



失敗しない
解体工事
ガイドブック



失敗しない建物解体工事のポイント

建物解体工事——おそらく人生の中で一度も経験をされない方も多いと思います。しかし、いざ解体しなければならない状況や、不動産業者様がお客様に解体業者を紹介しなければいけない時に、

「どんな業者を選べばいいのか？」

「解体した廃材を不法投棄されないだろうか？」

「近所に迷惑がかかるのではないかな？」など、様々な不安がでてくるかと思えます。

そんな方に「どうすれば安心してお得に解体工事ができるか」という点を中心に当ガイドブックでは、解体工事の最初から最後までの流れをご説明していきます。

Check Point

- ①「営業の提案力がある会社かどうか？」…………… 01
 →現場ごとに状況が違うので、その現場にあった解体方法や近隣対策の提案や段取りができるかどうか
- ②「自社に職人がいる会社かどうか？」…………… 01
 →自社に職人がいる事で営業や現場監督は様々な状況を経験し、提案力につながります
- ③「解体の費用と解体範囲は明確に示しているか？」…………… 02
 →建物の中や外構、基礎等の費用が計上されているのか？
- ④「解体に関する法令関係を把握している会社か？」…………… 03
- ⑤「工事中、万が一クレーンや事故が発生した場合、
 しっかりと対応できる会社か？」…………… 04,05
- ⑥「解体工事が完了した後の手続きをサポートしてくれる会社か？」…………… 06

上記のチェックポイントを順にご説明いたします。

01 業者選定

ご自身で解体工事をされるケースはなかなかありません。まず最初に解体工事を取り扱う業者を探すところから始まります。ホームページで「解体工事」と検索すると、たくさんの業者がでてきます。一言で「当社では解体工事を請け負っています」と言っても、様々な会社の規模がありますので、いくつかのパターンを解りやすくご紹介します。

解体に関する契約の種類

	解体費用の明確さ	コスト	追加費用の明確化	施工の安心感
お客様→ ハウスメーカー又は不動産 →解体業者	明確	解体業者より 約20%割高	明確	現場監督がいる 安心感がある
お客さま→解体業者	業者による	ハウスメーカーの 管理費がない分 安くできる	業者による	業者による

解体業者の規模による違い

	解体費用の明確さ	コスト	営業力※	施工の安心感
営業・現場監督・職人が いる解体業者	明確	適正価格	○	現場監督がいる 安心感がある
営業のみの解体業者	不明確 (業者による)	自社に職人がいる 会社よりは割高	○	自社でなく、 下記のような下請けに 任せるので△
親方と職人のみの 解体業者	不明確な場合が多い	業者による	△	施工は安心できるが 近隣対応は△

※営業力……解体業者に営業担当がいることで、

- ①建物のどこからどこまでをいくらで壊すかという工事計画が明確。
- ②見積時に追加で発生する可能性の説明がある。
- ③近隣住民への対応や、その他サポートの充実。
というメリットがあります。

	<input checked="" type="checkbox"/> ①「営業の提案力があるかどうか？」 <input checked="" type="checkbox"/> ②「自社に職人がいるかどうか？」
---	---

➔ 7ページで業者選びのポイントをあらためてご説明致します！

02 見積もり

解体工事の見積

解体工事の見積もりは、何も指定がない場合、基礎を含む建物本体の価格となります。建物に作り付けの家具(キッチン・洗面器具・収納など)は建物に付属しているものとし上記の見積に含まれます。見積もりで注意したいのは、解体工事の単価表示についてです。よく「坪2万円で解体します!」などの広告を見ますが、解体する現場の状況により全く異なってきます。単価に大きく影響するのは、下記の5点です。

- ① どの大きさの重機が搬入できるか?
- ② どの大きさの車両で搬出できるか?
- ③ 手作業を要する箇所があるかどうか?

発生する産業廃棄物の量は、どんな壊し方をしても大差はありませんが、上記の3点で工期が大きく変わり、作業員の人工費が大きく変わってきます。

④ 残置物があるかどうか?

➤ 残置物(ざんちぶつ)とは?

作り付け以外の家具や、不要となった衣類、布団、生活用品などは、「残置物(ざんちぶつ)」と言い、通常の解体工事の見積もりには含まれていません。この残置物の処分を解体業者に依頼すると、2tダンプに4㎡(縦1m×横1m×高さ1mの四角い箱が4つ)を積載し約5万程度の処分費用がかかりますが、ご自身で役所に捨てると、半額以下で処分ができます。

⑤ 外構の撤去はどの程度あるか?

➤ 「外構撤去」とは?

