

# 会 議 録

会議名	第2回川西市中央北地区土地利用基本構想策定検討委員会		
事務局	中央北地区整備室 (内線3046)		
開催日時	平成19年11月29日(木) 午後3時00分～5時00分		
開催場所	本庁舎 2階202会議室		
出席者	委員	村橋正武委員(会長)、加藤恵正委員(副会長)、樋口信子委員、堀江清美委員、安田末廣委員、荻田雅仁委員、中野宏昭委員、楠田修三委員、大豊康臣委員、加藤育生委員、濱増清一委員	
	事務局	土井参事、津賀主幹、角谷副主幹、 柘川副主幹、尾辻副主幹、馬場氏、山本氏、西村氏	
傍聴の可否	可	傍聴人数	9人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由			
会議次第	1. 開会 2. 第1回検討委員会の議事内容 3. 土地利用基本構想について (1) 川西市中央北地区まちづくりの基本的な方向性(案) (2) 地権者意識調査の結果 (3) 地元ニーズから導き出されるまち機能と土地利用(案) (4) 中央北地区のまちづくり整備方針(案) 4. 市民への意見募集 5. 意見交換 6. その他		
会議結果	2枚目以下のとおり		

## 審 議 経 過

### 1. 開会

### 2. 第1回検討委員会の議事内容

事務局：第1回検討委員会の議事要旨説明

### 3. 土地利用基本構想について

(1) 川西市中央北地区まちづくりの基本的な方向性 (案)

事務局：資料説明

(2) 地権者意識調査の結果

事務局：資料説明

(3) 地元ニーズから導き出されるまち機能と土地利用 (案)

事務局：資料説明

(4) 中央北地区のまちづくり整備方針 (案)

事務局：資料説明

### 4. 市民への意見募集

事務局：資料説明

### 5. 意見交換

会長：

- ・ 資料1から5をとおしてご意見、質問をいただきたい。

委員：

- ・ 医療・福祉ゾーンに総合病院が提案として入っているが、実際に北部地区に市民病院がある中で現実に可能なのか。
- ・ 蛍が飛ぶまちが本当に魅力的なのか。
- ・ 新しいまちのネーミングは具体的に考えているのか。

事務局：

- ・ 中心市街地活性化の検討地区に中央北地区も入っており、川西能勢口駅周辺とあわせ、この地区も共生するまちづくりが必要と考えている。コンパクトシティとしての複合都市をめざす。
- ・ アンケートでも医療・福祉の要望が多く、近隣の協立病院との連携、整合性は考えていきたい。
- ・ 魅力あるまちのためには、まちのネーミングについては必要不可欠であると思う。市民の方の意見も聞き新しいイメージをはかっていきたい。

委員：

- ・ 資料1のP.1で中央北地区への住み替えシステムを提案されており、良い発想だと思うが、北部地域のオールド化したニュータウンをどうしていくのか。

市選出委員：

- ・ NPOや市等による借り上げを行い、大阪から若い子育て世代の人達を呼び込むというシステムが構築できれば、循環という部分の取り組みが可能になると考えている。中央北地区だけでなく、全市的な考え方としての取り組みが必要であると考えている。

委員：

- ・ 資料 1 のまちづくりの基本的な方向性、と資料 3 の地元調査から出された機能が合致しすぎているような気がする。もう少し違うものがでてきても良いのではないか。

市選出委員：

- ・ 中央北地区を開発する意義を考えれば、当然ながら駅前との連携、中心市街地の活性化に寄与できること、北部の高齢化問題等が課題となる。

委員：

- ・ 基本的な方向性の中に既存の施設も含まれているが、そのあたりの兼ね合いはどのように考えているのか。

事務局：

- ・ 既存のものを配慮した中で公益ゾーンをまとめることが、今現在考えるなかではベストだと考えている。

市選出委員：

- ・ 既存の公共公益施設を活かしながらまちづくりをしていくという考えである。

委員：

- ・ 中心市街地との連携について具体的に何があるのか。

市選出委員：

- ・ 賑わい軸の終点と起点を駅前と中央北地区で結ぶということ、中心市街地活性化の基本計画に中央北地区を組み込むこと、絹延橋の歩道整備や市道 44 号線の整備であると考えている。

会長：

- ・ 中心市街地活性化の検討のタイミングとスケジュールは合っているのか。

市選出委員：

- ・ 少し中心市街地活性化が先行している。中心市街地活性化基本計画に中央北地区も取り込んで申請していただけるようお願いしている。

委員：

- ・ 駅前周辺で一番困っているのは駐車場のようを感じる。駐車場の確保も期待されていると思う。車を中央北地区に止めても駅との回遊性は考えられるのか。

市選出委員：

- ・ 能勢口と駅前と中央北地区の駐車場計画も総合的に検討する必要はある。

委員：

- ・ 大規模商業施設の意向が高いと思うが、駅前と中央北地区の商業施設の業種・業態の住み分け、役割分担等も視野に入れておかないといけない。そういう観点で中央北地区のほうは検討されているのか。
- ・ 駅前に阪急、その他商業施設があるなかどういった施設をもってくるのか。

市選出委員：

- ・ パワーセンター型、モール型等色々あるが、今の能勢口の状況をふまえると駅前も安住の地でない。あくまでも中心市街地のエリアの中で活性化を図るという考え方である。

委員：

- ・ ゾーニングについてはもう少し検討しても良いと思う。

事務局：

- ・ いろんな方法があると思っている。地区内の意向調査、事務局、コンサル等の案を集約し、提案させていただいた。約 24ha の地区内にどのようなものをどのようなかたちで配置していくかは今後も提案させていただく。その中で議論いただきたい。

委員：

- ・全体を公園と考え、その中に色々な機能があるというイメージで考えられないか。

委員：

- ・大賛成。それぞれの意見を横並びに取り入れるのではなく、全体を公園とし、その中に住居や福祉を取り入れていくという絵が描けないか。
- ・資料2の全体-3ページの意見の中に、「雑多に商業施設を入れるのではなく、何らかのコンセプトで公園の中にまちが点在している」という良い意見がある。
- ・そのコンセプトにのってくれる店舗、経営者を探せばよい公園ができると思う。

市選出委員：

- ・24haを構成するにあたって市の売りは防災機能を備えた中央公園となると思う。
- ・いろんな意見を集約し、ファクターとしての部分を抽出しどう組み合わせっていくかが今後の議論である。

委員：

- ・市民からの声も多いと思う。

委員：

- ・土地利用のゾーニングでまちをつくっていくのは古いと思う。発想の転換は必要である。
- ・商業についても駅前と機能を分担し、住宅地とマッチした商業を考えても良いと思う。車利用はダメではないかと思う。

会長：

- ・まち全体のイメージを含めて空間の構成をどう考えるかという大事なポイントになるのでもう少しご意見があればお出しいただきたい。

委員：

- ・区画整理では、基盤をしっかり公共サイドで作りながら、メインの機能を設定しコンセプトメイクすれば地権者の意向に沿いながらできると思う。時間をかけて誘導するという意味でも良いと思う。
- ・区域と市役所をつなぐ道路は、奥の防災公園に行きやすいようにまっすぐの道路としてつないでいけば、将来的に有効な公共道路になると思う。中央北地区と駅前の間に残される地域に対してインパクトを与えていくことにもなる。駅と中央北地区の間もきちんと位置づけておくべきである。

会長：

- ・先行している中心市街地活性化基本計画では、中央北地区の南側についての位置づけはどうなっているのか。それによってこの地域が作りかえられていくきっかけにもなる。

委員：

- ・あまり位置づけはされていない。

委員：

- ・緊急整備地域や中活区域広く取り込まれていくといろんな手法が使われるので、縮めず広げてかけていただき、いろんなアイデアを将来に備える意味で考えていけば良い。そういう区域設定をお互いに理解した上でしていくべきである。

委員：

- ・せせらぎ遊歩道はシンボリックで重要。車を入れない方向のほうがイメージとして良いのではないか。

委員：

- ・環境の再生は大きなコンセプトでアピールしていくべきである。遊歩道機能がなく

なると開発コンセプトが弱まるのではないか。

- ・ゾーニングでは、アメニティ軸が南北に走っているがよくわからない。

市選出委員：

- ・公園の北側のせせらぎ遊歩道は水路を活かし位置づけしていきたい。
- ・南側は区画道路的にすすめていければと思う。
- ・ビオトープや自然は公園とセットで活かしていきたい。

委員：

- ・車は入るが緑道の実体としては残るというイメージでいいのか。

市選出委員：

- ・公園部分については車を入れない方向でつくってきたい。

委員：

- ・下は車を通すでしょう。

市選出委員：

- ・まだ決まっていない。

委員：

- ・せせらぎ遊歩道（地区内）16m道路、遊歩道としての位置づけを廃止となっている。遊歩道の廃止にともなう代替方策による歩行者動線の確保ということは車を通すという意味でしょう。

市選出委員：

- ・車は通す予定である。

委員：

- ・全体が公園という考えであれば、住む人、使う人が管理するものとして水や緑をつくるというコンセプトを持ち、街区を誘導していけば可能な話。官がしないところは民の計画でも良い。それがつながって憩いの空間をつくり、来る人に良いまちと思わせる。
- ・住む人に高い意識を求めることになると思うが、そういうまちをつくるという商業者に来てもらえばやっていける。すべてを官に期待していくのは大変だと思う。

会長：

- ・まちをつくるだけでなく、出来たまちをどう運営管理するのか。
- ・せせらぎ、遊歩道、道路、公園等の公共的なものを地域で管理し、まち全体のイメージを高めるしかけを今の段階からどう織り込んでいくかが必要で、他との差別化につながる。
- ・そのあたりの配慮が今日の資料にはない。次回には言及してほしい。

