

令和8年1月27日 土壌汚染対策セミナー

土壌汚染対策法及び 環境確保条例に基づく 届出等に係る留意点

東京都 環境局 環境改善部 化学物質対策課
土壌地下水汚染対策担当



本日の講義内容

- ・届出の契機、対象の土地の範囲
- ・条例における地下水の試料採取について
- ・調査を分割して報告する際の留意事項
- ・単位区画内での平面方向絞り込み
- ・単位区画内での分割解除要件
- ・認定調査
- ・その他留意事項

届出の契機 対象の土地の範囲

- 法 第4条1項
- 条例 第117条1項
- 法 第12条1項
- 法 第16条1項



法4条1項

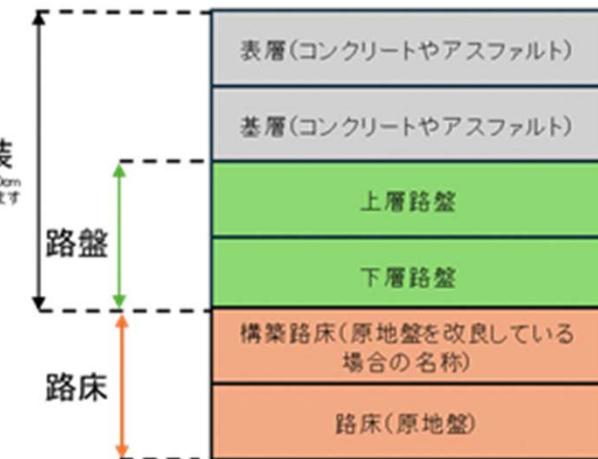
一定規模以上の土地の形質の変更届出書

契機：一定規模以上の土地の形質変更

期限：土地の形質変更に着手する30日前まで（中30日）

対象となる行為 土地の形質変更

- ▶ 土地の形形状を変更する行為 全般
(土に触れる場合)
- ▶ いわゆる掘削・盛土の別を問わない
- ▶ ただし、盛土のみの場合は届出不要



※舗装工事の場合は路床
に触れる行為が対象

対象の土地の規模

- ▶ 土地の形質変更の面積 合計 **3,000 m²** 以上
- ▶ 現に有害物質使用特定施設が設置されている工場等の敷地 **900 m²** 以上

法4条1項

一定規模以上の土地の形質の変更届出書

適用除外：軽易な行為・その他の行為

非常災害のために必要な応急措置

軽易な行為・その他の行為

① 次のいずれにも 該当しない行為

- 1 土壌を 形質の変更を行う土地の 区域外に搬出する
- 2 土壌の飛散または流出が生じる
- 3 形質の変更に係る部分の 深さ（掘削深度）が 50 cm以上
(1カ所でも50 cm以上となる場合は適用除外はない)

- ② 農業を営むために通常行われる行為で、① 1 に該当しないもの
- ③ 林業の用に供する作業路網の整備で、① 1 に該当しないもの
- ④ 鉱山関係の土地において行われる土地の形質の変更

ほか

※ 法4条1項 適用除外になつても条例117条1項の適用除外になるとは限らない

条例117条1項

土地利用 の 履歴等調査届出書

契機：規則で定める面積以上の土地 での 土地の改変

期限：土地の改変に着手するまで（事前に）

対象となる行為 土地の改変

► 土地の形質の変更

(建設物・その他の工作物の建設・その他の行為を伴うものに限る)

► 土地の切り盛り・掘削・造成 (単なる盛土のみの改変は 届出対象外)

► 法4条1項 の届出対象となる行為

対象の土地の 規模

► 土地の改変を行う場所の 敷地面積 3,000 m² 以上

► 法4条1項 の届出対象である場合 900 m² 以上



法4条1項
との違い

条例117条1項

土地利用 の 履歴等調査届出書

適用除外：通常の管理行為・軽易な行為

改変面積 合計 **300 m²** 未満（汚染が確実な土地を除く）

非常災害のために必要な応急措置

※ 法4条1項 の 届出対象となる行為は、適用除外にならない

通常の管理行為・軽易な行為

- ① 敷地内の水道管・下水道管・これらに類する工作物で地下に設けるものの 新設・改修・増築
- ② 用水・排水施設 の設置
- ③ 木竹の植栽、植替え等 に伴う 掘削
- ④ 既存道路 の 補修（新設・拡幅を除く）
- ⑤ その他 土壌汚染の拡散のおそれがなく、かつ①～④に類する行為

条例117条1項

土地利用の履歴等調査届出書

通常の管理行為・軽易な行為

- 適用除外行為か否かは、その行為が土壤汚染の拡散のおそれがなく、管理行為として日常的に行われ、また直ちに対応することが望ましいと言えるかで判断（他の工事と一体とみなされる場合は含まない）

通常の管理行為 と解される例	漏水等に伴う水道管の更新工事（管理行為） 庭園の手入れに伴う掘削行為（日常的な行為）
-------------------	---

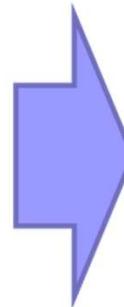
通常の管理行為 と解されない例	新築工事に伴う水道管の引き込み工事（事業一体性） イベント等に伴う仮設給排水・電気設備工事（非日常）
--------------------	---

汚染が確実な土地

- 特定有害物質を高濃度に含む液体を直接こぼした等の事実が明らかな場合
- 既往調査により土壤汚染が判明している場合
- 条例の汚染状況調査で土壤汚染が見つかり残置されている場合 等

法4条1項と条例117条1項の該当の有無

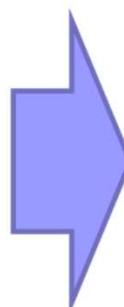
例1)



条例のみ

敷地面積 $\geq 3000\text{m}^2$
 $300\text{m}^2 \leq \text{改变面積} < 3000\text{m}^2$

例2)



条例及び法律

敷地・改变面積 $\geq 3000\text{m}^2$

例3)



対象外

敷地面積 $\geq 3000\text{m}^2$
改变面積 $< 300\text{m}^2$ *

* 改变面積 が300m²未満でも、汚染が確実な場合は条例対象

届出・対象の土地 の 範囲の考え方（法・条例）

同一の手続における届出

- ▶ 異なる敷地で行われる行為でも、同一の 事業計画・目的で行われるのであれば、同一の届出とする（H31 法通知）
- ▶ 同一の事業計画・目的 で行われるものであるか否か、
時間的近接性・実施主体等 を 総合的に判断する

対象の土地の範囲

- ▶ 同一の事業目的に利用する土地であれば、
地理上、連続してなくても、一つの対象地として考える
(飛び地であっても一つの対象地となり得る)

