

公費解体・撤去マニュアル
第4版

令和6年4月

環境省環境再生・資源循環局
災害廃棄物対策室

目次

はじめに	1
1. 損壊家屋等の解体	2
(1) 公費解体の受付体制等の検討	2
1) 公費解体の対象案件の選定	3
2) 公費解体のためのルール作り	3
3) 公費解体受付体制	3
4) 賃貸物件や集合住宅の公費解体	3
(2) 業者との契約	3
(3) 緊急に解体を要する場合の留意点	4
(4) 工事発注のための積算を行う際の留意点	4
(5) 解体工事における石綿の飛散防止に関する留意点	4
(6) 所有者全員の解体の同意が取れない場合の留意点	4
(7) 境界標等の保存に関する留意点	5
(8) 公費解体の申請書類の考え方	5
2. 所有者の確認	8
(1) 所有者の特定	8
(2) 所有者不明の損壊家屋等の解体	8
3. 費用償還	12
(1) 利用前の留意点	12
(2) 利用に当たっての留意点	12
(3) 費用の償還請求に関する留意点	13
4. 体制の整備	15
5. 質疑応答集	16
参考資料	24
関係事務連絡	24

はじめに

災害発生時に被災した家屋等の解体・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。また、近年は災害の激甚化に伴い「特定非常災害」に指定された場合には全壊家屋とあわせて半壊家屋等の解体・撤去も災害等廃棄物処理事業の補助対象とされた事例（いわゆる公費解体）がある。

損壊家屋等は、場合によっては周囲の住宅や道路等に影響を与えることもあり、優先して解体・撤去を行うことが必要な場合がある。

また、損壊家屋等の解体・撤去は、平時の廃棄物部局で対応する業務内容と大きく異なり、損壊家屋等の解体・撤去や当該損壊家屋の所有者の特定など、被災市町村の廃棄物部局職員は災害時に公費解体・撤去の発注や補助金申請を実施するにあたり多大な労力を必要としてきた。

本マニュアルの目的は、災害等廃棄物処理事業¹のうち特に損壊家屋等の解体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・撤去に関する質疑応答等を紹介するものである。

また、令和4年3月には環境省近畿地方環境事務所からも「家屋解体マニュアル（令和4年3月）」²が公表されている。公費解体・撤去の一連の流れを理解する際の参考にされたい。

¹ 災害等廃棄物処理事業については、「災害関係業務事務処理マニュアル（令和5年12月改訂、環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課）」を参照されたい。

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

² 家屋解体マニュアル（令和4年3月、環境省近畿地方環境事務所）

<https://kinki.env.go.jp/content/000126260.pdf>

1. 損壊家屋等の解体

損壊家屋等（家屋だけでなく、倉庫や中小企業者³の事業所等を含む）の解体は、本来、私有財産の処分であり、原則として、所有者の責任によって行うこととなる。ただし、災害復興に当たって、被災自治体は災害等廃棄物処理事業費補助金を活用して全壊家屋等の解体を実施することができる。特定非常災害については、半壊家屋等まで補助対象が拡大されるため、補助対象の適否は、災害発生後の環境省の通知等を確認する必要がある。

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
撤去・解体	○	△
運搬	○	○
処理・処分	○	○

※○：適用、△：場合により適用

以下、公費解体の手順を示す。解体・撤去棟数が多い場合は事務量が多くなるため、庁内他部局からの協力を得て体制を構築することが必要である。また都道府県や他市町村からの支援を得たり、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。

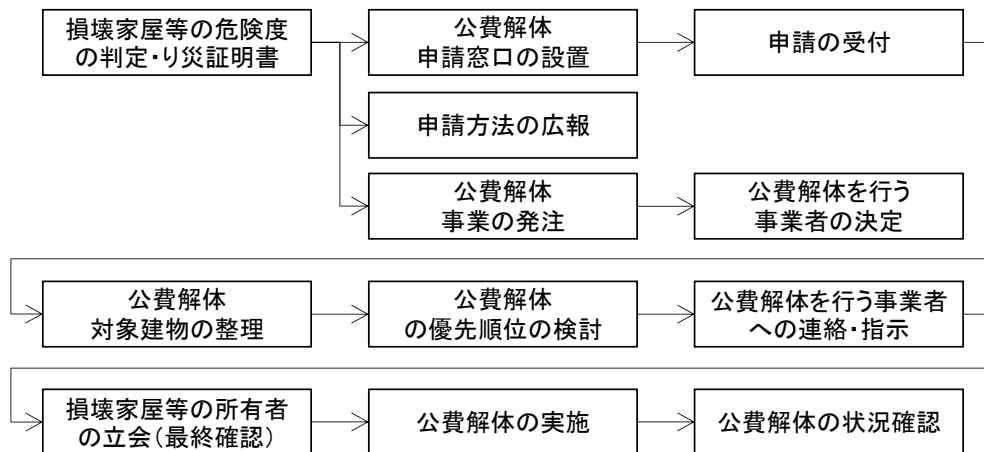


図1 公費解体の手順（例）

(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、受付に至る手続きやルールを定める必要がある。

以下に段取りの例を示す。

³ 中小企業基本法第2条第1項各号の規定による中小企業をいう。

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
- ② 具体的な対象事例（または除外する事例）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または要綱、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、現地調査の体制の確保
- 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き等も含む）
- ⑤ 解体事業者と申請者、市町村の3者現地打合せの方法
- ⑥ 解体前に申請者が実施すべき事項の整理
- 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、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の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。解体にあたっては、事前に所有者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）」⁴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ため、適宜参考にされたい。

(6) 所有者全員の解体の同意が取れない場合の留意点

損壊家屋等の解体にあたっては、事前に所有者の意向確認が必要となる。単独所有の場合は所有者の同意があれば解体可能であり、相続等による所有者が複数人いる場合であっても、所有者全員の同意が必要となる。

ただし、相続が生じた時期が相当以前で、時間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り、相続人の一部の同意が取れない場合も考えられる。家屋等の解体は個人の財産の処分であり、所有者の意向確認を厳密に行う必要があるものの、放置することに

⁴ 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>

より倒壊の影響も考えられる。このため、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される場合は、所有権に関する問題が生じても申請者が責任を持って対応する旨の宣誓書等の提出を受けることにより、解体を行うことも考えられる。

また、二次災害のおそれ之急迫しており、放置すると危険な状態で緊急に解体をする必要がある場合には、所有者の同意を得ずに解体することが緊急避難（民法第720条第2項）として許容される場合もあり得る。

所有者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、所有者からの解体申請に係る受付期間を延長するなど、柔軟な対応をお願いしたい。

（7）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、金属鋸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、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。