委員：

- ・ガイドラインもセットでお願いしたい。

委員：

- ・他に例のない再開発というのも非常に良いのですが、地元として誰が説得するのかという課題もあるのでそのあたりも考えていただきたい。

委員：

- ・道路は南北に2本なので今でも厳しい。東西には1本しかない。更に渋滞するはず。広域地図で具体的なことを示して欲しい。

市選出委員：

- ・詳細なものは次回までに用意したい。

副会長：

- ・緑が北にいつているのはさみしい。全体が公園でその中に様々な機能が融合される

となるとあたらしい再開発になると思う。是非ともそういう方向で進んでいただきたい。

- ・ 経済的なしくみも検討すべき。例えば、高松丸亀町商店街のようなとりくみ。
- ・ いろんなしくみをうまく組み合わせながら、マーケットの動きを取り入れるということも考えられる。
- ・ 「働く場」がこの中に組み込まれることが活動的という点で重要だと思う。企業のオフィス的なイメージ。企業誘致は大変だが、行政の努力でもってくるということもひとつの方法だと思う。
- ・ 恵比寿の再開発は、駅から離れたところだが、距離感を感じさせない歩道をつくっている。中央北地区でも、駅からのアクセスのあり方は重要。いろんなアイデアを出していただきたい。

委員：

- ・ 問1の選択3.「今後の生活が心配になっている」はいらぬのでは。

委員：

- ・ 高齢の地主の方の「自分が亡くなった後の相続のことに關しての心配」の意味だと思う。

会長：

- ・ 大変重要なお意見をいただいた。これをさらに洗練していただきたい。
- ・ 第2回目の検討委員会は終了する。

閉会

## 6. その他

次回、委員会の確認

平成20年1月15日（火）13時半～

## 第2回 川西市中央北地区 土地利用基本構想策定検討委員会 次第

日時：平成19年11月29日（木）午後3時00分～午後5時00分

場所：川西市役所2階202会議室

1. 開会
2. 第1回検討委員会の議事内容
3. 土地利用基本構想について
  - (1) 川西市中央北地区まちづくりの基本的な方向性（案）（資料1）
  - (2) 地権者意識調査の結果（資料2）
  - (3) 地元ニーズから導き出されるまち機能と土地利用（案）（資料3）
  - (4) 中央北地区のまちづくり整備方針（案）（資料4）
4. 市民への意見募集（資料5）
5. 意見交換
6. その他

川西市中央北地区まちづくりの基本的な方向性（案）

# 1. 中央北地区の課題・位置づけと役割

## ●本市のまちづくり課題

### ●高齢化に伴う地区の衰退

川西市の基本問題として、駅前中心部の低迷とともに、北部地域に開発された住宅団地のオールド化が進行してきていることがあげられる。このことは、都市活力の低迷以上に、都市の魅力(定住の魅力)と安全や福祉など多様な問題を孕んでおり、徐々にではあるが加速度的に都市衰退のシナリオが懸念される。

### ●顔となる都市核再構築の必要性

上記課題の解決のためには、川西市の中心で顔となる都市核の将来像を再構築し、川西市全体の将来の発展と暮らしの充実に向けた総合的な施策対応を図ることが喫緊の課題となっている。

### ●市民力の育成の必要性

その原動力となる改革・イノベーションのパワーについては、行政主導だけではなく市民及び民間事業者の自律的な活動を誘発し、独自の工夫と活動力を再生させていく市民力の育成が必要となる。

### ●まちイメージ改変の絶好の機会

「中央北地区のまちづくり」は、その先導的で総合的なまちづくり事業と位置づけ、本市の中央で広域ポテンシャルを活かすことが有効であり、本地区のまちイメージを改変する絶好の機会といえる。

## ●中央北地区の課題と位置づけ

### ●高齢化問題に伴うまちの活力消失の問題

本市の少子高齢化は特に北部住宅団地でのオールドニュータウン化が要因であって、入居世代のリタイアと子ども世代の流出が重なり、このままでは高齢世代の沈黙化により、まちの活力が消失してしまい、自律機能喪失に陥ることが予想され、これを支える過大なコスト負担が想定される。

### ●新しい住宅供給と土地利用転換の必要性

上記のため、世代の交代を支える住み替えシステムや「中央北地区」での高齢社会に対応したユニバーサルな都市整備と合わせた新しい住宅供給が求められている。また、北部郊外住宅地域での地域需要を担った多様な機能導入と土地利用転換も、地域活力の再構成として求められる。

### ●都市核形成の基幹事業としての位置づけ

この中心市街地と郊外住宅地域との役割分担と交流・連携が川西市の持続可能な都市発展の条件となり、「中央北地区のまちづくり」は川西市の中心市街地の一部として「都市核」形成の基幹事業と位置づけることが求められる。

### ●川西市中心市街地の整備課題への対応

川西市中心市街地の整備課題は、川西市の都市核として「魅力」と「特徴」と「利便性」を向上させ、都市間競争力を強化する都市の魅力再生と新たな住宅供給のシステム構築にある。中央北地区の整備は、中心市街地の一部として、これら全市の課題に対応させる必要がある。

### ●新たな都市イメージ形成に向けた対応

上記の課題対応に加え、さらに新たな都市イメージ形成に資する都市景観の向上、土地利用の高度化と防災性の向上が求められる。

## ●中央北地区の役割

### ●本市都市核形成の一環として川西能勢口駅周辺と一体整備

#### 賑わい

- ・川西能勢口駅周辺と一体となった都市拠点の形成
- ・賑わいの都市軸の形成
- ・都心アメニティネットワーク軸の形成

### ●川西型一都市型住宅の供給

#### 居住

- ・新たな都心居住と市内住宅流動を取り込み住替えシステムをもった住宅供給

### ●新たな環境創造

#### 環境

- ・川西の歴史とともに猪名川や五月山等の周辺環境に馴染んだ都市景観とアメニティを創出

### ●新たな文化と産業の構成と創出

#### 文化産業

- ・様々な市民サービス(SOHOなどを含み)の事業をはじめ、商業・業務機能の創生によるコミュニティエリアネットワークを構築

### ●地域拠点を支える市民活動の創出

#### 市民活動

- ・アメニティネットワークやスポーツ施設などを活用し、地域拠点を支える市民の活動の育成

## 2. まちづくりの基本的な考え方と機能構成

### ●中央北地区の役割 (前頁より)

- 本市都市核形成の一環として川西能勢口駅周辺との一体整備
- 川西型・都市型住宅の供給
- 新たな環境創造
- 新たな文化と産業の構成と創出
- 地域拠点を支える市民活動の創出

### ●考え方

- ◇川西市全体のまちづくりに波及するプロジェクトの展開を図る
- ◇住宅都市としての発展に寄与させる
- ◇明確でわかりやすい「まちづくりの基本理念」を掲げ、段階的に事業展開をはかる

### ●まちづくりの基本理念

## サスティナブル・デベロップメント (Bio City 川西)

～ ブラウンフィールドをグリーンフィールドへ ～

「サスティナブル・デベロップメント」を単なる経済成長だけで持続していくことや人工的に管理される緑を増やしていくような概念ではなく、「現代の世代が、将来の世代の利益や要求を充足する能力を損なわない範囲内で環境を利用し、要求を満たしていく」という骨太の基本理念として捉える。

そのために、まずは、地域イメージを向上させるべく、ここでは生態系を再生、環境を修復し、自然および景観の質を向上させることで、経済的・社会的な再生を図っていく。言わば「生命都市」(ホテルがとぶまち)として地区を再生していくことを目指す。

### ●川西市の目指すもの (第4次川西市総合計画)

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| まちづくりの基本方向 | 新しい自治、まちづくりの仕組み   |
| ◇健康福祉都市    | 共感・共生のまちづくり       |
| ◇教育文化都市    |                   |
| ◇環境共生都市    | 協働とパートナーシップのまちづくり |
| ◇快適安全都市    |                   |
| ◇産業活力都市    | 効果的・効率的・総合的な行政運営  |

### 【商業ゾーン】

川西能勢口駅前商業地域を含めた範囲を本市の中核的な商業核として位置づけ、都市間競争に打ち勝つためにも、中心市街地の活性化に寄与できる、広域的集約を図ることのできる施設を配置し、川西能勢口駅前と連携を図ることにより、まち全体の回遊性を高め、市の活性化に寄与させる。

- ・核となる商業施設
- ・沿道型商業施設(温浴施設等)等

### 【産業ゾーン】

「産業活力都市」を目指すべく、地区内に残留する企業を集約し、換地するゾーンとする。

- ・既存の事務所 等

### 【住宅ゾーン】

地権者及び市北部地域からの住み替え等も可能な、主として低層による住宅ゾーンとする。

- ・戸建て住宅
- ・メゾネット型集合住宅 等

### 【都市型住宅ゾーン】

「環境共生都市」を目指すべく、公園・緑地の両側等に隣接させ、景観に配慮した都市型住宅を導入する。また、「快適安全都市」を目指すべく、駅に近く利便性の高い地区南側には、地区内地権者及び市北部地域からの住み替え等にも配慮した都市型住宅を導入する。

- ・集合住宅
- ・高齢者向け住宅 等

### 「商」機能

商業/アミューズ/活力

### 駅前と役割分担+ここだけの楽しみ

川西能勢口駅周辺の商業機能と棲み分けし、アミューズメントやエンターテイメント機能を含んだ遊びのある大規模な商機能を導入し、駅前とも相互補充させながら、相乗効果を期待する。



### 高齢者対応と多世代交流

川西市の今後の人口構成を適正化させるべく、ニュータウン等からの住み替えにより、多世代が交流できる「居住の機能」を導入させます。

戸建て住宅/都市型住宅

### 「住」機能

### 「健」機能

自然/公園/水/緑/憩い

### 地区のシンボル機能

地区においては川西市のシンボル機能として、地区のイメージを向上させるべく、水と緑の環境と生物が共生する「健康機能」を導入することで地区のイメージ向上に寄与させる。



### 「再編集」するシビック機能

川西市のシビックゾーンの一部として、既存のストックを活用し、『公益の機能』の再編・集積をはかります。

体育施設/福祉・コミュニティ施設

### 「公」機能

### 【公園・緑地ゾーン】

「環境共生都市」を目指すべく、市のシンボルとなるべき機能をもった公園や(仮称)せせらぎの道の整備による憩いの空間整備を検討する。

中央公園非常時における緊急防災活動拠点機能をもつオープンスペースとして整備を図るとともに、平常時における市民の健康増進・スポーツ参加を促進させる機能をもたせる。

- ・中央公園
- ・(仮称)せせらぎの道(または「はたらの道」)

