

民間事業者等による良質な緑地確保の取組のTSUNAG認定について

国土交通省 都市局 都市環境課 係長 増田 雄太

1. はじめに

国土交通省都市局では、地球的・国家的規模の課題である気候変動への対応や生物多様性の確保、Well-beingの向上といった都市において求められる社会的要請に対応するため、緑地の質・量両面からの確保、エネルギー利用の再エネ化・効率化、暑熱対策などを進める政策を「まちづくりGX」と称して推進している。

その中でも、2024年度の都市緑地法改正により創設された、民間事業者等による良質な緑地確保の取組を国土交通大臣が認定する「優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）」については、認定事例が各種メディア等に掲載され注目を集めているところである。

本稿では、今後の都市の緑地の整備や維持管理等の指針となり得る本制度について、概要及び認定事例について紹介する。

2. 優良緑地確保計画認定制度の創設の背景

都市の緑地は、美しい景観や地域固有の歴史文化の形成の他、温室効果ガスの吸収、ヒートアイランド現象の緩和、雨水の流出抑制、野生生物の生息・生育環境の確保、健康の増進、コミュニティの形成など、良好な都市環境を形成する多様な機能を有している。

これまで地方公共団体により都市公園等が

整備され、また、民間事業者によってオフィスの外構等に緑地が整備されてきた。ただし、民間事業者においては、緑地確保の取組は収益を生み出しづらいという認識が一般的であり、取組が限定的となっている。市場において緑地確保の取組が進むよう民間投資を誘導し、また融資を受けやすい環境にするには、良質な緑地確保の取組の価値が投資家や金融機関、市民等の様々な主体に「見える化」されることが重要である。

3. 制度の概要

優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）は、民間事業者等による良質な緑地確保の取組を、国土交通大臣が気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の「質」と緑地の「量」の観点から評価・認定する制度である（図1）。

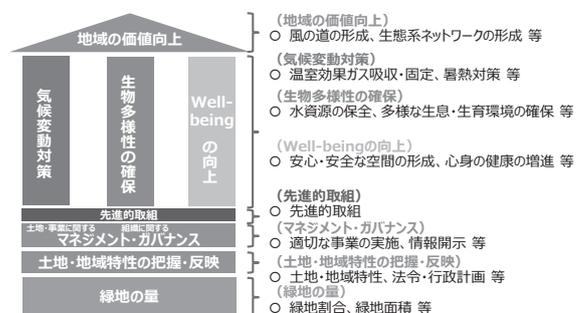


図1 認定に当たっての評価の視点

対象となる事業は、都市計画区域内等における「①新たに緑地を創出し、管理する事業」、「②既存の緑地の質の確保・向上に資する事業」であり、区域内の緑地面積が1,000㎡以上、緑地割合（緑地面積の対象区域の面積に対する割合）が10%以上であることなどが条件となる。

認定に当たっては、上記の条件を満たした上で、緑地の質として合計点数50点以上を得る必要があり、認定された取組は、合計点数と緑地割合の両方の評価レベルに応じて、★（シングル・スター）から最上位の★★★（トリプル・スター）の3段階でランクが付与される（図2）。

緑地の量 (緑地割合)	緑地の質 (合計点数)	ランク
AAA (30%以上)	AAA (100点以上)	★★★ (トリプル・スター)
AA (20%以上30%未満)	AA (75~99点)	★★ (ダブル・スター)
A (10%以上20%未満)	A (50~74点)	★ (シングル・スター)

図2 認定ランク

認定を受けた取組については、グローバル基準であるTNFDやGRESBなどにおいて評価されるとともに、緑地の整備等について国からの補助金や無利子貸付を活用することが可能である。

なお、本制度は、緑と緑だけでなく、緑と人々、緑と都市、緑と社会の「つながり」を生み出し、未来につなげていく、というビジョンから、愛称を「TSUNAG：ツナグ」と名付けている。

4. 2024年度に認定された取組

本制度は、2024年11月に運用を開始し、2025年3月に第1号として14件の取組を認定したところである。第1号の認定では、グラ

ングリーン大阪（大阪府大阪市）や麻布台ヒルズ（東京都港区）など、緑地も含めた都市開発で注目を集めていた取組、新柏クリニック（千葉県柏市）やCITIZENの森（東京都西東京市）など医療施設や事業所の敷地内に緑地を設けている取組などがあった。また、同年4月25日に第1号認定の認定式を開催した（図3）。認定された取組の一部について紹介する。



