

坂監公表第 1 号

職員措置請求(住民監査請求)に係る監査結果の公表(市営
京町団地における市有財産の違法占拠および不法耕作)

地方自治法(昭和22年法律第67号)第242条第5項
の規定により、職員措置請求(住民監査請求)に係る監査を行
ったので、監査結果を公表します。

令和8年6月2日

坂出市監査委員 吉田 耕一

坂出市監査委員 植原 泰

住民監査請求に係る監査の結果
(市営京町団地における市有財産の違法占拠および不法耕作)

第1 請求の受理

1. 請求人

住所・氏名 省略

2. 請求書の受付日

令和8年3月31日

地方自治法第242条第1項に規定する請求の要件審査の結果、請求の対象や違法事由等が明確性を欠いていたため、令和8年4月30日付で補正命令を行い、請求人から令和8年5月7日に補正書が提出された。

3. 請求の内容

(1) 請求の要旨 (原文)

市営京町団地の空き家において、第三者によるベランダ等の無断占拠および不法耕作行為が現在も継続している。(本件は、違法な占拠及び不法使用状態を是正すべき義務があるにもかかわらず、これを長期間にわたり放置している継続的不作為である。当該違法状態は現在も継続しているため、地方自治法第242条第2項にいう期間制限の適用はない。)

これらは、市有財産に対する無権原占有および不法な使用に該当するものであり、本来市が行うべき排除措置や明渡請求、使用料相当額の徴収等が行われていない点において、財務会計上の違法または著しく不当な財産管理に該当する。

また、当該行為は、構造的脆弱性が指摘されている人工土地に対して追加的な負荷を与えるものであり、市有財産の保全義務の観点からも看過できない。

よって、地方自治法に基づき、次の措置を講ずるよう監査を求める。

(2) 求める措置 (原文)

- ・ 占拠者に対する明渡請求の実施、不当行為者が市営住宅の入居者である場合は退去命令の実施
- ・ 不法工作物および耕作物の撤去
- ・ 使用料相当額の算定および徴収その他の損害回復措置
- ・ 違法状態を放置した職員の対応の適法性の検証

・再発防止のための管理体制の見直し

これらは単なる管理上の問題ではなく、具体的な財務会計上の損害の発生を伴うものである。なお、当該占拠により本来徴収されるべき使用料相当額（令和7年度市営住宅入居募集の最低家賃月額21,400円程度と推認される）が徴収されておらず、公金の不収入が継続している。

(3) 請求の理由（要旨）

①無権原占有および不法耕作の継続

当該空き家のベランダ等において、使用権限を有しない第三者による占拠および耕作が行われている。これらは一時的使用の範囲を超えた継続的占有であり、市有財産の不法使用に該当する。

②排除措置の不履行

市は市有財産の管理者として、無断占拠や不法使用に対し明渡請求や撤去措置を講ずる義務を負うが、本件においてはこれらの措置が講じられていない。占拠の拡大の経緯において、その都度、請求者は市に対して改善を要望したが、市は対応を拒んだ。

③財務会計上の違法性

本件では、本来徴収されるべき使用料相当額が徴収されておらず、公金の不収入が生じている可能性がある。これは、財務会計上の違法または著しく不当な行為に該当する。

④損害の発生および拡大のおそれ

本件の放置により、「使用料相当額の逸失」「市営住宅の管理秩序の低下」「他の入居者との公平性の侵害」が生じているほか、人工土地への負荷により市有財産の毀損リスクも否定できない。

⑤認識可能性および放置、防水措置の不適切状態

本件占拠および耕作は外部から容易に視認可能な状態であり、是正措置が講じられていない。当該占拠箇所において、不当占拠や耕作行為を黙認するかのような形で、市は不当占拠や耕作行為箇所をわざわざ避けて、擁護するような姿勢をとっており、本来必要とされる防水シートが適切に敷設されていない。

(4) 事実証明書

ア. 市営京町団地11号棟裏側に位置する、12号棟空き家のベランダの写真

イ. 除草作業のお知らせ（建設課）の写真

ウ. 本年1月の調査結果（一部）

エ. 占拠が継続しているとする写真（令和8年3月31日撮影）

市営京町団地全体の図面がなく、提出された写真は一部分であるため、該当場所がどこの場所か不明であった。また、ア～イの写真は撮影日が不明であり、ウにおいては、

いつ誰が何の目的で行った調査か不明であった。

(5) 補正書 (要旨)

①対象となる事実の特定

違法占拠及び耕作物等の具体例としては、農作業で使用する長い竿や桶 (水瓶)、運搬に使うカート、農作物が継続的に置かれている状況である。私人による調査には限界があり、最終的な特定は市の管理権限及び調査権限により行われるべきものである。

