

第1回さいたま市土地区画整理事業における  
不適正事務処理に関する第三者委員会会議録

日 時	令和7年4月30日(水) 15:50~18:00
場 所	ときわ会館 5階 502会議室
出席者	<p>■会長：渡邊 享子 会長職務代理者：小林 哲也 委員：江口 幸治、作山 康、深谷 豊</p> <p>■行政：梶原理事兼行政管理監、中島まちづくり推進部長、山本総務課長、 前資産経営課長、和久津与野まちづくり事務所長</p> <p>■事務局：高木総務局長、高橋総務局総合調整幹、辻村総務局総合調整幹、 千葉総務部長、佐伯課長、幸田副参事、米川課長補佐、笹久保主任、 後藤主事、須田主事（法務・コンプライアンス課）</p>
次 第 (議題)	<p>1 開会 2 委員紹介 3 定足数の報告 4 会長選出 5 会長あいさつ 6 職務代理者の指名 7 議事</p> <p>(1) 第三者委員会の所掌事務等について (2) さいたま市の事務事業の概要について</p> <p>①区画整理事業の概要について ②内部統制について ③公印の管理について ④公有財産の管理について</p> <p>(3) 土地売却に係る不適正な事務処理の概要について (4) 次回日程及び議事内容について</p>
公開又は 非公開の 別	公開
非公開の 理由	—
傍聴者数	1名
審議した 内容	<p>(1) 第三者委員会の所掌事務等についての説明及び質疑応答 (2) さいたま市の事務事業の概要について</p> <p>①区画整理事業の概要についての説明及び質疑応答 ②内部統制についての説明及び質疑応答 ③公印の管理についての説明及び質疑応答 ④公有財産の管理についての説明及び質疑応答</p> <p>(3) 土地売却に係る不適正な事務処理の概要についての説明及び質疑応答 (4) 次回日程及び議事内容についての説明及び質疑応答</p>
問合せ先	総務局総務部法務・コンプライアンス課 電話番号 048-829-1856

## 1 開会

○司会 ただいまから、さいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する第三者委員会を開催させていただきます。

初めに、事務局を代表しまして高木総務局長からご挨拶申し上げます。

○総務局長 総務局長の高木でございます。さいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する第三者委員会の第1回会議の開催に当たり、一言ご挨拶申し上げます。

昨年4月に発覚いたしました与野まちづくり事務所における土地区画整理事業の不適正事務処理事案につきましては、市民の市政に対する信頼を大きく失墜させる事案であると重く受け止めております。

今回の不適正事務処理につきましては、市有地の売却に関して、内部決裁による意思決定の不存在、土地売買契約書の偽造、市長の公印の無断使用といった職員が行った不正行為の態様からも、決してあってはならない重大な不祥事であります。市といたしましては事案発覚後、調査検討会議を設置し、動機や原因の究明を行い、また二度とこのような事案が起きないように再発防止策を策定し、全庁を挙げて取り組んでおります。

この第三者委員会につきましては、外部の有識者の皆様を委員として委嘱させていただき、それぞれの専門的なお立場から客観的かつ公正な視点で、この不適正な事務処理について、市で行った内部調査による報告内容及び再発防止策を検証していただくために設置をさせていただいたものでございます。

委員の皆様には、客観的かつ公正な検証と、再発防止に向けた忌憚のないご意見を賜りますよう重ねてお願い申し上げます。私の挨拶とさせていただきます。委員の皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

## 2 委員紹介

○司会 それでは、まず委員の皆様をご紹介します。

お手元に配付してございます資料1の1ページ、さいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する第三者委員会委員名簿を御覧ください。私から五十音順に順次お名前をお呼びいたしますので、委員の皆様におかれては、一言ご挨拶をいただければと存じます。

なお、ご発言の際には、お手数ですが、お手元のマイクを使用してくださいようお願いいたします。

江口幸治様。

○江口委員 埼玉大学の江口と申します。専門は民法でございます。これからどうぞよろしくお願いいたします。

○司会 ありがとうございます。

続きまして、小林哲也様。

○小林委員 弁護士小林と申します。いろいろとこれから議論させていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○司会 ありがとうございます。

続きまして、作山康様。

○作山委員 芝浦工業大学の作山と申します。専門は都市計画で、今回の土地区画整理事業というところも一つの専門にしております。よろしく願いいたします。

○司会 続きまして、深谷豊様。

○深谷委員 会計士の深谷です。埼玉県会計士の副会長を経て、今幹事をやっています。どうぞよろしく願いします。

○司会 続きまして、渡邊享子様。

○渡邊委員 弁護士の渡邊享子と申します。浦和で弁護士をしております。どうぞよろしく願いいたします。

○司会 続きまして、本日出席している市職員について、それぞれ自己紹介をいたします。

○総務局長 改めまして、総務局長の高木でございます。よろしく願いいたします。

○総務部長 総務部長の千葉と申します。よろしく願いします。

○行政管理監 総務局理事兼行政管理監の梶原でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○法務・コンプライアンス課長 法務・コンプライアンス課長の佐伯でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○法務・コンプライアンス課副参事 法務・コンプライアンス課副参事の幸田と申します。よろしく願いします。

○まちづくり推進部長 まちづくり推進部長、中島と申します。よろしく願いいたします。

○与野まちづくり事務所長 与野まちづくり事務所長、和久津と申します。よろしく願いいたします。

○総務課長 総務課長の山本と申します。どうぞよろしく願いいたします。

○資産経営課長 資産経営課長の前と申します。よろしく願いいたします。

○総務局総合調整幹 総務局総合調整幹、辻村でございます。よろしく願いいたします。

○総務局総合調整幹 総務局総合調整幹、高橋と申します。どうぞよろしく願い申し上げます。

○法務・コンプライアンス課主任 事務局を務めます法務・コンプライアンス課主任の笹久保と申します。よろしく願いいたします。

○法務・コンプライアンス課主事 同じく事務局を務めます法務・コンプライアンス課の須田と申します。よろしく願いいたします。

○司会 申し遅れましたが、本日の進行を担当させていただきます、私、法務・コンプライアンス課

課長補佐の米川と申します。よろしくお願ひいたします。

なお、本日は第1回の委員会でございますので、会議の議長となる会長が選出されるまでの間、事務局による進行とさせていただきたいと存じますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○司会 ありがとうございます。

### 3 定足数の報告

○司会 それでは、まず定足数の報告をさせていただきます。

資料1の2ページを御覧ください。当委員会の開催につきましては、第三者委員会条例第6条第3項によりまして、「委員の過半数が出席をしなければ、会議を開くことができない。」と規定されております。本日は定足数を満たしておりますので、委員会が成立することをご報告申し上げます。

### 4 会長選出

○司会 続きまして、本委員会の会長選出をお願いしたいと存じます。

選出の方法は、委員会条例第5条第1項の規定によりまして、委員の皆様の互選によりお願いすることとなりますが、委員の皆様、いかがでございましょうか。

お願ひいたします。

○小林委員 小林でございます。私といたしましては、僭越ですが会長のご推薦させていただきたいのですけれども、渡邊委員にお引き受けいただければと思っております。渡邊委員は、これまで弁護士として経験が大変豊富でございまして、また埼玉弁護士会副会長も歴任されているという経験もありますので、人格、識見、経験の面から問題ないと思っております。ぜひとも渡邊委員に承知いただければと思いますが、ほかの委員さんのご異議がなければ、いかがでしょうか。

○司会 他の委員の皆様、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○司会 渡邊委員、いかがでございましょうか。

○渡邊委員 お引き受けいたします。

○司会 ありがとうございます。

それでは、渡邊委員に会長をお受けいただきました。

それでは、恐れ入りますが、渡邊委員、会長席のほうへお移りいただきたいと存じます。

### 5 会長挨拶

○司会 ここで会長就任に当たりまして、一言ご挨拶をお願いできればと思います。よろしくお願ひいたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。弁護士の渡邊と申します。

皆様からご推薦いただき会長を務めさせていただくことになりました。微力ではございますが、今回の件について、皆様と知恵を出し合っってしっかりとした検証していきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 ありがとうございます。

それでは、会長をご選出いただきましたので、委員会条例第6条第2項の規定によりまして、「委員会の議長は会長をもって充てる」とされておりますので、この後の進行を会長にお願いいたしたいと存じます。

それでは、渡邊会長、よろしくお願いいたします。

## 6 職務代理者の指名

○議長（渡邊） ありがとうございます。それでは、これから会議の進行をさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、職務代理者の選出ということでございますが、委員会条例第5条第3項の規定により「会長の指名する委員」となっておりますので、僭越ですが、私から指名をさせていただきたいと存じます。

職務代理者は、小林委員にお願いしたいと考えますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） ありがとうございます。では、小林委員を職務代理者とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、進行させていただきます。

本日の委員会開催に当たり、傍聴申請はございませんでしたが、報道関係者は4社見えております。委員会条例第6条第4項の規定により、当委員会を公開いたしますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） それでは、本日の委員会を公開いたします。

