

埼玉県の公共用地取得における廃棄物埋設地 及び土壌汚染地への対応方針について

平成18年2月21日用地第852号
県土整備部長・都市整備部長通知
最終改正 平成30年3月19日

標記について、別添のとおり定めましたのでお知らせします。

なお、この対応方針は、通知日以降に用地取得をしようとする土地について適用することとします。

(別添)

埼玉県の公共用地取得における廃棄物埋設地 及び土壌汚染地への対応方針について

公共用地の取得に当たり、廃棄物の埋設や土壌の汚染は土地を評価する際の減価要因となるだけでなく、その規模によっては事業計画そのものに大きな影響を及ぼすものである。

廃棄物埋設や土壌汚染について、事業の初期段階で取得予定地すべてを試掘して把握することは、予算等の費用面や建物地下調査等の技術面から見ても現実的ではない。

そこで、「廃棄物埋設又は土壌汚染の疑いがある土地」が発見された場合は、土地売買契約締結に先立ち、次のとおり、廃棄物埋設又は土壌汚染の有無について調査を行い、適切な土地価格の算定及び契約手続きをとること。

1-1 廃棄物埋設地の定義

廃棄物埋設地とは、埼玉県県土整備部・都市整備部が今後用地取得する予定の土地で、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項に規定する「廃棄物」が埋設されている土地をいう。

1-2 土壌汚染地の定義

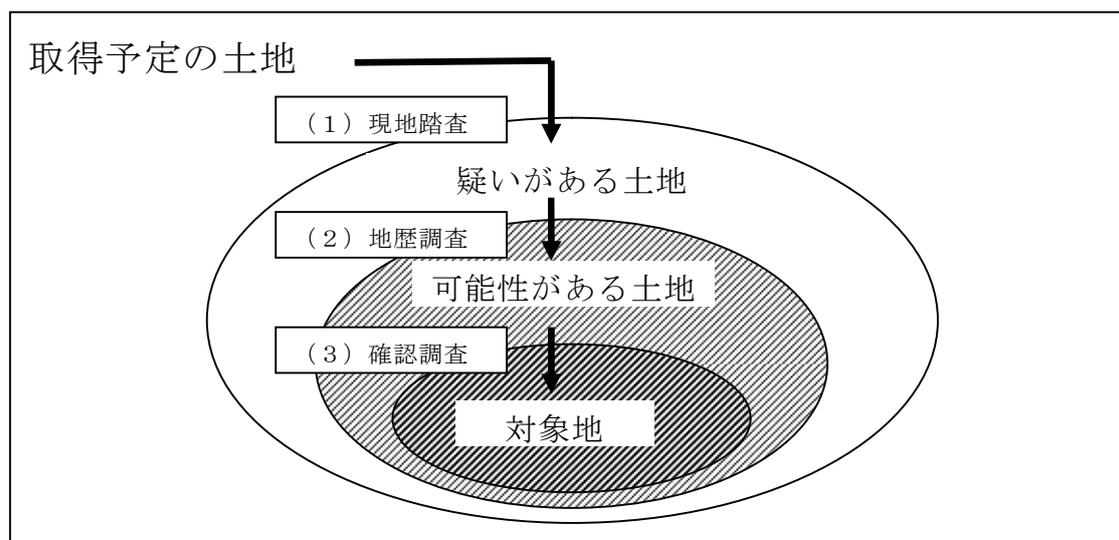
土壌汚染地とは、埼玉県県土整備部・都市整備部が今後用地取得する予定の土地で、次に該当する土地をいう。

- (1) 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」により汚染され、法第5条第1項の環境省令で定める基準を超過している土地
- (2) 埼玉県生活環境保全条例（平成13年埼玉県条例第57号。以下「条例」という。）第76条に規定する「特定有害物質」により汚染され、条例第79条第2項に規定する土壌汚染基準を超過している土地
- (3) 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により汚染され、法第7条で定める基準を超過している土地

