

第5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 説明資料

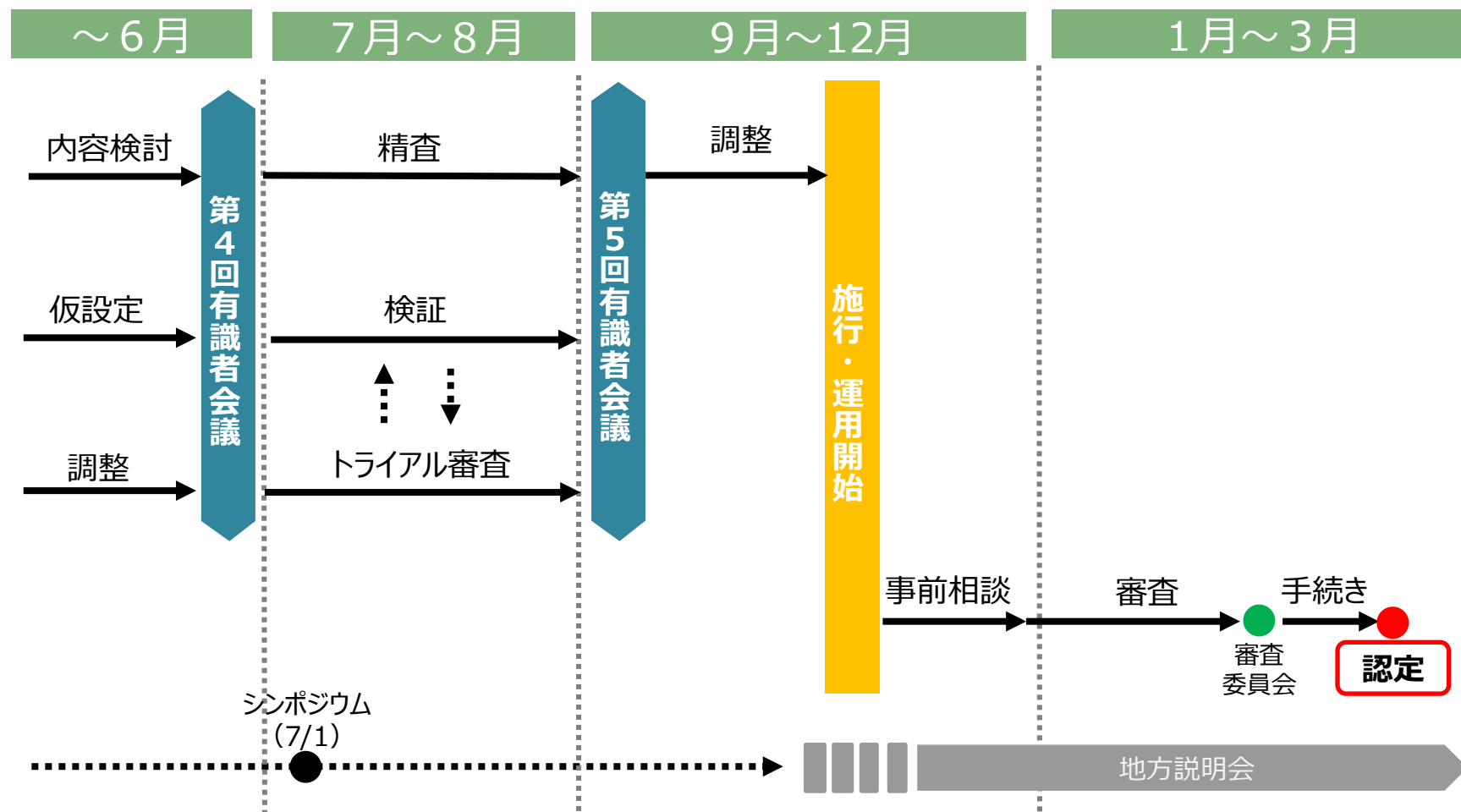
R5年度

- **第1回有識者会議** （10月25日（水） 15時～17時）
 - 議題1：評価制度に関する基準について
 - 議題2：プレトライアル審査について
- **第2回有識者会議** （12月14日（木） 13時～15時）
 - 議題1：評価制度に関する基準について
- **第3回有識者会議** （2月16日（金） 13時～15時）
 - 議題1：評価制度に関する基準について
 - 議題2：今後の進め方について

