

---

監 査 委 員

---

3年監査公表第3号

請求人 及び から請求のあった事項について、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、監査を執行したのでその結果を次のとおり公表する。

令和3年2月16日

京都府監査委員 井 上 重 典  
同 岡 本 和 徳  
同 森 敏 行  
同 小 林 裕 明

住民監査請求に係る監査結果

第1 監査の請求

1 請求書の提出

請求人 及び から令和2年12月7日に、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第242条第1項の規定による請求があった。

2 請求人

住所

氏名

<p>住所</p> <p>氏名</p> <p>3 請求の要旨</p> <p>請求の要旨は、監査請求書によれば次のとおりである。</p> <p>(1) 請求人の主張</p> <p>ア 本件措置請求の主題等</p> <p>(ア) 令和2年4月1日、京都府知事は株式会社東急コミュニティ（以下「東急」という。）と「府営住宅等の管理に関する年度協定書」（以下「年度協定書」という。）を締結した。これにより、京都府は令和2年度の指定管理料として金485,350,000円を東急に対して支払うものとされている。</p> <p>「府営住宅等の管理に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という。）によれば、東急の対象管理物件は、京都市内23の京都府営住宅であり、約4,200戸余りが存在する。そのうちの1,630戸（約40%）が請求者の居住する小栗栖西団地である。</p> <p>また、「指定管理仕様書」（以下「仕様書」という。）による委託内容には20項目の表題があり、その中の「駐車場の管理、使用料の徴収等に関すること」の「自治会等への管理業務再委託」の対象は、基本協定書により8団地であり、8団地の中で小栗栖西団地の駐車場が最大の673区画を有しており、この駐車場管理が措置請求の主題である。</p> <p>(イ) 東急は、令和2年5月1日付けで、小栗栖西団地の第一連合自治会（以下「第一連合」という。）とこの主題の駐車場（673区画）管理の再委託を締結した。第一連合は1棟から11棟までの各自治会をその対象エリアとしているが、その構成自治会は1棟、4棟、6棟、8棟、10棟及び11棟の6つの自治会であり、他の5つの自治会（2、3、5、7及び9棟）は第一連合を脱退しており、第一連合の組織構成率は50%を切っている。</p> <p>昨年度まで、京都府は府営住宅の管理委託を京都府住宅供給公社（以下「公社」という。）と結んでおり、公社は府営小栗栖西団地自治会連絡協議会（以下「府連協」という。）に対して、小栗栖西団地内の駐車場（673区画）管理を再委託していた。府連協は1棟から41棟の小栗栖西団地全域の自治会を構成員とする自治団体である（ただし、第一連合傘下の各自治会は、平成23年度から府連協への結集を拒否していた）。しかしながら、令和2年4月1日、京都府と年度協定書を結んだ東急は、小栗栖西団地の駐車場管理を、府連協ではなく第一連合に再委託した。</p> <p>イ 財産管理上の違法性</p>	<p>(ア) 第一連合が小栗栖西団地内の駐車場管理を東急から再委託されたことを居住者が知りえたのは、令和2年9月9日付けで東急が配布した「令和2年度駐車場管理業務について」（以下「管理業務について」という。）が最初である。したがって、同年4月から9月までの6箇月の間、住民は、駐車場の新規申込や脱退などの事務手続を行うことは、極めて困難であった。かつ、第一連合は、駐車場周辺の清掃や破損したバリカー（車止め）を放置したままで現在に至っている。</p> <p>(イ) 第一連合は、「管理業務について」の配布を受け、9月26日及び27日の両日、小栗栖西団地の会長及び管理人を対象に「駐車場管理の説明会」を開催したが、自らを「駐車場管理委員会」と称した。しかしながら、第一連合は遡る8月上旬に組織内の一部自治会にのみ「京都府営住宅管理センターよりおしらせ」なる文書を配布し、問合せ先として「小栗栖西団地府営住宅自主管理委員会」と記載したが、上記「駐車場管理委員会」とは異なるが、いずれも実存しない団体であり、委員会メンバーさえ明らかにされず、第一連合とのかかわりは不明である。しかも、この文書の最下行には、問合せは「京都府営住宅管理センター」との記載もあり、問合せ先が2か所あることになる。</p> <p>なお、この文書が京都府営住宅管理センター（東急）に無断で配布されたものであることを東急は認めている。</p> <p>(ウ) 東急が管理委託したのは、「第一連合」か「小栗栖西団地府営住宅自主管理委員会」か、それとも「駐車場管理委員会」かいずれであるとしても、実態が不明であり、かつ、4月から今日まで、駐車場管理の事務手続や清掃作業など一切の実務がない。しかも、第一連合は、半年遅れで開催した9月26日及び27日の説明会では、議事録を配布すると公言したが、いまだに実行されず、駐車場の申込方法、担当者名簿・連絡先、委託金の執行方法や予算案など、一切の実務執行計画書が配布されないなど、駐車場管理の実態が全くないと言わざるを得ない。</p> <p>(エ) 平成7年2月17日の京都府告示第86号「京都府営住宅駐車場の整備及び管理に関する取扱要綱」の第5条には、「知事は、駐車場の整備と団地内の環境の向上を図るため、(中略) 2 知事は整備計画の策定に際しては、各団地の入居者で構成された駐車場対策委員会と協議するものとする。」と記載されている。また、公社は「府営団地駐車場管理業務委託の概要」で、「1. 管理業務委託契約については、(中略) 団地全体を掌握し窓口を</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

