

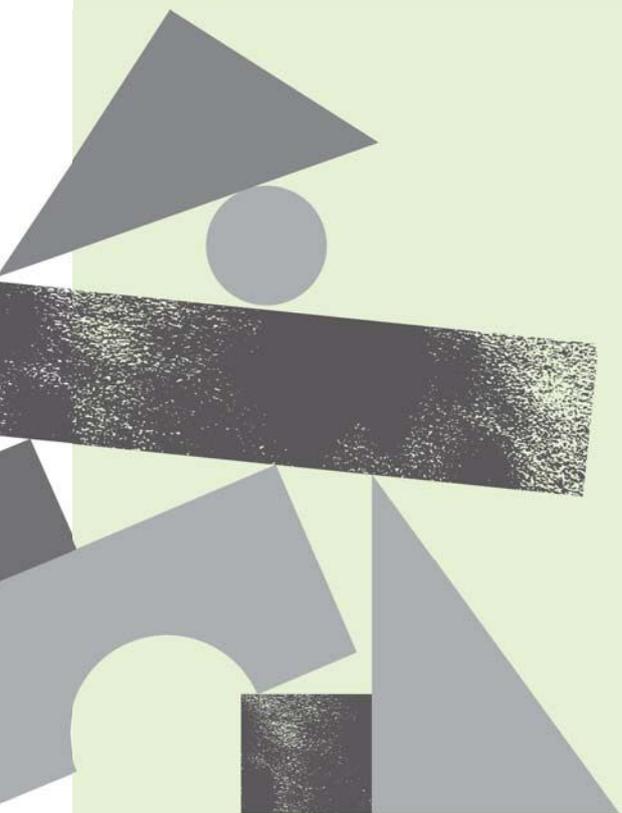
北九州市

空家等

対策計画

及び

所有者不明土地対策計画



令和8年3月

北九州市
CITY OF KITAKYUSHU

目次

第1章 計画の背景 1

1. 趣旨…………… 2
2. 計画の位置づけ…………… 3
3. 計画期間…………… 3
4. 対象地区…………… 3
5. 対象とする空き家等…………… 4

第2章 空き家等の現状と課題 7

1. 北九州市の住宅事情…………… 8
 - (1) 人口・世帯の動向…………… 8
 - (2) 既存住宅の状況…………… 11
 - (3) 住宅着工の状況…………… 13
2. 空き家等の状況…………… 14
 - (1) 空き家の状況…………… 14
 - (2) 空き地の状況…………… 24
 - (3) 空き家等対策に関する市民の意識…………… 27
3. 北九州市のこれまでの取り組み…………… 31
 - (1) 空き家の発生予防啓発に関する取り組み…………… 31
 - (2) 空き家の活用促進に関する取り組み…………… 31
 - (3) 老朽空き家の除却等の促進に関する取り組み…………… 32
4. 空き家等対策に関する国の動向…………… 33
 - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正…………… 33
 - (2) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部改正…………… 33
 - (3) 相続土地国庫帰属制度の創設…………… 34
 - (4) 相続登記の申請の義務化…………… 34
5. 空き家等に関する課題…………… 35

第3章 空き家等対策に関する基本的な方針 37

1. 基本目標 ……38
2. 空き家等の状態、市場性に応じた対応方針 ……39
3. 対応方針に基づく施策の枠組み ……40
4. 空き家等対策にかかる目標 ……41

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み 43

1. 空き家等の調査 ……44
 - (1) 空き家等の実態把握の方法 ……44
2. 空き家等対策の具体的施策 ……45
 - (1) 空き家等の発生予防啓発・管理促進 ……45
 - (2) 空き家等の活用促進 ……47
 - (3) 老朽空き家や管理不全空地の対策の推進 ……50
3. 空き家等に関する対策の実施体制 ……55
 - (1) 相談窓口のワンストップ化 ……55
 - (2) 官民連携による空き家等対策の推進 ……57
4. その他対策の実施に関し必要な事項 ……58
 - (1) 条例に基づく空き家等対策の充実 ……58
 - (2) 他法令に基づく空き家等対策 ……58
 - (3) 国・県等の公的機関との連携 ……58

資料編 59

1. 北九州市の住宅事情と空き家等の現状（本編非掲載データ） ……60
2. 令和6年度市政モニターアンケート報告書 ……76
3. 管理不全空家・特定空家の判断の参考となる基準 ……108
4. 北九州市の取り組みと法制度の動向 ……113
5. 北九州市空家等対策計画推進会議について ……114
6. 用語集 ……116

計画の背景

第 1 章

第1章 計画の背景

1. 趣旨

人口減少や高齢化、核家族化等の進行に伴い、空き家の増加が懸念されています。特に、適切な管理が行われていないまま放置されている空き家は、安全性の低下、衛生環境の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、住民生活に悪影響を及ぼしていることから、早急な対策の実施が求められています。

国においては、こうした空き家問題の抜本的な解決に向け、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以降、「空家法」という。）が施行され、危険な放置空き家について、各自治体による立入調査、所有者への修繕や撤去などの勧告・命令、行政代執行の仕組み等が定められました。さらに、令和5年12月には同法が改正され、財産管理人による所有者不在の空き家の処分や、区域を指定して空き家の活用を促進する仕組み等が定められました。

北九州市では、平成26年3月に「北九州市空き家等対策基本指針」を策定し、総合的な空き家対策に取り組んでいます。さらに、平成28年6月に「北九州市空家等対策計画（平成28年度から令和7年度）」を策定し、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等及び跡地の活用の促進」、「特定空家に対する措置及びその他の対処」、「住民等からの空家等に関する相談への対応」の4つの施策の枠組みを定め、空き家対策の取り組みを実施しています。

一方で空き地についても、適切な管理がされなければ、立木の繁茂や擁壁の倒壊等、周辺環境に悪影響をもたらします。特に、不動産登記情報で所有者が分からない場合は管理不全になりやすく、適切な管理と積極的な活用が課題となっています。国では、所有者不明土地の利用の円滑化と管理の適正化を図るため、平成30年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以降、「所有者不明土地法」という。）を定めています。さらに、令和4年5月には同法が改正され、各自治体による勧告・命令・代執行等について定められました。

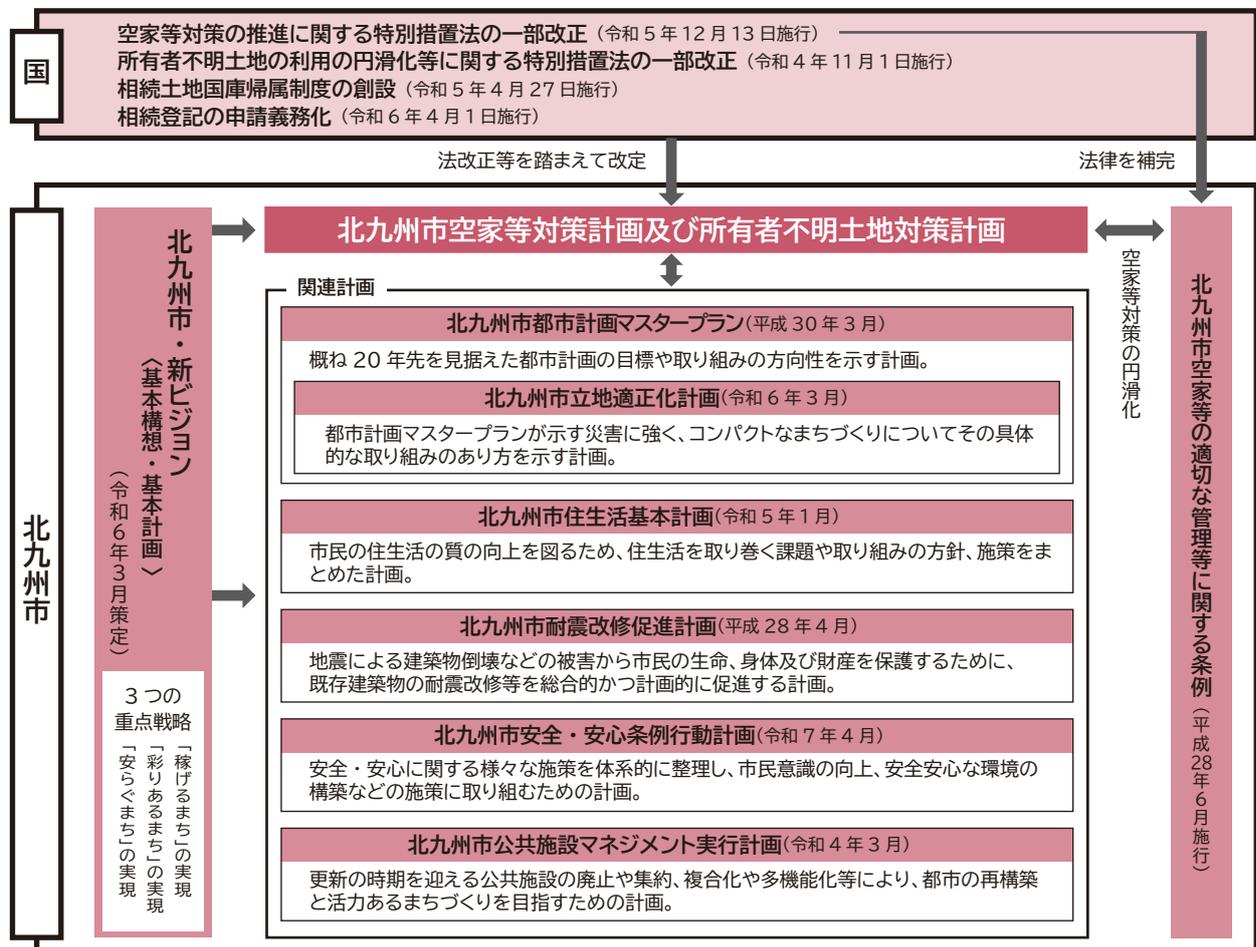
空き家と空き地については、管理されないことによる周辺環境への影響等の問題や、所有者の探索、所有者による管理・活用の促進など求められる対策が共通していることから、関連部署が連携しながら一体的に対策を推進することが効果的と考えられます。

これらを踏まえ、北九州市の空き家対策と空き地対策を総合的かつ計画的に推進するため、「所有者不明土地対策計画」を加えた計画として、空家等対策計画を改定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条、所有者不明土地法第45条及び国が定めた基本指針・基本方針に基づき定めたもので、空き家と空き地に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、北九州市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。

また、北九州市・新ビジョン（基本構想・基本計画）の重点戦略である『「安らぐまち」の実現』に向け、北九州市都市計画マスタープランや北九州市住生活基本計画等の関連計画と整合性を図りながら対策に取り組めます。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等により、適宜見直しを行うものとします。

4. 対象地区

本計画の対象地区は北九州市全域とします。

5. 対象とする空き家等

①対象とする空き家等

本計画では、対象とする空き家等を以下のように定義します。

■対象とする空き家等

名称	本計画での定義
空き家	空家法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。
空き地	土地基本法第13条第4項に規定する「低未利用土地」及び所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」をいう。
空き家等	空き家と空き地の総称とする。
所有者	空き家等の所有者及び相続人、管理者などの関係者をいう。

■参考：法で定める用語の定義

名称	本計画での定義
空家等 ※空家法第2条第1項	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
低未利用土地 ※土地基本法第13条第4項	居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。
所有者不明土地 ※所有者不明土地法第2条第1項	相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

②空き家等の分類

本計画では、空き家、空き地をそれぞれ以下のように分類します。

■管理状況や周囲への影響の程度に応じた空き家の分類

	分類	定義	行政手続	空き家の状態（例）
空き家	適切に管理されている空き家		—	<ul style="list-style-type: none"> ●一定の頻度で屋根等の点検・補修等がされている ●一定の頻度で立木の点検・伐採等がされている 等
	老朽空き家	適切に管理されず、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある空き家	状態に応じて助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> ●屋根・外壁のずれ、ひび ●窓のひび割れ ●立木の繁茂 等
	管理不全空き家	放置すれば特定空き家になるおそれのある空き家	勧告	<ul style="list-style-type: none"> ●屋根・外壁の剥落、脱落 ●窓の破損、排水設備の破損 等
	特定空き家	周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家	命令・行政代執行	<ul style="list-style-type: none"> ●倒壊等のおそれがある状態 ●部材落下による第三者への被（生命・身体、財産）発生のおそれ ●歩行者等の通行の妨げとなる立木の倒壊 等

※「管理不全空き家」は空家法第13条第1項に規定する「管理不全空き家等」、「特定空き家」は同法第2条第2項に規定する「特定空き家等」と同義です。この2つは法で定める用語に基づき「空家」と表記するとともに、本計画における「空き家等」と区分するため、法律用語の末尾にある「等」を含まない表記とします。

■管理状況や周囲への影響の程度に応じた空き地の分類

	分類	定義	行政手続	空き地の状態（例）
空き地	適切に管理されている空き地		—	<ul style="list-style-type: none"> ●一定の頻度で立木の点検・伐採、擁壁の点検等がされている 等
	管理不全空き地	適切に管理されず、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある空き地及び放置すれば特定空き地になるおそれのある空き地	状態に応じて助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> ●立木の繁茂 ●擁壁のひび割れ 等
	特定空き地	周囲に著しい悪影響を及ぼす空き地	勧告・命令・行政代執行	<ul style="list-style-type: none"> ●台風等による倒木のおそれ ●擁壁の倒壊のおそれ 等

※「管理不全空き地」及び「特定空き地」は、本計画で独自に定める名称であり、「北九州市空家等の適切な管理等に関する条例」の改正にて定義する予定です。

■参考：空家法に定める空き家の分類

用語	法で定める用語の定義
管理不全空家等 ※空家法第13条第1項	市町村が、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等
特定空家等 ※空家法第2条第2項	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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、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にあると認められる空家等をいう。



空き家等の現状と課題

第 2 章

第2章 空き家等の現状と課題

※本計画における数表や図表の構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しています。そのため、比率の合計は必ずしも100%にならない場合があります。

※一部の統計情報は四捨五入して公表されています。そのため、合計と内訳の和が一致しない場合や本編と資料編で数値が一致しない場合があります。

1. 北九州市の住宅事情

(1) 人口・世帯の動向

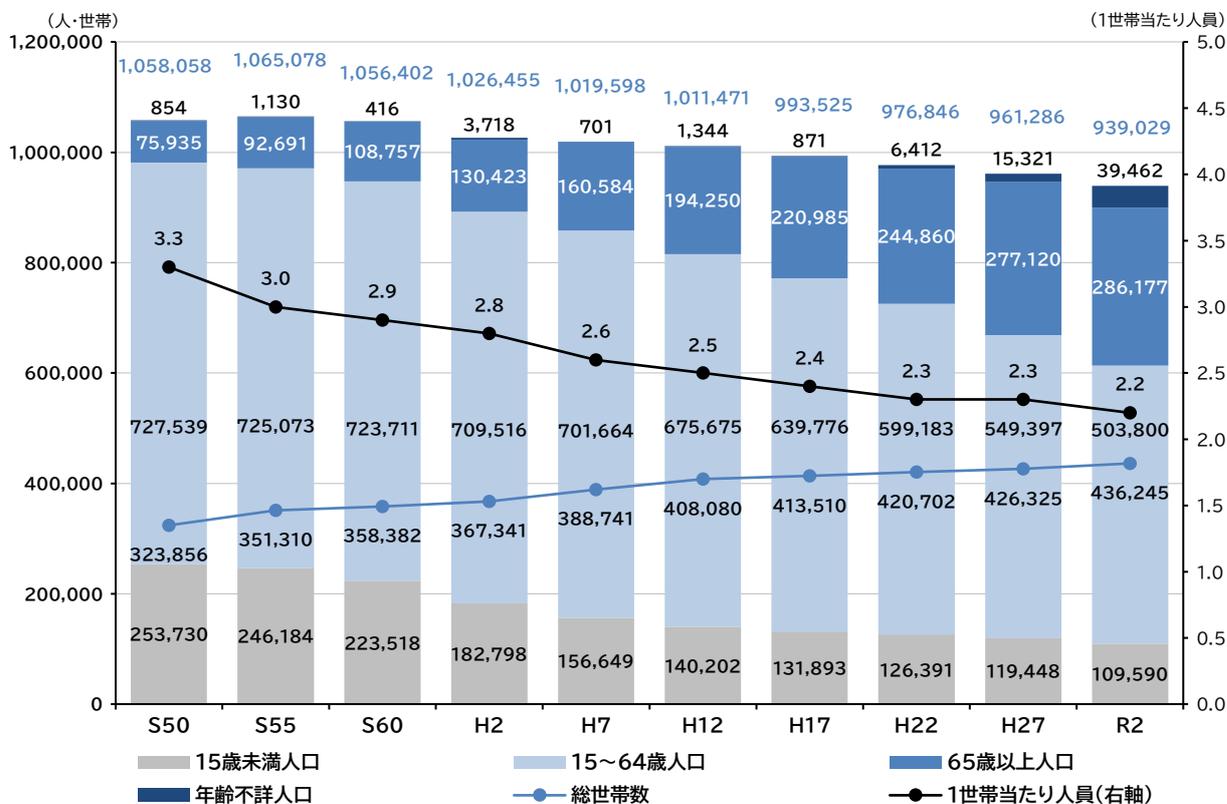
①人口・世帯数の推移

人口は、昭和54年12月の1,069,117人をピークに減少傾向が続き、令和2年は939,029人となっています。

一方で、世帯数は増加傾向で、このことは核家族化の進行などにより、1世帯当たりの人員が年々減少していることを示しており、令和2年には2.2人/世帯となっています。

また、年齢3区分の人口をみると、15歳未満人口が減少する一方で、65歳以上の高齢者が大きく増加しています。

■北九州市の人口・世帯数の推移



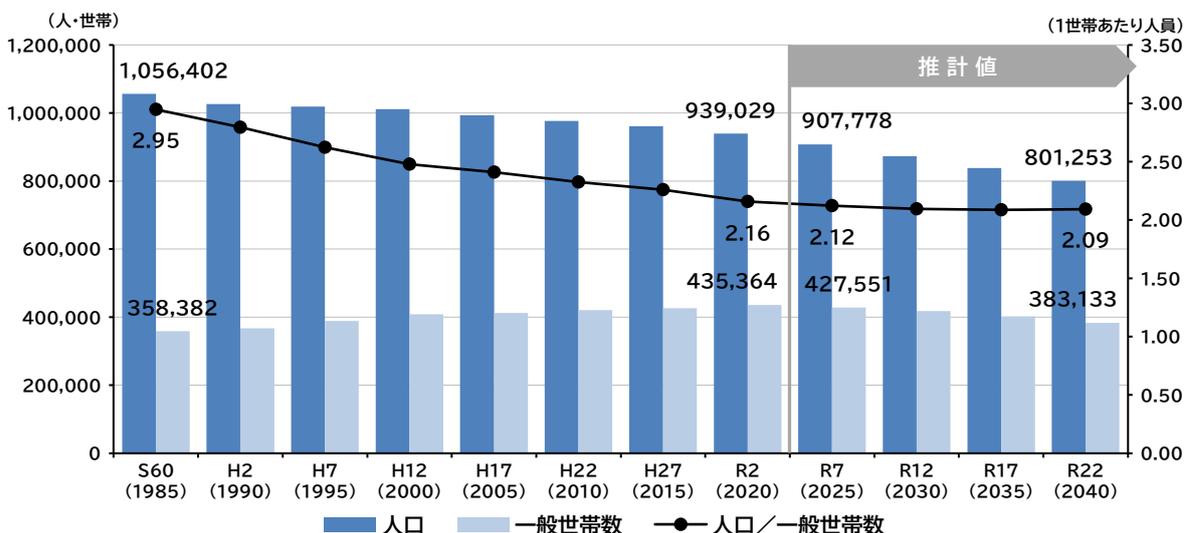
※国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分して集計しており、総世帯数はそれらを合計したものの。「施設等の世帯」とは、病院等の入院者、学校の寮の学生・生徒、社会施設の入所者などからなる世帯のこと。

資料：国勢調査

②人口・世帯数の将来推計

これまで減少を続けてきた人口は、2040（令和22）年に約80万人まで減少すると見込まれています。一方、これまで増加傾向の世帯数は、今後は減少に転じると見込まれています。

