

石綿（アスベスト）に関する 法令について

石川県生活環境部環境政策課

本日の説明内容

- 石綿（アスベスト）とは
- 石綿に関する法令
 - ▶ アスベスト規制の変遷
 - ▶ 解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）
- 不動産取引における留意事項
- その他の環境関係法令について

本日の説明内容

- 石綿（アスベスト）とは
- 石綿に関する法令
 - ▶ アスベスト規制の変遷
 - ▶ 解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）
- 不動産取引における留意事項
- その他の環境関係法令について

石綿（アスベスト）とは

- 石綿は天然に生成した極めて細かい鉱物繊維（髪の毛の1/5,000程度）で、熱、摩擦、酸やアルカリにも強く丈夫で変化しにくいという特性を持ち、しかも安価であるため、『奇跡の鉱物』や『魔法の鉱物』と呼ばれていた。
- 石綿の用途はおよそ3,000種、うち約8割は建築材料（吹付け材、保温・断熱材、スレート材など）として昭和30年頃から使用が一般化し、工場・ビル等から一般住宅まで、様々な建築物等に広く使用されてきた。他に摩擦材（自動車のブレーキ部品など）、シール断熱材などの用途がある。
- 石綿を吸入することによって生じる疾患としては、中皮腫、肺がん等が知られている。厚生労働省の人口動態統計によると、中皮腫による死亡者は、平成7年の500人から令和元年には1,466人となっており、約20年間で約3倍に増加している。

クロシドライト（青石綿）



アモサイト（茶石綿）



クリソタイル（白石綿）

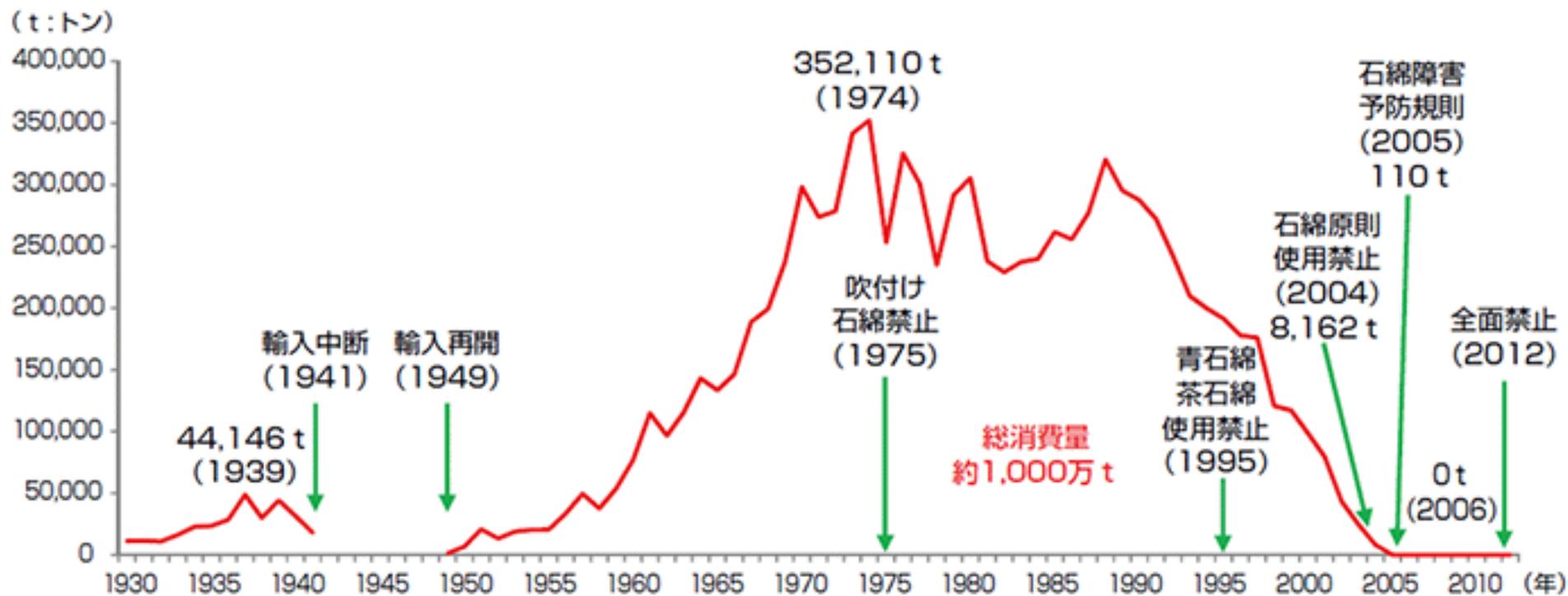


出典：THE ASBESTOS／せきめん読本（1996年日本石綿協会）

※この他にトレモライト、アクチノライト、アンソフィライトがある。

石綿（アスベスト）の使用状況

- 高度成長期を最需要期として、過去50年に輸入・生産された石綿は約1,000万tと推定されている。
- 1975年(昭和50年)から労働安全衛生法において石綿を5%を超えて含有する吹付け作業を原則禁止している。以降、規制が順次強化され、**2006年(平成18年)9月に一定の適用除外製品等を除き、石綿及び石綿をその重量の0.1%を超えて含有するすべての物の製造等が禁止**され、2012年(平成24年)3月に全面禁止となっている。



石綿含有建材とは

<石綿含有建材>

石綿が使用された建築材料全てを指します。大気汚染防止法では「特定建築材料」、石綿障害予防規則では「石綿等」とされています。

【参考】各法令等による石綿含有建材等の分類

建材の種類		大防法	石綿則 ^{*)}	廃棄物 処理法 ¹⁾	建築 基準法
レベル1建材	吹付け石綿 吹付け石綿 石綿含有吹付けロックウール	特定粉じんを 多量に排出等 させる原因と なる特定建築 材料	石綿等 (吹付け られた)	廃石綿等	対象
	石綿含有吹付けバーミキュライト 石綿含有吹付けパーライト				石綿等 (張り付け られた)
レベル2建材	石綿含有耐火被覆材 石綿含有断熱材 石綿含有保温材		特定建築材料		
レベル3建材	石綿含有仕上塗材 石綿含有成形板等	石綿等 (成形品)			