なお、報道機関より会議を撮影したい旨の申出がありましたので、許可いたしたいと思っております。

それでは、本日の次第に沿って議事を進めてまいります。

## 7 議事

### (1) 第三者委員会の所掌事務等について

○議長（渡邊） お手元の最初に会議次第がございます。議題の（1）、第三者委員会の所掌事務等について、事務局より説明をお願いいたします。

○法務・コンプライアンス課長 法務・コンプライアンス課長の佐伯でございます。私からは、本委

員会の所掌事務等についてご説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。説明がちょっと長くなりますので、着座にて失礼させていただきます。

恐れ入りますが、資料1の2ページをお願いいたします。さいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する第三者委員会条例第1条に規定されておりますが、本委員会は、令和6年度に発覚しました土地区画整理事業における土地の売却に係る不適正な事務処理について、市の内部調査の結果及び再発防止策の客観的かつ公正な検証等を行うため設置されたものでございます。

これを受けまして、第2条で本委員会の所掌事務を規定し、内容につきましては、不適正な事務処理を受けて実施した市の内部調査による結果の検証と、市が定めた再発防止策の検証と定めております。

市の内部調査につきましては、本事案が発覚した後から、庁内横断的なさいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する調査検討会議を設置いたしまして、関係書類の検証、関係職員等のヒアリング調査によりまして、本事案の原因究明、課題等の整理及び再発防止策の策定を行ったところでございます。そして、調査検討会議による報告書をさいたま市議会令和6年9月定例会において報告いたしました。

調査検討会議による報告書の内容につきましては、後ほどご説明させていただきますが、調査検討会議では、関係文書の調査や関係職員のヒアリング調査から得られた情報等を基に、外部有識者の意見を聞きながら検証した事実経過を、一定の結論といたしました。これらの市の調査結果につきまして、委員の皆さんに客観的かつ公正な検証を行っていただきたいと存じます。

続きまして、委員会に関する要綱等についてご説明いたしますので、恐れ入りますが、4ページを御覧ください。さいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する第三者委員会運営要綱につきましては、議決、会議録の作成など、委員会の運営について必要な事項を定めるものでございます。

続きまして、5ページを御覧ください。さいたま市土地区画整理事業における不適正事務処理に関する第三者委員会傍聴要領につきましては、9ページまでにわたりますが、委員会の会議の傍聴に関し、必要な事項を定めるものでございます。

続きまして、10ページをお願いいたします。こちらにつきましては参考でございますが、先ほど少しご説明をさせていただきました調査検討会議についての設置要綱を添付しております。

説明は以上でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

今の説明についてご質問等がございましたら、委員の皆様、お願ひいたします。

よろしいですか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） では、今までについてはご質問等がないということです。

では、次の議事に移りますが、よろしいでしょうか。

## (2) さいたま市の事務事業の概要について

### ① 区画整理事業の概要について

○議長（渡邊） 議題（2）、さいたま市の事務事業の概要について、まず区画整理事業の概要について、都市局与野まちづくり事務所より説明をお願いいたします。

○与野まちづくり事務所長 与野まちづくり事務所、和久津と申します。よろしくをお願いいたします。それでは、私から与野駅西口土地区画整理事業の概要について、資料に沿ってご説明をさせていただきます。すみませんが、着座にて失礼いたします。

初めに、1、施行地区の位置についてでございます。位置図の中央に区画整理事業の場所を示しておりまして、JR与野駅西口に位置し、施行面積約8.3ヘクタールの広さで、さいたま市が施行者として事業を進めております。

続きまして、次ページをお願いいたします。2、施行地区の概要についてでございます。与野駅西口土地区画整理事業は、昭和43年度から令和15年度までを事業期間としており、事業地はJR京浜東北線与野駅の西口周辺の商業経済の中心であります。既存の道路は狭隘にして街区割りも不規則であったことから、土地区画整理事業により健全かつ良好な住環境を持つ市街地を造成し、円滑な交通の緩和をなすため、与野駅西口駅前交通広場及び都市計画道路、それから区画道路等の公共施設の整備改善を図ってきた事業でございます。

地区の事業の進捗状況につきましては、令和6年3月31日時点において、事業費ベースで84.3%、仮換地指定率で91.4%でございます。当該土地区画整理事業につきましては、当事業に対してご理解をいただけていない権利者の方もおりまして、合意形成まで時間を要していることから、事業が長期化し、事業計画認可から現在まで50年以上が経過するなど、事業の早期完了が課題となっております。

資料の下段の計画図につきましては、右側が北側を示しておりまして、大宮方面も北の方向となっております。

最後に、1ページに地区の概要をまとめた表を添付しております。

説明は以上となります。よろしくをお願いいたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

今のご説明についてご質問等ございますでしょうか。

小林委員、どうぞ。

○小林委員 どうもありがとうございました。

仮換地指定率91.5%ということで、約10%弱残っているということなのですから、これは具体的などか特定の地区みたいなものが残ってしまっているということなのではないでしょうか。

○与野まちづくり事務所長 はい。

○議長（渡邊） お願いします。

○与野まちづくり事務所長 答えいたします。

先ほどご説明させていただきましたが、まだご理解をいただけていない関係者の方の場所が、地区に点在しているところでありまして、そこがまだ仮換地指定がなされていないところがございます。

○議長（渡邊） 小林委員、どうぞ。

○小林委員 ありがとうございます。

そうすると、右側の3ページを見ると、一番最初に仮換地が指定されたのが平成3年の方ということになるのでしょうか。人によっては、30年以上も仮換地状態にあるということになるのですか。

○与野まちづくり事務所長 はい。

○議長（渡邊） お願いします。

○与野まちづくり事務所長 答えいたします。

おっしゃるとおりでございます。平成3年から仮換地指定の状態でございます。

○小林委員 ありがとうございます。

○議長（渡邊） ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） それでは、ありがとうございました。

## （2）さいたま市の事務事業の概要について

### ② 内部統制について

○議長（渡邊） 次に、内部統制について、法務・コンプライアンス課よりご説明をお願いいたします。

○法務・コンプライアンス課長 法務・コンプライアンス課長の佐伯でございます。私からは、さいたま市の内部統制制度の概要についてご説明をいたします。説明が長くなりますので、着座にて失礼させていただきます。

恐れ入りますが、資料3の1ページを御覧ください。内部統制制度は、地方自治法により、地方公共団体のうち、都道府県及び政令指定都市にその整備、運用が義務づけられております。内部統制を端的に申し上げますと、長自らが組織目的の達成を阻害する事務上の要因をリスクとして識別及び評価し、対応策を講じて、事務の適正な執行を確保する仕組みのことで、長のマネジメント強化のための取組でございます。言わば、想定される事務処理ミスや不祥事に対して、組織として適切に運営するためにルールを決めて、事前のリスク対応策を講じる仕組みでございます。

本市では、内部統制に関する基本方針で、内部統制の対象とする事務を「全ての事務事業」とし、対象とする組織を「全ての組織」として運用してございます。

続きまして、2ページを御覧ください。内部統制に関する基本方針にも掲げておりますが、内部統制には、4つの目的と6つの基本的要素がございます。4つの目的のうち、「業務に関わる法令等の

遵守」は、いわゆる「コンプライアンス」に言い換えられ、また6つの基本的要素のうち「統制環境」は「職場の風土」と言い換えられるものでございます。これらは内部統制を実施するための土台と言えるもので、本市としましては、ここが崩れると内部統制が機能しないものとして、特に重要なものと考えております。

続きまして、3ページを御覧ください。こちらは、内部統制制度のPDCAサイクルについてでございます。内部統制制度は、事務の適正な執行を確保するため、リスクやリスク対策を見える化し、そこに記載してありますように、不断のPDCAサイクルによりまして、リスクの低減及び継続的な改善を図るものでございます。

続きまして、4ページをお願いいたします。こちらに示した図は、本市の内部統制推進体制でございます。こちらの図の左上の部分でございますが、内部統制が長のマネジメント強化のための取組であることから、市長を内部統制最高責任者として位置づけております。そして、市長の下に総括内部統制推進責任者として副市長が置かれ、その下に局区の内部統制推進責任者として局区長、内部統制推進副責任者として局筆頭部長及び副区長、内部統制推進員として局区の筆頭課長等、内部統制推進リーダーとして課所等の所属長がそれぞれ位置づけられております。

次に、こちらの図の右側の部分でございますが、各局区を取組を支援する仕組みとして、内部統制推進委員会は、総括内部統制推進責任者であります副市長を委員長として構成し、内部統制制度に関する企画立案をはじめ、実施状況の把握、点検、評価、総合調整及び内部統制推進責任者に対する指導助言等を行うものでございます。

続きまして、5ページを御覧ください。こちらは内部統制の運用についてでございます。本来であれば、内部統制上の全てのリスクについて、局区、課所等で内部統制の運用すべきところでございますが、負担を軽減するために、局区、課所等においては、図の縦軸として重大リスクについて内部統制の取組を行っております。図の横軸は、制度所管課を表しており、規則、要綱、マニュアル等を整備し、全庁的なリスク対策の取組を行っております。この縦、横の取組において実施するモニタリング、自己評価に加えて、内部統制評価部局による独立的評価を実施することで、公正性を確保する仕組みとしております。

