

越 監 公 表 第 2 8 号

令和5年（2023年）7月13日付けで提出された越谷市職員措置請求について、地方自治法第242条第5項の規定により監査を実施したので、同項の規定により、その結果を次のとおり公表する。

令和5年9月7日

越谷市監査委員 井 上 茂 平

越谷市監査委員 利根川 敏 彦

越谷市監査委員 畑 谷 茂

越谷市監査委員 清 田 巳喜男

## 越谷市職員措置請求に係る監査結果

### 第1 監査の請求

#### 1 請求人

市内在住の個人1名

#### 2 請求の内容

令和5年7月13日に提出のあった越谷市職員措置請求書による請求の内容は、以下のとおりである。

##### (1) 請求の要旨

- ① 越谷市の公有財産である施設（マンションA集会室。以下「本件集会室」という。）の「越谷市財産規則」に則った管理、及び、既経過分を含めた使用料の徴収を請求する。
- ② 「建物の区分所有等に関する法律」による区分所有者としての権利行使、義務履行を請求する。

##### (2) 請求の原因

- ① 本件集会室は、分譲業者が「自治会設立を条件」に越谷市に寄附。越谷市は公有財産（普通財産）として台帳管理。  
現在、自治会なく、分譲業者は倒産。当事者は越谷市のみ。
- ② 現在は、越谷市の承諾（借用、貸付料の減額等）なく、分譲マンション管理組合が会議に使用。棚、机、椅子、書類等を搬入し不法占有の状態。越谷市は、規則遵守の指導を怠り、公共財産の維持管理、収益機会を実質放棄。
- ③ 越谷市は区分所有者として所属する分譲マンション管理組合の「管理規約等」所持せず、又「通常総会への出席」もない。

##### (3) 間接証拠

- ① 越谷市主管課から、「原状改善すべく対応している」との説明を受けたが、「越谷市財産規則」の手続きを欠いた、分譲マンション管理組合の使用を放置。規則違反のため、使用中止を求めたが、裁量権に疑義ある回答を得た。

##### (4) 事実を証する書面の提出

事実を証する書面として、下記の資料が提出された（内容の掲載は略）。

#### 資料 1

- ・「公文書部分公開決定通知書（令和 3 年 7 月 1 5 日付け越公推第 2 5 - 2 号）」の写し
- ・「覚書（本件集会室の寄附について）（平成 8 年 3 月 2 2 日付け）」の写し
- ・建物台帳（本件集会室）の写し

#### 資料 2

- ・「公文書部分公開決定通知書（令和 5 年 7 月 6 日付け越公推第 2 6 - 1 号）」の写し
- ・「公文書非公開決定通知書（令和 5 年 7 月 6 日付け越公推第 2 6 - 2 号）」の写し
- ・「公文書公開請求書（令和 5 年 6 月 2 6 日付け）」の写し

#### 資料 3

- ・市長への手紙回答（2 0 2 3 年 5 月 2 5 日付け）の写し
  - ・市長への手紙「「公共施設」の使用中止命令の求め」（令和 5 年 5 月 1 5 日付け）の写し
- 添付書類
- ・隣接マンション B 管理組合通常総会議案書表紙の写し
  - ・マンション B 「懇親会」出席票の写し

## 第 2 請求の受理

本件請求について、地方自治法(以下「法」という。)第 2 4 2 条に規定する所定の要件を具備していると判断し、令和 5 年 7 月 2 5 日付けで受理した。

## 第 3 監査の実施

### 1 監査対象事項

請求の内容を踏まえ、本件集会室について違法又は不当に財産の管理や使用の対価の徴収を怠る事実があるかを本件監査の対象事項とした。

### 2 監査対象部局

行財政部 公共施設マネジメント推進課

### 3 監査対象部局に対する調査

#### (1) 書類等の審査

行財政部公共施設マネジメント推進課に提出を求めた関係資料及び帳簿、書類等の審査を実施した。

(2) 関係職員に対する事情聴取

行財政部長、公共施設マネジメント推進課長、公共施設マネジメント推進課調整幹及び総務部法務課副課長に対して、令和5年8月22日に請求内容の事実関係について事情聴取を実施した。

