

平成23年(行ウ)17号／18号

原告前川盛治ほか274名／原告前川盛治ほか120名  
被告沖縄県知事仲井眞弘多／被告沖縄市市長東門美津子

### 原告ら準備書面(35)

2013年6月6日

那覇地方裁判所民事第2部合議A係御中

原告ら訴訟代理人弁護士

原田 彰好

籠橋 隆明

御子柴 慎介

白川 秀之

堀 雅博

日高洋一郎

齋藤 祐介

喜多 自然

横江 崇

松本 徹意

吉浦 勝正

宮本 増八

原告ら訴訟復代理人弁護士

同

同

本準備書面では、液状化対策費用と土地譲渡価格について被告らの主張に対する若干の反論と原告の主張の補足を行う。

1 原告らは、準備書面(19)において、埋立地の「液状化対策費用と土地価格」について概略次のように主張した。

ア 今後液状化対策が必要になった場合、過分の費用がかかるることは自明の理であるが、その分すでに決定された価格から減額される保証はないし、仮に減額があったとしてもその減額幅も未定である。(準備書面19、3頁、下から8行目～11行目)

イ 処分計画書にも「協定書」等の公文書にも、液状化対策と土地価格等の関係についての取り決めは、およそ記載されていない。(4頁、13行目～17行目)

ウ 土地造成の後に液状化対策が必要となった場合に・・・減額される取り決めがあるのかないのか、・・・あるならばどのような算定根拠・方法で減額

価格を定めることになっているのか、被告らは示されたい。（同頁 17 行～21 行目）

2 これに対し被告沖縄県知事は、準備書面 19 で、「本件事業の経済的合理性についていえば、仮に液状化すると判断された場合、その対策に要する費用は、土地のマイナス評価として土地取得価格に反映するため、土地取得価格を含めた県の事業費に大きく影響することは無い。」と反論した。

また、被告沖縄市長は準備書面 8 で、「埋立後に液状化対策を要する土地であることが判明すれば、土地鑑定評価の際に考慮され、譲渡価格は低くなるのである」と主張している。

そして、被告らは、その主張の根拠として、国から沖縄県への処分計画書（甲 A5）、沖縄県から沖縄市への処分計画書（甲 A15）の記載（内容は後述）を取り上げている。

3 しかし、被告らの主張は次の点で誤っている。

（1）沖縄県が国から土地を取得する価格が安くなる保証は無い

国が沖縄県に土地を処分する際には、「埋立竣工後の処分にあたっては、埋立地周辺の実勢価格等を踏まえて、実際の譲渡価格を決定する予定である。」（甲 A5）とされるのみである。

「埋立地周辺の実勢価格」とは、予定価格の算定基礎の取引事例に示される「沖縄市泡瀬4丁目」「沖縄市泡瀬1丁目」「沖縄市宮里」の実勢価格である。このうち、「沖縄市泡瀬1丁目」の一部と「沖縄市宮里」はもともと陸地であり埋立地ではないし、また、「沖縄市泡瀬4丁目」は過去に埋め立てられた土地ではあるが東日本大震災の経験を踏まえた液状化対策が施された土地ではない。すなわち、国としては、処分計画書の作成段階では埋立地の液状化対策にかかる費用等の考慮を全くせずに、単に周辺土地の実勢価格を踏まえて沖縄県に売却すると述べているだけであり、本当に沖縄県が国から土地を購入する際に液状化対策費用を考慮して減額してくれるかは公式には明らかにされていないのである。

もちろん、「実勢価格等」の「等」に液状化対策費用の問題が含まれているという余地はあるが、多大な費用が発生し、埋め立て計画の経済的合理性に大きな影響を与える問題であるため、この点は被告沖縄県知事において国に問い合わせて、国から明確かつ公式な見解を得なければならない。

（2）沖縄市が沖縄県から土地を取得する価格が安くなる保証は無い

沖縄県が沖縄市に土地を売却する際には、「実際の用地処分に当たっては、処分時における埋立建設費実績額などを用いて再度譲渡予定価格を算出す

るとともに、土地鑑定評価等による譲渡予定価格との比較・検討を行った上で実際の譲渡価格を決定する予定である。」（甲 A15）とのことである。

先ほどの国から沖縄県への処分に関する記載と比べると、やや詳細に述べられているものの、沖縄県自身が沖縄市に対して液状化対策費用を考慮して土地を安く売却すると明言した書類は存在しない。液状化対策には多大な費用が発生し、埋め立て計画の経済的合理性に大きな影響を与える問題であるため、この点は被告沖縄市長において沖縄県に問い合わせて、沖縄県から明確かつ公式な見解を得なければならない。

#### （3）沖縄県の事業費が増大する可能性が高い

先に述べたとおり、沖縄県の文書による公式見解は存在しないが、被告沖縄県知事は、国から沖縄県が土地を取得する際に液状化対策が必要であれば沖縄県の土地買取額が安くなると主張している以上、沖縄市に対しても安く土地を売却するのだと思われる。しかし、国が沖縄県に対して安く土地を売却してくれる保証が無いことはすでに述べたとおりである。すると、国が予定通り液状化対策費用を考慮せず周辺土地の実勢価格を踏まえて売却価格を決定した場合、沖縄県は土地を「高く買い安く売る」ことになるので、当然、現在の收支予定額は大幅な赤字にずれ込むことになる。

#### （4）沖縄市の事業費が増大する可能性もある。

国が強硬な態度に出て、沖縄県が土地を高く買った場合、本当に沖縄市に安く売るのかも疑問が残る（沖縄県が赤字をかぶるため）。沖縄県までが強硬な態度に出た場合、沖縄市は土地を「高く買う」ことになってしまい、液状化対策費用に関する赤字部分を沖縄市が被り沖縄市の事業費が増大する可能性がある。

#### （5）仮に国が沖縄県に土地を安く売った場合、国の事業費は増大する

もし、被告らの主張のとおり、国が沖縄県に土地を処分する段階でその価格を引き下げた場合、それは即ち、液状化対策費用の分を国が被ったのと同じことになる。その場合、沖縄県や沖縄市の事業費に大きな影響が無いというのはその通りであるが、埋立計画全体としてみたときに、計画外の支出、しかも多大な出費が発生するにもかかわらず、それを考慮していない原埋立計画に経済的合理性があるということは出来ない（考慮すべきものを考慮していない計画に合理性が認められないことは当然のことである）。

以上