

ホースクリーク デベロップメント

プロジェクト最新情報 | 2019年6月

URBANSTAR 

urbanstarcapital.com

1043 19 Ave SW
Calgary, AB T2G 1M1



当社の価値観

当社の信念は、プロフェッショナルかつ客観的な方法で、お客様の側に立って高い品質の提案をするという原則に基づいています。当社は、その専門領域においてリーダーとなるよう努めており、理解、誠実さ、透過性といった価値が伴うサービスに基づく文化の実現に全力をささげています。

当社のプロジェクト

アーバンスター社は、アルバータ州に高価値のカスタムホームと新しいコミュニティの創生に専心する経験豊かな建設業者、建築家、技術者、アーバンプランナーのチームを擁しています。一戸建てからメゾネット、集合住宅(コンドミニウム)、またコミュニティの基本計画までをカバーする質の高い、独特のプロジェクトを広い範囲にわたって手掛けています。当社のカスタムホームは、最新の製品やテクノロジーを使って建てられており、美しさ、性能、耐久性に優れています。

当社の約束

理解、誠実さ、透過性といった当社のコアバリューに基づき、当社はあらゆるプロジェクトにおいて最高の品質とディテールへのこだわりを誇り、最高水準のプロフェッショナリズムをもってサービスを提供し、サービスに基づく文化において当社の事業分野で業界をリードします。



エグゼクティブ サマリー

アーバンスターグループ企業はカナダ西部における開発機会の成長に伴い、設立されました。当社では、土地買収戦略の重要なコンポーネントとして、カナダの土地投資を促進しています。

アーバンスターグループ企業はその専門知識を生かして、3000人の投資家に向けて質の高い土地投資機会を提供しており、またカルガリーとコクラン間を通るアルバータ州ハイウェイ1A沿いで最大の土地所有企業の1つです。当社は、7つの別々の土地をまとめて、1000エーカー（約405ヘクタール）以上の更地を管理しています。この1000エーカーの土地は、合計集合土地価格が8600万ドルに上る2つのコミュニティ基本計画からなり、混合利用で1800戸以上の住宅供給、11万7000平方フィート（約10870平方メートル）の商業スペースを建設予定で、完成後資産価値は最大13億ドルに上ります。この土地は、土地ベースの不動産投資商品を通して、適格な投資家の皆様に販売されます。

アーバンスターホースクリーク デベロップメント社のフェーズ1とフェーズ2は、コクラン町のやや北にある約280エーカー（約2.8ヘクタール）の土地に建てられます。これは、コクラン北部地域建設計画(ASP)の境界内に位置しており、コクランとロッキー山脈の間という地の利から、都会と自然の両方に近接することを希望する方々にぴったりの場所といえます。このレポートの目的は、政策の調整、コンセプトデザイン、現在までに終了した調査、ならびに次のステップに関するプロジェクトの最新情報を、アーバンスターの投資家の皆様にお伝えすることにあります。

将来の見通しに関する記述

この提示物に含まれている内容は一切、具体的あるいは暗示的であるかどうかに関わらず、本提示物で議論される投資の今後の実績に関して、約束、担保、表明または保証として依拠するものではなく、また依拠することを禁じます。

本提示物には、特定の「将来の見通しに関する記述」が含まれる場合があります。会社の今後の計画や目標、市場成長に関する会社の土地見積もりに予期される規制承認、予期される支出、追加融資の必要性、および会社の期待あるいは意図に関して説明されるその他の事由や状況に関する記述を含むがこれに限定されない、本書に含まれる過去の事実についての一切の記述は、将来の見通しに関する記述となります。本書における「予期する」、「確信する」、「見積もる」、「期待する」、「意図する」、「計画する」、「すべきである」という言葉の使用および同様の表現は、将来の見通しに関する記述を特定することを意図しています。これらの記述は、現在の社内における会社の予測、期待、あるいは確信を反映したものであり、会社が現在入手している情報に基づくものです。

会社における投資は、会社の事業の性質により投機的なものです。将来の見通しに関する記述は、一般的な経済状況、競争、商品の販売や規制問題の対処における会社の成功、および会社の支配の内外におけるその他の要因における変化を含むがこれに限定されない、既知・未知のリスク、不確実性、仮説により異なります。当該記述で表明された予測が相応であると会社の経営陣が確信する場合でも、当該記述が正確であることを証明する保証は一切なく、また実際の結果および将来の事由が当該事由で予期されたものと大きく異なる可能性があります。会社が要請された資本をきちんと調達し、記載される各成長イニシアチブを完了し、あるいは土地資産の規制承認を得ることができる保証はありません。投資家の皆様は、会社経営陣の能力、専門知識、判断、裁量、誠実さ、良心に依拠しなければなりません。

