

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

定義

この「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」において、以下の定義を設けることとする。

1. 「土壤汚染がある状態」

「土壤汚染がある状態」とは、土壤汚染対策法（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壤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. 「未指定土壤汚染地」

「未指定土壤汚染地」とは、任意調査等により土壤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. 「土壤汚染不明地」

「土壤汚染不明地」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、土壤汚染があるか否か分からない状態にある土地をいう。

6. 「非土壤汚染地」

「非土壤汚染地」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、土壤汚染がないことが確認できる又は土壤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) 任意調査により土壌汚染が発見された場合
任意調査により土壌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、未指定土壌汚染地として取り扱う。
- b) 任意調査により土壌汚染が発見されなかった場合
非土壌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
土壌汚染があるか否か分からない状況にあることから、土壌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条に基づく土壌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条の土壌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：「未指定土壤汚染地」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条の土壤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：「土壤汚染不明地」の場合

- ・土地補償額の算定は、土壤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条の土壤汚染状況調査を行うものとする
当該調査において土壤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条の土壤汚染状況調査により土壤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条の土壤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) 土壌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、想定上の土壌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壌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)である土壌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、最低限必要な土壌汚染対策措置を「盛土(覆土)」と判断。

当該土地の土壌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。