

第6章 事業化推進方策

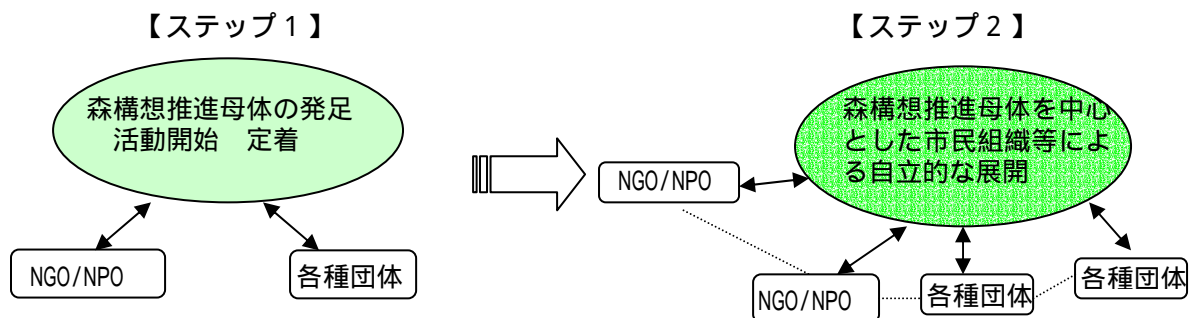
6.1 事業推進上の課題

尼崎21世紀の森構想は、住宅や工場をはじめとする多様な土地利用がなされ、多くの主体が住み働く約1,000haにも及ぶ地域を対象に、長期にわたる持続的なまちづくりである。このような観点から事業を推進するうえで、以下に示すように大きく2つの課題があげられる。

(1) 参画と協働による森構想推進方策

森構想は、地域のコンセンサスを得ながら、市民をはじめあらゆる主体の参画と協働により森づくりを進めていくこととする。

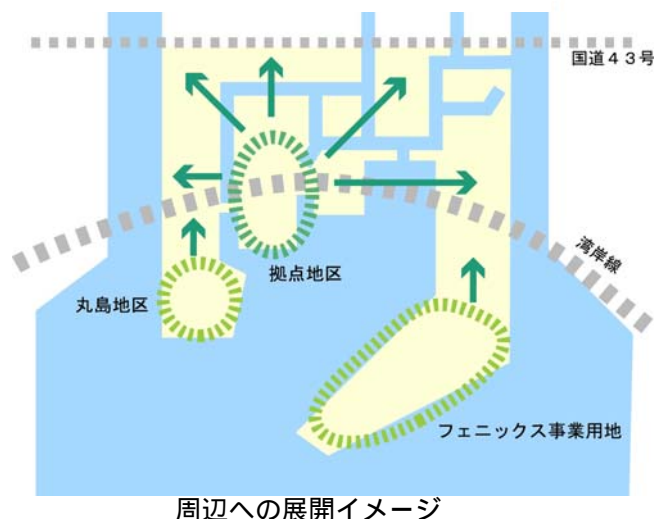
そのためには、先導整備地区における森づくり段階から、市民、民間団体、地元企業、専門家、行政などによる推進母体を組織し、その組織を将来的に森の維持管理やまちづくりの担い手に発展させるとともに、組織を運営し市民等に対しリーダーシップを発揮できる人材の育成が求められる。また、森構想推進母体を活性化していくには、ステップ1で市民が参加している各種団体やNGO/NPOなどの支援団体と連携し、将来的(ステップ2)には、それらの支援組織が構想実現において自主的な活動を行ない、各々がネットワーク化される体制を整えることが必要である。



