

第1章

—まちの歴史と転換—



1-1 皮革産業と火打前処理場

(1)本地区と皮革産業

本地区と皮革産業については、『兵庫県皮革産業協同組合連合会 創立15周年記念誌』(平成8年(1996年)3月発行)に述べられており、以下に紹介する。

①明治・大正

明治27～28年(1894～1895)頃より天津馬と呼ばれる干皮や泥干皮と呼ばれる牛皮が輸入されるようになり、白鞣革も時代に合うクロム明ばんを使った鞣が盛んになり、製革業も益々盛大になってきたため、本来の白鞣法がすたれ、日清戦争頃から軍需用革の急増に伴って植物タンニン鞣製が始まっている。当時は川漬による毛抜法で、数日猪名川に漬けて毛抜きをした。乾燥は、四方に杭を打って革を張り乾燥したが、途中の工程は他地区と殆ど変わらない。仕上がりまでの工程は、何れをとっても大変な重労働であった。

同31～36年(1898～1903)頃から、それ迄の家庭内工場より別に工場を持つ植物タンニン鞣工場等が建ち始め、また近代的な製革技術が取り入れられて石灰漬や脱灰法も研究され、クロム一浴法・クロム二浴法も一般化されつつあった。

大正初年、^{にかわ}膠製造業も当時10軒位あった。また村内皮革業者は、住宅と工場を分離する事を決議した。

同4年(1915)から同10年(1921)頃にかけて、ほぼ現在に近い工場群が出来た。大正始めから大正終り頃にかけて鼻緒地としての白鞣革が盛んに製造され始め、京都、奈良の僧侶用の履物の鼻緒として多く用いられたが、徐々に一般化して大衆用にも使用され、火打の製造量のうち6割位に達した。

同10年頃から、武道具革の製造が始まり、川漬による毛抜法もしなくなった。また、靴用裏革も製造され始めた。

②戦前

昭和初年、中国貿易や軍需品、一般民間の需要と相まって皮革工場の数も急激に増加した。

| | |
|--------------|--------|
| クロム裏用革・武道具用革 | 約10軒 |
| クロム武道具用革 | // 3軒 |
| 植物タンニン鞣革 | // 24軒 |
| 白鞣革 | // 34軒 |

また、それに伴って運送業者が約3軒も生まれ、小揚業者も出てきた。

同11年(1936)頃、第二次世界大戦前に皮革類統制令が出され、当地区の皮革業は1組合に統合された。川西皮革工業(株)、北摂皮革(株)、明星皮革(株)の3社に各業者は分散して勤務することになった。

同26年(1951)に統制令が解除になり、小規模の皮革業者が乱立することになった。また、同時に川西皮革工業(株)は解散して平和皮革工業(株)となり、津國鶴吉が社長に就任した。当時は、北広製革所(北野広松社長)と安田工業所(安田嘉兵衛社長)の2社が計量業務を併業していた。

北摂火打地区の皮革産業は徳川時代から近くを流れる猪名川沿いに発展してきたが、皮革鞣製にこの川の水が適合したためか、大変柔らかい革が製造できるようになった。そのため現在でも地区の殆どの

業者が井戸を掘るか、工業用水として猪名川から引き込んだ水を使用して鞣製している。

③戦後

戦後、ソフトな衣料用・手袋用皮革が世界的な反響を呼び、火打地区の総生産高の約10%が輸出用として製造販売された。手袋に関しては厚さが0.3～0.4mm程のゴルフ用、0.6mm程の婦人用、1.2mm程のスキー用及び紳士靴用革等が韓国・台湾・アメリカ・ヨーロッパ等に輸出された。収縮性、柔軟性に富んだ素上げ調(ドラムダイ)の革が、利用する人の心に天産物の特長である肌^{てんさんぶつ}にフィットする感覚、親近感を与えるためと思われる。ソフトで腰のある袋物用革も北摂火打産皮革の特長である。

昭和の終わり頃まで輸出産業として繁栄してきたが、平成に入ってから世界的な皮革市場の変動により輸出が停滞し、地区全体の営業活動に影響を写している。

平成7年1月17日午前5時45分頃に起きた阪神・淡路大震災のため、地区の工場の殆どが被害を受け、暫くの間操業不能に陥った。工場建物や設備機械の被害も大変な打撃であったし、さらに円高が及ぼす貿易不振、差損等が業者に暗い影を投げかけている。この様な厳しい状況の中にあって各業者は、生き残る道を模索して懸命に努力している。

トピックス：兵庫県北摂地区皮革工業協同組合

昭和28年(1953年)4月には、加工業者40人で兵庫県北摂地区皮革工業協同組合(以下、「皮革組合」という。)を設立し、最盛期には皮革工場数は100社を超え、本市の重要な産業として経済を支えた。

皮革工場等転廃業事業により、地区内から皮革工場がなくなるのを受け、平成21年(2009年)4月、組合は解散を決議し56年に及ぶ活動に終止符を打つとともに、本市の皮革産業は名実ともに幕を閉じることとなった。

(2)水質汚濁と火打前処理場の建設

かつて、皮革工場から排出される皮革汚水は水路を通り人家の密集地を経て、最明寺川から猪名川に流れていた。皮革汚水は異臭を放ち、様々な色をしており、下流の住民等からの苦情が絶えなかった。

これを受け、昭和41年(1966年)10月、国から「特別都市下水路」の事業承認を受け、火打皮革汚水前処理場(後の火打前処理場第2水処理施設)を整備し、昭和44年(1969年)4月1日から稼働した。当時の処理方法は皮革汚水を沈殿池に引き込み、不純物を沈殿させた後、上澄みの水を都市下水路に流すものであった。

昭和46年(1971年)9月、前処理場から排出される処理水を猪名川流域下水道の終末処理場で完全処理するため国へ認可変更を行い、公共下水道の前処理施設として認可を受けた。

昭和50年(1975年)6月に、待望の猪名川流域下水道への接続することができたが、より高度な水質処理が必要となり、昭和53年(1978年)に第1水処理施設及び汚泥の中間処理施設の建設、昭和55年(1980年)に脱水棟を含めた管理棟施設の建設、昭和59年(1984年)に一系焼却炉施設(30t/D)の建

設、昭和60年(1985年)に二系焼却炉施設(30t/D)の建設、昭和63年(1988年)に排水中の硫化水素を処理する施設の建設を行った。

これらの施設により処理された排水は流域下水道に排水し、終末処理場において処理された。また、汚泥については焼却炉において焼却し、尼崎沖フェニックス処分場にて処分し、年に2回の焼却炉修繕時に出る脱水汚泥と、スクリーン滓(シ渣)は、陸上埋立処分した。なお、皮革汚泥に含まれるクロムについては焼却炉に還元炉を設けて、焼却後還元を行った。

(伊藤市長・昭和50年(1975年)10月川西市議会建設常任委員会での答弁要旨より)

市として環境浄化ということで取り組まなければならない。これを全て企業負担としてやっても採算の問題がある。ずっと前から操業しており既得権がある。

建設当時は4割負担をしてもらい始まったが、全負担でやれとなると現実的ではない。

処理場を作るか、企業を閉鎖するか、そのまま皮革汚水を流すかの3つの内の1つしかないが、後の2つは不可能である。

市がやるとなると、市の大きな地域浄化という観点からとしか申し上げられない。川西市の宿命である。

■写真1 当時の写真



<火打前処理場の概要>

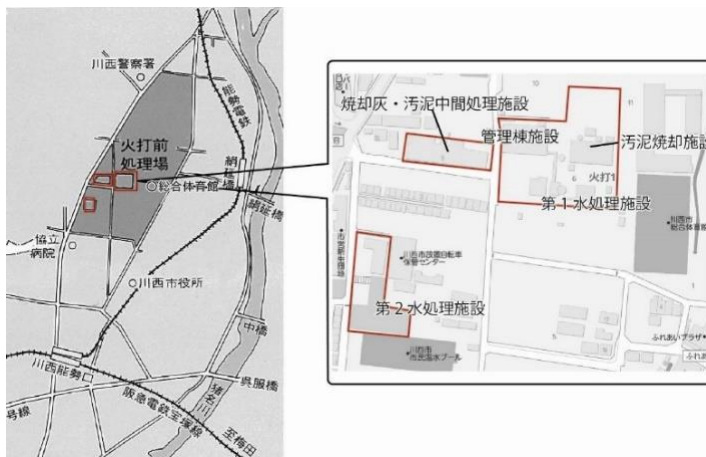
処理能力:8,500 m³/日

処理区域面積:24ha

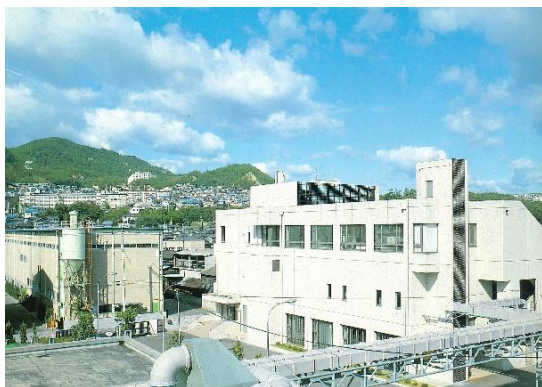
処理事業者数:85社

施設稼働年

- ・第2水処理施設:昭和44年4月1日
- ・第1水処理施設:昭和53年8月1日
- ・焼却灰・汚泥中間処理施設:
昭和53年7月15日
- ・管理棟施設:昭和55年10月1日
- ・焼却炉施設:昭和59年4月1日
/昭和60年9月1日



■図3 火打前処理場の位置と施設配置



■写真2 火打前処理場の写真

左上:管理棟 右上:焼却炉 左下:第1水処理施設 右下:第2水処理施設

1-2 再開発へのスタート【平成7年(1995年)~平成21年(2009年)】

■表1 再開発へのスタートにかかる年表

| 時期 | 出来事 | 地元の動き | 市の動き |
|------------------|---|---|--|
| 平成7年 (1995年) | ● 阪神・淡路大震災の発生(1月) | ● 皮革組合明日を考える会、「要望書」を提出(3月) | |
| 平成8年 (1996年) | | | ● 「整備基本計画」とりまとめ(3月) ● 川西市中央北地区住宅街区整備事業研究会の発足(9月) |
| 平成9年 (1997年) | ● 川西能勢口駅付近連続立体交差事業が完成(11月) | | ● 住宅街区整備事業研究会によるとりまとめ(3月) ● 「住宅街区整備事業推進計画」とりまとめ(3月) |
| 平成10年 (1998年) | | ● 地権者による住宅街区整備準備組合の設立(9月) | ● 「住宅街区整備事業:せせらぎ・ガーデン・タウン」公表(1月) ● 市と皮革組合による基本協定の締結(2月) ● 住宅街区整備事業の決定などの都市計画決定(12月) |
| 平成11年 (1999年) | | ● 業務代行者募集(12月) | |
| 平成12年 (2000年) | | ● 現場事務所開設(1月) | |
| 平成13年 (2001年) | | | ● 住宅街区整備事業の再検討開始(12月) |
| 平成14年 (2002年) | ● 都市再生特別措置法成立(6月) ● 兵庫県において再評価「住宅街区整備事業休止」の評価公表(12月) | ● 準備組合が主導しまちづくり研究会の設置(2月) ● 準備組合における川西市中央北地区整備計画調査検討委員会の設置(9月) | ● 「中央北地区整備事業調査委託業務報告書」とりまとめ(3月) |
| 平成15年 (2003年) | ● 土壌汚染対策法成立(2月) ● 国土交通省において再評価「住宅街区整備事業中止」の決定(3月) | ● 「中央北地区整備事業調査報告書・『地元からのまちづくり提案』」とりまとめ(5月) ● 皮革組合、再度「要望書」を提出(8月) | ● 川西市事業評価監視委員会において「住宅街区整備事業休止」の答申(1月) ● 「スキーム構築における3つの視点」とりまとめ(8月) ● 都市再生モデル調査選定(9月) ● 皮革工場転廃業事業に着手・物件調査開始(11月) |
| 平成16年 (2004年) | ● 市制施行 50 周年記念式典(8月) | ● 皮革工場 48 全社社の排水停止同意書提出(9月) | ● 「まちづくりビジョン」とりまとめ(3月) ● 補償交渉開始(10月) |
| 平成17年 (2005年) | ● プレ国体(6月) | | ● 火打前処理場の操業停止(12月) ● 中央北地区プロジェクト推進委員会を設置(12月) |
| 平成18年 (2006年) | ● 第 61 回国民体育大会兵庫大会(弓道)(10月) | | ● 新しいまちづくりの検討 |
| 平成19年 (2007年) | | | ● 中央北地区土地利用基本構想検討委員会の設置(9月) ● 土壌汚染対策工事(市) |
| 平成20年 (2008年) | ● 国土交通省「補助事業等に係る財産処分承認基準について」通知(12月) | | ● 「中央北地区土地利用基本構想」公表(3月) ● 土壌汚染対策工事(事業主) |
| 平成21年 (2009年) | | | ● 「中央北地区土地利用基本計画素案」策定(3月) |

(1)皮革組合からの要望

地場産業として本市の経済成長と発展を支え、繁栄してきた皮革産業も、昭和60年以降の円高による影響に加え、後継者不足により徐々に衰退し、事業者数も減少傾向にあった。また、平成7年(1995年)1月に発生した阪神・淡路大震災により工場建物や設備機械にも大きな被害を受けたことにより厳しい事業環境に陥っていたことから、同年3月に兵庫県北摂地区皮革工業協同組合(以下、「皮革組合」という。)の組合員「明日を考える会」から中央北地区の再開発についての要望書が川西市長あてに提出された。

要望書では「川西市の中心地とも言える広大な土地を持つ皮革工場地帯は今だ旧態然とした仮で環境整備をはじめ道路整備も手を付けずに、大型の自動車の搬入も出来無いまま、市の基本構想の枠外に置かれて居るこの地域は一体何なのか、火打1丁目はこの仮にして置いて良いのか、と当事者の我々も憂う日が多々あります」と窮状が訴えられるとともに、まちづくりへの支援が要望された。

要望書(抜粋)

(1)環境問題で今後の皮革汚水処理問題、地下水の汚染、地域の空気汚染、地域住宅環境との区域問題等々

(2)構造改革については、

(イ)中小零細企業の集団では改革も限度があり、唯一つの生きる道は集団で企業集約を図り余剰土地を有効利用するか

(ロ)個々に土地利用の範囲を展開するか

二者択一を余儀なくされる、勿論(イ)については市のご協力が最大の条件です。

上記をふまえて、一度市側に皮革地区の何等かの開発計画の青写真の可否を問うてみてはとの結論となりました。

(略)

汚水処理問題も含めて市側の皮革地区再開発の可否の説明会の意向を早急に問う機会を与えて戴くように希望して居ります。

トピックス：阪神・淡路大震災の市内の被害状況(市広報・平成30年(2018年)1月号抜粋)

死者／4人 負傷者／551人

全壊建物／554棟 半壊建物／2,728棟 一部損壊建物／6,040棟 部分焼／2棟

道路損壊／143路線

その他／地震発生と同時に、市南部を中心に断水が発生。市内の多くで停電やガスの供給停止が起きました。また、能勢電鉄・阪急電鉄宝塚線・JR宝塚線が全線運休するなど、ライフラインに大きな被害が出ました。

市としても皮革組合からの要望をきっかけに、工場集積地の新たなまちづくりの検討を本格的に進めていくこととした。まずは、平成7年(1995年)9月定例市議会での補正予算の成立を受け、整備基本計画作成に着手した。その中で、現況調査、整備方向の検討、整備計画、事業手法の検討などを行った。

また、計画作成作業と並行して、皮革組合(企画部)と協議も行った。関係者にとっては、皮革産業が川西市の経済を支えてきたという自負もあったが、今後事業の継続が困難であると判断した経営者が多くいたのも事実である。

平成7年(1995年)12月、市は地区内の皮革工場52社に対して意向調査を実施した。「地区整備事業が行われる場合に、工場経営をどうしますか」という設問に対し、「事業転換を考えている」が18件、「廃業を考えている」が12件。「思案中」が10件。「皮革工場を継続したい」が6件、「既に廃業している」が3件、「無回答」が2件、「未提出」が1件であった。

この意向調査を受け、皮革組合は今後の事業への全員参加を呼びかけ、転廃業がスムーズにいくよう地場産業関連の生活再建プロジェクトプランを作成し、話し合いが続けられていくこととなった。

このように皮革組合からの要望がきっかけではあったが、市としても火打前処理場への多額の財政負担を継続することの課題と環境問題を考えた場合、火打前処理場の在り方を含めた地域のまちづくりについて議論は避けられない状況となっていた。そのような状況の下、平成8年(1996年)には整備基本計画の取りまとめが行われるとともに同年の3月議会において、柴生進市長から、火打前処理場を維持する費用に代わって将来の更新を考えた場合、この経費を地区整備事業に振り向けていくことが将来の川西のためになるとの考えが示された。

| 設備投資額(昭和41年度から平成6年度) | 年間維持管理費(平成6年度決算) |
|---|---|
| 80億5300万円 ・国庫補助金40億5000万円 ・県補助金及び地元負担金4700万円 ・市費負担額39億5600万円 | 9億5900万円 ・施設管理費等7億2300万円 ・起債償還額2億3600万円 |

(柴生市長・平成8年(1996年)3月川西市議会定例会答弁より)

火打1丁目を中心とした工場地帯は、能勢口を中心とした中心市街地と北部ニュータウンをつなぐ結節部に当たりまして、交通至便な地区で、多くの公共公益施設が配置された、いわば市の顔ともいべき地区に位置づけられておりますが、特に道路、公園等の都市基盤整備の施設の整備が立ち遅れております。

市の財政状況、皮革工業経営環境の悪化、まちのイメージなど、さまざまな面からいいまして、今この地区の整備をすべき好機であると考えております。地区の皆さんと協議し、ご協議を得ながら、まちのイメージを一刷新した新しいまちづくりをぜひとも実現していきたいと考えております。

(2)住宅街区整備事業の検討

平成8年(1996年)3月にとりまとめられた「整備基本計画調査報告書」の中では、当初、中央北地区の対象区域は工場集積地域も含めた48haとして検討をスタートした。土地利用のコンセプトをくせせらぎ・ガーデン・タウン>として、「都心—郊外、都市—自然、第2阪神間—第3阪神間といった要素の交点に当たる立地条件をいかし、地区の水系を活用して、川西らしい緑と潤い豊かで、活動的な居住環境の形成をめざそうとするものである」としている。

土地利用転換にあたっては都市基盤整備と上物整備とを連携させる整備が必要であること、事業スケジュールとして、工場機能の停止及び工場施設の撤去をスタートとするなど、地区イメージ転換と空間形成の軸となる施設の先行整備からの段階的な事業展開の手順が示された。

その後、面的な都市基盤整備と住宅を中心とする各種建築物の建設を同時に進めるという観点から、対応できる事業手法として「住宅街区整備事業」の活用が想定された。そこで、平成8年(1996年)9月には、市及び国・県、住宅・都市整備公団、学識経験者等からなる川西市中央北地区住宅街区整備事業研究会を発足し、住宅街区整備事業の必要性や進めるうえでの課題の整理を行った。

■川西市中央北地区住宅街区整備事業研究会による課題のとりまとめ(平成9年(1997年)3月)

- ・平成14年(2002年)3月に汚水処理場を廃止する。
- ・それにあわせて皮革工場の機能停止・閉鎖が必要である。
- ・地区内の工場地は実質的に低未利用地になり土地利用転換が必要となる。
- ・土地利用転換により、都心核隣接の立地条件に対応する適正な土地利用のためには都市基盤と上物整備の一体的整備が必要である。
- ・また、工場地は大規模工場地ではなく、複数の事業者による工場地である。
- ・面的な土地利用転換に応え、住宅など上物整備と基盤整備を一体で行える、住宅街区整備事業の適用が必要である。

その上で、事業主体のあり方についても検討が行われ、中央北地区での住宅街区整備事業は規模が大きく、円滑な事業進捗には業務代行方式による民間主体、公的主体の事業協力・参加を得ることが必要であるとの結論から、住宅街区整備組合の設立と住宅・都市整備公団の関与が示された。

一方、この研究会と並行して川西市では「住宅街区整備事業推進計画(Ⅰ:全体計画案—事業選択、Ⅱ:土地利用計画案—資金計画案)報告書」(平成9年(1997年)3月)をとりまとめ、市としての住宅街区整備事業による地区整備の基本計画や事業手法等についての考え方を示した。なお、この時点で、事業推進計画として事業化を図る区域を33haとし、対象区域から小花滝山線以東のエリアを対象地域外とした。さらに、平成9年度(1997年度)に継続して検討を進めた「住宅街区整備事業推進計画」において、住宅街区整備事業により地区整備を図る事業区域を24haで設定し、都市計画道路美園線以南を対象地域外とした。これは、「都心核隣接ゾーンとして非住宅型土地利用により都心核を補完する都市機能の立地が望ましい」「任意の共同化等による高度利用が図られることが望ましい」ことによるものであった。あわせて、火打滝山線沿道で、すでに基盤整備済みで基本方針に示す土地利用状況にある個所も事業

区域外とした。

<川西市中央北地区住宅街区整備事業概要>

- ・事業計画予定地 火打1丁目、中央町・日高町・美園町・絹延町・出在家町の一部
- ・事業予定面積 約 24.0ha
- ・事業手法 住宅街区整備事業
- ・根拠法令 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
- ・事業施行者 住宅街区整備組合

・事業概要

- 計画人口 :約 7,000 人
- 施設住宅区 :約 8.9ha (住宅計画 約 1,600 戸)
- 既存住宅区 :約 5.5ha (住宅計画 約 400 戸)
- 集合農地区 :約 0.3ha
- 主な公共施設の配置及び規模

- ・道路 : 火打滝山線 L=約 980m(約 600m) W=12m
- 美園線 L=約 860m(約 300m) W=15m
- 小花滝山線 L=約 1,680m(約 840m) W=12m
- 豊川橋山手線 L=約 850m(約 350m) W=12m
- 文化会館前線 L=約 240m(約 240m) W=14m
- せせらぎ遊歩道 L=約 1,240m(約 790m) W=16m
- 鶴之荘花屋敷線 L=約 1,260m W=12m