届出・対象の土地 の 範囲の考え方（法・条例）

例) 再開発事業 公道等を挟み 複数の土地 が含まれる場合



☞ 街区単位ではなく、再開発事業として整備する土地の全体が対象
形質変更／改変の場所の敷地 の面積 → 再開発事業の敷地 5,500 m²

例) 道路事業 複数工期 に分かれる場合



☞ 工期単位ではなく、一つの道路事業として整備する土地の全体が対象
形質変更／改変の場所の敷地 の面積 → 道路事業の面積 5,500 m²

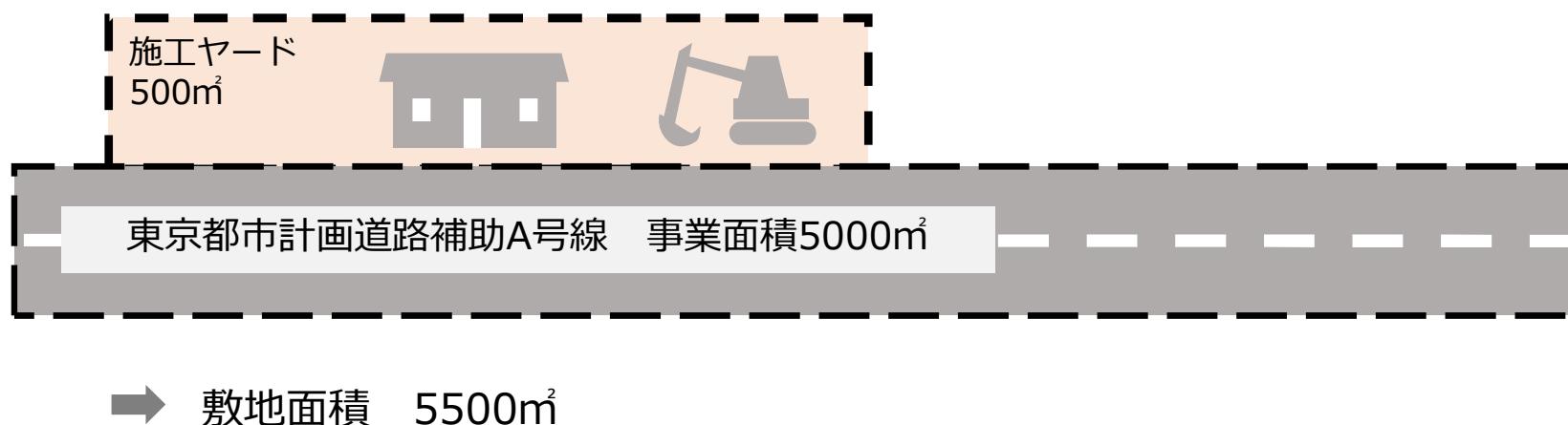
道路案件における考え方（条例第117条第1項）

□事業敷地の考え方

条例の対象地（事業敷地） = 事業目的に利用する土地全体
→工事単位ではなく、補助線事業として整備する**土地全体が対象地**



施工のために設けるヤードも事業敷地に含む



※道路拡幅のみの場合は既存の道路敷地は敷地面積に含めなくてよいが、
道路を全面封鎖して施工する場合は封鎖部分を敷地面積とする。

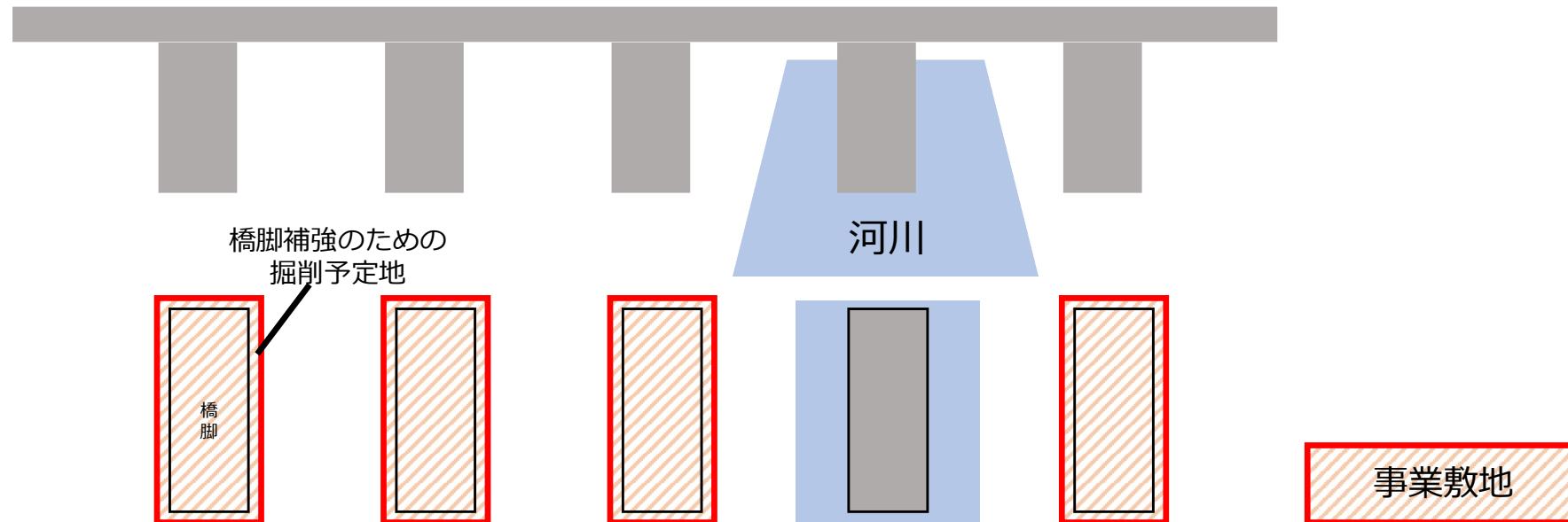
道路案件における考え方（条例第117条第1項）

□河川部の取り扱い

常時水域である土地は、対象地（事業敷地）から除く。

※河川敷のように常時は水が存在しない土地は対象地に含める。

例）橋梁補強工事



条例の対象地（事業敷地） = 事業目的に利用する土地全体
= 橋脚 + 橋脚補強のための掘削予定地（河川部は除く）

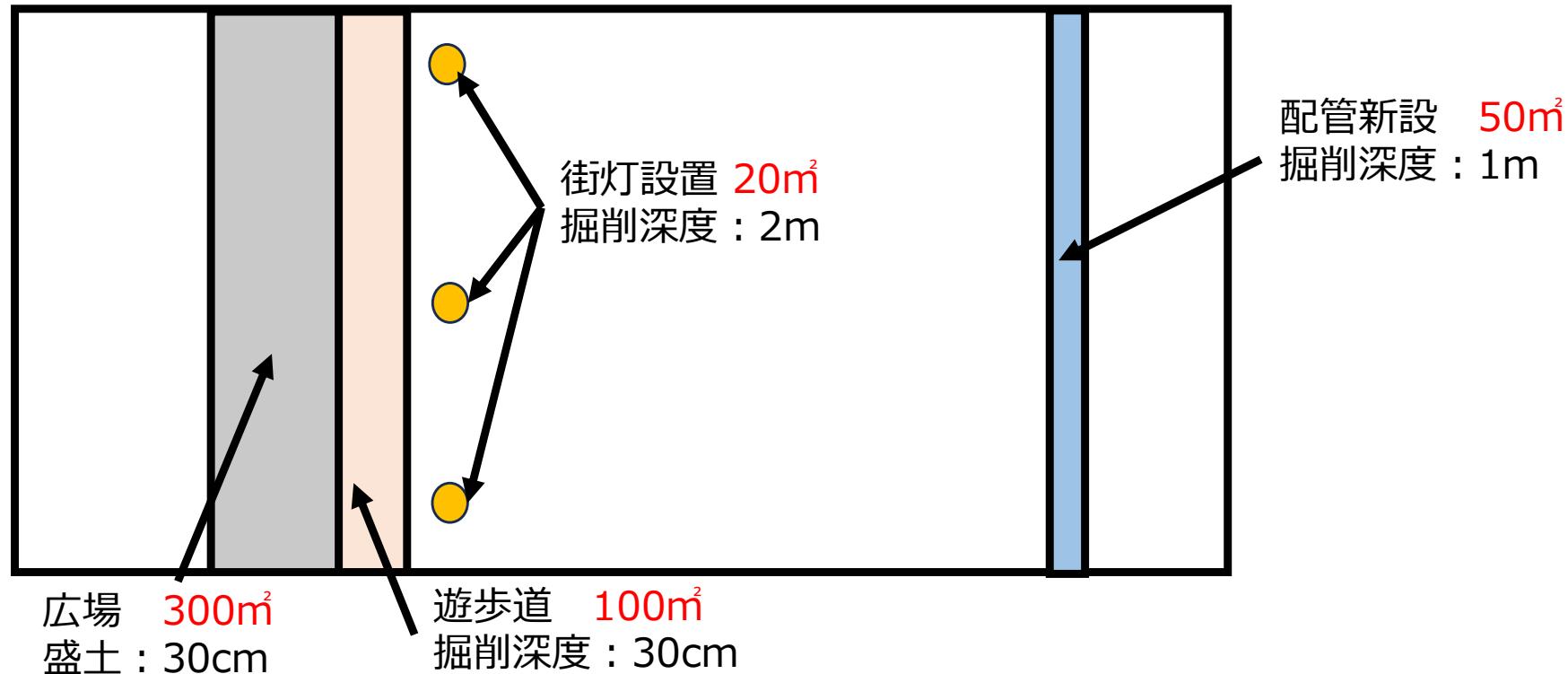
公園案件における考え方（条例第117条第1項）

□ 改変面積の考え方

同一事業の工事の掘削面積、盛土面積の合計

例 A公園整備事業

敷地面積：5000m²



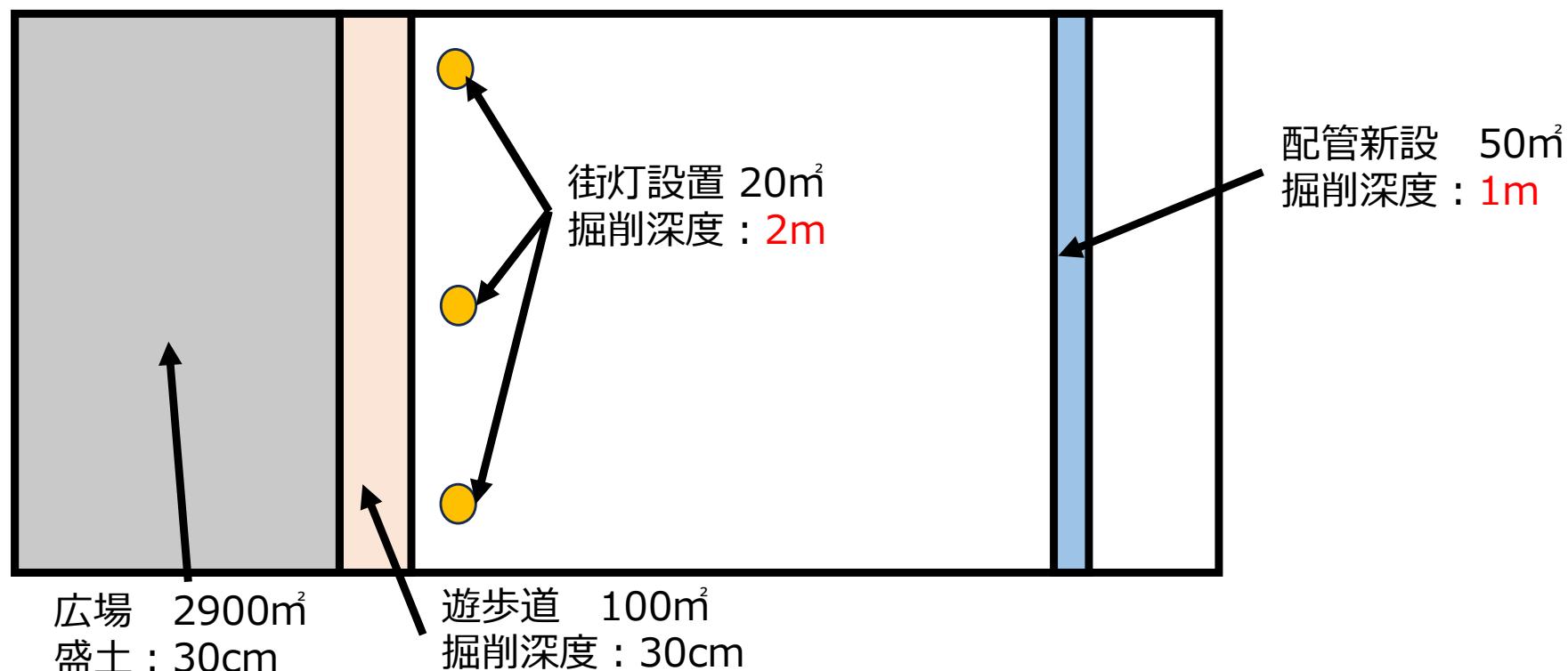
$$\text{改変面積} = 300\text{m}^2 + 100\text{m}^2 + 20\text{m}^2 + 50\text{m}^2 = \underline{470\text{m}^2} \quad \text{届出対象}$$

公園案件における考え方（法第4条第1項）

□ 改変面積の考え方

同一事業の工事で50cm以上の掘削がある場合、
50cm未満の掘削面積、盛土面積を含める

例 A公園整備事業 敷地面積：5000m²



$$\text{改変面積} = 2900\text{m}^2 + 100\text{m}^2 + 20\text{m}^2 + 50\text{m}^2 = \underline{3070\text{m}^2} \quad \text{届出対象}$$

条例117条1項 汚染のおそれの考え方

汚染のおそれがあると考えられるケース

- ▶ 住宅地図等で○○製作所、○○工業、○○クリーニング店等の表記が確認され、ヒアリング等ができていない場合

汚染のおそれがないと考えられるケース

- ▶ 小中学校、高校（工業高校を除く）、公園等
(事故履歴がない場合は学校の理科室についてのヒアリング、公園造成時の土の搬入等の考察は不要)
- ▶ 水濁法届出対象外の小規模病院（クリニック）、歯医者、薬局、動物病院等
(事故履歴が確認されていなければヒアリング不要)

法12条1項

形質変更時要届出区域内 における
土地の形質の変更届出書

契機：形質変更時要届出区域内 での 土地の形質の変更

期限：土地の形質変更に着手する 14日前まで (中14日)

適用除外：通常の管理行為・軽易な行為 ほか

法7条関係
要措置区域は
個別に相談を

通常の管理行為・軽易な行為

実施措置のための

構造物の変更、汚染土壤の区域間移動・飛び地間移動をせずに、

