

北九州市の空き家等面的対策推進事業

北九州市 建築都市局 都市再生推進部 空き家活用推進課 ストック活用係長 **いわぶち こうへい 岩淵 耕平**

北九州市では、人口減少や高齢化の進行に伴い、空き家のさらなる増加が見込まれており、地域住民の生活環境を保全する上で空き家対策は喫緊の課題です。

空き家率が15.8%で、政令指定都市では二番目に高い本市では、危険な空き家の除却に加えて、「空き家バンク」や「空き家リフォーム補助」など、個々の空き家を活用する様々な事業を推進してきました。

今回紹介する「空き家等面的対策推進事業」は、市内の利便性の高い「街なか」のエリアにおいて、個々の空き家のみでは敷地が狭く進まない再整備を、複数の空き家を『面的』にまとめ一体的に再整備するもので、本市が住宅事業者等や地元（自治会）から空き家情報を受け、空き家所有者と住宅事業者等の橋渡しを行い、建替えやリノベーションを推進することで、空き家対策の促進を図っていく取り組みです。

事業の主な内容としては、

- ・事業対象となる空き家は、居住誘導区域内で、2戸以上の空き家が連坦しているもの、または2戸以上の空き家が概ね1km以内に点在しているもの等とする。
- ・また、それらの空き家は、 または とする。

事業に参加している事業者が、再整備の提案対象として自ら探したもの

地元（自治会）に協力を依頼し、情報提供を受けたもの（ただし、事業性が高い主要鉄道駅から1km圏内に限ったものとし、事業者が実際に空き家を確認し、事業性のある空き家を選んでもらう。）

- ・空き家の所有者については、市が固定資産税情報を活用して特定し、市が意向調査のアンケートを行い、売却の意向のある空き家について、空き家所有者の同意を得て、事業者を紹介する。
 - ・事業者の決定方法は、市が空き家情報を提供する場合は、協議会の会員の中から事業実施の意向表明を受け、複数の事業者が手を挙げた場合は抽選とする。
 - ・事業者は、空き家を買取り、新たに住宅を建設するか、空き家をリノベーションして販売することとし、住宅以外の再整備はこの事業の対象としない。
- といった流れとなっています。

令和元年度のモデル地区から限定的に始まった本事業も、令和3年度から全市域を対象に拡大展開し、空き家所有者と事業者との橋渡しを行う取り組みが軌道に乗り始めてきました。現在では120社を超える住宅事業者等に参画いただいています。また、地元（自治会）のご協力により、令和3年度は約1,500戸もの空き家情報が寄せられています。

空き家情報が集まるにつれ、市の空き家調

北九州市空き家等面的対策拡大実施協議会

空き家等の面的対策の取り組み

提案（提供）対象となる空き家の条件

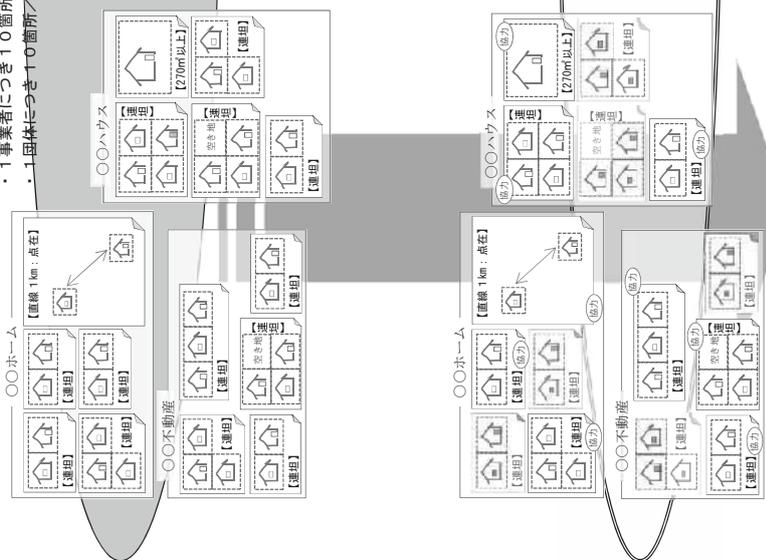
- ① 居住誘導区域内で、2戸以上の空き家が連担しているもの
 - ※連担と同等の敷地規模（270㎡以上）であれば1戸でも可
- ② 居住誘導区域内で、2戸以上の空き家で点在（※）しているもの
 - ※2戸の空き家間の直線距離が概ね1km以内のものに限る
- ③ 地元（自治会）から提供を受ける空き家については、①、②の条件に加えて、JR・モノレール・筑豊電鉄駅周辺（半径1,000m圏内）に限る

