

土壤汚染と土地の価格 ~ 合理的なASTM調査手法

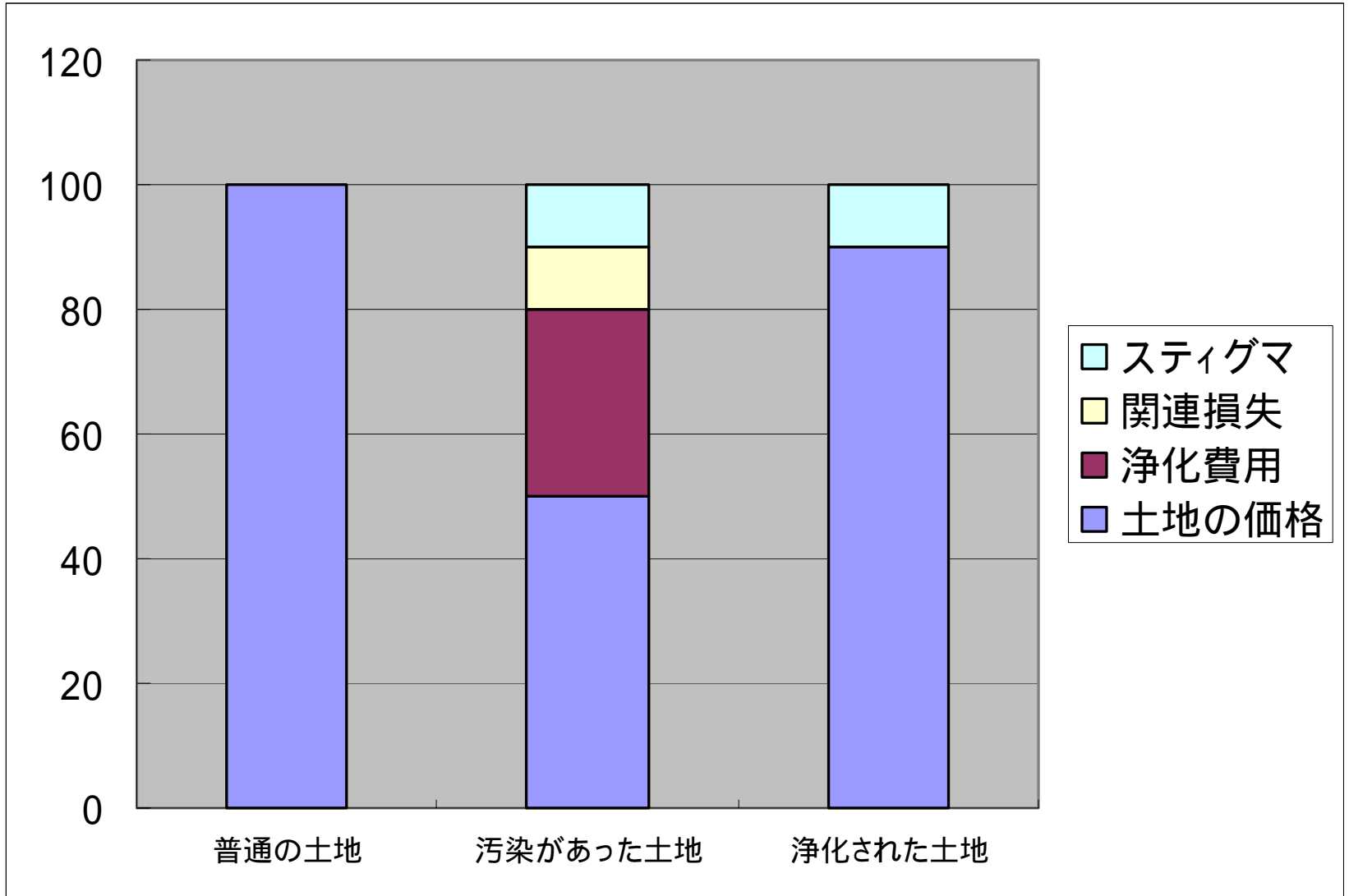
平成16年8月27日

NPO 新潟土壤情報センター

協同組合 地盤環境技術研究センター

西田道夫

土壌汚染と土地価格の考え方



ちょっと変とは思いませんか？

- 土壌汚染のある土地
- 土壌汚染のない土地

これだけに分けられるでしょうか。

一番多いのは

土壌汚染のわからない土地

- 普通の土地

土壤汚染がわかっていない土地

調査を行っていない土地

今は住宅地であっても、過去の利用履歴によっては汚染の可能性は残っている。

- 普通の土地と調査を行った土地は同じ評価？

- 分からないから安心している。
- 調査を行うことは問題があると認識される。

- **病気になった人が病院へ行く。**
でも、**病院へ行く人は病気になった人とは限らない。**
- **健康診断は法律で義務づけられている。**
健康診断で問題が無ければ
本人は安心して活躍し、家族も周りも安心する。
健康診断で問題があっても
早期治療で健康回復。

土壌汚染調査は健康診断と同じ

早期発見は適切な対策が行える。

操業中の調査・対策は、問題を最小限に抑える。

土壌汚染対策法は操業を停止した事業所が対象。

- 土壌汚染調査を行って汚染がない。

指定区域に指定されない。

指定基準を超過する有害物質が存在しない。

リスクが少ない。

- どちらが指定されるか。

A: TCEの溶出量 = 0.02mg/L (基準値の2倍)

