

第1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

有識者会議の目的・検討事項

■ 有識者会議設置の目的

- 令和5年6月に「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」の中間とりまとめを公表し、緑の評価制度の必要性・方向性が示されたところ。
- 国土交通省では具体的な緑の評価制度の構築に向けて、必要な意見の聴取を行うための有識者会議を開催し、聴取した意見に基づき国が第三者機関をオーソライズし、制度運用を行うための基準を策定していく。
- その際、基準案の妥当性の検証を目的に、実際の緑地をモデルサイトとしたフィージビリティスタディを実施する。

本有識者会議の検討事項

国が第三者機関をオーソライズし、制度運用を行うための基準について、フィージビリティスタディを踏まえた上で、以下の構成で検討・議論。

(1) 評価制度に関する基準

① 評価の対象となる事業の考え方

評価の対象、タイミング、有効期限、規模要件等

② 評価方法・項目

具体的な評価方法や項目の内容、重み付けや必須・選択項目の考え方等

(2) 第三者機関の評価体制に関する基準

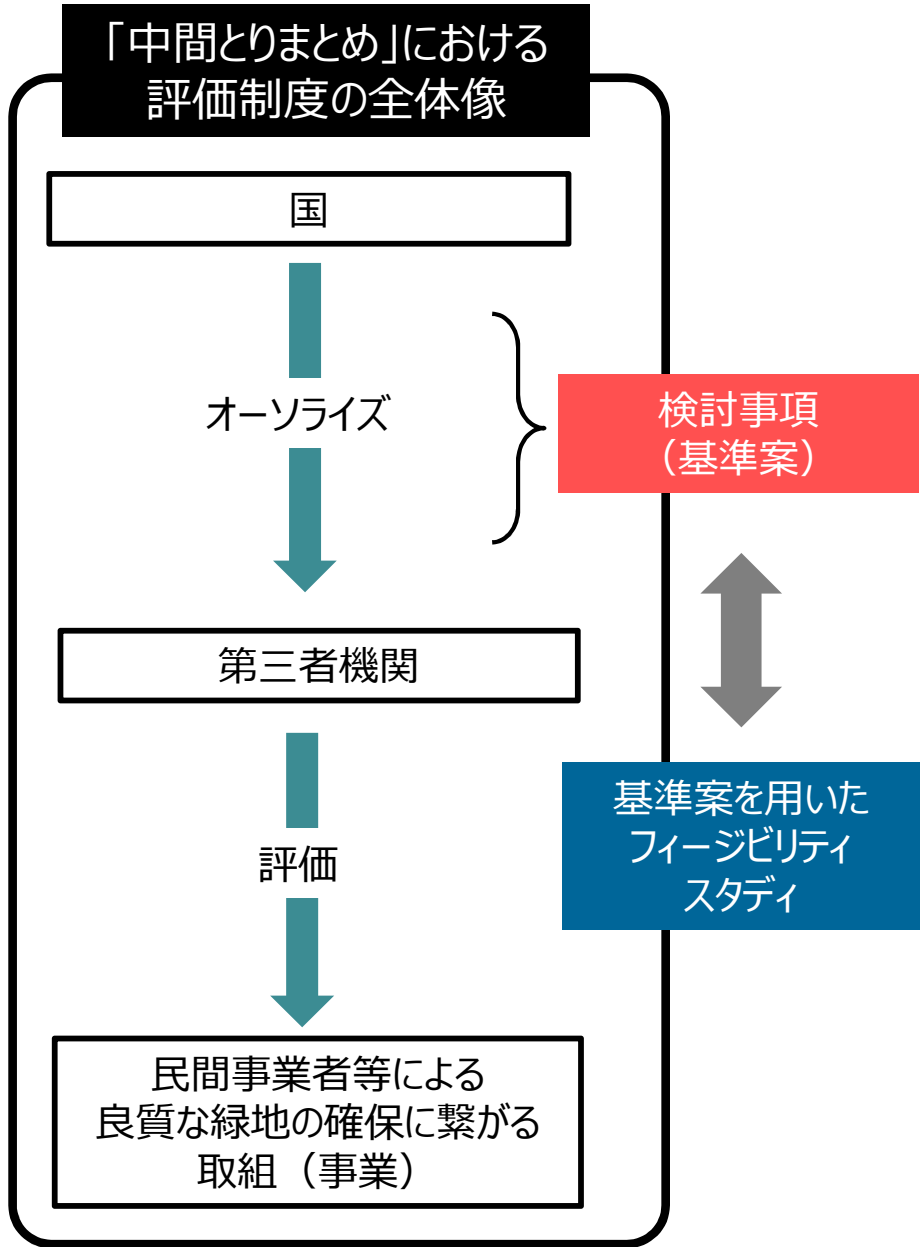
③ 第三者機関の評価体制等

第三者機関の適確性を判断するための基準（体制等）

モデルサイトにおける
フィージビリティ
スタディ

※各検討事項について、
フィージビリティスタディを重ねて
徐々にブラッシュアップを図る

評価制度の全体像と検討事項のイメージ



※事業スキームについては変更となる可能性あり

検討事項

(1) 評価制度に関する基準

① 評価の対象となる事業の考え方

評価の対象、タイミング、有効期限、規模要件等

② 評価方法・項目

具体的な評価項目（気候変動、生物多様性、Well-being等）、重み付けや必須・選択項目の考え方等

(2) 第三者機関の評価体制に関する基準

③ 第三者機関の評価体制等

評価機関の適確性を判断するための基準（体制等）

※各検討事項について、フィージビリティスタディを重ねて徐々にブラッシュアップを図る

フィージビリティスタディによる検証

上記で検討した基準案を用いてフィージビリティスタディを行う。国が試行的に行う「プレトライアル審査」と、第三者機関と共同して行う「トライアル審査」の二段階で実施する。

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) 予定)

- 議題1：評価制度に関する基準について
(プレトライアル審査結果を踏まえた議論)

● **第3回有識者会議** (2月16日(金) 予定)

- 議題1：第三者機関の評価体制に関する基準について
- 議題2：基準(案)について
- 議題3：トライアル審査について

R6年度

● **第4回有識者会議** (6月頃)

- 議題：基準(案)の検証について
(トライアル審査の状況を踏まえた議論)

● **第5回有識者会議** (8月頃)

- 議題：基準(案)のとりまとめについて
(トライアル審査の結果を踏まえた議論)

議題1：評価制度に関する基準について

1. 事業の評価の全体イメージ
2. 評価の対象となる事業の考え方
 - (1)有効期限・更新等について
 - (2)評価を受けた主体の変更について
 - (3)評価の対象となる緑地の規模要件について
3. 評価方法・項目について
 - (1)評価方法について
 - (2)評価項目について

