

請求人 様

青森市監査委員 杉 田 浩
同 西 谷 俊 広
同 木 下 靖
同 舘 山 善 也

住民監査請求に係る監査の結果について（通知）

令和元年 11 月 12 日に地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づき提出された「青森市職員措置請求書」に係る監査の結果は次のとおりであるので、同条第 4 項の規定により通知いたします。

記

第 1 請求の受理

本件請求について、所定の法定要件を具備しているか否かを審査したところ、請求書の調製に一部不備な点が認められたため、令和元年 11 月 20 日に書面による補正を求めた。

その後、補正がなされ同年 12 月 2 日にこれを受理した。

第 2 請求の要旨

- 1) 青森市長は、青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業により整備された、別紙不動産目録 2 に記載の施設建築物（以下「アウガ」という）の区分所有者かつ同目録 1 に記載の施設建築敷地（以下「敷地」という）の共有者青森市の代表者であり、アウガの区分所有者によって構成されるアウガ管理組合の管理規約（以下「規約」という）によって定められたアウガの管理者である。アウガの管理者は、従前、青森駅前再開発ビル株式会社であったが、同社の解散を受けて青森市長が引き継いだ（ただし、当該管理者変更当初の規約の規定は管理者を「青森市」とされていたが後に「青森市長」と訂正されたようである）。アウガの管理者である青森市長は、規約上、地代の総額を集会の承認を得て定めるものとされている（規約第 24 条 1 項）。そしてその地代総額の算定に当たって、青森市長はアウガの管理者として公租公課、社

会経済情勢等の変動による不相当が生じた場合には、適正な地代を算定したうえ、アウガ管理組合集会の承認を得て地代の総額を定める義務がある。

アウガの地代総額（年額）は、

$$9,020.13 \text{ m}^2 \times 710 \text{ 千円/m}^2 \times 25\% \times 6\% = 96,064,384 \text{ 円}$$

という数式で算出され、この金額は平成12年度から一貫して前年度額が踏襲され同額のようなものである。この数式内で710千円という金額が用いられている根拠は明確でないが、青森市新町の基準地価平均が平成12年に740千円だったことからすると当時の基準地価ないしそれに類する基準が用いられたものと思われる。しかし、少なくとも青森市新町の基準地価平均が139千円にまで下落した令和元年の水準からすると不相当な金額となっている。また、アウガの敷地一帯は青森市新町の中では比較的地価が低い地域である。

（誰が）アウガ管理者である青森市長は、（いつ、どのような会計上の行為を行ったのか）平成30年12月から令和元年10月にかけて、地価の大幅な下落等の社会経済情勢の変動が生じているにも拘らず、平成12年当時の地価基準と思しき基準に基づいて算定した地代の総額を漫然と踏襲している。（その行為はどのような理由で違法・不当なのか）青森市長は、地方公共団体である青森市の長として、その目的を達成するために必要かつ最少限度を越えた経費支出をしてはならない義務がある。したがって、地代総額の算定に当たって、青森市長はアウガの管理者として公租公課、社会経済情勢等の変動による不相当が生じた場合には、適正な地代を算定したうえ、アウガ管理組合集会の承認を得て地代の総額を定めなければならないにもかかわらず、適正な地代の総額を定めていない。（その結果どのような損害が市に生じているのか）その結果、アウガの区分所有者である青森市に不相当に高額な地代を負担させ、もって不当な公金支出をしている。よって、（どのような措置を請求するのか）請求者は、青森市長が現在の地価に相応する地代の総額を算定し、アウガ管理組合集会の承認を得て地代を適正額に定め、青森市が不当な公金支出をすることがなくなるよう是正を求める。

- 2) 青森市長は、青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業により整備された、別紙不動産目録2に記載の施設建築物（以下「アウガ」という）の区分所有者かつ同目録1に記載の施設建築敷地（以下「敷地」という）の共有者青森市の代表者であり、アウガの区分所有者によって構成されるアウガ管理組合の管理規約（以下「規約」という）によって定められたアウガの管理者であるが、青森市は、敷地の共有者であると同時にアウガの区分所有者でもあるから、敷地の共有者としてその持分割合に応じた地代を取得できる立場にある一方、区分所有者としてその持分割合に応じた地代負担をしなければならないという関係にある。アウガの管理者である青森市長は、規約上、敷地、共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、管理費等を区分所有者から徴収することとなっている。

