

第 1 ～ 3 回推進会議の意見と本市の考え

凡例 [1]: 第 1 回意見 [2]: 第 2 回意見 [3]: 第 3 回意見 [モ]: モニターアンケート

1. 空家等対策に関する基本的な方針

意見要旨	本市の考え	素案箇所
[1] 相続関係を整理する第三者機関があると良い。 [1] 宅地建物取引士が住民票等を取得できるようになれば、空き家対策の幅が広がる。	・ 市民に対し、令和 6 年度の相続登記申請義務化の周知、啓発を行います。また、相談内容に応じた専門家を紹介します。	—
[1] 空き家対策を推進するために民間活力が必要。 [1] 活用分野は民間が得意としている。 [1] 相談窓口は、所有者等と直接話す機会であり重要な役割を担う。専門知識も求められるため、民間の専門家との連携を早急に進めるべき。 [1] 資産のことを相談するのは不安もあるため、行政が窓口となり、個別案件を民間へ依頼する官民協調型の相談体制がニーズにあう。本市は高齢化率が高いため、安心して相談できる体制だと実行性があると思う。 [モ] 市政政モニターアンケートより：空き家・空き地対策として重要と思う取り組みとして「空き家の管理・活用など、問題解決に至るまで伴走支援する仕組み」と回答した人が 73.1% を占める。	・ 現在は区役所、空き家活用推進課及び関係団体と連携した相談対応をしています。今後は、空家等管理活用支援法人などとの官民連携による相談体制を構築し、これまでの個別対応から、問題解決までの総合的な支援体制を目指します。	4-3(1) 4-3(2)
[2] 支援法人が民業で取り組む場合、流通にのらない空き家は、リスクが高い、儲けが少ないなど、取り扱うモチベーションが低い。財源やモチベーションを生み出す方法、マネタイズして民間が取り組みやすくなる方法を真剣に考えるべき。 [2] 支援法人となるメリットがあることがポイントになる。売れる空き家は心配しなくても流通する。 [2] 個人に依存することなく、仕組みで課題を解決できるのが望ましい。本来、空き家流通の受益者が費用を負担しなければいけないはずである。	・ 支援法人の指定を受けるメリットの向上、市場性が低い場所での対策は課題であり、継続的に検討します。	4-3(1)

2. 北九州市空家等対策計画 施策体系（案）

（１）空き家等の発生予防啓発・管理促進

①空き家等の発生予防に向けた所有者等への周知・啓発

意見要旨	本市の考え	素案箇所
① 空き家対策の３つの柱や相談窓口を知らない人が多いため、今までと違う方法で周知する必要がある。 【モ】 市政モニターアンケートより：「北九州市空家等対策計画」やこれまで実施してきた取り組みを「知らない」（北九州市空家等対策計画 49.3%、老朽空き家の除却等の促進の取り組み 58.2%、空き家の活用促進の取り組み 56.7%、空き家の発生予防啓発の取り組み 67.2%）と回答した人が多い。 ① 空き家活用のため、所有者に対し、「安心」や「メリット」などのポジティブな印象を与える情報発信、啓発が必要。 【モ】 市政モニターアンケートより：「現在、所有または管理している」と「現在、所有または管理していないが、将来は可能性がある」の合計は、空き家が 40.3%、空き地が 29.9%である。	・ 納税通知の際のチラシなどを活用した情報提供や啓発方法を継続的に検討します。 ・ 空き家・空き地の所有・管理の当事者となる見込みのある方に対し、空家等対策に関する多様な周知方法を検討します。	4-2(1) ② 4-2(2) ②
③ 定年は自分の終活を考える節目だと思う。保険会社と連携してはどうか。 ③ 家の処分、資産に関する相談先である保険会社、不動産事業者、税理士等から情報を吸い上げられるよう網を張っておくのが良い。情報提供に対して１件あたり 1000 円出したとしてもコスパが良いと思う。	・ ライフステージに応じた情報発信や民間事業者との連携について検討します。	4-2(1) ①
③ 新築したばかりの人や、住宅を使用中の場合は、空き家問題に関心がない。配偶者が亡くなった時の啓発が重要と思う。 ③ お寺、お宮、葬儀屋、不動産、介護施設等の業種に集まる情報をどう吸い上げるか考えると良いと思う。		
③ 所有者が亡くなった時に対応を考える方が多い。まちづくり協議会の広報、市政だより、市の広報番組で空き家を集集したり、民放に取材依頼してはどうか。		
③ 町内会を脱会する高齢者も増えており、その方々に空き家関連の情報や相談先を周知できると良い。		
③ 行政の窓口は安心感があるため、高齢者への最初のアプローチとして有効と思う。		
③ チラシ・看板等へのＱＲコード、また、介護認定時のサービスに関する送付資料へのチラシやＱＲコードによる情報提供は効果があると思う。認知症等が深刻化する前に意思確認が必要。		
③ 空き家・空き地に特化せず、人生の終活とセットで不動産のセミナーを開催する方が関心を持ちやすいと思う。		

