

北九州市空家等対策計画

素案

令和 8 年●月改定

北 九 州 市

目 次

1. 計画の背景	1
(1) 趣旨	1
(2) 計画の位置づけ	2
(3) 計画期間	2
(4) 対象地区	2
(5) 対象とする空き家等	3
2. 空き家等の現状と課題	5
2-1. 北九州市の住宅事情	5
(1) 人口・世帯の動向	5
(2) 既存住宅の状況	8
(3) 住宅着工の状況	10
2-2. 空き家等の状況	11
(1) 空き家の状況	11
(2) 空き地の状況	19
(3) 空き家等対策に関する市民の意識	22
2-3. 本市のこれまでの取り組み	26
(1) 空き家の発生予防啓発に関する取り組み	26
(2) 空き家の活用促進に関する取り組み	28
(3) 老朽空き家の除却等の促進に関する取り組み	30
2-4. 空き家等対策に関する国の動向	32
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正	32
(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	32
(3) 相続土地国庫帰属制度の創設	33
(4) 相続登記の申請の義務化	33
2-5. 空き家等に関する課題	34
3. 空き家等対策に関する基本的な方針	36
3-1. 基本目標	36
3-2. 空き家等の状態、市場性に応じた対応方針	37
3-3. 対応方針に基づく施策の枠組み	38
3-4. 空き家等対策にかかる目標値	39

4. 空き家等対策の具体的な取り組み	40
4-1. 空き家等の調査	40
4-2. 空き家等対策の具体的施策	41
(1) 空き家等の発生予防啓発・管理促進	41
(2) 空き家等の活用促進	43
(3) 老朽空き家や管理不全空地の対策の推進	48
4-3. 空き家等に関する対策の実施体制	55
(1) 官民連携による空き家等対策の推進	55
(2) 相談窓口のワンストップ化	57
4-4. 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）	59
2. 北九州市空き家等対策基本指針	59
3. 北九州市における空き家対策にかかる関連制度	59
4. 空き家等対策の推進に関する特別措置法	59
5. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	59
6. 特定空き家等の判断の参考となる基準	59
7. 空き家等対策に関する法制度の動向	59
8. 北九州市空き家等対策計画推進協議会について	59
9. 用語集	59

本計画における「空き家等」は「空き家」と「空き地」の総称とします。

1. 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 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以降、「空家等対策特措法」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、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を定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。

本市では、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、雑草の繁茂、樹木や工作物の倒壊等、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・活用の促進などの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。

これらをふまえ、本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」を兼ねた計画として、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、空家等対策特措法第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、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、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。

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空き家等対策に取り組みます。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和16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

本計画における「空き家」は、空家等対策特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。空家等対策特措法では、「空家等」の表記を用いていますが、一般的に「空き家」と表記されていることをふまえ、本計画では「空き家」の表記を用います。

本計画における「空き地」は、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項に規定された「所有者不明土地」とし、「所有者不明土地」は未利用のものを対象とします。

本計画では、空き家、空き地の状態（管理状況や周囲への影響の程度）に応じた適切な施策の推進が求められることから、空き家は「老朽空き家」、「管理不全空き家」、「特定空き家」の3つに、空き地は「管理不全空地」、「特定空地」の2つに区分し、施策の方向性を示します。

■管理状況や周囲への影響の程度に応じた空き家の区分

	名称	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		●一定の頻度で屋根等の点検・補修等を行っている ●一定の頻度で立木の点検・伐採等を行っている 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	●屋根・外壁のズレ、ひび ●窓のひび割れ ●雑草の繁茂 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	●屋根・外壁の剥落、脱落 ●窓の破損、排水設備の破損 ●立木のはみ出し ●害虫等の発生 等
	特定空き家	周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家 行政代執行	●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害（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、空家等対策特措法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」と同義とします。

※「特定空き家」は、空家等対策特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」と同義とします。

■管理状況や周囲への影響の程度に応じた空き地の区分

	名称	定義・行政手続	空き地の状態（例）
空き地	土地利用はないが、適切に管理されている空き地		●一定の頻度で除草や伐採等を行っている 等
	管理不全空地	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地になるおそれのある空き地 状態に応じて助言・指導	●雑草の繁茂 ●害虫等の発生 等
	特定空地	周囲に著しい悪影響を及ぼす空き地 勧告・行政代執行	●台風等による倒木や枯草による火災等のおそれ ●擁壁の倒壊のおそれ 等

■（参考）空家等対策特措法に基づく空き家の名称

用語	定義
空家等 ※空家等対策特措法第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状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。
管理不全空家等 ※空家等対策特措法第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 ※空家等対策特措法第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。

※法に基づく用語として記載する場合は、上記の名称を用いる場合があります。

■（参考）土地基本法・所有者不明土地法に基づく空き地の名称

		所有者の確知状況	
		全部を確知	全部又は一部を確知することができない
土地の利用状況	利用あり		所有者不明土地
	利用なし	低未利用土地	特定所有者不明土地

用語	定義
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。
特定所有者不明土地 ※所有者不明土地法第2条第2項	所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの又はその利用が困難であり、かつ、引き続き利用されないことが確実であると見込まれる建築物として建築物の損傷、腐食その他の劣化の状況、建築時からの経過年数その他の事情を勘案して政令で定める基準に該当するもの（以下「簡易建築物等」という。）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地をいう。

※法に基づく用語として記載する場合は、上記の名称を用いる場合があります。

2. 空き家等の現状と課題

2-1. 北九州市の住宅事情

(1) 人口・世帯の動向

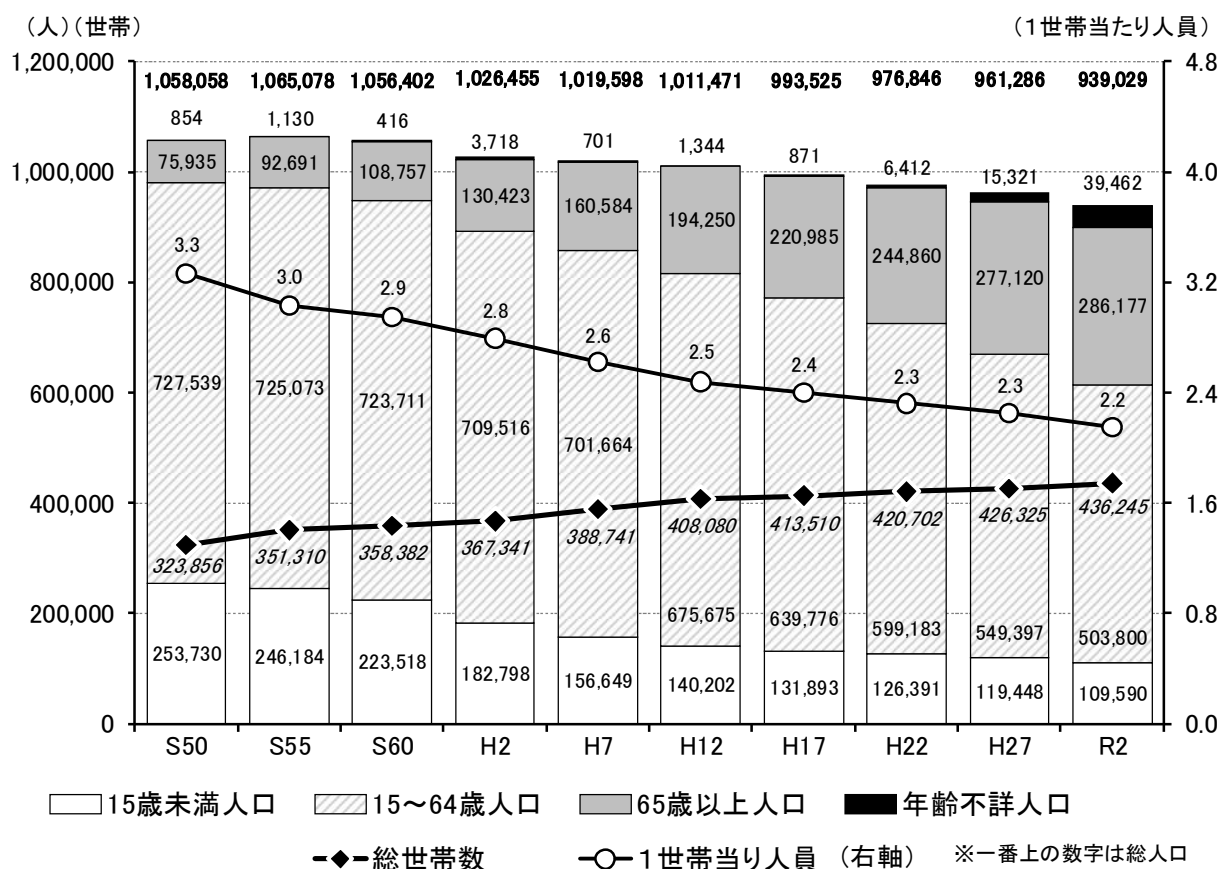
①人口・世帯数の推移

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区分の人口を見ると、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。「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