本提示物に含まれる将来の見通しに関する記述は、本注意を喚起する記述によってその完全性において明示的に適格なものとなります。本書に記載された将来の見通しに関する記述は、本書の作成日当時のものであり、会社は新たな情報、その後の結果や出来事などを反映するために当該記述を更新する義務を負いません。





目次

はじめに

用地の概要	6
地域環境	7
政策の調整	8

コンセプトデザイン

区画設定	10
用地の統計	11
人口密度増の計算	12
潜在的な完成後資産収益の見積もり	12

開発前調査

タイムラインとコスト	13
開発前に必要とされる調査	14

今後

タイムライン	16
チームの役割と次のステップ	17

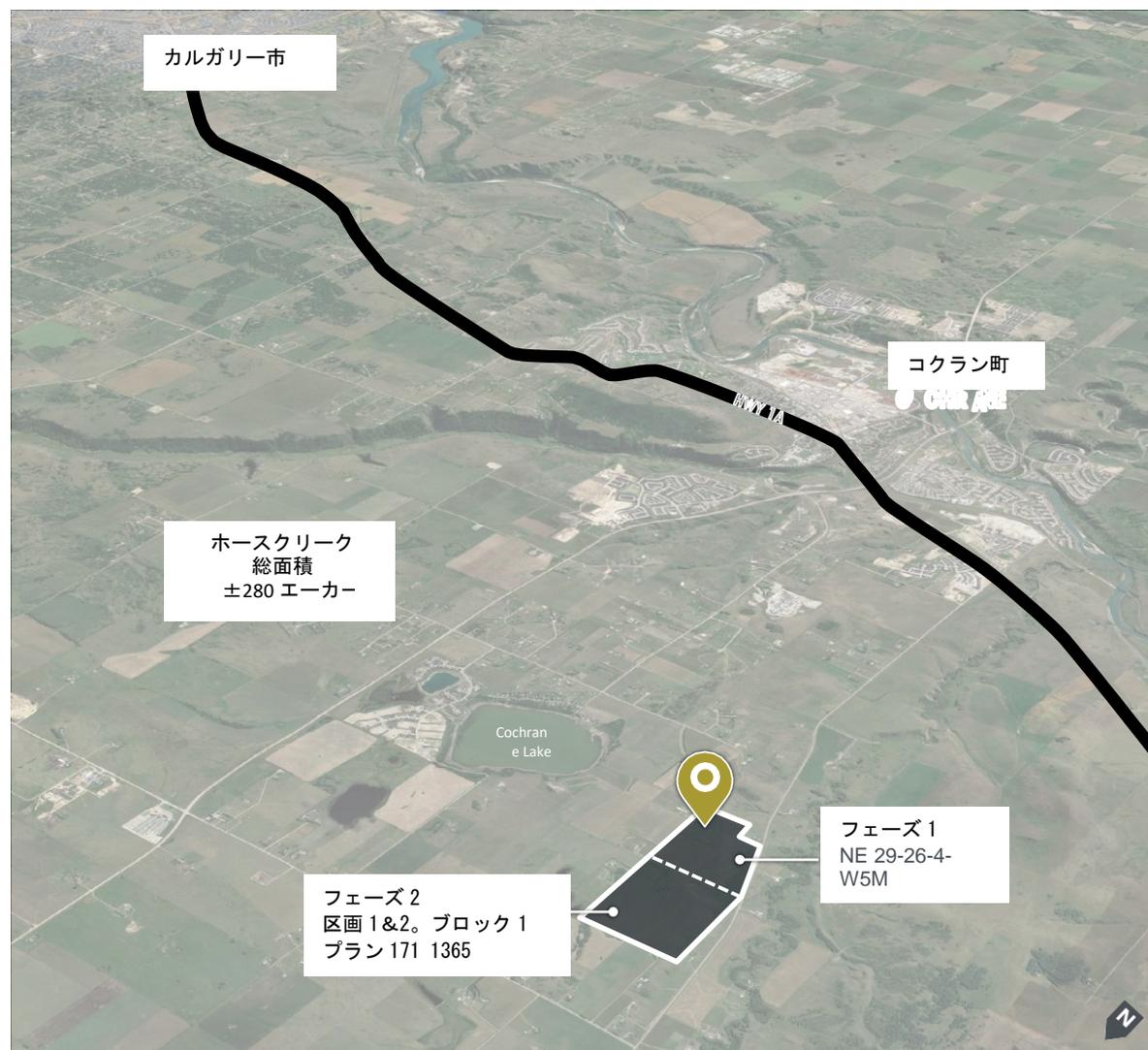
概要

プロジェクトの対象となる用地はロッキービュー郡にあるコ克蘭町の北に位置します。プロジェクトはフェーズ 1 とフェーズ 2 にわかれており、それぞれブロック 1 の区画 1 と区画 2、プラン 171 1365 および NE 29-26-4-W5M と法的に記述され、合計敷地面積は約 280 エーカーに及びます。