意見要旨	本市の考え	素案箇所
③ 相続登記義務化の認知度アンケートも良いかもしれない。 ③ 「相続登記の義務化」よりキャッチーな表現だと馴染みやすい。相談しやすく浸透しやすい名称というアプローチも必要。 ③ 世界アルツハイマーデーとコラボし、相談コーナーを設けてはどうか。	・法務局との連携など、効果的な市民への情報提供や周知方法について、研究します。	4-2(1) ①
③ 介護保険施設、居宅介護支援事業者、地域包括支援センター、リハビリテーション病院、介護付有料老人ホーム等に周知すると良い。	・所有者の入院、入所が原因で発生した空き家の老朽化予防のため、医療・福祉事業者等との連携に取り組みます。	4-2(1) ①

②空き家等の適切な管理の周知・啓発

意見要旨	本市の考え	素案箇所
㊦ 市政モニターアンケートより：空き家や空き地について困っていることは、「草木が生い茂っている」(空き家 59.7%、空き地 56.7%)、「不審者の侵入、放火など防犯上の不安がある」(空き家 58.2%、空き地 35.8%) が共通して多い。	・空き家等に関する相談は区役所窓口等で対応していますが、困りごとが課題解決へとつながるよう、引き続き空家等対策に関する情報提供・周知啓発等に取り組みます。	—
① 「問合せ対応」から「顧客管理」への転換が必要。顧客属性と状況を整理し、状況に応じた対応を実行できると良い。民間委託も良いと思う。	・空き家情報等の一元化に取り組みます。	4-2(3) ①-1)
① 単なるセミナー受講でなく、住まいの終活ノートに記入をする個別ワークを設けるなど、認識が深まる勉強会を企画してはどうか。	・今後のセミナー開催の参考にします。	4-2(1) ②
③ 空き家の不安を抱える人を見つけることは難しいため、セミナーや相談会を定期的に開催することが基本であり大切と思う。根気よく続けることが重要。	・相談体制の周知や充実に取り組みます。	4-2(1) ②

(2) 空き家等の活用促進

①空き家等の流通・活用促進

意見要旨	本市の考え	素案箇所
【E】 市政モニターアンケートより：空き家・空き地の 流通・活用促進 で重要と思う取り組みは「 放置された空き家・空き地の流通促進 」(70.1%)が最も多い。	・空き家の流通が促進されるよう、「空き家バンク」などの情報提供の充実に取り組みます。	4-2(2) ①-1)
【3】 空き家バンクは所有者からの申請を待たず、不動産事業者が活用できそうな空き家を調査し、市が立ち会う形で商談を進める方が、件数が増えると思う。	・空き家バンクの実施方法の参考とします。	4-2(2) ①-1)
【2】 効果のある事業を戦略的に絞り込む方が良く、マッチング事業はなくても良いと思う。 空き家バンクに絞って取り組むべき。 【2】 空き家マッチング は、低価格であれば 学生の活動拠点 として利用できるので、一般ニーズが少なくても効果はあると思う。 【2】 学生利用のためには大人の関与も必要であり、学生に貸すには課題も多い。	・利用ニーズや実務上の課題も踏まえ、空き家を活かす地域共生マッチング事業の見直しを継続的に検討します。	4-2(2) ①-1)
【1】 土地活用の視点 も重要であり、 複数の空き家がまとまればミニ開発 もできる。ただし、ある程度の面積がまとまる必要がある。	・土地活用の視点として、「空き家等面的対策推進事業」の拡充等の検討を行います。	4-2(2) ①-1)
【1】 空き家の有効活用で 官民連携、他施策連携 が欠かせない。 観光、スタートアップ、にぎわい、移住、子育て支援 だけでなく、 医療、福祉、地域コミュニティ など、広い視点でのアイデア出しが不可欠と思う。	・様々な視点から、官民連携、他施策連携の充実に取り組みます。	4-2(2) ①-2)
【1】 新聞によると、経済的理由で 氷河期世代の持家率が低下 しているとのこと。増加する空き家とうまく繋げることはできないか。	・世代別の対策における情報として、今後の参考にします。	—

