

別紙 本件住民監査請求に係る監査の結果

第1 請求の内容

本件住民監査請求については、請求人から令和8年6月19日付けで提出された愛知県職員措置請求書及び事実証明書により、請求の内容は、次のとおりと認めた。

1 請求の対象となる職員又は機関

愛知県建築局公共建築部公営住宅課県営住宅管理室職員

2 請求の対象となる財務会計行為

県営南あずら住宅の敷地内において、自治会による根拠のない駐車スペース（以下「本件駐車スペース」という。）が設けられ、独自の運用（独自に駐車場規約を定め、毎月約10万円の利用料を徴収）が放置されており、愛知県による適正な財産管理（地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第238条の4に基づく目的外使用許可（以下「使用許可」という。）の手續・使用料の設定・使用料の徴収・管理規定の整備）が行われていない状態が継続している。

3 上記の行為が違法・不当である理由

建設省（現国土交通省）通達「住総発第一五号」（平成3年4月1日付け住総発第15号住宅局長通達。以下「平成3年通達」という。）及び法第238条の4に基づく管理義務が履行されていない疑いがある。

4 請求する措置

以下の点について、監査及び必要な措置を求める。

- (1) 愛知県が使用料を設定・徴収していないことが、平成3年通達及び法第238条の4に照らして適法か。
- (2) 愛知県が約35年間、使用許可・使用料設定・徴収・管理規定整備を行っていないことが「怠る事実」に該当するか。
- (3) 愛知県の不作為により発生した損失額（算定不能状態を含む）の評価。
- (4) 必要な是正措置（使用料設定、徴収、管理規定整備、自治会運用の是正等）。

第2 監査の実施

本件住民監査請求は、法第242条の要件に適合していると認めたので、次のとおり監査を実施した。

1 監査対象事項

愛知県建築局公共建築部公営住宅課県営住宅管理室職員が本件駐車スペースの財産管理を怠る事実

2 監査対象機関

愛知県建築局公共建築部公営住宅課県営住宅管理室（以下「県営住宅管理室」という。）

第3 監査結果

1 認定した事実

(1) 県営住宅における駐車場の取扱い等について

ア 県は、昭和26年の公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「住宅法」という。）の制定以来、県内各地で県営住宅の供給を推進してきた。こうした中、県営住宅の入居者の自動車保有世帯の増加に伴う通路等への無断駐車及び近隣路上での違法駐車への対応が必要であったことから、県は、県営住宅の管理に支障のない範囲で、県営住宅の敷地内の空地に入居者が自動車保管場所として駐車することを容認していた。そして、その駐車スペースの管理運営については、愛知県住宅供給公社（以下「公社」という。）を通じて各県営住宅の自治会に委任することで対応していた。自治会は、敷地内の駐車スペースのみでは収容ができない場合においては、周辺の民有地の土地を借りて駐車場を確保するなど、県営住宅の入居者による違法な路上駐車をさせない取組を実施してきた。なお、当時は、公営住宅の駐車場の住宅法上の位置付けは明確ではなかった。

イ 自動車の保管場所の確保等に関する法律の一部を改正する法律（平成2年法律第74号）において、自動車保管場所の要件として保有者が使用権原を有することが法令上明文化された。これを契機として平成3年通達が発出され、その中では、「公営住宅の敷地を公営住宅入居者の保有する自動車の駐車場として使用させる場合は、駐車場を整備・管理する主体に対する、当該敷地の地方自治法第238条の4第4項（現7項）に基づく目的外使用許可により行うこと」とされ、同日に発出された事務連絡においては、「公営住宅の敷地の目的外使用許可によることとしたのは、駐車場は現行の公営住宅法上の共同施設もしくは附帯施設には該当しないという理由による」と示されていた。なお、法第238条の4第7項によれば、「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。」とされており、また、その使用許可に当たっては、愛知県公有財産規則（昭和48年規則第23号）第24条に「行政財産は、（略）、その用途又は目的を妨げない限度において、使用を許可することができる。」とされている。

その後、平成8年の住宅法の改正で駐車場が共同施設として位置付けられたことを受け、県においても、知事が定める駐車場を共同施設として位置付けるよう、愛知県県営住宅条例（昭和28年条例第13号。以下「住宅条例」という。）を改正して平成11年2月に施行した。なお、「共同施設」とは、住宅法第2条第9号に規定する共同施設であり、住宅条例第2条第3号で県営住宅の入居者の共同の福祉のために設置した児童遊園、集会所、管理事務所及び駐車場（条