（誰が）アウガの管理者として青森市長は、（いつ、どのような財務会計

上の行為を行ったのか)平成30年11月から令和元年10月の間、敷地、共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、アウガ管理組合の規約において定める管理費等を区分所有者から徴収する義務があるのにこれを怠ったため、ほかの区分所有者が負担すべきアウガの管理費用まで青森市が負担することとなっている。(その行為はどのような理由で違法・不当なのか)青森市長は、地方公共団体である青森市の長として、その目的を達成するために必要かつ最少限度を越えた経費支出をしてはならない義務がある。にもかかわらず、徴収を怠ったのであるから、この徴収懈怠は不当である。(その結果どのような損害が市に生じているのか)その結果、ほかの区分所有者が負担すべきアウガの管理費用まで青森市が負担することとなり、不当な公金支出をしている。

(どのような措置を請求するのか) によって、請求者は、青森市長が青森市及びB信用組合を除く区分所有者から相応な管理費等を徴収することとして、管理費等の徴収懈怠を改めるよう求める。

【請求の要旨に添付された事実を証する書面】

1. 不動産目録
2. 事実証明書説明
3. 事実証明書
 - ・甲1 アウガ管理規約
 - ・甲2 アウガ管理費等取扱規則
 - ・甲3 平成15年アウガ区分所有者臨時集会提出議案
 - ・甲4 平成17年アウガ区分所有者臨時集会資料
 - ・甲5 平成29年度アウガ管理組合決算書
 - ・甲6 平成30年度アウガ管理組合決算書
 - ・甲7 第39回アウガ施設代表者協議会議事録
 - ・甲8 第41回アウガ施設代表者協議会議事録
 - ・甲9 土地代データ
4. 証拠資料(予算委員会議事録)

第3 監査の実施

本件請求について、地方自治法第242条第4項の規定により、次のとおり監査を実施した。

1 請求人の証拠の提出及び陳述

地方自治法第242条第6項の規定に基づく証拠の提出及び陳述について、請求人より行わないとの回答があったことから、請求人陳述は実施しなかった。

2 監査対象部局に対する事情聴取

総務部管財課（以下「管財課」という。）及び経済部経済政策課（以下「経済政策課」という。）を監査対象部局とし、弁明書及び関連する資料、その他証拠書類等必要な資料の提出を求め、令和元年12月17日に管財課職員及び経済政策課職員から本件請求について事情聴取を行った。

（1）事情聴取の主な内容

- ・アウガ管理組合について
（概要）
（法人、団体の種類）
- ・市とアウガ管理組合の関係について
（経緯）
（市とアウガ管理組合の関係）
- ・市とアウガ管理組合に係る金銭の流れ
- ・弁明書

（2）提出資料

① 令和元年12月10日提出資料

- ・平成30年度アウガ地代（12月～3月分）の支出命令書
- ・平成30年度アウガ地代の支出負担行為書
- ・平成31年度アウガ地代（4月～9月分）の支出命令書
- ・平成31年度アウガ地代の支出負担行為書
- ・平成30年度アウガ管理費負担金（11月～3月分）の支出命令書
- ・平成30年度アウガ管理費負担金の支出負担行為書
- ・平成31年度アウガ管理費負担金（4月～9月分）の支出命令書
- ・平成31年度アウガ管理費負担金の支出負担行為書
- ・平成30年度アウガ修繕積立金負担金（11月～3月分）の支出命令書
- ・平成30年度アウガ修繕積立金負担金の支出負担行為書
- ・平成31年度アウガ修繕積立金負担金（4月～9月分）の支出命令書
- ・平成31年度アウガ修繕積立金負担金の支出負担行為書
- ・アウガ損害保険料（火災保険）店舗負担分（平成31年1月22日～平成32年1月22日）の支出負担行為兼支出命令書
- ・アウガに関する基礎データ
- ・平成29年11月9日官報（特別清算協定認可）