掘削面積 10 m² 以上 ▶ 掘削の深さ 50 cm 未満 の場合

掘削面積 10 m² 未満 ▶ 掘削の深さ 3 m 未満 の場合 など
(改变対象範囲すべてで条件を満たす必要あり)

☞ 条例117条3項汚染拡散防止計画の届出には、適用除外はない

法16条1項 搬出

汚染土壤 の 区域外搬出届出書

契機：汚染土壤 の 当該要措置区域等外への 搬出

期限：搬出 に着手する 14日前まで (中14日)

届出者：土壤を当該要措置区域外へ搬出する者 (工事受託者等)

汚染土壤

- ▶ 要措置区域・形質変更時要届出区域内 の土地の 土壤
(基準に適合する土壤でも 該当)

要措置区域等外 への 搬出

- ▶ 汚染土壤処理業者 へ 処理を委託
- ▶ 区域間移動 (汚染の状況が同様かつ土地の地質が同じである自然由来等形質変更時要届出区域間で、土地の形質変更に使用するための移動)
- ▶ 飛び地間移動 (同一の土壤汚染状況調査の結果 に基づき指定された複数の 要措置区域等 の間で、土地の形質変更に使用するための移動)

法16条1項 搬出

汚染土壤 の 区域外搬出届出書

契機：汚染土壤 の 当該要措置区域等外への 搬出

期限：搬出 に着手する 14日前まで (中14日)

汚染土壤

- ▶ 例外として、法16条1項に基づく調査（認定調査）により基準の適合が証明された場合、法の規制を受けない

認定調査

- ▶ 指定調査機関 が調査を行う
- ▶ 認定申請書の審査の結果、汚染状態が基準に適合すると 都知事が認めたもの（認定土壤）は、搬出時の届出・汚染土壤処理業者への処理委託 が不要になる

汚染土壌の区域外搬出届出書

「14090運搬の用に供する自動車・船舶に関する書類」について

これまで、個人情報の取得を抑えるため、個人名・住所・携帯番号等をマスキングしたうえで提出いただいておりました。令和8年からは施行規則に沿った運用へ改めることとし、このたび運用方法を以下のとおり見直しました。

個人事業者であっても、氏名・連絡先の表示が必要です。

(規則第62条第3号)

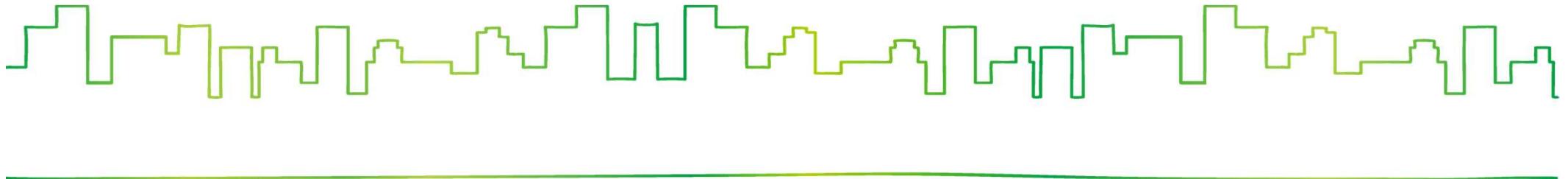
汚染土壌の種類	飛散等を防止する構造	車体の形状	自動車等の使用者の氏名等	住所	連絡先
水銀	フレキシブルコンテナ (内袋あり：ポリエチレン製)	フルトレーラー	(株)土壤運搬	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	03-XXXX-XXXX
鉛	直積み+トラックシート (ポリエステル製)	ダンプ	(株)土壤運搬	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	03-XXXX-XXXX
鉛	フレキシブルコンテナ (内袋あり：ポリエチレン製)	ダンプ			



汚染土壌の種類	飛散等を防止する構造	車体の形状	自動車等の使用者の氏名等	住所	連絡先
水銀	フレキシブルコンテナ (内袋あり：ポリエチレン製)	フルトレーラー	(株)土壤運搬	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	03-XXXX-XXXX
鉛	直積み+シート掛け (ポリエステル製)	ダンプ	(株)土壤運搬	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	03-XXXX-XXXX
鉛	フレキシブルコンテナ (内袋あり：ポリエチレン製)	ダンプ	土壤 太郎	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号	080-XXXX-XXXX

