

平成29年度

都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査

「東京都心部における質の高い緑の誘導推進方策の検討調査」
(東京都心部における緑化推進検討会)

報 告 書

平成30年3月

国土交通省都市局

目 次

第I章 はじめに

1. 調査の目的と概要…………… I-1
2. 過年度調査の整理…………… I-5

第II章 事業者間連携による緑のネットワーク形成と緑の活用に関する検討

1. 過年度までの課題の整理…………… II-1
2. モニタリング活動の継続…………… II-2
3. エリア生物多様性連絡会の組成に向けて…………… II-3

第III章 質の高い緑のためのエリアマスタープランとチェックリストの有効性の検討

1. チェックリスト作成の目的と課題の整理…………… III-1
2. 「質の高い緑のためのチェックリスト」に関する検討…………… III-2
3. 「質の高い緑のためのエリアマスタープラン」に関する検討…………… III-14
4. エリアマスタープランとチェックリストの関係…………… III-19
5. モデルエリアにおける緑の質のためのチェックリストのトライアル運用…………… III-21

第IV章 質の高い緑の誘導手法の検討

1. 誘導手法の考え方…………… IV-1
2. 市民緑地認定に向けたロードマップと将来イメージ…………… IV-4

第V章 有識者等からなる円卓会議の開催

1. 開催概要…………… V-1
2. 議事内容…………… V-3
3. 発言要旨…………… V-6

第VI章 講演会の開催

1. 開催概要…………… VI-1
2. 開催内容…………… VI-2

第VII章 調査の概要書

1. 調査概要書 VII-1
2. 報告会資料 VII-3

第 I 章 はじめに

第 I 章 はじめに

1. 調査の目的と概要

1) 目的

人口減少・少子高齢化、財政制約等の社会情勢に対応したコンパクトシティや、都市と緑が共生する都市を実現するに当たっては、行政のみならず緑を取り巻く多様な主体による、官民連携の取り組みが必要である。そのような状況の中、東京都心部においては、都市開発諸制度等を活用した再開発により創出される緑地が多く、結果としてヒートアイランド対策や、都市施設と周辺のまちづくりが一体となって、厚みと広がりを持った良質な緑地の創出が図られている。また近年の事例においては、生態系ネットワーク形成等の観点から、樹種の選定や生物の生息基盤に配慮した緑地も多く、モニタリング調査等を含めた丁寧な緑地の管理運営に取り組む物件も増えている。さらに、これらの緑地は開放性も高く市民緑地としての活用が十分に期待される状況にある。

一方で、単独のプロジェクト、単独の事業者の取り組みのみでは、その発現効果が限定的であり、また必ずしも戦略的な緑地どうしのネットワークに位置づけられていないため、十分な機能発揮がなされていない。加えて、民間緑地の維持管理・活用運営については、行政施策としてフォローアップの仕組みがなく、事業者の自主的な取り組みに委ねられており、事業者の取り組み姿勢によって、その後の緑地の質に大きなバラツキが生じている。

これからはこうした民間緑地を市民緑地として認定することによって、良質な緑地を創出し、高い水準で管理・運用することを支援することが可能になれば、緑によるエリア価値の向上と、効率的かつ効果的に行政のまちづくり施策、環境施策に貢献が可能になるものと考えられる。

そこで本調査では、モデルケースを用いながら、質の高い緑の創出・管理・運用を誘導する方策について検討するものである。なお、これらの検討は都市部の民間緑地への市民緑地制度の適用可能性検証となるものである。

2) 実施期間

平成 29 年 7 月 14 日から平成 30 年 3 月 2 日

3) 主な実施場所

皇居隣接の都心部で再開発事業が活発な千代田区に設定し、昨年度調査を受け、特に環境共生型まちづくりの一環で緑地の価値向上に取り組む大手町・丸の内・有楽町地区（大丸有地区）をモデルエリアとして調査・分析する。

4) 調査の内容

(1) 複数事業者が連携した緑のネットワーク形成と緑の活用についての検証

複数の事業者が連携したエリア内の緑のネットワークの形成とその維持管理・

活用運営方法について、過年度調査により発足した「大丸有エリア生物多様性連絡会準備会」の運営をモデルケースとして実証検討する。

- ・複数事業者が連携するためのプラットフォームに必要な機能と体制を具体的に検証する。
- ・大丸有エリアにおける緑地モニタリングを引き続き実施し、都市生態系の情報を蓄積、共有・活用、発信の在り方を検証する。
- ・過年度調査による検証した緑地モニタリングツールの複数事業者への普及と活用に向けた取り組みを検証する。

(2) 質の高い緑のチェックリスト試案トライアルによる有効性の検証

モデルケースを選定し、過年度調査で検討された質の高い緑のチェックリストをトライアル運用することでその有効性を検証する。

- ・個別事業で取り組む内容とエリアとして取り組む内容について検証し、その具現化に必要な条件や仕組みについて検証する。
- ・当該調査のモデルである大丸有エリアのみならず、広く他の都市部においても利用することが可能な内容として検証する。

(3) 質の高い緑の誘導手法の検討

エリアとして質の高い緑を実現するために必要となる、エリア内の緑に関する組織横断型の運営主体や、エリア全体としてどのような質の緑を創出し維持管理運営していくかのマスタープランを明確にし、それらを検証する。

- ・大丸有エリアをモデルに、質の高い緑のエリアマスタープランを試行的に作成し、有識者、ディベロッパー等事業者、行政等からなる「円卓会議」においてその有効性を検討する。

尚、上記検討にあたって、有識者により構成する「円卓会議」を3回開催する。

(4) 成果取りまとめ

(1)(2)(3)の成果を報告書に取りまとめる。取りまとめにあたっては、下記の点を今後の活用方針として留意する。

① 東京都心部の都市計画推進にあたって、生態系ネットワーク等を踏まえた質の高い緑の存在を評価対象として、高付加価値な緑化を推進・誘導することが可能となる。

② 東京都心部における生態系ネットワーク等の形成の取り組みへの、民間事業者や市民の合意形成や参加意識の醸成が進み、エリアとしての質の高い緑の整備が進展する。

③ 緑地モニタリングが定着することで、整備後の緑の機能発揮のフォローアップが可能になると同時に、生態系ネットワーク形成の状態を示すデータ蓄積と発信が継続的に進むことが期待される。

④ 市民参加型のモニタリングやガイドツアーとして取り組みが定着することで、エリア全体を環境教育のフィールドミュージアム化し、新たな都市観光のコンテンツとしての活用が期待される。

⑤ オリンピック・パラリンピック東京大会2020の開催に際して、東京都心部の街づくり・持続可能性を世界に発信するにあたり、より価値の高い緑化のあり方として、皇居周辺エリアでの生態系ネットワーク等の形成の姿を示すことが可能になり、オリンピックレガシーとして大きな訴求力を発揮すると考えられる。

⑥ 本調査により、都市部での市民緑地制度の適用可能性を含めた、質の高い緑の誘導に必要な内容とその手法のあり方を検討することができる。

5) 調査フロー

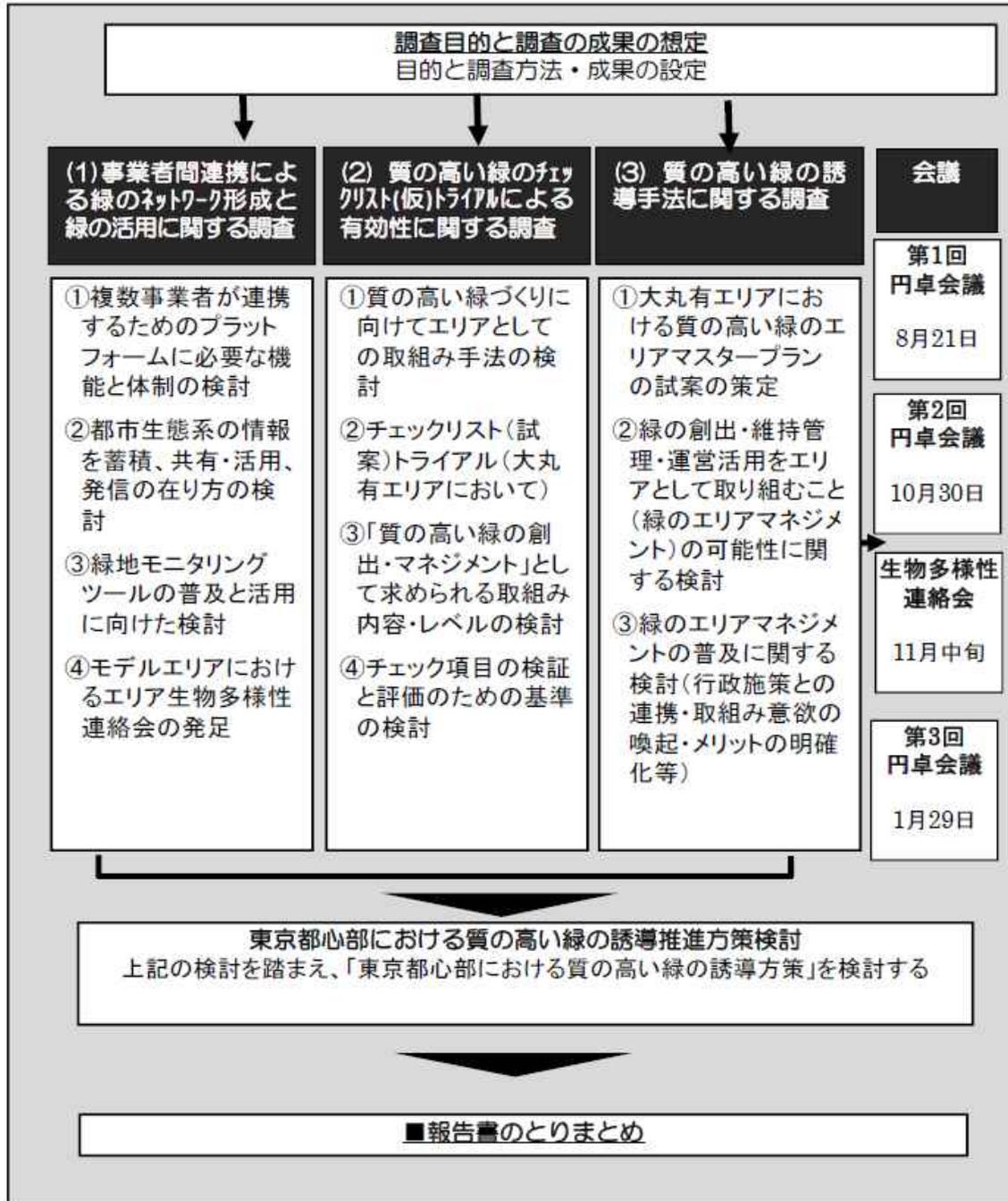


図 I-1 調査フロー図

2. 過年度調査の整理

1) 平成28年度の調査概要

過年度までに、以下の調査が実施されてきた。

- ・平成26年度 東京都心部における生態系ネットワークに資する緑地の保全方策検討調査
- ・平成27年度 東京都心部における民間開発と連携した効果的な緑の配置・ネットワーク構築に関する検討調査
- ・平成28年度 東京都心部における官民連携緑地ネットワーク形成戦略に基づく緑化推進方策検討調査

これらの過年度までの調査から以下の課題が抽出された。

① 質の高い緑のエリアマスタープランの検討

再開発案件を多く抱える当該エリアにおいては、今後も新たな緑地が創出されるものと予想されるが、個別の開発について行政の指導はあるものの、エリア全体としてどのような質の緑を創出し、維持管理運営していくかのマスタープランがない。開発により創出される緑地の機能を、より効率的効果的に発揮させ、且つエリア価値向上につなげるためには、それにふさわしいマスタープランが有効であると考えられる。

② エリア内の緑に関する組織横断型の運営主体の検討

上記①のマスタープランの策定や、緑地創出後の維持管理、生き物モニタリング等の活用運営の取組みについて協議し、エリア一体となった取組みとして機能発揮させていくためには、エリア内の緑に関する組織横断型の運営主体が有効であると考えられる。

③ 質の高い緑の誘導方策の検討

これまで個別の事業の中で量と配置を中心に位置づけられてきた「緑」に、更なる維持管理運営上の付加価値を加えることで、より総合的な緑の機能発揮とエリア価値の向上が期待できることから、エリアとしての緑のマネジメントが重要となってくるが、こうした動きを支援する誘導方策が求められている。

2) 平成29年度の取り組み概要

上記の課題に基づき以下の3つの取り組みを行うこととした。

取組① 複数事業者が連携した緑のネットワーク形成と緑の活用についての検証

複数の事業者が連携したエリア内の緑のネットワークの形成とその維持管理・活用運営方法について、過年度調査により発足した「大丸有エリア生物多様性連絡会準備会」の運営をモデルケースとして実証検討する。

/hukusuuzigyoushagarenkeisurutamenopurattotofwo-munihituyounakinoutotaiseiwogutaitekinikenshousuru.

- ・大丸有エリアにおける緑地モニタリングを引き続き実施し、都市生態系の情報を蓄積、共有・活用、発信の在り方を検証する。

- ・過年度調査による検証した緑地モニタリングツールの複数事業者への普及と活用に向けた取り組みを検証する。

取組② 質の高い緑のチェックリスト試案トライアルによる有効性の検証

モデルケースを選定し、過年度調査で検討された質の高い緑のチェックリストをトライアル運用することでその有効性を検証する。

- ・個別事業で取り組む内容とエリアとして取り組む内容について検証し、その具現化に必要となる条件や仕組みについて検証する。
- ・当該調査のモデルである大丸有エリアのみならず、広く他の都市部においても利用することが可能な内容として検証する。

取組③ 質の高い緑の誘導手法の検討

エリアとして質の高い緑を実現するために必要となる、エリア内の緑に関する組織横断型の運営主体や、エリア全体としてどのような質の緑を創出し維持管理運営していくかのマスタープランを明確にし、それらを検証する。

- ・大丸有エリアをモデルに、質の高い緑のエリアマスタープランを試行的に作成し、有識者、ディベロッパー等事業者、行政等からなる「円卓会議」においてその有効性を検討する。

東京都心部における生物多様性、生態系ネットワーク形成について、これまでは、当該エリアのような高集積な業務・商業地区においては、郊外型の自然保全と同様に評価することが難しかった。しかし、都心においても生物の生息や移動基盤となる緑の創出、それらのモニタリングの実施などの取組が多様な主体により進められている実態とその効果を調査検証することで、緑のネットワークの強化及び質の向上が図られることにより、生物と共存する都市緑化による魅力ある都市空間形成が可能であることを確認することができる。と考える。

さらには、特に皇居に隣接する大丸有エリアを先導エリアとして、その計画・運用の評価手法の検討、共通ツールの提供を行うプラットフォーム組織づくりに取り組むことにより、段階的に周辺エリアにも同様の取り組みを先導し波及することが期待されるであろう。またこの取り組みを調査検証することで、これを先例として、全国各地の都市部での質の高い緑に向けた取り組みに汎用することが可能である。

なお、取組の成果とその活用方針として、以下の6点を狙いとして作業を行った。

- ① 東京都心部の都市計画推進にあたって、生態系ネットワーク等を踏まえた質の高い緑の存在を評価対象として、高付加価値な緑化を推進・誘導することが可能となる。
- ② 東京都心部における生態系ネットワーク等の形成の取り組みへの、民間事業者や市民の合意形成や参加意識の醸成が進み、エリアとしての質の高い緑の

整備が進展する。

- ③ 緑地モニタリングが定着することで、整備後の緑の機能発揮のフォローアップが可能になると同時に、生態系ネットワーク形成の状態を示すデータ蓄積と発信が継続的に進むことが期待される。
- ④ 市民参加型のモニタリングやガイドツアーとして取り組みが定着することで、エリア全体を環境教育のフィールドミュージアム化し、新たな都市観光のコンテンツとしての活用が期待される。
- ⑤ オリンピック・パラリンピック東京大会2020の開催に際して、東京都心部の街づくり・持続可能性を世界に発信するにあたり、より価値の高い緑化のあり方として、皇居周辺エリアでの生態系ネットワーク等の形成の姿を示すことが可能になり、オリンピックレガシーとして大きな訴求力を発揮すると考えられる。
- ⑥ 本調査により、都市部での市民緑地制度の適用可能性を含めた、質の高い緑の誘導に必要な内容とその手法のあり方を検討することができる。

第Ⅱ章 複数事業者が連携した 緑のネットワーク形成と緑の活用についての検証

第Ⅱ章 複数事業者が連携した緑のネットワーク形成と緑の活用についての検証

1. 過年度までの課題の整理

1) 過年度までの実施内容

過年度までの調査によって、複数事業者が協力して実施することで情報を共有し発信することの意義が確認されてきた。その中で生きものモニタリングの実施実証として、2016年度は以下の作業を実施した。

2015年度の成果であるモニタリングシートを利用して、日常清掃や植栽維持管理の業務組込型モニタリングと、市民参加型モニタリングの試験的实施を行った。また、GPSを利用したモニタリングツールのモデル開発を行った。このモデルは、観察した生きものの情報が位置情報を伴って地図上に自動的にプロットされる仕組みであり、タブレットやスマートフォンで作業ができる。また生きもの基礎図鑑的な情報を掲載しており、写真情報も登録が可能である。

その結果は以下の通りであった。

- ① 業務組込型モニタリングにより情報の蓄積に資することが確認され、さらには定期的なフォローの仕組みが重要であることが確認された。またモニタリングツールのモデルの有用性も確認された。
- ② 市民参加型モニタリングでは、モニタリング活動への興味や期待が寄せられていることが確認され、同時に活動の実施方法や体制についての課題も把握された。またモニタリングツールのモデルに対する改善点なども市民の視点から確認することができた。



- ③ これらのモニタリング活動の結果を、参加する複数の事業者間で共有し蓄積発信するためのプラットフォームとなる組織として、大丸有エリア生物多様性連絡会の準備会を発足し、モニタリング活動の共通化やその情報発信の意義についてエリア単位で検討を進めることで、皇居とつながる緑のネットワークを顕在化させ、エリアの価値向上に寄与することに対し、理解を得て、将来的な生物多様性連絡会の組成に向けて意識共有が図られた。



2) 過年度までの課題

業務組込型モニタリングや市民参加型モニタリングの施行を継続し、実績と情報を蓄積していくことの必要性和、その情報蓄積と発信の場となるエリア生物多様性連絡会の組成による実質的活動開始の準備が求められた。

2. モニタリング活動の継続

1) 活動実績報告

モデルエリアである大丸有地区において継続して実施されている市民参加のモニタリング活動実績が報告された。

■大手町でとったどー (2017年3月29日)

主催：エコッツエリア協会



■丸の内夜の生きもの観察会 (2017年8月5日)

主催：三菱地所レジデンスクラブ／エコッツエリア協会



■秋の大手町生きもの勉強会 (2017年10月26日)

主催：エコッツエリア協会



2) モニタリングツールの改善

モデルエリアである大丸有地区において、昨年度に開発され実際に使用検証されているモニタリングツールの改善について報告された。

- ① 一度写真をアップすると、削除できないことについては、管理者画面で削除機能の追加
- ② 写真を撮影し、都度アップロードすることが煩わしいことについては、写真のアップロード機能の追加し、イベント後にまとめてアップロードも可能
- ③ 業務組込型モニタリング実施個所の結果を個別で見れないことについては、具体的な実施地点名でのアカウントの新設

3. エリア生物多様性連絡会の組成にむけて

昨年度開催された大丸有エリア生物多様性連絡会準備会を実質稼働させるための検証として、そうした複数事業者による組織化のための準備事項を明らかにした。それを表Ⅱ-1に示す。

こうした事項を整理し関係者間で共有することにより、エリア間の複数事業者が連携し生物多様性に関する情報の蓄積と発信が可能になることが確認され、汎用性のある取り組み事項が明確になった。

表Ⅱ - 1 複数事業者が連携した緑の組織組成に必要となる共有事項リスト

名称	大丸有エリア生物多様性連絡会
構成メンバー	<ul style="list-style-type: none"> ・大丸有エリアの地権者・事業者 <今回の構成メンバー案> 三菱地所株式会社／東京建物株式会社／三井不動産株式会社／三井物産株式会社
目的	<ul style="list-style-type: none"> ・都市の緑について、生物多様性に配慮した質の高い緑のネットワークを官民一体で形成していくべく、大丸有エリアのエリアマネジメント組織と連携し、エリア全体で検討を進めることにより、皇居とつながる緑のネットワークを顕在化させ、エリアの価値向上に資することを目的とする
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・幹事会社と事務局を置き運営（幹事会社から事務局へ本事業の業務委託） 幹事会社：三菱地所株式会社 事務局：一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会 ・幹事会社は必要に応じて他の構成メンバーに運営への参加及び協力を要請することができる ・幹事会社以外の構成メンバーは幹事会社に対して運営に関する報告を求められることができる
意思決定	<ul style="list-style-type: none"> ・連絡会に関する事項は構成メンバー間の協議合意の上、決定 ・事業推進にあたり緊急を要する事項について、構成メンバー間での協議が整わない場合に限り幹事会社が決定し、構成メンバーに速やかに通知
活動内容 (幹事業務)	<ul style="list-style-type: none"> ・事務局は以下の業務を実施する <ol style="list-style-type: none"> ①都市の緑の将来像の共有 ②本連絡会の遂行に伴い開催される各種会議の運営、管理及び議事録作成 ③エリアにおける生物多様性を促す活動の促進 ④エリアで開催される生きもの観察を通じた教育及び啓発イベントへの協力 ⑤構成メンバーが実施するエリアにおける生きものモニタリング状況の共有 ⑥構成メンバーが管理所有する緑地の維持管理状況の共有 ⑦エリアにおける生物多様性に配慮した取り組みに関する広報及びPRへの協力 ⑧連絡会遂行に伴い発生する支出、収入に関する請求、管理 ⑨前各号の他、連絡会遂行に付随関連する業務

第Ⅲ章 質の高い緑のための
エリアマスタープランとチェックリストと
有効性の検証

第三章 質の高い緑のためのエリアマスタープランとチェックリストの有効性の検討

1. チェックリスト作成の目的と課題の整理

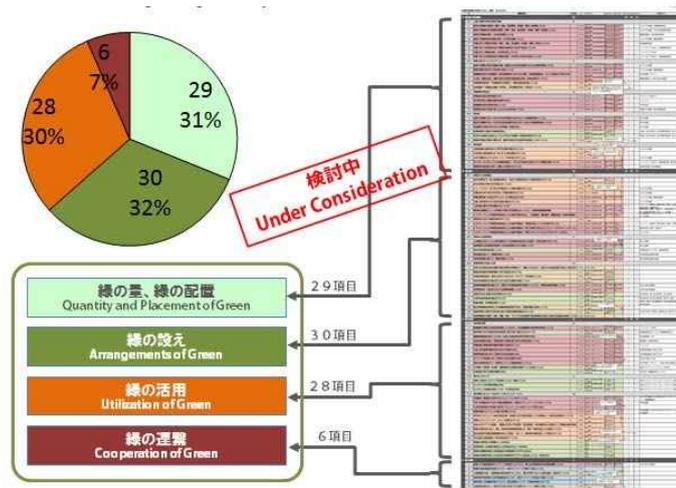
1) 目的

過年度調査においては質の高い緑を客観的に“見える化”することを目指し、緑の質の高さについて議論を行い、それらは緑の量や配置、設えだけではなく、緑の活用や緑の連携が必要であることを共有した。(図Ⅲ-1) そのうえで、既存の認証制度や行政政策の内容をもとに「質の高い緑のためのチェックリスト」を作成した。(図Ⅲ-2)

今年度では過年度調査で明らかになった課題について更なる検討を行った。



図Ⅲ-1 都心部に求められる質の高い緑に必要な取り組み



図Ⅲ-2 質の高い緑に必要な取り組みとチェックリストの関係

2) 課題の整理

過年度調査で作成したチェックリストの検討、及び、全三回の円卓会議における議論により、下記の5つの課題が抽出された。

① 東京都の新しい施策方針を反映する必要があること

平成28(2017)年9月、東京都の新施策である『都市づくりのグランドデザイン』が公表された。この施策は2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向け、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したものである。緑についても、目指すべき考え方や方針が記載されており、本調査における「質の高い緑のためのチェックリスト」への反映を検討する必要があると考えられる。

② 地域特性に応じた緑のあり方への配慮が必要であること

過年度調査で作成した「質の高い緑のためのチェックリスト」は、第三者認証システムのチェック項目や東京都の施策目標を参照し、緑の質として求められる内容を網羅的にチェックすることが可能となっている。しかし、都心部や住宅部、森林部など、地域に応じて求められる緑の性質は異なるものであり、それぞれの特性に応じた緑のあり方を検討する必要があると考えられる。

③ チェック項目の整理が必要であること

円卓会議にて、「質の高い緑のためのチェックリスト」の項目の中には重複するものや段階的にチェックされるものがあると、委員より指摘を受けた。項目の内容を精査し、項目を整理する必要がある。

④ 段階的評価・役割に応じた評価の方法を検討する必要があること

円卓会議の議論にて、質の高い緑を維持するためには、プロジェクトの取り組み段階に応じてステップ毎に評価していくことができる必要があるとの指摘を受けた。

また、エリアとしての緑を評価する際、当事者ではない者による取り組みが加点されないいわゆる「フリーライダー」を防ぐための工夫の必要があるという指摘を受けた。

⑤ 汎用に向けた点数化が必要であること

将来的に緑の質の“見える化”のために汎用されることを目指し、単純で使いやすい点数化が必要であることが大切であるとの指摘を受けた。

2. 「質の高い緑のためのチェックリスト」に関する検討

1) 各課題に応じた検討内容

(1) 東京都の新しい施策方針の反映

『都市づくりのグランドデザイン』(平成29年)に記載された緑のあり方に関する内容を追加した結果、76項目であった「質の高い緑のためのチェックリスト」の項目は、93項目となった。(図Ⅲ-3)

追加した主な内容は表Ⅲ-1の通りの合計17項目であり、「緑の量、配置」に関するものが4項目、「緑の設え」に関するものが5項目、「緑の活用」に関するものが6項目、「緑の連携」に関するものが2項目であった。緑の活用と連携に関するものが約半数を

占めている。



図Ⅲ－３．東京都の新しい施策方針の反映

表Ⅲ－１．追加した項目の主な内容

	追加項目数	追加した内容
緑の量、 緑の配置	4項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諸制度を利用した崖線の風景の保全、都市農地の保全 ・ 開発で損なわれる自然の最小化 ・ 公共空間と民有空間とが一体となった緑の創出
緑の設え	5項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 活動を想定し、周辺との連続性を持った空間創出 ・ 誰もが気軽に利用できる空間 ・ 環境学習施設の確保 ・ エコロジカル・ネットワークを形成 ・ 在来種植栽の推進
緑の活用	6項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニケーションを促す利用 ・ 周辺まちづくりとの連携 ・ 地域特性を活かした活用 ・ 公共空間と公開空地の一体的な活用
緑の連携	2項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発に伴う、遠隔地における緑の創出・保全 ・ 緑のネットワーク創出

(2) 緑の質に関する地域特性の整理

① 地域特性グループの設定

『都市づくりのランドデザイン』に示されるゾーンを参考に、東京都の緑を3つの地域特性グループに分類した。(図Ⅲ-4) また、各地域の緑に求められる性質を、『緑の東京10年プロジェクト』(平成19年)、『緑施策の新展開』(平成24年)、『都市づくりのランドデザイン』(平成29年)を基に考察した。

I 「中枢広域拠点域」、「国際ビジネス交流ゾーン」

政治・経済・文化の中枢。多くの人々が交流し、東京の都市文化の創造・発信拠点。大規模跡地の計画的複合開発も進行中。

⇒ Gr-1：都心型緑のエリア

緑の具体的な場所：都市空間（敷地内緑地、建築屋上・壁面、未利用地、鉄道敷地、駐車場など）

- ・緑の主な役割：都民へ潤いや安らぎの提供／都市防災やヒートアイランド対策などの都市環境の改善／美しい都市景観の創出／生態系の保全への寄与／企業や来街者のコミュニティ形成／広域避難場所
- ・特筆すべき緑：皇居を中心とする風格ある歴史的景観があり、大規模緑地は生物の貴重な生息・生育の場となっている。

II 「新都市生活創造域」、「多摩広域拠点域」の一部、「多摩イノベーション交流ゾーン」

住宅街や商店街、団地など、人々の生活の場。都心居住を支えるエリアで、急激な市街化が進行。中心拠点となる個性的なまちが各所にある。

⇒ Gr-2：住環境型緑のエリア

緑の具体的な場所：市街地（住宅、屋敷林、農地など）

- ・緑の主な役割：地域住民コミュニティ形成／人々の憩い、散策の場／快適な歩行空間の創出／災害時の一時避難場所
- ・特筆すべき緑：住宅密集地域が多いことから、河川や公園、農地、雑木林、屋敷林、崖線、湧水地など点在する緑地が生物の貴重な生息/生育の場となっている。

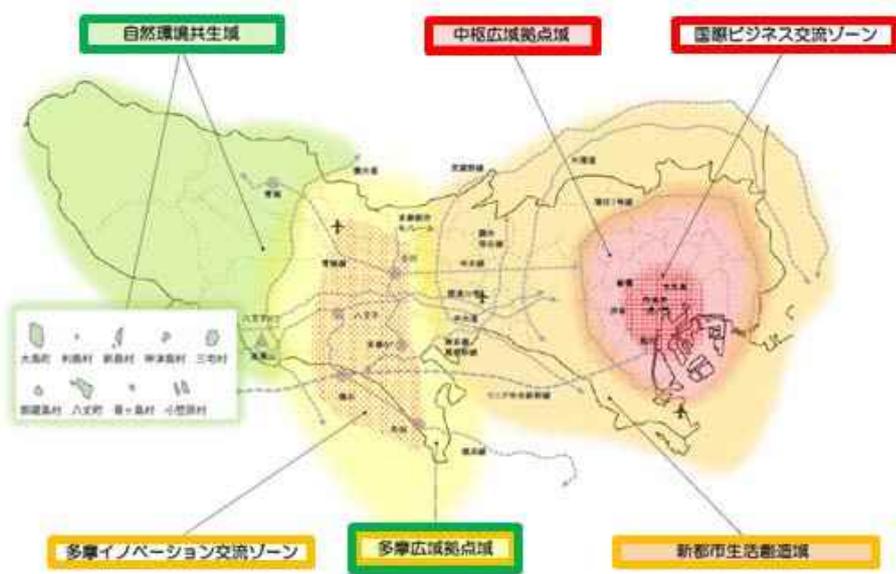
III 「多摩広域拠点域」の一部、「自然環境共生域」

豊かな自然や農林地があるエリア。都心部に近接した豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって環境を保全している。

⇒ Gr-3：自然共生型緑のエリア

緑の具体的な場所：森林・丘陵地など

- ・緑の主な役割：自然体験型の観光の場／人の生業の場（田畑、農地）／伝統文化継承の場（文化的景観など）
- ・特筆すべき緑：昔ながらの景観を有する谷戸や里山は、貴重な存在。豊かな住環境を有する住宅地や緑が広がる。里地里山、宅地、樹林、田畑が混在し、まとまった樹林や河川敷を中心に、人の生活と調和した生態系が成立する。



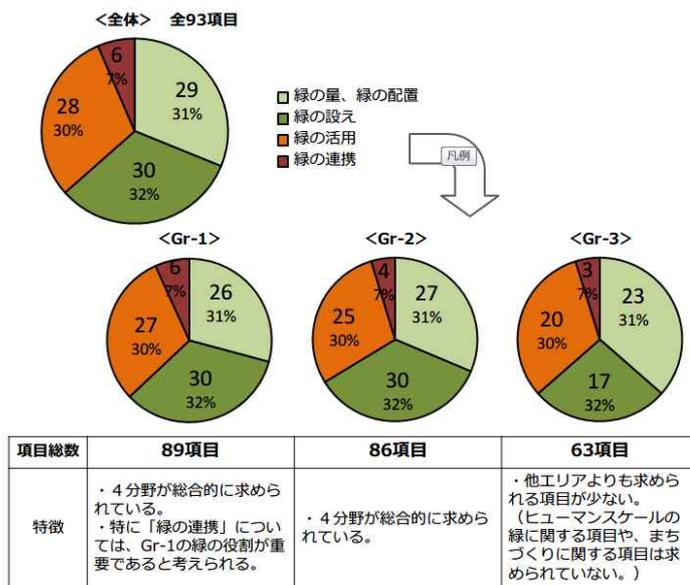
図Ⅲ－４．地域特性グループの設定（『都市づくりのランドデザイン』参照）

② 地域特性に応じた「質の高い緑のためのチェックリスト」の作成

設定したGr-1、Gr-2、Gr-3について、各地域特性に応じたチェック項目を抽出し、それぞれチェックが可能となるように「質の高い緑のためのチェックリスト」を更新した。（表Ⅲ－２）各々の項目数と特徴は図Ⅲ－５の通りである。

特に本調査で対象地域となるGr-1エリアについては、緑の質の4分野が総合的に求められており、「緑の連携」については他のエリアよりも重視されていることが読み取れる。