1) 建築物等から除去等した場合

2) 「—」は、法の適用外

*) ()内は、石綿則の中で使用されている用語

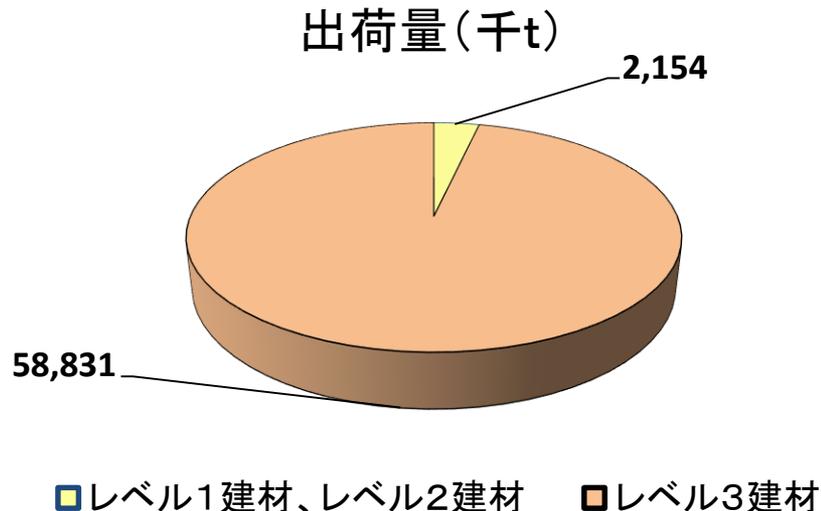
特定建築材料の例

特定建築材料	材料の区分	特定建築材料の具体例	使用箇所の例（使用目的）
吹付け石綿 [レベル1]	吹付け石綿	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿（～1975） ・石綿含有吹付けロックウール（～1987） ・湿式石綿含有吹付材（～1989） ・石綿含有吹付けバーミキュライト（～1988） ・石綿含有吹付けパーライト（～1989） 	壁、天井、鉄骨 （防火、耐火、吸音性等の確保）
石綿を含有する 断熱材、保温材、 耐火被覆材 〔吹付け石綿〕 を除く。 [レベル2]	断熱材	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根用折版石綿断熱材（～1989） ・煙突石綿断熱材（～2004） 	屋根裏、煙突 （結露防止、断熱）
	保温材	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿保温材（～1980） ・石綿含有けいそう土保温材（～1980） ・石綿含有パーライト保温材（～1980） ・石綿けい酸カルシウム保温材（～1980） ・石綿含有バーミキュライト保温材（～1980） ・石綿含有水練り保温材（～1988） 	ボイラー、化学プラント、焼却炉、 ダクト、配管の曲線部 （保温）
	耐火被覆材	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿含有耐火被覆板（～1978） ・石綿含有けい酸カルシウム板第2種（～1999） 	鉄骨部分、鉄骨柱、梁、エレベータ 一周辺（耐火、化粧目的）
その他の 石綿含有建材 [レベル3]	石綿含有成形板等	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿含有スレート板（～2004） ・石綿含有けい酸カルシウム板第1種（～2004） ・石綿含有窯業系サイディング（～2004） ・石綿含有せっこうボード（～1986） ・石綿含有ロックウール吸音板（～1987） ・石綿含有ビニル床タイル（～1987） 	壁、天井、床、屋根、鉄骨 （防火、耐火、吸音性等の確保）
	石綿含有仕上塗材	<ul style="list-style-type: none"> ・石綿含有仕上塗材（JIS A 6909） 	壁（内装、外装）

(参考)石綿含有成形板等の出荷量

- ・ 過去50年に輸入・生産された石綿のうち、約8割が建築材料として使用され、その9割が石綿含有成形板等に使用されたと推定されている。
- ・ 石綿含有建材の出荷量のうち、およそ96%が石綿含有成形板等である。

	輸入・生産された 原石綿	建築材料として 使用された原石綿	レベル3建材として 使用された原石綿
原石綿量	約1,000万t	約800万t	約700万t

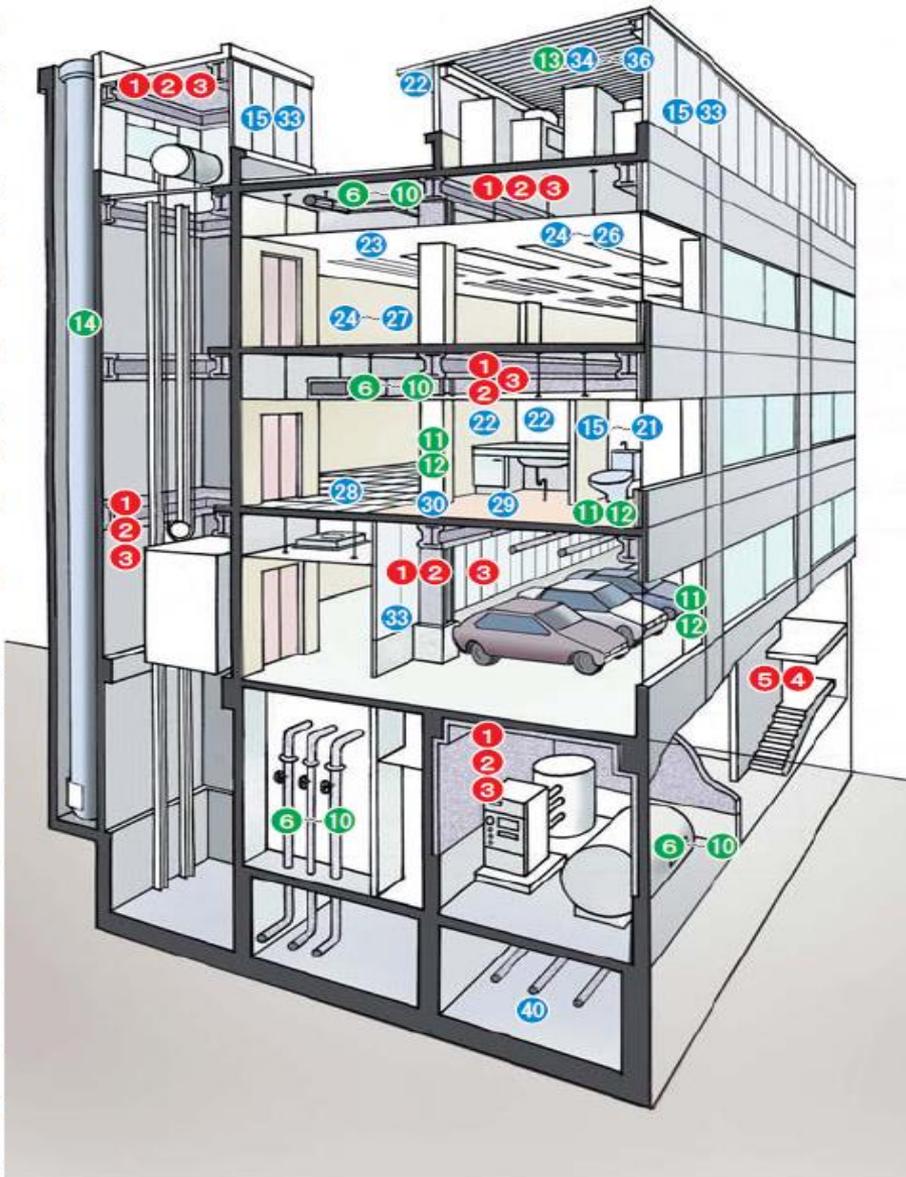


※ 「レベル1建材及びレベル2建材」は、出典中「飛散性建材」を、「レベル3建材」は出典中「非飛散性建材(成形板)」と「非飛散性建材(その他)」の合計を指す。

出典：有害アスベストの蓄積フロー解析による革新的削減ツールに関する研究(平成18年 新エネルギー・産業技術総合開発機構)

