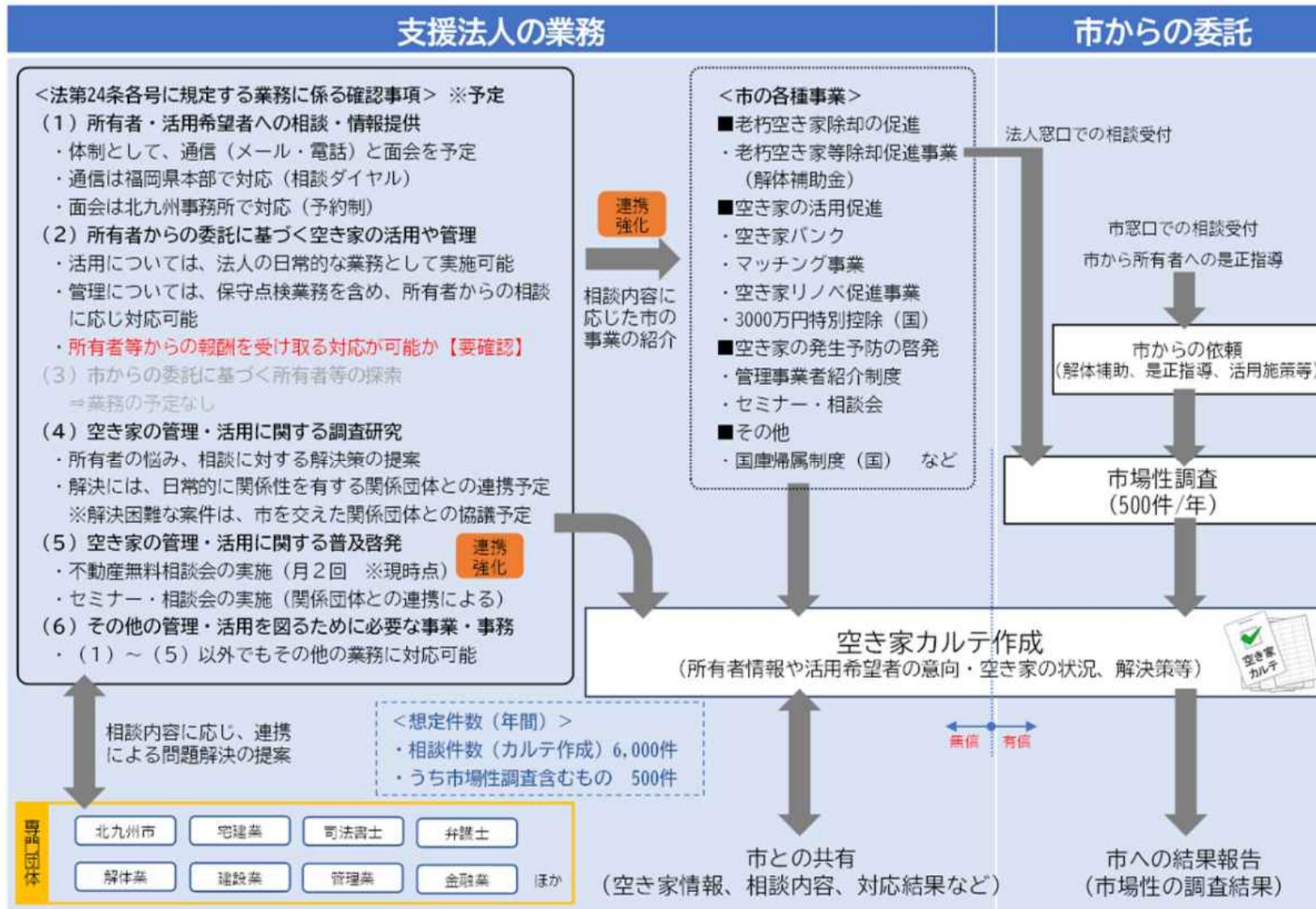


(2) 空き家・空き地の活用促進

6) 空家等管理活用支援法人



(2) 空き家・空き地の活用促進

6) 空家等管理活用支援法人

支援法人の業務	市からの委託
<p>< 法第24条各号に規定する業務に係る確認事項 ></p> <ul style="list-style-type: none">(1) 所有者・活用希望者への相談・情報提供 ⇒業務の予定なし(2) 所有者からの委託に基づく空き家の活用や管理 ⇒業務の予定なし(3) 市からの委託に基づく所有者等の探索 ⇒業務の予定なし(4) 空き家の管理・活用に関する調査研究 ⇒業務の予定なし(5) 空き家の管理・活用に関する普及啓発 ・セミナー・相談会等の支援（全日との連携）(6) その他の管理・活用を図るために必要な事業・事務 ・市が行う空き家の安全対策や解体等への技術支援	<p>(協定に基づく) 緊急工事・代執行</p>