説明は以上でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

内部統制についてのご説明について、ご質問等ありましたらお願いいたします。

〔「なし」と言う者あり〕

## (2) さいたま市の事務事業の概要について

### ③ 公印の管理について

○議長（渡邊） では、続きまして3、公印の管理について、総務課よりご説明をお願いいたします。

○総務課長 総務課長の山本と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。私からは、本市におけ

る公印の取扱いにつきましてご説明いたします。着座にて失礼いたします。

それでは、資料4、さいたま市における公印の取扱いについてお願いいたします。こちらは、本市の公印規則の抜粋となっております。本市の公印の取扱いにつきましては、こちらの規則に基づき執行されております。今回の事案に関係すると思われる部分についてご説明をいたします。

初めに、第4条をお願いいたします。こちらは専用公印の規定となっております。本市におきまして、各所管に専用の公印を配置し、それぞれの保管者が管理しているといった状況でございます。今回の与野まちづくり事務所におきましても専用公印が配置されており、そちらを使用しているところでございます。なお、専門公印は、所管する事務以外には使用することができない取扱いとなっております。

続きまして、第8条をお願いいたします。これにつきましては、保管その他公印に関する事務の責任者として、公印保管者を置くことになっております。これに関しては、各課長等が決められております。与野まちづくり事務所の専用公印につきましては、同事務所の所長が公印保管者となっております。規則では、公印を厳重に取り扱い、紛失、盗難、不正使用のないよう堅固な容器に収め、使用しないときは施錠しておかなければならないこととなっております。

次に、第9条と第11条をお願いいたします。先に第11条でございますが、公印の使用方法を規定しております。職員が公印を使用しようとするときは、契約書や通知書など、押印すべき文書、当該文書に係る決裁文書などを、公印の保管者または第9条で規定してございますが、公印取扱者として指定された職員に提示をして、使用の承認を受けることとなります。その際、第5項の規定のとおり、使用した日、使用した所属名、使用した文書名、その他の総括管理者が必要と認める事項を記録する必要があるため、公印使用簿の作成を行うこととしております。

網かけ部になりますが、こちらの第5項は不適正事務処理の再発防止策の一つとして、規則改正を行った箇所になります。公印保管者や公印取扱者は公印の使用を承認したときは、この決裁文書などに使用承認印を押印することになります。なお、公印は、勤務時間中は所定の保管場所において使用することとなっております。

次のページをお願いいたします。こちらは実際の公印使用の際の手続を、見直し前と見直し後でまとめたものになります。下線部分が主な見直しの内容となっております。令和6年11月に規則を改正いたしまして、現状では見直し後の運用を行っております。

本市では、文書起案を紙及び電子で行っております。初めに、紙決裁の場合になりますが、見直し前では、公印を使用する職員は、公印保管者または公印取扱者に対し、施行文書と決裁文書を提示し、保管者または取扱者は、その文書が公文書として適正であり、公印を押印することが適当であると認めたとき、使用を承認し、その証として決裁文書に使用承認印を押印することとなっております。

これに対しまして見直し後では、まず初めに、公印を使用する職員は、公印使用簿に件名、使用日、発送先、公印種別及び担当者名など必要事項を入力するか、もしくは電子文書管理システムで決裁者

の起案文書について公印依頼等を行います。その上で、公印保管者または取扱者が公印使用簿の内容を確認することを義務づけております。

また、これまでは押印者は施行文書作成者、つまり公印保管者でも公印取扱者でもない職員に押印をさせていたものを、原則として承認を行った公印保管者または取扱者というふうに変更しております。また、使用承認後に公印使用簿の承認欄に記名をするか、先ほど申しあげましたシステムで使用承認することで、一連の公印使用の手続について検証ができるようにしております。

続きまして、(2)の電子決裁の場合でございますが、こちらにつきましては、既に電子システム上で公印使用の承認依頼や承認ができ、その記録も残りますので、引き続きこちらの運用を徹底してまいります。

最後に、その他といたしまして、公印取扱者自身が起案者であった場合、公印の使用承認に際しましては、保管者または別の取扱者に承認してもらう運用としてございます。

公印の取扱いにつきましてのご説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

今の公印の管理についてのご説明について、ご質問がありましたらお願いします。

江口委員、お願いします。

○江口委員 ご説明していただいた事務事業の概要に登場するのが保管者、取扱者、それから決裁に使用する者ですが、さいたま市公印規則9条の2項によると、「保管者は取扱者の職名及び氏名を管理者に報告しなければならない」と規定されています。取扱者が把握されるのは、管理者ということになるのですか。

また、使用できる者というのは、基本的に保管者、取扱者、それからそれ以外使用者は何かしら届出ることによって使用できるのか、簡潔に教えていただければと思います。

○議長（渡邊） お願いします。

○総務課長 お答えいたします。

まず、最初のご質問でございますが、管理者に報告を義務づけている9条の2項の部分ですが、こちらにつきましては毎年公印の保管者が取扱者を指名した場合、その職員の職名と氏名を管理者であるここで言うところの総務課長に、私に当たるわけですけれども、報告をしていただくといった形になっております。

それから、2点目ですけれども、公印を取り扱える者として、当然ながら公印を所管している保管者であるその所属長、その方と、今最初のご質問で申しあげました取扱者、そのお二人というか、その方が取り扱えることになっておりますので、公印を押すべき文書を作成した職員が別途おるわけですけれども、その職員自体は公印を基本的には扱えない制度になっております。

○議長（渡邊） ほかの委員さんはいかがでしょう。

小林委員、お願いします。

○小林委員 すみません。第4条で特定の事務を処理する部もしくは課所あるいは市長が特に必要と認めた課所に公印を置くということになっているのですが、これは本庁舎で言うと、幾つもの課に公印があるということになるのでしょうか。

○議長（渡邊） はい。

○総務課長 お答えいたします。

お見込みのとおりでございまして、数的には専用公印として置かれている課所が、本庁舎でいきますと300弱ぐらい、正確には292課所、それから区役所で105課所となっております。合計で397の課所で公印と言われるものを保管といたしますか、置いているところでございます。

○議長（渡邊） 小林委員。

○小林委員 ありがとうございます。そうすると、別表第1のとおりということで、資料のほうに保管者がリストアップされているようなのですけれども、ここにはついていないのですけれども、それぞれ今おっしゃったような課の課長さんの職にある方が保管者になっていると、そういうことでよろしいのでしょうか。

○総務課長 お答えいたします。

保管者はその課長に当たります。それから、その取扱者、どちらもそれぞれの課の中で1人ないし複数名指定された者がいるという状況でございます。

○議長（渡邊） ほかにご質問いかがでしょうか。

すみません。素朴な質問なのですが、公印は同じ印影のものが400個ぐらいあるということなのですか。

○総務課長 お答えいたします。

同じものは基本的にはありませんで、例えば区役所でも10区役所さいたま市内でございますが、それぞれ同じ名称の課がございます。ですが、基本的にはその区の何課という形で分かれていますので、同じものは基本的にはないということです。

○議長（渡邊） ほかによろしいでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

## (2) さいたま市の事務事業の概要について

### ④ 公有財産の管理について

○議長（渡邊） では、続きまして、4、公有財産の管理について、資産経営課よりご説明をお願いいたします。

○資産経営課長 資産経営課長の前と申します。私のほうからは、資料の5、市有地処分の主な事務手続の流れと今回事案での実施状況、それからそれを踏まえて、再発防止策についてご説明をさせていただきます。恐縮ですが、着座にて説明させていただきたいと思っております。

資料の5でございますが、まず市が所有する土地、これを売却して処分する場合には、前提としま

してその土地を所有する所管局における全体的な方針決定、こういったものがございまして、それを踏まえた上で事務的なフロー図を示させていただいております。

まず、事務的には公売による手続または随意契約による手続、この2パターンがございまして。資料のフロー図にあるとおり、公売の場合には、途中のところで一般競争入札の手続という部分がございますが、それ以外は公売も随意契約も両方とも同じ事務の流れとなつてございます。市有地を売却処分する場合には、地方自治法の規定にもございまして、行政財産のまま売り払うことはできないため、所管課は行政財産の用途廃止に係る財政局長への事前協議、これを財政局資産経営課と行いまして、その後、行政財産の用途を廃止して普通財産とし、公有財産台帳への記載を行うこととなります。

その後、市有地の処分に関する価格の適正化を図るため、不動産鑑定士や税理士、弁護士さんなど、各種分野の学識経験者で構成される財産評価委員会へ諮問を行いまして、普通財産の処分に係る財政局長の事前協議を経た後、公売については一般競争入札を行うこととなります。

その後ですが、所管局におきまして契約締結の決裁を経て契約締結に至り、こちらも所管局において財産売払収入の調定を行い、最後に嘱託登記申請の手続を行うこととなります。これらが市有地処分の主な流れとなつてございます。

