
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（経過報告）

令和 7 年10月20日

環境再生・資源循環局 災害廃棄物対策室



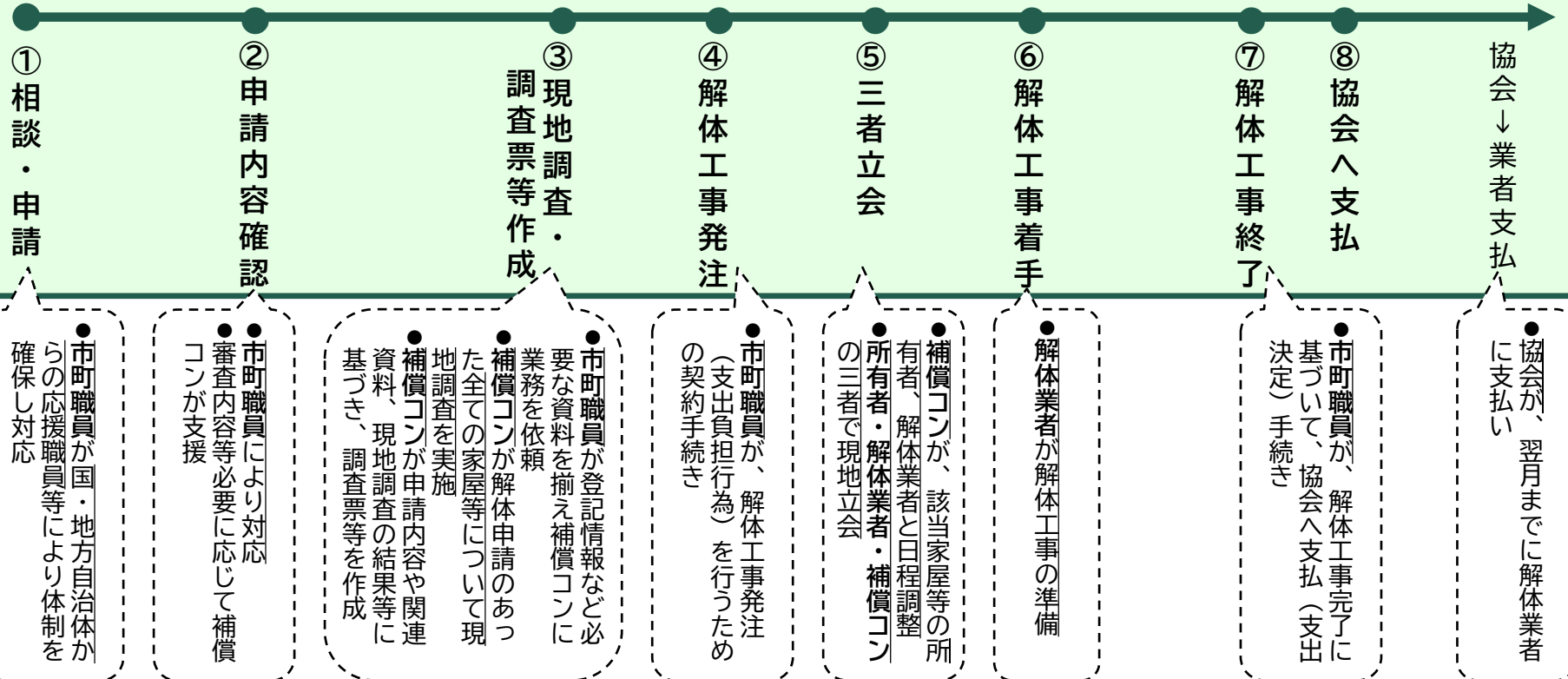
目次

1. 公費解体に係る損壊家屋等の所有権等に関するWGにおける検討事項
2. 現在の検討状況
3. 今後の予定

1. 公費解体に係る損壊家屋等の所有権等に関するWGにおける検討事項

能登半島地震における公費解体の実施手順

- 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、市町村は所有者に代わって家屋等の解体・撤去（いわゆる「公費解体」）を行うことができる。
- 能登半島地震においては、公費解体の実施に際しては、以下のような手順が取られた。



