



NO&T Real Estate Legal Update

不動産ニュースレター

2025 年 3 月

不動産ニュースレター No.9

インフラ・エネルギー・環境ニュースレター No.47

TSUNAG 認定（優良緑地確保計画認定）制度の開始

弁護士 宮城 栄司

1. はじめに

2024 年 5 月 22 日に成立し、2024 年 11 月 8 日に施行された都市緑地法の改正¹により、優良緑地確保計画認定制度が開始され、2025 年 3 月 18 日に 14 件の優良緑地確保計画の認定（TSUNAG 認定）が行われた²。TSUNAG 認定は、民間事業者による緑地確保事業（都市における緑地の確保のための取組）に関する計画が都市緑地法第 87 条に基づき国土交通大臣が策定した緑地確保指針に適合することについて認定を受けることができる制度である（都市緑地法第 88 条第 1 項）。民間事業者は国土交通大臣から TSUNAG 認定を受けることにより、都市緑化支援機構³から緑地確保事業の実施のために必要な資金の貸付けを受けることができる（同法第 70 条第 5 号）。本稿では、TSUNAG 認定制度について概観する。

2. TSUNAG 認定の対象

1. 緑地確保指針

上記のとおり TSUNAG 認定は、国土交通大臣が策定する緑地確保指針に適合する緑地確保事業に関する計画を認定する制度であるところ、緑地確保指針では、都市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として以下の 7 つを掲げている⁴。TSUNAG 認定創設の背景には、地球規模の課題である①気候変動対応（CO₂の吸収、エネルギーの効率化、暑熱対策等）や②生物多様性の確保（生物の生息・生育環境の確保等）に加え、コロナ禍を契機とした人々のライフスタイルの変化を受けた③幸福度（Well-being）の向上（健康の増進、良好な子育て環境等）の社会的要請への対応の必要性があることから、緑地確保指針はこれらに沿った内容となっている。

	取り組むべき事項及び配慮すべき事項	具体的な内容
1.	緑地の質・量両面での確保	
2.	気候変動対策	・ 温室効果ガス吸着・固定

¹ 2024 年の都市緑地法の改正法の概要については、宮城栄司＝渡邊啓久「[まちづくり GX 推進のための都市緑地法等の改正](#)」（不動産ニュースレターNo.6/インフラ・エネルギー・環境ニュースレターNo.38：2024 年 6 月）を参照されたい。

² 国土交通省 web サイト「『TSUNAG 認定』の第 1 号を認定！～良質な緑地を確保する 14 件の計画を認定しました～」
(https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000274.html)

³ 都市緑化支援機構は、国土交通大臣の指定を受け、特別緑地保全地区内の土地の買入れ、当該土地の管理や機能維持増進事業、TSUNAG 認定を受けた事業者に対する融資のほか、緑地の保全及び緑化の推進に関する業務を行う一般社団法人又は一般財団法人である（都市緑地法第 69 条、第 70 条）。指定を受ける法人は全国で一つのみであり、公益財団法人都市緑化機構が指定を受けている。

⁴ 緑地確保指針（令和 6 年国土交通省告示第 1299 号）

		・ 温室効果ガス排出削減 ・ 暑熱対策 ・ 浸水被害対策 ・ 資源循環
3.	生物多様性の確保（自然資本の保全・回復）	・ 水資源の確保 ・ 多様な生息・生育環境の確保 ・ 周辺環境との調和 ・ 生態系への影響の低減 ・ 環境教育の実施
4.	Well-being の向上	・ 開かれた空間の形成 ・ 安心・安全な空間の形成 ・ 心身の健康の増進・地域コミュニティの形成 ・ にぎわいの創出 ・ 良好な景観の形成 ・ 農の活用
5.	マネジメント・ガバナンス	・ 適切な事業の実施 ・ 情報開示 ・ 地域住民等とのコミュニケーション ・ ネガティブ・インパクトの管理
6.	土地・地域特性の把握・反映	・ 自然環境、歴史文化、社会的状況、法令、行政計画等の把握
7.	地域の価値向上・ネットワーク性の確保	・ 周辺地域に広がりのある効果