■人口・世帯数の将来推計



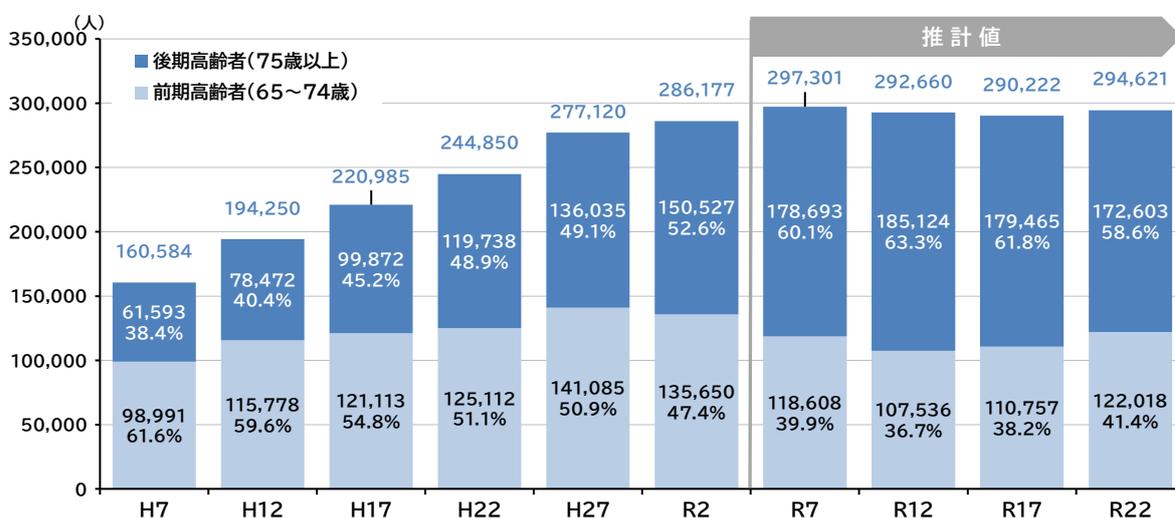
※国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分して集計しており、表中の世帯数は「一般世帯」のみを対象としている。「施設等の世帯」とは、病院等の入院者、学校の寮の学生・生徒、社会施設の入所者などからなる世帯のこと。

資料：R2 までの人口・世帯数は国勢調査、R7 以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所（R5 推計）
R7 以降の世帯数は世帯主率法による北九州市住宅計画課推計（R5.1 時点）

③高齢者人口の推移と推計

令和7年以降は高齢者数は横ばいで推移しますが、後期高齢者は令和12年頃まで増加する見込みです。

■高齢者人口の推移と推計

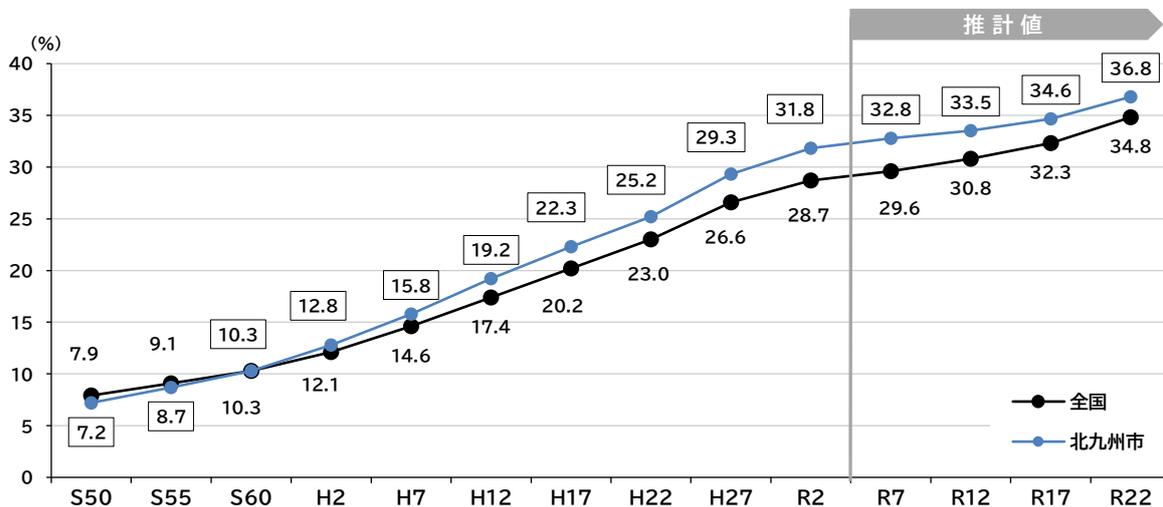


資料：R2 まで国勢調査、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所（R5 推計）

④高齢化率の推移と推計

高齢化率は昭和60年を境に全国平均を上回り、その後も増加を続け、令和2年には31.8%となっています。また、高齢化率は今後も上昇し、令和22年には約37%となる見込みです。

■高齢化率の推移と推計

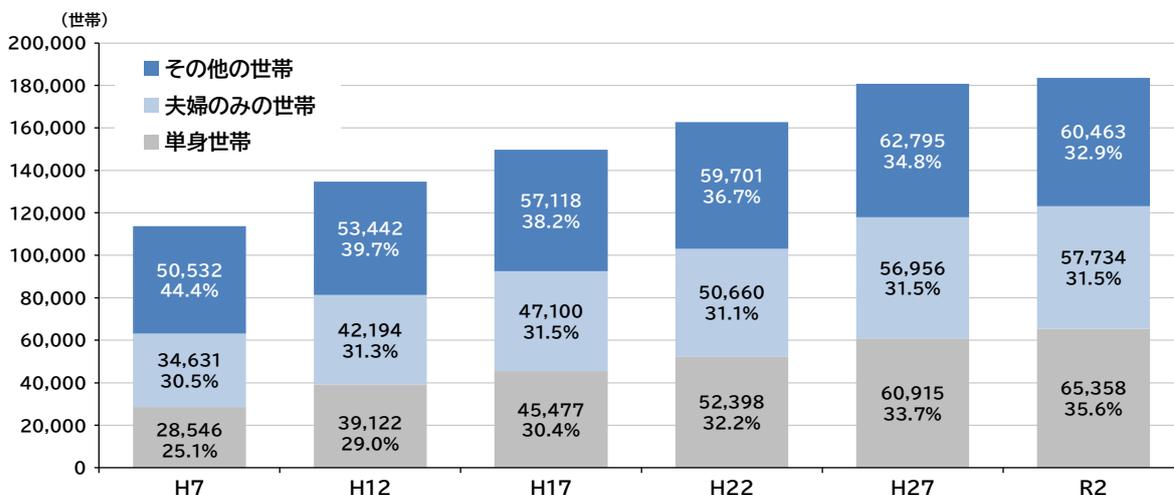


資料：R2 まで国勢調査、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所（R5 推計）

⑤高齢者のいる世帯数の推移

高齢化の進行に合わせて高齢者のいる世帯も年々増加しています。特に高齢者の単身世帯数は平成7年から令和2年の25年間で約3.7万世帯増加し、令和2年は高齢者のいる世帯の35.6%を占めています。

■高齢者のいる世帯数の推移



※国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分して集計しており、高齢者のいる世帯数はそれらを合計したものの。「施設等の世帯」とは、病院等の入院者、学校の寮の学生・生徒、社会施設の入所者などからなる世帯のこと。

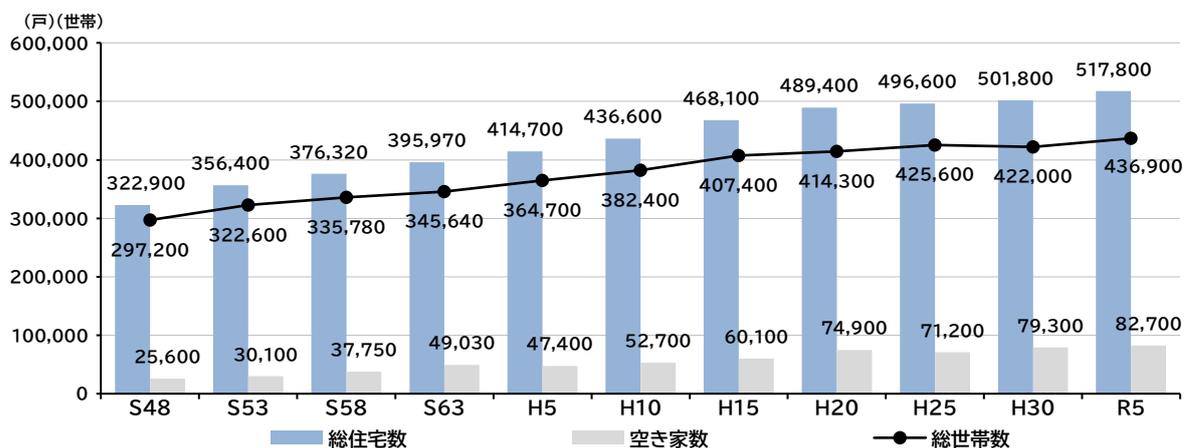
資料：国勢調査

(2) 既存住宅の状況

①住宅数の推移

令和5年の総住宅数は517,800戸で、そのうち空き家数は82,700戸(16.0%)となっています。

■総住宅数・総世帯数の推移



※総住宅数は、「居住有り住宅」と「居住無し住宅」を合計したもの。

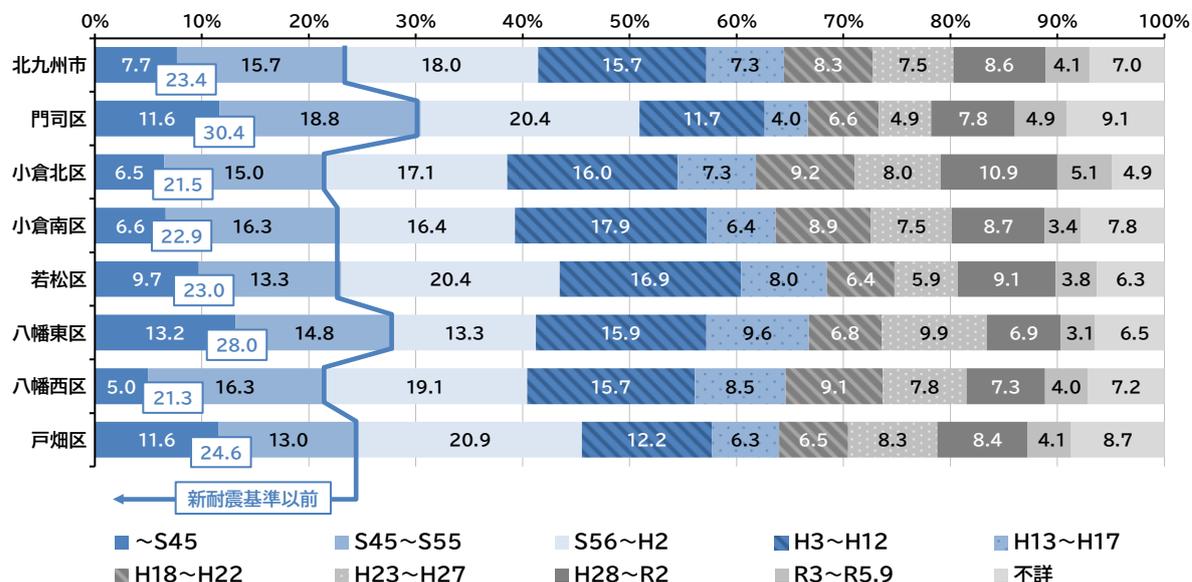
※住宅・土地統計調査では、世帯を「主世帯」と「同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯」に区分して集計しており、総世帯数はそれらを合計したもの。

資料：H5 まで住宅統計調査、H10 以降は住宅・土地統計調査

②住宅の建築時期 (行政区別)

住宅の建築時期について、昭和56年6月から施行された新耐震基準前の昭和55年以前に建築された住宅は23.4%で、門司区や八幡東区で割合が高くなっています。

■住宅の建築時期別構成比 (行政区別)



資料：令和5年住宅・土地統計調査

③住宅の建築時期（所有関係別）

令和5年の昭和55年以前建築の居住世帯有りの住宅は101,400戸で、居住世帯有り住宅全体の23.4%となっています。

昭和55年以前建築の居住世帯有りの住宅数の変化をみると、住宅全体では平成30年から14,900戸減少しており、持家では10,000戸減少するなど、建築時期の古い住宅が減少しつつあります。

■建築時期別住宅数（所有関係別）

		居住有り住宅	～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H17	H18～H22	H23～H27	H28～	不詳	
総数	平成30年	420,200	116,300	78,100	73,100	26,600	38,500	34,900	16,800	35,900	
	令和5年	433,000	101,400	78,100	68,100	31,400	36,000	32,600	55,100	30,300	
	R5～H30	12,800	▲14,900	0	▲5,000	4,800	▲2,500	▲2,300	38,300	▲5,600	
	持家	平成30年	232,500	71,700	48,500	43,700	15,800	19,600	18,700	6,900	7,600
		令和5年	235,300	61,700	46,300	42,500	17,000	18,700	17,000	25,900	6,200
		R5～H30	2,800	▲10,000	▲2,200	▲1,200	1,200	▲900	▲1,700	19,000	▲1,400
借家	平成30年	175,600	44,700	29,600	29,300	10,800	19,000	16,300	9,800	16,100	
	令和5年	182,300	39,800	31,700	25,600	14,400	17,300	15,600	29,300	8,600	
	R5～H30	6,700	▲4,900	2,100	▲3,700	3,600	▲1,700	▲700	19,500	▲7,500	

資料：住宅・土地統計調査

④高齢者のいる世帯の住まい

高齢者のいる世帯の72.5%は持家に居住しており、高齢者の単身世帯についてみると、65,082世帯のうち約60%の37,538世帯は持家となっています。

■高齢者のいる世帯の住まい

	世帯数	住宅に住む一般世帯				
		持家	公営・都市機構 ・会社の借家	民営借家	給与住宅	間借り
高齢者のいる世帯	182,850	132,544	24,281	24,170	571	1,284
	100.0%	72.5%	13.3%	13.2%	0.3%	0.7%
1人	65,082	37,538	13,547	12,987	204	806
	100%	57.7%	20.8%	20.0%	0.3%	1.2%
2人	78,982	62,071	8,619	7,719	219	354
	100%	78.6%	10.9%	9.8%	0.3%	0.4%
3人	26,162	21,906	1,674	2,421	86	75
	100%	83.7%	6.4%	9.3%	0.3%	0.3%
4人	8,010	6,909	339	701	31	30
	100%	86.3%	4.2%	8.8%	0.4%	0.4%
5人以上	4,614	4,120	102	342	31	19
	100%	89.3%	2.2%	7.4%	0.7%	0.4%

※国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分して集計しており、表中の世帯数は「一般世帯」のみを対象としている。「施設等の世帯」とは、病院等の入院者、学校の寮の学生・生徒、社会施設の入所者などからなる世帯のこと。

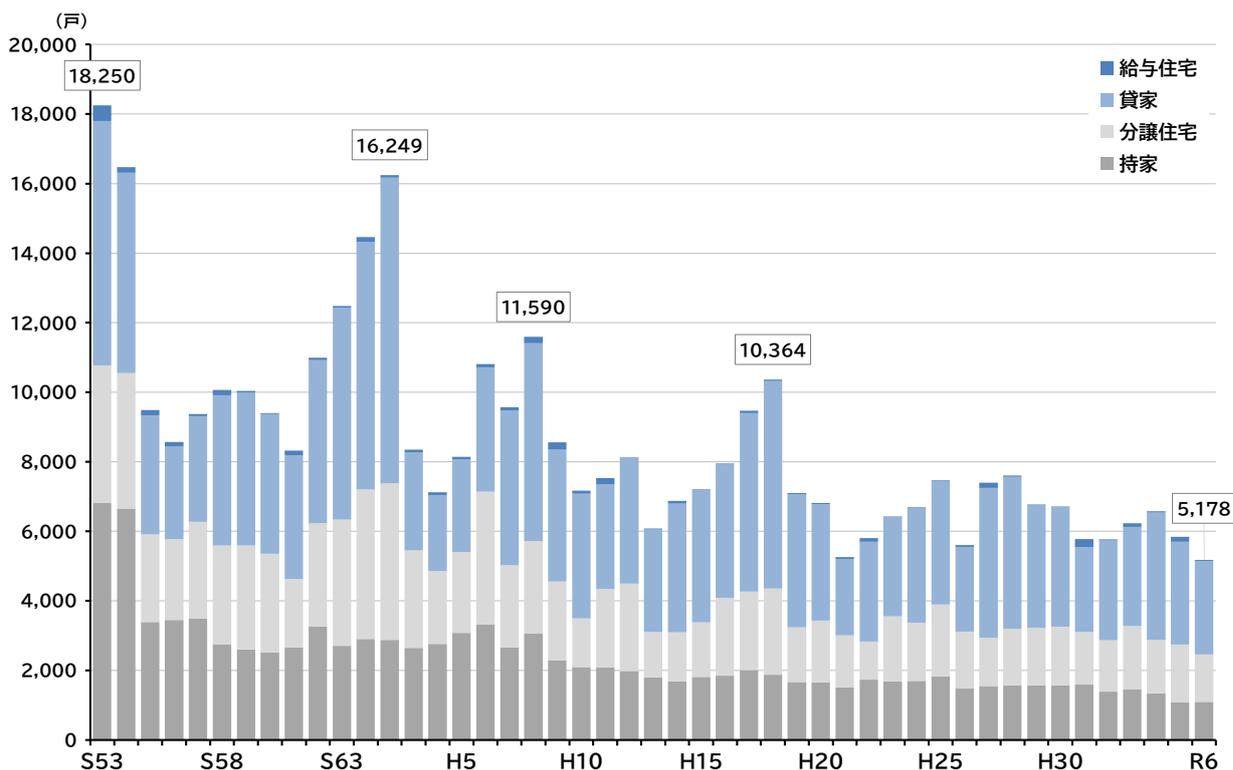
資料：令和2年国勢調査

(3) 住宅着工の状況

昭和53年度の住宅着工戸数は18,250戸ありましたが、年度によってばらつきはあるものの減少傾向となっており、令和6年度は5,178戸となっています。

また、注文住宅・建て売り住宅・分譲住宅を合わせた持家系住宅の着工戸数は、近年は約2,500戸～3,200戸で推移しています。

■住宅着工戸数の推移



- ※給与住宅 : 会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの
- ※貸家 : 建築主が賃貸する目的で建築するもの
- ※分譲住宅 : 建て売りまたは分譲の目的で建築するもの
- ※持家 : 建築主が自分で居住する目的で建築するもの

資料：住宅着工統計（年度集計）

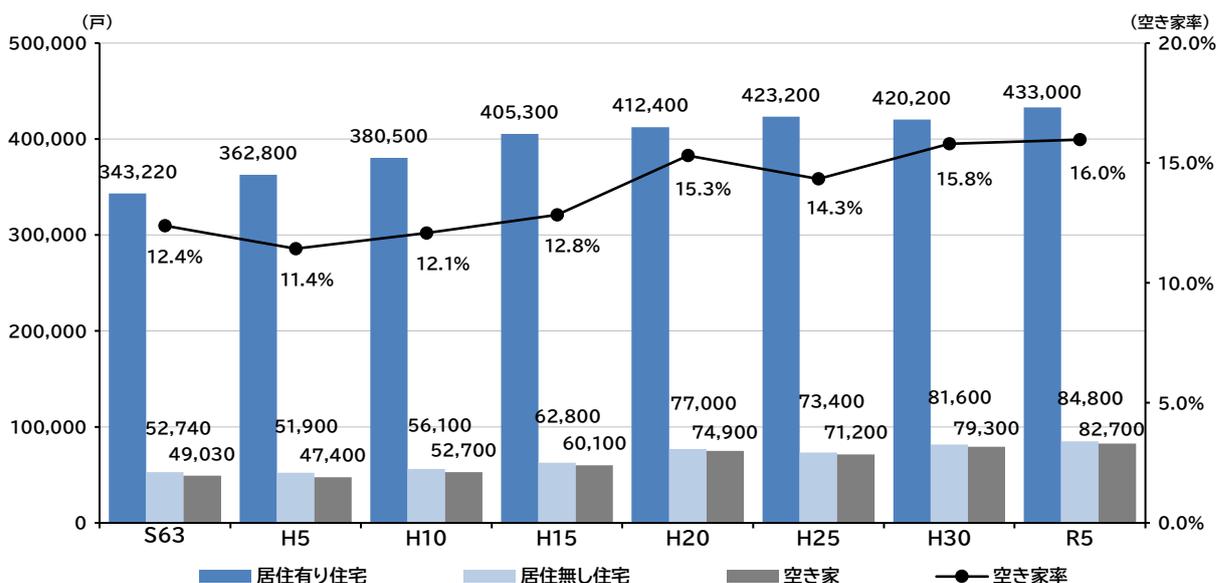
2. 空き家等の状況

(1) 空き家の状況

① 空き家数・空き家率の推移

北九州市の空き家は年々増加しており、令和5年は82,700戸となっています。空き家率も上昇傾向にあり、令和5年は16.0%となっています。

■ 空き家数・空き家率の推移



資料：H5 まで住宅統計調査、H10 以降は住宅・土地統計調査

■ 空き家の定義

住宅	居住世帯のある住宅	
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅
		賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 → その他空き家
		賃貸用の空き家
		売却用の空き家
		二次的住宅
別荘		
その他		
建築中の住宅		

