
美作市空家等及び空き地対策計画

(第4版)

令和7年～令和16年



令和7年5月

美 作 市

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	3
1 背景	3
2 定義	4
3 計画の位置付けと期間	4
第2章 美作市の空き家や空き地の状況	5
1 美作市の新設住宅状況	5
2 美作市の空き家の実態	5
第3章 空き家対策の流れ	7
1 所有者等への注意喚起	7
2 空家特措法に基づく措置	7
3 特定空家等に対する措置の流れ	7
第4章 美作市特定空家等対策審議会	11
1 審議会の法的根拠	11
2 審議会の役割	11
第5章 行政代執行までの空き家対策の事例	12
1 事例内容	12
2 実施した対策	12
3 経過一覧	12
第6章 美作市の今後の空き家対策	15
1 発生抑制	16
2 活用促進	16
3 適切な管理、除却の促進	17
4 空き家対策の目標	19
第7章 住民等からの相談への対応と実施体制	20
1 相談窓口	20
2 関係部署との緊密な連携	20

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、空き家や空き地が年々増加しています。適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家や空き地は、次のような問題を生じさせる懸念があり、早急な対策の実施が求められます。

- ・ 風景、景観の悪化
- ・ 防災、防犯の低下
- ・ ゴミの不法投棄の誘発
- ・ 火災発生の誘発
- ・ 悪臭の発生
- ・ 樹枝の越境、雑草の繁茂、落葉の飛散

この空き家や空き地問題の抜本的な解決策として、下記のような様々な法令等整備がなされてきました。

【空き家対策の法令等整備経過】

年月	内容
平成 27 年 5 月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）全面施行
平成 27 年 10 月	「美作市空家等の適正管理に関する条例」（以下「空家条例」という。）制定
平成 30 年 9 月	「美作市空き家等対策計画」（初版）策定
平成 30 年 11 月	「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」という。）施行
令和 5 年 4 月	「所有者不明土地法」一部改正
令和 5 年 12 月	「空家特措法」一部改正
令和 6 年 4 月	「美作市空き家等対策計画」一部変更（第 2 版）※計画期間延長
令和 7 年 4 月	「美作市空き家等対策計画」一部変更（第 3 版）※計画期間延長

「空家特措法」第 4 条第 1 項に「市町村は、第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」とされており、美作市においても、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「美作市空家等及び空き地対策計画」を策定しました。

なお本計画にける対策の対象は、美作市内全域に存在する空き家や空き地とします。

2 定義

（空家等）

「空家特措法」における「空家等」とは、建築物又はこれに付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常態であるもの及びその敷地（立木その他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、又は管理する物を除く（「空家特措法」第2条第1項）

（特定空家等）

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ 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

にある空家等をいう（「空家特措法」第2条第2項）

（管理不全空家等）

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おそれのある状態

（空き地）

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（「所有者不明土地法」第2条第1項）

3 計画の位置付けと期間

本計画は、「空家特措法」第7条第1項に規定する「空家等対策計画」及び「所有者不明土地法」第45条第1項に規定する「所有者不明土地対策計画」を兼ねるものであり、国が定めた基本指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」）に即して定めたものです。

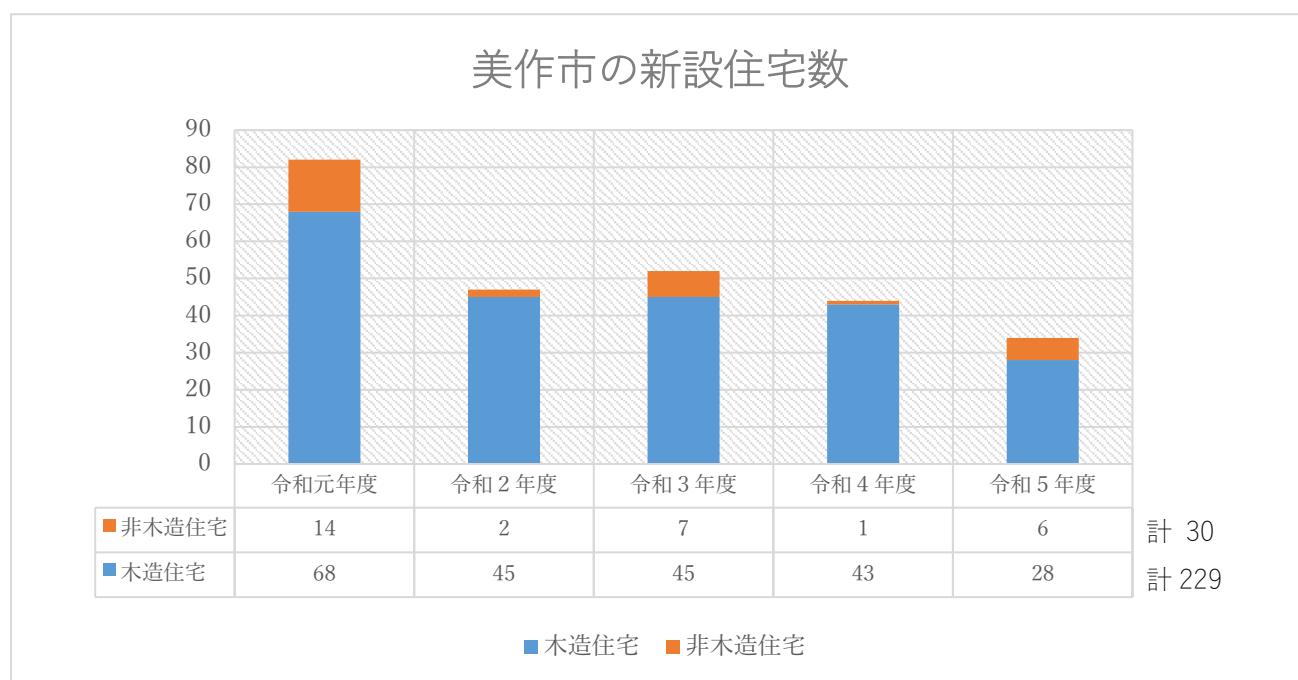
本計画については、美作市のスローガンである「自然と笑顔が輝くまち 美作市」を基に環境と共生した快適なまちづくりに向け、その他の関連計画と整合性を図りながら、空き家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けます。

