ヒューリックコート雪が谷に対する

JHEP 認証 ［第 2 回更新］

審査レポート

2021 年 10 月

公益財団法人
日本生態系協会

ヒューリックコート雪が谷に対する JHEP 認証 [第 2 回更新]
審査レポート

評価申請者

名称　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 6-13-16

申請番号

1-4353101-1102

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

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 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　1-4353101-1102

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 ㎡
概要　建物・外構の維持管理

事業実施者

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 6-13-16
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　資産運用部
電話番号　03-3547-8302

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　2021 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　43.7%
目標植生　シラカシ群集
評価種　シジュウカラ／コミスジ

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　+6.9 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

今回の更新認証では、一部で樹木の枯損や生育の遅れが見受けられましたが、評価値は、＋6.9 点（得点範囲：－100～＋100 点）と、A ランクが維持されました。

国際的に ESG 経営や SDGs 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、都心における生態系ネットワークの重要な拠点となっ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　　2011 年 10 月 19 日

更新日　　2021 年 10 月 19 日

有効期限　　2026 年 10 月 18 日

認証番号　　1-4353101-1102/02

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 ㎡である（下図の赤色部）。

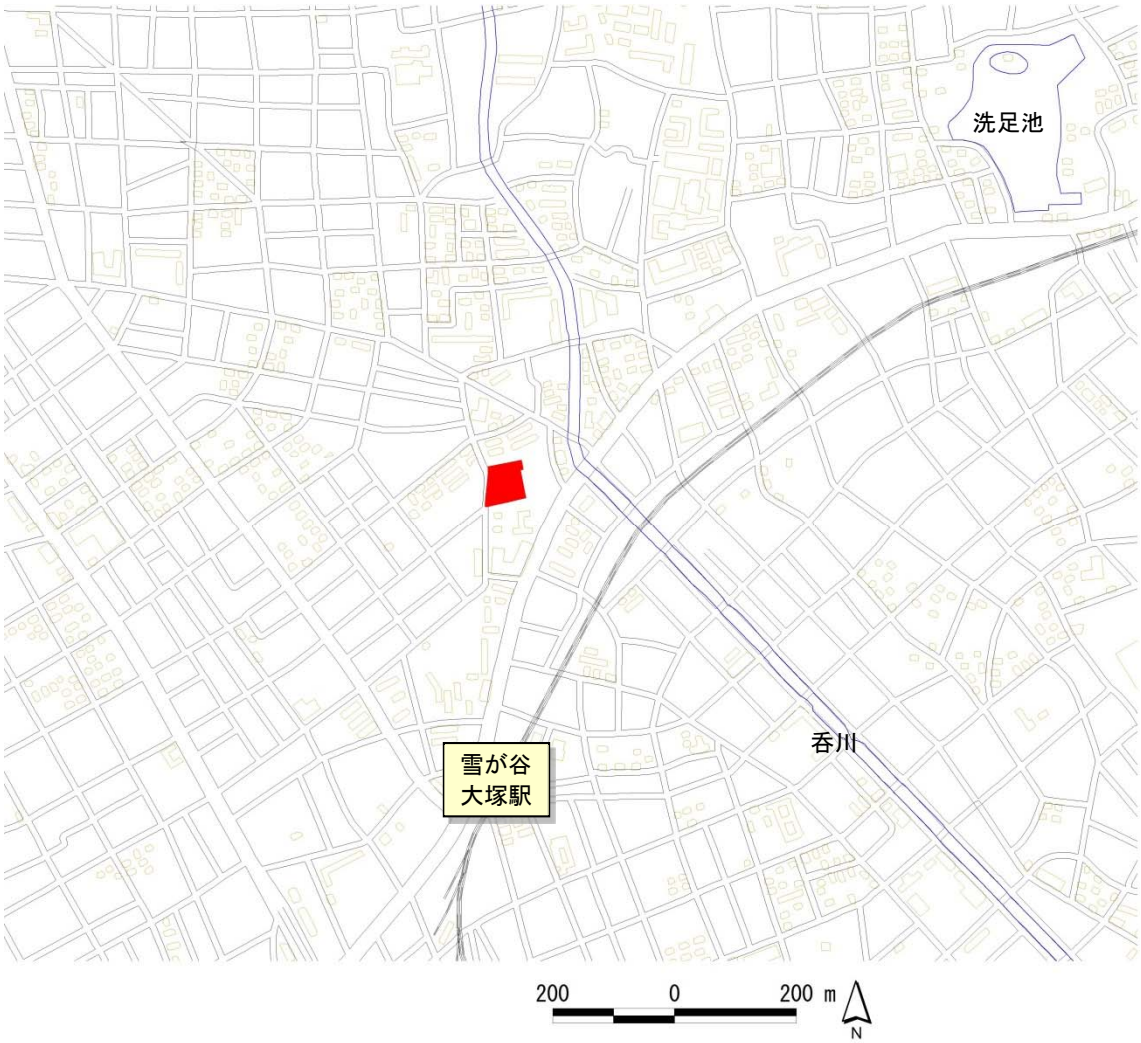


図. 評価区域（国土地理院発行の基盤地図情報 25000（地図画像）をもとに作成）

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 ㎡
建物面積	1,968 ㎡
延床面積	7,019 ㎡
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

