

土壌汚染をめぐるブラウンフィールド対策手法検討調査検討会
中間とりまとめ
「土壌汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について」
(概要)

1. 趣旨

「土壌汚染の存在、あるいはその懸念から、本来、その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地」のことをブラウンフィールドという。

我が国では土壌汚染への取組の歴史が比較的浅いことから、現時点でブラウンフィールドはそれほど顕在化していないが、諸外国では、既にブラウンフィールド問題が深刻化し、取組が行われている。我が国でも今後、ブラウンフィールド問題が社会経済情勢によって深刻化する可能性があり、取組の必要性が求められている。

2. 我が国のブラウンフィールドの実態について

土壌汚染をめぐるブラウンフィールド問題が既に起きている現実のものなのかどうかを把握するため土壌環境センター会員企業を対象としてアンケート調査等を実施したところ、土地所有者等が売却や再開発計画を意図しても土壌汚染対策費用がネックとなって断念する事例が報告され、問題が既に顕在化し始めていることが判明した。

3. 我が国のブラウンフィールド問題の大きさ

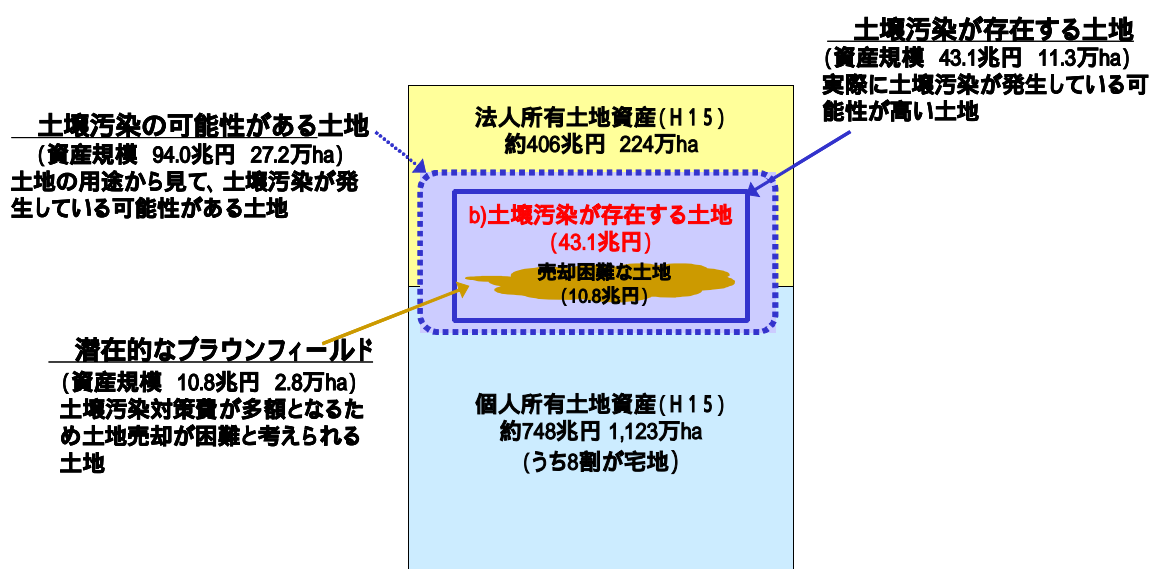
今後、我が国でブラウンフィールド問題はどれくらい大きな問題と成り得るのかを把握するため、様々な前提を置いて、ブラウンフィールドの潜在的規模を試算した。

まず、土地の利用用途別土壌汚染発生確率から推定される土壌汚染が存在する土地の面積は、約11.3万haとなり、その資産規模は約43.1兆円となった。これらの土壌汚染対策費は約16.9兆円と試算された。

土壌汚染対策費が土地価格の3割を超えると土地売却が困難になり、土壌汚染地の約1/4がブラウンフィールド化するという研究結果に基づき、土壌汚染地のうち1/4がブラウンフィールド化すると仮定すると、ブラウンフィールドとなる土地の面積は約2.8万ha、

資産規模で約10.8兆円となった。この面積は、東京都区部の面積（約6.2万ha）の半分弱に相当する広さである。ブラウンフィールドの土壤汚染対策費は、約4.2兆円と推定される。

区分	説明	土地資産価値	面積	土壤汚染対策費
土壤汚染が存在する土地	土壤汚染のある可能性の高い土地	43.1兆円	11.3万ha	16.9兆円
潜在的なブラウンフィールド	汚染対策費が多額のため売却が困難な土地	10.8兆円	2.8万ha	4.2兆円



4. ブラウンフィールド問題が発生する要因

ブラウンフィールド問題が発生する要因としては、土地の資産価値と土壤汚染対策費の関係が重要であり、土地の資産価値に占める対策費の割合が高くなるほど発生しやすい。このため、大都市より地方都市の方がより深刻な問題となる可能性がある。

また、土壤汚染対策の費用は対策方法によっても異なるが、封じ込めなどの方法よりも掘削除去が選択されることが一般的であり、対策費用も多額なものとなっている。

5. 土壤汚染をめぐる経済的動向

土壤汚染の経済社会的側面の動向として、近年、土壤汚染は不動

産鑑定評価の場面で考慮されるようになっており、土壌汚染がないとした場合の土地の価値から土壌汚染対策費とスティグマ（心理的嫌悪感等から生ずる減価要因）を差し引いて地価を算出しており、土地取引に影響している。金融取引の面でも金融機関が不動産担保評価において、土壌汚染浄化費用を担保評価に反映する動きがある。さらに企業会計の会計基準において、今後、土壌汚染を債務として認識されるようになる可能性がある。土地需給バランスから見て、今後、低・未利用地が増加する可能性があり、土壌汚染に関する経済的動向が問題に拍車をかけることも予想される。

6. ブラウンフィールド発生による影響

ブラウンフィールドが発生した場合の影響として、土壌汚染が放置されることにより、人の健康への影響が懸念される。さらに、周辺への地域コミュニティにも影響し、地域の活気や魅力が失われる。街づくりでは、再開発が阻害され、土地の有効活用が図られず、都市周辺部の農地や緑地へ開発圧力を生じることとなる。アメリカでは、ブラウンフィールド発生の問題や影響を認識し、再開発に対する支援が行われている。

7. ブラウンフィールド問題への対応の必要性

ブラウンフィールド問題は、我が国でも既に一部で現実に起きている問題である。また、現時点で顕在化するまでには至ってなくても、今後ブラウンフィールド化する可能性のある汚染地は相当数存在し、それらの土地の資産規模は相当の価値を有している。

今後、環境問題としてだけでなく、社会経済的問題としても認識し、関係諸方面における幅広い取組が求められる。