

# 公共用地の土壤汚染調査

## ～用地取得に関する任意調査～

環境省 指定調査機関（指定番号 環2003-1-657）



ISO 9001 MSA-QS-35  
ISO14001 MSA-ES-8

### 背景

「土壤汚染対策法」により、土地の所有者に一定の契機で調査が義務付けられました。また、不動産の価格形成要因として土壤汚染の有無及びその状態が盛り込まれた「不動産鑑定評価基準」により今後の公共用地の取得においては、土壤汚染の状況を把握するための確かな調査や土壤汚染の状況を踏まえた適正な損失補償を行うなど、土壤汚染への適切な対応が必要となり、国土交通省は「公共用地の取得における土壤汚染への対応に係る取扱指針」を策定し、「土壤汚染対策法」に従った「指定調査機関」による「任意調査」を行うことになりました。

#### ■平成15年2月15日「土壤汚染対策法」施行

土地の所有者に一定の契機で「指定調査機関」による「土壤汚染状況調査」が義務付け（法第3条、4条）



#### ■平成15年1月1日「不動産鑑定評価基準」改正・施行

不動産の価格形成要因として“土壤汚染の有無及びその状態”を鑑定評価に含める



#### ■平成15年4月30日「公共用地の取得における土壤汚染への対応に係る取扱指針」

国土交通省：公共用地取得に関連する損失補償についても土壤汚染の有無等を考慮  
「土壤汚染対策法」に従った「指定調査機関」による「任意調査」の実施

### 任意調査の要件

土地の現況及び履歴の確認には、「指定調査機関」による「任意調査」が必要となります。

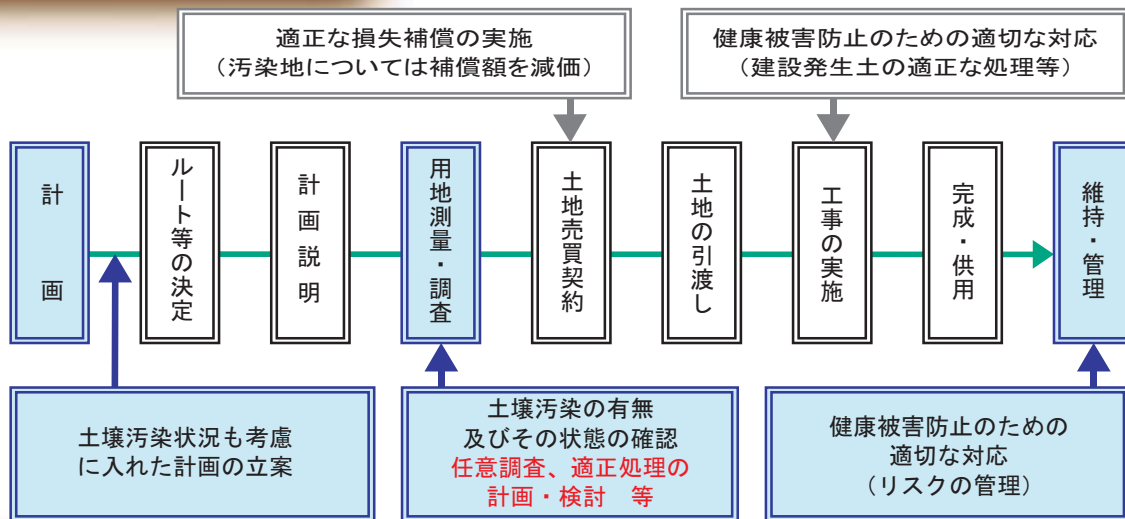
現況及び履歴の確認	任意調査実施者
現に「有害物質使用特定施設」が存在する土地	土地所有者
過去に「汚染可能性が高い用途」で使用された土地	公共事業者
過去の履歴が不明な土地	公共事業者

#### 《汚染可能性が高い用途》

- ・ 水質汚濁防止法に規定する特定施設であり、特定有害物質を製造、使用、処理する工場又は事業場の敷地が該当。
- ・ 特定有害物質：「土壤汚染対策法」で定める25物質が該当。

#### 《土地の履歴調査》

- ・ 登記簿：土地の所有者、建物の所有者・用途から土地の利用履歴を推定
- ・ 住宅地図：現在及び過去の用途を確認
- ・ その他：航空写真、過去の地形図、道路台帳、職業別電話帳等



### 任意調査の方法

任意調査は、土地の使用履歴から「土壌汚染のおそれが少ないと認められる土地(事務所、資材置き場、駐車場等)」では、敷地を30mメッシュに分割、それ以外の土地では10mメッシュに分割し、下記の物質の種類毎に各メッシュで1地点の調査を実施します。また、特定有害物質の使用履歴によっては、調査を組み合わせて実施することもあります。分析は公定法で行います。

#### ■第1種特定有害物質(揮発性有機化合物11種類)の場合

土壌ガス調査及び土壌溶出量調査(土壌ガスを検出した該当物質のみを対象)

- ・土壌ガス調査は、地表から深さ1mの孔を掘り、地盤中の土壌ガスを採取・分析
- ・土壌溶出量調査は、地表から深さ10mまでのボーリングにより、土壌を採取・分析

#### ■第2種特定有害物質(重金属等9物質10項目)の場合

土壌溶出量調査及び土壌含有量調査

- ・地表から深さ50cmまでの土壌を採取し、土壌溶出量及び土壌含有量を分析

#### ■第3種特定有害物質(農薬、PCBの5種類)の場合

土壌溶出量調査

- ・地表から深さ50cmまでの土壌を採取し、土壌溶出量を分析

### 公共用地取得に関連する損失補償

土地売買契約締結時には、任意調査の結果等に基づく土地類型により内容が異なります。

- ・「指定区域地」……定められた方法で減額補償額の算定を実施。
- ・「未指定土壌汚染地」…… //
- ・「土壌汚染不明地」……土壌汚染がないものとして通常の方法で算定を実施(契約後調査を行い、汚染があった場合には当初契約金額を減額する「特約条項」が必要)。

### 任意調査のケーススタディー

敷地の面積 : 300㎡(敷地の測量図は準備済みとする) →土壌ガス調査3箇所

土地使用履歴 : 従前地は農地、以後、現在までガソリンスタンド

調査対象物質 : ベンゼン(第1種特定有害物質) およびn-ヘキサン抽出物質(特定有害物質外)

#### ■上記の概算調査費用

土壌ガス採取(調査孔掘削、埋め戻し含む)及び土壌ガス分析費  
+ n-ヘキサン分析費(地表面から50cmまで2試料) = 約200千円

この結果、1箇所の土壌ガスからベンゼンが検出されたため、土壌溶出量調査を実施する。

#### ■土壌溶出量調査費用

ボーリング調査(φ66、L=10m)及び試料採取費  
+ 土壌溶出量分析費(12試料) + 調査結果とりまとめ費 = 約1,800千円

(注) 実際の調査費用は、土地の使用履歴(特定有害物質の種類)、敷地の面積等により変動します。