本計画の期間は、令和7年度から令和16年度までの「10年間」としますが、概ね5年を目途に再検討を行います。なお、今後の空き家や空き地対策を巡る社会情勢や各種統計調査の結果、市民ニーズの反映等を踏まえながら、その状況によって早期の見直しが必要と判断した場合には、随時見直しを行います。

第2章 美作市の空き家や空き地の状況

1 美作市の新設住宅状況

美作市の令和元年度から令和5年度に新設された住宅の件数は、下表のとおりとなっており、5年間の平均は、51件となっています。除却される建物もありますが、このように建物が増加する中、人口減少が進んだ場合、空き家の増加につながるものが懸念されます。



(令和元年度から令和5年度建築着工統計調査平成25年度～平成29年度概要調書より引用抜粋)

2 美作市の空き家の実態

美作市は、市内全域の空き家と思われる建築物の実態調査を実施してデータ化し、その後も空き家に関する情報が入ればその都度、データを更新しており、令和6年9月末現在741戸が確認されています。

(1) 実態調査の方法

区長等、地域住民から空き家情報を収集し、その後も、地域に密着した区長や周辺住民からの情報を随時更新し、実態調査の精度を高めました。対象空家をAからEの5種に分類し各分類の戸数を調査しました。

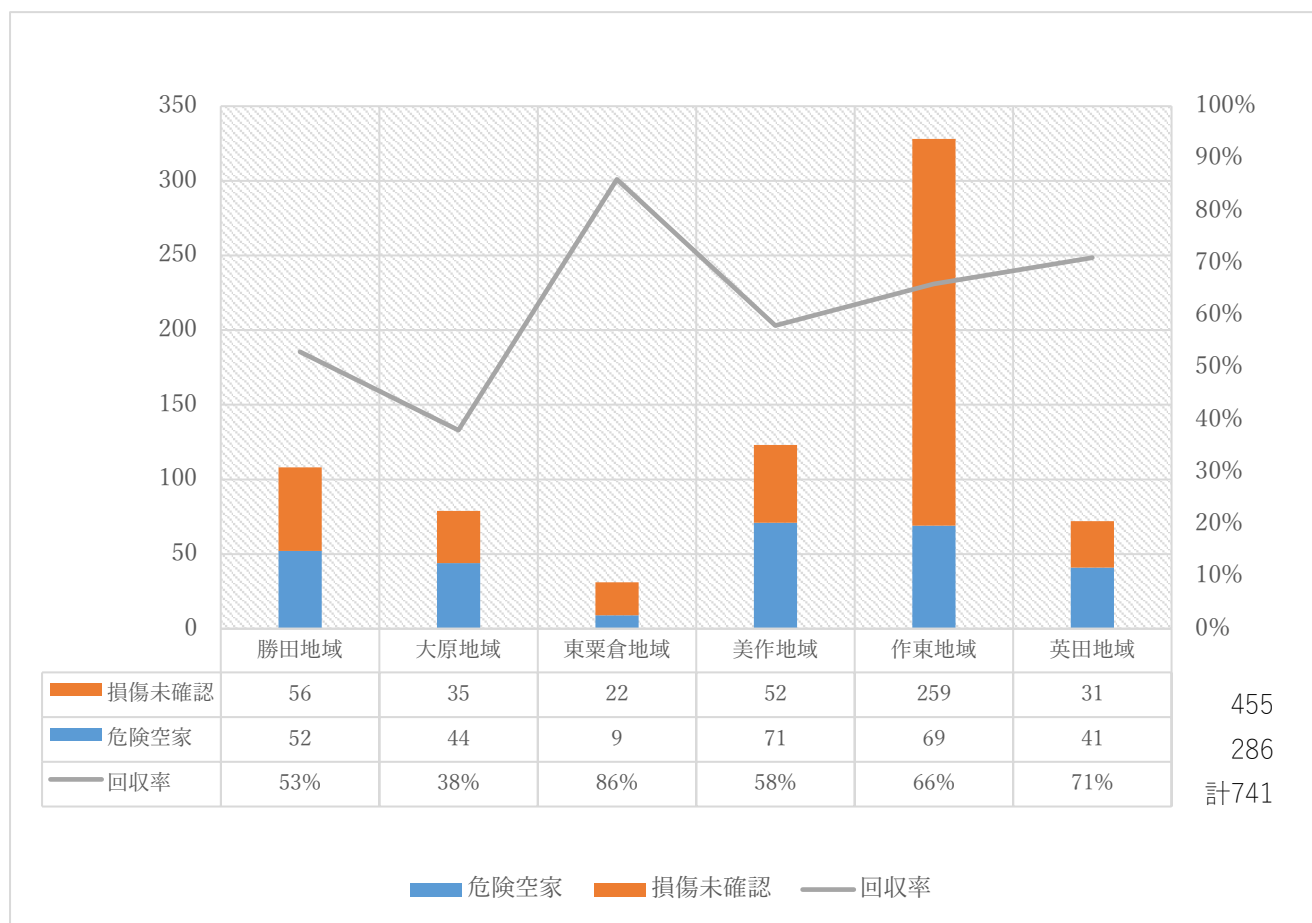
- A「目立った損傷は認められない」
- B「危険な損傷は認められない」
- C「部分的に危険な損傷が認められる」
- D「建物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば東海の危険性が考えられる」
- E「建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる」

