



GX クリエーションミーティング
(まちづくりGX)

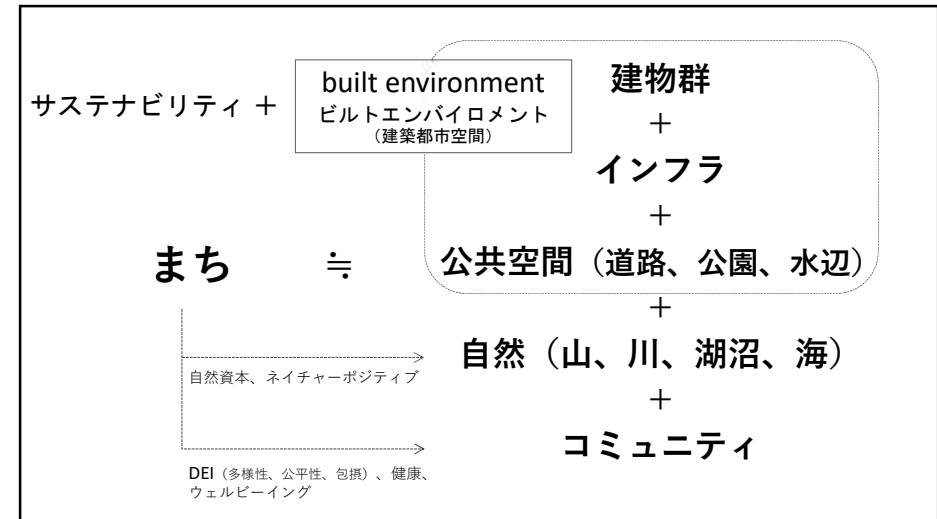
今日的テーマに即したまちへの更新と
それを助けるビジネス

株式会社ヴォンエルフ／Arc Japan 平松宏城 Hiroki HIRAMATSU
Founder and CEO Woonerf: LEED Fellow, USGBC Faculty

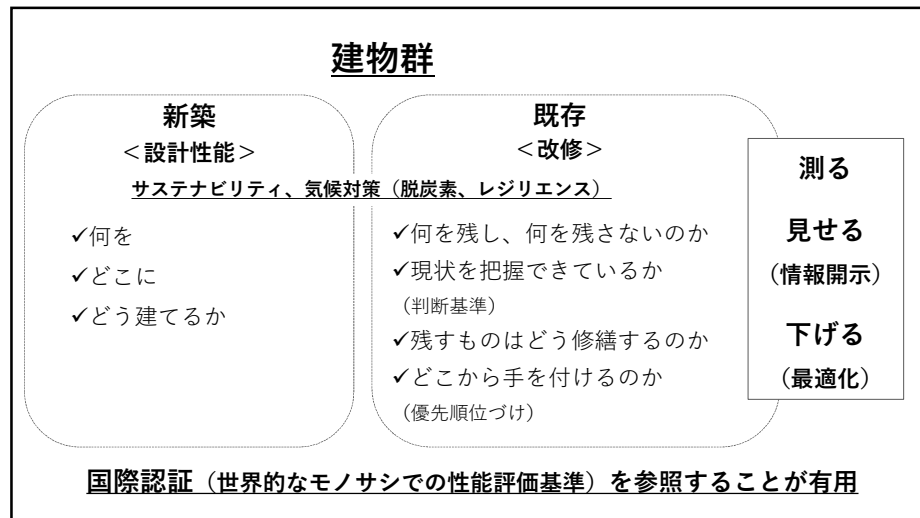


ヴォンエルフ, 日本政策投資銀行, GBCI

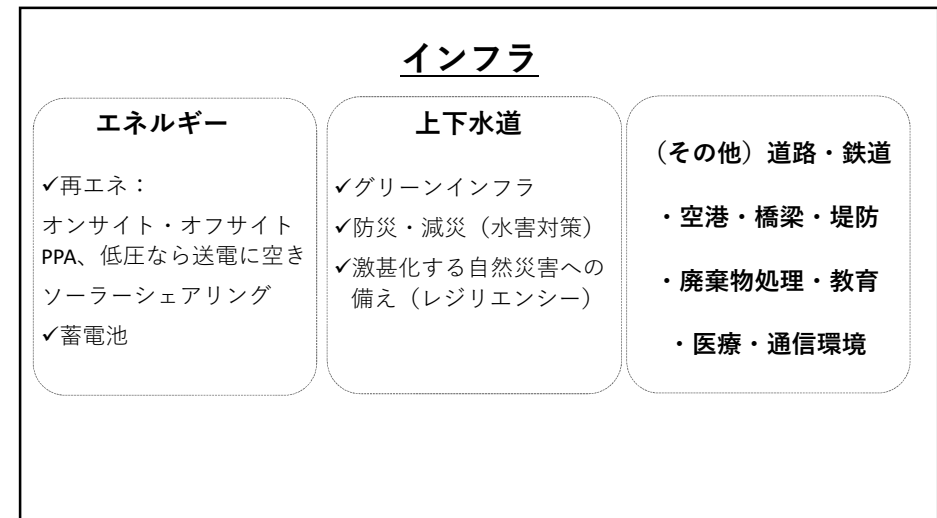
1



2



3



4

公共空間

道路

- ✓空間の再配分
誰のものか、役割に変化
車から人へ（ほこみち）
- ✓脱炭素（道路法改正）
- ✓次世代モビリティ
- ✓健康・ウェルビーイング
に資する使い方

公園

- ✓コロナ禍で意識に変化
- ✓外部空間の利用価値
- ✓自然の重要度が格段に
上がった

水辺

- ✓水害対策
- ✓30×30（自然環境保全）
- ✓リジェネラティブ（復元）

グリーンインフラ

求められる新たな職能

・環境エンジニアリング

- ・建築設計（設備にも意匠にも）ビル管理にも「**統合的デザイン**」
- ・環境土木、サステナブルランドスケープ
 - ・道路空間の再配分
 - ・水辺空間の利活用
 - ・グリーンインフラ、ネイチャーベースソリューション、30×30

