

なぜ今、緑地の評価認証が求められているのか？

株式会社ヴォンエルフ 平松 宏城
ひらまつ ひろき

民間企業による緑地創出とその価値評価を認証制度の観点から論じてみたいと思います。

まず社会的、経済的背景についての共通認識を確認するところから始めます。世界各国は2015年のパリ協定で2050年に温暖化ガス排出をネットゼロにすることに合意し、脱炭素経済への転換に舵を切り、同時に国連では包摂的社会を根幹とするSDGs(持続可能な発展目標)達成が採択されました^(*)。2020年初から猛威を振るった新型コロナウイルスも、2023年5月に5類感染症に移行したことから徐々に社会全体は正常を取り戻しつつあり、一方で情報通信技術の進展で在宅勤務等のリモートワークのような自由な働き方もコロナ禍に対応する形で一気に浸透、シェアオフィスの整備・利用拡大とともに標準的な勤務形態の一つになりました。また2022年12月には生物多様性条約第15回締約国会議(COP15)で、2030年までの新たな世界目標「昆明・モンテリオール生物多様性枠組」が採択され、自然を回復軌道に乗せるために、生物多様性の棄損を反転させる緊急行動を取るというネイチャーポジティブの実現を目指すことも決定しました。

そのような状況下、世界の主要都市は企業からオフィスや工場、店舗を構える場所として、また次世代の生産年齢層から働く場所や住む場所とし

て選ばれるための競争を余儀なくされています。脱炭素に向けた産業・社会構造転換への対応を迫られ、同時に激甚化する自然災害にも備えなければならず、都市間競争が激化する中で若者や企業に選ばれる都市や街になるためには何をすればよいのでしょうか？感染症リスクの少ない屋内外の空間をどう設え、公園や道路などの公共空間をどのように再定義、再配分し、通勤手段の在り方を見直し、職住近接を可能にする用途地域をどう設定し直せば良いのでしょうか？生活に密接に関連するこれらすべてのことがらについて、改めて問い直さなければならないところに、いま私たちは立たされています。その更新・再構築の巧拙が将来的な都市の発展に影響すると予想される中で、押さえておくべき指針として参照されているのが以下の事項です。

- ①持続可能な経済発展(サステナビリティ)
- ②心身の健康と社会やコミュニティの安寧(ウェルビーイング)
- ③社会と都市の災害抵抗性と回復力(レジリエンス)
- ④社会的公正性(エクイティ)
- ⑤公衆衛生(パブリックヘルス)

これらを都市空間更新・再構築における要諦とした時に、具体的な目標を設定し、そこに辿り着くまでの時間軸に沿った工程(ロードマップ)を

^(*) パリ協定とSDGs:2015年9月、国連はSDGsを採択し、同年12月には主要国が脱炭素社会・経済の実現に向け、パリ協定で合意した。

考えなければなりません。対応が求められるものとしてビルトエンバイロメント（都市、建物、インフラ）や交通分野の温暖化ガス排出量、エネルギー原単位、水消費量、廃棄物の総量といった定量化しやすいサステナビリティ関連項目がまず頭に浮かびますが、それだけではありません。持続可能で災害に強いレジリエントな都市、快適で過ごしやすい住居や学校、働きやすくアクセスが容易な職場、心身の健康と多様性を受容する包摂的なコミュニティやそれを支える都市施設という項目に関しては、何をゴールとして設定し、誰がどのように行動を起こしたら良いのでしょうか？すべて見えづらく、測りづらいものばかりです。それらに対する道標としての役割を果たすのが、性能評価や認証制度です。とりわけ、上述の5項目すべてに多面的に貢献する優良な緑地の価値を評価し、認証する制度に大きな注目が集まっています。

ランドスケープに特化した国際的評価システム、SITES認証

性能評価や認証制度では日本の CASBEE や世界180ヶ国以上で利用されている LEED などがよく知られていますが、建築物評価よりもランドスケープや生物多様性保全に重点を置いた評価システム、また建築物とは完全に独立したランドスケープに特化した評価システムも登場しています。この分野では日本が先行しており SEGES (Social and Environmental Green Evaluation System: シージェス) や ABINC (企業と生物多様性イニシアティブ: エイビंक)、JHEP (ジェイヘップ) などの認証が早くから開発、運用され、現在に至っています。国境を越えて利用されているものには、LEED 同様米国で開発され、GBCI^(*)が第三者審査を司る Sustainable SITES Initiative、略して SITES (サイトス)^(*)があります。世界的には 336 件 (面積

