

東京大学公共政策大学院 MFEC 公開セミナー
『まちづくりを可視化する評価システム』
議事要旨

2020年1月31日

東京大学本郷キャンパス ダイワユビキタス学術研究館 石橋信夫記念ホール

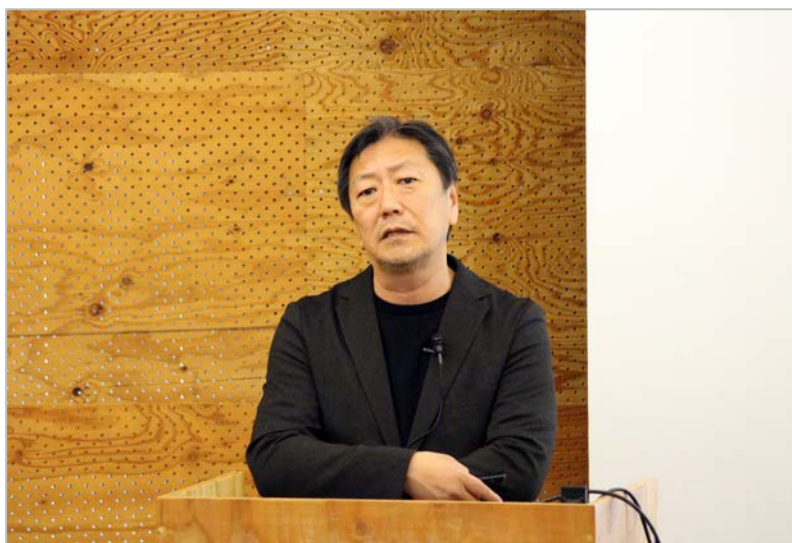
はじめに

2020年1月31日（金）、東京大学公共政策大学院は東京大学石橋信夫記念ホールにて『まちづくりを可視化する評価システム』と題してセミナーを開催した。

アマゾンが第2本社(HQ2)建設の候補地を公募したことに典型的に見られるように、企業はどの都市や街に拠点を立地するかを自由に選ぶことができる。そして、企業で働こうと考える有能な人材や、企業への投資を考える投資家といったステークホルダーもまた、企業がどの都市を選ぶかを注視している。

都市はいまや、気候変動対応、レジリエンス、クオリティ・オブ・ライフ、アフォーダビリティなど多様な視点からその「性能」を総合的に評価される時代となったのである。こうした流れを受けて、LEED for Cities and Communities や WELL など、グローバルなレベルで都市やまちの性能を比較・検証するための評価システムの開発が進められている。いわば「まちづくりの見える化」である。

そこで本セミナーでは、LEED、WELL 等の環境評価指標に造詣の深い株式会社ヴォンエルフの平松宏城氏をお招きして、グローバルな都市間競争の中で都市や街が企業や人材、投資家から「選ばれる」ための条件や課題について議論を行うこととした。



株式会社ヴォンエルフ代表取締役 平松宏城氏

2017年にアマゾン・ドットコムが、北米に第2本社いわゆるHQ2の建設を発表し、その誘致を希望する都市に立候補を呼びかけたところ、238の都市がこれに応えた。多くの都市が自都市の魅力をさまざまにPRし、自治体によっては法人税減税等のさまざまなインセンティブをアマゾンに提示するなど、誘致合戦が繰り広げられた。結果は周知のとおりニューヨーク市とバージニア州アーリントンに決まり、さらにその後、ニューヨーク市については地元の反対によってアマゾンが断念するという結果となった。

ここで注目すべきは、アマゾンが募集に際して提示したいくつかの条件のひとつに「有能な人材を引きつけ、かつそれを保持できるポテンシャルを持っている都市」であることを挙げている点だ。巷間「グローバル都市間競争」と言われるが、今回のアマゾンHQ2のエピソードが示しているのは、都市間競争の本質は結局のところ”War for Talent”…人材の獲得競争だということだ。知識社会においてはタレント（有能な人材）の確保こそが企業の競争力の源泉となる。そうした有能な人材を惹きつけるような魅力を持った都市、つまり有能な人材が住みたいと選ぶような都市を、企業もまた選ぶということなのだ。

では、そういう有能な人材にとって魅力的な場所は一体どこなのだろうか。スイスのビジネススクールIMDが毎年発表している「世界人材ランキング」(IMD World Talent Ranking2019)によるとベスト10はヨーロッパ、特に北欧の小国が占めているが、10位にシンガポールがランクインしているのが目を引く。以下アジア諸国を見てみると、15位に香港、20位に台湾、以下マレーシア、韓国と続き、日本はようやく35位に顔を出してくる。

これは総合ランキングだが、小項目で「外国の高度人材がその国で働きたいと思う魅力があるか」を聞いたランキングもある。こちらではシンガポールが2位にランクインしている一方、アジア勢は香港、マレーシア、インドネシア、中国、タイ、台湾、韓国と来て日本は51位となかなかショッキングな結果となっている。外国の高度人材が働きたいと思うかどうかという点で、日本はアジアの諸国の中でもかなり評価が低いというのが現状のようだ。

