

初めての解体工事！初心者向け！

解体工事ガイドブック



1) なぜ解体工事をしなければならないのか

近年は空き家の増加が社会問題となっています。

これは、空き家が以下のようなリスクを抱えているからです。

①近隣への影響

長期間空き家を放置してしまうと、近隣住民や第三者に不利益・損害を与えます。特に空き家の老朽化が進むと、「雑草・悪臭などの衛生環境の悪化」「不法侵入などによる治安の悪化」「景観の悪化」といった問題を引き起こします。また、一度不法投棄などが始まると、不法投棄のたまり場になり、後に空き家を解体する際に、余分な処分費用が発生します。

②放火の危険性

総務省の調べによると、平成30年に発生した全火災発生件数の約12.5%が放火及び放火の疑いによるものでした。放火犯の心理は理解しがたいものですが、「①ゴミや可燃物が放置されている」「②ひと気がなく、通行人の目に触れにくい」「③燃えやすい構造」の条件を満たしている建物が放火の被害にあいやすく、空き家がこれらの条件が揃っている場合が多いです。また、万一放火されてしまった場合に、近隣への損害賠償や建物の解体に発生する費用は非常に大きいものになります。通常の火災保険では保険が下りない可能性も高く、損害賠償を全額負担しなければならないかもしれません。

③倒壊の危険性

長期間空き家を放置してしまうと、空き家が廃墟化してしまいます。そうすると、台風や地震といった自然災害によって倒壊する危険性が高まります。もし実際に倒壊し、近隣住宅へ被害が及んだ場合は損害賠償責任を負わなければなりません。被害の大きさによりますが、建て替えが必要なほどの被害であれば、数千万円という賠償を支払わなければいけなくなります。

1) なぜ解体工事をしなければならないのか

また、空き家を放置していると、固定資産税・都市計画税を支払う義務が生じます。もちろん建物の価値によりますが、場合によっては年税額が100万円を超えるケースもあります。最悪、行政代執行で強制的に解体されてしまい、費用だけ請求される場合もあります。

