

平成14年4月8日  
監 査 事 務 局

問い合わせ先  
監査事務局総務課  
電話 03-5320-7011

都営住宅に自治会が設置している駐車場は行政財産の無断使用であり  
財産管理を怠るとして必要な措置を求める住民監査請求監査結果

## 第 1 請求の受付

### 1 請求人

世田谷区 後 藤 雄 一

### 2 請求書の提出

平成14年1月30日

### 3 請求の要旨

#### (1) 主張事実

##### ア 本件の概要

(ア) 東大和桜が丘三丁目アパート16号及び17号棟（以下「本件桜が丘団地」という。）の敷地内で、自治会（以下「本件桜が丘団地自治会」という。）が駐車場経営を行っている。

(イ) 本件桜が丘団地には、東京都住宅供給公社が管理している公営駐車場が42台分ある。しかし、本件桜が丘団地自治会は都営住宅の敷地内の空いたスペースを利用して、独自に23台分の駐車場をつくり、1台6,000円で本件桜が丘団地住民に貸している。

(ウ) 請求人の調査では、約9年前から行われているということである。

(エ) また同様に、多摩ニュータウン和田団地のうち多摩市和田三丁目4番地及び5番地の敷地の一部を、当該団地の自治会が駐車場用地として無断で使用し、料金を徴収している。

##### イ 違法事由

(ア) 本件桜が丘団地自治会が本件桜が丘団地の空き地を無断で駐車場として利用していることは、行政財産の無断使用に当たり、本件桜が丘団地住民に1

台当たり6,000円の料金を徴収していることは、不当利得に当たる。

(イ) 当然、都の財産上における本件桜が丘団地自治会の不当利得は、都に返還されなければならない。

(ウ) 多摩ニュータウン和田団地の自治会の不当利得も都に返還されなければならない。

(2) 措置請求

ア 本件桜が丘団地自治会に対し、本件不当利得金を過去にさかのぼり返還させる。

イ 多摩ニュータウン和田団地の自治会からも不当利得金を過去にさかのぼり返還させる。

ウ また、東京都住宅供給公社の担当者は、多摩ニュータウン和田団地以外の多数の都営団地でも本件同様の駐車料金を徴収している、と話している。そこで、早急に、全ての都営住宅を再点検し、不当利得金を過去にさかのぼり返還させる。

エ 今後、都営住宅内のスペースを有効に利用し、都として駐車場収入の増収を図ること。

オ 自治会等から不当利得を返還させないときは、本件財務会計責任者の個人の負担で都に返還させる。

#### 4 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第24条2条所定の要件を備えているものと認めた。

## 第2 監査の実施

### 1 監査対象事項

東大和桜が丘三丁目アパート16号棟及び17号棟（以下「桜が丘団地」という。）の敷地並びに多摩ニュータウン和田団地のうち多摩市和田三丁目4番地及び5番地（以下「和田団地」という。）の敷地について、財産の管理を怠る事実があるか否かを監査対象とした。

### 2 監査対象局等

住宅局を監査対象とした。

また、桜が丘団地の居住者で組織する自治会に対し、関係人調査を実施した。

### 3 請求人の陳述

法第242条第5項の規定に基づく陳述については、請求人から陳述を行わない旨の連絡があったため、実施しなかった。

また、新たな証拠の提出はなかった。

## 第3 監査の結果

本件請求については、合議により次のように決定した。

本件請求には、理由がないものと認める。

なお、桜が丘団地の住宅管理上、適切を欠くところが見受けられたので、住宅局に対し別項のとおり意見を付す。

以下、事実関係の確認、監査対象局の説明及び判断理由について述べる。

### 1 事実関係の確認

#### (1) 桜が丘団地及び和田団地の概要について

桜が丘団地及び和田団地は、東京都営住宅条例（平成9年東京都条例第77号。以下「住宅条例」という。）に基づく東京都営住宅（以下「都営住宅」という。）のうち、公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に定める公営住宅に該当する一般都営住宅として住宅条例第3条第1項第1号により設置されているものである。桜が丘団地及び和田団地の概要は表のとおりである。

(表)桜が丘団地及び和田団地の概要（平成14年2月末現在）

団地	桜が丘団地	和田団地
所在地	東大和市桜が丘三丁目44番地	多摩市和田三丁目4番地及び5番地
管理開始年月日	平成5年7月16日	昭和47年3月16日
敷地面積	8,489.6㎡	29,837.1㎡

棟数	2棟	10棟
管理戸数	140戸	380戸
入居状況	139戸	379戸

(2) 都営住宅の管理等に関する規定について

都営住宅は、法第244条第1項に定める公の施設であり、以下のとおり管理等することとされている。

ア 法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及び管理に関する事項は、条例で定めなければならない（法第244条の2第1項）。