4 現地調査

本件集会室の現況確認を行うため、令和5年8月17日に現地調査を実施した。

5 請求人の証拠の提出及び陳述

法第242条第7項の規定に基づき、請求人に対して令和5年8月7日に証拠の提出及び陳述の機会を設けたところ、請求人から追加の証拠が提出されるとともに請求書の要旨を補足する陳述があった。その大要は以下のとおりである。

(1) 陳述の内容

- ・参考資料1のとおり、マンションBの管理会社と管理組合宛に本件集会室の管理を適正に行うよう依頼したが、改善されなかった。
- ・参考資料2のとおり、適正な管理を行うよう市長への手紙を出したが、建築住宅課からは「対応できる法令がない」との電話、公共施設マネジメント推進課からは「適正化に向けて動いている」との回答があった。しかし、現時点で適正な管理になっていない。
- ・本件集会室があるのはマンションAであるが、管理規約（原始規約）では「集会室を所有する越谷市は、その維持・管理及び運営を管理組合に委託することにより、管理費等の支払いを要しないものとする。」（参考資料2 マンションA管理規約第25条第3項）となっているが、これはデベロッパーが作った原始規約のままと思われ、購入者がオーソライズしたものではない。越谷市がきちんと検討していれば、これが虚偽記載とわかるはずである。
- ・証拠資料、マンションA管理組合通常総会議案書及び議事録の抜粋のとおり、適正化に向けて公共施設マネジメント推進課が動いているようではあるが、改善されるのがいつになるかわからない。
- ・参考資料の写真について、書籍類、椅子等が置いてあり、これは越谷市の財産を不法に占有しているものである。
- ・市の財産をきちんと管理して、時効になる前の1年くらいの使用料を徴求してほしい。また、区分所有者として、管理規約、議事録、総会の案内等を徴求して権利義務を履行してほしい。

(2) 新たな証拠の提出

新たな証拠として、陳述主旨を記載する書面とともに、下記の資料が提出された（内容の掲載は略）。

参考資料1

- ・「適正な受託管理事務徹底の依頼」（令和4年2月15日付け、請求人からマンションB管理会社への依頼）の写し
- ・「お問合せの件について」（令和4年2月28日付け、マンションB管理会社から請求人への回答）の写し
- ・「判明した事実の連絡と、それに伴う管理組合運営のお願い」（令和4年2月14日付け、請求人からマンションB管理組合理事長及び監事への依頼）の写し

参考資料2

- ・市長への手紙「越谷市所有公共施設（マンション集会室）の適法、適切な管理等の実施」（令和4年11月17日付け）の写し

証拠資料（証拠書類）

- ・「マンションA管理組合 令和5年6月25日通常総会議案書（抜粋）及び当該議事録（抜粋）」の写し

参考資料 ほか

- ・集会室写真

6 監査対象部局の弁明

市長に対して、弁明書の提出を求めた。令和5年8月9日に弁明書の提出があり、その内容は以下のとおりである。

(1) 弁明書の内容

① 本件集会室の取得経緯

本件集会室は、C株式会社（以下「開発者」という。）がマンションAを建設するに当たり、越谷市開発指導要綱（以下「要綱」という。）の規定により、市民が身近に利用できるコミュニティ活動の施設として建設されたものである。

市は、本件マンションの完成後、平成8年3月22日に開発者との間で本件集会室の寄附に関する覚書（以下「覚書」という。）を締結し、要綱及び覚書の規定により平成9年2月6日付けで開発者から本件集会室の寄附を受けたのち、平成9年2月13日付けで本件集会室の所有権保存登記を行った。なお、建物台帳においては、本件集会室は普通財産の雑種財産として分類し、登録されている。

② マンション管理組合（マンションAのものをいう。以下同じ。）が使用するに至った経緯等

開発者は、市に対し、平成8年3月12日付け「集会室貸付けの相手方に係る要望について」（以下「要望書」という。）を提出し、市はこれを受領した。要望書において、開発者は、本件集会室の寄附に当たり、マンション入居者で設立する「（仮称）マンションA自治会」への貸付けを要望した。