議題2：プレトリアル審査について

4. プレトリアル審査
 - (1)プレトリアル審査の位置づけ
 - (2)プレトリアル審査の流れ

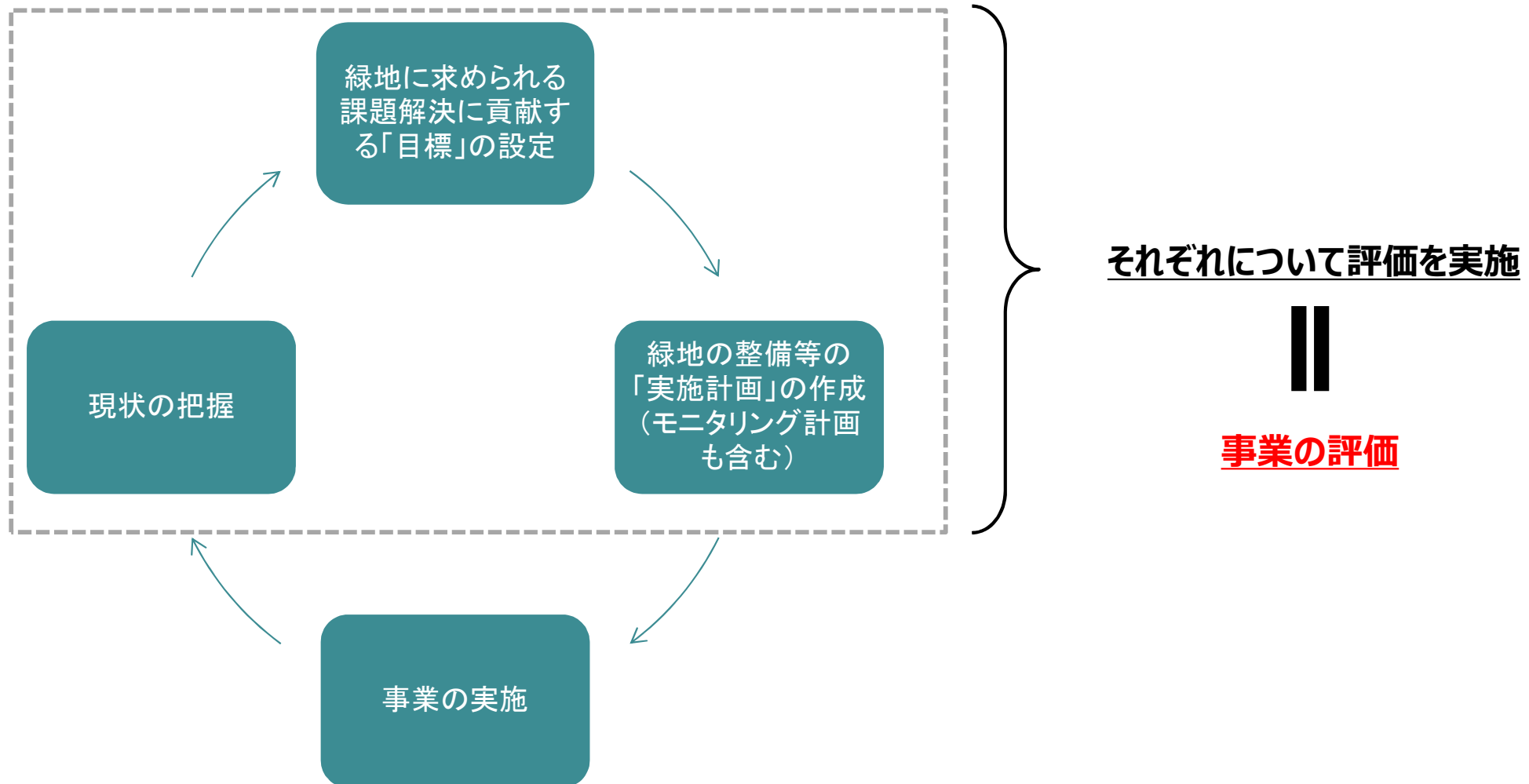
議題1：評価制度に関する基準について

1. 事業の評価の全体イメージ

1 事業の評価の全体イメージ

- ・民間事業者等が行う緑地の整備等の「事業」を評価するにあたり、事業の要素とその関係について示す。
- ・事業の要素として、現状の把握、その緑地に求められる課題解決に貢献する「目標」、それを踏まえた「実施計画」があり、それらが循環関係であることから、それぞれを評価することで「事業」を評価する。

<緑地の整備等の事業要素とサイクル図>



2. 評価の対象となる事業の考え方について

2 評価の対象となる事業の考え方について

		評価対象となる事業の考え方(案)
事業	①対象となる事業	(ア)新たに緑地を創出し、 管理 する事業 (イ)既存の緑地の質の確保・向上に資する事業
	②評価のタイミング	事業の計画段階からの評価・認定 (定期的なモニタリングも併せて実施)
期限	③有効期限・更新等	事業後も継続的に緑地の状態や事業の効果をモニタリングし、改善・開示することが望ましい。
主体	④対象となる主体	民間事業者(地方公共団体も含む) (対象となる土地の地権者若しくは地権者から同意を得て事業を行う者)
	⑤評価を受けた主体の変更	
場所	⑥評価の対象となる範囲	都市計画区域内の緑地(樹林地、草地だけでなく人工地盤上の緑地や屋上・壁面緑化、農地等まで含む都市緑地法における緑地)
	⑦緑地の規模要件	対象となる緑地は街区単位を標準に評価することが望ましい。ただし、一定規模の緑地が確保される場合については、街区内の単独の敷地も対象とすることが考えられる。

※①、②、④、⑥については「中間とりまとめ」で議論済み(一部、補足として赤字で加筆)

2-(1) 有効期限・更新等(③)

【中間とりまとめ抜粋】（下線は事務局）

時間の経過とともにその機能を発揮する緑地の特性、事業の計画主体・施行主体から運営主体までの継続性・一貫性、継続的な資金調達（リファイナンス等）の観点を考えると、事業後も継続的に緑地の状態や事業の効果をモニタリングし、改善・開示することが望ましい。このような評価結果の開示の仕組みが適切に機能すると、環境・社会にきちんと配慮した事業者に投資が集まるという好循環が生まれることが期待される。