別途図面 (証拠1) により、対象となる場所を示している。

②時期及び期間の特定

請求人は当該施設の日常管理者ではないため正確な開始年月日の特定は困難であるが、遅くとも (市への指摘をはじめた) 令和6年度には現況を確認しており、現在 (令和8年5月時点) まで継続している。確認可能な期間としては、約2年1か月以上継続していると主張する。

③損害額の算定

本件損害は、本来市営住宅等の共用部分又は市有地として適正管理されるべき場所が、私人により占有され、市がその是正措置を怠っていることにより、市が使用利益や公平徴収の機会を失っている点にある。市営京町団地に関して開示された資料 (証拠2) によれば、該当部分の家賃額は、4期ではないため、月額4,500円から6,000円相当である。令和6年ごろ、建設課へ個別居室家賃についてお尋ねしたところ、市営京町団地については、スラム改良事業で入居されている方など様々な形態があり、それぞれの契約の開示は個人情報として難しいという口頭の説明を受けた。そのため、占有面積が一室全体ではないことも考慮しつつ、控えめに見積もり、最低額である月額4,500円を基礎とし、少なくとも使用利益相当損害として以下の額を主張する。

$$4,500円 \times 25 \text{ か月} (2 \text{ 年} 1 \text{ か月}) = 112,500円$$

市が行政代執行又は撤去処分を行う場合には、別途撤去費用、処分費用、人件費等の公費負担が発生するため、その費用については行為者へ請求されるべきである。また、弱体化が指摘される人工土地において、農作物を育てることは大量の水を使うため、悪影響があり、撤去されない場合は、これら弱体化や悪化への費用も請求せざるを得ない。

最低限の損害額は112,500円以上、撤去について勧告を出すことを要望する。

④対象職員等の特定

当該事務について、苦情申告、相談等により状況を認識しながら、必要な調査・指導・是正措置を怠っていると考えられる職員は、把握している範囲で以下のとおりである。

- ・元建設経済部長、元建設課長、元建設課職員複数名
- ・建設経済部長、建設課長、建設課職員複数名
- ・市長、副市長

⑤特記事項（抜粋）

- ・情報公開制度の運用について
- ・人工土地に関する文書回答拒否について
- ・監査機能への要望
- ・公平性確保について

（6）追加事実証明書

オ．市営京町団地の図面（証拠1）

カ．建設課打合せ議事録（2016年5月17日付）（証拠2）

キ．Yahoo!ニュース記事（三重県伊賀市）（証拠3）

ク．香川県議会の議会中継（植田真紀議員：坂出人工土地に関する事業について）（証拠4）

ケ．「空き店舗の解体工事について」お知らせ（建設課）（令和7年10月16日付）（証拠5）

4. 請求の要件審査及び受理

本件請求については、法第242条第1項に規定する要件を具備しているものと認め、令和8年5月11日に受理を決定した。

第2 監査の実施

1. 監査対象事項等

本件市営住宅敷地内（花壇等）の不法耕作等を原因とする、市による損害賠償請求権等の行使を怠る事実の有無。

2. 監査対象機関

建設経済部建設課

3. 請求人の陳述及び証拠の提出

（1）請求人の陳述等

地方自治法第242条第7項の規定に基づき陳述を聴取した。

（2）請求人の陳述の要旨

陳述の内容は、本件敷地内の花壇における物品の放置や無許可での不法耕作等により市に損害が生じていること及びこれに対する市の是正措置や損害賠償請求の必要性など、請求書に記載された主張の趣旨を改めて補足し、その正当性を強調するものであった。

(3) 請求人が提出した新たな証拠

本陳述において、請求人から具体的な立証資料が追加で提出されたが、その内容は当初の請求事由を補足するものであり、本件監査の判断に直接的な影響を及ぼすに足りる資料とは認められなかった。

4. 監査対象機関の陳述及び弁明書の提出

(1) 監査対象機関の陳述等

地方自治法第199条第8項の規定に基づき陳述を聴取した。

(2) 監査対象機関の陳述の要旨

関係職員への事情聴取及び提出書類の精査を行った結果、以下の事実が認められた。

①坂出人工土地の概要について

坂出人工土地は、清浜亀島住宅地区改良事業として住宅改良事業と防災建築街区造成事業を合併施工し、我が国で最初の人工土地方式を採用したもので、昭和40年から建設が開始され、4期にわけて工事が行われ、昭和60年に完成した。

