



5月の連休に高知県へお遍路の旅に行ってきました。かかえられる必要最低限の荷物だけを背負い、真っ青な空と果てしない海だけの道を毎日ひたすら歩いていると、執着心や欲が薄れ、物事をシンプルに捉えられるような気がします。道端の小さな草花や生き物たちに、それぞれ与えられた場所で懸命に生き抜く姿の美しさと逞しさを見ました。歩くスピードでこそ感じる命の輝きと、内なる気付きに出会えた、かけがえのない旅になりました。(R.T)

☆フェイズ I 評価の規格化の動きーその1☆

2007年4月、建物や設備のロングライフ化を目標として、BELCAより『不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン改訂(2007年版)』が発表された。このガイドラインでは、土壤汚染リスク評価が挙げられており、その評価手法としてBELCAのフェイズ I 評価が規格化されている。BELCAは社団法人建築・設備維持保全推進協会(平成元年設立)の略であり、建設、設計、設備およびそのメーカー、不動産およびその管理、コンサルタント等の建設関連業種が加盟している。

不動産投資・取引を対象としたフェイズ I 評価をBELCAが規格化した背景として、従来一般的な規格が存在せず、実施する会社がそれぞれの判断により実行していたため、依頼する側の混乱を招き、適正な評価が困難な状態となっていたことがあげられる。例えば、土壤汚染資料等調査では当該地のみを対象とするのか、もらい汚染を配慮して周辺地まで対象とするのか等である。

社団法人土壤環境センターの土壤汚染状況調査・対策に関する実態調査結果(平成17年度)によると、同センターのメンバー会社が平成17年度に実施した土壤汚染調査の内、土壤汚染対策法の対象となるケースがわずか3%以下で、自治体の条例等を含めても20%未満であった。他の80%以上は自主調査で、大部分が不動産取引や環境評価等に関連する不動産評価であったことが報告されている。このような状況下において、不動産投資・取引を対象としてフェイズ I 評価が具体的に規格化されたことは大きな意味がある。

BELCAが提唱しているフェイズ I 評価は、①既存情報の確認、②現地調査、③ヒヤリング調査、④報告書作成、の4つの要素から構成されている。

①はいわゆる資料調査であり、公開されている環境関連情報と、土地利用変遷に関する情報に関して、対象とする地域範囲、年代とその間隔について記述している。②については調査の範囲や実施する回数に加え、天候や障害物の制約により視認できない場合は、報告書に明記すること、調査は十分な経験や知識を備えた者が実施することを記述している。③では対象者、内容、時期と回数、方法について記述しており、ヒヤリング調査結果は議事録としてまとめて報告書に添付することを要求している。また、自治体の環境担当部局へのヒヤリングについても記述がある。④ではREC※を抽出してその理由を説明することを要求している。また、修復・対策費用の評価等はフェイズ I 評価の規格外であり、依頼があった場合はフェイズ I 評価の対象外であることを明記することとしている。

RECは、Recognized Environmental Conditionの略であり、BELCAガイドラインでは「使用履歴のある有害物質や石油製品などが、現時点で漏洩している状態にある、過去に漏洩した履歴がある、あるいは将来において漏洩が発生することが十分に懸念され、土壌や地下水に影響を引き起こすような状況があれば、その事実をRECと判断する。したがって、過去から現在までの法律

等が求めてきた維持管理要件等を遵守してきた不動産であっても REC が存在することがある。なお、一般に人の健康や生活環境に対して脅威とならないと判断されるものは REC と判断されない場合がある。」と定義されている。

簡単に言えば、“土壌汚染が生じる可能性がある状況”である。この BELCA の REC の定義は、米国の不動産投資・取引を対象にした ASTM Standards on Environmental Site Assessments for Commercial Real Estate に基づく定義と同じである。次号から、フェイズ I 評価の規格化の歴史について記述していく。

アースアプレイザル 技術顧問 西田 道夫 技術士（応用理学・建設）

☆土壌汚染対策法第5条第1項に基づく指定区域、現在の状況☆

環境省 HP では 2007 年 5 月 16 日現在、指定区域状況が「2007 年 4 月 30 日現在」となっております。環境省の HP に掲載されている自治体に限り、弊社独自に「2007 年 2 月 16 日～5 月 16 日」の期間について調査（HP や直接電話で確認調査）をした結果をまとめました。詳細は以下の通りです。

環境省 HP に掲載されている指定区域（2007 年 4 月 30 日現在）は 104 カ所、一部解除されている区域は 5 ケ所、解除は 87 カ所の計 196 カ所となっています。

弊社の調査結果（2007 年 5 月 16 日現在）では土壌汚染対策法第 5 条第 1 項に基づく指定区域が全国で 105 カ所になっています。また、過去に指定され、一部解除されている地域は 4 ケ所、指定が解除された区域が 91 カ所となっています。

調査の結果、新規情報（HP と異なる）が 4 カ所あったため、お知らせ致します。

未掲載：大阪府茨木市下穂積 3 丁目（指定）H19.4.18

未掲載：大阪府茨木市庄 1 丁目（指定）H19.4.18

未掲載：大阪府吹田市高浜町（指定）H19.4.25

未掲載：東京都板橋区大原町（指定）H19.5.16

環境省 HP <http://www.env.go.jp/water/dojo/sekou/shitei.html>

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壌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。

弊社の個人情報保護に関する基本方針は、弊社ホームページに掲載しております (<http://www.earth-app.co.jp/privacypolicy.htm>)。個人利用に関して同意いただけない場合、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。基本方針に基づき、責任を持って登録を削除させていただきます。

株式会社アースアプレイザル

編集者：藤井史枝

伊藤祥子

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）、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・神港サービス（関東）、アイエーシー（神奈川）、細野建設（長野）、トーエネック・フルエング・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ツ（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、グリーンフィールド EA（大阪）