

計画の構成(目次)案

1. 計画の背景

趣旨
 計画の位置づけ
 計画期間
 対象地区

2. 空き家・空き地を取り巻く現状と課題

北九州市の住宅事情
 空き家・空き地の状況
 本市のこれまでの取組み
 空き家・空き地対策に関する国の動向
 空き家・空き地に関する課題

3. 空家等対策に関する基本的な方針

基本目標
 空家等の状況に応じた対策の基本方針
 空家等対策にかかる目標値(KPI設定)

4. 空家等対策の具体的な取組み

空き家・空き地の発生予防啓発
 空き家・空き地の有効活用
 老朽空き家・所有者不明土地への対策

5. 資料編

2. 空き家・空き地を取り巻く現状と課題

北九州市の住宅事情、空き家・空き地の状況

■人口・世帯の動向

- 人口は減少傾向、総世帯数は増加傾向
- 今後、住宅需要にも影響がある世帯数も減少に転じるとみられる
- 高齢者の単身世帯、夫婦のみの世帯が増加
 (R2: 単身65,358世帯、夫婦57,734世帯)

■既存住宅の状況

- 総住宅数、空き家数ともに増加傾向
 (総住宅数/H30:501,800戸→R5:517,800戸)
 (空き家数/H30:79,300戸→R5:82,700戸)
- 昭和55年以前建築の居住有り住宅は5年前から14,900戸減少
 (H30:116,300戸→R5:101,400戸 ▲約13%)
- 門司区や八幡東区は建築時期が古い居住有り住宅の割合が高い
 (S55以前: 門司区30.4%、八幡東区28.0%)
- 高齢者の単身世帯の約6割は持家に居住
 (R2 高齢単身: 65,082世帯 うち持家37,538世帯)

■住宅着工の状況

- 新築の住宅着工戸数は減少傾向(近年は年間6,000戸前後)
- 持家(注文・建売・分譲)の住宅着工戸数は年間約2,800戸~3,200戸

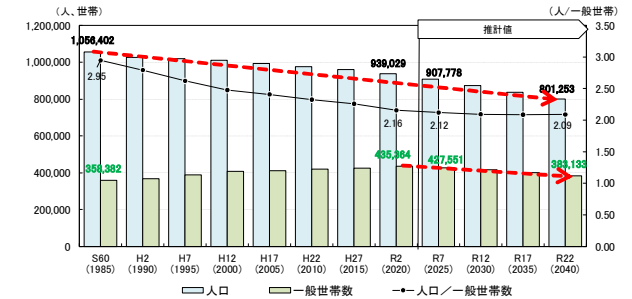
■空き家・空き地の状況

- 空き家数、空き家率ともに増加傾向(R5:82,700戸、16.0%)
- 空き家数が多いのは小倉北区(20,850戸)、
 空き家率が高いのは八幡東区(21.3%)
- 「その他空き家(賃貸・売却用及び二次的住宅を除いた空き家)」は増加傾向
 (H30:26,200戸→R5:27,600戸)で、「一戸建」は63.4%、「木造」は71.4%
- 全国データでは登記簿上の所有者の所在が不明な土地は約20%で、
 2040年の所有者不明土地面積は約720万haと推計
 (2016年:約410万ha→2040年:約720万ha)

■空き家・空き地対策に関する市民の意識

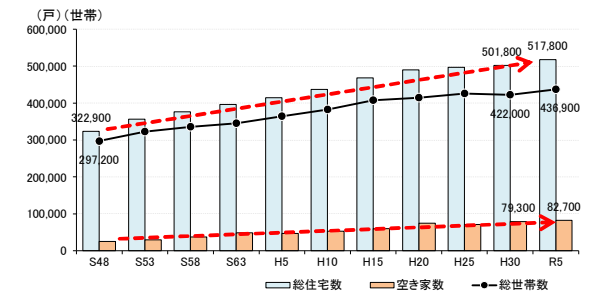
- 所有する空き家の将来は「空き家にしておく」が11.1%、「決まっていない」が22.2%
- 所有する空き地の将来は「空き地にしておく」が10.0%、「決まっていない」が45.0%
- 「老朽空き家の除却等の促進」、「空き家の活用促進」、「空き家の発生予防啓発」の3つの柱の取組みについて、「知らない」と回答した人がそれぞれ5割以上
- 市役所の空き家総合相談窓口、区役所の相談窓口を「知らない」がそれぞれ74.6%、68.7%

〈人口・世帯数の将来推計〉



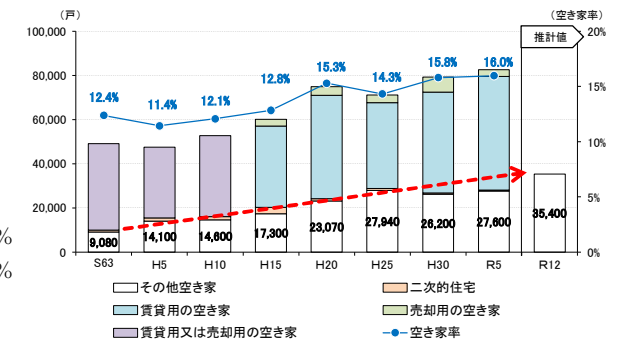
資料: 国勢調査、住宅計画課独自推計

〈総住宅数・空き家数の推移〉



資料: 住宅統計調査、住宅・土地統計調査

〈種類別の空き家数の推移〉



資料: 住宅統計調査、住宅・土地統計調査、空き家活用推進課独自推計

2. 空き家・空き地を取り巻く現状と課題

＜現在の取り組みの方向性＞

- 適切な管理が行われていない活用困難な空き家に対して、除却等を促進

本市のこれまでの取り組み（～R6.3末実績）

●平成28年6月に「北九州市空家等対策計画」を策定し、基本目標を「快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る」として、以下の3つの柱で空き家対策に取り組んできた

