

空き家の解体工事について



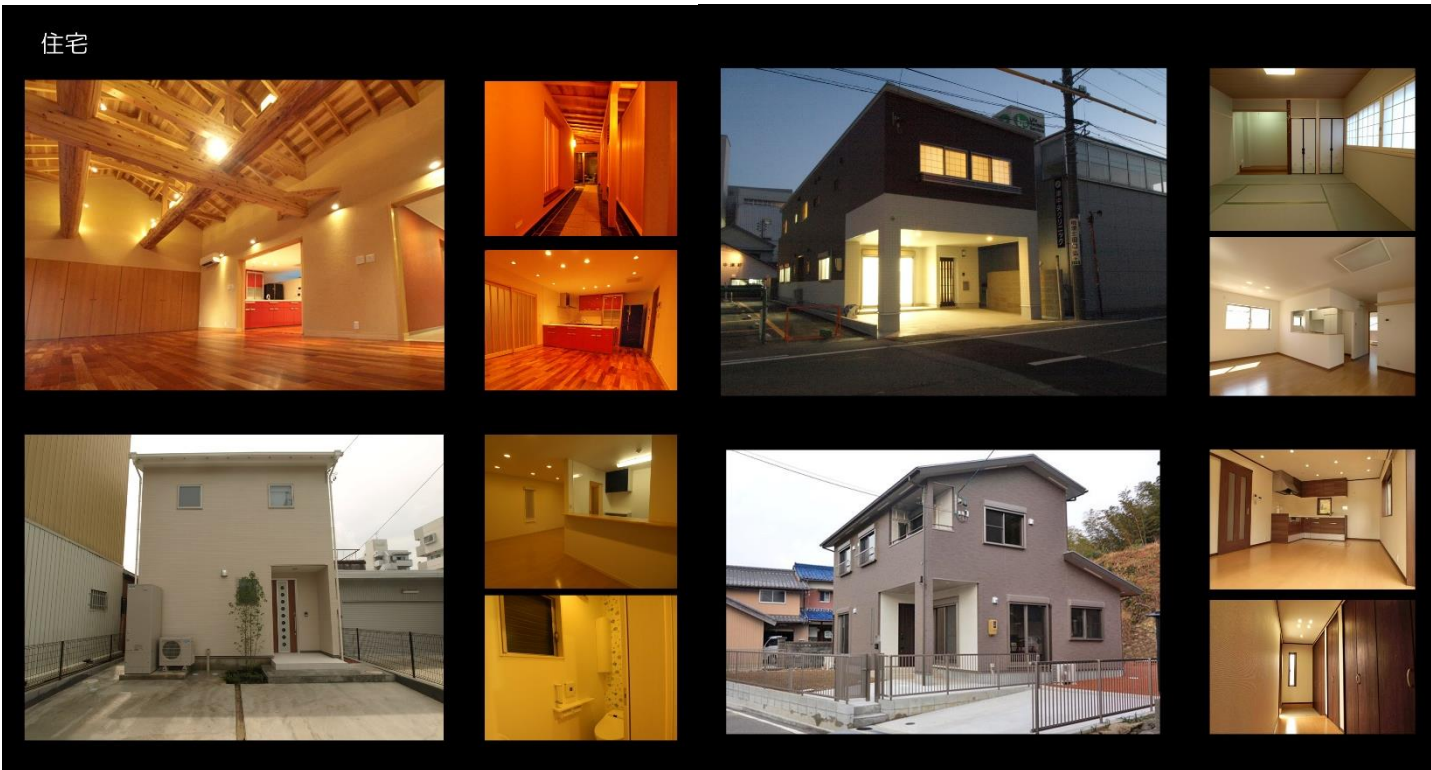
一般社団法人
三重県建設業協会

吉田 千代英

■所属会社 株式会社辻工務店
津市大門28番13号

建設業許可 三重県知事（特-2）第2029号
一級建築士事務所 三重県知事登録第1-609号

住宅





■ ちょっとだけ自己紹介

所属部署	設計部
建築の職歴	14年
保有資格	一級建築士 建築一級施工管理技士 宅地建物取引士 一般建築物石綿含有建材調査者等

人が住まなくなると住宅の劣化は早まります
空き家を所有する場合は「維持管理」「利活用」「解体」を検討することになります

維持 管理

住まなくなった家が傷みやすくなる理由としては

- ・ 換気できず、湿気が充満する
- ・ 水道利用がなく、給排水管の封水がなくなり
害虫・害獣が侵入しやすくなる
- ・ 庭木の成長により排水経路がふさがる



空き家の管理不全により建物が倒壊したり
飛散物により隣家に損害を与えたり、近隣住
民に危害を及ぼすリスクがあります。

管理されていないことが明らかな場合
侵入者や不法投棄、火災等のリスクも
高まります！

空き家を所有すると

人が住まなくなると住宅の劣化は早まります
 空き家を所有する場合は「維持管理」「利活用」「解体」を検討することになります

維持管理

外観点検だけでなく、掃除に加え、換気をしたり、通水を行うことが効果的です。外観や内部に異常がないか確認し、不良個所がある場合は補修を行うこととで劣化の進行をおさえます。

- ☑チェック項目例
- 屋根 瓦のずれ、屋根材のはがれ
 - 屋根 アンテナの傾き等
 - 外壁 外壁材の剥がれ
 - 窓ガラス割れ
 - 室内への侵入者の形跡
 - 敷地内の不法投棄
 - 雑草・植栽の繁茂 等々

所有者で対応することが困難な場合は管理会社に委託することも可能です。

人が住まなくなると住宅の劣化は早まります
空き家を所有する場合は「維持管理」「利活用」「解体」を検討することになります

利活用

資産価値が高い状態であれば利活用を検討できます。

- ・ 賃貸
- ・ 売却

【参考】津市空き家情報バンク

津市 空き家情報バンク

文字サイズ 中 大 特大 音声読み上げ フリガナ トップページ
背景色 白 青 黄 黒 English 簡体中文 繁體中文 翻訳 Portuguese

> 買いたい・借りたい
空き家情報バンクに登録された物件情報を検索いただけます。

> 売りたい・貸したい
空き家の所有者で物件登録をご希望の方はこちら。

検索キーワードを入力 検索

空き家情報バンクとは？

空き家情報バンクとは、空き家の賃貸または売却を希望する人から申し込みを受けた物件の情報を空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