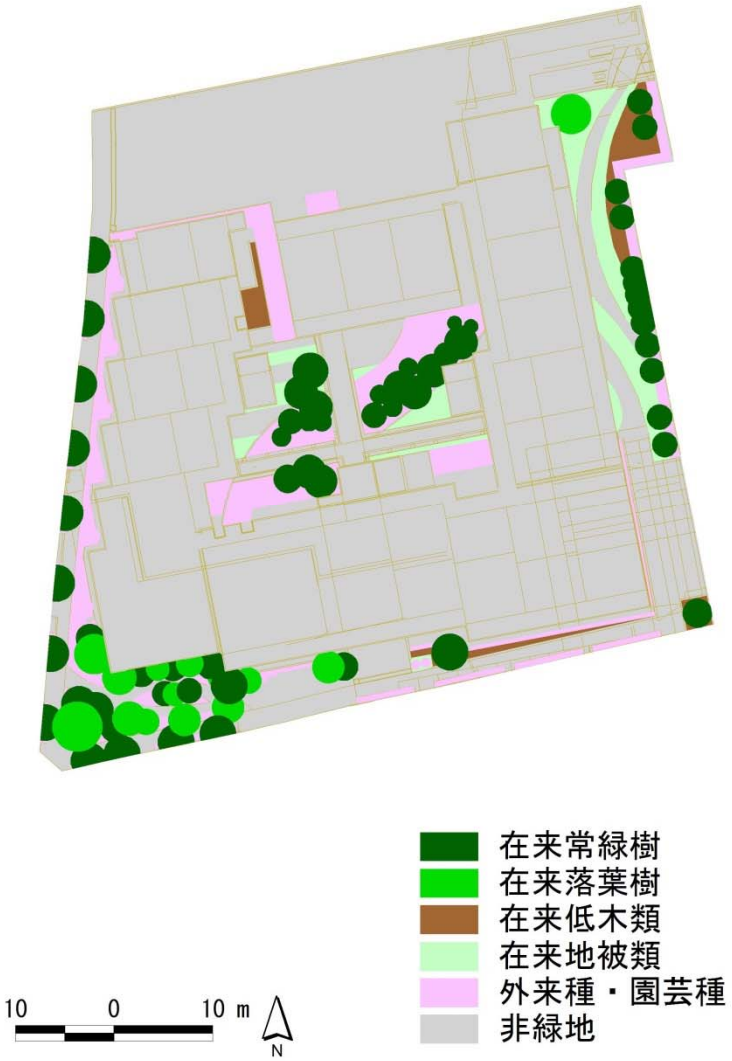
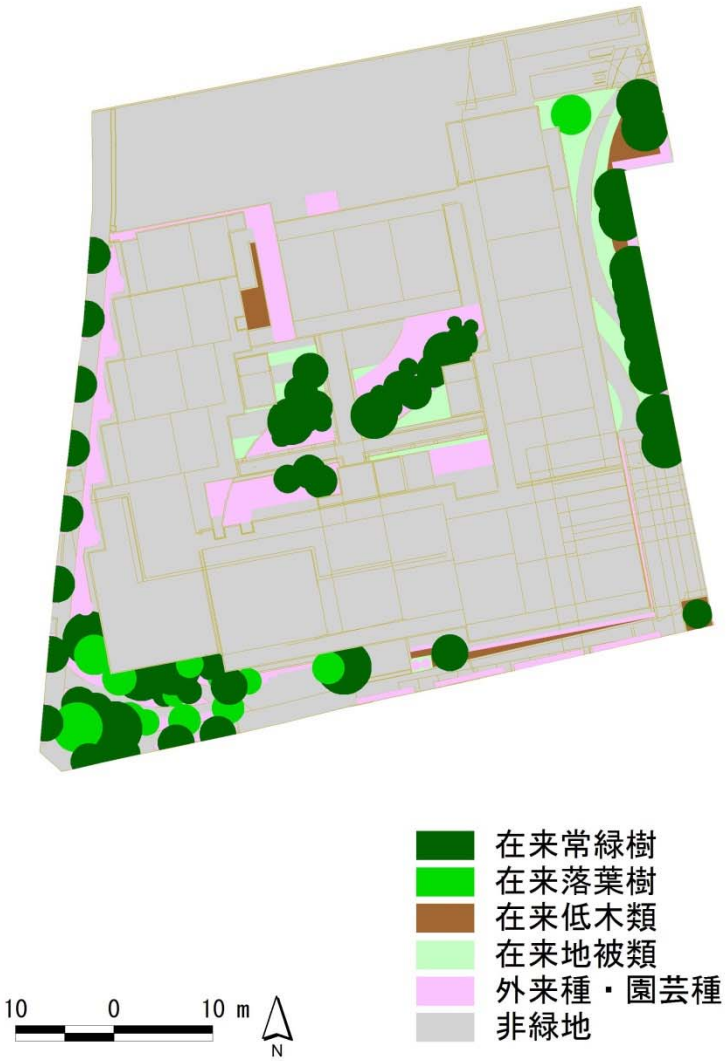