※一時現在者のみの住宅

：昼間だけ使用している、何人かの人が交代して寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

※賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

：賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※別荘

：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

※その他

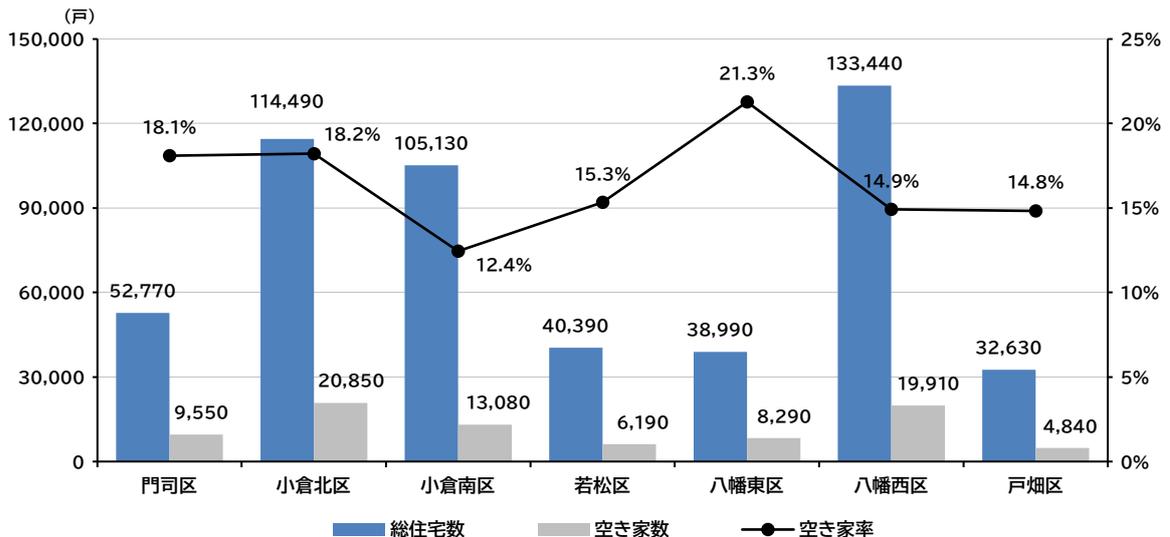
：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

資料：令和5年住宅・土地統計調査

②行政区別の空き家数・空き家率

令和5年の空き家数が多いのは小倉北区（20,850戸）、空き家数が少ないのは戸畑区（4,840戸）となっています。また、空き家率が高いのは八幡東区（21.3%）、空き家率が低いのは小倉南区（12.4%）となっています。

■空き家数・空き家率（行政区別）

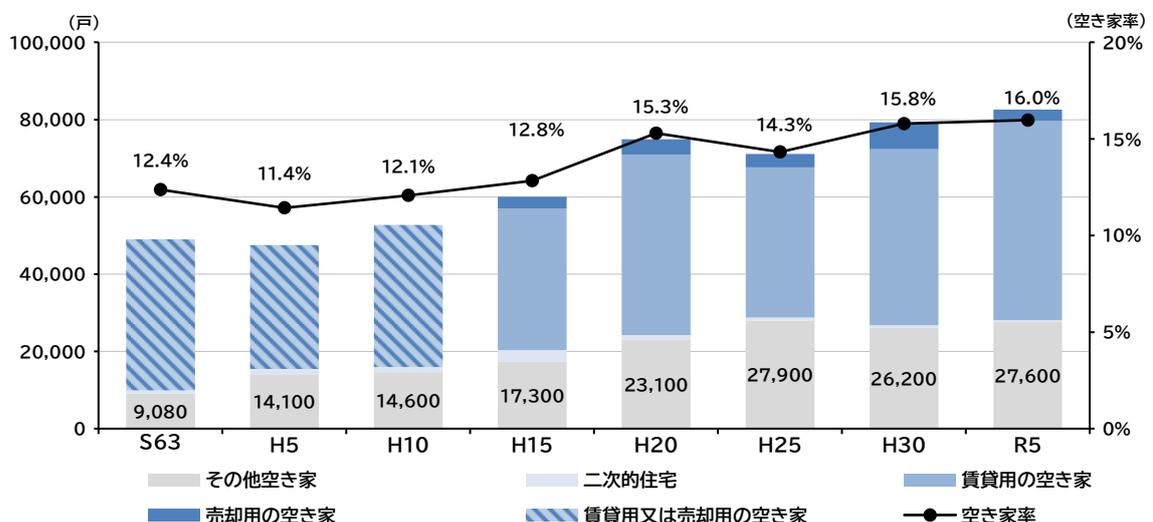


資料：令和5年住宅・土地統計調査

③空き家の種類

空き家の種類別にみると、令和5年の賃貸・売却用及び二次的住宅を除いた「その他空き家」は27,600戸で、平成30年から1,400戸増加しています。

■種類別にみた空き家数の推移



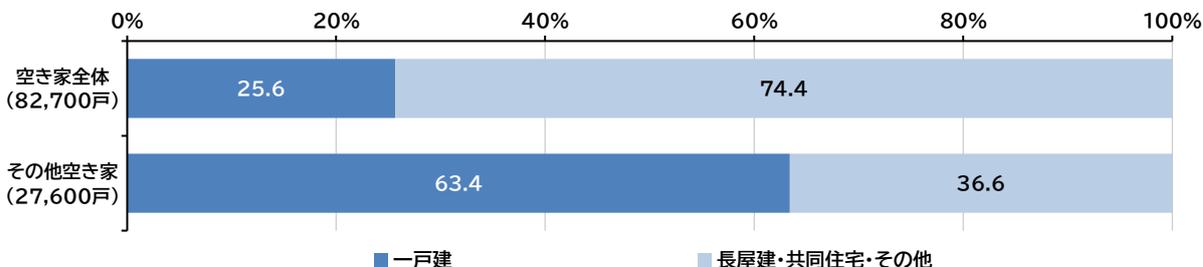
※平成10年以前は「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は「賃貸用又は売却用の住宅」として集計されている。

資料：H5まで住宅統計調査、H10以降は住宅・土地統計調査

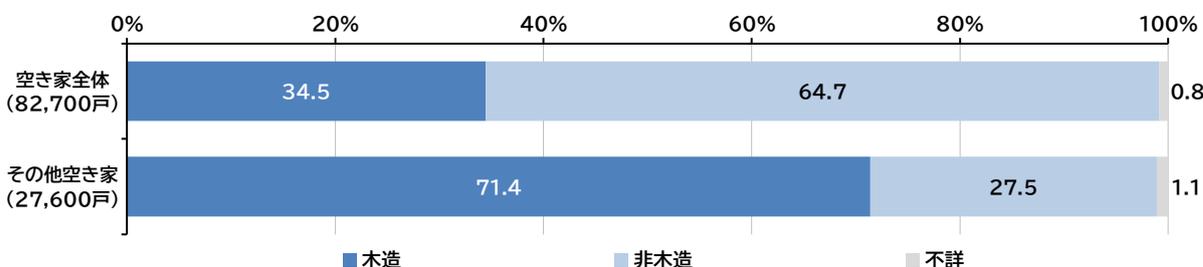
④「その他空き家」の建て方・構造

令和5年の「その他空き家」は27,600戸で、そのうち一戸建は63.4%（17,500戸）となっています。また、木造は71.4%（19,700戸）となっています。

■「その他空き家」の建て方



■「その他空き家」の構造

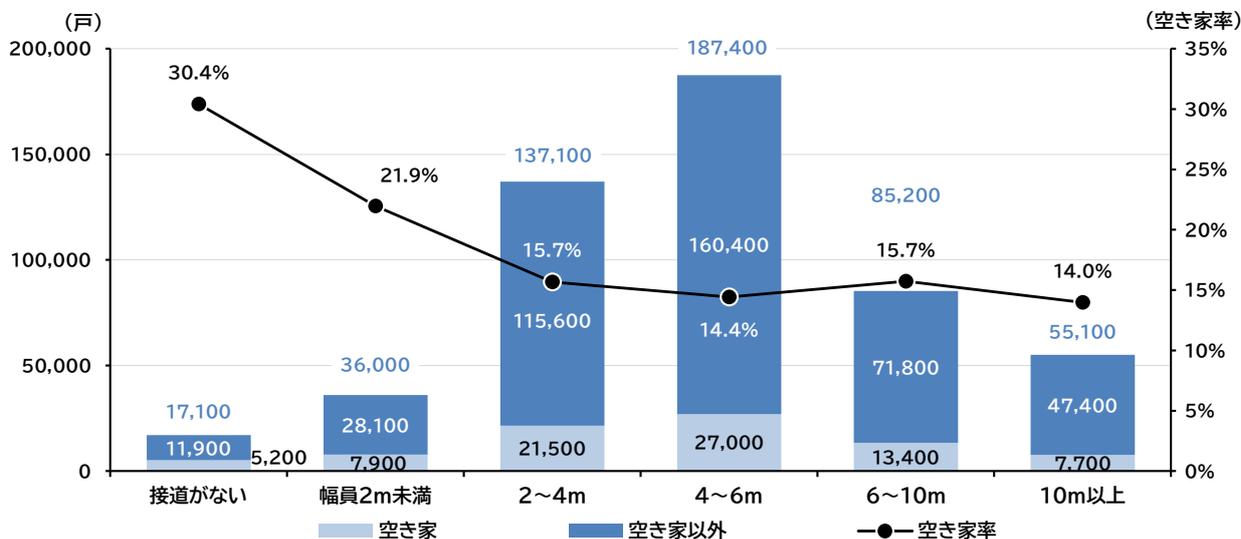


資料：令和5年住宅・土地統計調査

⑤接道状況

令和5年の接道状況別の空き家率をみると、接道状況が悪いほど空き家率が高くなり、接道がない住宅では30.4%が空き家となっています。

■空き家数・空き家率（接道状況別）

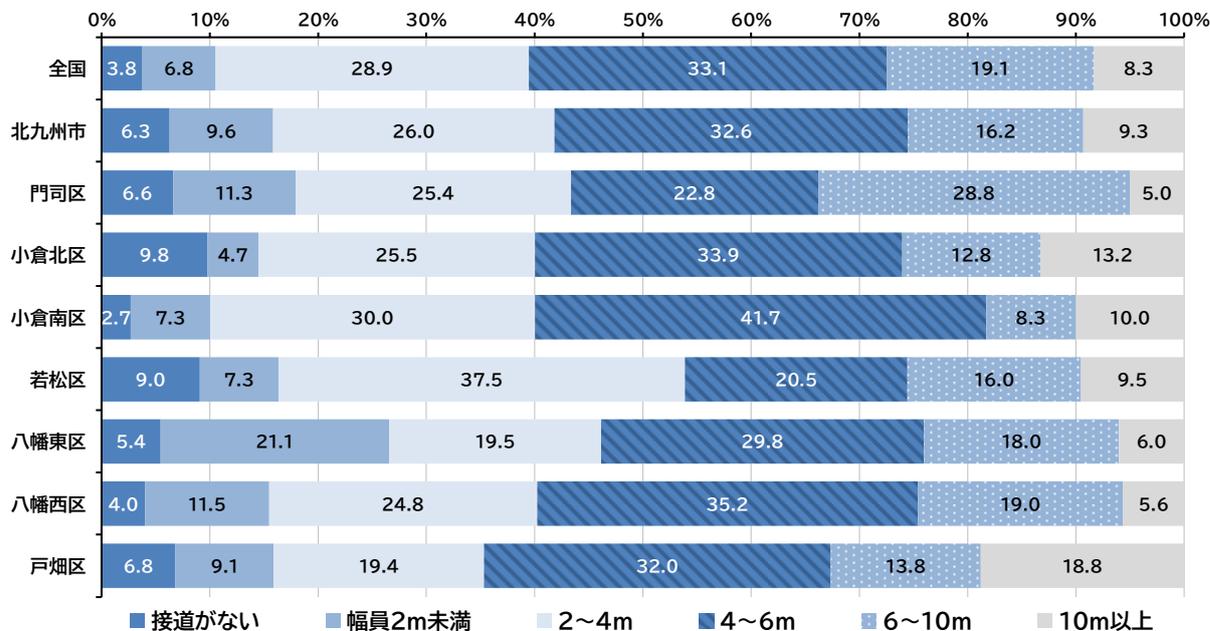


※空き家以外は、居住世帯がある住宅、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅

資料：令和5年住宅・土地統計調査

北九州市の幅員4m未満の道に接している空き家の割合は全国とほぼ変わりませんが、北九州市の方が「接道がない」「幅員2m未満」の割合が高くなっています。また、小倉北区と若松区では「接道がない」の割合が高くなっています。

■ 空き家の接道状況（行政区別）

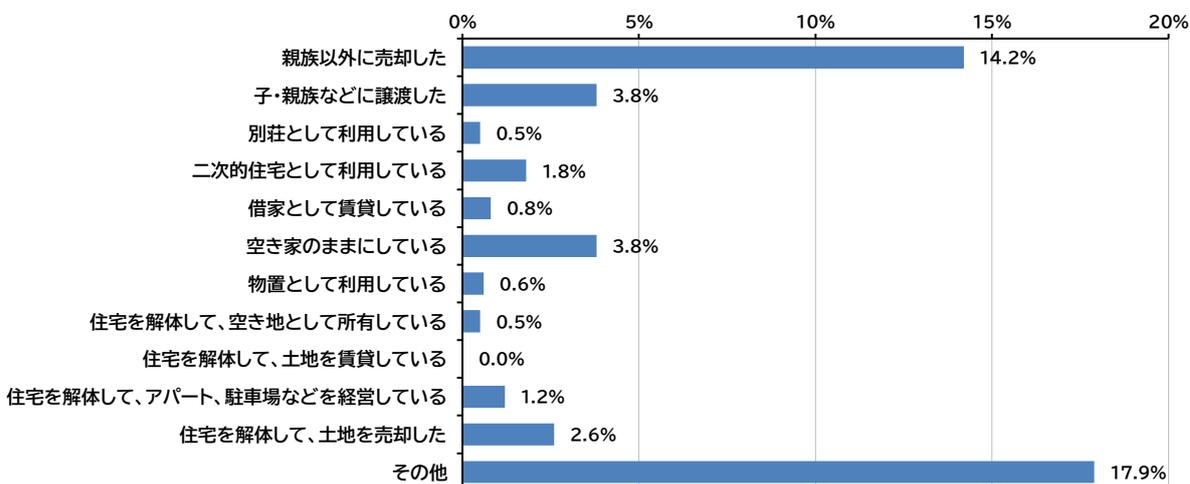


資料：令和5年住宅・土地統計調査

⑥ 住み替え前の住宅の処分方法

最近5年間に持家から他の住宅に住み替えた世帯の住み替え前の住宅の処分方法をみると、「親族以外に売却した」が14.2%で最も多く、「空き家のままにしている」は3.8%となっています。（全国）

■ 住み替え前の住宅の処分方法（全国）

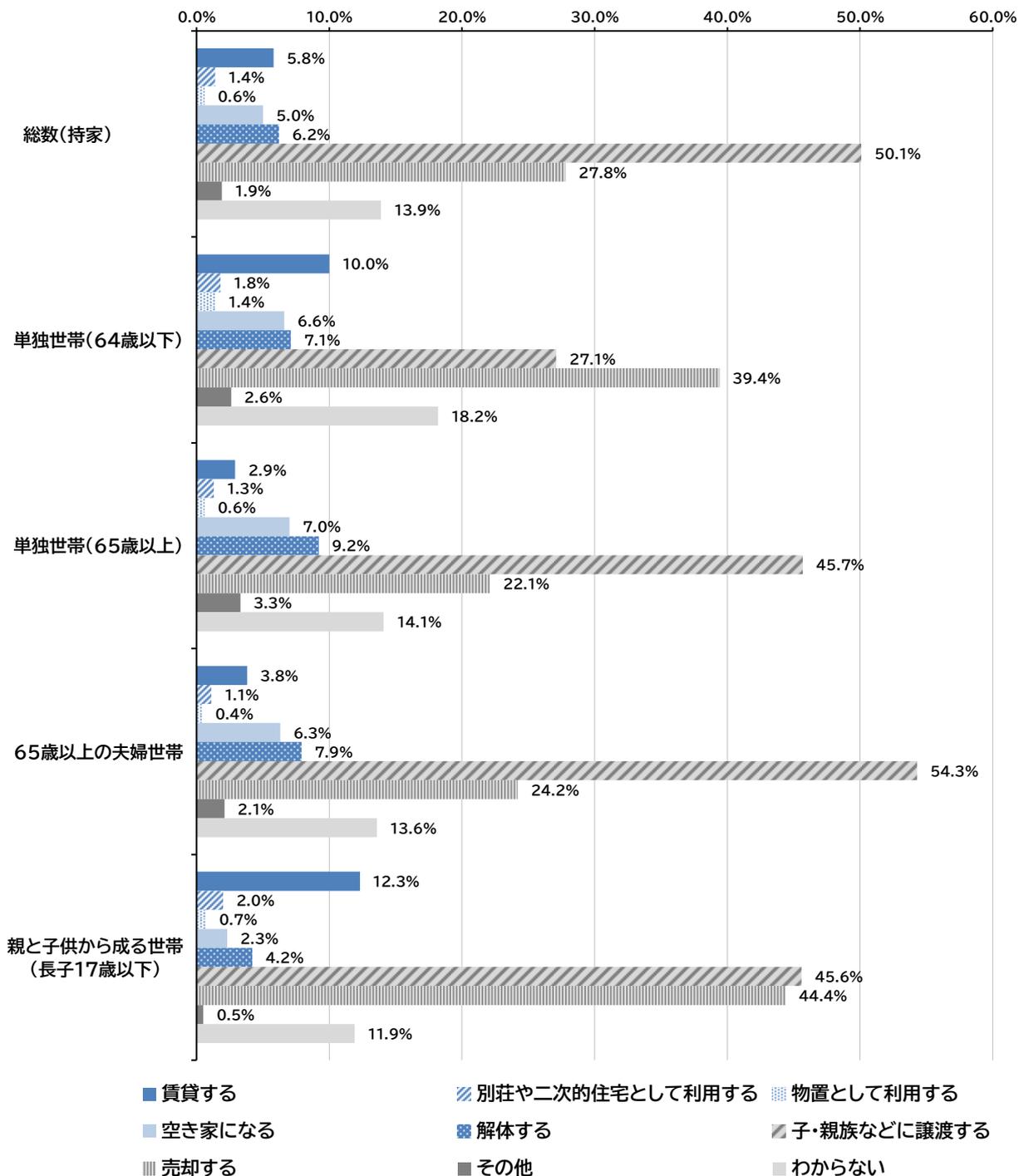


資料：令和5年住生活総合調査（全国版）

⑦現在の住まいを必要としなくなった場合の処分の見込み

今後現在の住まいを必要としなくなった場合の処分の見込みについて、持ち家の世帯をみると、「子・親族などに譲渡する」が50.1%で最も高く、「空き家になる」は5.0%となっています。また、「単独世帯（65歳以上）」では、「空き家になる」が7.0%であり、他の家族類型に比べ、高くなっています。（全国）

