



EAnetwork

当ニュースレターは、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まいります。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『不動産流通と土壤汚染～本当のリスクとは何か～』をお送り致します。

☆ Environmental column ☆

不動産流通と土壤汚染～本当のリスクとは何か～①土壤汚染に対する認識

(建通新聞 2008年8月1日・8月4日号より転載)

土壤汚染対策法が施行されて5年が過ぎ、環境省は「土壤環境施策の在り方」、国土交通省は「土地有効活用」の視点から現行法の見直しを進めている。国内で実施されている土壤汚染調査・対策は、その8割が土地売買に伴うものだといわれており、もはや「人の健康被害防止」という法の目的と現実との乖離（かいり）は明らかだ。

その一方では、不動産鑑定評価におけるリスク調査のニーズはますます高度化・多様化し、日本の企業会計でも土壤汚染などの措置費用が「環境債務」として位置付けられ、その評価・開示が義務付けられようとしている。不動産取引にとって本当の土壤汚染リスクとは何か。土壤汚染調査・対策の「現状」と、デューデリジェンス（不動産投資の価値を判断するための調査）からの「要請」を知る協同組合地盤環境技術研究センターの西田道夫理事に問題点を整理してもらった。

土壤汚染そのものは江戸期の鉱山開発から今日まで問題となっているが、わが国で都市型市街地土壤汚染が社会的に問題視され始めたのは、1970年代後半に入ってからである。当初は土壤汚染というよりは、地下水に溶け込んでいた有害物質の顕在化であり、地下水汚染が問題だった。

また、多くの場合、その有害物質が揮発性有機化合物であったために、土壤の不飽和帯に揮発したガスが存在することも確認された。このため当初の土壤汚染対策は、地下水揚水法、土壤ガス吸引法が主体であった。

しかし、地上で使われている有害物質が地下水へ直接溶け込むということは考え難い。地下水が有害物質を含む土壤を流れることによって、その土壤から有害物質が溶出して地下水を汚染している、ということである。土壤汚染という認識はこうして生まれた。

ただ、当初の認識は土壤の環境を意識したものであり、食物連鎖などによる人の健康への影響を問題視したものであった。土壤は不動産の地皮下を構成するものであるが、不動産価値という面では特に意識されることはなかった。

90年代の半ば、バブル経済の崩壊に合わせて、大企業の工場敷地の転売が多くなり、その跡地がマンションなどに用途変更されるケースが増えてきた。特に外資系企業の土地取得が活発になり、以前から土壤汚染を不動産評価項目としていた外資系企業は、国内の不動産に対しても土壤汚染のチェックを要求してきたのである。

外資系企業が土壤汚染に神経質になった一因は、現実に重大な健康被害が発生し、スーパーファンド法のような厳格責任を迫及する制度が、欧米諸国に存在したことによる。

しかし、当時のわが国では、土壌汚染や地下水汚染による健康被害に対する市民の認識は希薄であった。

制度としては 1991 年に土壌環境基準が、97 年に地下水環境基準が制定された。だが、土壌も地下水も含めた、いわゆる地盤環境を全体的に見るという観点が十分でなかった。国内においては土壌汚染に対する問題意識を持つ人は、調査や対策を行う業界のごく一部に限られており、その一部の人たちでさえ、土壌汚染がもたらす影響を明確に認識していたとは言い難い。

このように、問題意識が欠如しているわが国に、重大な健康被害が生じて大きな問題となった米国などの考え方による、土壌汚染に対する取り組みが求められた結果、土壌汚染が現実的にもたらす問題点を認識する時間もなく、ただ単に当時の環境基準に基づいた土壌汚染の判定が行われた。土壌汚染はそれがもたらす影響とは関係なく、基準値との比較によって論じられるようになり、現在もその考えが主流となっている。

その後、2003 年 2 月 15 日に土壌汚染対策法が施行されたのを境に、急速に土壌汚染に対する関心が高まり、調査・対策の事例が急増した。この時点で土壌汚染の発生が急増したわけではないにもかかわらず。

