

[特集]

# 街に緑の森を創る

都市緑化をけん引する「TSUNAG」の可能性



人と地球は緑を求めている。人は繁忙な日常にあって緑が癒しと安らぎを与えてくれる存在であることを本能的に知っている。そしてこの地球も持続可能であるために緑の再生を切望している。近年の記録的な猛暑や豪雨災害はデータを見るまでもなく過去に比して激変していることは明らかだ。更に生物を守り、豊かな自然を維持、回復していこうという、「ネイチャーポジティブ」は世界的な潮流として顕在化している。その背景には地球規模の気候変動がある。国はこうした課題に対応するため都市計画の一つの核として「まちづくりGX」を掲げた。脱炭素を加速させ、街中で緑をつくり、まもり、そだて、自然の力を活用することによって気候変動に対応し、生物が安心して生息、生育できる環境を回復、創造しようとする取組みだ。その政策の一環として創設されたのが優良緑地確保計画認定制度「TSUNAG」である。都市に緑を芽吹かせ、社会と人と緑を結びつける「TSUNAG」の可能性を探る。

優良緑地確保計画認定制度「TSUNAG」が創設されたのは二〇二四年十一月。改正都市緑地法に基づきスタートを切った。その名の通り、良質な緑地の確保を目指す取組みを国土交通大臣が評価、認定する。翌二〇二五年三月に第一弾が、そして同年十月に第二弾が認定され、これまでに全国であわせて一九件の意欲的なTSUNAG認定プロジェクトが発表されている。

TSUNAGは民間事業者（地方公共団体を含む）が主体となって新たに緑を創出する、または管理する事業が対象となる。緑地の「質」の確保や向上施策、更に対象となる緑地の規模といった緑の「量」が評価される。事業者は緑地による温室効果ガスの吸収量、生物の良好な生息・生育環境の形成や緑地における人々の交流・滞在促進に資する取組みなどの評価項目に沿って申請する。「気候変動対策」「生物多様性の確保」「Well-beingの向上」という三本柱で審査が行われ、基準を満たす先進的な取組みが

TSUNAGとして認定される。認定された事業者は、緑の価値が見える化されることで民間投資の促進や地域住民、利用者からの社会的支持の獲得が期待できる。また、都市緑地という環境を提供することで居住者や来街者、従業員の身体的、精神的な健康と幸福感を高め、Well-beingも向上する。

交流の場として機能する緑地は地域社会との良好な関係性を構築する契機にもなる。更に、地球環境の課題解決の一端を担うことによつて企業のブランドイメージの醸成にも大きく貢献する。

実質的なメリットとして、国による無利子貸付（都市開発資金）やグリーンインフラ整備の補助金などの財政支援を活用することが可能だ。更にTSUNAGは自然環境関連の財務情報を評価、開示する枠組みであるTNFD<sup>\*1</sup>や、ESGへの配慮の評価指標となるGRESB<sup>\*2</sup>といったグローバルな基準にかかわる項目の一つに位置付けられている。グリーンボンドなどのガイドラインにも位置付けられ、TSUNAGを活用して資金調達を行うことも可

能になっている。国土交通省都市局でお話を伺った。山道哲也都市環境推進官はTSUNAG創設の意義を次のように説明する。「自然環境、緑が有する機能を社会的な課題解決に活用するグリーンインフラや、企業の環境などへの取組みを指針とするESG投資など、人々の緑に対する期待は高まっています。一方で日本に

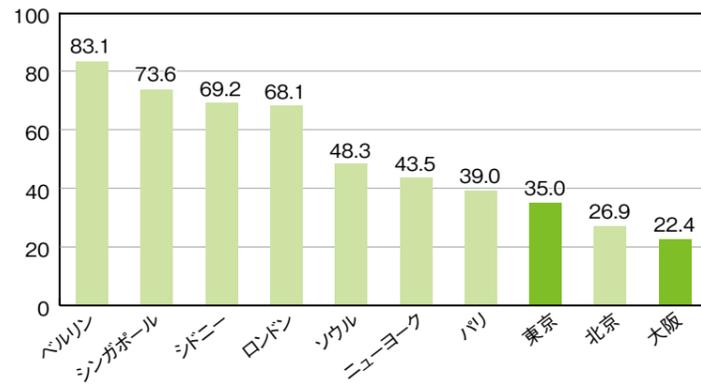
おける緑地の充実度は高いとは言えません。行政だけ、あるいは民間単独の取組みには限界があります。認定制度によって取組みを後押しして成果を見える化し、民間投資を促す。それがTSUNAG創設の背景にあります」。緑が有する多様な可能性を顕在化させることによって緑と人、緑と都市、緑と社会、そして緑同士の

認定ランク

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)

認定された事業は、緑地の質・量の両方の評価レベルに応じて3段階でランクが付与される。ランクの付与については、各ランクに該当する緑地の質・量の評価レベルの両方を満たす必要がある