■現在の住まいを必要としなくなった場合の処分の見込み（家族類型別）（全国）

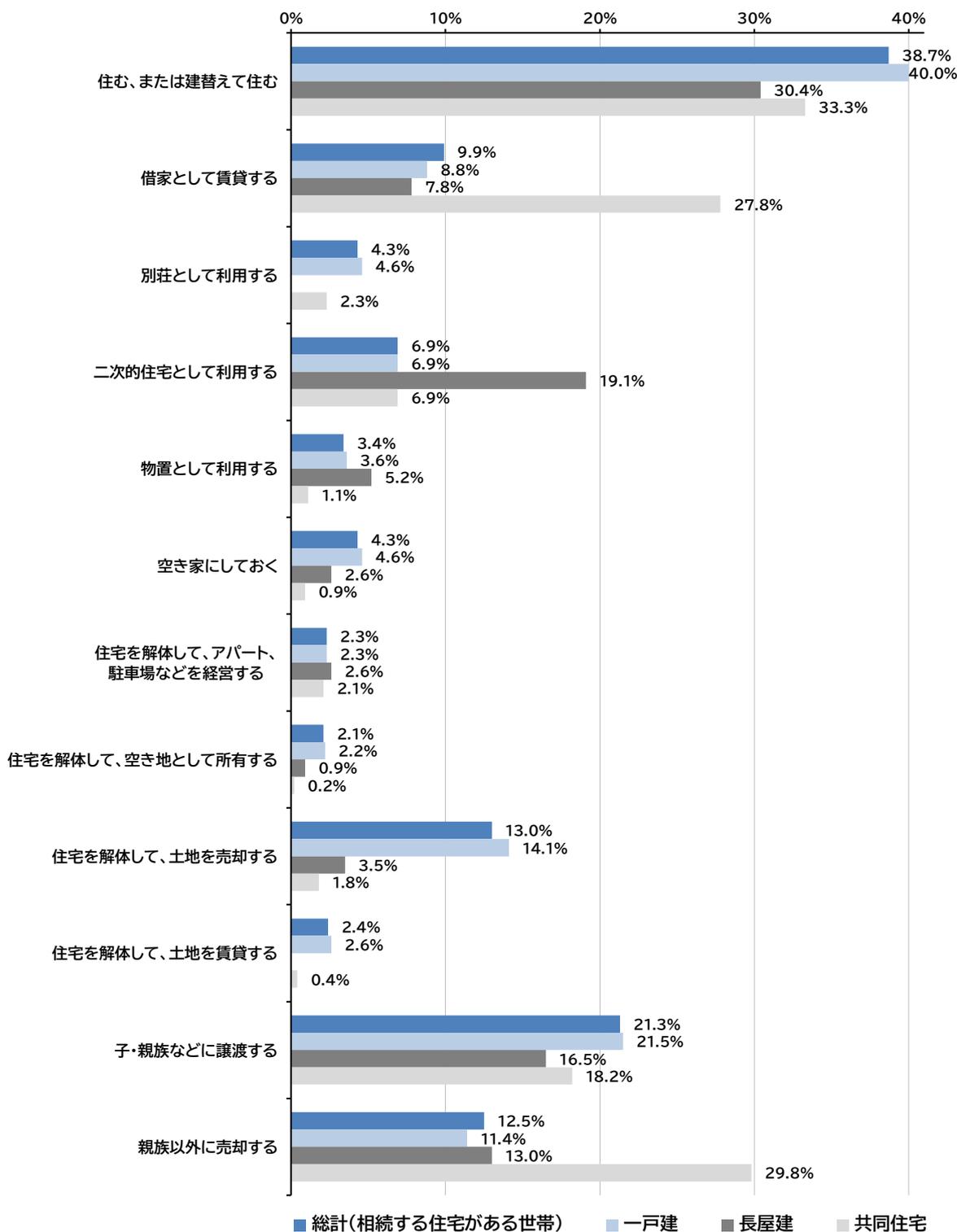


資料：令和5年住生活総合調査（全国版）

⑧相続する住宅の活用等の意向

相続する住宅がある世帯の相続後の活用などの意向についてみると、「住む、または建替えて住む」が最も高く、38.7%となっています。また、「空き家にしておく」は4.3%となっており、建て方別にみると「一戸建」が4.6%と最も高くなっています。（全国）

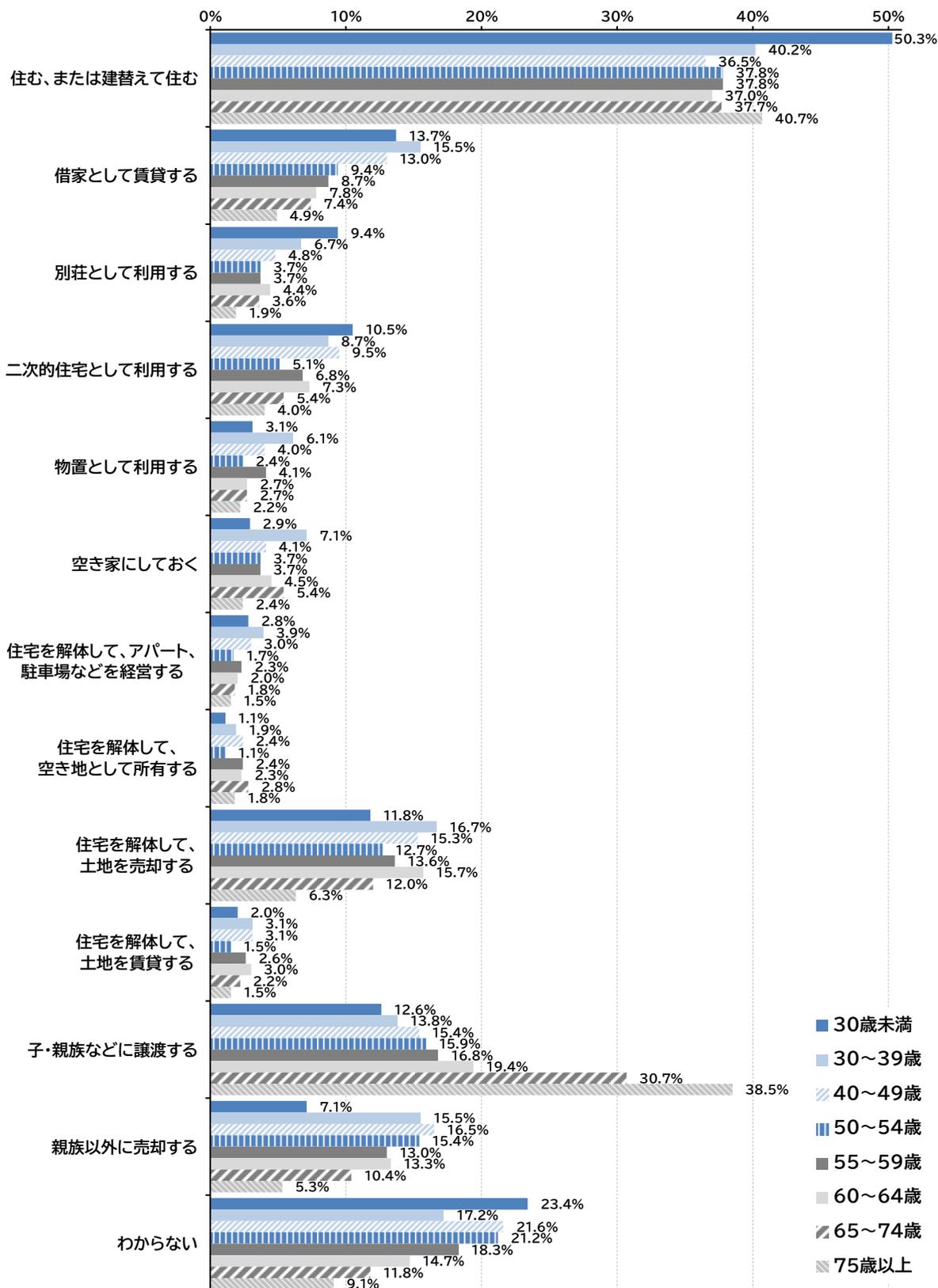
■相続する住宅の活用等の意向（建て方別）（全国）



資料：令和5年住生活総合調査（全国版）

相続する住宅がある世帯の家計主の年齢別の相続後の活用などの意向についてみると、全ての年代で「住む、または建替えて住む」の割合が高くなっています。また、「空き家にしておく」は「30～39歳」が最も高く7.1%、次いで「65～74歳」が5.4%となっています。（全国）

■相続する住宅の活用等の意向（家計主の年齢別）（全国）



資料：令和5年住生活総合調査（全国版）

⑨空き家の状態と分布

老朽空き家件数

北九州市の老朽化した空き家の問題に対応するため、平成26～27年度に市と地域が協働して、市内にある老朽化した空き家の実態を調査し、7,296件の老朽化した空き家があることを把握しました。

また、空き家の経年劣化等が懸念されることから、令和3～4年度に再調査を行い、現状を把握するとともに、危険度の再判定を行いました。

実態調査後に市民からの通報等により新たに判明した空き家を追加するとともに、市の指導等により解体されるなど解消が図られた空き家を差し引きした結果、令和6年度末の老朽空き家は3,591件となっています。

■平成26～27年度（老朽空き家実態調査）

	危険あり	危険なし	計
門司区	717件 (45.6%)	856件 (54.4%)	1,573件 (100.0%)
小倉北区	434件 (43.2%)	571件 (56.8%)	1,005件 (100.0%)
小倉南区	218件 (35.3%)	400件 (64.7%)	618件 (100.0%)
若松区	366件 (49.7%)	370件 (50.3%)	736件 (100.0%)
八幡東区	1,009件 (57.2%)	755件 (42.8%)	1,764件 (100.0%)
八幡西区	500件 (41.6%)	701件 (58.4%)	1,201件 (100.0%)
戸畑区	153件 (38.3%)	246件 (61.7%)	399件 (100.0%)
計	3,397件 (46.6%)	3,899件 (53.4%)	7,296件 (100.0%)

■令和6年度末（老朽空き家実態調査 + 新規通報 - 是正完了）

	危険あり	危険なし	計
門司区	532件 (55.6%)	425件 (44.4%)	957件 (100.0%)
小倉北区	233件 (60.8%)	150件 (39.2%)	383件 (100.0%)
小倉南区	232件 (74.8%)	78件 (25.2%)	310件 (100.0%)
若松区	239件 (59.2%)	165件 (40.8%)	404件 (100.0%)
八幡東区	687件 (72.6%)	259件 (27.4%)	946件 (100.0%)
八幡西区	243件 (50.8%)	235件 (49.2%)	478件 (100.0%)
戸畑区	54件 (47.8%)	59件 (52.2%)	113件 (100.0%)
計	2,220件 (61.8%)	1,371件 (38.2%)	3,591件 (100.0%)

平成26～27年度 老朽空き家実態調査の概要

1) 調査期間

平成26年11月～平成27年8月

2) 調査方法

- a)市が把握している老朽化した空き家に加え、自治会などから、老朽化した空き家に関する情報提供を受ける。
- b)情報を基に、市が老朽化した空き家の現地調査を行い、空き家の危険度等について判定する。

3) 調査項目

- a)空き家の状況
 - ・所在地
 - ・構造
 - ・階数
 - ・老朽度合い（危険度）
- b)その他の状況
 - ・コンクリートブロック塀、擁壁の危険性の有無
 - ・衛生上の問題（雑草、ゴミなど）の有無

4) 空き家の危険度の考え方

- ・「家屋の倒壊・崩落」「建物の傾き」「構造材の欠損・腐食」「基礎の浮き又は不同沈下」など（将来的な可能性を含む）
- ・「屋根瓦材のずれ、破損」「外壁材の浮き、めくれ」「外部建具の破損、枠の固定の外れ」など、部材の落下等の危険性の有無
- ・空き家の周囲への影響の有無（道路や隣地への影響の大小など）
- ・調査結果を基に危険度「高」「中」「低」及び「危険なし」に分類

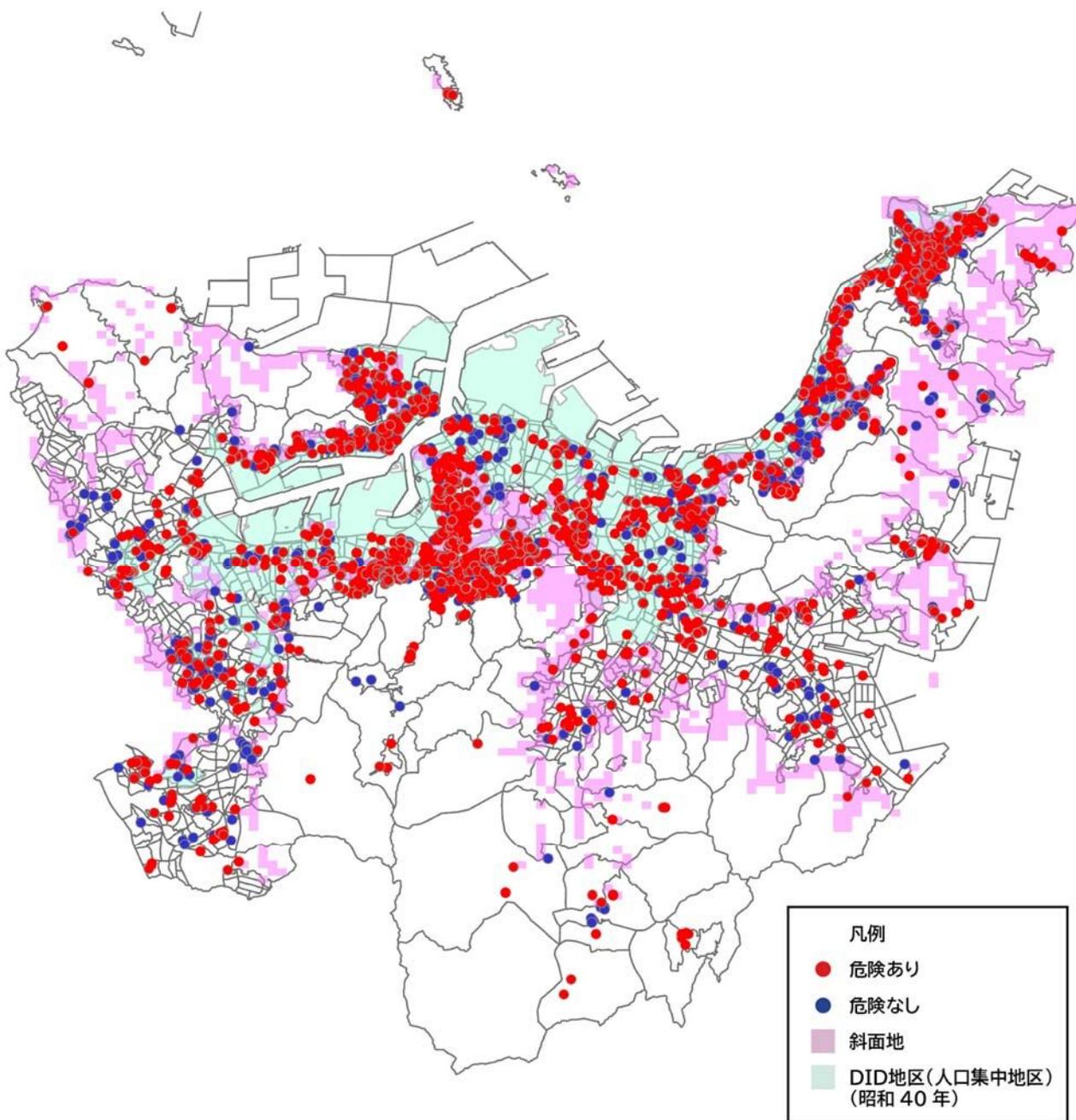
5) 調査結果

- ・調査件数 7,296件
 - うち、危険あり 3,397件（46.6%）
 - 危険なし 3,899件（53.4%）

6) 考察

- ・「危険あり」と判定した約3,400件の空き家については、古くから市街地化（昭和40年DID地区（国勢調査で設定する人口集中地区）内）している斜面地に多く分布している。
- ・そのうち、約半数を斜面地が多い門司区及び八幡東区が占めた。（門司区：約2割、八幡東区：約3割）
- ・これらの空き家については、接道状況が悪く、不動産流通に乗りづらいことから、適切に管理されないまま放置され、危険な空き家になる傾向が強い。
- ・今回の調査では、地域と協働して取り組んだことにより、老朽化した空き家の実態を把握することができた。なお、今回「危険なし」と判定した空き家についても、時間の経過とともに老朽化が進行することで危険な状態になるおそれがある。

■老朽化した空き家分布図



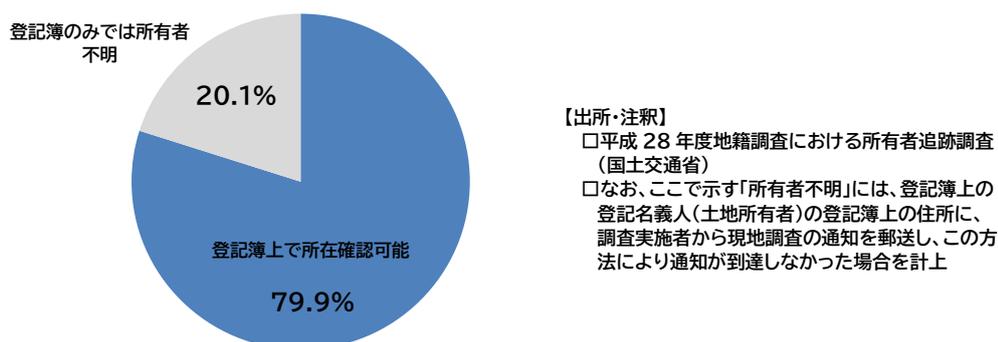
令和7年3月末時点

(2) 空き地の状況

①所有者不明土地の現状【全国】

平成28年度地籍調査において、登記簿上の所有者の所在が不明な土地は20.1%となっています。また、サンプル調査結果を使って平成28年時点の全国の所有者不明土地面積を試算すると、約410万haに相当するとみられています。

■所有者不明土地の割合（平成28年度地籍調査）【全国】

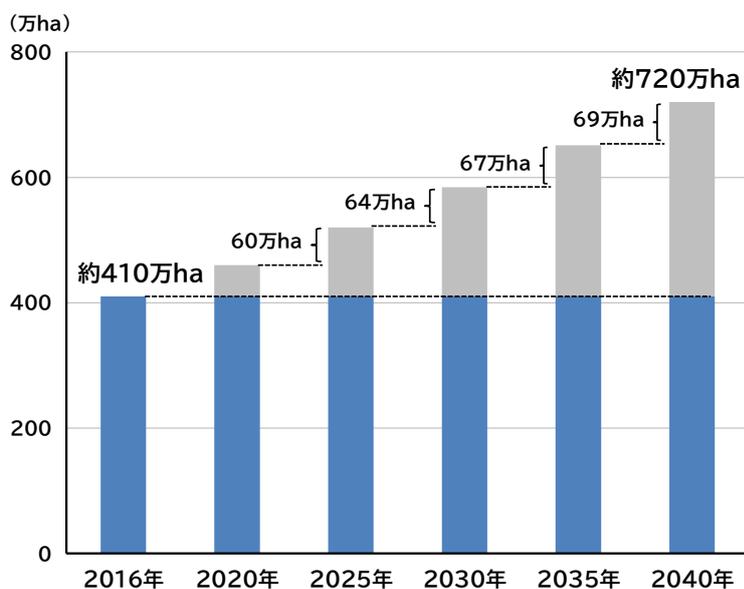


資料：所有者不明土地問題研究会最終報告 H29.12（所有者不明土地問題研究会）

②所有者不明土地面積の将来推計【全国】

死亡者数の増加や相続意識の希薄化等が進行した場合、2040（令和22）年には所有者不明土地面積は約720万haまで増加すると推計されています。

■所有者不明土地面積の将来推計【全国】



※ここでの対象は、「所有者名帳（不動産登記簿等）により、所有者が直ちに判明しない、または判明しても所有者に連絡がつかない土地」であり、別途調査をすれば判明するケースも多く、対象地全てが直ちに問題というわけではない。

新規の発生が予測される 所有者不明土地面積：約310万ha

【定義】

□ここでの「所有者不明」は、「土地の相続登記意向に関するアンケート調査」の結果、①相続し登記する、②相続し売却する、③相続するが登記しない、④相続自体を放棄する、のうち、③または④と回答し、相続未登記が想定される場合を計上。