（8）公費解体の申請書類の考え方

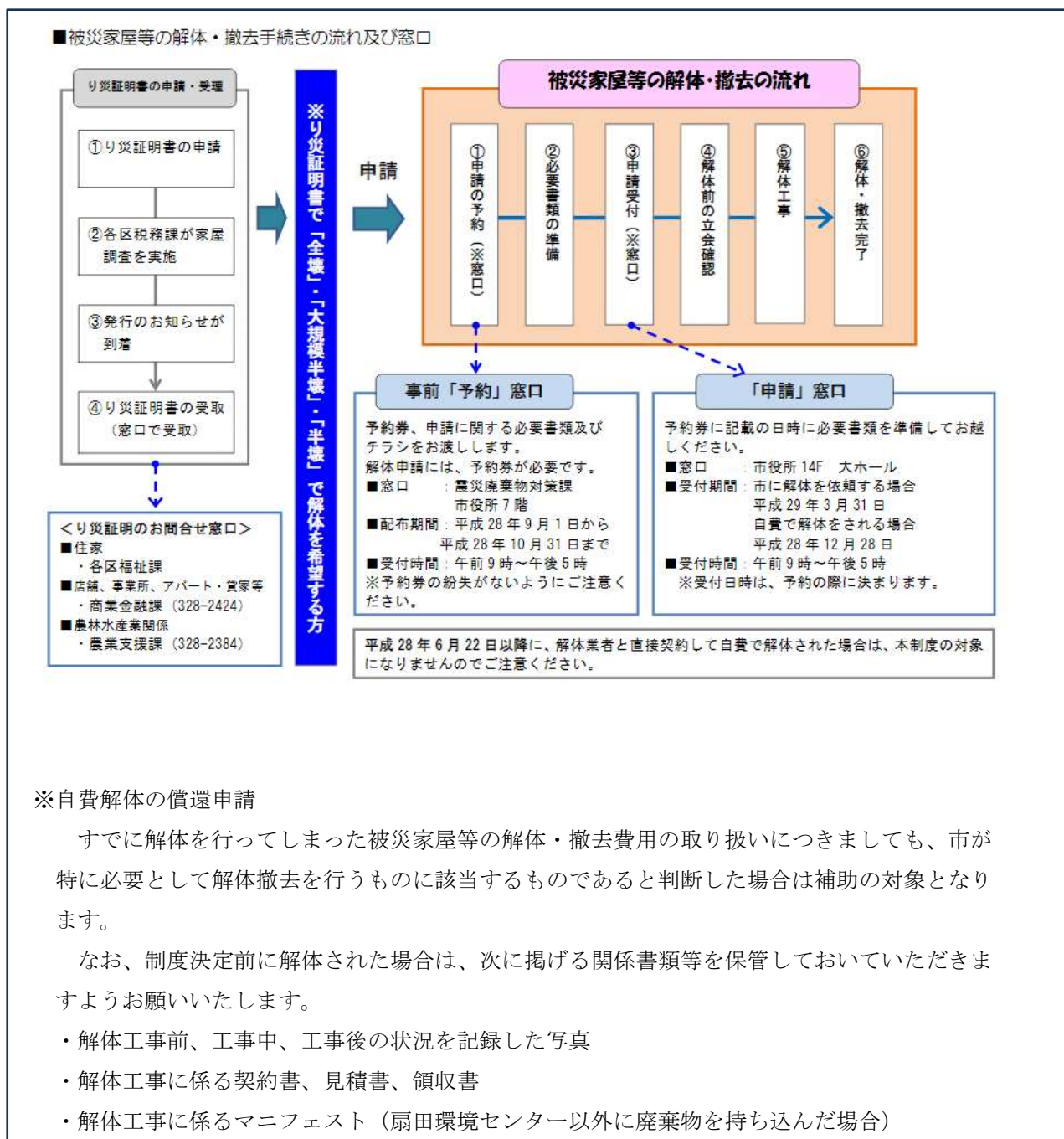
損壊家屋等の解体は、私有財産の処分に当たるため、各市町村における公費解体の申請事務に際しては、所有者の本人確認や建物の情報の把握を確実にを行う必要がある。

その際、実印及び印鑑登録証明書は、公的機関に対する申請や不動産取引等において信頼性の高い本人確認の方法であるが、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も考えられるため、状況に応じ、取り得る十分な方法により確認を行われたい。

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。

<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



※自費解体の償還申請

すでに解体を行ってしまった被災家屋等の解体・撤去費用の取り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。

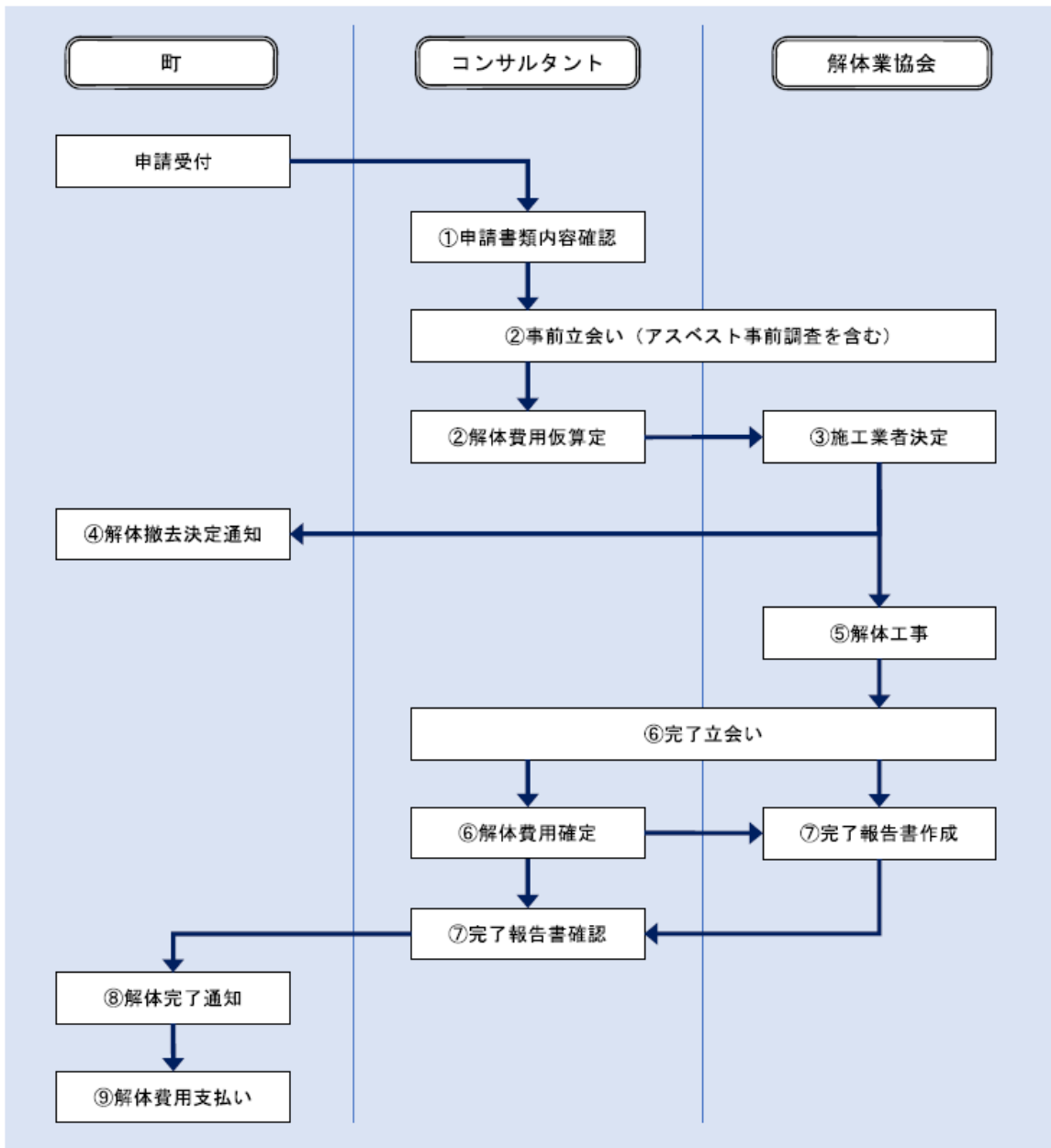
なお、制度決定前に解体された場合は、次に掲げる関係書類等を保管しておいていただきますようお願いいたします。

- ・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)

「市町村向け災害廃棄物処理行政事務の手引きー災害発生時の廃棄物関連事務を徹底解説ー」
(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～費用の支払い事例



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）

<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と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）

2. 所有者の確認

損壊家屋等の解体は、私有財産の処分であることから、公費解体を行う場合でも所有者自らの申請又は所有者の同意を得てから進めることになる。ここでは、所有者の特定、所有者不明であった場合の損壊家屋等の解体の考え方を示す。

（1）所有者の特定

建物等の所有者の情報（氏名、住所等）については、法務局の登記簿に記載されており、法務局において登記事項証明書を取得して、損壊家屋等の所有者情報を確認することができる。

加えて、登記事項証明書で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。

所有者の特定に当たって利用可能な制度については、「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 日付事務連絡）」も参考とされたい。

（2）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

損壊家屋等の解体は、私有財産の処分であることから、公費解体を行う場合でも所有者自らの申請又は所有者の同意を得てから進めることになる。他方で、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⁵、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⁶。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。

⁵ 一般に、「所有者不明建物管理制度」の申し立てに当たっては、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、個別の申し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し立てをし、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。

⁶ 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、申し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。