イ 事業主体は、常に公営住宅及び通路等の入居者の共同の福祉のために必要な共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない（公営住宅法第2条第9号及び第15条並びに公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）第1条）。

ウ 一般都営住宅の利用者は、当該一般都営住宅及び通路等の共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない（公営住宅法第27条第1項及び住宅条例第22条第1項）。

## 2 監査対象局の説明

(1) 都営住宅内における駐車場について

都は、昭和46年度以降、多摩ニュータウンに建設した都営住宅の管理を開始したが、交通不便な立地に配慮し、団地内空地の一部を駐車スペースとして利用することを認めてきた。

その後、駐車場の設置について、多摩ニュータウンについては昭和50年度から、その他の地域については、新設の団地については、平成2年度から、また、既設の団地については、平成4年度から実施してきた。

駐車場の設置は、新築・建替団地においては、管理戸数に対して区部30%、市部50%、多摩ニュータウン地域においては70%を上限として建設時に設置してきた。また、既設団地においては、団地周辺に駐車場の確保が困難な場合等で、団地自治会の要望がある場合には、将来の良好な駐車環境を確保するため、駐車料金や具体的設置形態等についての居住者の同意が得られることを条件に、予算の範囲内で設置している。その結果、平成12年度までに、新設団地で約2

万1千区画、既設団地で約6千区画を整備した。

駐車場の管理運営は、都が東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に目的外使用許可し、公社が清掃等の日常的な管理も含めて直接管理運営する方法と、日常的な管理については、公社からさらに団地自治会に委託して行う方法がある。

(2) 桜が丘団地について

ア 桜が丘団地は、平成5年7月に管理開始され、都は、その当時から、管理戸数の約3割に相当する42区画分の駐車場を整備した。桜が丘団地の駐車場の清掃等日常的な管理は、公社が自治会に委託して行っている。

イ 桜が丘団地の団地通路内には、幅1.5mの駐車枠が23区画分マーキングされ、桜が丘団地自治会の管理の下、月額6,000円の駐車料金が徴収され、長期間にわたって実施されていた事実を、都は確認した。

団地内通路は、居住者の共同の福祉のために設けられた共同施設であるが、一方で都民共有の財産であることを考えるならば、桜が丘団地自治会が、団地内通路に駐車枠を設けて利用したことは、公平性に欠けており、不当な占有といわざるをえない。

ウ このような桜が丘団地自治会による不当な占有を放置してきたことにおいて、都の財産管理懈怠の事実は免れないが、桜が丘団地自治会による駐車枠への無断駐車と料金徴収については、すでに、都による指導により、平成14年2月20日までに是正・中止されている。

エ 不当な占有があったとはいえ、財産上の損害は発生していない。

行政財産を設置目的以外に使用する場合には、使用許可が必要である。行政財産の目的外使用許可については、法第238条の4第4項において、「その用途又は目的を妨げない限度において使用を許可することができる。」と定められている。行政財産は、その行政目的達成のための用に供すべき財産であり、この目的を妨げない範囲で公益的、公共的必要がある場合に限りて目的外使用許可を与えることができる。

本件の場合、団地内通路は行政財産としての行政目的そのものに供される土地であり、この行政目的である団地内通路の状態のままで駐車場として目的外使用許可することはありえない。

したがって、本件で行政財産としての効用に支障が生じたとしても、それをもって直ちに金銭的な算定が可能となる財産上の損害が発生したとはいえない。

オ 本件では、徴収すべき行政財産の使用料が発生することもあり得ず、使用料

の徴収を怠った場合に発生する損害もないから、損害補てんの問題は生じない。

### (3) 和田団地について

ア 和田団地は、交通不便な地域に立地しており、昭和47年3月の管理開始の2～3年後から団地内空地の一部を駐車スペースとして利用することを住宅局が認めてきた。この状態は、現在も継続中である。

都は、平成4年4月既設都営住宅における駐車場設置の取組みを始めてからは、順次計画的に駐車場設置を進めてきており、当該団地については、平成5年7月の和田団地自治会による駐車場設置要望以来折衝を重ねてきた結果、平成14年度の設置に向けて居住者の同意が整いつつあるところである。

都が駐車スペースとしての利用を認めてきた経緯を踏まえるならば、不当・不法な占有とはいえない。

なお、都は、和田団地自治会による、自治会費に繰り入れることを目的とした駐車スペース使用者からの駐車料金徴収の事実を確認した。このことは、自治会内部の問題であるものの、徴収中止を指導した。

