

中央環境審議会土壤農薬部会
土壤制度小委員会(第3回)
ヒアリングご説明資料

2016年5月20日

一般社団法人不動産協会

目次

- 1. 不動産協会のご紹介**
- 2. 土壌汚染対策制度に関する当協会の考え方**
- 3. 不動産開発事業と土壌汚染対策問題の関わり**
- 4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果**
 - (1) 区域指定の風評効果
 - (2) 情報公開
 - (3) 掘削除去偏重の問題
 - (4) 形質変更届出(法第4条)
 - (5) 調査の適正化
 - (6) 同一敷地内の汚染土壌の移動を可能とする改善案
 - (7) 自然由来汚染、埋立材由来汚染の問題
 - (8) 要措置区域

1. 不動産協会のご紹介

○協会の概要

● 事業概要:

マンション・一戸建て住宅の開発・分譲、オフィスビル・商業施設等の開発・運営・管理、住宅・不動産仲介などの不動産事業を実施する大手企業により構成。

都市開発等を通じて魅力的なまちづくりを展開する会員企業が積極的・効果的に事業を推進できるよう、関連諸制度への政策提言や調査・研究に取り組んでいる。

- 会員数:156社(平成28年5月12日現在)
- 理事長:木村 恵司(三菱地所(株)会長)

○不動産協会企業行動理念 5項目中下記4項目が土壌汚染対策問題にも関連

- 魅力的なまちづくり(安全・安心、快適、魅力的なまちづくり。優良な資産価値)
- 顧客本位の事業推進(顧客ニーズ・満足度重視の商品・サービス。的確な情報・アドバイスの提供。プロフェッショナルとしての高いモラル、専門知識の研鑽)
- 環境との調和(環境と経済を両立させ、サステナブルな事業展開を行う)
- コンプライアンスの徹底(企業の社会的責任を踏まえ、公正な事業活動を行う)

○土壌汚染対策問題への取り組み

- 土壌汚染対策法制定時及び改正時等の検討に参加、意見表明
- マンション事業における土壌汚染対策に関する留意事項(平成14年)

2. 土壌汚染対策制度に関する当協会の考え方

当協会は、
都市開発等を通じて魅力的なまちづくりを展開する事業者の団体として、
国民の健康被害を防止する観点からの安全性を確保できる範囲で、
より合理的な基準と迅速な手続き、統一的な運用により土壌汚染対策の
規制が行われ、
貴重な資産・資源である土地と土壌が有効活用されるよう求めてまいります。

本日は、過日行った会員向けの「土壌汚染対策制度に関するアンケート」の結果について参考までに紹介いたしますが、

会員会社の意見は、都市開発事業等の事業推進に重点を置いたものとなっており、土壌汚染対策の技術的検討や安全面からの検証が十分とは言えませんが、そういった点をふまえてご指摘を賜れば幸甚です。

当協会では、この土壌制度小委員会での議論を持ち帰り、環境委員会において検討を進め、必要に応じ意見を表明していく所存です。

3. 不動産開発事業と土壌汚染対策問題の関わり

① 不動産開発事業の種別と土壌汚染対策問題

不動産開発事業は、土地(開発用地)を取得し、必要に応じ造成、インフラ整備し、住宅や事業用施設の建設を行うことにより、不動産の価値創造・向上を行う業務です。

開発候補地を調査・把握したうえで、建築計画・事業収支を立案・検討し、開発用地として取得するか否かを決定しますが、土壌汚染(の疑い)がある場合はその調査や対策(原則として用地の売主の負担で引渡までの間に行います)に時間と費用がかかるため事業スケジュールや事業収支に大きな影響があります。

【宅地や戸建住宅、マンションの分譲事業】にあつては、購入し居住する個人顧客の土壌汚染(対策問題)に関する嫌悪感や理解度が売れ行きなどに大きく影響するため、そもそも土壌汚染(の疑い)がある土地を候補地としない事業者もあります。用地として購入する場合でも住宅購入者に安心感のあり、事業者に事後のリスクのない掘削除去が多く選択される傾向があります。

【ビルや商業施設、物流施設の賃貸事業】の場合は、テナントや来場者の意識が住宅居住者ほどではないことや開発事業者が所有・管理することから封じ込め等の対策がとられる場合もありますが、【ビルや商業施設、物流施設を投資物件として、J-REITや投資家に売却する場合】もあり、投資家の厳しい基準により選別される可能性も考慮しなければなりません。

3. 不動産開発事業と土壌汚染対策問題の関わり

②土壌汚染対策制度への関心、対処方法の策定状況

アンケートによれば、会員各社の土壌汚染対策制度への関心は「非常に高い」「高い」を合わせて91%と高く、環境実行計画フォローアップ調査によれば、土壌汚染への対処方法の策定も2014年度で75社中36社、48%と取組が進んでいます。

