

平成14年8月9日
監 査 事 務 局

問い合わせ先
監査事務局総務課
電話 03-5320-7016

都営住宅敷地の一部を不法占有されていることは財産の管理を怠るなど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

東村山市	矢 野 穂 積
東村山市	朝 木 直 子
東村山市	加 藤 税
東村山市	杉 田 真 司
東村山市	渡 辺 利 子

2 請求書の提出

平成14年6月13日

3 請求の内容

(1) 主張事実

ア 都知事は、東京都営住宅条例に基づき、東京都の財産である都営住宅を適正に管理する義務を負担している。

イ ところが、都知事（管理業務は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）立川支社が担当）は、東村山市廻田町四丁目19番地所在、都営廻田町四丁目アパート（以下「廻田町アパート」という。）敷地内通路南側及び東側の一部を同都営住宅居住者が駐車場として不法占有している事実を、請求人らから都住宅局及び公社立川支社への再三の通知によって知りながら、これを放置し、財産の管理を怠っている。

ウ しかも、都知事の上記事実の放置によって、廻田町アパート自治会は、昨年度まで、当該駐車場を不法占有している居住者から毎月3,000円を徴収し、

不当利得を得ている。

エ また、公社立川支社は、東村山市萩山町五丁目所在、久米川駅東住宅でも、団地内公有地を居住者が勝手に不法占有し、月7,000円の「駐車料金」を徴収の上、団地自治会へ毎年68万円上納させている事実を放置している。

オ 廻田町アパート敷地等の不法占有は、違法に財産の管理を怠っている事実にあたる。

(2) 措置要求

ア 財産管理を怠る事実の是正

イ 本件不法占有による不当利得の返還

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242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

廻田町アパートの団地内通路（以下「団地内通路」という。）の一部について、財産の管理を怠る事実があるか否かを監査対象とした。

なお、請求人は、久米川駅東住宅の敷地の一部についても財産の管理を怠っている旨の主張を行っている。そこで、調査したところ、久米川駅東住宅は、公社住宅であり、その敷地は公社が所有していることが判明したため、監査の対象としない。

2 監査対象局

住宅局を監査対象とした。

3 請求人の証拠の提出及び陳述

法第242条第5項の規定に基づき、平成14年7月9日に、新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

請求人は、陳述において本件請求の趣旨の補足を行い、事実証明書「1993

PROJECT（都営廻田四丁目アパート自治会）」外7件を提出した。

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。

以下、事実関係の確認、住宅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) 廻田町アパートの概要について

廻田町アパートは、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。廻田町アパートの概要は表のとおりである。

（表）廻田町アパートの概要（平成14年6月末現在）

所在地	東村山市廻田町四丁目19番地
管理開始年月日	平成4年10月1日
敷地面積	8,361.88㎡
棟数	2棟
管理戸数	56戸
入居状況	52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 住宅局の説明

(1) 廻田町アパートは、平成元年度に着工し、竣工後、平成4年10月から入居が開始された。駐車場は設置していない。

(2) 団地内通路の縁石にはテープでマーキングがされており、駐車位置の指定がされていた。都営廻田4丁目自治会長（以下「自治会長」という。）からの事情聴取の結果、12台が本年4月現在、駐車場として使用していたこと、及びこのような状況は遅くとも平成5年には開始されていたことが判明した。

また、都営廻田4丁目自治会（以下「自治会」という。）が月1台3,000円を徴収していたことを聴取し、自治会の会計に計上されていたことを確認した。

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とともに、都民共有の財産であり、自治会が団地内通路に駐車位置を定め、居住者のための駐車場として利用したことは、公共性に欠けており、不当な占有といわざるをえない。

(3) このような自治会による不当な占有を通報があった本年4月まで放置していたことにおいて、都の財産管理懈怠の事実は免れないが、自治会による料金徴収については、都及び公社の指導により4月に中止されている。

また、位置指定による無断駐車も監査請求日現在、大半が解消されており、さらに、その後の都の指導により7月3日には是正措置が完了したところである。

(4) 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行政目的そのものに供されている土地であり、団地内通路の状態のまま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。

- (5) 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有り得ず、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。
- (6) 「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」（平成14年3月28日）で付された意見を踏まえ、都は不当な占有による無断駐車への対策として、平成14年4月から5月までの間に、公社調査員による目視による調査を行い、不適正な使用が認められた団地については、現在、自治会等からの事情聴取を行い、是正指導に努めているところである。

3 判断

以上のような事実関係及び住宅局の説明に基づき、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、団地内通路の一部が、自治会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、その是正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。