＜青森駅前再開発ビル株式会社の特別清算に係る資料＞

- ・青森駅前再開発ビル株式会社臨時株主総会委任状の提出について（伺）（平成29年3月23日決裁）
- ・青森駅前再開発ビル株式会社債権者集会における協定案への同意及び議決権行使書等の提出について（伺）（平成29年10月4日決裁）

- ・特別清算終結のご報告（平成 30 年 4 月 26 日 清算人の通知）

② 令和元年 12 月 13 日提出資料

- ・弁明書

<弁明に係る証拠書類>

- ・アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針
- ・平成 28 年度臨時市長記者会見内容（平成 29 年 1 月 31 日開催）
- ・アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針【Vol. 3】
- ・店舗共有床所有管理に関する協定書（平成 29 年 3 月 31 日締結）
- ・店舗区分権利床使用貸借契約書（平成 29 年 3 月 31 日締結）
- ・平成 29 年第 1 回アウガ区分所有者臨時集會會議資料（平成 29 年 3 月 24 日開催）
- ・平成 30 年第 1 回アウガ区分所有者臨時集會會議資料（平成 30 年 3 月 26 日開催）
- ・平成 31 年第 1 回アウガ区分所有者臨時集會會議資料（平成 31 年 3 月 27 日開催）
- ・管理費等請求事件 東京地方裁判所判決（平成 25 年 11 月 13 日判決）
- ・令和元年分財産評価基準書路線価図・評価倍率表（国税庁）

<アウガ管理組合の運営等に係る規約等>

- ・アウガ管理規約
- ・アウガ管理規則
- ・アウガ使用規則
- ・アウガ特定箇所使用規則
- ・アウガ広告物設置規則
- ・アウガ管理費等取扱規則
- ・アウガ会計処理規則
- ・アウガ施設代表者協議會會則
- ・アウガ防火管理規程

<市とアウガ管理組合の金銭の流れがわかる資料>

- ・アウガ管理・運営等スキーム

<請求内容に関連する市議会（委員会含む）會議録>

- ・平成 30 年第 1 回定例会 予算特別委員会（中村美津緒 委員）
- ・令和元年第 3 回定例会 予算特別委員会（中村美津緒 委員）
- ・令和元年第 3 回定例会 予算特別委員会（藤原浩平 委員）

<アウガ管理組合の決算書（直近 2 年）>

- ・平成 30 年度アウガ管理組合決算書
- ・平成 29 年度アウガ管理組合決算書

- ③ 令和元年 12 月 17 日提出資料
＜関係職員における事情聴取説明資料＞
- ・アウガ管理組合について
 - ・市とアウガ管理組合の関係について
 - ・市とアウガ管理組合に係る金銭の流れ

- ④ 令和元年 12 月 23 日提出資料
- ・アウガ店舗共有者協議会役員等との交渉経過
 - ・平成 30 年 4 月分～令和元年 10 月分 地代及び店舗区分の管理費等の支出額
 - ・アウガ管理費等の概要について（アウガ管理規約第 36 条について）
 - ・アウガ管理・運営等スキーム（現在・平成 28 年度以前）
 - ・アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針【Vol. 2】
 - ・建物使用貸借契約書

3 監査対象事項

本件請求の、「青森市長が現在の地価に相応する地代の総額を算定し、アウガ管理組合集会の承認を得て地代を適正額に定め、青森市が不当な公金支出をすることがなくなるよう是正を求める。」との措置は、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)及びアウガ管理規約に基づく集会の承認が必要不可欠である。

当該措置を、地代総額の変更をアウガ管理組合の集会对して承認するよう求めているものであると解すれば、住民監査請求の対象とする普通公共団体の長や職員の財務会計上の行為又は怠る事実には当たらないものと言わざるをえない。

