

川西市中心市街地周辺に係るサウンディング型市場調査

結果報告書

川西市中心市街地周辺に係るサウンディング型市場調査を実施したので、次のとおり結果概要を公表します。

1 サウンディング調査の実施目的

本市では、昭和40年代前半から50年代にかけて大規模住宅団地の開発が行われ、人口急増に伴い様々な公共施設等を整備してきました。しかし、団地の開発後約50年が経過した現在では、急速な高齢化の進行とともに様々な施設の老朽化が顕在化し、大規模改修や更新の時期を迎えています。

とりわけ、公共施設等に関しては全市的な「建物」の老朽化に加え、時代の変遷とともに、地域住民が市に対して求める行政サービス（以下、「機能」という。）が大きく変化しており、今後は全市的な地域間のバランスも考慮しながら「機能」に重点を置いた公共施設等の統廃合や再配置、跡地活用を検討していく必要があります。

今回対象とする未利用財産は市中心部に位置するため、本調査では、民間事業者との直接対話を通じて、未利用財産ごとの市場性(ポテンシャル)を把握するとともに、今後の活用に向けた方向性を整理した上で、貸付又は売却先を決定する企画提案競争(プロポーザル)における条件等の検討に生かしていくことを目的とし、実施しました。

2 サウンディング調査の実施スケジュール

内容		日程
①	募集要項等の公表	令和6年6月13日(木)
②	現地見学会の実施	令和6年7月1日(月)～7月2日(火)
③	質問の受付	令和6年6月27日(木)～ 令和6年7月4日(木)午後5時まで
④	サウンディング参加の申込期限	令和6年7月22日(月)午後5時まで
⑤	サウンディングの実施	令和6年8月1日(木)～ 令和6年8月9日(金)

3 サウンディング調査の対象施設

①旧文化会館等

土地の所在	川西市丸の内町1
敷地面積	8,592.42㎡
用途地域	近隣商業地域
現況	旧文化会館及び旧生涯学習センターの建物が存置
その他	令和6年度中の事業者選定を想定（事業者建物解体を条件とした25年～30年程度の事業用定期借地）

②川西警察署前市有地

土地の所在	川西市火打1丁目1207 外6筆
敷地面積	3,552.69㎡
用途地域	近隣商業地域
現況	更地
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・①旧文化会館等との一体的な活用の可能 ・令和6年度中の事業者選定を想定（25年～30年程度の事業用定期借地）

③旧市役所分庁舎

土地の所在	川西市出在家町16
敷地面積	3,741.32㎡
用途地域	近隣商業地域
現況	旧市役所分庁舎の建物が存置
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度以降の事業者選定を想定（事業者による建物解体を条件とした貸付または売却）

④旧川西北保育所

土地の所在	川西市出在家町4-1 外3筆
敷地面積	1,427.73㎡
用途地域	第二種住居地域
現況	旧川西北保育所の建物が存置
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度以降の事業者選定を想定（事業者による建物解体を条件とした貸付または売却）

⑤旧絹延団地跡地

土地の所在	川西市絹延町97-1
敷地面積	4,116.69㎡
用途地域	第二種住居地域
現況	更地（ただし、北側に児童遊園が存置）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年度以降に事業者選定を想定（貸付または売却）

4 参加事業者数

15 社

5 各施設に対する主な意見・提案について

①旧文化会館等

(1) 主たる用途について

a 事業のアイデア

- ・ 単独施設及び複合商業施設の提案
- ・ 「①旧文化会館等」と「②川西警察署前市有地」を一体活用した提案

b 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）

- ・ 食品スーパー、家電量販店、カーディーラー、ホテル等の大型物販店舗の提案が多数
- ・ 最も多かった提案は、食品スーパーを核店舗とした提案
- ・ 店舗の床面積が 700～1,200 坪の平屋建ての単独店舗の提案が多数

c 事業方式（管理・運営方法等）

- ・ 出店事業者による川西市からの直接賃貸、直接運営
- ・ 開発事業者が土地を賃貸、建物を建設し、テナントに建物を貸し付けるデベロッパー方式による運営

d 土地活用方法（定期借地、設定期間等）

- ・ 事業用定期借地で、貸付期間は 20 年～30 年間の希望が多く貸付期間は長期を希望
- ・ 建物建設工事期間及び原状回復に伴う建物解体工事期間について、その期間中は収益を生まないため、貸付料について一定の減額を行うなどの配慮を希望
- ・ 貸付料について、免除若しくは本来賃料の 30～50%を希望
- ・ 契約内容に契約途中での貸付料の改定条項の追加を希望

