

# キセラ川西 整備事業



Kawanishi  
川西市

# キセラ川西 整備事業



キセラ川西

KiseLa Kawanishi

キセラ川西地区全景 令和3年(2021年)1月



## 市長あいさつ 川西市の歴史的な宿命と向き合った四半世紀



古い工場の外に干されている皮と、風向きによっては川西能勢口駅周辺にまで届く臭い。私の記憶にある皮革工場のあった街の風景。

昭和から平成にかけて、皮革工場は私たち川西市民にとって「何気ない日常」の一コマでした。

それから 30 年。今同じ場所に立っても、当時の姿を思い出すことはできません。皮革工場のあった街は、多くの方々の決断と汗によって、「川西市の新しい顔」として生まれ変わりました。

キセラ川西整備事業は、令和2年度に換地処分が完了したことにより大きな区切りを迎えることができました。事業推進にご協力をいただいた関係者の皆様に心からお礼を申し上げます。

本事業は皮革産業と火打前処理場という「川西市の歴史的な宿命」と向き合った川西市の歴史そのものです。改めて事業の歴史を振り返ったとき、後世に伝えるべき事例が多く残されています。

まず忘れてはならないのは、皮革工場等を移転廃業する事業者の決断です。この決断がなければ、本事業はスタートさえできませんでした。また、その決断を促すために市が果たした役割も重要でした。「0か100か」とリーダー自らが市としての不退転の姿勢を示さなければ、私たちの目の前の景色は今とは全く異なるものになっていたはずです。

区画整理事業においては、ハード・ソフト面を一体的に進める前例がない取り組みであり、多くの関係者の支援や協力をいただくことで実現に至りました。同時に、新たな挑戦に職員自らが向き合い、汗をかき、試行錯誤しながら取り組んできたことも後世に伝えていきたい歴史の一つです。

当然のことながら、社会経済状況が大きく変わる中、本事業は必ずしも順風満帆だったわけではありません。思い通りにならなかったことや、実現しなかったものがあるのも事実です。それでもプレイヤーたちの手により、まちづくりのバトンをつなぐことができました。もちろん、事業の歴史的な評価は後世に委ねることになります。ただ、事業終了時点で市政を預かる立場として、火打前処理場を停止し市の財政負担を軽減すること、地域の環境改善を図り「川西市の新しい顔」をつくるという目的は達成できたと考えています。

時代は令和となり、キセラ川西は川西市民にとっての「何気ない日常」の一コマとなりました。しかし、街は生き物であり、これからも時代とともに川西市の顔の形も少しずつ変わっていくことでしょう。今後もまちづくりにかける思いがバトンとして受け継がれ、この場所から「何気ない日常の幸せ」と「川西市の新しい歴史」が生まれることを期待しています。

令和3年(2021年)3月

川西市長 **越田 謙治郎**

## 土地区画整理審議会会長あいさつ



今まさにこれまで長きにわたり川西市が取り組まれてきた中央北地区のまちづくりが素晴らしいマチ「キセラ川西」として立ち現れています。中央北地区土地区画整理事業の審議会に関わらせていただいたものとして、大変にうれしく思います。関係の皆様、誠におめでとうございます。

私は都市計画行政を研究しており、学識経験者として区画整理審議会に加えていただき、いろいろ勉強させていただきました。ここでは、僭越ですが、そうした立場から、このまちづくりの素晴らしさを語らせていただきたいと思います。

まず、この地区のまちづくりは劇的な展開を示してきたことです。時代状況の変化にあおられながら、雄々しく立ち向かい、新しい行路を切り開いてこられました。都市計画決定した住宅街区整備事業を廃止したり、まちづくりを難しくする土壤汚染処理や皮革業転廃事業などに懸命に取り組んだり、暗中模索の中、住宅型の再開発からまちづくり型の事業方式への方向転回をはかったり、市民参加や低炭素など新規のまちづくりのアイデアを取り込んだりされています。いずれも行政的には大変に難しい取り組みであったと思われる。政治、行政、そして市民の方々それぞれまちづくりに対する強い思いと賢明な決断、そして大いなる頑張りがあったと思われる。