・サステナブル（グリーン＋ソーシャル）ファイナンス

- ・インパクトファイナンス
- ・ESG投資コンセプトは健在

5

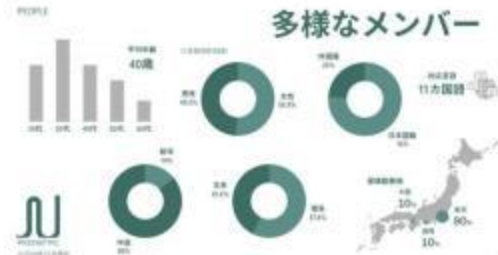
6

Woonerf Philosophy 多様性を強みに、公正でサステイナブルかつ豊かで健康な社会の構築を目指す



国内外の建築系エンジニア、設備設計者が多数在籍する

多様なメンバー



7

CERTIFICATIONS 都市、建築の環境性能評価・国内外の認証取得支援

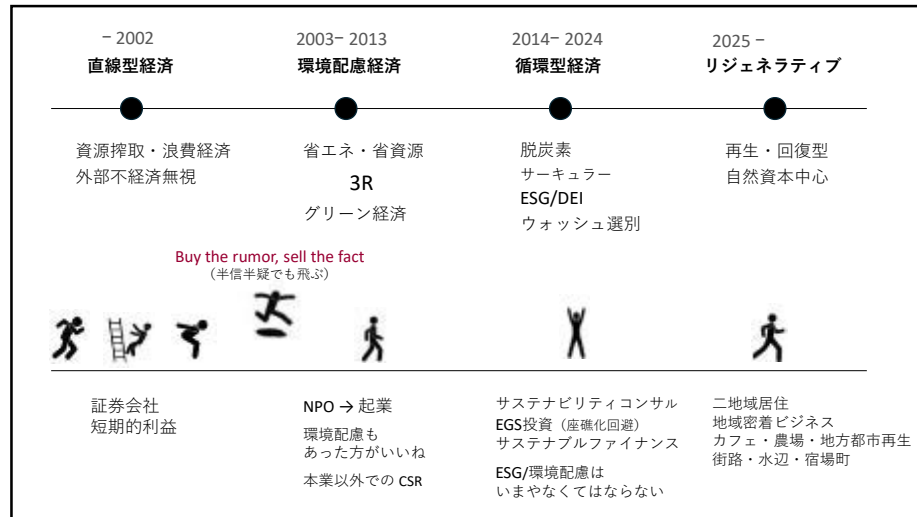


認証・評価制度



各認証・評価制度の詳細は左のQR codeからご覧いただけます。
※ 上記以外の認証・評価も扱います。

8



9

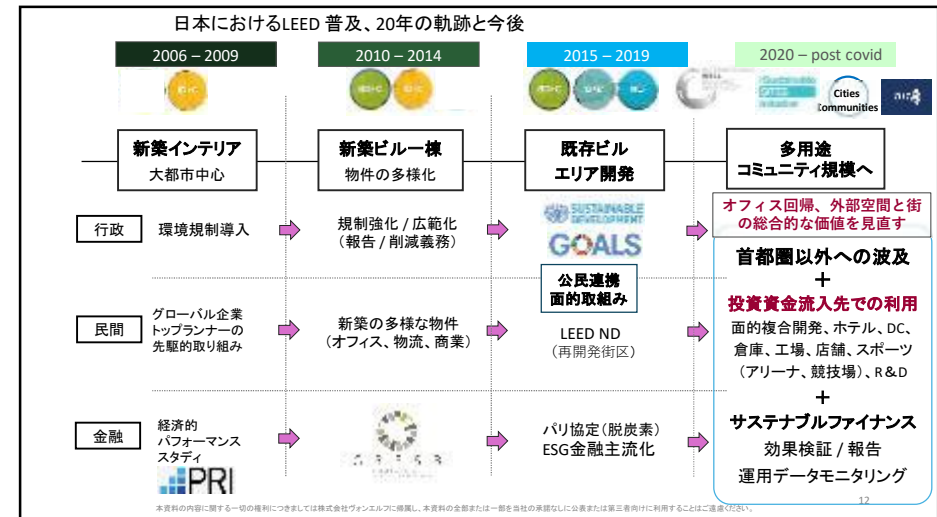
今日のテーマに即した街への作り替えをビジネスの視点で考える

1. 今日のテーマに即したまちとは (世界は何を評価しているか)
2. 公共空間で稼ぐということ (稼いでいいのか 稼げるのか)
3. 街を経営し、育てる主体(BIDのエリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証) ≡ ブランディング

10



11



12

1. 今日のテーマに即したまちとは（世界は何を評価しているか）

日本を含め、世界のサステナビリティ評価基準の太宗は概ねこの評価配分



13

1. 今日のテーマに即したまちとは（世界は何を評価しているか）

2013
Boston

The Problem

都市の抱える諸問題



ポートランドサステナビリティンスティテュート



JUST COMMUNITIES

現在のシステム名称



14

1. 今日のテーマに即したまちとは（世界は何を評価しているか）



- 世界人口の70%が200都市を選択して住む
- そこで世界経済の91%が生み出される
- その時、人口の60%は65才以上になっている

A lot of competition going among cities

熾烈な都市間競争

Neighborhoods compete for residence

住民獲得競争

Global level performance

世界を相手とするパフォーマンス競争

馬車から自動車への転換と同程度のインパクトを伴う変化が起きる

本資料の内容に関する一切の権利につきましては(株)フロンティアに帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに使用することはご遠慮願います。

15

15

自然に近く、ウォーカブルでヒューマンスケールな街

LEED NDは、ポートランドでのパイロットプロジェクトを元に制度設計された

2010 ポートランド (オレゴン州) HOYT Yard : LEED-ND (パイロット) プラチナ

ニューアーバニズム(過度な自動車依存を脱却した公共交通機関を基本とする都市構造)

生活する場所・街と
自然が近い
健康の源である
新鮮で良質な食べ物



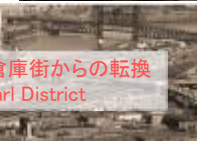
1970年代
高速道路拒否
Walkable + Bikable
自転車通勤No.1都市



環境配慮隅々まで
いたるところに
グリーンインフラ



多様性を受容
個性 (Weird) が価値



無機質な倉庫街からの転換
Pearl District

16

2013 <更新事例> 中低所得者住宅群の再生 ボストン TNT (Talbot Norfolk Triangle)

LEED ND シルバー (BoA寄付で取得)

<現状>

- 低所得者居住区域 (有色人種95%)
- 空き家が多く、治安も不安定、不法投棄
- 緑地面積/Open Space が少ない (5%未満)

<具体策>

- Talbot Ave. Station 新設駅 (2012年11月)
- TOD (公共交通機関を中心とするまちづくり)
- 職訓やスタートアップSmall businessの事務所
- 周辺の既存街区をTNTと結束させる

<目標>

- 健康的なグリーンスペースを作りたい
- 仕事創出 / エネ改修を通して街区にimpact



本資料の内容に関する一切の権利につきましては(株)ヴァンエルフに帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに使用することはご遠慮願います。

17

2014 <災害復興事例> ハリケーン被害からの復興 米国／ニューオーリンズ

LEED ホームズ(プラチナ)の災害復興住宅と エリア全体の LEED ND(パイロットケース) シルバー

- ハリケーンカタリーナで最も激しい被害を受けた
Lower 9th Wardの復興プロジェクト
- ブラッド・ピット主宰のNPO Make it Right との協働