12 億㎡)、日本では東京駅隣接の常盤橋タワーの足元のオープンスペースやオリンピック選手村のレガシー開発の晴海フラッグなど6件の取組みがあります。これまではともすると建物の性能評価ほどには注視されてこなかった、ランドスケープのデザインやその維持運用管理手法、土壌、植物、水、生態系、エクステリアまで含めた総体としてのランドスケープのもたらす便益を捉え直し、正しく価値化 (マネタイズ) しようとする仕組みの一環として開発されました。グリーンインフラ^(*)の設計・技術・管理指針となるものでもあり、定量的評価を可能にするシステムでもあります。SITES は建物がないプロジェクトでも評価対象になるため、公共公園、公開空地、商業地や住宅地などに付随する都市のオープンスペース、民有地緑化、屋上庭園、ストリート・スケープ (街路のデザイン)、大学キャンパス、美術館や病院に併設された緑化空間なども認証の対象となります。

会 (ASLA)、米国植物庭園 (United States Botanic Garden)、レディー・バード・ジョンソン・ワイルドフラワーセンターが中心となって制度設計をしたランドスケープのサステナビリティを包括的に評価する認証制度。

^(*) グリーンインフラ: 自然環境が有する機能を社会における様々な課題解決に活用しようとする考え方で、海外を中心に取組が進められ、日本でも 2015 年に国土交通省が発行した国土形成計画に初めて記載され、その後注目が高まっている概念。

^(*) GBCI: Green Business Certification Inc. 米国の民間非営利組織で LEED や WELL、SITES など国際認証の第三者評価認証機関。

^(*) SITES: 米国の登録ランドスケープアーキテクト協

日本での民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価

国内における直近の動向としては、「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」（座長：柳井重人千葉大学大学院園芸学研究院教授）が国土交通省によって設置され、令和5年6月に「中間とりまとめ」^(*)が公表されました。背景には、「都市を取り巻く社会情勢の変化等を踏まえ、都市において気候変動対策、生物多様性の確保、ウェルビーイングの向上に資するまちづくりが強く求められている」という問題意識があります。名称の頭に民間投資と付いている理由は、「これまでの緑地行政は行政主体による都市公園の整備（事業）や民間開発に併せた緑化の義務付け（規制）が主であったのに対し、安定・成熟した社会においては事業や規制だけでなく、市場の中でその供給を促進するために民間の投融资や活動を誘導する観点が必要」で、「公的セクターの財政状況の厳しい現状に鑑み、資産・企業価値の向上に向けた民間の自律的な取組を促進し、より広い効果の発現をもたらすことが極めて重要」との認識が前提にあるためです。

この検討会では、「新たに緑地を創出する事業」と「既存緑地の質の確保・向上に資する事業」の二つを対象として検討を行っています。「新たに緑地を創出する事業」は再開発等の中で新たに良質な緑地を創出する事業として、これまでの緑地行政の下で主に都心部での事業に適用されてきました。「既存緑地の質の確保・向上に資する事業」の方は、

- ①緑地の有する機能を増進させる事業
- ②質の高い緑地を持続的に管理する事業

に大別され、都心部だけでなく郊外部まで含めた都市全域での事業が想定されています。そこには既存緑地を大規模に再整備する場合も含まれま

す。画期的なのは、「**BID**^(*)」など便益のバランスの取れた独自財源を持つ組織による事業も検討に加えられており、評価・認証そのものはその事業を対象とするものの、認証を受けた事業を実施する主体の成果・貢献として評価される制度とすることが重要」と位置付けているところです。

公共空間の維持管理と価値向上を司る主体は誰か？

米国などに見る公共公園の維持管理運用は、ニューヨーク市でいえばセントラルパーク・コンサーバンシー、フレンズ・オブ・ザ・ハイライン、ブライアントパーク・コーポレーション、プロスペクトパーク・アライアンスなど、非営利組織によって担われている所がほとんどです。そしてこれらの組織の運営財源の約8割はポップアップイベント・ショップ企画、カフェ・レストラン運営、スペースレンタルなどの事業と、企業からの寄付によるもので、公園局などによる公共予算で賄われているのは2割程度以下しかありません。その自主財源を元手に公共空間の維持管理と価値向上が継続的に実施されています。価値向上の具体的な効果は、その場を利用する住民への健康的な憩いの場の提供や、ポストコロナで顕著となった観光客の劇的な増加だけではありません。それら公共空間の周辺街区の賑わい創出、民間投資による再開発事業の誘発があります。ハイライン^(*)な

