

ブラウフィールドの実態に関するアンケート調査結果

1. アンケート概要

1.1 目的

国内において顕在化したブラウフィールドの事例を収集し、実態を把握する。

1.2 対象

アンケートは土壌環境事業に携わる事業者を対象に実施することとし、社団法人土壌環境センターの会員企業に送付した。

なお、平成19年1月10日時点で、センター会員企業は179社である。

1.3 期間および実施方法

アンケートは、平成19年2月1日(木)～平成19年2月13日(火)の期間に実施した。

(社)土壌環境センターより、電子メールにてアンケート票を電子メールにて各会員企業の担当者に送付し、回答を記入後、同じくメールにて返信していただいた。

1.4 回答率

全部で55社から回答があり、回答率は31%であった。

業種別で見ると、「建設業」の回答率は47%であったのに対し、「コンサルタント・シンクタンク等」や「産廃処理・プラント」では、回答率がそれぞれ18%、11%と低く、業種によって回答率に差が見られた。

ブラウフィールドの実態を把握するという目的に対して、土壌汚染対策の実績が多いと考えられる「建設業」の回答率が高いことから、本アンケート結果は有効であると考えられる。

業種	回答社数	業種別会員数	業種別回答率
コンサルタント・シンクタンク等	9	51	18%
調査・分析・計測機器	15	46	33%
水処理・薬剤・管工・バイオ	5	13	34%
産廃処理・プラント	2	18	11%
建設業	24	51	47%

2. アンケート結果

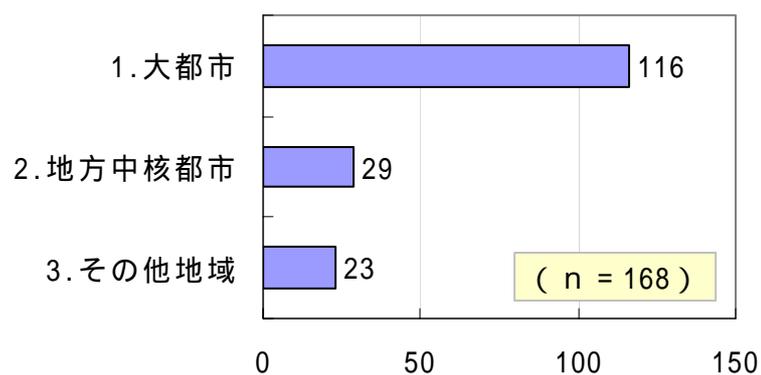
2.1 土地の有効な利活用が阻害されている事例について

(1) 事例の報告状況

回答があった55社のうち46社から、168件の「土地の有効な利活用が阻害されている事例」が報告された。1社あたり1~4件程度の事例が挙げられたが、多いところでは10~20件の事例を挙げた会員企業もあった。なお、具体的な事例を挙げなかった9社のうち「事例が無い」と明確に回答したのは2社のみであった。

(2) 地域別

「土地の有効な利活用が阻害されている事例」の“発生地域”は図1のとおり。発生地域の内訳をみると、168件のうち大都市圏の事例が116件(69%)と最も多く、次いで、地方中核都市の事例が29件(17%)、その他地域の事例が23件(14%)となっている。



大都市圏	: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県
地方中核都市	: 県庁所在地等の主要都市

図1 ブラウンフィールドの発生した地域

(3) 規模

「土地の有効な利活用が阻害されている事例」の“規模”は図2のとおり。東京都などの条例で定められている土地変更時の土地履歴等調査が必要な“3,000㎡以上”に該当する土地の事例は、108件(64%)に上った。