2 調査対象地の選別並びに廃棄物埋設及び土壌汚染の調査

以下の手順で、調査対象地を絞り込み、廃棄物埋設及び土壌汚染の有無を調査する。

【調査対象地の絞り込みイメージ図】



(1) 現地踏査

現地での目視調査及び地元自治会、市町村職員への聞き取り調査により、土地の利用状況を確認し、「廃棄物埋設又は土壤汚染の疑いがある土地」を把握する。

「廃棄物埋設又は土壤汚染の疑いがある土地」とは、

- ・ 現在（又は過去）に、工場や事業場の敷地として利用されている
- ・ 過去（又は現在）に、建設廃材等の資材置場（又は一時保管場所）として利用されている
- ・ 不自然に盛土されている
- ・ 表土が変色している
- ・ 異状な臭気がある

など、何らかの廃棄物埋設又は土壤汚染の存在を感じさせる状況にある土地をいう。

(2) 地歴調査

① 目的

(1) の現地踏査により、「廃棄物埋設又は土壤汚染の疑いがある」と判断された土地について、土地の利用履歴の調査を行い、「廃棄物埋設又は土壤汚染の可能性のある土地」を抽出する。

「廃棄物埋設の可能性のある土地」とは、農地（特に地目「田」の場合）に複数の仮登記が設定された経緯や法令に違反して盛土等を行った経緯があるなど、廃棄物埋設を疑わせる状況がある土地をいう。

「土壤汚染の可能性のある土地」とは、取得予定地を含む画地内（又はその隣接地）に有害物質使用特定施設（※1）又は特定有害物質取扱事業所（※2）（以下、「特定施設等」という。）が存在していたことがあるか、その他特定有害物質の使用を疑わせる状況がある土地をいう。

（※1）有害物質使用特定施設

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（同法施行令別表第1に掲げる施設。以下「特定施設」という。）であって、同条第2項第一号に規定する物質（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。

（※2）特定有害物質取扱事業所

条例に規定する特定有害物質を取り扱い、又は取り扱っていた事業所をいう。

② 調査の方法

- (ア) 登記記録（閉鎖登記簿）、過去の住宅地図、航空写真等による確認
- (イ) 市町村役場、周辺住民、不動産仲介業者等の地元精通者への聞き取り
- (ウ) 土地所有者等への聞き取り
- (エ) 各環境管理事務所等（以下「環境担当部署」という。）への聞き取り

③ 調査の時期

地歴調査については、原則として、用地測量と同時に行う土地利用履歴等調査に併せて実施するものとする。

なお、用地測量業務が既に完了しており、土地利用履歴等調査が未実施のものについては、土地価格決定前までに本調査を実施するものとする。

(3) 確認調査

① 目的

(2)の地歴調査により、「廃棄物埋設又は土壌汚染の可能性がある」と判断された土地について、廃棄物埋設又は土壌汚染の有無を明らかにする。

② 調査の方法

(ア) 法令等に基づく措置の状況確認

対象地に、法令に基づく措置や行政指導に基づく措置などが、過去に講じられた実態があるか、既に講じられているか（既に措置が講じられている場合には完了の有無を確認する。）などを環境担当部署に確認する。

(イ) 実地確認調査

「(ア) 法令等に基づく措置の状況確認」では、廃棄物埋設又は土壌汚染の有無が明らかでないときは、地権者の同意、協力に基づき、県の負担において実際に地盤調査や試料採取を行い、廃棄物埋設又は土壌汚染の有無を確認するための調査を行う。

画地内における具体的な調査箇所を選定や調査の内容については、環境担当部署から技術的指導を受けるなどしたうえで、各事務所が決定すること。

なお、調査対象範囲は、取得予定地を基本とするが、環境担当部署からの指示により、土壌汚染による健康被害が生ずるおそれがある土地については、画地全体となる場合があることに留意する。

特に土壌の調査は、法令等に基づいて行う調査に準じて行うものとし、法に定める指定調査機関に委託する。

※ 地権者に対しては、調査への協力依頼に先立ち、あらかじめ、以下のことを告知しておくこと。

- ① 廃棄物埋設が判明した場合には、当事者（原因者）かどうにかかわらず、土地所有者として、当該廃棄物の処分等に要する費用の全部又は一部の負担の可能性が有ること
- ② 調査の方法、調査結果の評価、土壌汚染が判明した場合の具体的な措置の方法について、技術的指導を受ける必要がある場合には、環境担当部署等に当該土地に関する情報を伝えること
- ③ 土壌汚染が判明した場合には、別途、環境担当部署からの指導により法令等に基づく調査義務、汚染の除去等の措置の実施義務が生ずる可能性があること

