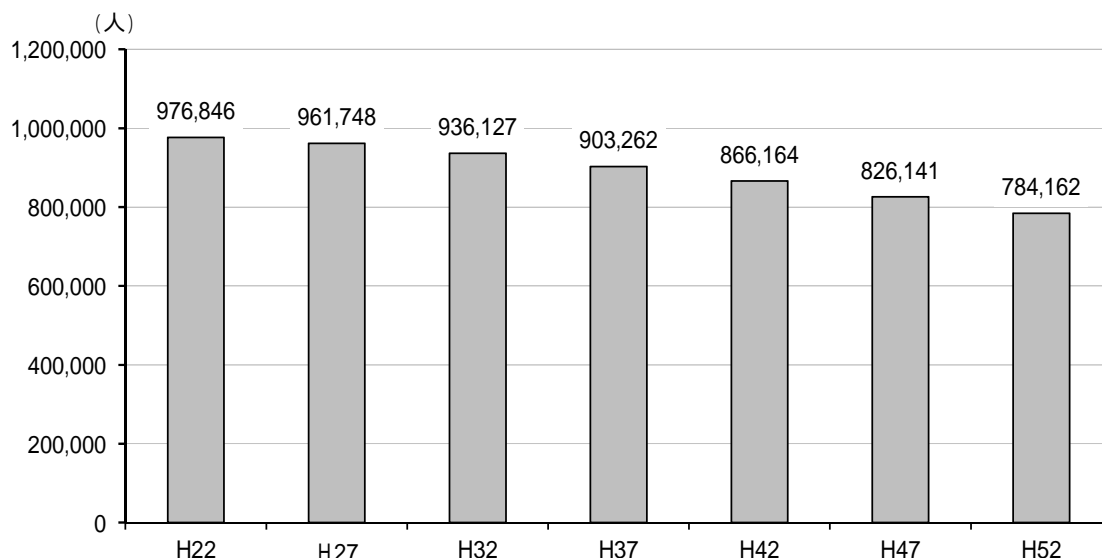

資料編

1. 北九州市の住宅事情と空家等の現状（本編非掲載データ）

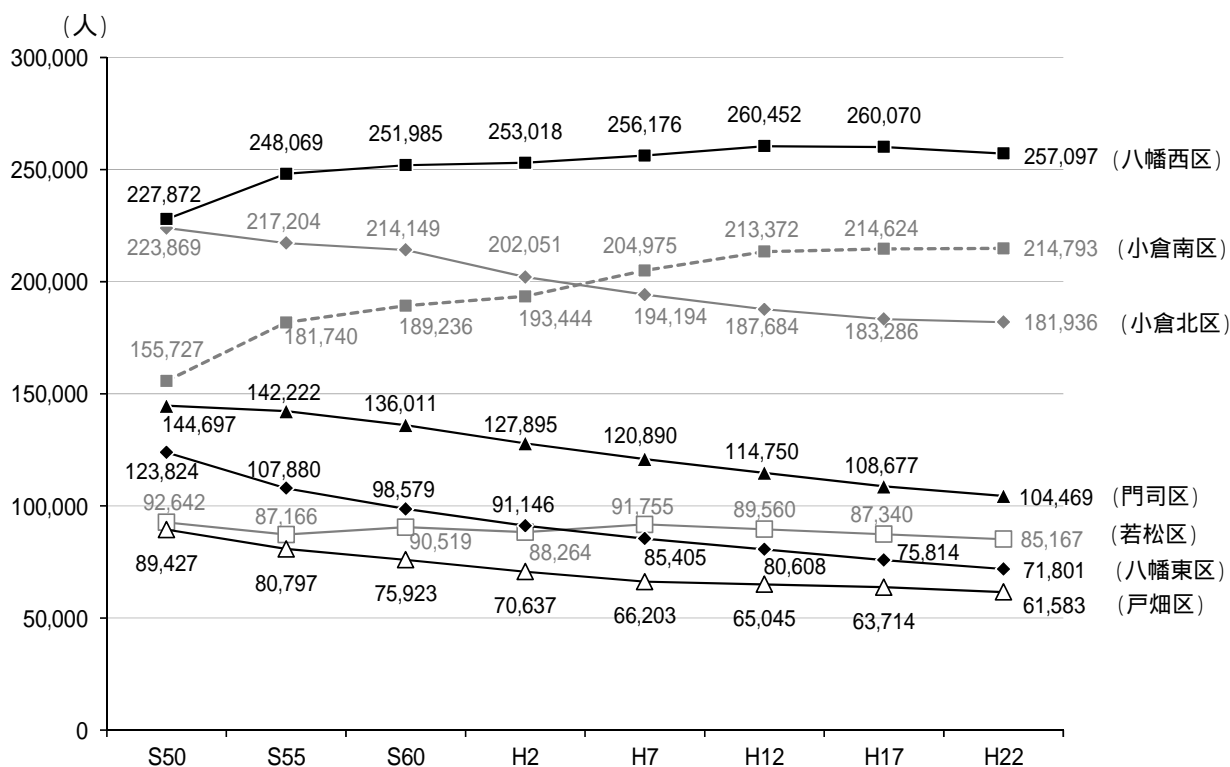
（1）人口・世帯の動向

<人口の将来推計>



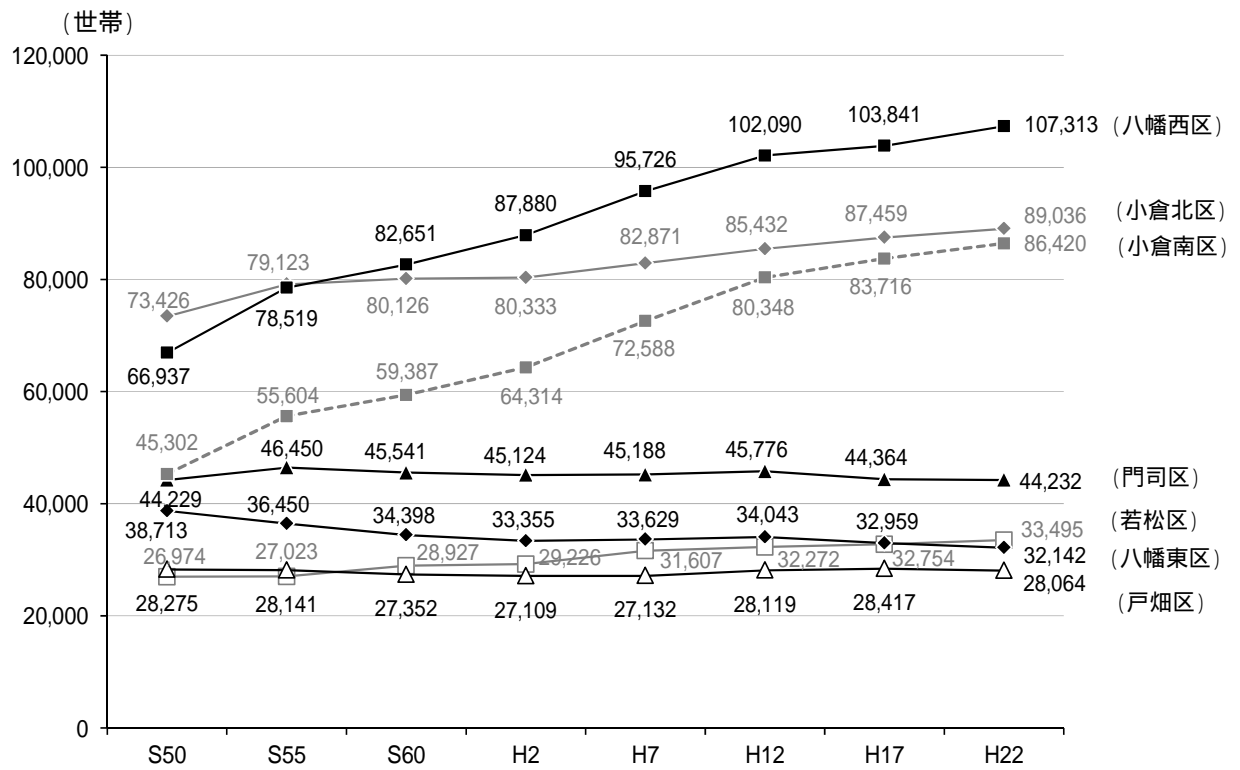
資料：国立社会保障・人口問題研究所

<人口の推移（行政区別）>



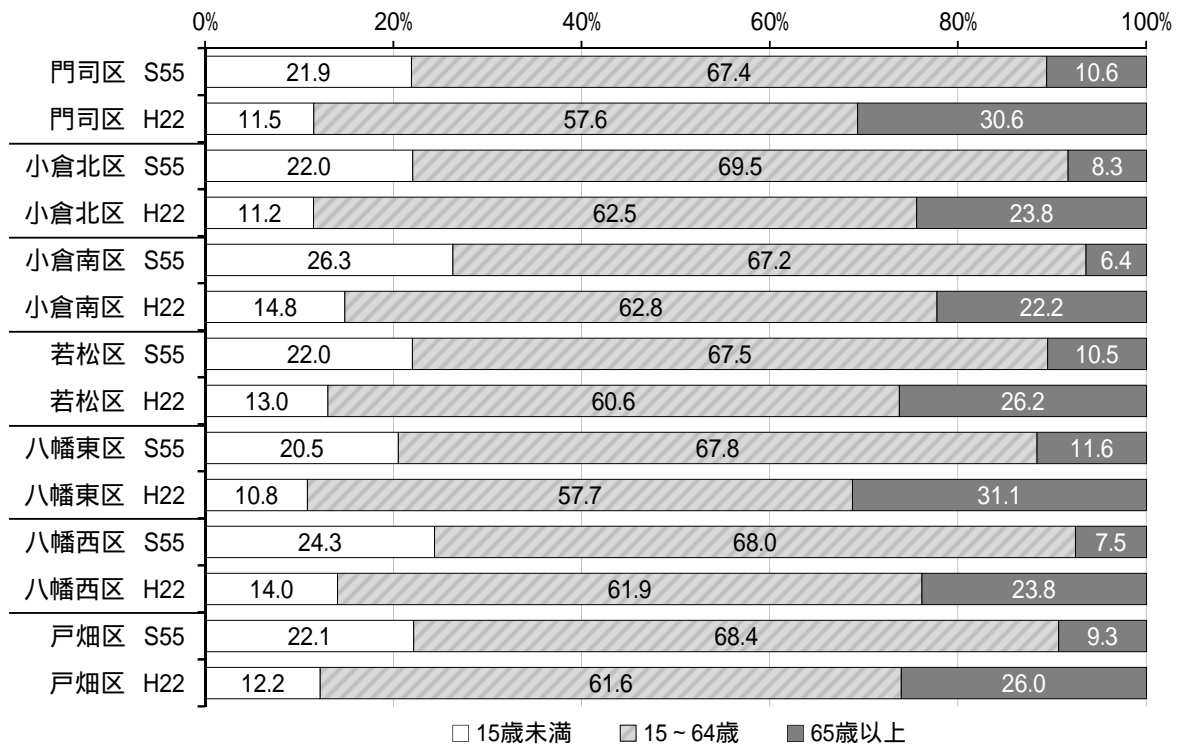
資料：国勢調査

<世帯数の推移（行政区別）>



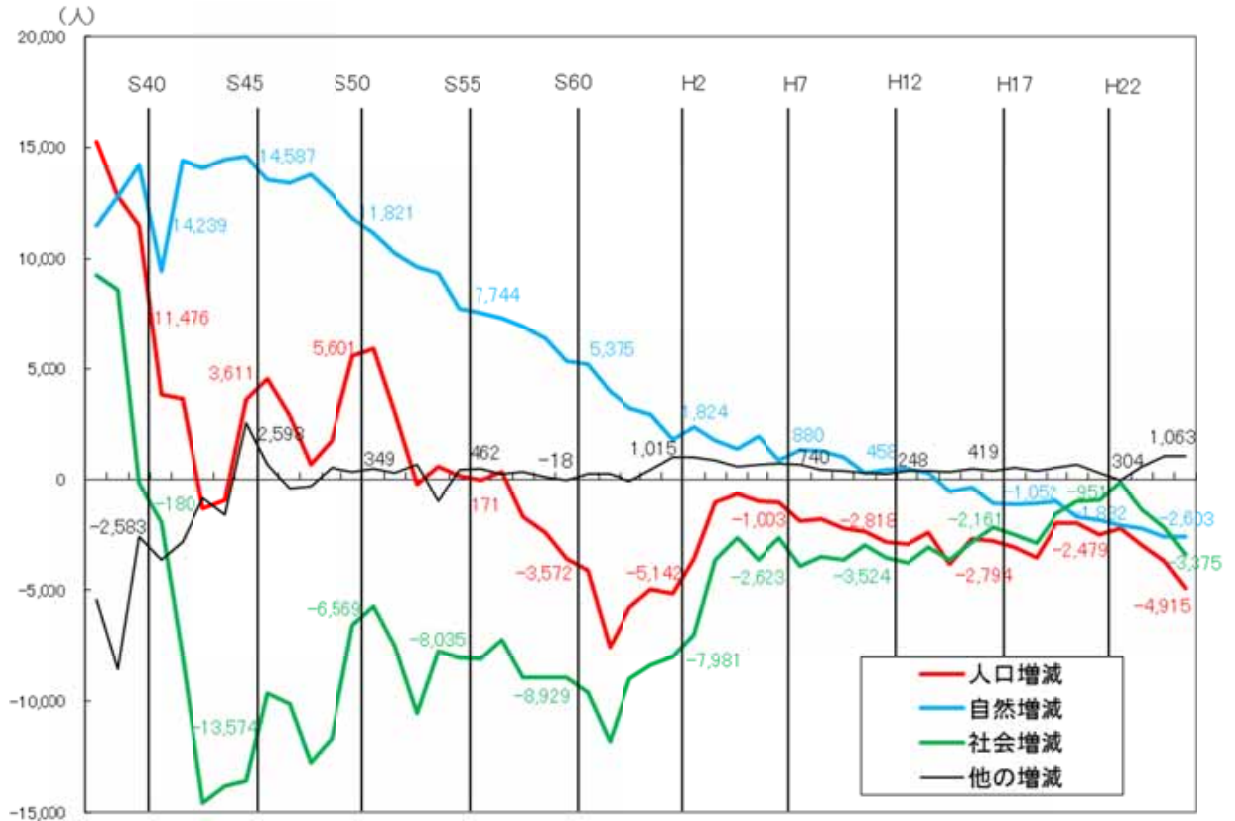
資料：国勢調査

<年齢3区分別人口構成比（行政区別）>



資料：国勢調査

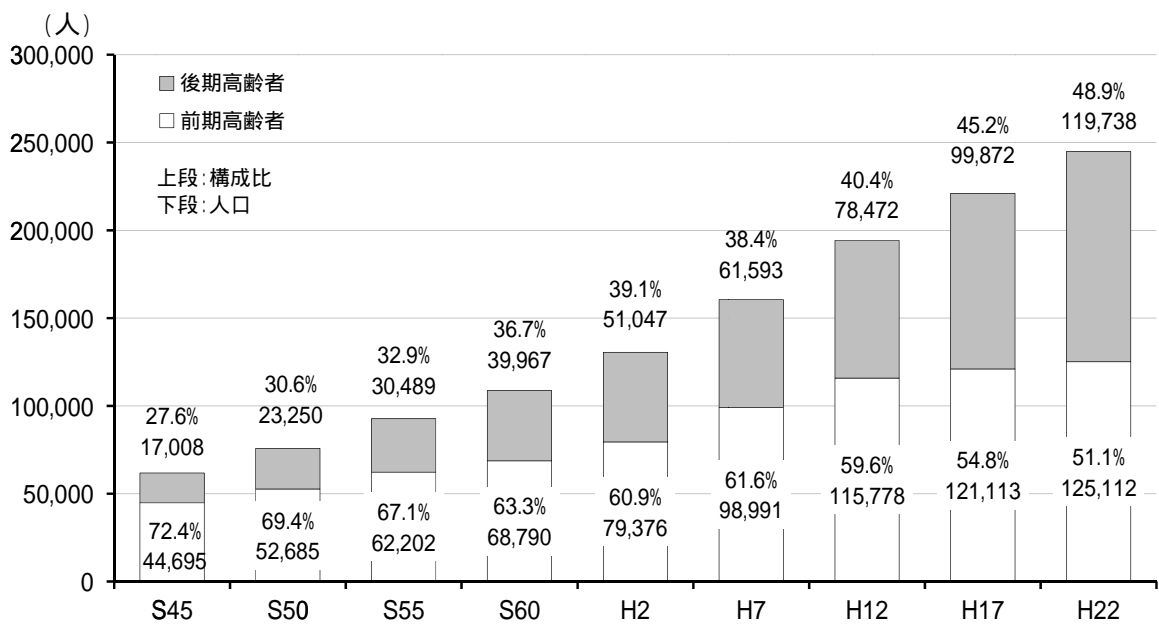
<自然動態及び社会動態の推移>



※自然動態及び社会動態は、本市が独自で集計したものであり、住民基本台帳及び外国人登録の資料に基づいて推計人口の資料として作成。

資料：推計人口異動状況（各区市民課、総務企画局企画課）

<前期・後期高齢者人口の推移>



資料：国勢調査

<高齢者のいる世帯（行政区別）>

（世帯）

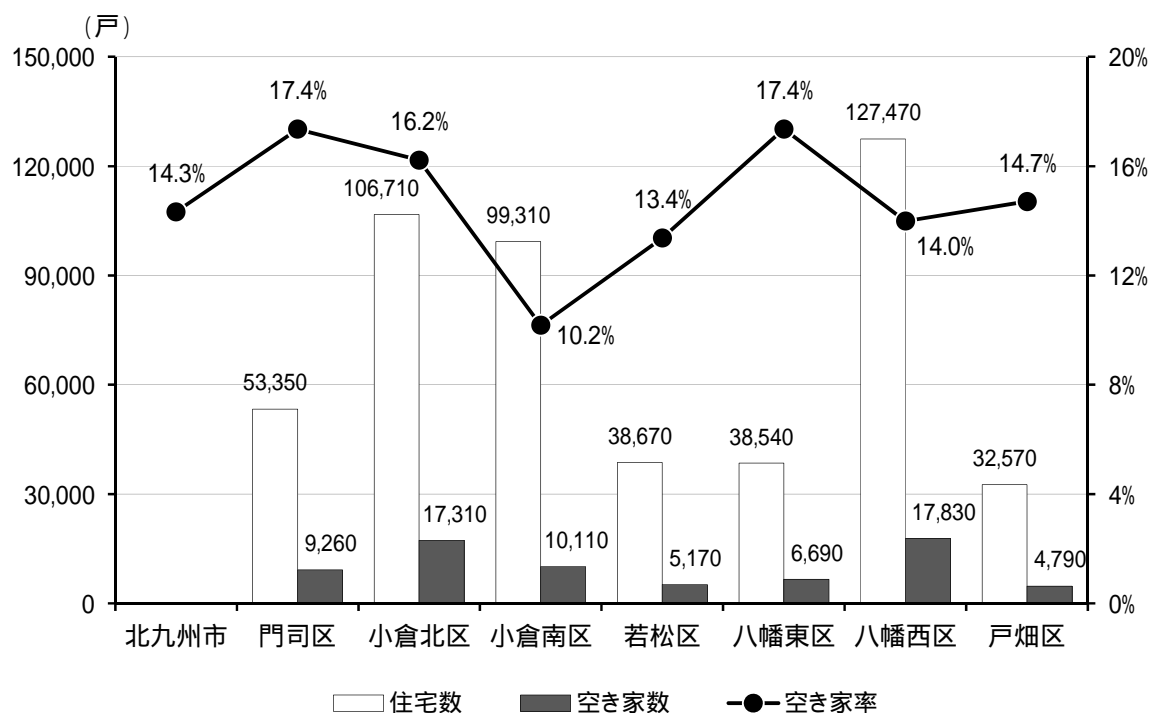
	高齢者のいる世帯			
	総数	単身世帯	夫婦のみ世帯	その他の世帯
北九州市	162,759 100.0%	52,398 32.2%	50,660 31.1%	59,701 36.7%
門司区	21,257 100.0%	7,261 34.2%	6,623 31.2%	7,373 34.7%
小倉北区	29,944 100.0%	11,765 39.3%	8,338 27.8%	9,841 32.9%
小倉南区	30,628 100.0%	7,960 26.0%	10,479 34.2%	12,189 39.8%
若松区	14,795 100.0%	4,307 29.1%	4,496 30.4%	5,992 40.5%
八幡東区	15,020 100.0%	5,405 36.0%	4,398 29.3%	5,217 34.7%
八幡西区	40,353 100.0%	11,816 29.3%	13,100 32.5%	15,437 38.3%
戸畑区	10,762 100.0%	3,884 36.1%	3,226 30.0%	3,652 33.9%

資料：平成 22 年国勢調査

(2) 既存住宅の状況

<住宅数と空き家率（行政区別）>

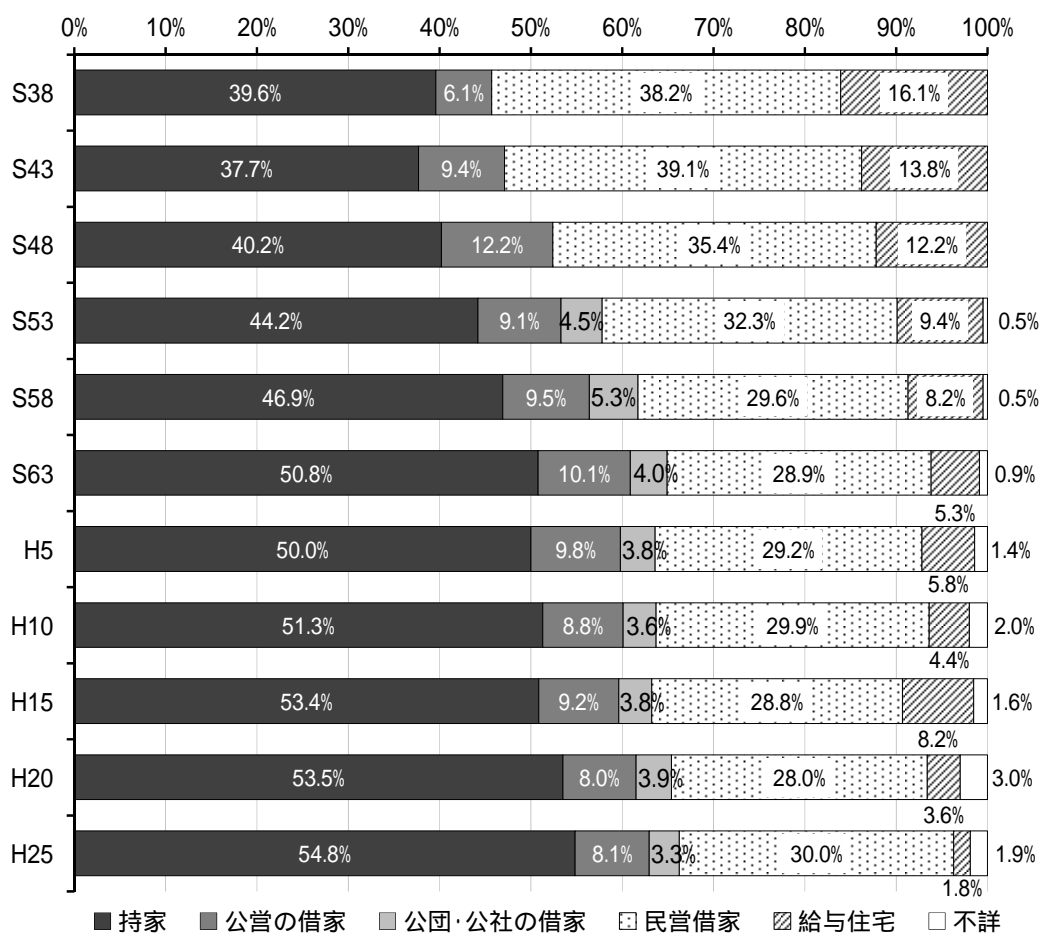
(戸、世帯)				
	住宅数	空き家数	空き家率	世帯数
北九州市	496,630	71,160	14.3%	425,630
門司区	53,350	9,260	17.4%	44,040
小倉北区	106,710	17,310	16.2%	88,900
小倉南区	99,310	10,110	10.2%	89,550
若松区	38,670	5,170	13.4%	33,450
八幡東区	38,540	6,690	17.4%	31,830
八幡西区	127,470	17,830	14.0%	110,080
戸畑区	32,570	4,790	14.7%	27,790



※北九州市全体の住宅数・空き家数のグラフは数字が大きいため割愛

資料：平成25年住宅・土地統計調査

<住宅の所有関係>

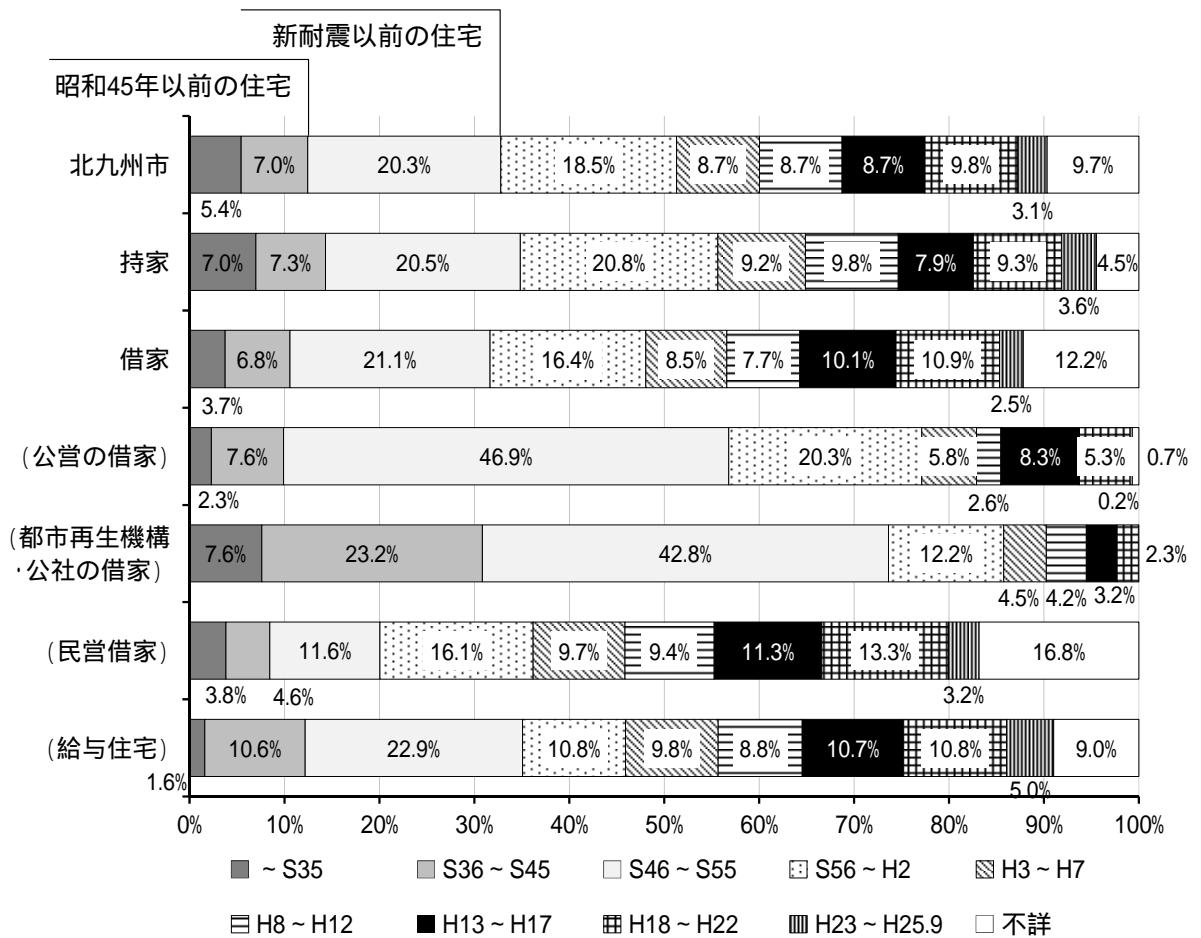


	居住世帯がある住宅数	持家	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅	不詳
S38	222,200	87,900 39.6%	13,600 6.1%		84,800 38.2%	35,900 16.2%	
S43	259,330	97,780 37.7%	24,450 9.4%		101,510 39.1%	35,590 13.7%	
S48	291,900	117,300 40.2%	35,700 12.2%		103,200 35.4%	35,700 12.2%	