【推計方法】

□上記アンケート調査結果から得られた2020年、2030年、2040年の相続未登記率と、2040年までの死亡者数（予測）を活用して、相続未登記筆数を推計。
□上記に、平成28年度地籍調査から得られた「筆数あたりの土地面積（平均）」を乗じて、所有者不明土地面積を推計

2016年時点で存在している 所有者不明土地面積：約410万ha

【定義】

□ここでの「所有者不明」は、登記簿上の登記名義人（土地所有者）の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上。

【推計方法】

□平成28年度地籍調査の対象地域における、所有者不明率を「総人口、65歳以上死亡者数との相関関係」によって全国の市区町村に拡大推計。
□地帯別（宅地、農地、林地）の土地面積に、それぞれの所有者不明率を乗じることで推計。
□地帯別の土地面積は、各省の各種統計資料を組み合わせる算出したの（地帯別の私有地面積）に、個人保有の比率を乗じて推計。

資料：所有者不明土地問題研究会最終報告 H29.12（所有者不明土地問題研究会）

③土地の所有状況【北九州市】

令和5年の主世帯（437,000世帯）のうち、現住居の敷地を所有している世帯は164,000世帯で、主世帯に占める割合は37.5%となっています。

また、現住居の敷地以外の土地を所有している世帯は29,000世帯で、主世帯に占める割合は6.6%となっています。

■現住居の敷地の所有状況

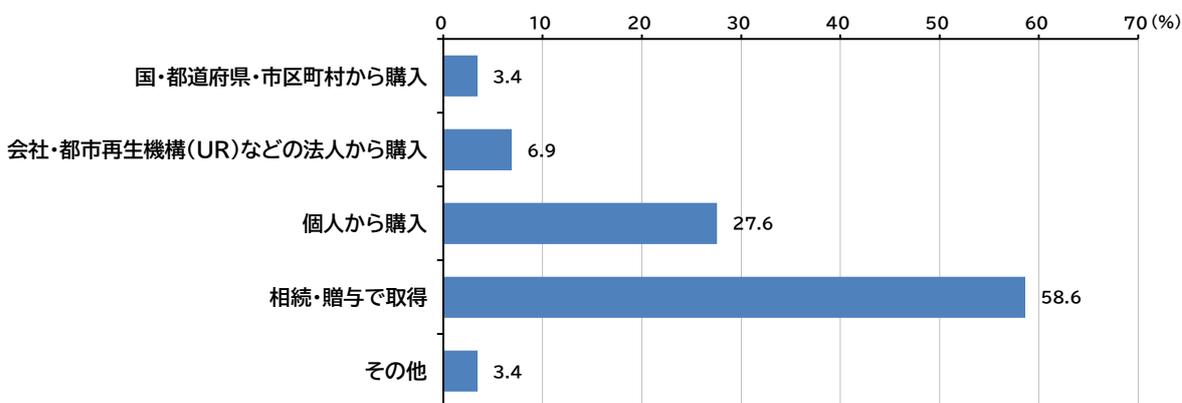
(世帯)

	総数	現住居の敷地を 所有している	現住居の敷地以外の 土地を所有している
主世帯数	437,000	164,000	29,000
割合	100.0%	37.5%	6.6%

資料：令和5年住宅・土地統計調査

また、現住居の敷地以外の宅地などの所有件数について、取得方法別に割合をみると、「相続・贈与で取得」が58.6%と最も高く、次いで「個人から購入」が27.6%となっています。

■現住居の敷地以外の宅地などの所有件数の割合（取得方法別）



資料：令和5年住宅・土地統計調査

現住居の敷地以外の宅地などの所有件数について、利用現況別に割合をみると、「主に建物の敷地として利用」が70.0%と最も高く、次いで「主に建物の敷地以外に利用」が16.7%、「利用していない（空き地）」が13.3%となっています。

■現住居の敷地以外の宅地などの所有件数の割合（利用現況別）

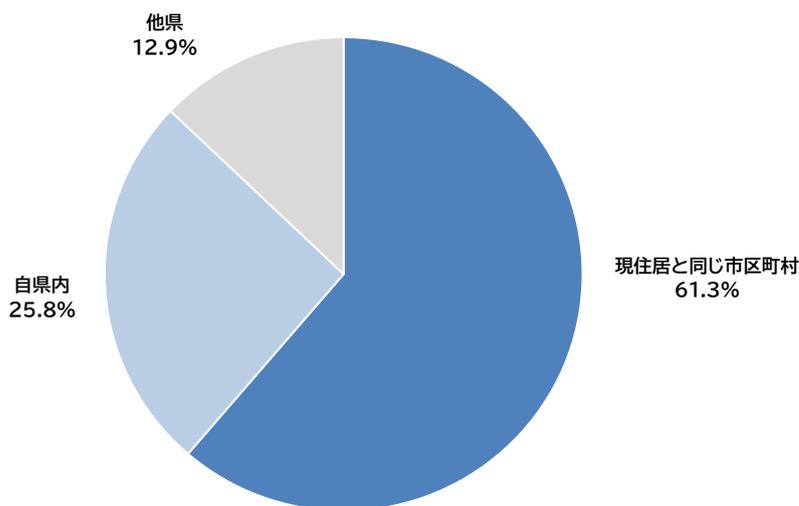
	所有件数	割合
総数	37,000	
住宅用地・事業用地 ①	30,000	100.0%
主に建物の敷地として利用	21,000	70.0%
居住用	18,000	60.0%
事業用	3,000	10.0%
その他の建物	1,000	3.3%
主に建物の敷地以外に利用	5,000	16.7%
利用していない(空き地)	4,000	13.3%
その他(原野など) ②	0	0.0%

※割合は、①と②の合計値を分母として計算

資料：令和5年住宅・土地統計調査

現住居の敷地以外の宅地などの所有件数について、所在地別に割合をみると、「現住居と同じ市区町村」が61.3%と最も高く、次いで「自県内」が25.8%、「他県」が12.9%となっています。

■現住居の敷地以外の宅地などの所有件数の割合（所在地別）



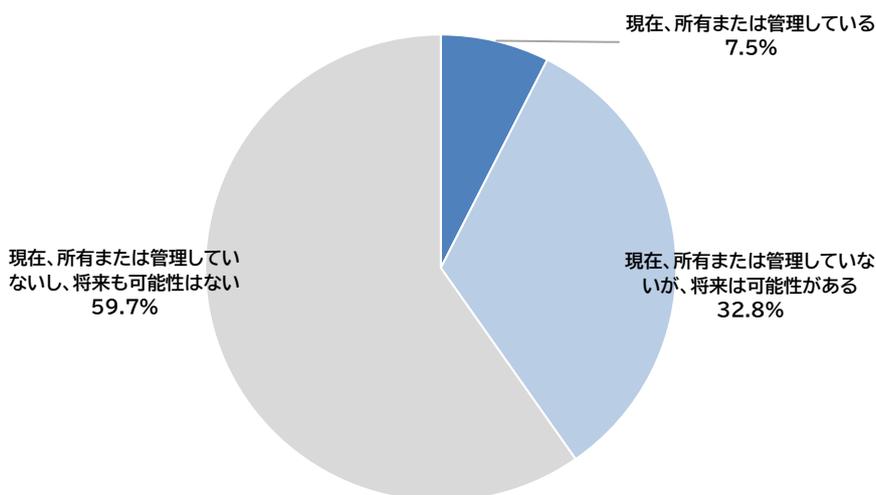
資料：令和5年住宅・土地統計調査

(3) 空き家等対策に関する市民の意識

① 空き家の所有状況・将来の活用意向・困っていること

令和6年度市政モニターアンケート結果では、空き家を「現在、所有または管理している」「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40.3%が、空き家の所有・管理の当事者となる見込みです。

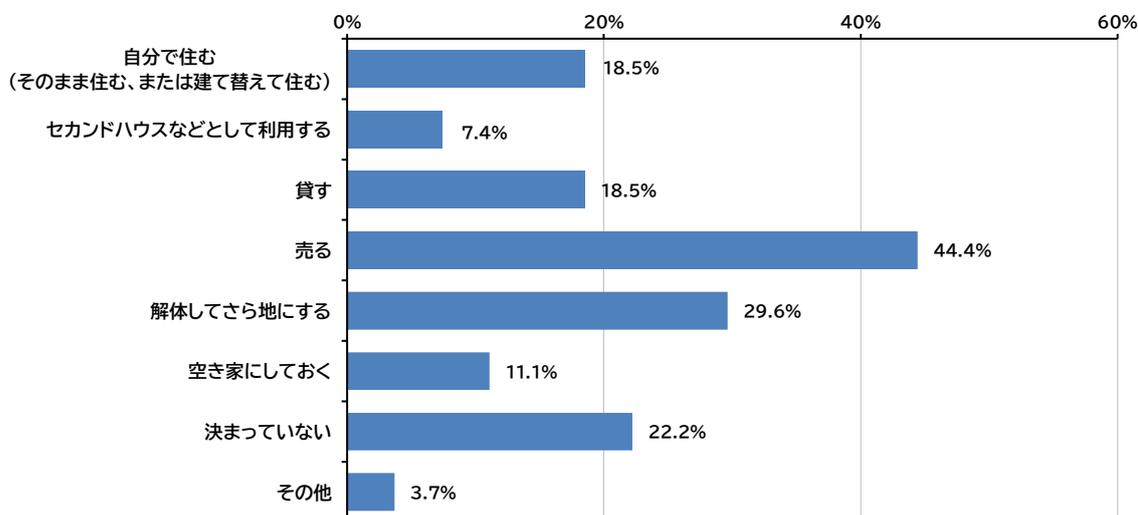
■ 空き家の所有状況



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

また、所有する空き家の将来の活用意向については、「売る」が最も多く44.4%となっています。一方で「空き家にしておく」が11.1%、「決まっていない」が22.2%となっており、活用意向が定まっていない所有者も一定程度みられます。

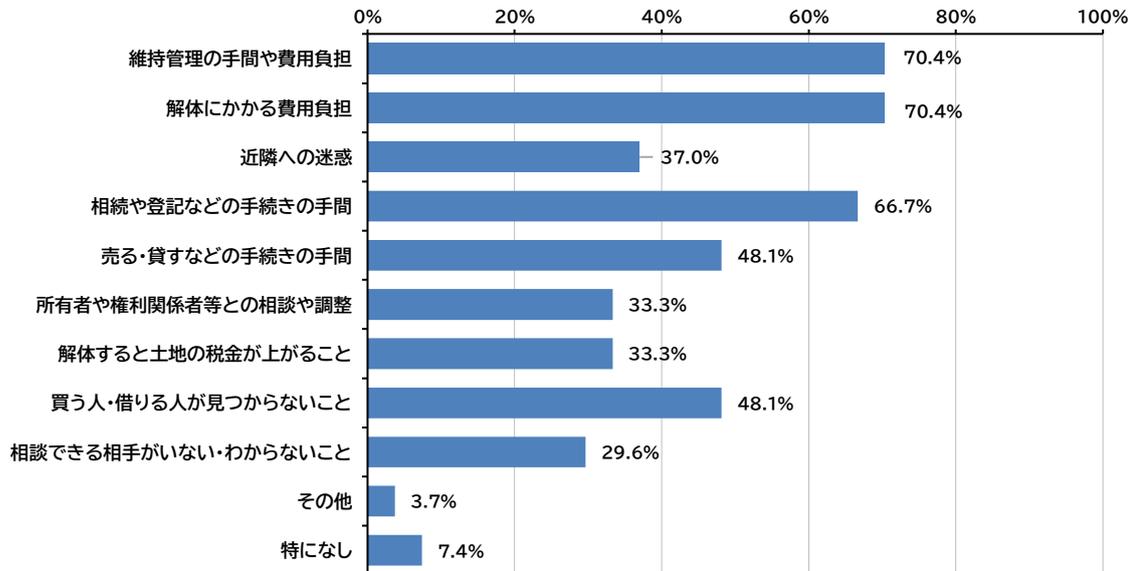
■ 所有する空き家の将来の活用意向



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

所有する空き家について困っていることについては、「維持管理の手間や費用負担」、「解体にかかる費用負担」がそれぞれ70.4%で最も多く、次いで「相続や登記などの手続きの手間」が66.7%となっています。

■所有する空き家について困っていること

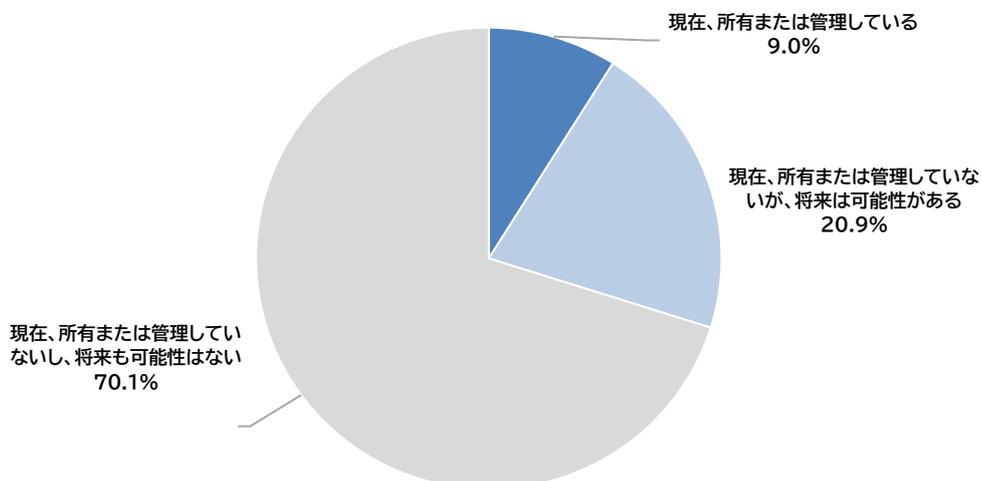


資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

②空き地の所有状況・将来の活用意向・困っていること

空き地を「現在、所有または管理している」「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29.9%が、空き地の所有・管理の当事者となる見込みです。

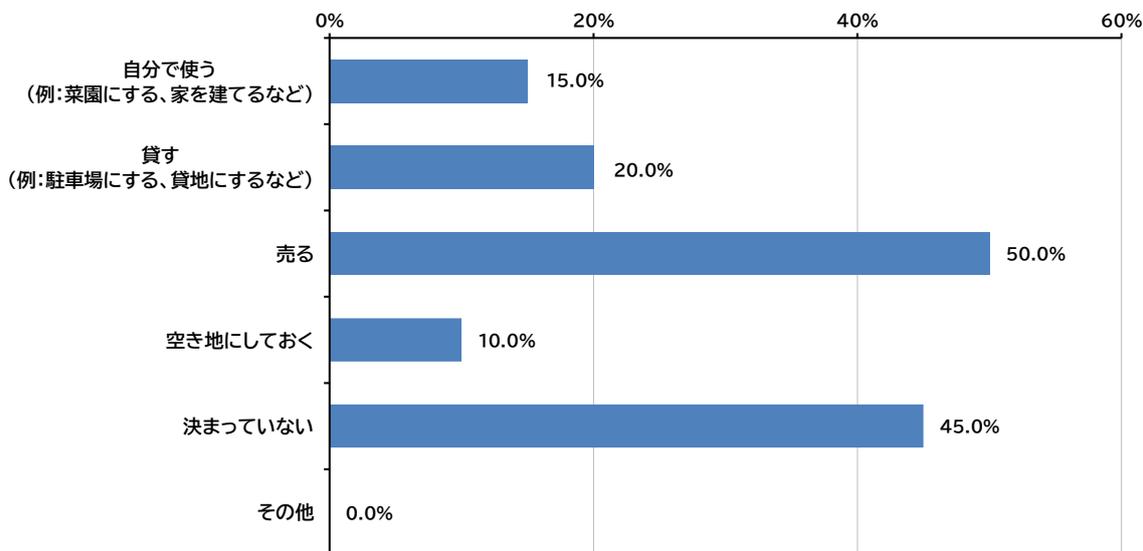
■空き地の所有状況



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

また、所有する空き地の将来の活用意向については、「売る」が最も多く50.0%となっています。一方で「空き地にしておく」が10.0%、「決まっていない」が45.0%となっており、活用意向が定まっていない所有者も一定程度みられます。

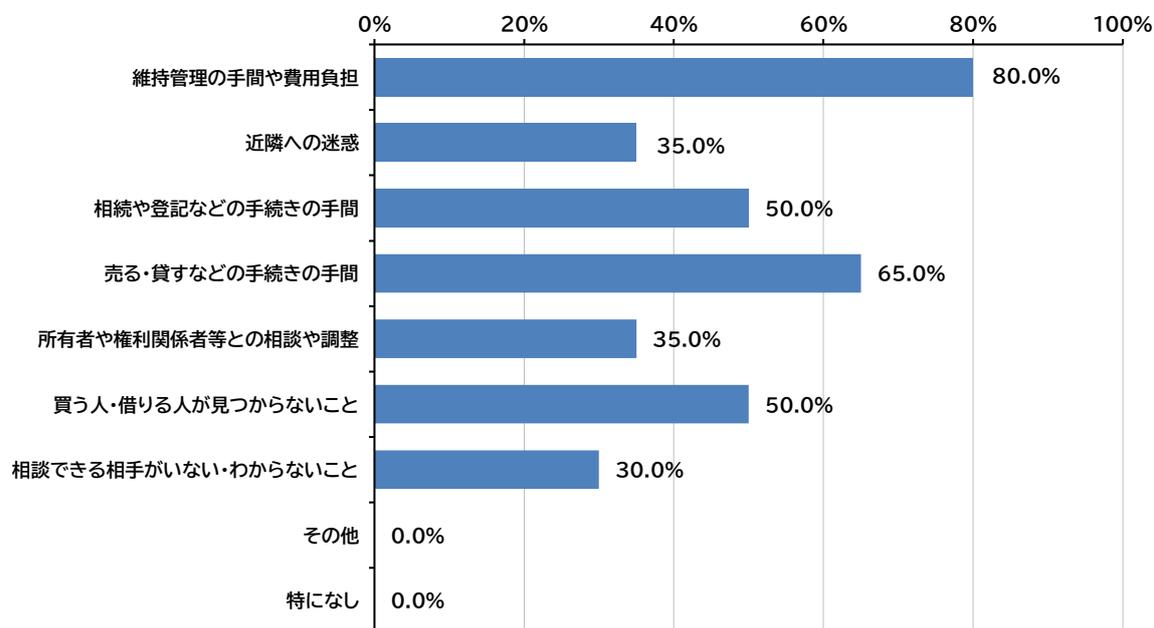
■所有する空き地の将来の活用意向



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

所有する空き地について困っていることについては、「維持管理の手間や費用負担」と回答した人が80.0%で最も多く、次いで「売る・貸すなどの手続きの手間」が65.0%、「相続や登記などの手続きの手間」「買う人・借りる人が見つからないこと」が50.0%となっています。

■所有する空き地について困っていること

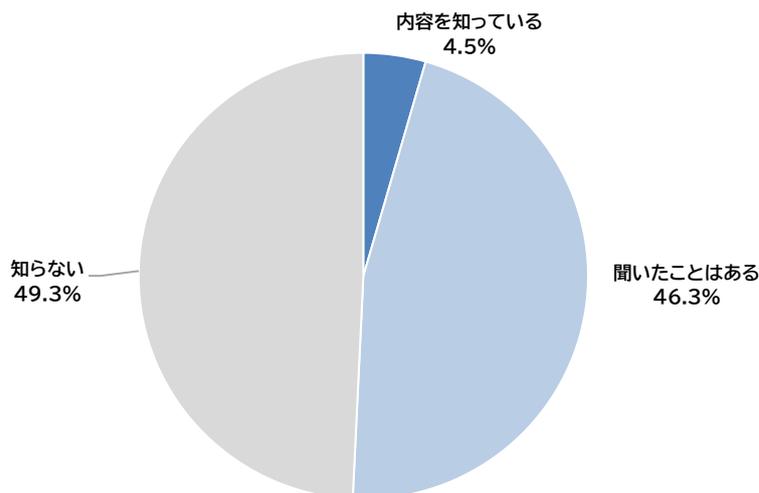


資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

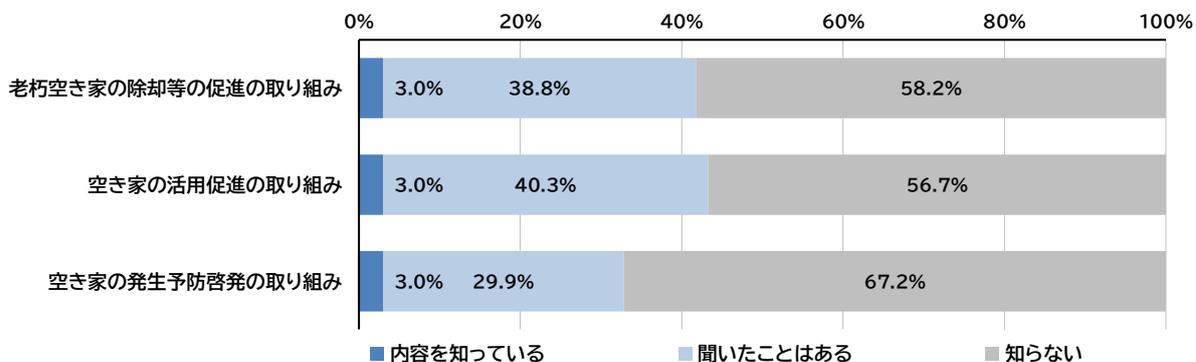
③これまでの空き家対策に関する認知状況

平成28年に策定した「北九州市空き家等対策計画」を「知らない」と回答した人が49.3%となっています。また、「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」といったこれまで実施してきた取り組みについても、「知らない」と回答した人がそれぞれ半数を超えている状況です。

