

S3-05 Real Estate Transaction

フェーズ I サイトアセスメントにおける情報の重要性

○ 広瀬 彰一・石井 亮 (株式会社イー・アール・エス)

はじめに

- 日本においてもフェーズ I サイトアセスメントが一般化した一方、米国ASTMのような規格がないこともあり、様々な調査スコープのものが乱立。
- 本来は目的に即して、調査結果に求める精度が検討されるべきであるが、コスト優先で調査スコープが選定されるケースが少なくない。

調査スコープが評価の精度に大きな影響を及ぼすことがあることを理解するために、資料の網羅性と、資料から得られる情報の内容とその限界を整理・検討した。

* 本小論は「事業所等の操業に起因する土壤汚染リスクの把握」に範囲を絞って検討を行なったものである。

収集される資料からわかる情報とその限界等

- 地図・空中写真から確認できる情報は、おおむね土地の利用用途のみ**
- 土壤汚染リスクの評価精度を向上させる上で必要となる詳細情報(事業所の業種・業容等)については、行政資料・一般資料・内部資料の収集・判読が必要**

表-1 フェーズ I で使用する資料等と確認できる情報の内容

分類	資料・情報源の具体例	資料・情報源より確認できる内容			資料の入手・情報確認の可能性	
		土地用途(事業所立地)	事業所の業種・業容の把握	取捨有害物質等の特定		有害物質等の取捨状況把握
地図・空中写真	・地形図(1/1万、1/2.5万、1/5万ほか) ・住宅地図 ・空中写真 など	○ (取捨履歴・通達が適宜な場合)	△	-	-	過去の可能な時期や更新頻度には差はみられるが、市街地については全国的に網羅されている。
行政資料	・水質汚濁防止法、下水道法 ・特定事業場リスト ・PRT法 個別事業所構築 ・自治体条例等による工場等のリスト ・地方自治体担当窓口へヒアリング など	△	△	△	-	多くの自治体で情報提供されるようになってきているが、提供方法に差が認められる。
一般資料	・商工名鑑、工場通覧等 ・企業登記簿 ・企業ホームページ、社史等 ・市史、地域誌に関する資料 など	△	△	△	-	自治体または企業によって、資料等の作成状況が大きく異なる。
内部資料	・操業に関する資料(使用物質リスト、機具配置図、配管経路図、施設管理記録、点検記録簿(ほか)) ・事故に関する記録資料 ・物件管理書・操業関係者ヒアリング ・現地写真 など	△	△	△	△	操業中の工場もしくは閉鎖後であっても操業関係者への接触が可能な場合に情報を確認できる可能性が広がる。

凡例 ○ 資料等の入手によりほぼ確認できるもの △ 資料等の入手により確認できる可能性があるもの

実際の事例にみる資料等の範囲に起因する情報の差異

Case 1 行政資料・一般資料より有用な情報が得られるケースの実例

Site Description
・所在地: 東京都大田区 ・敷地面積: 約800㎡ ・用途: 事務所・倉庫

分類	資料・情報源より確認された内容				判断
	土地用途(事業所立地)	事業所の業種・業容の把握	取捨有害物質等の特定	有害物質等の取捨状況把握	
地図・空中写真	工場の立地あり。 ・役割は農用地(水田)であった ・1930年代から1970年代前半に工場敷地の一部となる ・1970年代後半に現存する事務所・倉庫が建設される	住宅地より以下のよう ・1950年代~1960年代後半: 製薬会社 ・1970年代前半: 石油化学工業	-	-	土壤汚染の可能性ありと判断。 有害物質・危険物は特定できない
行政資料	-	1980年3月業時点の水質汚濁防止法の特定事業場名簿より、当該技術に関する研究等を行なっていたことが確認された。	1980年3月業時点の水質汚濁防止法の特 定事業場名簿より、塩素の取捨があったことが確認された。	-	土壤汚染の可能性ありと判断。 水質汚濁の発生履歴を特定 (他の有害物質・危険物についても 可能性は完全には否定できない)
一般資料	-	石油化学工業会社の社史より、以下のことを確認した。 ・製薬会社は石油化学工業会社の関連企業であった ・有機化学製品を製造していた ・敷地内には研究所も併設されていた	石油化学工業会社の社史より、有害物質を含む製品(油酸・塩電極)を製造していたことが確認された。	-	-
内部資料	本件では、工場の操業関係者への接触・ヒアリングはできなかった。				-

