

ブラウンフィールドとビジネス

土壌・地下水環境展 鹿島ブース

平成18年10月11～13日

株式会社イー・アール・エス
坂野且典 banno@ers-co.jp

2005年11月米国デンバーで開催された第10回ブラウンフィールド会議の様子



Photo by K. Banno



ブラウンフィールドとは？

ブラウンフィールドの「壁」をこわす。

San Jose, CA: Rail yard shopping center

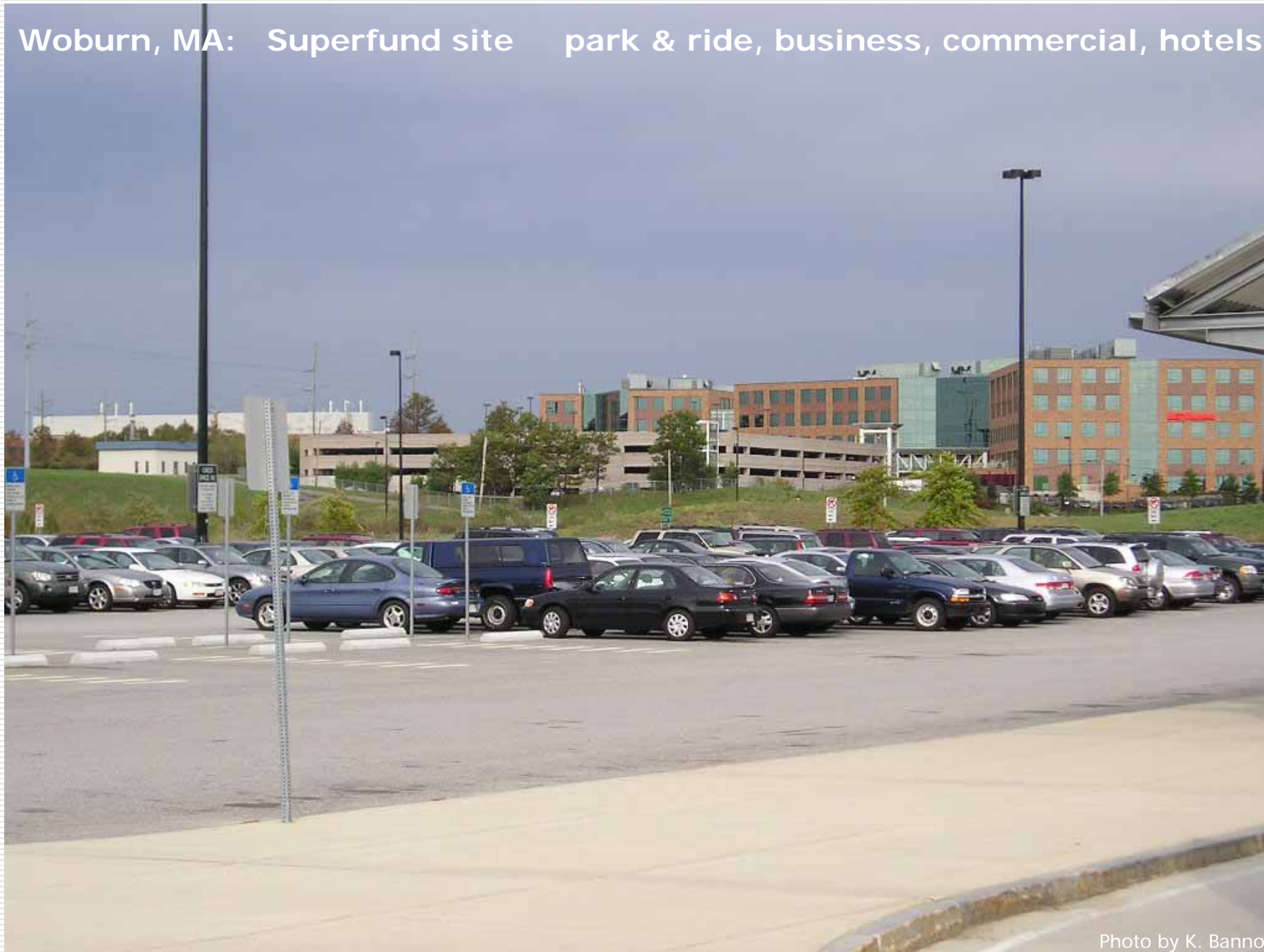


Cambridge, MA: former gas plants bio companies, shopping mall



Photo by K. Banno

Woburn, MA: Superfund site park & ride, business, commercial, hotels



Muhlheim, Germany: Chemical plants residents, nursing home



Photo by K. Banno

「ブラウンフィールド」の定義： 米国

「危険物、環境汚染、汚染物質による汚染、あるいは汚染の可能性があるために、拡張、再開発または再利用することが難しくなっている不動産」

-- Real property, the expansion, redevelopment, or reuse of which may be complicated by the presence or potential presence of a hazardous substance, pollutant, or contaminant.

「ブラウンフィールド」の定義： ドイツ

「都市部の使用されていない建物。都市部での再開発や再生事業のためのエリア」

Inner city buildings not under use. Inner city areas for redevelopment and refurbishment.
(Umweltbundesamt Berlin)

ブラウンフィールド「事業」が目指すもの

- ・ 生活環境の改善
- ・ 健康リスクの低減
- ・ 景観の改善・向上
- ・ 税収UP
- ・ 雇用促進
- ・ 既存インフラの活用
- ・ Urban sprawlの防止

ブラウンフィールドの「壁」

- 浄化目標を定められない
