

●空家の適正な管理手法

空家は住家に比べて建物の傷みの進行が早く、定期的に点検し、建物の状況に応じて劣化部分の改修等を行う必要があります。また、人が出入りし、適正に管理することで、不法侵入や不法投棄などの抑制にもつながります。

空家が管理不全に陥らないように、どのように点検し、管理すればいいのか紹介します。

①空家の点検・管理を始めるにあたって

空家の点検・管理にあたっては、空家セルフチェックシート(10ページを参照)などを活用し、事前にどの箇所を確認するか把握するとともに、カメラ等を用意し、写真とチェックシート等で空家の状態を記録するようにしましょう。

空家の点検・管理を行う際には、空家の近隣の住民の方に、ご挨拶とともに建物が空家であることや、自分が所有者であることを知らせ、空家に異変が生じた時のために連絡先を伝えておくことが大切です。

その際、近隣の方に、最近の治安状況や、空家が近隣の方に迷惑をかけていないか確認をしましょう。

②空家の点検内容

建物は、定期的な通風・換気、通水、掃除を行うことで、老朽化の進行を抑制することができます。

また、定期的な点検を行うことで、空家の不具合などを早期に発見することができます。建物部材の落下など近隣に迷惑をかける事故を未然に防ぐことができます。



《建物外部の点検》

- ポスト内に溜まっているチラシや、敷地内にあるごみを処分しましょう。
- 庭木等がある場合は、その成長具合を確認し、枝などが近隣の家屋や道路にはみ出している場合には、必要に応じて剪定しましょう。
- 外壁や軒裏などに不具合がないか確認しましょう。

《建物内部の点検》

- すべての窓、収納扉（押入れ、クローゼット）を開放して通風・換気を行いましょ。
- すべての蛇口を通水し、各排水溝に水を流しましょう。
- 室内の清掃を行うとともに、窓や扉、天井、床、給水・排水設備等に不具合がないか確認しましょう。

③空家の家財や荷物の整理・処分

空家を賃貸する場合や、将来的に売却・解体などをお考えの場合、空家の中にある家財や荷物を整理しなければなりません。

家財などの整理や処分には、労力と時間、費用がかかることを念頭におき、計画的に整理・処分を進めていきましょう。自力で実行することが困難な方は、民間の家財整理専門業者等を活用することも一つの方法です。

●もし自分で空家の管理ができない場合

空家は所有者が責任をもって適正に管理しなければなりません。お住まいが遠方にある等の理由により、自ら管理をすることが難しい場合には、有料の民間の空家管理サービスや大阪市シルバー人材センターなどを活用する方法もあります。

空家管理サービスを提供している事業者は、工務店や不動産事業者、清掃業者や警備会社、植木屋など多岐にわたり、管理内容も、郵便ポストの管理、玄関周辺の清掃、植栽の管理等様々で、費用も異なります。複数の事業者のサービスの内容や費用を比較し、自分の希望にあったものを選択することをおすすめします。

また、地域と協力して、空家をこまめにチェックすることで事故・犯罪を未然に防止しましょう。

空家管理のセルフチェックシート

⑩ テレビアンテナ
エアコン室外機

※あくまでサンプル
イメージです



① 屋根

② 外壁

③ 雨樋

④ 雨戸・窓

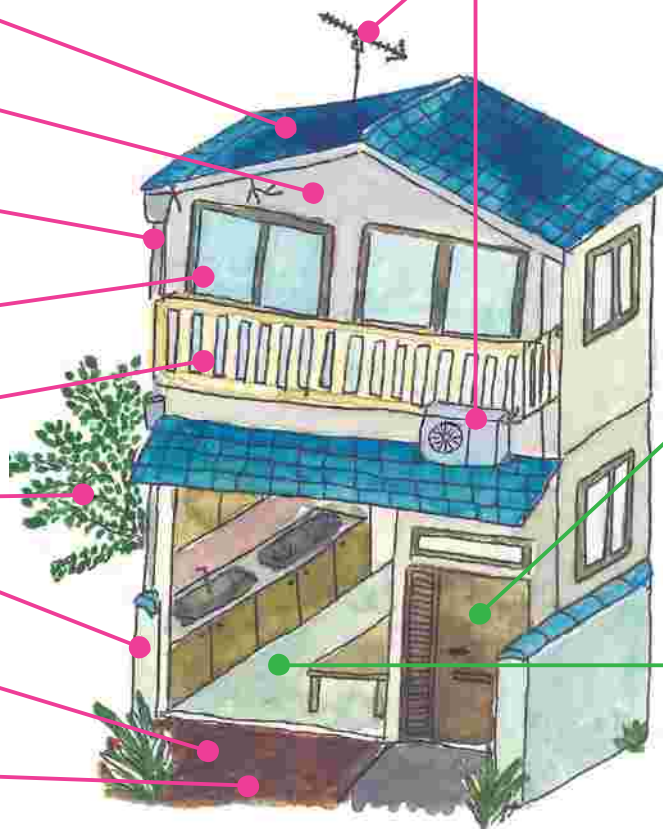
⑤ バルコニー

⑥ 植栽

⑦ 塀・犬走り

⑧ 土台・基礎

⑨ 側溝



⑪ 建具

⑫ ポスト

⑬ 天井

⑭ 床

⑮ 押入
クローゼット

(チェックした日 年 月 日)

Check!

各箇所を確認して、
問題がなければ
□にチェック
しましょう



- ① 屋根(瓦やスレートなど屋根材のずれ、割れ、剥離)
- ② 外壁(シミ、浮き、ひび割れ、剥離)
- ③ 雨樋(継ぎ目の外れ、割れ、詰まり)
- ④ 雨戸・窓(歪み、開閉の不具合)
- ⑤ バルコニー(防水切れ、手すりの劣化[錆・ぐらつき等])
- ⑥ 植栽(樹木が繁茂、越境)
- ⑦ 塀・犬走り(割れ、崩れ、不法投棄)
- ⑧ 土台・基礎(傾き、白蟻、腐朽)
- ⑨ 側溝(ごみ・砂・砂利の堆積による詰まり)
- ⑩ テレビアンテナ、エアコン室外機(ぐらつき、外れ)
- ⑪ 建具(開閉の不具合、軋み)
- ⑫ ポスト(郵便物の堆積)
- ⑬ 天井(雨漏りによるシミ、たわみ)
- ⑭ 床(浮き、軋み、傾き)
- ⑮ 押入・クローゼット(雨漏りによるシミ、カビ、腐食)