

国土交通省 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

## 不動産分野の社会的インパクト評価の海外事例

---

2021年11月5日

CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長  
国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)不動産WG 顧問

堀江 隆一

# Hermes等によるロンドンの大規模再開発事例

## ロンドンにおける都市の大規模再開発

- キングスクロス駅周辺27万㎡超の工業跡地を、サステナビリティに配慮した商業・住居・オフィス・大学・公園などの複合施設へ再開発
- 環境配慮の取り組み
  - オフィス棟はすべてBREEAM取得
  - 中央集約による省エネルギー
  - 埋立処理の廃棄物をゼロとする目標設置
  - 太陽光発電・屋上緑化・900台分の駐輪場
- 歴史的建物の保存

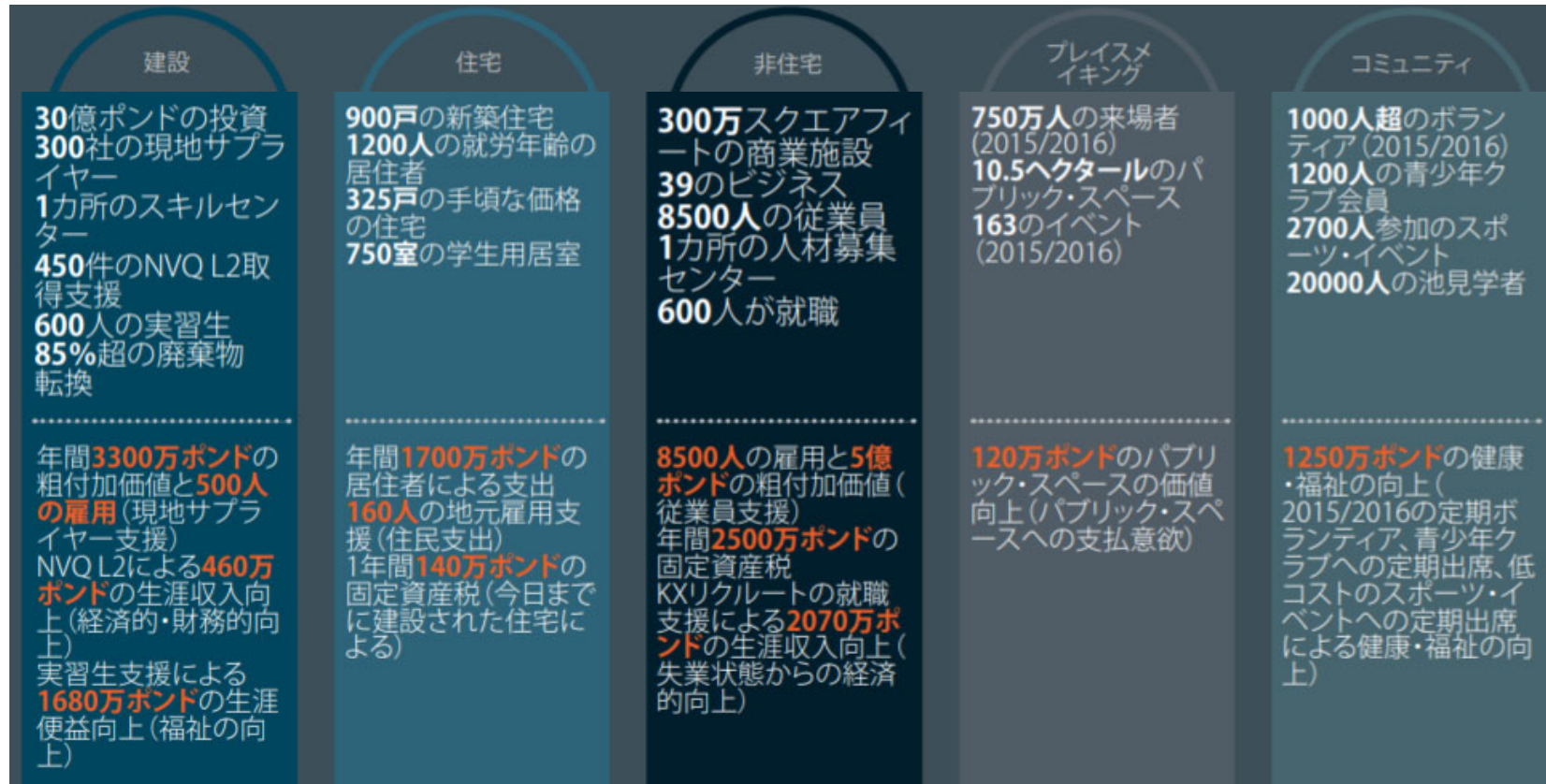


# 環境・社会・経済へのインパクト概要

---

- 社会経済的便益：建設トレーニング・センターにより、  
**600の職業訓練、450の全国職業資格（NVQ）取得達成**  
周辺地域の**雇用増加**は5年間で**50%**（ロンドン平均18%）
- 社会的便益：  
**900の住宅新設のうち36%がアフォーダブル**（ロンドン平均25%）  
**600の若年層+420の社会人によるボランティアプログラム**等により  
**1250万ポンド**の社会福祉的便益を創出  
**26エーカー（全敷地の40%）のオープンな公共スペース**
- 環境的便益：  
**15のグリーンビル認証（9件でBREEAM “Outstanding”, “Excellent”）**  
**中央エネルギーセンター**により**熱の99%をオンサイトで供給し、電力**  
**需要の79%をオフセット**  
**> 9000m<sup>2</sup>の屋上緑化, 280本の植樹**