世界主要都市の緑地の充実度



森記念財団「世界の都市総合ランキングYEARBOOK2024」を基に作成



国土交通省 都市局 都市環境課 都市環境推進官 山道 哲也 Tetsuya Yamamichi

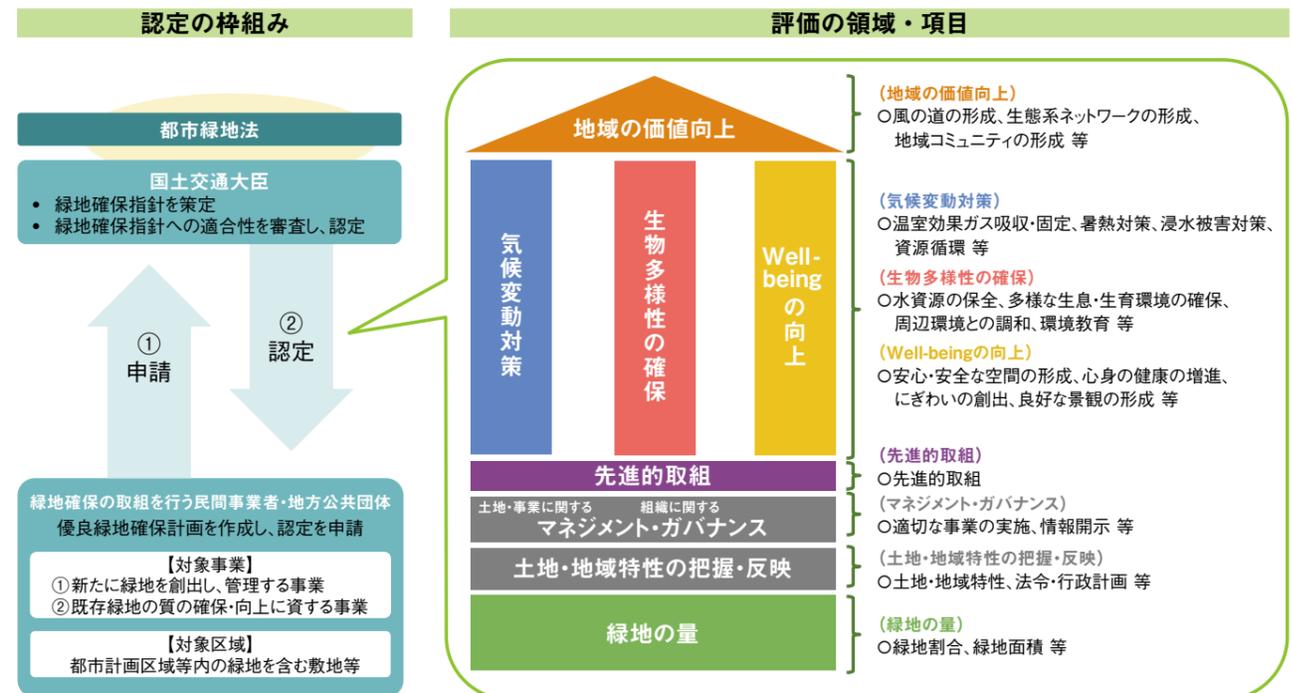
都市の中で人の手によって緑地を生み出す。その成果は一朝一夕で顕在化することはない。植栽の樹齢を考えると数十年という時間軸のもと計画することが求められる。動き始めたばかりのTSUNAG認定も未来を見据え継続して制度的な高度化を目指している。守谷修課長補佐は金融面のメリットの実効性と中小企業や地方が主体となる取組みの加速という概して二つの課題が見えてきたと話す。「TNFDやGRESBといった世界的な基

もう一つの課題が大都市圏への偏重だ。確かにこれまで認定された一九件を見ると、東京や大阪をはじめとする都心部の事例が多い。「むしろ地方都市では緑地が失われているという側面もあります。地方と中小企業にもTSUNAGを広げていきたい。そうした問題意識があります」と守谷氏は話す。大都市圏においてゼネコンやデベロッパーが主導する大規模な都市緑化のプロジェクトによってTSUNAGは広く認知されるようになった。その機運を地方にまで波及させていく必