用地は西側をホースクリークロード、北側をタウンシップロード 270 号線、および東側をレンジロード 44 号線を境としています。地域の観点から見ると、アーバンスターホースクリークの開発用地は、コ克蘭とロッキー山脈の間という有利な地勢に位置しており、都会と自然の両方に近接することを希望する方々にぴったりの場所となります。

この物件には段丘と西側に向かった傾斜があり、山々の絶景が臨めます。用地の大部分は現在牧草地です。用地西側の傾斜のある牧草地は、オープンスペースとして保護されます。

フェーズ 2 の南側一部には、既存の住宅がありますが、いくつかの農場とともに取り壊されます。残りの土地は空き地で未開発です。



地域環境

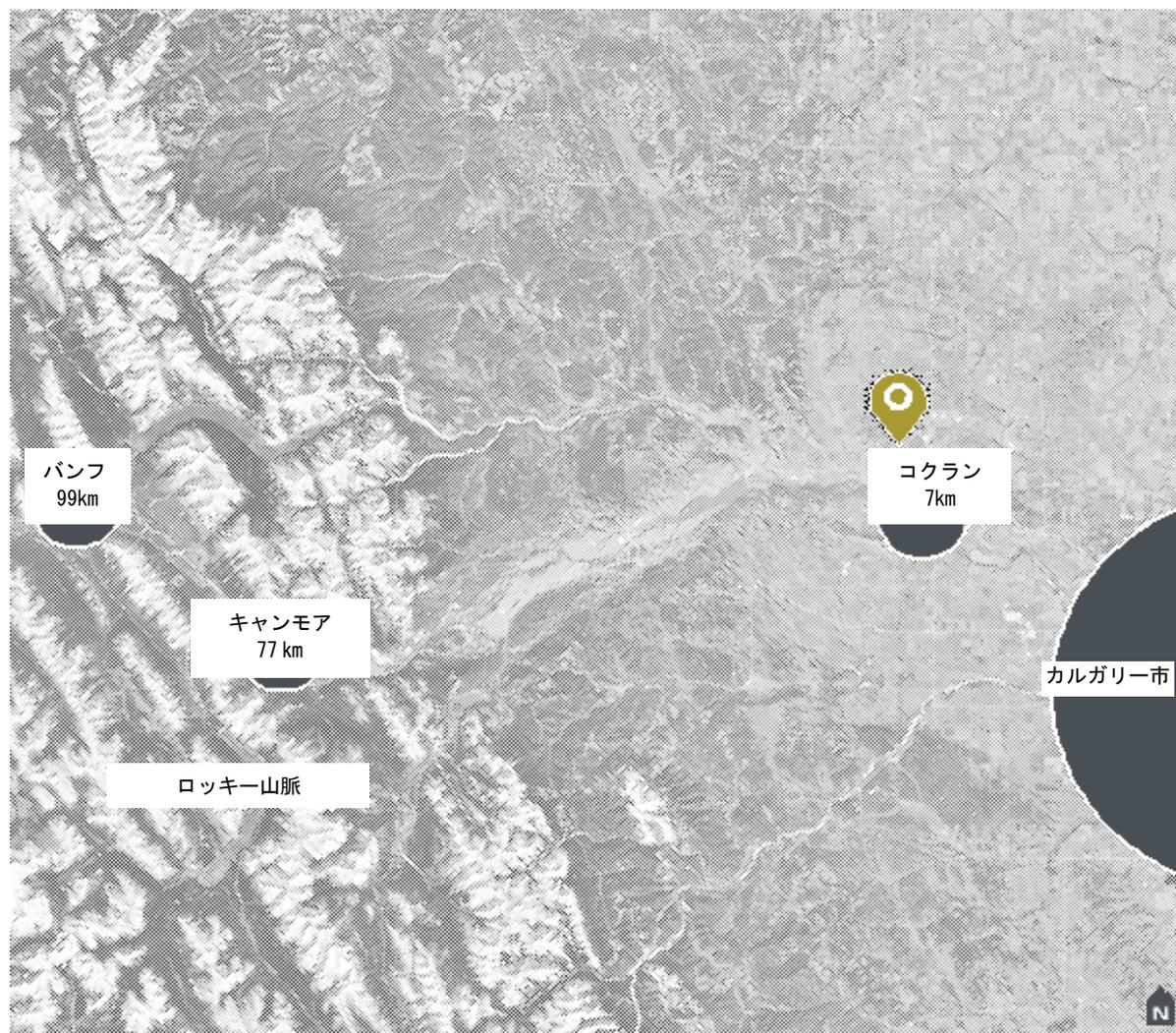
ホースクリークの用地は、カルガリー市、コ克蘭町、ロッキー山脈と近接しています。

コ克蘭町

コ克蘭町は、ハイウェイ 1A 沿いのカルガリーの市境から西に約 35 キロ進んだところにあります。1A コ克蘭の人口は 26000 人で増加の途にあり、アルバータ州最大の町の 1 つ、またカナダ国内で最速スピードで成長を続ける町の 1 つになりつつあります。ガーミンなどの新しいビジネスが、最近コ克蘭にその本社を移転しています。

