

土壌汚染状況調査

Q16

地歴調査とフェーズ I 調査はどのような点が違いますか？

土壌汚染の調査・対策は土壌汚染に関するリスクを認識するステップ、リスクを定量化するステップ、リスクをコントロールするステップの順に実施することが一般的であり、リスクを認識するステップから順に「フェーズ I」、「フェーズ II」、「フェーズ III」と呼ばれることがあります。土壌汚染状況調査における地歴調査はフェーズ I のステップに該当するものと考えられます。一方、フェーズ I 調査は土壌汚染対策法で地歴調査が規定される前から不動産取引や企業リスク評価等に伴って実施されてきています。これはアメリカの商習慣で行われていたものを日本に取り入れたものであり、ERSにおいて御提供しているフェーズ I 土壌汚染リスク評価はアメリカの規格によるフェーズ I 環境サイトアセスメントを日本流に咀嚼・適応させたものです。地歴調査とフェーズ I 環境サイトアセスメントの比較を表16-1に示します。両者は情報の入手・把握方法は類似していますが、調査の位置付けや目的に起因する相違点があります。大きく異なっている点を以下に記します。

最も重要なのが調査の位置付けに起因する情報の入手・把握の網羅性の違いです。地歴調査は法律上の義務を履行するものであるため、情報の入手・把握について高い網羅性が求められます。情報の入手・把握が不十分であった場合には、都道府県等より調査の不備を指摘される可能性があります。これに対して、フェーズ I 環境サイトアセスメントは依頼者の自由意志で実施するものであり、調査にかけられる期間や費用の範囲内で情報の入手・把握を行うことが少なくありません。その場合に生じる調査精度の低下については、依頼者側が受け入れなければなりません。

次に重要となるのが評価基準の違いです。地歴調査では汚染のおそれの判断基準(Q9参照)への該当の有無でもって比較的機械的に判断されます。一方、フェーズ I 環境サイトアセスメントではRECへの該当の有無で評価します。RECとは有害物質や鉱油類が土壌・地下水環境に影響を及ぼしうる状況であり調査実施者が知見・経験をもとに判断します。

表16-1 地歴調査とフェーズ I 環境サイトアセスメントの比較

	地歴調査	フェーズ I 環境サイトアセスメント
調査方法の基準	ガイドライン改訂版 ¹⁾	ASTM 規格 (ASTM E 1527-05)
調査の位置付け	法律上の義務の履行	依頼者の自由意思で実施するもの
調査目的	試料採取等対象物質及び調査地点の選定	不動産に潜在するリスクの評価
調査実施者	指定調査機関 (土壌汚染調査技術管理者)	環境専門家
調査対象物質	土壌汚染対策法の特定有害物質	有害物質・鉱油類全般
情報の入手・把握	資料調査・聴取り調査・現地調査	
評価基準	汚染のおそれの判断基準 (Q9参照)	REC ²⁾ への該当の有無

1) 「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン 改訂版」

2) Recognized Environmental Conditions の略称