

都市みらい通信 IFUD LETTER

Institute for Future Urban Development



【目次】

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| ・ 土地活用モデル大賞第一次審査結果について | P 1 |
| ・ 土壌汚染地の有効活用方策検討調査（国土交通省 土地・水資源局）のご報告 | P 2 |
| ・ 機構の活動状況 | P 6 |

§ 土地活用モデル大賞第一次審査結果について

都市みらい推進機構では、国土交通省の後援のもとに、土地の有効活用や適切な維持管理に取り組み、土地活用の模範的事例、「成功モデル」となる事例を募集し、優れた事例について「国土交通大臣賞」をはじめとする表彰を行い、優れた土地活用を全国的に紹介しその普及を図っています。

H23年度は12件の応募があり、去る9月2日に審査委員会を開催し下記の7プロジェクトを一次選考いたしました。



<一次選考プロジェクト>

- ・ 半世紀ぶりに蘇った産業遺産
 - －旧国鉄愛岐トンネル群の第一次再生活動（愛知県春日井市）
- ・ 出石小学校跡地整備事業（岡山県岡山市）
- ・ 二子玉川ライズ（東京都世田谷区）
- ・ ららぽーと横浜・パークシティ LaLa 横浜プロジェクト（神奈川県横浜市）
- ・ 標津町営定住促進団地（北海道標津郡標津町）
- ・ 中山道「御嶽宿」景観修景プロジェクト
 - ～賑わいと誇りの持てるまちづくりをめざして～（岐阜県御嵩町）
- ・ 大阪駅開発プロジェクト（大阪府大阪市北区）



今後、各プロジェクトの現地調査を行い、最終審査を経て受賞プロジェクトを決定いたします。

なお、国土交通省主唱の「平成23年度『土地月間』活動」の一環として、受賞プロジェクトの表彰式および土地月間記念講演会を開催する予定でいます。

<平成23年度土地活用モデル大賞表彰式、土地月間記念講演会>

- 日 時：平成23年10月26日（水）13：30～16：30
- 場 所：アルカディア市ヶ谷（東京都千代田区九段北4-2-25）
- 内 容：1. 土地活用モデル大賞表彰式（13：30～14：05）
2. 土地月間記念講演会（14：15～16：30）
 - 状況報告 ～土地行政の再起の動向について～
 - ・国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課長 西川 智 氏
 - 受賞プロジェクト概要発表
 - ・受賞プロジェクト代表者
 - 講演（タイトル：未定）
 - ・（株）まちづくりカンパニー・シーブネットワーク代表取締役
西郷 真理子 氏

詳細が決まりましたら別途ご案内いたしますので、奮ってご参加お願いいたします。

§ 土壌汚染地の有効活用方策検討調査（国土交通省 土地・水資源局）のご報告

はじめに

近年、市街地内の工場跡地等において、土壌汚染の存在や懸念により、土地が取引や活用の対象として忌避され遊休化するケースが発生（いわゆるブラウンフィールドの顕在化）しています。また、平成22年4月に改正土壌汚染対策法が施行され、自然由来による土壌汚染への対応が加わるとともに、汚染土壌の封じ込め等のオンサイト措置が強く推奨されるようになりましたが、現場の対応策としては、依然掘削除去が主流を占める傾向にあります。

一般的に、土壌汚染問題には、莫大な対策費、健康への影響等のリスク、心理的嫌悪感に起因する風評被害等のマイナス要素を含むため、汚染土壌を残したままの土地は、合法的に処理され有効利用された場合であっても、存在自体が秘匿される傾向にあります。また、まちづくり事業（面的整備事業等。以下同じ）における土壌汚染問題への対応状況についてはこれまでほとんど取上げられたことがなく、実態が明らかになっていません。

以上のような背景を踏まえつつ、土壌汚染地の有効活用を促進すべきとの課題認識のもと、この解決に資するものとして、土壌汚染とまちづくり事業の関係性等を具体的かつ詳細に把握し対応策等を検討することが求められています。