^(*) BID : Business Improvement District の略。「ビジネス活性化地区」とも訳され、民間が行うエリアマネジメント活動の資金を自治体が再配分し、公共空間の管理も一体的に任せて街づくりを推進する制度のこと。日本で最初に導入した大阪では、第1回大阪版BID制度検討会（2013年開催）で、「地理的に区画され多くの場合インナーシティに位置する地区で、不動産所有者や事業者から徴収される負担金により、その地区の維持管理、開発、プロモーションを行うもの。BIDが提供するサービスは、通り、歩道、公園やオープンスペースの維持管理、治安の改善、マーケティング、施設改善、その他の開発で、これらのサービスは行政が提供しているサービスに対する付加的なもの」と位置付けている。

^(*) ハイライン：マンハッタンのウエストサイドにある23ブロックに及ぶ高架鉄道を再生した公共空間で、ミートパッキング地区、ウェスト・チェルシー、ヘルズ・キッチン/クリントンの3つの地域にまたがる。元々

^(*) 民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会 中間とりまとめ
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000092.html

どは良い例で、当初撤去（撤去費用に関する当初見積り 2,700 万ドル、約 40 億円）か再整備かを比較検討した後、1990 年代後半にニューヨーク市が 1 億 4,000 万ドル（約 210 億円）の公共予算を投じて再整備することになりましたが、2018 年には市の税収は 14 億ドル（約 2,100 億円）増え、さらに周辺街区において 20 億ドル（3,000 億円）の民間投資を誘発し、年間 700 万人以上の来訪者を招き入れ、1 万 2 千人の雇用を生み、周辺地価は 2 倍以上に上昇しました。

その維持・管理・運営を担っているのが、1999 年に二人のニューヨーカーが設立した非営利組織 フレンズ・オブ・ザ・ハイラインで、現在では上述の事業運営と寄付により 100% 独自財源を確保して運営されているといわれています。ここからは私見ですが、同様の運営手法が日本において実施されていない理由は、公共空間の維持・管理・運営をひとまとめにして経営する主体の不在ではないかと思います。指定管理制度やパーク PFI で解決できる部分もあると思いますが、受益と負担の直接的な関係を越えて資金提供をした企業や個人が寄付控除を受けられる税優遇のステイタスを付与することで、上述のニューヨーク市の公共公園を営んでいる非営利組織に相当する役割を担わせることができるのではないのでしょうか。ふるさと納税をまちづくりに活用する事例は少しずつ出てきていますが、そのスキームを公共空間の価値向上を担う主体に適用し、併せて同主体には一定の規律の下に経営の自由度を与え、事業採算を確保させてみてはどうでしょうか。公園などでの時限的収益事業許可やコロナ対策として導入された歩道の専用許可の期間延長などが考えられると思います。「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価」では①気候変動対策、②生物多様性の確保、③ウェルビーイングの向上という 3 本

の柱を軸として最終的には「地域の価値向上」を目指し、具体的に期待する効果の一つとして賑わいの創出を位置付けています。税優遇ステイタスと経営の自由度を持つ新たな中間支援法人的な公共空間の経営組織体を国として認め、国が制度設計する緑地認証制度とリンクさせることで実効性は格段に上がると考えます。

公共空間に隣接する企業やESG配慮型インパクト投資家が優良な緑地を支える動機

気候変動対策と同じく、生物多様性棄損リスクとその対策は企業の経済活動にとっての大きなリスクとなってきたことから、ビジネス上の機会とリスクの現状把握や対策に関する企業情報開示が統合報告書制度などを起点に国際的ルールとして確立されました。世界各国の主要取引所と軌を一にしながら東京証券取引所でも 2022 年から TCFD^(*) 開示で気候変動の伴う移行リスクと物理的リスクの情報開示を上場企業に求め始めました。その動きは TCFD の C（気候）だけでなく、TNFD で N（自然）についても枠組みがほぼ固まり、実装段階に入ってきました。現状を把握してその事実を情報開示するところがスタートラインですが、その後各企業には、気候変動対策や自然資本についての目標を掲げ、気候変動については緩和と適応、自然資本については生物多様性保全やネイチャーポジティブへの貢献に関して具体的なアクションプランを描き、実行していくことが求められています。上場企業にとって極めて重要なテーマに、長期的な投資家として知られる ESG（環境・社会・ガバナンス）配慮の責任投資、インパクト投資、サステナブル・ファイナンスの資金を呼び込めるかどうかがありますが、その成否と上述のアクションプランの実行は密接にリンクしていくことでしょう。またそれは、都市機能やインフラ整備

