

## 第4回 小山町湯船原新産業集積エリア開発事業に係る業務検証委員会 会議録（摘録）

場所：小山町役場本庁舎4階会議室  
委員全員出席

### 1 開会（9：30）

（事務局 企画総務部長）

大杉委員はリモートで出席する旨報告

（委員長：副町長）

新型コロナウイルス感染症が拡大しており、他の会議等は中止、延期となっているものが多いが、当会議については対策を講じ、大杉委員にはリモート出席していただき、開催することとした。今回は、取りまとめに向けた会議となります。

ただいまから第3回検証委員会を開会いたします。

### 2 会議事項

（副町長）

それでは会議に入ります。会議事項ですが、（1）調査報告、（2）検証結果、（3）報告書骨子案等について、進めさせていただきたいと思います。

前回の会議で追加調査となった事項の調査報告から事務局説明をお願いします。

#### 一事務局説明

（事務局：企画総務部長）

追加調査報告として、フェーズ4、5埋設廃棄物処理状況の詳細を説明しました。

（副町長）

まずは、事業協力者が当初から埋設物の懸念を持っていたのかどうか、地歴調査に個人所有地を入れなかった理由の2点について委員から意見をお願いします。

（田代委員）

懸念があって実施したのではなく、あくまでも土壌汚染対策法にもとづくH29地歴調査ということで、手続き上やっておくべきものということは分かった。今後の事業を実施するにあたり、現況が山林なので結果として個人所有地を外したとのことであるが、今後の参考までに、全国的にこういった地形で廃棄物などを埋めた後に山林ということは多いと考えるので、今後のために今回の件を資料として残すべき。

(藤曲委員)

企業の所有地を実施したのは当然だと思う。しかし個人所有の山林はやらなかったのはひっかかる。登記を見ればわかるということで済ませていたが、以前から噂があった地域であり、なぜ実施しなかったのか首をかしげる。

これまでの話全体をふまえると、事前にストーリーがあって進めたのではないかとされる可能性があり、委員会としては、改めてしっかり検証しなければならないと感じた。

(大杉委員)

藤曲委員と同意見である。なぜ山林だからということで、個人所有を外したのかやはり問題ではないか。調査会社が法人所有に限定したことについて、それ以外にやらなくて大丈夫なのか、疑問に思わなかったのか進め方に問題があることを明確に指摘しておくべき。

(副町長)

地歴調査はゴミを探す調査ではないとのことだった。しかし、地歴調査により廃棄物が無いので瑕疵担保を契約書に付さなかったという答弁があり、矛盾していることが指摘できる。取得のプロセスがオーソライズされていなかったのでは。何の目的で地歴調査を実施するのか、理解されていなかったのではないかと推測される。

地歴調査がゴミを探す調査ではないとすれば、別途ゴミを探すための調査をすべきでなかったのか。なぜやらなかったのか疑問に残る。

既存の資料調査及び担当者聞き取り調査の結果、課題が浮き彫りになった。

事実を明らかにするということで、この件について改めて委員からご意見をお願いします。

(大杉委員)

事実としてはこの聞き取り調査で十分だと思う。認識が十分ではなかったということで、今後の改善につなげていくということでもよろしいかと思う。

(藤曲委員)

この件は肝となる。事実があったというだけで、町民が納得いただけるか心配である。

一般的に工場やその周辺敷地を引き渡す場合は、土壤汚染調査は一般的にやるが、ポーリングして埋設物も調べて引き渡す、埋設物についてはやらなくてはならないとの方針は無かったのか。町の規則的に問題ないのか。確認をお願いしたい。

(企画総務部長)

土地取得事務の流れの記載など、取得事務に関するルールを確認します。

(副町長)

続いて、フェーズ5内処分方法における県とのやりとりについて聞き取り調査を行った報

告内容だが、委員からご意見をお願いしたい。

(田代委員)

分別土のルール、手続きに沿って進めたとのことだが、分別の方法が甘かったのではないか。それで指導されたのでは。分別した業者に委託したのは町だが、その委託と内容が甘かったのではないか。スタートは分別すれば良いということだったはず。しかし、分別した土がダメだったから全量を運び出すことになった。分別する委託の指導が不十分だったからではないかとの疑問に至った。

