

# Topic 5

## ブラウンフィールド再開発の壁 Part 4

- ⑨法的責任が曖昧である
- ⑩行政支援策が煮え切らない
- ⑪規制当局に柔軟性がない

---

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

3週続けてお届けした「ブラウンフィールド再開発の壁」も、これで最終回です。

### ⑨法的責任が曖昧である

環境負債は、ブラウンフィールド再開発にとっての大きな壁です。この環境負債というリスクを正確に評価することができれば、少なくとも再開発実施を決断する際の判断基準になり、開発関係者の安心にもつながることでしょう。

では、何が環境負債のリスク評価を困難にしているのでしょうか？Todd さん曰く、それは米国の環境法がもつ複雑性、多義性または曖昧さ、そして複数の法律がオーバーラップしているという実態だそうです。汚染サイト所有者としては、下手に再開発に着手して負債を負わされるのは避けたい。「触らぬ神にたたりなし」ということで、結局土地をしまい込むためブラウンフィールドが拡大していくのです。

ブラウンフィールドの再開発および商取引の促進という目的を掲げて、2002年1月にブラウンフィールド再活性化法（BRERA）が成立しました。この法律の大本は、1980年12月に成立した CERCLA（通称：スーパーファンド法）なのですが、そこからブラウンフィールド法が成立するまでに実に20年以上もかかっているのです。日本で土壤汚染対策法が成立したのが2002年。2022年頃にはわが国でも環境負債問題が浮上しているのでしょうか？

### ⑩行政支援策が煮え切らない

「連邦、州、地方自治体は、歴史的にみて社会の産業再開発促進にほとんど貢献してない」と Todd さんは仰っています。その背景には例えばこんなことがあります。

米国では1970年代中期に「(歴史的建造物の)回復税制控除」が設けられました。つまりどういうことかということ、歴史的建造物を取り壊さずに修繕回復および再利用すると、納税者は税控除を受けられる、という仕組みが出来たのです。これがその当時の不動産取引や再開発投資へのインセンティブ（誘導措置）となって、再利用・再開発が促されました。建造物を再利用することが、社会の中でより一層経済的、かつ魅力的なものとなり、地元産業が衰退しているのを防止

する力にもなったのです。

しかしながら、この税制控除は 1986 年の税法改正によって事実上無くなり、投資家はウォールストリートのような高い利潤をもたらす世界へ目を向け始めた為、それまであった数多くの再利用計画や再開発計画が実現されませんでした。

ブラウンフィールド再開発に対する税制控除はどうかというと、あることはあるけれども連邦が定めた制限により実用性が問われていたようです。(⑨で述べたとおり、2002 年にブラウンフィールド法が制定されました。この法律には新たな税控除の内容がもりこまれていますので、別に機会を設けて現在の税控除の状況をお伝え致します。)

ここ数十年の再開発や再利用に対する税控除の流れをみると、オンになったりオフになったりと揺れ動いていたことが分ります。法的指針がはっきり定まらない中で再開発を進めていくのは至難の業だったに違いありません。

#### ⑪規制当局に柔軟性がない

立法レベルでの動きをみてみると、ユーザー（再開発関係者）フレンドリーな法案作成のために様々な努力が払われているようです。

しかし現実の訴訟事件においては「汚染者が浄化費用を負担する」という結論が下される事例がまだまだ多く、これではブラウンフィールドの商取引が進まないよ、と Todd さんは指摘しています。つまり「規制緩和」が必要であるということなのでしょう。

再開発 11 の壁を全てご紹介しましたが、如何でしたでしょうか？ 次週は、ギアチェンジして、ブラウンフィールドの変貌の様子を写真で見てください。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

---

坂野のつけたし

11 の壁をひとことと言うと、「土壌汚染地の再開発は計画したとおりにイカナイヨ」となるのでしょうか。あてにしていた行政や資金のバックアップが揺れる、思いもよらなかった地域の反対にあう、土地の需給状況が変化して採算が合わなくなる、そこへ持ってきて、土壌汚染業界の永遠の課題 "How clean is clean?" (どこまできれいにすれば OK と言ってくれるの?) が絡んでくる…。

先々のリスクを見込んだ計画を立てられるかどうか、ブラウンフィールド再開発成功の決め手となります。もちろん、長期にわたるプロジェクトですので、不測の事態にも堪えられるしなやかな計画である必要もあります。

では、具体的にどうしたらいいのでしょうか？次回の Topic 6 でちょっと事例を紹介しましょう。