

一般財団法人不動産適正取引推進機構  
不動産取引法務研究会

## 諸外国の土地再生に向けた法制度・政策等 汚染懸念のある低未利用地等の土地再生・地域再生の取組と 我が国で期待される政策等

---

2016年1月20日

一般社団法人土地再生推進協会

代表理事 光成美紀

本資料は研究会において口頭説明のための資料であり、本資料のみで説明が完結していない部分がありますので、無断引用及び転載はお控えください。本資料には(株)FINEVの資料が含まれます。



# 本日の内容

- はじめに
- 諸外国における土地再生に向けた取組等
- 米国の取組:汚染土地の再利用推進に向けた法政策・官民連携等
- アジア各国の法制化の動向
- 当協会の取組
- 今後の政策等への期待・提案等

# はじめに

## 不動産と環境問題

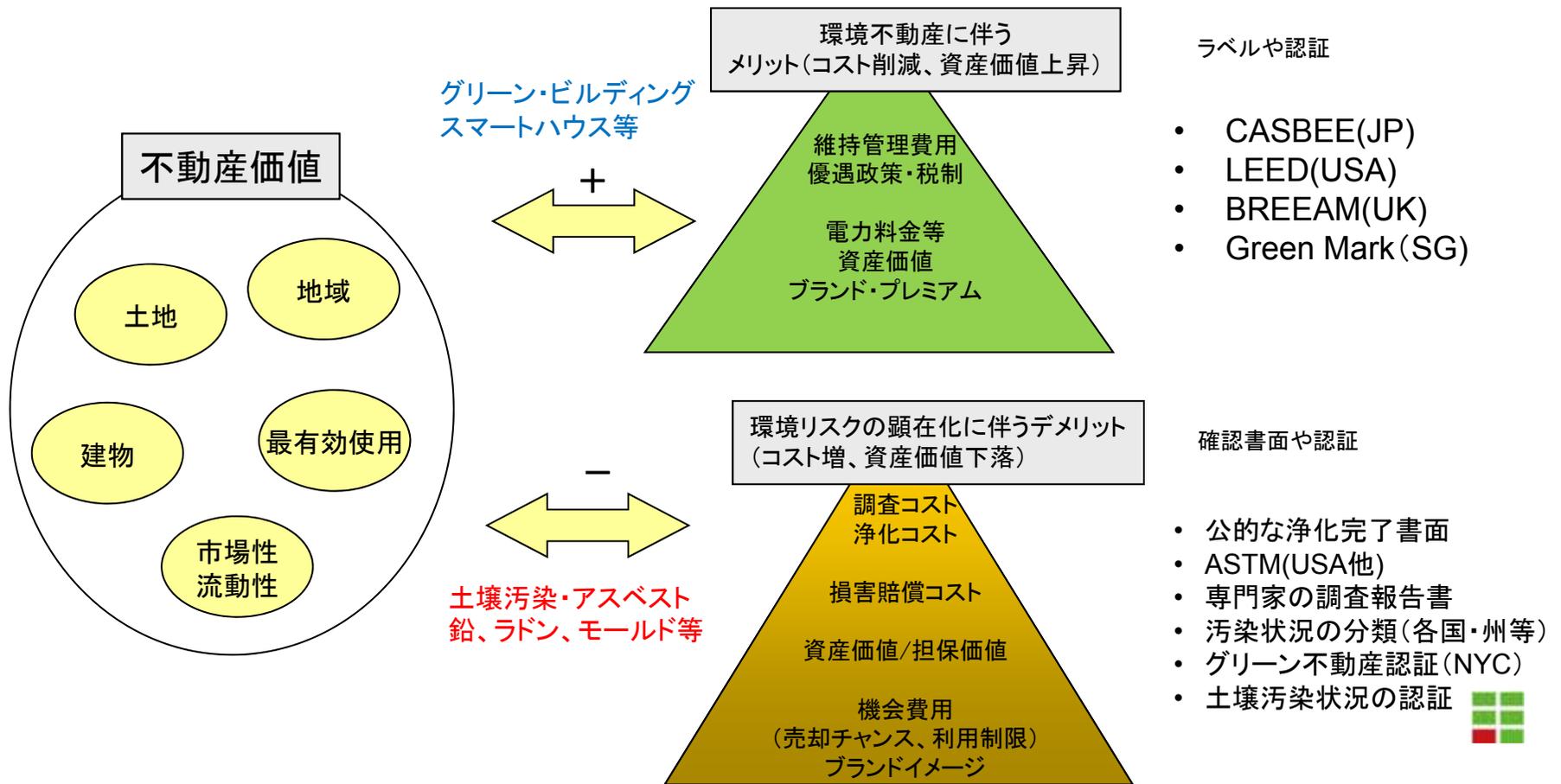
---



# 不動産と環境

## 環境汚染等のリスク管理と環境不動産の付加価値

- 不動産の環境問題は、土壌汚染やアスベストなど、管理をしないことにより不動産価値にマイナスの影響を及ぼす環境リスクと、グリーンビルディング・スマートハウスなど付加価値につながる環境不動産の両面があり、リスクを管理しながら、付加価値を高める方向に向かう流れとなっている。