(2) 実態調査の対象

実態調査の対象となるのは一戸建て住宅、各住戸を個別所有している長屋住宅、倉庫及び店舗、工場等です。また、アパート、マンション（分譲マンションを含む）、団地などの共同住宅や別荘は対象外としました。

(3) 実態調査の結果

勝田地域、大原地域、東栗倉地域、作東地域、美作地域及び英田地域の6地域の区分による令和6年9月末現在の空き家の戸数は次のグラフのとおりです。



(4) 分析結果

調査における全体の回答率は59%であり、未回答地域に同程度の空き家が存在すると仮定すると、美作市全体で1,256戸の空家数になります。回収率が極端に差がないにもかかわらず、作東地域が突出して空家が多いのは、5種類の分類基準があいまいで、「損傷が認められない」項目の判断基準にバイアスがかかったものと想定されます。

この結果から、「損傷が認められる」建物は回収率から割り戻すと485戸存在すると推測されます。なお、総務省が令和5年に実施した住宅土地統計調査では、抽出調査結果で約4,000戸（空き家率約30%）の空き家が存在すると推定されています。

第3章 空き家対策の流れ

1 所有者等への注意喚起

「空家特措法」においては、所有者又は管理者の責務を努力義務として規定しています。また、「空家条例」においても「空家特措法」における責務をより明確化するため平成27年に改めて規定しました。空き家や空き地の適切な管理は、第一義的には当該空き家や空き地の所有者等が自らの責任において行われることが大前提であり、所有者等は、法令等に基づき空き家や空き地の適切な管理を行わなければなりません。

適切な管理が行われていない空き家を把握した場合は、現地を確認したうえで、所有者等を調査し、文書送付や電話等により、適切な管理を行うよう注意喚起を促します。

2 「空家特措法」に基づく措置

上記の注意喚起によっても状態が改善されず、空き家や空き地の状況により「特定空家等」及び「管理不全空家等」に該当する場合は、「空家特措法」に基づく措置を、順次講じていきます。

なお、「特定空家等」及び「管理不全空家等」に該当するかどうかの判断については、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）P41以降参照」に示された例示の状態を参考に、美作市特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）で意見を求め、市長が決定します。審議会での手順や役割は第4章で説明します。

3 「特定空家等」に対する措置の流れ

（1） 情報入手や調査

適切な管理が行われていない空き家等について、周辺住民等から相談や通報があった場合、速やかに現地調査を行うとともに、所有者等に対し、適切な管理の依頼（「空家の適正管理に関する通知（注意喚起）」や「空家特措法」に基づく指導、勧告等を行うため、固定資産課税情報、住民情報、不動産登記情報などを活用し、必要な調査を実施します。

また、外見上危険と認められる空き家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に立ち入り調査を実施します。

（2） 美作市特定空家等対策審議会開催

「空家の適正管理に関する通知」を送付してもなお適正な管理がなされなかった場合は、審議会を開催し、外観目視調査や立ち入り調査を実施し、「特定空家等」「管理不全空家等」の判断に

ついて、市長に対し意見を提言します。

具体的には、市長からの諮問に基づき、市長が判断すべき「特定空家等」、「管理不全空家等」の判定に対する調査結果の報告や、緊急安全措置や除却に対する意見を答申します。

（３）緊急安全措置

「特定空家等」に対する行政代執行は、行政代執行法に基づく一定の手続きを要するため、緊急の場合への対応は困難であることから、「空家条例」第１２条に基づき「特定空家等」について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置（いわゆる「緊急安全措置」）を講ずることができるとしています。

緊急安全措置は、倒壊等の周辺への危険回避を図らなければならない状況が切迫している場合に、必要最小限の措置を講ずるもので、根本的な解決を図るものではなく、具体的には、飛散の可能性のある屋根へのブルーシートやネットの設置、落下の危険性の高い箇所についての部分的な撤去等が想定されます。緊急安全措置の決定については、市長が決定するものとし、実施にあたっては、実施内容、実施範囲等について建築部門と密な連携のもと、具体的な手法を確認しながら実施することとします。その際に、所有者等が明らかである場合には、原則として事前に所有者等に対して緊急安全措置の実施について同意を得るものとし、なお、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、所有者等の同意を得ず緊急安全措置を実施することとします。

