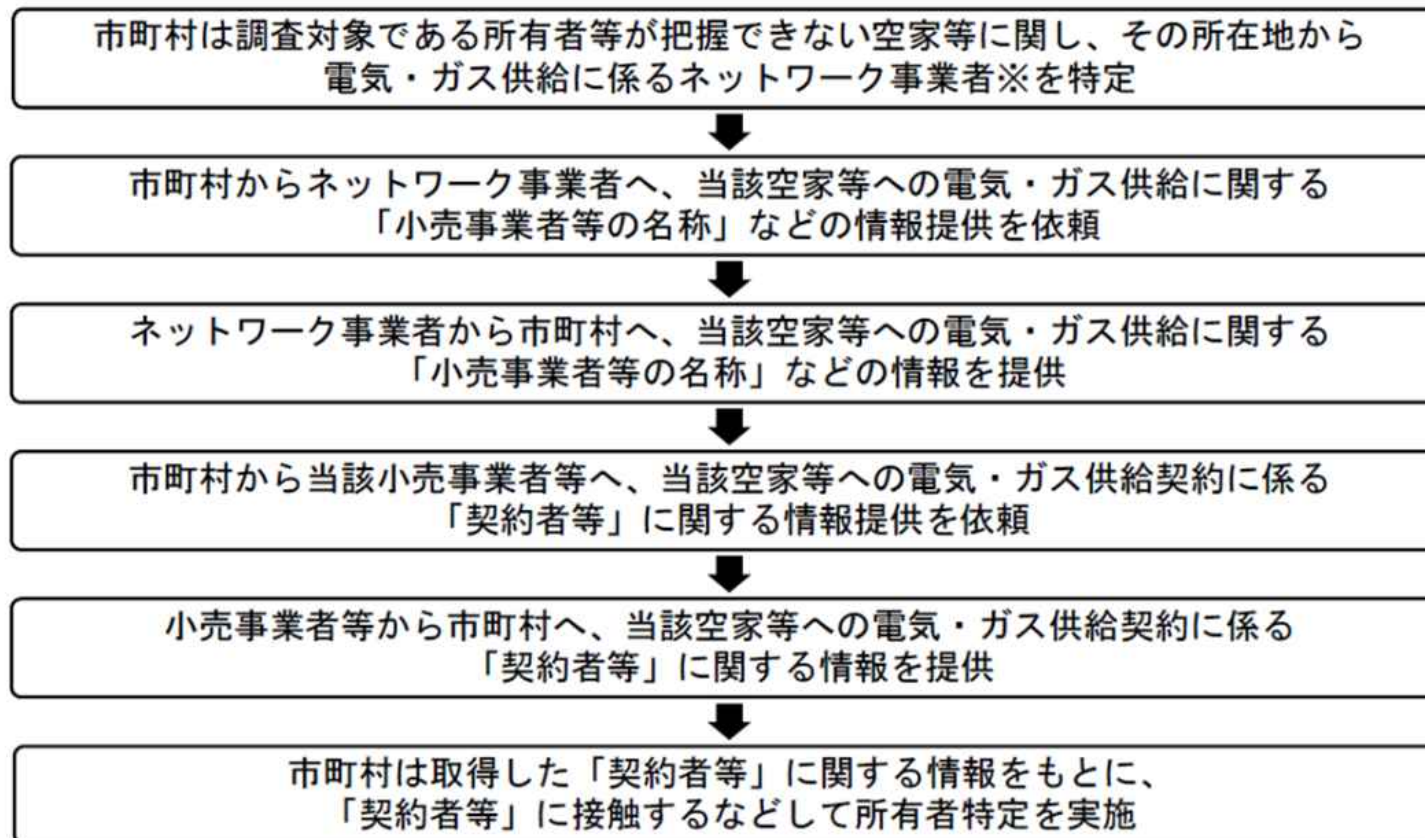
1) 相談窓口における情報提供による空き家の把握

	ワンストップ相談窓口（約1,600件／年）	空き家の総合相談（約6,000件／年）
対応窓口	各区役所総務企画課等 (小倉南区のみコミュニティ支援課)	都市戦略局空き家活用推進課
相談者の主な属性	空き家の近隣の人・地域の人など	空き家所有者、その家族、 将来空き家所有者になる恐れのある人
主な相談内容	老朽空き家等の相談・通報 (塀・雑草・ゴミ・害虫含む)	・空き家をどうにかしたい ・将来空き家を持ちたくない
対応フロー	各区役所の窓口対応・現地調査 - 災害時 → [消防局] → 緊急対応 - 老朽度が一定基準未満 → [各区役所] → 所有者への助言・是正指導 - 老朽度が一定基準以上 → [都市戦略局] → 所有者への助言・是正指導 - 雑草・ゴミ → [環境局] → 所有者への助言・是正指導 - 害虫(スズメハチ) → [保健福祉局] → 所有者への助言・是正指導 所有者への助言・是正指導 (市の各種事業の紹介も含む)	空き家の総合相談 - 専門的な相談 ・相続問題 ・解体費算出 ・売却額算出 など → [協定締結の専門家6団体] → 相談内容に応じた専門家団体を紹介 - 一般的な相談 ・解体したい ・売りたい ・貸したい ・買いたい → [空き家活用推進課] → 市の各種事業の紹介・提案

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

2) インフラ事業者からの情報提供を活用した所有者の把握 官民連携による所有者探索

1. 電気・ガス供給事業者への情報提供の求めの流れ



※ネットワーク事業者とは、電気については「一般送配電事業者」、ガスについては「一般ガス導管事業者」を指します。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

3) 老朽空き家等除却促進事業

事業概要

老朽化した空き家等の除却費用の一部を補助し
老朽空き家等の除却を促進

補助申請対象者

- ・ 老朽空き家等の所有者、又はその相続人
- ・ 上記の同意を得たもの

補助対象要件

- ・ 昭和56年5月以前に建築された空き家等
- ・ 家屋の危険度が一定の基準を満たすもの

補助金額

- ・ 家屋の除却に要した額の1/3
- ・ 1棟あたり上限30万円
- ・ R6予算 : 9,000万円

実績 (H26~R6.3)

- ・ 除却件数 **2,372**件 (237件/年)



(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

4) 財産管理制度の活用／市による財産管理人選任請求

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

<現行>

- ・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度（財産管理制度）が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