今回の事案につきましては、都市局与野まちづくり事務所より行政財産の用途廃止と、あとは普通財産の処分につきまして、一括して事前協議がございました。しかしながら、土地売却を随意契約とする理由について協議を重ねましたが、調わず、協議未了の状態となつていたため、行政財産の用途廃止と、それから公有財産台帳への記載というのは実施されておられません。

一方で、財産評価委員会への諮問につきましては、財産評価委員会諮問基準の中で、1件300平米未満の土地の処分の場合は、財政局長に事前協議を行うことにより諮問を省略できることになっておりまして、この省略の協議のほうは完了しているところでございます。そして、行政財産の用途廃止と普通財産の処分について、事前協議が未了のまま契約締結の決裁を経ずに事務が進められ、土地が売り払われたところでございます。また、契約締結後に通常行われる財産売払収入の調定、それから嘱託登記申請の際の内部決裁、これらについては所管課において実施しているところでございます。

これらの市有地処分の流れ、それから当事案の実施状況を踏まえまして、右側の再発防止策でございます。表の右側でございます。今回の事案を踏まえまして、まずは職員一人一人の公有財産管理に関する知識、これを深めることが重要と考えまして、併せて事務手順の見直し、さらには財政局の事前チェック体制の強化が必要と考えたところでございます。具体的には、財産管理の基本的なマニュアル、それから不動産公売についてのマニュアルを整備、周知し、研修を実施したところでございます。

また、今回の事案につきましては協議期間が長期化しまして、電話とかメールのやり取りが中心になったことが、不正な事務処理につながった要因の一つではないかというふうに考えまして、事務手順の見直しとして、事前協議において期間を14日以内にする、それから文書での回答、これを

明確化することといたしました。さらに、事前協議が迅速かつ円滑に進められるよう、その事前協議の前段階の事前相談で相談票を導入し、内容や今後のスケジュールを明確化することとしたところがございます。

そして、チェック体制の強化といたしましては、財産評価委員会の諮問省略要件、面積要件になりますが、これを撤廃し、実際土地売払い契約時にチェックシートや決裁関係資料を添付して、財政局長合議を行うこと。さらには、歳入科目設定時に財政課が資産経営課と所管課の協議内容を確認することなどの情報共有を図るなどして、財産管理の仕組みをより厳格化させていくこととしたところがございます。

説明のほうは以上でございます。よろしくお願いたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

今のご説明について質問等ございますでしょうか。

江口委員、お願いします。

○江口委員 単純な質問で恐縮ですが、財産評価委員会の面積要件撤廃の件ですが、それなりに面積要件を課すということには意味があったと思うのですが、それについては撤廃しても問題ないことだったのでしょうか。

○資産経営課長 お答えいたします。

もともと面積要件は、売払いの場合は300平米、それから土地を購入する場合は1,000平米という要件がついていまして、こちらについてはいわゆる事務の煩雑化を防ぐという一つの理由があってつけたわけでございますけれども、これによってどれぐらい影響があるかといいますと、過去の実績を踏まえますと、大体5件から10件程度増える見込みで、確かに事務の負担は、今までよりは少しは増えるかと思っておりますけれども、大きな影響はないと考えているところでございます。

○江口委員 よく分かりました。ありがとうございます。

○議長（渡邊） ほかにご質問いかがでしょうか。

作山委員。

○作山委員 区画整理の専門的などから、最初にこれのもともとの区画整理の計画、これは昭和43年からやっていますよね。この設計図を見ると、古い昭和の区画整理で今の時代に合っていないので、これは何かウルトラCがないと、今の時代、駅前商業とか、そういうのは難しいよねと私は思うので、これは補償発生型の区画整理なので、意外と難しいです。ここ30年ぐらい失われた時代で、区画整理事業そのものも分かっている人が少ない。しかも、恐らく契約サイドも行政財産から普通財産にうまく活用することによって、みんながハッピーになるというやり方の経験値がないのではないかなと。

これは区画整理、減価補償で買収しているというのは、行政財産で買うのだけれども、これは全部減価補償、つまり減歩率を下げるためとか、全体の価格が下がってしまうから、その分を市が買うの

です。それは行政財産になっているのだけれども、この事業をよくするために、今の時代に普通財産に替えて誰もみんながハッピーになる、あるいは共有化するとか、そういう恐らくちょっと複雑な事業スキームなのではないかというふうに、そこはちょっと読めないのですけれども、特に隣、相手方からこれは恐らく950平米、その辺ぐらいだと思うのですけれども、この辺の何をしようとして行政財産の用途廃止をして普通財産にして、その図面とか位置とか、それが商業用地なのか、その辺が、最初の入り口の部分がちょっと分からないのですよね。

分かりやすく言うと、僕はほかのところで駅前広場として行政財産の部分を普通財産に切り替えて、保留地で売ったということをお手伝いした経験があります。普通だと、行政財産を普通財産にして保留地で民間に売る、その発想は湧かないですよね。それをあるプロポーザルで、随意契約で売ったという経験を僕はしているので、このまちにとって随意契約で売ることが決して悪いことではない。もしかすると、それはその選択肢しかないのではないか。ただ、そのスキームがよく分からないのです、入り口が。

今の議論は、単に手続が間違っていますよと。公印を使ったらそれはアウトなので、その部分は明確です。でも、入り口の部分で、これはそもそも非常に難しい事業で、特に区画整理というのはその中の人同意していれば、ある程度自由にしてあげないと、事業がうまくいかないのです。今言ったように行政財産を普通財産に替えるということが、この事業にとっていい。それは誰にも迷惑をかけない。その区域以外の人に土地を売るということは必要がない。むしろそれはよくない。なぜならば、みんな減歩して、みんなでこのエリアだけ同意いたしましょうという集まりのエリアです、市施行であつても。というような仕組みをまず理解している技術者が少ない。そもそも区画整理の難しい経験をしている人は、かつてたくさんいたのですけれども、それが分からないので、この入り口の部分が多分契約サイドは、随意契約、理由がないよと言っているのだと思うのだけれども、最初にやろうとしている事業スキームがちょっと、まだ僕も正確に理解していないので、そこがもしも分かるようだったら、もうちょっと説明していただけないか。

○議長（渡邊） いかがでしょうか。お願いします。

○与野まちづくり事務所長 お答えいたします。

まず、減価補償地区というお話がありましたが、与野駅西口土地区画整理事業につきましては、やはり駅前という地区特性から、整理後の宅地の評価と、あとは減歩によって土地を提供していただいて道路を造っていくというところになりますと、その後換地しますと、評価がなかなか難しいということで、先行買収という形で市がその地区の中の土地を購入しております。通常、減価補償地区であれば、その買った土地につきましては、道路とか駅前広場の中に溶け込んでいくような形になります。

今回の対象地につきましては、それ以外に購入した換地調整用地となります。換地調整用地は、市が事業を推進する上で行政財産として購入しておりますが、その換地調整用地につきましては、換地をその地区に割り込もうとする際に、どうしても地区特性上、住宅が密集しているということで、な

なかなか換地の割り込みが難しいということがありまして、事業を推進するために、先に換地の調整用地ということで区画整理の中の土地を購入させていただいて、事業で活用しております。

当地区の仮換地指定率としては90%以上であります。換地の割り込みが難しいところにつきまして、換地調整用地を地区のいろいろなところに点在して割り込みをしております。その割り込みをしたところの一つの市有地が今回の対象地であり、特定の方に随意契約という形で手続が進んでしまったという状況でございます。

○議長（渡邊） お願いします。

○作山委員 次回にその辺資料を含めて見たいのですけれども、換地調整用地は普通財産ですよね。換地調整用地を行政財産のまま調整しようとはしていないということの理解をしますか。

○議長（渡邊） お願いします。

○与野まちづくり事務所長 答えいたします。

行政財産として財産台帳上は整理しています。

○作山委員 分かりました。行政財産ですね。まちづくりのために使うので、それは普通財産でも行政財産でもいいと思うのですが、ただそれはいずれ宅地として使うということにすれば、市の責任をもって普通財産にすればいいだけの話よねということですよ。行政財産を普通財産にするとか。だから、その理屈は行政の責任でやっている。だから、調整するのはいいですということですよ。

次は、それをくっつけて、共有化の話もあるので、なかなか区画整理では共同だとか共有施設というのはできにくいのですけれども、集約換地とか特別ルールでも、それはまちづくりにとって物すごく効果があって、市にとっても民間の土地活用を促進する、あるいは市の財政が潤う、いろんな意味でも非常に有効な手法なのです。やり方ですけれども、ですからそこを協力するというのは、形が見えないので何とも言えないのですが。

ですから、形上、行政財産の用途廃止とか普通財産の処分、すごく難しいところがあるのだけれども、恐らくよかれと思ってやっている事業スキームではないかなと思って、それがすごく難しいので理解しにくい。特に契約サイドとかは技術者さん、多分いないと思うのです。国なんかも結構技術屋さんを入れて、私の知り合いなんかでも土地評価をやっている人もいますので、その人がいないと分からないのです。恐らく理解ができない。僕の言っていることも理解されていないと思うのですけれども。