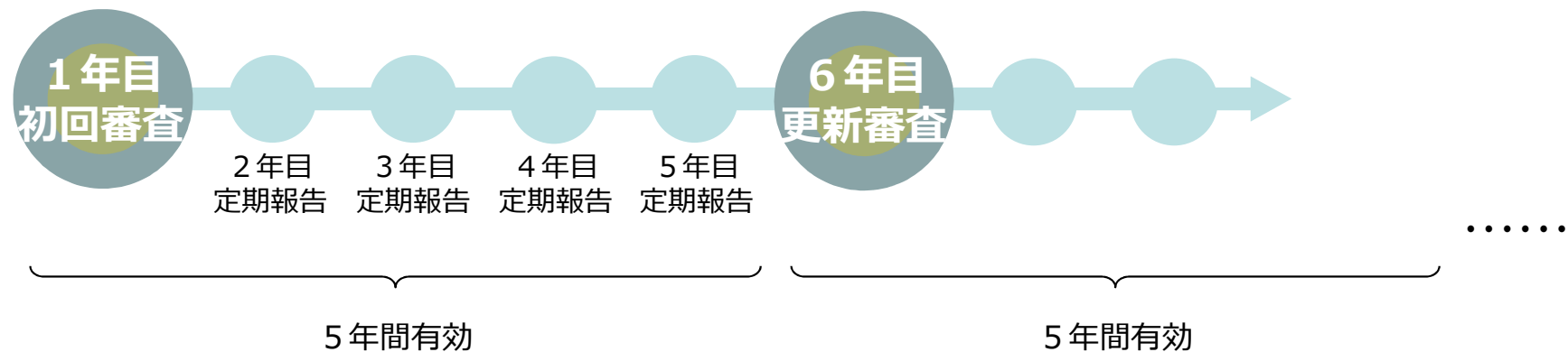
また、インパクト投資では、事前評価だけでなく、継続的に管理状況やパフォーマンスをモニタリング・事後評価し、改善を図り、開示していくImpact Measurement and Management (IMM) という仕組みとなっている。既存の認証制度でも、認証取得後にその後の運用の成績やパフォーマンスについて、実データを把握して継続的にモニタリングをして再認証を行うようなものもある。

2-(1) 有効期限・更新等(③)

【有効期限・更新等について（案）】

- 評価の有効期限は、取得日から「5年」として、希望すれば更新審査を経て更新を可能とする。
- 1年ごとに評価機関に定期報告するスキームとする。
- 定期報告等により評価基準に適合しない計画内容が確認された場合、助言等を行い、その上で、取り消し基準に該当する事項が確認された場合は取り消しとする。

<有効期限のイメージ>



2-(1) 有効期限・更新等について(③)

【中間とりまとめ】

(民間投資に繋がる評価・認証制度として必要な事項)

- 陳腐化しないよう柔軟に更新すること

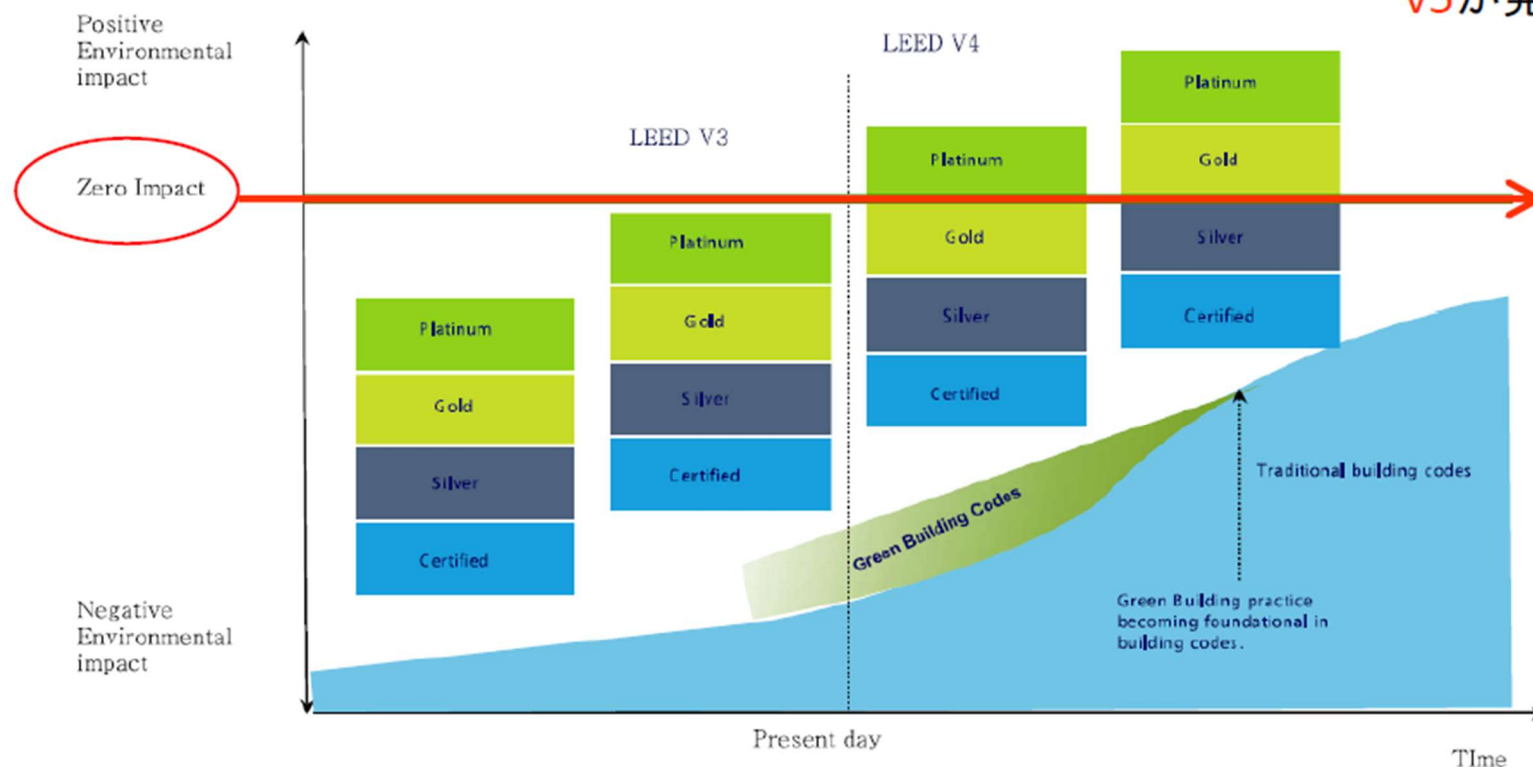
○評価の基準は、社会の変化や技術の進歩と共に進化するものであり、適時見直しを行うことを考えておくことが必要。

