

地歴調査とは？

地歴調査は、購入を検討している土地が過去にどのような利用をされていたかを古地図や登記簿などから調査し、それによって、土壤汚染の可能性を評価するサービスです。

土地購入の検討段階などにおいて、あらかじめ土地の履歴を明らかにすることは、より確実な土地購入の第一歩であると考えます。

地歴調査の方法

弊社では、地歴調査に以下のような資料を用いています。

- 古地図：
主に住宅地図から過去の土地利用状況を調べます。
 - 登記簿：
過去にさかのぼり、土地の所有者を調べます。
 - 役所へのヒアリング：
当該地が、法律や条例で定められた特定施設や工場などに該当するかどうかを調べます。
 - 現地調査：
資料では確認できない建物の配置（例えば、地図では「ビル」であったけど、1階に印刷所があるなど）を確認します。また、不自然な廃棄物の埋立や悪臭などを確認します。
 - 各資料調査：
古地図などで確認された建物などについて、事業所名簿などから詳細に調べます。特に、工場などの場合は具体的にどのような工場であったのか？有害物質を使っていた可能性はあるのかを検討します。
- 以上のように、各資料から得られた情報から、総合的に土壤汚染の可能性の有無を評価します。

参考：土地履歴に関する統計調査

弊社では、2003年6月～2004年5月に実施した地盤調査（更地で行う「スウェーデン式サウンディング試験」）地の昭和62年ごろの土地利用を調べ、そのうち「土壤汚染の可能性のある土地」を集計しました。地盤調査を実施する段階は更地であり、更地になる前の土地利用はわかりません。弊社独自の調査により、地盤調査件数の約10%程度が土壤汚染の可能性があるとわかります。このことから、現在は更地などである土地についても、過去に工場などであった可能性が否定できないことが伺えます。

昭和62年の古地図を見ると・・・調査地のうちの10%程度が工場や印刷工場など「土壤汚染の可能性のある土地」でした。

家を建てる前の「スウェーデン式サウンディング試験」は更地で実施するので、調査の段階では、過去にどんな土地であったか分からない。