S53	318,500	140,700 44.2%	29,000 9.1%	14,200 4.5%	102,800 32.3%	30,300 9.5%	1,500 0.5%
S58	332,660	156,180 46.9%	31,760 9.5%	17,540 5.3%	98,370 29.6%	27,430 8.2%	1,380 0.4%
S63	343,220	174,520 50.8%	34,570 10.1%	13,850 4.0%	99,140 28.9%	18,320 5.3%	2,820 0.8%
H5	362,770	181,460 50.0%	35,480 9.8%	13,800 3.8%	105,820 29.2%	21,140 5.8%	5,070 1.4%
H10	380,500	195,280 51.3%	33,500 8.8%	13,740 3.6%	113,740 29.9%	16,630 4.4%	7,610 2.0%
H15	405,300	216,600 53.4%	37,300 9.2%	15,500 3.8%	116,900 28.8%	12,900 3.2%	6,100 1.5%
H20	412,400	220,800 53.5%	32,800 8.0%	16,100 3.9%	115,600 28.0%	14,900 3.6%	12,200 3.0%
H25	423,200	232,000 54.8%	34,400 8.1%	13,900 3.3%	127,200 30.1%	7,500 1.8%	8,200 1.9%

上段：住宅数 下段：構成比

資料：平成25年住宅・土地統計調査

<住宅の建築時期>



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

<住宅の建て方>

	居住世帯がある住宅数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
門司区	43,970	20,700	1,770	21,390	120
		47.1%	4.0%	48.6%	0.3%
小倉北区	88,540	23,440	1,630	62,980	490
		26.5%	1.8%	71.1%	0.6%
小倉南区	88,910	46,540	2,410	39,860	100
		52.3%	2.7%	44.8%	0.1%
若松区	33,180	21,140	1,540	10,470	30
		63.7%	4.6%	31.6%	0.1%
八幡東区	31,680	16,250	880	14,470	80
		51.3%	2.8%	45.7%	0.3%
八幡西区	109,220	52,000	2,620	54,110	500
		47.6%	2.4%	49.5%	0.5%
戸畑区	27,690	8,460	620	18,420	190
		30.6%	2.2%	66.5%	0.7%

上段：住宅数 下段：構成比

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

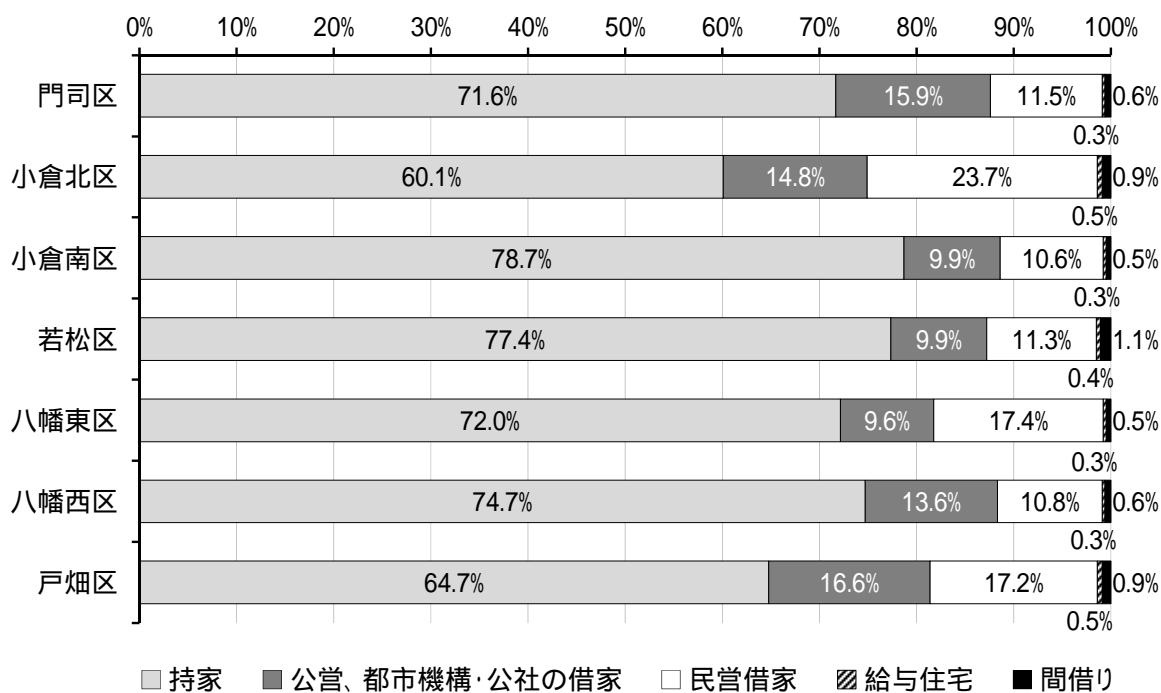
<高齢者のいる世帯の住まい（世帯人員別）>

	住宅に住む一般世帯					
	持家	公営・都市機構・ 公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	
高齢者のいる世帯	162,224	116,332 71.7%	20,954 12.9%	23,181 14.3%	582 0.4%	1,175 0.7%
1人	52,150	28,508 54.7%	10,304 19.8%	12,490 24.0%	167 0.3%	681 1.3%
2人	68,075	52,248 76.8%	8,226 12.1%	7,054 10.4%	223 0.3%	324 0.5%
3人	24,921	20,581 82.6%	1,804 7.2%	2,347 9.4%	99 0.4%	90 0.4%
4人	9,593	8,221 85.7%	479 5.0%	825 8.6%	33 0.3%	35 0.4%
5人	4,259	3,822 89.7%	87 2.0%	291 6.8%	33 0.8%	26 0.6%
6人以上	3,226	2,952 91.5%	54 1.7%	174 5.4%	27 0.8%	19 0.6%

