

株式会社 ABC 御中

新宿区西新宿 2 丁目敷地 簡易土壌評価報告書

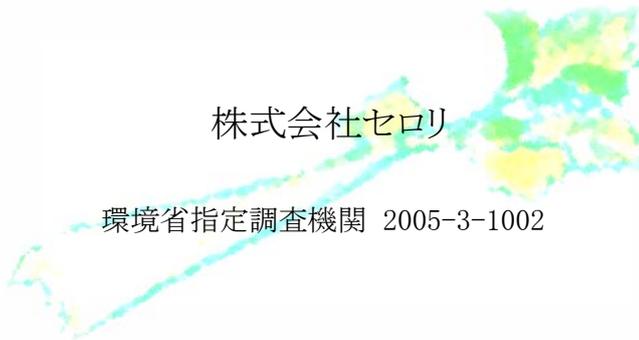
【ご留意事項】

本報告書の内容はサンプルであり、複数の事例を参考に作成しています。あくまでも調査項目やご報告させていただく調査結果内容の概略を把握するために、作成しているものです。

2019 年 1 月

株式会社セロリ

環境省指定調査機関 2005-3-1002



はじめに(本報告書の制約および制限)

本報告書は、新宿区西新宿2丁目敷地の土壤汚染リスクに対する簡易土壌評価結果を報告するものである。

本調査は、現地踏査及び土壌汚染に係る試料の採取や分析を行っていない。本報告書作成にあたっては、現実に入手することのできた旧版地形図や住宅地図などの資料や情報に基づき、かつ当該資料の真実性・正確性に依拠して、土壌汚染が存在する蓋然性の大小にかかる判断を提供することを目的としている。

本報告書で述べられる評価結果は断定的なものではなく、すべてを網羅した結果となっていない可能性がある。本調査の範囲外で新しい情報や知見が見いだされる可能性もある。対象地の利用状況(用途の変更や土地改変)などで、本報告書に記載した評価が変化する可能性もある。

本報告書の使用に起因して、本報告書の使用者または第三者に損害が発生したとしても、当社に故意または重大な過失がある場合を除いて、当社およびその関係会社・役員・従業員はあらゆる損失・要求・損害・責務から免責される。また、当社が依頼者に対して負う損害賠償の額は、本報告書作成業務に係る業務報酬の額を超えないものとする。

本報告書の有効期限は調査実施日から原則として180日とする。但し、本評価内容に影響を与える改変が行われた場合には、本報告書は無効とする。

目次

1. 調査概要	1
1.1 調査件名	1
1.2 調査対象地	1
1.3 調査期間	2
1.4 調査方法等	2
1.5 調査担当	2
2. 資料調査	3
2.1 登記簿調査	3
2.2 土地利用変遷	5
3. 公表されている環境関連情報	7
3.1 特定施設に関する公表情報	7
3.2 要措置区域及び形質変更時要届出区域に関する公表情報	7
3.3 条例等	8
4. 評価	9
4.1 評価結果	9
4.2 評価根拠	9