「つながり」を生み出し持続可能な都市を創造する。「TSUNAG」にはそうした想いが込められている。メリットの見える化を目指す

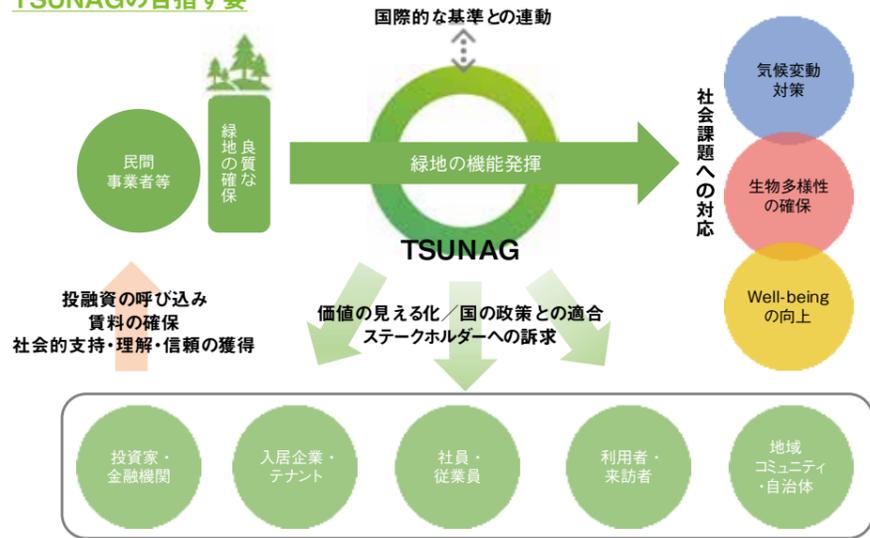
準に準拠することで投融资が受けやすくなる環境づくりを目指しています。これまでに認定された案件は、そうしたメリットを狙うというよりは、企業ブランドの醸成や広報といった目的意識が強かったように思います。今後はそうしたことに加えて、いかに金融面のメリットを享受していただくかということに頭に置くことが重要だと考えています」。緑化の理念を金融市場と連動させ、投融资につなげることは制度創設当初から狙上に乗っていた課題だという。

TSUNAGの概要



\*1 Taskforce on Nature-related Financial Disclosures(自然関連財務情報開示タスクフォース)  
\*2 Global Real Estate Sustainability Benchmark(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)

TSUNAGの目指す姿



TSUNAGを通じた民間事業者などによる良質な緑地の確保により、気候変動対策、生物多様性の確保、Well-beingの向上などの社会課題への対応が進むこと、同時に、緑地確保の価値が「見える化」され、その価値がステークホルダーに訴求されることで、事業者への投資の呼び込みや社会的支持の獲得などにつながる。その結果、都市の緑地の質・量両面での確保や、持続可能で魅力的な社会の実現を目指す

を五〇〇平方メートルに下げました。緑の「質」の部分は確保しつつ「量」を緩和することによって間口を広げたい。加えて少々手間のかかる評価項目の算定作業を支援するツールも整備しています。より多くの方々にTSUNAGにトライしていただきたいと考えています」と守谷氏は話す。一方で選択項目だった雨水の貯留浸透機能についてはグリーンインフラの観点から必須項目に変更した。国は「グリーンインフラ推進戦略2030」を一月に策定したが、今後の五年間に向けたロードマップにおいてもTSUNAGを活用した民間投資の誘導手法の確立が位置付けられている。

更に、基軸にある気候変動や生物多様性の状況、Well-beingの価値観が時間の経過とともに変遷する可能性もある。「評価項目自体が陳腐化してしまう懸念もゼロではありません。造園や金融、都市開発といった多岐にわたる分野からご意見をいただき、時代にあわせてTSUNAGがどうあるべきか議論を継続しています」と守谷氏は説明する。

ハードウェアとしての都市緑地の整備は当然のことながら建設業界によるところが大きい。いかにして持続可能な緑を建設の力をもって創造していくか、建設業界との対話でもその価値観は急速に高まっている感覚があると山道氏はこう期待を寄せる。「高品質で健全な緑地があり方をコンサルティンクできるのは資金調達を支援する金融機関とハードを整備する建設業界や不動産業界の二択になると考えています。特に地方都市においてはその傾向が強い。建設業界からは、計画段階から積極的にご提案をいただくことを期待しています。都市に豊かな緑があることは当たり前である」と、そうした概念を各業界とも共有しながら進めていきたいと願っています。「質の高い緑を計画・設計・施工のスタンダードにする、TSUNAGにはそれを実現する役割もある」と話してくれた。

効率性を優先して進化してきた都市にあつて日常的に緑の中に身を置くことは難しくなっているのか

緑を都市のスタンダードに

TSUNAG認定取得のインセンティブ

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られ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。)

資金調達における活用

**グリーンリスト** ※2025年7月より掲載  
 ・ グリーンボンド等の資金使途となる適格なグリーンプロジェクトについて整理したグリーンリストにおいて、TSUNAG認定が位置づけ。(企業や地方公共団体等がグリーンボンド等を発行する際に、TSUNAG認定の取得をプロジェクトの環境改善効果を測る具体的な指標として活用することが可能。)

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。)

現時点におけるTSUNAG認定のインセンティブ。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



国土交通省 都市局 都市環境課 課長補佐 守谷 修 Osamu Moriya

要があるという。

更に、緑地の維持管理は長期間にわたる。その間のコスト負担に耐えられる、経済的な体力が必要になる。そのハードルは地方部、中小企業の取組みにおいてより高くなる。山道氏はやはり取組みのメリット訴求が必要になると考えている。「国としても支援策の充実引き続き検討を進めていきますが、現在のメリットがまだまだ刺さっていないと感じることが多々あります。TNFDや補助金制度をご理解いただいで、そこに至る取組みが利用者やテナント、従業員の満足度の向上や集客を促し経営的、経済的なメリットにつながっていることを、広報を強化してお伝えしていきたいと考えています」。

