

令和 6 年 11 月 22 日答申

事件番号 令和 6 年 (審) 第 4 号

審査請求人 ○○○○株式会社

処分庁 大田区長 鈴木晶雅

## 答 申 書

### 第 1 答申の趣旨

審査庁は、大田区まちづくり推進部建築調整課（以下「**処分庁**」という。）が行った令和 6 年 4 月 5 日付け代執行費用納付命令（以下「**本件処分**」という。）に対し、審査請求人が行った審査請求（以下「**本件審査請求**」という。）を棄却すべきである。

### 第 2 事案の概要

#### 1 本件の概要

本件は、審査請求人の所有地と同地に隣接する審査請求外株式会社 A（以下「**A**」という。）の所有地との境界付近にあるがけ（以下「**本件がけ**」という。）において令和 5 年 6 月 3 日及び同月 7 日に発生した 2 回の崩落（以下「**本件崩落**」という。）により、審査請求人の所有にかかる建物（別紙 2 審査請求人所有不動産目録の 5 から 7 までに記載する建物。以下「**本件建築物**」という。）が著しく保安上危険となったため、同年 8 月 17 日、処分庁が、審査請求人に対し、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）10 条 3 項に基づき、「本件建築物の倒壊を防ぐため、本件建築物を支える地盤を安定させること。」を内容とする措置命令（以下「**本件措置命令**」という。）及び行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）3 条 1 項に基づ

く戒告手続を経たところ、審査請求人が履行期限までに措置を講じなかったため、同年 9 月 22 日から同年 10 月 20 日までにかけて、土のうを設置し流動化処理土を流し込むこと等を内容とする工事の代執行（以下「**本件代執行**」という。）をし、令和 6 年 4 月 5 日、その費用につき、審査請求人に対して本件処分をしたところ、審査請求人が、処分庁による本件処分が違法・不当であるとして、本件処分の取消しを求める事案である。

## 2 関係法令等

本件に関する法令等の定めは、別紙 1 本件に関する法令等の定めに記載したとおりである。

## 3 前提事実

### (1) 不動産の所有関係

ア 審査請求人所有不動産

別紙 2 審査請求人所有不動産目録に記載したとおりである。

イ A 所有不動産

別紙 3 A 所有不動産目録に記載したとおりである。

### (2) 擁壁の撤去

令和 5 年 3 月末頃、A から依頼を受けた解体業者が別紙 3 A 所有不動産目録の 2 に記載する建物の解体工事を行い、別紙 2 審査請求人所有不動産目録の 1 及び 2 に記載する土地（以下「**本件敷地**」という。）と別紙 3 A 所有不動産目録の 1 に記載する土地（以下「**本件隣接地**」という。）の境界に設置されていた擁壁を撤去し、簡易的な土留めをした。

### (3) 本件がけの崩落

ア 1 回目の崩落

令和 5 年 6 月 3 日、本件敷地と本件隣接地の境界付近にある本件がけが崩落した。

この後、審査請求人と A が協議し、本件がけの崩落を復旧するため、

工事をした。

**イ 2 回目の崩落**

令和 5 年 6 月 7 日午後 5 時頃、本件がけが崩落した。

**(4) 勧告等**

**ア 要請**

大田区まちづくり推進部建築審査課長は、令和 5 年 6 月 8 日、審査請求人に対し、建築基準法 8 条 1 項に基づき、これ以上のがけ崩れを防止するための措置を求めた。

**イ 勧告**

大田区は、令和 5 年 6 月 15 日、審査請求人に対し、大田区がけ等の崩壊事故防止に関する指導要綱（平成 29 年 3 月 31 日 28 ま防発第 11541 号）6 条の規定に基づき、擁壁の早期の復旧及び必要な安全対策の実施を勧告した。