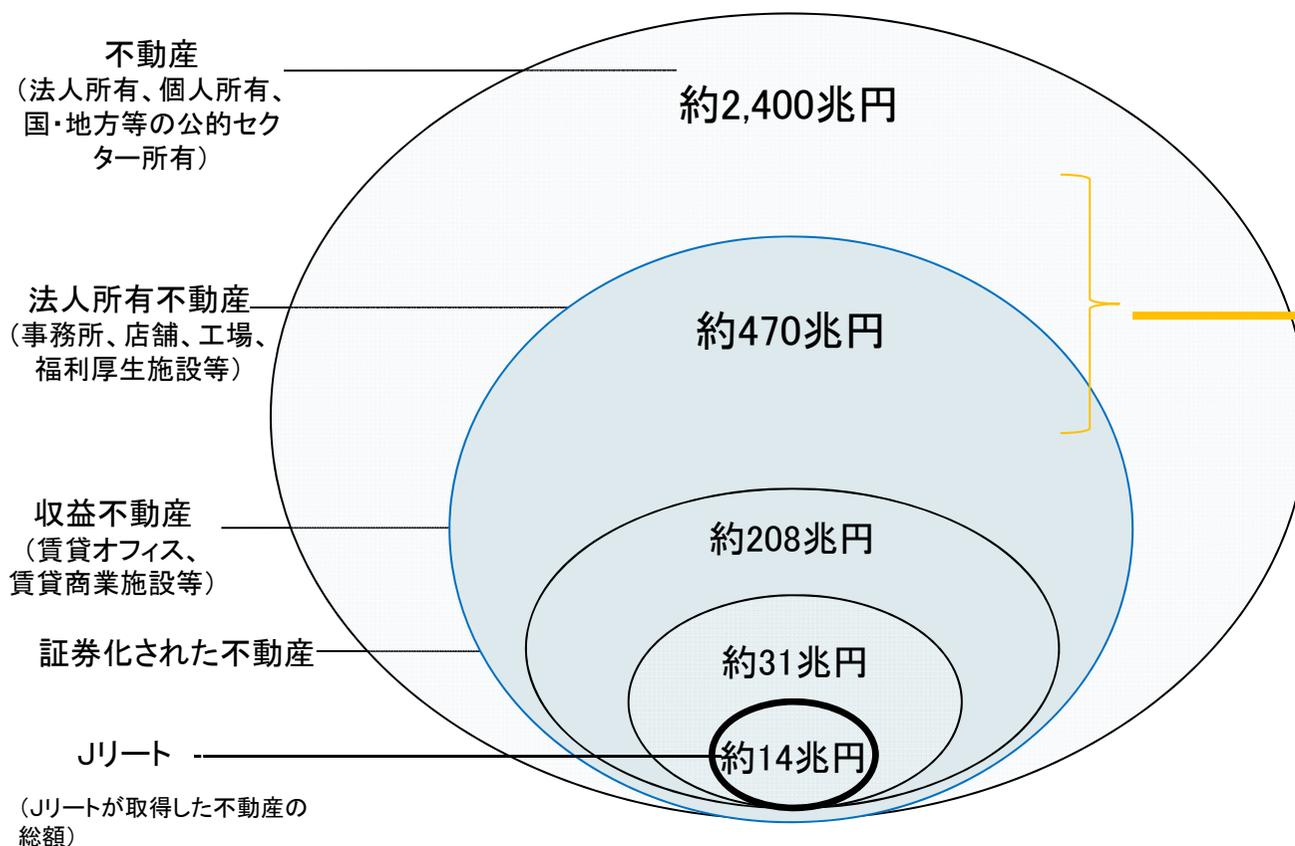
# 不動産の主な環境リスクと対策費用の規模

不動産の環境リスクのなかで、土壌汚染は経済的な影響が大きい。

環境リスク	原因物質や含有製品等	主な場所	対策費 (1箇所当たり)	日本全体の 対策費用(概算)	世界全体の 対策費用(概算)
土壌汚染	鉛、砒素などの重金属やベンゼン、トリクロロエチレン等の有機化合物(VOC)	土地	(一般に) 数百万～数十億円	10～30兆円 (民有地)	500～600兆円
アスベスト	白、茶、青石綿等 (断熱材等として使用)	建物等	数百万～数十億	～数兆円	数十兆円～
PCB	油状の有害物質	コンデンサ、 変圧器など	数十万円 ～数千万円	～1兆円前後	
モールド	毒性のカビ 米国で多く発生	建物	N. A. (国内では問題になっていない)	N. A. (国内では問題になっていない)	
鉛塗料	鉛	水道管等	N. A.	N. A.	
ラドン	地層からの放射性物質の漏出	土地から 建物へ	N. A.	N. A.	

\* 対策費は、一般化しにくい。日本全体の対策費用は各種資料をもとにした複数の試算等に基づく。海外の対策費は、各種調査等に基づく概算値。

# (参考)我が国の汚染懸念地の規模



(2006年度環境省調査)  
法人と民間の個人保有不  
動産のうち  
約94兆円分の土地資産に  
土壤汚染の懸念あり。  
約43兆円分の土地資産に  
土壤汚染の可能性が高い。  
**\*自然由来は含まれない。**

《都市計画用途別の汚染発生確率》  
(自然由来は含まれない)  
法調査対象の特定施設: **50%前後**  
工専、工業、準工→**35%**  
商業、近隣商業→**10%**  
第一種住居、第二種住居、準住居→**5%**

(不動産)住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額 【出典:国民経済計算(平成24年度確報)】

(法人所有不動産)事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。土地基本調査に基づく時価ベースの金額(平成20年1月1日時点)

(収益不動産)PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS "A Bird's eye View of Global Estate Markets: 2012 update" (円換算)

(証券化された不動産)国土交通省 平成25年度 不動産証券化の実態調査

(Jリート)平成27年9月末時点の運用資産総額 【出典:ARES J-REIT REPORT Vol.64】

(出所)不動産資産:土地再生推進協会シンポジウム来賓講演資料、  
環境省:土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について  
中間とりまとめ(平成19年3月)等