図. 2021 年における植生等の分布



図．2071 年における植生等の分布

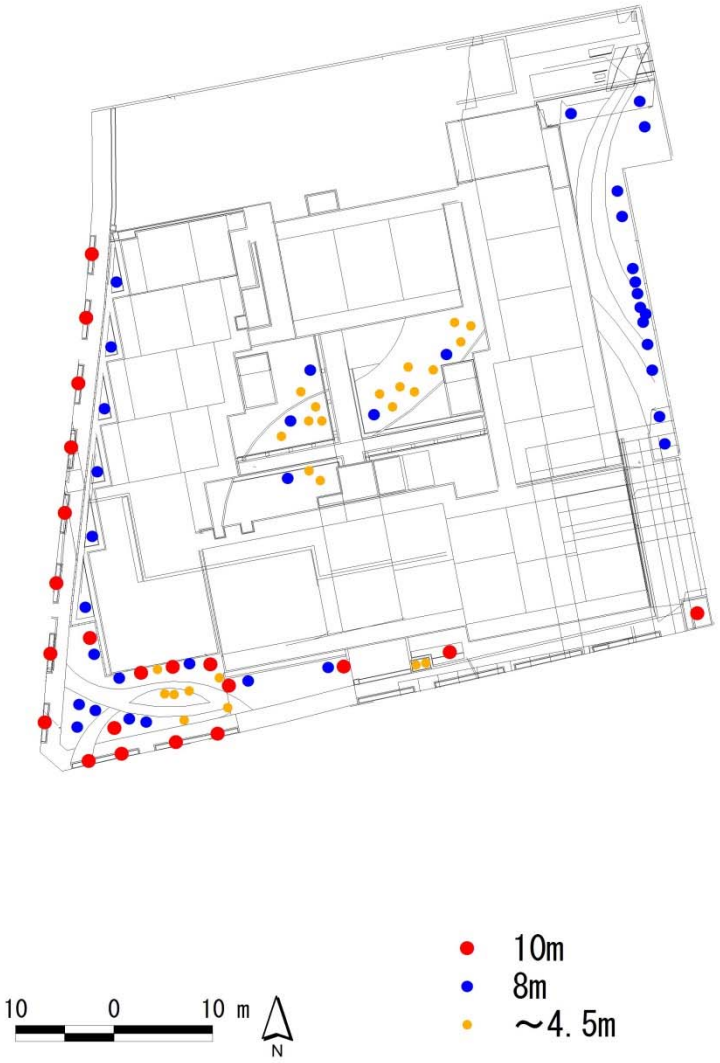


図. 管理上予定している将来樹高

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 43.7%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

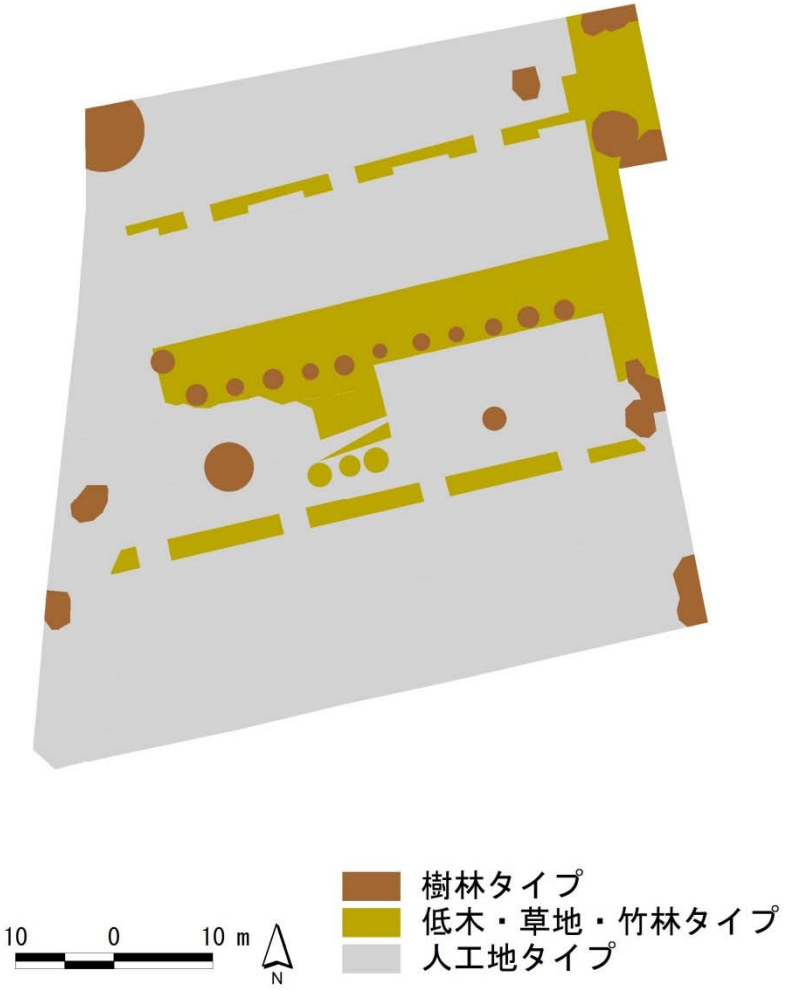
基準年（1999 年）から過去 30 年間（1969 年～1999 年）のハビタットの状況を、複数年代の空中写真を用いて把握した。

