

# ホスピタルメント文京弥生に対する JHEP 認証

## 審査レポート(概要版)

2019 年 5 月





## ホスピタルメント文京弥生に対する JHEP 認証審査レポート（概要版）

### 評価申請者

名称 ヒューリック株式会社（代表取締役社長 吉留 学）

住所 東京都中央区日本橋大伝馬町 7-3

### 申請番号

1-4069501-1901

### 評価実施者

名称 公益財団法人日本生態系協会（会長 池谷 奉文）

住所 東京都豊島区西池袋 2-30-20 音羽ビル

## ハビタット評価認証制度 JHEP

JHEP（ジェイヘップ）は、米国連邦政府が開発した HEP という環境評価手法を、当協会が日本で適用可能な形に改良し、2008 年に創設したもので、事業を実施する前よりも生物の多様性の価値が向上した取り組みを、定量的に評価、認証する日本唯一の認証制度です。

自然の生態系は現代世代及び将来世代のもっとも大切な生存基盤です。その生態系の構成要素である生物の多様性は、私たちにとって遺伝子資源としても、なくてはならない基本財産です。その生物の多様性の価値がこれまで、漠然としたイメージで取り扱われてきました。

JHEP により、「動物のすみやすさ（HSI）」、「植生の地域らしさ（VEI）」という 2 つの指標を用いて数値化し、事業の前後を比較することで、生物の多様性の保全や再生の効果を明確に示すことが可能となりました。本認証は世界レベルの厳しい基準によるもので、消極的な環境への“配慮”では取得困難です。それだけに、認証を取得した取り組みは、社会に大きく貢献すると共に、世界へ発信可能な事業であると言えます。

# 目次

<b>I. 評価の概要</b> .....	1
<b>II. 評価区域と基準年</b> .....	3
1. 評価区域 .....	3
2. 基準年 .....	4
<b>III. 事業内容</b> .....	5
1. 事業の概要.....	5
2. 緑地割合 .....	10
<b>IV. 評価結果</b> .....	11
1. 保全再生目標等の設定.....	11
2. 植栽植物等の確認（要件 3 の確認） .....	19
3. 評価基準値の算出.....	20
4. 事業によるハビタット得点の算出.....	23
5. 申請年の 50 年後におけるハビタット得点（要件 2 の確認） .....	26
6. 評価値（要件 1 の確認） .....	27
<b>V. 審査結果</b> .....	30



## I. 評価の概要

申請番号 1-4069501-1901/00

### 評価対象事業

名称 ホスピタルメント文京弥生  
 所在地 東京都文京区弥生 2-4-4  
 面積 888 m<sup>2</sup>  
 概要 建物・外構の建設事業、維持管理

### 事業実施者

名称 ヒューリック株式会社（代表取締役社長 吉留 学）  
 住所 東京都中央区日本橋大伝馬町 7-3  
 問合窓口 開発推進部  
 電話番号 03-5623-8108

認証タイプ ハビタット評価認証 ver.3.0（JHEP ver.3.0）

基準年 2017 年

申請年 2019 年

緑化条件 総敷地面積の 20%以上が緑地となる。ただし、評価基準値が 5 点未満の場合は緑地割合が 10%以上でも可とする。

将来における緑地割合 18.8%

目標植生 ヤブコウジースダジイ群集

評価種 シジュウカラ/コムスジ

### 評価結果

要件 1 事業で得られる年平均ハビタット得点が評価基準値以上となる。  
 年平均ハビタット得点の増減 **+10.4 点** (得点範囲: -100~+100 点)

要件 2 ハビタット得点が将来までに 8 点以上となることが見込まれる。  
 50 年後のハビタット得点 **11.6 点** (得点範囲: 0~100 点)

要件 3 特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない。  
 使用なし

認証可否      認証可

保全タイプ    ハビタット代償保全および向上

評価ランク    A

#### 総評

ESG 経営や SDGs に代表されるように、持続可能な経済・社会の実現に向け、企業の果たすべき役割が、今ほど注目されている時代はありません。都市部の不動産開発にあたって生物の多様性を重視した本事業は、評価の結果、+10.4 点（得点範囲：-100～+100 点）となりました。今後も、不動産業界のフロントランナーとしての活躍が期待されます。

#### ガイドライン

ハビタット評価認証制度 考え方と基準 ver.3.0

#### 評価認証機関

公益財団法人日本生態系協会

電話番号      03-5951-0244

認証日        2019 年 5 月 24 日

有効期限      2024 年 5 月 23 日

認証番号      1-4069501-1901/00

## Ⅱ. 評価区域と基準年

### 1. 評価区域

評価区域は東京都文京区弥生 2-4-4 に位置し、888 m<sup>2</sup>である（下図の赤色部）。



図. 評価区域（国土地理院発行の基盤地図情報 25000（地図画像）をもとに作成）

1-4069501-1901/00

## 2.基準年

基準年は、土地取得年である 2017 年とする。

### Ⅲ. 事業内容

#### 1. 事業の概要

対象地は、東京メトロ千代田線 根津駅から南西約 400m、東京メトロ南北線 東大前駅から南東約 600m に位置する。2017 年にヒューリック株式会社が土地を取得する以前は、駐車場として利用されてきた。ヒューリック株式会社により同物件が取得された後は、下記の通り、2017 年から 2019 年にかけて、有料老人ホーム「ホスピタルメント文京弥生」への建て替えが行われた。

対象地は、市街地に囲まれた都市部である一方で、創立当時から残る巨樹が立ち並ぶ東京大学や、「上野の森」とも呼ばれる上野恩賜公園の他、根津神社、旧岩崎邸庭園など、都市部の貴重な緑を残す、豊かな環境に囲まれた位置にあり、都市部の緑を繋げる重要な立地であるといえる。

外構においては、それら周辺環境と調和し、地域本来の植生を再現したアラカシ、シラカシなどがふんだんに植栽されており、シンボルツリーであるイロハモミジを中心に、ヤマザクラやオオシマザクラ、ヤブツバキなど、多くの在来種による植栽が、いきいきとした四季の彩りを創造している。これにより、高齢者向け施設である対象物件は、活力ある豊かな緑を感じさせ、利用者に憩いの空間を提供する。

植栽の管理予定としては、一律に刈り込み・剪定を行うのではなく、建物北側の高木については高さ 8~10m 程度まで、その他の中高木については高さ 6~8m 程度まで成長させていくものとしている。

名称	ホスピタルメント文京弥生
敷地面積	888 m <sup>2</sup>
建物面積	591 m <sup>2</sup>
延床面積	2,117 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造 地上 4 階・地下 1 階・塔屋 1 階
用途	有料老人ホーム
着工	2017 年 12 月
竣工	2019 年 3 月
環境対策	太陽光発電