能登半島地震に損壊家屋の公費解体に係る所有権の課題

- 能登半島地震により損壊した家屋等については、所有者が不明のケースや、所有権を有する者の同意が得られないケースなど、所有権に係る課題により、公費解体が円滑に進まないケースが見られた。
- 環境省では、公費解体申請受付の円滑化に向け、公費解体を含む災害廃棄物処理補助事業を円滑に運用・活用できるよう、公費解体・撤去マニュアル等の策定・改訂を行い、申請書類の合理化や補助対象の考え方等について被災市町に周知を行った。

→ **所有権に係る課題について、更なる整理の必要性が指摘されたところ。**

＜具体的な課題＞

- 所有者が不明
- 所有者が死亡し法定相続人と連絡が取れない
- 登記の更新が行われず共同相続人が多数存在
- 所有者不明の空き家となっていた
- 所有者は判明しているが同意が取れない

参考：NHKニュース 2024年4月2日
「能登地方の倒壊家屋 解体申請できない
ケース相次ぐ」

<https://www3.nhk.or.jp/news/html/20240402/k10014410271000.html>

＜公費解体・撤去マニュアル＞

- 能登半島地震により損壊した家屋等の大量の解体が見込まれたことから、被災市町村における事務が円滑に実施されるよう、留意すべき事項や参考となる情報等を整理した「**公費解体・撤去マニュアル**」を策定。
- 申請書類の合理化や補助対象の考え方等について、現場での課題や要望を踏まえて4度にわたり改訂を実施。

1月29日 初版
2月21日 第2版
3月26日 第3版
4月15日 第4版
6月5日 第5版

公費解体・撤去マニュアル第5版 目次

はじめに

1. 損壊家屋等の解体・撤去に係る手順・留意点等

- (1) 公費解体の受付体制等の検討
- (2) 業者との契約
- (3) 緊急に解体を要する場合の留意点
- (4) 工事発注のための積算を行う際の留意点
- (5) 解体工事における石綿の飛散防止に関する留意点
- (6) 境界標等の保存に関する留意点
- (7) 公費解体の申請書類の考え方
- (8) 解体の際の隣地使用に関する留意点

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

- (1) 倒壊家屋等の解体に係る考え方・手順等
- (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
- (3) 所有者不明の損壊家屋等の解体
- (4) 関係者の同意の取得等に関する留意点

3. 費用償還

- (1) 利用前の留意点
- (2) 利用に当たっての留意点
- (3) 費用の償還請求に関する留意点

4. 体制の整備

5. 質疑応答集

参考資料

関係事務連絡

損壊家屋等の所有権等に関するワーキンググループにおける検討事項

- 今後の大規模災害において、**損壊家屋等の迅速かつ円滑な公費解体の推進の観点**から、所有権が憲法で保障された権利であり慎重な検討が必要であることに留意しつつ、どのような対応が可能か等について、令和7年度から、災害廃棄物推進検討会の下、**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**を設置し、議論を行った。

災害廃棄物対策推進検討会

技術・システムワーキンググループ

検討概要：災害廃棄物処理システムや技術等に関する事項

委員構成：学識者、巨大地震（南海トラフ地震等）の防災対策推進地域指定自治体、民間事業者団体にて構成

地域間協調ワーキンググループ

検討概要：災害時の廃棄物処理を見据えた地域間協調のあり方等に関する事項

委員構成：学識者、被災経験自治体、民間事業者団体にて構成

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

検討概要：巨大災害における公費解体に係る損壊家屋等の所有権等に関する事項

委員構成：学識者等にて構成

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委員一覧

公費解体に係る損壊家屋等の所有権等に関するWG

座長	大塚 直	早稲田大学法学学術院 教授
委員	大場 浩之	早稲田大学法学学術院 教授
	水津 太郎	東京大学大学院法学政治学研究科 教授
	平良 小百合	一橋大学大学院法学研究科 准教授
	中林 一樹	明治大学研究・知財戦略機構 研究推進員 (東京都立大学名誉教授)
オブザーバー	内閣府 政策統括官（防災担当）付 参事官付	
	法務省 民事局	

※五十音順、敬称略
※令和7年10月現在

2. 現在の検討状況

損壊家屋等の所有権等に関するワーキンググループにおける検討状況

- 緊急性、公益性の観点で適用可能な関係法令に係る課題や、公費解体申請時に適用可能な既存制度を活用する際の課題について、以下のような観点に留意しつつ、確認・検討を行ってきたところ。
 - 所有権と公益性との双方を勘案しながら、災害の規模等に応じた必要な対応を検討することが必要
 - 現行制度でカバーできないケースや、復興に遅延が生じるようなケースとして、どのようなものが想定されるのか、検討が必要
- 自治体における公費解体事務の支援となる資料の作成等を目指し、引き続き検討を行う。

