
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

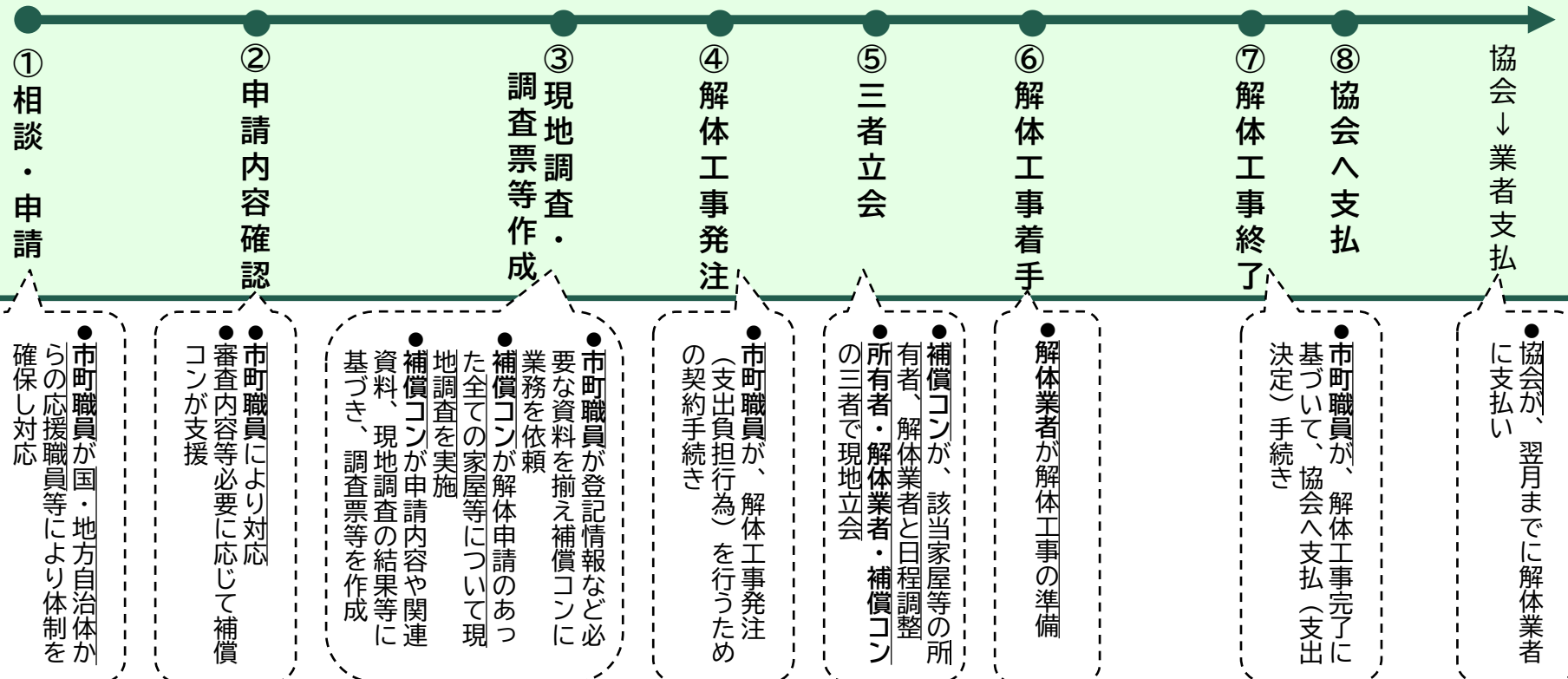
令和7年12月15日

環境再生・資源循環局 災害廃棄物対策室



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。



能登半島地震における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

所有権に関する課題検討における前提

- 所有権に関する課題検討にあたっては、**財産権が憲法で保障された重要な権利であることに配慮することが必要。**
- 例えば、公費解体の同意を取得するにあたって、建物の所有者等が不明の場合に活用可能な所有者不明建物管理制度においては、1か月以上の異議届出期間等を定めて公告することが定められているなど、所有者の権利保護を図るため一定の手続が定められている。
- このように、**財産権は慎重に保護されるべき権利であり、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。**