図；森づくり・まちづくり組織の展開

(2) 先導整備地区から周辺への展開方策（民間活力の導入方策）

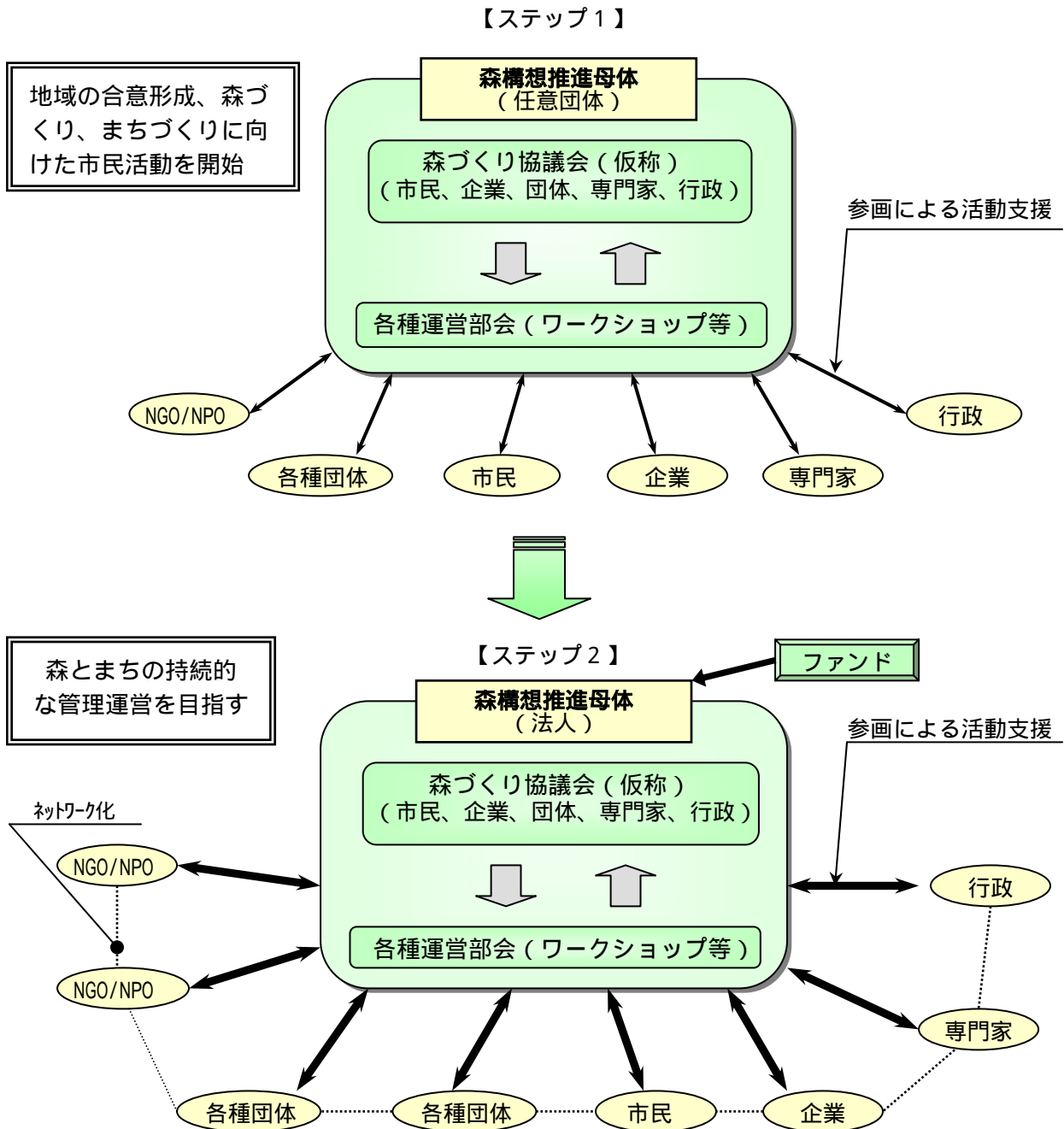
事業を長期的 持続的に展開させるためには、拠点地区をはじめとする先導整備地区における森づくりのインパクトを、周辺へスムーズに波及させる方策が求められる。そのため、様々な支援方策、法制度上の規制緩和、新たな事業手法の導入の検討が必要である。



6.2 参画と協働による森構想推進方策

森づくりは、基本的に NGO/NPO、各種団体、市民、企業等と行政とが、事業の段階に応じてそれぞれの関与の度合いを変化させながら協調で進められるものである。従って、官民のパートナーシップを実現するため、両者の中間にあって、相互を調整しながら構想を推進する機能を持つ組織づくりが求められる。

各整備段階での組織の概略イメージを次に示す。



図；各段階における事業化推進の仕組み（組織を中心に）

図中で示された組織の役割は以下のとおりである。

○行政 ; 森構想の事業推進母体の立ち上げを行なうとともに、ステップ1において事業推進母体の構成員として、NGO/NPO、各種団体、市民、企業等と協調して事業を推進していく。また、各段階を通じて事業推進母体に対する様々な支援（人材、物資、財政支援等）を行なうことが期待される。
一方、行政として社会的インフラの整備を並行して進める。

