

第2回不動産分野の社会的課題に対応する ESG投資促進検討会

資料2

不動産関連評価制度等について

令和3年11月5日

参考とする評価指標（更新版）

- 建築物を評価する認証制度を始め、リバリティを評価する指標や都市空間を評価する指標等も含めて、昨年度とりまとめた「地域社会・経済への寄与の類型化（案）」に基づき、評価内容を整理した。

#	認証・評価指標	不動産利用者の健康性・快適性の向上	防災を含めた安全・安心な空間の提供	利用者間の交流活性化	移動環境の整備	経済効果の創出
1	CASBEE ウェルネスオフィス評価認証	●	●	—	—	●
2	CASBEE 不動産評価認証	●	●	—	●	●
3	CASBEE 建築評価認証（新築）	●	●	●	●	●
4	DBJ Green Building 認証	●	●	●	●	●
5	WELL Building Standard	●	●	●	●	●
6	Fitwel	●	●	●	●	●
7	GRESB	●	●	●	●	●
8	LEED BD+C	●	—	●	●	—
9	LEED ND	●	●	●	●	●
10	LEED O+M	●	●	—	●	—
11	まちなかの居心地の良さを測る指標（案）	●	—	●	●	—
12	SITES	●	—	●	●	●
13	ABINC	●	—	—	—	—
14	エコディストリクト	●	●	●	●	●
15	（参考）EU social taxonomy*	●	●	●	●	●

* EU social taxonomyについては、ドラフトで示されている考え方をもとに整理した。

** WalkScoreの評価項目は、個別不動産を対象としていないため、上記整理表においては対象外としたが、評価分野・項目の検討にあたっては参考にする。

- 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、**室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム**である。
- 認証のほか、**SDGsに対応したチェックリストや感染対策チェックリスト**を公表している。

CASBEEの概要

- 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法である。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、**室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム**である。
- 評価結果が「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階のランキングが与えられることも大きな特徴である。
- 2021年には、「CASBEE-建築（新築）」・「CASBEE-戸建（新築）」・「CASBEE-不動産」にて、**SDGsに対応したチェックリスト**が追加された。
- **感染症対策が計画段階・運用段階で導入されているかを確認**できる「建物の感染対策チェックリスト（オフィス版）」を公表。

CASBEEの認証制度



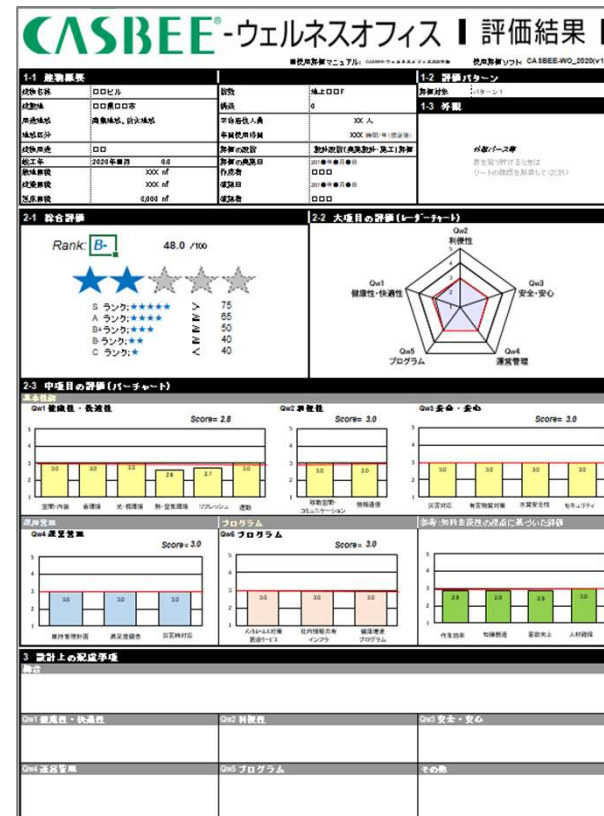
今回の調査対象

- CASBEE-ウェルネスオフィスは、**建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツール**である。
- 建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、**知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能**についても評価する。

概要

- CASBEE-ウェルネスオフィスは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツールである。
- 建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価する。
- 従来のCASBEE-建築における環境負荷低減（L）については評価対象とせず、環境品質（Q）の評価範囲についてより詳細に評価したものである。
- 評価対象建物は、オフィスビル・オフィス用途のスペース。ワークプレイスのみではなく、共用部も含めたビル全体とする。

評価結果イメージ



不動産関連評価制度（CASBEE－ウェルネスオフィス）

- 「CASBEE－ウェルネスオフィス」は、建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価する。

大分類	中分類	小分類	評価項目	大分類	中分類	小分類	評価項目	大分類	中分類	小分類	評価項目
基本性能	健康性・快適性	空間・内装	レイアウトの柔軟性	基本性能	利便性	運動	運動促進・支援機能	運営管理等	運営管理	維持管理計画	維持管理に配慮した設計
			知的生産性を高めるワークプレイス				階段の位置・アクセス表示				維持管理機能の確保
			内装計画			移動空間・コミュニケーション	導線における出会いの場の創出				維持保全計画
			自席周辺の作業環境				EV利用の快適性				維持管理の状況
			広さ				バリアフリー法への対応				中長期保全計画の有無
			外観デザイン				打合せスペース				満足度調査の定期的実施等
		音環境	情報通信		高度情報通信インフラ	災害時対応	BCP（事業継続計画）の有無				
					室内騒音レベル					耐震性	消防訓練の実施
		吸音	災害対応		災害時エネルギー供給					AEDの設置	
		光・視環境			有害物質対応	化学汚染物質	プログラム				
			自然光の導入			有害物質を含まない材料の使用				メンタルヘルス対策、医療サービス	
		グレア対策	有害物質の既存不適格対応		社内情報共有インフラ						
		照度	水質安全性		水質安全性	健康増進プログラム					
		熱・空気環境	安全・安心		有害物質対応	水質安全性	セキュリティ		セキュリティ設備		
						空調方式及び個別制御性				セキュリティ	
						室温制御				セキュリティ	
						湿度制御				セキュリティ	
		リフレッシュ	リフレッシュ		喚起性能	セキュリティ					
					オフィスからの眺望	セキュリティ					
					室内の植栽・自然とのつながり	セキュリティ					
					室外（敷地内）の植栽・自然とのつながり	セキュリティ					
トイレの充足性・機能性	セキュリティ										
給排水設備の設置自由度	セキュリティ										
リフレッシュスペース	セキュリティ										
食事のための空間	セキュリティ										
分煙対応、禁煙対応	セキュリティ										

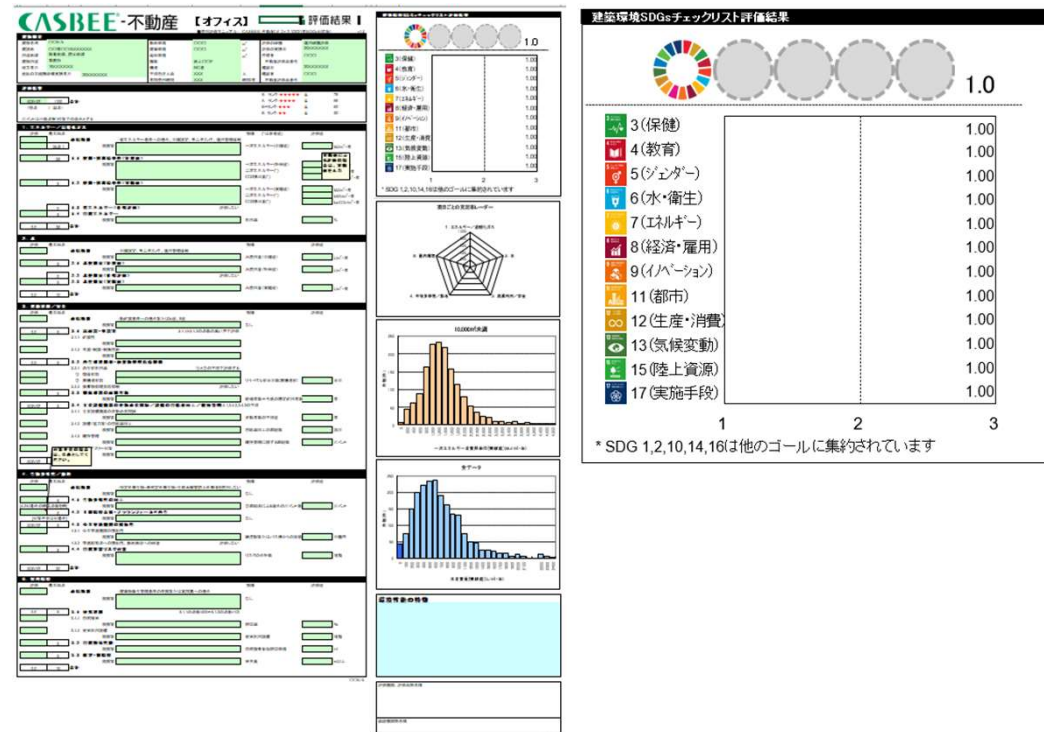
不動産関連評価制度（CASBEE-不動産）

- CASBEE-不動産は、CASBEEにおける**建物の環境評価**の結果を、不動産評価の際に活用して頂くことを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。
- 2021年には**SDGsに対応したチェックリスト**が追加された。