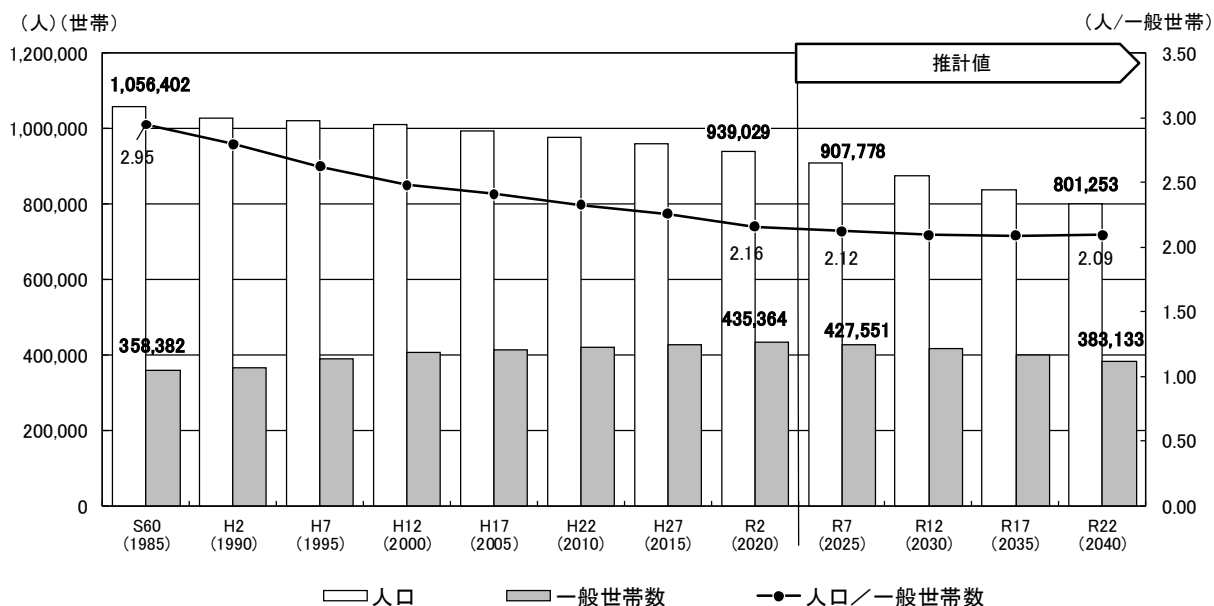
※本計画における数表、図表の構成比は、小数点以下第2位を四捨五入しています。そのため、数表、図表に示す比率の合計は必ずしも100%にならない場合があります。

※一部の統計情報は、四捨五入して公表されており、合計と内訳の和が一致しない場合があります。

②人口・世帯数の将来推計

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2040（令和22）年の人口は約80万人まで減少すると見込まれています。また、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。

■人口・世帯数の将来推計



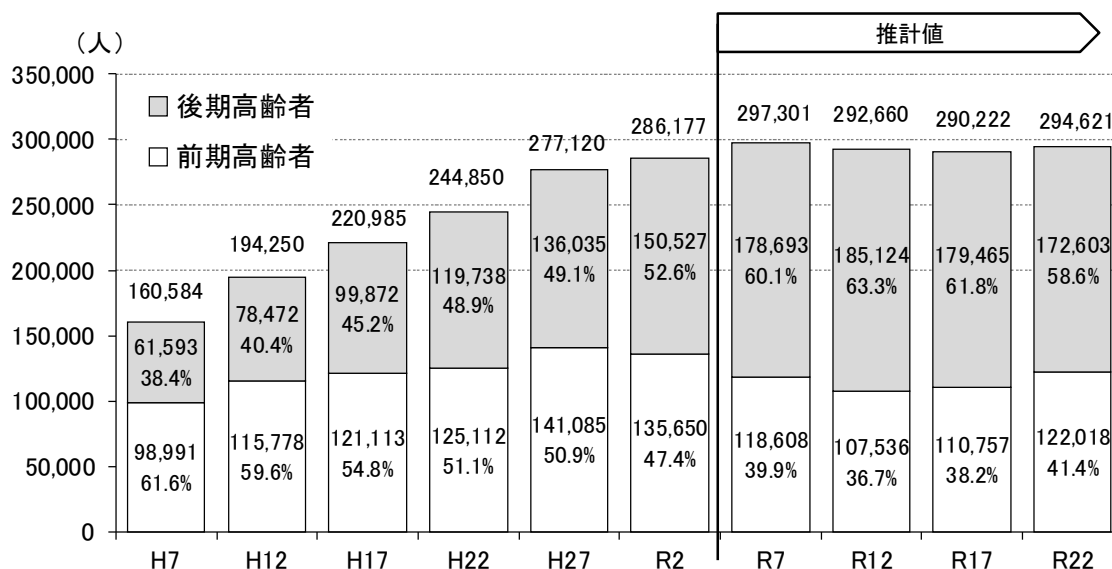
資料：R2までの人口・世帯数は国勢調査、R7以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所（R5推計）

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独自推計

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

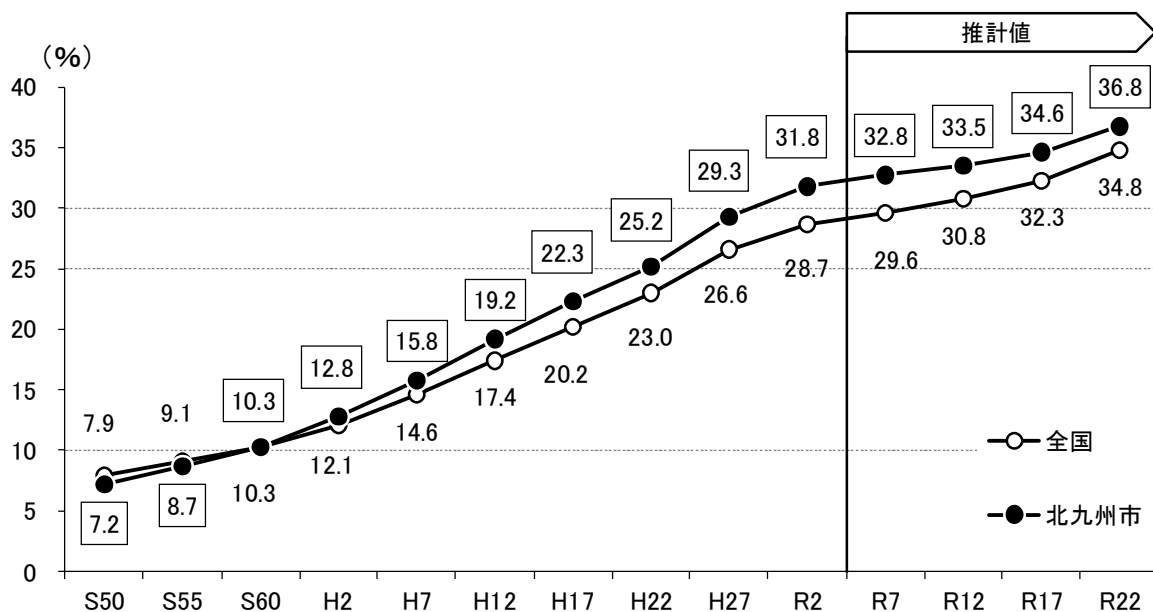


資料：R2まで国勢調査、R7以降は国立社会保障・人口問題研究所（R5推計）

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、令和 2 年は 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

