

優良緑地確保計画認定制度における評価の基準に関する有識者会議(第1回)

1. 日時

令和7年10月30日(木)15:00~17:00

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	一般財団法人 日本経済研究所 調査局 副部長
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 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状況・評価基準の見直しについて

5. 主な発言など

【面積要件について】

- 緑地面積の要件を緩和しても、課題として指摘されている「階層構造の形成」に必要な10m×10mの面積については一定の根拠をもって設定されているため変更しないいただきたい。本制度はTNFDのガイダンスにも記載されており、TNFDの情報開示に活用可能となっているが、「階層構造の形成」の基準が緩くなると、ビル周辺に単木を配置しただけでネイチャーポジティブと見なされ、グリーンウォッシュになりかねない。
- 一箇所では面積要件を満たさない事業でも、街路樹等で緑が連続していれば複数緑地を一団のものとして認定対象とできるが、どのような街路樹であっても認めて良いのか。道路の脱炭素に向けた取組や暑熱対策として樹冠を大きくする街路樹の管理を行っているケースもあれば、一方で強剪定の街路樹は緑陰を提供しないばかりか、景観を害しているケースもある。逆に、バイオスウェイルなどのグリーンインフラを敷設した街路は組み入れ、基準を満たす緑地として面積に含めてもよいのではないのか。道路空間の植栽も一体的に評価することで、本制度がより社会的インパクトをもたらすことができると考えられる。
- 予防的な強剪定は良くないが、暴風による枝折れや落枝被害のリスクマネジメントとして目視管理や台風接近時に近づかないようにする等のマネジメントの努力は、気候変動の項目の中で評価してもよいと思う。
- 自治体の了解を得て街路樹を含めて、認定を取得した事例もある。一方、街路樹を含めると緑地割合が下がる場合が多く、民間事業者の敷地のみとするのか、街路まで入れた方が良いのかは事業特性による。
- 「階層構造の形成」のレベル1の基準が少し緩いと思う。10m×10mの正方形の中に高木層があるという表現が曖昧であり、高木が1本あっても高木層と捉えることが可能である。面積要件を500㎡に引き下げるのであれば、評価基準も見直し、階層構造がほとんどない事業については0点になるような仕掛けも必要ではないのか。
- 樹冠の連続する面積が10m×10mの100㎡でよいのか疑問である。ヨーロッパではタイニーフォレストやマイクロフォレストが流行っており、公園の中でも小さな区域で立ち入り制限を行い、生き物のための空間が増えている。その面積は概ねテニスコート一面分で約250~260㎡を一つ

の基準としている。目指すべき階層構造があり生物多様性に寄与する空間がどういった数値を当てはめれば達成するのか精査が必要で、現在の基準だと緩いと感じた。

- 事業者としては10m×10mの緑地を創出するのは、実際は相当大変である。二列植栽のハードルは低い、10mとなると三列植栽が必要で難しいケースが多い。100㎡の緑地を確保することとし、一辺1:2以上にすることなどを認めていただけるとありがたい。
- 面積要件の引き下げについて、認定ランクに関係するのであればあり得ると思う。小規模の緑地でも質の高い緑地もあり、そのような緑地を評価することは良いと思うが、緑地面積を大きくすること自体に非常に労力がかかるため、既に認定されている事業者も考慮すると、面積要件をいきなり半分に下げて小規模緑地でもトリプル・スターが取得できてしまうのはいかがかと思う。
- 1000㎡以下の場合、認定取得できたとしても、緑地割合10%以上20%未満と同様で、シングル・スターとなる縛りをかけるなど、緑地面積でランクの上限を設定することも考えられる。
- 各敷地における緑地面積が最低300㎡必要という基準に基づく、複数緑地の場合は600㎡必要ということになる。面積要件を500㎡とする場合は、各敷地について最低250㎡の緑地面積が必要とした方が整合が取れるのではないかと感じる。一方で、250㎡や300㎡の緑地面積において、10m×10mの緑地が確保できるのか疑問に感じる。実質的に500㎡の規模要件で、複数緑地が認定されるのか検討した方がよい。
- 250㎡や300㎡という小規模緑地に関して、完全なインフラとしての都市緑地を創出しようとしている事業者は少なく、人の利用をある程度前提とした緑地と思われる。そのような緑地において、グリーンウォッシュとの兼ね合いも考慮しつつ、どのような要件設定が現実的なのか検討することが重要である。