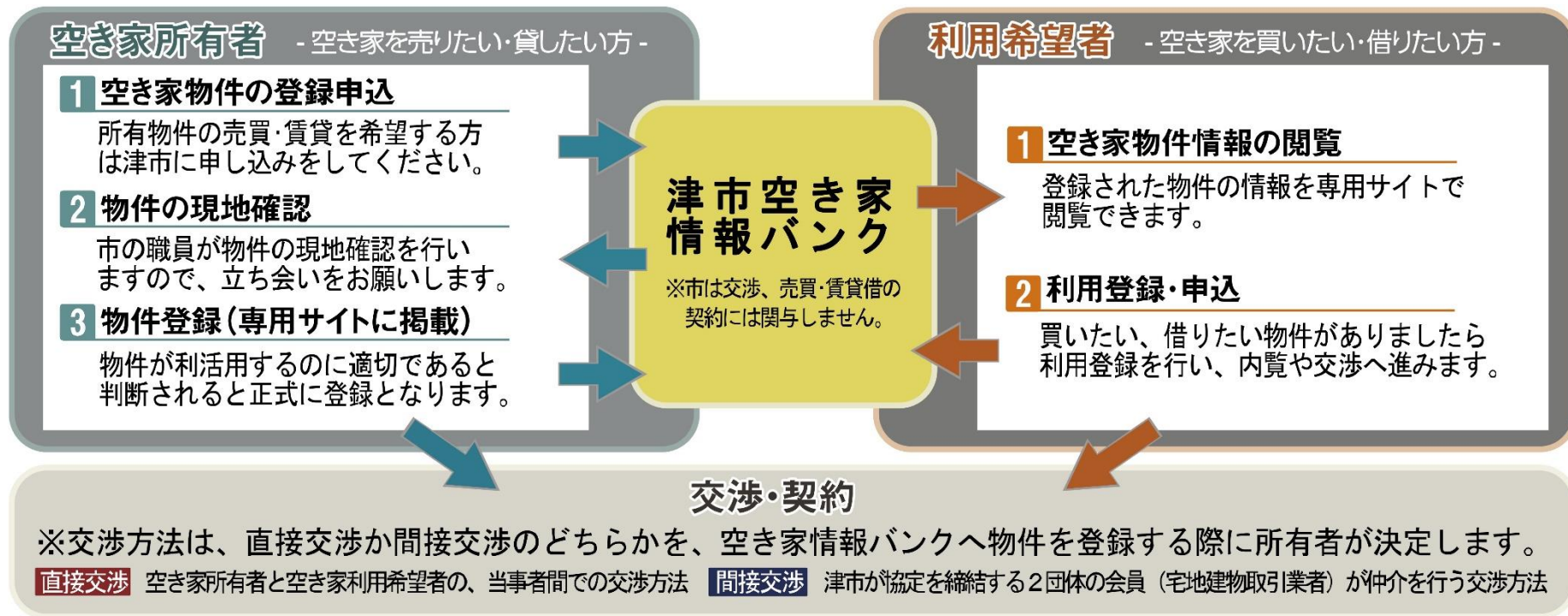
▶ 空き家情報バンクについて

🔍 条件から物件を探す

🔍 エリアから物件を探す

📣 新着情報

【参考】津市空き家情報バンク



【参考】津市HP (<https://www.info.city.tsu.mie.jp>)

人が住まなくなると住宅の劣化は早まります
空き家を所有する場合は「維持管理」「利活用」「解体」を選択することになります

解体

状態が悪く、定期的な管理が困難な場合は解体を検討します。更地にすることで、土地の利活用を検討することもできます。



建物の解体をする際のおおまかな流れは以下の通りです。

解体する建物の情報整理

家財の整理

解体工事の見積

解体業者選び・契約

解体工事

解体後の手続き

解体する建物の情報整理

建物の所在地

建物の建設年

建物の構造

建物の大きさ (㎡数、坪数)

建物周辺環境

(道路の広さ、駐車スペースの有無、隣接する建物との距離) 等々

設計図や登記簿、現状写真等 可能な範囲で準備します。

所有者

家財の整理

残しておきたいもの、大切なものは事前に整理し、移動させます。

また、解体工事によって出る廃棄物は産業廃棄物として工事業者が処分可能ですが、家財等で不要となった物品等（残置物）は一般廃棄物として所有者による処分が必要です。

残置物の処分がご自身で対応が難しい場合は一般廃棄物の収集運搬業の許可業者へ委託することも可能です。



所有者

解体工事の見積

工事業者に準備した資料を提示し、見積依頼をします。