以上より、網羅的であった「質の高い緑のためのチェックリスト」が、エリアの特徴に応じて、運用・活用できる可能性が確認できた。



図Ⅲ－５．Gr-1・Gr-2・Gr-3に求められるチェック項目の整理

表Ⅲ－２．地域特性に応じた「質の高い緑のためのチェックリスト」

No	審査事項	項目数	出典	出典内訳①	出典内訳②	出典内訳③	Gr-1	Gr-2	Gr-3	評価資料例
A 緑の量、緑の足量										
A-1 土地と地域の潜在的価値の把握										
29										
26 27 23										
A-1	土地と地域の潜在的価値の把握	8								
1	使用する敷地の自然性（地形、植生、生息動物、水環境、地質）を把握している。	SEGES	第1章第1項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書、生物調査報告書
2	使用する敷地周辺の地域の自然性（地形、植生、生息動物、水環境、地質）を把握している。	SEGES	第1章第2項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書、大内生物調査報告書
3	使用する敷地の歴史・文化性を把握している。	SEGES	第1章第3項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	景観協議資料、樹木調査報告書
4	使用する敷地周辺の地域の歴史・文化性を把握している。	SEGES	第1章第4項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書、景観協議資料
5	計画において敷地の自然性（地形、植生、生息動物、水環境、地質）を活かしている。	SEGES	第1章第5項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	樹木調査報告書
6	計画において周辺地区および地域の自然性のつながりを活かしている。	SEGES	第1章第6項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ランドスケープの設え、生物調査報告書
7	計画において敷地の歴史・文化性を活かしている。	SEGES	第1章第7項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ランドスケープの設え、生物調査報告書
8	計画において周辺地区および地域の歴史・文化性のつながりを活かしている。	SEGES	第1章第8項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ランドスケープの設え、生物調査報告書
A-2 緑地に関するコンプライアンス										
6										
1	使用する敷地に関する緑地の保全・創出のための法的規制または上位計画を把握している。	SEGES	第1章第9項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書
2	地域の景観に関する上位計画と合致している。	SEGES	第1章第10項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書、景観協議資料
3	緑地整備に関する各種制度（都市緑地法等に定められた制度、都市開発誘導制度、など）を活用する予定である。	SEGES	第1章第11項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	特区提案書（サマリー）
4	その他、緑地の保全、創出に関わる積極的な制度等の活用、取組み等を行っている。	SEGES	第1章第12項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	景観協議資料、ABINC認証申請資料
5	特別緑地保全地区、市民緑地などを活用し、産緑の風景を保全している。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
6	生産緑地や「田園住生活域」を活用し、都市農地の保全・活用を行っている。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
A-3 緑地整備の確実性										
4										
1	事業全体の責任者が明確である。	SEGES	第2章第1項 緑地マネジメント	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	プロジェクト体制フロー
2	責任者の責任と権限の範囲は明確である。	SEGES	第2章第2項 緑地マネジメント	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ヒアリング
3	緑地整備の全体計画を作成している。	SEGES	第2章第3項 緑地マネジメント	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	工事工程表
4	緑地保全を実行計画に落とし込んだものを作成している。	SEGES	第2章第4項 緑地マネジメント	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	移植施工計画書、樹木移植報告書
A-4 緑の量										
6										
1	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で求められている緑地を確保している。	SEGES	第1章第13項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画書
2	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で求められている以上の緑地を確保している。	SEGES	第1章第14項 土地と地域の潜在的価値の把握	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画書
3	気象緩和に貢献するだけの十分な緑地、水面がある。	SEGES	第1章第15項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画書
4	生物多様性に貢献する面積率が高い。	ABINC	第1章第16項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	全体図、緑化計画図、緑化面積計算図表、屋上平面図
5	生きものや鳥類に配慮した「ひとがたまりの緑地」の面積が確保されている。	ABINC	第1章第17項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	全体図、緑化計画図、緑化面積計算図表、屋上平面図
6	開発許可制度に適用され、開発で損なわれる自然が最低限にとどまっている。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
A-5 緑の配置										
5										
1	公園空地等の価値の向上に資する空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書
2	公共空間と民有空間とが一体となった緑が創出されている。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
3	公共や民間のみどりとネットワークが形成されている。	東京都	みどりの計画書	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書
4	近隣のクールスポットになる緑地を確保し、そこから冷気を引き出すように緑地を配置している。	SEGES	第1章第18項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ランドスケープの設え、風環境報告書（特区提案書）
5	地域特有の風環境に適応、調整した計画がされている。	SEGES	第1章第19項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	風環境報告書（特区提案書）
B 緑の質										
30										
30 30 17										
B-1 緑を用いた空間創出										
13										
1	設計の段階から、様々な活動を想定し、周辺との連続性を持った空間が創出されている。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
2	誰もが気軽に利用できる空間となっている。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
3	ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書
4	造園の魅力が引き出された美しい空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書
5	景観計画が統一されたデザインモードで表れている。	SEGES	第1章第20項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書、景観協議資料
6	異質し等が確保された安全な空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	みどりの計画書
7	人が安全に通行できる緑地となっている。	SEGES	第1章第21項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	パリアフリー動線図、動線計画図（幅員・勾配記入）、緑化計画図、歩道計画図
8	緊急時の避難路として人が確実に利用できる緑地となっている。※緊急時避難経路機能	SEGES	第1章第22項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	動線計画図（幅員・勾配記入）、緑地計画図、特区提案書（都市計画書多様・防災・トイレの設置）
9	レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設がある。（休農施設、運動施設、農園施設、環境学習施設）	SEGES	第1章第23項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ランドスケープの設え
10	環境学習に役立つ施設が確保されている。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
11	レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、公開性の高いところに配置されている。	SEGES	第1章第24項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	パリアフリー動線図、動線計画図（幅員・勾配記入）
12	レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、誰でも利用できるユニバーサルデザインとなっている。	SEGES	第1章第25項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	動線計画図（幅員・勾配記入）
13	レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、利用しやすいようにわかりやすいサインがある。	SEGES	第1章第26項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	サイン計画
B-2 緑を用いた環境形成										
5										
1	人の動線となごころに熱中症防止に十分な緑地が形成などを意識して緑化計画がされている。	SEGES	第1章第27項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画書
2	温室効果ガス吸収固定を意識して高木を配置するよう計画している。	SEGES	第1章第28項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画書
3	雨水の有効活用を計画している。	ABINC	第1章第29項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	水循環施設プロット図、水循環詳細図
4	雨水浸透に関して、緑地が貢献している。	SEGES	第1章第30項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	雨水浸透施設設置計画書
5	雨水流出抑制に関して、緑地が貢献している。	SEGES	第1章第31項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	雨水浸透施設設置計画書
B-3 生物多様性に配慮した緑										
12										
1	生きものや鳥類の把握や生息可能性の評価を行い、地図上に示すなど、生きものや鳥類の生息空間に配慮した緑化を行う。	東京都	環境計画の策定	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
2	動物の生息場所や移動経路に対する配慮がされている。	ABINC	第1章第32項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
3	多様な生物が生息・生育できるエコロジカル・ネットワークを形成している。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
4	周辺の自然環境や土地の成り立ちに関する調査を実施している。	ABINC	第1章第33項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
5	自然環境調査等を実施のうえ、目標とする地域生態系を明確にしたうえで、適切な緑地を整備している。	SEGES	第1章第34項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ABINC認証申請資料
6	生きものや鳥類、触れ合えるような緑地を整備している。	SEGES	第1章第35項 緑地機能の発揮	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	ABINC認証申請資料
7	植生を支える土壌の厚みが確保されている。	ABINC	第1章第36項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画図、屋上緑化計画図、水辺計画図
8	立体的な緑の構成が創出されている。	ABINC	第1章第37項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	緑化計画図、屋上緑化計画図、樹木等一覧表
9	地域性種苗、在来種を使用している。	ABINC	第1章第38項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	樹木等一覧表、植生調査資料、地域性種苗目録、既伐樹木保全計画
10	緑化計画書制度を活用した在来種苗を推進するなど、生物多様性に配慮している。	東京都	都市づくりのランドスケープ（風景）	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	
11	生物多様性に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地が創出されている。	ABINC	第1章第39項 生物多様性に貢献する面積づくり	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	屋上緑化計画、断面図、壁面緑化図、樹木等一覧表
12	原材料調達から製造、販売、流通、使用、リサイクルの各段階で生物多様性に配慮した新たな仕組みを検討している。	東京都	環境計画の策定	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	東京都 東京都心部における緑の誘導推進方策の検討調査	○	○	○	

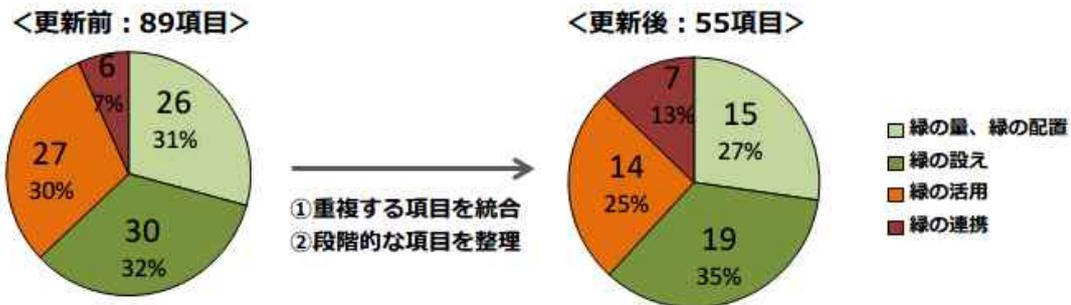
C 緑の活用		28	27	25	20
C-1 緑の維持管理		11			
1	緑地整備で発生する材を有効活用していますが、また緑地整備に再生資材を活用している。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
2	維持管理における発生材の有効利用に関する取り組みが行われている。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
3	緑地管理規程を作成しているか、あるいは規定を作成する予定である。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
4	集合住宅等の場合、管理規約等に緑地管理に関する事項を規定している。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
5	管理計画に緑地管理の費用が適性に反映されている。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
6	引渡し後の緑地管理責任者の決め方は明確である。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
7	緑地管理責任者に対して説明する方法は明確である。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
8	テナントや就業者に対して説明する方法は明確である。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
9	樹木の成長を踏まえて、長期的ビジョンで景観形成を行っている。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
10	化学肥料・除草剤・殺虫剤・殺菌剤等の化学薬品の使用について配慮している。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
11	外来生物に対する対策は明確である。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
C-2 緑のモニタリング		3			
1	設置した緑のモニタリングを実施している、継続している。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
2	モニタリングの対象は明確である。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
3	モニタリング結果を活用している、する予定がある。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
C-3 緑を利用したステークホルダーとのコミュニケーション		14			
1	近隣住民・関係者と良好なコミュニケーションを行っている。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
2	市民（近隣住民よりも広い対象の地域住民）と良好なコミュニケーションを行っている。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
3	入居予定者や購入予定者と良好なコミュニケーションを行っていく予定である。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
4	緑地を利用したイベントや催しを計画している。	SEGES	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント	第4原理 緑地マネジメント
5	多世代のコミュニティ形成や教育の場、非常時における防災用地としての活用など、多面的な活用を行っている。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
6	地域のコミュニティスペースとして活用されている。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
7	周辺のまちづくりと連携し、地域のにぎわいや回遊性、緑の連続性、防災機能の向上を図ることで地域の価値を高め	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
8	敷地の利用状況に加え、歴史、自然等の地域資源を踏まえ、個性・特色を生かした活用をしている。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
9	豊かな自然や多様な地域資源を活かした観光、スポーツ、農林業の体験の場として活用されている。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
10	公共空間と公園空地の一体的な活用を行っている。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
11	地域及び専門家との連携のしくみがある。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
12	生物多様性への貢献を推進する人材を育成するしくみがある。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
13	事業所の緑地を活用した従業員向けの環境教育プログラムがある。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
14	敷地内の緑地を利用した社外向けの環境教育プログラムを実施している、予定がある。	ABINC	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
D 緑の連携		6			
1	目標とする地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、自となる野生動物の生息地を整備している。	SEGES	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
2	敷地外の緑の整備や改修などにより、緑のネットワークの強化に貢献している。	新規			
3	大規模開発に際し、開発地域の緑を確保するとともに、離れた場所においても緑の創出・保全を行っている。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント
4	緑を再生や利活用するための基金拠出などにより、緑のネットワークの強化に貢献している。	新規			
5	緑を利用した地域間交流などにより、緑の多様なネットワーク効果を発揮させている。	新規			
6	公園空地の緑化など、歩きながら思いを感じる緑のネットワーク創出に貢献している。	東京府	第1原理 緑地マネジメント	第2原理 緑地マネジメント	第3原理 緑地マネジメント

89 86 63

(3) チェック項目の整理

本調査で対象となるGr-1エリアについて、重複する項目を統合、段階的な項目を整理することで、チェックリストを更新した。その結果、89項目であったチェック項目が、55項目に整理された。(図Ⅲ-6、表Ⅲ-3)

チェック項目の整理についての具体例は図Ⅲ-7の通りである。



図Ⅲ-6. Gr-1についてのチェック項目の整理

A-5 緑の配置		②段階的 ①重複
1	公開空地等の価値の向上に資する空間が創出されている。	
2	公共空間と民有空間とが一体となった緑が創出されている。	
3	公共や民間のみどりとのネットワークが形成がされている。	
4	近くのクールスポットになる緑地を確認し、そこから冷気を引き出すように緑地を配置している。	
5	地域特有の風環境に適応、調整した計画がされている。	

↓

A-5 緑の配置		②整理 ①統合
1	公開空地等の価値の向上に資する空間が創出されている。	
2	2-1. 公共空間と民有空間とが一体となった緑が創出されている。 →2-2. 公共や民間のみどりとのネットワークが形成がされている。	
3	・ 近くのクールスポットになる緑地を確認し、そこから冷気を引き出すように緑地を配置している。 ・ 地域特有の風環境に適応、調整した計画がされている。	

図Ⅲ-7. チェック項目整理の具体例

表Ⅲ-3. チェック項目の整理結果

No.	審査事項	出典	計画(設計)	G-1	評価資料例
A 緑の量、緑の配属				15	4.5
A-1 土地と地域の潜在的価値の把握					
1	使用する敷地の自然性(地形、植生、生態動物、水環境、地質)を把握している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	みどりの計画書、生物調査報告書
	→計画において敷地の自然性(地形、植生、生態動物、水環境、地質)を活かしている。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	
2	使用する敷地周辺の地域の自然性(地形、植生、生態動物、水環境、地質)を把握している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	みどりの計画書、大丸野生物調査報告書
	→計画において周辺地区および地域の自然性のつながりを活かしている。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	
3	使用する敷地の歴史・文化性を把握している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	景観協議資料、樹木調査報告書
	→計画において敷地の歴史・文化性を活かしている。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	
4	使用する敷地周辺の地域の歴史・文化性を把握している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	みどりの計画書、景観協議資料
	→計画において周辺地区および地域の歴史・文化性のつながりを活かしている。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	
A-2 緑地に関するコンプライアンス					
1	使用する敷地に関する緑地の保全・創出のための法的規制または上位計画を把握している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	1	みどりの計画書
	地域の景観に関する上位計画と合致している。	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	1	
2	緑地整備に関する各種制度(都市緑地法等に定められた制度、都市開発調整制度、など)を適用する予定である。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	1	地区提案書(サマリー)
3	その他、緑地の保全、創出に関わる制度的な制度等の活用、取組み等を行っている。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	1	景観協議資料、AIRINC認証申請資料
A-3 緑地整備の実現性					
1	事業全体の責任者が明確である。	SEGES	第2段階 緑地マネジメント	0.5	プロジェクト体制フロー
	→責任者の責任と権限の範囲は明確である。	SEGES	第2段階 緑地マネジメント	0.5	
2	緑地整備の全体計画を作成している。	SEGES	第2段階 緑地マネジメント	0.5	工事工程表
	→緑地保全を実施計画に落とし込んだものを作成している。	SEGES	第2段階 緑地マネジメント	0.5	
A-4 緑の量					
1	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で定められている緑地を確保している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	緑化計画書
	→使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で定められている以上の緑地を確保している。	SEGES	第1段階 土地と地域の潜在的価値の把握	0.5	
2	気象緩和に貢献するだけの十分な緑地、水面がある。	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	1	緑化計画書
3	生物多様性に貢献する面積率が高い。	ABRC	第1章 生物多様性に貢献する緑地づくり	0.5	全体図、緑化計画図、緑化指標計算図表、屋上平庭図
	→生きものの成育に配慮した「ひとかたまりの緑地」の面積が確保されている。	ABRC	第1章 生物多様性に貢献する緑地づくり	0.5	
A-5 緑の配置					
1	公開空地等の価値の向上に資する空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	1	みどりの計画書
	公共空間と民有空間とが一体となった緑が創出されている。	東京都	都市づくりのランドデザイン	0.5	
2	公共や民間のみどりとのネットワークが形成がされている。	東京都	みどりの計画書	0.5	1.5
	→公共や民間のみどりとのネットワークが形成がされている。	東京都	みどりの計画書	0.5	
3	近くのクールスポットになる緑地を確認し、そこから冷気を引き出すように緑地を配置している。	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	1	ランドスケープの図説、景観協議資料(特設提案書)
	地域特有の風環境に適応、調整した計画がされている。	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	1	
B 緑の質				15	4.5
B-1 緑を用いた空間創出					
1	設計の段階から、様々な活動を想定し、周辺との連続性を持った空間が創出されている。	東京都	都市づくりのランドデザイン	1	3
	誰もが気軽に利用できる空間となっている。	東京都	都市づくりのランドデザイン	0.5	
2	ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	0.5	みどりの計画書
	造園の魅力が引き出された美しい空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	0.5	
3	景観計画が統一されたデザインコードで表現されている。	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	0.5	みどりの計画書、景観協議資料
	見通し等が確保された安全な空間が創出されている。	東京都	みどりの計画書	1	
4	人が安全に通行できる緑地となっている。	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	1	みどりの計画書 パリアフリー-難読版、景観計画図(「障がい者・高齢者」) 緑化計画書、景観協議資料 景観計画(「障がい者・高齢者」) 緑化計画図、緑化指標計算図表、屋上平庭図
	緊急時の避難経路として人が確実に利用できる緑地となっている。 ※緊急時避難経路機能	SEGES	第3段階 緑地機能の発揮	1	

8	レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設がある。(休園施設、運動施設、農園施設、環境学習施設)	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	0.5	ランドスケープの改良	
	環境学習に役立つ施設が確保されている。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン			
	→レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、公開性の高いところに配置されている。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	0.5		パリアフリー動線図、動線計画図(編入・勾配記入)
	→レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、利用しやすいようにわかりやすいサインがある。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	0.5		サイン計画
	→レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、誰でも利用できるようにユニバーサルデザインとなっている。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮		緑地計画図(編入・勾配記入)	
B-2 緑を用いた環境形成					
1	人の動線となるところに熱中症防止に十分な緑陰形成などを意識して植栽計画がされている。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	0.5	緑地計画書	
2	温室効果ガス吸収量を意識して高木を配置するよう計画している。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	0.5	緑地計画書	
3	雨水の有効活用を計画している。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理		水循環施設プロット図、水循環詳細図	
4	雨水浸透に関して、緑地が貢献している。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	1	雨水浸透施設設置計画書	
4	雨水流出抑制に関して、緑地が貢献している。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮		雨水浸透施設設置計画書	
B-3 生物多様性に配慮した緑					
1	生きものの生息状況の把握や生息可能性の評価を行い、地図上に示すなど、生きものの生息空間に配慮した緑化を行っている。	東京都 緑地の創出 SEGES 景観管理 緑地機能の発揮 ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	1	ABINC認証申請資料	
2	自然環境調査等を実施のうえ、目標とする地域生態系を明確にしたうえで、適切な緑地を整備している。	東京都 緑地の創出 SEGES 景観管理 緑地機能の発揮 ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5		
2	動物の生息場所や移動経路に対する配慮がされている。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5		
2	→多様な生物が生息・生育できるエコロジカル・ネットワークを形成している。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	0.5	1.5	
3	生き物を感じ、触れ合えるような緑地を整備している。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	1	ABINC認証申請資料	
4	植生を支える土壌の厚みが確保されている。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	1	緑地計画書、樹上緑化計画書、水辺計画書	
5	地域性種苗、在来種を使用している。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	1	樹木等一覧表、植生調査資料、地域性種苗取組書、樹木保全資料	
5	緑地計画制度を活用した在来種植栽を推進するなど、生物多様性に配慮している。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	1		
6	立体的な緑の構成が創出されている。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	1	緑地計画書、樹上緑化計画書、樹木等一覧表	
6	生物多様性に貢献する質の高い樹上や壁面の緑地が創出されている。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	1	樹上緑化計画書、壁面緑地、壁面緑地取組書、樹木等一覧表	
7	緑地材料調達から製造、販売、流通、使用、リサイクルの各段階で生物多様性に配慮した新たな仕組みを検討している。	東京都 緑地の創出	1		
C 緑の活用					
C-1 緑の維持管理					
1	緑地整備で発生する材を有効活用していますが、また緑地整備に再生資材を活用している。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	0.5	ランドスケープの改良	
1	維持管理における発生材の有効利用に関する取り組みが行われている。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5	都市環境施設プロット図、都市環境施設図	
3	緑地管理規程を作成しているか、あるいは規程を作成する予定である。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	1	緑地管理規定(案)	
3	集合住宅地等の場合、管理規約等に緑地管理に関する事項を規定している。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	1	管理規約、重要事項説明	
5	管理計画に緑地管理の費用が適性に反映されている。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	1	ヒアリング	
6	引渡し後の緑地管理責任者の決め方は明確である。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	0.5	緑地管理責任者に関する手順	
6	→緑地管理責任者に対して説明する方法は明確である。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	0.5	緑地管理責任者に関する手順	
7	テナントや就業者に対して説明する方法は明確である。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	0.5	所有者に関する手順	
8	樹木の成長を踏まえて、長期的ビジョンで緑地形成を行っている。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	1	将来予想図(スケッチ)、ABINC認証申請資料	
9	化学肥料・除草剤・殺虫剤・防凍剤等の化学薬品の使用について配慮している。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5	緑地マネジメントマニュアル、IPM方針	
10	外来生物に対する対策は明確である。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5	外来生物 調査対策マニュアル	
C-2 緑のモニタリング					
1	設置した緑のモニタリングを実施している、継続している。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5	緑地マネジメントマニュアル、モニタリング実施計画書	
2	→モニタリングの対象は明確である。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5	1.5	
2	→モニタリング結果を活用している、する予定がある。	ARINC 景観管理 生物多様性に配慮した維持管理	0.5	緑地マネジメントマニュアル、モニタリング実施計画書	
C-3 緑を利用したステークホルダーとのコミュニケーション					
1	近隣住民・関係者と良好なコミュニケーションを行っている。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	1	みどりの計画(「大気環境まちづくりガイドライン」)・緑地協議会資料	
1	入居予定者や購入予定者と良好なコミュニケーションを行っていく予定である。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	1		
2	市民(近隣住民より幅広い対象の地域住民)と良好なコミュニケーションを行っている。	SEGES 景観管理 緑地マネジメント	1	3	
3	緑地を利用したイベントや催しを計画している。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	0.5	1	
3	→敷地の利用状況に加え、歴史、自然等の地域資源を踏まえ、創性を生かした活用をしている。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	0.5	特区提案書「ヒトと自然共生型センター」・自治体緑地申請資料	
3	→多世代のコミュニティ形成や地域の場、非営利における防災用地としての活用など、多面的な活用を行っている。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	0.5		
3	地域のコミュニティスペースとして活用されている。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	0.5		
4	周辺のまちづくりと連携し、地域のにぎわいや回遊性、緑の連続性、防災機能の向上を図ることによって地域の価値を高めている。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	1	3	
5	地域及び専門家との連携のしくみがある。	ARINC 景観管理 コミュニケーション活動	1	3	
6	生物多様性への貢献を推進する人材を育成するしくみがある。	ARINC 景観管理 コミュニケーション活動	0.5		
6	→事業所の緑地を活用した従業員向けの環境教育プログラムがある。	ARINC 景観管理 コミュニケーション活動	0.5	1.5	
6	→敷地内の緑地を利用した社外向けの環境教育プログラムを実施している、予定がある。	ARINC 景観管理 コミュニケーション活動	0.5	0.5	
D 緑の連携					
D-1 敷地内外の緑の連携					
<物理的・空間的な視点からの連携>					
1	敷地とその他エリア内の緑地の連携：両地の緑地を考慮して緑を結ぶなど、まきなが深いを橋しられる緑のネットワーク創出に貢献している。	緑地	1		
2	敷地とその他エリア内の緑地の連携：公共空間と公園空地の一体的な空間創出を行っている。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	1	3	
<生物多様性の視点からの連携>					
3	目標とする地域生態系ネットワークを明確にしている。	SEGES 景観管理 緑地機能の発揮	1	ABINC認証申請資料	
3	→敷地とその他エリア内の緑地の連携：地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、民間同士で連携し、生きものの生息地を効果的に整備している。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	1	3	
3	→敷地とその他エリア内の緑地の連携：地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、官民で連携し、生きものの生息地を効果的に整備している。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	1	3	
D-2 敷地外の緑への積極的関与による連携					
1	緑の創出・保全：大規模開発に際し、開発地域の緑を確保するとともに、離れた場所(敷地外)においても緑の創出・保全を行う。	東京都 都市づくりのランドスケープデザイン	1		
1	→緑の維持管理：敷地外の緑の創出・保全などに加え、離れた場所の緑の維持管理に貢献している。	緑地	1		
1	→緑の活用：敷地外の緑の創出・保全などに加え、離れた場所の緑を活用したコミュニケーション形成などに貢献している。	緑地	1	3	
1	→緑の運営：敷地外の緑の創出・保全などに加え、離れた場所の緑の管理運営の仕組みづくりに貢献している。	緑地	1		
1	→緑の資金づくり：敷地外の緑の創出・保全などに加え、離れた場所の緑の育成基金創出などに貢献している。	緑地	1		
D-3 敷地内外の緑に関する新たな連携					
<緑の維持管理運営など>					
1	緑の維持管理運営において、敷地内外の複数の事業者がネットワークを形成して取り組んでいる。	緑地	1	3	
<緑の活用など>					
2	緑を利用した地域間交流などにより、敷地内外の複数の事業者や自治体がコミュニケーションネットワークを形成している。	緑地	1	3	
2	緑を利用した地域間交流などにより、物資調達などのネットワークを形成している。	緑地	1	3	
<緑の基金など>					
3	緑の再生のための基金拠出などにより、敷地内外の複数の事業者による緑のネットワークの強化に貢献している。	緑地	1	3	
3	緑の活用のための基金拠出などにより、敷地内外の複数の事業者による緑のネットワークの強化に貢献している。	緑地	1	3	

(4) 段階的評価・役割に応じた評価の方法に関する更新

① 段階的評価のための更新

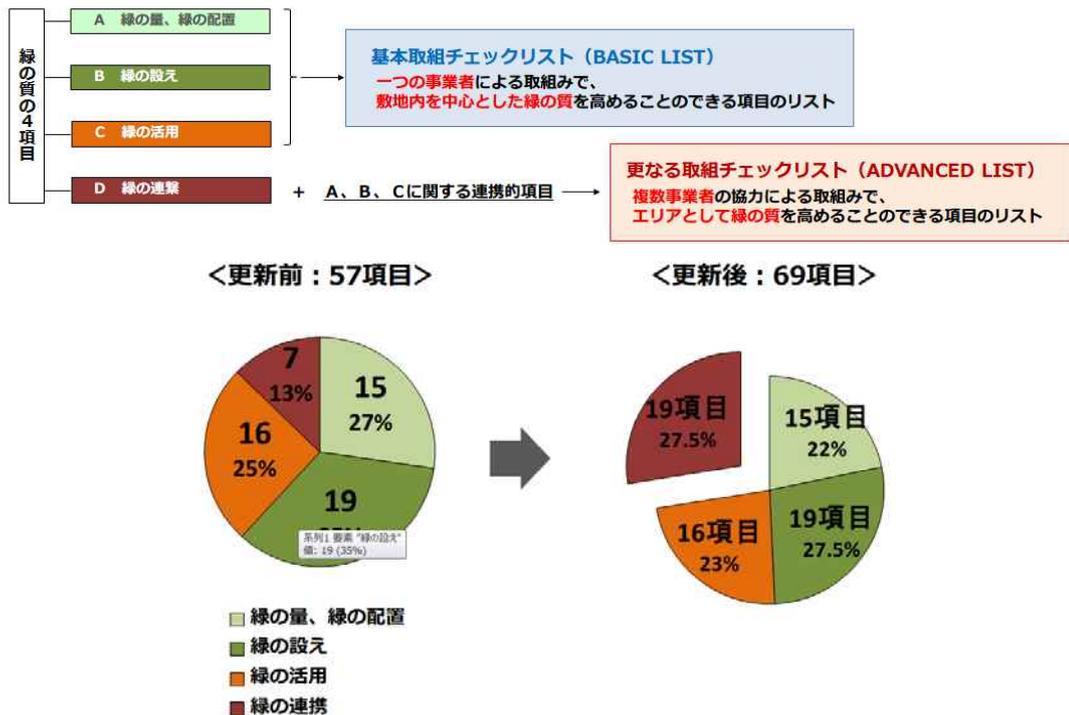
事業の取り組みのレベルに応じた段階的な評価を行う必要があることから、緑の質の4項目をベースとし、

- ・基本的な取り組み項目を評価するリスト (BASIC LIST)
- ・更なる取り組み項目を評価するリスト (ADVANCED LIST)

に分けた。(図Ⅲ-8、表Ⅲ-4)

これにより、基本的な取り組みの達成段階と、それ以上の更なる取り組みの達成段階をステップごとに評価できる。基本的な取り組み項目は、一つの事業者による取り組みで達成が可能であり、また敷地内で完結して緑の質を高めることができることが可能な項目から構成されており、緑の量・配置、緑の設え、緑の活用、の項目から構成される。

一方で更なる取り組み項目は、複数事業者の協力による取り組みで、エリアとしての緑の質を複数事業者の連携によって高めることのできる項目である。ここでは、緑の連携の項目と、緑の量・配置、緑の設え、緑の活用における連携が重視された項目を分類した。



図Ⅲ-8. 段階的評価のためのチェックリストの更新

② 事業者の役割を評価するためのチェックリストの更新

上記(4)①の更なる取組チェックリストに分類された項目は、複数事業者の協力により可能になるものであることから、自らの取り組みではなくエリアの他者の取り組みによって達成された効果も計上されてしまう、すなわちフリーライダー効

果が見られてしまう可能性がある。

そのため、自らの取り組みを計画実施段階と他者への働きかけ段階に二分し、前者を「第一段階（プランニング・フェーズ）」、後者を「第二段階（コミュニケーション・フェーズ）」に区分して、それぞれに加点する方式とし、フリーライダーを防ぎ、事業者自らが果たす役割に応じて段階的にチェック加点できる方法とした。（図Ⅲ－9）

		第一段階（プランニング・フェーズ） 計画実施段階の取組をチェック		第二段階（コミュニケーション・フェーズ） 他のステークホルダーへの働きかけ等に関する取組をチェック	
№	調査事項	計画段階	実施段階	計画段階	実施段階
D-1	緑の量、緑の配置に関する調査	2	2		
D-1-1	ネットワークによる効果を図る緑の配置				
1	公共や民間のみどりのネットワーク形成を行っている。	1	1		
2	ツールキットを考慮した広域的な計画や地域特長の風致を検討し、緑を配置している。	1	1		
D-2	緑の質に関する調査	6	6		
D-2-1	敷地内の一時的な遊歩道を考慮した緑				
1	緑の配置から、様々な遊歩道を設置し、緑との連続性を保った空間が提供されている。	1	1		
2	敷地とその他エリア内の緑との連続性：敷地の緑を考慮して緑を植えるなど、歩きながら緑を眺められるネットワークが提供されている。	1	1		
3	敷地とその他エリア内の緑との連続性：公共空間と民間空間の緑が連続した空間を提供している。	1	1		
D-2-2	エリアとしての多様な多様性を考慮した緑				
1	エリアの利用を踏まえ、目標とする緑地生態系ネットワークを明確にしている。	1	1		
2	地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、自然を尊重し、生きものの生態系を効果的に活用している。	1	1		
3	地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、自然を尊重し、生きものの生態系を効果的に活用している。	1	1		
4	多様な生物が生き、食肉できるエコロジカル・ネットワークを形成している。	1	1		
D-3	緑の質に関する調査	12	12		
D-3-1	緑の量・緑の配置に関する調査				
1	大規模緑地を創出し、緑地帯の緑を確保することにより、緑の量（敷地外）にわたる緑の配置・保全を行っている。	1	1		
D-3-2	緑の維持管理に関する調査				
1	敷地内外の緑の量とネットワークを形成し、緑の維持管理に取り組んでいる。	1	1		
2	敷地内外の緑の維持管理に貢献している。	1	1		
3	敷地内外の緑の維持管理に貢献している。	1	1		
4	敷地内外の緑の維持管理に貢献している。	1	1		
D-3-3	緑を創出したネットワークに関する調査				
1	敷地内外の緑を創出したエコロジカル・ネットワークを形成している。	1	1		
2	緑を創出した緑地帯の緑により、敷地内外の緑の量や緑の質が向上している。	1	1		
3	緑を創出した緑地帯の緑により、敷地内外の緑の量や緑の質が向上している。	1	1		
D-3-4	緑の維持・保全に関する調査				
1	敷地内外の緑の維持・保全に取り組んで、緑の量の確保に取り組んでいる。	1	1		
2	敷地内外の緑の維持・保全に取り組んで、緑の量の確保に取り組んでいる。	1	1		
3	緑の維持のための資金拠出などにより、敷地内外の緑の量や緑の質が向上している。	1	1		
4	緑の維持のための資金拠出などにより、敷地内外の緑の量や緑の質が向上している。	1	1		

