

Topic124 小さい、早い、効率的

東日本大震災において被害にあわれた地域の皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

タイトルは、現在米国で求められている新しいブラウンフィールドモデルを表すキーワードです。今回は、経済不況を経て変わった米国におけるブラウンフィールドを取り巻く状況についての記事を紹介しします(ブラウンフィールドとグリーンビルの関係は Topic82,90,91 などをご覧下さい)。

1. ブラウンフィールドを取り巻く環境⁽¹⁾

米国が経済不況から立ち直るにつれ、ブラウンフィールド再開発プロジェクトの本質は変化している。その背景としては、サイトを浄化し再開発するための資金を見つけるのがますます難しくなっていること、エクイティ投資は控えめな評価額で慎重に引き受けられていることなどがある。金融機関は、長期的でリスクが高く複雑なブラウンフィールド再開発プロジェクトに投資することを躊躇している。このような状況においては、大規模工場跡地におけるブラウンフィールドプロジェクトが最も影響を受けている。

優良な資金源を確保しているわずかなプロジェクトを除き、大規模な再開発プロジェクトは米国中で棚上げされている。ちなみに、例外的なわずかなプロジェクトの一つとしてオハイオ州トリード市がある。モーミー川の東に位置する旧工業地帯の再開発に、EB-5 プログラム(一定の条件で一定額以上を特定の地域に投資した人に米国永住権を与える)を用いて中国からの資金を投入している。

しかし一般的には、金融機関や政府は、財政上および雇用創出双方で評価されるリターンの高さと同様に、リスクの低さや期間の短さをプロジェクトに求めている。特に焦点が当てられているのは、「時間」である。たとえば、始まって間もないニューヨーク市のブラウンフィールドプログラムは、5 万ドル以下という低い財政的インセンティブにかかわらず、二年たらずで 50 以上のプロジェクトに利用された。汚染の程度の軽いものに限ることに加え、都市部の盛土といった地域特有のよく知られた環境問題への理解もあって、所定の様式などを用いた簡便な方法で素早くプロジェクトを進めることができるからである。ちなみに、ここで使われる環境データベースは、SPEED (Searchable Property Environmental E-Database)⁽²⁾と呼ばれる。

2. 政府、デベロッパー、テナントの現状⁽¹⁾

政府の問題としては、予算の削減がある。EPA(環境保護庁)のブラウンフィールド予算はわずかな削減にとどまっているが、EPA よりも大きなプロジェクトに予算をつぎ込んでいた HUD(住宅・都市開発省)のプログラム(BEDI: Brownfield Economic Development Initiative)には、予算がついていない。ブラウンフィールドは、HUD-EPA-DOT(エネルギー省)連携のスマートグロウスのような取り組みにおける地位は高まっているが、広域な政策レベルでの党派対立問題となりつつあ

る。

現場デベロッパーの再開発への注目度は高い。ガソリン価格の高騰、環境影響の評価、賃貸や小規模な物件への市場の傾向、などから住宅系デベロッパーは、農地や郊外の開発ではなく、既に開発済みの市街地などの再利用、再開発の機会を求めている。

オフィス需要という点からは、Apple や Facebook のような IT 企業の従業員は、若く、流行に敏感で郊外よりも活気のある都市部を好む、という現状がある。Google はハドソン川を臨むマンハッタンの古いオフィスビルを約 20 億ドルで購入したのが良い例である。この物件にはいくつかの環境問題があったが、その対策は物件取得に際して深刻なものではなかった。

これらの現状はデベロッパーや住民に影響を与えるだけでない。ブラウンフィールドにかかわる技術者や弁護士といった専門家や規制当局も、高い費用対効果、技術的に精緻な情報、早い事業展開、が以前にも増して求められているというブラウンフィールドプロジェクトの変化に気づき焦点をあてるべきことを明確にする必要がある。

経済不況を経て求められる形は多少変わったとは言え、ブラウンフィールド再開発は回復力の高い分野である。土地を浄化し再利用するオーナーや地域社会、デベロッパーの要求と機会はこれからも続くからである。プロジェクトに対する現在の要求とは、素早く動き、正しい環境回復を行い、財務的効果があり、地域社会のためになる、という現在の市場の要求を満たすものである。

出典

- (1) http://www.brownfieldrenewal.com/news-the_new_brownfields_model_small_quick_efficient_-195.html (2012/5/2)
- (2) <http://www.nyc.gov/html/oer/html/home/home.shtml> (2012/5/2)

(村上の独り言)

会社の健康診断の結果で少々気になることがあった。要再診などといったわかりやすい結果でないだけに、足の裏の米粒のように気になっていた。どうしたものかと思いがぐねっていたが、区の実施する無料健康診断を受診して悩みはすっきり解消した。病は気からというが、全般的に体調も良くなったように感じる。現金な奴である。

こんなに劇的に解消される悩みというものも珍しいので分析してみると、とても単純な 3 つの理由に思い当たった。一つ目は HP で実績や雰囲気などを吟味して自分で選んだ医療機関で受診できたこと、二つ目は医師から結果の説明を受けられた(受診日とは別)こと、三つ目は余計な費用をかけずに済んだこと、である。

特に二つ目が重要で、高圧的ではないけれど威厳あふれる医師から面と向かって「大丈夫！問

題ありません！」と太鼓判を押され、ついでに日頃気になっていた疑問などにも答えてもらえた。紙切れ一枚で結果を渡されるのと違い、得られる安心の度合いが倍増した。

つらつら惟るに、これら3つの理由は我々専門家が評価される側に立ったときにも当てはまることである。特に二つ目は専門家個人の技量や人柄に負うところが大きく、専門家としての意見を求められる身として、色々と考えさせられた健康診断であった。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS Sustainable Site」：<http://www.brown-green.com/>

未来が変わる。
日本が変わる。

チャレンジ
25

イー・アール・エスはチャレンジ25キャンペーンに参加しています。