□ 人命救助、道路啓開、二次災害防止、応急復旧等、緊急性が高いケース

災害時の解体に関する既存法令（災害対策基本法、道路法等）を適用する場合の課題

□ 復興・まちづくり等に関係するケース

公益性と財産権の観点から、既存法令（空家対策特措法等）を適用する場合の課題

□ 被災復興のフェーズにおいて、通常の申請に基づく公費解体が行われるケース

所有権に関する既存の制度（所有者不明建物管理制度等）を適用する場合の課題

3. 今後の予定

損壊家屋等の所有権等に関するWGの検討スケジュール

回数	開催時期	議題（案含む）
第1回	8/8	(1) WG設置趣旨 (2) 課題整理と災害時の解体に関する既存法令整理①
第2回	9/24	(1) ヒアリング（被災自治体、司法書士会） (2) 災害時の解体に関する既存法令整理② (3) 大規模災害における特例措置適用について
推進検討会 第2回	10/20	WGの検討状況報告・制度的対応に関する内容のとりまとめ
第3回	10/下旬	(1) 所有権に関する既存法令整理 (2) 中間取りまとめ
第4回	11/下旬	・今年度の検討成果等のとりまとめ（マニュアル等の改定等）
推進検討会 第3回	12/中旬	今年度の検討成果等のとりまとめ

以下、参考



環境省

R6年能登
半島地震

④公費解体 公費解体・撤去マニュアルについて

■ 能登半島地震により損壊した家屋等の大量の解体が見込まれることから、被災市町村における事務が円滑に実施されるよう、留意すべき事項や参考となる情報等を整理した「**公費解体・撤去マニュアル**」を策定。

- 損壊家屋等を公費解体・撤去する際の手順や留意点
- 所有者不明の損壊家屋等の解体にあたって活用できる制度の概要
- 公費解体に係る取扱いについての質疑応答

■ 申請書類の合理化や補助対象の考え方等について、現場での課題や要望を踏まえて4度にわたり改訂を実施。

- 1月29日 公費解体・撤去マニュアルの策定
- 2月21日 公費解体・撤去マニュアルの改訂（第2版）
 - ・ 損壊家屋等の解体に係る法的整理について参考資料に追加
- 3月26日 公費解体・撤去マニュアルの改訂（第3版）
 - ・ 公費解体の申請書類の考え方を追加
 - ・ 家屋内に残置された家財・家電等の撤去の考え方を質疑応答集に追加 等
- 4月15日 公費解体・撤去マニュアルの改訂（第4版）
 - ・ 所有者不明建物管理制度の活用について追加
 - ・ 所有者全員の解体の同意が取れない場合の留意点について事例紹介を追加
 - ・ 応急修理制度と公費解体制度の併用について質疑応答集の記載を修正 等
- 5月28日 環境省・法務省事務連絡の発出【P7】
- 6月5日 公費解体・撤去マニュアルの改訂（第5版）
 - ・ 5月28日付け事務連絡を踏まえた記載の追加
 - ・ 解体の際の隣地使用に関する留意点の記載の追加
- 8月26日 「自費解体（解体費用の立替えと払戻し）の手引き」の策定

公費解体・撤去マニュアル第5版 目次

はじめに

1. 損壊家屋等の解体・撤去に係る手順・留意点等

- (1) 公費解体の受付体制等の検討
- (2) 業者との契約
- (3) 緊急に解体を要する場合の留意点
- (4) 工事発注のための積算を行う際の留意点
- (5) 解体工事における石綿の飛散防止に関する留意点
- (6) 境界標等の保存に関する留意点
- (7) 公費解体の申請書類の考え方
- (8) 解体の際の隣地使用に関する留意点

2. 損壊家屋等の解体・撤去に係る関係者の同意の取得等に関する手順等

- (1) 倒壊家屋等の解体に係る考え方・手順等
- (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
- (3) 所有者不明の損壊家屋等の解体
- (4) 関係者の同意の取得等に関する留意点

