

第2回 民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議

1. 日時

令和5年12月14日（木）13:00~15:00

2. 場所

：国土交通省（合同庁舎3号館）都市局局議室 ※WEB 併用会議

3. 出席委員（五十音順、◎：座長）※はWEB参加

- | | |
|---------|---|
| 飯田 晶子※ | 東京大学 工学系研究科 都市工学専攻 特任講師 |
| 一ノ瀬 友博※ | 慶應義塾大学 環境情報学部 学部長・教授 |
| 加藤 翔 | 株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長 |
| 武田 正浩 | 一般社団法人 不動産協会 都市政策委員会 委員会社 森ビル株式会社
都市開発本部 計画企画部 環境推進部 部長 |
| 原口 真 | MS&AD インシュアランス グループ ホールディングス株式会社 サステナビリティ推進室 TNFD 選任 SVP 兼 MS&AD インターリスク総研株式会社 フェロー |
| 平松 宏城※ | 株式会社ヴォンエルフ 代表取締役／株式会社 Arc Japan 代表取締役 |
| 堀江 隆一 | CSR デザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長 |
| ◎柳井 重人 | 千葉大学 大学院園芸学研究院 教授 |

4. 議事

評価制度に関する基準について

5. 主な発言など

【目指す水準について】

- 市場全体の30%と提案されているが、EUタクソノミーのグリーンビルディングに関する基準では、省エネ性能に限るが、各市場の上位15%が基準になっている。それを若干広げて20%というの也被えられる。
- EUタクソノミーやEUのSFDR（サステナブルファイナンス開示規則）では15%しかグリーンやサステナブルな投資と謳えず、これは基準の1つになりうる。一方で、不合格としたものに対して、なぜ水準を満たしていないのか説明できなければならないので、15%だと厳しく、30%ぐらいがちょうど良いと思う。
- 市場全体という言葉について、人それぞれ異なるイメージを持っていると思う。母数は何なのかをはっきりさせる必要がある。規模要件を満たしているものを母数とするのか、都市の緑地全体が母数になるのかによって異なる。
- 30%という想定は良いと思うが、CASBEEは感度分析を様々な建物で行い、分布を作って、各基準の線引きの目安を決めていた。緑地でそういった分析をするのは厳しいかと思うが、ある程度のパターンや数で分析しないと、なかなか想定を作れないと思う。

- 母数が市場に出ているものとする、規模要件で絞られる可能性があるため、規模要件にリアルな検証をして、弾かれるものや該当するものを確認することが必要。
- 水準として数値割合を市場へ示してもイメージが湧かないと思う。どういう緑地がグレードの高いもので、都市部や地方部においてそれぞれこういう緑地を推進していきたいというイメージが必要ではないか。
- 本認証の評価システムの大前提になるが、どのような緑地・制度を目指すからこうする、というストーリーや論理、説明を言語化し、共通認識をつくる必要がある。本認証が世の中に出ていくときにも理解してもらえそうな整理が必要。
- 目指す水準として期待するのは、国際的に評価されることを見据えた制度設計である。日本と自然環境が近いアジアモンスーン地域の国が、自分の国でもこの認証を使いたいと思い、理想はそのまま若しくは本制度をベースに国ごとにアレンジして導入されるようなことが実現すると良い。不動産開発事業者が投資家に対して説明するときの共通言語として日本国内だけでなくアジアマーケットで使えるようになると、銀行やファンド等の投融資のベンチマークに組み込まれ、不動産開発をする事業者にとってもメリットとなる。

