

平成 27 年 3 月 19 日付けで提出を受けた住民監査請求について、地方自治法第 242 条第 4 項の規定により監査を行い、下記のとおり、平成 27 年 4 月 28 日に請求人へ通知しました。

福岡市監査委員	石 田 正 明
同	宮 本 秀 国
同	齋 田 雅 夫
同	伯 川 志 郎

住民監査請求（福岡市職員措置請求）の監査結果について（通知）

平成 27 年 3 月 19 日に提出のあった住民監査請求（福岡市職員措置請求）について、地方自治法第 242 条第 4 項の規定により監査を行ったので、同項の規定によりその結果を次のとおり通知します。

第 1 住民監査請求の提出

1 住民監査請求（以下「本件請求」という。）の内容等

(1) 請求人

中村 幸子

(2) 提出日

平成 27 年 3 月 19 日

(3) 請求の要旨（「福岡市職員措置請求書」の原文のまま。ただし、個人名は匿名とした。）

1 財務会計上の行為又は怠る事実

- (1) 上記福岡市職員ら（注：福岡市長、市営住宅監理員及び市営住宅管理人）は、福岡市が所有する市営〇〇住宅〇棟（福岡市〇〇区〇〇丁目〇番〇号所在、福岡市営住宅条例第 2 条及び別表第 1）（以下、「本件住宅」という。）1 階に設置されている住民集会所（福岡市営住宅条例第 3 条の 1 6）（以下、「本件集会所」という。）について、平成 24 年 6 月ころより現在まで、同住

宅〇〇号室の住民であるA氏（以下、「A氏」という。）が何らの権限なく鍵を交換して占拠し、2年以上もその他の住民に使用させていない（事実証明書1、4の3）にもかかわらずこれを放置しその占有を取り戻していない。

これにより、請求者を含む本件住宅のその他の住民および住民団体は、集会所を使用することができないという不利益を被っている。

- (2) また、上記福岡市職員らは、平成24年度以降、A氏が本件集会所内部および本件住宅玄関ガラス扉、エレベーター横壁面に福岡市の許諾もないのに「請求者ほか役員が市営〇〇住宅〇棟管理組合の金銭を横領した疑惑がある」、「請求者が本件集会所の電気を止めて住民の使用を妨げている」等、請求者の名誉を毀損する文書を継続的に掲示したにもかかわらずこれを放置していた（事実証明書2、3、4）。

これによって、請求者はその名誉を毀損され重大な精神的苦痛を被った（民法第709条）。

- (3) さらに、上記福岡市職員らは、平成24年以降、A氏が本件住宅住人の選挙等なんらの選出行為を経ないにもかかわらず「市営〇〇住宅〇棟管理組合長」であると名乗り、本件住宅住民に対して町内会費、管理組合費の納入を止める様に呼びかけ（事実証明書5の1、5の2）、その後本件住宅住人の一部から「管理組合費」の名目で金員を徴収して（事実証明書1、5の3、5の4）、実際には住民の共益のために支出せず、その支出状況等を住民らになんら明らかにしていないにもかかわらず、A氏の金員徴収行為を中止するよう指示指導していない。

これによって、本件住宅住人らは、「共益費」「町内会費」「町費」等の名目で金員を負担しているにもかかわらず、本件住宅における利益を受けることができているという損害を被っている。

- (4) 請求者は、このような事態を解決すべく、平成24年以来、福岡市住宅部住宅管理課係長藤本氏に対しA氏による本件集会所の占拠の禁止、鍵の福岡市への返還を実施するように繰り返し依頼したが、上記福岡市職員らは何らの対応をとらなかった。

また、請求者は、平成24年以来、継続的に同課〇〇地区専任管理人B氏にA氏による集会所の占拠の禁止、名誉毀損行為の中止を求めるよう相談していたが、専任管理人B氏は必要な指導をしなかった。

さらに、請求者が市営〇〇住宅〇棟管理組合会長として福岡市市長室広聴課および福岡市住宅部住宅管理課に対して代理人弁護士を通じて平成 26 年 8 月 11 日付け書面で対応を求めた（事実証明書 6）が、福岡市長、福岡市住宅部住宅管理課課長合屋四郎は「住民間の話し合いで解決してほしい。」と回答しなんら実効的な対応を取らなかった。（事実証明書 7）。

- (5) 以上のように上記福岡市職員らは、本件集会所及び本件住宅という福岡市の財産の管理を怠っている。

2 財務会計上の行為又は怠る事実の違法性

- (1) A氏が本件集会所の鍵を無断で交換したこと（事実証明書 1, 4の3）は福岡市営住宅条例（以下単に「条例」という。）第 26 条 2 項の入居者の保管義務に違反する「き損」行為にあたり、福岡市長はA氏に対して現状を回復させ、その損害を賠償させる義務（条例第 26 条 2 項）および、A氏に対して本件住宅の明渡しを請求しなければならない義務（条例第 40 条 1 項(3)号）を負っているのにこれを怠っているから違法である。