# 不動産取引における土壌汚染の取扱い等

【宅地建物取引業法】2003年2月15日～(土壌汚染対策法と同時期に改訂)

- 35条: 重要事項説明書に「指定区域」「要措置区域」「形質変更時要届出区域」を提示して説明する義務。
- 47条: その他顧客の判断に重要な影響を及ぼす場合は開示

法対象は全体の1割程度

一部の自治体の環境関連の条例では、情報の引継ぎ義務ある。

東京都環境確保条例 (記録の保管及び承継)

第118条 有害物質取扱事業者、第116条第1項の廃止又は除却に係る土地の譲渡を受けた者及び土地改変者は、この節の規定に基づき実施した調査及び処理について記録を作成し、保管しておかなければならない。

2 有害物質取扱事業者、第116条第1項の廃止又は除却に係る土地の譲渡を受けた者及び土地改変者が、土壌汚染の調査又は汚染土壌の処理若しくは拡散の防止の措置を行った土地を譲渡するときは、前項の記録を当該土地の譲渡を受ける者に確実に引き継がなければならない。

- マンション開発における土壌汚染対策の実務は大手デベロッパーでは定着(不動産協会「マンション事業における土壌汚染対策について」(2001年)(2002年))
- REIT物件はエンジニアリングレポート(建物状況調査、土壌汚染フェーズ 調査等)が必須

【訴訟】・・2003年の法施行後、訴訟は全国で頻発

- 調査後の汚染発覚/浄化後の汚染発覚
- 過去の汚染原因者の特定や原因となる事業等との相関の証明が困難
- 自然由来と人的由来の汚染区別が困難
- 法施行前における不法行為との関係等

# 土壤汚染対策法の施行状況

- **有害物質を使用する施設の閉鎖時**→調査義務  
(水質汚濁防止法に基づく特定施設のうち有害物質を使用する施設)  
→ **調査実施は約2割**(約8割は調査猶予)(過去10年間)

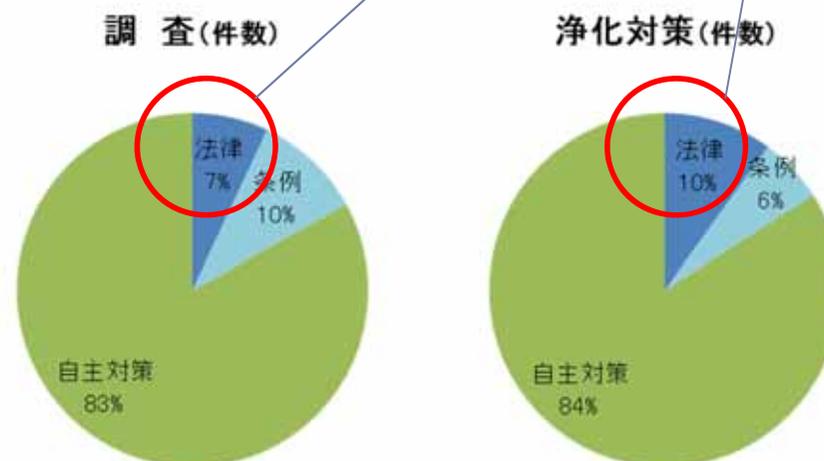
区域指定された場合、

**宅建業法の重要事項として  
開示される割合**

- **3000㎡以上の土地形質変更時の届出義務**  
(毎年1万件前後の届出有)  
→ 都道府県知事が地歴等を踏まえて調査義務を課すのは  
**平均して2%前後**

