

表 解体工事要綱と中高層建築物紛争条例

2023.7.30 熊本一規

	目 的	備 考
解体工事要綱 ¹	建築物等の解体工事に係る騒音、振動等の被害防止、 計画の事前周知及びアスベストの飛散防止により、 区民の健康と生活環境を確保すること(第1条)	<ul style="list-style-type: none"> ・「建築物等の解体工事計画」の事前周知が必要。 ・「建築物等」とは「建築物、工作物その他施設をいう」(第2条)から、樹木は含まれない。
中高層建築物紛争条例 ²	中高層建築物の建築に係る計画の事前公開並びに紛争 のあっせん及び調停に関し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、もって地域における健全な 生活環境の維持及び向上に資すること(第1条)	<ul style="list-style-type: none"> ・「マンション建設計画」の事前公開が必要。 ・建築主と近隣住民の間の紛争に関し、区長は双方から申し出があればあっせんを行う。 ・一方からの申出があった場合も、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行なえる。 ・あっせんが打ち切られた時、区長は、調停に移行するよう勧告できる。 ・調停に関しては調停委員会が設けられている。

注1: 正式名称は「杉並区建築物等の解体工事及びアスベスト飛散防止に関する指導要綱」

注2: 正式名称は「杉並区中高層建築物の建築に係る紛争予防と調整に関する条例」

○コメント

1. 既存建築物の存在する敷地にマンションを建設する場合、通常は、解体工事要綱に基づく手続き(解体工事計画の事前周知, 掲示, 説明会等)と中高層建築紛争条例に基づく手続き(マンション建設計画の事前公開, 標識設置, 説明会開催等)は併せて行う。
2. ところが、本件(西荻ご神木けやき)では、解体工事要綱に基づく手続きのみを先行して行ない、解体工事計画に樹木伐採も含ませている。
3. しかし、**樹木は「建築物等」にあたらぬから、解体工事要綱に基づく手続き(解体工事計画)には含め得ないはず**。
4. 発注者等は「(マンション建設に必要な)掘削をするとご神木けやきの根を切断し、枯れてしまう」と説明しているが、この説明は、樹木伐採が「既存建築物の解体」に関わるのではなく、「マンション建設」に関わることを意味する。
6. 発注者等は、マンション建設計画に含めなければならない樹木伐採を解体工事計画に含めており、これは**中高層建築紛争条例に反する違法行為(条例違反)**である。