- 土壌汚染対策制度アンケート回収率

(4月21日～5月10日)

29社 / 156社 = 18.6%

35通

- 土壌汚染対策制度への関心は

非常に高い(20/35=57%)

高い(12/35=34%)

非常に高い+高い(91%)

普通(3/35=9%)

- 調査事例あり(30/35=86%)

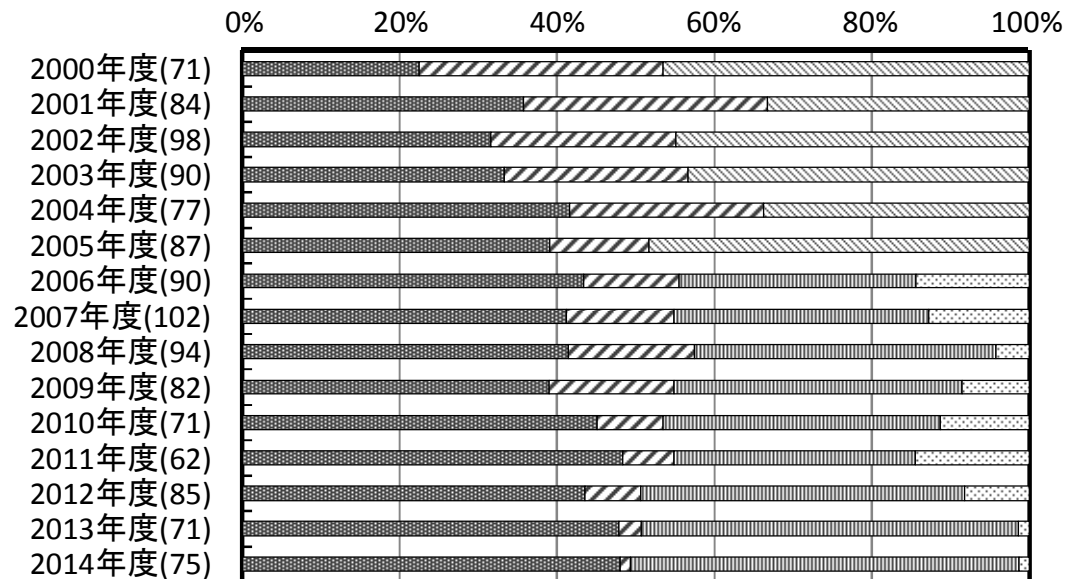
※調査レベル別には尋ねていない

- 対策事例あり(26/35=74%)

土壌汚染への対処方法の策定状況

土壌汚染対策法制定前年の2001年以降、対処方法の策定が進み、検討中がわずかになったことから策定が必要な会社ではほぼ終了と思われる。

■実施している □検討中 □実施していない又は無回答 ■実施していない □無回答



3. 不動産開発事業と土壌汚染対策問題の関わり

③土壌汚染調査・土壌汚染除去等の経済的影響

土壌汚染調査・土壌汚染除去等の経済的負担の影響は大きい。

土壌汚染調査では「非常に大きい」と「大きい」が合わせて40～54%、土壌汚染除去等では約7割を占める。土壌汚染調査については「長期間かかることが事業収支に与える影響」が「土地取引や開発が停滞するなどの影響」に比べ合わせて14%多くなっている。

	土壌汚染調査		土壌汚染除去等	
	土地取引や開発が停滞するなどの影響	長時間かかることが事業収支に与える影響	土地取引や開発が停滞するなどの影響	長時間かかることが事業収支に与える影響
非常に大きい	4(11.4%)	6(17.1%)	12(34.3%)	12(34.3%)
大きい	10(28.6%)	13(37.1%)	12(34.3%)	13(37.1%)
一定程度ある	11(31.4%)	8(22.9%)	9(25.7%)	8(22.9%)
小さい	8(22.9%)	5(14.3%)	0	0
ほとんどない	1(2.9%)	2(5.7%)	2(5.7%)	1(2.9%)
わからない	1(2.9%)	1(2.9%)	0	1(2.9%)
合計	35	35	35	35

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(1) 区域指定の風評効果

区域指定の風評効果については、「一定程度ある」の42.9%を中心に、「非常に大きい」「大きい」合わせて20%、「小さい」「ほとんどない」合わせて25.7%と評価が分かれる。

