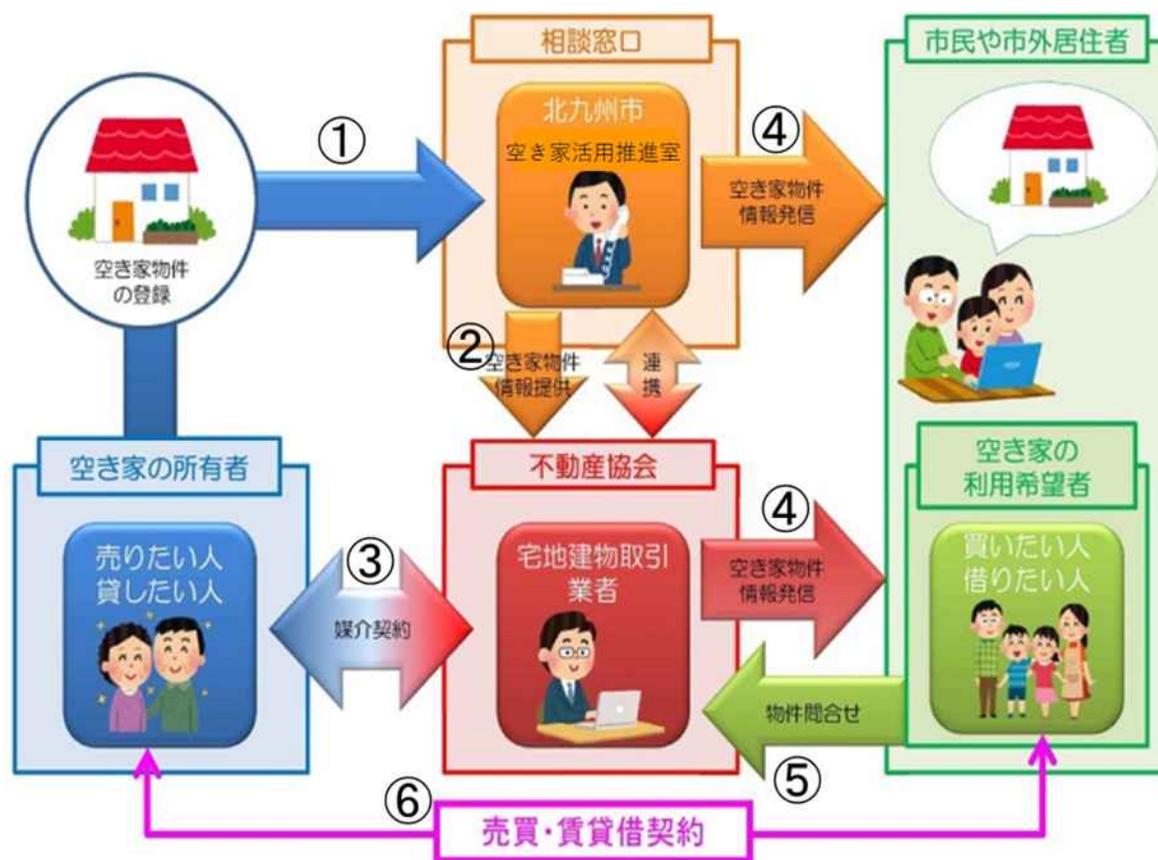


(2) 空き家・空き地の 活用促進

(2) 空き家・空き地の活用促進

1) 北九州市空き家バンク

これまで売買や賃貸されていなかった空き家を掘り起こし、その情報を市内外に発信させることで、空き家の活用を促進



- ① 所有者から市へ登録申請
- ② 市から不動産事業者へ空き家情報の提供
↓
【市が立会う商談会開催】
- ③ 所有者が不動産事業者を選定し、媒介契約の締結
- ④ 市と媒介事業者による物件情報の発信
- ⑤ 利用希望者から問い合わせ
- ⑥ 媒介事業者の仲介による売買・賃貸借契約の締結

実績(H26～R6.3)
 登録：510件
 成約：360件
 (成約率 約71%)