■ 巻末資料

1. 地歴資料(地形図・航空写真・住宅地図)
 2. 土地登記簿謄本
-

1. 調査概要

本調査は、新宿区西新宿 2 丁目敷地を資料調査により、定性的に土壤汚染に関するリスクを評価するものである。

1.1 調査件名

新宿区西新宿 2 丁目敷地 簡易土壌評価

1.2 調査対象地

所在地	地番表示	東京都新宿区西新宿二丁目 9 番
	住居表示	東京都新宿区西新宿二丁目 9 番地
敷地面積(登記簿)		14,030.29 m ²

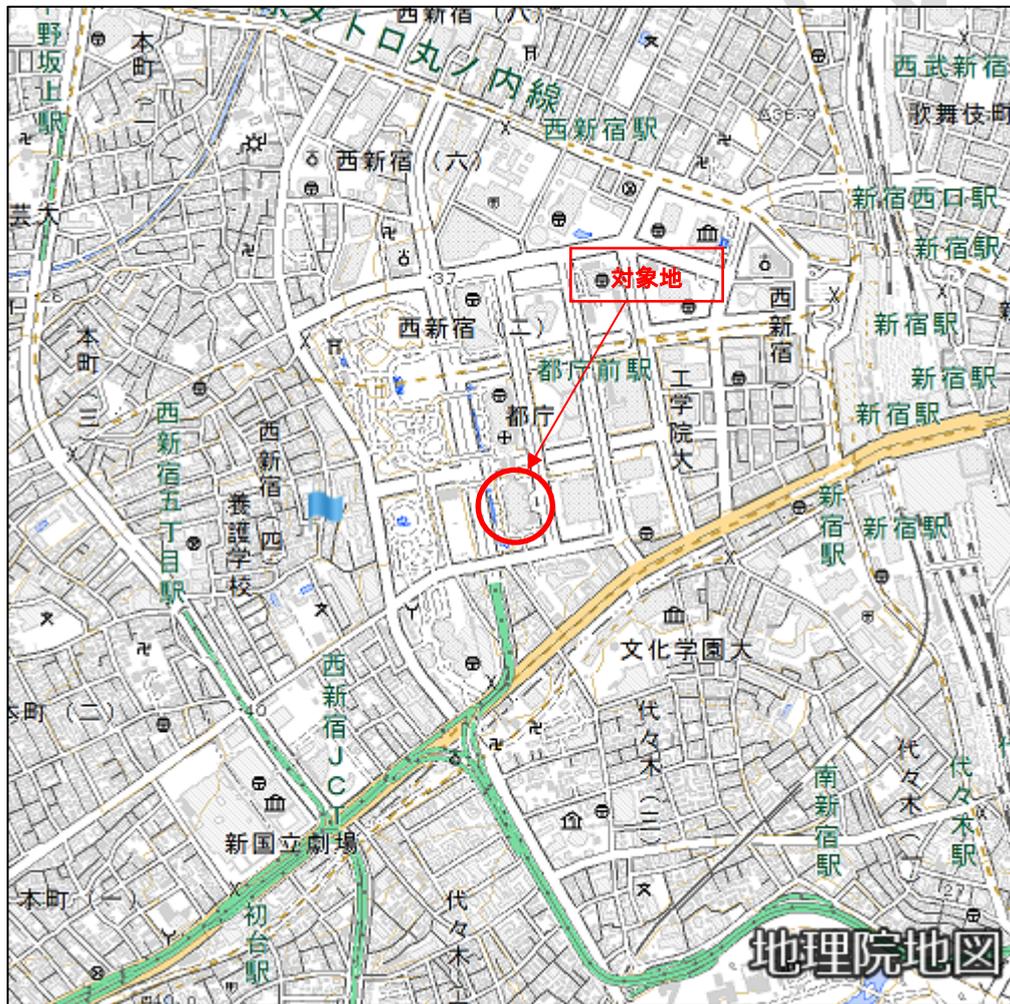


図 1.1 対象地位置図 ○:対象地

(出典:地理院地図)

1.3 調査期間

2018年12月15日～2019年1月15日

1.4 調査方法等

対象地およびその周辺についての土地利用の変遷を調べるために、住宅地図や地形図等の資料を収集し検討を行う。該当項目を■にて示す。

(1)資料調査

- 登記簿 地形図 住宅地図 航空写真
自治体公開環境データ 遵法性 地形地質資料
その他(受領資料など)

(2)現地調査

- 現地調査(敷地内立入 外観のみ)