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。

（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。

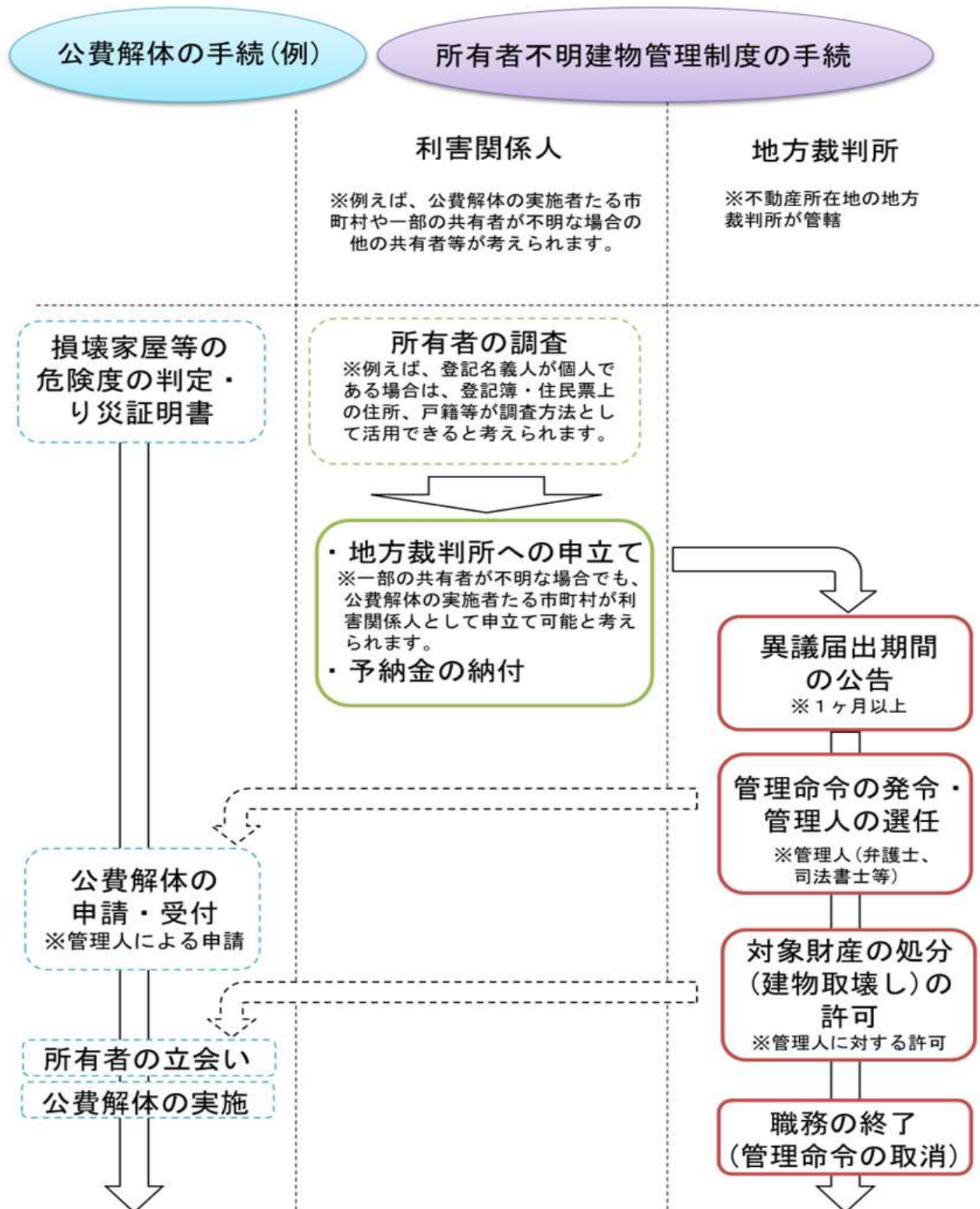
（イ）所有者不明建物管理命令を発令する必要があると認められること

- ・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) 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。

(参考) 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. 費用償還

被災市町村による損壊家屋等の解体・撤去開始前において、既に当該宅地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、又は終了した場合、解体・撤去費用の償還を行うことができる。

対象は基本的に公費による解体・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。

(1) 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の補助対象とならない場合もあり得るため留意いただきたい。

(2) 利用に当たっての留意点

- ① 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にて必ず確認する必要がある。
 - (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(当該家屋の所有者の署名押印のあるものに限る。)を必ず提出してもらうこと。)
 - (イ)家屋に抵当権等の担保物権が存在する場合には、当該担保物件等の権利者が、撤去することについて同意していること
 - (ウ)家屋が差押え等を受けていないこと
- ② 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、り災証明書、施工金額及び内訳を確認できる書類、業者作成の解体証明書、並びに施工前・施工中・施工後の写真等にて確認する必要がある。
 - (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。
- ③ 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。

(3) 費用の償還請求に関する留意点

本件申請は、業者に対する家屋の解体・撤去の委託を家屋所有者による事務管理と解して、民法第702条第1項又は第2項に基づき、市町村に当該解体・撤去費用を請求するという法律構成を取っている。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）とすると、業務委託料が解体・撤去費用を大幅に超えており、妥当でない場合等であっても、市町村が債務者として業務委託料を解体・撤去業者に対して支払う法的義務を負うこととなるため留意する必要がある。