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が確認された。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、海抜 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。

チガヤースキ群落は、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 ㎡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。

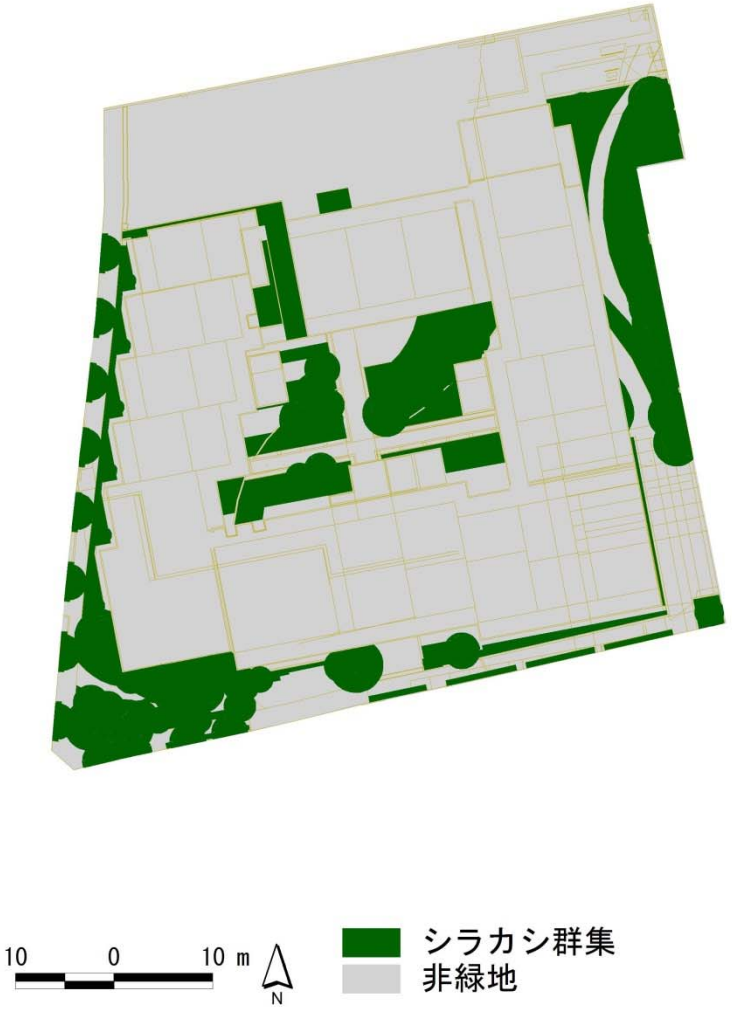
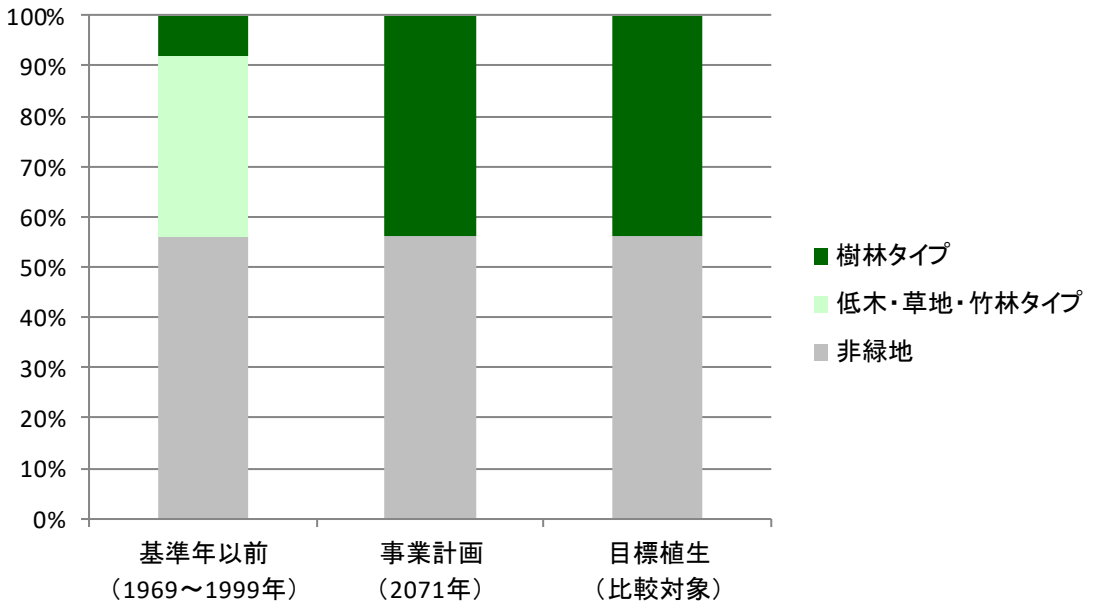


