

なるほど！



土壌汚染対策法

平成 30 年、31 年施行の土壌汚染対策法の改正、
土壌汚染対策法第 3 条・第 4 条等の調査契機について



大地と街、いきいきと
株式会社 ジオリゾーム

土壤汚染対策法に基づく調査の契機と流れ



土壤汚染対策法は平成 14 年(2003 年)2 月より施行されましたが、平成 22 年と平成 29 年に法の大改正が行われました。

「土壤汚染対策法の一部を改正する法律案」が平成 29 年 3 月 3 日に閣議決定され、平成 29 年 5 月 19 日に公布されました。また、そのうちの一部が平成 30 年 4 月 1 日から施行され、残りの部分が平成 31 年 4 月 1 日に施行されます。

どんな時に調査が必要か、どんな内容なのか何が変わったのか分かりやすくお伝えします！

土壤汚染対策法 第3条



調査が義務になるケース①

特定有害物質の製造、使用又は処理をする**水質汚濁防止法・下水道法の特定施設**が設置されている**工場・事業所** 又は **特定有害物質の使用を廃止した時** (法第3条)

法3条に該当する調査の流れは、以下の通りです。

《調査の流れ》

※特定施設で使用していた以外の汚染物質についても、地歴調査により使用履歴が判明すれば、調査対象となります。

①廃止届けの提出

役所へ特定施設の使用の廃止届を提出します。

②地歴調査の実施

ヒアリング調査や、登記簿、住宅地図、空中写真等の書類を収集し、土地の履歴等を調べて、対象地の汚染の可能性や過去に使用された汚染物質を調査します。

③都道府県知事による判断

都道府県知事が対象地の汚染のおそれがあるか判断します。汚染のおそれがある場合、調査する汚染物質の指示を受けます。

④表層土壌調査

地表面～50cmまで(アスファルトやコンクリートの被覆があれば除去)の土壌を採取し、分析します。

⑤区域の指定

汚染の状態により、対象地が区域指定されます。

- ・要措置区域
現状のままだと健康被害が出るおそれがある土地
- ・形質変更時要届出区域
現状のまま健康被害のおそれがない土地

⑥汚染範囲の特定・対策

土壤汚染の対策を行う場合、追加調査を行い、汚染の範囲を把握し、対策を講じます。

- ・追加調査の流れ
汚染の平面的な広がりを調べる
絞り込み調査・個別調査
↓
深度方向の広がりを調べる
詳細調査(表層～10mまでの調査)

※汚染がなければ区域指定はされません

！調査の猶予！ 平成31年4月1日施行の改正あり！

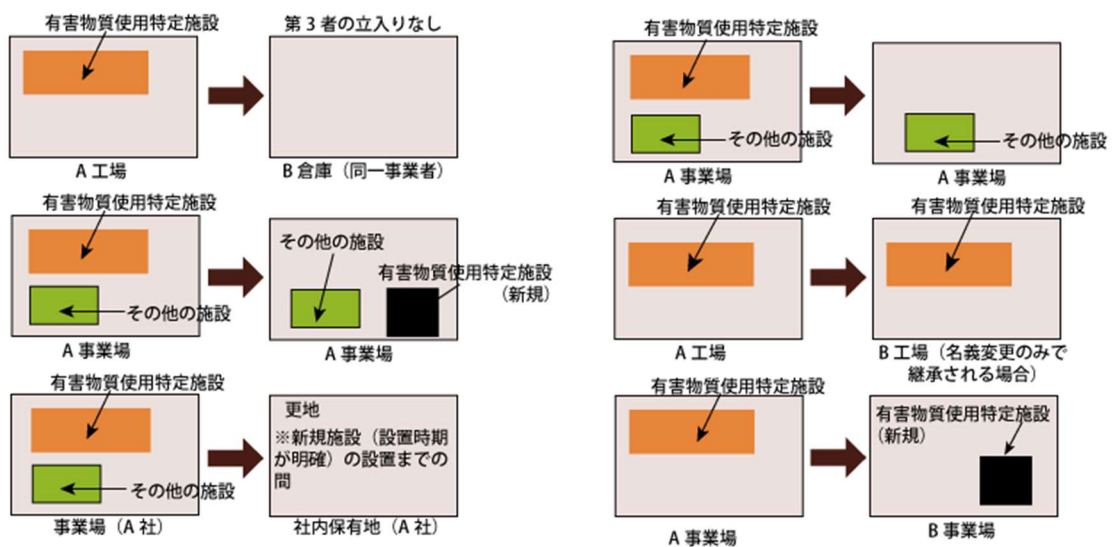
法3条の対象になる施設について、施設廃止後の土地利用からみて、都道府県知事が人の健康被害が生じるおそれがないと確認したときは調査を猶予(延期)することができます。