(3)ヒアリング調査

- ヒアリング調査 アンケート調査

1.5 調査担当

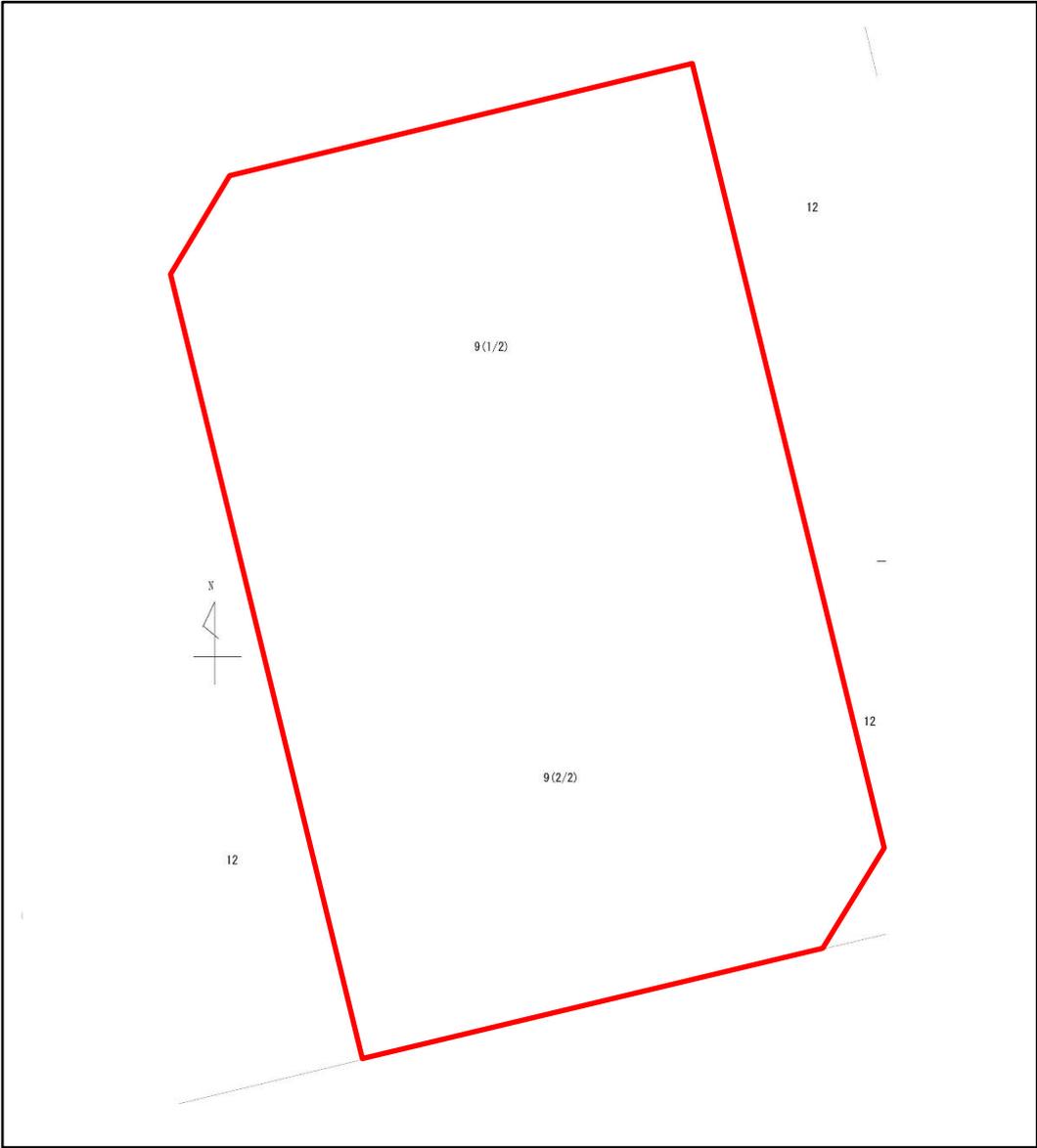
株式会社セロリ(環境省指定調査機関 2005-3-1002)

神奈川県厚木市妻田西 1-2-3-108

2. 資料調査

2.1 登記簿調査

公図、登記簿調査の結果を示す。



所在:東京都新宿区西新宿二丁目

図 2.1 対象地公図

対象地番:9番

地番	地目	所有者	事項	登記日または 受付年月
			原因及びその年月	
1番	郡村 宅地	個人		明治25年12月
		東京市	買得	明治26年12月
1番1	水道 用地			-
		1番1、2に分筆	-	
		所有権保存	-	昭和32年10月
		1番2を合筆	-	昭和42年6月
		1番1、2に分筆	-	昭和42年6月
		1番1、3、4に分筆	-	昭和43年4月
		1番3、4、14番1、2、106番、 116番1、113番を合筆	-	昭和45年3月
			-	
1番4	宅地		1番1から分筆	昭和45年4月
		-		
9番		変更	-	昭和45年4月
			-	

2.2 土地利用変遷

地形図、航空写真、住宅地図から確認された年次毎の利用状況を下表にまとめた。

年次	対象地の利用状況	隣接地及び周辺の利用状況	根拠資料
明治 24 年 (1891 年)	畑	畑、桑畑、雑樹木	地形図
大正 8 年 (1919 年)	沈澄池(ちんちょうち)	沈澄池、濾過池、樹木に囲まれた居住地	地形図
昭和 6 年 (1931 年)	沈澄池	沈澄池、濾過池、建物密集地	地形図
昭和 22 年 (1947 年)	沈澄池	沈澄池、濾過池、建物密集地	地形図
	浄水場	浄水場、建物、畑	航空写真
昭和 38 年 (1963 年)	東京都水道局淀橋浄水場 (新宿副都市計画により埋 立工事中)	北側:埋立工事中 東側:埋立工事中 南側:道路 西側:埋立工事中	住宅地図
	浄水場	浄水場、建物	航空写真
昭和 42 年 (1967 年)	未利用地	建物密集地	地形図
昭和 47 年 (1972 年)	東京都水道局 西部建設事務所 淀橋材料置場	北側:道路 東側:道路 南側:道路 西側:道路	住宅地図
昭和 50 年 (1975 年)	置場	建物、空地	航空写真
昭和 57 年 (1982 年)	東京ハウジングフェア、 東京ハウジングフェアセン ターハウス、 東京ガス駐車場	北側:道路 東側:西新宿第二駐車場 南側:道路 西側:道路	住宅地図
昭和 59 年 (1984 年)	建物、駐車場、空地	建物	航空写真
平成 3 年 (1991 年)	東京都新庁舎第二本庁舎 (建設中)	北側:道路 東側:道路 南側:道路 西側:道路	住宅地図
平成 4 年 (1992 年)	建物	建物	航空写真
平成 12 年 (2000 年)	東京都庁第二本庁舎、池	北側:道路 東側:道路 南側:道路 西側:道路	住宅地図

