

みずほ総研ニュース

2002年6月27日発行 02-5

「土壤汚染対策法」成立が 産業界に与える影響について

- 要旨 -

- ・近年、わが国で市街地における土壤汚染の判明事例が急増し、対策の充実が求められていた。そうした現状を踏まえ、2002年5月22日、土壤汚染の状況を把握し、汚染がある場合には汚染を除去する措置等を講じることにより、人の健康被害が及ぶのを防止する措置を定めた土壤汚染対策法案が国会で採択され、2003年1月1日より施行される見通しとなった。
- ・同法はまず、汚染の可能性が高いと考えられる工場敷地などで土地の用途変更をする場合や、周辺の地下水で汚染が見つかるなど人の健康被害が生じる恐れがある場合に、当該土地の所有者に汚染の調査を求めることを規定している。さらに調査の結果、環境省の定める基準を満たしていない土地は、汚染区域として指定・公示され、当該土地の所有者は汚染の浄化措置も求められることとなる。ただし、汚染原因者が土地の所有者と別に存在する場合は、土地の所有者は浄化費用を汚染原因者に請求できるとされている。
- ・同法が施行されれば、土地の所有者に一義的に汚染の調査および浄化の義務が課せられることとなり、汚染原因者が別に存在している場合でも、原因者の特定や浄化費用の求償手続など、土地の所有者の負担は大きいものとなる。こうしたことから、有害物質を扱う企業は、自社で製造・使用・排出する物質の量や移動工程を把握・管理し、土壤汚染発生の可能性を未然に防ぐことや、汚染リスクを評価するためのシステムなどを整備することが不可欠となるだろう。
- ・他方、同法施行に伴い土壤汚染ビジネスの拡大が見込まれるが、需要が一巡すると市場が縮小する可能性もあり、参入企業は市場動向を十分に見極めつつ事業方針を見直すことが求められる。
(産業・経営調査部 江崎美紀子)

みずほ総合研究所

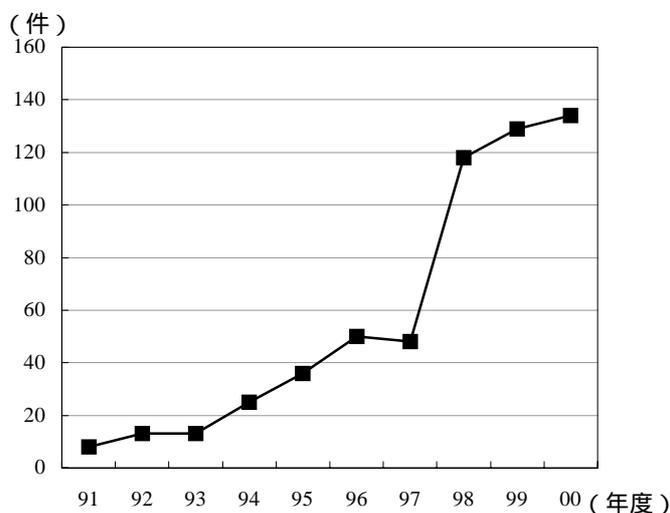
本誌に関するお問い合わせは
みずほ総合研究所株式会社 調査本部 電話（03）3201-0211 まで。

1. はじめに

近年、企業の工場跡地の再開発等に伴い、重金属、揮発性有機化合物等の有害物質による土壤汚染が顕在化してきている。特に最近の土壤汚染事例の判明件数の増加は著しく（図表1）、土壤汚染による健康被害の懸念や対策の確立が急務となっている。かかる状況を踏まえ、土壤汚染の現状把握や人の健康被害を防止するための措置を定めた土壤汚染対策法案が2002年5月22日に国会で採択され、2003年1月1日より施行される見通しとなった。

以下では、本法案の概要と、法案成立が産業界へ与える影響などを考察する。

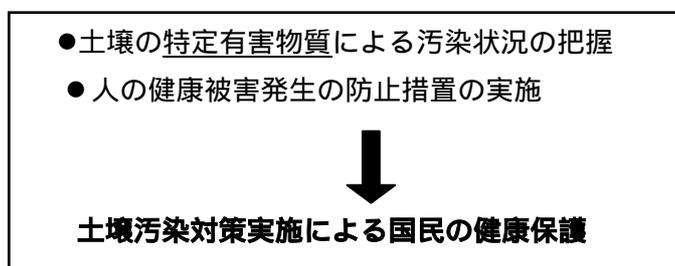
（図表 1）土壤汚染の環境基準超過件数の推移



（資料）環境省

2. 土壤汚染対策法案の概要

(1) 目的



土壤汚染の状況の把握に関する措置およびその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めること等により、土壤汚染対策の実施を図り、国民の健康を保護することを目的とする。

特定有害物質とは、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質であって、人の健康被害を発生させる恐れのあるものとして政令で定める。

また、本法律が管理の対象とする土壤汚染による人の健康被害にかかるリスクは、直接摂取（摂食または皮膚接触）によるリスクと地下水等の摂取によるリスクとし、それぞれの原因物質につき、人の健康の保護および生活保全のうえで維持されることが望ましい基準を策定することとなっている。