個人名等はマスキングしないで
届出してください

条例における地下水 の試料採取について



土壤汚染状況調査・汚染除去等の措置 の 地下水調査

土壤汚染対策法ガイドライン Appendix-7

観測井 の 設置深さ

土壤汚染に起因する地下水汚染が生じたとしたら、その地下水汚染を適切に評価できる深度にスクリーンを設置

- ⇒ **条例**は法の健康リスクに加えて、**地下水環境保全も目的としていることから、地下水汚染の評価は、条例施行通知別紙に従い適切に行う必要がある**
- ▶ 特定有害物質の性質、帯水層の厚さ、地層の状況等 を踏まえて 帯水層の汚染状態を評価するのに 適切な深度 にスクリーンを設置する
- ▶ **地下水の採取深度 は 地表から 10 m までに限定されない**
(採取できなければ原則第二地下水基準超過扱いとなる。)
※第一種はガスが出た場合、10mまで土壤汚染が出なくても必要
- ▶ 代表地点地下水調査や対象地境界地下水調査等においては、必ずスクリーン深度を届出に記載し、当該区間で狙った帯水層の汚染状態を適切に評価できる理由を報告書に付記 すること

調査を分割して 報告する際の留意事項



前提 土壤汚染対策法及び環境確保条例において、一の契機による土壤汚染状況調査を分割して報告することができる規定は定められていない。都では、便宜上、調査結果報告書を分割して提出することを認めている。

⇒分割により その調査手法や評価が全体を対象とした場合と変わることがないように、調査計画を立案する必要がある。

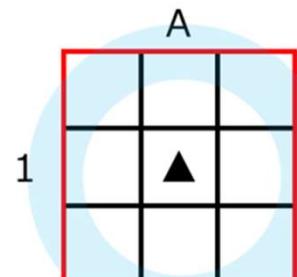
留意事項

- ▶ 一部対象区画を含む 30m格子内 や 単位区画内 での分割は 原則 行わない
- ▶ 単位区画内で分割し、汚染のおそれの最も多い地点で試料採取ができない場合は、調査省略の規定を使う等 検討する必要がある
- ▶ 形質変更範囲が変更になったことにより、調査範囲が拡張される場合でも、同一調査契機であれば、拡張後の調査範囲全域 を 一体のものとして取り扱う

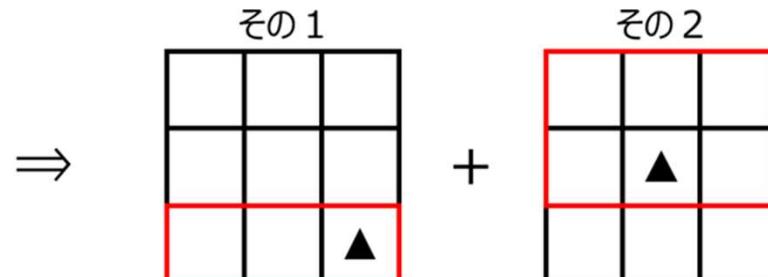
不適切事例: 一部対象区画(汚染のおそれが少ない)を含む30m格子での分割

○第一種特定有害物質の土壤ガス調査

(正しい調査方法)



(不適切な分割事例)



<法令上のルール>
①30m格子全体が一部対象の場合、30m格子の中心で採取
②中心で検出された場合、単位区画毎にガスを採取し評価

1	A	A-1-1	A-1-2	A-1-3
		A-1-4	A-1-5	A-1-6
		A-1-7	A-1-8	A-1-9

その2の調査結果によって、30m格子全体が再評価されるため、その1の調査結果が覆る可能性あり。

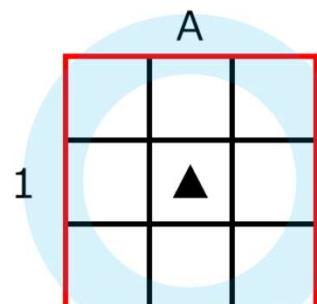
調査結果報告の分割提出時における留意点

事例 1：一部対象区画を含む30m格子での分割

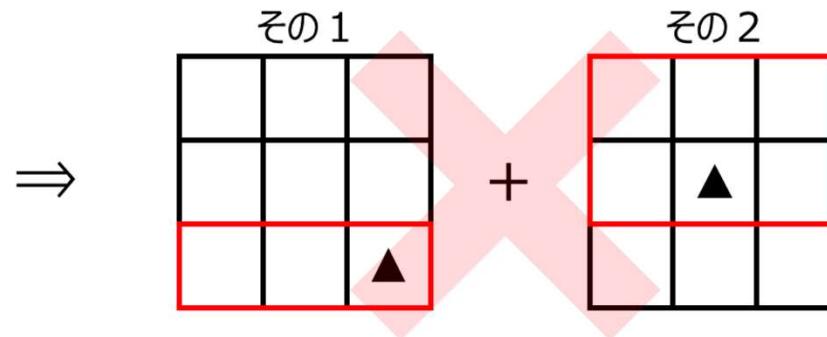
A			
1	A-1-1	A-1-2	A-1-3
2	A-1-4	A-1-5	A-1-6
3	A-1-7	A-1-8	A-1-9

○第一種特定有害物質の土壤ガス調査

(正しい調査方法)

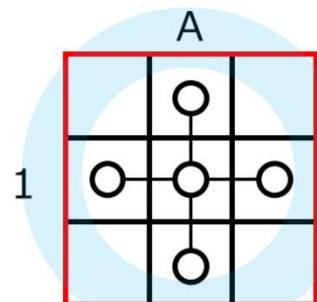


(不適切な分割事例)

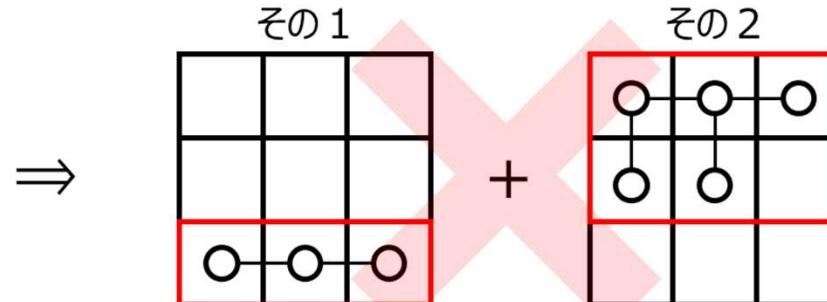


○第二種・第三種特定有害物質の表層調査

(正しい調査方法)



(不適切な分割事例)