1934 年に完成した高架鉄道は、電車、トラック、歩行者が混在するアベニューの非効率的で危険な状況に対応するために建設されたものであったが、1980 年貨物鉄道の多くが州間トラック輸送に取って代われ、同鉄道は廃止となった。

(*) TCFD : Task Force on Climate-related Financial Disclosures の略。日本語では気候関連財務情報開示タスクフォースと訳され、投資家、銀行、保険会社が気候関連のリスク及び機会を適正に評価し価格付けするための情報を投融資先企業に開示させるための産業主導型のタスクフォース。

の場面において、政策誘導や公共予算だけでは賅いきれない国や自治体にとっても同じことであり、長期優良民間投資資金の導入のためには、資金使途や効果（インパクト）検証が必須条件になっています。その実質的な裏付けの役割を担うという意味で、適正な評価や認証制度、データに基づいた定量的かつ継続的なモニタリングへのニーズが高まっているのです。

現在、日本だけでなく世界中の自治体や建設不動産などの民間開発業者は、都市、道路、河川、公園、住宅、交通などのインフラ系と医療、公衆衛生、福祉などのソフト系を司る部局、そして経済局などと相互に連携を図りながら、どのような未来の都市像を描けばよいのか、大きなビジョンとランドデザインを描くことを求められています。それに対して、企業や住民は自身が所在する自治体に意見や要望を発信する立場にあります。

気候変動、自然資本、コミュニティへの貢献などを選別眼として資産配分を決めるグローバルに展開するESG投資家が、企業の長期的な成長可能性や単体不動産のキャッシュフローを見る際に、エリアの価値向上から受ける波及効果、具体的には多くの人が集まる公共空間やウォークアブルでバイカブルな都市動線ネットワークと、そこに隣接するオフィス、商業施設、住宅の価値評価向上により重きをおくことになるのだろうと予想しています。そこにこそ長期的価値発現の蓋然性があるからです。そしてその判断のために、都市や街区の「性能」について積極的な情報開示とそれに基づいた対話を求めているのです。それらの異分野の主体を共通の言語とモノサシでつないでくれるのが、環境性能評価システムであり、今後利用度はますます高まっていくのだろうと考えています。

その他参考文献、ウェブサイト

Walkonomics: the high line effect

<https://www.arup.com/perspectives/walkonomics-the-high-line-effect>

<https://www.thehighline.org/>

株式会社ヴォンエルフ Website : <https://woonerf.jp/>

一般社団法人グリーンビルディングジャパン Website :

<https://www.gbj.or.jp/>

SEGESーシージェス : (Social and Environmental Green

Evaluation System) <https://seges.jp/>

ABINC (企業と生物多様性イニシアティブーエイビ

ンク) : Association for Business Innovation in

harmony with Nature and Community [https://www3.](https://www3.abinc.or.jp/)

[abinc.or.jp/](https://www3.abinc.or.jp/)

JHEP 認証 : Japan Habitat Evaluation and

Certification Program [https://www.ecosys.or.](https://www.ecosys.or.jp/activity/JHEP/)

[jp/activity/JHEP/](https://www.ecosys.or.jp/activity/JHEP/)

国交省グリーンインフラ官民連携プラットフォーム :

<https://gi-platform.com/>

「DBJ 都市の骨格を創りかえるグリーンインフラ研究

会」報告書ーグリーンインフラを核にした持続的な

都市創成のための提言ー日本政策投資銀行調査研究

レポート (2018)

建築学会論文「SDGs の時代に都市と街の見えない価値

を可視化する評価システム」平松宏城 (2019)

GBCI ウェブサイト SITES ディレクトリー : SITES |

Developing Sustainable Landscapes (sustainable

sites.org)