

ブラウンフィールド問題について

「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」 中間とりまとめ

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 〔(社)土壌環境センター〕

より

ブラウンフィールド

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

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、この問題が社会経済情勢によって深刻化する可能性がある。

我が国のブラウンフィールドの実態

我が国でも、ブラウンフィールド問題は一部で既に顕在化し始めている。

土壌環境センター会員企業アンケート

46社から具体的事例報告(計168事例)

報告された具体事例(35事例)

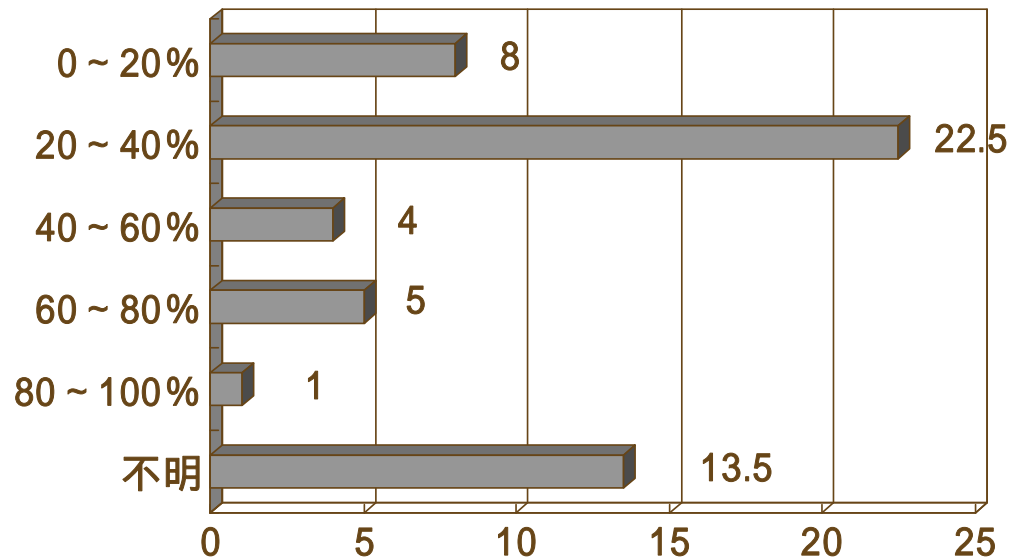
- ・多額の対策費を要するため再開発が断念される事例
- ・工場跡地を売却したいが、買手探しが困難な事例
- ・情報の公表をおそれて売却できない土地
- ・やむを得ず倉庫や駐車場として利用している事例

対策費と土地価格の関係

一般的に、対策費用が土地価格の3割を超えると売却が困難

土壤環境センター会員企業アンケート結果

「土壤汚染対策費が土地価格に対し、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か？」



土壤汚染対策費が土地価格の20～40%を超えれば土地売買が不成立になる事例が多い。

ブラウンフィールドの潜在的規模試算の手順

法人及び世帯が保有する土地の資産規模

土壤汚染が存在する土地の資産規模

潜在的なブラウンフィールド

現況利用用途別の土壤汚染発生確率
(東京都条例調査実態を踏まえ設定)

	用途地域(面)	汚染発生確率
用途地域別	住居専用(第1種低層~第2種中高層住居専用)	0%
	住居系(第1種/2種住居、準住居)	5%
	商業系(近商・商業)	10%
	工業(準工・工業・工専)	35%

- ・アンケート調査結果及び既往研究結果から、土壤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となると考えられる。
- ・土壤汚染対策費が土地価格の3割を超えるのは、土壤汚染地のうち約24%であるという既往研究結果が存在する。

土壤汚染地のうち1/4がブラウンフィールド化すると仮定して試算。

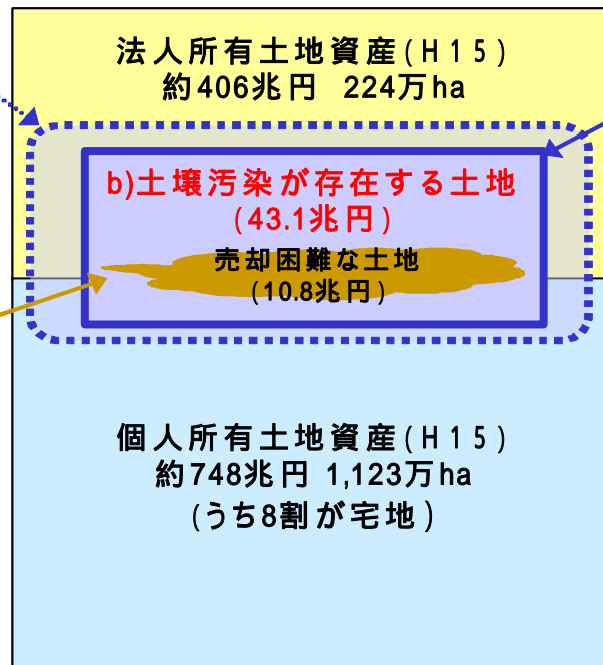
	土壤汚染発生確率
工場・倉庫	35%
工場・倉庫以外の建物用敷地	5%
法人所有の建物以外(水路等除く)	5%
空き地	5%
世帯所有の現住居の敷地等	0%