連携強化

連携強化

(2) 空き家・空き地の活用促進

8) 北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業

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 (※耐震シェルター等設置補助の場合には、上記に加え高齢者、障がい者のいる世帯)																																																			
補助対象建築物	木造住宅:2階建て以下のもの (昭和56年5月31日以前に建築または工事着手された一定要件を満たすもの)																																																			
耐震診断	<p> ■福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度を活用した場合 ※本市の補助を受ける場合は、一般診断が必要です。 (耐震シェルター等設置補助を受ける場合は、簡易診断でも可) </p> <table border="1" data-bbox="577 770 1456 890"> <tr> <th colspan="2">簡易診断</th> </tr> <tr> <td>耐震診断</td> <td>利用者負担額 3,000円</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="577 898 1456 1110"> <tr> <th colspan="2">一般診断</th> </tr> <tr> <td>耐震診断</td> <td>+</td> <td>小屋裏及び床下の進入調査</td> <td>+</td> <td>耐震計画</td> <td>+</td> <td>工事概算見積</td> </tr> <tr> <td colspan="7">利用者負担額 6,000円</td> </tr> </table> <p> ■北九州市耐震推進協議会を活用した場合 (耐震改修工事の依頼も可。ただし、営利を目的とした案件を除く) </p> <table border="1" data-bbox="577 1233 1456 1445"> <tr> <th colspan="2">調査メニュー [床下・小屋裏進入調査付診断]</th> </tr> <tr> <td>耐震診断</td> <td>+</td> <td>小屋裏及び床下の進入調査</td> <td>+</td> <td>耐震計画</td> <td>+</td> <td>工事概算見積</td> </tr> <tr> <td colspan="7">利用者負担額 3,000円</td> </tr> </table>	簡易診断		耐震診断	利用者負担額 3,000円	一般診断		耐震診断	+	小屋裏及び床下の進入調査	+	耐震計画	+	工事概算見積	利用者負担額 6,000円							調査メニュー [床下・小屋裏進入調査付診断]		耐震診断	+	小屋裏及び床下の進入調査	+	耐震計画	+	工事概算見積	利用者負担額 3,000円							<div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; font-weight: bold;">耐震改修工事</div> <table border="1" data-bbox="1585 632 2013 1471"> <tr> <th colspan="2">木造住宅</th> </tr> <tr> <td>上限</td> <td>100万円/戸</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td>4/5</td> </tr> <tr> <th colspan="2">耐震シェルター・防災ベッド設置</th> </tr> <tr> <td colspan="2">購入及び設置に要する費用の補助</td> </tr> <tr> <td>上限</td> <td>15万円/戸</td> </tr> <tr> <td>補助率</td> <td>23%</td> </tr> </table>	木造住宅		上限	100万円/戸	補助率	4/5	耐震シェルター・防災ベッド設置		購入及び設置に要する費用の補助		上限	15万円/戸	補助率	23%
簡易診断																																																				
耐震診断	利用者負担額 3,000円																																																			
一般診断																																																				
耐震診断	+	小屋裏及び床下の進入調査	+	耐震計画	+	工事概算見積																																														
利用者負担額 6,000円																																																				
調査メニュー [床下・小屋裏進入調査付診断]																																																				
耐震診断	+	小屋裏及び床下の進入調査	+	耐震計画	+	工事概算見積																																														
利用者負担額 3,000円																																																				
木造住宅																																																				
上限	100万円/戸																																																			
補助率	4/5																																																			
耐震シェルター・防災ベッド設置																																																				
購入及び設置に要する費用の補助																																																				
上限	15万円/戸																																																			
補助率	23%																																																			

(2) 空き家・空き地の活用促進

9) インスペクションや既存住宅売買瑕疵保険の情報提供

建物状況調査(インスペクション)とは…

- ☑ 国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士(既存住宅状況調査技術者)が、**構造耐力上主要な部分**と**雨水の浸入を防止する部分**について目視や計測、非破壊検査を行います。
- ☑ 売主・買主どちらが実施してもかまいません。ただし、買主が実施する場合は売主の同意が必要です。



調査対象の範囲

(1) 構造耐力上主要な部分

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材(筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するもの)、床版、屋根版または横架材(はり、けたその他これらに類するもの)

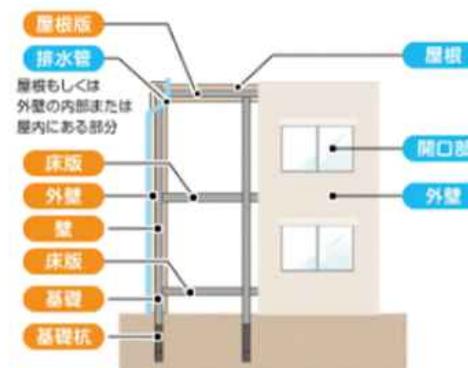
(2) 雨水の浸入を防止する部分

屋根もしくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根もしくは外壁の内部又は屋内にある部分

【木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例】
2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