**ウ 建築物の敷地及び構造に関する状況の報告要求**

処分庁は、令和 5 年 6 月 28 日、審査請求人に対し、建築基準法 12 条 5 項に基づき、建築物の敷地及び構造に関する状況の報告を求めた。

**エ 審査請求人の回答**

審査請求人は、令和 5 年 7 月 1 日、処分庁に対し、A が協力を拒んでいるため、本件がけの崩落回避策がとれないと回答した。

**オ 具体的対応改善策の報告要求**

処分庁は、令和 5 年 7 月 12 日、審査請求人に対し、建築基準法 12 条 5 項に基づき、本件がけの崩落防止のための対応及び具体的な改善策についての報告を求めた。

**(5) 本件措置命令**

処分庁は、令和 5 年 8 月 2 日、審査請求人に対し、建築基準法 10 条 4 項が準用する同法 9 条 2 項に基づき、本件措置命令に係る事前の通知を

した。

処分庁は、同月 17 日、審査請求人に対し、建築基準法 10 条 3 項に基づき、本件建築物の倒壊を防ぐため、本件建築物を支える地盤を安定させることを命じた。

処分庁は、同日、審査請求人に対し、行政代執行法 3 条 1 項に基づく戒告をした。

#### (6) 本件代執行

処分庁は、令和 5 年 9 月 20 日、審査請求人に対し、行政代執行法 3 条 2 項の規定に基づき、代執行令書（以下「**本件代執行令書**」という。）をもって本件代執行について通知した。

処分庁は、同月 22 日、本件代執行に着手し、同年 10 月 20 日に終了した。

#### (7) 名宛人訂正の通知

処分庁は、令和 6 年 4 月 5 日、審査請求人に対し、A を「管理者」と解釈して本件措置命令を発出したことが適法でなかったとして、本件措置命令に付随した文書の内容を訂正する旨を通知した。

#### (8) 本件処分

処分庁は、令和 6 年 4 月 5 日、審査請求人に対し、本件処分を行った。

#### (9) 本件処分に対する審査請求

審査請求人は、令和 6 年 4 月 23 日、本件処分が違法・不当であるとして、本件処分の取消しを求める審査請求を行った。

#### (10) 弁明書と反論書の提出

##### ア 弁明書の提出

処分庁は、令和 6 年 5 月 30 日付けで、大田区審理員に対し、弁明書を提出した。

##### イ 質問書の発出

大田区審理員は、処分庁に対し、処分庁が提出した弁明書記載の弁明の趣旨に関し、却下を求めるものではなく、棄却を求めるものであると理解して差し支えないか、令和 6 年 5 月 31 日付け質問書をもって質問した。

**ウ 回答書の提出**

処分庁は、令和 6 年 6 月 7 日付けで、大田区審理員に対し、「弁明の趣旨は、棄却を求めるものである」旨の回答書を提出した。

**エ 反論書の提出**

審査請求人は、令和 6 年 6 月 30 日付けで、大田区審理員に対し、反論書を提出した。

**オ 弁明書(2)の提出**

処分庁は、令和 6 年 7 月 16 日付けで、大田区審理員に対し、弁明書(2)を提出した。

**カ 反論書 2 の提出**

審査請求人は、令和 6 年 7 月 29 日付けで、大田区審理員に対し、反論書 2 を提出した。

**(11) 検証の実施**

大田区審理員は、令和 6 年 6 月 6 日、審査請求人を立ち合わせた上で、審査請求人所有地における本件代執行の状況を検証した。

**(12) 口頭意見陳述**

大田区審理員は、令和 6 年 7 月 31 日、処分庁を出席させた上で、審査請求人から口頭意見陳述を受けた。

**(13) 審理員意見書**

大田区審理員は、令和 6 年 8 月 28 日付けで、審査庁に対し、本件処分に違法性はなく、これが不当であるともいえないとして、本件審査請求を棄却すべきであるとの審理員意見書を提出した。

#### (14) 諮問

審査庁は、令和 6 年 9 月 9 日付けで、大田区行政不服審査会（以下「当審査会」という。）に対し、本件審査請求につき諮問を行った。

### 第 3 本件の争点

本件の争点は、以下のとおりである。

- 1 本件代執行の費用全額の納付を審査請求人に命じることが、裁量権の逸脱・濫用にあたり、違法か。
- 2 本件処分的前提となる本件措置命令は、不可能を強いるものであって重大かつ明白な瑕疵により無効か。

