

土壌汚染により流動化できない土地について新しいマネジメント手法の一考案

国際環境ソリューションズ(株) 正会員 ○下池 季樹
西武建設(株) 正会員 三村 卓

1. 目的

土壌汚染対策法施行以来、調査契機が増えたことで結果的に土壌汚染が顕在化するケースも増大し、土壌汚染問題に取り組む企業が多く見られるようになった、しかし同時に土壌汚染問題が発覚する事により、土地の流動化が図れなくなる事例も増えてきている、このような汚染によって流動化ができない土地いわゆるブラウンフィールド（以下、「BF」とする）について、例えばPFI等のマネジメント手法を参考にした新たな仕組みを見出し、有効な土地活用の方法や新事業創出の可能性等を提案する。

今回はブラウンフィールドの現状と課題を述べ、PFI方式の事業スキームを参考に新たなマネジメント手法の糸口を考案する。

2. 流動化できない土地（ブラウンフィールド）の現状と課題

2.1 ブラウンフィールドの定義

環境省の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では、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平成19年3月に中間とりまとめをした。

ブラウンフィールドとは、「土壌汚染の存在、あるいはその概念から、本来、その土地に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地となった土地」（環境省）と定義づけられている。

2.2 ブラウンフィールドの主な要因

- ・土壌汚染対策に多額な費用を要する（おそれがある）こと
- ・対策期間に長期間を要する（おそれがある）こと
- ・汚染の発生を公表できないこと

3. 新しいマネジメント手法により有効な土地活用の可能性

BFについて、PFI的なマネジメント手法を参考にした新たな仕組みを見出し、そして、有効な土地活用の方法や新事業創出をすることはできるだろうか。……結論的には可能であると考え。

何故ならば、次項図-1の「公共」を「BF（ブラウンフィールド）の土地所有者」に置き換え、その他は図-1内PFI方式の事業概念図同様、特定目的会社（SPC）が事業主体となり、ステークホルダーである出資者、金融機関、保険会社、建設会社、運営会社及び施設利用者にとり、トータル的なマネジメントを行う仕組みを検討することにより、有効な土地活用の方法や新事業創出の糸口となる。

つまり、PFI方式でいう「公共」と「民間（SPC）」間の事業権契約が成り立てば、公共事業に限らず民間事業にもPFI的なマネジメント手法の適用を検討できると考える。

しかし、PFIは公共事業を効率的に執行するための官民協働の一形態である、また「BFの土地所有者」は公共の土地とは限らず、むしろ民間所有の土地が多い、だが、土壌汚染問題は“国民の健康の保護”という目的により、その制度を監理・指導する部分で行政の関与がある。

よって、「BFの土地所有者」の環境修復事業は監理・指導の面で公共性があると判断もできる、また、土壌汚染地には、官民一体となり共存共栄な取り組みが必要と考えられる。

「公共」≒「BFの土地所有者」

キーワード 土壌汚染、PFI、ブラウンフィールド、特定目的会社、マネジメント

連絡先 〒102-0085 東京都千代田区六番町2番地 国際環境ソリューションズ(株) TEL03-3288-5722

要するに、BFについて有効な土地活用の方法や新事業創出の糸口を見出せることが可能と考える。

例えば、「BFの土地所有者」と「民間（SPC）」間の事業権契約における売却・譲渡案として、以下の内容を検討例として考えられる。

○（土地の価格）＞（浄化費用）の場合

浄化費用を見込んだ金額でSPCに売却し、土地を引き渡す。

○（土地の価格）＜（浄化費用）の場合

浄化費用に土地の価格を差し引いて見込んだ金額をSPCに支払い、土地を引き渡す。

4. 具体的な土地活用方法と新事業創出

BFでの有効な土地活用ができる事業は、汚染の浄化・監視等の浄化費用が回収され、当然利益体質の事業を創出する、また、環境に配慮した事業が望ましい。

望ましい事業には、自然エネルギー施設である太陽光発電、風力発電、水力発電または波力発電等が挙げられ、将来的な施設として検討する。

すなわち、土壌汚染浄化費用と施設建設・事業運営費用を一括して検討し利益を出せるビジネスモデルを構築する。

【BFに有効な土地活用のメリット】

BFについて、考えられる有効な土地活用におけるメリットを以下に示す。

・地下水モニタリングや大気モニタリング等で監視されている土地であるため、各モニタリング結果の情報公開等により、人への健康被害の程度がわかりやすい、したがって、安心・安全な土地となる。

・土壌・地下水汚染浄化技術研究開発の実験・試験施設として利用できる。

・新事業の提案、事業立ち上げの支援や特定目的会社（SPC）から委託契約される運営会社は、建設会社や建設コンサルタント会社等の参入が期待でき雇用創出に結びつく。

5. おわりに

今後はBF対策に例えば自然エネルギー施設（①太陽光発電施設、②風力発電施設、③水力発電施設、④波力発電施設、⑤その他）を建設運営した場合の試算・評価等を調査研究する所存である。

謝辞

本文は土木学会建設マネジメント委員会の小委員会（環境修復事業マネジメント研究）における、研究の目的に基づき執筆しているが、部分的に著者らの個人的な見解も含まれている。著者らのほか、松川一宏氏（三友プラントサービス）、佐鳥静夫氏（ミャンマー総合研究所）、田中宏幸氏（鴻池組）、蛭名明氏（AIG エジソン生命保険）、角南安紀氏（日建設計シビル）、尾崎哲二氏（NBH）は委員として参加して頂いている。

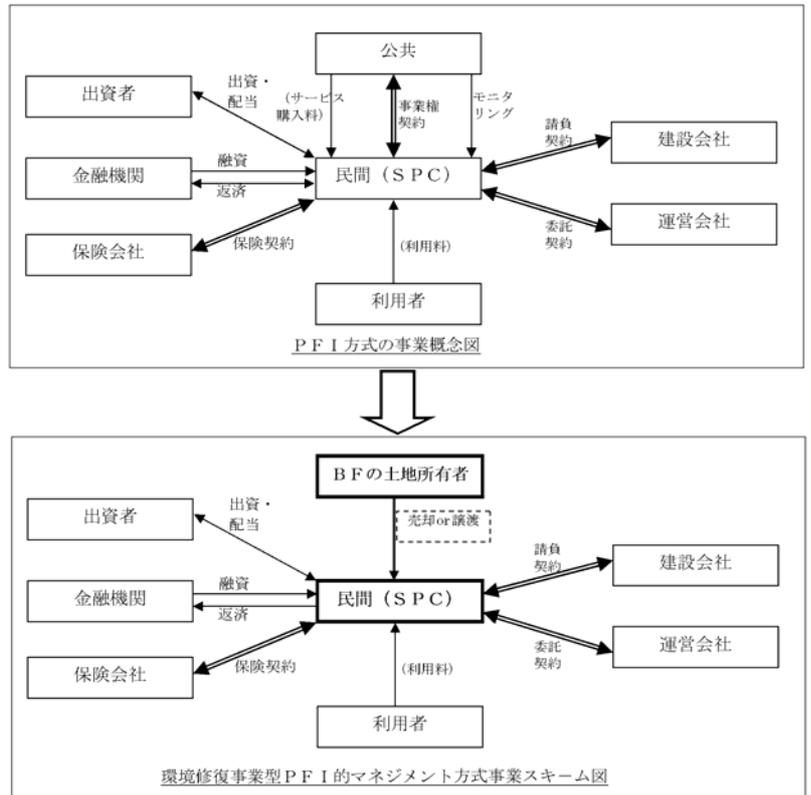


図-1 環境修復事業型PFI的の事業スキーム図