



EAnetwork

No. 8 2005年2月

河津(かわづ)桜は、2月上旬に開花する早咲きの桜として知られています。2月8日現在で開花は、20%だそうです。寒い日々が続いていますが、春はそこまでやってきていますね。さて、今回のEanetworkは、盛りだくさん3ページにわたってお送りいたします。

Environmental column

不動産取引や資産評価に際して土壌汚染リスクを把握することは既に一般的になりつつあります。こうした動きの契機となったのは土壌汚染対策法の施行などですが、実はそれ以前に21世紀の社会基盤を大きく変えるかもしれない動きがありました。私見に過ぎませんが、アース社の簡易調査手法とあわせて2回にわたってお話します。

1-1. OECD対日勧告(1999-2000)が土壌汚染問題を後押しした

1999年秋にOECD経済協力開発機構は都市問題専門家を派遣し、日本の代表的な都市(神戸・松江・東京)を調査し、高齢化、人口減少、経済力減衰が予測される日本の現状に鑑み、将来の施策の方向性を検討した結果、8項目にわたる勧告を日本側に提示しました。

この勧告は都市計画中央審議会での論議を経て、その後の都市再生本部設置に至り、今日における様々な都市再生関係の施策に直結したものとなっています。

この中でも注目されるのが、都市への投資の拡大であり、OECD勧告によると「近い将来の人口減少を考えるならば、都市の外苑部への拡張は非効率的」であり、「都市の中心部や低未利用地の高密度利用を支援し、都心部の住宅事情を改善するための政策を実施すべきである。」という点です。

戦後、ほぼ一貫して農村部に基盤をおく自民党単独政権であったため、都市への基盤・環境整備のための投資は劣後してきており、そのため、都市環境は諸外国に比較して劣悪といつてよいほどの状態に放置されてきました。生産性の高い都市環境は人的資本の発展には有利に働き、人的資本は知識基盤型経済の重要な要素となることを考えると国際競争力維持のためにも都市部への再投資はきわめて重要な政策転換といえます。

1-2. 都市再生と土壌汚染

2002年4月に都市再生特別措置法が成立し、都市のリストラチャーが進められることとなりました。近代の発展はとりわけ都市の発展に依存するところが多く、都市の衰退は国家の衰退を招くほどの影響を有しています。とりわけ東京・大阪においては日本経済の低迷とともにその国際的な地位や魅力が低下してきており、その地盤沈下が1990年代から継続する景気低迷を長引かせ、また、広義での不良債権問題の抜本的な解決の障害となっているといわれています。

今の時期に都市再生を行う背景を項目別に整理すると次の通りです。

- 産業構造の転換

…第2次産業から第3次産業へと産業構造の転換が進んでおり、これにあわせて土地の利用の用途転換を行う必要があり、とりわけ都市およびその周辺部においてはその影響の大きさから再開発の方向性について一定の誘導措置を執る必要があること。

- 既成市街地の陳腐化・空洞化

…インナーシティについては多くの先進国の都市部において抱える問題であり、日本においてはそれほどの深刻さはないものの、夜間人口の大幅な減少が地域の活力を喪失させているという形で問題となっている。ブラウンフィールド問題は都市周辺部の工場跡地において用途転換が進んでおらず、地域の発展の妨げとなっている。

- 都市計画の遅延
…特に環状道路・空港等の交通インフラにおいて計画策定後50年を経過しても着工のめどすら立っていないものも多く、交通渋滞による輸送コストの高止まりを招いている。
- 持続的成長の要請
…1999年の調査に基づき OECD の対日勧告が出され、都市再生の具体策の早期実行を強く要請した。
- 環境意識の高揚
…グリーン購入・エコシティ構想等、生存権的環境確保から地球環境保護へと都市市民の意識は変わってきており、現在の効率優先の都市計画についてその枠内で対応するには限度があり、法制度そのものについて変革の時期にきている。

1-3. 再生ターゲットとなる工場跡地の土壌汚染問題

遊休地とりわけ工場跡地の用途転用が進まない理由は 個別企業の必要性の程度、適切なプロジェクト、インフラの整備、交通アクセス等の他、土壌汚染問題の存在があります。ここでようやく「土壌汚染問題の存在」という主題にたどり着きます。本旨について特に留意しなければならないことは廃掃法改正の1977年頃までは有害物質を自己の所有地に埋立処理をすることについては特に規制がなく、また、当時(現在でも)は産業廃棄物の処分場が十分でなかったこともあり、工場敷地内に高濃度の有害物質が埋められている可能性があるということです。工場の集中していた東京都内の東部、特に墨田区、江東区、葛飾区等の工場地については直ちに健康被害が生じるかどうかは別として、用途転換時に土壌汚染調査をするという仕組みがなかったことから地中に汚染物質が残存している可能性は高いといえます。