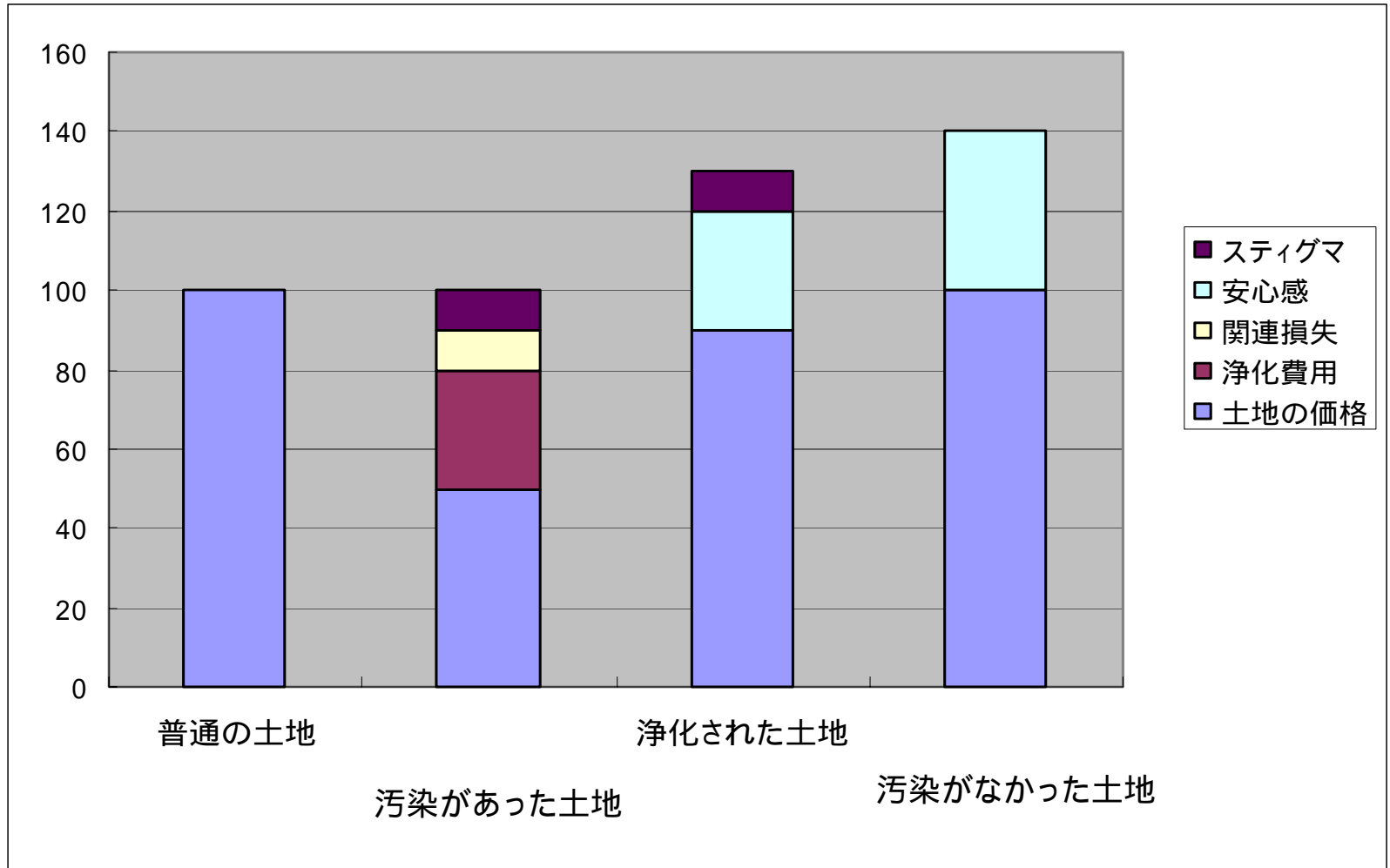
B: 全ての項目が基準値の90%

指定されるのはAである。

- どちらのリスクが高いでしょうか？

本来指定されるべきはどちらでしょうか？

土壌汚染と土地価格の考え方 (2)



- 浄化して指定区域の解除。

台帳から削除。 台帳にない。

← 調査していない土地

浄化され指定区域が解除された土地の価値

> 調査していない土地の価値

指定されない土地の価値

> 調査していない土地の価値

浄化された土地・指定された土地の情報が必要

環境省 GETReC

“白”情報の収集スキームの検討

土壤汚染リスクに関する考え方(要旨)

土地取引における土壤汚染問題への対応のあり方に関する報告書
国土交通省 土地・水資源局土地政策課(H15.6.30)

- 土壤汚染に関する土地取引上のリスクのみを特別視せず、他の様々のリスク要因への対処と同様に、科学的かつ合理的な対応を行う必要がある。

さまざまなリスク要因の一つに他ならない。

- リスクに適切に対処するためには、リスクを軽視することでも、過剰なリスク回避行動を行う事でもなく、適切な『リスクマネジメント』の確率が必要となる。

社会生活においてはリスクは避けられない。

- リスクのみを特別視して、いたずらに過剰・無用な不安・混乱を招かずに、リスクに見合った適切な対応を行っていくことが求められる。