カルガリー市

カルガリー市はアルバータ州最大の都市であり、カナダ第 4 位の規模の都市です。アルバータ州ロッキー山脈のふもとの、ボウ川とエルポー川が交差する場所にあり、人口は約 123 万人で、増加傾向にあります。



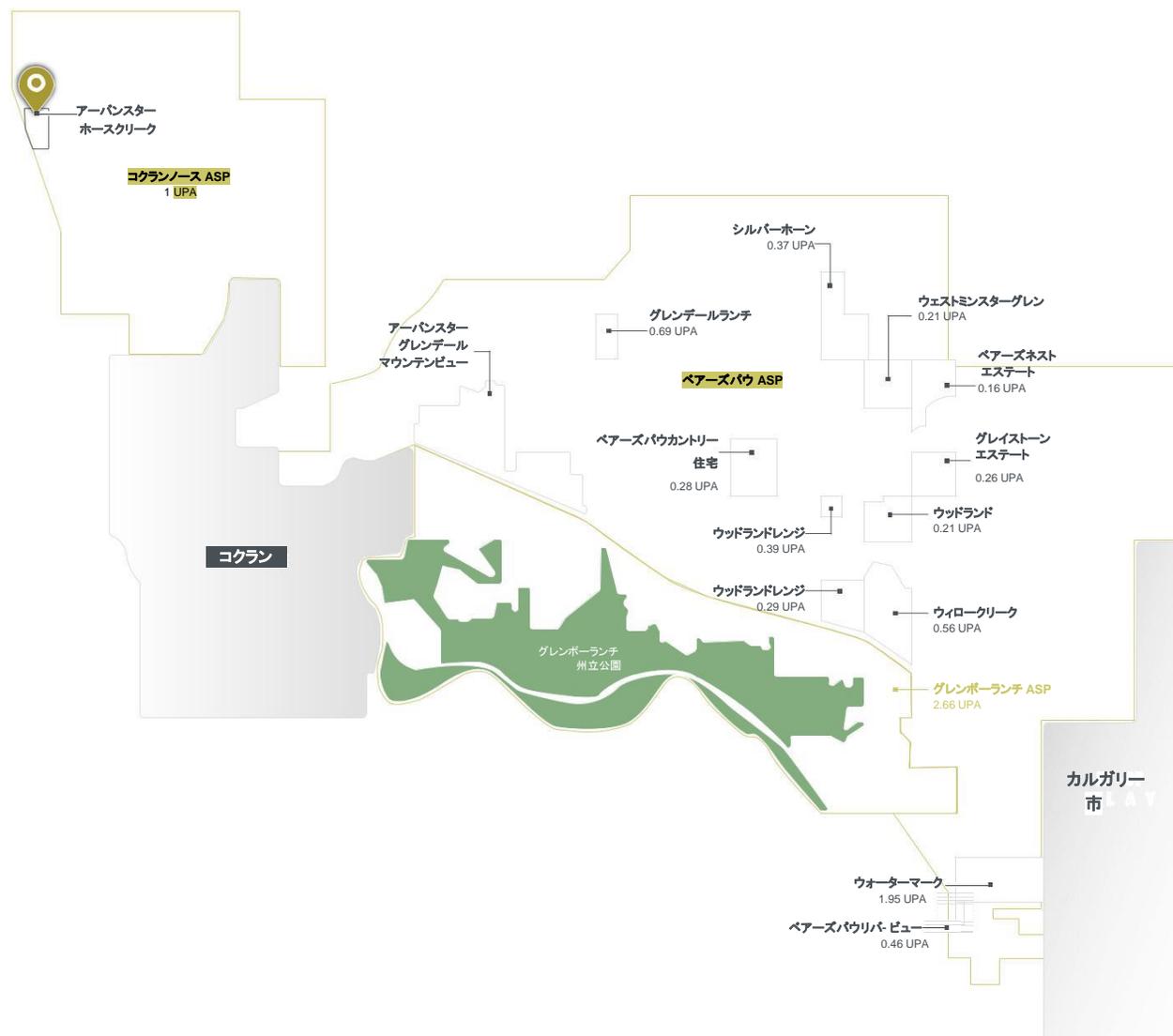
政策の調整



郡の計画

郡内での新しい開発を指導するにあたって、ロッキービュー郡の計画では、成長と財政の持続可能性、環境、農業、地域コミュニティ、地域サービスやパートナーシップに関連する計画原則の検討を要請しています。この計画において、土地は既存の地域建設計画に含まれるため、郡の住宅開発に特定されます。この開発提案は、景観における全体の開発のフットプリントを減らして、コミュニティの地域の特性を保つコンパクトな住宅開発を提案するものです。コミュニティ同士を結ぶさまざまなオープンスペースやトレイルを提供する環境を考慮した原則を維持するにあたって、開発提案は、オープンスペースと小道を結ぶネットワークを生み出すことを目的として作られます。

地図1 - 郡成長管理計画は、ホースクリークとグレンデルマウンテンビューの両地区は、成長傾向にある(開発を指導する地域建設計画を持つ地域)ことを示しています。





コ克蘭ノース 地域建設計画

条例 C-6388-2006, 2007年7月3日採択

ロッキービュー市地区第44号
都市計画・コミュニティーサービス部

コ克蘭ノース地域建設計画

開発のプレッシャーが高まるにつれ、コ克蘭ノース地域建設計画(ASP)は、郡の成長地域として特定されています。対象となる用地は、コ克蘭ノース ASP で住宅群・オープンスペースに指定されており、自然環境に考慮しつつブレンドするコンパクトな住宅開発を可能にします。この指定では、人口密度の超過許容機会を伴うベースとして、1.0upa の住宅地人口密度を提案しています。住宅群の土地利用では、戸建住宅や集合住宅の形式を含む様々な種類の住宅を建設できます。

提案される開発は ASP と調整され、より狭い区画で人口密度を高める代わりに、オープンスペースを増やすことを求める人口密度の超過許容政策の第 6.2.20 条を活用します。

第 6.2.19 条と第 6.2.30 条に関わらず、より狭い区画にして住宅地の人口密度を高めることで、30%以上のオープンスペース要件を上回るオープンスペース 2 エーカーごとに、住宅供給数を 1 戸余剰に増やすことが可能となる可能性があります。

