

市が売却した長沢浄水場水道用地に係る民事調停について

1 市が売却した長沢浄水場水道用地の概要

- (1) 所在地 多摩区*****、*****
- (2) 面積 約248㎡
- (3) 売却先 ***** (所在地 *****。以下「業者」という。)

2 事案の概要

平成25年12月10日	長沢浄水場水道用地（以下「当該地」という。）を売却するため、入札公告を行った。
平成26年 2月10日	入札日
平成26年 2月24日	業者と当該地の売買契約を3,759万円で締結し、払下げを行った。
平成26年3月～10月	業者が、宅地造成工事や給水管及び電柱の引込み工事等の転売のために必要な工事を行った。
平成26年10月14日	B区画について、業者と甲との間で売買契約が締結された。
平成26年10月16日	建物を建築するため、甲がB区画内のボーリング調査を行ったところ、地中から障害物が発見された。
平成26年10月21日	業者が、市にB区画から障害物が発見されたことを電話で伝えた。
平成26年11月 4日	業者が、A・C区画でボーリング調査を行い、障害物が発見された。
平成26年11月 5日	業者が、障害物の確認のため、A・C区画の掘削調査を行った。
平成26年11月19日	業者が、障害物の確認のため、C区画の掘削調査を行った。
平成26年12月 6日	業者が、B区画の障害物の撤去工事を行った。
平成26年12月15日	業者が、川崎簡易裁判所に対し、障害物の撤去費用の補償と当該地の一部買戻しを求めて、民事調停を申し立てた。
平成26年12月18日	川崎簡易裁判所から、市に民事調停呼出状が届いた。
平成26年12月22日	C区画について、業者と乙との間で売買契約が締結された。
平成27年 1月20日	業者が、C区画の障害物の撤去工事を行った。
平成27年 1月21日	第1回調停期日。調停委員から調停案が提示され、受諾するよう勧告があった。
平成27年 1月24日	乙が、C区画のボーリング調査を行って、障害物のないことが確認された。

3 当該地各区画の現在の状況

- (1) A区画 買い取り先が見つからず、地中障害物の撤去を行っていない。
- (2) B区画 甲と売買契約を締結し、地中障害物の撤去を行った上で引渡し済み。
- (3) C区画 乙と売買契約を締結し、地中障害物の撤去を行った。

4 第1回調停期日（平成27年1月21日）にて示された調停案の要旨

- (1) 市は、業者に対し、B・C区画における障害物の撤去費用及びA区画の買戻し費用として、32,644,000円を支払うこと。
- (2) 市は、(1)の金員について、平成27年2月13日までに支払うこと。
- (3) 次回調停期日は平成27年2月4日とし、同日までに市は、この調停案を受け入れるか否かについて決定し、受け入れることとする場合には、同日をもって、調停を成立させることとする。

5 今後の対応方針（案）

- (1) 市と業者との間で締結した売買契約書には瑕疵担保免責条項があるが、両当事者とも今回のような大量の地中障害物が埋設されていることは想定していなかったこと、また、売買契約を締結する過程において、市の職員が、「当該地に埋設物は存在しない」という説明をしたと業者は主張しており、仮に訴訟でこれらの主張が認められれば、瑕疵担保免責条項の適用は受けられず、市が敗訴する可能性があるため、調停案で示された金額が相当なものであれば、これに応じることに一定の合理性がある。
- (2) 4(1)の3,264万円余は、B・C区画における障害物の撤去費用、A区画の土地代金とその転売のために支出した工事費用等からなっており、次の表のとおり、調停案で示された金額は、市が独自に設計積算した金額を下回ることから、これを支出することは可能である。