概要

- CASBEE-不動産は、CASBEEにおける**建物の環境評価**の結果を、不動産評価の際に活用して頂くことを目的として開発されたものであり、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価基準が策定されている。
- 既存（竣工後1年以上）のオフィス、店舗、物流施設が対象。
- 2021年には、「CASBEE-建築（新築）」・「CASBEE-戸建（新築）」・「CASBEE-不動産」にて、**SDGsに対応したチェックリスト**が追加された。

評価結果イメージ



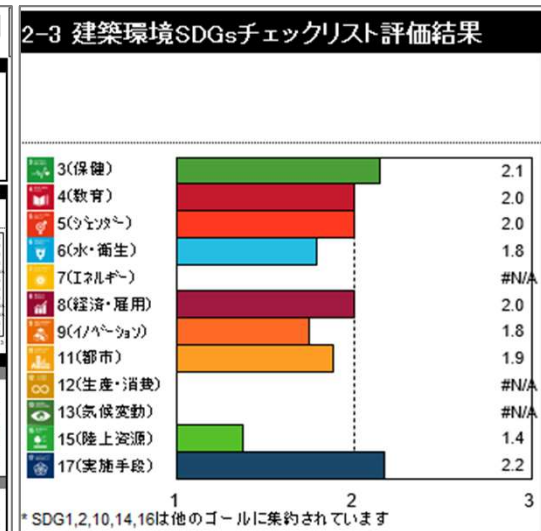
不動産関連評価制度（CASBEE-建築）

- CASBEE-建築（新築）は、建築物の新築時における設計内容に基づいて評価するツールである、戸建住宅を除く建築物一般に適用することが可能。
- 2021年には、「CASBEE-不動産」と同様にSDGsに対応したチェックリストが追加された。

概要

- CASBEE-建築（新築）は、建築物の新築時における設計内容に基づいて評価するツールである、戸建住宅を除く建築物一般に適用することが可能。
- 竣工前の評価及び竣工後の評価（竣工時の設計図書に基づく。竣工後3年まで適用することが可能）に使用可能。
- 2021年には、「CASBEE-建築（新築）」・「CASBEE-戸建（新築）」・「CASBEE-不動産」にて、SDGsに対応したチェックリストが追加された。

評価結果イメージ



● 「CASBEE－不動産」・「CASBEE－建築」のSDGsに紐づくチェックリストでは、各評価項目がどのような社会課題に寄与するかが明確に表現されている。

評価項目（例）



- ・ 快適な室温を確保する
- ・ 適切な換気対策をする
- ・ 適切な温度管理をする
- ・ 室内の空気質について対策する



- ・ エネルギー使用量を削減する
- ・ 省エネ性能の高い設備機器・システムを採用する
- ・ 創エネに取り組む



- ・ 地域資源の活用に取り組む
- ・ 建築躯体などを継続して利用する



- ・ 家庭の学習スペースを整える
- ・ すべての人が学習を受けられる環境を整える



- ・ 知的生産性を高める場を創る
- ・ 快適な室温を確保する
- ・ リフレッシュスペースを確保する



- ・ カーボンニュートラルに向けて取り組む
- ・ 周辺の熱的影響を低減する



- ・ 家事負担を軽減する子育て・介護などの負担を軽減する
- ・ バリアフリー対策を施す
- ・ LGBTに配慮する



- ・ コミュニケーションスペースを確保する
- ・ レジリエントデザインの導入



- ・ 敷地内を積極的に緑化する
- ・ 持続可能な森林から木材を調達する



- ・ 水回りの衛生を維持する
- ・ 給排水設置を維持管理する



- ・ 交通負荷を抑える
- ・ 敷地のハザードを確認する
- ・ 防犯対策を施す



- ・ 持続可能な生産体制の整った建材等の調達に取り組む
- ・ 良好なパートナーシップ

環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度。①対象物件の環境性能のみならず、テナント利用者の快適性、防災・防犯等のリスクマネジメント、周辺環境・コミュニティへの配慮、ステークホルダーとの協業等を含めた総合的な評価に基づく認証であること、②不動産事業者に加えて、投資家も含めた多様なステークホルダー間での実務的なコミュニケーションに利用できるツールであることが大きな特徴である。

DBJ Green Building認証の概要

- 対象はオフィスビル、物流センター、商業施設、共同住宅。
- Green Buildingの性能・特徴を整理したうえで環境性能に合わせて様々なステークホルダーからの要請に応じた取り組みも踏まえ、総合的に評価を行う。
 - ✓ テナントが魅力的に感じる利便性や快適性という利用者の視点
 - ✓ 防災、防犯、省エネ等についてのテナント連携、地域とのかかわり等オペレーション面も評価
- 具体的なスコアリングの際には、環境・社会への配慮がなされた不動産が有する特徴を①建物の環境性能、②利用者の快適性、③危機に対する対応力、④多様性・周辺環境への配慮、⑤ステークホルダーとの協働の5つの分野で評価。その中でも特に優れた取り組みに対してはイノベーションポイントが付与される。
- 評価の結果、「環境・社会への配慮」がなされたと認められたビルに対しては、5段階の認証を付与する。
- 竣工以前の物件についても開発計画を基にスコアリングを行い、「プラン認証」としての認証が取得可能。年1回のモニタリングに際して、設備の改修やオペレーションの改善等による積極的な取り組みを通じて認証の格上げも可能。

出所：DBJ Green Building HP
DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証の流れ



DBJ Green Building認証評点ランクと基準（改定版）

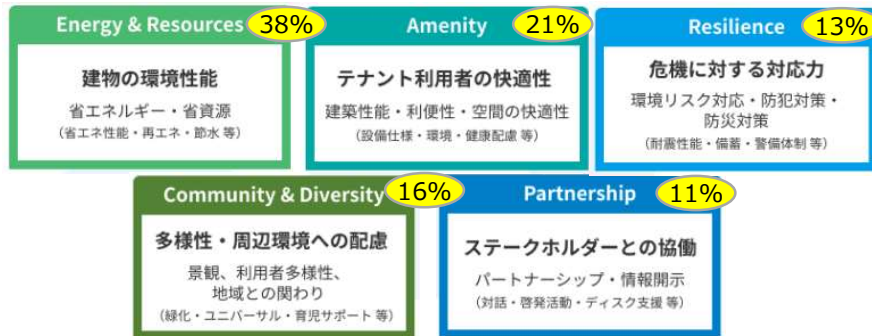
評価	基準	認証水準*を超える集合体
★★★★	国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 10%
★★★★	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 30%
★★★	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 60%
★★	優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 85%
★	十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物	上位 100%

*本制度の認証水準は、「環境・社会への配慮」において国内収益不動産全体の上位約 20%を評価対象と想定。

- 5つのカテゴリの中でS分野に關係する項目としてテナント利用者の快適性、危機に対する対応力、多様性・周辺環境への配慮などがある。

DBJ Green Buildingスコアリングモデル

※黄色楕円の%：配点割合



- 通常設問73問とイノベーション設問12問の合計85問（合計300点満点）で構成。内容の特性上、個別の建物クラスに具体的な設問を設定していない場合もあり。
- 記入上のポイントを示したマニュアルもHPで開示されている。