<事例紹介>平成30年7月豪雨に伴う倉敷市の対応

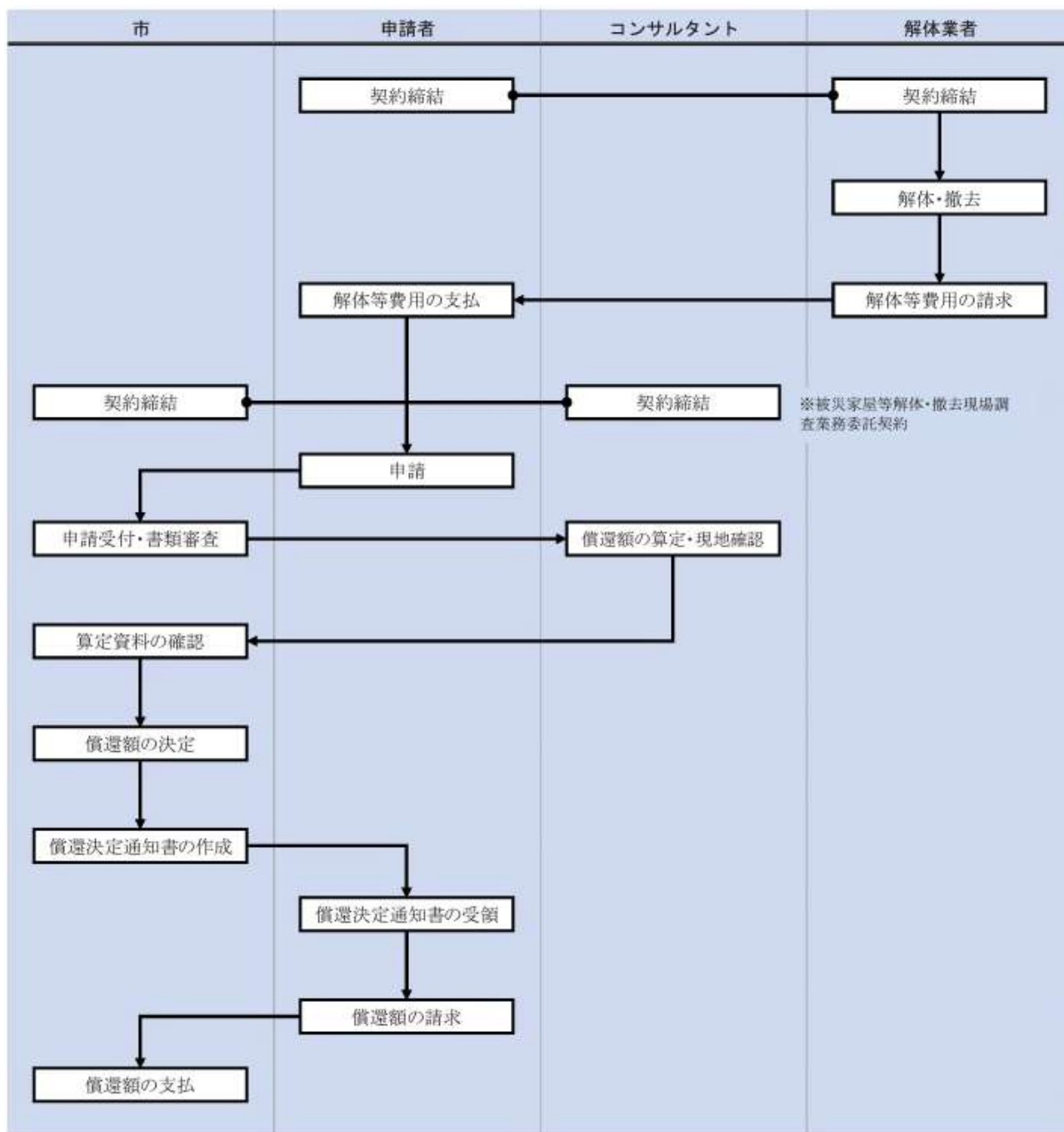


図 3.24 自費解体の処理スキーム

出典：「平成30年7月豪雨に伴う倉敷市の災害廃棄物処理の記録」（倉敷市ホームページ）

4. 体制の整備

家屋解体の実施は戸籍取得事務や災証明の発行等の市町村事務が基本になる。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だけの市町村職員を確保することは困難であり、体制を整備することが必要である。

例えば、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等を活用することにより、解体申請の受付審査、解体費用の算出、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。

その他、所有者不明損壊家屋等の解体の際に民法の新制度である「所有者不明建物管理制度」の活用が考えられる場合は、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。

公費解体・撤去に係る取扱いについて 質疑応答集

令和6年4月

目次

(1) 公費解体制度		
問 1	公費解体制度とは何か。	19
問 2	解体・撤去の補助対象としている「全壊」、「半壊」とは何か。	”
問 3	り災証明書と被災証明書の違いは何か。	”
問 4	被災証明書等が必要となる非住家とはどのようなものか。	”
問 5	り災（被災）証明書がまだ発行されていないが、今にも倒壊の危険があり生活環境保全上の支障が生じている家屋について緊急的に解体を行った場合の費用は補助対象となるか。	”
問 6	同じ家屋に対して、応急修理制度と公費解体制度を併用できるか。	”
問 7	所有者からの解体申請に係る受付期間はいつまでとするべきか。	20
(2) 解体・撤去に関する災害等廃棄物処理事業費補助金の対象可否		
問 8	公益法人や宗教法人が所有する半壊の建物は対象となるか。	”
問 9	自治会等が管理する集会所は対象となるか。	”
問 10	中小企業が所有する事業所に設置している設備機器、仕掛品は公費による撤去の対象となるか。	”
問 11	大企業の解体廃棄物は撤去の対象となるか。	”
問 12	家屋の一部だけを解体・撤去する場合は対象となるか。	”
問 13	家屋等の改修・補修（家屋の一部を復旧させる工事等）によって発生した廃棄物は撤去の対象となるか。	”
問 14	浄化槽・便槽の撤去は対象となるか。	21
問 15	住家や事業所の敷地内に倉庫や車庫などがあり、これらを住家や事業所と一体的に解体・撤去する費用は対象となるか。	”
問 16	敷地内に住家のほか倉庫等があるが、倉庫等のみの解体・撤去は対象となるか。	”
問 17	母屋と増築した倉庫等がつながっているが、倉庫等だけ解体・撤去する場合は補助対象となるか。	”
問 18	離れは対象となるか。	”
問 19	ブロック塀やよう壁などの解体・撤去は対象となるか。	”
問 20	家屋内に残置された家財・家電などの撤去は対象となるか。	”
問 21	り災証明書が発行されない空家は対象となるか。	”
問 22	解体工事に係る委託業務について、諸経費は補助対象となるか。	22
問 23	公費解体に係る事務処理業務について、補助対象となるか。	”
問 24	補助金の申請に係る提出書類のうち、実印、登記事項証明書及び印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）の提出は必ず必要か。	”
(3) 費用償還		
問 25	運搬・処分料は償還の対象となるか。	”
問 26	解体工事に係るマニフェスト伝票がない場合はどうなるのか。	”
問 27	自費で解体・撤去して解体工事業者へ支払った金額は全額償還されるのか。	”

問 28 公費解体の申請の受付を開始以降に自費解体を実施した場合も補助対象（費用償還）の 23
対象となるか。

(1) 公費解体制度

問1 公費解体制度とは何か。

- 災害による被害が甚大である場合、生活環境保全上の支障の除去、二次災害の防止及び被災者の生活再建支援を図り、被災地の迅速な復旧を図るための措置として、市町村が所有者に代わって家屋等の解体・撤去を行うものであり、従前より、明らかに廃棄物と観念できる全壊家屋の解体費を補助対象としている。
- 半壊家屋の解体費については、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、補助対象となる。
- なお、全壊・半壊家屋を公費により解体した場合に発生する廃棄物の収集・運搬、処分費用については補助対象としている。
- 所有者が法人となっている建物については、その法人が中小企業基本法第2条第1項に定める中小企業者、又はその規定に準ずる規模のその他の法人であることを要する。

問2 解体・撤去の補助対象としている「全壊」、「半壊」とは何か。

- 損壊した家屋の被害の程度を、国が定めた基準に基づき、市町村が「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」、「半壊」の4区分で判定したものであり、「大規模半壊」、「中規模半壊」、「半壊」を「半壊」としている。

問3 り災証明書と被災証明書の違いは何か。

- り災証明書とは、住家が被災した場合に、その被害の程度を市町村が証明するものである。また、被災証明書とは、非住家が被災した場合に、被災の事実等を市町村が証明するものであるが、証明の内容、証明書の名称等については市町村により異なる。

問4 被災証明書が必要となる非住家とはどのようなものか。

- 住家以外の建築物であり、事業所、店舗、倉庫、土蔵、神社、仏閣などが考えられる。

問5 り災（被災）証明書がまだ発行されていないが、今にも倒壊の危険があり生活環境保全上の支障が生じている家屋について緊急的に解体を行った場合の費用は補助対象となるか。

- り災（被災）証明書が発行されていなくても市町村において生活環境保全上必要があると判断した家屋の解体費については補助対象となり得る。災害査定時には、生活環境保全上の支障が本当にあったのか等具体的な理由を確認するので、十分に説明できるよう資料等を準備しておくこと。
- なお、緊急に解体を要する場合であっても、解体にあたっては事前に所有者の同意が必要となることに留意が必要である。

問6 同じ家屋に対して、応急修理制度と公費解体制度を併用できるか。

- 原則として併用はできない。

○ただし、応急修理を行ったにも関わらず長期継続的に居住することが困難で、結果的に解体・撤去の必要が生じた場合は補助対象となり得るので個別に相談いただきたい。

【補助対象となる例】

- ・「準半壊」と被害認定を受け、「応急修理制度」を活用し補修・修理を行ったものの、その後、液状化の進行などにより被害が拡大し、改めて「半壊以上」の被害認定を受けた場合
- ・「半壊以上」と被害認定を受けたものの公費解体を申請せず、「応急修理制度」を活用し補修・修理を行ったが、その後、液状化の進行などにより被害が拡大し、改めて被害認定を受けるなど客観的に被害状況の変化が認められる場合 等

問7 所有者からの解体申請に係る受付期間はいつまでとするべきか。

○解体申請に係る受付期間は、解体事業を含む災害等廃棄物処理事業が全て終了する期間を見込んだ上、所有者の状況等を踏まえ市町村において適切に設定いただきたい。なお、所有者が不明な場合など解体事業の着手までに時間を要する場合は、期間を延長するなど柔軟に設定いただきたい。

(2) 解体・撤去に関する災害等廃棄物処理事業費補助金の対象可否

問8 公益法人や宗教法人が所有する半壊の建物は対象となるか。

○中小企業者並みの公益法人や宗教法人等が所有する建物であれば補助対象となる。なお、中小企業者並みの公益法人や宗教法人等については常時使用する従業員の人数等により判断される。

