

Topic 18

ブラウンフィールド再開発のプロセス(その 10)

～ 弁護士 ～

- 1) 主な仕事
- 2) Todd Davis さん
- 3) Amy Edwards さん

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。今週は、米国におけるブラウンフィールド再開発で活躍する弁護士さんについてお話いたします。

1) 主な仕事

米国にはブラウンフィールド法をはじめ、土壌環境関連の法律、州レベルの規制、実務規格、ガイドラインなどがあります。これらは、人の健康や生活環境の秩序を維持するために定められているのですが、内容が複雑だったり、複数の解釈ができたり、曖昧だったり、おまけに、2つの法律が重なり合って規制がかかっていたり…、素人が解釈するのはとても困難なのだそうです (Topic5 参照)。殊にブラウンフィールドビジネスにおいては、土壌汚染の責任問題がつきまとっているのです。この分野における専門の弁護士さん、あるいは法律のバックボーンをもっている方からの適切なアドバイスが必要とされているのですね。

ブラウンフィールドビジネスにおける弁護士さんのサービス内容は、国や地方レベルにおいて多岐に渡っています。例えば、

- ・ 環境法や規制の立案
- ・ 遵法性および環境管理システムの監査
- ・ 汚染サイト所有者、購入者、開発者、レンダーなど、ブラウンフィールドのプレーヤーへのコンサルティング
- ・ 啓蒙活動 (執筆、講演)

などです。実際に例を挙げてみましょう。

2) Todd Davis さん・・・開発実践へ

このメルマの参考図書になっている「Brownfields」の著者、Todd さんは、法律の専門家です。ブラウンフィールドビジネスを手掛ける前は、不動産関連の弁護士事務所環境業務グループの共同会長を務めていらっしゃったそうです。現在は、Hemisphere Development, LLC というブラウンフィールド再開発に特化している会社の社長であり、更に Hemisphere Advisors LLC というコンサルティング会社の取締役も勤めていらっしゃいます。つまり、環境を専門とする弁護士としての経験を生かして再開発事業にも活動のフィールドを広げられたわけですね。

Hemisphere Development, LLC は、これまでブラウンフィールド再開発の成功事例をつくってきた実績がある会社です。地元オハイオ州をベースに、再開発に値する汚染サイトを所有者から買い取り、州の自主的浄化プログラムに従って環境負債問題を解決しながら再開発を進めています。インセンティブの獲得や、環境負債問題の解決、適切な環境保険商品のデザインを手がけるなど、環境法のエキスパートならではのお仕事ぶりはアメリカ国内で高く評価されています。一方の Hemisphere Advisors LLC はジョイントベンチャーで、ブラウンフィールド再開発のための戦略的コンサルティングを行っています。

その他、Todd さんは執筆活動、および連邦レベル、地方レベルでの講演などを多数経験されております。ブラウンフィールド会議 2005 にも勿論出席されており、訴訟ケースについて講演されておりました。実際にご自分の手でブラウンフィールド再開発を手掛け、その経験知を基礎とした啓蒙活動は、米国の環境法整備活動へ貢献しているようです。米国連邦議会がブラウンフィールド法の内容改定するにあたり、Todd さんは証言者のお一人でした。

3) Amy Edwards さん・・・ルール統一を推進！

メルマ初登場の Amy さん。彼女も弁護士であり、環境法を専門としています。特に、ここ数年にわたって、Amy さんは汚染サイトにおける「制度的管理」(Institutional Control) にフォーカスをあててお仕事をなさっています。この Institutional Control とは、サイトにおける活動および利用を制限する制度のことです。例えば「この土地には井戸を掘ってはいけません」とか、「この土地を宅地として利用してはいけません」などがそれに該当します。この制度があると、当然その情報を経時的に蓄積していく必要性が社会に生じます。その蓄積された情報をみなが活用できる仕組みがあれば、調査の二度手間を省いたり、人の健康や生活環境を保護することに役立ちますよね。

先週、「エンジニアリングベースのサイト浄化や管理」についてお話いたしました。Institutional Control は「規制によるサイト管理」です。前者は「ハード管理」、後者は「ソフト管理」であり、ブラウンフィールドビジネスには両者が必要とされているのが現状です。米国では、地方レベルで Institutional Control が実施され、国レベルで統一されておりません。やっぱり統一する必要がある！ということになり、立案されたルールが UECA (Uniform Environmental Covenant Act: 統一環境誓約法)。2005 年 9 月の時点で、米国 10 州が UECA を正式に導入、12 州が試験的に導入しているという状況です。Amy さんは UECA を推進しているキーマンであり、その啓蒙活動を展開しております。ブラウンフィールド会議 2005 でも Institutional Control/ UECA について講演をなさっておられました。Institutional Control の需要は増加傾向にあるといわれており、情報蓄積と情報の使い勝手を改善していこうとしている様子が伺えます。UECA 関連については、ブラウンフィールド会議 2005 で得られた情報もあわせて近い将来メルマでご紹介することになると思います。

来週は、ブラウンフィールド再開発における連邦の対応についてお話いたします。

Thanks God It' s Friday!

Thanks God It' s Brownfield!!

環境メルマ 佐藤 (t.sato@ers-co.jp)

坂野のつけたし (banno@ers-co.jp)

どこに書いてあったか忘れてましたが、日本では責任問題の行き着く先は「国：政府」、アメリカでは「弁護士」なんだそうです。弁護士が身銭を切って責任を取るというわけではなく、弁護士が責任の行き着く先を決める、ということなのだろうとおもいます。

さて、日本では土壤汚染地の取引にどのように弁護士さんが関わっているのでしょうか？売買契約をむすぶときに、互いの顧問弁護士さんがチェックを入れたり、アドバイスをしたりしていることは普通に行なわれていると思います（確認してはいませんが）。また、訴訟にならないまでも、汚染責任などの利害関係の絡む場面で専門的立場からかかわったり、あるいは事業の清算手続きのときや相続のときに土壤汚染地を処分したりするなど、日ごろの仕事の中で土壤汚染に出くわしていることもあるだろうと思います。

LLC（有限責任会社）という「入れ物」は日本にもできましたが、Hemisphereのような会社は日本にもできるのでしょうか