図. 竣工直後の外構（2019年撮影）



図. 竣工直後の植栽（2019年撮影）

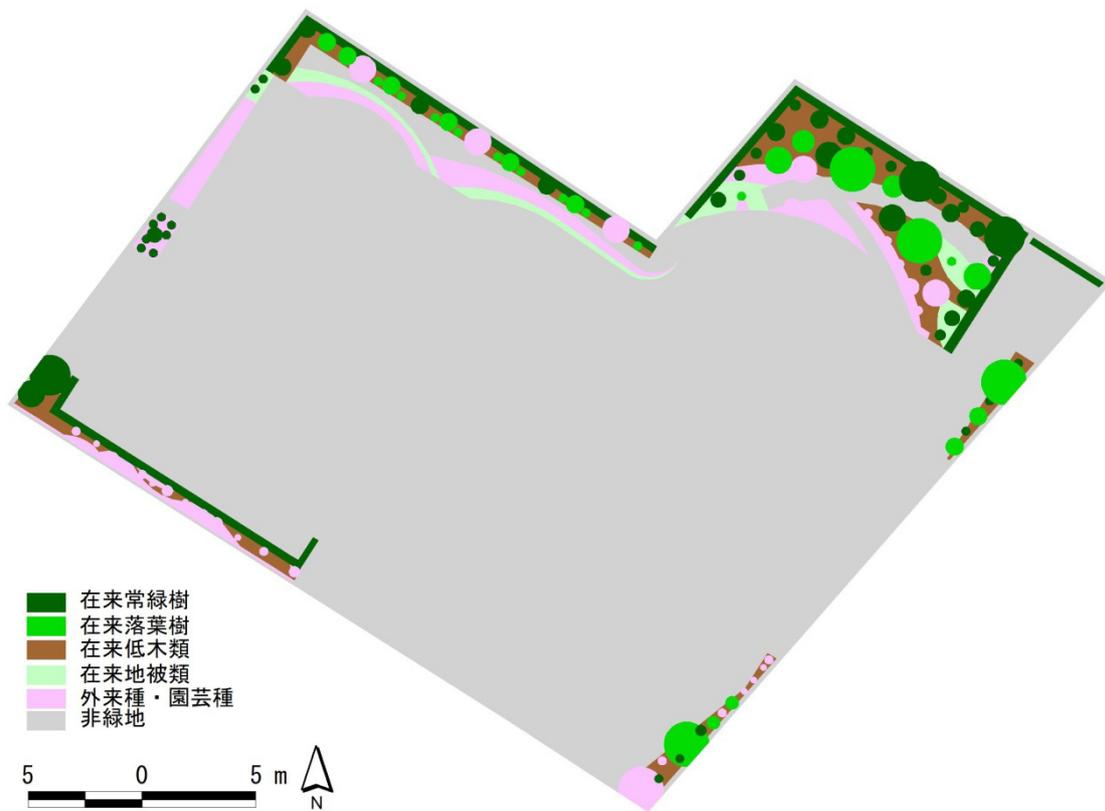


図. 竣工時における植生等の分布

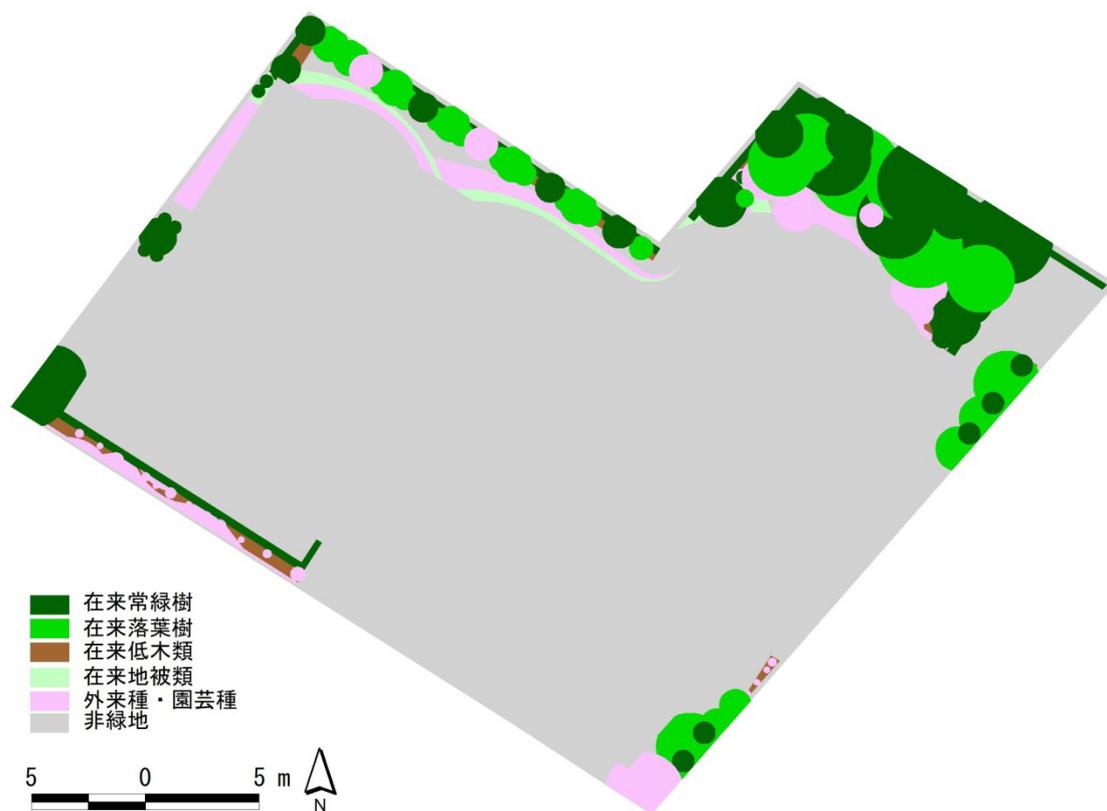


図. 2069年における植生等の分布

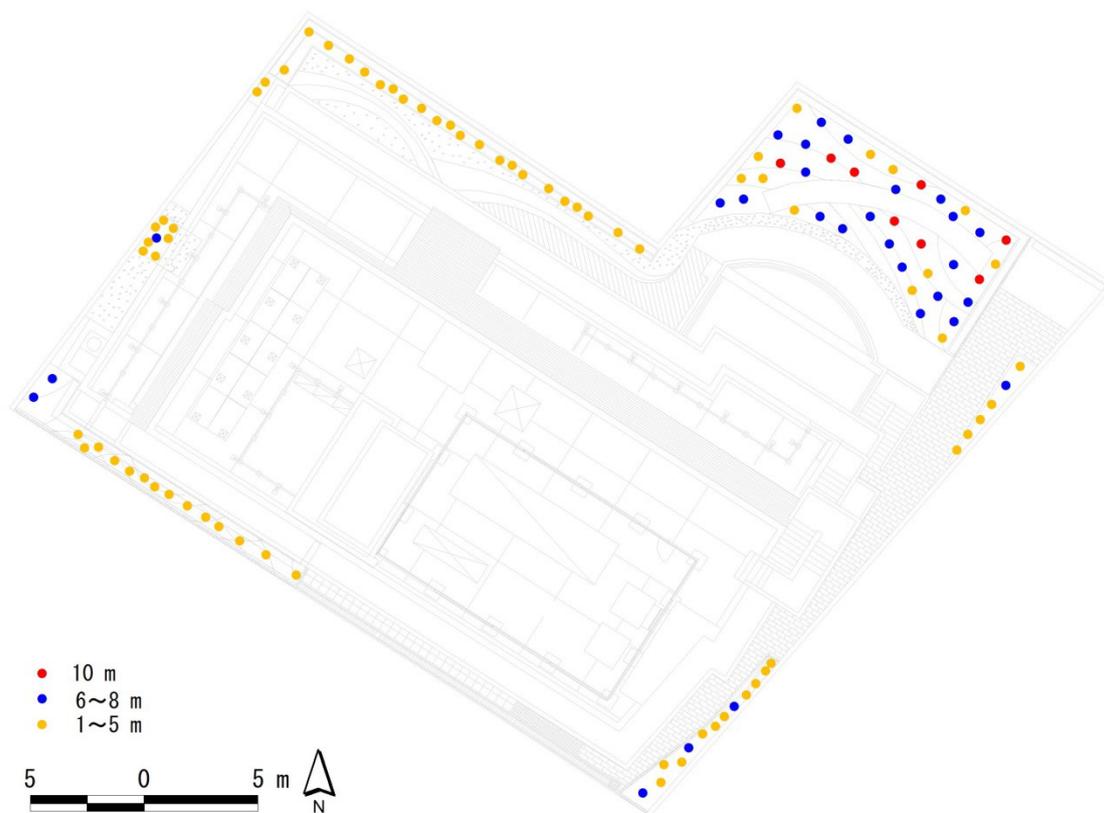


図. 管理上予定している将来樹高

## 2.緑地割合

JHEP の定義に従った当該評価区域の緑地割合は 18.8%である。当該評価区域の評価基準値は 5 点未満であるため、JHEP 認証に関する緑化条件は満たされている。

## IV. 評価結果

### 1. 保全再生目標等の設定

#### 1-1. 保全再生目標

植生については、評価対象地において成立しうる自然植生の系列に基づいた在来の植生の保全・再生を目標とする。動物に関しては、評価区域の立地条件および設定された目標植生に生息し、希少性や固有性、栄養段階などの高い種や人為影響を受けやすい種などを中心として保全を図ることを目標とする。

#### 1-2. 基準年から過去 30 年間の状況

基準年（2017 年）から過去 30 年間（1987 年～2017 年）のハビタットの状況を、複数年代の空中写真を用いて把握した。

その結果、いずれの年代においても建物と駐車場が判読され、植生は確認されなかった。