R6年度

- **第4回有識者会議** （6月26日（水） 17時～19時）
 - 議題：優良緑地確保計画認定制度の運用について
- **第5回有識者会議** （9月11日（水） 15時～17時）
 - 議題：優良緑地確保計画認定制度の運用について

- 都市緑地法等の一部を改正する法律が令和6年5月29日に公布され、**6か月以内に法施行**予定。
- 優良緑地確保計画認定制度について、**7月からトライアル審査**によるフィージビリティスタディ等による基準の精査を進め、**法施行と併せて運用を開始**し、**年度内の認定**を目指す。



【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やウッドチップの歩道が緑地に含まれるのであれば、それも明記したほうがいい。

【評価項目について】

- 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、選択から必須にしても良い。
- 項目10「資源の有効活用」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も対象として良い。
- 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。
- 項目37「デザインコンセプトの設定」は、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。ベース評価「土地・地域特性の把握・反映」等との重複に関しても検討が必要である。

【トライアル審査について】

- 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。

【インセンティブについて】

- 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。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。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。

【審査運営について】

- 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。
- 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。

1. 目的

本制度における評価基準の妥当性や審査プロセスの的確性等について検証することを目的とする。

2. スケジュール

令和6年7月～8月

3. 実施数

22件

4. トライアル審査の流れ

- **多様な事例を収集**するため、一般社団法人不動産協会や、既存認証制度（（公財）都市緑化機構、（一社）いきもの共生事業推進協議会）の運用主体等を通じて依頼。

【事例収集の軸】

- ・ 事業内容 : 新規創出／既存緑地
- ・ エリア : 都心／郊外、首都圏／首都圏以外・地方都市
- ・ 事業主体 : 民間企業等／地方公共団体
- ・ 事業区域の用途 : 建築物に付随する緑地／単体緑地

- **申請書類案**（各評価項目に係る自己評価シート、根拠資料等）を事業者から提出。併せて、審査に関するアンケートを実施。
- 提出資料を**事務局で書類審査**するとともに、必要に応じてヒアリングを実施。
- トライアル**審査結果をとりまとめた**上で、**評価基準や審査プロセスを検証**。

- トライアル審査を行った結果、制度全体に係るものとして、資料準備に相応のコストと手間が必要となった、資料準備のコストに見合うだけの認定取得のメリットが必要、等の課題があった一方で、国が基準として示すことで今後の緑地整備等の指針となるとの意見もあった。

＜制度全体に係る主な課題・意見＞ ※アンケート・ヒアリングにおける意見

（総論）

- ・ 既存資料では提出資料を充足できず、また各項目の専門性も高いため、外部委託等により新規で資料を作成する必要があり、資料準備に相応のコストと手間が必要となった。
- ・ 資料準備のコストに見合うだけの認定取得のメリットを強化してほしい。
- ・ （既存緑地において、）開発時に求められていなかった新しい概念については、設計時に検討していないため、資料提出が難しい。
- ・ 資料を提出するまでの期間が1ヶ月だと短く、準備が整わない。
- ・ 評価制度全体や申請方法が複雑で、また評価項目に関する用語が難しく、理解に時間がかかった。
- ・ これまで意識していなかったことも含め、優良な緑地に必要な視点が示されており、今後の緑地整備の指針となる。
- ・ 国が定量的な目標等を基準として示してくれたことで、設計側として、優良な緑地を整備するための具体的な提案がしやすくなる。