生物多様性の損失を食い止める

回復基調に乗せようとするネイチャーポジティブ、自然再興の動きも拡大している。その先にある投資の誘導手法の構築はTSUNAGの大きな課題の一つだ。「ネイチャーポジティブも十分にトリガーになりうる。それが顧客や従業員の満足度の向上に寄与することになる。そうした事例によって実際にどのようなメリットがあるのか情報発信に力を尽くしていきたい」と山道氏は抱負を語る。共通認識があれば取組みの現場だけではなく経営層や株主といったステークホルダーの共感が得られ、長い道のりを一体となつて歩んでいくことができるはずだ。

進化するTSUNAG

TSUNAGの評価に当たっては緑の「質」と「量」にかかわる事項をはじめ、維持管理や計画性など詳細な項目が設定されている。有識者会議ではその評価項目の再検討も継続的に行っている。「対象となる緑地の規模は当初一、〇〇〇平方メートル以上でしたが、これ

TSUNAG (優良緑地確保計画認定制度) 公式HP

https://tsunag-mlit.com/



**TSUNAG**  
 TO SECURE URBAN NATURE AND GREENSPACE

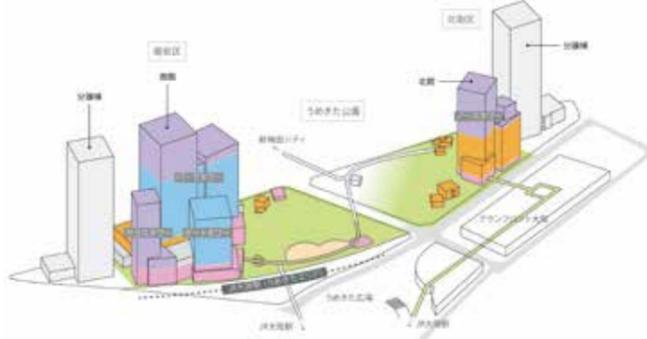
優良緑地確保計画認定制度の愛称「TSUNAG」は、緑の持つ様々な価値に見える化することで、緑と人々・緑と都市・緑と社会・緑同士「つながり」を生み出し、未来につなげていくというビジョンから名付けられた。ロゴマークの緑(木)を中心に「都市(ビル)」、「生物多様性(鳥や蝶)」、「Well-being(人)」の要素をつなぐデザインになっている

# 都市の緑をマネジメントする

## グラングリーン大阪



配置図



周辺図



三菱地所株式会社  
関西支店 グラングリーン大阪室  
副室長

有本 慎太郎 Shintaro Arimoto

リードをアップグレードする役割を主導するという。「大阪府は一人当たりの公園面積が全国的にも少ないと言われていました。武家屋敷跡が公園になったり、歴史的に緑地が整備されてきた東京都とは違い、大阪は街の構造が町家になっていて区割りが小さい。公園を整備することが難しかった側面があります。だからこそ、この時代にあつて大阪駅前に緑とイノベーションを融合させるか、つてない広大な都市緑地を築くことに社会的にも意義があると考えています」。単なる再開発事業を超

### 大阪駅前に 緑の複合都市を生み出す

西日本最大のターミナル駅、JR大阪駅前に広大な緑地が生まれる。大都市大阪において「都心に残された最後の「一等地」と言われた梅田貨物駅の跡地で展開されるうめきた二期地区プロジェクトの「グラングリーン大阪」。その中核となる、ターミナル駅直結の都市公園として世界最大規模の「うめきた公園」だ。この公園を中心にオフィス、商業施設、ホテル、イノベーション施設、分譲タワーマンションなどが一体的に整備されつつある。

うめきた地区で大規模な再開発が始まったのは二〇〇二年。二〇一三年には先行開発区域として複合施設グランフロント大阪が開業し、その四年後（二〇一七年）に西側の二期地区となるグラングリーン大阪の民間提案募集（二次コンペ）が実施された。そこで構想されたのが、先行地区を含め一帯を大阪都心の中核とするエリアの整備だ。掲げられたのが「みどりとイノベーションの融合拠点」というまちはたグリーンGX、TSUNAGといった国家的な取組みにも貢献できる社会的な意義を持ったプロジェクトだと話す。

### 緑の意義を わかりやすく伝えたい

有本氏は緑には環境価値、社会価値、経済価値の三つのベクトルがあるという。「樹木を植え、芝生を育てたからといって即座に収益が上がるものでもありません。しかし、社会的な価値、環境に資する価値がやはり大切だと。そのために明確な根拠をもってその価値観をアピールし、経済価値につなげていく必要があると考えています」。

緑の価値を定量的に可視化する取組みの一つが、うめきた公園の設計を担当した日建設計(株)、UR都市機構と協働で展開する「みどりのものさし」だ。「温室効果ガスの削減」「樹木による空気の浄化」「生物多様性の促進」「温熱環境の改善」、そして「雨水流出の抑制」という五つの観点から効果を測定、評価する指標だ。園内には一、六〇〇本の