ハリケーンカタリーナ 2005.8



本資料の内容に関する一切の権利につきましては(株)ヴァンエルフに帰属し、本資料の全部または一部を当社の承認なしに使用することはご遠慮願います。

18

<新規開発事例> 中国 新天地(上海) Shanghai Xintiandi

LEED ND v3 Pre-Certified Gold Plan Stage 2 予備認証ゴールド

2003



2013



19

2013 <新規開発事例> 中国 瑞虹新城(上海)

LEED ND Pre-Certified Gold Plan v3 Stage 2 予備認証ゴールド



地方からの大量の移住者の受け皿として、木造密集地域において敷地境界線を圍いゲートの内側に最新高級高層マンション建設



20



NYC Hudson Yard LEED-ND v3 Plan Gold
NC 7/8 件(3件レジ), オフィスC, retail, Hotel

Google Bay View Campus
LEED v4 BD+C: NC Platinum

Apple Park Cupertino Main Bldg.
LEED BD+C: NC v3 Platinum

新しいオフィスキャンパスの作り方 自然と一体的に街ごとつくる → 人材獲得競争

Google San Jose Downtown West

全域 LEED ND Gold
建物 LEED BDC Gold

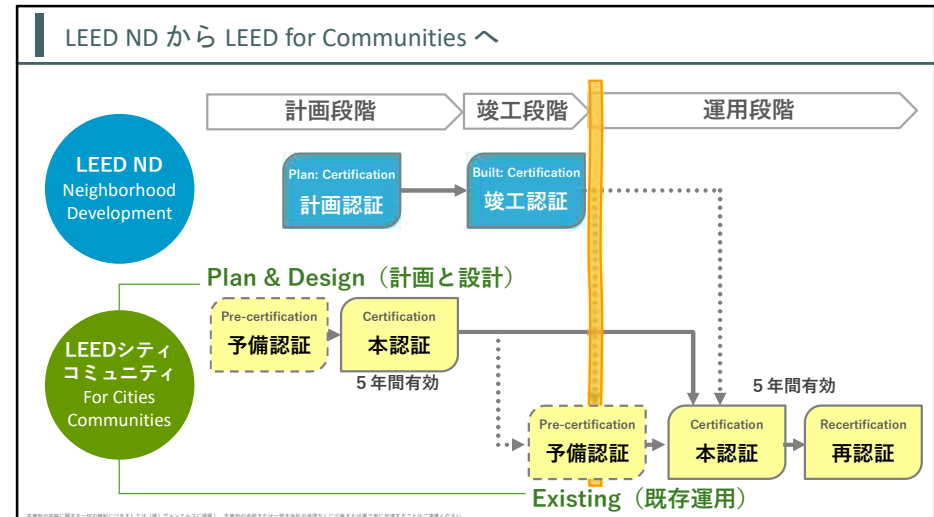
LEED認証は開発指針としての標準セット 建物でも街区でも

● オフィス ● 住宅
● アフォーダブル住宅
● 公園・緑地、プラザ
● アクティブユース (店舗、文化、アート、教育)
80 エーカー

車に乗らずとも生活可能、自然へのアクセス可能なオープンスペースネットワーク

満場一致で市議会承認オフィス (25,000人 68万㎡)、住宅 (4,000戸の25%アフォーダブル住宅)、商業、公園、アート、教育
<https://www.archpaper.com/2021/05/googles-80-acre-downtown-west-mega-development-scores-unanimous-approval/>

21



22

LEED ND から LEED for Communities へ

LEED コミュニティ プラチナ認証取得 発表 (2025.1)

トヨタが手がける実証都市「Woven City」

静岡県裾野市で2021年着工スタート2020年1月21日

BIG and Toyota unveil 175-acre "Woven City" in Japan that tests out the future of urban mobility

人々が生活するリアルな環境で自動運転、MaaS、パーソナルモビリティ、ロボット、スマートホーム技術、AI技術導入や検証を行う実証都市

- 1) スピードが速い車両専用の道として「e-Palette」など完全自動運転、かつゼロエミッションのモビリティのみが走行する道
- 2) 歩行者とスピードが遅いパーソナルモビリティが共存するプロムナード
- 3) 歩行者専用の公園内歩道のような道

「トヨタ 部品メーカーに3%削減要請」の衝撃
サプライチェーン全体での脱炭素を主導

出典: 日本経済新聞2021年6月2日

自動車の生産から廃棄までに排出するCO2のうち、2割は素材・部品由来

23

LEED for Cities and Communities 取得事例について

Amazon HQ2 アマゾン第二本社誘致

アメリカ アーリントン郡 (バージニア州)

- ・ LEED v4 Communities: Arlington County / プラチナ / 2017年11月 /
- ・ LEED v4.1 Cities (Existing) 再認証: Arlington City / プラチナ / 2023年9月 / 67 km2

- ① テック人材: コンピューターサイエンス専攻の学生第3位のハイテク人材市場 → 安定した人材供給
- ② ビジネスのしやすさ: 州・自治体とのパートナーシップ
- ③ 交通の利便性: 鉄道、バス、カーシェア、バイクシェア、R. レーガン・ワシントン・ナショナル空港近接 (95都市直行)
- ④ QOL: 従業員が住みたい、屋外レクリエーション、住宅選択肢




平松撮影 2023

24

LEED for Cities and Communities 取得事例について

ミラノ、イタリア

Porta Nuova: LEEDコミュニティ既存 Gold
City Life: LEEDコミュニティ既存 Platinum
MIND (Milan Innovation District):
LEEDコミュニティ計画 Gold狙い / 2032

MIND 複合エリア：住宅、商業、サービス(小売、宿泊、文化、スポーツを含む)
2032年完成予定100haの多目的再開発世界有数の科学、知識、技術ハブを目指す。オール電化、建設時電化、非化石燃料モビリティ、公共空間、緑地、歩行者、自転車や公共交通、自家用車依存低減

Stefano Boeri Architetti, Bosco Verticale



source: LEED: certification increases a building's value

シャーロット、ノースカロライナ、米国

THE RIVER District
by CRESCENT
LEED v4 Communities：シルバー

カタウバ川と世界6番目に利用者の多い国際空港の間に位置する、住居、商業、オフィス、ホテル、公園、緑地等の複合用途プロジェクト“The Soul of a City in the Heart of Nature”をコンセプト、都市的利便性と自然の近さを併存させる。トレイルネットワーク、農場、リバーアクティビティも完備。



ブルックリン、ニューヨーク、米国

The Alloy Block
LEED for Communities / ゴールド

①都市型ミックスユース開発：住宅+学校+リテール+オフィス+文化が混在する街区づくり
②環境先進性：オール電化設計、パッシブハウス、サステナビリティ
③アフォーダブル住宅確保：全体の一部を低所得向(Affordable)ユニットとする計画
④歴史建築保存：既存の歴史的建築を残し、新築と調和させる