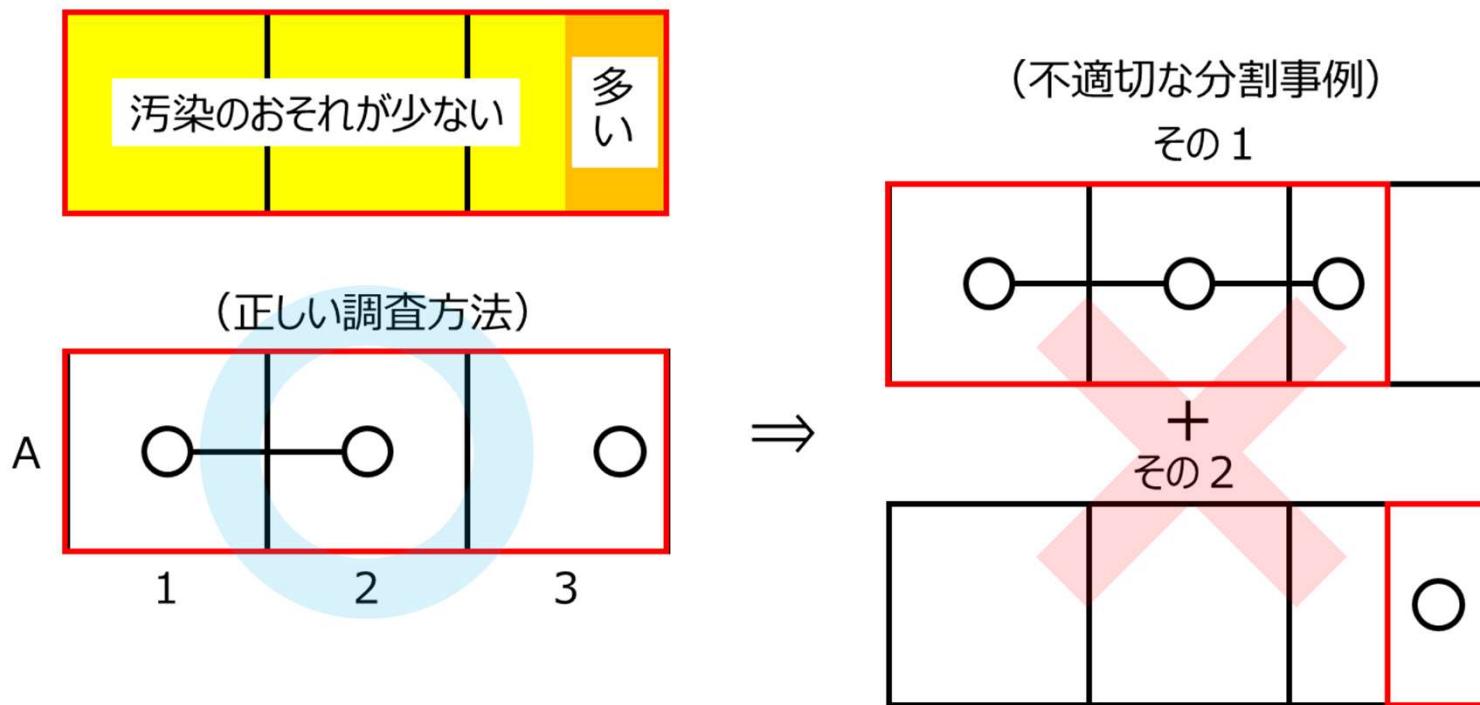


その2の調査結果によって、30m格子全体が再評価されるため、その1の調査結果が覆る可能性あり

調査結果報告の分割提出時における留意点

事例2：単位区画内での分割①

○第二種・第三種特定有害物質の表層調査

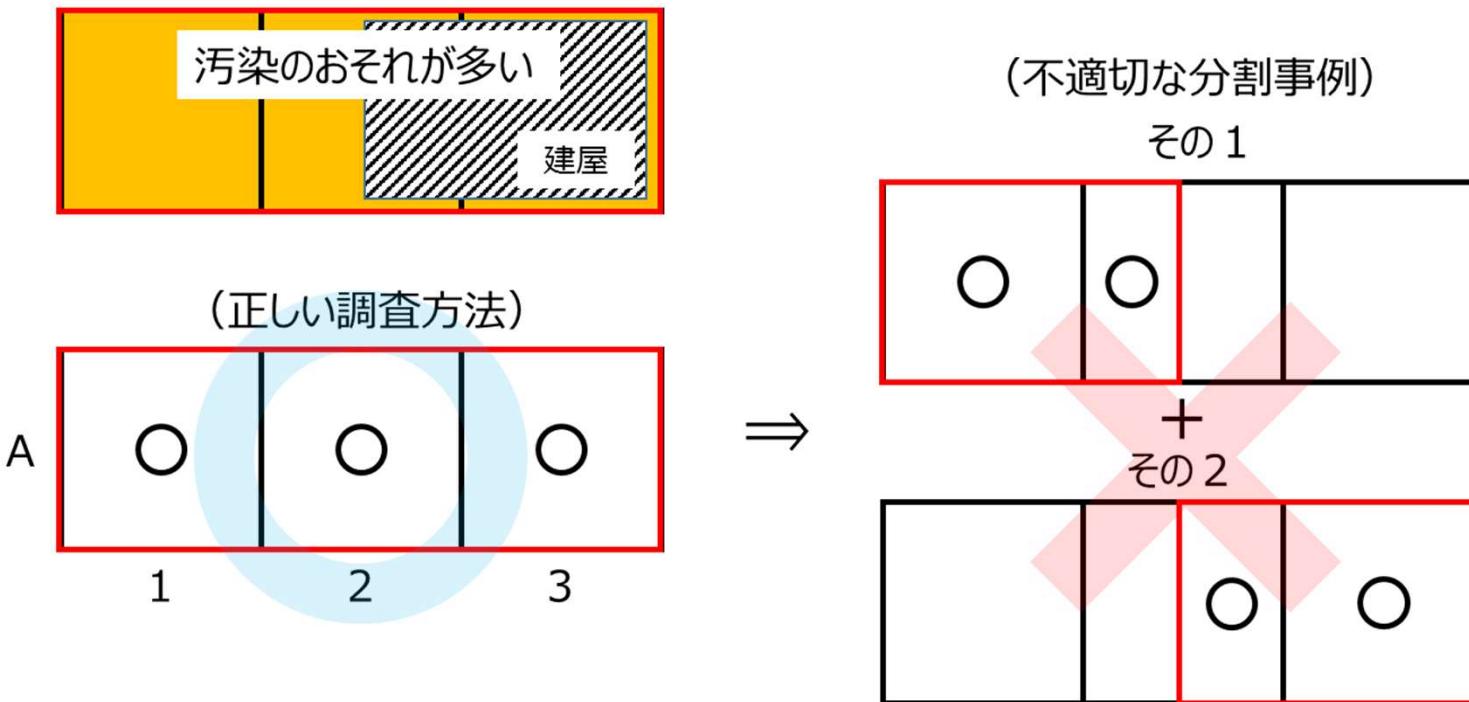


試料採取等区画の設定の仕方が間違っており、本来であれば基準不適合の範囲を基準適合として報告、施工を行ってしまった

調査結果報告の分割提出時における留意点

事例 3：単位区画内での分割②

- 第二種・第三種特定有害物質の表層調査



中央の単位区画について、その1調査で基準適合となつた場合でも、その2調査で基準不適合であれば、単位区画全体が指定される

調査結果報告の分割提出時における留意点

まとめ

- ★分割して提出する場合、調査手法やその評価は全体を一括で調査した場合と同様である必要がある
 - ★一部対象区画を含む30m格子内や単位区画内の分割は原則行わない
 - ★単位区画内で分割し、汚染のおそれの最も多い地点で試料採取ができない場合には、調査省略の規定を使う等検討する必要がある
- ※形質変更範囲が変更になったことにより、調査範囲が拡張される場合においても、同一調査契機であれば、拡張後の調査範囲全域が一体のものとして取り扱われる

調査結果報告の分割提出時 における留意点（例外）

調査結果報告の分割提出時における留意点（例外）

前提

調査結果報告書を分割して提出することについて、原則は先に説明した通り。

条件付きで調査対象地の分割を認める

考え方

★分割の際、調査手法やその評価について、全体を一括で調査した場合と同様にすることが困難な場合、調査対象地の分割を認める

ただし、恣意的に分割することによって、汚染のおそれの多い個所をあえて調査しない等の事象を防ぐため、条件を追加する

調査結果報告の分割提出時における留意点（例外）

条件①

調査実施前に都と調整を行い、了承を受けた案件であること

条件②

調査を分割せざるを得ない理由が明確にあり、やむを得ない案件であること

ex.1 一部汚染のおそれが継続する場合

ex.2 長期間にわたる計画で使用中の建物がある場合

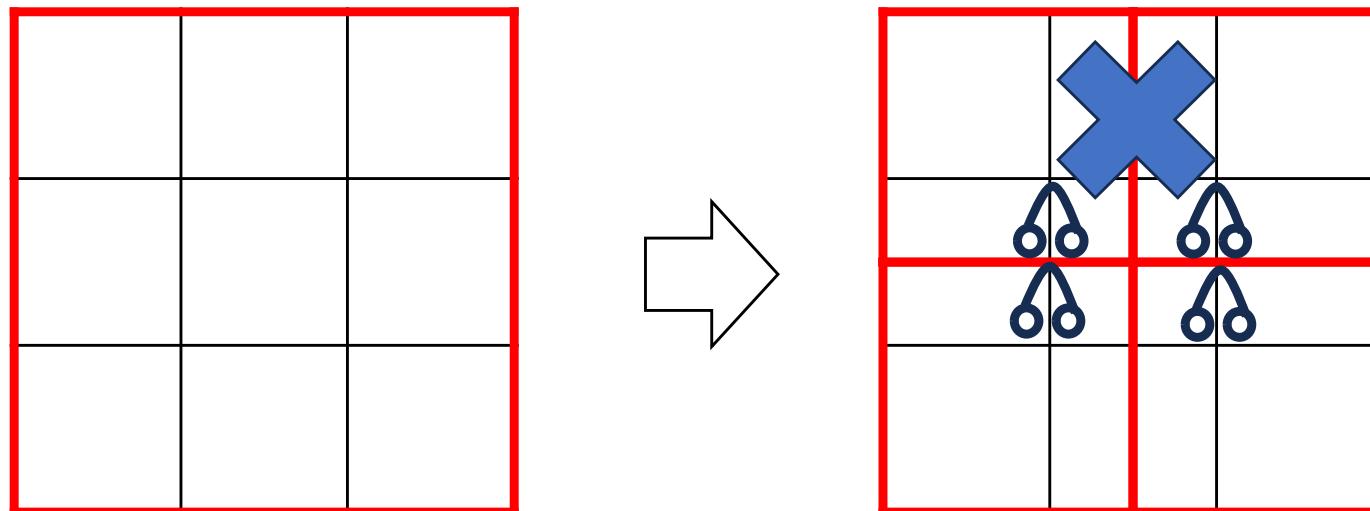
ex.3 権利関係の問題で、調査が事実上できない場合

調査結果報告の分割提出時における留意点（例外）

※以降は統一メッシュを利用する場合に限る
(各調査対象地でそれぞれ起点を設定する場合は除く)