以下のような空き家は要注意！

劣化が進行した空き家



草木に覆われた空き家

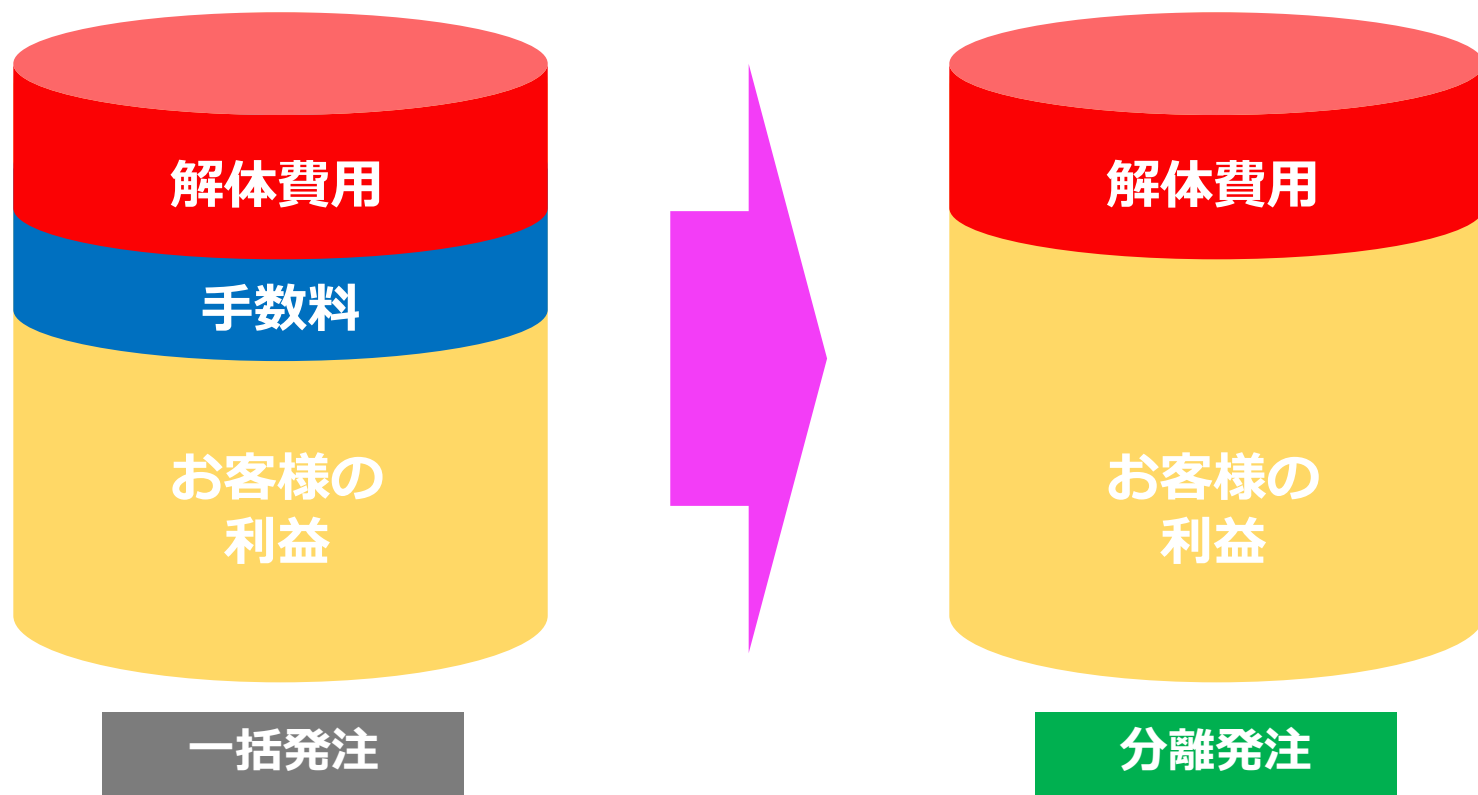


倒壊寸前の空き家



1) なぜ解体工事をしなければならないのか

また、建て替えや売却の時にも、解体を行った方がいいのです。
というのも、これらを行う際は業者が解体を解体業者に依頼することになります。
しかし手数料が発生してしまい、それを費用の一部としてお客様が負担することになります。自分で空き家の解体を依頼してしまうことで、この手数料を抑えることができます。



2) 解体工事で後悔しない方法

解体工事を自分で行うときに後悔しないためには、業者選びが最も重要です。
よくない業者を選んでしまうと

下記のようなトラブルが起きてしまいます。



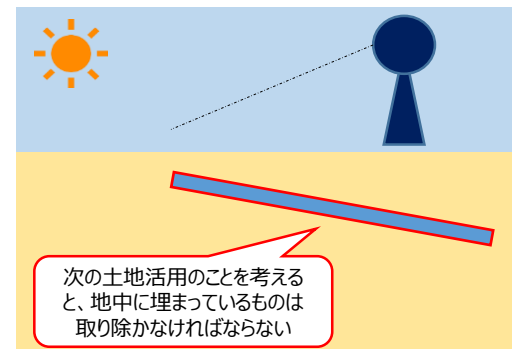
近隣トラブル

きちんと近隣挨拶をしなかったり、近隣への配慮を欠かすような業者を選んでしまうと、トラブルになることも…
最悪の場合訴訟になることもありえます。



見積金額との相違

解体工事の見積金額はいくらでも安く見せることができます。
最初は安かったものの、後からあれもこれもと無断で追加請求をされてしまうと、最終的に解体金額が倍増することになります。



地中埋設物

悪質な解体業者は処分費用を減らすために、がれきなどを埋めて隠すことがあります。
見ただけでは気づきませんが、解体後に発覚し、余計な費用になってしまふことがあります。

2) 解体工事で後悔しない方法

業者選びが重要ということはお分かりいただけたかと思います。
とはいえ、一見どの業者も同じに見えますし、基準がわかりにくいですね。
前頁のような失敗をしないためにはどのような業者を選べばよいのでしょうか？

安心できる解体業者を選ぶには、どうすればよいのでしょうか？
下記のような特長を持つ解体業者にお任せください！

コロナウイルス対策

職人の教育の一環にコロナウイルス対策をしっかりとっている会社を選びましょう。マスクや消毒、検温など、**世間全体での感染予防の取り組みに賛同している会社**は、お客様想いのいい会社です。