(2) 土壌汚染の把握

a. 調査の契機

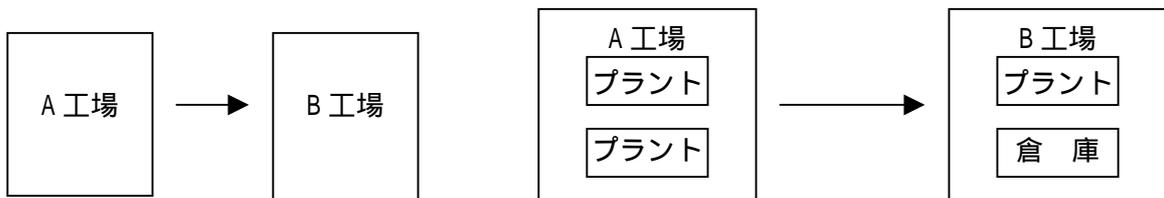
- 使用が廃止された有害物質使用特定施設（工場や事業場）の敷地の所有者、管理者または占有者（以下、土地の所有者等）**は、汚染状況を調査し、結果を都道府県知事に報告しなければならない。
(ただし、環境省令で定めるところにより、当該土地が予定されている利用方法からみて土壌汚染により人の健康被害が生じる恐れがない旨の都道府県知事の確認を受けたときは、この限りではない。)
- その他、**土壌汚染により人の健康被害が生じる恐れがある土地**に関し、都道府県知事は当該土地の所有者等に汚染状況調査を命じることができる。

土壌汚染の状況を把握するため、汚染の可能性のある土地について一定の機会をとらえて調査を行う。有害物質使用特定施設とは、河川や湖沼、海に排水する事業者を取り締まる水質汚濁防止法と、下水道に汚水を流す事業者を取り締まる下水道法が定める有害物質の製造、使用、または処理をする特定施設のことである。それら汚染の可能性が高いと考えられる敷地のうち、工場等の施設の使用を廃止し、別の用途に用いる際に調査を求められることになる。どのような用途変更をするかによって、調査が求められる場合と求められない場合があり、詳細は今後の省令等で定められる（図表2）。

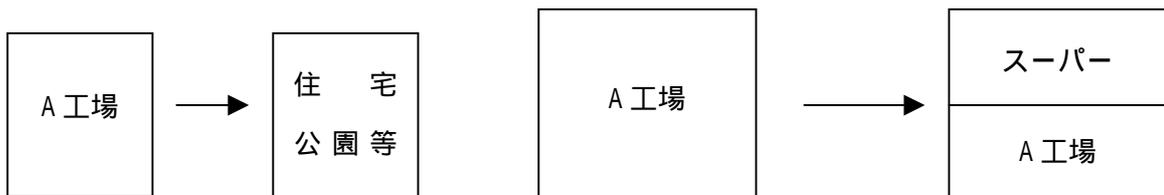
その他、土地の履歴等から有害物質を取り扱ったことのある工場の跡地である等土壌汚染の可能性の高いことが判明した土地や周辺で地下水汚染が発見された場合で、人の健康被害が生じる恐れがある場合にも調査が求められる。

(図表 2) 土地の用途変更に伴う土壌汚染調査の要不要 (例示)

< 調査不要なケース >



< 調査が必要なケース >



(資料) 中央環境審議会「今後の土壌環境保全対策の在り方について(答申)」より作成

b. 調査の実施主体

土壤汚染の有無を把握する調査は、汚染の判明以前に行うものであることから、その実施主体は、土地の状態につき責任を有し、調査を行うために必要な土地の掘削等に関する権限を有する土地の「所有者、管理者または占有者（以下、土地の所有者等）」となる。（通常は土地所有者が実施主体となるものと考えられるが、例外的に、契約等によっては、占有者（借地人等）に土地の掘削等に関する権限が付与される場合もあり、この場合契約に基き特に権限を有する占有者または管理者が実施主体となる。）

また、土壤汚染調査の信頼性を確保するため、実際の調査の方法については国が技術基準を定め、環境大臣が指定する者（指定調査機関）に調査させることになっている。

(3) 汚染地の登録および公表

- 汚染調査の結果、汚染状態が環境省で定める基準に適合しない場合、都道府県知事は当該土地の区域をリスク管理地として**指定・公示**するとともに、指定区域の台帳を作成し、閲覧に供する。

土壤汚染に関する情報は、健康への影響に対する地域住民の安心の確保、土地取引や土地改変の際における新たな環境リスクの発生の防止の観点から重要な情報であるため、台帳は公衆の閲覧に供される。なお、指定区域において浄化措置がなされた土地については、リスク管理地としての指定が解除（台帳から削除）される。