	区域指定の風評効果	備考(コメント例)
非常に大きい	3(8.6%)	<u>分譲マンション事業では購入希望顧客への風評効果が大きい。</u>
大きい	4(11.4%)	<u>環境について、投資家や住民、ワーカーのニーズは高く、たとえ封じ込め等の措置をしていたとしても、価値低下要因となるおそれがある。</u> /要措置区域以外の区域指定は一般生活を行う上での懸念は無く、安全・安心であるとの宣言を行政主導で行って頂きたい。
一定程度ある	15 (42.9%)	<u>個別のエリアや近隣住民の受け止め方により異なるため、一概には言えない。</u> /適切に対応した場合、風評評価はほとんどない場合もあり。/「要措置区域」の場合はあると思われる。「形質変更時要届出区域」の場合でも、少なからず影響があると思われる。
小さい	6(17.1%)	<u>法に準じた適切な対処を行いエンドユーザーへ説明すれば、汚染状況にもよるがほとんど風評被害は受けないと考えます。</u> /区域指定されておらず台帳に掲載されていない土地の場合でも、基本的には土壌汚染状況のリスクを調査するため、影響は小さい。/土壌汚染の区域指定の土地をマンション開発していない。
ほとんどない	3(8.6%)	
わからない	4(11.4%)	区域指定による風評のみを理由に地価が下がった事例は確認していないが、そのような事態が生じる可能性はあると考えている。/指定された区域内での購入はしない。
合計	35	(注)斜字の2コメントは指定区域では購入・開発しないから風評効果が少ない・わからないとするが、風評効果があるから購入・開発せず担当者は意識しないということのようにも思われる。

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(2) 情報公開 ① 土地台帳の情報公開の課題

土地台帳の情報公開が十分でないことの影響については、「非常に大きい」「大きい」を合わせて34.3%、「一定程度ある」22.9%、「小さい」「ほとんどない」を合わせて31.5%と評価が分かれている。

	土地台帳の情報公開が不十分の影響	備考(コメント例)
非常に大きい	5(14.3%)	現状、古地図を入手するといった方法で過去の土地利用の方法を調査しているが、 <u>情報公開が進めば汚染の度合をより精緻に推測できる</u> と考える。
大きい	7(20.0%)	土地取得の検討をする際に情報公開が十分でないと独自に調査を発注することになり、取得しなかった場合に経済的負担が残ってしまうため。/ <u>台帳には区域の位置および基準超過物質等の一般的な情報開示のみで基準超過の深さおよび濃度等の詳細な情報開示がなされていないため、対応工法および対策コストが確定しない</u> 。よって、事業計画が立案しづらく土地取引に大きな影響を与えており、今の情報開示の内容では意味が無いと思われる。情報公開の観点を変え、安全、条件付き安全、措置が必要などの色分けをしていく方法などを検討してもらいたい。/ <u>購入側の判断材料として重要</u>
一定程度ある	8(22.9%)	<u>売主として、購入者に対する説明責任が果たせない</u> (購入者の求めに応じられない)
小さい	3(8.6%)	
ほとんどない	8(22.9%)	
わからない	4(11.4%)	
合計	35	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(2)情報公開 ②措置完了後も土地台帳の履歴情報を残す改善案

措置完了後も履歴情報を見え消しにより残し、併せて指定解除の理由を記載して指定未解除の台帳とは別に保管する案は賛成が68.5%、反対、「どちらともいえない」がともに14.3%づつとなった。

賛成	24 (68.5%)	【土地の買主として】土地の <u>正確な履歴は把握</u> しておきたい。【マンション分譲会社の立場から】 <u>土地取得の判断基準</u> の一つとして、過去の区域指定状況を把握する必要があり、販売時においても売主として <u>お客様への説明責任</u> を果たす必要があるため、台帳に過去の区域指定の履歴が分かるような工夫を行っていただきたい。 <u>区域指定が解除されても汚染が完全になくなった事にはならず、リスクは無くならないため、残土調査等で汚染が確認されると遡及される可能性がある事から内容は別にして履歴は残すべきである。</u> 購入を検討する際に履歴情報が消除されてしまうと過去の情報を得られなくなり、見え消しでの抹消と解除理由の記録のほうが望ましいと考える。一方、 <u>記録があるというだけでマイナスイメージを強く持たれる場合もあるため、意見の分かれるところでもあると考える。</u> 情報開示を優先する社会的ニーズがあるため。過去の調査・対策履歴が開示される事で、 <u>新たに調査が必要となる項目・範囲が限定出来る為、Cost・期間面でメリットがある</u> と考える為。最終購入者が不特定多数の個人になるため、 <u>将来的なトラブル発生を回避するためにも公的情報(記録)をベースに重要事項説明などを行う事が必要と考える。</u> お客様からの問い合わせに対し、 <u>適切な回答を行う必要</u> があり、措置が完了しているのであれば、そのことを説明出来るようにすべき。措置完了履歴が残ることはその後の <u>不特定多数への販売時、販売後も問い合わせやクレームに對抗できる根拠</u> となる。【賃貸マンションを開発し、一棟を投資家に売却するという事業のスキームからして】的確な措置を行ったことの証跡となれば、 <u>投資商品としての価値の棄損にはならず、むしろ法令遵守の姿勢を公にできる</u> ため。【事業主として】措置完了により、区域解除したことが分かれば、 <u>汚染のない土地であることの証左</u> になるため賛成である。【措置を行う土地の売主、開発事業者にとって】区域指定が解除された記録は、 <u>行政の指導の下、適法に土壌汚染の除去を行ったという、言わば行政のお墨付きを得たことを証するもの</u> なので、行政に解除の記録が保管されていることが望ましいと考える。解除の記録を別途台帳に保存している自治体もある。【開発や不動産仲介を行う場合】でも、 <u>最終取得者に対する情報提供の適切さの観点</u> から、対象地の利用履歴情報の中に、措置内容や措置結果を示す公的資料は不可欠と考える。
反対	5(14.3%)	<u>浄化が完了しているにも関わらず、正しい理解がされない恐れがあるため。</u> 土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染処理がされていれば、削除して良いと思います。当該敷地において、 <u>従前の汚染土壌の有無は土地の売買契約において、重要事項説明がされれば宜しいか</u> と思います。物件売却にあたり不必要な情報提供は不動産流通促進の観点から不要と考える。
どちらともいえない	5(14.3%)	マンション分譲会社としては、 <u>短期的にみると、要措置の履歴は消除された方が販売には有利とは思うが、長期的にみると、きちんと区別した方がよいように思えるから。</u>
わからない	0	
合計	35(未記入1舎)	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(2)情報公開 ③土地台帳の記載事項を追加する改善案