2. TSUNAG 認定の対象

(1) 対象事業

TSUNAG 認定は都市における緑地確保を目的としていることから、都市計画区域内の緑地を含む敷地が対象となる。また、新たに緑地を創出する場合も既存緑地の質の確保・向上に資する場合もいずれもが対象となり得る。

◆ 都市計画区域等内の緑地※1を含む敷地等

※1 樹林地、草地などの都市緑地法における緑地
（屋上・壁面緑化、人工地盤※2上の緑地、農地等を含む）
※2 建築物等の基礎となる人工の土台

◆ 新たに緑地を創出・管理する事業

◆ 既存緑地の質の確保・向上に資する事業



出典：国土交通省 web サイト (<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001840892.pdf>)

(2) 対象となる緑地の要件（量的要件）

認定の対象となる土地は緑地だけでなく緑地を含む敷地全体であるが⁵、TSUNAG 認定は緑地を質・量の両面で確保することを目的としているため、一定規模の緑地を確保することが可能な事業のみが対象となる。具体的には、認定の対象となる区域における緑地面積が 1,000 m²以上であって、区域に占める緑地面積が 10%以上であることが必要となる。なお、緑地の確保を目的とする事業であるため、TSUNAG 認定の対象となる事業によって従前の

⁵ 隣接する区域において一体として行われる場合には全体を認定対象とすることが可能であり、緑地間の距離が 250m 以内であれば一段の土地として認定することも可能である。また一定の要件を満たせば 250m 以上離れている緑地についても一段の緑地として認定を受けることができる場合がある。

緑地が減少するような場合は原則として認定の対象とならない。

- ◆ 区域における緑地面積**1,000㎡以上**の事業が認定対象。

1,000㎡ ≤



- ◆ 区域に占める緑地割合**10%以上**の事業が認定対象。

10% ≤



※緑地割合はランク分けの要素の一つとなる。

出典：国土交通省 web サイト (<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001840892.pdf>)

3. TSUNAG 認定の評価の仕組み

1. 評価項目

TSUNAG 認定は、上記緑地確保指針に適合しているものを認定する制度であることから、緑地確保指針に適合しているか否かが評価のポイントとなる。また、緑地確保指針のうち、「緑地の質・量両面での確保」が最初に記載されていることから一定規模の緑地を確保することは重要な要素となる。したがって、TSUNAG 認定においては、認定の対象となる緑地確保事業における緑地面積及び緑地割合が上記の要件を満たすことが評価の前提となっており、緑地面積及び緑地割合が要件を満たさない場合には認定を受けることができない。また、マネジメント・ガバナンス及び土地・地域特性の把握・反映についてはベース項目とされており、これらが緑地確保指針に適合していない場合にも認定を受けることができない。

これらのベース項目を踏まえた上で、コア項目（気候変動対策、生物多様性、Well-being の向上、先進的取組）の観点及び地域の価値向上の観点から 150 点満点で評価される。コア項目については、各項目のサブカテゴリー毎に必須項目と選択項目とに区分されており、必須項目に 70 点、選択項目に 50 点が配分されており、いずれかの必須項目について 0 点と評価された計画については認定を受けることができない。合計 150 点のうち残りの 30 点分は選択項目のうち一定の項目について地域価値の向上に資する部分に配分されている。各評価項目の評価基準については、国土交通省都市局作成の「優良緑地確保計画認定（TSUNAG 認定）申請者用引き」25 頁以下に記載されているが、コア項目についてはできる限り定量的な採点方法が用いられているものと考えられる。

評価項目	地域の価値向上（生態系ネットワーク・地域コミュニティの形成等）		
	コア項目	気候変動対策	温室効果ガスの吸収・固定、暑熱対策、浸水被害対策等
		生物多様性	水資源の保全、多様な生息環境の確保、周辺環境との調和等
		Well-being	安心安全な空間の形成、心身の健康増進、賑わいの創出等
	先進的取組		
	ベース項目	マネジメント・ガバナンス	適切な事業の実施、情報開示、地域住民等とのコミュニケーション等
		土地・地域特性の把握・反映	水資源の保全、多様な生息環境の確保、周辺環境との調和等
	緑地の量		

