

○狛江市建築物の解体工事における計画の事前周知と環境配慮  
に関する条例

平成26年7月2日条例第12号

(目的)

第1条 この条例は、狛江市内で行われる建築物の解体工事に対し、近隣への周知、環境への配慮等必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物のうち狛江市内に存するものをいう。
- (2) 大規模建築物 次に掲げる建築物をいう。
  - ア 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。）が10メートル以上の建築物
  - イ 4階層以上の建築物
  - ウ 延べ面積（政令第2条第1項第4号に規定する面積をいう。）が300平方メートル以上の建築物
- (3) 小規模建築物 前号以外の建築物をいう。
- (4) 解体工事 建築物のうち、政令第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分の全部又は一部を取り壊す工事をいう。
- (5) 発注者等 解体工事に関する請負契約の発注者、元請負人若しくは下請負人又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- (6) 近隣住民 次に掲げる者をいう。
  - ア 解体工事を行う建築物の敷地境界線から当該建築物の高さに等しい水平距離の範囲内（高さが10メートルに満たない場合は、10メートルをその範囲とする。）に居住する者、事業を営

む者又は公共施設を管理する者

イ 解体工事を行う建築物の敷地が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続しているものをいう。）に接する場合においては、当該道路の起点から終点までに面して居住する者、事業を営む者又は公共施設を管理する者

ウ 解体工事を行う建築物の敷地が私道に接する場合においては、当該私道の所有者

(7) 関係住民 解体工事を行う建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍に等しい水平距離の範囲内（高さが10メートルに満たない場合は、20メートルをその範囲とする。）に居住する者、事業を営む者又は公共施設を管理する者（近隣住民を除く。）をいう。

(8) 紛争 解体工事に伴って生ずる騒音、振動、粉じんの飛散等に関する近隣住民及び関係住民と発注者等との間の争いをいう。

（市の責務）

第3条 市は、発注者等に対し、解体工事が適正に行われるために必要な措置を講ずるよう、適切な指導を行うものとする。

（発注者等の責務）

第4条 発注者等は、解体工事を実施するにあたっては、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、適切に施工しなければならない。

2 発注者等は、関係法令を遵守するとともに、規則に定める事項に配慮しなければならない。

3 発注者等は、紛争が生じたときは、近隣住民及び関係住民の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

（標識板の設置）

第5条 発注者等は、大規模建築物の解体工事を行おうとするときは、解体工事着手日の14日以上前の日から解体工事の完了の日まで、当該計画の概要を記載した標識板を設置しなければならない。

2 発注者等は、前項の規定により標識板を設置したときは、その旨を市長に報告しなければならない。

- 3 発注者等は、小規模建築物の解体工事を行おうとするときは、前2項の規定を準用する。この場合において、第1項中「14日以上前の日」とあるのは「7日以上前の日」と、「設置しなければならない」とあるのは「設置するよう努めなければならない」と、前項中「報告しなければならない」とあるのは「報告するよう努めなければならない」と読み替えるものとする。

(説明会等)

第6条 発注者等は、大規模建築物の解体工事を行おうとするときは、解体工事着手日の7日前の日までに、解体工事に係る計画の内容について、近隣住民及び当該解体工事に関し説明の申出をした関係住民に対し、説明会その他規則に定める方法(以下「説明会等」という。)により、説明しなければならない。

- 2 発注者等は、前項の規定による説明会等を行ったときは、市長に報告しなければならない。

- 3 発注者等は、第1項の規定による説明を行うほか、近隣住民及び関係住民からの当該解体工事に関する問合せについて、応じなければならない。

- 4 発注者等は、小規模建築物の解体工事を行おうとするときは、前3項の規定を準用する。この場合において、第1項中「説明しなければならない」とあるのは「説明するよう努めなければならない」と、第2項中「報告しなければならない」とあるのは「報告するよう努めなければならない」と、前項中「説明を行う」とあるのは「説明を行うよう努める」と、「応じなければならない」とあるのは「応じるよう努めなければならない」と読み替えるものとする。

(計画の変更等)

第7条 発注者等は、工事計画等に変更が生じた場合は、変更内容について速やかに近隣住民及び当該解体工事に関し説明の申出をした関係住民に周知するとともに、市長に報告しなければならない。

(状況等の報告)

第8条 市長は、この条例に定めるもののほか、必要があると認める

ときは、発注者等に対し、当該解体工事に関する状況等について報告を求めることができる。

(勧告)

第9条 市長は、発注者等が第5条から第7条までに規定する手続を行わずに、解体工事に着手したときは、当該発注者等に対し、解体工事を停止し、当該手続を行うよう勧告することができる。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成26年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 平成26年10月1日から平成26年11月1日までに着手する解体工事に係る標識板の設置及び説明会等については、第5条第1項中「14日以上前の日」とあるのは「前のできる限り早期の日」と、同条第3項中「7日以上前の日」とあるのは「前のできる限り早期の日」と、第6条第1項中「7日前の日」とあるのは「前の日」と読み替えるものとする。

