

## 行政情報

# 民間事業者等による良質な緑地確保の取組を 評価・認定する優良緑地確保計画認定制度 (TSUNAG)

増田 雄太

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。

まちづくりGXの推進のため、「都市緑地法等の一部を改正する法律」が令和6年5月に成立・公布され、同年11月に施行された。この法律に基づいて新たに創設された優良緑地確保計画認定制度 (TSUNAG) について解説する。

キーワード：まちづくりGX, 都市緑地法, 認定制度, 民間投資の促進, グリーンインフラ

## 1. はじめに

「都市緑地法等の一部を改正する法律」が令和6年11月8日に施行され、同法に基づき、民間事業者等による良質な緑地確保の取組を気候変動対策・生物多様性の確保・Well-beingの向上等の観点から国土交通大臣が評価・認定する「優良緑地確保計画認定制度」(以下「本制度」という。)の運用が開始された(図-1)。また、令和7年3月18日には、第1号として14件の計画を認定したところであり、令和7年度以降は、毎年4月に申請を受け付け、9月頃の認定を予定している(図-2)。

本稿では、本制度の検討の経緯、制度概要や今後の展開について紹介する。

なお、本制度は愛称を「TSUNAG:ツナグ」としており、その趣旨としては、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名付けている。

## 2. 検討の経緯

本制度の検討の経緯としては、まず、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会の下に設置されている「都市計画基本問題小委員会」(以下「小委員会」という。)が、2023年4月14日に今後の都市政策の方向性の提言として「中間とりまとめ～多様な価値観や社会の変化を包摂するまちづくりを目指して～」を

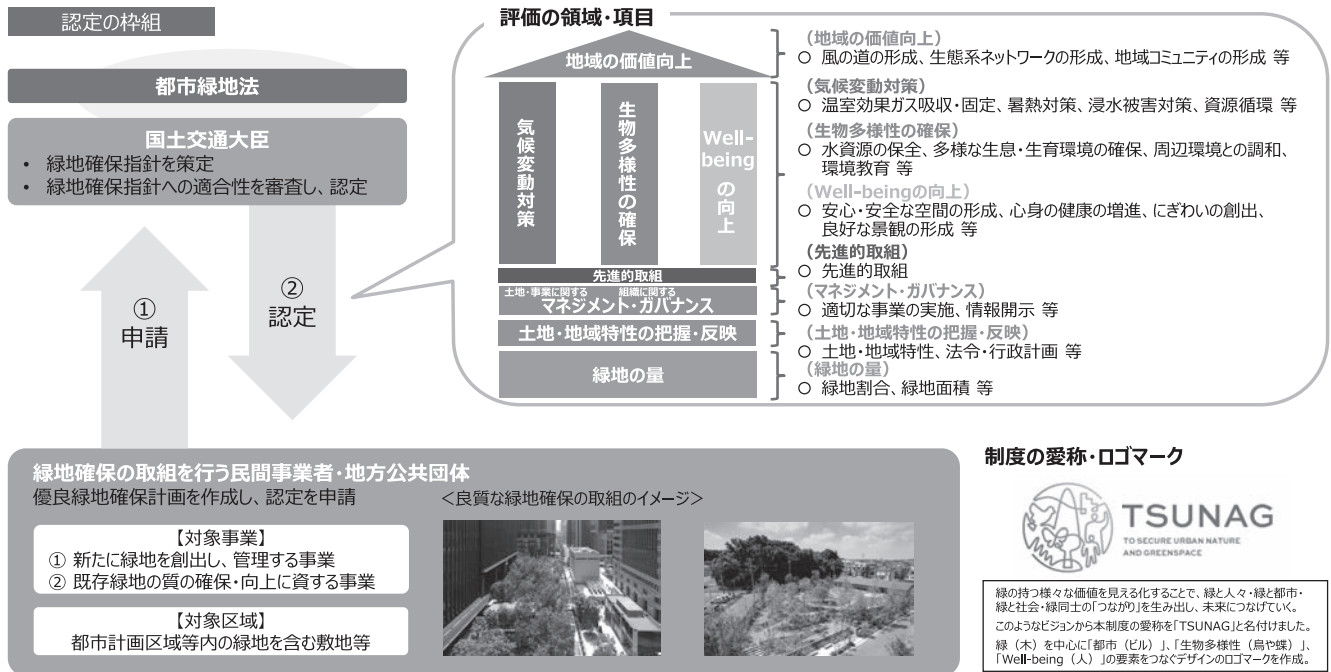
公表したことが挙げられる。このとりまとめの中で「まちづくりGX」の一つとして、「民間による緑地の保全・創出の取組を推進する上では、近年、ESG投資やTCFD/TNFDの世界的な広がりが見られるなど、環境分野における民間投資の機運が急速に高まっていることを踏まえ、市場の中で緑地確保が進むように民間資金の誘導を図るための事業者の自発的な取組を客観的に評価できる仕組みの導入やインセンティブ付け等について検討すべき。」という方向性が示された。