憲法における財産権の位置付け

憲法、民法において、財産権・所有権は、保障されるべき重要な権利として位置付けられている。

所有者不明建物管理制度に係る手続

非訟事件手続法では、裁判所が所有者不明土地建物管理命令を行う場合、異議届出期間等を定めて1か月以上の公告を行うことが必要とされている。

<憲法>

第十三条 すべて国民は、個人として尊重される。生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利については、公共の福祉に反しない限り、立法その他の国政の上で、最大の尊重を必要とする。

第二十九条 **財産権は、これを侵してはならない。**

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

<民法>

第206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。

<非訟事件手続法>

(所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令)

第九十条 民法第二編第三章第四節の規定による非訟事件は、裁判を求める事項に係る不動産の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

2 **裁判所は、次に掲げる事項を公告し、かつ、第二号の期間が経過した後でなければ、所有者不明土地管理命令（民法第二百六十四条の二第一項に規定する所有者不明土地管理命令をいう。以下この条において同じ。）をすることができない。**この場合において、同号の期間は、**一箇月を下ってはならない。**

一 所有者不明土地管理命令の申立てがその対象となるべき土地又は共有持分についてあったこと。

二 **所有者不明土地管理命令をすることについて異議があるときは、所有者不明土地管理命令の対象となるべき土地又は共有持分を有する者は一定の期間内にその旨の届出をすべきこと。**

三 前号の届出がないときは、所有者不明土地管理命令がされること。

16 第二項から前項までの規定は、民法第二百六十四条の八第一項に規定する所有者不明建物管理命令及び同条第四項に規定する所有者不明建物管理人について準用する。

復興事業全体における公費解体の位置付け

- 公費解体は、災害からの復興プロセスの一部であり、復興の各フェーズにおいてどのような形で加速化が考えられるか、**復興フェーズに応じた適時性も踏まえ、修繕などの公費解体以外の選択肢も考慮しつつ、解体が必要な家屋に対してはそれに向けた対応を検討する必要がある。**

復興のフェーズごとの公費解体の位置付け

※ 本スケジュールは例示であり、一定規模以上の災害で広く公費解体の手続きを行う場合はスケジュール感が異なる可能性があることに留意

	発災初期 (～1週間程度)	制度立ち上げ準備 (～1ヶ月程度)	制度立ち上げ (～2ヶ月程度)	制度運用 (2ヶ月～1年)	復興期 (1年～)
市町村の状況	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 被害状況把握 ➢ 処理実行計画策定 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 廃棄物処理体制の整備 ➢ 工事前調整等を実施する補償コンサルタントと契約 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 申請受付の体制を確保 ➢ 登記情報など必要な資料を揃え補償コンサルタントに業務を依頼 ➢ 解体業者と契約 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 順次解体・処理を実施 (現場調査、立会の日程調整等も含む) 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 処理実行計画の進捗状況を確認しつつ順次解体・処理を実施

公費解体の実施

周囲に影響を及ぼしかねない場合など、緊急的に解体が必要なケースを除き、まずは被害状況把握・処理実行計画策定を優先すべきフェーズ。それらが完了した後に、公費解体に関する申請受付の準備を開始することが適切。

解体だけではなく、修繕等の選択肢もあることを念頭に、公費解体のみを急ぐのではなく、復興事業全体の動きを踏まえながら、被災者に対する選択肢を提示することが重要なフェーズ。

解体が本格化するフェーズ。しかし、解体班の確保状況により一日に解体が可能な件数は限られており、一気に解体をするのではなく、契約・日程調整・解体を並行して進めることが効果的。

大規模災害では災害廃棄物の処理には複数年かかることが一般的。
(東日本大震災[岩手・宮城] 3年、
熊本地震 2年8か月)
建物の規模や、施工に要する時間等により区分する等の対応も重要。



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)

関係制度の全体像

- 損壊家屋の解体・撤去は私有財産の処分であることから、原則として所有者・共有者等全員の同意を得てから進めることとなるが、同意取得に際して課題がある場合は、各種制度を活用することにより、対応することが可能となっている。
- なお、廃掃法以外の個別の法・制度において、損壊家屋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として、解体が行われるケースも存在する。