(2) 空き家・空き地の活用促進

2) 空き家を活かす地域共生マッチング事業

空き家を活かして地域と共生する取り組みをしようとする活用希望者と、その趣旨に賛同した空き家所有者とのマッチング



実績(H30~R6.3)

活用希望者

:11件

提供空き家

:16件

活用事例登録

:13社

成約: 0件

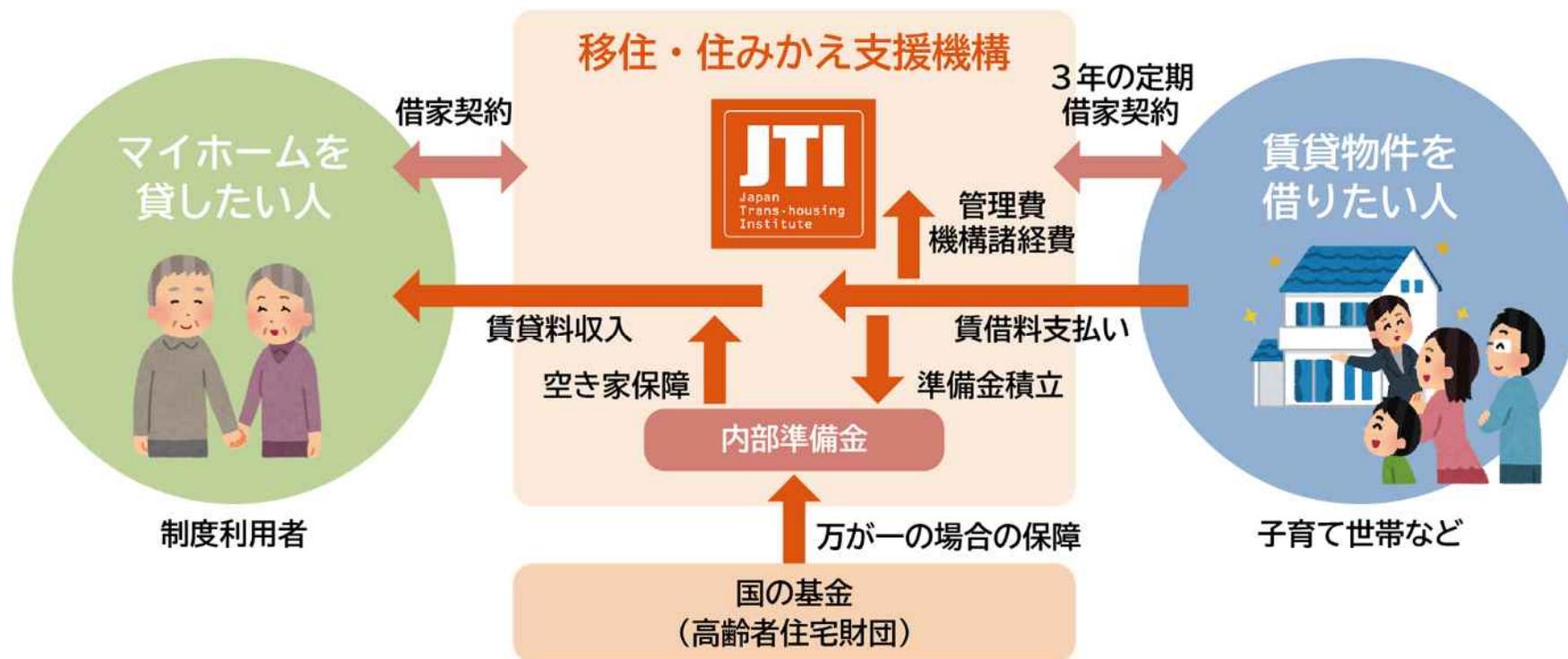
※引合せに至るものは
多数あり

(2) 空き家・空き地の活用促進

3) マイホーム借上げ制度の情報提供

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）が、50歳以上の方が所有するマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する公的な制度。