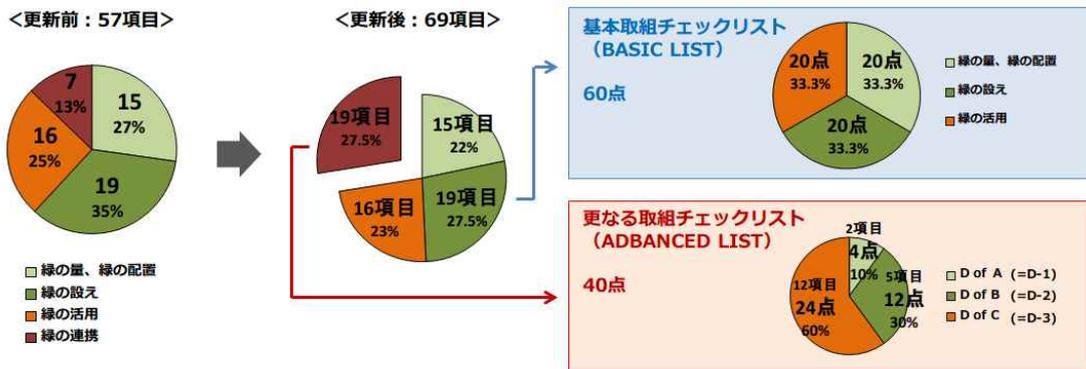
図Ⅲ－9. 事業者の役割を評価するためのチェックリストの更新

(5) 汎用に向けた点数化の検討

使いやすさを目指してわかりやすい見える化の工夫された点数構成とするため、

- ・基本的な取り組み項目を評価するリスト（BASIC LIST）は60点
- ・更なる取り組み項目を評価するリスト（ADVANCED LIST）は40点

とし、チェックリスト全体で100点満点となるよう点数を配点した。各々のリストの配点内訳は図Ⅲ－10の通りである。



図Ⅲ－10. 点数の配点について

2) 成果

検討の成果として、表Ⅲ-4のような質の高い緑のためのチェックリスト（2017年度版）を作成した。

表Ⅲ-4. 質の高い緑のためのチェックリスト（2017年度版）

① 基本取組チェックリスト（BASIC LIST）

No.	審査事項	出典	点数	評価資料例
A 緑の量、緑の配置				
			20	
A-1 土地と地域の潜在的価値の把握				
1	使用する敷地の自然性（地形、植生、生態動物、水環境、地質）を把握している。	SEGES	0.5	みどりの計画書、生物調査報告書
	→計画において敷地の自然性（地形、植生、生態動物、水環境、地質）を活かしている。	SEGES	0.5	樹木調査報告書
2	使用する敷地周辺の地域の自然性（地形、植生、生態動物、水環境、地質）を把握している。	SEGES	0.5	みどりの計画書、大気生物調査報告書
	→計画において周辺地区および地域の自然性のつながりを活かしている。	SEGES	0.5	ランドスケープの投入、生物調査報告書
3	使用する敷地の歴史・文化性を把握している。	SEGES	0.5	景観協議資料、樹木調査報告書
	→計画において敷地の歴史・文化性を活かしている。	SEGES	0.5	ランドスケープの投入
4	使用する敷地周辺の地域の歴史・文化性を把握している。	SEGES	0.5	みどりの計画書、景観協議資料
	→計画において周辺地区および地域の歴史・文化性のつながりを活かしている。	SEGES	0.5	ランドスケープの投入、生物調査報告書
A-2 緑地に関するコンプライアンス				
1	使用する敷地に関わる緑地の保全・創出のための法的規制または上位計画を把握している。	SEGES	1	みどりの計画書
	→地域の景観に関する上位計画と合致している。	SEGES	1	みどりの計画書、景観協議資料
2	緑地整備に関する各種制度（都市緑地法等に定められた制度、都市開発諸制度、など）を活用する予定である。	SEGES	1	特区提案書（サマリー）
3	その他、緑地の保全、創出に関わる積極的な制度等の活用、取組み等を行っている。	SEGES	1	景観協議資料、ABINC認定申請資料
A-3 緑地整備の確実性				
1	事業全体の責任者が明確である。	SEGES	1	プロジェクト体制フロー
	→責任者の責任と権限の範囲は明確である。	SEGES	1	ヒアリング
2	緑地整備の全体計画を作成している。	SEGES	1	工事工程表
	→緑地保全を実行計画に落とし込んだものを作成している。	SEGES	1	移植施工計画書、樹木移植報告書
A-4 緑の量				
1	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で定められている緑地を確保している。	SEGES	1	緑化計画書
	→使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で定められている以上の緑地を確保している。	SEGES	1	緑化計画書
2	気象緩和に貢献するだけの十分な緑地、水質がある。	SEGES	1	緑化計画書
3	生物多様性に貢献する面積率が高い。	ABINC	1	全体図、緑化計画図、緑化面積計算図表、地上平面図
	→生きものの育成に配慮した「ひとかたまりの緑地」の面積が確保されている。	ABINC	1	全体図、緑化計画図、緑化面積計算図表、地上平面図
A-5 緑の配置				
1	公開空地等の価値の向上に資する空間が創出されている。	東京都	1	みどりの計画書
2	公共空間と私有空間とが一体となった緑が創出されている。	東京都	1	みどりの計画書
3	近くのクールスポットになる緑地を確認し、そこから冷気を引き出すように緑地を配置している。 地域特有の風環境に適合、調整した計画がされている。	SEGES	1	ランドスケープの投入、風環境報告書（特区提案書） 風環境報告書（特区提案書）
B 緑の質				
			20	
B-1 緑を用いた空間創出				
1	設計の段階から、様々な活動を想定し、周辺に配慮した空間が創出されている。		1	
2	誰もが気軽に利用できる空間となっている。	東京都	1	
3	ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間が創出されている。	東京都	1	みどりの計画書
4	造園の魅力が引き出された美しい空間が創出されている。	東京都	1	みどりの計画書
5	景観計画が統一されたデザインコードで表現されている。	SEGES	1	みどりの計画書、景観協議資料
6	見通し等が確保された安全な空間が創出されている。	東京都	1	みどりの計画書 バリアフリー動線図、動線計画図（幅員・勾配記入）、緑地計画図、標準断面図
	人が安全に通行できる緑地となっている。	SEGES		
7	緊急時の避難路として人が確実に利用できる緑地となっている。※緊急時避難経路機能	SEGES	1	動線計画図（幅員・勾配記入）、緑地計画図、特区提案書（樹木移植計画書、防災上での役割）
8	レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設がある。（休養施設、運動施設、農園施設、環境学習施設） 環境学習に役立つ施設が確保されている。	SEGES	1	ランドスケープの投入
	→レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、公開性の高いところに配置されている。	SEGES	1	バリアフリー動線図、動線計画図（幅員・勾配記入）
	→レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、利用しやすいようにわかりやすいサインがある。	SEGES	1	サイン計画
	→レクリエーションや環境学習を目的とした植栽や施設が、誰でも利用できるようにユニバーサルデザインとな	SEGES	1	動線計画図（幅員・勾配記入）
B-2 緑を用いた環境形成				
1	人の動線となるところに熱中症防止に十分な緑陰形成などを意識して植栽計画がされている。	SEGES	1	緑化計画書
2	温室効果ガス吸収固定を意図して高木を配置するよう計画している。	SEGES	1	緑化計画書
3	雨水の有効活用を計画している。	ABINC	1	水循環施設プロット図、水循環詳細図
4	雨水浸透に関して、緑地が貢献している。	SEGES	1	雨水浸透施設設置計画書 雨水浸透施設設置計画書
	雨水流出抑制に関して、緑地が貢献している。	SEGES		
B-3 生物多様性に配慮した緑				
1	生きものの生息状況の把握や生息可能性の評価を行い、地図上に示すなど、生きものの生息空間に配慮した緑化を	東京都	1	ABINC認定申請資料
	自然環境調査等を実施のうえ、目標とする地域生態系を明確にしたうえで、適切な緑地を整備している。	SEGES		
	周辺の自然環境や土地の成り立ちに関する調査を実施している。	ABINC		
2	動物の生息場所や移動経路に対する配慮がされている。	ABINC	1	
3	生き物を感じ、触れ合えるような緑地を整備している。	SEGES	1	ABINC認定申請資料

4	緑を支える土壌の厚みが確保されている。	ABINC	1	緑化計画図、緑化計画図、水辺計画図
5	地域性種苗、在来種を使用している。 緑化計画書制度を活用した在来種継承を推進するなど、生物多様性に配慮している。	ABINC 東京都	1	樹木等一覧表、植生調査資料、地域性種苗証明書、高付樹木保全資料
6	立体的な緑の構成が創出されている。 生物多様性に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地が創出されている。	ABINC ABINC	1	緑化計画図、壁面緑化計画図、樹木等一覧表 屋上緑化計画・計画図、壁面緑化図、樹木等一覧表
7	原材料調達から製造、販売、流通、使用、リサイクルの各段階で生物多様性に配慮した新たな仕組みを検討している	東京都	1	
C 緑の活用 20				
C-1 緑の維持管理				
1	緑地整備で発生する材を有効活用していますが、また緑地整備に再生資材を活用している。 維持管理における発生材の有効利用に関する取り組みが行われている。	SEGES ABINC	1	ランドスケープの扱え 物質循環施設プロット図、物質循環施設図
2	緑地管理規程を作成しているが、あるいは規定を作成する予定である。 集合住宅地等の場合、管理規約等に緑地管理に関する事項を規定している。	SEGES SEGES	1	緑地管理規定(案) 管理規約、重畳事項説明
3	管理計画に緑地管理の費用が適性に反映されている。	SEGES	1	ヒアリング
4	引渡し後の緑地管理責任者の決め方は明確である。 →緑地管理責任者に対して説明する方法は明確である。	SEGES SEGES	0.5 0.5	緑地管理規定に関する事項 緑地管理規定に関する事項
5	テナントや就業員に対して説明する方法は明確である。	SEGES	1	所有者に関する事項
6	樹木の成長を踏まえて、長期的ビジョンで景観形成を行っている。	SEGES	1	将来予想図(スケッチ)、ABINC認証申請資料
7	化学肥料・除草剤・殺虫剤・殺菌剤等の化学薬品の使用について配慮している。	ABINC	1	緑地マネジメントマニュアル、IPM方針
8	外来生物に対する対策は明確である。	ABINC	1	外来生物、鳥獣害対策マニュアル
C-2 緑のモニタリング				
1	設置した緑のモニタリングを実施している、継続している。 モニタリングの対象は明確である。	ABINC ABINC	0.5 0.5	緑地マネジメントマニュアル、モニタリング実施計画書 緑地マネジメントマニュアル、モニタリング実施計画書
2	→モニタリング結果を活用している、する予定がある。	ABINC	1	緑地マネジメントマニュアル、モニタリング実施計画書
C-3 緑を利用したステークホルダーとのコミュニケーション				
1	近隣住民・関係者と良好なコミュニケーションを行っている。 入居予定者や購入予定者と良好なコミュニケーションを行っていく予定である。	SEGES SEGES	1	みどりの計画書(公共有地区まちづくりガイドライン)、景観協議資料
2	市民(近隣住民よりも広い対象の地域住民)と良好なコミュニケーションを行っている。	SEGES	1	特区提案書
3	緑地を利用したイベントや催しを計画している。 →敷地の利用状況に加え、歴史、自然等の地域資源を踏まえ、個性・特色を生かした活用をしている。 →多世代のコミュニティ形成や教育の場、非常時における防災用地としての活用など、多面的な活用を行っている 地域のコミュニティスペースとして活用されている。	SEGES 東京都 東京都 東京都	1 1 1	特区提案書(ビジネスエコシティセンター)、ABINC認証申請資料
4	周辺のみならずと連携し、地域のにぎわいや回遊性、緑の連続性、防災機能の向上を図ることによって地域の価値を高め	東京都	1	
5	地域及び専門家との連携のしくみがある。	ABINC	1	
6	生物多様性への貢献を推進する人材を育成するしくみがある。 →事業所の緑地を活用した従業員向けの環境教育プログラムがある。 →敷地内の緑地を利用した社外向けの環境教育プログラムを実施している、予定がある。	ABINC ABINC ABINC	1 1 1	

② 更なる取組チェックリスト (ADVANCED LIST)

No.	審査事項	出典	審査①		評価資料等
			PLANNING PHASE	COMMUNICATION PHASE	
D-1 緑の量、緑の活用に関する連携					
D-1-1 ネットワークによる効果を高める緑の配置			2	2	
1	公共や民間のみどりとネットワーク形成を行っている。	東京都	1	1	
2	クールスポットを考慮した広域的計画や地域特有の風気環境を検討し、緑地を配置している。		1	1	
D-2 緑の敷地に関する連携					
D-2-1 敷地内外の一体的な活動を考慮した取組			8	6	
1	設計の段階から、様々な活動を想定し、周辺との連続性を持った空間が創出されている。	東京都	1	1	
2	敷地とその周辺エリア内の緑地の連携：敷地の緑地を考慮して緑を結ぶなど、歩きながら熱いを感じられる緑のネットワーク創出に貢献している。	新規	1	1	
3	敷地とその他エリア内の官道の連携：公共空間と民間空間の一体的な空間創出を行っている。	東京都	1	1	
D-2-2 エリアとしての生物多様性を考慮した取組					
1	エリアの現状を踏まえ、目標とする地域生態系ネットワークを明確にしている。 →地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、民間で連携し、生きものの生態系を効果的に整備している。 地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、官民で連携し、生きものの生態系を効果的に整備している。	SEGES	1	1	ABINC認証申請資料
2	多様な生物が生息・生育できるエコロジカル・ネットワークを形成している。	東京都	1	1	
D-3 緑の活用に関する連携					
D-3-1 緑の創出・保全に関する連携			12	12	
1	大規模開発に際し、開発地域の緑を確保するとともに、離れた場所(敷地外)においても緑の創出・保全を行っている。	東京都	1	1	
D-3-2 緑の維持管理に関する連携					
1	敷地内外の複数の事業者とネットワークを形成し、緑の維持管理に取り組んでいる。	新規	1	1	
2	離れた場所の緑の維持管理に貢献している。	新規	1	1	
3	敷地を超えたモニタリングを主体的に実施している。 モニタリングを主体的に実施している事業者へ協力し、敷地を超えたモニタリングに貢献している。	ABINC ABINC	1	1	
4	敷地を超えたモニタリング結果を主体的に活用している。	ABINC	1	1	
D-3-3 緑を活用したコミュニケーションに関する連携					
1	離れた場所の緑を活用したコミュニケーション形成などに貢献している。	新規	1	1	
2	緑を利用した地域間交流などにより、敷地内外の複数の事業者や自治体がコミュニケーションネットワークを形成している。	新規	1	1	
3	緑を利用した地域間交流などにより、物質循環などのネットワークを形成している。	新規	1	1	
D-3-4 緑の運営・資金づくりに関する連携					
1	離れた場所の緑に關して、物質循環の仕組みづくりなどに貢献している。	新規	1	1	
2	敷地外の緑の創出・保全などに加え、離れた場所の緑の育成基金創出などに貢献している。	新規	1	1	
3	緑の再生のための基金創出などにより、敷地内外の複数の事業者による緑のネットワークの強化に貢献している。	新規	1	1	
4	緑の活用のための基金創出などにより、敷地内外の複数の事業者による緑のネットワークの強化に貢献している。	新規	1	1	

3. 「質の高い緑のためのエリアマスタープラン」に関する検討

1) 概要

(1) 検討の目的

過年度の議論においては、「質の高い緑」の内容についてチェックリストの項目で共有化していくことが可能となることと同時に、事業者にとってエリアとしてどのような質の高さを目指していくのかに関する何らかのマスタープランが存在することが必要であり、かつ効果的であると結論づけられた。

そこで、モデルエリアを選定しそのエリアにおける「質の高い緑を誘導するためのエリアマスタープラン」について検討した。またモデルエリアにおける質の高い緑の実現度合いをチェックリストにより評価する可能性とその有効性を検証した。

(2) モデルエリアの選定

以下の4つの理由により、「日本橋リバーフロント再生エリア」（『大丸有ガイドライン』より）と大手町連鎖型再開発街区を含んだエリアをモデルエリアとして選定した。

- ① 民の緑による緑のネットワークの補強が確認できる。
- ② エリアマネジメントの仕組みが充実している。（例：大丸有まちづくり協会によるガイドライン、リガーレや歩専道マネジメントの存在）
- ③ 生きものモニタリング活動がすでに実施され、モニタリングツールのトライアル運用なども既に実施されている。
- ④ 既に大手町川端緑道にて官民連携した緑地空間形成の取組みが存在する。

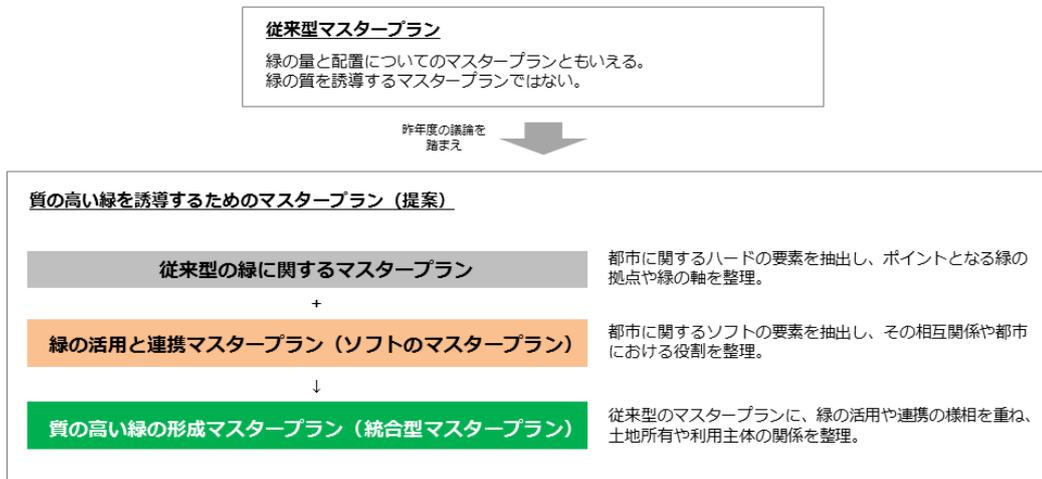


図Ⅲ－１１．モデルエリア

2) マスタープランの条件整理

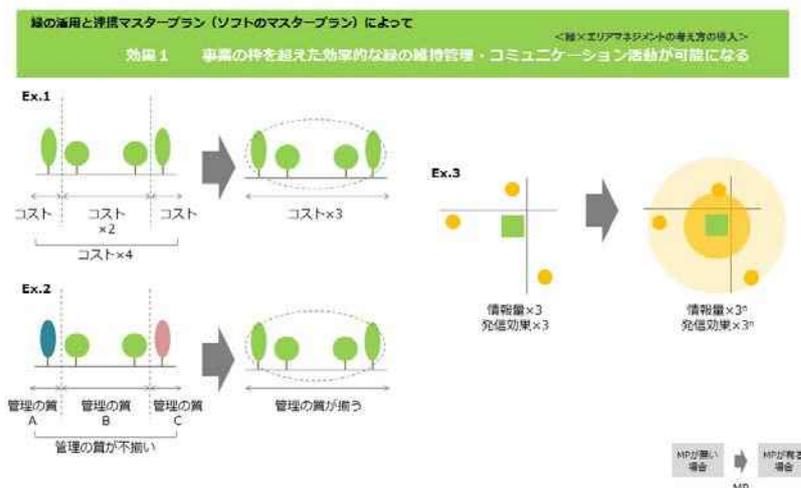
(1) 作成するマスタープランの種類

従来型の緑に関するマスタープランは、緑の量と配置についてのマスタープランとも言えると考えられ、今回チェックリストで項目が明示された質の高い緑を誘導の対象までに加えたマスタープランではない。そこで、図Ⅲ-12のように3種類のマスタープランを定義し、「質の高い緑を誘導するためのマスタープラン」として提案した。つまり、緑の量や配置を表した「従来型の緑のマスタープラン」に、エリアマネジメント活動や人々の活動といったソフトの要素を整理した「緑の活用と連携のマスタープラン（ソフトのマスタープラン）」を重ね、「質の高い緑の形成マスタープラン（統合型マスタープラン）」を作成することで、緑の活用や連携の様相を総合的に整理することを可能としたものである。

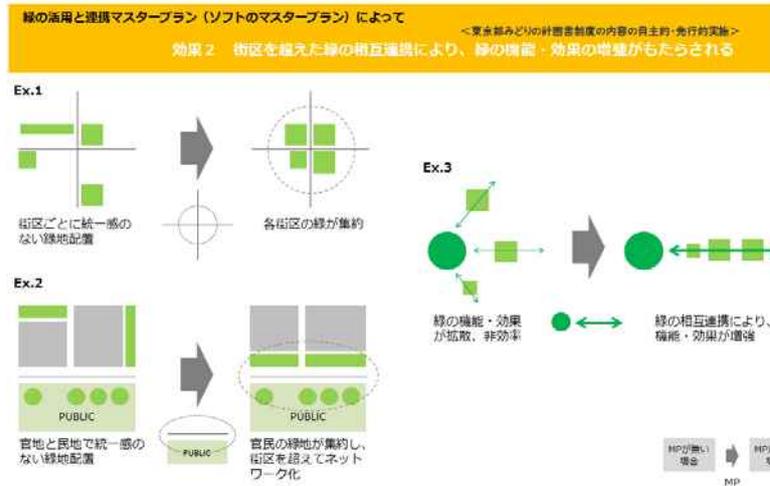


図Ⅲ-12. 「質の高い緑を誘導するためのマスタープラン」の整理

特に緑の活用と連携のマスタープランが存在すれば、新しい効果が可能になる。それをもし帰化したものが図Ⅲ-13、14である。



図Ⅲ-13. 緑の活用と連携のマスタープランの効果①



図Ⅲ-14 緑の活用と連携のマスタープランの効果②

(2) マスタープランの構成要素

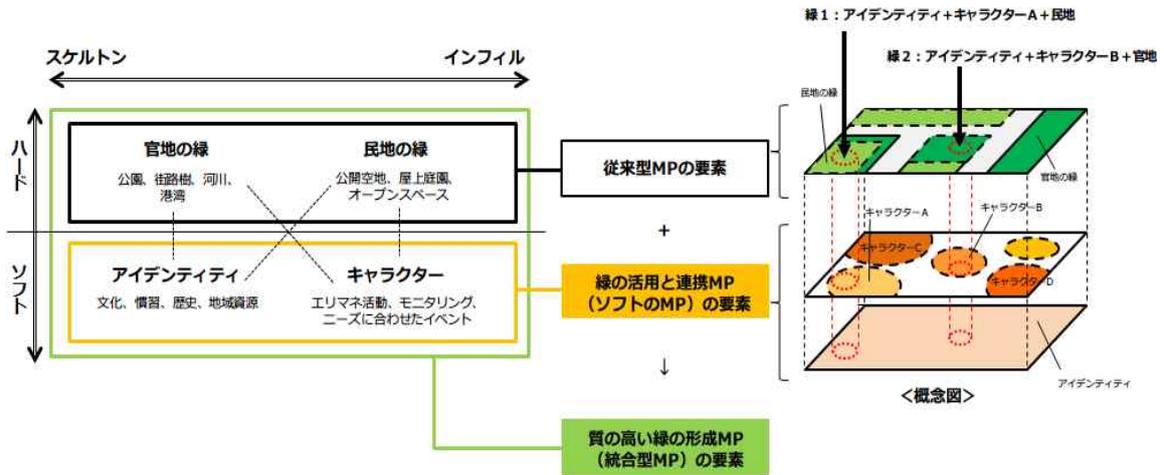
従来型のマスタープランとは異なり、緑の質の誘導を目的としたマスタープランとなることから、マスタープランを構成することになる都市の要素を検討する必要がある。過年度調査の円卓会議において指摘された項目であり、緑の質については可変的な内容や要素をマスタープランの中に導入していくことが必要であるということから、検討としたものである。

そこで、物理的な緑の存在を意味する<ハード>だけではなく、緑を取り巻く文化的社会的価値としての<ソフト>をマスタープランの構成要素に加え、さらに都市の骨格を作るもの<スケルトン>と、変化するもの<インフィル>という要素も加えることで、これらのマトリクスによりマスタープランに表現する要素を整理した。

<ハード>、すなわち緑の物理的な存在形態としては、<スケルトン>とは都市の骨格となるという点で都市施設として位置付けられるような公園や街路樹、河川、港湾、などを意味し、<インフィル>は公開空地や屋上庭園をはじめとする民間敷地のオープンスペースが相当する。一方<ソフト>、すなわち緑を取り巻く社会的価値という点では、<スケルトン>はそのエリアの文化、慣習、歴史、地域資源といったアイデンティティを構成するものであり、<インフィル>はそうしたアイデンティティを背景として展開する様々なイベントといえるであろう。

参考：スケルトン・インフィル（建築用語）の一般的な定義
 スケルトン・・・骨組み、構造体
 インフィル・・・内部の設備、間仕切り、内装部分（←自由に変更可能）
 ※スケルトン・インフィル住宅は、耐久性が高いスケルトンと、ライフサイクルの変化に合わせて柔軟に変更できるインフィルを分離することで、長く使い続けることができる“耐久性”と、家族構成やライフスタイル、好みの変化に対応できる“可変性”を実現している。

そして<ハード>に関する量と配置を誘導するのが従来型のマスタープランであったのに対し、<ソフト>に関する緑の活用と連携を誘導するものが必要であり、それらが統合化されたものが「質の高い緑のためのエリアマスタープラン」といえると整理した。これを図に表現したものを図Ⅲ-15に示す。



図Ⅲ-13. 「質の高い緑を誘導するためのマスタープラン」の構成要素

3) 成果

(1) 従来型の緑のエリアマスタープラン

図Ⅲ-16は、モデルエリアにおける従来型の緑の量と配置に関するマスタープランとして、都市のハードの要素を、官地（例：道路、河川、公園、公共用地）と民地（街区、公開空地、企業緑地）に分けて抽出し、拠点や軸を整理したものである。

これにより街区を超えて連続的な緑を配置すること（例：日本橋川沿い、仲通り）や、中心となる拠点から連続的な緑が確保されるように緑の軸を形成すること（例：皇居を中心とした緑の軸の広がり）など、質の高い緑にとって必要となる緑の量と配置のポイントが可視化されている。



図Ⅲ-16. 「従来型の緑に関するマスタープラン」

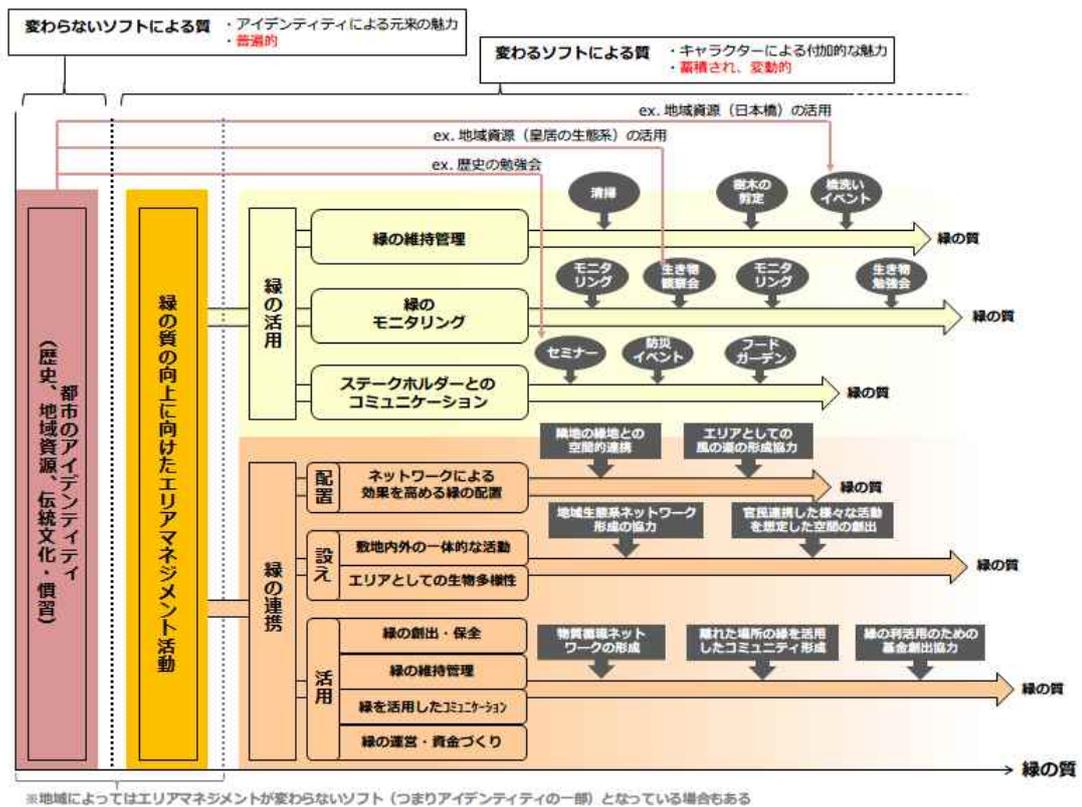
(2) 緑の活用と連携のマスタープラン (ソフトのマスタープラン)

図Ⅲ-17は、都市のソフトの要素によって緑の質を高めることを目的とした緑の活用と連携に関するマスタープランである。

変わらないソフトとして都市のアイデンティティがあり、それを踏まえたうえでの緑の質の向上に向けたエリアマネジメント活動が展開することになる。

そしてそれらをベースとして、エリア内の官民の緑を活用した維持管理、モニタリング活動、ステークホルダーとのコミュニケーション、といった様々なイベント活動が展開する。また同時にエリア内の官民の緑を活用してネットワーク効果の高い配置、生物多様性を意識した設え、コミュニティ形成、が行われ、さらにはエリアを超えて周辺地域との連携、基金などによる域外への拡がりのある活動が巻き起こる。こうした変化する様々な事象をキャラクターとして表現し、全体として緑の質が蓄積され、価値が向上していくことを表現している。

モデルエリアをテーマに議論しこの図を作成したことにより、緑の活用や連携によって緑の質を向上させるための具体的な活動の在り方、その構造を可視化することができた。



図Ⅲ-17. 「緑の活用と連携のマスタープラン (ソフトのマスタープラン)」

(3) 質の高い緑のためのエリアマスタープラン (統合型マスタープラン)

「質の高い緑のためのエリアマスタープラン」(図Ⅲ-18)は、「従来型の緑に関するマスタープラン」と「緑の活用と連携マスタープラン」を重ね合わせたものである。図Ⅲ-17の内容を現実のマップ上にプロットすることで、従来型のマスタープランでは表現されなかった街の生き生きとした活動の在り様が表現されている。なお、現時点ではこの図はあくまで官民で共有する将来イメージの表現方法を示しており、内容の実行性に関する担保は別途検討が必要であることは言うまでもない。

しかし、このような図として新しい質の高い緑の存在するエリアの将来像とはどのようなものかを、エリア内の官民それぞれの多様なステークホルダーが共有するための仕組みを整理することができたといえる。



図Ⅲ-18. 「質の高い緑のためのエリアマスタープラン (統合型マスタープラン)」

4. エリアマスタープランとチェックリストの関係

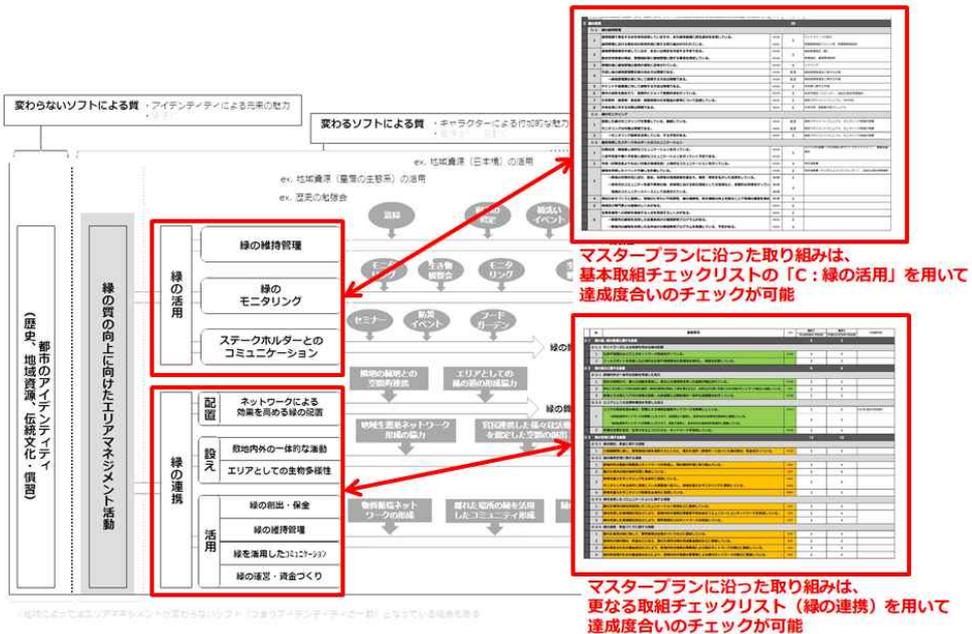
3. で示された統合型の質の高い緑のためのエリアマスタープランを前提とした場合、特に新たに加えられた緑の活用と連携に関するソフトのマスタープランに関する事業者の実施する取り組みは、2. のチェックリストで確認が可能かどうか検証した。

ソフトのマスタープランが存在することで得られる効果については、チェックリストの中の、更なる取組チェックリスト(緑の連携)を用いて達成度合いのチェックが可能である。その関係を図Ⅲ-19に示す。



図Ⅲ-19. ソフトのマスタープランによる効果とチェックリストの関係

また、緑の活用と連携のマスタープラン（ソフトのマスタープラン）に示される内容は、チェックリストにおいて、基本取組チェックリストの「C：緑の活用」、並びに更なる取組チェックリスト（緑の連携）を用いて達成度合いのチェックが可能であることが確認された。その関係を図Ⅲ-20に示す。



