



EAnetwork

当ニュースレターは、株式会社アースアプレイザルより、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～』（最終）をお送り致します。

☆ Environmental column ☆

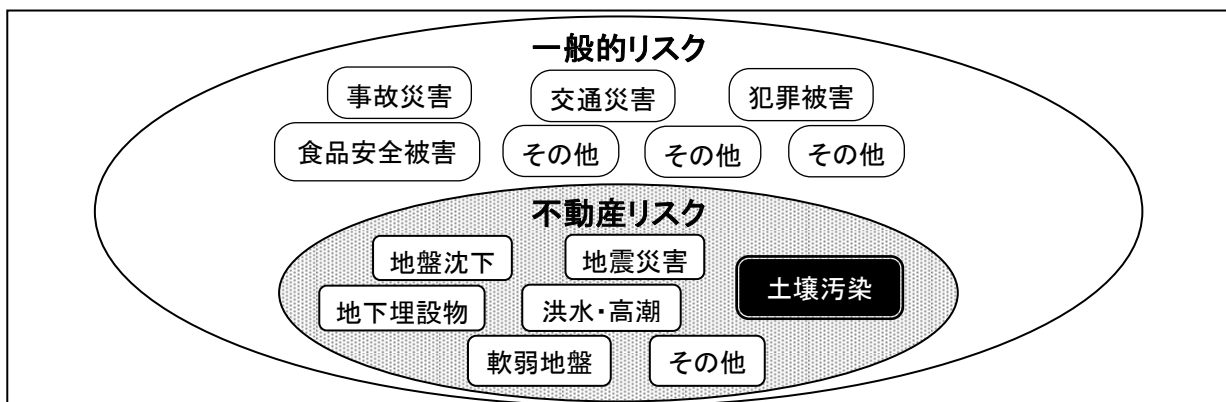
不動産流通と土壤汚染～本当のリスクとは何か～③不動産業界の現実

(建通新聞 2008年8月7日・8日号より転載)

不動産として評価する場合、土壤汚染は環境リスクというよりも、企業のイメージにダメージを与える事業リスクとしてとらえる観念が強く、土地を自然の存在としてとらえて環境管理を行うという概念が、不動産業界全体において見る事ができない。これは不動産業界に限ったことではない。わが国の土壤汚染に対する概念は、法の理念とは乖離しており「土壤汚染はあってはならないもの」という考えが優先され、土壤汚染の現実を適切に把握してどのように対応するか、言い換えれば、土壤汚染は現実に存在するものとして、どのように付き合うか、土壤汚染のリスクを適切に評価して、そのリスクをどのように低減しようとするか、という考え方が欠如している。

それでも、最近是比较的柔軟な対応も見られるようになった。対象となる不動産をどうしても取得したい場合は、「完全浄化」というような厳しい要求はしない場合もある。皮肉なことに、この場合の対応が結果的には環境リスク管理を理解しているということになる。

不動産取引においてはさまざまなリスクが存在する。地盤沈下、地下埋設物、地震災害、洪水・高潮などもそうだ。社会的なリスクではないが埋蔵文化財の有無といった要素もある。土壤汚染もそうしたリスクの1つに過ぎない。土壤汚染だからといって特別視することでなく、ほかのさまざまなリスク要因への対処と同様に、科学的かつ合理的対応が必要だ。リスクに適切に対処することは、リスクを軽視することでも、過剰にリスクを回避することでもない。適切にリスクを評価し、それに見合った対応を適切に実行することだ。



土地取引市場で問題となる土壤汚染もさまざまなリスク要因の一つに他ならない。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、他のリスク要因への対処と同様に、化学的かつ合理的な対応を行っていく必要がある。

土地取引上のリスク要因の一つとしての土壤汚染

日本における不動産の考え方は、土地は私有財産であって、一般的には「建物が建つ場所（それから利益を生むもの）」という感覚が強い。少なくとも地下にさまざまなリスク、特に、環境リスクが存在するという感覚はなかった。環境問題の対象として不動産を考えるということではなく、主として価格に着目してきた。

