

平成15年10月6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

江東区に所在する港湾局所管の所有地が不法占有されていることは
財産の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

東京都監査委員	野 田 和 男
同	桜 井 良之助
同	横 山 樹
同	藤 原 房子

第 1 請求の受付

1 請求人

江東区	市 川 隆
江東区	中 西 正 巳
江東区	松 井 正 助

2 請求書の提出

平成15年8月12日

3 請求の内容

(1) 主張事実

ア 東京都知事石原慎太郎は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第238条第1項に定める公有財産の取得、管理及び処分の権限を有する（第149条第6項）。

イ また、地方公営企業法（昭和27年法律第292号。以下「地公企法」という。）第2条第2項又は第3項の規定により地方公共団体の経営する企業に同法の財務規程等が適用される場合においては、専任の管理者は置かれず、管理者の権限は当該団体の長が行う（地公企法第34条の2）。

ウ 都においては、これに該当する事業としては、病院会計、埋立事業等があり、その財産の取得、管理及び処分については都知事はその権限を有している。

エ したがって、都知事には当該公有財産について法令、条例、規則等に基づき、適法かつ最善の注意義務を持って行政措置をなす責務を有する。

オ しかるに、都知事は、港湾局所管の以下の公有財産（都有地）の適正な管理を、平成2年4月1日から今日に至る13年を越える長期間にわたり、その現状を十分に認識しながら、作為によりそれを怠る不法行為をなし、それは現在も継続している。

カ 具体的には、江東区枝川一丁目に存する学校法人東京朝鮮学園東京朝鮮第二初中級学校（以下「本件学校」という。）が占有使用している用地の一部は、かつて都の売却に伴い本件学校の所有となっているが大半は都有地である。

キ この都有地については、埋立事業により造成された経緯から、港湾局が所管しており、昭和45年4月1日から平成2年3月31日までの20年間は、都により本件学校への無償貸付の契約が存在した。

ク しかし、この契約が期限切れによりその法的効力が失われた後、本件都有地に関しての一切の契約関係が不存在のまま、いわば本件学校による不法占有地として今日に至っている。

ケ この事実は、長い歴史的経緯が存するとはいえ、公有財産の適切な維持保存及び運用を定めた地方自治法等関連法令及び都条例・規則に違反する明確な違法行為であり、その損害は計り知れない莫大なものとなり、都知事はその責めを免れ得ない。

コ まして、この不法占有地の利用状況は、一部は学校法人が経営する各種学校の校舎及び校庭として利用されているが、一部は営業用店舗及び駐車場（月ぎめ賃貸用）として営利目的の収益事業が営まれている。

サ かかる事実は、都民共有財産としての都有地に合法的契約が不存在のままこれを占有し、かつその占有によって莫大な利益を上げるなどの行為は許されざる事実である。

シ 都知事は、これらの事実を充分認識した上で、13年間に上回る期間これを放置・許容・黙認し、都に莫大な財務会計上の損害を与えている。また、このことは、都知事が「自らの判断と責任において、誠実に管理し及び執行する義務を負う（法第138条の2）。」との規定に違反することは明確である。

(2) 措置要求

東京都監査委員におかれては、その職責と権限により、当然なされるべき必要な措置を請求する。

4 請求の要件審査

本件請求は、法第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

江東区枝川一丁目に所在する港湾局所管の所有地について、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

港湾局を監査対象とした。

3 証拠の提出及び陳述等

法第242条第6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申し出があったため、実施しなかったが、平成15年9月9日に、請求人は新たに事実証明書として、東京都公有財産管理運用委員会議案第59号(昭和47年3月15日付決定)「港湾局所管貸付地特別処理要綱の適用除外及び土地の無償貸付けについて」の写しほか1点を提出した。