土地台帳の記載事項を追加(区域指定時の所有者、管理者、占有者の名称または氏名。汚染原因者が明らかな場合、その名称または氏名。汚染除去等の措置が行われた場合、その措置を行った事業者、施工者の名称または氏名)する案は賛成が60%、反対が8.6%、「どちらともいえない」22.9%となった。

	記載事項の追加	備考(コメント例)
賛成	21 (60.0%)	【マンション分譲会社の立場として】 <u>汚染原因者等の責任を明確にするためには、記載すべき事項かと思うから/上記事項の他、汚染内容と汚染除去などの措置内容の記載もあればより情報が明確になると考える。</u> /土地の買い手としての立場から言えば、 <u>汚染度合を推測するうえでの有力な手掛かりとなる情報であると考えられる。</u> /お客様への説明や回答において、適切な内容を伝える必要があるため。 <u>情報開示を優先する社会的ニーズがあるため</u> 【仲介会社として】不動産取引において、 <u>土地の買主に対して正確な情報を伝える為重要。</u> /情報の透明性の観点から最低限の項目(上記)については記載すべき。
反対	3 (8.6%)	台帳での情報継承には無理があります。必要ならば調査報告書や対策工事報告書の継承を義務付けるべきであると考えます。
どちらともいえない	8 (22.9%)	<u>区域指定時の所有者、管理者、占有者は一時的な場合も含まれ、汚染原因者との因果関係が明確ではないため不要と考える。</u> 原因者と措置の内容の記載には賛成。 <u>土地所有者や汚染原因者に関する情報が適切に活用されるのであれば良いが、不適切な目的で取得される可能性も否定できないため。</u> 【仲介会社として】詳細情報は取引において大きな障害にならないため、法で定める事項に従えばいい。
わからない	2 (5.7%)	【賃貸マンションを開発し、一棟を投資家に売却する事業のスキームから】誰が所有・管理しているのか並びに誰が対策工事を行ったかは重要だが、 <u>汚染原因者を公表することまでは必要ない</u> と思われるため。
合計	35(未記入1含む)	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(3) 掘削除去偏重の問題と改善策(普及啓発活動)

掘削除去を選択する傾向は、「非常に大きい」「大きい」合わせて62.8%と高く、特にマンション開発に関して顕著である。掘削除去偏重の是正策としては、国や地方公共団体が一体となった普及啓発活動を必要とする回答が82.9%を占めた。

	掘削除去を選択する傾向	用途での差異、割合、理由
非常に大きい	9 (25.7%)	【マンション・住宅分譲事業】 ・全てまたはほとんど掘削除去を選択している(6社) (理由)住居系の開発においては、購入者が個人であることが多く、土壌汚染を残置することについて忌避意識が強く、購入の妨げになりやすい。 ・自己原因の地下水汚染が確認されなければ、残置する場合の対応ルールを守り汚染を残置するケースもある(1社)・自主調査においては封じ込めが多いが、土壌汚染対策法上必要な場合は掘削除去(1社) ・半数以上、コストが過大になれば封じ込めを選択することがある(1社) 【REIT物件】残置処理でも取得しているケースがある。 【ビル・商業施設・物流施設・マンション】 ほとんどにおいて掘削除去を選択(1社) 【再開発】 第2種、第3種特定有害物質で区域指定解除を行ってからの再開発の場合はほぼ100%掘削除去(1社) (理由)工期が確実で、土壌汚染の残置リスクが少ない 【仲介】 建物用途などによる差異がある(1社) 工業系用途の場合は覆土・封じ込めによる対策が一般的。住宅系用途の場合は個人相手となるため掘削除去となるケースがほとんど(1社)
大きい	13 (37.1%)	
一定程度ある	6 (17.1%)	
小さい	1 (2.9%)	
ほとんどない	1 (2.9%)	
わからない	4 (11.4%)	
合計	35(未記入1含む)	