- ・工場内の特定施設の廃止後、工場自体の営業は続ける場合
 - ・特定施設の廃止後、同じ種類の特定施設を創業する場合
- などの下記のケースが該当します。



調査義務が一時的に猶予されるケース

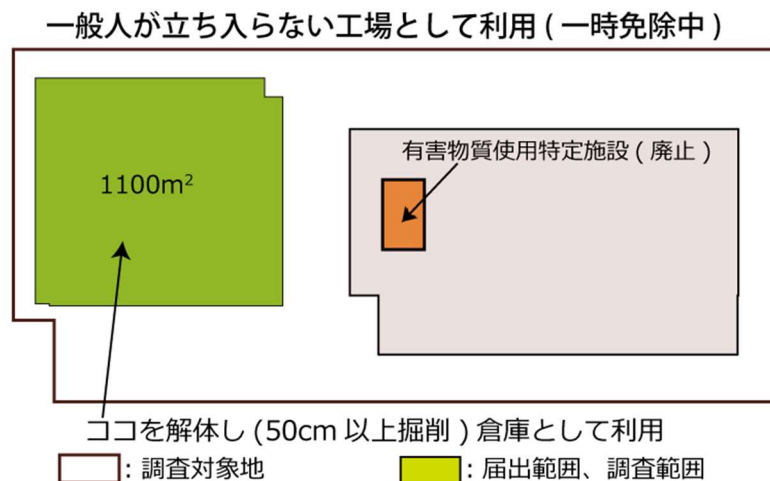
引き続き工場又は事業場の敷地として利用されること



一度、猶予を受けても、土地の利用方法を変更する場合は、行政へ届出て猶予を続けるか、猶予を取り消すかの確認が必要となります。

猶予中の土地について ●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

土地の利用方法変更時に加えて、土地の形質変更時、軽易な変更(変更面積 900m² 未満)などを除き、届出を行い調査の実施が義務付けられました。



上図のように、900 m²以上の土地の形質変更を行う場合は、届出を行い調査をする必要があります(調査対象になるのは、形質変更を行う範囲と深度です)。

地下浸透防止措置が行われている施設について ●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

水質汚濁防止法施行後(平成 24 年 6 月以降)に新設された有害物質使用特定施設で、地下浸透防止施設がもうけられている施設で、点検が適切に行われ、有害物質を含む水が地下に浸透したおそれがないことが確認できた場合に、「汚染のおそれがない土地」と扱うことができるようになります。

有害物質使用の特定施設であっても、地下浸透防止施設がきちんと機能していることが確認できれば、「汚染のおそれがない土地」=調査不要の範囲 とすることが出来るようになるので調査の負担が軽減されます。

土壤汚染対策法 第4条



調査が義務になるケース②

3,000m²以上の土地の形質変更を行う場合(法第4条)

法改正により、3,000m²以上の土地の形質変更を行おうとする土地において、都道府県知事が特定有害物質により土壌が汚染されている恐れがあると認めた範囲については、土壌調査義務が発生することになりました。

土地の形質変更とは、

- ①敷地外へ土壌を搬出する場合
 - ②周辺への土壌の飛散や流出が生じる場合
 - ③深さ50センチ以上の掘削をする場合
- を指します。



開発申請だけでなく、解体についても、上屋だけを解体するのではなく基礎も含めて掘削する場合は、「土地の形質変更」に該当します。

また、3,000m²以上の土地とは、

$$\text{盛り土をする面積} + \text{掘削をする面積} \geq 3,000\text{m}^2$$

の土地が対象になります。



ということです、敷地の面積ではありません。



3,000m²以上の
形質変更を行う範囲

敷地全体

つまり、敷地が10,000m²であっても、形質変更する面積が3,000m²より少ない場合は、対象にはなりません。逆に、敷地が3,000m²で、敷地全てを掘削、盛り土する場合は対象になります。

《調査の流れ》

①届出の提出

役所へ、開発申請や形質変更届を提出します。

②都道府県知事による判断

都道府県知事が対象地の汚染のおそれがあるか判断します。汚染のおそれがある場合、地歴調査の義務が発出されます。

③地歴調査の実施

ヒアリング調査や、登記簿、住宅地図、空中写真等の書類を収集し、土地の履歴等を調べて、対象地の汚染の可能性や過去に使用された汚染物質を調査します。

④表層土壌調査

地表面～50cmまで(アスファルトやコンクリートの被覆があれば除去)の土壌を採取し、分析します。

⑤区域の指定

汚染の状態により、対象地が区域指定されます。

- ・要措置区域
現状のままだと健康被害が出るおそれがある土地
- ・形質変更時要届出区域
現状のままで健康被害のおそれがない土地

⑥汚染範囲の特定・対策

土壌汚染の対策を行う場合、追加調査を行い、汚染の範囲を把握し、対策を講じます。

- ・追加調査の流れ
汚染の平面的な広がりを調べる
絞り込み調査・個別調査
↓
深度方向の広がりを調べる
詳細調査(表層～10mまでの調査)

※汚染がなければ区域指定はされません

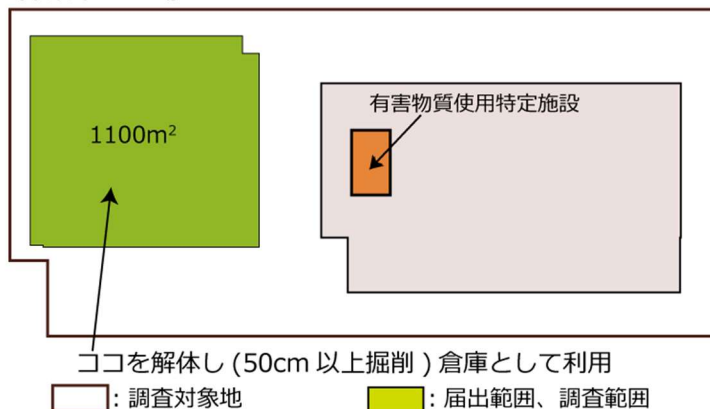
※平成 30 年 4 月 1 日施行の改正

法第 4 条の手續において、迅速に行政が判断を行えるように、届出の提出に併せて、地歴調査等の土壌汚染調査の結果を提出することができるようになりました。法 4 条の届出に併せて地歴調査等の土壌汚染調査の提出を求められる行政も増えています。

