



緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業を評価 -

都市開発版 ^{シー・ジェス} SEGES の概要

背景

都市における豊かな環境づくりを目指すには、建築や開発などの際、適切に緑地を保全、創出することが重要である。しかし、公共団体による規制的手法には限界があり、開発者の自発的な取組みが求められている。一方、開発者側には、マンションや住宅地等の開発において付随する良好な環境施設の市場的価値の高まりにあわせ、既存緑地を保全・活用するなどレベルの高い緑化計画がなされる例が増えている。

こうした傾向を踏まえ、(財)都市緑化基金では、国土交通省、東京都と連携し、ヒートアイランド現象の緩和、良好な景観形成、地域生態系の保全など様々な角度から開発事業における緑に関わる取組みを評価し、優秀な事例については認定・表彰することで事業者の努力を促す「都市開発版緑地評価制度」の創設に向けた検討を行っている。

都市開発版SEGESの位置づけ



SEGES 都市開発版 骨子

目的

建築や開発など都市開発事業における緑の保全・創出計画を、一定の基準に沿って評価・認定し、自主的に取り組む事業者の自発性を尊重し良好な緑化を促進することで、豊かで潤いある緑のまちづくりを推進する。

評価の対象

建築事業および開発事業に伴って計画される緑地の保全・創出事業

{例えば、面的都市開発(オフィス・店舗ビル等)、分譲・賃貸集合住宅(マンション等)、分譲住宅地開発(戸建て住宅地等)}

制度の特徴

【継続性】 “ 経年優化 ” する緑地の保全・創出活動を継続的に評価できるシステム

【普遍性】 全国どこの地域でも適用が可能な柔軟なシステム

【自発性】 規制緩和の中で、積極的、自主的に緑地の保全・創出に取り組む事業者の自発性を尊重

基本的評価項目

都市開発事業者が、既存樹林の保全を始めとする地域の自然性や従来よりその土地に根づく歴史性などの担保に取り組むことは、都市環境の大きな改善につながり、また安全安心で持続可能な都市づくりに貢献するものである。

そこで、都市開発版 SEGES は、事業者による緑地等の地域の潜在的価値を担保することに重点をおいた計画、設計、施工活動を評価する基本的な考え方（原理）とする。

第1原理 土地の地域の潜在的価値の尊重

事業者が、緑地など土地の自然性を担保する方針と計画を持っているか、またはすでに開発されていて自然資源が少ない土地の場合に地域の自然特性を活かす緑地の創出を行なう方針と計画を持っているか

第2原理 緑地マネジメント

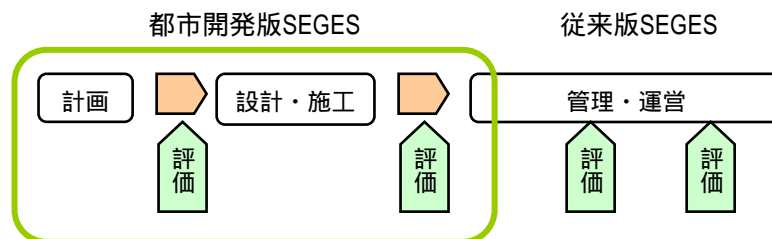
事業者が、方針と計画通りに土地の自然性を保全・創出できるような設計と施工をマネジメントするシステムがあるか、またそのシステムを竣工後の所有者等に継承しているか、さらに保全・創出について地域住民および行政などとコミュニケーションしているか

第3原理 緑地機能の発揮

緑地がどれだけ公益機能を発揮できうるか

審査の手続き

都市開発事業の「計画・設計・工事」を評価・認定し、「管理・運営」段階に移行後は従来版の SEGES に引き渡す。



今後の予定

2007年度 評価マニュアルの開発、評価トライアルの運用、評価マニュアル、運営方法の見直し

2008年度 都市開発版SEGES 評価・認定 運用開始予定

東京都「持続可能な東京の実現をめざす新戦略プログラム」(2006年2月公表)

建築や開発などの際に保全・創出されるみどりを、規制的手法の求める基準を超えて更に高いレベルへと誘導するため、優秀な計画や事例を認定・表彰するための「緑地評価・認定制度(仮称)」の導入を検討。更に認定された事例に対して、有利な条件で融資が受けられるなど、インセンティブづくりを進める。