一本化できることをお願いします。」と記載している。公社と府連協は、これらの事項の合意のもと、平成12年に駐車場管理委託契約の締結を行ったものである。

しかしながら、第一連合自治会は、1棟から41棟の全ての自治会を掌握し、窓口を一本化できる状態にないことは既に述べたとおりである。

(オ) 令和2年11月12日、請求者が東急に確認を行ったところ、東急は、「第一連合が昨年度まで小栗栖西団地内の駐車場管理を行っていたとの主張をうのみにし、第一連合と駐車場管理業務委託契約を結んだが、後になってそれが虚偽であったこと及び駐車場管理を行っていたのが府連協であることが分かった。」と述べている。このように第一連合との契約は詐欺(民法第96条)又は錯誤(民法第95条)に該当する可能性が大であり、取消し又は無効の対象であるといえる。

京都府はこれら事実を認知していながら、第一連合による虚偽に基づく契約を追及するどころか、既に364,000,000円が東急に支払われており、東急はそれを原資として、駐車場管理実態のない第一連合に、委託金が少なくとも、4月から10月までの260万円余りが支出されていることを認知しており、違法と言わざるを得ない。

(カ) 令和2年4月1日、京都府と東急が結んだ「基本協定書」の第10条(再委託の禁止)には、再委託禁止の例外として第3項に「第1項ただし書きの場合、乙(東急)は、該当第三者(第一連合)に対してこの契約に定める乙の義務と同等の義務を課すとともに、当該委託に基づく当該第三者の行為の一切について、甲(京都府)に対して責任を負うものとする。」と書かれているが、第一連合が委託金(少なくとも11月までの260万円)を受領したまま、いまだに駐車場管理に関する実態がなく、一切の文書(実務執行計画書や予算案)が配布されていない。

上記の主張を証する書面として、次に掲げる書面の提出があった。

- ① 府営住宅等の管理に関する年度協定書
- ② 府営住宅等の管理に関する基本協定書及び別表(一部抜粋)
- ③ 指定管理仕様書(一部抜粋)
- ④ 第一連合自治会の実態(請求者作成)
- ⑤ 令和2年度駐車場管理業務について
- ⑥ 駐車場管理の説明会資料
- ⑦ 京都府営住宅管理センターよりおしらせ
- ⑧ 京都府営住宅駐車場の整備及び管理に関する取扱要綱(一部抜粋)
- ⑨ 府営団地駐車場管理業務委託の概要

(2) 請求人の措置請求

上記(1)のとおり、東急と第一連合の契約自体が違法でありながらこれを放置し、さらに駐車場の管理実態がない状態を放置する京都府は、違法に財産管理を怠っているため、監査委員は、京都府知事に、これを是正するために必要な措置を講じるよう勧告することを求める。

第2 請求の受理

本件請求については、法第242条に規定する要件を具備しているものと認め、受理した。

第3 監査の実施

1 監査対象事項

請求の要旨から、本件の監査対象事項を「本件財産の管理が、法第242条第1項に規定する怠る事実があるに該当するかどうか」とした。

2 監査対象部局

建設交通部

第4 請求人の証拠の提出及び陳述

1 請求人に対して、法第242条第7項の規定により、令和2年12月25日に新たな証拠の提出及び陳述の機会を与えた。また、同条第8項の規定により関係執行機関の職員の立会いを認めたところ、関係執行機関の職員3名が立ち会った。

2 当日は、請求人 が出席し、請求の要旨を補完する以下の趣旨の陳述を行った。

なお、請求人から新たな資料として「陳述書」の提出があった。

< の陳述 >

そもそも小栗栖西団地とは、陳述書冒頭の表にあるように、1棟から41棟までの団地から構成されている。それぞれ、だいたい、8から10棟を範囲として連合自治会が結成されている。

