

環境省中央環境審議会・土壌農薬部会・土壌制度小委員会

一般社団法人 不動産協会

目次

1. 不動産協会のご紹介
2. 不動産開発事業と土壌汚染対策問題の関わり
3. 不動産開発業における土壌汚染対策法令対応のおもな課題点
- 4 - 1. 不動産開発事業における改正要望①
- 4 - 2. 不動産開発事業における改正要望②
- 4 - 3. 不動産開発事業における改正要望③
- 4 - 4. 不動産開発事業における改正要望④

1. 不動産協会のご紹介

○協会の概要

- ・事業概要：オフィスビル・商業施設等の開発・運営・管理、マンション・建売住宅等の開発・分譲、住宅・不動産仲介など多岐にわたる不動産事業を展開する大手企業を中心に構成。

高度なビジネス基盤、良好な住宅ストックの形成等、安心・安全快適で魅力ある街づくりや都市再生を推進するとともに優良な資産として次代に引き継ぐことができるよう価値を維持増進することを目指した取り組みを実施。

- ・会員数　　： 162社（令和6年8月1日現在）
- ・会長会社　： 三井不動産(株)
- ・理事長　　： 三菱地所(株)
- ・副理事長会社　： 住友不動産(株)、東急不動産H、東京建物(株)、
野村不動産(株)、森ビル(株)、阪神阪急不動産(株)

2. 不動産開発事業と土壤汚染対策問題の関わり

- 不動産開発事業の多くは、土地（開発用地）を取得し、必要に応じ周辺の土地を新たに取得し、造成、インフラ整備し、ビル、事業用施設、住宅等を建築し、不動産の価値創造・向上を行う事業
- 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、土壤汚染（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る。**

3. 不動産開発業における土壌汚染対策法令対応のおもな課題点

【課題】

- ①事業における調査/対策費用の金額が多くなる場合がある**
- ②事業におけるスケジュールが予見しづらい**

4-1. 不動産開発事業における改正要望①

自然由来の汚染対応合理化

【要望】

- 自然由来の基準値超過については区域指定としない。もしくは汚染の程度・段階ごとに対応する基準新設を検討頂きたい。

【理由】

- 自然由来による汚染は完全除去ができない場合が多く、基準値超過が少ない場合でも搬出等対応しており、非常に苦慮している
- そもそも自然由来による汚染の存する場所は、今まで当該状態で使われてきた経緯があるなかで、法施行後においては、当該地を所有者の責任において除去等の対応しなくてはいけない理屈に対し理解が及んでいない
- 土地所有者が原因でないにも関わらず、すべて所有者が負担する制度設計は不合理

【事例】

- 周辺広範に自然由来汚染の懸念があるエリアの工場跡地で、調査命令により調査実施したところ、浅層部で想定部以外の多数か所で鉛/ヒ素が超過検出。
⇒一部は残置し要届出区域に指定したが、当初想定より対策費用が大幅に増加

4 - 2. 不動産開発事業における改正要望②

地下水のもらい汚染及び自然由来汚染対応の合理化

【要望】

- 地歴調査により敷地内に汚染源が無いことが明らかな場合や自然由来の地下水汚染については措置を不要とする

【理由】

- 汚染源の原因除去ができないのに、計画地のみ措置をすることの合理性に疑問
- 近接地からの地下水汚染（もらい汚染）について、当該地の地下水調査および対策工事のみが義務化されていることは合理的であると考えにくい

【事例】

- 地歴調査の想定外のもらい汚染による地下水汚染の対策（掘削除去/遮水）により事業性悪化（次項詳細）

4-3. 不動産開発事業における改正要望③

地下水の汚染対応の合理化（事例詳細）

【要望】

- 地下水汚染の措置として汚染土搬出/遮水を実施する場合、モニタリング期間短縮（現行2年→3～6ヶ月程度と）する制度を検討頂きたい。

【理由】

- モニタリング期間の2年の影響が大きい。
（状況次第では2年で終わらない可能性もあり。）
- 原位置浄化でなく、汚染土の搬出と遮水をした場合、埋戻し土が清浄土であることと、有効に遮水されていることが確認できれば、長期のモニタリングは不要

【事例】

- モニタリング中その範囲の工事ができない
- ①モニタリング期間完了後に工事着手したため建物完成が2年弱の遅れ
 - ②モニタリング箇所を避けて建物計画変更
⇒設計変更コスト+建物有効率の低下による事業性悪化