土壤汚染によって不利益が生じるリスクを極小化する合理的な対応が望まれる。

ASTM フェイズ ・ ESAについて

• ASTMと土壌汚染対策法の違い

目的

土壌汚染対策法

人の健康への影響の防止

ASTM

土地の購入者のリスクの低減

この規格に基づいて調査したが、汚染があると判断する証拠がなかったため、所有者としては責任がない。

この規格としてASTMフェイズ ・ が信用されている。

ASTMフェイズ / の規格は

土壌汚染対策法を補完する位置づけです。

ASTMの土壌汚染に関する規格と 調査のステップ

- E1528:取引審査 質問表による聞き取り調査
認定環境状態(汚染可能性)の推定
[なし]:調査終了 土地取引へ
- E1527:フェイズ ESA 資料調査・現地調査
認定環境状態(汚染可能性)の特定:具体的な指摘
[なし]:調査終了 土地取引へ
- E1903:フェイズ ESA 試料採取・分析
認定環境状態(汚染可能性)の確認
[なし]:調査終了 土地取引へ
[あり]:土地取引の再検討・解除
条件付で土地取引へ

但し、各ステップからはじめることも認められている。

フェイズ 環境サイトアセスメント その概念

- RECs (認定環境状態) を特定する。
- 既に存在する情報源に基づく。
- 「知る由がない」ということを扱う。
- CERCLA 指定有害物質と石油製品
- 商業用不動産が対象