しかしながら、住民監査請求においては、対象とする財務会計上の行為又は怠る事実を、監査委員が行うべき監査の端緒を与える程度に特定すれば足りるというのではなく、当該行為等を他の事項から区別して特定認識できるように個別的、具体的に摘示することを要する（最高裁平成 2 年 6 月 5 日判決）とされるところ、本件請求は、市とアウガ管理組合の行為が混在し不明瞭となっているが、当該行為等が特定認識できるように個別的、具体的に摘示されているか否かは、監査請求書の記載だけでなく、監査請求書及びこれに添付された事実を証する書面の各記載、監査請求人が提出したその他の資料等を総合して（最高裁平成 16 年 11 月 25 日判決）判断する必要がある。

本件請求には、住民監査請求の対象とする市の不当な公金の支出を訴えている記載があることからこれが主旨であると判断し、上記記載以外の内容から、青森市長は必要かつ最少の限度を超えた経費支出をしてはならない義務があるが、平成 30 年 12 月から令和元年 10 月にかけて、地価の大幅な下落等の社

会経済情勢の変動が生じているにもかかわらず適正に定められていない不相当に高額な地代を、漫然と踏襲して負担していることが不当な公金の支出であると主張し、地代の支出額を改めるよう求めているものと解し、これを監査対象とした。

また、本件請求では、「(いつ、どのような財務会計上の行為を行ったのか)平成 30 年 11 月から令和元年 10 月の間、敷地、共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、アウガ管理組合の規約において定める管理費等を区分所有者から徴収する義務があるのにこれを怠ったため、ほかの区分所有者が負担すべきアウガの管理費用まで青森市が負担することとなっている。」、「(どのような措置を請求するのか) よって、請求者は、青森市長が青森市及びB信用組合を除く区分所有者から相応な管理費等を徴収することとして、管理費等の徴収懈怠を改めるよう求める。」としている。

アウガ管理組合の財務会計上の行為は、住民監査請求の対象とする普通公共団体の長や職員の財務会計上の行為又は怠る事実には当たらないものであるが、本件請求には、住民監査請求の対象とする市の不当な公金の支出を訴えている記載があることからこれが主旨であると判断し、上記記載以外の内容から、青森市長は必要かつ最少の限度を超えた経費支出をしてはならない義務があるが、平成 30 年 11 月から令和元年 10 月の間、アウガ管理規約において管理費等は区分所有者から徴収するとされているにもかかわらず、青森市及びB信用組合を除く区分所有者が負担すべき管理費等を市が負担していることが不当な公金の支出であると主張し、管理費等の支出額を改めるよう求めているものと解し、これを監査対象とした。

第 4 監査の結果

1 事実関係

(1) アウガの概要

青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業により整備された施設建築物A棟(以下「アウガ」という。)は、複数の所有者が建物を区分して所有する建物、いわゆる区分所有建物となっている。

(2) アウガ管理組合

アウガ管理組合は、区分所有法第 3 条に基づく区分所有者全員で構成している団体であり、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について、区分所有法第 30 条第 1 項に基づくアウガ管

理規約に定められている。

アウガ管理組合は、区分所有法第 47 条に基づく法人ではないが、管財課から「団体としての組織をそなえ、そこには多数決の原則が行なわれ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、しかしてその組織によつて代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定している」（最高裁昭和 39 年 10 月 15 日判決）に該当していることから、「権利能力なき社団」であるとの説明があった。

「権利能力なき社団」については、住民訴訟の提起が許されるのは、地方自治法 第 242 条第 1 項が規定するとおり、普通地方公共団体の長又は職員等による同項所定の行為をその対象とする場合に限られ、任意団体とはいえ地方公共団体とは別個独立の権利能力なき社団の行為は、これに当たらない旨（大阪高裁平成 28 年 1 月 29 日判決）の判示がある。