図. 2014年の空中写真（国土地理院撮影）

### 1-3.環境タイプの分布状況

JHEP では「環境タイプ」という概念を設けている。環境タイプは、ランクの高い順に「1. 湿性環境、樹林」－「2. 低木・草地・竹林」－「3. 人工地」と定義している。対象地内を環境タイプで区分し、単位区画ごとに、原則として基準年以前の30年間と初回申請年以前の30年間が重なる期間（環境タイプ設定期間）における環境タイプの変遷を確認する。その期間で最も高いランクの環境タイプを、その単位区画における基準年以前の環境タイプとしている。

1-2における空中写真判読の結果、いずれの年代においても環境タイプ4のみが確認された。そのため、30年間で最もランクの高い環境タイプは3となり、面積割合は100%であった。

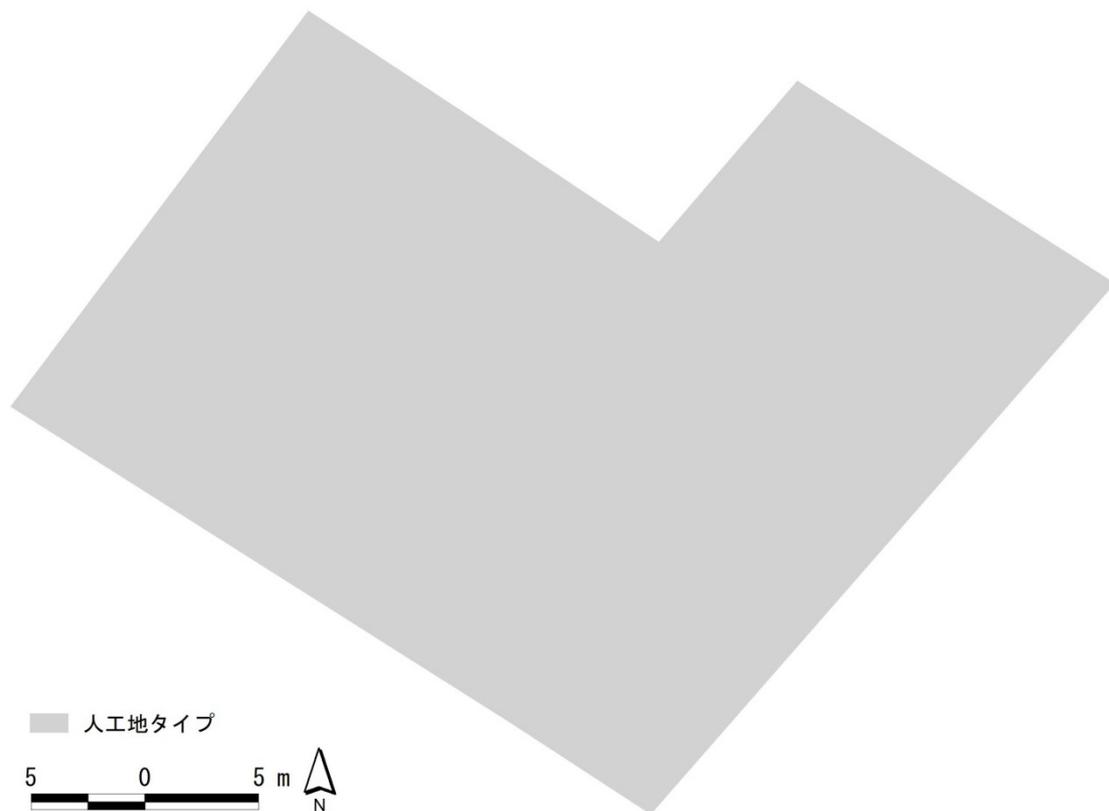


図. 基準年以前における環境タイプの分布

#### 1-4. 自然植生の遷移系列

対象地を含む当該地域の地形や気候条件から、自然植生に至る遷移系列について整理した。

文京区は武蔵野台地の東縁部に位置し、河川によって開析されてつくられた台地と谷と沖積低地からなる、20m前後の高低差を持つ起伏に富んだ地形となっている。武蔵野台地は、比較的海抜高度が高く、起伏の少ない平坦面で、関東ローム層に覆われている。対象地は一級河川の神田川付近、標高 21m 前後の台地上に位置している。