我が国のブラウンフィールド問題の大きさ(試算)

区分	説明	面積	土地資産価値	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	11.3万ha	43.1兆円	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	2.8万ha	10.8兆円	4.2兆円

土壤汚染の可能性のある土地
(資産規模 94.0兆円 27.2万ha)
土地の用途から見て、土壤汚染が発生している可能性がある土地

潜在的なブラウンフィールド
(資産規模 10.8兆円 2.8万ha)
土壤汚染対策費が多額となるため土地売却が困難と考えられる土地



土壤汚染が存在する土地
(資産規模 43.1兆円 11.3万ha)
実際に土壤汚染が発生している可能性が高い土地

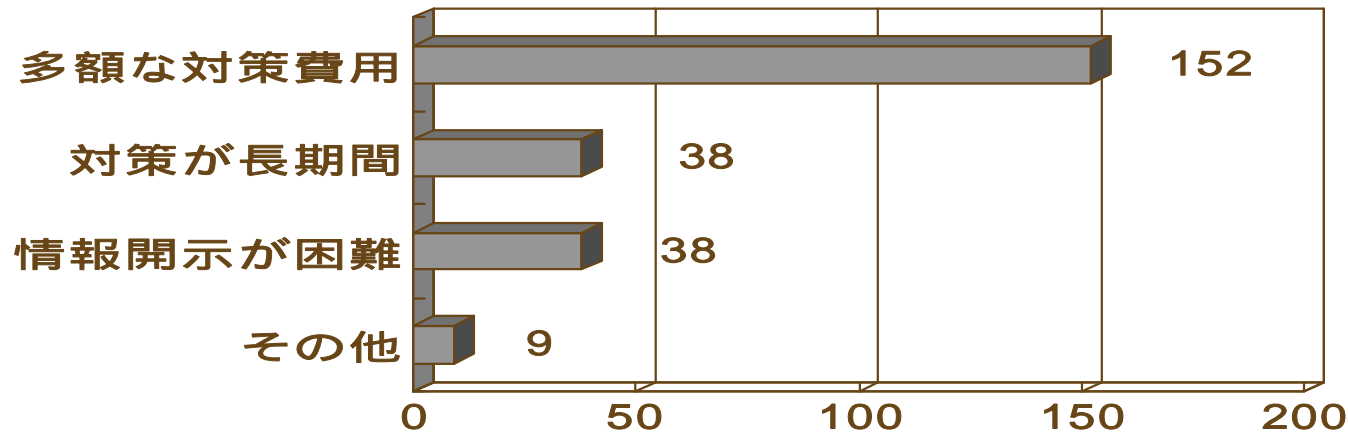
(参考)
東京都区部の面積
約6.2万ha

ブラウンフィールド問題が発生する要因

- ・土地の資産価値と土壌汚染対策費の関係
資産価値に占める対策費用の割合が高いほど発生
大都市より地方都市において深刻化すると予想される。
- ・対策費用と対策方法
封じ込めより掘削除去が選択される傾向
対策費用が高額化

