

空家等対策の具体的な取り組み (詳細資料)

令和7年7月1日

(1) 空き家・空き地の 発生予防啓発・管理促進

(1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

1) 所有者等へ固定資産税納税通知書啓発チラシの送付

住宅をお持ちの皆様へ

住まいの将来 考えてみませんか?

POINT ① 空き家になる前に 早めの備えを!
将来の相場に比べ、住宅を売却し、土地を売却し、所有者と相続とで話し合っておきましょう。

POINT ② 空き家になったら 早めの決断を!
人が住まなくなる住宅の価値は思ったより早く下がります。近隣の世帯にご迷惑をおかけする前に、適切な管理や売却、賃貸、解体など早めに対応しましょう。

空き家は個人の財産です!!
空き家を適切に管理せずに放置し、近隣に迷惑を及ぼすたり家の状態が悪化したりすると、所有者の責任を問われます!!

将来に備えるための「啓発ノート」があります!ダウンロードはここから▶

● 空き家相談 [各市区役所総務企画課] 近郊に、適切に管理されていない空き家が(小倉南区・門司区・小倉北区・小倉南区・若松区) ありお困りの場合はご相談ください。

門司区 ☎093-331-0001 八幡東区 ☎093-671-1459
小倉北区 ☎093-582-3301 八幡西区 ☎093-642-1442
小倉南区 ☎093-951-0201 戸畑区 ☎093-871-3600
若松区 ☎093-761-4045

● 空き家の総合相談 [空き家活用推進課] ☎093-582-2777
空き家に関する様々な相談を受け付けています。
また、相続や売買、解体などの専門的な相談については、下記の団体を紹介します。

北九州市と協定締結した専門家団体

福岡県司法士会	福岡県不動産取引協会	福岡県不動産協会福岡本部
福岡県土地家屋調査士会	福岡県不動産協会小倉支部	福岡県解体工事業協会北九州市支部

空き家相談窓口

まずはご相談ください!
北九州市が問題解決に向けて
お手伝いします。

空家法の改正により所有者の責務が強化されました!

良 ← 空き家の状態 → 悪

適切に管理されている空き家
庭や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。

管理不全空き家
そのまま放置すると、倒壊等のおそれがある状態。

特定空き家

令和5年12月に「空家対策の推進に関する特別措置法」が改正されました。
周りに著しい悪影響を及ぼす「特定空き家」に加え、放置すれば「特定空き家」になるおそれのある「管理不全空き家」も、市からの指導に従わず警告を受けてしまうと、その土地に係る固定資産税及び都市計画税の軽減措置が受けられなくなります。

1 管理してほしい 空き家管理サービス事業者紹介

長期不在の賃貸住宅や空き家を所有している方などに、空き家の管理サービスを行う「空き家管理事業者」を紹介する制度です。管理サービスには、家賃の点検や風通し、郵便物の確認や廃棄などがあります。

2 売却・賃貸したい 空き家バンク

「空き家を売却・賃貸したい方」から空き家の情報を登録してもらい、市が「売買や賃貸の仲介をしたい不動産事業者」を募って引き合わせを行う制度です。
市に登録している不動産事業者が、売買等の契約に関する仲介を行うので安心です。

3 活用してほしい 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を行う制度です。

4 活用したい 空き家リノベーション促進事業

上限30万円/戸(補助率1/3)
空き家の取得者を対象に、住宅の居住性向上に資するリノベーション費用の一部を補助する制度です。
(空き家の耐震性や対象世帯などの一定の要件があります。)

5 解体したい 老朽空き家等除却促進事業

上限30万円/棟(補助率1/3)
倒壊や部材の落下のおそれがあるなど、老朽化した空き家等の除却費用の一部を補助する制度です。
(昭和56年5月以前に建築された空き家などの一定の要件があります。)

6 地震に備えたい 住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業

木造住宅の耐震改修の場合：上限100万円/戸(補助率4/5)
耐震改修と合わせて省エネ改修の場合：上限25万円/戸(補助率1/4)
木造住宅やマンション、特定建築物の耐震化等に要する費用の一部を補助する制度です。
(建築年の耐震性や建築年月日等の一定の要件があります。)
※特定建築物に対する補助制度は令和7年度で終了予定です。
(特定建築物とは、ホテルやホテル、工場等のうち一定規模以上のものです。)