図3 TSUNAG認定式

- (1) グラングリーン大阪（大阪府大阪市）
 - ・認定事業者名：グラングリーン大阪開発事業者JV 8社等※

グラングリーン大阪は、西日本最大ターミナル駅「JR大阪駅」前に、広大な面積を誇る都市公園「うめきた公園」や、オフィス、ホテル、商業施設、中核機能施設などの民間敷地が一体的に整備される計画である。ランドスケープファーストの思想に基づき、緑地を一体的に整備するとともに、高質な維持管理や市民・来街者のQOL向上に向けたパークマネジメントとエリアマネジメントを行う事業である（図4）。

※グラングリーン大阪開発事業者JV 8社（三菱地所（株）、大阪ガス都市開発（株）、オリックス不動産（株）、関電不動産開発（株）、積水ハウス（株）、

(株)竹中工務店、阪急電鉄(株)、うめきた開発特定目的会社)、(一社)うめきたMMO



図4 グラングリーン大阪

(2) 麻布台ヒルズ(東京都港区)

・認定事業者名:森ビル(株)

麻布台ヒルズは、「緑に包まれ、人と人をつなぐ『広場』のような街-Modern Urban Village-」をコンセプトとしている複合施設である。敷地全体で約320種類の植物が植栽され、芝生エリアや落葉樹中心の「中央広場」や、都心の「果樹園」など、自然あふれる憩いの場の創出を目指して、四季ごとに表情を変える多様な植栽を施している事業である(図5)。



図5 麻布台ヒルズ

(3) 新柏クリニック(千葉県柏市)

・認定事業者名:(医)中郷会 新柏クリニック

新柏クリニックは、120床の透析専門診療

所と周辺施設からなる医療施設群であり、地域生態系に配慮した緑地と木造・木質の建物が「森林浴のできるメディカルケアタウン」を形成している。周辺の緑と連続する緑地の整備と維持管理を通じて、患者のQOLと地域住民の健康意識の向上、職場環境の改善と人材の確保を実現する事業である(図6)。



図6 新柏クリニック

(4) シチズン時計 東京事業所(CITIZENの森)(東京都西東京市)

・認定事業者名:シチズン時計(株)

シチズン時計東京事業所(CITIZENの森)は、シチズン時計(株)創立100周年事業の一環として創出した緑地である。敷地内の老朽化した工場建物を撤去し、土地の歴史にならった武蔵野の雑木林の再生、建物のみでなくランドスケープも働く場であることに着目し、従業員のWell-being向上のため、ワークプレイスとなる緑陰の創出、同時に、多様な生物の住処、地域交流の場の形成を行っている事業である(図7)。



図7 シチズン時計 東京事業所 (CITIZENの森)

5. TSUNAGの展開と目指す姿

本制度により、気候変動への対応、生物多様性の確保、Well-beingの向上といった緑地の持つ多様な価値を定量的に評価・見える化するすることで、投資家や金融機関等から緑地を創出・維持管理する事業が評価され、また、消費者や周辺住民の方々からの社会的な支持が得られることを目指している。

また、日本における緑地確保の取組を世界に広く発信し、環境分野における日本の国際的な立場を高めていくことも重要である。2024年11月にイタリアで開催されたG7都市大臣会合のコミュニケにおいても、民間セクターによる緑地への投資を奨励し、プロジェクトに対する評価システムや基準設定の導入を促進することが盛り込まれたほか、COP等の場において本制度の紹介を関係各国に対して行っているところである。今後は、本制度の紹介に加えて、認定を受けた取組を国際社会に広く発信していく予定である。

さらに、国際的な基準や評価制度との連動に加えて、本制度を国内での具体的な投資の動きにつなげていくことが重要である。緑地は多様な価値を有している反面、まちづくりの場面でまだ十分にそれらの価値が反映されているとは言いがたく、まちづくりに携わる

事業者、投資家や金融機関においても、具体的なプロジェクトの計画や実行の段階において、緑地の創出にどんなメリットがあるのか十分に説明できず、取組が進まないとの声も聞かれる。今後、本制度を通じて緑地が持つ価値の見える化を進めるとともに、金融・経済活動の動きを踏まえた本認定の活用場面の分析、普及啓発等を行い、緑地確保の取組への投資促進を進めてまいりたい。