づくり方針だった。二〇一八年、土地の所有者である(株)都市再生機構（UR都市機構）がうめきた二期地区の開発事業者として三菱地所(株)を代表企業とする九社JVを選定、同地区の再開発が具体的にスタートした。

コンセプトを体现するのが街区の中央部に広がる四・五杉のうめきた公園。グラングリーン大阪全体九・一杉の約半分が都市緑地になる。市道となる駅北一号線を挟んでサウスパークとノースパークがあり、二〇二四年にサウスパーク一帯及びノースパーク一部が先行開業。翌二〇二五年、グラングリーン大阪は良質な緑地の整備とマネジメント計画が評価され第一回のTSUNAG認定、最高位のトリプル・スターを取得した。

三菱地所関西支店グラングリーン大阪室の有本慎太郎副室長にプロジェクトの背景をお聞きした。同氏はグラングリーン大阪のパークマネジメントとエリアマネジメントを一体的に担う（一社）うめきたMMOにも籍を置く。三菱地所はUR都市機構が整備した公園のベースグ

### 緑の価値を可視化する5つの指標「みどりのものさし」



- 温室効果ガスの削減：年間CO<sub>2</sub>固定量を算出
- 樹木による空気の浄化：樹木による年間の大気汚染物質(SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、O<sub>3</sub>)の吸収量を算出
- 温熱環境の改善：気象条件をもとに大阪の夏期の体感温度と表面温度をシミュレート
- 生物多様性の促進：衛星画像の解析による樹林地データをもとに生態的ネットワークをbefore-afterで可視化し樹林率を算出
- 雨水流出の抑制：雨水流出抑制施設の効果や緑の大地の浸透能力を可視化

環境指標 ©NIKKEN



上/うめきた公園の設計コンセプトは「大阪本来の豊かに潤った大地」。ランドスケープファーストの思想のもと、多様な生物が生息し、大小の河川が流れていた生命力に満ちた「うめきた」の大地の再現を目指した。写真右側はノースパーク、左側はサウスパークに当たる。大阪駅前に広がるサウスパークエリアにある、ドーム型のイベントスペース「ロートハートスクエアうめきた」では多彩なイベントが行われている  
下/2027年春のオープンを目指して整備が進むノースパーク。かつての淀川河畔の自然を再現し緑と水景が融合する景観を創造する  
(いずれも撮影：中原一隆)

樹木を植樹したが、その効果をCO<sub>2</sub>固定量に換算して年間約三六トという目標値を算出した。空気の浄化は園内だけではなく周辺の街区や道路も含めその効果が拡大する可能性もある。うめきた公園の緑や水

辺によって地表温度を低く保つスポット効果は体感温度で五〜七度くらいの差があるという試算もあるという。具体的な数値によって一般市民にもわかりやすく効果を伝えることは、緑地化の意義に向けた共感を生むことになる。「生物多様性については試算値で五六種類の鳥類と虫類の生息を目標に掲げています。そのために周辺の大坂城公園や梅田スカイビルの緑も視野に入れて生態系ネットワークを構築しようとする構想があります。例えば目標種のシジュウカラは長距離を飛ぶことが得意ではありませんが、この緑のネットワークによって生息域を広げることができると期待しています」。周辺の緑地と連関しようとする計画はTSUNAGでも高く評価された。実際の植物、鳥類、虫類の調査も始まっている。データを取りまとめ公表していきたいと有本氏は話す。

昨年五月に開催された、緑と環境に関するイベント「MIDORIフェス」には延べ八〇万人が来場、また別途実施の野外音楽ライブでは二万三、〇〇〇人を集客した実



サウスパークで行われたMIDORIフェス

績もある。「MIDORIFES」では、メディアやWeb展開を含め、緑の大切さを含めた世界にいいことを共創する取組みの重要性を訴求していくという。「単に楽しいだけではなくサステナブルな取組みをアピールしていきたい。その場と機会が自然環境にふと目を向けるきっかけになればと考えています」と有本氏は想いを語る。

**共感と体感から生まれる緑**

三菱地所は日本を代表するデベロッパーだ。緑の価値を明確に示しテナントリーシングという経済価値

につなげることはこの事業の大前提になる。「緑をコンセプトに据えたプロジェクトとして注目を集めたことは、リーシングに関して多少なからず貢献していると感じます。実際にテナント様からは優秀な人材の獲得、社員のWell-being、企業イメージの醸成といった視点で選んでいただいている。もちろん立地であったり、建物やオフィスのスペックの評価が前提になりますが、みどりを中心とする環境に対する意識や、企業がオフィス選定を投資と捉える考え方は確実に高まっていると感じます」と有本氏は話す。

した時点から我ながらサステナブルに対する意識が高いJVだなど(笑)。例えばTSUNAGにエントリーするにしても少なからず費用や人的作業が必要になりますが、それでもトライアルしようとする意志があった。三菱地所にも役員をはじめ理解者が多かったことが大きかったと思います」。