【インセンティブについて】

- 本制度の認定取得により、自治体の都市計画で何等かプラスになると良い。自治体との調整もあると思うが、検討いただきたい。
- 都市緑化を行う場合、事業者は別の土地利用が可能な土地を緑地とすることである程度経済的なリターンを犠牲することになる。よって、その割合が大きくなると事業計画として難しくなる。その場所における地価や都市緑化による経済的な対価について比較考慮しなければならないため、面積要件について、実際の事業者による運用や利用の面を考慮して検討した方がよい。
- 金融庁のインパクトコンソーシアムで不動産やインフラに関してインパクト投資の指標とデータを整理しており、グリーンリストと同様に、本制度についても情報共有すると良い。

【評価基準について】

- どの項目に比重が置かれていくのかは今後も変化しうるため、領域間で点数バランスを保つことはどのような意味を持つのか。今回の項目間の入れ替えは違和感ないが、今後もバランスを保つために項目の入れ替えを繰り返すと、点数の意味合いが変わってしまうおそれがある。
- 経済的なインセンティブの利用を考えた際に重要な項目と、本制度では5点を取得しているが、その他の認証制度との関連性において重要度の低い項目の違いが見えない。重要な評価項目を分かりやすく示す方が、ユーザーの利便性が高まると考えられる。
- 制度構築の際に、各領域のウェイトに関する議論は行っておらず、そもそも1/3ずつのバランスでよいのかについて、今後議論すべきと思う。ちなみに、グリーンビル認証に関して一般的には大項目が6つ程あるが、決して配点は1/6ずつではなく、各認証制度の思想によって比重が異なる。例えばLEEDの場合は、エネルギーに重きを置いている。
- 「雨水の貯留浸透」について、新たな評価基準の単位が m^3/m^2 だが、浸透能は mm/hr となっており、単位を揃えた方がよい。また、レインガーデンを雨水の浸透施設としているが、一時貯留の機能もあるので、雨水の貯留浸透施設とした方がよい。
- エコトーンや水辺の創出を評価するような他の指標もあるため、「雨水の貯留浸透」において水辺もしくは水面についても文言を加えていただきたい。現行基準だと水辺がゼロという値で、水辺を作れば作るほど、敷地単位の平均値が下がることになる。
- 開発許可申請等において、雨水の流出抑制は義務であり、一般的には50mm対応や神奈川県等の一部の流域では60mm対応が必須になっており、事業者はデータを提出しているはずである。本制度において、敷地単位で評価しなすことの意味について疑問に感じており、便宜的に設

定された 10mm、20mm という単位を設けていると思われるため、考え直した方が良い。例えば、緑地のみ、あるいは緑地に緑道等の緑地利用施設を加えても 50mm もしくは 60mm 対応ができており、レベル 4 であれば建築部分から雨水を導水してレインガーデンで貯留している等のプラスアルファの評価もできると思う。流域関連の視点から見て、合理的な数値設定をする方が望ましい。特に必須項目に変更するため、重要なポイントである。