### 【公益施設ゾーン】

公益施設ゾーンとして一定のまとまりのエリアに、リザーブ用地を確保しながら、順次必要な施設を整備する。

- ・総合体育館(現位置存置)
- ・川西市弓道場(現位置存置)
- ・市民温水プール
- ・川西中央保育所
- ・ふれあいプラザ(現位置存置)
- ・消防本部
- ・シルバー人材センター
- ・障害者作業所
- ・川西警察署 等

### 【医療・福祉ゾーン】

「健康福祉都市」を目指すべく、隣接の既存医療機関等の移転等も視野に入れた機能の導入を図る。

- ・総合病院
- ・川西健康福祉事務所の移転等

## 地権者意識調査の結果

# 川西市中央北地区まちづくり 地権者意識調査 (第1回) 調査結果 総括概要版

## ■調査結果

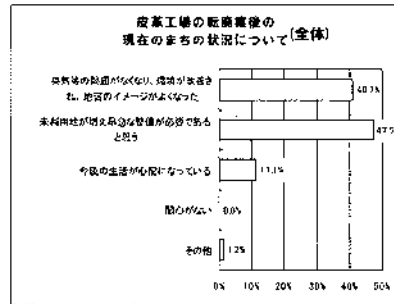
(立場分類)

	配付数	回答者数	回収率
全体	410	162	39.5%
皮革工場事業主	51	50	98.0%
土地または建物所有者	249	116	46.6%
借家人	161	39	24.2%
不明		9	

※無記名等により不明が9件

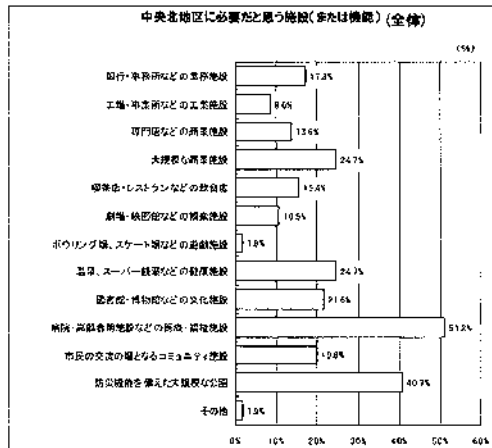
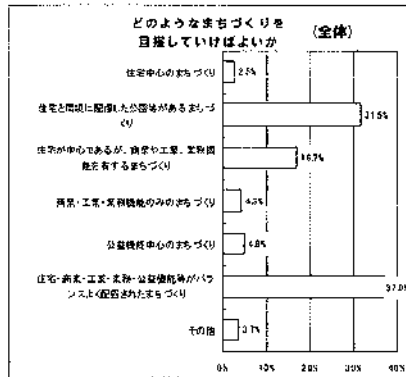
## ■中央北地区の現在のまちの状況について

- 全体では「未利用地が増え早急な整備が必要であると思う」(47.5%)が最も多く、次いで皮革工場の転廃業による「臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった」(40.7%)が続いている。
- また「今後の生活が心配になっている」は11.6%と全体の1割強となっている。
- 立場別に見ると、ほぼ同様の傾向を示しているが、皮革工場等事業主については、「臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった」が36.0%と若干低くなっている。



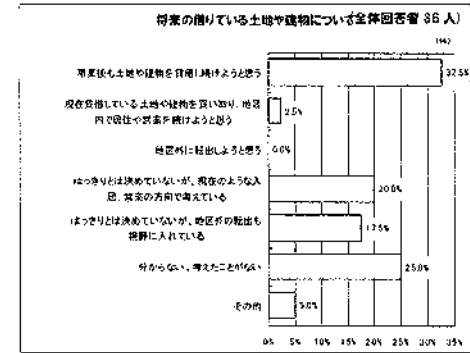
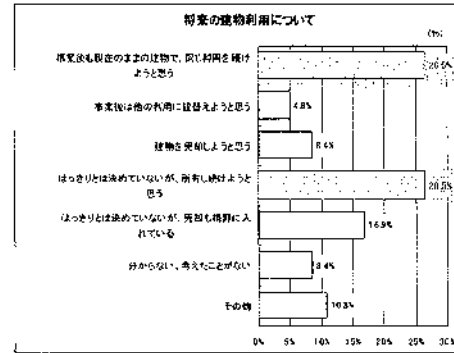
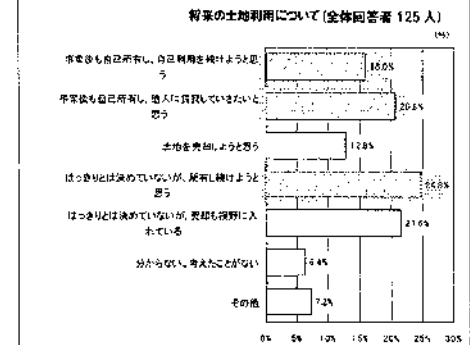
## ■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについて

- 地区の将来のまちづくりのイメージでは、「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」(37.0%)と最も多く、次いで「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」(31.5%)、「住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能を有するまちづくり」(16.7%)が続いている。
- 立場別に見ると、皮革工場等事業主については、「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」(54.0%)が他に比べてと非常に高くなっている。また借家人については、「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」(35.9%)と最も高くなっている。
- 必要な施設・機能としては、「医療・福祉施設」(51.2%)と最も高く、次いで「防災機能を備えた大規模な公園」(40.7%)、「大規模な商業施設」(24.7%)となっている。
- 立場別に見ると、借家人については、「健康施設」「医療・福祉施設」「防災機能を備えた大規模な公園」が共に36.8%で最も高くなっている。



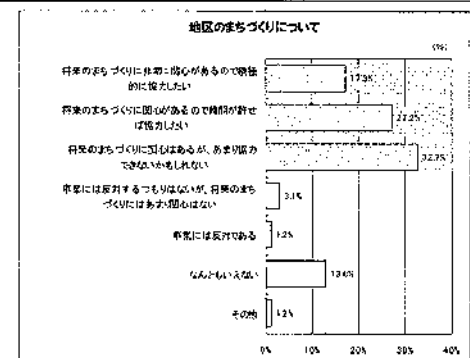
## ■将来の土地・建物の利用について

- 将来の土地利用については、「はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う」(24.8%)、次いで「事業後も自己所有し、他人に賃貸していきたいと思う」「はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている」(20.8%)となっており、「事業後も自己所有し、自己利用を続けようと思う」(16.0%)を加えると、自己所有をしていきたい方の合計が約6割になっている。
- 将来の建物利用については、「事業後も現在のままの建物で、同じ利用を続けようと思う」(26.5%)と「はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う」(26.5%)が並んで最も高くなっており、合計で約5割の方がそのまま利用したいと考えている。
- 地区内で土地や建物を借りておられる方については、「事業後も土地や建物を賃借し続けようと思う」(32.5%)、「分からない。考えたことがない」(25.0%)となっている。またはっきりとは決めていない方が約4割近くいる。



## ■地区のまちづくりについて

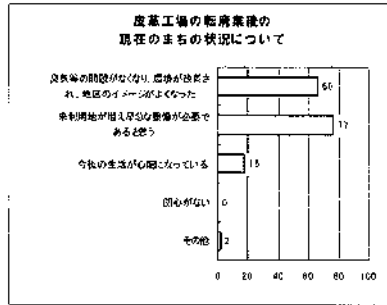
- まちづくりへの意欲については、「将来のまちづくりに関心はあるが、あまり協力できないかもしれない」(32.7%)、「将来のまちづくりに関心があるので時間が許せば協力したい」(27.2%)、「将来のまちづくりに非常に関心があるので積極的に協力したい」(17.3%)となっており、まちづくりに関心がある方の合計は約8割になっている。また事業への反対は2票で約1%である。



■中央北地区の現在のまちの状況について

問. 皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

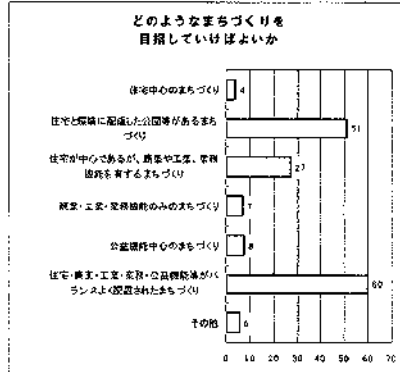
臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった	66	40.7%
未利用地が増え緊急整備が必要であると思う	77	47.5%
今後の生活が心配になっている	18	11.1%
関心がない	0	0.0%
その他	2	1.2%



■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについて

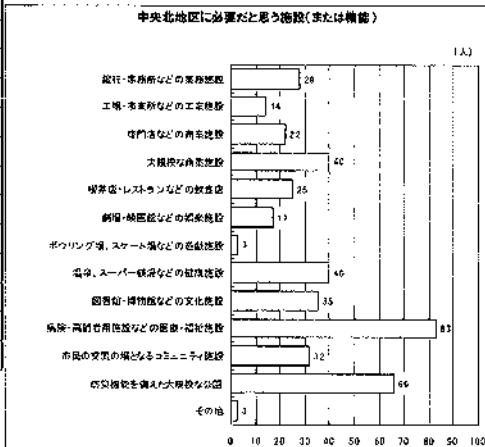
問. どのようなまちづくりを目指していけばよいと考えますか。

住宅中心のまちづくり	4	2.5%
住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり	51	31.6%
住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能を有するまちづくり	27	16.7%
商業・工業・業務機能のみのまちづくり	7	4.3%
公益機能中心のまちづくり	8	4.9%
住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり	60	37.0%
その他	6	3.7%



問. 中央北地区にはどんな施設（または機能）が必要だとお考えですか。（複数回答）

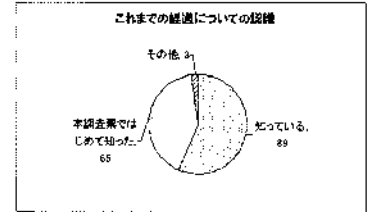
銀行・事務所などの業務施設	28	17.3%
工場・事業所などの工業施設	14	8.6%
専門店などの商業施設	22	13.6%
大規模な商業施設	40	24.7%
喫茶店・レストランなどの飲食店	25	15.4%
劇場・映画館などの娯楽施設	17	10.5%
ボウリング場、スケート場などの遊戯施設	3	1.9%
温泉、スーパー銭湯などの健康施設	40	24.7%
図書館・博物館などの文化施設	35	21.6%
病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設	83	51.2%
市民の交流の場となるコミュニティ施設	32	19.8%
防災機能を備えた大規模な公園	66	40.7%
その他	3	1.9%



