

長屋の維持管理をお願いします



近年、長屋の住戸のうち、一部だけが空き家となって、建物が劣化しているケースが散見されます。区分所有の建物である長屋については、『建物の区分所有等に関する法律』が適用されます。建物の維持管理については、あらかじめ区分所有者等全員で話し合い、修繕計画などを立て、適切に建物の維持管理に努めましょう。

■ 長屋は「一体の建物」です

一体の建物として造られている長屋の屋根・外壁・柱・梁(はり)などの共用部分については、区分所有者・占有者全員が管理責任を負う可能性があります。万が一、屋根瓦や長屋の外壁等が落下し、第三者に危害を及ぼした場合は、区分所有者・占有者全員に損害賠償責任が及ぶ場合があります。

■ 空き住戸は劣化が進みやすい

誰も住まなくなった空き住戸が管理されなくなると、雨漏りや腐朽が発生しやすく、建物全体の問題となる可能性があります。長屋は一部だけを切り離して解体することが難しい構造であるため、影響が広がる前の対策が不可欠です。

■ 地域の安全のために

長屋は、住む人・所有する人全員で守る建物です。空き住戸がある場合も、区分所有者・占有者全員で共有し、協力しながら建物全体の維持管理を進めていきましょう。

また、建物をいつも適切に維持・保全するために、所有名義が変わる場合や、福祉施設への入所などで長屋を長期間離れる場合は、他の住人へ新たな連絡先を知らせておくなどしましょう。



基礎・屋根・外壁・柱・梁等が一棟でつながっている長屋は、他の区分所有者等の承諾なしに一部だけの解体、切り離しなどの工事ができません。

工事によっては、建物のバランスを崩すこともあり、倒壊や、雨漏りの原因になり得ます。



■ 空家等特別措置法の適応対象外の可能性

管理不全となっている長屋や共同住宅でも、一部に居住実態があれば、空家等対策の推進に関する特別措置法(空家等特別措置法)の対象とはなりません。そのため、行政では空き家としての相談に応じることができない場合があります。

空き家になる前に、住む人・所有する人が協力できる体制を整えましょう。