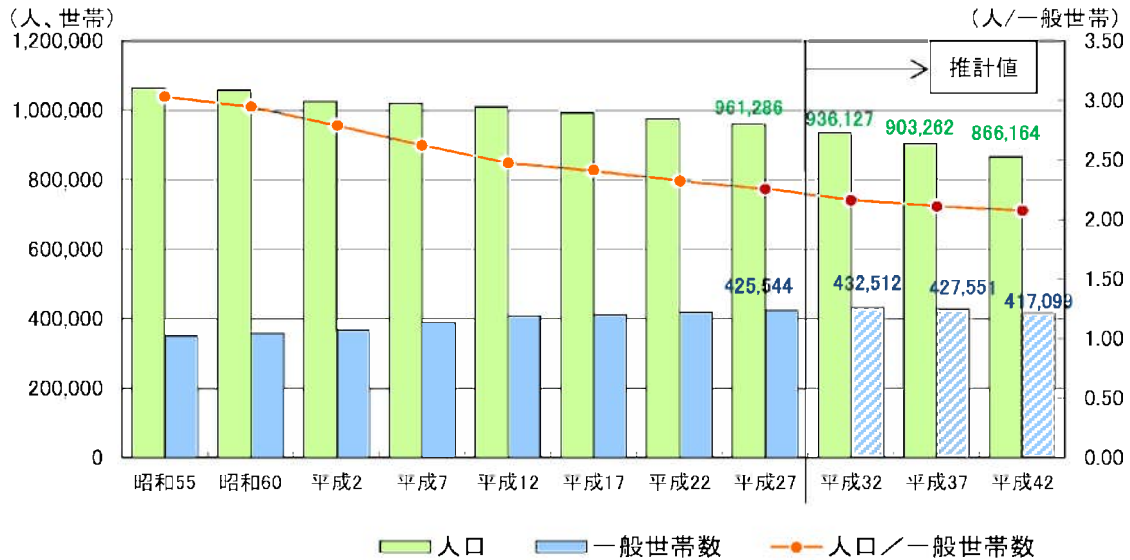


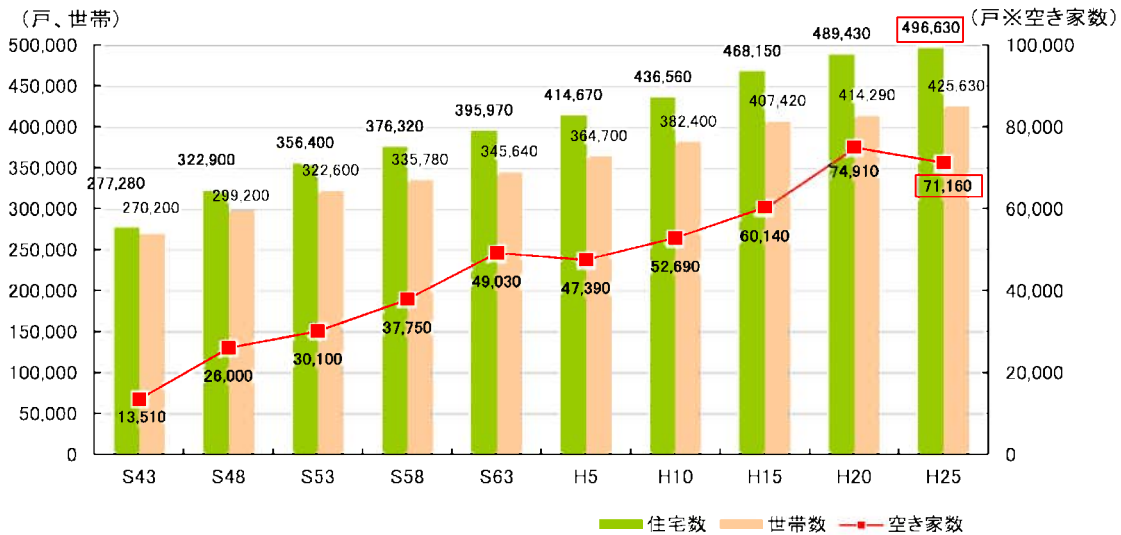
# 空き家対策について

## ■人口・世帯数の推移と将来推計（図1）



資料：平成27年までの人口・世帯数/国勢調査、  
平成32年（2020年）～42年（2030年）までの人口/国立社会保障・人口問題研究所、  
平成32年（2020年）～42年（2030年）までの世帯数/世帯主率法による北九州市住宅計画課独自推計