廃棄物 処理の 観点	通常の申請に基づく解体		生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的として公費解体を行う。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。
	所有権に係る 課題あり	所有者不明建物管 理制度を活用	同意を取得するにあたって、所有者等の一部または全部が不明の場合に活用可能な制度。裁判所に申立てを行い、異議届出期間等の公告を経て所有者不明建物管理命令が発令され、所有者不明建物管理人が選任される。選任された管理人は、裁判所の許可を得た上で、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。手続には全体で数か月を要する。
		滅失登記により所 有権が失われたこ とを確認	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。
		宣誓書を取得	共有者等から返答がない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、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、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、公費解体を行う。
廃棄物 処理以 外の観 点	緊急解体		損壊家屋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他の目的に基づく解体が、異なる観点で実施されるケース
	→ 廃棄物処理以外の観点での解体に 際しては、関係部局と連携し 対応を検討することが重要。		<廃棄物処理以外の観点から 解体が行われるケース> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害対策基本法 ・ 道路法 ・ 空家対策特措法 ・ その他関係復興事業

※ 現行の「公費解体・撤去マニュアル第5版」における記載を参考に作成

参考：能登半島地震における損壊家屋に対する対応の実績

- 能登半島地震では、所有者不明建物管理制度、滅失登記、宣誓書の活用などにより、公費解体が行われており、実務上時間がかかった、等の課題はあったものの、新たな制度的措置を講じなければ公費解体を実施できなかったという事例は確認できていない。
- 一方で、災害救助法に基づく住宅の応急修理も行われるなど、修理すれば居住することが可能な半壊等の家屋に対しては、公費解体以外の対応も選択されていた。

能登半島地震における公費解体の実績

能登半島地震で実施された公費解体においては、ほとんどの家屋が廃棄物処理の観点から処理されており、その中で、所有者不明建物管理制度、滅失登記、宣誓書の活用なども行われた。また、二次災害の防止などのために必要な場合には、廃棄物処理以外の観点に基づく緊急的な解体も実施されていた。

廃棄物処理の観点

約99%

約92%：通常の申請

約0.5%：所有者不明建物管理制度

約1%：滅失登記

約5%：宣誓書

廃棄物処理以外の観点

約1%

災害救助法に基づく住宅の応急修理

石川県は令和6年1月1日に県内17市町に対して災害救助法を適用し、被災した住宅の屋根や台所・トイレなど日常生活に必要な不可欠な最小限度の部分の応急的な修理が行われた。

https://www.bousai.go.jp/taisaku/kyuujo/kyuujo_tekiyou.html
<https://www.pref.ishikawa.lg.jp/kenju/saigai/r6notohantoujisin.html>

【令和6年能登半島地震関係】

住宅の応急修理制度について（災害救助法）

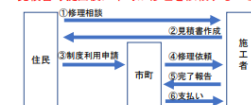
概要

「応急修理制度」は、地震により被害を受けた住宅の応急修理について、住民からの申込に基づき市町が施工者に修理を依頼し、実施するものです。

修理対象は、屋根や壁・窓、台所・トイレなど日常生活に必要な不可欠な部分が対象となります。

※はしめに、ご自身で施工者を選定し、修理の箇所や内容を調整の上、市町に申し込んでください。選定された施工者に対し、市町が修理を依頼します。

※見積書等の添付書類の提出は後日（申請後）でも可能です。
 一見見積書等提出後に市町が修理を依頼することになります。



申込時に省略できる書類
 ・見積書
 ・リ災証明書（写し）
 ・修理前の被害状況が分かる写真
 ・資力に関する申出書
 ・住宅の被害状況に関する申出書

イメージ図 大まかな修理（手続き）の流れ

★地震被害から修理完了までのポイント

- ・地震による被害と直接関係のある修理が対象です。
- ・写真の撮影は必須です。（工事前、工事中、工事後）
- ・住宅設備等のグレードアップは不可です。
- ・住宅設備等は、取替前後の品番の撮影やカタログの写しを用意
- ・既に修理に取りかかっている、施工者への支払いに至っていない場合、制度の対象とすることができません。
- ・応急仮設住宅（建設型・みなし仮設）との併用については、各市町の担当窓口にご相談ください。