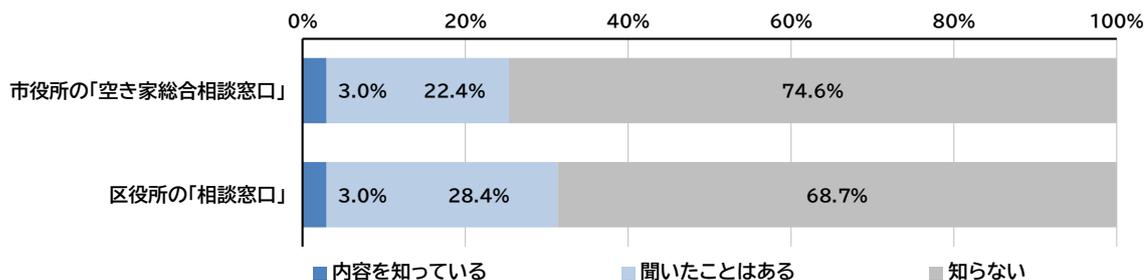
■北九州市空き家等対策計画の認知状況



■「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」の取り組みの認知状況



■市役所の「空き家総合相談窓口」、区役所の「相談窓口」に関する認知状況



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空き家等対策に関する意識調査」

3. 北九州市のこれまでの取り組み

(1) 空き家の発生予防啓発に関する取り組み

① 空き家に関する相談対応

北九州市では、空き家について相談できる窓口を市役所（空き家活用推進課）と各区役所に設けて、相談対応を実施しています。

令和6年度の空き家の総合相談の内容は、「老朽空き家の除却等の促進」関係が約4,180件、「空き家の活用促進」関係が約1,660件、「空き家の発生予防啓発」関係が106件で、合計の相談件数は約6,000件となっています。

② セミナー・相談会

空き家や留守宅に関する相続問題・売買・管理・活用などの相談に、弁護士や司法書士・税理士などが応じる無料の相談会を実施しています。また、専門家による空き家問題解決のヒントとなるセミナーも開催しています。

これまでのセミナー・相談会の実施回数は、令和7年3月末時点で累計253件、参加者は累計2,005人となっています。

(2) 空き家の活用促進に関する取り組み

① 空き家バンク

空き家バンクは、利用されていない空き家をお持ちの方が売却・賃貸を希望する物件の情報を北九州市に登録し、空き家の購入・賃借を希望する方へ情報提供することで、空き家の有効活用を図る制度です。

これまでの空き家バンクの成約件数は、令和7年3月末時点で累計417件、年平均38件となっています。

② 空き家を活かす地域共生マッチング事業

空き家を活かす地域共生マッチング事業は、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個人・団体（＝活用希望者）から「空き家の活用希望情報」を市に登録し、その趣旨に賛同した空き家所有者（＝空き家提供者）とのマッチングを行う取り組みです。

また、事業を支援する専門家を登録する「空き家活用サポーター登録制度」を平成31年2月から開始しています。

令和7年3月末時点の登録件数は、提供空き家が累計20件、活用希望が累計11件となっています。

③ 空き家等面的対策推進事業

空き家等面的対策推進事業は、市が取得した空き家情報をもとに、空き家所有者の売却意向を確認のうえ、民間事業者へ橋渡しを行い、住宅の建替えやリノベーションを推進する取り組みです。

これまでの再整備数は、令和7年3月末時点で累計49件、年平均10件となっています。

④空き家リノベーション促進事業

空き家リノベーション促進事業は、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する取り組みです。補助対象者は若者世帯や子育て世帯としており、補助上限額は30万円となっています。

これまでの補助件数は、令和7年3月末時点で累計448件、年平均64件となっています。

■活用促進に関する取り組み実績

施策	累計	年平均	事業期間
空き家バンク	417件	38件	11年間(H26～R7.3)
空き家を活かす地域共生マッチング事業	0件	0件	7年間(H30～R7.3)
空き家等面的対策推進事業	49件	10件	6年間(R1～R7.3)集計期間:5年間(R2～R7.3)
空き家リノベーション促進事業	448件	64件	7年間(H30～R7.3)
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除 ※	541件	60件	9年間(H28～R7.3)
合計	1,455件	172件	

※相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する制度

(3) 老朽空き家の除却等の促進に関する取り組み

①空き家の所有者への是正指導

空き家は、本来、所有者が責任を持って管理や除却等の対応を行うべきものです。しかし、適切な対応がなされない場合などにおいては、市が不動産登記簿情報や固定資産課税情報の照会により、空き家の所有者や相続人を特定し、適切な維持管理を促すための指導文書の送付や面談等による是正指導を行っています。

併せて、解体工事費用の一部を補助する「老朽空き家等除却促進事業」により、老朽空き家の解体を促しています。

是正指導を行ってもなお状況が改善されず倒壊等のおそれがある特定空家については、空家法に基づき勧告、命令を経て行政代執行を行った事例もあります。

これまでの老朽指導等により解体された空き家は、令和7年3月末時点で累計1,041件、年平均95件となっています。

②老朽空き家等除却促進事業

老朽空き家等除却促進事業は、市民の安全で安心な居住環境の形成を図るため、市場流通が困難で倒壊や部材落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却に要する費用の一部を補助する制度です。

これまでの解体補助は、令和7年3月末時点で累計2,639件、年平均240件となっています。

■除却等の促進に関する取り組み実績

施策	累計	年平均	事業期間
指導等による是正完了	1,041件	95件	11年間(H26～R7.3)
現地調査による解体把握	2,622件	238件	11年間(H26～R7.3) 現地調査:R3～4
老朽空き家等除却促進事業	2,639件	240件	11年間(H26～R7.3)
合計	6,302件	573件	

4. 空き家等対策に関する国の動向

(1) 空き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月に空家法の一部改正が施行され、以下の点が強化されました。

空家等活用促進区域

市区町村が空家等の活用を促進する区域や活用指針等を定め、活用を推進する施策を講じることが可能となった

空家等管理活用支援法人制度

市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定し、支援法人は所有者への普及啓発や相談対応が可能となった

特定空家化を未然に防止する管理

放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告することが可能となった

所有者把握の円滑化

市区町村から電力会社等に情報提供を要請することが可能となった

行政代執行の円滑化

緊急時に命令等の手続きを経ず特定空家への代執行を可能とし、迅速な安全確保が可能となった

財産管理人による空家の管理・処分

市区町村長の選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応することが可能となった

(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部改正

- ・令和4年11月に所有者不明土地法の一部改正が施行され、以下の点が強化されました。

所有者不明土地の円滑な利用

反対する権利者がおらず、建築物がなく現に利用されていない所有者不明土地について、「公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）」「地域福利増進事業の拡充」の仕組みが構築された

所有者不明土地の適正な管理

管理の適正化のための勧告・命令・代執行の権限が市町村長に付与された

所有者探索の合理化

固定資産課税台帳など有益な所有者情報を行政機関が利用可能になった

所有者不明土地対策の推進体制の強化

市町村は、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能となり、市町村長はNPO法人、一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定が可能になった

(3) 相続土地国庫帰属制度の創設

- ・所有者不明土地の発生を予防する方策として、令和5年4月に相続土地国庫帰属制度が創設されました。管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施することになっています。

土地の要件

法令で定められた通常の管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する土地は不可

負担金等

土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

(4) 相続登記の申請の義務化

- ・所有者不明土地の発生を予防する方策として、令和6年4月に相続登記の申請の義務化が施行されました。相続（遺言を含む）により不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられました。また、正当な理由がないのにその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。

5. 空き家等に関する課題



(1) 空き家等の増加を抑制するための所有者の備えや管理意識の向上

○空き家等は、適切な管理が行われなければ防災、衛生環境、景観等の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者やその家族によって空き家等となる前から備えることが求められます。また、空き家等となってからも適切に管理されることが重要であり、所有者の管理意識の向上が必要です。

○北九州市の世帯数は、市独自推計によると今後は減少に転じると見込まれていますが、高齢単身・夫婦世帯は増加が続いています。それらの世帯は持家も多いことから、これから空き家になるおそれのある住宅として、事前の備えに向けた所有者への意識の向上が求められます。



(2) 空き家等の掘り起こしと市場で積極的に活用される環境づくり

○一般的に、空き家等は誰も利用しなければ老朽化の進行も早く、周囲に与える影響も深刻化していきます。そのような空き家等の増加を抑制するため、空き家の老朽化、空き地の管理不全化の前に市場で流通され、適切に活用されることが求められます。

○市場で流通することが難しい場合においても、所有者による適切な管理を前提としつつ、地域の福祉やコミュニティ活性化に寄与する活動等による利用など、多様な手段による空き家等の活用が求められます。

○令和6年度の市政モニターアンケート結果によると、空き家等の将来の活用方法を考えていない所有者、関心が低い所有者もいることから、所有者が積極的に活用に向けて検討することができるよう、情報発信や啓発などの働きかけが必要です。



(3) 周囲に悪影響を与える老朽空き家や管理不全空地の解消

- 老朽化した空き家は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不審者の侵入による犯罪や火災のおそれ、立木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、生活環境に悪影響を及ぼします。特に、市民から「老朽危険空き家」「雑草・樹木」などの相談が多いことから、適切な管理・除却が行われるよう、所有者の意識啓発が求められます。
- 老朽空き家の除却後の跡地や管理不全空地についても、適切に管理されなければ立木の繁茂や擁壁の崩壊など衛生上・安全上の問題が生じるおそれがあり、所有者による適切な管理を促すことが必要です。
- 空き地の課題や対策は様々な行政分野（建築、環境、防災・消防・防犯、地域振興・活性化等）にまたがることから、必要な対策に応じて関連法に基づく対応をしてきましたが、空き地と空き家は、いずれも周辺環境への悪影響等の地域課題や所有者の探索、管理不全状況の把握等の対策が共通することから、関連部署との連携を緊密に行い、一体的に対応することが求められます。
- 人口の減少や高齢化による相続機会の増加等を背景に、所有者が不明の土地が増加しています。これらは、適切な管理がなされないことによる周辺環境の悪化だけでなく、所有者探索の長期化により土地活用が停滞するなどの影響が懸念されることから、管理・活用に向けた対応が求められます。



(4) 官民連携による空き家等対策の充実

- 空き家等対策は、管理、活用、流通、除却など多岐にわたり、問題解決までに専門的な知識も求められることから、行政の相談窓口による対応が難しくなっています。そのため、専門的なノウハウをもつ民間事業者や関係団体等との官民連携による体制を推進することが必要です。
- 市役所・区役所合わせて年間約7,600件の相談があり、今後も空き家等の増加が見込まれることから、官民連携による相談体制の充実が必要です。

空き家等対策に関する基本的な方針

第 3 章

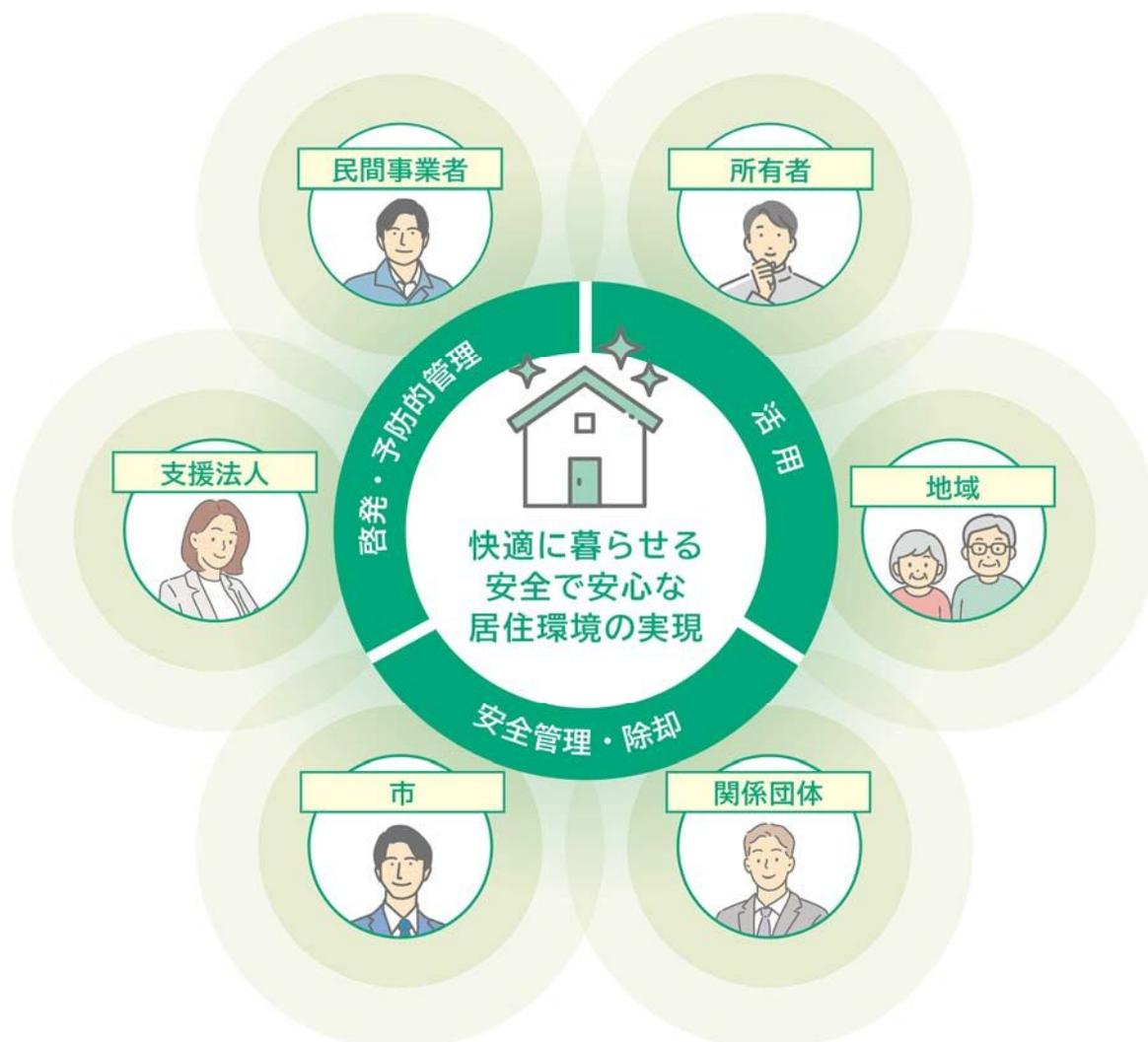
第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

1. 基本目標

空家法では、「空家等の所有者は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」ことが規定されており、また、土地基本法では、「土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する」旨が規定されています。第一義的には空き家等の所有者が自らの責任により的確に対応することが前提となっています。空き家等の全ての所有者が、管理不全の空き家等が与える影響を認識し、責任をもって空き家等対策に取り組むことができるよう、所有者や将来空き家等を所有する可能性がある市民への啓発や支援の取り組みも求められます。

以上を踏まえ、北九州市では、市民の暮らしの安全・安心を第一に、「快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る」を基本目標とし、空き家等の発生予防啓発や適切な管理、積極的な市場流通による活用、除却等による危険な空き家の削減や管理不全空地の対策等に取り組みます。

また、地域の実情と今後のまちづくりの方向性を踏まえ、空き家等の立地や老朽度に応じ、具体的な空き家等対策に取り組みます。



2. 空き家等の状態、市場性に応じた対応方針

北九州市は、平地から斜面地まで幅広く住宅地が形成されており、空き家等は立地や状態に応じて多様な課題を抱えています。そのため、空き家等の立地や状態を踏まえた「市場性」を考慮し、①啓発・予防的管理、②活用、③安全管理・除却の3つの方針のもと、空き家等対策に取り組めます。

「市場性が高い」場合は、市場流通に向けた活用、予防的管理の助言等を行い、「市場性が低い」場合は、安全管理等の助言や解体等の支援を行います。

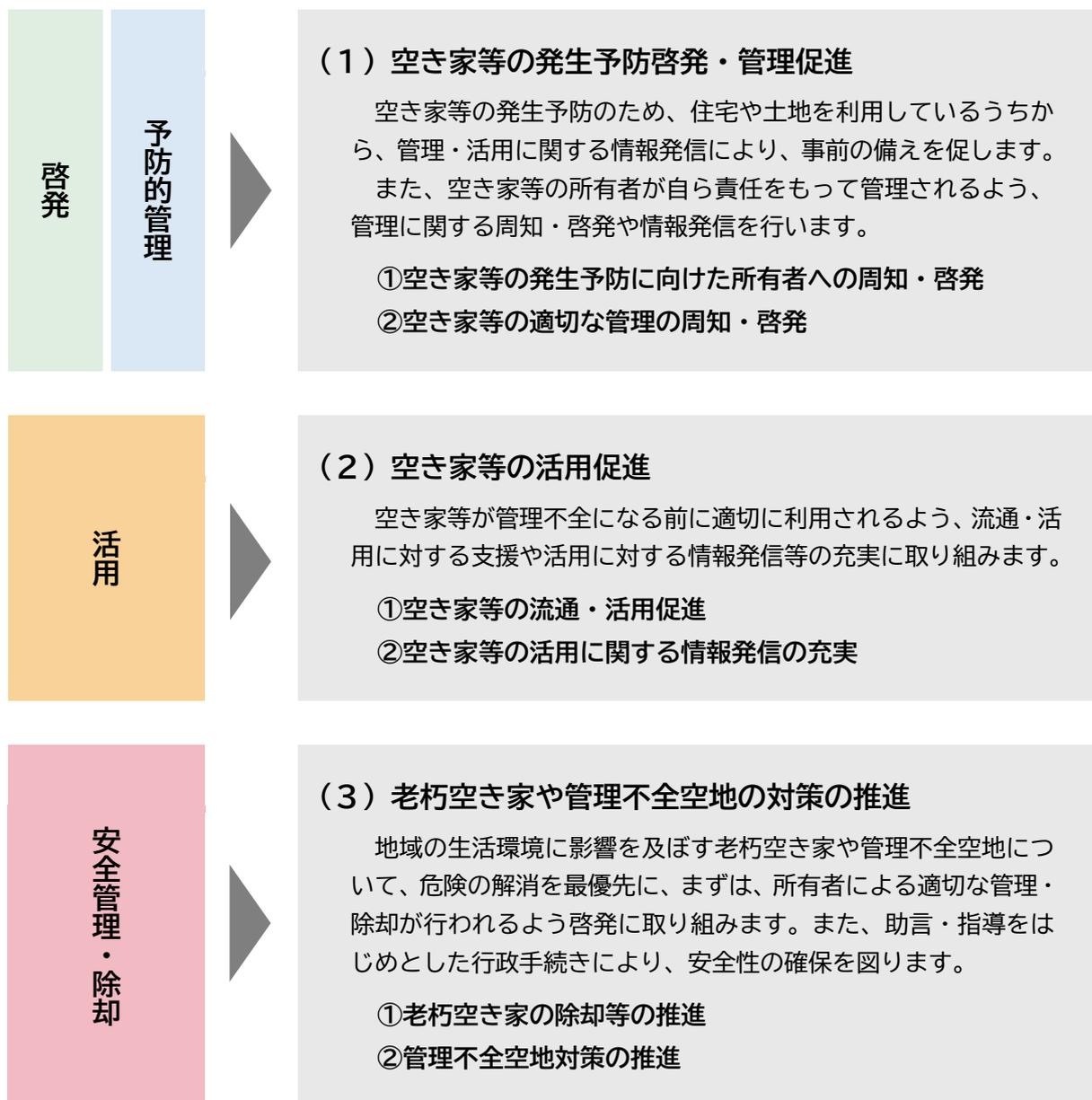
■空き家等の状態、市場性に応じた対応方針

<p>住宅・土地の状態による分類</p>	<p>The diagram illustrates the lifecycle of a vacant home. It starts with a blue box labeled '居住世帯のある住宅' (House with occupied household). An arrow labeled '入居者の入院・死亡など' (Hospitalization or death of occupants) points to a yellow box labeled '空き家' (Vacant home) and '空き地 (未利用の空き地)' (Vacant land (unused vacant land)). A second arrow labeled '適切に管理されない・時間経過' (Not properly managed / passage of time) points to a pink box labeled '老朽空き家 (管理不全空き家、特定空き家)' (Decaying vacant home (management不全 vacant home, designated vacant home)). Below this are '管理不全空地 (特定空地)' (Management不全 vacant land (designated vacant land)) and '相続放棄などにより所有者不明化' (Owner becomes unknown due to inheritance abandonment, etc.). A red arrow at the bottom indicates a trend from '劣化なし' (No deterioration) to '老朽化・劣化大' (Decaying / Large deterioration).</p>		
<p>問題点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○世帯数が減少に転じると見込まれる一方で住宅数は増加傾向 ○空き家予備軍である高齢単身世帯が増加 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家数、空き家率ともに増加傾向 ○賃貸・売却用及び二次的住宅を除いた空き家は増加傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ○防災性低下のおそれ ○防犯性低下のおそれ ○衛生状態や景観悪化のおそれ ○所有者不明により対応や活用が停滞している
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○将来の空き家化に対して早期の備えが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○市場性に応じて活用や予防的管理が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○住環境の維持のため除却・安全管理が必要 ○所有者探索をはじめとした体系的な対策が必要
<p>対策方針</p> <p>↑ 高い 市場性 ↓ 低い</p>	<p>啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいの終活の啓発 ・相続登記の周知啓発 ・空き家除却の啓発 ・活用の啓発 ・適切な管理の啓発 ・財産管理制度の周知啓発 <p>活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流通、改善、建替、跡地活用 など <p>予防的管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の維持管理 ・将来の備え など <p>安全管理・除却</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法令、条例に基づく措置 ・所有者不明土地対策 など <p>予防的管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化予防 など 		

