公調委令和６年（ゲ）第７号　大阪市における解体工事による地盤沈下被害原因裁定申請事件

裁　　定

（当事者省略）

主　　文

申請人の本件各裁定申請をいずれも棄却する。

事 実 及 び 理 由

第１　当事者の求める裁定

１　申請人

申請人が所有していた大阪市●●に所在する建物が南側隣接地にかけて傾斜したのは、令和５年１０月頃より被申請人らが大阪市▲▲の土地で行った建物解体工事によるものである。

２　被申請人ら

主文同旨

第２　事案の概要

本件は、申請人が、同人が所有していた別紙１物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）に隣接する土地において、被申請人らが行った建物解体工事（以下「本件解体工事」という。）によって発生した振動等により、本件建物が傾いたとして、本件解体工事の発注者である被申請人ｅ株式会社及び本件解体工事を受注し、施工した被申請人ｆ株式会社を相手方として、原因裁定の申請をした事案である。

１　前提事実

以下の各事実は、当事者間に争いがないか、掲記の各証拠（特記のない限り、枝番号を含む。）及び審問の全趣旨により容易に認められる。

(1)　当事者

ア　申請人は、そば店の経営等を目的とした株式会社である。申請人は、令

和元年に、大阪市●●の土地（以下「本件土地」という。）上にあった本件建物の所有権を取得し、本件解体工事の実施当時、本件建物を所有していた。（甲１、乙４４、審問の全趣旨）

イ　被申請人ｅ株式会社は、物資の輸出入及び販売、不動産の取得、処分及び保守等を目的とする株式会社である。

被申請人ｆ株式会社は、総合建築の設計施工管理等を目的とした株式会社である。（以上につき、審問の全趣旨）

(2)　本件建物、解体建物等について

ア　本件建物は、その東側を大規模な商店街であるｇ商店街に面して建っており、本件建物が所在する本件土地は、本件解体工事の実施当時、申請人代表者の妻の父（以下「ｈ氏」という。）が所有していた。本件土地の周囲の状況については、別紙２のとおりである。その南側には被申請人ｅ株式会社が所有する土地（以下「隣接地」という。）が隣接し、本件解体工事の実施以前には、その土地上に被申請人ｅ株式会社が所有する建物（以下「解体建物」という。）が所在しており、更にその南側は幹線道路が走っていた。また、本件土地の北側は第三者の別の店舗、西側は第三者の土地があるが、西側は現在工事中である。（甲２、乙５、職１、審問の全趣旨）

イ　本件建物は４階建ての商業ビルであるが、昭和２７年よりも前に木造スレート葺（ぶき）２階建ての店舗（床面積：１階４６．０８㎡、２階２３．８６㎡）として建築され、昭和４６年頃に改築工事が行われた後、昭和５０年代中頃に鉄骨造の３階部分が増築され、昭和６０年頃に鉄骨造の４階部分が増築された（床面積：３階４６．１８㎡、４階２４．７８㎡）。なお、鉄骨は増築部分だけでなく、１、２階部分に存在する鉄骨（同鉄骨が組み立てられた時期は不明である。）とつながっており、本件建物の支柱となっている。また、時期は不明であるが、１階は４６．０８㎡から４８．２８㎡

に、２階は２３．８６㎡から４８．６３㎡にそれぞれ増床された。本件解体工事実施当時の本件建物の１階から４階までの間取りは別紙３のとおりである。

申請人は、令和５年３月に本件建物の１階及び２階部分を株式会社ｉ（以下「株式会社ｉ」という。）に賃貸し、同社は、同年４月２６日から、「ｊ」の屋号で飲食業（以下「本件飲食店」という。）を営んでいた。また、本件建物の３階及び４階部分は、申請人が事務所代わりに使用していた。（以上につき、甲１、４、乙１～３、職１、審問の全趣旨）

ウ　解体建物は、平成６年に新築された鉄骨造りの２階建ての建物（床面積：１階及び２階各７６．２５㎡）であった。（甲３、乙５、６）

(3)　本件解体工事の概要等

ア　被申請人ｅ株式会社は、令和５年１０月に被申請人ｆ株式会社に対して本件解体工事を発注した。被申請人ｆ株式会社は、事前調査を行った後、同年１１月１３日から令和６年１月９日までの間、別紙４の工程表のとおり、本件解体工事を実施した。（乙７、１２、審問の全趣旨）