問9 自治会等が管理する集会所は対象となるか。

○補助対象となり得る。解体するためには、集会所を管理する自治会等の総会等において、当該自治会等の規約に基づき解体（財産処分）の決議が必要となる。なお、当該自治会等が地方自治法第260条の2第1項に定める認可地縁団体となっているか否かを問わない。

問10 中小企業が所有する事業所に設置している設備機器、仕掛品は公費による撤去の対象となるか。

○中小企業が所有する建物内にある残置物や設備機器は、原則として補助対象とならない。

問11 大企業の解体廃棄物は撤去の対象となるか。

○補助対象とならない。

問12 家屋の一部だけを解体・撤去する場合は対象となるか。

○補助対象とならない。被災家屋全体を解体・撤去する場合のみ対象となる。

問13 家屋等の改修・補修（家屋の一部を復旧させる工事等）によって発生した廃棄物の撤去は対象となるか。

○補助対象とならない。

問 14 浄化槽・便槽の撤去は対象となるか。

○住居と一体として解体・撤去するのであれば、合併浄化槽・単独浄化槽・便槽も補助対象となる。

問 15 住家や事業所の敷地内に倉庫や車庫などがあり、これらを住家や事業所と一体的に解体・撤去する費用は対象となるか。

○り災証明書で全壊（又は半壊以上）の判定を受けている住家や事業所と一体的に倉庫や車庫、鳥居、灯笼など（以下「倉庫等」という。）を解体・撤去する場合は、補助対象となる。

問 16 住家や事業所の敷地内に倉庫等があるが、倉庫等のみの解体・撤去は対象となるか。

○市町村が当該倉庫等を全壊（又は半壊以上）であると判定した場合は補助対象となる。その際、被災証明書や写真など全壊（又は半壊以上）と判断したことを証する書類が必要である。

問 17 母屋と増築した倉庫等がつながっているが、倉庫等だけ解体・撤去する場合は補助対象となるか。

○解体は、棟単位で行うため、一棟の建物であれば補助対象とならない。ただし、登記上別棟又は構造上別棟であると判断できる場合は補助対象となり得る。

問 18 離れは対象となるか。

○り災証明書等で住家（母屋）が全壊（又は半壊以上）の判定を受け、離れなどの別棟の家屋を母屋と一体的に解体・撤去する場合は補助対象となる。

問 19 ブロック塀やよう壁などの解体・撤去は対象となるか。

○ブロック塀やよう壁などは補助対象とならない。ただし、倒壊のおそれがあると認められる場合又は工事支障のため撤去の必要性がある場合は、補助対象となり得る。

問 20 家屋内に残置された家財・家電などの撤去は対象となるか。

○家屋内に残置された家財・家電等のうち、貴重品や思い出の品など必要なものは、解体工事前に被災者により持ち出す必要がある。

○災害により損傷するなどし、不要なものとして処分せざるを得ない家財・家電等を災害廃棄物とみなし、家屋の解体と併せて撤去する場合は、補助対象となる。

問 21 り災証明書が発行されない空家は対象となるか。

○市町村が当該空家を全壊（又は半壊以上）であると判定した場合は補助対象となる。その際、被災証明書や写真など、全壊（又は半壊以上）と判断したことを証する書類が必要である。

問 22 解体工事に係る委託業務について、諸経費は補助対象となるか。

○解体工事に係る解体業務や運搬業務については、当該業務に要する額の 100 分の 15 以内が補助対象となる。

○なお、解体工事に係るアスベスト調査や廃棄物の処分は、解体工事には含まれないため、当該業務に係る諸経費は補助対象とならない。

問 23 公費解体に係る事務処理業務について、補助対象となるか。

○解体申請の受付審査、解体費用の算出、現地調査等の事務処理業務については、多数の家屋解体を実施し、市町村担当者のみでは対応が困難となる場合は、補助対象となる。

問 24 補助金の申請に係る提出書類のうち、実印、登記事項証明書及び印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）の提出は必ず必要か。

○各市町から環境省に補助金の申請を行うにあたり、提出書類として、実印、登記事項証明書及び印鑑登録証明書（法人の場合は印鑑証明書）は求めている。

※マニュアル 5 ページの 1.（8）公費解体の申請書類の考え方を参照。

（3）費用償還

問 25 運搬・処分費は償還の対象となるか。

○解体業者等が産業廃棄物として処理を行い、マニフェスト等の提出があれば、運搬・処分費も含め、償還の対象（補助対象）となる。収集運搬のみ業者等に委託した場合や、片付けを手伝った方に支払った謝金等の費用は償還対象（補助対象）とならない。

問 26 解体工事に係るマニフェスト伝票がない場合はどうなるのか。

○マニフェストとは、廃棄物の処理を民間事業者に行わせた場合に、処理が適正に行われたことを確認する書類で、解体事業者は必ず保管しているものである。マニフェスト伝票（写し）がある場合に限り、処分料を償還金の申請に含める事ができる。なお、解体工事に伴う廃棄物を仮置場に持ち込んだ場合、マニフェストは発行されないが、計量伝票が貼付された搬入伝票等の添付がある場合は、償還の対象（補助対象）となる。

問 27 自費で解体・撤去して解体工事業者へ支払った金額は全額償還されるのか。

○償還する額の上限は、市町村が当該建物を公費解体すると仮定して算定した額（基準額）となる。申請者から解体工事業者への支払金額が上限を上回る場合、自己負担が発生する場合がある。（基準額は、基本的に解体・撤去した家屋等の延床面積に市町村が定める構造別単価を乗じて算定する。）なお、家屋等の延床面積は、原則、登記事項証明書、固定資産税評価・課税証明書による。

問 28 公費解体の申請の受付を開始以降に自費解体を実施した場合も補助対象（費用償還）となるか。

○市町村において、所有者が解体業者といつまでに契約したものが対象となるか要綱において定めた上、当該期限までに契約を行った場合は対象となる。

関係事務連絡

事務連絡
令和6年1月3日

各縣市大気環境行政主管部（局）御中

環境省水・大気環境局環境管理課
環境汚染対策室

令和6年1月石川県能登地方を震源とする地震により発生した
災害廃棄物の処理等に係る石綿飛散防止対策について（周知）

日頃より大気環境行政の推進について御尽力を賜り厚く御礼申し上げます。

地震により建築物等が倒壊・破損等した場合には、吹付け石綿や石綿含有断熱材などのような発じん性の高い建材が使用されている可能性があるため、石綿が飛散するおそれがあります。

各縣市におかれましては、特に下記の点に御留意いただき、石綿の飛散・ばく露防止について、適切に実施していただきますよう、よろしく申し上げます。

なお、当課では「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月改訂。以下「マニュアル」という。）を作成していますので、御活用ください。

記

- 災害発生時の応急対応（マニュアル第3章）
応急対応としての石綿露出等の把握、飛散・ばく露防止の応急措置が必要となる可能性があること、また、石綿によるばく露を防止するため、適切な防じんマスクの着用、散水の実施が必要となることに御留意ください。
- 環境モニタリング（マニュアル第4章）
住民の不安の解消や建築物等の解体及び廃棄物処理における適切な石綿飛散防止措置を促す観点からも、定期的なモニタリングの実施が求められることから、自治体等によるモニタリング等を検討ください。
- 解体等工事における石綿の飛散防止（マニュアル第7章）
今後、被害を受けた建築物等の解体等工事が本格化すると考えられます。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こと、また、立入不可の場合は散水等による「注意解体」の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、適切に御指導いただきますようお願いいたします。
- 地方公共団体による一時保管（マニュアル第9章）
解体等工事の増加に伴い廃棄物が発生しますが、解体等工事の現場において、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・処理を行うようお願いいたします。

※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）

http://www.env.go.jp/air/asbestos/saigaiji_manual.html

環境省水・大気環境局環境管理課
環境汚染対策室
担当：児玉、奥野
TEL:03-5521-8293（直通）
E-mail:kanri-kankyo@env.go.jp

事 務 連 絡
令和 6 年 1 月 11 日

各県廃棄物主管部（局）御中

環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課

令和 6 年能登半島地震に係る災害等廃棄物処理事業において、既に所有者等によって
全壊・半壊家屋や宅地内土砂混じりがれきの撤去を行った場合の
費用償還に関する手続きについて（周知）

