

参 考 資 料

1	公共用地に関する土壤汚染対策研究会 構成員	参-1
2	公共用地に関する土壤汚染対策に係る検討経緯	参-2
3	土壤汚染をめぐる最近の状況について	参-3
4	土壤汚染対策法(平成14年5月29日法律第53号)の概要	参-5
5	土壤汚染対策法に基づく政省令について	参-6
6	措置命令の発出方法について	参-8
7	補償基準の体系について	参-10
8	損失補償の考え方	参-11
9	日本国憲法(昭和21年11月3日)(抜粋)	参-12
10	土地評価に係る損失補償基準等	参-13
11	昭和48年10月18日 最高裁判所判決	参-17
12	不動産鑑定評価基準(抜粋)	参-19
13	不動産鑑定評価基準運用上の留意事項(抜粋)	参-26
14	土壤汚染対策法の施行状況(平成16年2月15日現在)	参-29
15	「公共用地に係る土壤汚染地の取得実態に関する調査」結果概要	参-35
16	「民間土地取引に係る土壤汚染地の取扱実態に関する調査」結果概要	参-42
17	「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」 (平成15年4月30日付け国総国調第14号国土交通省総合政策局 国土環境・調整課長通達)	参-44
18	土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領(案) (平成15年7月7日付け国土交通省総合政策局国土環境・調整課 調整官事務連絡)	参-55

公共用地に関する土壤汚染対策研究会 構成員

浅見 和紀	(社)不動産協会事務局次長
大塚 直	早稲田大学法学部教授
鬼頭 彰	都市基盤整備公団土地有効利用事業本部総務部長
古倉 宗治	(財)土地総合研究所理事兼調査部長
佐藤 泉	弁護士
田中 義宏	大阪府土木部事業管理室防災環境グループ参事
知野 進一	ランドソリューション(株)代表取締役社長
寺尾 美子	東京大学大学院法学政治学研究科教授
廣田 裕二	(財)日本不動産研究所研究部主席研究員
松尾 弘	慶應義塾大学法科大学院開設準備室教授
行友 琢己	阪神高速道路公団用地部監理課課長
岡田 俊夫	国土交通省総合政策局国土環境・調整課長
平山 博登	〃 国土環境・調整課公共用地室長
河村 正人	〃 不動産業課長
松葉 佳文	〃 土地・水資源局土地政策課長
菱田 一	〃 土地政策課土地市場企画室長

(平成16年3月10日現在)

公共用地に関する土壤汚染対策に係る検討経緯

【宅地・公共用地に関する土壤汚染対策研究会】

第 1 回研究会

平成 1 4 年 1 0 月 3 1 日（木）

検討すべき論点についての議論

第 2 回研究会

平成 1 4 年 1 2 月 9 日（月）

土壤汚染の観点からの土地取引の実態についての報告

土壤汚染対策に関する法律関係について

第 3 回研究会

平成 1 5 年 2 月 5 日（水）

中間取りまとめに向けた議論の整理

第 4 回研究会

平成 1 5 年 3 月 3 1 日（月）

公共用地取得における土壤汚染への対応に関する基本的考え方(中間報告)

(案)の取りまとめ

【公共用地に関する土壤汚染対策研究会】

第 1 回研究会

平成 1 5 年 1 2 月 1 9 日（金）

最終報告策定に当たっての論点について

現在までの土壤汚染対策法の施行状況について

公共用地取得・民間土地取引に係る実態調査の実施状況について

第 2 回研究会

平成 1 6 年 3 月 1 0 日（水）

公共用地取得・民間土地取引に係る実態調査の結果報告について

公共用地取得における土壤汚染への対応に関する基本的考え方(最終報告)

(案)について

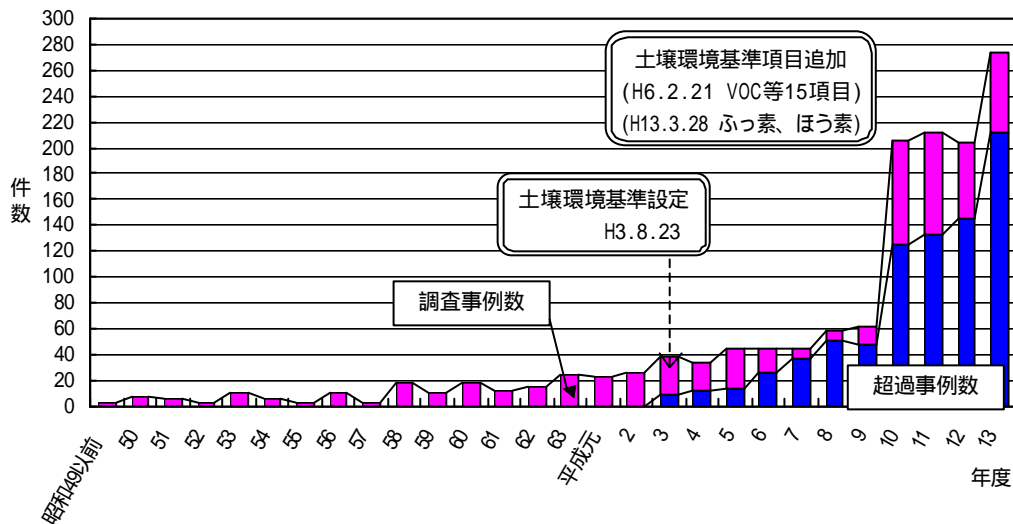
土壤汚染をめぐる最近の状況について

1. 土壤汚染の現状

(1) 土壤汚染の判明事例数（平成13年度判明分）

- ・ 調査事例 273件
- ・ 環境基準超過事例 211件（平成12年度判明分は145件）

図 年度別の土壤汚染判明事例数



調査事例	2	7	6	2	10	5	3	10	2	18	10	18	12	14	24	22	26	38	34	44	44	44	58	62	206	212	204	273	
超過事例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	12	13	25	36	50	48	125	132	145	211

(2) 土壤汚染が顕在化している主な背景

- 工場跡地等の再開発・売却の際に、汚染調査を行う事例の増加
- 環境管理（ISO14001）等の一環として、自主的な汚染調査を行う事業者の増加
- 都道府県等による地下水のモニタリングの拡充

土壤汚染による環境への主な影響

- ・ 汚染土壌の直接摂取（摂食・皮膚接触）による人の健康への影響
- ・ 汚染土壌から溶け出した有害物質による地下水の汚染 等

(3) 最近の土壤汚染の判明事例

工場跡地の再開発に伴い判明した事例

A市の農薬製造工場の移転に伴って、事業者が土壤汚染の調査を行ったところ、水銀による汚染が判明。事業者が処理対策を実施し、汚染土壤の掘削除去、水銀の分離・回収等の対策が完了。

マンションの建設に伴い判明した事例

B市で事業者がマンションの建設中に、土壌及び地下水の異常が認められたため調査を行ったところ、鉛、砒素等による汚染が判明。建設工事は中断し、事業者が汚染土壤の掘削除去等の対策を実施。

操業中の工場の周辺で判明した事例

C市の電気・電子製品製造工場の敷地内と、その周辺の地下水で、トリクロロエチレン等による汚染が判明。工場敷地内は事業者が、それ以外はC市が、汚染地下水の浄化杭の設置等の対策を実施。

2. 土壤汚染対策の制度化に関する各種の提言等

経済戦略会議答申「日本経済再生への戦略」(平成11年2月)

- ・「土壤汚染等に係わる明確な環境ルールの構築や責任体制の明確化を図るなど、環境規制の充実を図るべき。」

規制改革推進3か年計画(平成13年3月)

- ・法制化を含めた実効ある制度の検討を平成13年度に行う旨明記。

P C B廃棄物処理特別措置法案に対する附帯決議(平成13年6月)

- ・「土壤汚染防止に関する法制度を早急に検討すべき。」

総合規制改革会議「中間とりまとめ」(平成13年7月)

- ・「土壤汚染に関し、調査手続並びに浄化責任及び費用負担の明確化、情報開示の実施のための立法措置等を講ずるべき。」

経済財政諮問会議「改革工程表」(平成13年9月)

- ・「土壤環境保全対策の制度化について立法措置も含めて検討」

(出典：環境省資料による)

- 土壌汚染対策法 (平成14年5月29日法律第53号) の概要 -

趣旨 § 1 土壌の汚染の状況の把握、土壌の汚染による人の健康被害の防止に関する措置等の土壌汚染対策を実施することにより、国民の健康の保護を図る。

対象物質 § 2 鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質であつて、それが土壌に含まれることに起因して人の健康被害を生ずるおそれがあるもの (特定有害物質) 令 § 1

土壌汚染の状況の調査

使用が廃止された 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の特定施設」に係る工場・事業場の敷地であつた土地 § 3

土地の利用方法からみて人の健康被害が生ずるおそれがないと都道府県知事が確認したときを除く
都道府県知事が土壌汚染により人の健康被害が生ずるおそれがあると認める土地 § 4 令 § 3

又は の土地の所有者等は、当該土地の土壌汚染の状況について、環境大臣の指定を受けた機関 (指定調査機関) に調査させて、その結果を都道府県知事に報告。
§ 10 - § 19

指定区域の指定等

省令 § 18 土壌の汚染状態が基準に適合しない土地

都道府県知事が 「指定区域」として指定・公示。また、台帳を調製し、閲覧に供する。 § 5 § 6

土壌汚染による健康被害の防止措置

【汚染の除去等の措置命令】 § 7
指定区域内の土壌汚染により人の健康被害が生ずるおそれがある場合

都道府県知事は、土地所有者等 (の場合には、汚染原因者) に対し、汚染の除去等の措置を命令。 § 7 本文

() 汚染原因者が明らかである場合であつて、汚染原因者が措置を講ずることにつき土地所有者等に異議がないとき。 § 7 但書、

【土地の形質の変更の制限】 § 9
指定区域内で土地の形質変更をしようとする者は、都道府県知事に届出。

都道府県知事は、施行方法が一定の基準に適合しないと認めるときは、その施行方法に関する計画の変更を命令。

命令を受けた土地所有者等は、 § 8 汚染原因者に費用を請求可能。

指定支援法人

§ 20 ~ § 28 汚染の除去等の措置を講ずる者に対し助成を行う地方公共団体に対する助成金の交付等の業務を実施。また、このための基金を設置。

(出典 : 環境省資料による)

土壤汚染対策法に基づく政省令について

1．土壤汚染対策法施行令（政令）について

(1) 特定有害物質（§1）

法の対象物質として、カドミウム、トリクロロエチレン等の25物質を定める。

(2) 調査命令の要件（§3）

調査命令が行われる場合として、以下の場合を定める。

地下水汚染が発見され、その周辺で地下水を飲用等に利用している場合
 土壤汚染のおそれがある土地が、一般の人が立ち入ることができる状態になっている場合

2．土壤汚染対策法施行規則（省令）について

(1) 土壤汚染状況調査の方法（§2。具体的には§3～§11）

以下の物質の種類ごとに、以下の調査を行う。（§5）

- ・ 揮発性有機化合物は、土壤ガス調査と土壤溶出調査
- ・ 重金属等は、土壤溶出量調査と土壤含有量調査
- ・ 農薬類は、土壤溶出量調査

() 「土壤ガス調査」 = 土壤中のガスを採取し、濃度を測定する。

「土壤溶出量調査」 = 土壤を採取して、水に溶出させる試験を行い、検液中の濃度を測定する。

「土壤含有量調査」 = 土壤を採取し、土壤中に含まれる物質の量を測定する。

サンプリング地点の数は、100 m²に1点とし、土壤汚染の可能性が低い場所は900 m²に1点とする。（§4）

(2) 指定区域の指定基準（§18）

土壤汚染のある土地として指定される「指定区域」の指定基準を定める（別紙1）。

(3) 汚染の除去等の措置に関する技術的基準（§22。具体的には§23～§30）

汚染土壤の直接摂取によるリスクの観点からの措置（§27）

盛土（覆土）措置を原則とし、土地利用状況や措置実施者等の希望によっては、立入禁止措置、舗装措置、掘削除去措置等を実施。

地下水等の摂取によるリスクの観点からの措置（§23～§26）

地下水汚染が発生していない場合は、地下水のモニタリングを実施。

地下水汚染が既に発生している場合は、汚染の状況や措置実施者等の希望により、封じ込め措置、掘削除去措置、原位置浄化措置等を実施。

（出典：環境省資料による）

(別紙1)

特定有害物質及び指定区域の指定基準

種類	項目	溶出量基準	含有量基準
2	カドミウム	0.01mg/l 以下	150mg/kg 以下
2	全シアン	検出されないこと	(遊離シアン)50mg/kg 以下
3	有機燐	検出されないこと	
2	鉛	0.01mg/l 以下	150mg/kg 以下
2	六価クロム	0.05mg/l 以下	250mg/kg 以下
2	砒素	0.01mg/l 以下	150mg/kg 以下
2	総水銀	0.0005mg/l 以下	15mg/kg 以下
2	アルキル水銀	検出されないこと	
3	P C B	検出されないこと	
1	ジクロロメタン	0.02mg/l 以下	
1	四塩化炭素	0.002mg/l 以下	
1	1, 2 - ジクロロエタン	0.004mg/l 以下	
1	1, 1 - ジクロロエチレン	0.02mg/l 以下	
1	シス - 1, 2 - ジクロロエチレン	0.04mg/l 以下	
1	1, 1, 1, - トリクロロエタン	1mg/l 以下	
1	1, 1, 2, - トリクロロエタン	0.006mg/l 以下	
1	トリクロロエチレン	0.03mg/l 以下	
1	テトラクロロエチレン	0.01mg/l 以下	
1	1, 3 - ジクロロプロペン	0.002mg/l 以下	
3	チウラム	0.006mg/l 以下	
3	シマジン	0.003mg/l 以下	
3	チオベンカルブ	0.02mg/l 以下	
1	ベンゼン	0.01mg/l 以下	
2	セレン	0.01mg/l 以下	150mg/kg 以下
2	ふっ素	0.8mg/l 以下	4,000mg/kg 以下
2	ほう素	1mg/l 以下	4,000mg/kg 以下