対象区域・対象者

対象区域：金沢市、七尾市、小松市、輪島市、珠洲市、加賀市、羽咋市、かほく市、白山市、能美市、津幡町、内灘町、志賀町、宝達志水町、中能登町、穴水町、能登町

対象世帯：上記市町で、被害を受けた住宅が罹災証明書で、「大規模半壊」「中規模半壊」「半壊」「準半壊」の被害を受けた世帯
 （「全壊」の場合でも修理により居住が可能となる場合は、対象となります。）
 ※納屋や車庫、空き家は対象となりません。

費用の限度額（1世帯あたり）

全壊、大規模半壊、中規模半壊、半壊：706,000円以内

準半壊：343,000円以内

※費用は市町から施工者に直接支払います。

※限度額を超える部分は、自己負担となります。

期限

申請期限：令和8年9月30日 完了期限：当面、設定しない

※制度の活用・相談は各市町の窓口へお問い合わせください。連絡先は県HPをご確認ください。
 ※住まいの再建相談受付窓口（石川県木造住宅協会・石川県建設業協会事務局内）では、ご希望に応じて協会が施工業者を手配します。 電話番号 0120-123-688

公費解体に係る同意を取得すべき関係者の範囲



- 廃棄物処理の観点から行う公費解体においては、**公費解体について同意を取得すべき関係者の範囲が問題**となる。その整理に際しては、当該家屋の建物性の有無を確認した上で、それぞれの場合に応じて、廃棄物と判断することが可能かどうかを確認することが重要である。



	建物性あり	建物性なし（津波等で敷地外に流出している場合含む）
同意取得を行うべき範囲	<ul style="list-style-type: none"> 建物性のある家屋の場合、（廃棄物の定義上、主に動産を対象に主体として観念されてきた）「占有者」に対応しうる者として、<u>建物所有者等の申請が必要となる。</u> 申請にあたっては、当該建物を廃棄物と判断することが可能かどうかを確認するため、<u>所有者等全員の同意を、可能な限り取得することが望ましい。</u>ただし、当該家屋の損壊の状況（取引価値等）等も踏まえ、<u>全員の同意取得を割愛し、宣誓書により解体を行うことも考えられる。</u> 瓦礫の中に価値があると認められるもの（残された建材が貴重な材木でできている等）が存在する場合、材木は申請者が解体後に回収する、等の事情がある場合には、事前に申請者において、当該ものの扱いを明確にした上で申請を求めることも考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 建物性を失い、不動産と観念できなくなることにより、不動産としての所有権は消滅することから、もともとの建物の所有者等の同意を取る必要はない。 <u>瓦礫に価値がなく、「占有者」の意思確認なく廃棄物と判断できる場合は、申請なく廃棄物該当性の判断が可能である。</u>（念のため宣誓書をもらったり、（実務上の管理のため）所有者から申請をもらったり、一定期間の公示等の手順を踏むことを妨げるものではない。） 敷地内で全壊した家屋の場合など、所有者が確認できる場合であって、瓦礫の中に価値があると認められるもの（残された建材が貴重な材木でできている等）が存在する場合は、解体を実施する中で、当該瓦礫の「占有者」に当たる者の意向を確認しつつ対応することも考えられる。
内部貴重品等の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <u>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</u>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。 	

公費解体の対象の形態ごとの同意を取得すべき範囲

- 建物性のある建物の場合、廃棄物該当性の判断に際し、建物の形態により、同意を取得すべき所有者の範囲、意思の確認の方法が異なることから、**関係する法令・制度等を踏まえた意向確認の範囲について検討を行った。**
- 関係自治体等の意見も聴取しながら検討した結果、実務上の課題はあるものの、検討したいずれの種類の建物においても、**現行制度で意向の確認は可能であることが確認された。**

