

北九州市における空き家等の面的対策の取り組み

北九州市 建築都市局 住宅部 空き家活用推進室 ながと みつひろ ストック活用係長 **長門 充紘**

1. はじめに

北九州市では空き家率が15.8%と政令指定都市で2番目に高く、空き家問題は喫緊の課題です。これまで本市では、空き家対策として、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事業を推進してきました。

こうした中で、利便性の高い「街なか」であっても、前面道路が狭く空き家が複数まとまって見られるエリアがあり、これらを解決するために、複数の空き家を対象とした面的対策の取り組みの検討を行うことになりました（図-1）。

これらのエリアに存在する空き家の特徴として、

- ・個々の空き家のみでは敷地規模が小さく、新たに住宅を建てることができないため、隣接する空き家等と一緒に売却しないと買い手が見つかりにくい
- ・接道条件が悪く、空き家単体での解体が難しい
- ・登記簿謄本に記載されている所有者と現所有者が異なっているため、民間事業者が現所有者にアプローチすることが難しい

等が挙げられます。

このように、通常では解消が困難な空き家について、市と民間事業者が協力することで、再整備する事業を実現させる可能性の検討に着手しました。

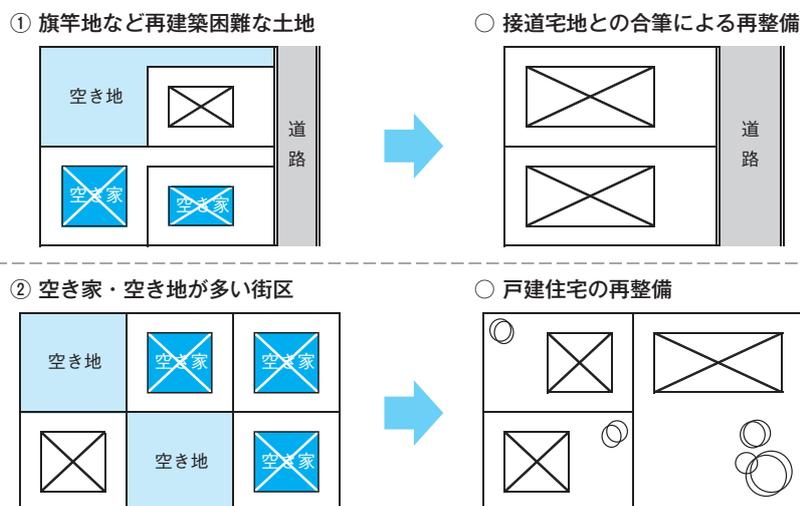


図-1 事業イメージ

2. モデル地区の選定

初めに、本市で平成26年度に実施した老朽空き家の実態調査で把握している空き家情報の中から、面的対策のモデルとなる候補地を選定しました。対象とする空き家は、①街なかの利便性が高い住宅地で複数の空き家が連担しており、空き家単体では敷地が狭く解体や売却が困難であること、②郊外の旧新興住宅地で、点在する空き家が複数見られること、の2つの条件で探すこととしました。

②の旧新興住宅地の空き家については、高齢化の進展等により今後課題となってくることが想定されるため、検討に加えています。また、この候補地の立地条件は、都市計画で定めた「居住誘導区域」内に限りました。

モデル候補地は、街なかの利便性の高い住宅地

で4箇所、郊外の旧新興住宅地で2箇所を選び、その中から空き家所有者の協力が得られた3箇所をモデル地区として選定しています(図-2)。

3. 協議会の設立

空き家の面的対策の具体的な方策を検討するに当たり、まちづくりの経験のある住宅事業者等の協力を得るために、令和元年度に参加事業者を公募し、協議会を設立しました。この協議会は「北九州市空き家等面的対策モデル実施協議会」(以下、「モデル実施協議会」という)という名称で、会員として、地元のハウスメーカーを構成員とする団体、大手ハウスメーカーを構成員とする団体等に参加していただきました。