<改正後>

- ・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕

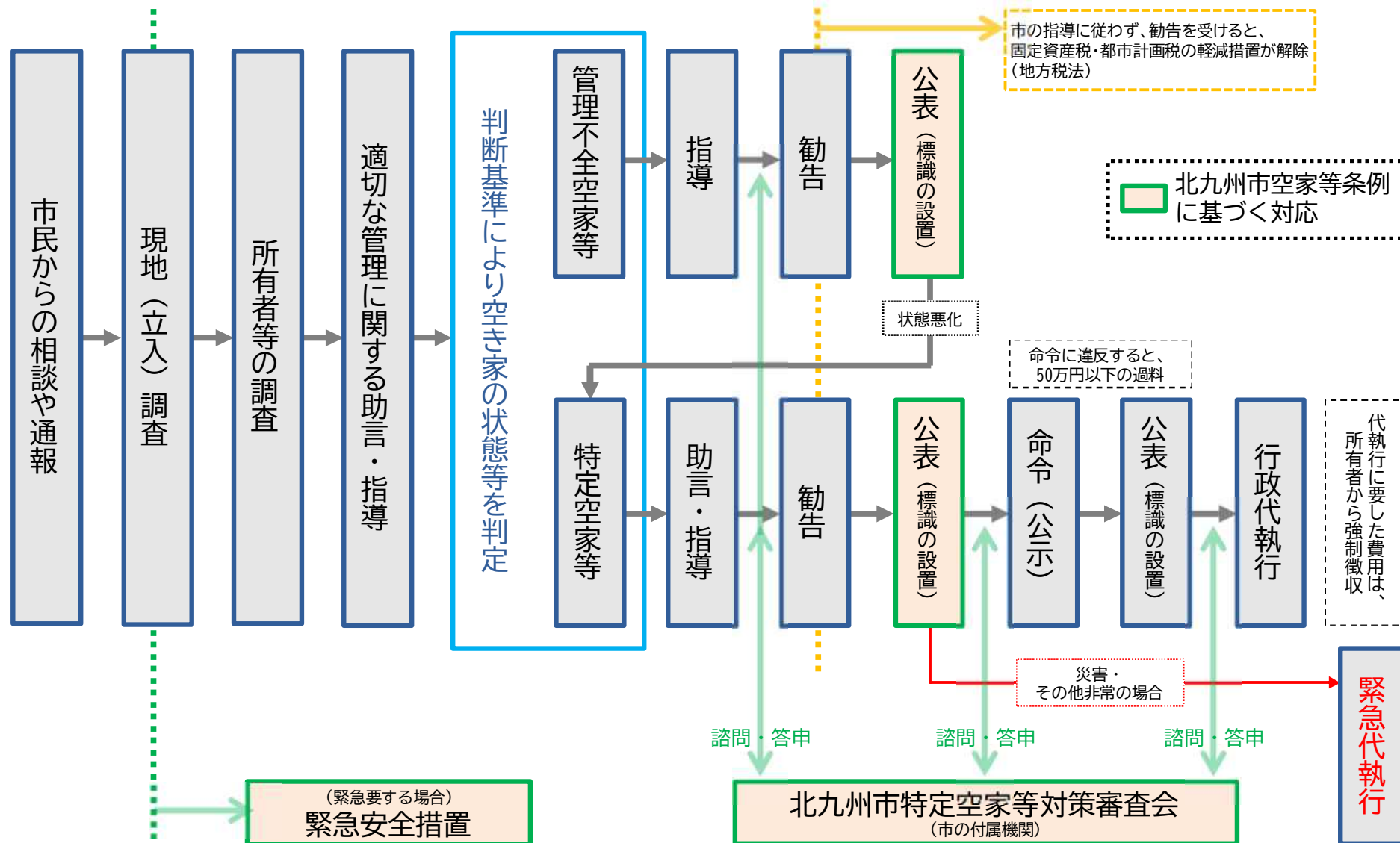


- | | |
|---|------------------------------------|
| ●所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 | ➡ 不在者財産管理制度（民法第25条） |
| ●相続人のあることが明らかでない場合 | ➡ 相続財産清算制度（民法第952条） |
| ●所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 | ➡ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8） |
| ●所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 | ➡ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14） |

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する（所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する）ことが可能（所有者不明土地法第42条第2項）