マドリード、スペイン
Madrid Nuevo Norte

コミュニティをネットゼロに向かわせるあらゆる戦略
The opportunity to bring nature into the city
都市に自然を取り入れる
都市のモビリティとグリーンネットワーク、グリーンインフラとブルーインフラ



公共空間で稼ぐとはどういうこと

稼いでいいのか

稼げるのか

本来あるべきなのに、今はないもの

今後必要になるのに、今はないもの

それらを調える仕事は必要

25

2 公共空間で稼ぐということ（稼いでいいのか 稼げるのか）

26

2 公共空間で稼ぐということ（稼いでいいのか 稼げるのか）

足りていないものはにか

モノサシを当ててみればわかる

27

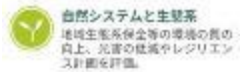
LEED ND から LEED for Communities へ

- 計画中のコミュニティ評価Plan and Design（計画・設計版）と既存コミュニティ評価Existing（既存運用版）
- 2025年6月時点LEED ND は今後 バージョン更新されずコミュニティに移行
- 世界で200件弱のプロジェクトが登録済み
※v4.1のPlan and Designのみ
- LEED コミュニティ 自体の運用開始は2019年から
※自治体向けのLEED シティも同時に発表

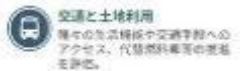


28

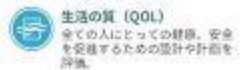
公共空間 と 自然



Natural Systems and Ecology



Transportation and Land Use

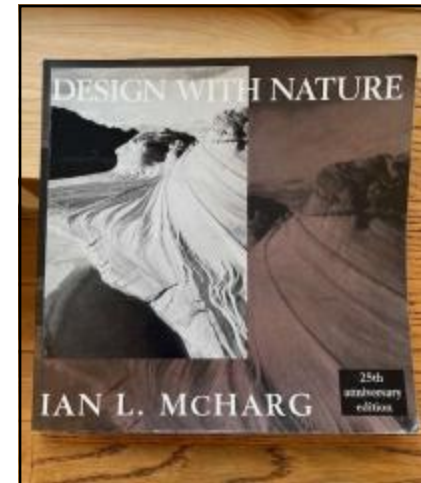


Quality of Life

都市における自然の再現

- ✓ 生物多様性の保全と生態系の復元
(リジェネラティブ)
- ✓ すべての人にとっての健康
(心も身体もコミュニティも)
- ✓ エコツーリズム (地域経済活性)

29



デザイン・ウィズ・ネイチャー (1969)

「都市を自然でデザインする」という考え方

- 環境生態学の知見をランドスケープデザインプロセスの中に。
- レイチェル・カーソンが沈黙の春(1962)で環境破壊脅威を世に問うた7年後。その後半世紀、都市プランナーに大きな影響
- 良質な土壌、森林、植生、水域を保全する敷地計画、緑化側溝 (現在のグリーンインフラ)敷設などの**統合的アプローチ**提唱
- 当設計概念採用のテキサス州ザ・ウッドランズは50kmしか離れていないヒューストンが大規模水害に見舞われた**1979, 1994年集中豪雨発生時(各々100, 500年確率降水)に被害を免れる**。雨水流出抑制、地表面温度上昇抑制、水質汚染防止、ウォークabilityとオープンスペースへのアクセス性確保など、多くの効果が調査^(*)で明らかに。

(*) Ian McHarg's Ecological Planning in The Woodlands, Texas: Lessons Learned after Four Decades Bo Yang, Ming-Han Lia & Chang-Shan Huang a Department of Landscape Architecture and Environmental Planning, Utah State University, Logan, UT, USA Published online: 12 Feb 2015.

30



ニューヨークセントラルパークの設計者
F. L. オームステッドの伝記
ヴィートルド・リブチンスキー著 1998年
翻訳出版(2022)

31



2022 Olmsted 200

ネイチャー・ベスト・ソリューション (自然を基盤とした解決策) という言葉ができる前から実践していた人

- 130~160年前の設計は最良のケーススタディ: 歴史の検証
- 「生態系が健康であることは人類の健康とウェルビーイングに最重要」
- 水害、干ばつ、熱波、海面上昇に対峙せねばならない都市にオームステッドが提唱したヒーリングの場がより必要
- ASLA/IFLAは気候アクションプランを昨年発表。目標はNbSへの投資、公正な開発、世界規模での生態系の回復など。オームステッドが成し遂げようとしていたことを引き継ごう。

32

オームステッド設計思想の今日的意味

1. 奴隷制撲滅、人種差別撤廃

→ 分断・民主主義の危機解決への示唆

アクティビスト

NYタイムズ南部奴隷州特派員、奴隷制・人種差別撤廃のアクティビスト、飢饉救済、サニタリーコミッション*事務方トップ(1861)として南北戦争従軍(1861.4 - 1865.4)
*クリミア戦争時発足(1853-1856)



(1852) ハリエット・ビーチャー・ストウ



(1853・61) F. L. オームステッド

2. パンデミック発生と公衆衛生改善からの

都市公園の必要性 時代的相似

ロンドン(1832)から大陸欧州、アメリカに広がったコレラ

パークヘッドパーク→Central Parkの参考

監獄や債務者刑務所、救貧院視察(1850)

チャールズ・ディケンズ
「オリヴァー・ツイスト」
(1838)



ギュスターヴ・ドレ
「ロンドンの貧民街」イーストエンド(1872)

オームステッド設計思想の今日的意味

3. 都市における自然の再現と大自然へのアクセス

オームステッドが目指したのは今でいうSDGsの精神に基づく

① すべての人にひらかれた都会のオアシス

→ 心身の安寧と休息のためのヒーリング効果

② すべての人のためのリアル自然へのアクセシビリティ

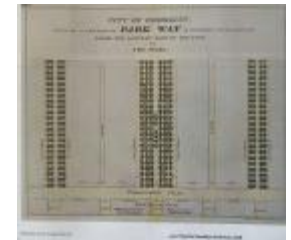
→ 国立公園制度(ヨセミ渓谷、ナイアガラ滝)

③ 先進都市に学ぶ

自然風景式ランドスケープはイギリスから

都市動線(道路や交差点)はパリから

→ 都市公園をつないだパークウェイ(歩車分離の緑地帯)、
ロンボウン(環状交差点:ラウンドアバウト)も数多く設計



1868 ブルックリンパークウェイシステム



1868 バッファロー(NY州)

パリ自体もたった15年で(1852~1867)大改造された都市

1852 ナポレオン三世即位(ナポレオンの甥、ルイ・ナポレオン・ボナパルト)

広場から放射線状に道路が広がり、広場と広場が結び付いた街

パリ市長に相当するセーヌ県知事にウジェーヌ・オスマン男爵を抜擢

- ・ プールヴァールとアヴニュという広い道路の下に、馬車がすれ違えるほど
巨大な上下水道管通路、その上に道路を再整備
- ・ 公債発行、土地買収、道路整備後に道路両脇の土地を民間に売り出した
- ・ オスマンの業績: 公園・緑地帯の整備、ブローニュの森、ヴァンセンヌの森
- ・ 1852年からの5年間で鉄道網、海運整備