2019年スコアリングシートv1.5（拡大・抜粋）

設問番号	テーマ	カテゴリ	サブカテゴリ	設問ポイント	オフィス	リテール（商業）	ロジ（物流）	レジ（住宅）
30	Amenity	利便性・快適性	環境	近隣環境の充実	以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上 ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設が1つ以上 ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上（児童遊園は除く）。	対象物件の半径1km圏内のエリアにおける夜間人口が、① 20,000人以上、もしくは②30,000人以上である	以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上 ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設が1つ以上 ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上（児童遊園は除く）。	以下を1つ満たせば①、2つ満たせば②、3つ満たせば③とする ・徒歩10分圏内に複合商業施設、もしくは商店街が1つ以上 ・徒歩10分圏内にスポーツ&レジャー施設が1つ以上 ・徒歩10分圏内に地域住民全員の利用を対象として整備された緑地公園が1つ以上（児童遊園は除く）。 ・徒歩5分圏内にコンビニエンスストアまたはATMまたは郵便局が1つ以上。
51	Community & Diversity	利用者多様性への配慮	ハード対応	子供関連設備の整備	建物所有者・運営者としてテナント従業員の子育てを支援する取り組みを行っている(Ex.保育園の誘致、近隣保育園の紹介等)。	おもむつ交換台、ベビーチェア、授乳室の全てが整備されており、かつ子供トイレ、キッズルーム、ベビー休憩室のうち1つ以上設置されている。	建物所有者・運営者としてテナント従業員の子育てを支援する取り組みを行っている(Ex.保育園の誘致、近隣保育園の紹介等)。	建物所有者・運営者として入居者の子育てを支援する取り組みを行っている(Ex.保育園の誘致、近隣保育園の紹介等)、または、子供関連設備を整備している(Ex.キッズルーム等)。

出所：DBJ Green Building HP、DBJ Green Building認証、DBJ HP「DBJ Green Building認証とは」

- 「WELL」(WELL Building Standard) は、**人々の健康や快適性に着目した建築物の評価システム**であり、公益法人IWBI*が開発・管理しGBCI**が認証業務を担っている。ウェルビーイングに影響を与える機能について、10のコンセプトに基づき書類審査と現地審査を行い、獲得スコアにより4段階で認証する。

*International WELL Building Institute
 ** Green Business Certification Inc.

WELL Building Standardの概要

- 人々の健康とウェルネスに焦点を当て建築の環境性能を評価するシステム。ウェルビーイング（身体的、精神的、社会的に良好であること）に関連するさまざまな機能をパフォーマンスベースで測定・評価・認証する。
- 2014年10月発表のv1、2018年5月発表のv2pilotを経て、2020年9月15日に最新版であるWELL v2が発表された。
- 評価項目として、空気、水、食物などの10のコンセプトをベースに合計117の必須・加点項目が設置され、その下にパートと呼ばれる具体的要件が示されている。
- 審査は書類審査に加えて空気質・水質・光・音・温熱感指標の環境測定などの現地審査も行われる。
- 必須項目 (Precondition) を満たし、必要数の加点項目 (Optimization) を取得することで認証が付与される。
- 得点に応じてブロンズ・シルバー・ゴールド・プラチナの4段階で認証される。有効期限は3年間で、継続には再認証が必要である。
- テナントビルの共用部分を主対象とする場合「WELL core」と呼ばれテナントビルの特性を考慮した項目が付加される。

出所 : Green Building Japan

WELL Building Standardの10のコンセプト



WELL Building Standard の得点別認証レベル

WELL プロジェクト

WELL Platinum	80-110 points
WELL Gold	60-79 points
WELL Silver	50-59 points
WELL Bronze	40-49 points

WELL Core プロジェクト

WELL Core Platinum	80-110 points
WELL Core Gold	60-79 points
WELL Core Silver	50-59 points
WELL Core Bronze	40-49 points

- 評価項目として、空気、水、食物などの10のコンセプトをベースに合計117の必須・加点項目が設置されている。
- 具体的に加点項目として多様性と包摂、アクセシビリティとユニバーサルデザイン、ストレス管理などがある。

WELL Building Standardの評価項目

評価コンセプト	必須項目	加点項目	評価コンセプト	必須項目	加点項目
AIR 空気	1. 空気質 2. 禁煙環境 3. 換気的设计 4. 建設段階の汚染管理	5. 空気質の向上 6. 換気的设计の強化 7. 開閉可能な窓 8. 空気質のモニタリングと啓発 9. 汚染侵入管理 10. 燃焼の最小化 11. 発生源分離 12. 空気ろ過 13. 給気の強化 14. 微生物やカビの抑制	Sound 音	1. 音響マッピング 2. 最大騒音レベル 3. 遮音壁 4. 残響時間 5. 吸音性能のある仕上げ	6. 最低限の暗騒音 7.β. 衝撃音の管理 8.β. 音響機器の強化
Water 水	1. 水質 2. 飲料水の水質 3. 基本的な水質管理	4. 水質の向上 5. 飲料水の水質管理 6. 飲料水摂取の促進 7. 湿度の管理 8. 衛生に対するサポート 9.β. 敷地内の非飲用水再利用	Materials 材料	1. 材料の制限 2. 室内の有害材料の管理 3. クロム銅ヒ素系木材防腐剤と鉛の管理	4. 敷地の浄化 5. さらなる材料の制限 6. 揮発性化合物の制限 7. 材料の透明性 8. 材料の最適化 9. 廃棄物の管理 10. 有害生物管理と殺虫剤使用 11. 清掃用品と清掃手順 12.β. 接触の削減
Nourishment 食物	1. 果物と野菜 2. 栄養の透明性	3. 精製成分 4. 食品広告 5. 人工的な原材料 6. 一人前の分量 7. 栄養教育 8. 心豊かな食卓 9. 特別食 10. 食品の準備 11. 責任ある食品調達 12. 食品生産 13. 地元の食品環境 14.β. レッドミートと加工肉	Mind こころ	1. メンタルヘルスの促進 2. 自然と場	3. メンタルヘルスサービス 4. メンタルヘルスに関する教育 5. ストレス管理 6. 回復の機会 7. 回復のためのスペース 8. 回復プログラム 9. さらなる自然へのアクセス 10. 喫煙の中止 11. 薬物使用に関するサービス
Light 光	1. 光暴露 2. ビジュアル照明デザイン	3. サーカディアン照明デザイン 4. 人工照明のグレア制御 5. 屋光の設計戦略 6. 屋光のシミュレーション 7. 視覚のバランス 8. 人工照明の質 9.β. 入居者による照明制御	Community コミュニティ	1. 健康とウェルネスの促進 2. 統合的なデザイン 3. 緊急時のための準備 4. 入居者調査	5. さらなる入居者調査 6. 保健サービスと給付 7. 健康とウェルネスのさらなる促進 8. 新生児の両親に対する支援 9. 新生児の母親に対する支援 10. 家族支援 11. 市民参加 12. 多様性と包摂 13. アクセシビリティとユニバーサルデザイン 14. 緊急時の対応機器 15.β. 緊急時のレジリエンス 16.β. アフォーダブルな住居 17.β. 責任ある労働力の実践
Movement 運動	1. アクティブな建物とコミュニティ 2. 人間工学に配慮したワークステーションのデザイン	3. 移動空間のネットワーク 4. アクティブ運動のための施設 5. 敷地の計画と選択 6. 運動の機会 7. アクティブな家具 8. 運動スペースと器具 9. 運動の促進 10. 自己モニタリング 11.β. 人間工学のプログラム	Innovation イノベーション	1. WELL のイノベーション 2. WELL AP の参加 3. WELL 教育	4. ウェルネスへの入口 5. グリーンビルディング評価システム
Thermal Comfort 温熱快適性	1. 温熱性能	2. 温熱快適性の検証 3. 温度ゾーニング 4. 個別の温度制御 5. 輻射による温熱快適性 6. 温熱快適性モニタリング 7. 湿度制御 8.β. さらなる開閉可能な窓 9. 屋外の温熱快適性			

