

**ヒューリックレジデンス新宿戸山・チャームスイート新宿戸山
に対する JHEP 認証 [第 2 回更新]
審査レポート**

2024 年 3 月

ビューリックレジデンス新宿戸山・チャームスイート新宿戸山
に対する JHEP 認証 [第 2 回更新] 審査レポート

評価申請者

名称 ビューリックプライベートリート投資法人（執行役員 天野 雅美）
住所 東京都中央区銀座六丁目 13 番 16 号

名称 ビューリックリート投資法人（執行役員 一寸木 和朗）
住所 東京都千代田区神田駿河台二丁目 3 番 11 号

申請番号

1-4353101-1303

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

I .評価の概要	1
II .評価区域と基準年.....	4
1.評価区域.....	4
2.基準年	5
III .事業内容.....	6
1.事業の概要	6
2.整備・管理・保全の内容	10
IV .評価結果.....	16
1.保全再生目標等の設定.....	16
2.生態系被害防止外来種の確認（要件 3 の確認）	23
3.評価基準値の算出.....	24
4.事業によるハビタット得点の算出	28
5.更新年の 50 年後におけるハビタット得点（要件 2 の確認）	32
6.評価値（要件 4 の確認）	33
V .審査結果.....	36

I. 評価の概要

申請番号 1-4353101-1303

評価対象事業

名称 ヒューリックレジデンス新宿戸山・チャームスイート新宿戸山
 所在地 東京都新宿区新宿 7-26-25 および 7-26-48
 面積 4,881.3 m²
 概要 地域本来の植生を多用した共同住宅と有料老人ホーム
 都心における生態系ネットワークの確保への貢献

事業実施者

(ヒューリックレジデンス新宿戸山)

名称 ヒューリックプライベートリート投資法人 (執行役員 天野 雅美)
 住所 東京都中央区銀座六丁目 13 番 16 号
 問合窓口 ヒューリックプライベートリートマネジメント株式会社
 リート事業部
 電話番号 03-3547-8302

(チャームスイート新宿戸山)

名称 ヒューリックリート投資法人 (執行役員 一寸木 和朗)
 住所 東京都千代田区神田駿河台二丁目 3 番 11 号
 問合窓口 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 運用管理部兼投資業務部
 電話番号 03-5244-5581

認証タイプ ハビタット評価認証 ver.3.0 (JHEP ver.3.0)

基準年 1999 年

申請年 2014 年

更新年 2024 年

緑化条件 総敷地面積の 20%以上が緑地となる.

将来における緑地割合 30.1%

目標植生 シラカシ群集

評価種 シジュウカラ/コムスジ

評価結果

- 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 **23.4** 点 (得点範囲 : 0~100 点)
- 要件 3 生態系被害防止外来種を使用しない。
使用なし
- 要件 4 評価対象事業で得られる、更新年から 50 年間ににおけ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 **+0.4** 点 (得点範囲 : -100~+100 点)

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

本事業は評価の結果、+0.4 点 (得点範囲 : -100~+100 点) となり、JHEP 認証事業として A ランクが維持されました。今回は樹木の生長が低調であったため、管理上の制限樹高に達するまでの年次を見直しました。剪定を管理上の必要最小限とし、樹木の自然な生長に配慮するよう、今後の植栽管理方針の見直しが実施されました。これにより、今後の評価値の向上が期待されます。

多様な自然環境の再生と気候変動への対策が最大の課題となっている現在、本事業は当該地域の生態系ネットワークの拠点として、さらに重要性が増し、自然と共存する美しい地域づくりの先進事例となっています。国際的に ESG 経営やネイチャーポジティブ、30by30 への取組みが求められる時代をむかえ、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。今後も取組みが持続、拡大され、生物の多様性を重視した取組みが継続、発展されていくことが期待されます。

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 2014年3月20日

更新日 2024年3月20日

有効期限 2029年3月19日

認証番号 1-4353101-1303/02

Ⅱ. 評価区域と基準年

1. 評価区域

評価区域は東京都新宿区新宿 7-26-25 および 7-26-48 に位置し、4,881.3 m²である（下図の赤枠内）。

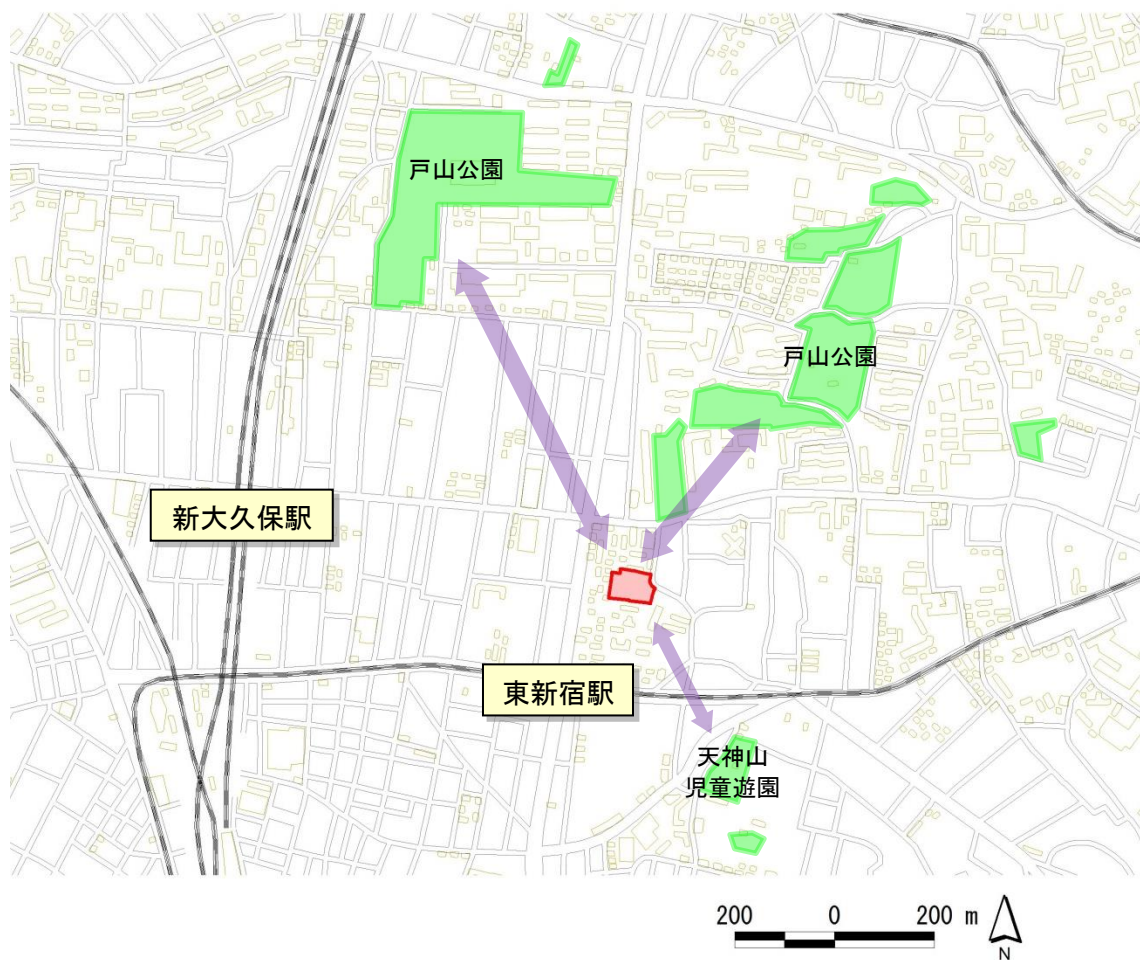


図. 評価区域

（国土地理院発行の基盤地図情報 25000 をもとに作成）

↔ :生態系ネットワークの繋がりのイメージ

2.基準年

評価対象事業は、2020年8月25日付で、前所有者であるヒューリック株式会社からヒューリックプライベートリート投資法人・ヒューリックリート投資法人への「JHEP 認証所有者変更」が行われた。このため、基準年は、前所有者による土地取得年である1999年とする。