この小委員会での議論と並行して、2023年2月から同年6月まで4回にわたり開催された「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価のあり方検討会」(以下「検討会」という。)において、民間投資により都市の緑地の確保につながる取組の評価のあり方について議論がなされた。2023年6月に公表された中間とりまとめでは、民間投資の促進に向けて国が評価制度の構築に取り組むことの重要性、当該制度の枠組みや評価の視点等が示された。

これらの小委員会や検討会におけるとりまとめを踏まえ、「都市緑地法等の一部を改正する法律案」が2024年2月に閣議決定、同年5月に成立・公布、同年11月に施行された。

また、具体的な評価対象となる事業の考え方や評価方法・項目等については、2023年10月から2024年9月まで5回にわたり「民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の基準に関する有識者会議」を開催し、その議論を踏まえ、決定していったところである。

- 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



図一 1 TSUNAG 制度概要



図一 2 2024 年度 TSUNAG 認定一覧 (14 件)

### 3. 制度の概要

#### (1) 制度の基本枠組み

本制度は、民間事業者等が行う緑地の整備、保全その他の管理に関する取組（緑地確保事業）に関する計画（優良緑地確保計画）について、民間事業者等が国土交通大臣に申請し、国土交通大臣が同計画の緑地確保指針への適合性を審査し、認定する仕組みである。

緑地確保指針とは、緑地確保事業を行う民間事業者等（緑地確保事業者）が講ずべき措置に関する指針である。内容としては、基本的な考え方のほか、気候変動対策、生物多様性の確保、Well-beingの向上など、緑地の確保にあたり、緑地確保事業者が取り組むべき事項及び配慮すべき事項が示されている。また、優良緑地確保計画の認定に関し、本指針への適合性の審査は別に定める制度要綱により行う旨も示されており、それに基づき、審査や認定に係るルールは制度要綱で定められている。その他、手数料や申請方法等に関する事項は政省令で定められている。なお、これら規定の解説は「優良緑地確保計画認定申請者用手引き」にまとめられているので参考にされたい。

#### (2) 対象となる事業・エリア・主体

本制度の対象となる事業は、「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・向上に資する事業となる。②には、再整備を伴う事業と維持管理・運営を行う事業」が含まれる。

対象となるエリアは、都市計画区域及び準都市計画区域となる。

対象となる主体は、対象となる土地の地権者または地権者から同意を得て事業を行う者となる。主に民間事業者を想定しているが、地方公共団体等の公的主体も含まれる。なお、複数者による共同申請も可能である。

#### (3) 対象となる区域

認定の対象となる区域は、原則、緑地を含む敷地全体となる。一つの敷地を超えて行われる事業の場合は、原則、一体として行われる事業全体の区域（事業に適用されている各種法令、制度、手法等で定められた区域）が対象区域となる。また、複数の事業で構成される事業の場合でも、「①複数の緑地が一つの街区にある場合」、「②それぞれの緑地間の距離が250m以内にある場合」、「③緑地間が連続した植栽等により結ばれ、かつ、特定のエリアを対象に多様な主体が協議会等の連携体制を構築し、エリアマネジメント等の計画において緑地に関する方針が示されている場合」

においては、当該緑地を有する敷地全てを対象区域とすることができる。ただし、各緑地面積は300m<sup>2</sup>以上ある必要がある。なお、建築物の敷地でない土地で行う事業の場合、緑地を確保する土地の区域または一体として行われる事業全体の区域が対象区域となる。

認定の対象となる区域のうち、評価の対象としては、①緑地、②緑地利用施設（園路、広場、その他の緑地の利用者の利便のため必要な施設）、③緑地保全施設（緑地の保全に関連して必要とされる施設）となり、建築物は含まれない。ただし、建築物に設置される屋上緑化や壁面緑化は緑地として、評価の対象となる。

#### (4) 対象となる緑地の規模

対象となる緑地の規模としては、緑地面積が1,000m<sup>2</sup>以上であること、緑地割合（緑地面積の対象区域の面積に対する割合）が10%以上であることが必要となる。