ここでニューヨーク市の事例を紹介したい。ニューヨーク市といえば世界の金融センターというイメージが強いが、2008年のリーマンショックで大きな打撃を受けたことで、当時のブルームバーグ市長は金融に過度に依存した産業構造の転換を進めることとし、翌2009年にスタートアップの育成支援に注力する産業政策プログラム『DIVERSECITY』を策定した。その一方で、リーマンショックの前年の2007年に策定された都市政策プログラム『plaNYC』を2011年に改訂しているのだが、改訂に際して付け加えられた部分の一部を紹介したい。

「ニューヨークは今でも才能や富を惹きつける街であるが、都市間競争は激しさを増している。我々は能力が高く高度な訓練を受けた労働力を求めて他都市と競い合っている。ゆえに才能ある起業家や彼らがはぐくむビジネスが集まるような環境を造らなければならない」と、現状認

識として人材争奪戦としての都市間競争を強く意識している。その上で重要な要件として「生活の質（QOL）の向上」を挙げている。なぜなら QOL は「企業のリーダーがどこに会社を移転させ、あるいは拡張するのかを決める際の重要な要素」であり、「あらゆるところに住む場所の選択肢がある時代において、才能ある労働者がどういったところを選ぶのか」の選択理由のひとつだからであるとしている。そして「才能ある労働者はすばらしい公園やきれいな空気を、余計な飾り（frill）とは考えない」と断言している。

この『plaNYC』は 2030 年までに達成すべき 10 個のゴール（目標）を掲げているが、そのうちのひとつが、まさに「余計な飾りではない」と言っていた《公園と公共空間》である。具体的には「全てのニューヨーク市民が自宅から徒歩 10 分以内で公園に行けるようにする」というゴールが市の都市政策の 10 目標のひとつに掲げられている。

しかし、地価の高いニューヨーク市ですべての市民に徒歩 10 分以内に公園をつくるというのは容易なことではない。そこでどうしているかという、道路を公園に変えていくという取り組みを行っている。道路は市が保有する資産だから自分たちでハンドリングできるということだ。その象徴的な事例がタイムズスクエアだ。『plaNYC』を受けて社会実験を積み重ねながら、最終的に 2016 年には恒久的に自動車の乗り入れを排除して完全広場化を実現した。タイムズスクエア以外にもニューヨーク市は市内各所で道路を公園化するプロジェクトを進めている。廃線となっていた高架の貨物線を公園化したハイラインもそうした取り組みのひとつである。

このような、『DIVERSECITY』という産業政策と『plaNYC』という都市政策をクルマの両輪とする取り組みが功を奏して、ニューヨーク市は今やシリコンバレーに次ぐ世界第 2 位のスタートアップ都市と評価されるに至っている。そして、有能な人材が集まる都市には先端企業が集まってくるということで、グーグル、フェースブック、アマゾン、マイクロソフトといったいわゆるテック企業のニューヨーク市におけるオフィス面積もここ数年で急増している。

もちろん、ただ公園を整備したり、あるいは住みやすい街を造っても、それだけで有能な人材やテック企業が集まってくるというわけではない。しかし、そもそも住みやすい街でなければ有能な人材やテック企業は集まってはこないわけで、その意味で生活の質（QOL）を高めることは十分条件ではないかもしれないが必要条件であるということは間違いないだろう。

本日は時間の関係で公園だけを取り上げて話をしたが、ニューヨーク市が掲げる 10 大目標 … 住宅、コミュニティ、公共交通、水質、空気の質、そして気候変動への対応…といったさまざまな要素が総合的に人材を惹きつける都市となるうえで非常に重要になってくるということではないだろうか。

繰り返すが、『DIVERSECITY』という産業政策だけではなくて、それに『plaNYC』という都市政策…都市政策を通じたクオリティライフの追求…が連動することを通じて、都市の競争力が形成されていくということである。

『まちづくりを可視化する - LEED for Cities and Communities』

(株) ヴォンエルフ代表取締役／(一社) グリーンビルディングジャパン共同代表理事

平松宏城氏

都市は選択される。すごく嫌な言葉だとは思いますが、多分好むと好まざるとにかかわらずそういうことが起きていくのだろう。そのときに何があれば選ばれるのかというキーワードは QOL であり、また ESG 金融が長期的な価値創造ということを求めているので、この長期的に価値をつくるというのがすごく大事で、そのためにはウォーカビリティとか分散化とか社会的な包摂力、こういったものが恐らくキーワードになるのだろうと思っている。

見えない価値、あるいは見えづらい価値を可視化するということを考えるために、今 ESG の話をしたが、少し時代を振り返ってみたいと思う。かつて金融の世界では ESG への配慮というのは善管注意義務違反であり、コストだと考えられていた。それが 2005 年に ESG への配慮は違反ではないという法的な根拠が与えられ、2015 年には SDGs とパリ協定が策定され、長期的な価値をつくるのに ESG は非常に重要であると定義し直された。さらに 3 年後には IPCC の 1.5°C 特別報告が出され、脱炭素の動きが加速してきた。