※カッコ内は住宅街区整備事業区域内の道路延長

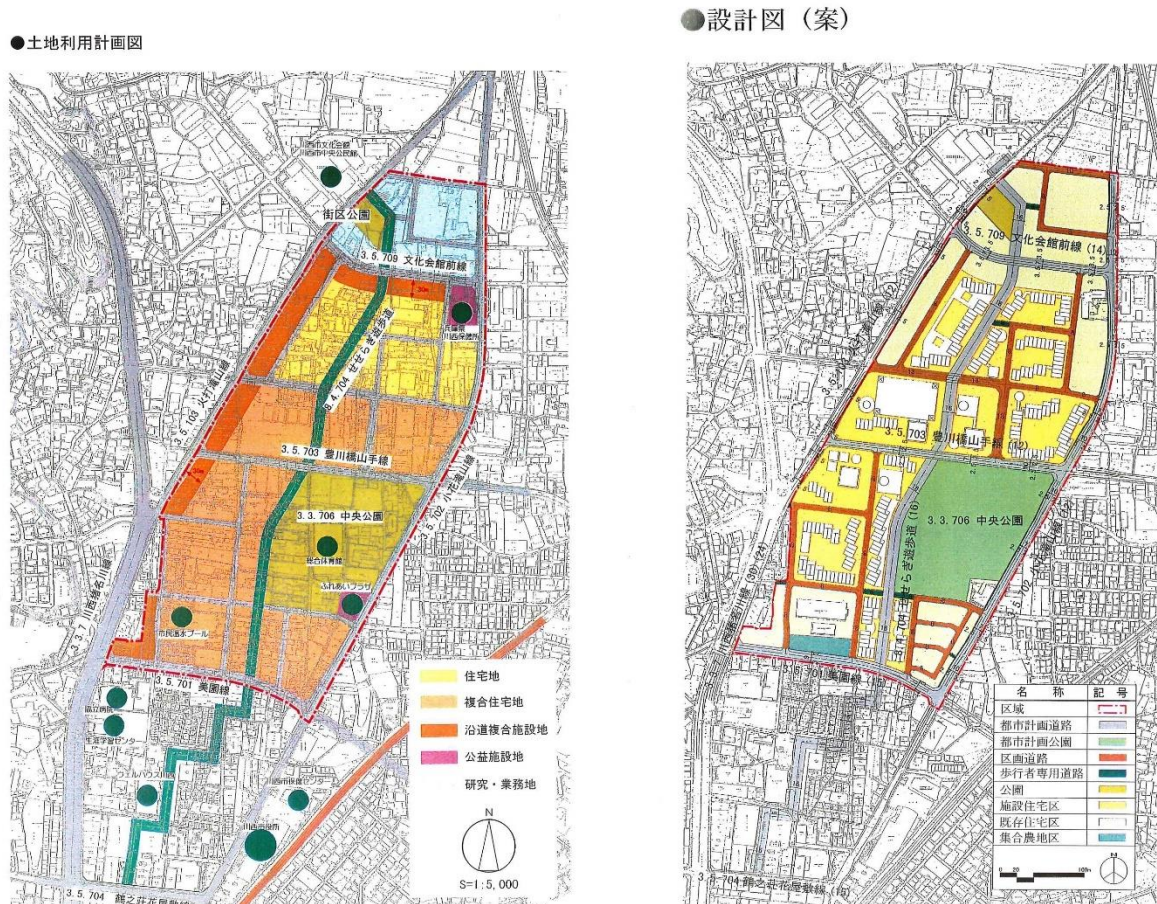
- ・公園 : 近隣公園 A=約 3.2ha
- 街区公園 A=約 0.2ha

・概算事業費の内訳

| | |
|--------------|------------|
| 住宅街区整備事業費 | 75,324 百万円 |
| 公園整備事業費 | 8,828 百万円 |
| 街路事業費(美園線以南) | 2,690 百万円 |
| 計 | 86,842 百万円 |

(出典:まちづくり調査特別委員会資料(平成11年(1999年)2月23日開催))

■図4 土地利用計画図(出典:まちづくり調査特別委員会資料(平成11年(1999年)2月23日開催))



(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

平成10年(1998年)2月、市と皮革組合との間で火打前処理場の廃止時期等について取り決めた基本協定を締結した。

同年9月には、地権者による住宅街区整備準備組合(以下「準備組合」という。)が設立されるとともに、同年12月に下記【別表】のとおり住宅街区整備事業の決定及び促進区域の決定、用途地域・高度地区等の決定、道路等の変更による都市計画決定がなされ、住宅街区整備事業は本格的に動き出すこととなった。

【別表】

| 都市計画決定内容 | 兵庫県 | 川西市 |
|--------------|-----|-----|
| 住宅街区整備事業 | ○ | |
| 住宅街区整備事業促進区域 | | ○ |
| 用途地域の検討 | ○ | |
| 都市計画道路の変更 | ○ | ○ |
| 都市計画公園の決定 | ○ | |

(4)住宅街区整備事業の行き詰まりと国庫補助の中止

事業化に向けた動きと並行して、市では事業用地を集約する必要があったため、平成10年(1998年)9月に住宅街区整備用地先行取得事業特別会計を設置し、建設省(現国土交通省)の「都市開発資金」を活用した用地の先行取得(約65億円、約1.9ha)を行った。

また、平成11年(1999年)12月には、準備組合において整備の具体化にあたって業務代行を行うデベロッパー及びコンサルタントの募集が行われた。コンサルタント1社と基本協定を締結し、平成12年(2000年)1月には現場事務所が開設されたものの、参画が期待された都市基盤整備公団(旧住宅・都市整備公団)をはじめ、デベロッパーの応募はなかった。その後、平成14年(2002年)2月より準備組合が主導して大手ゼネコン5社が参加するまちづくり研究会を開催したが、目立った進展は見られなかった。

この間、バブル経済崩壊後の長引く経済不況の中、民間デベロッパーの参画が期待できないことから、住宅街区整備事業の計画の見直しを迫られた。平成14年(2002年)3月には、「中央北地区整備事業調査委託業務報告書」が取りまとめられ、「住宅需要量の減少や地価の下落」など事業環境が変化しており「現計画の事業化は困難と考えられる」と結論付けられた。

一方で、「地区整備の具体化は必要不可欠である」として、「事業規模、事業リスクを縮小するため、事業単位を分割する」「イメージ転換の核・軸である大規模公共施設などに対して、市として必要な投資を行う」「制度の柔軟運用により、事業フレームのコンパクト化を図る」ことが示された。また、一部民間事業者への土地処分を組み込んだ事業バランスを確保するスキームや住宅街区整備事業に替えて他事業手法の可能性についても検討がなされた。

そのような状況下、同年兵庫県公共事業等審査会に伴うヒアリングが行われ、同年12月にその結果が公表され、住宅街区整備事業休止の評価となった。理由としては、「地区の住環境及び防災性の向上、また、川西中心部の都市拠点の形成を図る上で、事業の必要性は高いが、少子高齢化、環境共生型社会への対応など社会経済情勢の変化を踏まえ、改めて事業スキームを検討するための期間を要するため、一旦事業を休止する。なお、都市計画法等の規制により事業予定区域で無秩序な土地利用が進む恐れはないことから、当事業を一時休止しても大きな支障は生じない」とされた。

この評価を踏まえ、平成15年(2003年)1月の川西市事業評価監視委員会においても事業再評価の結果「事業休止」の答申があり、同年3月の国土交通省所管公共事業の再評価でも同様に「事業中止」の決定がなされ、国庫補助事業が中止となった。これにより、住宅街区整備事業の推進は困難な状況となり、事業の抜本的な見直しを迫られることとなった。

後に行われた「社会・経済社会の変化に対応した都市再開発事業の円滑な推進にかかる基礎的調査」における国土交通省による川西市へのヒアリング(平成20年(2008年)1月)では、住宅街区整備事業を断念する決定的・最終的な要因として3点挙げられている。

- ・1,600戸という大量の分譲マンション供給に対してそれに見合うだけのマンション需要があるか、価格的に処分が可能か不透明であること
- ・住宅街区整備事業の場合、事業収支合計の約68.4%を保留床処分金が占めるという、保留床処分リスクに大きく依存した資金計画であること
- ・住宅街区整備事業時の皮革工場は集約を前提とした計画であったこと

(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

国の方で住宅街区整備事業の中止が決定された一方で、平成14年(2002年)9月、準備組合において学識者、行政、商工会等地域代表で構成された川西市中央北地区整備計画調査検討委員会が設置され、新しい事業スキームの構築を検討する動きをスタートしていた。

検討委員会は4回開催され、平成15年(2003年)5月に中央北地区整備事業調査報告書『地元からのまちづくり提案』が取りまとめられた。その提案においては、「従来計画の住宅戸数を実現できる需要は今はない」こと、「現状では民間デベロッパーが参画することは困難」であることから「一体整備による住宅街区整備事業は活用しにくい」とし、また「川西市の行政課題の主軸は『都市型住宅供給の推進』から『高齢・健康・生きがい対策』へと徐々に変化している」ことから、新たなまちづくりの基本理念として「住み継ぐ安心と潤いのふるさとづくり」(生活創造都心の形成)とし、従来方針からの転換として「処理場廃止と都市基盤の先行整備を図り、必要に応じて適切な上物整備を図る」ことが提案されている。

新たなまちづくりの実現方針

- ・火打前処理場閉鎖と基盤整備を先行的に実施します
- ・「基盤整備⇒区画整理的手法」「施設整備⇒市街地再開発的手法や PFI 手法」という組み合わせによる事業手法が有効です
- ・都市再生緊急整備地域の認定をめざすとともに、中央公園は緊急防災空地整備事業の認定をめざします
- ・施行者の再検討と事業のダウンサイジング手法の検討が必要です
- ・先導プロジェクトとして中央公園と中核公益施設を整備します

計画内容においても、地域交流拠点機能など多様な土地利用・施設整備や、中央公園の防災拠点公園としての拡大整備、住宅供給可能戸数の縮小(最大800~900戸程度を限度)などが記載され、事業手法についても「市街地再開発事業との一体的施行やPFI手法の導入を検討」することとされた他、平成14年(2002年)4月に制定された「都市再生特別措置法」の活用についても言及がされた。

この報告書を踏まえて、市は事業スキームの再構築に向けて検討を進めた。具体的には、平成15年(2003年)8月に「スキーム構築における3つの視点」としてまとめた。

スキーム構築における3つの視点

①発想の転換:マスタープラン方式からビジョン方式へ

全エリアの土地利用計画があり、全体を同時に基本計画、実施計画、実施設計と進め、全体の精度を上げていく、いわば最初に全体計画を固める従来のマスタープラン方式では、現在の状況下で、また24haというスケールでは無理があるとされた。そこで、新たな方策として、24haのイメージは全体ビジョンで打ち出し共有することにとどめ、個別事業については時間をかけて検討し、今やるべき根幹的な道路や公園、先導的な施設は先行して整備を進めること、その後の土地利用については時代の趨勢に合わせ同意を取りながら進めていくこととした。

②手法の転換:住宅街区整備事業から区画整理へ

これまで検討してきた住宅街区整備事業は、基盤整備と上物整備を同一事業で一体的に整備できることを最大のメリットとしていたが、社会経済状況の低迷と資産デフレ下における住宅需給動向の変容から、上下分離の事業手法として基盤整備は土地区画整理事業で整備することとし、上物については民間主導型で整備する方法が現時点では最良の考え方とした。

③決意表明:処理場の閉鎖宣言

平成10年(1998年)2月の「基本協定」で明示した処理場閉鎖時期(平成14年(2002年)3月31日)から1年余りが経過しており、事業者からは「早く再開発事業を進めてもらわないと困る」という意見も出始めていた。市が改めて処理場閉鎖日を明言し決意表明をすることで、事業に対する市の姿勢を示した。また、平成18年(2006年)にはひょうご国体事業の開催を控えており、火打前処理場も老朽化が進んでいたことから、市並びに事業者それぞれで最終判断が必要な状況でもあった。

(6)「0:100」の考え方による火打前処理場の閉鎖

転廃業事業の最大の特徴は「0:100」という考え方であり、火打前処理場を閉鎖するためには、皮革工場全部が処理場への汚水排水が停止されることが絶対条件であった。数社でも残るのであれば、火打前処理場が閉鎖できないため、市としては、転廃業事業はもとより、中央北地区整備事業から撤退せざるを得ないというものであった。廃業者には上物補償をしながら、一方で継続者のために処理場を稼働させるという折衷的な政策の選択は、現下の市の財政状況からは到底でき得るものではなく、補償契約成立条件として、停止条件付きの条項を契約書に明記することとし、最終的には市議会の同意が得られることを具体的な条件とした。

また、皮革工場の転廃業に向けて、平成15年(2003年)11月から物件調査が開始された。平成16年(2004年)9月に補償対象となった皮革工場48社全社の「排水停止同意書」が提出されたことを受け、火打前処理場の閉鎖と皮革工場群の全廃をめざし、同年10月から補償交渉を開始した。補償は、工場の建物や機械等に対する物件補償、廃業に伴う生活補償及び関連業者に対する財産補償と従業員に対する離職者補償であった。

さらに、事業の継続を希望する事業者に対し、移転先の確保は最重要課題であったが、皮革組合理事長、兵庫県等関係者の尽力により、たつの市に移転先を確保できたことが事業の完結に寄与したところである。

(柴生市長・平成14年(2002年)12月川西市議会定例会での答弁より)

一私企業に対して行政がなぜこのような手厚い保護をするのかとか、あるいはなぜこのような問題に再開発という開発の方に手を入れて、そして、福祉や教育の予算に圧迫していないのかというような考えの方であろうかと思っておりますので、それについて若干経過を申し上げたいと思っております。

かつて、川西の皮革産業は120社ほどあったことがございまして、非常に栄え、そして、当時の川西町という時代には、この川西の経済を支えてきたという経過がございまして、非常に厳しい状況になってきた。あわせて昭和50年に、猪名川広域の下水道が施工され出したときに、かつて流した汚水が猪名川に流れて下流に大変なご迷惑をかけてきたという経過があって、その汚水を下水道の方に入れるということが議論になったわけです。

ところが、下水道の方としては、汚水を一定の濃度に薄めて前処理をしないと、流されては困るということになったわけです。この下水に取り込むためには前処理をする処理場をつくらなければならない。建設費としては大体150億円、年間8億円から9億円、一般財源を投入ということで随分議論になったわけですが、環境という問題を考え、あるいは今までの歴史的経過を考えて、当時の伊藤市長は川西の宿命的産業であるとのことで議会としても同意し、そして建設をしたわけでありまして。今もなお年間8億から9億の一般財源を投入していることは事実であります。

二十数年間たちまして、これが老朽化したと、変えなきゃならないと考えなければならなくなってしまったわけです。

私たちとしては、このままどんどん皮革産業が減って行って、現在は三十数社になっていますけれども、それにもかかわらず同じ機械を動かさなきゃならない。随分悩みました。これからの10年間の処理費、そして機械の更新費を入れますと大体160億円ぐらい、今後汚水処理に入れなきゃならないという試算になったわけです。

ところが、再開発をすれば、大体公園とか道路等を市が買い取るためには約170億円かかる。10億円の差であれば、この汚水を前処理したものを大阪湾に流して全く捨ててしまう、においもまだ消えないと、そういう環境の問題を考えたら、この際、再開発というか中央北地区の整備事業にかかろうじゃないかということで、議会の同意を得ましてかかったわけでありまして。

ところが、そのときに事業者の方からもうせっぱ詰まったと、もうこれ以上続けるわけにはいかない、何とか市の方で買い上げてほしい、という方々が非常にたくさん出てきたわけです。

市がそんなもの金がないから待ってくれと言え、民間の方に流れてしまうと。私たちとしては事業化するためには、何とか今すぐ買ってほしいという19件の方々については65億で先行取得したわけです。

私たちはそこまで至った経過抜きにはこの議論を語ることはできないんですね。いわゆる単に山の木を切って開発するとか、あるいはどこかの倒産した企業を買って新しく開発するというようなものではなく、今までの歴史経過の中でこういうことになったわけでありまして。

残念ながら、今の経済状況からするならば、結果責任を問われればそれまでですけども、今までの経過から踏まえて、私たちとしてはどっちを選択するか。たとえ5件でも10件でも皮革産業を続ける限り、私たちはずっと延々とおつきあいをしていかなきゃならない。あの莫大な大きな施設をそのまま動かしていかなきゃならない。果たしてこれが市民の皆さんにご同意いただけるかどうか。こういう中でこの再開発に至ったということをご理解いただきたいと思っております。

(7)火打前処理場の操業停止と国費の処理

平成 17 年(2005 年)12 月 28 日 15 時 30 分、皮革汚水が火打前処理場に流入する弁が閉じられた。

当該処理場の閉鎖にあたっては、国庫補助金を充てて整備した施設であることから、国費を返還する問題が生じたため、関係機関と協議を重ねたが、原則、国費の返還は避けられない状況であった。平成 19 年(2007 年)2 月の試算では返還額は 8 億円余りであった。

このような状況の中、平成 20 年(2008 年)12 月に国土交通省より「都市・地域整備局所管補助事業等に係る財産処分承認基準について」が通知され、国費返還が不要になる可能性がでてきた。これを踏まえ、平成 22 年(2010 年)11 月、市は「都市・地域整備局所管事業等に係る財産処分報告書」を提出し、同年 12 月に近畿地方整備局で受理されたことから、国費返還は不要となった。

(8)土壌汚染対策

中央北地区の大部分を占める皮革工場の敷地は、なめし作業工程で使用されるクロム化合物の薬剤による土壌汚染の蓋然性が高かった。皮革工場は、平成 15 年(2003 年)2 月に成立した土壌汚染対策法に基づく土壌汚染調査を義務付けられた。

土壌汚染調査は、市関連用地(更地部分約 3.2ha)については、川西市が都市整備公社に委託して平成 17 年(2005 年)~18 年(2006 年)に、事業主用地(皮革工場跡地約 3.1ha)については、北摂皮革協同組合が平成 17 年(2005 年)~19 年(2007 年)の建物解体時に実施された。

その結果、市関連用地 51 区画・事業主用地 47 区画で土壌汚染が判明した。

・市関係用地:六価クロム:45 箇所

 その他物質:6 箇所(砒素、ふっ素、鉛)

・事業主用地:六価クロム:44 箇所

 その他物質:3 箇所(鉛、ほう素)

これを踏まえ、対策工事(掘削除去・土壌入れ替え)が実施された。市関連用地においては、平成 20 年(2008 年)3 月に完了し、事業主用地については個々での対策工事が順次、進められた。

<コラム> 土壌汚染対策工事に係る訴訟

市が実施した土壌汚染対策工事は、工期が9箇月(平成19年(2007年)6月から平成20年(2008年)3月)、工事金額(当初契約金額)が218,400,000円で、汚染された土を新しい土に入れ替える内容だった。工事は順調に進められたが、近隣住民への安全対策や仮設工事の追加、汚染土壌の悪条件による処分費の増加により、費用の変更が必要となった

ところが、工期が迫る平成20年(2008年)1月において、請求された費用が当初予算で確保した予算総額(3億円)を上回る結果となったことから、請負業者と折り合いがつかず、平成20年(2008年)3月議会では予算の繰越明許を行った。

その3月議会の直前で行われたまちづくり調査特別委員会において、市理事者側が「なんの問題も起きていない」と答弁をしたことから、必要な説明や手続きが行われていないことという主旨で市議会から、付帯決議がつけられた。

市と請負業者は、当初契約金額でいったん決済し、追加金額は別途、和解契約を締結したうえで決済することとした。市は、和解契約には議会の議決が必要であることから、和解契約(案)の議案を議会(平成20年(2008年)9月)に提出した。しかし、必要な議決を取らずに工事を変更したことや金額の決定プロセスが不透明である点など指摘がなされ、結果、議案が否決された。よって、請負業者と和解契約を締結することができなかった。

このことを受けて、平成20年(2008年)10月に請負業者が、市を提訴し、平成22年(2010年)11月に、市が請負業者に対し追加金額として7813万3650円と平成20年(2008年)9月25日から支払い済みまで年5分の割合による金員、訴訟費用の10分の8を加えた金額を市が支払う、という判決が神戸地方裁判所から下された。これを受け、議会(平成22年(2010年)12月)に判決内容に基づく返還金等の補正予算を提案し、可決された。その際、議会においては市当局の不手際に対する叱責と再発防止策についての質疑などで紛糾し、付帯決議(下記参照)が付されている。

これらを受け、市は再発防止策として平成22年(2010年)に「改正設計変更に伴う変更契約の取り扱い要綱」を制定するとともに、職員を工事監督員研修会に参加させるなど、工事に携わる職員の例規への精通や法令遵守の取り組みを強化した。

付帯決議(抜粋)

平成19年度に実施された土壌汚染対策工事について、施工業者との意思疎通を通じた詳細の確認不足を始め、職場内の意志疎通も不足していたこと等により、事業費の精算に向けて変更契約が締結できず、加えて、市議会への報告等、一定の手続きにおいても適切な対応が欠けており、最終的には、訴訟に至り、その結果に基づき補正対応となったものである。

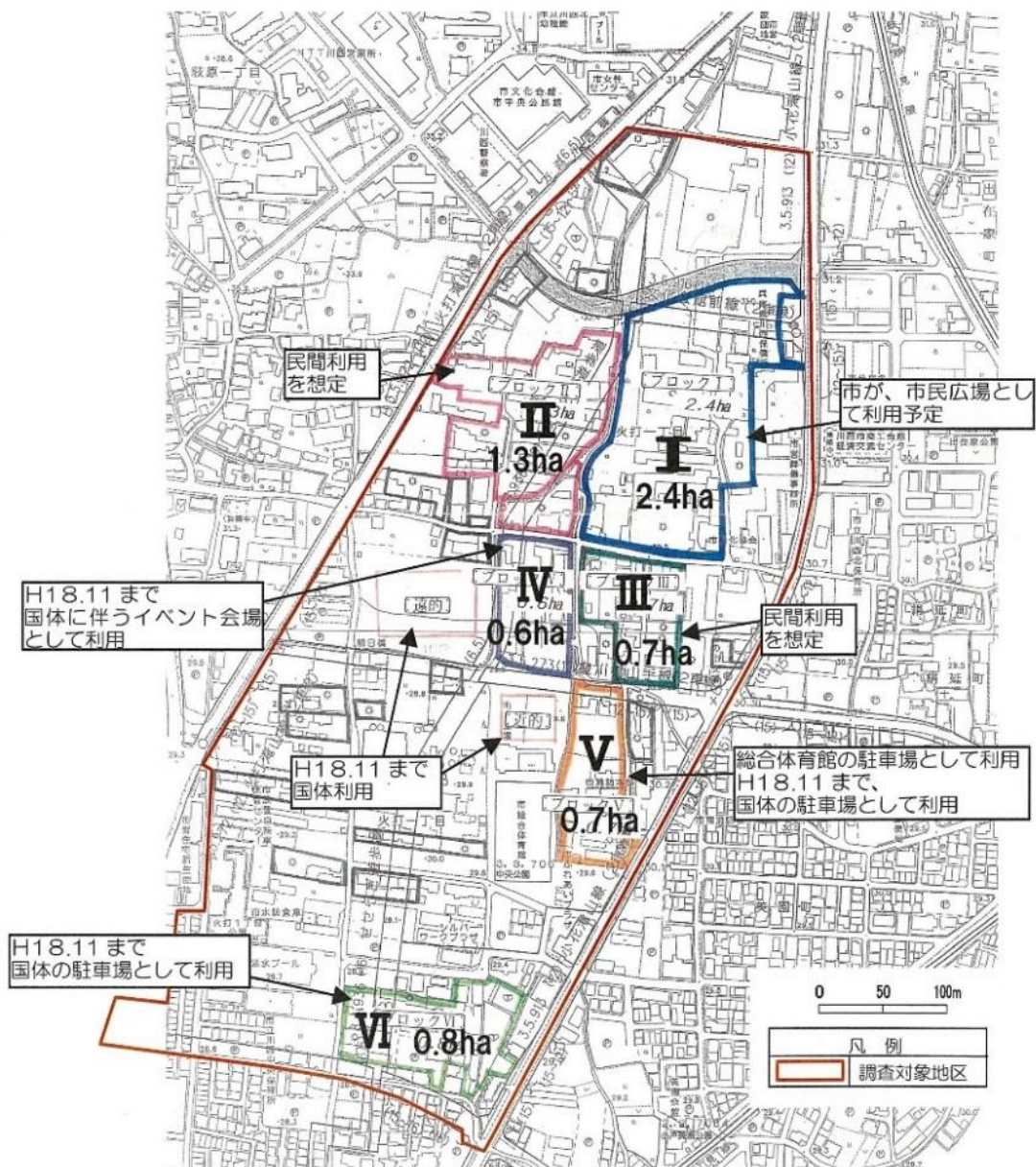
よって、当委員会は、市は、このようなことが再発しないよう、契約事務処理の適正化、工事施工監理の徹底及び適切な事務処理の実施が行われるよう努められるとともに、職務遂行にあたっては、権限と責任を十分認識され執行されるよう、ここに要望する。