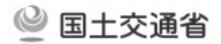
6. さいごに

2025年度以降は、毎年4月に申請を受け付け、10月頃の認定を予定している。制度や申請に関するお問合せは随時受け付けているので、HPに記載のお問合せ先までお気軽にご連絡いただきたい。

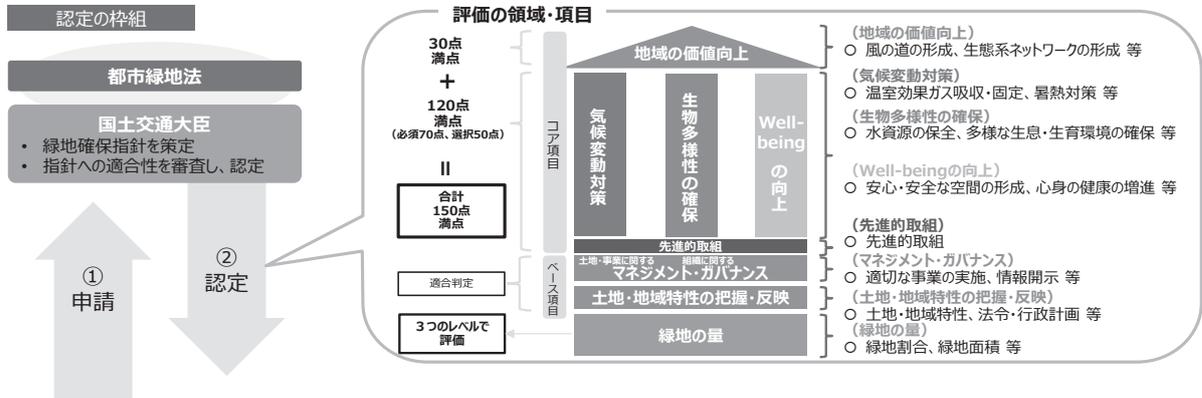


TSUNAGのHP：<https://tsunag-mlit.com/>

優良緑地確保計画認定制度 (TSUNAG) の概要



- 都市緑地法に基づき、民間事業者・地方公共団体による良質な緑地確保の取組を、国土交通大臣が気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の「質」と緑地の「量」の観点から評価・認定する制度。
- 認定に当たっては、国土交通大臣が策定する緑地確保指針※への適合性を審査。※民間事業者等が緑地を整備・管理する際に講ずべき措置を規定



緑地確保の取組を行う民間事業者・地方公共団体
優良緑地確保計画を作成し、認定を申請 <良質な緑地確保の取組のイメージ>

【対象事業】
① 新たに緑地を創出し、管理する事業
② 既存緑地の質の確保・向上に資する事業

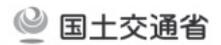
【対象区域】
都市計画区域等内の緑地を含む敷地等

制度の愛称・ロゴマーク



緑の持つ様々な価値を見える化することで、緑と人々・緑と都市・緑と社会・緑同士が「つながり」を生み出し、未来につなげていく。このようなビジョンから本制度の愛称を「TSUNAG」と名付けました。緑(木)を中心に「都市(ビル)」、「生物多様性(鳥や蝶)」、「Well-being(人)」の要素をつなぐデザインのロゴマークを作成。

対象となる緑地など



対象事業

- ◆ 新たに緑地を創出し、管理する事業
- ◆ 既存緑地の質の確保・向上に資する事業



対象主体

- ◆ 民間事業者・地方公共団体

対象となる土地の地権者 地権者から同意を得て事業を行う者



緑地面積 (屋上・壁面緑化を含む)

- ◆ 区域における緑地面積1,000㎡以上の事業が認定対象。



緑地割合 (屋上・壁面緑化を含む)

- ◆ 区域に占める緑地割合10%以上の事業が認定対象。



評価・認定対象

※ 対象事業に関する計画を評価し、認定する。



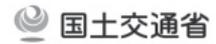
※認定においては、計画期間の開始から、5年後時点に想定される緑地の状態を評価。

計画期間・更新等

- ◆ 計画期間は5年とし、希望すれば審査を経て更新が可能。
- ◆ 1年ごとに事業者の定期報告が必要。



TSUNAG認定取得のインセンティブ



- 優良緑地確保計画認定（TSUNAG認定）のインセンティブについては、現時点で以下のとおり。
- 今後も、国内外の基準・制度との連携など、インセンティブの充実に取り組んでいく予定。