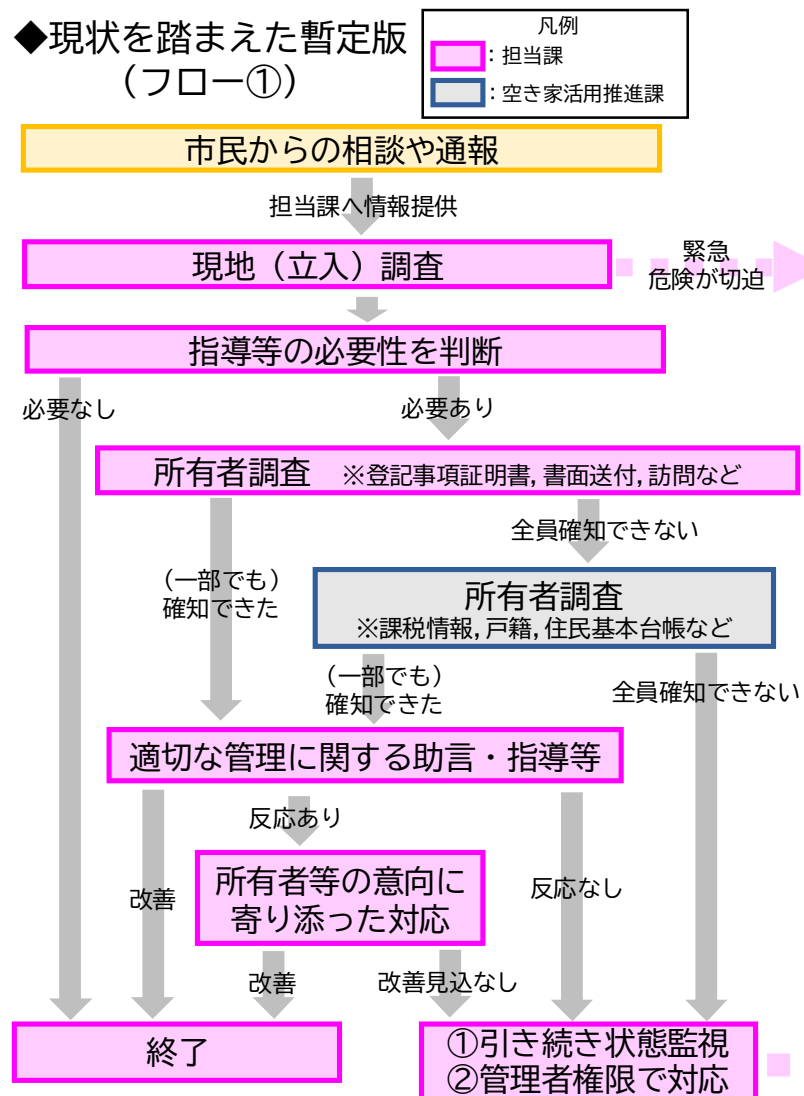
(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