### 第 4 争点に関する審理関係人の主張及び審理員の意見の要旨

#### 1 審査請求人の主張の要旨

##### (1) 争点 1 について

本件崩落が生じたのは、A が解体工事をして、擁壁を撤去した後、簡易的な土留めのまま放置したことによるものであり、本件建築物が倒壊する恐れを生じさせたのは A であるので、処分庁が審査請求人に対し、本件代執行の費用全額の支払を命じる本件処分は、裁量権の逸脱・濫用があり、違法である。

##### (2) 争点 2 について

審査請求人は、本件建築物の崩落を回避する措置をとるためには、隣地に擁壁を設置する必要がある、民法（明治 29 年法律第 89 号）209 条 1 項に基づく隣地使用权によつては隣地内に擁壁を設置することまでできず、本件隣接地の所有者である A の協力が得られない状況では、措置命令及び代執行によらなければ崩落回避措置を取ることは不可能だった。

#### 2 処分庁の主張の要旨

(1) 争点 1 について

本件処分に先行する本件措置命令にかかる義務及びこれに基づいて発生した本件代執行の費用支払義務は、いずれも不可分債務であり、本件措置命令及び本件代執行においては、いずれも審査請求人が名宛人となっているから、本件代執行の費用全額の支払を命じる本件処分に違法性はない。

(2) 争点 2 について

本件措置命令は、名宛人において民法 209 条 1 項に基づく隣地使用権を行使すれば、本件措置命令で命じられた是正措置を単独で実行することができるため、本件措置命令は、名宛人に不可能を強いるものではない。

3 審理員の意見の要旨

(1) 争点 1 について

処分庁は、事前の通知書を発出した上で、令和 5 年 8 月 17 日、本件措置命令を出したところ、審査請求人が本件措置命令に従わなかったため、処分庁は、本件代執行令書をもって本件代執行について通知した上で、同年 9 月 22 日から同年 10 月 20 日までにかけて代執行をし、令和 6 年 4 月 5 日、審査請求人に対し、行政代執行法 5 条の規定に基づき、本件処分をしている。

したがって、処分庁のいずれの手続も、建築基準法及び行政代執行法に基づくものであるから、本件処分に違法又は不当な点はない。

(2) 争点 2 について

仮に、審査請求人の主張するように、A の協力がなければ崩落回避措置をとることはできなかったといえるとしても、そのことにより、審査請求人が建築基準法 10 条 3 項の「所有者」に該当しなくなるわけではなく、審査請求人が「所有者」に当たるとして発せられた本件措置命令に

重大かつ明白な瑕疵があるとはいえない。

## 第 5 調査審議の経過

当審査会は、令和 6 年 9 月 9 日付けで審査庁である大田区長から行政不服審査法 43 条 1 項の規定に基づく諮問を受け、同月 25 日及び同年 11 月 22 日に開催された審査会において、調査審議した。

## 第 6 答申の理由

当審査会は、本件処分は適法であり、かつ、不当であるとはいえないことから、本件審査請求は棄却すべきであると思料する。

その理由の詳細は、以下のとおりである。

### 1 本件処分等の適法性

処分庁は、令和 5 年 8 月 2 日、審査請求人に対し、建築基準法 9 条 2 項の規定に基づく命令に係る事前の通知書を発出し、本件建築物について、建築物を支える地盤を安定化させる措置を講じることを求めたものの、審査請求人が措置をとらなかつたため、処分庁は、同月 17 日、審査請求人に対し、建築基準法 10 条 3 項に基づき、本件建築物の倒壊を防ぐため、本件措置命令により、本件建築物を支える地盤を安定させることを命じた。

処分庁は、審査請求人が本件措置命令に従わなかつたため、審査請求人に対し、行政代執行法 3 条 2 項の規定に基づき、本件代執行令書をもって本件代執行について通知した上で、同年 9 月 22 日から同年 10 月 20 日までにかけて代執行をし、令和 6 年 4 月 5 日、審査請求人に対し、行政代執行法 5 条の規定に基づき、その代執行費用の納付を命じたものである。