イ　被申請人ｅ株式会社は、令和６年７月に隣接地において、商業建物を新築するための建設工事（以下「新設工事」という。）を開始した（乙２８、審問の全趣旨）。

(4)　公害等調整委員会による調査等

裁定委員会は、中部大学工学部都市建設工学科の准教授であり、地盤工学を専門とする余川弘至を専門委員に選任し、その後、公害等調整委員会事務局は、令和６年１２月２日、受命委員及び専門委員が立ち会った上で、本件建物及び周辺の状況を調査するための現地調査を実施した（以下「現地調査」という。）。専門委員は、令和７年５月１９日、現地調査の結果に基づき意見書（以下「本件意見書」という。）を作成した。（職１、２）

２　争点及びそれに対する当事者の主張

本件の争点は、本件建物にみられる傾斜が、本件解体工事によって生じたものであるか否かである。

(1)　申請人の主張

ア　被申請人らは、令和５年秋頃から地中までの掘削作業等を伴う本件解体工事を開始した。本件解体工事によって発生した騒音、振動は大きく、本件建物にも大きく伝わるほどであった。

イ　本件解体工事後に行われた本件建物の状況調査の結果に基づき作成された「ｋ既存状況調査」と題する報告書（甲４。以下「ｋ報告書」という。）によれば、本件建物は南側隣接地に向かって７．７／１０００ｍｍ傾いていることが判明し、申請人においても本件建物内部を確認し、南側の床が明らかに傾いていることを確認した。

ウ　本件建物は、事前に本件建物の内覧を行った上で、令和５年３月に特段の問題なく株式会社ｉに賃貸しており、それ以前に上記イのような傾斜は存在しなかった。したがって、上記イの傾斜は本件解体工事の後に生じたものと考えられるから、本件解体工事と本件建物の損害（上記イの傾斜）との間の因果関係が強く疑われる。

(2)　被申請人らの主張

ア　本件解体工事は、事前調査が完了した後に実施され、その工法は、大まかな解体に重機を使用し、人力で解体できる部分はハンドブレーカー等を使用して解体するといった一般的なものであり、十分な土留め工事を施工した上で行われている。

イ　ｋ報告書に本件建物の１階に傾斜があるとの記載があることは認めるが、現地調査によれば、１階及び２階では傾きはみられず、３階及び４階部分にのみ傾きがみられた。

ウ　本件建物は、昭和２７年よりも前に木造の２階建て建物として建造され、そこから数十年後に鉄骨造りの３階及び４階部分を順次増築して付け足し

た上、元の木造建物を増床させた積み木細工のような構造になっており、耐震基準等の建築基準法の要件を満たさない構造的に脆弱性を抱えた違法建築物であるといえる。実際、現地調査では、３階及び４階部分を支える鉄骨柱が老朽化したレンガ積みの上に立てられていること、２階及び３階の南側接合部に渡している梁（はり）が強度の強いＨ鋼ではなく、強度の弱い１００ｍｍ角の角パイプで相当に腐食が進行していることなどが確認されている。加えて、本件建物の付近では、長期間にわたり大規模な地下開発が何度も行われてきた上に、複数の大きな地震が発生している。

これらの事実を踏まえると、本件建物の３階及び４階の傾斜等は、不安定な基礎の上に柱を立てて３階及び４階部分を増築したことによる過重や増築部分を支える柱や梁の経年劣化によるものというべきであり、本件解体工事によるものではない。

第３　当裁定委員会の判断

１　認定事実

前記前提事実、文中掲記の証拠及び審問の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1)　本件解体工事の概要等

ア　被申請人ｆ株式会社は、ｎ株式会社に対し、本件解体工事の事前調査を依頼したところ、同社は、令和５年１０月１６日から同月１９日にかけて、ボーリング調査等の方法により、解体建物の隣地の地質調査を実施した（乙８）。

イ　また、被申請人ｆ株式会社は、株式会社ｐに対し、本件解体工事の事前調査を依頼したところ、同社は、令和５年１０月２４日、本件建物の１階及び２階の家屋調査を実施した。上記調査では、本件建物東面（入口）に土間割れや壁に隙間を、南面の壁にクラックや壁割れ、鉄骨の錆（さび）を、南側の犬走り部分に土間割れや土間浮きを、２階部分と３階部分の接合面で壁

が浮いていること等をそれぞれ確認したほか、２階店舗の柱が南側に２．０／１０００mm、１階店舗の入口付近の柱が１．０／１０００mm、南面の柱が３．５／１０００mm傾いていることが判明した。（乙４、審問の全趣旨）