4-4. 不動産開発事業における改正要望④

地歴情報について国によるデジタルプラットフォーム等整備・関与

【要望】

- 地歴情報の所有者間の承継義務化および不動産ID等デジタル化促し、国によるプラットフォーム等整備・関与をご検討頂きたい。
- 具体要望としては、DB情報に井戸のデータも掲載されることで地下水汚染の際の摂取リスクを評価できるようことも要望。

【理由】

- 地歴調査において、資料で不明瞭な部分はヒアリングにて調査をするが、1945年頃から約80年の遡りとなり、調査は難航することから基準の緩和が必要と考える。
- 情報の散逸防止、一元管理化をするためには、地歴等情報について登録等義務化が望ましいと考える。ただし、同時に簡易に登録/閲覧操作できるデジタルプラットフォームが必要
- 現在公表されている井戸情報では、大まかな場所までしか特定できない状況であり、実務では活用できていない。

ご清聴ありがとうございました

【以下参考情報】 土壤汚染対策制度に関するアンケート結果

(1) 土壤汚染状況調査等における制度の合理化・分かりやすさの改善等 (1/3)

【現状と課題】

- 制度・運用の複雑さ（及びそれに伴う予見可能性の不足）（5社）
- 予見可能性の不足（4社）
 - ・ 具体的内容については実際に調査しないと判明しない
 - ・ 現地調査を実施するには現況稼働中では難しいケースが多い 等
- 健康リスクに対して過大な負担が土地所有者等に発生している（3社）
- 所有者が汚染原因者でない場合の負担が過大（3社）
 - ・ 自然由来による汚染は完全除去出来ないケースが多く、対応に非常に苦慮する。 等
- 健康リスクの判断根拠が不明瞭（1社）
- 調査契機の規模要件に公平性が無いと感じる（1社）
 - ・ 広大な敷地を持ち、調査の契機を受けやすい所有者に対して、明らかに自然由来・他者（隣地からの汚染）であっても、調査・対策を求められる。一方で狭小地であれば、同様の調査・対策コストが法的には不要になり、公平性がないと感じる。
- 近接地からの地下水汚染（もらい汚染）について明確な指標がない中で、地下水調査及び対策工事のみが義務化されていることの不合理性（1社）

(1) 土壤汚染状況調査等における制度の合理化・分かりやすさの改善等 (2/3)

【要望(1/2)】

- 制度・運用の簡易化・合理化 (11社)
 - ・ 既存建物稼働中においても土壤汚染対策法に基づく届出 (解体準備の届出) を可能にする 等
- 健康リスクの程度に応じた柔軟な対応 (10社)
 - ・ 自然由来の土壤汚染のような汚染状況が微量の場合については、健康被害への影響は不明確であり、更なる調査方法の簡素化を望む。 等
- (主に取引等の前の) 土地の所有者等において制度的に土壤汚染対策調査の実施が担保されるべき (9社)
- 水濁法上の有害物資使用特定施設の土地の所有者等が変更される際に法の調査契機等を適用すべき (8社)
- 調査のタイミング、方法等の負担が大きく見直すべき (5社)
 - ・ 5点混合調査に変わる方法・仕組みの策定
 - ・ 通常フェーズ2調査において自然由来等基準不適合土壌が出現した場合の、深さ方向原則「10m」調査の必要性の再考 等

(1) 土壤汚染状況調査等における制度の合理化・分かりやすさの改善等 (3/3)

【要望(2/2)】

- 調査対象を特定施設利用のみに限定するべき (1社)
- 3条調査義務がある土地を切り売りする場合の法整備 (1社)
- 「もらい汚染調査」(民間独自の対策)の法制化 (1社)

《Q》(現在の土対法では、要措置区域に指定された場合における土壤汚染対策(措置)の実施について、汚染原因者と土地の所有者等が異なる場合に対して汚染原因者に費用の求償を可能にする仕組みが規定されているが、)汚染原因者が別に存在することが明らかとなっている土壤汚染状況調査についても、汚染原因者に費用の求償を可能にする仕組みが必要か

- 賛成/総論賛成 (5社)
 - ・ 土地売主・買主双方にとって負担の軽減に繋がる
 - ・ 不動産取引が阻害されないよう、あくまで事業者の任意として措置することが必要 等
- 懸念 (3社)
 - ・ (汚染原因者を)特定出来たとしても、会社が解散されている・補償能力が無い等、補償されないケースがほとんど。行政等が補償してくれるような改正であれば大いに意味があると思われる。
 - ・ 売買契約の条件上、契約不適合免責になっている場合は、無用なトラブルを生む可能性がある 等

(2) 区域指定制度、基準不適合土壌に対する搬出規制等の合理化等 (1/5)