出所 : Green Building Japan

不動産関連評価制度（GRESB）

- S分野に関係する項目として従業員、サプライヤー、テナント、地域社会へのエンゲージメントに基づき評価している。

GRESB評価項目

分類	分類の説明	評価項目
マネジメント	企業の戦略、リーダーシップ、規定、社内手続、リスクマネジメント、ステークホルダーとの関わり等、全社レベルでの取組みに関する項目	ESG課題に対する経営者のコミットメント
		ESG課題の意思決定プロセス
		ESG関連の社内規定
		ESGレポート・開示
		ESG関連リスクマネジメント
		ステークホルダーエンゲージメント/従業員
		ステークホルダーエンゲージメント/サプライヤー
パフォーマンス	企業の資産ポートフォリオレベルごとのパフォーマンスの情報を測定、不動産会社や不動産ファンドなど運用資産を保有する企業向けの項目	リスク評価
		効率性の測定
		(環境) ターゲット指標
		テナント及び地域社会/テナント
		テナント及び地域社会/地域社会
		エネルギー
		温室効果ガス
		水使用量
		廃棄物
		データモニタリングとレビュー
		ビル等施設の第三者機関からの認証
ディベロップメント	設計、施工、改修中のESG課題への取組を測定、ディベロップメント及び開発中のプロジェクトに投資するファンドマネージャー向けの項目	ESG要件
		建築資材
		ビル等施設の第三者機関からの認証
		エネルギー
		水使用量
		廃棄物
		ステークホルダーエンゲージメント/保健衛生、安全、福利厚生
		ステークホルダーエンゲージメント/サプライチェーン
		ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト

- GRESBの不動産評価は、既存物件の運用が主のリアルエステート評価と、新規開発が主のディベロップメント評価に分かれる。採点基準は下記参照。



※ 黄色はGRESBが社会（S）の分野とみなしている評価項目。

分類	評価項目	評価項目（詳細）
マネジメント	ステークホルダーエンゲージメント/従業員	従業員トレーニング、従業員満足度調査、従業員の健康・ウェルビーイング、従業員安全指標、インクルージョン&ダイバーシティ、等
	ステークホルダーエンゲージメント/サプライヤー	サプライチェーンエンゲージメント、プロパティ/アセットマネージャーのモニタリング、外部サプライヤー/サービスプロバイダーのモニタリング、ステークホルダーの苦情処理、等
パフォーマンス	テナント及び地域社会/テナント	テナントエンゲージメント、テナント満足度調査、テナント向けの設備・改修プログラム、リース契約におけるESG固有の要件（グリーンリース）、テナントの健康・ウェルビーイング
	テナント及び地域社会/地域社会	地域社会エンゲージメント、地域社会への影響のモニタリング（住宅価格、犯罪レベル、地元の収入、地元の雇用創出等）
ディベロップメント	ステークホルダーエンゲージメント/保健衛生、安全、福利厚生	健康に関する措置（健康影響評価等）、オンサイト（現地）の安全性、安全に関する指標（個人用保護/救命設備、トレーニングカリキュラム等）、等
	ステークホルダーエンゲージメント/サプライチェーン	請負業者のESG要件（コミュニティ・エンゲージメント、人権、労働安全、労働基準と労働条件等）、請負業者のモニタリング
	ステークホルダーエンゲージメント/地域社会へのインパクト	地域社会エンゲージメント、地域社会への影響評価（住宅価格、犯罪レベル、地元の収入、地元の雇用創出等）、事前の潜在的かつ社会経済的な影響評価（リスク軽減計画の策定と実施、迷惑/混乱のリスクの特定、利害関係者と影響を受けるグループの特定等）

● まちなかの居心地の良さを測る指標 (案) は、国土交通省都市局により作成された、歩きながらまちなかの状況を簡易に現状把握し、居心地の良いまちなかの形成には何が必要なのかといった改善点を発掘することを目的に作成されたツールである。

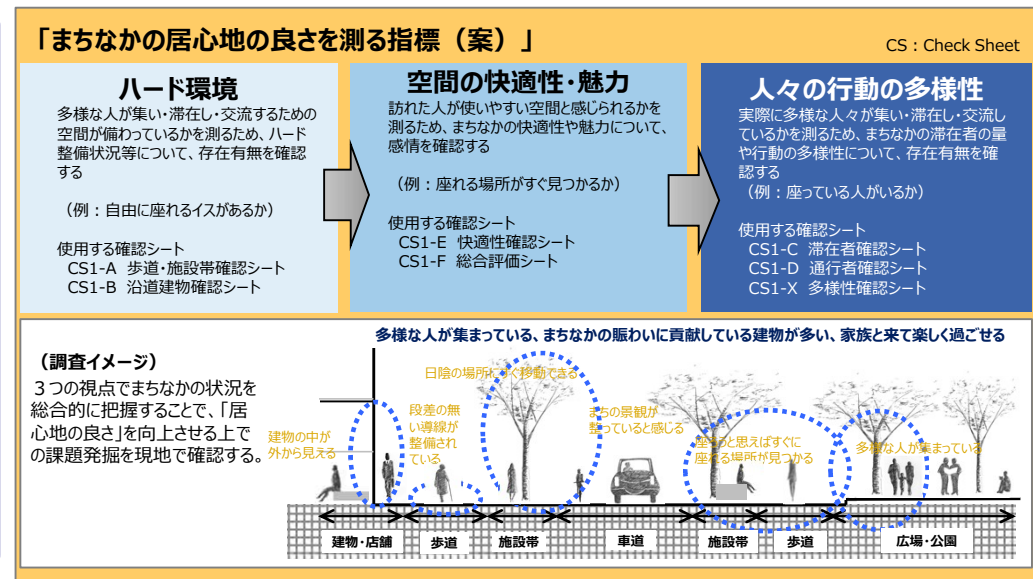
まちなかの居心地の良さを測る指標 (案) 概要

- 主に地方公共団体が「私たちのまちは、どれくらい居心地が良く歩きたくなるまちなかなのか」を測るために利用する想定で作成されている。
- 具体的には、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかにおいては、多様な人材が集い、滞在し、交流することを目的としている。そのため、まちなかの「居心地の良さ」を測るため、本指標は滞在者をはじめとする人々の行動の多様性を把握することに重きを置いた構成としている。
- 本指標では、調査内容は「ハード環境 (歩道・施設帯や沿道建物・広場・公園)」、「空間の快適性・魅力」、「人々の行動の多様性※」となっている。