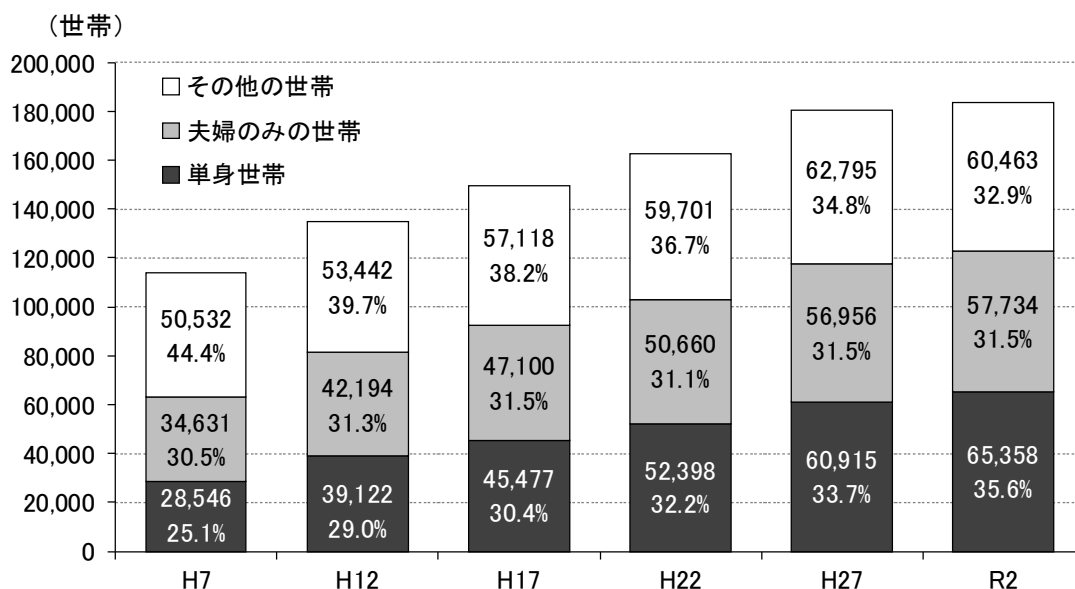


資料：R2 まで国勢調査、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所（R5 推計）

⑤高齢者のいる世帯

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。

■高齢者のいる世帯の推移



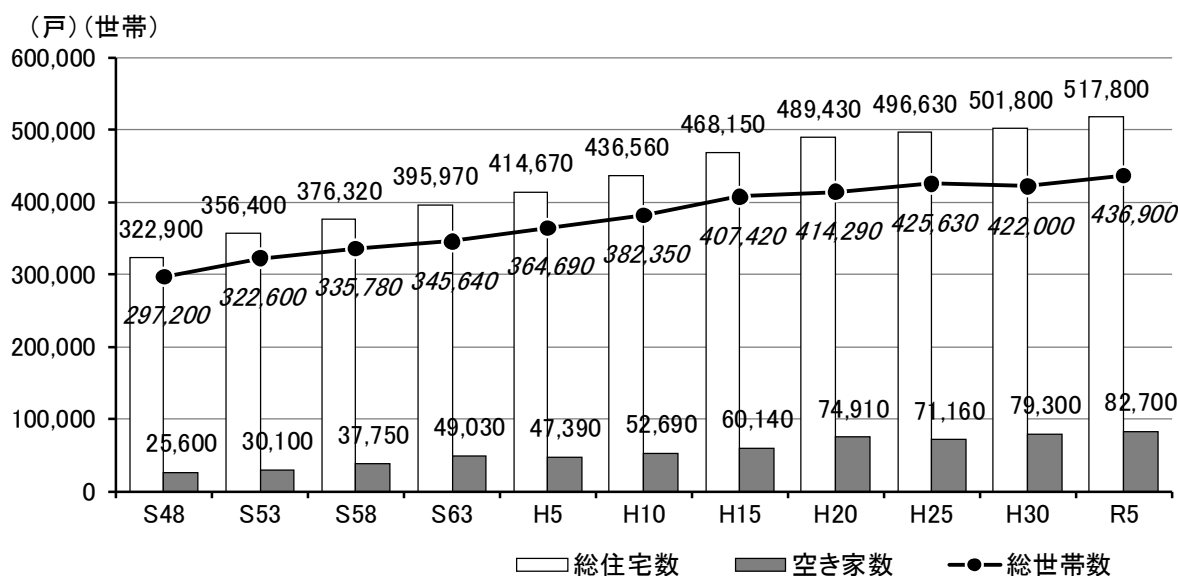
資料：国勢調査

(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。

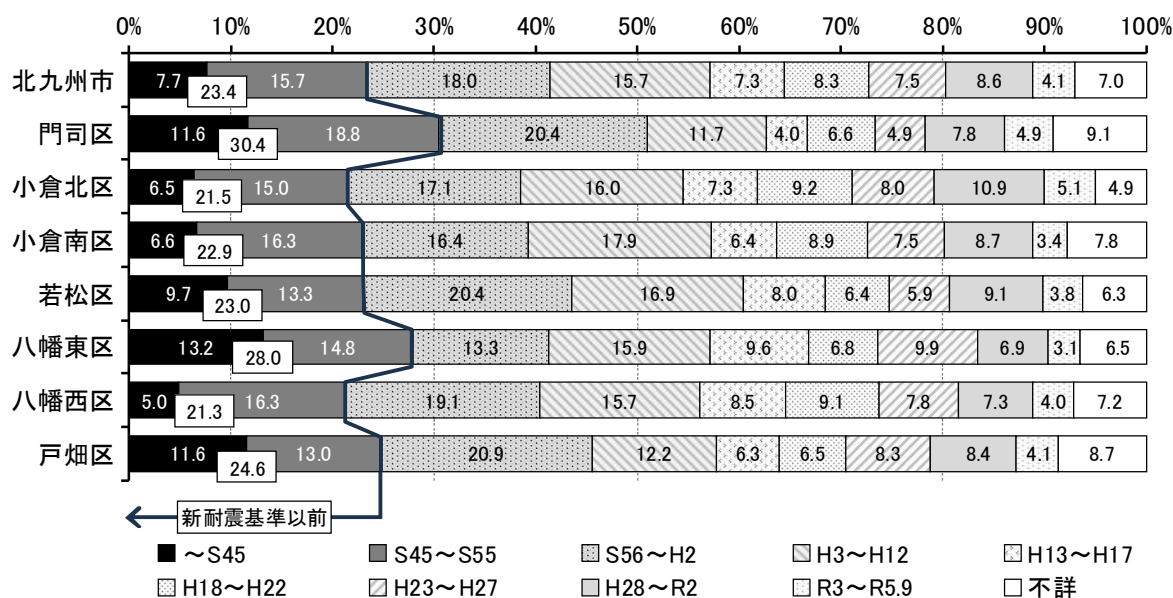
※住宅・土地統計調査では、世帯を「主世帯」と「同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯」に区分して集計しており、総世帯数はそれらを合計したもの。

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）

(戸)

	総数	～S55	S56～ H2	H3～ H12	H13～ H17	H18～ H22	H23～ H27	H28～	不詳
令和5年	433,000	101,400	78,100	68,100	31,400	36,000	32,600	55,100	30,300
平成30年	420,200	116,300	78,100	73,100	26,600	38,500	34,900	16,800	35,900
R5－H30	12,800	▲ 14,900	0	▲ 5,000	4,800	▲ 2,500	▲ 2,300	38,300	▲ 5,600

(戸)

	持家	～S55	S56～ H2	H3～ H12	H13～ H17	H18～ H22	H23～ H27	H28～	不詳
令和5年	235,300	61,700	46,300	42,500	17,000	18,700	17,000	25,900	6,200
平成30年	232,500	71,700	48,500	43,700	15,800	19,600	18,700	6,900	7,600
R5－H30	2,800	▲ 10,000	▲ 2,200	▲ 1,200	1,200	▲ 900	▲ 1,700	19,000	▲ 1,400

(戸)

	借家	～S55	S56～ H2	H3～ H12	H13～ H17	H18～ H22	H23～ H27	H28～	不詳
令和5年	182,300	39,800	31,700	25,600	14,400	17,300	15,600	29,300	8,600
平成30年	175,600	44,700	29,600	29,300	10,800	19,000	16,300	9,800	16,100
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)

		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		182,850	132,544	24,281	24,170	571	1,284
		100%	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%	