事業者との意見交換では、初めは「空き家の事業化は、行えるところは既に不動産事業者等が行っている。今、利便性の高いところで残っている

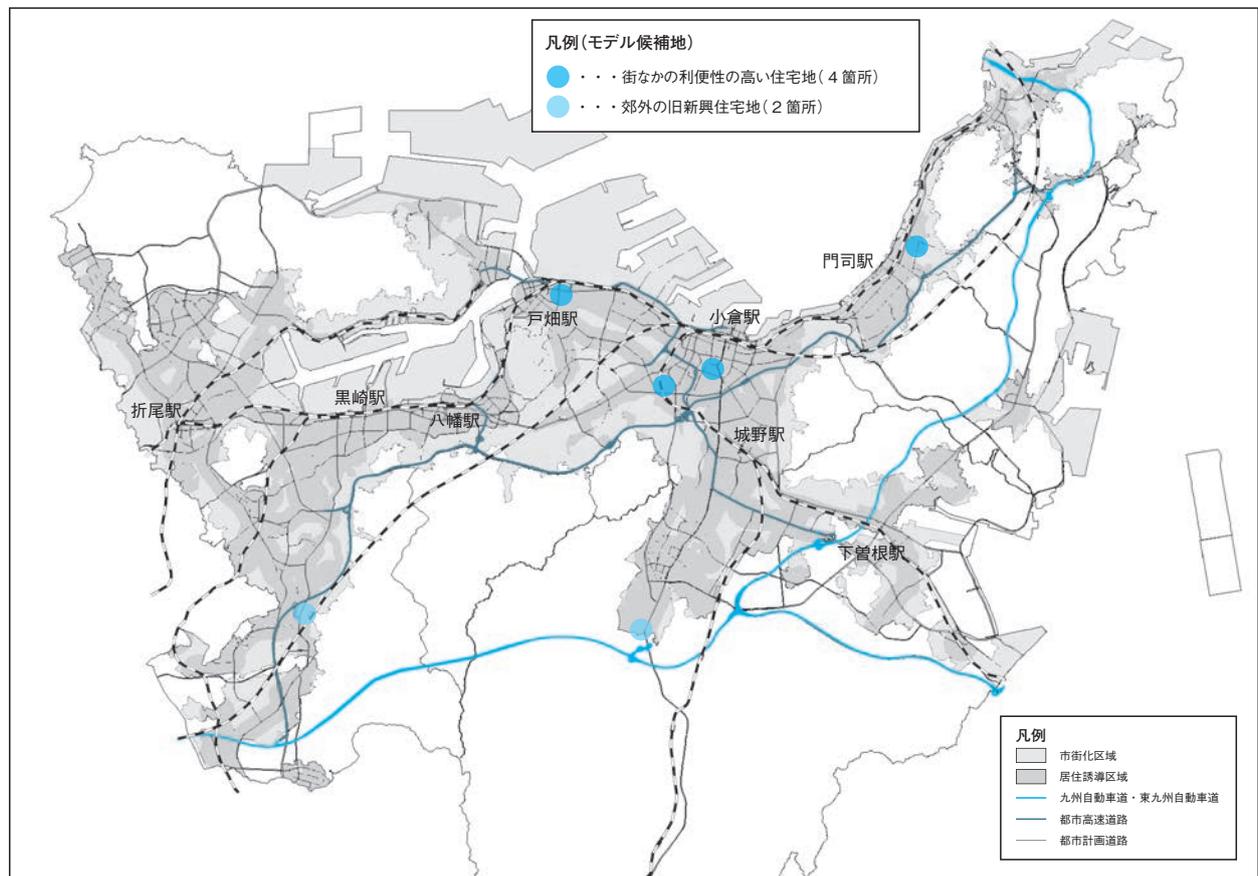


図-2 モデル候補地イメージ

空き家は問題を抱えており、事業化は難しい」という意見が大半でした。そこで、具体的に事業者として何が問題と感じているのか、事業を行うためには何が必要となるのかなどについて個別のヒアリングに協力していただきました。その後、モデル実施協議会の場で各事業者の意見をまとめ、事業内容を決めていくという作業を繰り返し行い、モデル地区の事業スキームを確定させるまでに、モデル実施協議会を8回開催しました。