関係資料の調査、住宅局の説明及び実地調査（平成14年7月15日実施）から、以下の事実を確認した。

- (1) 住宅局は、公社を通じて、平成14年4月9日に、団地内通路に自動車が駐車し、居住者以外駐車禁止と表示した看板（以下「看板」という。）が設置されていることを確認し、さらに、住宅局は、平成14年6月14日に、団地内通路に6台の自動車が駐車し、2枚の看板が設置され、駐車位置を表示するテープが縁石に10か所貼られていたことを確認したこと。
- (2) 住宅局は、公社を通じて、平成14年4月9日に、自治会長から事情聴取を行い、自治会が団地内通路を居住者のための駐車場として使用し、同日現在、12台駐車させていること、1台当たり月額3,000円の駐車料金を徴収していることを確認するとともに、団地内通路への駐車及び駐車料金の徴収を中止するよう指導し、さらに、同月19日に自治会長に対し、同様の指導を行ったこと。

- (3) 平成14年6月14日に、住宅局が自治会長から事情聴取を行い、自治会は、遅くとも平成5年から団地内通路を駐車場として使用し、平成14年6月14日現在、3台駐車させていること、1台当たり月額3,000円の駐車料金を徴収していたが、公社から是正指導を受け平成14年4月から徴収をやめたことを確認するとともに、自治会長に対し、団地内通路への駐車を中止すること、看板を撤去すること、及び縁石に貼った駐車位置を示すテープを撤去することの指導を行ったこと。
- (4) 自治会会則において、駐車場の運営にかかる記載は認められないが、自治会の平成13年度決算報告書に駐車料金会計が記載されていること。
- (5) 住宅局は、平成14年6月19日付14住経業第168号により自治会長及び団地内通路に無断駐車している者に対し、平成14年7月2日までに無断駐車している自動車の所有者は、自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）に基づく当該自動車の保管場所に移動すること、平成14年7月2日までに保管場所に移動しない場合は、所轄の警察署に通報し、住宅局で撤去すること、平成14年7月3日から団地内通路に無断駐車できないように工事を行うことの通告を行ったこと。
- (6) 平成14年7月3日、住宅局が団地内通路に2か所の車止めを設置したこと。
- (7) (2)記載の指導を行うまでは、住宅局において、是正指導等の必要な管理を行っていなかったこと。
- (8) 平成14年7月15日現在、団地内通路において駐車位置指定のための表示及び自治会が駐車場として管理していることを示すような表示は確認できなかったこと、また、団地内通路の2か所に車止めが設置されており、団地内通路に駐車している自動車はなかったこと。

以上のことから、団地内通路の一部が自治会によって、遅くとも平成5年から平成14年7月2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、住宅局は、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ため、自治会を組織している。

これらのことから、自治会により団地内通路の一部が縁石にテープを貼り駐車位置を指定され、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、自治会が1台当たり月額3,000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、団地内通路の一部が、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。

当監査委員が、本件と同様の内容の住民監査請求監査結果（平成14年3月28日付け）において付した意見に基づいて住宅局は既に取り組みを行っている。今後、その取り組みを一層着実に進められたい。

資料（東京都職員措置請求書）

東京都職員措置請求書

第1 東京都知事に関する措置請求の要旨

- 1 東京都知事は、都営住宅条例に基づき、東京都の財産である都営住宅を適正に管理する義務を負担している。
- 2 ところが、東京都知事（管理業務は東京都住宅供給公社立川支社が担当）は、東村山市廻田町4-19所在都営廻田町4丁目アパート敷地内通路南側及び東側の一部を同都営居住者が駐車場として不法占有している事実を、請求人らから都住宅局及び供給公社立川支社への再三の通知によって知りながら、これを放置し、財産の管理を怠っている。
- 3 しかも、都知事の右事実の放置によって、上記都営アパート自治会は、昨年度まで、当該駐車場不法占有している居住者から毎月3千円を徴収し、不当利得を得ている。
- 4 また、住宅供給公社立川支社は、東村山市萩山町5丁目所在、久米川駅東住宅でも、団地内公有地を居住者が勝手に不法占有し、月7千円の「駐車料金」を徴収の上、団地自治会へ毎年68万円上納させている事実を放置している。
- 5 右都営廻田町4丁目アパート敷地等の不法占有は、違法に財産の管理を怠っている事実にあたる。

因って、右につき地方自治法第242条に基づき、別紙事実証明書を添え、監査の上、左の措置を求める。

- 1 財産管理を怠る事実の是正
- 2 本件不法占有による不当利得の返還

（以上、原文のまま掲載）

事実証明書

ア 廻田町四丁目アパートの所在図

イ 請求人から住宅局に対する不法駐車是正の要請文（平成14年4月4日、10日及び14日に電子メールで送付したもの）の写し

- ウ 久米川東住宅駐車管理委員会平成14年度定期総会議案書等の写し
- エ 東住宅内部駐車場略図、東住宅外部駐車場略図
- オ 1993 PROJECT（都営廻田四丁目アパート自治会）の写し
- カ 平成5年度決算書の写し
- キ 平成6年度決算書の写し
- ク 平成8年度決算書の写し
- ケ 平成9年度決算書の写し
- コ 平成10年度決算書の写し
- サ 廻田町四丁目アパート通路写真（11枚）
- シ 平成14年6月29日付け毎日新聞記事の写し