

# 公費解体・撤去マニュアル 第7版

令和8年8月

環境省環境再生・資源循環局  
災害廃棄物対策室



|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| はじめに .....                                 | 5  |
| 1. 公費解体・撤去に向けた平時の対応 .....                  | 6  |
| (1) 基本的考え方 .....                           | 6  |
| (2) 災害に備えた関係書類の準備 .....                    | 6  |
| 1) 公費解体・撤去に関する標準様式（要綱） .....               | 6  |
| 2) 公費解体・撤去に関する標準添付書類（申請書類） .....           | 7  |
| 2. 公費解体・撤去に係る受付体制の確保・契約・施工 .....           | 11 |
| (1) 公費解体・撤去の申請受付体制の確保における留意点 .....         | 11 |
| 1) 公費解体・撤去対象の確認・申請受付期間等の検討 .....           | 11 |
| 2) 他部局・他機関との連携の確保 .....                    | 13 |
| 3) 広報の方法 .....                             | 14 |
| (2) 業者との契約における留意点 .....                    | 15 |
| 1) 契約方式の選択 .....                           | 15 |
| 2) 緊急に解体・撤去を要する場合 .....                    | 15 |
| 3) 工事発注のための積算 .....                        | 15 |
| 4) 公費解体・撤去の優先順位の検討 .....                   | 16 |
| (3) 施工に係る留意点 .....                         | 16 |
| 1) 現地調査・立会等 .....                          | 16 |
| 2) 解体・撤去工事の進捗管理 .....                      | 18 |
| 3) 公費解体・撤去における石綿の飛散防止 .....                | 18 |
| 4) 境界標等の保存 .....                           | 19 |
| 5) 解体・撤去工事実施前の電気・通信設備の撤去 .....             | 19 |
| 6) 内部貴重品の取り扱いについて .....                    | 19 |
| 7) 解体・撤去の際の隣地使用に関する留意点 .....               | 20 |
| 3. 公費解体・撤去等に係る関係者の同意の取得等に関する手順等 .....      | 21 |
| (1) 関係者の同意取得に係る全体像 .....                   | 21 |
| (2) 建物性について .....                          | 23 |
| 1) 建物性の判定 .....                            | 23 |
| 2) 滅失登記について .....                          | 26 |
| (3) 建物性が維持されている損壊家屋等の解体・撤去に係る考え方・手順等 ..... | 26 |
| 1) 基本的考え方 .....                            | 26 |
| 2) 申請者が所有者であり、共有者等の意向確認も可能な場合 .....        | 26 |
| 3) 所有者等の一部又は全部が不明である場合（所有者不明建物管理制度） .....  | 29 |
| 4) 共有者等の意向を確認することが困難な場合（宣誓書方式） .....       | 32 |

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| （４）建物性が失われた倒壊家屋等の公費解体・撤去 .....           | 33 |
| １）基本的考え方 .....                           | 33 |
| ２）申請者が倒壊家屋等の所有者等である場合 .....              | 33 |
| ３）倒壊家屋の所有者等が不明である場合 .....                | 34 |
| ４）「占有者の意思」の確認なく廃棄物と判定できる倒壊家屋等の取扱いについて .. | 34 |
| （５）抵当権などの担保権の取扱いについて .....               | 34 |
| （６）建物の類型ごとの考え方 .....                     | 35 |
| （７）緊急に解体・撤去を要する場合（一部再掲） .....            | 36 |
| ４．自費解体・撤去（解体費用の立替えと払戻し） .....            | 38 |
| （１）基本的考え方 .....                          | 38 |
| （２）利用前の留意点 .....                         | 38 |
| （３）利用に当たっての留意点 .....                     | 38 |
| （４）費用の償還請求に関する留意点 .....                  | 39 |

# はじめに

災害により発生した損壊家屋等（倉庫や中小企業者（中小企業基本法（昭和 38 年法律第 154 号）第 2 条第 1 項各号の規定による中小企業をいう。）の事業所等を含む）の解体・撤去は、原則として、所有者の責任によって行うこととなる。他方で近年では、災害による被害が甚大である場合、生活環境の保全・公衆衛生の確保や被災地の迅速な復旧を図るための措置として、明らかに廃棄物と観念できる全壊家屋等の解体・撤去を災害等廃棄物処理事業費補助金の対象とした事例がある（いわゆる公費解体・撤去）。

損壊家屋等の解体・撤去は復興に向けた取組の一つであり、被災地の復興フェーズに応じた適時性も踏まえ、修繕などといった解体・撤去以外の選択肢も考慮しつつ、解体・撤去が必要な損壊家屋等に対しては、それに向けた対応を検討する必要がある。

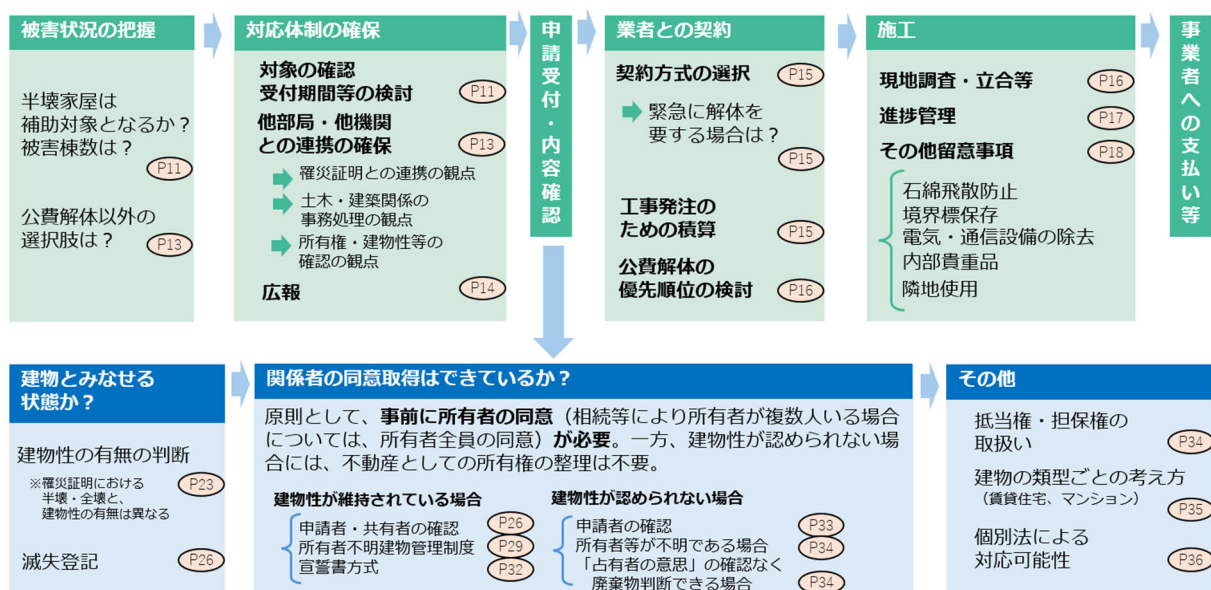
また、損壊家屋等の解体・撤去は、本来、私有財産の処分であり、また、財産権は憲法で保障された重要な権利であることから、財産権の保護と復興推進のバランスの中で取りうる手法を検討する必要がある。

さらに、公費解体・撤去に当たっては、廃棄物処理事業者のみならず解体事業者等とも契約が必要となるほか、施工の実施に際して、所有者等との立会いの調整等も必要となってくる。

このように、公費解体・撤去は、平時における廃棄物行政主管部局の業務内容と大きく異なることから、被災市町村の職員は災害時に公費解体・撤去に係る発注や補助金の申請を実施するに当たり多大な労力を必要としてきた。

そこで本マニュアルは、災害等廃棄物処理事業のうち特に損壊家屋等の公費解体・撤去を行う際の流れや体制の整備の参考となるように、公費解体・撤去の一連の流れや公費解体・撤去に係る質疑応答等を紹介し、主に地方公共団体の廃棄物行政主幹部局等の職員、公費解体・撤去に携わる事業者等にご活用いただくことを目的とするものである。

下図に、公費解体・撤去に係る全体像を示す（実際の自治体における公費解体・撤去の手順の事例は＜事例①、②＞参照）。



## 1. 公費解体・撤去に向けた平時の対応

### (1) 基本的考え方

公費解体・撤去の実施にあたっては、各市町村において、個別の災害ごとに要綱や申請書類の様式等が必要となることから、平時から準備しておくことが望ましい。

さらに、災害時の公費解体・撤去に係る業務負荷を削減するためには、関係部局とも連携して、平時からの発災時の災害廃棄物量の削減に向けた取組等を進めておくことが望ましい。

### (2) 災害に備えた関係書類の準備

#### 1) 公費解体・撤去に関する標準様式（要綱）

発災後は、被災市町村職員のみならず様々な支援者が混在して公費解体・撤去を進めることとなる。そのため、公費解体・撤去の対象物や申請書類等について要綱において明確に定めることにより、担当者間による判断の個人差をなくし、円滑な業務遂行に繋がっていく。本マニュアルの別冊に示す公費解体・撤去に関する要綱の概要は以下のとおりである。これはあくまで一例であり、各市町村の状況に合わせて、適宜柔軟に変更することは差し支えない。

(別冊) 公費解体・撤去に関する要綱の概要

| 条    | 表題              | 概要                                                                                                                  |
|------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第1条  | 趣旨              | ・ 公費解体・撤去を所有者等に代わり自治体を実施することを記載                                                                                     |
| 第2条  | 定義              | ・ 用語の定義                                                                                                             |
| 第3条  | 解体・撤去の対象物       | ・ 損壊家屋等（被災建築物、被災工作物等）を対象とすることを規定<br>・ 改修を目的とする解体・撤去や一部の解体・撤去を対象外とすることを規定                                            |
| 第4条  | 対象者             | ・ 対象者は基準日（発災日等）時点の所有者、相続人等、所有者死亡等における所有権移転後の所有者であること等を規定                                                            |
| 第5条  | 申請              | ・ 申請書のほか、関係者の状況に応じて必要な添付書類の様式を規定                                                                                    |
| 第6条  | 審査              | ・ 申請書の提出があった場合には、自治体は審査を行うこと及び決定通知書により通知することを規定<br>・ 審査の結果不適当と判断した場合及び申請者の責めに帰すべき理由により解体・撤去できない場合には、解体・撤去を行わないことを規定 |
| 第7条  | 公費解体・撤去の費用の負担   | ・ 解体・撤去に係る費用は自治体が負担することを規定                                                                                          |
| 第8条  | 遵守事項            | ・ 水道、ガス等の諸手続き、隣地を使用する場合の事前通知その他、解体・撤去決定の通知を受けた申請者が遵守すべき事項を規定                                                        |
| 第9条  | 事前立会及び家財道具等の搬出等 | ・ 事前立会及び家財道具等の搬出及び取扱いについて規定<br>・ 家財道具等は原則、申請者が事前搬出。ただし、やむを得ない場合は残置できることを規定                                          |
| 第10条 | 申請の取下げ          | ・ 申請者による申請の取り下げ、自治体からの通知等について規定                                                                                     |
| 第11条 | 完了通知            | ・ 解体・撤去が完了したことを申請者との現地立会等で確認した際に自治体が完了通知を発出することを規定                                                                  |
| 第12条 | 補則              | ・ 必要な事項を首長が定めることができることを規定                                                                                           |