（各論）

- ・ 同じ敷地内に分譲マンションがあり、そのエリアについては維持管理の担保をすることが難しい。
- ・ 地域の価値向上をもたらす観点からも複数の緑地における取組を評価することが重要。
- ・ 緑地面積の算出に使う樹木の樹冠投影面積の算出方法について、樹高6、8mの樹木も評価してほしい。

- 各評価項目について、それぞれの**難易度や選択項目の選択傾向等についても課題が示された。**
- 得点が難しい項目として、**近年取組が求められ始めた項目**が多い。
- 選択されやすい項目として、地域の価値向上に資する項目が多い。

＜評価項目に対する主な課題等について＞

各評価項目 の難易度	〈高得点が多い項目〉	〈得点が難しい項目〉
	・ 項目1.緑地による温室効果ガスの吸収 ・ 項目15.良好な生息・生育環境形成に資する取組 ・ 項目23.公開性の確保 等	・ 項目17.生態系ネットワークの形成 ※ ・ 項目19.化学農薬・化学肥料の使用量削減 ・ 項目20.プラスチック等の化学物質の適正管理 ・ 項目21.生物多様性に配慮した資材調達 等
選択項目の 傾向	〈選択されやすい項目〉	〈選択されにくい項目〉
	・ 項目8.雨水の貯留浸透 ※ ・ 項目12.まとまりのある緑地の確保 ※ ・ 項目15.良好な生息・生育環境形成に資する取組 ・ 項目30.地域コミュニティの形成 ※ ・ 項目32.地域と連続した歩行可能な空間の形成 ※ ・ 項目33.沿道緑化 (※) ・ 項目34.デザインコンセプトの設定 等	・ 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 ・ 項目9.再生材の利用 等

○トライアル審査等を踏まえ、「項目種別」、「項目数」、「評価方法・配点」、「評価基準」、「申請者用引きの記載」について、一部変更を行い、**制度としてのシンプルさ、評価基準の難易度、記載の分かりやすさ等を調整。**

<項目種別の変更>

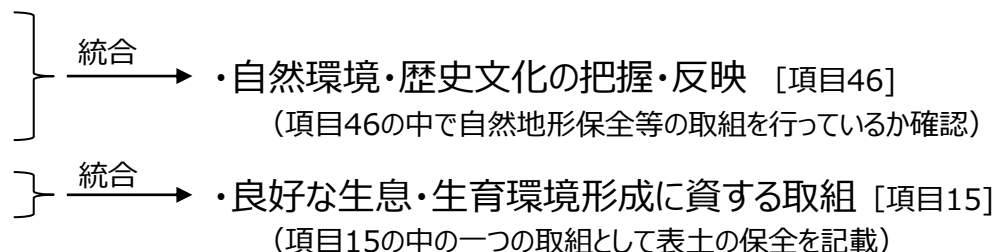
変更項目	変更前	変更後
・資源の有効活用 [項目10]	選択項目	必須項目
・身体的健康の増進 [項目28] ・精神的健康の増進 [項目29] ・地域コミュニティの形成 [項目30]	いずれか1つ必須回答で、 必須として選択した項目以外は自由選択	項目28、29は必須項目 項目30は選択項目
・沿道緑化 [項目33]	地域の価値向上に資する項目（10点）	通常を選択項目（5点）
・先進的取組 [項目36]	追加項目 (必須項目・選択項目に追加して選択できる項目)	選択項目 (選択項目として選択項目数にカウント)

<項目数の変更>

●選択項目について、全26項目から全22項目に見直し。

(変更項目)

- ・自然地形保全
- ・希少種の保全
- ・歴史・文化的価値の高い樹木の保全
- ・表土の保全



＜評価方法・配点の変更＞

（選択可能項目数について）

- ・選択項目について、選択可能項目数を15項目から10項目に変更。
- ・領域別での選択数の枠を削除。（従前では各領域から2項目ずつ選択）

（配点について）

- ・緑地割合の項目について、点数化しないものとして項目を削除。（従前では評価項目として20点満点で評価）
（なお、ランク分けの要素の一つとしては従前のとおり。）
- ・必須項目10点満点を選択項目と同一の5点満点に変更。