(9) 暫定利用と国体の開催

皮革工場等転廃業事業では、市は建物等の物件補償は行ったが、土地の購入は行っていなかったことから、地権者の意向によっては売却等による乱開発が懸念された。そこで、平成17年(2005年)5月から土地区画整理事業の事業認可(平成23年(2011年)3月)までの間、市が皮革工場跡地を借り上げるとともに、借り上げた土地に加え地区内に点在する市有地や都市整備公社所有地を対象に、事業進捗を妨げない範囲で、貸付が実施された。

この間、平成18年(2006年)10月には、第61回国民体育大会「のじぎく兵庫国体」弓道競技が地区内で開催された。本市にとって初めての国体開催であり、千人余りの選手・監督を含む総勢一万人余りが参加した。当地区にとって今後の土地利用転換に向けて大きな希望となった。

■図5 貸付・暫定利用の位置



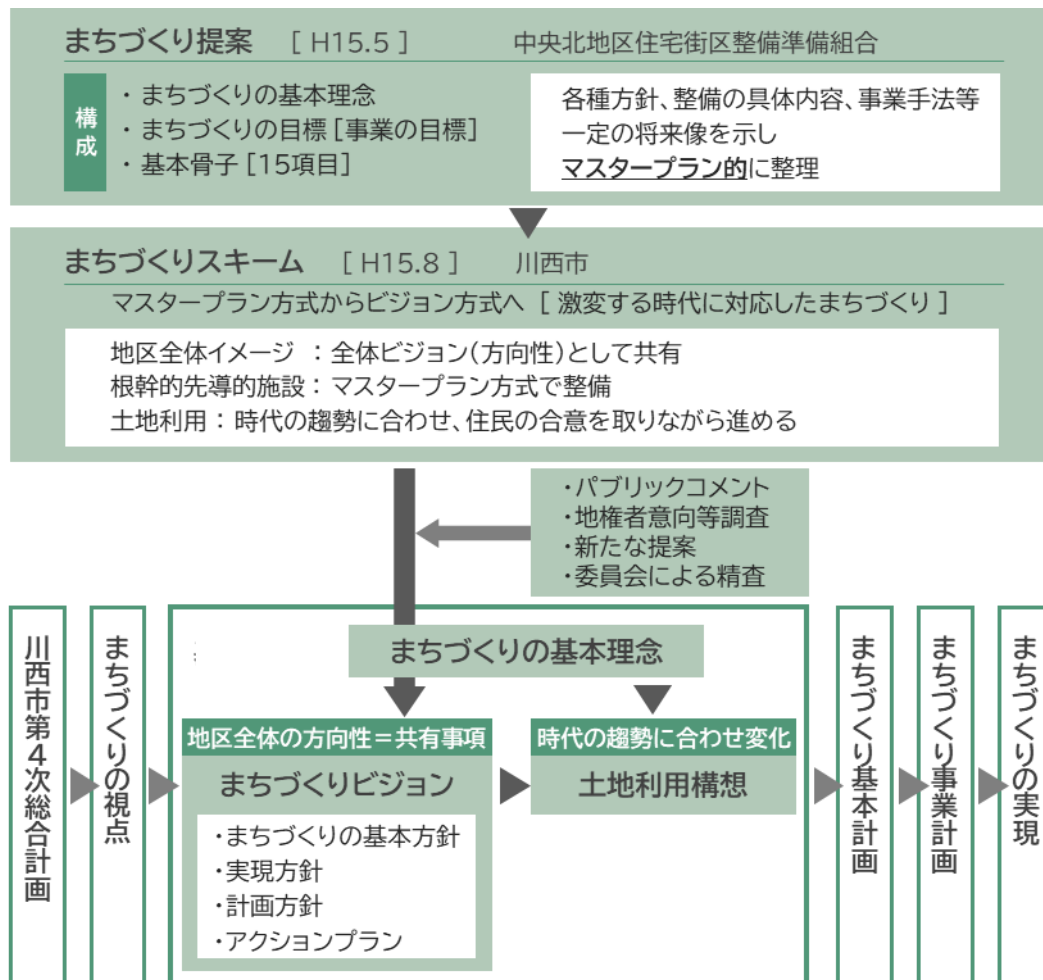
(10)新しいまちづくりにむけて【平成 15 年(2003 年)~平成 18 年(2006 年)】

平成 15 年(2003 年)8 月にとりまとめた「スキーム構築における3つの視点」『発想の転換:マスタープラン方式からビジョン方式へ』を具体化するため、今後の時代の変化にも対応できる地区全体の方向性(共有事項)を示す「中央北地区まちづくりビジョン」を平成 16 年(2004 年)3 月にとりまとめ、実現に向けた 10 のキーワードと、段階的にまちづくりを実現する 6 つのアクションを提示した。

その後、平成 17 年(2005 年)12 月に学識経験者、地域団体・地元住民、行政機関、アドバイザー、市よりなる中央北地区プロジェクト推進委員会を設置し、「まちづくりビジョン」に基づく土地利用構想について検討した。

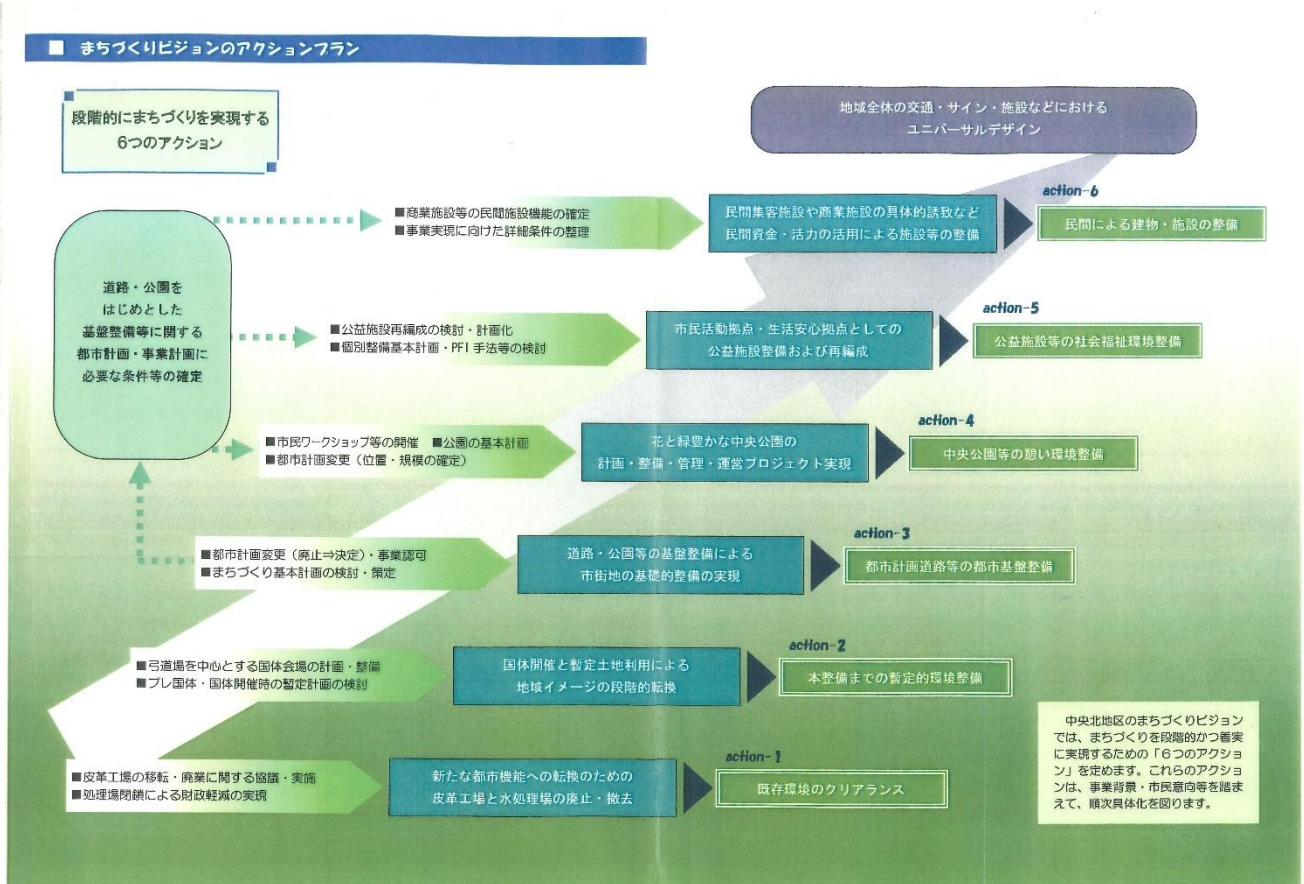
こうした一連の検討から、より地区の将来像を明確にしたキセラ川西整備事業のベースとなる「土地利用基本構想」「土地利用基本計画素案」へとつなげられていくこととなる。

■図6 まちづくり提案からの展開

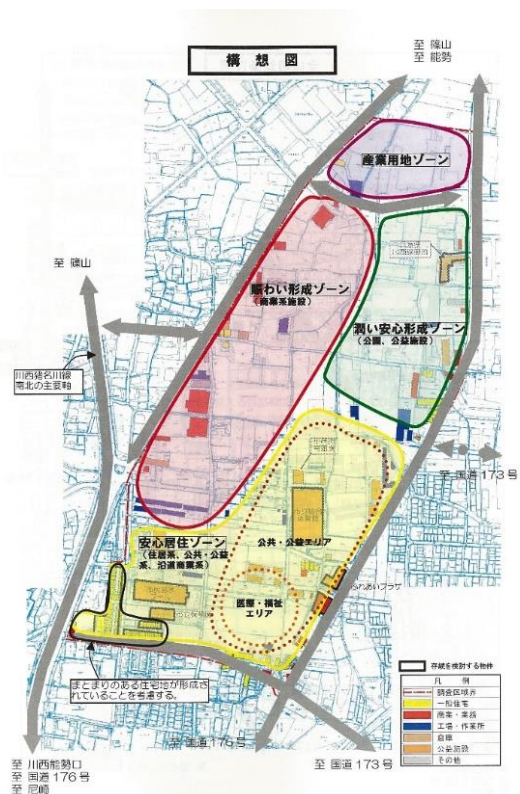
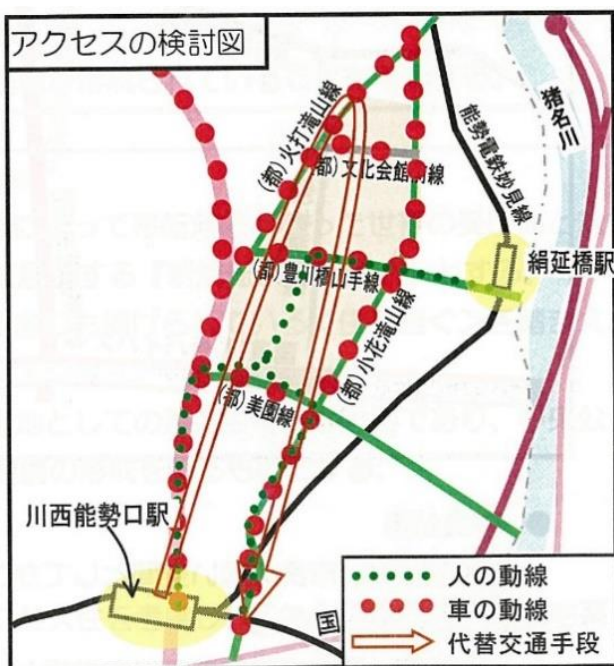


■図7 段階的にまちづくりを実現する6つのアクション

(出典:「中央北地区のまちづくりビジョン」(平成16年(2004年)3月))



■図8 土地利用構想図



(11)土地利用基本構想策定【平成20年(2008年)3月】

平成19年(2007年)8月より、「中央北地区土地利用基本構想」の作成に着手し、翌平成20年(2008年)3月に公表した。

「土地利用基本構想」は、地区の将来像を明確にし、まちのイメージを市民と共有しながら、土地利用の考え方、方向性を明らかにすることで、地区ひいては市域全体の発展につなげることを目的としたものである。

この「土地利用基本構想」は、地区整備のためのガイドライン(指針)として位置づけ、地区及び周辺の再生に向けて、地域住民、民間事業者、国、県等、様々な関係機関が主体的役割と相互連携、協働のもとで、事業を一体的かつ効率的に実施していくことを位置付けた。



■図9 土地利用基本構想のゾーニング図
(出典:同構想)

策定にあたっては、平成19年(2007年)9月に市は学識経験者、地域団体、県等が参画する川西市中央北地区土地利用基本構想検討委員会を設置し、計4回開催した。

その過程で、地元の地権者の意見を構想に反映すべくアンケート調査を行うとともに、皮革事業者51社については、直接訪問回収とともにヒアリング調査を行っている。

「土地利用基本構想」のコンセプトは、「ブラウンフィールドからグリーンフィールドへ」の発想で、「次世代につながる持続可能なまちづくりに向けて ホテルがとぶまち 川西 Bio Town 構想」とした。持続可能な“生態”の象徴として、「清和源氏発祥の地」川西にちなみ、市域に多数生息する「ゲンジボタル」をとりあげ、次世代につながる持続可能なまちづくりをめざした。

まちづくりの基本方針として「新しいまちイメージの構築」「住宅都市「川西」の価値の向上に寄与するまちづくり」「駅周辺との連携を高める新拠点の形成」「わがまち意識を再構築する仕組みづくり」の4つを掲げ、土地利用の基本的な考え方として、「「アメニティ軸」「賑わい軸」「ふれあい軸」の3つの軸を骨格として、全体として公園のようなイメージをつくり、その中にまちの要素を配置すること」とした。ここで、現在のキセラ川西せせらぎ公園やせせらぎ遊歩道など、地区の「青写真」ができあがったこととなる。

■図10 せせらぎ遊歩道のイメージパース(出典:同構想)



(12)土地利用基本計画素案策定【平成21年(2009年)3月】

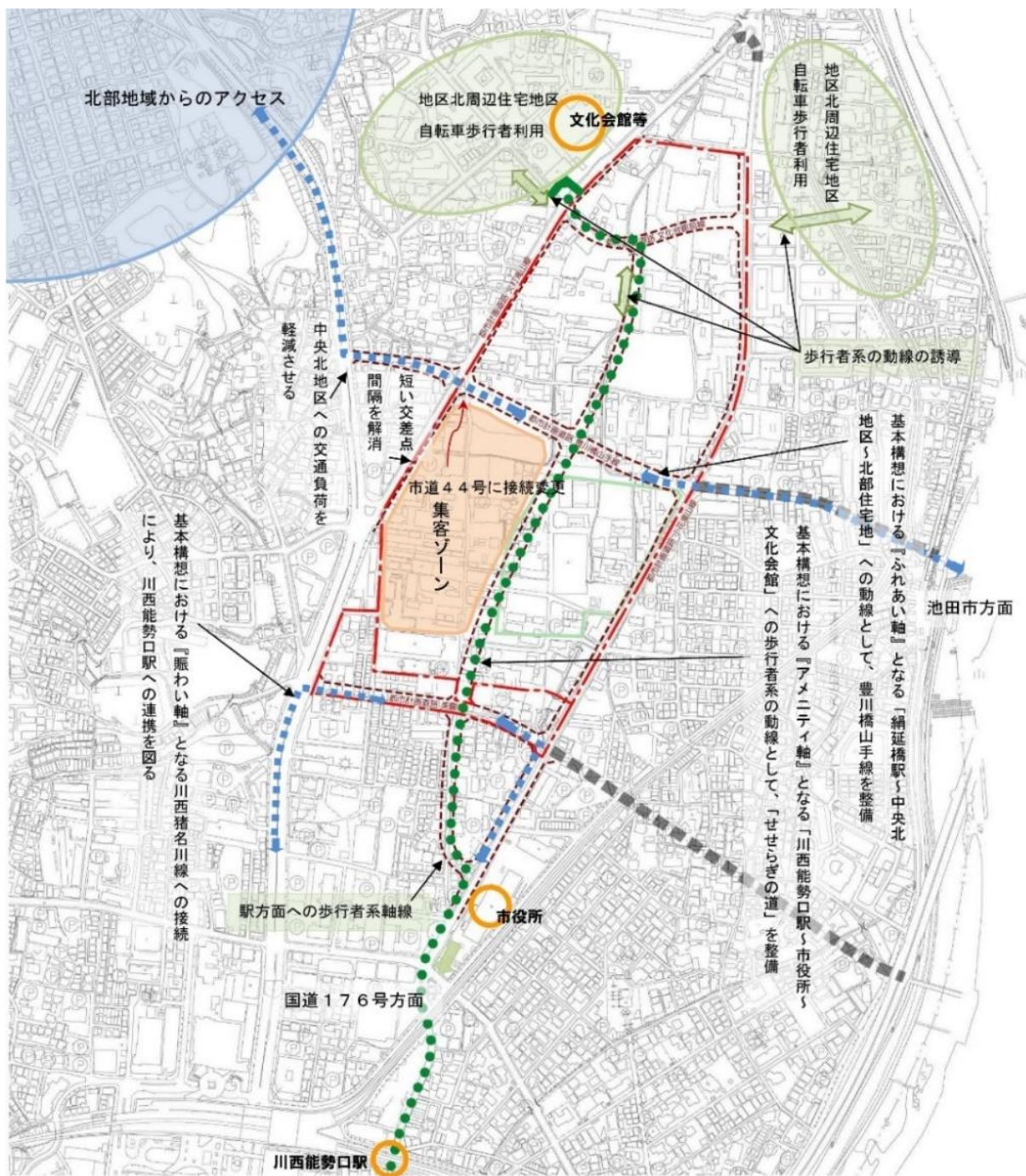
「土地利用基本構想」が策定され、次はそれを実現させていくための段階へと進んだ。

構想実現に向け、その要件や具体的な方針等をまとめるため、平成21年(2009年)3月、より実効性があり、また都市計画・事業計画のベースとなる計画として、「土地利用計画基本計画素案」の策定を行った。

特にこの事業により実現させたい内容として、「シンボル性の高い「防災公園」と「せせらぎの道」の整備」「多機能都市(5つのゾーン)の構築」「広域型商業機能導入の検討」「防災公園にビオトープ機能等を付加」とし、それに合わせて道路ネットワークの改善を図ったほか、以下を変更のポイントとした。

- ・道路、公園などの都市基盤及び関連公共施設の優先整備を検討
- ・工場跡地等まとまった用地を有する区域は換地手法を用いて、適切な土地利用を誘導
- ・南部住宅地区域については、密集市街地に適した事業手法を活用した整備を検討
- ・先行取得した市有地等を有効に活用した事業推進方策を検討

■図11 都市整備の考え方(出典:土地利用基本計画素案)



第2章

—キセラ川西整備事業—



2-1 基本構想後の次なるまちの計画・スキームの構築

(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】

皮革工場等転廃業事業の展開と、火打前処理場の閉鎖により、土地利用基本計画素案をベースとした新たなまちづくりに着手する環境が整えられた。

しかし、平成 10 年(1998 年)3 月に決定された都市計画が継続していたため、土地利用基本計画素案を新たな都市計画に位置づける必要があった。また、事業の早期着手が求められたため、市街地開発事業及び都市施設に関する都市計画と土地利用に関する都市計画の 2 段階に分けた都市計画決定手続きをすることとした。

土地区画整理事業、道路、公園などの都市計画(第 1 段階都市計画)は、平成 21 年(2009 年)当初から手続きが始まり、平成 22 年(2010 年)7 月に都市計画決定に至った。そして、市ではこの都市計画決定の内容を基に「土地利用基本計画案」(平成 22 年(2010 年)12 月)を策定した。

また、用途地域、地区計画に関する都市計画(第 2 段階都市計画)は、第 1 段階都市計画の決定に引き続いて進め、換地設計の進捗に伴う中央公園の形状やせせらぎ遊歩道の線形変更に対する都市計画変更決定(平成 24 年(2012 年)8 月)を経て、平成 24 年(2012 年)11 月に都市計画決定に至った(当初)。

■図12 都市計画の概要

○事業主体

本事業では、都市基盤整備の要素が大きいこと、区域の約半分の宅地の権利者が市であることから、公共施行(市施行)で進めることになった。

○住宅街区整備事業の廃止、土地区画整理事業の決定、及び、事業区域の精査、確定

本事業では工場跡地の新たな土地利用、市有地の売却などを早期に実現するため、事業区域を当初計画から縮小し、22.3ha とするとともに、住宅街区整備事業を廃止し、土地区画整理事業を決定した。

○せせらぎ遊歩道

市道 4 号(小花滝山線)から文化会館前線までの総延長約 620m、幅員は 16m とした。また、せせらぎ遊歩道を北線と南線に分け、南線は特殊街路として位置づけ、北線は上空を建築物が占用し自由に活用できるように種別を「通路」として位置づけた。「通路」としての都市計画決定は全国的にも珍しい取り組みになった。

○公園の位置、規模(面積)