令和 6 年能登半島地震により、各地で大規模な被害が生じ、被災市町村においては、環境省の災害等廃棄物処理事業を活用し、鋭意処理を進めておられることと存じます。

被災市町村による全壊・半壊家屋の撤去開始前において、既に当該宅地の所有者等が自らの宅地内の全壊・半壊家屋の撤去に着手し、又は終了した場合の撤去費用の償還に係る手続きについて、被災市町村において円滑に実施されるよう、参考となる情報を別添のとおりにお示しします。

なお、本事務連絡にてお示しする手続は一例として示しているものであり、本事務連絡においてお示ししている手続と同等の内容、その他必要な書類が備えられている場合には撤去費用として適正な額について災害等廃棄物処理事業の補助対象となり得ます。

また、上記でお示しした全壊・半壊家屋や宅地内土砂まじりがれきの撤去のみが費用の償還対象となるわけではなく、その他の災害等廃棄物処理事業についても適用できる可能性があることを申し添えます。

<連絡先>

環境省環境再生・資源循環局
廃棄物適正処理推進課 村越、安部（補助金担当）、
藤井（法令担当）

TEL 03-5521-8337（直通）

03-5521-8358（夜間、休日）

FAX 03-3593-8263

E-mail hairi-shisetsu@env.go.jp

全壊・半壊家屋や宅地内土砂混じりがれきの撤去費用等申請書
の利用に当たっての注意事項

(1) 利用前にご確認頂きたい事項

- 災害等廃棄物処理事業費補助金は、環境省担当官及び財務省立会官による実地調査（災害査定）において、災害により「特に必要となった廃棄物の処理を行うために要する費用」と認められた費用に対して交付されます。
このため、費用負担に係る申請書（以下「本件申請書」という。）により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の補助対象とならない場合もあり得ますので、ご注意ください。

- 本件申請書は、貴自治体による事業開始前^{※1}において既に所有者等が実施し、廃棄物の撤去が終了した費用を貴自治体において負担するための手続に利用可能な書面の一例であり、貴自治体の条例、会計規則等を全て反映したものではありません。そのため、本件申請書と貴自治体の条例、会計規則等が整合しているかについて必ずご確認の上、貴自治体としての本件申請書の様式等を作成ください。

※1 市町村の事業周知後であっても、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) 利用するに当たってご注意頂きたい事項

- 家屋の権利関係に関するトラブルを防止するため、当該家屋の撤去費用を支払う前に下記①～③の事項を原則として登記事項証明書等の書類^{※2}にて必ずご確認ください。

※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）。

特に家屋等の撤去費用に係る申請があった場合においては、注意して下記の事項をご確認ください。

- ① 本件申請書により家屋の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（当該家屋の所有者の署名押印のあるものに限ります。)を必ず提出してもらってください。)
- ② 家屋に抵当権等の担保物権が存在する場合には、当該担保物件等の権利者が、撤去することについて同意していること
- ③ 家屋が差押え等を受けていないこと

- 災害により全壊・半壊した家屋や宅地内土砂混じりがれき等についての撤

去費用以外の費用を支払ってしまうことを防止するため、撤去費用等を**支払う前に**、下記①～③の事項を、**り災証明書^{※3}、施工金額及び内訳を確認できる書類^{※4}、業者作成の解体証明書（全壊・半壊家屋の解体撤去の場合）^{※4}、並びに施工前・施工中・施工後の写真^{※5}等**にて必ずご確認ください。

※3 り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）。

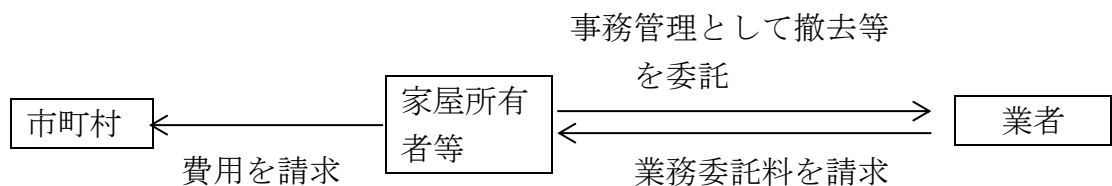
※5 解体撤去する被災家屋の解体前中後の様子が分かるもの。解体中の写真がない場合は解体前・解体後の写真のみも可。

- ① 費用請求に係る家屋が、災害によって全壊・半壊したものであること
- ② 請求されている費用が、災害によって全壊・半壊した家屋や土砂混じりがれき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
- ③ 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。

- 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、家屋や土砂混じりがれきの撤去費用を**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ご本人名義の口座であることを**、ご確認ください。

(3) 法律構成に関する注意事項

- 本件申請書の法律構成は、業者に対する家屋及び土砂混じりがれきの撤去の委託を家屋所有者による事務管理と解して、民法第702条第1項又は第2項に基づき、貴自治体に当該撤去費用を請求するという法律構成を取っています。



<参照条文>
民法第697条

- 1 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（以下この章において「管理者」という。）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（以下「事務管理」という。）をしなければならない。
- 2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

民法第702条

- 1 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求

することができる。

- 2 第六百五十条第二項の規定は、管理者が本人のために有益な債務を負担した場合について準用する。
- 3 管理者が本人の意思に反して事務管理をしたときは、本人が現に利益を受けている限度においてのみ、前二項の規定を適用する。

- 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）の法律構成を取ってしまうと、業務委託料が撤去費用を大幅に超えており、妥当でない場合等であっても、市町村が債務者として業務委託料を撤去業者に対して支払う法的義務を負うこととなりますので、ご注意ください。

事務連絡
令和6年1月29日

各都道府県・指定都市 廃棄物主管部（局） 御中
各都道府県 被災者台帳主管部（局） 御中
各都道府県・指定都市 空家等施策担当部（局） 御中

環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課
内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（避難生活担当）
国土交通省住宅局住宅総合整備課
総務省自治行政局地域振興室
法務省民事局参事官室

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1日に発生した令和6年能登半島地震により損壊した家屋については、各市町村において、環境省の「災害等廃棄物処理事業費補助金」も活用しつつ、公費による解体が進められていくものと存じます。解体は、損壊家屋の所有者の申請の上で行うことが原則となりますが、中には、いわゆる「空家」を始め、その所有者の特定が難しい損壊家屋も存在すると考えられます。

つきましては、このような所有者不明家屋の解体について、所有者の特定に当たって利用可能な制度をお示しするとともに、所有者が特定できない場合に活用する民法の新制度（所有者不明建物管理制度）の概要を別添のとおりお示いたします。

執務上の参考にされるとともに、廃棄物主管部局、防災担当主管部局、空家等施策担当部局間の必要な情報連携を図られますようお願いいたします。

なお、貴都道府県におかれましては、貴管内市区町村（指定都市を除く。）に対して本事務連絡を周知していただきますようお願いいたします。

ご不明な点がございましたら、以下までお問い合わせください。

【問合せ先】

環境省 環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課

TEL：03-5521-8337（直通）

環境省 環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室

TEL：03-5521-8358（直通）

所有者不明家屋の解体について

1. 所有者の特定に当たって利用可能な制度

① 災害対策基本法

災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号。以下「災対法」という。）による被災者台帳の作成については、「令和 6 年能登半島地震における被災者台帳の作成及び台帳情報の利用・提供並びに広域避難者の支援に係る情報の連携について」（1 月 29 日付府政防第 145 号内閣府政策統括官（防災担当）付参事官（避難生活担当）通知）でお願いしたところです。

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、登記簿、住民票、戸籍等による情報と同様、家屋の解体に当たって必要となる情報が記載されている場合があります。

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ます（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制度の効果的な周知や、解体の同意を得るためにも利用できます。

被災者台帳には、家屋解体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す。

被災者台帳の活用は、公費解体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りますので、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お願いします。

② 空家等対策の推進に関する特別措置法

所有者不明家屋が、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。）第 2 条第 1 項に規定する「空家等」に該当する場合は、空家法第 22 条に基づく助言・指導、命令、代執行等を念頭に、空家法第 10 条第 1 項に基づく所有者情報の内部利用や空家法第 9 条に基づく調査を行うことができます。