下水道整備なく不衛生だった改造前、
糞尿が道路に溢れ豚の餌で処理
ギュスターヴ・ドレ(1852)



大改造直前
「いにしへのパリ」
ビルエット通り
マルシアル・ボテモ
ン(1866)

鹿島茂「パリの本屋
さん」より

1859 オームステッド パリ訪問時

オスマンの第一助手 ジャン・シャルル・アドルフ・アルファンに面会+現地視察

パリ郊外の広大なブローニュの森、都市公園化の責任者

グレート・ブルバード(大通り)とロンボウン観察、ブローニュの森訪問8回



ブルックリン パークシステム

オーシャンパークウェイ/イースタンパークウェイ





37



38



39



40

ヨセミテの圧倒的自然景観、ナイアガラ保護区の設置: **すべての人が手軽に行けること**



巨大な古代樹セコイア群落川



オームステッド家がキャンプしたマーセド川



ヨセミテ滝



ナイアガラ保護区の設置

リアル自然へのアクセシビリティ

オームステッドが制度化した
国立公園制度は現代まで残る

41



JR駅から3分でアクセスできる水辺、広大な耕作放棄地、未利用の更地

もったいないくないですか



42

公共空間 と 自然



自然システムと生態系
地域生産・保全等の環境の質の
向上、災害の軽減やレジリエン
ス計画を評価。

Natural Systems and Ecology

グリーンインフラ

更新予算の削減（地方財政負担減）



水の効率的利用
水管理への対応、雨水の活用や
洪水管理、グリーンインフラの
活用等を評価。

Water Efficiency

レジリエンス（激甚化する自然災害への備え）

ストームウォーターマネジメント

43

The New York Times

*New York's Next Nickname:
The Big Sponge?*

ハリケーンサンディ
2012年10月

高潮で地下鉄等が浸水、800万世帯が停電、交通機関麻痺、
死者米国カナダで132人、被害総額 8兆円規模

BIG U

U字型にManhattanの沿岸を守るというコンセプト
(West 57通りからEast 25通り)



2012 Rebuild by Design

自然災害への抵抗力と回復力を具えた街



水害に対するレジリエンスを高める

先行して工事が進む East Side Coastal Resiliency



44

2012 <グリーンインフラの代表例> Hoyt Yards LEED ND プラチナ Tanner Springs Park ポートランド(OR)

A finalist for the Urban "Land Institute's National Urban Open Space Award", as offering "a model of sustainable urban design articulated through its water management systems and rich features" and "an engaging respite embedded in the dynamic of a high density urban neighborhood."



45

2018 「豪雨強度は年平均降水量変化よりも大きな割合で増加する」

→ 渇水と水害のリスクが同時に高まるのが懸念されストームウォーターマネジメントの重要性ますます高まる

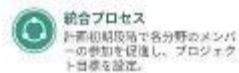


デンマーク ストームウォーターマネジメント(街路における集中豪雨対策)

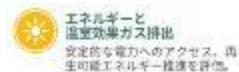
46

46

建物群



Integrative Process



Energy and GHG Emissions

統合的設計に基づく省エネ・脱炭素ポテンシャル

個別最適ではなく全体最適

(断熱、照明、空調、換気、給湯、再エネ)

- ✓ 乾いた雑巾ではない
- ✓ 膨大な既存建築ストック
- ✓ それをやったうえで再エネ、PPA、蓄電池

47

統合的設計手法での既存ビルの省エネ 改修計画策定(東京都の補助金制度開始)

"Integrative design for radical efficiency at lower cost"

1. 既存建物対象の統合的設計による省エネ計画、温室効果ガス削減(脱炭素)計画を策定する
2. グリーンファイナンスフレームワークに適用可能
3. フレームワークに基いた資金調達後の省エネ+脱炭素ゴールへの進捗をモニタリングし報告



RMI Dr. Eimori Robbins (20181005)



エンパイアステートビル：延床面積270万sqft(25万㎡)102階建て、竣工1931年
詳細なエネルギーオーデット実施。共用部フォーカス、改善投資をエネルギーコスト削減で回収。その後20年間にわたり継続的なテナント改善も実施。



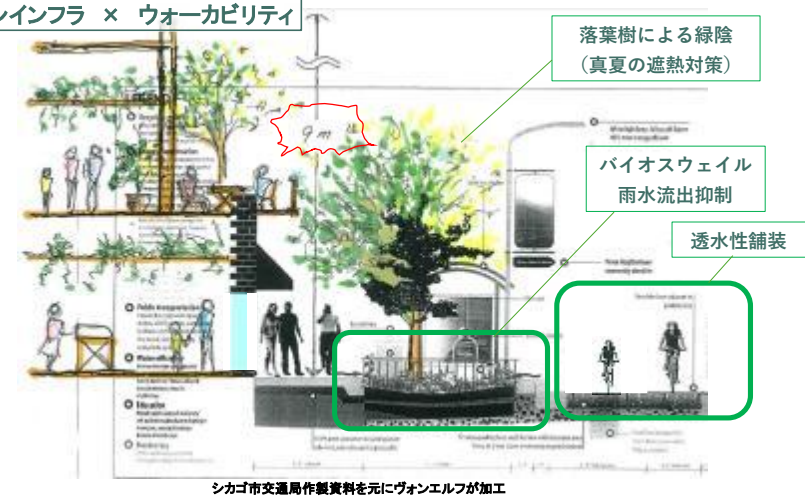
48

ウォークブルストリートとグリーンインフラ (Bio Swale: グリーン側溝) イメージ図

Greenbuild
2007

53

グリーンインフラ × ウォークビリティ

2015
Portland
Oregon

54

TR Credit: Walkability and Bikeability

This credit applies to:
1. Commercial (1 - 4 points)

歩道と自転車道の40%に(街路樹の)緑陰をつくる(人工構造物でも可)

Intent
To ensure accessible, connected and safe walking and cycling infrastructure to improve public health and reduce environmental impacts.