不動産取引は基本的には相対取引であり、希望者がいれば取引は成立する。現実には「土壌汚染など関係ない」という取引が都心部には存在する。仮の話ではあるが、土壌汚染が存在しても東京・銀座の土地取引は成立する可能性が高いが、地方都市の土地は土壌汚染が存在した場合、取引が成立しない可能性が高くなる。

つまり、収益性が見いだせれば土壌汚染のリスクなどは関係なく取引は進められるのである。しかし、土壌汚染が発覚して対象地の市場減退を招いた瞬間、誰かが大損をする。これは、土壌汚染に限ったことではなく、ほかのリスクでも同じである。ところが、現実には土壌汚染がもたらすリスクは明確ではない。このため、土壌汚染には不安の視線が向けられることになる。

土壌汚染対策法は一定の効果をもたらした。少なくとも「土壌汚染」という社会的認識を確立した。ただ、浄化の基準（必要条件）が明確でないこと、自然由来を法の対象外としたことなどによってかえって混乱を招いてしまったことも現実である。法第7条は、健康被害が生じている、あるいはその可能性があるとして都道府県知事が認めた場合に、修復措置の命令を発動することができるように定めているだけである。これは健康被害の発生を防止するという法の主旨から見て当然の条項だといえよう。

しかし、その実態はというと、健康被害とは無関係に指定基準値を超過しているというだけで、掘削除去などの措置が実施されたり、要求されたりしている。自然由来についても、法の対象外であるにもかかわらず、浄化が要求され実施されている。これらも土壌汚染のリスクが明確にされないために生じた不安によって引き起こされた混乱である。

このような事態は、国が社会的に同意を得られるような土壌汚染の許容範囲、あるいは地盤環境の目標を設定しない限り、繰り返される。土壌汚染がもたらすリスクとは関係なく、単に指定基準値を超過したという理由だけで、掘削除去などの過剰な浄化がまかり通ることを心配せずにはいられない。

おわり

(建通新聞 2008年8月7日・8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)

西田道夫のずっと一息

☆ 東京駅 JR西日本 500系



10月15日、明日から開催される全地連技術e-フォーラム2008に参加するため、高知に向けて移動する。現在は東京から高知へ行く人は、1時間25分の飛行機の利用が一般的だそうだ。私は色々考えたけれど、鉄道を使うことにした。その理由は以下の通りである。

12時13分、東京駅16番ホームに有楽町方面(博多方面とも言う)から「のぞみ6号」が到着。

グレーとブルーの少し小ぶりの丸い車体と長いノーズが特徴の500系である。1997年に鮮烈なデビューを果たし、それまでの鉄道車両の概念を越えた500系であるが、その後700系、更には500系の後継車両としてのN700系が運転を始めており、僅か11年で主役の座を降りようとしている。余りにも従来のものと異なるようなものは受け入れ難い、という日本では無理があったのだろうか。エースはエースのまままで終わらせない。

「のぞみ6号」は折り返し12時30分発の「のぞみ29号」となって西下する。私はその500系のぞみに乗りたいがために鉄道での高知入りをを選択した。東京駅では出発時間になっても発車のベルもチャイムの音もなく、隣のホームに車両が到着したかのような感じを残しながらすべるようにホームを離れた。有楽町付近で500系を追い越したN700系とすれ違う。その後も700系、300系と時を開けずすれ違う。車内アナウンスは「次は品川」と告げているが、品川で降りる人はいないだろう。それでも次が品川という車内アナウンスは必要であろうか。品川駅に停車することに何となく違和感を感じる。しかし、品川での乗車客はケッコウ多い。東京駅の乗客数と同じ程度である。やはり新幹線品川駅の開業は成功であったのだろう。

晴天であるが、雲も多く、富士山は望めそうもないので寝るか（そうでなくても寝てしまうのであるが）。

※年末年始の営業のご案内※

2008年12月27日（土）から2009年1月4日（日）まで、営業をお休みさせていただきます。1月5日（月）より、平常営業させていただきます。

新年も、なお一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

年の瀬も僅かになってまいりました。本年もお客様には大変お世話になりました。来年も、皆様のご期待にそえるよう、ますます精進してまいります。どうぞよろしく願いいたします。良いお年をお迎えください。

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・アスベスト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レイザル

編集者：伊藤美喜・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ト・ジオテック・

リサイクルワン・協和地下開発（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）