Case 2 内部資料より有用な情報が得られるケースの実例

Site Description
・所在地: 愛知県 ・敷地面積: 約10,000㎡ ・用途: 平面駐車場

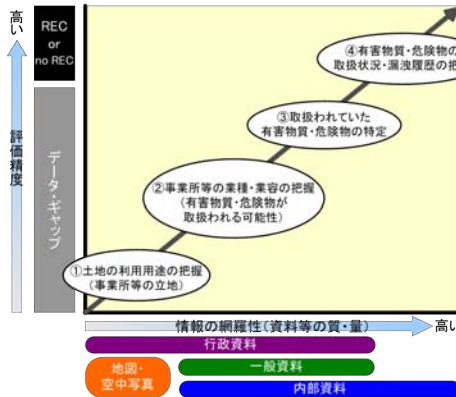
分類	資料・情報源より確認された内容				判断
	土地用途(事業所立地)	事業所の業種・業容の把握	取捨有害物質等の特定	有害物質等の取捨状況把握	
地図・空中写真	工場の立地あり。 ・役割は農用地(水田) ・1960年代から2000年頃 工場敷地 ・2000年以降 平面駐車場	住宅地より、木工品製造工場と判読した。	-	-	土壤汚染の可能性ありと判断。 有害物質・危険物は特定できない
行政資料	-	愛知県担当窓口へヒアリングし、以下の内容を確認した。 ・対象地には現在水質汚濁防止法・下水道法の特定施設は届出されていない ・移転先の木工品製造工場についても水質汚濁防止法・下水道法の特定施設届出は出されていない	-	-	土壤汚染の可能性ありと判断。 行政への届出がなくとも、 有害物質等が取扱われている 場合があり、上記の判断を 覆すに至らない
一般資料	-	-	-	-	-
内部資料	-	操業関係者のヒアリングより、以下の内容を確認した。 ・1963年に工場開設。2000年に取壊。 ・生産品目は一貫して木製家具	操業関係者へのヒアリング、移転先の工場の歴史より、以下の内容を確認した。 ・塗料(艶出し無色塗料)および接着剤が 使用されていた(使用量はわずか くペーパーを使用して)が主原料は木屑 (燃え殻は業者が回収)	移転先の工場で、塗装作業および接着剤を使用する組立作業状況を視察し、土壤環境に影響を及ぼすようなものがないと確認 ・操業後および移転後の取捨記録等はほぼ存在し ・ヒアリングでは、塗料・塗油等の漏洩事故はなかったとのことある	土壤汚染の可能性ありと判断。 操業関係者へのヒアリングおよび 移転先工場の視察より有害物質 等の取捨状況が土壤環境に影響を 及ぼすようなものがないこと確認 できたため

Case 3 地図・空中写真では事業所の立地が確認できないケースの実例

Site Description
・所在地: 東京都台東区 ・敷地面積: 約3,700㎡ ・用途: 事務所・共同住宅

分類	資料・情報源より確認された内容				判断
	土地用途(事業所立地)	事業所の業種・業容の把握	取捨有害物質等の特定	有害物質等の取捨状況把握	
地図・空中写真	明治時代末には既に建物が密集する市街地であった。 ・1980年代までは店舗、住宅とみられる小規模な建物が密集していた。 ・1990年頃に現存する事務所・共同住宅が建設される	-	-	-	土壤汚染の可能性ありと判断。 土壤汚染の要因となる土地利用履歴は確認できなかった
行政資料	-	台東区環境部等へのヒアリングより、東京都条例の工場指定作業場として、対象地の住所に印刷関連業が届出されていたことが確認された。	-	-	土壤汚染の可能性ありと判断。 土壤汚染の要因となる事業所印刷業の立地履歴を確認
一般資料	-	-	-	-	-
内部資料	本件では、工場の操業関係者への接触・ヒアリングはできなかった。				-

まとめ



- 情報の網羅性が評価精度に与える影響は大きい
- 調査スコープを設定する際に、調査目的および報告書の取り扱われ方についても考慮することが必要
 - ・ 第三者への情報開示が必要なケース
 - ・ 内部使用に限定されるケース
 - ・ その他 (資産除去債務など)
- 今後は、不動産等の取引に伴う係争での証拠資料として報告書が取り扱われる可能性についても考慮する必要があるのでは？