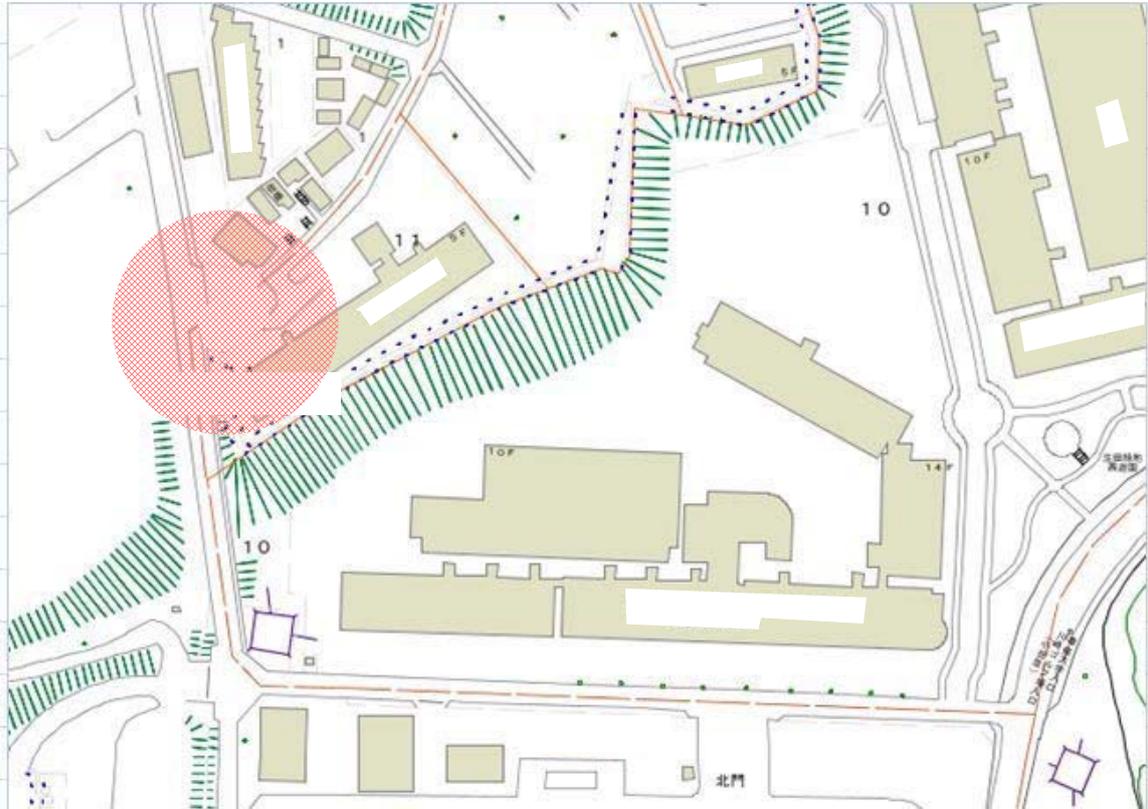
項目	市試算額内訳 (A)	調停案金額内訳 (B)	差引額 (C=A-B)
A区画土地代金	16,557,392	16,557,392	0
B・C区画障害物撤去費用	5,818,723	4,844,000	974,723
A区画販売に係る造成工事費等及び諸経費等	10,800,700	11,242,608	-441,908
合計	33,176,815	32,644,000	532,815

- (3) 調停案の支払期限について、市議会の議決を経て調停を成立させようとした場合、業者が金融機関から借り入れている融資の返済期限を過ぎてしまい、業者は資金ショートを起こして事実上倒産するとしており、当該地の転売を受けた市民も不利益を被るおそれがあるため、「議会の議決すべき事件について特に緊急を要するため議会を招集する時間的余裕がないことが明らかである」（地方自治法第179条第1項）と認め、専決処分により、32,644,000円の支払いを行う。
- (4) (3)の支出については、A区画の買戻しに係る部分は固定資産購入費、B・C区画の障害物の撤去等に係る部分は総係費にて対応する。

