

ヒューリックコート雪が谷に対する JHEP 認証 [第 1 回更新]

審査レポート（概要版）

2016 年 10 月

ヒューリックコート雪が谷に対する JHEP 認証[第 1 回更新] 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

1-4069501-1102

評価実施者

名称 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

目次

I. 評価の概要	1
II. 評価区域と基準年	3
1. 評価区域.....	3
2. 基準年	4
III. 事業内容.....	5
1. 事業の概要	5
2. 緑地割合.....	10
IV. 評価結果.....	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）	18
3. 評価基準値の算出	19
4. 事業によるハビタット得点の算出.....	22
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）	25
6. 評価値（要件 4 の確認）	26
V. 審査結果.....	29

I. 評価の概要

申請番号 1-4069501-1102

評価対象事業

名称 ヒューリックコート雪が谷
 所在地 東京都大田区石川町 2-31-7
 面積 3,856 m²
 概要 建物・外構の維持管理

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 1999 年
 申請年 2011 年
 更新年 2016 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 21.7%
 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 **12.4 点**（得点範囲：0～100 点）

要件 3 生態系被害防止外来種・未判定外来生物を使用しない。
 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 **+7.8 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

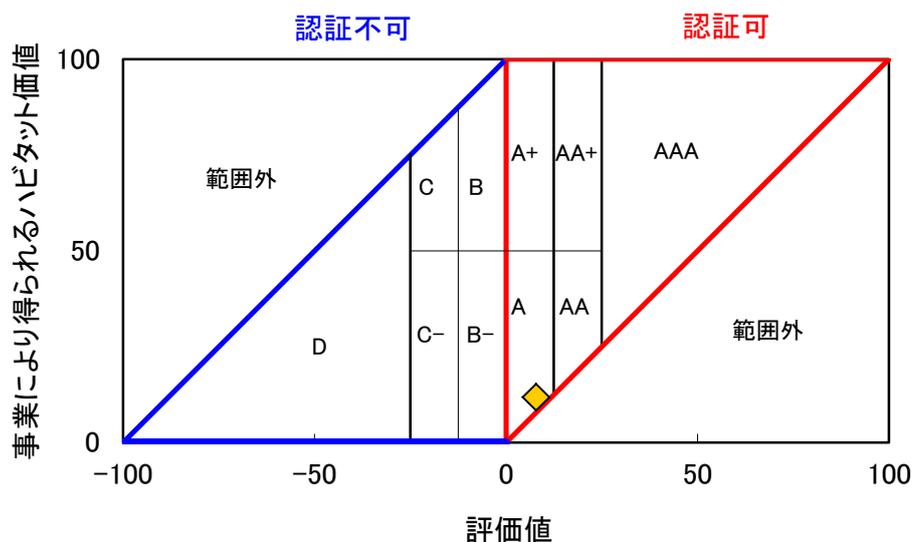


図. 本事業の評価ランク

※本事業は、横軸（評価値）が 7.8、縦軸（事業により得られるハビタット価値）が 11.8 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。

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 2011年10月19日

更新日 2016年10月19日

有効期限 2021年10月18日

認証番号 1-4069501-1102/01

Ⅱ. 評価区域と基準年

1. 評価区域

評価区域は東京都大田区石川町 2-31-7 に位置し、面積は 3,856 m²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）

2.基準年

基準年は、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、東京急行電鉄池上線 雪が谷大塚駅から北約 500m 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、2010 年から 2011 年にかけて、共同住宅「ヒューリックコート雪が谷」への建て替えが行われた。

「ヒューリックコート雪が谷」の外構部には、樹木や草花が新たに植栽された。植栽は、北側を除く敷地境界に沿って配置されている。南西側には自主管理公園が設けられ、多くの中高木類が植栽されている。また、敷地中央には、建築物に囲まれた吹き抜けのある中庭（コート）が設けられ、外来種、園芸種、在来種が混在している。

一律に整枝・剪定を行うのではなく、中高木類を中心に樹高 8～10m まで成長させていくという方針を設け、植栽管理にあたっている。

名称	ヒューリックコート雪が谷
敷地面積	3,856 m ²
建物面積	1,968 m ²
延床面積	7,019 m ²
構造	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造 地上5階
用途	共同住宅（賃貸マンション）
着工	2010年6月
竣工	2011年3月
環境対策	ソーラーパネルの設置、建物へのプレキャスト工法の採用