・区域指定の解除後は情報がなため、重要事項に引き継がれない可能性あり。  
・法対象の調査等でない場合にも自主的な区域申請により区域指定される場合がある。

- **法令に基づく調査や浄化は  
全体の15%程度**



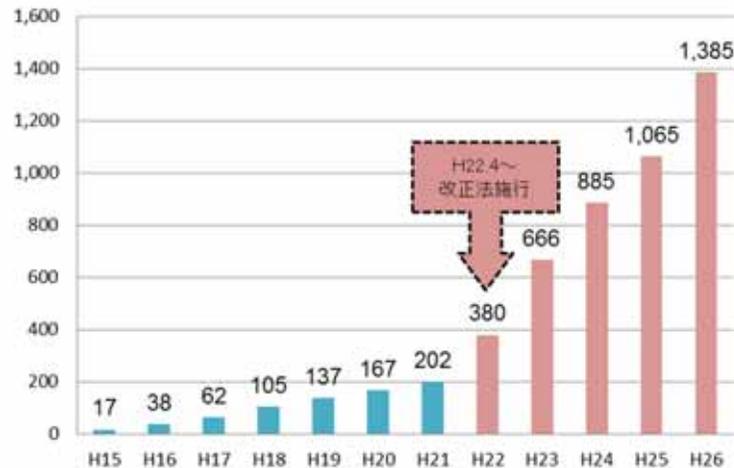
データ: 土壤環境センター「平成24年調査」より作成

# (参考)国内の土壤汚染対策の現状と課題

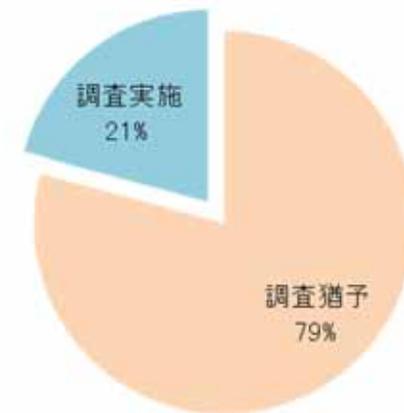
課題(1) 指定区域が急増しているが、指定区域の解除は進んでいない。

課題(2) 有害物質を使用していた施設廃止後も調査が実施されている施設は約2割にとどまる。

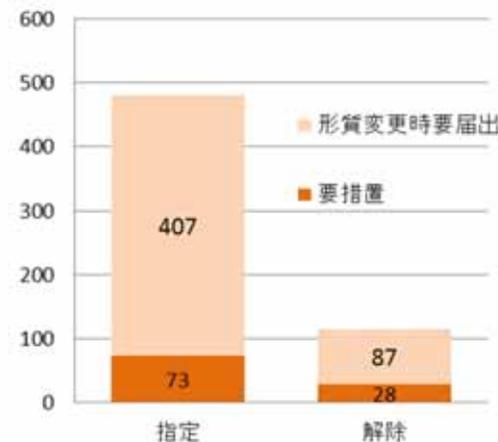
土壤汚染対策法における区域指定  
(各年度末の件数)



有害物質使用特定施設の廃止件数に占める調査猶予の割合(2002年~2012年度)n=9,053



土壤汚染対策法の指定区域への指定件数と解除件数(2013年度)



データ:環境省

# 諸外国における土地再生に向けた取組等

---

# 諸外国での汚染懸念地等の再生への取組

## 1. 土地利用上、安全である状態の確認(“Suitable for Use”)

- 土地利用別の閾値(基準)を設定し、リスクを評価して対策が必要かを判断する。
- 自然にもともとある状態はその土地の自然環境(バックグラウンド・レベル)として許容する。

健康被害のおそれがない  
軽微な汚染に対してコストをかけない。

## 2. 土地の有効活用や安心感のある取引にむけた関係者の課題等の解決

- 土地取引における環境問題の懸念に対しての法的課題の解決(免責要件等の整備)。
- 責任者不在の場合の公的支援や、取引におけるサンプル書面等の整備をし、土地取引に係る関係者の懸念を少なくするような枠組みを整備。

土地の有効利用に向けた関係者の懸念への対処、地域再生に向けた総合的な政策支援

## 3. 産業構造の変化に対応し、土地・地域再生に向けた総合的な支援

- 事業継承や老朽施設の多い地域への再生策として、土地再生・地域再生を総合的に支援。
- 米国:調査補助、モデル事業、税控除、各種基金、欧州:税控除、調査補助、各種基金

# 諸外国の土地再生に向けた取組

国	対象(潜在規模)	概要
アメリカ合衆国	汚染懸念サイト *・地域開発エリア ・住居開発エリア 等省庁別に指標等を設定  50万～100万カ所	1993年から汚染サイトの再生に向けたブラウンフィールドイニシアティブを開始し、全米都市でパイロットプログラムを実施。初期の2.8億ドルの補助金から、40億ドルの経済効果が試算されている。20以上の省庁で政策・制度支援のほか、補助金、税控除等の政策支援が継続されている。2002年に法制化され、2006年以降、毎年3万以上の汚染懸念サイトが調査・浄化され、累計10万以上の浄化が完了。 2009年のアメリカ復興再投資法(Recovery Act)でも予算拡充されている。
カナダ	汚染懸念サイト 政府所管は 21,000カ所以上	1980年代後半から国による浄化プログラムを開始していたが、2003年に35億カナダドルの浄化予算が確保され、連邦政府管轄の3,800サイトの浄化を実施している。民間サイトは州による規制が行われている。
イギリス	過去に利用されたサイト 約30万ha	1998年に、新規の住宅の60%は過去に利用されたサイト(ブラウンフィールド)に建設する方針を打ち出し、2014年にも再確認されている。汚染サイトの買い手が浄化した際には、 <u>浄化費用の150%を損金算入できる優遇税制</u> を導入。民間開発業者にインセンティブを提供。2012年に汚染地を再定義し、深刻な汚染の浄化を主眼とする方針に改訂された。2014年にロンドンで土地再生の住宅開発予算実施。
ドイツ	汚染サイト等 30万カ所	1999年から土壌汚染の法制化され、土地再生(用地リサイクル)は州レベルで基金等設置。近年、メガサイトの再生に向けた取組も実施。
欧州	汚染サイト・ 産業跡地等 250万カ所	イギリス、オランダ、ドイツ、ベルギー、イタリア等で様々な研究やケーススタディが実施され、欧州投資銀行や基金等のプログラムも実施されている。

# 近年のオリンピック開催地のうち 土壌汚染対策後に整備したサイト

【ロンドン(英国)】  
2012年夏

過去150年間使用されていた産業用廃水処理場の跡地を浄化し、ロンドン郊外の荒廃地をオリンピックを契機に再生。史上最もグリーンなオリンピック開催に成功した。開催後は2025年までにオリンピックパークが完成予定。