見積の際には現地調査をし、周辺環境を確認した上で積算することが必要です。

工事業者

解体業者選び・契約

見積書の提示や工事内容の説明を受け、納得のいく業者と解体工事の請負契約を締結します。

所有者

工事業者

解体業者選びの注意点

戸建住宅等の解体工事をするには資格が必要です。

契約金額	必要な資格
500万円以上	建設業許可 (建設業法)
500万円未満	解体工事業登録 (建設リサイクル法)

解体工事

解体工事では様々な確認事項や届出が必要となります。

- 建設リサイクル法の届出（建設リサイクル法）
- フロン類の確認（フロン排出抑制法）
- 石綿の事前調査（大気汚染防止法）
- 発生する産業廃棄物の把握（産廃条例） 等

必要に応じて

- 道路占用許可（道路法）
- 道路使用許可（道路交通法） 等

工事業者

有害物質の有無を事前調査し、確認します。
フロン類を使用した機器や石綿(アスベスト)含有建材の有無があります。

アスベスト調査

建築物の解体等の作業を行うときは、建物の大小に関わらず、あらかじめ石綿(アスベスト)の使用の有無を調査(事前調査)する必要があります。

建築物等においては、平成16年(2004年)以前に建てられたものはアスベスト含有建材が使われている可能性があります。

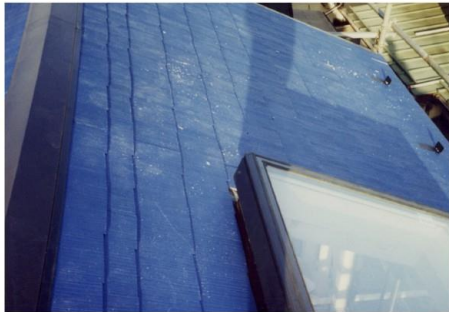
令和5年10月1日からは、建築物(建築設備を含む)の解体・改修工事を行う際は、有資格者(建築物石綿含有建材調査者等)による事前調査の実施が義務付けられました。