解体工事の場合：上限30万円/戸(補助率2/3)
お住まいの木造住宅の建て替え等に伴う解体工事に要する費用の一部を補助する制度です。
(住宅の耐震性や建築年月日等の一定の要件があります。)

ブロック塀等の解体工事の場合：上限15万円/戸
危険なブロック塀等の除去に要する費用の一部を補助する制度です。
(道路に面する等の一定の要件があります。)

お問い合わせ窓口

併用が可能な事業もあります。各窓口でご相談ください。

1 2 3 4 5
建築都市局 空き家活用推進課
093-582-2777

6
建築都市局 建築指導課
093-582-2531

福岡県空き家活用サポートセンター
空き家の活用に関して必要な情報を提供し、専門相談員が、空き家や将来空き家になりそうな住宅を売却・賃貸したい方、丁寧に相談に応じてくれる窓口です。

お問い合わせ窓口

このチラシの内容等につきましては、予告なしに変更する場合があります。

(1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

2) 空き家に関する出前講演やセミナー相談会の開催

空き家問題、解決のヒント伝授！

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS 11 住み続けられるまちづくりを

空き家に関する セミナー・相談会

災害によって
倒壊しないが

認知症対策
相続問題

放火による
火事・火災の心配

空き家の
活用方法が
わからない

不審者の
侵入が心配

売却したいのだが、
どうすれば？

令和4年度 開催日・会場

▶ 八幡東会場	2022. 10. 2 日	レインボープラザ / 71 会議室
▶ 戸畑会場	2022. 11. 27 日	ウェルとばた / 83・84 会議室
▶ 門司会場	2023. 2. 19 日	門司生涯学習センター 大里分館 / 音楽室

参加費
無料

要予約

お申込み先 (一社) 北九州空き家管理活用協議会
TEL 093-581-2050 (受付時間 平日 10:00-15:00)
MAIL kitaqakk@outlook.jp

主 催 北九州市 建築都市局 空き家活用推進課
TEL 093-582-2777



空き家でお困りの方 その問題を専門家が解決。

空き家を所有しているけど管理が大変。
空き家の有効活用方法を知りたい。
我が家も空き家になるかも...
売却したいのだが、どうすれば？

空き家を
放置していると...

- ✓ 景観の悪化
- ✓ 火災
- ✓ 災害による倒壊
- ✓ 不審者の侵入

セミナー・相談会の流れ

専門講師による
空き家対策セミナー

所有者のお悩みを
専門家・相談員が承ります

日程によってセミナー内容は異なります。
セミナー内容については下記をご覧ください。

セミナー 10:15～11:15

相談会 11:30～16:00

参加費
無料

要予約

セミナー内容

※セミナー講師・相談会の相談員は、
(一社) 北九州空き家管理活用協議会会員が対応いたします。

八幡東会場 2022 10月2日 日	会場 レインボープラザ 71 会議室 セミナー 相続問題と空き家 講師 小倉東総合法律事務所 / 弁護士 小森康博
戸畑会場 2022 11月27日 日	会場 ウェルとばた 83・84 会議室 セミナー 空き家を解体すると税金はどうなる？ 講師 富山満税理士事務所 / 税理士 富山満
門司会場 2023 2月19日 日	会場 門司生涯学習センター 大里分館 音楽室 セミナー 家族信託を利用した認知症対策・相続対策 講師 田代司法書士事務所 / 司法書士 田代洋平

(1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

3) 空き家にしない「我が家」の終活ノート

空き家にしない
「我が家」の終活ノート

～我が家を空き家にしない方法を考えよう～

記入日

年

月

日

お名前



※大事なノートです。なくさないようにしましょう。

(1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

4) 相続に関する情報提供の充実(相続登記の申請義務化)

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

R6.4.1
施行

【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

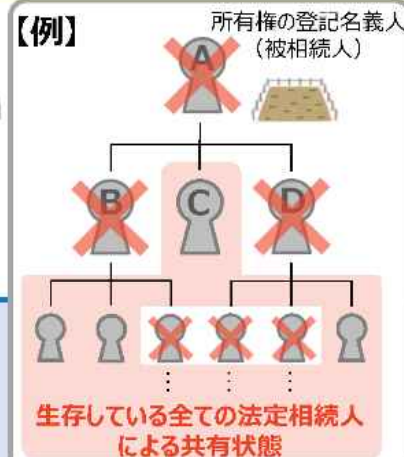
相続登記の申請の義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得(共有)した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法(法定相続分での相続登記)があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要(登記申請に当たっての手続的な負担が大きい)