## ■住宅数・世帯数・空き家数の推移（図2）



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

### （利用目的のない空き家）

|     | （戸）    |       |        |        |        |
|-----|--------|-------|--------|--------|--------|
|     | 総数     | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | その他の住宅 |
| H25 | 71,160 | 910   | 38,870 | 3,450  | 27,940 |
| H20 | 74,910 | 1,070 | 46,830 | 3,940  | 23,070 |

資料：住宅・土地統計調査

# 老朽空き家実態調査及び新たな物件について

## 1 老朽空き家実態調査【当初調査】

### (1) 調査期間

現地調査：平成26年11月～平成27年3月

とりまとめ：平成27年4月～平成27年7月

### (2) 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%)

## 2 新たな物件【追加調査】

平成27年度以降に市民からの通報や相談などをもとに調査した物件

・調査件数 325件

うち危険あり 269件 (82.8%)

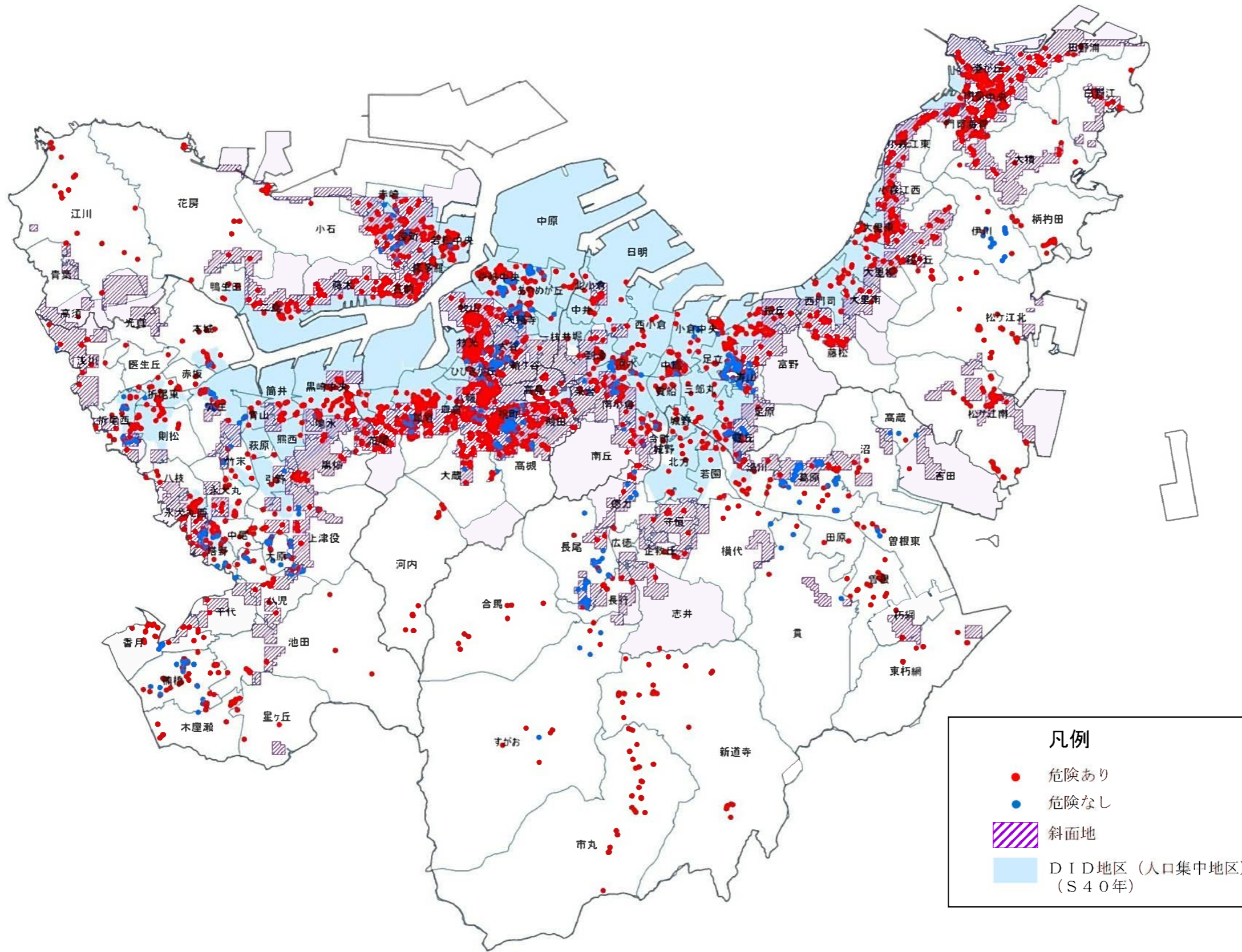
危険なし 56件 (17.2%)

