

号外（欧州の事情） No.1

ベルギー王国フランダース地方の土壌調査と不動産取引

～フランダース地方では、不動産取引の際に土壌証明書の取得が必須です～

ベルギー王国は、北にオランダ、東にドイツとルクセンブルグ、南にフランスと国境を接する、約 3 万 k m²の面積と約 1000 万人の国民を有する国です。日本では、ゴディバやノイハウスといったチョコレート、ベルギーワッフル、フルーツビール、そして本家本元の小便小僧（little man piss）で有名ですね。また、欧州連合（EU）の本部は首都ブリュッセルに置かれており、さながらヨーロッパのワシントン DC といった雰囲気もある、なかなか面白い国のような感じです。この国は、大きく 3 つの地方に分かれており、北部に位置するフランダース地方はオランダ語が公用語で、比較的平らな土地がひろがる農業、工業とも発達した地域のような感じです。

このフランダース地方の土壌汚染対策についてご紹介したいのは次の 2 つ。「Soil Certificate（土壌証明書）」と SRE(Soil Remediation Expert)です。ベルギー王国フランダース地方の土壌調査について取りまとめたチャート（添付の PDF）をつかって説明しましょう。

まず、チャートの左側を見てください。同地方では全ての不動産取引において、「Soil Certificate（土壌証明書）」を取得することが法で義務付けられています。これは取引される土地の土壌汚染レベルがある一定値以下であることを証明するものです。どこで、だれが、いつ、どのような土地を取引したかが全て tracking できるような仕組みになっています。この証明書は次の条件が満たされている場合に限り、行政当局によって発行されます。

- ① 対象サイトにおいて明らかに土壌汚染を発生させる要因がない場合
- ② 土壌予備調査（米国で実施されている Phase I ESA に相当する調査）の結果、問題がない場合
- ③ 土壌詳細調査（米国で実施されている Phase II ESA に相当する調査）の結果、問題がない場合
- ④ 浄化対策によって、汚染土壌が適正に処理処分された場合。（浄化終了の判断は別途、専門家の報告書をもとに行政当局が行います。）

②、③、④の調査計画、調査実施および調査報告書作成は、SRE(Soil Remediation Expert)と呼ばれる政府認定の専門家によって行われ、③と④における土壌地下水分析と浄化も政府認定の機関によって実施されます。井戸の設置、サンプリング、リスクアセスメン

ト、浄化技術の評価等は「Codes of good practice（適正実施基準）」とよばれる手順に従い実施するよう規定されています。どのステップをみても、「いつ誰が何をどのように実施するのか」が定められています。

確かにこの仕組みは分かりやすく、また情報を把握するという観点からすると優れています。しかしながら、汚染のある土地を売買する場合、土地がきれいになるまで土地の取引が成立しないということになり、不動産取引の障害にもなっているとのことです。

次にチャートの右側にある黄色のボックスを見てください。フランダース地方では、掘削された土壌は SRE によって品質を確認され、浄化して再利用できるものはそのようにされます。再利用できない場合は廃棄物処分場へと運ばれます。どちらの場合においても SRE がその土壌に関する報告書をまとめ行政当局へ提出し、行政当局が確認した後には掘削土壌に対して土壌証明書が発行されます。つまり、掘削土の情報管理体制も整っているというわけです。（この証明書は不動産取引のための土壌証明書とは異なります。）

土壌汚染の調査は、土地の売買を契機にするものだけでなく、定期的に調査を義務付けられているものもあります。たとえば、ガソリンスタンドは 10 年に 1 回、化学プラントは 5 年に 1 回の頻度で土壌調査を行わなければなりません。

ベルギーは比較的狭い国土をもつ国です。限られた国土を大切にかつ安全に利用するため、このような制度を整えて土壌汚染対策に取り組んでいるのですね。