

坂監公表第 4 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
3・4号棟及びその周辺における不当増築等並びに3・4号棟及び
16・17号棟付近における危険物の放置）

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8月3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 3・4 号棟及びその周辺における不当増築等並びに
3・4 号棟及び 16・17 号棟付近における危険物の放置)

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 6 月 12 日

3. 請求の内容

(1) 請求の趣旨(要旨)

市営京町団地 3 号棟の住民(Xとする)が、市営京町団地において、X 自身の入居する部屋に割り振られたベランダ部分(地図上) B 部分へ不当増築を行った上、(地図上) C の部分に池を含む庭園を増築し放置した末、なおも(地図上) D 及び F の部分で農作物の不当耕作を繰り返している。

遅くとも令和 4 年頃には、市は請求人からの度重なる指摘により当該状況を認識していたにもかかわらず、是正措置を講じないまま現在に至っている。

これらは、不当な財産の管理に値し、坂出市営住宅条例等の関係法令に違反する行為であり、原状回復、撤去及び使用停止措置を講ずるよう監査を求める。

(2) 求める措置(要旨)

①市営京町団地 3 号棟及び周辺における無承認増築、共用部分の占有、農作物の耕作及び危険物設置の実態(16-17 号棟付近を含む)を現地視察した上で、調査すること。

②条例及び関係法令に違反する行為について、原状回復、撤去及び使用停止措置を講じること。

③占有及び使用の実態に応じて、使用利益相当額その他損害額の算定及び回収可能性について検討すること。

④将来的な撤去費用その他公費負担が発生しないよう、早急な是正措置を講じること。

⑤組織としてのコンプライアンス体制、引継ぎ体制、進捗管理体制及び市有財産管理体制について検証し、再発防止策を講じること。

⑥必要に応じて、市営住宅条例第 42 条に基づく措置の適用について検討すること。

⑦包括外部監査の指摘との整合性を確保し、共用部分の無許可使用について公平かつ適正な管理を行うこと。

(3) 請求の理由（要旨）

①職員の対応について

事実証明書3において、坂出市監査委員会の、坂監48号の監査結果通知『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り』と書かれているが、実際には、入居者それぞれにベランダが割り振られている状況であり、空室のベランダをタダで使うということは、市有財産の公平な管理に反する。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』と書かれているが、本件については、長期に渡り、注意される様子はなく、新しく農作物を植える前に、改善を促す状況も見られないことを繰り返している上、令和7年度の担当者や課長には、前年度までの引き継ぎ（新しい農作物を植える前に対応をすること等）を、申請人が複数回、植える前後に行った上、写真等の証拠を添えて、相談していても、忘れたふりをされることもあった。

事実証明書2において、問題点として、やぶになっているという記述や不当増築の事実は印がつけられているものの、農作物の不当耕作や汚水の垂れ流しの事実は記録されていない。このように、市は調査記録を作成しても、わざと記録をしていないのではないかと疑われる状況さえある。指導や、自主的な撤去が促されている様子はない。

事実証明書3において、『第三者に貸して賃収入を得られる性質のものではない』と書かれているが、市営京町団地の位置する場所は、市の中心部であり、市内において、高額な家賃が一般的には想定される場所である。仮に、賃収入を得られないからといって、特定の者の無料の農園となることは、市有財産の不公平な使用を市が黙認するような状況となっている。

事実証明書4において、『工作（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』と書かれているが、市が行った平成27年度頃の調査資料において、荷重の問題に加え、防水のモルタルは30mmの施工があるものの、防水改修は一度も行われていない旨が書かれている。ましてや、『耐震性が不足』と市は何かにつけて説明をする区域において、大変危険である行為であるが、なぜ、坂出市や監査委員会は、悪影響がないと考えるのか、甚だ疑問である。とりわけ、3号棟付近は、市道京町2号線上に位置しており、陥没等の危険を避ける対応が不可欠であることも忘れられているのではないかと、加えて、長い農作物用の竿等は不安定な状況で大量に設置されており、落下や他者を傷つける可能性等の危険がある。

よって、平成27年当時から、農作物の存在が確認されており、不当耕作が何かしらの悪影響を与えていることを、市は認識しているはずである。そのため、市が『工作（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』と、主張するこ

