

## 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あり方検討会

### 1. 日時

令和5年3月29日（水）17:00~19:00

### 2. 場所

中央合同庁舎3号館6階都市局議室 ※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 主幹研究員
一ノ瀬 友博※	慶應義塾大学 環境情報学部 学部長・教授
北栄 階一	株式会社日本政策投資銀行 ストラクチャード ファイナンス部 課長 兼 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 課長
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 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

民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方について

### 5. 主な発言など

#### 【認証の対象事業について】

- 新たに緑地を創出する事業と既存の緑地を高める事業の両方を対象にすることについて基本的には賛成。
- 新たな生物多様性枠組のターゲット2（自然再生）は自然共生サイトにフィットしないので、企業としては新たに緑地を創出する事業を評価する仕組みは作ってほしいところ。TNFD のLEAP アプローチでも、劣化していて回復すべき場所は優先度が高く、新たに緑地を創出する事業に該当する。今後、企業がTNFD 開示に対応していく際に、概念整理と道具立てが用意されると非常に使いやすい。
- 新たに創出する事業が、継続的なマネジメントやモニタリングにより、既存の緑地の認証に移行するような橋渡しもあっていい。
- 既存の緑地の質を高める事業が国際的なネイチャーポジティブにどう適合しているかというのは考えておかなければならない。
- 既存緑地で既に高い質のマネジメントをしている事業者が、今の言葉ではこぼれ落ちていると思うので、例えば、「既存緑地の質の確保・向上に資する事業」といった表現に変えるのも

良い。

- セントラルパークやブライアントパークを再生させた公民連携の仕組みのコンサーバンシーや BID の例が参考になるが、便益の享受と負担の関係を整合させた独自財源を持つ既存緑地の運営組織を評価するものがあるがよい。
- フィジカルとして変わらない維持管理について、今後維持管理を良好にすることによって劣化を止めることができるというネガティブインパクトの緩和として説明ができればいいが、何となく維持管理が良好になるということだけだとインパクトは見えにくい。
- 認証そのものは誰のものなのか、申請した企業なのか、物件に付いていくのかという議論について、構成員の成果・貢献を認めるというのがよいのではないかと。

#### 【認証制度の対象単位について】

- 周辺の緑をつなげることについて、エコロジカルネットワークの他に、飛び地となっている緑地の間を歩道等で繋ぐといったウォークアブルなネットワークであれば一体として認めるのもよい。
- 対象の周りで再開発が進んでいくときに、エコロジカルネットワーク等の連たん性が出てくるのが非常に重要。街区を超えて別の事業者の緑地と連たんしている、街区内で見ると孤立しているが道を挟んで隣の街区とは連たんしている、街路樹の軒先の緑地のマネジメントが一体的に行われている等が必要。単独の緑地の評価は既存の制度で十分。
- 東京都心部で資本関係のない事業者が連たんして様々なエコロジカルネットワークの活動をしていることに海外の人は驚く。フリーライドの課題については、追随する者の水準がパイオニアと合っていればあってもよく、日本ならではと考えられる。最初にやりだした人はさらに褒められるので、周りに広がっていくように誘導した方がいい。ただし、ただ乗っかって、優れた緑地の周辺に立地しているだけで生き物が寄ってくるというのはよろしくない。

#### 【評価項目について】

- Well-being の中に、人の話と地域の話が両方入っているので、切り分けて考えた方がわかりやすい。
- 企業として緑地や生物多様性をどうするのかなどの戦略性をもっているのかという点は評価項目として設けても良い。
- TNFD でも TCFD と同じ開示の 4 本柱があって、ガバナンス・戦略・リスク管理・ターゲットがあり、自然共生サイトも機能的に生き物がどれくらいいるといった現状の評価だけでなく、ガバナンスやマネジメントを重視している。
- 元々のその場所の歴史性や自然環境の視点から、地形をきちんと残すということも評価の観点の一つである。
- 世界的に再開発で屋上菜園を作って商業生産する流れもあるので、資料中の「農園の確保」が該当するかもしれないが、生態系サービスのうち、供給サービスを評価する項目をもう少し打ち出してもよい。
- TNFD のファイナルベータ版や SDGs ウェディングケーキの考え方で言うと、生物多様性や気候変動は「コア」で、どんな地域でも、どんな不動産会社でも共通の項目で必須なものであ