産業跡地と廃棄物処理場を1992年～浄化して環境配慮型グリーンゲームを開催。

開催後の地域経済も踏まえて、ウォーターフロントや産業跡地の浄化対策と建設を行い、LEED認証のグリーンビルディング建設を行った。

【バンクーバー(カナダ)】  
2010年冬

土壌汚染の規制が2009年に制定され、2014年末頃までに各州の規制が更新される見通し。開催地近くでは、水域の汚染浄化や土壌汚染の浄化が進められる。

【シドニー(オーストラリア)】  
2000年夏

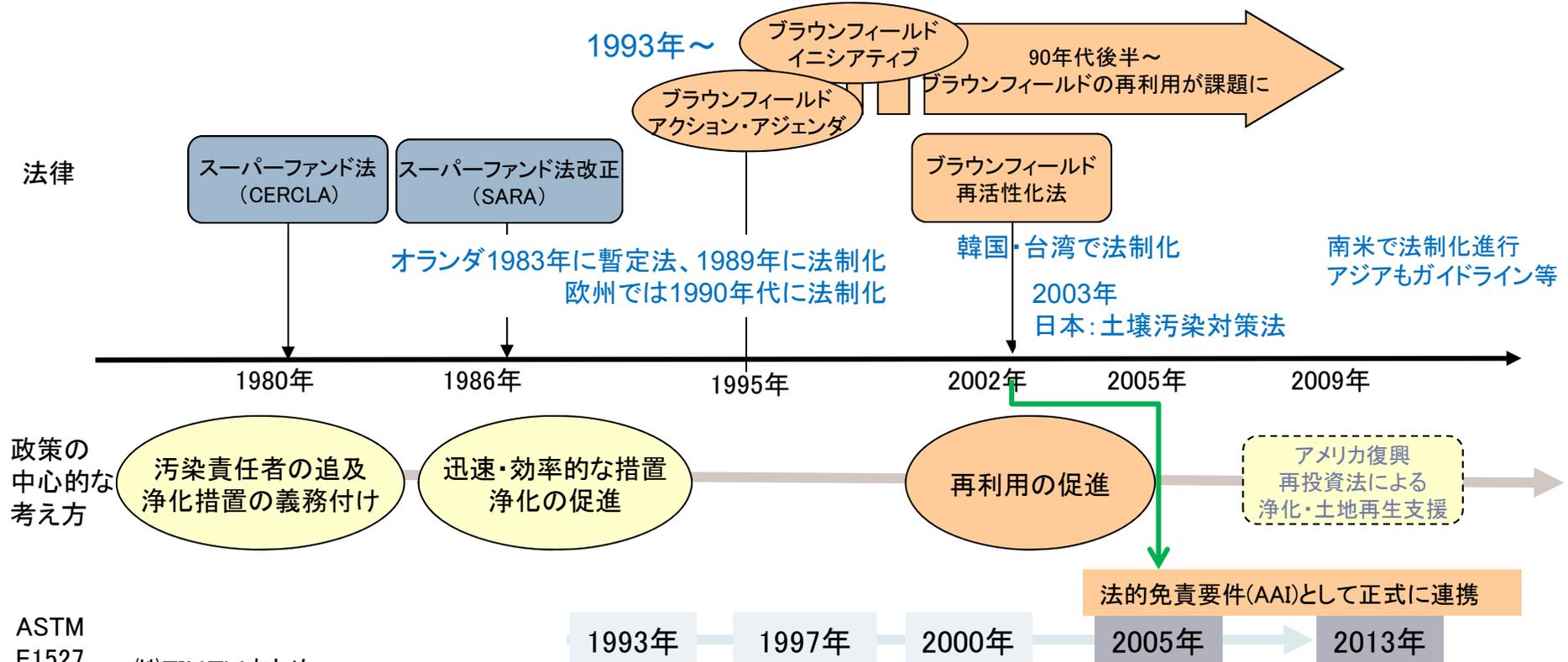
【リオデジャネイロ(ブラジル)】  
2016年夏

# 米国： 汚染土地の再利用推進に向けた法政策・官民連携等

---

# 米国における土地再生政策の流れ

- 米国で1980年に土壤汚染に関する法律が制定されたが、産業構造の変換や工場の閉鎖等と共に、汚染土地や懸念地の再利用が進まず、1993年から土地再生に向けた取組が展開された。
- 汚染懸念土地や浄化後の土地について、売買における免責要件を整備する検討も進められ、2002年「小規模事業者の責任免除とブラウンフィールド再活性化法」(通称ブラウンフィールド法)の制定において、連邦法上の免責要件が整備された。
- 土地再生は経済効果も大きいいため、オバマ政権のリカバリー法においても予算化され、地域経済の活性化に活用されている。



# 米国における汚染土地再生の法制度・政策

- **2002年:「小規模事業者の責任免除とブラウンフィールド再活性化法」制定**
- 1980年から施行されている通称スーパーファンド法において、1986年改正時(SARA)に定められた保護規定が、制度化され、土地の再開発や再生を進める上で課題となっていた責任規定等が法制化され、土地再生のための支援も拡充された。
  - 1) 関係者の免責規定の整備
  - 2) 関係者の責任等の明確化
  - 3) 汚染地、汚染懸念地の浄化及び再利用・再開発推進における補助、税制優遇

## 各州での取組

1986年の改正時(SARA)から州の役割が拡充され、汚染土地の浄化及び再生に向けたプログラムや税制優遇等が整備された。

- 関係者への責任規定の明確化や責任免除規定の整備
- 自主浄化プログラム
- 汚染土地の調査費用・浄化費用への補助及び税控除
- 再開発地域(ゾーニング等)や再開発プランに応じた税控除
- 汚染土地の買い取り基金等
- 各種浄化関連保険に関する補助や税控除