実はその 2005 年の ESG は違反ではないという話のすぐ後に「責任投資原則」というのができた。ここで金融の世界もただ儲かればいいというわけではないということに方向が変わって、それから 10 年以上たって、昨年 9 月には「責任銀行原則」が採択された。これは特に銀行＝間接金融が強い日本で今後かなりの影響力を持つだろうと思っているが、世界中で 130 以上の主要な商業銀行がこれに署名をしている。

私はもともと金融の世界にいたが、都市デザインの仕事をしたいと思い、40 歳でキャリアチェンジし、NPO で働いたり設計事務所を立ち上げたりしてきたが、それをしていても世の中は変えられないと思い、社会にインパクトを及ぼすような「武器」が必要だと思っていたところに LEED というレーティングシステムに出会った。これは建物のサステナビリティの評価から始まったもので、今、世界的に広がっている。

2007 年に「Greenbuild (グリーンビルド)」という、世界中の約 160 カ国で LEED に携わる人たちが一堂に会するイベントに初めて参加したときには、もう既にバイオスウェル (緑溝：雨水を滞留や浸透させる植栽帯) …今で言うグリーンインフラをどのように都市の中に敷設していくのか、といったことが本気で議論されていたことに驚いた。

2011 年に GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark : グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク) という、責任投資原則に従って持続可能な建物やまちをつくる場所にお金を投下していこうという動きがヨーロッパ主導で始まった。このとき普及のお手伝いをする中で日本の不動産会社やファンドなどに打診はしてみたものの、反応は鈍かった。

それから 2 年後の 2013 年、LEED の評価システムの中で街区スケールで評価する LEED ND (Neighborhood Development) というのがあるが、その LEED ND とジョイントの形で EcoDistrict サミットがボストンで開催された。そこではまさに「都市が選ばれる」がテーマ

で、いろいろな都市の都市計画の主だった人たちが集まって議論をしていた。選ばれるためには自分らは何をやっておくべきなのかということをしている議論の中で、馬車から自動車に移動手段が変わったときと同じぐらいのインパクトが都市にも起きるだろうということ、ホストタウンであるボストンの責任者の方が発言していて衝撃を受けた。さらに、2016年のグリーンビルドでは、米国最大の公的年金基金・カルパースやFRB（米国中央銀行）など金融界、つまり資金の出し手の人たちが「長期的な価値」について議論していたことが印象的だった。LEEDというのは環境に配慮している建物であるということ、それを定量評価化したものなので、資金の出し手からすると、ガバナンスを利かせるためにも、そういう外形的なカタチで投資物件情報を開示してくれる運用者により多くの資金を出そうということになる。

世界全体でみれば都市化が急速に進んでおり、都市間競争、あるいは都市の中での街区間の競争…企業や住民にどういうふうを選んでもらうのかという競争…が否応なしに始まっている。その中で長期的な価値を作り出す、価値を維持していくためには何をしておかなければならないか。経済が回る・キャッシュフローが回るということは、次世代の生活者、ワーカー、ツーリストが住みたい、訪れたいと思う都市でなければならない。そのためには、ウォークアビリティ（「ひと」中心の街）、ダイバーシティ（多様性）、インクルーシブ（社会的包摂）、レジリエンシー（自然災害に対する抵抗力・回復力）、コミュニティといった概念も重要になるし、突き詰めるとそれは無理なく働ける、住める、子育てしやすい、介護に関わりながら働ける、といったQOLの高いまちに行き着くのだろうと思っている。

1908年にアメリカでT型フォードが生産され、カーラジオの搭載、高速道路ネットワークの敷設によって、いわゆるモータリゼーションの波が世界に広がっていった。クルマがより速くより遠くへ、となるのに従って、都市も同じようにスプロール化して郊外に広がっていった。それが今では、気候変動や温暖化の問題とか交通渋滞・交通事故の問題から、若い人たちはクルマを持たないことを選択し始めているので、広大に整備された駐車場が余り始める。道路や駐車場をむやみやたらに舗装してしまっていて、雨水が浸透しにくくなったまちをこれからどうするのか。ワシントンDCの中心エリアは4割以上が道路で舗装されており、同様にニューヨーク市（全域）の28%は道路だ。その道路は安全性から見たらどうなのか。これまで車道の整備を進めてきた日本は、単位当たり人口で見た時の交通事故死者数は世界で少ない方から9番目と相対的に良い方であるが、交通事故死者全体において、巻き込まれて亡くなった歩行者と自転車利用者の率は37.3%と、世界で一番高い。（スウェーデンは10.8%、ドイツは15.5%、英国でも23.7%）

2003年の時点で、地球温暖化に伴うコストは世界で3,000億ドルと言われていた。しかし、ハリケーン・カタリーナひとつで被害額1,600億ドル、2017年には米国一国で気候変動に伴う災害の被害額が3,000億ドルを超えた。日本でも昨年の台風15号や19号、またオーストラリアの森林火災など災害が激甚化してきている。