【鉄筋コンクリート造(壁式工法)の共同住宅の例】
2階建ての場合の骨組(壁、床組)等の構成

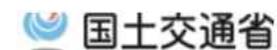


● 構造耐力上主要な部分 ● 雨水の浸入を防止する部分

(2) 空き家・空き地の活用促進

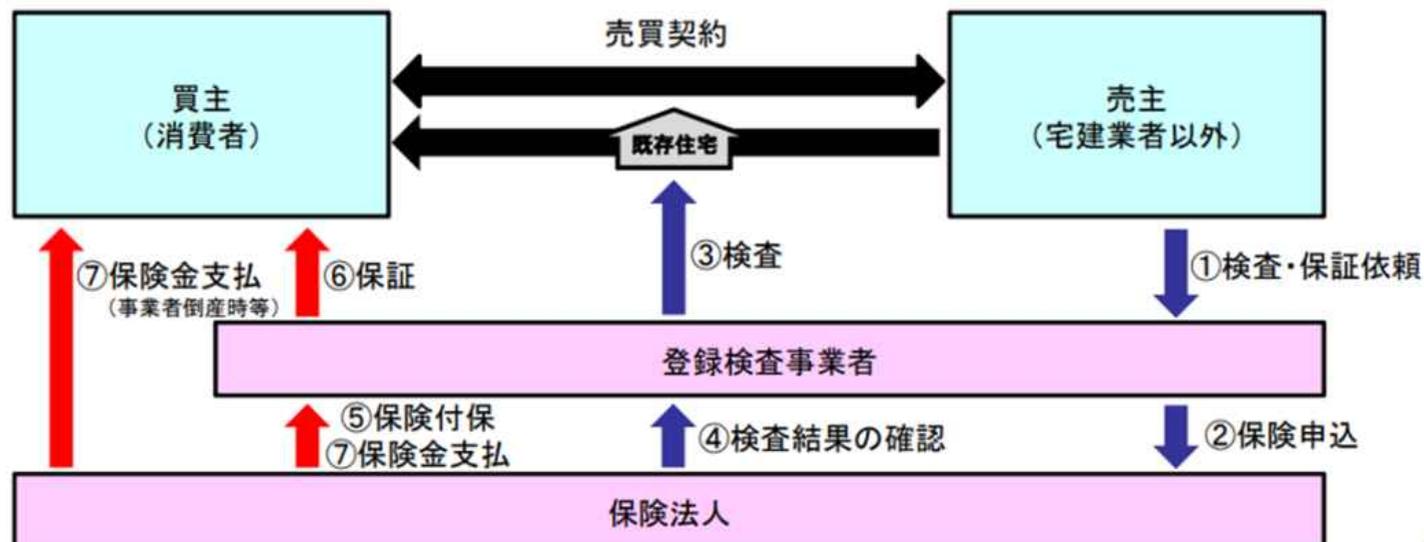
9) インспекションや既存住宅売買瑕疵保険の情報提供

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買、検査事業者保証型)の概要



- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 検査事業者保証型は、既存住宅の検査・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組み。

- 保険金の支払対象: ①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
※検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- 保険期間: 1年、2年又は5年(保険商品によって異なる)
- 保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- 免責金額: 原則5万円
- 填補率: 100%
- 保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)



(2) 空き家・空き地の活用促進

10) 住むなら北九州移住推進事業

事業概要

本市への定住・移住を推進するため、市外から移住する若者・子育て世帯等に対し、一定の要件を満たす街なかの住宅を取得または貸借する費用の一部を補助する事業

補助金対象物件

街なか区域の物件で以下を満たす

- 1) 中古で50㎡以上の民間賃貸物件（世帯人員2人は床面積30㎡以上）
- 2) 特定優良賃貸住宅の認定を受けたもので家賃補助が終了したもの
- 3) **北九州市の空き家バンク要綱に則って媒介契約した物件**

賃貸

結婚・子育て賃貸応援メニュー 頑張る若者賃貸応援メニュー

子育て世帯や新婚世帯など、市外からの転入で 起業やスタートアップ事業等を利用しての転入で

最大20万円の補助が受けられます **最大10万円**の補助が受けられます

2人以上の世帯で、以下のいずれかに該当

対象者①

- 申請者が39歳以下の新婚世帯

対象者②

- 18歳未満の子どもがいる子育て世帯

対象者

申請者が39歳以下で
単身生活者で、いずれかに該当

- 本市の定めるスタートアップ事業を活用して起業又は起業予定の方
- 本市の定める商店街の空き店舗への補助事業を活用して起業又は起業予定の方
- 上記を含む起業にかかる会社へ就職する方

※賃貸メニューはいずれも、(子どもをのぞく)世帯のいずれかが同一企業グループの転勤転職の場合は申請不可

(2) 空き家・空き地の活用促進

11) 立地適正化計画に基づく居住誘導区域への住み替え支援

■立地適正化計画とは

市町村が都市全体の観点から、居住機能や商業・医療・福祉施設等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン。

■集約型の都市づくりのイメージ図

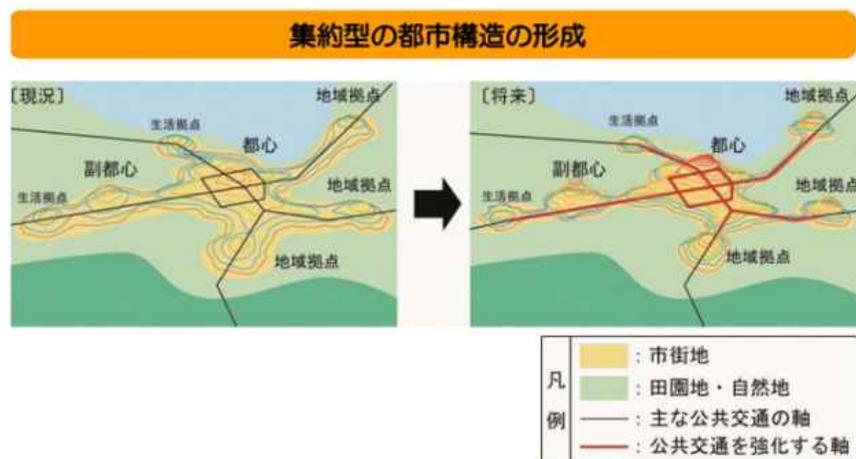


図 集約型の都市づくりのイメージ図

■立地適正化計画における施策抜粋

7-5 居住誘導区域で講じる施策

(方向性1) 街なか活性化に寄与する住みづくり

多様な都市機能が集積し、住み、働き、訪れる人が交流する「賑わいのあるまち」「魅力あるまち」づくりに向け、高齢者や障害者、子育て世帯などを含む街なか生活者の誰もがぐらしやすい生活基盤の確保や優良な住宅の供給促進により街なか居住の促進を図ります。