＜評価基準の変更＞

- ・項目10.資源の有効活用 ・項目21.生物多様性に配慮した資材調達 ・項目22.環境教育の実施 等

＜緑地算出方法の変更＞

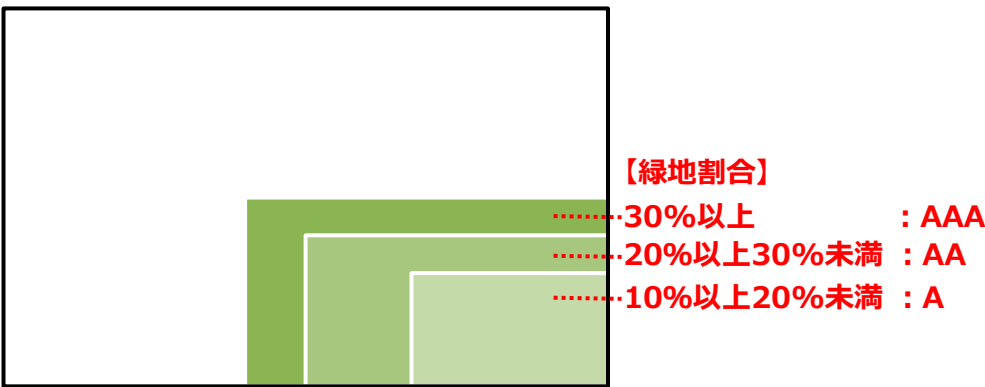
- ・緑地面積の算出等に係る、樹高4m以上の樹冠投影面積の算出方法について追記

＜申請者用手引きの記載の変更＞

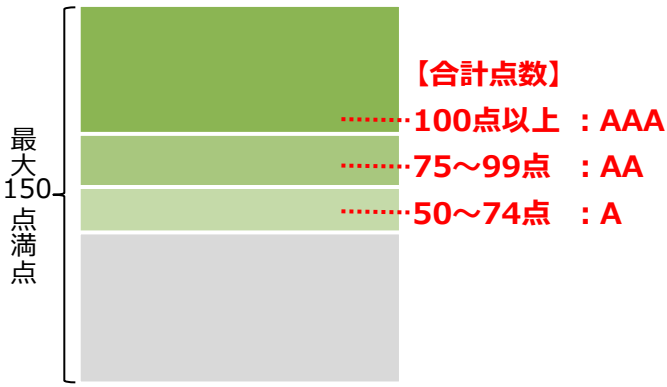
- ・項目28.心身の健康の増進の事例追加
- ・項目45.ネガティブ・インパクトの管理の解説・事例追加 等

- 緑地面積等の要件を満たした上で、緑地の質として合計点数50点以上を得た事業が認定。
- 認定されたものは、緑地の質・量の両方の評価レベルに応じて3段階でランクが付与される。
- ランクの付与については、各ランクに該当する緑地の質・量の評価レベルを両方を満たす必要がある。
(例えば、「量：A、質：AA」の場合、「★ランク」)