うめきた公園には広大な芝生広場が整備されているが、この芝生の育成、養生も一筋縄ではない。年間を通して青々とした芝生を保つために春と秋に種子を撒き直している(ウインターオーバーシードとスプリングトランジションを実施)という。その間、各一カ月ほど部分的に閉鎖することになる。「長期間立ち入り禁止にするのならば張り替えた方がいいという発想もあるでしょう。極端な話、人工芝でもいいと。将来的にはそのような可能性もあるのかもしれませんが、そうなるともそも緑のプロジェクトではなくってしまおうという価値観は関係者の間で現状共有できているかと思えます」。天然芝なら赤

また、うめきた公園の運営には協賛スキームの「MIDORIPARTナー制度」が大きな役割を果たしている。事業コンセプトに共感する協賛企業はうめきた公園を活用した「MIDORIFES」など多彩なプログラムに参加することができ

氏は笑いつつ、芝生のあり方には悩ましさも滲ませる。また、うめきた公園の運営には協賛スキームの「MIDORIPARTナー制度」が大きな役割を果たしている。事業コンセプトに共感する協賛企業はうめきた公園を活用した「MIDORIFES」など多彩なプログラムに参加することができ

共感を生んできた。それは運営サイドにも同様のプロセスがあった。うめきた公園の整備には共同事業体としては九社、UR都市機構や自治体、更には設計者、ゼネコンと実に多彩なステークホルダーが関与する。その舵取りは容易ではないだろう。しかし、有本氏はまちづくりGXの思想や市場における環境意識の高まりを背景にJV内でも目指す方向性に当初から大きなブレはなかったと明かす。「スタート

うめきたMMOは公園指定管理者として今後五〇年にわたるうめきた公園の運営と管理を担っていく。この新しい緑のプロジェクトはニューヨークタイムズでもゲームチェンジングプロジェクトとして紹介された。長い時間とともに大阪駅前この広大な緑地は大きく育つ

「みどりの空間の維持・管理を支援」各種プログラムに参加 独自に活動支援  
「みどりの空間で」各種プログラムに参加 独自に活動支援  
「みどりの空間の維持・管理を支援」各種プログラムに参加 独自に活動支援  
MIDORIパートナー制度

**MIDORIパートナー制度概念図**



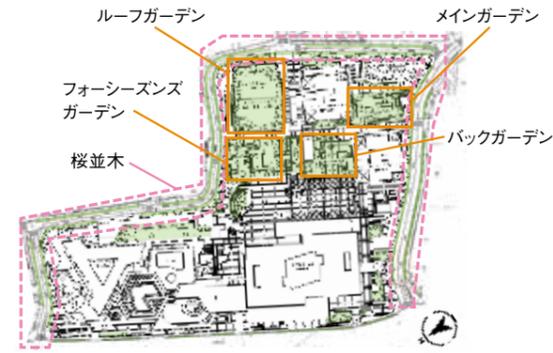
ていくことだろう。「来街者は先回りまちびらきからの約一年間で全区延べ三、〇〇〇万人に達しています。高齢者から家族連れまで実に多彩な方々が訪れてくださる。夕暮れ時や季節によっては夜間まで若者たちがただただ座り込んで語り合っている様子を見ると嬉しくなりますね」と有本氏は笑みを見せた。都市と緑が調和するまちづくりの方向性は今後の都市開発のスタンダードになりつつある。

# 時とともに育まれた大都会の自然

アークヒルズ



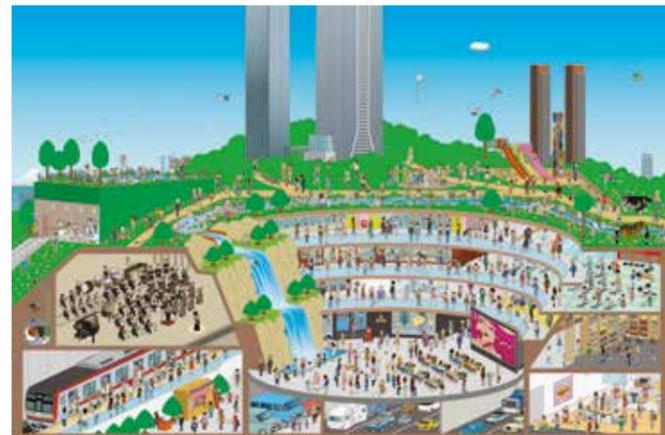
配置図



周辺図



## Vertical Garden Cityのイメージ



細分化された土地をまとめ、建物の集約・高層化によって空と地下の空間を活用し、多様な都市機能を立体的・重層的に組み込んでいくという森ビル独自の手法

## 森ビルの思想を体現したアークヒルズ

東京二三区のほぼ中央、赤坂から六本木にかけて広がるこんもりとした森がある。日本初の民間による大規模再開発事業によって誕生したアークヒルズだ。オフィス、ホテル、集合住宅、コンサートホールなどを擁するこの複合施設が竣工したのは一九八六年。実に四〇年の時を経て育まれた豊潤な都市緑地が昨年、第二回TSUNAGのトリプル・スターを取得した。第一回の麻布台ヒルズの認定に続く快挙だ。

