

第4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6月26日(水)17:00~19:00

2. 場所

国土交通省(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 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 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

優良緑地確保計画認定制度の運用について

5. 主な発言など

【緑地の範囲について】

- 緑地の定義が重要になるため、駐車場に使う緑化ブロックが緑地に含まれるのであれば、それもどこかに明記したほうがいい。自然物に被覆されている緑被地を緑地とするのかきちんと整理しないといけない。
- 同様に、緑地には入らない緑地利用施設のところに歩道の記載があるが、例えばウッドチップを敷き詰める歩道はどちらにするのかという点も記載したほうが良い。

【評価項目について】

- 選択/必須と分けることや、ポジティブとネガティブに分けることについて、方向性はいい。
- 「選択必須項目」は意味が分かりにくいので、言い回しを変えた方がいい。
- 気候変動に係る必須項目が1つしかないのは少ない。項目10「資源の有効活用」は、緑地がある所はどこでも緑の廃棄物も生じるため、選択から必須にしても良いのではないかな。
- 項目3「ライフサイクルを通じた温室効果ガスの把握・削減」も、将来的に可能であれば必須にしても良いのではないかな。

- 項目7「緑陰による熱中症対策」は、気候変動対策ではなく、健康に関連してウェルビーイングの向上に入れるという考え方もあるのではないかな。
- 項目10「資源の有効活用」のうち、制度要綱の表2「資源の有効利用に関する取組」について、対象緑地内で発生したもののみを対象とするのではなく、資源循環に資する取組として、対象緑地で発生した木材以外のものを有効活用した場合、例えば、バイオプラスチック、都市内の有機性廃棄物、バイオ炭などについても、選べるようにした方がよい。
- 項目11「自然地形保全」が選択必須項目となっているが、自然地形でも危険な地形もあり、一概に残すことがいいとは言えないのでは。これが選択必須項目になると点数を落とすということもプロジェクトによってはあり得る。
- 項目24「生物多様性／持続可能性に配慮した資材調達」は、他の項目と比べるとネガティブインパクトの観点からの必須項目としてはレベルが高い気がするので、検討が必要ではないかな。
- 項目37「デザインコンセプトの設定」は、必須項目にしてもいいのではないかな。ベース評価である「土地・地域特性の把握・反映」は、地域の文脈を読み取ってコンセプトや計画をつくる旨の評価項目があると思うが、何が違うのか。植栽のデザイン等詳細の話なのか、全体のコンセプトの話なのか、項目の重複に関しても検討が必要である。
- 追加項目の項目41「先進的取組」について、評価の段階を付けるのは難しそうである。

【トライアル審査について】

- 既存の完成した物件だけでなく、計画段階・竣工中の物件もトライアル審査する方がよい。
- 地方都市が少ない。もし審査の書類を整えるのは難しいのであれば、トライアル審査の別の枠組みとしてヒアリングを実施することも良いのではないかな。
- エリアとして農の風景を構築しているところや、樹林とセットで自然共生サイトに登録されている都市農地等へのヒアリングも有意義だと考える。
- トライアルのタイムラインについて、短期間に事業者がこれほど大量の資料を作るのは難しい部分もあるので、今回の基準に関する資料をドラフトという形で公表することで、フィードバックをもらうということも考えられる。

【インセンティブについて】

- 認定された企業が自社のアピールとして使えるよう、認定の証明を賞状等の形で発行するのもインセンティブの一つになり得るのではないかな。
- 不動産会社や事業者からすると、金融セクターがこの認定制度をどう使用するかがインセンティブになる。REITや銀行等の金融系の方々に説明する機会を作ることが重要である。
- 緑地面積の大きさを考えるとデベロッパーをメインターゲットとしてヒアリングすると良いのでは。その際、開発だけでなくIRの部署等、投資家・金融機関と接している人の意見を聞くというのがインセンティブに繋げる上で大事である。
- 認定を取得している緑地への寄付や、その緑地を維持管理する主体への寄付は非課税になるという制度を考えられないだろうか。税の控除があればハイラインに寄付金を出すようなコーポレートブランディングの観点からの直接的な資金援助貢献等も生まれ、事業主体だけでなく、外部リソースの活用もしやすくなる。

企業版ふるさと納税経由でなにか紐づけられることも考えられる。また、環境省が自然共生サイト等のインセンティブとして貢献証書の発行を検討しているので、国土交通省も整合性を取った方が良い。

- 指定管理者制度や Park-PFI の事業者選定の時に、本制度の認定を取得していれば加点する、公園の整備には認定取得を必須とする、ということもあるかと思う。米国の SITES は、連邦調達局が主体のプロジェクトには必ず取得しなければいけない義務であり、テキサス州のオースティン市は 200 万ドル以上の公園整備には SITES のシルバー以上を取ることが必須である。日本でも、ある程度必須化してしまうことで、制度の継続性が担保される可能性がある。
- 指定管理者制度と Pay For Success を重ねて、評価基準や認定制度を使ってもらおうということは可能性があるのではないかと。さらに SIB(ソーシャルインパクトボンド)につなげてみてもいいのではないかと。

【審査運営について】

- 選択項目に関し、申請をした結果、ある項目がダメだった場合、他の項目で出し直しはできるのか等も考えた方が良い。
- マネジメント・ガバナンスや土地・地域特性の把握・反映といったベース評価は、審査委員会の裁量が大きくなる。審査委員の資質も問われるのではないかと。
- 審査委員会の来年度以降の運営方法について、申請者側としては通年いつでも受けられるという形が一番よいと思う。
- 評価した側から申請者に対して結果をフィードバックする仕組みを作った方が良い。
- 社会情勢の変化等に合わせ、評価基準を見直す仕組みが必要である。
- 評価基準もアジャイルに変わるため、申請者が予見性を持てるよう、改定を周知する方法を検討したほうが良い。

以上