

Topic 4

ブラウンフィールド再開発の壁 Part 3

- 1) ⑥再開発した土地への需要が限られている
- 2) ⑦公衆から反対される
- 3) ⑧Greenfield 開発との競争が避けられない

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

今週は、ブラウンフィールド再開発の壁 Part 3 です。

- 1) ⑥再開発した土地への需要が限られている

米国内にはブラウンフィールドがおよそ数十万箇所あります。浄化さえすれば、それら全てのサイトを社会で活かせるか？と言うとそうは簡単にはいきません。例えば、そのサイトの立地条件と再開発の目的と合致しない、サイト周辺の犯罪率が高い、インフラが老朽化している、などの理由から再開発が進まないことがあります。厄介者として見られている「環境負債」の問題が解決したとしても、上記の理由からなかなか開発に着手できないこともあるようです。

ここで Topic 1 のおさらいです。

ブラウンフィールドサイト：4つのタイプ

ブラウンフィールド再開発を数多く手がけてきた Todd S. 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。

つまり、ここでいっているのはサイト3のことですね。これはブラウンフィールド再開発の壁というよりも、もっと根本的な問題と断言してもいいのかもしれない。

- 2) ⑦公衆から反対される

自分が住んでいる町にブラウンフィールドが隣接していたとします。そのサイトが再開発されると聞いてどう思われますか？ また何か期待・要望はありますか？

米国では、「安全な生活環境」そして「人の健康」に対する保障を要求するコミュニティーが少なくないようです。当然ですよ。ですから再開発されたサイトには、住みやすい居住空間を確保し、生活環境に優しいエコタイプの産業が根付いて欲しいと願うわけです。

しかし、現実的には開発者側が考える以上の内容を住民側が期待することがしばしばあるようです。そうすると両者間に摩擦が生じて再開発が進みません。当初は両者とも再開発に関心があっただけに、なんだか残念な結果ですね。「現実と理想」にまたがる壁とでも言えましょうか。

3) ⑧Greenfield 開発との競争が避けられない

Greenfield とは、Brownfield の対義語で、未開発で汚染されていない土地を意味します。ブラウンフィールドを開発するか、グリーンフィールドを開発するか？ となると、大半の開発業者はグリーンフィールド開発を選択するようです。その理由は、

- ・グリーンフィールドに所在する自治体が、インセンティブを設定して再開発を奨励している。
- ・汚染を懸念する必要性がない。

つまり、税金免除や再開発融資制度などがあって、尚かつ面倒な「環境負債」を扱わなくて済むわけですから、ブラウンフィールド開発より魅力的に映りますよね。このような状況ですから、米国では無秩序に都市が拡張する現象が社会問題になりました。これを「Urban Sprawl」といいます。これを予防するには、開発者やコミュニティーにとってブラウンフィールドを再利用していくことが、グリーンフィールドを新規開発していくことよりも意義あるものにしていかなければなりません。言い換えると、あくまでも互角勝負ではなくてブラウンフィールド再開発の方が、皆にとって優位になるように仕組みを作っていかなければいけない、ということです。どうやってこのグリーンフィールドという魅力の壁を乗り越えるのでしょうか？

来週は、ブラウンフィールド再開発の壁 **Part 4** をお送りいたします。お楽しみに。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

坂野のつけたし

土壌汚染以外に原因があって、再開発が進まない。都市における土地の権利関係がアメリカではどの程度複雑なのか調べたことはありませんが、日本ではこの問題を整頓するのに結構パワーがかかると聞いています。それから、再開発の壁⑦番に関係しますが、付近住民の反対運動。土壌汚染の心配がなくなるのはいいけど、街の景観が悪くなったり、自分の家の日照時間が短くなったりするのは困るから、再開発には反対します・・・。

ブラウンフィールドに限らず、たくさんの人が関わる事業は、みんなのベクトルを合わせることで、これが成功のカギだと思います。開発事業者→、近隣←、行政↓みたいな状態では、土壌汚染の責任問題に前向きに取り組むことは困難です。ベクトルが「↑↑↑」となるには、コミュニケーションや教育を介して、ひとつひとつ問題を解決してゆく地道さが必要だろうと思います。（このコミュニケーションと教育については、いつかこのメルマで取り上げることになるでしょう。）