

公費解体・撤去マニュアル

出典：公費解体・撤去マニュアル第5版（令和6年6月、環境省）

1. 解体・撤去に係る手順と必要書類の例【参 31-1】

被災家屋等の解体・撤去は平時のごみ処理に係る行政事務では取扱いがなく、廃棄物部局の職員にとって不明な点が多く、準備・対応に苦慮することが想定される。過去の災害事例を参考に市町村が実施する被災した家屋の解体（いわゆる公費解体事業）の事務処理手順の概略を図1に、市町村が行うよりも前に被災した家屋等の所有者が、自ら発注して解体に着手した場合にその費用を償還する制度（いわゆる費用償還制度）の事務処理手順の概略を図2に整理した。また、それぞれの場合に必要な書類の例を表1に整理した。

なお、費用償還制度は、市町村が行う公費解体よりもやむを得ず早く解体を行った被災者を救う特別な制度として、それぞれの被災自治体の判断で設けられている制度であり、被災自治体において償還額の基準の設定や事前申請手続が必要となる等、公費解体事業とは異なる事務処理が必要となることに留意が必要である。また、解体・撤去に係る必要書類は必ずしも表1に示す書類が全て必要となるわけではなく、災害規模・自治体により様式の数・種類は異なることから、過去の災害事例である点に留意が必要である。

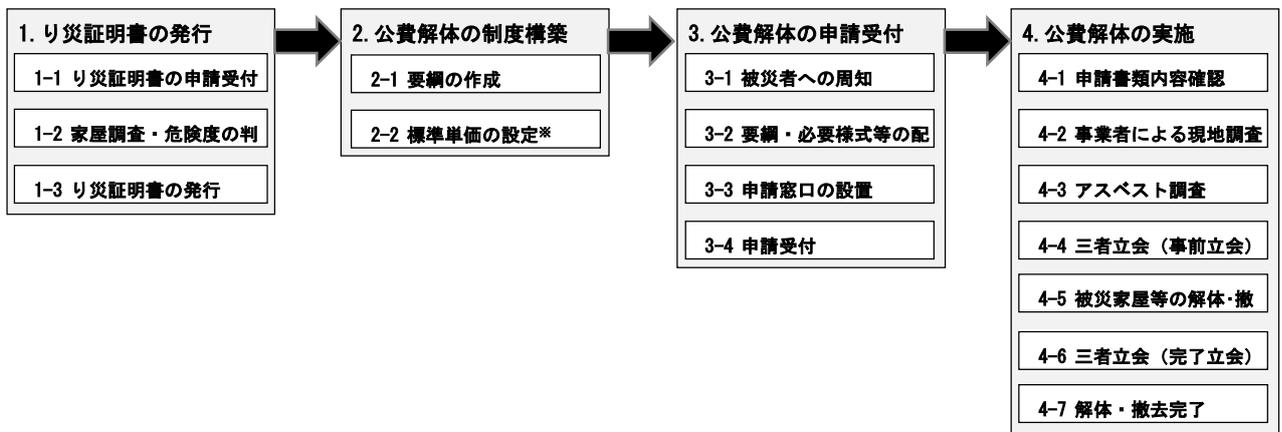


図1 公費解体事業の事務処理手順の概略

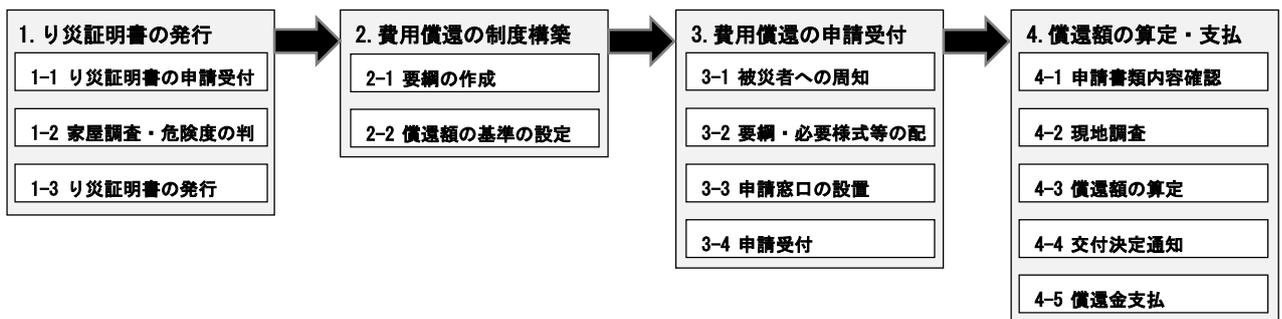


図2 費用償還制度の事務処理手順の概略

表1 解体・撤去に係る必要書類一覧（例）

必要書類	概要	公費解体	費用償還
要綱	公費解体・費用償還制度を定めた要綱	○	○
事前申込書	公費解体・費用償還に係る事前申込書	○	○
申請書	公費解体・費用償還に係る申請書	○	○
従業員数等証明書	中小企業法第2条の規定を証明する書類	○ (企業による申請に限る)	-
同意書	申請者を含む関係権利者等の同意書	○	○
誓約書	被災家屋等の解体・撤去に関して紛争が発生した場合、申請者において解決すること、不服申し立て及び紛争の定期をしないこと等を誓約する書類	○	○
委任状	公費解体・費用償還の申請に係る権限委任のための書類	○	○
建物配置図（見取図）	敷地内の被災家屋等の配置・形状、解体・撤去の可否を示すための書類	○ (解体意思の有無を明記)	○ (撤去済・未撤去の明記)
写真票	被災状況等が分かる被災家屋等の写真貼付用の書類	○ (現況・施工前・施工中・施工後)	○ (被災状況・施工前・施工中・施工後)
契約締結確認書	解体実施に当たっての契約締結を確認するための書類	-	○
内訳書	解体に伴い発生した経費の内訳を示す書類	-	○
実施決定通知書	公費解体実施の決定通知書	○	-
費用償還決定通知書	費用償還の決定通知書	-	○
償還金返還命令書	費用償還の返還を求める命令書	-	○
滅失証明書	被災家屋の滅失を証明する書類	○	-
撤去申請・償還申請 取り下げ書	公費解体・費用償還の申請を取り下げる際の書類	○	○
必要書類チェック票	申請必要書類のチェック票	○	○

※上記のほか、家屋の権利関係に関するトラブルを防止するため、登記事項証明書等の書類を被災者に準備していただく必要がある。

※建設リサイクル法対象工事を公費解体で実施する場合には、法第11条に基づき法所管の地方公共団体（特定行政庁）に通知する必要がある。

※建築物等の解体等工事に当たっては、大気汚染防止法、石綿障害予防規則に基づく石綿飛散・ばく露防止措置及び関係手続が必要になる。必要があれば所管の自治体及び労働基準監督署等に相談する。

2. 公費解体に係る事務手続

□ 2.1 住民等への説明(必要に応じて)

(1)公費解体の受付体制等の検討

損壊家屋等を公費により解体する場合、問題となるのは受付体制であり、受付に至る手続やルールを定める必要がある。

以下に段取りの例を示す。

1)公費解体の対象案件の選定

- ① 公費解体の対象はどういうものか（環境省の基準確認）
- ② 具体的な対象事例（又は除外する事例）の絞り込み（例：敷地の地割のみで建物被害のないものは除外）
- ③ 基礎や一体的に解体されるブロック塀等、対象となる工作物の絞り込み
- ④ 敷地境界、解体物の特定