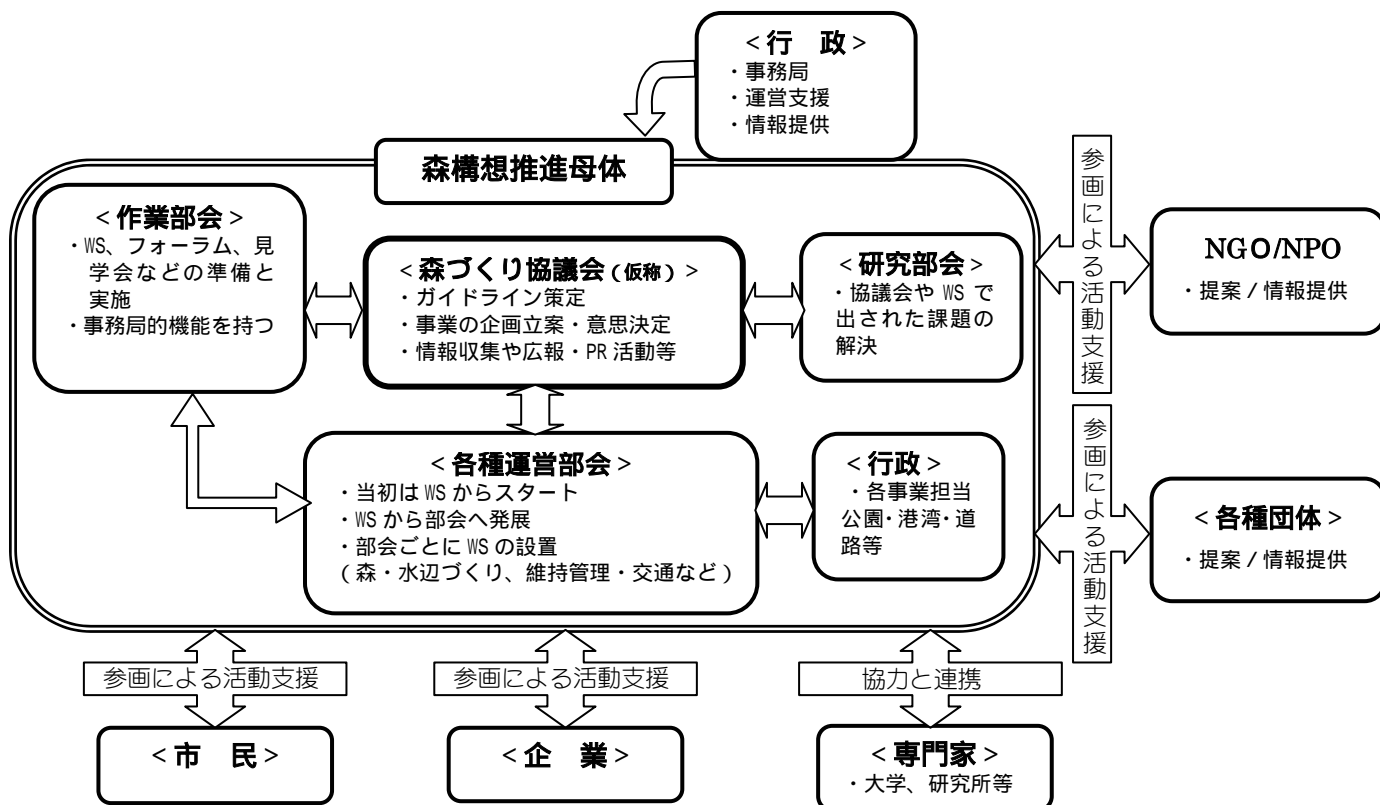
○森構想推進母体 ; 尼崎臨海地域において官民協調のもとで森づくりを進めるための中核組織。ステップ1においては地域の合意形成を図るとともに、森づくり、まちづくりの活動を行なう。また、ステップ2においては、森づくりの活動を活発に行なうとともに、森の管理運営など多様な事業をスムーズに行うための調整を行なう。そのために法人化を図っていく。
森づくり推進母体は、森づくり協議会、作業部会、研究部会、各種運営部会（ワークショップを含む）等で構成される。

