

改正土壤汚染対策法について

平成21年4月、「土壤汚染対策法の一部を改正する法律」（以下「改正土壤汚染対策法」という）が公布されました。改正土壤汚染対策法が全面施行される期日は未定ですが、平成22年4月1日までは施行される見込みです。土壤汚染問題は有害物質により人の健康に被害を及ぼす可能性があることや、汚染が除去されたとしても心理的嫌悪感（スティグマ）等により、土地の大きな減価要因となる場合があり、不動産の鑑定評価にあたっては有害物質等の知識のみならず、土壤汚染関係法令に対する知識は必須となります。今回の豆知識では改正土壤汚染対策法の改正点を中心に説明したいと思います。

※なお土壤汚染対策法の現行法及び土壤汚染が存する場合の鑑定評価については、豆知識バックナンバーVOL. 19「土壤汚染と不動産鑑定評価について」にて詳細な説明がありますのでご確認ください。

◆主な改正の趣旨

土壤汚染対策法は工場跡地の再開発等に伴い重金属類（六価クロム化合物等）や揮発性有機化合物（四塩化炭素等）による土壤汚染の判明件数が増加し、これらの有害物質による土壤汚染は放置すれば人の健康に影響を及ぼすことが懸念されることから、その対策として平成14年5月に成立した法律です。

ただし、現行法では法施行前に使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る土地（以下「施行前使用廃止地」という）については、第3条（土壤汚染状況調査）の適用が除外されており、東京ガス豊洲工場跡地に東京都中央卸売市場が移転するようなケース（※）が土壤汚染状況調査の適用除外となることで、不特定多数の者に健康被害が生ずる危険性があります。従って施行前使用廃止地のうち一定のものについては、土壤汚染状況調査を行わせる必要があります。法の適用範囲拡大の観点から今回の改正に至っています。また現行法では「指定区域」に該当する場合、健康被害の有無を考慮せずに、健康被害のおそれが無く封じ込め措置等で対応可能であると認められる場合であっても掘削除去措置が選択されることが多く、土地所有者にとってコスト面で負担が大きくなるケースが多かったことも改正の趣旨の一つとなっています。

（※）・東京都による築地市場の移転計画。東京ガス豊洲工場跡地は、土壤中に環境基準を大きく超えるベンゼン・シアン・鉛・ヒ素・六価クロム・水銀等の有害物質が検出されており、食べ物を扱う市場の移転について問題点が指摘されている。

◆改正法の概要

上記のような現行法の問題点を踏まえ、改正点の概要は次の通りです。

1. 土壌汚染の状況把握のための制度の拡充

- (1) 一定規模（3,000㎡）以上の土地については土地の形質変更時における都道府県知事に対する届出が必要となりました（第4条）。現行法では、土壌汚染調査、報告義務は原則として有害物質使用特定施設の使用廃止時のみでしたが、この範囲を広げて、3,000㎡以上の土地についての形質変更時には全て届出制（行為に着手する30日前までに届出）とし、このうち土壌汚染のおそれがあると認める場合について、都道府県知事は土壌汚染の調査命令を出すことができることとしています。
- (2) 土地所有者等による自主的な調査において土壌汚染が判明した場合について、土地所有者等は、後述する「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」に指定することを申請できるようになりました（第14条）。
- (3) 都道府県知事に対し、土壌汚染に関する情報の収集、整理、保存及び提供等に関する努力義務が課せられました（第61条）。

2. 規制対象区域の分類化及び必要な対策の明確化

現行法では規制対象区域は、「指定区域」のみですが、これが「要措置区域」、「形質変更時要届出区域」の2つの区域に分類されます。また、「指定区域台帳」と同じように台帳が調製され、閲覧に供せられます（第15条）。

(1) 要措置区域（第6～10条）

①指定基準

- A. 土壌汚染調査の結果、汚染状態が環境省令で定める基準に適合しない。
- B. 特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じるか、または生じるおそれがある。

これら2つの基準のいずれにも該当すると認められる場合は要措置区域に指定され、公示されることとなります。要措置区域は盛土、封じ込め等の対策が必要な区域と位置づけられます。

- ②要措置区域内では、都道府県知事から要措置区域内の土地の所有者等に対し、相当の期限を定めて汚染の除去等の措置をするよう指示されます。
- ③要措置区域内では土地の形質変更は原則として禁止されます。