上段：世帯数 下段：構成比

資料：国勢調査（H22）

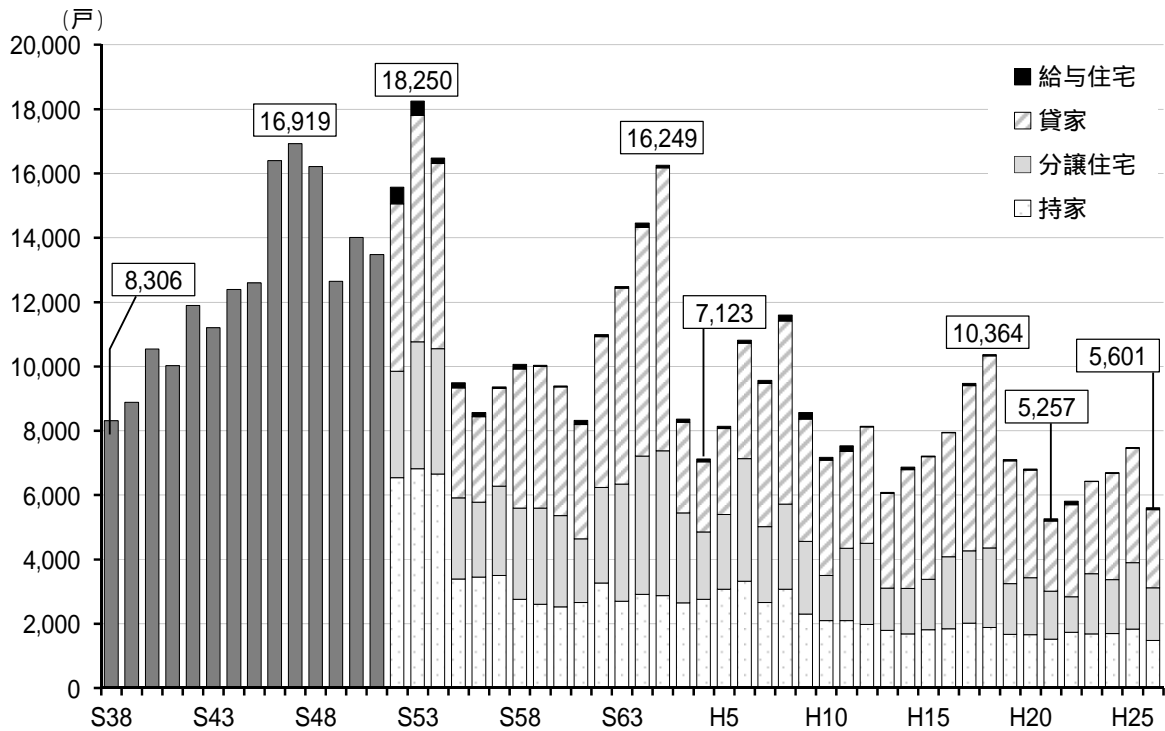
<高齢者のいる世帯の住まい（行政区別）>



資料：国勢調査（H22）

(3) 住宅供給の状況

<新設住宅着工戸数の推移（利用関係別）>



	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50
合計	8,306	8,886	10,537	10,024	11,892	11,205	12,396	12,594	16,393	16,919	16,216	12,647	14,010
持家													
分譲住宅													
貸家													
給与住宅													

	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63
合計	13,478	15,566	18,250	16,475	9,487	8,566	9,366	10,065	10,038	9,395	8,322	10,989	12,477
持家		6,538	6,817	6,651	3,387	3,449	3,498	2,755	2,601	2,518	2,660	3,266	2,700
分譲住宅		3,313	3,952	3,899	2,522	2,326	2,775	2,836	2,992	2,838	1,973	2,964	3,642
貸家		5,201	7,031	5,760	3,422	2,662	3,036	4,324	4,400	4,010	3,557	4,692	6,089
給与住宅		514	450	165	156	129	57	150	45	29	132	67	46

	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
合計	14,461	16,249	8,353	7,123	8,136	10,814	9,568	11,590	8,560	7,168	7,530	8,131	6,081
持家	2,908	2,873	2,648	2,759	3,072	3,322	2,654	3,066	2,298	2,093	2,089	1,978	1,796
分譲住宅	4,298	4,500	2,799	2,096	2,328	3,812	2,363	2,650	2,257	1,405	2,258	2,523	1,307
貸家	7,111	8,794	2,817	2,181	2,665	3,578	4,450	5,691	3,798	3,585	3,003	3,617	2,946
給与住宅	144	82	89	87	71	102	101	183	207	85	180	13	32

	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
合計	6,869	7,204	7,946	9,469	10,364	7,100	6,812	5,257	5,808	6,426	6,689	7,475	5,601
持家	1,687	1,809	1,843	2,011	1,878	1,661	1,659	1,514	1,732	1,681	1,695	1,831	1,477
分譲住宅	1,410	1,573	2,241	2,255	2,475	1,579	1,771	1,496	1,100	1,875	1,675	2,066	1,641
貸家	3,697	3,808	3,851	5,136	5,971	3,825	3,344	2,181	2,866	2,867	3,302	3,554	2,424
給与住宅	75	14	11	67	40	35	38	66	110	3	17	24	59

資料：住宅着工統計（建設物価調査会）

<新設住宅着工戸数（建て方別・利用関係別）>

平成19年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	7,100	2,014	599	4,487
持家系	3,240	1,983	4	1,253
持家	1,661	1,660	0	1
分譲住宅	1,579	323	4	1,252
借家系	3,860	31	595	3,234
貸家	3,825	24	595	3,206
給与住宅	35	7	0	28

平成23年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	6,426	2,417	627	3,382
持家系	3,556	2,395	4	1,157
持家	1,681	1,681	0	0
分譲住宅	1,875	714	4	1,157
借家系	2,870	22	623	2,225
貸家	2,867	19	623	2,225
給与住宅	3	3	0	0

平成20年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	6,812	2,037	552	4,223
持家系	3,430	2,020	1	1,409
持家	1,659	1,656	1	2
分譲住宅	1,771	364	0	1,407
借家系	3,382	17	551	2,814
貸家	3,344	12	537	2,795
給与住宅	38	5	14	19

平成24年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	6,689	2,419	666	3,604
持家系	3,370	2,372	10	988
持家	1,695	1,689	4	2
分譲住宅	1,675	683	6	986
借家系	3,319	47	656	2,616
貸家	3,302	30	656	2,616
給与住宅	17	17	0	0

平成21年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	5,257	1,840	527	2,890
持家系	3,010	1,822	0	1,188
持家	1,514	1,513	0	1
分譲住宅	1,496	309	0	1,187
借家系	2,247	18	527	1,702
貸家	2,181	9	525	1,647
給与住宅	66	9	2	55

平成25年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	7,475	2,730	693	4,052
持家系	3,897	2,687	19	1,191
持家	1,831	1,825	6	0
分譲住宅	2,066	862	13	1,191
借家系	3,578	43	674	2,861
貸家	3,554	21	674	2,859
給与住宅	24	22	0	2

平成22年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	5,808	2,277	589	2,942
持家系	2,832	2,228	14	590
持家	1,732	1,732	0	0
分譲住宅	1,100	496	14	590
借家系	2,976	49	575	2,352
貸家	2,866	15	575	2,276
給与住宅	110	34	0	76

平成26年度

	合計			
	一戸建	長屋建	共同建	
合計	5,601	2,242	567	2,792
持家系	3,118	2,214	8	896
持家	1,477	1,475	2	0
分譲住宅	1,641	739	6	896
借家系	2,483	28	559	1,896
貸家	2,424	19	559	1,846
給与住宅	59	9	0	50

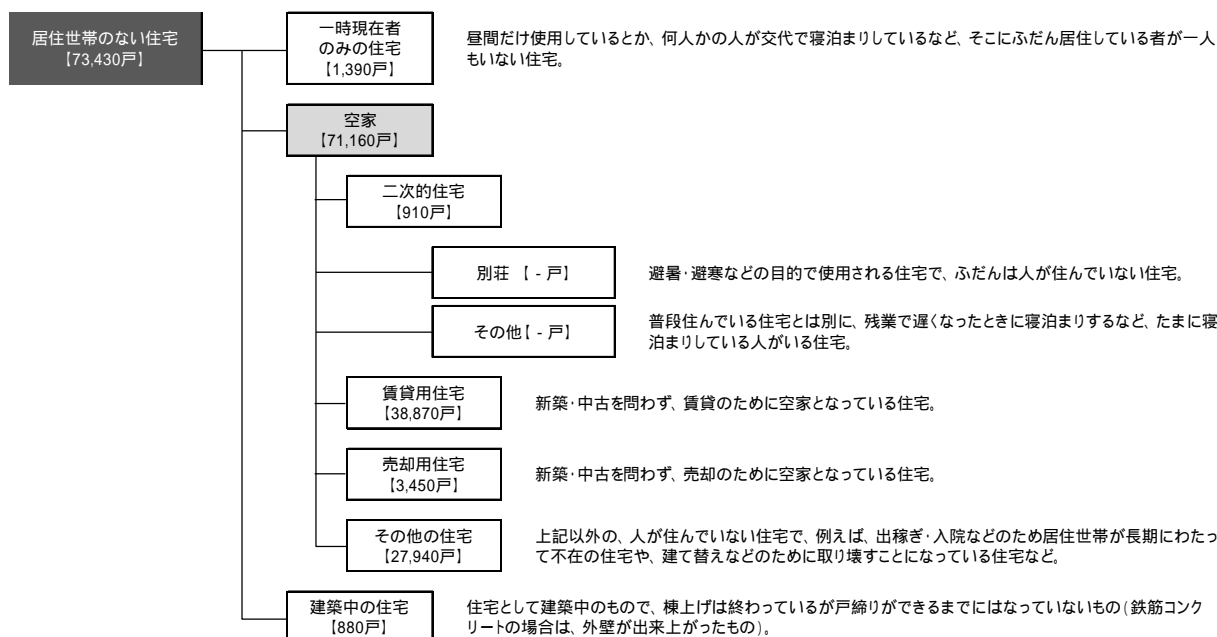
資料：住宅着工統計（建設物価調査会）

(4) 空き家の動向

<空き家数・空き家率（政令市比較）>

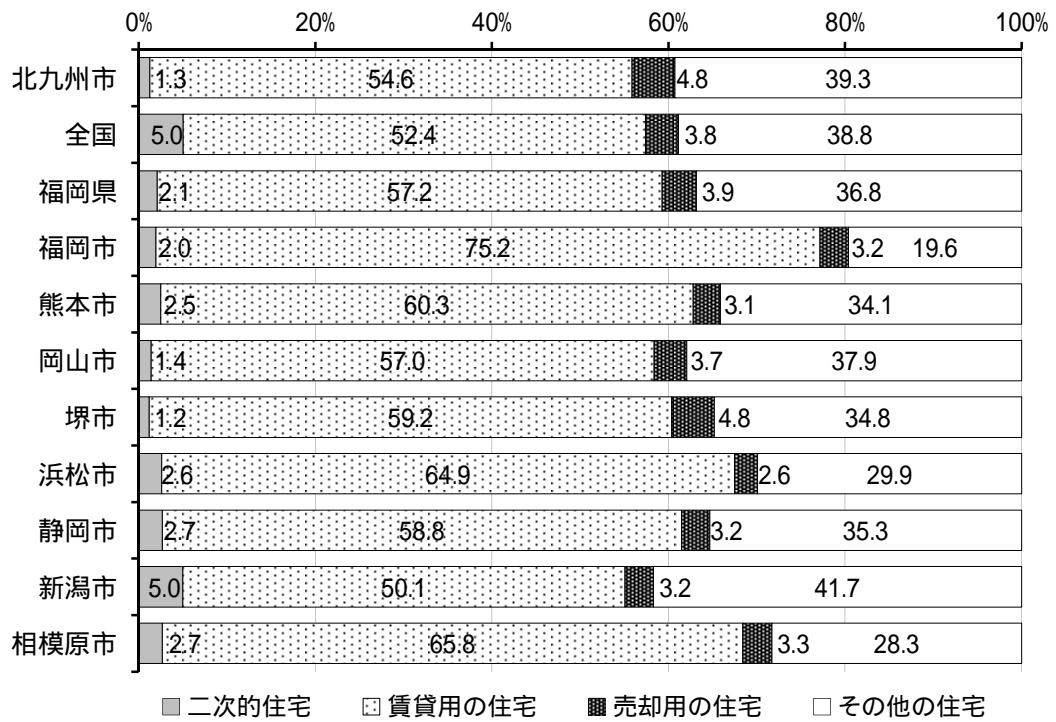
	住宅総数	居住世帯なし住宅											
		総数	率	空家数									
				総数	空家率	二次的住宅	空家率	賃貸用住宅	空家率	売却用住宅	空家率	その他の住宅	空家率
北九州市	496,630	73,430	14.8%	71,160	14.3%	910	0.2%	38,870	7.8%	3,450	0.7%	27,940	5.6%
札幌市	1,009,600	148,600	14.7%	142,200	14.1%	2,800	0.3%	104,400	10.3%	6,000	0.6%	29,000	2.9%
仙台市	562,000	59,000	10.5%	56,000	10.0%	2,300	0.4%	33,500	6.0%	1,000	0.2%	19,300	3.4%
新潟市	366,400	45,500	12.4%	44,000	12.0%	2,200	0.6%	22,000	6.0%	1,400	0.4%	18,400	5.0%
さいたま市	569,600	59,100	10.4%	56,300	9.9%	1,100	0.2%	36,500	6.4%	2,900	0.5%	15,800	2.8%
千葉市	457,200	55,100	12.1%	52,700	11.5%	700	0.2%	33,700	7.4%	2,600	0.6%	15,700	3.4%
川崎市	753,700	82,230	10.9%	78,460	10.4%	600	0.1%	59,800	7.9%	4,400	0.6%	13,600	1.8%
横浜市	1,764,900	184,000	10.4%	178,100	10.1%	2,700	0.2%	112,300	6.4%	10,500	0.6%	52,600	3.0%
相模原市	337,600	38,400	11.4%	35,900	10.6%	1,000	0.3%	23,600	7.0%	1,200	0.4%	10,200	3.0%
静岡市	319,200	45,300	14.2%	43,500	13.6%	1,200	0.4%	25,600	8.0%	1,400	0.4%	15,300	4.8%
浜松市	353,600	50,900	14.4%	49,200	13.9%	1,300	0.4%	31,900	9.0%	1,300	0.4%	14,700	4.2%
名古屋市	1,274,500	177,700	13.9%	167,700	13.2%	2,500	0.2%	115,800	9.1%	8,100	0.6%	41,400	3.2%
京都市	814,400	121,600	14.9%	114,300	14.0%	5,400	0.7%	58,900	7.2%	4,900	0.6%	45,100	5.5%
大阪市	1,634,100	291,000	17.8%	280,700	17.2%	5,100	0.3%	189,800	11.6%	12,300	0.8%	73,500	4.5%
堺市	406,300	55,600	13.7%	53,800	13.2%	700	0.2%	31,900	7.9%	2,600	0.6%	18,700	4.6%
神戸市	828,300	111,200	13.4%	108,100	13.1%	4,000	0.5%	58,700	7.1%	8,300	1.0%	37,200	4.5%
岡山市	351,600	58,100	16.5%	55,300	15.7%	800	0.2%	31,500	9.0%	2,000	0.6%	20,900	5.9%
広島市	591,100	86,000	14.5%	83,400	14.1%	1,700	0.3%	50,400	8.5%	3,000	0.5%	28,400	4.8%
福岡市	854,000	109,300	12.8%	104,500	12.2%	2,000	0.2%	78,600	9.2%	3,400	0.4%	20,500	2.4%
熊本市	357,500	51,200	14.3%	50,300	14.1%	1,300	0.4%	30,300	8.5%	1,600	0.4%	17,200	4.8%
政令市計	14,102,230	1,903,260	13.5%	1,825,620	12.9%	40,310	0.3%	1,168,070	8.3%	82,350	0.6%	535,440	3.8%
全国	60,628,600	8,526,400	14.1%	8,195,600	13.5%	412,000	0.7%	4,291,800	7.1%	308,200	0.5%	3,183,600	5.3%
福岡県	2,492,700	329,500	13.2%	316,800	12.7%	6,700	0.3%	181,200	7.3%	12,200	0.5%	116,700	4.7%

