

Topic 91 ブラウンフィールド活用事例ーその 2ー

こんにちは、村上です。年の瀬も間近となりましたが、本年最後のメルマをお届けします。

前回に続き、米国におけるブラウンフィールドとグリーンビル開発を組み合わせることにより成功したペンシルベニア州ピッツバーグ市の PNC Firstside Centre⁽¹⁾(以下 PNC)を紹介します。

1. 米国で最も古い鉄道会社～サイトの歴史～

PNC サイトは、ボルティモア・オハイオ鉄道 (Baltimore and Ohio Railroad: B&O)の駅舎などの鉄道施設跡地である。B&O は、1829 年に最初の長距離商業鉄道を敷設した米国で最も古い鉄道会社の一つである⁽²⁾。

B&O がピッツバーグ市に鉄道を敷設したのは 1871 年である。その後 PNC サイトは、B&O の駅等として利用され、市の鉄鋼業の発展を支えてきた。しかし、鉄鋼産業の低迷により駅としての使命を終え、B&O の倒産などを経て新しいオーナー(CSX: 米国東海岸で運行する鉄道会社)の元、再開発が行われた。

2. 環境負債について

再開発に伴い、Land Recycling Program, Act 2 (ペンシルバニア州の自主浄化プログラム条例)に基づき調査・対策が行われた(1995 年)。有害物質による土壌汚染はなかったが、油による土壌汚染が確認された。汚染土壌は掘削除去され、商業施設サイトが満足すべき基準値まで対策がなされた。Act 2 に基づいて対策されたことにより、将来の土地所有者に対する負債問題は軽減された。

対策終了後の PNC サイトには 18 社の購入希望があったが、最終的には PNC Financial Services Group が現在の所有者となった。サイトの規模は 4.5 エーカー(約 18,000m²)である。

3. グリーンビル戦略

PNC の不動産部門は、負債、内部収益率、資産価値上昇率、そしてグリーンビルを望む投資家を満足させること、などに基づき詳細な費用便益分析を行った。1200 台収容の駐車場などの公共施設に近いといった立地条件は、ブラウンフィールドサイトの利点であった。

PNC の行った分析では、グリーンフィールド(注:未開発の土地)で開発を行った場合、現サイトと同様の機能(公共施設へのアクセスの良さなど)を有するためにはさらに 20 エーカー(約 80,000 m²)の土地が必要であった、との結果が出ている。

PNC サイトには、現在 LEED Silver を取得し、ピッツバーグ市で最も進んだオフィスビルとして知られる PNC Financial Services Group のビルが建っている。ビルの横には公園が整備され、ビルで働く人々や一般の人々の憩いの場となっている。開発サイト内にとどまらず、市街地の他の施設と利益をお互いに共有することは、ブラウンフィールドサイトの開発だからこそできたことである。

この開発を通じ、PNC は株主に働きかけ市街地の発展に貢献することができた。イメージ作りと地域の経済発展への貢献は、このプロジェクトの重要な要素であったといえる。

PNC サイトも、前号のオースティン市の病院同様、民間による開発事例です。公共資金はまった

くもっていないとのこと。しかし、上述の通り州の条例に基づいた土壌汚染調査対策により将来の土地所有者の負債をできるだけ軽減したり、LEED 認証により“グリーン”な開発を望む投資家を満足させたり、公・民さまざまな仕組みを活用して有効的にブラウンフィールド再開発を行っていることに、感心しました。また、グリーンサイト開発に比べブラウンフィールドサイト再開発は貴重な自然環境の破壊を防ぐといった働きがあるのみならず、市街地の既存のインフラ活用による効果やコミュニティとの係わり合いなどといった、数値化が難しいけれど地域発展や活性化には重要な便益も、ブラウンフィールド開発による大きな利点であると再認識しました。

出典

- (1) <http://www.cmu.edu/steinbrenner/brownfields/Case%20Studies/pdf/pnc%20firstside1.pdf>
(2008/Dec./19)
- (2) <http://www.borail.org/history-of-museum.shtml> (2008/Dec./19)

(村上の独り言)

今年“はまった”ものの一つに、大仏次郎があります。夏の暑い頃に鞍馬天狗復刻版を図書館で見つけ、その後主に歴史小説を読み漁りました。小説の面白さは言わずもがなですが、エッセーで印象に残っているものがあります。それは、緑の植えられた茅葺屋根の民家を述懐するものです。手元に本が無いのでいつ頃のことを書いたものかは忘れましたが、彼の活躍した時代から鑑みて昭和 30 年代頃のことでしょうか。

東海道線で保土ヶ谷付近を通過するとき、かつては茅葺屋根に草木を植えた民家を眺めるのが楽しみであったが、最近はそのような趣のある民家がなくなってしまって残念である、というような内容でした。茅葺だから雑草など勝手に生えそうなものですが、どうやらそのようなものことではなくて、意図的に植えて手入れをしていた緑のことを述べたものだったと覚えています。

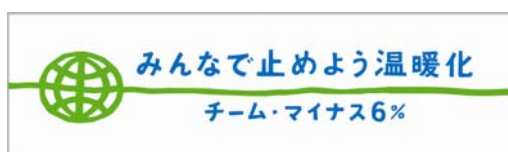
屋根に緑を植える。日本の建築史に暗い者としては、主としてヒートアイランド現象緩和のために近年考案された苦肉の策のように思い込んでいましたが、かつては屋根(茅葺ですが)に緑を植えるというのは目的は違えどよくあったことで、実は新しい概念ではなかったのかもしれない、と考え直しました。

茅葺の緑とビルの屋上の緑とでは趣はかなり異なりますが、考えようによっては、屋上緑化とは一度は途絶えた風習の復活でもあるのかもしれない。

6 月に始まったグリーンビルメルマですが、早いもので年末の挨拶をさせていただく時期になりました。本年は今号が最終となりますが、来年もよろしく願います。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS のグリーンビルサイト」:<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス 6%に参加しています。