

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 報告書の概要について

1 調査検討会議の活動状況等 (報告書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調査検討会議」(以下「調査検討会議」という。)は、令和6年5月23日に設置して以降、会議を5回開催し、不適正な事務処理の事実確認、原因究明及び課題整理を実施した。

また、調査検討会議の構成員が、ヒアリング調査及び与野まちづくり事務所の現地調査等を実施した。

【会議開催日】

第1回会議：令和6年5月24日 第2回会議：令和6年6月7日
 第3回会議：令和6年6月12日 第4回会議：令和6年6月14日
 第5回会議：令和6年6月20日

2 事実経過

(1) 事案の概要 (報告書2ページ)

令和6年1月10日、与野まちづくり事務所の課長補佐級職員(以下「当該職員」という。)が、与野駅西口土地区画整理事業地内の本市所有の土地(以下「当該土地」という。)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、さいたま市事務専決規程(平成15年さいたま市訓令第8号)で定められた契約締結に必要である局長の決裁を受けず、不正に同事務所で保管するさいたま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。

(2) 発覚の経緯 (報告書2ページ)

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係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。

(3) 発覚以降の事実経過 (報告書3ページ)

令和6年4月25日以降、都市局又は調査検討会議において、市長・3副市長への報告、顧問弁護士への法律相談、相手方との土地返還に関する協議及び埼玉県浦和西警察署への事前相談等を随時実施した。

令和6年6月24日に、当該職員の行為が有印公文書偽造罪及び偽造有印公文書行使罪に該当すると考え、埼玉県浦和西警察署へ刑事告発した。

(4) 与野駅西口土地区画整理事業の概要 (報告書5ページ)

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、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地であるが、既存の道路は狭隘にして街区割も不規則であったことから、土地区画整理事業により、健全かつ良好な住居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、区画道路等の公共施設の整備改善を図ってきた事業である。

(5) 不正な土地売却までの経緯 (報告書6ページ)

日付	事案
令和 2年12月25日 ～令和3年11月15日	数回にわたり相手方から市有地(当該土地)の優先的売却の要望
令和 4年 5月25日	相手方が、当該土地の優先取得に係る要望書を与野まちづくり事務所へ提出
令和 5年 8月17日	与野まちづくり事務所が、財政局(資産経営課)へ当該土地に係る行政財産の用途廃止及び処分について事前協議依頼
令和 5年 8月17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、事前協議書を再提出依頼
令和 5年 9月28日	与野まちづくり事務所が、当該土地に係る所有権移転登記を起案
令和 5年10月 4日	与野まちづくり事務所が、資産経営課へ事前協議書を再提出
令和 5年10月17日	資産経営課から与野まちづくり事務所に対し、事前協議書の内容について再考依頼
令和 5年10月17日	与野まちづくり事務所が、資産経営課へ事前協議書を再提出
令和 5年10月23日	資産経営課から与野まちづくり事務所に対し、事前協議の回答不可と回答
令和 5年11月22日	与野まちづくり事務所が、土地売却収入に係る令和6年2月歳入補正予算要求書を財政局(財政課)へ提出(局長決裁済)
令和 5年11月28日	与野まちづくり事務所が、資産経営課へ事前協議書を再提出
令和 5年12月 1日	資産経営課から与野まちづくり事務所に対し、事前協議書の内容について再考依頼
令和 5年12月 4日	与野まちづくり事務所が、資産経営課へ事前協議書を再提出
令和 5年12月 6日	資産経営課から与野まちづくり事務所に対し、事前協議書の内容について再考依頼
令和 5年12月中旬頃	当該職員が契約締結に関する起案のないまま、土地売買契約書(押印なし)を作成し相手方に渡す
令和 5年12月27日	資産経営課から与野まちづくり事務所に対し、事前協議に関して「随意契約する理由ではなく、競争入札に適しない理由を整理する必要がある」と回答

令和 6年 1月 4日	・与野まちづくり事務所が、土地売払収入に係る調定伺書を起票 ・当該職員が相手方から土地売買契約書（相手方押印済）を受け取る
令和 6年 1月 9日	決裁文書が作成されず、公印の保管者等の使用承認を受けずに、当該職員が土地売買契約書に公印を押印
令和 6年 1月10日	・当該職員が、当該土地の土地売買契約書を、相手方に渡す ・売買代金が市に入金される ・当該土地に係る所有権移転登記申請
令和 6年 1月11日	与野まちづくり事務所が、当該土地に係る仮換地指定を起案
令和 6年 1月23日	当該土地に係る所有権移転登記完了
令和 6年 1月26日	相手方へ仮換地指定通知