近隣公園としての標準面積である 2ha を確保した。

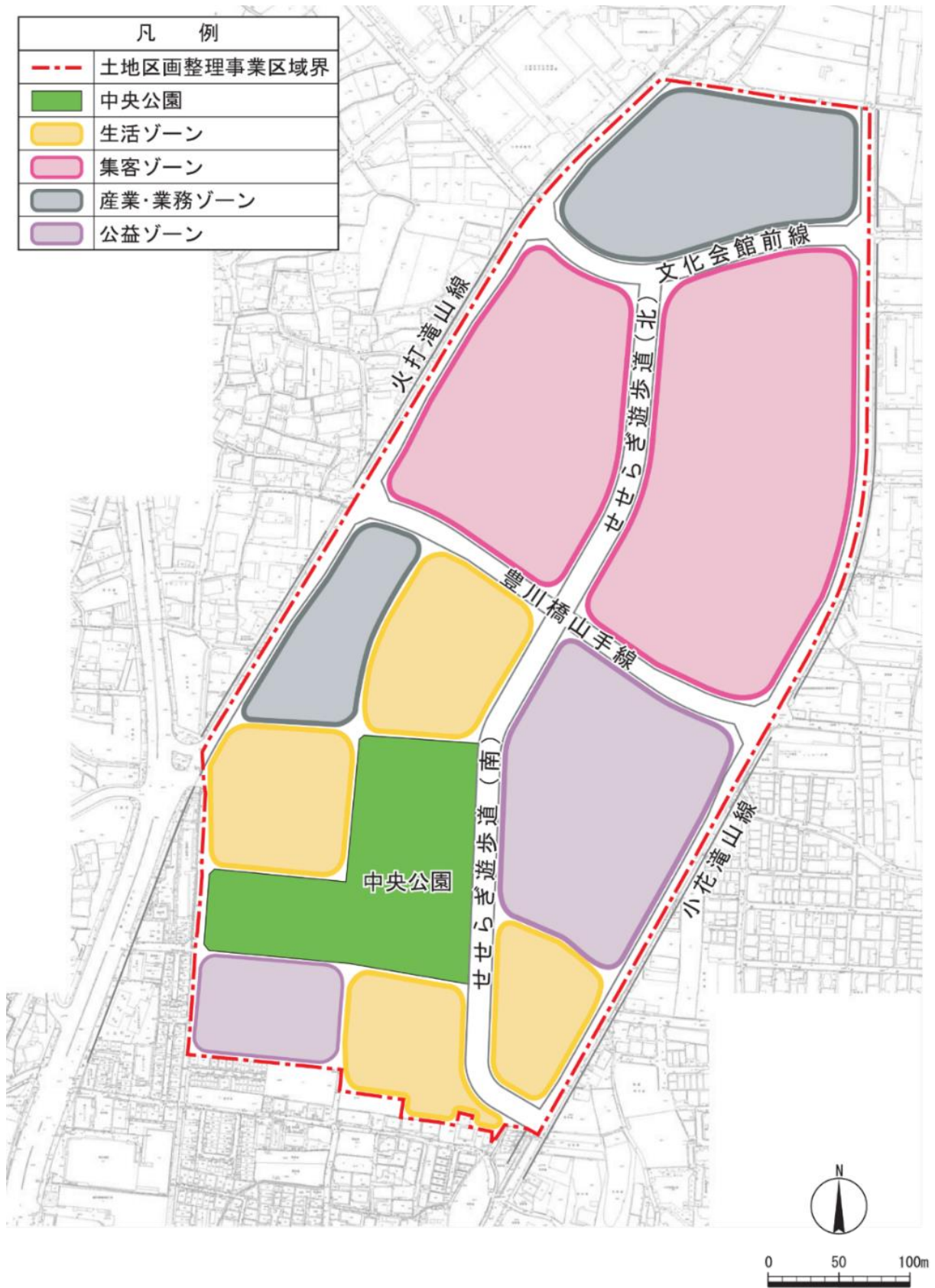
○豊川橋山手線の終点

西側の県道川西篠山線(都市計画道路火打滝山線)に接続する位置を、交通の連続性に配慮して既存の交差点とした。

○文化会館前線の起点

文化会館前線は、平成 18 年(2006 年)に開催された国体の際に、先行して道路空間が確保されていたためその法線を踏襲した。

■図13 土地利用基本計画案 概要図

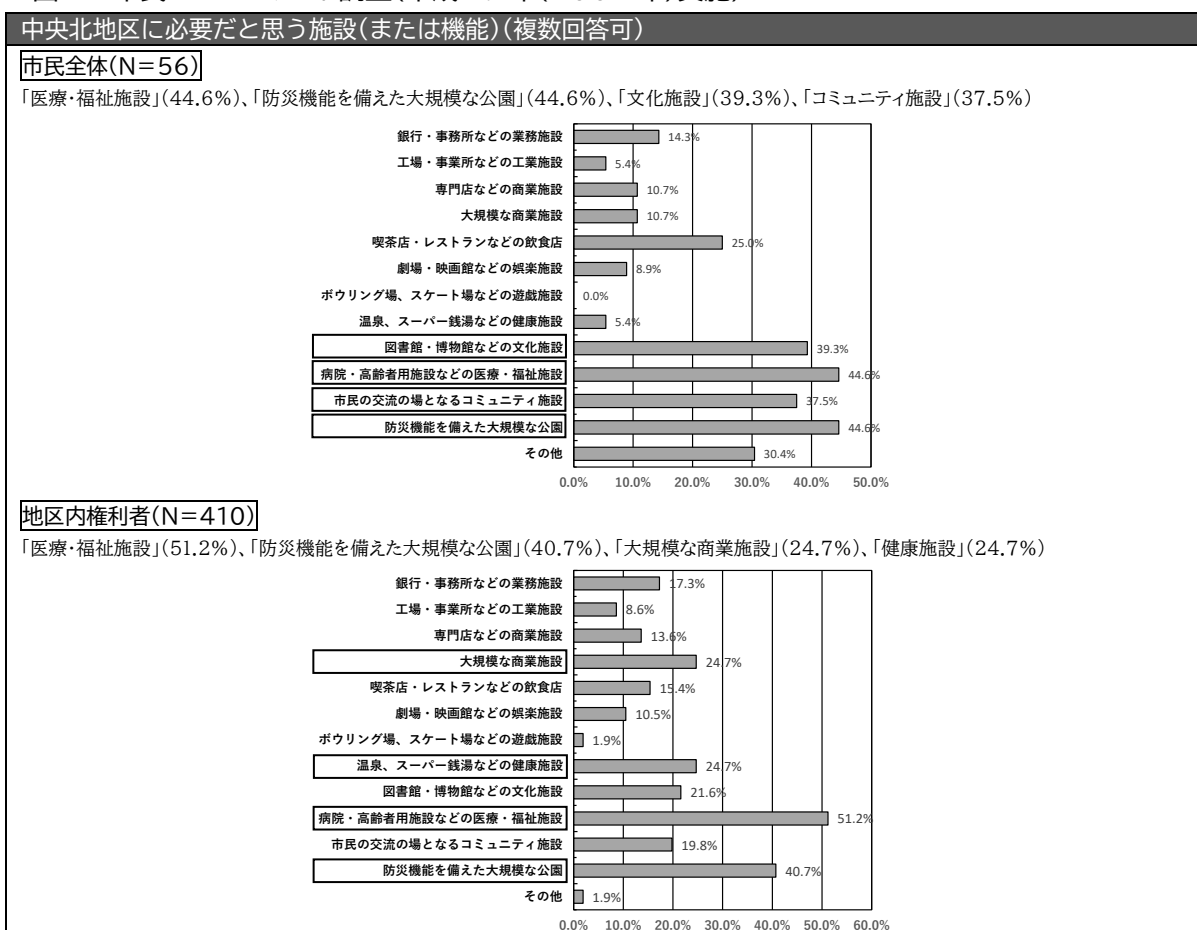


(2)中央北地区のまちづくり方針策定【平成23年(2011年)6月】

土地区画整理事業は、本来、道路や公園などの都市基盤を整備しながら、仮換地指定に基づく宅地の整地工事を進める、いわゆるハード整備を行うことが一般的である。しかし、本事業では、市が実施主体であり多額の公費負担を伴う事業になることから、市における開発の位置づけを明確にするとともに、まちの将来像を明らかにする必要がある。まちの将来像を検討するにあたり、市内に検討委員会を設置し、協議を重ねた結果、めざす都市像を「医療、住宅、集客など多機能が連携する『次世代型複合都市』」とした。さらに「地区全体の付加価値の向上」「低炭素社会の構築」などの要素を加え、「民間活力の導入の検討」を宣言する内容を盛り込んだ「中央北地区のまちづくり方針」(図15)を策定した。

本方針で、「次世代型複合都市」の実現という、新たな都市像を提示するとともに、土地区画整理事業によるまちづくりを民間活力の導入によって進めるという「キセラ川西整備事業」の大きな方向性を示すこととなった。

■図14 市民へのアンケート調査(平成19年(2007年)実施)



■図15 中央北地区のまちづくり方針概要(出典:同方針)

◆中央北地区のまちづくり方針◆

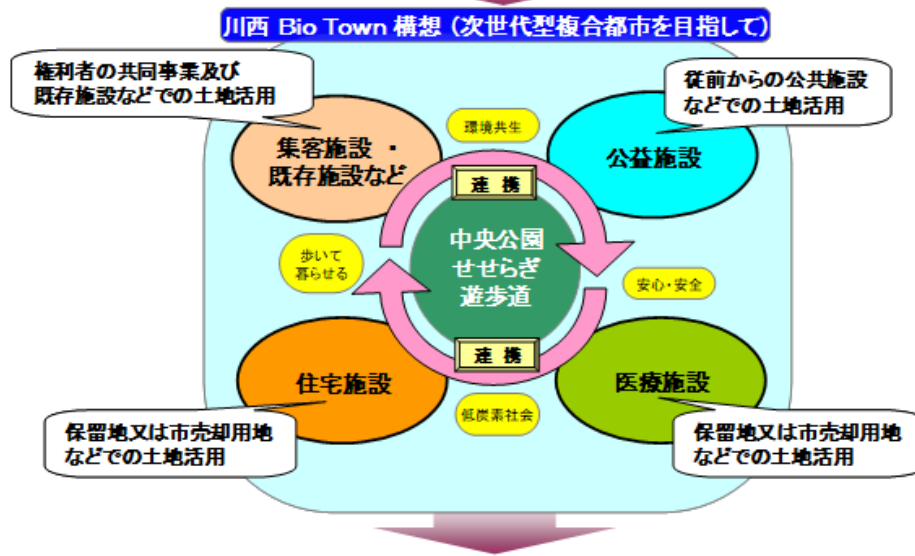
**「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する
『次世代型複合都市』を目指します**

せせらぎ空間を活かした持続可能、かつ、環境にやさしいまちを実現するため、多機能（「医療施設」※1、「住宅施設」※2、「集客施設」※3及び「既存施設など」）が連携し、低炭素に配慮したまちづくりを行っていきます。その手段として、地区全体の付加価値を向上させる必要がありますが、実現に向けては民間活力の導入を積極的に検討してまいります。

※1、※2：保留地又は市有地売却用地などでの土地活用
※3：権利者による共同事業

注）中央北地区の整備手法は、土地区画整理事業であるため、施行者(市)は道路などの公共施設整備と宅地整理を実施し、異体の土地活用は、土地の権利者が実施します。この「まちづくり方針」は、売却が予定されている「保留地」及び「市開用地」での土地利用の方向性と中央北地区全体の付加価値の向上の必要性をお示しするものです。

| 【視 点】 | 【目 的】 | 【手 段】 |
|--|------------------------------------|--|
| 1 せせらぎ遊歩道など「ゆとり」や「うるおい」の都市空間を持つ「まち」 2 「市民意識調査」を反映した「まち」 | 1 持続可能な「まち」の実現 2 環境にやさしい「まち」の実現 | 地区全体の付加価値を向上させる 1 多機能間の連携 2 低炭素社会の構築 |



◆まちづくり方針の実現に向けて◆

民間活力の導入を検討してまいります

「まちづくり方針」を実現するためには、民間のノウハウや資金力などを最大限に活用することが不可欠であるため、民間活力の導入を積極的に検討してまいります。

【民間に提案を求める主な内容】

- 1 「次世代型複合都市」に相應しい「医療機能」及び「住宅機能」に関する提案
- 2 これら多機能連携の実現に向けた民間活力導入の手法に関する提案
- 3 低炭素社会に向けたガイドラインづくり及び具体的手法に関する提案

(3)中央北まちづくり指針策定【平成24年(2012年)3月】

中央北地区のまちづくり方針を実現するため、平成24年(2012年)3月「中央北まちづくり指針」を策定した。

このまちづくり指針では、まちづくり方針を実現するための手引書としての役割を担うとともに、官民が一体となってまちづくりを推進するために必要なルール(壁面後退、緑化、景観、住宅、低炭素)を定めた(図16)。

■図16 まちづくり指針の内容

| | |
|------------------------------------|---|
| まちづくりの目標 | 「地区全体の付加価値の向上」 |
| まちづくりの目標の実現の方向 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 快適でうるおいのあるまち 2. 質の高い暮らしをささえるまち 3. 多機能連携のあるまち 4. 環境への負荷が少ないまち |
| 開発誘導方針 民間事業者として、 守っていただきたい内容 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 歩行者空間の充実のための壁面後退に関する方向性 2. 共同住宅への生活支援機能誘導に関する方向性 3. 緑化誘導に関する方向性 4. 低炭素配慮に関する方向性 |

<具体的な開発誘導の基準(抜粋)>

○共同住宅への生活支援施設誘導に関する基準

中央地区地区計画により、住宅・公共公益地区Aにおける容積率の最高限度は、以下のとおりとする。

①容積率の最高限度は $20/10$

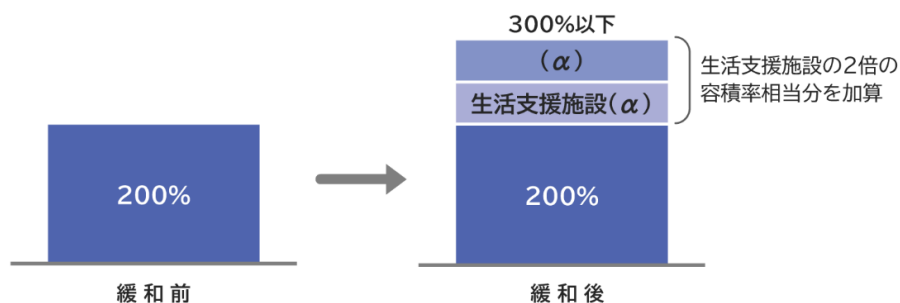
②以下の条件を満たす場合の容積率の最高限度は、生活支援施設の延べ面積の割合に応じて緩和する。

・建築面積 200㎡以上 ・延べ面積 1/2 以上を共同住宅の用途に供する

③②の場合における容積率は以下のとおりとする(30/10を限度)。

$$\frac{(\text{生活支援施設の用途に供する床面積}) \times 2}{(\text{敷地面積})} + 20/10$$

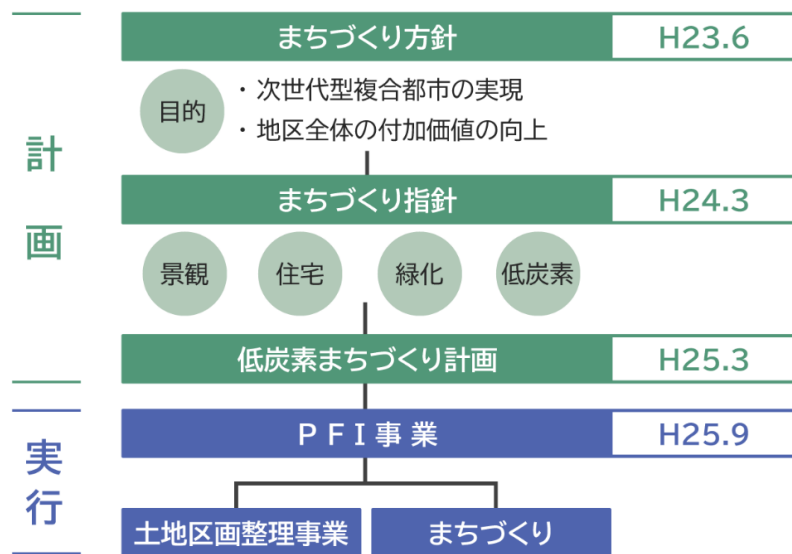
■図17 容積率加算の模式図



(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

まちづくり方針とまちづくり指針で事業の方向性とまちづくりの誘導の内容を定めた後、次に都市基盤整備(ハード)とまちづくり(ソフト)を同時に進めるための仕組みづくりに取り組み、まちづくり方針の実現や仕組みづくりの手段として、低炭素まちづくり計画とPFI事業を取り入れた。

■図18 まちづくり方針とキセラ川西整備事業の仕組み



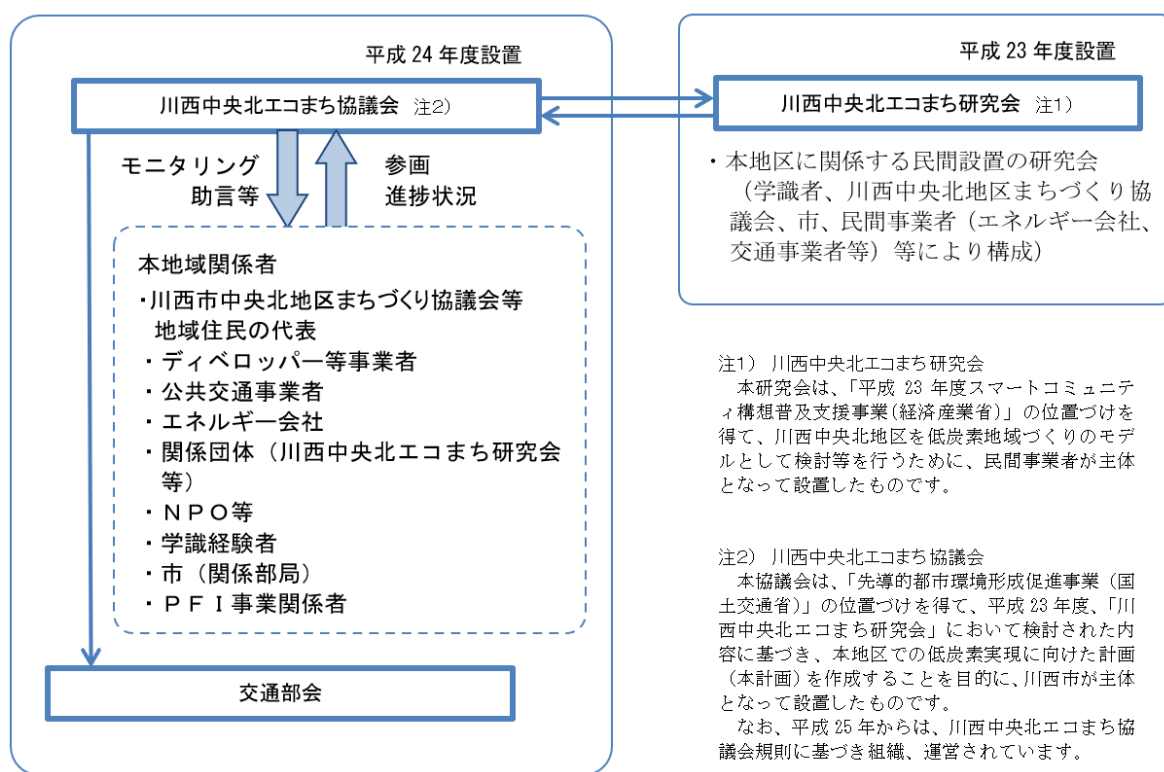
2-2 低炭素まちづくり計画の策定と運用

(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—

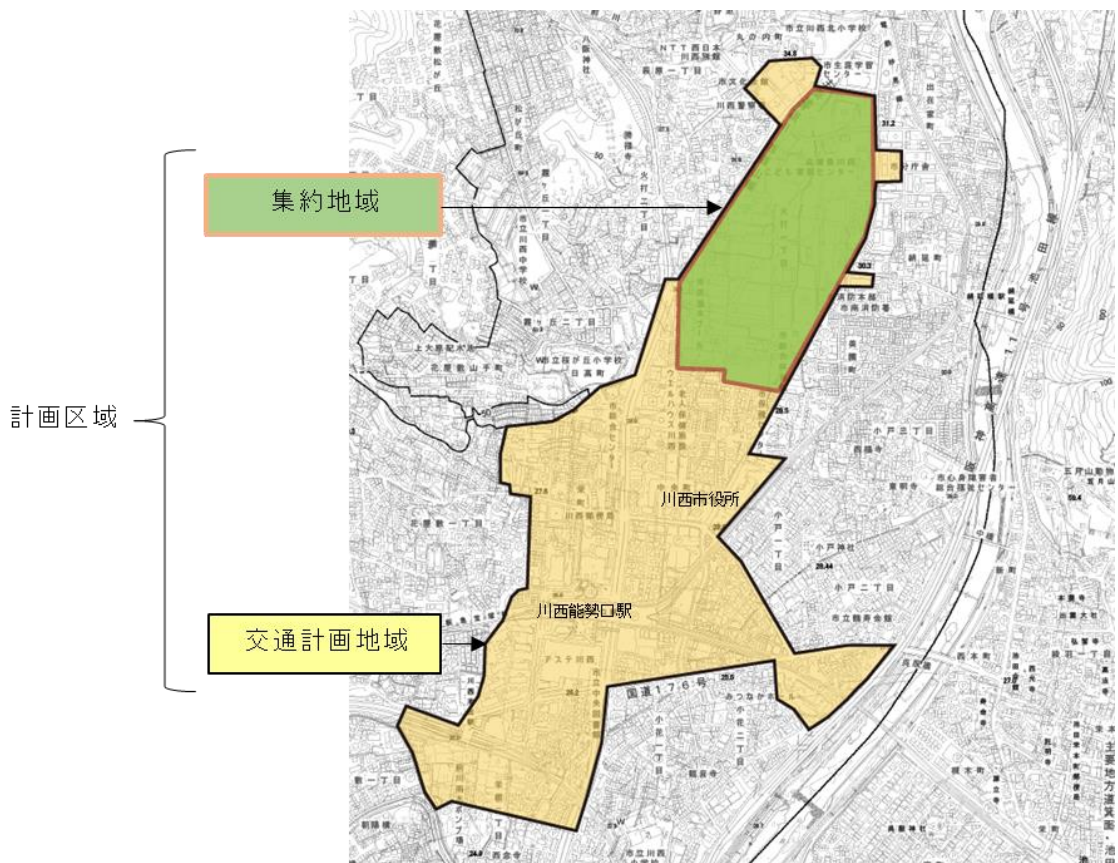
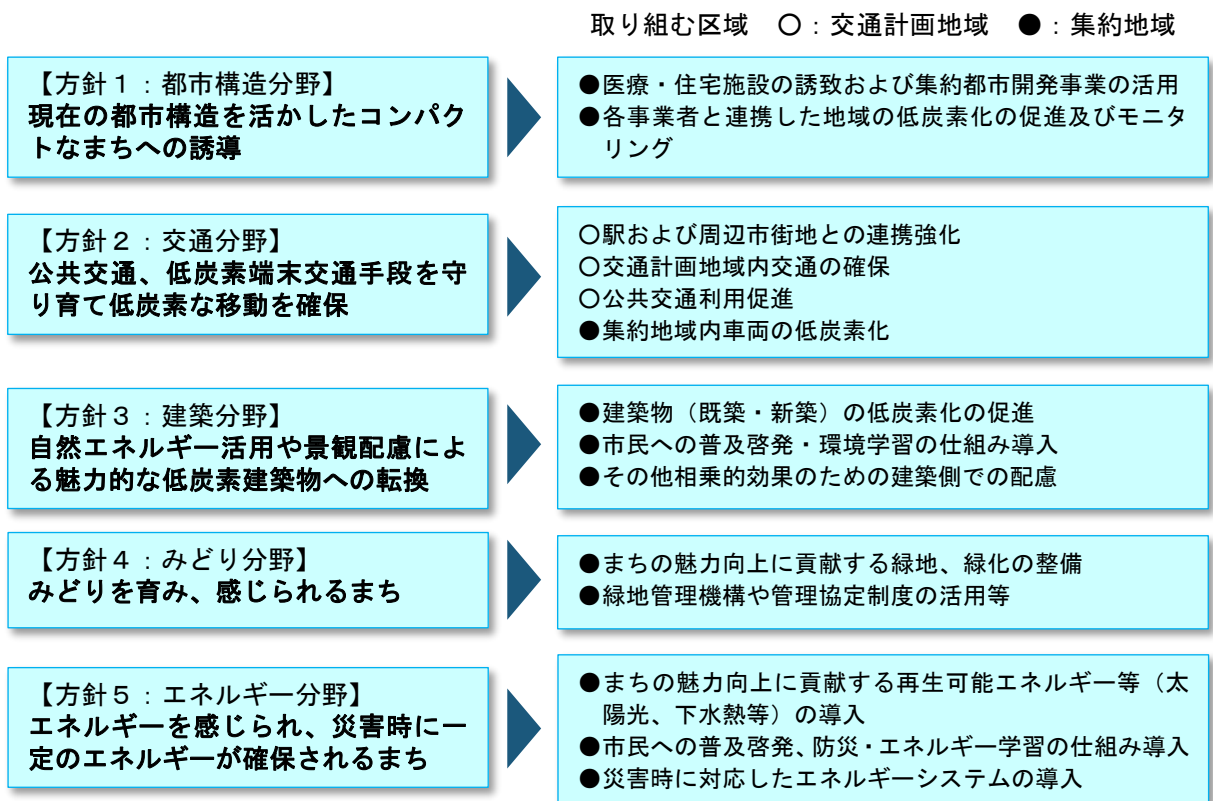
低炭素化に向けた取り組みは、国の大きな方向性だけでなく、工場跡地(ブラウンフィールド)からの大きな転換の中で未来のまちが果たすべき方向性を示すものであった。平成23年(2011年)には民間事業者を中心に川西中央北エコまち研究会が立ち上がり、この研究会では低炭素社会の構築に向けたガイドラインを作成することとなった(後の「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」)。さらに、PFI事業における実施方針への反映、要求水準項目での具体化、財源の確保体制づくりなどが取りまとめられた。