## 2) 公費解体・撤去に関する標準添付書類（申請書類）

上述のとおり、申請書類は要綱で定めることが望ましい。詳細は別冊のとおりであるが、各自自治体における方針により適宜柔軟に変更することは差し支えない。

なお、公費解体・撤去に係る申請書類の様式を作成するに当たり、本人確認の考え方等は、以下を参考に各市町村において適宜柔軟に判断されたい。

### <参考：本人確認の考え方>

損壊家屋等の解体・撤去は、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・撤去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付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・撤去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。

所有者以外の者が申請代行者として、所有者に代わって申請手続を行う場合には所有者（申請者）本人からの委任状の提出が必要となるが、その際の所有者（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付に限定されるものではなく、例えば、所有者（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（原本の提示または写しの提出）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、申請者が損壊家屋等の所有者であることを確認するために必要となる不動産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。

#### <参考：公費解体・撤去の対象となる家屋等の写真・建物配置図の取扱い>

建物配置図や写真は誤解体防止、解体・撤去費用の仮算定を行うことを目的とした資料であるが、これらの情報は後日行われる事前立会等の機会を確認されることが適当であることから、申請の受付の段階での添付は必ずしも必要ない。一方で、誤解体を防止しつつ安全に作業を行う観点から、解体事業者又は現場確認業務に習熟した者が、所有者の意向を現地で直接聴取し状況を十分に把握したうえで解体・撤去作業に着手することが重要である。

第2回地域活性化・人手不足対応ワーキング・グループ<sup>1</sup>における議論においても、申請受理後に解体・撤去対象の確認を行うことで十分対応可能であることや、解体・撤去費用の仮算定に関しては登記面積で算定可能であることが示されている。

以上から、本マニュアルの別冊様式集では、事前立会の結果に基づいて市町村又は解体事業者にて図面の作成や写真により記録することを前提として、申請者には図面及び写真の添付を求めないこととした（申請者が写真・建物配置図を添付することは妨げない）。

#### <参考：行政機関保有情報の取り扱い>

行政機関が保有している情報は自治体内で確認可能なことから、これらは申請書類への添付は求めることなく、庁内関係部局と連携し、自治体内で確認することが望ましい。

公費解体・撤去の申請書類の審査にあたっては、罹災証明書の他、所有権等に関する情報を確認するために不動産登記事項証明書等が必要となるが、第2回地域活性化・人手不足対応ワーキング・グループにおける議論において、不動産登記事項証明書は登記情報連携システムを活用すれば閲覧可能であることや、罹災証明書は自治体が交付する書類であり自治体内で確認可能なことから、これらの書類の申請書類への添付は必要ないと示されている。

---

<sup>1</sup> 内閣府規制改革推進会議第2回 地域活性化・人手不足対応ワーキング・グループ（令和7年4月9日、内閣府） 資料5 被災自治体からの御指摘・御要望（「建物性の判断」、「公費解体申請書類」について）

[https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/meeting/wg/2501\\_01local/250409/local05.pdf](https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kisei/meeting/wg/2501_01local/250409/local05.pdf)

### (3) 平時に実施可能な取組

発災時に円滑に公費解体・撤去を進めるためには平時から準備することが重要である。耐震性のない家屋等や、著しく状態の悪い空き家等は、災害に際して損壊が発生しやすいと考えられる。

また、公費解体・撤去が必要となり、当該建物の所有者等の同意取得が必要となった場合、所有者が把握できていない家屋、登記情報が最新化されていない家屋では、公費解体・撤去の受付に至るまでの事務手続きが非常に煩雑となる。

※ 令和6年能登半島地震の際は、所有者が不明な家屋等（空き家を含む）の解体・撤去が多数発生し、大きな事務負担につながった。

発災時の災害廃棄物量の削減や、事務負担の軽減の観点からも、平時からの耐震化に向けた取組や空き家対策等の推進は有効である。例えば、市町村別の空き家率を用い、空き家対策による災害廃棄物発生量の抑制検討を行った結果、発生量は日本海溝モデルで7%、千島海溝モデルで11%減量することが示されている<sup>2</sup>。

平時から以下を参考に、庁内関係部局と連携して対応しておくことにより、結果的に発災時の事務負担軽減や発災時の災害廃棄物処理の迅速化が達成されることが考えられることから、対応を検討されたい。

#### ①空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「空家法」という。）に基づく特定空家等（※）の内、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるものについては、同法第22条に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。）が必要な手続きを経て代執行することが可能である。費用については、公費ではなく、所有者等に求償することとなることに留意が必要である。

※ 空家法第2条第2項の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」

#### ②耐震化に向けた取組

住宅・建築物の耐震化に向けては、地域における耐震化状況を把握するとともに、地域の実情を踏まえた計画<sup>3</sup>を定めて取り組む必要がある。また、所有者の費用負担の軽減を図るため、住民に対する支援制度を創設・充実することが望ましい。

<sup>2</sup> 令和6年度 第1回災害廃棄物対策推進検討会資料3 技術・システム検討ワーキンググループにおける検討（令和7年2月6日）

<https://www.env.go.jp/content/000288128.pdf>

<sup>3</sup> 耐震改修促進法（国土交通省）に基づく耐震改修促進計画等

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001466564.pdf>

### ③相続登記の義務化に係る周知等

令和6年4月以降、不動産登記法改正に伴い、相続登記が義務化されたことから、所有者不明建物等は今後徐々に減少していくことが期待される。当該取組についての周知を進めることで、登記情報の最新化を進めることが可能と考えられる。

### ④石綿（アスベスト）飛散防止対策に関する情報の把握

公費解体の実施にあたっては、大気汚染防止法等に基づき石綿飛散防止対策を講じなければならない。また、被災した建築物において、石綿が露出している場合には、周辺住民や作業員、ボランティア等の石綿へのばく露を防止するため、石綿が露出している建築物については、可能な限り速やかに解体を行う必要があることから、（詳細は、2.（2）4）、2（3）3）に掲載）石綿飛散防止対策については、「災害時における石綿飛散防止に係る取扱いマニュアル」<sup>4</sup>を参考にするなどし、平時から必要な措置を確認しておくことが望ましい。

なお、同マニュアルの第2章に、建築物等に石綿を含有する吹付け材が使用された年代や石綿が使用されている可能性のある構造等の情報が掲載されており、これらの情報を災害時の事前調査等の参考とすることができる。

#### <参考：日本司法書士会連合会等における取組>

司法書士は、民法、不動産登記法等を始めとした関係法令や各種財産管理制度、遺言等の相続登記に必要な知識に精通し、空き家問題を解決に導く支援を行っている。日本司法書士会連合会で制作された司法書士アクセスブックのひとつである「放っておけない空き家の話」<sup>5</sup>は、空き家問題に関し、その原因や対応方法等について解説しているほか、空き家の発生を防止するために司法書士が支援できること等を紹介している。



<sup>4</sup> 災害時における石綿飛散防止に係る取扱いマニュアル（第4版）（環境省水・大気環境局環境管理課環境汚染対策室）

[https://www.env.go.jp/air/asbestos/saigaiji\\_manual.html](https://www.env.go.jp/air/asbestos/saigaiji_manual.html)

<sup>5</sup> 司法書士アクセスブック「放っておけない空き家の話」（日本司法書士会連合会）

<https://www.shiho-shoshi.or.jp/cms/wp-content/uploads/2025/01/a44554a3ac3a45bf375cc610dad6935b.pdf>

## 2. 公費解体・撤去に係る受付体制の確保・契約・施工

### (1) 公費解体・撤去の申請受付体制の確保における留意点

#### 1) 公費解体・撤去対象の確認・申請受付期間等の検討

公費解体・撤去に係る体制を確保するため、まずは、公費解体・撤去の対象の確認や、申請受付期間等を定める必要がある。

##### ① 公費解体・撤去の対象の確認

生活環境保全上の観点から、明らかに廃棄物と観念できる全壊家屋の解体・撤去費を、災害等廃棄物処理事業費補助金の対象としている。半壊家屋の解体・撤去費については、大量の災害廃棄物の発生が見込まれ、当該災害が「特定非常災害」に指定された場合には、補助対象としている。なお、全壊・半壊家屋を公費により解体・撤去した場合に発生する廃棄物の収集・運搬、処分費用を補助対象としている。公費解体・撤去のうち補助対象となる経費等の取扱いの詳細については、「災害関係業務事務処理マニュアル」<sup>6</sup>を参考にされたい。

このように、体制の確保にあたっては、まず、損壊家屋等の数や特定非常災害の指定の有無をもとに予測できる公費解体数を踏まえて適切な規模を設定する必要がある。

表 1 災害等廃棄物処理事業費補助金の対象

| 区分    | 全壊 | 半壊 |
|-------|----|----|
| 解体・撤去 | ○  | △  |
| 運搬    | ○  | ○  |
| 処理・処分 | ○  | ○  |

※○：適用、△：場合により適用

##### ② 申請受付期間の検討

令和 6 年能登半島地震以降に策定された「タイムラインによる公費解体のポイント（概要）」<sup>7</sup>にもある通り、発災初期はまず、被害状況把握等を行い、その後 1 か月以内に公費解体・撤去制度の申請受付体制の立ち上げが行われ、発災 2 か月以内に解体工事開始となることが一般的である。公費解体・撤去が本格化するのは発災 2 か月以降となり、災害の規模によるものの、その申請受付体制は発災後 1 年程度継続されるなど長期化することも想定される。また、被災者が生活再建（解体・撤去するか否か等）を検討するために時間を要する場合もあることに配慮しながら進める必要がある。受付体制の構築においては、こうしたタイムスケジュールを想定した

