

## 第1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10月25日（水）15：00～17：00

### 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 専任 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

評価対象となる事業の考え方について

評価方法・項目について

### 5. 主な発言など

#### 【評価・認証制度のレベルやランクについて】

- 投資家等の国際的なステークホルダーから、この程度の取組で認証がとれるのか、と思われにくいようにすることが必要である。認証を取得した緑地が、生物多様性や気候変動などに対してポジティブなインパクトを持つことが担保されるような、取得の難易度が高い制度にすべきと考える。
- 根幹となる認証のレベルについてすり合わせしたほうが良い。世の中に存在する緑地の上位何%を対象にするというようなことを決めなければ、評価項目や評価基準の議論ができないのではないかと。
- 国の認証制度は一定以上の水準を超えたものに対しての合否だけでなく、さらに上を目指すインセンティブが生まれるようランク付けをするのがよい。
- 一定のレベルを確保した後にさらにグレードが分かれることに賛成である。一番上のグレードは、世界的にも先進的な取り組みになるようなものが評価されると良い。
- 国の認証制度は高いレベル感を目指すというのが現時点の共通認識かと思う。

#### 【既存の認証制度との関係について】

- 第三者機関はそれぞれ独自の認証制度を持っており、これが維持されなければ、国の制度の評価に携わる意義が感じられないため、国の制度との両立をどう図るか。
- 既存の認証制度は、国の認証を目指す者のための民間認証という棲み分け方も考えられる。国の認証を目指す練習として、民間認証を取得していくという考え方である。
- 国の認証制度の審査費用が民間認証より安く、手間もかからないとなると、皆が国の認証ばかり目指してしまう。審査費用を高くするといった、実務的な検討も必要である。事業者のメリットに見合う経費という考え方が必要。

#### 【経済的なインセンティブについて】

- 維持管理についてインセンティブをつけることも事業者にとって重要である。緑地に対して資金を拠出する人はタックスベネフィットを受けられるようにすることも考えられる。例えばふるさと納税など、欧米と異なる仕組みを検討する必要があるが、中間支援組織のようなものに資金拠出すれば参入できるということであれば、資金を出す事業者もあるのではないか。
- 事業の存続性が高まるよう考慮すべき。アメリカの NPO 等の管理団体は公的予算が 2 割で、残りの 8 割は寄付と自らの稼ぎで賄っている。そういった、指定管理者制度の次の段階のような、自分で稼いで管理運営していくところまで射程に入れられると良い。最初は補助金をもらっていたが、あとで管理できなくなる、という事態になってしまっただけは困る。
- アメリカのハイラインなどでは、関係者がいる場をつくり、様々なところから多くの資金を確保している。例えば日本では認証を取った NPO が寄付金控除の対象となれば、様々な企業が資金拠出するのではないか。OECD では、OECD に寄付や支援をする主体に対して支援証明書を出す制度づくりを進めており、企業はインセンティブを得られる。管理がうまく進むような制度と認証制度を平行させるべき。
- 事業者からすると、緑地をグレードアップしてレベルの高い認証取得をする際のコスト増に見合うインセンティブは何かが気になる。例えばより高いランクを取得すると補助金が増える、新規開発時の容積率が緩和される、固定資産税が軽減されるとか。緑地は経済的なりターンが少ないため、そういった経済的なインセンティブを設けることが必要ではないか。例えば、成果連動型の補助金があっても面白いと思う。
- 経済的なインセンティブについては本日の議論とは別の話題になると思うが、検討が必要である。

#### 【国際動向との関係について】

- 9～10 月に LEED や WELL、SITES 等の国際認証に取り組む人が集まる国際大会がアメリカで開催されたが、生物多様性やランドスケープやネイチャーポジティブへの注目度が非常に高かった。世界的にネイチャーへの関心が高くなっている中で、緑地認証制度を作る取組をしているのは、非常に的を射ていると思う。

- 評価方法の検討にあたり、どのような目線で検討するかを考えることが必要ではないか。例えば、事業者が国の評価制度をどう使うかという目線では、TNFD などの投資家向けの開示指標に使えないかと考える。投資家も、事業者が本来自分で行うリスクアセスメントのプロセスを国と一緒にしてくれるということで、情報を細かく見なくとも投資の判断材料としやすい。そのような意味で、国の認証制度は事業者にとって使いやすく、自社の取組の妥当性や正当性を表明するのに非常に有用である。
- 連担に関しては、TNFD ではコネクティビティ等の自然の状態を図る指標がまだ棚上げになっている。また、街区スケールでコネクティビティをどう測るかを前向きに議論しているところであり、本有識者会議で議論したことを TNFD のセクターガイダンスに日本からの提案として示すことができるかもしれない。
- 国の認証制度の対象にしようとしている POPS (Privately owned public space) にあたる緑地を、日本が 60 年代から制度をつくって何千と作ってきたことや認証制度によって効率的に増やしていることも誇れることなので、G7 で発表したように、今後も海外に宣伝してアジアの都市をリードしていくような制度にしてもらいたい。

#### 【評価を受けた主体の変更について】

- 大きな再開発では建物は区分所有になって、管理は管理組合に移行する。また、第三者管理方式も使っており、その場合事業者が管理者になる。誰が認定の申請者になるのかということについては、色々な考え方があると思う。全員同意でなければいけない等の要件を縛らず、どのような立場でもプロジェクトに何かしら関わっていれば申請者になれるというように、主体を幅広く想定してもらえれば、制度の間口が広がる。