平成24年度(2012年度)には、エコまち研究会を引き継ぐ形で川西中央北エコまち協議会を設置し、平成25年(2013年)3月15日には「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」(現「キセラ川西低炭素まちづくり計画」以下、「エコまち計画」という。)を策定した。この計画は、当時、全国で最初の取り組みとしてとりあげられた。

■図19 川西中央北エコまち研究会と川西中央北エコまち協議会の関係



■図20 キセラ川西低炭素まちづくり計画の概要

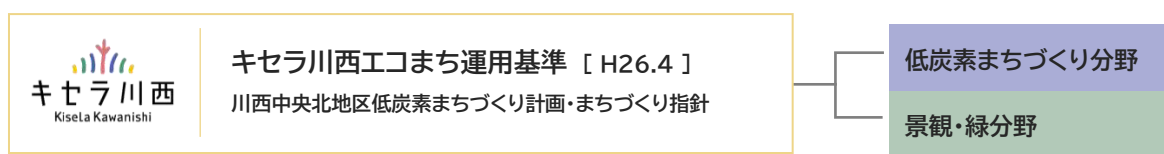


(2)運用基準の策定 —低炭素化に向けた具体的な内容—

エコまち計画に基づくまちづくりを実現するためには、換地された宅地における個別の土地利用が、エコまち計画に沿って計画されることが必要となり、より具体的な基準が必要となった。そこで、エコまち計画策定後、速やかに「キセラ川西エコまち運用基準」(以下、「運用基準」という。)の策定に着手した。

この運用基準では、低炭素まちづくり分野のみならず、緑・景観分野にも言及するとともに、未利用エネルギーの導入やモニタリングのための同意、間口緑視率の導入などを求めている(図21)。

■図21 運用基準の協議項目



建築物の分類

| 区分 | 含まれる用途等 |
|-------------|--|
| ア: 指定建築物 | 公共施設、温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度対象事業者または敷地3,000㎡以上 |
| イ: 一般建築物 | 指定建築物、倉庫以外の建築物 |
| ウ: 倉庫 | 指定建築物以外の倉庫 |

区域の分類

| 区分 |
|-----------------------|
| A: 豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道沿道地区 |
| B: せせらぎ遊歩道ゲート地区 |
| C: 火打滝山線・小花滝山線沿道地区 |
| D: A~C以外の地区 |

協議項目[低炭素まちづくり分野]

| 項目 | 項目内容 | 該当項目 | | |
|-------------|--------------------|------|---|---|
| | | ア | イ | ウ |
| (1)エネルギー | 1 低炭素化・省エネ化への配慮 | ● | ● | ● |
| | 2 エネルギー消費量の見える化など | ● | ● | S |
| | 3 再生可能エネルギーの導入 | ● | ● | S |
| | 4 災害時におけるエネルギー供給等 | ● | - | - |
| (2)バッシュ | 5 自然採光、自然通風システムの導入 | ● | ● | - |
| (3)CASBEE | 6 B+ランク | ● | S | S |
| (4)認定低炭素建築物 | 7 低炭素建築物の認定取得 | S | S | S |
| (5)低炭素交通 | 8 基準駐車場台数以下での計画 | ● | - | - |
| | 9 自転車等駐輪台数の確保 | ● | ● | ● |
| | 10 電気自動車の充電設備などの設置 | ● | - | - |
| (6)モニタリング | 11 エネルギー消費量の開示同意 | ● | ● | ● |
| | 12 エネルギー別消費量の報告 | ● | S | S |
| | 13 地域住民等への環境学習等の実施 | ● | - | - |
| | 14 公共交通利用促進策の実施 | ● | - | - |
| | 15 電気自動車などの導入 | ● | S | S |
| | 16 設備更新計画の作成 | ● | - | - |
| | 17 表彰制度の活用 | ● | S | S |

協議項目[緑・景観分野]

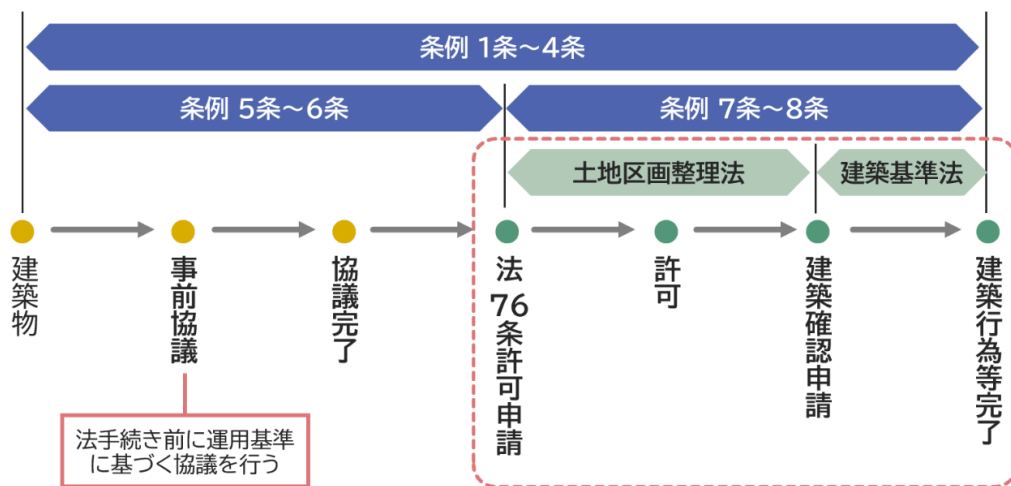
| 項目 | 協議内容 | 該当項目 | | | |
|-----------|---------------------------|------|---|---|---|
| | | A | B | C | D |
| (1)配置・高さ | 1 建築物の高さ | ● | ● | ● | ● |
| | 2 壁面位置後退 | ● | ● | ● | ● |
| | 3 眺望への配慮 | ● | ● | ● | ● |
| | 4 建築物の正面を主要道路に向ける | ● | ● | ● | ● |
| (2)窓庇 | 5 屋根勾配 | ● | ● | ● | ● |
| | 6 長大壁面の分節化による圧迫感の軽減 | ● | ● | ● | ● |
| | 7 太陽光発電施設の道路沿いへの設置 | ● | ● | ● | ● |
| | 8 魅力的な夜間景観の創出 | ● | ● | ● | ● |
| | 9 新しいまちとして実感できる景観形成 | ● | ● | ● | ● |
| (3)色彩 | 10 外壁等の基調色、補助色、キセラ川西CIカラー | ● | ● | ● | ● |
| | 11 外壁等の色彩によるにぎわいづくり | ● | ● | ● | ● |
| (4)見え方 | 12 太陽光発電施設 | ● | ● | ● | ● |
| | 13 付帯設備 | ● | ● | ● | ● |
| | 14 駐車場 | ● | ● | ● | ● |
| | 15 間口緑視率 | ● | ● | ● | ● |
| (5)緑化 | 16 壁面位置後退部への緑化 | ● | ● | - | - |
| | 17 高木の植栽 | ● | ● | - | - |
| | 18 緑化の工夫 | ● | ● | ● | ● |
| | 19 屋外広告物の総量 | ● | ● | ● | ● |
| (6)屋外広告物 | 20 キセラ川西ロゴマーク、CIカラーの利用 | ● | ● | ● | ● |
| | 21 広告物の掲出方法 | ● | ● | ● | ● |
| | 22 建築物との一体化、集合化 | ● | ● | - | - |
| | 23 照明の周辺環境への配慮 | - | ● | ● | ● |
| (7)モニタリング | 24 植栽の維持管理 | ● | ● | ● | ● |

(3) 手続条例の制定 —実効性と公平性を求めて—

エコまち計画と運用基準を策定したが、これらを実現するためには、土地の所有者が土地利用(建築物を建築)する際に、運用基準に定める協議項目を設計に取り入れることが必要となる。

そこで、土地区画整理法第 76 条許可を申請する前の段階で運用基準を協議する仕組みを構築するため、市では平成 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」(平成 25 年川西市条例第 26 号)(以下、「手続条例」という。)を制定した。これにより、各宅地において土地利用(建築物の建築)を行う場合は、あらかじめ設計段階において市と運用基準に基づく協議を行うことが義務付けられ、確実に事前協議が実施できるようになった(図22)。

■図22 手続条例による実効性の担保



(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」—

運用基準はあくまで行政指導であり、強制力の伴わない誘導策であることから、運用基準を建築主が実現しようとするインセンティブを引き出すことが課題であった。そのため、市では事業者の自発的な取り組みを期待して、「キセラ川西エコまちラベリング」と「キセラ川西エコまち建築賞」を創設した。

これらは、地区内で自主的かつ意欲的にモデルとなる建築行為を行った事業者に対し、その取り組みを評価するとともに、活動を賞することで、地区の低炭素化・景観形成に向けた取り組みの輪の拡大と発信、さらには地区のアイデンティティの醸成を目的としている。

■図23 エコまちラベリング(左)とエコまち建築賞(右)のプレート



■写真3 エコまち建築賞の表彰の様子



また、エコまち建築賞は、定量的な評価だけでなく定性的な取り組み内容をエコまち協議会で評価・選考し、市が表彰する制度である。平成 28 年度(2016 年度)、平成 29 年度(2017 年度)、令和元年度(2019 年度)、令和 2 年度(2020 年度)とこれまでに4回実施し、低炭素まちづくり分野、緑・景観分野で特に顕著な取り組み、特徴的な取り組みが行われた 8 物件について表彰した(令和3年(2021 年)3月末時点)。

■ 第1回選考結果(平成28年度(2016年度))

1. キセラ川西オリヴィエ

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:共同住宅(店舗付)

講評:全国初の集約都市開発事業の認定や、CASBEEのSランクの取得、30%以上の間口緑視率の確保など、低炭素、緑・景観の両面で積極的・意欲的に取り組まれ、独自性、モデル性にも優れたものです。



2. キセラコート WAKO

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:共同住宅(ワンルーム)

講評:ワンルームの賃貸マンションでありながら、太陽光発電施設の設置や、20%以上の間口緑視率の確保、「キセラ」の名称の使用など意欲的に取り組まれました。



3. 大和化学株式会社

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:事務所兼住宅

講評:長期優良住宅の取得、屋根材と一体となった太陽光発電施設の設置などを実現されました。



■ 第2回選考結果(平成29年度(2017年度))

1. 黒木邸 (低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:専用住宅

講評:太陽光発電システムの採用や、高性能な断熱材、窓ガラス・サッシ枠の導入、地熱を活用した換気システムの導入など、CO2削減や省エネルギーに積極的に取り組まれました。また、光触媒を焼き付けた建物外壁タイルによる整った外観を形成したり、道路に接するエントランス前に植栽を配置するなど、緑・景観面においても配慮が行われました。



2. キセラハンカチファクトリー

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:作業場

講評:作業場という用途でありながら、省エネルギー設備機器や太陽光発電 LED 照明外灯を導入するとともに、耐久性に優れた鋼板を用いた整った外観や、常緑落葉の組み合わせによる季節感の演出など、景観面での配慮にも取り組まれました



■ 第3回選考結果(令和元年度(2019年度))

1. キセラ川西プラザ

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:児童福祉施設等、集会室

講評:建物の断熱性能の向上、BEMS(ビルエネルギー管理システム)の導入、屋上での太陽光発電パネルや蓄電池の設置等に取り組み、BEIm(モデル建物法による設計一次エネルギー消費量/基準一次エネルギー消費量)=0.61という高性能な省エネルギー建物となり、低炭素建築物の認定、CASBEE(建築環境総合性能評価システム) S ランクの取得を実現しました。また、道路沿いや敷地内の緑化により、間口緑視率の基準を達成し、地区のうるおいある景観づくりに大きく寄与しています。



■ 第4回選考結果(令和2年度(2020年度))

1. オアシスタウン キセラ川西

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:店舗、保育所

講評:施設中央部の吹き抜け空間として光と風が通り抜けるパッシブデザインを導入、駐車場の緑化や電気自動車充電施設の設置、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)B+ランクの取得を実現されました。訪れる方が楽しめる季節感のある重層的な植栽計画、アースカラーの外壁色や屋外広告物の集約化、暖かみのある夜間照明など、地区の低炭素化や核となる景観づくりに大きく寄与されました。



2. 川西市消防本部・南消防署

(低炭素)★★★★★ (緑・景観)★★★★★

用途:消防署

講評:太陽光パネル及びモニターの設置や、庇を兼ねたバルコニー及びルーバーの設置、吹き抜けや突き出し窓による通風構造、複層ガラスによる断熱性能の確保などに取り組み、低炭素建築物の認定、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)Aランクの取得を実現されました。周辺の景観に配慮しつつアクセントカラーを採用、消防署という安全性・機能性が優先される用途であっても、間口緑視率を10%以上確保するなど、地区の低炭素化や核となる景観づくりに寄与されました。



(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—

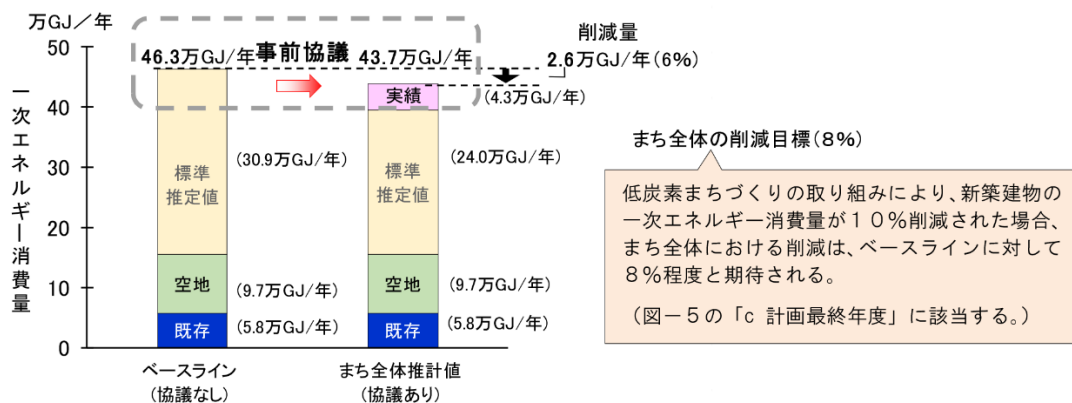
①エネルギーモニタリング

前述の誘導策に加え、さらにエコまち計画において低炭素化の達成状況を評価すること(モニタリング)を位置付け、エネルギーの使用状況や緑化状況を PFI 事業の中で定期的に把握し、まち全体として評価するためのモニタリングを実施している。

エネルギーモニタリングは、開示されたエネルギー使用量を1次エネルギー消費量に換算したものと、事前協議を実施しなかった場合の1次エネルギー消費量と比較して低炭素化を評価している。

令和元年度(2019年度)時点においては、「まち全体推計値」は43.7万GJ/年で、「ベースライン」(協議なし)の46.3万GJ/年と比べ2.6万GJ/年減少したという結果となった。これは、地区全体として約6%の低炭素化に貢献しており、この量は4人家族440世帯が1年間に排出するCO₂に相当する。

■図24 エネルギーモニタリング結果(令和元年度時点)(まち全体の一次エネルギー消費量推計値とベースライン)



注1 一次エネルギー消費量は、少数点以下2桁を四捨五入しているため、表記数値の計算が合わない場合がある。

注2 標準、空地、既存については、【参考】図-5の算出方法、用語説明を参照ください。

注3 灰色破線で囲まれた部分は、図-2の本モニタリングにより確認された削減量と同じ。

■図25 エネルギーモニタリングの方法

キセラ川西地区内で建築行為を行う事業者は、まちづくりのルールとなる「キセラ川西エコまち運用基準」に基づき事前協議を行うが、この「事前協議」を行った場合の一次エネルギー消費量「実績」と、事前協議を行わないで通常の開発が行われたと想定した場合の一次エネルギー消費量「標準推定値」について算出を行い、低炭素まちづくりの取り組みによる「削減量」をチェックする。「削減量」の「標準推定値」に対する%を指標としている。

「削減量」= 「標準推定値」- 「実績」

<標準推定値>

延床面積×原単位(CASBEE-建築(新築)2014年版に記載されている用途別一次エネルギー消費量原単位および戸建住宅はCASBEE戸建-新築2010年版のCO₂排出量原単位の値を一次エネルギー消費量に換算し用い算出)

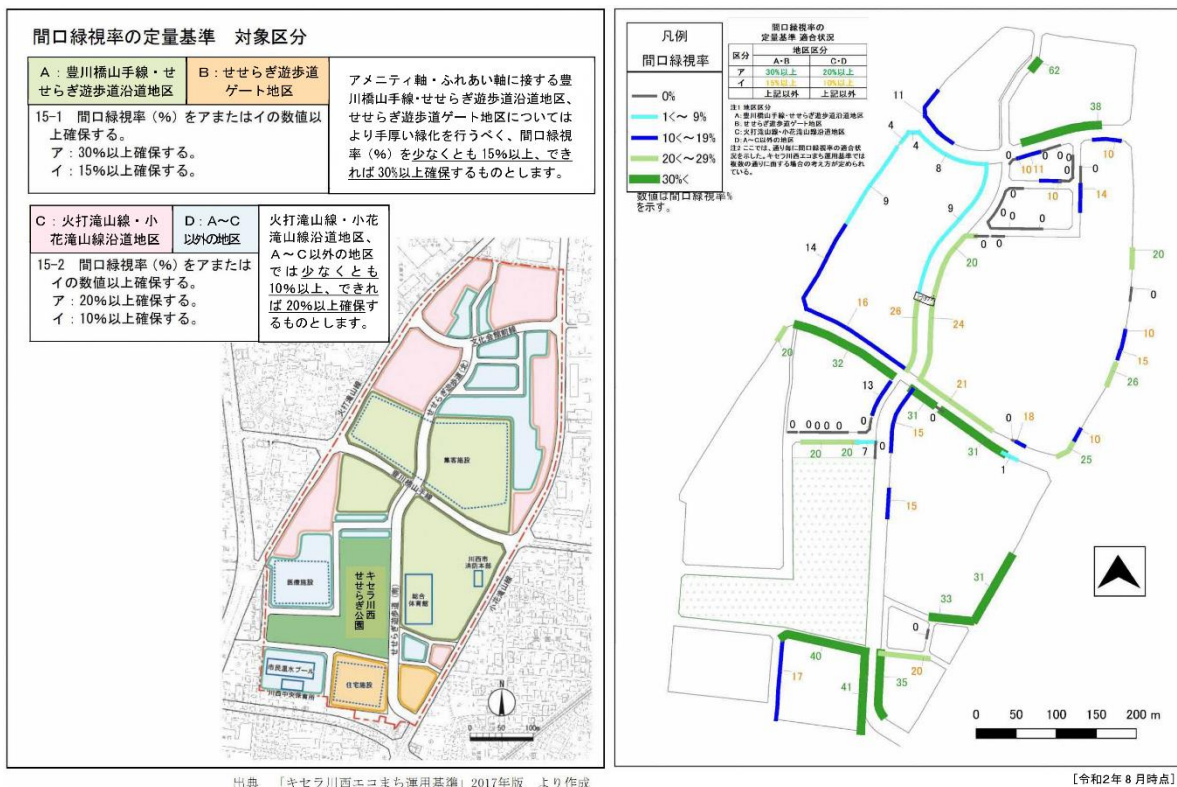
<実績>

エネルギー別消費量報告により把握。

②緑のモニタリング

緑に関するモニタリングは、うるおいのあるまちなみ景観を形成するため、運用基準に規定する緑の維持・管理の状況としての間口緑視率に加え、主要場所からのまちなみ緑視率、平面的な広がり把握する緑地率、さらにはみどりによる低炭素効果を調査、把握している。

■図26 間口緑視率の定量基準(左)および状況図(右) (令和2年(2020年)8月時点)



■表2 緑化モニタリング項目およびモニタリング方法

| モニタリング事項 | 概要 |
|--|--|
| <p>間口緑視率</p> <p>『キセラ川西エコまち運用基準』に規定する間口緑視率の定量基準の達成をめざす。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 調査方法 <ol style="list-style-type: none"> 事前協議資料(植栽計画)に基づき算定し、間口緑視率を地図上に示す。 現地踏査により植栽状況を確認する。 頻度 毎年1回(新築建物の植栽を確認し追加) |
| <p>定点写真</p> <p>間口緑視率を誘導することによって形成される、まちなみどりの連続性を把握する。</p> | <ul style="list-style-type: none"> 調査方法 「緑視率調査ガイドライン」、大阪府(平成25年)の撮影方法を準用して撮影を行う。 頻度 毎年1回(夏季) |
| <p>低炭素効果</p> <p>高木による二酸化炭素の固定・吸収量の算出</p> | <ul style="list-style-type: none"> 調査方法 二酸化炭素吸収効果は、現地踏査による高木の植栽の把握から算定する。(国土交通省基準) 頻度 毎年1回 |

[参考]