五つの区画に分かれており、第三連合自治会は今現在、解散しているため、連合としては四つの自治会がある。その1棟から41棟全てを対象として府連協というものがある。府連協について、若干説明すると、昭和54年頃に設立されている。別紙1が、「府連協だより」というもので、パソコンによる作成ではなく、昔の手書きで出されているが、1棟から41棟全体に関わる内容として、府や市への要求、そうした活動、団地内での親睦及び生活環境の改善を目的として設立されている。したがって、府連協は全体の1,630戸を対象とした自治組織としてこれまで長い間活動をしてきた。本日欠席している請求人

が昭和46年に、私は平成13年に入居し、今日まできている。

次に、駐車場建設について、府営住宅の中は、それまで不法駐車が蔓延しており、なんとかそれを改善する方法がないかということで、府連協を中心として、団地内に駐車場を建設してほしいと要望をしており、ようやく平成12年から平地の方にあるバスターミナルの跡地に、36区画の駐車場が建設され、その後、続々と、年次ごとに建設され、平成22年に

合計673区画の駐車場が完成したものである。本件の主題というのはこの駐車場管理に関する内容である。去年までは、公社が京都府の指定管理者として駐車場及び府営団地の管理をしていたが、駐車場については、1区画当たり月500円の委託料を府連協に対して支払っていた。したがって、トータル400万円余りが、年間、府連協に支払われていたこととなる。

また、府連協の中にある1棟から11棟までの連合組織は第一連合であり、この第一連合がそのエリアにある190台分の区画を自分らが管理すると、京都府及び公社に対して、再三にわたって要求していたが、京都府も公社も、駐車場の管理は府連協が行っており、かつ、1区域につき1自治会としているので、府連協と第一連合の2者に管理を任せるとはできない、ということで、第一連合は拒否をされてきたという経過がある。

以上が、駐車場に対する簡単な経過であるが、それに伴って、裁判が頻繁に行われている。

第一連合の裁判闘争について、まず、平成26年6月16日に、第一連合のI会長が亡くなられた後に、次の会長は、副会長が代行するという規定が第一連合の規約にあるが、これを無視し、役員ではないK氏が、前会長からの遺言であるということで後任の会長になろうとして、反対意見も多くあったが、強引に自らが会長であると宣言をし、それ以降、K氏が会長をしていた。

次に、K氏は府連協に対して、しばらくの間、結集を拒否していた。平成23年から府連協には参加しないということで、傘下の1棟から11棟までは府連協には参加しないと言っていたが、平成26年の6月に府連協に戻りたいということ府連協の議長に申し入れている。そこで、会議がもたれ、今まで持っていた駐車場の台帳を、なぜ持っていたか分からないが、府連協が管理しているので、第一連合は持っているはずはないが、その台帳を一式府連協に返して、平成26年9月12日に再度話し合いを持つことで合意し、解散した。

しかし、9月12日の前日にK氏は府連協と3棟の自治会と7棟5名に対して450万円を請求する裁判（以下「連合裁判」という。）を起こした。府連協に対しては342万円を請求していた。この連合裁判で、第一連合が訴えたのは、府連協と第一連合は、毎年、114万円を年度末に支払う、それも、駐車場管理委託料として支払うという合意があったという無謀な裁判を起こし、後にこれは棄却されるが、これがことの始まりであり、駐車場管理に関する争いが表に出た裁判の始まりである。

また、これをさかのぼる2年前に、7棟自治会と3棟自治会が第一連合から脱退した。しかし、第一連合の会長が脱退は無効であるということで、7棟の役員に無効になると言って、7棟の役員はそれにしたがって、結局、7棟が第一連合を脱退すること

はなくなったが、その後、7棟の5名が、総会で決議した第一連合の脱退は守ってくださいと、遵守してくださいと、訴え続けたことにより、7棟及び第一連合から5名が除名されたということをもって、7棟の5名は第一連合及び7棟の役員に対して裁判（以下「7棟裁判」という。）を起こした。そうしたことがあった後に、先ほどの連合裁判が起こったわけである。

公社は府連協に対して1区画あたり500円に12ヶ月及び673区画を乗じた合計400万円余りを支払っていたが、第一連合が請求した342万円というのは、この190区画に12ヶ月、500円及び3年を乗じた額であり、府連協に対して、その管理委託費を請求したわけである。

7棟裁判は、最終的に、7棟役員が最高裁まで上告したが、結局彼らは負けた。それから、連合裁判も4年かかったが、結局、京都地裁で棄却されて、第一連合側の計画というのは、全て裁判で負けて否定されたということになった。これで、一応、裁判は決着した。

