

NPO-CSCC

Consortium for Soil Contamination Countermeasures

不動産売買に伴う土壌汚染の 調査・対策について

NPO-CSCC 会員工事部門会社 吉田宗久

2012年2月14日

CSCCについて

土壌汚染コンソーシアム(CSCC)

NPO土壌コンソーシアム(NPO-CSCC)

コンサル、ゼネコン、分析機関、メーカー、学識経験者、行政機関により構成

CSCCでのワーキング活動テーマ

土壌汚染応急対策の研究 (WG1、終了)

土壌汚染恒久対策の研究 (WG2、終了)

海面埋立地の跡地利用に関する研究 (WG3、終了)

管理・予防対策(土壌汚染ポテンシャルマップ)に係わる研究 (WG4、終了)

土壌汚染対策の普及啓発 (WG5、継続中)

大阪府条例の解説検討 (WG6、継続中)

土壌汚染調査の実態

調査実績 (N=7006)	土壌汚染対策法の調査契機	6%
	条例・要綱の契機	9%
	自主調査	<u>85%</u>
対策実績 (N=9177)	土壌汚染対策法にもとづく対策	5%
	条例・要綱契機の対策	10%
	自主対策	<u>85%</u>
自主調査を行った契機 (N=5987)	土地売買	<u>52%</u>
	ISO、事故、自主環境調査	15%
	土地資産評価	<u>10%</u>
	土地改変	9%
	その他・不明	14%

出典：「土壌汚染状況調査・対策」に関する実態調査結果（平成22年度）、(社)土壌環境センター

法3条調査の場合

1. 良く受ける相談内容

- ①法に基づく調査実施
- ②土地売買に伴うリスク評価・提案

2. 特徴

- ・不動産売買に関連した工場閉鎖に関わるものが多い。
- ・中小企業（鍍金、クリーニング店、町工場等）の事案が多い。
- ・個人資産に直結することが多く、リスク把握とリスク説明を誤れば致命的なトラブルとなる。
- ・調査内容を誤ると原因不明な汚染や自然由来に遭遇することが良くある（埋立地や盛土等）。
- ・資産評価が健康リスクではなく、汚染の有無により評価される。
- ・過剰な調査を実施してしまい土地に傷だけが残る場合がある。

法4条調査の場合

1. 良く受ける相談内容

- ①法に基づく調査実施
- ②土地売買に伴うリスク評価・提案

2. 特徴

- ・事業所の増改築、事業所跡地の再開発等の事例が多い。
- ・土地売買の関係者はすべて法人であり、土壤汚染に関する知識を有している場合も多い。
- ・工程短縮やコスト圧縮に関する合理的な方法を提案する。
- ・資産評価が健康リスクではなく、汚染の有無により評価される。
- ・調査内容を誤ると原因不明な汚染や自然由来に遭遇することが良くある(埋立地や盛土等)。
- ・再開発が宅地利用の場合、風評被害に敏感となる。
- ・必要に応じて住民説明の実施するケースが多い。

自主調査の場合

1. 良く受ける相談内容

- ①土地売買に伴うリスク評価・提案
- ②既存調査内容に関するセカンドオピニオン
- ③トラブル事案のフォロー

2. 特徴

- ・調査契機としては不動産売買や資産評価に関わるものが多い。
- ・調査規模は小さいが調査実数が多い。
- ・個人資産に直結することが多く、リスク把握を誤れば致命的なトラブルとなる。
- ・資産評価が健康リスクではなく、汚染の有無により評価される。
- ・信頼性の問題から地歴調査だけでは済まない傾向がある。
- ・過剰な調査を実施してしまい土地に傷だけが残る場合がある。
- ・土地売買の場合は、掘削除去等の完全除去が必要となる。