形態	解体の同意を確認すべき者	対応
 一軒家持ち家	所有者	通常の家屋の解体に係る同意取得に当たっては、不動産登記簿、固定資産税台帳、遺産分割協議書等を活用して、所有者・共有者等を割り出すことになる。 なお、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は、所有者不明建物管理制度により、所有者不明建物管理人を選任し、当該管理人が解体について裁判所の許可を得た上で、当該管理人の申請により当該建物の処分を行うことが可能である。
 一軒家持ち家 (共有又は遺産分割前)	共有者全員	
 一軒家賃貸	所有者	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を要する。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。
 賃貸アパート	所有者	
 分譲マンション	管理者等	分譲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を申請することが考えられる。

参考：同意取得に向けた各種支援

- 同意取得に際しては、登記情報等の確認が有効であるが、現在、登記情報提供サービスにおいて、オンラインで戸籍情報・登記情報取り寄せ可能となっている。
- 能登半島地震においては、公費解体の申請における相続や同意取得等についての司法書士会による相談窓口や、市町村職員向けの「所有者不明建物管理制度」の活用等に係る相談窓口が設置されるなど支援が行われた。

登記情報の取得のデジタル化

不動産登記簿については、オンラインで取得可能であり、こうした情報を活用して確認することが望ましい。

<https://www1.touki.or.jp/>



戸籍情報取得のデジタル化

戸籍情報について、現在では、マイナポータル等を通じたオンラインでの取得が可能となっている。

所有権関係の整理に係る関係団体の支援

能登半島地震の際には、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や、市町村職員向けの、「所有者不明建物管理制度」の活用等に係る相談窓口等が設置された。

(別紙)

公費解体の申請における相続や同意取得等に関する相談窓口

公費解体の申請における相続関係や、被災家屋が共有物である場合などの同意取得等に関しては、下記の相談窓口へ、事前に御相談が可能です。

日中（平日のみ）

【石川県司法書士会】

へるぶねっといしかわダイヤル（司法書士電話相談）

TEL 076-292-8133

受付時間 平日 午前10時から午後4時まで

水曜面接相談（石川県司法書士会館での対面・Zoomでの無料相談）

要予約：076-291-7070 または石川県司法書士会 HP まで

夜間（土曜・日曜・祝日も含む）

【日本司法書士会連合会】

フリーダイヤル 0120-315199

受付時間 午後5時から午後8時まで

実施期間 6月30日（日）まで（土曜・日曜・祝日を含む）

※終了日は変更する可能性があります。

「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）

同意取得に関する実務上の課題

- 以上のとおり、損壊家屋の状況に応じて、廃棄物処理・その他の観点から、公費解体は実施可能であるが、廃棄物処理の観点で申請に基づく公費解体を実施する場合、関係自治体へのヒアリングにおいて、**同意取得に係る実務上の課題が指摘された**ことから、これらの課題を分析し、それぞれ円滑化に向けた方策を検討した。



廃棄物処理以外の観点

- ・ 二次災害のおそれがある場合や道路の啓開に必要な場合など、廃棄物処理以外の観点で行われる損壊家屋の解体については、**各法の適用可能性に応じて対応が可能。**
- ・ こうした廃棄物処理以外の観点での解体に際しては、**関係部局と連携し対応を検討することが重要。**

廃棄物処理の観点

建物性あり	建物性あり	建物性なし
半壊	全壊	全壊
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の類型に応じた、適当な所有者等の申請により公費解体が可能。 ・ 所有者が不明な場合や連絡先が不明な場合には、所有者不明建物管理制度による公費解体が可能。 ・ 家屋の状況（修理に要する費用が取壊しに要する費用を上回るなど、解体することに合理性が認められる場合）によっては、共有者の同意がなくても、宣誓書方式の活用も可能 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋としての価値はなくなっており、不動産としては廃棄物と判断できるため、所有者からの申請により（共有者全員の同意を得ずに）公費解体が可能。