森づくり協議会 ; 森づくり推進母体の一機能として、市民をはじめとする多様な主体の参加により構成する組織。主に、森づくりのビジョン策定や事業の企画立案、意志決定、情報収集、PR、総括的なコーディネータ等としての役割を担う。
協議会は、市民、企業、団体、専門家、行政にて構成される。

各種運営部会 ; 森づくり推進母体の一機能として、森づくり協議会のコントロールのもと、ワークショップ（WS）、イベントや事業の実施を担う。また、これらの活動を通じて人材の育成を積極的に図っていく。（例えば、学校の体験学習を通じて環境を学ぶ場を設ける。）
構成員については部会の種類毎に柔軟に対応するが、特に児童や学生などの若い年齢層の方が活躍できる場の設定を考慮する。

(1) ステップ1における森構想推進母体

ステップ1において、森構想推進母体を確実に定着させるために、事業化当初の推進母体における各組織の係わり方や活動方法について例示すると次のようになる。



図；ステップ1における森構想推進組織の機能

(2) 森構想推進母体を支援する施策

ここでは、森づくりの仕組みとして、事業化推進のための森づくり推進母体への様々な支援のあり方についてまとめた。基本的には、推進母体は公益性のある事業主体として行政からの一定の支援を受けつつ、民間のノウハウをうまく活かした事業運営が求められる。

行政による支援

森づくりを進めていくには、複雑な法規制 制度、手続きや技術的な検討などが予想されるので、推進母体の運営を支えるために行政側からの、財政支援や人材、活動資材、情報等の提供を継続的に行なう。また、ワークショップなどで、人材の育成を行なうために専門家の派遣などの支援を行なう。

ファンド（基金）の設立

企業や市民、各種団体をはじめとする多様な主体から寄付を募り、森構想を実現するための基金を設立する。森づくりに携わる事業推進母体は、事業の内容によって、基金から助成を受ける。

森構想推進母体の法人化

森構想推進母体を法人化し、組織の責任体制を明確にすることで、公的補助や融資の導入、市場からの資金調達（基本財産の財源確保等）などが容易となるため、事業化の促進が図れる。

6.3 先導整備地区から周辺への展開方策（民間活力の導入方策）

先導整備地区の周辺エリアにおいては、先導整備地区のインパクトを活用しながら、立地する産業機能の高度化、または新たな都市機能ニーズの高まりに対応して、地区あるいは街区レベルでの整備を順次進めていき、森構想を実現していく。

周辺地区への森づくりのスムーズな波及を図るためには、「工場跡地等遊休地の土地利用再編の仕組みづくり」、および「事業の持続的展開を実現するためのインセンティブ」が必要である。

【工場跡地等遊休地の土地利用再編の仕組みづくり】

大規模工場の遊休地や小規模な遊休地が目立つエリアにおいて、民間主体が中心となって地区や街区レベルでの土地利用再編をスムーズに実施し、森構想に基づいた環境整備や都市再生ができるように、次のような取り組みを行っていく。

先導整備地区の一部の土地をその移転代替地等に活用して、遊休地が目立つエリアから工場等既存施設の移転や、産業の高度化または複合型都市づくり等への構造転換を図るとともに、その跡地を街区あるいは地区レベルで集約して、森構想に基づいた都市再整備を進めていく仕組みづくりを確立する。そして、まとまった民間所有の遊休地などにおいてモデルプロジェクトを実施するなど、森づくりを目に見える形で示し民間の土地利用転換を促す。

【事業の持続的展開を実現するためのインセンティブ】

森構想は、環境をキーワードに都市の再生を図るため、持続的展開を目指した取り組みである。

従って、森構想を周辺地区で持続的に展開していくためには、地元企業、住民や行政など多様な主体による参画と協働により森づくり、まちづくりを進めていく。そのためには地域の住民や企業が自主的に参画することができるよう、民間の活力を導入する仕組みを構築する必要があり、各種のインセンティブの付与（ソフト施策）が求められる。