図. ヒューリックコート雪が谷の外観（手前は自主管理公園）



図. 在来種の中高木類を配置した中庭

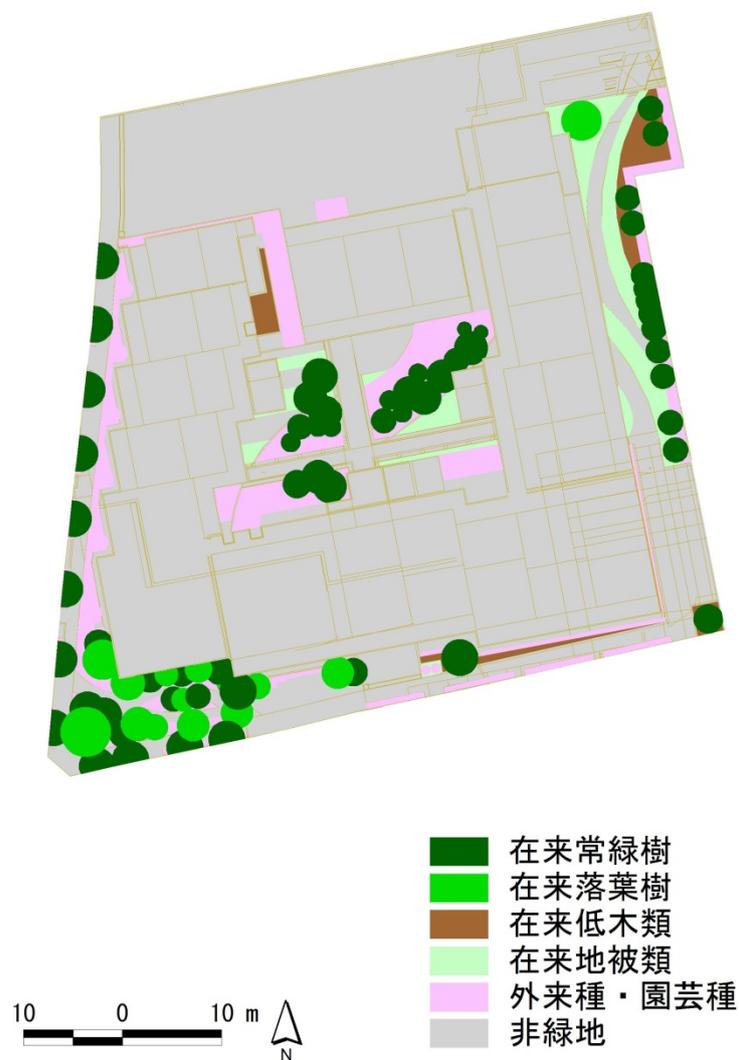


図. 2016年における植生等の分布

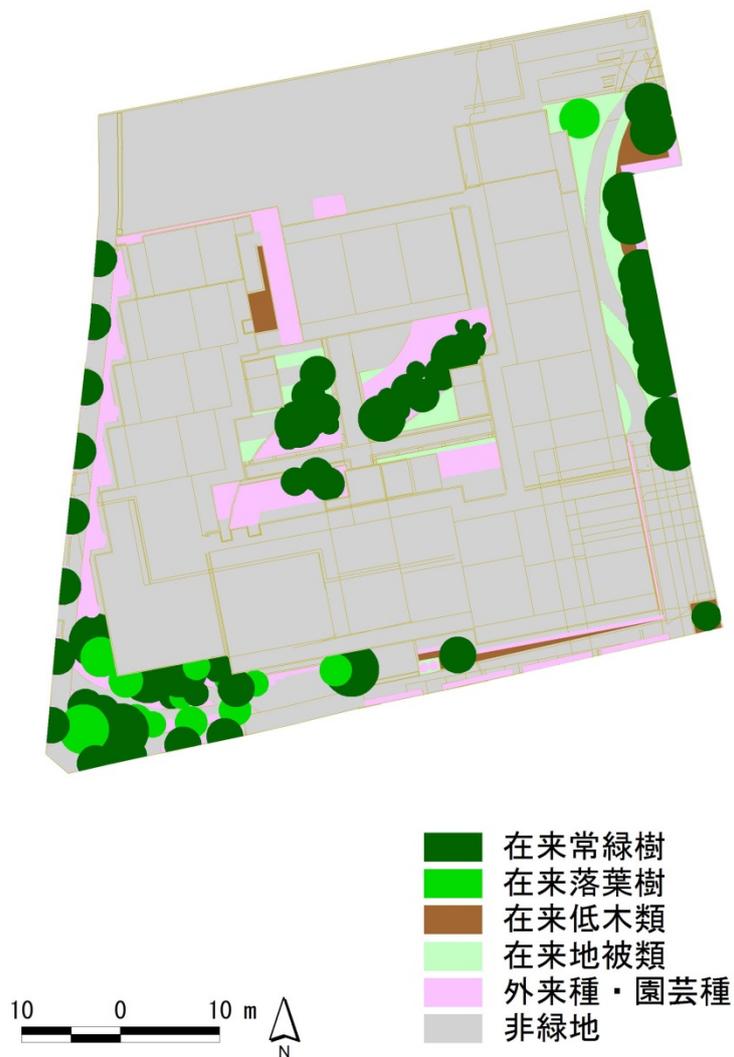


図. 2066 年における植生等の分布

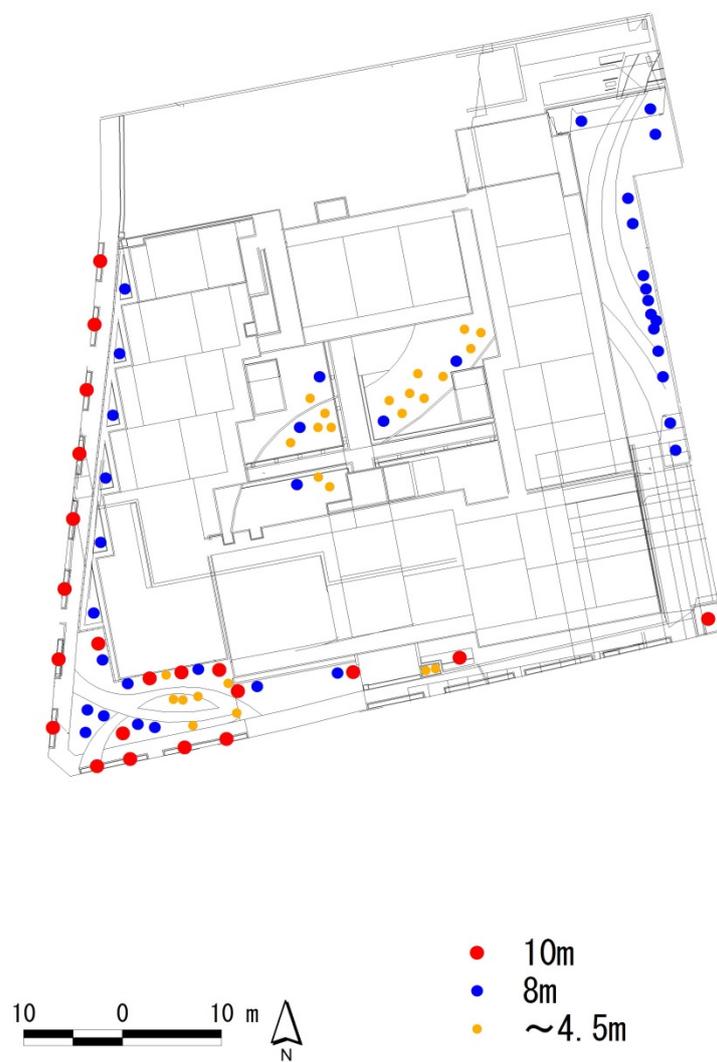


図. 管理上予定している将来樹高

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 21.7%であり、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（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、1975 年時点では、敷地東側を除く三方に建築物が存在し、外構部に樹木がまばらに植栽されている状況であった。また、土が剥き出しで、草地は確認されなかった。1989 年時点では、北側の建築物の建て替えと西側の建築物の消失が確認された。また、これまで土が剥き出しになっていた場所に、芝生と思われる草地の広がり確認された。1997 年以降は、敷地南側に駐車場が新設された。

