

所有者等による空家等の適切な管理の指針

「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（国土交通省）抜粋」

空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げるとおり、一定の頻度で点検、通期や換気等の管理を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないか、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようにするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託することが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

所有者等による空家等の適切な管理の指針

「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（国土交通省）抜粋」

①保安上危険の防止のための管理

【倒壊の防止】建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾き、屋根の変形、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等（以下「破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門・塀・屋外階段等の傾き、構造部材の破損等若しくは雨水浸入の痕跡又は立木の傾き若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、腐朽等を進行させないためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

【擁壁等の崩壊の防止】擁壁等の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁等のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的には水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

【落下の防止】屋根ふき材、外装材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「屋根ふき材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損等若しくはこれらの支持部材の破損等、軒等の傾き若しくは破損等又は立木の枝の部分的な脱落、折れ、腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、枝の切除等を行うことが考えられる。

所有者等による空家等の適切な管理の指針

「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（国土交通省）抜粋」

【飛散の防止】屋根ふき材、外装材、看板等、立木の大枝又はごみ等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の剥落、脱落、破損等若しくはこれらの支持部材の破損等、立木の大枝の部分的な飛散、折れ、腐朽又はごみ等の散乱・山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、枝の切除、ごみ等の清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に立木の大枝の剪定及びごみ等の清掃を行うことが必要である。

所有者等による空家等の適切な管理の指針

「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（国土交通省）抜粋」

②衛生上有害の防止のための管理

【石綿の飛散の防止】吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の部材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

【健康被害の誘発の防止】汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

所有者等による空家等の適切な管理の指針

「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（国土交通省）抜粋」

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

所有者等による空家等の適切な管理の指針

「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（国土交通省）抜粋」

④ 周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

【悪臭の防止】汚水等、糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出等、排水設備の破損若しくは封水切れ、動物の棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

【不法侵入の防止】開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡、開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

【立木等による破損・通行障害等の防止】立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の切除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

【動物等による騒音・侵入等の防止】動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。