(制度の検討)

- 3 市長は、この条例の施行後3年を経過した場合において、この条例の施行状況、周知状況等を勘案し、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 建築物の解体工事における計画の事前周知と環境配慮に関する条例の 現状と今後の取組み方針について

### 1、建築物の解体工事における計画の事前周知と環境配慮に関する条例（以下、「条例」と記載）の概要

#### （1）目的

建築物の解体工事に際し、近隣への周知と環境への配慮等必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の保全を図る。

#### （2）対象

市内で行われる全ての建築物の解体工事

#### （3）責務者

発注者等（解体工事に関する請負契約の発注者、元請業者若しくは下請け業者又は請負契約によらないで自らその工事をする者）

#### （4）市の責務

適正な工事が行われるよう、適切な指導を行うこと。

#### （5）発注者等の責務

- 1) 解体工事を計画するにあたって周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮し、適切に施工すること。
- 2) 関係法令を遵守すること。
- 3) 次の事項に配慮すること。
  - ①騒音、振動、粉じん及び土壌汚染等に対する公害防止対策
  - ②低騒音・低振動型の建設機械の使用
  - ③アスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）及びフロン等有害物質の有無に関する事前調査、適正処理
  - ④車両通行・搬出入等近隣への配慮と安全対策
  - ⑤ねずみ・害虫等がいる場合の衛生対策
- 4) 紛争が生じたときは、近隣住民及び関係住民の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めること。

(6) 規模要件

- ・大規模建築物 一次のいずれかに該当する建築物
  - ①延べ面積 300 m<sup>2</sup>以上
  - ②高さ 10m以上
  - ③4階層以上
- ・小規模建築物 一大規模建築物に該当しない建築物

(7) 事前周知 (標識板の設置)

	大規模建築物	小規模建築物
設置時期	工事着手日の14日以上前から	工事着手日の7日以上前から
周知すべき事項	①解体工事名称②解体工事場所③建築物の概要④発注者等 (住所、氏名) ⑤工事施工者 (住所、氏名) ⑥解体工事期間⑦アスベスト、ポリ塩化ビフェニル (PCB) 及びフロン等有害物質の状況 (環境への配慮状況) ⑧標識板設置年月日⑨問い合わせ先 (会社名、担当責任者、連絡先)	
市への報告	標識板設置後速やかに「標識板設置報告書」を提出すること。	
義務	義務	努力義務

(8) 事前説明 (説明会等)

	大規模建築物	小規模建築物
実施時期	工事着手日の7日前まで ※説明会を原則とする。	工事着手日の7日前まで ※説明の手法は問わない。
説明会等を行う範囲	解体建築物の敷地境界線から建築物の高さの水平距離 (10mに満たない場合は10m) の範囲内に居住する者、事業を営む者、公共施設を管理する者 ※建築物の高さの2倍に等しい水平距離の範囲内に居住する者、事業を営む者又は公共施設を管理する者 (近隣住民を除く) の中で申出をした者を含む。	
説明すべき事項	①解体建築物の用途、構造、規模及び近隣住民の建築物との位置関係の概要 ②解体建築物の工期、解体方法、作業範囲及び作業時間 ③解体工事の周辺への安全対策並びに騒音、振動、粉じん及び土壌汚染等に対する公害防止対策 ④アスベスト、ポリ塩化ビフェニル (PCB) 及びフロン等有害物質の適正な処理対策 ⑤資材、廃材等の搬出経路及び工事車両の通行経路並びに歩行者等の安全対策 ⑥その他解体工事により周辺の生活環境に及ぼす影響及び対策	
市への報告	説明会等の終了後速やかに「説明会等報告書」を提出すること。	
義務	義務	努力義務

(9) 勧告

	大規模建築物	小規模建築物
勧告	所定の手続を行わず解体工事を開始した場合、工事を停止し、手続を行うよう勧告できる。	努力義務のため、勧告できない。

2、解体工事の届出状況

(1) 条例に基づく届出件数

条例の届出件数は表1のとおりである。解体工事の届出件数は増加傾向にあり、解体工事前の届出は浸透しつつあると言える。

<表1 解体工事の届出件数>

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度 (H29年11月現在)
大規模建築物	6	6	4	1
小規模建築物	5	12	28	14
合計	11	18	32	15

\*大規模建築物は300㎡以上、小規模建築物は300㎡未満の解体工事の件数。

(2) 建設リサイクル法に基づく届出件数

表2が建設リサイクル法に基づく東京都への届出件数である。

床面積の合計80㎡以上の解体工事を行う場合、建設リサイクル法にて分別解体等及び再資源化等を義務づけられており、発注者は東京都（狛江市内の解体工事の場合は多摩建築指導事務所）に事前に届出の必要がある。