種類：1 = 揮発性有機化合物等、2 = 重金属等、3 = 農薬等

措置命令の発出方法について

1. 直接摂取によるリスクに係る措置

措置命令は、「立入禁止」「舗装（土以外のもの）で覆う措置」「盛土（覆土）」「土壌入換え」「土壌汚染の除去」の中から、汚染の状況、土地の利用状況、関係者の意向等を踏まえ、その1つを特定して命ずることとする。

具体的には、原則として、通常の利用が可能な盛土を命ずることとする。ただし、現に宅地又はマンションとして利用され建築物が存在している場合で、盛土による措置では現状の上部利用に支障が生ずると判断される場合には、上記の盛土に代えて土壌入換えを命ずる。また、特別な場合には、土壌汚染の除去を命ずることがある。

なお、聴聞等において、土地所有者等が立入禁止又は舗装の実施を希望した場合は、これらの措置を命ずることとする。また、土地所有者等及び汚染原因者が土壌汚染の除去を希望した場合は、これらの措置を命ずることとする。

措置の種類	命令が行われる場合	対応する土地の利用方法	具体的ケース
立入禁止	土地所有者等が希望する場合で、その土地利用の状況等から見てその希望した措置により健康リスクを回避でき得ると判断される場合に、この措置を命ずる。	当面土地利用をしない場合	未利用地（遊休地）
舗装(土以外のもの)で覆う措置)		全面舗装が可能な駐車場や商業用地等の場合	全面舗装型の道路、駐車場、商用地等
盛土（覆土）	原則として、この措置を命ずる。	都市公園、戸建て住宅等の土壌の露出の多い土地利用の場合	都市公園、運動場、戸建て住宅、マンション、学校等
土壌入換え	現に宅地又はマンションとして利用され建築物が存在している場合で、盛土による措置では現状の上部利用に支障が生ずると判断される場合に、上記の盛土に代えてこの措置を命ずる。		
土壌汚染の除去	特別な場合*にはこの措置を命ずることがある。		浄化後はあらゆる土地利用が可能

*：特別の場合とは、土地所有者等と汚染原因者が共に希望する場合で浄化措置を行うこととしている場合の他、乳幼児が多数頻繁に出入りする複数施設を有しその土地形状が頻繁に変わる遊園地又は、砂場等の土地利用に現に供されている場合や供されることが確実な場合に限定される。

2. 地下水等の摂取によるリスクに係る措置

地下水が未だ汚染されていない場合には、原則として地下水のモニタリングを命ぜぬこととし、地下水が既に汚染され、又は地下水モニタリングにより汚染されたことが判明した場合には、以下のとおりとする。

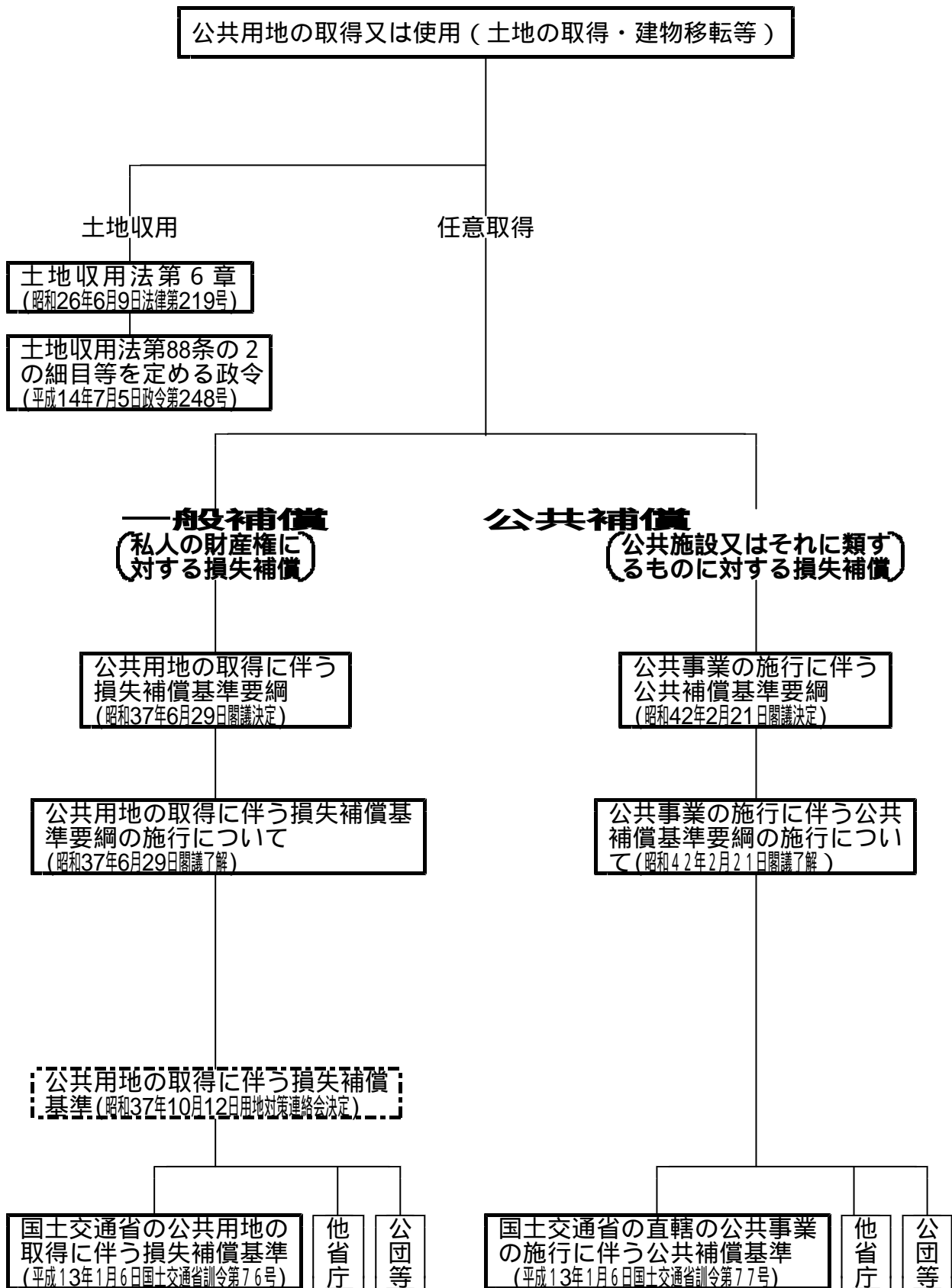
措置命令は、「不溶化等（原位置不溶化及び不溶化埋め戻し）」「原位置封じ込め」「遮水工封じ込め」「遮断工封じ込め」「土壌汚染の除去」の中から、汚染の状況、措置技術の適用可能性、関係者の意向等を踏まえ、その1つを特定して命ぜぬこととする。

具体的には、原則として、原位置封じ込めを命ぜぬこととする。また、揮発性有機化合物により高濃度（土壌溶出基準の10倍を超過）に汚染されている場合には、原則として、浄化措置を命ぜぬこととする。

なお、聴聞等において、土地所有者等が重金属等による汚染について不溶化等の実施を希望した場合は、これらの措置を命ぜぬこととする。また、土地所有者等及び汚染原因者が土壌汚染の除去を希望した場合は、これらの措置を命ぜぬこととする。

措置の種類	命令が行われる場合
原位置不溶化・不溶化埋め戻し	重金属等について、土地所有者等が希望する場合に、この措置を命ぜぬ。
原位置封じ込め	第二溶出量基準を超過しない場合（重金属等については超過する場合は含む。）に、原則としてこの措置（重金属等については不溶化した上で実施する。）を命ぜぬ。
遮水工封じ込め	第二溶出量基準を超過しない場合（重金属等については超過する場合は含む。）において、土地所有者等及び汚染原因者が共に希望したときは、この措置（重金属等については不溶化した上で実施する。）を命ぜぬ。
土壌汚染の除去	第二溶出量基準を超過する場合（重金属等を除く。）に、この措置を命ぜぬ。 また、土地所有者等と汚染原因者が共に希望する場合にも、この措置を命ぜぬ。
遮断工封じ込め	農薬等について第二溶出量基準を超過する場合に、この措置を命ぜぬ（土壌汚染の除去とどちらかを選択して命ぜぬ。） また、土地所有者等と汚染原因者が共に希望する場合（揮発性有機化合物を除く。）にも、この措置を命ぜぬ。

補償基準の体系について



(出典：国土交通省資料による)

損失補償の考え方

1 「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」の体系

第 1章 総則

第 2章 土地等の取得に係る補償
第 3章 土地等の使用に係る補償



対価に対する補償

第 4章 土地等の取得又は土地等の使用
により通常生ずる損失の補償



「通常生ずる
損失」に
対する補償

第 5章 土地等の取得又は土地等の使用に伴うその他の措置

第 6章 事業の認定を受けた起業地に係る補償

2 「通常生ずる損失」の主な類型

新たな出費を伴う場合

移転料、借家人補償、改葬料、祭祀料、移転雑費 など

期待利益の喪失

営業補償、家賃減収補償 など

既存財産の減少

残地補償 など

(出典 国土交通省資料による)

日本国憲法（昭和 21 年 11 月 3 日）（抜粋）

第 29 条 財産権は、これを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

土地評価に係る損失補償基準等

公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱

(昭和37年6月29日閣議決定)(抜粋)

(土地の補償額算定の基本原則)

第7条 取得する土地(土地の附加物を含む。以下同じ。)に対しては、正常な取引価格をもつて補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによつて当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

(土地の正常な取引価格)

第8条 前条の正常な取引価格は、近傍類地(近傍地及び類地を含む。以下同じ。)の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、環境、収益性その他一般の取引における価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行なわれた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払つた金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従つて利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

公共用地の取得に伴う損失補償基準

(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)(抜粋)

(土地の補償額算定の基本原則)

第8条 取得する土地(土地の附加物を含む。以下同じ。)に対しては、正常な取引価格をもつて補償するものとする。

2 前項の場合において、当該土地に建物その他の物件があるときは、当該物件がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

3 第1項の場合において、土地を取得する事業の施行が予定されることによつて当該土地の取引価格が低下したと認められるときは、当該事業の影響がないものとしての当該土地の正常な取引価格によるものとする。

(土地の正常な取引価格)

第9条 前条の正常な取引価格は、近傍類地(近傍地及び類地を含む。以下同じ。)の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地について、次の各号に掲げる土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

- 一 宅地 形状、地積等画地の状態、街路の状態、交通施設、公共的施設、商業施設等との接近の程度、供給処理施設等の整備の状態、土地の利用に関する公法上の規制の程度、自然的環境等
- 二 農地 地味、水利、消費地との距離その他の農業立地条件、収益性等
- 三 林地 土質、地勢、消費地との距離、林道等の整備の状態、その他の林業立地条件、収益性等
- 四 その他の土地 当該土地の種別に応じて必要と認められるもの

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のために投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

(地価公示区域における土地の正常な取引価格算定の準則)

第9条の2 地価公示法(昭和44年法律第49号)第2条第1項の都市計画区域内の土地を取得する場合において、前条の規定により当該土地の正常な取引価格を決定するときは、同法第6条の規定により公示された標準地の価格を規準とする。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則

(昭和38年3月7日用地対策連絡会決定)(抜粋)

第2 基準第9条(土地の正常な取引価格)は、次により処理する。

本条第1項各号に掲げる土地の正常な取引価格は、別記1土地評価事務処理要領により算定するものとする。

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記1 土地評価事務処理要領(抜粋)

(土地評価の手法)

第4条 土地の評価は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。

2 標準地比準評価法により難しい場合は、路線価式評価法によることができるものとする。

3 その他の地域内の土地は、個別に評価することができるものとする。

(評価の手順)

第 5 条 標準地比準評価法によつて土地を評価するときは、次の手順により行うものとする。

- (1) 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
- (2) 同一状況地域ごとに一の標準地を選定する。
- (3) 標準地を評価する。
- (4) 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。

(標準地の選定方法)

第 7 条 標準地は、同一状況地域において個別的要因がおおむね標準的と認められる一の画地とするものとする。

- 2 前項の個別的要因は、「国土利用計画法の施行に伴う土地価格の評価等について」(昭和 50 年 5 月 0 日国土第四号国土庁土地局地価調査課長通達)別添一土地価格比準表、別添三林地価格比準表及び別添四農地価格比準表(以下「比準表」という。)の用途的地域ごとの個別的要因とするものとする。ただし、比準表に該当する用途的地域が定められていない地域の標準地については、類似する用途的地域の比準表を適正に補正するものとし、当該補正を行つた比準表の個別的要因とするものとする。

(標準地の評価格からの比準)

第 8 条 標準地の評価格からの比準は、比準表を用いて、標準地の個別的要因と各画地の個別的要因を比較して行うものとする。ただし、当該同一状況地域の属する用途的地域が比準表に定められていない場合は、類似する用途的地域に係る比準表を適正に補正して使用するものとする。

- 2 比準表に定められた格差率が当該同一状況地域の実態に適合しないと認められるときは、当該格差率を当該同一状況地域の実態に適合するように補正することができるものとする。この場合において、格差率の補正は、不動産鑑定業者の意見等により適正に行うものとする。

(標準地の評価方式)