● 緑地の量（緑地割合）



● 緑地の質（合計点数）

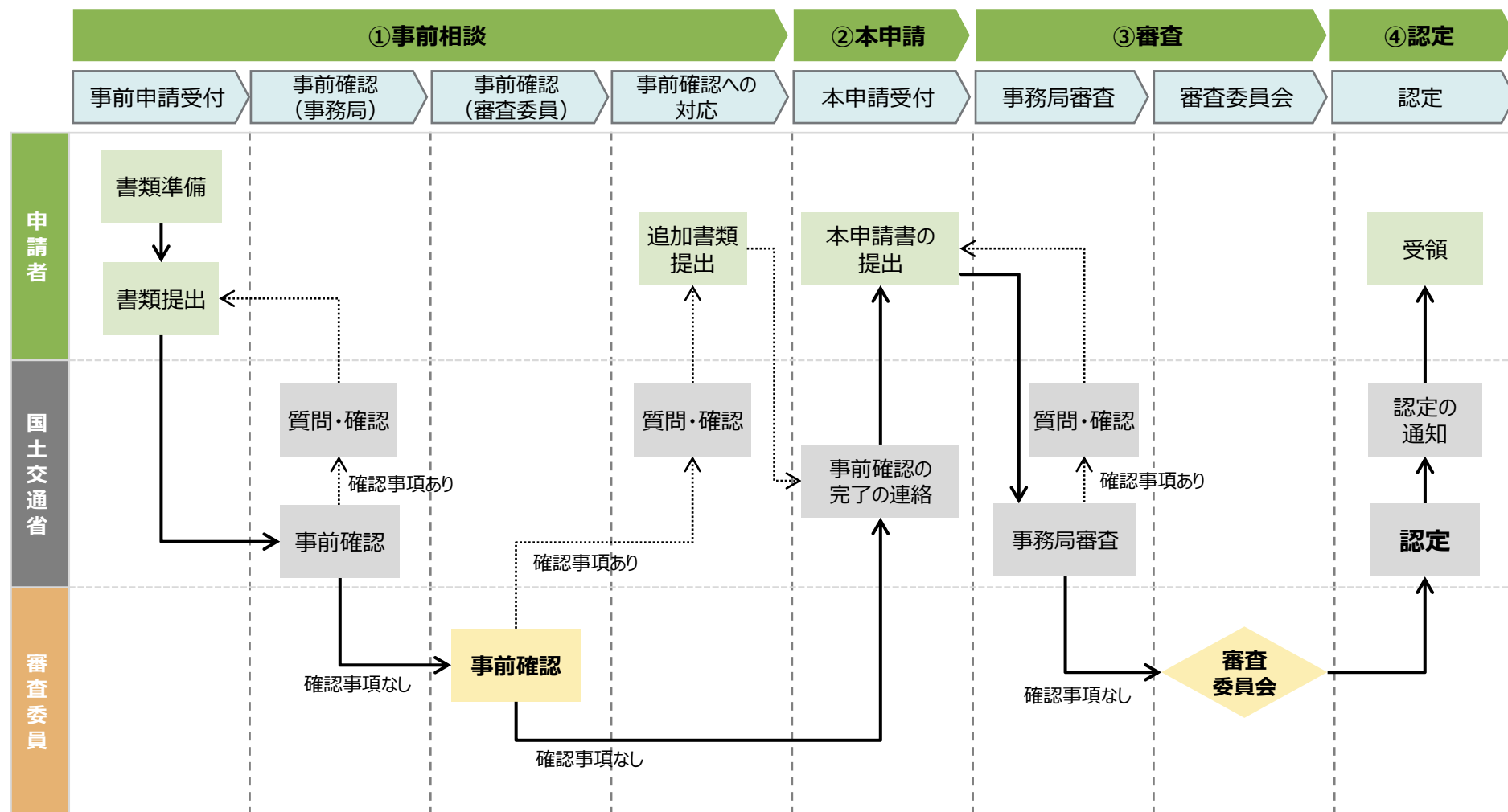


● 認定ランク

緑地の量 (緑地割合)	緑地の質 (合計点数)	ランク
AAA (30%以上)	AAA (100点以上)	★★★ (トリプル・スター)
AA (20%以上30%未満)	AA (75～99点)	★★ (ダブル・スター)
A (10%以上20%未満)	A (50～74点)	★ (シングル・スター)



○ 申請から認定までは、①事前相談、②本申請、③審査、④認定の流れで実施。



- 11月の法施行と併せて運用を開始し、**年度内の認定**を目指す。初回の認定については、**来春に認定式を開催**することを予定。
- 次年度以降、**初回の認定を踏まえて各種検証**を行い、基準の見直しを検討していく。