住宅統計調査による「居住世帯のない住宅」・「空家」の定義は以下のとおり。



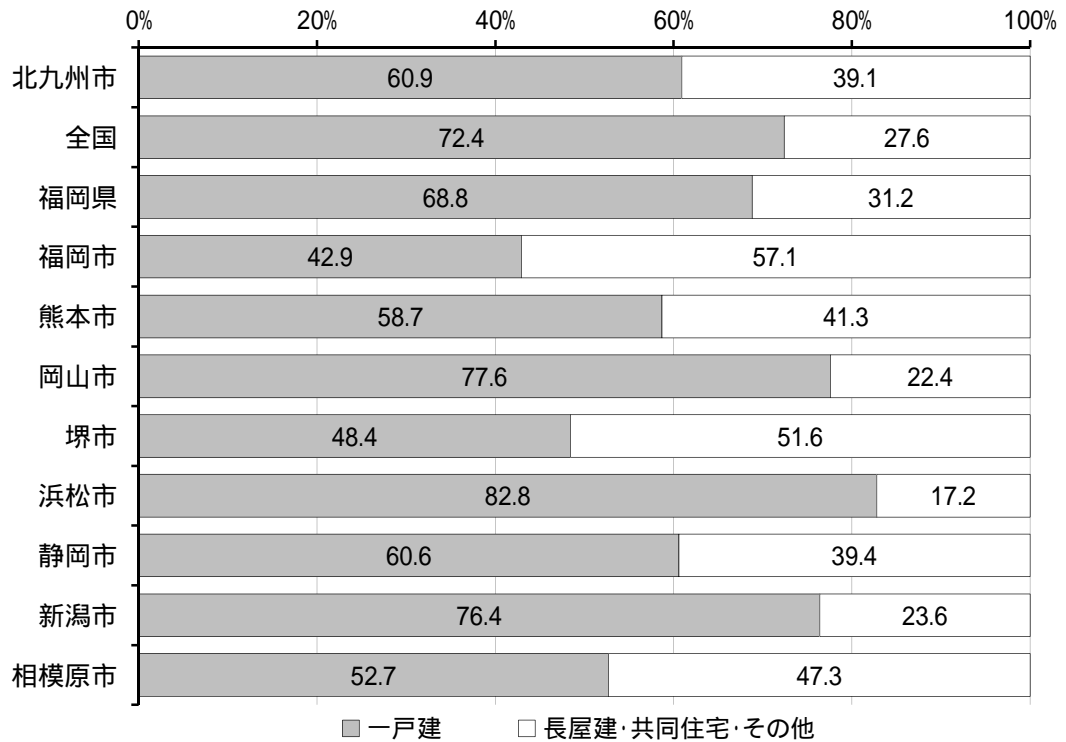
資料：平成25年住宅・土地統計調査

<空き家の種類別の構成比（主な政令市比較）>



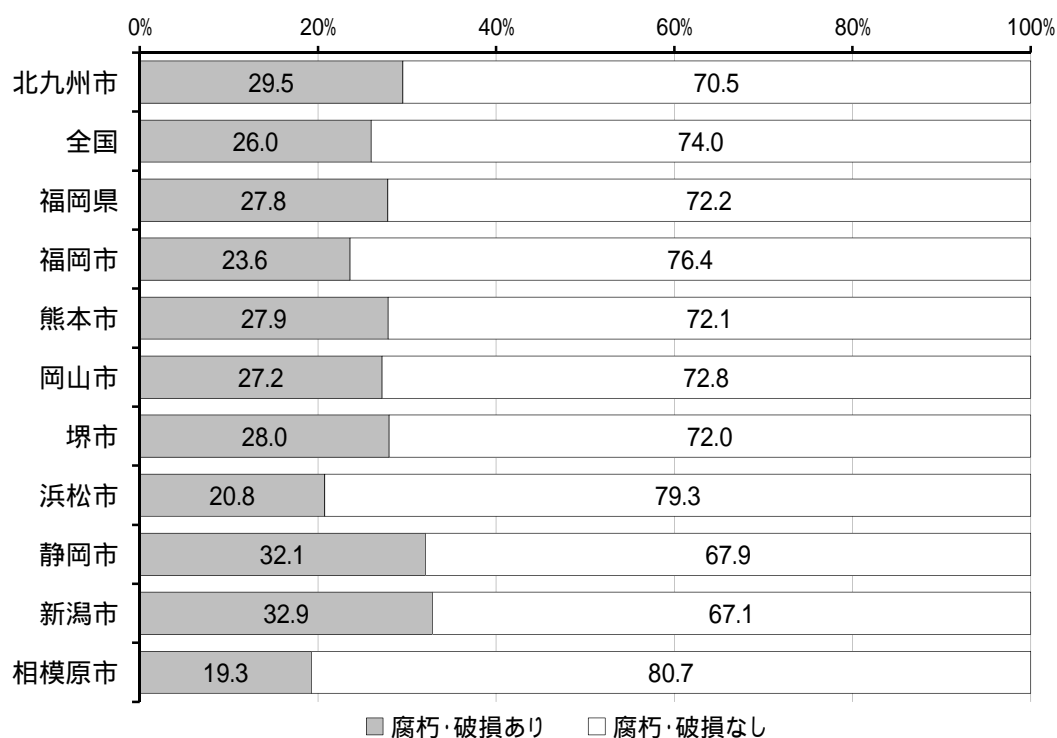
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

<空き家の建て方別の構成比（主な政令市比較）>



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

<空き家の腐朽・破損の状況別の構成比（主な政令市比較）>



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

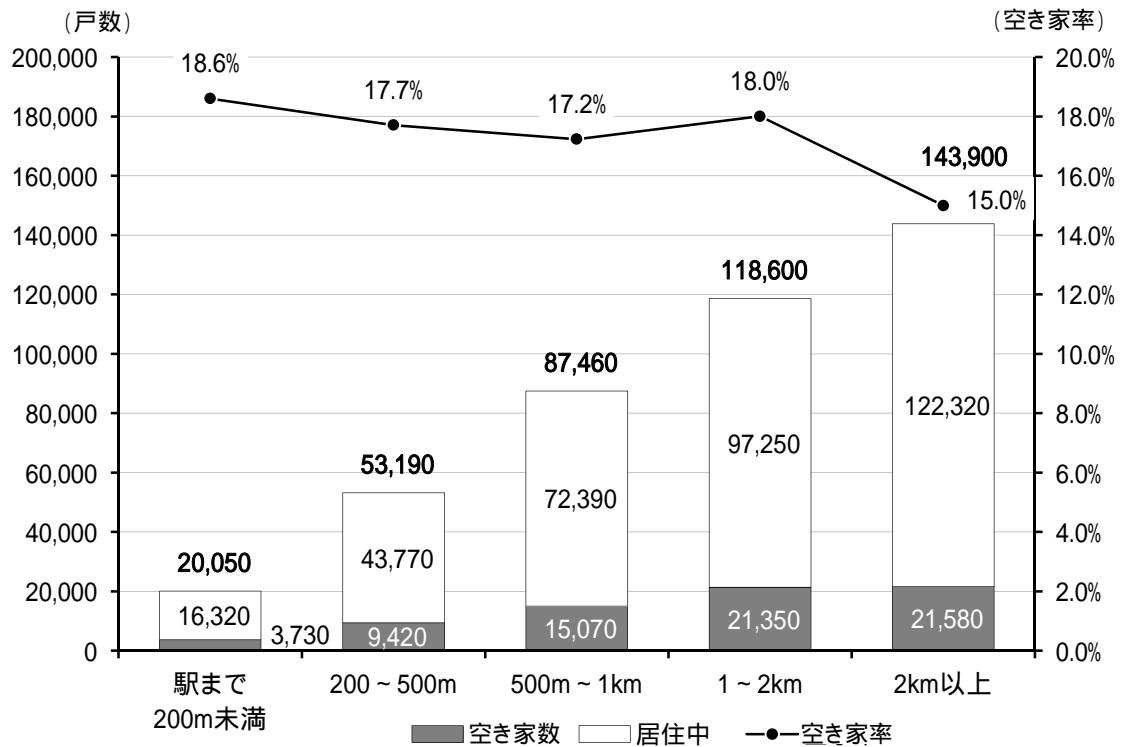
<空き家の腐朽・破損の状況（空き家の種類別）>

(戸)

	総計	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
空き家全体	71,170 100.0%	21,010 29.5%	50,150 70.5%
二次的住宅	910 100.0%	200 22.0%	710 78.0%
賃貸用の住宅	38,870 100.0%	10,500 27.0%	28,370 73.0%
売却用の住宅	3,450 100.0%	640 18.6%	2,810 81.4%
その他の住宅	27,940 100.0%	9,670 34.6%	18,260 65.4%

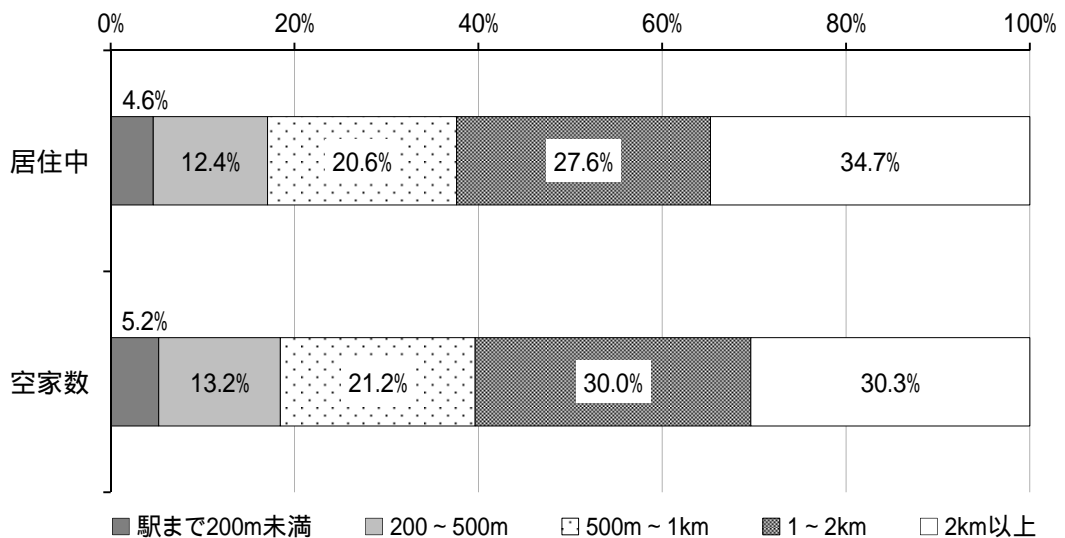
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