図Ⅲ-20. ソフトのマスタープランとチェックリストの関係

この結果、質の高い緑のためのエアーマスタープランとチェックリストを組み合わせることで、具体的な将来像の共有、およびその取り組み状況の客観的な見える化のための仕組みとして利用することが可能になることが整理できた。

5. モデルエリアでの質の高い緑のためのチェックリストのトライアル運用

「質の高い緑のためのチェックリスト」を利用できる可能性を検証するため、モデルエリアにおいてトライアル運用を行った。

確認対象プロジェクトは、モデルエリア内大手町1-1開発（ABINC・SEGES取得プロジェクト）とし、取り組みに対する評価を行った結果が表Ⅲ-5である。

大手町1-1開発においては100点満点中75点が獲得できる結果となったが、すでに認証を取得しているプロジェクトであることから理解される通り、基本取り組み項目では満点を獲得しているが、更なる取り組み事項では未達項目も多く、さらにはコミュニケーションフェーズに至らない項目が多いことが判明した。これはチェックリストの作成方針を反映したとなり、チェックリスト運用の実効性が確認できた。今後事例研究を重ね、点数配分の妥当性、さらには具体的なチェックリスト運用方法を検討していくことが課題として見出された。

表Ⅲ-5. チェックリストの運用トライアル結果（大手町1-1開発）

資料3-2. モデルケースにおけるチェックリストのトライアル結果

基本取組チェックリスト（BASIC LIST）（大手町1-1計画）

№	調査事項	達成	点數
A 緑の量・緑の質			
A-1 土地と地域の既存緑地の把握			
20			
1	使用する敷地の自然性（地形、緑地、緑地、緑地、水環境、地質）を把握している。	達成	0.5
	→計画において敷地の自然性（地形、緑地、緑地、水環境、地質）を把握している。	達成	0.5
2	使用する敷地周辺の地域の自然性（地形、緑地、緑地、水環境、地質）を把握している。	達成	0.5
	→計画において周辺街区および地域の自然性のつながりを把握している。	達成	0.5
3	使用する敷地の歴史・文化性を把握している。	達成	0.5
	→計画において敷地の歴史・文化性を把握している。	達成	0.5
4	使用する敷地周辺の地域の歴史・文化性を把握している。	達成	0.5
	→計画において周辺街区および地域の歴史・文化性のつながりを把握している。	達成	0.5
A-2 緑地に関するコンプライアンス			
1	使用する敷地に係る緑地の保全・創出のための法的規制または上記計画を把握している。	達成	1
	→地域の規制に関する上記計画を把握している。	達成	1
2	緑地整備に関する各種規制（都市緑地法等に定められた制度、標準面積制度、など）を遵守する予定である。	達成	1
3	その他、緑地の保全・創出に関する個別の規制等の適用、取組等を行っている。	達成	1
A-3 緑地整備の確保性			
1	事業全体の責任者が明確である。	達成	1
	→責任者の責任と義務の範囲は明確である。	達成	1
2	緑地整備の全体計画を作成している。	達成	1
	→緑地整備を全行計画に落とし込んだものを作成している。	達成	1
A-4 緑の量			
1	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で定められている緑地を確保している。	達成	1
	→使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で定められている以上の緑地を確保している。	達成	1
2	気象緩和に貢献するだけの十分な緑地、水庭がある。	達成	1
3	生物多様性に貢献する質の高い緑地がある。	達成	1
	→生きものや育ちやすい環境（「ひとかたまりの緑地」の面積が確保されている）。	達成	1
A-5 緑の配置			
1	公開空地等の緑地の向上に関する空間が確保されている。	達成	1
2	公共空間と私有空間が一体となった緑地が確保されている。	達成	1
3	多くのケースレットになる緑地を確保し、そこから中央を突き出すように緑地を配置している。	達成	1
	→緑地が有る周辺に、遊歩道が確保されている。	達成	1
B 緑の質			
20			
B-1 緑を用いた空間創出			
1	緑の創出から、様々な活動を想定し、用途に配慮した空間が創出されている。	達成	1
2	誰もが気軽に利用できる空間が創出されている。	達成	1
3	ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間が創出されている。	達成	1
4	公園の機能が引き出された美しい空間が創出されている。	達成	1
5	遊歩道が統一されたデザインコードで整備されている。	達成	1
6	見通し性が確保された安全な空間が創出されている。	達成	1
7	緊急時の避難路として人が緑地を利用できる緑地となっている。（※緊急時避難経路確保）	達成	1
	→レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設がある。（休養施設、運動施設、農業施設、環境学習施設）	達成	1
8	環境学習に役立つ施設が確保されている。	達成	1
	→レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設が、公園性の高いところに配置されている。	達成	1
	→レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設が、利用しやすいようにわかりやすいサインがある。	達成	1
	→レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設が、誰でも利用できるようユニバーサルデザインとな	達成	1
B-2 緑を用いた環境形成			
1	人の動線となる場所に緑中庭など十分な緑地を確保し、緑地が創出されている。	達成	1
2	遊歩道が広く快適な環境を創出して歩行者を誘導するよう計画している。	達成	1
3	緑地の有効活用を計画している。	達成	1
4	緑地を創出して、緑地が創出されている。	達成	1
5	緑地を創出して、緑地が創出されている。	達成	1
B-3 生物多様性に配慮した緑			
1	生きものや育ちやすい環境の創出や生きものや育ちやすい環境の創出に配慮した緑地を創出している。	達成	1
	→自然環境調査を実施し、生きものや育ちやすい環境の創出に配慮した緑地を創出している。	達成	1
	→用途の自然環境や土地の成り立ちに関する調査を実施している。	達成	1
2	動植物の生息場所や移動経路に対する配慮がされている。	達成	1
3	生きものを誘引し、誘引させるような環境を創出している。	達成	1
4	緑地を創出して、緑地の育ちが確保されている。	達成	1
5	地域性植物、在来種を使用している。	達成	1
	→緑地計画調製段階で在来種植物を優先するなど、生物多様性に配慮している。	達成	1
6	立体的な緑地の創出がされている。	達成	1
	→生物多様性に貢献する質の高い緑地や緑地の創出がされている。	達成	1
7	資材調達から製造、販売、流通、使用、リサイクルの各段階で生物多様性に配慮した新たな仕組みが検討されている。	達成	1

資料3-2. モデルケースにおけるチェックリストのトライアル結果

№	調査事項	達成	点數
C 緑の活用			
20			
C-1 緑の維持管理			
1	緑地整備で発生する材を有効活用していますか、また緑地整備で発生する材を有効活用している。	達成	1
	→緑地整備における発生材の有効活用に関する取り組みが行われている。	達成	1
2	緑地整備の維持管理が確保されているか、あるいは計画を作成する予定である。	達成	1
	→居住者や地域の関係者、管理関係者に緑地整備に関する事項を提案している。	達成	1
3	計画に緑地管理の責任者の役割が明確に記されている。	達成	0.5
	→緑地管理責任者に対して説明する方法は明確である。	達成	0.5
4	テナントや関係者に対して説明する方法は明確である。	達成	1
5	緑地の成長を促進するための説明を行っている。	達成	1
6	化学肥料・農薬・殺菌剤・防虫剤の化学製品の使用について配慮している。	達成	1
7	外來生物に対する対策は明確である。	達成	1
C-2 緑のモニタリング			
1	設置した緑のモニタリングを実施している。継続している。	達成	0.5
	→モニタリングの計画は明確である。	達成	0.5
2	モニタリング結果を運用している。予定がある。	達成	1
C-3 緑を活用したコミュニケーション			
1	関係者、関係者と良好なコミュニケーションを行っている。	達成	1
	→人間多様な関係者や関係者と良好なコミュニケーションを行っていく予定である。	達成	1
2	市民（近隣住民）と良好なコミュニケーションを行っている。	達成	1
	→緑地を利用したイベントや催しを計画している。	達成	1
3	緑地の利用状況を、関係者、関係者の地域性や、個性・特性を生かした活用している。	達成	1
	→多世代のコミュニティ形成や教育の場、緑地における防災拠点としての活用など、多様な活用を行っている。	達成	1
	→地域のコミュニティスペースとして活用されている。	達成	1
4	関係者のまわりの人と連携し、地域にのびのびや個性、緑の個性、防災機能の向上を図ることでの緑地の価値を高め	達成	1
5	関係者や専門家の連携のしくみがある。	達成	1
6	生物多様性への貢献を推進する人材を育成するしくみがある。	達成	1
	→事業所の緑地を活用した従業員向けの環境教育プログラムがある。	達成	1
	→緑地内の緑地を利用した社外向けの環境教育プログラムを実施している。予定がある。	達成	1

合計 60

更なる取組チェックリスト (ADBANCED LIST) (大手町 1-1 計画)

No.	取組事項	評価	進捗状況		備考
			PLANNING PHASE	PUBLICATION PHASE	
D-1 緑の量、緑の配置に関する事項					
D-1-1 ネットワークによる緑地を確保する緑の配置			2	0	
1	法外申請のみでのネットワーク形成を行っている。	◎◎	1	0	
2	ウエルズドットも考慮した広域的な計画や地域特性の反映を図り、緑地を配置している。	◎◎	1	0	
D-2 緑の配置に関する事項			8	4	
D-2-1 敷地内の一帯が緑地を考慮した計画					
1	計画は図面から、様々な段階を想定し、計画との適合性を得た上で適切に計画されている。	◎◎	1	0	
2	計画とその敷地内の関係（緑地の確保を考慮して緑地を確保するなど、歩みながら計画を進められるネットワーク形成に貢献している）。	◎◎	1	1	
3	計画とその敷地内の関係（公共施設と公園施設の一帯が緑地確保を行っている）。	◎◎	1	0	
D-2-2 エリアとしての生物多様性を考慮した計画					
1	エリアの状況を踏まえ、目標とする期間に生態系ネットワークを構築している。	◎◎◎	1	1	ADBC(2021)準準準
	一帯が生態系ネットワークを構築したうえで、民間として計画し、またその生態系を効果的に確保している。	◎◎	1	1	
2	多様な生物が生活し、生育できるエコシステム・ネットワークを形成している。	◎◎	1	1	
D-3 緑の配置に関する事項			2	1	
D-3-1 緑の配置・配置に関する事項					
1	公共施設等に際し、計画段階の緑を確保するとともに、緑化地所（敷地内）においても緑の配置・整備を行っている。	◎◎	0	0	
D-3-2 緑の維持管理に関する事項					
1	敷地内の緑の管理やネットワークを計画し、緑の維持管理に努めている。	◎◎	0	0	
2	緑化地所の緑の維持管理に貢献している。	◎◎	0	0	
3	緑地を拡大したモニタリングを体系的に実施している。	◎◎◎	1	1	
4	モニタリングを体系的に実施している事業や施設は、敷地を拡大したモニタリングに貢献している。	◎◎◎	1	0	
D-3-3 緑を拡大したモニタリングに関する事項					
1	緑の計画・緑化地所の緑を計画したモニタリングを体系的に実施している。	◎◎	0	0	
2	緑を利用した地域防災などにより、敷地内外の複数の事業者や自治体がコミュニケーションネットワークを形成している。	◎◎	0	0	
3	緑を利用した地域防災などにより、民間事業者などのネットワークを形成している。	◎◎	0	0	
D-3-4 緑の確保・保全に関する事項					
1	緑化地所に際して、管理協議の仕組みづくりなどに貢献している。	◎◎	0	0	
2	敷地内外の緑の計画・緑化地所に際し、緑化地所の緑の管理協議などにより貢献している。	◎◎	0	0	
3	緑の再生のための基金拠出などにより、敷地内外の複数の事業者による緑のネットワークの構築に貢献している。	◎◎	0	0	
4	緑の再生のための基金拠出などにより、敷地内外の複数の事業者による緑のネットワークの構築に貢献している。	◎◎	0	0	
合計			10	5	
			20	20	

大手町1-1開発の得点 (仮)

①基本取組チェックリスト (BASIC LIST)		60/60	
②更なる取組チェックリスト (ADBANCED LIST)	プランニング・フェーズ	10	15/40
	コミュニケーション・フェーズ	5	
合計		75/100	

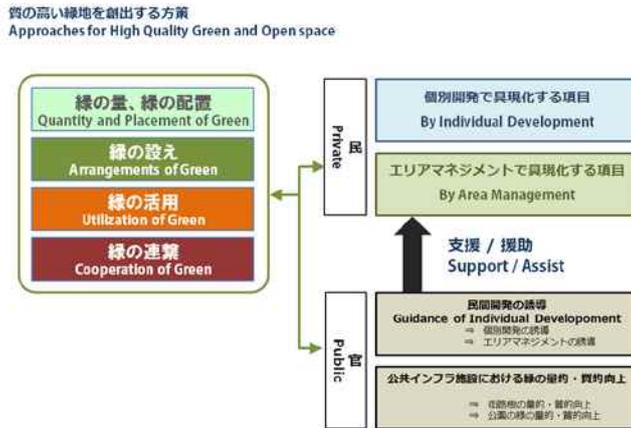
第Ⅳ章 質の高い緑の誘導手法に関する検討

第IV章 質の高い緑の誘導手法に関する検討

1. 誘導手法の考え方

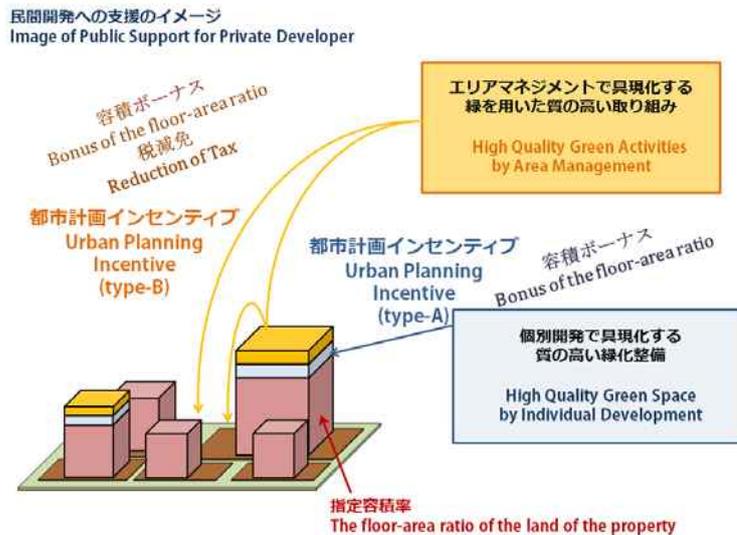
1) 過年度の調査における課題

過年度調査では、質の高い緑を官民で実現するためにはそれぞれの役割に応じた取り組みが必要であることが整理された。官側は公共インフラ施設における緑の量的・質的向上を図るのに加えて、民間開発の誘導支援が必要であり、民側は個別の事業で緑の量的・質的向上を図るのに加えて、個別のみならずエリアマネジメントでそれらを具現化することが求められることが整理された。この内容を図IV-1に示す。



図IV-1 質の高い緑を創出する方策

さらにその支援の方法としては、指定容積率に容積ボーナスを与えるという従来型の都市計画インセンティブ以外に、エリアマネジメントとしてエリアに還元されるような手法も検討する必要があることが明らかにされた。その概念図を図IV-2に示す。



図IV-2 民間開発への支援のイメージ

2) インセンティブの在り方について

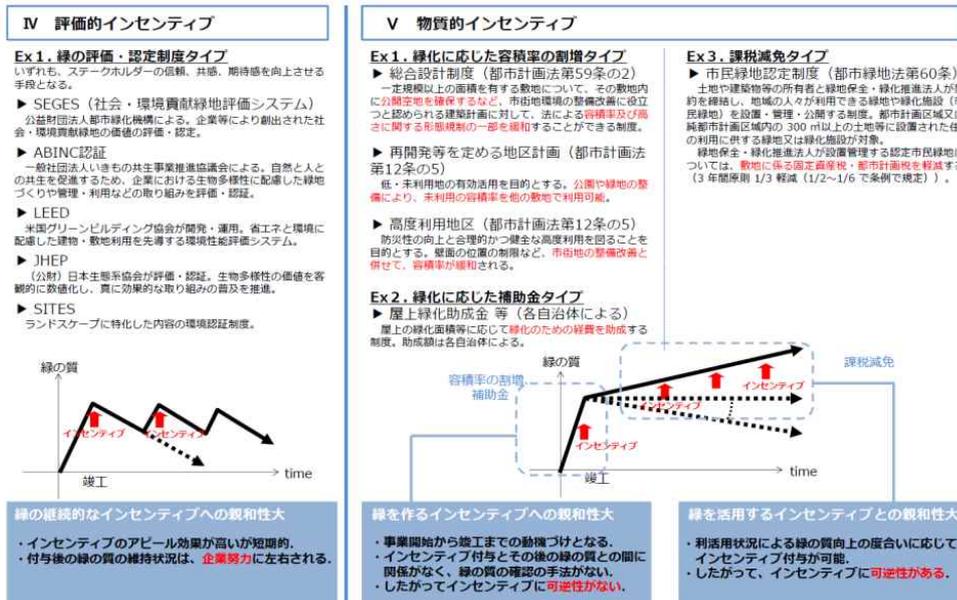
インセンティブは、一般的に内発的インセンティブと外発的インセンティブに分類される。特に後者においては、評価的インセンティブと物質的インセンティブに分類される。今回議論されている質の高い緑について具体的に検証した。

評価的インセンティブとしては様々な認証システムが該当する。特徴としては、ステークホルダーの評価を得ることができ、インセンティブのアピール力が高い。しかしその効果は短期的であり、かつその後の状態については企業努力に左右されてしまうといえる。

物質的インセンティブとしては、①容積率の割増タイプ、②補助金タイプ、そして③課税減免タイプ、が考えられる。①と②については広く採用されているものであり、事業開始から竣工までの動機づけとして重要である。しかし、インセンティブ付与とそれ以降の緑の質との間に関係がなく、竣工後の緑の質を確認する方法がない。したがって、インセンティブに可逆性がないといえる。

一方③の課税減免タイプは、竣工後に発生するインセンティブであり、緑の質の状況に応じてインセンティブ付与が可能であり、その状態によって付与の継続の有無が議論できるなどの可逆性がある。具体的には平成29年に改正された都市緑地法にて制定された市民緑地認定制度が該当する。

これらを概念的に図IV-3に示す。



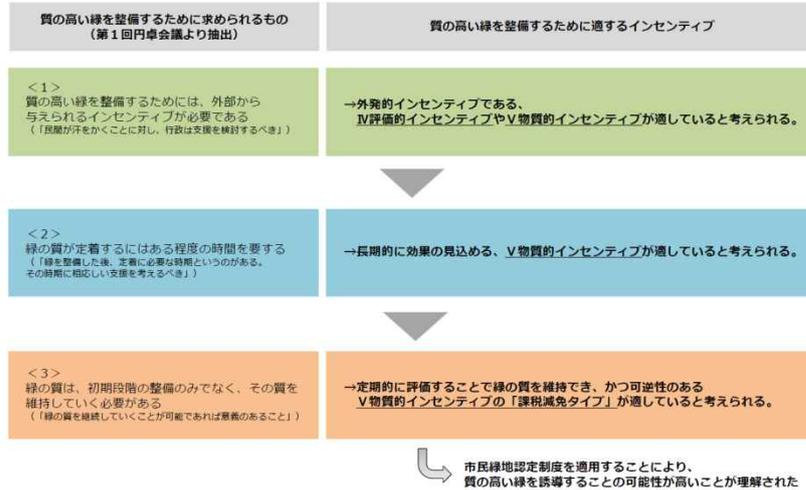
図IV-3 インセンティブの分類と特徴

質の高い緑に関しては、昨年度の円卓会議において以下の3点がポイントとされていた。

- < 1 > 質の高い緑を整備するためには、外部から与えられるインセンティブが必要である。（「民間が汗をかくことに対し、行政は支援を検討すべき」）
- < 2 > 緑の質が定着するにはある程度の時間を要する。（「緑を整備した後、定着に必要な時期というのがある。その時期に相応しい支援を考えるべき」）

<3> 緑の質は、初期段階の整備のみでなく、その質を維持していく必要がある
 (「緑の質を継続していくことが可能であれば意義のあること」)

このそれぞれの視点においても、課税減免タイプの市民緑地認定制度によるインセンティブは有効であることが確認できた。(図IV-4 参照)



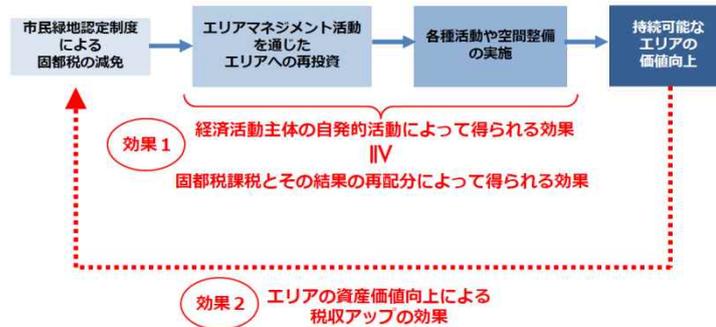
図IV-4 質の高い緑を誘導するために求められるインセンティブ

3) 市民緑地認定による効果

市民緑地認定が採用された場合の課税減免というインセンティブの与える具体的な効果について検証した。

固定資産税・都市計画税として徴収された税金は、行政サービスとして再配分されることになる。一方で仮に市民緑地認定制度によってこれが減免された場合、事業者はその価額分を緑の利活用として再投資することが可能になり、具体的には様々なイベントや空間整備をエリアマネジメント活動を通じて再投資することが可能になる。これが継続すれば、持続可能なエリアの価値向上が期待されることになる。

すなわち、事業者が課税減免分を利用した自発的なエリア再投資を行うことによって得られる効果が、固都税として課税された分の行政サービスへの再投資を上回る可能性があるということになる。そしてそのように制度設計すれば、持続的なエリアの価値向上が更なる資産価値向上をもたらす、各種税収アップをもたらすという結果を可能にするともいえる。これを図IV-5に示す。



図IV-5 市民緑地認定による価値向上の取り組み

また、上記に示される自発的なエリア再投資の内容、すなわち課税減免額の活用メニューとしては、以下に整理できる

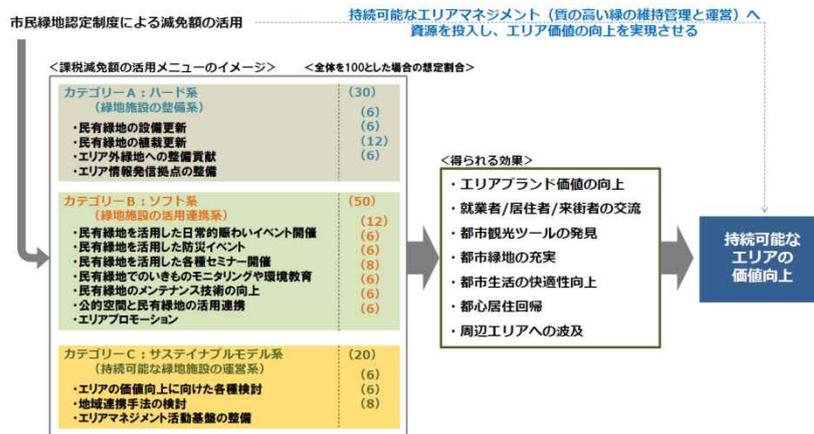
カテゴリーA：ハード系（緑地施設の整備系）

カテゴリーB：ソフト系（緑地施設の活用連携系）

カテゴリーC：サステイナブルモデル系（持続可能な緑地施設の運営系）

ハード系は、民有緑地の設備や植栽を使いやすく更新することや、可能な場合は他の敷地の緑地を整備するなどの貢献が考えられる。ソフト系としては、民有緑地を活用して日常イベントや防災イベント、などの開催、生きものモニタリングを通じた環境教育の実践、官民の活用連携、さらにはエリアとしてのシティPR活動などが考えられる。そして、これらに加えて、インセンティブの効果を持続させるために、その基礎となるエリアマネジメント活動基盤を整備し、そのうえでエリア価値を向上させる手法や都市と地方の地域連携を図る手法などを検討する原資として利用することが可能である。

こうした具体的な活用メニューを実施することで、就業者/居住者/来街者の交流が生まれ、都市生活の快適性が向上し、都市観光ツールが充実し、エリアブランド価値が高まると同時に、周辺エリアへそれらが波及するという効果が期待できる。（図IV-6参照）



図IV-6 市民緑地認定によって得られる効果

2. 市民緑地認定に向けたロードマップと将来イメージ

1) 市民緑地認定の課題

市民緑地認定制度を活用して固定資産税・都市計画税の減免を受ける際の条件について、下記の三点に整理した。さらに、モデルエリアにおける課題をそれぞれまとめた。

- ① 当該土地が市区町村の緑の基本計画に定める「緑化重点地区」内、もしくは「緑化地域」内にあることが必要である。
- ② 設置管理主体が、みどり法人（緑地保全・緑化推進法人）の指定を受けることが必要である。

- ③ 緑地保全・緑化推進法人となった設置管理主体は、市民緑地の設置管理計画を作成し、市町村の認定を受ける必要がある

■参考：市民緑地設置管理計画認定申請書 記載内容

- 1 市民緑地を設置する土地等の区域及び面積
- 2 緑化施設の概要、規模および配置
 - (1) 園路、広場その他の市民緑地を利用する住民の利便のため必要な施設の概要、規模および位置
 - (2) 市民緑地内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の概要、規模および位置
- 3 2に掲げる施設の整備の実施期間
- 4 既存の緑化施設の概要、規模および位置
- 5 市民緑地を設置する土地等の区域の面積に対する緑化施設の面積の割合
- 6 市民緑地の管理の方法
- 7 市民緑地の設置の予定時期および管理期間
- 8 市民緑地の設置および管理の資金計画

一方当該エリアにおいては、以下のとおりである。

- ① ⇒ モデルエリアは緑化重点地区に指定されていない。
- ② ⇒ モデルエリアの緑地の設置管理主体は、緑地保全・緑化推進法人に認定されていない。
- ③ ⇒ モデルエリアの緑地の設置管理計画は未作成である。

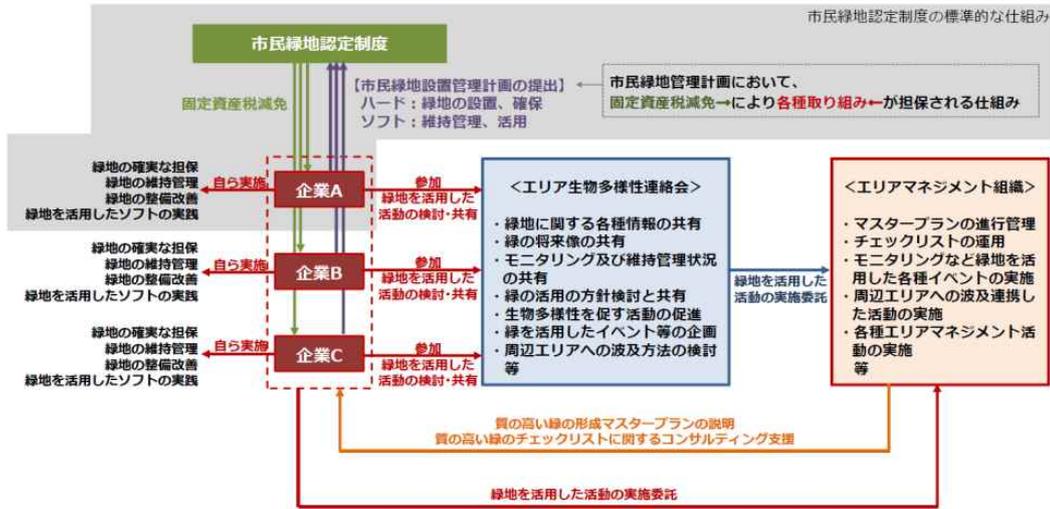
緑化重点地区に指定されると同時に、各緑地の所有企業あるいは管理企業が緑地保全・緑化推進法人の認定を受けることが考えられよう。さらには、本調査によって有効性が確認された質の高い緑のための統合型のエリアマスタープランや、質の高い緑のためのチェックリストを活用して、緑地設置管理計画を策定していくことが考えられる。

2) 市民緑地認定の場合の仕組み

都心部において市民緑地認定制度を適用する仕組みを整理したのが図IV-7である。市民緑地認定制度は事業者単位での申請となり、市民緑地設置管理計画の提出によって、緑地の設置と確保、緑地の維持管理と活用が担保されることになる。(図中グレー網掛け部分)

しかし、エリアマネジメントの仕組みが活用できる場合においては、複数の事業者がそれぞれ個別に市民緑地の設置管理を行うのではなく、エリアとしてのマスタープランに沿って、チェックリストを運用しながら、自らの事業がエリア価値向上において最大限の効用を発揮するように市民緑地の設置管理を行うことが可能である。モデルエリアにおいては、組成が検討されているエリア生物多様性連絡会と様々な活動を

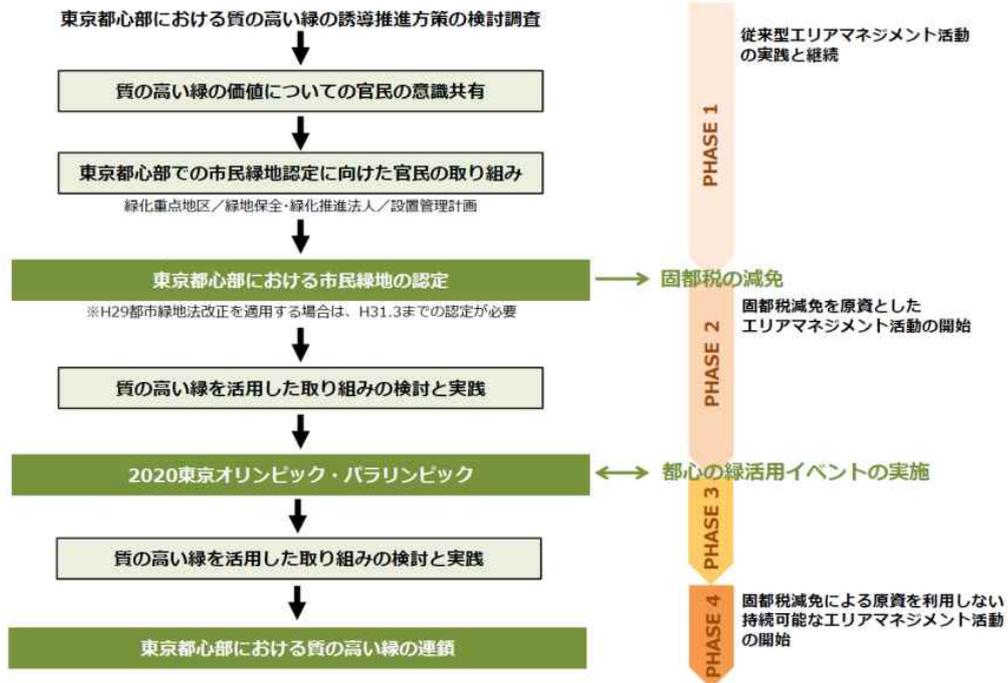
実施するエリアマネジメント組織が存在するため、こうした仕組みの実現性は高く、市民緑地認定制度のポテンシャルが最大に発揮される可能性が高い。



図IV-7. 市民緑地認定制度を適用する仕組み

3) 東京都心部における質の高い緑の実現に向けたロードマップの作成

これまでの検討を踏まえ、市民緑地認定制度の適用を足掛かりとして、東京都心部における質の高い緑を連鎖展開するロードマップを作成したのが図IV-8である。



図IV-8. ロードマップの作成

すでにモデルエリアをはじめとする東京都心部においては様々なエリアマネジメント団体が活動しているが（フェーズ1）、そこに市民緑地認定がなされ、固都税の減

免が実現することで、その減免分を原資とした活動が開始されることになる。(なお、平成29年度改正を適用する場合は、平成30年度内に認定が必要である。)このステップを経ることができれば、東京オリンピック・パラリンピックの開催を迎えることが可能になる(フェーズ2)。その後は活動の内容をレガシーとして継続し(フェーズ3)、持続可能なエリア価値向上につなげていく(フェーズ4)、ことにつながるものと考えられる。

4) 東京都心部の官民が連携した質の高い緑の将来イメージ

以上のような調査結果をもとに、東京都心部の官民が連携した質の高い緑の将来イメージを図IV-9に示す。

過年度までの調査を含めた一連の調査においては、都心部での生物多様性のある都市緑地の維持保全と活用を議論のスタートとしてきたが、それがもたらす緑の活用と連携という視点は官民一体で取り組むものであり、それこそがこれからの都心部の緑地に必要な「質の高い緑」であることが明らかにされた。それを複数事業者によって共有し客観的に可視化するツールの作成を行い、そうした活動を支援する市民緑地認定制度の適用可能性とその効果まで検討を行った。

こうした活動が実現した際には、モデルエリアを核として、東京都心部には人も生きもの暮らしやすい<LIVABLE GREEN>が可能になるという姿を意図している。



図IV-9. 東京都心部における質の高い緑の将来イメージ

第 V 章 有識者等からなる

円卓会議の開催

第Ⅴ章 有識者等からなる円卓会議の開催

検討にあたっては、作業部会での取り組みをテーマとして
有識者等を構成メンバーとする円卓会議を3回実施し意見交換を行った。

1. 開催概要

会議名 東京都心部における緑化推進検討会

参加者構成

○専門委員

横張 真 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授
一ノ瀬 友博 慶應義塾大学 環境情報学部 教授
原口 真 株式会社インターリスク総研 リスクマネジメント第三部 環境・CSR グループ
産学官公民金連携・特命共創プロデューサー
村山 顕人 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 准教授
近江 哲也 合同会社 共有価値計画 代表