利用される認証制度の条件

LEED performance thresholds evolution

Greenbuild 2023.9

v5が発表

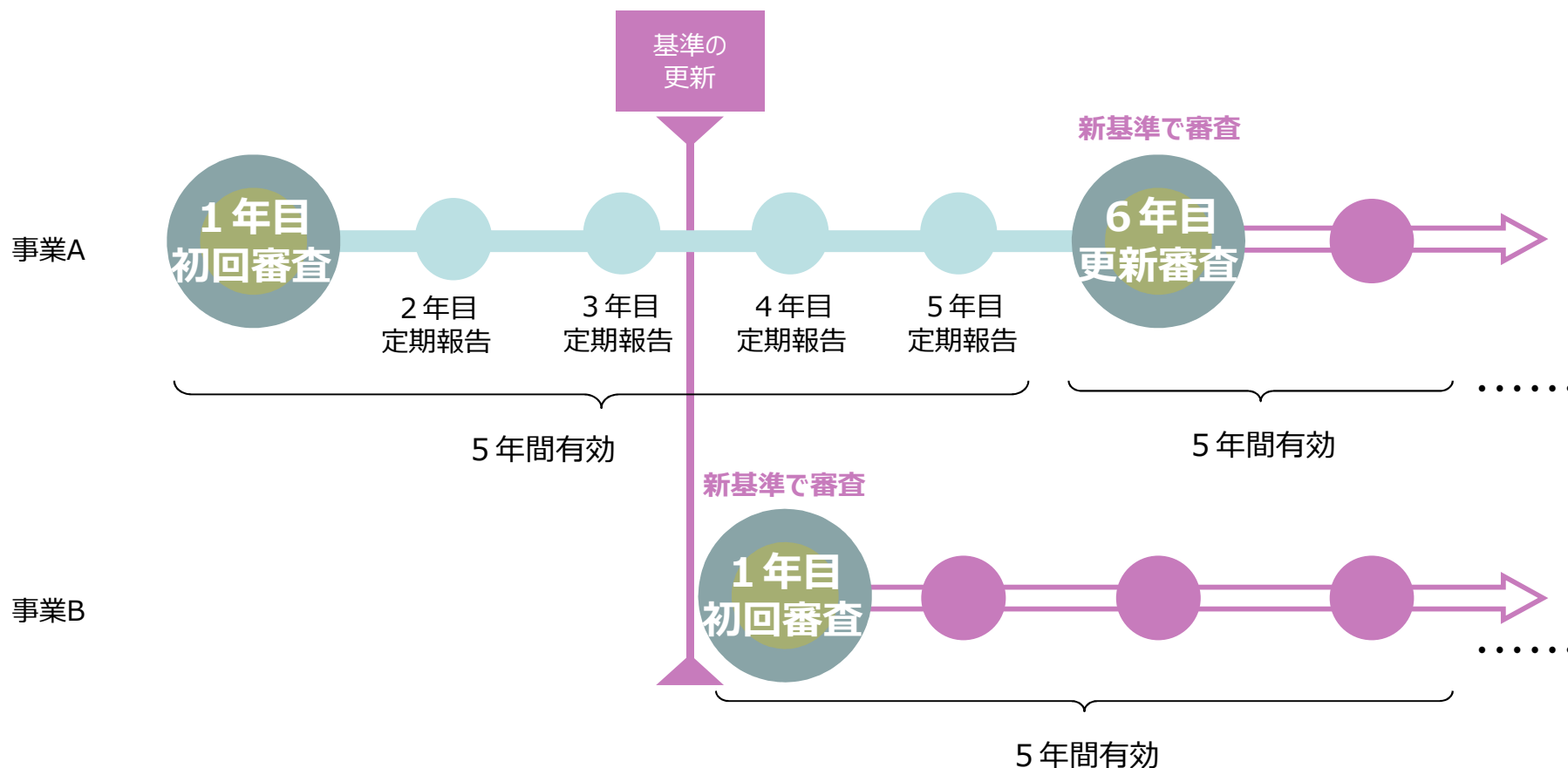


2-(1) 有効期限・更新等について(③)

【基準の更新が行われた場合について(案)】

- 5年間の有効期限の途中で、基準が更新された場合、次回の更新審査で新たな基準が適用されることとし、その時点での評価の見直しは行わない。

<基準の更新の対応イメージ>



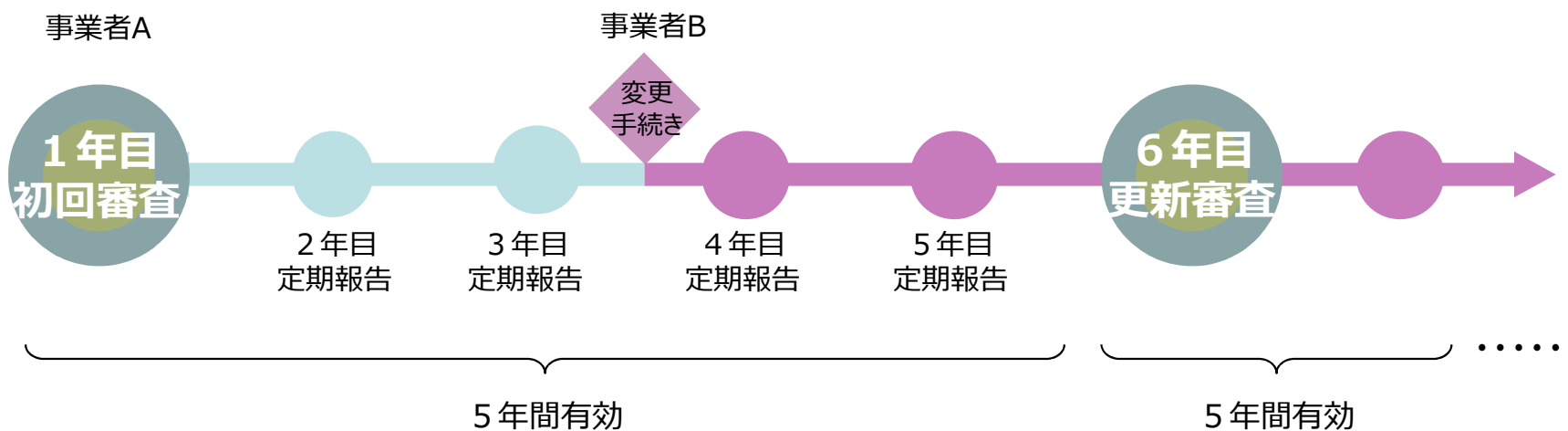
2-(2) 評価を受けた主体の変更(⑤)

【評価を受けた主体の変更について（案）】

- 5年間の有効期限の途中で、評価を受けた事業者（対象となる土地の地権者若しくは地権者から同意を得て事業を行う者）の変更等があった場合、計画の変更手続きを経ることで、その時点での評価は継続することを想定。

※不動産に関しては、計画段階で建築後の所有者の変更を予定していることも多いと想定されるため、所有者の変更を予め記載し、その通りの変更がなされる場合は手続きの簡素化を想定。

<主体の変更のイメージ>



2-(3) 緑地の規模要件(7)

【中間とりまとめ抜粋】

環境・社会・経済へのインパクトが高いまとまりのある緑地を確保する観点から、対象となる緑地は街区単位を標準に評価することが望ましい。ただし、一定規模の緑地が確保される場合については、街区内の単独の敷地も対象とすることが考えられる。

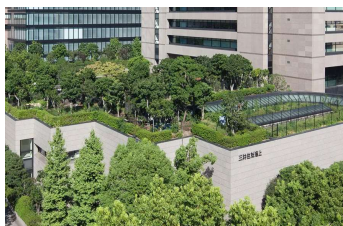
【規模要件等について（案）】

- 街区※¹における事業を基本とし、緑地面積が敷地面積の30%以上※²かつ 300m²※³以上のものを対象とする。
- ただし、街区内の単独の敷地においても、上記要件を満たせば可とする。

○地域内の関連する複数の緑地における事業や、隔地における事業も対象とすることは考えられないか。

- ※1 街区：「道路、鉄道、若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は水路等によって区画した場合におけるその区画された最小単位の地域」（「都市計画法の運用Q&A」より） ※住居表示に関する法律第2条に定める「街区」も同様の趣旨。
- ※2 30by30目標、緑化地域制度で定める緑化率の最低限度（25%まで設定可能）（都市緑地法34条3項、35条2項）を勘案した割合。
- ※3 市民緑地（都市緑地法）や生産緑地地区（生産緑地法）の下限面積。オープンスペースの機能発揮に必要な規模として、植物の生育の確保上必要な樹木の集団の最低規模を勘案した面積。