■中央北地区のまちづくりの進め方について

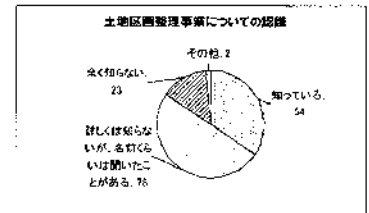
問. 住宅街区整備事業が平成15年3月に国・県の事業評価により休止となり、これに代わる新たなまちづくりの手法として「土地区画整理事業」の検討を進めています。このような経過について、ご存じでしょうか。

知っている	89	54.9%
木調査票ではじめて知った	65	40.1%
その他	3	1.9%



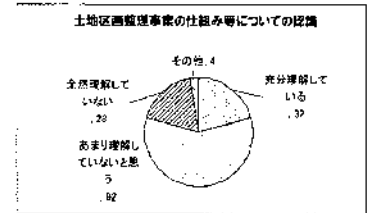
問. 「土地区画整理事業」という事業については、ご存じでしょうか。

知っている	54	33.3%
詳しくは知らないが、名前くらいは聞いたことがある	78	48.1%
全く知らない	23	14.2%
その他	2	1.2%



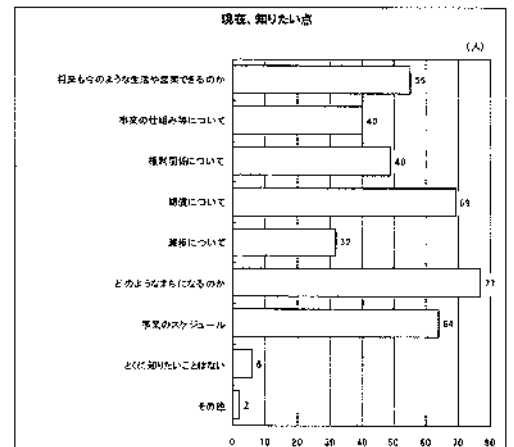
問. 土地区画整理事業の仕組み等についてお伺いします。

充分理解している	32	19.8%
あまり理解していないと思う	92	56.8%
全然理解していない	28	17.3%
その他	4	2.5%



問. 現在、お知りになりたい点などがございますか。

将来も今の生活や営業できるのか	55	34.0%
事業の仕組み等について	40	24.7%
権利関係について	49	30.2%
補償について	69	42.6%
減価について	32	19.8%
どのようなまちになるのか	77	47.5%
事業のスケジュール	64	39.5%
とくに知りたいことはない	6	3.7%
その他	2	1.2%

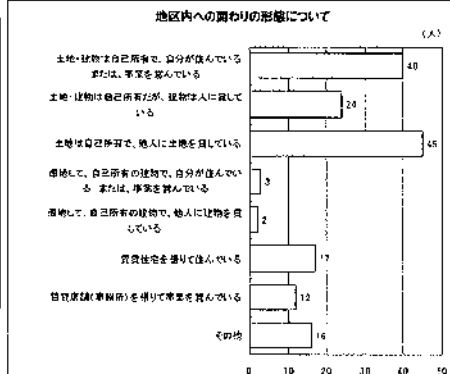


■現在の土地や建物の利用等について

◆現在の土地・建物の利用について

問、現在、地区内ではどのような形態でお住まい、または営業をされていますか。

土地・建物は自己所有で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	40	24.7%
土地・建物は自己所有だが、建物は人に貸している	24	14.8%
土地は自己所有で、他人に土地を貸している	45	27.8%
借地して、自己所有の建物で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	3	1.9%
借地して、自己所有の建物で、他人に建物を貸している	2	1.2%
賃貸住宅を借りて住んでいる	17	10.5%
賃貸店舗（事務所）を借りて事業を営んでいる	12	7.4%
その他	16	9.9%

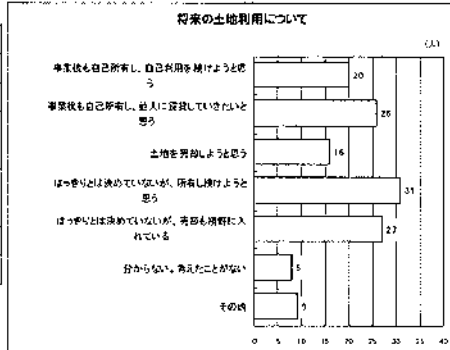


◆将来の土地・建物の利用について

問、（地区内に土地を所有されておられる方 対象）（125名回答）

このまま事業が進んだ場合、地区内の土地について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

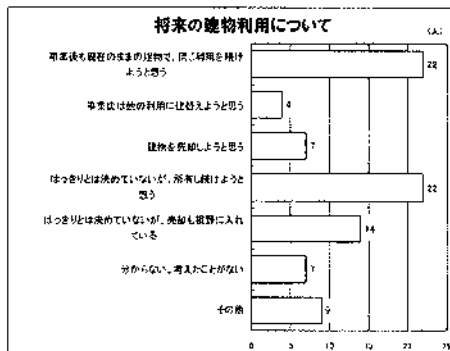
事業後も自己所有し、自己利用を続けようと思う	20	16.0%
事業後も自己所有し、他人に賃貸していきたいと思う	26	20.8%
土地を売却しようと思う	16	12.8%
はっきりとは決めていないが、 所有し続けようと思う	31	24.8%
はっきりとは決めていないが、 売却も視野に入れている	27	21.6%
分からない。考えたことがない	8	6.4%
その他	9	7.2%



問、（地区内に建物を所有されておられる方 対象）（83名回答）

このまま事業が進んだ場合、地区内の建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

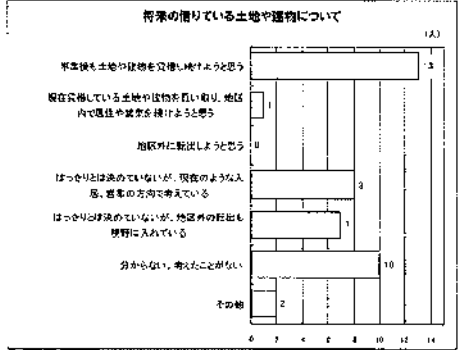
事業後も現在のままの建物で、 同じ利用を続けようと思う	22	26.5%
事業後は他の利用に置き換えようと思う	4	4.8%
建物を売却しようと思う	7	8.4%
はっきりとは決めていないが、 所有し続けようと思う	22	26.5%
はっきりとは決めていないが、 売却も視野に入れている	14	16.9%
分からない。考えたことがない	7	8.4%
その他	9	10.8%



問、（地区内で土地や建物を借りておられる方 対象）（40名回答）

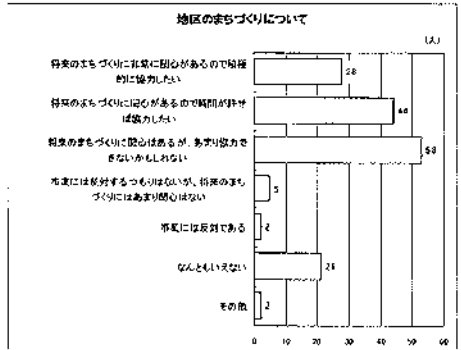
このまま事業が進んだ場合、借りている土地や建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。問、皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

事業後も土地や建物を賃借し続けようと思う	13	32.5%
現在賃借している土地や建物を買い取り、 地区内で居住や営業を続けようと思う	1	2.5%
地区外に転出しようと思う	0	0.0%
はっきりとは決めていないが、 現在のような入居、営業の方向で考えている	8	20.0%
はっきりとは決めていないが、 地区外の転出も視野に入れている	7	17.5%
分からない。考えたことがない	10	25.0%
その他	2	5.0%



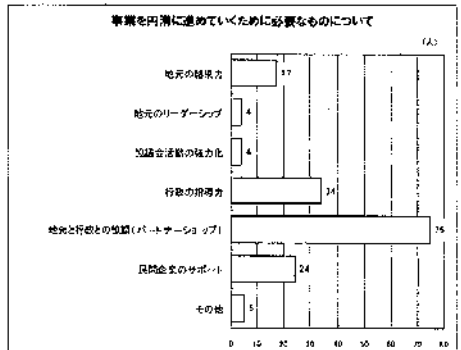
問、あなたはこの地区のまちづくりについてどのようにお考えですか。

将来のまちづくりに非常に関心があるので積極的に協力したい	28	17.3%
将来のまちづくりに関心があるので時間が許せば協力したい	44	27.2%
将来のまちづくりに関心はあるが、あまり協力できないかもしれない	53	32.7%
事業には反対するつもりはないが、将来のまちづくりにあまり関心はない	5	3.1%
事業には反対である	2	1.2%
なんともいえない	21	13.0%
その他	2	1.2%



問、今後、事業を円滑に進めていくために、何が一番必要だと思いますか。

地元の結束力	17	10.5%
地元のリーダーシップ	4	2.5%
協議会活動の強化	4	2.5%
行政の指導力	34	21.0%
地元と行政との連携（パートナーシップ）	75	46.3%
民間企業のサポート	24	14.8%
その他	5	3.1%



## 川西市中央北地区まちづくり 地権者意識調査(第1回) 調査結果 概要版 全体

### ■自由意見

#### ◆地区の将来像・土地利用に関する意見

現在はたつの市で皮革業を継続しておりますが、将来的には川西で店舗なり何かして暮らしたいと思っています。それには、この開発が大勢の人を呼び込む施設(ex 大規模商業施設や病院、娯楽、遊戯施設など)楽しくて便利で暮らしやすい、また省エネ機能をもつ街なみや未来的住宅など夢のある開発であってほしいと思います。

今一番望んでいることです。病院等が中心地にあるのは心強いと思います。

道路巾が狭いので対向車ができるように道路巾6mは最低条件(川西警察東側のように)。中高層8階建て位の市営住宅、公営住宅、障害者用バリアフリー住宅が欲しい。道路巾は現在の2倍は確保。消防車、救急車、一般車がすれちがいが可能になること。温水プールちかくに。駐車場がたりない。公営で月1万円くらいの貸しガレージが欲しい。