#### 【評価の対象となる緑地の規模要件について】

- 緑地面積と敷地に対する比率を要件としているが、敷地の面積規模は考慮しないのか。例えば土地の中で緑が多い部分だけを半分にして、そこだけ申請をするということがあり得る。敷地の規模要件もあったほうが良い。
- 国の認証制度をレベルの高い制度にするならば、300 m<sup>2</sup>という規模は小さい。認証取得に求められる機能を発揮するのは難しいと思われる。
- 複数の緑地の議論と関係するが、1つの面積は300 m<sup>2</sup>だが、複数の緑地を合計して1,000 m<sup>2</sup>を越えるものも認めるということが考えられるのではないか。
- 規模要件について、大丸有や虎ノ門のような大規模エリアでの認証取得を考えると、上限はないということで理解。

#### 【複数の緑地や隔地、地域への影響について】

- 離れた緑地をどのようにつなぐかは肝要だと思う。
- 国の認証制度として、認証を取得した緑地が地域にも効果を発揮し、波及させるようなメカニズムを持った制度になるべきだと思う。そのため、規模要件の中で、複数の緑地のネットワーク化を認めるべき。
- 地域に良い効果が波及するという点について、ブロードウェイやハイラインのよう

に、周辺街区に良い影響を及ぼしている事例があるため、ぜひ隔地や連担を対象としてほしい。離れた緑地を対象とするにあたり、ガバナンスやマネジメントにおいて誰が主体なのかは検討が必要である。離れた緑地をつなぐことにより、資金拠出を TNFD のプラスの要素として発信できる可能性がある。

- 飛び地が連担して認証申請していくのは、申請者や範囲についてハードルはあるが、考え方として面白い。いくつかの街区を跨って連担して申請する場合、申請者は代表 1 社で良いのか、各街区の代表が揃わなければならないのかといったことも整理が必要である。
- 大企業が大きな緑地を認証させることも重要だが、連担できるとなれば、中小企業や NPO も資金を拠出できる可能性がある。連担して申請する場合には、事業者の規模によって資金の傾斜をすることも考えられる。
- 連担に関しては、TNFD ではコネクティビティ等の自然の状態を図る指標がまだ棚上げになっている。また、街区スケールでコネクティビティをどう測るかを前向きに議論しているところであり、本有識者会議で議論したことを TNFD のセクターガイダンスに日本からの提案として示すことができるかもしれない。
- 例えばハケ（崖線）の下が湿地になっている場所は市民団体が保全しているが、崖線の上の生産緑地を守らないと、ハケの下の湿地の担保性はないため、農家に手伝ってもらう必要がある、といった状況にも対応できる制度としてもらいたい。今の評価項目では水循環の考え方が弱いので、強化することも考えられる。
- 認証制度の対象地・対象者について、場所の管理者や所有者だけでなく、別の事業者や、例えば街区公園を含めて良いとすることも考えられる。
- 評価項目の中に地域社会の視点を入れ、対応しなかったら認証されないようにする等、ソーシャルジャスティスに関してどこまで制度の中に入れ込めるかが重要だと思っている。

#### 【評価項目について】

- 認証制度全体について、維持管理も重視して設計されているのは良い。
- 外部空間について、舗装路面のエンボディドカーボンが大きいと、これをきちんと計算したり、ファニチャーも自然に還る素材を優先的に使うべきという世界的なトレンドの中で、国の認証制度はこれらをうまく取り込める方向になっていると思う。
- 在来種が必須項目になっているが、遺伝的多様性の問題もある。評価のランク分けのときに、在来種の比率が多いことよりは、地域性種苗の使用が最高ランクになるのではないかな。
- 「自然地形や土壌、既存樹木の保全・再生」と並列して記載されているが、地価が高い都心部では自然地形がほとんどないため、自然地形保全と既存樹木の保全はレベル感が異なる。
- TNFD や CDP の動向を踏まえると、「生物多様性の確保」の大項目を「生物多様性・自然資本」としても良いと思う。
- 生物多様性の評価項目について、より良くするというネイチャーポジティブな取組が

評価される制度にしてもらいたい。

- Well-being の向上の評価項目について、「社会的インパクト不動産」の考え方をいれてはどうか。その考え方は不動産を通じた社会課題解決を段階で示し、ベースから順に、安全・尊厳、心身の健康があり、次に、豊かな経済、最後に魅力ある地域がある。本日の資料をみると、経済性が少ない印象であるため、賑わい創出に関する項目はもう少し増やしてはどうか。
- 賑わい創出は非常に重要で、社会的インパクトを、認証制度を用いて日本で実施できると非常に意義があるため、評価項目に入れるべき。
- 緑地を作ったことによってその周りの店舗などの売上がどれだけ上がったかといった評価を最終的にするのが 1 つの経済性評価の方法である。このようなことにつながるような、経済性に関する項目を入れてもらいたい。
- 「行政計画に適合しているかどうか」という項目に関して、緑の基本計画や生物多様性地域戦略に緑のネットワークやエコロジカルネットワークが描かれていれば、それに対して、認証を申請する緑地がどのように対応しているかを見ても良いのではないか。
- 計画段階の事業と運用段階の事業について、どちらも同じ評価項目を用いることで問題ない評価項目と、そうはいかない項目があると思うため、議論したほうが良い。
- 評価項目の満点を超えて先進的な取組をどう評価するのか。どれだけ進んだ取組をしても該当する評価項目の満点以上がもらえないとすると、どうインパクトとして捉えるのか。

#### 【プレトリアル審査の流れ】

- トリアル段階でも良いかもしれないが、計画中の案件も対象としたほうが良い。

以上