これにより、マイホームを売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。



(2) 空き家・空き地の活用促進

4) 北九州市空き家等面的対策推進事業



(2) 空き家・空き地の活用促進

4) 北九州市空き家等面的対策推進事業

| | 街なかの連担した空き家 | | 点在した空き家 |
|-----------|------------------------------|------------------------------|--|
| | 北九州市戸畑区三六町の一部 | 北九州市戸畑区新池の一部 | 北九州市八幡西区小嶺台の一部 |
| 現況写真 | | | |
| 整備前 | <p>空き家4棟 (敷地面積約230㎡)</p> | <p>空き家4棟 (敷地面積約270㎡)</p> | <p>空き家1棟 平家約70㎡ (敷地面積約250㎡)</p> <p>空き家1棟 平家・90㎡ (敷地面積225㎡)</p> |
| 整備後(イメージ) | | | |
| 事業者名 | 北九州住宅産業協議会 (東宝ホーム(株)) | 北九州住宅懇話会 (大和ハウス工業(株)北九州支社) | 北九州住宅産業協議会 (新日本ホームズ(株)) 大英産業株 |

(2) 空き家・空き地の活用促進

5) 空家等活用促進区域制度

令和5年12月13日施行・公表

改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- ➔ 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



中心市街地の例



住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連携が重要

②区域案・指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア(地域の实情に応じて柔軟に設定が可能)
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等
- <都市計画等との調和>
- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制にも留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- <特例適用要件の設定【選択】>
- 参酌基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

(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。

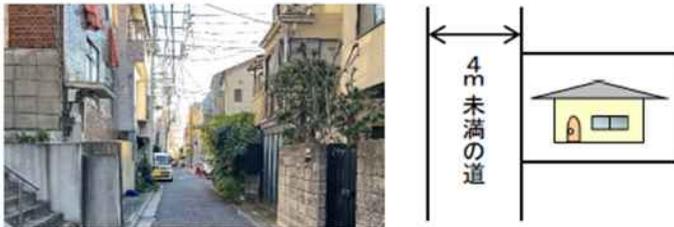
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<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をかねた住宅、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>

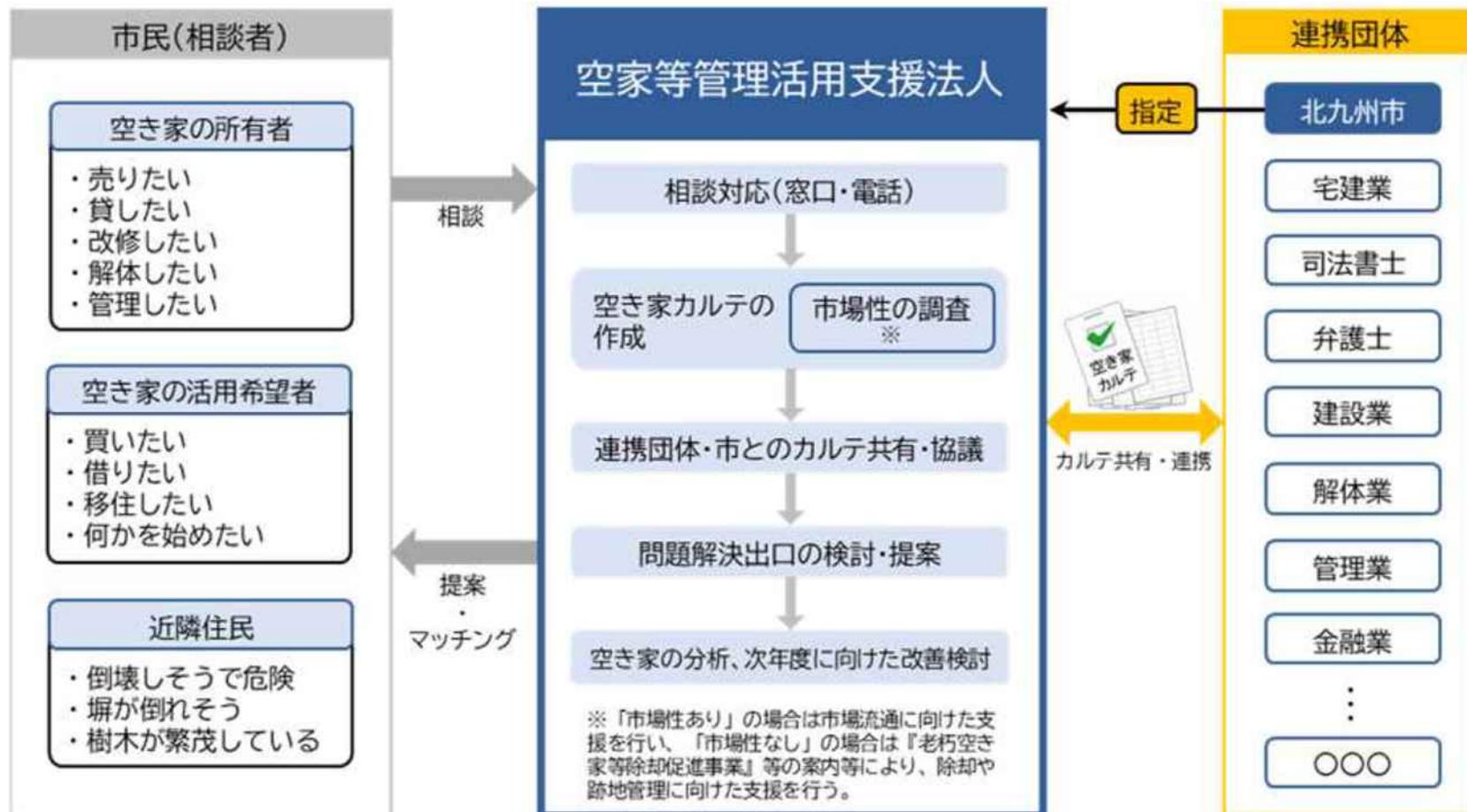
空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※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