ウ　被申請人ｆ株式会社は、令和５年１１月１３日から令和６年１月９日までの間に、以下のとおり、解体建物の解体工事（本件解体工事）を実施した。（乙７、１２、１３、１５、１７、１８、２１、２３～２６、職１、審問の全趣旨）

(ｱ) 建物内残置物搬出（令和５年１１月１３日から同月１５日まで）

本件解体工事の着工前に、解体建物内に残置された内装を解体し、スケルトン状態とする作業を実施した。

(ｲ) 足場組立（令和５年１１月１６日から同月１８日まで）

本件解体工事のために必要な足場を組立て、破片飛散防止と工事中の美観確保のために仮囲いを設置する作業を実施した。

(ｳ) 防音シート貼り（令和５年１１月２０日）

本件解体工事中に発生する騒音を軽減するために工事現場の全周に防音シートを貼る作業を実施した。

(ｴ) 屋上看板撤去（令和５年１１月２１日及び同月２２日）

解体建物の屋上に設置されていた屋上看板を手作業で解体し撤去する作業を実施した。

(ｵ) 屋上解体（令和５年１１月２４日から同月２８日まで）

３トンの小型油圧ショベル機を使用し、床面の一部をブレーカ・アタッチメントで破砕し、そこからクラッシャー・アタッチメントで挟み込み破砕する方法で大まかな解体作業を実施し、残りをハンドブレーカー等を用いて手作業で解体した。

(ｶ) ２階解体（令和５年１１月２９日から同年１２月４日まで）

上記(ｵ)と同様の機材等を用いて、実施した。

(ｷ)　１階解体（令和５年１２月５日から同年７日まで）

上記(ｶ)と同様の方法により実施した。

(ｸ)　１階基礎解体（令和５年１２月８日及び同月９日）

７トンの油圧ショベル機を使用し、床面（土間）の一部をブレーカ・アタッチメントで破砕し、そこからクラッシャー・アタッチメントで挟み込み破砕した上で、鉄筋をバーナーにより手作業で切断する方法で大まかな解体作業を実施し、残りをハンドブレーカー等を用いて手作業で解体し、土面を表出させた。

(ｹ)　基礎解体（令和５年１２月１１日から同年１３日まで）

解体建物の敷地内東側に地中障害物が存在していることが判明したため、７トンの油圧ショベル機と手堀りにより、地中障害物が存在しなかった西側半分は約１ｍ、地中障害物が存在した東側半分は最大で２．５ｍ掘削して地中障害物を露出させた上、ハンドブレーカー等を用いて手作業により地中障害物を撤去した。また、解体建物の地中梁（北側を除く。）については、可能な範囲をブレーカ・アタッチメントで破砕し、そこからクラッシャー・アタッチメントで挟み込み破砕した上で、鉄筋をバーナーにより手作業で切断する方法で大まかな解体作業を実施し、重機での破砕が困難な箇所はハンドブレーカー等を用いて手作業で解体した。一方、本件建物に面する北側の地中梁については、解体をする予定であったが、北面のはつり工事の途中で、敷地境界部分の地中の本件建物側の断面にレンガ積みが一部露出したため、一旦、本件解体工事を中止し、当初の予定を変更し、解体建物の北側の基礎（幅６０ｃｍ、深さ６０ｃｍ。地中梁を含む。）を撤去せずに残置したままにして、地中梁の南側に地中５ｍほどの深さまで親杭（ぐい）を打設し横矢板を渡すなどして土留工事を施工した。この基礎解体後に新築予定の建物の基礎も、当初

は隣地境界線に並行して施工する計画であったが、敷地内側に後退させて敷地境界線と斜めに施工することとなった。

(ｺ) 地中障害物撤去・ガラ搬出（令和５年１２月１８日から令和６年１月５日まで）

上記(ｹ)と同様の機材等を用いて、地中障害物を撤去し、がれき、破片等（ガラ）を搬出した。

(ｻ) 地中障害物撤去・ガラ搬出・砕石搬入（令和６年１月６日から同月９日まで）

解体建物の北側の地中梁は撤去せずに解体により生じたガラを搬出し、砕石を搬入して埋め戻し、本件解体工事を完了した。

(2) 本件解体工事後の経過

ア 申請人は、本件解体工事の着工以降に株式会社ｑに本件建物の状況調査を依頼したところ、同社は、本件建物を調査し、その結果に基づき、令和６年２月にｋ報告書を作成した。ｋ報告書には、概要以下のとおり記載されていた。（甲４、職１、審問の全趣旨）