というところで、淡々と法律的な手続だけ進んでいって、それは無理だねというふうに見えるのです。だから、その最初の入り口の部分の何をやるうとして、現場サイドは相当頑張っていると思うのです。という部分が理解できないまま、何か焦ってこうなってしまったみたいなところを、第三者委員会で求められているのは、単に公印の使い方もコンプライアンスよりは、むしろそういうふうに見える盛りに込んでいるというか、どうしても理解できないシステムがあるのではないかと、ちょっとすみません、長く質問して。そこをちょっと簡単ではないので、その辺の仕組みと伺いますか、そこ

の少し肝の部分が必要かなというふうに思いました。

以上です。

○議長（渡邊） ありがとうございます。今後の進行の中で触れていきます。

ほかに今のことに関連してでも、先ほどのご質問に対してでもいいですが、よろしいですか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） では、ちょっと時間がたちましたので、一旦休憩とさせていただきたいと思います。

### （3）土地売却に係る不適正な事務処理の概要について

○議長（渡邊） 再開いたします。

では、議題（3）、土地売却に係る不適正な事務処理の概要について、調査検討会議より説明をお願いいたします。

○行政管理監 行政管理監の梶原でございます。恐れ入りますが、着座にてご説明させていただきます。

議題（3）、土地売却に係る不適正な事務処理の概要についてご説明させていただきます。恐れ入りますが、資料6、与野駅西口土地区画整理事業地内の市有地売却に係る不適正な事務処理の概要についてお願いいたします。この資料は、不適正な事務処理の発覚を受け、本事案に係る原因の調査、課題等の整理及び再発防止策の検討を行った調査検討会議の報告書の内部調査結果等をまとめたものでございます。

資料6の1ページ、一、調査検討会議の活動状況を御覧ください。調査検討会議では、会議を令和6年5月から10月までに11回開催し、本事案に係る原因の調査、課題等の整理を行うとともに再発防止の検討を行いました。

また、第8回会議以降は、弁護士1名及び公認会計士1名の外部有識者に調査検討会議にご参加いただき、第三者の目線からご意見をいただきながら、調査検討会議の事実確認の検証や再発防止策の検討を進めてまいりました。

続きまして、二、調査検討会議の調査方法を御覧ください。調査検討会議の調査につきましては、本事案の事務処理に関わった都市局まちづくり推進部与野まちづくり事務所に所属した職員13名、財政局財政部資産経営課に所属した職員5名のほか、令和4年度から令和5年度の都市局まちづくり推進部部长、次長及び都市局長、理事、合計24名の職員、これは異動者、退職者も含まれますが、対しましてヒアリングを述べ40回実施いたしました。これらのヒアリング調査のほか、事務所内の執務環境や公印の管理状況を確認するため、令和6年5月31日に与野まちづくり事務所の現地調査を実施いたしました。

また、事実経過の確認や文書作成の経緯を確認するため、土地売却に係る一連の決裁文書及び関係文書の調査及び与野まちづくり事務所の当時の課長補佐級職員、この職員は既に懲戒免職となっておりますので、以降は元職員とさせていただきます、のパソコン等に残されている電子情報の確認を実

施いたしました。

次に、三、事案の概要及び経緯を御覧ください。まず、1、事案の概要でございます。令和6年1月10日、当該元職員が、与野駅西口土地区画整理事業地内の本市所有の土地を相手方に売却するため、行政財産の用途廃止及び処分に係る財政局との事前協議が調わないまま、契約締結に必要な局長の決裁を受けずに、不正に同事務所で保管する市長の公印を使用して土地売買契約書を作成し、本市の行政財産である当該土地を売却したものでございます。

次に、2ページをお願いいたします。2、不正な土地売却までの経緯についてでございますが、相手方、これは当該市有地の隣接の土地所有者でございますが、そちらから令和2年頃から、相手方の隣接土地との一体利用のため、当該土地の優先的売却の希望があり、与野まちづくり事務所は資産経営課との事前相談を実施していました。

令和4年5月25日に相手方から当該土地の優先取得に係る要望書が提出されました。

令和5年度におきましても、引き続き資産経営課との事前相談を実施していましたが、資産経営課からは、随意契約とするならば、法令にかなう理由が必要であるという意見があり、随意契約とする理由の整理が必要な状況でございました。

与野まちづくり事務所では、随意契約による売却を進めるため、都市局長の決裁を得て、令和5年8月17日に財政局、これは資産経営課に対してでございますが、当該土地に係る行政財産の用途廃止と普通財産の処分について一括して事前協議を依頼いたしました。

同日、資産経営課から与野まちづくり事務所に対し、随意契約とする理由が不足しているため、財政局からは事前協議書の再提出の依頼がございました。以降、与野まちづくり事務所は、事前協議書の随意契約の理由を再考し、資産経営課に令和5年12月までに4回再提出いたしましたが、全て随意契約とする理由が不足しているため、財政局資産経営課との協議は成立しない状況となっております。

そして、当該元職員は、令和5年12月に、相手方から土地の売買代金が用意できたという連絡が入ったことから、当該元職員は、当時の所長とも相談し、契約を進めることといたしました。

令和6年1月4日に当該元職員は、相手方が押印した契約書を相手方から受け取り、当該元職員から依頼を受けた管理係が、同日付で調定伺を起票し、同月9日に所長により決裁がなされました。

令和6年1月9日、当該元職員が与野まちづくり事務所執務室におきまして、相手方から受領した土地売買契約書に契約締結伺のないまま公印を押印し、同月10日に相手方に契約書を手渡しました。同日付で、相手方より売買代金として8,580万4,160円が市に振り込まれ、同日当該土地に係る所有権移転登記申請がなされました。

次に、3、発覚の経緯についてでございますが、令和6年度の定期監査往査の前日である令和6年4月25日に、与野まちづくり事務所が調査の対象となる土地売却に対する関係書類を確認したところ、文書の不備や必要な内部決裁等による意思決定が行われずに、行政財産である当該土地の売却が行わ

れていたことを覚知したものでございます。

次に、3ページをお願いいたします。4、発覚後の動きについてでございますが、事案発覚以降、都市局において、相手方と当該土地返還に関する協議を進めるとともに、令和6年5月23日に調査検討会議を設置し、本事案の原因の調査、課題等の整理及び再発防止策の検討を行いました。

なお、売却された当該市有地につきましては、その後市有地売却の相手方と合意書及び和解書を締結いたしまして、令和6年10月21日に市有地返還に係る登記の申請、相手方への土地売却代金の返還及び和解金を支払い、同年11月13日に登記完了を確認しております。

市が相手方に支払った和解金に係る損害につきましては、当該元職員に請求し、令和6年10月25日に市に支払いがされております。

最後に、元職員に対する懲戒処分及び刑事処分としての対応でございますが、令和6年8月30日付で懲戒免職処分となっております。

また、不正に与野まちづくり事務所に保管する市長の公印を使用して土地売買契約書を作成し、市有地を売却した当該職員の行為が、有印公文書偽造罪及び同行使罪に該当すると考え、令和6年6月24日に市長名で浦和西警察署に刑事告発いたしました。

そして、令和7年4月10日付でさいたま地方検察庁より公判請求がなされ、今後刑事事件として裁判が行われる予定でございます。

次に、四、事実経過及び原因、背景の検証を御覧ください。本事案に係る調査・検証結果を踏まえて、次のとおり原因、背景を検証いたしました。当該元職員が、随意契約により相手方に売却しようとした理由でございますが、当該元職員は、相手方から提出された要望書の内容に共感できる部分があり、売却を実現させたかった。当該土地の売却が、市にとっても税収増、市有地管理の経費や人的負担の軽減などメリットもあり、随意契約を行ったとしても、市にとっても不利益となる土地の売却ではないと当該元職員は考えており、当該土地区画整理事業の進捗のため、先行事例として何とか売却を実現させたかったからと考えられます。

本事案の発生の原因、背景につきましては、当該元職員としては、当初は正規の手続を踏んで資産経営課との事前協議を進め、いずれ随意契約の理由も整理ができ、事前協議が成立する見込みであると考えておりましたが、随意契約にするための事前協議が数か月に及び、相手方から1月おきぐらいに当該土地の売買に係る準備状況や事前協議の進捗状況を確認されたことなどから、相手を待たせているという思いや焦りが生じたものと考えられます。

また、当該元職員は、当時業務過多になっていたこともあり、懸案を少しでも減らしたい、自分の業務をとにかく手放したいという思いが心理的な要因となり、判断力も鈍っていたと考えられます。

本事案の発生の原因、背景といたしまして、このような状況があったと認められますが、調査検討会議におきましては、当該元職員には、自分の業務として当該土地の売却を実現させたいという強い思いがあり、資産経営課との事前協議の成立の見込みが立たない中、相手方から土地の売買代金が用