ニューヨークはビッグアップルと呼ばれているが、ビッグアップルではなくてビッグスポンジ、つまり雨水をグリーンインフラなどで浸透させられるようにしておかなければならないとい

うことが言われ始めている。グレーインフラをグリーンインフラに転換していく必要があると。また、今後の海面上昇や高潮に備えるために、マンハッタン島の海岸線に「Big U」という名の巨大な親水堤防を整備することが議論されている。設計はビャルケ・インゲルスだが、こういったものを都市インフラで備えておく必要があるということだ。

気候変動に伴う自然災害リスクが不動産物件の価値にどういった影響を与えるかということを実証的に調査している 427.org (Four Twenty Seven) という NPO があるが、ここは最近ムーディーズに買われたとのこと。世界中の損害保険会社とリスクを計測しなければならない人たちが自然災害リスクを定量化する必要があると認識しているからだ。

先日の台風のように激しい雨が降ると、下水と雨水と一緒に運ぶ合流式のシステムではキャパシティをオーバーするのでそのまま処理せずに海に放流するということが行われているが、これもグリーンインフラで解決できる可能性がある。ワシントン DC では新規開発の際にバイオスエールを敷設しておくことで、水害に対してレジリエントなまちにするという取り組みが熱心に行われている。ウォークブルストリート＝歩行者中心の街路を作るということも、このレジリエンシーとかバイオフィリックデザイン（無機質な都市にもう一度自然を呼び込むようなデザインの考え方）、グリーンインフラ、ウェルビーイング、包摂的なコミュニティといったものがセットでついてくるのだと思う。

先ほども話に出たニューヨークのタイムズスクエア。従前は車道と歩道の比率が 9 : 1 だったものを、デンマークのヤン・ゲール事務所が働きかけをして最初は半年だけ自動車を入れない社会実験をした。近隣商業店舗の売り上げ減が懸念されたものの、逆に売り上げが増えた。商業店舗の賃料も上がるし、車の移動速度も上がるし、交通事故は減った。ならばもう本設でいいじゃないかということになった。

マンハッタンの西部で開発が進むハドソンヤード、さらにはそこから南へ延びるハイラインの周囲・チェルシー界隈もたいへんな賑わいを見せている。テック企業の集積も進みつつある。歩行者空間化することの価値はかくも大きいのかという、ひとつのショーケースだと思う。

一方、西海岸ではグーグルのマウンテンビューの本社、ここは BIG (ビャルケ・インゲルス・グループ) が LEED の認証を取りながらやっているし、クパチーノにあるアップルの本社・アップルパークは自然の中にあるようなオフィスで、自然換気が使えて PV (太陽光発電) も採用して ZEB を実現している。こういう自然の中にあるようなバイオフィリックなオフィスがいいのか、ウォールストリートにあるようなオフィスがいいのか。人材獲得競争がこういうデザインを動機づけているのだらうと思うし、ある程度形勢が見えてきているような気がする。

今、公共も民間も、環境や健康や社会などいろいろなことを同時に考えなければいけなくなっていて、そのときに拠って立つべき指針があったほうがいいし、それがないとゴールも共有できないし、どこまで何をやったのか進捗を測れない。

そこで、この LEED などの評価システムを使いたい場面が増えているということなのだろうと理解している。LEED はもともと新築の建物のエネルギーの性能や節水の性能などを評価する

ものだったが、今は対象もインテリアだったり、既存の建物だったり、街区全体だったり、低層住宅だったりを評価するし、健康や快適性や社会的な公正性も評価項目に入れている。

WELL というのは LEED の健康版のようなものなのだが、これも日本では働き方改革ということで随分増えているし、SITES というグリーンインフラの定量的な評価指針もある。また、GRESB は不動産投資のサステナビリティの評価で、従来はショートターミズム＝短期的に儲かればよいと考えていた投資の世界の人たちが、長期的な価値の創造こそが重要だと言い始めている。

LEED は米国発だが、今最もグローバルに使われている評価制度で、認証を取るのはわりと難しい。始まってからかれこれ 20 年になるが、取り組み件数約 10 万件のうち認証まで届いているのは 46,900 件しかない。もともとは公共セクターの認証が多かったが、今はもう 7 割以上が民間で、フォーチュン 100 社のうちの約 9 割が LEED に取り組んでいるという状況だ。

私達は 2006 年に起業したときから LEED に携わっているが、当初は大規模な新築ビル、それから中小規模を含む既存ビルへと 5～6 年程度のスパンで変わってきていて、行政のかかわり、民間企業のかかわり、金融のかかわり、各々随分大きな変化が見られる。昨今の特徴は、エリアというか面的な取り組みが増えているということ、その中で既存の街区や自治体まで含まれるということ、それから B to C が結構本気になってきているということだ。キーワードは