【現計画の目標】 **其他空き家数の増加の抑制**
 <H30> 26,200戸 → 推計値 35,400戸 → 対策実施 ↓ 増加の抑制 31,000戸 <R12>

(1) 空き家の発生予防啓発
 主な取組み ■空家等に関する相談対応 ⇒相談件数：年間約6,000件(空家活用推進課) 年間約1,600件(各区役所)
 ■セミナー、相談会等 ⇒実施回数：累計239件、参加数：累計1,724人

(2) 空き家の活用促進…累計1,145件、年平均157件
 主な取組み ■北九州市空き家バンク ⇒成約：累計358件、年平均36件
 ■空き家を活かす地域共生マッチング事業 ⇒登録：累計16件、年平均3件
 ■空き家等面的対策推進事業 ⇒再整備戸数：累計44件、年平均11件
 ■空き家リノベーション促進事業 ⇒リノベ補助：累計409件、年平均68件

(3) 老朽空き家の除却等の促進…累計5,929件、年平均593件
 主な取組み ■空き家の所有者への是正指導 ⇒老朽指導解体等：累計935件、年平均94件
 ■老朽空き家等除却促進事業 ⇒解体補助：累計2,372件、年平均237件

空き家対策の 効果・評価	平成30年		令和5年		H30→R5	
	総住宅数	501,800戸(100%)	517,800戸(100%)	16,000戸		
	空き家数	79,300戸(15.8%)	82,700戸(16.0%)	3,400戸		
	其他空き家数	26,200戸(5.2%)	27,600戸(5.3%)	1,400戸		
			28,200戸<目標値>	2,000戸		

一定の成果はあるものの、依然として空き家は増加傾向

空き家・空き地対策に関する国の動向

■空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正
【令和5年12月改正施行】

＜法改正の背景＞
 空き家の増加を背景に、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要がある

- 空家等活用促進区域の創設
- 空家等管理活用支援法人の創設
- 特定空家化の未然防止
- 所有者把握の円滑化
- 代執行の円滑化
- 相続放棄、所有者不明空家への対応

■所有者不明土地法の一部改正

- 所有者不明土地対策計画の作成制度
- 管理適正化の代執行
- 土地対策に取り組む法人の指定制度等

■相続土地国庫帰属制度の創設

■相続登記の義務化

空き家・空き地に関する課題

空き家・空き地の発生予防啓発

- 高齢単身・夫婦世帯が増加していることから、今後の空き家予備軍になるそれらの住宅への対策が必要
- 相続登記の義務化が始まったことから、市民に対する啓発が必要

空き家・空き地の流通・活用

- 増加傾向の「その他空き家(賃貸・売却用及び二次的住宅を除いた空き家)」への対策が必要
- 空き家・空き地の将来の活用方法を考えていない所有者、関心が低い所有者に対して、適切な働きかけが必要

管理不全な空き家・空き地の解消

- 「老朽危険空き家」「雑草・樹木」など管理面に関する相談が多いため、所有者の管理意識を高める必要がある
- 老朽危険空き家が増えると債権回収などの負担増が懸念されるため、空き家所有者の把握や働きかけが必要

空き家・空き地の相談等への体制

- 年間約7,600件の相談があり、今後も空き家の増加が見込まれることから、相談体制の充実が必要
- 所有者への普及啓発、空き家・空き地の活用や管理、相談等を行う法人の制度が創設されたことから、専門のノウハウをもつ民間事業者等との連携について検討が必要

4. 空家等対策の具体的な取組み(イメージ)

＜今後の取り組みの方向性＞

- 活用困難な空き家の除却等の取組みを加速化
- 空き家を早い段階で活用する考え方を基本とし、活用・啓発を強化

3. 空家等対策に関する基本的な方針

(3つの柱の取組み強化とさらなる空き家・空き地対策の推進)

空き家・空き地の発生予防啓発

- 官民連携による相談体制の整備
 - 効果的な啓発体制の構築・実施
 - 相続登記義務化の徹底周知
- (改定のキーワード)
官民連携

空き家・空き地の有効活用

- 老朽は正指導から活用施策への誘導
- 官民連携による新しい活用施策の推進(観光、スタートアップ、にぎわい等)
- 他施策との連携(移住・定住、子育て支援等)
- 活用促進区域の設定による活用の拡大

老朽空き家・所有者不明土地への対策

老朽空き家の対策

- 特定空家・管理不全空家の除却等の促進
- 官民連携による所有者探索
- 高難易度物件への対応(財産管理制度等の積極的活用)
- 跡地活用の推進(空き地対策)(財産管理制度等の積極的活用)

所有者不明土地の対策

- 是正指導等の体制・相談体制の整備(条例の制定含む)

整合性
北九州市の新ビジョン

計画内での目標値の設定
目標値
(住生活基本計画に記載)

第2回会議の内容

第3回会議の内容