（3）市とアウガ管理組合の関係について

① 敷地

アウガの敷地の所在地及び面積（アウガ管理規約 別表 1 より）は次のとおり。

- ・所在地 青森市新町一丁目 103 番
- ・面積 9,020.13 m²

敷地は共有となっており、敷地の所有者（以下「地権者」という。）は青森市と B 信用組合を含む 6 者、市の敷地の共有持分は 0.825235 となっている。

② 建物

アウガの専有部分のそれぞれの専有面積、区分所有者、敷地利用権の持分（アウガ管理規約 別表 7 より）は次のとおり。

- ・店舗区分（地下 1 階～ 4 階）
専有面積 15,911.72 m²
区分所有者 青森市を含む 5 者の共有
敷地利用権の持分 0.516989

※ 店舗区分の共有者（以下「店舗共有者」という。）のうち青森市を除く 4 者と、地権者のうち青森市と B 信用組合を除く 4 者は、同じ者である。

- ・金融機関区分（地下 1 階～ 1 階）
専有面積 282.12 m²
区分所有者 B 信用組合
敷地利用権の持分 0.010871
- ・公的施設区分（5～9 階）
専有面積 11,157.51 m²

区分所有者 青森市

敷地利用権の持分 0.344955

※ 公的施設区分には、1階ブックポスト、3階移動図書館車庫も含まれる。

・ 駐車場区分 (1～9階)

専有面積 16,461.51 m²

区分所有者 青森市

敷地利用権の持分 0.127185

③ 管理者

アウガ管理組合は、敷地、共用部分及び附属施設の管理を行うため管理者を置き、アウガ管理規約第32条において青森市長を管理者としている。

アウガ管理規約

(管理組合)

第6条 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもってアウガ管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

2 管理組合の業務については、第32条に定める管理者が行うこととする。

(管理者)

第32条 管理組合は、対象物件の管理を行うため、青森市長を管理者とする。

アウガ管理組合の管理者である青森市長は、区分所有法第28条の規定に基づき、アウガ管理組合とは委任関係にあり、その職務の遂行に当たっては、区分所有法第26条第2項の規定に基づき区分所有者を代理する。

管理者は委任における受任者の立場に立ち、区分所有法、アウガ管理規約(第34条等)及び民法の委任に関する規定に従う。

アウガ管理規約

(権限)

第34条 管理者は、区分所有者全員(第14条第1項ただし書の共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合にはそれらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

2 管理者は、第17条第1項に規定する共用部分の変更をすることができない。

3 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

4 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。また、第18条第3項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領についても、同様とする。

- 5 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。
- 6 管理者は、その職務(第4項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となる。
- 7 管理者は、前項の規定により原告又は被告になったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第46条第2項から第4項までの規定を準用する。
- 8 管理者は、第36条に定める管理費等に関する債権について先取特権を有する。
- 9 管理者は、各区分所有者の有する専有部分の使用に影響を及ぼさない範囲内において共用部分を利用し、又は利用させることができる。
- 10 管理者は、第22条及び第23条に規定する敷地及び敷地利用権並びに第24条第3項及び第4項に規定する地代の管理を行う。

(4) 地代について

① 地代の概要

アウガ管理規約では第24条において、地代に関して次のとおり規定している。

アウガ管理規約 (地代)

第24条 地代の総額は管理者が集会の承認を得て定めるものとする。

2 管理者は、前項の地代総額の算定に当たって、公租公課、社会経済情勢等の変動により不相当が生じた場合は、集会の承認を得て変更することができる。

3 区分所有者は、前条の規定に基づく敷地利用権の共有持分の割合で前項の地代を負担する。

4 敷地に所有権を有する者は、第22条の規程に基づく敷地の共有持分割合で第1項の地代を収受する。

② 地代の総額の算定

管理者はアウガ管理規約第61条に基づき、新会計年度の収支予算案を作成し、集会の決議を得なければならないとされており、地代の総額(年額)は、アウガ管理組合の平成30年度予算及び平成31年度予算において、次の算式で算出され、集会の決議を得ている。

$$9,020.13 \text{ m}^2 \times 710 \text{ 千円} / \text{m}^2 \times 25\% \times 6 \% = 96,064,384 \text{ 円}$$

アウガ管理規約

(収支予算の作成及び変更)

