

坂監公表第 2 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工作物の放置)

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工作物の放置)

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不当/違法占拠およびテント等の設置による不当/違法な増築による占拠が本日まで継続している。(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。)

市有財産に対する無権原占有および不法(同地区は防火エリアであるため建築基準法において規模にかかわらず必要であるものの申請がなされていない上、市営住宅のしおりや条例における増築の申請はなされていないため)な工作物の設置であり、市がこれを排除せず、また明け渡しを通告せず放置していることは、財産管理義務違反にあたる。「申請がなされていない」と記したのは、京町団地においては増築や改造等について条例に基づく申請はゼロとのことである。

よって、地方自治法に基づき、以下の措置について監査を求める。

- ・ 占拠者に対する明渡請求の実施、占拠者(市営住宅の賃借人)に退去命令の実施
- ・ 不法工作物の撤去
- ・ 違法状態を放置した職員の対応の適法性の検証
- ・ 必要に応じた損害回復措置

これ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。

(2) 求める措置(抜粋)

- ・ 占拠者に対する明渡請求および強制的排除措置の検討
- ・ 不法工作物(テント等)の撤去
- ・ 財産管理の不作为についての責任の所在の明確化(本件は外部から容易に視認可能な状態であり、通常の管理を行っていれば認識し得たにもかかわらず放置されているため。)
- ・ 必要に応じた損害の回復措置(使用料相当額の請求等)
- ・ 再発防止策の策定

(3) 請求の理由(要旨)

①無権原占有の発生と市の管理不足

当該(市営京町団地2号棟)空き家のベランダ等について、使用権限のない第三者が占拠している状態が確認される。これは、市有財産に対する無権原占有(不法占拠)であり、本来、市は直ちに排除措置を講ずべき義務を負う。しかしながら、当該状態は継続しており、市は実効的な排除措置を講じていない。市は、令和7年度に調査を行ったものの、空き家のベランダ等の占拠について、複数回の投書を受けておきながら、玄関付近の私物の放置を記録し、記録にさえ残していない。

②不法工作物の設置(建築・管理双方の違法性)

当該空き家(市営京町団地2号棟)において、テント等の設置により、実質的に占有範囲が拡張されている。これらは、市の許可や特定行政庁である県の許可なく設置されたものであり、不法工作物に該当する可能性が高い。

市有財産上に不法工作物が存在する場合、市は撤去を求める義務を負うにもかかわらず、また、市営住宅の入居のしおりや条例において禁止しているにも関わらず、これを放置している。

市の職員の不適切な対応は、「坂出市公共物管理条例」「坂出市営住宅条例及び同施行規則」および「市営住宅入居へのしおり」の趣旨に明確に反するものと考えられる。とりわけ、坂出市営住宅条例及び同施行規則においては以下のとおり明確な規定が存在する。同施行規則第17条および坂出市営住宅条例第29条により、模様替え・増築については市長の承認を要すること、無承認で行われた場合は自己の費用で原状回復または撤去を行う義務があることが明記されている。さらに、坂出市営住宅条例第42条においては、第24条から第29条までの規定に違反した場合、市長は明渡しを請求できる旨が定められており、本件については原状回復命令及び必要に応じて明渡請求を行うことが制度上必要とされ

ている状況にある。また、占拠者は、2号棟の賃借人であり、賃借人は条例に反する行為を行っていることから、市は退去命令を出すべきである。にもかかわらず、長期間にわたり、坂出市では是正措置が講じられていないことは、市民の財産の適正管理という観点から極めて重大な問題であると考ええる。

③財産管理義務違反（地方自治法上の問題）

地方公共団体は、その財産を適正に管理する義務を負う。にもかかわらず、

- ・無断占拠を放置
- ・不法工作物を放置
- ・明渡請求・撤去措置が行われていない

という状況は、財産の適正管理義務に違反する違法または著しく不当な行為である。

④損害発生および公平性侵害

本件放置により、

- ・使用料相当額の未納による無断占拠および使用
- ・市営住宅の管理秩序の破壊
- ・他の入居者や市民との公平性の侵害

といった具体的損害またはそのおそれが生じている。

⑤是正措置不履行

当該問題については、これまで市に対して指摘・相談が複数回なされているにもかかわらず、実効的な是正措置が講じられていない。このことから、本件は単なる裁量の問題ではなく、違法状態の継続的に該当する。

⑥財務会計上の違法または著しく不当な財産管理

本件は、市有財産に対する無断占拠および不法工作物の設置が継続しているにもかかわらず、これらに対する排除措置および使用料相当額の徴収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、本来徴収されるべき使用料相当額の不徴収という点において、公金の不収入が生じている可能性があり、市に経済的損害が発生している。

(4) 事実証明書

ア. 現地写真

イ. 位置図

ウ. 市の調査資料（一部）

エ. 現在の様子（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

違法占拠及び不法工作物等の具体例としては、テント、物置、工具類、布団、自転車、バイク、フラフープ、小物類その他私物等が継続的に置かれている状況である。また、布（カーテン様のもの）や簾で覆われた箇所内部にも多数の私物が存在するように見受けられる。請求人に調査権限はなく、無断で立ち入ることもできないため、外観上確認可能な範囲に限り指摘している。

別途図面（証拠1）により、対象となる場所を示した。

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4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4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等を理由に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。

$$4,500円 \times 49か月（4年1か月） = 220,500円$$

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。最低限の損害額220,500円に加え、撤去および退去について勧告を出すことを要望する。また、撤去に従わない場合は、撤去費用実費を行為者へ請求することを求める。

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）（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

本件市営住宅の共用部分・空き家ベランダ等の不法工作物の設置等を原因とする、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、本件敷地内の共用部分・空き家ベランダ等における物品の放置及び不法工作物の設置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期にわたって工事が行われ、昭和60年に完成した。

②共用部分及び空き家ベランダ等の管理状況

近年の請求人からの是正申出等を契機として、令和8年1月に敷地内の外観のからの調査を実施し、共用部分や空き家部分における工作物・物品の設置状況といった問題点を洗い出している。

抽出された問題点に基づき、居住者への個別面談や不在時には文書にて確認する等の対応を随時行い、住民の理解と協力を得ながら、共用部分の工作物・物品の撤去を順次進めている。

体調不良等のやむを得ない事情により即座の対応が困難な居住者に対しては、「体調が回復した後に片付けを行う」旨の個別約束を交わすなど、入居者の個別の実情に配慮しつつ、段階的な是正を促している。

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損害の有無及び他機関への対応

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年度の調査で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。

請求人が指摘する共用部分・空き家ベランダ等は、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。

なお、県より令和8年1月28日付文書にて、建築基準法への対応（避難経路上の障害物等）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た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、請求人が指摘する共用部分・空き家ベランダ等における不法工作物の設置等の状況を確認した。

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、市営京町団地の共用部分・空き家ベランダ等において、特定の居住者による不法工作物の設置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、市営京町団地の共用部分・空き家ベランダ等における不法工作物の設置等があると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、不法工作物の設置等が、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共用部分・空き家ベランダ等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、担当課が当該共用部分・空き家ベランダ等の不法工作物の設置等に対し、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、共用部分・空き家ベランダ等における不法工作物の設置等が確認された。安全確保や防災・防犯の観点から、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）居住者による不法工作物等の自主的な撤去について

共用部分等の状況は避難動線等に関わる可能性があるため、居住者の個別事情に寄り添いつつも、安全確保の重要性について引き続き居住者と対話を重ね、不法工作物等の自主的な撤去を促していくことが望ましい。

（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。