意見要旨	本市の考え	素案箇所
③ 最近は古民家を飲食店等で活用する事例を見かけるため、リノベーション促進事業の対象に加えてはどうか。補助条件に前面道路が建築基準法の道路であることも加えるべき。 ③ インスペクションの落とし穴として小屋裏調査をしても屋根の上を調査しないことがあげられる。補助金の条件に屋根を入れるべき。 ③ 市街化区域や居住誘導区域であることをリノベーション促進事業の条件としてはどうか。 ③ 居住だけでなく、事業活用という視点まで広げ、空き家を4, 5店舗に区画してチャレンジできる店ができれば、人が集まり魅力的になると思う。 ③ 他都市で、クラウドファンディングで集めた資金と同額の補助を行う事例があり、参考にしてはどうか。 ③ 2年間事業継続したら補助を出すといった、段階的な措置を行うことも考えられる。 ③ 市外からの住み替えに手厚いが、市内からの住み替えも補助してはどうか。空き家の流通促進に役立つと思う。 ③ リノベーション補助金は30万円ではなく、1件150～200万円の補助金とすれば関心を持つ人が増える。 ③ 居住誘導区域への住替え促進に該当するケースなど、補助金のメリハリをつけてはどうか。 ③ リノベーションは、すこやか住宅改造助成など福祉部局の支援とセットにし、平坦地に居住誘導してはどうか。 ③ 南ヶ丘の住宅供給公社団地を留学生の寮にしているように、シェアハウスのような活用方法も良いと思う。	・補助制度の条件見直しの際の参考とします。	4-2(2) ①-1) 4-2(2) ①-2) 4-2(2) ①-3)
① 地域の特性に合わせた空き家活用の在り方を考えることが必要。地域住民と一緒に検討すれば、住民の意識を高めることにも繋がる。 ③ モデル地区をつくり、対策のメニューをつくると良い。例えば門司区は可能性があるエリアだと思う。エリアの魅力があれば呼び水になる。 ③ 重点区域を設定し、老朽空き家解体やリノベーションの補助を上乗せする制度があっても良いと思う。空き家等活用促進区域の制度があれば、上乗せする理由になると思う。 ③ モデル地区での補助金上乗せは、法のもとの平等という視点では難しいと思う。 ③ 補助金上乗せには、居住誘導区域の範囲内など、何か理由が必要かもしれない。 ③ 建築基準法改正で申請手続が厳しくなった。法律が活用の足枷になるとつたいないため、緩和できると良い。 ① 空き家等活用促進区域指定による「市街化調整区域内の用途変更」は良い手段だが、再建築の「同種・同規模」要件が緩和できれば空き家の売買・建て替えが行いやすい。	・空き家等活用促進区域など、法的な規制緩和、補助金の仕組みのための区域設定などについて研究します。 ・市街化調整区域の再建築要件について、関連部署等と課題を共有します。	4-2(2) ①-1)

(3) 老朽空き家や管理不全空地の対策の推進

①老朽空き家の除却等の推進

意見要旨	本市の考え	素案箇所
【モ】 市政政モニターアンケートより：空き家・空き地の適切な管理の促進、老朽空き家への対応で重要と思う取り組みは「 所有者等がわからない老朽空き家・空き地への対応の強化 」(80.6%)が最も多い。	・市民に対し、令和6年度の相続登記申請義務化の周知、啓発を行います。また、相談内容に応じた専門家を紹介します。	—
【1】 放置空き家の対策が重要と思う。	・是正指導のほか、啓発活動を行います。	4-2(3)
【2】 斜面地では空き家を 除却すると地盤が不安定になり、古い石垣等が崩れる可能性がある。斜面地の空き地に特化した対策が必要。	・斜面地の安全性を考慮した空き家対策を研究します。	4-2(3) ①-3)
【3】 是正指導の書類送付でも効果がないのであれば、それより 前の時点でアプローチすることが重要。セグメント分けし、この基準までは情報発信、この基準以降は代執行といった定義分けが必要 と思う。 【3】 自己責任の認識が薄い。 是正指導するような状況になる前に対処するしかない。	・空き家の状態や危険度に応じて対応を実施しています。今後も適切な対策に努めます。	4-2(1) ② 4-2(3) ①-1)
【3】 空き家・空き地の問題が社会問題であるという観点から、危険空き家解体費用または所有者不明土地管理に充当するため、固定資産税の課税標準額に対して 0.1%程度の税金を賦課する条例 を作ってはどうか。	・住宅用地特例の除外など、現行の法制度に基づき適切に対応します。	—
【3】 空き家除却の際に アスベスト があると費用が数倍になり、 対策の妨げ になっている。 【3】 補助金には 選択と集中の視点 があって良いと思う。解体補助として、人命に関わるもの、本人も困っているものなどに、例えば優先的に 100万円の補助 をするのは効果的と思う。解体以外の補助もそうだと思う。 【3】 解体補助上限の 30万円 は、対策の動機になるほどの金額ではないと思う。	・補助制度の条件見直しの際の参考とします。	4-2(3) ①-3)

