

空き家の所有者・管理者のみなさまへ

長野市建設部建築指導課空き家対策室

空き家の適切な管理をしましょう（重要）

空き家の所有者や管理者の方は、空き家が「管理不全空き家」や周辺に著しい悪影響を及ぼす「特定空き家」とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行い、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す。また、傷みなどの発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが必要です。

加えて、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検内容の傷みなどの状況が生じていないかの確認が必要です。また、強風、大雨、著しい降雪等の前にも、部材の剥落など前ぶれがないか確認しておくことが望ましいです。

空き家の管理は所有者又は管理者の方は、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、傷みなどの状況やその前ぶれがないかを確認することが必要です。

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ります。このような場合には、空き家等の管理、点検、補修工事等を行う事業者等をお願いすることが考えられます。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又は管理者の方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お願いすることが考えられます。市では空き家管理事業者の紹介も行っています。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、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す。

点検内容	建築物の傾き、屋根の変形、外装材のはがれ、構造部材（基礎、柱、はりなど）の破損、腐朽、蟻害、腐食、部材のずれ、雨水浸入の跡の確認が考えられます。 門、塀、屋外階段等の傾き、構造部材の破損等又は立木の傾き、幹の腐れの確認が考えられます。
修繕等 管理方法	構造部材等の補修、防腐、防蟻、錆止め処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられます。 また、これらの発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要です。

- ・擁壁（土留め）の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要です。

点検内容	擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良の確認が考えられます。
修繕等 管理方法	補修や清掃を行うことが考えられます。 また、これらの発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要です。

- ・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止することが必要です。

点検内容	「外装材等」のはがれや破損、「軒等」の脱落や傾き、それらの支持部分の破損や腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ、腐朽が考えられます。
修繕等 管理方法	補修、撤去、防腐や錆止め処理又は立木の大枝のせん定等を行うことが考えられます。

- ・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の大枝の飛散を防止することが必要です。

点検内容	「屋根ふき材等」のはがれ、脱落、破損、支持部材の破損や腐れ等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ、腐朽が考えられます。
修繕等 管理方法	補修、撤去や錆止め処理又は立木の大枝のせん定等を行うことが考えられます。

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す。

点検内容	吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられます。
修繕等 管理方法	除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられます。

- ・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す。

点検内容	汚水等の流出、排水設備、浄化槽の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等、動物の棲みつきが考えられます。
修繕等 管理方法	補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられます。 また、これらの発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要です。

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す。

点検内容	屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損、汚損又はごみ等の散乱、山積が考えられます。
修繕等 管理方法	補修、撤去、清掃等を行うことが考えられます。 また、これら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す。

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、動物の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す。

点検内容	排水設備や浄化槽周辺の臭気、排水設備や浄化槽の破損等、封水切れ、動物の糞尿等、動物の棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられます。
修繕等 管理方法	補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられます。 また、これら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す。

- ・不法侵入の防止

窓等の開口部の破損等による不法侵入を防止することが必要です。

点検内容	不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられます。
修繕等 管理方法	補修等を行うことが考えられます。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要です。

点検内容	頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪、雪庇又は雪止めの破損等が考えられます。
修繕等 管理方法	雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられます。 また、これらの発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要です。

・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す。

点検内容	立木の枝等のはみ出しが考えられます。
修繕等 管理方法	枝のせん定等を行うことが考えられます。 また、これらの発生を予防するためには、定期的に枝のせん定等を行うことが必要です。

・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す。

点検内容	動物等の棲みつき等が考えられます。
修繕等 管理方法	駆除等を行うことが考えられます。

ここに記載した内容は、平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号（最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 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」から「管理の指針」を抜粋したものです。

空き家が管理不全空き家や特定空き家とならないために必要となる管理は、①から④に掲げる例に限定されるものではありませんが、ここに記載した内容を参考とし点検や修繕等をお願いします。

なお、市からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

次ページの国土交通省の「空き家管理チェックリスト」で、今すぐ確認をしてみてください。

ご不明な点は、空き家対策室までご連絡ください。

長野市建設部建築指導課空き家対策室 電話：026-224-8901

今すぐ確認!

