

公共用地取得における土壌汚染への対応に関する基本的考え方（最終報告） （概要）

1. 土壌汚染の有無及びその状態の確認

公共用地の取得に当たっては、当該土地の取得に伴う適正な損失補償額の算定及びその土地における適切な社会資本整備の前提として、当該土地について、社会資本整備を実施する者（事業者）が事前に土壌汚染の有無及びその状態の確認を行うことが必要。

- (1) 土壌汚染対策法に基づく措置の確認
土壌汚染対策法に基づく措置が講じられている土地については、その状況を確認（指定区域の指定状況、土壌汚染状況調査の実施状況等）
- (2) 土地の利用履歴や過去における土壌汚染の調査履歴の確認
(1)以外の土地については、登記簿、住宅地図等の各種資料や関係者への聞き取り等により、現況を含む土地の利用履歴や過去における土壌汚染の調査履歴を確認。
- (3) 事業者による土壌汚染の調査
(2)で土壌汚染のおそれがないと認められなかった土地については、土地所有者等の協力のもと、事業者が調査を実施。

2. 適正な損失補償の実施

不動産鑑定評価基準（平成14年7月改正）において、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」が新たに例示されたことを踏まえ、公共用地の取得に係る損失補償についても土壌汚染の有無等を織り込むことが必要。

- (1) 土壌汚染が存在する土地
土壌汚染の状況を減価要因として織り込み、原則として、土壌汚染が存在しない場合の評価価格から一定額を減価。この場合、健康被害防止の観点からの必要最低限の措置で最有効使用が可能となる場合もあるとの考え方に基づき、土壌汚染対策法第7条の措置命令により求められる措置（例えば、汚染土壌の直接摂取によるリスクに係る措置としては盛土（覆土）が原則）に要する費用相当分を減価することが考えられる。
また、土地所有者等の生活再建への配慮を検討すべき場合があることにも留意すべき。
- (2) 土壌汚染の有無が不明の土地
事業者は、土地の取得後において遅滞なく土壌汚染の調査を行うなどにより土壌汚染の有無を確認するとともに、土壌汚染が判明した場合には、(1)と同様の対応を行うことが必要。このため、公共用地取得に関する契約において、その旨の特約を設けることを検討することが必要。

3. 公共用地の取得に関連して必要となるその他の留意事項

- (1) 社会資本整備のすべての段階にわたる対応の必要性
社会資本整備に当たっては、土壌汚染も考慮に入れて計画を立案することが必要。また、土壌汚染地に施設等を整備する必要性が生じた場合には、工事の実施等において適切な対応が必要。
なお、事業者が、土壌汚染対策法第7条の措置を講じた場合には、汚染原因者に対して所要の費用を請求することを検討すべき。
- (2) 都道府県環境担当部局との連携
事業者は、土壌汚染の有無の確認等に当たって、都道府県環境担当部局と緊密に連携することが必要。
- (3) 地方公共団体の条例への対応
地方公共団体の条例により対策が必要となる土地については、この「基本的考え方（最終報告）」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することが必要。
- (4) 心理的嫌悪感等（スティグマ）について
心理的嫌悪感等（スティグマ）については、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等から、当面、減価要因としては扱わないこととすべき。