

# 北九州市空家等対策計画 及び 所有者不明土地対策計画 (案)

概要版

## ■計画改定のポイント

- 現行「空家等対策計画」の**期間満了**(平成28年度～令和7年度)⇒計画改定(令和8年度～令和17年度)
- ①**市場性**を踏まえた空き家対策の推進(低家賃賃貸や多用途の活用強化)
  - ②新たに**所有者不明土地対策**を加え、空き家と空き地(以下、空き家等)の総合的な取り組みを実施
  - ③**官民連携・DX化**による総合的な空き家対策の推進

## ■施策の方向性

### 空き家等の発生予防啓発・管理促進

- ・使用中から所有者への啓発
- ・ライフステージに合わせた情報発信(退職、終活、相続ほか)

### 空き家等の活用促進

- ・空き家等の掘り起こし
- ・多用途リノベや移住者への活用支援
- ・居住誘導区域の空き家を積極的活用

### 老朽空き家や管理不全空地の解消

- ・管理不全物件への助言、指導等
- ・危険な空き家等の解消(財産管理制度の活用)

官民連携による総合的な  
空き家等対策の推進

- ・空家等管理活用支援法人等との連携
- ・ワンストップ化やDX化(AI等によるFAQ)の推進

## 第1章 計画の背景

### 趣旨

北九州市では「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、空家法)」に基づき、平成28年に「北九州市空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んできました。

こうした中、令和4年の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下、所有者不明土地法)」や令和5年の空家法の改正により、空き家、空き地対策に関する新たな制度が創設されました。

以上を踏まえ、空き家、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加えた計画**として、本計画を改定しました。

### 計画の位置づけ

本計画は、空家法や所有者不明土地法を踏まえ、北九州市が取り組むべき空き家等対策の基本的な考え方を示すものです。

北九州市・新ビジョン(基本構想・基本計画)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連携を図りながら、空き家等対策に取り組めます。

### 計画期間

令和8年度から令和17年度

### 対象地区

北九州市全域

### 対象とする空き家等

#### 空き家

空家法第2条第1項に規定する「空家等」と定義します。

#### 空き地

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項に規定する「所有者不明土地」と定義します。

#### ■管理状況や周囲への影響の程度に応じた空き家の分類

分類	定義	状態(例)
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・補修等がされている等
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	●屋根・外壁のずれ、ひび割れ ●立木の繁茂等
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	●屋根・外壁の剥落、脱落 ●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	●倒壊等のおそれがある状態 ●立木の倒壊等

#### ■管理状況や周囲への影響の程度に応じた空き地の分類

分類	定義	状態(例)
適切に管理されている空き地		●一定の頻度で除草や伐採、擁壁の点検等がされている等
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	●立木の繁茂 ●擁壁のひび割れ等
特定空地	周囲に著しい悪影響を及ぼす空き地	●台風等による倒木のおそれ ●擁壁倒壊のおそれ等

## 第2章 空き家等の現状と課題

### 北九州市の人口・世帯等

- 令和2年の人口は939,029人であり、令和22年には約80万人まで減少すると見込まれています。
- 令和2年の高齢化率は31.8%であり、令和22年には36.8%まで増加することが見込まれています。
- 令和2年の住宅に住む高齢者のいる世帯182,850世帯のうち、72.5%は持家に居住しており、持家に住む高齢単身世帯数は37,538世帯となっています。

凡例  
○：国勢調査  
■：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

### 北九州市の空き家等の状況

- 空き家数は平成5年の47,400戸（空き家率11.4%）から令和5年の82,700戸（空き家率16.0%）まで増加しています。
  - 賃貸用・売却用など利用目的のない「**その他空き家**」は平成5年の14,100戸から令和5年の27,600戸まで増加しています。
  - 現住居の敷地以外に所有する空き地の利用状況は、令和5年時点で「**利用していない（空き地）**」が13.3%を占めています。
  - ◎空き家の所有状況は「**所有または管理している**」が7.5%、「**所有または管理していないが、将来は所有する可能性がある**」が32.8%となっています。
  - ◎所有する空き家の活用意向は「**空き家にしておく**」が11.1%、「**決まっていない**」が22.2%となっています。
  - ◎空き家について困っていることは「**維持管理の手間や費用負担**」及び「**解体に係る費用負担**」が70.4%となっています。
- 凡例 ●：住宅・土地統計調査 ◎：市政モニターアンケート（R6）