○行政・公的機関等

町田 誠 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課長
脇坂 隆一 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 緑地環境室 国際緑地環境対策官
三橋 渉 国土交通省 都市局 公園緑地・景観課 緑地環境室 緑地環境技術係長
米田 剛行 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課長
印出井 一美 千代田区 環境まちづくり部 景観・都市計画課長

○オブザーバー

鶴見 隆志 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部
東日本公園事務所 所長
坂口 次郎 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 基盤整備部
企画課 担当課長
山崎 智彦 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 基盤整備部
企画課 主査
有賀 淳 独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 基盤整備部 企画課
長谷山 隆史 東京建物株式会社 ビルエンジニアリング部 建設グループ
グループリーダー
藤井 顕司 東京建物株式会社 ビル事業企画部
まちづくり推進室 兼 都市政策室 特任グループリーダー
富谷 正明 東京建物株式会社 ビル事業企画部
まちづくり推進室 兼 都市政策室 主任

山口 博喜 森ビル株式会社 設計統括部 技術顧問
 武田 正浩 森ビル株式会社 環境推進室 課長
 浦嶋 裕子 三井住友海上火災保険株式会社 総務部 地球環境・社会貢献室 課長
 土原 伸 三井物産株式会社 新本社ビル開発室 次長
 島田 祥次 三井物産株式会社 新本社ビル開発室 マネージャー
 対中 雅人 三井不動産 ビルディング本部
 ビルディング事業二部 事業グループ長
 王 誠凱 三井不動産 ビルディング本部 ビルディング事業二部 事業グループ
 加賀 陽一 東京ミッドタウンマネジメント株式会社
 工事グループ 兼 環境推進室 統括
 国久 望 三菱地所株式会社 丸の内開発部 ユニットリーダー
 安達 晋 三菱地所株式会社 常盤橋開発部 ユニットリーダー
 佐々 悠一 三菱地所株式会社 常盤橋開発部 副主事
 中嶋 利隆 特定非営利活動法人 大丸有エリアマネジメント協会 理事

○事務局

望月 一彦 公益財団法人都市緑化機構 席総括研究員
 小松 尚美 公益財団法人都市緑化機構 企画調査部 主任研究員
 村上 孝憲 一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会 専務理事
 稲富 雅子 一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会 事務局長
 溝口 修史 三菱地所株式会社 エリアマネジメント推進室
 植田 直樹 株式会社三菱地所設計 都市環境計画部 ユニットリーダー
 中条 瑛子 株式会社三菱地所設計 都市環境計画部

○モデレーター

長谷川 隆三 株式会社 フロントヤード 代表取締役

開催日 第一回 平成 29 年 8 月 21 日 (月) 18 時 30 分～20 時 30 分
 会場 大手門タワー・JX ビル 3×3LabFuture
 第二回 平成 29 年 10 月 30 日 (月) 18 時 00 分～20 時 00 分
 会場 大手門タワー・JX ビル 3×3LabFuture
 第三回 平成 30 年 1 月 29 日 (月) 18 時 00 分～20 時 00 分
 会場 大手門タワー・JX ビル 3×3LabFuture

2. 議事内容

1) 第1回 円卓会議

1. 開会あいさつ

(公益財団法人 都市緑化機構 上席総括研究員・企画調査部長 望月 一彦)

2. 円卓会議メンバー紹介 専門委員、行政・公的機関・民間、モデレーター

3. 昨年度調査の成果確認

国土交通省：平成28年度 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
「東京都心部における官民連携緑地ネットワーク形成戦略に基づく緑化推進方策
検討調査」

(公益財団法人 都市緑化機構 企画調査課 主任研究員 小松 尚美)

4. 今年度の取組概要について (事務局)

取組概要および進行スケジュール説明

5. 作業部会報告 (取組①) (事務局)

モニタリング活動の実施状況報告

東京都建設局によるオリンピックに向けた街路樹施策との連携についての経過
報告

6. 作業部会報告 (取組②③) (事務局)

「都市づくりのランドデザイン (素案)」に対するパブリックコメントの内容
報告

質的評価のための緑のチェックリスト試案の報告

モデルケースにおけるチェックリスト試案のトライアル運用報告

7. ディスカッション

(座長 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授 横張 真)

(モデレーター 株式会社フロントヤード 代表取締役 長谷川 隆三)



2) 第2回 円卓会議

1. 開会あいさつ

(公益財団法人 都市緑化機構 上席総括研究員・企画調査部長 望月 一彦)

2. 円卓会議メンバーの確認 専門委員、行政・公的機関・民間、モデレーター

3. 第1回円卓会議の議事録確認

4. 作業部会報告(取組①)(事務局)

モニタリング活動の実施状況及び生物多様性連絡会発足に向けた状況報告

5. 作業部会報告(取組②③)(事務局)

エリアマネジメントと緑についてのまとめ

インセンティブについての検討報告

質的評価のための緑のチェックリスト点数化とトライアル運用報告

モデルエリアにおけるマスタープランの試案の検討報告

6. ディスカッション

(座長 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授 横張 真)

(モデレーター 株式会社フロントヤード 代表取締役 長谷川 隆三)



3) 第3回 円卓会議

1. 開会あいさつ
(公益財団法人 都市緑化機構 上席総括研究員・企画調査部長 望月 一彦)
2. 出席者確認
3. 作業部会報告 (取組①) (事務局)
モデルケースにおける「エリア生物多様性連絡会」発足に向けた報告
4. 作業部会報告 (取組②③) (事務局)
質の高い緑のチェックリスト作成報告
モデルエリアにおけるマスタープランの作成とチェックリストのトライアル運用報告
5. 作業部会報告 (取組②③) (事務局)
質の高い緑の具現化のための具体的検証報告
ー市民緑地認定制度適用の効果検討
ーモデルエリアにおけるロードマップと将来イメージ
6. ディスカッション
(座長 東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 教授 横張 真)
(モデレーター 株式会社フロントヤード 代表取締役 長谷川 隆三)



3. 発言要旨

1) 第1回円卓会議 ディスカッション 発言要旨

◆一ノ瀬委員

- ・ チェックリストについては、重複する項目や、段階を経て質が確保される項目（項目Aがチェックされることで別の項目Bもチェックできるようになる等）がある。今年度それらを整理する予定はあるのか？
→ 現段階では恣意的になることを避け、重複するものもすべて網羅的に項目を挙げた。恣意的にならないように気を付けながら項目の再整理をしていきたい。（植田）
- ・ 点数は単純な方が使いやすい。（例えば4つの分野で各25点ずつなど。）また、個別とエリアで両方点がつくと、重複しているようにも感じられ、フリーライダーが生じる可能性も考えられる。個別とエリアの点数を別立てで考える方法を検討する必要があると思われる。
- ・ MPの表現については、特にインフィルMPについて、主体の整理をしてみたらどうか。

◆村山委員

- ・ MPについては、まず「スケルトン」・「インフィル」という言葉の使い方に違和感を覚える。内容としては理解できるが、本来の意味としては「インフィル」≠活動である。道路や河川がスケルトン、企業の緑地などがインフィルというイメージであり、所有の区分などが示されるような、もう少し詳細の図があると良い。
- ・ デザインについてもMPに組み込めればよいのでは、と感じたが、それはチェックリストの項目で担保できればよいのかもしれない。
- ・ チェックリストの点数化については、エリアと個別で明確に分ける方がよいと思う。（段階的に点数をつけるなど）

◆近江委員

- ・ 都心部の緑（Gr-1）に対しては、「緑の活用」のコミュニケーションの部分が特に重要だと考える。“おもてなしの緑”ともいえるそれらの項目を傾斜配点してもよいのでは、と感じた。

◆横張委員

- ・ 村山委員の意見と同様、「スケルトン」・「インフィル」という言葉は検討が必要だろう。再度意味を確認すると、「スケルトン」＝動かない、変わらない（→アイデンティティのようなもの）。「インフィル」＝動く、変わる（→キャラクターのようなもの）。暫定的なハードもあり、変えてはならないソフトもあるため、今回の言葉の使い方については再検討してほしい。
- ・ 都市緑地法等の改正にも関連するが、土地の切り分け≠主体の切り分けであり、私的空間を公的に活用し、公的空間を私的に活用する時代になってきた。そういった

官民の新しい切り分けに適切に対応するために、MPが効果的に利用できれば望ましい。

- ・ チェックリストに役割分担を表現できればとても良い。(個別ではチェックがつかないが、エリアとして取組み、ある役割に特化すると非常に良い評価がされる、など)

◆東京都 米田氏

- ・ 生物多様性への評価などは都としても検討をしてきたが、なかなか形にできなかったのが現状である。大丸有エリアの開発は非常に先進的であり、それらを郊外など他のエリアに一般化することは難しいように感じる。
- ・ 管理運営へのインセンティブは非常に大切だとは思いますが、どの時点で評価するべきなのか、タイミングが難しいと考えている。

◆千代田区 三本氏

- ・ MPの印象だが、行政の作成するMPとは少し異なり、地域まちづくり方針のようなものと感じた。
- ・ 大手町エリアの取組みは先進的であるため、それを他の地域で実施したときに同じ評価で良いのか、というのは気になる点である。
- ・ 「インセンティブ」という言葉は、大規模な開発に対する容積割増といった印象があるので、助成金・補助金など、もう少し別のイメージの言葉を検討すべきと思う。

◆国交省 脇坂氏

- ・ 行政と違い、民間がMPを描くのは非常に難しいと思われる。
- ・ インセンティブにも税の減免、社会的認知の向上(認証制度の取得)など多々ある。今回の都市緑地法等の改正に関しては、税の減免が検討対象となるだろう。
- ・ 市民緑地の認定にチェックリストやMPを活用できれば、官民の対話の糸口ともなり、非常に興味深いものになると思う。

◆三井物産 島田氏

- ・ 現在大手町エリアでビルの開発中であり、6000 m²を超える大規模緑地も計画中である。質の高い緑づくりを共に進めていきたいと考えている。

◆三井不動産 久松氏

- ・ 開発などの際、周辺との連携は意識しつつも、地域性や来街者のニーズなどによって緑に求められる質が変わってくると思う。ニーズに対応しながら質の高い緑を整備していけるよう、特に地域性というものを質として重視していければと思う。

◆三菱地所 山元氏

- ・ インセンティブの行方が興味深い。
- ・ 生態系ネットワークとMPの関係について注目していきたいと考えている。

◆東京ミッドタウンマネジメント 木村氏

- ・ 植栽管理の業務を行っている中、竣工当初に調整したことが、10年を経て変わってしまうことがよくある。MPやチェックリストで最初に調整し、継続していくことが可能であれば、意義のあることと思う。

◆大丸有エリア協会 中嶋氏

- ・ 大丸有エリアでは、地域貢献型のまちづくり、リレー型のまちづくりなど、様々なことを検討してきた。各事業の思いをいかに連携させるかが、エリアマネジメントの役割と思っている。
- ・ 数値化、見える化に加え、一般に説明するときは、わくわくさせるストーリーの有無も重要と感じている。
- ・ 緑を整備した後、定着させるのに必要な時期というのがある。その時期に相応しい支援を考えるべきではないだろうか。

◆東京建物 藤井氏

- ・ 他地域との調整をどうやって行うべきか考えていきたい。エリアマネジメントがしやすい地域もあれば、しにくい地域もある。
- ・ 隔地貢献の範囲をどこまで広げられるかが重要と思われる。

◆UR都市機構 鶴見氏

- ・ 大手町川端緑道の整備で感じたことは、時間軸の捉え方である。インフィルというのは時間軸上で変化していくのだろうと思う。郊外のニュータウンの整備手法と同様だが、時代に合わせて整備を進めていける、段階整備という考え方が質の高い緑づくりに有効になるかもしれないと考えている。

◆横張委員

- ・ 変わるもの、変わらないもの、すなわちスケルトンとインフィルに対する評価と支援をそれぞれ考えるべきである。民間の力の活用が非常に求められる時代を背景に、都市緑地法が改正されることとなった。すなわち、民が汗をかくこととなり、それに対して行政は支援を検討するべきである。

以上

2) 第2回円卓会議 ディスカッション発言要旨

◆国交省 脇坂氏

- ・ エリアマネジメントと緑に関して話題提供（市民緑地認定制度についての説明）。
- ・ 固定資産税・都市計画税の減免は平成31年3月までの時限措置である。
- ・ 市民緑地認定制度は、管理段階における補助である。コミュニティ創出など、エリアマネジメントの要素も求められる高度な管理を期待している。

◆横張委員

- ・ チェックリストやマスタープランが徐々に整理され、論点がまとまった資料であった。本日の内容を今後どこで受けていくか、具体的にどう活用していくかを議

論していきたい。

- ・ 市民緑地認定制度は、民地をいかに公的なものとしていくか、という制度。このような画期的で新しい制度を積極的に活用していくべきである。官地を民、民地を公が利用するという流れは、公私の境界を無くし、管理を重視するということであろう。その流れの中で、制度の認定が緑化地域あるいは緑化重点地区のみに限定されている点は疑問に思う。
- 緑化重点地区は、今までとは異なる捉え方をしてほしい。その意味合いは広がっていきと考えている。（脇坂氏）

◆原口委員

- ・ 本日国交省より、市民緑地の認定におけるエリアマネジメントの重要性が示されたことは、非常に画期的だと感じている。
- ・ 資料 5 の P.5 にて、「官の緑」は「変わらないハード」となっているが、インフィルである部分（変わる部分）も必要であると思う。

◆一ノ瀬委員

- ・ 少し到着が遅れてしまい、資料 1 のモニタリングについての話題を聞けなかったが、教育にも活用していきたいと考えている。今後の展開を期待したい。
- ・ チェックリストについては、だいぶ整理されてきたが、エリアでの達成を加点対象としてしまうとフリーライダーの問題が解決できないままと思われる。基本とアドバンスの構成などだとわかりやすいかもしれない。0.5 点の配点はまだ少しわかりにくい。
- ・ チェックリストの点数トライアルについては、マスタープランがあるか無いか、で比較するのではなく、マスタープランにどうコミットしているかという視点が良いかもしれない。

◆村山委員

- ・ 資料 5 の P.5 にて、「民の緑」は「変わるハード」となっているが、変わる部分がありすぎても評価しにくいと思われる。「民の緑」でも変わらない緑があるし、「官の緑」で変わるものもある。行政側にはフレキシブルに対応してほしいが、「民の緑」の変わらない部分について評価をしていくべきである。

◆近江委員

- ・ 街路樹をどう扱うのか、というのが個人的に興味のあるポイントである。最近の話題として、千代田区のプラタナス伐採問題があった。周辺住民から伐採反対を受けており、プラタナスは地域のアイデンティティであることが読み取れる。このように、緑自体がアイデンティティになることもあるだろう。

◇長谷川モデレーター

- ・ エリアマネジメントと緑の関係性やその意義は共有できたと思う。ここから、マスタープランの主体は誰なのか、どうやってオーソライズしていくのか、行政は

認知できるのか、などを議論したい。

◆国交省 脇坂氏

- ・ 今回の法改正は、単なる緑の量の基本計画でなく、緑の基本計画の総合化を意図している。
- ・ 緑の基本計画の記載事項の改正については、農地についての言及と、都市公園の管理についての言及を含めたことに新規性がある。
- ・ チェックリストの活用については、都心部における緑地（固定資産税・都市計画税の高いエリア）における、質的な認定のために効果的である。しかし、都心部での適用を検討する際、ある一定以上の質を担保することは不可欠であり、そのためのチェックリストとして使えるのではないかと思う。

◆東京都 加藤氏

- ・ 東京の緑は減っている。都心部では増えているものの、それでは担保できないほど減っている。
- ・ 都市部では、緑の計画書で質の高さを作り出している自負がある。
- ・ 資料 3 のインセンティブについて、緑の質のグラフはその通りであり、作って終わりでないという点への支援の必要性は理解できる。

◆東京都 小滝氏

- ・ エリアマネジメントの活性化は重要であるが、国交省の資料において、「（エリアマネジメント活動の）財源＝（固定資産税・都市計画税の）軽減額」と記載されている。この内容、考え方を十分に説明することが都民の理解を得るために必要だと思われる。
- ・ チェックリストは、今後の開発の評価をする際に利用できると思う。エリアマネジメントに関して検討を深め、項目を増やして行ってほしい。例えばイベントを一度行えば加点されるのではなく、継続することで加点されるなどが良いと思う。

◆千代田区 印出井氏

- ・ 市民緑地認定制度の支援が、エリアマネジメントを緑に限定してしまわないようにしなければいけない。
- ・ マスタープランという言葉は適切だろうか。また、静的でありつつ動的である要素があると思うが、マスタープランが必要だろうか。エリアマネジメントは、基本計画で表現するもののように思える。
- ・ 後からできてしまったネットワークはどう評価するかなど、各分野・団体に渡る緑の問題を、縦割りでなく整理していくべきだと思う。

◇長谷川モデレーター

- ・ 市民緑地認定制度について、脇坂氏に質問したい。エリアの活性化というのは、直接的な緑の活動だけでないという認識でよいだろうか。

- 緑の管理だけを考えると、税金の軽減額が多すぎるので、緑のみに限定するものではない。あくまで高度なエリアマネジメントに取り組むことを期待しており、日本におけるエリアマネジメント発展のきっかけとしてほしい。(脇坂氏)
- ・ マスタープランを官民で共有していきたいが、誰がどのように作成し、オーソライズしていくか、村山氏に計画論の観点からご意見をいただきたい。
- 地区ベースのエリアマネジメントは「マスタープラン」ではなく、「ロードマップ」という呼び方もある。オーソライズについては、段階的に認定していくような事例がアメリカにある。第一段階として主体を形成する段階、第二段階として主体が動き始めてロードマップを描く段階(コミットの度合いを評価する段階)、最後に第三段階として具体的なパフォーマンスを評価する段階、という流れである。事例に倣い、主体形成のプロセスを整理したらどうだろうか。(村山氏)
- 段階の整理というと、先ほどの一ノ瀬氏の提案にあった、基本+アドバンスト的な考え方につながるだろうか。(長谷川モデレーター)
- 「緑の連携」の部分がアドバンストになるかもしれない。
具体的に挙げると、地域性種苗と在来種はレベルが違うので、段階的に分けてもよいと思う。(一ノ瀬氏)

◆横張委員

- ・ 今までの国の制度は、「～をすること」ではなく「～が可能である」という表現をしてきた。それをどう扱うかが自治体に問われている。
- ・ 2020 オリンピック・パラリンピックを上手く利用する発想をするべきである。例えばマラソンについて、課題は観客対策である。数多く出ると思われる熱中症の急病人に、どう対応するか。その対策とともに緑を考えていくなど、連携しながらこのテーマを実現しないと社会から見過ごされてしまう。スピード感をもって進めるべきである。

◆都市再生機構 坂口氏

- ・ 計画段階からエリアマネジメントの問題を考えていくことで、計画者の視点が変わり、景観が変わる可能性があると思う。
- ・ 官と民の間のような立場として、今後の開発等においても、官民連携を進めていきたい。

◆東京建物 長谷山氏

- ・ 現在、代官山で官民連携やエリアマネジメントをポイントにしたプロジェクトを進行中である。本日の議論活かしていきたい。

◆森ビル 武田氏

- ・ エリアマネジメントを評価してもらえるのはありがたいことである。しかし、開発当初からエリアマネジメントを計画するのは難しい。村山氏の議論に出たように、段階的な評価を検討していくことは重要だと思う。

◆東京ミッドタウン 加賀氏

- ・ 当社は管理業務をしている会社である。今回の議論は、今後の開発が中心だったと思うが、現在既に取り組んでいるエリアマネジメント活動に対してはどのように評価してもらえるだろうか。例えば固定資産税の減免を、ある日突然してくれるのだろうか。
 - ・ 市民緑地認定制度においては、固定資産税の減免が想定されているが、我々の管理用地は半分が借地であり、別事業者の所有である。所有者ではなく、実際に管理している会社の法人税の減免などを考えてもらえないかと思う。
- 既に行われている取組みのために制度を作ったのではないので、制度を前提として今後開発をしていってほしいと考えている。しかし、既に行われている取組みについても、制度上は認定可能であるので、状況に合わない部分もあるかもしれないが、是非活用してほしい。（脇坂氏）

◆大丸有 中嶋氏

- ・ エリアマネジメントと緑の関係の資料や、先生方の議論はわかりやすく、腑に落ちた。
- ・ TIFやBIDなどの開発型エリアマネジメントと呼ばれるものが日本でも普及してほしい。その中で、定着段階、活用段階それぞれの支援が必要であると思う。
- ・ 固定資産税・都市計画税が地域価値を上げ、税収増につながる可能性もあるだろう。

◆三菱地所 安達氏

- ・ 常盤橋開発においては、街区内だけでなく、周辺とのつながりを考えていくことが課題と考えている。本日の議論を活用し、官民連携やエリアマネジメントを前向きに検討していきたい。

◆三井不動産 対中氏

- ・ 市民緑地認定制度は、考えていた以上に手続きが難しいように思えた。
- ・ 都心型の緑地に触れてきた我々が、緑の質を提案していきたい。（特に維持管理）
- ・ どのような支援が必要なのか、民間側から提案していかなくてはいけないと感じた。

◆三井物産 土原氏

- ・ 三井物産は国内に非常に多くの森林を所有している。そうした内発的インセンティブもある中で、外発的インセンティブについても検討し、活用していきたい。

◆三井住友海上 浦嶋氏

- ・ 市民緑地認定制度について、大きな便益を受けるためには高度な管理が必要であるということがわかった。

以上

3) 第3回円卓会議 ディスカッション 発言要旨

◆村山委員

- ・ P 8 の従来型のマスタープランにもっと将来像が表現されていてよいと思う。同時に P 9 のソフトのマスタープランにおいては、緑の連携の部分がハードなイメージに寄っているように思う。

◆原口委員

- ・ 各事業主が無理なく全体目標に向かって歩みを進めることをサポートできる仕組みが大切である。
- ・ A B I N C もアップデートしているが、時期に応じてアップデートしていくことが必要である。

◆横張委員

- ・ 容積ボーナスに頼らない発想が必要な時代に至っているということが重要である。
- ・ 事業者がそれぞれ幅広く緑に関するメニューを役割分担していくということ、皆が幕の内弁当では意味がない。そうした意味では、官民の連携におけるパーク P F I の考え方もこの役割分担の中に組み込むことも可能である。そしてエリア生物多様性連絡会がそうした全体像の調整を果たせるとよい。

◆近江委員

- ・ 得られる効果の経済価値の積み上げ効果測定ができるといい。

◆町田委員

- ・ エリアとしての認証評価という話につながるように思われた。
- ・ チェックリストは誰が使うのか。

→各事業者のイメージである。

- ・ だとするとあまりハードルを上げすぎず、チェックリストの C 領域は更なる取り組みに分類してもいいと思う。そして生物多様性連絡会の打ち出しをより高めてもいいのではないか。

◆小滝委員

- ・ チェックリストはいつどのように使うのかを考える必要がある。整備した後の運用部分を評価するのが少し難しい。
- ・ 市民緑地認定の制度の効果がこうした形で設置管理計画に示されるとよいと思う。そしてエリア外への貢献の枠が広がるとさらに良い。

◆印出井委員

- ・ 統合型マスタープランの中に歴史的背景や、水と緑を重ねた視点も盛り込まれるとよい。
- ・ 連携と持続可能性の視点が大切。
- ・ モデルエリアから放射状に広がる意義は高いと思う。

- ・ マスタープランとチェックリストという仕組みと市民緑地という制度はセットとして望ましい方向と思う。

◇長谷川モデレーター

- ・ プランニングのプロセスにおいて、マスタープランやチェックリストは誰が担保すべきか。

◆村山委員

- ・ エリアマネジメント団体が管理すべきであろう。個々の事業への指針となるのがマスタープランとチェックリストである。マスタープランに沿えばESG投資が進みそのパフォーマンスをエリマネ団体が測定していく。

◇長谷川モデレーター

- ・ 大丸有エリアではすべてがエコッツエリアに参加加入しているわけではないので、生物多様性連絡会の組成が必要という整理をしているがいかかがか。

◆町田委員

- ・ 現実的にエリアマスタープランに沿ってプロジェクトを進めていくことが可能なのだろうか。

◆横張委員

- ・ オリンピックのマラソンコースで考えれば、暑熱対策として地元が、民有緑地がどうそれらを対応していくかを考えないといけない。早急に検討する必要がある。

◆鶴見委員

- ・ 多摩ニュータウンや港北ニュータウンで、資料3のP6に示されるような取り組みを行ってきた。こうした意識があるだけで、出来上がったものは実は全く異なっているというのが実感としてある。

◆長谷山委員

- ・ 企業が議論する土壌はできていると思う。

◆山口委員

- ・ より具体的な検証が必要である。実際にいくらのお金がどう動くのかをリアルに検証するフェーズに入ったと思う。

◆中島委員

- ・ 完成してから始まるという議論であったと思う。まずはやってみることが大事であり、インクリメンタルに、リレープラン、プロセスプランとして進めるべき。

◆安達委員

- ・ 常盤橋開発では現在検討中の空地の検討にチェックリストを使えるとよい。使える空地という目標をエリアで共有できる。
- ・ 歴史というベースをエリア価値として全体で共有するという事も考えている。

◆対中委員

- ・ 期待されるものが理解できても、個別プロジェクトとしての担当としてどう努力していくのかが大変だろうと感じる。

◆土原委員

- ・ 市民緑地認定による制度を活用する場合の責任というものについて、エリア連絡会を通じて、さらに考えていきたい。

◆浦嶋委員

- ・ 固都税減免については、私企業だけでは担えない部分もあって、そこには「共」という概念が必要と感じた。

◆横張委員

- ・ この会議の成果を継続すべきである。まだ抽象的な議論かもしれないが、一方でそれは汎用性があるということでもある。まず動くべき。何らかの形で提言や提案にまとめてほしい。

以上

第VI章 講演会の開催

第Ⅵ章 講演会の開催

1. 開催概要

1) 背景及び目的

東京都心部における緑化推進検討会では、官民連携による質の高い緑化推進方策の検討を行ってきた。今後、この推進方策を東京の国際間競争力の向上に資するものとするためには、海外の先進事例、あるいは都市緑化をめぐる国際的なトレンドや方向性を学ぶことが必要であること、加えて本研究会の取組みを今後広げていくためには、多くの人に本取組みについて知って頂く必要があることから、本年度は海外から講師を招き、広く一般の方々を対象とした「特別セミナー」を開催することとした。

2) 開催概要

本セミナーの開催概要は下記の通りである。

① 開催概要

- ・ 会議名称：東京都心部における緑化推進検討会 特別セミナー
- ・ 副 題：国際都市間競争力を高める都市のみどりを考える
- ・ 開催日時：平成29年9月11日（月） 16:00～17:30
- ・ 開催場所：3×3 Lab Future（東京都千代田区大手町1-1-2）
- ・ 対 象：東京都心部における緑化推進検討会円卓会議メンバー及び一般
- ・ 参加者数：97名
- ・ 受講料等：無料
- ・ 主 催：東京都心部における緑化推進検討会
- ・ 後 援：（公社）日本都市計画学会，（公社）日本造園学会，（一財）日本造園修景協会，（一社）ランドスケープコンサルタンツ協会

② プログラム

- ・ 開 会
- ・ 報 告：東京都心部における緑化推進検討会の取組みについて
植田 直樹 株式会社三菱地所設計 都市環境計画部ユニットリーダー
- ・ 講 演：緑のネットワークで強くしなやかな魅力ある都市づくりを～最新国際動向に学ぶ

◎講師：Dr. Cecil Konijnendijk（セシル・コニヤニンダイク氏）

カナダ ブリティッシュコロンビア大学 教授

◎ファシリテーター・通訳：

横張 真 東京大学大学院工学系研究科 教授

東京都心部における緑化推進検討会 円卓会議座長



■特別セミナーの様子



2. 開催内容

1) 東京都心部における緑化推進検討会の取組みについて

東京都心部における緑化推進検討会のこれまでの取組み内容及び今後のビジョンについて、株式会社三菱地所設計 都市環境計画部ユニットリーダー 植田直樹氏より、検討会を代表し下記のとおり報告した。

只今ご紹介頂きました、三菱地所設計の植田です。検討会の取組み内容について簡単に書紹介させていただきます。この地域は、東京駅を取り囲む東京を代表するオフィス街景観を有するとともに、皇居という大規模な緑のコアに隣接するエリアであるという特徴がございます。当該エリアにおいては、丸の内中通りで官民連携の景観づくりの取組みが行われていたり、様々な先進的な企業緑地が展開されています。こちらは、三菱一号館に設けられた緑地で「憩いと語り」というテーマで整備された都市の中庭空間です。こちらは、皆さんが今いらっしゃる3×3 Lab Futureの前庭は、生物多様性と地域との交流をテーマとしたホトリア広場が整備されています。このエリアの特徴は、皆さんご存知のとおり、まちづくりのガイドラインがきっちりと整備されているというところにあります。このエリアではまちづくりのみならず、緑のデザインマニュアルというものもきっちりと整備されています。このガイドラインでは、ゾーニング、拠点整備のイメージ、軸の整備のイメージ等が事細かく規定されており、関係者で共有できるものとなっています。緑環境のデザインマニュアルには、8つのデザイン目標と23のデザイン指針、84のデザイン手法が示されており、これを地権者含め関係者で共有する仕組みとなっています。

これは皇居を中心とした、千代田、港、中央の都心三区の公共の緑地、公園や港湾緑地等の分布状況を示したものです。一方次の図は、民間により整備創出されている1000㎡以上の緑地の分布状況を示したものです。この官と民の図を重ね合わせると、民間により創出された緑によって、緑のネットワークが大いに強化されているエリアが浮かび

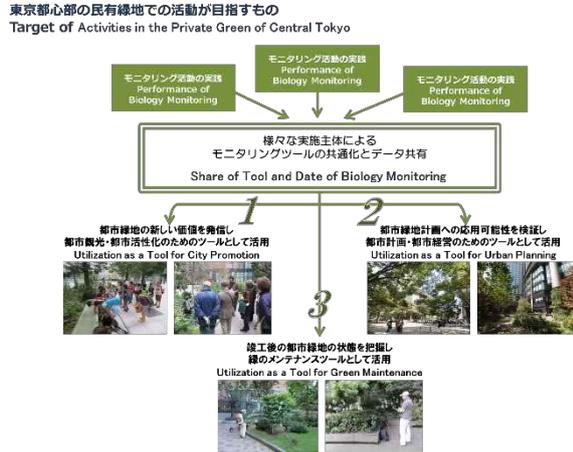


■植田氏による検討会取組みの報告

あがってまいりました。こうした民間の緑地においては、市民参加による生き物モニタリングや、緑地管理や清掃作業による生き物モニタリングなど、様々なアクティビティが展開されています。このホトリアをはじめとしたエリアでは、このような紙媒体での出現生物の確認と記録を行っていますが、現在この検討会を中心としてデジタル化する取り組みが行われており、スマートフォンやタブレット端末で生き物の写真を撮ると、地図情報に撮影場所の位置情報と共に、出現した生き物の情報をプロットできるという仕組みが出来上がってきております。

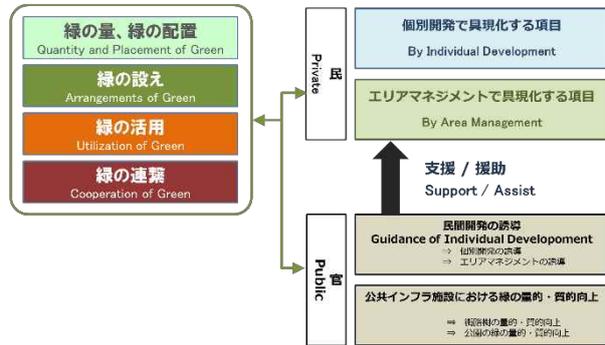
こうした活動を、この地域の地権者のみなさん、三菱地所、東京建物、三井物産・三井不動産等、いろいろな事業者が集る連絡会を形成しており、お互いの情報収集と発信の場としています。こうしたモニタリングツールの共通化とデータの蓄積・共有により、シティセールスのツールとして、都市計画・都市経営のツールとして、緑のメンテナンスのツールとして活用できるのではないかと考えています。こうしたことを検討会で検討しているなかで、これからの東京の緑は、「緑の存在効果」と「緑の利用効果」に加え、「緑の活用効果」を高い次元で発揮していくことが重要であるという方向が導かれてきました。そのためには、「緑の量や適切な配置」「緑の設え」「緑の活用」に加えて、特に「緑の連携」が重要であるという議論になりました。

このためには、官と民の両方で取組んでいかなくてはならないのですが、民間活動においては、一つひとつのプロジェクトで具現化していく項目もあれば、エリアマネジメントで具現化していくべき項目もあります。官の取組みについても、もちろん公共インフラとして整備に取組む部分もあれば、民間の取組みを支援・援助する形で取組む方法もあるのではないかと議論を進めています。