5) 法令・条例に基づく特定空き家等、管理不全空き家等の対策フロー

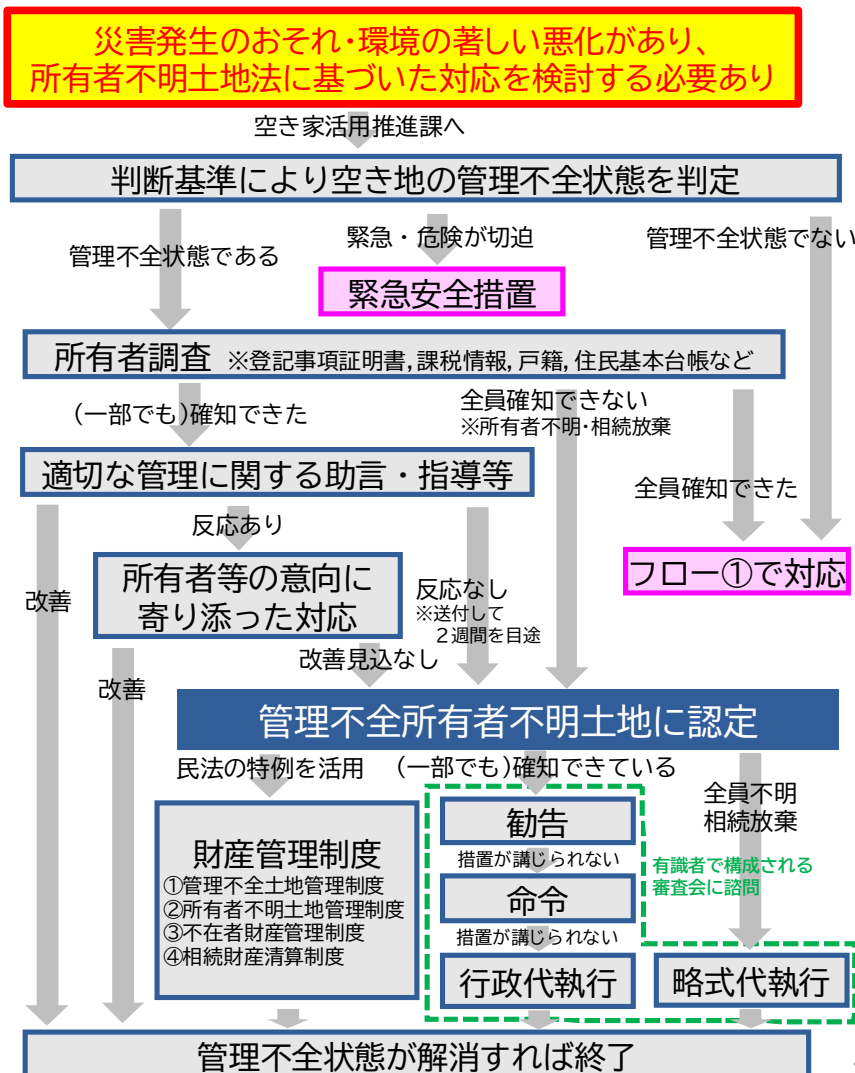


(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

参考) 法令に基づく所有者不明土地の対策フロー(案)



◆対策計画・条例の策定後に追加するイメージ (フロー②)



(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 特定空き家等および管理不全空き家等の判断基準の考え方

① 空き家の状態

空き家の基礎・屋根・外壁等の状態や衛生、景観、生活環境への影響を確認

- ・基礎の相当部分が破損しているか
- ・屋根に穴があいているか
- ・外壁の下地材が複数箇所露出しているか
- ・窓が破損しているか
- ・塀の一部にグラつきがあるか
- ・立木の枝が敷地外にはみ出しているか 等

② 空き家が周辺に及ぼす悪影響の程度や危険等の切迫性

空き家が倒壊等した場合に予見される周辺の建築物や通行人へ及ぼす影響を確認

- ・空き家が通行量の多い主要な道路や通学路沿いに位置しているか
- ・周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれがどの程度切迫しているか 等

③ 空き家の所有者の状況や事情を把握する

自発的に改善を図る意思があるか等の所有者の対応状況や事情等を確認

- ・空き家所有者の改善に向けての意思

④ 上記①～③の状況等を総合的に勘案する

空き家の状態、周辺に及ぼす悪影響の程度、危険等の切迫性、所有者の状況等を総合的に考慮し、管理不全空き家に該当するか否かを判断する

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 特定空家等および管理不全空家等の判定表(1/2)

■判定表A

【1】そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態であるか

・現況した事象について、□にチェックを入れる。

ア 倒壊等の危険性

部位	危険度 低			危険度 中			危険度 高			評点
