

土壤汚染でのあり得ない(;▽;)経験

みなさん、こんにちは、サポート課の秋元です。

突然ですが、みなさんは「土壤汚染」をご存じでしょうか。実は、私、前職にて不動産売買取引(クリーニング店兼用住宅)があり、この土壤汚染が関係する取引を経験したことがありました。私自身この取引に、土壤汚染の事前調査が必要となることが分かっていたため、売主並びに買主へその旨を説明するも、土壤汚染調査をせずに売買が成立し、買主において購入した不動産に2棟の建売住宅を建築し、再度販売がされました。(1棟はすでに売却済み)残りの建売住宅を紹介しようと別の仲介業者より土壤汚染調査をされたか否かの質問が生じ、買主(建売業者)が慌てふためいて、建物完成後に土壤汚染調査を行うという前代未聞の経験をしました。



結果、幸いにも土壤汚染は検出されませんでした。調査に協力いただいた売却済みの購入者への迷惑料や割高な土壤汚染調査費などと本来、出費しなくともいい費用が生じたことがありましたので、この場をお借りして土壤汚染とは何かをお話しさせていただきたいと思いました。

そもそも土壤汚染とは、工場などにて使用された有害な化学物質や排水などが地表面より浸透し、土壤に蓄積されている状態をいい、地下水を通じた汚染の広域拡散につながるケースがあり、様々な経路で人の健康へ影響を及ぼす可能性が指摘されています。

そこで、私達の健康への被害を防ぐことを目的として、「土壤汚染対策法」というものが、平成14年5月29日に公布し、平成15年2月15日より施行され、法の制定後、土壤汚染に対し関心が高まりました。色々な課題を解決するため平成21年4月に法改正があり、平成22年4月に施行、その後も見直しなどが行われ、平成29年5月19日に土壤汚染対策法の一部改正法が公布、第1段階が平成30年4月1日施行。第2段階は平成31年4月1日施行された法律で、本日現在においても改正を繰り返して、施行されています。

もちろん、神奈川県でも、法及び条例に基づいた土壤汚染対策などを行っており、土壤汚染対策法では、有害物質使用特定施設を廃止したときや一定規模以上の土地の形質変更を行うときに、土壤の汚染状況を調査し、必要な措置を講ずる義務などが定められています。また、神奈川県生活環境の保全などに関する条例では、土壤汚染対策法の対象とならない土地についても同様の義務などが定められています。尚、横浜市と川崎市では、市条例の規制が適用されるため、県条例は適用されません。少し詳しく解説します。

- 有害物質特定施設とは
有害物質の製造、使用または処理を目的とする特定施設のこと
- 特定有害物質とは
土壤汚染対策法で対象となる26物質
 - ・揮発性有機化合物 (第1種特定有害物質) 主に、クロロエチレン(パークレン)、四塩化炭素、ベンゼンなど
 - ・重金属等 (第2種特定有害物質) 主に、シアン、六価クロム、鉛など
 - ・農薬等 (第3種特定有害物質) 主に、有機リン化合物、PCBなど

- 前述の特定有害物質の中で比較的使われることの多い特定有害物質(用途)とは
- ・揮発性有機化合物 テトラクロロチエン(洗濯)、トリクロロエチレン(洗濯)
 - ・重金属等 シアン化合物(金属加工)、ふっ素及びその化合物(金属加工)、
ほう素及びその化合物(写真現像)

では、どのタイミングで土壤汚染の調査が生じるのでしょうか？それは①特定有害物資の使用を止めたときや、②工場の跡地に新たに建設工事(土地の形質変更)を行うときに土壤調査のできる機関に委託し調査を実施します。万一、特定有害物資による土壤汚染が確認されてしまった場合、土壤汚染のある区域として指定(要措置区域、形質変更時届出区域)を受けることになります。

冒頭でお話しした不動産売買取引(クリーニング店兼住宅)は、売主にてクリーニング店廃止届を行政に提出しましたが、調査を行いませんでした。改めて調査機関と行政へ土壤汚染調査が必要か否かを確認したところ、有害物質特定施設に該当しテトラクロロチレンが使用されている可能性があり、調査が必要との判断に至りました。では、どの箇所でもどのような調査が必要になるのでしょうか？行政へ確認したところ、クリーニング店作業中に設置されていた洗濯機や洗濯洗剤が置かれていた箇所の土壤を採取し、試験結果を行政への報告が必要との事でした。

その場所は、2棟の建売住宅の売却済みの建物の真下に位置しておりました。また、調査方法は土壤の採取ということで、ボーリング調査のときに使用されるやぐらを組み、地中に穴をあけ、土壤採取することのこと。これらのことを踏まえ購入者へ事情を説明し、何とか調査へ協力いただきました。



幸いにも土壤汚染としては検出されませんでした。もし、土壤汚染が検出されたらどうなるのか調査機関へ尋ねたところ、地中深くに管を設置し、そこから汚染水が地下水などに流出しないようにポンプアップを何十年もの年月にわたり、対策を施さなければならないとのことでした。ポンプアップするにも永久的な設備ではないため、定期的なメンテナンスや設備の更新が必要となります。

では誰がその費用を負担し、管理が必要になるのでしょうか？もちろん、土地所有者になります。今となっては笑い話になりますが、当時私は心中穏やかではありませんでした…。

この件は、不動産売買時に体験したことでありますが、これを賃貸借の際に、賃貸物件と土壤汚染との関係は？と私なりに考えてみると事業用物件の賃貸借で起きる可能性があります。では、土壤汚染が生じやすい業種は？調べたところ、ガソリンスタンドやクリーニング作業場、金属加工業が多いと分かりました。(他にもあると思いますが…)

もし事業用物件を賃貸する際には、賃借人へ特定有害物質使用の有無確認や賃貸借契約締結後、年に1回の割合で賃借人からの土地使用状況報告書を書面において提出を必ず求め、尚且つ、特定有害物質をどの場所に保管されているか？の場所の特定の徹底(土壤汚染調査の際に必ず必要になります。)や、事業所を廃止する際に行政への提出が必要となる廃止届提出日の確定と廃止後、賃借人の責任と費用負担において専門の調査機関による土壤汚染調査を実施することを賃貸借契約の特約とすることが必須と感じました。