(藤曲委員)

県の指導を仰いで、指導を受けて実施している。多少間違いはあったかもしれないが、やることはやっていると感じた。

(大杉委員)

田代委員のおっしゃるとおり、委託事業が丁寧でなかったのか、現場監督が不十分だったのか不明だが、そこをどうまとめるのかが課題。

県との関わりの部分では、県にヒアリングできていないことについて懸念される。

(副町長)

ポイントは、結果として、処分方法を町が間違えたことが、県の指示なのか、町の独断なのか。最初の処理方法が誤っていたと指摘を受けて処理費用が増えた。処理の方法の妥当性の最終決定を誰がしたのかがポイントではないか。当初県とのやりとりをしていたにもかかわらず、県の考え方が判明しないと判断できないのではないか。

(田代委員)

私の意見を補足させてください。県の指導と町の考え方の食い違い、とは考えておらず、県の指導に従って町が処理を進めようとした。分別作業を指導のとおりに進めた。分別して利用できる土にした。その土の状態が土になっていなかった。ということで、町が委託した業者を指導ができなかったのではないか。そこが反省点ではないか。土木では、発生土として、使えるものは使うという流れにある。分別して使うということは間違っていないと考えている。

(副町長)

県の指導が一貫していたのか、町は正確に理解していたのか。進行管理が不足していたのか。反省すべき点は多いと言える。

(副町長)

次に、処分量の管理と処分費についての部分について、委員から意見をお願いします。

(田代委員)

処分量が事前に分からないことは、結果的にこうだったということで、一般的にあることと考える。

(藤曲委員)

特にありません。

(大杉委員)

結果からみてこうだったということから、効率的にこうやればということはある。全体の流れを報告書ではわかりやすくまとめてほしい。

(副町長)

リスク管理という面から、埋設物が発見された時点で最悪の事態を想定するべきではなかったのか。その認識が無かった。ここが大きな反省点と考える。

(大杉委員)

この論点についてですが、費用負担の話題についてフェーズ5の中に入れてしまうと、最後に予測可能性がという話になってしまうので、報告書にまとめるときに、埋設物が発見されたところからスタートしなければならないということで、このフェーズ5から外して整理しても良いと考える。

(副町長)

次に、処分を受託した事業者の責任、予算が不足すると判明する時点が遅かったという点について、委員から意見ををお願いします。

(田代委員)

分別の委託については、先ほどの意見のとおりである。

契約が運搬車両に対する単価契約ということについて、大きい車両なら立米単価が下がると一般的には考えられるが、なるべく大きい車でという調整はしたのか。

(企画総務部長)

なるべく25トン車でという指示はしてあるとのこと。実際には工期、搬入できる車が限られているため、結果としてこのような委託をせざるを得なかったとのこと。

(藤曲委員)

最後、予算が不足するとわかる時点が遅すぎたことについて、19億円なら事業協力者が負担できてそれ以上だとだめという点についてわかりにくいため、追加説明をお願いした

い。

(企画総務部長)

19億円が協議の結果だったということだが、事業協力者の当該事業の損益分岐点だったのではと推測している。

(藤曲委員)

だとすれば、当初は処理費用が無かったはず。大企業とは言え、よくここまで出せたと思う。1㎡あたり7千円となる額。なぜ19億出せるということになったのか、どのようなお願いをして、大和ハウスが検討して、どこまで出せるということになったのか資料が無い。その後の追加負担についても、お願いをして、結果出せないということについても資料が無い。このことについては、もう少し資料調査をお願いしたい。

(企画総務部長)

ヒアリングした中では、事業協力者との協議記録は残っていない。担当者ではわからなかったため、もう少しヒアリングが必要と考えている。

(藤曲委員)

通常19億円という金額は事業協力者でも町においても担当レベルでは協議できる金額ではない。このことについて資料が無いことは納得できない。

(副町長)

このことについては、元の地権者に請求しないという前提で、誰が交渉したのか、誰が決めたのか、交渉のプロセスについて、追加で調査確認するということを進めるということによろしいか。

(藤曲委員)