	簡易な修繕が必要	大規模な修繕が必要	危険等のおそれがある	簡易な修繕が必要	大規模な修繕が必要	危険等のおそれがある	簡易な修繕が必要	大規模な修繕が必要	危険等のおそれがある	
① 基礎・土台・柱・はり	25 点 □ 歪曲・腐朽等している □ 基礎の補修箇所への割れ・破損がある	50 点 □ 補修箇所、歪曲・欠損・腐朽等している □ 基礎の補修部分が破損・破損している	75 点 □ 根ね過半にわたり、補修・欠損・腐朽等している □ 1/20(高さ1m)に対し横5cmを超え傾斜している	0						
② 屋根	15 点 □ 剥落・ずれ・波打ち、変形等がある □	50 点 □ 穴があいている(板ね瓦一枚程度以上) □	75 点 □ 根ね過半にわたり、剥落・ずれ・波打ち、変形等がある □ 根ね過半にわたり、破損材・下地材が露出し、穴があいている	0						
③ 外壁	15 点 □ 補修材・下地材が露出している □	25 点 □ 補修箇所、補修材・下地材が露出している □ 穴があいている	50 点 □ 根ね過半にわたり、補修材・下地材が露出し、傾斜している □ 根ね過半にわたり、穴があいている	0						
④ 屋外雨どい等(軒根、給湯設備、屋上水配、屋外階段、バルコニー、下屋、雨戸等)	15 点 □ 破損・脱落・腐食等している □	20 点 □ 補修箇所が破損・脱落・腐食等している □	25 点 □ 根ね過半にわたり、破損・脱落・腐食等している □ 破損・落下等している	0						
⑤ 門・扉	5 点 □ ひび割れ(ヘアクラックは除く)がある □	20 点 □ 一部にガラスや部材の落下がある □	30 点 □ 補修箇所ガラスや部材の落下がある □ 1/20を超え傾斜している	0						
⑥ 塀	5 点 □ ひび割れ(ヘアクラックは除く)がある □	20 点 □ 変形、ふくらみがある □ 常時、水がしみ出している	30 点 □ 水が吹き出している(水抜き穴以外) □ 一部の塀端、青い土砂の露出がある	0						
⑦ 立木・大枝(樹木の繁茂は除く)	5 点 □ 幹の一部が腐敗・破損している □ 大枝の一部が折れ・腐朽している	10 点 □ 幹が自立困難な程度に腐敗・破損している □	15 点 □ 大枝が折れ・腐朽し、脱落、散散している	0						
⑧ 計	①～⑦ 計			0						