関東地方のこうした条件下における自然植生は、ヤブコウジースダジイ群集と判断される。ヤブコウジースダジイ群集は、関東地方の代表的な常緑広葉樹林で、土壌が浅く、比較的乾燥した立地の斜面部や尾根部に成立する（宮脇編 1986\*）。高木層にスダジイが優占し、斜面上部ではウラジログシ、アカガシ、アラカシなどが混生する。

関東南部の沿岸域を中心に分布するコナラ林は、オニシバリーコナラ群集に分類される。関東低地帯に多くみられるクヌギーコナラ群集に比べて気候的に温暖で、ローム層の影響の少ない立地に成立する二次林で、ヤブコウジースダジイ群集の林を伐採した跡に成立すると考えられる。対象地域はクヌギーコナラ群集との境界領域にあたると思われるが、昨今の気候変動、都市気候の影響からも、より温暖な条件下で成立するオニシバリーコナラ群集の適性が高いと推定される。

クサイチゴータラノキ群集は、常緑広葉樹林域の先駆的二次林であり、タラノキ、クサギ、ネムノキなどの陽樹によって構成される低木～高木の樹林である。伐採跡地や林縁など、上記樹林と草原などを空間的につなぐ位置に成立することが多い植物群落である。

チガヤーススキ群落は、チガヤとススキを主な構成種に持つ暖温帯の二次草原である。この群集は、上記樹林タイプの成立する環境下で、年 1 回以上の刈り取りや火入れといった人為的攪乱により、樹林化が妨げられている場合に成立する。人為的攪乱の程度により、高さ 50cm 程度でチガヤ主体のものから、高さ 2m に達し、ほぼススキが優占するものまで、様々な相観タイプを含んでいる。

---

\* 宮脇昭（編）（1986）日本植生誌 7 関東．至文堂，東京．

以上を次表に整理した。

表. 自然植生に至る遷移系列の推定

遷移段階	群集名	環境タイプ
極相林	ヤブコウジースダジイ群集	樹林タイプ
二次林	オニシバリーコナラ群集	
先駆的二次林	クサイチゴータラノキ群集	低木・草地・竹林タイプ
二次草原	アズマネザサーススキ群集 チガヤーススキ群落	

### 1-5.目標植生

遷移段階の分析より、本事業において目標とする植生群集と面積は、樹林タイプのヤブコウジースダジイ群集を 166 m<sup>2</sup>と設定した。残りは、建物や駐車場などの人工地である。