3. 対応方針に基づく施策の枠組み

市場性に応じた対応方針に基づき、「啓発・予防的管理」の視点から「空き家等の発生予防啓発・管理促進」、「活用」の視点から「空き家等の活用促進」、「安全管理・除却」の視点から「老朽空き家や管理不全空地の対策の推進」に取り組みます。

■対応方針に基づく施策の枠組み



4. 空き家等対策にかかる目標

北九州市における居住目的のない「その他空き家」の数は、令和5年時点で27,600戸であり、令和12年に32,490戸まで増加することが見込まれています。

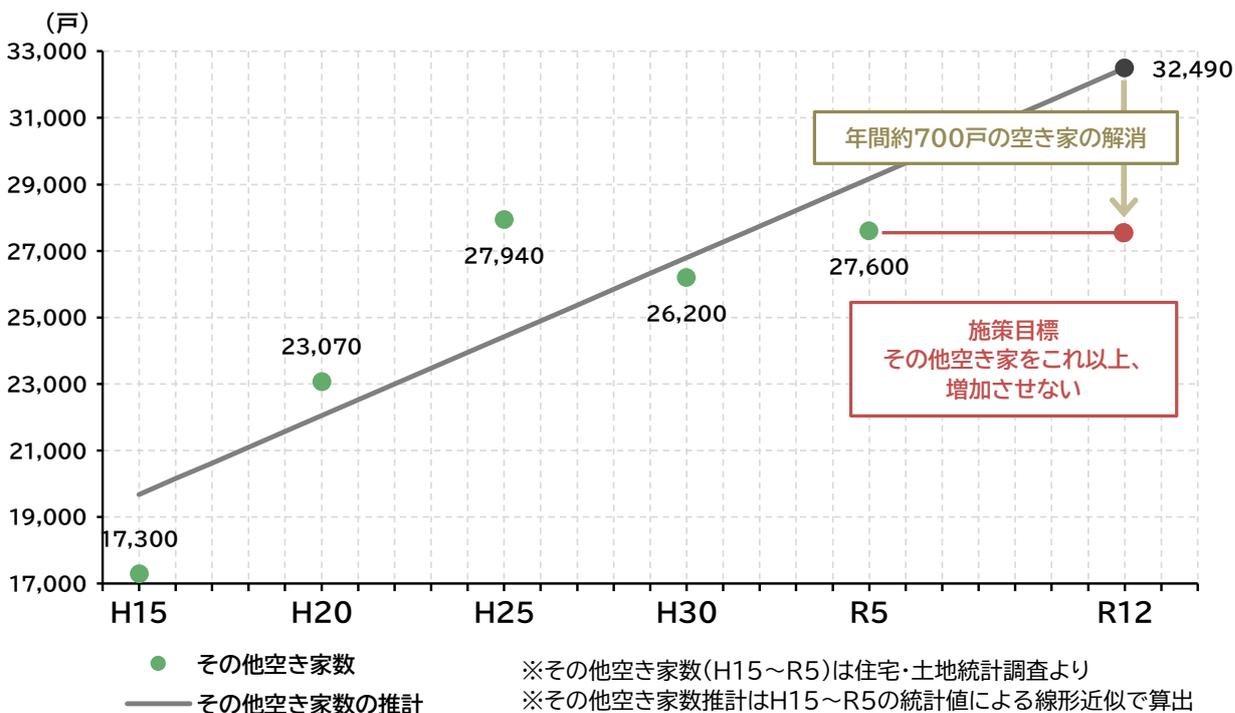
平成28年の本計画策定以降、各種の空き家対策に取り組み、空き家バンクや老朽空き家等除却促進事業等の施策実績から、平均して年間約500戸の空き家が解消されており、一定の施策効果を得られています。一方で、平成30年から令和5年にかけてその他空き家数が増加するなど、更なる空き家対策の取り組みが求められています。

以上の状況を踏まえ、北九州市においては、これまでの「その他空き家の増加を抑制する」から、「その他空き家をこれ以上、増加させない」ことを施策目標として位置づけます。この施策目標達成のためには、年間約700戸の空き家解消が必要であることから、目標達成の進捗を把握するための指標として、「空き家の解消戸数」を設定します。なお、「空き家の解消戸数」は市の各種施策の実績から把握します。

■ 施策目標・指標

現状値	施策目標	指標
その他空き家数 27,600戸 ※令和5年住宅・土地統計調査	その他空き家をこれ以上、 増加させない	空き家の解消戸数 (年間約700戸) ※市の各種施策の実績から把握

■ その他空き家数の見込み





空き家等対策の具体的な取り組み

第 4 章

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

1. 空き家等の調査

(1) 空き家等の実態把握の方法

空き家等対策を総合的に推進するためには、空き家等の数、分布状況、老朽の程度など、その実態を把握することが重要です。そのため、北九州市では、平成26～27年度に市と地域が協働して空き家の実態調査を実施し、今後の空き家対策を行うための基礎的な資料を作成しています。

しかし、空き家は近年も増加傾向にあり、人口減少・高齢化等の進行も考慮すると、今後も増加を続けることが予想されており、危険な空き家をいち早く把握し、対策に繋げることが求められます。

現在は、平成26～27年度の空き家の実態調査結果をもとに、市民からの通報、地域や関係団体からの情報提供を通じて空き家の情報を随時更新しており、今後も地域や関係団体との協働による空き家の実態把握を行います。

また、管理不全の空き地の情報を把握することも重要であることから、空き家と同様に情報を収集する体制をつくります。

2. 空き家等対策の具体的施策

〈凡例〉	継 …前計画から継続する施策
	拡 …前計画から拡充する施策（既に実施中の施策は 拡既 ）
	新 …前計画からの新たな施策（既に実施中の施策は 新既 ）

（1）空き家等の発生予防啓発・管理促進

周囲に悪影響を及ぼす空き家等を増やさないためには、空き家等の発生を未然に防ぐとともに、適切に管理することが必要です。

そのため、住宅・土地の使用中から、適切に管理・活用されないことによる資産価値の低下リスクを様々な機会を通じて周知するなど、情報発信の充実により事前の備えを促します。

また、空き家の老朽化や空き地の管理不全化を防ぐには、所有者が自ら責任をもって管理することが原則であり、そのための周知・啓発を行うことで適切な管理を促進します。



① 空き家等の発生予防に向けた所有者への周知・啓発

将来的な空き家等の増加を防ぐには、居住中の高齢者世帯をはじめとした住宅・土地の所有者への幅広い周知・啓発を行うことが求められます。多くの空き家等が相続を契機に発生しやすいことから、生前から所有者やその家族に「住宅を空き家としない」意識をもって必要な準備を促すための情報発信に取り組みます。

相続などのライフステージを捉えた「住まいの終活」などに関する情報発信 **拡**

- 住宅・土地の使用中から、所有者やその家族等に財産の整理、相続、空き家の活用や処分などの情報を発信し、意識啓発を図ります。発信にあたっては、ライフステージ（定年退職や終活、相続など）が変化する機会等を捉えた効果的な情報となるよう、内容や方法を工夫します。
- 高齢者世帯の子世代に住宅の相続や活用等への関心を持ってもらうため、親の介護や住宅取得の機会などを捉え、空き家等の管理・活用に関する情報発信に取り組みます。



福祉・医療事業者、自治会などと連携した高齢者やその家族への情報発信 **拡**

- 高齢者の施設入所や転居等により空き家の増加が予想されることから、福祉・医療事業者や関連部署、地域の自治会や民生委員等と連携し、高齢者やその家族に相続への備えや住まいの終活を促す情報発信に取り組みます。

固定資産税納税通知書を活用した空き家等に関する情報発信 継**空き家等に関する出前講演やセミナー・相談会の開催** 継**SNS など多様な媒体を活用した情報発信の充実** 新

- 空き家等の問題を身近なこととして幅広い世代に認識してもらうため、固定資産税納税通知書を活用した所有者の意識啓発、出前講演や相談会によるきっかけづくりに加え、市政だよりや SNS など多様な媒体を活用した情報発信の充実に取り組みます。

② 空き家等の適切な管理の周知・啓発

適切な管理がされていない空き家等は、将来的に周辺地域へ悪影響を及ぼす要因となりやすいことから、管理の重要性を所有者に周知・啓発するとともに、管理方法や管理事業者等に関する所有者への情報発信の充実に取り組みます。

固定資産税納税通知書を活用した空き家等に関する情報発信【再掲】 継

- 所有者の意識啓発のため、様々な機会を通じた情報発信の充実に取り組みます。特に空き家等の老朽化・管理不全化後は、その状態や相続関係の複雑化等により対応が困難になりやすいことから、早期の情報発信・啓発に取り組みます。
- 相続登記しないで放置すると、権利関係が複雑化し売却に時間がかかり、老朽化による資産価値の低下などのデメリットやリスクがあることについて情報発信を行い、早期の相続・活用等の対応を行うことを促します。

空家等管理活用支援法人等と連携した空き家等の相談窓口の充実 新既

- 空き家等の増加に伴い相談件数も増えていることから、空家等管理活用支援法人等をはじめとした相談窓口の充実を図ります。

総合的な情報を掲載したリーフレットや SNS 等による情報発信の充実 拡

- 適切な管理を促進するため、空き家等に関する総合的な情報を掲載したリーフレット等による情報発信に取り組みます。

空き家等に関する出前講演やセミナー・相談会の開催【再掲】 継**「空き家にしない『我が家』の終活ノート」を活用した勉強会などの開催** 拡**相続登記の義務化に関するチラシや新たな動向を踏まえた制度の周知・啓発** 新既

- 空き家等の管理に不安や悩みを抱える所有者が相談できるきっかけづくりとなるよう、出前講演、セミナー・相談会等を定期的で開催し、空き家等の適切な管理に関する意識啓発に努めます。また、住まいの終活を通して自分事として考える機会や、法務局と連携した相続登記の義務化に関する周知など、効果的な情報発信に取り組みます。

(2) 空き家等の活用促進

周囲に悪影響を及ぼす空き家等を増やさないためには、管理不全になる前に流通され、活用されることが求められます。また、活用が進めば、住環境の向上や地域活性化への寄与も期待できます。そのため、空き家等の流通・活用の支援や情報発信等の充実に取り組みます。



① 空き家等の流通・活用促進

空き家等が管理不全になる前に流通されるよう、活用に向けた支援や所有者への情報発信が求められます。そのため、空き家バンクや移住など、流通・活用の支援や所有者への情報発信に取り組みます。

また、市場流通が困難な空き家等についても、地域の交流の場として利用するなど、有効に活用される方法を検討します。

1) 空き家等の流通・活用機会の充実

インスペクション（建物状況調査）の普及啓発（福岡県） **継**

- 空き家の品質に対する不安を解消し、流通・活用を促進するため、第三者により既存住宅の品質を確認する「インスペクション（建物状況調査）」の普及啓発に取り組みます。

マイホーム借上げ制度の普及啓発（住まい支援室） **継**

- 空き家の流通を促進するため、空き家を借り上げて賃料収入が保証される「マイホーム借上げ制度」の普及啓発に取り組みます。

空き家バンクなどによる流通支援の充実 **拡既**

- 空き家の増加抑制には流通支援の取り組みが必要であることから、売却・賃貸希望の空き家情報を登録し、購入・賃借希望者に提供するなど、流通を促進します。また、移住支援の関連制度と連携し、より多くの希望者への物件情報の提供に取り組みます。

空き家等面的対策推進事業による効果的な空き家等の活用促進 **新既**

- 敷地が狭いなど活用が困難な空き家が隣接している場合は、一体的な活用が効果的であることから、所有者の売却意向の確認や調整等の支援を行います。また、これまでのモデル事業を踏まえた制度の見直しを行います。

空家等活用促進区域制度などによる地域特性を生かした空き家等の活用検討 **新**

- 地域の特性に合わせて空き家の利活用が進むよう、区域を指定して接道規制や用途規制の緩和が可能な「空家等活用促進区域制度」の導入可能性を研究します。併せて、指定区域における空き家の活用に対する支援について検討します。

空き家管理・活用マッチング事業による空き家活用の促進 新既**大学や民間事業者と連携した地域課題の解決に資する空き家活用方策の検討** 新

- 市場流通が困難な空き家について、住宅に限らない多様な使い方を促して地域との共生に寄与するよう、空き家所有者と空き家活用希望者のマッチングに取り組みます。また、高齢者の見守りや地域コミュニティ形成など地域課題の解決に資する空き家の活用を支援するため、地域住民や学生、大学・民間事業者等と連携した取り組みを検討します。

空き地の流通・活用に関する支援の検討（既存の空き家制度の拡充等） 新

- 空き地の流通や活用を促進するため、空き家バンクなど既存の空き家制度の拡充等による支援の取り組みを検討します。

地域福利増進事業の普及に向けた制度の周知 新既

- 所有者不明土地を活用し、地域住民等の福祉や利便の増進のための施設を整備することができる制度である「地域福利増進事業」の周知に取り組みます。都道府県知事の裁定を受けることで、自治体以外でも所有者不明土地を使用できることから、民間企業、NPO、自治会など幅広い周知に取り組むとともに、体制の整備を検討します。

2) 住宅ストックの質の向上

住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業などの推進（建築指導課） 継

- 市場流通に必要な住宅ストックの質の向上を図るため、住宅の耐震化や断熱化に資するリフォーム工事、建替え等に伴う除却工事の助成等に取り組みます。

インスペクション（建物状況調査）や既存住宅売買瑕疵保険の普及啓発（福岡県） 継

- 既存住宅の品質に対する安心を支えるため、専門家が状態を調査する「インスペクション（建物状況調査）」などの普及啓発に取り組みます。

リノベーションによる効果的な空き家活用の推進 新既

- 空き家の活用を促進するため、性能や美観の向上に資するリノベーション工事を支援します。
- 人口減少による住宅需要の低下を踏まえ、地域活性化や住環境の向上には店舗や福祉、子育て支援、スタートアップなど居住の用途に限定しない空き家の活用が考えられることから、ニーズに合わせた活用の支援に取り組みます。支援にあたっては、北九州市立地適正化計画における居住誘導の考え方との整合、地域活性化に資する活用の持続可能性など、効果的な方策に配慮します。

3) 住み替え施策との連携

居住誘導区域への住み替えの支援（都市計画課） 継

- 居住や都市機能の誘導・集約や公共交通の確保など、コンパクトなまちづくりを推進する北九州市立地適正化計画の施策と連携し、「居住誘導区域」を考慮しながら空き家等の活用に取り組みます。

住むなら北九州 移住推進事業の推進（住まい支援室） 継

- 状態の良い空き家や生活利便性の高い立地にある空き家は、定住人口の確保やコミュニティ活性化に資する資源であることから、空き家を活用した若者・子育て世帯等の移住を支援します。

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及啓発（住宅計画課） 新既

- 高齢者や低額所得者など住宅確保要配慮者向け住宅への空き家活用手法について、検討します。

②空き家等の活用に関する情報発信の充実

空き家等の将来の活用方法が決まっていないなど、関心の低い所有者が見られることから、流通・活用を促進するため、所有者への情報発信が求められます。空き家等が利活用されず資産価値が低下する前に活用できるよう、早期の周知・啓発に取り組みます。

空き家等に関する出前講演やセミナー・相談会の開催【再掲】 継

総合的な情報を掲載したリーフレット等による情報発信の充実【再掲】 拡

- 空き家等の活用にあたって所有者が抱える問題や不安を解消できるよう、総合的な情報をまとめたリーフレット等による情報発信とともに、気軽に参加できる出前講演やセミナー・相談会など、関係団体と連携した相談体制を構築します。また、地域住民を対象とした出前講演等を通して、地域活動での空き家等の活用など幅広い利活用に向けた情報発信を行います。
- 様々な関係法令の改正により、空き家等の活用に影響が生じる内容もあることから、改正を踏まえた相談対応や情報発信の充実に取り組みます。

官民連携など空き家等の相談窓口の充実 新既

- 空き家等が管理不全になる前に活用されるよう、空家等管理活用支援法人等をはじめとした相談窓口の充実を図ります。

相続などのライフステージを捉えた空き家の活用に関する情報発信 新

- 空き家等の活用への関心を持ってもらうよう、ライフステージ（定年退職や終活、相続など）が変化する機会等を捉えた情報発信に取り組みます。

(3) 老朽空き家や管理不全空地の対策の推進

老朽化した空き家や管理不全空地は、適切な管理が行われなければ、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不審者の侵入による犯罪や火災のおそれ、立木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題など、生活環境に悪影響を及ぼします。

このような、適切に管理されず、地域の生活環境に影響を及ぼす老朽空き家や管理不全空地について、周囲に与える危険の解消を最優先とし、所有者による適切な管理や除却が行われるよう、意識啓発に取り組みます。

これらの対応は空き家等の所有者が行うべきものですが、適切な対応が見込めない場合は、助言・指導をはじめとした行政手続きを通じて、安全性の確保を図ります。

また、所有者不明の発生予防のための管理・活用に関する情報発信に取り組みます。



①老朽空き家の除却等の推進

老朽化した空き家が適切に管理・除却されるためには、その情報を把握し、所有者に対し管理・除却の意識啓発や助言・指導の働きかけを行うことが有用であることから、市民の通報などによる老朽空き家の把握に努めます。

特に、周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家について、所有者による適切な対応が見込めない場合は、空家法に基づく勧告、命令、代執行などの措置を講じます。また、所有者が不明な場合等においては、「財産管理制度」を活用するなどにより安全性の確保を図ります。