(4) 汚染による健康被害の防止措置（汚染除去措置）

- 都道府県知事は、指定区域内の土地に関し、被害を防止するために必要な限度において、当該土地の所有者等に対し、一定の期間内に汚染の除去、拡散防止等の措置を講ずるよう命じることができる。
- 汚染原因者が明らかな場合で、汚染原因者に措置を講じさせることにつき土地の所有者等に異議がないときは、都道府県知事は、汚染原因者に対し、汚染の除去等の措置を講ずるよう命じることができる。

さらに、土壤汚染調査の結果、直接摂取によるリスクにかかる基準または地下水等の摂取によるリスクに係る基準を超えていることが判明した指定区域の汚染土壌は、人の健康に影響を及ぼす可能性があることから、当該土地の所有者等は汚染の除去措置（リスク低減措置）をとる必要がある。汚染の除去措置には、浄化のほかに以下の手法がある。

直接摂取によるリスクの場合、土地の利用状況に応じて、指定区域への立入り制限、汚染土壌の覆土・舗装といった方法が、また、地下水等の摂取によるリスクについても、汚染土壌の浄化のほかに、有害物質が地下水等へ溶出しないように遮断または封じ込めを行う方法がある。

(5) 汚染除去費用の負担

汚染除去措置の実施主体と費用負担の考え方は図表3のとおりである。

(図表3) 汚染除去措置の実施主体と費用負担

		実施主体	費用負担 【汚染原因者への求償】	備考
土地所有者等と汚染原因者が同じである場合		土地所有者等 汚染原因者	土地所有者等 汚染原因者	
土地所有者等と汚染原因者が異なる場合				
汚染原因者が存在する場合	土地所有者等に異議のない場合	汚染原因者	汚染原因者	汚染原因者の資力によっては実施が困難な場合あり(この場合、土地所有者等が実施)
	土地所有者等に異議のある場合	土地所有者等	汚染原因者【に求償可能】	汚染原因者の資力によっては求償が困難な場合あり
汚染原因者が存在しない場合		土地所有者等	土地所有者等	土地所有者等に資力がない場合には基金により支援
汚染原因者が不明な場合		土地所有者等	土地所有者等 【後に汚染原因者が判明した場合は求償可能】	

(出所) 中央環境審議会「今後の土壌環境保全対策の在り方について(答申)」

土地の所有者等とは別に汚染原因者が存在する場合、汚染除去命令を受けた土地所有者等は、汚染原因者に汚染除去費用を請求することができる。ただし請求権は、除去を行いつつ原因者を知った時から3年間請求しないとき、除去を行った時から20年経過したときは時効により消滅する。

(6) 支援措置

a. 基金の創設

土壌汚染対策に関しては、従来、日本政策投資銀行等による「市街地土壌汚染・地下水防止等事業」に対する融資や、環境事業団による環境浄化機材貸付事業等の支援措置が整備されているが、今般新規に土壌汚染浄化を支援する業務に関する基金を設け、浄化責任者に浄化費用の負担能力がない場合や汚染原因者不明等の場合に、浄化等に要する資金に充てることとした。

基金は国からの補助金(年5億円)と、産業界からの拠出(同じく年5億円)を法律施行から10年間募って100億円規模とすることが想定されている。国は既に平成14年度予算として1億2,500万円(平成15年1~3月分)を拠出している。

b. その他支援策

環境大臣は、土壤汚染除去等の措置や土地の形質の変更について、事業者等からの照会および相談に応じ、必要な助言を行うことができると認められるものを、申請により支援法人として指定する。

当該支援法人は、汚染が発見された場合に周辺住民とのトラブルが発生して汚染調査等が円滑に進まない事態を避けるため、土壤汚染の環境リスクに関する一般市民への教育・啓発や、汚染事故が起きた場合のリスクコミュニケーション方法に関する事業者研修等を行う。

(7) 土地の改変に伴う新たな環境リスク発生の予防

- 指定区域内において土壤の採取その他の土地の形質を変更しようとする場合、変更に着手する14日前までに変更の種類、場所、施行方法および着手予定日等を都道府県知事に届けなければならない。
- 都道府県知事は、上記届け出にかかる土地形質変更の施行方法が環境省令の基準に適合しない場合、届出受理から14日以内に限り施行方法の計画変更を命じることができる。
- 指定区域に指定された際に既に土地の形質変更に着手していた場合、指定日から14日以内にその旨都道府県知事に届け出なければならない。

指定区域のリスク管理地においては、直接摂取によるリスクにかかる基準または地下水等の摂取によるリスクにかかる基準を超える汚染土壤が存在するため、リスク管理地の土地の改変等に際し、国が定める客観的な技術的基準に基き、汚染土壤の搬出等に伴う新たな汚染が発生することを防止するための措置を講じる。

(8) 経過措置

汚染状況調査義務は、法律施行前に使用が廃止された有害物質使用特定施設にかかる工場や事業所の敷地であった土地には適用しない。

(9) 罰則

- 汚染状況の調査・報告義務違反、健康被害防止措置の実施（浄化）義務違反、土地形質変更の施行方法変更義務に対する違反をした者には、1年以下の懲役または100万円以下の罰金。
- 土地形質変更の届け出をしなかった、または虚偽の届け出をした者は、3か月以下の懲役または30万円以下の罰金。