また、上記市営住宅管理員らも、A氏の「き損」行為に関し「必要な指導を与える」義務を負っている（条例第 77 条 1 項）にも関わらずこれを怠っているから違法である。

さらに市営住宅管理人も、市営住宅管理員らの職務を補助してA氏に対して必要な指導を与える義務を負っている（条例第 78 条）にも関わらずこれを怠っているから違法である。

- (2) 平成 24 年以降、A氏が本件集会所内部および本件住宅玄関ガラス扉、エレベーター横壁面に「請求者ほか役員が市営〇〇住宅〇棟管理組合の金銭を横領した疑惑がある」、「請求者が本件集会所の電気を止めて住民の使用を妨げている」等、請求者の名誉を毀損する文書を複数回掲示したこと（事実証明書 2, 3, 4）は、民法上の不法行為に該当するのみならず、「恫喝等の粗暴又は不当な言動を繰り返すことにより、近隣住民・・・に精神的苦痛若しくは恐怖感を与える行為」（福岡市営住宅条例施行規則第 22 条の 23(3)号）として条例第 27 条第 5 項の「迷惑行為のうち規則で定めるもの」に該当する。

したがって、福岡市長は入居者であるA氏に対して「必要な改善措置を講じるよう勧告」する義務があるが、これを怠っているから違法である。また、上記A氏の行為は、請求者等の他の入居者の名誉を繰り返し毀損する行為として

「迷惑行為が他の入居者等に重大な危害を及ぼし」ているのであるから、条例第 40 条 2 項の「緊急の必要がある」と認められる場合に該当するから、福岡市長は条例第 27 条第 5 項の勧告を経ずにただちに A 氏に対して本件住宅の明渡しを請求しなければならない義務を負うにも関わらず、これを怠っているから違法である。

また、上記市営住宅管理員らも、A 氏の迷惑行為に関し「必要な指導を与える」義務を負っている（条例第 77 条 1 項）にも関わらずこれを怠っているから違法である。

さらに、市営住宅管理人も、市営住宅管理員らの職務を補助して A 氏に対して必要な指導を与える義務を負っている（条例第 78 条）にも関わらずこれを怠っているから違法である。

- (3) A 氏が何らの正当な根拠なく「市営〇〇住宅〇棟管理組合長」であると名乗り、本件住宅住人の一部から「管理組合費」等の名目で金員を徴収して（事実証明書 1, 5）実際には住民の共益のために支出していないとすれば、A 氏の行為は、本件住宅を利用した利得行為といわざるを得ないことになる。

A 氏は、自己が徴収した金銭についての支出状況等を住民らになんら明らかにしておらず、少なくともこの点において A 氏は入居者としての保管義務（条例第 26 条）に違反していることになる。

また、金銭を不当に利得しているとすれば本件住宅を住宅以外の用途に利用していることになり（条例第 27 条第 2 項）、また、他の住民に対する迷惑行為を行っていることになる（条例第 27 条 4 項）。

とすると、福岡市長はこれら A 氏の行為に関して、市営住宅の管理権限に基づき本件住宅の検査を行い A 氏に対して指示を行う義務を負うことになる（条例第 79 条第 1 項）。しかし、福岡市長はこれまでにかかる検査および指示を行っていないから違法である。

また、上記市営住宅管理員らも、A 氏の保管義務違反と迷惑行為に関し「必要な指導を与える」義務を負っている（条例第 77 条 1 項）にも関わらずこれを怠っているから違法である。

さらに市営住宅管理人も、市営住宅管理員らの職務を補助して A 氏に対して必要な指導を与える義務を負っている（条例第 78 条）にも関わらずこれを怠っているから違法である。

(4) したがって、上記福岡市職員らが本件集会所及び本件住宅という福岡市の財産の管理を怠っていることについて明らかに違法が認められる。

3 福岡市への損害発生の可能性

(1) 上記福岡市職員らが本件集会所の管理を怠っていることにより、A氏が対価を支払わず福岡市財産を不当に使用収益していることから、福岡市には平成24年6月以降の本件集会所の利用の対価相当額の損害がすでに発生している。

また、A氏は本件集会所の鍵を無断で交換し鍵を所持しているから、福岡市が本件集会所の占有を回復した後、鍵を再度交換せざるを得ず、その費用が福岡市の損害として発生したことは明白である。

