

## 立体駐車場のアスベスト対策の画期的な新手法

「ハイスベック・アスベスト封じ込め工法」の特徴と費用対効果について

ハイスベック・アスベスト対策協議会・三五商事株式会社

アスベストは耐火性能や防音性能など、その優れた物理的特性のため、さまざまな建築物に使用されてきました。

飛散するアスベストを吸い込むことによる健康被害リスクが認識されてから久しいものの、実際には、物理的に対策が不可能である現場や、工期・コストの問題から施工が困難な現場が、いまだに数多く存在しています。

稼働中の建物（商業ビルや工場など）、エレベータシャフト、壁内のパイプシャフト、天井裏に隠れたアスベストなどがそれです。

1980年代以前に建てられた駐車場では、柱や梁などの鉄骨材の耐火被膜としてアスベストが使用されていることがあります。

NEDOによれば、国内には未だに飛散性アスベスト（飛散リスクが高く対策・処理が急がれています）が100万トン、非飛散性アスベストが4,000万トン程度残存すると推定しています。

特に非飛散性アスベストは2012年から2016年にかけて処理量のピークを迎えると予想されており、アスベスト問題は、決して過去のものではなく、むしろこれから対策が本格化していく国を挙げての急務であるのです。

アスベスト対策工事は、「除去」が優先されがちですが、除去工法は通常以下のような課題を抱えています。

- ①数カ月単位の工期がかかることがある
- ②長期化すれば風評被害が起こる恐れがある
- ③人の手が入らない箇所のアスベストは物理的に除去できない

④耐火性能など、本来の機能を復元するための代替材を必要とする

⑤現在、特別管理産業廃棄物の処理場が極端に不足しており廃棄コストが著しく高額になることがある

⑥一般的に対策費用は高額と言える

駐車場産業に特有の課題としては、工事期間中の契約者の駐車場の確保とそれに伴うコストの発生が挙げられるでしょう。

加えて、機械式を含む立体駐車場の多くは、駅前や人出のある好立地にあることから、REIT（不動産投資信託）に組み込まれる対象物件になることもあります。本来、安定的なキャッシュフローを生み出すはずの駐車場ビジネスの利回りに与える影響も無視できるものではありません。

昨今の経済環境下においては、できるだけ耐用年数いっぱいまで使用したいとお考えになる所有者も多いと思われるので、以下のようなケースを想定してみましょう。

- 耐用年数は残り10年間
- 機械式立体駐車場
- アスベストが飛散する恐れがある

このような物件の所有者には、どのような選択肢があるのでしょうか？

結論から言えば、このような物件のアスベスト対策として、工期・コスト・安全性の全ての観点から最適と考えられるのが「ハイスベック・アスベスト封じ込め工法」です。



日本はとても地震が多い国です。そこに住む私たちにとって、商業施設や駐車場、工場、オフィスビルなど、経済活動を営む建物だけでなく、緊急時の避難場所となる学校の体育館などに、いまだ多くのアスベストが使用されている現状は決して好ましいものではありません。

経年劣化に伴うだけでなく、地震発生によるアスベストの突発的な曝露や飛散リスクを回避するためにも、一日も早いアスベスト対策が望まれます。

訴訟社会でアスベスト先進国のアメリカでは、天文学的な数字に上る巨額の賠償が、アスベスト製造業者、建物等の所有者、施工業者などに対して命ぜられ、数多くの企業が倒産の憂き目に会っています。

2025年までに10万人以上の犠牲者が出ると推定される日本でも、アスベスト関連の訴訟は今後増加していく傾向にあるものと想定されます。雇用主に対して従業員本人や遺族が起す従来型の訴訟とは異なり、アスベストが使用されていないはずの場所に実際には使用されていたとしてREIT運営者が売主に對して起こした訴訟など、訴訟の形態が多様化しつつあるのも特徴的と言えましょう。

利用者・従業員・周辺住民の健康被害を防ぐためであることが、対策の第一義的な目的であることは疑いの余地はありませんが、これに加えて、アスベストが使用されているか否かを、図面を見るなどを通じて把握し、必要にして十分な対策を講じていくことは、事業継続性の強化、期間利回低下の防止、資産価値の維持・向上、資産売却時に要する期間の

短縮や買い手による値下げ交渉力の低下など、中長期にわたる経営の観点からも、極めて重要な経営判断の一つであります。

実際に大手不動産会社の方から伺った話によれば、アスベスト付きの物件の売買に際しては、その対策費用として、物件総額の10%程度を要求しているとのこと。当然ですが、対策工事は自前でやる方が経済的であることは明らかです。

以上述べてきましたように、アスベストが駐車場経営に与えるリスクは大きく分けて3つあると考えられます。

- 利回り低下リスク
- 流動性低下リスク
- 訴訟リスク

これらのリスクを最小化し、資産価値の維持を図り、換金を容易にするのが、ハイスベック・アスベスト封じ込め工法です。

大手町合同庁舎3号館のエレベータシャフト内部のアスベスト対策工事などの現場で利用された実績のあるハイスベック・アスベスト封じ込め工法は、国土交通大臣認定処理剤を用いた、安心・安全な工法です。

耐用年数いっぱいまで駐車場設備を利用したいとお考えの所有者の方、これまで具体的な手法がなかったために対策ができなかったメンテナンス関係者の方、微細で均一な露を用いた費用対効果の高い新工法を、この機会に是非ご検討ください。

#### 【お問い合わせ先】

■ハイスベック・アスベスト対策協議会 事務局  
(株式会社エコファースト内)  
東京都新宿区新宿1-29-5-204  
TEL: 03-5368-2560 FAX: 03-5368-2562  
URL: <http://www.ikkatsufunmu.jp/>

■三五商事株式会社 営業第二部 担当：菅井・高谷  
東京都港区白金4-2-6 白金三五ビル  
TEL: 03-3443-3501 (代表) FAX: 03-3443-3519  
URL: <http://www.sango-shoji.co.jp/>