目標植生の分布を下図に示した。

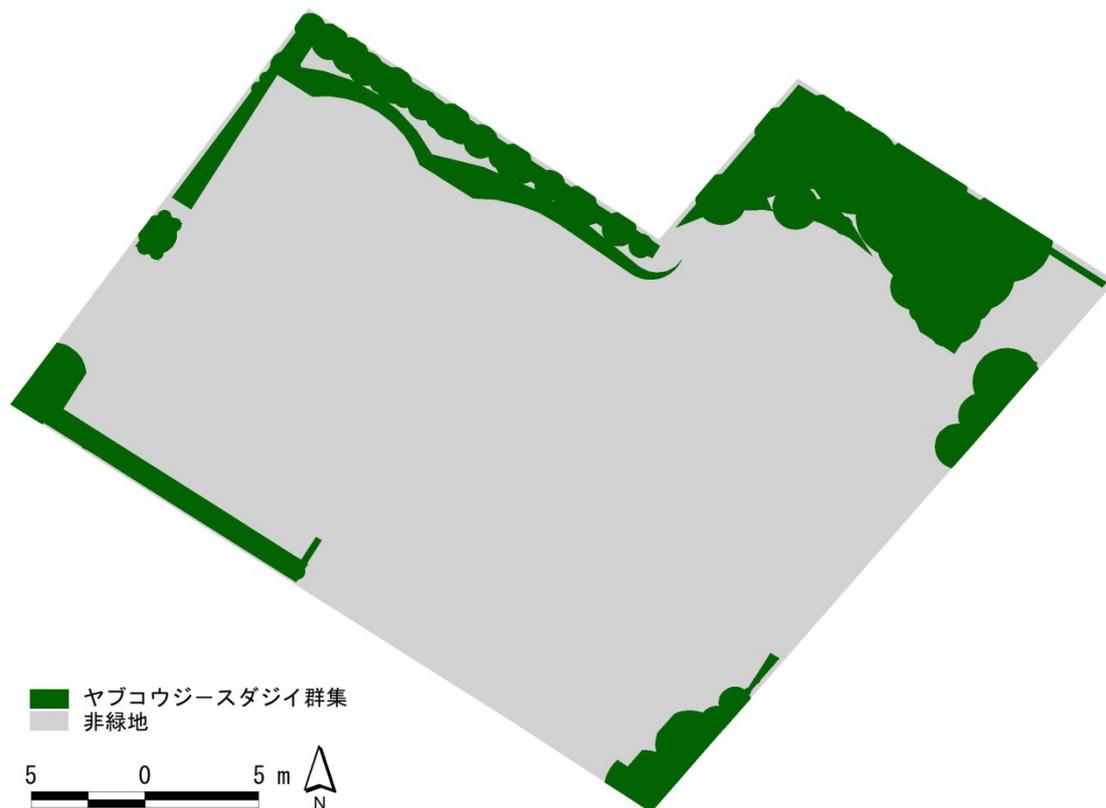


図. VEI 算出のための目標植生の分布

基準年以前と事業計画および設定された目標のそれぞれにおける環境タイプの面積割合を下図に示した。

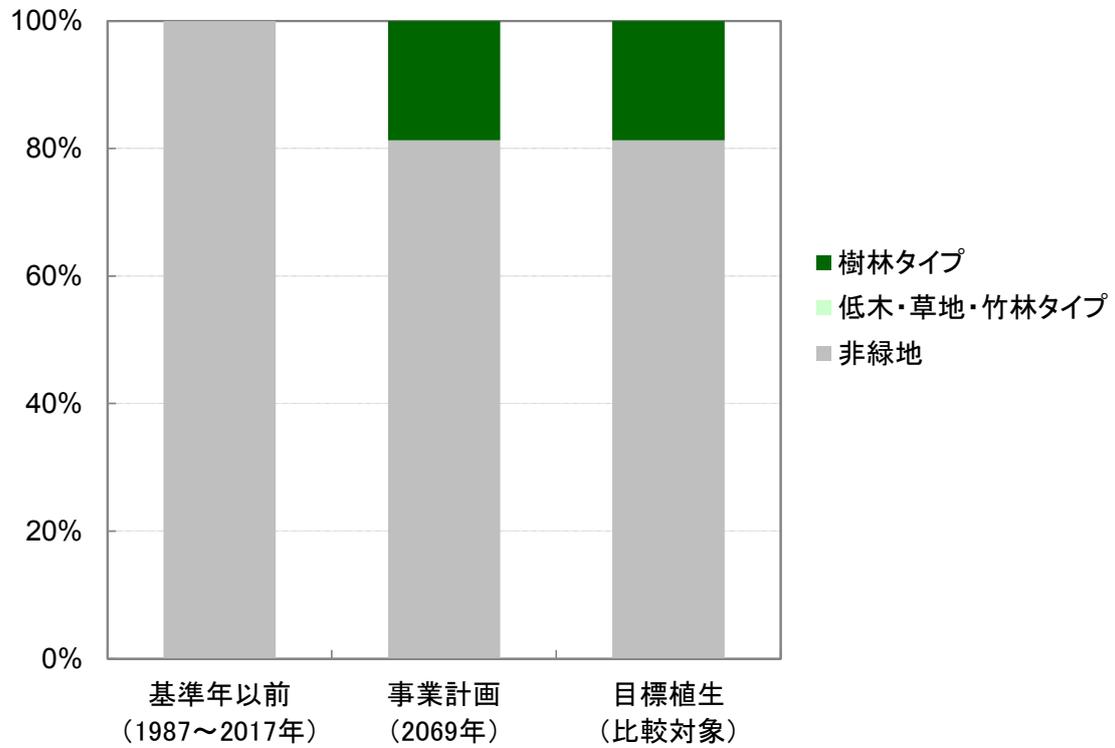


図. 環境タイプの面積割合

## 1-6. 評価種の選定

### (1) 選定プロセス

評価種は、樹林タイプについてはヤブコウジースダジイ群集に生息する種を含む分類群の中から選定することとした。また、効率的に分析を進めるため、HSI モデルがすでに開発されている種、または十分な生態情報が存在する種を対象とした。その結果、鳥類と昆虫類から選定することとなった。

本事業の規模は約 1,000 m<sup>2</sup>であり、対応する行動圏クラスは 1 となる。鳥類と昆虫類（チョウ類）それぞれの中から、この行動圏クラスに該当する動物種を抽出した。

### (2) 選定結果

樹林の評価種としては、鳥類のシジュウカラおよび昆虫類（チョウ類）のコミスジが選定された。

## 2. 植栽植物等の確認（要件 3 の確認）

### 2-1. 外来種の使用

対象地では、特定外来生物による生態系等に係る被害の防止に関する法律で規定される特定外来生物や未判定外来生物、または環境省が指定する要注意外来生物の植栽は行われておらず、今後もその予定はない。

### 3.評価基準値の算出

#### 3-1.方法

評価基準値は、基準年（2017年）から過去30年間における状況に基づいて設定される。1-2における空中写真判読の結果、対象地においては植生が確認されなかったため、評価基準値は0点であることが分かった。