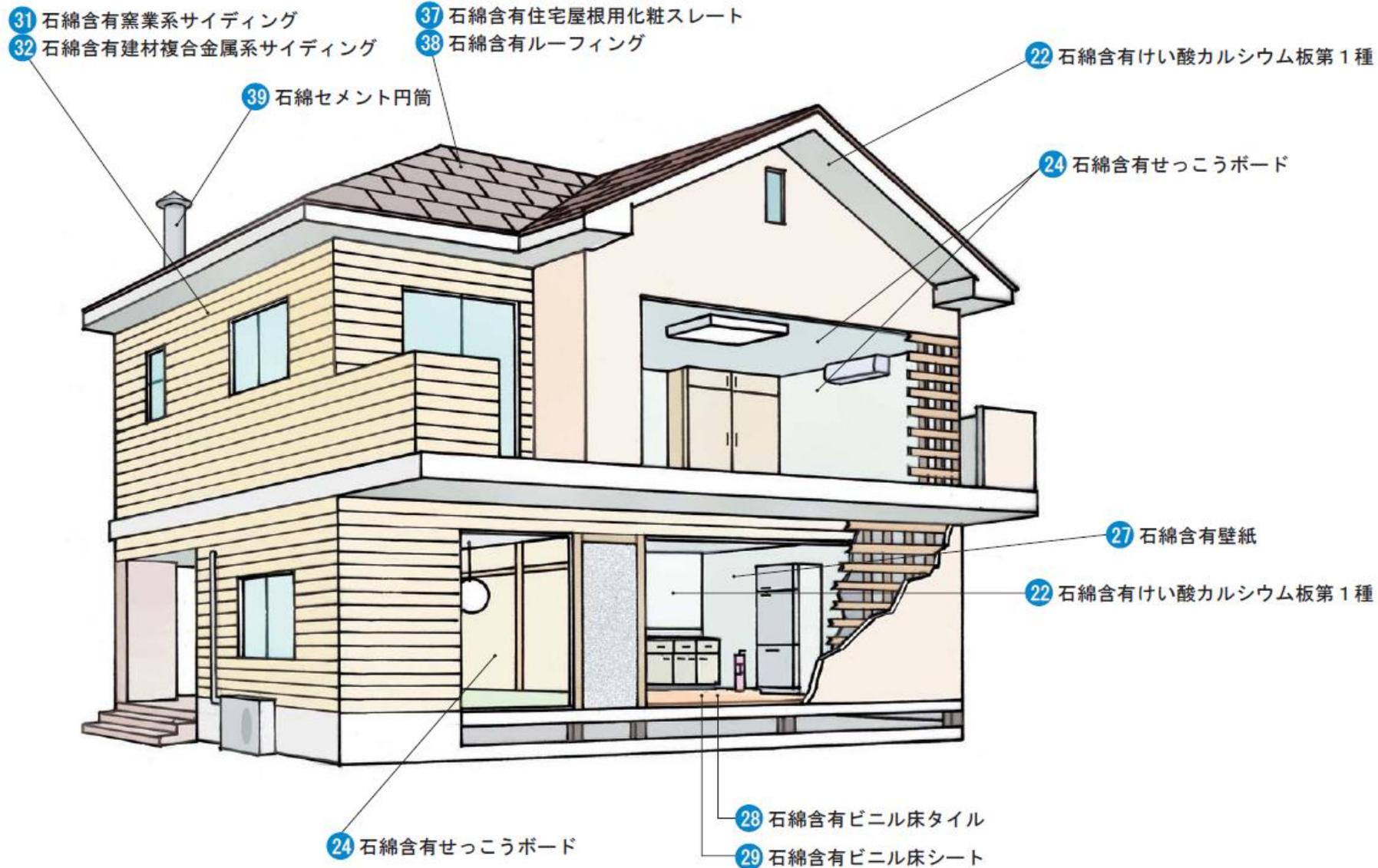
<RC・S造>

- 1 吹付け石綿……………P12
- 2 石綿含有吹付けロックウール・P14
- 3 湿式石綿含有吹付け材……………P15
- 4 石綿含有吹付けパーミキュライト……………P16
- 5 石綿含有吹付けパーライト……………P17
- 6 石綿含有けいそう土保温材……………P18
- 7 石綿含有けい酸カルシウム保温材……………P18
- 8 石綿含有パーミキュライト保温材……………P18
- 9 石綿含有パーライト保温材……………P18
- 10 石綿保温材……………P18
- 11 石綿含有けい酸カルシウム板第2種……………P20
- 12 石綿含有耐火被覆板……………P21
- 13 屋根用折板石綿断熱材……………P22
- 14 煙突用石綿断熱材……………P23
- 15 石綿含有スレートボード・フレキシブル板……………P24, 40
- 16 石綿含有スレートボード・平板……………P24
- 17 石綿含有スレートボード・軟質板……………P24
- 18 石綿含有スレートボード・軟質フレキシブル板……………P24
- 19 石綿含有スレートボード・その他……………P24
- 20 石綿含有スラグせっこう板……………P25
- 21 石綿含有パルプセメント板……………P25



- 22 石綿含有けい酸カルシウム板第1種……………P26, 31, 39
- 23 石綿含有ロックウール吸音天井板……………P27
- 24 石綿含有せっこうボード……………P28
- 25 石綿含有パーライト板……………P29
- 26 石綿含有その他パネル・ボード……………P29
- 27 石綿含有壁紙……………P30
- 28 石綿含有ビニル床タイル……………P32
- 29 石綿含有ビニル床シート……………P34
- 30 石綿含有ソフト巾木……………P35
- 31 石綿含有窯業系サイディング……………P36
- 32 石綿含有建材複合金属系サイディング……………P37
- 33 石綿含有押出成形セメント板……………P38
- 34 石綿含有スレート波板・大波……………P42
- 35 石綿含有スレート波板・小波……………P42
- 36 石綿含有スレート波板・その他……………P42
- 37 石綿含有住宅屋根用化粧スレート……………P43
- 38 石綿含有ルーフィング……………P44
- 39 石綿セメント円筒……………P45
- 40 石綿セメント管……………P46

<戸建て住宅>



本日の説明内容

- 石綿（アスベスト）とは
- 石綿に関する法令
 - ▶ アスベスト規制の変遷
 - ▶ 解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）
- 不動産取引における留意事項
- その他の環境関係法令について

石綿に関する主な法令

労働安全衛生法 及び 石綿障害予防規則（厚生労働省）

職場における労働者の安全と健康を確保するとともに快適な作業環境の形成を促進することを目的としており、労働災害を防止するため、作業主任者の選任や健康障害を防止するために必要な措置、計画の届出等について規定している。

石綿障害予防規則（石綿則）では、建築物等の解体等作業における石綿ばく露防止対策等についての基準を定めている。

大気汚染防止法（環境省）

大気汚染防止法（大防法）は、工場及び事業場における事業活動並びに建築物等の解体等に伴うばい煙や粉じんの排出等を規制することにより大気の汚染の防止を図り、生活環境を保全することを目的としている。

石綿については、石綿を含む建築物、工作物の解体等に係る規制を定めている。

※ 石綿に関する事前調査や解体等作業に係る作業基準等については、大防法と石綿則で同様の規定が定められています。

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（環境省）

建築物の解体等から排出される石綿含有産業廃棄物及び特別管理産業廃棄物に指定された廃石綿等について、その分別、保管、収集、運搬、処分等を適正に行うため必要な処理基準等を定めている。

石綿に関する主な法令

建築基準法（国土交通省）

吹付け石綿、石綿含有吹付けロックウールの建築物及び建築基準法に定める工作物への使用禁止、増改築時（増改築部分の床面積が増改築前の床面積の1/2を超える増改築時）の除去等の措置を定めている。

建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律（国土交通省）

通称建設リサイクル法。

該当する建設工事の受注者は、事前に特定建設資材への付着物の石綿含有有無について調査を行い、その調査結果に基づき分別解体等の計画を作成し、付着物の除去その他の工事着手前における特定建設資材に係る分別解体等の適正な実施を確保するための措置を講ずることが定められている。

宅地建物取引業法（国土交通省）

建物の売買、交換又は貸借の契約に際して、当該建物について、石綿使用の有無について調査結果が記録されているときは、その内容を書面で説明する必要がある。

（法第35条第1項、規則第16条の4の3 重要事項説明の関係）

アスベスト規制の変遷

年	法規、通達	法規、通達の概要
昭和50年 (1975年)	「労働安全衛生法施行令」の改正	名称等表示（石綿5%超対象）
	「労働基準法特定化学物質等障害予防規則（特化則）」の改正	石綿5%超対象、取扱い作業も対象、石綿等の吹付け作業の原則禁止、特定化学物質等作業主任者の選任、作業の記録、特殊検診の実施、掲示等
平成7年 (1995年)	「労働安全衛生法施行令」の改正	アモサイト（茶石綿）、クロシドライト（青石綿）の製造等禁止
	「労働安全衛生規則」の改正 「特化則」の改正	吹付け石綿除去作業の事前届出 石綿1%超まで対象が拡大、吹付け石綿除去場所の隔離、呼吸用保護具、保護衣の使用
平成8年 (1996年)	「大気汚染防止法（大防法）」の改正	特定建築材料（吹付け石綿）を使用する一定要件をみたす建築物の解体・改造・補修する作業が「特定粉じん排出等作業」となり、事前届出、作業基準の遵守義務を規定
平成16年 (2004年)	「労働安全衛生法施行令」の改正	石綿含有建材、摩擦材、接着剤等10品目が製造等禁止
平成17年 (2005年)	「石綿障害予防規則（石綿則）」の制定（施行期日2005年7月1日）	特定化学物質等障害予防規則から、石綿関連を分離し、単独の規制である石綿障害予防規則を制定。解体・改修での規制（届出、特別教育、石綿作業主任者等）を追加
	「大防法施行令・同施行規則」の改正（施行期日2006年3月1日）	吹付け石綿の規模要件等の撤廃と特定建築材料に石綿含有保温材、耐火被覆材、断熱材が追加。かき落とし、破碎等を行わない場合の作業基準を規定

アスベスト規制の変遷

年	法規、通達	法規、通達の概要
	「大防法」の改正（施行期日2006年10月1日）	法対象の建築物に加え工作物も規制対象となる
平成18年 (2006年)	「労働安全衛生法施行令」の改正（施行期日2006年9月1日）	石綿0.1重量%超の製品の全面禁止（一部猶予措置あり）
	「石綿障害予防規則」の改正（施行期日2006年9月1日）	規制対象を石綿0.1重量%超に拡大一定条件下での封じ込め、囲い込み作業に対する規制の強化等
平成20年 (2008年)	「石綿障害予防規則」等の一部を改正する省令等（施行期日2009年4月1日）	事前調査の結果の掲示、隔離の措置を講ずべき作業範囲の拡大、隔離の措置（施行期日2009年7月1日）等
平成24年 (2012年)	「労働安全衛生法施行令」等の一部を改正する政令	石綿0.1重量%超の製品の禁止の猶予措置を撤廃
平成25年 (2013年)	「大防法」の一部改正（施行期日2014年6月1日）	届出義務者を発注者に変更、解体等工事の事前調査及び説明の義務化、作業基準の改正
令和2年 (2020年)	「大防法」及び「石綿障害予防規則」の一部改正（施行期日2021年4月1日・2022年4月1日・2023年10月1日）	<ul style="list-style-type: none"> ・規制対象をすべての石綿含有建材へ拡大（レベル3建材を規制対象に追加） ・事前調査方法の変更（図面及び目視による調査の義務付け） ・事前調査結果の記録等の作成・保存の義務化 ・直接罰の創設 ・下請負人への作業基準遵守の義務付け（上記は2021年4月1日施行） ・事前調査結果の報告制度の開始（2022年4月1日施行） ・有資格者による事前調査の義務付け（2023年10月1日施行）