6 今後のスケジュール

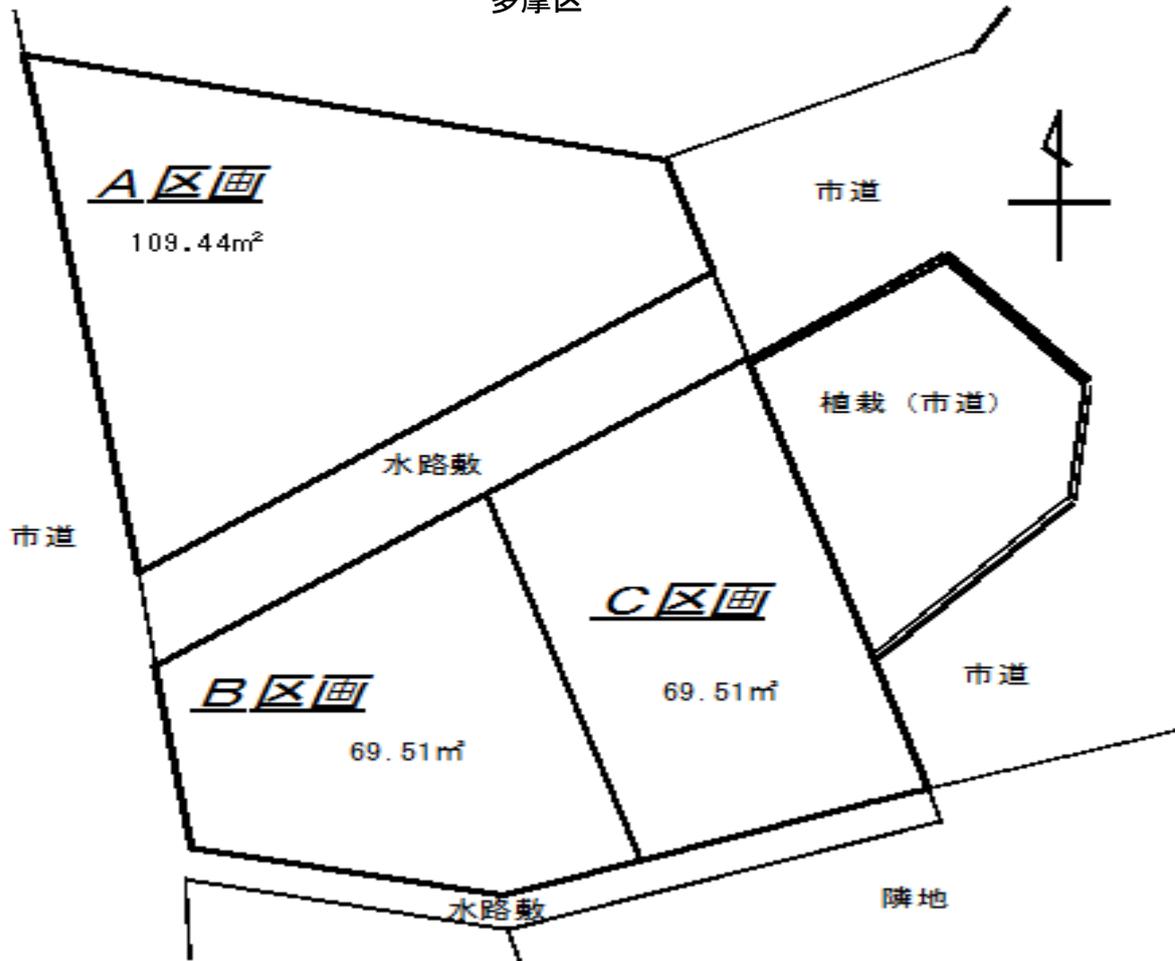
- 1月30日 環境委員会（専決処分について報告）
- 2月 3日 専決処分
- 2月 4日 第2回調停期日（調停合意）
- 2月13日 業者へ支払い

案内図・現況図



現地見取り図

多摩区



市が売却した長沢浄水場用地から出た地中障害物の掘削調査及び撤去工事状況

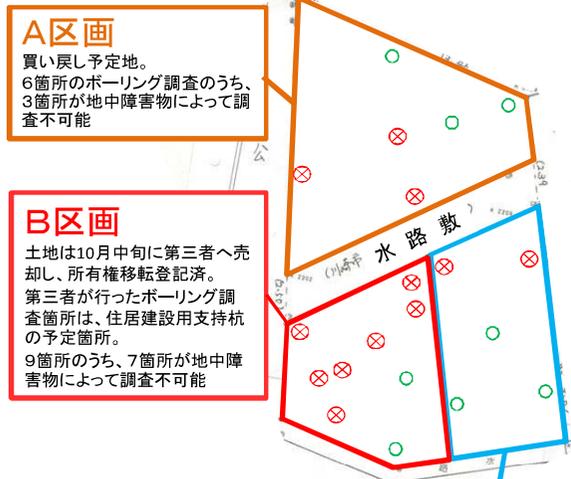
第1回調査 (平成26年11月5日立会い)



第2回調査 (平成26年11月19日立会い)



撤去工事 B区画 (平成26年12月6日立会い) C区画 (平成27年1月20日立会い)



A区画
買戻し予定地。
6箇所でのボーリング調査のうち、
3箇所が地中障害物によって調査不可能

B区画
土地は10月中旬に第三者へ売却し、
所有権移転登記済。
第三者が行ったボーリング調査箇所は、
住居建設用支持杭の予定箇所。
9箇所のうち、7箇所が地中障害物
によって調査不可能

C区画
土地は12月下旬に地中障害物を撤去することを条件として第三者へ売却済み。
11月上旬に業者が行った5箇所でのボーリング調査のうち、2箇所が地中障害物によって調査不可能

上記平面図中の凡例
⊗: ボーリング調査不可能
○: ボーリング調査済み