1-3. 基準年の遷移段階の分布状況

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、各年代とも、遷移ランク 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、樹林タイプが 7.8%、低木・草地・竹林タイプが 35.8%、人工地タイプが 56.3%であった。

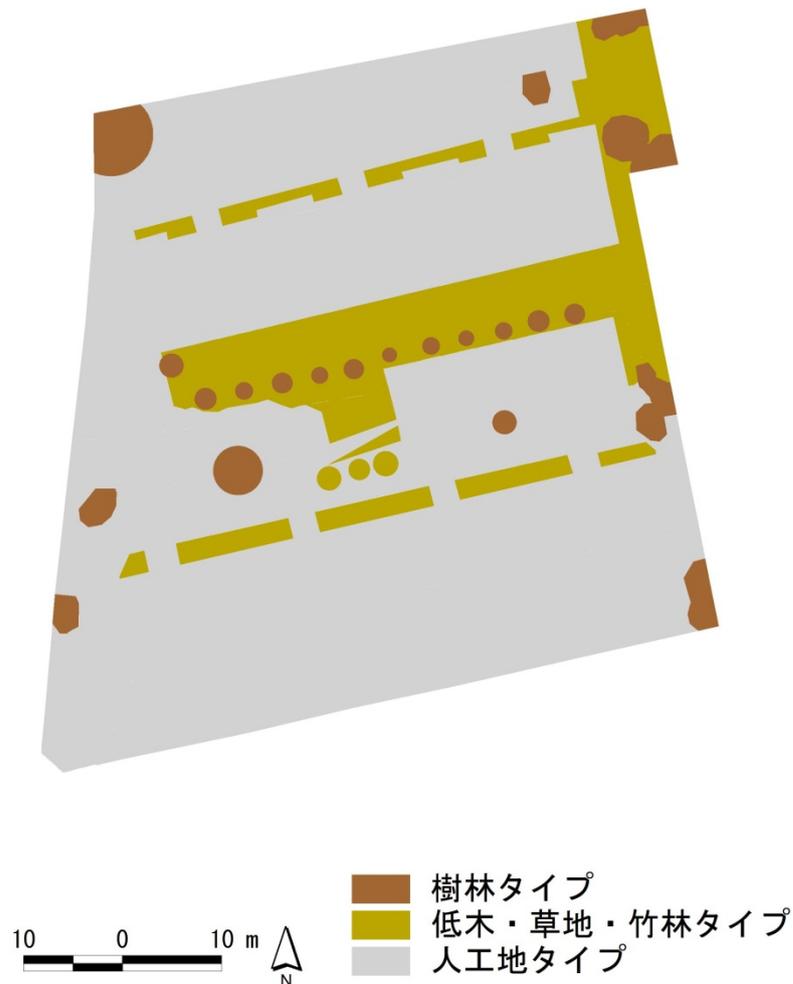


図. 基準年以前における環境タイプの分布

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。

大田区は、秩父山麓に端を発する武蔵野台地の東南端に位置する。この台地には多くの谷と丘が複雑に入り組み、変化に富んだ地形を生み出している。石川町は大田区の北西部、武蔵野台地上の平坦面に位置している。対象地の集水域は多摩川水系であり、標高 30m 前後に立地している。