## 3 行政区別の内訳

(単位：件)

| 行政区   | 危険あり  |       |       |       | 危険なし  | 計     |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|       | 危険度 高 | 危険度 中 | 危険度 低 | 小計    |       |       |
| 門司区   | 144   | 349   | 224   | 717   | 856   | 1,573 |
| 小倉北区  | 87    | 169   | 178   | 434   | 571   | 1,005 |
| 小倉南区  | 19    | 96    | 103   | 218   | 400   | 618   |
| 若松区   | 73    | 107   | 186   | 366   | 370   | 736   |
| 八幡東区  | 217   | 407   | 385   | 1,009 | 755   | 1,764 |
| 八幡西区  | 76    | 185   | 239   | 500   | 701   | 1,201 |
| 戸畑区   | 35    | 63    | 55    | 153   | 246   | 399   |
| 小計    | 651   | 1,376 | 1,370 | 3,397 | 3,899 | 7,296 |
| 新たな物件 | 108   | 153   | 8     | 269   | 56    | 325   |
| 合計    | 759   | 1,529 | 1,378 | 3,666 | 3,955 | 7,621 |

# 北九州市の空き家分布図 【当初調査】



**凡例**

- 危険あり
- 危険なし
- ▨ 斜面地
- DID地区 (人口集中地区) (S40年)

○空き家は、H26年度北九州市実態調査の結果による。

○空き家の危険性については、「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」、「屋根瓦材のずれ、破損」、「外壁材の破損、枠の固定外れ」や周辺環境への影響等により判断している。

○斜面地は、平均傾斜角度5度以上メッシュ地域としている。

# 空き家対策の取り組み状況

H31. 3末時点

H28年6月「北九州市空家等対策計画」の策定  
「北九州市空家条例」の施行

市民

啓発

固定資産納税通知同封の  
空き家対策のチラシなど (H26~)

相談  
年間約1,000件  
ワンストップ窓口 (区)

危険家屋など

老朽空き家対策

●老朽空き家等  
●老朽空き家等除却補助 (H26~)  
実績:1,656戸(累計)

是正完了:857件(うち代執行1件含む)  
是正指導中:1,904件(累計)

活用可能な空き家

除却後

正しくは「1,670戸」

[専門相談]  
空き家活用推進室  
(H31.3~ 60件)

協定締結

専門家6団体  
司法書士会・宅建協会・土地家屋調査士会  
不動産鑑定士協会・解体工業会など

連携

(一社)北九州空き家  
管理活用協議会  
セミナー・相談会  
H29~:40回  
代表理事:齋藤貞之(北九大名誉教授)  
会員:まちづくり団体、設計事務所、  
福祉団体、銀行を含む45名

対応メニューの提示

① 市場流通へ

- 空き家バンク H26. 8~  
登録242件  
成約144件
- 住まいの安全安心  
・流通促進事業  
(住宅リフォーム) H30. 7~  
受付29件