連合裁判で敗訴し、K氏は独断でこれを控訴、大阪高裁に控訴したが、第一連合の役員がそれはおかしいと、もう裁判で負けているから、控訴はだめだということで、K氏を会長から辞任させた。これをもって、K氏は第一連合から去ったわけである。ところが、K氏はその連合裁判での弁護士費用が300万円余り、これは自分が立て替えた、つまり、第一連合から支払う予定だったが、第一連合は支払わなかった。自分が全部立て替えたので、それを、返してくださいということで、現在裁判が起こっている。この裁判に対して第一連合は応訴するかどうかを第一連合の臨時総会で話し合った時に、11棟の代議員が、もっとほかの方法があるだろうという提起をした。内容については省略するが、その第一連合の意見に反対したということで、H氏が権利停止処分を受け、また、H氏と同じ主張をした11棟の2名も権利停止処分になり、第一連合の人格、人権侵害の体質が今もあるということである。

これらの裁判を通して、5棟と2棟と9棟自治会が、第一連合に対して休止届を出した。理由としては、第一連合傘下の自治会の意見を聴かず、第一連合の総会も経ることなく、K氏が勝手に連合裁判を起こしたので、それに対する反発と、裁判に負けた場合の費用が連合加盟の各棟に請求される可能性があるということ危惧して、三つの棟が脱退して、合計2棟、3棟、5棟、7棟及び9棟となり、約半分の棟が脱退して、今の第一連合の構成率が50パーセントを切っているという状況になっている。裁判についてはここまでである。

それに関連して、脱退した棟は第一連合会費を支払わないので、第一連合会費の中には共益費も含まれているので、共益費は別途払う必要があるということで、令和元年に第一連合の、現在の副会長兼会

計をしているY氏と協議をして、1戸当たりの共益費を138円にするということで合意した。その合意にしたがって、脱退した棟は、昨年度、総額52万円をY氏に直接、手渡しで支払っている。にもかかわらず、昨年度の第一連合の決算報告には、共益費の収入が8万2千円余りしかなかった。残り44万円が行方不明となっているということであり、これに対して、加盟棟が申入れをして説明を求めたが、今現在、回答はないという状況になっている。

そのY氏は、第一連合の副会長兼会計であるが、自らは1棟に所属し、1棟の会長として第一連合を脱退しますという提案をしている。その結果、多数決で可決されたが、第一連合を脱退する時期については、Y氏に一任してくれということで、現在、決議したにもかかわらず1棟は、脱退はしておらず、するかどうかはこのY氏が握っていると、かつ、現在、第一連合の役員をやっていると、このY氏が、これはあとで述べるが、東急が第一連合に管理委託をした時の責任者であるわけである。

次に、駐車場管理委託がどのようにして締結されたかということであるが、別紙4の「京都府からのお知らせ」を見ていただきたい。別紙4は、東急及び京都府建設交通部住宅課(以下「住宅課」という。)の、今年度の府営住宅内の管理は東急になるというお知らせである。その中で、「指定管理制度を導入すると何が変わるの」について「入居者の皆様への管理業務の内容については変わりません」と、当時の住宅課長が答えている。それから、別紙5の「京都府からのお知らせ」は、東急が管理委託を受けて、4月から始まります、それについて東急からの挨拶がある文章である。それから別紙6の「預金口座振替依頼書」は、京都府営住宅内の駐車場管理を東急が受けることになるので、口座振替を、今まで公社だったが、東急に変えてほしいという説明書である。この別紙4、5及び6が3月に次から次へと手順よく配布された。

こうして4月に入り、駐車場管理については何も見た目は変化がなく、京都府の言うとおり、何も変わらないということで、府連協が駐車場管理をするものだとして認識していた。

7月に駐車場管理は、東急が、府連協ではなく第一連合に委託したという噂を聞き、東急に確認したところ、東急のT氏から駐車場管理は7月に話がついたと、4月に遡って、1棟のY氏と契約したということであり、これは、第一連合のY氏ではなく、1棟のY氏という個人名で報告を受けた。さらに、住宅課のO氏、K氏に聞いたところ、現在、問題があってもまだ正確には把握できていない、これは7月の段階である。

7月の段階では、まだ、正式に管理者が誰になっているかということは決まっていなかった。8月7日に、東急に確認したところ、もう既に、4月、5月、6月分の管理委託料は第一連合に支払っている