2)公費解体のためのルール作り

- ① 公費解体のための規則又は要綱、書類様式の制定
- ② 申請受付期間の設定
- ③ 公費解体後の登記の扱い等

3)公費解体受付体制

- ① 申請受付体制の検討（職員による直営受付、アルバイト、人材派遣等に委託等）
- ② 受付期間に応じた受付場所の確保
- ③ 申請受理後の書類審査、現地調査の体制の決定
- ④ 市民向け広報の手法と時期、内容の検討（家財の扱い、電気・ガス・水道の本人による事前手続等も含む）
- ⑤ 家屋解体事業者と申請者、市町村の3者現地打合せの方法
- ⑥ 解体前に申請者のすべき事項の策定
- ⑦ 解体後発生する廃棄物の受入・処分体制の確認

4)賃貸物件や集合住宅の公費解体

- ① 所有者と入居者が異なる場合の必要書類（同意書）の確認
- ② 入居者の退去予定時期の明確化
- ③ 退去（見込）者の住居相談対応

(2)業者との契約

発災直後の損壊家屋等の解体撤去は、災害協定を締結している業者との随意契約が多くなる。一方、り災証明が発行されてからの公費解体については、申請件数が少ない場合には、1件ごとに解体工事の設計を行い、入札により業者を選定することが適切である。ただし、大規模災害においては、1件ずつの契約は現実的でない。平成28年熊本地震の際には、県が解体標準単価を設定し、地域ごとに解体工事業協会会員で班編成を行って、順次計画的に解体工事が進められた。

なお、解体業者は建築工事業、土木工事業又は解体工事業の許可をもっていることが必須である。当該現場の請負金額によって必要な業許可が異なるため、建設部門に事前に確認しておくことが必要である。

また、アスベスト含有成形板等のレベル3の建材は多くの家屋に使用されており、解体撤去工事に当たり、アスベストに関する事前調査が必要となる。熊本地震では、被害を受けた家屋を解体する際に石綿含有成形板等石綿を取り扱う作業を行う場合は「石綿作業主任者技能講習」を修了した石綿作業主任者を選任し、特別教育を受けることが義務付けられた。

なお、業者は建築工事業、土木工事業又は解体工事業の許可をもっていることが必須（鳶・土工事業だけで解体工事ができるのは平成31年までの経過措置である。）である。当該現場の請負金額によって必要な業許可が異なるため、建設部門に事前に確認しておくことが必要である。

(3)緊急に解体を要する場合の留意点

二次災害の恐れがある場合や周辺的生活環境への影響が見込まれる場合、解体工事を行う業者からの見積り等を取得し、緊急随意契約により解体を行うことができる。解体に当たっては、原則として、事前に所有者等の同意が必要となることに留意が必要である。

(4)工事発注のための積算を行う際の留意点

損壊家屋等の解体後は土地の整地が行われるが、整地に伴う撤去物は管理型最終処分場でしか処分できないような残渣である。その残渣の処分にも費用を要するが、過去の災害事例ではその費用が積算に含まれておらず、被災市町村の経費で処分せざるを得ない状況が散見された。そのため、工事発注の積算を行うに当たっては、庁内関係部局（土木・建設部局等）へ確認し、残渣の処分を含めて積算を行う必要があることに留意が必要である。

(5)解体工事における石綿の飛散防止に関する留意点

石綿含有成形板等のレベル3の建材は多くの家屋に使用されており、解体撤去工事に当たり、石綿に関する事前調査を行った上で、適切な飛散防止措置を講ずることが必要となる。石綿飛散防止のため、建築物等の応急危険度判定の結果などを参考に、立入り可能な場合は平常時と同様に事前調査を行い特定建築材料からの飛散防止措置を講ずる必要がある。また、立入不可の場合は散水等による「注意解体」による飛散防止措置を講ずることについて、解体等工事の受注者等に対し、適切に指導する必要がある。

また、解体等工事の現場においては、石綿を含まない廃棄物、石綿含有廃棄物、廃石綿等に区分し、適切に保管・処理を行う必要がある。

なお、「災害時における石綿飛散防止に係る取扱いマニュアル（令和5年4月）」¹にて、被災建築物等の解体等工事発注時の留意事項や発注仕様書例などを掲載しているので、適宜参考にされたい。

（6）境界標等の保存に関する留意点

倒壊・滅失した建物の敷地の整理を行う場合には、土地に境界石、コンクリート杭、金属釘などが埋設されていないかどうか留意する必要がある。これらは、土地の境界を示す「境界標」の可能性があり、境界標は、土地の境界を特定するために役立つものとなっている。紛争の予防・解決の決め手となることが多く、今後の復興作業のために、可能な限りその保存が図られるように配慮する必要がある。

また、境界標のほか、堀・石垣の基礎部分や側溝なども土地の境界を特定するために役立つものとなるため、これらの保存についても留意する必要がある。

（7）公費解体の申請書類の考え方

損壊家屋等の解体は、私有財産の処分に当たるため、各市町村における公費解体の申請事務に際しては、所有者の本人確認や建物の情報の把握を確実に行う必要がある。

その際、本人確認の方法としては、例えば、運転免許証、マイナンバーカード、パスポート等の公的機関が発行した本人名義の顔写真付き証明書の顔写真と申請者の顔を目視で照合することが考えられる。一般に不動産取引などにおいて実印の押捺・印鑑登録証明書の添附が本人確認の方法として利用されることもあるが、公費解体の申請者の本人確認の方法は必ずしもそれに限定されるものではない。

所有者以外の者が所有者に代わって申請手続を行う場合には本人からの委任状の提出が必要となるが、その際の申請者本人の意思確認の方法も、委任状への実印の押捺・印鑑登録証明書の添附に限定されるものではなく、例えば、申請者本人名義の運転免許証、マイナンバーカード、パスポートなどの公的機関の発行した身元証明書（原本又は写し）の提出で確認することが考えられる。

合わせて申請代行者についても身元確認が必要となるが、その際も同様に、例えば、運転免許証、マイナンバーカード、パスポートなどの公的機関の発行した身元証明書との照合で確認することが考えられる。

また、登記事項証明書については、市町村が法務局から登記情報の提供を受けて確認する場合、申請者からの提出を不要とすることも考えられる。なお、公費解体の申請に係る提出書類について、環境省において特段の指定はしていない。

¹ 災害時における石綿飛散防止に係る取扱いマニュアル
（令和5年4月、環境省水・大気環境局大気環境課）<https://www.env.go.jp/content/000128426.pdf>

(8)解体の際の隣地使用に関する留意点

隣地使用权に基づいて隣地を使用するときには、隣地の所有者（共有の場合は共有者全員）及び隣地を現に使用している者（隣地使用者）に事前に通知（※）をする必要がある。一方、被災した損壊家屋等の公費解体・撤去は、災害廃棄物処理の一環として迅速に行う必要があり、隣地所有者等に容易に連絡を取ることができない場合には事前に通知することが困難なことから、隣地の使用を開始した後、遅滞なく（隣地使用中にその所在等が判明した場合はその時点で）通知することで足りる。

もっとも、隣地所有者等が多数に上る場合には、その全員に通知をすることが困難な場合もあるため、損壊家屋等の解体・撤去の作業を円滑に行う観点からは、隣地所有者等全員への通知ではなく、隣地使用者がいる場合には隣地使用者の一人から同意を得て、隣地使用者がいない場合には隣地所有者の一人から同意を得て実施するという方法もある。

なお、隣地使用者が隣地上の家屋等の所有者である場合には、当該家屋等の所有者は不動産登記簿で確認でき、当該家屋等が未登記の場合には固定資産課税台帳で確認することができる。