解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）

- ※1 特定建築材料：吹付け石綿(レベル1)、石綿含有断熱材、保温材、耐火被覆材(レベル2)、石綿含有成形板等(レベル3)
- ※2 特定粉じん排出等作業：特定建築材料が使用されている建築物・工作物の解体・改造・補修作業

発注

<凡例>
赤枠：改正部分

事前調査（特定建築材料※1の使用有無の調査）（元請又は自主施工者）（第18条の15第1項・第4項）

特定建築材料なし 特定建築材料（レベル1～3）あり = 特定工事※2に該当

特定建築材料（レベル3のみ）あり 特定建築材料（レベル1・2）あり

事前調査結果・届出内容の発注者への説明（元請）（第18条の15第1項）

事前調査結果の
・記録の作成・保存（元請・自主施工者）（第18条の15第3項・第4項）
・都道府県知事への報告（元請・自主施工者）（第18条の15第6項）

報告義務違反
虚偽報告
第35条第4号

下請負人への説明（元請）（第18条の16第3項）

事前調査結果の掲示（元請・自主施工者）（第18条の15第5項）

解体等工事

都道府県知事への届出
（発注者・自主施工者）
（第18条の17）

届出義務違反
（第34条第1項第1号）
計画変更命令
（第18条の18）
命令違反
（第33条の2第1項第2号）

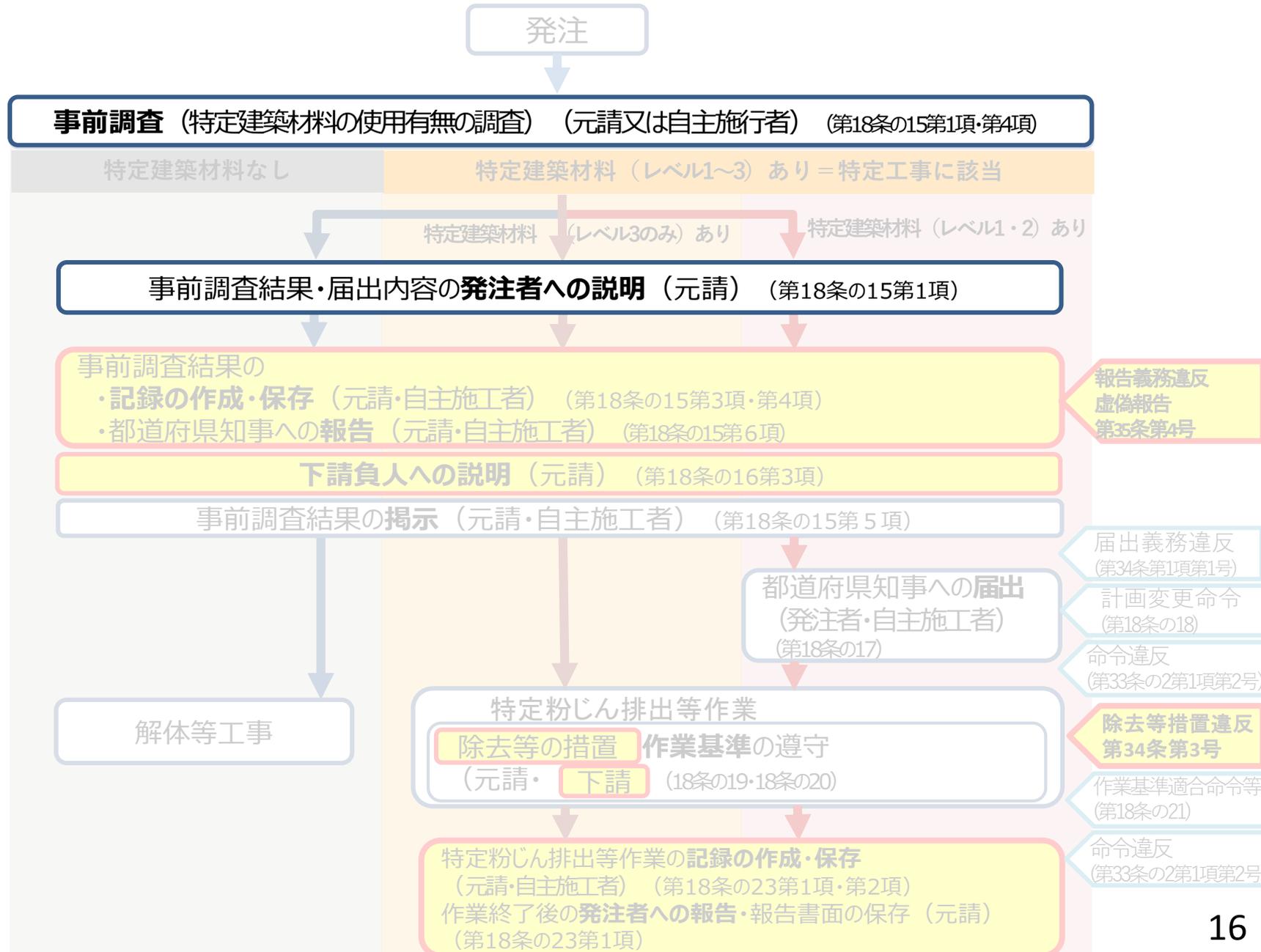
特定粉じん排出等作業
除去等の措置 作業基準の遵守
（元請・下請）（18条の19・18条の20）

除去等措置違反
第34条第3号
作業基準適合命令等
（第18条の21）

特定粉じん排出等作業の記録の作成・保存
（元請・自主施工者）（第18条の23第1項・第2項）
作業終了後の発注者への報告・報告書面の保存（元請）（第18条の23第1項）

命令違反
（第33条の2第1項第2号）

解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）



<解体等工事に係る調査及び説明等>

- 解体等工事の元請業者は、当該解体等工事が特定工事に該当するか否かについて、設計図書その他の書面による調査、特定建築材料の有無の目視による調査その他の環境省令で定める方法による調査を行うとともに、当該解体等工事の発注者に対し、当該調査の結果、届出対象特定工事又はそれ以外の特定工事に係る事項等を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(法第18条の15関係)

□ 事前調査（特定建築材料の使用有無の調査）の対象

- 事前調査は、全ての建築物等※1の解体等工事※2を行う際に実施することが義務付けられています。

※1 建築物及び工作物

※2 解体工事及び改修工事

□ 事前調査の方法（規則第16条の5）



- 設計図書その他の書面による調査及び現地での目視による調査を行う必要があります。

※ 平成18年(2006年)9月1日以後に設置の工事に着手した建築物等の解体等工事に該当することが設計図書等の書面により明らかである場合は、特定建築材料の有無の目視による調査は不要

- 特定工事に該当するか否か明らかにならなかった場合、分析による調査を行う必要があります。ただし解体等工事を特定工事に該当するものとみなして措置を講ずる場合、この限りではありません。

<解体等工事に係る調査及び説明等>

- 解体等工事の元請業者は、当該解体等工事が特定工事に該当するか否かについて、設計図書その他の書面による調査、特定建築材料の有無の目視による調査その他の環境省令で定める方法による調査を行うとともに、当該解体等工事の発注者に対し、当該調査の結果、届出対象特定工事又はそれ以外の特定工事に係る事項等を記載した書面を交付して説明しなければならない。

(法第18条の15関係)