第 10 条 標準地の評価格は、取引事例比較法により求めた価格を基準として、収益還元法又は原価法により求めた価格を参考として求めるものとする。ただし、取引事例比較法により価格を求めることが困難な場合は、収益還元法又は原価法により求めた価格を基準とするものとする。

- 2 前項の取引事例比較法、収益還元法及び原価法は付録の式により算定するものとする。

(取引事例比較法による評価)

第 11 条 取引事例比較法は、次の手順により行うものとする。

- (1) 近隣地域(評価対象地を含む同一状況地域をいう。) 及び類似地域(近隣地域を含む同一需給圏内から選定した当該近隣地域と類似した同一状況地域をいう。) から多数の取引事例を収集する。
- (2) 収集した取引事例の中から適切な事例を選択する。
- (3) 選択された取引事例の価格を付録の算定式へ適用し、算定価格を求める。
- (4) 事例ごとの算定価格を比較考量して比準価格を求める。

(取引事例地の選択)

第12条 取引事例の選択に当たっては、次の各号に掲げる要件を備えたものを選択するよう努めるものとする。

- 一 事情補正率が三〇パーセント程度以内で、適正に補正できること
- 二 取引時期が二年程度以内であること
- 三 個別的要因の比較が容易であること
- 四 画地の面積が著しく相違していないこと
- 五 敷地と建物等が一括して取引されている場合においては、配分法が合理的に適用できること
- 六 違法な取引に係る不動産でないこと

(不動産鑑定評価格との調整)

第15条 標準地の評価に当たっては、原則として別に不動産鑑定業者に当該標準地の鑑定評価を求めるものとする。この鑑定評価格と第10条の規定により求めた評価格との間に開差があるときは、必要に応じて、当該鑑定を行つた不動産鑑定業者に当該鑑定評価格を決定した理由について説明を求めるとともに、第10条の規定により求めた評価格について、資料の選定及び活用、評価方式の適用の方法等を再検討して、標準地の適正な評価格を求めるよう努めるものとする。

(公示価格等との均衡)

第16条 公示価格を規準とする方法は、公示地と標準地の位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因を比較し、相互の価格に均衡を保たせることにより行うものとする。

- 2 公示価格と標準地の評価格を比較するときは、付録の取引事例比較法の算定式を準用するものとする。
- 3 近隣地域又は類似地域に公示地がない場合において、基準地があるときは、当該基準地の標準価格と標準地の評価格について前二項に準じて比較を行うものとする。

(出典：国土交通省資料による)

昭和 4 8 年 1 0 月 1 8 日 最高裁判所判決

土地収用補償金請求事件 $\left[\begin{array}{l} \text{昭和 4 6 年 (才) 第 1 4 6 号} \\ \text{同 4 8 年 1 0 月 1 8 日 第一小法廷判決} \end{array} \right. \text{破棄差戻}$
 (最高裁判所民事判例集 2 7 卷 0 9 号 1 2 1 0 頁)

【上告人】 控訴人・被控訴人 原告 A 外一名 代理人 大塚忠重
 【被上告人】 被控訴人・控訴人 被告 鳥取県知事 石破二郎
 指定代理人 貞家克己 外二名
 【第一審】 鳥取地方裁判所倉吉支部 【第二審】 広島高等裁判所松江支部

判示事項

旧都市計画法（大正八年法律第三六号）一六条一項に基づき土地を収用する場合に被収用者に補償すべき価格と当該都市計画事業のため右土地に課せられた建築制限

判決要旨

旧都市計画法（大正八年法律第三六号）一六条一項に基づき土地を収用する場合、被収用者に対し土地収用法七二条（昭和四二年法律第七四号による改正前のもの）によつて補償すべき相当な価格を定めるにあつては、当該都市計画事業のため右土地に課せられた建築制限を斟酌してはならない。

【参照】土地収用法（昭和四二年法律第七四号による改正前のもの）七二条 収用する土地に対しては、近傍類地の取引価格等を考慮して、相当な価格をもって補償しなければならない。

旧都市計画法（大正八年法律第三六号）十六条一項 道路、広場、河川、港湾、公園、緑地其ノ他政令を以テ指定スル施設ニ関スル都市計画事業ニシテ内閣ノ認可ヲ受ケタルモノニ必要ナル土地ハ之ヲ収用又ハ使用スルコトヲ得

主 文

原判決を破棄し、本件を広島高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人大塚忠重の上告理由について。

原審は、上告人Aの所有していた本件第一物件（第一審判決第一目録記載の土地）および上告人Bの所有していた本件第二物件（同第二目録記載の土地。以下、本件第一物件と第二物件とを合わせて本件土地という。）が、昭和二三年五月二〇日建設院告示第二一五号に基づく倉吉都市計画の街路用地と決定され、その後執行年度割の決定およびその変更を経て、昭和三九年一月一四日土地収用法三三条（昭和四二年法律第七四号による改正前のもの）により被上告人が本件土地に対する土地細目の公告を行なつたこと、次いで、同法四〇条（昭和三九年法律第一四一号による改正前のもの）に基づく上告人らと被上告人との協議が不調となつたので、被上告人は、旧都市計画法（昭和四三年法律第一〇〇号によつて廃止された大正八年法律第三六号都市計画法）二〇条（昭和三九年法律第一四一号による改正前のもの）により昭和三九年二月一九日収用土地の区域および収用の時期について建設大臣の裁定を求めたところ、同年三月二三日本件土地を倉吉都市計画街路事業の用に供するために収用する、収用の時期は鳥取県収用委員会による当該収用にかかる損失補償の裁

決があつた日から起算して一五日目とする旨の裁定がなされたこと、被上告人は、同年三月二五日鳥取県収用委員会に対し、本件土地の損失補償についての裁決申請をし、これに対し同委員会は、同年六月二二日上告人A所有の本件第一物件の損失補償額を五七万五一〇〇円（三・三平方メートル当り七一〇〇円）、残地補償額を三万一八〇八円、上告人B所有の本件第二物件の損失補償額を一三三万三二〇〇円（三・三平方メートル当り一万一〇〇円）とする旨の裁決（以下、本件裁決という。）をしたこと等の事実を確定したうえ、右収用委員会の損失補償額が相当であるかどうかにつき、本件土地は、前記のように倉吉都市計画の街路用地と決定され、その結果、建築基準法四四二条二項（昭和四三年法律第一〇一号による改正前のもの。以下同じ。）の建築制限を受けるものであるから、本件土地収用による損失補償額の算定にあつては、本件土地をこのような建築制限を受けた土地として評価すれば足りるとの解釈のもとに、本件土地の価格を右と同一解釈のもとに評価したC鑑定およびD鑑定等に基づき、本件裁決の損失補償額を不当と認められないと判断し、上告人らの各請求を棄却しているのである。

おもうに、土地収用法における損失の補償は、特定の公益上必要な事業のために土地が収用される場合、その収用によつて当該土地の所有者等が被る特別な犠牲の回復をはかることを目的とするものであるから、完全な補償、すなわち、収用の前後を通じて被収用者の財産価値を等しくならしめるような補償をなすべきであり、金銭をもつて補償する場合には、被収用者が近傍において被収用地と同等の代替地等を取得することをうるに足りる金額の補償を要するものというべく、土地収用法七二条（昭和四二年法律第七四号による改正前のもの。以下同じ。）は右のような趣旨を明らかにした規定と解すべきである。そして、右の理は、土地が都市計画事業のために収用される場合であつても、何ら、異なるものではなく、この場合、被収用地については、街路計画等施設の計画決定がなされたときには建築基準法四四二条二項に定める建築制限が、また、都市計画事業決定がなされたときには旧都市計画法一一條、同法施行令一一條、一二條等に定める建築制限が課せられているが、前記のような土地収用における損失補償の趣旨からすれば、被収用者に対し土地収用法七二条によつて補償すべき相当な価格とは、被収用地が、右のような建築制限を受けていないとすれば、裁決時において有するであろうと認められる価格をいうと解すべきである。なるほど、法律上右のような建築制限に基づく損失を補償する旨の明文の規定は設けられていないが、このことは、単に右の損失に対し独立に補償することを要しないことを意味するに止まるものと解すべきであり、損失補償規定の存在しないことから、右のような建築制限の存する土地の収用による損失を決定するにあたり、当該土地をかかるとして評価算定すれば足りると解するのは、前記土地収用法の規定の立法趣旨に反し、被収用者に対し不当に低い額の補償を強いることになるのみならず、右土地の近傍にある土地の所有者に比しても著しく不平等な結果を招くことになり、到底許されないものというべきである。

しかるに原判決は、これと異なる解釈のもとに、本件裁決の損失補償額を相当であると判断して、上告人らの各請求を棄却しているが、右は土地収用法七二条の解釈を誤つたものというべく、この誤りは原判決に影響を及ぼすことが明らかであるから、論旨は理由があり、原判決は破棄を免れない。そして、本件については、さらに前記のような解釈のもとに審理を尽くす必要があるので、民法四〇七条に則り、これを原審に差し戻すのを相当と認め、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第一小法廷

裁判長	裁判官	岸	上	康	夫
	裁判官	藤	林	益	三
	裁判官	下	田	武	三
	裁判官	岸		盛	一

裁判官大隅健一郎は海外出張中につき署名押印することができない

裁判長	裁判官	岸	上	康	夫
-----	-----	---	---	---	---

不動産鑑定評価基準（抜粋）

（平成 1 4 年 7 月 3 日国土交通事務次官通知国土地第 8 3 号別添 1）

目 次

総 論	
第 1 章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察	1
第 1 節 不動産とその価格	1
第 2 節 不動産とその価格の特徴	1
第 3 節 不動産の鑑定評価	2
第 4 節 不動産鑑定士等の責務	3
第 2 章 不動産の種別及び類型	4
第 1 節 不動産の種別	4
第 2 節 不動産の類型	5
第 3 章 不動産の価格を形成する要因	6
第 1 節 一般的要因	6
第 2 節 地域要因	7
第 3 節 個別的要因	9
第 4 章 不動産の価格に関する諸原則	11
第 5 章 鑑定評価の基本的事項	13
第 1 節 対象不動産の確定	13
第 2 節 価格時点の確定	14
第 3 節 鑑定評価によって求める価格又は賃料の種類	14
第 6 章 地域分析及び個別分析	16
第 1 節 地域分析	16
第 2 節 個別分析	19
第 7 章 鑑定評価の方式	20
第 1 節 価格を求める鑑定評価の手法	20
第 2 節 賃料を求める鑑定評価の手法	29
第 8 章 鑑定評価の手順	33
第 1 節 鑑定評価の基本的事項の確定	33
第 2 節 処理計画の策定	33
第 3 節 対象不動産の確認	33
第 4 節 資料の収集及び整理	34
第 5 節 資料の検討及び価格形成要因の分析	34
第 6 節 鑑定評価方式の適用	35
第 7 節 試算価格又は試算賃料の調整	35
第 8 節 鑑定評価額の決定	35
第 9 節 鑑定評価報告書の作成	36

第9章	鑑定評価報告書	-----	36
第1節	鑑定評価報告書の作成指針	-----	36
第2節	記載事項	-----	36
第3節	附属資料	-----	38
各 論			
第1章	価格に関する鑑定評価	-----	39
第1節	土地	-----	39
第2節	建物及びその敷地	-----	43
第3節	建物	-----	45
第2章	賃料に関する鑑定評価	-----	46
第1節	宅地	-----	46
第2節	建物及びその敷地	-----	47
附 則		-----	48

第3章 不動産の価格を形成する要因

不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）とは、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因をいう。不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるが、要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、価格形成要因を市場参加者の観点から明確に把握し、かつ、その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を十分に分析して、前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。

価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

第1節 一般的要因

一般的要因とは、一般経済社会における不動産のあり方及びその価格の水準に影響を与える要因をいう。それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び行政的要因に大別される。

一般的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

自然的要因

1. 地質、地盤等の状態
2. 土壌及び土層の状態
3. 地勢の状態
4. 地理的位置関係
5. 気象の状態

社会的要因

1. 人口の状態
2. 家族構成及び世帯分離の状態
3. 都市形成及び公共施設の整備の状態
4. 教育及び社会福祉の状態
5. 不動産の取引及び使用収益の慣行
6. 建築様式等の状態
7. 情報化の進展の状態
8. 生活様式等の状態

経済的要因

1. 貯蓄、消費、投資及び国際収支の状態
2. 財政及び金融の状態
3. 物価、賃金、雇用及び企業活動の状態
4. 税負担の状態
5. 企業会計制度の状態
6. 技術革新及び産業構造の状態
7. 交通体系の状態
8. 国際化の状態

行政的要因

1. 土地利用に関する計画及び規制の状態
2. 土地及び建築物の構造、防災等に関する規制の状態
3. 宅地及び住宅に関する施策の状態
4. 不動産に関する税制の状態
5. 不動産の取引に関する規制の状態

第2節 地域要因

地域要因とは、一般的要因の相関結合によって規模、構成の内容、機能等にわたる各地域の特性を形成し、その地域に属する不動産の価格の形成に全般的な影響を与える要因をいう。

宅地地域

1. 住宅地域

住宅地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- (2) 街路の幅員、構造等の状態
- (3) 都心との距離及び交通施設の状態
- (4) 商業施設の配置の状態
- (5) 上下水道、ガス等の供給・処理施設の状態
- (6) 情報通信基盤の整備の状態
- (7) 公共施設、公益的施設等の配置の状態
- (8) 污水处理場等の嫌悪施設等の有無
- (9) 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- (10) 騒音、大気汚染、土壌汚染等の公害の発生の程度
- (11) 各画地の面積、配置及び利用の状態
- (12) 住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態
- (13) 眺望、景観等の自然的環境の良否
- (14) 土地利用に関する計画及び規制の状態