【例】



相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける 【新第76条の3】

- ①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内(3年以内)に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したもののみならず(登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。)
- ➡ 申出を受けた登記官は所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記(非課税)
- ⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に
- ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が**単独で申出可**(他の相続人の分も含めた代理申出も可)
- ▶ 申出手続(オンラインでの申出も可)において、押印・電子署名は**不要**
- ▶ 法定相続人の範囲・法定相続分の割合の確定が**不要**
- ▶ 添付書面は、申出をする相続人自身が被相続人(所有権の登記名義人)の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる(資料収集の負担が軽減される)
- ▶ 法定相続情報番号(法定相続情報一覧図の番号)を提出すれば、戸籍謄本の添付は**不要**

(1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

4) 相続に関する情報提供の充実(相続土地国庫帰属制度)

相続土地国庫帰属制度① (概要)

R5.4.27
施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行令（令和4年政令第316号）

相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行規則（令和5年法務省令第1号）

★土地問題に関する国民の意識調査

（出典：平成30年度版土地白書）

土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う

約42%

★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に
帰属させる制度の利用を希望する世帯

約20%

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放し、国庫に帰属させることができる制度を創設。
⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 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（帰属法2Ⅲ、5Ⅰ）。

(1) 土地の要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可

例）建物がある土地、土壤汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など

(2) 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

※その他申請時に、審査手数料（土地一筆につき1万4000円）の納付も必要（帰属政令3）

- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**
 - ・ 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地 → **農林水産大臣**が管理・処分（帰属法12Ⅰ）
 - ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分（国有財産法6）

手続イメージ

① 承認申請

【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

② 法務大臣（法務局） による 要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

③ 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付

④ 国庫帰属

(1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進

5) 空き家管理事業者紹介制度

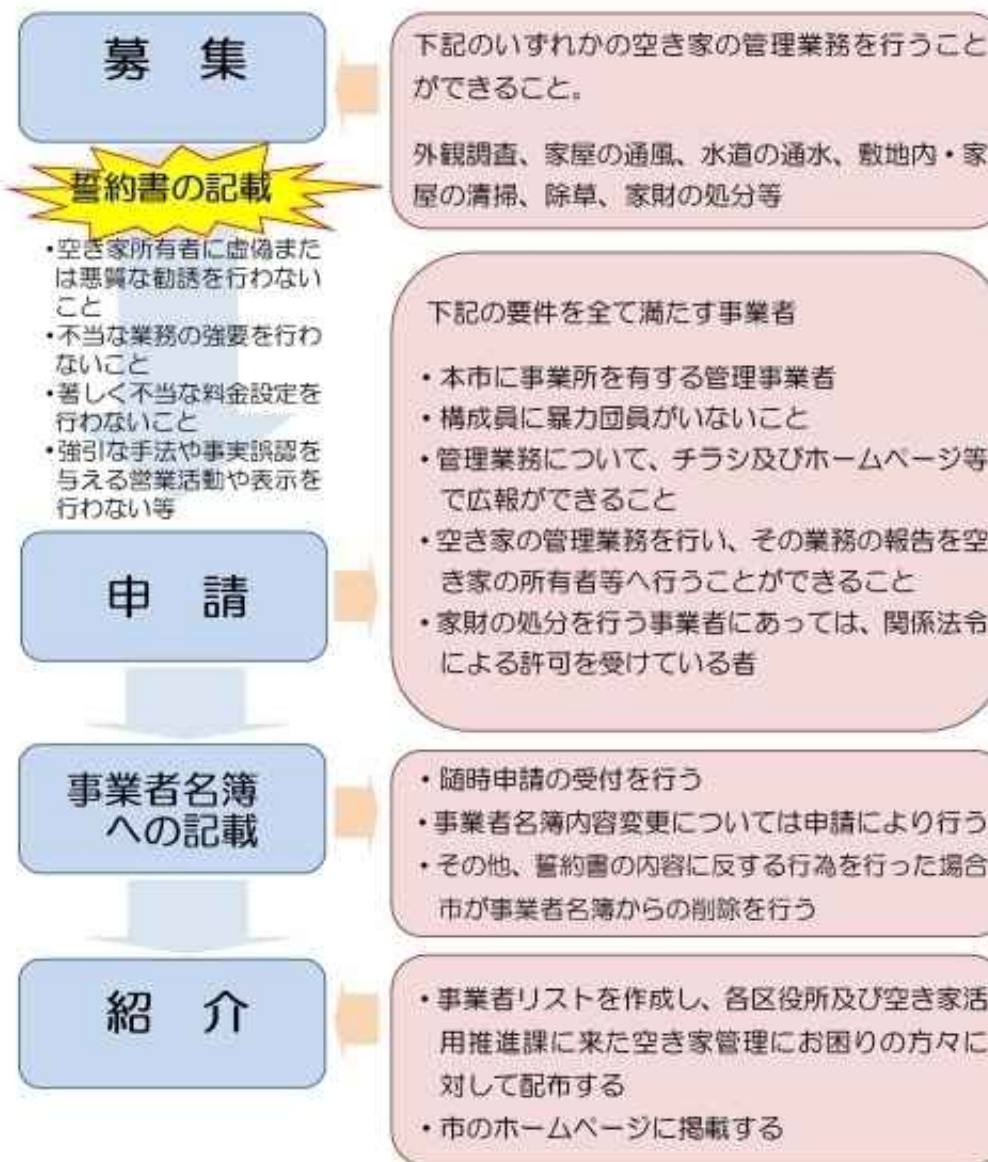
長期不在の留守宅が心配、または空き家を残しておきたいけれどもどうしたらいいかわからないといった人に、市内の空き家の管理サービスを行う「空き家管理事業者」を紹介する制度。管理サービスには、外観の点検や家屋の風通し、雨漏りの確認や除草などがある。