4. 空き家所有者について

モデル地区を決定するに当たっては、候補地の空き家所有者を「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき固定資産税情報から特定し、空き家になった経緯や売却の意向等についてアンケート調査を行いました。空き家の売却意向のある所有者には直接会いに行き、詳細なヒアリングにご協力いただきました。その中で、

- ・所有している敷地が狭く、接道も悪いため、空き家単体では事業者から買い取れないと言われているが、隣にある空き家の現在の所有者が分からないので、どうしようもない
- ・売却したいと考えているが、詐欺事件等のニュースを目にすることも多く、どの事業者が信頼できるか分からない

などの話があり、隣接した空き家所有者の意向をまとめる仕組みや、空き家所有者が安心して売却できる環境を整えることが必要であることが分かりました。

このため、特に「安心」という部分を考慮して、事業者は市が公募したモデル実施協議会会員の中から選ぶこと、買取価格の提示は、近隣の取引事例を記載することなどを定めた共通の様式で空き家所有者に提示すること、事業者に聞きにくい相談内容は市に直接相談できる仕組みなどを取り入れることにしました。

5. 事業内容の決定とモデル事業の実施

モデル実施協議会では、事業内容の主なものとして、

- ・この事業の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担しているもの、又は2戸以上の空き家が概ね1 km以内に点在しているもの等とする
- ・空き家の所有者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、事業者へとつなぐ
- ・事業者の決定方法は、市が空き家情報を提供する場合、モデル実施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
- ・事業者は、空き家所有者へ指定された様式「買取価格説明書」を使用して価格提示を行うなどの取り決めを行いました。

モデル地区の3箇所（街なかの利便性の高い住宅地2箇所、郊外の旧新興住宅地1箇所）にはモデル実施協議会の会員企業がそれぞれ担当事業者として参画し、対象空き家14戸のうち10戸の空き家の買取りが成立し、一部は既に建替えまで事業が完了、一部は現在建替えを行っています（図-3）。

	街なかの連担した空き家		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)) 大英産業様

R3.3

図-3 「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)

6. 本格実施

モデル地区での事業化が進んだため、全市にこの事業を拡大展開するための検討を行うことになり、令和2年度に事業実施を前提とした事業者の公募を行い、新たに協議会を立ち上げました。この協議会は「北九州市空き家等面的対策拡大実施協議会」(以下、「拡大実施協議会」という)という名称で、120社以上の事業者が参加しています。

この拡大実施協議会では、空き家情報をどのように集めるのかについて話し合わせ、その手法として2つの方法が提案されました。1つ目は、拡大実施協議会に参加している事業者が自ら空き家を探して再整備の提案ができるものです。2つ目は、地元(自治会)に協力を依頼し、空き家情報

を提供してもらうこととしました。

本事業では、事業者が空き家を買収することが前提となっています。このため、地元(自治会)から提供を受ける空き家について、どのように事業性を判断するのかが課題となりました。そこで2つの方法を採用することにしました。

1つ目は、事業性が高いと想定される主要駅(JR駅、モノレール駅、筑豊電鉄駅)から1km圏内の自治会に協力を依頼することにし、2つ目は、地元(自治会)から提供された空き家について、拡大実施協議会に参加している事業者が実際に確認し、事業性のある空き家を選んでもらう仕組みを取り入れました。

市内7区のうち、1区(門司区)を試行で実施し、地元(自治会)から提供された空き家のうち6割の空き家について事業性ありと判別され、そ

北九州市空き家等面的対策推進事業

複数のまとまった空き家を面的に対策する新たな取り組み

令和3年3月現在

■「北九州市空き家等面的対策拡大実施協議会」(事務局：北九州市，北九州市住宅供給公社)

【会員】(一社)北九州空き家管理活用協議会，北九州住宅懇話会，北九州住宅産業協議会，(公社)全日本不動産協会福岡支部，(公社)福岡県宅地建物取引業協会北九州支部，大英産業㈱

