

## 第1回推進会議の意見と本市の考え

## 1. 空家等対策に関する基本的な方針について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続関係を整理する第三者機関があると良い。</li> <li>・ 宅地建物取引士が住民票等を取得できるようになれば、空き家対策の幅が広がる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和5年度から司法書士に委託して<b>相続関係の整理</b>を行っています。引き続き所有者探索の拡充に取り組みます。</li> </ul>	4-1-2
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家対策を推進するために<b>民間活力</b>が必要。</li> <li>・ <b>活用分野は民間が得意</b>としている。</li> <li>・ <b>相談窓口</b>は、所有者等と直接話す機会であり重要な役割を担う。専門知識も求められるため、<b>民間の専門家との連携</b>を早急に進めるべき。</li> <li>・ 資産のことを相談するのは<b>不安もあるため、行政が窓口</b>となり、個別案件を民間へ依頼する官民協調型の相談体制がニーズにあう。本市は高齢化率が高いため、安心して相談できる体制だと実行性があると思う。</li> </ul> <p>(市政モニターアンケートより)・空き家・空き地対策として重要と思う取り組みとして「<b>空き家の管理・活用など、問題解決に至るまで伴走支援する仕組み</b>」と回答した人が73.1%を占める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在は区役所、空き家活用推進課及び関係団体と連携した相談対応をしています。が、<b>空家等管理活用支援法人との官民連携</b>による相談体制を構築し、これまでの個別対応から、問題解決までの<b>総合的な支援</b>を行う体制を整備します。</li> </ul>	4-1-3
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>マンションの空き家</b>は課題で、行政と<b>連携した対策</b>が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>マンション管理適正化推進</b>に関する施策と<b>連携</b>し、取り組みを検討します。</li> </ul>	4-2-2

## 2. 北九州市空家等対策計画 施策体系（案）について

### （1）空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

#### ①所有者への啓発による空き家・空き地の発生予防 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策の3つの柱や相談窓口はどのように広報しているのか。これを知らない人が多いため、今までと違う方法で周知する必要がある。</li> <li>・空き家活用のため、所有者に対し、「安心」や「メリット」などのポジティブな印象を与える情報発信、啓発が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在はWEBサイト、セミナー、出前講演、納税通知の際のチラシ等で周知しています。</li> <li>・今後、「リーフレットによる情報提供」などにおいて、納税通知の際のチラシなどを活用した情報提供や啓発方法を継続的に検討します。</li> </ul>	1-1-1 1-1-2 1-1-3
（市政モニターアンケートより）・「現在、所有または管理している」と「現在、所有または管理していないが、将来は可能性がある」の合計は、空き家が40.3%、空き地が29.9%である。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家・空き地の所有・管理の当事者となる見込みのある方に対し、空家等対策に関する多様な周知方法を検討します。</li> </ul>	1-1-1 1-1-2 1-1-3
（市政モニターアンケートより）・「北九州市空家等対策計画」やこれまで実施してきた取り組みを「知らない」（北九州市空家等対策計画49.3%、老朽空き家の除却等の促進の取組み58.2%、空き家の活用促進の取組み56.7%、空き家の発生予防啓発の取組み67.2%）と回答した人が多い。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策に関する多様な周知方法を検討します。</li> </ul>	1-1-1 1-1-2 1-1-3

### （1）空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

#### ②空き家・空き地の適切な管理による老朽化予防 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「問合せ対応」から「顧客管理」への転換が必要。顧客属性と状況を整理し、状況に応じた対応を実行できると良い。民間委託も良いと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、窓口対応の記録を整理しています。相談者に対するプッシュ型の情報提供に取り組みます。</li> </ul>	1-2-1 1-2-2
（市政モニターアンケートより）・空き家や空き地について困っていることは、「草木が生い茂っている」（空き家59.7%、空き地56.7%）、「不審者の侵入、放火など防犯上の不安がある」（空き家58.2%、空き地35.8%）が共通して多く、多くの市民が空き家・空き地問題を認識している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等に関する相談は区役所窓口等で対応しているところですが、困りごとが課題解決へとつながるよう、引き続き空家等対策に関する情報提供・周知啓発等に取り組みます。</li> </ul>	1-2-2
<ul style="list-style-type: none"> <li>・単なるセミナー受講でなく、住まいの終活ノートに記入をする個別ワークを設けるなど、認識が深まる勉強会を企画してはどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後のセミナー開催の参考にします。</li> </ul>	1-2-3

(2) 空き家・空き地の活用促進

①空き家の流通・活用促進 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
(市政モニターアンケートより)・空き家・空き地の流通・活用促進で重要と思う取り組みは「放置された空き家・空き地の流通促進」(70.1%)が最も多い。	・市場性が高い空き家が適切に流通するよう、「空き家バンク」などの情報提供の充実に取り組みます。	2-1-1
・空き家を学生の地域活動に利用するのはどうか。若い世代の空き家に対する意識を変えるとともに、地域を盛り上げる場所になると思う。	・「空き家を活かす地域共生マッチング事業(刷新予定)」などにおける官学連携の視点について、継続的に検討します。	2-1-3
・土地活用の視点も重要であり、まとめればミニ開発もできる。ただし、ある程度の面積がまとまる必要がある。	・土地活用の視点として、「空き家等面的対策推進事業」の拡充等の検討を行います。	2-1-4
・地域の特性に合わせた空き家活用の在り方を考えることが必要。地域住民と一緒に検討すれば、住民の意識を高めることにも繋がる。 ・空家等活用促進区域指定による「市街化調整区域内の用途変更」は良い手段だが、再建築の「同種・同規模」要件が緩和できれば空き家の売買・建て替えが行いやすい。	・「空家等活用促進区域」など、法的な規制緩和、補助金の仕組みのための区域設定について研究します。 ・市街化調整区域の再建築要件について、関係部署等と課題を共有します。	2-1-5
・空き家の有効活用で官民連携、他施策連携が欠かせない。観光、スタートアップ、にぎわい、移住、子育て支援だけでなく、医療、福祉、地域コミュニティなど、広い視点でのアイデア出しが不可欠と思う。	・様々な視点から空き家対策に取り組むため、空き家リノベーション補助の拡充のほか、官民連携、他施策連携の充実に取り組みます。	2-1-8
・新聞によると、経済的理由で氷河期世代の持家率が低下しているとのこと。増加する空き家とうまく繋げることはできないか。	・世代別の対策における情報として、今後の参考にします。	—