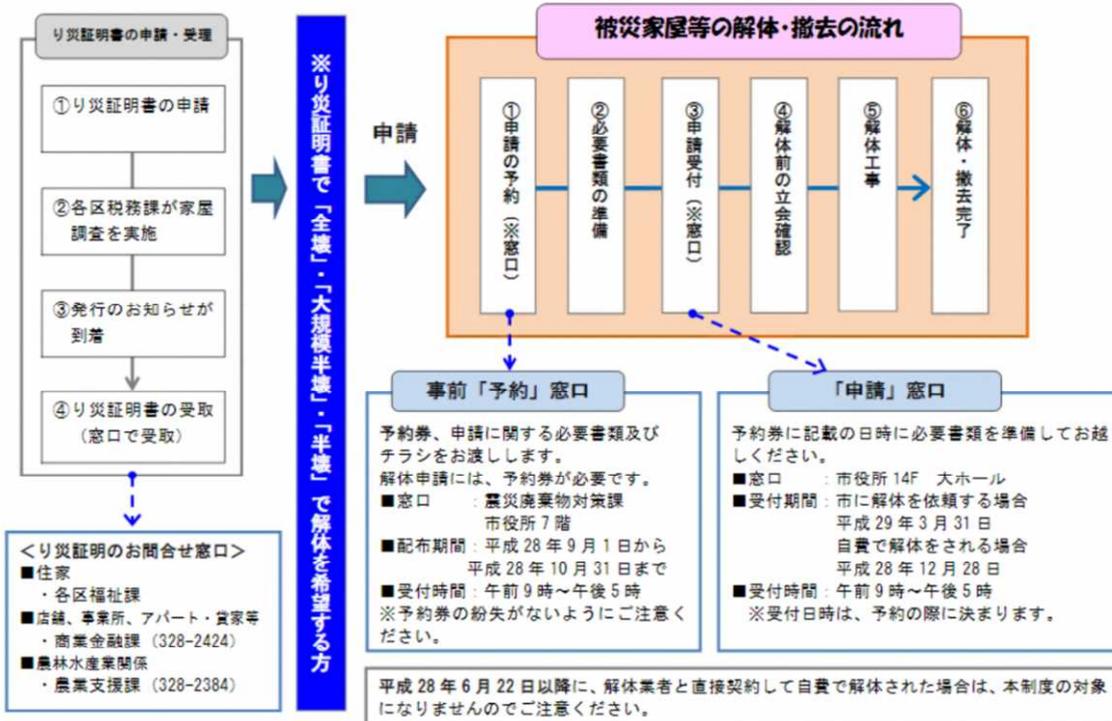
※土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（隣地使用者）の承諾がなくとも、あらかじめ隣地使用の目的・日時・場所・方法を通知して隣地を使用することができる（民法（明治29年法律第89号）第209条第1項及び第3項）。ただし、住家²については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない（民法第209条第1項ただし書）。

² ここでいう「住家」とは、住家が存する土地ではなく住家そのものを指す

<事例紹介>

平成 28 年熊本地震の熊本市における損壊家屋等の解体・撤去申請受付の流れ

■被災家屋等の解体・撤去手続きの流れ及び窓口



※自費解体の償還申請

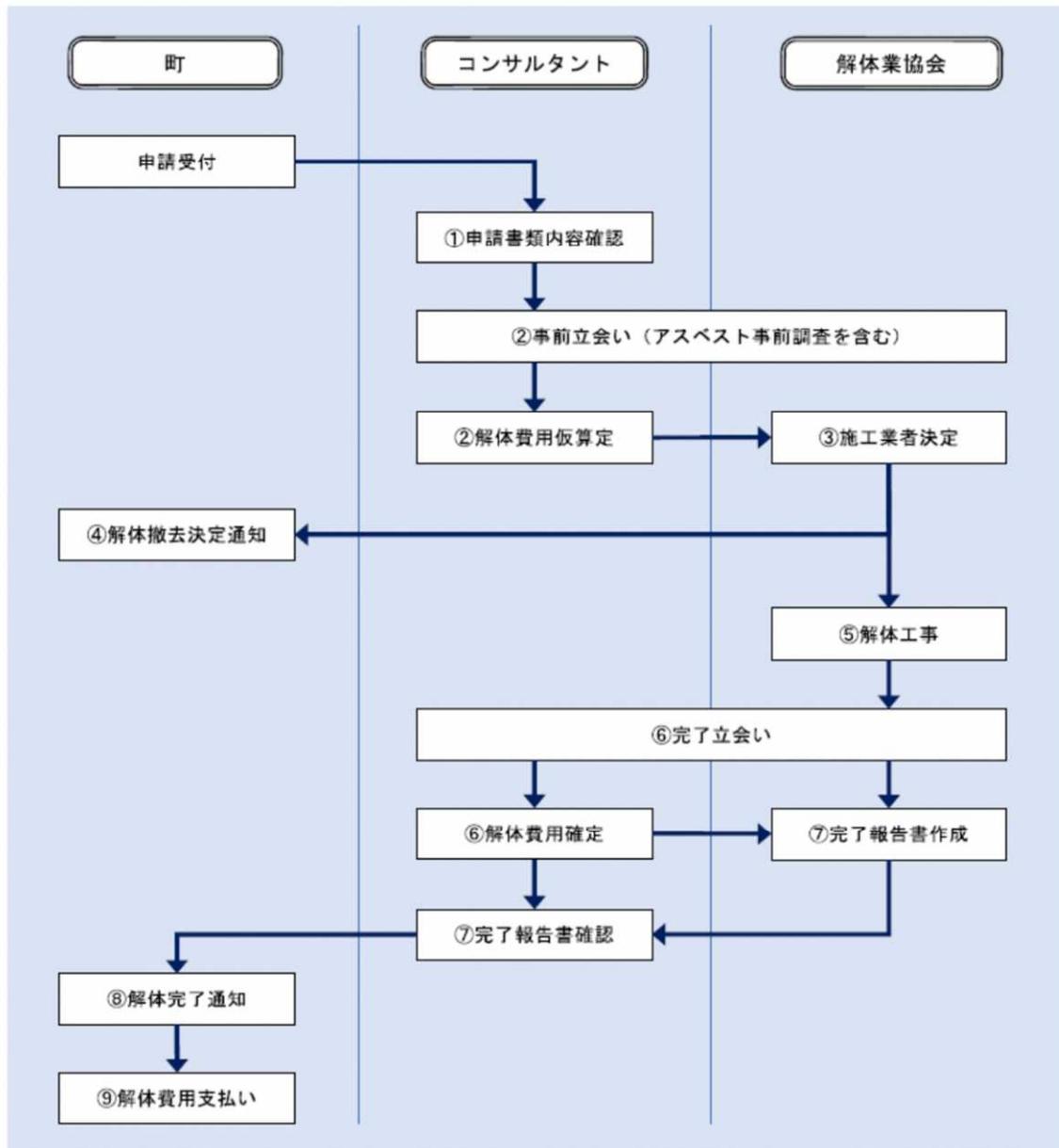
既に解体を行ってしまった被災家屋等の解体・撤去費用の取扱いにつきましても、市が特に必要として解体撤去を行うものに該当するものであると判断した場合は補助の対象となります。

なお、制度決定前に解体された場合は、次に掲げる関係書類等を保管しておいていただきますようお願いいたします。

- ・解体工事前、工事中、工事後の状況を記録した写真
- ・解体工事に係る契約書、見積書、領収書
- ・解体工事に係るマニフェスト（扇田環境センター以外に廃棄物を持ち込んだ場合）