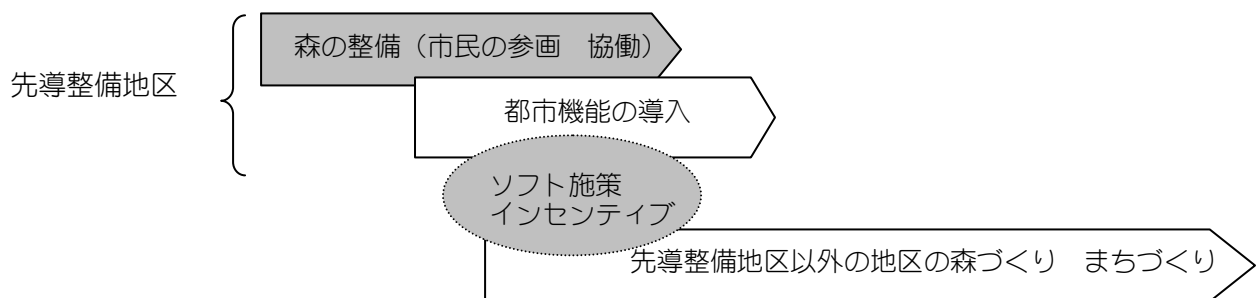
なお、インセンティブの付与は、次の基本的な考え方に従うものとする。

柔軟な施策の展開

長期にわたるまちづくりを実現するためには、規制緩和や経済的な支援方策など、柔軟なソフト施策を継続的かつ機動的に打ち出す。

域内での資金循環

事業の持続的展開のため、地域全体で事業化のメリットを享受できる仕組みとする。



図；事業展開のイメージ

事業の推進に対する各種のインセンティブ（ソフト施策）としては、
第一に土地利用規制や開発許可の柔軟な運用など各種法規制の緩和を柔軟に打ち出していくことが望まれる。

第二に、税制面での優遇措置や土地取得 保有負担の軽減などの多様な支援が求められる。
また、公的な補助金の充実、多様な資金調達手法の提供など、事業主体に対する事業化のためのファイナンス面での支援が求められる。

以上のとおり、先導整備地区で森づくりを進め、その効果を周辺地域へスムーズに波及させることが森構想を実現することになる。そのために、既存事業手法の活用と充実や新しい施策の導入について提案する。

なお、既存事業手法の活用や新規施策の導入については、それらの成熟度や適合性等を勘案しながら、優先性を検討していく必要がある。

(1) 既存事業制度の活用

尼崎21世紀の森構想の推進にあたっては、法規制、各種制度、新たなインセンティブ等の検討が必要であるが、当面は下記に示す、現在制定されている各種既存事業制度を有効に活用する必要がある。また、場合によっては既存制度の拡充を求めることによって、周辺地域へのスムーズな展開に資することができる。

【都市再生総合整備事業の導入】

尼崎臨海地域の都市再生に向けて、地域全体を都市再生総合整備事業に基づく整備重点地域の指定を受けるとともに、先導整備地区や大規模工場等遊休地を一体的かつ総合的に都市の再構築を進めるべきトリガーとなる特定地区の指定を受け、先行的都市基盤施設の集中的な整備を進めるとともに、魅力ある高次都市機能の集積を進める。

都市基盤施設等整備費の補助(1/2)、高次都市施設(センター施設、人工地盤等)整備費補助(1/3)、既存施設リニューアル費補助(1/3)、既存施設除去 移転費補助(1/2)などがある。

【自然再生型公共事業の導入】

平成14年度からの国の新規施策である、自然と共生する社会の実現をめざすための「自然再生型公共事業」を積極的に導入し、尼崎臨海地域における干潟や藻場の復元、先導整備地区等における森林の整備、運河等における多自然型護岸の再整備などを進める。

【再開発地区計画制度などの活用】

「再開発地区計画制度」は、工場跡地等の低 未利用地の土地利用転換を円滑に進めるため、道路や公園などの公共施設の整備とあわせて土地利用や建物の容積率などの制限を緩和することにより、良好な都市再開発プロジェクトを円滑に進める制度であり、この制度などを積極的に活用し地域住民の意向を反映した尼崎臨海地域のまちづくりを促進する。

【緑化に関する既存制度の活用と拡充】

兵庫県と尼崎市は、「まちなみ緑化事業」「緑化用苗木の養成配布事業」「セットバック緑化助成事業」など、それぞれ緑化に関する助成制度を持つ。これらの制度を活用するとともに拡充し、森づくりを促進する。