都市再生や不動産投資ファンドの対象物件は地方中核都市にまで広がりつつあります。国民の環境意識の高まり、投資基準の国際標準化(グローバルスタンダード)、企業の説明責任の定着とあいまって、不動産資産が抱えるさまざまな側面を社会に向かってより明確に公開する時代の到来が、土壌汚染問題の背景にあるといえるのではないのでしょうか。

今月の担当：アースアプレイザル 執行役員 大塚 雅隆

「土壌汚染」・「地質汚染」・「地盤汚染」 その3

前回に引き続き、「土壌汚染」「地質汚染」「地盤汚染」の用語の持つ意味の違いをご紹介します。今回は、地盤汚染の用語の背景をお届けします。

● 地盤汚染

『地盤汚染』の呼称は、基本的には地質汚染と同様に、昭和50年(1975年)代以降の、企業跡地の再開発等による市街地での土壌汚染が顕在化するようになってから、その対象が農地土壌ではなく工場や宅地の基礎地盤であったことから、地盤工学や土木分野の技術者によって用いられるようになりました。

3回にわたり「土壌汚染」「地質汚染」「地盤汚染」という用語の意味の背景、違いについて整理してみました。これら3つの用語は、基本的には同義語とみなせますが、実際使う人の立場、分野によって定義やニュアンスは異なっています。「土壌汚染」「地質汚染」については、前回、前々回のNewsをごらんください。バックナンバーは、弊社のホームページに掲載しております。

<http://www.earth-app.co.jp/eanetwork.htm>

アースアプレイザル 技術顧問 中村 裕昭
技術士(建設部門)

日経産業新聞に掲載されました。「汚染土地の減価簡易評価」

アースアプレイザルは、2月14日で設立から丸3年が経ちました。この間日経新聞や、日経産業新聞、日刊建設など多くのメディアに弊社の記事が掲載されました。最近では、2月2日に日経産業新聞に掲載されました。アースグループでは、東京23区に加え、首都圏四都県、大阪府、兵庫県、中国地方三県、香川県、愛媛県の市区部、札幌市、名古屋市、福岡市、北九州市で土壤汚染の可能性のある不動産約70万件の地図データベースを整備いたしました。

記事にある簡易評価 Phase0.3 調査に加え、Phase0.5、Phase0.8、Phase1.0、Phase1.5、Phase2.0、他社の調査報告書のレビュー、競売案件用調査、不動産証券化用調査、資産管理オーナーズコンサルティング、土壤浄化コンストラクションマネジメント等々お客様のニーズ(調査レベル・納期・価格)に合わせた調査を行っております。ご相談は、お気軽にご連絡ください。

アースアプレイザル TEL 03-5298-2151

今回のEAnetworkいかがでしたでしょうか。このニュースレターへの感想や土壤汚染に関するご質問など、お気軽にFax または news@earth-app.co.jp までご連絡ください。

このEAnetworkは、過去に弊社セミナーにご参加いただいた方及び弊社へ調査のご依頼を頂いたお客様にお送りしております。以後メーリングリストでの配信希望の方は、下記にチェックの上FAXにてご返送、または news@earth-app.co.jp までご連絡ください。

また、今後配信を希望されない方は、お手数ですが同様にご連絡ください。

株式会社アースアプレイザル

編集者：藤井史枝

TEL: 03-5298-2151

FAX 03-3252-5411

会社名

お客様名

次回の配信から、メーリングリストでの配信希望 e-mail:

次回の配信を希望しない

コメント

アースアプレイザルグループおよび業務提携先

札幌アースアプレイザル(北海道)、アースアプレイザルN・E(神奈川)、中央開発・基礎地盤コンサルタンツ・ジオテック・りんかい日産建設・協和地下開発(関東)、アイエーシー(神奈川)、細野建設(長野)、トーエネック・フルエンゲ、東邦地水(中部)、建設基礎調査設計事務所(静岡)、阪神測建(関西)、三協エンジニア(奈良)、エイトコンサルタント(岡山)、復建調査設計(広島)、藤井基礎設計事務所(島根)、日本地研・アースアプレイザル九州(福岡)、リサイクルワン