対策費が多額であることがBF発生の主たる要因

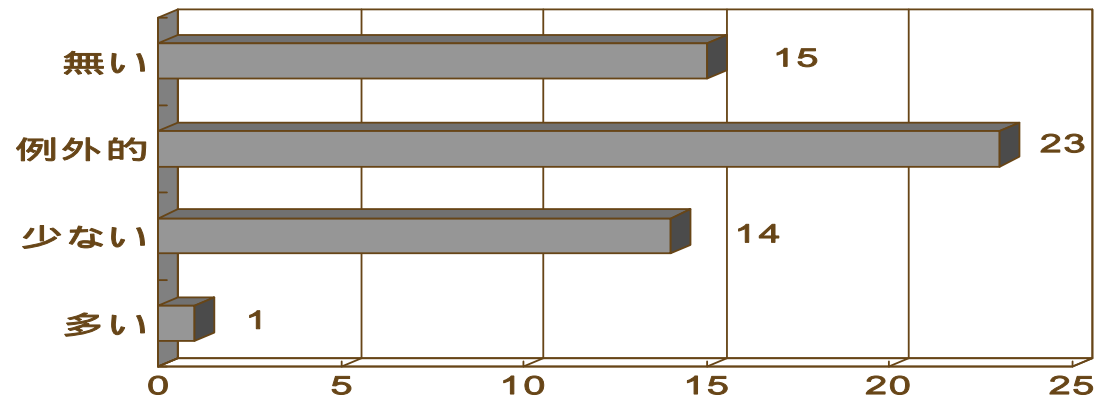
「土壌汚染が原因で土地の有効な利活用が阻害された事例の原因」



土壌環境センター
アンケート結果

土地売買では「汚染の除去」が求められている

「土壌汚染が存在する土地の売買において、買主が不溶化や封じ込め等の“汚染の除去”以外の対策を認めた事例はあるか？」



法律と実態のずれ

現実には、土壌汚染の対策として掘削除去が行われることが多いが、土壌汚染対策法において、通常は、掘削除去まで求めているわけではない。

土壌汚染対策法の考え方

環境リスクの管理
曝露経路の遮断が基本

土壌の直接摂取の観点

その土地が一般の人が立ち入ることができる状態となっている場合。

盛土が原則

地下水の飲用等の観点

周辺の地下水が飲用に利用されている等の状況にある場合

- ・地下水が汚染されていない場合はモニタリング
- ・地下水が汚染されている場合は、原位置封じ込め又は汚染の除去(掘削除去又は原位置浄化)が原則

「汚染の除去」は、揮発性有機化合物又は農薬等について第二溶出量基準に不適合な場合に求められる。

なぜコストが高い「掘削除去」が選ばれるのか？

土壌汚染が完全に除去され、一切の不安が取り除かれた状態で、土地の引渡しを受けたいとの土地購入者の心理

土壌汚染が土地購入者に与える不安

- ・プロジェクト成立への影響のおそれ
- ・土地購入者へ責任転嫁のおそれ 等

封じ込め等の「汚染の管理」への不安

- ・土地評価額の減少
- ・土地利用の制限
- ・指定区域の指定が解除されない 等

土壌汚染をめぐる経済的動向

土壌汚染問題は経済社会の各方面で影響を与えており、これらの動向がブラウンフィールド問題に拍車をかける可能性

- 土壌汚染は不動産鑑定評価で考慮
- 金融取引の面で不動産担保評価に反映する動き
- 企業会計の会計基準で土壌汚染が債務として認識される可能性
- 土地需給バランスで低・未利用地が増加する可能性

不動産鑑定評価

- ・ 土壤汚染は不動産鑑定評価で考慮される。

土壤汚染地の価値 =

土壤汚染が無いものとした価値 - 措置費用 - スティグマ

- ・ 土壤汚染の評価方法をめぐっては、評価手法の標準性の確保や専門的知見の確保など課題も多い。
- ・ 「汚染の除去（掘削除去又は原位置浄化）」以外の措置を前提とした価値は、当面、取引市場で成立する場合は少ないとの認識。

金融機関の担保評価

- ・金融機関が担保権行使の際に、土壌汚染のため資金回収が困難となるおそれがあり、融資業務で既に取得した不動産、あるいは、これから取得する不動産担保に関し土壌汚染を評価する動き。
- ・新BIS規制導入に合わせ、金融庁は平成19年2月に金融検査マニュアルを改訂。担保評価において「土壌汚染、アスベストなどの環境条件等に留意する」ことを求めている。

会計処理における土壌汚染の取扱い

- ・国際会計基準への対応の中で、固定資産の除去処分の際に生じる環境汚染対策費を債務(資産除去債務)として認識する必要性の議論。
- ・企業経営にあたり、土壌汚染等の環境汚染浄化に要する将来コストを見積もり、財務諸表上に明らかにする必要性が生じる可能性

土地利用状況との関係

低・未利用地の状況

- ・少子高齢化の進行や産業構造の変化等により土地需給が緩和していることから低・未利用地が増加する傾向。
- ・土壌汚染は、低・未利用地をさらに拡大する要因。

ブラウンフィールド問題の影響

環境への影響

- ・ 管理が不十分な土地では、人が立ち入ることによる汚染土壌の直接摂取の懸念や、地下水飲用による人の健康影響が懸念される事態が生じる。土壌汚染調査が行われない場合、土壌汚染の認識さえない。

地域コミュニティ等への影響

- ・ 不動産価値の低下や地域のイメージへの影響、低・未利用地が発生することによる地域活力の低下、魅力の喪失。

街づくりへの影響

- ・ 再開発に支障が生じ、都市計画で誘導したい土地利用の実現が困難になる。都市周辺部の農地や緑地へ開発圧力が向かい、中心部の衰退などの弊害。

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発生
- ・ 顕在化に至らなくても、潜在的なブラウンフィールドの規模は相当のもの。
- ・ この問題が、今後深刻化しないよう、予防に重点をおくことが大切。

アメリカでは、ブラウンフィールド問題に対して取り組みが行われている。

ブラウンフィールド問題解決方策の視点

- ・あらゆる場合において、「汚染の除去(掘削除去又は原位置浄化)」を求める風潮は、ブラウンフィールド問題のみならず環境対策の経済合理性の観点からも望ましくない。
- ・土壌汚染の実態や影響を正しく理解のうえ、土壌汚染と上手に向き合いながら、限りある土地資源を管理しつつ、有効に利用する視点や方策が必要。
- ・今後、この問題を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り組みが求められる。