意できたという連絡を受け、当時の所長に契約を進めてよいか確認して担保を取ったと考え、売却を進めたため、本事案が発生したものと判断いたしました。

次に、調査検討会議におきまして、関係者へのヒアリング及び与野まちづくり事務所への現地調査を経て、本事案が組織的に防げなかった原因と背景を検証いたしました。

1つ目が、意思決定の不存在、不明確な随意契約理由でございます。

①といたしまして、当該土地は、与野駅西口土地区画整理事業において仮換地指定の際、権利者の土地に係る接道要件の改善や、仮換地形状等の調整を図るための換地調整用地として先行買収した市有地、これは行政財産、面積にして3,237平方メートル、27画地の一つでございますが、行政財産として利活用する見込みがなければ、これらの土地を売却することを含め、土地区画整理事業の完了までには解決しなければならない課題となっております。

当該元職員は、与野駅西口土地区画整理事業におけるこれらの市有地の取扱いが懸案事項であると認識しており、当該土地の売却を前例にしたいという思いも強かったと述べております。

一方、この課題に対します都市局としての将来的ビジョンや明確な方針決定がなく、当該土地の取扱いにつきまして、与野まちづくり事務所、当時の所長、当該元職員と都市局幹部の職員間において認識に乖離が生じた状態で、局のフォローアップも不十分となり、当該土地の売却に係る事務に関し組織的な進行管理が適切になされていませんでした。

②といたしまして、財政局資産経営課への事前協議の前段階の事前相談で、市有地の売却は原則競争入札で、随意契約ならば、法令等にかなう理由が必要であると言われたにもかかわらず、事前相談の段階で与野まちづくり事務所におきましても、随意契約とする理由が明確にできないまま、都市局内での決裁を経て、次の段階である財政局との間で行政財産の用途廃止及び処分の事前協議が進められました。そして、結果的に与野まちづくり事務所で、法令で定める随意契約の理由が示せない状態が長期化しておりました。

2つ目が、管理職及び職場内におけるチェック体制の機能不全でございます。

①といたしまして、当該元職員に対する過度の信頼や、他の職員の契約手続、土地売却に係る知識不足により、与野まちづくり事務所において適切な監督機能や内部牽制が働いておりませんでした。

②といたしまして、本事案に関して、相手方との協議を含めて、当該元職員がほとんど1人で担当しており、当該土地売却事案につきまして詳細を把握している者がおりませんでした。

③といたしまして、令和6年2月定例会におきまして、当該土地の売払収入が歳入補正予算として計上されておりましたが、歳入予算要求の際に、都市局内の決裁手続過程において気づくことができる機会があったものの、結果的にチェック機能が働いておりませんでした。

3つ目は、異なる事務手順、決裁の不存在でございます。財政局との事前協議が調わない状況で、与野まちづくり事務所において、相手方への随意契約による土地売却を前提とした事務手続が進められ、本事案に係る事務処理の流れが、標準的な事務処理の流れと異なっており、また必要な決裁等が

存在しておりませんでした。決裁手続においては、決裁権者による意思決定を行うに当たり、事務処理が適正に行われているか、必要な事務処理のプロセスを経ているか確認する必要があると思いますが、本事案においては、決裁によるチェック機能が働いておりませんでした。

4つ目が、ルーズな公印管理でございます。当時、与野まちづくり事務所におきましては、勤務時間中は、執務室内のキャビネットの上に公印の入った印箱が置かれており、決裁文書を照合しなくても、職員であれば誰でも公印を押印できる状況でございました。すなわち、さいたま市公印規則において、公印の使用、保管のルールが定められているものの、事務所内においてルールどおりに運用がされておりました。

以上が、調査検討会議において検証した本事案が組織的に防げなかった原因と背景でございます。

不適正事務処理の概要に関する私からの説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

今のご説明について、質問等ありましたらお願いいたします。

作山委員、お願いします。

○作山委員 先ほどに関連して、換地調整用地に関するガイドラインとか、次回でもいいのですけれども、通常事業だと最小敷地規模とか、そういう面積が小さい宅地なんかにつけ換地ということで、減歩はしないで、あるいは減歩相当分を付け換地として買ってくださいみたいな、そういうやり方というのが一つあります。あるいは換地設計上どうしてもうまく合わない、隙間ができてしまうみたいなところで、歩道をちょっとここを拡張しようとか、場合によると、ここに緑地とか緑道とか、それで調整するとか、街区の大きさが決まってしまうのでというのは分かるのです。それは多分行政財産とかは、緑地とか道路とかになると、それは分かりやすいのだけれども、でも区画整理の場合換地調整用地というから、これは多分宅地を想定するので、だからその辺の換地調整用地に関するガイドライン、その場合の行政財産から普通財産へ転換するときの手続とか、そういう部分をちゃんと理解したいのです。だから、そこがちゃんとしていけば。

ただ、今回のケースはちょっと面積が大きいので、また別のファクターが入ってくる。多分そこをつけると、普通だと集約換地のように、駅前に商業施設を造ってくればいいですよみたいなことの計画があれば、それはまた別の制度とか使うのですが、今回そこがよく分からなくて、でも多分区画整理の場合は区画整理審議会もありますから、その中で同意を取っていれば、ある程度いいという理屈もあるのです。つまり全体の中で市が税金を入れて買っているものを、細かい調整は中でやってくださいというような考えがあるのです。

この辺、法律的にどう裁くか難しいのですけれども、だから一般論で言う随意契約は原則競争入札ですみたいなのが、区割りだとそこでスパッと区切ると、それは一般論は正しいのだけれども、区画整理事業の場合で、しかも換地調整用地の場合はちょっとまた違うガイドライン、考えでできるので

はないかというふうに思うのですが、その辺の運用、これまでの歴史的な運用とか、さいたま市さん  
独自でやっているかもしれませんが、その辺を次回でも資料があると。そもそもやっているこ  
とは何度も言うように、これはしようがない。ここはやってはいけないけれども、それがチェック機  
能のもとでと思うのですが、そもそも最初の時点で、何で延ばし延ばしにしないではいけないのかな  
というところが、事業をやるサイドから見ると本当に困るのです。そこに関してないのか。財政局の  
ほうが、それはその運用でずっとやっている話だと思っておるのか、その辺がまだ分からないので、  
ぜひその部分をもう一回整理したいと思います。

以上です。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

どうでしょう。次回以降でこれを準備いただくという。

はい、お願いします。

○与野まちづくり事務所長 与野まちづくり事務所です。換地調整用地という特性としての取扱いか  
どうなのかというお話だと思うのですが、今回の区画整理事業につきましては、やはりまだ換地調整  
用地をどうしていくかという方針が定められていなかったという状況で、このようなことになったと  
いうところであるのですが、今回の事案発覚後、その取扱いにつきましては、基本的には、まず地区  
内で換地調整用地の役目を果たした状況であれば、例えば自転車駐輪場など行政財産としてそのまま  
利活用していくことを考えたり、また利活用しなければ、普通財産として売却という選択肢もあろう  
かと思います。そのようなことを局内で話をしてきたところでございます。

以上です。

○まちづくり推進部長 補足よろしいでしょうか。

○議長（渡邊） お願いします。

○まちづくり推進部長 まちづくり推進部長、中島です。よろしく申し上げます。

先ほどから所管の所長のほうからお話をさせていただいているのですけれども、今回の換地調整用  
地というのは、通常の減価補償地区で行っている市有地を道路だとか駅広に溶け込ませている以外に、  
当地区は事業化開始から50年以上経っている状況として、区画整理に反対の意向を示す地権者の方  
が多く、その対策として、換地調整用地として購入しております。

まだ仮換地指定率が91%ということで、残りの指定を打たなければいけないところがあるのです  
が、今後の交渉の中で、場合によっては仮換地の指定変更ということも可能性としてはあります。換  
地調整用地は事業推進が目的の調整用地なので、仮換地指定がもっと進んで事業が進捗した時点で、  
個別の土地利用、例えばまずは市有地ですから、行政財産として市として活用できるのかどうか。で  
きなければ、また別の手法、例えば売却ですとか、今後、事業完了に向けて検討していきたいとい  
うふうに考えております。

以上です。

○作山委員 繰り返しになりますけれども、まず最初は行政財産でいいのだけれども、換地調整用地と言っているのに、行政財産というところをこだわる必要が最初からあるのかということと、場合によると、普通財産にもするというこの意味の換地調整用地だというふうには理解していないのかということが、質問として。

○まちづくり推進部長 当事業は都市計画事業の区画整理事業でありますので、取得した時点では、行政財産としては取得しております。今後、例えば公共用地として使うのであれば、そのまま行政財産として使えますし、最終的に売却しなければ、そこはその時点で普通財産として用途を変えて売却することになるというふうに考えています。