1) 老朽空き家の把握

市民からの通報や自治会等との連携による老朽空き家の把握 **継**

- 市民からの通報や、地域の住環境を詳しく把握する自治会等の地域団体との連携を通じて、老朽空き家を把握します。

空き家に関する情報の蓄積と空き家・所有者の状況に応じた情報発信の充実 **拡**

- 様々な手段で把握した空き家や所有者に関する情報を蓄積し、老朽化の状況や所有者の世帯状況に応じ、適切なタイミングで支援制度の案内やきめ細やかな相談対応を行います。

インフラ情報等を活用した所有者探索 **新既**

- 所有者による適切な管理や除却を促すため、不動産登記簿情報の確認などにより所有者探索を行います。特に、相続人が多数存在するなどで権利関係が複雑化している空き家については、司法書士等の専門家と連携し、探索を進めます。
- 所有者探索においては、電気やガス等のインフラ事業者が持つ顧客情報も有用であるため、必要に応じてその保有情報を調査・確認し、活用します。

2) 老朽空き家の適切な管理に関する助言・指導

老朽空き家の適切な管理に関する助言・指導等の実施 **継**

- 所有者による適切な対応が見込めない場合は、空家法や条例に基づき、助言・指導等を行います。

所有者の自発的な管理・対策を促すための情報発信・周知の充実 **拡既**

- 空き家の所有者が自ら適切な管理や危険を除去する対策を講じるよう、老朽空き家の管理・除却・相談先に関する情報発信や空家法・条例に基づく措置の内容を周知し、所有者の自発的な行動を促します。

3) 老朽空き家の除却等対策の推進

老朽空き家等除却促進事業による除却の促進 **継**

- 市民の安全で安心な居住環境の形成を図るため、市場流通が困難で倒壊や部材の落下のおそれ等がある危険な空き家の除却費用の一部を補助し、所有者による老朽空き家の除却を支援します。また、老朽空き家には、接道条件の悪さやアスベスト含有といった事情により、除却が進みにくい物件もあることから、様々なケースに対応できるよう、除却に関する相談対応の充実や支援策を検討します。

所有者による自主的な除却等の促進のための情報発信の充実 **拡既**

- 所有者による老朽空き家の除却を促進するため、当該空き家の所有者に対して空き家対策に関するチラシの送付等による意識啓発を図ります。

除却後の宅地・擁壁等の安全確保に関する周知啓発 **拡**

- 除却後の跡地についても、地滑りや立木の繁茂などが生じないよう安全な環境を維持する必要があるため、所有者に対し適切な管理を促すよう情報発信を行い、管理意識の啓発を図ります。
- 斜面地で老朽空き家を解体する場合は、雨水が浸透して擁壁が崩壊することも考えられることから、解体後の安全確保のための措置の必要性を周知・啓発します。

財産管理制度を活用し所有者不明等の空き家の安全確保を促進 **新既**

- 所有者が不明または相続人が不存在等である空き家については、必要に応じて「財産管理制度」を活用し、選任された財産管理人の適切な管理や処分等による安全性の確保を促進します。

4) 管理不全空家、特定空家に対する措置

法令及び条例の周知による老朽空き家対策の意識啓発 **継**

- 所有者自ら老朽空き家の管理・除却等の対策を講じるよう、勧告・命令・代執行の措置など、法令・条例の周知による意識啓発を行います。

管理不全空家に対する勧告等の措置の実施 **新**

- 放置すれば特定空家になるおそれがあり、所有者による対応が見込めない空き家は、空家法に基づき管理不全空家に認定し、勧告等の措置を講じます。なお、管理不全空家について勧告の措置を行おうとするときは、あらかじめ条例に基づき設置する「北九州市特定空家等対策審査会」に諮問します。

特定空家に対する勧告、命令、代執行等の措置の実施 **拡**

- 周囲に著しい悪影響を及ぼし、所有者による対応が見込めない空き家は、空家法に基づき特定空家に認定し、命令・代執行などの措置を講じます。なお、特定空家について勧告、命令、代執行の措置を行おうとするときは、あらかじめ条例に基づき設置する「北九州市特定空家等対策審査会」に諮問します。

②管理不全空地対策の推進

人口の減少や高齢化による相続の増加等を背景に、土地の利用ニーズが低下する中で所有意識が希薄化し、所有者不明土地が全国的に増加しています。所有者不明土地は、所有者の探索に多大な時間と費用を要することで民間取引や土地の利活用の阻害要因となるほか、適切な管理がなされず、周囲に悪影響を及ぼすおそれがあります。

地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある管理不全空地が適切に管理されるには、その情報を把握し、所有者への情報発信や助言・指導等の働きかけが求められることから、市民からの通報等による実態把握に努めます。確知所有者や低未利用土地の所有者については、所有者不明土地の発生を予防し、適切に管理・活用されるよう、情報発信の充実に取り組むとともに、助言・指導等の措置を行います。

また、周囲に悪影響を及ぼすもので、所有者による対応が見込めない場合は、法や条例に基づき、勧告、命令、代執行等の措置を行うことができる体制を整備します。

1) 管理不全空地の把握

市民からの通報や地域団体等との連携による管理不全空地の把握 **新**

- 周囲に著しい悪影響を与える管理不全空地について、老朽空き家と同様に速やかな対応ができるよう、市民の相談窓口への通報による実態把握を行います。また、地域の住環境に詳しい自治会等の地域組織と連携し、問題を抱える管理不全空地を把握できる体制を構築します。

所有者探索のための関連部署や民間事業者等との連携体制の構築 新

- 管理不全空地について、所有者自らの管理を促すために、所有者探索を行うことに加え、複雑な権利関係に対応できるように、司法書士等の専門家と連携した所有者探索の体制を構築します。また、市民からの相談体制を確保するとともに、低未利用土地の活用に取り組む民間事業者等との連携体制を構築します。さらに、相談体制の構築にあたっては、所有者不明土地は相続や立木の繁茂、宅地造成に関する内容など複合的な問題を抱えることから、総合窓口を確保するとともに、関連部署や民間事業者等と連携できる体制を構築します。
- 所有者不明土地の所有者探索、活用・管理等に取り組む団体等を「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」に指定できる制度について、そのニーズや実現可能性について研究します。

2) 管理不全空地の適切な管理に関する助言・指導**所有者による自主的な管理等の促進のための情報発信の充実** 新

- 適切に管理されず、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある空き地は、所有者が自ら責任をもって管理することが原則であることから、確知された所有者に対し、適切な管理を行うよう情報発信による啓発を行います。

管理不全空地の状況を把握するための立ち入り調査の実施 新
条例による管理不全空地の対策の検討（助言・指導等） 新

- 放置すれば特定空地になるおそれのある「管理不全空地」について、立ち入り調査や助言・指導により住環境を保全できるよう、条例の見直しを行います。

3) 特定空地に対する措置**法令及び条例の周知による特定空地対策の意識啓発** 新

- 管理不全により周囲に悪影響を及ぼす空き地について、所有者が自ら管理を行うよう、確知された所有者へ法令及び条例の周知による管理意識の啓発を行います。

**特定空地の対策の検討（勧告・命令・代執行等）** 新

- 周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空地」について、勧告、命令・代執行等の措置により住環境を保全することができるよう、条例への追加を行います。

■空き家等の対応方針に基づく具体的な取り組みの分類（主なものを抜粋）

対応方針	住宅・土地の状態による分類		
	居住世帯のある住宅	空き家・空き地	老朽空き家・管理不全空地
啓発 予防的管理	<p style="text-align: center;">空き家等対策を周知・啓発する</p> <ul style="list-style-type: none"> ●固定資産税納税通知書を活用した空き家等に関する情報発信 ●空き家等に関する出前講演やセミナー・相談会の開催 ●SNS など多様な媒体を活用した情報発信の充実 ●相続登記の義務化に関するチラシや新たな動向を踏まえた制度の周知・啓発 		
	<p style="text-align: center;">空き家・空き地になる前の備えを促す</p> <ul style="list-style-type: none"> ●相続などのライフステージを捉えた「住まいの終活」などに関する情報発信 ●福祉・医療事業者、自治会などと連携した高齢者やその家族への情報発信 	<p style="text-align: center;">積極的な空き家等の活用を促す</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空家等管理活用支援法人等と連携した空き家等の相談窓口の充実 ●相続などのライフステージを捉えた空き家の活用に関する情報発信 	<p style="text-align: center;">自主的な老朽空き家・管理不全空地対策を促す</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空家等管理活用支援法人等と連携した空き家等の相談窓口の充実 ●所有者の自発的な管理・対策を促すための情報発信・周知の充実
予防的管理	<p style="text-align: center;">住宅の維持管理や将来の備え、老朽化予防を促す</p> <ul style="list-style-type: none"> ●固定資産税納税通知書を活用した空き家等に関する情報発信 ●相続などのライフステージを捉えた「住まいの終活」などに関する情報発信 ●福祉・医療事業者、自治会などと連携した高齢者やその家族への情報発信 		
活用	<p style="text-align: center;">空き家等の活用を支援する</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空き家バンクなどによる流通支援の充実 ●空き家等面的対策推進事業による効果的な空き家等の活用促進 ●空家等活用促進区域制度などによる地域特性を生かした空き家等の活用検討 ●空き地の流通・活用に関する支援の検討（既存の空き家制度の拡充等） ●リノベーションによる効果的な空き家活用の推進 		
安全管理・除却	<p style="text-align: center;">安全管理・除却を支援するとともに適切な指導等を行う</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市民からの通報や自治会等との連携による老朽空き家の把握 ●空き家に関する情報の蓄積と空き家・所有者の状況に応じた情報発信の充実 ●インフラ情報等を活用した所有者探索 ●財産管理制度を活用し所有者不明等の空き家の安全確保を促進 ●特定空家に対する勧告、命令、代執行等の措置の実施 ●管理不全空家に対する勧告等の措置の実施 ●管理不全空地の状況を把握するための立ち入り調査の実施 ●条例による管理不全空地の対策の検討（助言・指導等） ●法令及び条例の周知による特定空地対策の意識啓発 ●特定空地の対策の検討（勧告・命令・代執行等） 		

3. 空き家等に関する対策の実施体制

空き家等は市全域に幅広く分布し、住環境への影響も大きいことから、空き家等対策に取り組む際には、所有者をはじめ、行政だけでなく民間事業者や関係団体、地域住民などが一体となって対策に取り組むことが求められます。

そのためには、区役所や関連部署との情報共有、相談窓口のワンストップ化など庁内の体制構築とともに、民間事業者や関係団体等と連携して空き家等の管理・活用を支援する仕組みが必要です。

また、地域による見回りや地域資源としての活用・管理など、住民の果たす役割も大きく、地域と連携した空き家等対策の取り組みも求められます。



(1) 相談窓口のワンストップ化

区役所の相談窓口、市役所の総合相談窓口の機能充実 **拡既**

- 空き家等の所有者は、具体的な管理や活用等の方法や相談先が分からないという状況が考えられます。所有者が抱える問題に応えるため、総合的な情報を扱う相談窓口の機能を充実させ、ワンストップで対応できる体制を確保します。また、相談窓口が広く市民に活用されるよう、様々な機会を通じた周知を行います。

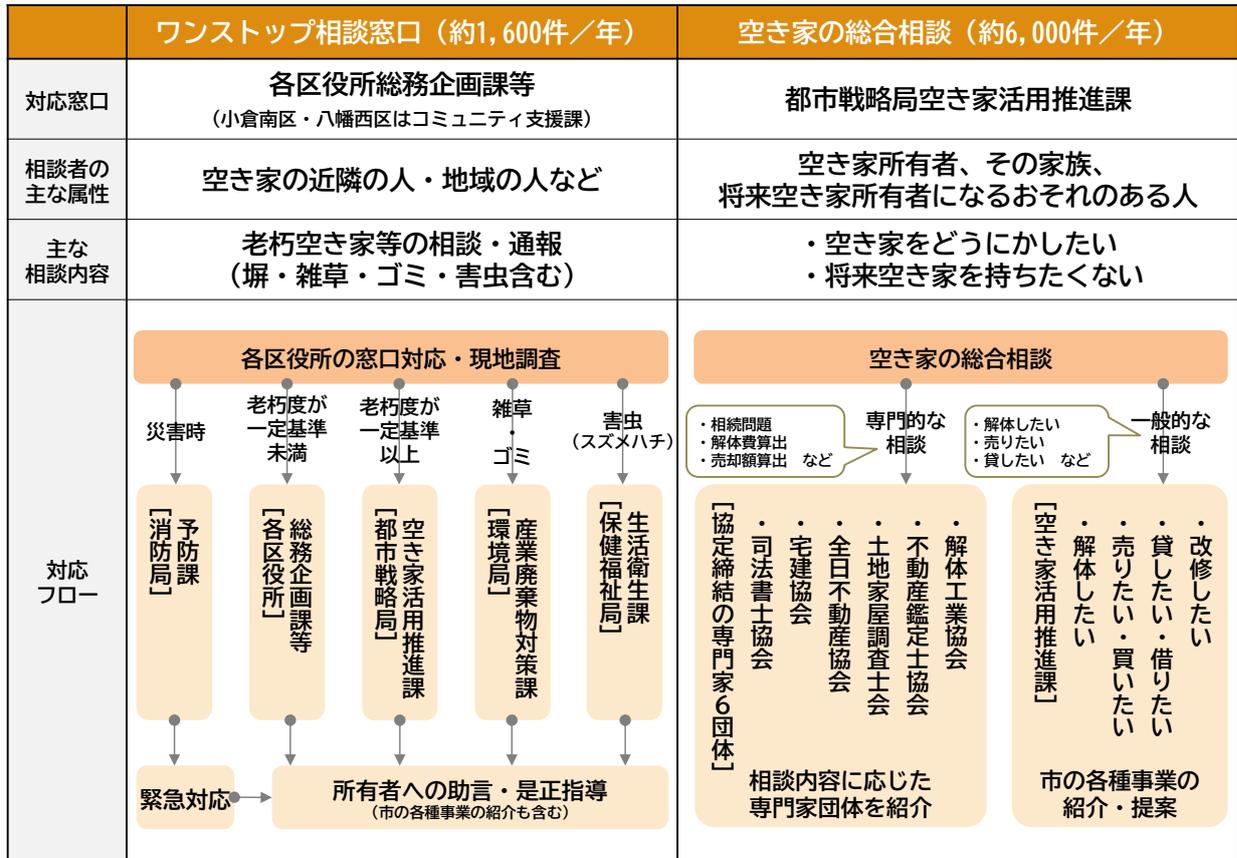
関連部署等との連携体制の充実 **拡既**

- 空き家等の近隣住民が不安を抱えているケースもあることから、その相談に対して、適切に対応できる体制を確保します。
- 体制については、行政の相談窓口の機能を充実するとともに、個別の専門的な対応は民間事業者や関係団体等と連携して解決策を検討するといった、官民が連携した相談体制を構築します。

相談対応のデジタル化など効率的な相談体制の確保 **新**

- 空き家等の増加に合わせて相談件数の増加も想定されることから、市民の利便性を踏まえ、相談対応のデジタル化や Q&A 形式の情報の充実などにより、効率的な相談解決方法の蓄積に取り組めます。

■相談対応の流れ



(2) 官民連携による空き家等対策の推進

空き家管理事業者・協力団体等の情報発信 **新 既**

- 空き家等対策は行政だけでなく、民間事業者や関係団体との連携が重要であることから、所有者に対し、空き家管理事業者や協力団体等の情報発信を行います。

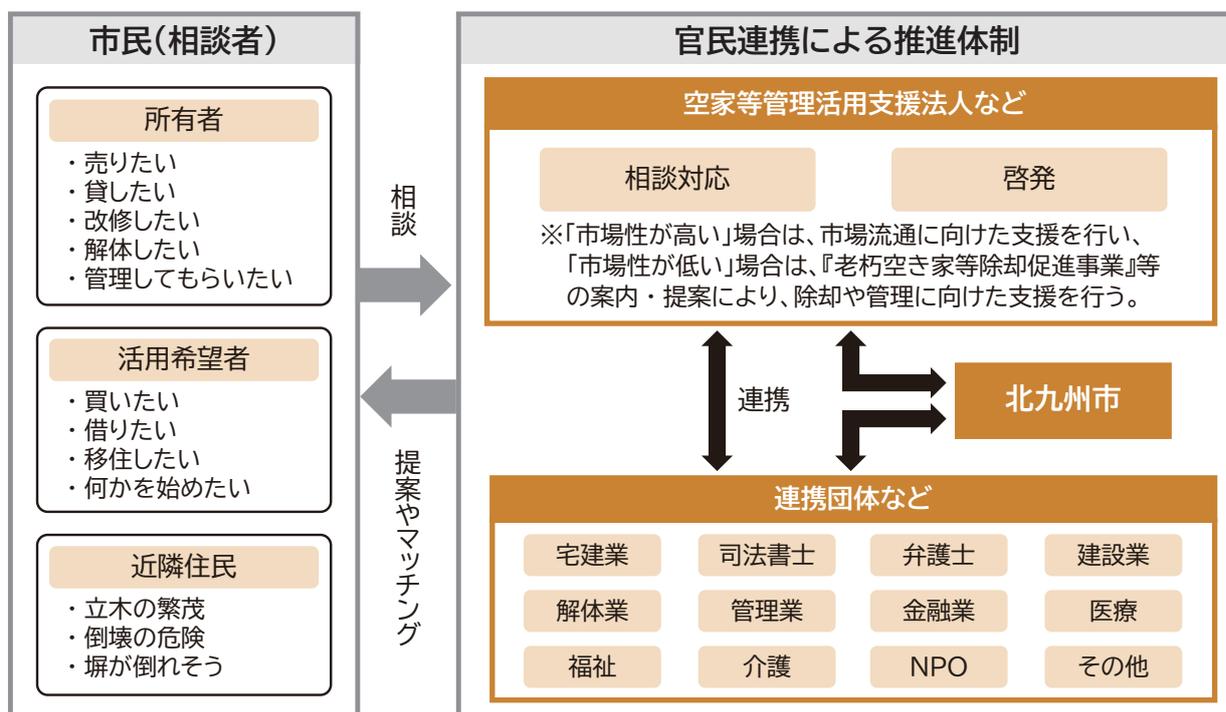
空家等管理活用支援法人制度などによる官民連携の相談体制の充実 **新 既**

- 令和5年12月の空家法の改正により、空家等管理活用支援法人制度が創設されました。今後は民間の専門的な知見を活用した官民連携により、これまでの各分野の問題対応から、問題解決までの総合的な支援を行う体制を整備します。一般的に、市場性の高い空き家等は仲介手数料等の収益性が高く積極的に流通される一方、市場性の低い空き家等は流通されにくい環境にあります。市場性の低い空き家等の管理・活用は住環境の維持という視点において公益性が高いことも考慮し、活動財源の確保や民間事業者・関係団体等との連携ネットワーク確保など、空家等管理活用支援法人が継続的に活動しやすい環境整備に取り組みます。

連携協定を締結する専門家団体・関連部署と連携した相談体制の充実 **新 既**

- 北九州市では、平成30年度に司法書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士など専門家の立場から空き家関連業務に取り組む6つの団体と連携協定を締結しています。これらの専門家団体等と連携した相談体制の充実を図るとともに、相談内容に応じて空き家管理事業者や協力団体等の情報発信を行い、空き家等の課題解決を支援します。
- その他、空き家等は相続時に発生するケースが多いことから、住宅・土地に関連する部署だけでなく、福祉部局との連携の強化も求められます。このように、庁内における横断的な空き家等対策が推進できるよう、関連部署との連携強化に取り組みます。

■ 官民連携による空き家等対策の体制イメージ



4. その他対策の実施に関し必要な事項

(1) 条例に基づく空き家等対策の充実

空家法を補完する「北九州市空家等の適切な管理等に関する条例」により、北九州市の空き家等対策を充実させます。

また、所有者不明土地法に基づく空き地、管理不全空地、特定空地の対策について、新たに条例に追加します。

(2) 他法令に基づく空き家等対策

空き家等対策にあたっては、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、空家法に限らず、建築基準法や消防法など関係法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

(3) 国・県等の公的機関との連携

国・県等の公的機関との連携により、相続登記の啓発や警察機関との協力を行うなど、空き家等の増加を未然に防ぐ取り組みを進めます。

また、国、福岡県、市町村、関係団体等との連携が重要であることから、「全国空き家対策推進協議会」や「福岡県空家等対策連絡協議会」などにおいて、実務上の課題の情報共有や制度の改善策の協議を行い、必要に応じた対策を推進していきます。