市は、上記に述べたとおり、開発者との間において平成8年3月22日付けで覚書を取り交わし、平成9年2月6日付けで開発者から本件集会室の寄附を受けた。

開発者は、平成14年11月20日に解散し、平成15年7月15日に清算を結了した。

開発者との覚書締結以後、現在に至るまで、上記「（仮称）マンションA自治会」は組織されておらず、本件集会室はマンション管理組合の会議の場等として使用されている。

なお、覚書において自治会への貸付けがなされるまでの間は開発者が本件集会室の光熱水費を負担するものとされているところ、現在、本件集会室の光熱水費は、マンション管理組合が負担している。

③ マンション管理組合の使用の根拠

市は、要綱38頁「3 集会室、集会所」において、計画戸数50戸以上のマンション等の開発の場合は集会室、集会所（以下「集会室等」という。）の設置を要することとし、市へ当該集会室等は無償譲渡（寄附）することと規定していた。

当該規定の趣旨は、心豊かな地域社会を築くため、市民が身近に利用できるコミュニティー活動の施設としての機能を確保するため、法人格のない自治会に代わり、市が集会室等の登記を行い、自治会に貸し付ける形で地域住民の利用に供することを想定していたものである。

上記趣旨からすれば、開発者から自治会に直接無償譲渡（寄附）することにより、目的が達成されるものであるが、通常、集会室整備時には、自治会が設立されておらず、また、法人格のない自治会においては集会室等の登記ができないため、形式的にいったん市が無償譲渡（寄附）を受けるものとしたものである。

ちなみに、本件においても要望書及び覚書からすれば、マンション入居者で設立する自治会が組織された場合においては、当該自治会に貸付けをすることになっており、市は自治会設立後に自治会に無償貸付することを

予定しているものである。

上記に述べたとおり、「(仮称) マンションA自治会」は現在まで組織されていないのであり、地域住民の集まりであり、本件マンションの区分所有者により構成されるマンション管理組合が本件集会室を使用しているのであって、本件集会室はコミュニティー活動の場として利用されており、その意味では本来の用便に供されているものである。

なお、現在、本件集会室の光熱水費はマンション管理組合が負担しているほか、市の本件集会室部分に関する維持管理費用等の負担義務の免責は継続しており、覚書の内容に準じて、また、管理規約に沿って、マンション管理組合が本件集会室の維持・管理及び運営を実施するなか、本件集会室をコミュニティー活動に利用しているものである。

結局、本件集会室は、収益を得ることを目的とする「収益財産」ではなく、あくまで「雑種財産」であって収益を目的とするものではないのであり、越谷市の財政的観点からすれば、不当に管理されているものではないのである。

#### ④ 本件集会室の「越谷市財産規則」に則った管理がなされていないとの請求人の主張について

普通財産の貸付けにあたっては、越谷市財産規則第27条において、「普通財産の貸付けを受けようとする者は、…、公有財産借用申出書(第9号様式)を市長に提出しなければならない。」と規定されている。しかし、現在に至るまで、本件集会室を使用しているマンション管理組合ないし自治会は、当該申出書を市長に提出していない。また、市は、マンション管理組合ないし自治会に対し、当該申出書を提出するよう指導をしていない。

したがって、市は越谷市財産規則上の「普通財産の貸付けの手続き」によらず、マンション管理組合が本件集会室を使用していることからすれば、市の対応が規則に反するものであることは、これを否定し得ないものである。

しかし、本件においては、要望書及び覚書からすれば、自治会を組織するまでの間については、マンション管理組合が本件集会室を使用することは当初から予定されていたものなのであり、一概に不当なものとして評価することは出来ないものなのである。

ちなみに、すでに述べたように、要綱において一定規模のマンション開発において、市へ集会室等は無償譲渡(寄附)することとした趣旨は、心豊かな地域社会を築くため、市民が身近に利用できるコミュニティー活動の施設として、地域住民に利用させるためである。

そして、実際に本件集会室を使用しているのは、地域住民の集まりであるマンション管理組合であり、使用用途は会議等のコミュニティー活動のために利用されており、市が想定している使用用途の範囲内での利用といえるものである。

⑤ 既経過分を含めた使用料の徴収をすべきであるとの請求人の主張について

市は建物損害保険料として年額691円を負担しているものの、覚書及び管理規約により、マンションの区分所有者として本来負担すべき管理費及び修繕積立費を免責され、本件集会室に係る部分を含む共用部分等の管理費及び修繕積立費はマンションの居住者が負担している。