<sup>6</sup>災害関係業務事務処理マニュアル（令和 5 年 12 月）（環境省）

<https://www.env.go.jp/content/000087678.pdf>

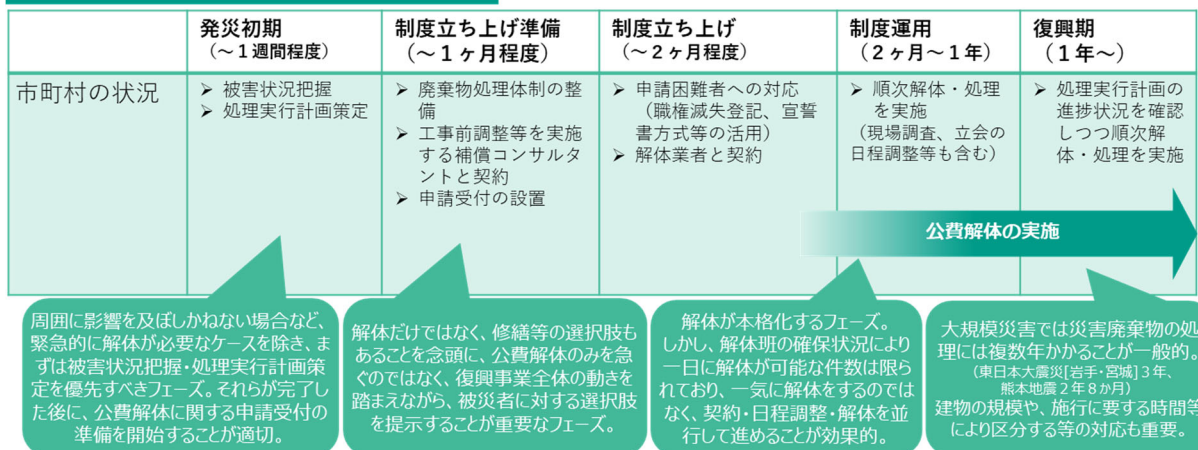
<sup>7</sup> タイムラインによる公費解体のポイント（概要）（令和 6 年 10 月 26 日、環境省）

[https://policies.env.go.jp/recycle/disaster\\_waste/archive/r06\\_shinsai/efforts/pdf/r06\\_shinsai\\_info\\_241023\\_03.pdf](https://policies.env.go.jp/recycle/disaster_waste/archive/r06_shinsai/efforts/pdf/r06_shinsai_info_241023_03.pdf)

体制確保が重要となる。

一方で、次項に掲げるような所有者等の意向確認に時間を要し、解体事業の着手までに時間を要する場合は、そのような事情にある所有者等からの公費解体・撤去の申請に係る受付期間を延長するなど、柔軟な対応を取ることが求められる。以下に示すスケジュールはあくまで例示であり、実際の災害規模や被災状況によって、スケジュール感が異なることにも留意が必要である。

復興のフェーズごとの公費解体の位置付け



所有者

お隣さんはどうするんだろう？  
 近くの市場はどうなるんだろう？  
 家を取り壊すのがよいか、修繕するのがよいか、それとも、移住するのがよいか？

復興のフェーズによって、様々な選択肢が存在(被災者が生活再建(解体するか否かを)を検討するために時間を要する場合もあることに配慮しながら進めることが必要)

### ③その他検討事項

上記①、②に加え、以下に受付開始前に決定しておく必要がある事項の例を示す。

- 申請受付体制の検討(職員による直営受付、地域ブロック行動計画に基づく他自治体等からの短期派遣、アルバイト、人材派遣等に委託等)
- 受付期間に応じた受付場所の確保
- 申請受理後の書類審査、現地調査の体制の確保(補償コンサルタントへの委託を含む。)
- 市民向け広報の手法と時期、内容の検討
- 解体事業者と申請者、市町村の事前立会・完了立会解体・撤去前に申請者が実施すべき事項の整理(家財の扱い、電気・ガス・水道の本人による事前手続き等も含む)
- 公費解体・撤去後発生する廃棄物の受入・処分体制の確認
- 賃貸物件や集合住宅の公費解体・撤去における、入居者の退去予定時期の明確化
- 賃貸物件や集合住宅の公費解体・撤去における、退去(見込)者の住居相談対応
- 公費解体・撤去事務に係る方針策定等の全体マネジメント体制の検討(人材バンク<sup>8</sup>の活用、コンサルタント等への委託)

<sup>8</sup> 災害廃棄物処理支援員制度(人材バンク)について

[https://policies.env.go.jp/recycle/disaster\\_waste/action/jinzai\\_bank/pdf/jinzai\\_bank\\_02\\_r0405.pdf](https://policies.env.go.jp/recycle/disaster_waste/action/jinzai_bank/pdf/jinzai_bank_02_r0405.pdf)

### ＜参考：公費解体・撤去以外の選択肢の提示＞

建物所有者の多様なニーズにこたえるためには、公費解体・撤去だけでなく修繕・利活用等の選択肢を提示することも重要である。例えば石川県では、令和6年能登半島地震において、当初公費解体・撤去を希望していた家屋について解体・撤去を留保し、修繕を通じて、居住や他者による利活用など柔軟な選択肢を検討した例もある（＜事例③＞参照）。また、修繕・利活用等を推進するための財政的な支援メニューとして、石川県における令和6年能登半島地震、奥能登豪雨で被災した世帯に対する住まい再建に向けた支援制度及び支援事業を実施した（＜事例④＞参照）。

## 2) 他部局・他機関との連携の確保

公費解体・撤去の実施にあたっては、登記事項に係る情報の取得事務や罹災証明の発行等の市町村事務との連携が基本になる。市町村は損壊家屋等の解体・撤去を迅速かつ適正に施工するにあたり、多数の依頼件数に対応しながら、発注を管理し、工事前後の調整等を行う管理業務及び現場調査が必要となる。その一方で、他の復旧・復興業務にも多数の市町村職員が必要なことから、これらの業務を行うために必要な体制を整備することが必要である。

### ○罹災証明との連携の観点

発災後早期に公費解体・撤去を開始するためには罹災証明所管部局との連携が重要である。具体的には、罹災証明所管部局から廃棄物行政主幹部局への被害認定調査結果の情報連携や、罹災証明申請書に罹災証明書の使用目的記載欄（公費解体・撤去の意思確認）を設ける等することで、公費解体・撤去の見込み件数を早期に把握することが可能となる。これにより、公費解体・撤去の申請前から廃棄物行政主幹部局等が法務局に不動産登記事項証明書を公用請求する等により行政機関保有情報を準備することや、解体工事の発注・施工の段取り等に着手することが可能となり、公費解体・撤去の迅速化に有効である。また、不動産登記事項証明書を公用請求する際には「登記情報連携システム」を活用等することで更なる迅速化が期待できる。加えて、罹災証明申請者に公費解体・撤去の申請書類を手交し、公費解体・撤去の申請に時間を要するポイント（同意取得が必要になること等）を伝える等することで、罹災証明発行までの期間を有効利用し、公費解体・撤去の申請の迅速化を図ることも考えられる。

また、罹災証明書の発行から公費解体・撤去の申請まで滞りなく手続きが進むよう、公費解体・撤去の申請窓口の設置に当たっては、被災者の利便性を考慮し、罹災証明書発行窓口や家屋解体相談窓口、応急修理相談・受付等の各種相談も受け付ける総合相談窓口の設置や予約券の配布等混雑緩和のための取組も有効である（＜事例⑤、⑥＞参照）。

### ○土木・建築関係の事務処理の観点

公費解体・撤去業務では設計や積算などの専門的な業務が発生することから、土木・建築などの技術職員を体制に含めることが重要となる。具体的な対応としては、災害廃棄物処理計画策定・点検ガイドライン（令和5年4月、環境省環境再生・資源循環局 災害廃棄物対策室）<sup>9</sup>に記載されているとおり、平時における技術職員のリスト化や、能力向上のための研修等の対策を講じることが考えられる。

また、解体・撤去棟数が多い場合は事務量が多くなるため、都道府県や他市町村からの支援や、庁内他部局からの協力を得て体制を構築することが考えられる。過去の大規模災害での知見を有する補償コンサルタントや測量事業者等の民間事業者への委託を検討することも考えられる。

### ○所有権・建物性等の確認の観点

所有権関係の確認や、所有者不明損壊家屋等の解体・撤去の際に、民法の「所有者不明建物管理制度」の活用が考えられる場合は、当該制度に係る疑義照会への対応を外部に委託することで市町村職員の事務負担を軽減することも考えられる。また、過去の大規模災害での知見を有する補償コンサルタント、弁護士、司法書士、土地家屋調査士や行政書士等を活用して、公費解体・撤去の申請の受付審査（法定相続人等の特定やその同意の意向等の確認に関する事務を含む。）、解体・撤去費用の算出、現地調査等の事務処理業務を委託することで、市町村職員の事務負担を軽減することも考えられる。なお、上記士業等への事務手続きの委託は災害等廃棄物処理事業費補助金の対象となる。（＜事例⑦＞参照）

また、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381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ので、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）広報の方法

公費解体・撤去を円滑に進めるためには、住民への十分な広報が必要である。制度内容や申請手続き等について分かりやすく伝えることで、手続き方法、対象家屋等に関する誤解や不安を防ぎ、迅速な申請と同意の取得につながる。特に、申請受付前から事前の広報を行うことで申請開始直後の混雑緩和や申請書類の事前準備等につながる（＜事例⑤＞参照）。

広報手段としては、自治体ホームページ、チラシ、公式 SNS 等多様な方法を組み合わせて実施し、必要に応じて説明会や個別相談会を実施することが有効である。例えば、令和6年能登半島地震において、珠洲市ではホームページを通じて、公費解体・撤去制度の概要、申請受付対象、申請受付方法などを周知した。また、公費解体・撤去に関する説明会を実施し、制度概要や対象建物、受付から解体・撤去までの流れ、申請に必要な書類等住民に対して直接説明する場を設けた（＜事例⑧参照＞）。

<sup>9</sup>災害廃棄物処理計画策定・点検ガイドライン（令和5年4月、環境省環境再生・資源循環局 災害廃棄物対策室）

[https://policies.env.go.jp/recycle/disaster\\_waste/guidance/planning\\_and\\_inspection\\_guidelines/pdf/planning\\_and\\_inspection\\_guidelines.pdf](https://policies.env.go.jp/recycle/disaster_waste/guidance/planning_and_inspection_guidelines/pdf/planning_and_inspection_guidelines.pdf)