### 3-2.結果

評価種および植生ごとに、過去 30 年間におけるハビタット得点を 50 年間延長したものを下図に示した。

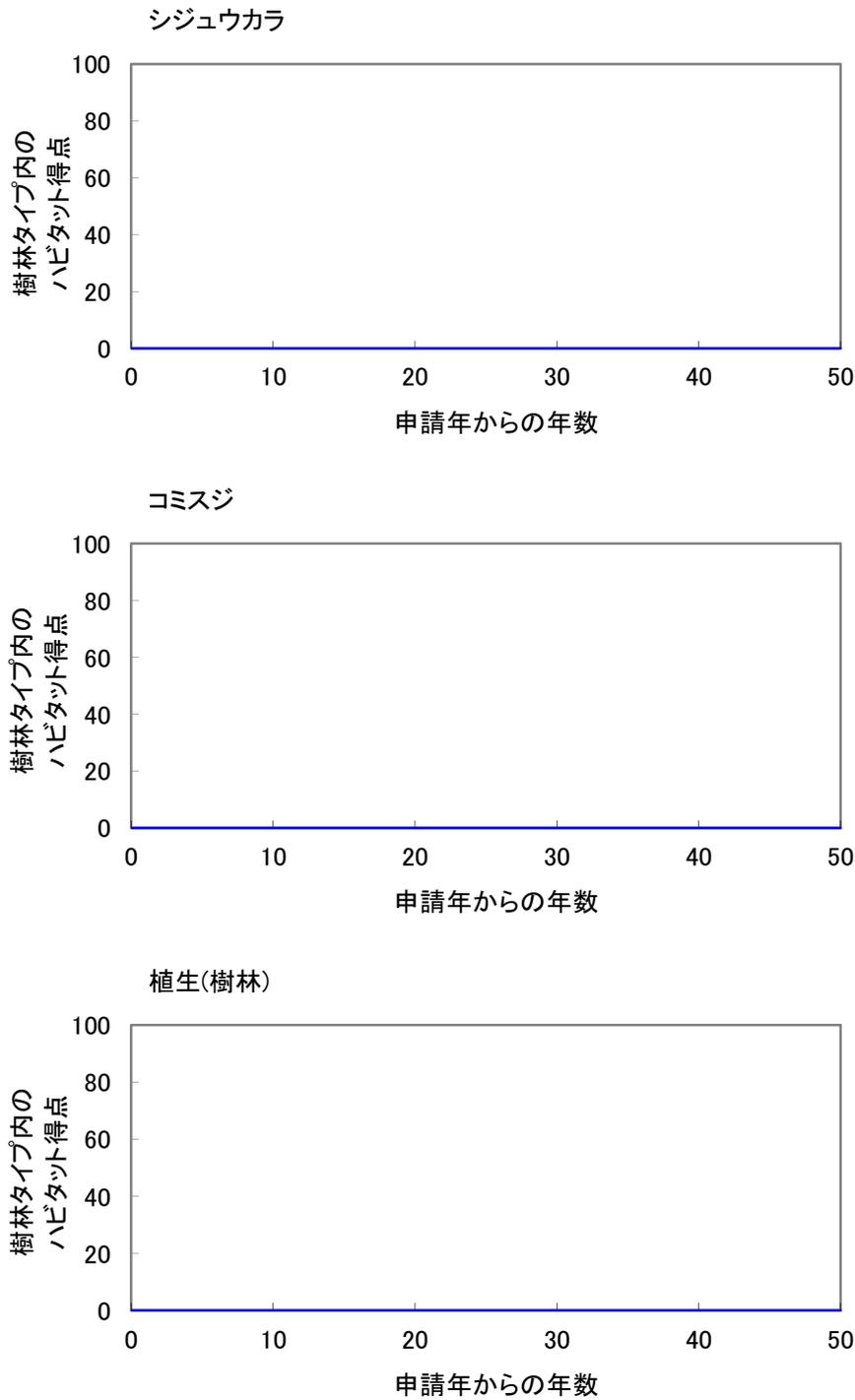


図. 評価種および植生ごとの評価基準値

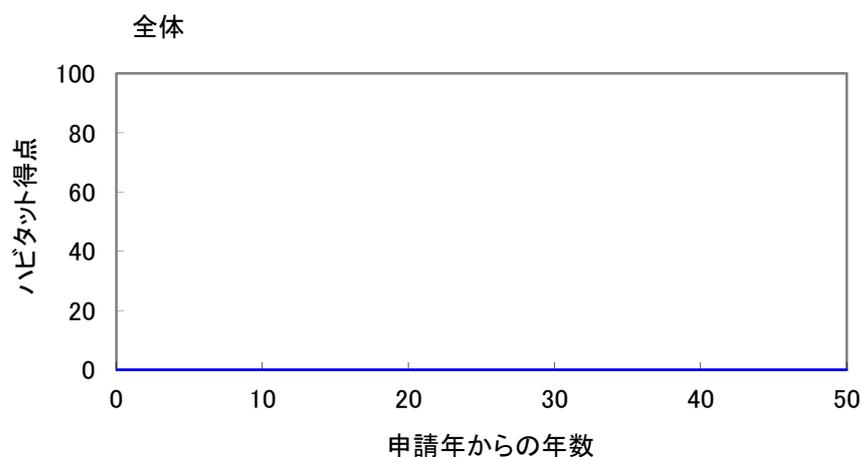


図. 全体での評価基準値

評価基準値を下表に示した。

表. 評価基準値

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	環境タイプ内の 年平均ハビタット得点	年平均 ハビタット得点*
樹林	0.188	動物	シジュウカラ	0.0	0.0
			コムスジ	0.0	0.0
			動物平均 F1	0.0	0.0
		植生 F2	0.0	0.0	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	0.0	0.0	
非緑地	0.812			0.0	0.0
全体					0.0

\* 環境タイプ内の年平均ハビタット得点に目標環境タイプの面積比率を乗じた値

## 4.事業によるハビタット得点の算出

### 4-1.方法

植栽の管理方針としては、一律に刈り込み・剪定を行うのではなく、低木類は高さ 0.5m 程度、生垣は高さ 2m 以上、中高木類は高さ 6～10m 程度まで成長させていくものとしている。各植栽木の樹高および樹冠半径を、樹木の成長モデルから予測した。その結果、対象地の植栽木は、2034 年（申請年の 15 年後）に管理上予定している最大樹高に至ると予測された。

以上より、VEI（植生評価指数、みどりの地域らしさ）および HSI（ハビタット評価指数、動物評価種のすみやすさ）は、2019 年（竣工年）、2034 年（申請年の 15 年後）、2069 年（申請年の 50 年後）の 3 時点を算出した。

#### (1) VEI

B1～K 層に該当する植物種ごとの被度割合を算出し、VEI を求めた。植生が存在しない区域の VEI は 0 点とした。

#### (2) HSI

各樹種の樹冠および地被類や低木類の植え込みを GIS 上に図化し、HC1～HC4 層の各階層における被覆割合を算出した。階層ごとの植物被度は、当協会が独自に取得したデータを参考に被覆割合の 80%とした。