敷地内の外構を全て撤去するケースもあれば、建替えの際、この植栽はそのまま残しておきたい、隣地との境界にあるブロックをどうするか?など依頼主の方により様々です。この外構をどうするか?のポイントは、見積もり時に「何をどこまで壊すか?」を解体業者に伝える事です。それは、解体工事の際に重機を搬入するケースが多いのですが、解体工事が完了し、重機を引き上げたあとに、「やっぱりここのブロックもお願いします。」となってしまうと、再度重機の搬入出費用がかかってしまい、無駄な費用となります。その為、解体工事における「外構撤去」における対するポイントは、「何をどこまで壊すか?」を決めておくことです。

POINT! 費用は発生するが近隣トラブルを避ける手段

家屋調査の実施→解体する隣地の建物が近い場合などに、隣地の建物の内外部を「家屋調査士」に解体する前と解体した後を診断してもらい、解体工事の影響かどうかを診断する事が出来ます。万が一、何か変化があった場合は、解体業者の保険で対応します。

害虫駆除→解体する建物が生活したまま長い期間放置しているとたくさんの害虫が潜んでいます。解体すると、害虫が敷地外に飛び出すので、建物を解体する前に害虫駆除を行う事で、工事の際に害虫が敷地外に飛び出すことによる近隣とのトラブルを未然に防ぐことができます。

ガードマンの設置→現場が商店街や通学路などの場合、危険防止の為、ガードマンを随時または臨時で雇用することで、近隣の安全対策ができます。



- ③「解体の費用と解体範囲は明確に示しているか?」

03 解体に関する届出

業者が決まり、「よし、解体しよう!」と思っても、すぐ解体工事ができるわけではありません。実は解体工事でも、新築を建てる時に「建築確認申請」を役所に提出するのと同じように「建設リサイクル法の届出」というのが必要になります。これは80㎡(約24坪)以上の建物を解体する場合、必ず必要なものになります。

内容は、どこの何を壊して、リサイクルを行う品目をどの程度取り扱うかを届け出するのですが、建物の所有者に届け出義務があります。実際は依頼者の方より、委任状をいただき解体業者が届け出を提出するのですが、このような届けをする際に、実際に解体を請け負った業者が、建設業許可の**とび土工業者**又は**解体工事業**(平成28年6月より新たに建設業の業種として追加)か、**解体工事業**の登録が必要となります。解体工事を請け負う業者は建設業の許可を持っていれば請負うことは可能ですが、後述する産業廃棄物の処理についての許認可も大事なポイントになってきます。




- ④「解体に関する法令関係を把握している会社か?」

04 施行前

➔ 近隣挨拶

昨今、解体工事だけでなくどのような工事の場合でも、工事業者の方が近隣挨拶は行っていますが、特にお建て替えの場合の解体工事の時は、できる限り依頼主と業者と一緒に挨拶回りをするのがおすすめです。

外壁の塗装など騒音等があまりでない業種は業者のみでも構わないのですが、やはり解体工事は、いくら気をつけていても騒音と振動は必ず発生します。当社にもクレームがくる場合もありますが、その多くは近隣挨拶の時にご依頼主さんと同行していない場合がほとんどです。やはり、日本の多くの場所では、基本的には解体工事でもどんな工事であっても「近所はお互い様」という方が多いのですが、私共が近隣挨拶に行く際に「なぜ依頼主がこないのか。」という声を聞く事が多々あります。反対に、依頼主の方と業者とで挨拶をしておくことで「多少の騒音や振動はしょうがない。」と思って頂き易くなったり、「依頼主からも挨拶があったし言いにくい。」という気持ちになって頂き易いからです。なぜ、そういったクレームを抑える方が得かと申しますと、中には言いがかりでも「ガードマンをつける。」等となると、追加の費用が発生する可能性があるからです。ここも無駄な費用となってしまうので、近隣説明といっても、両隣と道路向かい、裏の家の4件程度で30分もかかりませんので、挨拶と一緒にいっておくというのも、1つのポイントになります。