## (2) 業者との契約における留意点

### 1) 契約方式の選択

公費解体・撤去は入札により解体事業者を決定することが原則ではあるが、発災直後においては、災害協定を締結している業者との随意契約が多くなることが想定される。応急対応が一段落した段階においては災害規模や申請件数に応じた対応が望ましい。申請件数が少ない場合は、物件ごとに設計を行い、入札により業者を選定する方法が適切であるが、申請件数が多い大規模災害では1件ずつの契約は事務負担が大きく現実的でないため、より効率的な方法が適切である。例えば、平成28年熊本地震や令和6年能登半島地震では、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たうえで、班ごとに計画的に解体工事が進められた。

なお、解体事業者は建築工事業、土木工事業また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・業務内容等によって必要な業許可が異なるため、建設部門・契約部門等に事前に確認しておく必要がある。

### 2) 緊急に解体・撤去を要する場合

二次災害の恐れがある場合や周辺の生活環境への影響が見込まれる場合、解体・撤去工事を行う業者から見積等を取得し、緊急随意契約により解体・撤去を行うことができる。解体・撤去にあたっては、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。

なお、損壊家屋等による二次災害の発生を防止するなど、行政上の課題に対するために実施される措置については、個別法の趣旨及び内容に照らして違法性がないと判断される可能性がある。つまり、所有者の解体・撤去の同意が得られない場合（所有者の一部の同意が得られない場合も含む）でも、個別法による措置が可能である場合もある（状況によっては、公費解体・撤去ではなく、一部解体等の措置しか認められない場合もある）。こうした解体・撤去においては、関係部局と連携し、それぞれの法令・制度の役割に留意した上で、既存の判断などを参考に、適用可否を判断されたい（詳細は3.（7）に掲載）。

### 3) 工事発注のための積算

工事発注に係る積算においては、「災害等廃棄物処理事業の取扱いについて（令和4年4月1日付け環循適発第22040117号 環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課長通知）<sup>10</sup>」を参考にされたい。

なお、損壊家屋等の解体・撤去後は土地の整地が行われるが、簡易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し、その費用には災害等廃棄物処理事業費補助金が充当できるにもかかわらず、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。加えて、（残渣物は所有者により損壊家屋等の解体・撤去前に回収されることが原則ではあるが、やむを得な

<sup>10</sup> 災害等廃棄物処理事業の取扱いについて（令和4年4月1日付け環循適発第22040117号 環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課長通知）  
<https://www.env.go.jp/recycle/waste/disaster/subsidy/%E5%8F%96%E6%89%B1%E9%80%9A%E7%9F%A5.pdf>

い理由により）残置物が多い損壊建物等では、残置物の撤去・収集運搬、処分（仮置場への搬入を含む。）に係る経費が嵩み、当該建物の公費解体・撤去の受注を敬遠するケースも散見される。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、必要に応じて簡易整地等により発生する残渣や残置物の処分を含めて積算を行って差し支えない。

#### 4）公費解体・撤去の優先順位の検討

公費解体・撤去の優先順位を予め決めることで、二次被害の防止や効率的な解体等に繋げることができる。

##### ①石綿（アスベスト）について

石綿を吸い込むと、肺がん、悪性中皮腫（悪性の腫瘍）などの病気を引き起こすおそれがある。災害時には、石綿含有建材が使用されている建築物が損壊・倒壊して石綿含有建材が外部に露出することにより石綿が飛散し、周辺の住民等がばく露するおそれがあり、住民等への健康影響を防止するため、石綿の飛散を防止しなければならない。

損壊等した建築物に石綿飛散のおそれのある状況が確認された場合は、石綿飛散防止の応急措置について、大気汚染防止法所管部署（都道府県又は大気汚染防止法政令市）等により建築物の所有者等への連絡及び指導・助言が行われる。

当該建築物が公費解体・撤去の対象であり、所有者等により公費解体・撤去の申請がなされた場合は、大気汚染防止法所管部署からの要請等を踏まえ、住民等の健康被害を防止するため、可能な限り優先順位を上げて早期に解体・撤去に着手することが考えられる。また、解体・撤去の開始に時間を要する場合には、飛散防止のための養生等を先立って実施する必要がある、大気汚染防止法所管部署と相談し、必要な対策が講じられるようにする必要がある。

##### ② その他

その他インフラ、交通機関等との関係から、優先順位を決定した例も存在する（＜事例⑨、⑩＞参照）。

### （３）施工に係る留意点

#### 1）現地調査・立会等

公費解体・撤去では、関係者間の認識のずれやそれに伴うトラブルを防ぐため、申請者、解体事業者、市町村職員（又は公費解体・撤去に係る事務処理受託業者）等の関係者が集まり、施工開始前の事前立会および施工完了時の完了立会を実施する必要がある。施工開始前の事前立会では、解体・撤去範囲や境界を示す杭や構造物、近隣への配慮事項などを現地で確認し、合意形成を図る。施工完了時の完了立会では、解体工事後の状況を関係者で確認し、解体・撤去内容に問題がないかの確認を行う。なお、令和6年能登半島地震では、現地に来られない申請者に対応するために、申請者以外の関係者において現地確認（申請者に web 環境がある場合には申請者がリモート参加）を行い、後日、解体・撤去範囲を示した写真と書類等を申請者に郵送することで遠隔対応した事例がある。ただし、特に施工開始前の事前立会においては確認や調整の難しさから誤解体を生じる可能性もあるため、実施する場合には丁寧な対応が必要である。また、事前立会・

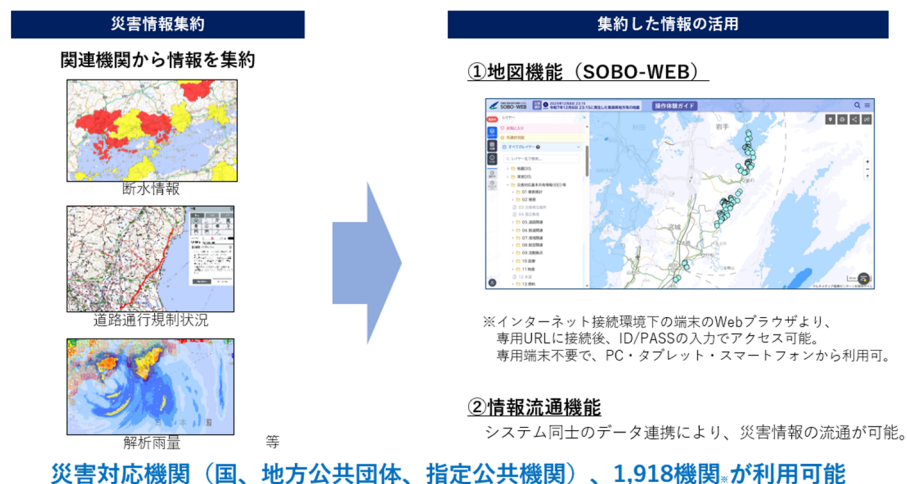
完了立会の関係者が現地に赴く必要がある場合に、交通インフラ寸断の情報が関係者に共有されていないために時間を要する場合があった。

被災地周辺の断水情報や道路通行規制情報などの災害情報を関係者間で共有するためには、内閣府の新総合防災情報システム（SOBO-WEB）や、各自治体内の情報共有システム等を活用することが望ましい。ただし、SOBO-WEBは、特定の利用者（国の府省庁、地方公共団体、指定公共機関）のみが利用可能であることや、発災後の初動期・応急期の情報提供に重点を置いているため、一定期間の経過後に情報提供を終了する可能性があること等に留意が必要である。

また、解体事業者や補償コンサルタントなどの市町村支援に入る事業者等の宿泊施設の確保についても留意が必要である。宿泊施設確保は、迅速かつ円滑な解体工事の推進において重要な要素となっている。被災地では宿泊施設が不足する場合が多いため、平時から自治体が宿泊施設を確保しておく、または必要に応じて宿泊施設と協定を締結しておくことで、解体事業者や補償コンサルタントなどの市町村支援に入る事業者等が円滑に業務を遂行できる環境をできるだけ整備しておくことが望ましい（＜事例⑪＞参照）。

#### <参考：新総合防災情報システム（SOBO-WEB）の概要>

新総合防災情報システム（SOBO-WEB）は、災害情報を地理空間情報として共有するシステムで、災害発生時に災害対応機関が被災状況等を早期に把握・推計し、災害情報を俯瞰的に捉え、被害の全体像の把握を支援することを目的としている。例えば、「被害」と「医療・福祉施設」と「道路」などの情報を地図上で重ね合わせて表示することで、救助・支援活動の優先順位づけ等の検討に活用することが可能である。



出典：新総合防災情報システム（SOBO-WEB）の概要（内閣府）

<https://www.bousai.go.jp/taisaku/soboweb/pdf/soboweb.pdf>

## 2) 解体・撤去工事の進捗管理

公費解体・撤去を円滑に進めるためには、工程管理会議などを通じて各工程・工程間でのボトルネックの把握（見える化）を行い、公費解体・撤去の全体の進捗管理を徹底することが重要であり、会議で共有した進捗状況や課題については、迅速な対応策を協議する体制を整えることが求められる（＜事例⑫＞参照）。

例えば、解体・撤去の想定数を踏まえて解体・撤去工事の実施体制を構築（必要に応じて域外を含めた業者の確保・活用）することは重要であるが、市町村からの解体発注体制が確保できていないと解体・撤去工事の発注が滞り、確保された解体事業者に対して発注する工事が不足し公費解体・撤去が停滞する。そのため、公費解体・撤去全体の進捗管理を徹底し、2.（1）.2）に示すような民間事業者等への業務委託を最適なりソース配分で行うことが重要である。

また、建物位置情報を視認化し、関係者間で情報共有を図ることも重要である。令和6年能登半島地震では、公費解体・撤去に係る各種情報（所有者名、住所、罹災証明の内容、公費解体・撤去の進捗状況等）を地図上で表現した。これにより、近い物件を連続して事前立会を行ったことで効率が上がり、費用算定、工事発注を加速化させることができた。また、解体工事では解体事業者の移動手間や近隣の環境悪化を防ぐためにエリア内の複数棟を連続して解体・撤去（いわゆる面的解体・撤去）することで公費解体・撤去の迅速化につながった（＜事例⑬＞参照）。

## 3) 公費解体・撤去における石綿の飛散防止

災害時においても、建築物の解体・撤去を行う場合は、平時と同様に大気汚染防止法が適用され、適正な石綿飛散防止対策を講じる必要がある。同法に基づき、元請業者は、石綿等の使用有無に関する事前調査を実施し、石綿含有建材が使用されていた場合は作業基準を遵守等しなければならない。また、発注者は、一部の特定工事の都道府県等への届出、元請業者が行う事前調査への協力、工事の契約にあたっての作業基準の遵守に係る配慮等をしなければならない。これらを踏まえ、発注者は、解体・撤去工事の元請業者等に対し、適正な工事の実施を指導・監督する必要がある。