### 空き家等に関する課題

#### 予防啓発

空き家等の増加を抑制するための所有者の管理意識の向上

#### 活用促進

空き家等の掘り起こしと市場で積極的に活用される環境づくり

#### 安全確保

周辺に悪影響を与える老朽空き家や管理不全空地の解消

#### 官民連携

官民連携による空き家等対策の充実

## 第3章 空き家等対策に関する基本的な方針

### 基本目標

## 快適に暮らせる安全で安心な居住環境の実現を図る

北九州市では、市民の暮らしの安全・安心を第一に、空き家等の**発生予防啓発**、空き家等の適切な管理や積極的な市場流通による**活用**、**除却**等による危険な空き家の削減、**所有者不明土地の対策**等に取り組みます。

### 空き家等の状態、市場性に応じた対応方針

分類	居住世帯のある住宅	空き家 空き地 (未利用の空き地)	老朽空き家 (管理不全空き家 特定空き家) 管理不全空地 (特定空地) 相続放棄などで所有者不明化
	劣化なし	老朽化・劣化大	
課題	○将来の空き家化に対して早期の備えが必要	○市場性に依りて活用や予防的管理が必要	○住環境の維持のため除却・安全管理が必要 ○所有者探索等の体系的な対策が必要
対策方針	<b>啓発</b> ・住まいの終活の啓発 ・適正管理の啓発 ・活用の啓発 ・空き家除却の啓発 ・相続登記の周知啓発 ・財産管理制度の周知啓発 など		
市場性 ↑高い ↓低い	<b>予防的管理</b> ・住宅の維持管理 ・将来の備え など	<b>活用</b> ・改善、建替、跡地活用、流通 など	<b>安全管理・除却</b> ・法令・条例に基づく措置 ・所有者不明土地対策 など
		<b>予防的管理</b> ・老朽化予防 など	

### 空き家等対策にかかる目標

居住目的のない「**その他空き家**」が**27,600戸**と増加傾向であることから、「**その他空き家をこれ以上、増加させない**」ことを施策目標とします。

目標達成には年間約700戸の空き家解消が必要であることから、「**空き家の解消戸数**」を指標として位置づけます。

#### ■施策目標・指標

現状値	その他空き家数 27,600戸 (令和5年住宅・土地統計調査)
施策目標	その他空き家をこれ以上、増加させない
指標	空き家の解消戸数 (年間約700戸) ※市の各種施策の実績から把握

## 第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

### (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への周知・啓発

- 空き家等の**使用中**から所有者や家族等に対して**空き家等の活用や処分等**について情報発信

#### ② 空き家等の適切な管理の周知・啓発

- **空き家等**が放置され老朽化・管理不全化する前に**管理方法**に関する早期の情報発信

共通

- 所有者の**ライフステージを捉えた**情報発信
- 福祉・医療事業者や関連部署、自治会や民生委員等と**連携した情報発信**の充実
- 空き家等の所有者の悩みに応える**出前講演、セミナー・相談会等**を**定期的**に開催

### (2) 空き家等の活用促進

#### ① 空き家等の流通・活用促進

##### 1) 空き家等の流通・活用機会の充実

- **空き家バンク**や**空き家等面的対策推進事業**などによる流通・活用支援
- 空家等活用促進区域制度などによる**地域特性に応じた空き家等の活用検討**
- 空き家関連制度の拡充による**空き地活用**の推進

##### 2) 住宅ストックの質の向上

- 空き家リノベーションによる質の向上と**多様な活用手法に対する支援**
- 耐震化支援やインスペクション(建物状況調査)の普及啓発

##### 3) 住み替え施策との連携

- 居住誘導区域を踏まえた空き家等の活用を推進
- **移住施策と連携**した空き家等の活用を推進

#### ② 空き家等の活用に関する情報発信の充実

- **活用方法が決まっていない**所有者への情報発信
- 参考となる**活用事例**などの情報発信

### (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

##### 1) 老朽空き家の把握

- 市民からの通報や**自治会等との連携**による老朽空き家の把握
- **インフラ情報等**を活用した所有者探索

##### 2) 老朽空き家の適切な管理に関する助言・指導

- 自ら管理できるよう、管理・除却等に関する情報を発信
- 法令等に基づく**調査、指導等**

##### 3) 老朽空き家の除却等対策の推進

- 所有者による老朽空き家の**除却を支援**
- **財産管理制度**を活用した所有者不明の老朽空き家の安全確保

##### 4) 管理不全空家、特定空家に対する措置

- 特定空家に対する**勧告・命令・代執行等**の措置の実施
- 管理不全空家に対する**勧告等**の措置の実施

#### ② 管理不全空地対策の推進

##### 1) 管理不全空地の把握

- 市民からの通報や**自治会等との連携**による管理不全空地の把握

##### 2) 管理不全空地の適切な管理に関する助言・指導

- 自ら管理できるよう、管理・除却等に関する情報を発信
- 管理不全空地に対する**助言・指導**を行うため**条例に追加**

##### 3) 特定空地に対する措置

- 特定空地に対する**勧告・命令・代執行等**の措置の実施

### (4) 空き家等に関する対策の実施体制

#### ① 相談窓口のワンストップ化

- **ワンストップ**の相談体制や相談対応の**デジタル化**など、窓口機能の充実

#### ② 官民連携による空き家等対策の推進

- **民間事業者や各種団体等と連携**した相談体制を構築
- **空家等管理活用支援法人制度**などを活用した伴走支援の充実
- 横断的な空き家等対策のため**関連部署との連携強化**