（４）助言又は指導

「特定空家等」もしくは「管理不全空家等」に認定された場合は、所有者等に対し、「空家条例」や「空家特措法」第２２条第１項又は第１３条第１項の規定に基づき、当該特定空家等の状況等を示し、必要な措置をとるよう助言又は指導（管理不全空家等については指導のみ）を行います。

（５）勧告（固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例の解除）

助言又は指導を行った後、当該特定空家等の状況が改善されない場合には、「空家特措法」第２２条第２項、又は第１３条第２項の規定に基づき、相当の猶予期限を設けて必要な措置をとることを書面で勧告します。なお、勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地の固定資産税は住宅用地特例の対象から除外されることとなるので、固定資産税担当課に勧告を行った旨の情報提供を行います。

管理不全空家等に対する措置は勧告まで実施することができます。

(6) 命令（命令内容を現地の標識及びホームページＨＰなどで公表）

勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、「空家特措法」第２２条第３項の規定に基づき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずることができます。

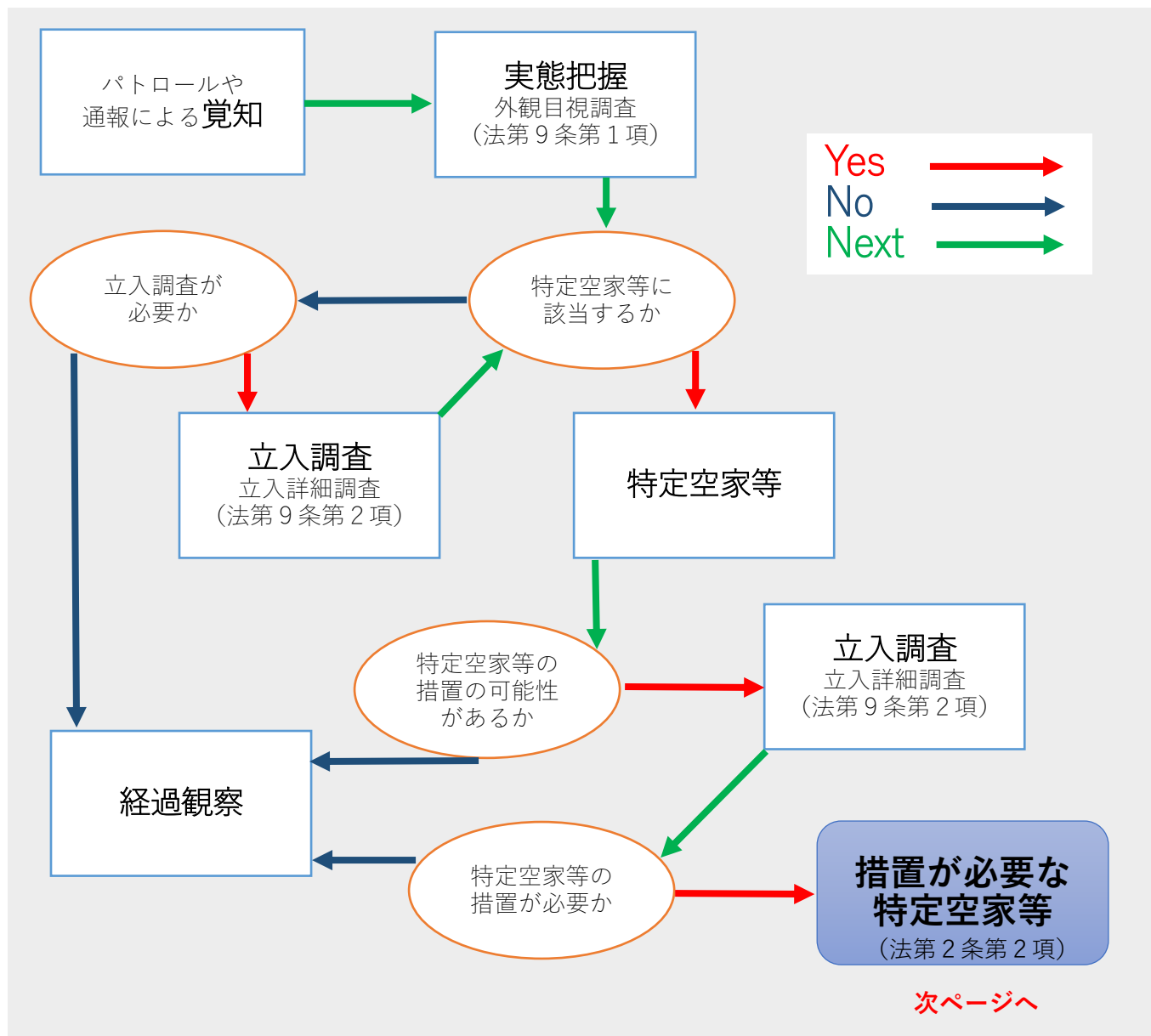
場合により「空家特措法」第３０条の規定に基づき５０万円以下の過料措置を講じます。