また、災害時には、建築物の損壊等により、内部への立入が困難となり、平時と同様の事前調査が実施できないおそれもある。このような場合は、事前に大気汚染防止法所管部署等と協議の上、散水等を行う「注意解体」による飛散防止措置を講ずることも考えられる。

これら公費解体・撤去における石綿飛散防止対策の詳細については、「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）」を参考にされたい。

さらに、解体・撤去の現場においては、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。廃棄物の取り扱いについては、「石綿含有廃棄物等処理マニュアル（令和3年3月）」<sup>11</sup>を参考にされたい。

<sup>11</sup> 石綿含有廃棄物等処理マニュアル（令和3年3月、環境省環境再生・資源循環局）  
<https://www.env.go.jp/content/900534247.pdf>

#### 4) 境界標等の保存

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、金属鋲などが埋設されていないかどうか土地所有者等の確認を得ることに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、塀・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。

#### 5) 解体・撤去工事实施前の電気・通信設備の撤去

電気・通信設備が撤去されていないために管轄の電力会社や通信会社との調整が必要になり時間を要する場合もある。令和6年能登半島地震では、県の工程管理会議に電力会社や通信会社が参加し、対応策を協議したうえで、自治体から申請者に対して、事前に電気の解約手続きおよび電気設備の撤去を事業者申請する必要があることを周知し、電力会社や通信会社が損壊家屋等の解体・撤去までに電気・通信設備を撤去することで遅延防止を図った（＜事例⑭参照）。

#### 6) 内部貴重品の取り扱いについて

撤去する損壊家屋等の中に家具・家財道具、貴重品、思い出の品等がある場合は工事に着手できない場合があり、できるだけ解体・撤去前に所有者に回収してもらうことで迅速な解体につながる（＜事例⑮＞参照）。内部の貴重品や思い出の品については、建物性の有無によらず十分な配慮が必要なものであり、解体工事前に所有者等によって持ち出されるよう呼びかけるなど、適切な措置を取ることが重要である。

内部貴重品等の所有者が避難中などの事情により持ち出しが行われないなど、解体工事前に所有者等による持ち出しが困難な場合、建物内の貴金属やその他の有価物等の動産及び位牌、アルバム等の個人にとって価値があると認められるもの（思い出の品）は、一時又は別途保管し所有者等に引き渡す機会を提供することが適当である（＜事例⑯＞参照）。

なお、有価物等の貴重品にも、思い出の品にも当てはまらないその他の動産については、一定期間事実上の配慮をした上で特段異議がなければ、廃棄物該当性の判断における「占有者の意思」について、廃棄の意思が推認され、廃棄物と判断することが可能になるケースも存在すると考えられる。また、所有者が明らかでない動産については、遺失物法に基づく公告から3か月以内に所有者が判明しないときは所有権拾得者に移転するという整理を行うことも可能と考えられる（民法240条、遺失物法7条1項）。

家具など、物理的に持ち出すことが困難な場合や、倒壊家屋に立ち入ることが危険で取り出せない場合には、解体・撤去作業にあわせて持ち出しを行う、等が考えられる。

賃借人等が意図的に持ち出しを拒否している場合、通常であれば上記のように、持ち主に配慮した対応が必要となるが、民法第616条の2が適用され賃貸借契約が終了した場合、占有権原なく他人の土地に動産を放置していることにより、賃借人であった者側に撤去の義務が発生する（一般の土地の所有権侵害と同じ）ので、それに基づき、一定期間内の撤去を求めるなどの対応も可能であると考えられる。

## 7) 解体・撤去の際の隣地使用に関する留意点

隣地使用権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、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。

もともと、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事項証明書で確認でき、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（民法第209条第1項及び第3項）。ただし、住家（住家が存する土地ではなく住家そのものを指す。）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）。

### 3. 公費解体・撤去等に係る関係者の同意の取得等に関する手順等

#### (1) 関係者の同意取得に係る全体像

建物は不動産であり、所有権の客体となる。所有権とは、法令の制限内において、自由にその所有物の使用・収益・処分をすることを内容とする権利であるが（民法第206条参照）、建物を取り壊すと、その使用・収益・処分をすることができなくなるため、所有者の意に反してその所有する建物を取り壊すことは、所有者の所有権を侵害することになるといえる。

そのため、所有者の承諾なく建物を取り壊した場合には、民法上の責任として、損害賠償責任（民法第709条）を負う可能性がある。

したがって、公費解体・撤去の実施にあたっては、原則として、事前に所有者の同意（相続等により所有者が複数人いる場合については、所有者全員の同意）が必要となる。

たとえば、単独所有の場合には所有者の同意があれば公費解体・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、共有者等全員の同意が必要となる。なお、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。

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。）についての不動産としての所有権の整理は不要となり、登記以外の方法で申請者が当該倒壊家屋等の所有者であることが確認できれば、申請者と登記名義人とが一致していなくても、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。さらに、建物の状態などから市町村が「占有者の意思」の確認なく当該倒壊家屋等を廃棄物と判断できる場合においては、公費解体・撤去に係る申請がなくとも、廃棄物として解体・撤去を行って差し支えない。

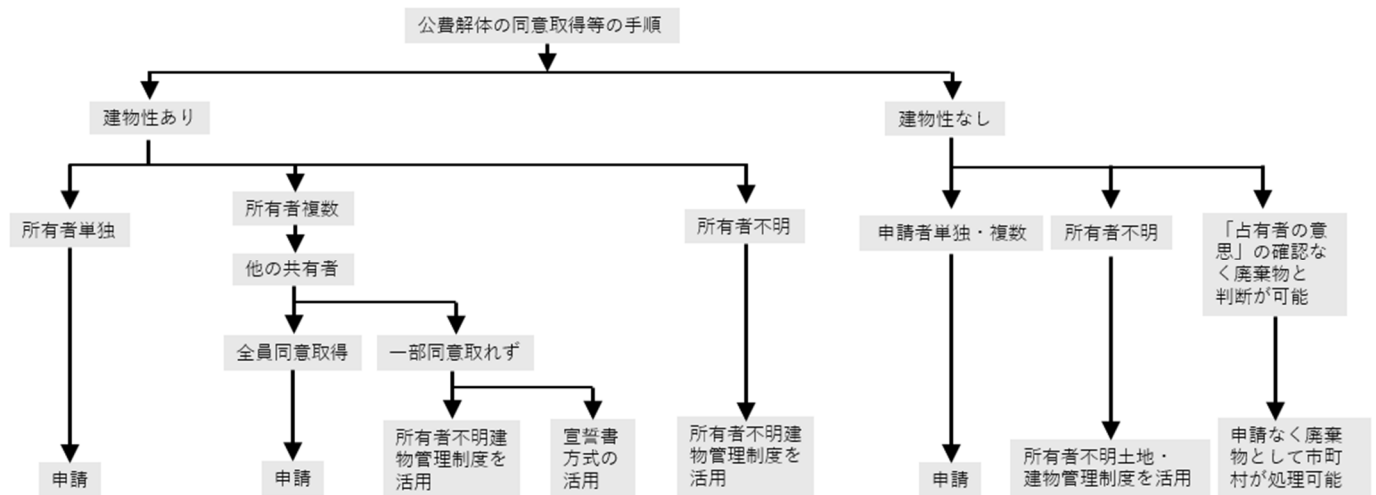
以上をまとめると、次ページのようになる。詳細な考え方は、「公費解体に係る損壊家屋等の所有権等に関するワーキンググループ 取りまとめ」<sup>12</sup>を確認すること。

---

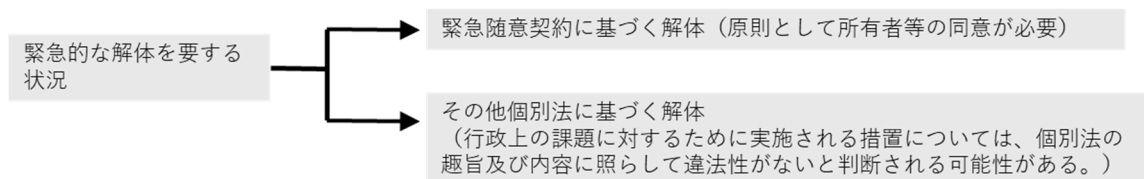
<sup>12</sup>「公費解体に係る損壊家屋等の所有権等に関するワーキンググループ 取りまとめ」（令和7年12月15日、環境省）

<https://www.env.go.jp/content/000363644.pdf>

| 建物性有無の判断 (P23) | 建物性あり (損壊家屋等)                                                                                                                                                                                                                                                           | 建物性なし (倒壊家屋等)                                                                                                                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 同意取得を行うべき範囲    | <p>所有者または共有者からの申請が必要。申請にあたっては、原則として、<b>所有者、共有者等全員の同意を得てから進めることとなる。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●申請者が所有者であり、共有者等の意向確認も可能な場合 → 申請手続きへ (P26)</li> <li>●所有者等又はその所在が判明しない場合 → 所有者不明建物管理制度へ (P29)</li> <li>●共有者等の意向を確認することが困難な場合 → 宣誓書方式へ (P32)</li> </ul> | <p>申請者と登記名義人とが一致していなくても、<b>登記以外の方法で申請者が所有者であることが確認できれば、解体・撤去を行って差し支えない。</b> (P33)</p> <p>なお、市町村が「占有者の意思」の確認なく当該倒壊建物を廃棄物と判断できる場合においては、<b>申請なく解体・撤去が可能。</b> (P34)</p> |
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>●賃貸借契約を結んでいる物件である → 賃貸借契約に係る整理へ (P35)</li> <li>●区分所有の物件である → 区分所有法・被災区分所有法に基づく整理へ (P35)</li> </ul>                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |



なお、二次災害の恐れがある場合や周辺の生活環境への影響が見込まれる場合には、緊急随意契約による解体・撤去を実施することが考えられる。また、行政上の課題に対するために実施される措置については、個別法による対応が可能である場合もある。



以下では、倒壊家屋等とそれ以外の損壊家屋等の公費解体・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。