(2) 形質変更時要届出区域（第11～13条）

①指定基準

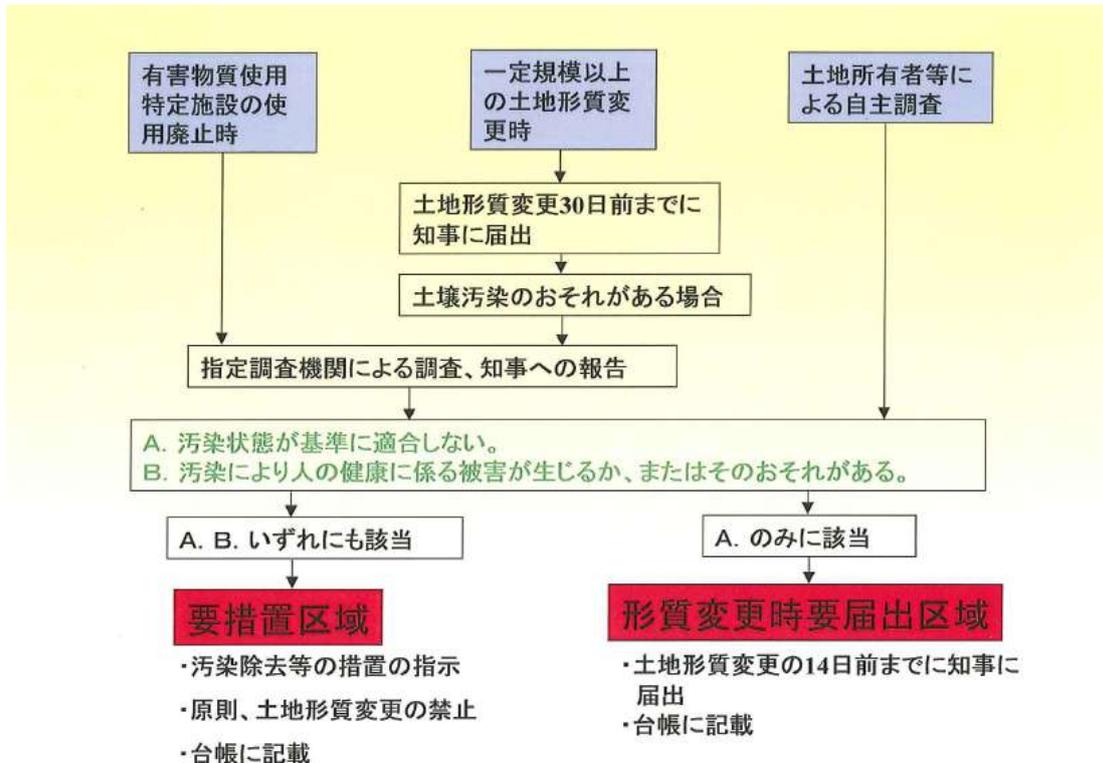
上記A. 及びB. の指定基準のうち、A. には該当するが、B. には該当しないと認められる場合は「形質変更時要届出区域」として指定され、公示されます。

- ②形質変更時要届出区域内において土地の形質変更をしようとする者は、行為に着手する14日前までに都道府県知事に届出が必要となります。

3. 搬出土壤の適正処理の確保

要措置区域又は形質変更時要届出区域内的の土壤を搬出しようとするものは搬出に着手する14日前までに都道府県知事に届出が必要です（第16条）。また搬出した汚染土壤の処理業については許可制度が新設されました（第22条）。

【要措置区域、形質変更時要届出区域指定までのフロー】



◆不動産の鑑定評価に対する影響は？

そもそも土壤汚染が存するか、否かについては、専門調査機関による土壤汚染調査（土壤、地下水サンプリング調査等）を実施しないことには判明しないことが多いものです。しかし、現行法において規制の対象に該当しない土地については、法による調査義務が生じないため、当該土地の土壤汚染の存否は、土地所有者等の自主的な土壤汚染調査依頼に委ねられることとなります。従って土壤汚染の存否が判明していない土地は非常に多いのが現状で、不動産鑑定実務においては、土壤汚染調査が行われていない土地の場合、公的な資料等（土地・建物閉鎖登記簿による土地履歴調査、過去の地図等）による調査の結果、土壤汚染の端緒が認められない若しくは価格形成に大きな影響を与えないと判断されるときには、土壤汚染問題を考慮外（価格形成要因から除外）として鑑定評価を行う場合が多いように思われます。

しかし今回の改正で、一定規模以上の土地の形質変更時に、都道府県知事が調査義務命令ができるようになったことにより、土壤汚染が存することが判明するケースが増え、このような土地の鑑定評価を依頼されることが増えてくるものと予想されます。土壤汚染が存する土地についての鑑定評価は、鑑定評価基準にも明記があるように、他の専門家である土壤汚染専門調査機関の調査結果を活用すべきものとされており、今後は当該専門調査機関との連携を一層強化し、土壤汚染の存する土地についての鑑定評価の精度向上に努める必要があります。

参考HP：

環境省HP

<http://www.env.go.jp/water/dojo/law.html>