e バリアフリー設備の設置

- ・ 食品スーパーは、若い人から高齢者まで幅広い年齢の利用者があるため、基本的にバリアフリーに対応
- ・ テナントが各自にバリアフリー法に基づき対応

f 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

【既存建物の解体について】

- ・ 初期費用が多額になるため、出来れば川西市により建物撤去のうえ更地貸付を希望
- ・ 解体費用相当額について、貸付料からの相殺でも事業検討可能
- ・ 解体条件について、杭等の地下構造物は、新規の建物建設に支障の無い範囲で一部存置希望
- ・ 杭等の地下構造物の全撤去は費用面の負担が大きいため、事業収支を考えると借地期間の長期化を希望
- ・ 解体費用は、概算 5～7 億円で、解体期間は 12～18 か月を想定
- ・ 既存建物の地下部分は、新しい施設の地下駐車場としての活用検討可能

【土壌汚染対策】

- ・ 土壌汚染対策は、慣例としては所有者の負担で行う事例が多数
- ・ 現時点でどの程度の対策が必要か不明のため、対応規模については別途精査をする必要あり

(2) 地域との交流、親和性について

a 地域と施設の交流方法、一体化策について（連携アイデア等）

- ・トライやるウィーク等の受け入れ協力は可能
- ・シンボルツリーの設置により憩いの場の形成
- ・キッチンカーの誘致や各種イベントの開催も検討可能

b 地域の意見の具現化の方向性、可能性について

- ・市民アンケート調査の内容を基に、実現可能な方策を検討

【防災】

- ・災害時の一時避難所としての解放、食品等の物資の提供等可能
- ・かまどベンチ等の設備の設置も検討可能
- ・交流施設の設置より防災対策の充実の方が地元の方には喜ばれることが多い

【景観・環境対策】

- ・景観については、景観条例等法規制に従い対応可能
- ・環境対策として、太陽光パネルの設置や EV 充電器の設置を検討可能

●その他

- ・商業施設の一部へ市の施設の入居を希望

②川西警察署前市有地

(1) 主たる用途について

a 事業のアイデア

各種商業施設のほか、開発拠点としての事業所の提案

【商業施設】

- ・物販店舗及び飲食店等の単独店舗または複合商業施設の提案

【事業所】

- ・発泡プラスチックの新素材の開発拠点
- ・地域の新規事業検討者へ場所を提供

b 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）

【商業施設】

- ・飲食店、食品スーパー、宿泊特化型ホテル、クリニック、ドラッグストア、衣料品店（こども服を含む）、ホームセンター、カー用品、カフェ、カーディーラー等の単独店舗または複合商業施設
- ・製造工程が見えるカフェ、ケーキ工房及び職業体験施設等
店舗延床面積：300～400 坪+ α
- ・プレイプレイス（こども用遊具）を設置した飲食店
店舗延床面積：100 坪程度
- ・自動車小売店舗、整備工場
計画建築面積：400～500 坪

【事業所】

- ・発泡プラスチック製品及び製造技術・装置のショールーム等
- ・スタートアップ企業棟、80 坪程度の長屋
計画建築面積：80 坪程度（長屋型）

c 事業方式（管理・運営方法等）

- ・出店事業者による川西市からの直接賃貸、出店事業者の直接運営またはフランチャイズによる運営
- ・開発事業者が土地を賃貸、テナントへ土地を転貸借、テナントによる建物建設及び運営
- ・開発事業者が土地を賃貸のうえ建物を建設し、テナントへ建物を貸し付けるデベロッパー方式による運営

d 土地活用方法（定期借地、設定期間等）

- ・各社とも事業用定期借地の貸付期間 25～30 年を希望
- ・建物建設工事期間の貸付料について、一定の配慮（本来の貸付料の 30～50%程度）を希望

e バリアフリー設備の設置

- ・敷地・店舗内段差の解消、自動ドア、各種サイン案内板の設置等
- ・川西市のまちづくり方針に従いユニバーサルデザインを導入想定
- ・バリアフリースイールの設置、車椅子利用者用駐車施設、主要出入口の広域開口確保
- ・点字のインフォメーション、床に点字を設置

f 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

【交通】

- ・敷地内にアプローチを長く設け、車両の道路への滞留を防ぐ
- ・通学路における交通安全への配慮
- ・警察の指示に従い出入口の設置等適切に対応

(2) 地域との交流、親和性について

a 地域と施設の交流方法、一体化策について（連携アイデア等）

【飲食店】

- ・コーヒー教室の開催。コーヒーを通し様々な体験と嗜好文化の普及を図る
- ・職業体験会やこども向けに調理体験の実施
- ・パーティールームとして活用できる店舗設計を検討