有害物質がある場合
解体費用・廃棄物処分費用共にアップします。

アスベスト含有建材例



ビニル床タイル



屋根用化粧スレート



スレート波板

【参照】 <https://asa-japan.or.jp/gallery/index.php>

必要資格

建築物石綿含有建材調査者講習修了証明書

吉田 千代英

証明書番号 神奈川1 第21041147号
修了年月日 2021年3月12日

一般建築物石綿含有建材調査者
 特定建築物石綿含有建材調査者

建築物石綿含有建材調査者講習登録規定(平成30年厚生労働省・国土交通省・環境省告示第1号)第2条第2項若しくは第3項の建築物石綿含有建材調査者講習を修了したことを証する。

2021年3月12日

一般財団法人日本環境衛生センター
理事長 南川 秀樹

石綿作業主任者技能講習修了証

第 28220215 号 令和04年09月08日交付

氏名 吉田 千代英

住所

三重労働局長登録教育機関
一般三重労働基準協会連合会長

等

解体工事



工事業者

解体工事



工事業者

解体工事



工事業者

解体工事の概算費用

解体作業の目安

構造	坪単価の目安
木造	4～6万円
鉄骨造	6～8万円
鉄筋コンクリート造	7～9万円

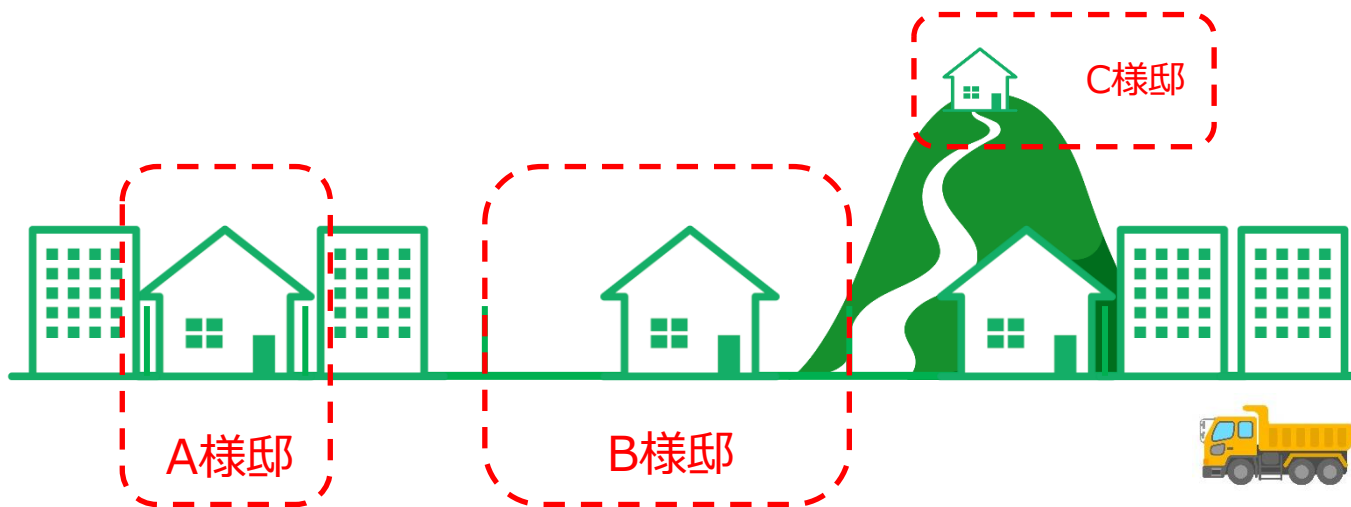


その他の費用

廃材処分費用（有害物資の有無により工事費にも影響）
外構撤去費用
整地等費用 等

周辺環境や現場の状況により、工期の長期化や工事費が増額となる可能性があります。

解体工事の概算費用



工事現場には重機やトラックが入り込めるほどの広さが必要です。
A様邸のような敷地内にスペースがない場合や住宅が密集しているような場合、
C様邸のような敷地周辺の道路が極端に狭い等の場合、
多くの工程を手作業で進めることになり、手間や時間が多くかかることになり
費用も多くかかります。

解体後の手続き

建物を解体したら1か月以内に滅失登記が必要です。
登記は所有者（または相続人）と土地家屋調査士のみ申請が可能です。

必要書類の1つに解体工事の完了証明書があります。
解体工事業者にお願いします。

所有者

■ 木造住宅耐震診断事業

津市に対象住宅★がある所有者の方は**無料**で耐震診断を受けることができます。

対象住宅とは①～④の条件すべてを満たす

- ①S56年5月31日以前に着工した木造住宅
- ②3階建て以下
- ③延床面積の過半が住宅
- ④在来軸組み工法、伝統工法、桝組み工法（対象外となる場合があるので市に相談）