例第38条に規定する駐車場をいう。)と定義され、住宅法第5条において、公営住宅本体のように義務付けされていないものの、整備の努力義務が事業主体に課されている。

ウ 県は、平成11年2月以降、県営住宅の新設等にもなって整備した駐車場については、知事が定める駐車場として共同施設に位置付けた（以下、この種の駐車場を「県管理駐車場」という。）。一方、建替を行っていない既設住宅については、予算上の制約を踏まえながら自治会との協議を経て順次、県管理駐車場に移行することとした。この点について、県は、県営住宅駐車場の整備及び管理に関する要綱（以下「本件要綱」という。）を平成11年2月1日に施行しており、本件要綱では、自治会の管理運営する駐車スペースについて、知事が県営住宅ごとに県管理駐車場の整備計画を策定することとし、整備計画に基づき駐車スペースを県管理駐車場に整備するときは自治会と協議することや自治会が県の整備計画に同意するときは入居者の合意を得ておくことを定めていた。

現時点において、県営住宅のうち、県管理駐車場が整備された県営住宅は252住宅であり、県営南あずら住宅を含むその他の38住宅（うち9住宅（県営南あずら住宅を含まない）は建替等によって駐車場の未整備状態が解消される予定である。）については、県管理駐車場となっておらず、各自治会による駐車スペースの管理運営が行われている状況である。

(2) 公社による県営住宅の管理について

県は、住宅法第47条及び住宅条例第45条の規定により、公社に県営住宅の管理を行わせている。公社による管理の対象は、普通県営住宅及びこれに付随する共同施設としており、業務の内容は、入居管理関係業務、収納関係業務、保全・財産管理関係業務としている。

なお、自治会が管理運営する駐車スペースも県営住宅の敷地の一部であることから、公社の管理区域としては含まれるものの、区画線等の設備の修繕などの管理業務は自治会が行うため、当該業務は公社の業務ではない。

(3) 県営南あずら住宅について

ア 一宮市あずら3丁目1番地に存する県営南あずら住宅は、住宅条例第3条の規定により設置された普通県営住宅であり、昭和54年から入居が開始され、敷地面積が7,120㎡、棟数が3棟、戸数が94戸である。そして、県営南あずら住宅の敷地及び建物は、いずれも法第238条第4項に規定する県の行政財産である。

イ 県営南あずら住宅の敷地内には、法令上の共同施設としての駐車場は存在しないが、県営南あずら住宅の住民から構成される自治会（以下「県営南あずら住宅自治会」という。）が、県から公社を通じて委任を受けた上で管理運営す

る本件駐車スペース（駐車可能台数41台）が存在する。なお、敷地外においても、県営南あずら住宅自治会が私人と有償で契約した駐車可能なスペース（駐車可能台数40台）が存在する（以下、このスペースを「敷地外駐車スペース」という。）。

(4) 本件駐車スペース等の管理運営について

ア 県営南あずら住宅自治会は、平成元年に「県営南あずら住宅自治会駐車場管理・利用規約」（以下「規約」という。）を定めた。規約には、本件駐車スペース及び敷地外駐車スペースの場所ごとの台数や月額利用料金のほか、適正な管理及び円滑な利用を図るためのルールが規定されている。

イ 県営南あずら住宅自治会の令和7年度駐車場料金会計明細書（以下「明細書」という。）には、本件駐車スペース及び敷地外駐車スペースを利用する入居者から規約に基づいて支払われた料金の収支が記録されており、それによれば、令和7年度における本件駐車スペース及び敷地外駐車スペースにおける料金収入は概ね敷地外駐車スペースの借地料に充てられており、次年度への繰越金は339,520円であった。本件駐車スペース部分に係る修繕等のために必要となる経費の負担を考慮すると、当該会計において利益留保が発生しているとまではいえない。

(5) 県営住宅管理室の見解・対応について

県営住宅管理室によれば、次のとおりであった。

ア 県の考え方について

県管理駐車場の規格は自治会が管理運営する駐車スペースよりも広いため、県営住宅の敷地内における駐車可能台数が減少する可能性がある。また、県管理駐車場を使用する入居者は、県に原則として使用料（その金額は駐車場の整備に要した費用等を勘案した上で知事が定める額（住宅条例第40条及び愛知県県営住宅管理規則（昭和50年規則第38号）第34条。）を支払う必要があるため、金銭的負担が増加する可能性がある。これらのことを踏まえながら、県の一存ではなく、自治会と協議した上で、県管理駐車場に移行することを決定している。

イ 県営南あずら住宅について

(ア) 県営南あずら住宅の整備図面から推測すると、本件駐車スペースは、県が住宅の建設に併せて整備した可能性がある（詳細は不明）。

(イ) 本件駐車スペースは、空地である敷地を有効活用したものであり、住宅条例第2条第3号の共同施設としての駐車場には位置付けていない。

また、住宅法第1条の「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福

祉の増進に寄与することを目的とする。」という法の目的と照らしても、本件駐車スペースの取扱い、県営住宅の設置目的の範囲内の運用であり（法第238条の4に基づく行政財産の使用許可は不要である）、公社を通じて県営南あずら住宅自治会へ委任することにより、駐車スペースの適正な管理運営が行われていることから、使用許可手続は不要であるものとして取り扱っている。