アークヒルズの生みの親である森ビル(株)で都市開発事業部の村田麻利子氏にお話を伺った。「アークヒルズは開業四〇年を経て今なお都市の中で新鮮さを保っています。当社は緑が豊かで、文化芸術に触れられて、安全、安心な災害に負けない複合的な街づくりを当初から目指していました。その思想が詰め込まれたヒルズの原点とも言えるプロジェクトが評価されたことをとても嬉しく思っています」。

森ビルの設立は一九五九年。戦後『など、様々な用途が複合した、新しいライフスタイルを提案しました。更にその大きな要素の一つとして、『緑』がありました」。垂直方向にオフィスや住宅を集約し、地上を開放して緑を生み、地下の空間を最大限活用する「Vertical Garden City」(立体緑園都市)「や徒歩で暮らせるコンパクトシティの都市モデルがプロジェクトのスタート時から明確に提示されていたという。

アークヒルズはA(赤坂)R(六本木)K(knot|結ぶ)の頭文字に由来する。丁寧に時間をかけ過去に事例のないスキームを開発しながら歩を進めてきた。アークヒルズはまさに森ビルの街づくりの思想を体現した初めてのプロジェクトとなった。

## 生物のネットワークを育む都市緑地

開発区域面積五・六分のうち緑被率は現在までに四〇%に達している。七つのエリアからなるアークガーデンには約四万本の樹木が繁



森ビル株式会社  
都市開発事業部  
計画企画部 環境推進部  
村田 麻利子 Mariko Murata

焼け野原となった東京の街に「ナンバール」と呼ばれる耐火建築の建物を建て、高度経済成長期の日本を支えたのち、複数の街路や街区を合わせた「面的開発」、そして「都市づくり」へと軸足を移す。アークヒルズの最初の土地を取得したのは一九六七年、着工は一九八三年だった。当時の潮流として知的生産性の向上があり、アークヒルズもコンセプトの一つに国際化、情報化を重視するインテリジェントシティを掲げていた。しかし、緑と環境を基軸とした街づくりの概念は当初からプロジェクトの根幹に位置付けられていたという。村田氏はその背景をこう語る。「アークヒルズは、『職』『住』、更に日常的に文化に触れられる『憩』や『学』、『遊』、『交流す

茂し、多様な生態系をもたらしている。敷地全体で一二分の高低差があり、まさに森の中にある街の様相を呈している。外周には約一三〇本の桜が植えられ、全長七〇〇mにおよぶソメイヨシノの並木は毎年一〇万人が足を運ぶ桜の名所になっている。

TSUNAG認定の評価ポイントとして、持続的な維持管理、鳥類などの生物の生息域確保、そして訪れる人々を癒すコンサートや各種プログラムの開催によるWell-beingの向上などが挙げられる。加えて村田氏は更に広い視点から評価されたと説明する。「アークヒルズの周辺には皇居や赤坂御用地、浜離宮といった豊かな緑地が点在しています。そしてその中間に当社の六本木、虎ノ門、麻布台の各ヒルズが位置している。ヒルズの先駆けであるアークヒルズが中心となって、生き物が行き来し滞在できる場所を供給することでエコロジカルネットワークの構成に貢献ができていますと自負しています」。昨年TNFDに則りエリア内四八地点で調査を行ったところ、多様なチヨ

森ビルの都市緑化に関する取組み



点検を実施して危ういものから植え替えを進めているという。「時代とともにアーカガーデンの使われ方、滞留の仕方が変遷していることは確かです。それに呼応してどんな新しい魅力を創造することができているのか、全社を横断する緑化ワーキンググループを設置して議論を始めています」。

気候変動対策にも新たな視点が求められるようになってきているとこう言葉をつなぐ。「植冠による日陰の創出や、ゲリラ豪雨への対策として桜の植え替えと並行して舗装面の雨水浸透能力の強化も進めます。少しずつバリューアップしながらアーカヒルズをより安全で豊かな街にしていきたいと考えています」。

村田氏は、テナントや来街者のニーズにも可能な限り耳を傾けていると話す。「ヒルズはオフィス

ワーカーから居住者、来街者と多様な方々に使っていただいています。居住者やテナント様とは日常的なコミュニケーションに加え、定期的なテナント環境協議会などを通して情報の共有やご要望を伺っています。また、主に都内を中心に千単位の企業にご協力いただいて、求めているオフィス像や理想のワークプレイスといった潜在ニーズを探っています」。昨年からは建物の環境性能認証について項目を追加して尋ねたところ、従業員三〇〇名以上の大企業は半数以上が重視すると回答し、りながら時代に即した街の運営を行っていく。

TSUNAGのメリットを循環させる

村田氏はTSUNAGの意義を次のように認識していると話す。「これまでにない国の緑化認定によって公的な価値を感じています。何よりも国による認定なので金融的なインセンティブに対する仕組みが作られていることが大きい。この認定によってグリーンインフラ整備に向けた補助金の申請要件を満たすことができます。そのメリットは事業者にとっても大きい。これを原資に桜の木の植え替えや、雨水機能を高める街路の補修を進めることもできます」。