上段：世帯数 下段：構成比

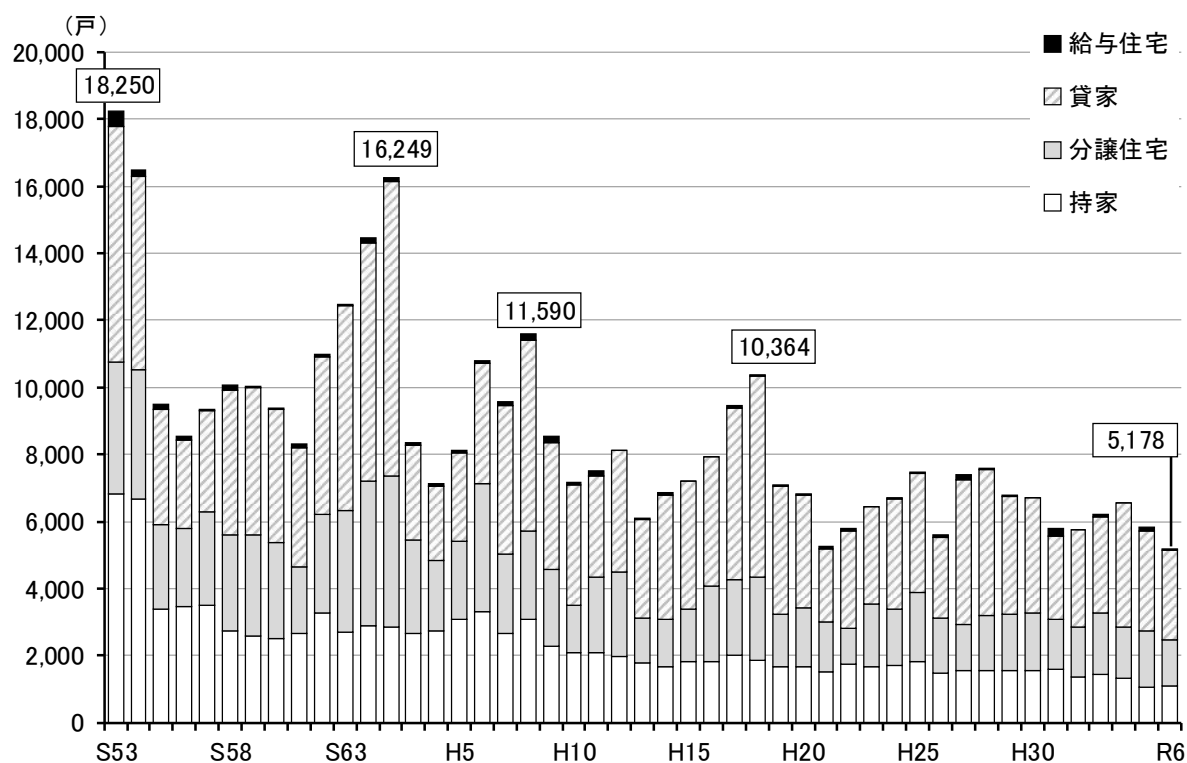
資料：令和2年国勢調査

(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

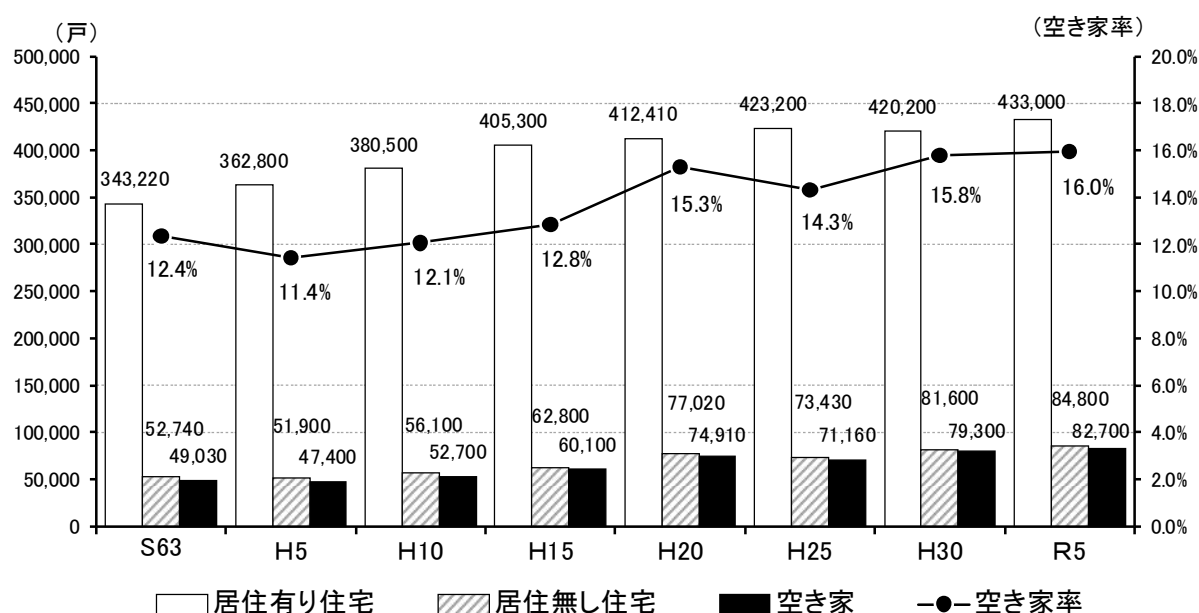
2-2. 空き家等の状況

(1) 空き家の状況

① 空き家数・空き家率の推移

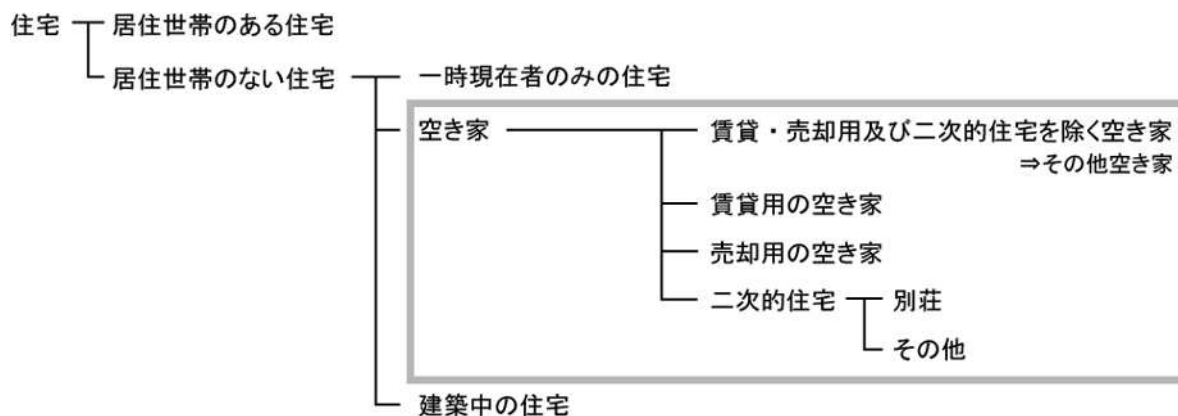
本市の空き家は年々増加しており、令和5年は82,700戸となっています。空き家率も上昇傾向にあり、令和5年は16.0%となっています。

■ 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



※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

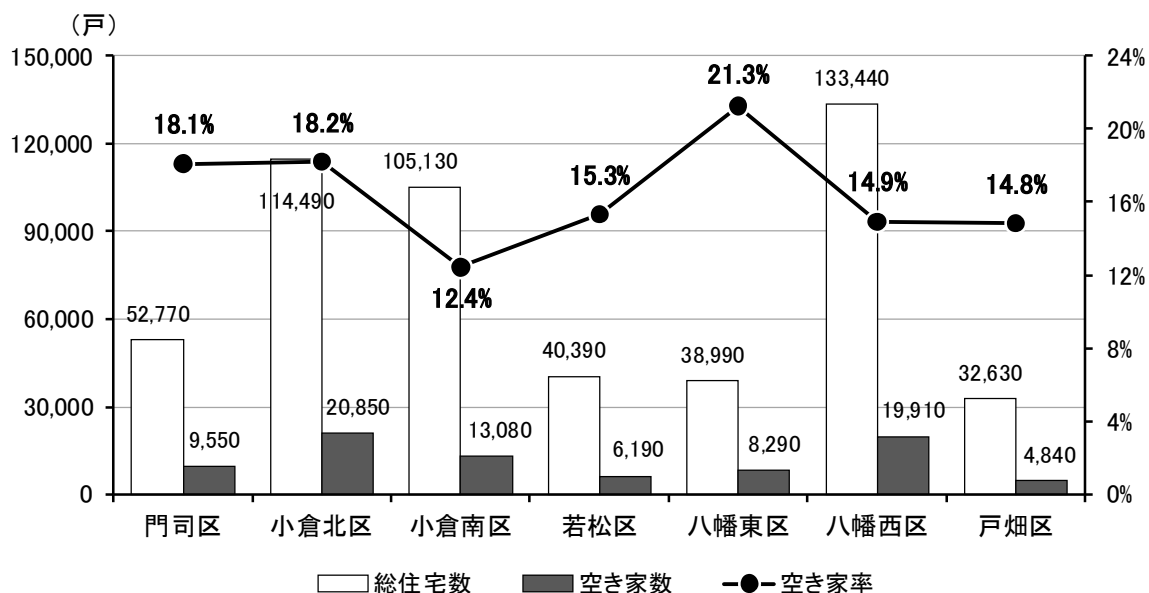
※その他

：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

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）

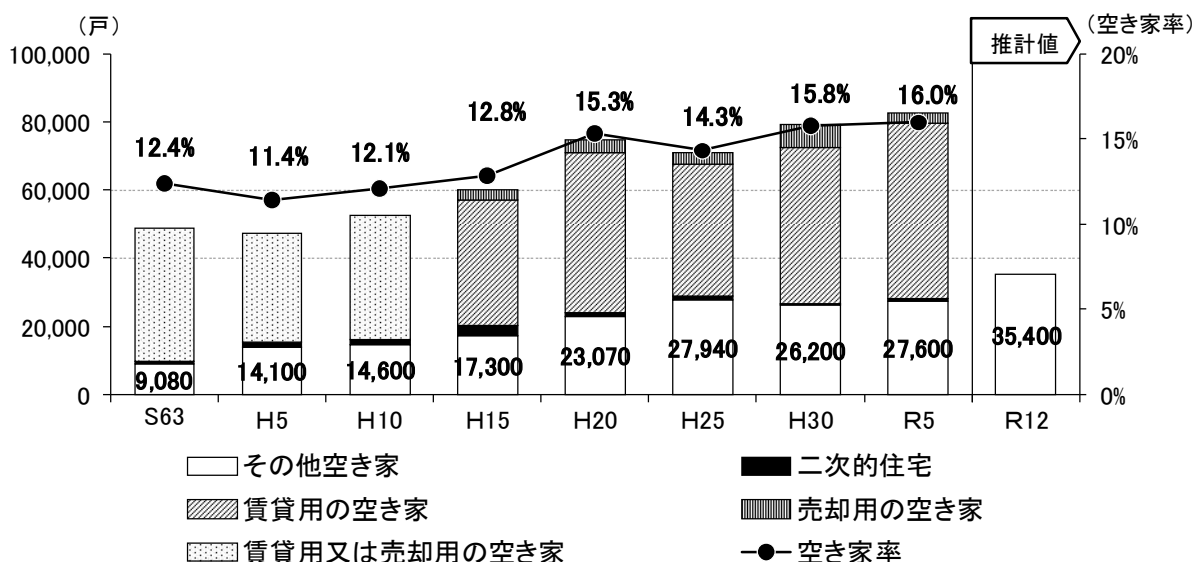


資料：令和5年住宅・土地統計調査

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



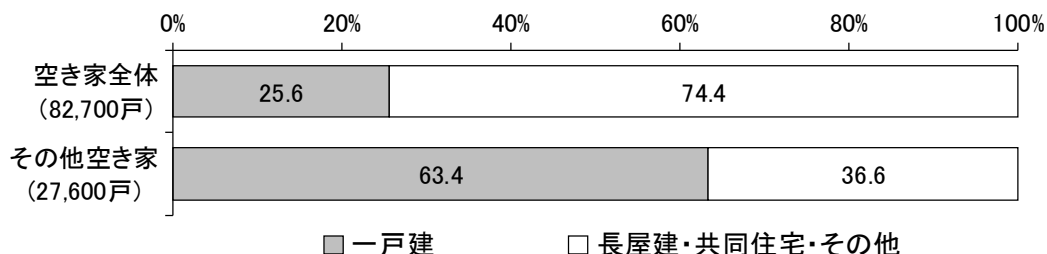
※平成10年以前は「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は「賃貸用又は売却用の住宅」として集計されている。