#### 大企業の誘致

東畦野に現在建っている川西市民病院を火打1丁目の皮革会社跡地に移転させて欲しい。市民の健康を守るのに市民病院は川西市の北側に寄り過ぎ利用するのに交通不便な場所だ。能勢町や猪名川町の住人の病院ではないはずだ。川西市民は多く池田市民病院に通院しており池田市民に大変迷惑をかけている。

近年、この川西市ほどの発展をとげた市は他にはないと思います。私達、池田市に住んでる者にとっても、とてもうらやましく川西の発展に驚いています。又、多くの犠牲を払って立ち退かれた方の為にも折角の大きな土地を有効に利用しないと申し訳ないと思います。池田、川西市には大きな宴会場とか宿泊施設がなく困っている方も多そうです。中心に核になる大きな物を建てその後は落ち着いた街にして頂きたいと思います。他市の方々も期待と羨望の眼で見られると思います。16万都市にふさわしいまちづくりをお願いします。

私の所は一部が道路になると聞いています。そのため寺畑のマンションを購入しました。エレベータが3階建ての為ついていません。母親が骨折し、現在の所に住まざるを得ません。地区外ではあるが、非常に関心がありますし未来のまちづくりに心配と期待しています。・赤字回避の為大手企業の誘致が必要。・住宅地としてはいい。・県立病院が必要。・市としての高齢者用の施設。・公園、もしくはグラウンド。

マンション、住宅絶対反対!商業施設も反対!人や車が増えると騒音や事故も起こる可能性も高い。公園や市の施設、人が憩える雰囲気のみまちづくりにしてほしい。

高齢者と青少年に環境の良いまちづくりをお願いします。

阪神間で「宝塚・尼崎・伊丹・芦屋」は非常に知名度が高くその理由はそれぞれに独自の有名な施設や土地柄がある。一方、川西は大阪のベッドタウンでしかなく、むしろ皮革工場の一件で「臭気の街」のイメージもある。そこで、官、民、産、学が協力して地域のイメージアップをはかり、住民増(特に若年層)につなげ、市の税収増を考えてはどうでしょうか。単に公園を作るだけでなく、付加価値のある公園、商業地域にも雑多に入れるのではなく、何らかのコンセプトをもった店舗に入ってもら。また、市民からの希望(地域住民だけでなく市内全域から)を多くとってもらえれば良いと思います。『川西は少し住宅地は高いけれどそれなりの価値があるから良い地域』と思ってもらえれば移住する人も増えると思います。人が増えて増収になれば施設も思う様になるとは思います。

皮革工場の跡地利用・土壌汚染の問題・土地区画整理の問題 これらの問題は関連性が高いと思えるが、一括で考えるべきではない。土地区画整理が必要なのは中央北地区だけではなく、この地域の線引きの意味が解らない。この地域は汚染の可能性が高いということか?どのような汚染の問題があり、事業の収支はどのようになっているのか?まずは汚染地域、汚染されていない地域を明確にし、汚染処理の終了した地域の有効の為に一部地域が区画整理に協力することは必要になってくると思われる。現状の進め方は説明不足と思われる。

1人暮らしの人でも楽に入居できる市営住宅を建てて欲しいです。

楠田北ヤード並みの広大な土地と交通至便の立地条件を活かし大型商業施設を誘致すべし。

もともと商売を営んでいた場所であるので、今後も地元にお金の落ちる大型商業施設を誘致したいと切望している。その後、その施設及び周辺で地元で雇用が発生するのが肝要と考えている。

広い歩道に街路樹、街路灯(安心、安全な町)・統一のとれた町なみ・住んでみたくなるようなまちのネーミング

「大型商業施設誘致による地元の雇用」を最大の目標に掲げて、皮革組合として表体が見にくくなったとしても、この事業のここまで最大の貢献者である元工場経営者として、また地権者として事業を推進していきたいと考えている。

現状の運営形態で選択せざるを得ないのは理解できるが全体構想の立案には長期のビジョンが必要であることは論を持たない。だとすれば、現在の市側の活動は弱弱しいかぎりではないかと思う。市としてのビジョンはしっかりと提示し議論を重ねなければ現状からの進展は望めない。来年春以降契約が解除されればなおさら民間からのアプローチも増えるであろう土地への規制ばかりが表面化し逆に発展の大きな阻害になるのではと危惧します。

大変個人的な夢のような話ですが、大阪の鞆公園が周辺を含み大好きでよく訪れています。公園内にはテニスコートやバラ園もあり、また樹齢の高い立派な木々も多く大阪市民の誇れる憩いの場となっています。周辺のレストラン、ブティックもおしゃれで若者もよく訪れます。この地区の計画のお話を伺うたびに鞆公園の様なまちづくりにしてほしいと密かに願っていました。今までお荷物であったこの地区を川西市民の誇れる、又他市の方達も訪れるような素敵なものにして欲しいと願っています。目先の利益にとらわれどこにでもあるような大型ショッピングセンター等の勧誘には反対です。将来的に川西市民が納得しよかつたと思えるまちづくりに期待します。計画実行は大変でしょうが大きな希望を持ち夢を持ってお仕事していただければお願いいたします。この間はお話を聞かせていただいてありがとうございます。

## 川西市中央北地区まちづくり 地権者意識調査（第1回）調査結果 概要版 no.4

### ■自由意見

#### ◆地区の将来像・土地利用に関する意見

病院、公園、市民の憩いの場があればよい。工場の建設。

非常に優れた恵まれた環境でしかも広大で良好な価値ある土地条件を満たしている「中央地区」は日本中でも類稀なる大きく立派な「宝」の土地です。この様な「宝」の土地利用の基本構想を思考するとき、その方向性として長期ビジョンをふまえた将来像をより深く考案する必要があると思います。このたびのまちづくり調査は今述べました事とはかなりその発想が違うように思えてなりません。多くの市民が共有できる諸施設も必要かもしれませんが、改めてその視点を変えてみてはいかがでしょうか。市民が共有できるだけでなく、日本人の多くが一度は行って見たい「川西」、更に日本人だけでなく世界の人々が一度は行って見たい「川西」この様な視点で「宝」をフルに発揮できるようその構想を練っては如何でしょうか。

現在、地区内に住んでいる人、事業を営んでいる人々を追い出したり、追い込んではいけません。バランスよく配置して存続できるようにしていただきたい。安易に大型商業施設導入に進まないで下さい。さらなる交通渋滞を引き起こし、駅前のアスファルトも舗装するだけ。そして数年後には廃れる。もっと地元で一生懸命生きている人々を大切に欲しい。これはゲームではないのだから。

川西市の中心にNYのセントラルパークの様なくつろいでゆったり出来、人々が散歩できる大規模な公園があったら良いと思う。

私の理想は官庁街だと思います。

長年の汚水の放置によりここまで汚された土壌を、今取り除いたといえどもほんの上面だけで実際には何年もかかると思う。一番良いのはもったいないようでも当分の間は大きな公園にして木々をたくさん植えて自然の力で土をきれいにしてもらうのが今は一番だと思う。

今後、どのような計画になるかわかりませんが、川西能勢口まで利便性を考えつつ、大規模公園や文化施設を備えたゆったりと過ごせるまちで、時代を担う子供達に自信を持って引き継げるまちづくりができればと思います。

当初の計画で、中央北地区街区事業とスタートして、24haを対象ということでした。しかし、途中で休止となり頓挫した状態で今日まで来ています。今や開発場所としては24haもなく、約半分くらいの開発になると思います。その中で川西の街がどう活性化するかを今後検討するべきであると思います。ただ、具体的な案が出ていないということは、地権者のみならず、川西全体の問題、存亡にかかわっていると思います。それをふまえて提案を募集するべきだと思います。

#### ◆事業の早期実施に関する意見

地域の発展には商業、工業の各施設を重視し多くの人々を集められる環境づくりが必要です。それには道路の整備を一日も早く行なうべきです。街づくりは先ず道路の整備です。

1. 中高層マンション地区の早期策定 1. 市民病院の設置（新設）中小規模 1. 中小規模の公園施設の設置。 ・将来が楽しみである。（5年後～10年後）見たい。・土壌汚染を早期に解消。 北地区のまちづくりはもっと早く考えて欲しい。もうすぐ70才、病氣持ちのため見られるかどうか。

早い開発を希望します。

本案は10年来の懸案事項であり、早急に実現して欲しい。この計画があることを知ってから、新しい家の建築は奥の方（例えば猪名川辺り）にすることを止めて、この地区の移転を考えて今まで我慢してきました。しかしながら、年齢も重ね、早くしてもらわないと意味がなくなる可能性もあり心配している次第です。

何か決めようとするとき最近自分勝手ばかりだったり、したりする人が多く残念に思う。こんな時こそ皆さんの結束力が大事だと思う。よろしくお願い申し上げます。

#### ◆情報開示・住民意見聴取

本事業の進捗状況を細かく説明していただきたい。

不公平を感じないように十分な情報開示

地権者それぞれの思いや実状が違う為1つの方向を決めるのには時間がかかると思います。市の指導力や個々への対応が問われ細やかにかつ明確な姿勢が必要かなと思います。話し合いの時間を十分に取ってお互いが納得する方向に決まっていってほしいです。

前回の事業計画では、地域住民の意識調査もなく、ある日突然に説明会が開催された。今回のように、今後も住民の意見を汲みとりその計画の中に反映することを切望します。

■自由意見

◆その他

事業後も同じように入居したいです。事業後も同じように入居できるなら反対はしません。しかし、住むところがなくなったら反対せざるをえません。

日頃は仕事で忙しくどういう風になっていくかということは気にはしつつも月日が過ぎていったと感じています。どうしても時間がかかるのは理解しますが行政の強い指導力をもって早くすすめていって欲しい。とにかく1つのプランを出してもらわないと計画が決まってからでも相当の日数がかかるであろうと心配です。

皮革工場とは具体的にどんなことをしていたところのですか？

地権者の考えよりもっと賢い人の意見に従った方が良い。特に議員はダメ。専門の研究者が良いと思う。外国人でも良い。数は大して多くないが声大きい。時にはマイクまで使う。人をあおりたてて責任は考えない。