## (2) 建物性について

### 1) 建物性の判定

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。

#### <参考：建物性の有無と罹災証明>

|                 | 関係法令    | 発災との関係                                                                                                                                                                   | 判断基準                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産登記における建物性の有無 | 不動産登記法  | 建物の所有者から、新築建物の表題登記や既存建物の滅失登記が申請された場合に、登記官が申請内容や実地調査の結果等を踏まえ、申請に係る建物の建物性の有無を含め、申請内容の真正性を審査する。大規模災害により多くの建物が滅失した場合に、被災者支援として、建物の所有者の申請によることなく、法務局の登記官が職権により建物の滅失登記を実施している。 | 建物性については、定着性・外気分断性・用途性を有するかどうかを考慮。（不動産登記規則第 111 条）                                                                                                                         |
| 罹災証明における半壊以上の判断 | 災害対策基本法 | 発災後、被災者からの申請を受け付けた市町村が住家の被害認定調査を基に算出した判定結果により罹災証明書を交付する。交付期間は市町村の運用により異なる。                                                                                               | 住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合※で示し、その住家の損害割合が 50%以上に達したものを「全壊」、40%以上 50%未満のものを「大規模半壊」、30%以上 40%未満のものを「中規模半壊」、20%以上 30%未満のものを「半壊」とする。<br><br>※住家の損壊、焼失又は流失した部分の面積割合による基準もある。 |

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に係る整理は不要となる。

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、㊦建物全体が倒壊又は流失しているもの、㊧建物が火災により全焼しているもの、㊨複数階建ての建物の下層階部分が圧潰している、㊩建物の壁がなくなり柱だけになっているもののほか、㊪傾いており自立が困難になっている、㊫土台から離れているものなどは、建物性が認められないと考えられる。

建物性が失われたことについては、家屋等の状況等から市町村自ら判断することが可能である（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、後述の建物の滅失の登記により確認することができるが、滅失登記が行われなくても建物性の喪失そのものは家屋の状況等から市町村自ら確認できる）。市町村において建物性が失われていると判断した場合、建物性が失われた倒壊家屋等の公費解体・撤去における措置を適用することが可能であり、これにより申請者の負担軽減が図られることとなる（詳細は3.（4））。

なお、現場の状況からみて判断が困難な場合においては、土地家屋調査士等の専門家への確認を適切に行われたい。

＜参考：被災により建物性が認められない例＞

㊦ 建物全体が倒壊又は流失



㊩ 建物が火災により全焼



㊧ 建物の下層階部分が圧潰



㊨ 建物の壁がなくなり柱だけになっている



㊪ 傾いており自立が困難になっている



㊫ 土台から離れている



## 2) 滅失登記について

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。

ただし、滅失登記が行われていない倒壊家屋等であっても、市町村において倒壊家屋等の状況等から建物性が失われていると判断し、建物性が失われた倒壊家屋等として公費解体・撤去を行うことは可能であり、これにより申請者の負担軽減が図られることとなる（詳細は3.（4））。

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、不動産登記法第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。

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381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ので、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）建物性が維持されている損壊家屋等の解体・撤去に係る考え方・手順等

### 1) 基本的考え方

建物性が維持されている損壊家屋等の公費解体・撤去については、所有者等による申請が必要となる。その際には、

- ①申請者が所有者であることの確認
- ②共有者等全員の同意が取れていることの確認

の2点が重要となる。

他方、当該家屋等の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。これらについては、本項の3）、4）にて解説する。

以下、それぞれについて詳細を示す。

### 2) 申請者が所有者であり、共有者等の意向確認も可能な場合

#### ①申請者が所有者であることの確認

申請者が損壊家屋等の所有者であることについて、以下ア～ウに記載する方法により確認する。その際、不動産登記事項証明書の確認等により、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、不動産登記事項証明書で確認する。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。

- 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 不動産登記事項証明書における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。こうした制度の活用にあたっては、市町村内の関係部局との連携の上で実施されたい。

#### ＜参考：被災者台帳について＞

災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号。以下「災対法」という。）に規定される被災者台帳には、被災者の氏名、住所又は居所等が記載又は記録されており、不動産登記事項証明書、住民票、戸籍等による情報と同様、公費解体・撤去に当たって必要となる情報が記載されている場合がある。

また、被災者台帳に記載等された情報は、市町村が被災者に対する援護の実施に必要な限度で、その保有に当たって特定された利用の目的以外のために内部で利用することができる（災対法第 90 条の 4 第 1 項第 2 号）。

加えて、被災者が他の自治体に避難しており連絡先が不明である場合など、被災者台帳に避難先の連絡先が記載されている場合には、支援対象者への公費解体・撤去の制度の効果的な周知や、解体・撤去の同意を得るためにも利用できる。

被災者台帳には、公費解体・撤去の対象となるか確認するために必要な罹災証明書の情報や、災害救助法による応急修理の情報を記載等することも可能である。

被災者台帳の活用は、公費解体・撤去の手続きにおける被災者の負担軽減や支援漏れの防止につながることから、積極的に作成を進めていただくとともに、廃棄物主管部局と防災担当主管部局との必要な情報連携を行われたい。

#### ＜参考：空家等に係る所有者情報＞

空家法において、所有者不明家屋が、同法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」に該当する場合は、同法第 10 条第 1 項に基づく所有者情報の内部利用や同法第 9 条に基づく調査を行うことができる。

なお、公費解体・撤去されなかった所有者不明家屋が、復興段階等において同法第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」に該当すると空家等施策担当部局により判断される場合には、同法に基づく措置（※）が講じられる可能性がある。所有者不明家屋への対応の継続性確保という観点からも、廃棄物主管部局と空家等施策担当部局との必要な情報連携を実施されたい。

※ 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）による解体・撤去の場合は、代執行に係る費用は所有者等による負担が基本となることに留意する必要がある。

## ②共有者等に対する意向の確認

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。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。

- ア 損壊家屋等の不動産登記事項証明書において、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）内に公費解体・撤去についての同意書を送るように依頼するなどの方法によって、当該共有者等から公費解体・撤去について異議がないことの確認を行う。
- 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。詳細は次項（3.（4）3）に記載する。

### 3) 所有者等の一部又は全部が不明である場合（所有者不明建物管理制度）

2) ①、②の方法により、所有者・共有者等の確認を行っても、所有者等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を活用し、裁判所の許可を得た上で、所有者不明の損壊家屋等の解体・撤去を実施することができる。

なお、共有者等に対する意向確認の状況や家屋の状況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、宣誓書方式の活用により、公費解体・撤去の手続を進めて差し支えない（詳細は3.（3）4）参照）。

#### <参考：所有者不明建物管理制度、宣誓書の選択肢の考え方>

所有者不明建物管理制度、宣誓書の2つの選択肢を検討するにあたっては、家屋等の状況を踏まえた判断が求められる。すなわち、家屋等が半壊と判断され、それを修繕等することにより十分に住み続けることが可能である場合、共有者等の意向の確認の必要性は相対的に増すところ、所有者不明建物管理制度を活用し、裁判所に選任された管理人が裁判所の許可を得た上で、公費解体・撤去の申請など、当該家屋の処分を行うことが考えられる。一方で、家屋等が全壊と判断され、共有者等に対する意向確認の状況や家屋の状況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など、公費解体・撤去することに十分な合理性が認められる状況であれば、いわゆる宣誓書方式の選択は検討対象となりうる。それぞれの事案に応じてその状況を加味しながら、被災地の復興の推進に最適な手法を検討することが重要である。

#### ①所有者不明建物管理制度の概要

「所有者不明建物管理制度」（民法第264条の8第1項）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、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・撤去の申請者（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・撤去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・撤去の申請など、当該建物の処分を行うことができる。

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・撤去の申請までに通常3か月程度を要する。

管理人が市町村に公費解体・撤去の申請を行った場合にも、環境省の災害等廃棄物処理事業費補助金の対象となる。また、市町村が利害関係人として地方裁判所へ申し立てを行う際に必要となる管理費用について、公費解体・撤去が施工される場合は、解体・撤去に必要な委託費として、災害等廃棄物処理事業費補助金の対象となる。

## ②所有者不明建物管理制度の活用について

### a 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であること  
または

（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

（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

の、３点である。それぞれの詳細を以下に示す。

（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、不動産登記事項証明書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、商業・法人登記事項証明書における主たる事務所及び代表者の不動産登記事項証明書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。

（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

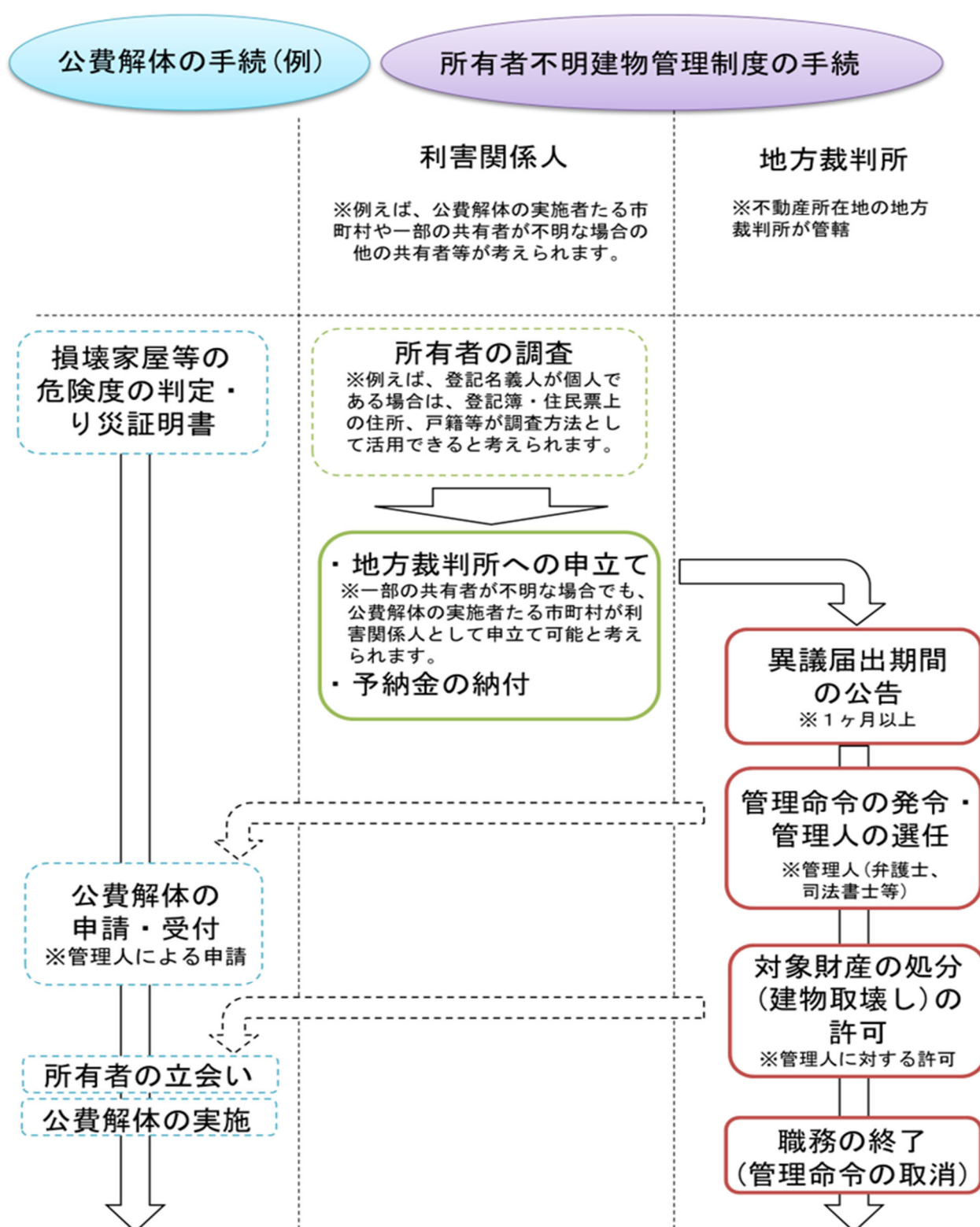
- ・必要な調査を尽くしても、共有者の特定ができない建物又は共有者の所在が不明な建物を意味している。
- ・この場合の調査方法は、単独所有の場合と基本的に同様と考えられる。