	国や地方公共団体が一体となった普及啓発活動が必要
賛成	29(82.9%) 健康リスクの問題は過大にとらえられ、過剰反応しがちであり、健康リスクの内容を正確に伝えることが必要。 形質変更時要届出区域は健康被害が生じるおそれがない区域であり、汚染の状況の把握等の対応をしていけば、残置していても健康被害は生じないという事をしっかり国・地方公共団体が一体となって明確に発信してほしい。掘削除去は事業者として負担が重く、土地の流動性を妨げることになるため、掘削除去偏重の意識を変える啓発活動は必要。
反対	0
どちらともいえない	5(14.3%) 啓発活動が不安を煽るような内容で無駄な調査と対策が義務付けられている気がする
わからない	1(2.9%)
合計	35

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(4)形質変更届出(法第4条) ①届出の対象となる土地の範囲の適正化

形質変更届出の対象となる土地の範囲については、利用用途等を踏まえて適正化すべきとの改善案に賛成が80%になった。

賛成	28 (80.0%)	利用や用途によっては調査をしなくても良い例外規定等を設けるべき。／現状、届出して調査命令が発令されている割合が約2%しかなく非常に少ない状況であり、現在の網の掛け方が不合理のように思われる。命令確度を上げるために <u>指定調査機関の地歴調査等で懸念がある場合のみ法の適用を受ける</u> 等、合理的な方法を検討する必要があるのではないか。／全て30日前の届出が必要ではなく、 <u>公団住宅などの再開発や過去に届出履歴が有る住宅地など一定の基準で届出免除の規定</u> が設けられるべき。／届出の内、1%しか調査命令がでていないことを踏まえると、 <u>住宅用途や田畑として利用されてきたことが行政上の記録(過去の4条申請のデータ等)からも明らかな場合は、4条申請不要特例を設けることは合理的。</u> ／ <u>地歴が無い土地において調査命令が出される判断材料(出されない判断材料も可)をある程度公開されれば、スムーズな事業推進に資すると考える。</u> ／健康被害を生じるおそれが少ないエリアによっては、法第4条の対象となる範囲を区分して欲しい。／取引規模による。／適正な範囲内での面積要件、届出義務の緩和
反対	0	
どちらとも いえない	5(14.3%)	調査命令発出件数が少ないのは、法14条を活用するなどして手続き短縮を図る事業者が多いからではないかと考えるが、実際に汚染のおそれがないために調査命令が出ないのであれば、法4条1項届出だけで済むため、事業者側の負担はそれ程大きいものではない。法4条の対象を限定しても、条例のある自治体では面積要件に該当し、法4条と同等の調査を要することになる場合が多いものと予想する。
わからない	1(2.9%)	
合計	35(未記入1含む)	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(4)形質変更届出(法第4条) ②届出時の地歴調査の義務化

指定調査機関による地歴資料の入手・把握を「土地の形質の変更届」と一体として報告することを規定し、上記の地歴調査により、汚染のおそれがある場合は、土壌汚染状況調査を土地の所有者等の義務であることを規定するとの改善案は賛成が54.3%、反対と「どちらとも言えない」がそれぞれ17.1%となった。