有害物質使用特定施設のある工場 ●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

注意！ 3000m²ではなく× 900m²以上

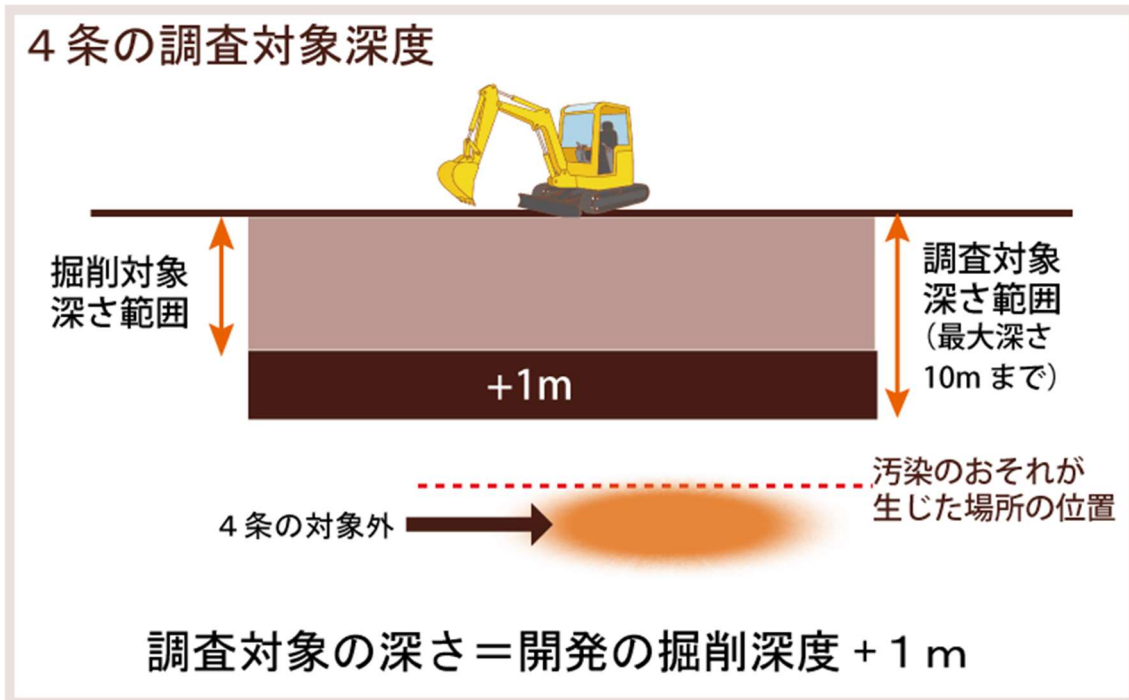
操業中の工場



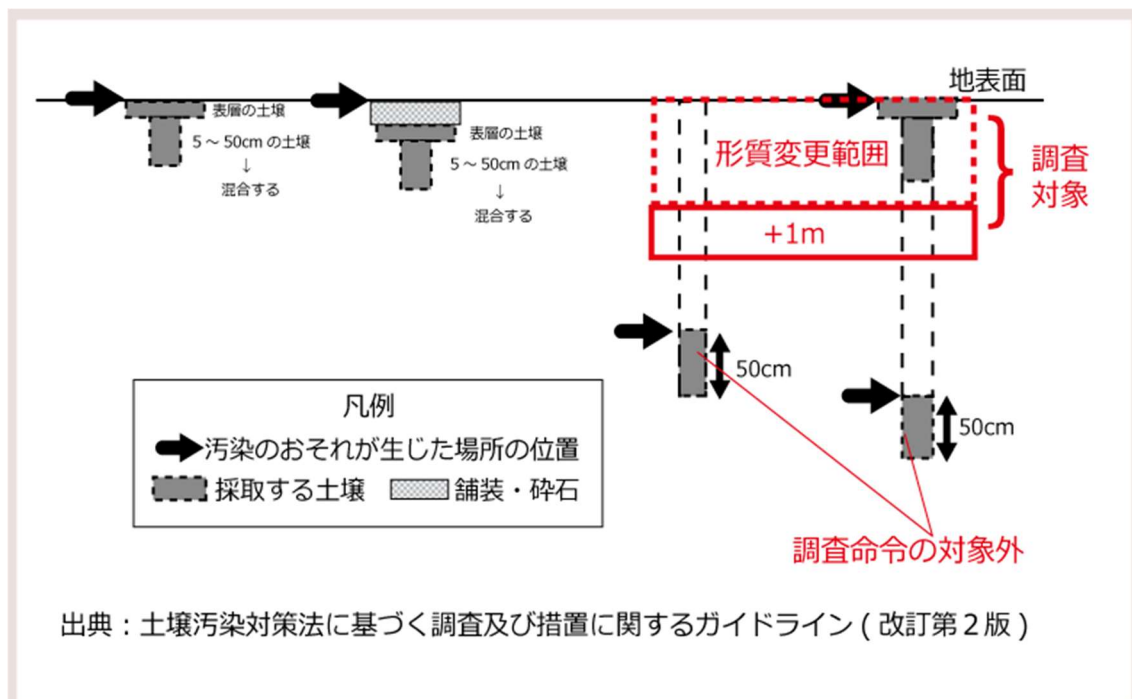
有害物質使用特定施設のある工場は、900m²以上の土地の形質変更時(軽易な変更などを除く)、届出を行い調査を実施する必要があります。

法第4条の調査対象深度が変更になりました ●平成31年4月1日施行の改正

第4条(3000m²以上の土地の形質変更時)の調査の対象深度を、掘削深度+1mまでとすることができます。



汚染のおそれが地下にある場合(配管、ピットなどがある場合が該当します)、それが開発等で掘削する深さ(形質変更範囲)+1mより深い場所であれば、調査の対象外ということです。



この改正法により、大規模な土地開発をおこなう事業者様にとっては、調査深度が浅くなりますので、大きく負担が減ることが期待されます。

法第4条の届出対象範囲の適正化 ●平成31年4月1日施行の改正

都道府県知事が、第4条調査の届出対象外の区域を指定することができるようになります。

都道府県が土壌汚染調査に基づいた方法で調査した結果をもとに、「法4条届出対象外の区域」を決めます。区域が定められた場合は、公示される予定になっています。

どの程度の区域が対象外として指定されるのか、見守っていく必要があります。指定された区域については、大規模な土地開発の際調査が不要となるので、工事の際の事業者の負担が大きく減ることになります。