したがって、処分庁のいずれの手続も、建築基準法及び行政代執行法に基づくものであるから、本件処分に違法又は不当な点はない。

### 2 争点に対する判断



(1) 争点 1 について

ア 審査請求人は、本件崩落が生じたのは、Aが解体工事をして、擁壁を撤去した後、簡易的な土留めのまま放置したことによるものであり、本件建築物が倒壊する恐れを生じさせたのはAであるので、処分庁が審査請求人に対し、本件代執行の費用全額の支払を命じる本件処分は、裁量権の逸脱・濫用であると主張する。

イ しかし、本件代執行の費用は、本件代執行令書によって通知されたものであり、審査請求人は、本件代執行令書の名宛人であって、不服申立ての機会も与えられていた。このため、審査請求人の主張には理由がない。

ウ なお、審査請求人は、Aも「管理者」として本件代執行の名宛人となっていたのであって、本件建築物が倒壊する恐れを生じさせたのはAである以上、Aから本件代執行の費用を徴収すべき旨の主張をするが、本件措置命令にかかる義務及びこれに基づいて発生した本件代執行の費用支払義務は、いずれも不可分債務であり、審査請求人に本件代執行の費用全額の支払義務が生じている。仮に、Aが「管理者」として本件代執行の費用の債務者であったとしても、実質的に誰が負担すべきかは、関係当事者間の民事訴訟によって解決される問題であって、処分庁には、最終的な負担者を認定して本件処分の名宛人とすべき義務はないから、Aが「管理者」として本件代執行の費用の直接の債務者であるか否かにかかわらず、審査請求人が本件代執行の費用全額を請求されうることに変わりはなく、審査請求人の主張は失当である。

(2) 争点 2 について

ア 審査請求人は、本件建築物の崩落を回避する措置をとるためには、隣地に擁壁を設置する必要がある、民法 209 条 1 項に基づく隣地使用

権によっては隣地内に擁壁を設置することまではできず、所有者であるAの協力が得られない状況では、措置命令及び代執行によらなければ崩落回避措置を取ることは不可能だった、と主張する。

イ しかしながら、本件措置命令は、本件建築物の倒壊を防ぐため、本件建築物を支える地盤を安定させることを命じているのであって、擁壁を直ちに設置することを求めている。擁壁を本件敷地に安全に築造するためにも、擁壁築造の前段階として、本件代執行のように、注入した流動化処理土を固化させるなどして本件建築物を支える地盤を安定させる必要があり、流動化処理土を流し込むために、型枠の役割を果たす大型土のうを隣地に設置することは、隣地使用权の範囲内と解される。

ウ したがって、本件措置命令は、審査請求人において民法 209 条 1 項に基づく隣地使用权を行使すれば、本件措置命令で命じられた是正措置を単独で実行することでき、本件措置命令は、名宛人に不可能を強いるものではない。

このほか、本件処分の先行処分にあたる本件措置命令及び本件行政代執行に重大かつ明白な瑕疵はない。

このため、審査請求人の主張には理由がない。

### 3 結論

よって、本件処分については、取消原因となるべき違法又は不当な点は認められず、不服申立手続に違法又は不当な点も認められないので、審査庁は本件審査請求を棄却すべきである。

以上

大田区行政不服審査会

(答申第 22 号)

会長 廣 瀬 正 司

委員 久保田 陽 子

委員 金 矢 拓

## 本件に関する法令等の定め

### 建築基準法 2 条 35 号

三十五 特定行政庁 この法律の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

### 建築基準法 8 条 1 項

第八条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

### 建築基準法 9 条

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出

する機会を与えなければならない。

以下略

#### **建築基準法 10 条 3 項及び 4 項**

- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

#### **建築基準法 12 条 5 項**

- 5 特定行政庁、建築主事等又は建築監視員は、次に掲げる者に対して、建築物の敷地、構造、建築設備若しくは用途、建築材料若しくは建築設備その他の建築物の部分（以下「建築材料等」という。）の受取若しくは引渡しの状況、建築物に関する工事の計画若しくは施工の状況又は建築物の敷地、構造若しくは建築設備に関する調査（以下「建築物に関する調査」という。）の状況に関する報告を求めることができる。
  - 一 建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者、建築主、設計者、建築材料等を製造した者、工事監理者、工事施工者又は建築物に関する調査をした者
  - 二 第七十七条の二十一第一項の指定確認検査機関
  - 三 第七十七条の三十五の五第一項の指定構造計算適合性判定機関