また、同日、港湾局の陳述の聴取を行った。その際、法第242条第7項の規定に基づき、請求人を立ち会わせた。

第3 監査の結果

1 事実関係の確認

(1) 本件土地の所在等について

ア 本件請求に係る土地は、江東区枝川一丁目9番1号及び同2号所在の土地(以下「本件土地」という。)であり、臨海地域開発事業会計に属する港湾局所管の普通財産の所有地(4,139.61㎡)である。

イ 本件土地は、昭和18年7月1日都制施行により、都が東京市から土地の所有権を承継した土地である。

(2) 本件土地の利用状況について

ア 本件土地は、昭和30年4月から監査日現在に至るまで、学校法人東京朝鮮学園(以下「本件法人」という。)により東京朝鮮第二初中級学校等の用地として使

用されている。

イ 都は、当初本件法人に対し昭和45年3月まで1年更新で本件土地の有償での使用承認を行っていた。その後、本件法人から無償貸付の要望が出され、都と本件法人との間で昭和45年4月1日から平成2年3月31日までを貸付期間とする無償貸付契約（以下「本件契約」という。）を締結した。

2 港湾局の説明

(1) 本件の経緯

本件土地は、本件法人の第二初級学校用地として使用されているが、ここに至る経緯は次のとおりである。

ア 財団法人東京府協和会が設置していた隣保館（朝鮮人教化施設）を利用して、昭和20年12月、在日朝鮮人連盟が「深川初等学院」を開設した。

イ 昭和24年9月、同連盟は解散を命ぜられ、同学院はそのまま都立第二朝鮮人小学校として都が運営することとなったため、本件土地は同年12月から都教育委員会に無償貸付された。

ウ 同校は昭和30年3月廃校となった。新たに設立された本件法人が運営を引き継いだ。

エ 昭和30年4月から昭和45年3月まで、本件法人に対して1年更新で第二初級学校用地として有償貸付を行った。この間の昭和38年12月には、校舎用地として280坪を本件法人に売却した。

オ 本件法人から、校庭用地の賃料について、無償扱いの要望が出され、昭和47年4月26日、都と本件法人との間で、昭和45年度から平成元年度に至る20年間の本件契約を締結した。

(2) 平成2年度以降の経過

本件契約の期限が満了する時期から、当局と本件法人で売却もしくは賃貸借契約締結に向けた交渉を継続してきた。

なかでも当局は、相手方の強い要望により、主として売却の方向で解決するため、相手方の対応可能な金額の提示を求める等実質的な推進に努めてきた。

しかし、本件法人側は、「戦中に本件地周辺に朝鮮人が移住させられたこと等の歴史的経緯を勘案すべきである」などの政治的主張を行って、無償ないし極めて低額、例えば1円での売却を求めている。また、交渉のたびごとに異なる主張をすることなどから、売買価格について合意できていない状況である。

なお、本件法人側は本件土地の所有権が都にある点に関しては、争う姿勢を見せていない。

(3) 現在の対応

これまで、本件土地が学校として使用されていることから、児童・生徒への影響を配慮し、交渉を続けてきた。しかし、依然として無契約状態が続いており、当事者間の話し合いによる解決は期待できないことから、本年7月24日には、これまで口頭のみで行ってきた交渉を、文書をもって行いたい旨申し入れた。

本年8月25日及び9月1日に相手方を訪問し、「用地使用関係の無契約状態の継続は許されないため、適正な価格での売買契約か、賃貸借による権利設定が必要であり、対応がとられない場合には、明渡しについて法的手段をとらざるを得ないので、本年9月12日までに回答を求める」旨の文書を提示した。これに対して、相手方は受取を拒絶したため、9月3日内容証明郵便にて、本件法人理事長あて送付した。

さらに本年9月19日には回答を催告する文書を送付したところ、9月24日、本件法人から前回同様無償使用としたい旨の回答がなされ、また、協議の席上、仮に賃貸借とした場合の賃料について、問い合わせがあった。そこで、9月30日、無償の使用貸借を再度行うことはできないこと、長期貸付を行った場合の賃料の額、及び平成2年の契約期間満了後の不当利得として土地使用料相当額を請求することを通知した。