と、府に、報告をしたが、現在協議中であるということであった。

9月9日、東急は「管理業務について」を全戸配布し、駐車場管理が第一連合であるということを報告したので、それでやっと、我々は、第一連合が駐車場の管理をするということが分かったわけである。契約したのは5月1日である。別紙9の「契約書」には契約日は5月1日となっており、実施期間は、第3条によると4月1日からになっていた。その後、第一連合は9月26日と27日に説明会を公式に開いた。これで、初めて、第一連合が受託したということ把握したわけだが、それには、第一連合の担当者の名前が書かれていなかった。措置請求時に提出した添付資料6には、第一連合自治会名、駐車場管理委員会、電話番号は書いてあるが、通常なら管理者の名前を書くはずだが、管理者の名前を書くのを極力控えていると思う。それで、9月に初めて知ったということで、住宅課に対して質問状を送って、質問をただしたところ、住宅課長は「東急が第一連合と契約に至ったのは7月頃だと認識している。第一連合だと聞いて驚いた」と発言した。その後、9月3日には、西団地の駐車場管理はまだ確定しないと住宅課のK氏が答えている。わずかその6日後に、東急が駐車場管理は第一連合になったと文書が出たわけである。このように、非常に混乱している状況が見られているということである。

最後に、違法性についてであるが、我々は、東急に対して質問状を出したところ、11月12日に所長とマネージャーと話し合いを持った結果、4月に東急は、たまたま第一集会所にいたときに、第一連合のK.Y会長に会ったと、このK.Y会長が西団地の駐車場を管理しているという話をたまたま聞いて、それを信用したと、それに基づいて契約書を5月に結んだと、ところが、後になって、それは嘘であるということが分かったと、第一連合は駐車場を管理していないということが分かったと、その後、第一連合と東急の間で、かなりのやりとりがあったようである。京都府との間でもかなりのやりとりがあって、どうしようと考えていた節がある。さらに、問題点がある。偶然、その第一集会所で会ったということはどう考えてもおかしい。誰が管理しているかということは公社に聞けば分かるわけで、しかも京都府は東急に対して一式資料を渡しているわけであり、それを見れば分かる。東急も後で見て分かったということを行っているから、資料は届いていたはずである。それをうのみにしたということが問題である。7月20日の時点では、最終的に話がついたのは、7月であると東急が言っていたが、翌21日にも、住宅課は、「問題があり、まだ正確には把握できていない」と述べており、8月7日ですら、東急が現在協議中と答えているので、契約自身にかなり問題があったと感じる。

そこで、違法性の問題について、第一連合の嘘の

話を元に契約した内容は、民事上の詐欺に当たる可能性がある。そうならば、契約の取り消しの対象になる。仮に、東急が第一連合の言った内容を、東急が信じたことが民法上の錯誤に当たるならば、契約は無効の対象になるということである。また、駐車場の契約書には、委託期間が令和2年の4月からと書かれているにもかかわらず、具体的に第一連合が発表したのは、9月9日であり、その半年間は一切何もしてなかったと考えられるわけである。したがって、その半年間の部分についての出費、後で出てくるが、260万円は既に出ているわけで、それは違法であると言える。さらに、管理委託契約の中で、第一連合がやるべき項目が6項目書かれているが、それは、確認できていない。それから、委託期間が4月1日からとなって、契約が5月1日となっているのは、これはバックデートと呼ばれる、後から契約期間を書き直したと言われても仕方がない方法なので、本来ならば、第3条には、契約締結時にかかわらず、委託期間は、遡及的に、4月1日から1年間の効力を有するという遡及条項を入れる必要があるにもかかわらず書いていない。別紙9「府営小栗栖西団地駐車場管理業務委託契約書」の一番上の、契約者乙の欄には、府営住宅小栗栖西団地自治会の文言に第一連合の文言が加筆されている。当初、東急は、この自治会名を把握していなかったと考えられるので、後から、第一連合という名称が抜けていることに気がついて、書いたと考えられる。かつ、別紙9の3の「駐車場管理業務処理要領」も乙欄が府営住宅小栗栖西団地駐車場運営委員会となっているが、これも、第一連合自治会に書き換えられている。第一連合は、駐車場管理委員会とか、駐車場運営委員会とか、色々な名前を使って、その都度、違うプリントを出している。これは説明しないが、契約者の乙自身の呼称が曖昧であるということは、東急はどこと契約したのか。Y氏ということは、はっきりしているが、団体名は明らかでない、かつ、契約者は、会長のK. Y氏であるが、Y氏がこういう計画をしたと考えることもできる。最後に、府営住宅の管理に関する基本協定の第10条には、第三者というのは第一連合で、第一連合が行った契約については、甲、つまり京都府が責任を負うということになっているので、第一連合の問題点については、当然に京都府が責任を持つということは明らかであると思う。したがって、東急は現在まで11月までの委託金として260万円を既に支払っており、この原資は、京都府が東急に支払った364,000,000円であるため、京都府の財産から出費されて第一連合に行っているわけである。そういう意味で責任は京都府にあり、かつ、違法な財産管理をしているということで、是正措置を求めたいということで提出させていただいた。

