

平成 23 年 9 月

## 土壌汚染対策法の概要とその周辺領域



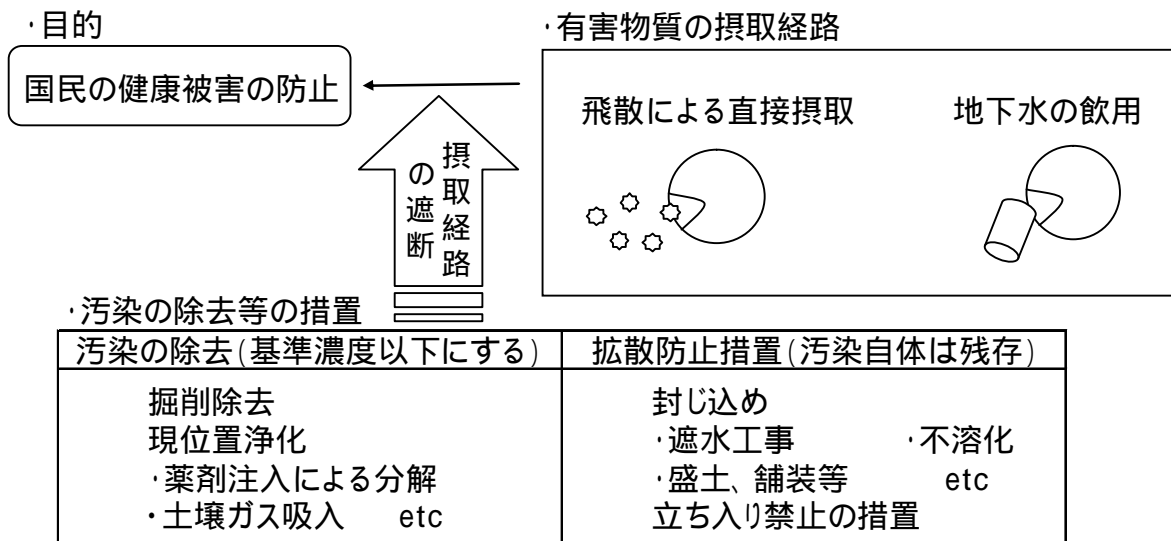
東洋プロパティ株式会社  
鑑 定 部  
TEL 06-6228-6678  
FAX 06-6228-8540

土壌汚染に関する法律としては、まず「土壌汚染対策法」があげられます。名称から受ける印象では土壌汚染に対する包括的な法律のようですが、実際はかなり限定された内容となっているため、やや理解し難いものになっています。

本稿では、本法の概要を説明し、その周辺領域について若干触れることとします。

なお、本稿では本法の全てを説明することは出来ませんので、具体的な案件の判断に際しては必ず専門家（指定調査機関・弁護士・会計士等）に相談下さい。

### 1. 「土壌汚染対策法」の目的



本法は、土壌汚染による有害物質の摂取経路として 飛散による直接摂取と 地下水の飲用を想定し、これらの摂取経路を遮断することによって「国民の健康被害の防止」を実現しようとするものです。

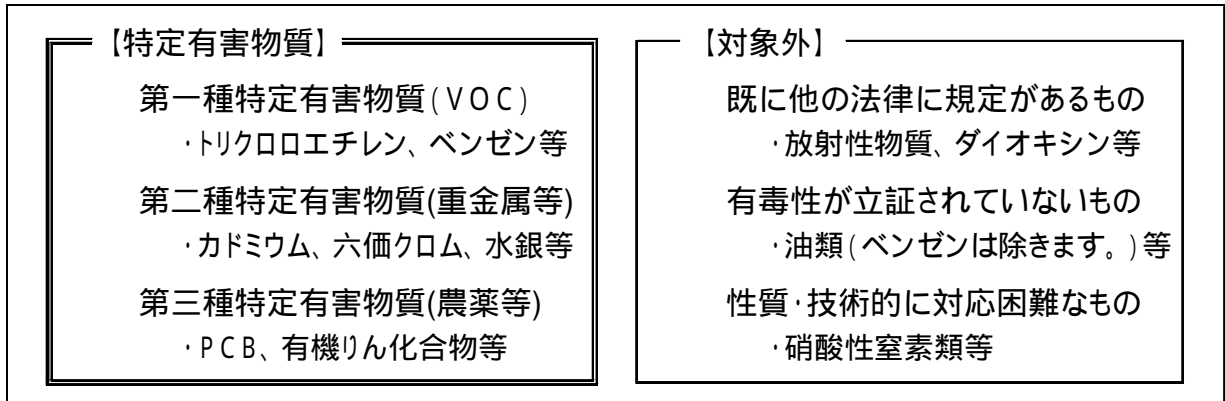
また、原則として「自主的な調査・措置」は本法の対象とならない事に注意してください(例外：14条に基づき「自主申告」された調査。後記参照。) 民間で勝手に行われたものは「調査の方法や措置が適切に行われたどうか」を行政機関が的確に把握できないため対象外となっていると考えられます。