一方で本件住宅のその他の住民は、共益費を支払っているにもかかわらず本件集会所の利用ができず、市営住宅の利用を妨げられているから、市営住宅がそなえるべき利便を享受することができないとして市営住宅からの解約退去、福岡市に対する共益費の返還請求等を行う可能性があり、福岡市には損害賠償責務が発生する可能性がある。

(2) また、上記福岡市職員らが本件住宅の管理を怠っていることにより、福岡市は市営住宅について住民間のトラブルに対して適切な対処を行えないとの事実が認識され、本件住宅の入居者が減少することのみならず、市営住宅一般への入居希望者の減少が生じ、結果として福岡市の市営住宅からの賃料収入の減少という損害が生じる可能性が十分にある。

(3) さらに、A氏が請求者に対する名誉棄損行為を繰り返し行っているにもかかわらず上記福岡市職員らが本件住宅の管理を怠っていることにより名誉棄損行為が助長されているから、請求者が福岡市に対して損害賠償請求（民法第709条，同719条，国家賠償法）を行い、これが裁判上も認容される可能性があるから、福岡市に損害が生じる可能性がある。

(4) 加えて、A氏が正当な権限なく本件住宅住人から金員を徴収しているにも関わらずこれを上記福岡市職員らが放置したことが認められれば、本件住人からも福岡市に対して損害賠償請求（民法第709条，同719条，国家賠償法）がなされる可能性があり、福岡市に損害が生じる可能性がある。

(5) したがって、上記福岡市職員らの財務会計上の怠る事実により、福岡市に損害が発生する可能性は十分にある。

4 求める必要な措置

- (1) 福岡市長に対して、A氏が本件集会所の鍵を無断で交換したことについて、A氏に対して原状を回復させて本件集会所の占有を福岡市に返還させ、鍵の新規交換に必要な損害、およびA氏が占有していた期間の賃料相当額を賠償させることを請求する（条例第26条2項）。

また、福岡市長に対して、A氏に対しての本件住宅の明渡しを請求することを請求する（条例第40条第1項(3)号）。

また、上記市営住宅管理員らに対して、A氏の「き損」行為に関し現状を回復し、損害を賠償するように「必要な指導を与える」（条例第77条1項）よう請求する。

さらに、市営住宅管理人に対しても、市営住宅管理員らの職務を補助してA氏に対して必要な指導を与えること（条例第78条）を請求する。

- (2) A氏は本件集会所内部および本件住宅玄関ガラス扉、エレベーター横壁面に「請求者の名誉を毀損する文書を複数回掲示していたこと（事実証明書2, 3, 4）につき、福岡市長に対しては入居者であるA氏に対して当該行為をただちに中止し請求者に謝罪及び賠償を行うよう「必要な改善措置を講じるよう勧告」することを請求する。

また、上記A氏の行為は、請求者等の他の入居者の名誉を繰り返し毀損する行為であるから条例第40条2項に基づき、ただちにA氏に対して本件住宅の明渡しを請求することを請求する。

また、上記市営住宅管理員らに対しても、A氏の迷惑行為に関し直ちに中止し謝罪及び賠償を行うよう「必要な指導を与える」（条例第77条1項）ことを請求する。

さらに市営住宅管理人も、市営住宅管理員らの職務を補助してA氏に対して必要な指導を与える（条例第78条）ことを請求する。

- (3) A氏が何らの正当な根拠なく「市営〇〇住宅〇棟管理組合長」であると名乗り、本件住宅住人の一部から「共益費」「町内会費」等の名目で金員を徴収等している行為（事実証明書1, 5）について、福岡市長に対しては、これらA氏の行為に関して、市営住宅の管理権限に基づき本件住宅の検査を行いA氏に対して指示を行う（条例第79条1項）ことを請求する。