○議長（渡邊） はい。

○作山委員 僕はその逆で、換地調整用地という言葉を使っている以上、本当は公有地であれ、宅地として、普通財産として使えることをメリットとして発想した制度ではないのですか。だから、最初から行政財産のままだったら、それって公共用地調整用地とかいう言葉にすべき。そのための換地の調整用地であって、言葉を何かこの言葉だけ聞くと、宅地の調整も含めた意味だと僕は理解したのだけれども、今の話だと、あくまでも原則行政財産として調整する用地しかまず考えないというのだと、すごく窮屈な区画整理だなと。今までそういうやり方でやっていたのかという、普通財産にするというやり方はやっていないのですかということです。

○まちづくり推進部長 仮換地調整用地は、基本的には接道要件に不満がある方とか、そういった方に対して換地の入替えをするものですので、入れ替え後はそのまま宅地として使えます。よって、入れ替えた部分に関して、必要であれば、普通財産として用途変更するので、取得した段階で行政財産になっているところに関しては、必要に応じて普通財産として考えている。現段階ではそういうふうと考えておりますけれども、今後仮換地指定が進んできた段階では、ある程度運用を決めて、区画整理事業完了に向けて処分方法を決めていく考えでおります。

○議長（渡邊） 今のお話結構細かい区画整理事業そのものについての話ではありますけれども、恐らく今回の調査の検証という点で、動機であるとか再発防止、今後こういうことがないようにということを考える上では、必要なお話かなと思いますので、今後、私もよく分からないことがいっぱいありますけれども、教えていただいて理解したいと思うところです。

ほかにいかがでしょうか。

はい、お願いします。

○深谷委員 深谷です。今回、本件に関する売却というのは、一般競争入札でやったほうがよかったということなのですか。メリットがあるということですか。本当はどっちがいいのか。これは不手際とかルールの公印管理とか、決裁不存在とか、チェック体制が機能不全だったりとか、いろいろあるのですけれども、要はこの事業を早期に解決したいという課長さんの意思の下に、早く進めてしまったわけですね。勇み足かもしれないですけれども。ただ、これによって土地区画整理が早く進んで、

まちの発展等住民の方がメリットを受けるのだったら、私はそれはそれで理由があると思うのです。ここで、随意契約なら法令等にかなう理由が必要であると言っているのですけれども、こういった理由というのは見つかるのですか。

○議長（渡邊）　お願いします。

○資産経営課長　今回の案件につきましては、随意契約として土地を売りたいという話の中で、それができるかどうかということで協議が進んできたというところでございます。基本は競争入札というのが地方自治法上大原則ですけれども、地方自治法施行令で例外的に随意契約ができる理由が、幾つか例示されているところがございます。その中で今回の随意契約の理由が該当するかどうかということの中で、かなりやり取りがあったのですけれども、地方自治法施行令で列挙されている中の一つである競争入札に適しない理由を整理してほしいという話でやり取りをしていたところがございます。当然財政局としても、ここでできる理由というのは限定列挙されているところがございますし、法令に違反すれば住民監査請求のおそれもあるということもあって、慎重に対応して検討していたということでございます。

○深谷委員　例えば一般競争にしたほうが、もっと高く売却できるとか、そういう絶対に一般競争、原則でやったほうが良いという理由があれば別ですけれども、少なくとも経済的な有利性とかでも、十分その他の理由みたいなものに当てはまるのではないかと、私個人的に思うのですけれども、それは無理なのですか。

○資産経営課長　当時、随契のほうが高く売却できるということも、たしかその理由の中の一つに入っていたかと思いますが、基本的には土地自体が競争入札に付した時には、それよりもっと高く売れる可能性もありますので、将来的にこれぐらい高く売れるだろうという推測の中では、なかなか随意契約できる理由、競争入札に適しない理由には該当しないということで考えております。

○深谷委員　8,500万でしたか。それよりも例えば1億とかで売れる可能性もあるという、そういう余地はあるので、この人の理由だけでは、随意契約の根拠としてまだ不十分だという認識ですか。財政局でしたっけ。法令で定めると理由というのはかなり狭まる。根拠として当てはまるのかなって。続けて考えていけば見つかるんですか。何年もやってきたわけですよね。

○議長（渡邊）　どうぞ。

○資産経営課長　法令で定める理由は限定的とされていますが、細かいところまでは規定がないわけですけれども、代表的なものは、例えば単独利用が困難な土地については、随契理由として適用するような運用を行ってきたというところがございますが、今回の件につきましては、単独利用も当然可能な土地の形状でございますので、隣地の方に売り払う理由としては、なかなか難しいのではないかとということで、財政局としては考えていたということでございます。

○深谷委員　そうしたら、この担当課としては、何で一般競争入札を進めなかったのですか。

○資産経営課長　お答えいたします。

もちろん協議の中で、随意契約の場合は、その理由だと難しいのではないですかという話のやり取りがかなり続いていたというのが現状でございます、その協議の中で、相手方の担当者のほうで、またその理由を考えるとというやり取りが続いていたと認識しております。

○作山委員 すみません。話していいですか。

○深谷委員 どうぞ、はい。

○議長（渡邊） はい。

○作山委員 すみません。換地調整用地の話ですよ。換地調整用地ですから、そもそも一般競争入札のように、保留地だったらそのとおりですよ。保留地だったら高く売ればいい。でも、換地調整用地で確保している予算ですよ。しかも区画整理って、この事業計画ありますように、一応サイズで大枠を決めているのです。大枠を決めているから、その中からある程度の自由度が本当はあるわけです。適正に使ってあげればいいということで、その中で高く売れとかいうことではないのです。換地調整用地として予算を確保しているのだから、一般競争入札やれという概念と全く別ですよ。そもそもその理解がちょっと違う。

これは恐らく共同化とか、ある程度の敷地規模がないと、市街化予想図、今度は土地利用ですけれども、区画整理といえば地べただけなのですけれども、でも実際は上の土地利用もセットで違う予想図で描いて、それを実現するためには、こういうふうにつけ換地をするのが望ましいと事業部隊は判断して、それが換地調整用地として随契でやりたいというのが通常流れで、それを一般の人、特に地区外、この区域外の人が勝手に買うというのは、それは全然違って、最低でも区域の中のルールなので、区域の中で手を挙げて買わせるというのはあるかもしれませんが、例えば国の用地だって買ってくれませんがというように、この区域の中で買うというのはもしかするとあるのかもしれないけれども、でもこの換地調整用地ですから、調整するためであって、高く売るための保留地ではない。最後売れ残ったら、恐らく保留地として、宅地として一般競争で売性格のもですよ。

○深谷委員 そうしたら、随意契約のほうにしたらいいではないですか。

○作山委員 これは僕も随意契約がいいに決まっている、適切だというふうに思うのだけれども、恐らく事業を知らないの、財政担当がこれは一般の論理で突き放して、それを突き破るにはどうしたらいいのかという知恵もアイデアも出してくれないし、現場サイドでも、そこの部分が対策が立てようがなかったのかもしれないしというようなことが起きているのではないか。これはあくまでも仮定です。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

多分その件については、今後いろいろ調査で集められた資料等を拝見すると思うのですけれども、財政局と要はまちづくり事務所との間のやり取り、担当者のやり取り、これは口頭なのか、それとも文書があるのですか。

○資産経営課長 お答えいたします。

電話であったり、電子メールであったり、そういったことがメインになってございます。

○議長（渡邊） 例えば電子メールであれば、そのやり取りというのは、私たちは見ることができるのですか。

○資産経営課長 はい、それは可能でございます。

○議長（渡邊） 恐らく今委員のほうから出ている疑問も、そこら辺、財政局と現場との認識の違い等があるのではないかということだと思うので、今後用意していただく、見せていただく資料の中に、そういうものは入れていただきたいと思います。この件はこれぐらいでいいですか。

小林委員。

○小林委員 追加ですみません。今の書類とか、また後で見たいのですけれども、ここの2ページを見ますと、与野まちづくり事務所は随契で売却を進めるため、都市局長の決裁を得て、財政局に対し事前協議を依頼したとあるけれども、財政局からは随意契約の理由が不足しているため、再提出を求められたということを4回繰り返しているわけですけれども、これはまちづくり課のほうは、都市局長さんの決裁として文書で出しているのだけれども、財政局はそれに対して、担当者ベースで電話とかメールで返していたと、そういうことですか。

○資産経営課長 回答については、こういった理由で、競争入札に適しない理由がないということで、口頭もしくはメールでお返ししているというような状況でございます。

○小林委員 それをするに当たって、財政局長までの了解、オーソライズは得ていますか。

○資産経営課長 お答えいたします。

当時は財政局長まで話はしていないという状況でございます。

○小林委員 与野まちづくり事務所からの回答、これは都市局長の決裁を得てというのは、4回とも都市局長は話をし、財政局に対して返しているんですか。

○与野まちづくり事務所長 お答えいたします。

当時の状況については、あくまでも事前協議による局長まで決裁後の細かなやり取りについては、その都度局長の了解を得たということは確認されておられません。

○小林委員 一回局長の了解を得て、あとはその下の人たちがやっていたということ。財政局さんは、一回財政局長に上げて云々とあるのです。

○資産経営課長 お答えします。

この事前協議につきましては、基本的に資産経営課内で判断する、専決で判断する形になりますので、財政局長には、通常の事務の流れでは話はしていないところでございます。

○小林委員 課長の専決は受けてはいたということですか。

○資産経営課長 資産経営課長に話はしている状況ではございましたが、特に文書でそれに対して返しているということはございません。

○小林委員 分かりました。ありがとうございます。

○議長（渡邊） 江口委員、お願いします。

○江口委員 ただいまの会長代理の小林委員の質問に関連して、私もちょっとそこが気になっています。頭の中で流れをイメージするために、まず財政局とやり取りしている人は誰なのでしょう。また、その相手は、その情報をどこまで共有しているのでしょうか。