施策 1 街なかに住みたいと思う転入者を応援する仕組みづくり

No.	事業名等(担当課)	概要
11	住むなら北九州 定住・移住推進事業 (建築都市局・住宅計画課)	本市への定住・移住を推進するため、市外から移住する世帯等に対し、一定の要件を満たす街なかの住宅を取得又は賃借する費用の一部を補助します。
12	北九州市版生涯活躍のまち (企画調整局・企画課)	関係人口をはじめとして、首都圏から本市への新しい人の流れをつくるとともに、若者から中高年齢者、外国人等だれもが積極的に社会に参加し、だれもが生き生きとした生活が送れるように、それぞれの希望に応じた就業支援や雇用の創出、産業の活性化を図る「北九州市版生涯活躍のまち」の構築に取り組みます。
13	新卒地元就職への入居支援 (北九州市住宅供給公社・住宅計画課)	市住宅供給公社賃貸住宅を活用し、市内へ就職する大学などの新規卒業者に対し、入居要件の緩和と併せて家賃減額を行います。
14 新	定住・移住促進事業 (企画調整局・企画課)	本市への定住・移住を促進するため、移住への関心が高まっている若い世代を中心に、移住相談等を実施します。
15 新	北九州市わくわく地方生活実現支援事業 (企画調整局・企画課)	国の地方創生移住支援事業を活用し、一定の要件を満たした東京圏からの移住者に対して支援金を支給します。
16 新	居住誘導支援策の検討 (建築都市局・都市計画課)	コンパクトなまちづくりを推進するため、国の補助制度を活用し、居住誘導区域外から居住誘導区域への住宅移転及び適切な移転元地の管理に要する経費の一部を補助する支援制度を検討します。