<最寄の交通機関までの距離別戸数（空き家・居住中の別）>



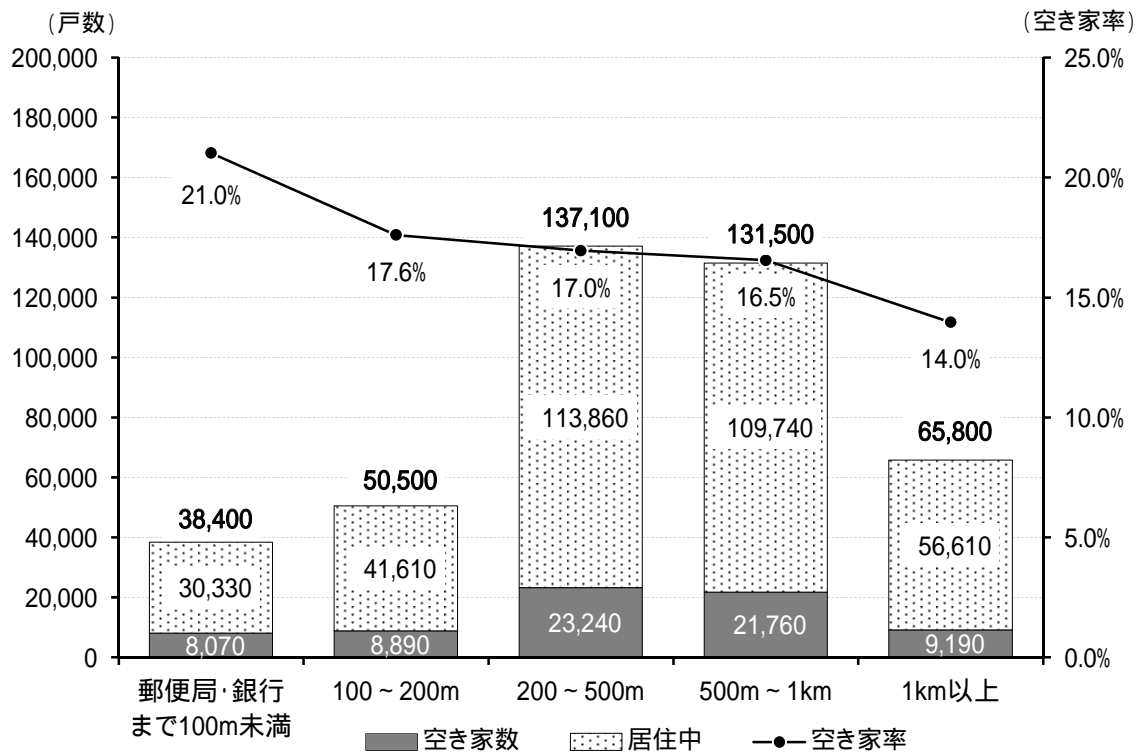
資料：平成25年住宅・土地統計調査

<最寄の交通機関までの距離別構成比（居住中・空き家の別）>



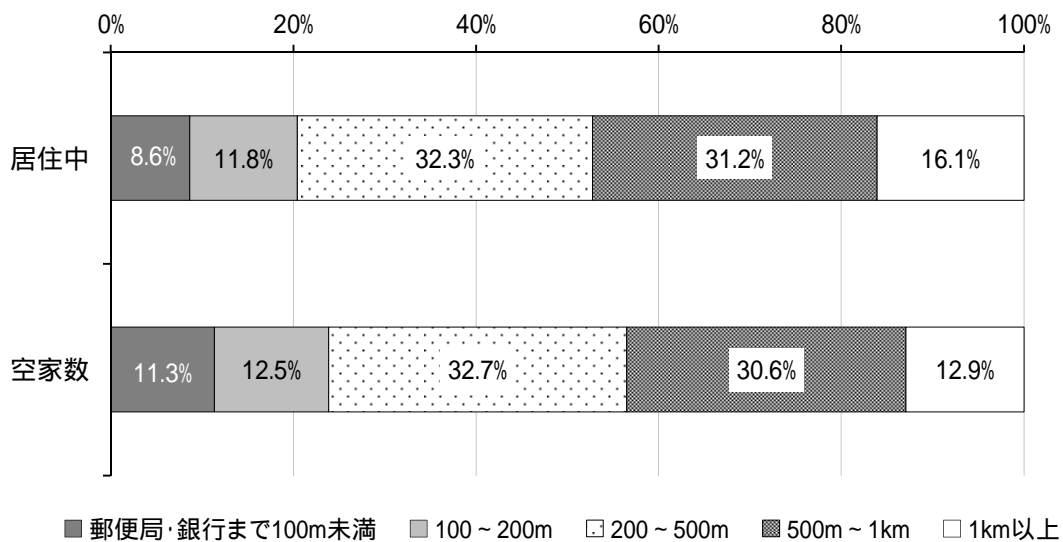
資料：平成25年住宅・土地統計調査

<郵便局・銀行までの距離別戸数（空き家・居住中の別）>



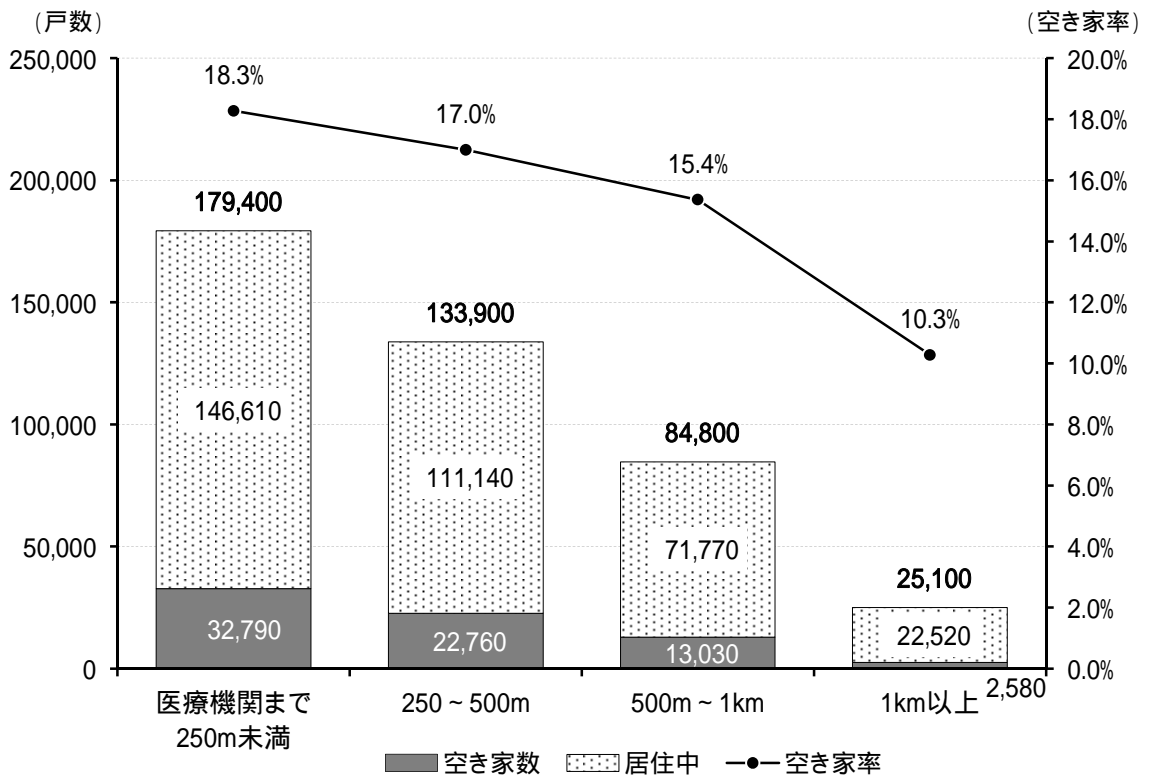
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

<郵便局・銀行までの距離別構成比（空き家・居住中の別）>



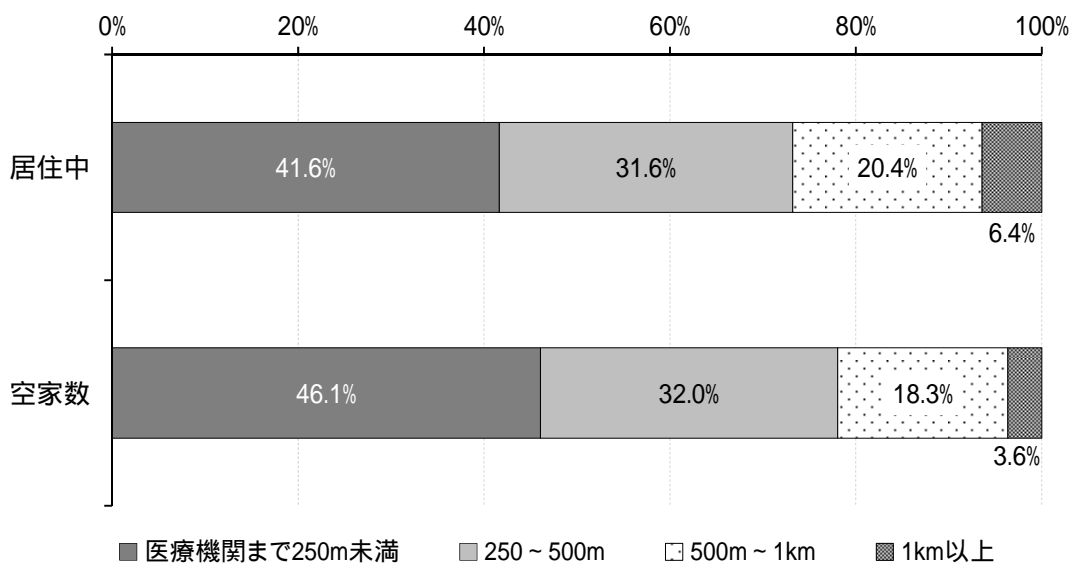
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

<医療機関までの距離別戸数（(空き家・居住中の別)>



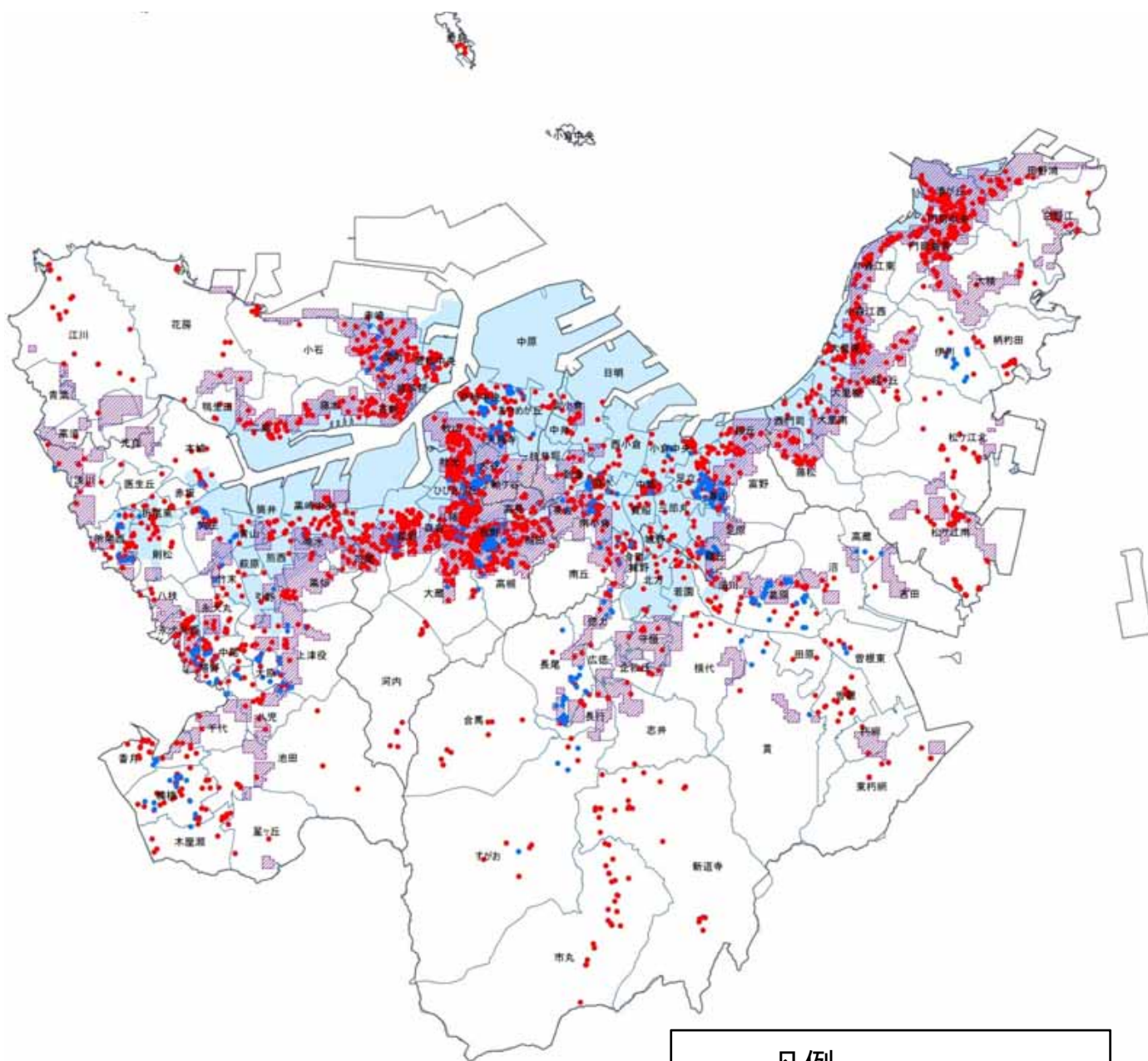
資料：平成25年住宅・土地統計調査

<医療機関までの距離別構成比（(空き家・居住中の別)>



資料：平成25年住宅・土地統計調査

<老朽化した空き家分布図> 北九州市老朽空き家実態調査（調査概要は11ページ参照）



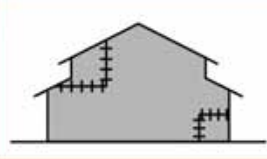


凡例

- 危険あり
- 危険なし
- ▨ 斜面地
- D1D地区（人口集中地区）（S40年）

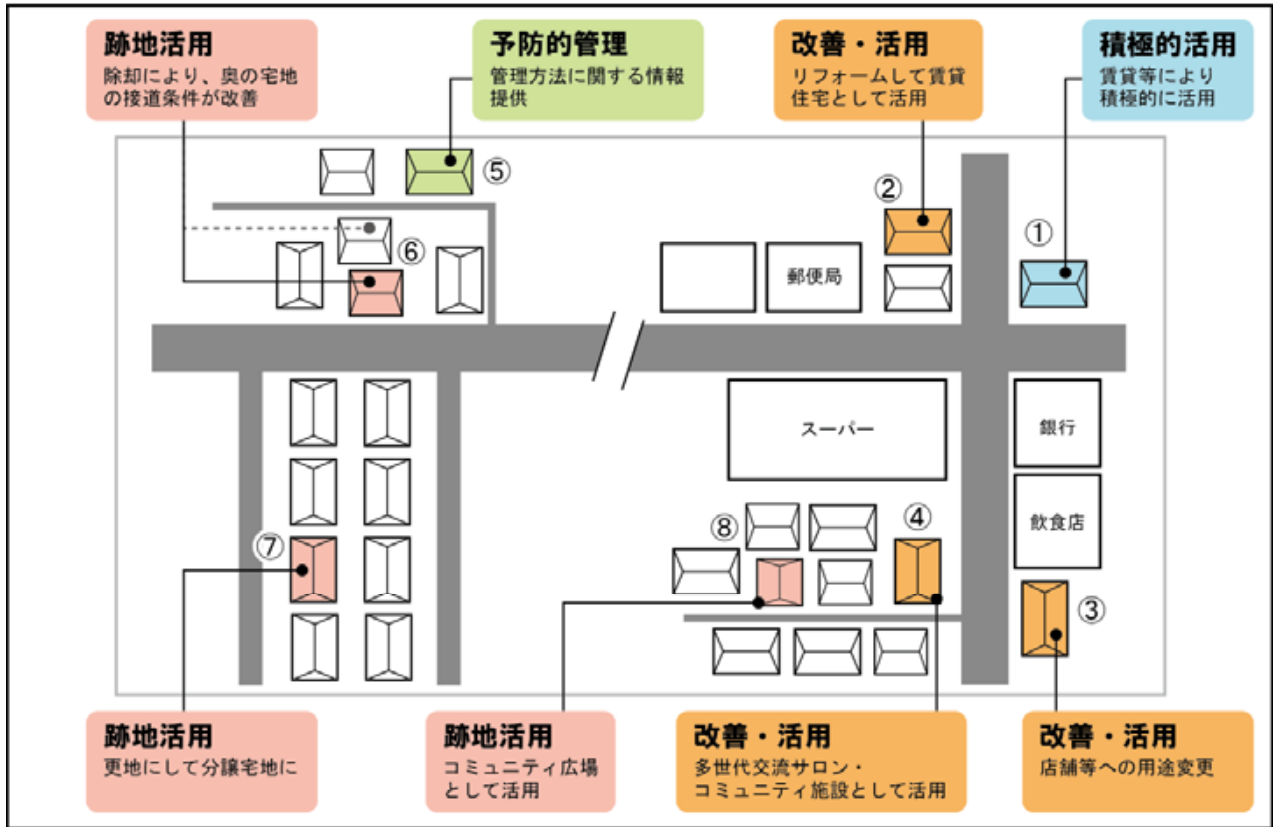
2. 空家等対策の今後の取組みについて

(1) 空家等の状況別、対策の基本的な方向性

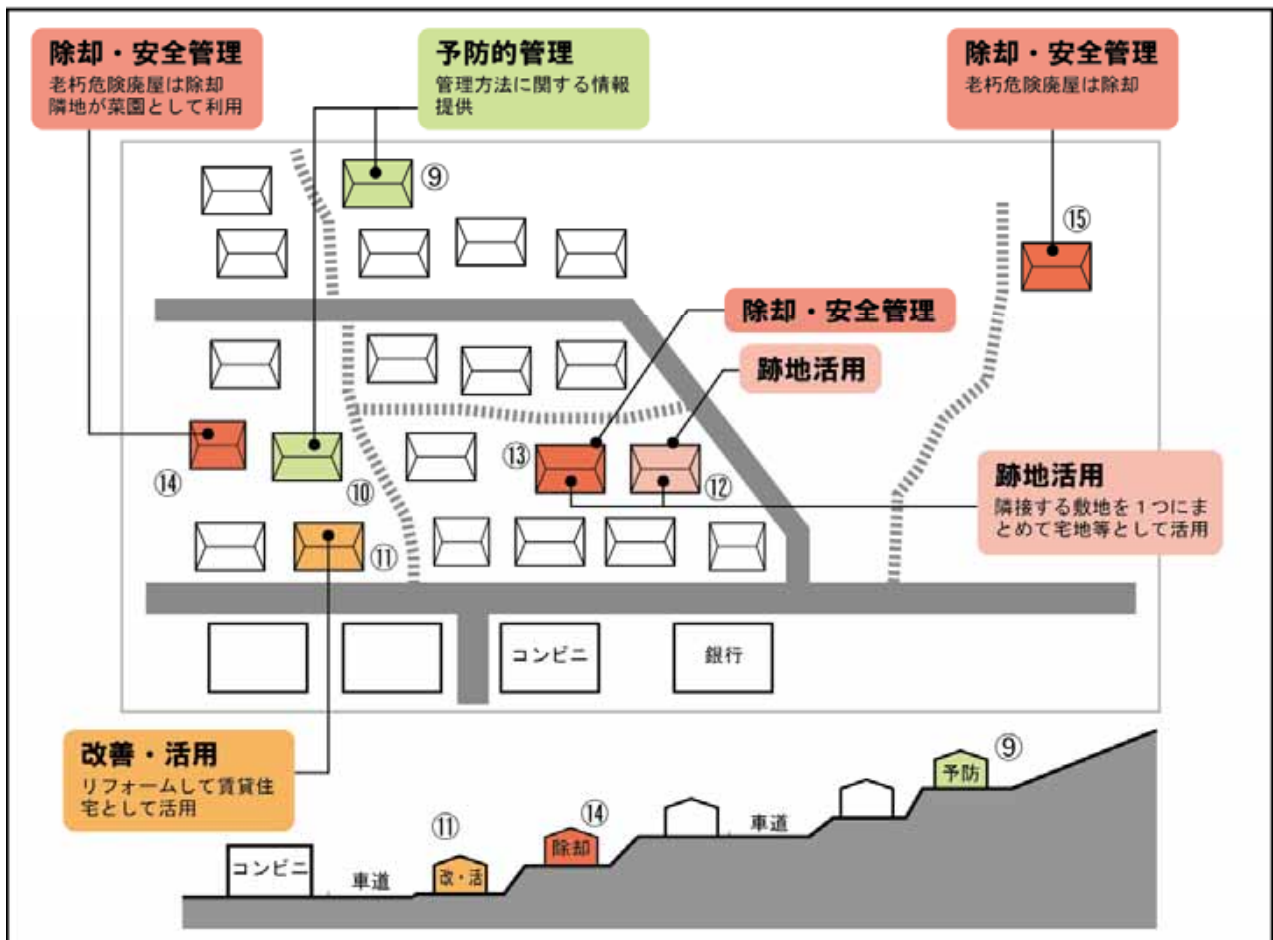
共通		空き家の老朽度		
		管理不全・時間の経過 → 老朽		
立地状況 良 ↑ ↓ 悪 ※立地状況は複数の条件によるため個別の案件によって異なります		「良好な空き家」 	管理不全な「放置された空き家」 	老朽化した「危険な空き家」 
		積極的活用 ●空き家バンク等による空き家の流通促進 ●空き家の活用方法に関する情報提供 ●空家等管理事業者・団体と連携した管理の促進	改善・活用 ●既存住宅(空き家)のリフォーム促進 ●耐震化の促進 ●原状回復不要の賃貸借契約に関する情報提供 ●空家等管理事業者・団体と連携した管理の促進	跡地活用 ●跡地の活用方法に関する情報提供 ●除却促進 ●特別措置法に基づく措置(管理や除却の指導、勧告、命令、代執行) ●適切な跡地管理の意識啓発
		予防的管理	予防的管理	除却・安全管理
現在実施中の施策		●空き家バンク制度 ●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 ●北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業	北九州市老朽空き家等除却促進事業 ●金融機関と連携した低金利融資に関する情報提供