出典：「熊本地震で被災した家屋等の解体・撤去申請」（熊本市ホームページ）
出典「市町村向け災害廃棄物処理行政事務の手引き－災害発生時の廃棄物関連事務を徹底解説－」
（平成 29 年 3 月、環境省東北地方環境事務所）

<事例紹介>平成 28 年熊本地震における益城町での申請～解体～費用の支払事例



出典：「平成 28 年熊本地震による益城町災害廃棄物処理事業記録」（平成 30 年 3 月、益城町）

□ 2.2 損壊家屋等の解体・撤去等に係る関係者の同意の取得等に関する手順等

損壊家屋等の解体・撤去は、私有財産の処分であることから、公費解体・撤去を行う場合でも、所有者自らの申請、又は共有者の申請及び申請者以外の共有者（法定相続人を含む。所有者不明の損壊家屋等の解体を除き、以下同じ。）等の権利者（所有者不明の損壊家屋等の解体を除き、以下「共有者等」という。）全員の同意を得てから進めることとなる。

例えば、単独所有の場合には所有者の同意があれば解体・撤去が可能であり、相続等によって複数人によって共有されている場合には、共有者全員の同意が必要となる。

他方で、家屋等が倒壊、焼失又は流失等により滅失し、建物性が認められない場合には、その建物（以下「倒壊家屋等」という。）についての所有権等は消滅している。当該倒壊家屋等について、市町村が所有者等から公費解体・撤去に係る申請を受け付け、解体・撤去工事前に貴重品や思い出の品など必要なものがその所有者等により持ち出されたことを確認した後は、家屋等の所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、市町村の判断により災害廃棄物として公費解体・撤去を行って差し支えない。倒壊家屋等に建物性が認められなくなったことについては、建物の滅失の登記（以下「滅失登記」という。）により確認することができる。

また、倒壊家屋等以外の損壊家屋等についても、所有者等又はその所在が判明しない場合には、所有者不明建物管理制度を活用した公費解体・撤去が考えられる。加えて、共有者等の意向を確認することが困難な場合には、いわゆる宣誓書方式を活用した公費解体・撤去も考えられる。

以下では、倒壊家屋等とそれ以外の損壊家屋等の解体・撤去等に係る手順等の考え方をそれぞれ示す。

なお、以下の考え方は、個別の状況・事情等に応じて各市町村の定める手順等で公費解体・撤去を進めることを妨げるものではない。

(1)倒壊家屋等の解体に係る考え方・手順等

1)建物性について

建物性が認められるためには、①土地に定着しており（定着性）、②屋根及び周壁又はこれに類するものを有し（外気分断性）、③その目的とする用途に供し得る状態（用途性）があるものでなければならない。家屋等が倒壊、焼失又は流失等により滅失し、その建物性が認められない場合には、その建物についての所有権等は消滅している。

被災により建物が滅失し、その建物性が認められないといえるかどうかは、個別具体的な事案における判断となるが、一般に、例えば、㊶建物全体が倒壊又は流失しているもの、㊷建物が火災により全焼しているもの、㊸複数階建ての建物の下層階部分が圧潰しているもののほか、㊹建物の壁がなくなり柱だけになっているものなどは、建物性が認められないと考えられる。



図 2.2-2 被災により建物性が認められない例

2)滅失登記について

不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 5 条において、「登記されている建物が滅失したときは、当該建物の所有者は、その滅失の日から 1 月以内に当該建物の滅失の登記を申請しなければならない。」とされている。

また、近年の地震や集中豪雨といった自然災害等が多発している中で、自然災害等により倒壊・流失等した建物の滅失の登記の申請を期待することは困難であることから、法務局では、被災者支援の一環として、被災市町村と連携して、同法第 28 条に基づき登記官の職権による倒壊家屋等の建物の滅失の登記（以下「職権滅失登記」という。）を行っている。今回の能登半島地震においても職権滅失登記を行うこととしている。

職権滅失登記の実施に当たっては、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 38 条第 7 項に基づき市町村長から管轄の法務局（登記所）に対して、同項に定める申出をすることにより迅速な処理につながるため、管轄の法務局の登記官及び貴管内市町村課税担当部（局）とも連携の上で対応されたい。

3)倒壊家屋等の滅失登記が行われた場合及び家屋等の建物性が失われている場合における 公費解体・撤去の手續の簡素化について

① 倒壊家屋等の滅失登記が行われた場合

滅失登記が行われた倒壊家屋等については、建物性が失われていることが明らかであることから、市町村が、建物性が失われる前の当該家屋等の所有者等の一部の者から公費解体・撤去に係る申請を受け付け、解体・撤去工事前に貴重品や思い出の品など必要なものがその所有者等により持ち出されたことを確認した後は、当該家屋等の所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、市町村の判断により災害廃棄物として公費解体・撤去を行って差し支えない。

職権滅失登記が行われた倒壊家屋等についても同様に、公費解体・撤去を行って差し支えない。

なお、これらの滅失登記がされたことは、当該建物に係る不動産登記簿（閉鎖登記簿）で確認することができる。

この場合、公費解体・撤去の申請に係る書類のうち、共有者等の関係者全員からの同意書の提出は不要となり、申請者の負担軽減が図られる。あわせて、公費解体・撤去の申請対象の建物の情報に係る書類のうち、「2）滅失登記について」の職権滅失登記に際して市町村が収集した固定資産課税台帳の情報等により必要な建物情報等を確認することができるものについては、申請者からの建物の情報に係る当該書類を簡素化又は不要にするなど、申請者の負担軽減を図られたい。

② 家屋等の建物性が失われている場合（①を除く）

滅失登記が行われていない倒壊家屋等であっても、市町村が、建物性が失われる前の当該家屋等の所有者等の一部の者から公費解体・撤去に係る申請を受け付け、建物性が認められないことに関する文書等により「1）建物性について」に則って家屋等の建物性が失われていると判断する場合は、解体・撤去工事前に貴重品や思い出の品など必要なものがその所有者等により持ち出されたことを確認した後は、当該家屋等の所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、市町村の判断により災害廃棄物として公費解体・撤去を行って差し支えない。

この場合、公費解体・撤去の申請に係る書類のうち、共有者等の関係者全員からの同意書の提出は不要となり、申請者の負担軽減が図られる。

(2)倒壊家屋等以外の損壊家屋等の解体に係る考え方・手順

1)申請者が所有者であることの確認について

申請者が損壊家屋等の所有者であることについて、以下に記載する方法により確認する。その際、不動産登記簿の確認等により、申請者以外の共有者や権利設定者がいる可能性があることが確認された場合は、「2）滅失登記について」以降の手順を進める。

- ア 登記されている損壊家屋等の所有者の情報（氏名、住所等）については、不動産登記簿で確認する³。
- イ 損壊家屋等が未登記の場合には、市町村役場において固定資産評価証明書を取得し、市町村の備えている固定資産課税台帳に登録されている所有者又は納税義務者情報を確認する。
- ウ 不動産登記簿上の所有者は既に死亡しているにもかかわらず相続登記がされていない場合において、遺産分割協議がされていたときは、遺産分割協議書によって建物の所有者を確認する。遺産分割協議がされていない、又は遺産分割協議はされているが遺産分割協議書を確認できないという場合には、申請者以外の共有者が存在する可能性がある。