元請業者



石綿調査結果報告書

- ・ 建築物の概要
- ・ 調査方法
- ・ 特定建築材料の有無
- ・ 特定建築材料の種類
- ・・・など

発注者



【元請業者】

□ 事前調査の記録（規則第16条の8）

- ・ 解体等工事の元請業者の名称、調査終了年月日、調査方法、調査結果などの事項について記録
- ・ 解体等工事が終了した日から3年間保存するものとする。

□ 発注者への説明の書面の写し

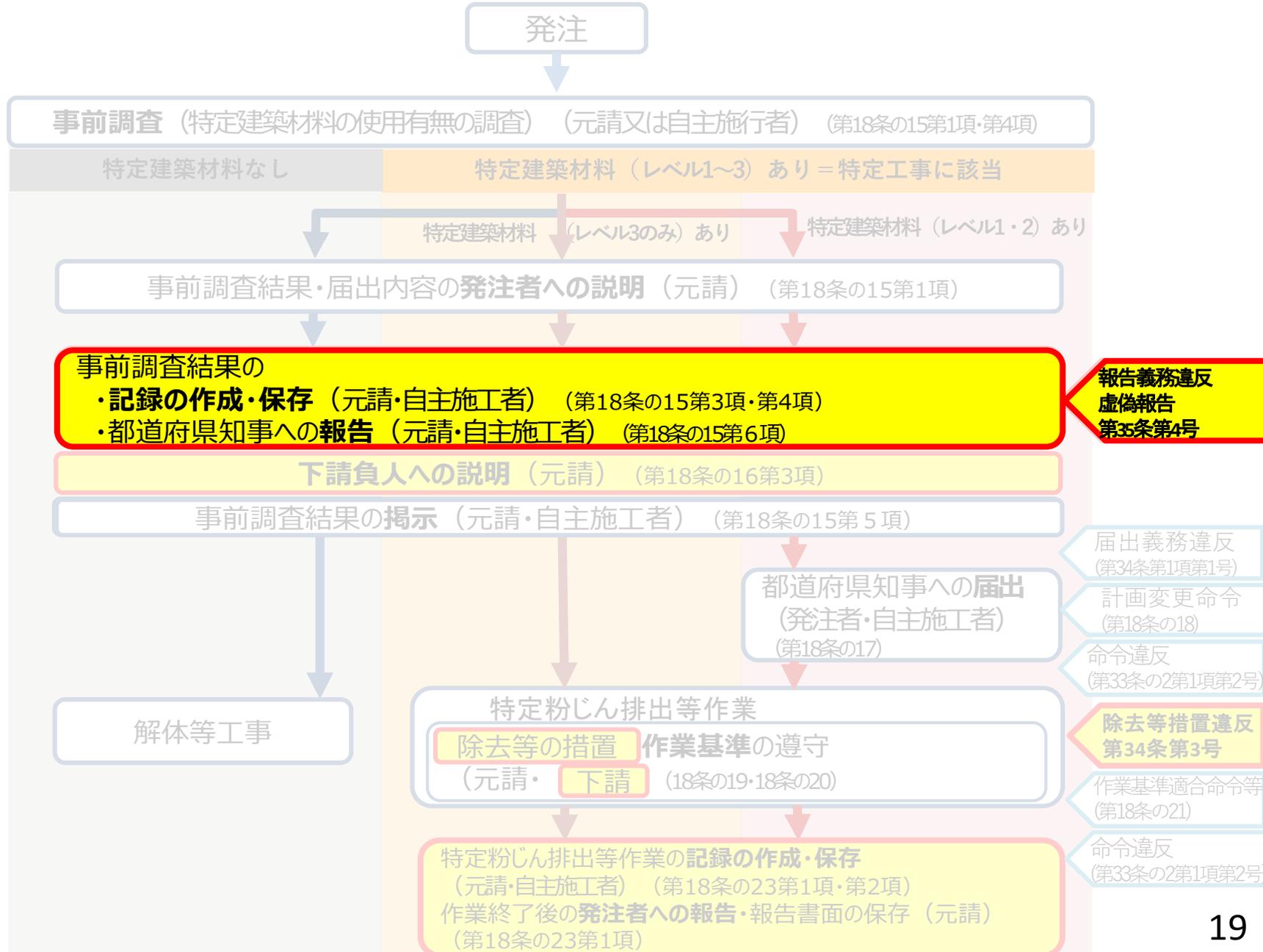
- ・ 解体等工事が終了した日から3年間保存するものとする。

【発注者】

→ 石綿調査結果報告書を、

- ・ 次回以降の解体・改修工事時の調査資料として活用可能
- ・ 宅建法における重要説明事項の「石綿使用有無の調査結果」として活用可能

解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）



※令和4年4月1日から適用

<解体等工事に係る調査及び説明等>

- 解体等工事の元請業者又は自主施工者は、調査を行ったときは遅滞なく、当該調査の結果を都道府県知事に報告しなければならない。(法第18条の15第6項関係)

□ 報告の対象 (規則第16条の11第1項)



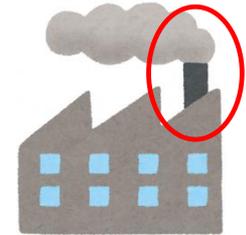
解体工事

床面積合計80m²以上



建築物の改造・補修工事

請負代金合計100万円以上
(材料費・消費税を含む。)



工作物※の解体・改造等工事

請負代金合計100万円以上
(材料費・消費税を含む。)

※環境大臣が定めるものに限る

<事前調査結果の報告対象工作物> (令和2年環境省告示第77号)

- ・反応槽
- ・加熱炉
- ・ボイラー及び圧力容器
- ・配管設備(建築物に設ける給水設備等を除く)
- ・焼却設備
- ・煙突(建築物に設ける排煙設備等の建築設備を除く)
- ・貯蔵設備(穀物を貯蔵するための設備を除く)
- ・発電設備(太陽光発電設備及び風力発電設備を除く)
- ・変電設備
- ・配電設備
- ・送電設備(ケーブルを含む)
- ・トンネルの天井板
- ・プラットホームの上家
- ・遮音壁
- ・軽量盛土保護パネル
- ・鉄道の駅の地下式構造部分の壁及び天井板

□ **報告の方法**（規則第16条の11第4項）

- 原則として「石綿事前調査結果報告システム」による報告とする。ただし、電子システムの使用が困難な場合は、様式第3の4により書面で報告を行うことができる。

（書面による報告の場合、自治体と労働基準監督署へ個別に報告が必要。）



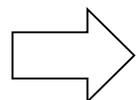
- 事前調査結果の報告を、労働基準監督署・自治体の窓口に出向くことなく一度の操作で行うことが可能です。
- システムに入力したデータを活用して、事前調査結果の掲示用資料等を作成することができます。

石綿事前調査結果報告システムのURL

<https://www.ishiwata-houkoku.mhlw.go.jp>



（QRコード）



システムの利用方法についてはHP内の「利用者マニュアル」を参照

解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）

- ※1 特定建築材料：吹付け石綿(レベル1)、石綿含有断熱材、保温材、耐火被覆材(レベル2)、石綿含有成形板等(レベル3)
- ※2 特定粉じん排出等作業：特定建築材料が使用されている建築物・工作物の解体・改造・補修作業

発注

<凡例>
赤枠：改正部分

事前調査（特定建築材料※1の使用有無の調査）（元請又は自主施工者）（第18条の15第1項・第4項）

特定建築材料なし

特定建築材料（レベル1～3）あり＝特定工事※2に該当

特定建築材料（レベル3のみ）あり

特定建築材料（レベル1・2）あり

事前調査結果・届出内容の発注者への説明（元請）（第18条の15第1項）

事前調査結果の

- ・記録の作成・保存（元請・自主施工者）（第18条の15第3項・第4項）
- ・都道府県知事への報告（元請・自主施工者）（第18条の15第6項）

報告義務違反
虚偽報告
第35条第4号

下請負人への説明（元請）（第18条の16第3項）

事前調査結果の掲示（元請・自主施工者）（第18条の15第5項）

都道府県知事への届出
（発注者・自主施工者）
（第18条の17）

届出義務違反
（第34条第1項第1号）

計画変更命令
（第18条の18）

命令違反
（第33条の2第1項第2号）

解体等工事

特定粉じん排出等作業

除去等の措置 作業基準の遵守
（元請・下請）（18条の19・18条の20）

除去等措置違反
第34条第3号

作業基準適合命令等
（第18条の21）

特定粉じん排出等作業の記録の作成・保存

（元請・自主施工者）（第18条の23第1項・第2項）
作業終了後の発注者への報告・報告書面の保存（元請）（第18条の23第1項）

命令違反
（第33条の2第1項第2号）

＜特定粉じん排出等作業の結果の報告等＞

- 特定工事の元請業者は、当該特定工事における特定粉じん排出等作業が完了したときは、その結果を遅滞なく当該特定工事の発注者に書面で報告するとともに、当該特定粉じん排出等作業に関する記録を作成し、当該記録及び当該書面の写しを保存しなければならない。