3. 法律施行までのスケジュール

以上、本法律の概要を見てきたが、本法律は詳細な規定のほとんどを政省令に委ねたものとなっている。例えば、特定有害物質の定義や人の健康被害が生じる汚染とされる基準値等、約 15 の条文に亘り政省令で定める項目が存在する（資料 1）。政省令で定める事項については、7 月頃までに中央環境審議会に諮問を行い、その後パブリックコメントを実施する予定である。それらを踏まえた上で秋頃に政省令を決定、公表するスケジュールとなっている。（指定調査機関に関する政省令は一部先行して施行される予定である。）

4. 法制化のインパクト

前述のとおり、政省令が定まらなると具体的にどのような企業にどのような影響が及ぶかは明確にはならないものの、本法律が施行されれば、自社の保有地が汚染されている可能性がある企業にとって、汚染の調査・浄化費用の支払いの発生といった財務負担リスクや浄化作業に伴う操業停止リスク、汚染地の公表による外部評価低下リスクなど様々なリスクが顕在化することが考えられる。他方、土壌汚染浄化ビジネスを行う企業にとっては法制化によってビジネス・チャンスが拡大することが見込まれる。また、土地を担保に融資を行う金融機関や土地取引を行う不動産会社などは、土壌汚染の発覚により担保価値が下がったり、買い手がいなくなるなど大きな影響を受ける。

以下に本法律成立が産業界に与える影響を見ていく。

(1) 調査・浄化義務の発生

本法律で土壌の調査義務を課しているのは、「有害物質使用特定施設」を使用廃止・用途変更をする場合と、既に周辺で地下水汚染が発見されるなど土壌汚染による人の健康被害が生じる恐れのある土地である。現在の水質汚濁防止法および下水道法の施行状況によると、「有害物質使用特定施設」として都道府県知事に届出がなされている工場・事業所は、全国に約 2 万 7,000 か所ある。ただ、実際に本法律施行により都道府県知事の調査命令がどの程度出されることになるかは現時点では環境省も把握しきれていない。なお、廃棄物の最終処分場で汚染が存在する場合には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃掃法）」で取り締まることとなっている。

a. 調査・浄化の実施主体と費用負担

汚染の調査・浄化の実施主体は「土地の所有者、管理者または占有者（土地の所有者等）」と規定されている。本法律では、調査については、汚染が発見される前の調査であるため、調査にかかる費用は原則土地の所有者等が負担することと規定されている。したがって、調査により汚染が発見され、汚染原因者が土地の所有者等とは別に存在しても、土地の所有者等は調査費用を汚染原因者に求償できないことになる。

他方、浄化費用に関しては、土地の所有者等が浄化を実施した場合でも、土地の所有者

等とは別に汚染原因者がいれば、土地の所有者等は浄化に掛かった費用を汚染原因者に求償することができる（図表3）。ただ、その場合でも、自社の事業活動が汚染原因ではないことおよび第三者が原因者であることを立証（求償相手を特定）する必要があり、土地の所有者等にとり大きな負担となる。

こうしたことから、「有害物質使用特定施設」に該当する事業所を持つ企業や特定有害物質を扱う企業は、自社で製造・使用・排出する物質の量や移動工程等を把握・管理し、土壤汚染発生の可能性を未然に防ぐことや、汚染リスクを評価するシステム等のインフラを整備することが不可欠となるだろう。

b. 調査・浄化費用と基金の設置問題

汚染の調査・浄化方法やそれらに要する費用は、土地の用途や汚染状況などで異なる。環境省によれば、土壤の汚染調査は1000㎡の土地で約50万～60万円、処理費用は厚さ1メートルの覆土で1000㎡あたり1千万円、有機塩素化合物の汚染浄化には同数千万～1億円を要するとしている。本法律が定める汚染の除去措置（リスク低減措置）には、浄化以外に、立入り制限、汚染土壤の覆土・舗装、遮断または封じ込めなどがある。汚染を早期に発見し、拡散する前に立入り制限や覆土などの処置ができれば、最終的な浄化費用も抑制することができるだろう。土地の用途等により求められる浄化の程度に関する基準は、省令等で定められることとなっており、その内容が注目される。

また、本法律には浄化責任者に浄化費用の負担能力がない場合や汚染原因者不明等の場合に浄化費用を賄う基金を設置し、政府と産業界が資金を拠出することが規定されたが、経済団体連合会（当時）は汚染と因果関係のない第三者に負担を負わせることは不合理として基金への拠出を拒否している。環境省は引き続き産業界からの拠出を要請するとしているが、現時点では企業が協力する見通しはたっていない。

c. 「土地の所有者等」の定義・範囲 - 金融機関等の取り扱い

米国の土壤汚染取締法であるスーパーファンド法が施行された当初、浄化費用は土地所有者だけでなく、土地所有者に融資した銀行なども場合によっては負担するケースが見られたことから、本法律での金融機関等の取り扱いが注目された。