【複合商業施設】

- ・交流広場の設置を検討。職業体験イベント等の開催も検討
- ・トライやるウィーク等の受け入れ

【カーディーラー】

- ・こども 110 番のおうち登録
- ・猪名川クリーンアップ作戦への参加
- ・店舗イベント実施 ※ケータリング・地産物の販売の場所提供等
- ・高齢者の免許更新の際の交通安全教室の実施
- ・交通安全啓蒙活動（店舗・学校・警察署とタイアップ）

【事業所】

- ・トライやるウィーク等の受け入れ
- ・環境問題を発信する場として検討
- ・高校生等への環境学習への取組支援

b 地域の意見の具現化の方向性、可能性について

【防災】

- ・店舗の一時避難場所としての解放
- ・かまどベンチや災害用トイレの設置
- ・川西市の備蓄を保管する備蓄倉庫の設置
- ・電気自動車の蓄電池を使用した災害時協力
- ・蓄電池や EV 充電器の設置による非常時の電力供給

【環境対策】

- ・省エネ設備の導入
- ・食品廃棄物のたい肥化
- ・製品回収によるリサイクルの取組
- ・バイオプラスチックの発泡製品開発
- ・太陽光パネルの設置
- ・環境系ベンチャー企業の誘致を検討

③旧市役所分庁舎

(1) 主たる用途について

a 事業のアイデア

商業施設の提案のほか、シニア向け分譲マンション、福祉施設、戸建て分譲宅地の提案

b 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）

【商業施設】

- ・ドラッグストア等の物販、焼き肉店やうどん店等の飲食店舗（2店舗以上）

【シニア向け分譲マンション】

- ・大浴場やプレイルーム等共用施設が充実した、健常シニア向け分譲マンション
総戸数 100 戸想定

【福祉関連施設】

- ・住宅型有料老人ホーム（100床）、障がい者グループホーム（20床）、放課後デイサービス、地域交流カフェ、ロードバイクセンター等
- ・本社機能の移転を想定

【戸建て分譲地】

- ・戸建て分譲地
- ・地域に開かれた集会所の設置

c 事業方式（管理・運営方法等）

【商業施設】

- ・開発事業による土地取得または賃貸のうえ、建物を建設、テナントへ建物を貸し付けるデベロッパー方式による運営
- ・出店事業者による川西市からの土地取得、直接運営

【シニア向け分譲マンション】

- ・子会社（事業会社）による土地取得及び建物建設、関連会社（運営会社）による施設運営

【福祉関連施設】

- ・資産所有事業者による土地取得及び建物建設、福祉事業者として建物を賃借し運営

【戸建て分譲地】

- ・開発事業者にて土地取得、宅地整備を行い、建築条件付き分譲または土地分譲
- ・地元建築会社との連携により地域活性を図る

d 土地活用方法（定期借地、設定期間等）

【商業施設】

- ・事業用定期借地で 30 年間を希望
- ・建物建設工事期間の貸付料について、一定の配慮（本来の貸付料の 50%程度）を希望

【シニア向け分譲マンション、福祉関連施設、戸建て分譲地】

- ・土地の売却を希望
- ・条件によっては賃貸（一般定期借地）も可能 ※福祉関連施設

e バリアフリー設備の設置

- ・店舗へのバリアフリースイールの設置など、ユニバーサルデザインの採用を想定
- ・バリアフリー法に従い対応

- ・高齢者施設のためオールバリアフリー
- ・シニア層及びこどもの家庭内での怪我や事故を未然に防止できるようバリアフリーに対応

f 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

【既存建物の解体】

- ・解体費用について、川西市の費用負担を希望
- ・解体費用の売却価格から相殺または貸付料からの相殺も対応可能
- ・リノベーションによる既存建物の活用は難しい

(2) 地域との交流、親和性について

a 地域と施設の交流方法、一体化策について（連携アイデア等）

- ・トライやるウィーク等の受け入れや各種イベント開催も検討
- ・施設の一部開放や常時開放施設の設置による地域交流を検討
- ・ロードバイクショップの誘致によりサイクリングの拠点として交流人口の増加を図る
- ・地元産の果物を使用するカフェを設置した地域の交流拠点
- ・地域に開放した全世代交流型集会所の設置を検討