19億円が限度額ということがどの時点で分かったのか。それ以上が町負担だということが共有できていれば、期限があるとしても、皆で知恵を出し合いながら、処理費用を安くできないのかなど、庁内で議論できたのではないか。

(大杉委員)

事業協力者との協議があるのは当然推測できる。立ち入りすぎても全体が見えにくくなるとも考える。一方で、ただこうでしたでは納得いただけない部分と思う。経緯について可能な限り明らかにする必要がある。

(副町長)

追加の確認事項として、処理総量についての進行管理についてどこまでしっかりやっ

たのか。業者の言い値ではないのか。現場で管理していたのか。処理総量が本当にやらなければならなかったのか、町の主体的な判断をしていたのか確認をしていただきたい。

(企画総務部長)

どこまで管理したのか、改めて確認します。

(副町長)

内部委員からはどうでしょうか。

(教育次長)

処分費と運搬費について、大量の土を分別するためにお金と時間がかかるので全量搬出したのか、その選択について調べる必要があるに思います。

また、運搬費が増加したことについて、25tと10t車では立米単価が当然変わるが、引き受ける業者も少なく、業者都合で当初見込みから増加した懸念があるので、このことについても確認が必要であると思います。

(副町長)

ほか、追加調査について報告をお願いします。

#### —事務局説明

(事務局：企画総務部長)

追加調査報告として、弁護士相談記録における瑕疵担保の扱いについて説明しました。

(副町長)

瑕疵担保の扱いの追加調査報告について委員からご意見ををお願いします。

(田代委員)

弁護士とのやり取りの中で、契約書に条項が付されていなくても瑕疵は発生するとの見解が示されている。契約書に付されている、付されていないことの違いについてどこまで重大なのか疑問が生じている。

(藤曲委員)

弁護士の言っていることは法律上あたりまえのことと考える。瑕疵担保については、元の売り主との協議ではなくて事業協力者との協議のことなのか。

(副町長)

売り主との協議については一切書類が残っていない。今まで小山町は瑕疵担保を売り主に

求めていないので、求めるという認識はなかったのではないか。元の売り主へ民法上の請求をするという前提もまったくなかったと聞いている。

(藤曲委員)

わかりました。文章には今おっしゃられた前提のストーリーを入れてほしい。

(大杉委員)

元の地権者に負担を負わせないことについて、正式にしないと決めたのはいつなのか。普通に考えれば元の地権者も不安だったのではないか。当然町とのやり取りがあったと推測できる。この状況がどうだったのか明確にしてはどうか。

また、瑕疵担保を契約書に条項として盛り込むか盛り込まないかは町長の裁量だが、実際に請求するかしないかは別だということを別次元の話ということで明確にさせていただきたい。

次に、ヒアリングが担当者レベルだが、町長との意向とずれている可能性もあり、検証委員会として考察をまとめる際にはヒアリングのみをまとめるのでは不十分と考える。

(企画総務部長)

考察のまとめ方については検討します。瑕疵担保の整理の方法については、明確となるよう整理させていただく。

(副町長)

当時の部長と課長にヒアリングした結果が本日の報告となっている。当時の意思決定に近い認識と考える。

(大杉委員)

前町長を含めたヒアリングではないので、担当者レベルのヒアリングと明記すべき。

顧問弁護士への確認はいかがか。弁護士からすると委員会に勝手にまとめられたとならないように、しっかり確認をお願いします。

(副町長)

顧問弁護士の部分については、誤解を招かないようにしなければならない。

(藤曲委員)

事務局考察について、平成30年の2月から6月に、売り主に損害賠償請求せず、何があっても町が負担するという解釈なのか。

(大杉委員)

藤曲委員指摘のとおり、この段階において売り主に求めないことになったとあるが、いつ

の時点でこの見解になったのか、明確にしておく必要がある。

事務局の整理だと、今回の契約は買主である小山町が瑕疵により生じる負担を負うことを了解したうえで契約を締結していることから民法の規定によって議論すべきものではない、と記載があり、事前に生じる負担は町が負うということが明記されているので、話が合わないのでは。

(藤曲委員)

町が負担するということなら、契約書ではっきりしていれば理解できる。

(副町長)