(2) 立地別の空家等対策の考え方

■平地における活用イメージ(例)



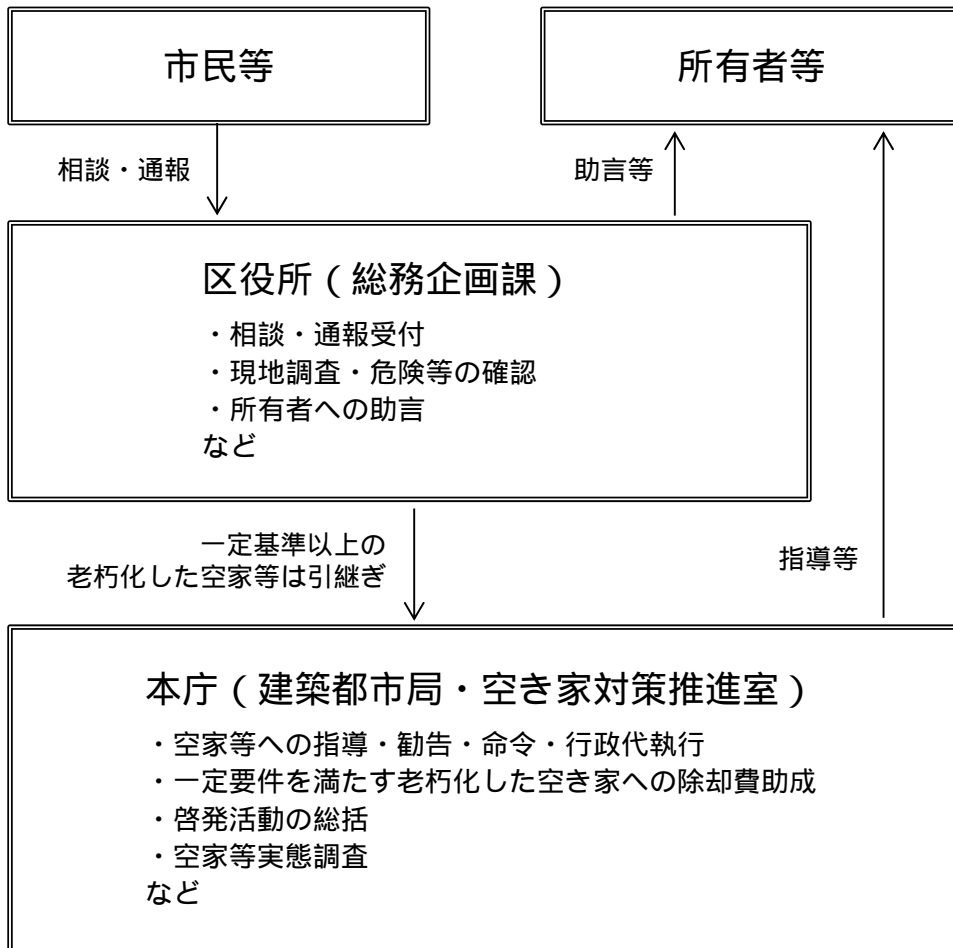
■斜面地における活用イメージ(例)



(3) 市の窓口体制フロー

市民や空家等の所有者等が空家等に関する相談を行う際は、各区役所が窓口の役割を果たします。空家等への指導・勧告・命令・行政代執行や老朽化した空き家への除却費助成などの補助事業に関する内容については、本庁の役割とし、所有者等への働きかけを行います。

市の空家等に関する窓口体制フロー



(4) 空家等対策に関連する他の法令

空家等対策は、建築、消防など、様々な法令が関係します。

以下の関連する法令に基づいた空家等対策についても、所管部局と連携しながら実施します。

空家等対策に関連する他の法令とその内容

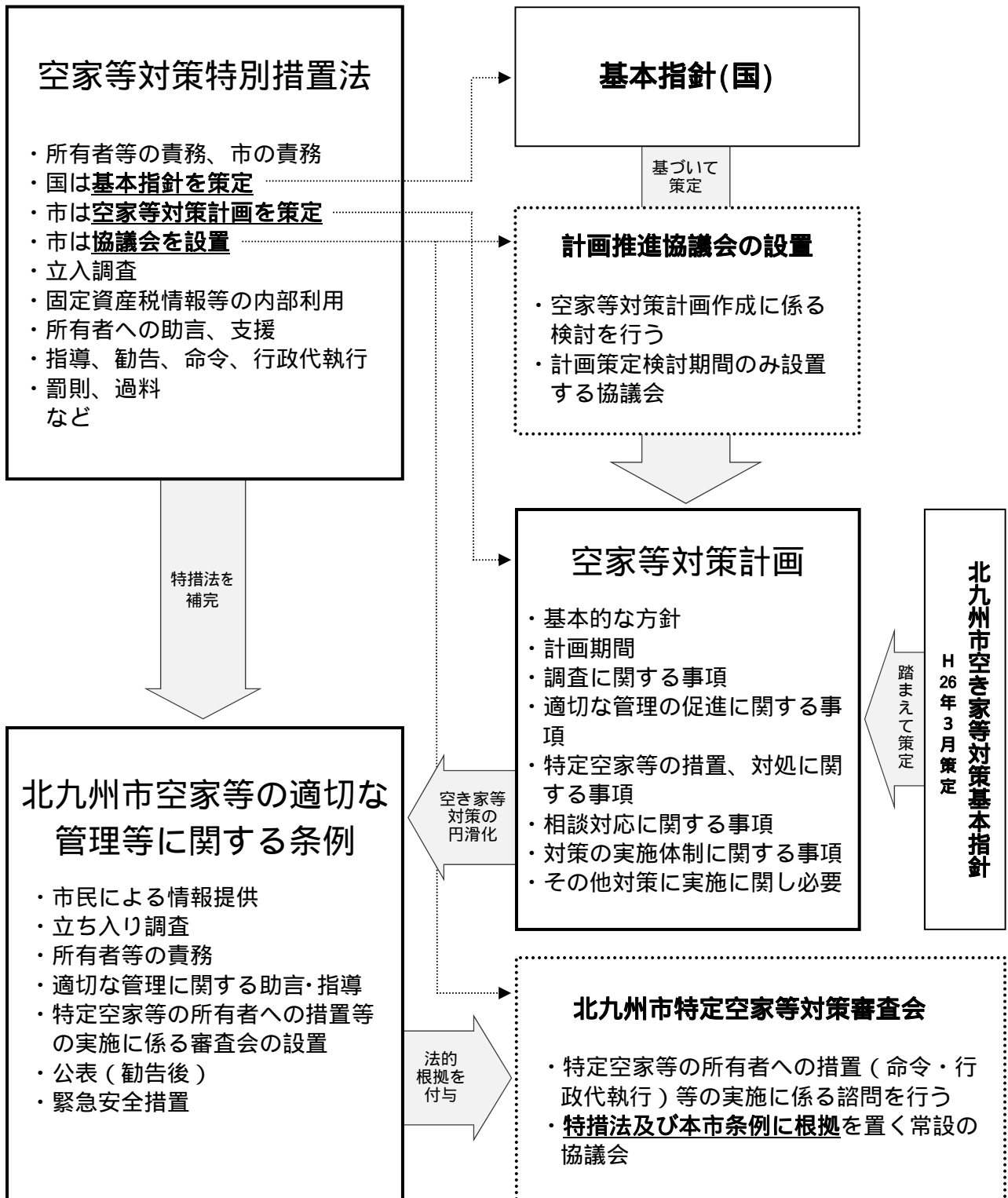
建築基準法	所管：建築都市局
・ 建築物及びその敷地等の維持保全（所有者等の努力義務） ・ 保安上危険な建築物等に対する措置（立入調査、命令、行政代執行） など	
消防法 北九州市火災予防条例	所管：消防局
・ 空き家の管理（関係者の火災予防上必要な措置を講ずる義務） ・ 火災の予防上必要な措置（立入調査、命令、行政代執行） など	
あき地等に繁茂した雑草等の除去に関する条例	所管：環境局
・ あき地等の雑草等の繁茂等に関する管理者の責務 ・ 雑草等の除去に関する措置（勧告） など	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 北九州市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例	所管：環境局
・ 土地又は建物の清潔の保持等（占有者の管理義務） ・ 土地上の廃棄物に係る措置（勧告） など	

(5) 計画・条例の位置付け

北九州市空家等対策計画は、法とそれに基づく基本指針（国）に基づいて策定しています。また、法を補完するため空き家条例を策定し、空家等対策計画と合わせて、円滑に対策に取り組める体制を確保しています。

特定空家等の判定や措置（命令・行政代執行）等を行う場合は、北九州市特定空家等対策審査会に諮問します。

空家等対策計画と空き家条例の位置づけ

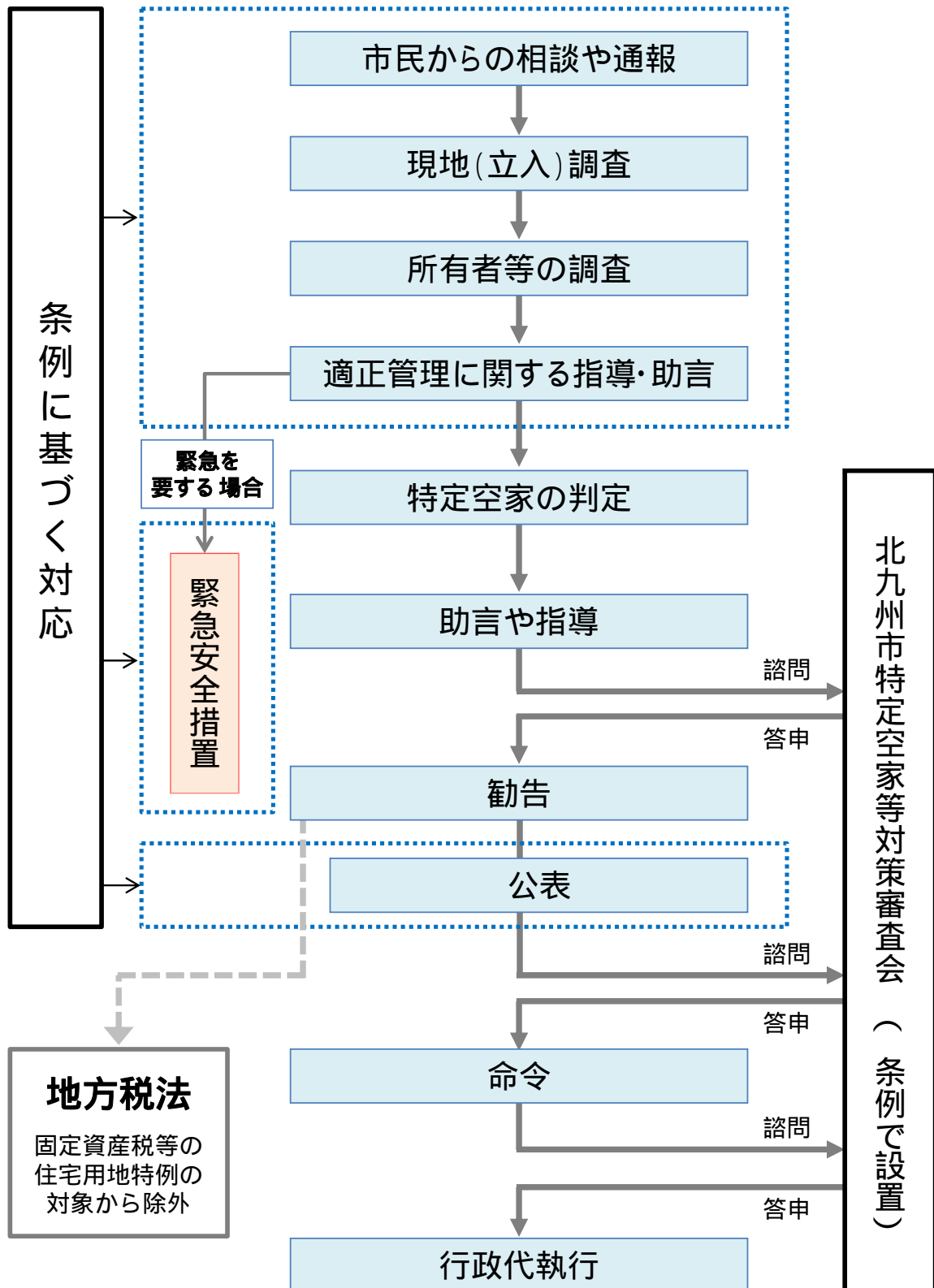


(6) 空家等対策特措法等に基づく対応と手続きの流れ

23ページに記載した措置は、以下の流れで実施します。

特定空家等の所有者に対して勧告を行う場合、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、北九州市特定空家等対策審査会に諮問し、所有者等にもその旨を通知した上で、実施します。また、緊急を要する場合は、条例に基づき緊急安全措置を実施します。

法等に基づく対応と手続きの流れ



3 . 空家等対策のこれまでの取組みについて

(1) 北九州市空き家等対策基本指針

北九州市空き家等対策基本指針

～ 快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現に向けて～

平成 2 6 年 3 月

目 次

1 . 指針の目的	・ ・ ・ 5 5
2 . 現状と課題	・ ・ ・ 5 5
(1) 空き家等の現状と発生の背景	
(2) 空き家が及ぼす影響	
(3) 現行の対応と抱える課題	
3 . 空き家等対策を進めるための基本的な考え方	・ ・ ・ 5 9
(1) 総合的な空き家等対策の推進	
(2) 市民や地域と協働した取り組みの推進	
4 . 具体的な対策	・ ・ ・ 6 0
(1) 市民に分かりやすい体制の整備	
(2) 空き家等の状況に応じた総合的な対策	
(3) 地域と協働した取り組みと所有者への意識啓発	

1. 指針の目的

本市において、市民の安全で安心な居住環境を形成する上で重要な課題となっている空き家や空き地（以下、「空き家等」という。）の問題に対し、本市が行う空き家等対策の方向性の基本的な考え方について本指針を定め、対策を総合的かつ強力に推進することとする。

2. 現状と課題

(1) 空き家等の現状と発生の背景

現状

平成20年住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家は約7万5千戸で、うち利用目的のないものが約2万3千戸となっている。

住宅総数に対する空き家の割合は15.3%で、全国及び政令市の平均（いずれも13.1%）を上回っている。また、利用目的のない空き家の割合は4.7%で、政令市の平均（3.6%）を上回っている。