また、緑地確保事業が、原則、従前の土地利用における緑地面積が減少する事業ではないことが求められる。ただし、緑地の確保に関して必要な施設等を整備する場合に限り、従前の土地利用の緑面積の5%までの減少は許容する。「従前の土地利用」の基準となる時点は、2020年1月1日時点または申請時点で緑地面積が大きい方となる。

#### (5) 評価の基準

評価にあたっては、「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「Well-beingの向上」及びこれらを通じて期待される「地域の価値向上」の観点から、また、「マネジメント・ガバナンス」、「土地・地域特性の把握・反映」の観点も併せて評価する。その際、計画期間の開始から5年後時点に想定される状態を評価する。

具体的には、例えば、「気候変動対策」については、CO<sub>2</sub>を吸収・固定する高木の植栽、暑熱対策に資する緑陰の形成、雨水の貯留浸透に資する緑地の整備などを、「生物多様性の確保」については、高木・低木・草地等の階層構造の形成、地域に根ざした在来種の使用、生態系ネットワークの形成に資する緑地の整備などを、「Well-beingの向上」については、心身の健康の増進につながる散策路の整備、住民による花壇整備等の地域コミュニティの形成に資する取組、市民への公開性やバリアフリーの確保などが評価項目となる。なお、評価項目は全部で50項目となる。

#### (6) 評価の方法と拠点

評価にあたっては、「気候変動対策」、「生物多様性

の確保」,「Well-beingの向上」及び「地域の価値向上」はコア評価項目として点数化し,「マネジメント・ガバナンス」,「土地・地域特性の把握・反映」はベース項目として適合判定を行う。

コア評価項目は,必須項目(14項目)と選択項目(22項目中最大10項目を選択)があり,必須項目はレベル1~5の中で全て原則レベル1以上であることが求められる。ベース評価項目は14項目であり,全ての項目で評価基準を満たすことが必要である。

点数化されるコア評価項目は,各評価項目5点満点であり,レベル0~5に応じて配点され,合計150点満点となる。

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)

図一三 認定ランク

(7) 認定の基準とランク

緑地面積等の求められる条件を満たした上で,合計点数50点以上を得る事業が,緑地確保指針に適合していると認められ,認定となる。

また,認定されたものは,合計点数(緑地の質)と緑地割合(緑地の量)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。その際,各ランクに該当する合計点数の評価レベル(A:50~74点,AA:75~99点,AAA:100点以上)と,緑地割合(A:10%以上20%未満,AA:20%以上30%未満,AAA:30%以上)の評価レベルの両方を満たす必要がある(図一三)。

(8) 計画期間・更新・定期報告等

計画期間は5年とし,希望すれば審査を経て更新が可能である。更新は計画期間に係る変更の認定により行うこととなる。

また,認定を受けた事業者は,認定取得後,毎年度,計画の実施状況(①事業全体の進捗状況,②各取組の実施状況,③設定した目標のモニタリング結果)について,国土交通大臣に定期報告することが必要である。

- 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あ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。)

図一四 TSUNAG 認定取得のインセンティブ(令和7年3月時点)

なお、定期報告等により、必要に応じて、国土交通大臣は認定を受けた事業者に対し、必要な助言、情報の提供等を行うが、評価基準に適合しない計画内容が確認された場合など、計画に従って事業を行っていないと認めるときは、改善命令を講じ、当該命令に違反したときは、計画の認定を取り消すこととなる。

#### (9) 手数料

認定の申請に必要となる手数料は、初回申請 120 万円/件であり、変更・更新申請が 40 万円/件となる。

#### (10) 認定取得のインセンティブ

当該認定を受けた取組については、国が都市開発資金の貸付け等により支援を行うほか、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 での評価を高めることなどが可能である。また、国際的な基準である TNFD<sup>\*</sup>のガイダンスとも連携しており、認定取得を同ガイダンスに位置づけがあるものとして、企業として情報開示や広報することが可能となっている。

本制度は、緑地の持つ機能等が多面的・定量的に評価され、その価値が見える化されることで、投資家や金融機関等にサステナビリティの観点で評価されることや、消費者や住民等からの社会的支持を得ることを期待しているところである。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である（図—4）。

## 4. 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することで、みどり豊かで暮らしやすい日本の都市の魅力を情報発信していく予定である。

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いく。

JCMA

#### [筆者紹介]

増田 雄太（ますだ ゆうた）  
国土交通省  
都市局 都市環境課  
係長



※ TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）：企業や金融機関が自然への依存やインパクト、リスク、機会を把握して開示する枠組みを作る組織