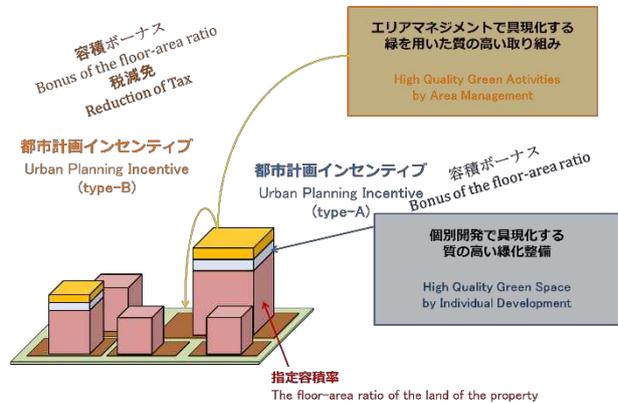
■ 図：東京都心部の民有緑地での活動が目指すもの

質の高い緑地を創出する方策
Approaches for High Quality Green and Open space



■ 図：質の高い緑地を創出する方策

民間開発への支援のイメージ
Image of Public Support for Private Developer



■ 図：民間開発への支援のイメージ

これは、民間による質の高い緑地の創出・運営を促進するための一つの方策として検討会で検討中の案を示したものです。例えば質の高い緑地を創出・運営する開発が発生した場合、個別の開発には容積の割増インセンティブを用意し、それに加えて地域の緑を含むエリアマネジメントの活動に対しても何等か支援するインセンティブが用意できないか、というものです。インセンティブを与えて誘導する以上、「良質な緑とその運営」について何かしら評価の基準になるものが必要ではないかということとなり、検討会では「質の高い緑の見える化のためのチェックリスト」の策定を進めて参りました。先ほどの「緑の質・配置」「緑の設え」「緑の活用」「緑の連携」の各項目について、具体的にどういう取組みをどのくらいすれば良いのかということを一覧化し、取組みの指針あるいは、開発案件やエリアごとの取組み状況が見える化することに役立てたいと考えています。東京都心部における緑化推進検討会では、このような研究検討を、多様な関係者と共に進めており、今後はこの研究と検討をまち育ての実行の場に移していければと考えています。

2) 緑のネットワークで強くしなやかな魅力ある都市づくりを～最新国際動向に学ぶ

カナダ ブリティッシュコロンビア大学 教授 Dr. Cecil Konijnendijk (セシル・コニヤンダイク)氏より、「緑のネットワークで強くしなやかな魅力ある都市づくりを～最新国際動向に学ぶ」と題し、お話しを頂いた。通訳は、東京都心部における緑化推進検討会円卓会議座長の横張真 東京大学大学院工学系研究科 教授にお願いした。



■講師のコニヤンダイク氏(右)と通訳をお願いした横張座長(左)

本日は、お集まりいただきありがとうございます。また、今回このような機会を設けてくださいました、横張教授はじめ関係のみなさま、本当にありがとうございます。私は、かれこれ25年に渡って「都市の緑」あるいは「都会の森」をテーマに活動してまいりましたので、本日、このような場でみなさんにお話しさせて頂く機会を頂き、本当にありがたく思っています。

私はこれまで、ヨーロッパ、北アメリカを中心として研究してまいりました。最近では東南アジアの事例についても、いくつかケーススタディ始めているところですが、日本に来るのは今回が初めてで、日本でどのような取組みがなされているのか、大変興味をもってやってまいりました。

都市の緑の重要性についての動向

「都市の緑」とは、単に「きれい」であるとか「お飾り」というようなものではなく、レジリエントな持続的なまちのあり方、あるいは人々の生存にとって重要なものであるという点を最初に強調しておきたいと思います。歴史的に見て、古くから人々は都市を形成してきましたが、これほどまでに大規模に人口が集約したことはかつてなく、ご存じのとおり、現在では世界の人口の約半数が都市に生活しています。私は、国連、特に国際連合食糧農業機関(Food and Agriculture Organization)とも多くの仕事をしてみ

ましたが、FAO においても、自然や緑地を考えるうえで、都市も極めて重要であるということ認識し始め、持続可能な開発目標 (SDGs :Sustainable Development Goals) を掲げるなど、取組みを進めています。国連が掲げる SDGs ですが、この目標 11 に「持続可能な都市」



■図：SDGs 持続可能な開発目標

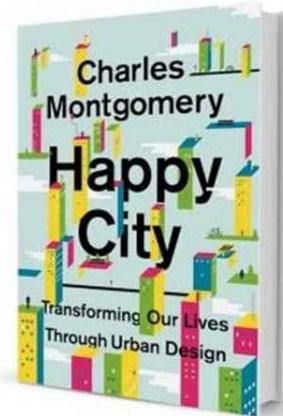
が掲げられており、さらにこのうちの目標 11-7 に「2030 年までに、女性・子ども、高齢者および障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する」と示されており、都市の緑の重要性が強調されています。

ハッピーな都市、住みやすい都市を目指そう

一方で、「都市をより楽しい場所、ハッピーな場所に改造していこう」という動きも見られます。これはほんの一例ですが、カナダ人のモンゴメリが著した「Happy City」という本で、このように「都市をハッピーなものにしていこう」ということが、近年重要なテーマとなってきています。まちを楽しい場所として更新してくということが大きな目標として掲げられおり、その中に「都市の生物多様性」というものも織り込まれているというふうに理解してよろしいかと思います。

私はもともと、都市と森、自然がどのような関係性にあるのか、について長年研究してまいりました。私のふるさとのオランダは、高度に都市化された国ですが、城郭に囲まれた都市(まち)に森が隣接しそれを守ってきたという伝統があり、特にオランダの西の方、比較的標高の高い地方では、こうした街がいくつもありました。これは、カナダのバンクーバーの写真ですが、このように街(都市)の周りに多くの森林を残すことに成功している都市もあります。

ご存知かと思いますが、バンクーバーは住みやすい都市ランキングで常にトップ5に入っている都市です。バンクーバー以外ですと、コペンハーゲン、ストックホルム、メルボルンが上位の常連ですが、これらの都市に共通していることとして、都市の中に、



■図：Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design (Charles Montgomery)

あるいはその近郊に豊かな緑があるということが言えると思います。

これに追随する都市、例えばロンドンでは、「世界ではじめての『国立公園都市』を目指す」という目標を市長が掲げていますし、こうした動きが世界各国で生まれています。大都市の真ん中に大きな歴史的な緑（皇居など）を抱えている点、住みやすい都市の上位を追随している点など、ロンドンと東京には似ているところが多いかもしれません。



■写真：豊かな森とバンクーバー市街

グリーン・インフラストラクチャーと生態系サービス

ここ 10～15 年で都市の中の緑を巡っては、大きな施策の転換がありました。例えば、ヨーロッパでは、「グリーンインフラ」が各国の都市施策のなかに盛り込まれるようになりました。今までは、自然や緑があることは「良いことだ」という捉えられ方をしてきましたが、ここ最近では「必要不可欠なこと」という捉えられ方になってきました。そうした流れを象徴することのひとつとして「生態系サービス」概念があり、都市の中の自然や緑、あるいは森というものを「生態系サービス」という観点から評価する、とうことが多くなってきています。最近では「生態系サービス」という言葉も一般的になってきましたが、こうした言葉が使われるようになったのは、ほんのここ 10 年 15 年ほどのことです。「生態系サービス」の事例として、具体的にどのようなものがあるかを示したものがこの表になりますが、今日は時間の関係で全についてご説明しませんが、その代表的なものについて少しご紹介します。



■欧州委員会のグリーンインフラ推進パンフ

(<http://grow.spogagafa.com/european-commission-publishes-brochure-to-promote-green-infrastructure/>)

都市の緑の「基盤サービス」と「供給サービス」

はじめに「基盤サービス」です。これは様々な生態系サービスがうまく機能するようにそれを支えるサービス、ということになります。今日は、こちらに来る前に明治神宮の森を視察してきましたが、都市の真ん中にありながら、生物循環、水循環がそなわった森であり、「基盤サービス」の良い事例と言えます。この写真は西バンクーバーの森の写真ですが、このような大自然ともいえるような森が大都市に隣接することも可能なのです。現在私は、マレーシアのサレワクの森林局と仕事をしていますが、ここでも「都

市の生物多様性」の推進が大きなテーマとなっています。「都市の生物多様性」においては「教育啓もう」といった側面が大きく注目されるおり、特に子供たちへの教育といった意味からすると、都市の中に生物多様性があるということは大変大きな意味があると言えます、東京においても同じことが言えると思います。

次は、都市の森や緑地がもたらす、食料、木材であったりエネルギーに代表される「供給サービス」です。特に、都市の森や緑地が供給する食料が大変注目されてきています。これは「Food Forest」の事例を示しているものですが、バンクーバー市でもこのような取組みが導入されはじめており、Food Forest が地域コミュニティにもたらす影響についての研究がなされています。

アメリカ、ニューヨークのブルックス地区では、人々が新鮮な食糧を入手できない、ということが地域の大きな問題となり、地域の人々自らが街の中で野菜などを育てるという取組みが注目を集めています。

もうひとつ、「供給サービス」として大いに注目されている点が「バイオ・エネルギー（バイオマス）」で、森林がバイオマスという形でエネルギーの供給源となっている、という点です。日本の里山のエコシステムと同じようなことが、近年ヨーロッパでも注目されており、ヨーロッパの森でもバイオマスによるエネルギー供給事業が盛に行われるようになってきています。

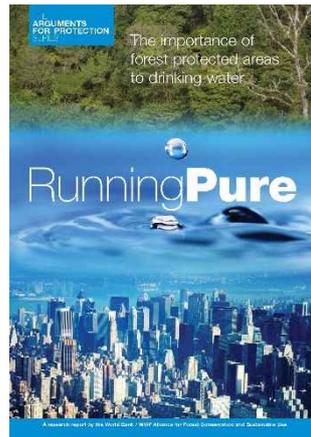
都市の緑が担う最も重要な生態系サービスのひとつが「飲料水の供給」であるといえるでしょう。WWF の調査によると、世界の都市の飲料水の半分以上は、都市あるいは都市近郊の森が供給しているとのことです。

中国ではスポンジのように水を貯える「スポンジシティ」、つまり、いかに飲料水を含めた水資源を外部に頼るのではなく、都市の中で循環させ使っていくかということが、国の都市施策のスローガンになっています。



■Peterborough Green-Up Association の Food Forest の取組

(<http://www.greenup.on.ca/were-planting-a-food-forest/>)



■Running Pure: The importance of forest protected areas to drinking water

(<http://d2ouvy59p0dg6k.cloudfront.net/downloads/running-purereport.pdf>)

都市の緑の「調整サービス」

次は「調整サービス」です。これは大気浄化、洪水の抑制、気候緩和といったものです。特に都市においてはヒートアイランド現象の緩和が、世界中の様々な都市で注目

されています。この分野では工学的なアプローチが注目されてきており、東京の取組みも大変注目されています。

WHO（世界保健機関）では、今後 5～10 年で中近東の都市の中には、夏場は暑くてとても人間が暮らすことができなくなる都市が発生する、と危惧し警鐘を鳴らしており、都市の緑がもたらす気温低減効果がますます注目されています。世界中の都市の気温が上昇しており、ここ 50 年で 2～3 度、場所によっては 8～9 度もの気温上昇がみられており、深刻な課題として受け取られています。世界中の各地で都市化が進んでおり、人口が都市へ都市へと流入している一方で、都市の環境は年々人間にとって住みにくいも、過酷なものになってきているという大きな矛盾が発生しています。

そのような状況のもと、樹木は緑陰をつくり直射日光を防ぐと共に、気化熱により温度を低減しヒートアイランド現象の緩和に役立つため、その重要性が増しています。中国では、より積極的に都市に緑を取り入れていこう、とい



■ FOREST CITY

(<https://www.stefanoberiarchitetti.net/en/portfolios/forest-city/>)

うことで、この絵にありますように、垂直方向にもどンドン緑を盛り込んでいこうというコンセプトのまちづくりが、イタリア人建築家のバーディー（Stefano Boeri）を中心に進められている、というような動きもあります。

こちらは、イギリスの Mobilane という会社の壁面緑化パネルの写真で、一晩のうちに「緑の壁」が設置できるようなシステムとのこと。こうしたもので大気汚染を減じていこう、という工学的なアプローチも随分普及してきました。

都市の緑の「文化的サービス」

最後が「文化的サービス」です。観光、景観、精神的なもの、教育的なもの等がここに含まれます。もちろん都市のなかの緑の空間が、レクリエーションやコミュニケーションの空間として重要であることは言うまでもありません。そうしたなかで、緑の空間に呼び込むのが最も難しいグループが、ティーンネイジャー、若い世代です。ティーンネイジャーはみなゲームなどに夢中で、生活の中で、緑のすばらしさを楽しむことがなかなかない、という状況にあります。実は私の息子も、今年の夏はポケモン・ゴーに夢中で外で過ごしていたのですが、今年の夏はさっぱり屋外で遊ぶことがなくなりました。写真にあるのが私の二人の娘ですが、彼女たちは外で遊ぶのが大好きです。やはり、緑のあふれる空間でどれだけ素敵な経験をするかということが、特に幼少期においては重要で、その意味でも、都市の身近なところに豊かな自然があるということは大切なのだと思います。

コペンハーゲンでは大変興味深い研究・社会実験が行われています。3～6 才の子供が通う二つの幼稚園に実験に協力頂き比較を行いました。片方は一般的な幼稚園で、一般的な園舎に一般的な園庭がついているという幼稚園の子供たちです。もう一方は「森のようちえん」と呼ばれる園舎のないようちえんで、子供たちは一日中森の中で遊んで過ごします。この二つのグループを比較した結果、「森のようちえん」に通う子供たちの方

が、より創造的で、子供同士で自ら遊びを生み出し、だれとでも楽しく遊ぶことができるという特徴がありました。森の中での遊びでは、予測できないことが次々に起こるので、子供たちは柔軟に環境の変化に適応していくようになり、このことが子供たちの創造性を育てているのだと考えられています。

Last Child in the Woods の著者でジャーナリストの Richard Louv は、その著作のなかで、身近な自然が子供たちの教育にとっていかに大切であるか、身近に親しむ自然がないことは負債を負うようなものだとして述べています。ある研究では、都市で育った子供と、自然豊かな環境で育った子供では、脳の発達の仕方に違いが生じ、都会で育った子供の方がよりストレスに弱く、いわゆる「キレやすい」子供になるという結果を示しています。

都市の緑の経済的効果

このような「緑」の利点があることは大変良いことではありますが、「緑」が経済的にどのような影響力があるか、という点も忘れてはならないことです。最近では、街の中にある緑が、ヒートアイランド現状の緩和や、洪水の抑制、レクリエーション面での機能等、どのような経済的な効用があるかについて様々な研究がなされており、ドラマティックな結果も報告されてきています。

一例としてアメリカで行われている研究によりますと、ショッピングエリア、商店街においては、より緑があるエリアの方が顧客の滞在期間が長くなり、また消費の意欲が活性化され、顧客一人当たりの消費額が多くなるとか、あるいはオフィス街においても創造性や意欲を高める効果がありビジネスがより活性化するということが報告されています。

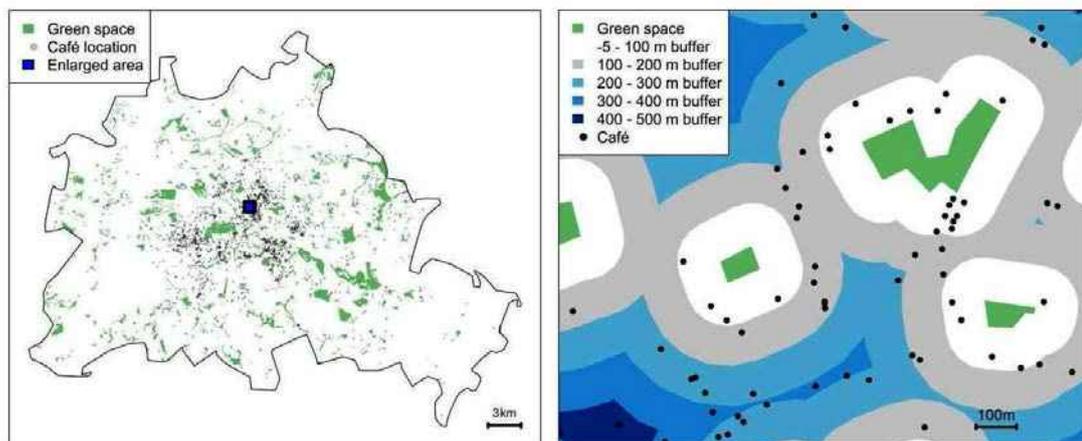


Figure 1: Green spaces and café locations in Berlin. The figure on the right shows buffer rings of 100 m around green spaces for an enlarged section.

■Chash Fows Generated by Urban Green Spaces
(http://greensurge.eu/working-packages/wp4/D4.2_Final__2_.pdf)

緑に対する投資は、その5～10倍の経済効果をもたらすというふうに言われています。観光という意味でも都市の緑は大いにその効用を発揮しており、シンガポールのマリーナベイサイন্ズの植物園などはその好例と言えるでしょう。もうひとつ、廃線された高架を緑化したというニューヨークのハイラインなども多面的な効用を発揮し、周辺に大

きな経済効果をもたらした成功事例です。これは、もう少し小規模な取組み事例ですが、私たちがドイツのベルリンで行った調査の事例です。公園などの緑地とカフェの関係性を調べたものですが、緑地の中、または隣接するカフェはそうでないカフェよりも客単価が高いという結果が報告されています。少々高くても客は緑のある良い環境のカフェを好むということが明らかになりました。

ロンドンやウィーンのように、総合的なまちづくりのなかで、都市の緑をブランドとして売っていくことが重要ポイントとなってくると思います。

都市の緑と「公共の福祉」「心身の健康」

次は、近年最も皆さんの関心が高い話題であります、都市の緑が「公共の福祉」あるいは「心身の健康」にもたらす効用についてです。日本では、この分野の研究が古くから進められてきており「森林浴」などは、その研究の成果のひとつであると存じております。

これは小学生を対象に行った研究ですが、緑豊かな環境にある学校と、そうではない学校の子供たちを比較した場合、その認知機能の発達において明らかな違いがあり、緑豊かな学校の子供たちの方が認知機能の発達がより早い、ということが報告されています。この研究事例は、緑が人間にもたらす効用を如実に示す事例と言ってよいでしょう。

また、緑が豊かな街に住む人々の方が健康である、ということも良く知られておりますが、都市の緑が所得の違いによる健康格差を是正する、つまり緑豊かな都市とそうでない都市を比較した場合に、所得差による健康格差が、緑豊かな都市の方がより小さいという研究結果も報告されています。

大規模な緑地でなくても、ポケットパークのような小さな緑でも、大変重要な機能を担っているのだ、ということを強調させてください。それは「集いの場となる」という機能で、仲間とランチの時間を過ごしたり、仕事の帰りにちょっと立ち寄って話をしたり、という空間として機能します。もうひとつはストレスの解消であったり心の再生の場としての機能で、例えば仕事から家に帰る前に、ちょっと心を落ち着ける場であるとか、そういう点においても都市の緑は大きな役割を果たしていると言えます。

私の仲間のスウェーデンの研究者と UBC の研究者の研究結果として、次の2点をその結論としてまとめています。ひとつは、都市の緑は都市の温度を低減し、このことは、原因を問わない死亡率、心臓血管疾患による死亡率、精神疾患、出生時体重等に影響を及ぼすということ。二つ目は、都市の緑は人々の精神衛生の健全化に貢献し、このことは、心臓血管疾患による死亡率、原因を問わない死亡率、精神疾患、人々の幸福に影響することが確認されています。つまり、一つ目の点が、気温の低減による健康上・福祉上もたらされるプラスの効果であり、二つ目がより直接的に緑が精神面に及ぼす様々な疾病の低減効果といったものです。ここ4～5年で目覚ましい成果を報告する文献が、ネイチャーやランセットなどの権威ある雑誌に科、学的根拠に基づいて発表されており、緑が健康・福祉に及ぼす影響というものが大変注目されています。

定量化できない緑の価値

一方で、緑や樹木がもたらす価値というものは、依然として科学的な研究では把握しづらい側面もあります。事例をいくつかご紹介します。一番有名なオランダ人といえ

アンネ・フランクだと思いますが、彼女はユダヤ人であり第二次世界大戦中にナチスの迫害を逃れるために、隠れ家に籠って生活をしていました。そんな彼女が、日々の生活の中で唯一自然と接することができたのが、窓から眺めることのできた一本の栗の木でした。彼女は日記に「栗の木の花が満開になった。たくさんの葉に覆われ去年よりも一層美しい。」と記しており、隠れ家での困難な生活の中で、窓からこの栗の木の様子を眺めることが、唯一の自然界との接点であり喜びであったことが分かります。

非常に大きな災害等に接した際に、緑が癒しにつながるということは、皆さまご存じのところでもあります。例えば、9.11のテロの惨劇の後の緑化であったり、原爆により街を焼失したヒロシマ・ナガサキの緑化であるとか、大きな心の傷からの回復のプロセスにおいて「緑」は大きな役割を果たしているといえます。これはアムステルダムで販売されているニレの木の香りのする香水ですが、ヨーロッパで数年前からニレの木の病気が大流行し、ニレの木がほぼ壊滅するような事態になってしまいました。これを悲しむ人々が、このニレの木の香りの香水を買い求めたという事例で、このことから緑や木々が人々の心と、深い結びつきがあるということが分かると思います。

また、多くの人が集い交流する「まちの顔」としても緑は大きな役割を果たし、「まちづくり」の場面でも緑は大きく貢献します。

都市緑化の普及と「つながり」

さて、ここまで定量的に示しやすいものかから示しにくいものまで、様々な緑の効用についてお話ししてきましたが、今後どうやって緑を保全し増やし、またその価値観の普及のために何をしていかななくてはならないか、ということを考えてみたいと思います。もちろん、緑にはプラスの側面だけではなくて、倒木による事故であったり、害虫や病気の蔓延などありがたくない側面があることも事実ですが、しばしば人々はネガティブな側面だけに着目し、プラスの側面を忘れてしまいます。ですから、このプラスの側面を強調して、社会に普及啓発していかななくてはなりません。一方で、マイナス面についてはこれを最小限に止められるよう、研究研鑽を積んでいかなくてはなりません。ここに都市緑化推進の鍵となる5つCを挙げてみました。

- ・コネクション（つながり）
- ・コラボレーション（協働）、（行政との協働、計画・運営の協働、まちづくり）
- ・コミュニケーション
- ・能力（特に資金面）（Competence）（容量、権限、自信）
- ・想像性（Creativity）

事例を少しご紹介します。

グリーンインフラの導入においては、「つながり」というものが大変重要なキーワードとなってきます。これは、空間的なものだけでなく、様々な組織や人々とつながること、緑のもたらす様々な効用をつなげていくところが重要となります。都市の緑を考える時「つながり」は常に重要で、全てを上手につなげていかなくてはなりません。一本の木の効用や価値も「つながり」のネットワークのなかで考えられるべきで、「つながり」がなければ、その一本の木はほとんど役に立たないものになってしまいます。

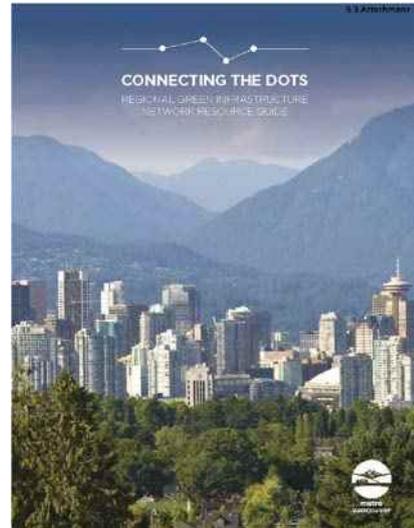
「つなぐ」という意味あいのなかには、緑に関わる人々を繋ぐということ、都市と地方とを上手くつなぐということ、異なったスケールでの緑の議論を繋いでいくこと等が含まれています。現在、世界各国の都市で、「つなぐ」というキーワードの下で、緑のネットワーク計画やグリーンインフラ計画が立案されています。これはバンクーバー市の計画です。公衆衛生や福祉、洪水抑制や飲料水の確保、温暖化に対する適応策といった様々な課題があるなかで、自分たちにとって何が最も重要な課題であるかを見極めることが必要です。解決が難しい課題が山積するなかで、野心的な高い目標を掲げることも一方では重要となってき

ます。バンクーバー市では、2020年までに「世界で最も緑豊かな都市にする」という野心的な目標を掲げています。バンクーバー市では優先課題の最上位に、多様な効用・機能の発揮が期待できる「自転車道のネットワークの充実」を掲げています。大きな野心的な目標を設定すると同時に、足元で実際に何に取り組むのかという、個別の現実的な取り組み課題を設定していくことも重要なのです。

緑の空間や要素を繋げるだけでなく、関係する人々をいかにつなげていくかが都市緑化を推進していく上では重要で、先ほど申し上げた「協働」のような概念で、みんながつながり協力しながら緑をつくっていくということが最も重要なのです。

こうした流れのなかで、行政施策においても新しい枠組みが必要となってまいりまして、新しい取り組みが始まっています。これはストックホルムで最も大きな公園（アーバンナショナルパーク）（国立都市公園？）の事例で、行政の様々なレベルが協働して緑を保全しマネジメントしていこう、という取り組みです。このアーバンナショナルパークの取り組みは、カナダのトロントでも始まっています。まちづくり（Making Place）の側面に関しては、人々とその地域の環境とをいかに上手につなげていくか、という点が重要となってきます。そのためには、緑の持つ多面的な機能・利点について多くの人と語り合い、上手に伝えていかななくてはなりません。そのためのツールの例のひとつですが、アメリカの森林局の開発した i-tree というシステムがあります。これは、都市の緑がどういった効果をもたらしているかを「見える化」するシステムです。この i-tree を用いてロンドンの街にある約 840 万本の樹木の効用を算定した結果がこのように示されています。

一方で、都市緑化の推進に際しては、十分な知識の能力を備えた人材を育成することが大きな課題であり、適切な人材育成プログラムの開発というのもポイントになってくると思います。UBC では2年前から学部プログラムとして、都市緑化の推進についての教育プログラムを提供しています。年間 150 人ほどの学生がこのプログラムを履修していて、日本人の学生も何人かここで学んでいます。都市緑化の推進を担う人材育成においては、林学や造園、都市計画、デザイン、更には社会科学的な分野等、様々な分野について横断的に学び、身に着ける必要があります。



■CONNECTING THE DOTS

(<http://www.metrovancouver.org/services/regional-planning/PlanningPublications/ConnectintheDots.pdf>)

都市緑化の普及と「創造性」

最後に、都市緑化を推進するうえにおいては創造的であること、人々とつながり「パートナーシップ」を築く創造性が、極めて重要であるという点を強調したいと思います。アメリカのフィラデルフィアのNGOのTree-Phillyという団体では、木々や緑と、人間との良好な関係性の普及啓発に力を入れています。Tree-PhillyではTree-Dating（木とデートする）というプログラムを開発しwebサイトで公開しています。これは、自分の好みなどを入力していくと「あなたにピッタリの木はこの木です」といように提示してくれる、ゲーム感覚で木と親しくなれるプログラムです。

創造的であるという中においては、色々なものを組み合わせながら、新しい概念をつくるということも非常に大事で、これは、私がヨーロッパで仲間たちと取組んでいる事例で「Biocultural Diversity」、つまり生物の多様性と文化の多様性を合わせて考えていこう、という新たな概念です。生物の多様性と文化の多様性の間にどのような関係性があるのか、ということを経験しているところです。ここでは、生物の多様性だけでなく、文化の多様性についても合わせて測定し、その関係性を明らかにしていくということがポイントです。ドイツのベルリンやイタリアのバーリといった都市で、大変興味深いケーススタディを行いながら、この新しい概念の確立に向けて研究と議論を進めているところです。

緑の東京のこれから

私は、あまり東京のどこを知らないのですが、最後に東京について、私の見たところ、感じたことを少し述べさせていただきます。東京は大変に大きな都市で、また高度に人口が集中している都市ですから、新たに緑を増やしたり更新したりしていくことが難しい、ということは理解しています。また土地利用も複雑で、利害の対立する様々な関係者がいて、全員が納得する共通解というものがなかなか見いだせない、ということも理解しています。私の知識は文献に頼るものですが、様々な利害の対立する主体間との関係から、行政による総合的な計画の立案とその実行が最も困難な課題であると考えています。

一方で、東京には力強く緑化を進めるうえでの、チャンスや可能性があと感じています。一つは、これまでにこの分野での多くの研究の蓄積があること。「大手町の森」では、里山の緑を大都市の真ん中にもってくるという、意欲的な挑戦が実現しており、研究と実務が上手に連携している好例だと思います。

日本の伝統的文化というものが、そもそも自然との関わりを大切にしてきた文化であり、このことも東京の緑を考えていくうえで大切なポイントとなってくると思います。緑のネットワークの形成を考えていくうえで、東京には既に良好な緑がたくさん備わっている、ということも強みだと思います。また、観光の面においても、東京には既に強いブランド力があります。今のところ、東京観光の魅力と「緑」が、あまり結びついていないことは残念ですが、その分、今後、ここを強化していく余地が十分にある、と言えるのではないのでしょうか。2020年の東京オリンピック・パラリンピックは、東京の緑を高いレベルに引き上げる絶好の機会である、ということは言うまでもないことです。これは私の経験によるものですが、市民・行政・企業や、地域コミュニティなど、様々な立場の人々、様々な場面で活躍する人々が、共通の理解のもとにパートナーシップ構

築することが、都市緑化の推進において、最も重要なポイントであると考えています。既存の制度や施策の枠組みを越える挑戦は重要なポイントで、先ほどご紹介のありました、大丸有エリアでの官民連携、企業間連携の取組みなどは、大変興味深い、素晴らしい取組みであると感じ、今後の展開に大変期待しています。どんなに小さな面積の緑地でも、全体の中での位置づけを持っている、ということが非常に重要で、「緑のネットワーク」の中に上手く組み込まれている以上は、「小さすぎて意味がない緑」などということではなく、大切な緑なのです。東京のなかにあっては、まちの中の大変小さなポケットパークのような緑であっても、そこに東京の緑の将来を展望することができるのではないかと思います。ありがとうございました。

質疑応答

質問：海外においては、より良い緑を誘導するような、民間事業者に対するインセンティブの制度などはあるのでしょうか。

回答：このエリアの事例は、大変興味深く拝見しました。ドイツ、イギリス、カナダでも、良質な緑の創出に対して、税制優遇措置や特別な開発許可などによる、インセンティブを設けている例があります。ただ、企業を巻き込んでいくためには、色々な新しい試みを行えるように、規制を緩和していくというやり方の方が、効果目があるように思います。こうした例が良く陥る、注意しなくてはならない点として、開発の当初は良かったが、管理に対しての手当がなれないがゆえに、5年10年と経過するにつれ、管理がならねずだんだんダメになってしまう、ということが往々にしてあるという点で、管理に関してもなにかしらの手当を、きちんと考えていくということが重要になってくると思います。

質問：新しい「国立都市公園」の紹介がありましたが、今までの公園と比べて、何が新しいのでしょうか。

回答：「国立都市公園」ですが、3つの大きな特徴、ないしはメリットがあります。ひとつは、国とか県とか市とか、様々なレベルの行政を、全て巻き込んだ形で公園が整備されるということ。これまでであれば、公園管理者となる自治体が、その責任を全て負うということになっていましたが、新しい制度では、例えば、「資金繰りが難しい」というような局面にあった場合、国がその課題解決に、主体の一員として関係していくことができる。そういう仕組みになっている、という点が一つ目です。二つ目がブランディングとしての価値で、こした新しいコンセプトで公園づくりを行うことが、ひとつのブランド力となっている、という点があります。三つめは、新しいガバナンスの仕組みが公園づくりを通じてつくられる、という点。他のプロジェクトでは、新しいガバナンスの仕組みというのは、なかなかつくることができないが、公園だからこそ新たなガバナンスの仕組みというもの構築することができる。この3つが、新たな「国立都市公園」のメリットとしてあげられると考えます。

質問：緑化を進めることで、再開発事業と同じように「Gentrification」とよばれる、低所得者層を地域から追い出し、生活の場を奪ってしまう、というような問題が

おきると思うのですが、それに対しては何か良い改善の方法などはあるでしょうか。

回答：良い質問です。確かに先ほどご紹介したニューヨークのハイラインなどは、その悪い例（Gentrificationが発生している例）としてあげることができると思います。すなわち、ハイラインができたことにより地価が上がってしまい、それまでそこで暮らしていた低所得者層の方々が、そこから出ていかざるを得なくなった、ということが起きています。そうしたマイナスの側面があることも事実であり、そのマイナスの部分をはたして軽減していくかが、今後の大きな課題になってくると思います。例えばイギリスでは、地価の価格が上昇しないように価格を凍結し、それと抱き合わせで緑地の整備を進める、というようなことも行っています。

質問：バンクーバーでの緑化の事例を紹介頂きましたが、東京では、人々が緑と接するというと、どうしても休みの日に公園に遊びに行く、というような接し方になってしまいますが、バンクーバーの人々は、普段どのように緑に接しているのでしょうか。

回答：バンクーバーにあっても、日常的に接することのできる緑というのは限られています。そうした中で、街路樹やポケットパークなどは、人々の生活のなかで大切なものとなっています。バンクーバーは海や山も大変に身近で、バンクーバーのどこにいても、景色として山の緑を見ることができ、このことは、バンクーバーの人々と緑の関わり方の、ひとつの重要な側面になっていると思います。東京は大変人に口密度の高い都市ではありますが、街路樹やポケットパークを通じて、日常に緑との関わりを取り入れていくということは、まだまだ可能性があるのではないのでしょうか。デンマークのある都市では、「市民一人ひとりが、窓から木を眺めることができること」ということを条例にしているところなどもあります。

脇坂対策官コメント：日本で緑を議論するのと、少し違う視点をお示しいただき、大変楽しくお話しをうかがった。緑をつくり、育てるということに対する考え方が、日本と欧米とでは随分違いがあり、欧米の方々の方がより「都市の緑」が切実に求められている、求める意識がある、というように感じました。

横張座長まとめ：この検討会での取組みは、公共と民間の壁と取り除いて、公共も民間の緑に踏み込んでくるし、また民間も公共の緑の施策に踏み込んでいく、うまく協働することができないか、そうした新しいモデルがつかれないか、ということに挑戦しているものです。今日のお話のなかで、コニヤダイク先生が繰り返し強調されていた点が「共に」と「つなぐ」という点だったと思います。この検討会での取組みのテーマでもありますが、これからの緑のまちづくりは、この「共に」と「つなぐ」といことをキーワードに考えていくべきだと感じ、この検討会の担う役割も大きいものと改めて感じました。