Option 2: Walkability (2 points)

Achieve at least four of the following requirements for 90% of total street length:

- The pedestrian sidewalks and crosswalks must be a continuous network and devoid of cul-de-sacs. For exceptions, include a pedestrian or bicycle through-connection or crosswalks for paths with cul-de-sac.
- Sidewalks must be at least 10 feet (3 meters) wide for retail or mixed-use blocks and for all other sidewalks it should be a minimum of 5 feet (1.5 meters). One-way bike lanes should be a minimum of 5 feet (1.5 meters) and two-way bike lanes should be a minimum of 8 feet (2.5 meters).
- Provide shade with trees for at least 40% of all sidewalks and bike lanes for the users. Additionally use other locally appropriate amenities for providing shade. Such amenities include buildings (e.g., arcades, awnings, cast shadows), freestanding structures (e.g., shade shelters at intersections and public transport shelters), and vertical wind and solar screens (e.g., walls and lattices).
- Design roads to ensure high degree of connectivity by providing prioritized connectivity rate of 1 or higher in the circulation network.
- Design roads with traffic calming measures as applicable to limit the speed as per Section 1.2 in Traffic Calming ePrimer by Federal Highway Administration of U.S. Department of Transportation or in compliance with the state or local regulations.
- Limit the length of urban blocks up to 820 feet (250 meters). For block lengths larger than 820 feet (250 meters) provide interconnectivity, through-connections, skywalks or alleys.
- At-grade crossings with driveways account for no more than 10% of the length of sidewalks within the project.
- 70% of the street lengths within the project is designed for a target speed of no more than 9 mph (15 km/h).

55

Greenbuild
2023

- ホールライフカーボン (エンボディーードカーボンとオペレーショナルカーボン)
- LCA (ライフサイクルアセスメント) 算定と(いずれ)上限設定
- EPD (製品の環境情報) / HPD (製品の健康情報)

56

Paris mayor unveils '15-minute city'
plan in re-election campaign

世界ストリート会議 (2024.12開催)

学び合う都市

OSAKA 2024 December 11 (Wednesday) and 12 (Thursday), 2024



Anne Hidalgo, mayor of Paris, wants to encourage self-sufficient communities, with shops, schools and workplaces just a walk or bike ride away.



Paris



New York



Melbourne



Chicago

● 本会議で、参加都市のストリートづくりに対する新しい考え方を共有し、互いに刺激と助言を構築し、成果を広く発信することができた。この成果をもとに、参加都市が「人を中心とした豊かなまちづくり」を加速させ、置かたで魅力的なまち、気候変動に強いまちづくりの取り組みが国際社会に広がり、市民が誇り高い環境の中で滞在能力を発揮できるようになることを期待する。

出所：大阪市HPおよび2025年9月26日開催「脱炭素都市景観」御堂筋ミニフォーラムでの大阪市建設局中上氏プレゼンテーション「世界の人中心の取組と御堂筋の比較」からの抜粋

57



58



59



60

都市は学び合い、公共空間・道路空間の再配分は世界・日本各地で始まっている。



61

西新宿地域再整備方針

2025年02月17日 都市整備局



東京高速道路（KK線）再生に向けた利活用方針

2025年4月 東京都、東京高速道路株式会社



62

2. 公共空間で稼ぐということ（稼いでいいのか 稼げるのか）

足りていないことが数多くある

- 「都市×環境エンジニアリング」「サステナビリティ×デザイン」
- 長期的価値が発現する街への作り替えニーズを充足 → 職能の確立
- 都市マスタープラン策定の新パターン（サステナビリティを中心に輸出可能なモデル）
- オームステッドに大きな影響を受けた（悩み続けた末に、光が見えた）
- 今後の日本への大きな示唆がある（ネイチャーポジティブを実現していく中で、都市部の自然と大自然へのアクセス）
- リジェネラティブ（2006年そっくり20年前を振り返ればLEEDコンサルなんて仕事なかった）
- 不確実性の中にしかアップサイドはない、ビジネスというそういうもの
- 選挙の争点にすらならないけれど

63

3. 街を営営し、育てる主体（BID的エリマネ）と手法（金融）と羅針盤（認証）≡ブランディング

作りなおすのも大事だが、作ってからも大事

街を経営する中間支援法人。

独自財源を持ち、公共と民間と市民をつなぐ役割。

64

2009-2014

Times Square

自動車が占有していた空間を歩行者空間へ
実証実験を経て、恒久的なものに

ヤン・ゲール(都市計画家) Gehl Architects
ジャネット・サディカーン(元NY市交通局委員) Janette Sadik-Khan
マイケル・ブルームバーグ(元NY市長) Michael Bloomberg

近隣の売り上げ
商業店舗家賃
移動速度
交通事故




65

Times Square Alliance Official Website

About the Alliance



BID:ビジネス活性化地区
Times Square Alliance

66

Bryant Park Corporationが運営・維持管理 (NYC)
BID



ブライアントパーク: イス貸出し、カフェ、レストラン、Whole Foods(オーガニックスーパー)、BID



67

Central Park
2010



Central Park New York Photo credit: Hiroki Hiramatsu 2010

68



69



70

1981

Central Park Conservancy 1980年設立
公園リノベーションファンド調達 CATV HBO放映権

- 公益を満たしながら稼ぐ
- 中間支援を担う地域経営組織を組成できるか
- パークPFIやスポーツ施設等のコンセッション、指定管理者を軸にする街づくりへの示唆



71

3. 街を営し、育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証)≒ブランディング

アメリカの公園や公共空間を営する非営利組織

税制上のステイタス501(c)3の非営利組織(BID組織も含まれる)が公共空間の運営管理、寄付収集、各種イベントやCafé、レストラン経営などを司り、経済的自立を果たしながら場の力を最大限引き出し、その効果を周辺街区にも波及させている。それら組織はどのような制度の下で設立され、税制上どのようなベネフィットを得て、制約が課されているのか。以下アメリカNPOの例(2021年実績)

- **セントラルパークコンサーバンシー** : Type of NPO: 501(c)3 収入 147mm, 純利益 54mm, 寄付金 134mm (91%)
220億円 81億円 200億円
Category: レクリエーション、スポーツ、レジャー、アスレチック/公園、プレイグラウンド/寄付金は税額控除
- **プロスペクトパークアライアンス** : Type of NPO: 501(c)3 収入 20mm, 純利益 9mm, 寄付金 14mm (70%)
30億円 13億円 21億円
Category: 同上、寄付金控除あり
- **ブライアントパークコーポレーション**: Type of NPO: 501(c)3 収入 25mm, 純利益 3mm, 寄付金 8mm (32%)
37億円 4.5億円 12億円
Category: 同上、寄付金控除あり
- **フレンズ・オブ・ハイライン** : Type of NPO: 501(c)3 収入 45mm, 純利益 18mm, 寄付金 40mm (89%)
67億円 27億円 60億円
Category: 文化、アート、人文科学/歴史的ソサエティ、関連する歴史的活動/寄付金は税額控除