（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清算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・撤去に関する手続の流れ

１）で記載したとおり、利害関係人（市町村を含む）が所有者不明建物の管理を地方裁判所に申し立てることとなる。公費解体・撤去の申請者（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・撤去の実施者たる市町村による申立てが可能であることが考えられる。



### ＜参考：所有者不明建物管理制度の活用に係る課題について＞

所有者不明建物管理制度の活用に際して、論点となりうる点について、以下のとおり解説する。

- ・ 未登記建物については所有者不明建物管理命令の登記のために表題登記が必要となるのではない

未登記建物を対象として所有者不明建物管理命令が発令された場合、裁判所書記官による囑託により表題登記及び所有者不明建物管理命令の登記がされることとなるが、表題登記がされていることは所有者不明建物管理命令の発令要件ではない。そのため、管理命令の申立人において、その申立て時に、裁判所に対し、発令後に公費解体・撤去を行うことから建物の表題登記は想定されないこと、そのため表題登記に必要な書類の提出は不要としてもらいたい旨の説明をして、そのような扱いを受けることが考えられる。

- ・ 自治体が申立てを行う場合の自治体の事務負担が大きい

「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」ことを確認するにあたっては、例えば、不動産登記事項証明書及び住民票上の住所等を調査することが考えられる。また、自然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も「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」場合に該当し得る（最終的には個別の事案に応じて裁判所において判断されることになることに留意）。これらを勘案しつつ、申立て作業の準備を行うことが適当である。

- ・ 予納金の納入が負担

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・撤去により建物の解体・撤去をするために管理人の選任の申立てをし、解体・撤去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。なお、予納金は、災害等廃棄物処理事業費補助金の対象である。

## 4）共有者等の意向を確認することが困難な場合（宣誓書方式）

3.（3）2）②で紹介したような方法で確認を行っても、共有者等から返答が得られない場合もある。

その他にも例えば、不動産登記事項証明書における所有者が既に死亡しているケースのなかには、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・撤去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、損壊家屋の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）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、取り壊さないと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。

令和6年能登半島地震の際にも、全体の約5%程度において、宣誓書を活用した公費解体・撤去が行われた。なお、それによるトラブル等も報告されなかった。その他、東日本大震災における事例は＜事例⑰＞を参考にされたい。

## （４）建物性が失われた倒壊家屋等の公費解体・撤去

### １）基本的考え方

建物性が失われた倒壊家屋等の公費解体・撤去においては、不動産としての所有権に係る整理は不要となり、申請者が当該倒壊家屋等の所有者であるかどうかの確認のみを行った上で、公費解体・撤去を実施することが可能となる。

当該倒壊家屋等の所有者が不明であり、申請が行われない場合においては、原則としては、所有者探索の考え方や、所有者不明土地・建物管理制度の活用により、所有者等からの申請を得た上で公費解体・撤去を実施することとなる。

ただし、市町村が「占有者の意思」の確認なく当該倒壊家屋等を廃棄物と判断できる場合は、申請がなくとも解体・撤去が可能となることにも留意して検討を行う。

以下、それぞれの詳細を示す。

### ２）申請者が倒壊家屋等の所有者等である場合

建物性が認められない場合には、その建物についての不動産としての所有権に係る整理は不要となる。よって、建物性がない倒壊家屋等の公費解体・撤去にあたっては、申請者と登記名義人とが一致していなくても、登記以外の方法で申請者が所有権者であることが確認できれば、解体・撤去を行って差し支えない。具体的には、市町村が、建物性が失われる前の当該家屋等の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、申請者と登記名義人とが一致していなくても、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（申請者が所有者等に該当するかどうかについては、3.（3）2）①の方法などにより確認を行う）。

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。

上記の整理は、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3.（2）1）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、適用可能である。

あわせて、滅失登記が行われた建物については、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、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。

### 3) 倒壊家屋の所有者等が不明である場合

建物性はないものの、倒壊家屋等の所有者等が不明であるために申請がなく解体・撤去ができないという場合、原則としては、建物性がある場合の所有者探索の考え方(3.(3)2)①)や、所有者不明土地・建物管理制度の活用により、所有者等からの申請を得た上で、前項((4)1))に沿った形で公費解体・撤去を実施する。

ただし、次項((4)4))に記載のように、市町村が「占有者の意思」の確認なく当該倒壊家屋等を廃棄物と判断できる場合は、申請なく解体・撤去が可能となることにも留意して検討を行う。

### 4) 「占有者の意思」の確認なく廃棄物と判定できる倒壊家屋等の取扱いについて

倒壊家屋等の状態等に照らして、その「占有者の意思」を考慮するまでもなく当該倒壊家屋等を廃掃法上の「廃棄物」と判断できる場合においては、関係者の同意や、公費解体・撤去の申請なく、市町村の判断で公費解体・撤去が可能となる。

例えば、津波や土砂災害などにより原型を留めず、がれきと判断できるような倒壊家屋等については、現行制度でも廃棄物として処理が可能である。

また、地震で倒壊し建物性を失った後、一定期間が経過しても管理されず、公費解体・撤去の申請もされずに、風雨にさらされ腐敗している場合なども、「占有者の意思」の確認なく廃棄物と判断できると考えられる。

なお、この場合であっても、実務上、念のため、関係者から宣誓書を得たり、(実務上の管理のため)所有者等から申請を得たり、一定期間の公示後に公費解体・撤去の手順を踏むこと等を妨げるものではない。

## (5) 抵当権などの担保権の取扱いについて

家屋等の登記事項証明書に抵当権などの担保権の登記が記録されていても、公費解体・撤去の申請に当たって事前に、担保権の抹消の登記の申請をする必要はない。

家屋等の建物性が失われていない場合には、原則として当該担保権者が当該家屋等の解体・撤去について同意していることを書類にて確認する必要がある。一方で、当該家屋等の建物性が失われている場合には、建物の滅失に伴って当該建物についての担保権も消滅していると考えられることから、公費解体・撤去の申請に当たって担保権者の事前の同意は不要である。

担保権者が個人であって連絡がつかない、また法人であって解散・休眠しているなど、担保権者の意向を確認することが困難な場合は、所有者等からの宣誓書により、公費解体・撤去を行って差し支えない。

## （６）建物の類型ごとの考え方

ここまでは、戸建て住宅を前提として記載してきたが、ここでは、建物の類型ごとの留意点について紹介する。

### ①賃貸住宅の場合

借家、賃貸アパートにおいては、当該物件の所有者であるオーナーの同意が必要である。なお、賃貸借契約に係る整理については、建物が滅失等により全体として使用収益できない状態になり、民法第 616 条の 2 により当然終了したと整理することが可能な場合は同意取得不要であるが、そうでない場合は、賃借人の同意を確認するか、借地借家法に基づく更新拒絶や解約申入れに必要な正当事由があるといえるかについて、建物の状況等を踏まえた整理が必要である。

### ②マンションの場合

区分所有建物であるマンションについては、建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法という。）又は被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下、被災区分所有法という。）に基づき、所定の割合以上（区分所有法に基づく場合は 5 分の 4 以上又は 4 分の 3 以上、被災区分所有法が適用される場合は 3 分の 2 以上）の賛成により取壊し決議等を行い、管理者等が当該決議を実行するために公費解体・撤去を申請することが考えられる。

なお、被災区分所有法は、政令で指定された災害により区分所有建物が被害を受けた場合で、政令で指定された期間内のみ適用される。

#### <参考：区分所有法・被災区分所有法の運用に係る課題>

区分所有法・被災区分所有法の運用に際して、論点となりうる点について、以下のとおり解説する。

##### ・行政側による確認が負担

行政側は、区分所有者の氏名や意向を確認する必要はなく、当該区分所有建物について区分所有法又は被災区分所有法に基づく手続（取壊しに参加しない区分所有者への売渡請求等も含む。）が履行されているかについて、取壊し決議等の集会の議事録の確認や公費解体・撤去申請者等への確認等を行うことが考えられる。

##### ・行政実務上、反対者等が 1 名でもいると、後日の訴訟リスク等を懸念し、自治体として公費解体・撤去に踏み切ることが困難

集会において所定の割合以上の賛成により取壊し決議等が成立した場合、反対者については、区分所有法上、次のような手続が定められている。

すなわち、集会の招集者は、決議後遅滞なく、決議に賛成しなかった者に対し、取壊しに参加するか否かを回答すべき旨を催告しなければならず、催告を経てもなお取壊しに参加しない者（催告期間は催告を受けた日から 2 か月であり、当該期間内に回答しない者は取壊しに参加しない者とみなされる）に対しては、①取壊しに参加する区分所有者（決議に賛成した区分所有者及び催告に対し取壊しに参加する旨を回答した区分所有者等）、②①の承継人、③①②全員

の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（買受指定者）は、前記催告期間満了日から2か月以内に、区分所有権等の売渡し請求をすることができる（区分所有法63条）。この売渡し請求権は形成権であり、取壊しに参加しない者の意思とは関係なく区分所有権等の移転の効果が生ずることから、売渡し請求権の行使により取壊しに参加しない者は区分所有権を失うことになる。