義務調査で汚染があった場合



汚染があった場合

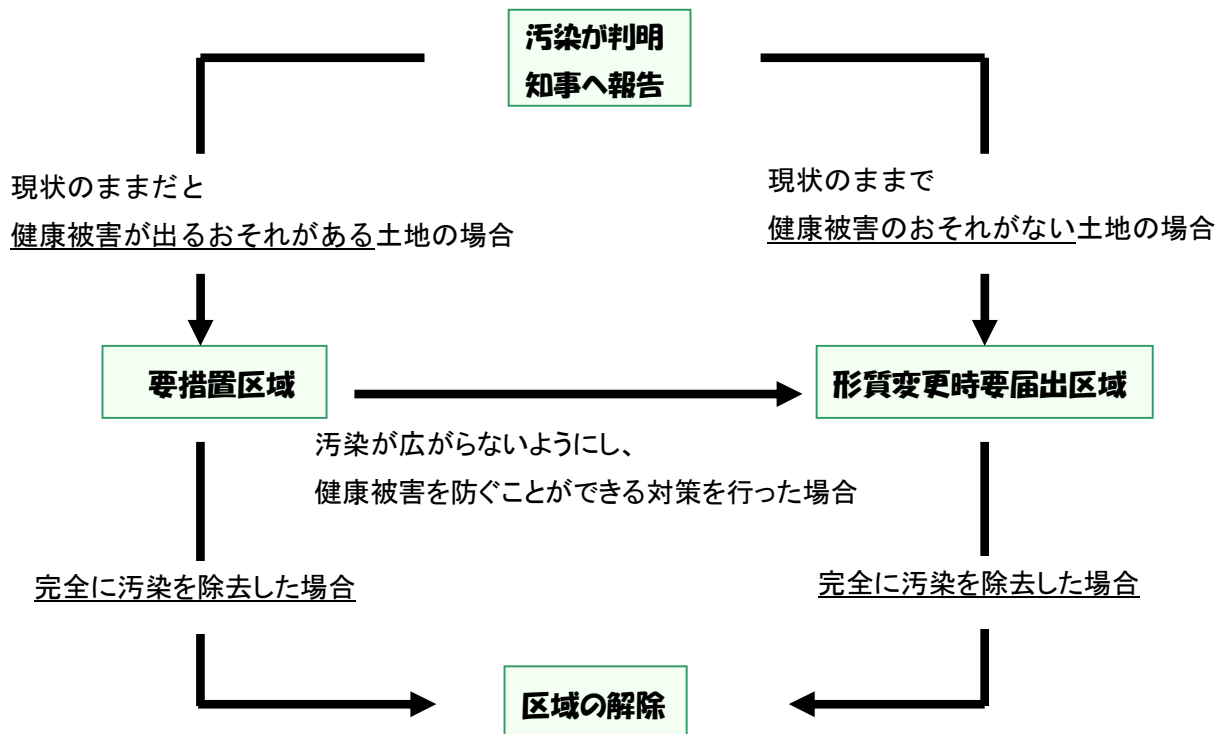
調査の結果、汚染が確認された場合その土地は

要措置区域 又は、 **形質変更時要届出区域** として管理されていきます。

区域の種類

- ①「**要措置区域**」＝人への健康被害を及ぼさないように汚染土壌・地下水の対策が必要な土地
 - ②「**形質変更時要届出区域**」＝汚染土壌や地下水が、現状のままで土地を利用するなら人への健康被害を及ぼさない状態の土地。そのまま使うなら問題ないが、開発など土地を改変する場合には届出をしてくださいという土地
- 以上の2つに分けて管理されます。