第Ⅶ章 調査の概要書

調査名	東京都心部における質の高い緑の誘導推進方策の検討調査																											
団体名	東京都心部における緑化推進検討会																											
背景・目的	<p>■地域の概要</p> <p>皇居を中心とした、再開発事業の活発な都心部(東京都千代田区大丸有エリア)を調査対象と設定。モデルエリアとする大丸有エリアおよびその周辺エリアは、都市機能や居住を誘導する高集積な業務地区である。近年では、大手町ホトリア、大手町の森、大手町川端緑道など、さらに周辺エリアでは、三井住友海上駿河台ビル、虎の門ヒルズなど、生物多様性に配慮した緑地が創出されており、今後の開発においても同様の配慮が進むと想定される。</p>																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>昼間人口</th> <th>夜間人口</th> <th colspan="2">面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>千代田区</td> <td>853,068人</td> <td>58,406人</td> <td colspan="2">11.66 km²</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>15,920,405人</td> <td>13,515,271人</td> <td colspan="2">2190.9 km²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>都全域</th> <th>区部</th> <th>多摩部</th> <th>千代田区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>みどり率</td> <td>50.50%</td> <td>19.80%</td> <td>67.10%</td> <td>25.81%</td> </tr> </tbody> </table>					昼間人口	夜間人口	面積		千代田区	853,068人	58,406人	11.66 km ²		東京都	15,920,405人	13,515,271人	2190.9 km ²			都全域	区部	多摩部	千代田区	みどり率	50.50%	19.80%	67.10%
	昼間人口	夜間人口	面積																									
千代田区	853,068人	58,406人	11.66 km ²																									
東京都	15,920,405人	13,515,271人	2190.9 km ²																									
	都全域	区部	多摩部	千代田区																								
みどり率	50.50%	19.80%	67.10%	25.81%																								
調査内容	<p>■背景・目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 東京都心部においては、活発な再開発により、生態系ネットワーク形成等に配慮した緑地、開放性、アメニティ性の高い緑地の創出・運営に取り組む事例が増えている。 一方で、単独の事業者の取組みのみでは、その発現効果が限定的であり、戦略的な緑地どうしのネットワークに位置づけられていないため、必ずしも十分な機能発揮がなされていない。 加えて、民間緑地の維持管理・活用運営については、フォローアップの仕組みがなく、計画当初に期待された機能が発揮維持されずとは限らない状況にある。 良質な緑地を創出し、高い水準で管理・運用することを支援することにより、緑によるエリア価値の向上と、効率的かつ効果的に行政のまちづくり施策に貢献が可能になるものと考えられる。 本調査では、緑のネットワーク機能の確立に向けて関係主体が協働で実施する仕組みづくり、質の高い緑の創出・管理・運用を誘導する方策について検討することを目的とする。 																											
	<p>(1) 事業者間連携による緑のネットワーク形成と緑の活用に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 複数事業者が連携するためのプラットフォームに必要な機能と体制の検討 都市生態系の情報を蓄積、共有・活用、発信の在り方の検討 緑地モニタリングツールの普及と活用に向けた検討 エリア生物多様性連絡会の開催 <p>(2) 質の高い緑のチェックリスト(試案)トライアルによる有効性に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 具体的なモデルエリアに基づく、質の高い緑づくりに向けてエリアとしての取組み手法の検討 モデルエリアにおける、チェックリスト(試案)トライアル評価 「質の高い緑の創出・マネジメント」として求められる評価基準の検討 <p>(3) 質の高い緑の誘導手法に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 大丸有エリアにおける質の高い緑のエリアマスタープランの試案の策定 緑の創出・維持管理・運営活用をエリアとして取り組むこと(緑のエリアマネジメント)の可能性に関する検討 <p>(4) 円卓会議の開催</p> <ul style="list-style-type: none"> 有識者、ディベロッパー等事業者、行政等からなる「円卓会議」からアドバイスを頂くと共に、関係者間の情報共有及び、多様な主体間の連携強化に資する機会とする。 (第1回:8月21日,31名出席、第2回:10月30日,33名出席、第3回1月29日33名出席) <p>(5) 特別セミナーの開催</p> <ul style="list-style-type: none"> 海外の先進事例を学び、また本検討会の取組みを広く発信するためのセミナーの開催 タイトル:国際都市間競争力を高める都市のみどりを考える(9月11日開催、97名出席) 講師:Dr. Cecil Konijnendijk(緑のネットワークで強くしなやかな魅力ある都市づくりを~最新国際動向に学ぶ) 																											

調査結果	<p>(1) 事業者間連携による緑のネットワーク形成と緑の活用に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大丸有エリアの事業者、及びそれぞれの緑地の管理業者から参加者を募り「丸の内夜の生き物観察会」(8月5日)「秋の大手町生きもの勉強会」(10月26日)を開催し、連絡会への主体的参画への意識付けを図ることができた。 ・事業者が集まり、プラットフォームのあり方について検討し、「生物多様性連絡会」の発足と、取組み内容、運営体制についての合意を形成することができた。 ・「生物多様性連絡会」として、目指す「緑のまち」の姿を共有し、その実現のために各事業者が取組むべき、緑地運営やモニタリングについての方向性や手法を共有することができた。 <p>(2) 質の高い緑のチェックリスト(試案)トライアルによる有効性に関する調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緑の質を高めるために、緑地の創出やその運営に際し、事業者が自ら自身の取組みを確認するための、「質の高い緑のチェックリスト(試案)」を作成し、その有効性について検討を行った。 ・「緑の質」を、A緑の量・配置、B緑の設え、C緑の活用、D緑の連携に区分整理し、それぞれについて取組むべき事項を106つの項目にリストアップした。 ・リストのうち、単独の事業者による敷地内を中心とした取組みを「基本取組み」とし整理 ・事業者間連携を必要とし、エリアとして緑の質を高める取組みを「更なる取組み」とし整理 ・「更なる取組み」については、計画があることを評価する「プランニング・フェーズ」と、取組みが実行されていることを評価する「コミュニケーション・フェーズ」の二段階で評価できるよう工夫した。 ・評価の結果を対外的な提示や比較の際のわかりやすさを考慮し、全体が100点満点となるよう点数配分し、基本取組みを60点、更なる取組みを40点となるよう重みづけを工夫した。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">基本取組みリスト(60点)</th> <th style="width: 50%;">更なる取組み(緑の連携)リスト(40点)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. 緑の量・配置(20点)</td> <td>連携的項目(4点)</td> </tr> <tr> <td>B. 緑の設え(20点)</td> <td>連携的項目(12点)</td> </tr> <tr> <td>C. 緑の活用(20点)</td> <td>連携的項目(24点)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・実在の開発計画である「大手町1-1計画」(共用済み)をモデルに、チェックリストのトライアルを行ったところ、「基本取組み」については60点が獲得できたが、「更なる取組み」については、プランニング Phで10点、コミュニケーション Phで5点、合計で75/100点という結果がえられ、チェックリストの妥当性が概ね確認できた。 <p>(3) 質の高い緑の誘導手法に関する調査</p> <p>①大丸有エリアにおける質の高い緑の形成エリアマスタープランの試案の策定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・質の高い緑に向けたエリアとしてのマスタープランが存在することが開発事業者にとって有効であると考えられるため、モデルエリアを対象としてマスタープランを検討した。 ・質の高い緑の形成マスタープランは、ハード・ソフト、スケルトン・インフィルで構成されると整理し、その要素を抽出して、目標像と計画を整理することが効果的であるとの成果が得られた。 ・官及び民の緑地の配置と、地域のアイデンティティ(文化等)、地域のキャラクター(エリマネ活動等)を重ね合わせた、統合型のエリアマスタープランの試作を試み、改善改良の余地はあるものの、今後のまちづくり、都市経営、地域ブランディングに活用が期待されるとの結論を得た。 <p>②緑のエリアマネジメント誘導方策(インセンティブ)の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・質の高い緑の実現に向けた事業者の取組み意欲喚起と持続的な運営には、何等かの外発的インセンティブが必要であり、そのための制度について整理検討した。 ・竣工後も持続的取組み意欲を喚起し支援するインセンティブとして、市民緑地認定制度適用による固都税減免が最適であるとの結論を得、その導入の可能性を検討した。その結果、市民緑地認定により減免された税額相当分を、事業者自らエリアに投資し空間整備や活動運営に活用することで、持続的にエリアの価値向上をもたらし、事業者発意によるスパイラルアップが期待できることが理解された。 ・市民緑地への認定にはエリアマスタープランの共有とその達成度合いを客観的に示すチェックリスト、そしてその実現に向けたエリアマネジメントの仕組みの存在が有効となる可能性が確認できた。 	基本取組みリスト(60点)	更なる取組み(緑の連携)リスト(40点)	A. 緑の量・配置(20点)	連携的項目(4点)	B. 緑の設え(20点)	連携的項目(12点)	C. 緑の活用(20点)	連携的項目(24点)
	基本取組みリスト(60点)	更なる取組み(緑の連携)リスト(40点)							
A. 緑の量・配置(20点)	連携的項目(4点)								
B. 緑の設え(20点)	連携的項目(12点)								
C. 緑の活用(20点)	連携的項目(24点)								
今後の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・モデルエリアでの生物多様性連絡会活動開始と都市生態系に関する情報の蓄積、共有活用、発信 ・モデルエリアでの市民緑地認定制度活用に向けた関係各方面との協議 ・エリアマスタープランとチェックリストの活用方法の継続検討 ・モデルエリアでの緑の活用とエリアマネジメントの取組み計画の立案 ・モデルエリアでの取り組みの、他エリアへとの連携、他エリアへのスキーム展開の検討 ・2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けて、官民連携で緑を活用した取り組みの実施 								

東京都心部における質の高い緑の誘導推進方策の検討調査

平成29年度 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
調査概要

応募団体名 東京都心部における緑化推進検討会

1) 質の高い緑のエリアマスタープランの検討の必要性

再開発案件を多く抱える当該エリアにおいては、今後も新たな緑地が創出されるものと予想されるが、個別の開発について行政の指導はあるものの、**エリア全体としてどのような質の緑を創出し、維持管理運営していくかのマスタープランがない。**

開発により創出される**緑地の機能を、より効率的効果的に発揮させ、且つエリア価値向上につながるためには、それにふさわしいマスタープランが有効**であると考えられる。

2) エリア内の緑に関する組織横断型の運営主体の検討の必要性

上記1)のマスタープランの策定や、緑地創出後の維持管理、生き物モニタリング等の活用運営の取組みについて協議し、エリア一体となった取組みとして機能発揮させていくためには、**エリア内の緑に関する組織横断型の運営主体が有効**であると考えられる。

3) 質の高い緑の誘導方策の検討の必要性

これまで個別の事業の中で量と配置を中心に位置づけられてきた「緑」に、更なる**維持管理運営上の付加価値を加えることで、より総合的な緑の機能発揮とエリア価値の向上が期待できること**から、エリアとしての緑のマネジメントが重要となってくるが、**こうした動きを支援する誘導方策が求められている。**

今年度作業

(1) 事業者間連携のための仕組みをより深く検討する

(2) 質の高い緑のためのマスタープランとその達成度を把握するチェックリストを検討する

(3) 質の高い緑の誘導手法について最新の施策を踏まえて具体的に検討する

今年度調査の内容

(1) 事業者間連携による緑のネットワーク形成と緑の活用に関する調査

複数の事業者が連携したエリア内の緑のネットワークの形成とその維持管理・活用運営方法について、「大丸有エリア生物多様性連絡会準備会」の運営をモデルケースとして実証検討する。

- ・複数事業者が連携するためのプラットフォームに必要な機能と体制の検討
- ・都市生態系の情報を蓄積、共有・活用、発信の在り方の検討
- ・緑地モニタリングツールの普及と活用に向けた検討
- ・モデルケースにおけるエリア生物多様性連絡会の発足

(2) 質の高い緑のチェックリスト(試案)トライアルによる有効性に関する調査

モデルケースを選定し、過年度調査で検討された質の高い緑のチェックリストをトライアル運用することでその有効性を検証する。

- ・質の高い緑づくりに向けてエリアとしての取組み手法の検討
- ・チェックリスト(試案)トライアル
- ・「質の高い緑の創出・マネジメント」として求められる評価基準の検討

※質の高い緑のチェックリスト:

既存の条例や第三者認証システムを参考に、緑の量・配置・設えのみならず緑の活用・緑の連携といった視点を加え、質の高い緑に必要な様々な項目をリスト化したもの

(3) 質の高い緑の誘導手法に関する調査

エリアとして質の高い緑を実現するために必要となるエリア内の緑に関する組織横断型の運営主体や、エリア全体としてどのような質の緑を創出し維持管理運営していくかのマスタープランを明確にし、それらを検証する。

- ・大丸有エリアにおける質の高い緑のエリアマスタープランの試案の策定
- ・緑の創出・維持管理・運営活用をエリアとして取り組むこと(緑のエリアマネジメント)の可能性に関する検討
- ・緑のエリアマネジメントの普及に関する検討

(4) 円卓会議の開催・セミナーの開催

上記調査項目については、有識者、ディベロッパー等事業者、行政等からなる「円卓会議」からアドバイスを頂くと共に、関係者間の情報共有及び、多様な主体間の連携強化に資する機会とする。

(5) 成果とりまとめ

(1)~(4)の成果を報告書に取りまとめる。取りまとめにあたっては、各検討内容を整理し、全国の類似の課題を抱える地域において、官民連携による質の高い緑の誘導推進方策に活用できるよう留意すべきポイントをまとめる。

■モニタリング活動の実施状況

大手町でとったどー（2017年3月29日） 主催：エコツェリア協会



丸の内夜の生きもの観察会（2017年8月5日） 主催：三菱地所レジデンスクラブ／エコツェリア協会



■モニタリング活動の実施状況

「秋の大手町生きもの勉強会」（2017年10月26日） 主催：エコツェリア協会

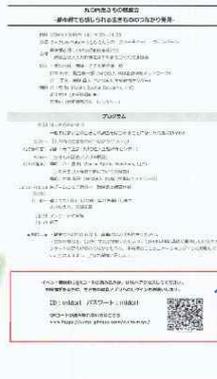


■ ICTを用いたモニタリングツール・モデルの開発（昨年度調査）

参加者各自の持つスマートフォンやタブレット等で操作可能なアプリと使用。（W E Bブラウザから操作）

※CARTO（クラウド型地理情報システム）を利用してモニタリングデータを簡単に投稿できるプロトタイプを作成。

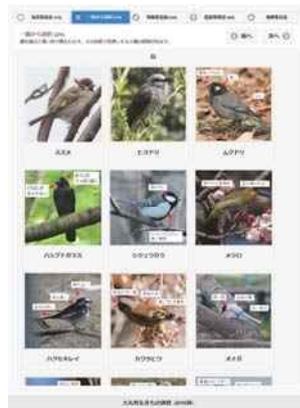
参加者にQRコードを配布し、各自のスマートフォンやタブレットにURLを読み込み



ログインする



- ➡ ① 写真を撮る
- ➡ ② 一覧から選ぶ
- ➡ ③ 情報を追加
- ➡ ④ 位置を確認



■ ICTを用いたモニタリングツール・モデルの開発（昨年度調査）

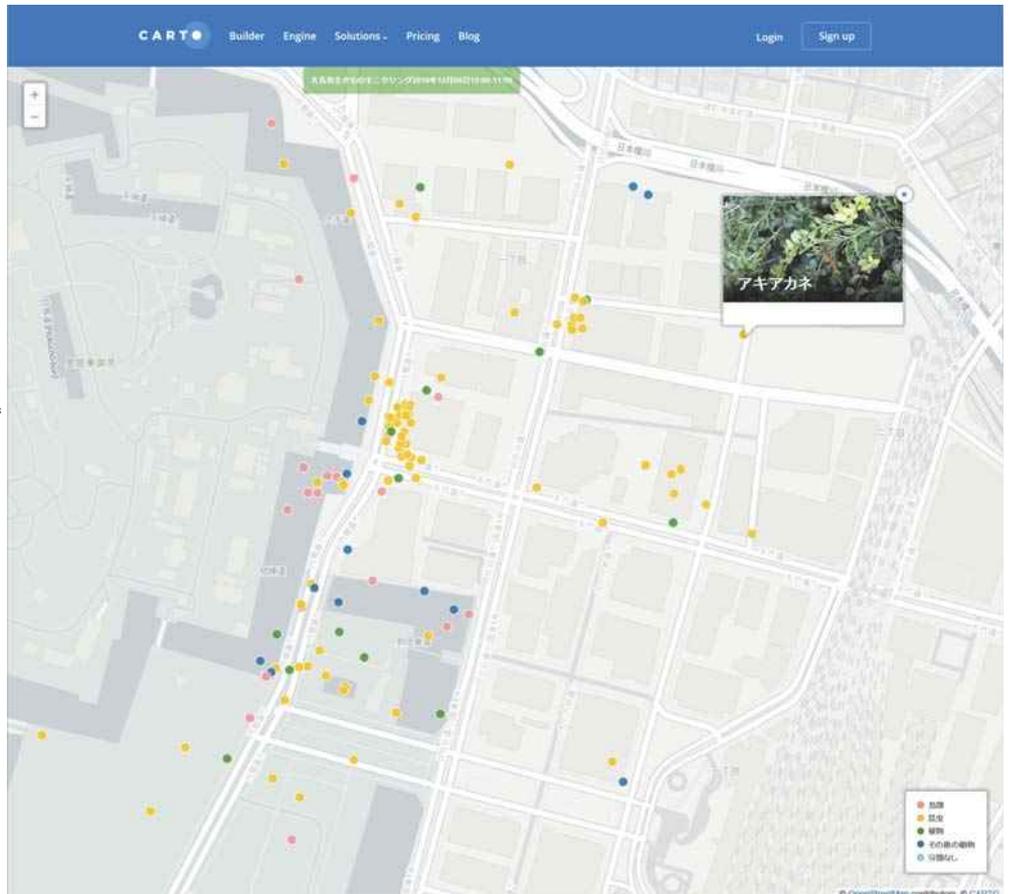
➡ ⑤ 結果を見る

端末から入力されたモニタリングデータはサーバー上のデータベースに格納され、リアルタイムにマップ上の表示に反映されます。

分類、種別等によってプロットされる点を色分けし、グラフィカルに生きものの出現分布を可視化することが可能です。

プロットされた点をクリックすると、右のように登録された写真と生きものの名称がポップアップし、確認することができます。

さらに、プログラムや操作インターフェースを追加することで種別、分類別、日付や期間を定めた検索も可能です。



■モニタリングツールの改善

ツールの課題と改善策

- ①一度写真をアップすると、削除できない ⇒管理者画面で削除機能の追加
- ②写真を撮影し、都度アップロードすることが煩わしい ⇒写真のアップロード機能の追加し、イベント後にまとめてアップロードも可能
- ③業務組込型モニタリング実施個所の結果を個別で見れない ⇒「大手町ホトリア」、「グランキューブ」アカウントの新設

①管理者画面の削除機能の追加



②写真アップロード機能の追加



③個別アカウントの新設



■モデルエリアにおいて「エリア生物多様性連絡会」を組成するための検討調査 基本協定書案の構成について

名称	大丸有エリア生物多様性連絡会
構成メンバー	・大丸有エリアの地権者・事業者 <今回の構成メンバー案> 三菱地所株式会社／東京建物株式会社／三井不動産株式会社／三井物産株式会社
目的	・都市の緑について、生物多様性に配慮した質の高い緑のネットワークを官民一体で形成していくべく、大丸有エリアのエリアマネジメント組織と連携し、エリア全体で検討を進めることにより、皇居とつながる緑のネットワークを顕在化させ、エリアの価値向上に資することを目的とする
運営方法	・幹事会社と事務局を置き運営（幹事会社から事務局へ本事業の業務委託） 幹事会社：三菱地所株式会社 事務局：一般社団法人大丸有環境共生型まちづくり推進協会 ・幹事会社は必要に応じて他の構成メンバーに運営への参加及び協力を要請することができる ・幹事会社以外の構成メンバーは幹事会社に対して運営に関する報告を求めることができる
意思決定	・連絡会に関する事項は構成メンバー間の協議合意の上、決定 ・事業推進にあたり緊急を要する事項について、構成メンバー間での協議が整わない場合に限り幹事会社が決定し、構成メンバーに速やかに通知
活動内容 (幹事業務)	・事務局は以下の業務を実施する ①都市の緑の将来像の共有 ②本連絡会の遂行に伴い開催される各種会議の運営、管理及び議事録作成 ③エリアにおける生物多様性を促す活動の促進 ④エリアで開催される生きもの観察を通じた教育及び啓発イベントへの協力 ⑤構成メンバーが実施するエリアにおける生きものモニタリング状況の共有 ⑥構成メンバーが管理所有する緑地の維持管理状況の共有 ⑦エリアにおける生物多様性に配慮した取り組みに関する広報及びPRへの協力 ⑧連絡会遂行に伴い発生する支出、収入に関する請求、管理 ⑨前各号の他、連絡会遂行に付随関連する業務

昨年度のチャエツクリスト (1/3)

No.	調査事項	項目数	出典	出典内訳①	出典内訳②	出典内訳③
A 緑のよみの取組						
8						
A-1	土地と地域の潜在的価値の把握					
1	使用する敷地の自然性（地形、植生、生態動物、水環境、地質）を把握している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第1原則	土地と地域の潜在的価値の把握
2	使用する敷地の歴史・文化性を把握している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第1原則	土地と地域の潜在的価値の把握
3	使用する敷地周辺の地域の自然性（地形、植生、生態動物、水環境、地質）を把握している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第1原則	土地と地域の潜在的価値の把握
4	使用する敷地周辺の地域の歴史・文化性を把握している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第1原則	土地と地域の潜在的価値の把握
5	計画において敷地の自然性（地形、植生、生態動物、水環境、地質）を活かしている。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第2原則	土地と地域の潜在的価値の保全と利用
6	計画において敷地の歴史・文化性を活かしている。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第2原則	土地と地域の潜在的価値の保全と利用
7	計画において周辺地区および地域の自然性のつながりを活かしている。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第2原則	土地と地域の潜在的価値の保全と利用
8	計画において周辺地区および地域の歴史・文化性のつながりを活かしている。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第2原則	土地と地域の潜在的価値の保全と利用
A-2	緑地に関するコンプライアンス	4				
1	使用する敷地に関わる緑地の保全・創出のための法的規制または上位計画を把握している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第3原則	緑地に関する法的規制の把握
2	緑地整備に関する各種制度（都市緑地法等に定められた制度、都市開発誘導制度、など）を活用する予定である。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第3原則	緑地に関する法的規制の把握
3	その他、緑地の保全、創出に関わる制度的な制度等の活用、取組み等を行っている。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第3原則	緑地に関する法的規制の把握
4	地域の景観に関する上位計画と合致している。	SEGES	第3原理	緑地機能の発揮	第8原則	景観形成機能
A-3	緑地整備の確実性	4				
1	事業全体の責任者が明確である。	SEGES	第2原理	緑地マネジメント	第4原則	緑地整備マネジメントシステムの確立
2	責任者の責任と権限の範囲が明確である。	SEGES	第2原理	緑地マネジメント	第4原則	緑地整備マネジメントシステムの確立
3	緑地整備の全体計画を作成している。	SEGES	第2原理	緑地マネジメント	第4原則	緑地整備マネジメントシステムの確立
4	緑地保全を実行計画に落とし込んだものを作成している。	SEGES	第2原理	緑地マネジメント	第4原則	緑地整備マネジメントシステムの確立
A-4	緑の量	5				
1	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で求められている緑地を確保している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第3原則	緑地に関する法的規制の把握
2	使用する敷地に対してそれぞれの法的規制で求められている以上の緑地を確保している。	SEGES	第1原理	土地と地域の潜在的価値の把握	第3原則	緑地に関する法的規制の把握
3	気象緩和に貢献するだけの十分な緑地、水面がある。	SEGES	第3原理	緑地機能の発揮	第7原則	気象緩和機能
4	生物多様性に貢献する面積率が高い。	ABINC	第1章	生物多様性に貢献する面積づくり	①	生物多様性に貢献する面積の大きさ
5	生きものの成育に配慮した「ひとがたまりの緑地」の面積が確保されている。	ABINC	第1章	生物多様性に貢献する面積づくり	②	ひとがたまりの緑地づくり
A-5	緑の配置	4				
1	公共や民間のみどりのネットワークが形成されている	東京都	みどりの計画書制度			
2	公開空地等の価値の向上に資する空間が創出されている	東京都	みどりの計画書制度			
3	近くのクールスポットになる緑地を確保し、そこから冷気を引き出すように緑地を配置している。	SEGES	第3原理	緑地機能の発揮	第8原則	気候調整機能
4	地域特有の風景線に適合、調整した計画がされている。	SEGES	第3原理	緑地機能の発揮	第8原則	気候調整機能

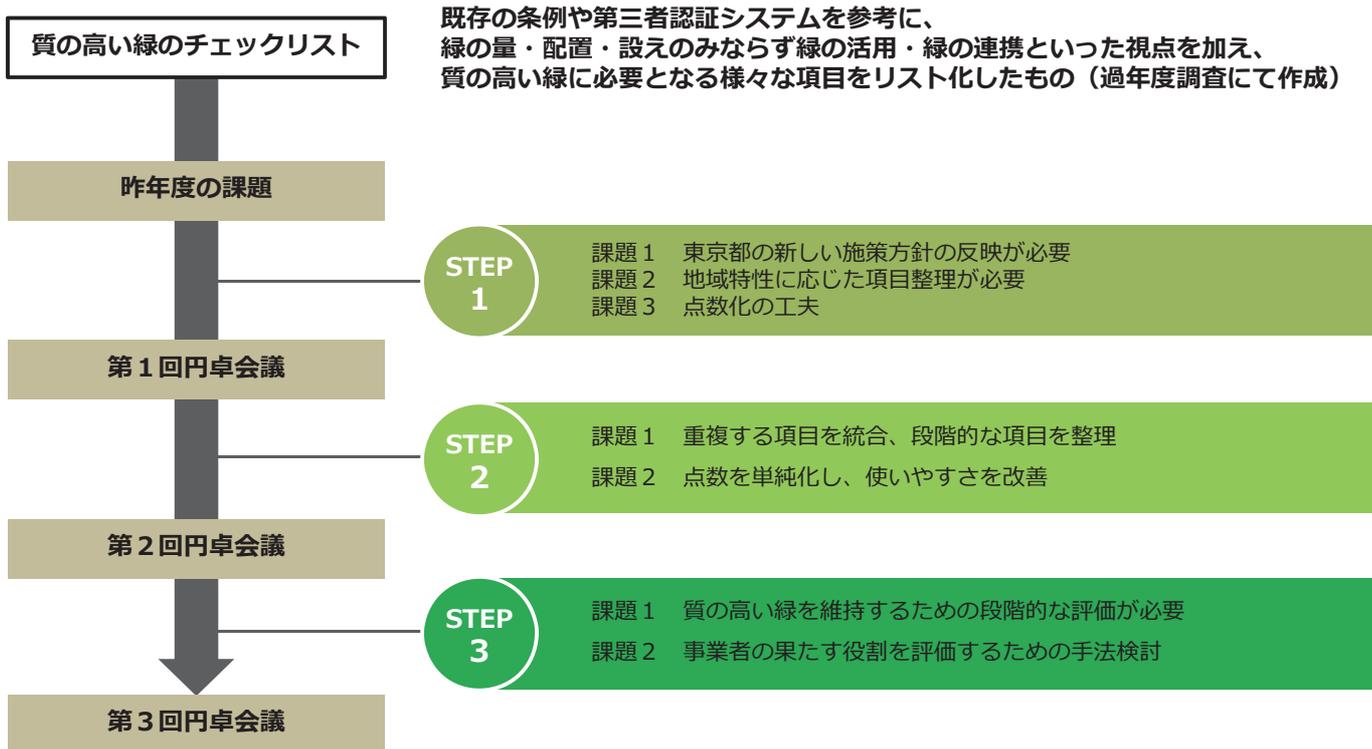
昨年度のチエックリスト (2/3)

B 緑の考え		24	10	
B-1	緑を用いた空間創出	東京都	みどりの計画審判室	
1	ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間が創出されている	東京都	みどりの計画審判室	
2	見通し等が確保された安全な空間が創出されている	東京都	みどりの計画審判室	
3	道面の魅力が引き出された美しい空間が創出されている	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第1基準 舗装形成機能
4	景観計画が統一されたデザインコードで表現されている	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第1基準 舗装機能
5	人が安全に通行できる緑地となっている	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第1基準 舗装機能
6	緊急時の避難経路として人が確実に利用できる緑地となっている。※緊急時避難経路誘導機能	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 レクリエーション機能
7	レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設がある。(体育施設、運動施設、園芸施設、環境学習施設)	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 レクリエーション機能
8	レクリエーションや環境学習を目的とした緑地の高いところに配置されている	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 レクリエーション機能
9	レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設が、誰でも利用できるようにユニバーサルデザインとなっている	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 レクリエーション機能
10	レクリエーションや環境学習を目的とした緑地や施設が、利用しやすいようにわかりやすいサインがある	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 レクリエーション機能
B-2	緑を用いた環境形成	5		
1	人の動線となるところに熱中症防止に十分な緑陰が形成などを意識して植栽計画がされている	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第1基準 気象緩和機能
2	温室効果ガス吸収固定を意識して高木を配置するよう計画している	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第1基準 気象緩和機能
3	雨水浸透に関し、緑地が貢献している	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 水循環機能
4	雨水流出抑制に関し、緑地が貢献している	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第2基準 水循環機能
5	雨水の有効活用を計画している	ABINC	第5原則 生物多様性に配慮した維持管理	④ 水循環への配慮(雨水の有効利用)
B-3	生物多様性に配慮した緑	9		
1	生きものの生態状況把握や生態可能性の評価を行い、地図上に示すなど、生きものの生態空間に配慮した緑化を行っている	東京都	緑地の新策開	
1	植生を変える土壌の厚みが確保されている	ABINC	第1原則 生物多様性に貢献する準備づくり	④ 覆土を交える土壌の厚み
2	生き物を誘い、隠れ合えるような緑地を整備している	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第3原則 緑地機能の発揮
3	周辺の自然環境等を実施のうえ、目標とする地域生態系を明確にしたうえで、適切な緑地を整備している	ABINC	第1原則 生物多様性に貢献する準備づくり	⑤ 周辺環境との調和(生きたネットワークの創出)
4	自然環境調査等を実施している	SEGES	第3原則 緑地機能の発揮	第3原則 緑地機能の発揮
5	立体的な緑の構成が創出されている	ABINC	第1原則 生物多様性に貢献する準備づくり	④ 立体的な緑の層
6	地域性種苗、在来種を使用している	ABINC	第1原則 生物多様性に貢献する準備づくり	⑥ 地域に根ざした種々の創出
7	生物多様性に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地が創出されている	ABINC	第1原則 生物多様性に貢献する準備づくり	⑦ 生物多様性に貢献する質の高い屋上や壁面の緑地の創出
8	動物の生態場所や移動経路に対する配慮がされている	ABINC	第1原則 生物多様性に貢献する準備づくり	⑧ 動物の生態場所や移動経路に対する配慮
9	原材料調達から製造、販売、流通、使用、リサイクルの各段階で生物多様性に配慮した新たな仕組みを検討している	東京都	緑地の新策開	

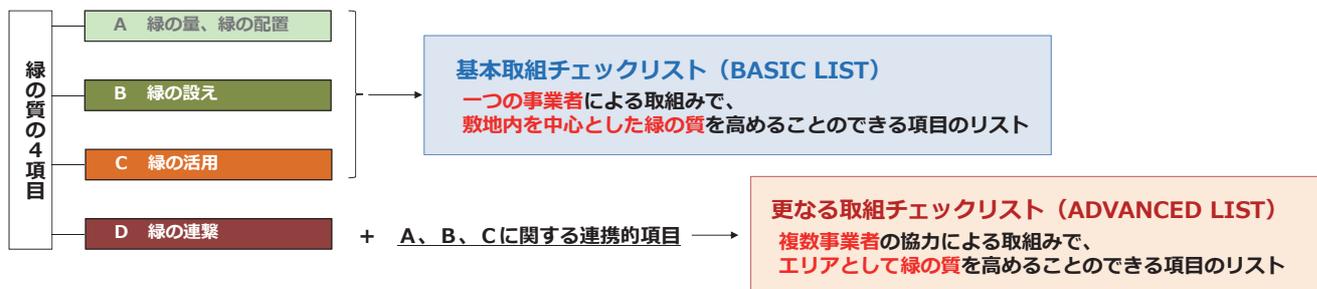
昨年度の子エックリスト (3/3)

