

Step-4拡大版

〔川崎市中央区△本町2丁目 地内〕

- *住宅地図
- *空中写真
- *現地調査
- *判定

2008年1月

 **PRASS-ONE**
プラス・ワン・コーポレーション

株式会社〇〇〇 御中

【報告書】

㈱プラス・ワン・コーポレーション
〒940-0012
大崎市中央区内平野町1-1-12
ディナミック・大手ビル5F
TEL: 09-6943-7171
FAX: 09-6943-7172

ご報告いただきました不動産の土壌・地下水汚染に起因する不動産価値の影響につきまして、次頁以降にご報告申し上げます。

本報告書の目的は、対象地の土壌・地下水汚染の存在の可能性から不動産価値に影響を及ぼすリスクの度合いを推定し、その所見をご依頼者にご提供するものです。

なお、本報告書は上記目的に限り入手可能であった資料を基に作成されており、したがって、その他の目的に利用されますこと、弊社へのご相談なく貴社以外の方が利用されますこと、第三者に開示されますことについては、全く想定しておりませんのでご注意ください。

対象地位位置図



○ 調査対象地

国土利用計画
 1万5千分の1地籍図
 参照

1 : 25,000
 500 m 0 500 1000 1500

【結論】

Risk: 対象地の不動産価値に影響を及ぼす可能性	<input checked="" type="checkbox"/> 甚しい	土壌・地下水浄化費用や異議解決費を考慮したシナリオで想定することをお薦めします。
	<input type="checkbox"/> 甚でない	必要に応じて土壌・地下水浄化費用や異議解決費を削減し込むことをお薦めします。
	<input type="checkbox"/> 無い	土壌・地下水浄化費用や異議解決費を考慮する必要はないと見られます。しかし、この判定結果は、対象地に土壌・地下水汚染がないという証明ではありません。
Preposition: 追加調査の必要性が望ましい	<input checked="" type="checkbox"/> 必要	対象地及び周辺において、対象地の調査に影響を及ぼす可能性が考えられる施設が複数確認されました。各弊害施設からの影響を考慮すると、対象地を調査に活用していた弊害施設からの影響を考慮した追加調査の実施が望ましいと見られます。
	<input type="checkbox"/> 不必要	

※【結論】はあくまでも「不動産価値に影響を及ぼす可能性」の有無について評価したものであり、弊害の程度について評価したものではありません。

1. 調査概要

1-1. 調査対象不動産情報

所在地(住所表示)	神奈川県川崎市幸区○△本町1-1-1
対象地情報	○◎電報○△空想空想地
敷地面積	約5,555.95㎡
用途地域	第1種住居地域

※詳細情報は資料より参照

1-2. 報告者

(報告者)

プラス・ワン・コーポレーション

住所：〒245-0037 大田区中央区内平野町1-3-12 ディアスティ大手前ビル1F

TEL: 06-6943-7371 FAX: 06-6943-7373

1-3. 現地調査の概要

(現地調査日時) 2008年1月08日(土) 14:00~16:00

(現地調査項目) ・対象地の外部の舗装及び隣接環境
 ・周辺地の有害物質使用施設等の外部の舗装

2. 土地利用履歴に関する情報

2-1. 住宅地回

下記発行年のゼンリン住宅地図株式会社ゼンリンを特記した。

- ・1971年(第1発行年)
- ・1977年
- ・1994年
- ・1991年
- ・1996年
- ・2001年
- ・2008年(最新発行年)

対象地の住宅地図情報を表2-1-1に示す。

表2-1-1 対象地の住宅地図情報

発行年	対象地に記載された主な名称	異種用途情報
1971年	(北部)建設中 (西部)住宅20棟	建設地(狭) 民家
1977年	○◎電機変圧装置	変
1994年	○◎電機○△変圧装置	変
1991年	○◎電機○△変圧装置	変
1996年	○◎電機○△変圧装置 (一部、児童遊園)	変、公園
2001年	○◎電機○△変圧装置 (一部、児童遊園)	変、公園
2008年	○◎電機○△変圧装置	変

○調査対象

・環境調査

過去の住宅地図(1971年(昭和46年)以降)と現在の住宅地図から調査対象地の周辺の土壌・地下水位を打ち抜く
 ことが可能な土地利用・異種用途を、同図(2)環境は対象地から半径20mとした上で、環境は対象地に属
 していること、近傍地は対象地から20m以内とする。