今まで瑕疵担保を認識して用地買収していない。あえて瑕疵担保を外したという作があったことではないと推測できるようだ。瑕疵担保を問わないことを認識していたかどうかはさらに調査が必要。条項を省略と瑕疵担保が請求できないことが誤認されていたのではないか。

この事業以前の契約で、瑕疵担保を付して請求したことがあるのか。このケースだけ例外的な扱いをしたわけではないのか。

(企画総務部長)

そのとおりです。

(大杉委員)

比較的近年まで、小山町だけでなく豊洲の件についてもそうだが、行政では瑕疵担保の概念や理解がなく、議論が無かったことは不思議ではないと考える。企業局に言われて、瑕疵担保について考えざる負えなくなったということではないか。

しかし、瑕疵担保の概念が無かったとしても、土地に不具合があれば問題が出てくるであろうことは推測でき、町が負担を負うことについて、相談記録の記述については肝心な部分になるので、しっかり確認すべきと考える。

(藤曲委員)

瑕疵担保について付すと公共事業に売らなくなる可能性もある。全国的な流れはどうなのか。

(大杉委員)

強制収用が必要となるような公共事業を除いて、全く請求しないことを明確にすることは難しいと考える。しかし、交渉の中で価格での調整はある。籠池の件がその事例。現在の流れでは明確にすべきことと考える。責任を追及されると思われると売らなくなる可能性はあり、気持ちの上で無いに越したことはないとも言える。

(副町長)

瑕疵担保については、ヒアリングについて事務局では限界があると思う。検証委員会として直接ヒアリングすべきか。

(田代委員)

最終的な負担をどこが背負うのか、法令などにに基づきフローを書いておくしかない。瑕疵担保を付けるか、付けないかについて、突き詰める必要がある部分なのか疑問。

(藤曲委員)

直接ヒアリングをするとすると、他の件についても実施しなければならないため、この部分だけで直接のヒアリングはしない方が良いのではないかと。事務局による聞き取りをお願いしたい。

(大杉委員)

検証委員会としてやるべきことをする。明確にならないなら、ならないとの検証結果を出すうえで、直接ヒアリングを含めて実施してもよいと考える。

(副町長)

私からの提案ですが、委員からの意見や疑問点を整理して、該当職員に委員会として文書で回答を求めることとしたい。いかがでしょうか。

(田代委員)

疑問点を整理して、改めて委員会として回答を求めるということであればそれで進められたい。

(藤曲委員)

委員会としても重点項目であり、ぜひお願いします。質問の内容については十分考慮していただきたい。

(大杉委員)

委員長の提案のとおり、文書で質問を絞って回答していただき、結果、直接ヒアリングをする必要が無い形をお願いしたい。

(副町長)

それでは、しっかり論点整理して文書により回答を求めるとしたい。質問書の論点については事前に委員に確認させていただきます。

(副町長)

最後に報告書の骨子案についてですが、まだまだ粗々ではあるが、最終報告に向けご検討いただきたい。事務局から説明をお願いします。

#### —事務局説明

(事務局：企画総務部長)

報告書の構成、骨子案について説明しました。

(副町長)

報告書については、本日の議論を踏まえ、適宜修正していく。今回お示しした案はこういった形で整理したいというもの。段階フェーズごとに整理し、反省点があり、こういった改善方策が必要ではないかという構成として事務局で整理を進めている。

(副町長)

本日の議論について、全体を通じて委員から何かありますでしょうか。

(藤曲委員)

悪いところだけをフォーカスするのではなく、報告書冒頭に前提や事業の背景を加えてほしい。推測箇所については事象があって推測されるわけであり、そこはしっかり注釈を入れてほしい。また、町長のガバナンスを問題視するところからいきなり入るのではなく、なぜそうなったのかその背景を記載してほしい。

(大杉委員)

藤曲委員のご指摘はそのとおりと思う。今後の町の行政運営にプラスになるような報告書としたい。どうまとめていくかは今後も引き続きお願いしたい。

### 3 その他

(副町長)

事務局から何かありますでしょうか。

(企画総務部長)

次回は2月24日の午後1時から4時を予定とします。

### 4 閉会 (12:00)

(副町長)

以上を持ちまして第4回検証委員会を終了とします。皆様、本日はありがとうございました。