最後になるが、本日、欠席している請求人から、このような暴走する自治会が実際に存在す

るということで、自治会に対して京都府が介入するということは基本的にできないわけだが、ただ、こういう委託金を渡しているとか、府営住宅の共益費の管理については、当然に自治会が管理しているわけで、共益費を払っているにもかかわらず、第一連合の予算、決算報告書には載っていないということになれば、京都府が払うべきと言っている共益費がどこかに消えている、かつ、京都府は自治会に加入してくださいという推薦をしているので、その自治会自身がこういう行動を起こしたときに、京都府は一切関係ありませんと、ほったらかしにすることがいいのかどうか、これを是非、言ってきてほしいと言われている。

#### 第5 関係執行機関の陳述

1 関係執行機関の職員に対して陳述の聴取を行うとともに、法第242条第8項の規定により、請求人の立会いを認めたところ、請求人 が陳述に立ち会った。

2 関係機関の職員3名が出席し、建設交通部住宅課長が請求の要旨に対する次の趣旨の陳述を行った。

#### <住宅課長の陳述>

請求人からの府営住宅の駐車場管理に係る住民監査請求に関して、建設交通部の扱い等について、説明する。

まずは本件措置請求の主題に関し、府営住宅等の管理については、運営の効率化とともに、民間ノウハウの活用による入居者サービスの向上等を図るため、順次、管理代行制度から指定管理者制度に移行しており、本件が所在する京都地域においては、令和2年度から、東急を指定管理者としている。

指定管理者制度は、公物管理において行政財産の目的外使用許可等、地方公共団体の長のみが行うことができる権限を除く管理権を委任するものであり、指定された事業者が一括して業務を行うことが想定されている。

しかしながら、府営住宅の管理における駐車場管理業務については、入居者の要望に対する即応性を考慮し、指定管理仕様書等で団地自治会等への再委託を求めているところであり、再委託に当たっては京都府の承認を必要としているものの、再委託先の選定は、前述の委任した管理権の範囲内において、今回の場合、東急が、指定管理仕様書等に示した要件を満たしている団地自治会等の中からその適格性を判断したものであり、再委託に基づく当該第三者の行為の一切については、指定管理者が、この場合東急であるが、京都府に対して責任を負うこととなっており、本件、駐車場管理業務についても、その適正な履行については、東急が責任を負うものとなっている。

なお、小栗栖西団地（住戸1,630戸・駐車場673区画）を含む京都地域の府営住宅等の管理については、令和2年4月1日から、指定管理者である東急が行っている。

京都府は、東急に対し、「小栗栖西団地の自治会である」ということのほかを再委託する契約先としては求めているため、第一連合の組織構成や内部状況については、京都府は確認していない。

昨年度まで、公社が府連協に駐車場の管理委託をしていたことは確認しており、また、東急において、京都地域の府営住宅管理業務を担う京都府営住宅管理センターと第一連合との間で、令和2年5月1日付けで「府営小栗栖西団地駐車場管理業務契約書」を締結したことは、京都府と東急との協定上、報告を受けることとなっており、契約が結ばれたことについては確認している。

では、この件に係る財産管理上の違法性について、説明をする。

令和2年4月1日から9月9日までの間、「入居者が駐車場の申込み等についての手続が困難であった」とか、また、「第一連合が業務を行っていない」とあるが、京都府は、駐車場管理業務の履行状況を、毎月、東急から文書によって報告を受けることとしており、この間、駐車場の新規・明渡しに対する申込みがあることや、申請書類の受渡し、車止めの上げ下げ、迷惑駐車を取り締まり等を第一連合が実施していることを確認している。

なお、破損した車止めの補修については、第一連合の受託業務ではなく、指定管理者である東急が実施することになっており、破損箇所のほとんどが、今は使われていない未使用区画であることから、駐車場の新規使用申込み等に併せて、東急が補修することとなっている。

おって、入居者に対して駐車場管理業務の受託者の変更による周知が遅れたことについては、東急から第一連合に対して既に注意したところである。

東急が駐車場管理業務を再委託した相手が第一連合であるということは、私も報告を受けており、第一連合が実際に業務を行う際に用いる名称については、こちらでは確認していない。