・対象地

土壌汚染対策法が定める有害物質調査項目および検出

住宅地図から読み取れる対象地及び5箇の有害物質異種用途情報を表2-1-2に示す。

表2-1-2 住宅地図による有害物質異種用途情報

番号	年代	表記情報	異種用途 情報	方位	距離 (m)	有害物質等
1	1996	新築△建設	建設中	東	5	不明
2	1977-1994	クリーニング○子商店	クリーニング 作業場	東 南	5	VOCs
3	1977-2008	○◎電機変圧装置(1977) 地下1階○◎電機変圧装置、1 階○◎電機変圧装置(1994)○◎電機 変圧装置(1991-2008)	電力変圧所	北西	5	PCB・油
4	1971-1996	日本○▼JOC神保工場(1971-1994) 白土○▼鋼煉製工場(1991-1996)	化学工業・浴 槽事業工場	南東	10	VOCs・重・ 油
5	1971-2001	鉛▼製作所	不明作業場	北東	15	VOCs・重・ 油

1. 異種用途：住宅地図、インターネットから得られた情報
2. 有害物質等：VOCs(揮発性有機化合物)、重・重金属等、鉛・砒素等

2-2. 空中写真



(財)日本地図センターから購入した空中写真、国土交通省の国土情報ウェブマッピングシステム(国
 土院)からダウンロードした空中写真と住宅地図を照合し、その結果を表2-2-1に示す。

表2-2-1 空中写真からの情報

撮影年	概況	住宅地図との照合結果
1947年 (昭和22年)	(対象地) ・建設物は見られず、田畑の利用と考えら れる。 (周辺) ・南東南幅員約10m、道路側で比較的大き な建物4約1棟、中規模の建物4約5棟 立地している。	住宅地図情報が対応していない ため対応できなかった。
1963年 (昭和38年)	(対象地) ・民家と思われるような小規模の建物4約 18棟立地している。 (周辺) ・北西南幅員約5m、道路側で中規模の建 物が2棟立地している。 ・北東、南東、南南、西南には対象地と同 様に民家と思われるような小規模の建物 が密集している。 ・南東側は概ね1947年と同じ状況。	住宅地図情報が対応していない ため対応できなかった。

1974年 (昭和49年)	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中規模の建物が3棟立地している。 <p>〔周辺〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 西側幅員約5m 道路隔てて中規模の建物1棟が立地している。 ・ 南東側は概ね1947年と同じ状況。 ・ その他の周辺は概ね1969年と同じ状況。 	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Oの電機測定装置 <p>(西3m)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Oの電機測定装置(変電所) 〔南東10m〕 ・ 日本O▼鋼伸明工場
1979年 (昭和54年)	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1974年と同じ状況。 <p>〔周辺〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北側と西側の一面で民家がなくなり、空地になっている。 ・ その他の周辺は概ね1974年と同じ状況。 	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Oの電機測定装置
1984年 (昭和59年)	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1979年と同じ状況。 <p>〔周辺〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北側の空地に中規模の建物が立地している。 ・ その他の周辺は、1979年と同じ状況。 	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Oの電機測定装置 <p>(北側)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 片岡市Oム保育園等
1989年 (平成1年)	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1984年と同じ状況。 <p>〔周辺〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね1984年と同じ状況。 	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Oの電機測定装置
2004年 (平成16年)	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1989年と同じ状況。 <p>〔周辺〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北西側幅員約5m 道路隔てて立地していた中規模の建物が新しく建つ建物になっている。 ・ 南東側幅員約10m 道路隔てて立地していた大規模の建物計約8棟がなくなり、新たな大規模建物2棟が立地している。 ・ その他の周辺は、1989年と同じ状況。 	<p>〔対象地〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ Oの電機測定装置 <p>(北西5m)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 明O▼鋼伸明住宅(経営元) 〔南東10m〕 ・ ワインベル(片岡共同住宅)

空中写真から、対象地周辺は、現在は戸建住宅や共同住宅が立地する住宅地帯である。しかし、過去には対象地の南東側に事業規模も大きく、建築期間も長い「日本O▼鋼伸明工場」が確認された。住宅地図情報では違うことのできない1971年以前の対象地は、空中写真により田畑、民家等であることが確認された。

1947年 (昭和22年)	
出典 片岡市地図センター 富士地研院	
	<p>整理番号</p> <p>USA-3402-11</p>
1963年 (昭和38年)	
出典 片岡市地図センター 富士地研院	
	<p>整理番号</p> <p>MOCT636-C10-12</p>

1974年
 (昭和49年)



出典
 国土院航空写真
 (航空写真) 国土院
 国土院航空写真

整理番号	地区名	撮影コース	写真番号
CKT-74-15	東京	C42	29

1979年
 (昭和54年)



出典
 国土院航空写真
 (航空写真) 国土院
 国土院航空写真

整理番号	地区名	撮影コース	写真番号
CKT-79-4	東京	C21	23

1984年
 (昭和59年)



出典
 国土院航空写真
 (航空写真) 国土院
 国土院航空写真

整理番号	地区名	撮影コース	写真番号
CKT-84-3	東京	C21	24

1989年
 (平成1年)