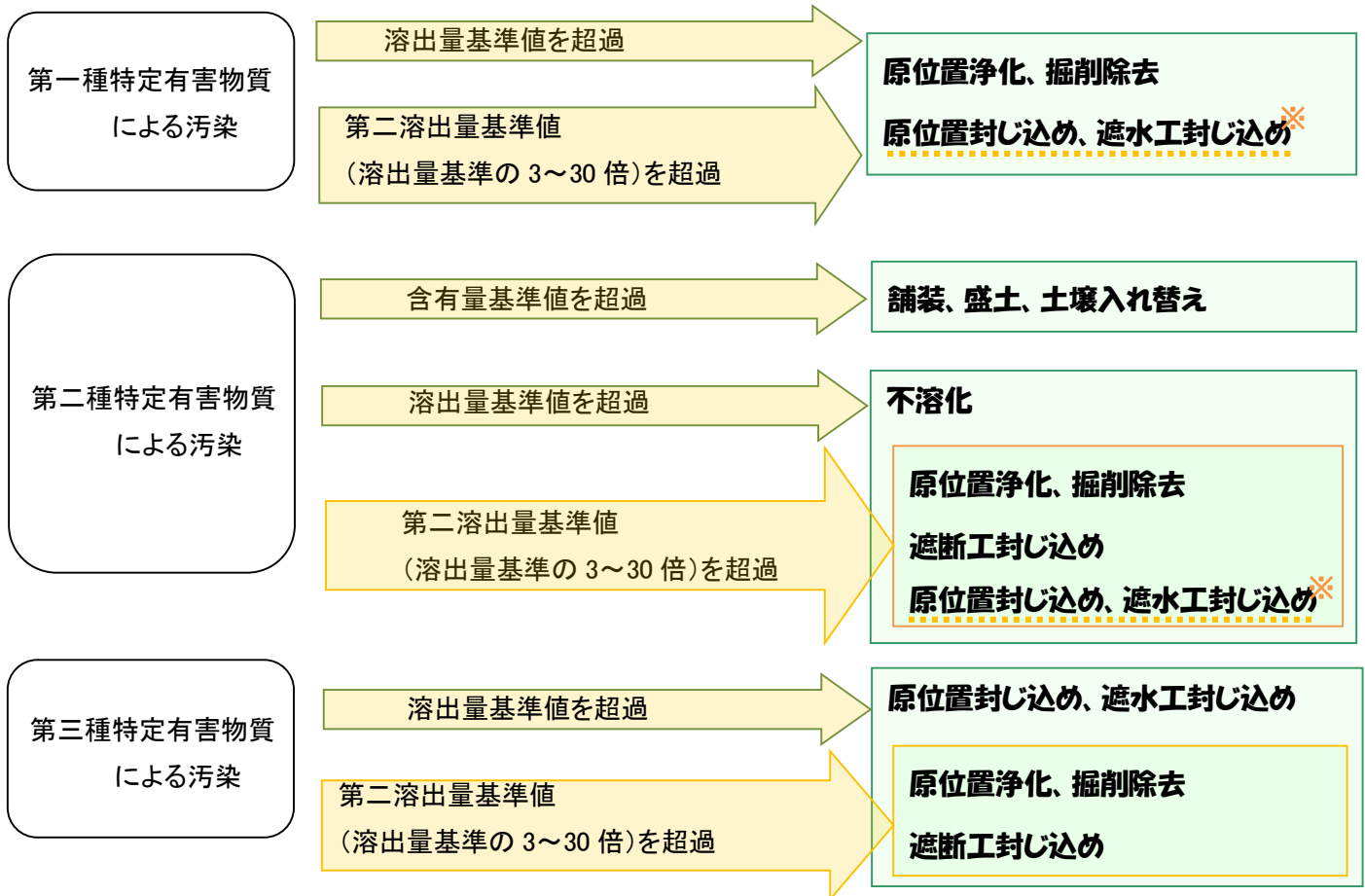
《区域指定の流れ》



汚染は土地にまったく無い方が好ましいという意識より、日本では区域の解除にあたる対策である掘削除去を行うことがほとんどです。掘削除去対策は、コストが高く、汚染を拡散させてしまう(運搬などにより)リスクが高いことから、掘削除去を減らそうと、形質変更時要届出区域という区分が作られました。国としては、形質変更時要届出区域(そのような対策を行った)の土地でも住んだり、土地売買を行ったりしても大丈夫だという意識に変えようとしています。しかし、なかなか効果はみられていません。



汚染があった場合の指示措置（浄化対策方法）



※マークの工法を選択する場合、第二溶出量基準値を超えている場合は、第二溶出量基準値以下に適合させる必要があります。

原位置封じ込め、遮水工封じ込め、遮断工封じ込め

水を通さない構造物で、基準値不適合土壌を封じ込めます。

原位置浄化

土壌ガス吸引、地下水揚水、バイオレメディエーション、酸化分解など。対象地から汚染土壌を場外へ出さずその場で浄化対策工事を行う。

掘削除去

汚染土壌をきれいな土壌と入れ替えます。

不溶化（原位置封じ込め、不溶化埋め戻し）

薬剤を土壌に混ぜ、有害物質が水に溶け出さないようにして埋め戻します。

舗装・盛土

舗装、盛土により対象地表面を覆います。

土壌入れ替え

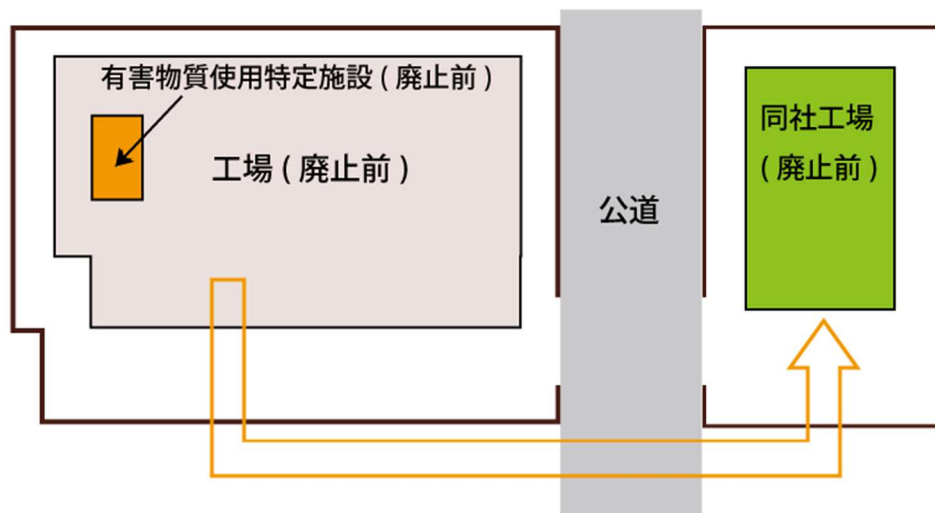
地表部の汚染土壌をきれいな土壌と入れ替えます。

飛び地間での汚染土壌の移動が可能になります ●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

今までは、飛び地になって区域している区画の間で土壌の移動が認められていませんでした。例えば、一方の区画に汚染土壌を移動して土地を活用したい場合、飛び地の間の土地を 14 条申請する必要がありましたが、間に、公道などがあれば不可能でした。

同じ調査契機に基づき指定された、指定区域(要措置区域等)の間で汚染土壌を移動し土地の形質変更などに使用することが可能になりました。

●飛び地間での、汚染土壌の移動が可能に！



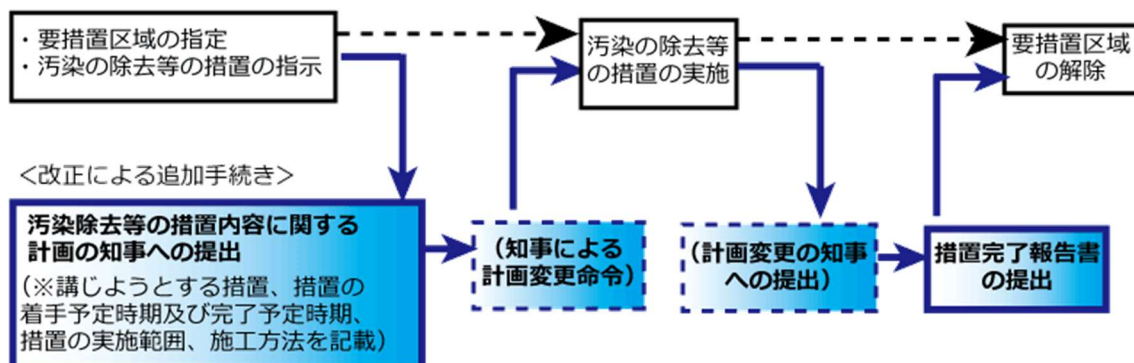
廃止後、飛び地の指定区域に土壌を移動させて、汚染土壌を管理しながら、土地活用することが可能に。