## 州のブラウンフィールドプログラム(2006年度～2015年7月)

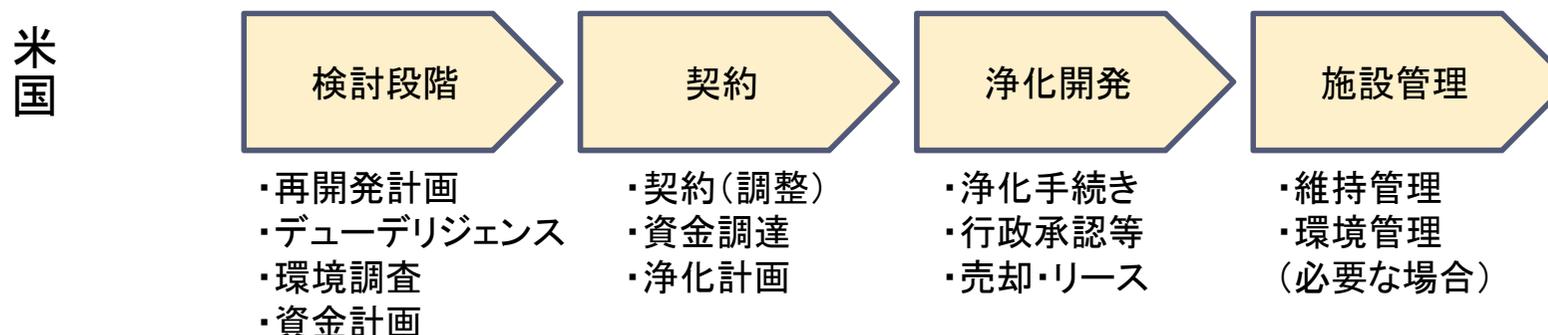
- ◆ 年間の平均参加数: 38,700
- ◆ これまでに浄化が完了した土地等: 11万7000カ所
- ◆ 再生した不動産面積: 100万エーカー以上(40万ha)
- ◆ 環境保護庁(EPA)の調査、浄化、基金への補助1ドル当たり、17.54ドルの経済効果



# 汚染(懸念)土地の開発における課題と開発主体別取組

## 【汚染土地の開発に向けた課題】

- 土壌汚染のある土地の場合、①環境汚染の責任、②浄化費用や資金調達、③浄化手法の検討、③再利用計画 のそれぞれの段階で通常の開発よりも複雑な課題に直面することが多い。



### 民間主体

すべての段階で民間デベロッパーが責任を持って実施する。  
調査の補助金など、公的支援は限定的に活用

### PPP(官民)

公的団体と民間が資金を出し合い、通常初期の資金提供を公的主体が行い、民間主体で開発する。調査や浄化など初期にコストがかかる投資を官が提供することで民間にインセンティブを提供し、開発が進みやすい。

### 公的主体

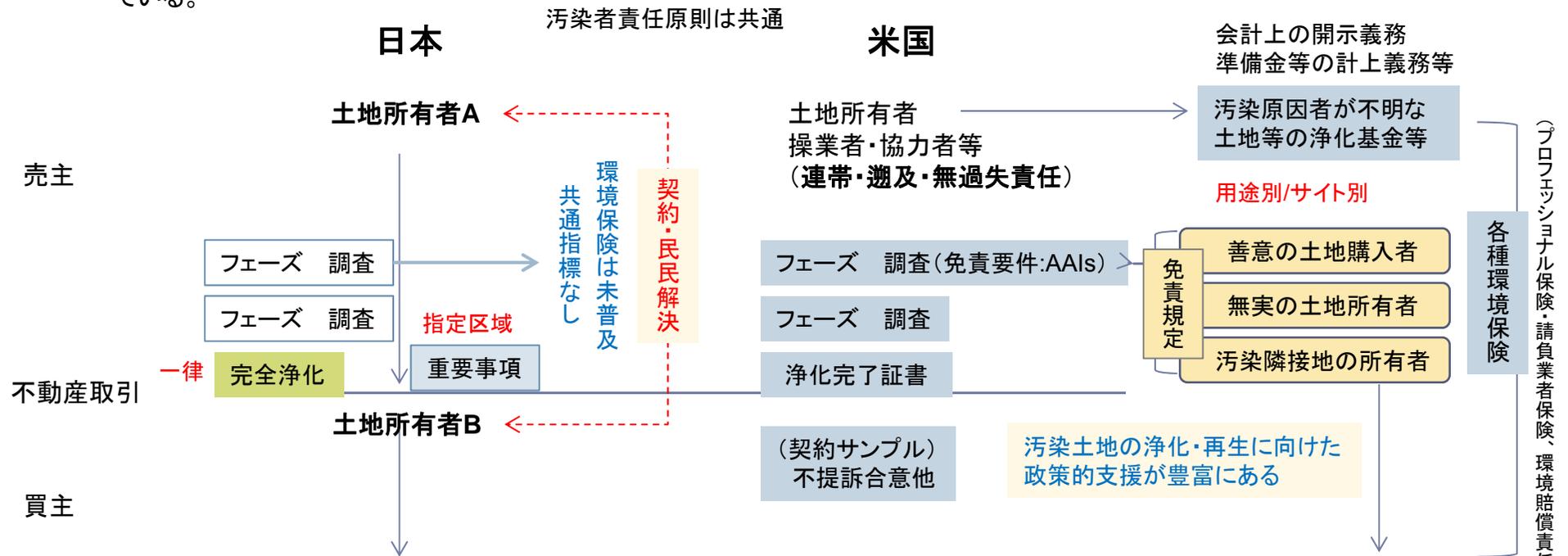
すべての段階で自治体など公的団体が責任を持って実施する。  
調査の補助金など、連邦政府の公的支援を活用し、開発後の施設計画も学校や病院など公的施設にすることもある。開発後に、民間デベロッパーに売却、リース、運営委託などするケースもある。

