

住民監査請求の結果の概要
(県有地（元川崎南高校）の入札に関する件）

1 結論

請求を棄却する。

2 請求の要旨

(1) 土地代金

平成24年1月16日に実施したのと同趣旨の入札を行い、落札者と契約（仮契約→議会の議決後本契約）して、川崎市川崎区小田栄二丁目1番1及び1番21（以下「当該県有地」という。）を処分した場合には、土地代金35億円程度の収入が見込まれる。

(2) 土壌汚染

しかし、当該県有地には県の示した以上の土壌汚染（アスベスト含有再生砕石、放射能による汚染等）があり、これら土壌汚染解消のための費用は60億円以上と高額となる可能性がある。

(3) 損害賠償

このため、契約先から瑕疵のある土地であったことを理由とした損害賠償を請求される恐れがある。

(4) 県の損害発生回避

土地代金よりも賠償額の方が高いため、入札等の一連の行為により当該県有地を処分した場合には県に損害が生ずることから、入札を中止して当該県有地を防災公園にすることが県の財政に負担のかからない合理的な選択である。

(5) 監査委員への措置請求

県監査委員は知事及び財産管理課長に対して、当該県有地の処分のために、平成24年1月16日に実施したのと同趣旨の入札を行うことを中止するよう勧告されたい。

3 調査の結果及び認定した事実等

(1) 土地の瑕疵について

ア アスベストによる汚染について

平成23年5月、川崎市環境局が当該県有地内で大気環境測定を行ったが、大気中のアスベスト濃度は他の市内測定地点と変化がなく、請求人の主張するようなアスベストの飛散は、調査時点では起こっていなかったものと認められる。

また、当該県有地内の再生砕石について、仮に非飛散性のアスベストが含まれていたとしても、直ちに措置を講じないことが違法とは言えない。

イ 放射能による汚染について

当該県有地については、平成23年11月に川崎市が行った周辺地域における調査の結果を踏まえると、何らかの措置が直ちに必要であるとまでは認められない。

ウ 土壌汚染について

当該県有地の土壌調査は、監督庁である川崎市の指導のもと、平成18年及び19年に、川崎市条例等に基いて実施された。

この土壌調査は実施当時の法令に適合していること、及び改正後の土壌汚染対策法等に適合していることが確認された。

土壌調査の結果は適法な機関が適法な手順を踏んで監督庁による指導の下、得られたものであり、県のその後の方針決定、入札等の基礎として使用することは何ら問題がないものと認められる。

(2) 売却額と賠償額見込み額について

入札に係る入札説明書に参考価格として示されている不動産鑑定価額で売却されたものと考え、その額は35億5千余万円であり、入札時の入札説明書によれば、この額は汚染除去費用を算定して4億円を減価した後の額である。

仮に請求人の主張するように非飛散性アスベストが再生砕石に含まれており、処分を要するとしても、敷設された再生砕石約590トン余り全体を処分する費用として運搬費、処分費等、除去に要する費用をそれぞれの単価を踏まえ判断しても、35億円を超えるという事態は想定できないと考える。

また、落札者には仮契約書の締結が条件付けられており、仮契約書の第11条の特約には、原則として県に対して売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない旨の定めがある。これは法的にも有効な特約と考えられる。

この特約には協議事項が定められているが、当該県有地の形質変更を届け出た時点で、監督庁である川崎市が土壌汚染対策法の要措置区域に指定変更した場合に限って、落札者が要した費用が、不動産鑑定価額の算定で県が減価した額（4億円）を上回ることが立証できる場合に、県は落札者との協議を認めているに過ぎず、直ちに県の損害が生ずる性格のものとは認められない。

(3) 入札参加者への説明について

県は、土壌調査の結果について、知りうるすべての事項を入札前に説明し、資料も入札参加者に交付している。

したがって、請求人の主張するような「知りながら告げなかった事実」は存在しない。

4 判断の理由

当該県有地を県の内部手続にのっとって処分することで、請求人の主張するような県の損害が発生したり、そのおそれがあるとは言えないことは明らかであり、また、請求人の主張する「問題のある県有地の処分を強行すること」には相当しないと考えられる。