資料：H5まで住宅統計調査、H10～R5は住宅・土地統計調査、R12は北九州市空き家活用推進課独自推計

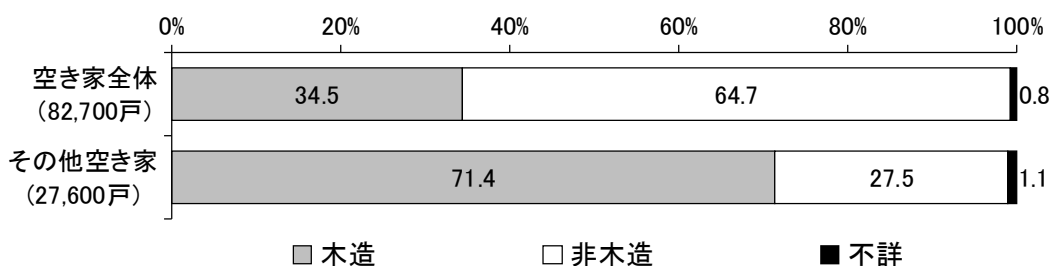
④「その他空き家」の建て方・構造

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

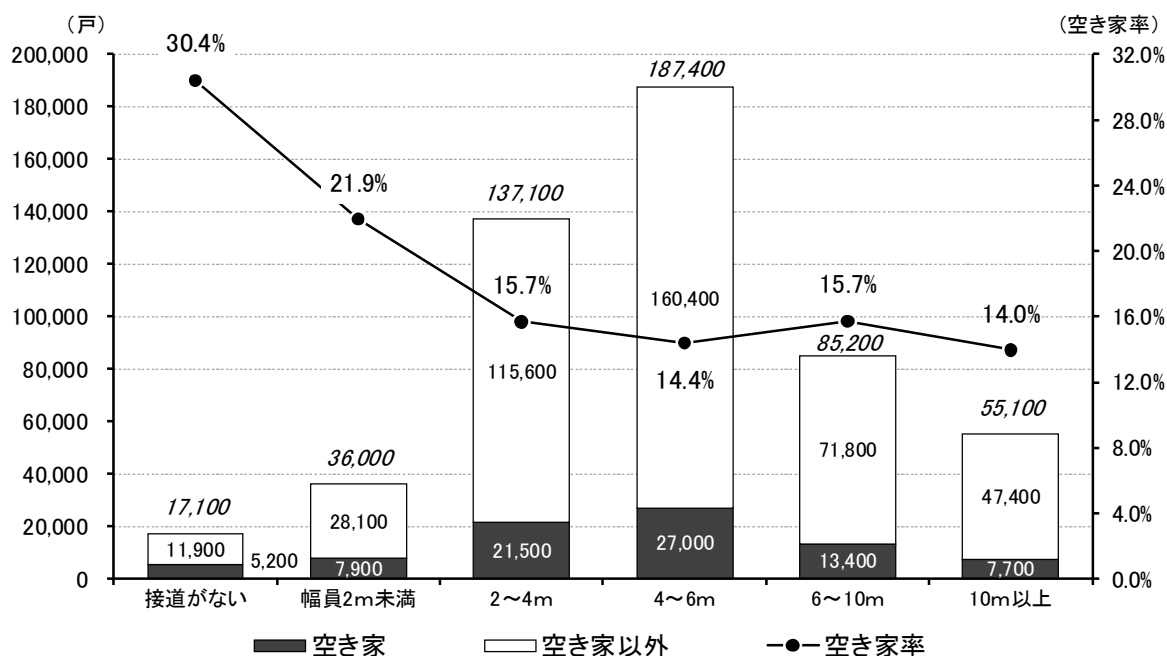


資料：令和5年住宅・土地統計調査

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）

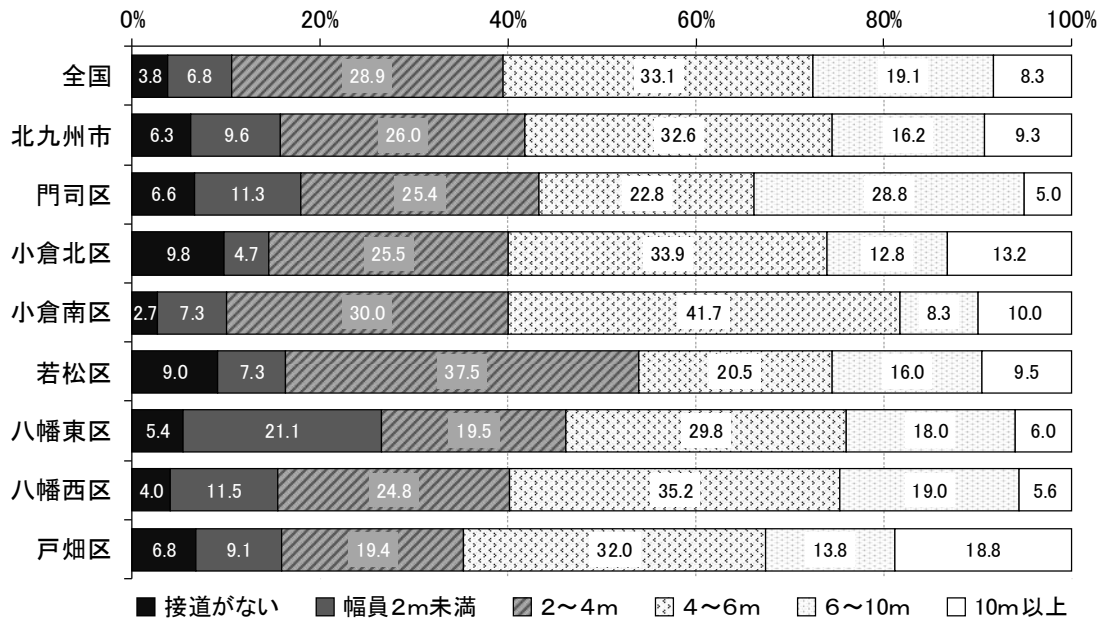


※空き家以外は、居住世帯がある住宅、一時現在者のみの住宅、建築中の住宅

資料：令和5年住宅・土地統計調査

本市の幅員 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）

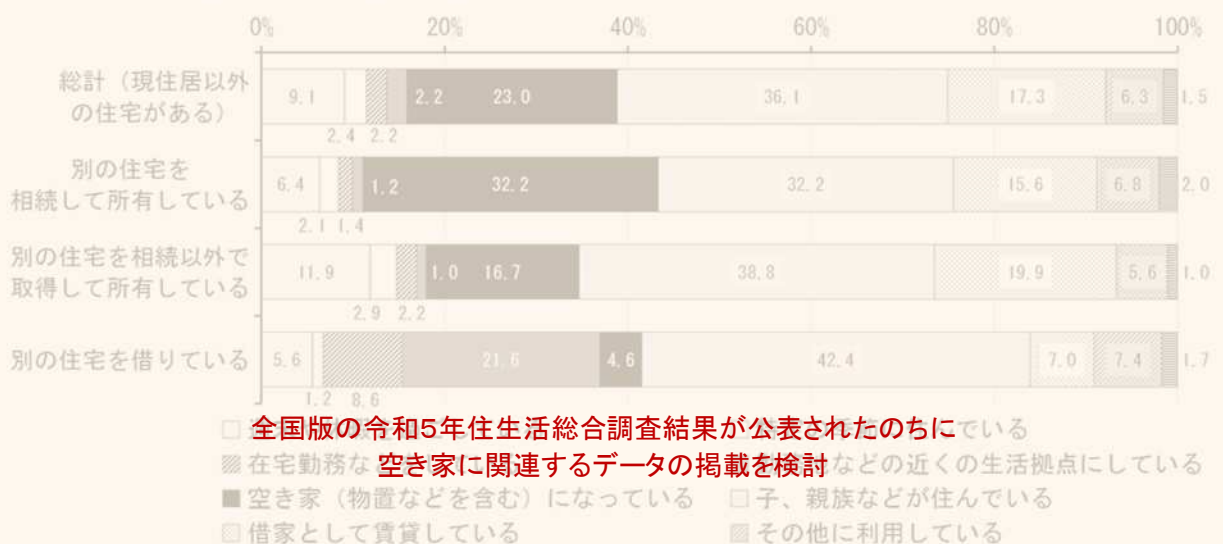


資料：令和 5 年住宅・土地統計調査

⑥現住宅以外の住宅の利用状況

現住宅以外の住宅を所有している世帯の住宅の利用状況をみると、「子、親族などが住んでいる」が36.1%で最も多く、「空き家（物置などを含む）になっている」は23.0%を占めています。（全国）

■現住宅以外の住宅の利用状況（全国）



資料：平成 25 年住生活総合調査（全国版）

⑦空き家の管理状況

空き家の管理状況についてみると、「自分や親族が定期的に管理」が40.6%で最も多い一方で、「ほとんど何もしていない」が25.6%を占めています。

空き家の建築時期別にみると、昭和55年以前の建物で「ほとんど何もしていない」の割合が多くなっています。(全国)