なお、公費解体されなかった所有者不明家屋が、復興段階等において空家法第 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、空家法に基づく措置（※）が講じられる可能性があります。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お願いします。

※ 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。

2. 所有者不明建物管理制度の概要

所有者が特定できなかつた場合、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 264 条の 8 第 1 項に基づく「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市町村に解体申請を行うことが可能です。

具体的には、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により、裁判所が 1 か月以上の異議届出期間を定めて公告をした上で、管理人（弁護士、司法書士等）を選任します。管理人は、裁判所の許可を得れば、解体を含め所有者不明家屋の処分をすることが可能です。

管理人が市町村に解体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」による公費解体の対象となります。

3. 公費解体・撤去マニュアルの策定について

公費解体・撤去マニュアルについては、「公費解体・撤去マニュアルの策定について（周知）」（1 月 29 日付環境省環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室事務連絡）で周知したところです。

公費解体・撤去の事務手続きの詳細につきましては、同マニュアルをご参照ください。

以上

(参考) 損壊家屋等の解体に係る法的整理について

1. 建物の解体と所有権との関係について

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、公費解体の実施にあたっては、緊急に解体を要する場合であっても、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。

2. 個別法による対応可能性について

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ことから、所有者の解体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）における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

- ・ 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号。以下「災対法」という。）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まで含めた措置を実施することを想定したものとされていないが、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。

○ 民法に基づく緊急避難

- ・ 二次災害のおそれが急迫しており、放置すると危険な状態で緊急に解体をする必要がある場合には、所有者の同意を得ずに市町村長が解体することが、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 720 条第 2 項の緊急避難として許容される場合もあり得る。

○ 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、道路管理者が撤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、所有者等が撤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、当該損壊家屋等の占有者、所有者その他道路区域内に存置されている損壊家屋に権限を有する者（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、道路法による場合、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撤去できるわけではないこと、撤去したものについては道路管理者に保管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

- 市町村長が特定空家等（使用していないことが常態であった建築物等で、その周辺への悪影響が空家等としての放置に起因するもの。）に認定した建築物等について、相当の猶予期限を付けながら、指導、勧告等を経て解体・撤去の代執行をすることは、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）第22条に基づき可能。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。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001402750.pdf>

各県廃棄物主管部（局） 御中

環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課

「公費解体・撤去マニュアル」の補足（一部解体の補助対象）について（周知）

日頃より廃棄物行政の推進についてご尽力賜り厚く御礼申し上げます。

令和6年1月1日に発生した令和6年能登半島地震により各地で家屋等に大規模な被害が生じ、これに伴い、今後、損壊した家屋等の大量の解体が見込まれることから、令和6年1月29日に家屋解体の事務手続を行う際の参考となるよう「公費解体・撤去マニュアル」を策定・公表（同年2月21日に改定）したところです。

当該マニュアル中質疑応答集の問12において家屋の一部だけを解体・撤去する場合は補助対象外と記載していることから、全ての場合において一部解体は補助対象外であるものと読み取れる内容となっておりますが、問17の回答のただし書にあるとおり、「登記上別棟又は構造上別棟であると判断できる場合は補助対象となり得る。」としており、一部解体においても補助対象とすることが可能な場合がございます（本事務連絡「【参考1】「公費解体・撤去マニュアル」質疑応答集抜粋」ご参照）。

市町村ご担当者におかれましては、補足の資料としまして本事務連絡「【参考2】一部解体を補助対象とするイメージ」を参考にさせていただきますとともに、個別の事例等に関する判断についてご不明な点などございましたら環境省下記担当者までご連絡ください。

【問合せ先】

環境省 環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課
村越、安部
TEL:03-5521-8337（直通）
Email:hairi-shisetsu@env.go.jp

【参考1】「公費解体・撤去マニュアル」 質疑応答集抜粋

5. 質疑応答集

問 12 家屋の一部だけを解体・撤去する場合は対象となるか。

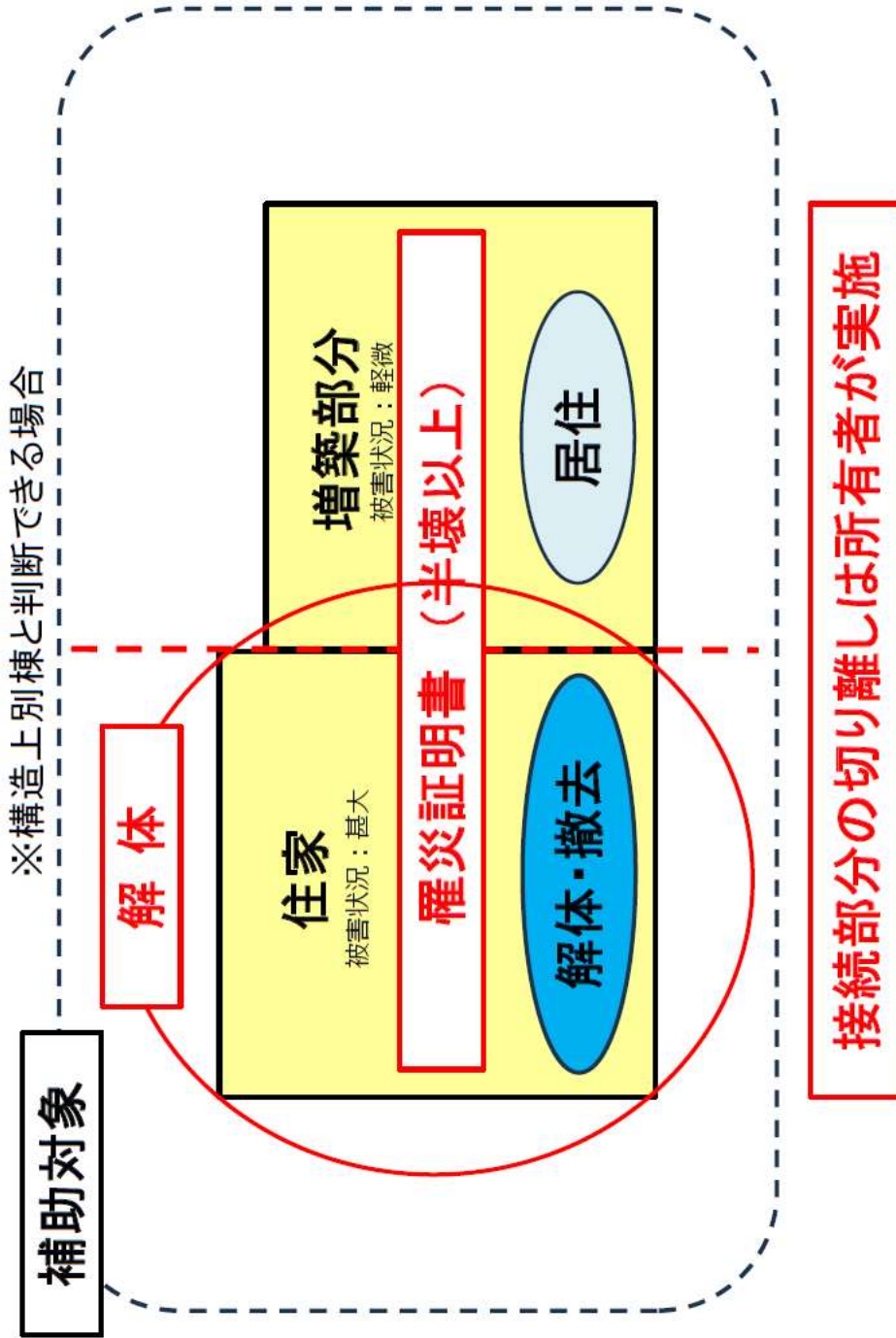
○補助対象とならない。被災家屋全体を解体・撤去する場合のみ対象となる。

問 17 母屋と増築した倉庫等がつながっているが、倉庫等だけ解体・撤去する場合は補助対象となるか。

○解体は、棟単位で行うため、一棟の建物であれば補助対象とならない。ただし、登記上別棟又は構造上別棟であると判断できる場合は補助対象となり得る。

※対応イメージの一例であり、各家屋の構造等に応じた対応が必要。

増築部分を残して住家を解体・撤去する場合について



参照条文

○災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）（抄）

（市町村の応急措置）

第六十二条 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は、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他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（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。