(ｱ) 総合所見

本件建物は、新築時から築５７年以上、増築時から築３５年経過した建物である。現状の構造躯体は、鉄構造と木造の混構造であり、構造計算書がないので新耐震基準に適合しているか否かは不明である。減価償却資産の建物法定耐用年数（鉄構造（店舗）で３４年、木造（店舗）で２０年）は過ぎている。物理的耐用年数は、構造計算に基づいた建物かどうか不明であり、鉄骨部材の寸法から推測すると耐用年数は過ぎていると推測できる。耐震基準に合っていないと推測できるので、耐震補強等の改修が必要である。

本件建物の外壁のうち防水モルタルリシン吹付にはひび割れが多数みられ、その鉄部塗装には錆がみられ、また、シーリング材は、一部破損、

全体に経年劣化がみられた。本件建物の３階及び４階の事務所部分は、壁に一部破損があり、全体的に経年劣化がみられた。

(ｲ) 本件建物の傾斜

レーザー水準器により本件建物を調査したところ、以下のとおり傾斜していることが確認できた。

ａ　土台・床組（構造）

床の傾斜は、本件建物の各階とも南側、西側に傾斜がみられる。特に１階店舗の南北方向には、７．７／１０００ｍｍの傾斜がみられた。

ｂ　柱及び梁（構造）

柱の傾斜は、南北方向は測定できなかったが、南面西側の鉄骨柱を測定し西側に３．３／１０００ｍｍの傾斜がみられた。

(ｳ) 内壁（構造）

壁の傾斜は、本件建物の各階とも南側、西側に傾斜がみられた。特に４階納戸では、南側に７／１０００ｍｍの傾斜がみられた。

イ　申請人及び被申請人ｅ株式会社は、令和６年３月１１日、「不動産調査費用の負担に関する覚書」と題する書面（以下「本件覚書」という。）を作成した。本件覚書は、冒頭において、申請人及び被申請人ｅ株式会社との間で不動産調査に係る費用負担について合意したと記載されており、その具体的な内容は、以下のとおりであった。（乙２７）

(ｱ) 本件覚書に至る経緯の確認（１条）

申請人及び被申請人ｅ株式会社は、本件覚書を締結するに至る経緯に関して、以下の事実関係を相互に確認する。

ａ　令和５年１２月、被申請人ｅ株式会社が、本件解体工事を実施し、隣接地を掘り下げたところ、本件土地の地下部分に存する本件建物の基礎部分が隣接地から見分可能になり、その構造上の脆弱性から、本件建物が、建物としての基本的な安全性を備えていない疑いが確認さ

れた。万一、本件建物が倒壊した場合には、本件土地に近接する土地、建物及び道路並びにこれらの利用者に多大な損害を生じさせる可能性があり、被申請人ｅ株式会社としては、隣接地における建物の新築工事の進捗にも影響が及ぶことを懸念した。

ｂ　令和６年１月、上記ａの事態を受け、申請人が本件建物の建築確認書類を調査したところ、本件建物について建築確認申請がなされた証票が確認されず、本件建物が違法建築物である可能性が高いことが明らかになった。

ｃ　上記ｂを受け、被申請人ｅ株式会社は、申請人が倒壊の危険性のある本件建物を可及的速やかに解体する方針を決定し、速やかに本件建物を賃借する株式会社ｉとの間で、本件建物からの立退交渉を実施する意向を示したので、申請人による立退交渉と本件建物の解体工事を早期に実現し、隣接地における建物新築工事が滞らないようにするために、本件覚書に定める内容に限って、申請人による立退交渉等に協力する意向である。

ｄ　申請人は、上記ｃに基づく立退交渉及び本件建物の解体工事を円滑に遂行するために、株式会社ｑに本件建物の既存状況調査を委託し、令和６年２月１３日に本件建物において調査が実施された。