3-1 埋設廃棄物の処分等に要する費用の算定

「2」の調査の結果、廃棄物埋設が判明した場合には、次により、廃棄物の処分等に要する費用を算定する。

- (1) 費用の算定根拠となる廃棄物量は、「当該土地の属する用途的地域における標準的な利用方法（戸建て住宅など）を可能とするために必要とされる想定した範囲」により算出する。
- (2) (1)により算出した量の廃棄物処分等に要する費用の算定方法については、積み上げ計算又は工事業者等からの見積書の徴取により求める。

3-2 土壌汚染の除去等の措置に要する費用の算定

「2」の調査の結果、土壌汚染が判明した場合には、次により、土壌汚染の除去等の措置に要する費用を算定する。

- (1) 措置方法の判断に当たって、土地の利用方法の区分は、当該土地の属する用途的地域における標準的な利用方法（戸建て住宅など）を想定する。
- (2) 想定された標準的な利用方法を可能とするために必要とされる法令上の措置の内容について、環境担当部署から指導を受ける。
- (3) 当該措置に要する想定費用を、積み上げ計算又は見積り徴取により求める（不動産鑑定士による積算が可能な場合には、当該積算額を措置に要する想定費用として認定することができる。）。

4 土地価格の算定及び契約の方法

- (1) 廃棄物埋設又は土壌汚染の疑いが推定できない土地、地歴調査において廃棄物埋設又は土壌汚染の可能性がない（又は極めて小さい）と判断された土地、確認調査により廃棄物埋設又は土壌汚染がないことが確認された土地、法令等に基づく埋設廃棄物の処分等又は土壌汚染の除去等の措置（当該土地の属する用途的地域における標準的な利用方法を可能とする措置に限る。）を実施済みの土地
→ 減価のない通常の土地代金で契約する（通常契約）。
- (2) 確認調査において廃棄物埋設又は土壌汚染が確認されたが、埋設廃棄物の処分等又は土壌汚染の除去等の措置がなされていない土地
→ ① 地権者に対し、契約に先立ち、埋設廃棄物の処分等又は土壌汚染の除去等の措置を行っていただくよう依頼する。
② 措置の終了を確認後、(1)により通常契約する。
ただし、埋設廃棄物の処分等のように、地権者が契約前に当該措置を行うことが合理的でないと認められる場合には、前記3-1又は3-2により算定した費用を、通常の土地代金からあらかじめ控除して契約することができる。
- (3) 地歴調査において「廃棄物埋設又は土壌汚染の可能性がある」と判断されたが、確認調査が実施できなかった土地

ア 廃棄物埋設の可能性のある土地

- 減価のない通常の土地代金で契約する（通常契約）。
- ただし、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、
 - ① 起業者は当該土地で埋設物の調査を実施し、土地所有者はこれに異議を唱えないものとする。
 - ② 当該調査において廃棄物埋設が発見された場合には、当初契約金額から当該土地の属

する用途的地域における標準的な利用方法を可能とするための埋設廃棄物の処分費相当額を減額した変更契約を締結するものとする。

- ・ この場合、原則として土地代にかかる前金払いは行わない。
- ・ 土地の引渡は当該調査の結果を確認した後に受けるものとする。
- ・ 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。

イ 土壤汚染の可能性がある土地

→ 任意契約はしない。

ただし、調査箇所が、現在の施設の利用方法に著しく支障を与える場所にあるなどのため、物理的・技術的に確認調査を実施することができないときは、対象地に土壤汚染があるものと想定した場合の汚染の除去等の措置に要する費用を、通常の土地代金からあらかじめ控除して契約することができる。

このとき、確認調査は、契約後、土地の引渡しまでの期間内で物理的・技術的に実施可能となった段階で行うこととし、調査の結果、土壤汚染が無いことが判明した場合には、増額の変更契約を行う必要がある。