なお、所有者の特定に当たって利用可能なものとして、被災者台帳や空家等に係る所有者情報も挙げられる。詳細については、「令和6年能登半島地震により損壊した所有者不明家屋の解体について（周知）（令和6年1月29日付け事務連絡）」も参考とされたい。

2)共有者等に対する意向の確認について

共有者等が損壊家屋等の所有権等を有する可能性がある場合は、申請者において、共有者等に対して、当該損壊家屋等の公費解体・撤去の手続を申請することに異議がないかの意向確認を行う。その方法は、一般的に下記の手順で進められる。なお、申請者に代わり申請者の了承を得て、市町村が当該同意の意向確認を行うことも可能である。

共有者等から返答がない場合において、共有者等から返答がない状況や家屋の状況も考慮して、申請者が公費解体・撤去の手続を申請することに異議を唱える者がいないと考えられるときには、公費解体・撤去の手続を進めて差し支えない。

- ア 損壊家屋等の不動産登記簿上の所有者等の戸籍を確認して、共有者等全員を特定する。
- イ 各共有者等の戸籍の附票を確認し、当該共有者等の現在の住所を特定する。
- ウ その住所に書面を送付（郵送）し、一定の期間（1か月程度）内に解体・撤去についての同意書を送るよう依頼するなどの方法によって、当該共有者等から解体・撤去について異議がないことの確認を行う。

³ 確認した所有者について最新の内容であるかなど、その住所地等を管轄する市町村等の戸籍簿、住民票、戸籍の付票等によって確認することができる。

エ 損壊家屋等の共有者又はその所在が判明しない場合には、その共有者の持分について、所有者不明建物管理制度を利用することも可能であり、これを利用するときには、裁判所に選任された管理人から、公費解体・撤去の申請についての同意を得る。詳細は「(3) 所有者不明の損壊家屋等の解体」に記載する。

3)共有者等の意向を確認することが困難な場合の対応について

例えば、不動産登記簿上の所有者が既に死亡しているケースの中には、相続が生じた時期が相当以前で、相続が繰り返されて法定相続人が多数に及び、その全員から同意書を取得することが困難である場合も考えられる。

家屋等の解体は個人の財産の処分であり、申請者のほかに共有者等がいる場合には、その共有者等の意向確認を行う必要があるものの、同意書の取得等に時間を要し、長時間放置することが続けば倒壊等により周辺環境への悪影響も考えられる。

このため、共有者等に対する意向確認の状況（例：2）により意向確認の連絡をしたが応答がないことや所在が判明しないことなど）や家屋の状況（例：建物としての価値がない状態にあること、建物の存立を前提とした場合の修理に要する費用が取壊しに要する費用を上回ること、取り壊さないで建物が周囲に損害を与えるおそれがあることなど）等を総合的に考慮してやむを得ないと考えられ、申請者が公費解体・撤去の申請をすることに対して共有者等から異議が出る可能性が低いと考えられる場合には、所有権等に関する紛争が発生しても申請者の責任において解決する旨の書面（いわゆる宣誓書）の提出を受けることにより、解体・撤去を行って差し支えない。

<事例紹介>東日本大震災の仙台市における共有者等の解体の意向確認

単独所有の場合は、願出者が所有者であることを確認すれば足りるが、共有（区分所有を含む。以下同じ。）の場合は、願出者以外の所有者の意向確認が必要となる。また、共有ではないが、所有者が死亡したものの、所有権の相続手続が完了していない場合も同様の問題が生じる。

共有の場合や相続手続が未完了の場合、願出者以外の共有者又は相続人全員から解体の同意を得る必要があるが、様々な事情で共有者等の意向が確認できない場合がある。例えば、消息不明の共有者等がいる場合や願出者その他の共有者等が疎遠な場合などである。相続の場合は、相続が生じた時期が相当以前で、時間の経過により相続権を有するものが多数に及び、全員の同意を得ることが非常に困難になることがある。

なお、家屋という重要な財産の解体であるため、所有者の解体の意向確認は、厳密に行う必要があるが、徹底してしまうと倒壊の恐れのある家屋を結果として放置してしまうこととなる。そこで、所有者全員の解体の意向確認ができない場合であっても、確認ができない事情や家屋の状況等を勘案してやむを得ないと判断したときは、所有権に関する問題が生じても、願出者が責任を持って対応する旨の申出書の提出を受けることにより、受付を行うこととした。

出典：「東日本大震災における震災廃棄物処理の記録」（平成 28 年 3 月、仙台市環境局）

(3)所有者不明の損壊家屋等の解体

1)所有者不明建物管理制度の概要

所有者が特定できない損壊家屋等で、解体・撤去の必要があるものについては、「所有者不明建物管理制度」（民法第264条の8第1項）を活用し、所有者不明の損壊家屋等の解体を実施することができる。

「所有者不明建物管理制度」とは、調査を尽くしても建物の所有者やその所在を知ることができない場合に、利害関係人が地方裁判所に申し立てることにより⁴、地方裁判所が、その建物の管理等を行う管理人を選任する制度であり、公費解体の申請者（一部の共有者が不明な場合の他の共有者等）のみならず、公費解体の実施者たる市町村も利害関係人に含まれるものと考えられる。選任された管理人は、地方裁判所の許可を得た上で、市町村への公費解体の申請など、当該建物の処分を行うことができる⁵。また、市町村が利害関係人として地方裁判所へ申立てを行う際に必要となる管理費用について、公費解体が施工される場合は、解体に必要な委託費として、災害等廃棄物処理事業の補助対象となる。

2)所有者不明建物管理制度の活用について

①所有者不明建物管理制度（所有者不明建物管理命令）の要件について

所有者不明建物管理命令の要件は、（ア）－1：所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（（ア）－2：建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分）であることと、（イ）所有者不明建物管理命令を発令する必要があると認められることである。

（ア）－1：所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物であること

- ・ 必要な調査を尽くしても、所有者の特定ができない建物又は所有者の所在が不明な建物を意味している。
- ・ 最終的には、個別の事案に応じて地方裁判所において判断されることになるが、例えば、個人が登記名義人である建物について、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその個人の所在が明らかでないケースや、その個人が死亡しているがその相続人の存否が不明であるケース、法人が登記名義人である建物について、法人登記簿上の主たる事務所及び代表者の法人登記簿や住民票上の住所等を調査しても、その法人の事務所及び代表者の所在等が明らかでないケースが当たり得ると考えられる。

⁴ 一般に、「所有者不明建物管理制度」の申立てに当たっては、地方裁判所から、建物の管理に要する費用や管理人の報酬等のために必要となる予納金の納付を求められる。予納金の額は、個別具体的な事案の下で、個別の申立てごとに地方裁判所によって定められるが、公費解体により建物の解体をするために管理人の選任の申立てをし、解体費用が公費でまかなわれる場合には、予納金の額は、主として管理人に対する報酬を見込んで定められるものと考えられる。

⁵ 地方裁判所による管理人の選任に当たっては、地方裁判所において1月以上の異議届出期間を定めて公告を行うことが必要であることなどから、申立てから公費解体の申請までに通常3か月程度を要する。

(ア) - 2 : 建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物の共有持分であること

- ・ 必要な調査を尽くしても、共有者の特定ができない建物又は共有者の所在が不明な建物を意味している。
- ・ この場合の調査方法は、単独所有の場合と基本的に同様と考えられる。

(イ) : 所有者不明建物管理命令を発令する必要があると認められること

- ・ 建物の管理状況等に照らし、所有者不明建物管理人による管理を命ずることが必要かつ相当であるときを意味している。
- ・ 例えば、所有者不明建物を誰も管理していないときは、所有者不明建物管理命令を発令する必要があると考えられる。これに対して、所有者不明建物について、家庭裁判所において選任された不在者財産管理人や相続財産管理人等が管理しているときは、所有者不明建物管理命令を発令する必要は基本的にはないものと考えられる。