条件③

区画の統合は事業全体・敷地の周辺部のみ可。分割された区画の統合は不可



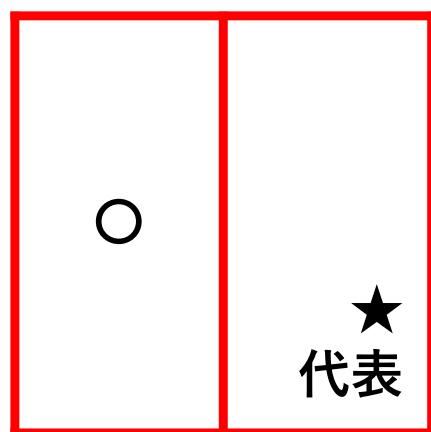
調査結果報告の分割提出時における留意点（例外）

条件④

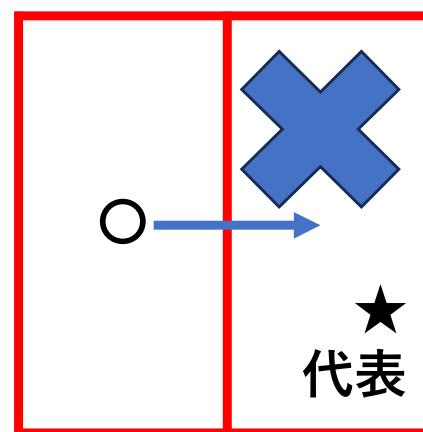
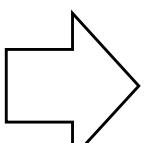
単位区画を分割する場合、汚染のおそれが最も多い代表地点をあらかじめ決め、代表地点を含まない地点で調査を行った場合は、その調査結果は区画全体の評価には利用できない（以下の場合、その1で基準適合であっても、その評価をその2に広げることは認めず、改めて試料採取をする）

対象地内の汚染が均一であったり、その1に代表地点がある場合は評価をその2に広げることはできる

その1 その2



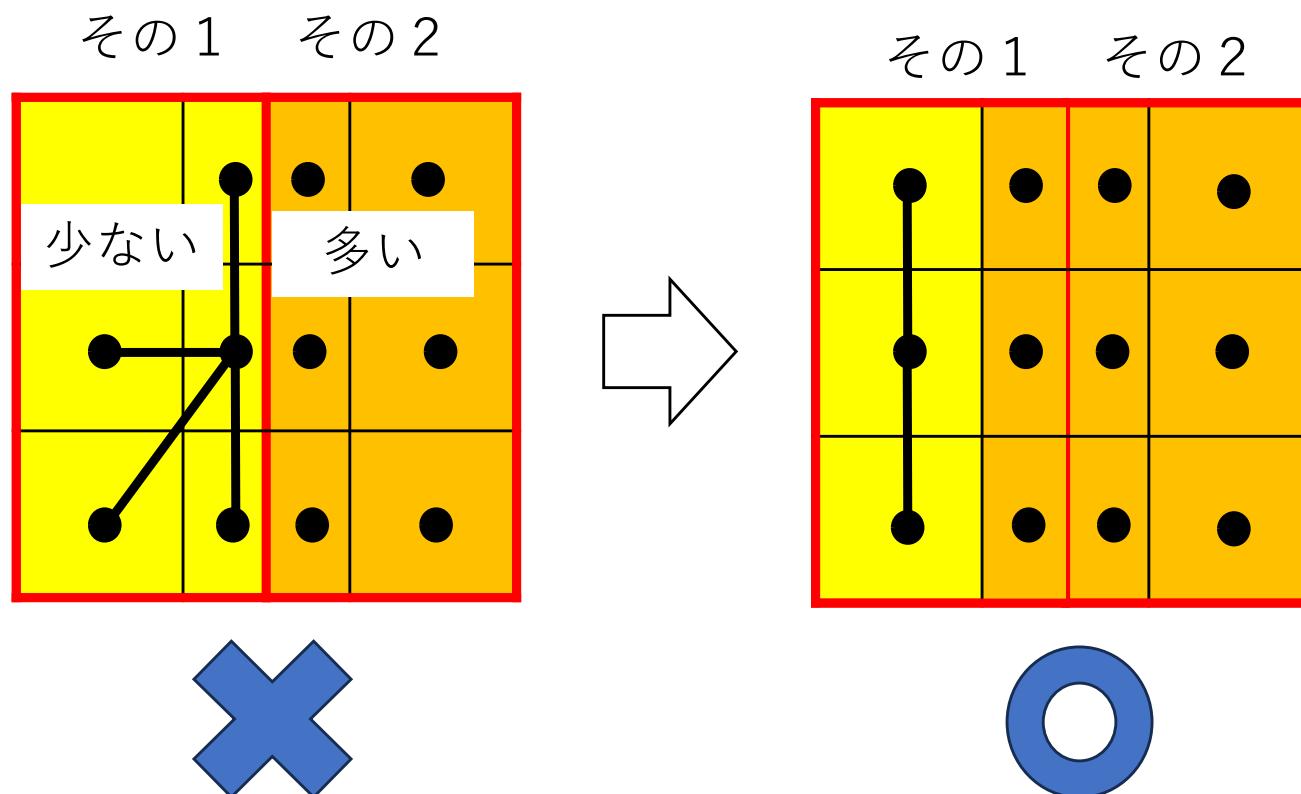
その1 その2



調査結果報告の分割提出時における留意点（例外）

条件⑤

汚染のおそれの区分は、調査対象地全体の履歴で判断する（単位区画について、その1範囲では汚染のおそれが少ない、その2範囲では汚染のおそれが多い場合はその1の範囲も汚染のおが多いと評価する）