とには整合性がない。

②損害額の算定について

市営京町団地に関して開示された資料によれば、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（事実証明書5）。請求人としては、占有面積が一室全体ではないことも考慮しつつ、他方、1部屋分のベランダに限らず、自室を不当増築の上、数部屋分を長年占拠使用していることから約1室分の家賃が相応しいと考え、最低額である月額4,500円を基礎とし、期間は、申請人が建設課へ疑問視をし、建設課としても遅くとも確かな認識をした令和4年からとし、使用利益相当損害として以下の額を主張する。 $4,500円 \times 50か月（4年2か月） = 225,000円$

現時点における最低限の損害額は225,000円以上と考えるが、違法状態継続中であるため、撤去完了まで損害は日々増加する。さらに、将来的に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することを求める。

③平成22年包括外部監査について

事実証明書6において、不当増築の事実、農作物や共用部の扱いについては、平成22年の包括外部監査資料において、本件の参考となる事項が記載されている。

86：市が居住面積の拡大に対応できないので、自分で建設費を負担したのだという考え方もあるかもしれないが、増築は自費で行うが、撤去費用までは負担できない、というのでは、市が、市営住宅入居者に過大な便宜を与えていると感じるのではないか。よって、行為者の労力や費用負担において、不当増築や占拠物の撤去が望ましい。

87：風呂の増築なども、実施されない前提で、利便性係数が定められており、家賃が安く設定されている。風呂がないからといって、不当増築が許されるものではない旨が、包括外部監査において指摘されている上、風呂だからといって、不当増築が認められるという、法律解釈はないはずである。

95：共用部を駐車場、物干し、家庭菜園、花壇などとして使用している団地も数多くみられる。共用部について、市に対する許可もなく、個人的に使用される使用状況であるなら、使用停止を求める必要がある。

市が主張する、共用部だからという言い訳は、整合性がない。本来は、市や監査委員会、使用停止を求めるべきである。

156-7：「明らかに増改築されている住宅はないか」との確認項目に対し、「改築住宅も多い」との特記とともに確認結果にばつ印が記載されている。増改築など規約違反への対応が示されている。

請求人は、この記録からも、当時（平成22年度）すでに不当増築の問題が、市においても、監査委員においても、認識されていたにもかかわらず、十分な改善措置が講じられないまま現在に至っていることがうかがえると考えている。なお、包括外部監査の内容に

については、疑義がある項目もある。

④関係する条例や施行規則について

- ・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
- ・市営住宅入居のしおり

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。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およ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。加えて、坂出市営住宅条例第27条には、「入居者は、周辺の環境を乱し、または他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。」とあるが反している。防火地区における建築確認申請を伴わない増築や、防火基準への適合に疑義がある増築行為について、その影響を十分に検証することはなく、「周辺に迷惑を及ぼしていない」などと評価することは、法令遵守及び公共の安全確保の観点から適切とはいえない。

⑤危険物の撤去について

他者へ危険を与え、損害を与える事態が発生した場合、税金による費用負担が生じることが予想されるという観点からも、本件は看過できない問題である。

事実証明書1で示した箇所のうち、D及びFにおいては、Xが設置している不安定な多数の長い竿が確認されており、強風等による落下・飛散の危険がある。また、17・18棟付近についても、同様に長い竿の設置が確認されている。長い竿については、請求人が数年にわたり市に対して危険性を指摘したにもかかわらず、現在に至るまで撤去等の対応がなされていない。監査委員会におかれては、予見可能な損害の発生を未然に防止する観点から、設置者又は市に対し、当該物件を撤去するよう勧告されたい。

その根拠としては、事実証明書6-3の包括外部監査における次の指摘がある。「共用部を駐車場、物干し、家庭菜園、花壇などとして使用している団地も数多く見られる。共用部について、市に対する許可もなく、個人的に使用される使用状況であるなら、使用停止を求める必要がある。」監査委員におかれては、この指摘に従い、たとえ物干し目的であったとしても、個人的に使用している状況であり、共用部に無許可で設置された物品や使用については、公正な立場から使用停止を求めるべきである。また、本件で問題となっているものに限らず、共用部に設置されている他多数の物干し竿等についても、包括外部監査の指摘との整合性を踏まえ、使用停止を求める旨の意見を示されたい。とりわけ、ベランダについては、本来は、1居室ごとに割り振られているものの、その割り振られた部分を増築等に不適切に使用した上で、空き家等のベランダを市に対する許可はなく、個人的に使用される使用状況は許されてはならない。