しかし、この場合、申請に際して、以下のような課題が発生することがある。

<課題1> 制度の活用にコストがかかる

所有者不明建物管理制度の活用にあたって、時間や手間のかかる手続きがある

<課題2> その他のトラブル

抵当権、内部貴重品、隣地使用等に係る課題がある



**これらの課題について、
円滑化に向けた
対応策を検討**




＜課題 1＞ 各種制度の活用に係る課題と対応策

- 同意取得に際し活用できる主な制度として、所有者不明建物管理制度、区分所有法・被災区分所有法があるが、これらの活用において、課題となりうる点について、以下のとおり整理した。

	課題	対応策
所有者不明建物管理制度	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	原則として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でも、表題登記及び所有者不明建物管理命令の登記がされる必要があるが、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ため、個別具体的な事情の下で裁判所の判断により、表題登記に必要な書類を準備することが困難である場合等には、発令時に表題登記に必要な書類の提出を求められないケースもあると思われる。
	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	自治体の負担削減等のため、本制度を活用するにあたって調査すべき範囲を公費解体マニュアル等で明示することを検討する。例えば、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、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等のケースは「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」場合に該当すると考えられる（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）。
	予納金の納入が負担	予納金は環境省の補助金の対象である。
区分所有法・被災区分所有法	区分所有法又は被災区分所有法に基づく手続が履行されているかどうかの行政側による確認が事務負担となる	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、区分所有法又は被災区分所有法に基づく手続の履行状況について、集会の議事録等を確認することで足りると考えられる。
	行政実務上、反対者が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に踏み切ることができない	取壊し決議等において所定の割合以上の賛成が得られた場合、反対者がいたとしても措置を進めることは問題ない。また、取壊し決議が行われた後、反対者に対しては、区分所有法第63条に基づく区分所有権の売渡請求を行うことになる。この売渡請求権は形成権であり、解体に反対する者の意思とは関係なく、その効果が生ずることから、取壊し決議等成立後、最短約2か月で、反対者は区分所有権を失うことになり、同意を得る必要がなくなる。

<課題2> その他共通の課題と対応策

- 公費解体時に課題となりうる、その他の共通の課題（抵当権、内部貴重品、隣地使用）について、以下のとおり整理した。

	課題	対応策
抵当権 	<p>担保権の登記登録がなされている場合 →</p> <p>建物性を失っている場合の抵当権の整理の要否 →</p> <p>抵当権を有する相手方と連絡がつかない場合 →</p>	<p>（以下、現行の「公費解体・撤去マニュアル」の記載）</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 家屋等の登記事項証明書に担保権の登記が記録されていても、公費解体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。 ➤ なお、当該家屋等の建物性が失われている場合には、公費解体の申請に当たって担保権者の事前の同意は不要である。※ ➤ 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。 ➤ 担保権者が個人であって、連絡がつかないなど、担保権者の意向を確認することが困難な場合は、所有者からの宣誓書により、解体を行って差し支えない。
内部貴重品等 	<p>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 →</p> <p>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場合や、賃借人等が意図的に持ち出しを拒否している場合 →</p>	<p>解体作業にあわせて持ち出しを行う、等が考えられる。</p> <p>（以下、現行の「災害廃棄物対策指針 技術資料」の記載）</p> <p>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。所有者が明らかでない動産については、遺失物法により処理する。</p> <p>上記技術指針の記載における、有価物等の貴重品にも、個人にとって価値があると認められるもの（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。</p> <p>なお、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。</p>
隣地使用の同意 	<p>隣地使用に際しての同意を求めている結果、その同意取得ができず、公費解体が滞ってしまう場合 →</p>	<p>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（あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく通知することをもって足りる）という、民法第209条第1項及び第3項の趣旨について、改めて公費解体マニュアルに明記する等により、自治体の判断の後押しとする。</p>

平時からの対応の重要性について

- 自治体へのヒアリング等では、災害廃棄物対応の円滑化のための取組として、**平時からの空き家特措法に基づく空き家等への対策や、耐震改修、家屋の登記情報の適切な整理などにより、発災時の災害廃棄物量の削減や、事務負担の軽減を図ることの重要性**も指摘された。
- これらについては、司法書士会等における既存の取組があるところ、平時からそれらの活用促進を呼びかけることが発災時の負担軽減につながると考えられる。