Ⅲ. 事業内容

1. 事業の概要

対象地は、JR 新大久保駅から東約 1km に位置する。1999 年にヒューリック株式会社が土地を取得する以前は、共同住宅として管理されてきた。ヒューリック株式会社により同物件が取得された後も同じ用途で利用されてきたが、下記の通り 2013 年から建替プロジェクトが開始され、共同住宅「ヒューリックレジデンス新宿戸山」および有料老人ホーム「チャームスイート新宿戸山」への建て替えが行われた。その後、共同住宅「ヒューリックレジデンス新宿戸山」はヒューリックプライベートリート投資法人へ、有料老人ホーム「チャームスイート新宿戸山」はヒューリックリート投資法人への所有者変更が行われた。

「みどりの新宿 30 選」に選ばれている戸山公園と西向天神の森の間に位置しているため、二つの緑を繋げる空間づくりが意図されている。地域本来の環境を再現するため、シラカシ、マユミ、ミツバツツジなどがふんだんに植栽されている。敷地東側には、新宿区の木であるケヤキがシンボルツリーとして配置されている。

さらに、地域の景観の継承と環境負荷の低減を目的として、建て替え前からあったスタジイを保存し、敷地内に移植されている。

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、樹木の自然な生長に配慮するよう剪定を管理上の必要最小限とするものとし、低木類は高さ 0.5m 以上、生垣は高さ 2m 以上、中木類は高さ 2～5m 程度、高木類は高さ 5～12m 程度まで成長させていくものとしている。

さらに、当区域は、都市のヒートアイランドを緩和する気候調整や火災の延焼を防ぐ防災機能などの「調整サービス」や、緑豊かな中庭が居住者や利用者に憩いと安らぎの空間を提供する「文化的サービス」といった生態系サービスを有している。

名称	ヒューリックレジデンス新宿戸山・チャームスイート新宿戸山	
敷地面積	4,881.3 m ²	
建物面積	共同住宅	1,316.4 m ²
	有料老人ホーム	989.2 m ²
延床面積	共同住宅	4,972.8 m ²
	有料老人ホーム	3,997.4 m ²
構造	共同住宅	鉄筋コンクリート造 地上 5 階

	有料老人ホーム	鉄筋コンクリート造	地上4階・地下1階
用途	共同住宅	および	有料老人ホーム
着工	共同住宅		2013年10月
	有料老人ホーム		2013年10月
竣工	共同住宅		2015年3月
	有料老人ホーム		2015年7月
環境対策	共同住宅		既存樹木の保存・移植、太陽光発電
	有料老人ホーム		太陽光発電



図. 竣工直前のヒューリックレジデンス新宿戸山の外構（2014年撮影）



図. 第2回更新時のヒューリックレジデンス新宿戸山の外構（2023年撮影）



図. 竣工直前のチャームスイート新宿戸山の外構（2014年撮影）

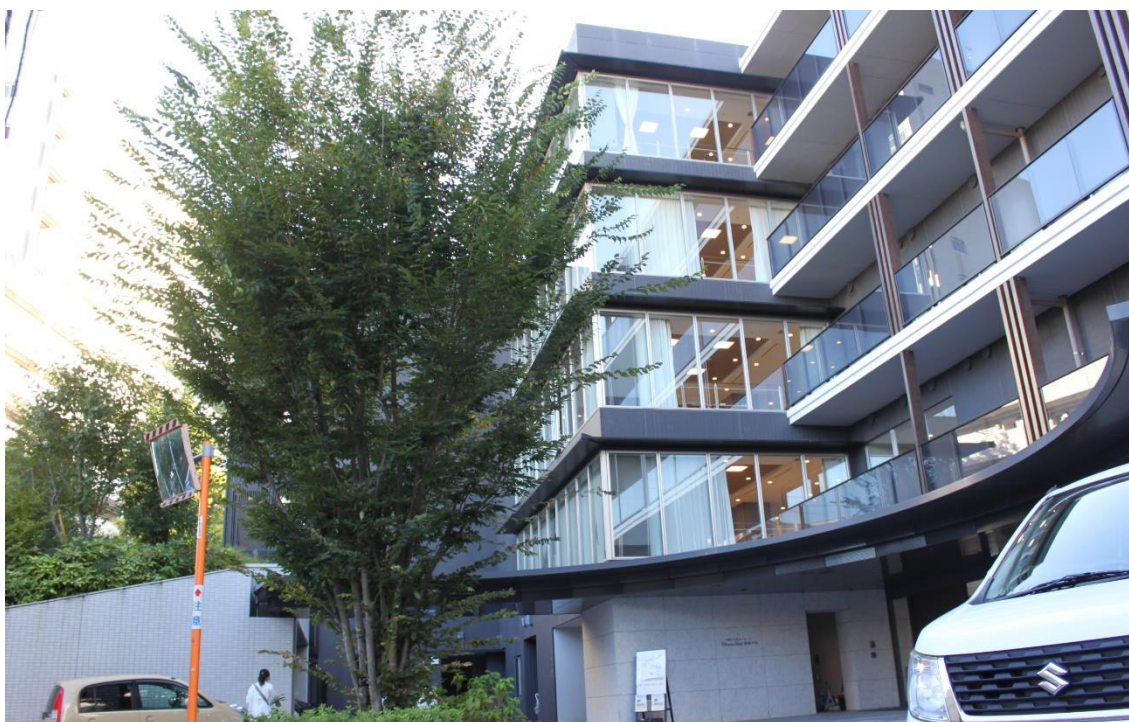


図. 第2回更新時のチャームスイート新宿戸山の外構（2023年撮影）

2.整備・管理・保全の内容

2-1.植生等の分布・管理内容等

現地確認の結果、全体的に樹木の生長が当初の予想と比較して低調であることが確認された。

本事業では、シラカシ群集を目標とする植生群集に設定し、これらの植生に応じた維持管理を行っていく予定である。

具体的な樹木の管理方針としては、現状を踏まえ、一律に刈り込み・剪定を行うのではなく、樹木の自然な生長に配慮するよう剪定を管理上の必要最小限とするものとし、低木類は高さ 0.5m 以上、生垣は高さ 2m 以上、中木類は高さ 2～5m 程度、高木類は高さ 5～12m 程度まで成長させていくものとしている。