② 個別活用へ

- 空き家を活かす  
地域共生  
マッチング事業  
(住宅以外で活用)  
H30. 11~  
活用登録 3件  
空き家提供 1件

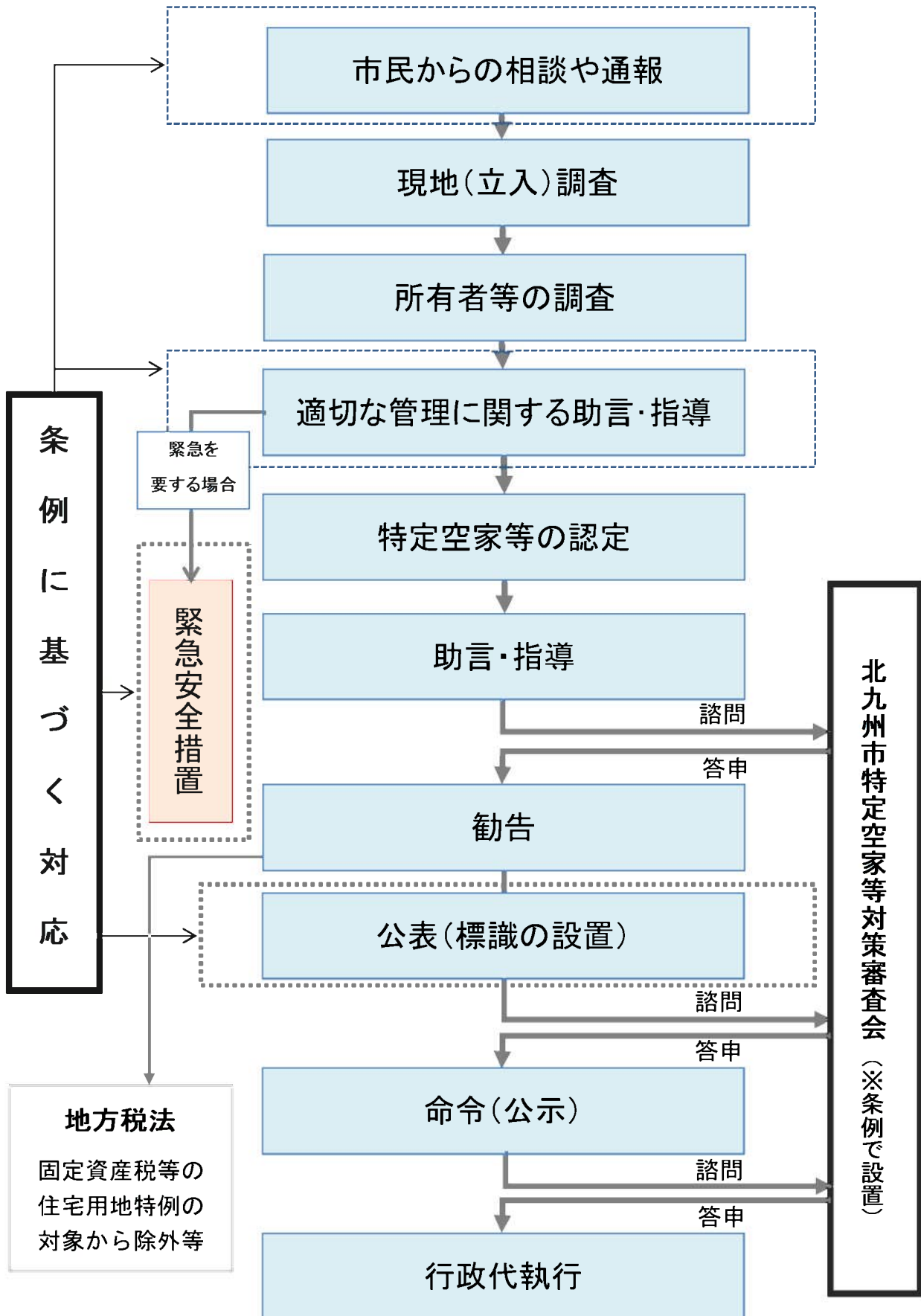
③ 放置予防へ

- 空き家管理事業者  
紹介制度  
H31. 3~ 登録7社
- 留守宅の放置予防  
啓発事業 H31. 3~
- セミナー・相談会

④ 面的対策へ  
(課題)

