

特別号

全米ブラウンフィールド協会 「Big Deal 会議」

お疲れ様です。環境メルマの坂野です。

ー昨年(2005)はデンバーで、また昨年(2006)はボストンで、ブラウンフィールド会議が開催されました。じつは、アメリカの環境保護局(EPA)と国際市・カウンティ支配人協会(ICMA)が主催してきているこれらの会議、今年はおやすみで、次回は来年5月。だからといってはなんですが、民間の非営利教育団体である全米ブラウンフィールド協会(National Brownfield Associations: 本拠地はシカゴ)の主催で、ブラウンフィールド関係の会議が、アメリカ中西部のシカゴで10月16日と17日に開催されました。この特別号では、Big Dealとタイトルされたこの会議を、ちょっと簡単にご紹介しようと思います。



<全体セッションの様子>

会議の参加者はおよそ800名。不動産の開発関係や融資機関、コンサルタントなど、おもに実務にかかわっている人たちが多く参加しています。上の写真は、全体セッションの様子です。天井までの高さが30mもある講堂でおこなわれました。全体セッションは、初日の午後と二日目の午前に行われ、アメリカの不動産市場の状況や、デモグラフィック(人口動態学的)な観点からの開発事業の動向、サブプライム問題、ブラウンフィールド再開発事業への資金提供サービスなどについて、フロアもいっしょになって議論がおこなわれました。サブプライム問題は、ブラウンフィールド事業にはおおきく影響していないようですが、まだ簡単には終わらなさそうだなあ、という印象をうけました。



<展示会会場の様子>

個別のセッションは全部で4コマありました。それぞれ1時間半で、基本的にはモデレーター1人とパネラー数人でのパネルセッションです。聞きたい内容が1コマのなかで重なっていて、どこに行こうか迷ってしまいましたが、結局、R-PATという政府保証のブラウンフィールドトラスト、余剰不動産と企業のサステナビリティ、もうひとつの浄化修復戦略、AAI 施行から1年、の4つを聞きました。

このうち、R-PATとAAIについてちょっと書きます。

R-PAT (Recovered Property Protection and Assurance Trust) は、2年半前に議会を通った法律が根拠となって成立した基金で、汚染地の浄化責任を持つ事業者が、No Further Action Letter などをもって、一定の金額をR-PATに支払うことにより、R-PATがその土地において将来発生する可能性のある環境面での問題をウォッチし、必要な場合には補償を行うというもの。すでにわかっている汚染について対応を約束するもので、汚染原因者からは、土地を手放したあとの不安定な責任状態からほぼ開放されるというメリットがあるそうです。まだ、積極的に使われているようではなさそうですが、事業者が汚染地を手放すときにつかえる1つの有効なしくみといえるかもしれません。

次に、AAIはいわばフェーズIの法定調査版とっていいもので、昨年11月にその運用がスタートしました。従来、土地取引において行われていたフェーズIをより厳しくしたもので、できあがるまでに数年の議論をかけ、AAIによって世界が変わってしまうのではないかと、というくらいに注目を集めていました。で、このセッション、パネラーの感想は一言で言って「あんまりかわってない」とのこと。より多くの情報をあたらなければならなくなったので、データ提供をする会社は変化を実感していますが、銀行や保険業界などフェーズI報告書を受け取る側からみると、報告書の内容に変化を読み取ることができないのだそうです。まだ、AAIの有効性についてcase law (判例)が出ていないので、どこまでやれば安全なのかという温度感ができていないようです。



<Navy Pierにある会場からみたシカゴダウンタウン>

今回の会議に参加しての感想ですが、アメリカのブラウンフィールド「ビジネス」は、新しい何かに進化しようと模索が始まったような（ずーっと模索し続けているといったほうが正解かも？）気がしました。うまく説明できませんが、「サステナビリティ」や「グリーン」ということばが頻りにきかれるようになり、ちょっとぎらついた部分が減って、スマートさを感じられるようになった・・・気がします。

坂野 (banno@ers-co.jp)