## 4-2.結果

得られた HSI と VEI に 100 を乗じて、各時期におけるハビタット得点を求めた。その推移を下図に示した。

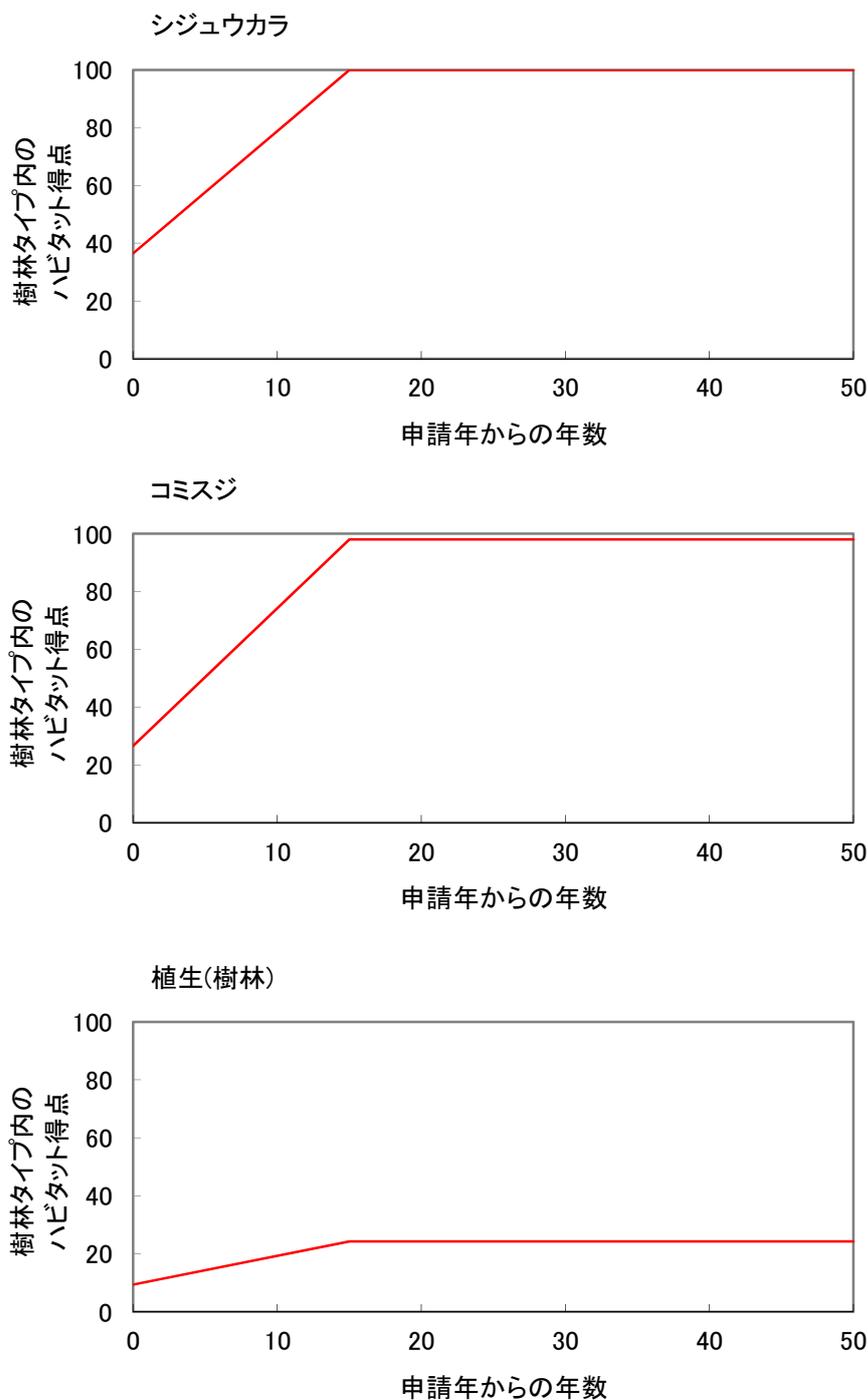


図. 事業により得られる評価種および植生ごとのハビタット得点の推移

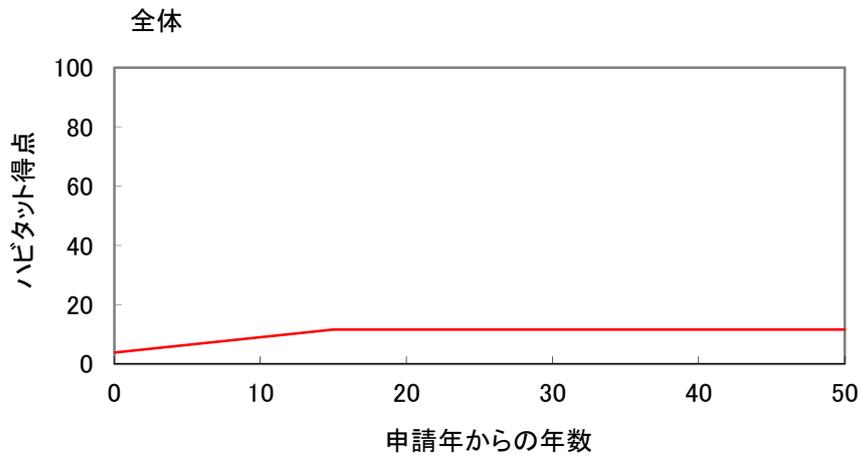


図. 事業により得られる全体でのハビタット得点の推移

本事業により得られると予想された年平均ハビタット得点を下表に示した。

表. 事業により得られる年平均ハビタット得点

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	環境タイプ内の 年平均ハビタット得点	年平均 ハビタット得点*
樹林	0.188	動物	シジュウカラ	90.5	17.0
			コムスジ	87.3	16.4
			動物平均 F1	88.9	16.7
		植生 F2	22.0	4.1	
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2	55.5	10.4	
非緑地	0.812			0.0	0.0
全体					10.4

\* 環境タイプ内の年平均ハビタット得点に目標環境タイプの面積比率を乗じた値

## 5.申請年の50年後におけるハビタット得点（要件2の確認）

申請年（2019年）の50年後における HSI と VEI に 100 を乗じて、各評価種と植生のハビタット得点を求め、下表に整理した。

表. 50年後のハビタット得点

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	環境タイプ内のハビタット得点	ハビタット得点*
樹林	0.188	動物	シジュウカラ	100.0	18.8
			コムスジ	98.0	18.4
			動物平均 F1	99.0	18.6
		植生 F2	24.3	4.6	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	61.6	11.6	
非緑地	0.812			0.0	0.0
全体					11.6

\* 環境タイプ内のハビタット得点に目標環境タイプの面積比率を乗じた値

## 6.評価値（要件 1 の確認）

4 で求めた事業により得られる年平均ハビタット得点から、3 で求めた評価基準値を引くと、評価値は以下の通りとなった。

表. 評価結果

目標環境タイプ	面積比率	分類群	評価種	評価値*
樹林	0.188	動物	シジュウカラ	+17.0
			コムスジ	+16.4
			動物平均 F1	+16.7
		植生 F2	+4.1	
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2	+10.4	
非緑地	0.812			0.0
全体				+10.4