土壌汚染の主な原因は、環境省の報告にあるように、有害物質を不適切な取り扱いによって地下に浸透させてしまったケースや、施設の損傷により有害物質が地下に浸透してしまったケースが全体の 3分の2 を占めている。

土壌汚染は意図的なものではないし、もともと罪の意識など誰にもない。特に有害物質と指定されている物質についても、初めはその物質の有効性が注目され、有害性は問題が発生した後に明らかになったものである。問題が指摘された後は、当然ながら有害物質の使用には十分な配慮が求められるようになった。その後、土壌汚染の発生件数は減少していると思われる。

つまり一部の例外を除き、土壌汚染は有害性が指摘される以前にすでに発生し、現在まで残置していたものが、調査の結果、明らかになったものなのである。『負の遺産』といわれるゆえんはここにある。

(建通新聞 2008 年 8 月 1 日・8 月 4 日号より転載)

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)

西田道夫のちょっと一息

2008 年 7 月の初めに、Baseball を楽しみにニューヨークとアイオアとシアトルに行ってきました。それを 3 回に分けて記載します。第 1 回は文化になった Baseball (ニューヨーク州クーパースタウン)、第 2 回は National Pastime としての Baseball (アイオア州ダイヤーズビル)、最後は MLB の観戦 (シアトル SAFECO Field) です。

—第 1 回 BASEBALL の心に触れて—

2008 年 7 月 2 日、ニューヨークの北西約 400km にあるクーパースタウンに行きました。クーパースタウンと聞いて、ピンとくる人は野球に関心がある人です。そこは人口 1 万人にも満たない小さな街です。しかし、アメリカにとっては、特に、その文化にとっては重要な街なのです。昭和天皇が訪米された際に、最初に訪れた街がクーパースタウンです。これはアメリカの粋な計らいによるものです。アメリカを楽しんでもらうためには如何したら良いかを考えた末、思いついた計画だったそうです。何故かって?ですか。それはアメリカを代表する文化の一つである野球に関する資料館、『Baseball Hall of Fame (野球の殿堂)』がそこにあるからです。

ニューヨークから4時間以上走って、北海道をスケールアップしたような景色を通り、小さな丘を越えて瀟洒な街に入る。10時を過ぎたあたり。クーパースタウンに到着。Baseball Hall of Fameの前には、ユニフォームを着た子供、その手を引く父親が集まっている。その父親もユニフォームを着ている。みんなの顔が期待感で満ちている。