出典
 国土院航空写真
 (航空写真) 国土院
 国土院航空写真

整理番号	地区名	撮影コース	写真番号
CKT-89-3	東京	C16A	23

2004年
 (平成16年)



出典
 川崎市建設センター
 国土情報課

照像番号

CRT-2004-1X-C3-5

0. 現地調査

0-1. 対象地の状況

(北東角より敷地北東部を撮影)



当該地の解体工事が行われている。

(北西角より敷地北西部を撮影)



3棟のうち1棟は解体工事を終えていた。

0-2. 隣接地の状況

隣接地	建設等の情報	
北側		
	迷舟園にて保育園(現在建築中)や民家が並ぶ。	(北西側)「メゾンまいわい明〇▼美興社宅」(商業街より撮影)
東側 (中野)		
	迷舟園にて戸建住宅が並ぶ。	(東側)
南側		
	迷舟園を隔てて店舗兼共同住宅や戸建住宅が立ち並ぶ。	(西側)



この図では、西側で「○」で電機測深実電所、北側で「○」で電機測深実電所、東側で「○」で電機測深実電所、南側で「○」で電機測深実電所が示されています。また、南側に「△」で電機測深実電所が示されています。

3-3. 懸念施設

住宅地回等において確認した有害物質使用懸念施設の現地調査時における状況を以下に示す。

懸念施設（数字は表2-1-2の番号に対応）

3. ○電機測深実電所、○電機測深実電所

5. 製氷製作所



実電施設。結露の取り合いが考えられる。



製氷時に製作所として利用されていたと思われる建物。小規模の作業場であったが薬種を想定することはできなかった。

4. 有害物質使用特定施設

川崎市環境部公害部水質課が調査する水質汚濁防止法に基づく特定事業場名簿および同市建設局下水道部水質管理課が調査する下水道法に基づく特定事業場名簿を調査したところ、以下の1施設が有害物質使用特定施設として確認された。

- 西03a [○▼] 株式会社東京クリーニング営業所] △△町2-2077・・・クリーニング工場

5. 地下水の流向

地形及び付近の河川の流向から、対象地の地下水は概ね南方または東方へ流下していると推測される。

6. 調査の結果

表2-1-2で確認した対象地及び周辺の有害物質使用懸念施設について、現地調査結果、地下水流向、想定される有害物質の使用状況等を考慮し、対象地へのリスク判定をおこなった。結果を表6-1に示す。（なお、隣接の有害物質使用懸念施設については対象地へのもたらす汚染の可能性を評価した。）

表6-1 有害物質使用懸念施設情報

番号	期間	懸念施設	業種/用途情報	方位	距離 (m)	リスク判定結果
1	1990	興中野建設	建設/不明	東	5	△：悪い
2	1977-1994	クリーニング子商店	クリーニング/作業場	東東東	5	△：悪い
3	1977-現在	○電機測深実電所合置室(1977)地下1階の○電機測深実電所、1階の○電機測深実電所、1階の○電機測深実電所、○電機測深実電所(1943)の○電機測深実電所、○電機測深実電所(1991-2009)	電力次電所	北西	5	△：悪い
4	1971-1996	日本○▼株式会社 神岡工場 (1971-1994)、日本○▼株式会社 神岡工場 (1991-1996)	化学工業・塗装事業/工場	南東	10	△：悪い
5	1971-現在	製氷製作所	不明/作業場	北北東	15	△：悪い

※ 懸念施設の番号は、表2-1-2の番号に対応している。

判定の根拠

【対象地】

- ・ 旧版住宅地図、空中写真を判読した結果、対象地の環境に影響を及ぼす可能性のある施設はないことを確認した。

【近隣地】

- ・ 対象地周辺には2クリーニング子商店(1977-1994)が確認された。住宅地回の高気等から、これらの施設は取水場であった可能性も考えられる。しかし、操業期間も長いことから、その敷地内でドライクリーニングを行っていた場合には、溶剤にVOCs(テトラクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタン)を使用している可能性がある。地下水流向の上で対象地の上部に位置していることから、対象地への環境影響は悪いと考えられるが、完全に否定できない。
- ・ [4]日本○▼神岡工場(1971-1996)は、同社のホームページ情報等によると「日本○▼神岡」は、化学薬品及び石油化学製品の製造、販売を行っており、神岡工場では主に溶剤材料の製造を行っている。したがって、金属製剤(VOCs)、切削油(CO)、潤滑油(油)の使用が想定される。この施設は地下水流向の上で対象地の下流側に位置しているため対象地への環境影響は悪いと考えられるが、事業規模も大きく、操業期間も長く、想定される有害物質の使用量も多いことから、対象地との距離を考慮すると過去に調査等があった場合には対象地への影響を完全に否定できない。