「汚染土壌を一方の指定区域に移動して土地を活用する」など、汚染土壌の管理の選択肢が増えます。土地活用の選択肢も増えます。

要措置区域の措置内容の報告義務化 ●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

要措置区域の土地所有者等に対して、措置に関して、都道府県知事への計画、変更、完了報告の提出を義務付け

<現行の手続き>

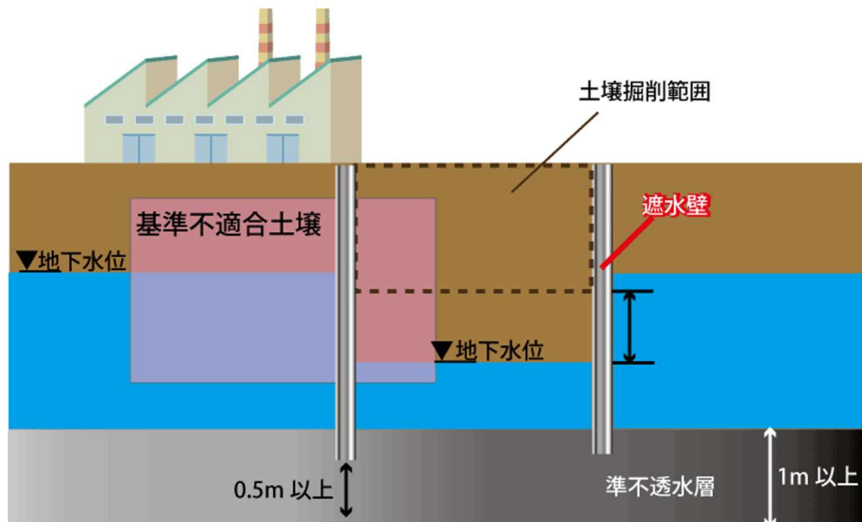


要措置区域の汚染を拡散させない施工方法の負担(地下水の管理の負担)が軽減

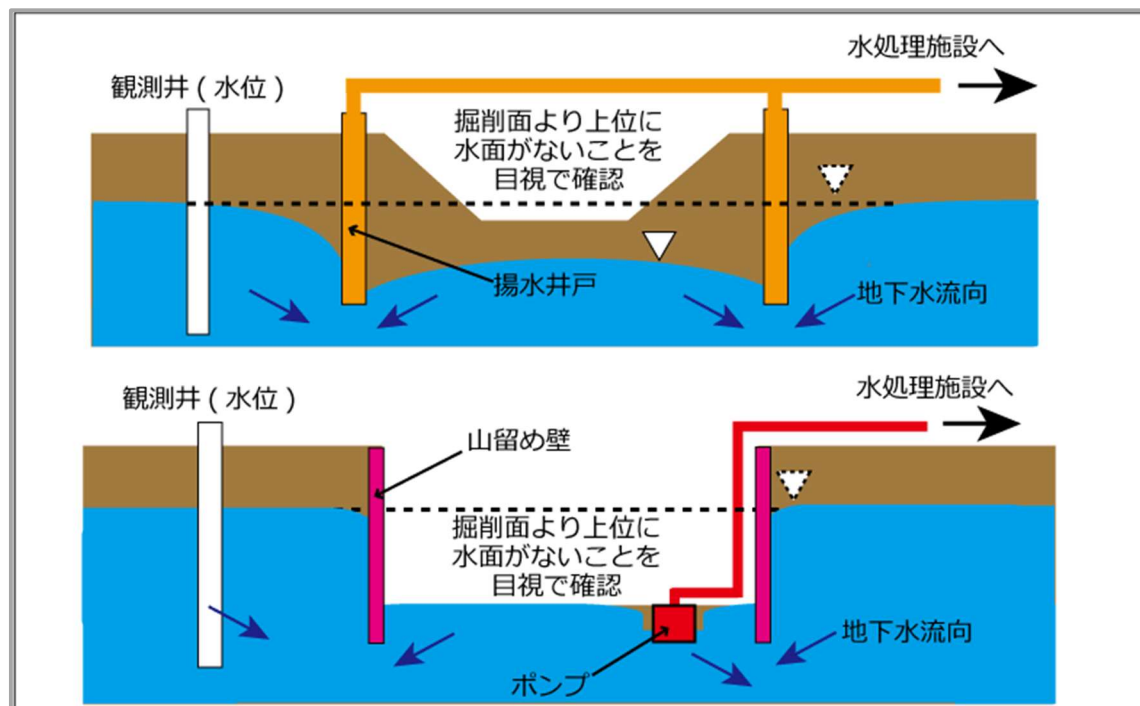
●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

要措置区域の形質変更時、遮水壁を準不透水層まで施工する方法から、地下水質や地下水を管理する方法で施工することが可能になります。

改正前



改正後



遮水壁を施工という大掛かりな施工から、より現実的な施工が認められることにより、事業者の負担軽減が期待されています。

臨海部・埋立地・自然由来土



自然由来による汚染

特定有害物質に指定されている物質でも、自然界に存在しています。法改正により、汚染の原因が自然由来であっても、土地所有者に対して、適切に対策せよという命令が下ることになりました。

自然由来の汚染とは？

重金属は、地盤中に自然的に微量含まれており、特に砒素、鉛、ふっ素、ほう素、水銀、カドミウム、セレン、六価クロム による汚染の事例が多く、土壤環境センターのアンケート結果からは、上記 8 項目の中でも、特に砒素、鉛、ふっ素の事例が多いようです。