また、このまちづくりの中心的な手法として土地区画整理事業(市施行)を採用しておりますが、その営みも優れたものでした。この手法は計画的に街区整備と基盤整備を行うしくみですが、いろんな公共施設整備などを伴う総合的なまちづくりを可能にし、関係住民の参加、受益者負担のしくみ、経営的な発想の必要など、日本の都市計画に欠けがちな特徴を備え、また様々なまちづくりの目標を設定できる汎用性もあります。この中央北地区では、その成立要件とも言える地価の上昇が見込めない経済状況のなか、基盤整備にとどまらず、そうした区画整理の利点、能力をフルにいかしておられるのです。市民「参加」、PFI 手法の活用(「民活」)、エコシティ・低炭素まちづくり(「環境」)などはとくに時代の要請にもこたえるものです。これらはこの地区のブランドや誇り、アイデンティティの醸成につながることでしょう。

一緒に仕事をさせていただくなかで、直接に印象を受けた点を挙げると、行政関係の皆さんのあらゆることを学ぼうとする謙虚で熱心な姿勢です。そもそも事業化が難しい経済状況のもと市として未経験の公共施行の区画整理に取り組まれ、それも集約換地などを組み込まれています。あるいは、都市基盤整備、運営にPFI 方式を採用し、まちづくりコーディネート業務や住宅建設の付帯業務を加えて実施されています。こうした果敢な取り組みを可能にしたのは、学ぼうとする謙虚で熱心な姿勢、高い学習能力があったからだと思います。2つめは、担当職員の皆さんが権利者の方々へ丁寧な説明を繰り返されていたこと、さらに一般住民の参加も熱心に進めておられたことです。広く事業への信頼がはぐくまれ、それが円滑な事業の進行、比較的短い事業期間などにつながったように思われます。

とりとめのないことを申しました。挨拶とさせていただきます。

令和3年(2021年)3月

阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理審議会 会長

関西学院大学総合政策学部教授 北原 鉄也

## 【目次】

はじめに	1
第1章 まちの歴史と転換	5
1-1 皮革産業と火打前処理場	7
(1)本地区と皮革産業	7
①明治・大正	
②戦前	
③戦後	
(2)水質汚濁と火打前処理場の建設	8
1-2 再開発へのスタート【平成7年(1995年)～平成21年(2009年)】	11
(1)皮革組合からの要望	12
(2)住宅街区整備事業の検討	14
(3)皮革組合と市の基本協定締結、準備組合の設立と都市計画決定	16
(4)住宅街区整備事業の行き詰まりと国庫補助の中止	17
(5)新たな事業スキームの模索とまちづくりスキームの構築	18
(6)「0:100」の考え方による火打前処理場の閉鎖	19
(7)火打前処理場の操業停止と国費の処理	21
(8)土壌汚染対策	21
(9)暫定利用と国体の開催	23
(10)新しいまちづくりにむけて【平成15年(2003年)～平成18年(2006年)】	24
(11)土地利用基本構想策定【平成20年(2008年)3月】	26
(12)土地利用基本計画素案策定【平成21年(2009年)3月】	27

### 2-1 基本構想後の次なるまちの計画・スキームの構築..... 31

- (1)都市計画決定【平成22年(2010年)7月】と土地利用基本計画案の策定  
【平成22年(2010年)12月】..... 31
- (2)中央北地区のまちづくり方針策定【平成23年(2011年)6月】.....33
- (3)中央北まちづくり指針策定【平成24年(2012年)3月】.....35
- (4)土地区画整理事業(ハード)とまちづくり(ソフト)両輪スキームの構築.....36