1 『事業者提案』 拡大実施協議会の参加事業者から事業提案

（令和4年度から通年受付）

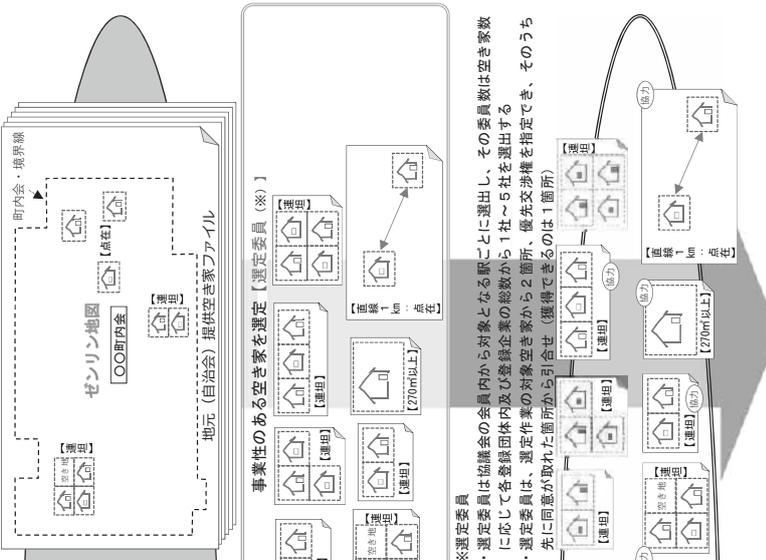
【提案できる空き家の箇所数】

- ・1事業者につき10箇所/年まで
- ・1団体ににつき10箇所/年まで



2 地元(自治会)から情報提供 (令和3年度から全区に拡大し受付)

【提供予定数】 令和4年度 1,500戸程度/年



事業提案した事業者が空き家を買って事業を実施

【事業手法】

- ① 建売住宅
- ② 注文住宅
- ③ リノベーション
- ④ 宅地分譲
- ⑤ 建築条件付き仲介（1年以内の買取締約あり）

拡大実施協議会の会員の中から、事業実施の意向表明を受けて決定した事業者が空き家を買って事業を実施

査等（空き家の現地確認、課税照会や登記簿謄本の確認、アンケートの送付など）に係る事務も大幅に増加していきます。件数の増加により、空き家情報の提供を受けてから、空き家所有者の同意を取り事業者を紹介するまでの期間が長くなり過ぎないように工夫も必要です。今後は、効果的・効率的に成果を上げるため、事業者からの意見も聴取しながら、事務の見直し等を適宜図っていきいと考えています。

最終的な成約に至った実績はまだまだ少ないですが、この事業により既に複数の空き家が解体され、再整備が進んでいる地区の自治会からは、「街並みが良くなった」との声も上がっています。今後も、市全域で手付かずとなっていた空き家が解消され、新たな住宅に生まれ変わり、街の活力が維持・向上されていくことを期待しています。

一方で、敷地が狭く接道状況の悪い空き家が一定の区画に複数点在し、面的対策事業では抜本的な課題解決ができないエリアが多く存在していることも判明してきました。将来的には、このようなエリアに対し、民間事業者の協力を得て、複数の空き家や老朽家屋、空き地、狭あい道路を含めた街区単位での面的対策の取り組みも研究していきいと考えています。

北九州市空き家等面的対策推進事業 整備イメージ (モデル地区での取り組み)

		街なかの運担した空き家		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嶺台の一部	
現況写真					
整備前	<p>空き家4棟 (敷地面積約230㎡)</p>	<p>空き家4棟 (敷地面積約270㎡)</p>	<p>空き家1棟 平家約70㎡ (敷地面積約250㎡)</p> <p>空き家1棟 平家・90㎡ (敷地面積225㎡)</p>		
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㈱		