汚染が人為的原因ではなく、自然由来であるとの判断材料

① 土壤溶出量基準が基準値の 10 倍を超えない

土壤溶出量基準が概ね基準値の 10 倍を超える場合は自然由来ではなく、人為的由来の汚染である可能性が比較的高くなります

② 汚染原因が不明

③ 土壤汚染が地質的に同質な状態で広がっている、

使用履歴がある場所等との関連性を示す局在性が認められないこと

④ 周辺の土地、対象地と比較し、特定有害物質の種類、濃度に関連性がある 等

様々な情報、知事の判断により自然由来による汚染であると判断することとなります。

また、自然由来による汚染の可能性があれば、

『自然由来の土壤汚染地における調査の特例』という調査手法にて調査を行うこととなります。





水面埋め立て地の埋め立て用材料による汚染

海面や湖を陸続きにするため、水面を埋め立てて造成した場合、その埋め立て用材料に特定有害物質が含まれており、土地を汚染してしまう場合があります。

なぜ埋め立て用材料により汚染されてしまうのか？

大正十年に公有水面埋立法が施行され、法律の施行後は多少ですが埋め立て用材料の品質管理がされるようになりましたが、法の施行前はまったく管理されていませんでした。よって、水面埋め立て地では、汚染が確認される場合もあります。

このように水面埋め立て地である土地において調査を行う場合は、『公有水面埋立法に基づき埋め立てられた埋立地における調査の特例』という調査手法にて調査を行うこととなります。

水面埋め立て地であることの確認

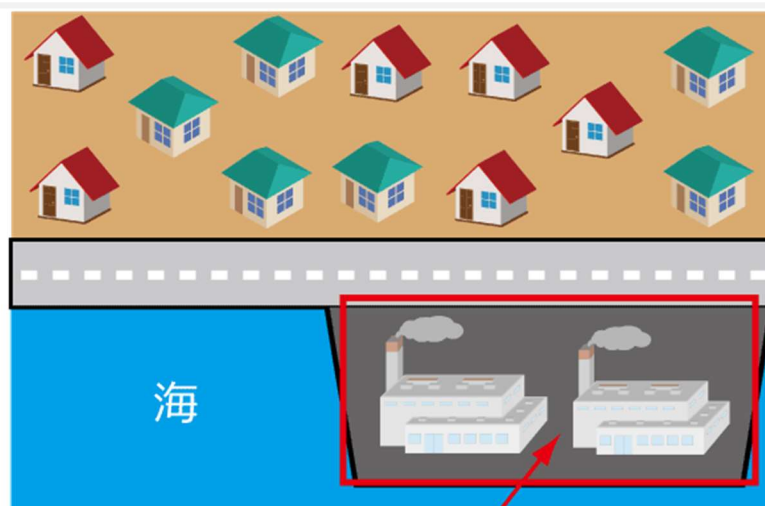
私的に所有している造成工事記録、公有水面埋立法に基づく申請書類、廃棄物処理法に基づく書類、土地の登記事項証明書、空中写真 等

以上のような情報から、埋立地であるかどうかや、廃棄物埋設の有無を確認します。

「臨海部、埋立地、自然由来土」に係る改正 ●平成 31 年 4 月 1 日施行の改正

・臨海部の工業専用地域

形質時変更届出区域の形質変更時の届出が簡素化されます。



形質変更時届出区域のうち、一定の要件を満たす土地の形質変更（都道府県知事の確認を受けた方針に基づく行為について、事後届出とする。）

汚染が自然由来又は水面埋立材由来で、人の健康被害が生じるおそれのない土地(臨海部特例区域)は、**予め都道府県知事に施工および管理の方針の確認を受けた後**は、方針に基づく土地の形質変更は、工事毎の事前届出に代えて**年一回程度の事後届出**が可能に。