2 （略）

（応急公用負担等）

第六十四条 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場合において、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は、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 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場合において、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は、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（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物等の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者（以下この条において「占有者等」という。）に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 市町村長は、第二項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 前三項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物等の返還を受けるべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。

6～10（略）

（被災者台帳の作成）

第九十条の三 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生した場合において、当該災害の被災者の援護を総合的かつ効率的に実施するため必要があると認めるときは、被

災者の援護を実施するための基礎とする台帳（以下この条及び次条第一項において「被災者台帳」という。）を作成することができる。

2 被災者台帳には、被災者に関する次に掲げる事項を記載し、又は記録するものとする。

- 一 氏名
- 二 生年月日
- 三 性別
- 四 住所又は居所
- 五 住家の被害その他市町村長が定める種類の被害の状況
- 六 援護の実施の状況
- 七 要配慮者であるときは、その旨及び要配慮者に該当する事由
- 八 前各号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項

3 市町村長は、第一項の規定による被災者台帳の作成に必要な限度で、その保有する被災者の氏名その他の被災者に関する情報を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

4 市町村長は、第一項の規定による被災者台帳の作成のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長その他の者に対して、被災者に関する情報の提供を求めることができる。

（台帳情報の利用及び提供）

第九十条の四 市町村長は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、前条第一項の規定により作成した被災者台帳に記載し、又は記録された情報（以下この条において「台帳情報」という。）を、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために自ら利用し、又は提供することができる。

一 本人（台帳情報によつて識別される特定の個人をいう。以下この号において同じ。）の同意があるとき、又は本人に提供するとき。

二 市町村が被災者に対する援護の実施に必要な限度で台帳情報を内部で利用するとき。

三 他の地方公共団体に台帳情報を提供する場合において、台帳情報の提供を受ける者が、被災者に対する援護の実施に必要な限度で提供に係る台帳情報を利用するとき。

2 前項（第一号又は第三号に係る部分に限る。）の規定による台帳情報の提供に関し必要な事項は、内閣府令で定める。

○民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（所有権の内容）

第二百六条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

（不法行為による損害賠償）

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(正当防衛及び緊急避難)

第七百二十条 他人の不法行為に対し、自己又は第三者の権利又は法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

2 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

○道路法（昭和二十七年法律第百八十号）（抄）

(道路の維持又は修繕)

第四十二条 道路管理者は、道路を常時良好な状態に保つように維持し、修繕し、もつて一般交通に支障を及ぼさないように努めなければならない。

2 道路の維持又は修繕に関する技術的基準その他必要な事項は、政令で定める。

3 前項の技術的基準は、道路の修繕を効率的に行うための点検に関する基準を含むものでなければならない。

(違法放置等物件に対する措置)

第四十四条の三 道路管理者は、第四十三条第二号の規定に違反して、道路を通行している車両から落下して道路に放置された当該車両の積載物、道路に設置された看板その他の道路に放置され、又は設置された物件（以下この条において「違法放置等物件」という。）が、道路の構造に損害を及ぼし、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場合であつて、次の各号のいずれかに該当するときは、当該違法放置等物件を自ら除去し、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。

一 当該違法放置等物件の占有者、所有者その他当該違法放置等物件について権原を有する者（以下この条において「違法放置等物件の占有者等」という。）に対し第七十一条第一項の規定により必要な措置をとることを命じた場合において、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とき。

二 当該違法放置等物件の占有者等が現場にいないために、第七十一条第一項の規定により必要な措置をとることを命ずることができないとき。

2 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を除去し、又は除去させたときは、当該違法放置等物件を保管しなければならない。

3 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を保管したときは、当該違法放置等物件の占有者等に対し当該違法放置等物件を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 道路管理者は、第二項の規定により保管した違法放置等物件が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又は前項の規定による公示の日から起算して三月を経過してもなお当該違法放置等物件を返還することができない場合において、政令で定める

ところにより評価した当該違法放置等物件の価額に比し、その保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該違法放置等物件を売却し、その売却した代金を保管することができる。

- 5 道路管理者は、前項の規定による違法放置等物件の売却につき買受人がない場合において、同項に規定する価額が著しく低いときは、当該違法放置等物件を廃棄することができる。
- 6 第四項の規定により売却した代金は、売却に要した費用に充てることができる。
- 7 第一項から第四項までに規定する違法放置等物件の除去、保管、売却、公示等に要した費用は、当該違法放置等物件の返還を受けるべき違法放置等物件の占有者等の負担とする。
- 8 第三項の規定による公示の日から起算して六月を経過してもなお第二項の規定により保管した違法放置等物件（第四項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。）を返還することができないときは、当該違法放置等物件の所有権は、当該違法放置等物件を保管する道路管理者に帰属する。

（道路管理者等の監督処分）

第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によって与えた許可、承認若しくは認定（以下この条及び第七十二条の二第一項において「許可等」という。）を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
- 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
- 三 偽りその他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者

2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。

- 一 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
- 二 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
- 三 前二号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合

3～7 （略）

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、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的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をいう。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うこ

とができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

事務連絡
令和6年4月15日

各県廃棄物主管部（局）御中

環境省環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室
法務省民事局参事官室

令和6年能登半島地震により損壊した家屋等の解体に係る
所有者不明建物管理制度の活用について（周知）

日頃より廃棄物行政の推進について御尽力賜り厚く御礼申し上げます。

令和6年1月1日に発生した令和6年能登半島地震により損壊した家屋等については、各市町村において、公費解体の申請に関する手続きが順次行われているところです。解体は、損壊家屋の所有者の申請の上で行うことが原則となりますが、中には、いわゆる「空家」を始め、その所有者の所在等が不明である損壊家屋も存在すると考えられます。こうした所有者不明の家屋の解体について、所有者の所在等が不明である場合に活用する民法の新制度（所有者不明建物管理制度）（以下「本制度」という。）の概要について、「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）においてお示ししたところです。

今般、所有者の全員又は一部の所在等が不明である損壊家屋等に関して本制度を活用される場合の留意点について、別紙のとおり、お知らせいたします。

なお、公費解体等の相談窓口として石川県司法書士会等が設置している相談窓口を「公費解体の申請における相続、同意取得等に関する相談窓口について（周知）」（令和6年3月25日付け事務連絡）において、また、市町職員向けに設置した本制度等に係る相談窓口を「所有者不明建物管理制度」の活用等に係る市町村職員向け相談窓口について（周知）」（令和6年3月29日付け事務連絡）において案内しております。

貴県におかれましては、公費解体申請者及び公費解体の実施者たる市町村による本制度の活用を促すため、貴管内市町村に対して本事務連絡及び相談窓口を周知していただきますようお願いいたします。

【問合せ先】

環境省 環境再生・資源循環局災害廃棄物対策室
TEL：03-5521-8358（直通）

所有者の全員又は一部の所在等が不明である損壊家屋等に関して 所有者不明建物管理制度を活用される場合の留意点について

1. 所有者不明建物管理制度の概要

所有者の所在等が不明である建物については、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 264 条の 8 第 1 項に基づく「所有者不明建物管理制度」（以下「本制度」という。）を活用し、裁判所に選任された管理人が市町村に解体申請を行うことが可能です。本制度は、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について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分（所有者不明建物管理命令）をすることを可能とするものです。

具体的には、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により、裁判所が 1 か月以上の異議届出期間を定めて公告をした上で、管理人（弁護士、司法書士等）を選任します。管理人は、裁判所の許可を得れば、解体を含め所有者不明家屋の処分をすることが可能です。

2. 所有者の全員又は一部の所在等が不明である損壊家屋等に係る本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、①-1 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（①-2 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、② 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す。

①-1 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ます。
- ・ 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となりますが、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ます。

①-2 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ます。
- ・ 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ます。

② 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ます。
- ・ 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ます。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ます。

(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. 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ります。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ます。また、本制度及び公費解体に関する手続の流れは別添のとおり。

(参考) 民法 (抄)

第 264 条の 8

裁判所は、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(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)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人(第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。)による管理を命ずる処分(以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。)をすることができる。

2～5 (略)

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