直ちに協議を進めるが、適切な解決に至る見込みは少なく、協議が調わない場合は、速やかに土地の明渡し及び不当利得の返還を請求する文書を送付したうえで、訴えを提起する。

(4) 請求者の主張に対する見解

本件土地については、平成2年以降無契約状態となっているが、本件法人側には契約を行う意思があり、当局もこれを尊重して交渉を重ねてきており、財産の管理を怠る事実があるとはいえない。

上記のとおり、本件土地については、当局は抜本的な解決を目指して本件法人側と鋭意交渉を継続しており、請求者の主張するように、放置、許容、黙認して財産の管理を怠り、都に莫大な財務上の損害を与えたとする事実はない。

いうまでもなく、本件土地の適正化は必要であり、直ちに法的手段をとることによって、これを実現していきたい。

3 判 断

本件請求において請求人は、本件土地が不法占有されているにもかかわらず、何ら措置を講ずることなく放置していることから、都は違法・不当に財産の管理を怠っていると主張し、その是正等を求めているものと解される。

このことについて、前記事実関係の確認及び港湾局の説明に基づき、次のように判断する。

(1) 本件土地の権利関係について

港湾局の説明及び関係資料の調査から、以下の事実を確認した。

ア 港湾局と本件法人とが締結した本件契約には、契約期間終了後に契約が自動更新される旨の特約条項の記載はなく、契約第9条において、使用貸借期間が満了した場合には、本件法人の負担で、直ちに本件土地を原状回復して都に返還しなければならないと定められていること。

イ 港湾局と本件法人との間において、本件契約終了(平成2年3月31日)後から監査日現在まで、本件土地について何らの契約等も締結されていないこと。

以上のことから、本件法人は本件土地を無権原に占有していることが認められる。

(2) 本件土地の財産の管理を違法・不当に怠る事実の存否について

ア 本件契約終了後の取扱いに関する本件法人との交渉状況について調査したところ、港湾局から、平成元年3月22日から平成4年4月9日までの間及び平成13年2月19日に交渉を再開してから今日に至るまでの間において、本件法人と交渉を行っている旨の説明があった。

このことについて、関係資料を調査等したところ、以下の事実を確認した。

(ア) 本件契約の期間満了(平成2年3月31日)前後の平成2年3月3日、同年5月8日及び同年6月15日に、港湾局は、契約期間満了後の取扱いについて、本件法人と交渉を行っていること。

(イ) 平成15年7月以降、港湾局は、本件土地の有償貸付、売却等について、法的措置に留意しつつ、本件法人と交渉を行っていること。

イ ア(ア)及び(イ)以外において、港湾局が本件法人と交渉したことを、資料に基づいては確認できず、港湾局の説明と確認できた事実とでは4年のギャップがあったこと。

また、平成4年4月10日から平成13年2月18日までの間、本件法人との

交渉を中断した理由についても、港湾局から明確な回答が得られなかったこと。

以上のことから、港湾局は平成2年まで20年間にわたり契約していたにもかかわらず、それ以降は契約を継続するなどのしかるべき手続がなされていないこと、また、少なくとも8年10か月以上の長期間にわたり、本件法人との交渉を中断していることが認められ、このことに合理的理由が認められないことから、本件土地の財産の管理を違法・不当に怠っていると云わざるを得ない。

4 結 論

(1) 結論

本件土地の適正化に向けて、港湾局は本件法人と一定期間交渉を行うなど、努力を重ねてきた状況はあるものの、交渉が長期間中断し、現在まで本件法人は港湾局用地を無権原に占有していることから、都は本件土地の財産の管理を違法・不当に怠っているとす請求人の主張には、理由があるものと認める。

(2) 勧告

法第242条第3項に基づき、知事に対し、本件土地の無権原占有状態の是正及び無権原占有に伴い都が被った損害の補てんのために必要な措置を、平成16年3月31日までに講ずることを勧告する。