# 汚染土地の再生に係る法政策等の整備 (米国の取組をベースに)

---

# (概要) 日本と米国における土壌汚染のある土地等の取引における取扱

- 日本では、土壌汚染の法的責任は第一義的に土地等の所有者であり、土壌汚染の有無を指定基準で判断されるため、指定基準を満たす「完全浄化」(土壌の掘削除去が主流)後に、売買することが慣例化している。
- 一方米国では、土壌汚染の法的責任は土地所有者、操業者等に広く連帯・遡及責任が課されるため、汚染(懸念)のある土地の取引には、(2002年以前は)事前に当局(EPA)と購入者の合意が必要であったが、規定の調査を実施することによる免責規定が整備された。また、土地取引における契約サンプル等が整備され、万が一のリスクを補償する環境保険も実務に活用されている。



- 法律(土壌汚染対策法)では、完全浄化が求められているわけではないため、健康被害のおそれがなく、土地利用上問題ない「共通指標」ができ、万が一の「保険」によるリスク管理ができると、土地利用が進み、同時に土地の価値・評価も維持できると考えられる。

上記は連邦法規定。州法が別途あり。

RECs・・・Recognized Environmental Conditions  
(環境汚染の懸念)

HREC・・・Historical RECs・・・過去に汚染があったが今は無

CREC・・・Controlled RECs・・・管理された汚染がある。

REC無・・・汚染の懸念はない

# ①法律上の免責要件の整備： 事前の土地の汚染状態の確認との連動

- 米国の土壌汚染責任の法律上、責任者に該当することになる土地所有者について、免責要件を整備し、2002年小規模事業者の責任免除とブラウンフィールド再活性化法の整備と共に、法的責任について免責要件を整備した。
  - Bona Fide Prospective Purchasers(善意の土地購入者)・・・2002年1月1日以降の購入
  - Contiguous Property Owners (隣接地の土地所有者)
  - Innocent Landowners (無実の土地所有者)

\*これ以前は、取引前に、連邦当局と Prospective Purchaser Agreementを締結する必要があり、時間や手間が大きかった。

## 【免責要件】

- 土地購入前に全ての適切な質問(All Appropriate Inquiries, AAI)をしていること
- 他の法令の順守
- 土地利用制限の順守
- 調査等への協力等

それ以前から実施されていた  
ASTM:フェーズ 調査

\* 法的な免責要件としての事前調査の実施は、他の国でも実施されている。

## ②浄化完了書面と、土地取引に係る契約サンプル等の整備

### 【浄化完了書面】

米国では、汚染漏えい等について当局への通知義務があり、各州の自主浄化プログラムを活用しても、下記のような州政府手続きをとる。

- No Further Action Letter(NFA)・・・措置完了書面
- Certificate of Completion(COC)・・・同上
- Ready for Reuse (RfR)・・・利用可能書面(政府管轄のSuperfundサイトの浄化後の利用が可能なことを示す書面)
- Covenants not to Sue (CNTS)・・・不提訴通知

### 【各種契約サンプルの整備】

- 上記の免責に係る各種サンプル契約書を法務省と共に調整し、公表。
- 汚染のある土地に関する売買当事者の合意
- 政府からの不提訴の合意Covenant not to sue by United States
- 購入者からの不提訴の合意Covenant not to sue by the purchaser