\* 事業により得られる年平均ハビタット得点から評価基準値を引いた値

評価種および植生ごとに、評価基準値（青色）とハビタット得点（赤線）の推移を下記図に示した。

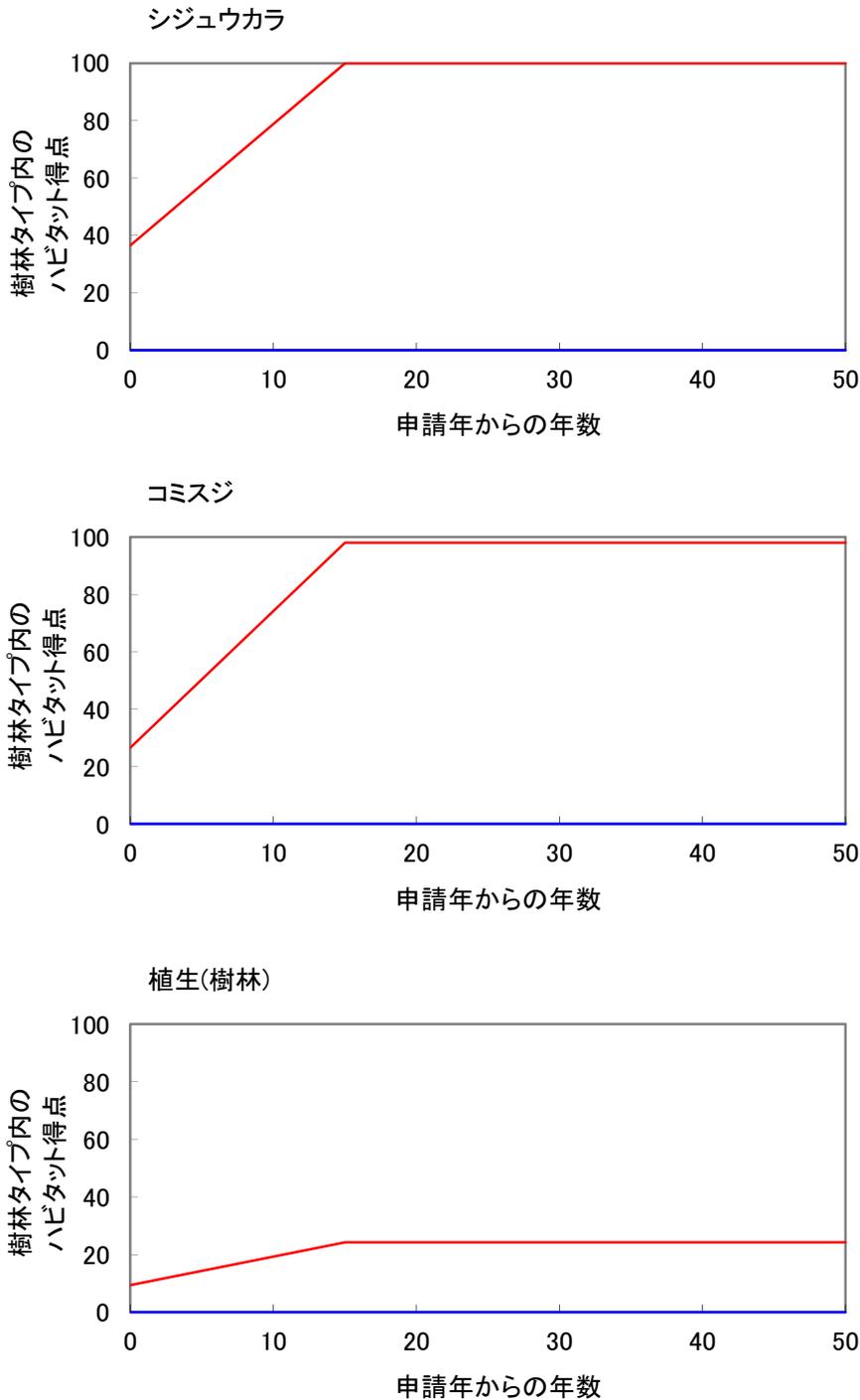


図. 評価種および植生ごとの評価基準値とハビタット得点の推移

全体における評価基準値（青線）とハビタット得点（赤線）の推移を下図に示した。

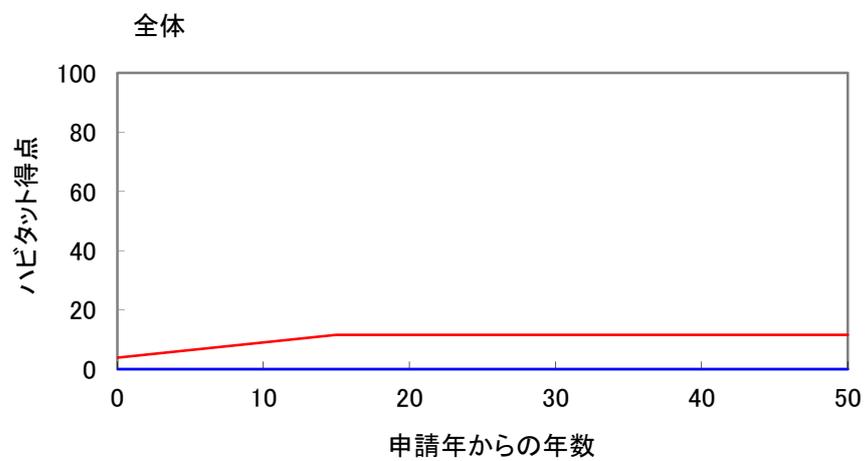


図. 全体での評価基準値とハビタット得点の推移

## V. 審査結果

IV章の結果に従い、認証要件ごとの結果を以下に整理する。

### 要件 1 (ノーネットロス要件)

*事業で得られる年平均ハビタット得点が評価基準値以上となる。*

本事業により得られる年平均ハビタット得点は、評価基準値を 10.4 点上回った。このため、本事業は要件 1 を満たすものと認める。

### 要件 2 (ハビタットの質要件)

*ハビタット得点が将来までに 8 点以上となることが見込まれる。*

申請年 (2019 年) の 50 年後におけるハビタット得点は 11.6 点と予測された。このため、本事業は要件 2 を満たすものと認める。

### 要件 3 (外来種要件)

*特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない。*

本事業において、申請者は審査を実施した時点における特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物のリスト掲載種を使用しておらず、今後使用する計画もない。このため、本事業は要件 3 を満たすものと認める。

## 認証の可否と認証種別および評価ランク

以上より、本申請事業は認証要件をすべてクリアし、JHEP 認証事業に該当することを認める。保全タイプと評価ランクは以下の通りである。

認証可否 認証可

保全タイプ ハビタット代償保全および向上

評価ランク A

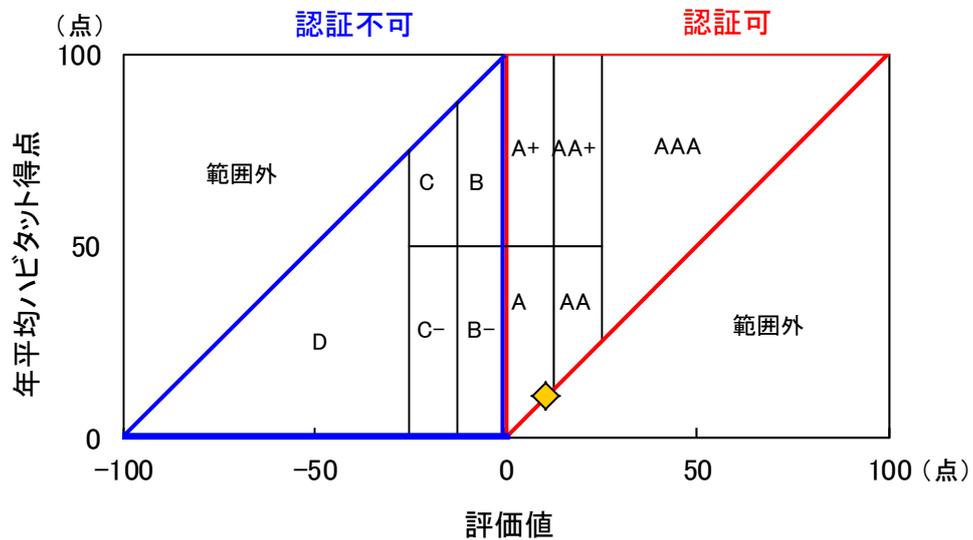


図. 本事業の評価ランク

※本事業は、横軸（評価値，p.35 参照）が+10.4 点、縦軸（事業により得られるハビタット価値，p.33 参照）が 10.4 点となる座標に位置する。このため、評価ランクは A に相当する。



ホスピタルメント文京弥生に対する JHEP 認証  
審査レポート（概要版）

---

2019 年 5 月発行

編集 公益財団法人日本生態系協会

発行 公益財団法人日本生態系協会

〒171-0021

東京都豊島区西池袋 2-30-20 音羽ビル

電話 03-5951-0244

URL [www.ecosys.or.jp/](http://www.ecosys.or.jp/)

---

\* 禁無断転載・複製

© (公財)日本生態系協会 2019

