

# Topic1

## 米国におけるブラウンフィールド

- 1) ブラウンフィールドって何？
  - 2) ブラウンフィールドサイトは浄化優先サイトではない
  - 3) ブラウンフィールドサイトいろいろ
  - 4) なぜブラウンフィールド再開発を考えはじめたのか
- 

### 1) ブラウンフィールドって何？

ブラウンフィールド「茶色の土地」と聞いて、皆さんはどのようなイメージをもたれますか？私はこの言葉を初めて耳にしたとき、2つの相反するイメージを持ちました。真っ先に思いついたのは、アメリカの広大な農業用地です。もう1つは、どこにも緑が見当たらないような錆びついた感じの土地、つまり緑地（Greenfield）の反対語なのかなと思ったわけです。

これから毎週金曜日、皆さんにお届けするお話の主演「ブラウンフィールド」は、後者が正しいイメージです。米国では、法律（public law 107-118）によりこの言葉を定義していますのでご紹介しますね。

ブラウンフィールド： 一般に、危険物、環境汚染、汚染物質の存在、あるいは存在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。

なお、この定義には例外等ありますので、詳細にご興味がある方は以下のウェブサイトを参照してみてください。<http://www.epa.gov/brownfields/glossary.htm>

米国だけではありません。定義は若干こととなりますが、既に欧州でもブラウンフィールドという言葉が広く利用されています。近年はアジアにも広がりつつあるのですよ。

### 2) ブラウンフィールドサイトは浄化優先サイトではない

米国政府説明責任局（GAO: U.S. Government Accountability Office）の報告によると、米国には130,000～450,000件ぐらいの汚染された、または汚染の可能性のある商業・工業用地があると見積もられています。その中で、汚染度合が大変深刻なサイトは、全国優先浄化リスト（NPL: National Priority List）や州の優先浄化リストに掲載され、浄化対策が強く求められます。全国浄化優先リストに掲載されているサイトについての情報公開は大変充実しており、リスト掲載に至る、あるいはリストから除外されるまでの経緯がわかります。有名なところでいうと、New York

州の Love Canal サイトですね。ご興味がある方は、以下の PDF ファイルをご参照下さい。

(<http://www.epa.gov/region02/superfund/npl/0201290c.pdf>)

しかし、このようにリスト掲載されるサイト数は国内の全汚染サイトうちのうちわずか 1% 程度。その他は全部ブラウンフィールド、つまり「汚染、或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が困難になっている不動産」なのです。てこ入れが必要なのですが、NPL サイトのように行政から浄化することを義務づけられているわけでもないのです。

### 3) ブラウンフィールドサイトいろいろ

そんなブラウンフィールド再開発のパイオニア的存在である Todd Davis 氏は彼の経験からブラウンフィールドサイトを以下 4 つカテゴリーに分類しています。

1. 浄化改善の必要性はあるが市場として十分な需要があるため、経済活動が継続しているサイト。
2. 財政支援、その他のインセンティブ（誘導措置）が利用可能ならば、開発のポテンシャルがあるサイト。
3. たとえ浄化改善したとしても市場価値がほとんどないサイト。
4. 現在そのサイトは稼働中だが、過去の汚染が原因で新規の投資や融通が衰退すると予測されているため、将来ブラウンフィールドになりそうなサイト。

ブラウンフィールドと一口にいても 2 と 3 とでは、天と地の差ですよ。

### 4) なぜブラウンフィールド再開発を考えはじめたのか

それはズバリ、ブラウンフィールドのような眠った土地が増加すると、都心部や郊外の経済発展に負の影響を与えるからです。ブラウンフィールドが増加するということは、土地取引が停滞すること。土地取引が停滞すれば課税標準 (tax base) が下がり経済活動に不具合がでてきます。

全米市長会 (the Conference of Mayors) の調査によると、ブラウンフィールドを抱えている 33 都市の年間税収損失は 121~386 ミリオン US\$ (\$ 1 = ¥100 換算で 121~386 億円) になるということがわかりました。連邦レベルに換算すると年間数兆円の損失になるそうです。このような背景から米国はブラウンフィールド再開発を真剣に考えるようになったようです。

当初、米国社会ではブラウンフィールドは「招かれざる客」であったようですが、多角面からのアプローチと知恵を結集することにより、再開発における成功事例が数多く出てきています。Davis 氏によると、再開発成功に至るまでに様々な壁にぶち当たるといいますが、その壁とは具体的にどのようなものだったのでしょうか？

今回は、そのあたりをお話いたします。お楽しみに。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

佐藤

---

坂野のつけたし

「土壌汚染」と「再開発事業」の交差点部分に、「ブラウンフィールド」があります。そのままでは誰も手をつけたくない土地ですから、いろんな知恵と経験が注ぎ込まれてはじめて、野に花が咲くプロジェクトになるのでしょう。

さて、日本には、4つのタイプのうち、1のサイトについては、東京あたりを中心に既に開発の歴史が刻まれてきています。2と4については、今後景気を下支えするために、インセンティブ制度を中心に仕組みを整備していくことが重要となっています。

これからお届けするメルマのネタ本の著者 Todd さんは、「ブラウンフィールドの実務家として賢人」ともいえる法律の専門家です。ERS は技術系コンサルタントですが「日本のブラウンフィールドの賢人」となれるよう、地道に活動を続けていこうと思います。

©2006 株式会社イー・アール・エス 環境メルマ