【防災】

- ・災害時の一時避難所としての協力
- ・共用施設等の一部開放を検討
- ・災害時には井戸水を生活用水として提供
- ・食料品などの物資提供
- ・備蓄コンテナを敷地内に設置

b 地域の意見の具現化の方向性、可能性について

- ・市民の意見のうち実現可能なものは対応

【環境対策】

- ・ZEHの取り組みを推奨

※ZEH（Net Zero Energy House）

太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅を指す

- ・太陽光パネル等設置検討可能

④旧川西北保育所

(1) 主たる用途について

a 事業のアイデア

- ・福祉関連施設及び低層賃貸マンションの提案

b 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）

- ・福祉関連施設はサービス付き高齢者向け住宅
- ・低層賃貸マンションは、施設の1階部分にシェアキッチン、シェアオフィス、カフェ等の地域住民向け施設を誘致、上層をファミリーやDINKs向けとした地域交流複合賃貸マンション
※DINKs（ディンクス）とは、共働きで子どもを意識的に作らない、持たない夫婦、またその生活観のことを指す。英語の "Double Income No Kids" または "Dual Income No Kids"（倍の / ふたつの収入、子どもなし）の頭文字等を並べたものである

c 事業方式（管理・運営方法等）

- ・介護事業者による土地保有、建物建築及び運営
- ・マンション事業者による土地保有、建物建築のうえ賃貸マンション運営、または他事業者への土地賃貸借

d 土地活用方法（定期借地、設定期間等）

- ・各社とも土地の売却を希望
- ・低層賃貸マンションは、貸付でも対応可能

e バリアフリー設備の設置

- ・バリアフリー法に従い対応
- ・低層賃貸マンションについては、シニア層やこどもの家庭内での怪我や事故を未然に防止できるようにバリアフリーに対応

f 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

【既存建物の解体】

- ・解体費を売却額からの相殺でも対応可能
- ・解体費用は川西市が費用負担を希望

【土壌汚染、地下埋設物】

- ・目的用途が成立しない場合は、契約不適合責任として川西市に対応を希望
- ・土壌汚染対策費用について、協議を希望

(2) 地域との交流、親和性について

a 地域と施設の交流方法、一体化策について（連携アイデア等）

- ・低層賃貸マンションについては、1階部分にシェアキッチン、シェアオフィス、カフェ等の地域住民向け施設の誘致を検討
- ・地域との交流イベントの開催

b 地域の意見の具現化の方向性、可能性について

- ・実現可能なものについては対応

【環境対策】

- ・低層賃貸マンションにおいては、ZEHの取組を推奨

⑤旧絹延団地跡地

(1) 主たる用途について

a 事業のアイデア

- ・分譲マンション及び福祉関連施設の提案

b 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）

- ・分譲マンションについては、駅が近い利便性を活かした分譲マンションで、1階部分に店舗を誘致することで地域の利便性の向上を図る提案

c 事業方式（管理・運営方法等）

- ・分譲マンションを検討している事業者は、施設③～⑤の一体活用を検討しており、施設③～⑤を含めたエリアへのサービス提供のためのタウンマネジメント団体の組織を計画する提案
※タウンマネジメント団体の組成については地元企業・団体等へ依頼

d 土地活用方法（定期借地、設定期間等）

- ・各事業者とも土地の売却を希望

e バリアフリー設備の設置

- ・分譲マンションは、シニア層及びこどもの家庭内でのけがや事故を未然に防止できるようバリアフリーに対応
- ・福祉施設は、高齢者施設のため基本的にバリアフリーに対応

f 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

【土壌汚染】

- ・目的用途が成立しない場合は、不適合責任として川西市に対応を希望

(2) 地域との交流、親和性について

a 地域と施設の交流方法、一体化策について（連携アイデア等）

【防災】

- ・分譲マンションの敷地内に備蓄コンテナを設置し、備蓄物の更新時に地域住民への提供（有償・無償）を行う蓄循環型の運営を検討。運営はタウンマネジメント団体が行う想定

b 地域の意見の具現化の方向性、可能性について

- ・実現可能なものについては対応

【環境対策】

- ・太陽光パネルの設置を検討

6 施設①及び②の一体活用について

施設①または②に対して提案を行った企業 12 社のうち、施設①及び②の一体活用を希望する企業は 7 社

7 今後の方針

この度の調査結果を参考に、未利用財産の利活用方針や公募に関する諸条件、スケジュール等の整理・検討を進めてまいります。