

# 庁内検証結果及び 第三者委員会の調査報告

## 【説明内容】

### 1 庁内検証について

( 1 ) 検証の概要

( 2 ) 検証結果

### 2 第三者委員会の調査について

( 1 ) 調査の概要

( 2 ) 調査報告

# 庁内検証の結果

## 庁内検証の概要

### ○目的

本事業の推進を困難にしている主な課題等について確認し、再開に向けて整理すべき事項や調整事項等について、一定の方向性を示すために行ったもの

### ○検証の取組方針

施行地区内の宅地所有者、進出企業等の民間事業者、市民、市議会等に対して、本事業の課題を整理し、推進を図るためにはどうすべきかを示すため、公正性・透明性の確保を図り、検証を行ったもの

### ○検証の期間

令和元年7月1日から令和2年1月31日まで

# 庁内検証の結果

## 検証結果（主なもの）

### 1 地中障害物の処理

発出した地中障害物の適正な処理費用、処理期間の算定等を行うために地中障害物の処理に係る計画の策定が必要

### 2 宅地の評価

地中障害物の処理費用を当該宅地の価額から減ずる現行の算定方法では、従前の宅地がゼロ以下となる場合があり、土地区画整理法に抵触していることを確認

宅地の評価の計算過程において、特定の宅地所有者が有利となるように土地評価基準によらず係数等を操作している事案を確認

## 庁内検証の結果

### 3 換地設計

仮換地の使用収益を開始した後に、地中障害物の調査を実施し、地中障害物が発出した事案を確認

換地申出書が提出されていない事案や、宅地所有者と認識の相違により、仮換地の指定に至っていない事案を確認

一部の保留地において、売却に適しているとは言い難い形状で設定していることを確認

### 4 資金計画

地中障害物に関連して必要となる作業等の費用が資金計画に十分に計上されていないことを確認

# 庁内検証の結果

## 5 民間事業者包括委託

事業を推進するに十分な体制が構築されていないことを確認  
設計変更の内容等について、本市と受注者との間で認識の  
相違があり、受注者から協議を求められている事実を確認

## 6 土地利用

土地利用開始後に仮換地地積が減少する宅地への対応方法  
について整理が必要

事業計画を変更する際は、現在の都市計画との整合が必要

## 7 立地事業候補者等

43街区におけるスケジュールを再設定するために、当該街  
区に係る施工状況等の整理と立地事業候補者が所有権等  
を取得するにあたっての整理が必要

# 庁内検証の結果

## 今後の取組の方向性

地中障害物の処理費用に関する規定の見直しが必要

土地評価基準の算定方法について、全ての宅地について合規性と公平性が確保できる評価となるような検討が必要

売却に適しているとは言い難い形状等で設定されている保留地は見直しが必要

過年度の支出実績や新たに必要になる事業費を整理し、資金計画に計上すべき支出を算定することが必要

本事業を総合的にマネジメントできる体制の構築が必要



優先的に整理する事項として、

事業実施体制の見直しと地中障害物の処理負担の在り方

# 第三者委員会調査報告書

## 調査の概要

### ○設置の経緯

庁内検証の過程において、不適切な事務処理を確認したことから、より客観的な視点での調査が必要と判断し、3名の弁護士で構成される第三者委員会を設置

### ○委員会の目的

事業に係る政策決定、その後の契約等の過程の調査及び  
検証

の検証結果を踏まえた市の組織運営上の問題提起  
で提起された問題の改善策の提言

### ○検証の期間

令和2年1月9日から令和2年3月31日まで

# 第三者委員会調査報告書

## 主な確認された事実

地中調査が不十分ないし過剰であった点

地中障害物等の取扱いに関する検討が不十分であった点

資金計画に地中障害物の処理費用が計上されていない点

土地評価基準に土地利用現況修正係数が明記されていない点

土地利用現況修正係数の意思決定過程が分かる文書が作成されていない点

土地利用現況を実態と異なる認定をするなど係数操作が行われていた点

民間事業者包括委託の「施行者業務の相当部分を委託する方式」という概念から実態が乖離していた点

# 第三者委員会調査報告書

## 原因の分析（主なもの）

### 時間的制約

事業を急ぐあまり十分な議論が尽くされず、問題を先送り

### 人的制約

土地区画整理事業に精通している職員の不在

事業規模に比して職員定数の不足

地中障害物の存在や処理費用に関する認識の甘さ

A&A事務所内におけるハラスメントの横行や業務過多等の過酷な

職場環境による職員の遵法意識の低下

### 組織体制の未整備

民間事業者包括委託に「総務・経理」「計画・調整」等が含まれておらず、その業務を実施するA & A事務所の組織体制の未整備

# 第三者委員会調査報告書

## 改善策の提言

本事業における事業運営上の問題、コンプライアンス上の問題は、組織上の問題に大きく起因すると指摘



10項目の組織運営上の問題提起と改善策の提言

### 主な改善策の提言

- ・コンプライアンス上の意識改革
- ・内部統制等の強化
- ・人材の育成(スペシャリストの育成)
- ・適正な人員配置
- ・情報やノウハウの共有・議論ができる職場づくり など