頑張ってください。応援しております。

今はなんともいえない。

去年主人が亡くなり、何もわかりません。

いろいろありますが、面談した時に自分の口からいろんなことを聞きたいと思う。

この事業は工場などがなくなり、もう終わったのかと思っておりました。今回のアンケートを頂き、少しずつですがお話が進んでいるのですね。私共は便利が良いため将来持ち続けたい気持ちがありますが、条件がよければ売却を考えながら、色々方法があると思いますのでお教え頂ければ有りがたいです。

川西市のまちづくりに期待しています。

高齢ですのでどうなるのか先のことが心配です。

・地域内の住民が不便を感じることがないように車の公害、地域外の人達による公害。・私の住所は地権者意識調査の対象区域の点線外にありますが、再開発の工事等によるトラック車輛の通行等の迷惑。現在でも車の通行抜け道になっており他地域のマナーの悪い運転に困っている。

予算等透明化し、迅速に進めて欲しい。

計画が滞りすぎ

土地に関しては全て長男に任せてあるので全てのごことは彼に判断を仰いでる。

地名（火打）を新しい住所にして下さい。

7~8年前に1、2度中央北地区の写真（予想図）が同封された封書が入っていたが最近情報が殆どなくなりやめになったのか、変更になったのか分からない状態です。皮革工場があった土地をきれいにしているという情報等は広報等で知っています。

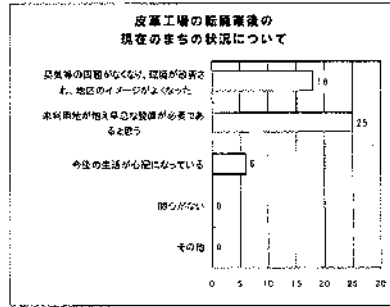
皆さんに従います。各回答は任せます。

どんな形になるにせよ早急に事業を進めていただきたい。私ごとですが工場廃業により倉庫を借りていただいていた染料屋さんが出て行かれ、家賃収入が半分以下になりました。今年度までは市からの賃貸収入があったので固定資産税の支払が出来てますが、来年度からもし市が借りてくださらなければ一部売却も考えなければならない状況です。

■中央北地区の現在のまちの状況について

問、皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

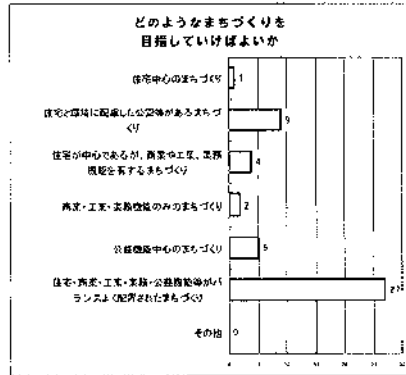
臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった	18	36%
未利用地が増え早急な整備が必要であると思う	25	50%
今後の生活が心配になっている	6	12%
関心がない	0	0%
その他	0	0%



■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについて

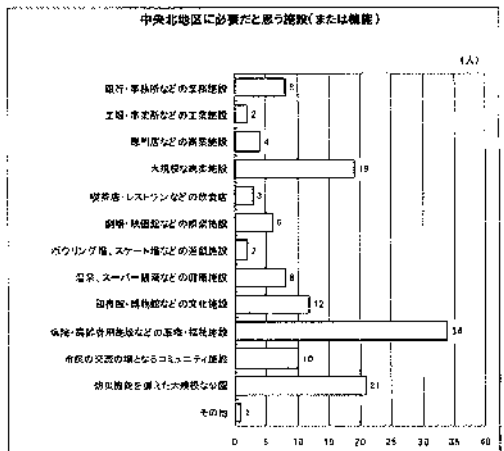
問、どのようなまちづくりを目指していけばよいと考えますか。

住宅中心のまちづくり	1	2%
住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり	9	18%
住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能を有するまちづくり	4	8%
商業・工業・業務機能のみのまちづくり	2	4%
公益機能中心のまちづくり	5	10%
住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり	27	54%
その他	0	0%



問、中央北地区にはどんな施設（または機能）が必要だとお考えですか。（複数回答）

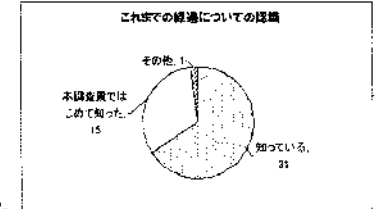
銀行・事務所などの業務施設	8	16%
工場・事業所などの工業施設	2	4%
専門店などの商業施設	4	8%
大規模な商業施設	19	38%
喫茶店・レストランなどの飲食店	3	6%
劇場・映画館などの娯楽施設	6	12%
ボウリング場、スケート場などの遊戯施設	2	4%
温泉、スーパー銭湯などの健康施設	8	16%
図書館・博物館などの文化施設	12	24%
病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設	34	68%
市民の交流の場となるコミュニティ施設	10	20%
防災機能を備えた大規模な公園	21	42%
その他	1	2%



■中央北地区のまちづくりの進め方について

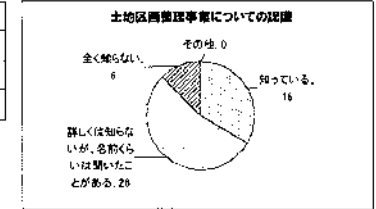
問、住宅街区整備事業が平成15年3月に国・県の事業評価により休止となり、これに代わる新たなまちづくりの手法として「土地区画整理事業」の検討を進めています、このような経過について、ご存じでしょうか。

知っている	31	62%
本調査票ではじめて知った	15	30%
その他	1	2%



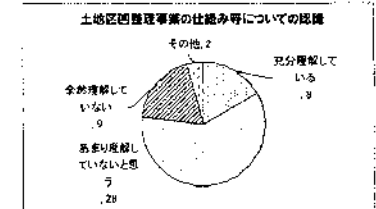
問、「土地区画整理事業」という事業については、ご存じでしょうか。

知っている	16	32%
詳しくは知らないが、名前くらいは聞いたことがある	26	52%
全く知らない	6	12%
その他	0	0%



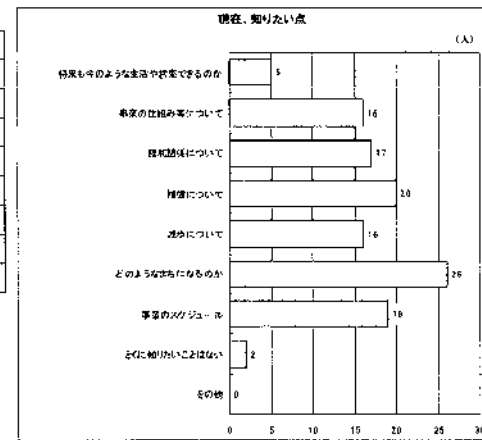
問、土地区画整理事業の仕組み等についてお問い合わせします。

充分理解している	8	16%
あまり理解していないと思う	28	56%
全然理解していない	9	18%
その他	2	4%



問、現在、お知りになりたい点などはございますか。

将来もこのような生活や営業できるのか	5	10%
事業の仕組み等について	15	32%
権利関係について	16	34%
補償について	19	40%
減歩について	15	32%
どのようなまちになるのか	25	52%
事業のスケジュール	19	38%
とくに知りたいことはない	2	4%
その他	0	0%



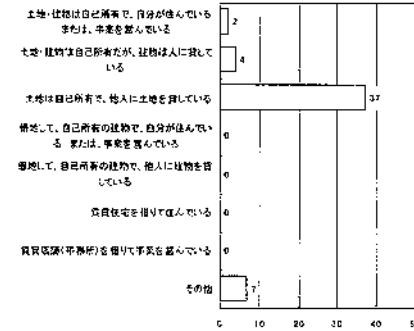
■現在の土地や建物の利用等について

◆現在の土地・建物の利用について

問。現在、地区内ではどのような形態でお住まい、または営業をされていますか。

土地・建物は自己所有で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	2	4%
土地・建物は自己所有だが、建物は人に貸している	4	8%
土地は自己所有で、他人に土地を貸している	37	74%
借地して、自己所有の建物で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	0	0%
借地して、自己所有の建物で、他人に建物を貸している	0	0%
賃貸住宅を借りて住んでいる	0	0%
賃貸店舗（事務所）を借りて事業を営んでいる	0	0%
その他	7	14%

地区内への関わり方について



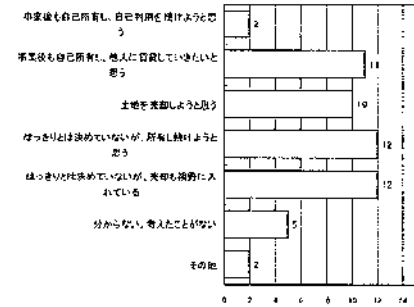
◆将来の土地・建物の利用について

問。（地区内に土地を所有されておられる方 対象）

このまま事業が進んだ場合、地区内の土地について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

事業後も自己所有し、自己利用を続けようと思う	2
事業後も自己所有し、他人に賃貸していきたいと思う	11
土地を売却しようと思う	10
はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う	12
はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている	12
分からない。考えたことがない	5
その他	2

将来の土地利用について

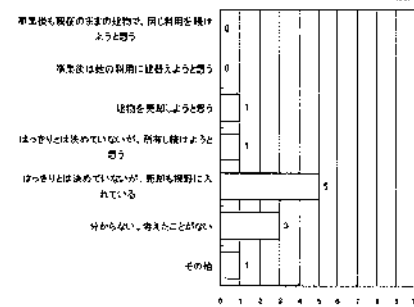


問。（地区内に建物を所有されておられる方 対象）

このまま事業が進んだ場合、地区内の建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

事業後も現在のままの建物で、同じ利用を続けようと思う	0
事業後は他の利用に建て替えようと思う	0
建物を売却しようと思う	1
はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う	1
はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている	5
分からない。考えたことがない	3
その他	0

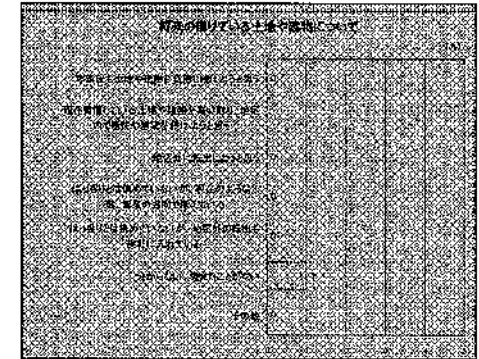
将来の建物利用について



問。（地区内で土地や建物を借りておられる方 対象）

このまま事業が進んだ場合、借りている土地や建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。問。皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