(ｲ)　ｋ報告書の提供（２条）

申請人は、ｋ報告書を受領した後直ちに、ｋ報告書の全頁の写しを被申請人ｅ株式会社に対して提供する。

(ｳ)　調査に係る費用の精算（３条）

被申請人ｅ株式会社は、上記(ｱ)ｄの調査に係る見積金額である５０万円の範囲において、上記調査に係る費用を負担する。

(ｴ)　受認事項（６条）

申請人は、本件覚書締結時点において、被申請人ｅ株式会社が本件解

体工事を一般に認められる技術的水準において適正に遂行しており、本件建物の損傷と本件解体工事との間に関連性が存しないことを認める。

ウ　株式会社ｉは、令和６年３月中旬頃、本件土地及び本件建物の関係者から、本件建物には安全性に問題があり、食堂の利用者や従業員に被害が及ぶ危険性があるとして退去を求められたため、同月２０日頃、本件飲食店の営業を終了し、その後、本件建物から退去した（審問の全趣旨）。

エ　被申請人ｅ株式会社は、隣接地において新設工事を実施するに当たり、申請人等と本件土地及び本件建物の売買に関する交渉を行ったが、金額が折り合わず、新設工事の期限も迫っていたため、令和６年６月頃、申請人に対し、新設工事による紛議を予防するために本件建物の家屋調査を実施すること及び歩行者の事故防止のために本件建物の仮囲いを設置することについて協力を要請した。これに対し、同月２０日、申請人が被申請人ｅ株式会社に対し、上記要請をいずれも断る旨通知したため、被申請人ｅ株式会社は、同年７月、工事内容を変更した上で、新設工事を開始した。

新設工事着工後も申請人等と被申請人ｅ株式会社との間では、本件土地及び本件建物の売買に関する交渉が続いたが、金額が折り合わず、合意に至らなかった。　（以上につき、乙２３、２８～３４）

オ　申請人は、令和７年４月１８日、ｒ株式会社に対し、本件建物を売却し、さらに、同社は、同日、ｓ株式会社に対し、上記不動産を売却した。また、本件土地についても、同日、ｈ氏からｒ株式会社に売却され、同社からｓ株式会社に売却された。（乙４３、４４）

(3)　現地調査の結果の概要（乙３８、職１、審問の全趣旨）

ア　本件建物の状況等

(ｱ)　本件建物の基礎と解体建物の残置基礎はほぼ接触した状態であり、残置基礎が崩されて露呈したところから見える箇所（本件建物の南面の西

側）では、本件建物の基礎の下にまでレンガが敷かれている状態であった。また、南面から確認できる２階と３階の接合部、３階天井部分等では梁として、角パイプを用いていることが確認できたが、いずれも錆びて腐食した状態であった。２階と３階を接合する上記梁の中央部に立てられた３階部分を支える鉄柱の真下には、外壁が剝落した穴とそこを起点として下方に延びる亀裂が生じていた。

(ｲ)　１階店舗の床板の一部は剝がれた状態となっており、そこには東西に走る亀裂があった。床板の直下の材質はモルタルであったものの、更にその下の材質については、上記亀裂を境に南側と北側とで異なっており、北側は床タイル、南側はモルタル土間のようなものであった。また、店舗１階入口にも亀裂があり、１階厨房の床にもクラックがあった。

(ｳ)　３階和室の床の間は、柱と内壁との間に隙間や縦の亀裂が生じていた。また、３階台所の窓は、途中までしか開かない状態となっていた。

イ　測定結果

本件建物の傾きを確認するため、下げ振りによる計測、補助的にレーザー距離計による計測をそれぞれ実施したところ、その結果は別紙３の青枠に記載したとおりである（青枠の１段目は計測場所、２段目は下げ振りでの計測値、３段目は下げ振りの計測値に基づく傾きの方向と程度（ｍｍ）、４段目はレーザー距離計の計測値をそれぞれ意味する。）。下げ振りの計測に当たっては、壁や柱等から上端を５０ｍｍ離し、そこから１ｍ下の壁や柱等からの長さに基づき傾きを計測した。

(4)　専門委員の意見（職２）

専門委員は、当事者から提出された証拠及び現地調査の結果を踏まえ、本件意見書を作成した。本件意見書の概要は以下のとおりである。

ア　振動による影響について

本件解体工事中に発生した振動等に関しては、一般的な工事により生じ

る振動レベル程度であったとすると７０ｄＢ程度であり、震度３程度と推定できる。本件建物は、平成３０年６月１８日に発生した大阪府北部地震によっても申請人が主張するような傾斜が生じていないが、上記振動レベルは同地震の震度よりも小さいこと及び前記(1)ウ(ｸ)の１階基礎解体までの工事は、基礎地盤の掘削より前の工程であり、ここから振動が増幅することも考えづらいことなどを総合的に考えると、１階解体までの工事で生じた振動が本件建物を傾斜させるようなものであったとは考えにくい。