街区単位の緑地(イメージ)



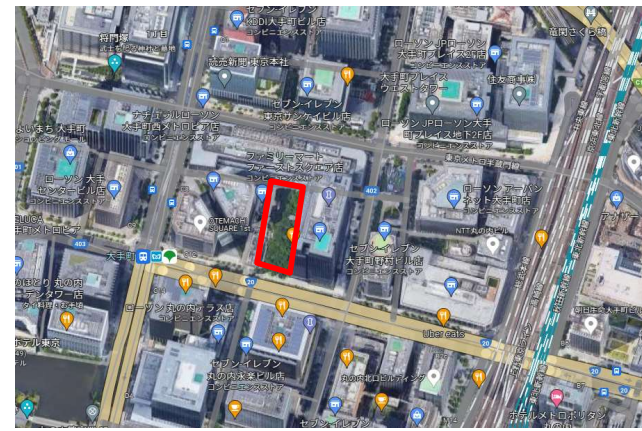
- ・敷地面積：約17,400m²
- ・緑地面積：約7,100m²
>300m²
- ・緑地の割合：41%
>30%



街区内の単独の緑地(イメージ)



- ・敷地面積：約11,000m²
- ・緑地面積：約3,600m²
>300m²
- ・緑地の割合：33%
>30%



3. 評価方法・項目について

3 評価方法・項目について

評価方法・評価項目（案）

① 評価方法

<評価の方法>

- 評価項目は、必須要件となるようなベーシックな部分、選択要件となる部分、先進性等を評価する追加部分に分けることが望ましい。
- 「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」とを同じ評価方法で評価することは難しいため、異なる評価項目とするか、マネジメントの部分など同じ評価項目でも重み付けの調整をすることが必要である。

<今後の課題>

- 評価項目は地域性の考慮や評価の重み付けについても検討が必要である。

<具体的な評価方法について>

② 評価項目

<評価の視点>

- 「気候変動対策」の視点、「生物多様性の確保」の視点、「Well-being の向上」の視点で評価することが考えられる。
- 土地に係る適切な維持管理等のマネジメント及びそれを支える組織に係る計画・体制・資金等のガバナンス、また、事業を行う土地や周辺地域の自然性や歴史性、法的な位置づけ等の特性の把握・反映に係る事項も評価することが重要である。

<具体的な評価項目について>

3-(1) 評価方法について(事業類型)

【中間とりまとめより】

「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」とを同じ評価方法で評価することは難しいため、異なる評価項目とするか、マネジメントの部分など同じ評価項目でも重み付けの調整をすることが必要である。



「新たに緑地を創出する事業」について、「適切な維持管理」や「順応的なマネジメントを継続的に実施すること」が重要であること、本評価制度は事業サイクル全体を評価するものであること、この2点を踏まえ、「**新たに緑地を創出し、管理する事業**」とする。



【事業類型の評価方法について（案）】

- 「新たに緑地を創出し、管理する事業」と「既存の緑地の質の確保・向上に資する事業」は、いずれも良質な緑地の形成に向けた取組を計画的に行うものであり、継続的な維持管理も含むことから、共通の評価方法で評価する。
- ただし、評価項目を必須・選択にすることによって、重み付けの違いが出る仕組みとする。

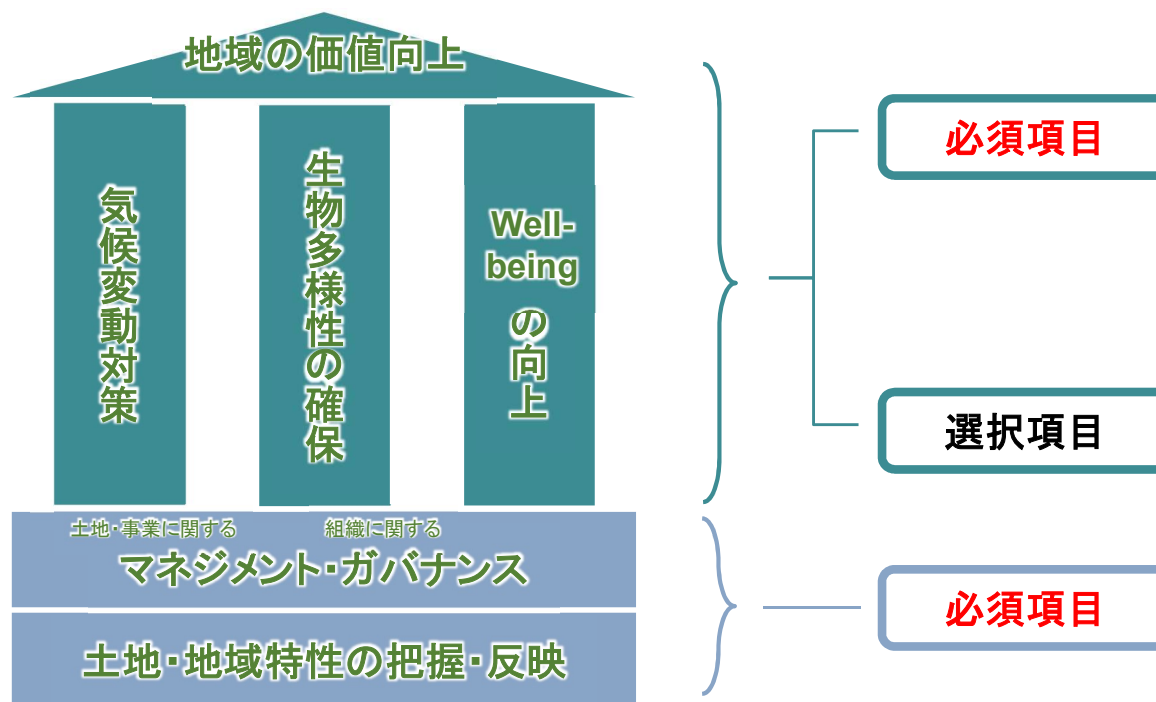
3-(1) 評価方法について(地域性の考慮)

【中間とりまとめより】(下線・太字は事務局)
 評価項目は地域性の考慮や評価の重み付けについても検討が必要である。

【評価方法について：地域性の考慮（案）】

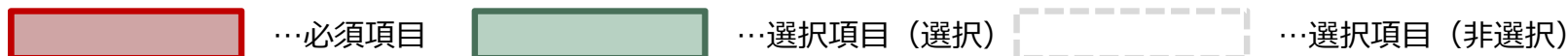
- 評価の視点のうち、「気候変動対策」「生物多様性の確保」「Well-beingの向上」については、地球規模若しくはどの地域にも共通して取り組むべき課題は「必須項目」とし、地域の実情を踏まえ取り組む課題は「選択項目」として事業者においてターゲットとなる項目を選択する。
- 「マネジメント・ガバナンス」「土地・地域特性の把握・反映」については、緑地の有する機能を発揮するため等に最低限満たすべき項目であるため、すべて「必須項目」とする。