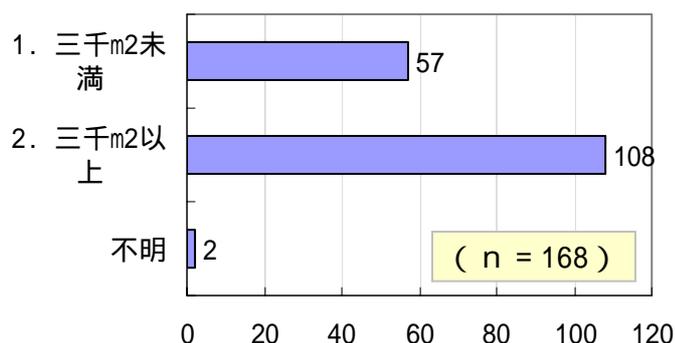


図2 ブラウンフィールドとなった土地の規模

(4) 原因

「土地の有効な利活用が阻害されている事例」の“原因”は図3のとおり。ここでは複数回答を可としており、1件の事例につき複数の原因があった事例が含まれているため、回答数は全部で237となっている。

168件のうち、152件(90%)については“費用”すなわち“土壌汚染対策に多額の費用を要する(おそれがある)こと”が土地の有効な利活用が阻害される原因の一つになっている。

また、“対策期間に長期間を要する(おそれがある)”または“汚染の発生を公表できない”ことが原因の一つになっている事例もそれぞれ38件(23%)あった。

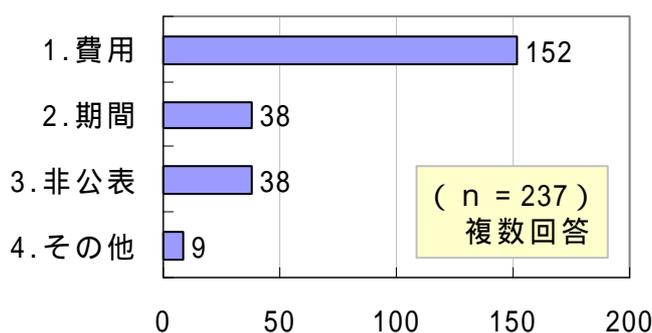


図3 ブラウンフィールドとなった原因

2.2 土壤汚染が存在する土地の売買に関わる経験について

(1) 汚染の除去以外の対策を認めた事例

土壤汚染対策法施行以降、土壤汚染が存在する土地の売買において、買い手が、不溶化や封じ込め等を認めた事例については、53社から回答があった。

図4に示すとおり、法施行以降、土壤汚染が存在する土地の売買において、買い手が不溶化や封じ込め等を認めた事例は無い、あるいは例外的だと回答したのは、53社中38社(72%)であった。これとは逆に、事例が多いと回答したのは1社のみであった。