第 61 条 管理者は、新会計年度の収支予算案を作成し、集会の決議を得なければならない。決議を得た予算を変更する場合においても同様とする。

この 710 千円の根拠について、経済政策課から次の説明があった。

- ・ 平成 29 年 3 月までアウガ管理者の役割を担っていた青森駅前再開発ビル株式会社から市に引き継がれた文書の中に、平成 10 年 3 月に青森駅前第二地区市街地再開発組合が作成した「青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業」の事業計画（案）があり、当該文書に、評価基準日が「平成 3 年 5 月 15 日」、敷地評価額の平米単価が「71 万円」と記載されている。
- ・ 評価基準日である平成 3 年当時のアウガ前新町通りの相続税評価における路線価が同額であったことを確認している。
- ・ 同組合では、平成 2 年 12 月に設立認可を受けた直後の平成 3 年の路線価に基づき、地権者等との再開発事業を進める上で必要な調整を継続した結果、交渉が成立したことを受け、平成 10 年の事業計画（案）策定時においても、当該路線価を用い、地代算出の基礎となる敷地評価額として定めたものと認識している。

なお、アウガ前新町通りの相続税路線価について、平成 29 年、平成 30 年、令和元年は 110,000 円/㎡となっている。

③ 市の地代の支出

区分所有者である青森市は、規約第 24 条第 3 項に基づき、敷地利用権の共有持分割合で地代を負担しており、本件請求に記載の平成 30 年 12 月～令和元年 10 月における市の月々の支出額は 7,369,178 円である。

また、市は敷地の所有権の持分で地代を受け取っており、その額は月々 6,606,307 円であり、上記支出額と相殺した実質支出額は月々 762,871 円である。

(5) 管理費等について

① 管理費等の概要

アウガ管理規約では第 36 条において、管理費等に関して次のとおり規定している。

アウガ管理規約

(管理費等)

第 36 条 管理者は、敷地、共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を区分所有者から徴収し、区分所有者は管理者に納入しなければならない。

(1) 管理費

- (2) 修繕費
 - (3) 損害保険料
 - (4) 修繕積立金
- 2 管理者は、管理費等の額に関し、区分所有者の共有持分又は応益に応じて算出するものとする。
 - 3 管理者は、第1項各号については、別に定めるアウガ管理費等取扱規則により行うものとする。

当該規定について管財課から、次の説明があった。

- ・ 第36条第1項は、同条第2項の規定に基づき算出された専有部分毎に当該区分所有者が負担すべき管理費等について、管理者が徴収し、区分所有者が納入することを定めた規定であり、ひとつの専有部分を共有する複数の所有者がある場合（店舗共有者）における共有者個々に負担を求めた規定ではない。
- ・ 第36条第2項は、専有部分毎に当該区分所有者が負担すべき管理費等について、管理者が区分所有者の共有持分又は応益に応じて算出することを定めたものであり、ひとつの専有部分を共有する複数の所有者がある場合（店舗共有者）における共有者個々の負担額を算出し定めるものでない。
- ・ したがって、管理者は管理費等について、公的施設区分と駐車場区分については青森市から、店舗区分については店舗共有者である青森市から、金融機関区分については金融機関から徴収しているものである。
- ・ 市が店舗区分の管理費等を負担しているのは、店舗共有者との合意形成により構築されたアウガの管理スキームに基づく合理的理由によるものである。
- ・ なお、ひとつの専有部分を共有する複数の所有者が管理組合に対して負担する管理費等の支払義務は、専有部分を一つの単位とした不可分債務であり、規約第61条の規定により収支予算案を作成する中で、複数の所有者が共有する店舗区分の負担金の額を一つの債務として算出し、集会の議決を経ているものである。

管財課の不可分債務についての説明には判示がある（東京地裁平成25年11月13日判決）。

なお、共有はあくまでも一個の所有権が各共有者に量的に分属している状態であり、当該共有持分権はあくまでも当該所有権内部の問題にすぎず（大阪地裁平成元年5月31日判決）、区分所有法における区分所有者の管理経費負担に係る定めについても、負担割合を決めるときには、専有部分をひとつの単位としていることを当然の前提としていると解される。