表1および表2より、市内の大規模建築物の解体工事でも市への届出がなされていない案件があることがわかる。狛江市では多摩建築指導事務所の協力により建設リサイクル法の届出情報を得ているが、情報を得ることができるのは解体工事実施後であり、現状では工事前に全ての解体工事を把握することは困難である。大規模建築物の解体工事が行われ、狛江市への届出が出ていないことが判明した場合、事前周知を行ったかどうかを発注者等に確認するとともに、条例の周知に努めている。

<表 2 建設リサイクル法の届出件数（多摩建築指導事務所からの情報提供）>

	H26年度 (H26年9月～)	H27年度	H28年度	H29年度 (H29年11月現在)
大規模建築物	9	8	13	5
小規模建築物	56	126	122	80
合計	65	134	135	85

\* 条例の基準と合わせ、大規模建築物（300㎡以上）および小規模建築物（300㎡未満）に分けて集計。

### 3、解体工事に関する苦情の状況

環境政策課にて受けた、解体工事に関する苦情の状況は表3のとおりである。条例施行前と施行後で、年度あたり0件から7件と多くなく、明らかな変化はないが、苦情は増加していない。苦情全体における割合も0%～7%と、非常に低い割合である。特に、大規模建築物の解体に関する苦情は、27年度以降0件である。

<表 3 狛江市内の解体工事に関する苦情件数>

#### ① 条例施行前（平成22年度～25年度）

	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度
解体工事に関する苦情合計	0	4	4	5
大規模建築物解体の苦情	0	2	3	0
小規模建築物解体の苦情	0	2	1	5
全苦情件数	52	64	86	92
全体における解体工事に関する苦情の割合	0%	6%	5%	5%

#### ② 条例施行後（平成26年度～29年度）

	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度 (H29年11月現在)
解体工事の苦情合計	4	3	7	1
大規模建築物解体の苦情	2	0	0	0
小規模建築物解体の苦情	2	3	7	1
全苦情件数	83	115	96	72
全体における解体工事の苦情割合	5%	3%	7%	1%



#### 4、施行後3年経過後の検討

##### 条例付則第3項（制度の検討）

「市長は、この条例の施行後3年を経過した場合において、この条例の施行状況、周知状況等を勘案し、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」

条例は平成26年10月より施行し、施行から3年を経過したため、施行状況や現状を調査し、検討を行う。

検討の論点は、以下の2点である。

- (1) 大規模建築物に関して、所定の手続きを行わずに解体工事を開始した場合、工事を停止し勧告までできるが、更に公表する規定を策定する必要があるかどうか。
- (2) 小規模建築物に関して、条例は努力義務で拘束力が弱いが、事前周知の義務付けをする必要があるかどうか。

#### 5、論点と今後の課題について

- (1) 大規模建築物に関して、所定の手続きを行わずに解体工事を開始した場合、工事を停止し勧告までできるが、更に公表する規定を策定する必要があるかどうか。

大規模建築物の解体工事でも市への届出がなされていない案件があるが、一方で苦情件数も少なく、特に平成27年度以降は苦情が0件となっており、市民生活に影響していないと考えられる。

また、条例施行時のアンケートからも多くの事業者が事前の周知を行っており、事前周知を行っていない事業者も、条例を知らなかったために届出をしていない例が多く、助言後は速やかに市の指導に従っており、これまでに勧告まで行った案件はない。

よって、良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の保全という条例の目的は達成できており、行政指導を現状よりも厳しくする必要はないと判断できる。

- (2) 小規模建築物に関して、条例は努力義務で拘束力が弱いが、事前周知の義務付けをする必要があるかどうか。

小規模建築物の解体工事に関しても、寄せられる苦情件数は全ての苦情の中では非常に少ない。

小規模建築物の解体工事に関しては、市内の解体件数と条例の届出件数は大きく差が見られるが、周知の報告も努力義務のため、市で事前に把握できていない工事が多くなっている。市への届出はなくても、他の法令で標識の掲示は義務付けられており、多くの解体工事で標識の掲示はされている。

苦情発生時には条例に基づいて助言を行っているが、条例によって狛江市のまちづくり

や生活環境を維持する姿勢を事業者および市民に明確に示すことができるため、条例が整備されている効果は大きい。

以上のことから、事前周知の義務付けまでが必要かという点は大規模建築物の解体工事の場合と同様に、良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の保全という条例の目的は達成できていると考えられる。

### (3) 今後の課題と取組み方針

条例の効果は感じられるところであるが、事業者への条例を周知するための工夫がさらに必要となる。今後、まちづくり条例の事前打ち合わせや多摩建築指導事務所の協力などを求めながら、事業者の協力を促進すると共に、引き続き条例の適切な運用を図ることとする。