■ 空き家の管理状況（現住居以外の住宅の建築時期別）（全国）



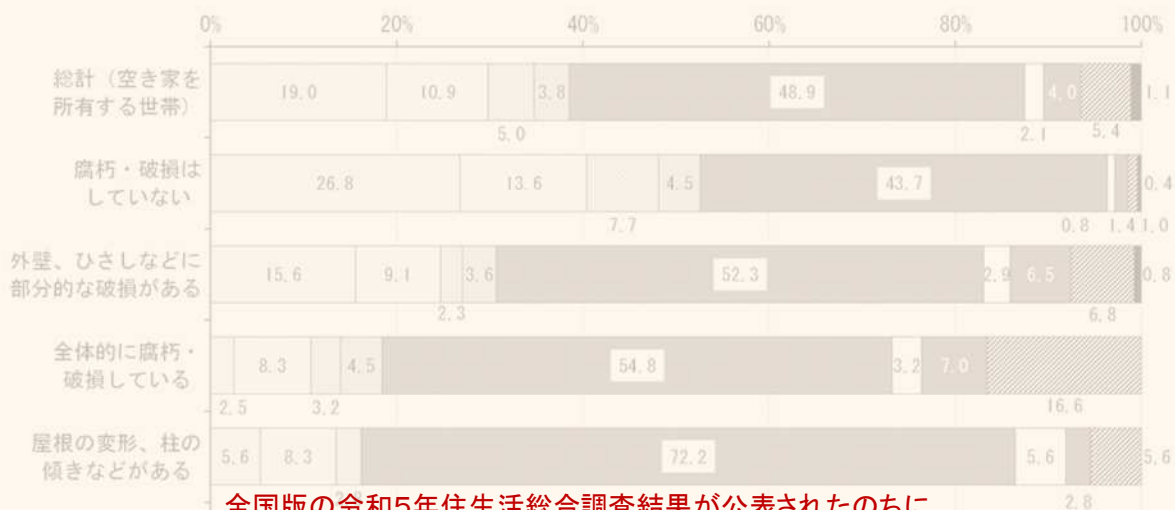
全国版の令和5年住生活総合調査結果が公表されたのちに
空き家に関連するデータの掲載を検討

資料：平成25年住生活総合調査（全国版）

⑧空き家の活用意向

空き家の建物の状況別にみると、「空き家のままにしておく」が「全体的に腐朽・破損している」では54.8%、「屋根の変形、柱の傾きなどがある」では72.2%を占めています。(全国)

■ 空き家の今後の活用意向（空き家の建物の状況別）（全国）



全国版の令和5年住生活総合調査結果が公表されたのちに
空き家に関連するデータの掲載を検討

資料：平成25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

本市の老朽化した空き家の問題に対応するため、平成 26 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。

実態調査後に新たに市民からの通報等により老朽化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 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 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
- ・空き家の周辺への影響の有無（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

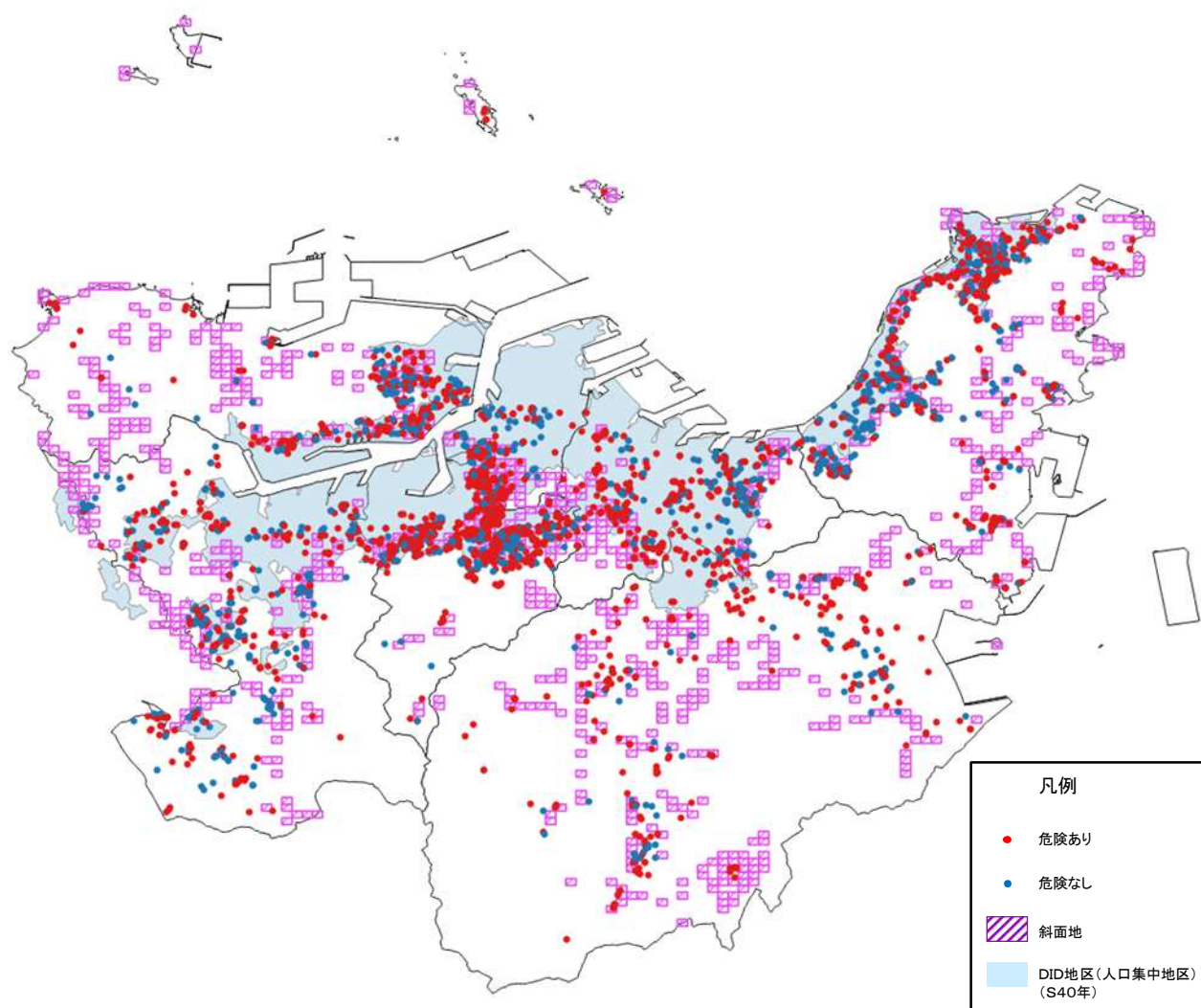
5) 調査結果

- ・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6年7月時点

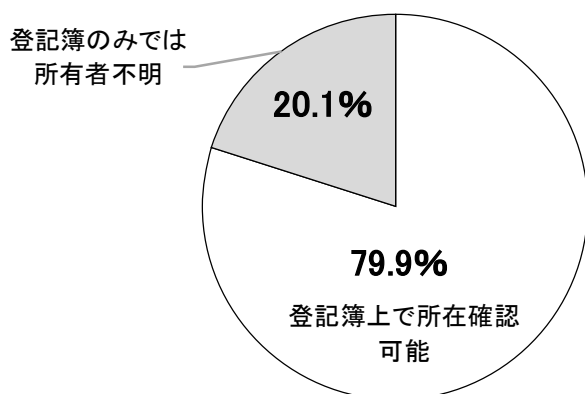
(2) 空き地の状況

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】



【出所・注釈】

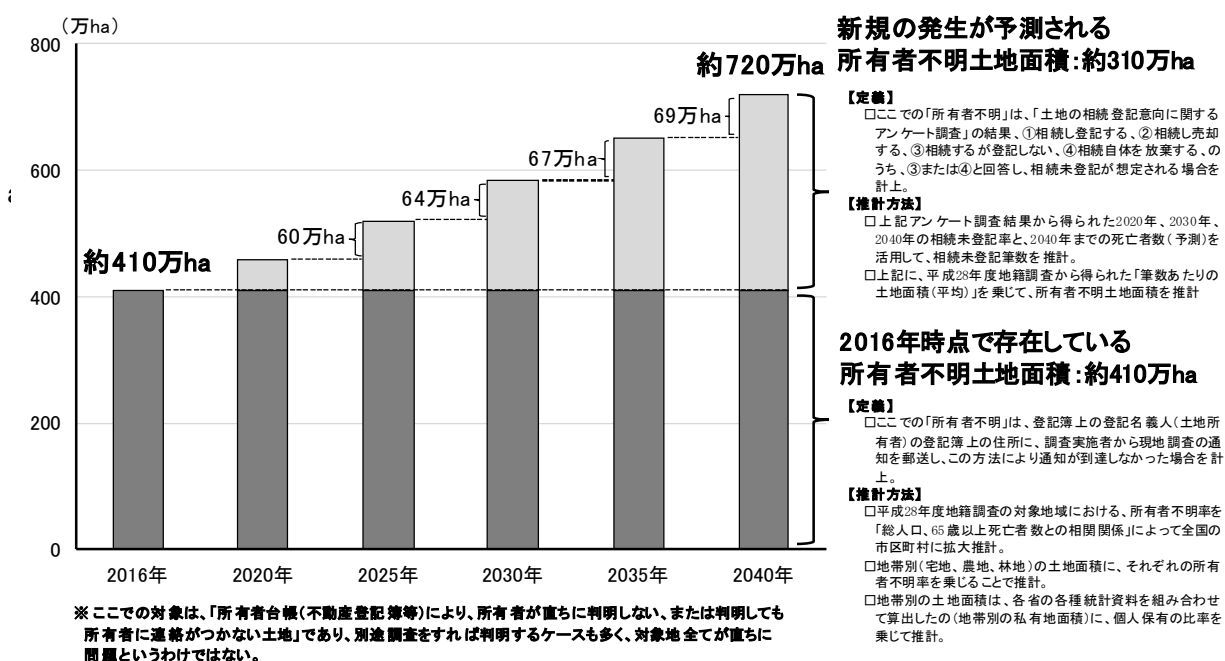
- 平成 28 年度地籍調査における所有者追跡調査(国土交通省)
- なお、ここで示す「所有者不明」には、登記簿上の登記名義人(土地所有者)の登記簿上の住所に、調査実施者から現地調査の通知を郵送し、この方法により通知が到達しなかった場合を計上