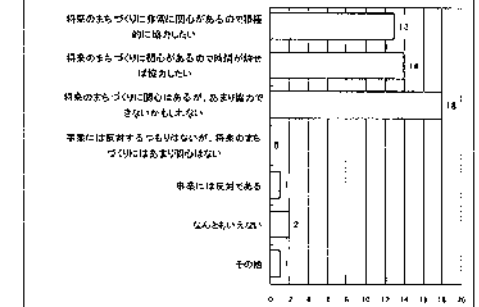
事業後も土地や建物を賃借し続けようと思う	0
現在賃借している土地や建物を買い取り、 地区内で居住や営業を続けようと思う	0
地区外に転出しようと思う	0
はっきりとは決めていないが、 現在のように入居、営業の方向で考えている	0
はっきりとは決めていないが、 地区外の転出も視野に入れている	0
分からない。考えたことがない	1
その他	0



問。あなたはこの地区のまちづくりについてどのようにお考えですか。

将来のまちづくりに非常に関心があるので積極的に協力したい	13	26%
将来のまちづくりに関心があるので時間が許せば協力したい	14	28%
将来のまちづくりに関心はあるが、あまり協力できないかもしれない	18	36%
事業には反対するつもりはないが、将来のまちづくりにあまり関心はない	0	0%
事業には反対である	1	2%
なんともいえない	2	4%
その他	1	2%

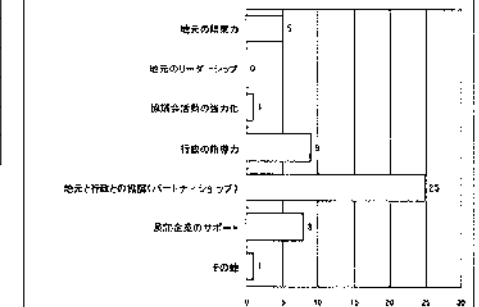
地区のまちづくりについて



問。今後、事業を円滑に進めていくために、何が一番必要だと思いますか。

地元の結束力	5	10%
地元のリーダーシップ	0	0%
協議会活動の強化	1	2%
行政の指導力	9	18%
地元と行政との協調（パートナーシップ）	25	50%
民間企業のサポート	8	16%
その他	1	2%

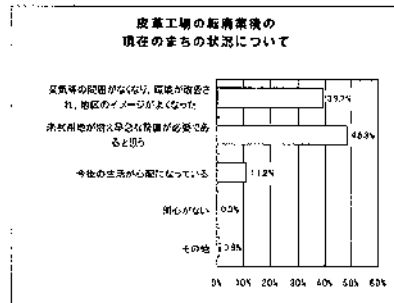
事業を円滑に進めていくために必要なものについて



■中央北地区の現在のまちの状況について

問、皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

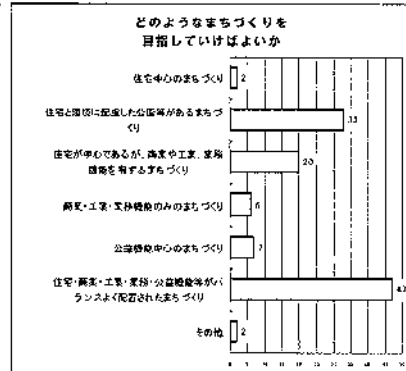
臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった	46	39.7%
未利用地が増え早急な整備が必要であると思う	56	48.3%
今後の生活が心配になっている	13	11.2%
関心がない	0	0.0%
その他	1	0.9%



■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについて

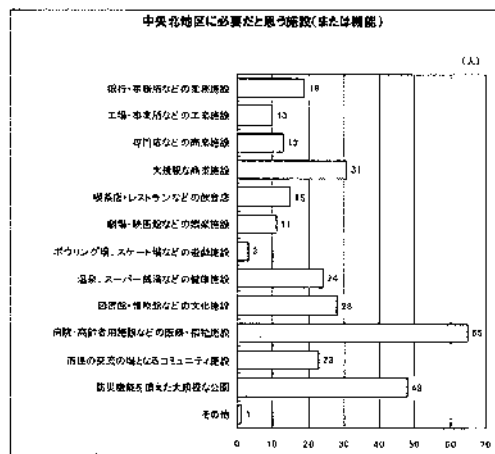
問、どのようなまちづくりを目指していけばよいと考えますか。

住宅中心のまちづくり	2	1.7%
住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり	33	28.4%
住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能を有するまちづくり	20	17.2%
商業・工業・業務機能のみのまちづくり	6	5.2%
公益機能中心のまちづくり	7	6.0%
住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり	47	40.5%
その他	2	1.7%



問、中央北地区にはどんな施設（または機能）が必要だとお考えですか。（複数回答）

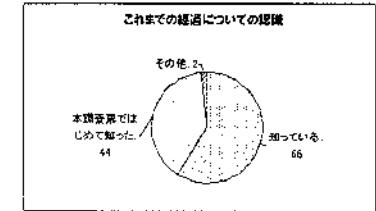
銀行・事務所などの業務施設	19	16.4%
工場・事業所などの工業施設	10	8.6%
専門店などの商業施設	13	11.2%
大規模な商業施設	31	26.7%
喫茶店・レストランなどの飲食店	15	12.9%
劇場・映画館などの娯楽施設	11	9.5%
ボウリング場、スケート場などの遊戯施設	3	2.6%
温泉、スーパー銭湯などの健康施設	24	20.7%
図書館・博物館などの文化施設	28	24.1%
病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設	65	56.0%
市民の交流の場となるコミュニティ施設	23	19.8%
防災機能を備えた大規模な公園	48	41.4%
その他	1	0.9%



■中央北地区のまちづくりの進め方について

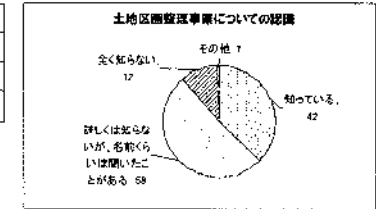
問、住宅街区整備事業が平成15年3月に国・県の事業評価により休止となり、これに代わる新たなまちづくりの手法として「土地区画整理事業」の検討を進めています。このような経過について、ご存じでしょうか。

知っている	66	56.9%
本調査票ではじめて知った	44	37.9%
その他	2	1.7%



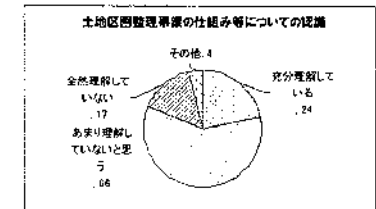
問、「土地区画整理事業」という事業については、ご存じでしょうか。

知っている	42	36.2%
詳しくは知らないが、名前くらいは聞いたことがある	58	50.0%
全く知らない	12	10.3%
その他	1	0.9%



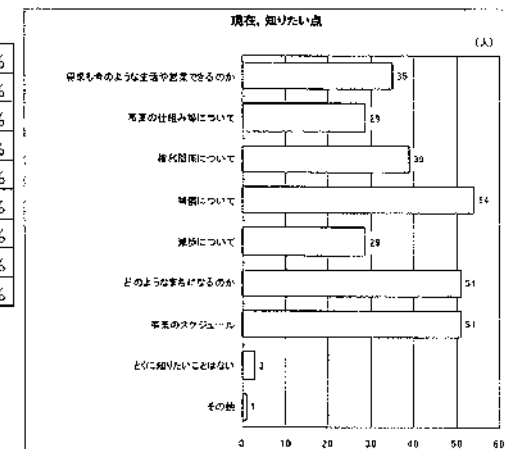
問、土地区画整理事業の仕組み等についてお伺いします。

充分理解している	24	20.7%
あまり理解していないと思う	66	56.9%
全然理解していない	17	14.7%
その他	4	3.4%



問、現在、お知りになりたい点などはございますか。

将来も今の生活や営業できるのか	35	30.2%
事業の仕組み等について	29	25.0%
権利関係について	39	33.6%
補償について	54	46.6%
減歩について	29	25.0%
どのようなまちになるのか	51	44.0%
事業のスケジュール	51	44.0%
とくに知りたいことはない	3	2.6%
その他	1	0.9%



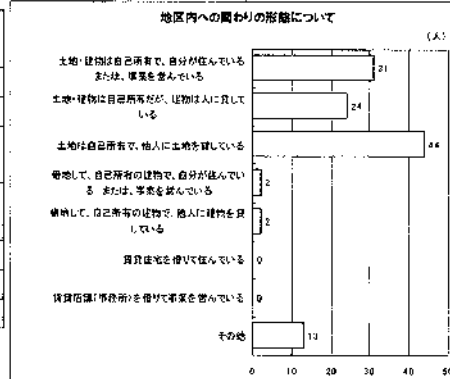
川西市中央北地区まちづくり 地権者意識調査（第1回） 調査結果 概要版（第1回） 土地及び建物所有者

■現在の土地や建物の利用等について

◆現在の土地・建物の利用について

問. 現在、地区内ではどのような形態でお住まい、または営業をされていますか。

土地・建物は自己所有で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	31	26.7%
土地・建物は自己所有だが、建物は人に貸している	24	20.7%
土地は自己所有で、他人に土地を貸している	44	37.9%
借地して、自己所有の建物で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	2	1.7%
借地して、自己所有の建物で、 他人に建物を貸している	2	1.7%
賃貸住宅を借りて住んでいる	0	0.0%
賃貸店舗（事務所）を借りて事業を営んでいる	0	0.0%
その他	13	11.2%

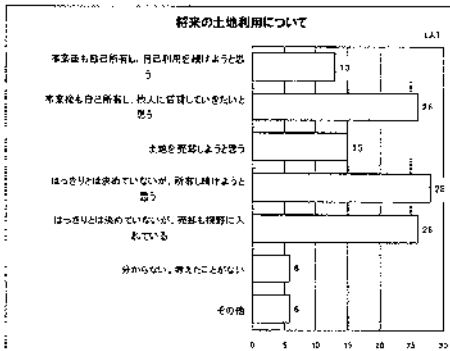


◆将来の土地・建物の利用について

問. (地区内に土地を所有されておられる方 対象)