その点、本法律で汚染の調査や除去の義務を課される「土地の所有者等」には、土地の所有者にお金を貸し付けている人や抵当権者は含まれない。ただ、融資先企業の債務不履行による抵当権の行使や破産手続きを受けて不動産の所有権を取得した貸し手やそれらの不動産を転売する者が含まれるかどうかについてはまだ議論が整理されていない。

環境省は、金融機関が抵当権を行使して一時的に土地の所有者となった場合、「土地の所有者等」から一律に除外することはできないが、人の健康の保護という法的目的が損なわれない範囲で運用上一定の配慮をすることを表明している。具体的には、金融機関等が抵当権を実行して一時的に土地の所有者となっている場合は、そのことを確認の上、都道

府県知事は、当該金融機関が当該土地を売却した後にこれを取得した所有者に対して汚染除去の措置命令を出すこととし、その旨を政省令で規定するとしている。

なお、この問題に関しては、既に米国の在日商工会議所が「米国ではその後、金融機関がスーパーファンド法上特例的地位が与えられている¹」ことを主張し、同様に特例措置を設けるよう環境省に求めており、今後の動向が注目される。

(2) 環境情報公開・コミュニケーションの必要性

土地の所有者等に浄化義務が課されるのは、人の健康被害が予想される場合などに限られるが、環境省が定める基準以上の汚染が見つかった土地は浄化対策の必要性の有無に関わらずリスク管理地の指定を受け、一般に公開されることになる。自社の工場の敷地が指定区域となった場合、周辺住民や土地の売却相手などの利害関係者に対して、汚染により生じるリスクや管理・対策について説明をする必要が生じるだろう。したがって、住民説明や情報公開、ステークホルダーとのコミュニケーションのあり方も法律施行を踏まえ再検討することが重要となる。自社の土地が汚染されていることが公表されれば、企業の環境への取り組みに対するイメージの低下は避けられないが、汚染発覚後の適時適切なコミュニケーションは、ステークホルダーの信頼回復に寄与するだろう。

(3) 土壌汚染ビジネスの拡大

他方、土壌汚染対策法が成立したことで、土壌汚染ビジネスの拡大も見込まれている。土壌汚染ビジネスには大手ゼネコン、水処理メーカーなどが参入しており 98 年頃から急速に売上げを伸ばしている（図表 4）。土壌汚染関連の市場規模は 2001 年度で 500 億円～700 億円程度であり、法施行による需要増で、2005 年度には 2000 億円程度にまで膨らむと予想されている。ただ業界関係者の間では、市場が年間 2000 億円規模に達してからは一定期間そのままピークの状態が続いた後、

（図表 4）土壌汚染ビジネス参入企業の売上高
（億円）

企業名	売上高（01 年度）
大 林 組	140
鹿 島	130
清 水 建 設	120
大 成 建 設	70
竹 中 工 務 店	60
栗 田 工 業	70
同 和 鋳 業	40
オ ル ガ ノ	30
荏 原	20
三 井 造 船	10
新 日 鉄	5