(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―

エコまち計画策定時において組成したキセラ川西エコまち協議会は、平成25年(2013年)9月、市の附属機関に加え、エコまち計画及びその実現に向けた運用基準の策定及び改定にあたっての審議を担い、様々な見地から意見・助言等が行われてきた。加えて、協議会では「エコまちラベリング」「エコまち建築賞」「モニタリング」の内容についても共有しながら、さらなる低炭素化の取り組みに向けた意見交換等が行われている。

また、事業の進捗にあわせ、協議会のもとに専門部会(交通部会、みどり部会)を設置した。キセラ川西から中心市街地区域内を含めた公共交通利用促進を検討する交通部会では、交通事業者等を中心に、鉄道・バスの利用促進のための具体策や地区内での駐車場マネジメントが検討されている。また、みどり部会では、キセラ川西せせらぎ公園における市民の自由かつ柔軟な公園利活用を推進することを目的とした「キセラ川西せせらぎ公園利活用ガイドライン」の策定や改定に関する協議が行われるとともに、公園のあり方が議論されている。

■写真4 キセラ川西エコまち協議会の様子



2-3 PFI事業の実施

(1)PFI事業の基本スキーム —課題解決のための3つの業務—

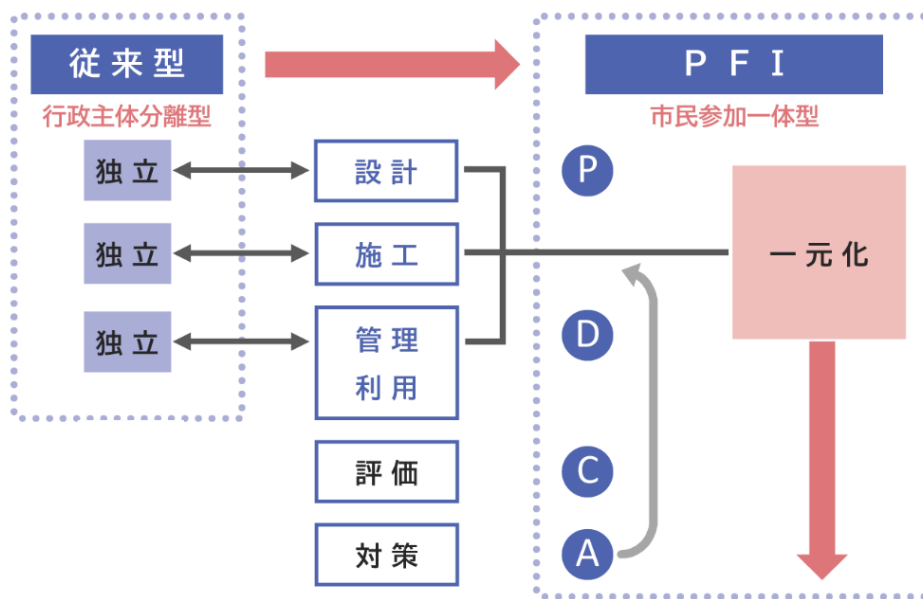
都市基盤整備(ハード)とあわせて市民参加によるまちづくりを安定的かつ継続的に実施するために PFI事業を導入した。設計、施工、維持管理を一元化して取り扱うとともに、一貫した市民参加を求めた(図27)。

本事業の PFI 事業は、

- ① 道路や公園の整備(ハード)を担う「都市基盤整備業務」
- ② 市民参加を中心としたまちづくり(ソフト)を担う「まちづくりコーディネート業務」
- ③ 市関連用地の売却及び民間住宅開発を誘致する「付帯業務」

の3つの業務(柱)からなる(図28)。期間は令和4年度(2022年度)までの10年間とした(図29)。

■図27 PFI事業のスキーム

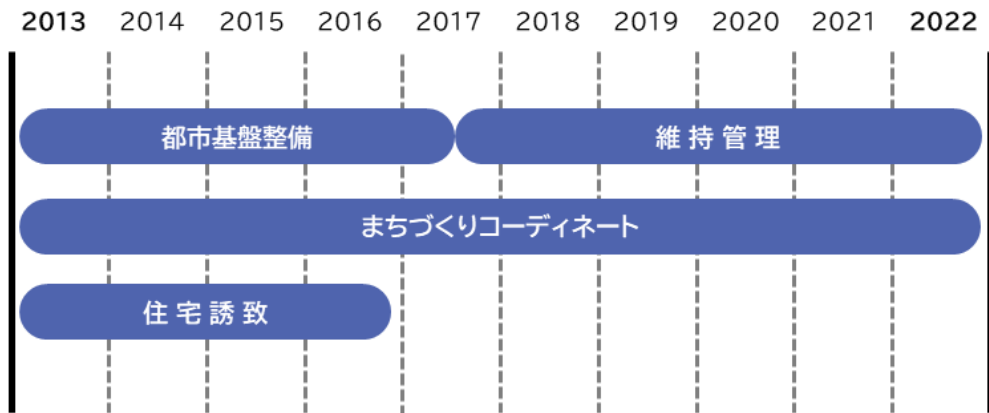


■図28 PFI事業の3つの柱

キセラ川西 PFI事業

| 都市基盤整備業務 | + | まちづくりコーディネート業務 | + | 付帯業務 |
|---|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▶ キセラ川西せせらぎ公園、遊歩道等の整備 ▶ 設計、施工、維持管理の一元化 ▶ 未利用エネルギーの活用 ▶ 災害対策機能の充実 | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 都市基盤整備への市民参加 ▶ エリアマネジメント ▶ 事業者間の連携 ▶ 環境学習などの低炭素の啓発 | | <ul style="list-style-type: none"> ▶ 市関連用地の売却 ▶ 民間住宅開発の実施 ▶ 集約都市開発事業の認定 ▶ 生活利便施設の併設 |

■図29 PFI事業のスケジュール



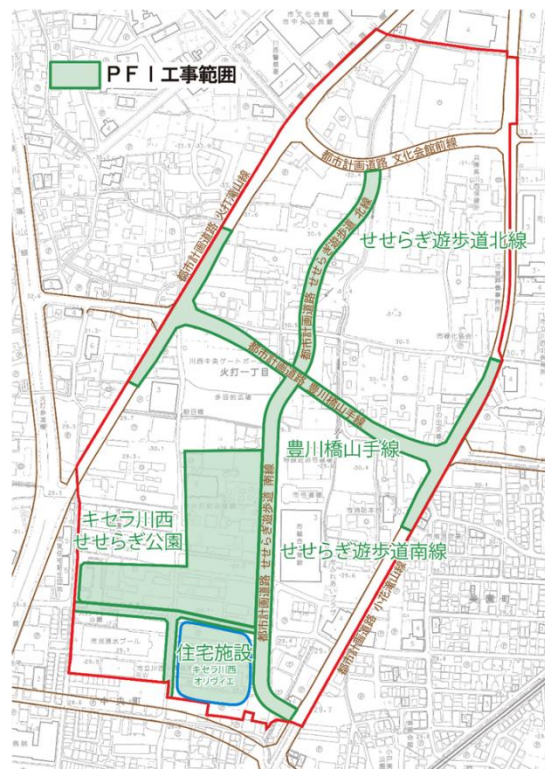
■図30 PFI事業の位置

- 都市基盤整備業務

 - ・ キセラ川西せせらぎ公園、遊歩道等の整備
 - ・ 設計、施工、維持管理の一元化
 - ・ 未利用エネルギーの活用
 - ・ 災害対策機能の充実
- まちづくりコーディネート業務

 - ・ 都市基盤整備への市民参加
 - ・ エリアマネジメント
 - ・ 事業者間の連携
 - ・ 環境学習などの低炭素の啓発
- 付帯業務

 - ・ 市関連用地の売却
 - ・ 民間住宅開発の実施
 - ・ 集約都市開発事業の認定
 - ・ 生活利便施設の併設



(2)PFI 業務の概要

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—

本事業のPFI事業は、面的整備に伴う都市基盤整備のため、施工範囲が広大で工事に際して不確定要素が多く、土木工事ならではの設計変更の要素があった。併せて、施設整備に対して積極的な市民参加を図るため、市民から出された意見は可能な限り実現することとしており、必要に応じて設計変更を可能とするものとした。

また、施工にあたっては、小学生の参加を推進した。具体的には、せせらぎ水路の水生物調査や樹木移植の立会、公園の芝張りを一緒にやり、時には課外授業として取り入れられた(写真5・6、図31)。さらに、市内の自治会、コミュニティ、まちづくり団体にも協力していただいた。

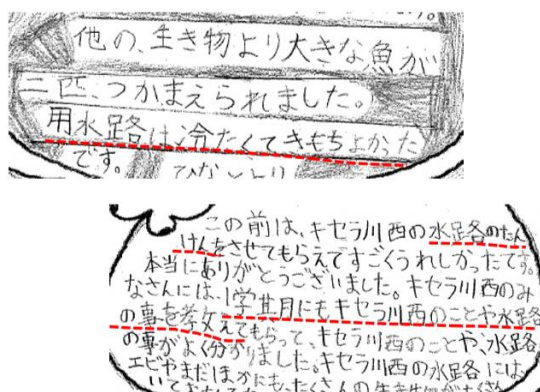
■写真5 左・中:課外授業 右:せせらぎ水路の水生物を調査



■写真6 公園の芝張り子どもたちが作成した芝生エリアの立ち入り禁止看板



■図31 課外授業で生徒が描いた感想の一部



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―

まちづくりコーディネート業務は、市民参加、エリアマネジメント、事業者間の連携、環境学習(低炭素化の啓発)など本事業のソフト面を担うものである。このうち市民参加については、公園などの公共空間を市民が自分の庭として愛着を持ち、居心地よいと思える場所にするための取り組みとして、「公共空間を市民がつくる」という意味で力を入れて進めてきている。具体的には、黒川地区から本地区に樹木を移植する際には、市民のアイデアや黒川地区の協力を得ながら、黒川で樹木を掘り取るときと、その樹木を本地区に植え込むときの両方の機会を子どもたちに見学してもらった。その中でもシンボルツリーについては、約500人の市民の手によって移植された(写真7・8)。

■写真7 子どもに見守られて移植される台場クヌギ



■写真8 シンボルツリー「エドヒガン」の移植イベント



③PFI 付帯業務 一市関連用地の売却と民間開発の誘致一

PFI 事業3つ目の柱、「付帯業務」は、市関連用地を売却するとともに、その用地に民間マンション開発を誘致する業務である。

マンション自体の付加価値を向上させるために、都市計画(地区計画)によりコントロールし(トピックス参照)、医療施設(生活便利施設)やオープンスペースの併設を誘導した。その結果、小児科と調剤薬局及び集会室兼パーティールームが設置された。

エコまち計画との関係では、事前協議において数多くの運用基準の項目がこのマンション設計に取り入れられた。その結果、低炭素建築物及び集約型都市開発事業の認定を受け、地区における低炭素化をリードする存在となった。

■図32 キセラ川西オリヴィエ



出典：
キセラ川西オリヴィエ公式HP
に加筆

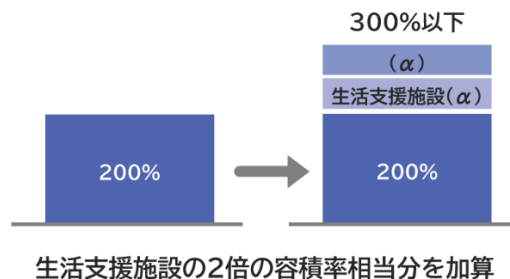
トピックス：都市計画(地区計画)によるコントロール

マンション敷地の基準容積率は300%であるが、これを地区整備計画で一旦200%に抑制(ダウンゾーニング)した上で、住宅施設に併設する生活便利施設の床面積に応じて、最大300%まで容積率を緩和するインセンティブを組み込んだ地区整備計画を措置した。住宅施設の付加価値の向上をめざしたものであるが、その意図に応える民間住宅開発を誘導することができた。



容積率
用途地域 300%
地区計画 200%
[ダウンゾーニング]

緩和要件
生活支援施設の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合に2を乗じて得たものを10分の20に加えた数値



(大塩市長・広報かわにし平成27年(2015年)4月号 キセラ川西プロジェクト 手と手をつなぐ 抜粋)

司会 市長にとってのキセラ川西とは、どのようなものでしょうか？

市長 「キセラ川西」のエリアは川西のまちにとって長年の懸案でした。市長に就任して9年目ですが、私もなんとかこの地区を活性化していきたいと取り組んできたところです。皆さんのご協力を得て、ようやく形になってきたとうれしく思っています。

司会 自分たちの公園、うちの庭という感覚で、中央公園に遊びに行く子どもたちや親が増えてほしいですね。

市長 今、盛んに協働ということがいわれています。かなりの分野で市民の皆さんが地域のことをされていますが、もっと全体に広がっていけばと思います。もともと日本では、地域の事は自分たちでやってきましたから、それを復活させたい。これから、もっとそういう考え方の人が増えるように進めていきたいと思っています。

司会 本当に、可能性がある川西市。その可能性をカタチにする中央公園、せせらぎ遊歩道だと感じました。次世代につなぐ、壮大なスケールのお話ですが、一方で、まだ始まったばかりです。今後に向けて、改めて皆さんから一言お願いします。

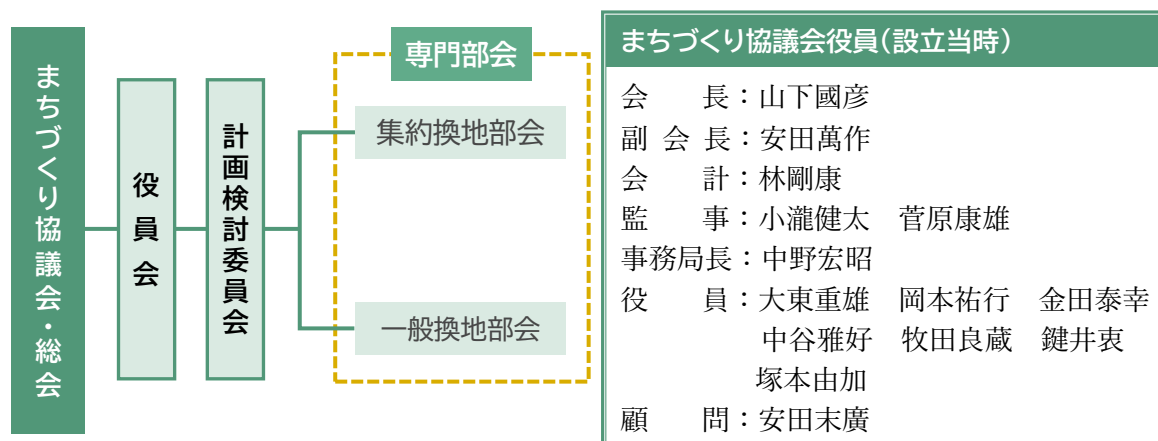
市長 今、世の中は成熟期を迎えています。人口減少時代を迎え、これから人の心やつながりを、もっともっと大事にしていく時代になっていきます。みんなが楽しく、幸せに暮らすまちづくりは何か。そういう意味で、キセラ川西は縮図になっていくと思っています。低炭素のまちづくりや、人と人との出会いを創造する公園。これからも川西らしさを大切に、多くの皆さんと一緒にやっていきたいと思っています。

2-4 土地区画整理事業

(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】

本事業で土地区画整理事業を実施するにあたり、前提条件として点在している皮革工場等跡地の集約(集約換地)が必要であった。集約換地は、換地の一つの方策ではあるが、法に定める「照応の原則」に適合しないため、関係権利者の合意形成が前提となる。合意形成を図るためには、地区内の全権利者で構成する協議体で議論することが必要となった。そこで平成21年(2009年)10月、市は全権利者を対象とした事業の調査研究や土地利用の検討などを行うための協議体「中央北地区まちづくり協議会」を発足させた。運営面については、役員が中心となり、役員及び専門部会の代表で構成し、区域全体の土地利用の検討を進めるための「計画検討委員会」、さらに詳細の検討を行うための「集約換地部会」等を組織し、検討を行った。計画検討委員会は、協議会が廃止される平成29年(2017年)10月までに、全127回開催された。一方、市は平成21年(2009年)6月を皮切りに、平成22年(2010年)10月までの間、土地区画整理事業の仕組みやスケジュールなどへの権利者の理解を深める一助として、事業説明会(中北ミーティング等)を開催した。

■図33 まちづくり協議会の仕組み



■写真9 まちづくり協議会の設立総会、会議での検討の様子



(2)事業計画書の作成

事業計画書は、土地区画整理事業を進める際の手続きであり、兵庫県知事が認可する。事業の名称、施行者、施行地区の位置、区域など事業にかかる基本的な事項や、事業の目的、地価、施行前後の面積関係、保留地や公共用地の関係など設計の内容が定められる。

作成の作業にあたっては、兵庫県の関係者や換地設計業務及び事業計画書作成業務を受託した公益財団法人兵庫県まちづくり技術センターの関係者の協力もと、地元協議、調整を行いながら進められ、平成23年(2011年)3月30日、事業計画の決定に至った。

設計の概要について、事業の目的を「地区内には多くの未利用地が存在するとともに、次なる世代に引き継ぐべき都市基盤の早急な整備が大きな課題となっていた。こうした中、駅に近い地区ポテンシャルを最大限に活かした計画的な土地利用を誘導するために、公共施設の整備改善並びに宅地利用の増進をはかり、環境の良い、健全かつ良好な市街地の形成を目的に本事業を施行する」(事業計画書抜粋)とした。

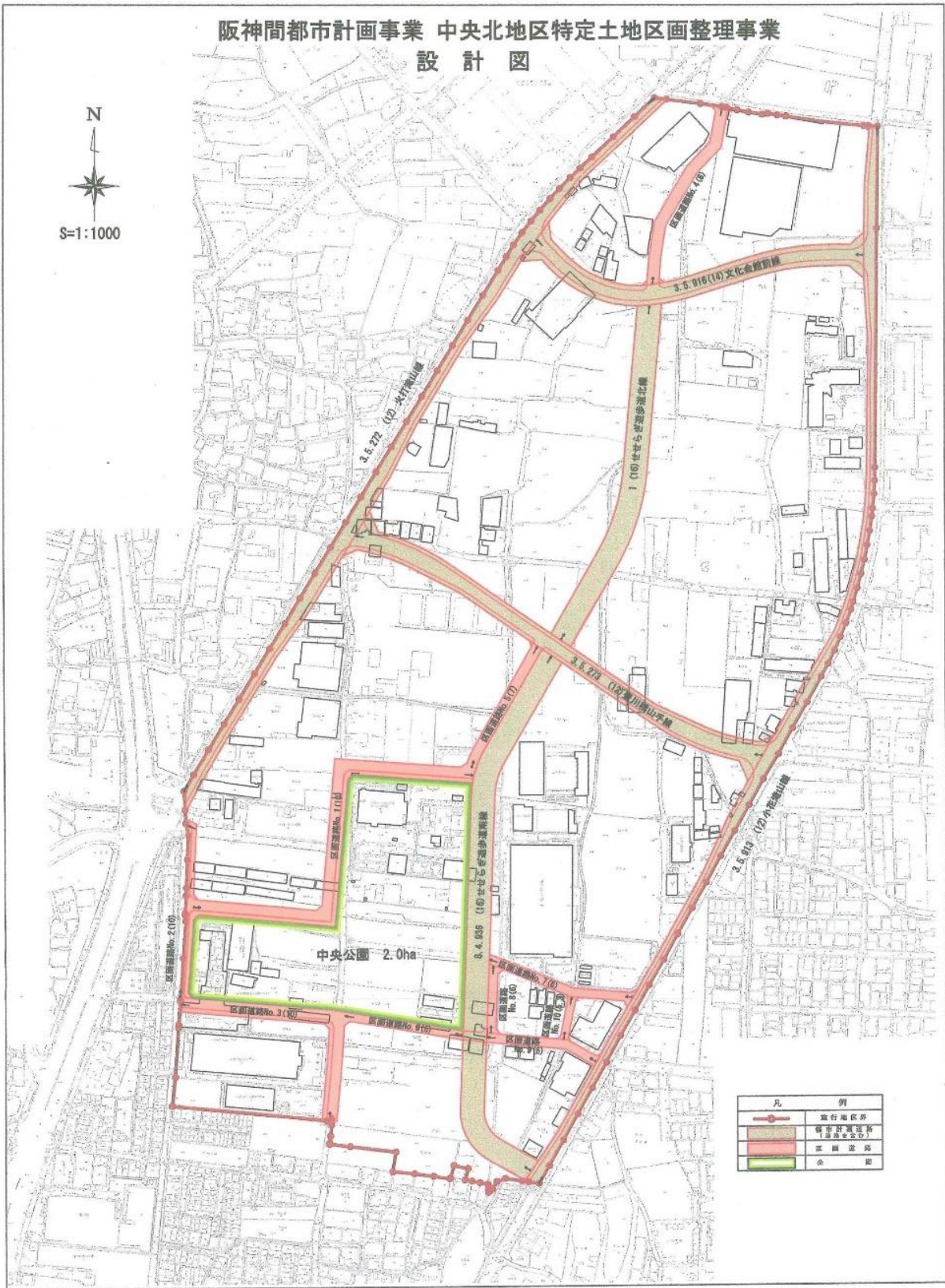
また、設計の方針においては、「集客ゾーン」「生活ゾーン」「産業業務ゾーン」「公益ゾーン」の4つのゾーンを設け、環境面については公園及びせせらぎ遊歩道を配置するなど、環境に配慮した計画とし市中心部に求められる社会的な要求の変化に対応する交流拠点となる複合都市形成を目的とした市街地を整備する」(事業計画書抜粋)こととし、人口計画を約1,900人とした。

事業計画書は事業の進捗等により適時、変更を行った(表3)。

■表3 事業計画の変更経過

| | 公告日 | 変更内容等 |
|-------|--------------------|---|
| 当初決定 | 平成23年(2011年)3月30日 | 施行期間:平成32年(2020年)3月31日まで |
| 第1回変更 | 平成24年(2012年)11月30日 | 区画道路等の変更による事業費及び減歩率の変更(保留地(土対)減歩3,300㎡増加、公共減歩の増加) |
| 第2回変更 | 平成26年(2014年)3月31日 | 工事費等の精査による事業費の変更 |
| 第3回変更 | 平成28年(2016年)12月12日 | 施行区域拡大による地区面積、公共減歩の増加及び事業費の変更 |
| 第4回変更 | 平成31年(2019年)2月22日 | 施行期間を平成35年(2023年)3月31日まで延長 |
| 第5回変更 | 令和元年(2019年)11月1日 | 出来形確認測量成果に基づく地区面積の変更 |

■图34 当初決定事業計画(設計図)