2. 商業地域

前記1.に掲げる地域要因のほか、商業地域特有の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 商業施設又は業務施設の種類、規模、集積度等の状態
- (2) 商業背後地及び顧客の質と量
- (3) 顧客及び従業員の交通手段の状態
- (4) 商品の搬入及び搬出の利便性
- (5) 街路の回遊性、アーケード等の状態
- (6) 営業の種別及び競争の状態
- (7) 当該地域の経営者の創意と資力
- (8) 繁華性の程度及び盛衰の動向
- (9) 駐車施設の整備の状態
- (10) 行政上の助成及び規制の程度

3. 工業地域

前記1.に掲げる地域要因のほか、工業地域特有の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況
- (2) 労働力確保の難易
- (3) 製品販売市場及び原材料仕入市場との位置関係
- (4) 動力資源及び用排水に関する費用
- (5) 関連産業との位置関係
- (6) 水質の汚濁、大気汚染等の公害の発生の危険性
- (7) 行政上の助成及び規制の程度

農地地域

農地地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- 1．日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態
- 2．起伏、高低等の地勢の状態
- 3．土壌及び土層の状態
- 4．水利及び水質の状態
- 5．洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- 6．道路等の整備の状態
- 7．集落との位置関係
- 8．集荷地又は産地市場との位置関係
- 9．消費地との距離及び輸送施設の状態
- 10．行政上の助成及び規制の程度

林地地域

林地地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- 1．日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態
- 2．標高、地勢等の状態
- 3．土壌及び土層の状態
- 4．林道等の整備の状態
- 5．労働力確保の難易
- 6．行政上の助成及び規制の程度

なお、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換し、又は移行しつつある地域については、転換し、又は移行すると見込まれる転換後又は移行後の種別の地域の地域要因をより重視すべきであるが、転換又は移行の程度の低い場合においては、転換前又は移行前の種別の地域の地域要因をより重視すべきである。

第3節 個別的要因

個別的要因とは、不動産に個別性を生じさせ、その価格を個別的に形成する要因をいう。

個別的要因は、土地、建物等の区分に応じて次のように分けられる。

土地に関する個別的要因

1．宅地

(1) 住宅地

住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- 地勢、地質、地盤等
- 日照、通風及び乾湿
- 間口、奥行、地積、形状等
- 高低、角地その他の接面街路との関係
- 接面街路の幅員、構造等の状態
- 接面街路の系統及び連続性
- 交通施設との距離
- 商業施設との接近の程度
- 公共施設、公益的施設等との接近の程度
- 污水处理場等の嫌悪施設等との接近の程度
- 隣接不動産等周囲の状態
- 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- 情報通信基盤の利用の難易
- 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- 土壌汚染の有無及びその状態
- 公法上及び私法上の規制、制約等

(2) 商業地

商業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- 地勢、地質、地盤等
- 間口、奥行、地積、形状等
- 高低、角地その他の接面街路との関係
- 接面街路の幅員、構造等の状態
- 接面街路の系統及び連続性
- 商業地域の中心への接近性
- 主要交通機関との接近性
- 顧客の流動の状態との適合性
- 隣接不動産等周囲の状態
- 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- 情報通信基盤の利用の難易
- 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- 土壤汚染の有無及びその状態
- 公法上及び私法上の規制、制約等

(3) 工業地

工業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- 地勢、地質、地盤等
- 間口、奥行、地積、形状等
- 高低、角地その他の接面街路との関係
- 接面街路の幅員、構造等の状態
- 接面街路の系統及び連続性
- 従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性
- 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設との位置関係
- 電力等の動力資源の状態及び引込の難易
- 用排水等の供給・処理施設の整備の必要性
- 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
- 情報通信基盤の利用の難易
- 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
- 土壤汚染の有無及びその状態
- 公法上及び私法上の規制、制約等

2. 農地

農地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 日照、乾湿、雨量等の状態
- (2) 土壤及び土層の状態
- (3) 農道の状態
- (4) 灌漑排水の状態
- (5) 耕うんの難易
- (6) 集落との接近の程度
- (7) 集荷地との接近の程度
- (8) 災害の危険性の程度
- (9) 公法上及び私法上の規制、制約等

3. 林地

林地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 日照、乾湿、雨量等の状態
- (2) 標高、地勢等の状態
- (3) 土壌及び土層の状態
- (4) 木材の搬出、運搬等の難易
- (5) 管理の難易
- (6) 公法上及び私法上の規制、制約等

4. 見込地及び移行地

見込地及び移行地については、転換し、又は移行すると見込まれる転換後又は移行後の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきであるが、転換又は移行の程度の低い場合においては、転換前又は移行前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきである。

建物に関する個別的要因

建物に関する個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 建築（新築、増改築又は移転）の年次
2. 面積、高さ、構造、材質等
3. 設計、設備等の機能性
4. 施工の質と量
5. 耐震性、耐火性等建物の性能
6. 維持管理の状態
7. 有害な物質の使用の有無及びその状態
8. 建物とその環境との適合の状態
9. 公法上及び私法上の規制、制約等

建物及びその敷地に関する個別的要因

前記及びに例示したもののほか、建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、敷地内における建物、駐車場、通路、庭等の配置、建物と敷地の規模の対応関係等建物等と敷地との適応の状態がある。

さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 借主の状況及び賃貸借契約の内容
2. 貸室の稼働状況
3. 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

不動産鑑定評価基準運用上の留意事項（抜粋）

（平成14年7月3日国土交通事務次官通知国土地第83号別添2）

目 次

「総論第2章 不動産の種別及び類型」について	-----1
「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について	-----2
1. 土地に関する個別的要因について	-----2
2. 建物に関する個別的要因について	-----3
3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について	-----3
「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について	-----3
1. 対象不動産の確定について	-----3
2. 価格時点の確定について	-----4
3. 鑑定評価によって求める価格の確定について	-----5
「総論第6章 地域分析及び個別分析」について	-----6
1. 地域分析の適用について	-----6
2. 個別分析の適用について	-----8
「総論第7章 鑑定評価の方式」について	-----9
1. 価格を求める鑑定評価の手法について	-----9
2. 賃料を求める鑑定評価の手法について	-----18
「総論第8章 鑑定評価の手順」について	-----19
「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について	-----20
1. 宅地について	-----20
2. 建物及びその敷地について	-----23
「各論第2章 賃料に関する鑑定評価」について	-----23
1. 宅地について	-----23
2. 建物及びその敷地について	-----24
附 則	-----25

「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について

「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」で例示された土地、建物並びに建物及びその敷地に係る個別的要因に関しては、特に次のような観点に留意すべきである。

1. 土地に関する個別的要因について

(1) 埋蔵文化財の有無及びその状態について

文化財保護法で規定された埋蔵文化財については、同法に基づく発掘調査、現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止、設計変更に伴う費用負担、土地利用上の制約等により、価格形成に重大な影響を与える場合がある。

埋蔵文化財の有無及びその状態に関しては、対象不動産の状況と文化財保護法に基づく手続きに応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

対象不動産が文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれるか否か。

埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査、試掘調査等の措置が指示されているか否か。

埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か（過去に発掘調査等が行われている場合にはその履歴及び措置の状況。）

重要な遺跡が発見され、保護のための調査が行われる場合には、土木工事等の停止又は禁止の期間、設計変更の要否等。

(2) 土壤汚染の有無及びその状態について

土壤汚染が存する場合には、汚染物質に係る除去等の費用の発生や土地利用上の制約により、価格形成に重大な影響を与える場合がある。

土壤汚染対策法で規定された土壤汚染の有無及びその状態に関しては、対象不動産の状況と土壤汚染対策法に基づく手続きに応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

対象不動産が、土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か、又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。

対象不動産について有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条の規定により都道府県知事から土壤の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。

対象不動産について土壤汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされているか否か、又は過去において指定区域指定の解除がなされた履歴があるか否か。

対象不動産について土壤汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられているか否か。

2. (略)

3. (略)

「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について

1. 宅地について

(1)～(3) (略)

(4) 対象不動産について土壤汚染が存することが判明している場合又は土壤汚染が存する可能性のある場合の鑑定評価について

土壤汚染が存することが判明した不動産については、原則として汚染の分布状況、除去等に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。なお、この場合でも、「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」及び本留意事項の「 「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について」に規定する条件設定に係る一定の要件を満たす場合には、依頼者の同意を得て汚染の除去等の措置がなされるものとしてという条件を付加して鑑定評価を行うことができる。また、「総論第8章 鑑定評価の手順」及び本留意事項の「 「総論第8章 鑑定評価の手順」について」に規定する客観的な推定ができると認められる場合には、土壤汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。

土壤汚染対策法に規定する調査、区域指定、措置等の各手続きに対応した鑑定評価上の対応を示すと次のようになる。

対象不動産について土壤汚染対策法第3条の規定により土壤の汚染の状況についての調査義務が発生したとき又は対象不動産について同法第4条の規定により土壤の汚染の状況についての調査を命ぜられたときには、当該調査の結果を踏まえ、汚染が存することが判明すればそれを前提に鑑定評価を行うものとする。

対象不動産について土壤汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされている場合には、汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。

対象不動産について土壤汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた場合において、何らかの措置が行われた後であっても指定区域の指定が解除されない限りは汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。

の法定調査の結果土壤汚染の存在が判明しなかった場合、 の指定区域の指定が解除され指定区域台帳から削除された場合及び使用の廃止を伴わない有害物質使用特定施設であって、都道府県知事から当該土地の汚染の状況についての調査や汚染の除去等の措置が命ぜられていない場合には、土壤汚染が存しないとして鑑定評価を行うことができるものとする。

なお、汚染の除去等の措置が行なわれた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。

土壤汚染対策法の施行状況

全国の平成 16 年 2 月 15 日現在の施行状況

法第 3 条関係

有害物質使用特定施設の使用が廃止された件数 5 2 8 件土壤汚染状況調査の結果報告件数 6 2 件土壤汚染状況調査を実施中の件数 1 9 件都道府県知事の確認により調査猶予がされた件数 3 3 0 件上記確認の手続中の件数 6 5 件

その他 6 2 件

(調査を実施するか、確認の手続を行うか行政において検討中のもの等を含む。)

法第 4 条関係

調査命令を発出した件数 3 件

(うち 1 件は指定区域として指定、1 件は指定手続中)

法第 5 条関係

基準に適合しない汚染が認められ指定区域として指定した件数1 4 件 (法第 3 条: 1 3 件 法第 4 条: 1 件)

(3 月 5 日現在 1 7 件)

指定区域解除件数 1 件

土壌汚染対策法に基づく指定区域への指定の状況
(平成16年3月5日現在)

1. 東京都立川市上砂町6丁目1番11及び武蔵村山市榎1丁目21番1の各一部

公示日：平成15年7月29日

面積：2,800m²

基準超過物質：六価クロム化合物(含有量基準、溶出量基準とも超過)

ほう素及びその化合物(溶出量基準超過)

汚染判明の契機：法第3条の土壌汚染状況調査(電気めっき施設の廃止)

対策：掘削除去等の対策を実施する計画

2. 神奈川県平塚市南原1丁目455-1の一部及び456の一部

公示日：平成15年8月27日

面積：648m²

基準超過物質：カドミウム及びその化合物(溶出量基準、含有量基準とも超過)

汚染判明の契機：法第3条の土壌汚染状況調査(写真感光材料洗浄施設の廃止)

対策：掘削除去等の対策を実施する計画

3. 東京都足立区千住関屋町3番4の一部

公示日：平成15年10月2日

面積：804m²

基準超過物質：鉛及びその化合物(溶出量基準、含有量基準とも超過)

ふっ素及びその化合物(溶出量基準超過)

汚染判明の契機：法第3条の土壌汚染状況調査

(特定事業場から排出される水の処理施設の廃止)

対策：掘削除去を実施

解除：平成15年12月8日(指定した区域の全部の指定を解除)

4 . 東京都大田区下丸子 2 丁目262番の一部及び263番の一部

公示日：平成15年10月31日

面積：698m²

基準超過物質：六価クロム化合物（溶出量基準、含有量基準とも超過）

鉛及びその化合物（含有量基準超過）

ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設、電気めっき施設の廃止）

対策：掘削除去等の対策を実施する計画

5 . 東京都港区芝浦 4 丁目69番の一部

公示日：平成15年12月15日

面積：100m²

基準超過物質：トリクロロエチレン（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査

（科学技術に関する研究等を行う事業場に設置される

洗浄施設の廃止）

対策：掘削除去等の対策を実施する計画

6 . 埼玉県戸田市氷川町 3 丁目6654番 1、6654番 2 及び6654番の 3 の各一部

公示日：平成15年12月24日

面積：613m²

基準超過物質：六価クロム化合物、シアン化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査（電気めっき施設の廃止）

対策：原位置不溶化の措置を実施

7 . 千葉県柏市花野井字前留627番27の一部、同市松葉町 6 丁目37番の 9 の一部 他

公示日：平成16年 1 月14日

面積：746.8m²

基準超過物質：ふっ素及びその化合物（溶出量基準、含有量基準とも超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設の廃止）

対 策：原位置浄化等の対策を実施する計画

8 . 神奈川県小田原市南町 2 丁目698-1の一部

公示日：平成16年 1 月16日

面 積：2,483.7m²

基準超過物質：鉛及びその化合物、砒素及びその化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第 3 条の土壤汚染状況調査

（科学技術に関する研究等を行う事業場に設置される
洗浄施設の廃止）

対 策：今後、詳細調査を実施し、必要な対策を実施する計画

9 . 東京都昭島市松原町 3 丁目3737番 1 及び同番26の各一部

公示日：平成16年 1 月27日

面 積：900m²

基準超過物質：ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第 3 条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設の廃止）