イ したがって、財産管理の懈怠の問題は生じない。

## 3 判断

以上のような事実関係及び監査対象局の説明に基づき、本件請求について、次のように判断する。

本件請求において請求人は、桜が丘団地及び和田団地の敷地の一部が、桜が丘団地の居住者で組織する都営桜が丘団地16、17号棟自治会（以下「桜が丘団地自治会」という。）及び和田団地の居住者で組織するあたご第2ブロック自治会（以下「和田団地自治会」という。）により駐車場として無断で使用されていることは、財産の管理を怠るものであるとして、その損害の補てん等を求めているものと解される。

そこで、以下、このことについて判断する。

### (1) 桜が丘団地について

関係資料の調査、監査対象局の説明及び実地調査（平成14年2月21日実施）から、以下の事実を確認した。

- ア 平成14年2月21日現在、桜が丘団地内の通路の一部が、黄色のマーカーで線引きされ、23の区画が設置されていること。
- イ 平成14年2月5日に、監査対象局が桜が丘団地自治会副会長から事情聴取を行い、桜が丘団地自治会が桜が丘団地内の通路に線引きし、駐車場として平成6年ないし7年頃から使用していること及び1区画当たり月額6,000円を徴収していることを確認したこと。
- ウ 平成9年4月1日に定められた桜が丘団地自治会会則（以下「桜が丘団地自治会会則」という。）第4条において、事業の一つとして駐車場が記載されていること。
- エ 監査対象局は、平成14年2月4日付13住管指第660号により、桜が丘団地自治会会長及び同副会長に対し同月15日までに、桜が丘団地自治会が桜が丘団地内の通路の一部を無断で使用している23区画の駐車場（以下「桜が丘団地自治会駐車場」という。）に駐車している自動車を移動するよう通告を行ったこと。また、同月15日までの移動期限を同月20日に延期したこと。
- オ エにおいて実施した文書による通告まで、監査対象局において、是正指導等の必要な管理を行っていなかったこと。
- カ 平成14年2月21日においては、桜が丘団地自治会駐車場に駐車している自動車がなかったこと。
- なお、関係人調査においては、新たな事実を確認することができなかった。

以上のことから、桜が丘団地の通路の一部が、桜が丘団地自治会により、遅くとも平成9年4月1日から平成14年2月20日まで、駐車場として無断で使用されていたことが認められ、財産の管理を怠る事実があったものといわざるを得ない。

ところで、判決において、「法第242条第1項所定の財産の管理を怠る事実についていえば、地方公共団体の執行機関又は職員の作為又は不作為によって当該地方公共団体の有する財産（ここでいう財産は法第237条、第238条、第239条、第240条、第241条で定める財産と一致すべきものである。）の財産的価値が何らかの影響を受ける場合にのみ当該作為又は不作為が財産の管理を怠る事実として住民訴訟の対象となりうるというべきである。」と判示（東京地裁昭和54年12月20日判決）されており、財産の管理を怠る事実のうち、

住民監査請求の対象となるのは、当該地方公共団体の有する財産の財産的価値の維持、保全等の財務的処理を直接の目的とする財産管理に限られ、特定の有体物を一定の行政目的実現のうえで支障のない状態に維持する作用である公物管理を含まないと解されている。

公営住宅法及び住宅条例において、監査対象局は、都営住宅及び共同施設（以下「都営住宅等」という。）の管理を適正かつ合理的に行うことが求められ、一方、都営住宅の居住者は、都営住宅等を正常な状態において維持することが義務づけられている。また、都営住宅の居住者は、都営住宅等を正常な状態において維持するなどのため、自治会を組織しており、桜が丘団地自治会も、桜が丘団地自治会会則によれば、共用施設の維持管理などを通して住み良い団地環境づくりを目的としている。

これらのことから、桜が丘団地自治会により桜が丘団地の通路の一部が黄色のマーカで線引きされ、無断で駐車場として使用されていたことは、都営住宅の居住者に課せられている都営住宅等を正常な状態において維持する義務にかかる都営住宅管理上の問題であり、すなわち住民監査請求の対象とはならない公物管理上の問題であることが認められる。

なお、桜が丘団地自治会が1区画当たり月額6,000円を徴収していたことについては、自治会内部の問題であり、法第242条に定める地方公共団体の財務会計上の行為に当たらない。

したがって、桜が丘団地の敷地の一部が、桜が丘団地自治会により無断で駐車場として使用されていることを、違法・不当とする請求人の主張には、理由がないものと認める。

しかしながら、住民監査請求上は、違法・不当とはいえないものの、桜が丘団地の敷地の一部が、桜が丘団地自治会により無断で駐車場として使用されていたことは、公物管理上、適切を欠くものといわざるを得ない。

## (2) 和田団地について

監査を実施したところ、和田団地において、昭和47年3月の管理開始の2年から3年後より、団地内空地の一部を居住者の駐車スペースとして利用することを認めているとする監査対象局の説明については、その事実を書面により確認で