【現状と課題(1/2)】

- (自然由来等不適合土壌の取扱について、) 工期・経費ともに負担は大きい (予見可能性も不足) (9社)
 - ・ 東京を始め古来海岸だった開発地域では、貝殻由来などのヒ素は出てくる可能性が高い (昨今の物価上昇や労働単価上昇と併せて、重く負担がのしかかる)
 - ・ 仮に閾値ギリギリでも健全土と汚染土では大きく処理単価が異なる
 - ・ 範囲の絞り込みのための再調査 / 水溶性物質の対策 等
- 区域指定制度が工期・費用へ与える影響 (土地の利活用が進まなくなる恐れ) (6社)
 - ・ 区域指定による行政手続き中は工事等ができず、借入金利の増大や、人件費等の事務コスト増大 等
- 法14条 (指定の申請) の適用について (3社)
 - ・ 汚染対象がある土地ということで取引価格が下がるから、登録したくないという意思が働いてしまうのではないか (自然由来汚染なら尚更不合理である) 等
- 2年間地下水モニタリングの負担 (2社)
 - ・ 当該区域が建物の地下空間になったことで、既に汚染土が全て取り払われているにもかかわらず、2年間の地下水のモニタリングを経ないと区域指定が解除されないことがあり、合理的ではない 等

(2) 区域指定制度、基準不適合土壌に対する搬出規制等の合理化等 (2/5)

【現状と課題(2/2)】

《Q》法の対象とならずに民事上の理由により土壌汚染対策を行っている場合の対応

- 土壌汚染対策法及び各行政の条例等に則った調査・対応を実施 (6社)
- 民事上の対策は特段行っていない (4社)
- 「もらい汚染調査」(民間独自の対策)の実施 (1社) 等

【要望(1/4)】

- 健康リスクの程度に応じた措置緩和 (特例の導入等) (5社)
 - ・ 従前自然由来とされたヒ素・鉛などの低量の汚染も人為由来の土壌汚染と同じ扱い・処理を求められるようになったが、自然由来の特例などの導入をお願いしたい 等
- 地下水モニタリングの緩和 (廃止) (3社)
 - ・ 周辺〇km以内で飲料利用が無いところについては緩和 (廃止) 等
- 汚染の状況に応じた合理的な対応 (3社)
 - ・ 重金属類等について、一定の対策 (封じ込め、掘削除去等) を行うことで、ほぼ確実に影響を取り除ける汚染については、大幅に制度を簡素化 等
- 自然由来の場合は対策不要とすべき (2社)

(2) 区域指定制度、基準不適合土壌に対する搬出規制等の合理化等 (3/5)

【要望(2/4)】

- 汚染土処分先の緩和 (2社)
 - ・ 公共工事は安価な汚染土壌処分地があるが、自然由来はそれら処分地へ運搬処理できるなど再考頂きたい
 - ・ 都市計画事業として、民間が一部の公共施設を整備する再開発事業においてもの処分先の緩和を望む 等
- 自然由来の汚染の可能性判断資料の公開 (1社)
- 臨海部特例区域の特例を都市再生特別地域にも適用 (1社)
- 届出区域制度における公告手続きの廃止・短縮化 (1社)
- 暴露可能性有無による区域指定の判断 (汚染土の有無による判断の見直し) (1社)
- その他の意見 (2社)
 - ・ 汚染原因が自然由来か否かによる整理と、除去工事負担の整理は別と考える 等

(2) 区域指定制度、基準不適合土壌に対する搬出規制等の合理化等 (4/5)

【要望(3/4)】

《Q》3次元方向から絞り込む調査（詳細調査）を制度に位置付け、区域指定される範囲を平面ではなく汚染が実際に存在する立体的な範囲のみに限定できるようにする可能性について

● 賛成/総論賛成（7社）

- ・ 3次元方向の特定が最も費用・スケジュールに影響が生じるため、限定する方向（深度緩和等）で検討いただきたい。
- ・ 多額の費用が発生する場合は、精度はあるが活用しなくなるので、できる限り、絞り込み調査の内容は簡潔な内容になることを望む。等

● 懸念（5社）

- ・ 今までに管理していたグリット図や汚染範囲と新たな制度での範囲の二重管理になる恐れ
- ・ 2次元方向での調査と比べ、コストと時間が過大になる恐れ。コストが見合わず、開発行為自体がストップする可能性がある。当該規定を制度化する場合は、事業者の任意とすべき 等

(2) 区域指定制度、基準不適合土壌に対する搬出規制等の合理化等 (5/5)