< 空き家数等の推移（平成15年 - 平成20年比較） >

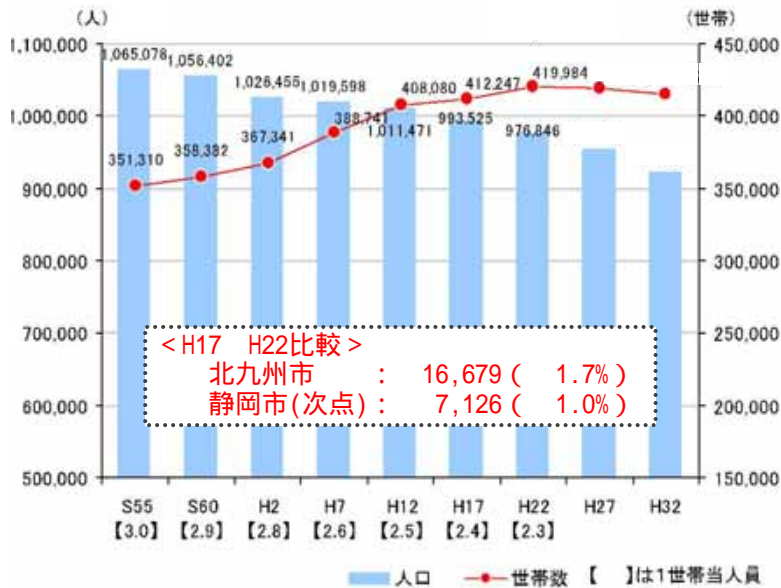
		H20年	H15年	5年間での増減		備考
					年間発生量	
北九州市	住宅総数	489,400	468,100	21,300	4,260	新築着工数(5年間) 41,691戸 [8,340戸/年]
	空き家数 (率)	74,900 (15.3%)	60,100 (12.8%)	14,800 (+2.5%)	2,960	政令市平均 13.1%(H20) 本市は第2位
	うち 利用目的のない空き家数 賃貸住宅・別荘等を除く (率)	23,100 (4.7%)	17,300 (3.7%)	5,800 (+1.0%)	1,160	長期にわたり移住世帯が不在の 住宅や取壊し予定の住宅
全国	住宅総数	57,586,000	53,890,900	3,695,100	739,020	
	空き家数 (率)	7,567,900 (13.1%)	6,593,300 (12.2%)	974,600 (+0.9%)	194,920	
	うち 利用目的のない空き家数 賃貸住宅・別荘等を除く (率)	2,723,600 (4.7%)	2,117,600 (3.9%)	606,000 (+0.8%)	121,200	
政令市	住宅総数	12,904,100				
	空き家数 (率)	1,692,700 (13.1%)				
	うち 利用目的のない空き家数 賃貸住宅・別荘等を除く (率)	460,000 (3.6%)				

発生の背景

本市では、政令市の中で最も人口の減少が進んでいる。また、高齢化率も全国平均を上回り、政令市でトップという状況にある。

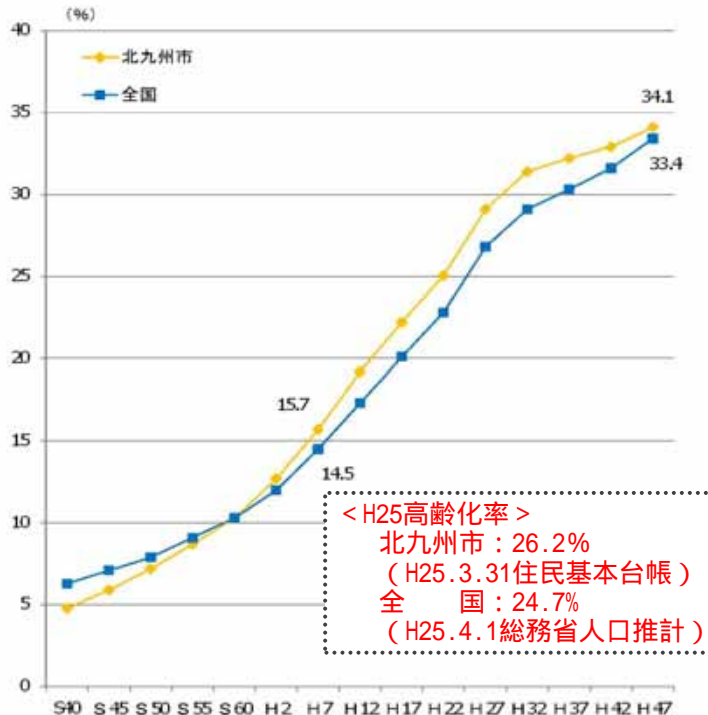
今後も、人口減少や高齢化、核家族化等が進行することが見込まれており、それに伴い、空き家等についても増加することが見込まれる。

<本市の人口推移>



住生活基本計画より
 世帯数には施設等の世帯は含んでいない
 平成22年までは国勢調査による。

<本市の高齢化率の推移>



第三次北九州市高齢者支援計画より

(2) 空き家等が及ぼす影響

空き家等は、その存在自体が問題というわけではなく、所有者により適正に管理されないこと（管理不全）によって問題が生じる。

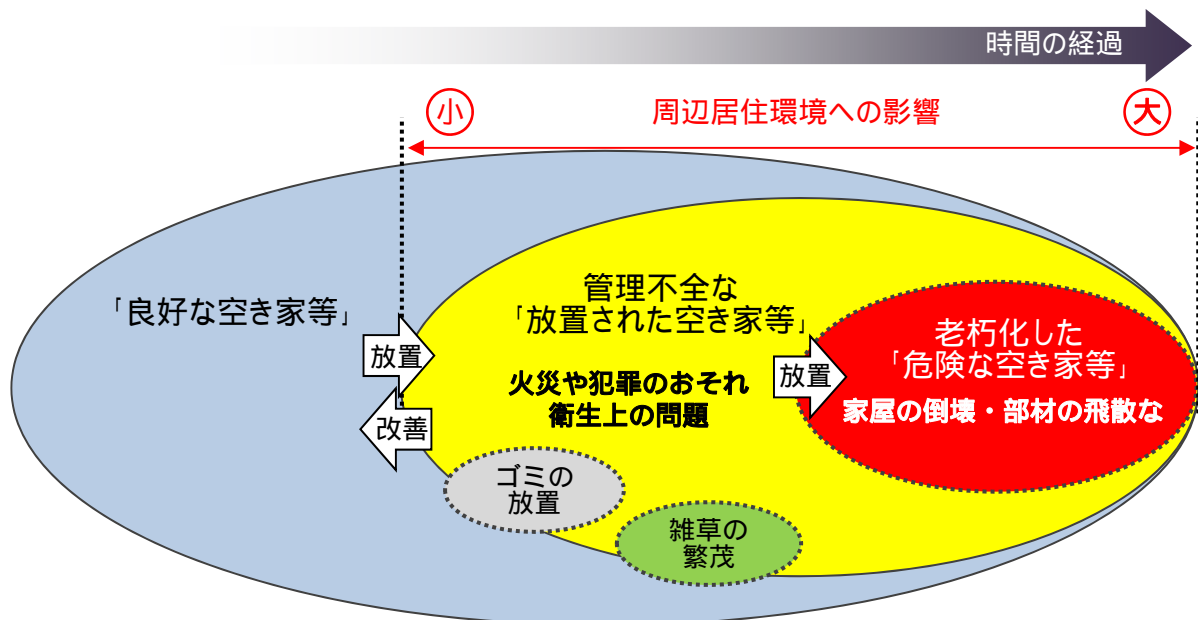
管理不全な「放置された空き家等」は、

- ・ 家屋の倒壊や部材の飛散による危険性
- ・ 不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ
- ・ 草木の繁茂やごみの放置による衛生上の問題

など、安全で安心な周辺居住環境へ様々な影響を及ぼすことが懸念される。

また、管理不全な「放置された空き家等」は、時間の経過とともに周辺居住環境へ及ぼす影響が大きくなり、老朽化が進行して危険な状態となる。

さらに、老朽化した「危険な空き家等」については、家屋の倒壊や部材の飛散などの危険性を速やかに排除するため、迅速かつ強力な対応が求められる。



(3) 現行の対応と抱える課題

現行の対応について

多岐にわたる空き家等問題に対し、本市の現行対応では、建築都市局、消防局、保健福祉局、環境局等が、所管する法令に基づき対象とするものについて、それぞれ所有者に対し指導等を行っている。

< 指導等の根拠とする関係法令 >

対象	所管局	法令名
老朽化した危険家屋	建築都市局	建築基準法
火災の発生の恐れ	消防局	消防法、北九州市火災予防条例
雑草等の繁茂	保健福祉局	あき地等に繁茂した雑草等の除去に関する条例
ゴミの放置	環境局	北九州市廃棄物の減量及び適正処理に関する条例

課題

現行対応における課題として、以下のようなものがある。

ア．所有者等の意識の低さ

- ・家屋等の適正管理に対する意識が低い。(相続関係人の分散など)
- ・所有する空き家等が地域へ及ぼしている影響等について認識が低い。(遠方居住や入院など)

イ．所有者情報の把握が難しい

- ・個人情報取り扱いの厳格化、地域関係の希薄化等により、空き家等の所有者を把握することが難しい。

ウ．財産権の壁

- ・家屋の除却や危険部位の撤去などについて、原則として市や第三者が直接行うことができない。

3 . 空き家等対策を進めるための基本的な考え方

管理不全な「放置された空き家等」は、周辺的环境へ及ぼす影響が大きいため、早急な対策が必要である。

しかし、空き家等は個人の財産であり、本来、所有者自らが、家屋や敷地の安全を確保するなど適正に管理等しなければならず、市や近隣の住人など第三者が直接の措置を行うことは困難である。

そこで、本市としては、市民に身近な相談窓口を設置するとともに、空き家等の適正な管理や改善・除却等の対応について、所有者が自主的に対応するよう促すため、以下の基本的な考えに沿って空き家等対策を推進する。

(1) 総合的な空き家等対策の推進

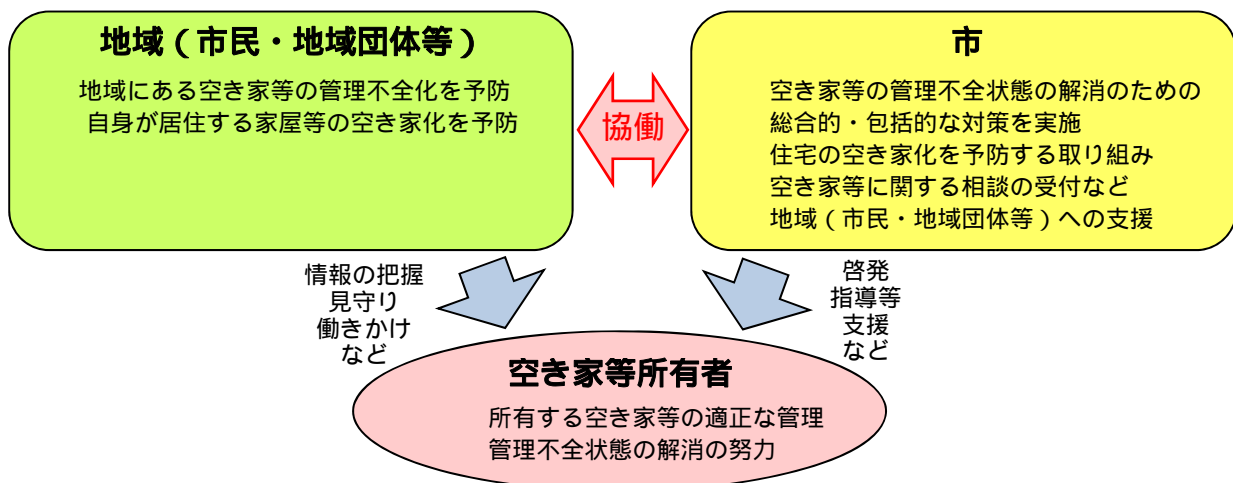
快適に暮らせる安全で安心な居住環境を実現するため、空き家等の状況に応じてあらゆる対策を総合的かつ包括的に推進する。

管理不全な「放置された空き家等」の問題に対し、自主的な対応を行う空き家等所有者へ積極的な支援を行うとともに、放置を続ける所有者に対しては、指導や勧告など法令に基づいた措置を行う。

とりわけ、老朽化した「危険な空き家等」に対しては、迅速かつ強力に取り組む。

(2) 市民や地域と協働した取り組みの推進

地域へ影響を及ぼしている管理不全な「放置された空き家等」の問題を解消するため、市と地域とが、それぞれの役割やできること等について考え、協働して取り組みを進める。



4 . 具体的な対策

(1) 市民に分かりやすい体制の整備

市民や地域団体等と連携した取り組みを推進するため、相談窓口のワンストップ化など市民に分かりやすい体制を整備する。

また、管理不全な「放置された空き家等」の問題に対して総合的かつ包括的な対策を推進するため、体制の強化を図る。

(2) 空き家等の状況に応じた総合的な対策

自主的な対応を行う空き家等所有者への支援や、放置を続ける所有者への法的措置など、空き家等の状況に応じた適切な対策について、総合的かつ包括的に推進する。

管理不全な「放置された空き家等」

管理不全な「放置された空き家等」は、周辺環境へ及ぼす影響が大きいため、早急な対策が必要である。

家屋の状態を悪化させないための空き家等の適正管理の徹底や、影響を排除するための改善・除却など、所有者による自主的な取り組みを促進するため、あらゆる対策を推進する。

ア . 早急な所有者等の把握

- ・市民や地域の協力を得て、空き家等に関する情報を積極的に収集する。
- ・区役所や本庁等の間で、情報の共有化を図る。
- ・所有者調査を早急に行う。

イ . 所有者等による適正管理の徹底

- ・空き家等の適正管理、相続時における管理者の決定や登記等について、所有者への啓発を行う。
- ・空き家等の管理を代行する業者との連携を強化する。

ウ . 自主的な改善や除却等の促進

- ・空き家等に関連する法律や条例に基づく指導や勧告等を強化する。
- ・一定要件を満たす空き家の除却費について、助成を行う。

老朽化した「危険な空き家等」

老朽化した「危険な空き家等」については、周辺居住環境へ及ぼす危険性を速やかに防除する必要があるため、前記の対策に加えて以下の対策を実施し、迅速かつ強力に対策を推進する。

ア．行政処分（命令・氏名の公表等）による対応

- ・空き家等に関連する法律や条例に基づく命令及び氏名の公表を行う。
- ・命令に従わない場合には、行政代執行を実施する。
- ・命令や行政代執行の実施にあたり、処分基準を明確にする。

イ．緊急安全措置の実施

- ・危険が切迫した状況においては、緊急危険回避措置を行う。

「良好な空き家等」

家屋の状態が「良好な空き家等」については、管理不全な状態とならないよう、適正な管理を継続することなどが重要である。

こうした予防の観点から、

- ・相続時の管理者決定や登記等に関する所有者への啓発など、『適正管理の促進』や、
- ・住宅事業者等との連携による空き家等の流通促進や住宅売買におけるかし保険制度の普及など、『空き家等の有効活用促進』のための対策等について取り組む。

（３）地域と協働した取り組みと所有者への意識啓発

市民・地域団体等と協働した取り組み

空き家等問題を地域の課題として認識していただけるよう、地域団体等の協力を得て空き家等情報を収集するなど、市と地域とが協働して空き家等の実態把握に努める。

また、市が行う対策や地域の取り組みの事例等について広く紹介するなど、市民や地域団体等との連携を深める。

空き家等の所有者への意識啓発

所有者が、空き家等の適正な管理や、改善、除却等の対応を自主的に行うよう促すため、家屋の放置により第三者へ危害が及んだ場合に生じる所有者の賠償などのリスクや、相続時における管理者の決定・登記の必要性等に係る啓発を行うとともに、市が行う対策の周知等を行うことにより、所有者のモラル意識の向上を図る。

(2) 空家等対策にかかる関連制度の概要

北九州市空き家バンク

空き家を
売りたい
貸したい

北九州市空き家バンク

北九州市 空き家バンク

検索

「売りたい、貸したい」空き家情報を募集しています。
まずはご相談を!