5 留意事項

- (1) 前記「4(1)」の後段に、法令等に基づく埋設廃棄物の処分等又は土壤汚染の除去等の措置(当該土地の属する用途的地域における標準的な利用方法を可能とする措置に限る。)を実施済みの土地と示し、完全な除去等ではなくとも土地代金を減価しない通常の契約ができるとしたのは、鑑定評価理論(※1)と補償理論(※2)という二つの背反した事情のバランスを考慮した結果である。

(※1) 土壤汚染の有無は、不動産鑑定評価基準において価格形成要因の一つとして位置づけられ、土壤汚染が判明した場合は、減価要因として考慮しなければならない。その減価額は、法第5条第4項に規定する指定区域の解除がなされる程度の「土壤汚染の除去に要する費用(汚染の完全除去に要する費用)」+「心理的嫌悪感(スティグマ)」となることも想定される。

(※2) 公共用地買収においては、地権者の代替地取得など生活再建についても配慮する必要がある。

本対応方針については、現段階で定める基本的事項であり、今後の関係法令の施行状況、市場での取引動向、不動産鑑定士などの専門家の意見、裁判所の判例などによって、個別事案に合わせた応用が必要となる。

- (2) 鑑定評価の発注に当たっては、依頼条件の中で、「埋設廃棄物による減価額は、当該土地の最有効使用を妨げる範囲内の埋設廃棄物の処分に要する費用とする。」や「土壤汚染による減価額は、盛土費用相当額とする。」など、減価額について起業者側の具体的な条件付けが必要となる。
- (3) 前記「2(3)」の土壤汚染地における確認調査は、土地の価格を算定するために行うものであり、法令等に基づく調査に替わるものではない。従って、土地売買契約締結後に、再度、法令等に基づく調査を行わなければならない場合があるので、注意を要する。

なお、残地について、事業の施行により、特定施設等の廃止等を行わざるを得ない場合で、土地所有者等に法令等に基づく土壤汚染調査義務が生じ、当該費用を支出すべき時期が早まった事情がある場合には、「通常生じる損失」として、運用益損失額の補償ができるものとする。

$$\text{補償額} = A \times \left\{ 1 - \frac{1}{(1+r)^{N-n}} \right\}$$

A : 調査に要する費用（補助金等の助成金がある場合は当該金額を控除する。）

r : 埼玉県県土整備部・都市整備部の公共用地の取得に伴う損失補償取扱要領第32
第1項（1）に定める利率

N : 従前の施設の標準耐用年数（標準耐用年数表による。）

n : 従前の施設の廃止時点までの経過年数

- (4) 土地の価格を算定するに当たり、法令等には規定されていないが、土地の価格形成に重大な影響があると認められるような要因（ダイオキシン類による汚染など）が存する場合には、当該要因による影響についても当然考慮し、この方針に準じて適正な減価を行うこと。
- (5) 調査の結果、膨大な量の埋設廃棄物や著しい土壌汚染が判明し、埋設廃棄物の処分等に要する費用又は土壌汚染の除去等の措置に要する費用が通常土地代金を上回ることが見込まれる場合には、用地取得の可否について再度検討すること。

6 環境担当部署への報告、県民への情報提供等

- (1) 確認調査の結果、廃棄物埋設が判明した場合には、当該土地を管轄する環境担当部署に報告し、指導経歴等を確認すること。
- また、土壌汚染が判明した場合には、速やかに当該土地を管轄する環境担当部署に報告すること。
- (2) (1)の土壌汚染が判明した旨の報告後、人への健康被害が生ずるおそれがある場合には、周辺住民への周知措置や健康被害の防止するための措置、汚染の事実の公表などの危機管理を速やかに行わなければならない場合があるので、事業課及び環境担当部署と連携しながら、適切な対応を講ずること。

7 調査記録の保存

- (1) 用地測量と併せて廃棄物埋設又は土壌汚染の有無について土地利用履歴等調査を行ったときは、用地測量協議（報告）書に、その内容を記録し、測量成果簿と一緒に保存すること。
- (2) その他廃棄物埋設又は土壌汚染の有無の調査を行ったときは、その内容を文書に記録し、当該土地に関する用地交渉日誌（埼玉県県土整備部・都市整備部用地事務取扱要綱様式第39号）とともに保存すること。