【高い水準を目指す場合のメリット・デメリットについて】

- 水準を厳しくした方が国際的に評価されるものになるというのはその通りだが、一方で制度を実際に運用してみて、水準に該当するのが例えば 10 件ぐらいだったとすると、広がりが無いと思う。
- 整備・管理に資金がかかる点については、インセンティブを何か考えないと、長い目でみると申請の数量の確保が難しいと思う。申請の数量を確保する観点では、本認証をリリースする際に、半年から 1 年間の無償期間を作るのはどうか。
- 補助金や固定資産税・都市計画税減免があれば良いが、維持管理する主体に対するベネフィットの検討が必要。公開空地や公園を管理運営経営する主体に対するベネフィットは、アメリカの事例では損金算入や寄付の控除が使える制度があるが、これを日本の税制で行うのは非常に難しいため、例えば企業版ふるさと納税等の制度を活用する。それにより運営主体に寄付をする人が現れ、そこで得られた資金を使ってより良い維持管理運営経営をし、それが賑わい創出に繋がり、非常にベネフィットが大きくなる。公園に関しては Park-PFI を採択するときの評価基準とする等、ベネフィットの議論と本認証の水準の議論とはリンクすると思う。
- 一般的にインセンティブとして設定されている固定資産税・都市計画税の減免は、社内に減免された資金を管理運営資金に転換・流用できないため、事業者があまりインセンティブと認識しておらず活用が進んでいない。環境省で OECD の自然共生サイトの支援証明書の議論をしているが、そのようなメカニズムで、高い評価の緑地に対して寄付等を集めやすくなるような制度をつくと、レベルの高い認証を目指すよう誘導できるのではないか。
- CASBEE や DBJ 等の認証の中の、緑地に関する内容の得点として活用できるといったこともインセンティブになる。
- 高いレベルの認証制度を目指すことと、インセンティブの議論は抱き合わせで検討するこ

とが必要ではないか。

【現状の実態の評価について】

- 維持管理のみしていくパターンについて、今の整備の実態も見た方が良い。維持管理の場合、申請時点の緑地の状態を見ることと、計画期限時点で想定される緑地の状態を見ることは同じことと言える。
- 竣工1～3年目のまだ日が浅い事業については、維持管理計画・モニタリング計画だけでなく、当初の整備計画も評価に加味すると良い。
- 一定のレベルが確保されていれば、今の状況を維持することで良いと思うが、質を向上させる場合に、向上しそうな計画になっているかは今の実態を見ないとわからない。
- 評価のために提出してもらおう書類には、管理運営のマスタープランやどのようなプログラムを行うかの計画、竣工後のモニタリング計画も含まれるため、「実施計画」という言葉はハードだけでなくソフトの計画も含むような表現に修正できると良い。

【評価のタイミングについて】

- 実際に評価する際に、基本構想、基本計画、基本設計、実施設計のどの段階で書類を提出してもらおうのかは検討しておいた方が良い。一度申請を出した後に、少し基準に満たないことが判明した際、基準を満たすために設計の修正をかけられる期間が必要。
- 評価項目を評価するには、ある程度内容を固める必要があり、民間事業者側の視点からは建築確認申請時のタイミングが適切だと考える。
- 最終的な審査は建築確認申請時の情報が適切だが、その前から評価したほうが良い。基本設計図書ができた段階で予備審査か、場合によっては基本構想段階でアドバイスできるような形が良いのでは。事業者としては計画段階で早く認証を取って、銀行に見せたりテナントに営業をかけたりたいはずである。

【計画の実現性について】

- 計画や実施設計で言ったことが本当に竣工時もしくは運用段階1年目までに達成できているかは確認した方が良いのではないかな。
- 定期報告して基準に満たなかったら認証を取り消すということだが、一方で、認証取得する条件で資金を集めていたら、認証取り消しになった場合どうなるかという課題もある。計画が実現できるという担保性の問題と、どの段階で評価するかというプロセスの問題を考えなければならない。
- LEED や SITES の評価項目には、長期的な管理運営計画があり、予算措置もされていることについてコミットメントレター、つまり必ずこれを実行しますという約束の合意書を出してもらおうという形で担保している。植替えの際の樹種の選定や使用する管理器具に関する内容も含まれる。