### 2. 対象となる有害物質（「特定有害物質」とは）

本法の対象となる有害物質を「特定有害物質」といいます。また、人為的な汚染

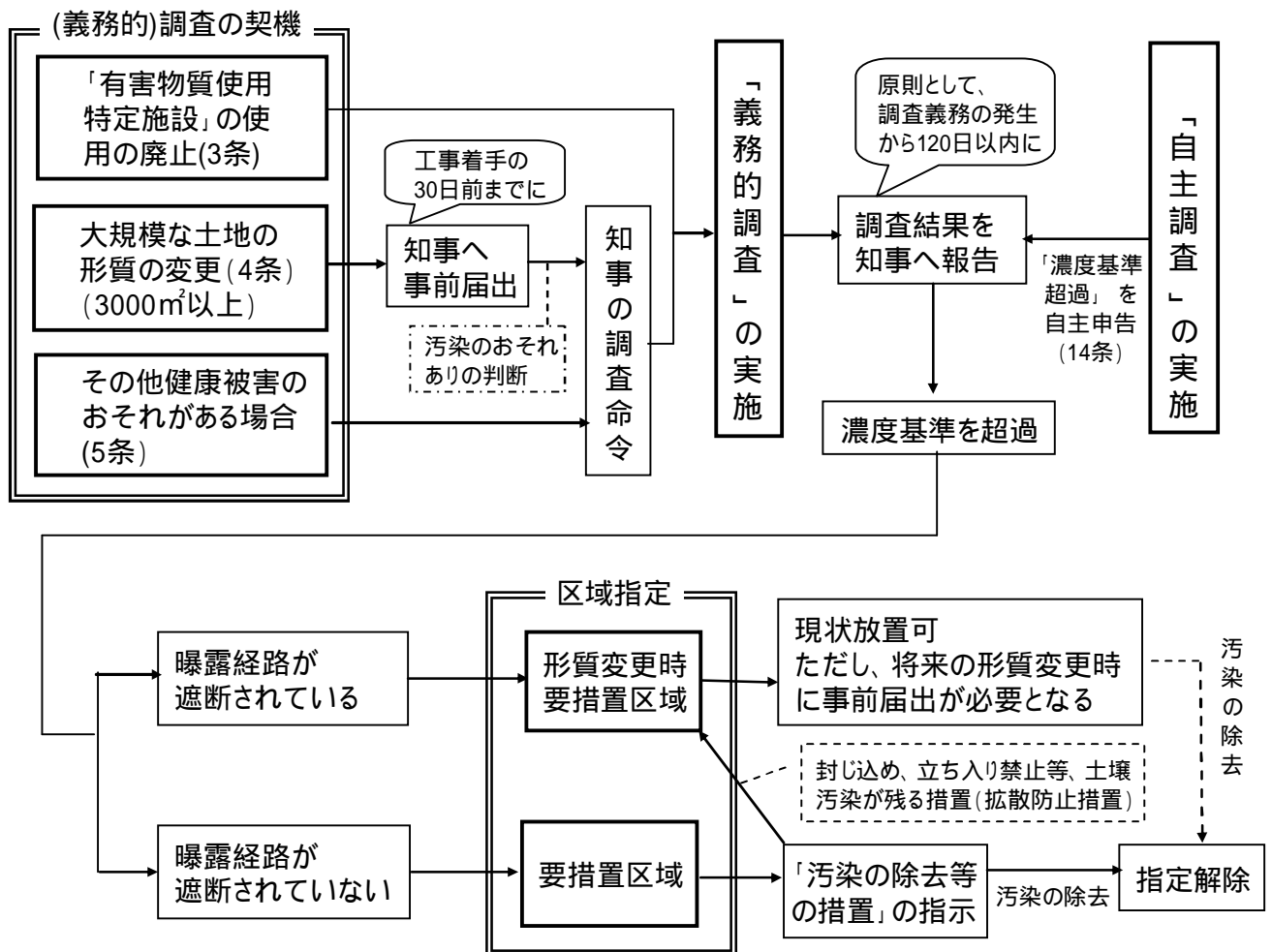
のみならず、自然由来の汚染も本法の対象です。なお、有害（あるいは有害性が疑われる）物質であっても、本法の対象外の物質があるので注意してください。