② 所有者不明建物管理制度及び公費解体に関する手続の流れ

「1) 所有者不明建物管理制度の概要」で記載したとおり、利害関係人（地方公共団体を含む）が所有者不明家屋の管理を地方裁判所に申し立てることとなる。公費解体の申請者（一部の共有者が不明な場合の他の共有者等）のみならず、公費解体の実施者たる市町村による申立てが可能と考えられる。

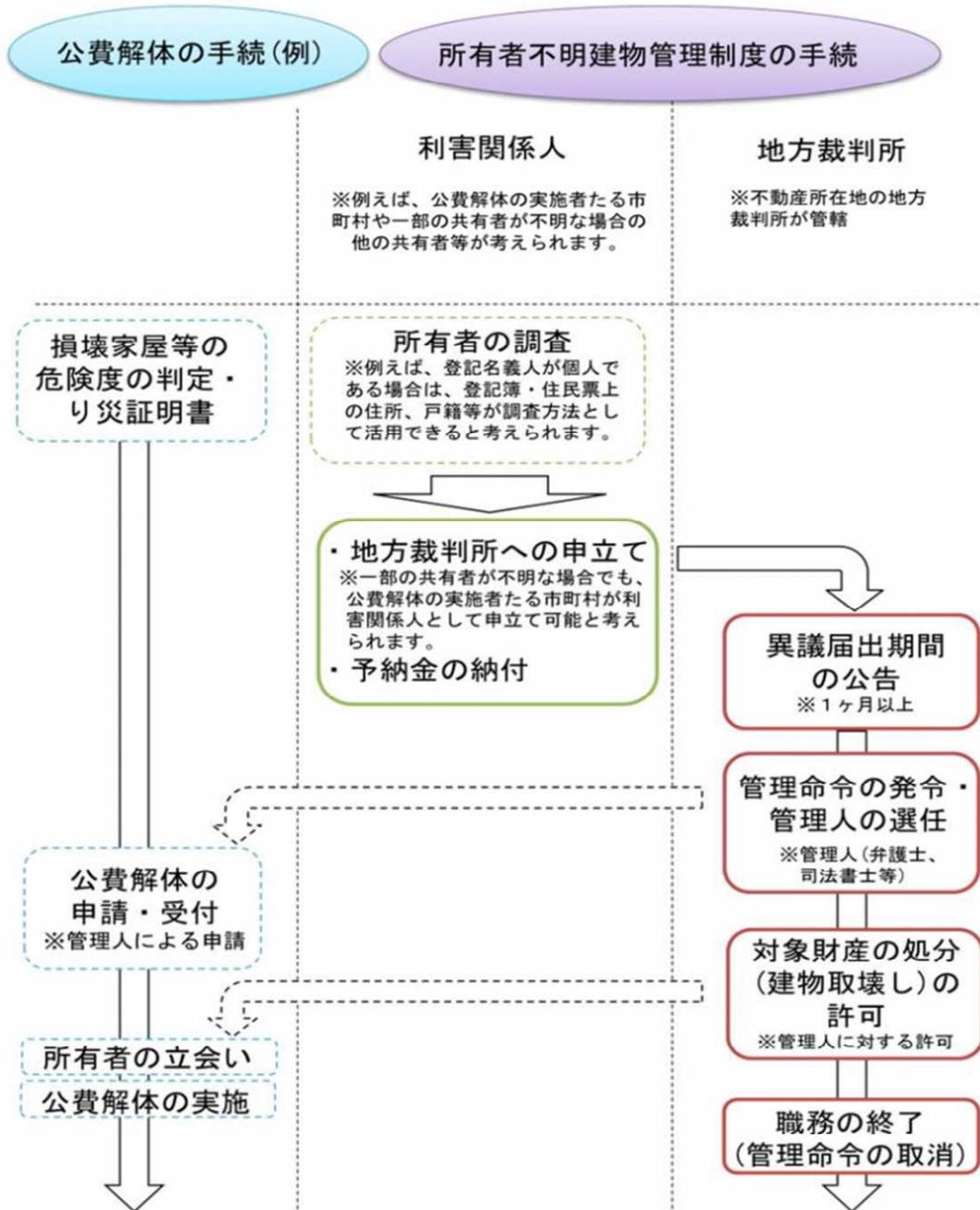


図 2.2-2 所有者不明建物管理制度及び公費解体に関する手続の流れ

3. 解体・撤去事例

□ 3.1 東日本大震災(自衛隊・地元建設業者による撤去・収集・運搬等)

東日本大震災の地震及び津波によって、被災地は一帯が災害廃棄物等に覆い尽くされた。発災直後から、自衛隊が人命救助及び支援物資の運搬のために、災害廃棄物や津波堆積物の撤去・集積作業に着手した。また、自治体との災害協定に基づき、地元の建設業者団体等が道路啓開に直ちに取りかかった。一方、津波によって災害廃棄物や自動車等が海中に引き込まれ、被災者支援のための大型船の入港の妨げになるため海上啓開作業も急がれた。

災害廃棄物等の多くが土砂を多量に含み、様々な性状の廃棄物が混合した状態で堆積されたため、処理に当たっては、その分別が非常に困難であった。さらに、災害廃棄物等に行方不明者が覆われていたり、思い出の品・貴重品、あるいは危険物等も混在していたりしたため、撤去・集積作業は慎重さも要求されるものであった。



図 2.1-1 道路啓開状況

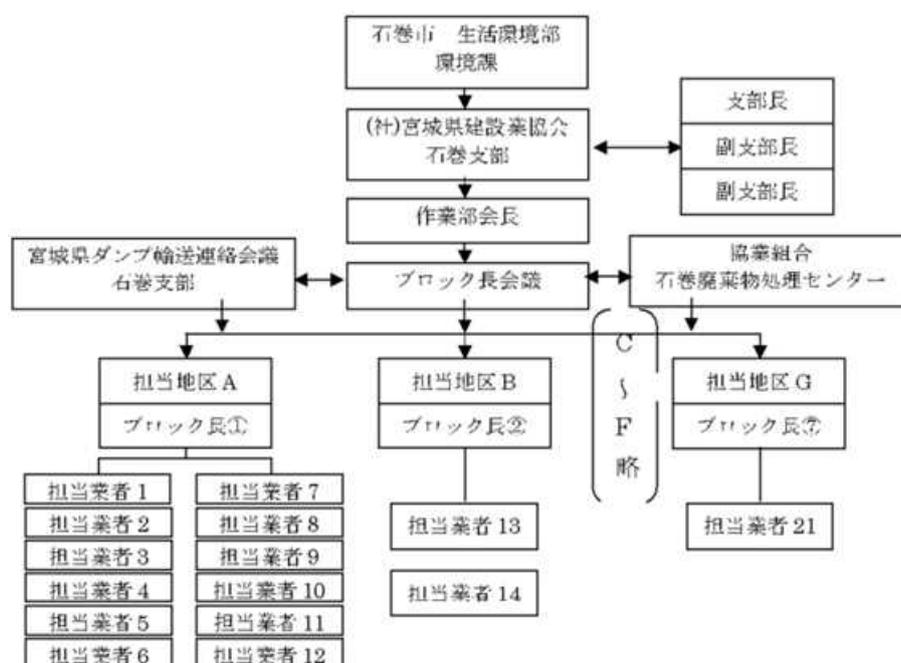
【参考】 仙台建設業協会におけるがれきの撤去・損壊家屋解体撤去の体制

(一社)仙台建設業協会では、人命捜索、道路啓開、宅地、農地等の優先順位をつけて、下記の体制により、災害廃棄物の撤去を行っていった。

- 不明者捜索に係るがれき類の撤去（人命隊）
- 浸水地域の家財類の撤去（濡れごみ隊）
- 道路啓開がれき類の撤去（道路隊）
- 被災車両の撤去（車両隊）
- 流出家屋等の撤去（がれき隊）
- 損壊家屋の解体・撤去（解体隊）
- 地震動により損壊した家財類の撤去（山ごみ隊）
- がれき類の分別、破碎・焼却処理（搬入場隊）
- 農地内のがれき類の撤去（農地隊）