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、ウラジロガシを伴う。

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。

チガヤススキ群落は、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。

* 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

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、樹林タイプとしてシラカシ群集を 1,684 m²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。

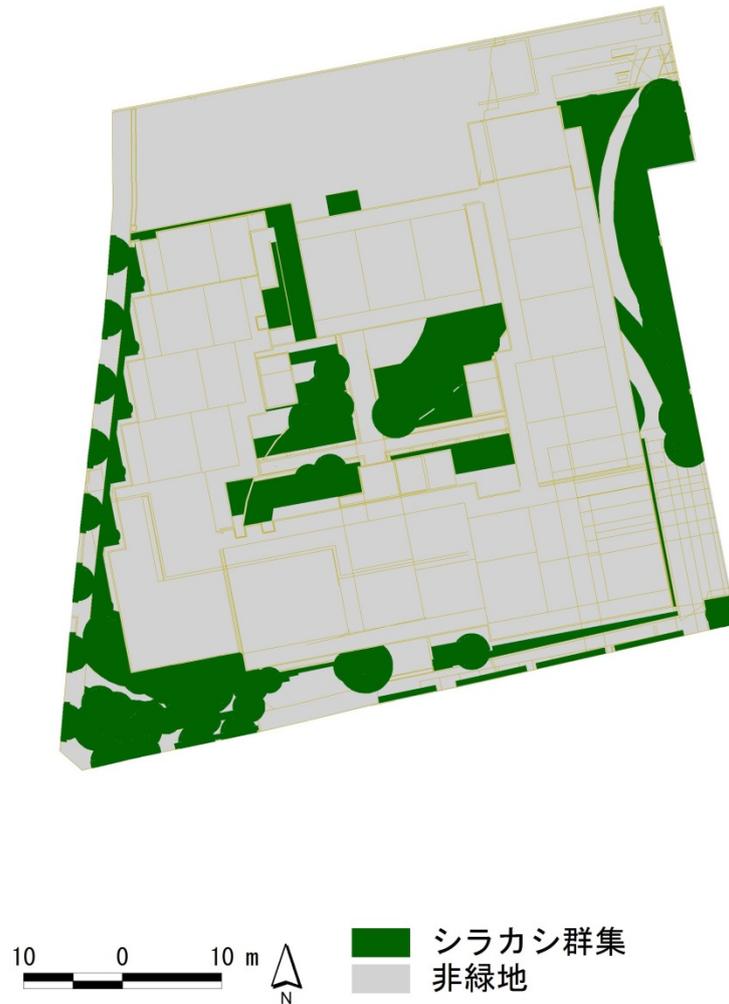


図. VEI 算出のための目標植生の分布（緑地として維持していく区域のみを表示）

基準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图に示した。

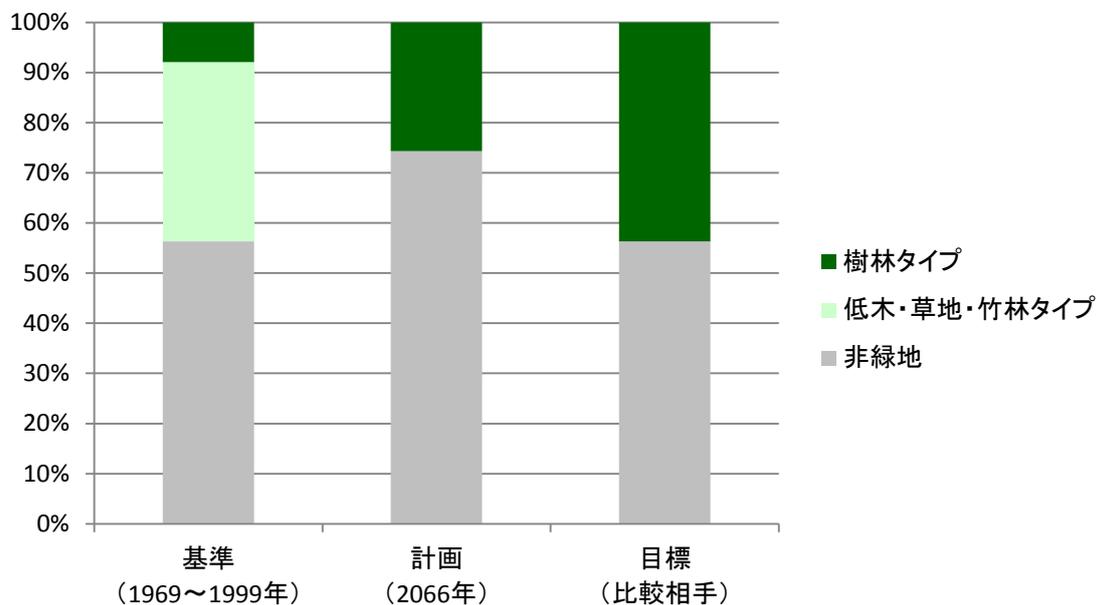


図. 環境タイプの面積割合

1-6. 評価種の選定

(1) 選定プロセス

対象地における現況の植生および目標植生は、基本的に樹林タイプであることから、主な利用ハビタットが樹林である動物種を評価種とした。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 2,600 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

鳥類の評価種としてシジュウカラが、昆虫類（チョウ類）の評価種として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）