⑥財務会計上の行為又は怠る事実について

平成22年度ころから現在に至るまで、市営京町団地3号棟及びその周辺において、特定の入居者による無承認の増築、共用部分及び市有地の占有、農作物の耕作その他条例等に反する使用が継続しているにもかかわらず、坂出市は十分な調査、指導、原状回復命令、使用停止措置等を講じていない。遅くとも令和4年頃には、市は請求人からの度重なる指摘により当該状況を認識していたにもかかわらず、是正措置を講じないまま現在に至っている。

⑦その行為又は怠る事実はなぜ違法又は不当であるのか

市営住宅条例第27条、第28条、第29条及び第42条並びに同施行規則第17条において、無承認の増築や住宅以外の用途への使用は禁止されており、原状回復又は撤去義務が定められている。

しかしながら、本件では

- ・無承認と考えられる増築行為
- ・共用部分及び市有地の継続的占有
- ・農作物の継続的耕作
- ・危険物の設置及び放置
- ・汚水や農作物の土砂水流出等の疑い

が長期間継続しているにもかかわらず、市は十分な是正措置を講じていない。

(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) 事実証明書

事実証明書1 市営京町団地の該当箇所を記した図（地図）

事実証明書2 坂出市の行った市営京町団地に関する住戸状況調査票（令和8年1月6日時点と記載あり）、坂出市建設課が保管する文書（目的は記載されておらず不明）

事実証明書3 坂出市監査委員会の坂監48号の監査結果通知（令和8年6月2日付）の別紙

事実証明書4 坂出市の行った市営京町団地に関する平成27年度頃の調査資料。坂出市建設課が保管する文書

- 事実証明書 5 坂出市建設課の保管する行政文書
事実証明書 6 平成 22 年の包括外部監査資料
事実証明書 7 人工土地における最新年度の保険加入状況を示す資料
事実証明書 8 提出する写真を撮影した箇所や方向を明示した地図
写真 1 ～ 10 (令和 7 年度以前、本年 6 月 9 日、12 日に撮影)

(6) 特記事項 (抜粋)

- ①市の説明への疑問及び今後の公金支出リスクについて
②市長による政策推進の優先順位について

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、同年 6 月 12 日付けでこれを受理した。

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) 陳述に対する判断

本件陳述の内容は、当初の請求理由を補足及び強調するにとどまり、本件請求に係る事実関係や法令解釈の判断に直接的な影響を及ぼすに足りる新たな証拠、または特段の事実

の提起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県からの指導に対する現時点での対応状況について

令和7年12月22日、令和8年1月28日に文書により、坂出人工土地に関する建築基準法への対応について改善計画等の作成に必要な方針等を立案の上、相談することを県から求められていた。同年6月9日に督促文書が発出されたため、同年6月19日に現時点の状況について整理した文書を作成し、県に相談したところ、同年7月16日に文書にて、報告書の作成にあたっての注意点が通知（指導）された。

耐震改修工事と併せて、施設の機能更新と建築基準法の改善を実施する予定であるが、改修工事自体が計画どおりに進んでおらず、人工土地全体の計画をすぐに立てることは難しい状況である。先行して実施した「市営住宅の空室住戸の浴室の一部撤去」について、改善の進捗等を整理し、今後対応できる可能性がある部分等を示し、県への報告書を作成していく予定である。

②本請求において請求人が主張する「不当増築」「不当占拠」「農作物の反復的な不当耕作」について

現在、把握している具体的な状況は別添2のとおりであり、これらの是正に向けた取組としては、入居者に対し面談で指導を行っており、退去してから時間が経過してやむを得ない場合は、市費で増築部分の撤去を行っている場合もある。

また、建物の構造や耐震性・安全性への悪影響については、影響が皆無であるとは言えないが、対応する段階にはないとの認識である。

③本請求において請求人が主張する「危険物の放置」について

請求人が主張する危険物の放置について、安全性への悪影響の可能性は「ない」と考えるが、貼り紙等で所有者に対応を促し、所有者不明の物については撤去を行っている。

④花壇の使用権について

当該市営住宅の住戸前に付属する花壇について、入居者における使用権は、管理規程上明確な位置づけはされていないため、承認・許可の手続きは行っていない。過去においては、居住者の中で、割り振りを決めて管理していた時代もあったが、必ずしも居室の前に

ある花壇を管理すると決まっていはいない。

⑤包括外部監査について

貼り紙等で所有者に対応を促し、所有者不明の物については撤去を行っている。

⑥その他

夜間の騒音について、近隣の民家からの苦情が寄せられているため、自動車のアイドリング、窓を開けての動画や音楽の視聴、大声での会話等について、入居者に対して文書にて注意喚起している。