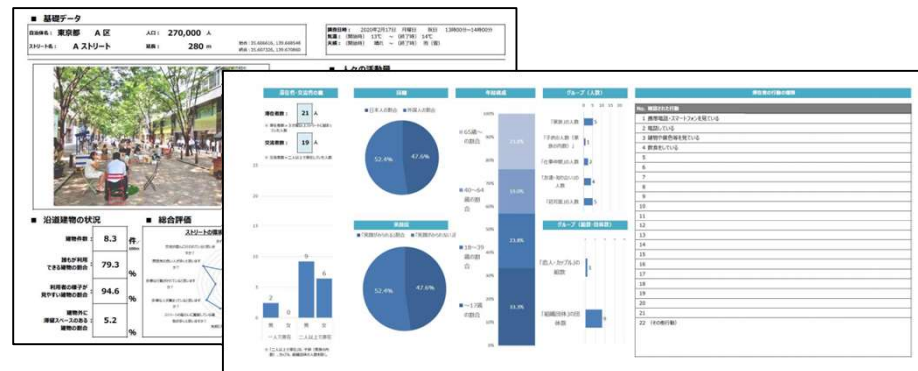
※本指標で最も重要視する項目

出所：国土交通省都市局HP

指標の構成要素



分析イメージ



● 調査票は「広場・公園」、「ストリート」に分かれており、それぞれ7テーマ (A~F,X) に分かれて構成されている。

CS 1-A 歩道・施設帯確認シート

No.	大項目	小項目
1	歩きやすさ	通行の妨げになるような植物の枝葉がない
2		自転車レーンと歩道が分かれている
3		車道と歩道が分かれている (例：自動車、バイク等が通れない場合も含む)
4		車両進入防止設備が整備されている (例：縁石等により、自転車が通れない場合も含む)
5		道路の表面：アスファルト以外の素材が整備されている (例：ブロック、樹脂系混合物、木材、芝生等も含む)
6		路肩の無い導線が整備されている (例：車椅子でスムーズに移動できる等)
7		夜間照明設備が整備されている
8		歩行空間に建物等への車両進入口が設けられていない
9		歩行中に足を止められる交差通路がない
10		建物外設置物 (椅子・販売物等) の設置可能範囲が明確にされている
11	アクセスのしやすさ	エリアの情報案内板が整備されている
12		外国語の案内板が整備されている
13		近くに誰にでも使える駐輪場がある (例：無料・有料含む、月極は対象外)
14		近くに誰にでも使える駐車場がある (例：無料・有料含む、月極は対象外)
15		近くに公共交通 (駅、バス停) がある
16	滞在のしやすさ	気軽に座れる段差がある (例：イス以外で腰をかける段差・階段等)
17		自由に座れるイスがある
18		自由に使える机がある
19		扇風機が取り付けられている (例：ミスト、送風機等)
20		水の流れが設けられている (例：噴水、カスケード、せせらぎ等)
21		音楽が流れている (例：建物からの音楽、設置スピーカーからの放送等を含む)
22		迷惑行為に対し注意する人がいる (例：道路管理者、警備員、警察官等)
23		汚物を扱われる場所がある (例：サービス施設、コインロッカー等)
24		日陰となる場所が設けられている (例：屋根や庇、緑陰がある)
25		日陰の移動がある (例：屋根や庇、緑陰が連続し、日にあたりず道なりに移動できる)
26	公衆トイレが設けられている (トイレの位置に関する標識の確認)	
27	自動販売機が設けられている	
28	ゴミ箱が設けられている	
29	地面にゴミがない	
30	喫煙場所が設け (分け) られている	
31	景観・雰囲気	空中に電線がない
32		錆び・破れ・落書き等がある広告物や看板がない
33		植物が設けられている (例：花壇、街路樹、装飾が施されている)
34		装飾・イルミネーション、デコレーション等

CS 1-E 快適性確認シート

No.	大項目	小項目
1	歩きやすさ	人や物などを横に避けながら歩く必要がない (例：自転車を含む)
2		自動車、バイクを気にかけて歩かなくてよい
3		つまづくことがない
4		スーツケースを転がしていても不快に感じない
5		自分のペースで立ち止まらずにずっと歩ける
6		夜一人で歩いても不安にならない
7	アクセスのしやすさ	携帯電話・スマートフォンを使わなくても目的地まで迷わずに行ける
8		自転車を気軽にとめられる場所が近くに見つかる
9		自動車、バイクを気軽にとめられる場所が近くに見つかる
10		公共交通機関 (駅、バス停) が近くに見つかる
11	滞在のしやすさ	座ろうと思えばすぐに座れる場所が見つかる
12		パソコン作業ができる場所がすぐに見つかる
13		他人に気にせず、会話できる場所がすぐに見つかる
14		体感温度による不快感がない (例：暑さ・寒さ、日差し、風等)
15		空気環境による不快感がない (例：悪臭、排気ガス、花粉、ほこり等)
16		音による不快感がない (例：騒音、車の通行音、建物からの音楽等)
17		他者の行動により不快に感じない (例：営業活動、勧誘、車の通行等を含む)
18		動物や虫の行動により不快に感じない (例：鳩、犬、猫、アリ、蚊等)
19		荷物を気にせず滞在できる (例：預けられる、自分の近くに気軽に置いておける等)
20		日陰の場所にすぐに移動できる
21	トイレにいつでも思えばすぐに行ける	
22	飲み物を買おうと思えばすぐに見える	
23	ゴミを捨てる場所がすぐに見つかる	
24	たばこを吸える場所がすぐ見つかる	
25	景観・雰囲気	不快に感じる広告物や看板がない
26		まちの景観が整っていると感じる
27		自然景観が良いと感じる
28		まちの雰囲気を良くする工夫を感じる (例：イルミネーション、デコレーション等)
29		良い香りがする (例：食べ物、アロマ、花の香り等)
30		心地よい音が聞こえてくる (例：音楽、自然音を含む)
31	建物の多様性・雰囲気	不快に感じる建物がない (駐車場等を含む)
32		歴史・伝統を感じる建物がある
33		デザインに工夫を感じる建物がある (色・形・素材)
34		賑わっているお店がある (例：屋台、キッチンカーを含む)
35		オシャレだと感じるお店がある (例：高級感のあるお店等)
36		こだわりのあるお店がある (例：个性的なお店等)
37		伝統的なお店がある (例：老舗等)
38		子供連れでも入りやすいお店がある
39	人の交流・雰囲気	注文・会計以外でお店の人と喋っている人がいるようにみえる
40		滞在者同士の距離が近いと感じる
41		話しかけやすそうな人がいる
42		面白いと感じる人がいる
43		オシャレだと感じる人がいる
44		楽しそうにしている人が多いと感じる

- 「LEED」（Leadership in Energy & Environmental Design）は、米国の非営利団体USGBC*が開発・運用し、GBCI**が認証の審査を行っているビルト・エンバイロメント(建築や都市の環境)の環境性能評価システムである。コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に良い影響を与え、再生可能なグリーンエネルギーを促進する建築物を認証するシステムである

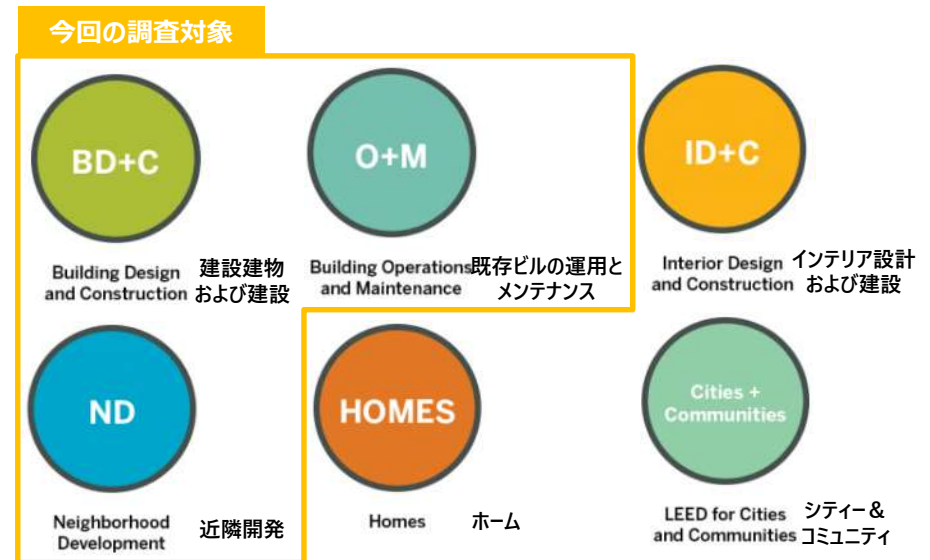
*U.S. Green Building Council

** Green Business Certification Inc.

LEEDの概要

- 「LEED」（Leadership in Energy & Environmental Design）は省エネと環境に配慮した建物・敷地利用を評価する手法である。
- LEEDは「省エネルギーや水などの省資源を含めた総合的な環境性能」に対して評価するシステムで、対象別に5つの認証システムが整備されている。運営組織が同一の「WELL Building Standard」は人の健康・ウェルネスとの関係に焦点を当てているという違いがある。
- LEEDの取得には、必須条件（Prerequisite）を満たし、選択項目のポイント（Credit Points）を選んで取得することが必要である。
- 得点に応じて標準認証・シルバー・ゴールド・プラチナの認証レベルが付与される。

LEED認証の6つの種類



LEED 得点別の認証レベル



不動産関連評価制度（LEED ND: Neighborhood Development）

- 5つのテーマに分かれており、参加型コミュニティの促進や地産食品等、S分野に係る評価項目も含まれている。

LEED ND評価項目

クレジット：選択項目

スマートな立地選択と連携

- 必須条件 スマートな立地選択
- 必須条件 絶滅危惧種と生態系の保全
- 必須条件 湿地と水域の保全
- 必須条件 農地の保全
- 必須条件 氾濫原回避
- クレジット 好ましい立地選択
- クレジット ブラウンフィールドの浄化
- クレジット 十分な交通機関へのアクセス
- クレジット 自転車用施設
- クレジット 職住近接
- クレジット 急傾斜地の保護
- クレジット 生物生息地、湿地、水域を保護する敷地計画
- クレジット 生物生息地、湿地、水域の復元
- クレジット 生物生息地、湿地、水域の長期保護管理計画