なお、仙台市では、津波被害に遭った地域が広く平たんであったことから、建設業者が被災現場で重機により可燃物・不燃物・資源物の3種類に粗分別してから仮置場へ搬送することとした。その作業には、地元の建設業者・解体業者が所有する重機と運搬車両の活用が欠かせなかった。

宮城県石巻市では、建設業者団体が中心となり、トラック運送業者団体とともに撤去する体制が発災後1箇月後には構築できた。多くのチームを編成しつつも、窓口は一本とすることで組織的に活動できた。



出典：(公社)宮城県生活環境事業協会『東日本大震災の記録・体験記「絆」』

図 2.1-2 災害廃棄物処理体制の例 石巻市がれき撤去作業の体制

□ 3.2 平成 28 年熊本地震における事例(熊本市)

出典：平成 28 年（2016 年）熊本地震における災害廃棄物処理の記録」（令和 2 年 3 月、熊本市）

熊本地震では、最大震度 7 を記録した前震、本震に加え、度重なる余震により、倒壊のおそれがある家屋等（以下「被災家屋等」という。）が多数発生した。これを受け市では、建物の所有者等の依頼により市が被災家屋等の解体・撤去を行う「公費解体」を実施することとした。またあわせて、公費解体受付開始より前に所有者等が自ら解体業者等と契約を締結し、解体・撤去を実施した場合に、その費用を償還する「自費解体」を実施した。

なお、公費解体の実施に当たっては、「平成 28 年熊本地震に係る被災家屋等の解体及び撤去に関する要綱」（以下「公費解体要綱」という。）を、自費解体の実施に当たっては、「平成 28 年熊本地震に係る被災家屋等の解体及び撤去を既に自費で実施した者への費用償還に関する要綱」（以下「自費解体要綱」という。）を制定し、事業を行った。

表 3.2-1 被災家屋等の解体・撤去の主な経緯

年月日		内容
平成 28 年	5 月 3 日	半壊以上の被災家屋等の解体・撤去事業について、国庫補助の対象となる旨、国が通知
	5 月 8 日	市ホームページへ、被災家屋等の解体・撤去について掲載（以降、随時修正）
	5 月 13 日	環境局に震災廃棄物対策課を設置
	6 月 8 日	被災家屋等の解体・撤去に係るコールセンター（被災家屋解体ダイヤル）開設（土日祝日も対応）
	6 月 13 日	公費・自費解体の申請に係る予約券の配布開始（本庁舎、区役所等において 同年 10 月 31 日まで）
	6 月 22 日	公費・自費申請受付開始（市庁舎 14 階大ホール、土日祝日も受付）
	7 月 19 日	公費解体工事着手
	8 月 31 日	区役所等での予約券配布終了（本庁舎 7 階震災廃棄物対策課のみで同年 10 月 31 日まで継続配布）
	10 月 5 日	被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法）第 2 条の災害として、平成 28 年熊本地震が指定
	11 月 1 日	県外避難等の諸事情により予約券を取得できなかった方へ、整理券を配布（翌年 3 月 31 日まで）
	12 月 28 日	自費解体申請受付終了
平成 29 年	3 月 31 日	被災家屋解体ダイヤルの終了
	3 月 31 日	公費解体申請受付終了（被災区分所有建物等を除く）
	10 月 4 日	被災区分所有建物等の公費解体申請受付終了
平成 30 年	3 月 31 日	大規模建築物等を除き、公費解体・撤去完了
	10 月 22 日	全ての公費解体・撤去完了

(1)公費解体の受付

①予約券配布

公費解体、自費解体ともに多数の申請が予想されたため、申請書類提出時の窓口の混雑を避けることを目的として、申請のための「予約券」を配布した。予約券とは、申請書類を提出するための日時を予約するものであり、申請者は予約券で指定された日時に申請書類を提出した。なお、予約券の配布時に申請書類を配布するとともに、記入方法や添付書類等の説明を行った。

また、予約券は本人へ渡すものと市の控えを用意し、市の控えを本庁に集約して予約表を作成し、申請日程の管理を行った。

既に解体した家屋等の解体費用に係る申請 予約券	
記載の日時に、本予約券と必要書類を熊本市役所本庁舎14階に、持参してください	
申請日時	
平成28年6月22日(水) 午前10時	
【所有者】	
氏名	_____
住所	_____
電話	_____

既に解体した家屋等の解体費用に係る申請 予約券	
記載の日時に、本予約券と必要書類を熊本市役所本庁舎14階に、持参してください	
申請日時	
平成28年6月22日(水) 午前10時	
【所有者】	
氏名	_____
住所	_____
電話	_____
	(控)

図 3.2-1 予約券

②申請受付体制

予約券の配布と同様に、申請受付も業務委託により実施した。ただし、受付開始当初は、委託業者が不慣れであることにより窓口が混乱するおそれがあったことから、自費解体の受付については平成28年8月末まで市職員が行った。なお、申請書類の受付は、本庁舎14階大ホールのみで行い、区役所や総合出張所では行わなかった（平成28年8月までの自費解体の受付は、本庁舎7階の震災廃棄物対策課において行った）。

また、平成29年4月1日から平成29年10月4日までの期間においては、本庁舎7階の震災廃棄物対策課において、市職員が受付を行った。

表 3.2-2 申請受付期間等

期間	場所	受付体制 (委託業者) ※1	受付時間	備考
平成28年6月22日から 平成28年8月31日まで	本庁舎14階 大ホール	業務監督者 1人 窓口対応者 3人	毎日、 午前9時から 午後5時まで	公費のみ委託 により受付 (自費は市職員 による受付)
平成28年9月1日から 平成29年1月31日まで	本庁舎14階 大ホール	業務責任者 1人 業務監督者 2人 窓口対応者※2 5人	毎日、 午前9時から 午後5時まで (平成28年12月29日から 平成29年1月3日を除く)	これ以降、自費 も委託により受 付
平成29年2月1日から 平成29年3月31日まで	本庁舎14階 大ホール	業務責任者 1人 業務監督者 2人 窓口対応者 3人	毎日、 午前9時から 午後5時まで	
平成29年4月1日から 平成29年10月4日まで	本庁舎7階 震災廃棄物 対策課	市職員	平日、 午前9時から 午後5時まで	

※1 混雑時には、業務責任者も窓口対応を実施。

※2 平成28年12月の1か月間のみ2名増員(計7人)