(7) 代執行（費用の徴収）

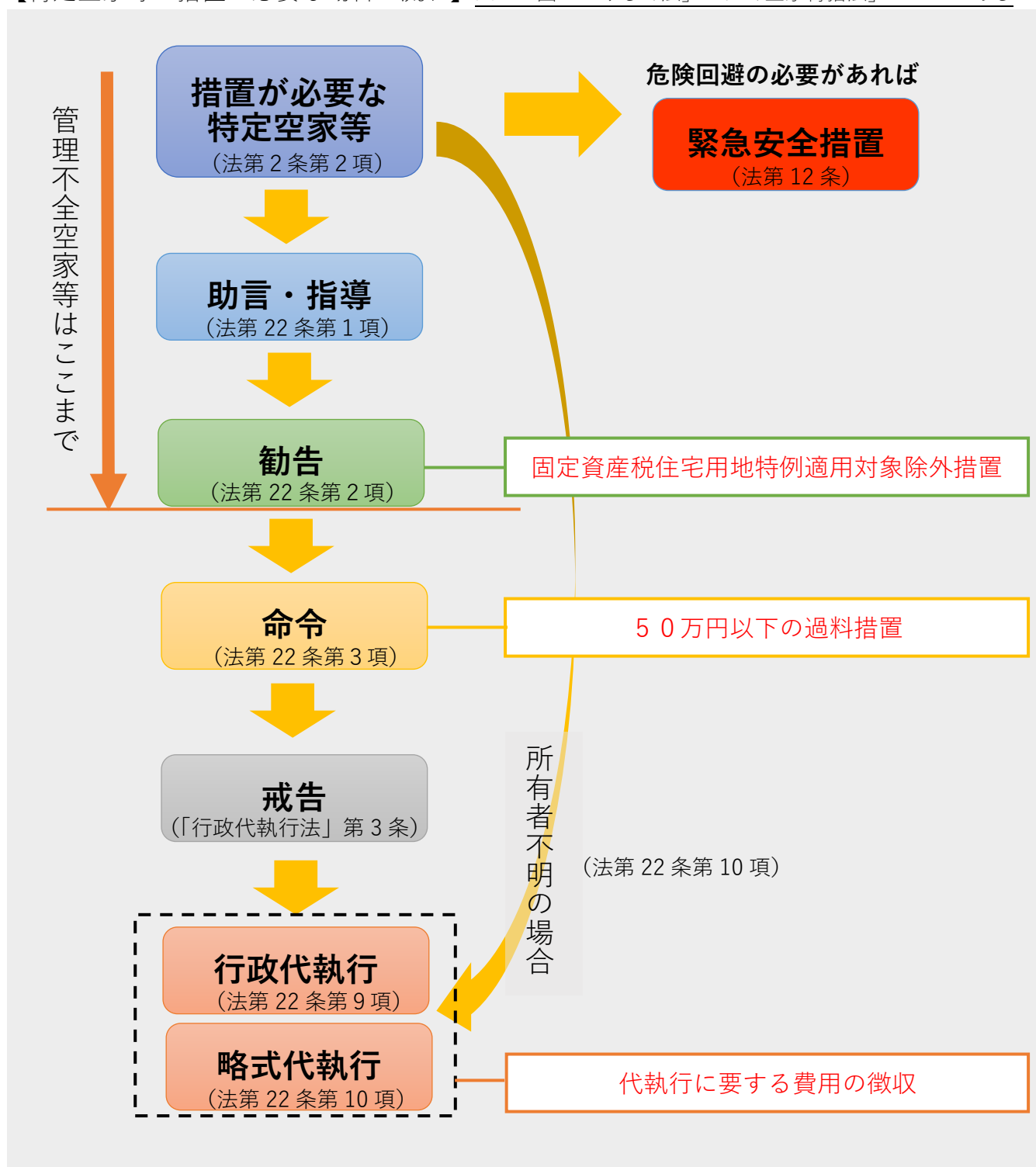
命令を受けた所有者等がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、「行政代執行法」第３条に規定する「戒告」をあらかじめ文書で実施した後に、「空家特措法」第２２条第９項の規定に基づき、行政代執行法の規定により、必要な措置を代執行することができます。また、「空家特措法」第２２条第１０項の規定により、過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、略式代執行を行うことができます。なお、代執行・略式代執行については、費用回収の困難さ、自ら除却する人との公平性の確保、モラルハザード（行政が対応してくれることを前提とした自らの管理責任の放棄）などの課題もあることから、緊急性や公益性等とともにそれらのことを十分に勘案しながら対応する必要があります。

【特定空家等を判断するまでの流れ】

※この図における「法」とは「空家特措法」のことである



【特定空家等の措置が必要な場合の流れ】 ※この図における「法」とは「空家特措法」のことである



第4章 美作市特定空家等対策審議会

1 審議会の法的根拠

美作市は、「空家特措法」第8条及び「空家条例」第13条の規定に基づき「美作市特定空家等対策審議会」を設置し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うこととしています。