# 当協会の取組

---



一般社団法人

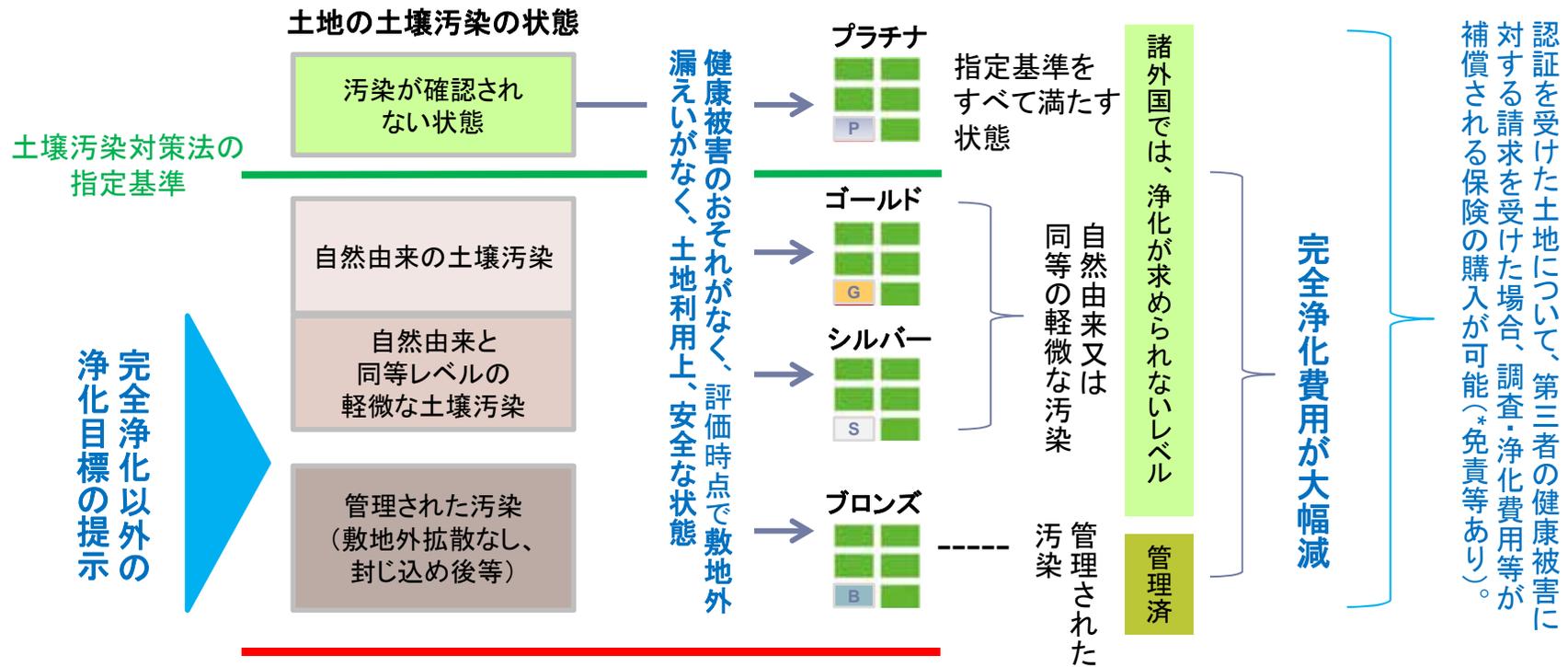
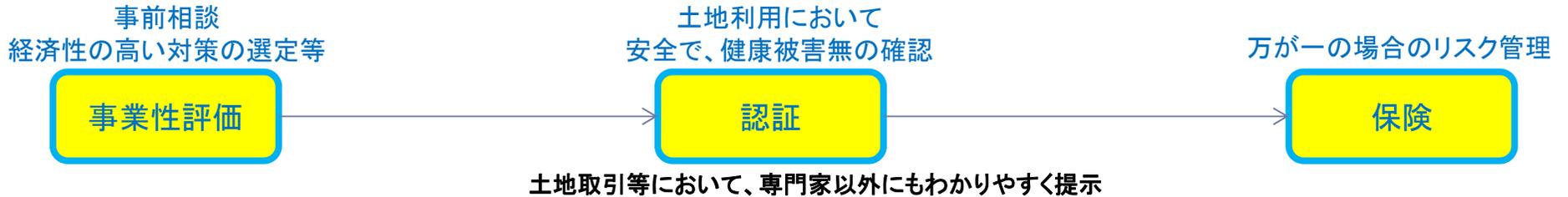
土地再生推進協会

Association of Property Revitalization

©All rights reserved

# 軽微な汚染のある土地等の有効活用推進に向けた 土壌汚染の認証・保険・評価の枠組み(全体イメージ)

土地利用上、安全で健康被害のおそれがない土壌汚染の状態を確認し、経済性の高い対策を計画・実施し、「認証」を受けた土地について、万が一のリスクに備えた保険に加入できる。



浄化対策が必要な状態汚染

# 土壌汚染の認証(第一号)

- 物流不動産大手上場企業が、  
物流施設を建設するために工場跡地を購入。  
土壌汚染対策完了後に認証の取得を企図。
- 敷地面積: 約20,000m<sup>2</sup>  
住工混在の市街化区域
- 用途: 賃貸用の倉庫
- 土地: 土地再生推進協会 (Association of Property Revitalization, APR)の認証を取得 (2016年1月)
- 建物: CASBEE Aランクを認証予定

環境不動産として土地と建物の双方で認証

= 土地 (APR) + 建物 (CASBEE)



# 今後の政策等への期待・提案等

---



# 我が国の状況と求められる政策等

- 高齢化が進む国内において、今後20年くらいの間、土地・事業の承継が多くなり、土壤汚染等環境汚染の問題が、土地取引等において課題となることが予想される。
- 健康被害のおそれがない状態については、法律上、浄化や除去義務は課されていないため、土地利用上、安全であることを共有することにより、円滑な土地取引や適切な土地価格が維持される。このために適切に情報共有が進むことが重要と考えられる。
- 米国をはじめ諸外国の法政策を参考に、官民連携での荒廃した土地等の購入・管理・開発等の枠組みや基金、経済的支援、所有者が汚染原因者でない場合の救済・免責規定、保険等の整備及び情報共有の仕組み等も重要であると考えられる。

## ◆ 土地取引における売手・買手の情報共有とその推進のための枠組みの整備

- 重要事項説明における法対象外(区域指定以外)の土地の、土壤汚染状況について情報共有しやすい仕組みの構築
- 適切な情報共有を実施して土地を購入した場合の免責規定等
- 宅建士が説明しやすい(技術的になりすぎない)土壤汚染状況の共通指標(認証)の普及
- 汚染原因者でない土地所有者等に向けた、調査や対策費等の万が一の保険(官民保険等)の整備
- 自然由来の土地情報や調査結果情報の集約等による情報整備とプライバシーの保護の両立(登録・課金による閲覧等)

## ◆ 土地再生・地域再生に向けた法制度の整備と官民連携等

- 土地利用上問題のない土壤汚染等の状況の共有化(自然由来他)・・・過度な対策防止によるコスト減・過度な減価の抑制
- 土地再生に向けた土地バンク等の枠組み
- 経済的な支援(補助、税控除、容積緩和、用途変更等の柔軟化)



一般社団法人  
土地再生推進協会  
Association of Property Revitalization

---

(連絡先)

東京都港区芝大門2-10-12 KDX芝大門ビル8階  
105-0012

電話: 03-6895-6809, FAX: 03-6895-6820

[www.property-revital.org](http://www.property-revital.org)

[office@property-revital.org](mailto:office@property-revital.org)



一般社団法人  
土地再生推進協会  
Association of Property Revitalization

©All rights reserved