また、第一連合が「京都府営住宅管理センター」の名称が記載された「お知らせ」を東急に確認することなしに入居者に配布したということについては、東急が第一連合に対して事実関係を確認し、9月17日に「今後は事前に確認するように指導を行った」という報告を受けている。

駐車場管理業務の再委託先というのは、第一連合であると私も確認している。

駐車場管理業務について「一切の実務がない」ということであるが、繰り返しになるが、京都府は、駐車場管理業務の履行状況を、毎月、東急から文書によって報告を受けることとなっており、この間に、駐車場の新規・明渡しに関する申込みがあること、申請書類の受渡し、車止めの上げ下げ、迷惑駐車を取り締まり等を第一連合が実施していることを確認している。

第一連合は9月26日、27日に説明会を実施してお

り、京都府としてはその場での発言内容は把握していないが、「駐車場使用申込み等の周知がなされた」と東急の方から報告は受けている。仮に、第一連合が行った駐車場使用申込み等に対する周知に不十分な点があるようならば、東急から第一連合に対して適時・適切な周知をするように指導することとしている。

「京都府営住宅駐車場の整備及び管理に関する取扱要綱」は、平成19年4月6日に廃止されている。

第一連合については、団地各棟自治会の協力を得て駐車場管理業務を実施しており、今日まで、駐車場の使用申込み等の業務に関する入居者からの特段の苦情については、今回の請求人からの意見以外は、東急、それから京都府のいずれにも到達していない。

京都府では、駐車場管理業務を、指定管理仕様書等において、団地自治会等に再委託することを求めている。

今回の小栗栖西団地の駐車場管理業務の再委託先の選定については、東急において、再委託先の適格性を判断した上で第一連合を選定したものであり、東急と第一連合との契約も適法に成立しており、実際に特段の苦情もなく、駐車場管理業務が実施されている。

なお、契約の取消しの意思表示を行うか否かは契約当事者が発議するものと考えている。

また、東急から「第一連合が昨年まで小栗栖西団地内の駐車場管理を行っていたとの主張が虚偽である、と述べたことはない」と我々は報告を受けており、加えて、東急に聴取したところ、「第一連合が昨年度駐車場管理を行ったか否かという事実については誤信していたが、そのことをもって第一連合の適格性の有無に錯誤をもたらすものではなかった」ということを確認している。

ちなみに、駐車場管理再委託に係る委託料は、東急の裁量の範囲内になるが、月額336,500円であり、4月から10月までに東急が第一連合に対して支出した額は、2,355,500円になるとの報告を、東急から受けている。

さらに、請求時点において、京都府が年度協定に基づき東急に既に支出した金額は、364,012,500円になる。

今回の小栗栖西団地の駐車場管理業務の再委託先に当たっては、東急において適格性等を判断した結果、第一連合が選定されており、東急と第一連合との契約が適法に成立した上で、駐車場管理業務についても適切に実施されているものである。また、文書等の頒布についても、契約書上の履行義務とはなっておらず、京都府が財産管理を怠っているものでない。

なお、指定管理者制度を導入したといえども、住民福祉の向上は京都府の責務であることは深く自覚している。今回、このような住民監査請求が惹起さ

れたことは誠に遺憾なことであり、今後とも、指定管理者である東急と密接に連携し、小栗栖西団地の住環境の更なる向上に最大限努めてまいり所存である。

## 第6 監査の結果

本件請求については、合議により次のとおり決定した。

本件措置請求事項に係る請求人の主張については、理由がないものと認め、これを棄却する。

以下、事実関係の確認及び判断について述べる。

### 1 事実関係の確認

本件監査は、監査対象事項に関し、関係書類等を調査するとともに、関係執行機関及び関係人からの説明の聴取等によって行い、その結果、次の事項を確認した。

#### (1) 詐欺又は錯誤の有無等について

詐欺又は錯誤の有無及びこれに関連する事項について、契約の当事者である東急に対し、書面で質問したところ、以下のような回答が書面であった。

ア 「詐欺又は錯誤により契約を締結したと認識されているのか」と質問したところ、「当社は、契約相手として求められている適格性の判断において、詐欺や錯誤があったとは考えておらず、不適切な契約とは認識しておりません」という回答があった。