現時点では、上記の管理予定に影響を及ぼす開発計画は存在していない。

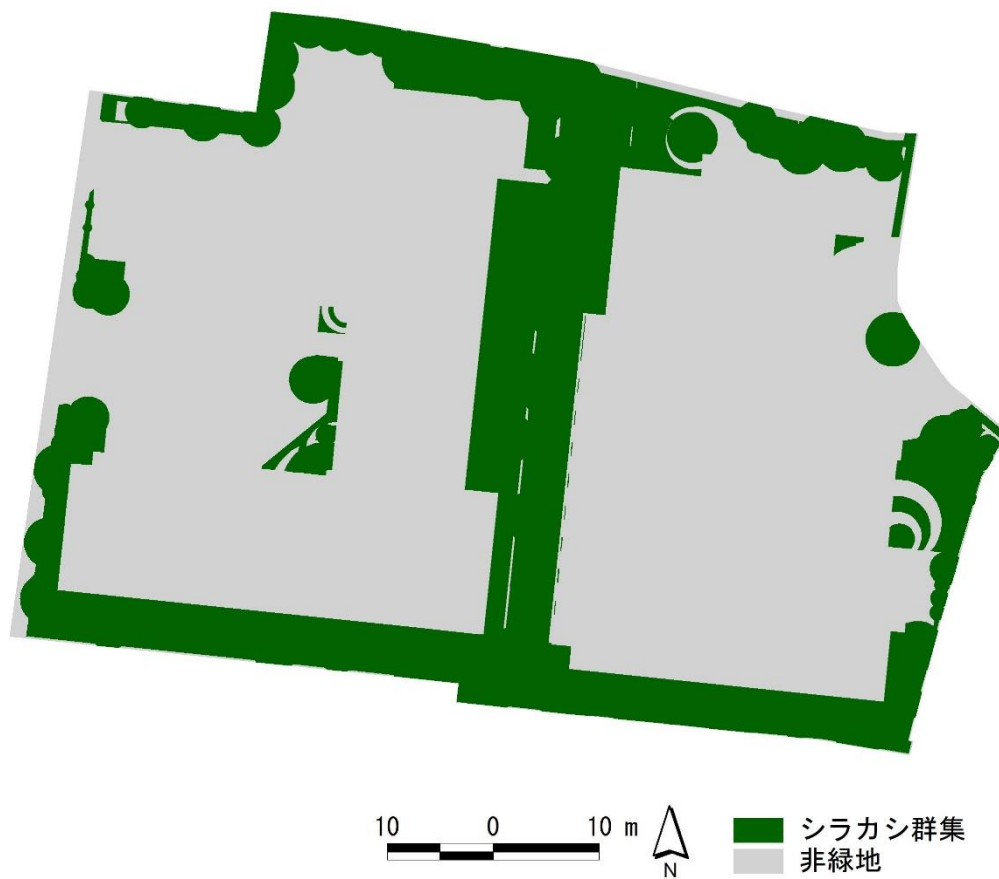


図. 目標植生の分布

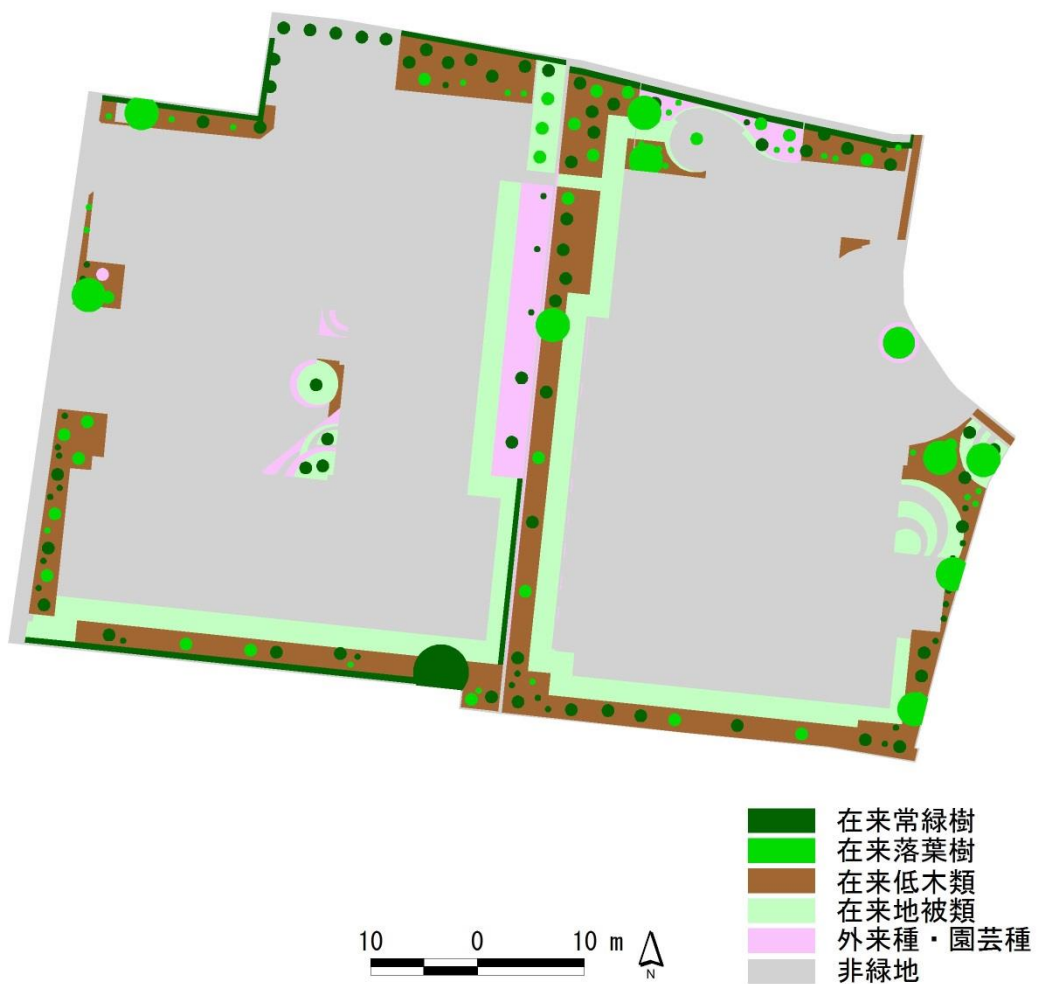


図. 2024年（更新年）における植生等の分布

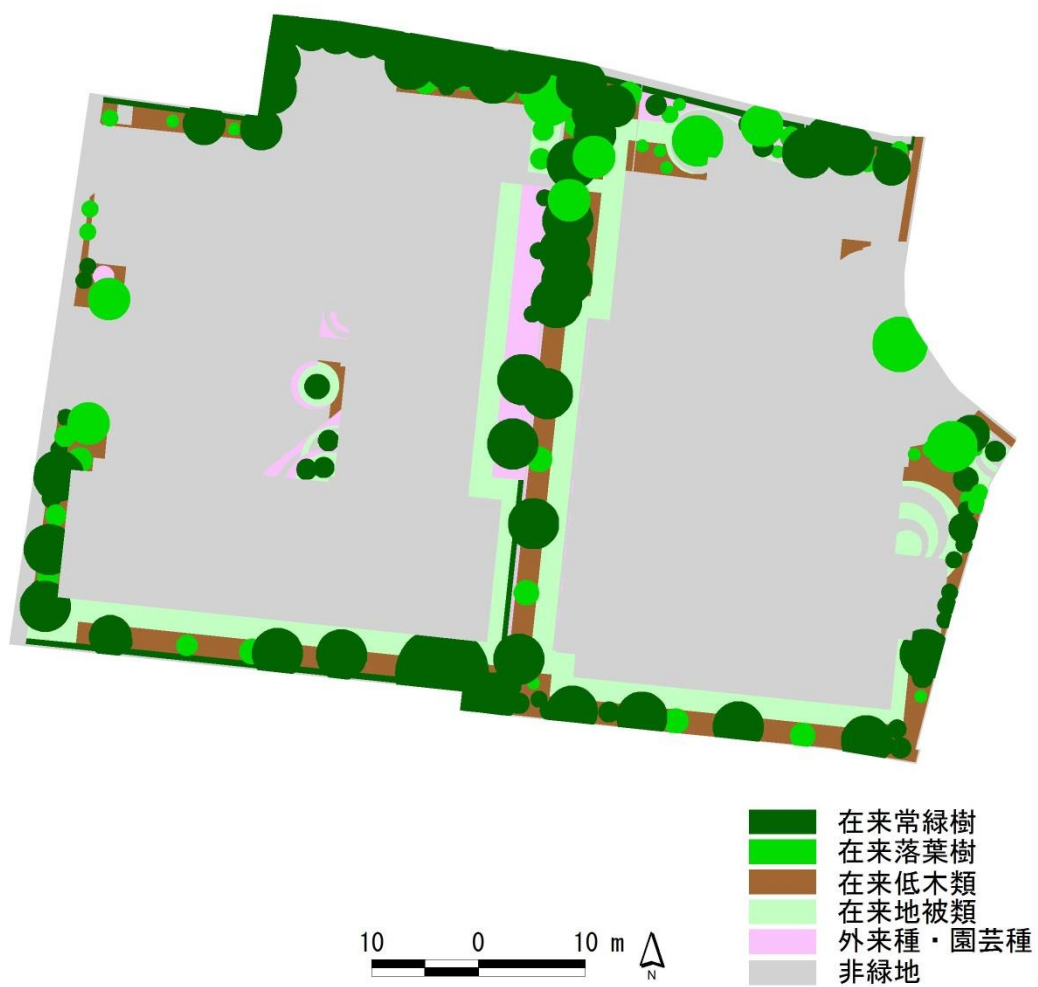


図. 2074年（更新年の50年後）における植生等の分布

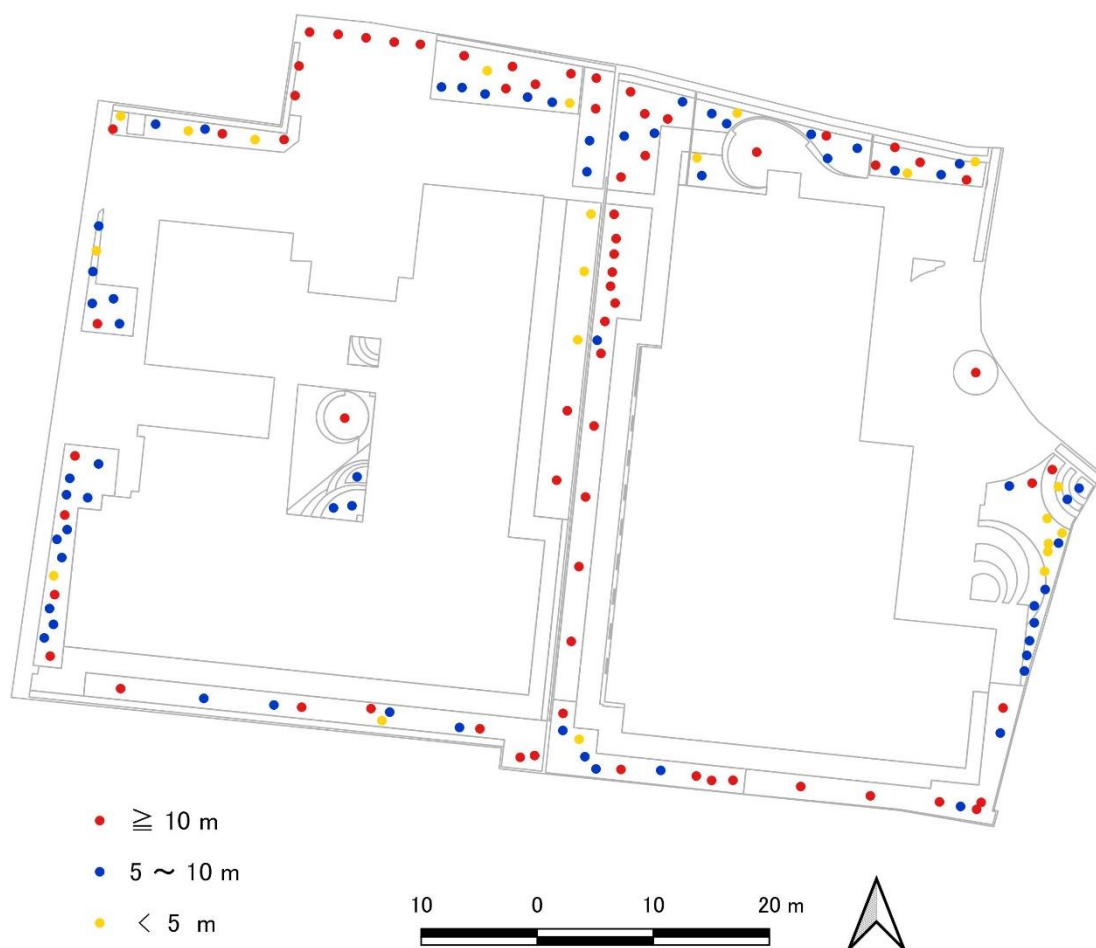


図. 管理上予定している将来樹高

2-2.緑地割合

JHEP の定義に従った当該評価区域の緑地割合は 30.1%であり、JHEP 認証に関する緑化条件は満たされている。

2-3.植栽植物リスト

対象地における植栽植物を下表に整理した。目標植生に適した種については◎、在来種については○で示した。

表. 植栽植物リスト

植物名	目標植生	植物名	目標植生
アジサイ	○	タブノキ	◎
アオキ	◎	タマリユウ	
アラカシ	◎	ツワブキ	○
イロハモミジ	◎	トクサ	○
ウツギ	◎	ナツツバキ	○
オオバジャノヒゲ	◎	ナンテン	○
オタフクナンテン		ハナミズキ	
カンツバキ		ヒメウツギ	◎
キチジョウソウ	◎	ヒラドツツジ	
ケヤキ	◎	フィリヤブラン	
コウライシバ	○	ヘデラ類	
コブシ	◎	マユミ	◎
コムラサキシキブ	○	ミズヒキ	◎
サカキ	◎	ミツバツツジ	◎