- BF再開発のフローが明確になっていない
- 法的責任が曖昧である
- 資本金額が莫大になりうる
- 資金調達が難しい
- 再開発した土地への需要が限られている
- 郊外緑地(グリーンフィールド)の開発との競争が避けられない
- 公衆から反対される
- 知恵を集結できない
- 行政支援策が煮え切らない
- 規制当局に柔軟性がない

Todd Davis “Brownfields”より

「壁」をこわすツール

- ・ 金銭的な支援策
- ・ 州独自のプログラム
- ・ Land Use Control

ブラウンフィールドのプレイヤー

- ・ 土地所有者(売り手)
- ・ 開発事業者(買い手)
- ・ 行政当局
- ・ 資金提供者
- ・ 地域住民
- ・ リスクマネジメント、保険
- ・ 法律、会計、鑑定
- ・ 技術コントラクター

- ・1990年会社設立(もとはレンガ製造会社)
- ・汚染不動産の取得、浄化修復、再開発を行なう。
- ・北米、西欧で活動。(ボパールの浄化に参画)
- ・これまでに500件以上の再開発を行なう。
- ・チームでプロジェクトにあたる:環境エンジニア、プランナー、不動産専門家、弁護士、デベロッパー、リスクマネージャー

キャッシュで不動産を取得し、売り手の責任を整理、保険を使ってその責任を転嫁(売り手責任の開放)した上で、再開発を行なう。15億ドルのプライベートファンドを運用。



- ・1957年会社設立(約1800人の社員が所有する会社)
- ・ENR #26 for Environmental Engineering Firms
- ・大気、水質、土地、施設、生活環境に関する環境エンジニアリングの会社
- ・汚染不動産の浄化修復、再開発を行なう。

Guaranteed Fixed Price Remediation (GFPR)

- 決められた値段で、行政の承認を得られるよう浄化修復を行なう契約。
- 発注者の汚染責任を、浄化会社が引き受ける。
- 環境保険を利用。
- アメリカで1000万ドル以上のGFPRを行うことができるのは10社もない。
- 過去10年間で、約5億ドルのGFPRが行なわれている。

日本のブラウンフィールド

- ・ 既成市街地の再生
- ・ 郊外工場跡地の開発
- ・ 不法投棄地、鉱山跡地等の環境改善

日本のブラウンフィールド

- ・ 目指すものは何か？
- ・ 壁は何か？
- ・ ツールは何か？



やり遂げる人(たち)が必要。