登録事業者数(R6.10.28)

総数・・・32事業者

うち門司区対応可	27事業者
うち小倉北区対応可	29事業者
うち小倉南区対応可	30事業者
うち若松区対応可	30事業者
うち八幡東区対応可	31事業者
うち八幡西区対応可	31事業者
うち戸畑区対応可	30事業者

■事業者登録と事業者紹介の流れ

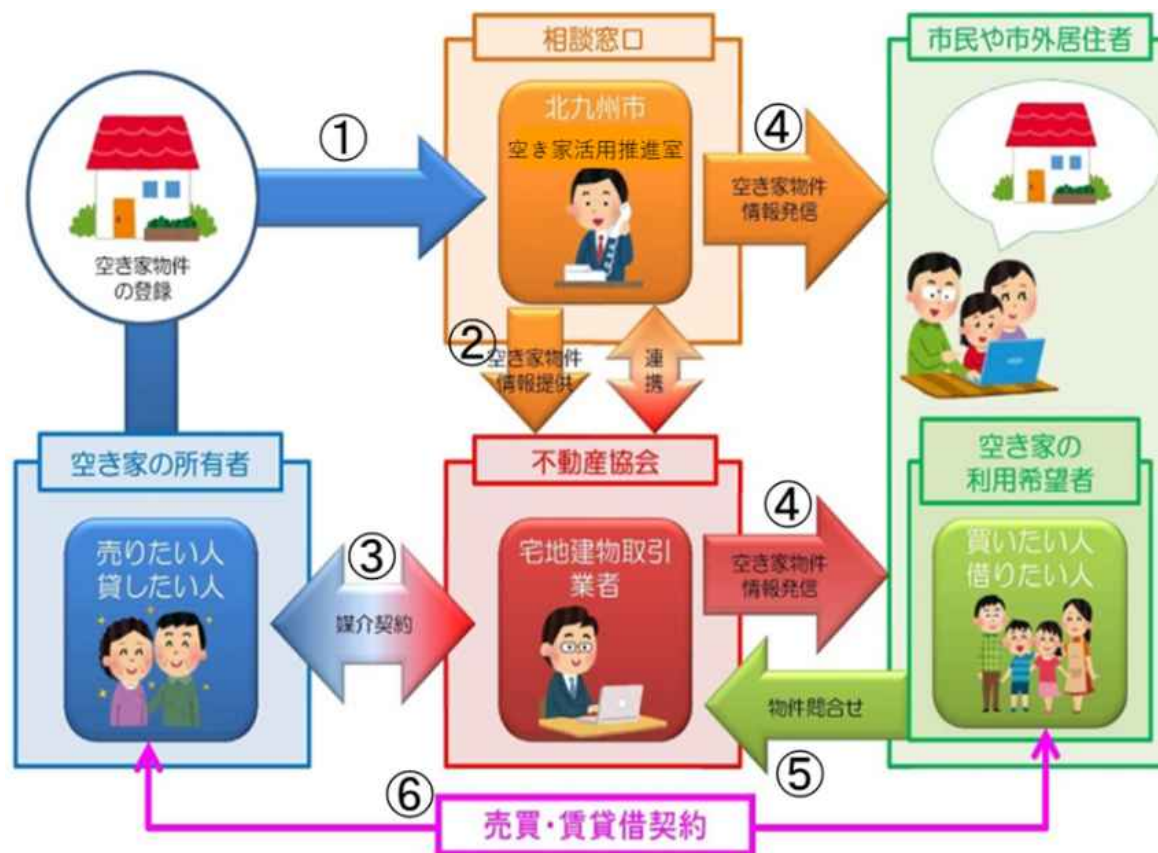


(2) 空き家・空き地の 活用促進

(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-タ-登録

:13社

成約: 0件

※引合せに至るものは

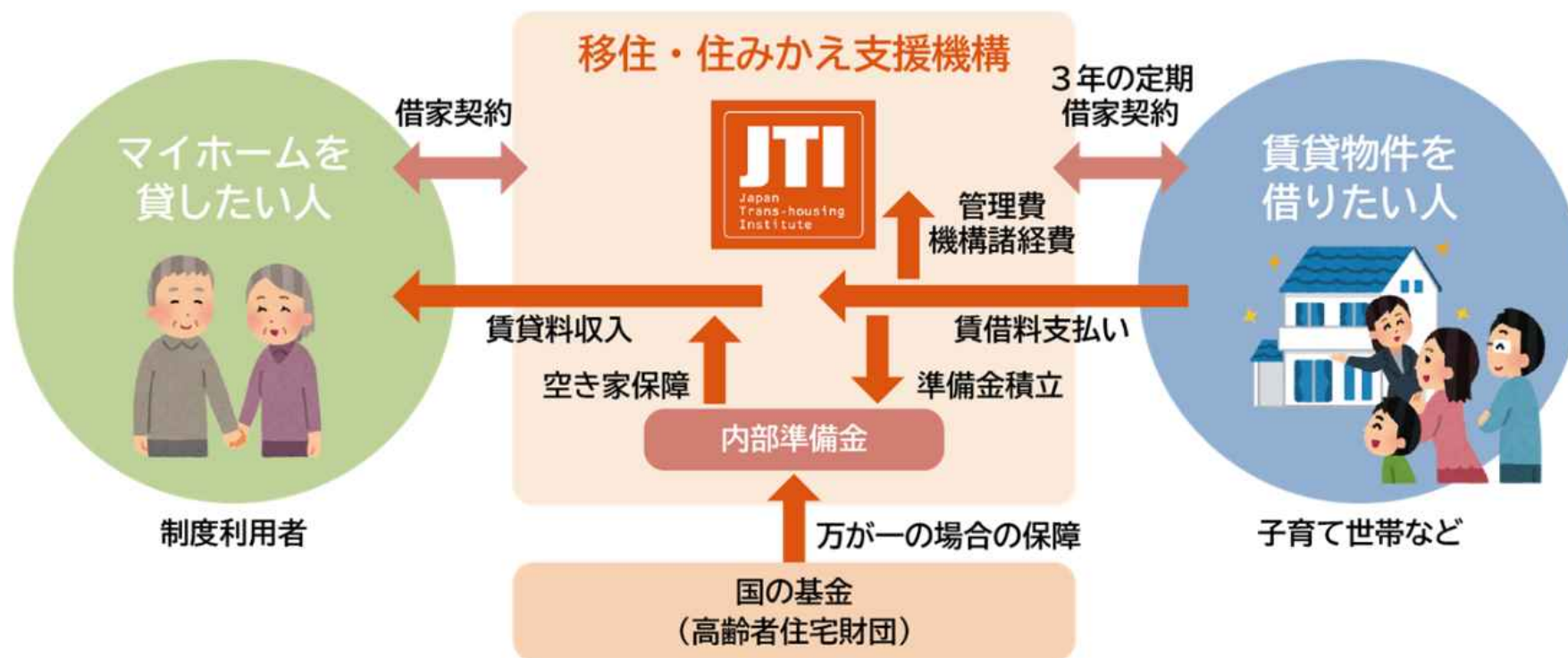
多数あり

(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湊台の一部
現況写真			
整備前	空き家4棟 (敷地面積約230㎡)	空き家4棟 (敷地面積約270㎡)	空き家1棟 平家約70㎡ (敷地面積約250㎡)
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㈱

(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もがねた住宅、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。

