

# Topic 74

## シカゴ：変わりゆくブラウンフィールド再開発の 視点(その3)

---

お疲れ様です。環境メルマの坂野と村上です。

シカゴ市がブラウンフィールド（以下 BF）再開発に取り組むことができた大きな理由のひとつは、Topic 73で紹介したように、市内部の各部署からのヨコつながりのサポート（人+制度+資金）を受けることができたことです。タテつながりのサポートはどうだったのでしょうか？

シカゴ市は、地域（local）、州（state）、そして連邦（federal）と連携して BF 問題に取り組む体制をつくっています。各行政レベルは、開発事業者と BF のエンドユーザーにインセンティブを設けました。

今回は州（イリノイ州）の取り組みを紹介します。

### The Illinois Site Remediation Program

イリノイ州の VCP（自発的浄化プログラム）です。

この VCP は、シカゴ市が新しい土地所有者と浄化に取り組むときや、浄化が終了しすぐに建設可能な土地を新しい土地の所有者に提供するときに重要な役割を果たしています。

州は、「イリノイ州の是正処置への段階的取り組み（the Illinois Tiered Approach to Corrective Action）」というプログラムにおいて、「リスク」をベースにした修復措置の考え方を浄化の判断基準に取り入れました。これによって、BF サイトにおける新たな工業的あるいは商業的土地利用が促進されることが実証されています。このプログラムによって、土地を再利用するために要する浄化費用を抑えることができ、サイトの再利用がより経済的で実現可能となります。

### Environmental lien

1997 年 8 月、イリノイ州議会はあらたに environmental lien を導入し、これによって州内の各市は次のような権利を得ました。

- 市が、放棄され安全でない不動産を対象に有害物質を調査して浄化を行なう。
- そのために生じる費用を回収するために、市はその不動産に lien（リーエン；抵当権のようなもの）を設定する。

このリーエンは、危険な建物に関する既存のリーエンを拡張したものです。各市は、リーエンを行使することによって不動産の支配権を握ることができます。この仕組みは、特に次のようなケースに有効であると考えられています。

<ケース>

サイトの汚染の程度を把握するためにサイトに立ち入る必要がある

<有効である理由>

実際の汚染よりも BF の烙印（スティグマ）のほうが顕著であるようなサイトを売り込んで、再利用する際には、汚染の程度を把握することが重要なステップである。

### Amendment of State's Eminent Domain Law (土地収用法の改正)

上記の議会では、同じ時期に、土地収用手続きの一部として不動産の適正市場価格を各市が決める際に、不動産の環境状態を考慮できるように州の土地収用法を改正しました。

現在、コミュニティーは、土地の価格を設定する際に、環境上の違反行為に関するエビデンスと不動産を法的に問題ないレベルに戻すためにかかる合理的な費用を引き合いに出すことができるようになっていました。実際、この新しい基準によって、各市が不動産に対して膨らんだ費用を払い、そしてさらに浄化のために費用を支払うようなことはなくなります。

### Tax Incentive

イリノイ州の自主浄化プログラムに参加しているサイトに対して税制上の優遇措置を与えました。

職業訓練や資本整備などに関わる活動のように、BF 再利用に関連するほかの活動への投資を強く促すことによって開発費用を相殺する一助とするために、州の税額控除を導入されました。

VCP のもとで浄化され、イリノイ州の環境当局から継続修復措置免除文書 (No Further Remediation Letter) を受け取った土地の所有者は、浄化にかかった費用の 25% までの額の控除を受けることができます。ただし、免責額は 10 万ドルで、恩恵を受ける浄化費用の総額は 70 万ドルを超えないこととなっています。なお、土地所有者は、環境の問題や関連する汚染に責任を持っていないことを示せなければなりません。

---

坂野のつけたし ([banno@ers-co.jp](mailto:banno@ers-co.jp))

迷いました。

リーエンにしても土地収用法 (Eminent Domain) にしても、正直なところ私にはピンと来ない仕組みで、これがどのくらい BF の再活性化に役に立っているのか判断できません。

でも、あえて載せます。いろんな仕組みがあって、それらが直接間接に BF につながってくる、ということ伝えることができればいいかな、と思います。

今年 (2007 年) の環境メルマは、アメリカ 50 州 VCP の旅を終え、ベルギー、ロンドン、ニューヨーク、シカゴなど、あちこちに「おいしそうな素材探し」をしてきたような気がします。まだまだ、素材探しが続くのか、そろそろ料理をつくるときなのか。

「大切なのは心から料理を愛することだ」と、ディズニー映画の「レミーのおいしいレストラン」で言っていました。ブラウンフィールドを愛する？ことができるかどうか。まだ修行が足りないかもしれません。