イ　地盤掘削による影響について

前記(1)ウ(ｹ)の基礎解体以降の工程については、本件建物の傾斜要因として、地盤掘削に伴う地盤支持力の低下（不足）又は地盤の移動・変位による影響を検討する必要がある。１階基礎解体以降の工程により、隣接地の西半分は約１ｍ、東半分は最大２．５ｍ程度の掘削が本件土地との境界付近まで行われていることから、本件建物の地盤支持力が一時的に低下していると思われるが、もし支持力が十分でなく、本件建物を支えることができないような場合は、地盤中にすべり面が生じ、解体建物敷地内だけでなく、その他周辺にも変状が生じているはずであるが、そのような状況は確認されていない。また、本件では、解体建物の基礎（地中梁）を残したまま解体工事がなされており、これにより地盤の移動の可能性も抑制されていたと推察される。よって、これらの工程によっても本件建物が傾斜すると考えるのは難しい。

ウ　現地調査の測定結果について

現地調査における計測結果によれば、本件建物の１階南面の鉄骨柱で南へ０ｍｍ、１階外壁の調査で、北へ２ｍｍ、南へ０ｍｍであり、１階の外側構造部には南側への傾斜は確認できなかった。２階の室内内柱では、南へ７ｍｍ、南へ０ｍｍ、南へ３ｍｍで計測箇所によりばらばらであり、南側へ傾きがあるとまでははっきりと断定できない。一方で、３階及び４階

の測定箇所は、３階南側の鉄骨が南へ６ｍｍ傾いていたほか、室内では内柱のいずれの測定箇所も南側へ傾斜が確認されており、南側への傾斜があるものと考えられる。本件建物は、混構造であるものの実質的には鉄骨造とみられ、構造体となる１階の鉄骨柱や３階の天井部分の鉄骨の位置での計測結果の信頼性は高いが、建物内部の内柱等の計測結果は、建物全体の傾きを判断する上では、参考程度にとどめるべきである。

そうすると、起きている事象としては、建物全体が工事によって傾斜したということではなく、建物の増築箇所（３階及び４階）等で何らかの変形が生じている可能性の方が高いと考えられる。その要因としては、築年数を経た増築箇所での経年劣化の可能性を指摘することができ、具体的には、鉄骨の腐食等の構造材の劣化の可能性がある。

エ　まとめ

以上より、申請人が主張している本件建物の傾斜（これは事象として３階、４階等の増築箇所の変形と考えられる。）と、本件解体工事等との因果関係は薄いものと考えられる。おそらくは、本件解体工事以前から既に本件建物の３階、４階等の増築箇所で経年劣化によって変形が生じていた可能性の方が高い。

２　判断

(1)　本件建物の傾斜について

認定事実(3)イによれば、現地調査では、下げ振りによる計測を実施したところ、本件建物１階の南面の鉄骨柱や壁の計測結果は、傾きの方向や程度がまちまちで、はっきりした傾きの傾向までは確認できなかったが（なお、別紙３の⑦では、本件建物１階の東面の柱について、南に４ｍｍの傾きが確認されているが、鉄骨柱を測定したものではなく、局所的に生じたものと考えられる。）、３階の南面の鉄骨柱では、南に６ｍｍ傾いていたことが確認できた。また、本件建物の内部をみると、本件建物の１階及び２階の内柱では、

計測場所によっては０ｍｍになるなど、南方向へのはっきりとした傾きまでは計測されなかったが、３階及び４階の内柱では、いずれの計測箇所でも南方向へ５ｍｍから９ｍｍまでの傾きが計測されており、南方向への比較的大きな傾きが確認できている。

したがって、本件建物の１階及び２階については、構造体（鉄骨）を含め南側へのはっきりとした傾斜までは認められず、本件建物全体が南側に傾いているとはいえないが、他方で、本件建物の増築箇所である３階及び４階については、南側への傾きが生じていると認められる（この点については、本件意見書においても、同様の指摘がある（認定事実(4)ウ）。）。