審議会は地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者などから8名以内で構成されます。

2 審議会の役割

(1) 計画の作成及び変更

平成30年に策定した本計画の内容を変更する際に、「空家条例」第13条第2項第3号の規定により、審議会で内容を協議審査し、市長に対し意見を提言します。

(2) 特定空家及び管理不全空家の判断提言と緊急安全措置や除却に対する意見答申

第3章「空き家対策の流れ」に記載した「空家特措法」に定める空家の措置について、適宜審議会を開催し立ち入り調査などを実施し、意見を市長に提言します。

具体的には、委員を①応急措置（緊急安全措置）調査担当、②外観目視調査担当、③立入調査担当の3種の担当に分類し、それぞれの場面に応じて市長から特定空家及び管理不全空家の判断もしくは、空き家の緊急安全措置や除却に対して諮問があった際には、判断基準を定めた調査票を用いて調査し、調査結果に基づき意見を答申することになります。

第5章 過去において実施した行政代執行までの空き家対策の事例

1 事例内容

美作市内の大字 H に所在する古い家屋で、隣戸と密接しており裏地は倒壊寸前でトタンが落下し隣戸の屋根や壁に建物が覆いかぶさっていて危険な状態の建物でした。

また隣戸には介護が必要な高齢者が独居で住んでおり早急な対応が必要な家屋であり、平成29年に近隣住民からの通報で特定空家と認定し代執行を行った事例です。

2 実施した対策

所有者を特定し「空家の適正管理に関する通知」を発出しましたが、改善には至らず、2回の緊急安全措置を講じたのちに、空家特措法の規定を適用し、行政代執行まで行いました。代執行までの経過は次の通りです。

3 経過一覧

年月	内容
2016年3～5月	近隣住民からの苦情、所有者に対して適正管理に関する通知発送（3回）
2017年1月	審議会委員による外観目視
〃 年4月	適正管理に関する通知を発送
〃 年7月	所有者のうち1名から緊急安全措置実施同意書に署名をもらう その後一部解体撤去
〃 年9月	所有者に対し緊急安全措置費用請求
2018年11月	緊急安全措置（2回目）の実施同意書に署名をもらう。 その後解体撤去
2019年1月	所有者に対し緊急安全措置（2回目）費用請求
〃 年2月	審議会委員による立ち入り調査、所有者に対し文書による助言指導 （※危険度判定点数平均530点）
〃 年3月	審議会開催、所有者に対し文書による勧告
〃 年5月	所有者に対し文書による命令、戒告
〃 年7月	再戒告
〃 年11月	行政代執行（工事期間約1ヶ月）
現在まで	土地及び一部建物を差し押さえ、公売実施も応札なし

※100点以上が特定空家等として措置対象

当時の状態現状

屋根が崩壊し瓦やトタンが度々飛散。

柱も傾き家屋全体が崩壊する可能性がある。



表側

壁やトタン、瓦等が落下することから、行政代執行前に緊急措置として、シートを敷設した。



側面



当該家屋

隣戸

境界

躯体が傾き隣戸との境界を越え、隣戸の家屋を押しつぶそうとしている



裏側

屋根が崩壊し瓦やトタンが度々飛散



行政代執行実施までの経過



第5章 今後の空き家対策

空き家や空き地対策に関する基本的な方針は「空家特措法」に規定しており、第一義的には所有者等が自らの責任により適切に対応すべきであるとしていますが、市の責務についても触れており、空き家や空き地に関する対策の実施や必要な措置を適切に講じることが義務付けられています。

人口減少により今後ますます空き家や空き地が増加することが危惧される中、美作市では空き家や空き地の対策として次の1から3を対策の基本的な方針とします。

1 発生抑制

- (1) 終活としての空き家対策の重要性の周知
- (2) リバースモーゲージの活用を周知
- (3) 空き家リスクの意識啓発

2 活用促進

- (1) 空き家の早期譲渡（空き家バンクの利用啓発）
- (2) 早期譲渡を促す制度の啓発

3 適切な管理、除却の促進

- (1) 所有者向け空き家管理指針の作成
- (2) 活用困難空き家の除却の支援
- (3) 住宅用地特例解除
- (4) 空き家の除却後の固定資産税負担軽減の検討
- (5) 空き家や除却後の跡地の活用促進

1 発生抑制

(1) 終活としての空き家対策の重要性の周知

令和6年4月から相続登記の義務化が施行され、相続が発生する前ではなく、空き家化した早期の段階から相続人や相続予定者が、住まいを円滑に引き継ぐための活動を始めよう促される可能性があります。人生において、いわゆる「終活」の重要性が叫ばれているなかで、「住まいの終活」の重要性も周知していく必要があります。

具体的には、社会福祉協議会で終活のためのエンディングノート「私のいき方ノート」を販売していますが、このノートの活用方法を説明する中で、どのような不動産を所有しており、不動産を誰に相続させるか、不動産を相続するものがないのであれば、不動産をどうするのかを生前に決めておくよう周知することも重要です。そのためには、社会福祉協議会のみならず、包括支援センター、ケアマネージャー、市福祉部局と連携を図り「住まいの終活」を周知していかなければなりません。

(2) リバースモーゲージの活用を周知

「リバースモーゲージ」とは、自宅に住み続けながら自宅を担保に毎月の生活費を借りる仕組みです。同様の仕組みで岡山県の社会福祉協議会が実施する「不動産担保型生活資金」という貸付制度もあります。