- 建替え困難な旗竿地
- オールドニュータウン
- 斜面地  
(立地適正化計画との連携)

# 法や条例に基づく是正指導の流れ



# 北九州市空き家等対策計画

(概要版) 【平成28年6月策定】

～ 快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る ～

## 1. 計画の背景

### ■趣旨

本市では、人口減少や高齢化、核家族化等の進行に伴い、今後も空き家数の増加が見込まれており、特に適切な管理が行われなまま放置されている空き家等への早急な対策が求められています。そこで、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、これまでも空き家等対策に取り組んできました。

また、平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が全面施行されました。

これらを踏まえ、本市においても法に基づく空き家等対策計画を策定し、本市の空き家等対策を総合的かつ計画的に推進します。

### ■計画期間

平成28年度から平成37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。

### ■対象地区

対象地区は北九州市全域とします。

### ■対象とする空き家の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定された「空き家等」とします。特に「特定空き家等」に対しては、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもことから、優先的に取り組むこととします。

#### 空き家等とは・・・ (法より抜粋)

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ものを含む。）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。

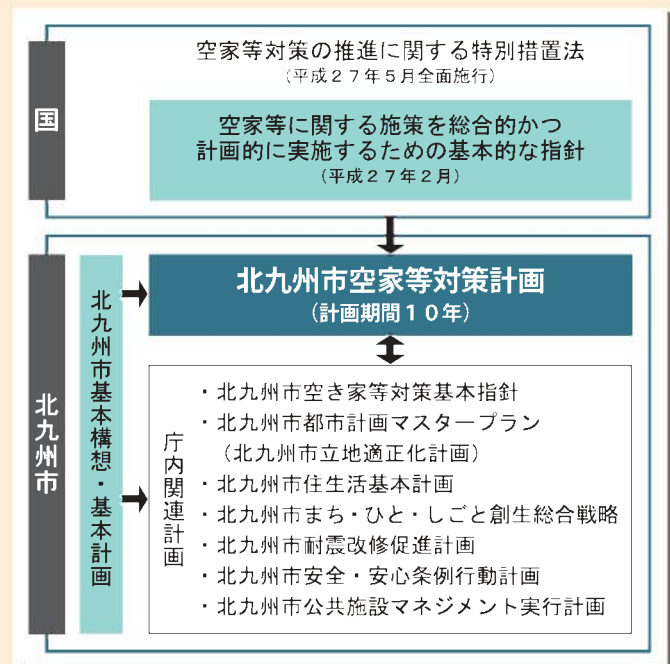
#### 特定空き家等とは・・・ (法より抜粋)

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- 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

### ■計画の位置づけ

空き家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、空き家等に関する問題について本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。

北九州市基本構想・基本計画を上位計画とし、北九州市都市計画マスタープラン（北九州市立地適正化計画）や北九州市住生活基本計画等の関連計画と連携を取りながら、空き家等対策に取り組めます。





## 2. 空き家の現状と課題

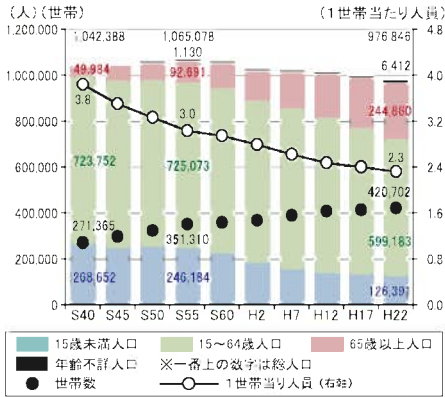
### 人口・世帯数

- 人口は、昭和54年12月をピークに減少しています。一方で、世帯数は増加傾向にあります。今後、減少に転じることが予想されています。
- 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。

