

## フェーズ I 調査における 環境専門家の役割

中村 直器 ・ 坂野 且典

### ① フェーズ I 調査とは？

不動産取引のグローバルスタンダード

・・・フェーズ I サイトアセスメント

- 書類審査: 公的情報、履歴情報  
合理的な時間と費用で入手できるもの。
- 現地調査  
・外観: 廃棄物、汚水ピット・変色表土、盛土、窪地等。  
・内部: 資材受入、タンクや配管、修理、オイル交換場所、  
ポイラー室、井戸、排水溝、汚水溜、排水路等
- 管理者とのヒアリング  
現場責任者、施設管理者、工場長等と面談 電話・ファックス

EDR社レポート(2002)の報告によると、  
全米では

年間 **250,000件**  
以上

のフェーズ I 調査が行われています。



### ② 米国AAI新基準施行に伴いフェーズ I のASTM規格が改訂

2002年: ブラウンフィールド修正法成立  
再開発事業に対する障害がひろく認識されるにしがたい、問題解決に向けて様々な取り組みが展開されている。同法では  
(a) 善意の土地所有者に加え、  
(b) 汚染源に隣接している土地所有者  
(c) 土地取得予定者ら  
に対し抗弁の機会を与えた。

抗弁の条件として要求されたAAI新ルール10原則

- ① 環境専門家が調査を行う。
- ② 現在、及び過去の土地者、管理者、占有者に対して聞き取り調査を行う。
- ③ 対象地が初めて開発されてから現在に至るまでの使用履歴を調査する。
- ④ 連邦法、州法等に基づく環境保全策の有無を確認する。
- ⑤ 対象地・及び周辺の汚染状況に関する政府記録を調査する。
- ⑥ 対象地及び周辺地への衛星調査を行う。
- ⑦ 土地所有者、新築購入予定者の有する情報を生かすこと。
- ⑧ 汚染が無いと仮定した場合の地面と、実際の購入価格を比較、検討すること。
- ⑨ 対象地に関して広く知られている情報、容易に確認できる情報を調査に生かすこと。
- ⑩ 収集した情報を総合的に判断した上で、汚染状況を確認するとともに収集した情報で汚染状況を判断するのに十分であったか否かを判断すること。

#### ポイント1:

調査を実施する環境プロフェッショナル(EP)の要件を明記

新基準はアセッサーに教育的な特性(証明またはライセンス必要条件)と関連した経験年数をEPの要件として定義。  
原則としてEPが現地調査を行う。

#### ポイント2:

聞き取り調査対象の拡大

情報があろう過去の所有者、オペレーター、占有者を対象に聞き取り実施を義務づけ。放棄された不動産において未許可用途への可能性や所有地への自由な出入りが存在する可能性がある、近隣の1人以上の所有者または占有者と面談を要求

#### ポイント3:

情報収集・レビュー範囲の拡大

州単位などで制定しているVCPIに基づく(Engineering Control(EC)や、Institutional Control(IC)のような規制によるサイト管理(例えば井戸掘削禁止や宅地利用禁止)情報をチェックする必要がある。

#### ポイント4:

データ・ギャップ追加調査の必要性コメント

EPがデータ・ギャップ(欠如)を確認し、その影響についてコメントする必要が生じた。「調査で何がわかったのか、何が判明しなかったのか」という点を明らかにしておくことが求められる。また、疑わしき「大きな確実性」が認められた環境状況に関して追加調査の意見(Opinion)が求められる。

### ③ 国内におけるフェーズ I 調査の実情と課題

東京都条例で要求する「地歴調査」は、フェーズ I 調査とは全く意味合いが異なるものである(右表参照)。

東京都条例117条に基づく地歴調査は 約600件/年間 実施されているが、品質規定はない。米国の「あらゆる適正な調査」と異なり、売主側・開発者が行う「最低限の義務」を果たす調査としかみられない。

#### 法における「おそれの区分」も問題

技術解説書の規定だけでは単なる作業であり、責任ある判定とならず、専門家意識の規定が欠如となってしまう。開示情報を効率的に利用し、理にかなったレベルの情報収集と判定が必要である。

#### 法施行後、3年経って顕在化してきた問題

- ・法は不動産取引の流れに必ずしもマッチしていない。
- ・高コストの掘削除去が多用される。
- ・汚染物質は全て除去できない。むしろきちんとリスクを取り除く観点、リスク・ベースの評価が大事。etc...
- ・解除された指定区域の記録は本当に継承されるのか?  
⇒法猶予の拡大や小規模事業者の實力不足の問題等で汚染サイトが放置される「ブラウンフィールド化」の懸念  
土地所有者の浄化責任を限定する等の **フェーズ I 調査を本来の形で活用する仕組みが必要**

法規	AAIルール	東京都環境確保条例
目的	善意の土地所有者等の抗弁	3000㎡以上の土地改変行為(届出)
手続	ASTM E1527	東京都条例117条に定める地歴調査
把握事項	認定環境状態の把握	有害物質により土壤が汚染されている可能性の把握
主な内容	以下の事項を(可能な)実施 収集情報(所有者提供、履歴・環境)	以下の資料収集とアヒアリングを行う 1) 土地の履歴等調査結果
	現地確認 関係者へのインタビュー 報告書作成	住宅地図、地形図、航空写真を用いる(必要に応じ)近隣住民へ聞き取り
	(追加調査の必要性・データ・ギャップ)	2) 取り扱い状況調査 事業所より資料収集・聞き取りによる把握 提出形式が決まっている
実施者	環境プロフェッショナル(EP)	開発事業者もしくは委任を受けた者
汚染があったときの責任	条件を満たせばユーザーは問われない	誰が内容を審査するものか、責任の所在はあいまい

### ④ フェーズ I 調査の活用に向けて・・・環境専門家としての役割とは！

これからは、フェーズ I 報告書をつくるうえで、実施の契機や調査方法・手順、あるいは依拠した基準の明記などの基本的な事項に加え、AAIが求めるような情報を明記していくことが必要。それこそが専門家としての責務である。少なくとも以下の調査項目は欠かせないであろう。

1. 土地利用変遷を「対象地の開発時まで」遡ること
2. 対象地と近隣区域を含む以下の情報を収集すること  
・指定区域、特定有害物質使用取扱施設の有無  
・条例等の公表された汚染地の情報収集  
・水質汚濁防止法、ダイオキシン類特別措置法における常時監視データ  
・PRTR法に定める排出届出の有無
3. 可能な限りの客観性のあるインタビュー活動
4. データ・ギャップの認識と追加調査の必要性についての意見

