

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あり方検討会

1. 日時

令和5年4月25日（火）10:00~12:00

2. 場所

：国土交通省（合同庁舎2号館）1階 共用会議室2A ※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

中間とりまとめ（素案）について

5. 主な発言など

【背景・現状】

- カーボンニュートラルをネットゼロに言葉を置き換えていただきたい。海外では、オフセットに相当程度頼るイメージのカーボンニュートラルではなく、より省エネや再エネの取組を徹底するネットゼロを最終目標に設定しているケースが多い。また、パリ協定は1.5℃目標とした方がよい。
- 都市の競争力を国際的にみると、日本は環境分野が劣っている。国際競争力を上げていくという視点から、改善余地のある環境分野について、緑化の事業も含めて強化することで都市の競争力を底上げし、上位の国際都市を目指す視点が必要。また、水害などへのレジリエンスも弱いので、その視点も必要。
- 投資家がなぜグリーン投資をやらなければならないか、投資家も投資先が見つからない状況にあるなど、投資のニーズに応えるためにグリーン市場をつくっていくことが必要という背景を補足した方がよい。
- 一般的に投資に関する表現のみであり、融資に言及されていない。金融機関において、ローンなどを含めたサステナブルファイナンスが広がっていることも踏まえ、「投融資」という言

葉を用いたほうがよい。

- 緑の多様な機能には、美しい景観形成や延焼防止などもあるが、緑の多様な機能をそれぞれどう扱うか、評価の視点においても合致するよう書きぶりを検討すべき。
- 「管理」には狭い範囲での緑地の維持管理としての意味合いと、広い範囲でのマネジメントとしての意味合いの2つがあると思うため、これらを書き分けてもらいたい。
- 緑地の利用促進について、どう捉えるかの記載がない。利用機能を増進することは、既存の緑地の評価につながる。
- 「緑化率」について、質を重視した制度が不足していることや、数値ばかりを追い求め、無理をしないと設定された緑化率を満たせないような実態があるという例を挙げ、質への転換につなげる文章としてはどうか。

【対応の方向性】

- 外部不経済を企業経営の中に内部化するためには認証が有効であることが記載できるとよい。
- 投資先の評価基準として緑地認証制度が使われるとグリーンボンド等を発行する事業者にとってインセンティブになるなど、緑地認証制度を通してグリーン市場をつくるのが投資家による投資の呼び込みに繋がる。
- 資産価値・企業価値の向上について、このためには不動産投資と連携するしかない。デベロッパーを呼び込むが、ある程度開発を律する、という役割が評価制度に必要なのではないか。
- 社会的な公平性、ソーシャルジャスティスの視点を組み込むことは非常に重要であり、評価の前提の考え方にこの概念が入っていることが必要。国際的にも大きなアピールポイントとなり、従来のマインドセットでは世界から資金が来にくくなることを国としても示すことが必要。
- ソーシャルジャスティスの観点から、都市再開発事業について影響を受けるステークホルダーとのエンゲージメントが適切に行われているかという視点が重要。部分最適の開発だけを見て評価するのではなく、エリアの開発に関わる事業者がどのようなガバナンス、戦略でエリア単位でのランドスケープに向き合っているかという点を評価することが重要。個々の物件の取組を見る民間認証だけだと、この部分が限界となるため国が主導する必要がある。
- 大企業以外もサポートすることが重要ではないか。例えば、一定規模以上の開発に対しては認証の取得を義務化すると、義務化された認証を取得するために体力のある企業がお金を支払い、まとまった資金ができてくる。この資金を都市緑地の中でお金がついてないが重要な場所に再配分する、といった仕組みを盛り込むなどの方法が考えられる。
- 国内の不動産セクターは、現状の ESG 投資の取組で充分であると認識しており、TNFD への対応等、現状以上の取組には積極的でない傾向にあるため、国としてその重要性を示すべき。
- 国が取り組む意味として、様々な制度が乱立することを防ぐために統一的・整合的な仕組みをつくることがある。
- 緑地の認証制度は自治体において取組を行っている例がある。それら既存の取組のレビューを行い、それでも限界があるので国として取り組む必要性を示す等の整理をしてはどうか。
- 国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課が公表した『『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』は、人、地域、地球にとって良い不動産が、環境・社会・経済にどういった