<必須項目・選択項目のイメージ>



3-(1) 評価方法について(地域性の考慮)

＜必須項目と選択項目の選択イメージ＞ ※写真はイメージ



CASE.1

	気候変動対策	CO2吸収源としての高木植栽・育成 暑熱対策としての緑陰の形成	CO2排出抑制に貢献する建築物の緑化 雨水貯留浸透に貢献する緑地整備等	風の道を形成する緑地整備等 資源の有効利用(雨水利用・堆肥化等)	etc
	生物多様性の確保	緑地等(樹林や樹木)が階層構造を形成 一定規模以上でまとまりのある緑地	在来種を使用した緑地 希少種の生息環境を保全	生態系ネットワークの形成 環境教育の実施	etc
	Well-beingの向上	身体的な健康の増進に資する施設やプログラム 地域コミュニティの形成	安らげる空間としての環境整備 災害時の避難場所となる空間の確保	周辺環境向上のための沿道緑化 対象地の一般開放	etc

※「土地・地域特性の把握・反映」、「マネジメント・ガバナンス」はすべて必須項目

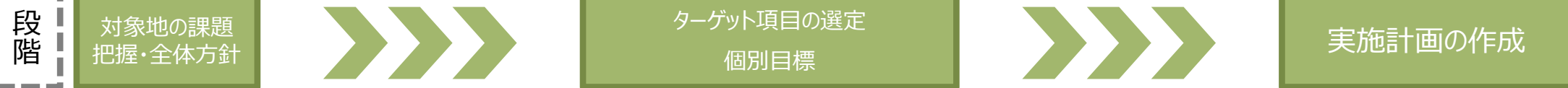
CASE.2

	気候変動対策	CO2吸収源としての高木植栽・育成 暑熱対策としての緑陰の形成	CO2排出抑制に貢献する建築物の緑化 雨水貯留浸透に貢献する緑地整備等	風の道を形成する緑地整備等 資源の有効利用(雨水利用・堆肥化等)	etc
	生物多様性の確保	緑地等(樹林や樹木)が階層構造を形成 一定規模以上でまとまりのある緑地	在来種を使用した緑地 希少種の生息環境を保全	生態系ネットワークの形成 環境教育の実施	etc
	Well-beingの向上	身体的な健康の増進に資する施設やプログラム 地域コミュニティの形成	安らげる空間としての環境整備 災害時の避難場所となる空間の確保	周辺環境向上のための沿道緑化 対象地の一般開放	etc

※「土地・地域特性の把握・反映」、「マネジメント・ガバナンス」はすべて必須項目

3-(1) 評価方法について(評価の手順)

事業者は対象地の課題を把握し、プロジェクトにおける適切なターゲット項目を選定し、実施計画を作成。



評価項目	<p>■土地・地域特性の把握・反映 (全て必須)</p> <p>土地の成り立ち</p> <p>土地の成り立ち(地形や歴史)を把握しているか。</p> <p>土地及び周辺地域の自然的環境や社会的状況を把握しているか。</p> <p>法的位置づけを把握しているか。</p> <p>行政計画の把握および適合</p> <p>関連する行政計画や地域の計画等の内容を把握しているか。</p> <p>目標設定</p> <p>課題の把握、目標の設定が適当か。</p>	<p>■気候変動対策</p> <p>CO2吸収源としての高木植栽・育成を行っているか。(必須)</p> <p>森林資源の循環に貢献する木材利用を行っているか。</p> <p>暑熱対策として緑陰が形成されているか。</p> <p>雨水貯留浸透(流出抑制)に貢献する緑地整備・管理を行っているか。 etc</p>	<p>風の道を形成する緑地となる植栽・配置としているか。</p> <p>雨水貯留浸透(流出抑制)に貢献する緑地整備・管理を行っているか。</p>	地域の価値向上	<p>■生物多様性の確保</p> <p>緑地等(樹林や樹木)が階層構造を形成しているか。(必須)</p> <p>希少種の生息環境を保全しているか。</p> <p>在来種を使用した緑地であるか。(必須)</p> <p>外来種の侵入防止・防除を実施しているか。 etc</p>	<p>一定規模以上でまとまりのある緑地が確保されているか。</p> <p>生態系ネットワーク形成に資する緑地であるか。</p>	<p>■マネジメント・ガバナンス (全て必須)</p> <p>事業(整備、維持管理、モニタリング、運営)計画</p> <p>実施体制が確保されているか。 事業の実施責任者が明確か。 etc</p> <p>専門家の配置</p> <p>事業計画の作成や事業の実施の中で緑地の専門家や造園技術者が関与しているか。</p> <p>資金調達</p> <p>維持管理等のマネジメントに必要な資金を確保する仕組みがあるか。</p> <p>情報の開示</p> <p>緑地に関する情報を開示しているか。</p> <p>地域住民等とのコミュニケーション</p> <p>地域住民等とコミュニケーションを取っているか。</p>
	<p>■Well-being の向上</p> <p>身体的な健康の増進に資する施設やプログラムがあるか。(必須)</p> <p>安らげる空間としての休憩施設等の環境整備を行っているか。(必須)</p> <p>統一されたデザインコードで設計されているか。</p> <p>農園の整備や活用プログラムがあるか。 etc</p>	<p>周辺環境の向上に資する沿道緑化をしているか。</p> <p>地域コミュニティの形成に資するプログラムがあるか。</p> <p>地域のウォークアブルな空間の形成に資する緑地となっているか。 etc</p>					

3-(1) 評価方法について(重み付け)

【中間とりまとめより】(下線・太字は事務局)

