

第3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6年2月16日（金）13:00～15:00

2. 場所

：国土交通省（合同庁舎2号館）1階 共用会議室3B ※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部 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】

- 間口を広げ、最終的に認定されるのが15%になるのがよい。入口は30%ぐらいあり、その中で半分程度が認定されるとすると15%ぐらいのレベル感だろう。
- 規模要件を緩くして間口を広げ、評価を経て認定されるものが全体の何%にするのが適切かを検討すればよい。上位15%という水準は厳しいと感じており、EUタクソミーが緩くなってきていることもあり、全体の3割ぐらいが適切ではないか。
- 目指す水準について、間口は広げた方がよい。ランクを3段階設けるのであれば、上位15%は少なく、もう少し広げてよい。
- 認定を与える水準として基本的に高い水準を目指す。基本的な方向として、いきなり門前払いとならないよう、少し多めに設定することが共通認識。最終的に認証をもらえる範囲については、15%か30%かという議論になっており、均すと20～25%程度の範囲で認定を与えることを目指すということが共通認識と考える。

【規模要件等について】

- SITES は面積要件のみであり、2,000 平方フィート、すなわち 186 m²を満たせばよい。特に比率などは要件になっていない。
- 規模要件を緩めて間口を広げるのは賛成だが、緑地面積と緑地割合のどちらを緩めるのかを考えたときに、緑地面積を緩め、緑地割合は満たしているものを認めるほうが、クオリティが高い案件に認証を与えることができるのではないか。大きな駐車場があるような郊外の大きな商業施設で、施設内に緑地を少し作るということが認められてしまうと良くない。建物緑化や屋上緑化、壁面緑化で緑地面積を増やしたり、駐車場緑化をしたりする努力はできるはずだが、大きい敷地の中に申し訳程度に緑地面積をつくるような案件が認められるのは避けるべき。
- 広大な敷地を持っている人の責任を大きく見るべき。例えば広大な敷地のうち、緑地面積だけ見ると 4,000 m²かもしれないが、緑地割合が小さく、敷地内の限られた場所だけ緑化して、他の敷地については何もやらない、という案件は認めるべきではない。【堀江委員】
- 大型商業施設のような大きい敷地では、浸透面を増やしたり駐車場を緑化したりといった様々な工夫ができるはずだが、実際は敷地の 10%に満たないぐらいの緑地を整備して、認証の基準をギリギリ乗り越えてくるケースがある。事業者にとって経済的インセンティブは大きいはずだが、少ない努力量に対してインセンティブが大きくなってしまう。
- できるだけ間口を広げつつ、審査基準をかなり厳しくしてはどうか。緑地割合を設定すれば、要件達成のため事業者の努力を働きかけることに繋がる。
- 緑地割合と緑地面積はどちらも緩めにくい。そのため、一方が未達の場合は、例えば 0.75 掛けであれば満たしていることにしてはどうか。緑地割合 20%以上は満たして、かつ、緑地面積 750 m²以上にする等、テクニカルなやり方としてあり得る。
- 土地単価等の条件を踏まえて規模要件に差をつけるべきかについては、緑地面積の下限が 1,000 m²という部分である程度対応できていると思う。地方でも緑地面積の条件を満たしているのであれば、緑地割合は緩和するといった方向性があってもよいと思う。
- 緑地面積と緑地割合についてはいろいろ議論したが、どちらに限定するか、片方だけにするかといった結論は今日では出なかった。一方で、緑地割合と面積について、事務局から提案している 20%、1,000 m²についてはある程度根拠があるため、そこからどういう風に少し幅を持たせるかを検討する必要。
- 複数の緑地の要件については、引き続き検討になると思うが、およそ 250mなどは前回の意見が反映されていると思うため、基本的にはこの考え方で進めても差し支えない。
-

【従前の状況との比較について】

- ネイチャーポジティブは国際的に定義として 2020 年をベースラインにそれより生物多様性などや自然志向を増やしていくという考え方。緑地として機能している場所を再開発して、緑地が減ってしまっても開発部は緑地が 20%、30%あるという案件をこの認定の対象にしてよいのか。15 ページの事例は、本来であれば環境アセスで縛らなければならないが、現状はこういう開発で、例えば元々は農地だったところを埋め立てて、明らかにネガティブインパクトの計画が出てきている。

- 大きな事業者にとっては本認証制度ができれば、TNFD の情報開示等で使いやすいメトリックになる。例えば自社の開発案件は 2030 年や 2050 年までに国の認証の A ランク以上の取得を KPI とした場合、A ランクさえ取れば、AAA ランクを必ずしも目指さなくてよいという話になる。本認証は政府が投資家に対してこうした情報開示をしている企業は土地利用に関するインパクトについては問題ない、とお墨付きを与えることになるため、このような現状があることや、使われ方をする可能性があることは考慮したほうがよい。
- 以前の土地利用に対して、どれぐらい頑張ろうとするかを見る。それを全然考えていなければ、申請対象とならないようなメカニズムにする。緑地としての面積は減ってしまうが樹林化する努力などをする事業者を認めるのはよい。
- インパクトという観点からは事前事後という考え方が非常に必要になる。15 ページにある通り、非常に大きい緑地面積だが緑地割合は 10% の場合どうするのか。例えば緑地割合が 10% でも、開発前の緑地割合が 5% のものを 10% に増やして緑地面積が 4,000 m² になったという場合は、認定の対象に入れてもよいと思う。一定以上の規模の案件に関しては、一律に緑地割合 20% とするのではなく、事前よりどれだけ増えたかで認めるというやり方も考えられる。
- 規模要件について、前後を比較してポジティブになっているのかは非常に重要。また、生物多様性への配慮を考えると、同じ大きさの敷地の中でも、まとまった空間が確保できることが重要で、例えば同じ 1ha の中での緑地の合計が 2,000 m² になるにしても、それがバラバラの場合とまとまっている場合では、生きものにとって意味が異なる。
- 従前・従後を確認することもその通りだと思うが、地域にとって全く開発しない状態が良いのか、開発したのちグリーンが残る状態が良いのかという点は生物多様性のみでは議論されないため、経済性、生物多様性、公共性のバランスをどう考えるかの議論が必要。
- 開発前後の考え方について、JHEP 認証ではその土地を開発する 30 年前と比べてノーネットロスになっているか、もしくはより豊かになっているかが評価される。事前に緑が多かったとしても、放置された緑であれば何の意味もない。そういった事前の質まで考えると非常に複雑になってくる。

