

Topic 9

ブラウンフィールド再開発のプロセス（その1）

～米国の経験知から学ぶもの～

- 1) グリーンフィールド再開発のプロセス
- 2) もしブラウンフィールドだったなら？

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

3週にわたってブラウンフィールド再開発成功事例をご紹介しましたが、いかがでしたか。事例を通して疑問や感想を持たれた方もいるのではないのでしょうか？例えば、ブラウンフィールド再開発事業を支えている助成金の仕組みってどうなっているの？ 事業全体のキャッシュフローや保険の仕組みについて知りたいなー、コミュニティーって実際どのように再開発に参加しているの？ などなど。

これらの疑問に答えるべく、今週からブラウンフィールド再開発の全体の流れ、その中にある各ステップ、及びそのステップにおける開発関係者の役割、つまり、誰が、いつ、どの壁を、どんな風に破って再開発成功に貢献しているのか、についてお話していこうと思います。まずは手始めに再開発の大筋をとらえてみます。

1) グリーンフィールド再開発のプロセス

サイトが汚染されていない場合、再開発プロセスの大筋は以下のようになります。

- ①開発したいサイトを選定する
- ②選定したサイトの活用方法を考える
- ③不動産価値を確定する
- ④契約内容、取引条件、購入額を設定し、購入申請の手続きを踏む
- ⑤取引を終了し、財産所有権を取得する
- ⑥開発着手・進行！

2) もしブラウンフィールドだったらどうなるの？

もしも再開発したい、あるいは再開発する必要があるサイトがブラウンフィールドだったらどうなるのでしょうか？上記の手順が複雑化してくることが当然予測されますよね。なぜなら、汚染サイトのアセスメント、適切な浄化対策方法の選定、環境リスク評価、及びそれに伴う環境負債の見積もり、財政リスクなどがプロセスに絡んでくるからです。

ブラウンフィールド再開発に定石はありません。該当する州やコミュニティの特色、汚染度合い、サイトの経済的価値などが異なれば、再開発のための最善策もオーダーメイドしなければなりません。とはいえ、米国における約 20 年にわたるブラウンフィールド再開発の経験を総括すると、おおよそ 4 つのプロセスが浮かび上がってくるようです。以下をごらんください。

STEP 1: 開始段階: 再開発プロジェクトを起案する。プロジェクトに必要なメンバーを把握し、プロジェクトに対する総意や目標を確認し合う。

STEP 2: 評価段階: サイトアセスメント、適切な浄化対策方法の選定、環境リスク評価、それに伴う環境負債の見積もり、財政リスク評価などを行う。これらを実施するための資金を含め、財政面からプロジェクト成功の可能性を見極める必要がある。

STEP 3: 取引段階: 取引の仮合意を交わすとともに、プロジェクト関係者間において財政リスクを割り当てる。

STEP 4: 再開発段階: 関係者の最終合意を得た後、修復改善作業および再開発を実施する。ブラウンフィールドが再度ブラウンフィールドにならないように適切に管理をしていかなければならない。

※上記のプロセスは再開発の流れを大まかに捉えたものであり定石ではありませんのでご注意ください。場合によっては各ステップの順番を入れ替えたほうが適切であるケースもあります。

STEP 2 の評価段階は、グリーンフィールドの②（サイト利用法）や③（土地価値の評価）では発生しない課題に取り組む必要があるため長期化・複雑化します。STEP 4 の再開発段階では、持続可能な再開発を目指して非ブラウンフィールド化を推進していく必要があります。

来週以降、再開発関係者がそれぞれのステップでどのような役割を果たすのかを具体的に見てみましょう。Topic10 ではデベロッパー（開発者）にスポットを当ててみます。

来週もお楽しみに。

Thanks God It's Friday!,,,oops, it's Thursday, isn't it. Anyway,

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

坂野のつけたし

アメリカはいま、「ブラウンフィールド・バブル」ともいえる状況にあるそうです。ここ数年
来、都市を中心とした不動産ビジネスは好況であり、そこへ持ってきて、2002年にブラウンフ
ィールド法が、土地購入予定者を土壌汚染責任から保護する施策を打ち出したことで、都市再開
発事業に拍車がかかっているようです。

日本でも、東京 23 区内の土地価格は上昇に転じ、REIT バブルではないかと言われています。
法的なバックアップ策が整備されれば、潤沢な資金にモノを言わせて、湾岸、駅前、市役所横の
土壌汚染地が動き出すかも…。

でも、ブラウンフィールド再開発の経験の浅い日本では、ひとつの成功事例を「定石」と勘違
いして、他の場所にもコピーしようとする可能性があるのも、ちょっと心配です。同じやり方は
通用しない。関係者の創造的な協働（高度な妥協？）がなければ、ブラウンフィールド問題は乗
り越えられないのです。