



EAnetwork

当ニュースレターでは、株式会社アースアプライザルより、最新のニュースと解説を定期的にお届けしています。このEAnetworkは弊社HPより配信のご登録を行われた方、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。

ニュースレターの送付には、お客様から頂戴したお名刺やお申し込みになった電子メールに記載されたお客様の個人情報を利用しております。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、お手数ですが最終ページにチェック、ご記入の上FAXにてご返送、または`eanews@earth-app.co.jp`までご連絡ください。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。

今回のコラムは『フェイズI評価の規格化の動き-その7』と『エンジニアリングリポートの実務(1)』をお送り致します。

☆ Environmental column ☆

フェイズI評価の規格化の動き-その7[AAI(All Appropriate Inquiry)]

ASTMのESA報告書は、基本的には法に定められたAAI(All Appropriate Inquiry: 全ての適切な調査)を具体的に満足していることを表明するものである。AAIは善意の土地の所有者を保護(ILD: Innocent Landowner Defense)するための条件として設定された概念であり、これだけの調査を行った結果でも汚染の存在を知る由もなかった、ということを目指すための条件である。ASTMフェイズI・IIは、その条件を満足する規格として広く活用されてきた。2002年のブラウンフィールド法においてAAIが法の標準規格として、以下の10の基準が設定された。

1. EP(環境プロフェッショナル)の調査結果であること。
2. その不動産の、過去と現在の所有者、管理者、占有者への聞取
3. 対象地の初めの開発から現在までの使用履歴情報のレビュー
4. 連邦や州などの法に基づくその不動産の環境浄化担保権の確認
5. 対象地及び周辺地の汚染状況に係る行政記録の調査
6. 対象地と隣接する不動産の目視調査
7. 保護される立場にとって特定の知識、あるいは経験
8. 汚染が無い場合の購入価格と、ある場合の購入価格との関係
9. 不動産について一般的あるいは合理的に確認可能な情報
10. 不動産に汚染が存在する、あるいは存在する可能性の明白度

1. <EP(環境プロフェッショナル)の調査結果であること>

調査はEP(Environmental Professional)によって実行されなくてはならない。EPについては、EPA(米国環境保護庁)にはEPとしての資格は存在しないが、不動産への放出や放出のおそれがある状態に対して、業務の目的と遂行要件に十分満足する所見と結論を作成するための判断を行える、特定な知識や経験を有する人物とされている。そのようなEPは以下の条件に適合しなくてはならない。

- (1) 地盤工学技術者(Professional Engineer)または地質技術者(Professional Geologist)の免許、あるいは資格を有しており、3年のフルタイムの経験を有する者。

- (2) 環境調査を実施する免許、あるいは環境サイトアセスメントの実施資格を有しており、3年のフルタイムの経験を有する者。
- (3) 工学あるいは理学（環境学、地質学）の学士、あるいはそれ以上の学位を有し、5年のフルタイムの経験を有する者。
- (4) あるいは、10年のフルタイムの経験を有する者。

日本では土壌汚染調査に関する技術的資格としては、指定調査機関の技術管理者の資格に以下の条件が設定されている。

- イ) 土壌汚染の調査に関して3年以上の実務経験を有する者。実務経験とは、調査計画の立案、調査実施の管理、調査結果のとりまとめを一貫して実施した経験を指す。
- ロ) 地質業あるいは建設コンサルタント業（地質または土質に係るもの）の技術上の管理者。技術上の管理者とは、地質調査業登録規定、建設コンサルタント登録規定においておくことが義務付けられている技術上の管理者を指す。
- ハ) 土壌汚染調査に関して上記の条件と同等以上の知識および技術を有する者。

2. 〈その不動産の、過去と現在の所有者、管理者、占有者への聞き取り〉

聞き取り調査は、その不動産における潜在的な汚染情報を収集することを目的として実施しなくてはならない。放棄されて所有者、管理者、および占有者が不明の不動産があるときは、その不動産を観察可能と思われる近隣に住んでいる、一人以上の所有者、あるいは占有者に対して、聞き取り調査を行うことが義務付けられている。聞き取り調査の質問事項は、調査を実行するEPの裁量に任されている。

わが国の土壌汚染状況調査では、放棄された不動産に関する聞き取り調査の手法については明記されていない。米国では現実に土壌汚染が存在する不動産が放棄されていることから、放棄された不動産への現実的な対応策が考えられ、実行されている。わが国でも、現実として土壌汚染がもたらす問題を様々な面から捉えるという観点から、今後要求されるであろう。