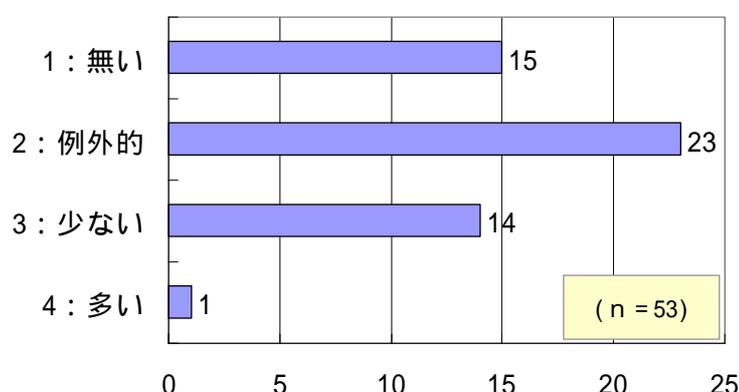


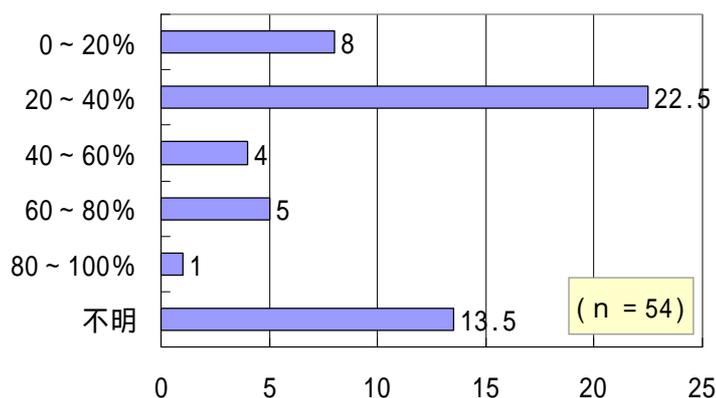
図4 汚染土壤がある土地の買主が掘削除去以外の対策を認めた事例（土壤汚染対策法施行後）

(2) 土地売買の際の土壤汚染対策費と土地価格の関係

土地売買の際の土壤汚染対策費と土地価格の関係に関する問いに対しては、54社が回答した。このうち、13.5社は“不明”を選択しており、これらを除くと40.5社から具体的な回答があったことになる。なお、1社については「2つの選択肢のどちらもありえる」と回答したため、2つの選択肢それぞれについて0.5とカウントしている。

最も多かったのは“土壤汚染対策費が土地価格（土壤汚染が無い場合の価格）の20～40%を超えると、土地売買が不成立になる事例が多い”で、22.5社(56%、 “不明”を除く)が回答した。また、8社(20%、同上)が“0～20%”と回答した。

ただし、“一概に言えない”という回答も多く、また、土地価格の100%以上でも対策する場合もあるとの回答もあった。



縦軸：土壤汚染対策費 ÷ 土地価格(土壤汚染がない場合の価格) × 100(%)

図5 土地売買が不成立になる場合の
土壤汚染対策費と土地価格の関係

【別添 アンケート票】

質問1

貴社のこれまでの経験に基づき、土壤汚染が存在するか、存在のおそれがあるため、土地売却が出来ない、用途転換できない等、土地の有効な利活用が阻害されている事例について、回答欄に数字でご記入ください。

【地域】 事例毎に、以下の数字でご記入ください（回答できない場合は空白でも構いません）

- 1：大都市圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県）
- 2：地方中核都市（県庁所在地等の主要都市）
- 3：その他地域

【規模】 土地の規模（面積）を数字でご記入ください。

- 1：3,000 m²未満の土地
- 2：3,000 m²以上の土地
- 3：不明

【原因】 土地の有効な利活用が阻害されている原因を数字でご記入ください（複数選択可能）

- 1：土壤汚染対策に多額の費用を要する（おそれがある）ため
- 2：土壤汚染対策に長期間要する（おそれがある）ため
- 3：土壤汚染が発生していることが公表できないため
- 4：その他（可能であれば備考欄に原因をご記入ください）

回答欄

事例	地域	規模	原因				備考
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
記入例	2	1	1	3			

質問2

土壤汚染対策法施行（平成15年2月）以降、土壤汚染が存在する土地の売買において、買主が、汚染の除去以外の対策（不溶化、封じ込め等）を認めた事例について、回答欄に数字でご記入ください。

- 1：土地売買において、汚染の除去以外の対策が認められた事例は無い
- 2：汚染の除去以外の対策が認められた事例はあるが、例外的である。
- 3：汚染の除去以外の対策が認められた事例は少ない。
- 4：汚染の除去以外の対策が認められたことが多い。

回答欄

質問3

土地売買の際に、土壤汚染対策費が土地価格（土壤汚染が無い場合の価格）に対し、どの程度を超えれば、土地売買が不成立になる事例が多いとお考えですか？
今まで経験した事例等に基づきご回答ください。

- 1：土壤汚染対策費が土地価格の0～20%
- 2：土壤汚染対策費が土地価格の20～40%
- 3：土壤汚染対策費が土地価格の40～60%
- 4：土壤汚染対策費が土地価格の60～80%
- 5：土壤汚染対策費が土地価格の80～100%
- 6：不明

回答欄

以上