それから、協議依頼して協議をする前に、文書によると事前相談がなされているのですけれども、事前相談、協議は、文書で協議に入ることが求められて協議していくと考えてよろしいでしょうか。

さらに、もし対面というのが存在するのであれば、そこに一体誰が出席しているのでしょうか。というのは、折衝、交渉するときに、もうちょっとこの点を少し強調していただかないと、これは通らないとか、やっぱり事前の話合いがあって、そうすると次にもうちょっとこういう点については、文書を加えていかなければいけないという指摘を受けたりするようなやり取りが、通常あるのではないかと思うのです。

ところが、これは数回にわたって、見ると同じような随意契約にしてほしい理由というのが、それほど回を重ねるごとに説得力を増していくというようなこともないように思うので、その辺の事前相談や協議がどれぐらいなされたり、また時間をどれくらい費やしたりしたのか分かればよいなと思っているのですが、いかがでしょうか。

○資産経営課長 お答えいたします。

事前協議につきましては正式な文書でいただいているということになりますが、実務上、通常その前段階で売却したい所管課から資産経営課のほうに、電話連絡もしくはメールだったり事前相談がございます。その事前相談の段階で、方向性はほぼ決まるというような状況になって、その後正式に文書で事前協議という流れになるのが通常でございます。

今回の案件につきましては、事前相談がもちろんあったと伺っているのですが、相談の中でなかなか理由のほう難しいのではないかという話の中、事前相談でまとまらない中で、文書で事前協議が上がってきたという状況でございます。そのやり取りにつきましては、基本的にはまちづくり事務所の担当者と資産経営課の担当者でしておりまして、資産経営課においては、随時その担当者と、担当者の上に係長がおりますがその情報共有。それから係長の上に課長がおりますが、その情報共有は常に行ってきた状況でございます。

○議長（渡邊） 私のほうから幾つか質問というか、お願いというか、次回以降のご準備いただきたいことがございます。

当事者が、登場人物がいっぱいいるわけですがけれども、今日は特に個人名とかもありませんし、私たちが個性がよく分からない中でお話をしておりますけれども、登場人物、特にヒアリングの対象になられた方々がどういう方々なのかを知りたいと思います。

あと内部の組織図というのですか、誰が責任者で、その下にどういう責任の人がいて、その人はど

こまでの権限があって、何かしなければいけないときは上の決裁をもらわなければいけないとか、そういう権限なり組織なりに関する情報もあつたら、私たちの理解が進むかなと思います。

それから、例えば先ほどの資料の2ページ目、3の上のところ、1月に契約書をもって、それを元職員が依頼をして、管理係が調定伺書を起票して、それが決裁されたという、そこを調定伺書に具体的にどういうことが記載してあるのか。それが決裁されたということなので、それはどういう経緯で決裁されたのかということを知りたいと思います。恐らくいろんな資料が出てくるのだと思うのですけれども、今日は概略で結構です。

それから、発覚の経緯のところ、この今の資料だと与野まちづくり事務所が、調査の対象となる土地の売却に係る関係資料を確認したとありますが、与野まちづくり事務所というのは、事務所で具体的に誰が何の確認作業でそれを知ることになったのかというのを教えていただきたいです。

あとは先ほど来話題になっている換地についての、あるいは事業についてのいろいろなやり方であるとか方針、あるいは決まっていたこと、ルールなどについても、さらに補足してご説明いただくなり資料いただけたらと思います。

あと最後に、この元職員について公判請求がされたということです。これは第1回公判の日には決まっているのでしょうか。

○行政管理監 第1回の公判については、こちらのほうではまだ承知はしておりません。今後検察のほうから実際に決まれば、連絡あるものと認識しているところでございます。

○議長（渡邊） そうしたら、こちらの直接検証調査と関連するわけではないかもしれませんが、日程は分かり次第教えていただければと思います。

ほかに何かございますか。

○作山委員 一言だけ。

○議長（渡邊） お願いします。

○作山委員 先ほどもちょっと言ったのですけれども、保留地ができた区画整理は、ニーズがあるから保留地は売れるので、高いほうがいいのです。減価補償金発生型の区画整理は世界が違うのです。もともと減価なので、最低限が適正価格というか、不動産価格、公示価格とかの価格で先行買収するのです。それ以上もうけようというわけではなくて、それを先行買収して、どうにか全体が帳尻合うのです。ですから、そこに一般競争とかいう概念は出てこないのです。事業として保留地、売れるとかいう世界とは違うのです。ですから、その部分をまず区画整理事務所も財政担当も、そこを理解しているのかというのが一つです。

もう一つ、区画整理は分かりにくくて、区画整理の土地評価の世界って、別の例えばちょっと言い方は違うかもしれませんが、バーチャルの世界だと思ってください。その区域の中の公平性の問題なので、ただ土地を市が買ったりするときは、そこをちゃんと市の不動産価格で買うのですが、実際これを行ったからといって、一応このぐらい土地がありますよって予想するのですが、これはあくまで

も区画整理の世界の計算のシミュレーションで、実際の不動産価格、市場価格とは別の世界なのです。これをできるだけ合わせようするのですが、結構乖離があるのです。ですから、中の世界の公平性の問題が区画整理の場合大事なので、そことの関係の論理を持ち出すと、区画整理としてはちょっと困るのです。だから、区画整理審議会があって、中でこれは公平ですよね。例えばこの隣の土地をこれで売ってもいいですかとあって、みんなが合意すればいいみたいな、ある種のそういう世界なのです。

だから、一般論で不動産市場価格、不動産の価値観で区画整理を考えると、ちょっと乖離があるということ、まず事業部隊も財政部隊も理解して、区画整理特殊だよね。しかも減価補償金発生型はさらに難しく、ちょっと違う世界で、その部分を理解して進めたかどうかというのを、中で確認してもらえればなという意見です。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

どうでしょうか、質問あるいは今後についていかがでしょうか。

○深谷委員 ちょっとそれに付け加えます。

作山先生のおっしゃることを聞いていると、時々専門的で分からないところもあるのですけれども、要は土地区画整理事業に関して、その関係者でまずは関わって売却とかやったほうがよろしいということですよ。

○作山委員 区画整理審議会ありますからね。

○深谷委員 それで、保留地というか、余った土地は誰が買っても構わないという。

○作山委員 余れば一般競争すればいいのではないですか。

○深谷委員 それでしたら、ここの本件案件は、まさに随意契約が当たるのではないですか。むしろ一般競争に向いていないということなのかなという気がしてしょうがないのですけれども。

○議長（渡邊） そこについては、次回以降また資料等、あと具体的な経緯、事前相談、協議の経緯なども踏まえて検討できればと思います。

ほかによろしいでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

#### （４）次回日程及び議事内容について

○議長（渡邊） では、次の議題ということで、次回の日程及び議事内容について、事務局さん、お願いいたします。

○法務・コンプライアンス課長 法務・コンプライアンス課長の佐伯でございます。そうしましたら、議題４の説明をさせていただきます。着座にて失礼いたします。

次回の委員会日程につきましては、５月１６日金曜日の午後１時から、会場は本日と同じくときわ会館の５０２会議室での開催を予定してございます。開催通知につきましては、後日送付のほうをさせていただきます。

また、次回の議事内容につきましては、まず１点目市が確認した事実経過の検証についてというこ

とで、先ほど来お話のありました関係書類の検証、関係者の聴取記録等の検証について。2点目が、市が検証した発生原因等検証。3点目につきましては、第三者委員会における調査の実施についてということで、3点ほど議事内容とさせていただきたいというふうに考えてございます。

説明は以上でございます。

○議長（渡邊） ありがとうございます。

では、次回は5月16日金曜日、午後1時から、ここで行うということをお願いいたします。

この点について何かご質問ありますでしょうか。

〔「なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） 次回の委員会についてなのですけれども、先ほど議事内容にございましたとおり、個人情報を取り扱うことになりますので、委員会条例第6条第4項ただし書の規定により公開しないこととしたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と言う者あり〕

○議長（渡邊） では、次回の委員会は非公開といたします。

以上で本日予定しておりました議題につきまして全て終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

では、事務局に進行をお返ししたいと思います。

○司会 委員の皆様、ありがとうございました。

それでは、これもちまして第1回の委員会を終了させていただきます。

本日は大変お疲れさまでございました。

8 閉会
------