個人住宅は対象外

住居が4戸を超える不動産

フェイズ 環境サイトアセスメント その内容

記録のレビュー（資料等調査）

E1528報告書

環境情報（合理的に確認可能な）

連邦、州、地方自治体等の行政記録

地形図・地質図・水理地質図などの物理的情報

土地の利用履歴情報

現地調査

聞き取り調査

イ．土地所有者および占有者

ロ．地方自治体の担当者

報告書の作成

フェイズ 環境サイトアセスメント その概念

- RECs (認定環境状態)を確認する。
- 試料採取と分析により土壌汚染の評価を行う。
- RECs に関してIPD (善意の買主の抗弁)を満足する。
- ビジネス判断のためにRECs を評価する。
- 完全なサイト調査を行うわけではない。

フェイズ 環境サイトアセスメント その内容

既存調査結果の利用

直接、フェイズ から始めることも可能。

契約

E1903は手引書、規定はユーザーとEPに任される。

業務計画策定

調査活動

現場スクリーニングと現場分析技術

環境媒質サンプリング

試料の取り扱い

データの評価と結果の解釈

予期しない結果がもたらす影響

報告書の作成

報告書は要求されていない。

フェイズ ESAの完了に当たっての 結論の選択肢

- 汚染の証拠はなかった。
- あるいは、汚染の存在が確認された。
 - IPD (善意の購入者の抗弁) は支持されない。
 - ユーザーは汚染状況を確定するためにデータを使用できる。
- あるいは、結論できない場合には
 - ・追加の調査 (アセスメント) を推奨する。
 - ・追加の調査 (アセスメント) を行う理由はない。
- 一般に、浄化の根拠を示すことは目的ではない。
- ビジネス判断を支援する情報を提供する。

フェイズ ESA 報告書

- **確認事項** 何が見つかったのか
- **結論の裏付け** 客観情報の提示
- **文書の作成**
- **必要としない場合** ユーザーとの合意に従う。
汚染が確認された時点で取引が終了する場合がある。
- **勧告 (Recommendations)** 要求がある場合。
ユーザーが勧告に従わない場合、裁判で不利になる。

ブラウンフィールド開発

米国における土壤汚染地の開発事例

- スーパーファンド法 …… 厳格な規定
土地所有者の責任において完全浄化
浄化に使われたファンドは約20%、最大の使用は裁判で約70%。
- 土地所有者が放棄・放置した土地・遊休地・過小利用地の増加
- 地域景観の悪化、治安の悪化、人口の流出、経済の落ち込み、従って*税収の減少*。
- 多くの土壤汚染地は、都市部の旧工業地帯で、経済的に疲弊した地域。
- **再開発の重要性は高い地域。**

ブラウンフィールドとは

- **定義:**
「現に汚染されている商工業地、もしくは汚染されていると考えられている商工業地で、放棄されたもの、遊休地となっているもの、または過少利用されているもの」
- 1997年クリントン大統領が『ブラウンフィールド開発』を提唱。
- スーパーファンド法の中和剂的な役割。
- 2002年『ブラウンフィールド法(土壤汚染土地法)』
スーパーファンド法における浄化義務対象の制限

- ブラウンフィールドの再開発により期待される効果

浄化措置による環境改善

地域経済を活性化して雇用の創出

自治体にとっての税収の増加

未利用地の保護と、都市の郊外化の阻止

既存の社会資本の活用

都市景観の改善

ブラウンフィールド法と日本の対応

- アメリカでは土壌汚染地だけを対象に支援を行うのではない。
 - 地域の問題としての**再開発**に土壌汚染を位置付けている。
 - 全体として開発を推進する。
 - 経済的効果の欠ける場合は、経過的な利用を図る。
 - アメリカでは自治体などの**公的機関の関与**が不可欠。
-
- 日本にとっても学ぶべき点は多い。
 - 環境面からも、経済面からも十分な浄化措置が実施された場合、『**安全土地認定証**』発行の制度の導入は、土壌汚染地の再開発促進に必要かつ効果的。
 - 限りある財政資源を、環境調査、浄化措置の開発初期段階に投じることは、効果的な政策手段である。