空き家対策による災害廃棄物減量効果の推計

- ・ 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%減量することとなった。**
- ・ また、空き家対策は安全の確保や早期復興の促進等にも効果が期待されることを示した

出典：令和6年度第1回推進検討会資料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）

【空き家対策による効果】

項目	内容
安全の確保	・人命確保・けがの防止 ・盗難等の治安悪化の防止
早期復興の促進	・倒壊による道路閉塞リスクの低減 ・公費解体の円滑化
発生量の抑制 (建物被害の抑制)	・延焼リスクの低減 ・倒壊による隣接家屋の被災リスク低減
再生利用率の向上	・平時の分別解体による適正な再資源化 (倒壊・道路啓開による混合廃棄物の排出リスク低減)
コストの低減	・社会的コストの削減（公費負担の縮減）

出典：第2回 令和4年度災害廃棄物対策推進検討会 資料2-2を基に作成

※耐震改修により、家屋の地震に対する安全性の向上を図ることで、災害廃棄物発生量削減の効果が見込まれると考えられる。

平時からの空き家対策・所有権関係の整理の重要性

- ・ 通常は被災による家屋の損壊があった場合には、その家屋の所有者探索をした上で進めることになるが、**熊本市では、平時から空き家対策に取り組み、家屋の所有者探索（所有者の把握、所有権関係の整理、登記情報の適切な整理）を進めていたことが、災害時に効果を発揮した。**
- ・ 司法書士会では**平時から登記簿上の所有権関係の整理や、空き家対策等の取組を実施**しておりこれらの活用も有効。
- ・ また、令和6年4月以降、民法改正に伴い、相続登記の義務化がなされたことから、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。



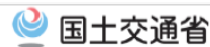
参考：司法書士会では「**放っておけない空き家の話**」という小冊子が配布されており、空き家問題に関し、その原因や対応方法等について解説しているほか、**空き家にならないために司法書士が支援可能な事項等が紹介されている。**

（令和5年12月に施行された改正空き家特措法における重要なポイントについても解説）

緊急的に解体が可能な、個別法に基づく対応事例

- 真に緊急性がある場合には、スライド11にあるような、廃掃法以外の個別の法・制度において、損壊家屋による二次災害の発生を防止するなど、行政上の課題に対応するために実施される措置として解体を行うことが可能。
- こうした解体においては、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、適用可否が判断されるべきと考えられるため、**公費解体マニュアル等において、それら個別法の制度や、過去の適用事例について周知していくことが重要**と考えられる。

2. 他法令に基づく緊急安全措置の事例



秋田県鹿角市(災害対策基本法に基づく措置の事例)

■対象物件の概要

対象物	店舗併用住宅		
構造	木造・2階建	建築年	S44年
延床面積	160.72㎡ 1階82.41㎡、2階78.31㎡	敷地面積	
措置前の状況	・積雪超過により2階部分が倒壊 ・倒壊した屋根や建築材が市道に散乱		

措置前



■緊急安全措置の概要

措置内容	・倒壊建物の残存箇所の解体 ・散乱した建築材の敷地内への移動		
実施部局等	市民部 市民共働課		
実施年月日	H27年2月19日	費用	7.3万円
措置後の状況	・雪解け後に、行政代執行により倒壊建物の撤去工事を実施		

措置後



○災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)(抄)

(市町村長の応急措置)

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 (略)

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。

空き家対策における事例集

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

個別の申請の処理が困難な災害の規模の要件について

- 前述のとおり、各種建物の類型に応じて同意を取得するなどを通じて、廃棄物該当性の確認が得られれば公費解体は実施可能であるが、東日本大震災や阪神淡路大震災級の災害（行政機関・行政職員に深刻な被災が見られる場合）や、南海トラフ地震などの災害（被害の程度が甚大かつ広範にわたり、全国からの十分な応援が困難となるような場合）においては、行政的な余力がなく、通常時に求められる**公費解体に係る個別の申請を、実務上、処理することができないことや、建物が集積する都市部を中心に、所有者不明・不在の損壊建物が相当数発生し、現行制度では対応期間が長期化すること**も想定される。
- 東日本大震災では、倒壊してがれき状態になっているものについては、所有者等に連絡し、又はその承諾を得ることなく撤去して差し支えないという特例的な整理がなされていたところ、上記のようなケースでは、**その災害の被害状況、復興全体の進捗等の個別の状況を考慮し、他の災害関係事業とも連携した適切な対応を取ることが重要であり、今後具体的な整理・検討を行うことが適当。**