これらの制度を利用し、相続人がいないか、あるいは、いても相続意思がない場合、条件にもよりますが、毎月の生活費の貸し付けを受け、死亡時に担保である自宅を売却し返済に充てることで所有者のいない空き家を新たに発生させないことが可能になります。

(3) 空き家リスクの意識啓発

相続登記が義務化されたことの周知や、空き家管理、相続、不動産税制、不動産登記、などに関する情報を市広報誌などに掲載し、空き家のリスクを市民に対し周知することが重要です。

単にお願いするのみではなく、お得な情報、所有者や相続人にとってメリットのある情報（例えば相続放棄の手続きなど）を掲載することにより適切な空き家の管理を促す以外に迅速な除却までの手続きが可能になるかもしれません。

2 活用促進

(1) 空き家の早期譲渡（空き家バンクの利用啓発）

空き家の早期譲渡を促進するために空き家バンク制度の周知を図ります。

空き家バンク制度とは、空き家の情報を公開し、空き家と活用希望者をマッチングさせる制度で、空き家の流通促進を行うことで、地域の空き家対策を進め、かつ不動産ストックの流通や利活用を促進することを目的としています。また、移住の促進だけでなく、セカンドハウスとしての利活用を想定した有効活用も目的とします。また、早期譲渡に関しては、空き家バンクの活用

を促進するだけでなく、今後は、子育て世帯への宅地供給を支援するため、市への宅地寄付を条件に市が空き家を解体撤去する等の制度の創設を前向きに検討していきます。

（２）早期譲渡を促す制度の啓発

通常空き家を相続したものが土地や建物を売却した場合には、その売却益は譲渡所得として分離課税される仕組みになっていますが、当該家屋に被相続人が居住しており、相続開始の日から３年を経過する年の年末までに一定の要件を満たした場合は、その譲渡所得から３０００万円が特別控除されることになっています。これにより長期間空き家が放置される前に相続人の売却意識を促進することで、新たな空き家の増加抑制につながると推測されます。

また、空家等の所有者等による自主的な利活用の取組みを促進するため、空家等のリフォームに係る経費の一部についても補助制度を設けています。（美作市産材利用住宅リフォーム事業補助金、美作市産材利用事業補助金）

５年以上居住する等、条件はありますが住宅を購入する場合、新築で最大１３０万円、中古で最大５０万円（いずれも購入費の１０％）、空き家バンク登録住宅を賃借（貸主、借主のいずれが費用負担したとしても）してリフォームした場合、最大５０万円（工事費の５０％）の補助が受けられます。（※ 令和７年４月１日現在の情報で、その後変更の可能性あります）

３ 適切な管理、除却の促進

（１）所有者向け空き家管理指針の作成

空き家の管理は一次的に所有者の責務であり、その管理方法等を周知することは重要なことであります。またそれは、空き家になってからの周知ではなく空き家になる恐れがある場合に周知することも有効な手段であります。

その内容は、空き家の管理方法の情報提供のみならず、不動産業者の紹介や、空き家バンクの紹介、除却やリフォームをした場合の補助制度の紹介、相続手続き（放棄も含む）や税制などの情報提供を実施することにより、より効果があるものとなります。

死亡届出時や独居老人の福祉支援の際など、様々な場面で活用できる指針を作成し提供します。

（２）活用困難空き家の除却の支援

空家等の所有者等による自主的な特定空家等の撤去の取組みを促進するため、所有者等への負担の軽減と後押しになるよう、特定空家等の撤去に係る経費の一部を補助する制度を設けています。（美作市老朽危険空家等除却事業補助金）（※）

危険度判定を受け対象と認められる、１年以上使用されていない等、条件はありますが、応急措置で最大１０万円、除却工事で最大３００万円（いずれも工事費の５０％が対象）の補助が受けられます。（※ 令和７年４月１日現在の情報で、その後変更の可能性あります）

（３）住宅用地特例解除

住居が建築されている土地（※）を住宅用地（２００平方メートルまでを「小規模住宅用地」、それを超える土地を「一般住宅用地」という）といい、固定資産税の課税標準が小規模住宅用地が６分の１、一般住宅用地が３分の１に各々減額されることになっています。

ただし、特定空家や管理不全空家に該当し「特定空家法」第２２条第１項に規定する助言指導を行ってもなお、特定空家等の状況が改善されず、市長から勧告を受けた場合には、この特例は適用できないことになっており、単純に固定資産税が６倍、３倍になることとなります。

そもそも固定資産税の宅地評価上では、老朽化し倒壊する恐れのあるような家屋の敷地は、住宅用地には該当しないものであると判断されることから、勧告を行うかどうかにかかわらず、特例は解除されることとなっています。したがって（４）に示す条例減免等をセットで考えていくことが効果的な対策につながります。

（※ 通常一団として利用されている宅地の一体土地に限る）

（４）空き家の除却後の固定資産税負担軽減の検討

固定資産税は現況地目により課税されるため、空き家を除却し更地にした場合は、一般的に宅地並み雑種地として評価されます。これは宅地の価格と同額で、かつ非住宅用地となるため住宅用地の課税標準の特例が適用されません。つまり固定資産税が６倍や３倍になることとなります。