対 策：掘削除去等の対策を実施する計画

10 . 埼玉県川口市江戸 1 丁目15番24号

公示日：平成16年 1 月27日

面 積：90m²

基準超過物質：鉛及びその化合物（含有量基準超過）

汚染判明の契機：法第 3 条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設の廃止）

対 策：掘削除去等の対策を実施する計画

11 . 大阪府寝屋川市楠根北町 2 番 5 号

公示日：平成16年 1 月30日

面 積：7,180m²

基準超過物質：シアン化合物、鉛及びその化合物、ふっ素及びその化合物、
ほう素及びその化合物（溶出量基準、含有量基準とも超過）

汚染判明の契機：法第 3 条の土壤汚染状況調査（電気めっき施設の廃止）

対 策：掘削除去等の対策を実施する計画

12. 神奈川県相模原市大山町403番7の一部

公示日：平成16年2月5日

面 積：3,400m²

基準超過物質：ふっ素及びその化合物（溶出量基準、含有量基準とも超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設の廃止）

対 策：掘削除去等の対策を実施する計画

13. 東京都西東京市谷戸町2丁目2938番4及び同番9の各一部

公示日：平成16年2月6日

面 積：2,986m²

基準超過物質：テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン、
ふっ素及びその化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設、トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン又はジクロロメタンによる洗浄施設の廃止）

対 策：掘削除去等の対策を実施する計画

14. 兵庫県加古川市尾上町長田519の一部

公示日：平成16年2月6日

面 積：360m²

基準超過物質：テトラクロロエチレン（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第4条に基づく調査命令による土壤汚染状況調査

対 策：揚水ばっ気による対策を実施中

15. 千葉県船橋市印内町651番地

公示日：平成16年2月23日

面 積：287m²

基準超過物質：テトラクロロエチレン、トリクロロエチレン（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第3条の土壤汚染状況調査

（洗たく業の用に供する洗浄施設の廃止）

対 策：原位置浄化及び掘削除去等の対策を実施する計画

16. 福井県鯖江市神中町 2 丁目403番 1 の一部及び403番 2

公示日：平成16年 2 月27日

面 積：68.04m²

基準超過物質：ふっ素及びその化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第 3 条の土壤汚染状況調査

（酸又はアルカリによる表面処理施設、電気めっき施設及び
トリクロロエチレンによる洗浄施設の廃止）

対 策：掘削除去等の対策を実施する計画

17. 大阪市都島区友渕町 1 丁目 8 番 5、6、22 及び 23 号の各一部

公示日：平成 16 年 3 月 5 日

面 積：6,943.9 m²

基準超過物質：鉛及びその化合物（溶出量基準、含有量基準とも超過）

水銀及びその化合物、砒素及びその化合物（溶出量基準超過）

汚染判明の契機：法第 3 条の土壤汚染状況調査

（科学技術に関する研究等を行う事業場に設置される
洗浄施設の廃止）

対 策：詳細調査の結果を踏まえ、掘削除去等の対策を実施する予定

「公共用地に係る土壤汚染地の取得実態に関する調査」結果概要

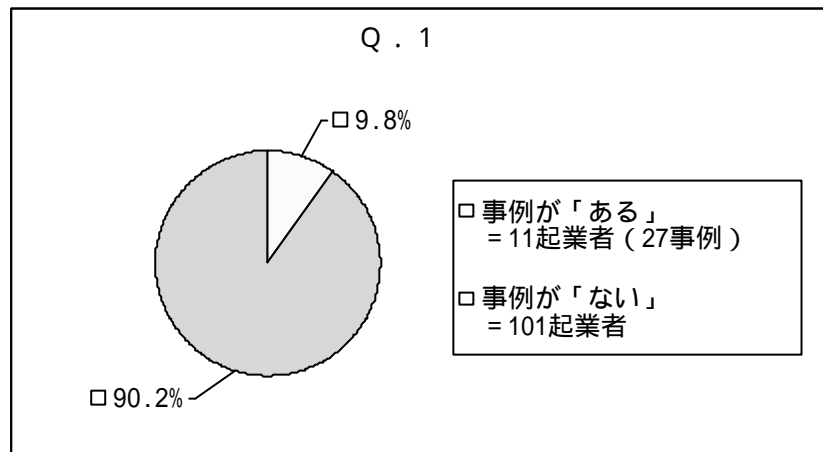
アンケート方法

対 象：都道府県（47）、政令市（13）、国土交通省各地方整備局等（10）、
関係公団（7）、中核市（35） **計 112起業者**

回答状況：**計 112起業者（49事例）**（回収率 100.0%）

Q1：過去5年間（平成11～15年）に、公共用地の取得のために、土壤汚染地を買収した事例等がありますか？（事例が複数ある場合は、事例ごとに買収時期をお答えください。）

土壤汚染地を買収した事例がある。（ 年 月頃） Q2へ



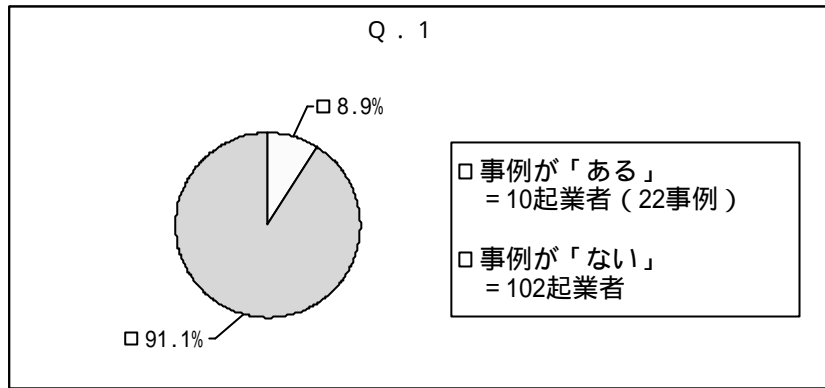
< 内訳 >

土壤汚染対策法 施行前		土壤汚染対策法 施行後	
事 例	買収年月	事 例	買収年月
事例 A	14年12月頃	事例 I	15年3月頃
事例 B	12年7月頃	事例 J	15年5月頃
事例 C	11年3月頃	事例 K	15年11月頃
事例 D	14年8月頃		
事例 E (2件)	12年11月頃まで		
事例 F (16件)	14年3月頃まで		
事例 G	13年8月頃		
事例 H	13年12月頃		
8起業者	24事例	3起業者	3事例

事例が複数ある場合は、件数を（ ）で表示。その他はすべて1件。

事例 A～Kについては、Q2以降の集計にも引用

買収時には土壤汚染地であることが分からなかったが、工事施工時に判明した事例がある。（ 年 月頃）



< 内訳及び講じた措置 >

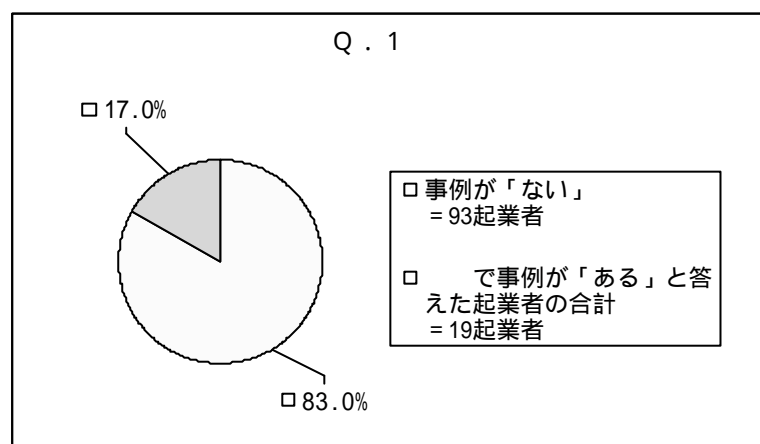
土壤汚染対策法 施行前		
事 例	汚染判明年月	講じた措置
事例 L	14年 6 月頃	工事で掘削した土のみを処理施設で処理した。
事例 M	13年12月頃	未措置（検討中）
事例 N	14年 4 月頃	道路計画を変更し、道路計画高を約 1 m 程度上げ、現状地盤を掘削せず汚染土壤を被覆することとした。
事例 O	14年 8 月頃	買収後の試掘により、当該地が産業廃棄物の最終処分場であったことが判明したが、取得時に既に覆土済であり、また、当該地は付替水路の管理用敷地として利用するため工事施行上も支障なしと判断し、措置は行わなかった。
事例 P (3 件)	14年11月頃まで	現段階では、表土を撤去したのみ。(1 件) ----- 未措置（検討中）(2 件)
事例 Q	15年10月頃	未措置（検討中）
事例 R (10 件)	13年 9 月頃まで	工事施工前に従前土地所有者により地区外搬出（土壌入替え）を実施。(6 件) ----- 起業者又は土地譲受者が工事施工前後に地区外搬出（土壌入替え）を実施したが、費用は従前土地所有者が負担。(2 件) ----- 起業者が、溶出物質については地区外搬出（土壌入替え）を、含有物質については現地覆土を実施したが、費用は従前土地所有者が負担。(1 件) ----- 対策検討中(1 件)
7 起業者	1 8 事例	

事例が複数ある場合は、件数を（ ）で表示。その他はすべて 1 件。
土壤汚染対策法の対象物質以外の汚染原因物質に関する事例も含めた。

土壌汚染対策法 施行後		
事 例	汚染判明年月	講じた措置
事例S (2件)	15年7月頃まで	汚染土壌について地区外搬出を実施した。
事例T	15年8月頃	現在未措置であるが、今後、環境担当部局及び汚染原因者が協議の上、土壌汚染対策措置(土壌入替え)を行うこととしている。
事例U	15年5月頃	汚染土を除去し、管理型埋立処分場へ搬出した。
3起業者	4事例	

事例が複数ある場合は、件数を()で表示。その他はすべて1件。
土壌汚染対策法の対象物質以外の汚染原因物質に関する事例も含めた。

買収地が土壌汚染地であった事例はない。

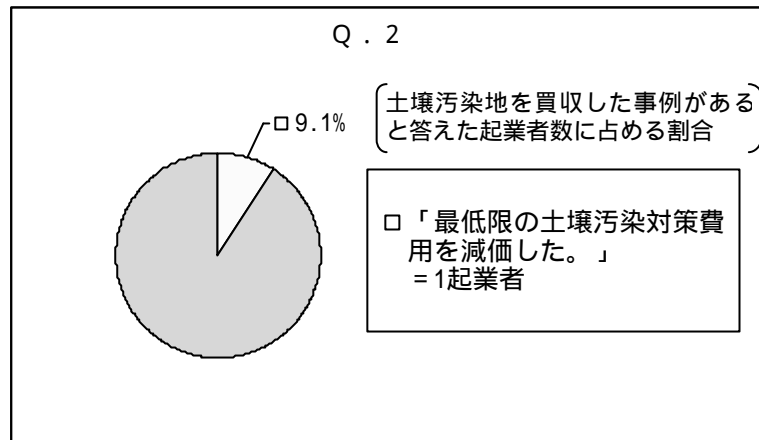


Q2 : Q1で の土壌汚染地を買収した事例があると答えた場合、土壌汚染の減価の算定に当たっての基本的な考え方は、次の ~ のいずれによるものでしたか？
(事例が複数ある場合は、事例ごとにお答えください。)

完全浄化費用を減価した。 Q3へ
(土壌汚染対策法で指定区域解除に該当するような汚染を完全に除去するための措置費用を減価する方法。)

【「完全浄化費用を減価した。」と答えた起業者：0】

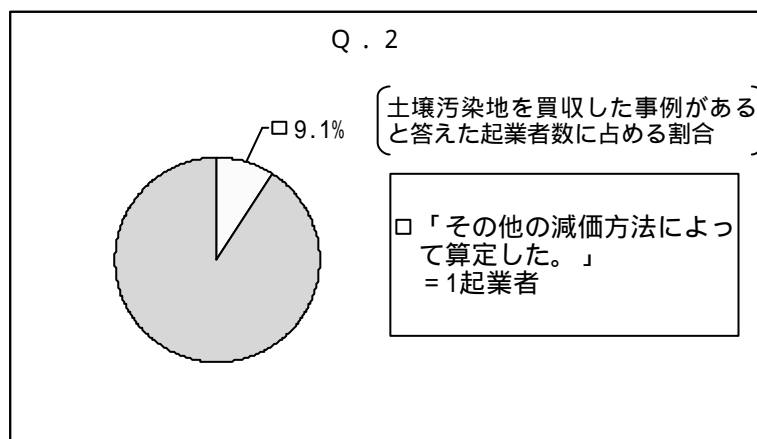
最低限の土壤汚染対策費用を減価した。 Q3へ
 (当該土地の属する用途的地域における通常の利用方法を可能とするために最低限必要となる、想定上の土壤汚染対策費用のみを減価する方法。)



<内訳>

土壤汚染対策法 施行後		
事 例	買収年月	当該減価とした根拠
事例K	15年11月頃	平成15年4月30日付け国総国調第14号国土交通省総合政策局国土環境・調整課長通達「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」に基づき、最低限の土壤汚染対策費用(5cmのアスファルト舗装に要する費用)を減価した。
1起業者	1事例	