り、Well-beingは「アディショナル」で、ロケーションごとに特性が違い、地域ごとの課題をどう解決するかというもの。そういう構造だとわかりやすい。

- 必須要件となるようなベーシックな部分と、先進性などを評価するような追加部分の2段階があるのではないか。
- 1つ1つの項目ができていない・できていないという二元論ではなく、1つの項目の中でも得点の幅があった方が、よりインパクト志向の考え方になる。
- 新規のものと既存のものを同じ評価方法で評価するというのは無理がある。違う評価項目か、マネジメントの部分など同じ評価項目でも重み付けの調整が必要ではないか。
- 緑地は、ある1つの取組が、緑地の様々な機能の向上に複合的に繋がっており、整理しにくいというのがある。一つの取組がいくつかの機能に関連するという整理の仕方もあるかもしれない。

### 【広く使われるための留意点】

- 投資家や企業の立場としては、企業のKPIに使えるような認証制度になると使われるようになるのではないか。それができると、サステナビリティリンクローンなど金融機関が作る金融商品における評価項目に、認証取得が入ることが将来的にありうる。
- 企業の戦略として、今後この認証制度の取得をKPIとして設定するように誘導し、経営での意志決定がなされていると、緑地のマネジメントにもコストをかけることができるし、プロジェクト毎に認証取得の説明や議論をしなくて済む。
- 今、CDP (Carbon Disclosure Project) が非常に力を持っており、今後TNFDにも完全準拠という方向性が決まっているので、そこで認められるのは大きい。特に、既存の緑地のマネジメントでは、プロジェクトでなく企業を評価するCDPとの連携がより一層重要。
- 計画段階は、ディベロッパー等が、この認証を取ることで資金調達やテナント誘致が有利になることが大きなインセンティブで、その時のお金の出し手は不動産系のファンドとなる。マネジメント段階は、不動産をマネジメントしている不動産会社等がTNFD開示等によって、株式や債券に投資する投資家に対して、認証の取得割合等をアピールすることがインセンティブになる。認証制度の使われ方がステージによって変わるので、それに耐えられるような中身にしなければいけない。
- 建物については環境認証があるかないかで賃料やキャップレートへの正の影響などがあることが統計的にも証明されてきているので、建物認証とのシナジーを効かせることが有効。新たな緑地評価の範囲内にある建物に対して、建物認証が取りやすいなどの相互連携があるとよい。
- いくつか認証のレベルがある場合、一番下のレベルについては一定規模以上の開発では必須にしてしまってもよいと思う。
- どこかの段階で、認証にも詳しいネイティブの方に見てもらって、海外に向けてちゃんと発信していける内容か、チェックが必要。また、制度が決まる前に、シンポジウム等の形で、関係する事業者等と議論するような機会があってもよい。
- EUは一定規模の企業に対して、自身のビジネスが地域の自然・人・コミュニティにどれだけポジティブ・ネガティブインパクトを与えているかを開示することが義務づけられている。

日本でこの認証で地域へのアウトカムやインパクトが説明されていれば、日本の投資家よりEUの投資家の方が早く目を付ける可能性もある。

- 生態系に配慮した緑地を作ることや維持管理にはコストがかかるのが事実なので、金銭的なインセンティブとして、ウォークアブルの施策と認証を合わせていくなど、コスト的なメリットが出てくるとよい。
- 民間がメインということは理解しているが、大都市だけでなく、人口減少や高齢化など社会問題が大きくある地方都市を考えたときに、自治体もターゲットにしていく必要がある。
- 民間投資を呼び込むための呼び水としてのお金を公的セクターが出すというブレンデッドファイナンスの観点も、認証制度のインセンティブの一つ。例えば、国交省と環境省が共管しているRE-SEED機構の出資条件としてCASBEEでA以上やBELSで星3つ以上などあるが、この認証も条件として認めてもらうということも考えられる。
- 公的機関が所有している分野で民間が入るという意味で、Park-PFIも想定され、この認証を要件として入れる、優先度が高くなるということも考えられる。

以上