#### **行政代執行法 3 条 1 項及び 2 項**

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、

その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

- 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

### 行政代執行法 5 条

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

### 民法 209 条 1 項

第二百九条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

- 一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
- 二 境界標の調査又は境界に関する測量
- 三 第二百三十三条第三項の規定による枝の切取り

### 大田区がけ等の崩壊事故防止に関する指導要綱 6 条

第 6 条 区は、次の各号のいずれかに該当する土地所有者等に対し、別表に掲げる指導を行うものとする。

- (1) 現地調査を行ったがけ等の土地所有者等
- (2) 現に崩壊しているがけ等の土地所有者等
- (3) 大田区がけ等アドバイザー派遣要綱に基づく大田区がけ等アドバイザーの派遣を受けた土地所有者等

審査請求人所有不動産目録

- 1 所 在 東京都大田区〇〇〇〇丁目  
地 番 〇番〇  
地 目 山林  
地 積 271 m<sup>2</sup>
  
- 2 所 在 東京都大田区〇〇〇〇丁目  
地 番 〇番〇  
地 目 山林  
地 積 66 m<sup>2</sup>
  
- 3 所 在 東京都大田区〇〇〇〇丁目  
地 番 〇番〇  
地 目 宅地  
地 積 9.63 m<sup>2</sup>
  
- 4 所 在 東京都大田区〇〇〇〇丁目  
地 番 〇番〇  
地 目 山林  
地 積 33 m<sup>2</sup>
  
- 5 (一棟の建物の表示)  
所 在 東京都大田区〇〇〇〇丁目〇番地〇  
構 造 木造瓦・スレート葺3階建

床面積 1階 89.65 m<sup>2</sup>  
2階 100.00 m<sup>2</sup>  
3階 39.62 m<sup>2</sup>

(専有部分の表示)

家屋番号 東京都大田区〇〇〇〇丁目〇番〇の〇  
種類 居宅  
構造 木造2階建  
床面積 1階部分 65.20 m<sup>2</sup>  
2階部分 27.54 m<sup>2</sup>

(専有部分の表示)

家屋番号 東京都大田区〇〇〇〇丁目〇番〇の〇  
種類 共同住宅作業所  
構造 木造3階建  
床面積 1階部分 24.45 m<sup>2</sup>  
2階部分 72.46 m<sup>2</sup>  
3階部分 39.62 m<sup>2</sup>

6 所在 東京都大田区〇〇〇〇丁目〇番地〇  
家屋番号 〇番〇の〇  
種類 寮 作業所  
構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 16.21 m<sup>2</sup>  
2階 33.34 m<sup>2</sup>

7 所在 東京都大田区〇〇〇〇丁目〇番地〇、〇番地〇  
家屋番号 〇番〇の〇



種 類	倉庫 共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート・木造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 3階建
床 面 積	1階 67.20 m <sup>2</sup>
	2階 67.26 m <sup>2</sup>
	3階 43.30 m <sup>2</sup>

A所有不動産目録

- |   |       |                          |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在   | 東京都大田区〇〇〇〇丁目             |
|   | 地 番   | 〇番〇                      |
|   | 地 目   | 宅地                       |
|   | 地 積   | 72.03 m <sup>2</sup>     |
| 2 | 所 在   | 東京都大田区〇〇〇〇丁目〇番地〇         |
|   | 家屋番号  | 〇番〇の〇                    |
|   | 種 類   | 作業所 居宅                   |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨・木造瓦葺 2 階建           |
|   | 床 面 積 | 1 階 58.58 m <sup>2</sup> |
|   |       | 2 階 55.76 m <sup>2</sup> |