グリーンなインフラと建物

- 必須条件 グリーンビルディング認証建物
- 必須条件 最低限求められる建物エネルギー性能
- 必須条件 屋内の水使用量削減
- 必須条件 建設活動での汚染防止
- クレジット 複数のグリーンビルディング認証建物
- クレジット 建物エネルギー性能の最適化
- クレジット 屋内の水使用量削減
- クレジット 屋外の水使用量削減
- クレジット 建物のリユース
- クレジット 歴史的資産の保全と適切な再利用
- クレジット 最小限の敷地改変
- クレジット 雨水管理
- クレジット ヒートアイランド現象の低減
- クレジット 太陽方位
- クレジット 再生可能エネルギーの創出
- クレジット 地域冷暖房
- クレジット インフラのエネルギー効率性
- クレジット 排水管理
- クレジット インフラ敷設におけるリサイクル・リユース材料活用
- クレジット 固形廃棄物管理
- クレジット 光害の低減

革新性と設計プロセス

- クレジット 革新性
- クレジット LEED® 認定プロフェッショナル

近隣街区のパターンとデザイン

- 必須条件 ウォークアブル・ストリート
- 必須条件 コンパクトな開発
- 必須条件 地域に連係し開かれたコミュニティ
- クレジット ウォークアブル・ストリート
- クレジット コンパクトな開発
- クレジット 多様性のある近隣街区
- クレジット 住宅のタイプとアフォーダビリティ
- クレジット 駐車場面積の削減
- クレジット 地域に連係し開かれたコミュニティ
- クレジット 交通機関付帯施設
- クレジット 交通需要マネジメント
- クレジット 公共施設へのアクセス性
- クレジット リクリエーション施設へのアクセス性
- クレジット ビジタビリティとユニバーサルデザイン
- クレジット 参加型コミュニティの促進
- クレジット 地産食品
- クレジット 並木と日陰のある街路
- クレジット 近隣街区の学校

地域での重要項目クレジット

- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義
- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義
- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義
- クレジット 地域における重要項目クレジット：地域での定義

不動産関連評価制度 (LEED BD+C: Building Design and Construction)

● 9つのテーマに分かれており、住民の健康に影響のある事象や交通アクセスに係る評価項目も含まれている。

LEED BD+C 評価項目

クレジット：選択項目

統合プロセス

- 必須条件 統合的なプロジェクトの計画と設計
- クレジット 統合プロセス

立地と交通

- クレジット LEED-ND 内の立地
- クレジット センシティブな土地の保護
- クレジット 優先度の高い敷地
- クレジット 周辺密度と利用の多様性
- クレジット 十分な交通機関へのアクセス
- クレジット 自転車用施設
- クレジット 駐車場面積の削減
- クレジット 環境配慮型自動車

持続可能な敷地

- 必須条件 建設活動での汚染防止
- 必須条件 環境面の敷地評価
- クレジット 敷地評価
- クレジット 敷地開発 - 生息地の保護や復元
- クレジット オープンスペース
- クレジット 雨水管理
- クレジット ヒートアイランド現象の低減
- クレジット 光害の低減
- クレジット 敷地マスタープラン
- クレジット テナント部分の設計と施工のガイドライン
- クレジット レスパイトプレイス
- クレジット 外部への直接アクセス
- クレジット 施設の連携使用

水の効率的利用

- 必須条件 屋外の水使用量削減
- 必須条件 屋内の水使用量削減
- 必須条件 建物レベルの水量測定
- クレジット 屋外の水使用量削減
- クレジット 屋内の水使用量削減
- クレジット クーリングタワーの水使用
- クレジット 水量測定

エネルギーと大気

- 必須条件 基本コミッショニングと検証
- 必須条件 最低限求められるエネルギー性能
- 必須条件 建物レベルのエネルギー計測
- 必須条件 基本的な冷媒管理
- クレジット 拡張コミッショニング
- クレジット エネルギー性能の最適化
- クレジット 高度なエネルギー計測
- クレジット デマンドレスポンス
- クレジット 再生可能エネルギーの創出
- クレジット 冷媒管理の強化
- クレジット グリーン電力とカーボンオフセット

革新性

- クレジット 革新性
- クレジット LEED 認定プロフェッショナル

地域での重要項目

- クレジット 地域での重要項目

材料と資源

- 必須条件 リサイクル可能資源の収集と保管
- 必須条件 建設および解体廃棄物の管理計画
- 必須条件 PBT 原料削減 - 水銀
- クレジット 建物のライフサイクル環境負荷低減
- クレジット 建材の情報開示と最適化 - 製品の環境情報の明示
- クレジット 建材の情報開示と最適化 - 原料の採取
- クレジット 建材の情報開示と最適化 - 材料の成分
- クレジット PBT 原料削減 - 水銀
- クレジット PBT 原料削減 - 鉛、カドミウム、銅
- クレジット 家具と医療用備品
- クレジット 可変性のための設計
- クレジット 建設および解体廃棄物の管理

室内環境品質

- 必須条件 最低限求められる室内空気質性能
- 必須条件 環境中のタバコ煙の管理
- 必須条件 最低限求められる音響性能
- クレジット 室内空気質計画の強化
- クレジット 低放散材料
- クレジット 建設時の室内空気質管理計画
- クレジット 室内空気質アセスメント
- クレジット 温熱快適性
- クレジット 室内照明
- クレジット 昼光利用
- クレジット 質の高い眺望
- クレジット 音響性能

不動産関連評価制度 (LEED O+M: Building Operations and Maintenance)

 新規
追加

- 2016年に適用されてv4*では、8つのテーマに分かれており、人間の体験等、S分野に係る評価項目も含まれている。

LEED O+M評価項目 (v4)

クレジット：選択項目

立地と交通	材料と資源	エネルギーと大気
クレジット 代替交通手段 持続可能な敷地 必須条件 敷地管理ポリシー クレジット 敷地開発 - 生息地の保護や復元 クレジット 雨水管理 クレジット ヒートアイランド現象の低減 クレジット 光害の低減 クレジット 敷地管理 クレジット 敷地改善計画 クレジット 施設の連携使用 水の効率的利用 必須条件 屋内の水使用量削減 必須条件 建物レベルの水量測定 必須条件 屋外の水使用量削減 クレジット 屋内の水使用量削減 クレジット クーリングタワーの水使用 クレジット 水量測定	必須条件 日常の調達および廃棄ポリシー 必須条件 施設維持管理および改修ポリシー クレジット 調達—日用 クレジット 調達—電球 クレジット 調達-施設維持管理と改修 クレジット 固形廃棄物管理—運用中 クレジット 固形廃棄物管理—施設維持管理と改修 室内環境品質 必須条件 最低限求められる室内空気質性能 必須条件 環境中のタバコ煙の管理 必須条件 低環境負荷の清掃ポリシー クレジット 室内空気質管理プログラム クレジット 室内空気質計画の強化 クレジット 温熱快適性 クレジット 室内照明 クレジット 屋光利用と質の高い眺望 クレジット 低環境負荷の清掃—効果的清掃管理のアセスメント クレジット 低環境負荷の清掃—製品と材料 クレジット 低環境負荷の清掃—用具 クレジット 総合的有害生物管理 クレジット 使用者快適性調査	必須条件 エネルギー効率管理のベストプラクティス 必須条件 最低限求められるエネルギー性能 必須条件 建物レベルのエネルギー計測 必須条件 基本的な冷媒管理 クレジット 既存建物のコミッションング—分析 クレジット 既存建物のコミッションング—実践 クレジット 運用中のコミッションング クレジット エネルギー性能の最適化 クレジット 高度なエネルギー計測 クレジット デマンドレスポンス クレジット 再生可能エネルギーとカーボンオフセット クレジット 冷媒管理の強化 革新性 クレジット 革新性 クレジット LEED 認定プロフェッショナル 地域での重要項目 クレジット 地域での重要項目

* 現在、評価システムとしてはV4とV4.1 (建物とインテリアが対象) の2つある (V4.1詳細情報未公開)

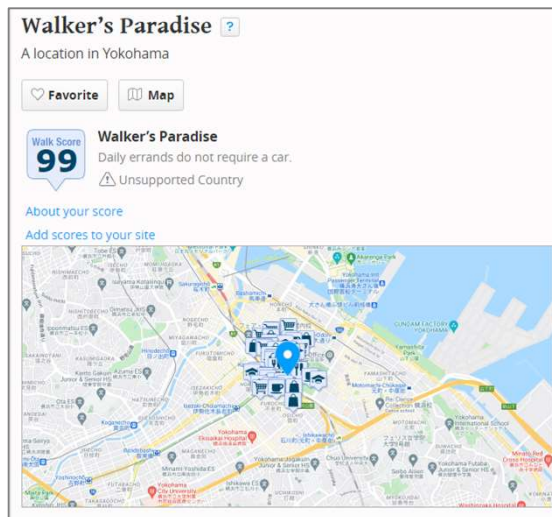
(参考) 不動産関連評価制度 (Walk Score)