結局、マンション管理組合から本件集会室の使用料を徴収することは、市が本件集会室の寄附を受けた経緯からすれば、マンション管理組合に不合理な負担を負わすことになるものである。

結論として、越谷市としては、本件集会室の貸付け料相当額を当該集会室に係る管理費及び修繕積立費との間で損益通算しているのであり、市の財政的見地からすれば、不当な財政負担をなしているものではないのである。

⑥ 「建物の区分所有等に関する法律」による区分所有者としての権利行使、義務履行を請求するとの請求人の主張について

建物の区分所有等に関する法律第6条第1項では、「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」とし、区分所有者の義務を規定し、また、同条第2項では、「その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる」とし、区分所有者の権利を規定し、一方で、「この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない」とし、区分所有者の義務を規定している。

まず、請求人が請求の原因としている越谷市がマンション管理組合の「管理規約等」所持していないことが同法に規定する区分所有者としての権利義務に違反するとの主張が失当であることは以下のとおりである。

すなわち、管理規約等の「等」が何を指すか明らかではないが、管理規約については、建物の区分所有等に関する法律第3条により「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を



構成し、…、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」と、同法第30条第1項において「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」とされており、当該管理規約については、同法第33条第1項において、「規約は、管理者が保管しなければならない」こととされ、さらに、同条第2項において、「規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧…を拒んではならない」ものとされている。

結局、同法において、管理規約を保管すべき者は管理者であり、越谷市は必要に応じて管理者に管理規約の閲覧の請求をなすことが出来るのであり、管理規約を所持していないことをもって同法第6条第1項に規定する「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」には該当しないものであることは明らかである。

次に、請求人が請求の原因としている越谷市がマンション管理組合の「通常総会への出席」もないことが同法に規定する区分所有者としての権利義務に違反しない理由について述べる。

この点、建物の区分所有等に関する法律第34条第1項及び第2項において、それぞれ「集会は、管理者が招集する」、「管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない」と規定されていることから、本件マンション管理組合においても管理者が毎年1回以上集会を招集しているものと解される。

しかし、区分所有者が必ず集会に出席しなければならないとする規定はなく、同法第39条第1項において「集会の議事は、…区分所有者及び議決権の各過半数で決する」ものとされており、区分所有者全員が集会に出席しなくとも、議事の進行に支障をきたすことも考えられない。

結局、越谷市がマンション管理組合の「通常総会への出席」もないことをもって同法第6条第1項に規定する「建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」には該当しないものであることは明らかである。

## ⑦ 結論

本件集会室は、すでに述べたとおり、本件マンション購入者の資金によって建設、整備されたものであり、越谷市の財政的見地からすれば、一般財産とされる他の普通財産とはそもそも異なる性質が存するものである。

現時点における市の見解は、本件集会室は越谷市の普通財産の雑種財産と分類されており、越谷市財産規則が適用される以上、越谷市財産規則上

は不適切な対応がなされていることは否定し得ないものであり、市としても、すみやかに対応すべきと考えているものである。

しかし、根本的に考えるに、本件集会室が市の所有となったのは、要綱に基づくものであるが、本要綱は、平成15年9月末日をもって廃止され、これに代わるものとして、平成15年10月1日に越谷市まちの整備に関する条例が施行されている。本条例においても、「開発者は、…集会所又は集会室を設置するものとする」としているが、集会室に関して寄附を求める規定はなく、集会所についても「寄附することができる」と規定していることから、特段の事情がない限り、市が集会室の寄附を受けることはなくなっており、現状においては、法的環境の整備が図られているものである。

なお、公金の賦課、徴収を怠っているという請求人の主張に対しては、本件集会室に関しては、そもそも公金の賦課、徴収を想定しているものではなく、無償貸付することを予定しているものであることから、越谷市の財政的観点からすれば、損害は全くないことを指摘せざるを得ないものである。

## (2) 証拠書類の提出

証拠書類として、下記の資料が提出された（内容の掲載は略）。

- ・不動産登記簿謄本（本件建物・本件土地）の写し
- ・公図（本件土地）の写し
- ・越谷市開発指導要綱の写し
- ・覚書の写し
- ・集会室貸付けの相手方に係る要望書の写し
- ・越谷市まちの整備に関する条例