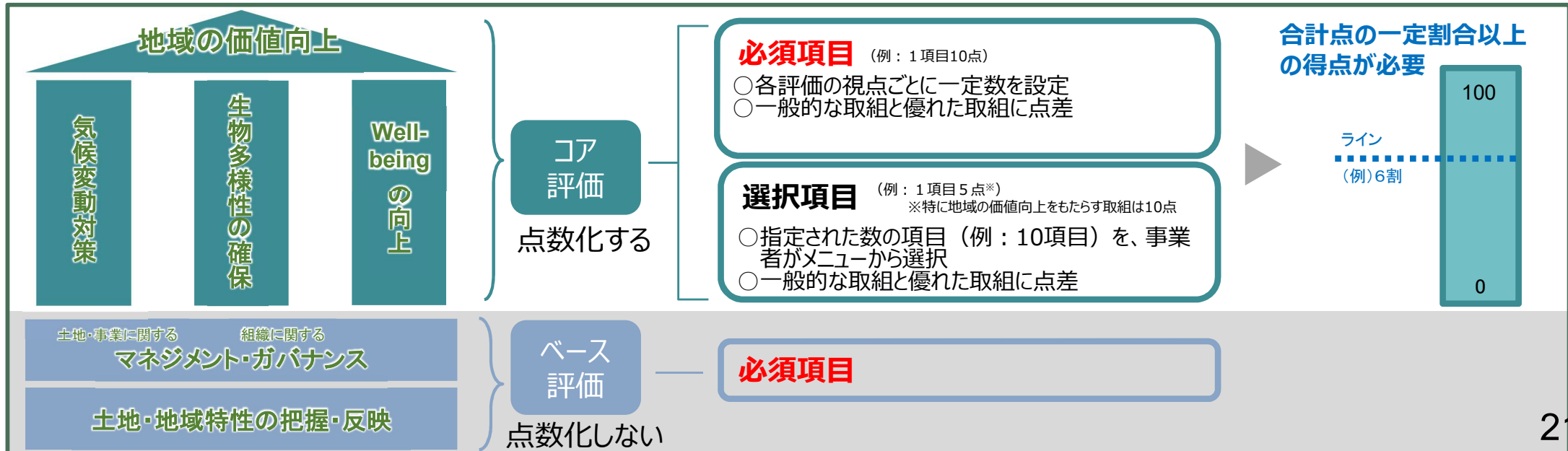
評価項目は地域性の考慮や評価の重み付けについても検討が必要である。

【配点の考え方(案)】

- ベースとなる「マネジメント・ガバナンス」「土地・地域特性の把握・反映」(=ベース評価)は最低限満たすべき事項として必須項目であり、点数化しない。
- 緑地の有する機能をいかに発揮するかという観点から、「気候変動対策」「生物多様性確保」「Well-being向上」(=コア評価)は、必須項目・選択項目ともに点数化し、以下の配点とする。
 - ・必須項目は選択項目よりも高い配点を行う(例: 必須項目10点、選択項目5点)。
 - ・必須項目、選択項目の各項目は同じ配点とする。
 - ・特に地域の価値向上をもたらす取組については、選択項目の中でも高い配点とする。
- コア評価の合計点の一定割合以上(例: 6割以上)で基準を満たすものとする。

※今後、フィージビリティスタディにおいて具体的な配点等を変えながら検証

<配点の考え方イメージ>



3-(2) 評価項目の具体的な内容(評価項目案の一覧)

気候変動対策

CO2吸収・固定

- 項目01 CO2吸収源としての高木植栽・育成を行っているか。(必須)
- 項目02 森林資源の循環に貢献する木材利用を行っているか。

ヒートアイランド対策

- 項目03 CO2排出抑制に貢献する建築物の緑化(屋上緑化等)を行っているか。
- 項目04 風の道を形成する緑地となる植栽・配置としているか。★地域枠
- 項目05 暑熱対策として緑陰が形成されているか。

水害対策

- 項目06 雨水貯留浸透(流出抑制)に貢献する緑地整備・管理を行っているか。★地域枠

資源循環

- 項目07 再生材を使用しているか。
- 項目08 資源を有効利用しているか(雨水の利用や節水、落葉堆肥化等のバイオマスの活用等)。

生物多様性の確保

自然地形等の保全・再生

- 項目09 自然地形や土壌、既存樹木の保全・再生(表土還元含む)を行っているか。

生息・生育環境の量的確保

- 項目10 一定規模以上でまとまりのある緑地が確保されているか。★地域枠

多様な生息・生育環境の確保

- 項目11 緑地等(樹林や樹木)が階層構造を形成しているか。(必須)
- 項目12 草地や水辺(水域から陸域)がエコトーンを形成しているか。
- 項目13 希少種の生息環境を保全しているか。

周辺環境との調和

- 項目14 生態系ネットワーク形成に資する緑地であるか。★地域枠
- 項目15 在来種を使用した緑地であるか。(必須)

生態系への影響の低減

- 項目16 外来種の侵入防止・防除を実施しているか。
- 項目17 農薬・化学物質の制限を行っているか。
- 項目18 光害を抑制した照明計画としているか。

生物多様性に配慮した資材の調達

- 項目19 生物多様性に配慮した資材の調達を行っているか。

環境教育の実施

- 項目20 生物多様性に配慮した環境教育を行っているか。

Well-beingの向上

心身の健康の増進

- 項目21 身体的な健康の増進に資する施設やプログラムがあるか。(必須)
- 項目22 安らげる空間としての休憩施設等の環境整備を行っているか。(必須)
- 項目23 自然とのふれあいができる場や機会の提供を行っているか。

景観の向上

- 項目24 周辺環境の向上に資する沿道緑化をしているか。★地域枠
- 項目25 歴史・文化的価値の高い樹木を保全しているか。★地域枠

コア評価

ベース評価(全項目必須)

- 項目26 統一されたデザインコードで設計されているか。

- 項目27 緑地空間(舗装や休憩施設など)がその緑地と調和しているか。

地域コミュニティの形成

- 項目28 地域コミュニティの形成に資するプログラムがあるか。★地域枠

安心・安全な空間の形成

- 項目29 防犯面、利用面における安心・安全な空間となっているか。
- 項目30 災害時の避難場所となる空間が確保されているか。
- 項目31 緩衝緑地があるか。

公開性の確保

- 項目32 対象地を一般開放しているか。

ユニバーサルデザイン

- 項目33 緑地があらゆる人の利用に対応しているか。

ウォークアブル

- 項目34 地域のウォークアブルな空間の形成に資する緑地となっているか。★地域枠

農の活用

- 項目35 農園の整備や活用プログラムがあるか。

マネジメント・ガバナンス

事業(整備、維持管理、モニタリング、運営)計画

- 項目36 実施体制が確保されているか。
- 項目37 事業の実施責任者が明確か。
- 項目38 事業の目的や目標が明確になっているか。
- 項目39 事業の目的や目標を踏まえた適切な整備・維持管理等の実施計画となっているか。
- 項目40 モニタリングの結果を維持管理に反映する枠組みがあるか。

専門家の配置

- 項目41 事業計画の作成や事業の実施の中で緑地の専門家や造園技術者が関与しているか。

資金調達

- 項目42 維持管理等のマネジメントに必要な資金を確保する仕組みがあるか。

情報の開示

- 項目43 緑地に関する情報を開示しているか。

地域住民等とのコミュニケーション

- 項目44 地域住民等とコミュニケーションを取っているか。

土地・地域特性の把握・反映

土地の成り立ち

- 項目45 土地の成り立ち(地形や歴史)を把握しているか。
- 項目46 土地及び周辺地域の自然的環境や社会的状況を把握しているか。
- 項目47 法的位置づけを把握しているか。

行政計画等

- 項目48 関連する行政計画や地域の計画等の内容を把握しているか。

目標設定

- 項目49 課題の把握、目標の設定が適当か。

コア評価(必須・選択項目)