3. 〈対象地の初めの開発から現在までの使用履歴情報のレビュー〉以降については、『フェイズI 評価の規格化の動き-その8』から継続する。

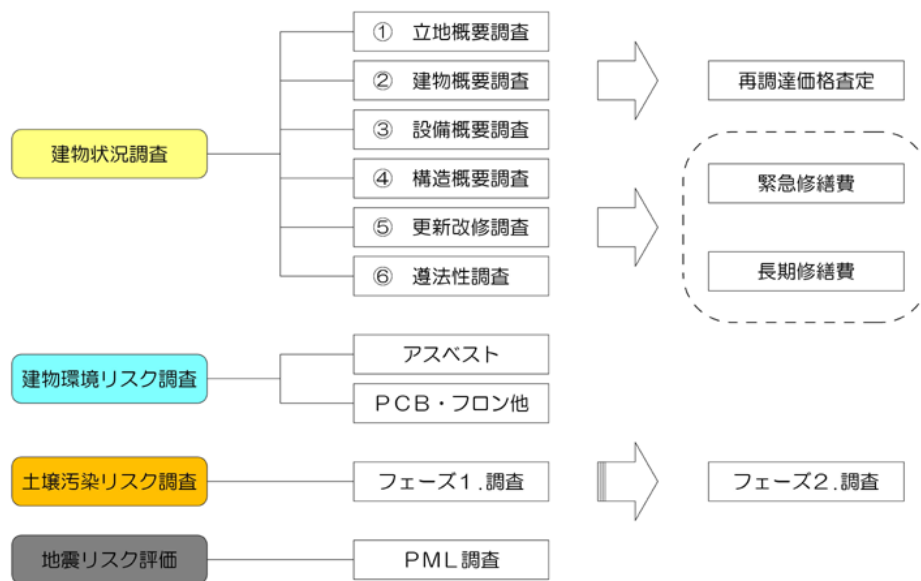
アースアプレイザル 技術顧問 西田 道夫 技術士（応用理学・建設）

☆エンジニアリングレポートの実務-(1) ☆

エンジニアリングレポートの調査事項には下図のように四つの分野があります。メインとなるのは建物状況調査で、これには①立地、②建築、③設備、④構造、⑤更新改修、⑥遵法性の各調査を行い、これによって、再調達価格を査定したり、緊急修繕費、長期修繕費用を査定したりします。

付帯調査としては建物環境リスク調査でこれにはアスベスト・PCB・フロン等の有無及び存在状況の調査が行われます。土壌汚染リスク調査は建物そのものではありませんが、建物の敷地に存在する有害物質等の調査を行います。

地震リスク調査では建物構造及び地盤状況から建物標準耐用年数中に発生する最大規模の地震による被害額（地震を受けた場合の補修費の予測リスク）をPML(※)という指標（%）で表示し、建物を証券化する場合などの各付けや、耐震補強必要性の判断などに利用されます。



今回は、メインとなる建物現状調査について、調査者から見た実務についてお話いたします。

まず、調査を行うために現場でかけられる時間は皆さん実際どのくらいだと思いますか？（5,000 m²程度の中規模事務所ビルを例にしますと）1週間？ 3日？ それとも1日くらい？

いいえ平均 1 棟 2～3 時間です。これには案内者や立会者の時間的制約が影響している事も確かですが、その多くは入居中でありテナントや社員の方が働いていたり営業中であったりする事が最も大きな要因です。私たち調査者はその業務の性質上「招かざる客」である事が多く、限られた時間のなかで漏れが無くかつ正確な調査結果を出さなければなりません。長時間の調査や再調査は多くの関係者に時間的負担をかける事になるため絶対避けなくてはならず、ある意味一発勝負です。調査に立ち会う関係者は、建物の管理者はもちろんの事ですが、ご依頼者、金融関係者、不動産鑑定会社など多彩です。一方、私共調査者もチームを組みます。チームメンバーは建築担当、設備担当、環境担当の最低 3 人で、立会者の案内で全員同時に動きます。単独行動はプライバシーの事もあり許されません。まごまごしていると置いてゆかれたり行方不明になったりします。しかしメンバー各自の担当調査内容が異なるため、それぞれが時間をかけたい場所や部位は、メンバー各自それぞれが異なるため、自分以外のメンバーがどこに時間をかけたいかを知り、お互いが協力し合わないと、調査漏れが出たりその内容が薄くなったりします。その為チーム力が大変重要になります。アースアプレイザルではチーム全員の動きを見ている統括者も付けるようにしているため、4 人になるケースが一般的です。

次回は建物現状調査で、最近とくに重要になってきた「遵法性」の調査実務についてお話したいと思います。

(※) Probable Maximum Loss の略で最大期待損失の意味

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eanews@earth-app.co.jpまでご連絡ください。

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eanews@earth-app.co.jpまでご連絡ください。

株式会社アースアプライザル

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

アースアプライザルグループおよび業務提携先

札幌アースアプライザル（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・リサイクルワン・協和地下開発・神港サービス（関東）、アイエーシー（神奈川）、トーエネック・フルエンゲル・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）、アースアプライザルGF（大阪）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）、東建工業・アースアプライザル九州（福岡）、三矢エンジニアリング（沖縄）