【景観形成に関する既存制度の活用】

兵庫県、尼崎市には「景観の形成等に関する条例」「尼崎市都市美形成条例」など、景観形成に関する条例が制定されており、それぞれの助成制度の活用を図り、まちづくりを促進する。

【PFI事業の活用】

公共事業については、効率と効果の向上に工夫の余地のある場合は、PFI手法を活用し民間の創意工夫と自由な発想を期待する。PFI事業として成立させるために、民間PFI事業者には適切な優遇措置を講じる。また、収益性のある事業を組み合わせるなどして、事業を民間企業にとって魅力あるものとする。

(2) 新たな施策の導入

尼崎21世紀の森構想を実現していくためには、既存制度の活用のみでは十分でなく、尼崎臨海地域全域で、森づくりによる都市再生の様々なプロジェクトを重点的に実施していくような新たな事業制度の導入が必要である。ここでは、以下のような新たな施策の導入を提案する。

① 既存法規制等の緩和と税制等資金面での優遇措置

a) 法規制等の緩和

◆遊休地等の有効利用の促進に向けて

例) 仮設建築物の要件の緩和

→周辺地域への森づくりの展開では、遊休地を有効活用しマネジメントすることが重要である。その過程では、遊休地を1年以上数年間に渡って利用する状況が生じると考えられる。例えば、森づくりのための作業施設や店舗を、仮設建築物として設置し数年間使用できれば、暫定的な土地利用の選択肢が広がり有効利用が進むことになり、民間の遊休地利用の促進につながる。

◆産業等の新たな展開に向けて

例) 既存産業のリニューアルや新たな立地展開の促進（工場立地法の弾力的運用）

→工場立地法における環境施設面積率（緑地率）等を確保する場合に、工場敷地内に限定しないで、地域内の別の敷地で緑化する場合の面積も考慮するなど法の弾力的運用により、既存産業のリニューアルや新たな産業立地の促進を図る。

b) 税制等、資金面での優遇措置

◆民有地の緑化促進に向けて

例) 緑化整備費用に対する支援

→緑化の促進のためには、企業に緑化のインセンティブを付与することが効果的であり、こうしたインセンティブの一例として、優良な緑化施設の整備、維持管理に対して固定資産税、都市計画税等の減免や、整備費用の助成などを図る。

都市緑地保全法による緑化施設の固定資産税や市民緑地の相続税減免措置の活用
工場等において現行法令に定められた面積以上に緑地を創出する場合の整備費用に対する支援。土地に対する固定資産税等の減免措置の拡充など。

緑地整備のための支障物件をクリアランスするための費用に対する支援。

屋上緑化、壁面緑化、生垣、駐車場等の緑化を行なう場合の整備費用に対する支援。

要綱等の見直しによる工場緑化協定対象工場の拡大

◆民間資金の活用に向けて

例) 寄付金の税控除

→事業推進母体の基金等に寄付を行い、公共 公益エリアにおける森づくりに協力した個人および民間企業は、所得税の控除を受けることができるよう措置する。

◆遊休地の利用促進と土地利用再編に向けて

例) 不動産取得税等の減免

→本構想の趣旨に沿った遊休地等を活用した土地利用の再編を行なう場合、不動産取得税、事業所税、登録免許税を非課税とし、不動産取引や施設整備に伴う事業者の税負担を軽減する。これによって、遊休資産の有効利用促進と不動産の流動化を図る。

◆適正な産業配置に向けて

例) 市内からの工場移転に伴う土地交換に関する非課税制度の導入

→ポテンシャルの高い市内の中小製造業が区域内に移転する場合に、不動産の取引にかかわる税を非課税とし、産業の集積を図る。この施策によって、森づくりを国道 43 号以北に波及させる。

c) 新たな施策の創設など

◆公園と一体となった街区整備

多様な施設（商業施設、オフィス等）が立地し公園と連携することにより、公園 緑地のにぎわいや集客力が高まり“森のなかのまち”を実現化することが可能となると考えられる。

そのために、当初に施設を踏まえた区域を公園街区として設定し、街区整備と公園整備を柔軟に行なうことができる新しい制度を検討する。

◆森構想を推進するための新たな条例等の制定

森構想は、森づくり、まちづくりの幅広いビジョンを示すものであり、具体化のためには既存の様々な法令を活用することになるが必要な場合は新たな条例、要綱等を制定することにより構想の実現性を高めることが期待できる。