ワクワクしながら中へ。ゲートを入るときに手の甲へハンコを押される。これで今日は何回も出たり入ったりが可能となる。まず初めに、殿堂入りの表彰式のときの写真。廊下の両脇に50名程度の写真が飾ってあるが、殆どの選手の名前は知っている、耳にしたことがある。その彼等が、とても晴々として、夢を見る少年のように嬉しい表情をしている。殿堂に入るといことが彼らにとっては当に憧れなのだろう。その写真を見ている人たちも、彼らに憧れている表情である。多分、私もそうだったのだろう。1階の中央には殿堂入りした人たちのレリーフが飾ってある。選手だけではなく、審判も、コミッショナーも、アナウンサーも、新聞記者も、野球に関するあらゆる人たちが対象になっている。太陽の光が入るようになっているこのホールには、伝説が満ち溢れている。一番奥には、第1回の殿堂入りの5名が飾ってある。その一人がベーブ・ルース。そのベーブ・ルースが1919年にボストン・レッドソックスからニューヨーク・ヤンキースにトレードされた時の契約書も展示してある。このトレードのおかげでレッドソックスは2004年までワールドシリーズを制することが出来なかった。バンビーノの呪いと言われている。野球を扱った映画も展示されており、当然、今回の目的の一つである“Field of Dreams”もある。ロバート・レッドフォードの“ナチュラル”、トム・ハンクスが渋い“プリティ・リーグ”、ゲーリー・クーパーが主演したルー・ゲーリックの伝記映画“打撃王”、その他、いろいろ。“プリティ・リーグ”は、第2次大戦中に実在した女性のプロ野球リーグの話であるが、野球の殿堂にはそのコーナーもある。2階にはいろいろな記録が掲げられている。生涯打率のところでは、現役選手のトップが0.333で“ICHIRO SUZUKI”。彼は日本から行ったイチローではなく、日本にいたことがあるイチロー。ケースに入ったボールには“nomo 6.2.95”と手書きで記されている。野茂英雄のメジャー初勝利のウイニング・ボールである。野茂はイチローよりもメジャーリーグに大きな存在を残した、と言われている。1994年、MLBは最大の危機を迎えた。第2次世界大戦中でも中止されなかったワールドシリーズが、選手と経営者のコジレから中止に追い込まれ、ファンの多くが失望した。そして、1995年の開幕も1ヶ月遅れの5月から。多くの野球関係者がどれだけのファンが戻ってくれるかを心配していた。そこに登場したのが日本から来たトルネード、野茂である。彼が築く三振の山がファンを球場へ呼び戻した。その年、野茂のいるドジャースはプレイ・オフでシンシナティ・レッズに敗れた。試合後、ドジャースのベンチにレッズの主力プレーヤー：バリー・ラーキンが来て、野茂の手をとって、「君のおかげでメジャーリーグは救われた。ありがとう」とお礼を言ったそうである。泣かせる話じゃないか。95年はまさに野茂一色であり、ノモマニアという言葉さえ出来た。

何処を見ても飽きない。カミさんは私の蘊蓄によく耳を向けてくれる。嬉しそうに話をしている私を見ているのが幸せだった、と言ってくれた。これも結構泣かせる話だよ。そのカミさんがある写真の前で動かない。誰かと思えば“デレック・シータ”。ヤンキース一番のナイスガイである。まあ、しょうがないか。松坂の女房役“ジェイソン・バリテック”の前でも動かない。これではいつまでたっても終わらない。昼になったので外へ出る。近くに現在の野球のルールを作った人と言われている“アブナー・ダブルディ”を記念して、作られた野球場がある。その日もアマチュアのゲームが行われていたが、審判もメジャーリーグ流の派手なアクションで格好よく決めている。1塁・3塁のコーチーズボックスに入るコーチはヘルメットをかぶっている。アメリカでは去年、打球がコーチに当たる事故があったため、全ての試合でコーチがヘルメットを着用することが決められたが、ここでもそれが守られている。自分を自分で守るという意識がハッキリしている。ホームプレートを見ると何となく違和感がある。キャッチャーがミットを右手にはめている。ということは左利きのキャッチャー。日本では見られない光景だと思う。高校野球ではファースト以外で左利きの内野手が時々いるが、左利きのキャッチャーはどうだろうか。この国は何でもありだなあ、と感心させられる。

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)

☆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 2008 年 8 月 12 日現在、指定区域状況が「2008 年 7 月 31 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「2008 年 5 月 23 日～2008 年 8 月 12 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（2008 年 7 月 31 日現在）は 136 ケ所、一部解除されている区域は 15 ケ所、解除は 140 ケ所の計 291 ケ所となっています。

弊社の調査結果（2008 年 8 月 12 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 136 ケ所になっています。また、過去に指定され、一部解除されている地域は 14 ケ所、指定が解除された区域が 143 ケ所となっています。

調査の結果（8 月 12 日現在）、新規情報（HP と異なる）が 3 ケ所あったため、お知らせ致します。

47：群馬県高崎市倉賀野町（解除）H20.7.31

242：東京都西東京市向台町3丁目（解除）H20.8.12

未掲載：神奈川県大和市深見西2丁目（指定）H20.7.25

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eanews@earth-app.co.jpまでご連絡ください。

以後メール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、メール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ト・シオテック・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）、アースアプレイザル 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・アースアプレイザル九州（福岡）、三矢エンジニアリング（沖縄）