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、または環境省が公表している生態系被害防止外来種リストに掲載されている植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（1999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における空中写真の判読の結果、対象地においては、過去30年間におけるハビタット得点の平均値の方が、基準年の値よりも高いことが分かった。このため、過去30年間の平均値を50年間累積した値を採用した。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、以下のように推定した。

(1) VEI

空中写真から、緑地を植栽樹群（高木植栽、亜高木植栽、低木植栽）、スギーヒノキ植林、芝地の5つの相観植生に区分し、GISデータとして整理した。これらのVEI値については、日本植生誌関東（宮脇編 1986）、東京都の植生（奥富ほか 1987）および当協会が独自に取得したデータを参考に算出した。

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算出した（植生が存在しない区域のVEIは0とした）。

(2) HSI

3-1(1)で区分した相観植生について、樹冠サイズや周辺の状況等から樹高を推定し、それぞれの被度を算出した。当協会が独自に取得したデータを参考にし、高木林については、HC（階層別植物被度）1～2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%、亜高木林については、HC2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%、低木林については、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。

相観植生ごとに得られたHCを面積で重みづけして全体の平均値を求め、これをもとに評価区域全体でのハビタット変数を算出した。ハビタット変数をHSIモデルに代入し、HSIを求めた。得られたHSIを該当する環境タイプ（樹林タイプ）の面積比率で割った値を「環境タイプ内のHSI (HSI_{hab})」とした。HSI_{hab}に100を乗じた値を「環境タイプ内のハビタット得点 (HS_{hab})」とし、HS_{hab}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、過去 30 年間におけるハビタット得点の平均値を 50 年間延長したものを下図に示した。

