

不動産事業における土壌汚染対策 ～東京建物・住宅事業における取組～

～土地情報入手からお引渡しまでの調査・対策の流れ～

1. 土地情報入手時

- 土地売主・仲介業者へのヒアリング
- 土壌調査会社への相談・ヒアリング
- 各行政の条例・指導内容の確認

2. 土地取得方針決定前

- フェーズ0.5（地歴調査）の実施（事業主負担）
- 早期に土壌汚染の可能性の有無を判断し、取引条件に反映

【フェーズ0.5の内容】

- ・不動産登記簿謄本による所有者確認調査
- ・敷地周辺を含めた地形図・古地図・航空写真等による地歴調査
- ・敷地の外側からの現地確認
- ・地質、地形の調査
- ・環境データからの地下水、ダイオキシン類の評価
- ・土壌汚染対策法の指定区域の確認

土地売買契約条件の検討

土壌汚染に関する売主・買主の責務区分の明確化

3. 土地売買契約締結前後

フェーズ1（簡易調査）を必ず実施（事業主もしくは売主負担）

上記フェーズ0.5の内容に加え、

- ・敷地の内側からの現地確認
- ・所有者等からのヒアリング
- ・法的側面からの調査
- ・指定区域等の調査

土壌汚染の可能性が低い場合

- ・フェーズ0.5およびフェーズ1に基づいた「土壌汚染に関する調査報告書」の作成
- 上記報告書は、土壌汚染が無い場合でもお引渡し時にマンション等管理組合に承継する。

土壌汚染の可能性（自然由来を含む）がある場合

- ・フェーズ 2（土壌汚染状況調査）の実施（事業主もしくは売主負担）
- ・フェーズ 2 により土壌汚染が判明した場合、フェーズ 3（汚染状況の把握、対策方法、対策費用・期間の定量評価）の実施
 - 事業化の最終判断
 - 土壌の浄化処理の実施
 - 最終確認調査（汚染土壌の処分先等の確認 二次汚染の防止）
 - 土壌汚染に関する調査・処理報告書の作成
 - 報告書を重要事項説明基礎資料とする

4. 土地引渡後の流れ

商品企画 着工 販売 お引渡し

<マンション等販売時における土壌汚染に関する情報開示について>

モデルルームオープン時

- ・販売センターに調査および処理報告書等資料を保管（汚染がなかった場合も報告書を保管）
ご来場者から土壌汚染に関する質問があった場合は、調査・処理報告書に基づき説明
具体的な商談時