(3) 老朽空き家の除却・ 所有者不明土地対策等 の推進

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

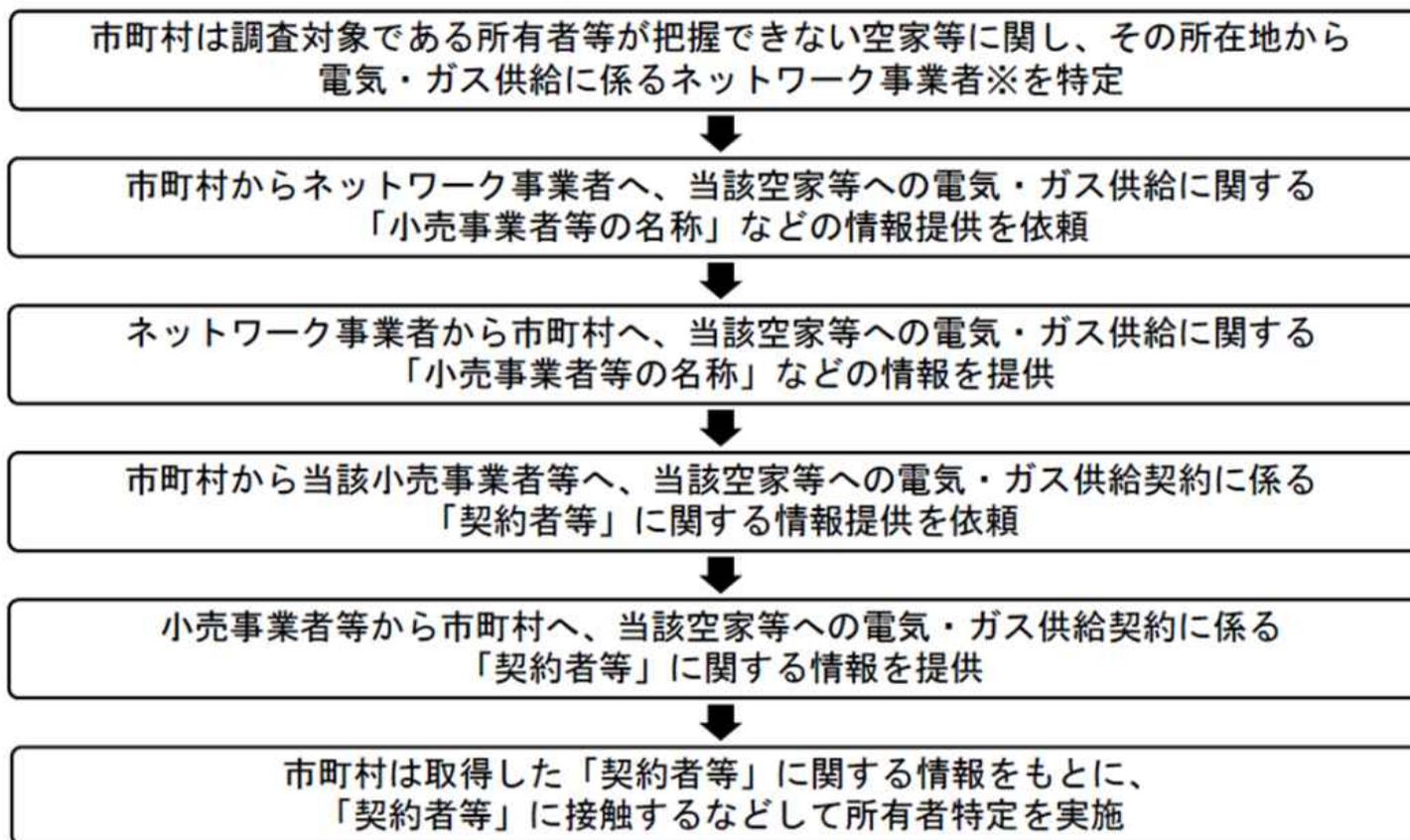
1) 相談窓口における情報提供による空き家の把握

	ワンストップ相談窓口 (約1,600件/年)	空き家の総合相談 (約6,000件/年)
対応窓口	各区役所総務企画課等 (小倉南区のみコミュニティ支援課)	都市戦略局空き家活用推進課
相談者の主な属性	空き家の近隣の人・地域の人など	空き家所有者、その家族、 将来空き家所有者になる恐れのある人
主な相談内容	老朽空き家等の相談・通報 (塀・雑草・ゴミ・害虫含む)	・空き家をどうにかしたい ・将来空き家を持ちたくない
対応フロー	<p>各区役所の窓口対応・現地調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害時 → [消防局] 予防課 → 緊急対応 老朽度が一定基準未満 → [各区役所] 総務企画課等 → 所有者への助言・是正指導 老朽度が一定基準以上 → [都市戦略局] 空き家活用推進課 → 所有者への助言・是正指導 雑草・ゴミ → [環境局] 産業廃棄物対策課 → 所有者への助言・是正指導 害虫 (スズメハチ) → [保健福祉局] 生活衛生課 → 所有者への助言・是正指導 <p>所有者への助言・是正指導 (市の各種事業の紹介も含む)</p>	<p>空き家の総合相談</p> <ul style="list-style-type: none"> 相続問題・解体費算出・売却額算出 など → 専門的な相談 → [協定締結の専門家6団体] 相談内容に応じた専門家団体を紹介 解体したい・売りたい・貸したい など → 一般的な相談 → [空き家活用推進課] 市の各種事業の紹介・提案

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

2) インフラ事業者からの情報提供を活用した所有者の把握 官民連携による所有者探索

1. 電気・ガス供給事業者への情報提供の求めの流れ



※ネットワーク事業者とは、電気については「一般送配電事業者」、ガスについては「一般ガス導管事業者」を指します。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

3) 老朽空き家等除却促進事業

事業概要

老朽化した空き家等の除却費用の一部を補助し
老朽空き家等の除却を促進

補助申請対象者

- ・老朽空き家等の所有者、又はその相続人
- ・上記の同意を得たもの

補助対象要件

- ・昭和56年5月以前に建築された空き家等
- ・家屋の危険度が一定の基準を満たすもの

補助金額

- ・家屋の除却に要した額の1/3
- ・1棟あたり上限30万円
- ・R6予算：9,000万円

実績 (H26~R6.3)

- ・除却件数 **2,372**件 (237件/年)



(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

4) 財産管理制度の活用／市による財産管理人選任請求

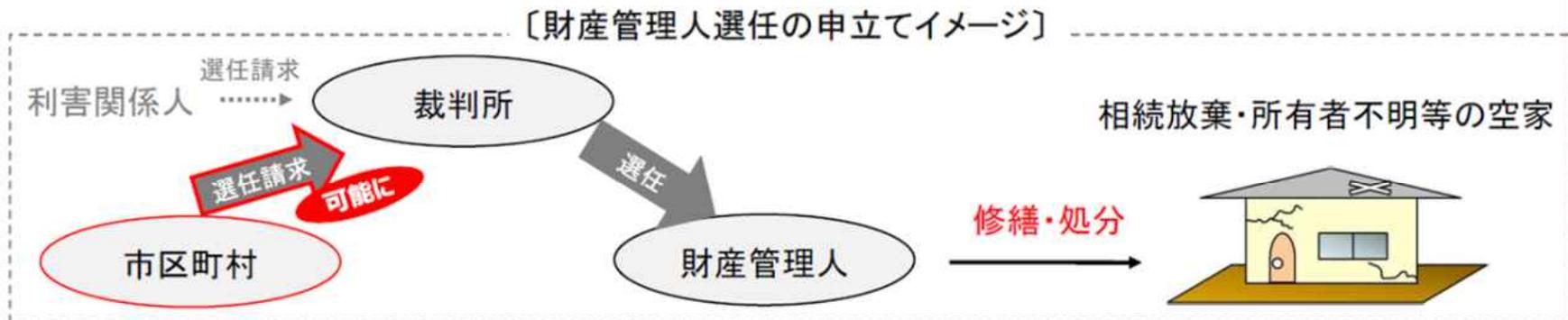
財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家】

<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度(財産管理制度)が定められているが、「利害関係人」でないと選任請求ができない。

