

適正管理で土地活用を

改正土壌汚染対策法

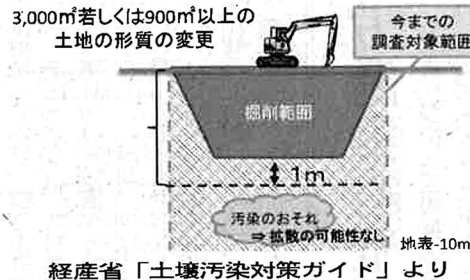
規制の強化・緩和の狭間で

最近では、東京・豊洲市場で注目された土壌汚染問題。土壌汚染対策法（以下、法）の改正法が19年4月に全面施行された。経済産業省は直前の19年3月に「対策ガイド」でQ&Aや留意点を示したが、20年3月の追跡調査で「適切な理解が進んでいない」と言及。多岐にわたる改正内容に、現場では一定の混乱があるようだ。売主や買主、媒介業者もトラブルに巻き込まれかねず、正しい理解なくして土地の利活用は進まない。こうした中、土壌汚染土地の「買取再販」という新たな潮流も出ている。（坂元浩一）

（坂元浩一）

改正法は17年に公布後、18年と19年の2段階に分けて施行されて大改正となった。経産省の20年3月の「事業等への影響調査（環境管理セクター）」では、「規制強化は調査の契機（きっかけ）に関わり、影響を受ける事業者は多い」と指摘。環境大臣の指定支援法人の日本環境協会（東京都千代田区）は、法改正関連の相談が19年度に206件（18年度173件）に上り、「制度が複雑化して、2年ほど前から増加傾向にある」と話す。

規制強化の一つの調査の「きっかけ」には何があるのか。法3条や4条、5条などに規定がある。有害物質を扱う工場などが施設を廃止した場合や工場などで900㎡以上の土地の形質



経産省「土壌汚染対策ガイド」より

で替え、舗装道路の張り替えなど。これは、工場などの敷地面積ではなく、あくまで造成などの「形質の変更」をする部分の対象になる。

一方の規制緩和では、従来の調査は最大深度で10mを求められた。これが、掘削深度プラス1mとなった。形質変更の掘削が深さが5m以下ならば、深さ6mまでの調査でよくなった（図参照）。

経路を遮断する

これらの調査で健康被害の恐れのある汚染が判明すれば2つの区域に分けられる。「要措置区域」は、汚染対策が必要で汚染除去計画を提出し、原則土地の形質変更が禁止される。「形質変更時届出区域」は、現状では健康被害は及ばず汚染除去は不要なもの、土地の形質変更時に届け出る。汚染土壌が発見した場合「完全除去」が理想だが環境やコストの負担が大きくなり、環境省は「形質変更時届出区域」の指定を促している。

それは、法の目的でもある。汚染拡大の懸念がなければ、被害の広がる掘削（暴露）経路を遮断して、適切に管理する法の制度設計だからだ。塩

買取再販を実現する 費用と期間を抑えて

そうした法の目的や趣旨を踏まえた成功事例がある。対策資力や体力に劣る土地所有者を救いたいと、土地再生投資（東京都千代田区）は、購入した横浜市内の土壌汚染用地を再生し、20年5月に商業用地として売却した。取得から再生、売却を一気に通貫し、いわば土壌汚染土地の「買取再販」を実現した。敷地面積は約3500㎡だが、形質変更の対象範囲が3000㎡未満だったために義務はないものの「自主調査」を行い、資本関係のない第三者機関の調査で健康被害の及ぶ恐れがないとして売却を行った。

当該地は複数社が購入に興味を示していたが、対策費との兼ね合いで断念。通常の土地取引は難しかった。そこで同社は、舗装や覆土などを組み合わせて

要・不要を精査し必要範囲の対策を施して健康被害を防ぎつつ、従前よりも期間や費用を抑えた。「完全除去」を求める「過剰な取引償行」と「法の目的」との間のギャップを解消。土地利用の目的や用途に応じた措置で取引が成功した。同社は、環境保全事業のエンバイオ・ホールディングス（東京都千代田区）と物産不動産事業のCRE（東京都港区）のグループ会社として、土壌汚染対策のコンサルティングや再生を手掛ける。当初は物流施設の開発時の対策に主眼を置いてきた。



適正に措置・管理すれば土地利用は可能だ（写真提供 エンバイオ・エンシニヤリ）」

意識変化がカギに 完全除去の考えを見直す

土地不足による売り手市場でも土地取引が増えている。だが、注意が必要だ。例えば、小規模な用地を扱う戸建て業者では、専門調査をせずに土地履歴調査のみで済ませている。後々にトラブルになりやすい。売主や買主間だけでなく、知識不足のままに交渉を進めると、媒介業者が地中埋設物関連で後否定されたものの、調査や説明義務違反で民事損害責任を問われた判例がある。

専門家として

宅建業者は業法で、善管注意義務（31条）、根拠明示義務（34条の2第2項）、重要事項説明（35条）、事実の不告知・不実告知の禁止（47条）などから、ある程度は例えは、外観の視認や、行政での窓口相談、問い合わせ、資料の確認が必要になる。

専門家としての高度な注意義務が要求されるが、東京都では無料アドバイザー制度で相談もできる。ただ、事前に調査をしても、サンプリング抽出のために売却後に汚染が発覚する可能性がある。汚染は直接には目に見えず、事業活動以外でも、埋材や自然由来から、近隣からの「もろい」の由来もある。産業廃棄物規制や行政指導要綱に抵触する油分やダイオキシン類にも考慮すべきだ。

そのため、売買契約書の作成時、契約不適合担保責任の期間や範囲、上限金額、免責特約を明確にしておく。追加的な調査や浄化費用が発生する場合もある。判例では、損害賠償額は原則として汚染土壌の「除去費用」の範囲までとされ、利活用後の営業利益などは含まれないようだ。

利活用の道を

この基準値を消費者がどう受け止めるか。時に、数万倍の土壌汚染が発生する場合がある。特に「住まい」の関連は、居住者が嫌がり、売れ行きが左右されて事業者は敏感なところが多い。住み替えの売却時の資産価値にも影響する。

そもそも土壌汚染は、汚染された土壌そのものでなく、健康被害を及ぼす掘削（暴露）の有無が問題となる。必ずしも健康被害が発生するものでもない。汚染土壌があっても、適切な環境・健康リスクの管理が講じられているかが問われる。土壌汚染の区域指定で用いられる基準の一つで「飲む」に着目した「土壌溶出基準」は、生涯（70年間）その地下水を毎日2リットルを飲み続けて健康に影響があるか否かを定めている。

あり、過剰に反応しがちだが、完全除去で莫大なコストをかけて土地取引の流動性を低めるか、もしくは適切な管理で汚染土壌を封じ込めて土地の利活用の道を拓くのか。「だんだんと消費者意識が変化していくのではないか」（土地再生投資社長の油井氏）との声がある。行政や業界が消費者に理解や認識を周知し、適正に管理すれば、土壌汚染で低利活用な土地でも「価値」を創出することができるともしている。

避けた感情

土壌汚染を避けたかったのは、自然な感情だ。ただ、不動産協会の16年の会員企業アンケートによると、6割以上が「掘削除去」を行っている。