制定にあたっての検討は、実効性を確保するため、市民、企業、学識経験者等の意見を幅広く聴きながら進める。

◆環境創造型都市再生事業の創設と特別区の設定

尼崎臨海地域の環境回復 創造と都市再生を目指すための新たな事業制度として、例えば環境創造型都市再生事業制度などを創設し、尼崎臨海地域全体（約 1,000ha）を対象として「特別地区」を指定して、民間が主体的に事業に取り組めるよう措置する。

この指定地域内では、民間事業者による都市計画提案、金融支援、税制等の優遇措置を講じることによって、民間が活発に事業活動を展開し、森づくりに参画 協働できるようにする。

◆公共 公益施設の広告用途での利用推進

博物館などの公益施設については、名称を地名等にちなんで命名することが多いが、命名権を入札に付し、施設建設の資金に充当する。また、景観上問題のない範囲で、公共施設の壁面等への広告用途での利用権を入札に付す。併せて、個人の記念植樹、施設（ベンチ等）への名板取り付けによる基金の拡大を図る。

◆ブラウンフィールド再開発プログラムの導入

アメリカでは、土壌汚染が問題となる土地を開発する場合、その修復に要する費用を最大100%まで控除する制度があり、控除税額は他社にも譲渡でき、また固定資産税の減免などオプションとして選定することができる。

本構想対象地域では、今後工場跡地等の遊休地で森づくりを展開するにあたって、植生に適した土壌の調査及び改良工等が必要になってくるが、土壌改良が必要になった場合には、ブラウンフィールド再開発プロジェクトの手法に習って、その修復費用を最大100%所得税から控除することや、税控除期間も1年～20年程度の弾力性を持たせた方策も可能とする。

◆プロジェクトの証券化推進

プロジェクトの証券化は、多様な資金調達手法を確保する上での有力な候補である。尼崎21世紀の森づくりにおいては、収益が見込めるプロジェクトを具体化させるために、市民によるプロジェクト証券の購入によって、資金面から市民の参画を期待することができる。

また、公的な助成が加われば、さらに効果があがることが期待できる。

新たな施策の創設については、国内外の動向から以上の項目を提案するが、創設するにあたっては、利用者、専門家、行政などの立場で十分な討議を重ね、可能なものから速やかに実行に移すことを留意しておく必要がある。

6.4 事業手法

ここでは現段階で考えられる具体的な事業手法（現在進行中の事業を含む）を図表にした。

なお、これらの事業手法（公園事業等）については、市民参加型の森づくりを基本とし、計画段階からの参画と協働により進める。

また、前項で述べた既存制度や新たな制度の具体化については今後検討していく。

現段階で考えられる具体的な事業手法

区 分		事 業 名 等		事業主体等	地 区	
緑 の 創 出	都市の森	環境防災緑地整備事業		公共	国道43号沿	
		沿道地区計画		民間	国道43号沿	
		民間活力の導入（工場・住宅地の緑化）		民間	尼崎臨海地域	
		都市公園事業等		公共	尼崎臨海地域 拠点地区	
	環境創造の森	都市公園事業等		公共	拠点地区 丸島地区	
		港湾緑地事業			公共	拠点地区 フェニックス事業用地 丸島地区
			流域下水道事業			公共
		水環境の改善		港湾緑地事業等（礫浜等の整備） エコポートモデル事業（海域環境創造事業等）		公共
都市基盤の整備	再開発地区計画等		民間	尼崎臨海地域		
			公共、民間	拠点地区		
	土地区画整理事業		公共	拠点地区等		
交流・産業支援・文化健康 施設等の整備	集客・交流施設、 生活サービス施設	バイサイドマーケット 環境関連マーケット等	第3セクター、 民間、 PFI等	拠点地区		
	新産業育成、産業の高度 化支援施設	公的研究施設、 インキュベーション施設等				
	自然とのふれあい施設、 文化健康施設	環境ミュージアム スポーツ・レクリエーション施設等	第3セクター、 公共、PFI等			
交通基盤の整備	公共交通（LRT等）整備事業		第3セクター等	尼崎臨海地域		
	街路事業（尼崎宝塚線等）		公共	尼崎臨海地域		
新たな産業拠点の整備	環境関連産業等		民間主導	フェニックス事業用地等		