「Measurement and Verification (M&V : 計測と検証)」だ。

B to C ということでは、例えばマクドナルドが向こう 3 年間で中国に開設する予定の 1,800 の店舗を全部 LEED に沿った店舗にすると言っているし、ユニクロも既存店（川越店）で LEED を取得し、これを積極的に展開していくと言っている。また、ヨーロッパのラグジュアリー・ブランドは、声高には宣伝しないが実は軒並み LEED に取り組んでいる。例えばプラダはサステナビリティローンというのを引っ張ってきているが、そのローンは KPI に応じて支払う金利が変動する。KPI は 3 つあって、再生プラスチックの使用量、縫い子さんのようなわりと底辺のほうで働く人たちへの研修の時間、LEED を取得した店舗の数。これで金利が変動するので、LEED をとった店舗の数が増えれば金利が安くなる。

次にエリアの評価だが、大規模再開発で LEED ND という街区単位の認証がある。二子玉川、南町田グランベリーパーク、柏の葉、五輪選手村の晴海フラッグなどが取得している。晴海フラッグは SITES も併せて取得している。LEED や WELL は、虎の門麻布台の大規模再開発でも認証を取るという。

今日のキーワードは QOL : クオリティ・オブ・ライフだ。今の子どもたちは、親よりも平均余命が短くなる最初の世代になりかねないと予想されている。例えば米国では食生活や活動量の低下から肥満率が上昇しているの、健康のためには体を動かさないといけない、だからウォーカブル＝歩くことを基本にしたまちづくりが必要だという話になっていて、特にミレニアル世代の意識が高い。食べ物についても、ファストフードじゃなくて新鮮な野菜や果物を摂取しよう、自ら菜園などで栽培するか、ファーマーズマーケットなどで新鮮なものを手に入れられるかどうか

か、が重要なポイントになってきている。

また、パトナムが 2000 年に『孤独なボーリング』で描いたような、ソーシャル・キャピタルが劣化する、幸福感が減退して政治的には無関心になる、コミュニティにかかわらない、プロジェクトにかかわらない、ボランティアにかかわらない、信頼のおける友達は減る、テレビやスマホばかり見ている…といった社会が現実化している。やはり孤独というのは健康に悪いという研究もいろいろ出されている。コワーキングからコリビングという、疑似的な家族というか一緒に住むことが大事なのではないか。それは災害が起きたときのレジリエンシーにもつながるのではないかということが言われている。

イノベーションも同様で、共感とか共鳴というものは一人ではできない。他者とのコミュニケーションがあって初めてイノベーションが起きるのであって、信頼に基づいた互恵的な関係という意味でのソーシャル・キャピタルが大事だ。

SDGs との関連で言えば、特に目標 8「働きがいも経済成長も」が重要だ。その内容を見てみると、男女差や育児差がない、生活費がきちんと支払われる、若年の雇用をきちんと促進しよう、非正規雇用を減らそう、男女間の賃金格差を減らそう、ということが言われている。例えば、一人親世帯は相対的な貧困が高いと言われているが、家賃が結構高いが、それは削ることができないので、削るとしたら教育費を削ることになり、そこで貧困の再生産が起きてしまう。だからアフォードダブルな住宅が必要になるわけだが、その意味で 1 円でも高く貸すことが本当に正義かというのはもう一度考え直したほうがいいと思う。

住宅コストが高くなるとまちに住めない職種の人が出てきて多様性が劣化する。ジェントリフィケーションはまちの活力を削ぐ恐れがある。選ばれるまちになるためには、ウォークアビリティとかレジリエンシーとかいろいろあるけれども、アフォードダブル住宅の不足というのはすごく大きい。QOL を言うのであれば、若年層や高齢者の独居やひきこもりをどういうふうに解消していくのかというのを真剣に考えないといけないのだと思う。

さて、ようやく本日のテーマである LEED for Cities and Communities (以下 LEED C&C) の話をするが、これはサステナビリティと QOL をきちんとメジャーリング (測定) して、インプルーブリング (改善) していくためのツールであり、新しい都市開発にも使えるし、既存の都市の評価にも使える。中国ではもっぱら新しい都市開発が多いのだけれど、習近平国家主席がこれに積極的に取り組むとアナウンスしている。二子玉川や柏の葉については、当時は LEED ND しかなかったのだが、LEED シティ&コミュニティ (LEED C&C) では既存の街区でも取り扱えるようになった。竣工してまち開きをしてそこで終わり、ではなく、竣工してからもまちの運用状況を測っていこうというものだ。

LEED C&C には重要な KPI が 5 つある。元々環境系の評価なので「エネルギー」「水」「廃棄物」「交通」とあるが、5 番目の「人」が新しい。これは何を測ろうとしているかという QOL を測ろうとしている。内容としては高校や大学への進学率 (教育) とかジニ係数や家賃が高過ぎないこと (公平性) とか、世帯収入や失業率 (繁栄度)、大気汚染や犯罪率 (健康と安

全)といった指標を使って QOL を測ろうとしている。これを相対評価して出てきたスコアリングして(点数)で、認証のレベルがサティファイド、シルバー、ゴールド、プラチナと決まる。今年の1月には札幌市が LEED C&C のプラチナ認証を取得した。日本初・既存の都市では東アジア初となる。札幌市は冬季五輪の誘致に絡めてシティプロモーションの一環として取得に取り組んだとのことだが、こういう動きはこれからどんどん出てくると思う。

