

Topic 10

ブラウンフィールド再開発のプロセス（その2） ～ デベロッパー ～

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

先週はブラウンフィールド再開発プロセスの大枠を捉えてみました。STEP1～4 までありましたよね。今週はデベロッパー(開発事業者)が、それぞれの STEP でどのような仕事をしているのかを見ていきたいと思います。

STEP 1: 開始段階

- ・ まずは開発するサイトを選定し、該当地がグリーンフィールドなのかブラウンフィールドなのかを確認します。例えば、米国では連邦が指定している汚染地関連情報をウェブサイトから容易に収集出来ますし、州によっては州指定の汚染地情報を公開しています。
- ・ 致命的な土壌汚染によって、プロジェクトが複雑化・長期化することがないか、そのほかの開発に関する制約条件も含め、簡単な評価を行います。（グリーンフィールドで代替可能なサイトが存在するかどうかを調べてみることも意味があります。）
- ・ 土壌汚染について定めた地域のルールを確認します。
- ・ フェーズ I 調査を行います。（必要な場合は、詳細な調査を行います。）
- ・ もしブラウンフィールドを再開発することが決まれば、その意思表示をする程度のお金を土地所有者等に支払います。汚染の状況が明確になるまでは、土地所有権は取引すべきではありません。

STEP 2: 評価段階 このステップにおけるデベロッパーの仕事は大きく分けて2つです。

- 1) サイトの環境状況を調査し、利益の上がるプロジェクトかどうかを計算する。
- 2) 開発費用がプロジェクトの収益より大きい場合、その差額を埋める手段を検討する。

- 1) サイトの環境状況を調査し、利益の上がるプロジェクトかどうか計算する。

プロジェクト全体の費用は、以下の2項目の和になります。

- ① 開発費用（土地買収費用、既存建築物解体費用、アセスメント・浄化費用、環境保険、コンサルティング費用、設計費用、及びデベロッパー自身への報酬など）
- ② プロジェクトの収益（テナント賃料などを元に不動産鑑定士が評価する。毎年環境モニタリング費用が差し引かれる。）

①<②になれば、再開発成功の見込みが高いということですが、ブラウンフィールドの場合はマイナス(①>②)になることがほとんどだそうです。この差額(financial gap)を埋め合わせられるかどうかが開発成功への分岐点になる、といっても過言ではありません。どうしたらよいのでしょうか？

2) 開発費用がプロジェクトの収益より大きい場合、その差額を埋める手段を検討する。

差額を埋める手段として、以下の方法が考えられます。

- ① アセスメント助成金、浄化事業助成金、浄化に関する税額控除、財産税の減免措置、周辺インフラ整備の肩代わり、低利子融資など、公共セクターからの支援策を受ける。
- ② サイト所有者(売り手側)に不動産購入価格や浄化費用負担について再交渉してみる。
- ③ 開発後の土地利用方法を考慮し、必要な管理方法を定め、適切かつ必要最低限の浄化のみを実施してコストダウンを図る。

それでも financial gap がマイナスの場合は、プロジェクトを再検討する必要があります。

なお、金銭的なものだけでなく、継続措置免除文書(no further action letter)や不訴訟家誓約書(covenant not to sue)といった法的な約束も、「潜在的環境負債」という不安を取り除くのに効果的です。この場合大切なのは、実績のある環境専門家(environmental professional)やコンサルタントにアドバイスを依頼することです。

STEP 3: 取引段階: 取引内容が適切であるかどうかを再確認し、プロジェクトが持つ財政リスクを関係者間に割り当てる。取引を完了する。

STEP 4: 再開発段階: 修復改善作業および再開発に着手する。計画に従いファンドの払い戻しを済ませる。必要ならば環境モニタリングを実施・継続する。

如何でしたか？デベロッパーは「④資本金額が膨大になりうる」や「⑤財源が不十分である」といったブラウンフィールドの壁(Topic 3 参照)をSTEP2の時点で破らねばなりません。それにしても米国のインセンティブ制度は、「financial gap」の埋め合わせに大きく貢献しているようです。日本にもいずれはこのような制度が必要なのかもしれませんね。

来週も引き続きデベロッパーにフォーカスを当て、再開発予算についてお話いたします。

Thanks God It' s Friday!

Thanks God It' s Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

坂野のつけたし

デベロッパーはブラウンフィールド再開発の推進役です。でも、プロジェクトの成否を無視して土壌・地下水汚染を浄化すること、あるいは、そのような期待をデベロッパーに抱くことは、筋違いだろうと思います。Toddさんの本にあるように「浄化は開発行為の流れの中で捉えられるべきものであり、開発行為が浄化の一部となるのではない」わけですから。

Sustainable brownfield redevelopment process (持続可能なブラウンフィールド再開発プロセス) という言葉があります。土壌汚染地再開発の途上に立ちはだかるいくつかの壁を根気強く片付けていくことで、プロセスの持続性を担保できるのでしょう。ERSはデベロッパーではありませんが、費用と収益のギャップを埋めるための技術的なコンサルティングを提供しようと考えています。 (たまには宣伝も f^_^;)