サザンカ	◎	ムラサキシキブ	◎
サルスベリ	○	モチノキ	◎
シマトネリコ	○	ヤブコウジ	◎
シャガ	○	ヤブツバキ	◎
ジャノヒゲ	◎	ヤブラン	◎
シャリンバイ	○	ヤマザクラ	◎
シラカシ	◎	ヤマツツジ	◎
スタジイ	◎	ユキノシタ	○
ソヨゴ	○	常緑ヤマボウシ	

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（1999 年）から過去 30 年間（1969 年～1999 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。

空中写真の判読の結果、1966 年時点では植生が確認されなかった。1974 年、1989 年および 1992 年の空中写真では、建替前の建物と外構部の植栽が確認された。シバと思われる草地の他、スダジイやマテバシイ、キンモクセイ、柑橘類などの樹木が混在していた。

以上より、基準年から過去 30 年間では、基準年前後が最も植生の成熟した状態にあったと推察された。従って、目標植生は、基準年の遷移段階に従って設定することとした。

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 における空中写真の判読の結果、環境タイプ 1 から 3 までのタイプが確認された。基準年以前で最も高い環境タイプの面積割合は、環境タイプ 1（樹林）が 25.3%、環境タイプ 2（低木・草地・竹林）が 49.1%、環境タイプ 3（人工地）が 25.5%であった。