当機構は、平成22年度に、国土交通省土地・水資源局より「土壌汚染地の有効活用方策検討調査」（以下「本調査」という。）を受託しました。これは「土壌汚染地や土壌汚染の潜在的可能性のある土地におけるまちづくり事業の円滑化」に資する各種検討を目的としており、以下に、調査概要と成果の一部を紹介します。



本稿は、『土地取引に有用な土壤汚染情報データベース』（国土交通省土地・建設産業局企画課：<http://tochi.mlit.go.jp/dojodb/index.html>）において公開されている標記調査の報告書をもとに、当機構の責任において作成しました。

1. 調査の全体像

□ 今後の土地施策の展開等を見据え、土壤汚染地の有効活用のための具体的方策を検討しつつ、様々な観点から課題整理を行ないました

本調査では、潜在的な土壤汚染を考慮した土地の活用動向について、土地政策の観点のもとで幅広く調査し結果を分析するとともに、土壤汚染が原因で遊休地化する土地の発生モデルを作成しました。

本調査の具体的手順及び全体像は、図1の通りです。

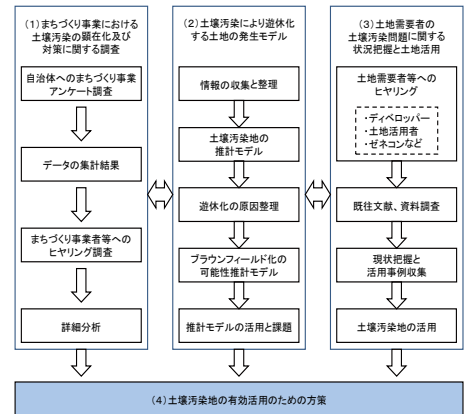


図1 調査の全体像

2. 調査結果の概要

(1) まちづくり事業における土壤汚染の顕在化及び対策に関する調査

□ 土壤汚染問題とまちづくり事業の関係に着目したアンケート調査を実施し、結果を分析するとともに、土壤汚染地の活用促進に向けた課題を整理しました

全国の市町村を調査対象（47都道府県及び19政令市に回答を依頼）とし、土壤汚染の存在やその懸念により停滞している事業（7地区）、及び土壤汚染対策を講じて進捗している事業（61地区113敷地）に関する回答が得られました。

1) まちづくり事業における土壤汚染問題の傾向分析

① 土壤汚染情報の入手時期

- ・事業認可後が多い（認可前17%、認可後64%）。

② 土壤汚染内容とその対策

- ・工場等人為活動による汚染敷地が全敷地の約半分（件数ベース）。
- ・自然由来等^{※1}の低濃度の汚染敷地は全敷地の約4割（44%）であり、工場等人為活動による汚染敷地とほぼ同割合。
- ・対策は掘削除去が約7割。原因による対策工法の違いは見られない。

③ 汚染対策費用の負担者

- ・土地所有者（原因者）以外（まちづくり事業主体等）が負担したケースは約8割（一部負担の場合含む）。事業認可前に汚染が判明した場合には約5割に低下。

④ 土壤汚染地の対策規模

- ・人為汚染等の敷地は全敷地の約半分であるが、対策費ベースでは約8割。

2) 対策に工夫した事例

- ① 事業認可前あるいは事業着手前に定めた指針等（土壤汚染対策費の負担ルールの共有化な



- ど)に基づいて事業の停滞を回避
 - ②対策費用の圧縮を図るために、汚染土壌の域外搬出を可能な限り避け、汚染土壌の一部を事業区域内のICランプの盛土に流用
 - ③公的機関が土壤汚染地を保有したままリスク管理を行ないつつ、民間事業者へ賃貸して地域の活性化に資する商業施設を誘致(汚染を残したままでの利活用)
- 3) 土壤汚染地の活用促進に向けた主な課題
- ①土壤汚染の把握時期が事業認可後の場合が多いため、費用負担者の決定や事業の遅延回避に苦慮するケースが多数を占める。
 - ②工期短縮・リスク回避対策として掘削除去に偏重している傾向がみられ、汚染土壌を残したままリスク回避できる活用策検討が求められる。
 - ③面的整備事業(まちづくり事業)のメリットを最大限活かすことが重要である。
- ※1: いわゆる自然由来による基準超過敷地に、鉛等の低濃度の汚染物質による敷地を合わせたもの