【規模要件について】

- 案2あるいはそれを若干修正したものが適切かと思う。

- 案1の敷地面積1ha以上とすると、都市部では要件を満たす緑地の数が少なくなると思う。一方で案3の敷地面積1,000㎡以上になると、そもそも本認証のコンセプトに、街区単位を基本とするとあったと思うが、1,000㎡だと通常は街区にならない。自治体の特定街区の運用基準等を参考に、案2の敷地面積5,000㎡を基準としつつ、街区自体がそれ未満の場合は柔軟に取り上げるといった運用もあるといい。
- 鳥が使う緑地の面積のまとまり等、エコロジカルな面から根拠に基づくといい。なお、案2については、鳥にとっても最低クリアしてもらえると良い数値であるが、繁殖期は結構大きなまとまりが必要で、提示されている要件ではなかなか難しいと思った。
- 一定以上の敷地面積の場合、緑地割合30%に満たないものが多くなる懸念があるため、その場合は緑地割合30%という基準はなくすか緩めたほうが良いのではないか。
- シンガポールに、地面の緑地と屋上緑化、壁面緑化等、全ての緑地を合わせて敷地面積の100%を超えるようにさせる制度がある。再開発をしていけばおのずとネイチャーポジティブになり、敷地面積以上の緑が何らかの形でつくられるという攻めた制度であり、そのような制度がある中で、緑地割合30%という要件で良いのか。緑地割合30%は確保した上で、壁面等、他の緑化も含めて緑地割合50%にするといった、全ての緑を合わせた総量を増やしてできるだけネイチャーポジティブに繋げるという考え方はどうか。
- 実際の緑地の整備等において緑地割合が何%あるかを調べ、本認証の付与対象水準の検討と関連させながら決めていくべき話かと思った。
- 緑地の面積や割合の算出対象として、壁面緑化や、コンテナ等の可動性のある緑化の扱いは検討が必要。

【複数の緑地の取り扱いについて】

- 例えば、複数の緑地を集めて一定の敷地面積や緑地面積を超えたら、認証のランクを上げることも考えられる。
- 1者で申請するだけでなく、協議会等の複数の企業が連携したような団体が申請する緑地を核とするエリアマネジメントが進んでいくのは非常に好ましいことだと思う。
- 複数街区を評価する際、管理計画や管理会社が異なる中で、ベース評価や必須項目の対応が会社ごとに異なる場合は、どう評価するのか検討が必要。気候変動、生物多様性、ウェルビーイングの3つの軸について、複数街区の中にプロジェクトがいくつかあるが、そのうちの1か所だけでも取り組んでいけば良いのか過半数が取り組んでいけば良いのかといった、細かい議論が必要。
- 少し離れているがそこまで遠くない緑地があった場合、それらを繋ぐ緑道や歩行者動線、自転車道などを整備すれば一体の緑地として機能していると認めるのはどうか。一方で、道路管理者との調整等により難しい場合はコンテナやハンギングバスケットでも良いとする等、少し要件を緩めてでも何かしら生態系のコリドーに寄与するようなもので繋ぐべきということを示す必要があると思う。
- 連担性の定義についても、鳥の移動距離に関する研究など、何らかの根拠に基づくべき。

【評価項目について】

- インパクト評価は事前と事後でどれだけ良くなったあるいは悪くなったことを評価するものであり、例えば、屋敷林を切ってマンションをつくったというような、事前より悪くなっているものを評価するかどうかについては要検討である。
- ネイチャーポジティブに関して、国際的には 2020 年をベースラインにするという基本的な方向性が提示されつつある。それを踏まえると、例えば都心の屋敷林のようなところをマンション業者が買ってマンションを建てたら、当然その場所の土地利用変化はネガティブである。そのような場合、周りの街区公園等も合わせることで全体としてポジティブとなるようにすることも考える必要があるのではないか。なお、街区単位のようなまとまりでポジティブであることを評価するようにしないと、単体の土地だと限界があるように思う。
- ネガティブインパクトの緩和について、得点とは別に、EU タクソノミーで言う DNSH(Do No Significant Harm: 重大な害を及ぼさない)のような概念として入れれば良い。
- ネガティブインパクトをいかに抑制するかについて、LEED や SITES では IPM (総合的病害虫・雑草管理) は必須になっている。ただし、病害虫等を防ごうと思っても結局来るものは来るため、情報開示した上で、オーナー、管理者、利用者との対話をして対応方針を決めるような制度も大事だと思う。
- 生物多様性のモニタリングは1つの評価項目としたほうが良い。また、環境省の自然共生サイトの基準にモニタリングが示されているため、それと整合させると良い。
- 緑地の所有者が公共の場合、指定管理者制度を用いていることが多く、長期契約が少なく、特にサービス系の契約は単年度で公募されることも多い。本認証の有効期限は5年のため、本認証に申請できる公共が所有する緑地は限られるのではないか。

以上