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 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】



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（43万7千世帯）のうち、現住居の敷地を所有している世帯は16万4千世帯で、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2万9千世帯で、主世帯に占める割合は6.6%となっています。

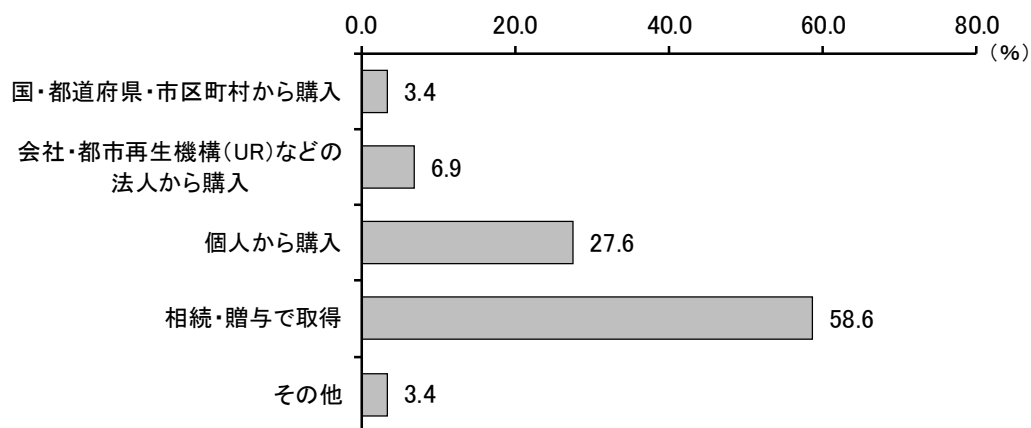
■現住居の敷地の所有状況

	(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%	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権数の割合（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）

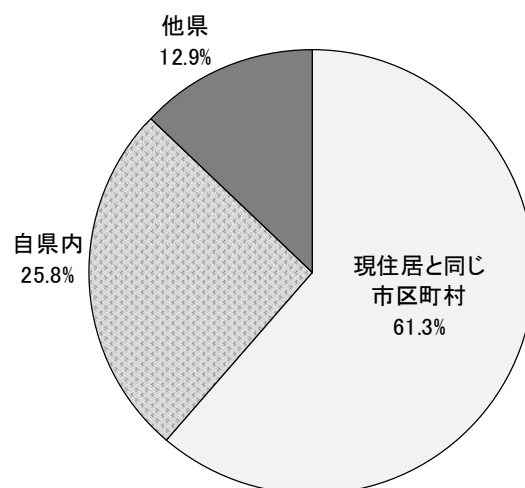
	所有件数	割合
総数	37,000	
住宅用地・事業用地 ①	30,000	100.0%
主に建物の敷地として利用	21,000	70.0%
居住用	18,000	60.0%
事業用	3,000	10.0%
その他の建物	1,000	3.3%
主に建物の敷地以外に利用	5,000	16.7%
利用していない（空き地）	4,000	13.3%
その他（原野など） ②	0	0.0%

※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物件数の割合（所在地別）



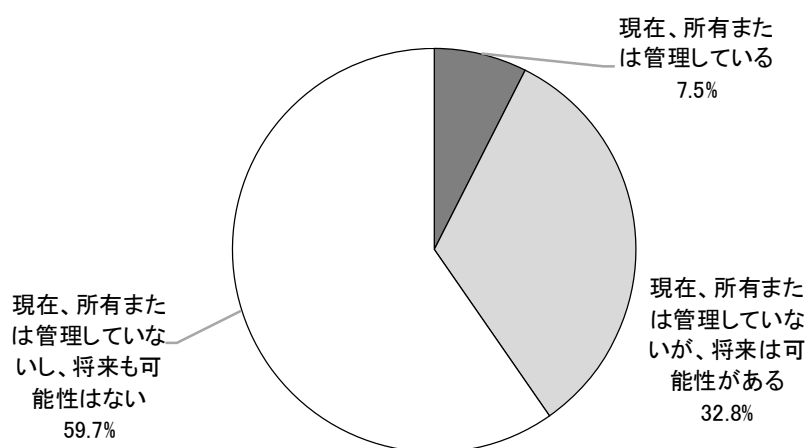
資料：令和5年住宅・土地統計調査

(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。

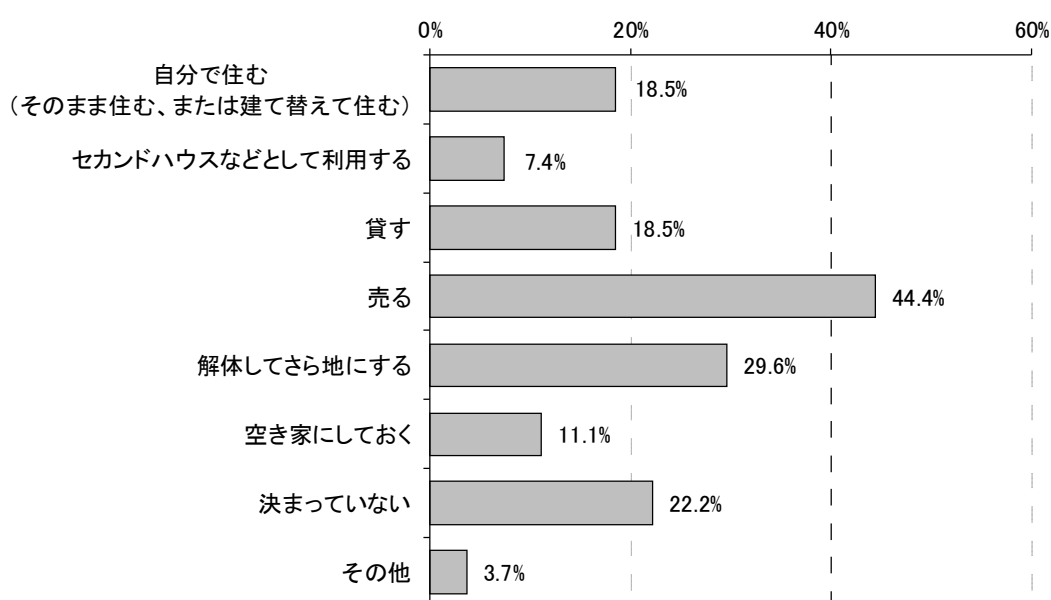
■ 空き家の所有状況



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空き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。

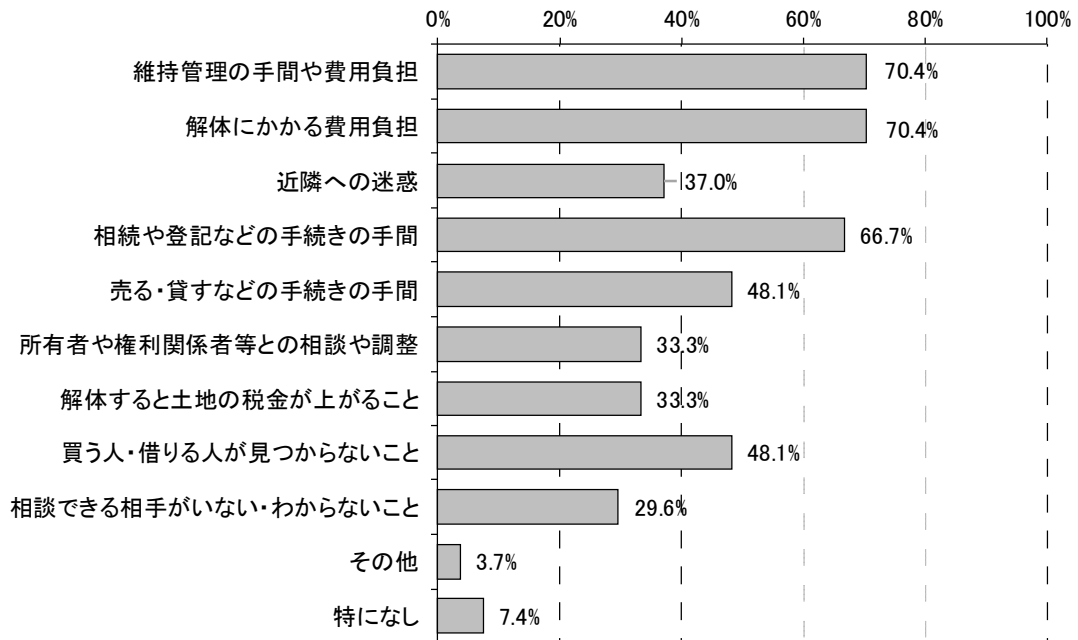
■ 所有する空き家の将来の活用意向



資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空き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

