

A 様

神戸市監査委員	近	谷	衛	一
同	寺	坂	光	夫
同	福	浪	睦	夫
同	吉	田	謙	治

旧市営住宅用地内道路の管理に関する
住民監査請求の監査結果について（通知）

平成 14 年 5 月 22 日付けをもって受理した標記の住民監査請求について，地方自治
法第 242 条第 3 項の規定により監査した結果を次のとおり通知します。

請求人 Aほか3名

第1 請求の要旨

平成14年5月22日に受け付けた措置請求書及び平成14年6月11日に請求人が行なった陳述によると、請求の要旨は次のとおりである。

神戸市北区B町3丁目の旧地番1-25の旧神戸市営C住宅の用地（以下「旧市営住宅用地」という。）は、昭和34年に11の土地に分割（以下「本件分割」という。）された。このうち10区画は宅地（住宅番号37～46）とし、残地（旧地番1-25）は道路（以下「本件道路」という。）であった。

本件分割の際に作成された土地分割図（以下「分割図」という。）は登記されておらず、分割申請時に添付した分筆申請図は、残存する法務局備え付けの公図と同じで、土地の分割形状と一致しない。

分割図にある道の左半分（別図の斜線部分、以下「南側部分」という。）が消失している。分割図にある7区画は、現在と同じ形状であるが、住宅番号39（旧地番1-46、以下「1号地」という。）、住宅番号41（旧地番1-48、以下「2号地」という。）及び住宅番号42（旧地番1-49）の3区画は、土地の形状が変形している。住宅番号42の区画は、神戸市が売却した後に2分割され、その1区画（以下「3号地」という。）と2号地は同一の者が同時期に購入し、2号地と3号地の間にあった道を取り込み、地積測量登記にて、分筆、合筆の手続きなしで加え、その区画の形を変えて登記している。

神戸市の市営住宅の中にあった市道が、半分個人の敷地に取り込まれているので是正を求める。市有の物は市民共有の財産であり、一個人の利益となってはならない。

第2 監査の実施

住宅局の関係職員からの事情聴取を実施したほか、現地調査並びに本件請求にかかる土地売買契約書等の関係書類について監査を実施した。

第3 監査の結果

1 事実関係について

- (1) 旧市営住宅用地（9戸）及び隣接地の旧地番1-26（1戸）に建設された合計10戸の市営住宅は、旧市営D住宅（全体44戸）の一部として、昭和26年11月より管理されてきたが、公営住宅居住者の生活の安定等を図るため、公営住宅法の譲渡処分に関する建設大臣の承認基準が緩和されたことに伴い、昭和33年11月18日、旧市営D住宅の譲渡処分についての同大臣の承認を経て、旧市営住宅用地に建設されていた9戸の土地及び建物の譲渡処分（以下「譲渡処分」という。）がなされたものである。

譲渡処分に先立ち、昭和34年11月12日に旧地番1-25の土地の分筆登記がなされており、1号地及び2号地を含む9区画の宅地と、残地である本件道路の合計10筆に分割された。

このうち3号地は、住宅番号42（旧地番1-49、昭和35年9月所有権移転登記済）より、昭和35年12月に旧地番1-54を分筆した残地である。

なお、神戸市は、即金または分割による売買代金が完納後に、土地所有権の移転登記を行なった。

- (2) 本件道路は、旧市営住宅用地として管理されていた当時から、宅地内通路とされてきたが、南側部分は道路として整備されておらず、法地のままであった。

譲渡処分決定時点では、本件道路は譲渡処分の対象外であり、法地であった南側部分については、高低差がかなりあり、道路として整備することが困難であったため、譲渡処分決定後も、法地のまま未整備の余剰地とされていた。

その後、昭和36年6月に発生した豪雨により、2号地の一部が崩壊したため、1号地と2号地の

土地境界が不明確となり、再度、用地境界の確定及び譲渡面積の変更が必要になった。

また、譲渡処分の対象地の道路事情を考慮すると、個々の宅地が公道ないしは南側部分を除く本件道路に接しており、南側部分を道路とする必要がないという建築局（現住宅局）の判断により、法地のため余剰地扱いであった南側部分を、1号地及び2号地の宅地を含め、一体として売却することが、用地境界の確定及び譲渡面積の変更と併せて昭和36年10月に決定された。これに基づき、1号地の譲渡契約を締結し、既に譲渡契約済であった2号地については、譲渡契約が変更された。

1号地は昭和47年4月に、2号地は昭和40年6月に所有権の移転がなされた。

- (3) 昭和34年当時は、土地の位置関係を示す地図としては、土地台帳法に基づく字限図が存在するだけで、旧市営住宅用地付近においては、実在の土地の所在等と字限図の間には食い違いがあったと推測されるが、字限図は単に取引上の土地の位置を示すものとされ、現実の土地の売買においては、現況の測量図に基づいて行なわれるのが通例であった。

その後、昭和35年に不動産登記法が改正され、法律上は法務局に公図が備えられることとなったが、旧市営住宅用地を含む神戸市北区B町3丁目一帯は、依然として字限図が公図として取り扱われる地域であったため、実在の土地の所在等と公図の食い違いが是正されないまま、譲渡処分に伴う所有権移転登記がなされた。

- (4) 土地所有権の移転登記後、1号地、2号地及び3号地については地積更正がなされている。

特に、昭和40年12月の2号地（余剰地を含む）及び3号地の地積更正のために、これらの土地の境界について、土地所有者より承認申請が出され、この際に、南側部分が神戸市の所有地でないことを、隣接地の所有者（1号地、旧地番1-47、旧地番1-50及び南側部分を除く本件道路は神戸市、旧地番1-54はE氏）が確認（以下「土地確認」という。）している。

また、昭和63年に、住宅番号38（旧地番1-45）、住宅番号40（旧地番1-47）及び1号地の土地所有者計3名より、地図訂正の申請がなされているが、この申請は、土地確認や個々に提出された地積測量図等をまとめる形のものであり、同意が必要な土地所有者の中には、神戸市や請求人であるF氏が含まれており、この時点においても、南側部分が神戸市の所有地でないことは明らかである。

2 住民監査請求の対象について

- (1) 地方自治法第242条第1項にいう、住民監査請求の対象となる違法若しくは不当に財産の管理を怠る事実とは、当該普通地方公共団体の所有する財産にかかる怠る事実をいうのであって、当該普通地方公共団体以外の者が所有する財産については、住民監査請求の対象とはならない。
- (2) ところで、本件住民監査請求の要件を審査した時点では、請求人の主張に基づき、南側部分を神戸市の所有地として、住民監査請求の対象と考え、受理し、その旨請求人に通知し、監査を実施してきた。
- (3) しかし、監査の結果、上記1(2)(4)に記載のとおり、請求人の主張する南側部分は、私人に売却されており、神戸市の所有地でないことが明らかになった。したがって、南側部分は市の所有する財産には該当しないので、住民監査請求の対象とはならない。

よって本件請求は、地方自治法第242条に定める住民監査請求の要件を欠いているので、適法なものとはいえない。