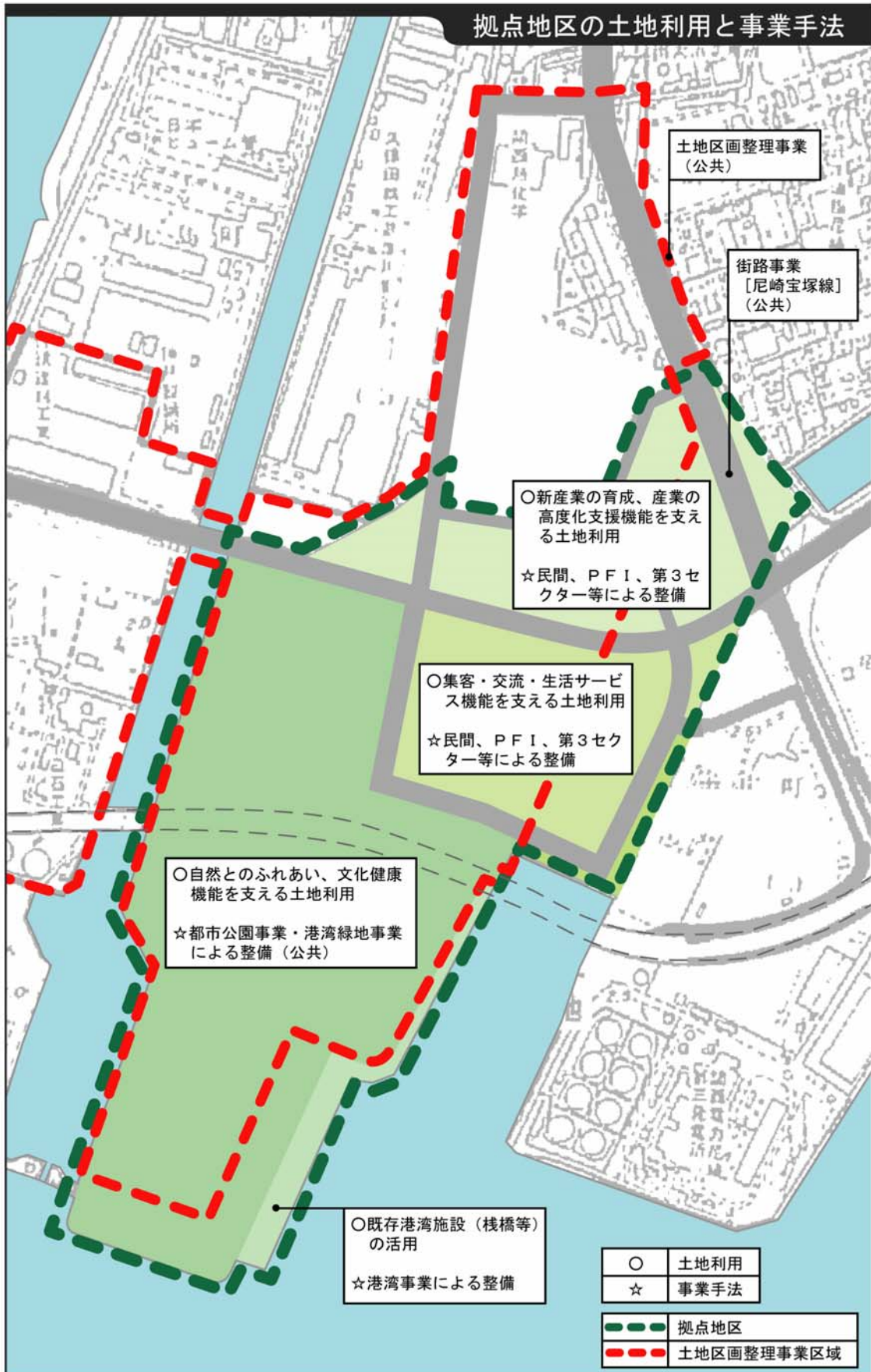
森構想の事業手法



6-12

森構想の事業手法

前頁の森構想の事業手法について、拠点地区を拡大して示した。



拠点地区の土地利用と事業手法