見積もりがわかりやすい

見積に明細が書いてあるものの、正直金額の部分しかわからないところがない。そのような状況で解体を任せていただくのはお客様にとってもご不安だと思います。見積りを受け取る際に、きちんと**内容についての説明があるかどうか**、細かくわかりやすく作られているかをチェックしてください。

自社施工

自社職人がいる会社は、多くのメリットをお客様に提供できます。大きなメリットとしては2つあります。
1つ目は、**中間マージンが発生しない**ことです。これにより品質を下げずにお客様の負担を減らすことができいております。
2つ目は、**職人への教育**です。社員教育に力を入れている会社は、技術面だけではなくモラルなどについても**高い水準の信頼できる職人達**です。こうすることで手抜き工事の防止や現場での禁煙、個人での安全管理など、外部から職人を雇った場合では監視が難しい部分でも徹底しています。

2) 解体工事で後悔しない方法

業者選びが重要ということはお分かりいただけたかと思います。
とはいえ、一見どの業者も同じに見えますし、基準がわかりにくいですね。
前頁のような失敗をしないためにはどのような業者を選べばよいのでしょうか？

安心できる解体業者を選ぶには、どうすればよいのでしょうか？
下記のような特長を持つ解体業者にお任せください！

専門性の高さ

解体業というのは実は参入が難しくありません。条件によっては無資格でも解体を営むことができます。しかしこういった知識不足の状態では誤った解体方法や処理を施すことで余計な費用や危険が発生することがあります。小さな工事を行う場合には、建築業許可証は必要ありませんが、持っている会社は施工技術だけでなく、知識も一流です。「**建築業許可証は持っていますか？**」と一言ご質問ください。

ホームページがある

過去の施工事例や代表者写真、スタッフ写真が掲載されている会社であるかどうかをチェックしてください。これらの写真が公開できない会社というのは、注意して下さい。

アフターサービス

解体工事については、工事後しばらくしてから、何かしらの不具合が生じる可能性があります。それを**業者の責任として補償を求めても認められない可能性がとても高い**です。工事後に立ち合いがあるか、瑕疵が見つかった場合の対応があるかを先に確認しておくことが重要です。

2) 解体工事で後悔しない方法

業者選びが重要ということはお分かりいただけたかと思います。
とはいえ、一見どの業者も同じに見えますし、基準がわかりにくいですね。
前頁のような失敗をしないためにはどのような業者を選べばよいのでしょうか？

安心できる解体業者を選ぶには、どうすればよいのでしょうか？
下記のような特長を持つ解体業者にお任せください！

スピード対応

施工状況が全く分からずいつまでかかるのか不安だ…

トラブルが起こったのですぐに対応してほしいが来てもらえない…

解体工事を頼まれたお客様はこのようなお悩みを抱えることがあります。

解体需要が高まる昨今、どの会社も忙しくスケジュールを空けづらいのが現状で、対応も悪くなりがちです。特に事務所や店舗が1か所にも関わらず、県をまたいで工事をしている会社は、依頼からの**対応のスピードが遅い**ので注意が必要です。

最適なプラン提案

アスベストという言葉聞いたことがありますか？アスベストは安い上に「耐熱性」「熱絶縁性」「耐アルカリ性」「耐摩擦性」「電気絶縁性」といった優れた性質を有しており、建築材料として幅広く利用されてきました。

しかし、アスベストが原因での健康被害が相次ぎ、今では肺がんや悪性中皮腫などの病気を引き起こす可能性が高まることが明らかになりました。これを受けて、解体工事の受注者及び自主施工者は、**アスベスト使用の有無について事前に調査をし、その調査結果を解体工事の場所に掲示しなければならなくなりました**。また、発注者に対しても調査結果を書面にて報告しなければなりません。しかしこの法廷義務を守れていない業者もまだいます。この処理がちゃんとなされなければ、様々な弊害が起こります。検査不足による追加料金発生、近隣への健康被害……。こうした適切な処理ができる会社を選びましょう。