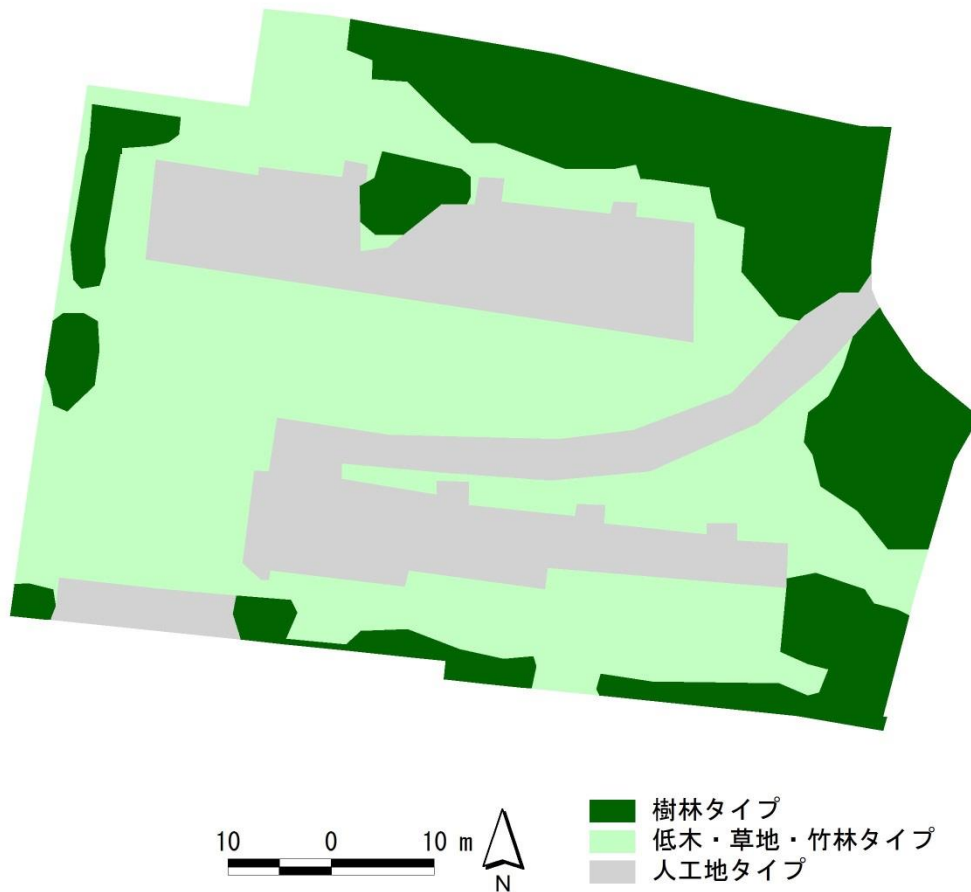


図. 基準年以前における環境タイプの分布

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。

新宿区は武蔵野台地の東端に位置し、区のほぼ南側を占める淀橋台と西側の豊島台からなる。対象地が含まれる集水域は荒川水系であり、荒川支流の神田川付近、標高 30m 前後に位置している。

関東地方のこうした条件下における自然植生は、シラカシ群集と判断される。シラカシ群集は、武蔵野台地の東部から多摩丘陵、狭山丘陵に代表される丘陵地を経て、海拔 350m までの山地下部に成立する、関東地方の代表的な常緑広葉樹林である（奥富ほか 1987*）。高木層にシラカシが優占し、時にケヤキ、アカガシ、ウラジログシを伴う。

シラカシ群集の代償植生としては、一般にクヌギーコナラ群集が知られている（藤原 1981†, 宮脇（編） 1986‡）。クヌギーコナラ群集は、落葉広葉樹の二次林で、高木層にコナラ、クヌギ、クリ等が優占する。

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。

関東地方のヤブツバキクラス域における二次草原のほとんどは、チガヤーススキ群落とアズマネザサーススキ群集にまとめられる。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。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。高さ 80cm 程度のチガヤが優占し、ススキが散生するが、攪乱強度の低下に伴って、ススキが優占するアズマネザサーススキ群集へと移行する。

* 奥富清・奥田重俊・辻誠司・星野義延（1987）東京都の植生．東京都植生調査報告書別刷，東京．

† 藤原一絵（1981）日本の常緑広葉樹林の群落体系－I．横浜国立大学環境科学研究センター紀要 7，pp.67-133

‡ 宮脇昭（編）（1986）日本植生誌 7 関東．至文堂，東京．

以上を下表に整理した。

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	シラカシ群集	樹林タイプ
二次林	クヌギーコナラ群集	
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

環境タイプの分析より、本事業において目標とする植生群集と面積は、樹林タイプとしてシラカシ群集を 3636.6 m²と設定した。残りは、建築物などの人工地である。

目標植生の分布を下図に示した。

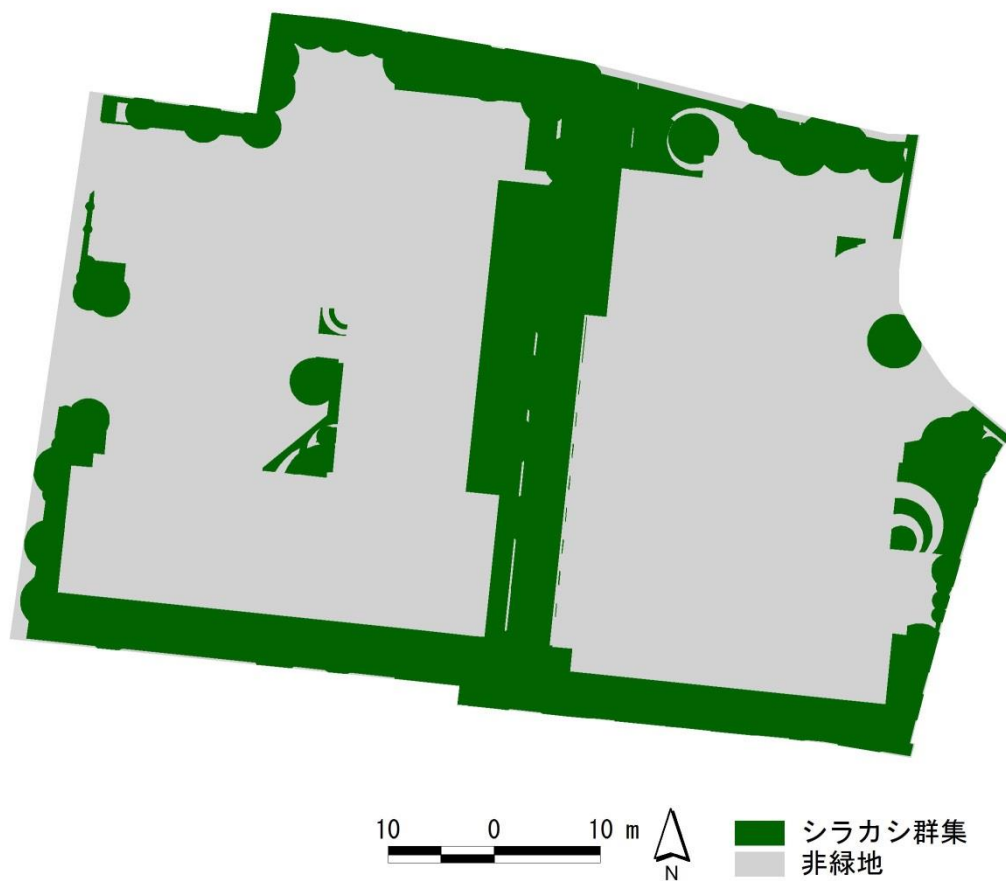


図. VEI 算出のための目標植生の分布

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。

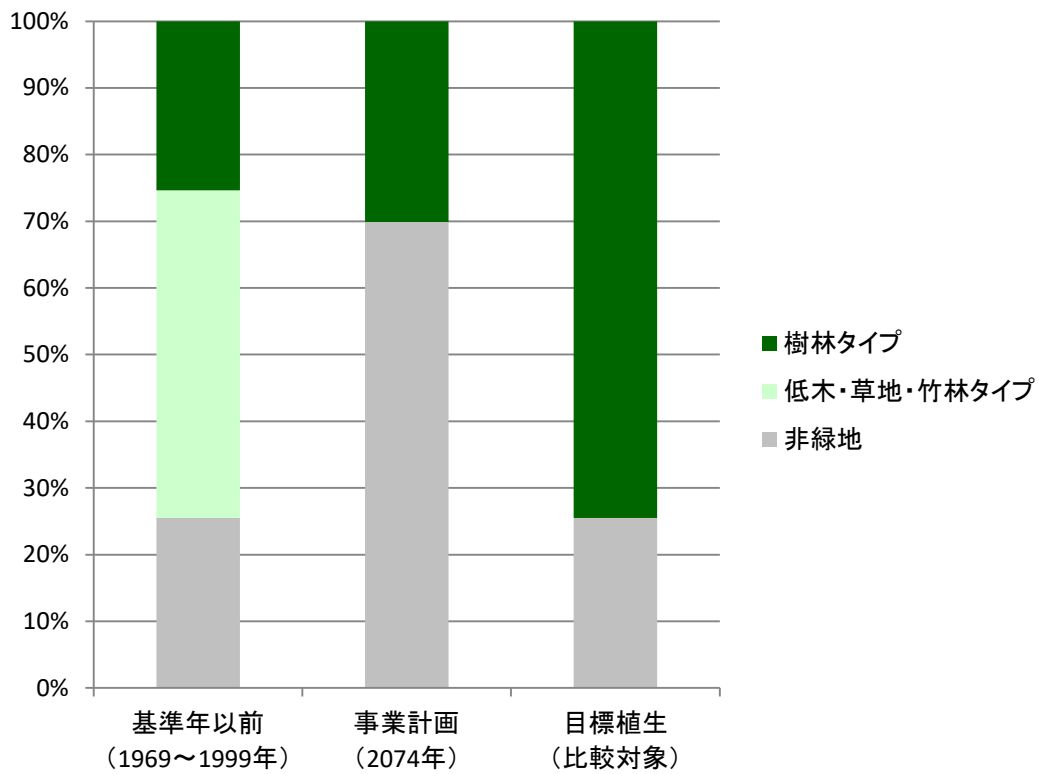


図. 環境タイプの面積割合

1-6. 評価種の選定

(1) 選定プロセス

評価種は、主な利用ハビタットが樹林である動物種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（チョウ類）から選定することとなった。