自然由来、水面埋立材由来での汚染が多く、形質変更時届出区域の多い臨海部。条件に該当する場合は、形質変更時の負担が大幅に検討されます。

・自然由来・埋立材料由来の汚染土壌の取り扱い

今までは、汚染土壌として搬出時は処理が必要でしたが、一定の条件を満たした場所への移動が認められました。

この改正により、**自然由来の汚染土壌を、同じ地質で自然由来等土壌のある指定区域への移動が可能になります。**



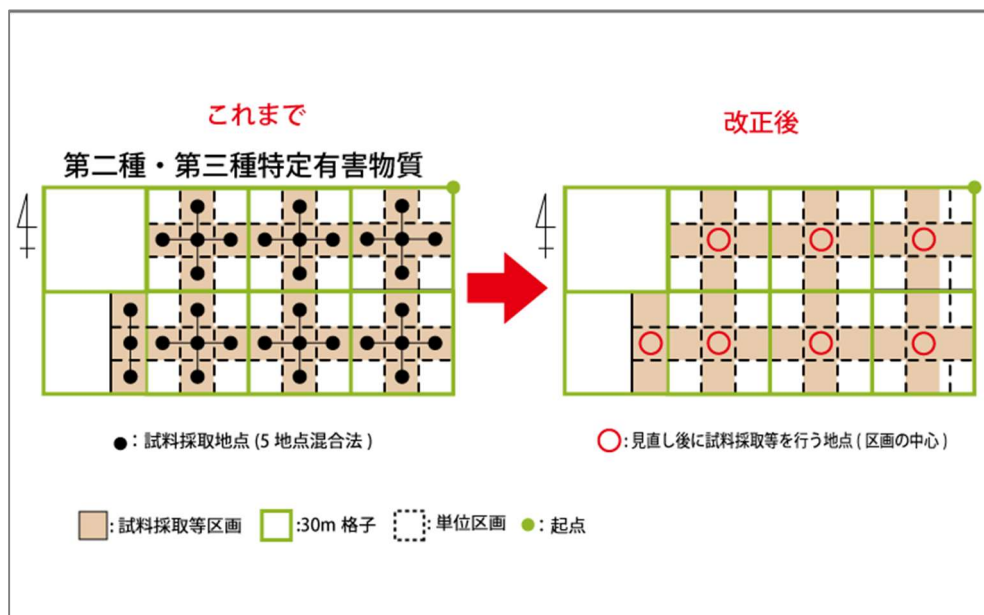
・埋立地の特例区域と調査

・昭和 52 年 3 月 15 日以前の埋立地でも、一定の基準※が満たされれば埋立地特例区域に指定されることになりました。

※汚染原因が埋立材由来、廃棄物が無い、第 2 種特定有害物質は第 2 溶出基準適合、第 1 種・3 種・シアンは基準適合。

・埋立地特例調査の手法の簡素化が認められます。全ての特定有害物質について 30m 格子の中心が認められる。埋立の上下端が分かる場合は調査深度設定可能に。

この改正により、形質変更や調査費用の負担が軽減されます。



自主調査



自主調査の結果を役所へ報告

義務調査ではなく、地主や事業者の判断で自主的に行った調査であっても、その調査報告を役所へ届けることを認めたものです。(法第14条)

自主調査とは？

この冊子の初めにご紹介した義務調査以外の調査です。役所から調査の命令が無いが、たとえば、有害物質の取り扱いの無かった事業所の廃止時に汚染が懸念されるためや、土地売買で買主からの意向により行った調査です。

報告するとどうなるのか？

報告書2部を役所指定の届け出様式と共に提出、義務調査の場合と同じ流れで受理されます。受理されるには、調査方法が土壌汚染対策法の調査方法に沿っていることが求められます。



①汚染が確認されなかった場合

調査内容に問題がなく、汚染がないことが確認された場合は、届け出様式に受理した旨の印と報告書1部が返却されます。

土地売買を行うため、役所からその土地に汚染が無かったことを認めてもらいたい、役所からのお墨付きをもらいたいがために、報告をご検討される方がいらっしゃいますが、この報告書の受理は、あくまで調査内容、調査結果について確認し、土壌汚染対策法とおりに実施された調査であることを認める意味であり、役所が汚染が無いことを保証する、土地売買をしても問題ない土地として認めるという意味合いはありません。

②汚染が確認された場合

やはり、届け出様式に受理した旨の印と報告書1部が返却されますが、義務調査の時と同様、区域指定がされ、必要な追加調査や対策が求められます。

土地売買を予定されている場合、区域指定されたままでは、なかなか買い手はつきません。また、この区域指定を解除するには、完全に汚染を除去することが求められます。

区域指定されたまま土地売買を行った場合は、役所からの対策の指導先やその対策の実施責任は地主となります。よって、土地売買をするとこの責任まで土地に付いて回るようになります。

特に汚染が確認された場合、役所へ報告すると区域指定され、公示(WEB 等でも地番等が公開)されます。ご検討される場合は、ご注意ください。

♣補足：ジオリゾームの5つの強み

最後に、当社のことを少しご紹介させていただきます。

1. 調査実績 4,600 件以上

ジオリゾームは、土壤汚染がまったく脚光をあびていない時代から土壤汚染調査・浄化を行ってきました。4,600 件以上の豊富な調査経験を活かし、

- ・土壤汚染対策法に基づいた調査
- ・条例に基づいた調査
- ・土地売買時の自主的な調査
- ・裁判案件・訴訟案件
- ・ISO1400 認証取得のための調査

など、あらゆる調査に対応しています。

2. 法律・専門家相談も！

ジオリゾームは、不動産鑑定士、司法書士、弁護士、公認会計士、税理士と様々な専門家とのネットワークを活かし、調査・浄化だけでなく、あらゆるお客様の問題を解決していきます。

調査浄化実績 4,600 件以上！
詳しくは HP へ



3. フレキシブルな対応！

今までに、「他では断られたんだけど、こういったことを調べたいんだけど」と、そんなお問い合わせを頂き、お客様と一緒に考えて、お客様の要望を出来る限りかなえられるような調査を数々ご提案させて頂きました。「どんな内容でも、話を聞いてくれた。」「親身になって聞いてくれた。」そんなお声を頂きました。有難うございます。ジオリゾームは、お客様と一緒に悩み、どんな案件でも愛情をもって応えます。



4. 信頼の調査品質／技術

土壤汚染調査の際に使用する機材は、物理的・化学的な乱れが最小限しか生じない、信頼性の高い試料採取が可能なボーリングマシンや、簡易ボーリングマシン、サンプラー（試料採取ツール）を使用しています。また、手掘り作業の場合も、クロスコンタミネーションの防止に細心の注意を払っています。さらに、建屋内や狭小地での試料採取もお任せください！



5. コストパフォーマンス

自社スタッフで、顧客対応から調査計画、現場管理、報告書作成まで一貫して行いますので、リーズナブルな価格でのご提供が可能です。また、急な案件でも自社スタッフがスピーディーに対応させていただきます！



株式会社 ジオリゾーム

環境省指定調査機関 2003-8-1048

《お問い合わせ先》

東京 TEL:03-5606-4470 FAX:03-5606-4430

大阪 TEL:06-6381-4000 FAX:06-6381-3999

Mail: support (@マーク) georhizome.co.jp

HP: <https://www.georhizome.co.jp>



ジオリゾームの願い

“リゾーム”は「地下茎、根っこ」を表すフランス語です。“ジオリゾーム”という社名は、社会を支える“大地の根っこ”になりたい！という想いで名付けました。

“根っこ”は大切だけれども普段はあまり目に付かないものです。大地の中にしっかりと張りだして力強く地上の木を守る“根っこ”のように、大地の恵みをしっかりと吸収して樹木を成長させるように、安全・安心でいきいきとした持続可能な美しい街をつくりつづけます。



210308