資料（東京都職員措置請求書等）

東京都知事石原慎太郎に対する措置請求の要旨

1 請求の要旨

東京都知事石原慎太郎は、地方自治法第238条第1項〔以下自治法〕に定める公有財産の取得、管理、処分の権限を有する。〔自治法第149条第6項〕

また、地公企法第2条第2項又は第3項の規定により地方公共団体の経営する企業に同法の財務規定等が適用される場合においては、専任の管理者は置かれず、管理者の権限は当該団体の長が行う。〔公企法第34条の2〕

東京都においては、これに該当する事業としては、病院会計・埋立事業等があり、その財産の取得、管理、処分については都知事はその権限を有している。

したがって、東京都知事石原慎太郎には当該公有財産について法令・条例・規則等に基づき、適法かつ最善の注意義務を持って行政措置を為す責務を有する。

しかるに、東京都知事石原慎太郎は、東京都港湾局所管の以下の公有財産〔所有地〕の適正な管理を、平成2年4月1日から今日に至る13年を超える長期間に渡り、その現状を十分に認識しながら、「作為」によりそれを怠る不法行為をなし、それは現在も継続している。

具体的には、東京都江東区枝川1丁目に「学校法人・東京朝鮮学園 東京朝鮮第二初・中級学校」が存する。

同校が占有使用している用地の一部は、かつて東京都の売却に伴い同校の所有となっているが大半は所有地である。

この所有地については、埋立事業により造成された経緯から、東京都港湾局が所管しており、昭和45年4月1日から平成2年3月31日までの20年間は、東京都により同校への「無償貸付」の契約が存在した。

しかし、この契約が期限切れによりその法的効力が失われた後、本件所有地に関しての一切の契約関係が不存在のまま、いわば同校による「不法占有地」として今日に至っている。

この事実は、長い歴史的経緯が存するとはいえ、公有財産の適切な維持保存および運用を定めた地方自治法等関連法令および都条例・規則に違反する明確な不法行為であり、

その損害は計り知れない莫大なものとなり、東京都知事石原慎太郎はその責めを免れ得ない。

まして、この「不法占有地」の利用状況は、一部は学校法人経営する「各種学校」の校舎および校庭として利用されてはいるが、一部は営業用店舗及び駐車場〔月極賃貸用〕として営利目的の収益事業が営まれている。

かかる事実は、都民の共有財産としての都有地に合法的契約が不存在のままこれを占有し、かつその占有によって莫大な利益を上げるなどの行為は許されざる事実である。

東京都知事石原慎太郎は、これらの事実を充分認識した上で、13年間を上回る期間これを放置・許容・黙認し、東京都に莫大な財務会計上の損害を与えている。

また、この事は、都知事が「自らの判断と責任において、誠実に管理し及び執行する義務を負う。」〔地方自治法138条の2〕との規定に違反する事は明確である。

よって、東京都監査委員におかれては、その職責と権限により、当然為されるべき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 江東区枝川一丁目9番の公図(公図番号172)の写し
- イ 江東区枝川一丁目近辺の住宅地図ほかの写し
- ウ 江東区枝川一丁目9番1ほか4筆の登記簿の全部事項証明(土地)の写し
- エ 平成15年7月22日付けの新聞記事の写し
- オ 平成15年7月22日付15財財運第417号「開示決定等期間特例延長通知書」の写し
- カ 平成15年7月22日付15住経資第374号「開示決定等期間延長通知書」の写し
- キ 平成15年7月22日付15港臨誘第265号「開示決定等期間延長通知書」の写し
- ク 本件学校の校門ほかの写真の写し

平成15年9月9日に追加提出された事実証明書

- ケ 東京都公有財産管理運用委員会議案第59号(昭和47年3月15日付決定)「港湾局所管貸付地特別処理要綱の適用除外及び土地の無償貸付けについて」の写し

コ 臨海開発部誘致促進課作成の「東京朝鮮第二初中級学校用地について」と題する文書の写し