また、上記市営住宅管理員らに対しても、A氏の保管義務違反と迷惑行為

に関し無権限の金銭徴収行為等を中止するように「必要な指導を与える」（条例第 77 条 1 項）ことを請求する。

さらに市営住宅管理人に対しても、市営住宅管理員らの職務を補助して A 氏に対して必要な指導を与える（条例第 78 条）ことを請求する。

(4) 事実証明書

- ア 「集会所の使用について」と題された文書
- イ 写真（集会所等に掲示された文書の写真 18 葉）
- ウ 写真（「お知らせ」と題する文書が掲示された写真 3 葉）
- エ 写真（「委託金返還請求事件の裁判について」「総会の開催について」と題する文書が掲示された写真 3 葉）
- オ 「緊急連絡」「管理組合費納付のお知らせ」「管理組合会費の変更について」と題された文書
- カ 請求人が市長室広聴課及び住宅管理課へ提出した「ご依頼」の文書
- キ 上記カに対する市長及び住宅管理課長の回答文書等
- ク 「〇棟住宅管理組合 空き部屋の新規入居（世帯分離）についての提案」と題された文書等
- ケ 「〇棟の住宅管理人について」と題された文書
- コ 写真（〇〇住宅敷地内の写真 2 葉）
- サ 住宅管理課が請求人に送付した「市営〇〇住宅〇棟集会所の閉鎖について（通知）」と題された文書
- シ 「住民の皆さんへ」と題された文書等
- ス 住宅管理課が請求人に送付した「〇〇住宅〇棟「集会所」利用のルール（案）」と題された文書
- セ A氏が平成 27 年 4 月 18 日付けで発出した文書
- ソ 新聞記事の写し
- タ 「町内会会長選出選挙について」, 「24 年度町内会長選出選挙の案内」と題された文書
- チ 「我々元役員の主張」と題された文書
- ツ 「24 年度町内会長選出選挙 開票結果報告」と題された文書
- テ 「緊急連絡」, 「自治会費の納入継続等に関するご連絡」と題された文書

- ト 「推薦書」と題された文書（様式）
- ナ 請求人及び代理人作成の福岡市監査委員宛て報告書
- ニ 請求人及び代理人からA氏に宛てた「御通知」と題された文書

2 要件審査

本件請求は、地方自治法（以下「自治法」という。）第 242 条所定の要件を備えているものと認め、平成 27 年 4 月 7 日、これを受理した。

3 個別外部監査契約に基づく監査の請求

請求人は、自治法第 252 条の 43 第 1 項の規定に基づき、概要、次の理由により、併せて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める。

- (1) これまで住宅都市局住宅部住宅管理課（以下「住宅管理課」という。）等に対し、市営〇〇住宅〇棟（以下「本件住宅」という。）の入居者であるA氏（以下「A氏」という。）に対する指導等を行うよう求めてきたが、何ら実効的な対応がとられなかったという事情からみて、福岡市（以下単に「市」という。）は本件問題の解決について消極的であるため、外部の専門家による中立的な判断が必要である。
- (2) A氏の「管理組合会長」を名乗っての金銭徴収に応じない住民に対する嫌がらせ行為に関する調査・評価を行うにあたって、専門家の知見が必要である。
- (3) その他、本件住宅に関しては、市の管理懈怠が原因となって様々な紛争が生じているため、過去の経緯等に関し専門家による調査が必要である。

しかしながら、監査委員は、市長から独立した執行機関であるため、仮に、市長が問題の解決について消極的であったとしても、そのことにより個別外部監査人による判断が必要とは認められない。また、その他請求人が個別外部監査が必要と主張する理由は、市の財務会計上の財産管理行為の適否とは直接関係のない事実に関するものと認められる。

したがって、本件請求について、個別外部監査契約に基づく監査によることが相当であるとは認められない。

第 2 監査の実施

1 監査の対象

本件住宅及びその1階に設置されている集会所（以下「本件集会所」という。）に関する財産の管理を怠る事実の存否及び当該事実が認められる場合における違法性又は不当性の有無を対象として、監査を行った。

2 請求人による陳述

平成27年4月17日、関係職員の立会いのもと、請求人による陳述を聴取した。

3 関係職員による陳述

平成27年4月17日、請求人の立会いのもと、関係職員による陳述を聴取した。

4 監査対象部署に対する監査

以下の部署について、関係職員からの聞き取り調査及び関係書類の調査を行った。

住宅管理課

5 実査

(1) 平成27年4月13日、本件集会所を実査した。

(2) 同月21日、本件集会所を実査した。

第3 監査の結果

1 確認した事実

監査の対象に係る事実関係等について、次のとおり確認した。

(1) 本件住宅及び本件集会所の位置づけ，現況等

本件住宅	位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区改良法に基づき市が整備した同法第2条第6項に規定する「改良住宅」であり、かつ、福岡市営住宅条例（以下「市営住宅条例」という。）第3条第1号に規定する「市営住宅」である。 自治法第244条に規定する公の施設（以下「公の施設」という。）である。 建物は、市の行政財産である。
	概要	<ul style="list-style-type: none"> 所在地 福岡市〇〇区〇〇丁目〇番〇号 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上〇階建 延床面積〇〇平方メートル（本件集会所を含む。） 総住戸数 〇〇戸
本件集会所	位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区改良法に基づき市が整備した同法第2条第7項に規定する「地区施設」（改良地区内に建設される住宅の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設）であり、かつ、市営住宅条例第3条第7号に規定する「共同施設」である。 公の施設である。 建物は、市の行政財産である。
	概要	<ul style="list-style-type: none"> 所在地 本件住宅の1階部分に位置する。 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造地上1階建 床面積〇〇平方メートル 集会室1室ほか