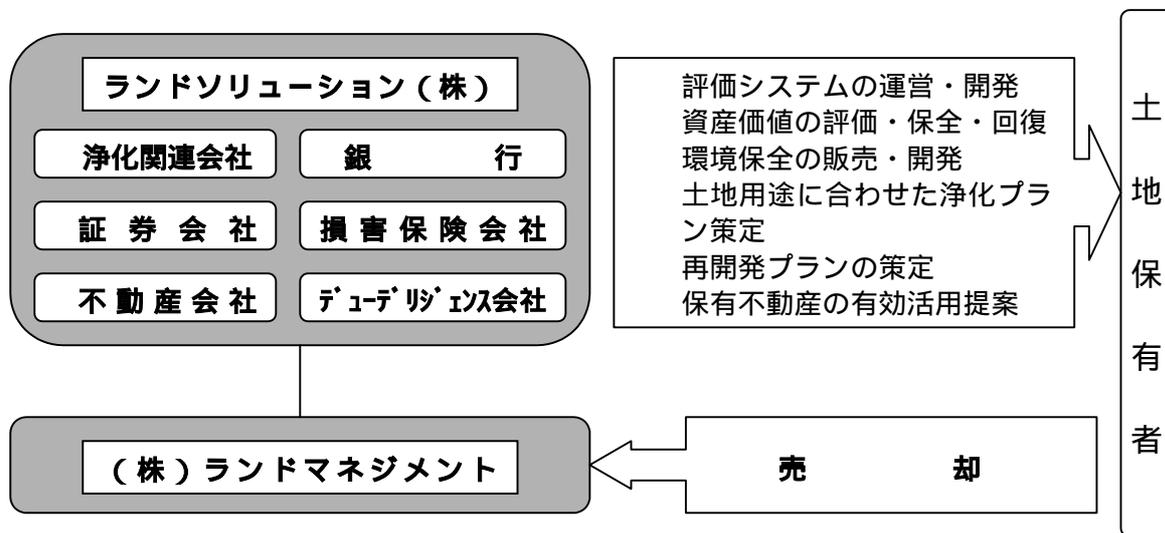
（出所）日刊工業新聞 2002 年 4 月 10 日

¹ 96 年の「資産管理・融資者責任および預金保険保護法（“Asset Conservation, Lender Liability, and Deposit Insurance Protection Act of 1996”）」の制定により、スーパーファンド法の担保権者の取り扱いに関する規定が修正され、融資者は、環境規制の遵守に関する融資先企業的意思決定に加わっていたが、日常的な環境関連活動あるいは環境規制遵守を除くほとんどの活動について融資先企業の役員と同レベルの支配をしていた場合に限り、経営に関与したとして責任を問われることとなった（上原弘史「産業跡地の取引と保険の役割～米国ブラウンフィールド問題を中心に～」）。

徐々に縮小していくとする見方もある。土壌汚染は、一度浄化すれば再度浄化するニーズがなくなることから徐々に需要が減耗するという特徴をもつ。そうしたことから今後3～5年の間に受注獲得競争が激化すると予想される。

また、汚染原因により必要な浄化技術が異なるため、海外企業などと戦略的提携により、浄化技術や価格面で他社と差別化を図る動きも活発化している。さらに近年では、調査・浄化だけでなく、金融機関やシンクタンクと提携し、土壌調査・浄化から土地の売却先の紹介までを請け負うソリューション・ビジネスや全般的なコンサルティングを手掛ける企業も出てきている。浄化ビジネス大手の栗田工業と同和鉱業が、日本政策投資銀行、UFJ銀行、あさひ銀行などと昨年7月に設立したランドソリューション(株)(LSI)はその代表例である。LSIの主な事業内容は、1)土壌汚染の評価、2)汚染の浄化、3)土地売却支援の3つである。まず、土地の履歴などをもとに汚染の有無を調査し、汚染があった場合、浄化コストや不動産価値の減価分を算定する。続いて汚染の特徴を踏まえ、最適な浄化業者を選定する。さらに、汚染リスクを抱える土地の再開発の支援や浄化後の売却先を紹介する。また、保険会社とも提携し、土地の売買後に新たな汚染が発覚した場合の補償を行う。そのほか、汚染された土地を買い取り、浄化して再開発する事業を別会社が実施する仕組みも構築している。

(図表 5) ランドソリューション(株)の事業概要



(資料)ランドソリューション(株)ホームページより作成

5. その他関連制度の動向

本法律の施行に合わせて、不動産鑑定評価基準が改定される予定である。国土交通相の諮問機関である国土審議会の土地政策分科会不動産鑑定評価部会が2002年6月14日に公表した「不動産鑑定評価基準の改定案」では、不動産の価格形成要因として「土壌汚染の有無やその状態」が掲げられており、今後物件の精査の際に土壌汚染について調査が行わ

れることとなる。土壤汚染に関する鑑定評価上の対応は、土壤汚染対策法に定められた調査命令、指定区域制度などを基に規定されている（資料2）。今後のスケジュールとしては、7月以降半年の間に新基準に係る周知を行い、2003年1月1日に施行する予定となっている。ただ、実際に汚染が存在した場合、浄化等の対策費用を見込んで土地の値段を評価することとなるが、どのような調査が必要かといった基準など、評価手法についての規定がまだ整備されていないため、新基準の導入までにそれらが明確になることが求められよう。加えて、固定資産に関する減損会計制度が2006年3月期に導入される予定であるが、減損の要因として土壤汚染が含まれるかどうか今後注視する必要があるだろう。

6. おわりに

国内で土壤汚染の調査が望まれる国や企業の保有地は約93万か所に及ぶという調査結果（環境省所管・土壤環境センター）と比べると、本法律が用途変更時に汚染調査義務を課す有害物質使用特定施設は全国で約2万7,000か所と非常に少ないことから、法律施行により十分な汚染の防止、除去が行われるのか疑問視される。また、わが国で土壤汚染判明件数が増加した背景には、欧米の外資系企業などが土地や企業を買収する際に、資産・負債内容の精査の一環として土壤汚染の調査を実施したことがあるが、近年では日本企業も、土地の売買時や担保設定時に土壤汚染の調査を行うようになっている。つまり、実態の方が進んでおり、本法律の施行によって急激に汚染が判明するということも考えにくい。ただ、汚染により人の健康被害が生じる恐れがあると判明すれば、必ず汚染の調査・浄化が義務付けられることとなるため、そのようなリスクを抱えた企業は早期に自発的に調査を行い、事前に予防策を講じることが重要となる。また、金融機関および不動産関連会社は、今後政省令の動向を把握するとともに、担保物件や不動産の取得の際、土壤汚染状況を事前にチェックすることが不可欠となる。