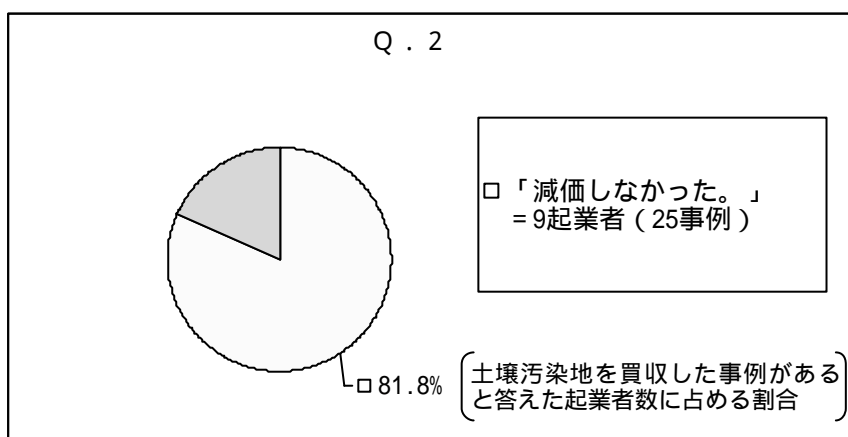
その他の減価方法によって算定した。 Q3へ
 (具体的に：)



< 内訳 >

土壤汚染対策法 施行後		
事 例	買収年月	当該減価方法とした根拠
事例 I	15年 3 月頃	土地の買収価格の決定に当たっては、複数の不動産鑑定の結果をもとに、審議会の答申を受けて総合的に比較検討した結果、最低限の土壤汚染対策費用を超えて減価することとした。当該鑑定結果においては、スティグマが考慮されていたが、具体的な土地の買収価格の算定については、提出された鑑定書のとおり算定したわけではなく、委員の間で総合的に判断し決定した。 なお、減価額についての具体的な考え方や明確な積算根拠は公表していない。
1 起業者	1 事例	

減価しなかった。



< 内訳 >

土壤汚染対策法 施行前		
事 例	買収年月	減価しなかった根拠
事例 A	14年12月頃	被補償者が買収前に土壤汚染対策（土壤入替え）を実施したため。
事例 B	14年 5 月頃	代替地提供者の負担により土壤改良（土壤入替え）を行ったため。
事例 C	11年 3 月頃	起業者が取得後、売主が土壤改良（土壤入替え）をすることになっていたため。
事例 D	14年 8 月頃	被補償者が自主的に措置（掘削除去）を講じた後に契約したため。
事例 E (2 件)	12年11月頃まで	相手方が自主的に土壤汚染対策（市条例に基づく措置）を実施したため。
事例 F (16件)	14年 3 月頃まで	土壤汚染対策については、売主の負担のもと、売主の責任において実施（土壤入替え）したため。(11件).....

		土壤汚染に係る調査・対策の費用は、従前土地所有者の負担で地区外搬出（土壤入替え）したため。（4件） 土壤汚染に係る調査・対策の費用は、従前土地所有者の負担で地区外搬出（土壤入替え）する予定のため。（1件）
事例G	13年8月頃	用地取得前に覚書を締結し、（土地所有者による）土壤改良（土壤入替え）実施後、土地開発公社が取得したため。
事例H	13年12月頃	買収の際参考とした不動産鑑定書に土壤汚染に関する減価要因は考慮されていなかったため。
8起業者	24事例	

事例が複数ある場合は、件数を（ ）で表示。その他はすべて1件。

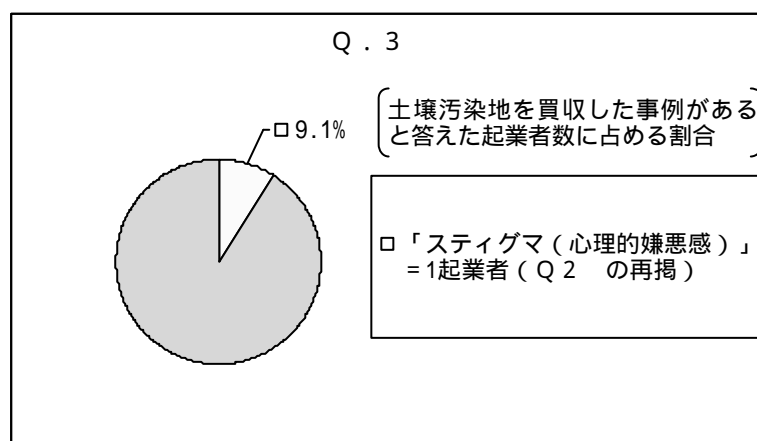
土壤汚染対策法 施行後		
事例	買収年月	減価しなかった根拠
事例J	15年5月頃	土地所有者に汚染の除去（土壤入替え）を義務付けたため。
1起業者	1事例	

Q3：Q2で答えたもの以外に減価要因を考慮したものがありましたか？
 （複数回答可。事例が複数ある場合は、事例ごとにお答えください。）

調査費用

【「調査費用」と答えた起業者：0】

スティグマ（心理的嫌悪感）



< 内訳 >

土壌汚染対策法 施行後		
事 例	買収年月	スティグマを考慮した根拠
事例Ⅰ (Q2 の再掲)	15年3月頃	<p>土地の買収価格の決定に当たっては、複数の不動産鑑定の結果をもとに、審議会の答申を受けて総合的に比較検討した結果、最低限の土壌汚染対策費用を超えて減価することとした。当該鑑定結果においては、スティグマが考慮されていたが、具体的な土地の買収価格の算定については、提出された鑑定書のとおり算定したわけではなく、委員の間で総合的に判断し決定した。</p> <p>なお、減価額についての具体的な考え方や明確な積算根拠は公表していない。</p>
1 起業者	1 事例	

その他の減価要因（具体的に：)
 【「その他の減価要因」と答えた起業者：0】

「民間土地取引に係る土壤汚染地の取扱実態に関する調査」結果概要

1. 調査方法、調査対象

(1) 調査方法

- ・民間土地取引における土壤汚染地の取引事例及び土地評価の考え方をヒアリング調査。

(2) 調査対象

- デベロッパー (3社：マンション系2社、オフィス系1社)
- 不動産鑑定士 (2社)
- 不動産仲介業者 (1社)
- 銀行 (2社)

2. 調査結果概要

調査対象	回答概要	
	減価の対象となる土壤汚染対策措置のレベルについて	心理的嫌悪感(スティグマ)による減価について 1
デベロッパー	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション用地は、浄化措置 2 まで実施しないと実際に売れないため、浄化措置を実施。 ・オフィスビル用地は、将来の転売可能性を念頭に、浄化措置を実施。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土壤汚染がもともとない土地と浄化措置を講じた土地の価格評価は同じであると考えことから心理的嫌悪感(スティグマ)は考慮しない、又は、心理的嫌悪感(スティグマ)が考慮されるような土地は購入しない。
不動産鑑定士	<ul style="list-style-type: none"> ・浄化措置が前提であるという回答と、覆土・不溶化などのリスク低減措置で最有効使用が可能となる場合も存在するという回答が存在。 	<ul style="list-style-type: none"> ・心理的嫌悪感(スティグマ)を考慮。ただし、査定方法は、確立していない。
不動産仲介業者	<ul style="list-style-type: none"> ・対策措置のレベルは、土地の希少性・用途等をふまえた取扱となるだろう。 ・土地に希少性があり、その売買後の用途が工場等であれば、覆土等で取引がなされる場合も存在する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・心理的嫌悪感(スティグマ)を考慮。ただし、査定方法は、確立していない。
銀行	<ul style="list-style-type: none"> ・担保価値評価上は、浄化措置が前提であるという回答と、現在検討中という回答が存在。 	<ul style="list-style-type: none"> ・心理的嫌悪感(スティグマ)を考慮するという回答と考慮しないという回答の両方が存在。

1：土壤汚染がもともとない土地と浄化措置を講じた土地とを比較した際にスティグマが考慮されるか(価格評価が異なるかどうか)という観点での回答。

2：土壤汚染対策法で指定区域解除にあたる措置が行われた状態(以下、同様)。

3. 「減価の対象となる土壤汚染対策措置のレベルについて」の分析

- ・ヒアリング先により数字に若干の差異は存在するが、概ね取り扱う土地取引の約1割で土壤汚染の可能性が存在する。
- ・また、法施行後まだ1年しか経過していないこと及び地歴調査等の調査結果により契約前に土地取引を断念する場合もあることなどから、土壤汚染地に係る土地取引事例は、それほど多くはないのが現状である。
- ・従って、土壤汚染対策法の施行後の土地取引事例から、どのような措置が一般的な措置であるかにつき傾向を分析するには事例の集積が十分ではなく、今後、マンション利用などに限らず広範な利用形態におけるさらなる事例の集積を待つ必要がある。
- ・ヒアリングの範囲内でも、浄化措置を行うという回答以外にも、措置については、「法律に基づく要請や最有効使用との関係から、浄化措置が必要な場合もあれば覆土・不溶化などのリスク低減措置で最有効使用が可能となる場合もある。」という考えに基づき、工専地域の工場用地売買案件につき、最有効使用を工場として設定し、覆土の措置で十分として鑑定しようとした例も存在し、民間土地取引市場においては、措置の内容は必ずしも画一的であるとは言えないのが現状と考えられる。

4. 「心理的嫌悪感（スティグマ）による減価について」の分析

- ・ヒアリングの範囲でも、デベロッパーは、土壤汚染がもともとない土地と浄化措置を講じた土地の価格評価は同じであると考えることから心理的嫌悪感(スティグマ)は考慮しないという回答を、不動産鑑定士は、土壤汚染がもともとない土地と浄化措置を講じた土地を比較した場合、浄化措置を講じた土地には心理的嫌悪感(スティグマ)を考慮するという回答をしているように、その取扱いの有無について意見が分かれている。
- ・また、心理的嫌悪感(スティグマ)を考慮すると回答した不動産鑑定士も、その算定(数値化)の明確な方法論・基準等は確立しておらず、今後検討を進めていくべき事項としている。
- ・従って、心理的嫌悪感(スティグマ)については、民間土地取引市場においては、減価するかどうか、どの程度減価するかについて、様々な取扱いがされているのが現状と考えられる。

国総国調第 14 号
平成 15 年 4 月 30 日

各地方整備局用地部長
北海道開発局開発監理部長
沖縄総合事務局開発建設部長

} あて

国土交通省総合政策局
国土環境・調整課長

公共用地の取得における土壌汚染への対応について

土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。以下「法」という。）は、平成 14 年 5 月 29 日に公布され、平成 15 年 2 月 15 日に施行されたところである。また、平成 15 年 1 月 1 日に施行された改正不動産鑑定評価基準（平成 14 年 7 月 3 日付国土交通省事務次官通知別添 1。以下「不動産鑑定評価基準」という。）においては、不動産の価格形成要因として「土壌汚染の有無及びその状態」が明記されたところである。このため、今後の公共用地の取得においては、土壌汚染による影響等を十分に考慮に入れて、土壌汚染の状況を踏まえた適正な損失補償を行う等、土壌汚染への適切な対応が必要となる。

このような状況にかんがみ、今後の公共用地の取得にあたって起業者が留意すべき事項を取りまとめ、「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」（以下「取扱指針」という。）を作成したので、別添のとおり、通知する。各地方整備局等におかれては、取扱指針に従い、適正かつ円滑な公共用地取得に努められたい。

なお、取扱指針については、今後の法の施行状況、公共用地取得や宅地取引の実態、更には各方面からの意見等を踏まえ、必要に応じ、見直しを行うべきものであることを申し添える。

また、取扱指針は、法に規定する土壌汚染への対応を念頭に置いて取りまとめたものであることから、地方公共団体の条例により対策が必要となる土地等については、直ちにこの取扱指針を適用できるものではないので、ここに示された考え方も参考にしながら、個々の事例に即して対応されたい。

公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針

定義

この「公共用地の取得における土壌汚染への対応に係る取扱指針」において、以下の定義を設けることとする。

1. 「土壌汚染がある状態」

「土壌汚染がある状態」とは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する「特定有害物質」が、法第5条第1項の環境省令に定める基準に適合しない状態をいう。

2. 「任意調査」

「任意調査」とは、起業者の負担により任意で行われる土壌汚染状況の調査をいう。この調査は、土地評価額の適正な算定のため、用地調査・測量の一環として行うもので、土地所有者等の協力のもと、法に規定された指定調査機関に依頼の上、法で規定された方法により行うものをいう。

3. 「指定区域地」

「指定区域地」とは、現に法第5条の「指定区域」に指定された土地をいう。

4. 「未指定土壌汚染地」

「未指定土壌汚染地」とは、任意調査等により土壌汚染があることが確認されている土地であって、法第5条の「指定区域」の指定を受けていないものをいう。

5. 「土壌汚染不明地」

「土壌汚染不明地」とは、任意調査を行っていない等の理由により、土地売買契約時点において、土壌汚染があるか否か分からない状態にある土地をいう。

6. 「非土壌汚染地」

「非土壌汚染地」とは、当該土地の過去の履歴、調査・浄化措置の実施状況等により、土壌汚染がないことが確認できる又は土壌汚染を価格形成要因から除外できる土地をいう。

土地の類型別整理

< 手順 >

1. まず、土地の現況を確認する。
2. 確認した土地の現況ごとに、以下に定める方法により、当該土地を類型別に整理する。

現に法第7条の措置命令が発出されている土地

(法第7条の命令は、法第5条の指定区域に指定された土地に対して発出される)

- 1) 命令に係る措置の履行を確認する。
- 2) a) 土壤汚染の除去を伴わない措置が実施された場合 (立入禁止、舗装、盛土(覆土)など)
引き続き、指定区域は解除されないため、**指定区域地**として取り扱う。
- b) 土壤汚染の除去を伴う措置が実施された場合 (掘削除去、原位置浄化など)
指定区域は解除されることとなるため、**非土壤汚染地**として取り扱う。

現に指定区域に指定されている土地 (を除く。)

指定区域地として取り扱う。

現に法第4条の調査命令が発出されている土地

- 1) 命令に係る法第4条の調査の履行を確認する。
- 2) a) 法第4条の調査により土壤汚染が発見された場合
指定区域に指定されることとなるため、当該指定を受けることとなる区画のみを**指定区域地**として取り扱う。(その他は非土壤汚染地)
- b) 法第4条の調査により土壤汚染が発見されなかった場合
非土壤汚染地として取り扱う。