### 2-2 低炭素まちづくり計画の策定と運用..... 37

- (1)低炭素まちづくり計画の策定プロセスと概要 —全国に先駆けて—.....37
- (2)運用基準の策定 —低炭素化に向けた具体的な内容—.....39
- (3)手続条例の制定 —実効性と公平性を求めて—.....40
- (4)意欲的な取り組みを引き出す工夫 —「エコまちラベリング」「エコまち建築賞」—  
..... 41
- (5)低炭素化の検証 —エネルギーモニタリングと緑のモニタリング—.....44
  - ①エネルギーモニタリング
  - ②緑のモニタリング
- (6)低炭素社会の構築をマネジメントする仕組み —キセラ川西エコまち協議会—.46

### 2-3 PFI事業の実施..... 47

- (1)PFI事業の基本スキーム —課題解決のための3つの業務—.....47
- (2)PFI業務の概要.....49
  - ①都市基盤整備業務 —設計変更を前提とした公共空間の整備—
  - ②まちづくりコーディネート業務 —市民参加を軸としたまちづくり—
  - ③PFI付帯業務 —市関連用地の売却と民間開発の誘致—

## 2-4 土地区画整理事業 ..... 53

(1)地元と協調したまちづくりへの展開～まちづくり協議会の発足 【平成21年(2009年)10月] .....	53
(2)事業計画書の作成.....	54
(3)換地設計.....	56
①照応の原則と集約換地	
②土壌汚染対策費用の平準化(対策減歩)	
(4)土地区画整理審議会の設置【平成23年(2011年)10月].....	58
(5)仮換地指定【平成24年(2012年)12月].....	60
(6)移転補償.....	61
(7)工事 .....	62
①工区割と直接発注	
②土壌汚染対策工事	
③火打前処理場の解体	
(8)保留地及び公社用地の売却.....	74
(9)換地処分【令和2年(2020年)7月]と事業の収束 .....	74



## 第3章 次世代型複合都市の実現とその未来

77

### 3-1 土地区画整理事業が紡いだ土地利用転換の実現..... 79

(1)低炭素型複合施設「キセラ川西プラザ」.....80

(2)川西市消防本部・南消防署 .....82

(3)医療施設「川西市立総合医療センター」.....83

(4)旧皮革工場事業主による商業施設の誘致.....84

### 3-2 キセラ川西せせらぎ公園での試み ..... 85

## 資料編

87

資料-1 土地の種目別施行前後対照表・減歩率計算表・保留地の予定地積.....	89
資料-2 公共施設別調書.....	90
資料-3 市街化予想図.....	91
資料-4 事業費.....	92
資料-5 組織の変遷.....	94

令和2年(2020年)7月に土地区画整理事業の最後の手続きとなる換地処分が完了し、「キセラ川西整備事業」(以下、本事業)の一区切りを迎えることができた。阪神淡路大震災が発生した平成7年(1995年)にスタートしてから25年の歳月をかけてのビッグプロジェクトである。ここに至るまでには紆余曲折があり、多くの関係者の努力によって今日を迎えることができたところである。

この事業誌は、これまでの取り組みを振り返るとともに本事業の完成に至るまでの経過をまとめたものである。

本事業の概要は次のとおりである。

本事業が展開された地区は、中心市街地であるJR川西池田駅及び阪急川西能勢口駅から北へ半径1km圏内に位置する、面積約22.9haのエリアである(図1)。

かつて、この地区には皮革工場群が存在していた。戦後、地区内で製造される薄い皮革製品は高度成長期にも相まって活況を呈していたが、輸出環境の変化や後継者不足等により衰退期を迎え、平成7年(1995年)1月に発生した阪神・淡路大震災により大きなダメージを受けた。

一方、本市においては、皮革産業が活況期においては大きな税収源となっていたが、衰退期を迎え、税収が減るとともに、都市環境の維持のために整備した火打前処理場の維持管理費が重荷になっていた。

このような状況の中、平成7年(1995年)3月に、兵庫県北摂地区皮革工業協同組合「明日を考える会」からの要望書を受け、本地区の再開発がスタートした。

当初は、都市基盤の整備に合わせ、住宅供給を行う住宅街区整備事業による再開発をめざしたが、著しい社会情勢の変化や長引く経済の低迷により、事業着手には至らず、平成15年(2003年)に国庫補助事業の中止が決定され、住宅街区整備事業からの撤退を余儀なくされた。