(2) 土壤汚染により遊休化する土地の発生モデルの作成

- 一定範囲の土地における土壤汚染地の存在可能性や規模を簡便に推計するモデルを作成しました**
- 「土地の価額や収益」と「対策費」の関係性を考慮して、土壤汚染地が活用されずブラウンフィールド化する可能性を推計するモデルを作成しました**

1) 土壤汚染地の推計モデルの作成

まちづくり事業等の検討の際に、一定範囲の土地における土壤汚染地の存在可能性やその規模及び対策の必要性等を事前に推計することができるよう、土地利用の現状や履歴情報など入手可能な情報を活用して、簡便に土壤汚染されている土地を推計するモデルを作成しました。実際の都市を取り上げ、モデル地区における土壤汚染地の推計を試みました。

2) ブラウンフィールド化推計モデルの作成

土壤汚染の可能性が高いと判断される土地において、土地活用形態や対策工法の工夫による事業収益と対策費の関係等を考慮して、活用さ

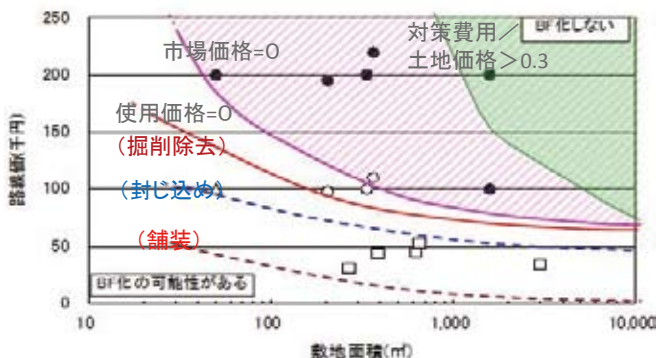


図2 土地価格と面積によるBF化判定図

表1 政令指定都市におけるモデル事例の汚染推計結果(試算例)

| 項目 | 設定したモデル地区の概況 | | |
|---------------|---------------------------------------|----------|----------------------------|
| 区域面積 | 41.7ha | 区域内の土地価格 | 平均 197,000円/m ² |
| 地区の概況 | 工業地域と準工業地域を合わせると4分の3を占め、小規模工場が混在している。 | | |
| 項目 | 推計結果概要 | | |
| 汚染の可能性のある事業所数 | 67事業所 | 土壤汚染存在確率 | 4%~84% |
| 汚染面積 | 1.3ha | 汚染土量 | 39,000m ³ |
| 汚染対策費 | ①掘削除去: 16億円、②原位置封じ込め: 7億円、③舗装: 0.5億円 | | |