3 不適正な事務処理の内容と原因 (報告書9ページ)

(1) 本来あるべき土地売却の流れと本事案における不適正な事務処理の検証

調査検討会議では、一連の不適正な土地売却手続きについて、標準的な処理工程と本事案に係る事務処理工程を比較することで、不適正事務処理の検証を行った。

事務処理の工程	標準的な処理	本事案に係る事務処理
土地売払に係る方針	候補地に係る利活用・処分等の方針など	都市局における明確な方針がなかった
仮換地指定に係る決裁手続	土地区画整理審議会の意見を聴取し仮換地指定を行う (土地区画整理法第98条第1項、第3項)	土地区画整理審議会の意見を聴取せずに仮換地指定の起案・決裁 (R6.1.11起案、1.12部長決裁済)
仮換地指定通知	仮換地の位置、地積及び効力発生日を権利者に通知 (土地区画整理法第98条第5項、第6項)	仮換地の位置、地積及び効力発生日を相手方に通知 (R6.1.26)
資産経営課への事前相談	行政財産の用途廃止及び処分について、財政局資産経営課へ事前相談する	与野まちづくり事務所が、公有財産である土地の売却については原則競争入札であるところ、隣接地所有者に随意契約で売却したい旨相談する。これに対し、随意契約とするならば、法令に適う理由が必要であると資産経営課から意見が出される (R5.6.6)

行政財産の用途廃止に係る財政局との事前協議に関する決裁手続	行政財産を普通財産にしようとするときは、あらかじめ必要な資料を作成し、財政局長に協議しなければならない(市財産規則第8条第7号)	行政財産の用途廃止と併せて、随意契約で売払を行うため、普通財産を処分する事前協議に係る決裁も併せて実施 (R5.8.4起案、8.16局長決裁済)
行政財産の用途廃止に係る財政局との事前協議	財政局に対し、行政財産の用途廃止に係る事前協議を依頼(内容に問題なければ通常は2週間程度で事前協議が終了)	令和5年8月17日付けで財政局(資産経営課)に対し、「行政財産の用途廃止」と「普通財産の処分」について、一括して事前協議依頼。財政局からは、随意契約とする理由が不足しているため再提出を求められる。以降4回にわたり理由を再考し再提出するも、すべて随意契約とする理由不足のため協議が成立しないままであった (令和5年8月～12月)
行政財産の用途廃止決裁手続(公有財産台帳への記載)	事前協議終了後、行政財産の用途廃止決裁を行い(局長決裁)、用途廃止(市事務専決規程別表第2)→公有財産台帳への記載 (市財産規則第45条第2項第3号)	用途廃止の起案・決裁なし (局長決裁なし)
普通財産の処分に係る財政局長への事前協議に関する決裁手続	普通財産を処分しようとするときは、あらかじめ必要な資料を作成し、財政局長に協議しなければならない(市財産規則第8条第11号)	行政財産の用途廃止に係る決裁に併せて決裁手続 (R5.8.4起案、8.16局長決裁済)
普通財産の処分に係る財政局との事前協議	財政局に対し、普通財産の処分に係る事前協議を依頼(内容に問題なければ通常は2週間程度で事前協議が成立)	随意契約とする理由が不足しているため、協議が成立せず(令和5年8月～12月)
財産評価委員会諮問省略に係る事前協議に関する決裁手続	市有地の処分における価格の決定に際しては、予め「市財産評価委員会への諮問」を要する。ただし、1件300㎡未満の土地の処分の場合は、諮問を省略することができ、諮問を省略する場合には、財政局長と事前協議を要する (市財産規則第14条) (市財産評価委員会諮問基準第5条第1項第2号、第2項)	1件300㎡未満の土地のため諮問省略、諮問省略のための財政局長との事前協議に関する決裁手続 (R5.8.4起案、8.16局長決裁済)
財産評価委員会諮問省略に係る事前協議	内容に問題なければ通常は2週間程度で事前協議が終了	財政局との事前協議終了(諮問省略) (R5.9.1回答)