(法第18条の23第1項関係)

- 作業完了の確認を適切に行うために必要な知識を有する者に、当該確認を目視により行わせることを義務付け。 (規則第16条の4第5号)
* 作業完了の確認を適切に行うために知識を有する者：事前調査を行わせる者又は石綿作業主任者
- 清掃：作業基準において特定建築材料除去後、作業場の隔離又は養生を解く前に、清掃の実施の義務づけを明確化 (規則別表第7の1～2、4～6の項)
- 隔離を解く際の確認：一般大気中への飛散のおそれがないことの確認を義務づけ
(規則別表第7の1、6の項)
- 発注者への報告事項：作業完了年月日、作業実施状況の概要、完了の確認を行った者の氏名等
(規則第16条の16第1項)
- 作業記録及び発注者への報告書面の写しの保存期間：特定工事が終了した日から3年間
(規則第16条の16第2項)
- 作業中の記録：負圧の状況の確認、集じん・排気装置の正常の確認等について記録し、特定工事が終了するまでの間保存 (規則第16条の4第3号)



隔離・養生シートへの粉じん飛散防止剤の散布



高性能真空掃除機を用いた作業場内の仕上げ清掃



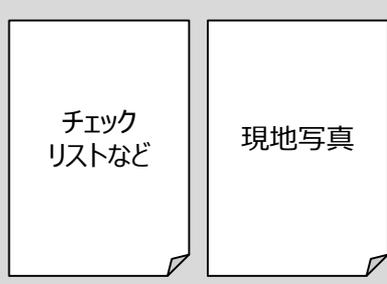
養生シートの撤去

(参考) 石綿含有建材の除去作業が適切に終了したことの確認のイメージ

石綿含有建材除去作業中

- 実際に除去作業を行う者が、作業中の飛散防止措置等を記録し、工事終了まで保存

(規則第16条の4第3号)



- 元請業者が計画に基づき適正に行われていることを確認

(規則第16条の4第4号)

- 自主施工者は自ら確認・記録

(規則第16条の4第3号)



- 写しを現場に備え置き・現場に掲示

(法第18条の15第5項)

石綿含有建材除去作業後

- 除去作業終了後に元請業者が確認

(規則第16条の4第4号)



- 隔離解除前、元請業者が事前調査を行わせる者又は石綿作業主任者に確認を依頼

- 自主施工者は自ら実施

(規則第16条の4第5号)

隔離がある場合は、隔離解除

発注者



報告

作業完了結果

元請業者

作業完了結果

自主施工者

- 元請業者は、作業完了結果を発注者へ報告
- 元請業者及び自主施工者は、作業完了結果を作業終了日から3年間保存

(法第18条の23第1項及び第2項)
(規則第16条の16第1項及び第2項、
第16条の17)

本日の説明内容

- 石綿（アスベスト）とは
- 石綿に関する法令
 - ▶ アスベスト規制の変遷
 - ▶ 解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）
- **不動産取引における留意事項**
- その他の環境関係法令について

不動産取引における留意事項

(国土交通省ホームページ「アスベスト対策Q&A」より)

国土交通省 アスベスト

検索 

Q28 アスベスト調査をして建築物にアスベスト含有建材が使用されていることがわかった場合、資産価値が下がるのではないかと心配です。

不動産取引において、アスベスト含有建材が存在する場合、**アスベスト含有建材の除去費用分が資産価値から減額されます**。建物所有者または管理者は、できるだけ早い段階でアスベスト調査をして、アスベスト含有建材の有無や建材の状態を把握しておくことをお勧めします。

アスベスト調査がされてなく、アスベスト含有建材の存在が不明な場合は、建設年代等から判断し、アスベスト含有建材「有り」として厳しく減額するか、**買い手側が環境デュー・ディリジェンス（投資判断のための調査）の一環として専門家によるアスベスト調査を行い、減額交渉をしていくことが一般的になっています**。減額が大きいと不動産取引そのものが成立しなくなってしまう。いずれにせよ、不動産取引の最中に想定していない新たな資産価値減額の問題が出てくると時間的に対応も難しくなり、交渉も後手後手になり、実際よりも不利になると考えられます。

(続く)

(続き)

また買い手側のアスベスト調査ではテナントへのばく露リスクも評価され、テナントがばく露している可能性が高い場合は、買い手側の不動産事業そのものが成り立たない物件とされ、取引が中断されるケースも見られます。このようなテナントがばく露しているケースは、現在の建築物所有者および管理者にとっても不動産事業の大きなリスクになります。

建築物所有者または管理者は、早い段階で建築物のアスベスト含有建材の有無や状態を把握して、優先順位を決め、中期的な改修・リノベーションの中で、計画的にアスベスト含有建材の除去をしていくことをお勧めします。またそのきちんとした改修記録と計画は、不動産取引の際、買い手側の不当な減額交渉にも対抗する材料にもなります。

2010年4月から、国内の企業会計に資産除去債務が導入され、有価証券の発行者は、原則として、建築物にアスベスト含有建材が存在するか否かを調査して資産除去債務を合理的に見積もり、資産除去債務を負債として計上するとともに、これに対応する除去費用を有形固定資産に計上する会計処理を行うこととされています。建築物などに使われているアスベストにばく露することで発生する疾病を未然に防止するだけでなく、国内企業が会計ルールをめぐる海外からの要請に応えていくためにも、建築物におけるアスベストの使用実態の精確な調査は、ますますその重要性を増しています。

売り手側（建築物の所有者）のポイント

- 所有している建築物の石綿調査を実施し、石綿含有建材の有無やその場所、状態を把握しておく。
 - ✓ アスベストの調査費用は、**建築物の規模、着工年代、分析調査検体数**によって大きく異なります。
分析検査費用は1検体あたり2~7万円（←業者によりかなりのバラツキあり）
 - ✓ 改修工事の際は、**工事の元請業者にアスベストの調査が義務付けられています**。
その際、元請業者は調査結果について書面で説明を行う必要があるため、その調査結果書面は保管しておく、不動産取引や次回の改修工事に活用できます。
- 修繕等の機会を捉えて石綿含有建材の除去を計画的に進めていく。
 - ✓ アスベストの除去費用は、**石綿含有建材の種類**によって大きく異なります。
（吹付け石綿の除去の場合、負圧隔離措置が義務付けられているため、高額となる傾向があります。）
 - ✓ 除去をしない場合であっても、除去費用の見積もりを取得し、その費用を把握しておくことが望ましいです。

売り手側（建築物の所有者）のポイント

- 石綿含有建材を含む建築物の解体工事は、**石綿建材の有無や場所、その使用量によって費用、工期が変わりうる**という特徴があります。そのため、解体費用を売買価格に含める場合など、解体費用の見積もりを業者に依頼する際には、石綿建材調査を正しく行うことができる業者に依頼し、**調査結果を踏まえたうえで見積もりを出してもらう**ことが大切です。
 - ✓ アスベストの調査に関する資格は以下のとおり
 - ・ 一戸建て等石綿含有建材調査者
 - ・ 一般建築物石綿含有建材調査者
 - ・ 特定建築物石綿含有建材調査者
 - ・ 一般社団法人日本アスベスト調査診断協会に登録されたもの**2022年10月以降、建築物の石綿調査は資格者が行うことが義務付けられます。**
 - ✓ 石綿含有建材の中には、建築物の構造上、解体工事に着手するまで確認することができないものもあります。工事着手後に石綿含有建材が見つかった場合は、**目視可能になった段階で調査を行うよう定められています。**

アスベストが含まれている可能性の高い建築物



【年代】

- 2006年以前に建てられた建築物は石綿使用の可能性あり
- 70~90年代に建てられた建築物は石綿使用の可能性大

【構造】

- R C造等の耐火建築物において使用の可能性大
→柱・梁、壁、天井などに石綿を含む吹付け材、耐火被覆材が使われてきた

石綿は様々な建築材料に広く使われてきましたが、全ての建材に含まれていたわけではないため、「〇〇年に建てられた建物なら100%含まれている」という断定はできません。
石綿の有無について正確に判断するためには、**アスベスト調査を業者へ依頼する必要があります。**