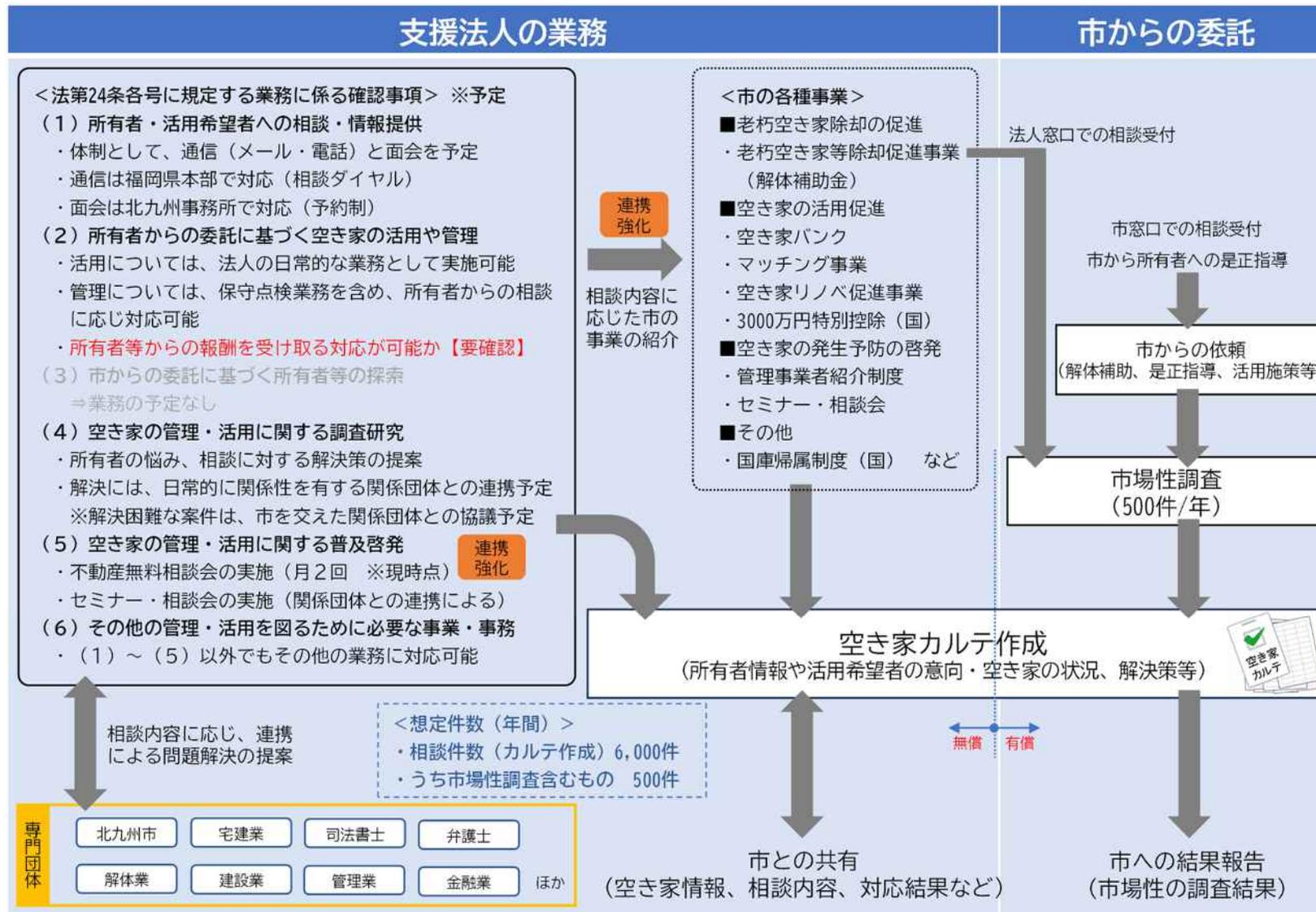
6) 空家等管理活用支援法人

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 |
|---|------------------------------|
| <p><法第24条各号に規定する業務に係る確認事項></p> <ul style="list-style-type: none">(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 | <p>(協定に基づく) 緊急工事・代執行</p> |

連携強化

連携強化

(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

| <p>補助対象者</p> | <p>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)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--|--------------|---|------|----------------------|--------|--|------|---|--------------|---|------|---|--------|----------------------|--|--|--|--|--|--|------------------------|--|------|---|--------------|---|------|---|--------|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|------|--|----|----------------|-----|------------|-----------------|--|-----------------|--|----|---------------|-----|------------|
| <p>補助対象建築物</p> | <p>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)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>耐震診断</p> | <p>■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)</p> <table border="1" data-bbox="577 770 1456 887"> <tr> <th colspan="2">簡易診断</th> </tr> <tr> <td>耐震診断</td> <td>利用者負担額 3,000円</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="577 898 