【提供してもらう空き家情報】

- ①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〔※連坦と同等の敷地規模(270㎡以上)であれば1戸でも可 ※空き家に隣接している空き地も対象とする〕
 - 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1,000m以内のものに限る
- ※ 地元(自治会)から提供を受ける空き家については，試行として，JR・モノレール・筑豊電鉄駅周辺(半径1,000m圏内)に限る

「事業者提案」当協議会参加事業者から建替え等の事業提案

地元(自治会)から情報提供

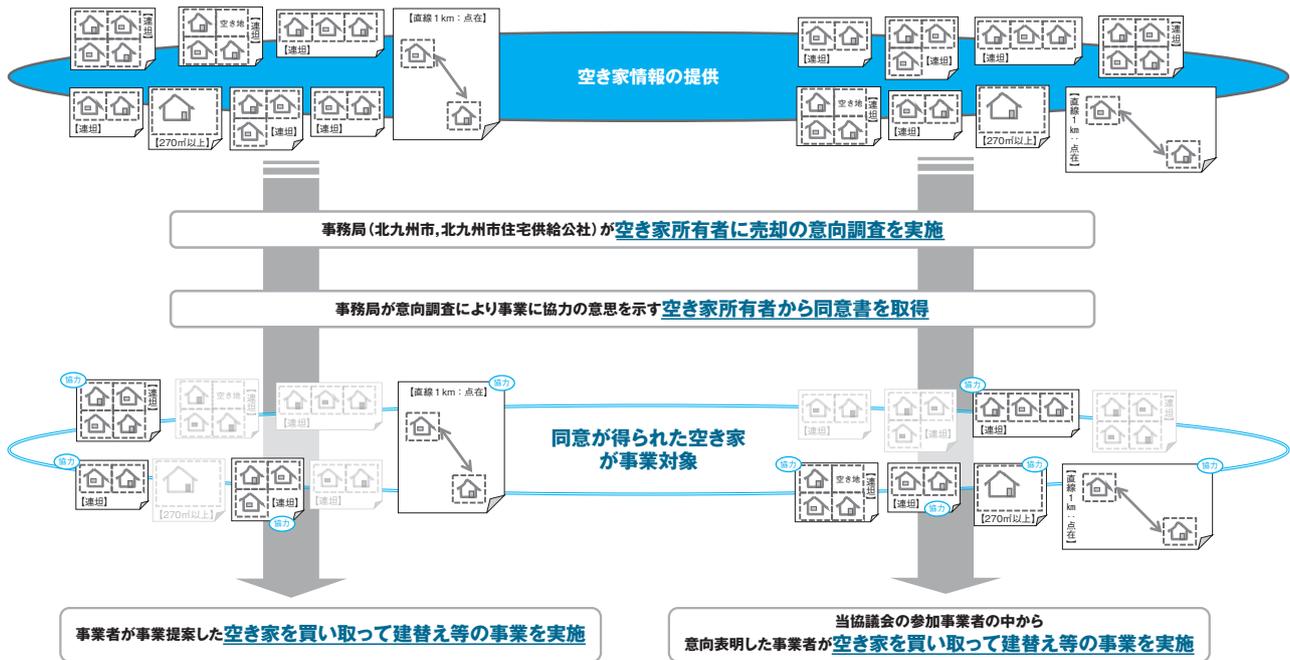


図-4 「北九州市空き家等面的対策推進事業」事業の流れ

これらの空き家についてこの事業の対象とすることにしました。

この地元(自治会)の空き家情報の提供については，3カ年(令和3年度から令和5年度まで)で主要駅1km圏内の自治会に随時依頼を行うこととし，今年度は約1,500戸の空き家情報が寄せられています(図-4)。

7. 今後の課題と展望

令和3年度から事業の本格実施を迎え，想定以上の空き家情報の提供があり，それらの空き家調査等(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)の事務が大幅に

増加しています。件数の増加により，空き家情報の提供から空き家所有者の同意を取り，事業者へつなぐまでの期間が長くなりすぎないように工夫を行っていきたいと考えています。

市が懸け橋となり，地元(自治会)の協力を得て，空き家所有者と事業者をつなぐ取り組みが軌道に乗り始めてきました。既に，この事業で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。一つ一つ実績を積み上げていくことで，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。