【要望(4/4)】

《Q》自然由来等基準不適合土壌に対して、区域指定制度を必ずしも前提にせず、搬出の前に土壌中の特定有害物質の濃度を測定し、その結果に基づき搬出、処理等に係る規制等の適用有無を判定するような仕組みに見直す可能性について

● 賛成/総論賛成 (11社)

- ・ 自然由来と人為由来とは基準や対応を区別すべきであり、不動産取引上のコストや事務手間が簡素化され、そのメリットは十分にある。
- ・ プラスに働くと思われる一方、デメリットとしては、測定結果の告示に時間を要すこと、搬出毎に測定することで工期の遅延リスクが増大することが懸念。
- ・ 既にある土壌調査結果を最大限活用 等

● 懸念 (3社)

- ・ 搬出時に初めて汚染状況が判明し、そこから処分先や費用等を見積もる必要があり、事業の予見可能性が失われ、全体のスケジュールに影響が出ることが考えられる。
- ・ 測定の頻度が増えるのであればコストが増え、工期も延びる可能性があり、デメリットであると思う。 等

<その他>

- ・ 法制化により、残土条例との基準統一化

(3) 土地の土壤汚染状況に関する情報の適切な管理、承継等の強化 (1/2)

【現状と課題】

- 地歴情報の不足により、土地の利活用が阻害される可能性 (2社)
 - ・ 土地購入者としては潜在的な土壤汚染の存在を危惧して、過大な予算を積まなければならない、土地評価が著しく下がる、もしくは撤退を余儀されなくなる可能性がある。等

《Q》地歴情報等が不足している場合に行っている一般的な対応

- 残存リスクは買主が負担 (潜在的な土壤汚染のリスクを危惧して、一定のコストを費用に計上) (4社)
等
- 関係者へのヒアリング (3社)
 - ・ 所有者や周辺保有者 等
- 専門会社等への調査委託 (3社)

（３）土地の土壤汚染状況に関する情報の適切な管理、承継等の強化（２/２）

【要望】

- （行政による）情報の一元管理（８社）
 - ・ 不動産ID等との連携 等
- 情報検索・閲覧がしやすい環境の整備（７社）
- アクセス権の設定（３社）
- 飲料井戸の有無・場所の情報の開示（２社）
- 希望する公表内容（上記以外）（３社）
 - ・ 調査場所（位置図）、調査年月日、調査内容（従前施設内容含む）、対策工事内容、対策工事会社、工事年月日、区域指定の有無、指定が解除された場合はその旨 等

（４）汚染土壤処理施設及び指定調査機関の技術的能力等の持続的な確保等

- 特になし

（５）持続可能な土壤汚染対策を総合的に推進するための基本方針（仮称）の創設

- 特になし

(6) その他の見直しの事項 (1/3)

【現状と課題】

- 行政間の基準・対応のバラつき (4社)
 - ・ 地方自治体による独自基準・制度 等
- 法とその他条例の運用のバラつき (3社)
 - ・ 残土条例 等
- 土壌汚染対策基金の機会の制限 (1社)
 - ・ 再開発組合は、土地所有者となることはできない

【要望(1/3)】

- 対策基準の見直し (自然由来等) (7社)
 - ・ 基準値について何段階があっても良い
 - ・ 諸外国と比較して大幅に厳しいものと聞いたことがある
 - ・ 第二種特定有害物質の土壌溶出量基準の大幅緩和
 - ・ フッ素等の規制緩和 等
- (環境負荷削減の観点から、) 各種対策工法の積極的な検討 (掘削除去は環境負荷が大きい) (6社)

(6) その他の見直しの事項 (2/3)

【要望(2/3)】

- (環境負荷削減の観点から、) 掘削範囲の削減 (4社)
 - ・ 自然由来の場合に、掘削土壌処理を減らすなどの方策の検討 等
- 調査費用や処分費用の支援 (3社)
 - ・ 自然由来の場合などのケースでの費用負担や補助金等についても考慮することが好ましい 等
- 事前の行政協議における予見可能性の向上 (3社)
 - ・ 調査命令の有無の見込み 等
- 行政間の基準・制度の統一的運用 (3社)
- 行政の体制整備 (2社)
 - ・ 明確な判断
 - ・ 回答までの手続き期間の短縮
- 法とその他条例の関係整理 (2社)
 - ・ 汚染土の処分に関する条例 (残土条例)
 - ・ 環境確保条例 等
- 企業が抱えるリスク・コストの低減 (2社)
 - ・ 人の健康に対するリスクとそれを回避するためのコストのバランスが他の環境法令 (水濁法や大防法など) と比べて、大きく規制側に傾いていると感じる。リスクコントロールすべき水準を大局的に見直す必要があると思慮。 等