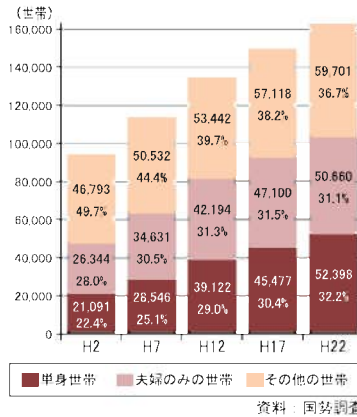
### 住宅数・空き家数

- 平成25年の住宅総数は496,630戸で、そのうち空き家数は71,160戸(14.3%)となっています。
- 空き家のうち、利用される可能性が低い「その他の住宅」が約2.8万戸(39%)となっており、今後、少子高齢化等が進行するとさらに増加することが予想されます。

#### ■本市の人口・世帯数の推移



#### ■高齢者のいる世帯数の推移



#### ■空き家数と空き家率の推移



※1：建築中の住宅などは「建築中の住宅」及び「一時現住者のみの住宅」

※2：賃貸用等の空き家は別荘やセカンドハウスになっている「二次的住宅」及び「置換用の住宅」、「売却用の住宅」の合計

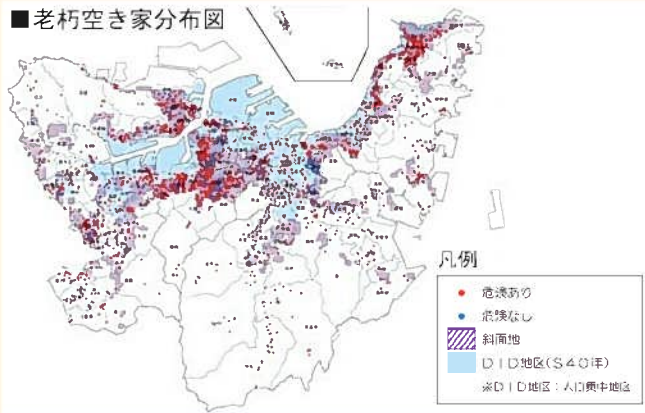
※3：「その他の住宅」は上記以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えるなどのために取りこぼされている住宅など

北九州市の住宅事情・空き家の現状

### 空き家の状態と分布

- 平成26年度に地域と協働で実施した老朽空き家実態調査では、7,296戸の空き家を調査しました。
- うち「危険あり」と判定した約3,400件は、古くから市街地化している斜面地に多く分布しています。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、適正に管理されないまま放置され、危険な空き家になることが予想されます。
- 「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ります。

#### ■老朽空き家分布図



#### 空家等所有者等の意識

- 空家等に関する問題意識が低い所有者等が多い。
- 所有者等への情報提供や指導などの対応が困難になることが多い。

#### 老朽化した空き家

- 周辺への影響を抑制するため、所有者等による適切な管理が求められる。
- 危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが求められる。

#### 良好な空き家

- 積極的に市場で流通されることで、利用されることが求められる。
- 市場で流通することが難しい場合でも、適切な維持管理などが求められる。

#### 空き家の跡地

- 立地が良好な空き家の跡地は、新たな活用にむけた取り組みが求められる。
- 地域住民の地域資源として利活用されることが求められる。

#### 庁内関係部局、関係団体等との連携

- 空家等に関する問題は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体等と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが求められる。