先ほども話題に出たアマゾンの HQ2 では当初 238 の都市が手を挙げて一次選考で 20 の都市が選ばれたが、この 20 都市のうち実に約 6 割の都市がこの LEED C&C を使って、自分たちの都市のサステナビリティや QOL をアマゾンに示したと言われている。

アマゾンが最終決定した 2 カ所の内、ニューヨークについては住民の反対により白紙撤回となったが、一方のアーリントンを先日訪ねて話を聞くと、やはり住宅のアフォーダビリティについての関心…アマゾンが来ることでジェントリフィケーションが進んで家賃が高騰するのではないかということへの関心…が高く、自治体からアマゾンへの対策の要請と話し合いが続いているということだった。MSCI という投資のインデックスを作っている会社の調査レポートによると、世界 97 カ国 307 都市の 75% で住宅がアフォーダブルでなくなっていて、中間所得層が都市に住めなくなりつつあると言っている。

LEED はアメリカ発だが、非営利団体 USGBC (US Green Building Council) が開発し、GBCI (Green Business Certification Inc.) が審査を行っていて、両者のトップを務めるのはマヘーシュ・ラマヌジャンというインド系の人だ。マヘーシュは「グリーンビルは何よりもすべての”人”のためのもの。QOL を向上させ、社会をサステナブルかつ公平なものにしてこそ真の豊かさが実現する」と言っている。また、マヘーシュは 2019 年のアトランタでの Greenbuild 大会でオバマ前大統領と対談したのだが、そのときオバマ氏は「これまで昔ながらのまちを壊して近代的な都市を造ってきた過程で、ネイバーフッド、コミュニティが破壊されて、格差や不平等が深刻化している。一方で気候変動による危機は人類存亡に関わる緊急事態だ。実は、このふたつは別物ではなくて一緒に考えないといけない。なぜなら、コミュニティが分断されて格差や不平等が拡大していくと、人々の政治に対する参加意欲が薄れてしまう。政治が動かせないと気候変動への対策もとれなくなるからだ。」と言っていて、これはすごく腑に落ちる話だと思った。実はローマ法王も「貧困や気候変動などの世界的に喫緊な課題を、別々の問題としてではなくひとつのものとして捉えないといけなくて、それを解決するような道筋を示す都市のあり方が大事だ」と同じことをおっしゃっている。

私たちの会社ヴォンエルフは社員 20 名程度の小さな会社だが、自分たちが取り組んでいる「都市やまちを次世代の人が集まる形に作り替え、経営する」という仕事は、いまはニッチかもしれないが、いずれ大きな産業になると確信している。

F.L. オームステッドが設計したニューヨークのセントラルパーク、自分がかつてニューヨークで働いていた頃は治安が悪くて夜には行けないような公園だったが、それが今では子どもも含めて多くの市民に愛される、まさに市民の QOL を支える公共空間になっている。だから自分は、いま仮に全然ダメな街や空間であっても、きっちり設計し直してメンテナンスをしてやれば必ず

いいものに変えられるという信念を持っていて、それを自分の会社でできればいいなと考えている。LEED というのは認証制度だけれども、ただの評価や認証ではなくて、LEED = Leadership in Energy and Environmental Design という名の通り、エネルギーや環境のデザインにおける「リーダーシップ」なのだ。だから少し先の世の中を見て、そこに行くために何をリーダーシップとして発揮していくのかということを考えながら仕事をしている。

ディスカッション

【辻田】先ほど話に出た札幌市の取り組みについてもう少し詳しいことをお聞きしたい。

【平松】札幌市は一昨年夏ぐらいからこの LEED C&C に取り組んできた。札幌市は前回の冬季五輪の頃に作られた建物の多くが更新の時期を迎えている中で、先般の大規模停電など気候変動に伴う災害も激甚化しており、持続可能性に配慮したまちづくりを考える上でなにか指針になるようなものが欲しいというところから始まった。都心まちづくり、都市計画の部局を中心に全庁横断的な勉強会が組織され、そこに LEED C&C というまち・自治体のスケールでの認証制度があるということで、それに参加することで世界の評価システムのスタンダードを知りたい、もちろん認証がとれればそれはシティプロモーションにもなるだろうということだったと思う。

【辻田】都市の更新という話について言えば、これまでのように都市がどんどん開発されて大きくなっていくというときには、拠って立つべき指針というのともわりと単純で、都市に対する拡大ニーズに対して住宅をつくり道路をつくり公共交通をつくり…という「建設」一辺倒でよかったのが、都市が成熟化し老朽化する今日においては、この先どういうふうにもちを変えていくのかという指針、まさにメジャーメントが必要になってくるということだろうか。

【平松】そうだと思う。例えばいま世界のどの都市も QOL が大事だと言っているが、それをどうやって測るのかというのはチャレンジングなテーマだ。何を KPI に選ぶか、ほんとうに信頼性に足るデータがとれるのか、といったことを考えてそこに取り組んで行かないとほんとうに QOL の高いまちはできないので、取り組むのであれば早いほうがいいと札幌市は判断したのだろう。