(2) 本件建物の状態について

前提事実(2)イによれば、本件建物は昭和２７年より前に建築された木造２階建ての建物であり、昭和５０年代中頃に鉄骨造りの３階が、昭和６０年頃に鉄骨造の４階がそれぞれ増築されたことが認められるが、増築が完了してから既に４０年程度経過しており、新耐震基準に適合しているかも不明であり、減価償却の建物法定耐用年数（鉄構造で３４年、木造で２０年）も経過しており、物理的耐用年数が過ぎていたり、耐震基準に適合していないと推測されるなど（認定事実(2)ア(ｱ)）、もともと脆弱性を帯びた建物であったといえる。実際、本件建物内では、３階及び４階部分を含め壁の破損やクラック、鉄部の錆びつき等が複数箇所で確認することができ、全体的に経年劣化が進んでいたといえる。しかも、本件建物の２階と３階の接合部では、壁が浮いていたり（認定事実(1)イ）、梁として、角パイプが使用されているが、全体的に錆びついており、腐食が進んでいる状態であり、また、その周囲の外壁も剝落したり、亀裂が生じたりしていた（認定事実(3)ア(ｱ)）。

以上によれば、本件建物の３階及び４階部分は相当程度経年劣化が進んでおり、特に２階と３階の接合部分では、鉄骨等に腐食がみられたり、壁が破損したりするなど、耐久性に問題がある状態であったといえる。

(3)　本件解体工事の内容について

ア　着工から１階の解体工事までの工事の影響

着工から１階の解体までの工程の中で、油圧ショベル機等を用いて建物の一部を破砕するなどしており、これによって、振動が発生したものと認められる。

しかしながら、本件意見書によると、本件解体工事による振動は一般的な工事により生じる振動レベルである７０ｄＢ程度（震度３程度）と推定され、本件建物が平成３０年６月１８日に発生した大阪府北部地震によっても申請人が主張するような建物の損傷を生じさせていないが、上記で想定される振動レベルは、大阪府北部地震の震度（大阪府中央区は震度４であり、振動レベルでは８５ｄＢから９５ｄＢに相当する。）よりもかなり小さいこと等を勘案すると、地上部分の解体工事による振動は本件建物に傾斜を生じさせる程度のものであったとは認められない。

イ　基礎の解体工事以降の工事の影響

基礎の解体工事以降の工程では、隣接地の地盤を掘削している。この工程に伴う振動による本件建物に対する影響は、地盤掘削の影響に吸収されると考えられる。

しかるところ、地盤掘削の影響について、本件意見書、現地調査の結果及び既に認定した本件解体工事の経緯によると、地盤掘削に伴い本件建物が傾斜する要因としては、地盤支持力の低下（不足）又は地盤の移動・変位によるものが想定されるが、地盤支持力の低下については、地盤掘削により支持力が不十分となり、本件建物を支えられない場合には、地盤中にすべり面が生じ、周辺にも変状が生じているはずだが、現地調査においては、そのような状況は確認できなかったこと、地盤移動の可能性については、本件建物の影響を考慮して当初の計画を変更して、解体建物の本件建物と面する北側の地中梁を残して工事を行っており、地盤の移動の可能性

も抑制されていることが認められる。したがって、本件解体工事に伴う地盤掘削についても、本件建物に傾斜を生じさせるようなものであったとは認められない。

(4) 本件解体工事後の申請人の認識

認定事実(2)イのとおり、申請人と被申請人ｅ株式会社は、本件解体工事完了後に本件覚書を作成しているが、本件覚書においては、本件建物の基礎部分が隣接地から見分可能になり、その構造上の脆弱性から、本件建物が建物としての基本的な安全性を備えていない疑いが確認され、万一本件建物が倒壊した場合、周囲に多大な損害を生じさせる可能性があること（１条１項）、申請人が、本件覚書作成時点において、被申請人ｅ株式会社が本件解体工事を一般に認められる技術的水準において適正に遂行しており、本件建物の損傷と本件解体工事との間に関連性が存しないことを認めること（６条）などが記載されている。認定事実(2)アも総合すると、本件覚書は、申請人においてｋ報告書の内容を認識の上、作成されたものと認められ、ｋ報告書には本件建物の３階及び４階部分の南側への傾斜も記載されていることからすると、申請人は、本件解体工事後に本件建物の３階及び４階部分の南側への傾斜を含めて本件建物の損傷が本件解体工事とは関係がないことを自認していたことが認められる。

申請人は、本件覚書６条について、当事者間で「因果関係」の有無という「法的評価」について合意したものであるから、公害等調整委員会の因果関係の判断を法的に拘束するものではないと主張するが、本件覚書６条を本件解体工事完了後の本件建物の現況を踏まえた申請人の事実認識を示す証拠として用いることは、自由心証の範囲内であり、申請人の主張は前提を欠くものであり、失当である。