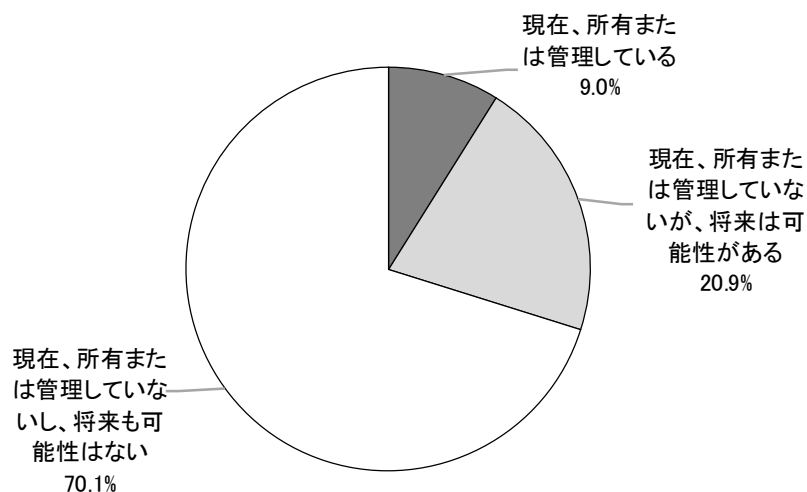


資料：令和6年度第8回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

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。

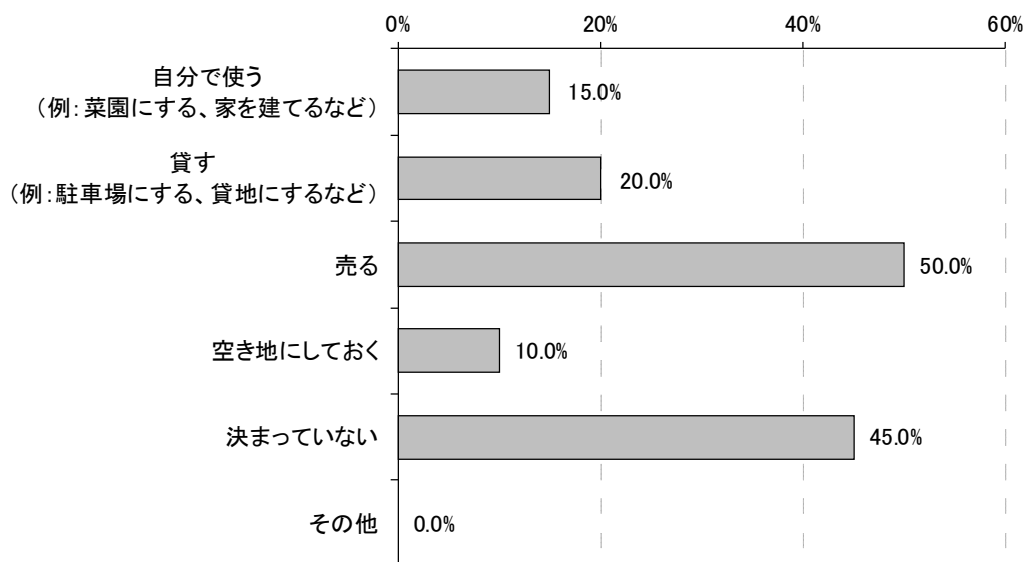
■空き地の所有状況



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。

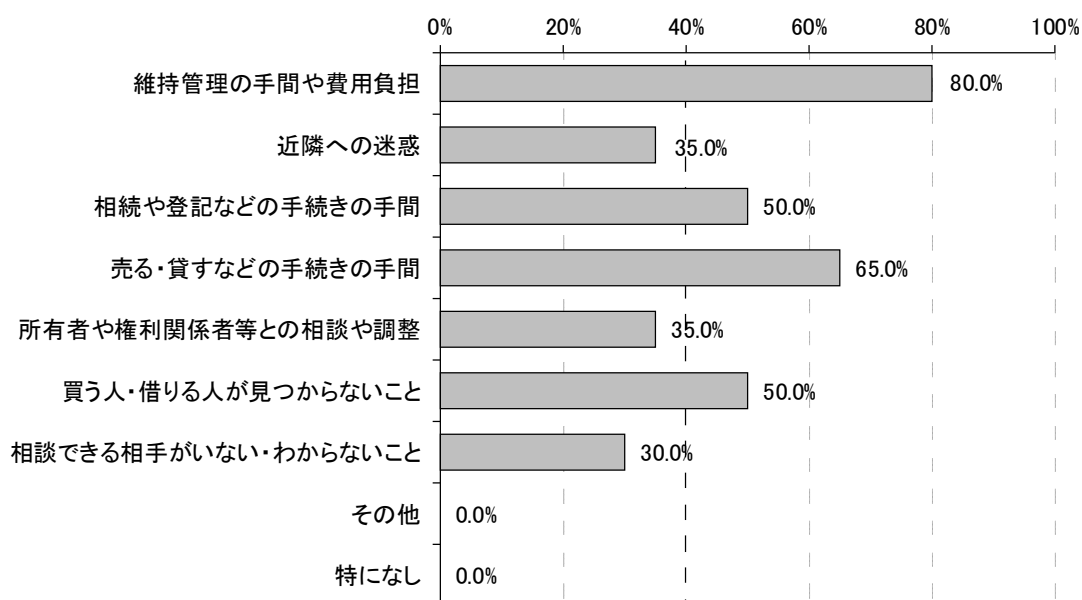
■所有する空き地の将来の活用意向



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

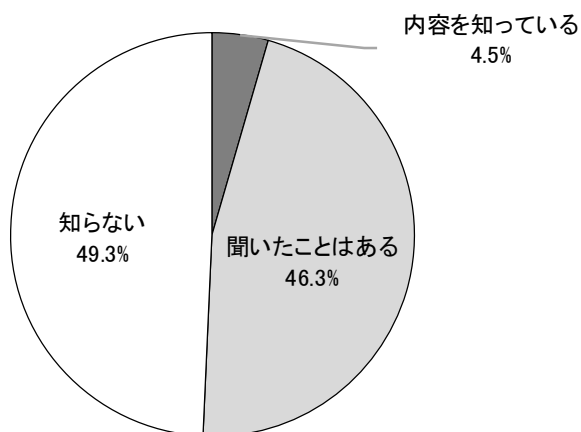


資料：令和 6 年度第 8 回市政モニターアンケート「北九州市の空家等対策に関する意識調査」

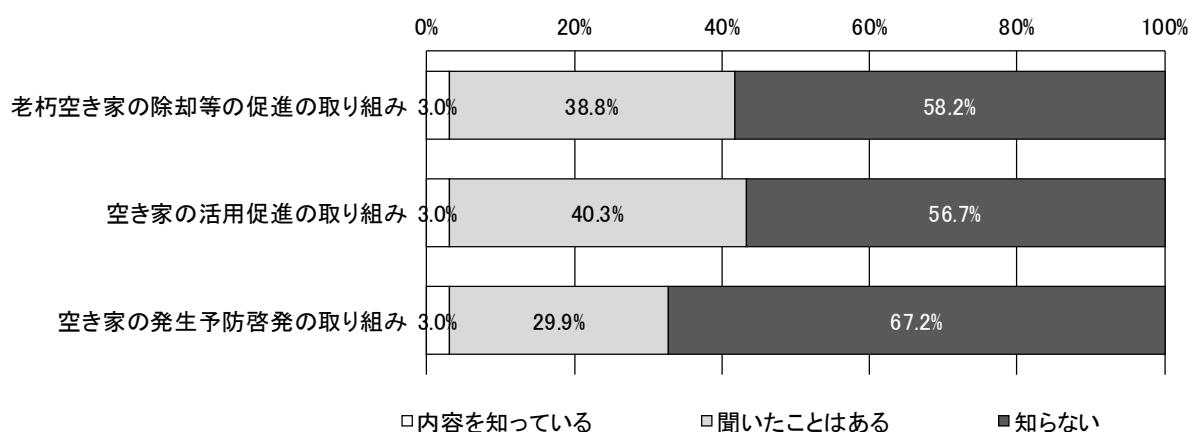
③これまでの空き家対策に関する認知状況

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。

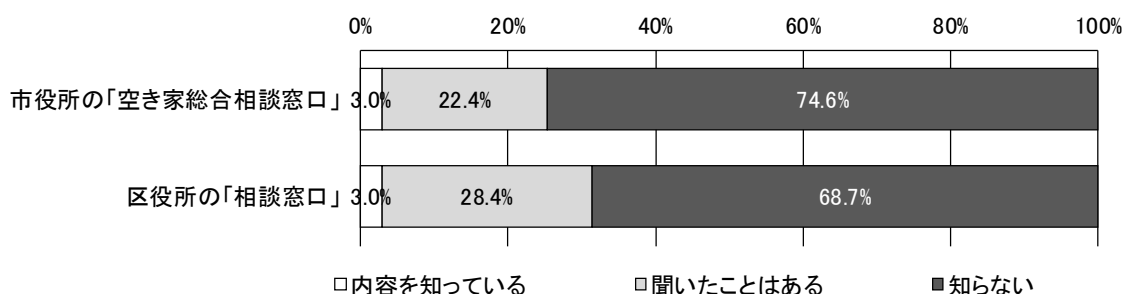
■北九州市空家等対策計画の認知状況



■「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「北九州市の空家等対策に関する意識調査」