

川西市南部地域整備実施計画推進に係る サウンディング型市場調査の実施結果について

1 サウンディング型市場調査の実施について

(1) 実施期間

令和3年3月16日(火)から令和3年4月30日(金)まで

(2) 調査の目的

川西市南部地域では、地域の人口が大幅に減少したことで、まちの活力が低下し、コミュニティを阻害する状況となった。

そのため、長期的な観点からまちの活力の向上をめざし、地域の個性を發揮しながら、暮らしやすく利便性の高いまちづくりを推進するため、地域とワークショップ等を実施し「川西市南部地域整備実施計画」を策定した。

しかしながら、計画で掲げた市道22号沿道の土地(移転補償跡地、暫定緑地)に商業施設、駐車場、医療・診療所施設等の誘致について、現時点において実現に至っていない。

上記の課題を踏まえ、当該土地の市場性、利活用の可能性等を明らかにし、まちの活力の向上を目的とする。

(3) 対象用地等の概要

- ・ JR 宝塚線西側の JR 北伊丹駅から徒歩 10 分程度の住宅地に位置する移転補償跡地及び暫定緑地
- ・ 土地所有者は、新関西国際空港(株)または川西市
- ・ 土地の詳細については、「川西市南部地域整備実施計画推進に係るサウンディング型市場調査 実施要領」及び「土地調書」を参照

2 サウンディングの実施結果について

(1) 参加事業者数

法人グループ1組

(2) 対話内容について

別紙のとおり

3 今後の予定

今回の対話による事業提案を受けて、提案内容を参考に今後の事業化に向けた実現可能性の検討を進める。

別紙

対話項目・内容		ご提案・ご意見
当該用地の利活用の提案・事業のアイデアについて	事業コンセプト、施設等のイメージ	<p>【事業コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昭和39年以降、大阪国際空港に大型ジェット機が就航したことで甚大なる騒音公害が発生し、国が移転補償事業を実施した。その結果、当該地域からの人口流出や、生活利便施設の減少により、まちの活力が低下することとなった。この背景を踏まえ、地域の実情に応じた地域課題の解決や、活力の向上及び持続性のある地域づくりを目的。 ・市道22号沿道の移転補償跡地及び暫定緑地を活用し、地域活性化の起点となるシンボル事業として、空港騒音対策区域の地域再生を図る新たなモデルケースとなることを期待。 <p>【施設等のイメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3階建ての施設の建築、広場の整備によってコミュニティ・ビジネス拠点を創出する。 ・自治会で行っている朝市（産直市場）を発展させる。 ・常設型貸出ブース(チャレンジショップ)などで民間事業者の出店を誘致する。 ・来場者への駐車場を整備する。
	対象用地の市場性	<ul style="list-style-type: none"> ・建築制限を設けている地区計画があり、民間商業施設誘致による近隣型商店（街）の事業は難しい。
事業方式、運営体制等について	事業主体について	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民（自治会、小学校区コミュニティ協議会等） ・地元民間事業者及び生産者等（不動産・小売事業者、福祉・教育事業者、JA、農会、農業法人） ・将来的に運営主体のNPO法人化も検討。
	事業内容について	<p>【地域住民関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産直市場、地域資源（いちじく、近郊農産品、加工品）の直売所、市特産品PR発信 <p>【地元民間事業者及び生産者等関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・常設貸出ブース・広場への産直屋台、カフェ、移動販売車ステーション等の出店誘致 <p>【地域課題解決関連】</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ・こども食堂、留守家庭児童育成クラブの運営 <p>【地域関連】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域交流等の場所として、地域住民の施設の活用を可能にする。
事業方式、運営体制等について	施設整備について	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会が市有地で行っている産直市場を積極的に発展させるために、当該市有地(サウンディング対象地以外)を購入し整備する。 ・3階建ての施設を建築し、1Fに調理、事務及び多目的スペース、2Fに自治会館、3Fに防災倉庫、防災ルームを設置する。 ・広場に全天候型の膜鋼構造キャノピーを設置し、コンテナを再利用した常設型出店ブース、屋外用電源、洗い場、トイレを設置する。
	駐車場整備について	<ul style="list-style-type: none"> ・産直市場等への地域外の来場者を獲得するためにサウンディング対象地の土地(土地調書)を購入し、コインパーキングを整備する。
事業化の課題・条件、行政に期待する項目について		<ul style="list-style-type: none"> ・土地取得した場合の川西市税条例に定める固定資産税の減免。 ・施設整備に対する国、県、市等の補助金及び助成金を活用するための支援。 ・サウンディング参加者へ土地購入に対する優先性などのインセンティブの付与。 ・当初の川西市南部地域整備実施計画(平成26年3月策定)に上屋設置の記載があった経緯から、膜鋼構造キャノピー設置を改めて事業に位置付けて市で予算化。
その他		<ul style="list-style-type: none"> ・沿道の活性化のため、土地調書 ~ の地区計画(建築制限)を、緩和して欲しい。

参考図