【辻田】住宅のアフォーダビリティの話が出たが、これは利潤追求を第一義とする民間事業者には難しいと思うのだが、アフォーダビリティを実現していくために民間にできることはなにか、あるいは規制等の手段を使ってこれに公共サイドがどう関与していくのか。

【平松】アメリカでは CDC (Community Development Corporation) というコミュニティの開発公社的なものがある、そこがアフォーダブルな住宅を建設・運営し、自治体によっては附置義務もあるようだ。民間のデベロッパーはどうしても新築で大規模で高く貸せるものに行きがちだが、一方で CDC だとか、あるいはコレクティブハウスのような、古い物件をリノベーションして割安に貸す、といった新しいビジネスに取り組んでいるところもある。それが日本ではまだビジネスモデルとして確立していないことが問題かなと思っている。

【辻田】行政がアフォーダブル住宅の附置義務のようなかたちで規制とか補助という枠組みでアプローチする一方で、責任投資原則であったり責任銀行原則であったりといった具合に、アフォーダブルな住宅を提供することについて投資家サイド・金融サイドがインセンティブを付けてくるということも考えられるのか。

【平松】それはあると思う。責任投資原則に見られるように大手の金融機関や投資家が株主資本主義一辺倒の時代じゃなく、ステークホルダー資本主義だと言い始めている。ステークホルダーには従業員もいればコミュニティもあると。ニューヨークのレンタサイクルはシティバンクがお金を出しているし、ブライアントパークに一番多くの金を出したのもバンク・オブ・アメリカだ。アフォーダブルハウスのプログラムを民間企業が、利益率は低いかもしれないけれどもやるのが投資家から評価されるという世界はあながち非現実的な話でもないだろう。

【質問①】自治体が LEED C&C の認証を取ることのメリットについて、投資家が投資したり地価がアップしたり、大企業を誘致できたりということのほかにも何が考えられるか。

【平松】LEED C&C を取得しているのは世界的にはまだ 100 都市ぐらいしかないので、その成功事例というのがあまり具体的に示せないのだが、さきほどのアマゾンの HQ2 の際に 20 都市の 6 割が LEED C&C を取っていたということをどう理解すべきかということだと思う。

【辻田】いまお話を伺っていて思ったのだが、まさに「掘って立つ」というところが大事なのかなど。これからのまちづくりを考えると、どこに軸足を置くか、何を評価基準に置くのかということ。例えば札幌市さんが LEED C&C に取り組む過程で、庁内でいろんな議論が起きて、その議論を通じて共通認識みたいなものが形成されたのではないかと思うので、そういう「プロセス」にも結構意味があるのかなと感じた。

【平松】それはある。よくお話しするのだが、縦割り組織だと LEED はできない。ホリスティックな・総合的な評価なので、いろいろな部署が協力をし合って目指さないと、高いスコアが出せないのだ。建物の LEED の場合でも、意匠の設計者がいて設備の設計者がいてランドスケープアーキテクトがいてリーシングをする人いて、いろいろな人が関わっている。そういう人たちが LEED のプロジェクトの早い段階で一緒にテーブルについて、どこを目指して、誰が何をやらないといけないのか、できない人は何でできないかを説明しないとけない。前例がないと言うのは説明としては NG なので、部署を超えて一緒にこの方向に向かって、じゃあ、君は何をやる、僕は何をやるというのをやっていく。最初は結構みんな居心地悪そうにしている、もう面倒くせえなみたいな感じなのだが、終盤になると「何とかあと 1 点取れないか」みたいな感じでひとつのゴールに向かってみんながチームになっていく。関係者で目標を共有して意識を揃えていくという効果は非常に大きい。

【質問②】LEED C&C についてはまだあまり知られていないように思うのだが、都市・自治体への認知活動はどんな状況なのか。

【平松】世界的にもプログラムが始まってまだ 2 年ぐらいたし、札幌市も 1 年半ぐらいかけてやっているんで、実際に手を挙げて取り組もうとしているところは増えてはきているが、日本ではこれからといったところ。

【質問③】今、官民連携事業をやっていて行政と仕事をする機会がけっこうあるのだが、LEEDがまだあまり認知されていない中で、我々企業がLEEDの普及に向けて行政にどう働きかけをすればよいのかポイントを教えていただきたい。

【平松】民間企業のほうから、世界的に価値を可視化するというシステムがあるので、やってみませんか、そういう動きを率先してやっていただけるのはありがたい話だ。例えばパークPFIのように公共の施設でサステナビリティを可視化していくときに、それに合ったレーティングシステムがあるので使ってみたらどうでしょうか、という具合に提案すると良いのではないかな。