本事業の規模は約 5,000 m²であり、対応する行動圏クラスは1～2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。

シジュウカラ

本種は、低山帯から低地、樹林の多い公園や人家など、幅広い環境に生息する。都市域や工場地帯などにおいても比較的生息の可能性が高く、市民がさえずりを耳にする機会が多いと考えられる。昆虫類や液果などを食べる。



コミスジ

平地から低山地の林縁、またそれらが近接する緑の多い市街地で見られる。緑被量との相関が強く、スギやヒノキの人工林よりも広葉樹林を好むなど、良質な樹林の指標となりうる。



2.生態系被害防止外来種の確認（要件3の確認）

本事業において植栽された植物種について、生態系被害防止外来種リスト掲載種との照合を行い、同リストの掲載種が含まれないことを確認した。

3.評価基準値の算出

3-1.方法

評価基準値は、1-2 で確認したとおり、基準年（1999 年）から過去 30 年の間では、基準年が最も植生の成熟した状態であると推察された。このため、評価基準値は、基準年の時点におけるハビタット得点を 50 年間累積して求めた値を採用した。

1-2 における空中写真判読の結果、対象地における VEI（植生評価指数、植生の地域らしさ）および HSI（ハビタット評価指数、動物評価種のすみやすさ）を、以下のように推定した。

(1) VEI

1-2 で判読した複数年代の空中写真をもとに、植生を GIS データ化した。VEI の算出手順に従って、植生データを VEI に変換した（植生が存在しない区域の VEI は 0 点とした）。

(2) HSI

3-1 (1) で作成した植生データを、高さ（高木、亜高木、低木、草地）および葉の形状（広葉樹、針葉樹）の観点から整理した。それぞれの被度については、当協会が独自に取得したデータを参考にし、高木と亜高木については、HC1～2 層に該当する被覆部の被度を 80%、HC3～4 層に該当する被覆部の被度を 40%、低木については、HC3 層に該当する被覆部の被度を 80%、HC4 層に該当する被覆部の被度を 40%、草地については、HC4 層の被度を 80%とした（ただし、芝草地は HC4 層の被度を 100%とした）。

ハビタット変数をそれぞれの HSI モデルに入力し、HSI を求めた。得られた HSI を該当する環境タイプの面積比率で割った値を「該当する環境タイプにおける HSI (HSIhab)」とした。HSIhab に 100 を乗じた値を「該当する環境タイプにおけるハビタット得点 (HShab)」とし、HShab に該当する環境タイプの面積比率を乗じたものを「ハビタット得点 (HS)」とした。

3-2.結果

評価種および植生ごとに、基準年（1999年）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。

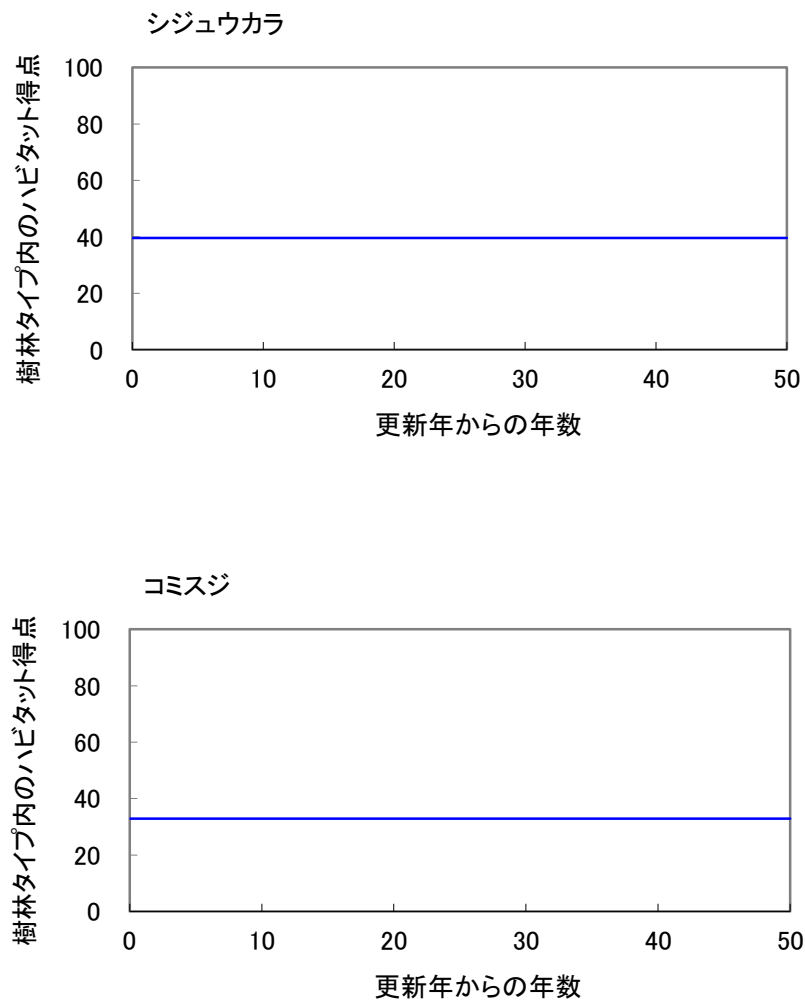


図. 評価種ごとの評価基準値

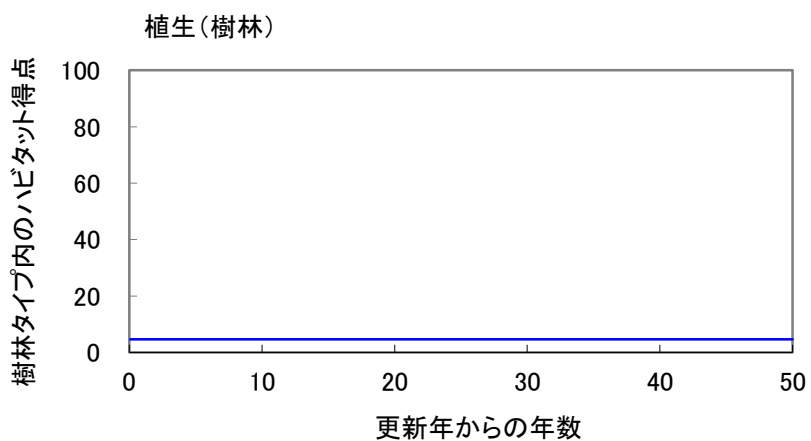


図. 植生の評価基準値

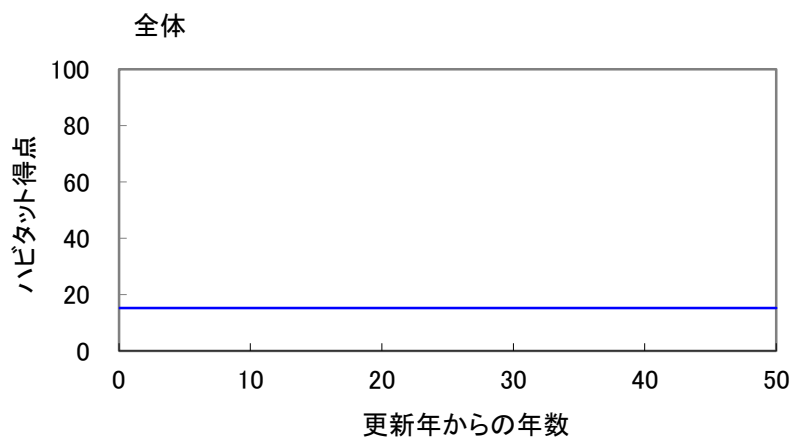


図. 全体での評価基準値

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	0.745	動物	シジュウカラ	39.5	29.5
			コムスジ	32.9	24.5
			動物平均 F1	36.2	27.0
		植生 F2	4.7	3.5	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	20.5	15.2	
非緑地	0.255			0.0	0.0
全体					15.2