- 「雨水の貯留浸透」が必須項目になることは非常に歓迎している。保険会社において、ゲリラ豪雨に対する支払いが急増しており、火災保険のほとんどが水害保険となっているため、業界全体で懸念している状況である。
- 自治体で定めている各地域の流出抑制のルールに対して、グレイインフラで担保できている場合はグリーンインフラにより追加で抑制している分の努力量を評価する考え方は良いと思う。
- 浸透能は地盤状況によって異なる。例えば熊本の火山灰が降り積もる地域においては、敷地の 5% 程のレインガーデンに雨水を引き込むことで全て浸透してしまう。地域によって、取組も様々であり、例えば流出抑制においては一定時間貯留し、ゆっくり浸透させる、もしくは流出抑制した後に、下水にオーバーフローを少しずつ流す等が考えられる。ベースとして 10mm/hr を担保することとして、その上を目指すケースについては高く評価し、上を目指すように誘導していくと良いと思う。
- 「雨水の貯留浸透」は、敷地内の緑地割合に依存するため、二重評価しているのではないかと感じる。洪水対策はグリーンインフラだけで行うのではなく、本来グレイインフラも活用して最大限にすべきである。本制度は緑の認定であることは理解しているが、結局面積規模で決まるのであれば、他の項目との相関は見られると思う。
- 土地利用別浸透能による敷地の平均浸透能の算出結果より、現地測定の結果を重視した方が良い。土地利用別浸透能は都市スケールでの開発に用いる値であり、本制度の対象とスケールが異なる。バイオスウェル等で小面積でも浸透機能の向上の努力をしていることが重要であり、評価すべきである。係数での評価だと、結局は面積が影響する評価になってしまう。
- 東京都の技術指針で、林地の浸透能の最低ラインが 60mm/hr だが、階層構造のある樹林はそれ以上の浸透能があるため、一律の係数ではなく、高く評価できるように検討が必要。それにより、階層構造のある樹林を創出するインセンティブにもなる。現行の手引きでも、補足資料として独自のツールで算出することも認めているが、ハードルが高く、ハードルを下げて生物多様性の高い樹林を創出するように誘導できるように、数値の算出方法も検討いただきたい。
- 「水使用量の削減」について、灌水は全て降雨に任せているケースは、近年の夏の厳しい暑さを考えると、場合によって緊急的に灌水する必要があることもあり得る。雨水を使って灌水できるように備えていることと、灌水せずに放置していて問題ないことは異なり、両方をレベル 5 で評価するのはフェアでない。雨水を使って灌水できることがベストであり、灌水せずに放置した結果、植栽の状態が悪くなることもあるため、検討が必要である。
- LEED や SITES 等の国際認証の評価は、無灌水と雨水のみによる灌水は同等の評価で、上水を使用していないという意味で満点を取得できることになっている。その際、植栽当初の根が活着するまでは散水すること、非常時や渇水時は灌水設備が入っているわけではないが手撒きで散水することを認めている。その他、降雨時は散水を止める雨水センサーや、雨水で足りていない量（雨水－蒸発散の不足分）のみ灌水するコントローラーが入っている仕組み等について、詳しい情報を記載することを検討しても良い。
- 「エコトーンの形成」の面積要件が少し厳しいと感じている。樹林の面積のつながりの形状が正方形となると相当難しいと思われるため、面積要件だけにいただくことができないか。水辺から草地と連続させることと自体に面積が必要となるので、事例も加味しながら要件を設定していきたい。
- 樹林が 50 m²だと 5m×10m もあり得るが、その場合樹木 1 本ずつの植栽となる場合もあり、生態学的な視点からエコトーンとは言えない。

【手引き・支援ツールについて】

- ベース評価項目のマネジメント・ガバナンスの順番の変更について、インパクト測定管理の観点では、モニタリングの実施は事業開始前ではなく、事業開始後に実施することである。地域住民等とのコミュニ

ケーションや情報開示の項目は判断が難しいが、事業開始前に実施することと、事業開始後に実施することの両方が考えられる。

- 本来は緑地管理における一番の課題に対して、それを改善するために目標設定の流れが望ましいが、現段階では達成しやすい指標を選んでいる状況であり、モニタリング自体も簡易な作業となっている。緑地の機能を通じて、地域の課題や事業者の課題を解決していることを評価するには、現段階ではレベルが低いと感じており、現段階では TNFD の情報開示に使えるデータの取得ができていないと感じる。バイオーム等のデータプロバイダーも出てきており、そのあたりのデータを活用しなければ、TNFD との連携は難しいと感じる。
- 確認資料が膨大であり、審査委員の負担になっている。昨年度の審査は確認資料が非常に多かったが、今年度の審査では事務局で判断に迷った事業について審査委員が確認する形で実施し、負担軽減された。しかし、評価項目や基準と照らし合わせた際の解釈について議論が必要な部分もあり、確認資料は依然として多い状況である。審査における改善事項は、事務局で対応いただいている。
- 取組数を評価基準としている項目については、取組内容の評価を審査委員会で議論しているのであれば、取組の数で評価するのは変更すべきと感じた。
- 今後、地方都市にも拡大していくことを考慮すると、モデルケースとしての申請サンプルがあると良い。例がない申請書の作成は大変であるため、サンプルがあった方が申請も増えると思われる。

以上