22		11	
C 緑の活用		11	
C-1 緑の維持管理		11	
1	緑地整備で発生する材を有効活用していますか、また緑地整備に再生資材を活用している。	第4期目 緑地管理マネジメントシステムの確立	第2期目 緑地管理計画の作成
2	維持管理における発生材の有効利用に関する取り組みが行われている。	第II期 生物多様性に配慮した維持管理	
3	緑地管理規程を作成しているか、あるいは規定を作成する予定である。	第5期目 緑地マネジメントシステムの確立	第1期目 緑地マネジメントシステムの作成
4	集合住宅地等の場合、管理規約等に緑地管理に関する事項を規定している。	第5期目 緑地マネジメントシステムの確立	第2期目 緑地マネジメントシステムの作成
5	管理計画に緑地管理の費用が適性に反映されている。	第5期目 緑地マネジメントシステムの確立	第2期目 緑地マネジメントシステムの作成
6	引進し後の緑地管理責任者の決め方は明確である。	第5期目 緑地マネジメントシステムの確立	第2期目 緑地マネジメントシステムの作成
7	緑地管理責任者に対して説明する方法は明確である。	第5期目 緑地マネジメントシステムの確立	第2期目 緑地マネジメントシステムの作成
8	テナントや就業者に対して説明する方法は明確である。	第5期目 緑地マネジメントシステムの確立	第2期目 緑地マネジメントシステムの作成
9	樹木の成長を踏まえて、長期ビジョンで景観形成を行っている。	第8期目 緑地機能の発揮	第1期目 景観形成機能
10	化学肥料・除草剤・殺虫剤・殺菌剤等の化学薬品の使用について配慮している。	第II期 生物多様性に配慮した維持管理	
11	外来生物に対する対策は明確である。	第II期 生物多様性に配慮した維持管理	
C-2 緑のモニタリング		3	
1	設置した緑のモニタリングを実施している、継続している。	第II期 生物多様性に配慮した維持管理	
2	モニタリングの対象は明確である。	第II期 生物多様性に配慮した維持管理	
3	モニタリング結果の活用している、する予定がある。	第II期 生物多様性に配慮した維持管理	
C-3 緑を利用したステークホルダーとのコミュニケーション		8	
1	近隣住民・関係者と良好なコミュニケーションを行っている。	第6期目 緑地に関するコミュニケーションの展開	第1期目 ステークホルダーとのコミュニケーションの展開
2	市民（近隣住民より幅広い対象の地域住民）と良好なコミュニケーションを行っている。	第6期目 緑地に関するコミュニケーションの展開	第1期目 ステークホルダーとのコミュニケーションの展開
3	入居予定者や購入予定者と良好なコミュニケーションを行っていく予定である。	第6期目 緑地に関するコミュニケーションの展開	第1期目 ステークホルダーとのコミュニケーションの展開
4	緑地を利用したイベントや催しを計画している。	第9期目 利用機能の発揮	第2期目 レクリエーション機能
5	地域及び専門家との連携のしくみがある。	第II期 コミュニケーション活動	
6	生物多様性への貢献を推進する人材を育成するしくみがある。	第III期 コミュニケーション活動	
7	事業所の緑地を活用した従業員向けの環境教育プログラムがある。	第III期 コミュニケーション活動	
8	敷地内の緑地を利用した社外向けの環境教育プログラムを実施している、予定がある。	第III期 コミュニケーション活動	
D 緑の連携		4	
1	目標とする地域生態系ネットワークを明確にしたうえで、最適な野生動物の生息地を整備している。	第3期目 緑地機能の発揮	第2期目 地域生態系機能
2	敷地外の緑の整備や改修などにより、緑のネットワークの強化に貢献している。	新設	
3	緑を再生や利活用するための基金拠出などにより、緑のネットワークの強化に貢献している。	新設	
4	緑を利用した地域間交流などにより、緑の多様なネットワーク効果を発揮させている。	新設	

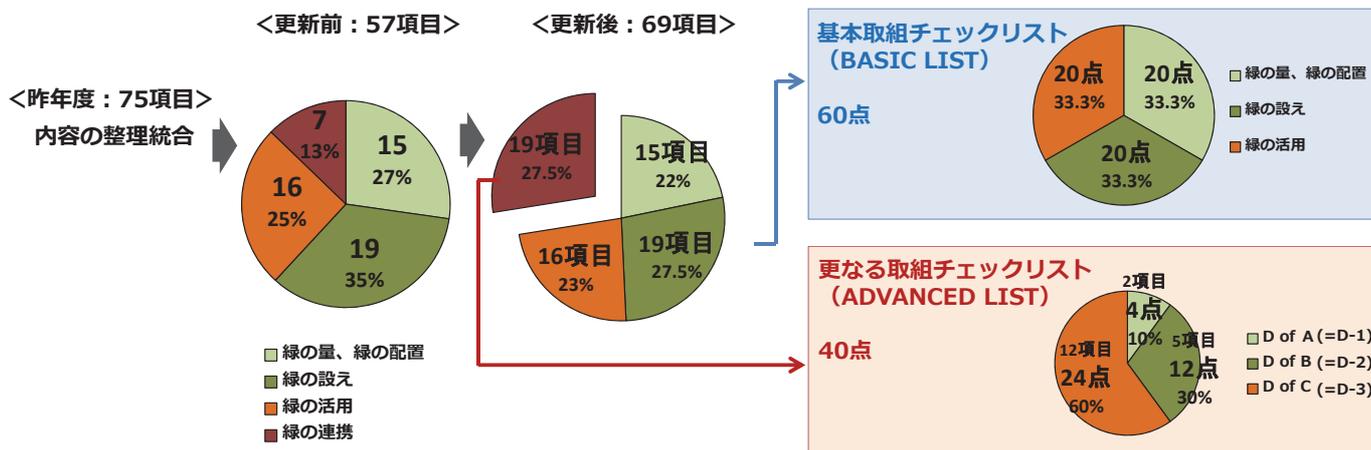
■ 質の高い緑のチェックリストに関する議論のまとめ



■ 基本的な取り組み項目を評価するリスト（BASIC LIST）と更なる取り組み項目を評価するリスト（ADVANCED LIST）に分類



■ 項目を整理し、点数化を調整



①モデルエリアの選定

- チェックリストをトライアル運用するためのモデルエリアを選定した。
- 以下の4つの理由により、日本橋リバーフロント再生エリア（大丸有ガイドラインより）と大手町連鎖型再開発街区を含んだエリアを、モデルエリアとして選定した。



選定理由①
民の緑による緑のネットワークの補強が確認できること

選定理由③
モニタリングツールのトライアル運用が、既に実施されていること

選定理由②
エリアマネジメントの仕組みが充実していること

- ・大丸有まちづくり協議会によるガイドライン
- ・リガーレや歩専道マネジメントの存在

選定理由④
既に大手町川端緑道にて官民連携した緑地空間形成の取組みが存在すること

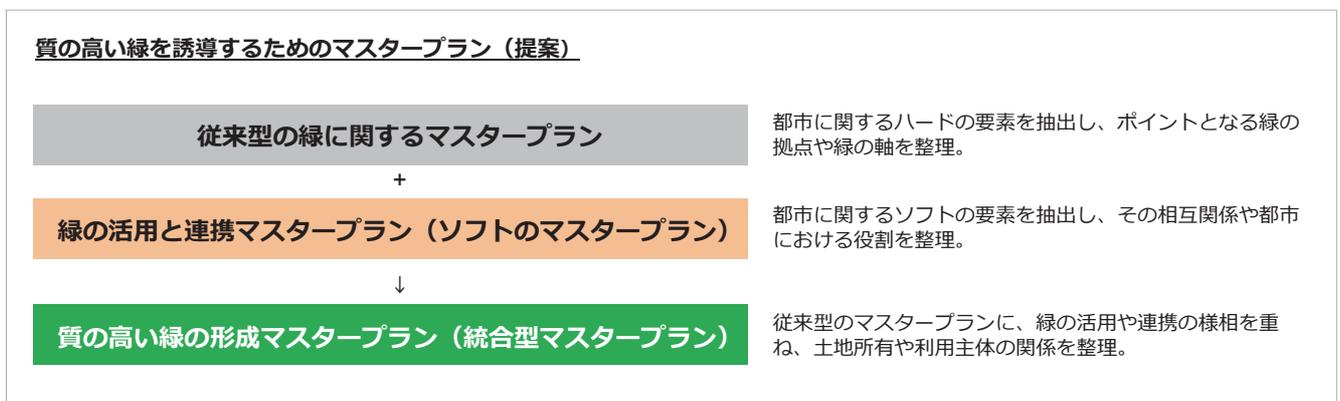
区道（大手町川端緑道） 民地

②モデルエリアにおける緑のエリアマスタープランの作成

- モデルエリアにおいて質の高い緑の実現度合いをチェックリストにより評価する可能性を検証する。
- 昨年度の議論においては、何らかのマスタープランがあることが効果的であることから、「質の高い緑の実現を目標としたマスタープラン」について検討した。

従来型マスタープラン
緑の量と配置についてのマスタープランともいえる。
緑の質を誘導するマスタープランではない。

昨年度の議論を踏まえ



③-1 緑の活用と連携マスタープラン（ソフトのマスタープラン）の有無による緑の質の比較

■マスタープランが有る場合と無い場合を想定し、どのような差が生じるか検討した。

緑の活用と連携マスタープラン（ソフトのマスタープラン）によって

<緑×エリアマネジメントの考え方の導入>

効果1 事業の枠を超えた効率的な緑の維持管理・コミュニケーション活動が可能になる

Ex.1

コスト ×2
コスト×4
コスト×3

Ex.3

情報量×3
発信効果×3
情報量×3ⁿ
発信効果×3ⁿ

Ex.2

管理の質 A B C
管理の質が揃う
管理の質が揃わない

MPが無い場合 → MP

MPが有る場合

③-2 緑の活用と連携マスタープラン（ソフトのマスタープラン）の有無による緑の質の比較

■マスタープランが有る場合と無い場合を想定し、どのような差が生じるか検討した。

緑の活用と連携マスタープラン（ソフトのマスタープラン）によって

<東京都みどりの計画書制度の内容の自主的・先行的実施>

効果2 街区を超えた緑の相互連携により、緑の機能・効果の増強がもたらされる

Ex.1

街区ごとに統一感のない緑地配置
各街区の緑が集約

Ex.3

緑の機能・効果が拡散、非効率
緑の相互連携により、機能・効果が増強

Ex.2

官地と民地で統一感のない緑地配置
官民の緑地が集約し、街区を超えてネットワーク化

MPが無い場合 → MP

MPが有る場合

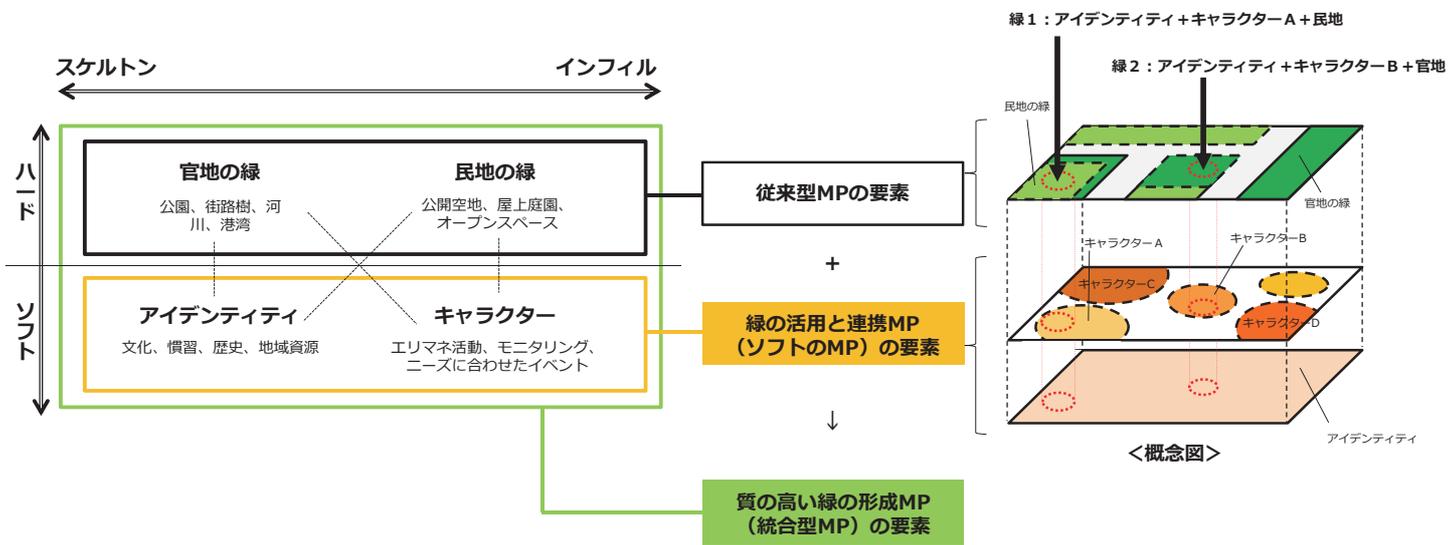
④ 質の高い緑の形成マスタープラン（統合型マスタープラン）の構成要素について

■ 緑を整備する際に関係する都市の要素を<スケルトン>と<インフィル>に分けて抽出し、マスタープランに表現する内容を整理した。

参考：スケルトン・インフィル（建築用語）の一般的な定義

〔スケルトン・・・骨組み、構造体
 インフィル・・・内部の設備、間仕切り、内装部分（←自由に変更可能）

スケルトン・インフィル住宅は、耐久性が高いスケルトンと、ライフサイクルの変化に合わせて柔軟に変更できるインフィルを分離
 ↓
 長く使い続けることができる“耐久性”と、家族構成やライフスタイル、好みの変化に対応できる“可変性”を実現

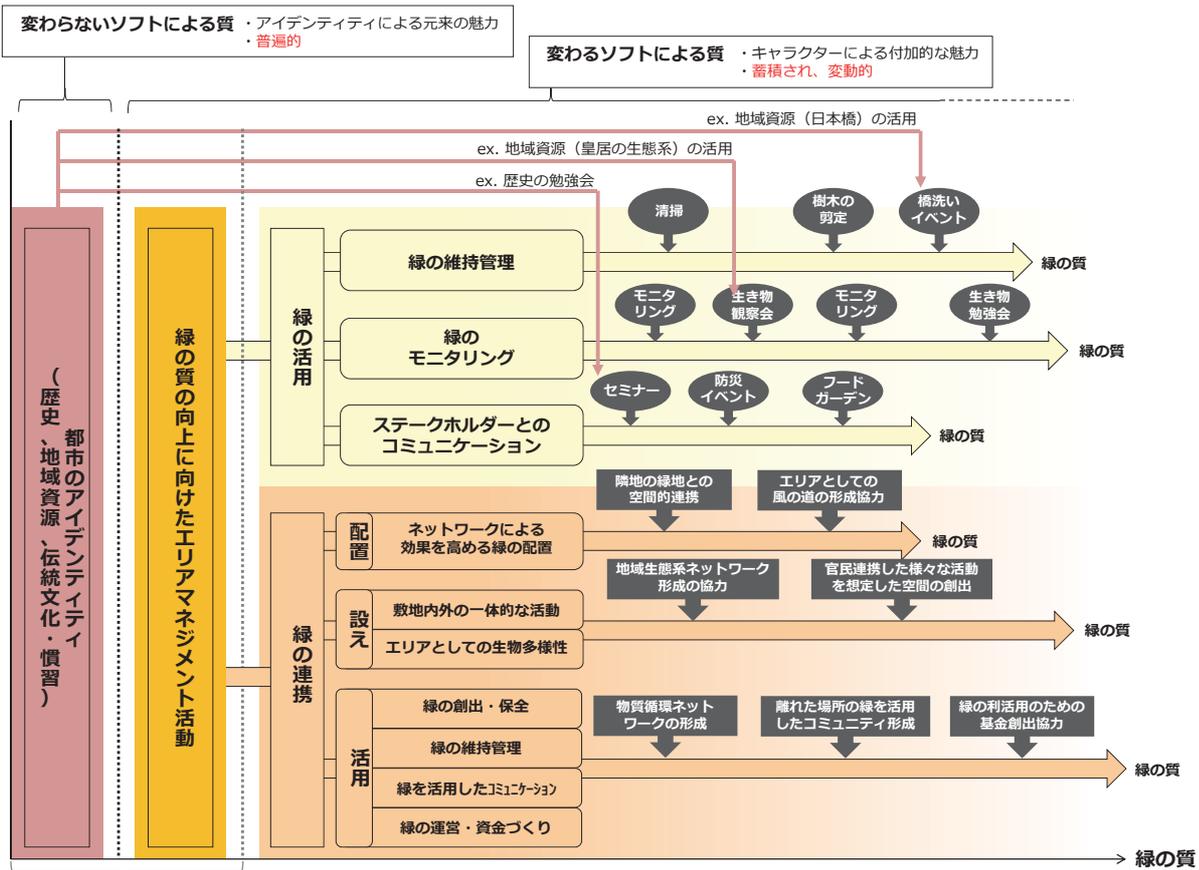


⑤-1 従来型の緑に関するマスタープラン（案）

■ ハード（官地の緑、民地の緑）の要素をベースとし、質の高い緑の骨格となる、緑の軸や拠点を示したマスタープラン。



⑤-2 緑の活用と連携マスタープラン（ソフトのマスタープラン）（案）



※地域によってはエリアマネジメントが変わらないソフト（つまりアイデンティティの一部）となっている場合もある

⑤-3 質の高い緑の形成マスタープラン（統合型マスタープラン）（イメージ）

あくまで官民で共有する将来イメージを示しており、内容の実行性に関する担保は別途検討が必要です。





セシル・コニャック氏
カナダ ブリティッシュコロンビア大学教授



①インセンティブの整理

■インセンティブの種類・特徴をまとめ、質の高い緑を誘導するために最適なインセンティブについて検討した。



参考：伊丹・加護野（1993）によるインセンティブの5分類

①インセンティブの整理

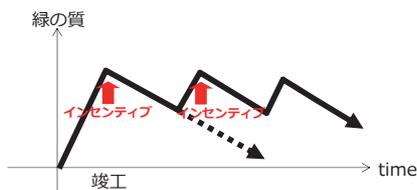
■インセンティブの種類・特徴をまとめ、質の高い緑を誘導するために最適なインセンティブについて検討した。

Ⅳ 評価的インセンティブ

Ex 1. 緑の評価・認定制度タイプ

いずれも、ステークホルダーの信頼、共感、期待感を向上させる手段となる。

- ▶ **SEGES (社会・環境貢献緑地評価システム)**
公益財団法人都市緑化機構による。企業等により創出された社会・環境貢献緑地の価値の評価・認定。
- ▶ **ABINC認証**
一般社団法人いきもの共生事業推進協議会による。自然と人の共生を促進するため、企業における生物多様性に配慮した緑地づくりや管理・利用などの取り組みを評価・認証。
- ▶ **LEED**
米国グリーンビルディング協会が開発・運用。省エネと環境に配慮した建物・敷地利用を先導する環境性能評価システム。
- ▶ **JHEP**
(公財)日本生態系協会が評価・認証。生物多様性の価値を客観的に数値化し、真に効果的な取り組みの普及を推進。
- ▶ **SITES**
ランドスケープに特化した内容の環境認証制度。



緑の継続的なインセンティブへの親和性大

- ・インセンティブのアピール効果が高いが短期的。
- ・付与後の緑の質の維持状況は、**企業努力**に左右される。

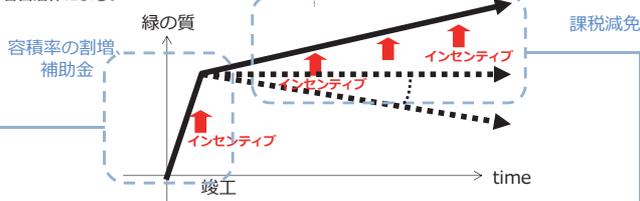
Ⅴ 物質的インセンティブ

Ex 1. 緑化に応じた容積率の割増タイプ

- ▶ **総合設計制度 (都市計画法第59条の2)**
一定規模以上の面積を有する敷地について、その敷地内に**公開空地を確保するなど、市街地環境の整備改善に役立つと認められる建築計画に対して、法による容積率及び高さに関する形態規制の一部を緩和することができる制度。**
- ▶ **再開発等を定める地区計画 (都市計画法第12条の5)**
低・未利用地の有効活用を目的とする。公園や緑地の整備により、未利用の容積率を他の敷地で利用可能。
- ▶ **高度利用地区 (都市計画法第12条の5)**
防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的とする。壁面の位置の制限など、市街地の整備改善と併せて、容積率が緩和される。

Ex 2. 緑化に応じた補助金タイプ

- ▶ **屋上緑化助成金等 (各自治体による)**
屋上の緑化面積等に応じて**緑化のための経費を助成する制度**。助成額は各自治体による。



緑を作るインセンティブへの親和性大

- ・事業開始から竣工までの**動機づけ**となる。
- ・インセンティブ付与とその後の緑の質との間に関係がなく、緑の質の確認の手法がない。
- ・したがってインセンティブに**可逆性がない**。

Ex 3. 課税減免タイプ

- ▶ **市民緑地認定制度 (都市緑地法第60条)**
土地や建築物等の所有者と緑地保全・緑化推進法人が契約を締結し、地域の人々が利用できる緑地や緑化施設(市民緑地)を設置・管理・公開する制度。都市計画区域又は純都市計画区域内の300㎡以上の土地等に設置された住民の利用に供する緑地又は緑化施設が対象。
緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地については、**敷地に係る固定資産税・都市計画税を軽減する(3年間原則 1/3 軽減 (1/2~1/6 で条例で規定))**。

緑を活用するインセンティブとの親和性大

- ・利用状況による緑の質向上の度合いに応じてインセンティブ付与が可能。
- ・したがって、インセンティブに**可逆性がある**。

②質の高い緑を誘導するために求められるインセンティブ

■質の高い緑を誘導するために必要なインセンティブについて検討した。

質の高い緑を整備するために求められるもの
(第1回円卓会議より抽出)

質の高い緑を整備するために適するインセンティブ

<1>
質の高い緑を整備するためには、外部から与えられるインセンティブが必要である
(「民間が汗をかくことに対し、行政は支援を検討するべき」)

→外発的インセンティブである、**Ⅳ評価的インセンティブ**や**Ⅴ物質的インセンティブ**が適していると考えられる。

<2>
緑の質が定着するにはある程度の時間を要する
(「緑を整備した後、定着に必要な時期というのがある。その時期に相応しい支援を考えるべき」)

→**長期的に効果の見込める、Ⅴ物質的インセンティブ**が適していると考えられる。

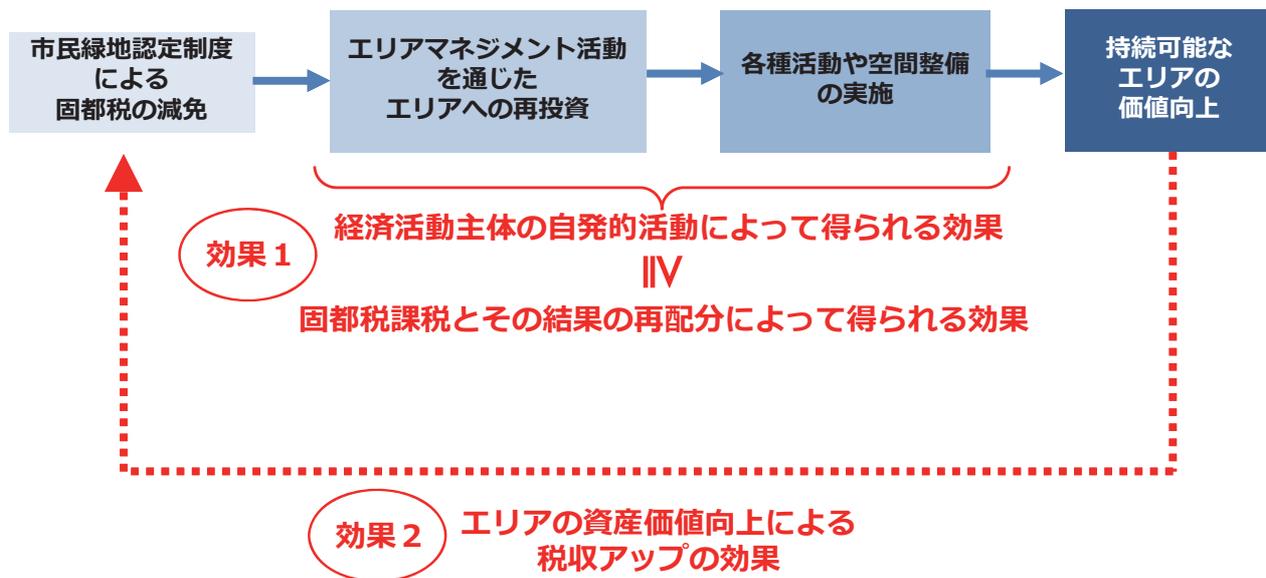
<3>
緑の質は、初期段階の整備のみでなく、その質を維持していく必要がある
(「緑の質を継続していくことが可能であれば意義のあること」)

→定期的に評価することで緑の質を維持でき、かつ**可逆性のあるⅤ物質的インセンティブの「課税減免タイプ」**が適していると考えられる。

市民緑地認定制度を適用することにより、
質の高い緑を誘導することの可能性が高いことが理解された

③市民緑地認定による効果について

■基本的な考え方：エリアでの資金循環による価値向上の取組み



④市民緑地認定による効果について

■市民緑地認定制度による固定資産税減免によって得られる効果を整理した。

市民緑地認定制度による減免額の活用 → 持続可能なエリアマネジメント（質の高い緑の維持管理と運営）へ
資源を投入し、エリア価値の向上を実現させる

<課税減免額の活用メニューのイメージ> <全体を100とした場合の想定割合>

カテゴリーA：ハード系 (緑地施設の整備系)	(30)
・民有緑地の設備更新 (6) ・民有緑地の植栽更新 (6) ・エリア外緑地への整備貢献 (12) ・エリア情報発信拠点の整備 (6)	
カテゴリーB：ソフト系 (緑地施設の活用連携系)	(50)
・民有緑地を活用した日常的賑わいイベント開催 (12) ・民有緑地を活用した防災イベント (6) ・民有緑地を活用した各種セミナー開催 (6) ・民有緑地でのいきものモニタリングや環境教育 (8) ・民有緑地のメンテナンス技術の向上 (6) ・公的空間と民有緑地の活用連携 (6) ・エリアプロモーション (6)	
カテゴリーC：サステイナブルモデル系 (持続可能な緑地施設の運営系)	(20)
・エリアの価値向上に向けた各種検討 (6) ・地域連携手法の検討 (6) ・エリアマネジメント活動基盤の整備 (8)	

<得られる効果>

- ・エリアブランド価値の向上
- ・就業者/居住者/来街者の交流
- ・都市観光ツールの発見
- ・都市緑地の充実
- ・都市生活の快適性向上
- ・都心居住回帰
- ・周辺エリアへの波及

持続可能な
エリアの
価値向上

⑤ 市民緑地認定のために求められる条件とモデルエリアの課題

■ 市民緑地認定制度を活用して税の減免を受ける際の条件を整理し、モデルエリアにおける課題を把握した

(市民緑地認定の条件)

(モデルエリアの課題)

A

当該土地が市区町村の緑の基本計画に定める「緑化重点地区」内、もしくは「緑化地域」内にあることが必要

(出典：国土交通省「市民緑地認定制度の活用について」平成29年6月 資料より)

モデルエリアは緑化重点地区にはない

B

設置管理主体が、みどり法人（緑地保全・緑化推進法人）の指定を受けることが必要

(出典：国土交通省「市民緑地認定制度の活用について」平成29年6月 資料より)

※緑地保全・緑化推進法人に認定可能な団体：NPO法人、一般社団法人、住民団体、企業 等
 ※設置管理主体は、所有者から無償で土地を借りる又は自己保有していることが条件

モデルエリアの緑地の設置管理主体はまだ緑地保全・緑化推進法人に認定されていない
 ↓
 各緑地の所有or管理企業が認定を受けることも考えられる

C

緑地保全・緑化推進法人となった設置管理主体は、市民緑地の設置管理計画を作成し、市町村の認定を受ける必要がある

(出典：国土交通省「市民緑地認定制度の活用について」平成29年6月 資料より)

■ 市民緑地設置管理計画認定申請書 記載内容

- 1 市民緑地を設置する土地等の区域及び面積
- 2 緑化施設の概要、規模および配置
園路、広場その他の市民緑地を利用する住民の利便のため必要な施設の概要、規模および位置
市民緑地内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の概要、規模および位置
- 3 2に掲げる施設の整備の実施期間
- 4 既存の緑化施設の概要、規模および位置
- 5 市民緑地を設置する土地等の区域の面積に対する緑化施設の面積の割合
- 6 市民緑地の管理の方法
- 7 市民緑地の設置の予定時期および管理期間
- 8 市民緑地の設置および管理の資金計画

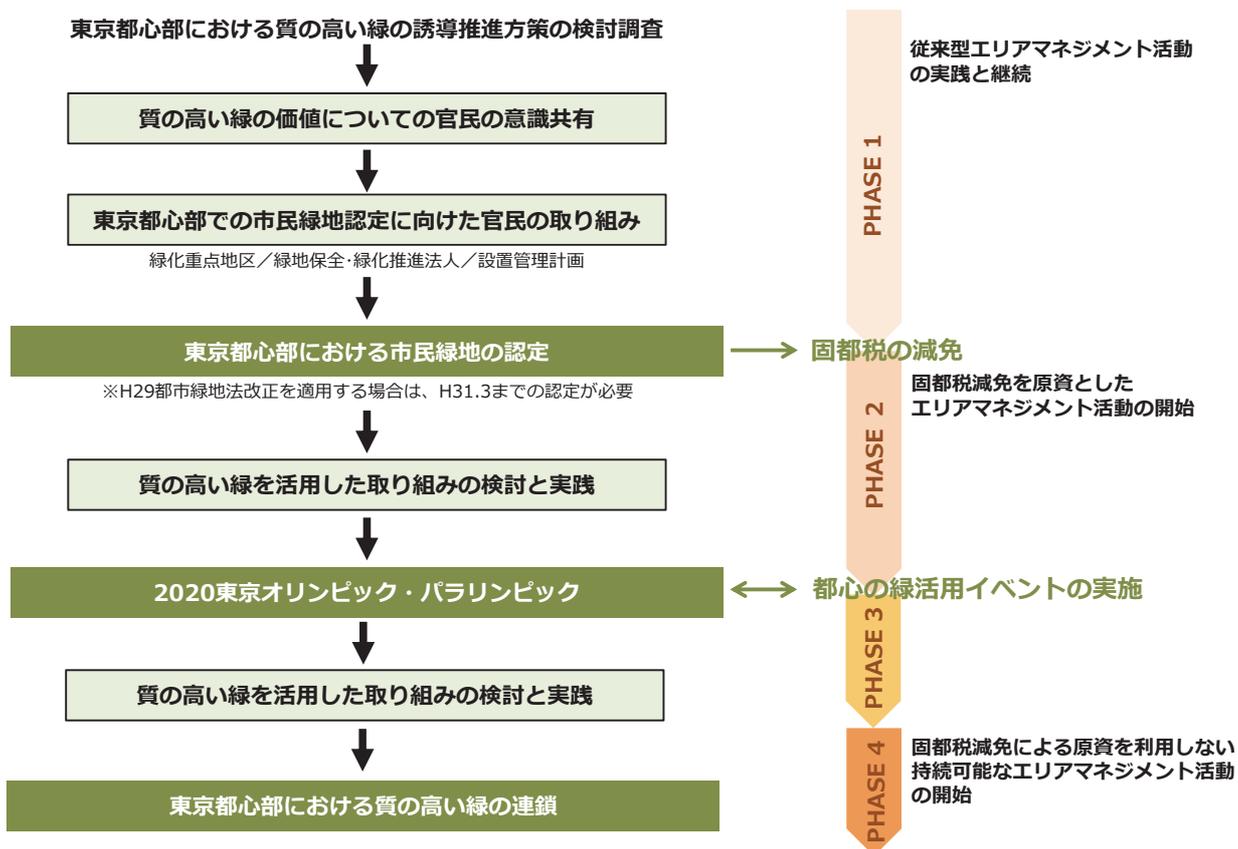
モデルエリアの緑地の設置管理計画はまだない
 ↓
 統合型マスタープランやチェックリストを用いて、質の高い緑の設置管理計画を策定することも考えられる

統合型マスタープランを用いることで、ソフトとハード/スケルトンとインフィルが相互に連携した質の高い緑のあり方について表現することが可能

チェックリストを用いることで、質の高い緑の管理・運営方法について表現することが可能

① 東京都心部における質の高い緑の連鎖に向けたロードマップの作成

■ 今までの議論を踏まえ、東京都心部において緑×エリアマネジメントの考え方で質の高い緑を連鎖展開するロードマップを作成した。



竣工後も持続的取組み意欲を喚起し支援するインセンティブとして、**市民緑地認定制度適用による固都税減免**が適しているとの結論を得て、その導入の可能性を検討した。

その結果、市民緑地認定により**減免された税額相当分を、事業者自らエリアに投資し空間整備や活動運営に活用**することで、持続的にエリアの価値向上をもたらし、事業者発意による**エリア価値のスパイラルアップ**が期待できることが理解された。

市民緑地への認定には、**エリアマスタープランの共有 + その達成度合いを客観的に示すチェックリスト + 実現に向けたエリアマネジメントの仕組み**、の存在が有効となる可能性が確認できた。



- ・ **モデルエリアでの生物多様性連絡会活動開始**
- ・ **モデルエリアでの市民緑地認定制度活用に向けた関係各方面との協議**
 - ・ エリアマスタープランとチェックリストの活用方法の継続検討
 - ・ モデルエリアでの緑の活用とエリアマネジメントの取組み計画の立案
 - ・ モデルエリアでの取組みの、他エリアへとの連携、他エリアへのスキーム展開の検討
- ・ **2020年東京利北°ック・パ°リ北°ックに向けた、官民連携での緑を活用した取組みへ**

平成29年度 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査
「東京都心部における質の高い緑の誘導推進方策の検討調査」
(東京都心部における緑化推進検討会) 報告書

平成30年3月 作成

発注 国土交通省 都市局

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL : 03-5253-8111 FAX : 03-5253-1593

受注 東京都心部における緑化推進検討会

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町3-2-4 田村ビル2階

TEL : 03-5216-7191 FAX : 03-5216-7195