撤退は決定したものの、本市の財政的負担は厳しい状況が継続しており、新たな事業の展開を検討する必要があったため、本市は皮革事業主による転廃業により皮革工場を撤去、更地とし、土地区画整理事業で本地区の再開発を行うこととした。

平成15年(2003年)に着手した皮革工場等転廃業事業は、平成17年(2005年)12月に火打前処理場の操業停止を迎えた。皮革工場は順次、取り壊され更地となり完了した。

転廃業事業と並行して、土地区画整理事業による新たなまちづくりの実現に向け、本地区の権利者や市民を対象としたアンケート調査等を行い、平成20年(2008年)3月には「中央北地区土地利用基本構想」を策定、順次、具体化し、平成23年(2011年)3月の土地区画整理事業の事業計画の決定により、本格的に事業に着手することとなった。

土地区画整理事業を進めるにあたり、平成23年(2011年)6月に「中央北地区のまちづくり方針」を策定した。ここで、「医療」「住宅」「集客」などの多機能が連携する『次世代型複合都市』をめざすこととし、以後、この方針に基づき、まちづくりは進めている。

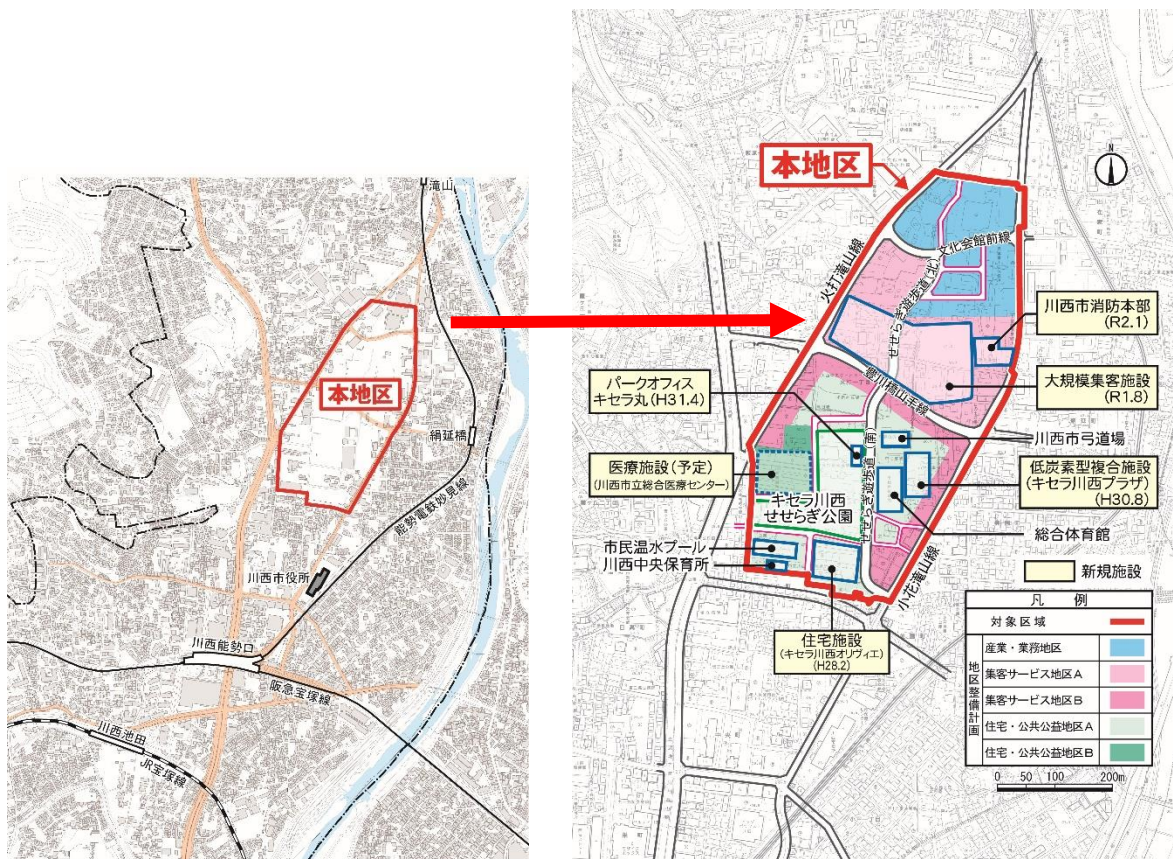
「中央北地区のまちづくり方針」では、その実現方策として「低炭素社会の構築」と「民間活力の導入(PFI事業)」の両輪で推進することとしている。「低炭素社会の構築」については、平成25年(2013年)3月「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」を策定し、その計画を具体化するために平成25年(2013年)12月「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業に関する建築行為等の手続条例」を制定した。また、平成26年(2014年)3月には「キセラ川西エコまち運用基準」を策定し、その実現に向け