3) 解体工事の流れ

自分で依頼する以上、解体工事がどのように行われるのか気になりますよね。

また、解体工事についての知識を付け、悪質な業者に騙されないようにするためにも、解体工事の流れを知っておくことは有効です。

解体工事は大きく分けて、

- ①現場調査
- ②ご要望お伺い
- ③お見積り提出
- ④ご契約
- ⑤近隣挨拶
- ⑥完工
- ⑦引き渡し

という流れを辿ります。

また、工事の詳しいフローについては次ページをご覧ください！

3) 解体工事の流れ

①足場組立

現場の安全性と、作業効率を上げるために足場を組み立てます。基本となる足場の組み立ては慎重に行います。足元を安定さ、せる足場はよい解体工事の基本となります。



⑤重機による解体

躯体部は重機を使用して解体してきます。施工現場の道路状況によって、搬入できる重機が変わります。重機によって工期が延びたり、逆に短縮できたりします。



⑨整地

解体工事で掘り起こされた土地を平らに整備していきます。



②仮設養生

周辺のお宅や植木、車などが汚れないよう専用のネットで足場を覆います。解体工事を行う際に発生する騒音や飛散物防止の役割も果たします。



⑥産業廃棄物処理

建物の基礎を解体した後、産業廃棄物を分別し、運搬を行います。産業廃棄物収集運搬許可を所有している工事会社しか運搬は出来ません。



③内装解体

断熱材、建具、畳、サッシ、石膏ボードなど建物内部で解体ができるすべてのものを手作業で解体します。建設リサイクル法により分別が義務付けられているため、とても重要な作業になります。



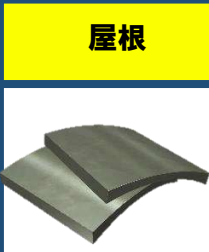
⑦基礎解体

建物と地盤のつなぎ目部分にある「基礎」を解体する工程になります。基礎は大きく2つの種類があり、杭基礎と直接基礎に分けられます。



④屋根・瓦降ろし

スレート屋根や瓦を解体します。屋根の上部からバチで丁寧に剥がしていきます。屋根を先に解体しておかなければ、勾配で滑り落ち、養生シートを突き破る恐れがあります。



⑧地中埋設物確認

建物の解体が完了したら、地中にコンクリートガラやお皿、廃材などが埋まっていないことを確認します。工事後の土地活用をする際には、必ず必要な工程になります。



お引き渡し



3) 解体工事の流れ

多くの方は初めての解体工事となります。そのような皆様のために事前に行って頂きたい、停止していただくライフラインをまとめました。

解体工事前に一度こちらをご確認ください。

ガス

・ガスボンベやガスメーターに記載されている会社に連絡をして、供給停止。立ち合いが必要なことも。

電気

ガス同様に契約している電気会社に連絡。電力の使用停止、電気メーターの撤去、電線の撤去を依頼。

インターネット

無線インターネットを使用している場合には撤去不要。光ファイバーが引かれている場合は撤去を申請。

電話

電話の停止と、引き込み線の撤去を依頼。数日で撤去できる場合がほとんど。

ケーブルテレビ

契約会社に連絡をし、撤去を手配する。アンテナなどの設置をしている場合は、撤去の依頼。

浄化槽

浄化槽の中身が残っていると解体できないため、清掃業者に依頼しておく。

解体工事専門店 ACTIVEの資料をご覧頂きまして、誠にありがとうございます。

ここまでご覧いただき、いかがでしょうか？

今回はわかりづらい解体工事の業者選びと、流れについてお伝えいたしました。

もちろん、今回は我々の解体工事のノウハウの一握りしかご紹介できておりません。しかし、このレポートが少しでも参考になりましたら幸いです。

そこで、弊社の特別企画として**無料現場調査、無料お見積り**を実施させて頂くことと致しました。

その他にも解体工事でご不明なことがございましたら、些細なことでもお気軽にご相談ください。解体工事の専門家としてアドバイスさせていただきます。

解体工事専門店ACTIVE

TEL : 086-239-8663

無料建物診断

お気軽にお問い合わせください





より詳しい
情報はこちら！
スマホでCHECK!



本資料の文章や画像についてACTIVEの
承諾なしに複製する等の行為を禁じております。