## 第4 監査の結果

### 1 事実の確認

#### (1) 公有財産に関する法的構成について

公有財産は、行政財産と普通財産に分類される（法第238条第3項）。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（同条第4項）。

公有財産を他の者に使用させる場合、行政財産については、その本来の用途又は目的を妨げない限度において、貸付けと目的外使用許可の2つの方法により使用させることができる。（法第238条の4第1項から第4

項及び第7項)。普通財産については、行政財産のように行政執行上直接使用されるものではないことから、貸付けが認められており、一般私法の適用を受けて管理処分される性質のものである（法第238条の5第1項）。手続き及び管理方法については、越谷市財産規則において定められている。

(2) 本件集会室について

① 財産の登録状況について

令和5年7月28日現在、本件集会室及び敷地権の目的である土地は、下記のとおり財産台帳に登録されている。

【建物】

用途	マンションA集会室
分類	普通財産（雑種財産）
所管	公共施設マネジメント推進課
所在地	越谷市内（略）
面積	97.76㎡

【土地】

用途	マンションA集会室
分類	普通財産（雑種財産）
所管	公共施設マネジメント推進課
所在地	越谷市内（略）
面積	51.54㎡

② 取得から現在までの経緯について

弁明書において説明されているとおりである。

- ・平成 8年 3月12日 開発者から「集会室貸付けの相手方に係る要望書について」提出
- ・平成 8年 3月22日 開発者との間で本件集会室の寄附に関する覚書を取り交わす
- ・平成 9年 2月 6日 開発者から本件集会室の寄附を受ける
- ・平成 9年 2月13日 本件集会室の所有権保存登記
- ・平成14年11月20日 開発者が解散（平成15年7月15日に清算を結了）

### ③ 覚書の内容について

本件集会室について、要綱の規定により寄附を受けるにあたり、開発者との間において平成8年3月22日付けで覚書を取り交わした。大要は、以下のとおりである。

- ・市は、要望書を考慮して、自治会に貸し付けるものとする。
- ・開発者は、自治会が組織され契約が締結されるまでの間、本件集会室に係る光熱水費を負担するものとする。
- ・開発者は、重要事項説明書及び管理規約に、越谷市の本件集会室部分に関する維持管理費用等の負担義務を免責することについて記載すること。
- ・覚書の各項目の解釈について疑義が生じたとき、又は覚書に定めのない事項については、両者で協議のうえ決定する。

なお、開発者との覚書締結以後、現在に至るまで、「(仮称)マンションA自治会」は組織されておらず、本件集会室はマンション管理組合の会議の場等として管理・使用されている。

### ④ 使用状況について

本件マンション管理組合の業務について、マンションの管理規約第33条に「十一 官公署、町内会等との渉外業務」、「十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と定められており、管理組合はコミュニティー活動と捉えられる業務も行っているといえる。

また、現地調査を行い、机、椅子等が保管されていること、マンションA及びB管理組合の書庫が設置されていることを確認した。

さらに、集会室の使用状況について関係者から聞き取りをしたところ、管理組合の会議を定期的に行っているほか、自治会の自警団の集まりや趣味の活動など地域住民のコミュニティー形成の場として活用されているとのことだった。また、本件マンション管理組合通常総会議案書及び議事録等に、集会室の使用状況が確認できる記載が一部あった。

### ⑤ 普通財産の貸付けの手続きについて

本件集会室については、越谷市財産規則や財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例に基づく諸手続きはされていない。また、それについて市がマンション管理組合に対し所要の申請手続き等を求めた記録は見受けられない。

⑥ 取得及び維持管理に係る費用について

本件集会室は、開発者がマンションAを建設するにあたり、要綱の規定により、市民が身近に利用できるコミュニティー活動の施設として設置されたものであり、要綱及び市が開発者と取り交わした覚書に基づき、開発者から寄附を受けたものである。

