

荒川区建築物の解体工事等の事前周知に関する要綱

平成17年11月24日

制定

(17荒都建第2115号)

(助役決定)

平成25年4月1日一部改正

令和2年12月24日一部改正

令和7年3月28日一部改正

(目的)

第1条 この要綱は、建築物の解体工事等に係る計画の事前周知に関し必要な事項を定めることにより、地域における健全な生活環境の維持と良好な近隣関係の保持に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 解体工事等 建築物のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第3号に定める構造耐力上主要な部分の全部又は一部の取り壊しを伴う工事（以下「解体工事」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第14号に定める大規模の修繕又は同条第15号に定める大規模の模様替えをいう。
- (2) 発注者等 解体工事等に関する請負契約の発注者、元請業者及び下請業者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。
- (3) 近隣住民 解体工事等を行う建築物（以下「解体建築物」という。）の敷地境界線から当該建築物の高さに等しい水平距離（10m未満の場合は10mとする。）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をいう。
- (4) 隣接住民 解体建築物の敷地に隣接する土地及び解体建築物の敷地が接する幅員が6メートル未満の道路又は法定外公共物の向かい側の土地に存する建築物に居住する者、当該土地に存する建築物において事業を営む者又は当該土地において公共施設を管理する者をいう。
- (5) 石綿 吹付け石綿（吹付け工法に使用される石綿含有材料をいう。）及び石綿を含有する保温材をいう。

(6) 石綿の除去等 石綿の除去、封じ込め、囲い込みを行うことをいう。

(対象となる工事の種類及び規模等)

第3条 この要綱は、解体工事を行おうとする建築物の解体床面積の合計が80平方メートル以上のもの(当該解体工事について2以上の契約又は工期に分割して行う場合において、当該各契約又は工期において行われる解体床面積を合計した解体床面積が80平方メートル以上である場合を含む。)を対象とする。ただし、当該建築物に石綿が使用されている場合は、解体床面積にかかわらず、この要綱の対象とする。

2 前項に定めるもののほか、大規模の修繕又は大規模の模様替えを行おうとする建築物で、大規模の修繕又は大規模の模様替えに係る部分において石綿の除去等が行われる工事の場合は、この要綱の対象とする。

(区長の責務)

第4条 区長は、建築物の解体工事等が適正に行われるようにするため、発注者等に対し必要な措置を講ずるよう指導するものとする。

(発注者等の責務)

第5条 発注者等は、誠意をもって第7条に規定する解体工事等に関する説明会等を行い、良好な近隣関係を損なわないよう努めなければならない。

2 発注者等は、建築物の解体工事等を計画するに当たっては、関係法令を遵守するとともに、次に掲げる事項に配慮しなければならない。

(1) 解体工事等の工事現場周辺への公衆災害を防止するため、原則として、仮囲い、養生シート等を設ける等十分な危害防止の措置を講じること。

(2) 工事車両の出入りの際には、通行人の安全確保を図るため、誘導員等を配置すること。

(3) 解体工事等の現場への資材、機材等の搬出入については、近隣住民に迷惑を掛けないう作業を行うこと。

(4) 事前にねずみや害虫等防除の衛生対策を講じた上で解体工事等に着手するよう努めること。

(5) 前号の対策の内容については、必要に応じて荒川区保健所に相談すること。

(6) 解体工事等に伴い発生する騒音、振動、粉じん等によって周辺の健全な生活環境を損なわないようにすること。

(標識の設置)

第6条 発注者等は、解体工事等を行おうとするときは、近隣住民に解体工事等に係る計画

の周知を図るため、解体工事着手の14日前から解体工事が完了する日までの間、別記第1号様式による標識を設置しなければならない。ただし、木造建築物の解体工事の場合は工事着手の7日前からとする。

- 2 発注者等は、標識を解体工事敷地の道路に接する部分（当該敷地が2以上の道路に面するときは、それぞれの道路に面する場所）の見やすい場所に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。
- 3 発注者等は、前項の規定により標識を設置したときは、事前周知報告書（別記第2号様式）により、当該標識を設置した日の翌日から起算して7日以内に区長に報告しなければならない。ただし、木造建築物の解体工事の場合は当該標識を設置した日の翌日から起算して3日以内に報告するものとする。
- 4 発注者等は、風雨等のため容易に破損又は倒壊しない方法で標識を設置するとともに、記載事項がその期間中不明瞭にならないように標識を維持管理しなければならない。

（説明会等）

第7条 発注者等は、次のいずれかに掲げる建築物の解体工事を行おうとするときは、解体工事の開始日の14日前までの適切な時期に、近隣住民に対し解体工事の内容についての説明会を開催しなければならない。ただし、区長が特に認めるときはこの限りでない。