(6) その他の見直しの事項 (3/3)

【要望(3/3)】

- 土対法と土地区画整理事業の関係性の明確化 (1社)
 - ・ 4条等の届出を実施する際の、土地所有者の同意書を必須とする (従前の運用に戻す)
- 残土調査の緩和措置 (1社)
 - ・ 地歴調査上、土壌汚染の可能性が小さい場合は、残土調査を緩和できるような法整備

(以下、ガイドライン等の法の解釈・運用等に係る資料の改善等)

- 簡素で明快な内容 (4社)
- 一般エンドユーザー向けの分かりやすい資料 (3社)
- 具体的事例の情報提供 (2社)
- 土地の売主・買主向けの分かりやすい資料 (1社)
- 広くデータ閲覧できる環境の整備 (1社)
- 油汚染ガイドラインとの一元化 (1社)
- 汚染拡散防止計画書の雛型化 (1社)

(抜粋) 自然由来汚染土壤に係る要望等 (1/3)

カッコ内 (社数)

分母：当該旨を回答した社数

分子：うち、自然由来汚染土壤に係る内容を回答した社数

【現状・課題】

- 所有者が汚染原因者でない場合の負担が過大 (2社/3社) 項目(1)
 - ・ 自然由来による汚染は完全除去出来ないケースが多く、対応に非常に苦慮する。等
- 調査契機の規模要件に公平性が無いと感じる (1社) 項目(1)
 - ・ 広大な敷地を持ち、調査の契機を受けやすい所有者に対して、明らかに自然由来・他者 (隣地からの汚染) であっても、調査・対策を求められる。一方で狭小地であれば、同様の調査・対策コストが法的には不要になり、公平性がないと感じる。
- (自然由来等不適合土壤の取扱について、) 工期・経費ともに負担は大きい (予見可能性も不足) (9社) 項目(2)
- 法14条 (指定の申請) の適用について (1社/3社) 項目(2)
 - ・ 汚染対象がある土地ということで取引価格が下がるから、登録したくないという意思が働いてしまうのではないか (自然由来汚染なら尚更不合理である) 等

【要望(1/3)】

- 健康リスクの程度に応じた柔軟な対応 (2社/10社) 項目(1)
 - ・ 自然由来の土壤汚染のような汚染状況が微量の場合については、健康被害への影響は不明確であり、更なる調査方法の簡素化を望む。等

(抜粋) 自然由来汚染土壤に係る要望等 (1/3)

【要望(2/3)】

- 調査のタイミング、方法等の負担が大きく見直すべき (1社/5社) 項目(1)
 - ・ 通常フェーズ2調査において自然由来等基準不適合土壤が出現した場合の、深さ方向原則「10m」調査の必要性の再考 等
- 自然由来汚染の場合の所有者の対策義務の軽減 (1社) 項目(1)
- 健康リスクの程度に応じた措置緩和 (特例の導入等) (4社/5社) 項目(2)
 - ・ 従前自然由来とされたヒ素・鉛などの低量の汚染も人為由来の土壤汚染と同じ扱い・処理を求められるようになったが、自然由来の特例などの導入をお願いしたい 等
 - ・ 自然由来の場合などのケースでの費用負担や補助金等についても考慮することが好ましい 等
- 自然由来の場合は対策不要とすべき (2社) 項目(2)
- 公共工事は安価な汚染土壤処分地があるが、自然由来はそれら処分地へ運搬処理できるなど再考頂きたい (1社) 項目(2)
- 汚染原因が自然由来か否かによる整理と、除去工事負担の整理は別と考える (1社) 項目(2)
- 自然由来の汚染の可能性判断資料の公開 (1社) 項目(2)

（抜粋） 自然由来汚染土壤に係る要望等（3/3）

《Q》自然由来等基準不適合土壤に対して、区域指定制度を必ずしも前提にせず、搬出の前に土壤中の特定有害物質の濃度を測定し、その結果に基づき搬出、処理等に係る規制等の適用有無を判定するような仕組みに見直す可能性について 項目（2）

- 賛成/総論賛成（1 1社）
- 懸念（3社）

- 対策基準の見直し（自然由来等）（5社/7社） 項目（6）
- （環境負荷削減の観点から、）掘削範囲の削減（1社/4社） 項目（6）
 - ・ 自然由来の場合に、掘削土壤処理を減らすなどの方策の検討 等
- 調査費用や処分費用の支援（1社/3社） 項目（6）