## 第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

### その他対策の実施に関し必要な事項

#### (1) 条例に基づく空き家等対策の充実

「北九州市空き家等の適切な管理等に関する条例」により、空き家等対策の充実を図ります。また、所有者不明土地法に基づく空き地、管理不全空地、特定空地の対策について、新たに条例に追加します。

#### (2) 他法令に基づく空き家等対策

空家法に限らず、建築基準法や消防法など関係する法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

#### (3) 国・県等の公的機関との連携

国、福岡県、市町村、関係団体等との連携が重要であることから、「全国空き家対策推進協議会」や「福岡県空き家等対策連絡協議会」などにおいて、情報共有や改善策の協議を行い、必要に応じた対策を推進していきます。

### 北九州市における空き家等対策の取り組みと空き家等関連の法改正の経緯

	H26	H28	H30	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
北九州市の取り組み		<ul style="list-style-type: none"> <li>●北九州市空き家等対策計画の策定 (H28年6月)</li> <li>■空家等条例の制定 (特定空家等への対応等) (H28年6月22日～)</li> <li>■老朽空き家等除却推進事業 (H26年度～)</li> <li>■空き家バンク (H26年度～)</li> <li>■空き家等に関する相談対応 (区役所) (H26年度～)</li> <li>■空き家リノベーション促進事業 (H30年度～)</li> <li>■空き家を活かす地域共生マッチング事業 (H30年度～)</li> <li>■空き家管理事業者紹介制度 (H31年度～)</li> <li>■空き家等面的対策推進事業 (R元年度～)</li> </ul>								<ul style="list-style-type: none"> <li>●北九州市空き家等対策計画の改定 (R8年●月)</li> <li>■空家等条例の改正 (管理不全空家等への対応等) (R6年3月18日～)</li> </ul>
空家法		<ul style="list-style-type: none"> <li>■空家等対策の推進に関する特別措置法 (H27年5月26日施行)</li> <li>○市町村による空き家等対策計画の策定制度</li> <li>○特定空家等に対する措置</li> <li>○所有者不明の場合の略式代執行 など</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>■空家等対策の推進に関する特別措置法の改正 (R5年12月13日施行)</li> <li>○空家等活用促進区域制度</li> <li>○空家等管理活用支援法人制度</li> <li>○管理不全空家等に対する措置 ○緊急代執行制度 など</li> </ul>		
不動産登記法								<ul style="list-style-type: none"> <li>■不動産登記法改正 (R3年4月28日公布)</li> <li>○相続登記の申請義務化 (R6年4月1日施行)</li> <li>○所有不動産記録証明制度の新設 (R8年2月2日施行)</li> <li>○登記名義人の死亡等の事実の公示 (R8年4月1日施行) など</li> </ul>		
相続土地国庫帰属法								<ul style="list-style-type: none"> <li>■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 (R3年4月28日公布)</li> <li>○相続土地国庫帰属制度の新設 (R5年4月27日施行) など</li> </ul>		
民法								<ul style="list-style-type: none"> <li>■財産管理制度の見直し (R5年4月1日施行)</li> <li>○所有者不明土地・建物の管理制度の創設</li> <li>○長期間経過後の遺産分割の見直し</li> <li>○管理不全土地・建物の管理制度 など</li> </ul>		
所有者不明土地法			<ul style="list-style-type: none"> <li>■所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (H30年11月15日施行)</li> <li>○地域福利増進事業の創設</li> <li>○所有者探索の公的情報利用 など</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>■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改正 (R4年11月1日施行)</li> <li>○管理不全所有者不明土地の勧告・命令・代執行</li> <li>○所有者不明土地対策計画の策定制度</li> <li>○所有者不明土地利用円滑化等推進法人制度 など</li> </ul>		

### 問合せ先

北九州市小倉北区城内1番1号  
北九州市役所  
都市戦略局都市再生推進部空き家活用推進課

TEL : 093-582-2777  
FAX : 093-561-7525  
MAIL : toshi-akiyakatsuyou@city.kitakyushu.lg.jp