年次	対象地の利用状況	隣接地及び周辺の利用状況	根拠資料
平成 21 年 (2009 年)	東京都庁第二本庁舎	北側:道路 東側:道路 南側:道路 西側:道路	住宅地図
平成 29 年 (2017 年)	建物	建物	航空写真
平成 30 年 (2018 年)	東京都庁第二本庁舎	北側:道路 東側:道路 南側:道路 西側:道路	住宅地図

有害物質の使用等が推測される事業者の立地履歴の有無を下記に示す。

有害物質の使用等が推察される事業者の立地履歴の有無		
対象地	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
対象地 周辺	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	

3. 公表されている環境関連情報

3.1 特定施設に関する公表情報

対象地及び隣接地における特定施設に関する情報を確認した。

(1) 水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設*の有無

特定施設届出の有無	所在地 (対象地との距離)	事業者名(業種)	特定有害物質の種類
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	—	—	—

(2) 下水道法に基づく有害物質使用特定施設*の有無

特定施設届出の有無	所在地 (対象地との距離)	事業者名(業種)	特定有害物質の種類
<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	新宿区西新宿二丁目 8-1 北側約 60m	東京都庁本庁舎 (66 の 6 飲食店に設置される厨房 施設として届出)	無

*対象地が土壤汚染対策法(平成 15 年 2 月 15 日施行、平成 22 年 4 月 1 日一部改正)によって定められている土壤汚染状況調査の調査対象であるか否か、隣接地における同調査の対象となる施設の立地の有無を確認した。土壤汚染対策法では有害物質を使用する特定施設(水質汚濁防止法および下水道法)を除却する際に法定調査の実施が義務付けられている(法第 3 条)。

3.2 要措置区域及び形質変更時要届出区域に関する公表情報

対象地及び周辺における土壤汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域に関する情報を確認した。

要措置区域等の有無	要措置区域等 (対象地との距離)	指定基準に適合しない 特定有害物質
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	—	—

*土壤汚染対策法においては、下記に該当する場合に「要措置区域」または「形質変更時要届出区域」として都道府県知事によって要措置区域等の台帳に登録され、情報が公開される。

- 有害物質使用特定施設の使用の廃止時に行う土壤汚染状況調査の結果、基準不適合であったとき(法第 3 条)
- 一定規模(3,000 m²)以上の土地の形質の変更の届出の際に、土壤汚染のおそれがあると都道府県知事が認め、土壤汚染状況調査の結果、基準不適合であったとき(法第 4 条)
- 土壤汚染により健康被害が生ずるおそれがあると都道府県知事が認め、土壤汚染状況調査の結果、基準不適合であったとき(法第 5 条)。
- 法に基づかない調査によって土壤汚染が判明した場合に、土地所有者等が都道府県知事に区域の指定を申請したとき(法第 14 条)

3.3 条例等

土壌調査を義務づけている都道府県条例等について確認した。

該当の有無	条例等の名称	項目
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	東京都「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」	3,000 m ² 以上の敷地内において土地の形質の変更を行おうとする場合
<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		特定有害物質の使用履歴のある工場・指定作業場の廃止・主要な部分を除去する時



4. 評価

4.1 評価結果

対象地における土壌汚染の可能性は●●●●●。

4.2 評価根拠

(1)対象地

明治24年ごろまでは耕作地(畑)であった。旧土地台帳より個人から明治26年に東京市が取得し、以降、東京市および東京都が保有し、現在にいたる。

その間、大正8年から、沈澄池として昭和38年ごろまで浄水場として利用されていたが、昭和42年には未利用地となっている。

昭和47年には東京都水道局西部建設事務所淀橋材料置場として利用され、昭和57年には東京ハウジングフェア等、住宅展示場として利用されていた。

平成3年に東京都新庁舎第二本庁舎が建設中であることが確認され、以降、東京都新庁舎第二本庁舎の敷地の用に供されている。

以上から、対象地における土壌汚染の可能性は●●●●と想定される。

(2)対象地周辺

対象地周辺も、対象地と同様に明治時代から耕作地が多い地域であった。昭和40年代までは対象地とほぼ同様であった。昭和47年の住宅地図以降、隣接地はほぼ道路に囲まれている。

対象地の土壌環境へ影響を及ぼす可能性のある工場や事業所の立地履歴は確認されなかった。

3)遵法性

対象地及び周辺においては、対象地の土壌環境に影響を及ぼす可能性のある水質汚濁防止法(下水道法)上の有害物質使用特定施設、土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域は確認されなかった。

以上