

Topic 6

ブラウンフィールド再開発の成功事例 1 ～その変貌を見てみよう～

事例Ⅰ：コリンウッド（オハイオ州 クリーブランド市）

事例Ⅱ：ダイヤモンドライスラー（オハイオ州 トレド市）※写真のみ

事例Ⅲ：ノースクリフ（オハイオ州 ブルックリン市）※写真のみ

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

今週は、米国オハイオ州におけるブラウンフィールド再開発の成功事例を見てみましょう。

事例Ⅰ：コリンウッド（オハイオ州 クリーブランド市）

※写真： 開発前(左)、開発後(右)



このサイトの敷地面積は 47 エーカー（約 19 万㎡）。1872 年～1980 年まで機関車のメンテナンス施設（写真左）が立地しており工業活動が展開されておりましたが、施設閉鎖にもなってブラウンフィールドと化しました。当時の工業活動から排出された重油、グリース、アスベスト、鉛、更に PCB によってサイトと建物は汚染されており、その問題は未解決のままでした。

1982 年、個人投資家がコンレール（米国の鉄道会社；CSX および Norfolk Southern に吸収）からこの汚染サイトを購入してビジネスを展開しようと試みますが、失敗に終わります。

1996 年、クリーブランド市はコリンウッドのコミュニティーに有益性がもたらされるようなサイト利用法について Urban Land Institute（ULI：米国ワシントン DC に本拠を有する世界最大の都市開発シンクタンク）にコンサルティングを依頼します。リサーチの結果、同サイトはコミュニティーを再活性化するための触媒的役割を果たしているということがわかり、サイト所有者は、Hemisphere, LLC（ブラウンフィールド再開発を専門としているコンサルティング会社）に依頼して、サイトの浄化と再開発に着手することを決断します。

当初、浄化費用は約 20～30 億円と見積もられていましたが、周辺の住民が生活用水に地下水を利用していないという実態を踏まえ、オハイオ州は地下水の浄化対策を省略することを認可し

ます。その結果、浄化費用は当初見積額をはるかに下回る約2億円となり、州からの助成金および市からの開発投資基金で賄われることができました。オハイオ州の浄化基準を無事にクリアした後、サイト所有者と開発者は継続措置免除文書（No Further Action Letter）および不訴訟誓約書（Covenant Not to Sue）を州から取得することに成功します。これは、「仮に対象サイトで第二の汚染が発覚したとしても、あなたは浄化責任を問われませんよ」という法的な約束を交わしたことを意味します。つまり、開発関係者にとって不安材料である「潜在的浄化義務」が解除されたことになるのです。米国ではこのような仕組みを持っているのですね。

この仕込み作業の努力が実り、Jergens Inc.（米国のハードウェア製作会社）がサイトの一部を購入してビジネスを展開しました。このビジネスは約150人の雇用を発生させ、コミュニティーの再活性に貢献しました。更に、CSX（米国の鉄道持株会社）も同サイトの一部を購入し、今後、新規ビジネスを展開する予定です。これによって数百人の雇用発生が期待されています。最後に再開発費用についてですが、総開発費用は約16億円。こちらは、州および市からの助成金、低金利ローンおよび税控除の利用、個人投資によって資金供給されたということです。

以下、成功事例の写真をご紹介します。ブラウンフィールドの変貌振りを見て下さい。

事例Ⅱ：ダイムラークライスラー（オハイオ州 トレド）



事例Ⅲ：ノースクリフ（オハイオ州 ブルックリン）



出典元：Hemisphere HP (<http://www.hemispheredev.com/case.html>)

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

坂野のつけたし

今回ご紹介したオハイオ州コリンウッドの事例では、地下水浄化の省略を許可し、金銭的バックアップまでした行政の役割がカギになっていることは容易にわかると思います。そのメリットを享受したのは誰でしょう？

再開発事業者は土壌汚染のリスクを心配することなくキャッシュを得ることができ、行政は雇用を創出することができました。一方、汚染原因者である過去の土地所有者はどうなのでしょう？本当は30億円かかる浄化対策がタダになったのでしょうか？晴れて責任から開放されたのでしょうか？

ブラウンフィールド事業は、ある種、税金を使った再開発支援策ともいえます。土地を動かすためには、汚染原因者の責任を低減させる仕組みも必要ですが、「モラルハザード」を引き起こすような施策となつてはいけないはずで

ブラウンフィールド制度では、汚染原因者（旧土地所有者）は原則、開発主になれませんが、それだけでない、なにかフェアな方法があるはず。そこも掘り下げていきたいと思