現に有害物質使用特定施設 () が存在する土地

有害物質使用特定施設 (法第3条第1項)

水質汚濁防止法 (昭和45年法律第138号) 第2条第2項に規定する特定施設であって、同条第2項第1号に規定する物質 (特定有害物質であるものに限る。) をその施設において製造し、使用し、又は処理するものをいう。

- 1) 土地所有者等に任意調査 (法第3条の「土壤汚染状況調査 (法第2条第2項) 」とは異なることに注意) の実施への協力を求める。

- 2) a) 任意調査により土壤汚染が発見された場合
任意調査により土壤汚染が発見されても指定区域には指定されないことから、未指定土壤汚染地として取り扱う。
- b) 任意調査により土壤汚染が発見されなかった場合
非土壤汚染地として取り扱う。
- c) 任意調査を実施できなかった場合
土壤汚染があるか否か分からない状況にあることから、土壤汚染不明地として取り扱う。

< 参考 >

土地所有者等は、有害物質使用特定施設の廃止の時点で、法第3条に基づく土壤汚染状況調査を別途行う必要がある。

なお、任意調査により汚染が発見された土地の土地所有者等は、有害物質使用特定施設の廃止の時点で、画地全体について指定区域の指定を受けることを条件に、任意調査の結果をもって法第3条の土壤汚染状況調査に代えることができる（具体的には都道府県知事と調整の必要あり。）。ただし、複数の特定有害物質を製造、使用又は処理していた有害物質使用特定施設の場合には、これら全ての特定有害物質について、基準値を超える汚染が発見されている場合に限定されることに留意する必要がある。

～ 以外の土地

) 過去の調査履歴や土地の利用履歴等を確認する。

土地の履歴等の確認

登記簿、住宅地図等による調査

一般に、登記簿に記載された土地の所有者、建物の所有者・用途から、当該土地の利用履歴を一定程度推測することが可能な場合があり、住宅地図から、当該土地の現在及び過去の用途を確認・推測することが可能である。また、こうした調査の対象時期を遡ったり、精度を上げるために、航空写真や過去の地形図等が有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

聞き取り調査等

当該土地の利用履歴や汚染状況に関しては、登記簿、住宅地図等の資料と併せて、現地の地方公共団体環境部局、不動産仲介業者、土地家屋調査士、地元精通者等に確認することが有効な場合もある。

なお、この場合、周辺からの汚染の流入の可能性にも留意し、当該土地の隣地の状況についても確認しておく必要がある。

- ア) 過去の何らかの調査により、土壤汚染があることが確認された土地
指定区域には指定されていないが、土壤汚染がある土地である
ことから、**未指定土壤汚染地**として取り扱う。
- イ) 当該土地の履歴から、過去に、「土壤が汚染される可能性が高い用途」()で用いられたことがある土地
「土壤が汚染される可能性が高い用途」の例
法第3条の有害物質使用特定施設、産業廃棄物最終処分場、特定有害物質を取り扱う研究施設 など
- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。
 - 2) a) 任意調査により土壤汚染が発見された場合
任意調査により土壤汚染が発見されても指定区域には指定されないことから、**未指定土壤汚染地**として取り扱う。
 - b) 任意調査により土壤汚染が発見されなかった場合
非土壤汚染地として取り扱う。
 - c) 任意調査を実施できなかった場合
土壤汚染があるか否か分からない状況にあることから、**土壤汚染不明地**として取り扱う。
- ウ) 土地の履歴が不明である土地
- 1) 土地所有者等に任意調査の実施への協力を求める。
 - 2) a) 任意調査により土壤汚染が発見された場合
任意調査により土壤汚染が発見されても指定区域には指定されないことから、**未指定土壤汚染地**として取り扱う。
 - b) 任意調査により土壤汚染が発見されなかった場合
非土壤汚染地として取り扱う。
 - c) 任意調査を実施できなかった場合
土壤汚染があるか否か分からない状況にあることから、**土壤汚染不明地**として取り扱う。
- エ) 土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地
土壤汚染を価格形成要因から除外できる土地とは、以下の土地をいう。
- ・ 法第7条の規定により、汚染の除去の措置がなされ、指定区域の指定が解除されたことが確認できる土地
 - ・ 過去に法で規定された基準を満たす調査がなされ、その結果土壤汚染がないことが確認できる土地
 - ・ 過去に、「土壤が汚染される可能性が高い用途」で用いられたことがないことが確認できる土地
土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることがないと判断されるため、**非土壤汚染地**として取り扱う。

土地売買契約の締結

A：「指定区域地」の場合

- ・土地補償額の算定は の考え方に基づき算定する。
- ・土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき措置命令又は措置費用の求償が行われる場合がある」ことを告知する。

B：「未指定土壌汚染地」の場合

- ・土地補償額の算定は の考え方に基づき算定する。
- ・土地売買契約の締結にあたり、必要に応じて、「土地所有者等が汚染原因者であると特定された場合には、別途、法に基づき措置命令又は措置費用の求償が行われる場合がある」ことを告知する。

現に有害物質使用特定施設が存在する場合（ 2 ） a ）のケース）は、契約後、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に法第3条の土壌汚染状況調査を行わなければならない。土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

C：「土壌汚染不明地」の場合

- ・土地補償額の算定は、土壌汚染がないものとして、通常の方法で行う。
- ・ケースに応じ、以下のように、土地売買契約に特約を設ける等の措置を行う。

現に有害物質使用特定施設が存在する場合（ 2 ） c ）のケース）

- ・土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。

「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、

土地所有者等は法第3条の土壌汚染状況調査を行うものとする
当該調査において土壌汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」

- ・この場合、法第3条の土壌汚染状況調査により土壌汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。

土地売買契約後、土地所有者等は、有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して120日以内に、法第3条の土壌汚染状況調査を行わなければならない。土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

上記以外の場合（イ）２）ｃ）及びウ）２）ｃ）のケース）

- ・土地売買契約書に、以下の趣旨の特約を設ける。

「土地売買契約締結後土地の引渡しまでに、

起業者は当該土地で任意調査を行うものとし、土地所有者はこれに異議を唱えないものとする

当該調査において土壌汚染が発見された場合には、当初契約金額を減額した変更契約を締結するものとする」

- ・この場合、任意調査により土壌汚染が発見された場合には、上記の契約金額の減額分について、精算金支払い時（土地の引渡し時）に、当該精算金から控除することとする。

土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

土地売買契約の解除要件として、「特約に係る事項を履行しないとき」を加えることとする。

D：「非土壌汚染地」の場合

- ・通常の土地売買契約を締結する。

２）ｂ）のケースは、契約後、土地所有者等は有害物質使用特定施設の廃止の日から起算して１２０日以内に法第３条の土壌汚染状況調査を行わなければならない。土地の引渡しは、当該調査の結果を確認した後に行うこととする。

土地補償額の算定について

- ・通常の公共用地に係る土地補償額の算定においては、土地評価事務処理要領（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一）に従い、原則として標準地比準評価法により行われている。
- ・土壤汚染地についても、土地補償額の算定は、原則として標準地比準評価法により行うものとする。
- ・また、具体的な算定にあたっては、不動産鑑定評価基準の改正（平成14年7月3日国土交通事務次官通知）により「土壤汚染の有無及びその状態」が不動産の価格形成要因として新たに例示されたことを受けて、汚染の除去費用等を減価要因として織り込む等により、評価を行うことが必要である。

標準地比準評価法の流れに則して、土壤汚染地の土地補償額の算定の考え方を示すと以下のようなになる。

< 標準地比準評価法 >

用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分（優良住宅地域、普通商業地域、中小工業地域など）

同一状況地域ごとに一の標準地を選定

- ・標準地は「同一状況地域において個別的要因が概ね標準的と認められる一の画地」として、その地域を代表する最も標準的な画地を選定することとされていることから、地域全体が土壤汚染地でない限り、土壤汚染のない土地を標準地として選定する。

標準地を取引事例比較法により評価

標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める

- 1) 標準地の評価格からの比準は、土地価格比準表（昭和50年国土地第4号別添一。以下、「比準表」という。）を用いて各要因ごとに行うこととされているが、比準表に定められた格差率が実態に適合しないと認められるときは、不動産鑑定業者の意見等により、実態に適合するように補正することができることとされている。（公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記一第8条）
- 2) 現行の比準表には、個別的要因として、「環境条件」に「地勢・地質・地盤等の良否」という項目があるが、土壤汚染が織り込まれたものではないことから、比準表をそのまま使用して土壤汚染地の土地補償額を算定することはできない。
- 3) このため、標準地から土壤汚染地への比準にあたっては、不動産鑑定業者の意見等を踏まえ、別途、適切な補正額（土壤汚染による減価額）を算定することとする。

4) 土壤汚染による具体的な減価額は、土地の補償額は当該土地の財産価値に基づき判断すべきことを踏まえると、当該土地の属する用途的地域における通常の利用方法を可能とするために最低限必要となる、想定上の土壤汚染対策費用とすることとする。

ただし、法7条の措置等が講じられたことにより、既に通常の利用が可能な状態にある土壤汚染のある土地については、減価の必要がないことに留意する必要がある。(例えば、通常の利用が可能な状態の実現のための措置が盛土(覆土)である土壤汚染のある土地において、既に盛土(覆土)が施されている場合。)

< 算定方法の例 >

一戸建専用住宅が標準的な住宅地域に存在するクリーニング工場敷地の土地補償額

当該土地における通常の利用方法は一戸建住宅と判断。

当該土地を一戸建住宅に用いることを想定した場合に、最低限必要な土壤汚染対策措置を「盛土(覆土)」と判断。

当該土地の土壤汚染のある区画に盛土(覆土)を施すための費用を算定。

標準地からの比準にあたって、当該盛土(覆土)のための費用を減価して、当該土地の補償額を算定。

5) なお、「指定区域地」の場合には、法第9条第4項の命令により土地の形質の変更の施行方法が制限されることから、当該制限の程度に応じ、4)の減価と併せ、「公法上の規制の程度」の要因において、「普通」の状態よりも「強い」と判断すべき場合があることに留意するものとする。

その他

法第3条に基づく土壤汚染状況調査に要する費用の損失補償上の取扱いについて

- ・土地所有者等が法第3条の土壤汚染状況調査を実施する場合の費用については、当該土地の財産権に内在する負担であると考えられることから、当該調査費用自体は損失補償の対象とはしないこととする。
- ・ただし、当該調査費用は、本来、土地所有者等が当該施設を廃止する将来の時点で発生するはずのものであることから、公共用地の取得に伴い調査費用の支出が早められることによる当該費用に係る得べかりし運用益の損失（運用益損失分）については、「通常生ずる損失」として補償することとする。

心理的嫌悪感について

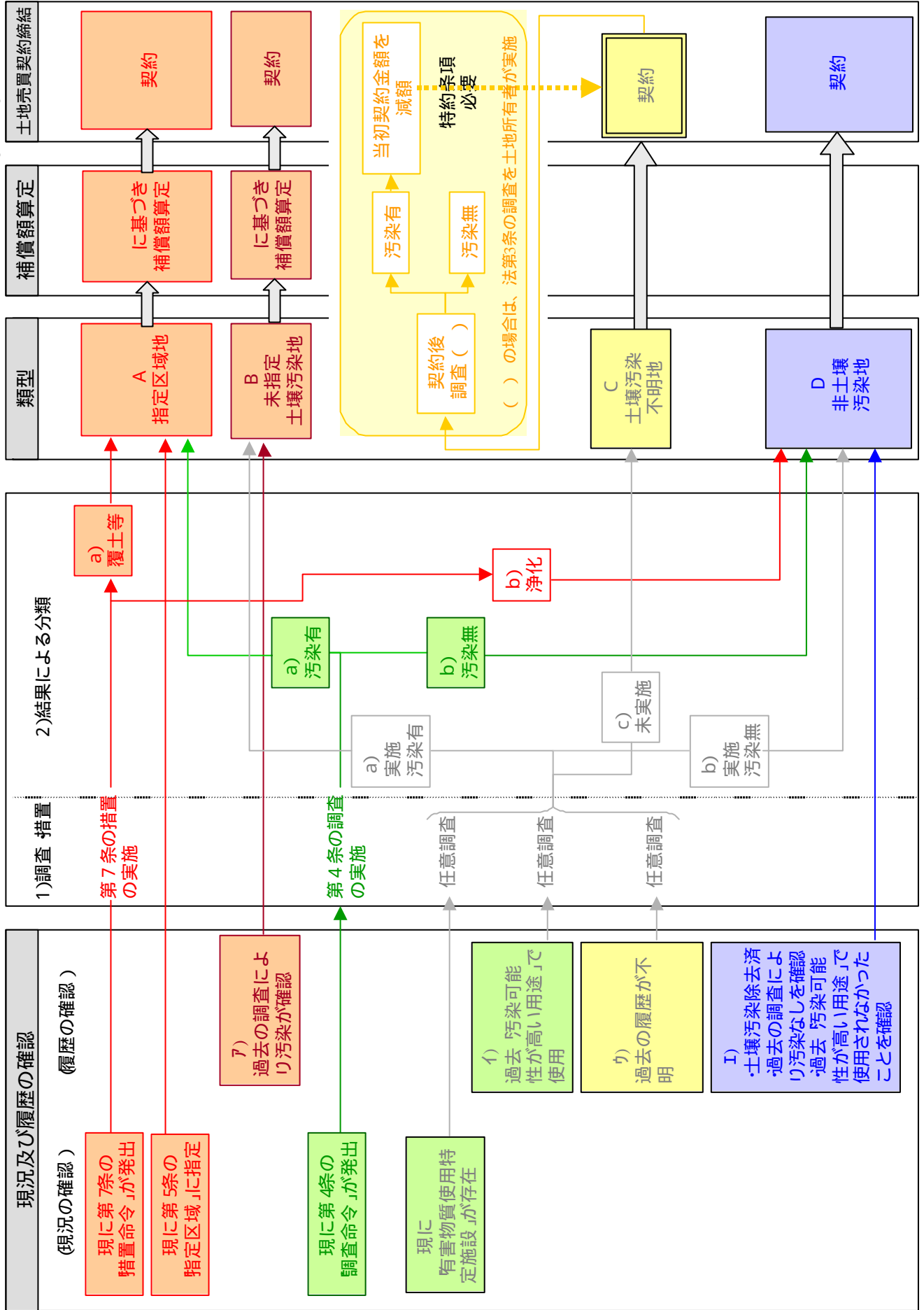
- ・土壤汚染に係る心理的嫌悪感の影響による減価については、私人同士の通常の取引においても、その有無を含めて、定型的に減価できるほど一般化普遍化されているとは言い難い状況であることから、当面、土地の補償額の減価要因としては扱わないこととする。