(2)公費解体の対象

① 対象

公費解体における解体・撤去の対象は以下のとおりとした。

ア 被災建築物

市が発行するり災証明書において、全壊、大規模半壊又は半壊の認定を受けた家屋、事業所等のほか、倒壊による危険防止のためやむを得ず取り壊す必要があると認めるもの。

イ 被災工作物等

損壊した工作物、がれき等で、早急に解体・撤去しなければ人的又は物的被害を引き起こすおそれがある又は生活環境保全上の支障を及ぼすと思料されるもの。

ウ 残置物

やむを得ない理由により、被災建築物及び被災工作物等（以下「被災家屋等」という。）から搬出できずに残置されたもの。

② 解体・撤去の範囲

公費解体における解体・撤去の範囲は以下のとおりとした。

- (i) 3階建てまでの戸建住宅の場合 上屋及び基礎
- (ii) 戸建住宅以外の建物で2階建以下かつ高さ10m以下の場合 上屋及び基礎
- (iii) (i) (ii) 以外の建物の場合 上屋

なお、地下室や浄化槽などの地下埋設物、植木や土間コンクリート、カーポート、ブロック塀など外構部分については対象外とした。ただし、倒壊のおそれがあるブロック塀等については、二次災害を防止する観点から、被災家屋等と同時に解体・撤去する場合に限り、対象とした。また、重機の進入路が確保できない等の理由により効率的な解体・撤去作業の支障となるブロック塀、植木等は、所有者の了解を得た上で撤去を行った。

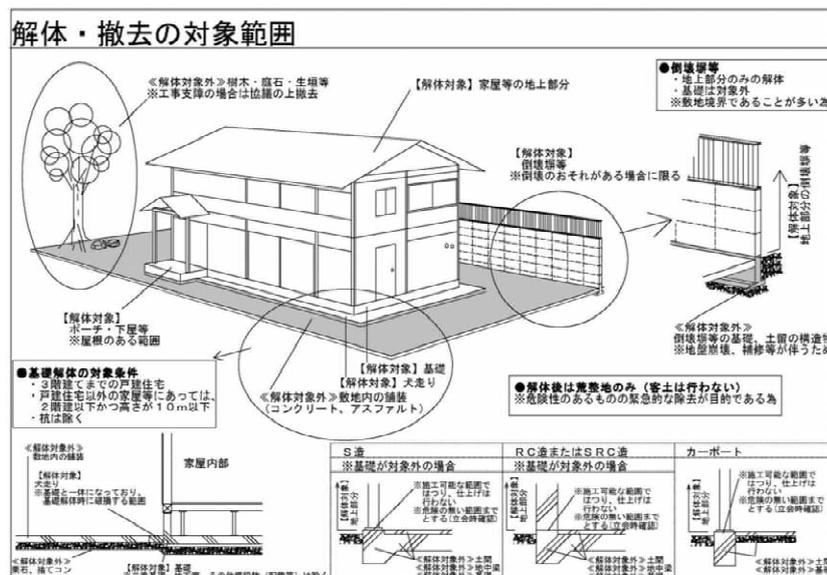


図 3.2-2 解体・撤去の対象範囲の例

4. 防じんマスクによる飛散粉じん対策方法【19-3】

【基本的事項】

- ・ 災害廃棄物（家屋ごみや津波／水害倒壊ごみ、津波堆積物等）の撤去・処理活動における粉じん曝露量を低減・防止するために、撤去や処理等に従事する担当者や関係者、労働者、ボランティアは、適切な防じんマスクを着用する必要がある。
- ・ マスクは作業場所に適したものを着用することが基本であるが、災害廃棄物中に含まれる有害物質を特定することは困難であることから、想定される全ての有害物質の除去を目的とした防じんマスクの着用が理想的である。

【マスクの種類】

- ・ 防じんマスクは、国家検定合格品から選定する必要がある。国家検定合格の防じんマスクには、合格標章が貼付されている。
- ・ 防じんマスクは、12種類に分類されている。形状により使い捨て式と取替え式の2種類があり、粒子捕集効率により3段階に分類し、粒子捕集効率80.0%以上（区分1）、95.0%以上（区分2）、99.9%以上（区分3）としている。さらに、その粒子捕集効率試験を固体粒子である塩化ナトリウム（NaCl）で行うか、液体粒子であるフタル酸ジオクチル（DOP）で行うかにより分類されている。
- ・ 防じんマスクは、それぞれの作業や条件に適したマスクを選択する必要がある。粉じんの種類、作業内容、作業強度等の作業条件、作業環境中の粉じんの発散状況、オイルミスト（油分が混じった粉じん）の有無等などが考えられる。

国家検定合格標章 (マスク) (フィルター)



表 4-1 防じんマスクの種類

粒子捕集効率	使い捨て式防じんマスク(D)		取替え式防じんマスク(R)	
	S(固体) オイルミストなし	L(液体) オイルミストあり	S(固体) オイルミストなし	L(液体) オイルミストあり
区分3: 99.9%以上	DS3	DL3	RS3	RL3
区分2: 95.0%以上	DS2	DL2	RS2	RL2
区分1: 80.0%以上	DS1	DL1	RS1	RL1

出典：中央労働災害防止協会安全衛生情報センターホームページをもとに作成。

表 4-2 粉じん等の種類及び作業内容と、使用すべき防じんマスクの国家検定区分

粉じん等の種類及び作業内容	防じんマスクの性能区分			
	オイルミストあり		オイルミストなし	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 廃棄物の焼却施設に係る作業で、ダイオキシン類の粉じんの曝露のおそれのある作業 ・ 放射性物質がこぼれたとき等によるおそれがある区域内の作業又は緊急作業 	RL3		RS3 RL3	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 金属のヒュームを発生する場所における作業 ・ 管理濃度が 0.1mg/m³ 以下の物質の粉じんを発生する作業 	RL2 RL3	RS2 RS3	DS2 DS3	
	DL2 DL3	RL2 RL3	DL2 DL3	
<ul style="list-style-type: none"> ・ その他、上記以外の粉じん作業 	Lタイプの防じんマスク		全ての防じんマスク	

【適切な防じんマスクの選定順序と着用方法】

1. 物質の種類と濃度を確認
2. 作業内容に適したマスクの区分を確認
3. マスクのタイプを決定
4. マスクのサイズを確認
5. 他の保護具（眼鏡等）との属性を確認
6. 教育／装着トレーニングの実施
7. フィットチェックの実施
8. 点検・保守の実施



図 使い捨て式マスクの装着が悪い例



図 フィットチェック

- ・ 防じんマスクの着用は、①マスク位置の調節、②締めひもの長さ調節、③排気弁等の各部の接続状態の確認、を行いマスクの装着性を再確認する。

- ・ 粒子の捕集効率が高い防じんマスクを着用しても、着用者の顔面と防じんマスクの面体との密着性が悪ければ隙間ができ、その隙間から粉じんがマスク内に侵入して、防じんマスクの効果を低下させてしまう。マスクの種類によって装着の方法が違ってくるため、付属している取扱い説明書に従って着用しなければならない。

【留意事項】

- ・ 防じんマスクは環境空気中の酸素濃度が18%未満の場所では使用してはならない。
- ・ 有害なガスが存在する場所では使用してはならない。使い捨て式防じんマスクは、石棉取扱い作業に使用してはならない。
- ・ マスクの変形・破損の確認を行い、着用者の顔面に合った防じんマスクを選択しなければならない。

出典：基安化発 0328 第 2 号（平成 23 年 3 月、厚生労働省）
 参考URL：環境省 粉じんのばく露を防ぐために正しくマスクを装着しましょう
http://www.env.go.jp/jishin/attach/asbestos_mask-set_v2.pdf
 住友スリーエム フィットチェックの重要性
<http://www.mmm.co.jp/ohesd/support/sup01.html>