3. 費用償還

- (1) 利用前の留意点
- (2) 利用に当たっての留意点
- (3) 費用の償還請求に関する留意点

4. 体制の整備

5. 質疑応答集

参考資料

関係事務連絡



環境省

R6年能登
半島地震

④公費解体 主な課題（全体像）

①相談・申請

●市町職員が国・地方自治体からの応援職員等により体制を確保し対応

課題1：申請受付の円滑化

課題2：共有者全員の同意取得

課題3：建物性が失われた倒壊家屋等の対応

②申請内容確認

●市町職員により対応
●審査内容等必要に応じて補償コンが支援

課題4：工事前調整の体制確保、円滑化・効率化

③現地調査・調査票等作成

●市町職員が登記情報など必要な資料を揃え補償コンに業務を依頼
●補償コンが解体申請のあった全ての家屋等について現地調査を実施
●補償コンが申請内容や関連資料、現地調査の結果等に基づき、調査票等を作成

④解体工事発注

●市町職員が、解体工事発注（支出負担行為）を行うための契約手続き

⑤三者立会

●補償コンが、該当家屋等の所有者、解体業者と日程調整
●所有者・解体業者・補償コンの三者で現地立会

⑥解体工事着手

●解体業者が解体工事の準備

課題5：解体工事体制の強化

課題6：宿泊地の確保

課題7：自費解体の促進

課題8：仮置場の追加確保

課題9：広域連携の推進

⑦解体工事終了

●市町職員が、解体工事完了に基づいて、協会へ支払（支出決定）手続き

課題10：支払いの円滑化

⑧協会へ支払

協会↓業者支払

●協会が、翌月までに解体業者に支払い

課題11：事務応援体制

R6年能登
半島地震

④公費解体 課題1：申請受付の円滑化

公費解体の円滑な運用

- 公費解体を含む災害廃棄物処理補助事業を円滑に運用・活用できるよう、**公費解体・撤去マニュアル等の策定・改訂**を行い、**申請書類の合理化や補助対象の考え方等**について被災市町に周知。
- 申請に際して必要となる**相続等への対応**について、**司法書士会等と連携した相談窓口の設置・活用等**について被災市町に周知。

所有者の確認方法

- 損壊家屋等の所有者の確認方法として
 - ①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**
 - ②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ことで可能である旨、マニュアルに記載し周知。

申請書類の合理化

- 実印及び印鑑登録証明書に代わる本人確認の方法として、運転免許証やマイナンバーカード等の公的機関が発行した顔写真付証明書を活用することや、登記事項証明書について市町が法務局から登記情報の提供を受けて確認する場合は申請者からの提出を不要とすることが考えられるなど、**申請書類の合理化の考え方**をマニュアルに記載し周知。

相続・同意取得等への対応

- 被災者が申請に必要な**相続、同意手続き**について、**石川県司法書士会等が設置する無料相談窓口で相談可能**な旨を事務連絡により周知。

事務処理委託による負担軽減

- 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**などを含む解体申請の受付審査等について、市町村担当者のみでは対応が困難であり、補償コンサルタントや行政書士等に委託して実施する場合には補助対象となる旨、マニュアルに記載し周知

補助対象となる建物の一部解体

- 建物の一部解体**の場合であっても、**登記上別棟又は構造上別棟**であると判断できる場合などは**補助対象となり得る**ことについて、マニュアルに記載し周知。

残置物の扱いの明確化

- 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**となる旨をマニュアルに記載し周知。

応急修理制度との関係

- 「応急修理制度」を活用した場合は、原則公費解体の対象外だが、その後、液状化の進行などで改めて半壊以上の被害認定を受け解体・撤去が必要となった場合、公費解体の支援対象となり得る旨、マニュアルに記載し周知。

R6年能登
半島地震

④公費解体 課題2：共有者全員の同意取得

共有者全員の同意取得

相続登記がなされていないなどにより共有者が複数存在し、共有者全員の同意取得が困難な場合が一定数存在すると考えられる。

- ✓ 5月28日に法務省と連名で次の内容の事務連絡を発出（概要：8頁）。
※「公費解体・撤去マニュアル」を令和6年6月に改訂（第5版を策定）

ケース	対応
倒壊家屋等の場合	【滅失登記が行われた倒壊家屋等】 - 関係者全員の同意がなくても公費解体・撤去を進めることが可能 【滅失登記が行われていない倒壊家屋等】 - 市町村が建物性が失われていると判断した場合には、関係者全員の同意がなくても公費解体・撤去を進めることが可能 ※建物性の判断をするに当たり、土地家屋調査士の協力を得ることが可能
上記以外の損壊家屋等の場合	- 所有者等又はその所在が判明しない場合には、司法書士会の協力も得て、民法の所有者不明建物管理制度を活用 ※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、補助事業の対象となる - さらに、共有者等の意向を確認することが困難な場合、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（いわゆる宣誓書方式）の活用により申請が可能であり、積極的に活用いただきたい ※自費解体の費用償還においても上記、宣誓書方式の活用が可能