# 社会的インパクトの整理



上段がアウトプット、下段がアウトカム

# プレイスメイキングに関する評価の詳細

表4.5：公共空間・文化遺産に関する定量化されたインパクト一覧表

本プロジェクトによる実績	インパクト	創出した価値	テーマ
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10.5ヘクタールの公共空間</li> <li>・ 7つの文化遺産的建物を修復</li> <li>・ 2年間で750万人の来訪者</li> <li>・ 2年間で163のイベント開催</li> </ul>	仕事、レジャー、イベントなどにおける来訪者による消費	来訪者による消費は粗付加価値額（Gross Value Added, GVA）で、年間4.8億ポンド	経済
	新しい公共空間で消費する意欲	120万ポンドの消費意欲	社会

## まだ定量化されてていないものの、定性的に把握できたインパクト

- ・ 公共空間でアート関連イベントを開催したことによる、社会面・ウェルビーイング面のインパクト
- ・ 犯罪、反社会的行動、ゴミ投棄やコミュニティへの帰属意識などへの影響は、今後、住民と来訪者への調査などを行うことで、定量把握が可能

# 経済面に関するインパクト評価の詳細

指標 1 : 雇用	指標 2 : ビジネス	指標 3 : 職種変更
<p><b>施設周辺エリアの雇用数は28,000</b>で、2009年から<b>約50%</b> (11,000) <b>増加</b>した。</p> <p>同時期のロンドンにおける雇用の増加平均は18%であった。</p>	<p>施設周辺エリアでの<b>事業活動は3,400件</b>ほどで、2010年から<b>46%</b> (1,100件) <b>の増加</b>となった。</p> <p>同時期のロンドンでの増加平均は37%であった。</p>	<p>施設周辺エリアでの<b>知的生産に関わる仕事の数が</b>、2009年比+11,000人、<b>約65%</b> (ロンドン他地域の3倍) <b>増加</b>した。</p> <p>これは同地域の全就業数の44%にあたり、ロンドン平均42%より高い。</p> <p>さらに同地域が訪問や居住に適した地域へと変革を遂げたことを示す証拠として、飲食店やホテルなど、その地域にサービスを提供するような仕事が増加した。</p>
<p>経済的な成長を把握できる他の指標としては、ハイストリートでの空室状況、商業や娯楽施設の多様性と質の向上、企業業績、通勤の利便性などが考えられる。</p>		

## その他地域社会面でのインパクト

- 来訪者数増、不動産価格上昇、犯罪率低下
- インクルージョンという側面では、失業率改善、所得増加、学校での出席率向上など



# Lendlease社によるシドニーの大規模開発①

- Barangarooエリア (計220,000㎡ 現在進行中～2024年完了予定)
- 環境面でのパフォーマンス/インパクト
  - **カーボンニュートラルを目標**：従来ビルから20%以上の排出削減、800kWの再エネ設備、カーボンオフセットを組み合わせ
  - > 1800㎡の**屋上緑化**：ヒートアイランド対策
  - **Water positive**の目標：雨水中水の再利用、地冷設備での海水利用により1億ℓ以上の上水消費を削減
  - **廃棄物非埋立処理率100%の目標**：実績80%、2400トンの埋立処理削減



# Lendlease社によるシドニーの大規模開発②

## • 社会面でのパフォーマンス/インパクト

- 建設にあたり**職業訓練プログラム**を実施。計10,800人が活用。
- AU\$7850万ドルの**社会的便益創出**  
…投資額1ドルにつき11.76ドルの費用対効果
- **健康と快適性の促進**：
  - 自転車通勤のための1100台の駐輪場, 22のロッカールーム
  - 毎週85以上の健康・フィットネスプログラム
  - ヨガスタジオやフィットネスジムの設置





# サプライヤー・エンゲージメントの内容

---

- すべての建物について温室効果ガス排出の年次目標設置
- 建設において埋め立て処理する廃棄物97%減、リサイクル・再利用促進
- 敷地内の植栽は原生種に限る
- トイレ用水、灌漑、消火用スプリンクラーは再利用水使用とする。
- 過剰包装の自粛、**地元調達・サステナブルな農業による健康的な食材を積極的に提供**すること
- **徒歩または自転車による移動、運動できる設計など健康を促進できる取組みを奨励**すること

# 開発による社会的インパクト評価の詳細

---

- 建設においては**10万人の現場労働者**を投入（**500人以上の先住民族**を雇用）
- バランガルー全体の敷地面積のうち**50%は公共空間**（通路などを除く）
- 建設にあたり**職業訓練プログラム**を実施、計**10,800人**が活用
- 開発により**15億ドル分の社会的価値創出**を訴求
  - 9.27億ドル：新規雇用とトレーニングの機会
  - 1.25億ドル：世界トップクラスのサステナビリティ特区を形成
  - 3.27億ドル：公共と民間の連携
  - 0.73億ドル：コミュニティ活性化

# 職業訓練による社会的便益の内訳

