

Topic 90 ブラウンフィールド活用事例－その1－

こんにちは、村上です。

テキサス州オースティン市で実施された、ブラウンフィールドを再利用した面白いプロジェクトを見つけました。このプロジェクトを調べるにつれ、アメリカって進んでるなあ(人々の理解とか、行政とか、いろいろ)と感じましたが、皆さんはどのような感想をもたれるでしょうか？

1. 空港の再利用！

アメリカでは、ブラウンフィールド再開発の事例は増えてきているが、その中でも意義ある事例として認識されているのが、テキサス州オースティン市の旧市営空港(Robert Mueller Municipal Airport (RMMA))の再利用プロジェクトである。

ブラウンフィールド問題の典型であった RMMA 跡地は、層床面積 400,000 m²以上となる商業施設、4,500 戸以上の住宅、医療機関などからなる複合施設として生まれ変わった。以下に、ブラウンフィールドとグリーンビルに焦点を置いて、このプロジェクトを紹介する。

2. 市の厄介者

RMMA は、オースティン市街地から北西約 4.8km(3 マイル)に位置し、709 エーカー(3,000,000 m²弱)の敷地を有する。1930 年に操業を開始し、旧空軍基地(Bergstorm)に市営空港機能を移転した 1999 年に閉鎖された。

RMMA 跡地は、市にとって無用の長物であり厄介者であった。市は典型的なブラウンフィールド問題－市街地にあり、規模が大きく、環境修復が必要－に直面していた。RMMA 解体に際して問題となったのは、**油汚染とアスベスト除去**であった。

調査により、**油汚染**の原因は流出油と地下タンクからの漏洩であり、局所的な汚染であることが判明した。汚染範囲の土壌は、掘削除去された。地下水に汚染が及んだ範囲については、市によって地下水利用が禁止された。また、モニタリング井戸も設置された。この他にも様々な対策がとられ、**ほとんどリスクを残さない状態**にまでサイトを修復した。

土壌汚染対策の後、空港の建物対策が行われた。ターミナルビルやその他の建物は**アスベストと鉛**(この場合、合鉛含有塗料が使用された建材)により汚染されていた。再開発計画では、多くの設備(旧建物の建材、アスファルトや礎石を含む)は再利用される予定であったため、州の規制に則りアスベストや鉛に対して除去等の対策が取られた。このため、解体された建物の多くはスクラップとして売却され、その結果多くの廃棄物が埋め立て処分を免れた。

3. ブラウンからグリーンへ

RMMA 跡地のようなブラウンフィールドに、新しい都市計画と持続可能な開発を取り入れ、活気ある都市社会に変えてゆくことは、大きな社会的要請事項である。RMMA 跡地利用に際して市が掲げたゴールは、グリーンビルディング、手ごろな価格の住宅、緑地、そして経済的発展であった。RMMA 跡地には上述のように多くの建物が計画されているが、これら全てに LEED 認証か、オースティン市のグリーンビルディングプログラムのエネルギー効率認証を取ることが必須とされている。

このようなゴールが設定された RMMA 跡地に建設される施設で注目を集めているのが、医療機関で初の“LEED プラチナ(LEED の最高レベル)”獲得を目指した Dell Children’s Medical Centre of Central Texas (DCMCCT:2007 年春竣工)である。DCMCCT は、延べ床面積約 44,000 m²、ベッド数 169 の子供向け医療機関である。ブラウンフィールドサイトを活用したグリーンビルプロジェクトで、医療機関という微妙なレセプターを対象とする建物というのは、かなり稀である。しかも、DCMCCT は子供を対象とした医療機関である。

実は、ブラウンフィールド跡地を利用した LEED 認証建物は、まだあまり多くない。ブラウンフィールド跡地を活用しても、LEED では 1 ポイントにしかならないので、労多くして功少なしという感がある。しかし、DCMCCT が 1 ポイントも無駄にしくなかつたのは、**プラチナを目指していた**(全 69 ポイントのうち 52 ポイント以上獲得しないと、プラチナが取れない)からと、**医療機関で LEED 認証を取ることは本質的に困難**であったからであった。なぜならば、LEED 認証は、5 時には消灯する(日本では無理?)商業/オフィスビルには向いているが、365 日 24 時間全力で稼働し続けなければならない医療機関には不利だからである。

DCMCCT のウェブサイトでは、LEED プラチナを目指した(まだ認証手続き中)建物であることを全面的にアピールしている。しかも、油による汚染のあった RMMA 跡地の再利用から、グリーンビルの取り組みの経緯を、子供向けにわかりやすくスライドを用いて説明している。ブラウンフィールドであったことを隠すどころか、アピール材料として利用する姿勢には感心する。しかし、ブラウンフィールド再開発をアピール材料とすることができたのも、グリーンビルプロジェクトがあつてからこそであろう。ブラウンフィールドとグリーンビル、両者を組み合わせることによって、社会的、経済的、環境的に成功した好例である。

次回もアメリカにおけるブラウンフィールド活用事例を紹介する予定です。

出典

- (1) http://www.surmag.com/index.php?option=com_content&task=view&id=30&Itemid=7
(2008/Nov/11)
- (2) <http://www.healthcaredesignmagazine.com/ME2/dirmod.asp?sid=&nm=&type=Publishing&mod=Publications%3A%3AArticle&mid=8F3A7027421841978F18BE895F87F791&tier=4&id=C9FB D2725E3B46559E3626AD7869B94A> (2008/Nov/11)
- (3) http://www.dellchildrens.net/about_us/about_our_green_building/leeds_interactive_slideshow.asp?fact=1 (2008/Nov/11)

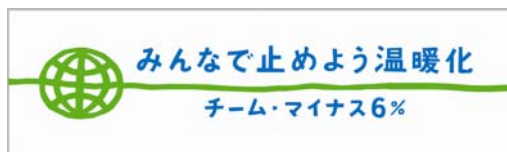
(村上の独り言)

DCMCCT プロジェクトの概要に、設計会社や建設会社とともに、“Sustainability Consulting”を担当した会社が上げられている。持続可能性について総合的にコンサルティングする会社であろうか? こういうサービスを提供する会社は、日本にあるのでしょうか? あつたとしても、アメリカのように、設計会社や建設会社と並列で紹介されるほどの地位にはないように思う。

いずれは、持続可能性全般についてコンサルティングできるような、コンサルタントになりたいものです。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS のグリーンビルサイト」: <http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加し

ています。