調査結果報告の分割提出時における留意点（例外）

条件①

調査実施前であること

条件②

調査を分割せざるを得ない理由を説明する

条件③

区画の統合は事業全体・敷地の周辺部のみ可。分割された区画の統合は不可

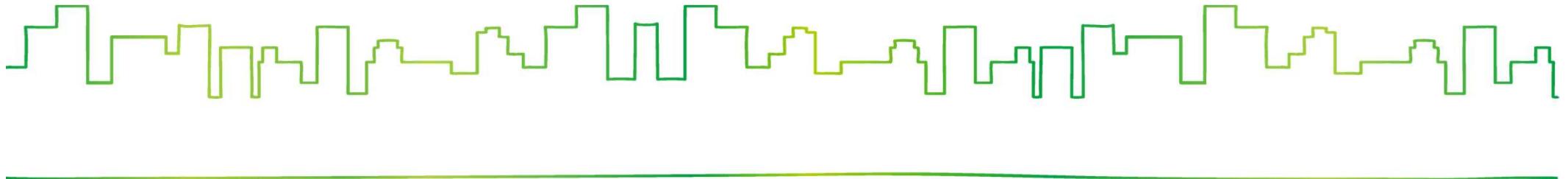
条件④

単位区画を分割した場合、それぞれの範囲で試料採取する

条件⑤

汚染のおそれの区分は、調査対象地全体の履歴で判断する

単位区画内の 平面絞り込み

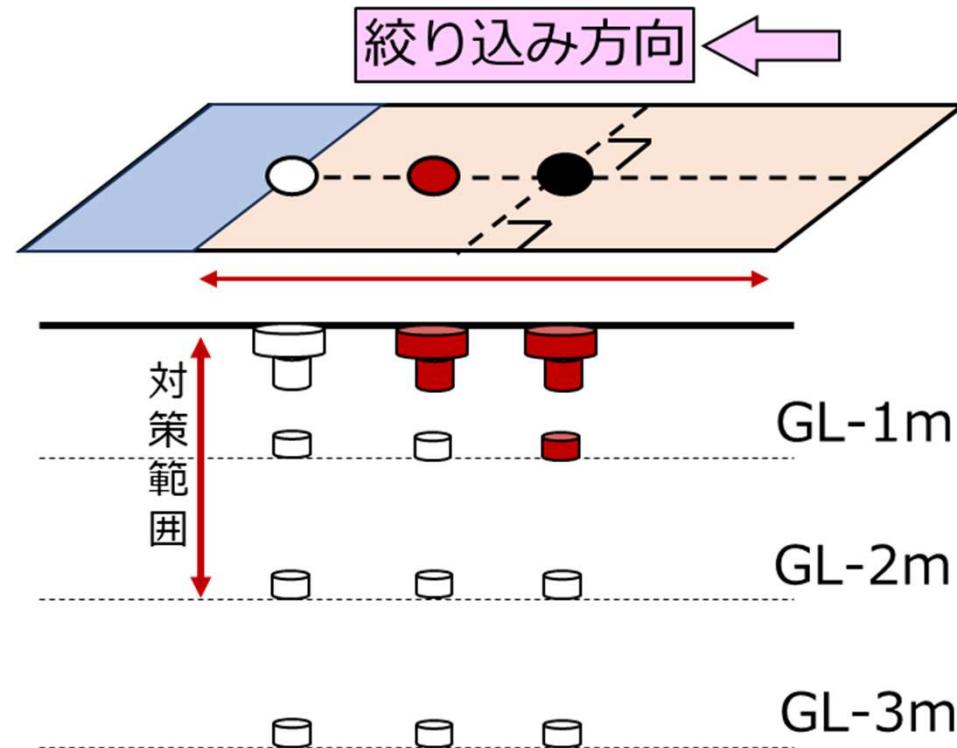


平面方向絞り込み調査とは

法や条例に規定されている調査ではないが、平面的に対策範囲を絞り込むことができる調査

(参照: 法ガイドラインp.474、 p.475)

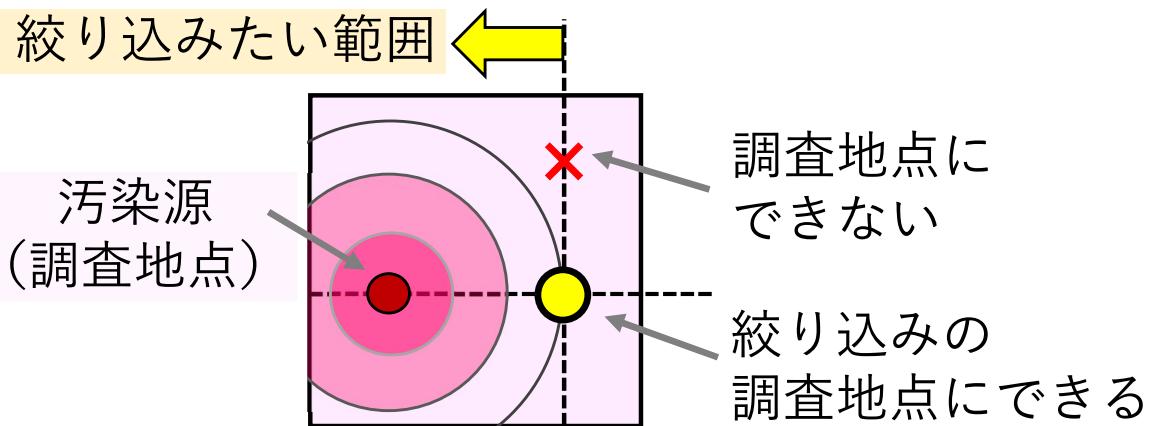
絞り込みが成功した場合には、絞り込んだ内側を 対策の必要な範囲とすることができる（ただし、外側も搬出については、法、条例とも届出対象）



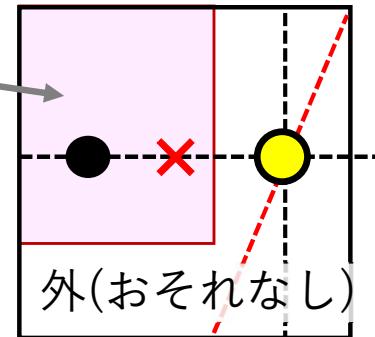
平面方向絞り込みができる場合

絞り込む方向が、地歴等を鑑みて汚染源から遠ざかる方向であること

(原則として、汚染状況調査時に 試料採取地点と汚染のおそれが一様 (少ない) であると判断した場所での絞り込みはできない)

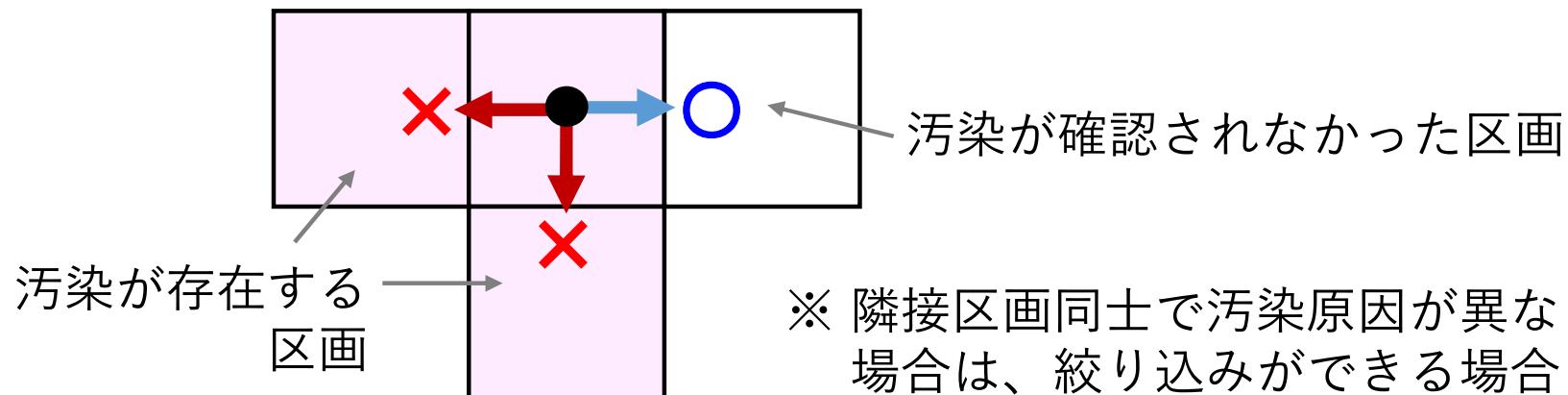


建物内
有害物質の使用箇所不明で一様に汚染のおそれあり



調査地点1点で格子と平行でない線での絞り込みはできない

絞り込む方向の隣接区画に、絞込み対象物質と同じ物質による汚染が存在する場合は、絞り込みはできない



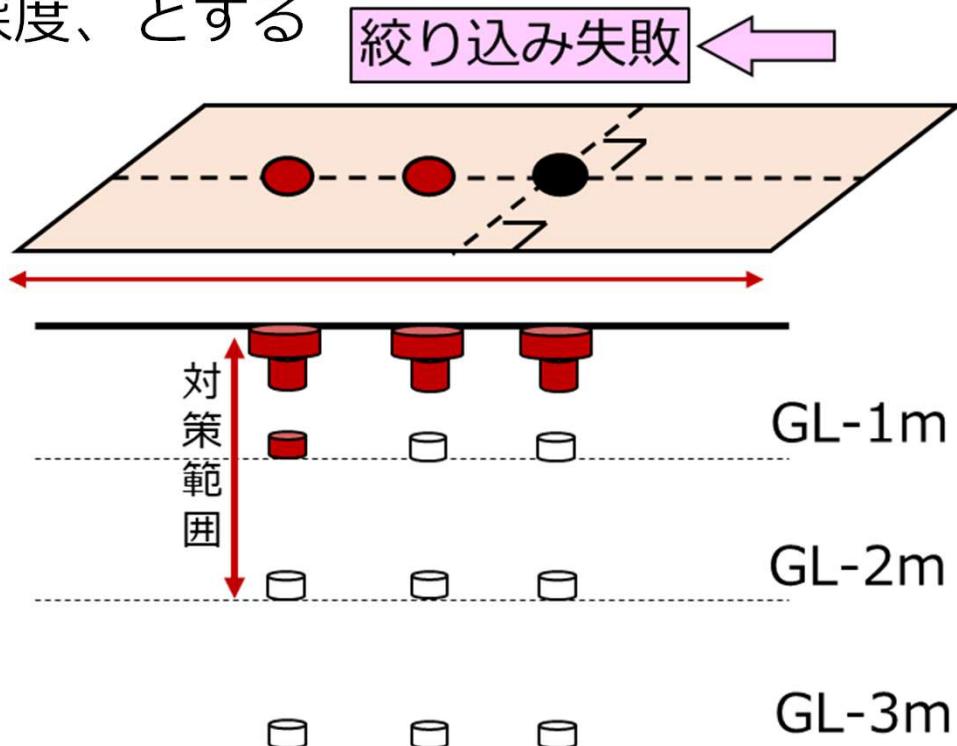
※ 隣接区画同士で汚染原因が異なると考えられる場合は、絞り込みができる場合も考えられる