その他の懸念施設に関しては、表6-1に示すとおり。

基本資料

- 1) 有害物質使用態様施設の情報

添付資料

- 1) 土壌汚染対策法の対象物質と基準
 2) Step4 拡大版調査書の調査内容とリスク判定基準



調査対象地



有害物質使用態施設





調査対象地



有害物質使用態施設



添付資料 1) 土壌汚染対策法の対象物質と基準

特定有害物質 (基準値)	指定基準 (基準値)		土壌汚染基準 (検出限)
	土壌含有量基準	土壌浸出液基準	
無機化学素	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
1,2-クロロロエタン	-	0.004mg/L以下	0.004mg/L以下
1,1,2-トリクロロエタン	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
ジシロクロロロエタン	-	0.004mg/L以下	0.004mg/L以下
1,1,2-トリクロロプロパン	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
クロロベンゼン	-	0.004mg/L以下	0.004mg/L以下
1,1,2-トリクロロエチレン	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
1,1,1-トリクロロエタン	-	1mg/L以下	1mg/L以下
1,1,2-トリクロロエタン	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
トリクロロエチレン	-	0.004mg/L以下	0.004mg/L以下
ベンゼン	-	0.01mg/L以下	0.01mg/L以下
カドミウム及びその化合物	100mg/kg以下	0.01mg/L以下	0.01mg/L以下であり、かつ、農用地においては、米に付す 5mg/kg未満であること
六価クロム化合物	200mg/kg以下	0.001mg/L以下	0.001mg/L以下
シアン化合物	濃度シアンとして 50mg/kg以下	検出されないこと	検出されないこと
水銀及びその化合物	10mg/kg以下	0.0005mg/L以下	0.0005mg/L以下
ウラニウム水素	-	検出されないこと	検出されないこと
セシウム及びその化合物	100mg/kg以下	0.01mg/L以下	0.01mg/L以下
錒及びその化合物	100mg/kg以下	0.01mg/L以下	0.01mg/L以下
放射能及びその化合物	100mg/kg以下	0.01mg/L以下	0.01mg/L以下であり、かつ、農用地(畑に限定)においては、土壌に付す 15mg/kg未満であること
鉛化合物及びその化合物	4000mg/kg以下	0.9mg/L以下	0.9mg/L以下
ほう素化合物及びその化合物	4000mg/kg以下	1mg/L以下	1mg/L以下
シワラシ	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
チウラム	-	0.003mg/L以下	0.003mg/L以下
チオベンカルブ	-	0.004mg/L以下	0.004mg/L以下
PCB	-	検出されないこと	検出されないこと
有機りん化合物	-	検出されないこと	検出されないこと

添付資料 2) Step 4 拡大版報告書の調査内容とリスク判定基準

〔調査内容〕

- 過去の住宅地図(1970年以降昭和45年以降)と現在の住宅地図から調査対象地及び周辺
 の土壌・地下水汚染を引き起こす可能性のある土地利用・業種を判別する。判別する範囲は
 対象地から半径20m圏内とした上で、隣接地は対象地に入っていること、近接地は対象地
 から20m以内であることを要することとする。
- 国土交通省の国土情報ウェブマッピングシステム(国土版)からダウンロードした空中写
 真を住宅地図と併合し検証する。
- 調査対象施設に関してインターネットから容易に得られる情報
- 現地調査にて対象地の外部の観測及び隣接環境、周辺地の有害物質使用態施設の外部
 観測をおこなう。Step4拡大版では、対象不動産の内部の観測は原則おこなわない。
- 土壌汚染対策法の対象物質、油類について土壌・地下水汚染の可能性を検証し、不動産
 価値への影響を判断する。
- 本調査では、上記1～5に記載した項目以外から推測される環境リスクの可能性について
 は考慮していない。また、遺棄物等についての汚染の可能性についても考慮していない。

〔「対象地の不動産価値に影響を及ぼす可能性」、「態施設に対するリスク」の判定基準〕

- **H 高い**
 過去もしくは現在において、対象地に工業利用または有害物質の使用が想定される施設
 (以下「態施設」)が確認された場合。ただし、確認された態施設が環境状態に影響を及
 ぼす範囲が極めて局所的であると判断できる場合は除く。
- **M 否定できない**
 過去もしくは現在において、対象地に態施設が確認され、かつ確認された態施設が
 環境状態に影響を及ぼす範囲が極めて局所的であると判断できる場合。
 また、隣接地及び近接地(対象地から 20m 圏内)において態施設が確認された場合。た
 だし、物理的な経路から対象地への環境影響は低いと判断される場合は除く。
- **L 低い**
 上記〔H 高い〕、「M 否定できない」のいずれにも該当しない場合。

お断りー

当社の開発中の事業のデザインの変更、変更、削除、権利取得への入りはご遠慮ください。