賛成	19(54.3%)	4条の対応スピードが遅い。行政が保有する公的資料のみでは調査に限界があると思われるため、指定調査機関の調査資料を添付し届出を行うことで、手続きに関して迅速な対応が図れないか。/通常事業者が行う程度の「地歴調査程度」および汚染の恐れがある場合の「土壌汚染状況調査」であれば問題ないとする。/個人以外が所有している場合は義務化してもいいと思う。/法4条の対象となる案件は都条例117条の対象にもなるので、東京都の4条案件については地歴調査は義務化されているに等しいし、汚染のおそれがあれば土壌調査を行っている。また、当社所有地については、条例で地歴調査が義務化されていない場合であっても、法4条の対象となる場合には地歴調査等を行っている。/法4条届出時に地歴調査を添付するか否かで、自治体毎にばらつきがあるため、統一した方がよい。/命令発出時にのみ地歴調査を行っている企業等にとっては負担が増える向きもあり、また、土壌調査実施に至る案件が増える可能性もあるが、土壌調査に至らない案件についても、法4条を契機に地歴情報が明らかになるので、これを不動産取引の検討材料等として活用することが出来れば、一定のメリットがあるとする。/法の下での平等のためにも必要(自治体によっては、一般の事業者には4条形質変更届に地歴調査の添付を指導するが、特定の事業者に対しては指導せず、意図的に調査命令の根拠を取得しようとしにくいケースもあるようである)
反対	6(17.1%)	土地の形質の変更を行うのは土地の所有者に限定しないほうが良い、調査の金銭的な負担は小さいので土地所有者の義務とすると調査の阻害要因となる。又、必ずしも汚染の原因者ではない土地の所有者に過大な負担を課す結果となる。/3000㎡以上の土地改変時、全件に対して指定調査機関の地歴調査を行わせることは、費用面・期間面で負担が大きいです。/地歴調査を義務化することにより、コストが増加することに加え、調査に時間(約1ヶ月程度)を要するため、迅速な取引対応ができなくなる。
どちらとも いえない	6(17.1%)	土地の汚染状況を透明化する上では良いが、土地の形質変更の際の手続きがより煩雑になると推測される。地歴調査の精度や汚染リスクの捉え方について指定調査機関によるばらつきがあると思料。行政機関がリスク判断基準を指定調査機関に丸投げしている現状では法制度への不信につながる。
わからない	3(8.6%)	
合計	35(未記入1含む)	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(4)形質変更届出(法第4条) ③届出後のプロセスを見直し調査手続きを迅速化

プロセスの見直しによる調査手続きの迅速化は賛成が77.1%となった。

賛成	27(77.1%)	4条の届け出から調査命令が出るまで期間がかかりすぎるのが問題。迅速に手続きを行う事は賛成。/一連の手続きを迅速に行うことにより <u>事業期間の短縮に繋がる。</u> /調査を迅速に行うため、 <u>自主的な調査を行う場合は、届出・命令のプロセスを省略し、直ぐに調査に入っても良いのでないか。</u> /現状、調査命令を待っているケースは無く、事前の自主調査(地歴)等で判断している。(法の規定が実効していないと感じている)/ <u>行政判断の迅速化若しくは形質変更予定日より早めの段階での行政側との事前協議が必要</u> と考える。上記の地歴調査義務化により迅速化されるものと思われる。/工事が遅延するリスクを避けるため、 <u>審査期間の規定を設けて欲しい。</u> /事業スケジュールへの影響が大きいため、審査期間を設けるとともに、 <u>自治体しか知り得ない情報に基づき調査命令が発令されることはできるだけ避けるようなプロセス(情報公開など)が必要</u> なものと考えます。/適正な範囲内での面積要件、届出義務の緩和。
反対	1(2.9%)	迅速化するべきではあるが、 <u>簡素化はしてはいけません。</u> 現状のままで良いかと思います。
どちらとも いえない	4(11.4%)	
わからない	0	
合計	35 (未記入3含む)	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(5)調査の適正化 ①土壌汚染状況調査の対象範囲(深度)の適正化

政令により現行の土壌汚染状況調査の調査対象範囲は深さ10mまでとなっているが、土地の形質変更により汚染の拡散をもたらすおそれがない部分については、調査対象外としてもよいのではないかとの改善策については、賛成が74.3%になったが、技術的検討や安全面からの検証が必要と思料される。

賛成	26 (74.3%)	拡散の影響を受けない範囲まで調査を行うことは過剰であるとする。／ <u>円滑に事業を進めるためにも、土地の形質変更により汚染の拡散をもたらす可能性がある部分のみの調査対象としてよいと考える。</u> ／ <u>安全性を考慮しても問題がないと考えられ、土地の流動性が増すと考えられる。</u> ／利用や用途によっては調査をしなくても良い例外規定等を設けるべき。／ <u>拡散のおそれなければ千葉県</u> の残土条例のように掘削深さまでとするなど合理的な方法を検討していただきたい。／緩和の方向になるので良いとは考えるが、 <u>調査対象外とする際の基準を明確にしてほしい。</u>
反対	1(2.9%)	<u>移動性の高い汚染や健康被害の懸念がある汚染等がないサイトであれば、土地の形質の変更の深度までの対応で足りると考えるが、上記前提条件を満たしているか否かは、一定の調査を実施しなければ分からない。</u>
どちらとも いえない	7 (20.0%)	基本的に問題ないと思われるが、 <u>建築計画の変更などに耐えられない点や調査結果の汎用性の点で問題が残る可能性がある。</u> ／一般事業者においては、土地形質変更による汚染拡散影響ある範囲外の調査は不要とする。ただし、 <u>汚染起因者においては、しっかりとした調査が行われるべき。</u> ／深さ10mの土壌が健康被害を生じるおそれが少ないため、深度を浅くしても良いと考えます。汚染土壌が建物計画深度よりも深い位置で発見した場合、汚染土壌を残置する可能性があります。その場合、区域指定解除ができないため、土地の価値が落ちることも考えられます。深度方向の調査は建物計画深度に合わせて行うこともできるような規定が必要と考えます。／現行の調査対象範囲は過大／ <u>拡散をもたらす恐れが無いと言い切れるか疑問</u>
わからない	0	
合計	35(未記入1含む)	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(5)調査の適正化 ②有害物質使用特定施設事業者の協力義務

