

Topics

- NSR I では夏季節電促進期間(8月6日~21日)として在宅勤務を含めた徹底した節電施策を実施します。オフィスの最低電力消費量調査及び在宅勤務アンケート調査を行い、これからのオフィスのあり方を検討する基礎資料として後日公表予定です。
- 7月14日に開催する第43回NSR I 都市・環境フォーラムは、伊藤 滋氏(早稲田大学特命教授)によるご講演「東日本大震災について」です。すでに定員に達したため申込を締め切りましたが、U-STREAM配信をいたします。配信希望の方は、<http://www1k.mesh.ne.jp/toshikei/>からお申し込みください。

土壌環境問題とその対応方向について

●土壌汚染問題とその影響

土壌汚染対策法が平成15年2月に施行されて以後、土壌汚染^{豆1)}は健康問題のみでなく、経済的な観点から注目を集めている。土壌汚染が土地の資産価値に影響を与えることから、土地売買を契機とした自主的な土壌汚染調査が多く行われており、汚染が判明した場合は買主から高額な費用を要する掘削除去の対策が求められている。このため、除去が困難な土地は土地取引や土地活用が進まないケースが生じている。また、土壌汚染は、面的整備事業等で様々な影響を及ぼしており、事業中に汚染が判明した場合は追加的な対策費用の発生や事業スケジュールの遅延などが生じている。

法や条例に基づかない自主的な調査で土壌汚染が判明しても必ずしも公表や報告の義務がないことから秘匿される場合がある。公表されている情報が少ないことで、人々の不安感や不信感は解消されにくく、風評被害の発生の要因にもなりかねない。

●土壌汚染地の評価

土壌汚染地の土地評価については、不動産鑑定評価基準で土壌汚染は土地価格形成要因の一つとして考慮すべきこととされており、通常は汚染がない場合の価格から汚染の除去費用を減価して算定されている。しかしながら、土壌汚染対策法では土壌汚染のリスクの経路を遮断する措置^{豆2)}を求めており、汚染の除去を求めている訳ではない。域外に汚染土を搬出する掘削除去は汚染土壌の拡散が生じるおそれがあることから必ずしも望ましい措置ではなく、むしろ、オンサイトで行う原位置浄化や汚染土壌を残して盛土や舗装、封じ込め等を行う管理型対策を推奨している。このように、健康被害の防止の観点から法で求められている措置と土地評価の観点から求められる措置との乖離が土壌汚染問題を複雑なものにしている。

現在、管理型対策を行った土地の評価方法については、理論的な方法^{豆3)}があるものの、実例が乏しく実績の積み上げができていない状況にあり、評価方法を確立するに至っていないことが課題となっている。

●地域での管理型土壌汚染対策の薦め

低濃度な土壌汚染に対しても過剰な対策が行われがちであるが、管理リスクが小さい場合は土地の流動化や有効活用の観点から安価なコストで実施できる管理型対策が望ましい。火山や温泉が多い我が国の自然的特性の現れとして、特定の地層から砒素等の自然由来特定有害物質が環境基準を超えて出てくる地域がある。また、臨海地域では海水に含まれるふっ素等が見られ、既成市街地では原因不明の鉛の汚染が判明する例も多くある。基準不適合の土壌が広範囲にわたって存在するおそれのある地域では、個別・局所的な対応ではあまり意味がなく、地域を環境管理エリアと見なして、効果的な管理を実施していくことが有効と考えられる。地域の特性に照らして、低コストで効率的な処理方法や処分方法、地下水飲用制限なども含めて地域で実施可能な方策をあらかじめ検討・用意しておくことで、土地改変時に対応することができる。

先般の東日本大地震による津波に襲われた沿岸地域では、石油類や化学物質等あらゆるものが海水とともに流出しており、冠水した地域の土壌環境は大きく変貌している。こうした地域では、安全・安心な復興街づくりに合わせて、土壌も含めた環境状況を把握し、地域の特性に合わせて環境を効果的に再生し管理していく方策が求められている。

今月の豆知識

●豆1) 土壌汚染

土壌汚染には、一般に土壌汚染対策法に基づく特定有害物質(25種類)以外に、油類、ダイオキシン類(ダイオキシン類対策特別措置法)、放射性物質(原子力災害対策特別措置法)による汚染がある。

●豆2) 土壌汚染のリスクの経路を遮断する措置

土壌汚染のリスクの経路としては、①汚染土壌に触れることによる口からの直接摂取によるリスクと②土壌から地下水に汚染物質が流出して地下水を飲用するリスクがある。リスクの経路を遮断する措置は、土壌汚染対策法では、①汚染土壌を原位置に残して盛土や舗装、土壌入れ換え(区域内)、封じ込め等を行う管理型対策、②オンサイトで浄化する原位置浄化、及び③域外に搬出して処理・処分する掘削除去、の3つに分類される。

●豆3) 管理型対策を行った土地の理論的な評価方法

汚染がない場合の土地価格から管理型対策費用、継続的な管理費用、及び土地利用制約による減価、スティグマ(心理的な要因による減価)を減額して算出する方法。

筆者の紹介

池田英治
いけだえいじ
主任研究員



研究分野は都市開発計画と環境コンサルティング・アセスメント。趣味はテニスと山登りなど



編集後記 今年は計画停電も経験し家族の意識が大きく変わりました。先月の電気使用量は前年同月比で35%減!節電の努力による効果の大きさに驚き、節電への意欲をますます向上させる反面、これまでの生活を反省する日々です(ハナ)
定期配信希望は、✉ webmaster_ri@nikken.co.jp へ