(2) 空き家・空き地の活用促進

②空き家・空き地の活用に関する情報提供の充実 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
第1回では意見なし		

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

①老朽空き家の除却等の促進 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
(市政モニターアンケートより)・空き家・空き地の適切な管理の促進、老朽空き家への対応で重要と思う取り組みは「所有者等がわからない老朽空き家・空き地への対応の強化」(80.6%)が最も多い。	・現在は財産管理人制度や司法書士への委託で対応していますが、今後は「官民連携による所有者探索」に取り組みます。	3-1-2
・町内にも放置空き家があり、対策が重要と思う。	・「老朽空き家の除却等促進」などの取り組みを位置付けます。	3-1-5 他

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

②法令・条例に基づく措置の実行 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
・所有者の管理意識に個人差がある。管理不全空き家、空き地について、一定の罰則も必要と思う。	・「空家等対策特別措置法に基づく行政指導、行政処分」を行うとともに、空き地については本推進会議での意見等を踏まえて検討を行います。	3-2-1 3-2-2 3-2-3 3-2-4

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

③所有者不明土地対策の推進 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
第1回では意見なし		

(4) 空家等に関する対策の実施体制

①官民連携による空家等対策の推進 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・持家の生活保護受給者の事前把握が必要。</li> <li>・高齢者の住み替えで放置空き家になる可能性があるという課題を居宅介護支援事業所等に周知することが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ケアマネジャーや関係部署等との連携体制を検討します。</li> <li>・官民連携の一環として、福祉事業者との連携に取り組みます。</li> </ul>	4-1-2
<ul style="list-style-type: none"> <li>・制度等を見直しても市民に行き届いていない。情報発信の強化も重要。</li> <li>・親の財産処分が忍びない人も多く、意識改革が必要。</li> <li>・空き家を「子への資産」と考えていても、実際は「負動産」であり、親の意識改革が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策に関する情報提供や意識啓発の充実に取り組みます。</li> <li>・空家等管理活用法人との官民連携による相談体制を構築します。</li> </ul>	4-1-3
<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家対策の市民への周知として、定期的な相談会を実施してはどうか。また、市内の東部、西部で相談会を継続的に実施してはどうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在はセミナーなどで対応していますが、今後は空家等管理活用法人との官民連携による相談体制を構築します。</li> </ul>	4-1-3
<p>(市政モニターアンケートより)・空き家・空き地の発生予防で重要と思う取り組みは「所有者等が相談できる機会の充実」(64.2%)が最も多い。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等管理活用法人との官民連携による相談体制を構築し、相談できる機会の充実を図ります。</li> </ul>	4-1-3
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「その他空き家 27,600 戸」について、ゼンリン住宅地図を活用してマッピングする北九州市モデルを構築してはどうか。重点エリアだけでも良いと思う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市が把握する空き家情報は更新中であり、効果的な活用方策について、継続的に研究します。</li> <li>・その他空き家は国の統計であり、住所と紐づけされていません。</li> </ul>	—

(4) 空家等に関する対策の実施体制

②相談窓口のワンストップ化 について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
第1回では意見なし		

### 3. 質問など

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続登記の申請義務化に罰則はあるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 正当な理由なく申請を怠ったときは10万円以下の過料の適用対象となります。</li> </ul>	—
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等管理活用支援法人の指定は、具体的にいつの予定か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定に関する方針策定を令和6年度に行い、その後に具体の指定について検討します。</li> </ul>	—

### 4. 国の動向について

意見要旨	本市の考え	資料4 該当箇所
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等活用促進区域指定で「接道規制の合理化」ができるが、私道の場合は所有権が公道まで繋がらなければ銀行の融資対象にならず、流通の障害になっている。空き家活用のために銀行融資の基準緩和も必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係団体等と課題を共有します。</li> </ul>	—
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財産管理人選任に必要な予納金（50万円前後）が、利害関係人からの行動の妨げとなることが多く、国の補助や数万円程度への減額があると良い。市区町村からの申立てに税金が使われるのであれば、特定空家になる前に管理処分されるような仕組みが必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国の動向を注視します。</li> <li>・ 空き家対策について、総合的に検討します。</li> </ul>	—
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 最終の登記日付が2、3世代前のもの、法定相続人が多数のものなど、相続関係が複雑なケースも多い。相続登記義務化だけでは抜本的改革にならない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引き続き相続登記義務化の周知に取り組むとともに、相続関係が複雑なケース等への対応については、必要に応じて国への働きかけを検討します。</li> </ul>	—
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長く空き家の物件は、相続人同士で協議が整わない問題を抱えている。例えば、相続人の2分の1の合意があれば権利行使ができるような国の施策が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国の動向を注視するとともに、必要に応じて国への働きかけを検討します。</li> </ul>	—
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続土地国庫帰属制度について、問題を抱える土地は制度の対象外となりやすいことから、現実的ではない。負担金が高額なもの問題である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国の動向を注視するとともに、必要に応じて国への働きかけを検討します。</li> </ul>	—

以上