当該覚書及びマンション管理規約により、市は、管理費・修繕積立金等を負担していない。なお、建物損害保険料（年額691円）については市が負担している。

(3) 本件集会室の貸付料について

前記⑤に記載したとおり、本件集会室は、関連例規に基づく諸手続きが行われておらず、したがって貸付料の徴収も行われていない。

(4) 区分所有者としての権利行使、義務履行について

市は、本件集会室に係るマンション管理規約及び管理組合の総会議事録を保有していなかったため、本件監査にあたり取得した。

また、管理組合の総会については、通知を受け取っておらず、出席もしていなかった。管理費・修繕積立金等については、マンション管理規約により、市は負担していない。

## 2 判断

確認した事実等に基づき、次のとおり判断する。

(1) 市に違法又は不当に財産の管理や使用の対価の徴収を怠る事実があるかについて

住民監査請求の対象となる違法又は不当に財産の管理を怠る事実とは、公有財産を不法に占有されているにもかかわらず、何らの是正措置を講じない場合等をいい（昭和38年12月19日行政実例）、かつ、地方公共団体に財産の減少や利益の逸失による損害を与えることにより住民全体の利益に反するものでなければならぬと解されている（最高裁平成6年9月8日判決参照）。

本件集会室のマンション管理組合による使用については、貸付けに係る越谷市財産規則等の関連例規に基づく諸手続きが行われておらず、長年にわたって市による適正な事務処理を欠いた状態が続いているといわざるを得ない。

他方において、本件集会室は、当該マンション建設当時の要綱に基づき、市民が身近に利用できるコミュニティー活動の施設として建設されるとと

もに、市と開発者の間で締結した覚書を踏まえ、当該マンション入居者で設立する自治会に貸し付けることを予定して市へ無償で寄附されたものである。その後、マンション入居者による自治会は設立されていないものの、現在確認できる限りにおいて、入居者等の区分所有者で構成されるマンション管理組合の関与のもと、総会等の会議のほか、地域住民の親睦や周辺環境の維持及び向上、災害対応などに関することを含めたコミュニティー活動を行う場として使用されている。これらの使用については、市が本件集会室の用途として想定している範囲内での使用内容に実質的に相応するものがあり、市との関係において全く無断・一方的に占有している状況にあるとまでは評価しがたい。

また、本件集会室は、取得に際して市の費用負担がなかったものであるとともに、自治会に無償貸付することを予定して寄附されたものであり、貸付料の徴収により収益を得ることを想定した財産とはいえないことから、マンション管理組合による自治会に実質的に相応する使用について対価を徴収していないことに必ずしも不合理性は認められない。さらに、市は、本件集会室部分に関する維持管理費用等（建物損害保険料を除く。）や、マンション区分所有者としての管理費及び修繕積立金を負担しておらず、これらの費用はマンション管理組合が負担している。したがって、本件において、市には財産の減少や利益の逸失による損害が生じているとはいえない。

## （２） 区分所有者としての対応について

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）。

区分所有者として管理組合の総会へ出席することや規約を所持することなどの対応自体は、本件集会室の「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、それらの対応がないことをもって住民監査請求の対象となる財産の管理を怠る事実には当たらない。

### 3 結論

以上のことから、本件請求について次のとおり判断する。

- (1) マンション管理組合が本件集会室を使用していること及び市が当該使用の対価を徴収していないことについて、市に違法又は不当に財産の管理を怠る事実があるとまではいえない。  
したがって、請求人の請求には理由がないため、これを棄却する。
  
- (2) 区分所有者としての対応については、財務会計上の財産管理とはいえず、法第242条第1項に定める要件を欠くものであり、住民監査請求の対象とはならないため、これを却下する。

### 4 意見

マンション建設等により地域住民が急増する状況において、地域コミュニティの活動拠点となる集会室等を住民の自助努力のみで整備するのは困難であり、市が当時の開発指導要綱に基づいて地縁のない住民同士がコミュニティ活動を行うための環境づくりを開発者の協力も得つつ推進してきたことは理解できる。本件集会室も、そのような事情を背景として市に寄附されたものと考えられ、以来、当該住民の方々等によるコミュニティの形成・進展を図る場として有効活用がなされること自体は、何ら否定的に解すべきものではない。

しかし、市の公有財産に位置付けているものである以上、市民共有の財産として、その貸付けその他の管理については、明確な根拠や手続き等に基づいて行われなければならないのは当然のことであり、本件集会室について、市としての所要の事務処理手続き及び意思決定による適正な管理を早急に講じられることを強く要望する。