耐震補強して長期利用・資産価値向上するなら

■ 木造住宅耐震補強計画事業・耐震補強事業

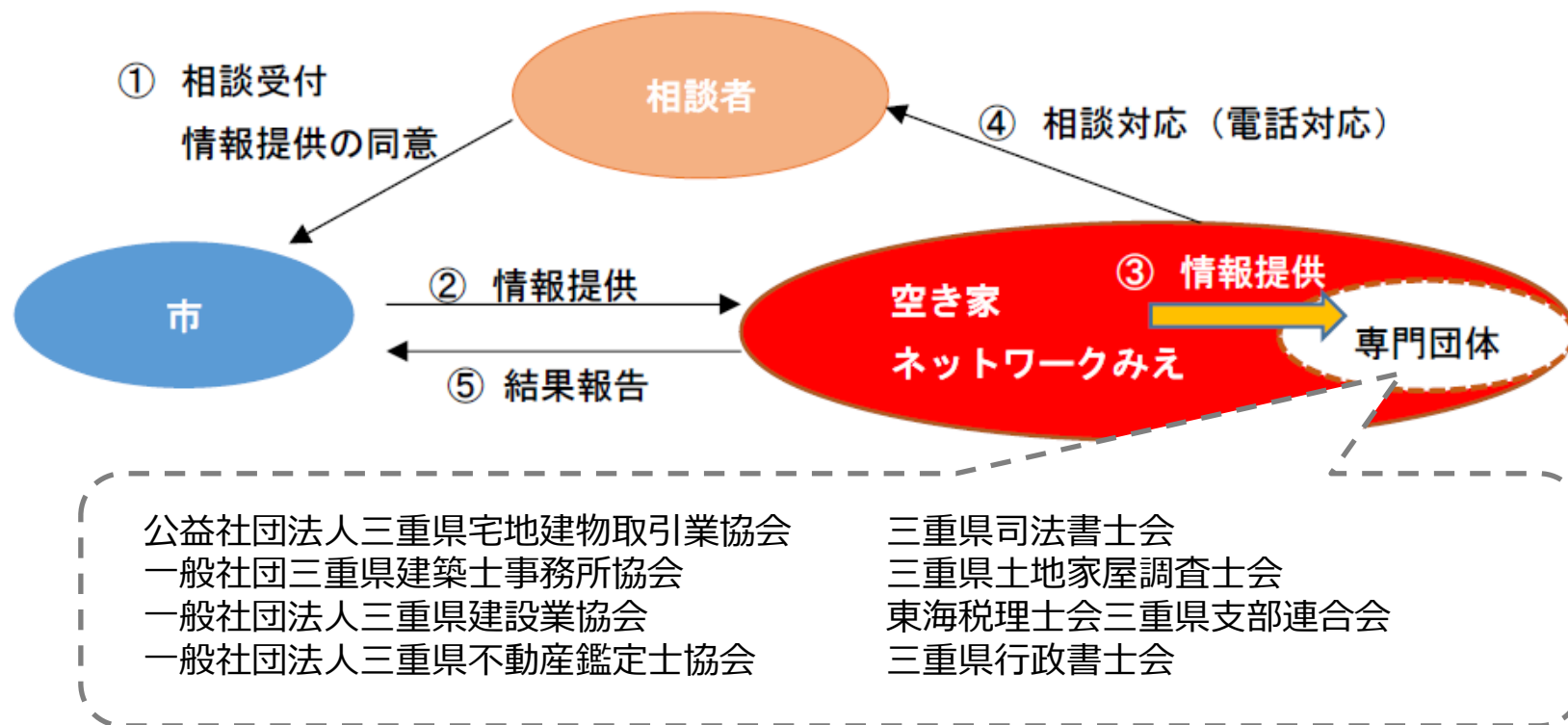
解体するなら

■ 木造住宅除却事業

【参考】津市HP (<https://www.info.city.tsu.mie.jp>)

空き家所有者のためのワンストップ相談窓口

津市の窓口で相談することができます。
相談内容に応じて専門団体へ相談することができます。



【参考】津市HP (<https://www.info.city.tsu.mie.jp>)

TSUJII
CONSTRUCTION
CO. LTD



株式会社 辻工務店

吉田 千代英