<改正後>

・空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村も選任請求可能。

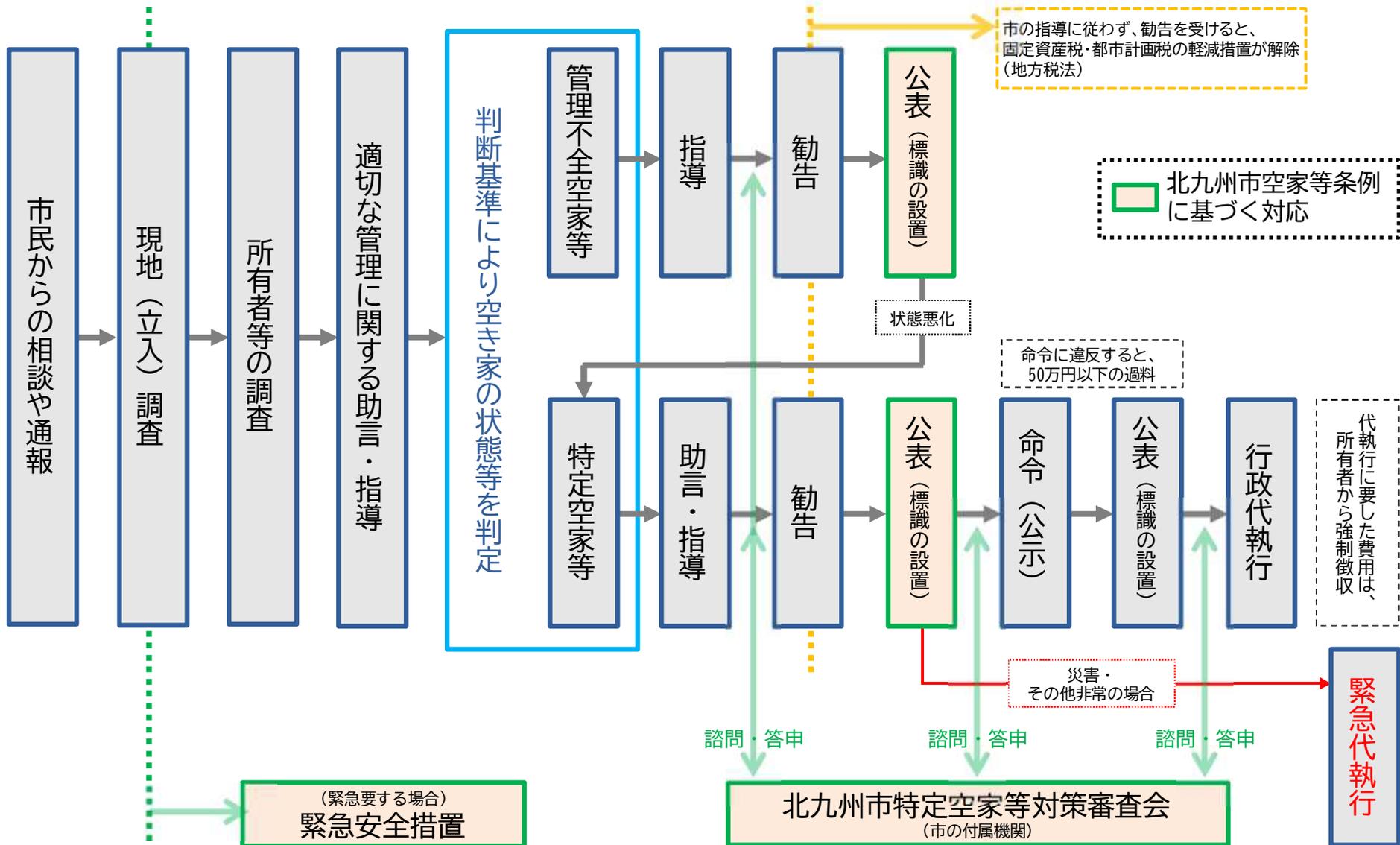


- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合 ➡ 不在者財産管理制度（民法第25条）
- 相続人のあることが明らかでない場合 ➡ 相続財産清算制度（民法第952条）
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合 ➡ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合 ➡ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）

※所有者不明土地管理制度は、所有者不明土地法に基づいて市区町村が活用する(所有者不明土地管理人の選任を裁判所に請求する)ことが可能(所有者不明土地法第42条第2項)

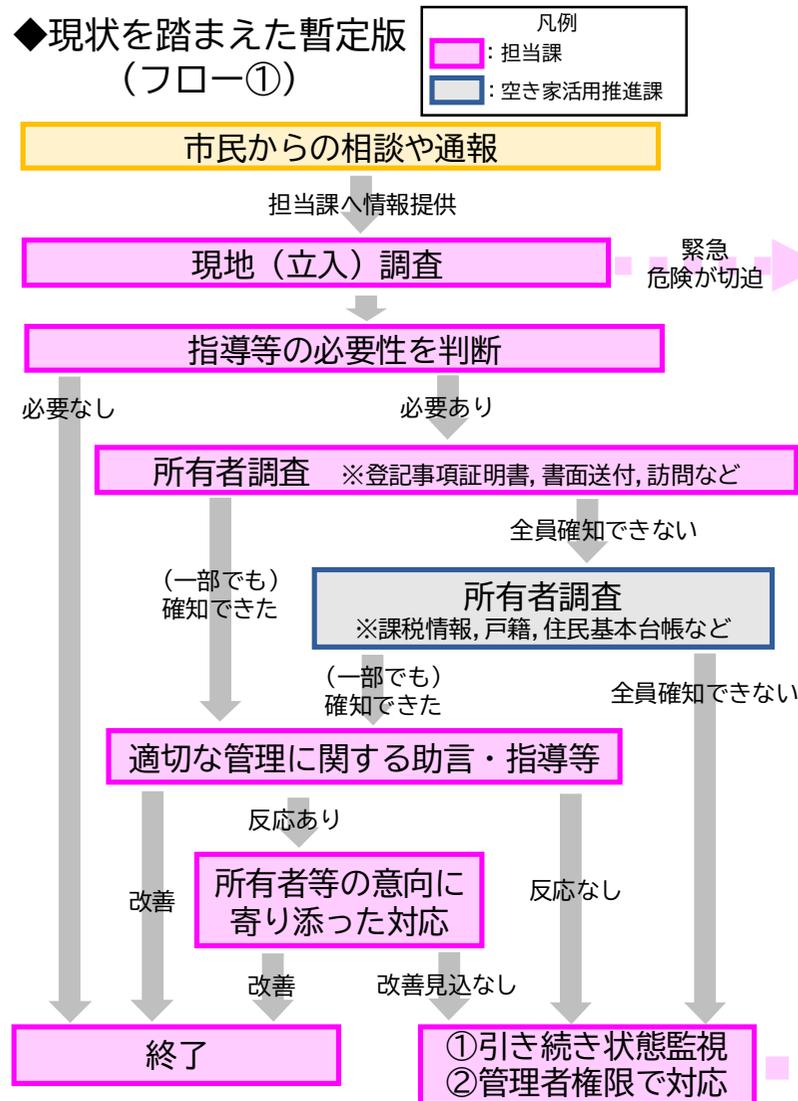
(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