② 店舗区分に係る市の管理費等の支出

本件請求に記載の平成30年11月～令和元年10月における、店舗区分に

係る市の管理費等の月々の支出額及び内訳は次のとおり。

- ・平成 30 年 11 月～12 月
7,502,230 円（管理費、修繕費、修繕積立金）
- ・平成 31 年 1 月
10,248,970 円（管理費、修繕費、修繕積立金、損害保険料）
- ・平成 31 年 2 月～3 月
7,502,230 円（管理費、修繕費、修繕積立金）
- ・平成 31 年 4 月～令和元年 10 月
7,716,402 円（管理費、修繕費、修繕積立金）

（6）アウガの新たな対応方針

① 青森駅前再開発ビル株式会社の解散・特別清算

アウガの管理を行っていた青森駅前再開発ビル株式会社は、債務超過が発生し、平成 28 年 10 月 3 日の取締役会において、平成 29 年 3 月を目途に会社を解散し清算するとの方針のもと、関係者と協議を進めることを決定した。

平成 29 年 3 月 24 日の臨時株主総会において、同年 3 月 31 日付けの会社の解散を決定するとともに清算人を選任した。

平成 29 年 7 月 5 日青森地方裁判所に対して特別清算開始を申立て、同月 13 日の特別清算開始決定を得て、同年 11 月 25 日に債務の弁済方法及び免除等について定めた協定についての認可の決定が確定、平成 30 年 4 月 14 日特別清算の終結決定が確定した。

② 平成 29 年度以降のアウガの管理

市は、青森駅前再開発ビル株式会社が平成 29 年 3 月をもって解散する方針であったことに伴い、アウガを市役所庁舎として最大限活用することとし、市が青森駅前再開発ビル株式会社に代わり管理者としての役割を担うなどとした「アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針」を平成 28 年 12 月に策定した。

これに基づき当時 19 者の店舗共有者などと協議を進め、大筋合意に至ったことから、平成 29 年 1 月 31 日の臨時市長記者会見において「アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針【Vol. 3】」を公表した。

この協議において、合意した主たる項目は次のとおり。

【合意した主たる項目】

- ・市が土地及び建物の売却を希望する地権者から取得する。売却を希望しない地権者の持分（権利床）は、市が無償で借りる。
- ・地下市場は引き続き営業できるようにし、店舗共有者が地階で営業継続する場合の賃貸料は無償、店舗共有者以外の出店者は有償と

する。

- ・ 地階出店者の専用部分の光熱費等の共益費は、出店者が負担する。
- ・ 青森駅前再開発ビル株式会社に対する、区分所有者の債権を放棄する。
- ・ 地代は、敷地利用権の持分割合に応じて、従前のおりとする。
- ・ 市がアウガの建物の大部分を活用することを踏まえ、これに応じた管理経費を負担する。

平成 29 年第 1 回青森市議会定例会において、「アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針【Vol. 3】」に関連する地権者の土地及び建物の取得に係る経費などを含む平成 29 年度青森市一般会計予算が議決された。

2 監査委員の判断

以上のような事実関係の確認、関係職員からの事情聴取等に基づき、次のように判断する。

(1) 地代の支出に係る主張について

- ① 地代については、アウガ管理規約第 24 条において、地代の総額を管理者が集会の承認を得て定め、区分所有者は敷地利用権の共有持分の割合で地代を負担することとなっている。

また、管理者は地代総額の算定に当たって、公租公課、社会経済情勢等の変動により不相当が生じた場合は、集会の承認を得て変更することができる。とされている。

- ② 本件請求には「地代総額の算定に当たって、青森市長はアウガの管理者として公租公課、社会経済情勢等の変動による不相当が生じた場合には、適正な地代を算定したうえ、アウガ管理組合集会の承認を得て地代の総額を定める義務がある。」との記載があるが、アウガ管理規約第 24 条が義務規定ではないこと、アウガ管理組合が法的には市と別個独立した団体であること、管理者は委任における受任者の立場にあることから、青森市長に義務があるとは認められない。

- ③ 上記①を本件についてみると、地代については、管財課から「青森駅前再開発ビル株式会社が平成 29 年 3 月 31 日をもって解散することに伴い、アウガを市役所庁舎として最大限活用することとした「アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針【Vol. 3】」に基づくアウガに係る新たなスキームの中で、店舗共有者（地権者）の床の持分（権利床）に係る賃借料を無償とする一方で、これに要する管理経費を市が負担し、地代については従前のおり市が負担するものとした合理的理由により定めているものであ