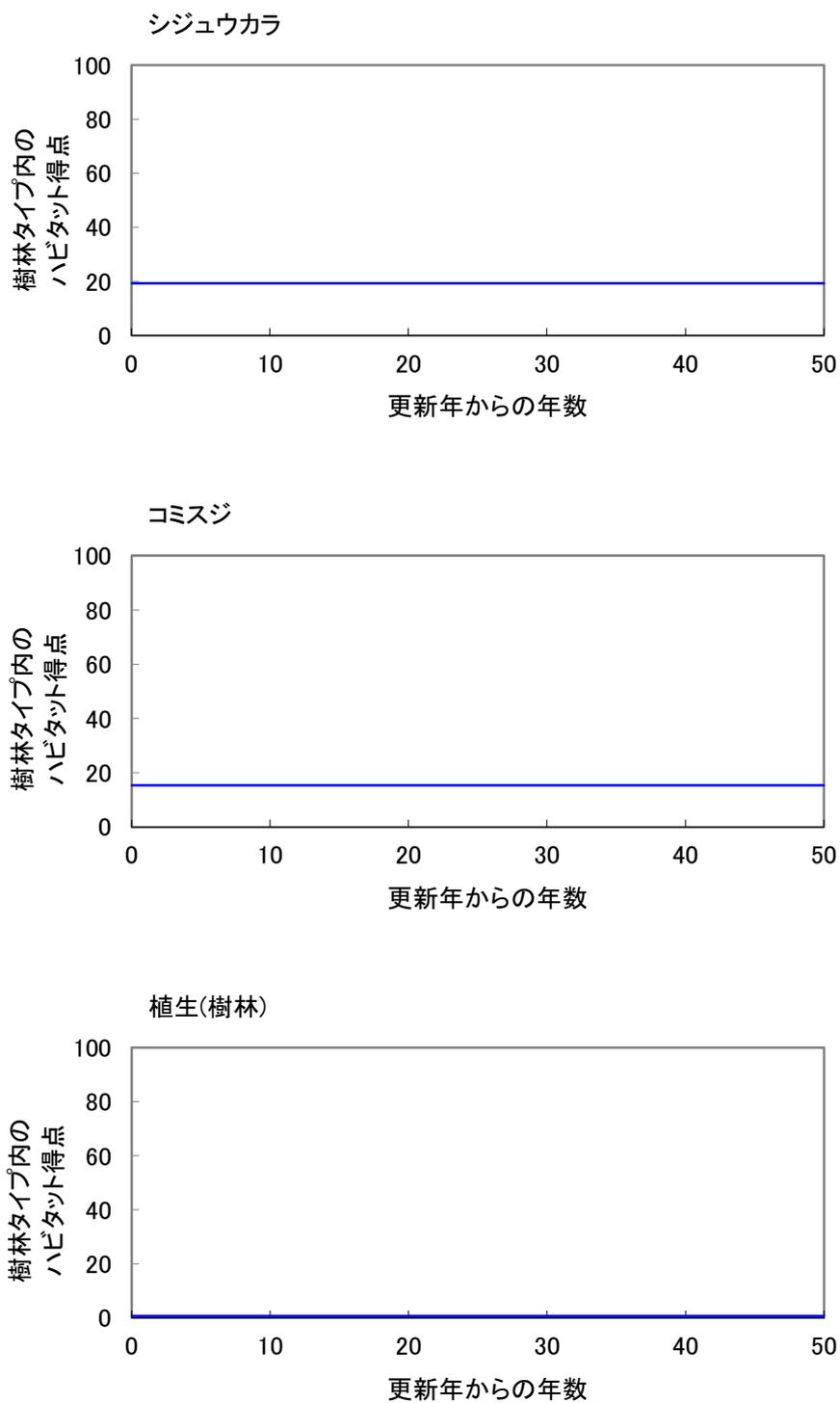


図. 評価種および植生ごとの評価基準値

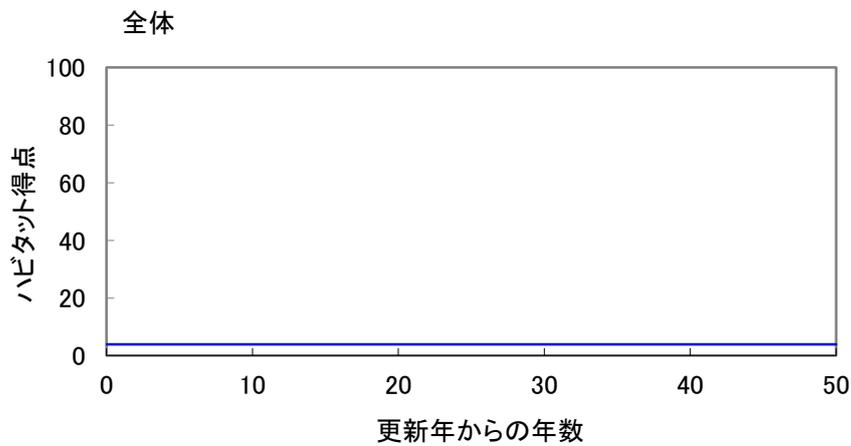


図. 全体の評価基準値

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	0.437	動物	シジュウカラ	19.3	8.4
			コムスジ	15.4	6.7
			動物平均 F1	17.4	7.6
		植生 F2	0.7	0.3	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	9.0	3.9	
非緑地	0.563			0.0	0.0
全体					3.9

* 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、一律に整枝・剪定を行うのではなく、中高木類を中心に樹高8～10m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、2029年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、2016年（更新年）、2029年（更新年の12年後）、2066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。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。