空家等における課題

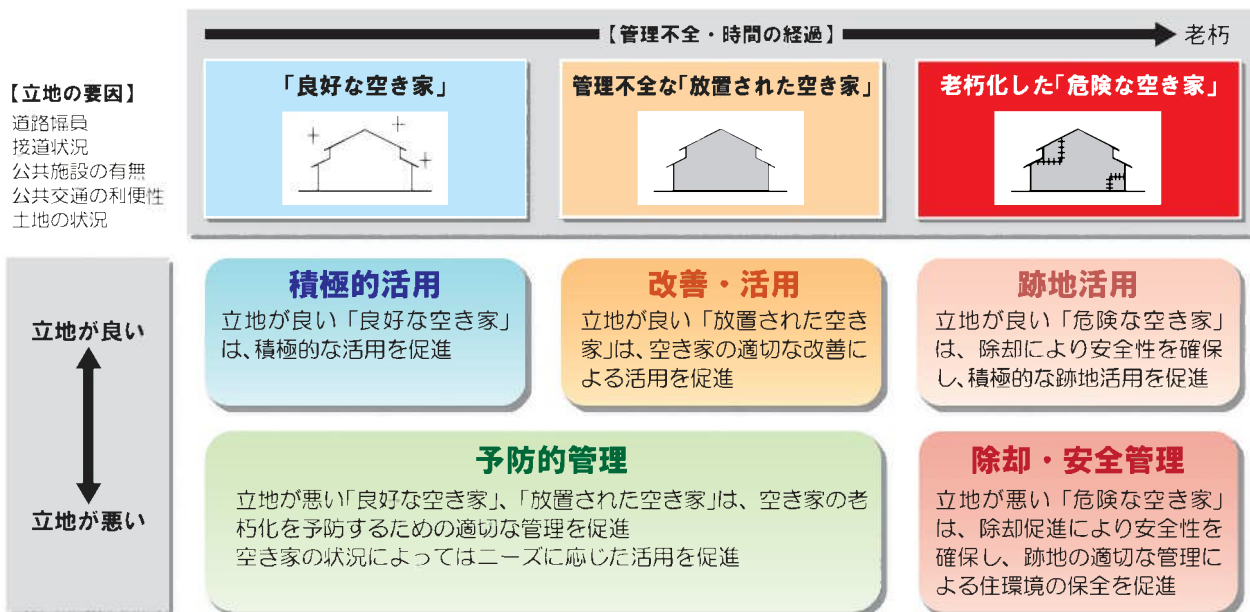
### 3. 空家等対策に関する基本的な方針

#### 基本目標

## 快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る

本市では、市民の暮らしの安全・安心を第一に空家等の適切な管理や積極的な活用、除却等による危険な空家等の削減に取り組みます。また、地域の実情と今後のまちづくりの方向性をふまえ、空家等の老朽度や立地に応じ、具体的な空家等対策に取り組みます。

空家等の老朽度と立地状況から5つに分類を行い、空家等対策の基本方針を示します。



※立地状況に関しては、例示しているもののほか複数の要因から総合的に判断します。

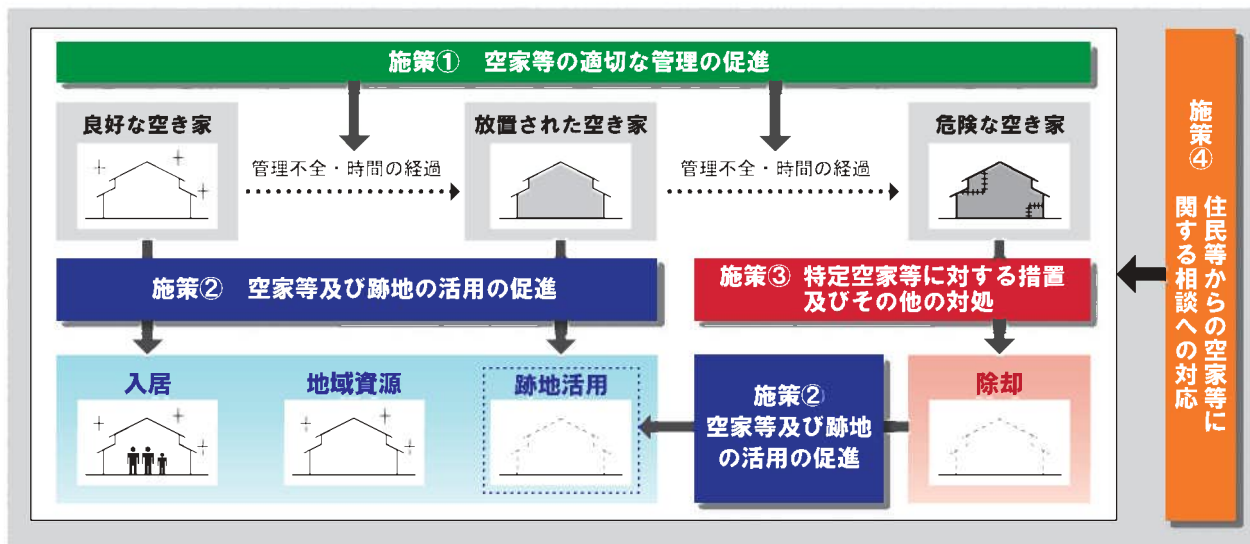
空家等の状況に応じた対策の基本方針に基づき、『空家等の適切な管理の促進』、『空家等及び跡地の活用の促進』、『特定空家等に対する措置及びその他の対処』、『住民等からの空家等に関する相談への対応』の4つの施策に分類し、空家等対策に取り組みます。