図. VEI 算出のための目標植生の分布

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

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 ㎡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。

<u>シジュウカラ</u>

本種は、日本国内では、北海道から南西諸島まで留鳥として広く分布する。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。昆虫類や漿果などを食べる。

<u>コミスジ</u>

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.植栽植物等の確認（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、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。

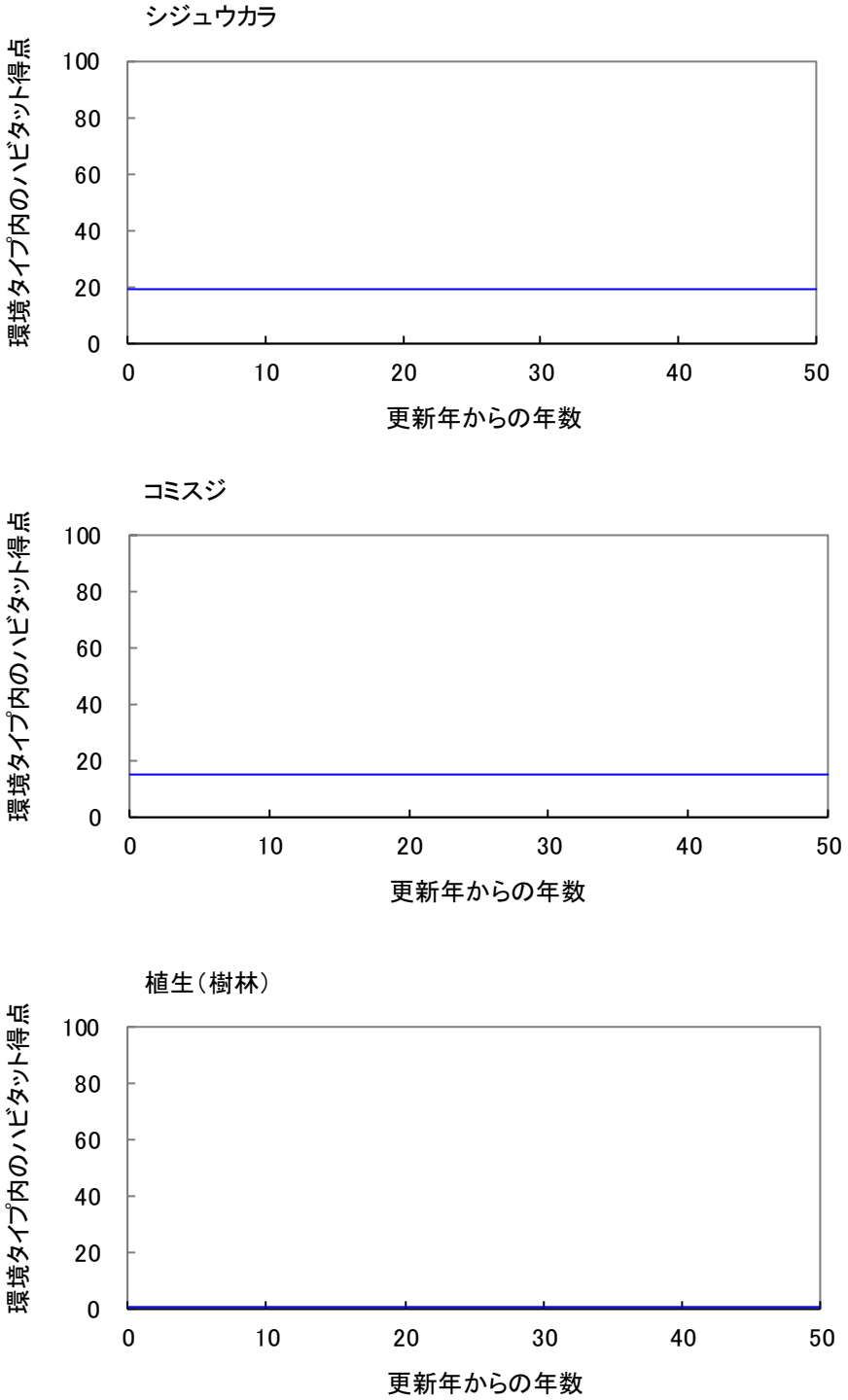


図. 評価種および植生ごとの評価基準値

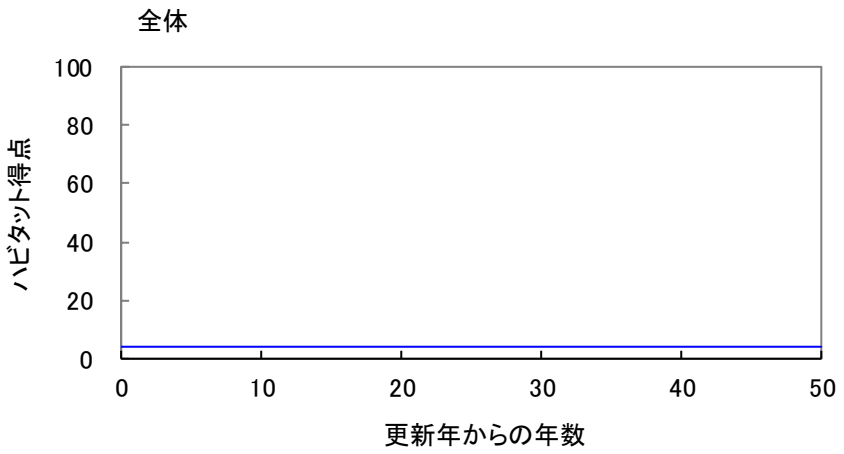


図. 全体の評価基準値

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
			コミスジ	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、2051 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、2021 年（更新年）、2051 年（更新年の 30 年後）、2071 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

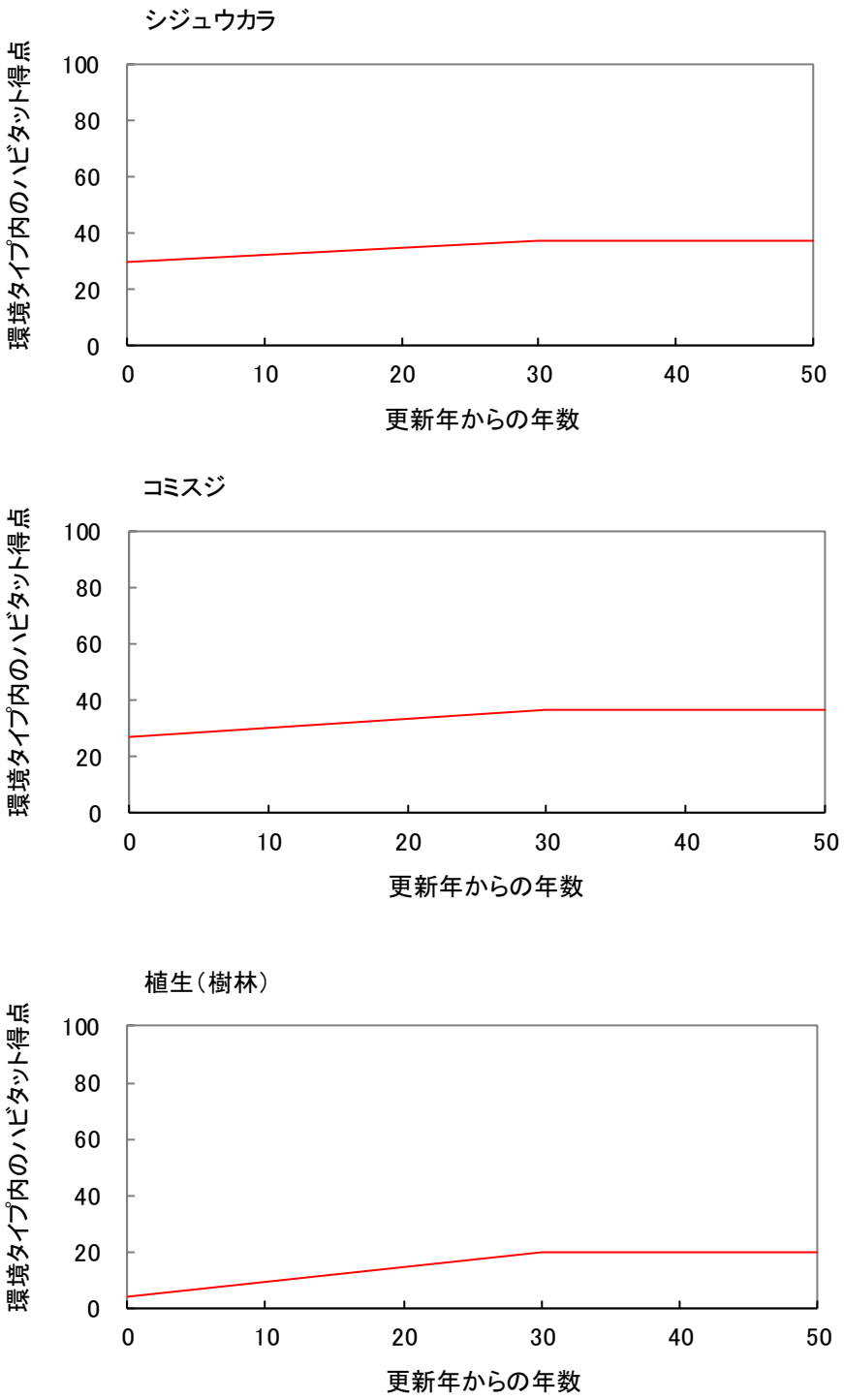
B1～K 層に該当する植物種ごとの被度割合を算出し、VEI を求めた。植生が存在しない区域の VEI は 0 点とした。