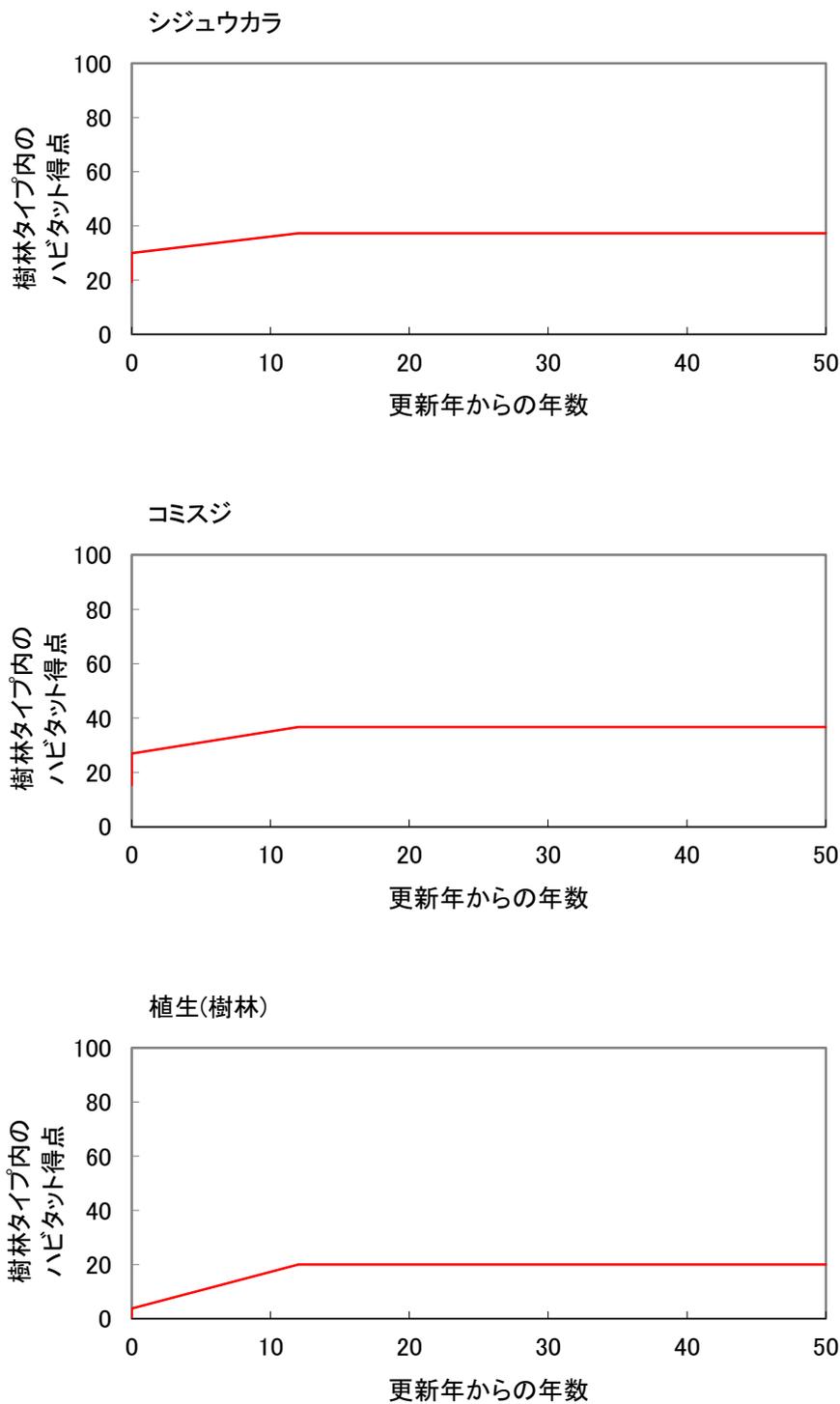


図. 事業により得られる評価種および植生ごとのハビタット得点の推移

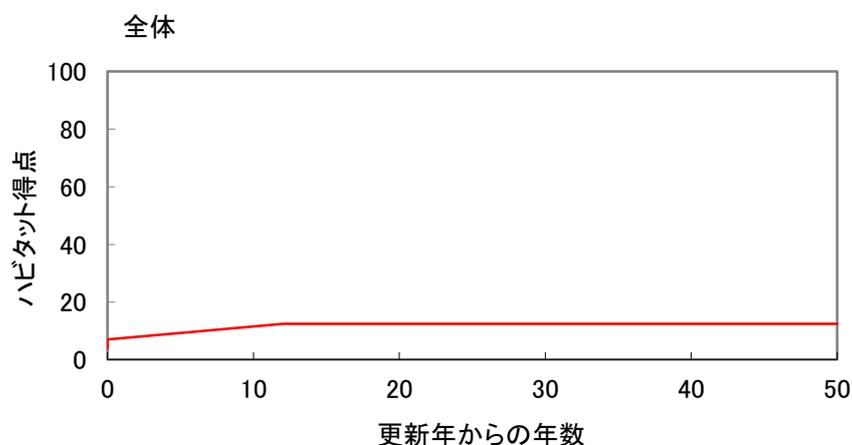


図. 事業により得られる全体でのハビタット得点の推移

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	0.437	動物	シジュウカラ	36.4	15.9
			コムスジ	35.6	15.5
			動物平均 F1	36.0	15.7
		植生 F2	18.0	7.9	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	27.0	11.8	
非緑地	0.563			0.0	0.0
全体					11.8

* 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（2016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	0.437	動物	シジュウカラ	37.3	16.3
			コムスジ	36.8	16.1
			動物平均 F1	37.0	16.2
		植生 F2	19.9	8.7	
		樹林の平均 $F = (F1+F2)/2$	28.5	12.4	
非緑地	0.563			0.0	0.0
全体					12.4

* 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	0.437	動物	シジュウカラ	+7.5
			コムスジ	+8.8
			動物平均 F1	+8.1
			植生 F2	+7.6
			樹林の平均 F = (F1+F2)/2	+7.8
非緑地	0.563			0.0
全体				+7.8