(5) 小括

以上のとおり、①本件建物の現況は、増築部分である３階及び４階に南方

向への比較的大きな傾きが確認されたが、１階及び２階については南方向へのはっきりとした傾きは計測されておらず、本件建物全体が南方向へ傾いているわけではないこと、②本件解体工事による振動のレベルは直ちに建物に損傷を生じさせる程度のものではなく、また、基礎解体工事による地盤掘削も地盤の支持力不足や地盤の移動により本件建物自体の傾斜を生じさせるようなものではなかったこと、他方で、③本件建物は昭和２７年より前に建築された木造２階建ての建物に、鉄骨造りで、昭和５０年代中頃に３階部分、昭和６０年頃に４階部分が増築されたものであり、増築が完了してからも４０年程度経過し、増築部分を支える鉄骨に腐食がみられるなど経年劣化が進んでいること、加えて、④申請人は本件解体工事完了後に本件建物の現況も確認の上、本件建物の損傷と本件解体工事との因果関係がないことを自認していることが認められる。これらによれば、本件建物は、１階及び２階部分は南方向への傾きは生じておらず、３階及び４階部分のみが南方向へ傾いているものの、これは本件建物の構造材の劣化等により本件解体工事以前から生じていた可能性を否定し難く、本件解体工事と申請人が本件において主張する本件建物の損傷との間の因果関係はいずれも認めるに足りない。

(6)　申請人の主張

ア　申請人は、ｋ報告書によれば、本件建物については、南側の隣接地に向かって７．７／１０００ｍｍの傾斜が確認されており、申請人においても、１階床にゴルフボールを転がすなどして、南側に傾いていることや１階の南側床に亀裂が生じていることを確認しており、本件建物が全体として南側に傾いている旨主張する。

　しかしながら、ｋ報告書においては、レーザー水準器により床の傾斜を計測しているが、床や内柱の傾きの場合、たわみ等により局所的に生じることもあり得るため、建物全体の傾きを考える上では、補助的に扱うのが相当である（本件意見書においても、同様の指摘がある（認定事実(4)ウ）。）。

実際、ｋ報告書においても、レーザー水準器により柱を測定した結果、南北の傾きは測定できなかったとされている。また、現地調査では、本件建物１階の外柱を計測しているが、傾斜の方向や程度がまちまちであったのは前記(1)のとおりである。そうすると、ｋ報告書等を踏まえても、本件建物全体が傾斜しているということはできない。

イ　また、申請人は、本件建物の１階及び２階部分は、事前に内覧を行った上で、株式会社ｉに賃貸したが、本件解体工事後に株式会社ｉに立ち退き料を払って、退去してもらわざるを得なかったのであり、本件解体工事によって本件建物が傾いたのは明らかである旨主張する。

しかしながら、認定事実(2)ウによれば、株式会社ｉに退去を求めたのは本件建物が耐震基準を満たさず、倒壊の危険があったためである。また、本件建物の１階及び２階部分にはっきりとした傾きが認められないのは既に認定したところであり、株式会社ｉに賃貸したのは１階及び２階部分であるから、３階及び４階部分に本件解体工事前から傾きが生じていた可能性とは矛盾しない。

ウ　さらに、申請人は、本件意見書において、本件解体工事の振動レベルを一般的な工事により生じる振動レベルである７０ｄＢ程度と想定したことについて、具体的な根拠が示されていない旨主張する。

しかし、専門委員は、地盤工学の専門家であり、地盤振動に関して専門的な知見を有しているところ、本件解体工事の内容及び使用した建築機材を踏まえて通常の振動レベルを想定し、大阪府北部地震の振動レベルとの比較を基に立論しており、その判断過程は合理性を有する。

エ　以上によれば、申請人の主張は、いずれも前記の判断を左右しない。

３　結論

以上によれば、申請人の本件各裁定申請は理由がないからこれを棄却することとし、主文のとおり裁定する。

令和７年１０月１４日

公害等調整委員会裁定委員会

裁定委員長　　永　　野　　厚　　郎

裁 定 委 員　　若　　生　　俊　　彦

裁定委員大瀧敦子は、差支えがあるため署名押印することができない。

裁定委員長　　永　　野　　厚　　郎

※裁定文中の別紙は省略