用地の物理的な特徴には、急な傾斜や高台の草地などをあげることができます。西側のこれらの傾斜や溪谷地はオープンスペースに最適であり、土地が平坦で開発により適したプロジェクト用地の東側に住宅用区画の開発を促進することになります。

コンセプトデザイン

区画設定

概念上の区画設定では、約 140 区画をフェーズ 1 に、約 173 区画をフェーズ 2 に開発できることが示されています(図 5-7 参照)。この区画設定計画は、30%以上のオープンスペース要件を超える 2 エーカーごとに住宅戸数が 1 つ追加許容される、コ克蘭ノース ASP の第 6.2.20 条に関して、人口密度の過密化に基づいていません。

フェーズ 1 の道路構成は、最初の用地計画の繰り返しから改善されましたが、区画数は同じ 313 区画です。また、この新しい用地計画には、エンジニアリングパートナーのセドゥラウス社が設計した緊急脱出用の道路構想が含まれます。

最終的な設計コンセプトは、プロジェクトチームによって行われる開発前調査とクライアントからの更なる指示により通知されます。





フェーズ 1 | コンセプトにおける区画設定



フェーズ 2 | コンセプトにおける区画設定

用地の統計

	フェーズ1	フェーズ2	プラン総面積
合計区画数	140	173	313
おおよその区画面積	+/- 0.24 エーカー	+/- 0.39 エーカー	+/-0.33ac
合計用地面積	121.04 エーカー	159.80 エーカー	280.84ac
住宅	34.22 エーカー	68.40 エーカー	102.62ac
オープンスペース市指定地	21.02 エーカー	26.44 エーカー	47.46ac
オープンスペース環境指定地	53.82 エーカー	47.29 エーカー	101.11ac
雨水用池	1.71 エーカー	2.58 エーカー	4.29ac
道路	10.27 エーカー	15.09 エーカー	25.36ac

人口密度の超過許容

超過許容の正当性

人口密度の超過許容は、コ克蘭ノース ASP の第 2.2 条に示されるとおり、認められます。人口密度超過許容のメトリクスを使うと、プロジェクト用地には合計 313 戸の住宅が建設可能です。

超過許容の計算

人口密度増の計算	
プロジェクト合計用地面積	280.83 エーカー
許容される合計戸数	280 戸*
必要最低限のオープンスペース(30%)	84.25 エーカー
オープンスペース供給合計	148.57 エーカー
30%を超えるオープンスペース供給合計	64.32 エーカー
人口密度の超過許容合計	32 戸**
超過許容で認められる戸数合計	313 戸