(2) 関係する法令の定め等

ア 市営住宅の集会所の管理運営について

平成10年8月1日付け建築局長決裁により定められた「集会所管理運営要綱」（以下「要綱」という。）において、市営住宅の集会所の管理運営に関し、次のように規定されている。

第9条 自治会は、集会所の適正運営に関して、次に掲げる事項を含めた集会所運営要領等を作成し、入居者に周知しなければならない。

- (1) 集会所使用手続きに関する事
- (2) 要綱第4条で定める使用禁止の具体的事項
- (3) 集会所の使用運営及び維持に関する費用の徴収方法とその会計管理に関する事
- (4) 集会所使用者の義務及び賠償責任
- (5) 集会所運営委員会の組織及び構成
- (6) 集会所の火元責任者及び鍵の保管責任者
- (7) その他集会所の使用に必要な事項

第11条 住宅都市局長は、必要があると認めるときは、自治会に対して集会所の使用状況、運営方法について報告を求め、またその管理方法等について必要な指示をすることができるものとする。

イ 市営住宅の集会所に係る費用の負担について

- (ア) 市営住宅条例及び福岡市営住宅条例施行規則（以下「条例施行規則」という。）において、次のように規定されている。

○ 市営住宅条例

（入居者の費用負担義務）

第24条 次の各号に掲げる費用は、入居者の負担とする。

- (3) 共同施設、エレベーター及び給水施設の使用に要する費用
- (4) 次条第1項に規定するもの以外の公営住宅及び共同施設の修繕に要する費用

2 前項第4号の公営住宅及び共同施設の修繕について、市長が必要があると認めるときは、その修繕に要する費用の全部又は一部を市が負担することができる。

（修繕費用の負担）

第25条 次の各号に掲げる費用は、市の負担とする。

- (2) 共同施設の修繕に要する費用（共同施設の軽微な修繕に要する費用を除く。）
- 3 入居者は、その責めに帰すべき事由によって第1項各号に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、市長の指示に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。

○ 条例施行規則

(修繕に要する費用)

第 21 条 (略)

2 条例第 25 条第 1 項第 2 号に規定する共同施設の軽微な修繕については、別表屋内の款専用部分の項の例による。

別表

区分		修繕の内容
屋内	専用部分	(4) 玄関の鍵及びチャイムの修繕及び取替え

(イ) 要綱において、次のように規定されている。

第 6 条 集会所の使用運営に伴う電気・ガス・水道の使用料等、集会所の維持に要する費用は、原則として当該使用者の負担とする。

ただし、修繕（その範囲については、市営住宅の修繕負担区分に準ずる。）は市が行う。

(ウ) 市営住宅の入居者に対し入居時に配布する「リビングノート」（入居後の注意事項等について記載した綴じ込みチラシ）において、次のように記載されている。

①管理組合（自治会等）共益費を払ってください。

次の費用は「共益費」として家賃以外に入居者全員で負担していただきます。

○共同で使う施設、設備の修繕費用（市負担を除く）

○ (略)

○集会所などの使用に要する費用

上記のように、居住者が共同で使用する費用は、居住者全員の負担になります。これらの共益費については、管理組合（自治会等）で入居の皆様から徴収し、支払先に直接払っていただくようになっています。

ウ 市営住宅の集会所に係る入居者の利用、保管義務等について

(ア) 市営住宅条例において、次のように規定されている。

(入居者の保管義務)

第 26 条 入居者は、公営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを適正な状態において維持しなければならない。

2 入居者は、その責めに帰すべき事由によって公営住宅又は共同施設が滅失し、又はき損したときは、市長の指示に従い、これを現状に復し、又はその損

害を賠償しなければならない。

(不正な行為がある場合等の明渡し請求)

第40条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該入居者に対して、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。この場合において、
・・・(略)・・・

(3) 入居者の故意又は重大な過失によって公営住宅又は共同施設が滅失し、又はき損したとき。

(イ) 要綱において、次のように規定されている。

第2条 集会所は、入居者（地域開放型集会所においては、その対象地域住民）の福利厚生文化教養等のための講習会、その他の諸行事を行うために使用することを目的とする。

第4条 集会所は次の各号の一に該当するときは、使用することができない。

(4) 営利を目的とするとき

(5) その他第2条の目的に反すると認められるとき

(ウ) 「リビングノート」において、次のように記載されている。

つぎのような場合は集会所を利用できません。

○営利を目的とするとき。

○その他設置目的に反すると認められるとき。

安心して生活できる住宅の環境を守るために、市営住宅では禁止されていることがいくつかあります。下記の事項は必ず守ってください。守れない場合は、住宅明け渡しの請求や原状回復の請求を受けることもありますので、ご注意ください。