都道府県環境担当部局との緊密な連携

- ・任意調査において土壤汚染の存在を確認した場合には、都道府県環境担当部局に連絡を取るよう努めることとする。
- ・土地の利用履歴の確認の場合や公共用地取得予定地に有害物質使用特定施設に該当すると考えられる施設がある場合には、都道府県環境担当部局との緊密な連携を取るものとする。

取扱指針の流れ

(参考)



事 務 連 絡

平成 15 年 7 月 7 日

各地方整備局用地部用地第一課長
北海道開発局開発監理部用地課長
沖縄総合事務局開発建設部用地課長 } あて

国土交通省総合政策局

国土環境・調整課 調整官

土壤汚染に関する土地利用履歴等調査について

公共用地の取得における土壤汚染への対応については、「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」(平成 15 年 4 月 30 日付け国土環境・調整課長通達 以下「取扱指針」という。)により行うこととされているところであるが、取扱指針「 土地の類型別整理」のため必要となる「土壤汚染に関する土地利用履歴等調査要領(案)」(以下「調査要領(案)」という。)を別添のとおり作成したので、参考とされたい。

なお、調査要領(案)は、今後具体的な運用を踏まえた上で、「地方整備局用地調査等業務請負基準準則」に位置付ける予定としていることを申し添える。

土壌汚染に関する土地利用履歴等調査要領（案）

（総則）

第1 取得等の対象となる土地（以下「対象地」という。）及び対象地に有害物質が流入するおそれのある隣接地（以下対象地とあわせ「対象地等」という。）について、土壌汚染のある土地、又は、土壌汚染のおそれがある土地に該当するか否かを確認し、対象地に対する土壌汚染調査（任意調査等）実施の必要性を判定するため、以下により、土壌汚染に関する土地利用履歴等調査（以下「調査」という。）を実施するものとする。

（定義）

第2 この要領において、「土壌汚染のある土地」とは土壌汚染対策法（平成14年法律第53号（以下「法」という。））第2条第1項に規定する特定有害物質、ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）第2条第1項に規定するダイオキシン類、農用地の土壌の汚染防止に関する法律（昭和45年法律第139号）第2条第3項に規定する特定有害物質、その他地方公共団体が定める条例において規定する有害物質が基準値を超過して存在する土地をいう。

2 「土壌汚染のおそれがある土地」とは、土壌が汚染される可能性が高い用途として利用され又は利用された可能性のある土地、有害物質を含有する残土等により造成された可能性のある土地、有害物質を投棄し又は埋め立てた可能性のある土地等をいう。

3 「土壌が汚染される可能性が高い用途」とは、第1項に掲げる法令等に規定する有害物質を使用、保管又は排出する施設等であって、以下に掲げるもの等をいう。

有害物質使用特定施設（法第3条第1項）

ダイオキシン類対策特別措置法第2条第2項に規定する特定施設

残土置き場、処分場

軍需工場

（調査の実施等）

第3 調査は、第4に掲げる第一段階調査、第6に掲げる第二段階調査を順次実施するものとする。

（第一段階調査）

第4 第一段階調査は、次に掲げる調査を行う。

1 法令関係資料の調査

第2第1項に規定する法令に基づく各種届出書類、法第6条に基づき都道府県知事が調製する指定区域台帳等の閲覧により、法3条の特定施設に該当しているか、法第4条に規定する都道府県知事による調査命令の発出及び調査実施の有無、法第5条に規定する指定区域の指定の有無、法第7条に規定する措置命令の発出及び措

置の実施の有無、ダイオキシン類対策特別措置法第29条に規定するダイオキシン類土壌汚染対策地域の指定の有無、農用地の土壌の汚染防止に関する法律第3条に規定する農用地土壌汚染対策地域の指定の有無を確認すること等により、対象地等が既に土壌汚染地として把握されているか否かを調査するものとする。

2 現地踏査

現地踏査により、土地の現況利用の状況を確認し、第2第2項及び第3項に定める汚染の可能性のある箇所等について調査する。

3 都道府県政令市の環境担当部局及び地元自治体に対する聞き取り等調査

対象地等が過去に土壌が汚染される可能性の高い用途に供されていたか否かを把握するために次の情報について聞き取り調査、地誌等の文献調査をするものとする。

なお、地元自治体において航空写真や地形図等を容易に入手できる場合には、第二段階調査とは別に、これらを参考とするものとする。

現存又は過去に設置されていた特定施設に関する情報

地下水の利用状況及び汚染状況に関する情報

過去からの土地利用に関する情報

その他土壌汚染に関する情報

(第一段階調査の結果)

第5 第一段階調査の結果、次の場合には、第二段階調査を行う必要はないものとする。

1 対象地等が法第3条、4条、5条、7条又はその他の法令で土壌汚染に関して一定の調査・対策等の措置を要する規定に該当している場合

2 次の場合に該当し、過去に土壌が汚染される可能性が高い用途に供されていなかったと確認できる場合

山林や農地として継続的に使用され、土地の改変(圃場整備を除く。)が行われていない土地であり、現地に異状が認められない場合

戦後、継続して居住の用又は有害物質を使用しないことが明らかな事業場の用のみに供されていた宅地であり、現地に異状が認められない場合

(第二段階調査)

第6 第一段階調査の結果、第5の規定に該当しない場合には、次に掲げる第二段階調査を実施するものとする。

なお、1から3の調査は、入手又は閲覧可能な各資料について昭和20年代前半まで(対象地周辺に軍需工場が存した形跡がある場合は、戦前まで)遡り実施するものとする。

1 登記簿調査

登記簿調査は、土地については所有者を、建物については所有者及び建物の種類を、所有者が法人の場合には業種等を調査することにより、過去に、対象地等が特定施設等、土壌が汚染される可能性が高い用途に供されていたかの履歴を推測又は

判別するものである。

2 住宅地図等調査

住宅地図等調査は、過去の住宅地図等や航空写真により、工場等の業種等や焼却炉の存在、廃棄物の埋設等の状況を調査し、土壌が汚染される可能性が高い用途に供されていたかの履歴を推測又は判別するものである。

3 地形図等調査

旧版地形図、土地利用図等により、盛土等による造成や掘削等土地の形質変更を調査し、土壌が汚染される可能性が高い用途に供されていたかの履歴を推測又は判別するものである。

4 地元精通者等への聞き取り調査

1 から 3 の調査の結果、必要と認められる場合には、自治会役員、不動産仲介業者、土地家屋調査士等の地元精通者に対して聞き取り調査を行い、過去の土地利用状況等について聞き取り調査を行うものである。

また、土壌汚染調査（任意調査等）の実施の参考とするため、必要に応じて土地所有者等に対して聞き取り調査を行うことができるものとする。

なお、聞き取り調査を行う際には、有効な調査結果が得られるよう、調査対象者の人選や協力依頼の方法に留意するものとし、守秘義務に十分配慮するとともに、無用な風評の発生、トラブルを避けるよう注意すること。

（調査報告書）

第 7 調査結果については、別紙 1、2「土壌汚染に関する土地利用履歴等調査書」に所定の事項を記載するものとし、調査区域を表示する図面（用地平面図等に土壌汚染状況等を色分けして表示）を添付すること。また、必要に応じて別紙 3 から 5 の各調査表に詳細事項を記載するものとする。

調査書への記載は、第一段階調査については土地利用状況を同じくする一定の区域毎に、第二段階調査については土地評価上の一画地毎に記載するものとする。

（任意調査の要否の判定）

第 8 用地（担当）課長は、調査を請負に付したか否かにかかわらず、第一及び第二段階調査の結果を総合的に判断し、対象地について土壌汚染調査（任意調査等）を実施する必要があるかどうかを判定するものとする。

別紙 1 (第一段階調査)

土壤汚染に関する土地利用履歴等調査報告書 (1)

調査年月日、調査者氏名

土地の所在 (区域)	
1) 現 地 踏 査	<p>土地の現況 農地 山林 住宅地 事業所 <small>汚染可能性のある利用状況</small> 造成地 その他 () なし 特定施設 産廃等 焼却施設 臭気 その他 (詳細は別紙 3 現地踏査調査表参照)</p>
2) 法関係資料調査	<p>指定区域台帳等 指定等無 指定等有 (法 条) 法 3 条 : 特定施設 () 法 4 条 : 調査命令 (履行済 () 未済) 法 5 条 : 指定区域 () 法 7 条 : 措置命令 (措置済 (措置内容 :) 未済) 過去の調査 (汚染有 汚染無) 工場又は事業場の名称 () 特定施設の種類 () 汚染物質名等 () その他の事項 () その他の資料 (法令名 :) (該当条項 :) (詳細は別紙 4 法関係資料調査表参照)</p>
3) 聞き取り調査等	<p>聞き取り先 () 聞き取り結果 特定施設 (無 有 (種類等)) 地下水異常 (無 有 (状況等)) <small>汚染可能性のある利用状況</small> (無 有 (種類・時期)) 文 献 名 () 調 査 結 果 ()</p>
第二段階調査の要否	<p>要 理由 () 否</p>

別紙 2 (第二段階調査)

土壤汚染に関する土地利用履歴等調査報告書 (2)

調査年月日、調査者氏名 _____

土地の所在 (区域)	
土地の所在 (地番、地目)	
土地所有者 住所・氏名又は名称	
土地の占有者・管理者 住所・氏名又は名称	
1) 登記簿調査	土地登記簿 (s 年所有者 地目) (s 年所有者 地目) 建物登記簿 (s 年所有者 用途) (s 年所有者 用途)
2) 住宅地図等調査	住宅地図 (s 年利用状況等) (s 年利用状況等) 航空写真 (s 年利用状況等) (s 年利用状況等)
3) 地形図等調査	地形図 (s 年造成 有 (切土 or 盛土) ・無) 土地利用図 (s 年造成 有 (切土 or 盛土) ・無)
4) 地元精通者等への 聞き取り調査	聞き取り先 () 聞き取り結果 特定施設 (無 有 (種類等)) 地下水異常 (無 有 (状況等)) 汚染可能性のある利用状況 (無 有 (種類・時期)) その他 () (詳細は別紙 5 履歴等聞き取り調査表参照)
土壤汚染調査 (任意調査等) の要否	要理由 () 否

別紙3（第一段階調査）

現地踏査調査表

調査年月日、調査者氏名 _____

土地の所在（区域）	
1）地形の状況	平坦性等（ 低平地 台地 丘陵地 山地） 傾斜等（ 無 有（方向： 角度： ）） 河川等との位置関係等（ ）
2）土地の現況	農 地（ 田 （ 圃場整備有 無 ）） （ 畑（ ）） （ 牧草地（ ）） 山 林（ ） 住 宅 地（ ） 事 業 所（ ） 店 舗 等（ ） 資材置場（ ） そ の 他（ ）
3）造成の状況	造成の有無（ 無 有（ ）） 造成の規模（ ） 造成の工法（ ） 施工の年代（ ） そ の 他（ ）
4）汚染可能性のある 利用状況	無 特定施設（ ） 産業廃棄物等（ ） 焼却施設（ ） 臭気（ ） その他（ ）
5）そ の 他	

法 関 係 資 料 調 査 表

調査年月日、調査者氏名

土地の所在 (区域)	
土地の所在 (地番、地目)	
土 地 所 有 者 住所・氏名又は名称	
土地の占有者・管理者 住所・氏名又は名称	
1) 指定区域台帳	指定等有 法 3 条：特定施設 () 法 4 条：調査命令 (履行済 () 未済) 法 5 条：指定区域 () 法 7 条：措置命令 (措置済 (措置内容：) 未済) 工場又は事業場の名称 () 特定施設の種類 () 汚染物質名等 () その他の事項 ()
2) 公的資料調査	資料名 () 過去の調査 (汚染有 汚染無) 工場又は事業場の名称 () 特定施設の種類 () 汚染物質名等 () その他の事項 () その他法令 (法令名：) 該当条項 () 必要な措置等 () 工場又は事業場の名称 () 施設の種類 () 汚染物質名等 () その他の事項 ()

別紙 5 (第二段階調査)

履 歴 等 聞 き 取 り 調 査 表

調査年月日、調査者氏名 _____

土地の所在 (区域)	
土地の所在 (地番、地目)	
土 地 所 有 者 住所・氏名又は名称	
土地の占有者・管理者 住所・氏名又は名称	
聴取者住所・氏名等	
地 形 の 状 況 (造成の有無等)	
建 物 等 の 状 況	
井 戸 等 の 状 況	
過去の土地利用状況	期間： 期間： 期間： 期間

土壌汚染に関する土地利用履歴等調査フロー