浄化処理・汚染拡散防止措置等（自然由来を含む）を実施した場合

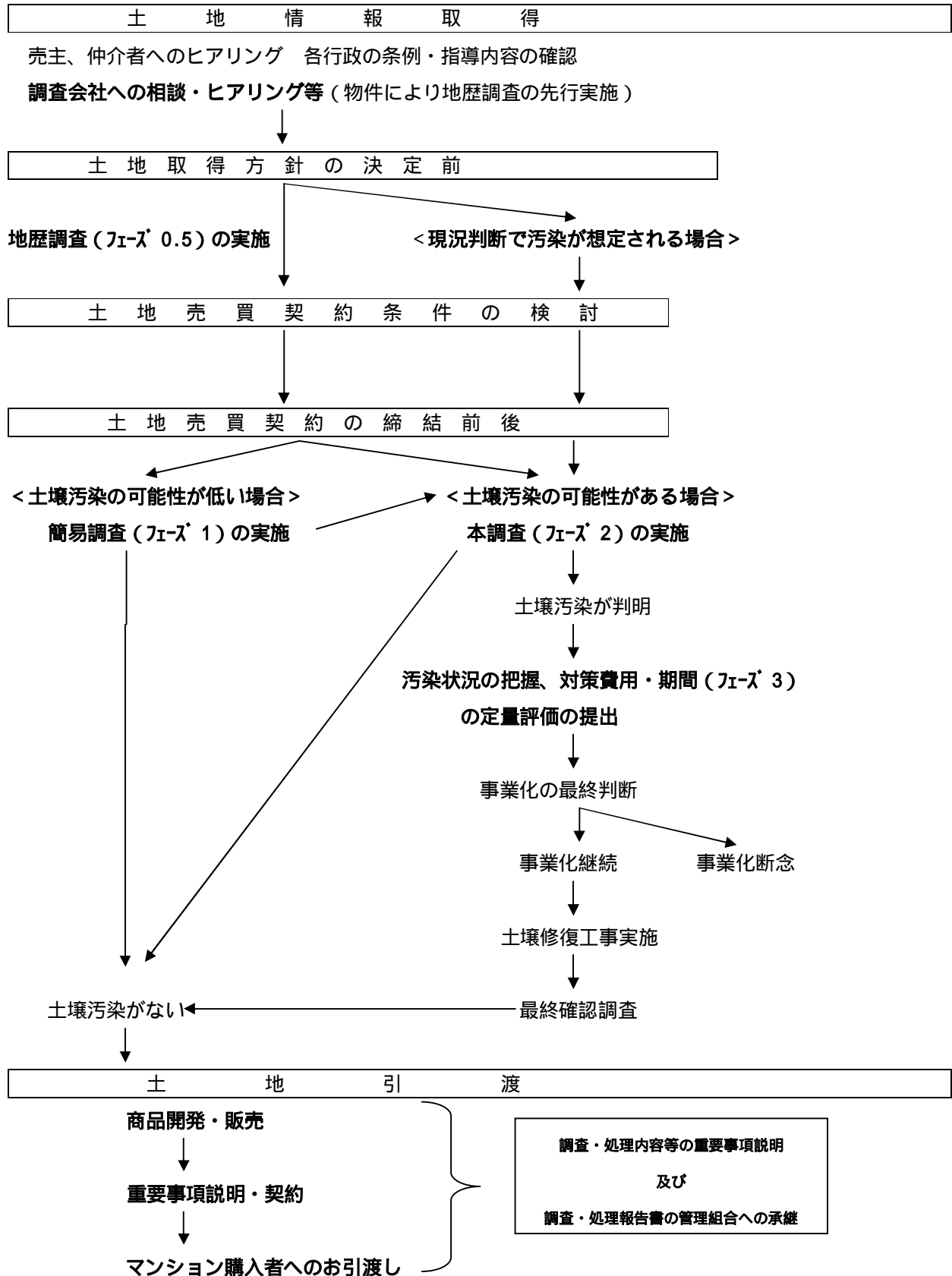
宅地建物取引業法の趣旨に基づき、適時的確に顧客に説明する。

- ・従前の所有者
- ・土地の使用状況
- ・調査の基準・方法等
- ・検出された有害物質
- ・行政指導・手続きの内容等
- ・土壌汚染対策法指定区域内外の明示
- ・浄化処理・汚染拡散防止措置等の基準・方法等

お引渡し時

- ・調査及び処理報告書の管理組合への承継
（汚染がなくフェーズ 1 調査のみの場合も調査報告書を管理組合へ承継）

以 上



～モデルケース（フェーズ2以降）～

1. 調査内容

- ・「汚染土壌処理基準」に準拠し、現地調査（表土調査およびボーリング調査）を実施。
- ・「ダイオキシン類による土壌の汚染にかかる環境基準」に基づき、ダイオキシン類の追加調査等を実施。

2. 分析項目

- 溶出量試験：「土壌の汚染にかかる環境基準について」「汚染土壌処理基準」に基づき実施。
- 含有量試験：「汚染土壌処理基準」に基づき実施。

3. 調査結果

（1）表土調査

- ・溶出量試験で基準値を超過した地点は**地点中**地点。
- ・含有量試験で基準値を超過した地点は**地点中**地点。
- ・ダイオキシン類の追加調査の結果が基準値を下回った。

（2）ボーリング調査

- ・上記（1）の表土調査で、溶出量または含有量の何れかが基準値を超えた地点で実施し、その結果、溶出量調査では最大 GL. **m の深度まで基準値を超過し、含有量調査では最大 GL. **m の深度まで含有量参考値を超過した。

（3）対策必要範囲および土量の決定

- ・「汚染土壌処理基準」に基づく環境基準値を超えた土壌は、溶出量調査で約***m³、含有量調査で約***m³。

4. 汚染土壌処理

- ・掘削により発生した汚染土壌は、「東京都土壌汚染対策指針」に基づき搬出処分を行った。
- ・対応工事中に、汚染土壌が周辺の土壌、地下水に広がらないよう、以下の対策を講じた。

土壌の飛散防止

- ・掘削時には適宜散水し、乾燥による飛散を防止
- ・掘削土壌を仮置きする場合、シート等で養生し飛散を防止
- ・工事用車両により周辺道路の汚れ防止のため、入出場ゲート付近でタイヤ洗浄を実施
- ・掘削土壌搬出の際には、シートにより荷台をカバーし、土壌の落下、飛散を防止

処理対策を要する汚染土壌による公共用水域及び地下水への汚染防止

- ・洗車施設、雨水等による排水は、沈砂層等の処理施設を設け、下水道法の水質基準値以下とし公共下水道へ放流
- ・工事施工中は適宜放流水について、下水道法に基づく水質調査を実施。

6 . 重要事項説明書（記載例）

ご購入者は、ご購入にあたり予め下記事項をご承認下さい。

本敷地は「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく土壌調査により、一部東京都土壌汚染対策指針の基準を上回る重金属物質（カドミウム・鉛・六価クロム・砒素・総水銀）が検出され、売主が平成 ** 年 ** 月までに当該基準を上回った土壌を全て搬出処分を行ったこと。

上記 の汚染土壌の対策については、東京都土壌汚染対策指針に従って汚染土壌の拡散防止措置を実施していること、及び東京都へ「汚染拡散防止措置完了届出書」を提出し、対策が実施されたと認められるとの見解を東京都環境局より頂いていること。

上記 の土壌搬出処分後、本敷地は都条例に定める基準値以下となっていること。

以 上