72

3. 街を営し、育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証) ≡ ブランディング

街を営する中間支援法人。独自財源を持ち、公共と民間と市民をつなぐ

• まちづくり協議会、エリアマネジメント、都市再生推進法人

- 地元商店街 + 市民・地元経済団体（企業） + 商工会議所、観光協会
- 市役所（トップのコミットが鍵）

• 稼ぐエリマネ（BID的経営）

- ウォークابل+グリーンインフラ空間でのパークイベント、広告（デジタルサイネージ）、歩道占用許可 → オープンカフェ・レストラン、音楽イベント、環境教育

• 街のサステイナブル ブランディングには大きな可能性と波及効果

73

3. 街を営し、育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証) ≡ ブランディング

• Climate Migration（自然災害激化による気候大移動）

本当に住みづらい、住めなくなる場所が出てくる

- ✓ 熱波（熱射病リスク、暑くて歩けない）、大都市地下線状降水帯被害、竜巻、山火事、海面上昇
- ✓ 藻場・サンゴの消滅、魚類生息域減少 → 漁師の生計逼迫
- ✓ 食料問題（食欲不振は人間だけではない、痩せる家畜、小さな卵、貝類消滅、野菜の生育不良）
- ✓ 体調不良：夏バテ食欲不振、メンタル不調
- ✓ 損害保険料高騰

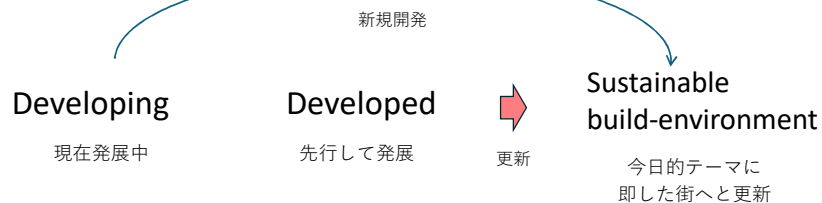
• 建物、公共空間、都市をグリーンビルディング（サステナビリティ）視点で計画し直す

- ✓ 気候対策（脱炭素とレジリエンス）、自然資本中心、良質な生活基盤とQOL
- ✓ ウォークابل、公園化、自然との融合が今後の都市計画の中心概念になる
- ✓ それがあたりまえになり、大規模に実施される

74

3. 街を営し、育てる主体(BID的エリマネ)と手法(金融)と羅針盤(認証) ≡ ブランディング

まちづくり GX = ODAと結びつけたらどうだろう



まちづくりGXには巨額の資金が必要

早くから発展した都市（Developed cities）における既存インフラ更新（下水道、既存ビルストック、道路空間再配分、電力ネットワーク）でのサステナブルファイナンス+インパクトファイナンスの利用機会増大

75

世界各国のGreen Building Council 協調し
グリーンファイナンスとの連携強化

グリーンであることの明確化・効果検証

定量的かつ第三者認証という外部評価の優位性
動的ベンチマークによるモニタリングをSPTとする適時適格性

- 間接金融主流の国で、ゼロ近い金利が20年続いた後
- 専門家間の認識ギャップ、共通言語やモノサシ不在
- ストラクチャリング(組成)コスト(一部補助金充当)
- 今後の金利上昇と劣後債・劣後ローン、ハイイールド債、地方債、小規模調達によるGFの可能性は高まる

76

2019 PRADA (サステナビリティ・リンク・ローン)



Prada inks new sustainability loan in luxury fashion first

By: Kanika Saigal Published on: Tuesday, November 26, 2019

【イタリア】プラダ、クレディ・アグリコルからサステナビリティ運動ローン60億円調達。高級ブランド初 2019/11/26 最新ニュース
<https://sustainablejapan.jp/2019/11/26/prada-sustainability-linked-loan/44045>

出展: EUROMONEY

アパレル世界大手イタリアのプラダは11月5日、仏銀行大手クレディ・アグリコルからサステナビリティ運動ローンを5,000万ユーロ(約60億円)受けることで合意したと発表。高級アパレル業界でのサステナビリティ運動ローンは同社が初。融資期間は5年。サステナビリティ運動ローンは、サステナビリティ・パフォーマンスによって金利が変動するローン。今回のローンでは、以下の3分野でKPIを設定した。

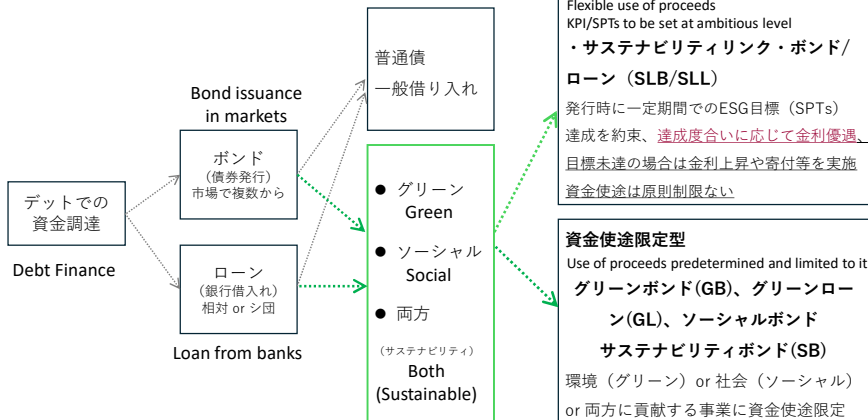
- ・店舗でのグリーンビルディング認証「LEED」でのプラチナまたはゴールド取得数
- ・従業員への研修時間
- ・再生ナイロン素材「プラダ・リナイロン(Re-Nylon)」の最終製品への使用