有害物質使用特定施設の設置者に土壌汚染状況調査報告への協力義務を追加との改善策に賛成が71.4%、反対0%、「どちらともいえない」14.3%、「わからない」11.4%となった。

	有害物質使用特定施設の設置者に土壌汚染状況調査報告への協力義務を追加
賛成	25 (71.4%)
反対	0
どちらともいえない	5 (14.3%)
わからない	4 (11.4%)
合計	35(未記入1含む)

コメント

原因者に責任があると考えため。

有害物質使用特定施設の事業者が土壌汚染の原因を作り出している可能性があるため。

協力体制は構築すべきです。

操業中においても規制し、内容を明確化する必要があると思う。

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(5)調査の適正化 ③認定調査の適正化

認定調査の経済的負担の影響は大きい。土地取引や開発が停滞するなどの影響は「非常に大きい」「大きい」合わせて60%、長時間かかることが事業収支に与える影響は「非常に大きい」「大きい」合わせて62.9%に及ぶ。

深度方向の汚染状況を考慮すると改善策、調査項目は「区域指定対象物質」のみとする改善策はともに賛成が74.3%であったが、技術的検討や安全面からの検証が必要。

認定調査			コメント			
	土地取引や開発が停滞するなどの影響	長時間かかることが事業収支に与える影響			深度方向の汚染状況を考慮	調査項目は「区域指定対象物質」のみ
非常に大きい	8(22.9%)	8(22.9%)	<p><u>土対法指定基準の全項目および汚染が確認されていない深度においても全項目調査が必要となり過剰な調査規定</u>と思われる。実際の区域指定項目のみの調査および汚染が確認されていない深度においては認定土壌として調査不要とならないか検討いただきたい。／もっと緻密に規定すべき。／費用と時間がかかり、実際に認定調査を行ったことはない。特にゼネコンに建築工事等の発注とあわせて認定調査も行おうとする場合、工期・コストが確定できないことが課題。</p>	賛成	26 (74.3%)	26 (74.3%)
大きい	13(37.1%)	14(40.0%)		反対	0	1 (2.9%)
一定程度ある	9(25.7%)	9(25.7%)		どちらとも いえない	4 (11.4%)	3 (8.6%)
小さい	0	0		わからない	5 (14.3%)	5 (14.3%)
ほとんどない	1(2.9%)	1(2.9%)		合計	35	35(未記入1含む)
わからない	3(8.6%)	2(5.7%)				
合計	35(未記入1含む)	35(未記入1含む)	<p>認定調査は時間的、経済的負担が大きいいため、先に区域指定の解除を行う。／区域指定対象物質のみを対象とするのは開発事業を行う側には有利だが、<u>土壌汚染状況調査で汚染が確認されなかった深部の汚染土や自然由来の汚染土が、意図せず敷地外へ移動してしまう可能性がある</u>ので慎重を期す必要がある。</p>			

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(6)同一敷地内の汚染土壌の移動を可能とする改善案

同一敷地内又は同一調査対象地内においては、指定区域の境界線を越えた汚染土壌の移動を可能とする改善案に賛成が77.1%、反対は0%、「どちらともいえない」、「わからない」がそれぞれ11.4%となった。

	普及啓発活動が必要	備考(コメント例)
賛成	27 (77.1%)	同一敷地内での移動が可能となれば施工期間の短縮、コスト削減に繋がるため有効と考える。 現在は施工制限が大きすぎる。十分な養生をした上であれば、同一敷地内での移動を認めるよう求めたい。 汚染土移動により、不用意に健全土が汚染されたとみなされることのないような判断材料整備が必要と感じる。
反対	0	
どちらとも いえない	4 (11.4%)	
わからない	4 (11.4%)	
合計	35	

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(7)自然由来汚染、埋立材由来汚染の問題

自然由来汚染の問題は、「非常に大きい」「大きい」合わせて65.7%、「一定程度ある」の22.9%を加えると88.6%。二つの改善案に対する賛成がともに71.4%となった。埋立材由来汚染の問題は「非常に大きい」「大きい」合わせて37.2%、「一定程度ある」の31.4%を加えると68.6%であり、自然由来汚染に比べ低い。二つの改善案に対する賛成は54.3%と51.4%と自然由来汚染に比べ低くなっている。