（2）HSI

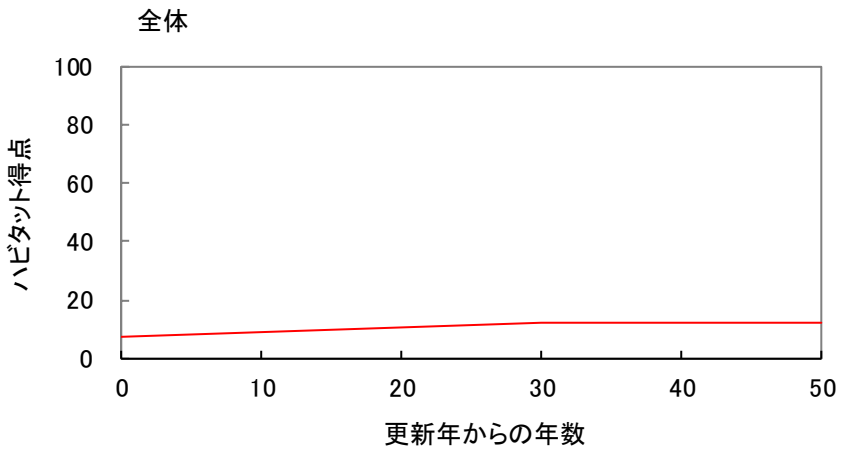
各樹種の樹冠および地被類や低木類の植え込みを GIS 上に図化し、HC1～HC4 層の各階層における被覆割合を算出した。階層ごとの植物被度は、当協会が独自に取得したデータを参考に被覆割合の 80%とした。

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	35.1	15.3
			コミスジ	33.8	14.8
			動物平均 F1	34.5	15.0
		植生 F2		15.1	6.6
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2		24.8	10.8
非緑地	0.563			0.0	0.0
全体					10.8

＊ 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（2021 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
			コミスジ	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	+6.9
			コミスジ	+8.0
			動物平均 F1	+7.5
		植生 F2		+6.3
		樹林の平均 F = (F1+F2)/2		+6.9
非緑地	0.563			0.0
全体				+6.9

