

中間とりまとめのポイント

更なる実態・状況の把握

個別の土壤汚染サイトに関する情報はなかなか公にならない現状があることから、下記の課題を検討するための前提として今後も企業や地方公共団体等へのヒアリングや調査等による情報収集が必要である。

土壤汚染情報のデータベース化

土壤汚染情報は、土壤汚染地の近隣住民等も利害関係を有する情報であるから、全国的な土壤汚染情報をデータベース化し、広く情報を共有することができれば、土地取引の円滑化や浄化措置の促進及び早期化等に資することになる。

しかし、我が国においては土壤汚染情報の収集が十分でなく、情報の収集方法等も検討しなければならないため、すぐにはそういったデータベースの作成に取りかかることは困難であることから、公的なリーダーシップの元にフェーズ I 程度の地歴調査を行った上で、過去に工場が立地している等の理由により土壤汚染の可能性が高いサイトや地区を地図上に記載した「土壤汚染要調査マップ」をひとまず作成することも有効と考えられる。

また、自然由来の土壤汚染についてデータベースを作成することも検討する必要がある。

公的支援の必要性

土壤汚染においては原因者負担が原則ではあるが、原因者に資力が無い場合や原因者が浄化しただけでは十分な開発が困難な場合であって、当該土地を活用して地域活性化等の施策を講じる必要がある場合には、補助金や基金の創設、税制優遇等について検討することも考えられるので、実態把握の上、更なる検討・検証を進める。

サクセスモデルの構築

土壤汚染が実際に存在する土地で、原則として掘削除去以外の浄化措置を行うとともにその後の土地利用の計画を策定した上で、その成功要因等を分析・研究するという「サクセスモデル」を構築・公開することが、土壤汚染地を有効活用するための有効策になりうる。

資産評価の一層の適正化

土壤汚染地の資産評価の適正化と土壤汚染地に係る安全かつ円滑な利用や取引を促進するため、土壤汚染の専門業者が行う調査の標準化とそれを通じた専門業者の標準化を進める必要がある。

不動産鑑定の実務面では運用指針の策定や研修等が行われているが、社会経済情勢の変化に対応しうよう、引き続き不動産鑑定士が行うべき土壤汚染状況の確認範囲等を明確化し、鑑定評価に適切に反映するステップについて検討を深めていく必要がある。

また、スティグマについての評価方法や、掘削除去以外の措置を前提とした鑑定評価方法についてもさらに検討する必要がある。

その他の有効利用促進策

今後も市場の動向を注視しつつ、信託やファンド、保険等の活用については引き続き検討を進める必要がある。

また、土地所有者、開発業者、建設業者、さらには行政担当者等の関係者が土壤汚染について必要な知識を有していれば、必要に応じて調査等の対策を講じることが可能になるため、同業者の会合や講習等を通じ正確な知識を周知するとともに、土地取引に関する不正の防止に努める必要がある。

さらに、官民の連携を進めるため、自治体の環境部局のみならず、建築部局や都市開発部局といった関係部署においても土壤汚染が土地取引やまちづくり等の大きな阻害要因となっている旨を認識し、自治体内部で一丸となって取り組む態勢づくりが必要である。