Q29 建築物にアスベスト含有建材が使用されているかどうか分からないのですが、不動産取引時に必要になるのでしょうか。

不動産取引にあたり下記の基準があり、**アスベスト調査が必要**になります。

①不動産鑑定評価（不動産鑑定評価基準）：不動産取引時における土地や建築物等の適正評価にあたり、確認する必要のある鑑定評価事項に「アスベスト等の有害物質」があるため、アスベスト調査が必要になります。

②投資用不動産の取引や企業買収等での資産評価：デューディリジェンス（投資判断のための調査）において物理的調査報告として建物環境のリスクを評価します。ここで、建物環境リスク評価の項目にアスベスト含有建材の有無を明示する必要があるため、アスベスト調査が必要になります。

③建築物の売買等の際の重要事項説明（宅地建物取引業法）：アスベスト調査の結果がある場合には、調査結果の内容を説明する必要があります。

④住宅性能表示（住宅の品質確保の促進等に関する法律）：住宅性能表示制度により既存住宅を性能表示する場合、空気環境の項目にアスベスト含有建材の有無を明示する必要があるため、アスベスト調査が必要になります。

（続く）

(続き)

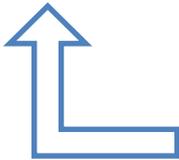
以前はアスベストの問題は土壌汚染のように不動産取引で注目されていませんでした。しかし最近ではアスベスト除去工事が、投資家と約束したバリューアップ改修工事への支障、テナントの事業や占有等に大きく影響し、コスト増に直結するケースが多いと認識されるようになり、通常、デュー・ディリジェンスの一環のアスベスト調査できちんと評価するようになってきています。

不動産取引では、買い手側は、上述された情報および竣工図面等から、アスベスト含有建材の有無と対策費を想定し、資産価値の減額を計算します。しかし情報が不十分な場合は、「最悪シナリオ」、「適度に最悪シナリオ」等でアスベスト含有建材の対策費を想定しますので、売り手側が望むより大きく減額になるケースが多くなっています。

不動産取引を優位に行えるようにするためにも、アスベスト調査をすることをお勧めします。

10 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果の記録の有無	石綿使用調査の内容
無	
不明	売主（※別添「物件状況確認書（告知書）」参照） 施工会社（ ）
有	<p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 年 月 日) ・調査の実施機関 ・調査の範囲 ・石綿使用の有無 有 無 (石綿の使用が有る場合) ・石綿が使用されている箇所
備考	



石綿調査報告書



- ①現地調査総括票
- ②表紙
- ③調査結果概要
- ④現地調査個票・写真集
- ⑤石綿分析結果報告書
- ⑥その他の添付資料

Q30 現在、建築物を貸しており、今後も長く使用したいと考えています。アスベスト含有建材が使われている箇所がある場合、所有者としてどのような対応が必要でしょうか。

建築物の維持管理上で下記の4項目の対応が必要になります。

- ①資産除去債務の評価（企業会計基準）：不動産評価で、有形固定資産の原状回復のために必要な将来のアスベスト含有建材の処分費用を負債として評価するため、アスベスト調査が必要になります。
- ②定期調査報告（建築基準法）：一定規模以上の特殊建築物などや政令で定められた建築物の定期調査で、吹付けアスベスト等の使用状況、劣化の状況、除去・飛散防止措置の実施状況を調査し、特定行政庁に報告する必要があります。
- ③土地工作物責任（民法717条）による損害賠償請求：建築物の利用者がアスベストのばく露により健康障害を生じた場合の土地工作物責任による損害賠償請求に対し、アスベスト調査をし、アスベスト含有建材の存在を確認する必要があります。
- ④石綿障害予防規則による飛散防止対策：2以上のテナントが入ったビルなどの共有スペースにあるアスベスト対策は建築物所有者の義務になります。

（続く）

(続き)

建築物所有者および管理者は、テナントが決してアスベストにばく露させないことを最優先に建築物の維持管理を行わなければなりません。上記③について大阪の高架下の文具店の事例もあり、それ以降、所有者および管理者の責任はますます厳しくなっています。上記の情報をきちんと整理するために、**調査者などのアスベストの専門家に調査を依頼**し、テナント、メンテナンス業者、一般の人々のアクセスとばく露リスクを考慮した建築物の維持管理を行うことをお勧めします。

下記のテナントが居ながらのアスベスト除去工事は、テナントへのばく露リスクが非常に高くなりますので、調査者などのアスベスト対策の専門家に十分に相談してください。テナントが居るとアスベスト除去工事が非常に困難なケースもあります。

<テナントが居ながらのアスベスト除去工事>

- ①隣接エレベータが稼働中のエレベータシャフト内の劣化したアスベスト吹付け材の除去
- ②天井裏に劣化したアスベスト吹付け材があるテナント専用エリアの空調機の故障時の取換

レベル3建材も破損・劣化した状態のままにしておくとテナントのばく露につながりますので、きちんと補修する必要があります。

Q31 建築物を解体するとき、アスベスト調査が義務付けられていると聞きましたが、以前、不動産評価のために調査した結果は使えないのでしょうか。

建築物の解体時には大気汚染防止法、石綿障害予防規則、建設リサイクル法によって、アスベストの使用状況等に関する事前調査を行うことが義務付けられていますが、日常の維持管理の中で、建築物のアスベスト調査を行った場合は、その調査結果を活用することができます。

なお、2008(平成20)年2月6日の厚生労働省通達により、それまで主な調査対象とされてきたクロシドライト、アモサイト、クリソタイルの3種に加え、トレモライト、アクチノライト、アンソフィライトの6種の調査が徹底されていますので、それ以前に3種のアスベストのみを対象として分析し、含有なし(0.1重量%以下)と判断されものの場合は、アクチノライト・アンソフィライト・トレモライトの追加の分析が必要になります。

過去に実施された調査結果を使用する場合は以下の点に留意する。

- 分析で判定した石綿の種類・含有率（なし判断については含有率が0.1%以下と判定しているか、6種類すべての石綿を対象に分析しているか確認。）
- 調査対象建材について同一建材と判断する範囲（裏面情報や採取した試料の結果により、どこまでの建材を同一と判断して石綿含有なしとするか）
- 当該過去の調査範囲（具体的な調査範囲について記録がない場合は、調査範囲がわからないため石綿含有なしの判断には直接使えない。）