* 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

樹木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、樹木の自然な生長に配慮するよう剪定を管理上の必要最小限とするものとし、低木類は高さ 0.5m 以上、生垣は高さ 2m 以上、中木類は高さ 2～5m 程度、高木類は高さ 5～12m 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、2067 年（更新年の 43 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。

4-2.算出方法

4-1 より、2024 年（更新年）、2067 年（更新年の 43 年後）、2074 年（更新年の 50 年後）の 3 時点の VEI および HSI 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。評価区域全体の VEI は、相観植生ごとの VEI を面積で加重平均して求めた（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。ただし、低木・地被類の HC3 層の被度については、植栽区画ごとに植物高 0.5m 以上の植栽被覆割合の 80%とし、芝草地は HC4 層の被度を 100%とした。

4-3.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。

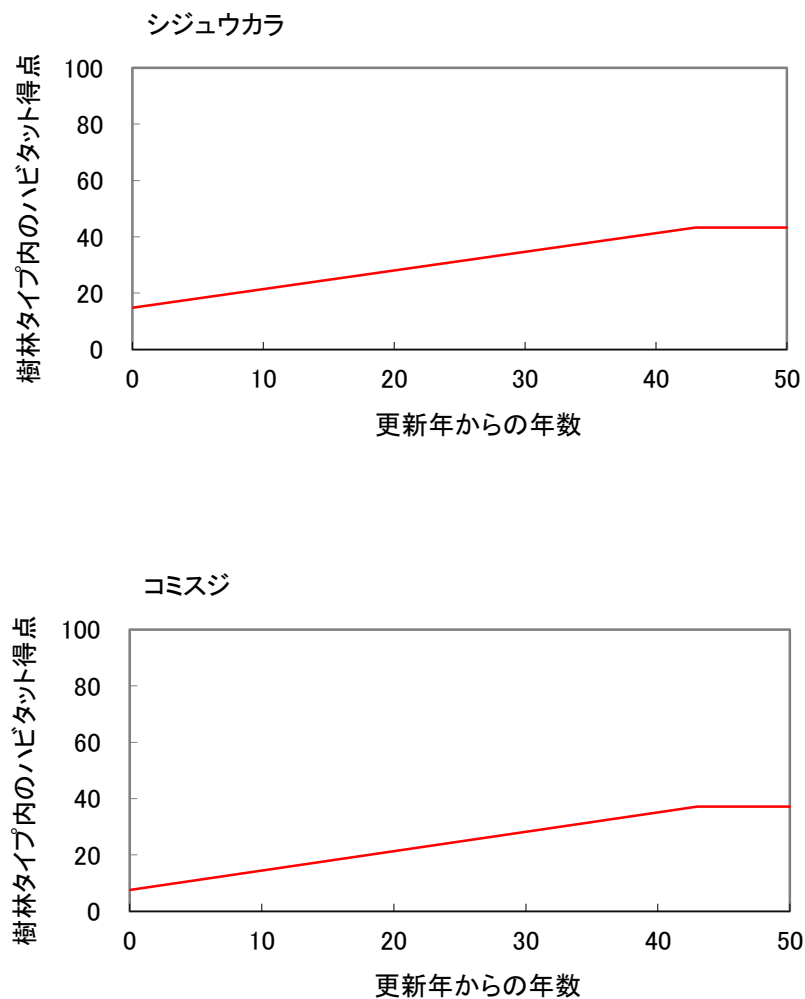


図. 事業により得られる評価種ごとのハビタット得点の推移

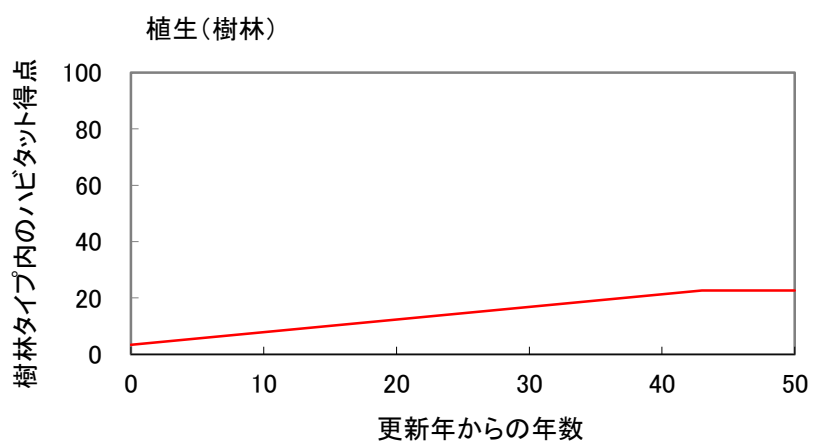


図. 事業により得られる植生のハビタット得点の推移

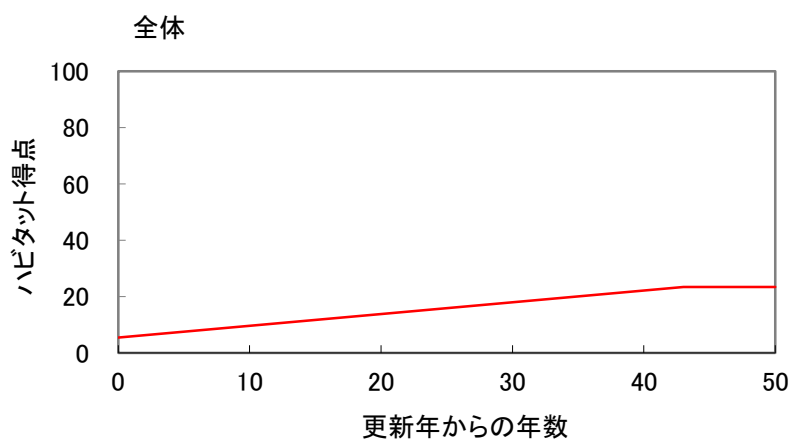


図. 事業により得られる全体でのハビタット得点の推移

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	0.745	動物	シジュウカラ	31.0	23.1
			コムスジ	24.4	18.2
			動物平均 F1	27.7	20.6
		植生 F2	14.4	10.7	
			樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	21.0	15.7
非緑地	0.255			0.0	0.0
全体					15.7

* 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.更新年の50年後におけるハビタット得点（要件2の確認）

更新年（2024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	0.745	動物	シジュウカラ	43.3	32.2
			コムスジ	37.1	27.6
			動物平均 F1	40.2	29.9
		植生 F2	22.6	16.9	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	31.4	23.4	
非緑地	0.255			0.0	0.0
全体					23.4

* 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4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	0.745	動物	シジュウカラ	-6.3
			コムスジ	-6.4
			動物平均 F1	-6.4
		植生 F2	+7.2	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	+0.4	
非緑地	0.255			0.0
全体				+0.4