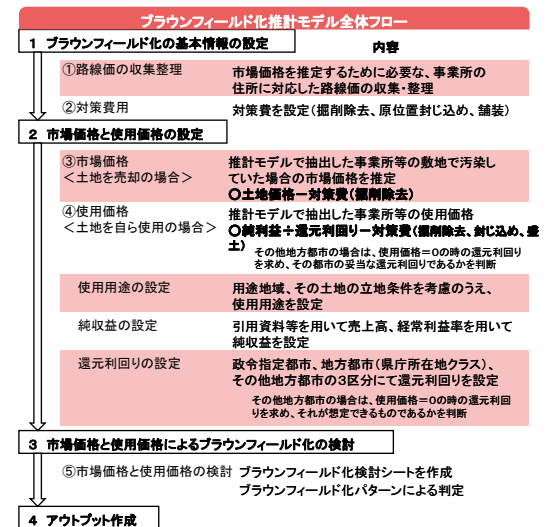


図3 ブラウンフィールド化推計モデルのフロー



れずブラウンフィールド化（以下、「BF化」という。）する可能性の推計モデルを作成しました。

(3) 土地需要者の土壤汚染問題に関する状況把握と土地活用に関する調査

□ 土地を実際に活用する土地需要者へのヒアリングにより、土壤汚染地の活用可能性（事業の可能性）を調査しました

【ヒアリング結果概要】

- ①マンションデベロッパー、ハウスメーカー、戸建て業者など
 - ・住宅系施設では入居者の土壤汚染に対する意識に左右されることが多く、土地の売買、賃貸に係わらず土壤汚染を残したまま土地が取引されるケースは稀。
- ②商業デベロッパー、量販店（商業系施設）
 - ・商業系施設では土地を購入するケース自体が少ないが、土地購入の場合は、掘削除去が求められる。土地賃貸の場合は、自ら建物を購入する大手商業デベロッパーは、土壤汚染に比較的寛容な事業者がいる一方、拒否反応を示す業者も存在。
- ③業務系デベロッパー（オフィス）
 - ・土地購入の場合は、掘削除去が前提。土地賃貸の場合は、証券化手法や不動産信託受益権・定期借地権の設定等によって土地流動化を目指すケースが想定されるため、テナントが確保できる需要の高い立地であれば可能性はある。
- ④製造業者、運送業者など（工場、倉庫・配送センター）
 - ・土壤汚染が現に存在するか、またはその可能性があった場合でも、土地売買は行われている。土地賃貸の場合は、売買より条件が緩和されるため、事業用定期借地権などを設定した活用事例あり。

3. 土壤汚染地の有効活用のための方策

(1) 本調査で得られた成果のまとめ

まちづくり事業における土壤汚染地の活用促進策（事業等の円滑化のポイント）を整理しました（図4）。

(2) 土壤汚染地の有効活用のための今後の課題

まちづくり事業における土壤汚染地の活用を促進するための課題は、下記のように整理されます。

- 土壤汚染状況の事前把握や負担等のルール作成
- 土壤汚染対策及び対策費用削減方策の充実（土壤汚染地の活用手引きの整備、土地需要者の土地活用可能性を踏まえた出口戦略検討、汚染土壌の受入れ先の確保等）
- 自然由来の土壤汚染に関する情報・データの充実
- 汚染土壌を残した場合のリスク管理
- 専門家の育成、相談機関の設置やノウハウの蓄積