- ⑤「工事中、万が一クレームや事故が発生した場合、しっかりと対応できるか?」

05 施行中

施工中にやっていただくことはほとんどありません。ここでは、解体工事の簡単な手順と解体に必要な書類を説明しておきます。

① 養生

単管足場を建てて、基本的には防災シートを張ります。

② 内装解体

重機で解体する前に、内装の解体を行います。
ここでは主に石膏ボード、木材、畳などの繊維くずの産業廃棄物が発生します。

③ 屋根解体

重機で解体する前に、内装の解体を行います。ここでは主に瓦、コロニアルなどのがれき類という産業廃棄物が発生します。

④ 外装解体

重機で解体するケースが一般的です。
ここでは主にモルタルなどがれき類、樋などの廃プラスチック類という産業廃棄物が発生します。

⑤ 躯体解体

重機で解体するケースが一般的です。
ここでは主に木材又は鉄くずという産業廃棄物が発生します。

⑥ 基礎解体

重機で解体するケースが一般的です
主にコンクリートガラ(がれき類)という産業廃棄物が発生します。

⑦ 外構撤去

重機で解体するケースが一般的です。主に庭石(がれき類)、植栽(木くず)という産業廃棄物が発生します。

⑧ 整地作業

重機で地面を平らに均します。

上記のように、解体作業をしながら産業廃棄物がどんどん発生します。その産業廃棄物を分別しながら、現場から産業廃棄物の処分場に搬出していきます。この搬出する車両1台につき、1枚のマニフェスト(産業廃棄物管理表)が必要となります。

また産業廃棄物の処理に対しては、原則「産業廃棄物収集運搬業の許可」が必要となります。前述した自社に職人がいるかどうかの見極めは同許可を取得しているかしていないかで分かります。



POINT! 請負業者賠償責任保険

ここでワンポイントです。万が一、解体工事の際に「隣地の家や車を傷つけてしまった」「通行人にケガをさせてしまった」などの事故対応の為に解体業者などの建設会社は、「請負業者賠償責任保険」に加入しています。当然、事故を起こさないよう配慮して作業をしていますが、保険に加入している業者であれば万が一の事故の際も安心です。



- ⑤「工事中、万が一クレームや事故が発生した場合、しっかりと対応できるか?」

06 解体工事完了後

依頼主は、解体の支払いと既存の建物の滅失登記をする義務が生じます。滅失登記については司法書士に依頼するケースがほとんどです。また、解体業者より、「解体証明」「法人印鑑証明書」「代表者事項説明書」が必要となります。



- ⑥「解体工事が完了した後の手続きをサポートしてくれる会社か?」

解体工事で成功する2つのポイント

POINT1 → 業者選定のポイント

ここまでお読みになり、おそらく安くて悪い業者はだめだけど、壊すのに無駄に費用はかけたくない、と感じていただけたのではないのでしょうか?簡単に言えば「しっかりとした解体業者であれば比較的安く、また安心できる」という事にもなるかと思います。ではその「しっかりとした」という所を具体的にまとめてみます。

1. 営業の提案力がある
2. 自社に職人がいる
3. 解体の費用と解体範囲は明確に示してくれる
4. 解体に関する法令関係を把握している
5. 工事中、万が一クレームや事故が発生した場合、しっかりと対応してくれる
6. 解体工事が完了した後の手続きをサポートしてくれる

上記の6点をクリアしていれば、しっかりとした解体業者と呼べると思います。

現地立会い時に、現場の立地状況を把握し、無駄な近隣からのクレームの原因を作らず、なるべく工事費を安くおさえるために業者選定の際にはしっかりとチェックしましょう。

POINT2 → 抑えられる費用は自身で削減

前述「02. 見積もり」の中でご説明いたしましたが、依頼主の方自身の考え方で、費用は変わってきます。ポイントは、「自身で抑える。」です。

まず、「残置物」については、極力ご自身で市区町村の清掃局へ持ち込むか、粗大ごみや一般ごみで出すことです。これは自身の労力で抑える所になります。

そして、無駄な費用をかけない為には、「解体業者にどこまでおねがいするか?」を明確にしておくことです。前述した「残置物の撤去」においても、例えばご自身の住まいではなく、実家を解体するとなった際に、2tトラック10台以上も残置物撤去がある場合は、ご自身ではかなりのハードワークになってしまいます。他社で導入しているかわかりませんが、当社では荷物の運び出しに派遣業者を使い、解体工事の職人の給料よりも安価で搬出作業を行う提案をしたり、

「02. 見積もり」で前述したように、重機搬入出の二度手間を省く事も、ご自身で「明確な意思表示」をしていただくと、アドバイスがしやすくなり、結果的に費用を抑えることに繋がります。



いかがでしたでしょうか?

私どもの経験から、解体工事を依頼する方に分かり易く説明したいと思い、本書を取りまとめた見ました。皆様のお役に少しでも立てたのであれば幸いです。



発 行：株式会社アクアホーム

【本店】東京都武蔵野市吉祥寺本町1-10-7 TEL.0422-27-6279

【八王子支店】東京都八王子市谷野町210-2（産業廃棄物処理施設） TEL.042-696-3518

建設業許可(般-26)第141508号

産業廃棄物収集運搬業許可(施設含む) 八王子市 109-10-126177号

産業廃棄物収集運搬業許可 東京都 13-10-126177号 他7 都道府県

不動産業許可 東京都(3)84879号