* 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。

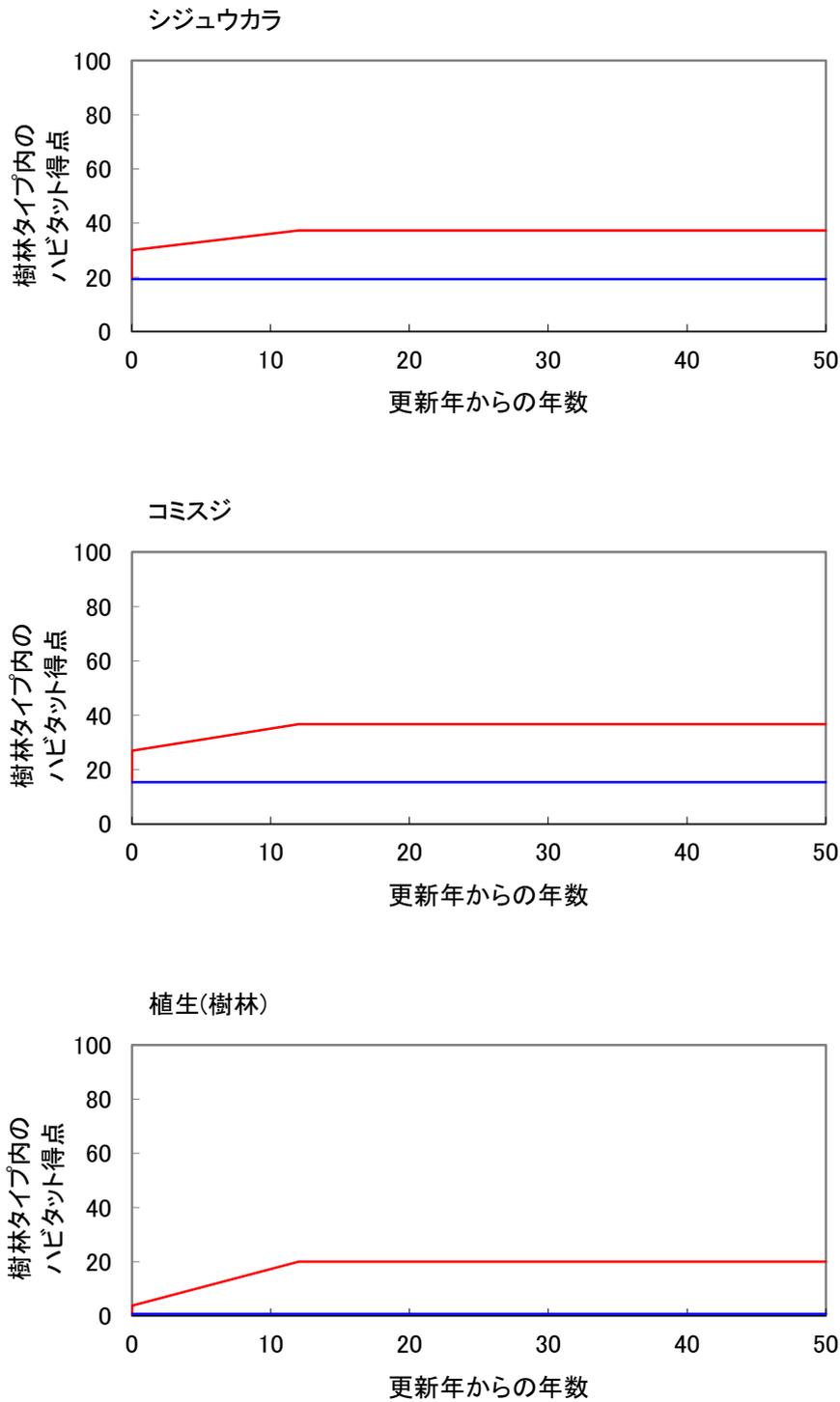


図. 評価種および植生ごとの評価基準値とハビタット得点の推移

全体における評価基準（青線）とハビタット得点（赤線）の推移を下図に示した。

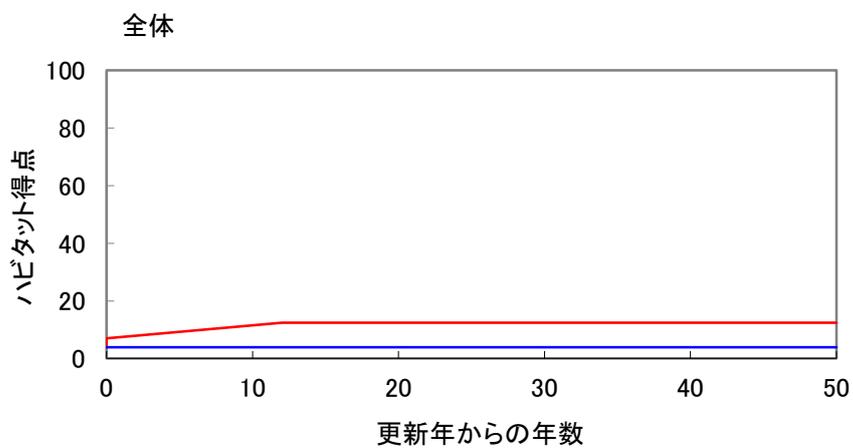


図. 全体での評価基準値とハビタット得点の推移

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)

建物を含めた全敷地面積の 10%以上について、将来までにハビタットの質が 0.8 以上となる、または、将来までに標準化ハビタット価値が 8 以上となることが見込まれる。

更新年(2016年)の50年後におけるハビタット得点は12.4点と予測された。そのため、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・未判定外来生物を使用しない。

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に掲載されている生物、および未判定外来生物との照合を行い、問題がないことを確認した。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)

評価対象事業で得られる、更新年から50年間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。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。

本事業において、更新年から50年間における年平均ハビタット得点は、評価基準値を7.8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11.8点を前回認証時の年平均ハビタット得点8.1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

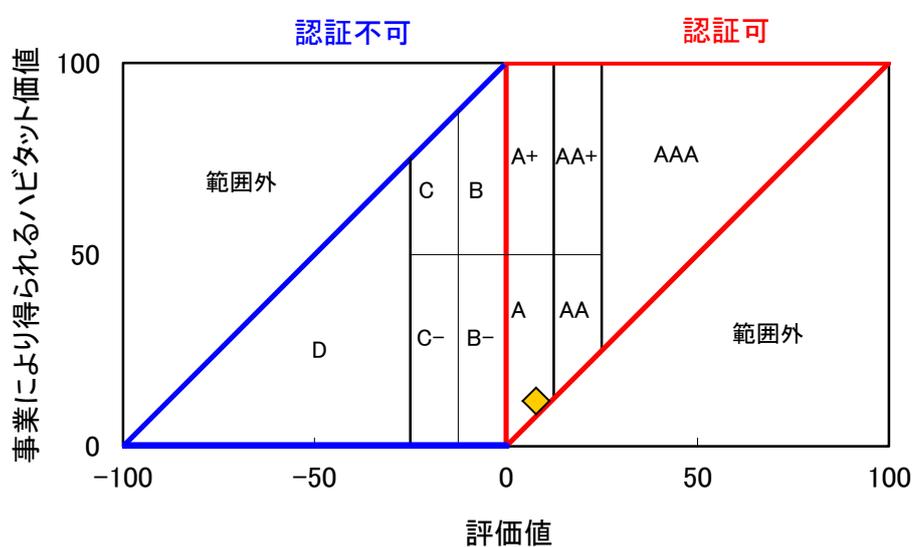


図. 本事業の評価ランク

※本事業は、横軸（評価値）が 7.8、縦軸（事業により得られるハビタット価値）が 11.8 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。

ヒューリックコート雪が谷に対する JHEP 認証[第 1 回更新]
審査レポート（概要版）

2016 年 10 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 2016