アーカヒルズのTSUNAG認定取得は個々の取組みだけが認められたわけではない。周辺エリアも視野に入れた長期間にわたる都市緑化を基軸としたまちづくりによる安心と文化芸術、そして緑と環境という創業以来掲げてきたコンセプトを大切にしてきました。コミュニティから土壌環境まで様々なものを育み、成熟してきたアーカヒルズがその原点として評価をいただいたことに大きな意義を感じています」と村田氏は話す。

森ビルは「都市を創り、都市を育む」を謳う。そのなかに「緑」があることは確かだ。都市緑地開発のパイオニアは今後もその緑の可能性を追求しながら持続可能な都市を創造し続けていく。



外周歩道の桜並木

ウ類はもとよりヒルズ間で理論上一八〇種の虫類が往来できるネットワークが形成されていることが示唆された。

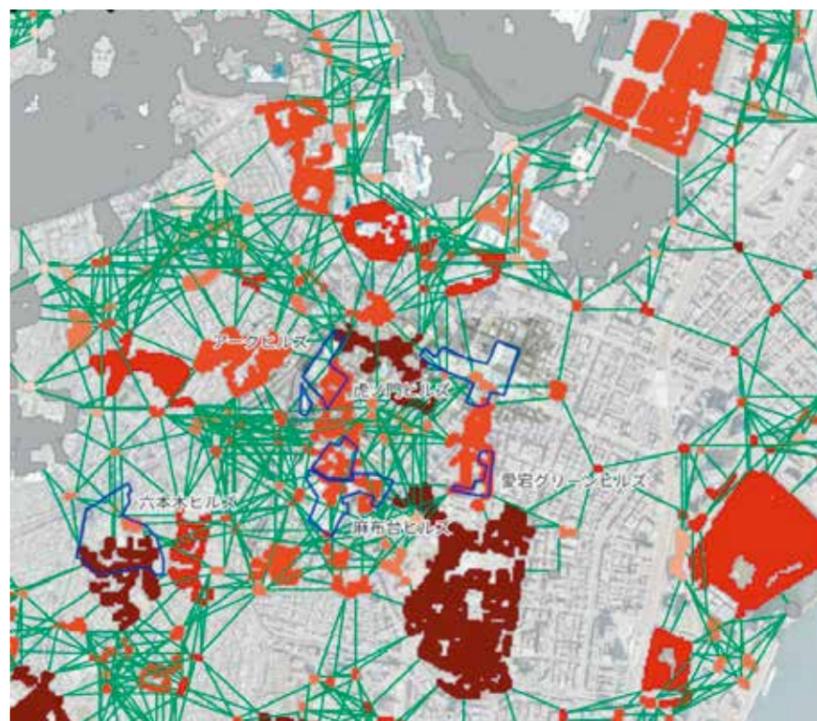
更に樹木の揺りかごとなる土壌にも発見があった。「通常の建築では外構に人工軽量土を用いることが多いのですが、アーカヒルズでは自然界にあった土を採用していま

「街を創ろうとする時にその時代を見据えることはもちろん大切なのですが、当社が考える都市の本質は揺らぐことはありません」と村田氏は語る。日々変わることなく取り組んできた長年の施策がTSUNAG認定に結実したことはその証左だ。一方でその時代を見極めた都市の進化、緑地のあり方を探る試みはその重要性を高めている。アーカヒルズも単体としての高度化に加え、周辺のヒルズを加えたシナジーをテーマとしている。森ビルがこれまでに開発した緑地面積は一二畝を超えた。このボリュームを全体として活用する手立てを模索しているという。「一昨年の十一月に開業し

ヒルズでつなぐ東京の緑地

す。調査したところ、敷地内の土壌は里山に近い微生物を豊富に含む土質になっていることが観測されました。四〇年にわたる日常的な管理が豊かな土壌を生み出した。整備して終わりではなく、維持し育み続ける取組みの成果がデータにも表れています」と村田氏は胸を張る。

ヒルズ周辺・内における緑地のエコロジカルネットワークの分析結果



港区の全域の大小様々な緑地とヒルズ内緑地を対象とし、「一般的なチョウ類が緑地間を移動できる距離(400m)」で緑地同士の連結性を評価した結果、ヒルズ内緑地がエコロジカルネットワーク(図中の緑線)形成の重要な拠点であることがわかる

た麻布台ヒルズはコンセプト「Modern Urban Village」を掲げ人と人をつなぐ「広場」のような街として、時代に即した更に新しいライフスタイルに対応する機能が強化されています。一方でアーカヒルズには成熟した生き物の棲み処ができています。それぞれのヒルズの個性を相互に引き立て、融合

させることで東京全体の街を楽しむ、豊かに暮らしていただけることを目指しています」と村田氏は抱負を明かす。

そのアーカヒルズも四〇年を経て部分的な老朽化は否めない。桜並木も根上がりや舗道の損傷が見られるようになった。きめ細かい丁寧な補修は必須になる。桜の木の全数