普通財産売払申込書の受取り	普通財産の売払いを受けようとする者は、普通財産売払申込書を市長に提出しなければならない (市財産規則第40条)	相手方からの申込書の提出なし
売買契約の締結に係る決裁手続	売買契約締結に係る決裁(局長決裁) (市事務専決規程別表第2)	契約締結に係る起案・決裁なし
売買契約の締結(契約書の作成・公印の使用)	契約書に相手方が押印し、市側は契約書と決裁文書を公印の保管者等に提示して使用承認を受け公印を押印 (契約書の作成) (市公印規則第11条第3項)	決裁文書を作成せず、公印の保管者等の使用承認を受けずに契約書に公印を押印(R6.1.9押印、1.10相手方へ交付)
土地売払収入に係る調定伺書の決裁手続	契約書を確認し土地売払収入の調定を行い、収入の受入れ(課長決裁) (市会計規則第19条第1項)	押印前の契約書を基に管理係で調定伺書を起票(R6.1.4起票、1.9所長決裁済)
所有権移転登記に係る決裁手続	所有権移転嘱託登記に係る決裁(課長決裁) (市事務専決規程別表第2)	売買契約締結後に起票するのが通常のところ、事前に決裁済 (R5.9.28起案、10.3所長決裁済)
所有権移転登記の申請	所有権移転嘱託登記申請を法務局へ提出	所有権移転嘱託登記申請を法務局へ提出(R6.1.10)

(2) 土地売却事案に係る都市局と財政局の事前協議経過(報告書11ページ)

令和5年8月17日付けで財政局(資産経営課)に対し、「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。財政局からは、随意契約とする理由不足のため再提出を求められたため、4回にわたり再考し再提出するも、いずれも法令に適う理由がないとして、財政局との協議は成立しないままであった(財政局からは、事前協議に対する文書での回答には至っていない)。

(3) 与野まちづくり事務所における契約締結に至るまでの経緯(報告書14ページ)

- 令和5年12月中旬頃
土地売却に係る売買契約書を作成し、与野まちづくり事務所にて当該職員から相手方に手渡す。
- 令和5年12月下旬頃
当該職員に対し、相手方から「お金(売買代金)が用意できた」との連絡が入る。当該職員は、所長とも相談し、契約を進めることとした。
- 令和6年1月4日
相手方が、押印した契約書を与野まちづくり事務所へ持参し、当該職員が受領する。与野まちづくり事務所の管理係が当該土地売払収入に係る調定伺書を起票する。
- 令和6年1月9日
調定伺書が決裁される。当該職員が与野まちづくり事務所執務室にて、土地売買契約書に公印

(市長印)を押印する。

- 令和6年1月10日
相手方が与野まちづくり事務所に来所し、当該職員が土地売買契約書を手渡す。

(4) ヒアリングの概要(報告書14ページ)

令和6年4月25日に事案が発覚して以降、都市局及び調査検討会議による当該職員等に対する聴き取りを行った。

【当該職員から聴取した内容】

- 相手方から圧を感じていたというわけではないが、随意契約による土地の売買契約締結に関し、ひと月おきぐらいに進捗状況の確認があった。
- 令和5年8月に財政局へ依頼した「行政財産の用途廃止及び処分」に係る事前協議について、資産経営課から「競争入札に適さないとはいえない」と、随意契約とする理由について繰り返し再考を求められるなど事前協議が数か月に及び、相手方を待たせているという思いや焦りもあり、この件を早く終わらせたかった。
- 当時、与野まちづくり事務所では、人員不足のなか、自分自身も業務過多になっていて、仕事を進めなければいけないという焦りもあり、判断力も鈍っていた。
- 当該土地の売買契約を締結するには局長までの決裁が必要であることは認識していたが、当時の所長に契約を進めてよいか確認し、了解をもらったうえで契約を進めた。

【与野まちづくり事務所長(当時)から聴取した内容】

- 土地売買契約について、局長までの決裁が必要であるとの認識がなかった。
- 令和5年12月下旬頃に当該職員から、「相手方が売買代金の用意できた旨の連絡がきたので、契約に向けて動いていきます」との話があったので、それを了承した。
- 「行政財産の用途廃止」と「普通財産の処分」に関する財政局との事前協議が成立したのかどうか、当該職員に確認することはしなかった。

【与野まちづくり事務所の他の職員(異動者を含む)から聴取した内容】

- 令和5年12月に、資産経営課から当該職員へ、事前協議が調わない旨の電話があった際には、「もう契約を進めるしかないね」という話を所長と当該職員がしていた。
- 正規の手順を踏んでいないが、それでもやむをえないというようなことを、当該職員が所長に話していた。

(5) 不適正事務処理の検証(報告書15ページ)