5) 法令・条例に基づく特定空家等、管理不全空家等の対策フロー

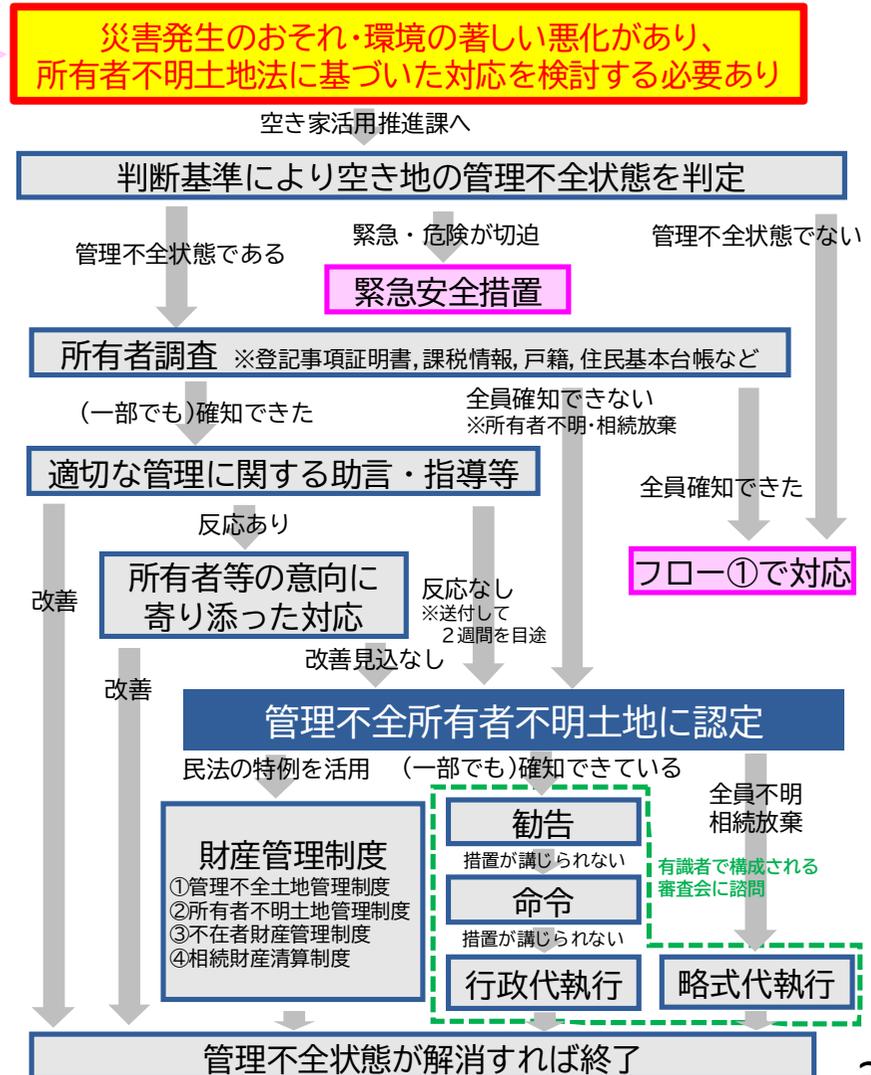


(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

参考) 法令に基づく所有者不明土地の対策フロー(案)



◆対策計画・条例の策定後に追加するイメージ (フロー②)



(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 特定空家等および管理不全空家等の判断基準の考え方

① 空き家の状態

空き家の基礎・屋根・外壁等の状態や衛生、景観、生活環境への影響を確認

- ・基礎の相当部分が破損しているか
- ・屋根に穴があいているか
- ・外壁の下地材が複数箇所露出しているか
- ・窓が破損しているか
- ・塀の一部にグラつきがあるか
- ・立木の枝が敷地外にはみ出しているか 等

② 空き家が周辺に及ぼす悪影響の程度や危険等の切迫性

空き家が倒壊等した場合に予見される周辺の建築物や通行人へ及ぼす影響を確認

- ・空き家が通行量の多い主要な道路や通学路沿いに位置しているか
- ・周辺の建築物や通行人に被害が及ぶおそれがどの程度切迫しているか 等

③ 空き家の所有者の状況や事情を把握する

自発的に改善を図る意思があるか等の所有者の対応状況や事情等を確認

- ・空き家所有者の改善に向けての意思

④ 上記①～③の状況等を総合的に勘案する

空き家の状態、周辺に及ぼす悪影響の程度、危険等の切迫性、所有者の状況等を総合的に考慮し、管理不全空家に該当するか否かを判断する

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 特定空家等および管理不全空家等の判定表(1/2)

■判定表A					
【1】そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態であるか					
・現実した事象について、□にチェックを入れる。					
ア 倒壊等の危険性					
建築物等	部位	危険度 低	危険度 中	危険度 高	評点
		簡易な修繕が必要	大規模な修繕が必要	作業者のおそれがある	
①	基礎・土台・柱・はり	25 点 □ 空損・腐朽等している □ 基礎の礎石割れ・破損がある	50 点 □ 複数箇所、空損・欠損・腐朽等している □ 基礎の根”部分”が空損・破損している	75 点 □ 根ね過半にわたり、空損・欠損・腐朽等している □ 1/20(高さ1m)に対し横5cmを超え傾斜している	0
		15 点 □ 割落・ずれ・変形等がある	50 点 □ 穴があいている(概ね瓦一枚強度以上)	75 点 □ 根ね過半にわたり、割落・ずれ・変形等がある □ 根ね過半にわたり、浮き材・下地材が露出し、穴があいている	
②	屋根	15 点 □ 構造材・下地材が露出している	25 点 □ 複数箇所、構造材・下地材が露出している □ 穴があいている	50 点 □ 根ね過半にわたり、構造材・下地材が露出し、傾斜している □ 根ね過半にわたり、穴があいている	0
		15 点 □ 空損・脱落・腐食等している	20 点 □ 複数箇所が空損・脱落・腐食等している	25 点 □ 根ね過半にわたり、空損・脱落・腐食等している □ 空損・落下等している	
③	外壁	5 点 □ ひび割れ(ヘアクラックは除く)がある	20 点 □ 一部にクラックや部材の落下がある	30 点 □ 複数箇所にクラックや部材の落下がある □ 1/20を超え傾斜している	0
		5 点 □ ひび割れ(ヘアクラックは除く)がある	20 点 □ 変形、ふくらみがある □ 常時、水がしみ出している	30 点 □ 水が吹き出している(水抜き穴以外) □ 一部の崩壊、嵩しい土砂の露出がある	
④	立木・大枝(樹木の繁茂は除く)	5 点 □ 幹の一部が腐朽・破損している □ 大枝の一部が折れ・腐朽している	10 点 □ 幹が自立困難な程度に腐朽・破損している □	15 点 □ 大枝が折れ・腐朽し、脱落、嵩張っている	0
		①～④ 計			