【対象とする敷地の範囲について】

- 24 ページの既存の緑地の質の確保・向上の事業について、建築敷地全体で認定を取得するのが前提になっていると認識している。1ha の敷地のうち 1,000 m² で改変を行い、改変した土地も含めて敷地全体を評価する方がニーズは高いと思われる。敷地全体で申請する方しかニーズがないのでは。
- 都心の緑地の場合、通常は連続した緑地は同じ管理者が管理することになるため、管理も一緒に景観も続いているものに対して、改変する際に線を引くこと自体とても違和感がある。一方、工場の企業緑地のような緑地であれば建築敷地全体でないこともあり得る。
- 改変部分だけを認定対象にすると、不適切な利用をする事業者が出ると思う。例えば、開発事業のうち新たに創出した緑地部分だけを切り分けて認定を受けようとする事業者がいると、彼らのレポートिंगとしては、開発事業全体が国土交通省の認定を受けた不動産であるという示し方をすることが可能となり認定制度の主旨から外れた事業が増えて

しまう。

- 敷地全体で評価しなければ、例えば、レインガーデンで敷地全体に降った雨水を浸透させるというデザイン的な工夫が生まれてこない。TNFDの開示と関連して、事業者にとまどった緑地を保全してもらい、それ以外の敷地でも雨水を浸透させ洪水緩和するといった、別のインパクトドライバーを低減するような取組を入れてもらう等、開発にグリーンインフラを全面的に導入することは技術的には可能なはずであり、この制度によって導入を誘導しなければならぬと思う。
- 建築物のフットプリントは含めないでよいという意味で、建築敷地全体に対して認定を与えるのではなく、その中の既存の緑地の一部あるいは既存の緑地全体を改変したときに、緑地に対して認定を与える方がシンプルという考えもある。いいとこ取りは認めない前提でのプロジェクトバウンダリーは必要。

【インセンティブの効果について】

- インセンティブとのバランスで認証を取るか否かが決まるため、事業者にもサウンディングをして、現在設計しているインセンティブが果たして働くのかどうかを検討しないとハードルだけ上がってしまう。企業側としては、報告する義務とそれが使えるかどうかの判断にコストがかかってしまうと、メリットにならない。
- いかにも良い制度であっても、事業者が開発や資金調達ができない制度は広まらないと思う。ビルの場合はグリーンビルディング等の認証を取得すると、それがかなり資産価値や収益性に繋がるが、グリーンインフラの整備は直ちに資産価値や収益性に繋がるわけではない。

【委員会等によるスクリーニングについて】

- 間口を広げるだけでなく、出口側で評価できるような仕組みがあるべきと思う。例えば評価の仕方について、評価項目に基づいて定量的に評価を行うと思うが、恐らくそれだけでは評価できない部分が必ず出てくる。そのようなある種、定性的に評価しなければならないものを、認定委員会のようなかたちで評価できる仕組みを設けたほうがよい。例えば明らかにグリーンウォッシュと思われる案件や、ジェントリフィケーションで社会的な排除に繋がっているような案件に対して、点数的にはAAAになるかもしれないが、これはAAAを上げたらまずいと定性的に評価できるような仕組みを内在していた方がよいと思う。国がお墨付きを与えることでインセンティブが働くので、認証の授与については慎重にしたほうがよい。
- ベース評価については、申請が出てきた段階で、審査して良いかどうかを有識者が議論するようにすればよい。評価結果が出た後に議論すると、例えば合格点を超えている案件に対して認定を拒否する可能性もあり、ややこしい状況になる。TNFDでも会社のガバナンスの中にステークホルダーエンゲージメントの方針を決めることを謳っている。そういったことを評価項目の地域特性やガバナンス等のベース評価に入れておくと良い。
- 場合によっては有識者委員会からのコンサルテーションがあり、それに応じて設計変更等をするならば認証を与えるといった、審議会のような進め方ができるとよい。
- グリーンウォッシュについてはいくつかの意見があり、個々の評価項目の中で対応するこ

とと、本審査に入る前に、基本的なところができているかの事前チェックと、評価が終わった後に、本当にそれでいいのかという認定委員会的なものをやるといった審査の手順として対応することで共通認識を持つことができた。

【フィージビリティスタディについて】

- フィージビリティスタディをやって、評価項目を満たす物件が何%あるか、得点がどのように分布しているかを明らかにしないとランク付けの議論をするのは難しい。
- フィージビリティスタディの期間が足りるかは心配している。過去に認証制度の立ち上げに関わった経験からは、最低 30 件程度やることが考えられる。このスケジュール感でそれができるかよく考えた方がよい。
- トライアル審査に関して、国のスケジュールの関係があるため、今すぐ延長する・しないという議論はできないと思うが、もしこのスケジュールでやるのならば、懸念を払拭・緩和できるようにやり方を少し工夫する必要がある。

【その他について】

- 今日決めきれなかった部分については座長と事務局で相談して、また委員に意見を投げかけてやり取りするという形にさせていただきたい。

以上