グローバル基準との連携

TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)

※2025年1月公表

- ・ 企業が自然に関連する財務情報を評価・開示する枠組みを構築するために設立された国際的な組織であるTNFDの建設・不動産等分野向けの追加ガイダンスにおいて、評価・開示の際の出典の一つにTSUNAG認定が記載。（TSUNAG認定の取得をTNFDのガイダンスに位置づけるものとして情報開示・広報することが可能。）

GRESB

※2025年4月の申請から適用

- ・ 不動産企業等のESGへの配慮を企業単位で評価する国際的な基準であるGRESBの評価項目のうち、「グリーンビル認証」（GRESBが承認する環境に配慮した物件の認証）としてTSUNAG認定が位置づけ。（TSUNAG認定の取得により、GRESBでの評価を高めることが可能。）

国際的な貢献

温室効果ガスインベントリ

※2025年認定分より計上

- ・ 国連気候変動枠組条約事務局に毎年提出している日本国の温室効果ガスインベントリ（国が1年間に排出・吸収する温室効果ガスの量を取りまとめたデータ）において、優良緑地確保計画認定制度で認定された緑地が、都市公園等に準ずる取り扱いとして吸収源の一つとして位置づけ。

緑地の整備の支援

優良緑地確保支援事業（都市開発資金）

- ・ 都市緑化支援機構を通じ、優良緑地確保計画の認定を受けた民間事業者等が行う緑地の整備等に要する費用※の貸付けを行う。（※緑地の整備に係る社会資本整備総合交付金・補助金を充当した額を除く。）

グリーンインフラ活用型都市構築支援事業

- ・ 緑や水を活かした都市空間の形成を図るグリーンインフラの整備を支援する本事業において、「認定優良緑地確保計画に基づく緑地の整備等」が補助対象事業の一つとして位置づけ。（TSUNAG認定の取得により、「複数の事業主体により実施するもの」等の要件が適用されず、緑地の整備等に対する支援が可能。）

まちづくりへの支援との連携

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

※2025年度より追加

- ・ 質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等に対し国が支援を行う本事業において、「優良緑地確保計画の認定基準に適合すること」が選択要件の一つとして位置づけ。（TSUNAG認定の取得により、緑地の整備含む市街地再開発事業等に対する支援の補助率を上げることが可能。）

TSUNAG認定：2024年度認定一覧（14計画）



 新柏クリニック 医療法人社団中郷会 新柏クリニック (千葉県柏市)	 竹中技術研究所 (調の森 SHI-RA-BE) (株)竹中工務店 (千葉県印西市)	 大手町タワー (大手町の森) 東京建物(株) (東京都千代田区)	 赤坂インターシティAIR 日鉄興和不動産(株)、 赤坂インターシティマネジメント(株) (東京都港区)	 麻布台ヒルズ 森ビル(株) (東京都港区)
 東京ポートシティ竹芝オフィスタワー 東急不動産(株) (東京都港区)	 MUFG PARK (株)三菱UFJフィナンシャル・グループ (東京都西東京市)	 KX-Forest KARUIZAWA 鹿島軽井沢泉の里保養所 鹿島建設(株) (長野県軽井沢町)	 グラングリーン大阪 グラングリーン大阪開発事業者JV8社、 一般社団法人うめきたMMO (大阪府大阪市)	 新梅田シティ 積水ハウス(株)、野村不動産(株)、 ダイワロイネットホテル(株)、ウエストインホテル大阪 (大阪府大阪市)
 大丸有地区 (ホトリア広場、一号館広場・丸ビル外構) 三菱地所(株) (東京都千代田区)	 BLUE FRONT SHIBAURA 野村不動産(株)、東日本旅客鉄道(株) (東京都港区)	 シチズン時計 東京事業所 (CITIZENの森) シチズン時計(株) (東京都西東京市)	 BRANCH神戸学園都市 大和リース(株) (兵庫県神戸市)	

※認定ランクの上位順に記載。同一ランク内においては、事業実施区域の所在地の市区町村コード順に記載。同一市区町村内においては、事業の名称の五十音順に記載。