○住宅または、共同施設を破損しないこと。

2 監査対象部署の説明

本件についての監査対象部署の説明は、概要、次のとおりである。

(1) 経過について

ア 平成24年

4月頃	・ A氏が住宅管理人立会いのもと本件集会所の鍵を交換し、以後、A氏側が本件集会所の鍵を管理する。
-----	--------------------------------------------------

8月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 請求人が本件集会所の電気の契約を解約する。これにより、A氏が自己の名前で電気の契約をし、以後、同人の名前で本件集会所の電気料金を支払う。 ・ これ以後、請求人及び請求人に賛同する住民の本件集会所利用が難しくなったものと思われる。
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

イ 平成 26 年

4月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 請求人から住宅管理課に対し、A氏が本件集会所を占有しているため、市において鍵を交換し、入居者が利用できるようにしてほしい旨の要望がなされる。 <p style="margin-left: 40px;">以後、住宅管理課が本件集会所の利用・管理について調整に入る。</p>
4月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課は、〇〇まちづくり館において、請求人とA氏の話合いの場を設定した。そこで、住宅管理課は、集会所の設置目的と管理運営についての説明の後に、双方の意見を聴取しながら協議を行ったが、解決にいたらなかった。
5月7日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課からA氏に対し、本件集会所の利用ルール案を提示する。
5月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課から請求人に対し、本件集会所の利用ルール案を提示する。
8月13日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 請求人及びその代理人から次の趣旨の文書が住宅管理課及び市長室広聴課へ郵送される。 <p style="margin-left: 40px;">「何らの権限のないA氏が管理組合の会長を自称し、本件集会所について鍵を管理するとともに占有しているため、請求人は管理組合総会を開催することができない。市は、所有権及び管理権によって本件集会所の占有の返還を受けるなどして、適切な管理状況に回復すべきである。」</p>
9月4日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の文書に対する回答として、次の趣旨の文書を住宅管理課長名で郵送する。 <p style="margin-left: 40px;">「本件集会所の管理・使用は、入居者の代表組織である管理組合に一任しているところであり、管理組合で運営要綱等を定めることにより、適正な運営ができるものと考えている。」</p>

	<p>市は、請求人及びA氏の協議の場を設定し、本件集会所の利用ルール案の提示等を行ってきた。</p> <p>市としては、両者の協議について、日程等の調整を行っていくので、協力をいただくようお願いする。」</p>
11月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・ A氏により本件集会所の窓ガラスに請求人に関することが記載された文書が掲示されている旨の通報が住宅管理課になされる。 ・ 住宅管理課からA氏に対し、掲示物を撤去するよう口頭で指導するとともに、掲示物が見えないよう本件集会所の外側を隠す。
11月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課からA氏に対し、同課長名による次の文面の勧告文書を郵送する。 <p>「あなたは、市営〇〇住宅〇棟集会所において、不適切な内容の掲示物の張り出しをされていますので、速やかに撤去されるよう勧告します。」</p>
11月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課からA氏に対し、このような状況が続くようであれば、市が鍵を管理し、本件集会所を利用停止することになる旨口頭で伝える。

ウ 平成 27 年

2月頃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課において、A氏が掲示した文書が撤去されていたのを確認する。
3月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課において、本件集会所を閉鎖する方針を決定する。
3月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課からA氏に対し、本件集会所について、適正な管理運営ができていない状況が続いているため、4月20日をもって閉鎖することにした旨の文書を手交する。 ・ 同課から同内容の文書を請求人へ郵送する。
4月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅管理課がA氏から本件集会所の全ての鍵の返還を受け、同集会所を当面閉鎖する。

(2) 本件請求について

以下の理由により、本件については財産の管理を怠る事実はなく、本件請求は棄却されるべきものとする。

ア 本件集会所について

市営住宅の集会所は、入居者の福利厚生や文化的行事を行うための施設として設置されている共同施設であり、住民による自治の観点から、光熱水費等の費用負担や集会所の運営方法等を含め、当該市営住宅の入居者で構成される自治組織（以下「管理組合等」という。）において管理が行われているものである。

本件集会所の管理についても、鍵の取扱いを含め、入居者間で協議を行い、自主的に解決されるべきであるとの考え方のもと、住宅管理課において請求人及びA氏の双方から意見を聴取するとともに、両者の話合いの場を設けるなど、今回の問題の解決に向けた努力を続けてきた。