②管理不全空地対策の推進

意見要旨	本市の考え	素案箇所
2 空き地流通の取り組みよりも、所有者不明土地対策が重要だと思う。	・市民に対して、令和6年度の相続登記申請義務化の周知、啓発を行います。また、相談内容に応じた専門家を紹介します。 ・所有者不明土地対策の市の体制等を構築します。	—
2 斜面地では空き家を除却すると地盤が不安定になり、古い石垣等が崩れる可能性がある。斜面地の空き地に特化した対策が必要。(再掲)	・斜面地の安全性を考慮した空き家対策を研究します。	4-2(3) ①-3)
3 複合的な問題を抱えており、それぞれの窓口で相談するのはハードルが高く手間である。総合的に対応できるか、行政の体制の話になると思う。 3 相談対応をデジタル化した方が良い。よくあるQ&AをAI化する、自動返答するなどの省力化により、電話対応や窓口対応を改善すると良いと思う。また、窓口の集約化のニーズもある。	・AIチャットボットFAQの導入など、相談対応のデジタル化を研究します。	4-3(2)
3 空き家・空き地の問題が社会問題であるという観点から、危険空き家解体費用または所有者不明土地管理に充当するため、固定資産税の課税標準額に対して0.1%程度の税金を賦課する条例を作ってはどうか。(再掲)	・住宅用地特例の除外など、現行の法制度に基づき適切に対応します。	—

(4) 空き家等に関する対策の実施体制

①官民連携による空き家等対策の推進

意見要旨	本市の考え	素案箇所
1 生活保護受給者が持つ空き家の解体費用を家族が負担する場合は、解体費用は収入認定されないという特殊なケースもあるため、持家で生活保護を受給している方の事前把握が必要。 1 高齢者の住み替えで放置空き家になる可能性があるという課題を居宅介護支援事業所等に周知することが必要。	・官民連携の一環として、福祉事業者との連携に取り組みます。 ・ケアマネジャーや関連部署等との連携体制を検討します。	4-3(1)
1 制度等を見直しても市民に行き届いていない。情報発信の強化も重要。 1 親の財産処分が忍びない人も多く、意識改革が必要。 1 空き家を「子への資産」と考えていても、実際は「負動産」であり、親の意識改革が必要。	・空き家対策に関する情報提供や意識啓発の充実に取り組みます。 ・空家等管理活用法人などとの官民連携による相談体制を構築します。	4-2(1) ② 4-3(1)
1 空き家対策の市民への周知として、定期的な相談会を実施してはどうか。また、市内の東部、西部で相談会を継続的に実施してはどうか。	・現在はセミナーなどで対応していますが、今後は空家等管理活用法人などとの官民連携による相談体制を構築します。	4-2(1) ② 4-3(1)
【注】 市政モニターアンケートより：空き家・空き地の発生予防で重要と思う取り組みは「所有者等が相談できる機会の充実」(64.2%)が最も多い。	・空家等管理活用支援法人などとの官民連携による相談体制を構築し、相談できる機会の充実を図ります。	4-3(1)
1 「その他空き家 27,600 戸」について、ゼンリン住宅地図を活用してマッピングする北九州市モデルを構築してはどうか。重点エリアだけでも良いと思う。	・本市が把握する空き家情報は更新中であり、効果的な活用方策について、継続的に研究します。	—
2 民生委員は単身者の情報などを把握しており、空き家対策の情報を流すことで啓発の効果が期待できる。詐欺等の不安もあり民生委員の存在が重要。	・福祉部局や民生委員と連携した啓発に取り組みます。	4-2(1) ①
2 空き家のことは住民や校区が良く知っているため、自治総連との連携を強化してほしい。	・自治総連を含め、幅広い連携に取り組みます。	4-2(1) ①
3 宅建協会の不動産相談所と連携し、相談を継続開催できるようになると良いと思う。 3 福岡市は福祉と空き家が連携し、士業系もネットワークに加わっており、上手く連携できている印象がある。市側で連携が取れるようになり、管理活用支援法人へネットワークが提供できれば、活動しやすくなると思う。 3 一方で、管理活用支援法人の利益をどのように確保するかも課題と思う。	・民間事業者が活動しやすい環境整備や連携体制の強化を検討・実施します。	4-3(1)
3 外国人の居住には各機関が関係しているため、これらの機関と連携してはどうか。	・庁内外における幅広い連携体制の構築を検討します。	—