※上記判定によりがない事象がある場合は、適宜協議する。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 特定空家等および管理不全空家等の判定表(2/2)

イ 悪影響の程度と危険等の切迫性
 以下の「建築物等の状態」のうち、「①基礎・土台・柱・はり」「②門・扉」が、何れ等した場合に予見される周辺への影響を判定する

影響の範囲・切迫性	状況	悪影響の程度	該当に○
倒壊・崩壊等が落下した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在しない	敷地内で完結	影響なし	
倒壊・崩壊等が落下した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等に及び得る	下記以外	影響あり(小)	
既に倒壊・崩壊等が落下し、建築物や通行人等に多大な影響が発生しており、なお危険が継続している	通行量の多い主要な道路の沿道や歩道等に位置している等で、引越等した場合に、不特定多数に影響が及ぶ	影響あり(大)	

ウ その他

衛生等の状況 害虫等の発生 雑草等の繁茂 ゴミ等の放置 ()

所見(自由記入)

エ 全体所見

所見(自由記入)

■ 判定基準B (判定:空家活用推進課)

【2】そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるか

	周辺への影響		
	あり	なし	所見(自由記入)
① 灰汁り石粉等が飛散し滞留する可能性が高い。			
② 排水設備からの排水等の流出、排水設備の破損等がある。			
③ ごみの積置等により、ねずみ、蚊等の害虫等が発生している、多量の腐敗したごみ等が散らばっている。			
④ 著しい量の荷物のふんばりや常態的な悪臭の往みつきがある。			
⑤ (その他自由記入)			

【3】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であるか

	周辺への影響		
	あり	なし	所見(自由記入)
① 腐敗した材、外装材、看板等が、外見上大きく破たんしたり汚れたまま放置されている。			
② ごみが敷地内外に散置したり、山積みしたまま放置されている。			
③ 地域の景観保全に係る建築物の形態・高さに著しく適合していない。			
④ (その他自由記入)			

【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であるか

	周辺への影響		
	あり	なし	所見(自由記入)
① 排水設備等の破損、破損、封鎖等により排水等の悪臭が発生している。			
② 荷物等のふんばりや腐敗したごみ等により臭気が発生している。			
③ 戸締りや窓ガラス等の開口部が破損している、不法侵入の懸念がある。			
④ 周囲の建築物の破損や通行者等の通行の妨げになるほど、立木の根等がはみ出している。			
⑤ 荷物の積置等による騒音が顕著に発生している、常態的に悪臭等が往みつきしている。			
⑥ (その他自由記入)			

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

□ 空家法に基づく行政代執行 本市における事例

- ・平成27年8月に、近隣住民より、建物が倒壊し通行人に危害が及ぶおそれがあると市に通報。
- ・所有者調査の結果、所有者等(複数名)が判明。全員に指導文書送付。
- ・平成29年12月、特定空家等に認定。
- ・その後、市は所有者等に対し、空家法に基づく助言・指導、勧告、命令の措置を行ってきたが、改善措置を行わずに危険な状態を放置。
- ・建物全体の損傷が著しく、このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、隣接建物や通行人に危害が及ぶおそれがあるなど保安上危険であるため、市は平成30年10月に建物の解体と敷地内残置物撤去の行政代執行を実施。

	担当部署	・北九州市 建築都市局 都市再生推進部 空き家活用推進課
物件概要	建築年	・不明
	構造・面積等	・木造2階建て店舗併用住宅(延べ面積:約132㎡)
	状態	・屋根及び外壁の一部が崩落
	土地等の所有者	・土地・建物所有者は同一
行政代執行に至るまでの経緯	特定空家等認定日	・平成29年12月5日
	所有者の確知	・登記簿謄本・固定資産税課税情報・戸籍謄本により確知
	勧告日	・平成30年3月7日
	命令日	・平成30年7月4日(戒告:9月21日)
	代執行日	・平成30年10月30日
	解体等工事完了日	・平成30年12月7日
	解体等費用	・約248万円
	費用回収	・令和元年7月22日 全額回収
	苦労点・工夫点	・所有者等間の建物解体や土地売却の協議が難航したため、代執行の措置を実施した。 ・費用回収については、財産を差押する旨を告知したところ、所有者等により分割して納付された。

(3) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進

6) 所有者不明土地対策の庁内の組織体制及び役割(暫定体制)

担当課	担当する業務
都市戦略局 空き家活用推進課	所有者不明土地に関する総括、総合相談窓口 他課に属さない案件に関すること
環境局 産業廃棄物対策課	不法投棄に関すること 雑草に関すること
環境局 環境センター（新門司・日明・皇后崎）	雑草に関すること
保健福祉局 東部・西部生活衛生課	ハチに関すること
都市戦略局 開発指導課	宅地造成等工事規制区域内の宅地造成に伴う 崖に関すること
都市戦略局 都市計画課	地域福利増進事業に関すること
都市整備局 河川整備課	急傾斜地崩壊対策事業に関すること
各区 まちづくり整備課	管理施設に影響を及ぼす事案に関すること
消防局 予防課	火災予防・消防活動に関すること