

# Topic2

## ブラウンフィールド再開発の壁 Part 1

- 1) 11の壁
- 2) 壁①：首尾一貫した浄化目標を決められなかったこと
- 3) 壁②：首尾一貫したブラウンフィールド再開発の枠組みがないこと

---

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

先週お届けした Topic 1 では、ブラウンフィールドの定義や再開発の必要性についてお話致しました。今週から数回にわたって「ブラウンフィールド再開発の壁」について考えていきたいと思っています。

「汚染ーそれは都市再開発にとっての最大の障害物である。」

ホワイト市長（オハイオ州クリーブランド市）

---

ブラウンフィールドを再開発していこうと思案しはじめた米国を最も悩ませたのは、（環境関連の）法律、浄化方法、責任（環境負債など）そして融資問題などについてまわる「曖昧さ」でした。つまり「判断するときには拠り所となるものがない」または「どうにでも解釈できる」ということでしょうか。その辺りを交通整理するのに、皆さんご苦勞なされたようです。

ブラウンフィールド再開発はゼロサムゲームではなく、関係者全員へ経済的發展をもたらすものにならなければなりません。だのに最近までたくさんの障壁によって發展が妨げられてきました。米国が直面してきた（まだしている）壁とは具体的にどのようなものなのでしょうか？

### 1) 11の壁

再開発にあたって米国が経験してきた 11 の壁は以下のとおりです。

- ①首尾一貫した浄化目標を決められない
- ②首尾一貫したブラウンフィールド再開発の枠組みがない
- ③知恵を集結できない
- ④開發費用が莫大になる可能性がある
- ⑤財源が不十分である
- ⑥再開発した土地への需要が限られている
- ⑦公衆から反対される

- ⑧Greenfield（未開発地域）の開発との競争が避けられない
- ⑨法的責任が曖昧である
- ⑩行政支援策が煮え切らない
- ⑪規制当局に柔軟性がない

これら1つ1つがどのような「壁」なのかをご紹介します。いこうと思います。

## 2) 壁①：首尾一貫した浄化目標を決められない

米国では複数のファクター（例えば、汚染発生時期や汚染発覚日、ロケーション、汚染物質、管轄行政など）によってサイトの浄化目標が異なります。そのため、浄化費用や時間に目立ったばらつきが生じてきます。実際、そのばらつきを生じさせている原因は、汚染の浄化に関する科学的な要素によるものではなくて、浄化目標をきめる際の非効率な「お役所仕事」によるものようです。

ブラウンフィールドの再開発を促進するため、そして一貫して浄化費用削減を成し遂げるには、最低でも対象サイトの最終使用目的を考慮したうえで、首尾一貫したリスクベースの浄化改善方法を適用していかなければならない、Toddさんはそのようにお考えです。

①の壁は、サイエンスの問題というよりも行政側が解決の鍵を握っているといえるようです。

## 3) 壁②：首尾一貫したブラウンフィールド再開発の枠組みがない

浄化目標すら曖昧であったわけですから、連邦や州が、ブラウンフィールド再開発の一貫した指針を定めていなかった、と聞いても驚きませんよね。再開発にまつわる汚染浄化責任問題が曖昧に取り扱われていた原因は、どうもブラウンフィールド再開発の指針が存在しなかったことによるところが大きかったようです。

歴史を振り返ってみると、地方自治体レベルでもブラウンフィールド再開発問題は重要課題化してきていました。しかし、意味のある再開発に向けて確かな一歩を踏み出せた地方自治体はほとんどなかったようです。その理由もやはり指針となるものがなかったからです。地方自治体の規定や許認可の迷路のなかで、何とか動き出そうと試みて失敗してしまうことがほとんどだったようです。

ブラウンフィールドの壁はまだ続きます。今週はこの辺で失礼いたします。

みなさま、良い週末をお迎え下さい〜。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

---

坂野のつけたし

土壤汚染のために再開発が進まないとき、皆さんならどうされますか？

低コストかつ短期間で浄化完了できる技術を開発する・・・

お金がネックになっているのなら、お金を融通する仕組みを作ればいい・・・

リスクは保険で対応すればいいじゃないか・・・

いろんなアイデアはあると思いますが、結局アメリカではこの問題にひとつの道筋を作るのに10年以上かかりました。現時点でも「11の壁」が取り払われたかという、そうとも言えないようです。これから数回を費やして、その壁を見ていきましょう。

ところで、日本の自治体には、ブラウンフィールド問題に取り組めるだけの下地があるでしょうか？ん～～～、アメリカよりも縦割り社会の壁がきつような気がするなあ。