取り組んでいる。一方、「民間活力の導入」については、都市基盤の整備において、市民の意見をより反映させるため、設計-施工-維持管理を一元的に行うことができるPFI事業を活用した。

令和2年(2020年)7月17日の換地処分の公告をもって、土地区画整理事業は大きな節目を迎えた。現地には前述の「中央北地区のまちづくり方針」でめざした『次世代型複合都市』が実現している。

また、都市基盤整備における市民参加は、キセラ川西せせらぎ公園の開園後、公園の利活用の検討やイベントの実施を担う「キセラ★カフェ」や「キセラ丸～この指トマレプロジェクト～」などの自主的な活動に発展している。

■図1 本地区の位置



■ 図2 航空写真



昭和 58 年(1983 年) 最盛期の皮革工場群



平成 8 年(1996 年) 阪神・淡路大震災後



平成 21 年(2009 年) 転廃業事業後



令和元年(2019 年) 都市基盤整備の完成

### コラム:「キセラ川西」の誕生

CIとは、「シティ・アイデンティティ」の略称であり、もともとは「コーポレート・アイデンティティ」として、企業文化を構築しその特徴を統一されたイメージやデザイン、メッセージで発信し存在価値を高める戦略である。本地区においても、CIにより地区のめざすまちづくりを体現すべく、「まちのアイデンティティ」としてその特徴・イメージをネーミングやロゴ・カラーで表現し、地区全体に展開していくこととした。

#### <まちの愛称の公募・選定>

本地区に愛着をもち、まちを象徴する愛称となるよう、平成 24 年(2012 年)12 月 28 日から平成 25 年(2013 年)1 月 31 日にホームページなどで地区愛称の募集が行われ、総数 106 通の応募の中から吉田雄介氏の「輝瀬良」に決定した。「輝きや希望を表す『キ』、まちを象徴するせせらぎの『セ』、都(洛)を想像させる『ラ』を合わせ、韻の響きが良く、口ずさみやすいオリジナリティのあるもの」を理由として選定した。市長を交えた選考委員会において、シビックプライドの視点や運用・展開面を踏まえ、「キセラ川西」とした。

#### <ロゴタイプ・シンボルマークの決定>

「ロゴタイプ」は、良質で個性的な川西の都市イメージを発信するシンボリック存在で、地域ブランドにおける”行きたい、買いたい、住みたい“に機能し、清潔で爽やかな都会的な印象となるようシンプルで温かみのあるゴシック体を選定した。

「シンボルマーク」は、伝統紋の一つである「葦紋」(あしもん)をモチーフにして制作した。葦(アシ)は、葦(ヨシ)原として自然浄化作用を持ち、多くの生物のよりどころとなっていることから、中央北地区のまちづくりのキーワードである「環境、自然」や、ネーミングである「輝き、希望、川、せせらぎ」のコンセプトにも合致する。

#### <商標登録>

「キセラ川西」を育て、守り、安心してこのイメージを使い続けていくため、また民間事業者にも広く利用してもらうため、「キセラ川西のロゴマーク」は平成 27 年(2015 年)6 月に商標登録された。