政策

*下記に示すコ克蘭ノース地域建設計画第 3.2.19 条に基づく。

住宅群・オープンスペース指定エリア内の最大住宅人口密度は、コンセプトプランの対象となる用地(環境指定地を含む)総エーカーに各 1 戸とする。

**下記に示すコ克蘭ノース地域建設計画第 3.2.20 条につき。

政策第 6.2.19 条と第 6.2.30 条に関わらず、より狭い区画にして住宅地の人口密度を高めることで、30%以上のオープンスペース要件を上回るオープンスペース 2 エーカーごとに、住宅供給数を 1 戸余剰に増やすことが可能です。

開発前調査

タイムラインとコスト

戦略パートナー

本プロジェクトが 2017 年にスタートして以来、アーバンスターにはこの分野の専門家である戦略パートナーチームが、開発前調査を行うために設けられています。いくつかの調査は終了していますが、これから行われるものもあります。必要な開発前調査に関する詳細については、次のページで説明します。

調査	戦略パートナー	終了日	コスト
生物物理学的影響評価(BIA)	ウェストフ・エンジニアリングリソース社	草案終了、最終決定に向けた最終設計コンセプトの作成要	\$20,000 (予算内)
希少植物の調査	ザンシン・エンバイロメンタル・ネットワーク社	2018 年 12 月	ウェストフ社の BIA 見積もりに含まれる
歴史的資源(正当化の記述)	ライフウェイ・オブ・カナダ社	2018 年 6 月	\$1,250
フェーズ 1 環境用地評価(ESA1)	カーティス GEO ソリューション社	2018 年 4 月	\$5,400
傾斜安定評価	E2K エンジニアリング社	2019 年 3 月 草案終了 セドゥラウス社(土木技術)による評価中	\$9,950
地質工学報告書	E2K エンジニアリング社	2019 年 2 月	\$9,950
土木技術作業(上水道・下水道事業、雨水管理、緊急用道路)	セドゥラウス・エンジニアリング社	実施中	\$69,680 (予算済み)
交通影響評価(TIA)	バント&アソシエイツ エンジニアリング社	未開始	\$9,720
景観計画	ナバグラ・ランドスケープ・アーキテクチャ+アーバンデザイン	未開始	\$35,500
用地設計と都市計画、コンセプトスキームの作成、コミュニティへの働きかけ承認の奨励	シビックワークス プランニング+デザイン社	実施中	\$380,000

開発前調査

生物物理学的影響評価

生物物理学的影響評価(BIA)の草案はウェストフ・エンジニアリングリソース社によって作成済みです。

湿地 2 か所(0.43 ha)、一時的にできた池 (0.13 ha) 1つ、溜池 1 か所がプロジェクト用地で見つかっています。特定された湿地や池は、1966 年以降の農業を通して阻害されており、湿地面積の全体的な価格は、より自然の景観が多いその他の用地外の湿地と比較すると、低くなることが予測されます。湿地は、コンセプトプランの提案された開発地域内にあります。湿地の撤去には、水道法の適用が義務づけられています。

アルバータ州の「絶滅危機種」にリストされているヤブタバコも、用地内に確認されています。野生生物はプロジェクト用地内を自由に移動することが予測されており、プロジェクト用地と自然の景観や関連生息地域がホースクreek沿いに連なる用地の西側地域の間を移動する可能性が高くなります。

プロジェクト用地の西側の傾斜部分は、その自然の特徴と植物の多様性により環境重要地域に指定されました。

生物物理学的影響評価は、建設のタイミングやその方法、湿地の補償を含むがこれに限定されない、予測されるマイナス影響を除去、軽減、あるいは制御する生物の移動方法を推奨します。生物物理学的影響評価を最終決定するためには、最終的なデザインコンセプトが必要となります。

希少植物の調査

生物物理学的影響評価を裏付ける希少植物に関する調査は、ザンシン・エンバイロメンタルネットワーク社によって 2018 年 12 月に終了しています。調査は、2018 年 6 月 21 日、24 日、8 月 31 日に行われ、希少植物 2 種が確認されましたが、希少な生態学的共同体は確認されませんでした。希少植物 2 種は、いずれもキジムシロ科の植物で、敷地内の西側三分の一を南北に走る岩盤表面での生息が確認されました。現在のデザインコンセプトに基づき、希少植物は提案された開発地域に出現します。これを回避するには、当該植物に望ましい移動方法を採用することですが、高台の西側傾斜部分への個々の植物の移し替えといった移動方法があります。