（文責 開発調査部 秋田）

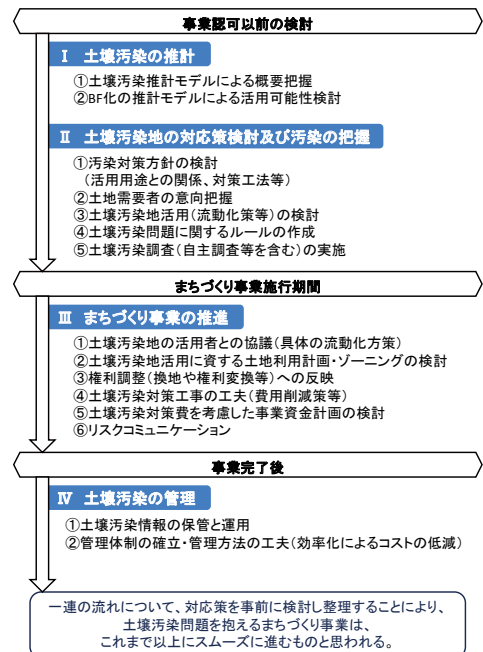


図4 まちづくり事業における土壤汚染地の活用促進策



§ 機構の活動状況

| 日 | 8月 | 日 | 9月 |
|----|--------------------------------------|----|-----------------------------------|
| 3 | 国土交通省と意見交換（震災復興支援） | 2 | 土地活用モデル大賞第2回審査委員会 |
| 4 | 都市みらい・地下研・UIT 合同講演会（国交省 都市計画調査室） | 8 | 土地活用モデル大賞現地調査（JR 大阪駅開発プロジェクト） |
| 5 | 墨田区と意見交換（観光戦略） | 10 | 土地活用モデル大賞現地調査（中山道「御嶽宿」景観修景プロジェクト） |
| 10 | 鎌倉市役所と意見交換（観光戦略） | 14 | 鎌倉市観光戦略協議 |
| 11 | 首都圏定期借地借家権推進機構と意見交換（連携協議） | 20 | 土地活用モデル大賞現地調査（出石小学校跡地整備事業） |
| 17 | 国土交通省と意見交換（震災復興支援関連） | 24 | 土地活用モデル大賞現地調査（ららぽーと横浜） |
| 22 | 地中熱利用ヒートポンプを活用した低炭素都市づくり研究会 第1回会議 | 25 | 土地活用モデル大賞現地調査（旧国鉄愛岐トンネル群の再生活動） |
| 22 | 国土交通省海事局と意見交換・震災復興支援関連 | 27 | 土地活用モデル大賞現地調査（標津町営定住促進団地） |
| 30 | 日本不動産研究所と意見交換・震災復興支援関連 | 30 | 土地活用モデル大賞現地調査（二子玉川ライズ） |

【機構関係諸団体】

《都市地下空間活用研究会》

| | | | |
|----|----------------------------------|----|----------------------------------|
| 2 | 東京都都市整備局都市基盤部地下浸水シュミレーション中間説明 | 5 | 地下街帰宅困難者ヒヤリングISP、東武ホープ、京王モール、小田急 |
| 4 | 都市みらい・地下研・UIT 合同講演会（国交省 都市計画調査室） | 12 | 地下街帰宅困難者ヒヤリング京急 |
| 4 | 八重洲・京橋・日本橋地区分科会 WG | 12 | 国交省河川局打合せ |
| 8 | 地下利活用検討分科会 WG1 | 13 | 八重洲・京橋・日本橋地区分科会 WG |
| 11 | 地下浸水シュミレーション中間説明、千代田区役所 | 20 | 福岡市打合せ |
| 23 | 中野区副区長打合せ | 20 | 事業部会 |
| 26 | 国交省都市局都市計画課打合せ | 28 | 国際交流部会 |
| 30 | 地下利活用検討分科会 WG1 | 30 | 地下利活用検討分科会 WG |
| 30 | 国交省下水道企画課地下浸水シュミレーション中間説明 | | |
| 31 | 定例懇話会 | | |

《アーバンインフラ・テクノロジー推進会議》

| | | | |
|----|----------------------------------|----|--------------------|
| 4 | 都市みらい・地下研・UIT 合同講演会（国交省 都市計画調査室） | 28 | 第23回技術研究発表会論文審査委員会 |
| 11 | 技術研究発表論文調整打合せ | | |
| 30 | 交流展示会出展打合せ | | |

《まちづくり情報交流協議会》

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

(財)都市みらい推進機構

住所 東京都文京区関口1-23-6
 プラザ江戸川橋ビル201号
 電話 03-5261-5625
 FAX 03-5261-5629
 Email kikaku@toshimirai.jp

ホームページもご覧下さい
<http://www.toshimirai.jp/>

当機構は、「新しい都市拠点形成等の都市活性化に関する総合的な調査・研究、情報・資料の収集等、民間の技術と経験を活かしつつ、地域社会と調和した活力ある都市づくりの推進を図ること」を目的として、昭和60年7月29日に設立された財団法人です。

- ・都市再生整備計画事業支援
- ・都市拠点開発・都市再生支援
- ・中心市街地活性化支援
- ・低・未利用地有効活用支援 他