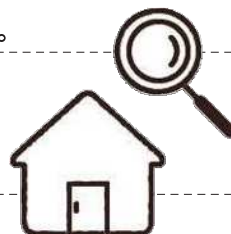
空き家管理チェックリスト



- ☐ 定期的に以下の管理を行っていますか。
- 管理方法 通気や換気／排水設備の通水／敷地内の清掃／庭木の枝の剪定／郵便物等の確認・整理
【冬期の場合】給水管の元栓の閉栓／積雪の状況に応じた雪下ろし
【擁壁がある場合】水抜き穴の清掃

【外観】

- ☐ 建築物全体が傾いていませんか。屋根が全体的に変形していませんか。
- 管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。
- ☐ 外装材などにはがれ、破損や汚損はありませんか。不法侵入につながるような窓の破損はありませんか。
- 管理方法 はがれた部材などは撤去、補修などを依頼しましょう。
- ☐ 屋根材のはがれや破損はありませんか。軒の脱落、傾きなどは生じていませんか。
- 管理方法 はがれた部材などは撤去、補修や防錆処理などを依頼しましょう。



【屋内など】

- ☐ 柱、はりなどが破損、腐朽していませんか。雨漏りの跡がありませんか。
- 管理方法 柱、はりの補修や防腐処理などを依頼しましょう。
- ☐ アスベストが露出していませんか。
- 管理方法 アスベストの除去などを専門業者に相談しましょう。
- ☐ 浄化槽の破損や排水設備の封水切れにより悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
- 管理方法 破損部分は補修を依頼し、封水の注入を行いましょ。



【敷地内】

- ☐ 敷地内にごみが散乱して景観を損なっていないですか。腐敗して悪臭や不衛生な状態が生じていませんか。
- 管理方法 清掃などを行いましょ。
- ☐ 門、塀や屋外階段に傾きや破損はありませんか。擁壁にひび割れ等はありませんか。
- 管理方法 補修や防錆処理などを依頼しましょう。
- ☐ 立木の幹が腐ったり、大枝が折れたりしていませんか。枝がはみ出して、通行障害などになっていませんか。
- 管理方法 立木の伐採、枝の剪定などを行いましょ。
- ☐ 動物が棲みつきの不衛生な状態や悪臭、騒音が生じていませんか。隣家等への侵入は見られませんか。
- 管理方法 駆除などを依頼しましょう。



空き家の管理は、定期的な換気、清掃、点検がとても重要です。

点検や補修に自信がない、遠隔地にお住まいなどでご自身による管理が難しい場合は
空き家管理業者や修繕業者などの利用を検討しましょう!

空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。



空き家対策 国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

2次元
バーコードから
簡単アクセス



「自分は大丈夫!」と思っていないませんか?

空き家には 適切な管理が 不可欠です。



空き家

庭木の枝を
剪定

積雪に応じて
雪下ろし

窓、壁、屋根の
破損などを点検
何かあったら補修を

傷まないよう
通気や換気を!

排水設備
(流し・トイレ等)の
通水を!

敷地内を清掃
擁壁がある場合は
水抜き穴も清掃



空き家は全国で年々増加し、使用目的のない空き家は約350万戸に。

空き家対策は、社会全体での取り組みが必要な重要課題です。

適切な管理が行われていないと倒壊、健康被害の誘発、景観悪化などの様々な問題を引き起こし、
周辺環境に大きな影響を及ぼしてしまいます。

我が家を管理不全空家^{※1}や特定空家^{※2}にしてしまわないよう、みんなで考えましょう。

※1.窓や壁が破損しているなど、管理が不十分な状態。 ※2.そのまま放置すると倒壊等の恐れがある状態。

空家等対策の推進に関する 特別措置法の一部を改正する法律が 令和5年12月13日より 施行されました。



空家は放置せず、「**活かす**」・「**見守る**」・「**仕舞う**」で住みよい街に。

活用

管理

除却

特定空家に加えて管理不全空家も指導・勧告の対象となりました。

\\ 空き家発生! //



管理不全空家

窓や壁が
破損しているなど、
管理が不十分な状態。



特定空家

そのまま
放置すると倒壊等の
恐れがある状態。



市からの指導に従わず、勧告を受けてしまうと固定資産税の軽減措置が受けられなくなります。

固定資産税等の軽減措置の対象外

空き家の対処に困ったら、早めに市の窓口、または不動産・相続などの専門家へ相談を。

- 長野市 空き家 総合 相談窓口: 建築指導課 空き家対策室 026-224-8901
- 長野市 空き家バンク相談窓口: 移住推進課 移住・定住相談デスク 026-224-7721



空き家対策に関する情報はホームページをご覧ください。



空き家対策 国土交通省



空き家対策 長野市

空家等の適切な管理（点検・修繕等）方法（管理指針）

【定期的な管理】

- ・ 通気や換気を行う
- ・ 積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・ 封水の注入を行う
- ・ 清掃等を行う

- ・ 水抜き穴の清掃を行う
- ・ 定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・ 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

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等

点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等