イ 「『第一連合が昨年度まで小栗栖西団地内の駐車場管理を行っていたとの主張をうのみにし、第一連合と駐車場管理業務委託契約を結んだが、後になってそれが虚偽であったこと及び駐車場管理を行っていたのが府連協であることが分かった』と住民監査請求人は主張していますが、その真偽をご教示ください」と質問したところ、「『第一連合が昨年度まで駐車場管理を行っていたとの主張が虚偽であった』と述べた事実はありません。『駐車場管理を行っていたのが府連協であることが分かった』と述べたのは事実です。第一連合から聞いた駐車場管理の説明に関して、誤信していた部分はありませんが、第一連合は入居者で構成された自治会であり、再委託先としては問題無いと判断しております」という回答があった。

#### (2) 駐車場管理の実態について

東急によれば、第一連合に委託している主な事項は、①違反駐車取締、②駐車場清掃、③駐車場区画あっせん、④駐車場申請書取次等であり、これらを東急から提出された「駐車場管理業務」という報告書（以下「業務報告書」という。）により調査した結果は次のとおりである。

##### ア 違反駐車取締について

令和2年4月から9月までの間、3件の違反駐車について、ポールコーンの設置や違反駐車への張り紙が行われていた。

なお、これらは同年5月、6月及び9月にそれぞれ1件ずつ実施されていた。

##### イ 駐車場清掃について

駐車場清掃については、適時実施されており、東急も概ね1週間に1度現地確認を実施し、清掃状況に問題がなかったことを確認していた。

なお、東急による清掃状況確認は、同年4月から9月までの間、毎月4回実施されていた。

##### ウ 駐車場区画あっせんについて

駐車場区画あっせんについては、同年4月から9月までの間、新規申込14件、明渡13件、区画替3件及び異動17件の申請又は届出がなされていた。

なお、各月の状況は次のとおりである。

##### (ア) 4月の状況

明渡1件及び区画替1件

##### (イ) 5月の状況

新規申込2件、明渡1件、区画替1件及び異動1件

##### (ウ) 6月の状況

新規申込3件、明渡4件、区画替1件及び異動3件

##### (エ) 7月の状況

新規申込3件、明渡4件及び異動2件

##### (オ) 8月の状況

新規申込1件、明渡2件及び異動6件

##### (カ) 9月の状況

新規申込5件、明渡1件及び異動5件

##### エ 駐車場申請書取次等について

駐車場申請書取次等については、上記ウに係る取次に加えて、同年4月から9月までの間、秩序保持のための契約区画における車両ナンバー確認が7件実施されていた。

なお、これらは同年4月、5月及び7月から9月までにそれぞれ1件ずつ実施され、6月に2件実施されていた。

#### (3) その他について

##### ア 委託要件について

令和2年度の委託要件は、自治会等であることのみであり、自治会等の内情については、委託要件とは関係がない。

##### イ 基本協定書が定める責任について

基本協定書第10条は、第三者（第一連合）の行為について東急が京都府に対して責任を負うことを定めており、当該行為について京都府が責任を負うことを定めた規定ではない。

## 2 判断

上記事実関係を踏まえ、本件監査の判断は、次のとおりである。

(1) 請求人は、本件駐車場管理業務委託契約は詐欺又は錯誤によりなされたもので、取消又は無効の対象であると主張するが、東急は、諸般の事情を



了知した上で本件委託契約を締結しており、本件委託契約の締結は詐欺又は錯誤によるものではないと判断される。

なお、本件委託契約の委託要件は、上記1の(3)のアで認定のとおり、自治会等であることのみであり、第一連合はその委託要件を満たしている。

- (2) 請求人は、4月以降、駐車場管理の事務手続や清掃作業など一切の実務がないと主張するが、東急が毎月作成した「業務報告書」及び東急の現地巡回確認結果を確認したところ、業務実績はあったものと判断される。

なお、破損したバリカー（車止め）の修繕は、第一連合への委託業務には含まれず、東急が直接行うものであり、当該空き区画が使用される際に修繕されるものである。

- (3) 請求人は基本協定書第10条により、第三者（第一連合）が行った契約については京都府が責任を持つことになる主張するが、当該規定は上記1の(3)のイで認定のとおり、東急が第三者の行為について京都府に対して責任を負うことを定めているものであり、請求人の主張は、根拠がない。

- (4) 以上のことから、本件財産の管理について、これを是正する事由は認められない。

#### 第7 要望

本件監査の結果は以上のとおりであるが、小栗栖西団地では駐車場の管理業務に係る複数の紛争がこれまでから発生しており、住宅課は、当該業務の再委託の承認に当たっては、その経緯を踏まえ、京都府として適切に確認されたい。また、自治会運営そのものへの介入はすべきでないものの、駐車場の管理業務が円滑にできるよう、業務委託要件等の整理や住民からの質問等へのより一層真摯な対応等、住民の相互理解と融和に向け、住宅課が積極的に取り組むことを要望する。