評価項目のまとめ

2. 認定ランク

上記評価項目のとおり、緑地の量要件（緑地面積及び緑地割合）を満たし、ベース項目に適合している計画であって、コア項目 150 点中 50 点以上を獲得するものが認定の対象となる。認定は 3 つのランクに分けられており、質及び量いずれかの最低ランクが総合的なランクとなる（質が AAA であっても、量が A であれば、最終的な評価はシングル・スター）。認定のランク自体は、都市緑化支援機構からの融資には影響しないと考えられるが、良質な緑地確保の取組の価値が投資家や金融機関等に「見える化」し、緑地確保に関する民間投資を誘発する目的からすると客観的な指標として重要になってくるものと思われる。

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

例:「量：A、質：AA」の場合、★（シングル・スター）ランク

出典：国土交通省 web サイト (<https://tsunag-mlit.com/tsunag/abstraction>)

4. おわりに

TSUNAG 認定は、都市における緑地確保事業への民間投資を推進することにより、良好な都市環境を形成することを目的としており、国土交通省が進めるグリーンインフラの整備とも軌を一にする制度であり、実際に TSUNAG 認定における評価項目にはグリーンインフラの整備の観点から重要なポイントも掲げられている。これらの制度が活用されることにより都市における緑の活用や増加が期待される。なお、都市緑地法とともに都市再生特別措置法も併せて改正されており、都市の脱炭素化の促進に資する計画について認定を受けた都市再生整備事業（脱炭素都市再生整備事業）については、当該計画の中で整備することが記載された緑地、緑化施設又は緑地等管理効率化設備や再生可能エネルギー発電設備（水素やアンモニア等非化石エネルギー源を電気・熱に変換する設備も含まれる。）、エネルギー効率利用のための設備等の整備についての資金について民間都市機構の支援を受けることができることとなった。脱炭素都市再生整備事業においても都市における緑地・緑化施設の確保が求められており、脱炭素化に向けた支援策の一つとして期待される。

2025 年 3 月 27 日

[執筆者]



宮城 栄司（弁護士・パートナー）

eiji_miyagi@noandt.com

主な取扱分野は、不動産、再生可能エネルギー、インフラ取引全般、不動産ファイナンス、プロジェクトファイナンス等。近時は、農林水産分野、カーボンニュートラル等の分野にも取り組んでいる。

2007 年大阪大学法学部卒業、2009 年京都大学法科大学院修了。2010 年弁護士登録。2015 年～2017 年国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課勤務。2018 年 University of Southern California Gould School of Law にて LL.M.を取得。2023 年～慶應義塾大学法科大学院非常勤講師。

本ニュースレターは、各位のご参考のために一般的な情報を簡潔に提供することを目的としたものであり、当事務所の法的アドバイスを構成するものではありません。また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当事務所の見解ではありません。一般的な情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず弁護士にご相談ください。

長島・大野・常松 法律事務所

www.noandt.com

〒100-7036 東京都千代田区丸の内二丁目7番2号 J Pタワー

Tel: 03-6889-7000（代表） Fax: 03-6889-8000（代表） Email: info@noandt.com



長島・大野・常松法律事務所は、約 600 名の弁護士が所属する日本有数の総合法律事務所であり、東京、ニューヨーク、シンガポール、バンコク、ホーチミン、ハノイ、ジャカルタ*及び上海に拠点を構えています。企業法務におけるあらゆる分野のリーガルサービスをワンストップで提供し、国内案件及び国際案件の双方に豊富な経験と実績を有しています。

（*提携事務所）

NO&T Real Estate Legal Update ～不動産ニュースレター～の配信登録を希望される場合には、
<https://www.noandt.com/newsletters/nl_realestate/>よりお申込みください。本ニュースレターに関するお問い合わせ等につきましては、<nl-realestate@noandt.com>までご連絡ください。なお、配信先としてご登録いただきましたメールアドレスには、長島・大野・常松法律事務所からその他のご案内もお送りする場合がございますので予めご了承ください。