

解体前に知っておいてほしい 地中埋設物の話

The Essencial Information of Buried Objects



見えないからこそトラブルになりやすい。 解体してはじめてわかる「地中」のこと。

解体工事では“地中埋設物”的有無によって費用や工期が変動するケースが頻繁にあります。まずはどんなケースがあるか知っていただくことが大切です。



解体費用・工期も大きく変わる、 「地中埋設物」とは？

建物を取り壊すと、その下には過去に使われた構造物や設備、廃材などが埋まっていることがあります。それが「地中埋設物」です。地表からは見えないため、工事中に初めて発見されることが多く、費用の増加や工期の延長につながるケースもあります。「聞いていなかった」「そんなに費用がかかるとは」といったトラブルを避けるため、事前にリスクを共有し、合意のうえで進めることができます。

【よくある埋設物の例】

01 地中基礎



建物の土台として残ったコンクリート。木造でも鉄筋コンクリート並みの“深基礎”が残っているケースあり。

02 地中杭



地盤補強のため地中に埋められた杭。コンクリート杭・鋼管杭など。撤去は大掛かりで費用増大に

03 処理槽・便槽



生活排水処理のために埋められた設備
未使用でも撤去が必要な場合あり。容量によって工事難度が変動

04 地中配管



ス管・水道管・排水管など
残置や撤去の判断が必要。誤って破損するとトラブルに



地中埋設物は現場ごとに状況が異なるため、発掘時には状況写真を撮影し、報告・説明を行います。

08 改良材・油まみれの廃材



建地盤改良時の薬剤や油汚染建材など
特別な処理が必要になることもあり、処分費が高額化することも

07 湧き水



地中から水が湧き出る現象
ポンプ排水や地盤処理が必要になり、工期が伸びる要因に

05 古井戸・井戸跡



使用されなくなった井戸の痕跡
宗教的配慮や閉鎖工事が求められることも

06 ガラ・瓦礫



瓦・モルタル片・建材ごみなど
混在物が多く、分別・処分にコストと時間がかかる場合あり

もしも地中埋設物が発見されたら？



地中埋設物が見つかった場合の流れ



想定される影響

工期延長	2~7日程度（内容による）
費用追加	例) 軽度な残置物数万円～杭撤去で十数万円以上
一時作業中断	現場内保管や積み込みに応じて追加費発生も



実際にあった地中埋設物の事例



過去にあった地中埋設物の事例で費用感を把握しておこう



CASE 01

コンクリート片の残置物撤去！ 追加費用 約 30万円

工事中にコンクリート片などの残置物が見つかり、試掘してみると地中にも散在。撤去作業、廃棄物処理の追加により約30万円の費用が発生した。また、工期は掘削調査、施主さまとの打ち合わせや追加の撤去作業等で4日ほど延長した。



CASE 02

鋼管杭 25本が地中から出てきた！ 追加費用 約 75万円

昔の建造物の鋼管杭が地中から出てきたケース。杭の長さは4mで合計25本もの杭が発掘。撤去・処分に約75万円が必要となった。施主さまとの確認が即座に取れたため工事を止めることなく、工期の延長は1日で済んだ。



CASE 03

コンクリートの深基礎が出てきた！ 追加費用 約 197万円

地中から巨大な深基礎が発見された。大量のコンクリート廃棄物の処分費用が負担となり、撤去と廃棄物処理で追加費用約197万円が発生。施主さまへの確認も即座に取れたため、巨大な地中埋設物であったが工期の延長は2日で済んだ。



地中埋設物は事前調査では完全に把握できないため、発見時は「状況写真の共有」「費用感に関する丁寧なご説明」「追加見積りの提示」を徹底しています。



この事例集は、実際にあったケースを知っていただくことで、安心して解体工事に臨んでいただくために作成しています。

地中埋設物に関する 工事会社からのお願い



ご理解とご協力をお願いいたします。

地中の状態は、事前の現地調査では把握しきれない場合がございます。工事中に埋設物が発見された際には、「状況写真の記録」「再見積りのご提示」「詳細にわたる丁寧なご説明」を徹底します。その上で、お施主様・関係者の皆さまにご納得いただいた上で工事を進めるため、以下の点についてご協力をお願い申し上げます。

- ✓ ご不明点があれば、必ずご質問ください。
- ✓ 費用・工期の変更が想定される旨を事前にご確認ください。
- ✓ 不動産会社さま・住宅メーカーさまとも情報共有をお願いいたします。

FAQ

よくあるご質問



Q. 発見されたときの費用はどうなりますか？

A. 実際に掘ってみないと正確にわかりません。掘削の深さや範囲、埋設物の大きさ・量によって「作業費」や「処分費」が変わるために、その都度お見積りを差し上げます。

Q. うちは埋設物なんて出ないと思うのですが…

A. 昔は地盤を固める方法が定められておらず、廃材を埋めて補強していたケースもあり、「絶対に出ない」とは言い切れません。事前に可能性があることをご理解ください。

Q. 埋設物が出た場合、必ず撤去しなければいけないのでですか？

A. 不動産取引の場合、多くは「人工物は撤去する」という契約になっており、建築の妨げになる場合は撤去が必要です。「取る・取らない」は契約内容に応じて判断されます。