- 本事業は、空き家をお持ちの方で売却・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・賃貸を希望する方へ提供することで、空き家を有効に活用する制度です。
- 空き家物件の売却・賃貸借契約に関する手続きは、市と協定を締結している「不動産協会」会員の宅地建物取引業者が行いますので安心してご利用いただけます。

登録できる
空き家

以下の全てに該当する空き家について登録することができます。

- ①北九州市内に所在する空き家
- ②宅地建物取引業者と媒介契約[※]を締結していない空き家
- ③建築基準法に違反していない空き家
- ④使用者や用途の変更等に制限のない区域にある空き家

※媒介契約とは、不動産の売買・賃貸借にあたって、宅地建物取引業法に基づき、仲介を担当する宅地建物取引業者と結ぶ契約です。

- 暴力団等反社会的勢力の空き家バンクの利用はできません。
- 審査等により、ご利用をお断りすることもあります。
- 提供していただいた物件を空き家バンクへ登録しても、市が買い取りや借り受け、補修等の維持管理を行うことはありません。
- 市は、空き家の売買・賃貸に関する交渉・契約等に関しての仲介行為には関与いたしません。
- 宅地建物取引業法に定める仲介手数料が発生します。
- 市は、契約等に係る紛争等については、関与いたしません。

お問合せ申請窓口 建築都市局住宅計画課 ☎(093) 582-2592

北九州市老朽空き家等除却促進事業

空き家を
解体
したい

北九州市老朽空き家等除却促進事業

北九州市 老朽空き家

検索

本事業は、倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な空き家等の除却を促進するため、家屋の除却に要する費用の一部を補助することにより、市民の安全で安心な居住環境の形成を図ることを目的とします。

補助対象者 (申請者)	① 老朽空き家等の所有者、又はその相続人 ② 土地の所有者若しくは借地権者、又はその相続人 ③ 上記①②の同意を得た者	※ 暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者は申請者となれません。 ※ 家屋の権利を有する者が申請者以外にいる場合は、全員の同意が必要です。
補助対象 家屋	昭和56年5月以前に建築された空き家等で、以下の①または②のいずれかの要件を満たすもの ① 倒壊や部材の落下のおそれがあるなど危険な家屋 ② 接道状況の悪い敷地上にある除却が困難な家屋	
補助金額	(1) 補助金の割合 次の①②を比較していずれか低い額の1/3 ① 除却に要した額 解体工事業者との契約金額(税抜) ② 市が定める基準額 基準額=面積基準単価×延床面積	※ 補助金の算定においては一定の端数を切り捨てます。 ※ 市が定める基準額は必要に応じて見直します。
	(2) 上限額 1戸あたり50万円	

注意事項

- 解体工事に着手する前に、補助金の交付申請が必要です! 申請前に工事に着手した場合は、補助金を受けられません。
- 家屋を除却すれば、住宅用地の特例措置が適用されなくなり、土地の固定資産税が上がることがあります。
- 家屋を除却した跡地は、周辺地域の方々に迷惑がかからないよう適切に管理しましょう。

お問合せ申請窓口 建築都市局空き家対策推進室 ☎(093) 582-2918

住むなら北九州 子育て・転入応援事業の概要

建築都市局
住宅計画課

事業の目的

既存住宅ストックを活用し、子育て世帯や新婚世帯など若い世代の人口増加や、企業移転などに伴う従業員の移住を促進するため、一定の要件を満たす街なか民間賃貸住宅や空き家バンク登録住宅に転入する若年世帯に対し、家賃等の一部を助成し、新生活に要する費用の負担軽減を図る。

補助の主な要件*

※詳細は本市ホームページ等を参照

<対象者>

- 世帯主（申請者）が39歳以下で市外に1年以上居住し、かつ世帯人員が2人以上の世帯で、以下のいずれかに該当する方
 - ・新婚世帯（結婚1年以内、又は3ヶ月以内に結婚予定）
 - ・多子世帯（子ども2人以上と同居）
 - ・多世代同居又は近居（子どもがおり、親と同居又は近居）
 - ・企業移転などに伴い転入する従業者

<対象住宅>

- 街なかの民間賃貸住宅（街なかに所在する中古の賃貸住宅）
- 特定優良賃貸住宅（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）
- 空き家バンク登録住宅（「北九州市空き家バンク」に則って媒介契約を締結したもの）

補助額

<賃借の場合>

- 家賃2ヶ月相当分（20万円を上限とする）

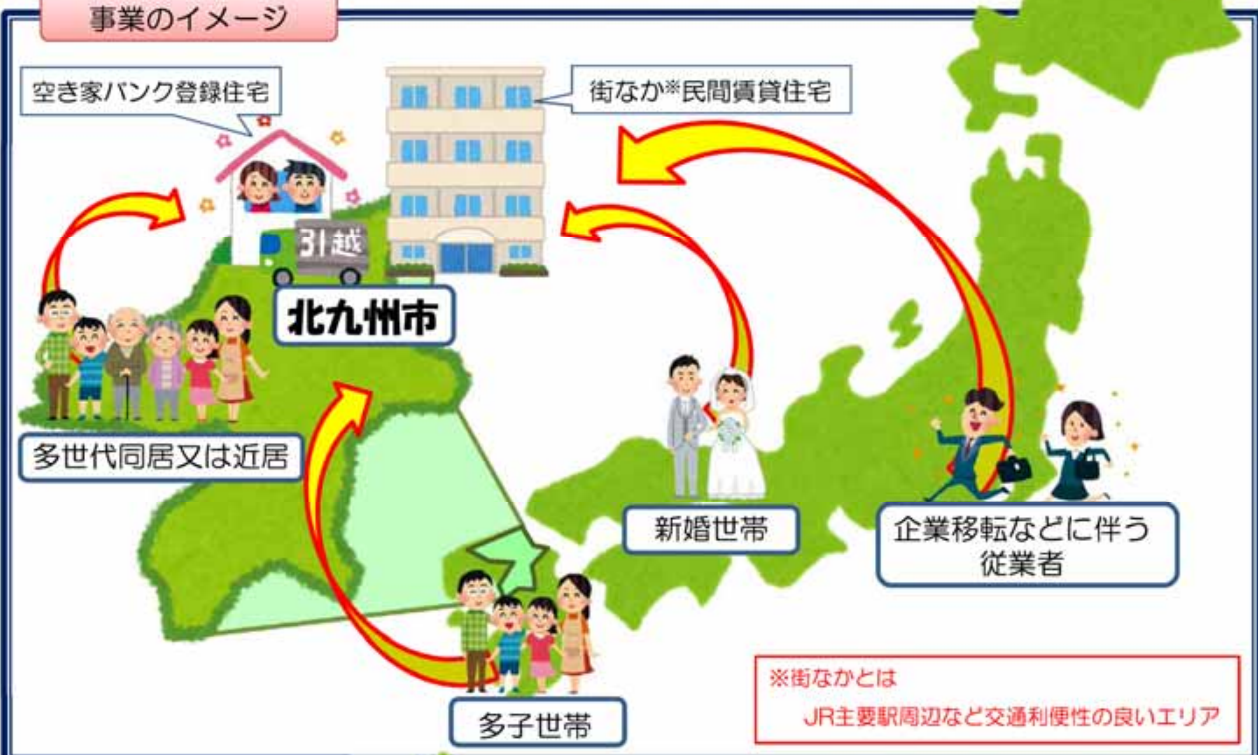
<購入の場合（空き家バンク登録住宅のみ）>

- 世帯人員1人当たり15万円（50万円を上限とする）

<割り増し（新婚世帯 or 多子世帯（子どもが3人以上）>

- 上記に加え、最大10万円割増

事業のイメージ



住まい向上リフォーム促進事業

補助対象工事及び補助金額一覧 (●▼★印は省エネ住宅ポイントの発行対象です)

対象工事		補助金額		
エコ工事	●窓の断熱改修	内窓設置 外窓交換 	大 (2.8㎡以上) 18,000円/ヶ所 中 (1.6㎡~2.8㎡未満) 12,000円/ヶ所 小 (0.2㎡~1.6㎡未満) 7,000円/ヶ所	
		ガラス交換	大 (1.4㎡以上) 7,000円/枚 中 (0.8㎡~1.4㎡未満) 4,000円/枚 小 (0.1㎡~0.8㎡未満) 2,000円/枚	
	●外壁の断熱改修	100,000円/式		
	●(外壁の部分断熱で補助を受ける場合)	(50,000円/式)		
	●屋根・天井の断熱改修	30,000円/式		
	●(屋根・天井の部分断熱で補助を受ける場合)	(15,000円/式)		
	●床の断熱改修	50,000円/式		
	●(床の部分断熱で補助を受ける場合)	(25,000円/式)		
	断熱付随工事	外壁の断熱改修をする室の壁の内装	大 (床面積:10㎡以上) 15,000円/室 中 (床面積:5㎡~10㎡未満) 10,000円/室 小 (床面積:5㎡未満) 5,000円/室	
	遮熱塗装	 屋根 (全面) 30,000円/式 外壁 (100㎡以上) 30,000円/式		
	窓庇等設置 (庇・日除け)		8,000円/ヶ所	
	遮熱ガラスへの交換	大 (1.4㎡以上) 3,000円/枚 中 (0.8㎡~1.4㎡未満) 2,000円/枚 小 (0.1㎡~0.8㎡未満) 1,000円/枚		
▼高断熱浴槽設置 ※ユニットバス設置を伴うものは、国の制度期間中も市へ申請可		100,000円/基		
▼節水型便器設置		15,000円/基		
▼節湯水栓設置	 キッチン水栓 4,000円/セット 洗面化粧台水栓 4,000円/セット シャワー水栓 4,000円/セット			
ホーム・エネルギー・マネージメント・システム (HEMS)		5,000円/セット		
雨水タンク設置		5,000円/基		
安全・安心工事	シャッター設置		10,000円/セット	
	雨戸設置		7,000円/セット	
	窓面格子設置		5,000円/ヶ所	
	窓まわり	防犯ガラスへの交換	大 (1.4㎡以上) 7,000円/枚 (窓の断熱改修で補助を受ける場合) (3,000円/枚) 中 (0.8㎡~1.4㎡未満) 4,000円/枚 (窓の断熱改修で補助を受ける場合) (2,000円/枚) 小 (0.1㎡~0.8㎡未満) 2,000円/枚 (窓の断熱改修で補助を受ける場合) (1,000円/枚)	
		防犯錠交換		1,000円/ヶ所
		カメラ付インターホン設置		3,000円/セット

補助金を受けるにあたっての注意点

- 補助金額は、対象工事ごとに定める本表の金額の合計となります。ただし、**上限は30万円**です。
- 「地元応援工事」の製品を使用して、「断熱付随工事」、「床高のかさ上げ・かさ下げ工事」、「高齢化対応付随工事」を行う場合は、別途、補助金額の加算についての定めがあります。
- 各対象工事は、別に定める仕様・性能を満たす必要があります。
- 補助金を受けようとする工事が、他の補助を利用している場合(予定を含む)は、対象外となります。

対象工事		補助金額	
★手すり設置 (浴室・便所・脱衣室・玄関・階段・廊下・アプローチ等)		5,000円/室	
★廊下・出入口幅の拡張	廊下幅拡張	25,000円/ヶ所	
	内部建具幅拡張	20,000円/ヶ所	
内部建具改良	開戸を引戸、折戸、吊戸に交換	15,000円/ヶ所	
★屋内段差解消	★床高の かさ上げ かさ下げ	大 (床面積:10㎡以上) 中 (床面積:5㎡~10㎡未満) 小 (床面積:5㎡未満)	30,000円/室 20,000円/室 10,000円/室
	固定式スロープ設置		1,000円/ヶ所
	敷居・またぎ等撤去		4,000円/ヶ所
玄関段差改良	固定式の式台等の設置	4,000円/ヶ所	
階段改良	緩勾配階段への改良	60,000円/式	
便所・浴室改良	便所面積の増加	30,000円/室	
	和式便器を洋式便器に改良	10,000円/基	
	浴室面積の増加	50,000円/室	
	浴槽またぎ高さ緩和	12,000円/式	
高齢化対応 付随工事	廊下幅拡張、便所・ 浴室の面積増に伴う 隣室の壁の内装	大 (床面積:10㎡以上) 中 (床面積:5㎡~10㎡未満) 小 (床面積:5㎡未満)	15,000円/室 10,000円/室 5,000円/室
	ヒートショック対策	浴室・脱衣室暖房機器設置	10,000円/基
	ホームエレベーター設置		300,000円/基
アプローチ改良	外部のスロープ・緩勾配階段設置	30,000円/式	
温水式床暖房機器設置		5,000円/㎡	
レバーハンドル交換	ドアノブ⇒レバーハンドル	1,000円/ヶ所	
足元照明設置		1,000円/ヶ所	
ベッドサイド水洗トイレ (TOTO株)		50,000円/基	
湯ぼっとキット (TOTO株)		10,000円/基	
光セラ (ケイミュ株)		30,000円/式	
タイガーハイクリンボード (吉野石膏株)	大 (床面積:10㎡以上)	15,000円/室	
	中 (床面積:5㎡~10㎡未満)	10,000円/室	
	小 (床面積:5㎡未満)	5,000円/室	
モルトブロックシステム (㈱西井塗料産業)		1,000円/㎡	
MaSSCシールドタイル (㈱マスクフジコー)		3,000円/㎡	
エアー・ウォッシュ・ フローリング (㈱ケミカルクリエイト)	大 (床面積:10㎡以上)	30,000円/室	
	中 (床面積:5㎡~10㎡未満)	20,000円/室	
	小 (床面積:5㎡未満)	10,000円/室	

高齢化対応工事

地元応援工事

省エネ住宅ポイントのご紹介 (国の補助制度)

国が指定する省エネなどのリフォームを行った場合に、商品交換等に使えるポイント(最大30万ポイント)が発行される制度です。(27年3月10日から受付開始)
「省エネ住宅ポイント」の実施期間中は、ポイント発行可能な工事については、原則として、市の補助を受けることができません。

省エネ住宅ポイントの対象工事には、右表のように、対象となるための要件がA~Cの3種類あります。

省エネ住宅ポイント制度についての詳しい内容は
事務局(0570-053-566)へお問い合わせ下さい。

A: 単独でポイントを受けられる工事 (●)

- 1 窓の断熱改修
- 2 外壁・屋根・天井又は床の断熱改修

B: 3種類以上セットで行えばポイントを受けられる工事 (▼)

- 1 設備エコ改修(エコ住宅設備のうち3種類以上設置)

C: AかBのいずれかと併せて行うことでポイントを受けられる工事 (★)

- 1 バリアフリー改修(手すり、段差解消、廊下幅等の拡張)
- 2 エコ住宅設備の設置(エコ住宅設備のうち2種類以下)
- 3 リフォーム瑕疵保険への加入
- 4 耐震改修

北九州市が耐震化をお手伝いします!!



■ 補助制度について

補助対象者

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
(分譲マンションの場合は管理組合も可)

補助対象建築物

昭和56年5月以前に建築された一定要件を満たすもの

木造住宅	-2階建て以下のもの
マンション (分譲および賃貸)	・延べ面積が1,000㎡以上かつ地階を除く階数が3以上の耐火建築物、準耐火建築物
特定建築物	・耐震改修促進法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物のうち、賃貸マンション、児童福祉法に基づき市長が設置を認可した保育所、大規模な事業者が所有する工場を除くもの ・診断義務化対象建築物は上記のうち、耐震改修促進法附則第3条に規定するもの

※上記以外にも条件があり、状況によっては補助対象とならない場合があります。

■ 補助対象となる費用と金額の早見表

補助額については、上限額や補助率のほか延べ床面積等により算定します。

建築物の種類	耐震診断	耐震設計	耐震改修工事
木造住宅	木造戸建て住宅の耐震診断は「福岡県耐震診断アドバイザー制度」の活用により、1件あたり3,000円の自己負担で受けられます。(木造戸建てのみ)	上限 80万円/戸 (アパート・長屋等は50万円/戸) 補助率 2/3	
分譲マンション	上限 200万円/棟 +3万円/戸 補助率 2/3	上限 50万円/戸 補助率 2/3	補助率 23%
賃貸マンション	上限 150万円/棟 補助率 2/3	上限 30万円/戸 補助率 2/3	補助率 23%
特定建築物	上限 150万円/棟 補助率 2/3 義務化対象建築物* 補助率 2/3	上限 1,200万円/棟 補助率 2/3	補助率 23%

*義務化対象建築物は平成27年12月末までに診断結果を市に報告することが必要です。

■ 計算例

一戸建て住宅で耐震改修工事をする場合の計算例。(対象となる工事は耐震改修にかかる工事のみです。)