る。」との説明があった。

④ 地代の総額について、算出の基礎としたと考えられる相続税評価における路線価は現在の額とは異なっており、請求人は「青森市新町の基準地価平均が 139 千円にまで下落した令和元年の水準からすると不適當な金額となっている。」ことをもって「適正な地代を算定したうえ、アウガ管理組合集会の承認を得て地代の総額を定めなければならないにもかかわらず、適正な地代の総額を定めていない。」、「アウガの区分所有者である青森市に不相當に高額な地代を負担させ、もって不当な公金支出」と主張するが、前述「1 事実関係」「(6) アウガの新たな対応方針」「② 平成 29 年度以降のアウガの管理」の【合意した主たる項目】は、地代、債権放棄、管理経費などの複数の協議事項について概ね一体で合意に至ったものであり、アウガを公共化するために地権者の権利床を無償で借りることなどを含むこの協議の中で、地代については従前のおりとしたのは合理的理由があるものと認められ、地価のみをもって不当な公金の支出とするのは妥当ではないと考えられる。

⑤ 平成 29 年第 1 回青森市議会定例会において、「アウガ・新市庁舎に係る新たな対応方針【Vol. 3】」に関連する経費やアウガの管理に要する経費を含む平成 29 年度青森市一般会計予算が議決され、市の予算が確定したことに伴い、アウガの管理に係る市及び区分所有者・店舗共有者等の負担の取り決めなどが事実上確定した。

本件請求に記載の平成 30 年 12 月～令和元年 10 月の期間の地代についても、これに変更がないことから同様の積算がなされ、平成 30 年度及び令和元年度の青森市一般会計予算の議決を経て支出されている。

この地代は、敷地利用権の共有持分割合となっており、アウガ管理規約第 24 条に基づき支出されているものである。

⑥ したがって、地代に係る公金の支出が不当であると認められない。

(2) 管理費等の支出に係る主張について

① 管理費等については、アウガ管理規約第 36 条において、管理者は、敷地、共用部分及び附属施設の管理に要する経費に充てるため、管理費等を区分所有者から徴収し、区分所有者は管理者に納入しなければならないとされており、管理費等の額については、管理者が区分所有者の共有持分又は応益に応じて算出することとされている。

② これを本件についてみると、アウガの専有部分の区分所有者は、店舗区

分が店舗共有者（青森市を含む5者の共有）、金融機関区分がB信用組合、公的施設区分が青森市、駐車場区分が青森市となっており、管理費等については、この専有部分の単位の区分所有者が管理者の算出した額を納入しているものである。

- ③ 青森市及びB信用組合を除く区分所有者が負担すべき管理費等を市が負担していることが不当であるとの主張は、専有部分である店舗区分の管理費等について、市を除く店舗共有者が負担せずに市が全額負担としていることを不当としているものと解されるが、アウガ管理規約第36条は、ひとつの専有部分を共有する複数の所有者がある場合（店舗共有者）における共有者個々に負担を求めた規定ではないことから、市が全額負担していることが同条の規定によらず管理費等の支出をしているとは言えない。
- ④ 店舗区分については、市が他の共有者から無償で借り上げて使用・管理しているものであり、その管理費等を市が支出することは社会通念上妥当であろうと考えられる。また、管理費等についても前述の地代と同様、アウガを公共化するために地権者の権利床を無償で借りることなどを含む協議の中で、市が負担することとしたのは合理的理由があるものと認められる。
- ⑤ 平成29年第1回青森市議会定例会において平成29年度青森市一般会計予算が議決された以後の経緯等も地代と同様であり、議決を経て支出されている。
この管理費等は、区分所有者の共有持分又は応益に応じた算出となっており、アウガ管理規約第36条に基づき支出されているものである。
- ⑥ したがって、管理費等に係る公金の支出が不当であると認められない。

3 結論

以上のとおり、本件請求については理由がないものと認め、これを棄却する。