東北地方太平洋沖地震における損壊家屋等の撤去等に関する指針（平成23年3月25日）

2. 損壊家屋等の撤去について

（1）建物について

- 倒壊してがれき状態になっているものについては、所有者等に連絡し、又はその承諾を得ることなく撤去して差し支えない。
- 本来の敷地から流出した建物についても、同様とする。
- 敷地内にある建物については、一定の原形をとどめている場合には、所有者等の意向を確認するのが基本であるが、所有者等に連絡が取れない場合や、倒壊等の危険がある場合には、土地家屋調査士等の専門家に判断を求め、建物の価値がないと認められたものについては、解体・撤去して差し支えない。その場合には、現状を写真等で記録しておくことが望ましい。
- 建物内の動産の扱いについては、後記（4）による。

（4）動産（自動車及び船舶を除く。）

- 貴金属その他の有価物及び金庫等については、一時保管し、所有者等が判明する場合には所有者等に連絡するよう努め、所有者等が引渡しを求める場合は、引き渡す。引き渡すべき所有者等が明らかでない場合には、遺失物法により処理する。
- 位牌、アルバム等、所有者等の個人にとって価値があると認められるものについては、作業の過程において発見され、容易に回収することができる場合は、一律に廃棄せず、別途保管し、所有者等に引き渡す機会を設けることが望ましい。
- 上記以外の物については、撤去し、廃棄して差し支えない。

WG 取りまとめ

- 以上の検討状況を踏まえた本WGの取りまとめは以下のとおり。

所有権に関する課題検討にあたっては、**財産権が憲法で保障された重要な権利であることに配慮し、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。**

また、公費解体は復興に向けた取組のひとつであり、**復興フェーズに応じた適時性も踏まえ、修繕などの公費解体以外の選択肢も考慮しつつ、解体が必要な家屋に対してはそれに向けた対応を検討する必要がある。**

公費解体に係る損壊家屋の所有権に係る諸課題について関係自治体等の意見も聴取しながら検討した結果、実務上の課題はあるものの、**検討したいずれの種類の建物においても、現行制度で対応可能であることが確認された。**

(能登半島地震では、実際に諸制度を活用した対応が行われており、新たな制度的措置を講じなければ公費解体を実施できなかったという事例は確認できていない。)

なお、公費解体の申請に際して必要な関係者同意を得るにあたって、関係制度の理解不足、平時の準備不足により、実務上時間を要したケースは存在した。こういった課題の解決のためには

- **既存制度に係る周知・理解醸成に向けた取組**

(例：所有者不明建物管理制度に係る周知、区分所有法・被災区分所有法に係る制度周知、隣地使用に際しての同意に関する周知、など)

- **平時における整理の促進**

(例：平時からの空家特措法に基づく空家等への対策や、家屋の登記情報の適切な整理など)

といった対応策が確認されたところ、**関係省庁の連携のもと、これらの取組の具体化に向けた対応を行っていくことが重要**である。

さらに、**真に緊急性がある場合には、廃掃法以外の個別の法・制度において、損壊家屋による二次災害の発生を防止するなど、行政上の課題に対応するために実施される措置として解体を行うことが可能であることから、公費解体マニュアル等において、それら個別法の制度や、過去の適用事例について周知していくことが重要**と考えられる。

一方で、東日本大震災や阪神淡路大震災級の災害においては、行政的な余力がなく、通常時に求められる公費解体に係る個別の申請を、実務上、処理することができないことも想定される。こうしたケースにおいては、**その災害の被害状況、復興全体の進捗等の個別の状況を考慮し、他の災害関係事業とも連携した適切な対応を取ることが重要であり、今後具体的な整理・検討を行うことが適当。**