※上記判定によりがない事象がある場合は、適宜協議する。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 特定空家等および管理不全空家等の判定表(2/2)

イ 悪影響の程度と危険等の知覚性

以下の「建築物等の状態」のうち、「①基礎・土台・柱・はり」「②壁・扉」が、何れも該当した場合に予見される周辺への影響を判定する

影響の範囲・知覚性	状況	悪影響の程度	該当に○
基礎・部材等が落下した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在しない	敷地内で完結	影響なし	
基礎・部材等が落下した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等に及び得る	前面道路が壁と家の敷地より高い、落地し人が入ることができず、高い圧力が伝わる範囲に建築物等がない等	影響あり(小)	
	下記以外	影響あり(大)	
既に倒壊・部材等が落下し、建築物や通行人等に多大な影響が発生しており、なお危険が継続している	通行量の多い主要な道路の沿道や歩道等に位置している等で、引越等した場合には、不特定多数に影響が及ぶ	影響あり(大)	

ウ その他

衛生等の状況 ☐ 害虫等の発生 ☐ 雑草等の繁殖 ☐ ゴミ等の放置 ☐ ()

所見(自由記入)

エ 全体所見

所見(自由記入)

■ 判定基準B (判定: 空き家活用推進課)

【2】そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるか

	周辺への影響		
	あり	なし	所見(自由記入)
① 灰汁り石綿等が飛散し、接触する可能性が高い。			
② 排水設備からの排水等の流出、排水設備の破損等がある。			
③ ごみの貯蔵等により、ねずみ、蚊等の害虫等が発生している。多量の腐敗したごみ等が認められる。			
④ 著しい量の植物のふん尿や常態的な悪臭の仕込み等がある。			
⑤ (その他自由記入)			

【3】適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であるか

	周辺への影響		
	あり	なし	所見(自由記入)
① 屋根ふき材、外装材、看板等が、外見上大きく破損したり汚れたまま放置されている。			
② ごみが敷地内外に散乱したり、山積みしたまま放置されている。			
③ 地域の景観保全に係る建築物の形態・高匿等に著しく適合していない。			
④ (その他自由記入)			

【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であるか

	周辺への影響		
	あり	なし	所見(自由記入)
① 排水設備等の破損、破損、封水破損等により排水等の悪臭が発生している。			
② 植物等のふん尿等や腐敗したごみ等により悪臭が発生している。			
③ 戸締りや窓ガラス等の開口部が破損している。不特定人の視線がある。			
④ 周囲の建築物の破損や通行者等の通行の妨げになるほど、立木の枝等がはみ出している。			
⑤ 植物の枯死等による悪臭が頻りに発生している。常態的に植物等が仕込まれている。			
⑥ (その他自由記入)			