歴史的資源

2018 年 6 月 20 日にアルバータ州文化・観光省によって、歴史的資源法の承認がなされました。歴史的資源影響評価(HRIA)は不要です。

フェーズ 1 環境影響評価

フェーズ 1 環境影響評価(ESA)1は、2018 年 4 月にカーティス GEO ソリューションによって終了しています。このレポートでは、環境汚染の可能性のあるエリアを特定しますが、理論的評価と用地の予備調査に基づき、さらなる環境調査は推奨されません。当レポートでは、用地の開発プロセスと開発活動において標準的な実施推奨事項も提示します。

傾斜安定評価

傾斜安定評価レポートの草案は E2K エンジニアリング社によって作成されており、現在セドゥラウス社がレビューを行っています。

地質工学報告書

地質工学報告書は 2019 年 2 月 21 日に E2K エンジニアリング社によって作成済みであり、セドゥラウス社によるレビューが行われました。

水

セドゥラウス社は、ホースクリークの上下水道事業は、現行制度からプロジェクト用地までの拡張が可能であることを現地の水道事業者を確認しています。水道事業者には十分な能力があることが期待されますが、さらに話し合いを進めて確認する必要があります。提案する人口密度のプロジェクトをサポートするには、用地に消火活動用のインフラが必要となります。

廃水

議会では、既存の廃水施設の地域化を模索するように指導しています。成長管理委員会 (Growth Management Board - GMB) の暫定計画で、地域事業がコ克蘭ノース ASP の開発に利用可能となるかどうかを通知することが予測されます。下水道事業はこのプロジェクトの重要な課題として残っており、セドゥラウス社は引き続き地域における話し合いをモニタリングします。

雨水管理

雨水管理モデルは作成済みで、用地のコンセプトプランが最終決定した後、レポートの草案作成が開始されます。

二次的緊急脱出用道路

郡の技術要件を満たす道路コンセプトは、セドゥラウス社によって作成されました。この緊急脱出用道路は、既存のルートのコスト効果が低く、郡の要件を満たすには大掛かりな土木事業を要するため、既存の「牛用のトレイル」から外れます。詳細なデザインや郡の承認を得る前に、このデザインは地質工学上のアドバイスを必要とします。

