

【持続可能な社会の実現段階と社会課題について】

- 分かりやすさという意味で「安全・尊厳」は「生命・人権」の方が良いのではないか。
- 「ウェルビーイング」の説明では、「身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会」について、「社会的に良好な状態」とは、身体と精神である心に加え、自分自身の安全で安心できる居場所が確保されている状態と考える。そのため社会的に良好な状態という言葉は、もう少し自分の居場所が守られ、確保されているようなニュアンスの方が伝わりやすいのではないか。
- 「ウェルビーイング」は高次のレベルで受け止められる言葉であるため、第2段階に位置することに違和感がある。例えば「健康」などの言葉を再度検討すべきではないか。
- 第2段階の「ウェルビーイング」は「ウェルネス」（心身が良好な状態）に置き換えた方が良いと考える。ウェルビーイングは、第1段階の人権・多様性が基礎となり、第3段階の経済的な成功、第4段階の社会的なつながりや居場所の全てを含む言葉であるため、1から4を通じて段階的に実現できると解釈できる。
- 「発展・継承」について、何を発展・継承するのか不明確なため、例えば「文化・基盤」というような言葉の方が適切ではないか。
- 「ウェルビーイング」の社会課題が利便性のようなものに偏っていると感じる。「身体的・精神的・社会的に良好な状態を維持できる社会」という意味、また第3段階の経済の下での土台という観点から、本来は第2段階に「歴史・文化、コミュニティ、教育」というのが入っても良いのではないか。ただ、「発展・継承」の箇所と区別が難しいと思うので、再掲という形も考えられる。
- 第4段階に含まれている「移動しやすい環境づくり」は第2段階又は第3段階とも考えられるため再検討しても良いと考える。再掲とすることも一案である。
- マズローの欲求5段階説をベースに考えると、人権はある程度自分が満ち足りた状態、つまりウェルビーイングを超えた中で、認め合う社会なので、第2段階（ウェルビーイング）の上に来るのではと考えていた。しかし憲法の基本的人権の尊重、マイノリティの人にとってはまず保障されるべき権利、ここを重視しているというメッセージの3点から、人権を土台の安全・尊厳に入れていると理解した。また、「発展・継承」という言葉は第1段階、第2段階、第3段階という、現時点のところを認識した上で未来に向けてさらに継承していくということで、真ん中の矢印が時間軸を示しているのであれば違和感はない。
- 図の緑色は環境のイメージなので、別の色にすべきではないか。

【評価項目等整理表（素案）について】

＜評価項目について＞

- 子育て支援の項目を拡充すべきと考える。いわゆる子育てのしやすい住宅の整備は対象になるのではないか。例えば高齢者向けのサービス付住宅だけではなくて、子育てに向けたサービス付住宅のようなものの環境整備などが考えられる。また、部屋数が子どもの数を決めるというのがジレンマである。部屋数を増やすと高額になり、買える人が少なくなるため、合理化を重ねた結果が今の少子化の一因である。そのためもっと子育てしやすい不動産をハードウェア、空間づくり、ソフトウェアから考えるべきではないか。
- 評価分野「多様な働き方を実現する職場環境の整備」を「…職場・住環境の整備」とし、在宅勤務をしやすい住宅という観点の評価項目を入れるべきではないか。
- 評価分野「雇用機会の創出と地域産業の活性化」の評価項目に、企業誘致に伴う雇用だけではなく、地元企業や地方都市で起業する人の観点を加味するべきではないか。
- リビングラボのような、地域住民と企業のコラボによる地域課題解決の取組みを入れることも良いと考える。
- 防災や景観、交通アクセスの観点で電柱の地中化は重要と考える。また、地方ではプロパンガスが主流な中、今後都市ガス化への流れとの整合性をとるための移行期間として、プロパンガスの集中化が考えられる。ただ、マンションにおいては常識的なこのような取組が、面のまちづくりにおいては抜け落ちがちであるため、そういったニュアンスを入れても良いと考える。
- まちづくりの観点到地域独自の課題への対応が加味できれば良いと考える。
- まちづくりをする中で、区役所等からひとり親世帯や独居高齢者、引きこもりの人等の外出を促すような施設やプログラム取り組んでほしいという話がある。このような取組も盛り込めれば良いと考える。
- 社会課題「地域社会・コミュニティの再生」の評価項目について、コミュニティの再生には空洞化しないような社会やコミュニティを形成する住宅のあり方が重要であり、「手頃で良質な住居の提供」だけでは足りない。例えばUNEP FI インパクトレーダーの住宅のインパクトにある安心や安全、または先ほどの意見にあった自身の居場所といったニュアンスを考慮すると良いのではないか。
- 「手頃で良質な住居の提供」に対応するSDGsゴールは4つあるが、「手頃で良質な住居の提供」ではSDGsゴールに対応した内容が全て表現されていない。「手頃で良質な住居の提供」はアフォーダブル住宅をイメージするので、「貧困をなくそう」や「人や国の不平等をなくそう」に関する取組、すなわち評価分野は「人権への配慮」や「多様性、包摂性の推進」ではないか。
- シェアリングエコノミーに関連する評価項目も考えられる。
- Society5.0のような新技術的な要素もあれば良いと考える。
- 今後、インパクト重視していくにあたり、経済の発展やサステナブルな社会といっ

た、「持続可能な社会の実現段階)」の第3段階、第4段階をしっかりと評価することが重要と考えている。また「地域経済の活性化」はCASBEEやWELLにはない評価項目なので、現時点で具体的な追加項目がないものの、この点についてはもう少し議論を深めたほうが良いと考える。

- ハードの評価項目では取組の影響範囲が限定的であるため、広範囲な社会課題と結びつけるにはアクティビティ（ソフト）が重要と考える。いくつかの評価項目はソフトの取組の記載があるが、ハードのみの評価項目もソフト面の取組を加えられないか再検討しても良いのではないかと考える。

<その他>

- 少子化と高齢化はテーマとしては別なので、分けたほうが分かりやすいのではないかと考える。
- 「交通利便性の向上」について、クリーンや次世代という言葉を入れたほうが良いのではないかと考える。
- 「子育て支援」「高齢者支援」に、SDGs ゴール 11「住み続けられるまちづくりを」も含まれるのではないかと考える。
- 「適切な維持管理」に、SDGs ゴール 12「つくる責任、つかう責任」を追加すべきではないかと考える。
- 持続可能な社会の実現段階で整理したのであれば、整理表にも記載する方が良いのではないかと考える。

【中間とりまとめ素案について】

- 「はじめに」の中でインパクト評価、インパクト投資の必要性について追加したほうが良いと考える。
- ESGの成り立ちについて、SDGsの採択によりポジティブ・インパクト・ファイナンス等の概念が出てきたので、この説明の追加等修正をすべきと考える。
- ステークホルダーと社会課題について、真ん中に不動産オーナーや開発事業者、まわりにステークホルダーを表現すべきではないかと考える。
- ステークホルダーと社会課題について、「人権への対応」は利用者と地域社会の両方に関係するのではないかと考える。
- UNEP FIのフレームワークの記載例は「水」ではなく「包摂的で健全な経済」にしたほうが、社会という点で分かりやすいと考える。

以上