本法律成立以外にも、不動産鑑定士が土地の価格を鑑定する際に土壤汚染の影響を織り込むことを義務付ける制度が2003年よりスタートする予定であるなど、土壤汚染対策が充実しつつある。これらの新しい制度が土地の流動化や土地取引の透明性の向上につながることを望まれるが、一方で汚染によるリスクを回避するために跡地の再開発が進まなくなったり、不動産担保融資へのマイナス影響も懸念される。しかし、汚染の実態が明らかになれば、土地の価値を適正に評価し、汚染の程度に応じた利用も可能となることから、信頼性の高い評価基準や情報公開制度が整備されることが重要だろう。

他方、本法律の施行に伴い土壤汚染ビジネスの拡大が見込まれるが、汚染調査および浄化ビジネスに関わる企業は既に100社を超えており、それらの企業間ではいかに安く、短期間に浄化できるかといった技術開発競争が激化している。さらに、土壤浄化市場は今後数年で縮小する可能性もあり、参入企業は市場動向を十分に見極めつつ事業方針を見直すことが求められよう。

以上

【参考文献】

- ・ 中央環境審議会「今後の土壌環境保全対策の在り方について（答申）」2002年1月
- ・ 衆議院環境委員会議録第5号 平成14年3月29日
- ・ 上原弘史「産業跡地の取引と保険の役割～米国ブラウンフィールド問題を中心に～」安田総研クォーターリー98年4月20日発行 Vol.24
- ・ 国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会「不動産鑑定評価基準の改定案」
- ・ 日刊工業新聞連載記事「土壌汚染対策法 土よ蘇れ」2002年4月8日～4月24日
- ・ 小川敦行「産業 Report 13兆円市場を狙い続々参入 土壌浄化ビジネスの市場争奪戦」週刊ダイヤモンド 2002年6月15日号

政省令で定められる事項

条	項	号	内 容	～で定める
2	1		「特定有害物質」	政令
3	1		指定調査機関が汚染状況について調査する方法	環境省令
			予定されている利用方法から見て土壌汚染が健康被害をもたらさない旨の確認を都道府県知事が出す方法など	環境省令
			指定調査機関が調査結果を都道府県知事に報告する方法など	環境省令
3	2		使用が廃止された特定施設を設置していた者以外に土地の所有者がある場合に、その所有者に施設の使用廃止等を通知する方法	環境省令
			使用が廃止された特定施設を設置していた者以外に土地の所有者がある場合に、その所有者に通知する事項	環境省令
	3		指定調査機関に対して報告の催促または報告内容の是正を命ずる方法	政令
4	1		「土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずる恐れがある土地」の基準	政令
			都道府県知事が、土壌の特定有害物質による汚染の状況について土地の所有者に調査及び結果報告を命ずる方法	政令
5	1		「土壌の特定有害物質による汚染状態」に係る基準	環境省令
	2		特定有害物質によって汚染されている区域として指定するときの公示の方法	環境省令
6	2		指定区域台帳の記載事項その他その調製および保管に関し必要な事項	環境省令
7	1		指定区域内の土地で、「土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生じ、又は生ずる恐れがある土地」の基準	政令
			都道府県知事が土地の所有者等に対し、汚染の除去等の措置を命ずる方法	政令
	2		都道府県知事が汚染行為をした者に対し、汚染の除去等の措置を命ずる方法	政令
	4		汚染の除去等の措置の実施に関する技術的基準	環境省令
9	1		指定区域内の土地の形質変更に関する届出の方法	環境省令
			指定区域内の土地の形質変更に関する届出事項	環境省令
	2		土地の形質変更に関する届出の要らない「通常の管理行為、軽易な行為その他の行為」	環境省令
	2		既に土地の形質変更に着手している者が都道府県知事に届出をする方法	環境省令
	3		非常災害のために応急措置として土地の形質変更をした者が都道府県知事に届出をする方法	環境省令
4		「土地の形質変更の施行方法」の基準	環境省令	
10	1		土壌汚染状況調査を行おうとする者による、指定調査機関の申請の方法	環境省令
12	2		指定調査機関（法人）の構成員の構成	環境省令
	3		「土壌汚染状況調査が不公平になる恐れがない」とする基準	環境省令
15	2		指定調査機関が土壌汚染状況調査の業務規定で定めるべき事項	環境省令
17	1		指定調査機関が土壌汚染状況調査の業務を廃止したときの、環境大臣への届出の方法	環境省令
21	1		指定支援法人が地方公共団体に対し助成金を交付する方法	政令
24	1		指定支援法人が支援業務に関し、事業計画書及び収支予算書を作成し、環境大臣の認可を受ける方法	環境省令
	2		指定支援法人が支援業務に関し、事業報告書及び収支決算書を作成し、環境大臣に提出する方法	環境省令
30			「法令の規定により公共の用に供する施設の管理を行う者がその権原に基づき管理する土地」	政令
37			都道府県知事の権限に属する事務の一部を市の長が行う方法	政令
			都道府県知事の権限に属する事務の一部を行う市（特別区を含む）	政令