なお、鍵の交換自体は集会所をき損したことには当たらないと考えられるとともに、A氏により収益行為がなされている事実は確認されていないことから、A氏に対し損害賠償請求や住宅の明渡し請求を行うことはできないと考える。

イ 文書の掲示について

集会所の不適切な使用が問題となった場合は、まずは管理組合等において解決すべきであるが、市としても、必要に応じて自治会に使用状況の報告を求めたり、必要な指示を行っている。

平成26年11月に、A氏により本件集会所窓ガラスに請求人に関する文書が掲示されているとの通報があり、住宅管理課として、同氏に対しその撤去を求める指導を行うとともに、当該文書を被覆する等の措置をとった。

しかしながら、当該文書の記載内容に係るトラブルについては、あくまで私人間の問題であり、行政が関与すべき事項ではないと考える。

ウ 共益費等について

市営住宅の共用部分や共同施設に関する費用は、入居者が全員で負担すべきものであり、これらのいわゆる共益費については、管理組合等が各入居者から費用を集め、電力会社等へ直接支払っている。

したがって、いわゆる共益費の取扱いや管理組合等自体の運営については、管理組合等の内部で協議すべき事項であり、行政が関与すべき市営住宅の財産管理の問題ではないと考える。

(3) 今後の対応について

本件集会所の適正な管理運営がなされていないと認められる状況が続いていることから、平成27年4月20日をもって一時的に本件集会所を閉鎖した。

市としては、今後、入居者間において協議が行われ、本件集会所の適正な管理運営

がなされることが確認でき次第、利用の再開を考えている。

3 監査委員の判断

上記の確認した事実及び監査対象部署の説明に基づき、本件住宅及び本件集会所について、財産の管理を怠る事実が存在するか、存在するとした場合、それが違法又は不当であるか、及び違法又は不当であるとした場合にいかなる措置を講ずべきかについて検討する。

(1) 「建物」の管理を怠る事実について

ア 住民監査請求の対象となる「財産の管理を怠る事実」について

住民監査請求の対象となるのは、「公金の支出」、「財産の取得、管理又は処分」、「契約の締結又は履行」、「債務その他の義務の負担」、「公金の賦課又は徴収を怠る事実」及び「財産の管理を怠る事実」の6種の財務会計上の行為又は怠る事実に限定されている（自治法第242条第1項）。

また、「財産」とは、自治法第237条第1項の規定により、「公有財産」（同法第238条）、「物品」（同法第239条）、「債権」（同法第240条）及び「基金」（同法第241条）を指す。

ところで、住民監査請求制度の趣旨目的は、地方公共団体の財務行政の適正な運営を確保することであり、前記住民監査請求の対象のうち、「財産の取得、管理又は処分」及び「財産の管理を怠る事実」における「財産の管理」とは、財産についてその「財産的価値」に着目し、その「価値の維持、保全を図る財務的処理」を直接の目的とする財務会計上の財産管理行為をいうものと解されている（最高裁平成2年4月12日判決参照）。

そして、「財産」のうち、公の施設を構成する土地建物等の行政財産については、住民の平等利用の機会の確保や不法占有の回復等の問題は、その価値の維持、保全を目的とする「財務的管理」の問題ではなく「行政的管理（公物管理）」の問題と解されているところである（東京高裁平成8年1月29日判決、東京地裁平成元年6月23日判決等参照）。

イ 本件請求の対象について

請求人は、次のことについて「福岡市職員らは、本件集会所及び本件住宅という福岡市の財産の管理を怠っている。」とし、これらを対象に監査を行うことを求めている。

- ① A氏が本件集会所の鍵を交換し占拠しているのを放置していること。（請求の要旨 1 (1)）
- ② A氏が請求人の名誉を棄損する文書を掲示したのを放置していたこと。（請求の要旨 1 (2)）
- ③ A氏が本件住宅の入居者から金員を徴収していることについて中止するよう指示指導していないこと。（請求の要旨 1 (3)）

しかしながら、①については、本件集会所の利用に関する入居者相互の問題であり、鍵を含め本件集会所の構造物がき損されている等の状況はなく、本件集会所の財産的価値に影響が生じているものとは認められない。さらに、①のうちA氏が本件集会所を占拠しているということについては、平成27年4月20日に、同氏は本件集会所の鍵を住宅管理課に譲渡して明け渡している。

また、②及び③についても、入居者相互の問題ないし入居者の自治組織運営上の問題であり、それらによって本件住宅や本件集会所の財産的価値に影響が生じているものとは認められない。②については、文書は既に撤去されている。

したがって、請求人が監査を求める上記①ないし③は、本件住宅及び本件集会所の「財産的価値」に着目し、その「価値の維持、保全を図る」ことを目的とする「財務的管理」とは直接関係のあるものではなく、住民監査請求の対象となる「建物」の管理を怠る事実には当たらないものと解される。