1456 1109"> <tr> <th colspan="2">一般診断</th> </tr> <tr> <td>耐震診断</td> <td>+</td> <td>小屋裏及び床下の進入調査</td> <td>+</td> <td>耐震計画</td> <td>+</td> <td>工事概算見積</td> </tr> <tr> <td colspan="7">利用者負担額 6,000円</td> </tr> </table> <p>■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)</p> <table border="1" data-bbox="577 1230 1456 1441"> <tr> <th colspan="2">調査メニュー [床下・小屋裏進入調査付診断]</th> </tr> <tr> <td>耐震診断</td> <td>+</td> <td>小屋裏及び床下の進入調査</td> <td>+</td> <td>耐震計画</td> <td>+</td> <td>工事概算見積</td> </tr> <tr> <td colspan="7">利用者負担額 3,000円</td> </tr> </table> | 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 | | | | | | | 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 | | | | | | | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">耐震改修工事</p> <table border="1" data-bbox="1585 639 2011 1465"> <tr> <th colspan="2">木造住宅</th> </tr> <tr> <td>上限</td> <td>100万円/戸</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td>4/5</td> </tr> <tr> <th colspan="2">耐震シェルター・防災ベッド設置</th> </tr> <tr> <td colspan="2">購入及び設置に要する費用の補助</td> </tr> <tr> <td>上限</td> <td>15万円/戸</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td>23%</td> </tr> </table> | 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% |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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