(3)換地設計

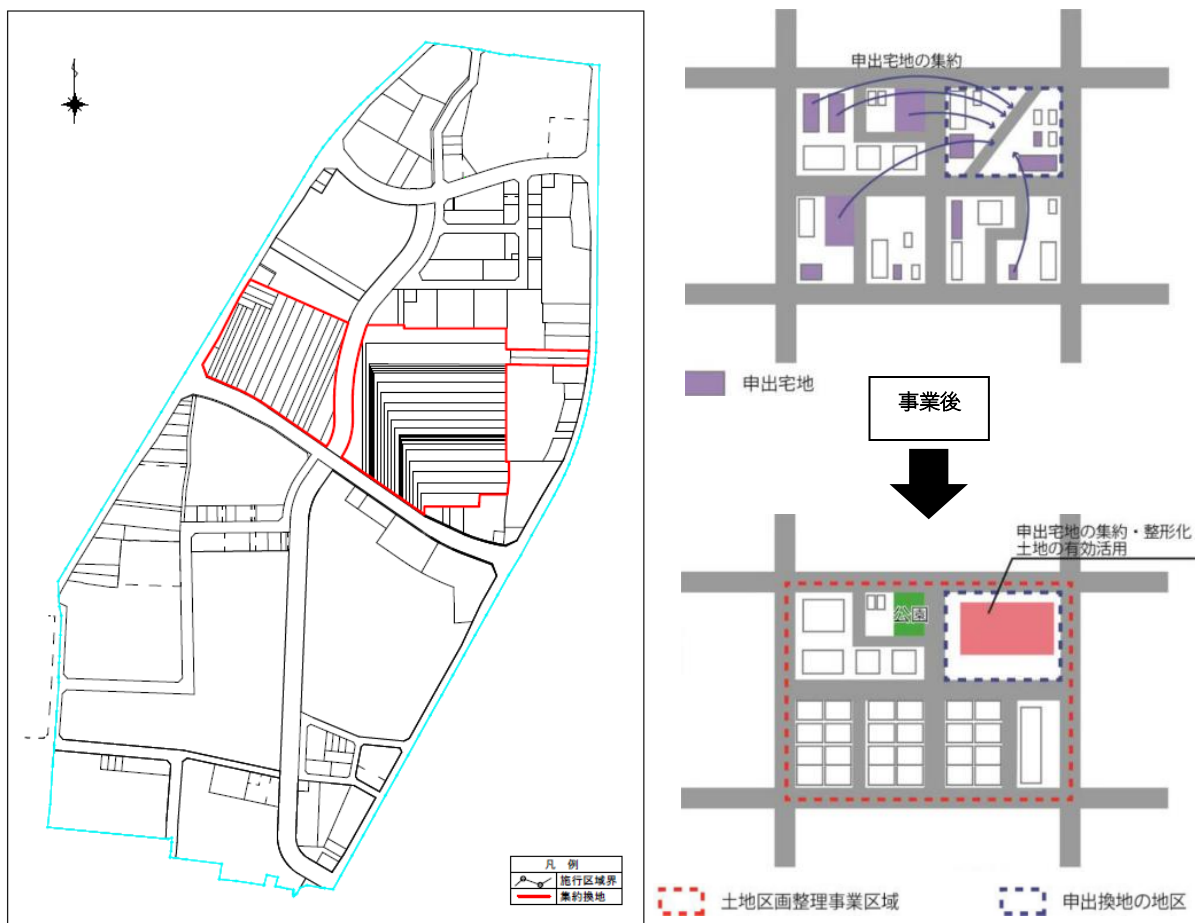
①照応の原則と集約換地

本事業では、既に更地となって区域に点在している皮革工場等跡地を集約(集約換地)して一団の大規模宅地を生み出し、その宅地を活用して関係権利者たちが収益することが前提条件となっていたため、「照応の原則」を当てはめることが困難であった。

また、同様に集約換地には大規模集客施設(商業施設)を誘致する方針があったため、土地利用計画では区域の北側から用途地域を「工業系」「商業系」「住宅系」に分類した。一方、集約換地は照応の原則とは異なり、まず、権利者が集約換地を希望するか否かによってその規模(面積)が決定する。集客ゾーンへの換地については、まちづくり協議会集約換地部会が中心となって権利者の意向を確認し、平成 24 年(2012 年)3 月「集約ゾーンへの換地申出書」が提出された。

集約換地の面積が約 3ha となった結果を踏まえて、それまで並行して進めていた他の権利者の売地など、総合的に勘案して換地設計を進めた。まず、集約換地(約 3ha)の場所は、既に都市計画で商業系用途地域に定められた場所とした。それ以外のエリアは、従前地の土地利用形態をベースに画地を配置し、従前地を住宅として利用していた権利者は区域南側の「住宅系」に、非住宅として利用していた権利者は区域北側の「工業系」に配置して換地設計を行った。

■図35 集約換地(左)と集約換地イメージ図(右)



② 土壌汚染対策費用の平準化(対策減歩)

本事業では、土壌汚染対策に取り組むことが求められた。地区内は、平成 15 年(2003 年)から展開した転廃業事業で対象となった工場が48社あったことに加え、皮革工場等転廃業事業の対象とならなかった宅地でも、それ以前に皮革工場であった宅地も数多くあったことから、当地区の宅地の大半が皮革工場か関連施設であったことになる。

土壌汚染対策は、原則、土地の所有者が行う。土地所有者が汚染の原因者に対策工事を求めることも可能ではあるが、以前の所有者が汚染の原因者であることを証明するにはかなりの時間と労力を必要とした。そのため、次の手法により土壌汚染調査・対策を進めることにした。

土壌汚染調査は、権利者が個人で実施するのではなく、当区域で調査対象となる宅地の総面積約 10.5ha を一括して取り扱うこととした。具体的には、対象となる宅地の総面積から存置面積約 5.0ha を除いた約 5.5ha を調査対象面積とした。次に、対策費として過去に本地区で実施された土壌汚染調査、対策工事の実績から汚染確率を約 3 割、対策工事費を約 4 億円と試算した。この約 4 億円は、従後地の宅地に換算すると 0.33ha(保留地)に相当することになることから、この 0.33ha を土壌汚染調査が必要な宅地から、従前地の面積に案分して提供してもらう手法を導入して対応した。

従前地の宅地から保留地減歩として少しずつ宅地を提供してもらうこの方法は、「対策減歩」と名付けた。

(4) 土地区画整理審議会の設置【平成23年(2011年)10月】

土地区画整理審議会(以下、審議会)は、市施行で土地区画整理事業を行う場合に設置しなければならない(土地区画整理法(以下、「法」という。)第56条)。審議会の委員は、土地所有者、借地権者及び学識経験者で構成され、人数は事業の規模によって定められている。

本事業では土地所有者7名、借地権者1名を選挙で選出し、学識経験者2名が市長によって任命された。学識経験者は、他の都市で同様の審議会の経験を持つ関西学院大学総合政策学部教授 北原鉄也氏(審議会会長)と、行政の立場で市街地整備事業に精通する元兵庫県県土整備部まちづくり局市街地整備課長 楠田修三氏(審議会副会長)に依頼した。

第1回審議会が平成23年(2011年)10月14日に開催された。以降、審議会は適宜開催され、最後の審議会となる令和2年(2020年)3月12日の第12回審議会で9年間の幕を閉じた(表4)。



■写真10 土地区画整理審議会の審議の様子

【コラム】土地区画整理審議会の役割

① 同意を要する事項

- 評価員の選任(法第65条第1項)
- 保留地の決定(法第96条第3項)
- 換地計画において特別の宅地について特別の定をする場合(法第95条第1項)
- 宅地地積の適正化のため過小宅地の基準となる地積の決定(法第91条第2項)
- 借地地積の適正化のための決定(法第92条第3項、第4項)
- 換地及び借地権の立体化に関する決定(法第93条第1項、第2項)

② 意見を述べる事項

- 換地計画の決定(法第88条第6項)
- 換地計画の作成及び縦覧に供された換地計画についての意見書の審査(法第88条第6項)
- 換地計画の変更(法第97条第3項)
- 仮換地の指定(法第98条第3項)
- 減価補償金の交付額の決定(法第109条第2項)

【コラム】評価員

市施行の土地区画整理事業においては、土地又は建物の評価について経験を有する者3人以上を審議会の同意を得て評価員に選任しなければならない(法第65条第1項)。換地計画において清算金又は保留地を定めようとする場合に、土地及び土地に存する権利の価額評価について評価員の意見をきかなければならない。評価員は、神戸地方務局伊丹支局長、川西市固定資産鑑定評価員 責任鑑定士及び本市固定資産税課長の3名が選任された。

■表4 土地区画整理審議会の審議経過

| 回 | 年月日 | 主要事項 |
|------|------------------------|--|
| 第1回 | 平成23年(2011年) 10月14日 | ①審議会会長及び副会長の選出について ②審議会議事録への署名委員2名の指名について ③阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業の概要について(説明) ④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の役割について(説明) ⑤今後のスケジュールについて |
| 第2回 | 平成23年(2011年) 12月15日 | ①土地区画整理事業のしくみについて ②換地設計のしくみ(基準地積・土地評価の考え方) |
| 第3回 | 平成24年(2012年) 6月28日 | ①換地設計基準(案)について ②土地評価基準(案)について ③土壤汚染調査について |
| 第4回 | 平成24年(2012年) 8月23日 | ①評価員の選任について ②仮換地案の個別説明の進捗状況について |
| 第5回 | 平成24年(2012年) 12月20日 | ①仮換地指定に向けた動き(報告) ②土地評価基準について(報告) ③換地設計基準について(諮問) ④仮換地指定について(諮問) ⑤保留地の決定について(同意) ⑥仮換地指定の軽微な変更に係る取扱い(同意) |
| 第6回 | 平成25年(2013年) 12月25日 | ①仮換地指定の変更について(諮問) ②保留地の変更について(同意) ③仮換地指定の軽微な変更について(同意) |
| 第7回 | 平成28年(2016年) 1月28日 | ①仮換地指定の軽微な変更及び保留地の分割について(同意) ②保留地の変更について(同意) ③仮換地指定の変更について(諮問) |
| 第8回 | 平成28年(2016年) 12月13日 | ①審議会設置の主旨について ②事業の進捗について ③審議会会長及び副会長の選出について ④審議会議事録への署名委員2名の指名について ⑤仮換地指定の軽微な変更について(同意) ⑥保留地の変更について(同意) ⑦仮換地指定の変更について(諮問) ⑧換地処分について |
| 第9回 | 平成30年(2018年) 1月26日 | ①審議会設置の主旨について ②審議会議事録への署名委員2名の指名について ③事業の進捗について ④換地処分について ⑤仮換地指定の軽微な変更について(同意) |
| 第10回 | 平成31年(2019年) 1月25日 | ①審議会設置の主旨について ②審議会議事録への署名委員2名の指名について ③事業の進捗について ④仮換地指定の軽微な変更について(報告) |
| 第11回 | 令和2年(2020年) 2月4日 | ①審議会設置の主旨について ②審議会議事録への署名委員2名の指名について ③事業の進捗について ④仮換地指定の軽微な変更について(報告) ⑤換地計画について(諮問) ⑥換地計画の軽微な修正又は変更について(同意) |
| 第12回 | 令和2年(2020年) 3月12日 | ①審議会設置の主旨について ②審議会議事録への署名委員2名の指名について ③換地計画の縦覧に対する意見書について(諮問) |

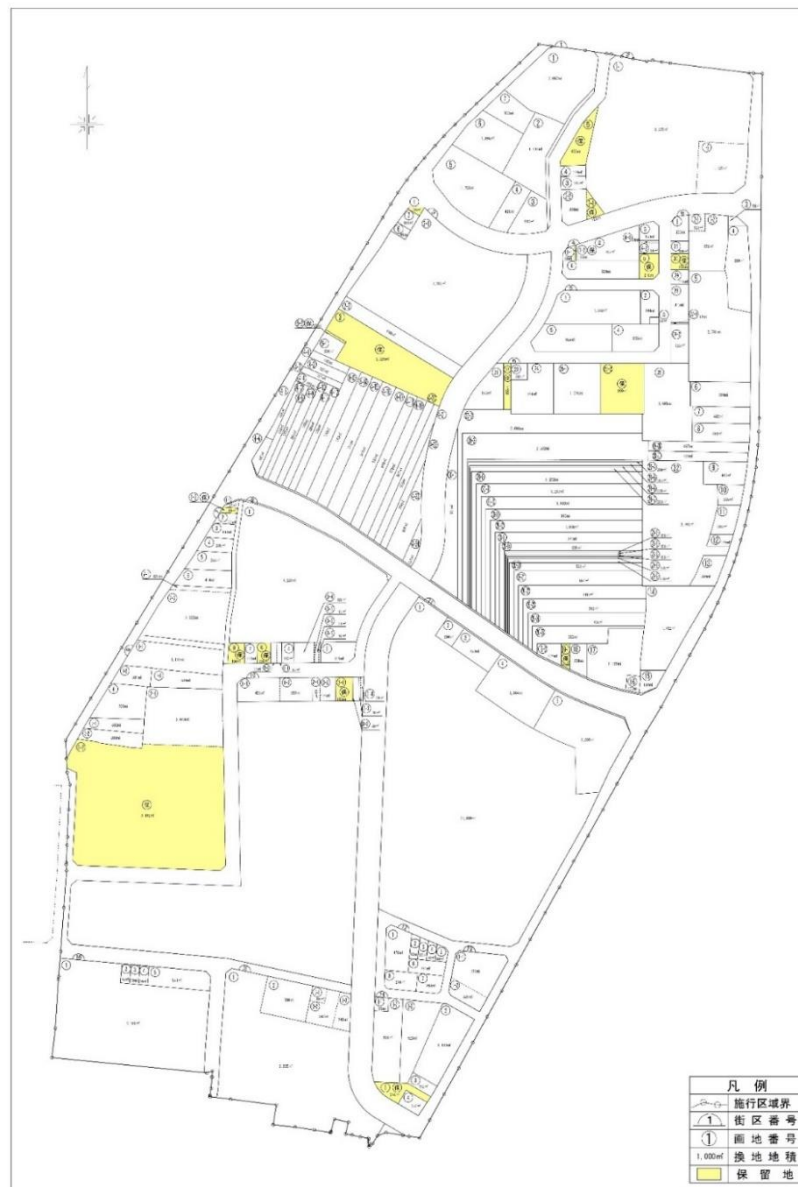
(5)仮換地指定【平成24年(2012年)12月】

仮換地指定は、権利者に従後の宅地の位置や規模などを文書で通知する行政処分である。仮換地指定が行われると、事業の施行者である市は、宅地の所有者の同意を得ることなく、工事を行うことができる。したがって、仮換地指定は土地区画整理事業におけるひとつの大きな節目となる行為である。

平成23年(2011年)3月の事業認可後、作業に着手した。作業にあたっては、あらかじめ全権利者を対象とした聞き取り調査を踏まえ、従前の建築物の用途に配慮して従後地を配置した。平成24年(2012年)夏、仮換地の素案ができた段階で全権利者に対して説明を開始し、仮換地指定通知が発送される同年12月までの間、権利者への説明を続けた。

なお、仮換地指定は行政処分であるため行政不服審査請求の対象となり、本件に対しては、12件が提起された。その後、権利者に説明を行い、取り下げられたものが7件、棄却採決されたものが2件、却下されたものが3件あった。

■図36 換地設計図(平成24年(2012年)12月)



(6) 移転補償

移転補償交渉は、土地区画整理事業において最も重要なプロセスである。

土地の所有者と借地借家権者を併せて 135 件(建物 63 棟)が対象となった補償交渉は、換地設計の段階(平成 23 年(2011 年))から徐々に進め、平成 29 年(2017 年)8 月に全ての契約を締結し、平成 30 年(2018 年)には全ての物件の除却が完了した。

なお、移転補償の費用は、約 32 億 6 千万円であった(表5)。

■表5 移転補償費

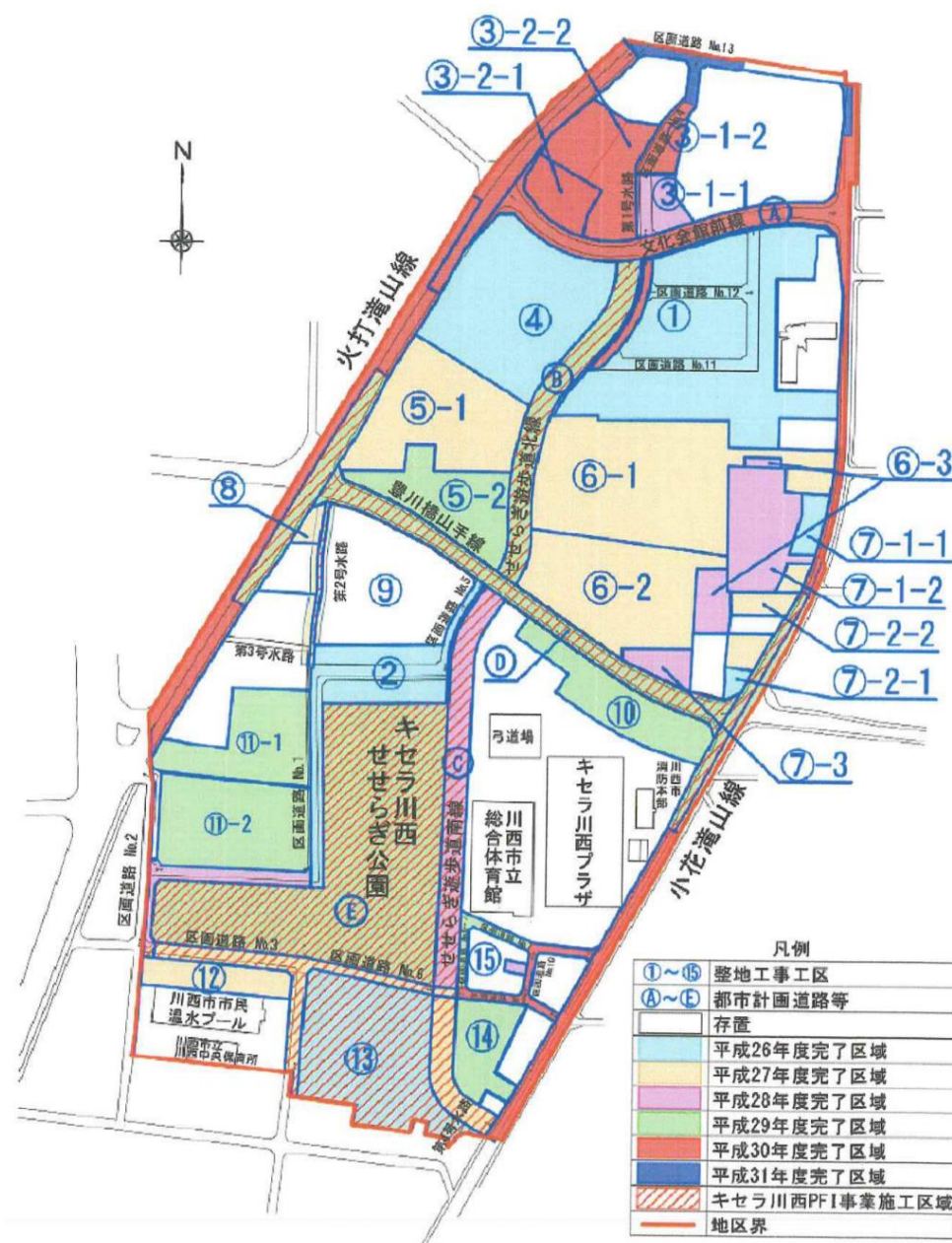
| 契約年度 | 移転補償費(円) | 件数 |
|----------|---------------|-----|
| 平成 24 年度 | 12,930,000 | 2 |
| 平成 25 年度 | 773,196,000 | 43 |
| 平成 26 年度 | 969,404,200 | 26 |
| 平成 27 年度 | 1,046,244,920 | 42 |
| 平成 28 年度 | 458,119,000 | 20 |
| 平成 29 年度 | 3,975,000 | 2 |
| 計 | 3,263,869,120 | 135 |

(7) 工事

① 工区割と直接発注

平成24年(2012年)12月の仮換地指定に引き続き、平成25年(2013年)度から工事に着手した。工事は区域全体をいくつかの工区に分け、PFI事業による工事の範囲とそれ以外の範囲(直接発注)に分類した(図37)。平成25年(2013年)度から工事を進める一方で、権利者との移転交渉は継続して進めた。交渉は難航することも多いが、粘り強い交渉の結果、徐々に更地が増えていった。このような状況下で、工事は出来るところから着手した。平成26年(2014年)度から着手したPFI事業による工事も着実に進めることができ、平成29年(2017年)7月には、キセラ川西せせらぎ公園が開園、令和元年(2019年)6月に地区内のすべての工事が完了した。

■ 図37 工区割図と工事範囲の分類



■平成 11 年の施行地区(南東より撮影)とその周辺



■令和 2 年の施行地区(南東より撮影)とその周辺





■平成 18 年の施行地区(北より撮影)とその周辺



■令和 2 年の施行地区(北より撮影)とその周辺



■令和 2 年の文化会館前線



■令和 2 年のせせらぎ遊歩道北線



■豊川橋山手線 - 火打滝山線 交差点付近(施工前)



■豊川橋山手線 - 火打滝山線 交差点付近(施工後)



■豊川橋山手線(施工前)



■豊川橋山手線(施工後)



■豊川橋山手線 - 小花滝山線 交差点付近(施工前)



■豊川橋山手線 - 小花滝山線 交差点付近(施工後)



■文化会館前線(施工前)



■文化会館前線(施工後)



■火打滝山線(施工前)



■火打滝山線(施工後)



■小花滝山線(施工前)



■小花滝山線(施工後)



■区画道路第3号(施工前)



■区画道路第3号(施工後)



■区画道路第6号(施工前)



■区画道路第6号(施工後)



■区画道路第13号(施工前)



■区画道路第13号(施工後)



■キセラ川西せせらぎ公園(施工後)



■せせらぎ遊歩道南線(施工前)



■せせらぎ遊歩道南線(施工後)

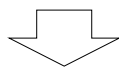
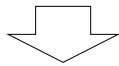


■キセラ川西せせらぎ公園(施工前)

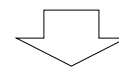
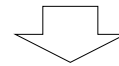


■キセラ川西せせらぎ公園(施工後)