交通影響評価

交通影響評価 (TIA) は、バント社によって作成されます。交通影響評価の作成前に、最終的なデザインコンセプトが必要となります。

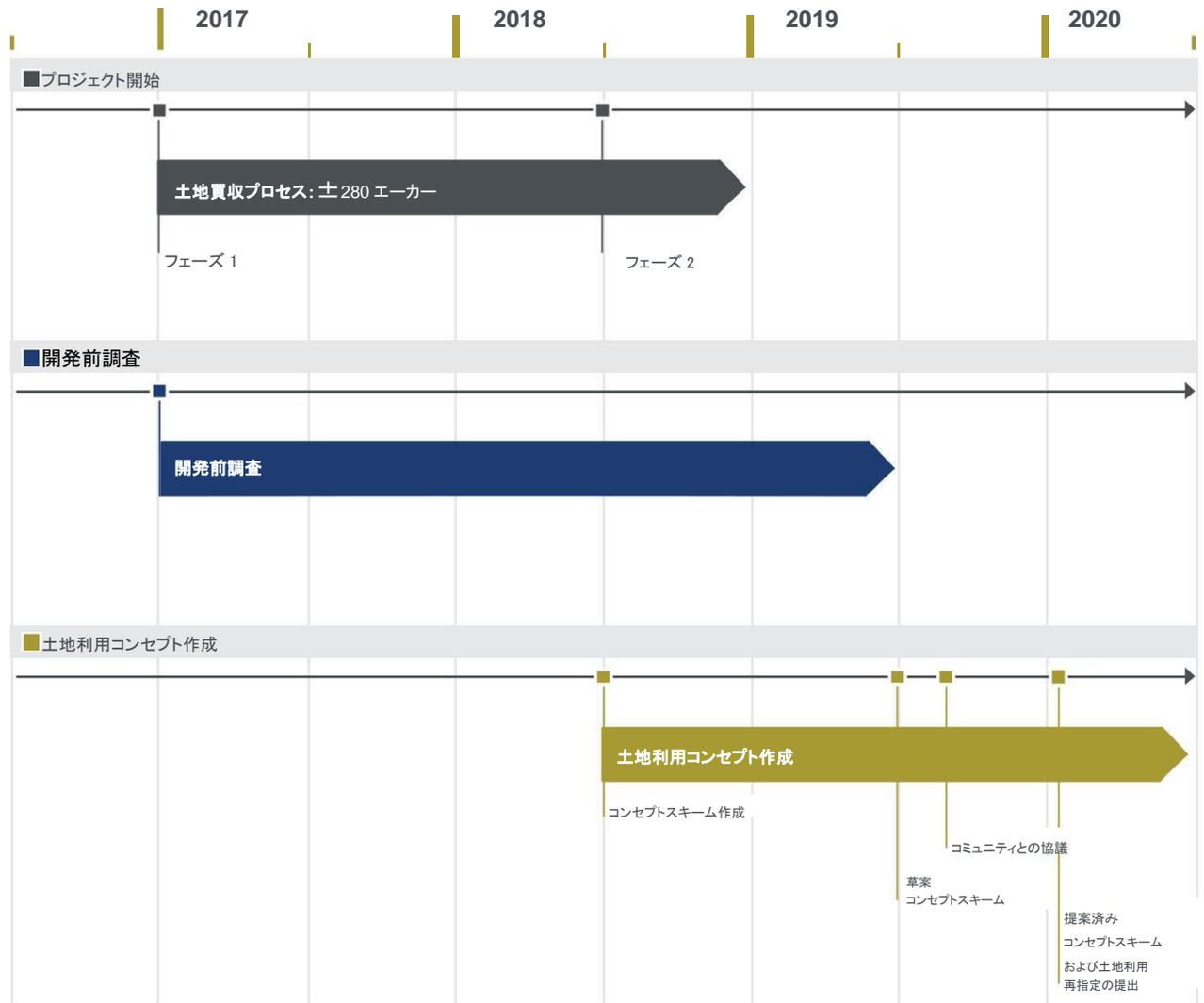
景観計画

景観計画は、ナバグラ社によって作成されます。景観計画作成前に、等級付け計画と最終的なデザインコンセプトが必要となります。

タイムライン

開始日

フェーズ 1 の土地買収により、2017 年に本プロジェクトは開始しました。フェーズ 2 は 2018 年に購入され、用地を最終決定しました。この間、複数の開発前調査が行われています。交通影響評価や景観計画など、プロジェクトチームがデザインコンセプトを最終決定して、最終的な開発前調査を開始する前に決定すべき、開発前調査に関するさまざまな未決の事項があります。



チームの役割と次のステップ

アーバンスターは、プロジェクトプランナーとして戦略パートナーを指揮する、シビックワークス プランニング+ デザイン社との提携を継続しています。

シビックワークス社は、作業計画の一環として以下を行います。

- ・ 必要に応じて、ロッキービュー郡職員や議会との連絡役となり、会合を開く。
- ・ 景観と環境保護を非常に考慮したデザイン技術を活用し、公共・民間の施設を統合しつつ、近隣地区のデザイン土地利用戦略とデザインコンセプトを作成する。
- ・ 初期の土地利用戦略とデザインコンセプトの(必要に応じて)見直しや改訂を行う。この作業には、コンピューターや手書きによるモデリングを採用する。
- ・ 必要なすべての政策内容、補足情報や図の作成など、土地利用コンセプトをロッキービュー郡の基準に合わせて作成されるコンセプトスキームに統合する。
- ・ コンセプトスキームや土地利用再指定を支える公共協議プログラムを実施する。
- ・ 総合的な用地の土地利用再指定の承認プログラムを終了する。
- ・ (必要に応じて)議会でプロジェクトとクライアントを代表する、および
- ・ 土地利用再指定の条件規定を満たす(該当する場合)。

短期的には、プロジェクトの進行は、ホースクリークの土地における当社のエンジニアリングパートナー、セドウラウス社との上下水事業の解決策がどのように決定するかによって左右されます。これらが決まると、デザインコンセプトが最終決定され、交通影響評価、景観計画を開始し、生物物理学的影響評価を終了することができます。こうした補完調査が終了すると、シビックワークスが協議やフィードバックを求めてこれを一般に公開します。ここから、シビックワークスは必要に応じて一般との協議に基づきデザインコンセプトを改訂し、改訂されたデザインに基づきコンセプトスキームを作成します。このコンセプトスキームは、土地利用再指定申請と併せて、ロッキービュー郡に正式に提出されます。これは行政による評価を通して進められ、最終的には市議会の公聴会で意思決定者の判断を仰ぎます。計画の承認は約 18-20 か月以内で終了することが予想されます。





免責事項

本レポートは、申し出の覚書に基づき、当社オフィスにより適格投資家に対して提供される本書記載の証券の購入を勧誘したり、申し出るものではありません。土地投資には関連するリスクがあり、当社の投資への保証はありません。土地価格は、経済状況や不動産市場の変化などの結果、大きく変動する可能性があります。当社の土地投資の過去の実績は、現在または今後のパフォーマンスを必ずしも表すものではありません。

問い合わせ先

アーバンスター
1043 19 AV SW
Calgary, AB T2G 1M1



urbanstarcapital.com



invest@urbanstarcapital.com



P: 403.984.4050
F: 403.984.4060



urbanstarcapital.com

1043 19 Ave SW
Calgary, AB T2G 1M1