- 「Walk Score」とは、1マイル(1.6km) 内に存在する施設を「歩いてアクセスできる」と定義し、その施設数を点数化 (Walk Score) するサービスである。

Walk Scoreの概要

- 「Walk Score」は、2007年に開発された各施設との距離を定量的に評価するシステムである。
- 「Walk Score」のHPにおいて、街の名前を検索するとその地域周辺のウォカブルスコアが評価される
- 日本で開発された類似指標に「Walkability Index」がある

Walk Score イメージ



出所 : Walk Score <https://www.walkscore.com/>、
GARY PIVO et al. 「THE WALKABILITY PREMIUM IN
COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENTS」

Walk Scoreが判断する施設 (例)

エンターテインメント施設



映画館

レクリエーション施設



公園

図書館

フィットネスジム

教育施設



学校

飲食店



バー

レストラン

コーヒーショップ

商店



ハードウェア関連
ショップ

食料品店

本屋

音楽関連
ショップ


薬局

不動産関連評価制度 (Fitwel)

- Fitwel は、The Center for Active Design (CfAD、アメリカ) がその建物が、建物を利用する人の健康性を評価認証するシステム。米国連邦政府調達局 (GSA) と疾病管理予防センター (CDC) が主導して 2017 年に開発した。認証結果は 3 段階の星マークでランキングされる。
- 評価項目としてロケーション、建物へのアクセスや屋内外の環境、緊急時の対策などが設けられている。

Fitwel 評価項目 (抜粋・仮訳)

- セクターに応じて配点や加対象が設定されており、評価項目は 12 の大項目により構成されている。(①ロケーション、②建物へのアクセス、③屋外スペース、④エントランスや1階、⑤階段、⑥屋内環境、⑦ワークスペース、⑧共有スペース、⑨給水、⑩フードサービス、⑪自販機、⑫緊急時の準備)



スコアリングシート (原文英語)

①ロケーション	②建物へのアクセス	③屋外スペース	④エントランス	⑤階段	⑥屋内環境
<ul style="list-style-type: none"> Walkability 停留所までの距離 	<ul style="list-style-type: none"> 交通機関への歩行者ルート アメニティへの歩行者ルート 通勤調査 駐輪場 等 	<ul style="list-style-type: none"> オープンスペースへの近接性 屋外スペースアメニティ ウォーキング・トレイル 屋外フィットネスエリア 等 	<ul style="list-style-type: none"> 主要歩行者用入り口 玄関アメニティ 安全な入退出照明 エントランス設備等 	<ul style="list-style-type: none"> 階段へのアクセス 階段の位置 階段設計 階段の案内 等 	<ul style="list-style-type: none"> たばこや煙が無い環境 アスベスト対策 屋内空気品質ポリシー 室内空気品質試験 等
⑦ワークスペース	⑧共有スペース	⑨給水	⑩フードサービス	⑪自販機	⑫緊急時の準備
<ul style="list-style-type: none"> 自然光利用 自然へのアクセス ワークステーション 日陰 窓 防カビ材 熱制御 等 	<ul style="list-style-type: none"> 窓 手洗いサイン 定期的な清掃手順の確立 静かな部屋 授乳室 多目的ルーム 等 	<ul style="list-style-type: none"> 給水へのアクセス 給水ボトル補充場所 水質 	<ul style="list-style-type: none"> 健康食品店 健康食品・飲料に係る施策 無料給水へのアクセス 等 	<ul style="list-style-type: none"> 自動販売機・スナックバー 水道 等 	<ul style="list-style-type: none"> 防災計画 AED 等

不動産関連評価制度（SITES）

- SITES（Sustainable SITES Initiative）は、米国の非営利団体USGBC*が開発し、GBCIが審査・認証を行う施工、運用、管理段階まで、プロジェクト全体が評価対象とする認証制度である。
- 評価の視点も、生物多様性保全、水資源保全、省エネルギー、資源循環、ヒートアイランド現象緩和、健康増進、教育など極めて多面的である。

SITESの概要

- ランドスケープに特化した、Sustainable SITES Initiative（略称：SITES）は、USGBCが制度設計をし、GBCIが審査をする評価認証プログラムである。v2からは米国外での適用も可能である。
- 特に**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デザインされ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る。
- SITES v2は10のセクションから構成される。各セクションの中に必須項目と加点項目があり（一部セクションは必須項目なし）、必須項目18項目をすべて満たした上で、加点項目48項目の合計得点により認証ランクが決定される。
- 認証ランクは、認証（Certified）、シルバー（Silver）、ゴールド（Gold）、プラチナ（Platinum）の4段階があり、それぞれ、70、85、100、135点以上の得点が必要。
- SITES v2は計画の初期段階から設計、施工、運用、管理段階まで、プロジェクト全体が評価対象。評価の視点も、**生物多様性保全、水資源保全、省エネルギー、資源循環、ヒートアイランド現象緩和、健康増進、教育など極めて多面的**であることから、認証取得あるいは高ランクの認証のためには、ある一点への配慮ではなく、多面的な配慮が必要。

SITESの認証制度の概要

- 評価内容は10のセクションから成る。

1	敷地のコンテキスト
2	設計前のアセスメントと計画
3	デザイナー-水
4	デザイナー-土壌と植生
5	デザイナー-材料選定
6	デザイナー-人の健康とウェルビーイング
7	建設
8	運用と維持管理
9	教育と運用実績のモニタリング
10	革新的取組みと模範的パフォーマンス

不動産関連評価制度 (SITES)

- 主に「デザイナー人の健康とウェルビーイング」にてS分野に対する影響を評価している。

敷地のコンテキスト

農地での開発の制限
 氾濫原の機能の保護
 水生生態系の保全
 絶滅危惧種の生息地の保護

劣化した敷地の再開発
 既存の開発地域内にプロジェクトを配置
 マルチモーダル・トランジットネットワークへの接続

設計前のアセスメントと計画

統合的な設計プロセスの使用
 設計前の敷地評価
 VSPZの指定と伝達
 ユーザーとステークホルダーの参加

デザイナー水

敷地内の降水量の管理
 景観のための灌漑用水使用量の削減
 ベースラインを超える降水量の管理
 屋外での水使用量の削減

デザイナー土壌と植生

農地での開発の制限
 氾濫原の機能の保護
 水生生態系の保全

絶滅危惧種の生息地の保護

劣化した敷地の再開発
 既存の開発地域内にプロジェクトを配置
 マルチモーダル・トランジットネットワークへの接続

デザイナー材料選定

絶滅危惧種の木材を使用しない
 敷地内の構造物や舗装の維持
 適応性と分解性を考慮した設計
 塩分を含んだ材料や植物の使用

リサイクル可能な素材の使用
 地域性のある素材の使用
 責任ある原材料の採取の支援
 透明性と安全性の高い化学物質の使用
 素材製造における持続可能性の支援
 植物生産における持続可能性の支援

デザイナー人の健康とウェルビーイング

文化的、歴史的な場所の保護と維持
 サイトへのアクセス性、安全性、案内表示の最適化
 公平な土地利用の促進

精神的回復の支援

身体活動の支援
 社会とのつながりの促進
 現地での食料生産
 光害の軽減
 燃費の良いマルチモーダルな交通手段の推奨
 タバコの煙への暴露を最小限にする
 地域経済の支援

建設

持続可能な建設手法の伝達と検証
 建設時の汚染物質の管理と保持
 建設中に汚染された土壌の修復
 以前の開発で破壊された土壌の回復
 建設資材や解体資材の廃棄を回避する
 再利用可能な植生、岩石、土壌を廃棄処分しない
 建設期間中の大気環境の保護