■キセラ川西せせらぎ公園(汚水貯留槽)施工経過

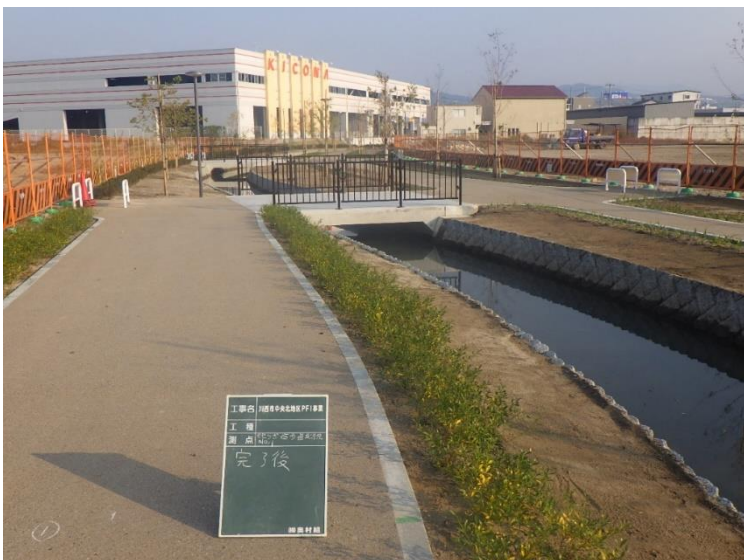


■キセラ川西せせらぎ公園(雨水貯留槽)施工経過

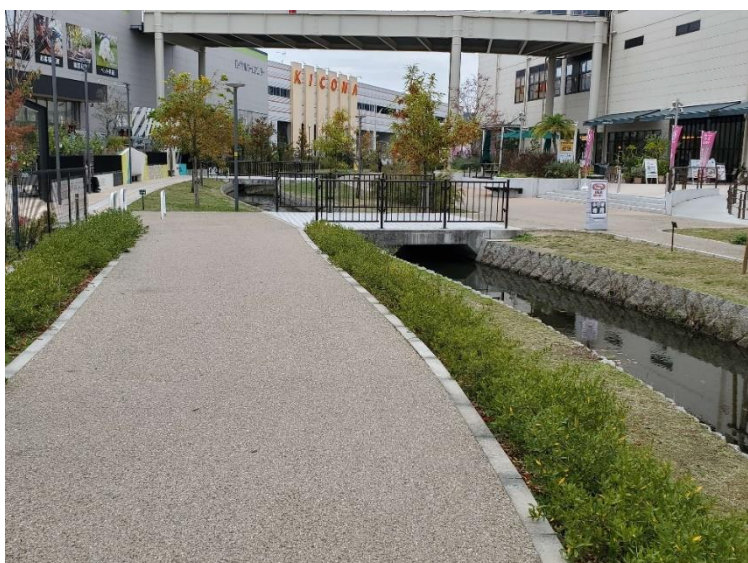




■せせらぎ遊歩道北線(施工前)



■せせらぎ遊歩道北線(施工後)



■せせらぎ遊歩道北線(令和2年撮影)



■キセラ川西せせらぎ公園 -
せせらぎ遊歩道南線(施工中)



■キセラ川西せせらぎ公園 -
せせらぎ遊歩道南線(施工後)



■キセラ川西せせらぎ公園 -
せせらぎ遊歩道南線(令和2年撮影)

②土壌汚染対策工事

当地区の宅地は、大半が皮革工場と皮革工場関連施設であったため、本事業を推進するためには土壌汚染対策を前提とする必要があった。平成15年(2003年)2月に施行された土壌汚染対策法は、法律の施行直後に始まった皮革工場等転廃業事業に影響を与え、また、その後の法改正は、土地区画整理事業の工事実施に際して、多大な影響を与えた。

当初の法制度では、主に六価クロムなど人為的由来による汚染(以下、「人為由来」という。)を対象に対策工事を行い、砒素やふっ素など自然的由来による汚染(以下、「自然由来」という。)は対象とされていなかった。土壌汚染対策に係る調査・工事は、転廃業事業の対象となった皮革工場等の宅地をそれぞれの権利者が行い、以前に市が買収した宅地は市が行った。

しかし、法改正の影響で、人為由来に加えて自然由来も対策工事をする必要が生じた。自然由来は地中深くまで存在するため、すべての自然由来に対して対策工事を実施した場合、莫大な工事費を必要とし、土地区画整理事業そのものが成り立たない恐れがあった。そのため、市では土壌汚染対策の基本的な考え方を整理して対応することとした(中央北地区土壌汚染対策指針(平成23年(2011年)3月))。

その結果を踏まえ、以下の4点の方針で工事を実施した。

1. 本地区の地盤は、宅地を造成するために外部から土を持ち込んで盛土された「盛土地盤」と、もともと存在する「自然地盤」で形成されている。盛土地盤の厚さは、地表面から80cmとする。
2. 盛土地盤の土壌汚染は、自然由来による汚染物質であっても外部から持ち込まれたものなので、自然由来とは言えず、対策工事を行う。
3. 自然地盤の土壌汚染は、自然由来によるもので当地区の全域に存在している蓋然性が高い。
4. 盛土地盤、自然地盤に関わらず、人為由来による汚染は対策工事を行う。

③火打前処理場の解体

火打前処理場の解体工事は、「第1水処理施設」「管理棟施設」「焼却炉施設」「第2水処理施設」及び「焼却灰・汚泥中間処理施設」の5施設(解体延べ床面積 6,095.98 m²)すべてが対象であった。このうち、第1水処理施設と管理棟施設の地下部分にあった水槽(皮革汚水の貯留槽)の一部は解体せず、キセラ川西せせらぎ公園内の地下貯留槽として有効活用につなげた。

解体工事は、焼却炉施設のダイオキシンや建物のアスベストなど山積する課題をひとつずつ、確実に設計に盛り込んだうえで、平成24年(2012年)に発注し、翌年、完了した。

また、火打前処理場を解体するにあたり、平成24年(2012年)「中央北産業遺産あり方検討委員会」を設置した。現地見学を含む全5回開催され、様々な検討が行われた結果、キセラ川西せせらぎ公園に産業遺産としてモニュメントを設置することとなった(写真12)。

■写真11 火打前処理場の解体工事



■写真12 火打前処理場モニュメント



(8) 保留地及び公社用地の売却

土地区画整理事業における保留地(13,709.03 m²)の売却は、事業費を捻出することで、着実に事業を進捗させる意味で重要なことであった。加えて、本事業では事業に協力して先行取得した川西市都市整備公社が抱える約1.3haの宅地を売却する必要もあった。

保留地の売却に関しては、まず、権利者の希望を優先した。土地区画整理事業では、減歩によって宅地の面積が減少する。権利者の中には、従後地で従前地の面積を確保するために土地を購入したいと考える権利者もいたことから、全権利者に土地を購入する意思を確認し、必要に応じて保留地を配置した。

結果、保留地 13,709 m²のうち、5,034 m²を権利者に配置し、残りの保留地は医療施設予定地などに配置した。

(9) 換地処分【令和2年(2020年)7月】と事業の収束

換地処分とは、土地区画整理事業の最後の手続き(行政処分)で、従後地の位置や面積など不動産登記に必要な情報を確定させるものである。仮換地指定(平成24年(2012年))によって、工事が始まり、工事が完了して土地利用が可能となった従後地(宅地)が順次、権利者に引き渡される。宅地を引き渡された権利者は、住宅などを建築したり、駐車場を経営したりして土地利用(収益)を図ってきた。

このようにそれぞれの宅地で土地利用が進む一方で、事業区域全体の測量が行われてきた。出来形確認測量である。この測量を実施することで、すべての宅地や道路等の都市基盤の面積(地籍)が確定し、法務局に登記することが出来る。

このようなプロセスを経て、換地処分は、令和2年(2020年)7月、完了した。

【換地処分の経過】

| | |
|----------------------|-----------------------|
| 全地権者への個別説明(第1回) | 平成31年3月19日～令和元年10月10日 |
| 全地権者への個別説明(第2回) | 令和2年1月27日～令和2年3月30日 |
| 換地計画を審議会に諮問・答申 | 令和2年2月4日 |
| 換地計画の縦覧 | 令和2年2月15日～令和2年2月29日 |
| 換地計画に対する意見書を審議会に意見聴取 | 令和2年3月12日 |
| 換地計画の認可 | 令和2年3月25日 |
| 換地処分通知書の発送 | 令和2年4月14日～令和2年7月15日 |
| 換地処分の公告 | 令和2年7月17日 |

① 土地

| | |
|----------------------|-----------|
| 整理前の登記筆数(法105条関係を含む) | 777筆 |
| 整理後の登記筆数(法105条関係を含む) | 253筆 |
| 登記嘱託の年月日 | 令和2年7月20日 |

② 建物

| | |
|----------|-----------|
| 件数 | 263件 |
| 登記嘱託の年月日 | 令和2年7月20日 |

換地処分が通知されると、清算金の徴収と交付の事務が最後に残る。清算金は、従前の土地に対して換地計算上当然交付すべき換地の評定価額と、実際に交付した換地の評定価額とに差がある場合に、その差額の金銭を徴収、又は、交付するものである。

【清算金の徴収と交付】

| 項目 | 徴収 | 交付 |
|-----------|--------------|--------------|
| 集合相殺後の清算金 | 20,985,442 円 | 20,985,457 円 |
| 徴収・交付件数 | 104 件 | 95 件 |

※なお、清算金の徴収と交付の差額は、宅地の所有権が共有の場合の共有持分の分割等に伴う端数処理により差額が発生した。

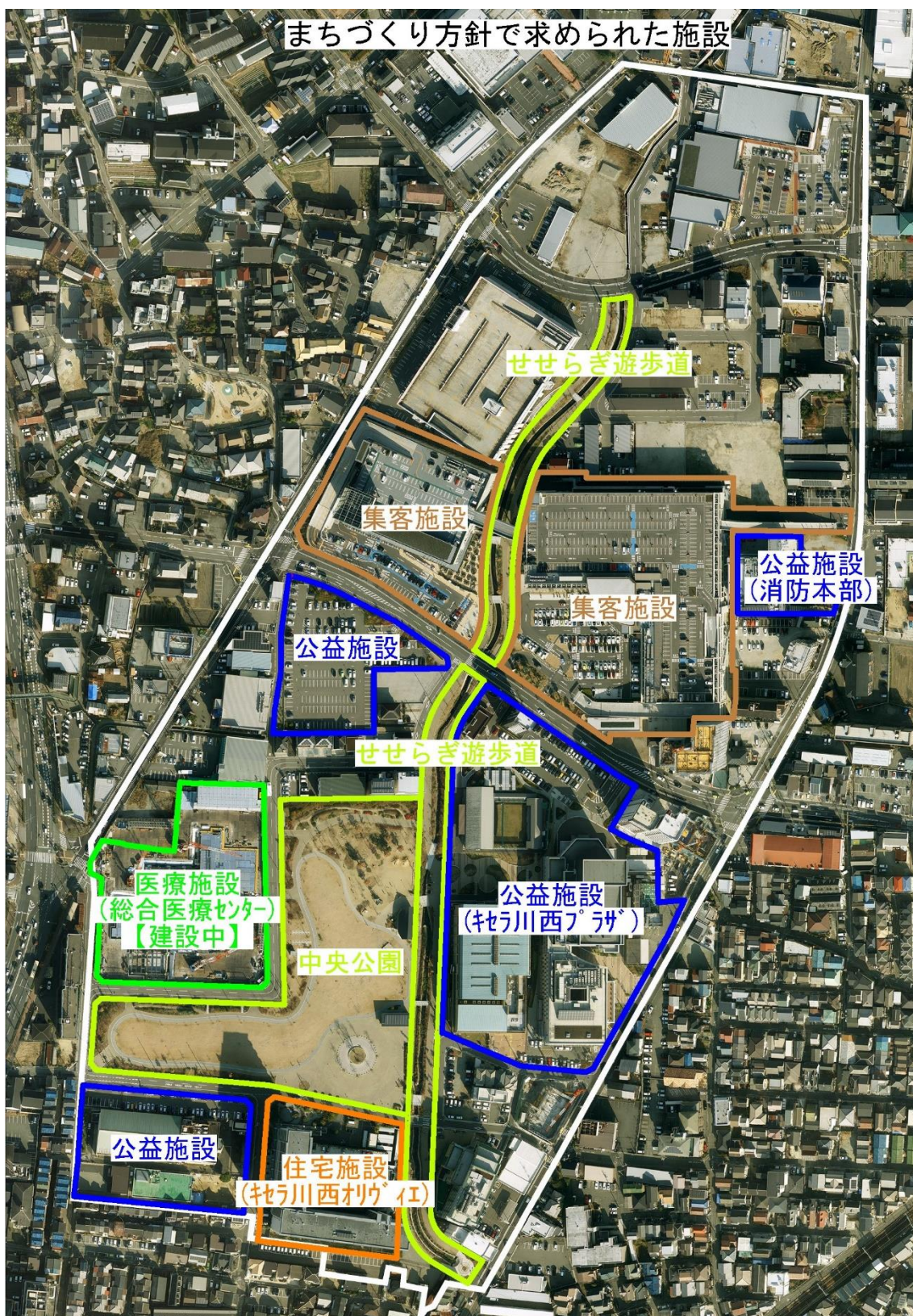
第3章

次世代型複合都市の実現と
その未来



3-1 土地区画整理事業が紡いだ土地利用転換の実現

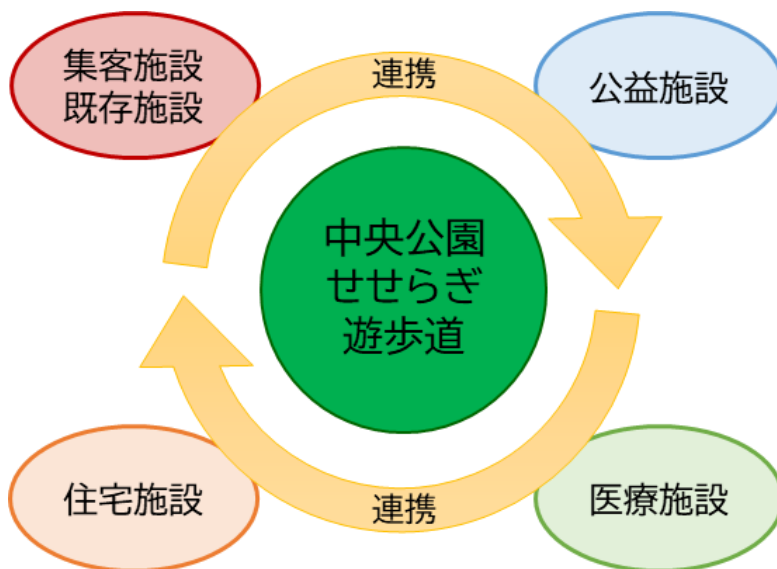
■図38 現在の街並み



本事業を推進するにあたり、「まちづくり方針」として「医療、住宅、集客など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざし、持続可能で環境にやさしく低炭素に配慮した「まち」を実現する」ことを掲げた。この方針の実現に向け、低炭素まちづくり計画に基づくまちづくりや民間活力(PFI 事業)の導入、さらには土地区画整理事業によって、ブラウンフィールドから新たに都市基盤と宅地を整備し、本地区の土地利用の転換と再生を図ることができた。

「まちづくり方針」には、キセラ川西せせらぎ公園(中央公園)・せせらぎ遊歩道を取り囲むように「公益施設」「医療施設」「住宅施設」「集客施設」が配置され、それらが互いに「連携」するイメージが描かれている(図39)。具体的な土地利用では、「公益施設」はキセラ川西プラザや消防本部、「医療施設」は川西市総合医療センター(建設中)、「住宅施設」はキセラ川西オリヴィエ(マンション)、「集客施設」にはオアシスタウンなどが建設され、当該方針に沿ったまちづくりが実現している。

■図39 まちづくり方針



(1)低炭素型複合施設「キセラ川西プラザ」

本地区に近接する文化会館や中央公民館、地区内にあるふれあいプラザなどの公共施設は、建物の老朽化と耐震性に課題を抱えていた。市では「公共施設等再配置計画」を策定し、公共施設の老朽化・耐震化、新たな住民ニーズへの対応を図るべく、その目的を達成するために、これらの公共施設内容を包含した複合施設を当地に建設することとした。

整備にあたっては、より効果的かつ効率的に事業を推進するため、当該施設の基本構想策定及び PFI 導入可能性の検討を経て、民間活力の導入による PFI 事業で実施することとした。なお、PFI 事業は、施設整備、施設の維持管理・運営、エリアマネジメント、独自イベント、飲食施設を包括するものとした。

PFI 事業者の募集にあたっては、施設整備における低炭素技術の導入、施設管理におけるエネルギーマネジメント、事業運営におけるエリアマネジメントの提案を受ける内容で行った。

その後、平成 27 年(2015 年)に学識経験者等から構成する川西市低炭素型複合施設整備・運営 PFI 事業者選定委員会の審査を経て、PFI 事業者を決定した。平成 29 年(2017 年)2 月着工し、平成 30 年(2018 年)8 月完成・供用開始となり、施設名称も地区の愛称を取り入れ「キセラ川西プラザ」と命名した。

キセラ川西プラザは、文化施設と福祉・保健・公民館機能をあわせ持ち、世代の枠を超え、人々がさまざまなシーンで出会い、触れあい、支えあえる、複合型交流スペースとして整備され、川西市独自の文化とにぎわいを創る場所として、PFI 事業者(指定管理者)により運営されている。

【施設概要】

- 敷地面積・・・20,860.81 m²
- 延床面積・・・11,253.34 m²(うち、文化関連施設 5,203.86 m²)
- 構造・・・鉄骨造地上 3 階建て(一部 4 階建て)
- 福祉等施設・・・社会福祉協議会事務所、予防歯科センター、公民館、兵庫県川西こども家庭センター、各種福祉団体、共用会議室等
- 文化関連施設・・・多目的ホール(1,000 席)、大会議室、スタジオ等
- 駐車場等・・・駐車場 338 台、自転車 150 台、バイク 16 台

■写真13 低炭素型複合施設「キセラ川西プラザ」



(2)川西市消防本部・南消防署

地区内には消防本部、その対側には南消防署があった。両施設とも老朽化が進み耐震性の課題を抱えていたことから、地区内に両施設を統合した消防庁舎を新たに整備することとした。なお、南消防署は早期に対策を講じる必要があったため、丸の内町地内の民間施設を借用して暫定移転を行い、その後、新しい消防庁舎の完成に伴い再移転している。

新たな消防庁舎は令和2年(2020年)1月に完成し、業務を開始している。施設内容は、3階建の免震構造で、1階が車庫、2階が川西南消防署、3階が川西市消防本部・川西市消防団本部となっている。また、庁舎に隣接して2棟の訓練塔を整備し、高層建築物での火災や崖からの転落など、従来の訓練施設では行えなかった形式の訓練にも対応可能となっている。

【施設概要(消防庁舎)】

- 敷地面積・・・2,999.81㎡
- 延床面積・・・2,997.45㎡
- 構造・・・鉄骨造地上3階建て
- 高さ・・・19.1m

■写真14 川西市消防本部・南消防署



(3)医療施設「川西市立総合医療センター」

市立川西病院は、昭和 58 年(1983 年)より、川西市東畦野で「安全・安心で良質な医療を提供する」という基本理念のもと診療を続けてきたが、病院経営の悪化、医師等スタッフ確保の課題、病院施設の老朽化などから、市では、平成 29 年(2017 年)3 月に「市立川西病院事業新経営改革プラン」を策定し、病院改革の取り組みをスタートした。その後、平成 31 年(2019 年)2 月に「(仮称)川西市立総合医療センター基本構想」を策定し、指定管理者制度の導入と、市の中心部である本地区内に新病院となる(仮称)川西市立総合医療センターを整備することとした。病院敷地には保留地 8,528 m²と川西市都市整備公社地 2,006 m²の計 10,534 m²を配置し、本市の中核となる充実した医療施設が整備できる敷地面積を確保した。なお、この土地は平成 30 年(2018 年)3 月に市が取得している。

この(仮称)川西市立総合医療センターの整備は、設計・施工を一括して行うデザインビルド方式で整備することとし、平成 31 年(2019 年)4 月より事業者の募集を実施。外部有識者などで構成する総合評価審査委員会による審査を経て、事業者を決定した。

「安心と安全のガーデンホスピタルの実現」のコンセプトのもと、現在、令和 4 年(2022 年)9 月の開院をめざし、整備工事を進めている。

【施設概要】

- 敷地面積・・・11,250.91 m²(一部民間地を含む)
- 延床面積・・・36,508.40 m²
- 構造・・・鉄骨造(RCST+一部 S 造)、地上9階建て
- 病床数・・・405 床
- 診療科目・・・28 診療科

■図40 医療施設「川西市立総合医療センター」完成予想パース



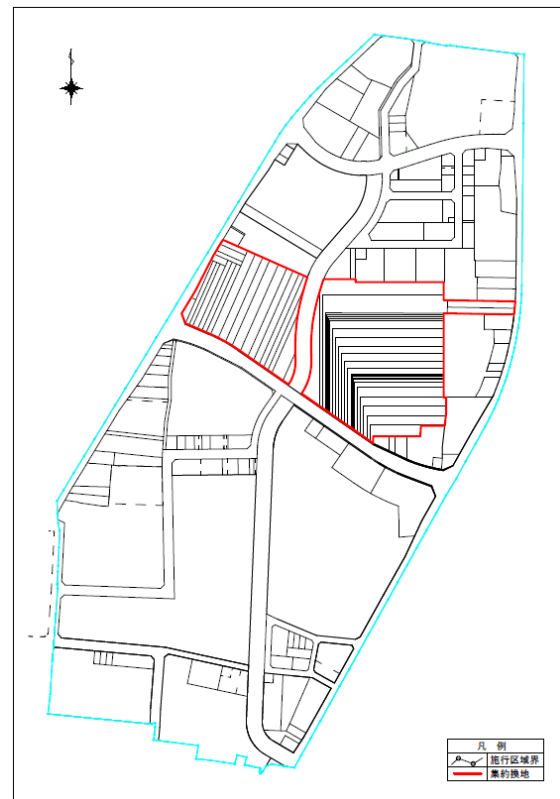
(4)旧皮革工場事業主による商業施設の誘致

皮革工場等転廃業事業により、多くの皮革工場等の事業主が廃業を選択したことから、皮革工場跡地を活用した新たなまちづくりの推進に合わせて、各々の土地を集約して大型商業施設を誘致することが計画された。

これを受け、市では都市計画道路豊川橋山手線以北を集客ゾーンと位置づけた上で、土地区画整理事業の換地設計基準に申出換地を設け、土地の集約化を図った。

旧事業主は、集約換地への希望者を募るとともに、大型商業施設を誘致するため、平成 24 年(2012 年)に「火打土地管理株式会社」を設立した。また、大型商業施設の事業者「株式会社阪急オアシス」を選定して商業施設の整備が進められた。

大型商業施設としては、食品スーパーのほか、ホームセンター、温浴施設、衣料販売店、生活雑貨販売店、家電量販店、クリニック施設など生活に関連した 15 店舗が入店する複合施設で、名称を「オアシスタウン・キセラ川西」として令和元年(2019 年)9 月にグランドオープンした。



■図41 土地の集約化と集客ゾーン

■写真15 オアシスタウン・キセラ川西



3-2 キセラ川西せせらぎ公園での試み

近年、人々の生活の豊かさがつくり出すまちの魅力に注目が集まるようになってきた。まちの主役である市民が、自分たちのこととしてまちに主体的にかかわり、誇りや愛着を持ちながら使いこなしていくことで、まちは持続的で地域固有の魅力を育んでいくことができる。キセラ川西せせらぎ公園では、そのようなまちの魅力を育てていくために、市民とまちをつなぐ場所になる試みを展開している。

公園で、市民がやりたいことを自由に実施していくには、川西市都市公園条例の規定に加え、イベント等を実施する市民等の主催者に「責任」という自覚を持ってもらうことを目的としたルールが必要と考え、キセラ川西エコまち協議会みどり部会において検討し、平成29年(2017年)7月から平成30年(2018年)8月の試行期間を経て、平成30年(2018年)9月に「キセラ川西せせらぎ公園利活用ガイドライン」を策定し、運用している。

毎月開催される「プレーパーク」や「ノルディックウォーキング」、「グランドゴルフ練習」に加え、大型イベントとして「かわにし音灯り」など、様々なイベントが開催されている。