【辻田】先ほどのアマゾンHQ2の話で、北米で238もの都市が手を挙げたのが面白いと思った。日本だと都市というのは東京を頂点としたピラミッド型の序列になっていて、基本的には人口規模でまちの評価がほとんど決まってしまうが、アメリカというのは規模の大小だけでなくそれぞれの都市が個性を持っていてそれをアピールしてくる。だから、日本でも人口規模でいったら中小規模の都市で特に取り柄もない、といったところが、LEED C&Cの認証を取ることで、自分たちが気づいてなかったその都市の魅力とか個性、強み、そしてQOLといったものを発見し、アピールするのに使えるのではないかなという気がする。

【平松】そのとおりだと思う。規模が小さいから点が低いということではなくて、中核都市とかもっと小さい都市でもできる。日本でプロジェクトをされる方はよく「日本初か」とか「最高ランクまで行けるのか」ということをとても気にするのだが、そういう話ではない。まず自分たちがどこにいて、世界と比較してみて何が足りていなくて何が足りているのかを認識したうえで、足りていないところをどう補っていくか、というふうにするのが正しい使い方なのだと思う。

【質問④】まちの歴史とか伝統といったものをLEEDはどう評価するのか。日本の場合はどうしても新しいものをつくって伝統な部分を壊してしまう傾向があるが、それを防ぎながら住みやすいまちにするということがLEEDでできるのか。

【平松】LEEDの基本的な制度設計の精神は、まだ使えるものは丁寧に直して使いましょうということで、LEEDの建物の場合でも、今あるものを壊して建て替えると点がとれないが、あるものを残してリユースするというと結構な配点がされるようになっている。まちのレベルでも歴史的な資産を残しましょう、伝統的な文化のある建物だったり、ランドスケープだったり、そういったものは残しましょうというところにはきちんと配点がされているので、LEEDの制度設計の精神の中にそういうものはきちんと押さえられていると言っていいと思う。ジェイン・ジェイコブスの思想はこのLEED NDやC&Cにも通奏低音のように流れていて、子どもが社会性を獲得するための街路の価値とか犯罪が起きづらいコミュニティというのは序文のところに書かれている。交差点がたくさんあって、建築の1階のファサードには近隣に根っこをおろしたような地域密着型のお店がいっぱいあって、それがウォークアブルなまちになって、というふうには制度設計がされているので、都市の規模の大小とはあまり関係なく、コミュニティがやれることは評価されるようになっていくと思う。

【辻田】ジェイコブスも、古い建物と新しい建物が混在していることを四大条件のひとつに挙げ

ていた。

【質問⑤】近年、都市部のオフィスビル等の不動産は REIT や不動産ファンドといった投資家に保有されているものが多い。そんな中でまちの価値、エリアの価値を上げていくために LEED を使えないかと思っているのだが、そういう不動産オーナーにどうアプローチしていけばよいか。

【平松】まさに ESG 金融と密接に関連する話かと思う。REIT や不動産ファンドに投資する投資家はいまサステナビリティとかグリーンということに強い関心を抱いている。従って彼らに対してサステナビリティが高いことを情報として開示する…評価をして指数なりで見せていく…ということをやっておかないと、グリーンであることはプレミアムにつながるし、そうでない場合はブラウンディスカウント…転売をする際とかテナントリーシングの際に足を引っ張ることになるし、極端なところでは投資不適格にまでなるということだ。そういった投資家の意識変化はここ数年で急速に浸透してきているので、一緒にやりましょうという呼びかけはできると思う。そのためには不動産オーナーにも積極的に情報開示をしてもらう必要がある。それはエネルギーであったり、水であったり、廃棄物であったり、どんなふうに従業員の方が通ってきているのか、公共交通機関を使いやすいのかどうかとか、建物スケールで行っていることを、今度は行政が旗を振って、ビルオーナーさんとテナントさんと一緒に、どんなふうにこのまちは使われているのかというデータをまちのスケールでとる必要がある。データをとると比較ができるから強いところと弱いところが見えてくるといことで、ビルオーナーやその背後にいる投資家は乗ってきてくれるのではないだろうか。

【質問⑥】LEED の評価基準の見直しということも行われているのか。

【平松】それは相当きちんとやっている。いま LEED C&C はバージョン 4.1 だが、もともと β 版みたいなものからスタートして、KPI も増やしし閾値も上げるし、という具合に進化させてきている。LEED C&C はまだ始まって日が浅いので閾値の設定も比較的穏やかなところに設定されているが、これもだんだん当たり前にクリアできるようになると次のバージョンで閾値を上げるということを定期的にやって、陳腐化しないようにパブコメもきっちりやって、いろいろな人の意見をとり入れながら制度自体を随時更新している。

【辻田】例えば LEED C&C のプラチナを取りました、という都市がいくつも出てくると、それは同じ点数というよりは、その時々で評価軸が少しずつ変わっていったということか。

【平松】そうだ。新築の建物とか再開発は、その瞬間で取ったらもうそのままずっと固定だが、既存のビルや既存のまちは、年に 1 回データを入れ直して更新していく。だから今はプラチナでも 1 年後はゴールドということもあり得るし、逆に上がるということもある。だから常にがんばる必要、世界のレベルについていく必要がある。

以上