きなかったが、以下の事実を確認した。

ア 平成14年2月21日現在、和田団地の通路の外周部の敷地に、外観上相当年数が経過していることが窺われる看板が3か所設置されており、いずれも東京都住宅局名で「駐車スペース使用のきまり」として、和田団地の居住者が常時使用する自動車及び和田団地の来訪者の自動車を駐車できることなどが記載されていること。

イ 駐車スペースの円滑な運営を図るため、和田団地自治会は、駐車スペース管理運営規定を定め、平成4年7月26日から施行していること。

ウ イの駐車スペース管理運営規定において、利用者の資格は、和田団地自治会の会員及び同居家族とされ、駐車対策費として1台につき月額4,000円を徴収することとされていること。

エ 監査対象局は、平成6年以降、既設都営住宅駐車施設実施要領（平成4年4月1日付3住管管第544号）に基づき、和田団地における駐車場設置について、和田団地自治会及び和田団地居住者と折衝を重ねていること。

オ 監査対象局は、平成14年2月14日付13住管指第683号により、和田団地自治会長に対し、駐車スペース利用者から駐車対策費を徴収することを即刻やめるよう是正指導したこと。

以上のことから、監査対象局が、団地内空地の一部を居住者が駐車スペースとして利用することを認めていることが確認でき、和田団地自治会は、監査対象局が自動車の駐車スペースとして認めた団地内空地を自主管理しているにすぎず、また、監査対象局は駐車場を設置すべく折衝を行っていることから、監査対象局が財産の管理を怠っている事実は認められない。

なお、和田団地自治会が、駐車対策費を徴収していることは、自治会内部の問題であり、法第242条に定める地方公共団体の財務会計上の行為に当たらない。

したがって、和田団地の敷地の一部が、和田団地自治会により無断で駐車場として使用されていることを、違法・不当とする請求人の主張は認められない。

よって、請求人の主張には、理由がないものと認める。

なお、監査日現在において、和田団地内空地を駐車スペースとして使用すること

を認めていることは、他の都営住宅における駐車場利用者との公平性を欠くことから、住宅局長は、和田団地に駐車場を速やかに設置するよう努められたい。

（住宅局に対する意見）

都営住宅は都民共有の財産であることから、その管理に当たっては、公営住宅法及び東京都営住宅条例に則り適切に行われたい。

## 資料（東京都職員措置請求書）

### 石原都知事その他本件に係る財務会計職員に関する措置請求書

#### 本件の概要

東大和市桜ヶ丘3丁目都営住宅16号及び17号棟（以下「本件団地」という。）の敷地内で、自治会（以下「本件自治会」という）が駐車場経営を行っている。

本件団地は、住宅供給公社が管理している公営駐車場が42台分ある。しかし、本件自治会は都営住宅の敷地内の空いたスペースを利用して、独自に23台分の駐車場（事実証明書1に「外枠駐車場23台」と記載あり）をつくり、1台6000円（事実証明書2に「12月分車両費 18台×6000円」の記載あり）で本件団地住民に貸している。

請求人の調査では、約9年前から行われているということである。

また同様に、多摩ニュータウン和田団地のうち多摩市和田三丁目4番地及び5番地の敷地の一部を、当該団地の自治会が駐車場用地として無断で使用し料金を徴収している。

#### 違法事由

本件自治会の本件団地の空き地を無断で駐車場として利用していることは、行政財産の無断使用にあり、本件団地住民に1台当たり6000円の料金を徴収していることは、不当利得に当たる。

当然、都の財産上における本件自治会の不当利得は、都に返還されなければならない。

多摩ニュータウン和田団地の自治会の不当利得も都に返還されなければならない。

#### 措置請求内容

- 1．本件自治会に対し、本件不当利得を過去にさかのぼり返還させる。
- 2．和田団地の自治会からも不当利得をかこにさかのぼり返還させる。
- 3．また、住宅供給公社の担当者は、和田団地以外の多数の都営団地でも本件同様の駐車料金を徴収している。と話している。そこで、早急に、全ての都営住宅を再点検し、不当利得を過去にさかのぼり返還させる。
- 4．今後、都営住宅内のスペースを有効に利用し、都として駐車場収入の増収をはかること。
- 5．自治会等から不当利得を返還させないときは、本件財務会計責任者の個人の負担

で都に返還させろ。

よって、上記地方自治法第 2 4 2 条第 1 項の規定により、別紙事実証明書を添えて必要な措置を請求する。

(以上、原文のまま掲載)

#### 事実証明書

- ア 本件桜が丘団地自治会の「平成 1 3 年度 1 2 月分会計集計報告」の写し
- イ 本件桜が丘団地自治会車輛部長作成の「駐車場に対するアンケート調査協力へのお願い」及び「駐車場アンケート & 委任状(1月13日PM7:30迄に)」の写し
- ウ 請求人作成の陳述書