平面方向絞り込みの調査方法と結果の評価

【平面】土壤汚染状況調査で基準不適合を確認した調査地点から、10m格子と平行に引いた線上の地点で、絞り込みの境界となりえる地点（建物内外、用途変わり等）を試料採取地点とするのが原則

【深度方向】ボーリング調査を実施、試料採取深度は基準不適合確認地点における（第一種）概況調査で採取した深度（10m又は帯水層の底面）、（第二・三種）詳細調査で2深度汚染がない事を確認した深度まで、及び深度方向絞り込みを行った深度、とする

全深度で基準適合が確認された場合は、絞り込みが成功したと判断できるが、土壤調査より深い位置で汚染が確認された場合は、絞り込みは不可となりそこから2深度汚染がない事を確認する必要があるため、対策深度が拡大される



平面方向絞り込み（まとめ）

- ▶ 絞り込みができるのは汚染源から遠ざかる方向
(汚染のおそれが少ない区画はできない)
- ▶ 調査地点1点で格子と平行でない線での絞り込みは
できない
- ▶ 絞り込む方向の隣接区画に、汚染が存在する場合は、
絞り込みはできない
- ▶ 全ての深度で基準適合確認が必要なため、調査結果によつ
ては、対策深度の拡大、対策土量の増加がありえる

単位区画内の 分割解除要件



単位区画内での分割解除要件

土壤汚染対策法では、単位区画内での分割解除は規定されていない。都では分割解除について以下の3点を要件としている。

- ①筆が分かれていること
- ②土地所有者が異なること
- ③やむを得ない理由で事業内容が異なること

分割解除が認められる例（以下の例に限らず原則事前協議が必要）

- ▶道路拡幅により、事業所敷地がセットバックされた場合
- ▶区画整理事業により、敷地の一部が道路になる場合
(仮換地の状況では原則認められない。)

⇒ 敷地の端などで施工上掘削ができない場合等に恣意的に筆を分割した場合は分割解除は認められない。

認定調査

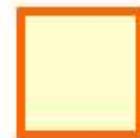
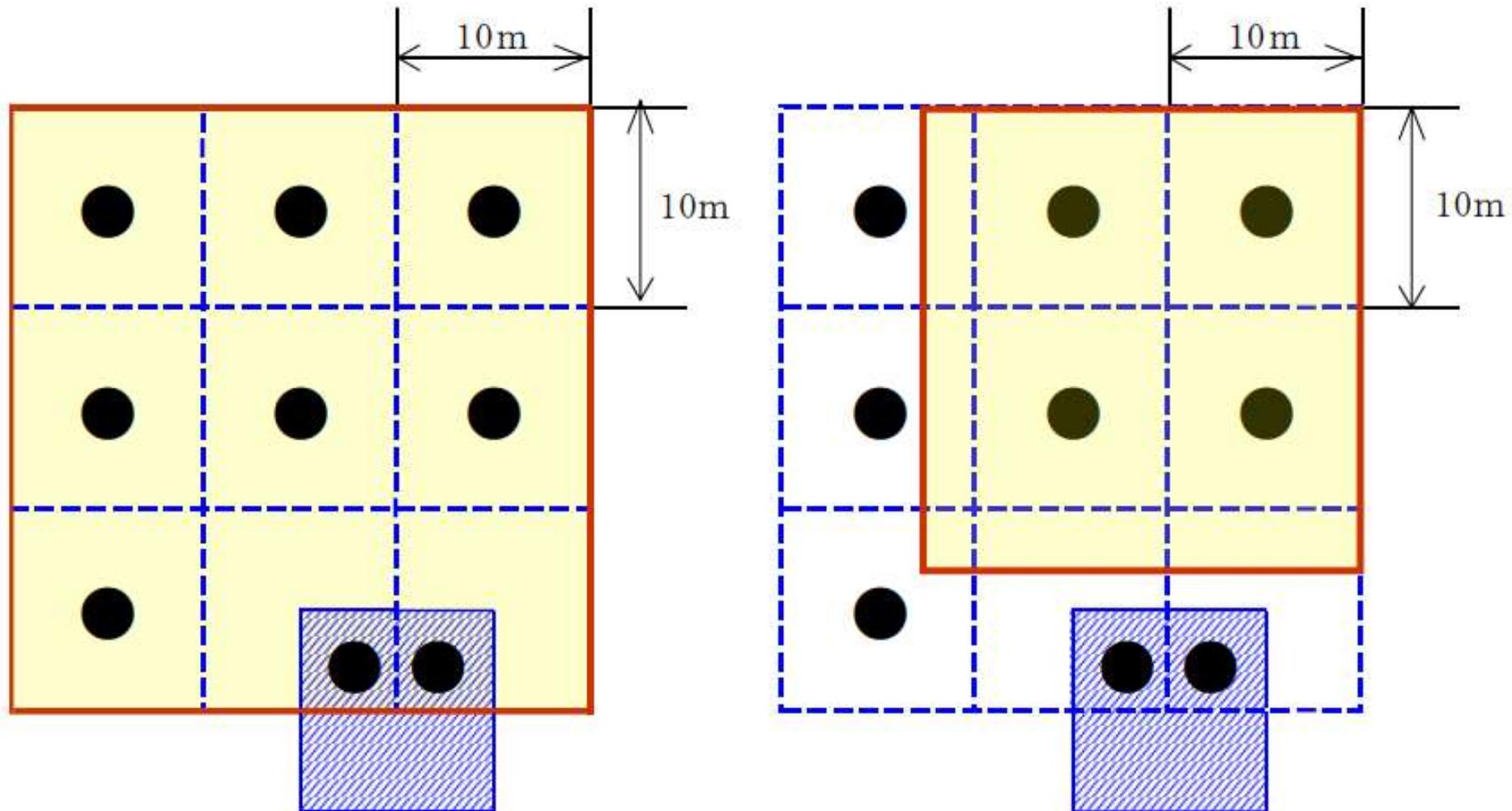


認定調査

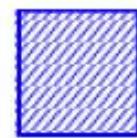
土壤汚染対策法

第十六条 要措置区域又は形質変更時要届出区域内の土地の土壤（指定調査）
機関が環境省令で定める方法により調査した結果、特定有害物質による汚染状態が第六条第一項第一号の環境省令で定める基準に適合すると**都道府県知事が認めたものを除く。**）を当該要措置区域等外へ搬出しようとする者は、当該汚染土壤の搬出に着手する日の十四日前までに、環境省令で定めるところにより、次に掲げる事項を都道府県知事に届け出なければならない。

- ▶ 原位置浄化中の土壤は認定不可（ガイドラインp746）
- ▶ 地下水基準を超過している地下水に触れる土壤については原則土壤調査が必要（ガイドラインp747）
- ▶ 基準不適合土壤が存在するおそれが多いと認められる部分が掘削対象地内にない場合も、基準不適合土壤が存在するおそれが多いと認められる部分の任意の地点を採取地点とする（ガイドラインp754）



: 掘削対象地



: 基準不適合土壤が存在するおそれが多い部分



: 試料採取地点

その他留意事項



含有量基準超過が確認された場合

汚染区画の現況が確認できる写真等を添付して下さい。

(舗装・立入禁止等が施されている状況、無い場合は要措置区域の判断)

仮定条件についての質問について

条文やガイドラインに記載のないことについては、事案ごとに判断しますので、仮定条件についての質問には原則回答できません。具体的な事案が発生しましたら、指定調査機関で検討してください。

事前相談について

調査方法等については、法・条例の条文だけでなく、施行令、施行規則、施行通知、ガイドライン等を参照し、指定調査機関の責任で判断してください。（認定調査や平面方向絞り込み等の複雑な案件の場合は事前相談をしてください。その際にも判断根拠の提示をお願いします。）

事前相談は担当者レベルでの判断となっておりますので、最終判断は届出の審査時になります。（前の担当者が言った等は認められません。）