- (ウ) 平成28年6月、本件駐車スペースから県管理駐車場へ移行することについて、県は公社を通じて県営南あずら住宅自治会と整備計画に基づき協議した。その際、県は、県営南あずら住宅自治会から、最低でも53台分の整備を希望していることや、水はけが悪い場所があること等を聞き取った。また、県は、県管理駐車場への移行スキームを説明するとともに、敷地内の幼児遊園の一部を駐車場の増設候補地として考えていることや、1棟南側の緑地帯を駐車場に充てることは消防活動空地等の設置を考えると難しいこと等を伝えたが、最終的な合意には至らなかった。

2 判断

- (1) 住宅法の制定時には予想していなかった自動車の普及によって、当時、県営住宅の駐車場が足りておらず、路上等への違法駐車が発生し、その対策が必要であった。県は、違法駐車は自動車の保管場所の問題であることから、住宅法上における駐車場の位置付けが不明確でありながらも、県営住宅における違法駐車の問題に対応するため、公社を通じて各自治会へ委任し、各自治会は駐車場を必要とする入居者から集めたお金で、敷地内の駐車スペースを管理運営するとともに、敷地内の駐車スペースのみでは収容ができない場合においては、周辺の民有地の土地を借りて駐車場を確保するなど、県営住宅の入居者による違法な路上駐車をさせない取組を実施してきた。これは県営南あずら住宅自治会においても同様である。

そして、平成8年の住宅法の改正により駐車場が共同施設として位置付けられて以降、県は、予算上の制約を踏まえつつ、駐車スペースを管理運営してきた各自治会と協議しながら県管理駐車場への移行を順次進めてきた。県営南あずら住宅においては、過去に協議したことはあるものの、県管理駐車場に移行することは決定しなかった。

なお、県の一存のみで整備しないのは、県管理駐車場の規格では駐車可能台数が減少する可能性があることや、県管理駐車場を使用する入居者は、県に原則として使用料を支払わなければならない金銭的負担が増加する可能性があるためとのことであった。

- (2) 以上のような事情を考慮し、以下、判断する。

県は、県営住宅の入居者による違法駐車問題を解決するために、公社を通じ、

委任によって、県営南あずら住宅自治会に敷地内の空地の管理を委ねており、住宅法第1条に掲げられている「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」という県営住宅の行政財産としての目的の範囲内の使用であると整理して使用料を徴収していない。この点、行政財産は「普通地方公共団体の行政執行の物的手段として行政目的の効果の達成のために利用されるべきもの」（逐条地方自治法）であることを踏まえれば、上記の対応が直ちに不合理であるとはいえず、財産管理を違法・不当に怠っているとはいえない。

また、県が、平成8年の住宅法の改正（駐車場が共同施設として位置付けられた）を受けて住宅条例を改正した後において、県営南あずら住宅の県管理駐車場を整備していないことについて検討する。

公営住宅は、「民間住宅市場において自力では最低居住水準の住宅を確保することができない世帯のために供給するものであって、いわば市場を補完するためのものである。この点からすれば、公的主体である地方公共団体が公営住宅の事業主体となるということが自然ということとなる。また、公営住宅は、入居者の負担能力に応じた家賃制度を採用しており、事業主体には利益が生じることを前提としておらず、逆に、事業主体たる地方公共団体が国とともに財政的負担をなすことを前提として制度が成り立っている」（逐条解説公営住宅法第2次改訂版）とされている。そうすると、県が、本件駐車スペースから県管理駐車場へ移行することによって入居者の金銭的負担が増す可能性があること等を考慮して、本件要綱に基づき、同意を条件として慎重に県管理駐車場の整備を進めていることは首肯できる。加えて、住宅法上では共同施設としての駐車場の整備は努力義務にとどまる上、予算上の制約もあることを踏まえれば、本件駐車スペースが現時点で存在し、県管理駐車場が整備されていなくても、直ちに財産管理を違法・不当に怠っているとはいえない。

なお、請求人は、平成3年通達を根拠として、本件駐車スペースには使用許可が必要である旨主張するが、「使用許可によることとしたのは、駐車場は現行の公営住宅法上の共同施設もしくは附帯施設には該当しないという理由による」との平成3年通達的前提は平成8年の住宅法改正によって変更された（駐車場が共同施設として位置付けられた）こと、また、通達は法令の解釈に当たって参考とはなるものの、法第245条の4に基づく技術的な助言であり、外部に対する法的な拘束力はないことを踏まえれば、上記の判断を左右しない。

第4 結論

以上述べたとおり、請求人の主張は理由がないものと認められるので、本件住民監査請求を棄却する。

なお、結論は上記のとおりであるが、県には、地域の実情を踏まえた上で、県営住宅施策を計画的かつ着実に進めることが期待されている。

住宅法には入居者の共同の福祉のために必要な施設を整備する努力義務が規定されていることから、県管理駐車場を整備するに当たっては、自治会と協議を行いながら、住宅法改正の趣旨を十分に尊重して着実に整備を進められたい。