土地所有者等が、除却の相談に訪れた際には、このことを丁寧に説明し、税負担の軽減を図る等の案内をするなど実施していきます。

また、全国では除却後の土地の固定資産税を一定期間（３年程度）減免する条例を制定している等、空き家除却後の固定資産税等に係る負担軽減を実施している自治体も存在（※令和４年１月現在で全国６６市町村、県内では奈義町、里庄町、笠岡市）します。

今後は特定空家や管理不全空家を所有者自らの責務において除却することを推進するために条例制定の検討することもあります。

（※ 令和４年１１月２日～１１月１０日、国土交通省住宅局住宅総合整備課調査）

（５）空き家や除却後の跡地の活用促進

空き家やその跡地の中には、住宅として活用する以外にも、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が活用することで、地域に貢献する施設等として有効活用できるものも存在します。活用用途に応じ、個々の空き家やその跡地の状況（老朽度、耐震性、周辺環境への影響など）を踏まえながら、そうした用途への活用を推進していきます。

また、市で直接、活用するだけでなく、地域住民や事業者等に対し、空き家やその跡地の活用を誘導することにより、活用機会の拡大を図っていきます。具体的には低未利用土地を所有者不明土地にしないために、所有者による利活用や適切な管理を促すとともに国の補助制度を活用

して、所有者不明土地等の実態把握、土地所有者の検索、事業コーディネートの実施、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第 42 条に規定する民法に基づく手続きの実施、空き地バンク等を活用し活用希望者とのマッチング等を行い、空き地の適正な利用及び管理並びに所有者不明土地の発生抑制に努めます。なお、活用施策を推進するに当たっては、他自治体の先進事例等を参考にするとともに、美作市の状況・ニーズに応じた美作市独自の活用施策についても、取り入れていきます。

4 空き家対策の目標

空き家の管理は、第一義的に所有者が責務を負うことになっていますが、美作市にも特定空家や管理不全空家に対する必要な措置を講じることも責務とされています。（空家特措法第 4 条）

美作市では、次の表のとおり計画的に特定空家、管理不全空家を認定し、適切な措置を講じることに努めます。

【空き屋等の措置計画（見込み）】

年度	R7	R8	R9	R10	R11	R16 まで毎年
特定空家の認定	2	1	1	1	1	1
管理不全空家の認定	3	2	1	0	1	1
行政代執行による除却	2	2	1	0	1	1
補助利用の所有等の除却	24	25	25	25	20	20
（参考）	(R1)	(R2)	(R3)	(R4)	(R5)	(R6)
補助利用の所有者等の除却実績	10	19	27	23	18	30

（単位：戸）

第7章 住民等からの相談への対応と実施体制

1 相談窓口

空き家や空き地の所有者等及び周辺住民から相談があった時は、相談内容により以下の担当課が窓口として対応します。

【美作市の空き屋に関する相談代表窓口】

相談の内容	相談窓口	電話番号
空き家に関する通報・相談	都市住宅課	0 8 6 8 - 7 2 - 6 6 9 7
空き家の利活用に関する相談	総合政策課	0 8 6 8 - 7 2 - 6 6 9 6

受付時間：8：30～17：15（土日祝日、12月29日～1月3日を除く）

2 関係部署との緊密な連携

空き家に関する問題は多種多様であり、相談内容に応じてそれぞれの専門部署が対応する必要があること、また、空き家や空き地の発生抑制（予防）に向け、様々な機会や手段を通じて周知に努める必要があること、さらに、状態が良い空き家及び空き地は様々な活用方策が考えられることから、関係部署と緊密に連携して効果的・効率的に対応していきます。

また、空家特措法に限らず建築基準法、消防法、災害対策基本法など、関係法令等に基づく対応も必要です。建築基準法に関することは建築担当課が、消防・災害に関することは防災担当課が、衛生に関することは環境保全担当課が所管するなど、それぞれの専門部署として対応します。なお、全庁的な対応を行うため、庁内の連携を強化し、情報の共有と対応の強化を図ります。

【空き家に関する美作市各課の役割】

課名	役割
都市住宅課	・ 空き家の調査 ・ 空き家の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 審議会及びその他関係機関との連絡調整 ・ その他の施策全般
総合政策課	・ 空き家の利用促進
危機管理室	・ 災害対策
建設課	・ 道路交通安全確保
学校教育課	・ 通学路の安全確保

	・ その他児童生徒の危険防止
総務課	・ 空き家対策に関する法的アドバイス
環境対策課	・ 空き家の周辺環境へ影響に関する対応
税務課	・ 空家特措法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を都市住宅課へ提供 ・ 固定資産税の住宅用地特例に関する対応

【参考資料】

- 美作市空家等の適正管理に関する条例
- 美作市空家等の適正管理に関する条例施行規則
- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する
適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
- 所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法

美作市空き家等及び空き地対策計画（第4版）

発行年月日	令和7年5月
変更履歴	（初版）平成30年9月 （第2版）令和6年4月 （第3版）令和7年4月
発行・編集 電 話	美作市都市整備部 都市住宅課 0868（72）6697