②相談窓口のワンストップ化

意見要旨	本市の考え	素案箇所
③ 市民は区役所のチラシを置いている場所や相談先があることが分からない。もっと周知してほしい。	・相談窓口の充実や周知に取り組みます。	4-3(2)
③ 複合的な問題を抱えており、それぞれの窓口で相談するのはハードルが高く手間である。総合的に対応できるか、行政の体制の話になると思う。(再掲)	・AIチャットボットFAQの導入など、相談対応のデジタル化を研究します。	4-3(2)
③ 相談対応をデジタル化した方がよい。よくあるQ&AをAI化する、自動返答するなどの省力化により、電話対応や窓口対応を改善すると良いと思う。また、窓口の集約化のニーズもある。(再掲)		

3. 質問・その他の意見など

意見要旨	本市の考え	素案箇所
① マンションの空き住戸は課題で、行政と連携した対策が必要。	・マンション管理関連部署に情報を提供します。	—
② 戸建の空き家と集合住宅の空き家は分けて考えるべき。	・戸建ての空き家を中心に対応しています。 ・将来的な集合住宅の空き家対策について検討が必要と考えます。 (参考) 集合住宅は全住戸が空き室の場合に空き家と定義しています。	—
② バス通りからの距離で居住誘導区域を指定しており、例えば戸畑の境川は利便性が高いにも関わらず居住誘導区域外となっている。きめ細かな設定を検討してほしい。 ② 北九州市は全国的にも人口減少が顕著であり、コンパクトシティ、居住誘導区域、公共交通等の北九州モデルを検討してほしい。	・立地適正化計画を所管する関連部署に意見を共有します。	—
② 廃止した市営住宅の草が伸びている。市営住宅の空き家対策も検討してほしい。	・市営住宅を所管する関連部署に意見を共有します。	—
③ もう一度空き家の実態調査を実施した方がよい。自治会も協力する。 ③ 実態調査は予算がかかるため、ゼンリンの情報を使用できるよう協議したらどうか。	・過去の実態調査をベースに、通報等の情報から随時情報の更新を図っています。	—

4. 国の動向について

意見要旨	本市の考え	素案箇所
2 相続登記の義務化がスタートしたが、面倒な物件は相続放棄する流れが加速すると思う。	・ 情報提供・周知・啓発に取り組みます。	—
1 空家等活用促進区域指定で「接道規制の合理化」ができるが、私道の場合は所有権が公道まで繋がらなければ銀行の融資対象にならず、流通の障害になっている。空き家活用のために銀行融資の基準緩和も必要。	・ 関係団体等と課題を共有します。	—
1 財産管理人選任に必要な予納金（50 万円前後）が、利害関係人からの行動の妨げとなることが多く、国の補助や数万円程度への減額があると良い。市区町村からの申立てに税金が使われるのであれば、特定空家になる前に管理処分されるような仕組みが必要。	・ 国の動向を注視するとともに、必要に応じて国への働きかけを検討します。	—
1 最終の登記日付が 2、3 世代前のもの、法定相続人が多数のものなど、相続関係が複雑なケースも多い。相続登記義務化だけでは抜本的改革にならない。		
3 「相続登記の義務化を履行しないまま被相続人が死亡して〇年が経過した不動産は、その所有権を国へ帰属する。」といった法令の変更が必要ではないか。		
1 長く空き家の物件は、相続人同士で協議が整わない問題を抱えている。例えば、相続人の 2 分の 1 の合意があれば権利行使ができるような国の施策が必要。		
1 相続土地国庫帰属制度について、問題を抱える土地は制度の対象外となりやすいことから、現実的ではない。負担金が高額なもの問題である。		
1 所有者の管理意識に個人差がある。管理不全空家、空き地について、一定の罰則も必要と思う。		
3 是正指導しても反応がない場合は、周囲に迷惑をかけるものについて、条例で罰則を厳しくしてはどうか。		
3 条例で独自の罰金を科すのは法律の範囲を越えるのではないか。		
2 そもそも国の施策を変えなければ先に進めない課題が多く、国に意見をあげることが必要。		

以上