したがって、公費解体実施時まで適切に売渡し請求がなされていれば、取壊し決議に賛成しない者は当該区分所有建物について権利を有しない者となっているのであるから、その者の意向にかかわらず、公費解体・撤去を実施することができる。

また、取壊しに当たり専有部分に賃借人がある場合には、賃貸借契約を終了させる必要があるという点では、賃貸住宅の場合と同様である。区分所有建物については、取壊し決議に賛成した各区分所有者若しくは取壊し決議の内容により取壊しに参加する旨を回答した各区分所有者（承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者が、当該専有部分の賃貸借の終了を請求することができ、その請求があった日から6か月経過により賃貸借は終了する旨の制度が設けられている（区分所有法64条の2）。ただし、専有部分の区分所有者又は賃貸借終了請求をした者は、当該専有部分の賃借人（転借人を含む。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払うものとされている。

以上の手順が履践されているかについては、取壊し決議の議事録の確認や、公費解体・撤去申請者への確認をすることが考えられる。

## （7）緊急に解体・撤去を要する場合（一部再掲）

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・撤去工事を行う業者からの見積等を取得し、緊急随意契約により解体・撤去を行うことができる。解体・撤去にあたっては、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。

なお、損壊家屋等による二次災害の発生を防止するなど、行政上の課題に対するために実施される措置については、個別法の趣旨及び内容に照らして違法性がないと判断される可能性がある。つまり、所有者の解体・撤去の同意が得られない場合（所有者の一部の同意が得られない場合も含む）でも、個別法による対応が可能である場合もある。こうした解体・撤去においては、関係部局と連携し、それぞれの法令・制度の役割に留意した上で、既存の判断などを参考に、適用可否を判断されたい。

### <参考：個別法による対応可能性について>

個別法による対応可能性について以下のとおり整理した（個別法の並びは所管官庁の建制順）。

#### ○災害対策基本法に基づく応急措置、応急公用負担等

- ・ 災対法第62条に基づき、市町村長は「当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているとき」に「災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置」を実施しなければならないとされており、災対法第64条第2項において「応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるとき」に「現場の災害を受けた工作物又は物件で

当該応急措置の実施の支障となるもの」の除去や「その他必要な措置をとることができる」ものとされている。

これらの規定は、現存する建物の全部解体・撤去まで含めた措置を実施することを想定したものとはされていないが、市町村長の判断として、これらの規定に基づき、家屋の一部撤去等を行った事例は存在する。

#### ○道路法に基づく措置

- ・ 災害を受けた工作物又は物件で道路管理上の支障となるものについては、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 42 条を適用し、原則として所有者等の同意を得て、道路管理者が除去を行うこととなるが、所有者等が財産性を主張する損壊家屋が道路法上の道路の区域に存置されており、道路の構造に影響を及ぼし、若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められるにも関わらず、所有者等が除去に同意しない場合には、以下の措置がとりえる。
- ・ 道路法上、道路区域内に道路管理者の許可を得ずに物件を設置することは禁じられているところ、道路法第 44 条の 3 において、損壊家屋等の占有者、所有者等、道路区域内に道路管理者の許可を得ずに存置されている損壊家屋に権原を有する者（以下、「家屋の占有者等」という。）に対し、道路法第 71 条第 1 項に基づく必要な措置をとるように命じたにもかかわらず当該措置をとることを命ぜられた者が当該措置をとらない場合又は家屋の占有者等が現場にいないために、道路法第 71 条第 1 項の規定に伴う必要な措置をとることを命じることができない場合には、道路管理者は「自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる」こととされている。
- ・ なお、道路法に基づく措置の場合、道路区域内への影響などを踏まえ、道路管理上必要な範囲に限定され、必ずしも損壊家屋全てを除去できるわけではないこと、除去した損壊家屋については道路管理者に保管義務があること、道路管理者には、除去した損壊家屋を保管している旨の公示義務があること及び除去等により生じた費用については家屋の占有者等の負担となることについても留意が必要である。

#### ○空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置

- ・ 空家法に基づく特定空家等の内、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるものについては、同法第 22 条に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。）が必要な手続きを経て代執行することが可能である。費用については、公費ではなく、所有者等に求償することとなることに留意が必要である。

※ 空き家対策として条例又は法令に基づき緊急安全措置を行った事例を国土交通省の HP にて公表している。<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> 空き家対策における事例集（令和 3 年 4 月、国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）  
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001402750.pdf>

## 4. 自費解体・撤去（解体費用の立替えと払戻し）

### （１）基本的考え方

被災市町村による公費解体・撤去開始前において、既に所有者等が自らの宅地内の損壊家屋等の解体・撤去した場合、所有者が負担した解体・撤去費用について、市町村に費用償還を求めることができる（解体費用の立替えと払戻し）。なお、令和6年能登半島地震では、柱・梁等の古材活用など被災者個別の事情に柔軟に対応する観点から、被災市町村による公費解体・撤去の開始後も、自費解体・撤去の申請受付が行われた（＜事例③＞参照）。

対象は基本的に公費解体・撤去と同様であるが、必要書類や写真等について被災者への事前の周知を徹底し、提出すべき書類の充実を図る必要がある。また費用負担の適正化の観点から、当該事業を行う際には市町村において事前に制度設計を行う必要があり、事業の対象範囲を明確にする必要がある。

詳細は「自費解体・撤去（解体費用の立替えと払戻し）の手引き（令和8年7月）」<sup>14</sup>に記載しているため、参考にされたい。

### （２）利用前の留意点

災害等廃棄物処理事業費補助金は災害査定において認められた費用に対して交付される。そのため、市町村が所有者等に対して支出する費用の全額が災害等廃棄物処理事業費補助金の対象としない場合もあり得るため留意いただきたい。

### （３）利用に当たっての留意点

- ① いわゆる自費解体・撤去への費用償還への対応については、被災市町村による損壊家屋等の解体・撤去開始前<sup>※1</sup>において、既に当該家屋等が位置する宅地等の所有者等が自らの宅地内の損壊家屋等の解体・撤去に着手し、又は廃棄物の撤去が終了した場合、解体・撤去に係る費用の償還を行うことができる。

※1 市町村の事業開始前であっても、当該撤去について市町村が災害等廃棄物処理事業の対象とすることとした場合は、補助対象となる。

- ② 自費解体・撤去への費用償還の場合、申請者が市町村に費用償還を求める段階においては、当該損壊家屋等は既に解体・撤去が完了していることを踏まえ、当該損壊家屋等の所有権等を有していた全ての者の同意や宣誓書がなくても、費用償還を行って差し支えない。なお、市町村が申請者に対して同意書や宣誓書の提出を求めることを妨げるものではない。
- ③ 家屋の権利関係に関するトラブルを防止するため、当該家屋の解体・撤去費用を支払う前に下記（ア）～（ウ）の事項を原則として登記事項証明書等の書類<sup>※2</sup>にて必ず確認する必要がある。

※2 固定資産税課税の場合は、固定資産証明書で代用可。非課税の場合は、登記事項（建物）全部事項証明書。未登記で非課税の場合は、被災家屋等の所有者、面積、構造等が確認できるもの（財産目録、登記事項（土地）全部事項証明書等）。

<sup>14</sup> 自費解体・撤去（解体費用の立替えと払戻し）の手引き（令和8年7月）（環境省）

[https://policies.env.go.jp/recycle/disaster\\_waste/guidance/publicly\\_funded\\_demolition\\_and\\_removal\\_manual/pdf/jihikaitai\\_tebiki\\_ver2.pdf](https://policies.env.go.jp/recycle/disaster_waste/guidance/publicly_funded_demolition_and_removal_manual/pdf/jihikaitai_tebiki_ver2.pdf)

- (ア) 申請書により家屋の解体・撤去費用の申請を行っている者と家屋の所有者が同一人物であること（同一人物でない場合、家屋の撤去及び当該撤去に関する一切の事務について委任する内容の委任状を必ず提出してもらうこと。なお、委任状に係る本人確認の考え方については、1.（2）2）の「参考：本人確認の考え方」に記載しているため、参考にされたい。）
  - (イ) 家屋に抵当権等の担保物権が存在しないこと。
  - (ウ) 家屋が差押え等を受けていないこと
- ④ 災害により損壊した家屋等についての解体・撤去費用以外の費用を支払うことを防ぐため、解体・撤去費用等を支払う前に、下記（ア）～（ウ）の事項を、罹災証明書<sup>※3</sup>、施工金額及び内訳を確認できる書類<sup>※4</sup>、業者作成の解体証明書（全壊・半壊家屋の解体・撤去の場合）<sup>※4</sup>、並びに施工前・施工中・施工後の写真<sup>※5</sup>等にて確認する必要がある。
- ※3 罹災証明書を取得前に解体を行っていた場合は、全壊・半壊の被害が確認できる解体前の写真。
  - ※4 全壊・半壊家屋の撤去の場合、申請する被災家屋等の解体・撤去が特定され、施工金額及び内訳が分かるもの（契約書、見積書又は内訳書の写し等）。
  - ※5 解体・撤去する損壊家屋の解体前中後の様子が分かるもの。解体中の写真がない場合は解体前・解体後の写真のみ可。
- (ア) 費用請求に係る家屋が、災害によって損壊したものであること
  - (イ) 請求されている費用が、災害によって損壊した家屋の撤去に必要であると認められる範囲内の費用であること
  - (ウ) 土砂混じりがれきについては、廃棄物であると判断するに足る程度にがれきが混じっていることが確認できるものであること。
- ⑤ 二重払い等、費用の支払いに関するトラブルを防止するため、家屋の解体・撤去費用を支払う前に必ず、当該費用の振込先が本件申請書により申請を行った本人名義の口座であることを、確認する必要がある。

#### （４）費用の償還請求に関する留意点

（２）に記載のとおり、本件申請は、災害査定において認められた費用（公費解体・撤去と同様に算定した場合の解体・撤去費用）が災害等廃棄物処理事業費補助金の交付上限となる。

これは、本件申請が、「本来は市町村が委託する事務を家屋所有者が管理している（民法第 697 条に基づく事務管理）」と解して、「家屋所有者が市町村に当該解体・撤去費用の償還を請求する（同法第 702 条第 1 項又は第 2 項）」という法律構成を取っているためである。

一方で、本件申請において、家屋所有者の業者に対する債務を市町村が引き受ける形（債務引受）を取ってしてしまうと、業務委託料が補助金の災害査定において認められた費用を超えている場合等であっても、災害査定で認められた費用を超過した分も含めた業務委託料を市町村が債務者として解体・撤去業者に対して支払う法的義務を負うことに留意する必要がある。