

意見陳述書

請求人代理人 河田 英 正



1、本件監査請求の指摘する問題点は単純であり明確である。ほとんど無価値である広大な産業廃棄物最終処分場（安定型）跡地を岡山空港にも近い交通至便で自然環境豊かな住宅地として評価される土地として高額な価額で購入したことにある。公簿地目は山林、現況雑種地となっている産廃最終処分場跡地である本件土地を、あえて宅地としてしかも不必要な広さの土地を高額の宅地価格で購入した奇怪さは、誰の目から見ても明らかである。

2、

①本件土地は、産業廃棄物最終処分場（安定型）の跡地である。安定型最終処分場が極めて危険な状況にあることは、安定型最終処分場に関する多くの裁判例、地域住民との紛争が全国的に多発し、県内においても現に紛争が発生していることなどから明白である。

②安定型最終処分場は健康に及ぼす深刻な被害が懸念される施設であって、建設すること自体を止めるべきであるとする日弁連意見書もでている。

③最終処分場の跡地利用については、今までもほとんど宅地利用の実績はない。特に安定型処分場については、607件の2005年の全国調査にあってもほとんどグラフにはその存在がわかりにくいほどにしか表されていない。実態としても宅地利用の例は極めてまれなこととなっている。事業として宅地開発できるなら、既に多くの業者が本件土地についても開発を試みたであろうが、そのような事実はない。

④本件土地は、埋立地盤なので、そのままでは宅地として使用できない。地盤低地に達するまでのパイルを打ち込むとか地盤強化の方策が必要である。さらに、谷に向かっての埋立であるのでその法面が崩れないように対策が必要である。本件土地の表面から低地地盤までの距離が10数メートルにも達していて、これらの対策には相当な費用が必要とされる。これらの費用は、仮に本件土地を宅地として評価するのであれば、減額要因として考慮されなければならない。

本件土地を宅地として評価しようとする事自体に大きな無理がある。

3、宅地として評価しているのであれば、宅地に変更するまでに必要な費用は、当然に宅地価格の中に含まれていなければならない。これらの費用が当然に売買価格の中に配慮されていることは、岡山市の担当者からも従前に説明されてきたところである。本件監査請求を申し立てた調査費用は、形質変更に必要な費用であり、売買価格に含まれているのであって、岡山市が新たに負担すべきものではない。なお、本件土地の安全性の調査という観点からは極めてずさんで簡略された調査となっている。この広大な本件土地の安全性の確認のために数本のボーリング調査しかしないことになっている。土壌汚染対策法の形質変更のためには少なくともボーリング調査は100平方メートルに1

カ所は必要だとされている。宅地価格で不当に多額の支出をしながら、さらに多額の調査費用を市が支出することは 2 重の支払いであり、売り主の負担すべきものであって岡山市が負担すべきではない。

4、岡山市からの地目雑種地の廃棄物最終処分場を宅地として評価額して購入した正当性の説明は、2 通の不動産鑑定書に基づいて購入価格を決定したということに尽きる。誰の目から見ても宅地としての評価額で購入するのはおかしいと判断される土地を、不動産鑑定書においてなぜ宅地見込みとして評価しているのかが全く検討されていない。その理由の説明は一切、議会においてさえ説明はなされていない。不動産鑑定の実務から言えば、鑑定人に何のために使用する鑑定書か、どのような基準で鑑定を望んでいるのかは鑑定依頼の際に指示をすることになっている。常識的にみて、岡山市側から、宅地見込み地としての鑑定を求めたものと推測される。そうであれば、本件 2 通の鑑定書は、内容的には当然の鑑定結果となっていて、鑑定書自体を非難すべきことではないと思われる。