議題2:プレトリアル審査について

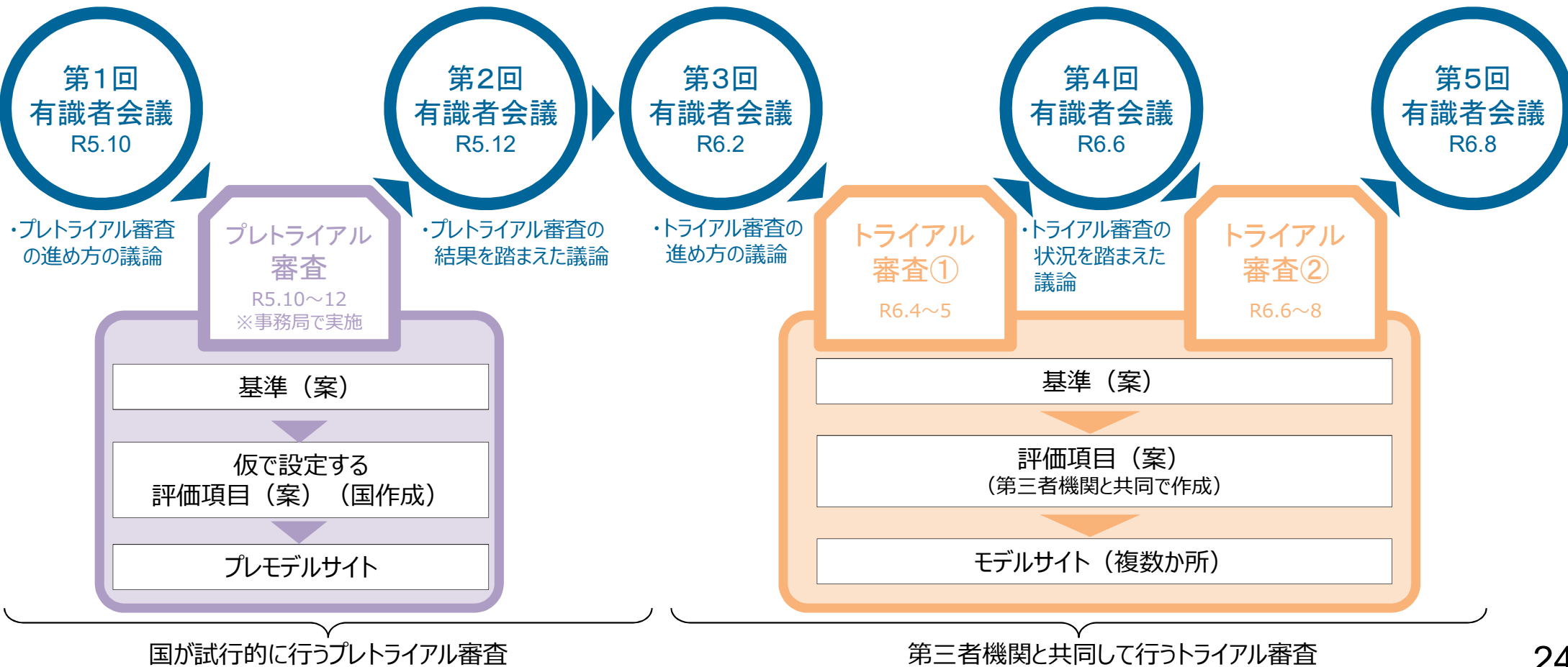
4. プレトリアル審査

4-(1)プレトリアル審査の位置づけ

プレトリアル審査の位置づけ

■ フィージビリティスタディの目的

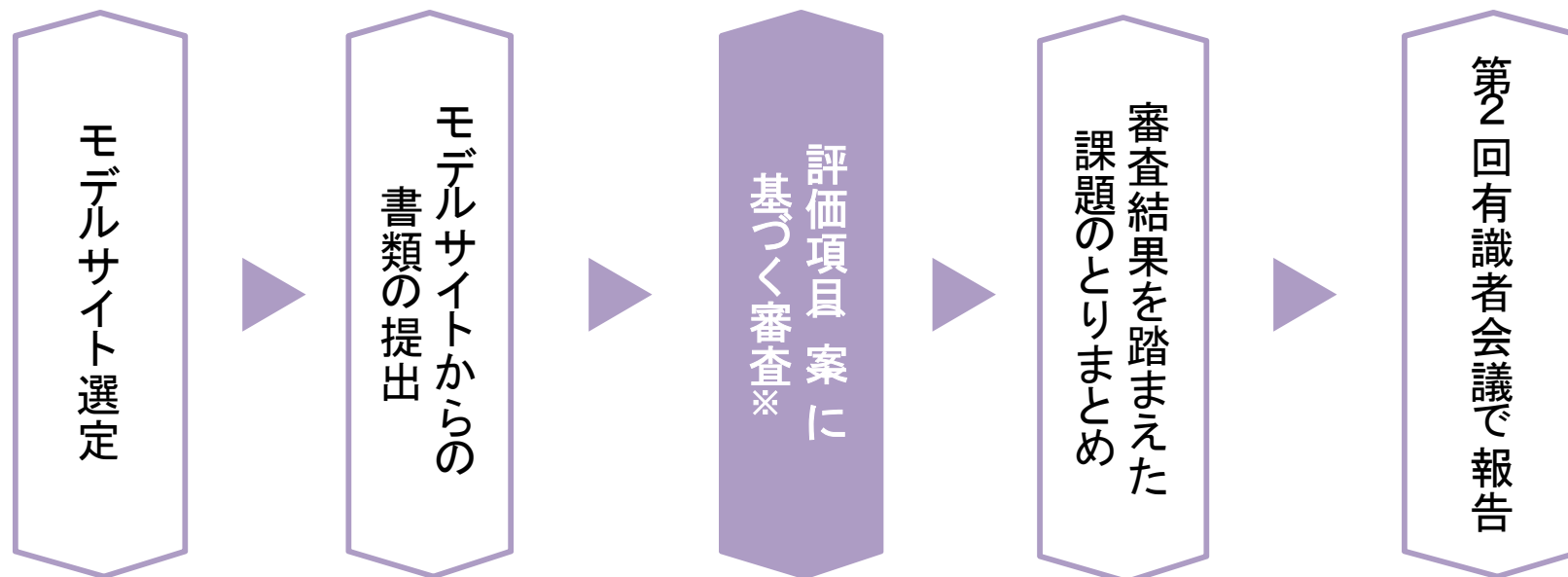
緑の評価制度の構築に向け、制度全体の設計や基準のあり方等の検討を行うことを目的に、仮で設定する評価項目（案）を用いて、民間事業者の所有する緑地を対象にしたフィージビリティスタディを実施する。



4-(2)プレトリアル審査の流れ

プレトリアル審査の流れ

- 令和5年10月～12月にかけて実施予定。選定されたモデルサイトに対し書類の提出を依頼。提出のあった書類を受領後、事務局が内容を審査し（必要に応じて現地の確認）、課題等の結果をとりまとめ。結果について、第2回有識者会議で報告し、議論いただく。



※必要に応じて現地確認

モデルサイトに提出を求める書類例

- 概要が分かる資料
(現況図、利活用状況、緑地の面積や所有形態等の基本情報や管理体制の分かる書類)
- 整備当時の事業計画書
- 取得している既存認証の申請書類等