なお、請求人は、上記①ないし③の是正のため、迷惑行為や不正行為を理由とする改善措置の勧告、住宅明渡請求、立入検査、指導等の措置を講じるよう求めるが、それらはいずれも「建物」の「財務的管理」のための措置ではなく、市営住宅行政における「行政的管理」のための措置である。仮に、これらの措置を講ずべきことを法的な手続きにより本市の機関に対し求めるとするならば、福岡市行政手続条例第36条の規定に基づく処分等の求め（同条に規定する処分又は行政指導に該当する措置に限る。）、自治法第75条の規定に基づく事務監査請求などの手続きによるのが適当と考えられる。

(2) 「債権」の管理を怠る事実について

前述のとおり、「財産」には「建物」のみならず自治法第240条に規定する「債権」も含まれるところ、請求人の次の各主張については、「債権」である損害賠償請求権の管理（行使）を怠る事実を対象として監査を行うよう求めているものと解することができる、

① 市には本件集会所の利用対価相当額の損害が生じており、市長はA氏に対しその賠償を請求すべき義務がある旨の主張

② 市には本件集会所の鍵の交換費用の損害が生じており、市長はA氏に対しその賠償を請求すべき義務がある旨の主張

よって、以下、これらの主張の当否について検討する。

ア 本件集会所の利用対価相当額に係る損害賠償請求権について

請求人は、A氏が集会所を不当に使用収益していることに伴い、利用対価相当額の損害が市に生じていると主張し、市長がA氏に対しその賠償を請求することを求める。

市営住宅の集会所の利用については、無償とされているところであるが、仮に、A氏が本件集会所の目的外の使用により利得を得ていた場合は、自治法第238条の4第7項の規定に基づく使用の許可（行政財産の目的外使用許可）に伴い徴収することができる行政財産使用料に相当する額の損害が市に生じている可能性がある。

しかしながら、本件集会所の実査や住宅管理課によるA氏からの聞き取り等によっても、店舗その他営利目的のための使用がなされていたことは確認されなかった。

よって、本件集会所について利用対価に相当する額の損害が市に生じ、その賠償を請求すべき権利が発生していると認めることはできない。

イ 本件集会所の鍵の交換費用に係る損害賠償請求権について

請求人は、市は本件集会所の占有を回復した後、鍵を再度交換せざるを得ず、その費用は市の損害であり、市長はA氏に対しその賠償を請求すべきである旨主張する。

ところで、住民監査請求において管理を怠る事実の対象となる「債権」とは、抽象的な債権でなく、一定の原因に基づいて地方公共団体が現実取得した具体的な債権でなければならないと解されている（東京地裁平成7年7月26日判決参照）。

しかしながら、住宅管理課は、平成27年4月20日に、A氏から本件集会所の明渡しを受けたものの、それに伴いその鍵を市の費用負担において交換したという事実は認められない。したがって、鍵の交換費用が具体的な損害として市に生じているとはいえず、その賠償請求権を市が現実取得しているものと認めることはできない。

(3) まとめ

以上のとおり、本件住宅及び本件集会所に関し、財産（建物及び債権）の管理を怠る

事実は認められず、請求人が本件請求において監査を求めるものは、いずれも住民監査請求の対象となるものではない。

ただし、本件の紛争を含め市営住宅の入居者に関する問題は、市営住宅の「行政的管理」という面において放置すべからざるものであり、市は、早期の把握に努めるとともに、責任をもってその解決に積極的に取り組む必要があるものと考えられる。

第4 結論

以上のことから、本件請求については、理由がないものと認め、これを棄却する。

(参 考)

○ 地方自治法 (抜粋)

(財産の管理及び処分)

第二百三十七条 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

2・3 (略)

(公有財産の範囲及び分類)

第二百三十八条 この法律において「公有財産」とは、普通地方公共団体の所有に属する財産のうち次に掲げるもの(基金に属するものを除く。)をいう。

- 一 不動産
- 二 船舶、浮標、浮棧橋及び浮ドック並びに航空機
- 三 前二号に掲げる不動産及び動産の従物
- 四～八 (略)

2 (略)

3 公有財産は、これを行政財産と普通財産とに分類する。

4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(行政財産の管理及び処分)

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2～6 (略)

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

8・9 (略)

(債権)

第二百四十条 この章において「債権」とは、金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利をいう。

2 (略)

(使用料)

第二百二十五条 普通地方公共団体は、第二百三十八条の四第七項の規定による許可を受けてする行政財産の使用又は公の施設の利用につき使用料を徴収することができる。