ポジティブなインパクトを与えているかという観点で整理されており、この成果についても一言触れると良いと思う。

【評価・認証制度の検討にあたっての基本的な考え方】

- 「可能な限り科学的かつ定量的な評価であることが重要である」という表現は、他の項目と並んで評価・認証制度として必要な事項としてよいと考える。
- 資金の出し手は基本的には金融機関やデベロッパーの元手であり、竣工後にファンドに入れたりする、というのが大きな流れであるため、それを踏まえた表現で記載することが相応しい。

【評価・認証の枠組み】

- 対象とする第三者機関とは何を指しているか分かりやすくすべき。例えば、「既存の緑地認証制度を運用している”第三者機関」と具体的に記載して良いのではないかと。

【評価の対象】

- 再整備やリニューアルのような事業も想定されることを明記すべき。
- 評価の継続性について、単に継続的にモニタリングするという事なのか、それとも新たに緑地を創出する際に認証した事業を、モニタリングしている様子も含めて既存緑地の認証に移行して、さらに質を高めていくところを評価する、という意味なのかを明確にした方がよい。
- 資金調達の観点でも継続性は重要と考えられる。不動産のファイナンスは最初に融資をして終わりではなく、何回もファイナンスをし、その後売買するため、この観点も入れていただきたい。
- 評価の単位に記載されている2点目・3点目は評価の単位ではなく視点を書いているように思えるため、明確に記載すべき。
- ネットワークの向上を考えると、地方公共団体の役割は大きいため、より強い表現として、地方公共団体がリーダーシップをもってエリアとしての民間の整備を進める方向性を示していただければと思う。
- 地域の関係者から資金を集めるエリアマネジメントの取組や BID など、受益者負担での緑地整備の制度との連携を考慮してはどうか。
- 都心の緑地は人工地盤上の緑地が多いため、それも含むことを明記してはどうか。
- 地方公共団体の取組について、公園だけでなく緑道含む道路や水辺、山林、農地、市民農園、耕作放棄地も含めるようにすると、地方公共団体にとって役に立つ。
- 市街化調整区域の緑地について、荒れた樹林地や耕作放棄地など管理放棄されているものをどう扱うかも重要である。
- 農地について、ESG 投資の観点では、森林伐採などのランドユースの転換でできた農地はネガティブに捉えられることがある。そのような農地は除くなど、農地ができた背景に留意しないと、逆にネガティブな印象を受ける怖れがある。

【評価の視点・項目】

- 社会的公平性の観点等も考慮し、人と地域を分け、4 つ目の枠組みとして地域社会の Well-being についての項目を設けてはどうか。地域社会の Well-being を表す言葉として、地域の活性化や魅力創出等が考えられるが、より良い表現があると思う。
- GBF やターゲット 12、TNFD の用語を用いて記載してはどうか。GBF では「ベネフィット」という用語をヒューマンヘルスと Well-being と自然へのアクセス性として整理している。これに倣った整理をすると、GBF やターゲット 12 と本検討との関連がわかりやすくなるのではないかと。また、TNFD で用いている「ガバナンス」や「戦略」の中に認証制度を位置付けているかということを書いてしまってよいのではないかと。

【認証取得のインセンティブについて】

- Park-PFI 以外にも、PPP や PFI などについて、民間からも自治体からもニーズが高まっていると実感される。このため、公的不動産の活用について広く言及してはどうか。

【今後の課題】

- 具体的な都市ごとの課題や重みづけをどうするかは今後の課題。
- 都市公園や大規模な民有樹林地等のエコロジカルネットワークのコアとなる緑地は、民間が創出する緑地の接続性の評価など、参照元として非常に重要になる。このようなコア緑地自体が、維持管理やモニタリングなどの視点からみて持続可能であることが担保されるように、本検討会で検討している認証以外の他の施策も併せて考えてもらいたい。
- 取組の拡大を促進するという意味合いで、モニタリングで得られる生物調査等のデータを自治体や研究機関に共有することで活用を促進しているかどうかとも評価対象とすることが考えられるのではないかと。

【その他】

- 全体的に、横文字とアルファベット表記が多いため、用語集があると良い。

以上