- ✓ 今般の公費解体においても、宣誓書方式が活用されていると承知している。
- ✓ なお、過去の災害時においても一部の自治体※※において宣誓書方式が活用されているが、訴訟事例について、環境省には報告は上がっていない。
- ※※仙台市（東日本大震災）、熊本市（平成28年熊本地震）、倉敷市（平成30年7月豪雨）

概要

- 損壊家屋等の公費解体・撤去は、家屋等の所有者の申請の上で行うことが原則。しかし、家屋等が複数人で共有されており、解体・撤去に係る関係者全員から同意書を取得することが困難な場合等もある。
- このような状況において、公費解体・撤去に向けた手続を円滑化・迅速化する方策として、建物の滅失登記や、所有者不明建物管理制度及びいわゆる宣誓書方式を活用可能。そこで、今回、事務連絡において、損壊家屋等の解体・撤去等に係る手順等を整理。

1. 倒壊家屋等への対応

- 家屋等が倒壊、焼失又は流失等により滅失し、建物性※1が認められない※2場合、その倒壊家屋等の建物所有権等が消滅。
※1…建物性の条件：①土地に定着し（定着性）、②屋根及び周壁等を有し（外気分断性）、③目的とする用途に供し得る状態（用途性）
※2…建物性が認められない例：⑦建物全体が倒壊又は流失、⑧建物が火災により全焼、⑨建物の下層階部分が圧潰、⑩建物の壁がなくなり柱だけになっている
 - 今回、法務局において、登記官の職権による倒壊家屋等の建物の滅失の登記（職権滅失登記）を行う予定。
- ①滅失登記が行われた倒壊家屋等は、建物性が失われていることが明らかであるため、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・撤去の申請を受け付け、思い出の品など必要なものが持ち出されたことを確認した後は、建物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。
- ②滅失登記が行われていない倒壊家屋等も、市町村が、建物性が失われる前の当該家屋等の所有者等から公費解体・撤去の申請を受け付け、家屋等の建物性が失われていると判断する場合は、思い出の品など必要なものが持ち出されたことを確認した後は、建物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。
- * ①②のいずれについても、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、例えば職権滅失登記に際して市町村が収集した情報などにより確認できるものは、申請者からの当該書類の提出を簡素化又は不要とするなど、申請者の負担軽減を図る。

2. 倒壊家屋等以外の損壊家屋等への対応

- 倒壊家屋等以外の損壊家屋等について、所有者等又はその所在が判明しない場合には、民法の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。
- 共有者等の意向を確認することが困難な場合には、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（いわゆる宣誓書方式）を活用した公費解体・撤去※を行って差し支えない。
※宣誓書活用の条件：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やむを得ないと考えられ、申請者からの公費解体・撤去申請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

3. いわゆる自費解体の費用償還への対応

- 自費解体の費用償還の場合であっても、倒壊家屋等の解体・撤去については、建物所有権等を有していた全ての者の同意がなくても、実施して差し支えない。また、倒壊家屋等以外の損壊家屋等については、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解体・撤去に対して費用償還を行って差し支えない。

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

建物全体が倒壊



㊧ 建物が火災により全焼

全焼



㊨ 建物の下層階部分が圧潰

一階部分が圧潰



㊩ 建物の壁がなくなり柱だけになっている

柱だけになっている



R6年能登
半島地震

④公費解体 課題3：建物性が失われた倒壊家屋等の対応



輪島朝市エリアにおける面的な解体・撤去加速化プラン

- ・対象エリア264棟の家屋等に対して、法務局による職権滅失登記が完了。
- ・行政書士会の協力も得ながら、申請プロセスを加速化し、がれき撤去は概ね完了。
- ・輪島市門前地区・町野地区や蛸島地区及び宝立町鵜飼・春日野地区における面的な解体撤去にも支援を実施。