附則

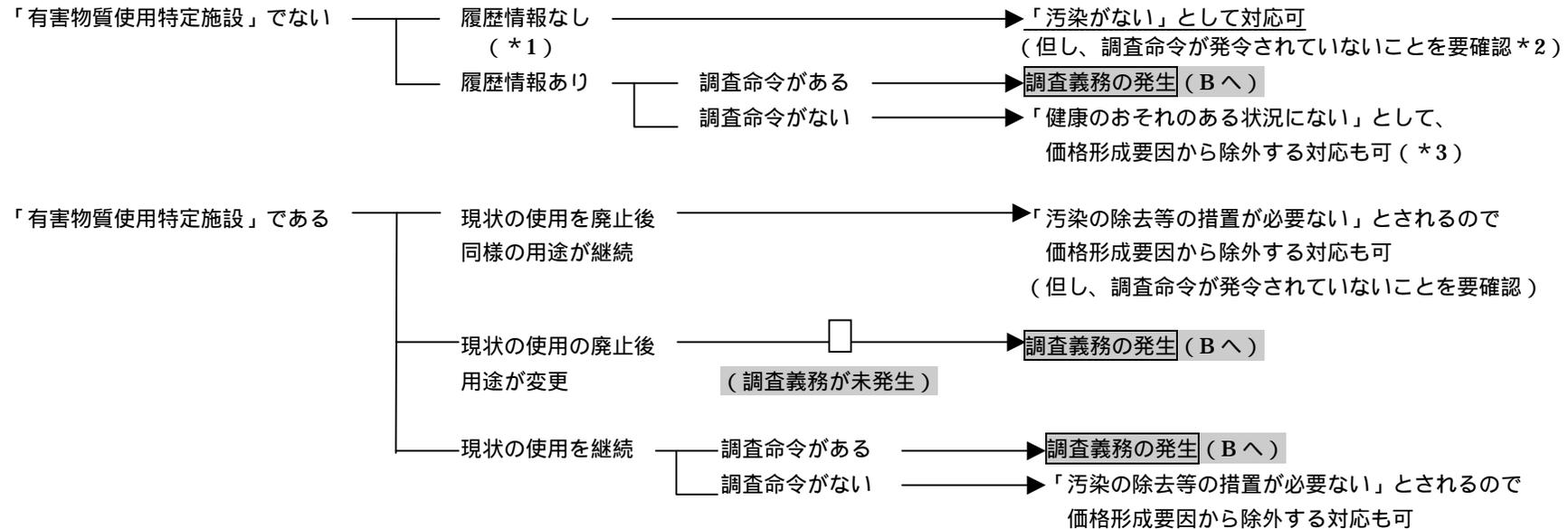
1			法律の施行日	政令
			附則第2条の施行日	政令
4			法律の施行に関して必要な経過措置	政令

(出所) 持続可能な社会に資する銀行研究会作成

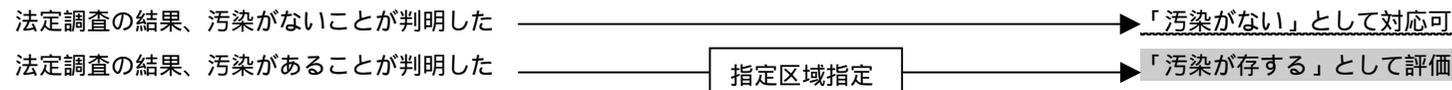
土壤汚染対策法案に基づく土壤汚染に関する鑑定評価上の対応について

(土壤汚染については、心理的嫌悪感(スティグマ)も価格形成に影響を与えると考えられるが、ここでは物件精査のモデルケースとして物的な状態のみを考える。)

A. 「有害物質使用特定施設」かどうかによる整理

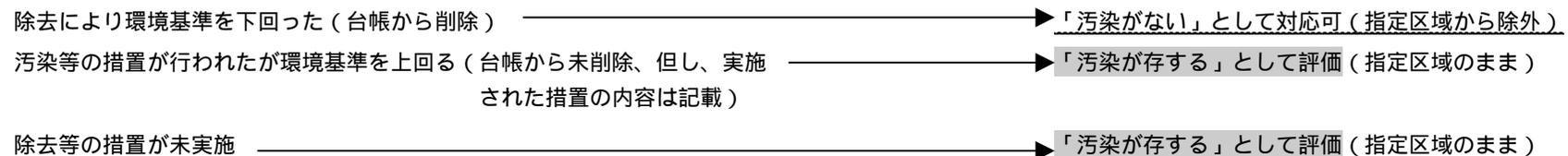


B. 調査結果による整理



C. 措置の実施状況による整理

(「指定区域指定」がなされた段階又は「措置命令」が発令された段階)



(* 1) 「履歴情報」とは、過去に水質汚濁防止法に定める特定施設であった工場・事業所等を主たる対象として都道府県が整備するよう努めるとされている。
 (* 2) 「調査命令」とは、人の健康被害が発生する恐れがある場合に発令されるものであり、評価対象が「有害物質使用特定施設」であるか否かを問わない。
 (* 3) 「・・・の対応も可」とは、不動産鑑定として許容される最低限の対応という趣旨であり、それ以上の対応も行い得るものである。
 (出所) 国土交通省資料