	自然由来汚染の問題	埋立材由来汚染の問題		自然由来基準不適合土壌により盛土や埋立を行った土地で、同様に同様の汚染が広がっている場合は、自然由来特例区域とする	自然由来特例区域間の移動を可能とする改善案	昭和52年以前の水面埋立であっても、専ら埋立材による汚染である場合は、埋立地特例区域の対象とする	埋立地特例区域間の移動を可能とする
非常に大きい	16(45.7%)	8(22.9%)	賛成	25 (71.4%)	25 (71.4%)	19 (54.3%)	18 (51.4%)
大きい	7(20.0%)	5(14.3%)					
一定程度ある	8(22.9%)	11(31.4%)	反対	0	0	0	0
小さい	1(2.9%)	2(5.7%)	どちらとも いえない	7 (20.0%)	5 (14.3%)	8 (22.9%)	9 (25.7%)
ほとんどない	1(2.9%)	0	わからない	3 (8.6%)	4 (11.4%)	6 (17.1%)	6 (17.1%)
合計	35(未記入1含む)	35	合計	35	35(未記入1含む)	35(未記入2含む)	35(未記入2含む)

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(8)要措置区域 ①指定要件の明確化(飲用井戸について)

要措置区域の指定要件の一つである飲用井戸の問題の影響は、「非常に大きい」「大きい」合わせて51.5%、「一定程度ある」の25.7%を加えると76.2%と大きい。

飲用井戸の所在を把握する仕組みを構築する、飲用井戸の定義を明確にするとの二提案ともに賛成が74.3%となった。

	飲用井戸の問題の影響
非常に大きい	10 (28.6%)
大きい	8 (22.9%)
一定程度ある	9 (25.7%)
小さい	1 (2.9%)
ほとんどない	0
わからない	6 (17.1%)
合計	35(未記入1含む)

	飲用井戸の所在を把握する仕組みを構築する案	飲用井戸の定義を明確にする案
賛成	27 (77.1%)	27 (77.1%)
反対	0	0
どちらともいえない	3 (8.6%)	3 (8.6%)
わからない	4 (11.4%)	4 (11.4%)
合計	35(未記入1含む)	35(未記入1含む)

コメント

飲用井戸の有・無が『要措置区域』の要件になっているため、不動産取引において大きな影響を与えている。飲用井戸の所在を各行政の井戸設置窓口と連携して公開できる仕組みを構築できないか検討していただきたい。

飲用井戸の有無により、要措置区域となるのか形質変更時要届出区域となるのかが実質上決定されるため、非常に影響が大きい問題(マンション事業者にとって死活問題)である。できるだけ早期に飲用井戸の位置を把握できるスキームが必要。

要措置区域に指定される可能性を鑑みて土地の活用法等を検討できるため、飲用井戸の所在を容易に把握できるようになるのは一定のメリットがある。

届け出前に下水道局に伺っても回答してくれないのでは、土地購入時の対策費が検討できない。

土地取引に際してはルールを明確化しておいた方が望ましい。

上水道の設置エリアについては『70年間地下水を飲み続ける』リスクは無いとみて、飲用井戸の存在の有無によらず、対象外とすることはできないのか。

利用申告者に対するインセンティブの付与等により情報収集を促進させる。

4. 土壌汚染対策制度に関するアンケート結果

(8)要措置区域 ②指定要件の明確化(汚染物質到達範囲の推定について)

汚染物質到達範囲の推定の問題は、「非常に大きい」「大きい」を合わせて37.3%、「一定程度ある」の28.6%を加えると65.9%と飲用井戸の問題と比べると低くなっている。逆に「わからない」が25.7%と多い。個々の事例毎に地下水の流向・流速等や地下水質の測定結果に基づき設定されるよう促すべきとの意見に賛成が45.7%、反対2.9%、「どちらともいえない」22.9%、「わからない」28.6%となっている。

汚染物質到達範囲の推定の問題		個々の事例毎に地下水の流向・流速等や地下水質の測定結果に基づき設定されるよう促すべき		備考(コメント例)
非常に大きい	4 (11.4%)	賛成	16(45.7%)	杓子定規な判定ではなく、その地下水の流向等によって判定していただきたい/土地取得・検討時において要措置区域になるリスクは非常に大きい問題である。現在のガイドライン基準は不明確であるため、最低限確認する事項などを明確化し、合理的な手法を検討していただきたい。 /地下水位置が推定できない場合、地下水深度までボーリングを続けることは難しい。健康被害リスクが少ない深度を規定して欲しい。
大きい	9 (25.7%)			
一定程度ある	10 (28.6%)			
小さい	1 (2.9%)			
ほとんどない	2 (5.7%)			
わからない	9 (25.7%)	反対	1(2.9%)	地下の部分で実際にそこまで測定、対応することができるのか疑問。/正確な測定は困難/適正化することによって、推定距離が緩和に向かうのであれば良いと考える。
		どちらともいえない	8(22.9%)	
		わからない	10(28.6%)	
合計	35	合計	35	