- (1) 4階建て以上の建築物
 - (2) 床面積の合計が1,000平方メートル以上の建築物
 - (3) 地階を有する建築物
- 2 発注者等は、前項の規定により解体工事に係る説明会を実施した工事以外の解体工事等を行おうとするときは、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に掲げる時期に、解体工事等の内容について、説明会を開催する方法その他これに準ずる方法（以下「説明会等」という。）により近隣住民に対し説明しなければならない。
 - (1) 次号に規定する建築物以外の建築物 解体工事等の開始日の14日前までの適切な時期
 - (2) 木造建築物 解体工事等の開始日の7日前までの適切な時期
 - 3 発注者等は、第1項の規定により開催された説明会に出席のなかった者（前項の規定による近隣住民に対する説明が説明会を開催する方法によって行われた場合にあっては、同項の規定により開催された説明会に出席のなかった者を含む。）に対し、説明会の開催による方法以外の方法により、解体工事等の内容等について説明しなければならない。
 - 4 発注者等は、解体工事等を行おうとするときは、解体工事等の開始日の14日前（木造

建築物の解体工事等にあつては解体工事等の開始日の7日前)までの適切な時期に、隣接住民(第1項及び第2項の規定による説明会に出席した者を除く。)に対し戸別説明を行わなければならない。

5 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当するときは、同項の規定による解体工事等を行う場合における隣接住民に対する説明の方法について、戸別説明以外の方法による説明に代えることができる。

(1) 前項の規定による隣接住民に対する戸別説明を実施するため、日時を変えて合計して3回以上訪問したが、当該隣接住民に面会できなかつたとき。

(2) 隣接住民が共同住宅等に居住する場合において、当該共同住宅等の管理人等に対し直接説明を行ったとき。

(3) 前項の規定による隣接住民に対する戸別説明を実施するため、隣接住民の居住する住宅を訪問したが、面会を拒否されたとき。

(4) その他戸別説明による説明が困難であると区長が認めるとき。

6 発注者等は、前各項の規定により説明会等を実施することにより近隣住民及び隣接住民に対する説明を完了したときは、事前周知報告書(別記第2様式)により当該説明を完了した日の翌日から起算して7日以内に区長に報告しなければならない。ただし、木造建築物の解体工事の場合は、当該説明を完了した日の翌日から起算して3日以内に報告するものとする。

7 発注者等は、解体工事等が完了するまでの間、近隣住民その他の者から説明を求められたときは、誠実に応じるものとする。

(説明事項)

第8条 発注者等は、説明会等において、次に掲げる事項その他必要な事項を説明しなければならない。

(1) 解体建築物の規模及び構造

(2) 工期、解体工事等の方法、作業時間、作業内容及び休工期

(3) 安全対策及び騒音、振動、粉じん等の公害の防止に関する対策

(4) 作業範囲、資材、廃材等の搬出入経路及び工事車両の通行経路

(5) 石綿の使用の有無、使用箇所及び除去方法

(6) その他、周辺的生活環境に及ぼす著しい影響及びその対策

(7) 解体工事等の担当者名及び連絡先

(計画の変更等)

第9条 発注者等は、解体工事等が完了するまでの間に、解体工事等の計画変更、工事施工者の変更等により、前条の説明事項に変更が生じたときは、変更内容について速やかに近隣住民に周知するとともに、計画変更報告書（別記第3号様式）により区長に報告しなければならない。

2 前項において、区長が特に必要であると認めた場合は、第7条に規定する説明会等を行わなければならない。

（周知状況等の報告）

第10条 区長は、発注者等に対し、特に必要と認めた事項について報告を求めることができる。

（適用除外）

第11条 災害対策その他これに類する理由により緊急で実施する工事であつて、公益上区長が特に必要と認めるものについては、第6条から第9条までの規定は、公益に資すると認められる限りにおいて、適用しないことができる。

2 発注者等は、前条に規定する工事を実施するときは、事前に区長と協議するものとする。

（委任）

第12条 この要綱の施行について必要な事項は、防災都市づくり部長が定める。

附 則

この要綱は、平成17年12月1日から施行し、第7条第1項及び第8条第1項の規定は、平成18年1月1日以降に開始する解体工事等について適用する。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

附 則

1 この要綱は、令和3年1月1日から施行する。

2 改正後の第7条の規定は、令和3年2月1日以後に第6条第1項に規定する標識を設置する解体工事等について適用し、同日前に同項に規定する標識を設置する解体工事等については、なお従前の例による。

様式 略