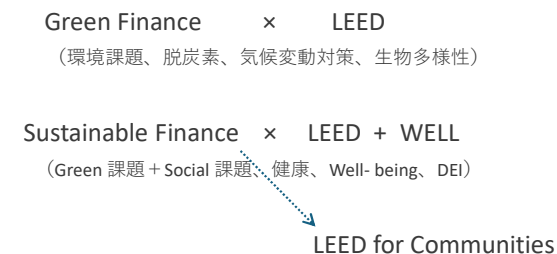
77

78

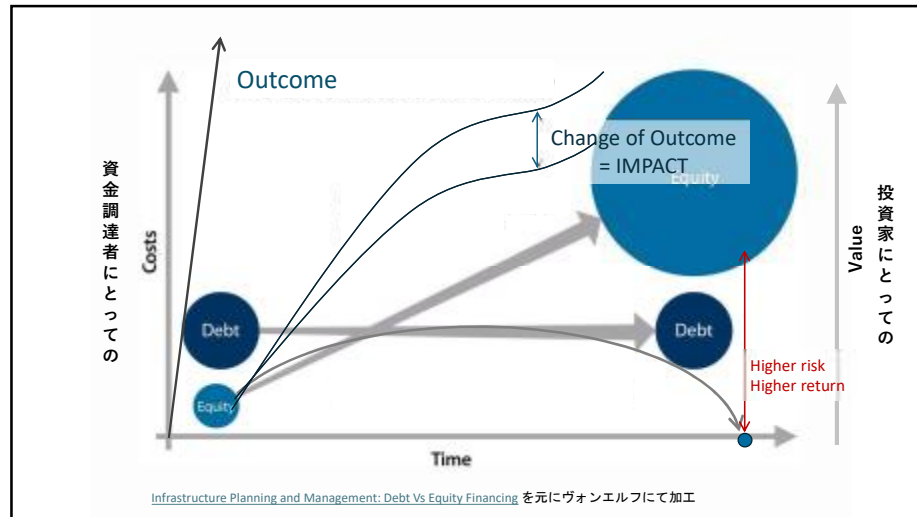
Debt Finance におけるグリーン/サステナブルファイナンスの位置付け



79



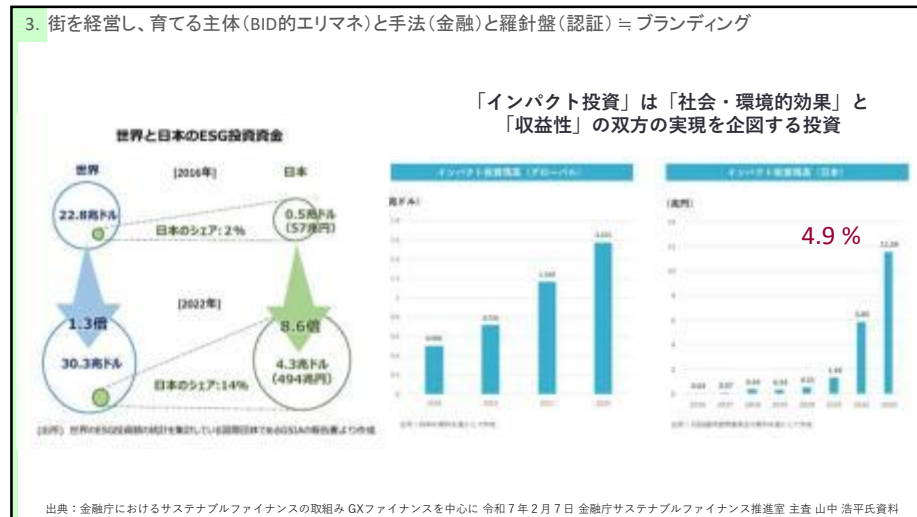
80



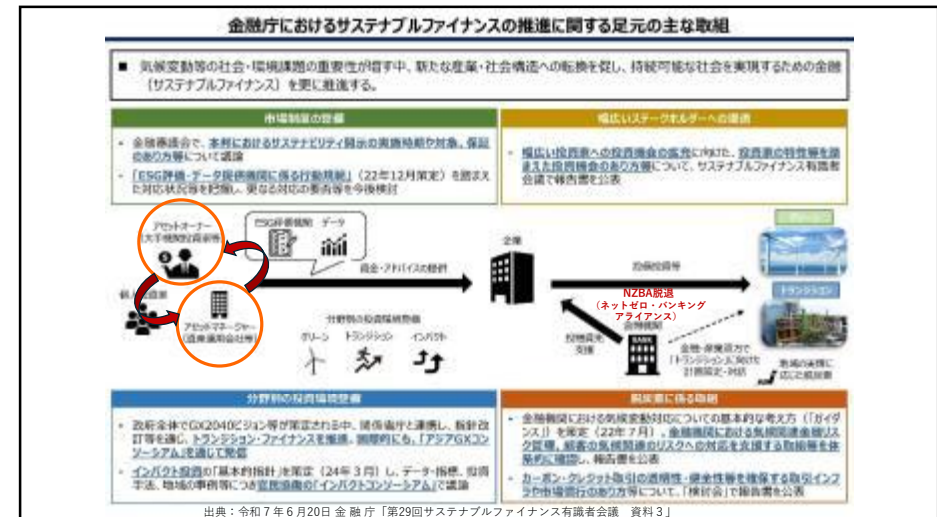
81



82



83

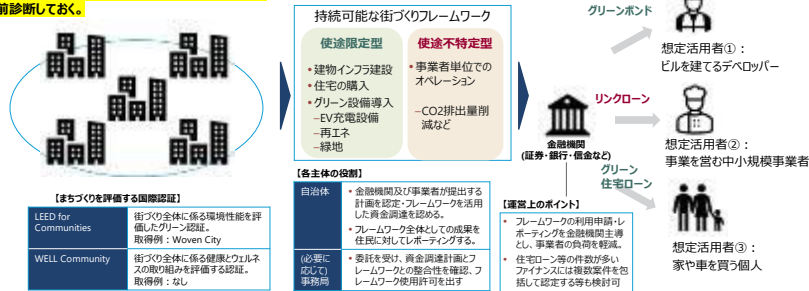


84

街づくり×サステナブルファイナンス取組までの流れ

- ・街づくりにかかる大規模・小規模の事業者がサステナブルファイナンスに取り組む際に利用できるフレームワークを整備
 - ・フレームワーク活用の事務を金融機関が担うことで、個人や中小事業者でもフレームワークを活用しやすくするよう設計を工夫できる
- ↓ サステナブルファイナンスが実施されるまでの流れ

- ①：ファイナンスフレームワークを用いて、地区計画や地区整備計画実現の助けとする。野心的目標としての **LEED コミュニティ** や **WELL** の評価基準を取得可能性を事前診断しておく。
- ②：自治体が 独自の政策方針と国際基準を整合させる形で KPI 設定し **包括フレームワーク策定**
- ③：協賛金融機関が資金調達を支援



85

3. 街を経営し、育てる主体（BID的エリマネ）と手法（金融）と羅針盤（認証）≒ブランディング

サステナブルな街づくりというストーリー（ブランディング）

個人への訴求の仕方は対企業とは異なる

- ・ウォーカブルな都市動線＋公共公園は活動を促し健康増進を支える
- ・今日型業務用途：シェアオフィスを含むリモートワーカー誘致ストーリー
- ・ワークプレイス 兼 ハイスpek住宅（環境性能と健康性能）
※米国大都市ではオフィスの空室率は高止まる一方で、住宅への需要高騰
- ・脱炭素手法：高断熱化は健康増進効果も（温度差緩和による血圧低下や循環器疾病減少）
- ・災害時の温熱環境を守るレジリエンス（電気が途絶しても温度変化は限定的）
- ・健康と安全には個人も追加で支払う気持ちがある



Woonerf Inc.

※本資料の内部に関する一切の権利につきましては（株）ワンエムに帰属し、本資料の全部または一部を他社や第三者なしに公表または第三者に提供することはご遠慮ください。

86



- ✓ 脱炭素推進と災害に強いレジリエントな街の TOD モデルのパッケージを確立させる
トランジット・オリエンテッド・ディベロップメント：公共交通中心都市開発
- ✓ 都市に自然をデザインする
高密度地域には都市公園とグリーンインフラ
リアル自然がある都市ではそこへのアクセシビリティ
- ✓ 環境エンジニアを使って定量的にサステナビリティ性能向上（炭素性能含む）を示す
- ✓ 「サステナブルファイナンス × まちづくり」スキームで地区計画の機能を代替
- ✓ まちづくりGX産業を地方都市で実装しながら輸出可能モデルに昇華させる

87