**施策① 空家等の適切な管理の促進**

**施策② 空家等及び跡地の活用の促進**

**施策③ 特定空家等に対する措置及びその他の対処**

**施策④ 住民等からの空家等に関する相談への対応**



#### 基本方針に基づく施策の枠組み



## 4. 空家等対策の具体的な取組み

### 空家等の 実態調査

平成26年度に実施した老朽空き家実態調査の結果を元に、今後も地域や関係団体等との協働により、新たに発生する空き家や、老朽化が進行している空き家の情報を更新し、適切な対策を実施することができるよう、情報把握体制の構築を推進。

## 空家等対策の具体的施策

### 施策① 空家等の適切な管理の促進

#### 空家等所有者等への意識啓発

- ・固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付
- ・福祉等の関係団体等へ空家等対策に関する情報提供 など

#### 地域・団体等と連携した 管理の促進

- ・空家等管理事業者・団体との連携
- ・空家等管理事業者・団体の育成  
など

#### 空家等の適切な管理に関する 助言・指導等

- ・条例の周知による意識啓発
- ・条例に基づく行政指導の実施
- ・法等に基づく助言等

### 施策② 空家等及び跡地の活用促進

#### 空き家の流通促進

- ・空き家バンク制度の推進
- ・移住推進の取組み（住むなら北九州 移住推進事業）
- ・住まい向上リフォーム促進事業の推進  
など

#### 空家等・跡地の活用方法に関する情報提供

- ・空家等の相談・維持管理・活用方法・支援制度等を  
まとめたリーフレットの作成
- ・関係団体等と連携した活用に関する相談体制の構築  
と情報提供 など

### 施策③ 特定空家等に対する措置及びその他の対応

#### 老朽化した空き家の除却促進

- ・地域等の情報提供等による老朽化した空家等の把握
- ・北九州市老朽空き家等除却促進事業の推進
- ・金融機関と連携した低金利融資に関する情報提供
- ・除却跡地の適切な管理に関する意識啓発・情報提供  
など

#### 特別措置法・条例に基づく措置の実行

- ・法及び条例の普及による意識啓発
- ・法に基づく立ち入り調査の実施
- ・法及び条例に基づく行政指導等の実施
- ・法及び条例に基づく危険な空家等の公表
- ・法に基づく代執行の実施 など

### 施策④ 住民等からの空家等に関する相談への対応

#### 相談窓口のワンストップ化

- ・相談窓口における総合的な情報提供・  
相談体制の確保
- ・関係団体と連携した相談体制の構築 など

#### 地域との連携による情報収集

- ・地域等の情報提供等による老朽  
化した空家等の把握（再掲）

#### 関係団体・事業者との連携

- ・関係団体と連携した相談体制  
の構築（再掲）

## 空家等に関する対策の実施体制

- ・区役所や関係部局による情報共有、相談窓口のワンストップ化などの庁内における体制構築に合わせ、関係団体、事業者等と連携して空家等の管理・活用を支援する仕組みを構築。

## その他必要な事項

- 条例に基づく空家等対策の充実
- 他法令に基づく空家等対策
- 国・県等の公的機関との連携

### 問合せ先

北九州市小倉北区城内1番1号  
北九州市役所 建築都市局指導部空き家対策推進室

TEL : 093-582-2918  
FAX : 093-561-7525  
MAIL : toshi-akiyataisaku@city.kitakyushu.lg.jp