将来的には、耐震がある4期に移転してもらい、耐震がない建物については用途廃止の方向で進めていく予定である。

(3) 提出資料

別添1 県からの通知文書（令和8年6月9日付）

県からの通知文書（令和8年7月6日付）

別添2 京町団地住戸状況調査票（令和8年3月19時点）

別添3 京町団地入居者への周知文（令和8年5月）

追加分 退去者に関する関係書類一式

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、増改築等の現状、竿や園芸用の支柱等の設置状況等を確認した。請求人が危険物と主張する竿や園芸用の支柱等は固定されており、不安定な状況は確認できなかった。

第3 監査の結果

1. 監査の結果

監査の結果本件請求は、棄却とする。

2. 監査結果の理由

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、本件請求を棄却とした理由は以下のとおりである。

まず、請求人は、本件市営住宅における無承認増築や共用部分の占有等が、坂出市営住宅条例等の関係法令に違反する行為であり、市は直ちに原状回復命令、撤去、使用停止措置、あるいは住宅の明渡し請求等の厳格な行政権限を行使すべきであると主張する。

しかしながら、市営住宅の管理において、違反行為に対し、いつ、どのような段階を経て、いかなる手段を選択して是正措置を講ずるかについては、対象となる入居者の居住権

の保障、生活実態、歴史的経緯及び是正の実現可能性等を総合的に勘案した上で、管理者の合理的な裁量に委ねられていると解するのが相当である。

本件請求に伴う調査においても、担当課は本件不当占有等に対し、現に口頭注意や現地での指導等の手法を選択し、住民との対話を通じた自主的な撤去・解決を優先して対応している実態が認められる。したがって、担当課が直ちに損害賠償請求権の行使等の法的強制措置や強硬な処分に踏み切らないからといって、直ちにその権利の行使を違法に怠っているとは言えず、その財産管理が著しく不合理として裁量権の範囲を逸脱又は濫用したものとは認められない。

次に、請求人は、特定の入居者による占有を市が黙認していることにより、住宅1室分の最低家賃（月額 4,500 円）を基礎とした使用利益相当額の金銭的損害が発生していると主張する。

しかしながら、請求人の主張について、仮にその事実があるとしても、本件で問題となっている共用部分等は、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。そのため、本件における担当課の対応が、その裁量権の範囲を逸脱又は濫用したものとは認められず、損害賠償請求等の手続きを行わないことが直ちに違法又は不当に財産の管理を怠るものではない。

次に、請求人は、平成22年の包括外部監査において既に問題が指摘されていたにもかかわらず、長年十分な改善措置が講じられてこなかった不作為の責任を指摘している。

しかしながら、包括外部監査における指摘は、市営住宅全体の適正管理に向けた組織的な改善を求める趣旨であり、個別の違反者に対して直ちに強制的な対応等を行うことを義務付けるものではない。

なお、本件請求に伴う調査等によっても、建設課はこれまでに、貼り紙等による入居者への注意喚起や直接面談しての指導等を実施している。居住者等の同意なき立ち入りや強制処分が法律上制限されており、本件は所有者の特定が難しい長年の放置物品も含むなど事態が複雑化しており、解決が極めて困難な事例である。そのような状況下で、担当課はトラブルを回避しつつ確実な是正を図るため、粘り強い指導や組織的な対応を重ねており、解決に向けた手続きに時間を要しているやむを得ない事情が認められた。したがって、現状においては、入居者等に対する継続的な指導を基本として慎重に対応せざるを得ない状況である。

また、建設課は当該指摘や県からの指導を踏まえ、現在、建築基準法上の課題に対する改善計画の策定や、防草シートの設置など、計画的な環境整備や管理体制の検証を進めている。このように、建設課が財産の管理を何ら怠っているわけではなく、限られた職員数という制約の中で、課題解決に向けた最大限の取組に努めている事実が認められた。

以上の理由により、建設課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、現地において無承認の増築物や、多数の竿等の物品が設置されている状況、農作物の作付け等が継続している事実は否定できない。安全確保及び公平・適正な維持管理の観点から、以下の点について必要な措置を講ずることが望ましい。

（1）計画的な環境整備について

花壇やベランダ等の共用部分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。また、無承認の増改築や無許可の物品設置に対しては、関係条例等に基づき、原状回復や自主撤去を促すなど適正な利用に向けた指導に努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、日頃の注意喚起等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。