調査検討会議において、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、本事案の問題点を検証し以下のとおり整理した。

●意思決定の不存在・不明確な随意契約理由

- 土地売払いに関して都市局としての明確な方針決定がなかったなか、与野まちづくり事務所において売却に係る事務処理が進められたこと。

- ② 財政局との事前相談において、市有地の売却は原則競争入札であり、随意契約ならば、法令等に適う理由が必要であるといわれたにもかかわらず、与野まちづくり事務所においても随意契約とする理由を明確にできないまま、財政局との間で行政財産の用途廃止及び処分の手前協議が進められたこと。

●管理職及び職場内におけるチェック体制の機能不全

- ③ 当該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かなかったこと。
- ④ 当該職員がほとんど一人で相手方と協議を含めて担当しており、当該土地売却について詳細を把握している者がいなかったこと。
- ⑤ 令和6年2月定例会における歳入補正予算（土地売却収入）について、都市局内において本来期待される決裁手続によるチェック機能が働かないまま、予算要求したこと。

●異なる事務手順、決裁の不存在

- ⑥ 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り、本来期待される決裁手続によるチェック機能が働かなかったこと。

●ルーズな公印管理

- ⑦ 与野まちづくり事務所においては、勤務時間中は、執務室内のキャビネット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あったこと。

4 現時点における改善の方向性（報告書16ページ）

課題	現状	改善の方向性
組織体制	・与野まちづくり事務所において、当該職員がほとんど一人で相手方と協議を含めて担当していた ・所長の決裁によるチェック機能が十分に働かなかった	適正な人員配置、決裁ラインにおけるチェック機能の強化、組織のガバナンスの強化
財産管理	与野まちづくり事務所において、当該職員を除いては公有財産に係る事務手続きの知識が欠如していた	研修の実施、事務手順の再確認、マニュアルの整備
公印の管理	執務室内のキャビネット上に公印の入った印箱が置かれており、決裁書類を照合しなくても、職員であれば誰でも公印を押印できる状況であった	公印の配置、保管方法の検証、公印使用時のルールの徹底、研修の実施

5 与野駅西口土地区画整理事業地内における市有地の調査結果（報告書17ページ）

与野駅西口土地区画整理事業地内の市有地全27画地について、調査確認を行った結果、市有地の貸し出しについて、市として手続き上改善すべき点があるものが4件あった。

内訳として、「土地区画整理事業地区内の施行者管理地使用許可事務取扱要領」（以下「事務取扱要領」という。）に基づく使用許可手続きとすべきものが2件、覚書に基づくものから、事務取扱要領に基づく使用許可手続きとすべきものが1件、代替え補償の必要がなくなったことから、終了手続きを行うべきものが1件であった。

これらの4件については、速やかに改善を図る。

6 今後の調査検討会議の方向性（報告書17ページ）

今回の不正な土地の売却については、必要な内部決裁等による意思決定を受けずに、土地売買契約書が作成され、行政財産である当該土地が売却されたという市政の信頼を大きく揺るがす重大な事案であると認識している。

調査検討会議の調査にあたっては、「なぜ不適正な事務処理が行われたのか」「なぜ組織として防ぐことができなかったのか」という視点をもって調査を進めてきた。

当該職員の不正な契約書を作成し市有地を売却した行為は、重大な法令違反や服務規律違反という、決して許される行為ではないが、与野まちづくり事務所における公印管理等の不備、管理職の監督機能不全、同事務所やその上位組織である部・局において本来期待される決裁手続によるチェック機能が働いていないなど、それを防ぐことができなかった組織上の問題も明らかになってきた。

これらの問題に対応する改善の方向性については、第4項で示したが、現時点で洗い出された課題に対応するものであり、今後、更なる調査や検証を進め、効果的な再発防止策を検討していく。

また、当該職員が必要な内部決裁等の意思決定を経ずに、事業地内市有地を行政財産のまま売却した原因については、数回にわたり聴取を行ったが、確定的といえるまでには至っていない。

当該職員の不正行為については、有印公文書偽造罪及び偽造有印公文書行使罪に該当すると考え、令和6年6月24日に埼玉県浦和西警察署に刑事告発した。本事案の全容解明に向け、警察による捜査に全面的に協力するとともに、今後の捜査の進展に注視する。

なお、今回の報告は、調査検討会議の6月末時点の調査状況を報告したが、調査検討の進捗状況を踏まえながら、適時に報告していく。