### 有害物質の分類



### 3. 「土壌汚染対策法」の流れ

《「土壌汚染対策法」のプロセスチャート》



## ( 1 ) 調査の契機 ( 本法の手続きの入り口 )

調査を行う義務が生じる可能性があるかどうかをここで確認します。

「有害物質使用特定施設」の使用の廃止 ( 3 条 )

水質汚濁防止法 ( 水濁法 ) の特定施設のうち、土壤汚染対策法の「特定有害物質」を使用している施設をいいます。つまり、特定有害物質を「製造・使用・排出」している事が既に届けられている施設です。「使用の廃止」とは、施設の廃止だけでなく物質の使用の廃止も含まれます。

「大規模な土地の形質の変更」 ( 4 条 )

土地を攪拌し土壤汚染を拡大するおそれが大きいため、工事着手の 30 日前までの届出が義務付けられています。土壤汚染のおそれがあると判断され、都道府県知事から調査命令があった場合に調査の義務が発生します。

上記に当てはまらなくとも、現に健康被害の可能性がある場合には都道府県知事から調査命令が出る場合があります。( 5 条 )

「自主調査」における基準濃度超過の「自主申告」 ( 14 条 )

例外的な規定として、「自主申告」があります。土壤汚染調査の実態として、行われる調査のほとんどが自主調査であることから、義務的調査だけでは行政機関が土壤汚染の実態を把握することが出来ないために設けられた規定で、本法の技術的基準に則った調査である必要があります。

この規定は、届出義務がなく、自主申告制なのであまり活用されていないと思われます。しかし、裁判等の争いになった場合等、自らの義務を果たしたという証明の支援材料になる可能性があります。また、近隣住人への説明等、リスクコミュニケーションへの活用が考えられます。

## ( 2 ) 土壤汚染調査

調査義務者

基本的には土地所有者等 ( 所有者、管理者、占有者 ) に調査義務が生じます。「大規模な土地の形質の変更」の場合は、形質の変更を行う者 ( 通常は工事の発注者 ) が調査義務者となります。

調査対象となる物質

土地の使用履歴等から見て可能性が高い物質について調査が行われます。すべての物質を調査するものではありません。

## ( 3 ) 「区域指定」及びその後の措置

土壤汚染調査の結果、基準を超過した濃度の汚染が発見された場合、汚染物質の曝露経路の状況に応じて「形質変更時届出区域」と「要措置区域」の

指定が行われます。

「形質変更時届出区域」は、汚染が基準濃度を超過しているものの、現状では曝露の危険性がなく、健康被害のおそれはありません。したがって、現状維持で放置しても構いませんが、土地の形質変更時には改めて知事への届出が必要です。

「要措置区域」は、汚染が基準濃度を超過し、かつ曝露状態であるため、健康被害のおそれがあります。したがって、「汚染の除去等」の措置が必要です。措置が「汚染の除去」ではなく、封じ込め等の「拡散防止措置」にとどまる場合、汚染が残存するので「形質変更時届出区域」に再指定されます。

区域指定の完全解除には、両区域とも「汚染の除去」が必要です。

#### 4．土壤汚染対策法の周辺領域

##### (1) 不動産取引

マーケットにおいては、土壤汚染対策法の濃度基準が流用され、汚染の除去等の義務や減価の有無の判定等の基準となっています。

購入者の要求する土壤汚染に対する措置の水準は非常に高く、自主調査等で汚染が発見された場合、条件として掘削除去を求められることが多くなっています。

##### (2) 会計

土壤汚染による売却価格の減価、又は汚染の除去費用等が、「固定資産の減損」、「資産除去債務」、「棚卸資産の評価」、「財務諸表への注記」の対象になる場合があります。

#### 5．おわりに

これまで見てきたように、土壤汚染対策法は、土壤汚染を完全排除することが目的ではなく、すでにある土壤汚染から生じる「健康被害の防止」のために必要最低限の対策を行う内容となっています。理想よりも実行可能性を重視した法律と言えるでしょう。

そのため、本法に抵触しないからといっても、必ずしも土壤汚染の不動産の価格に与える影響はゼロとは言えません。不動産の価格を判定する鑑定評価においても土壤汚染の取り扱いはデリケートな問題となっています。

当社では、土壤汚染の鑑定評価に際しての取り扱い、不動産売買における契約技術等について、豊富な経験を蓄積しております。土壤汚染に関してお困りのことがございましたら是非当社へご相談下さい。

以上