②敷地及び花壇の管理状況

請求人が指摘する花壇は共用部分であり、建設当初より入居者による自主的な植栽管理に委ねられてきた歴史的経緯があるため、これを直ちに「無断占拠」や「不法使用」と断定することは困難である。

住民の高齢化等により自主管理が困難となりつつある現状に対し、予算の範囲内で順次防草シートを設置する等の措置を講じている。また、花木以外の農作物の作付けに対しては、その都度注意・指導を行っており、他の入居者からの苦情は寄せられていない。

限られた職員数で他の市営住宅の管理業務も並行して行っているため、詳細な日誌記録等はないが、住宅の修繕等のため毎日のように現地へ赴き、住民との信頼関係を維持しながら敷地内の適切な利用への協力を呼び掛けている。

③損害の有無及び県の指導への対応状況

坂出人工土地のうち、第1期及び第2期に建設した区域の住戸については、平成23年度の調査によって耐震性不足が判明し、浴室も未設置であるため、平成28年度以降は新規の入居者募集を停止しており、今後も募集予定はない。

そもそも本件市営住宅の花壇は共用部分であり、第三者に賃貸して賃料収入を得られる性質のものではない。また、耕作（水やり等）が建物の構造に直接的な悪影響を与えている事実は確認できない。

なお、県より令和8年1月28日付文書にて、建築基準法への適応に関し改善計画等の報告を求められており、現在、半年以内に回答することを目途として、回答書を作成中である。

5. 現地調査の概要

市営京町団地敷地内において現地調査を実施し、請求人が指摘する花壇における耕作等の状況を確認した。また、周辺には同様に花木が植栽されている花壇や、防草シートが設置されている花壇があることも確認した。

第3 監査の結果

本件請求について、監査委員が実施した現地調査、請求人による陳述、関係課職員への事情聴取並びに提出された関係書類等を総合的に勘案し、慎重に審査した結果、以下のとおり判断する。なお、本件請求のうち、法第242条第1項に規定する住民監査請求の対象に含まれない事項については、監査の対象から除外した。

請求人は、市営京町団地敷地内の花壇において特定の居住者による無断占拠及び不法耕作等が放置されており、本来得られるべき家賃相当額の損害が発生しているにもかかわらず、市が損害賠償請求権の行使を怠っていると主張する。

しかしながら、市営京町団地敷地内の花壇において特定の居住者による無断占拠及び不法耕作等があると主張する請求人の主張について、仮にその事実があるとしても、これに対し市がいつ、どのような手段を講じて是正措置をとるかについては、諸般の事情を総合的に勘案した上での市の合理的な裁量に委ねられているものと解するのが相当である。

また、本件無許可占有等が、仮に損害賠償請求の対象となり得る事案であるとしても、請求の対象となっている花壇は本件市営住宅の敷地全体のごく一部分にとどまるものである。行政実務においては、これに係る請求事務や訴訟手続等に要する多大な労力及び費用を考慮し、費用対効果の観点から慎重な対応を選択することも、一般的な裁量の範囲内の手法として許容されるものと解される。

なお、本件請求に伴う調査等によっても、担当課が当該花壇の無許可占有に対し、現に指導等の手法を選択し、対応している実態が認められた。本件において市が、直ちに金銭的な損害賠償請求を行わず、指導等の手法による自主的な撤去及び解決を優先している事情を考慮すると、担当課におけるこのような行政手法の選択は、事案の軽重や行政資源の不経済性を考慮した上での裁量権の行使として著しく不合理であるとは言えず、その範囲を逸脱し又は濫用したものとは認められない。

したがって、市が損害賠償請求権の行使を違法又は不当に怠る事実があるとは認められず、本件請求については、これを棄却する。

第4 意見（留意事項）

本件請求は棄却とするものの、現地調査において、一部の花壇における農作物の作付け等が確認された。安全確保及び今後の適正な維持管理の観点から、今後の市営京町団地の維持管理に向けて以下の点について適切な措置を講じることが望ましい。

（1）計画的な環境整備について

花壇の利用にあたっては、入居者への丁寧な説明を引き続き行い、入居者による自主的な管理と防草シートの設置等による市側での管理が両立する手法で適正に管理できるよう、計画的に環境整備を進めることが望ましい。

（2）情報共有について

人事異動時等に円滑な引継ぎが行えるよう、日頃の注意喚起の経過について課内で情報共有しやすい仕組みを作ることが望ましい。

（3）建築基準法上の課題について

県から指摘等を受けている建築基準法上の課題については、現在作成中の改善計画を基に、段階的かつ計画的な対応を進めることが望ましい。