運用と維持管理

持続可能なサイトメンテナンスの計画
 リサイクル品の保管と回収を行う
 有機物のリサイクル

殺虫剤や肥料の使用を最小限に抑える

屋外でのエネルギー消費の削減
 景観に必要な電力を再生可能エネルギーで賄う

景観維持のための大気汚染防止

運用と維持管理

サステナビリティに関する意識向上と教育の推進

ケーススタディの作成と伝達
 サイトのパフォーマンスを監視・報告する計画

革新的取組みと模範的パフォーマンス

革新的または模範的なパフォーマンス

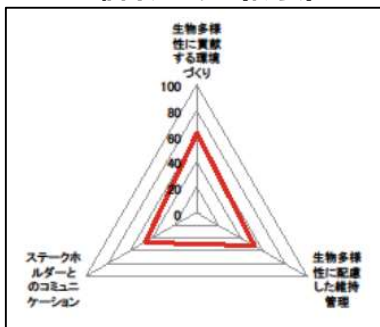
不動産関連評価制度（ABINC認証）

- ABINC認証は、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会（ABINC）が企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用などの取り組みを、第三者評価・認証するものである。
- S分野に関係する項目として地域及び専門家との連携や、事業所における人材の育成と配慮などがある。

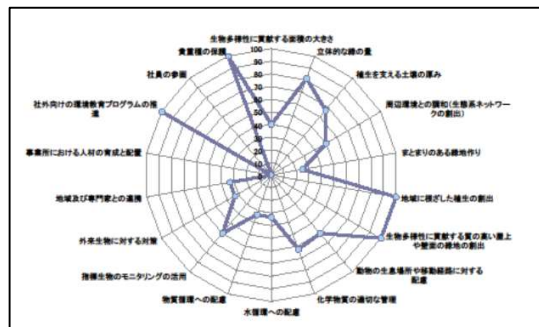
ABINC認証 概要・評価項目

- 企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用などの取り組みを、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会（ABINC）が、第三者評価・認証する。
- 評価対象は、都市域のオフィスビルや商業施設だけでなく、緑地や公園、まちづくりプロジェクト等が含まれる。
- 認証基準は、一般社団法人 企業と生物多様性イニシアティブ（JBIB）が作成した「いきもの共生事業所®推進ガイドライン」及び「土地利用通信簿®」である。
- 申請者は「申請案件に関する事前チェック」として、当該敷地の自然環境のポテンシャル、主に自然環境に関する事由での地域住民や NPO 等との係争の有無、関連行政機関の規制や指導の遵守状況等など、いきもの共生事業所認証の評価項目以外の、環境全般、社会性等について事前にチェックを行う必要がある。

評価イメージ（概要）



評価イメージ（詳細）



出所：JBIB いきもの共生事業所®推進ガイドライン（英語版サマリー）、ABINC HP

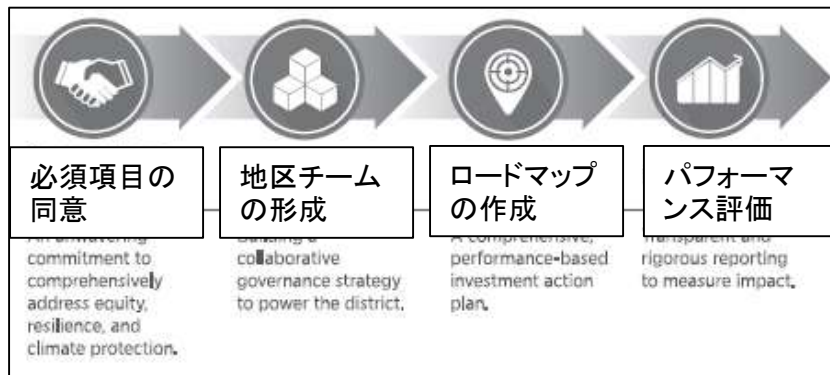
I	生物多様性に貢献する環境づくり
1	生物多様性に貢献する面積の大きさ
2	立体的な緑の量
3	まとまりある緑地づくり
4	植生を支える土地の厚み
5	周辺環境との調和(生態系ネットワークの創出)
6	地域に根差した植生の創出
7	生物多様性に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地の創出
8	動物の生息場所や移動経路に対する配慮
II	生物多様性に配慮した維持管理
9	化学物質の適切な管理
10	水循環への配慮
11	物質循環への配慮
12	指標生物のモニタリングの活用
13	外来生物に対する対策
III	ステークホルダーとのコミュニケーション
14	地域及び専門家との連携
15	事業所における人材の育成と配慮
16	社員の参画
17	社外向けの環境教育プログラムの推進
18	貴重種の保護
IV	その他の取り組み(ボーナスポイント)
19	上記項目では評価されていない、地域の希少種の保全活動や地域の生態系保全に資する整備活動、保全活動について評価する。

I - IIIの各項目に関するスコアリングシートで弱み・強みを認識し改善に向けたアクションへ繋げることが可能

- エコディストリクト認証は、住民、地権者、就業者、企業、NPO、行政を含む多様な主体の共同作業によって共有された持続性ビジョンと行動計画の策定に貢献するツールとして開発された。
- エコディストリクトの概念の定義は、「建物やインフラプロジェクトを地域社会や個人の行動と統合することによって、地区スケールで持続可能な開発を加速するための包括的な戦略」とされている。

エコディストリクトの概要

- 2016年非営利組織「EcoDistricts」から「EcoDistricts Protocol」が開発・公開された。その後も更新されている。また認証制度「EcoDistricts Certified」として運用が開始。
- 3つの必須項目「公正」「レジリエンス」「気候」、6つの優先項目「場所」「繁栄」「接続性」「健康+福祉」「生活インフラ」「資源保全」、3つの実装段階「組織化」「ロードマップ」「パフォーマンス評価」で構成される。



出所：EcoDistricts PROTOCOL version1.3

エコディストリクトの評価指標（必須項目のみ抜粋）

黄色枠内は社会(S)関連の評価項目

必須項目	例示指標	
公正	市民参加	最新の地方選挙で投票する有権者の割合
	経済的機会	失業率
		社会的支援を受けている人口の割合
	健康と福祉	早期死亡（75歳未満の死亡） メンタルヘルスが良好または優れていると報告している人口の割合
物理的環境	人口100人あたりの糖尿病患者	
	歩きやすさスコア	
	徒歩圏内の市民集会スペースの数	
レジリエンス	社会	言語能力（第二言語として英語を話す人口の割合） 最新の選挙への投票者の参加の割合
	経済	100人以上の従業員を抱える企業の割合
		貧困世帯の割合
	環境	セクターの多様性—第一次、第二次、第三次産業の労働力の割合
気候保護	環境	100年氾濫原の土地面積の割合 海面上昇の影響を受ける土地面積の割合 含水土のある土地面積の割合（液状化）
	エネルギー使用	住宅の平均電力と天然ガスの使用量（百万Btu/年）
		家庭用車両の平均化石燃料使用量（ガロン/年）
	オンサイトでのエネルギー生産	一人当たりの総エネルギー使用量（百万Btu/年） 地区内で生成される無炭素熱エネルギー（百万Btu/年）
CO2排出量	メガワット時間/年で生成された再生可能エネルギー 一人当たりの正味トンCO2排出量/年	

- EU ソーシャル・タクソミーは社会的に持続可能な事業活動または企業とは何かを定義するための共通の包括的手法を構築することが目的である。
- EU ソーシャル・タクソミーは、「持続可能性に貢献する」事業の分類を掲げながら、気候変動の視点だけでは不十分だという意見に応えるように人の基本的な生活水準を高めるための財・サービスや経済活動を盛り込んだ。

EU ソーシャル・タクソミーの概要

- 2021年7月12日、欧州委傘下の協議体「サステナブルファイナンス・プラットフォーム」は、社会的事業を分類する「ソーシャル・タクソミー案」を公表した。
- EU ソーシャル・タクソミーでは、パンデミック、持続可能な移行をめぐる未解決の社会問題、人権侵害、住宅コストの継続的な上昇などに直面している中、社会目標の推進に貢献する経済活動を特定することが重要であると主張している。
- EU ソーシャル・タクソミーは、持続可能な開発目標（SDGs）や企業と人権に関する国連の指導原則などの国際的な規範や原則を基礎とし、社会的分類法によって、投資家がディーセント・ワークの確保、包括的で持続可能なコミュニティの実現、手頃な価格の医療や住宅などの解決策に資金を提供する機会を見出すことができると主張している。

EU ソーシャル・タクソミーの考え方