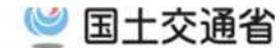


● 構造耐力上主要な部分 ● 雨水の浸入を防止する部分

(2) 空き家・空き地の活用促進

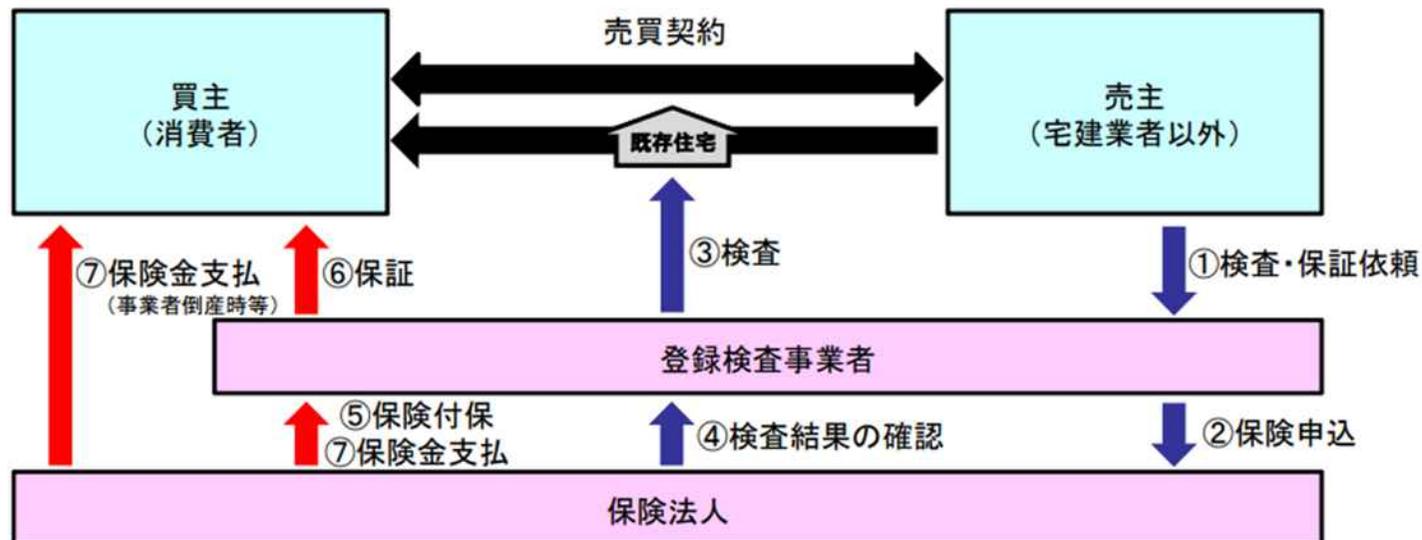
9) インспекションや既存住宅売買瑕疵保険の情報提供

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頑張る若者賃貸応援メニュー

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

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

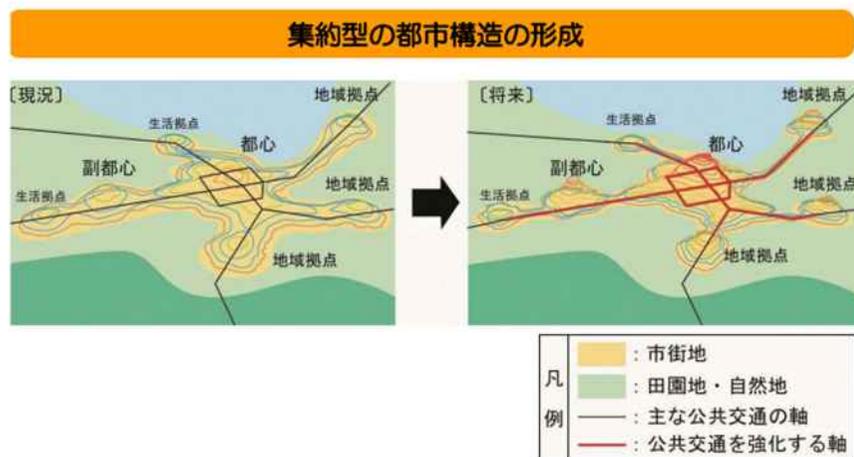


図 集約型の都市づくりのイメージ図

■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。 |