＊ 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。

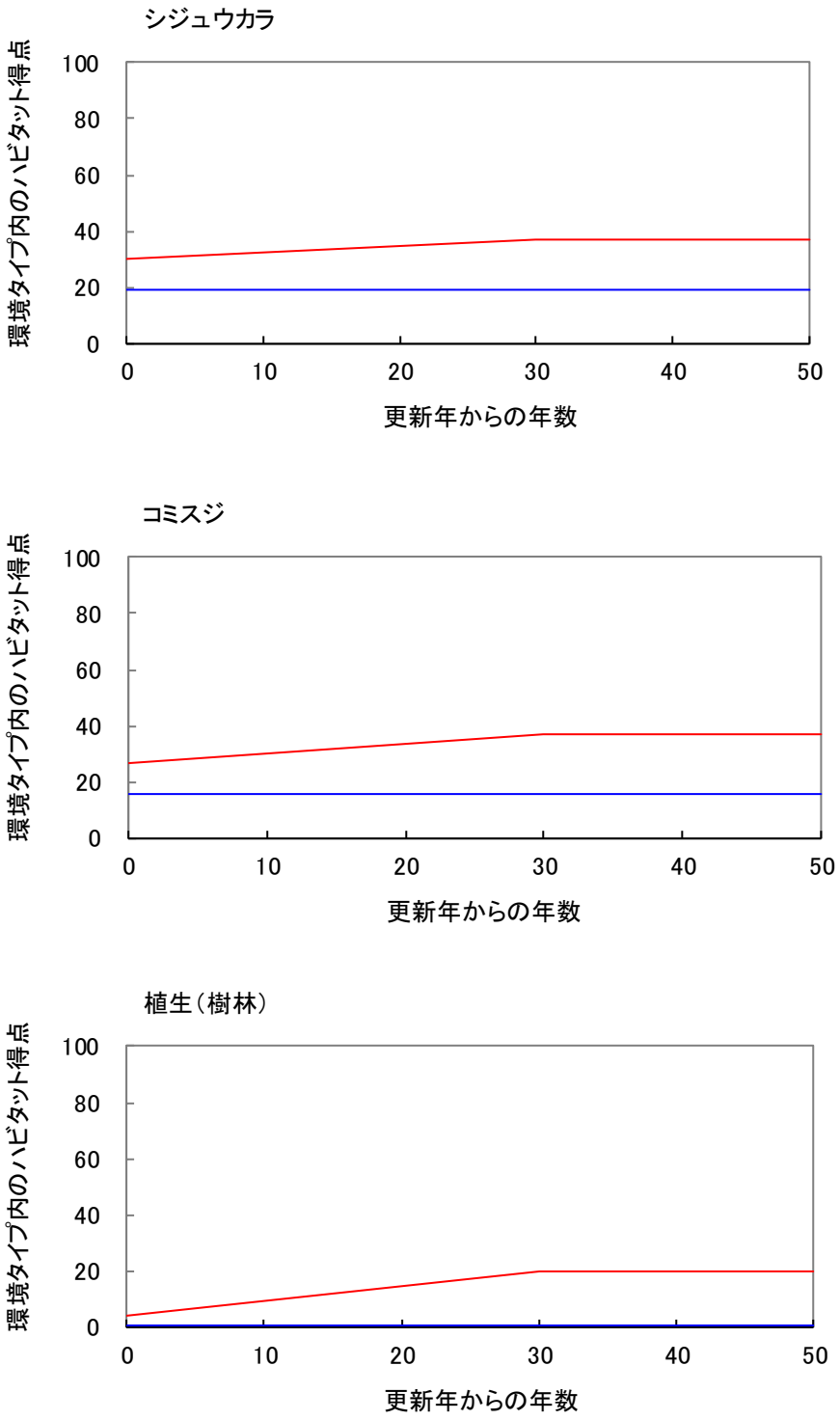
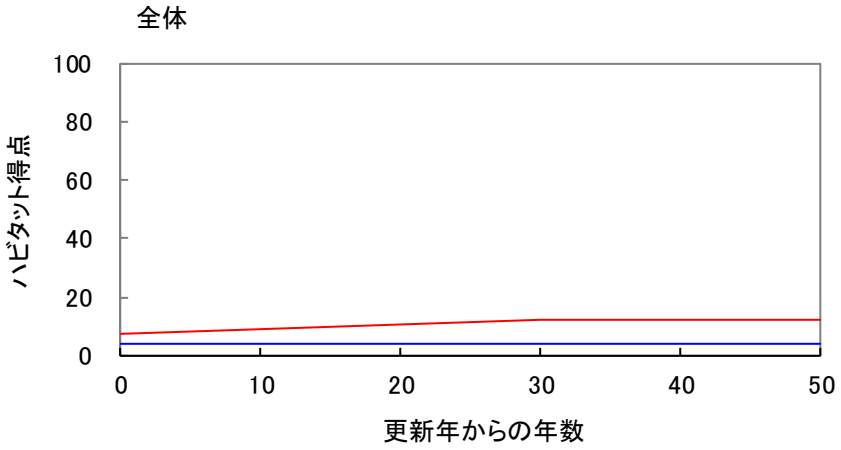


図. 評価種および植生ごとの評価基準値とハビタット得点の推移

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）

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（2021 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を使用しない。

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。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 6.9 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 10.8 点を前回認証時の年平均ハビタット得点 11.8 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。

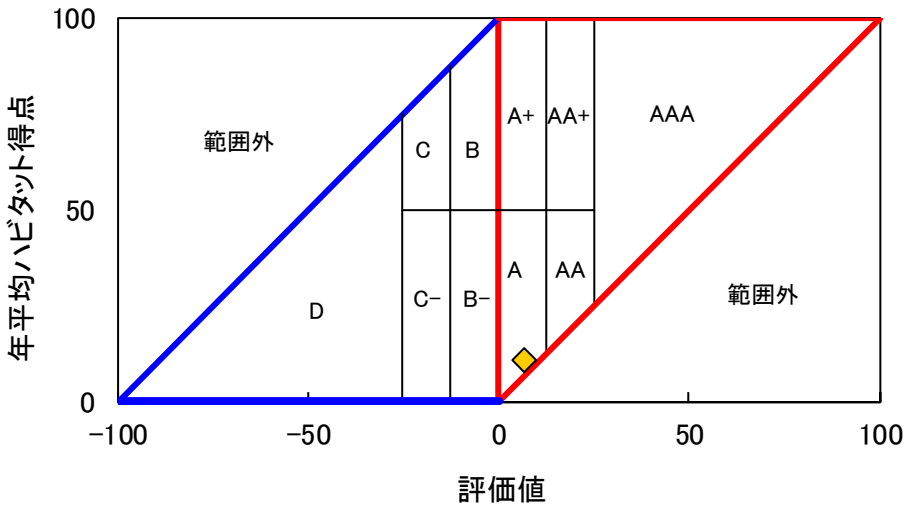
認証の可否と認証種別および評価ランク

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 6.9、縦軸（年平均ハビタット得点）が 10.8 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 2 回更新]
審査レポート

2021 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 2021