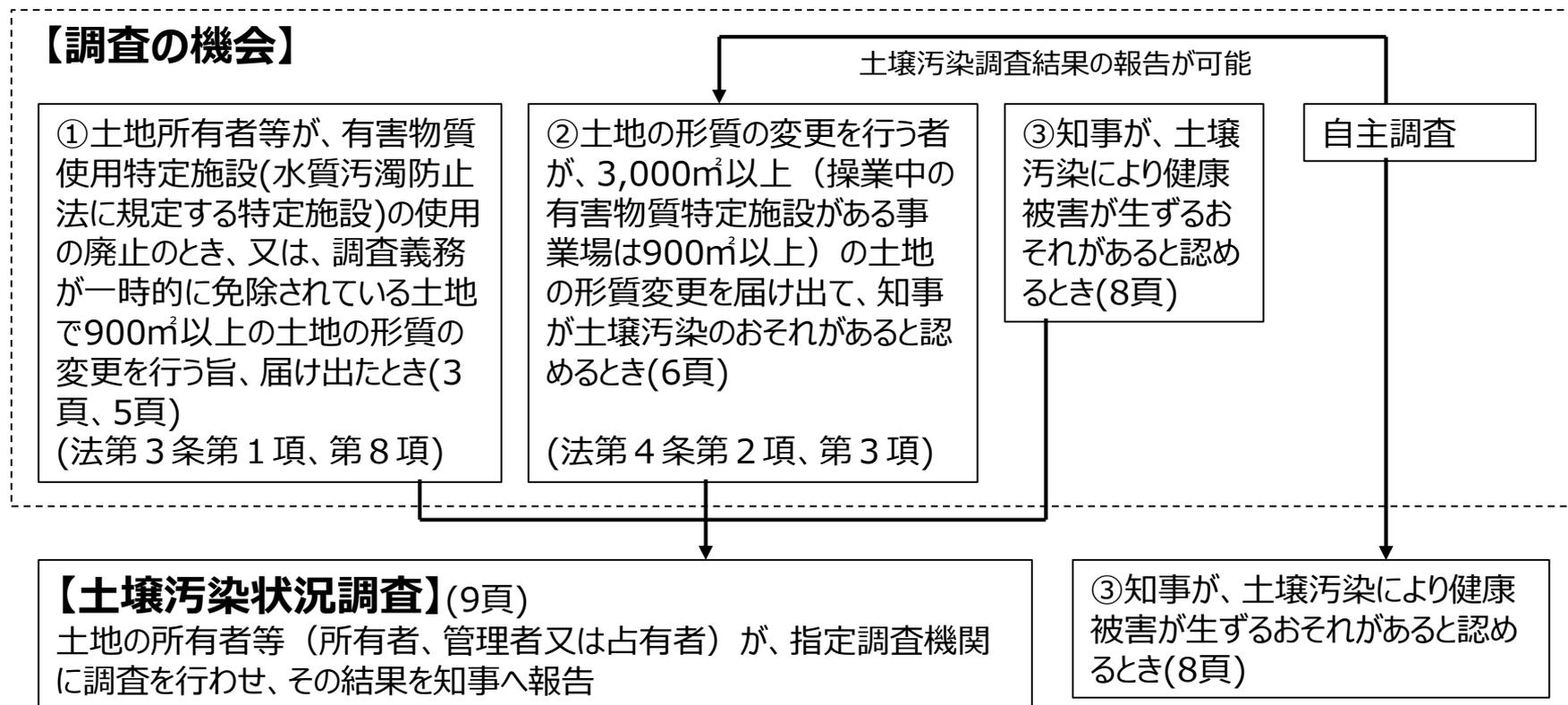
本日の説明内容

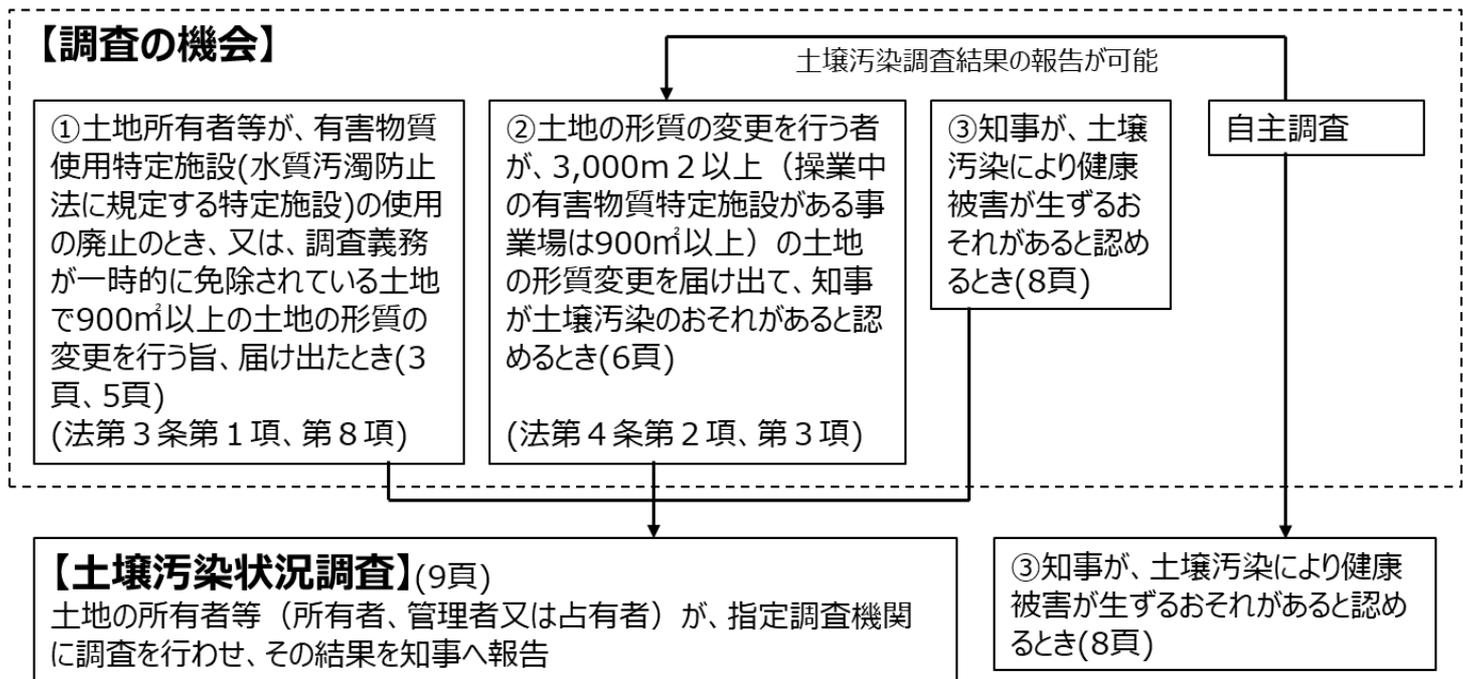
- 石綿（アスベスト）とは
- 石綿に関する法令
 - ▶ アスベスト規制の変遷
 - ▶ 解体等工事における石綿規制の概要（大気汚染防止法）
- 不動産取引における留意事項
- その他の環境関係法令について

土壌汚染対策法

3 制度の概要

土壌汚染による環境リスクの管理として、土壌汚染に係る土地を的確に把握するため、**汚染の可能性のある土地について、一定の機会をとらえて、土壌の特定有害物質による汚染の状況の調査を行い、環境リスクに応じた措置を講ずる制度**になっています。





【ガソリンスタンドや病院、クリーニング店等の跡地で、汚染や埋蔵の調査をしていない土地の取引における留意事項】

- 土壤汚染対策法第4条第1項に係る土地の形質変更(3,000㎡、有害物質使用特定施設にあっては900㎡)がある場合、土壤汚染のおそれがあるものとして、土壤汚染調査を行うよう土地所有者に対して、調査命令が発出されるおそれがあります。
- そのような土地の売買を行う際には、上記について説明いただくようお願いします。

(・・・上記事案が発生しそうな場合には、事前に県環境政策課にご相談ください。)

PCB廃棄物・使用製品の処分が義務付けられています！

～PCB特措法（H28. 5改正）により、処分期間が明確になりました～

【処分期間～石川県の場合～】

1 高濃度PCB廃棄物・使用製品

(1) 変圧器・コンデンサー等

: 処分期間は終了しました

(2) 安定器及び汚染物等

: **令和5年3月31日 まで**

最終年度

2 低濃度PCB廃棄物・使用製品

: **令和9年3月31日 まで**

現在、使用中のものも、処分期間までに使用を止め、処分する必要があります。

PCB廃棄物・使用製品についてのお願い

- ・昭和52年3月以前に建築・改修された事業用建物には、PCBを使用した蛍光灯等の安定器(高濃度PCB使用製品)が設置されたままになっている可能性がありますので、ご注意ください。
- ・また、建物内にPCB廃棄物が保管されている事例もございますので、ご注意ください。
- ・PCB廃棄物については、保管事業者の責任において、適正に処分する必要があり、譲渡し及び譲受けが原則禁止されています。
- ・万が一、PCB使用の疑いがあるものを発見された場合や、PCB廃棄物の処分についてご不明な点があれば、県にご連絡願います。
- ・詳細は県のホームページに掲載されておりますので、参考にしてください。

石川県生活環境部資源循環推進課指導グループ 076-225-1474
<http://www.pref.ishikawa.lg.jp/haitai/pcb/index.html>

★参考資料

- 環境省 建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル
https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html
- 厚生労働省 石綿総合情報ポータルサイト
<https://www.ishiwata.mhlw.go.jp/>
- 国土交通省 アスベスト対策Q & A
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/Q&A/index.html#speciality_system
- 国土交通省 目で見るアスベスト建材（第2版）
https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/01/010425_3/01.pdf

★石川県HP「石綿（アスベスト）対策について」

<https://www.pref.ishikawa.lg.jp/kankyo/kankeihourei/ishiwata/ishiwata.html>

★問い合わせ先

大気汚染防止法：石川県生活環境部環境政策課（076-225-1463）

（金沢市内については金沢市環境政策課へ）

石綿障害予防規則：石川労働局健康安全課（076-265-4424）