* 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）の推移を下図に示した。

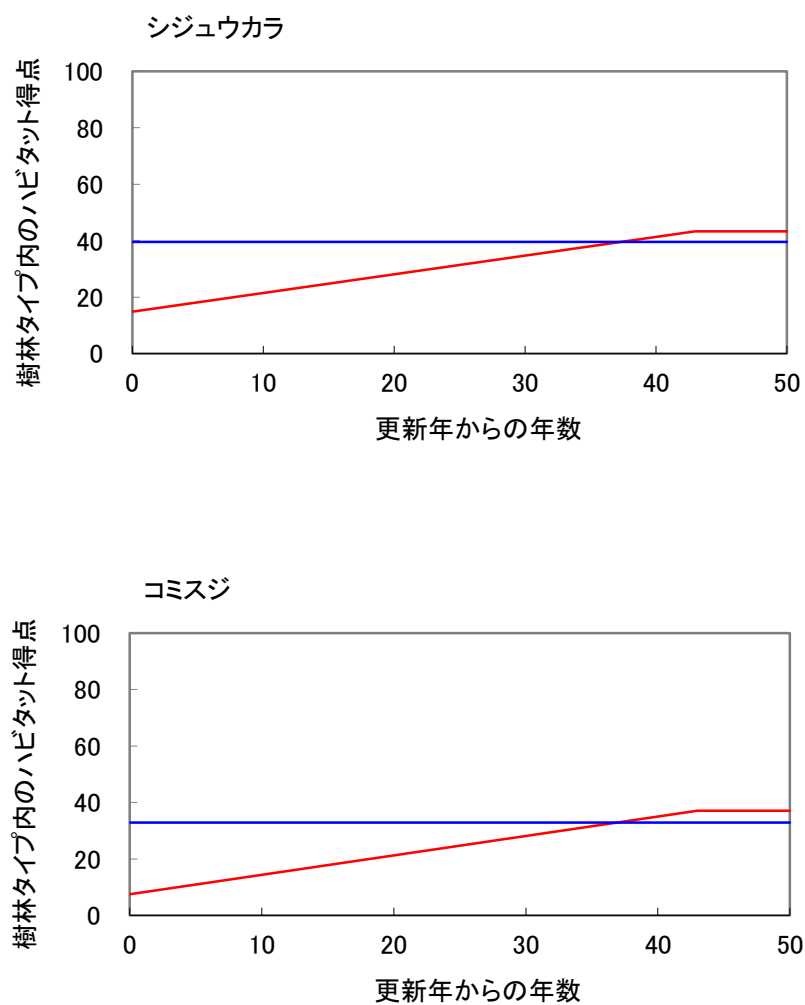


図. 評価種ごとの評価基準値とハビタット得点の推移

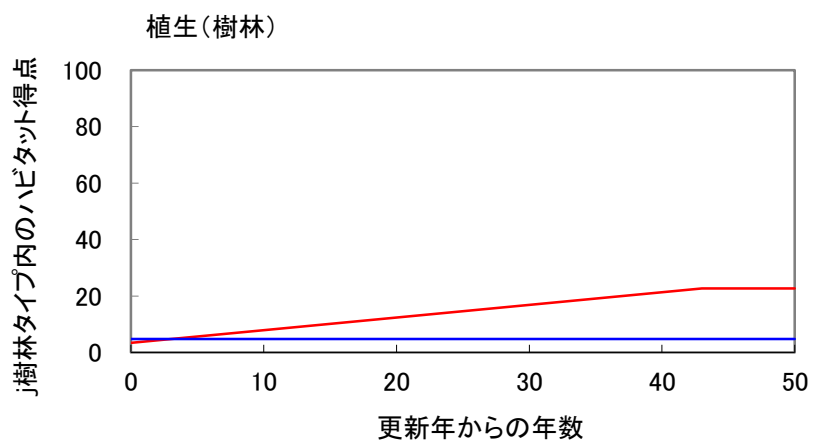


図. 植生の評価基準値とハビタット得点の推移

全体における評価基準（青線）とハビタット得点（赤線）の推移を下図に示した。

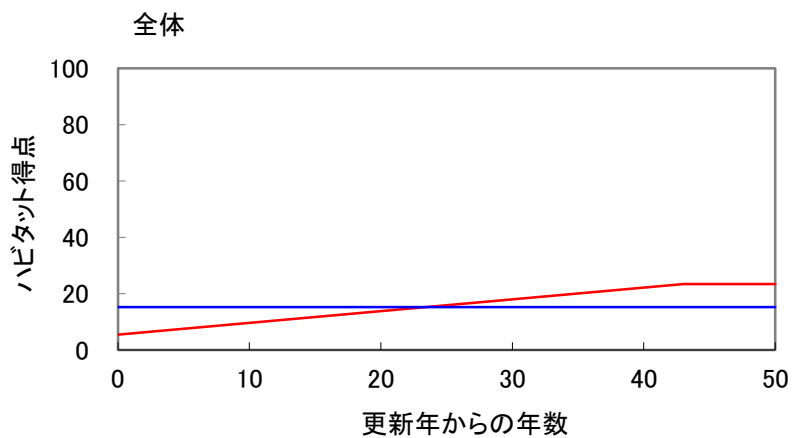


図. 全体での評価基準値とハビタット得点の推移

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 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。なお、条件によっては、他のサイトにおいて得られた評価値の一部またはすべてを、評価対象事業に移転すること（オフサイト代償）で、本要件を満たすことも可能である。

更新年（2024 年）の 50 年後におけるハビタット得点は 23.4 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)

生態系被害防止外来種を使用しない。

本事業において、審査を実施した時点における生態系被害防止外来種リスト掲載種および未判定外来生物を使用しておらず、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。

要件 4 (更新要件)

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。なお、ここで得られた年平均ハビタット得点を前回認証時の年平均ハビタット得点から引いた値は 10 以下である必要がある。

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 0.4 点上回った。また、本事業により得られる年平均ハビタット得点 15.7 点を前回認証時の年平均ハビタット得点 19.8 点から引いた値は 10 以下となった。このため、本事業は要件 4 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

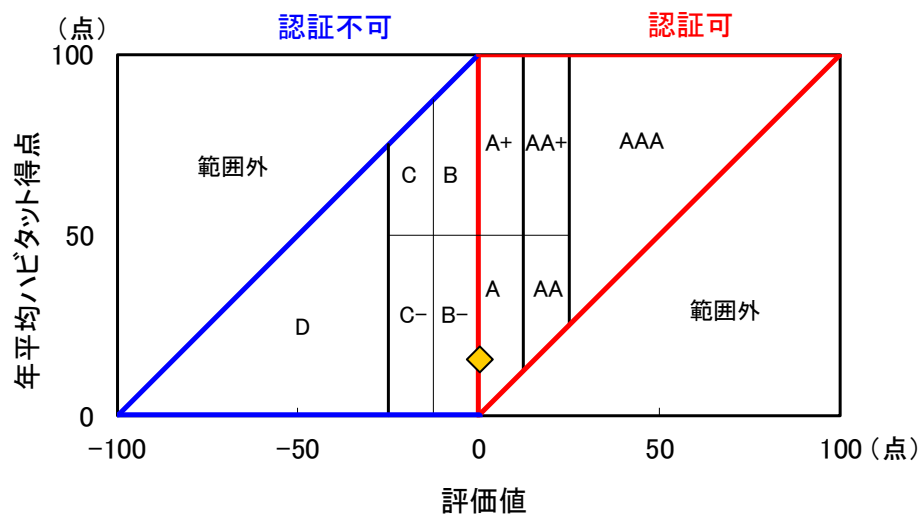


図. 本事業の評価ランク

※本事業は、横軸（評価値）が+0.4点、縦軸（年平均ハビタット得点）が15.7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。

ヒューリックレジデンス新宿戸山・
チャームスイート新宿戸山に対する
JHEP 認証 [第 2 回更新]
審査レポート

2024 年 3 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/

* 禁無断転載・複製

© (公財)日本生態系協会 2024