このまま事業が進んだ場合、地区内の土地について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

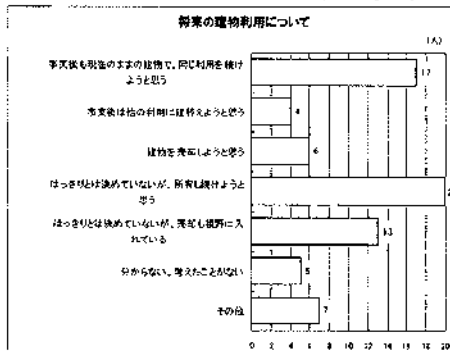
事業後も自己所有し、自己利用を続けようと思う	13
事業後も自己所有し、他人に賃貸していきたいと思う	26
土地を売却しようと思う	15
はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う	28
はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている	26
分からない、考えたことがない	6
その他	6



問. (地区内に建物所有されておられる方 対象)

このまま事業が進んだ場合、地区内の建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

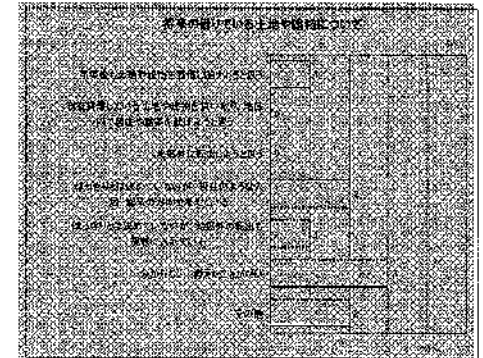
事業後も現在のままの建物で、同じ利用を続けようと思う	17
事業後は他の利用に建て替えようと思う	4
建物を売却しようと思う	6
はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う	20
はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている	13
分からない、考えたことがない	5
その他	7



問. (地区内で土地や建物を借りておられる方 対象)

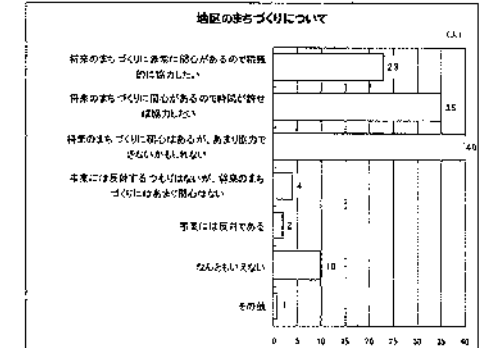
このまま事業が進んだ場合、借りている土地や建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。問. 皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

事業後も土地や建物を賃借し続けようと思う	1
現在賃借している土地や建物を買い取り、 地区内で居住や営業を続けようと思う	0
地区外に転出しようと思う	0
はっきりとは決めていないが、 現在のように入居、営業の方向で考えている	2
はっきりとは決めていないが、 地区外の転出も視野に入れている	1
分からない、考えたことがない	3
その他	2



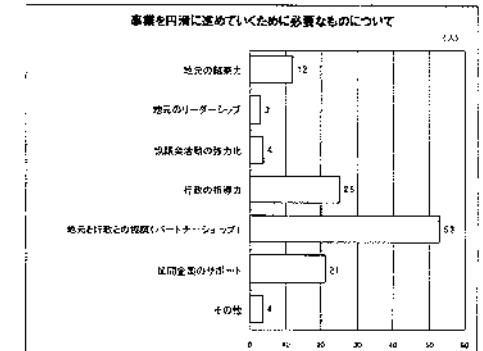
問. あなたはこの地区のまちづくりについてどのようにお考えですか。

将来のまちづくりに非常に関心があるので積極的に協力したい	23	19.8%
将来のまちづくりに関心があるので時間が許せば協力したい	35	30.2%
将来のまちづくりに関心はあるが、あまり協力できないかもしれない	40	34.5%
事業には反対するつもりはないが、将来のまちづくりにあまり関心はない	4	3.4%
事業には反対である	2	1.7%
なんともいえない	10	8.6%
その他	1	0.9%



問. 今後、事業を円滑に進めていくために、何が一番必要だと思いますか。

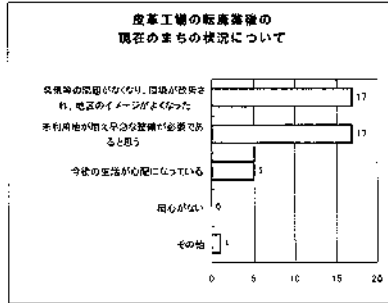
地元の結束力	12	10.3%
地元のリーダーシップ	3	2.6%
協議会活動の強化	4	3.4%
行政の指導力	25	21.6%
地元と行政との協調（パートナーシップ）	53	45.7%
民間企業のサポート	21	18.1%
その他	4	3.4%



■中央北地区の現在のまちの状況について

問. 皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

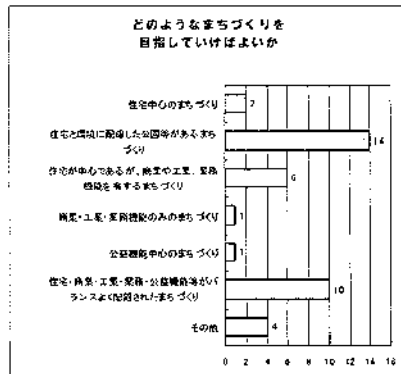
臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった	17	43.6%
未利用地が増え早急な整備が必要であると思う	17	43.6%
今後の生活が心配になっている	5	12.8%
関心がない	0	0.0%
その他	1	2.6%



■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについて

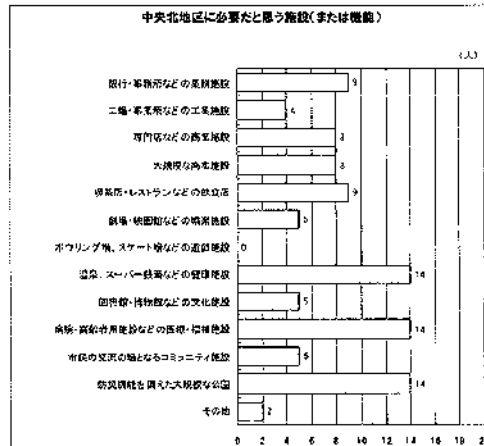
問. どのようなまちづくりを目指していけばよいと考えますか。

住宅中心のまちづくり	2	5.1%
住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり	14	35.9%
住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能を有するまちづくり	6	15.4%
商業・工業・業務機能のみのまちづくり	1	2.6%
公益機能中心のまちづくり	1	2.6%
住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり	10	25.6%
その他	4	10.3%



問. 中央北地区にはどんな施設（または機能）が必要だとお考えですか。（複数回答）

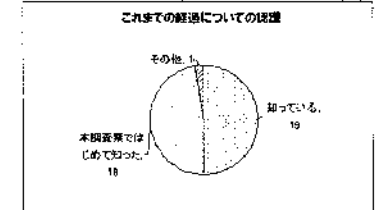
銀行・事務所などの業務施設	9	23.1%
工場・事業所などの工業施設	4	10.3%
専門店などの商業施設	8	20.5%
大規模な娯楽施設	8	20.5%
喫茶店・レストランなどの飲食店	9	23.1%
劇場・映画館などの娯楽施設	5	12.8%
ボウリング場、スケート場などの遊樂施設	0	0.0%
温泉、スーパー銭湯などの健康施設	14	35.9%
図書館・博物館などの文化施設	5	12.8%
病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設	14	35.9%
市民の交流の場となるコミュニティ施設	5	12.8%
防災機能を備えた大規模な公園	14	35.9%
その他	2	5.1%



■中央北地区のまちづくりの進め方について

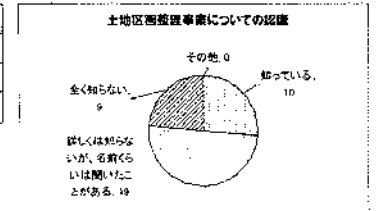
問. 住宅街区整備事業が平成15年3月に国・県の事業評価により休止となり、これに代わる新たなまちづくりの手法として「土地区画整理事業」の検討を進めています。このような経過について、ご存じでしょうか。

知っている	19	48.7%
本調査票ではじめて知った	18	46.2%
その他	1	2.6%



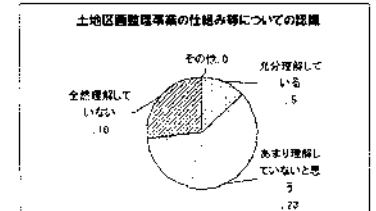
問. 「土地区画整理事業」という事業については、ご存じでしょうか。

知っている	10	25.6%
詳しくは知らないが、名前くらいは聞いたことがある	19	48.7%
全く知らない	9	23.1%
その他	0	0.0%



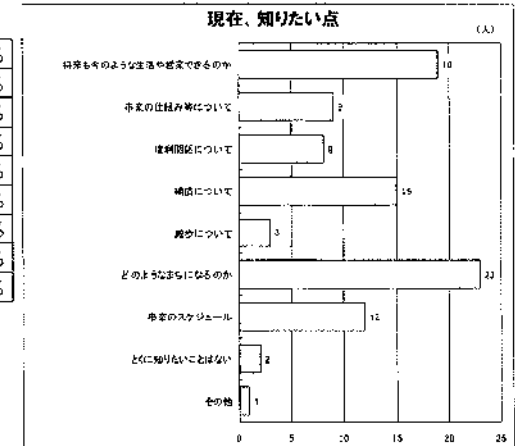
問. 土地区画整理事業の仕組み等についてお伺いします。

充分理解している	5	12.8%
あまり理解していないと思う	23	59.0%
全然理解していない	10	25.6%
その他	0	0.0%



問. 現在、お知りになりたい点などはございますか。

将来も今のよう生活や営業できるのか	19	48.7%
事業の仕組み等について	9	23.1%
権利関係について	8	20.5%
補償について	15	38.5%
減歩について	3	7.7%
どのようなまちになるのか	23	59.0%
事業のスケジュール	12	30.8%
とくに知りたいことはない	2	5.1%
その他	1	2.6%



川西市中央北地区まちづくり 地権者意識調査（第1回）調査結果 概要版 借家人

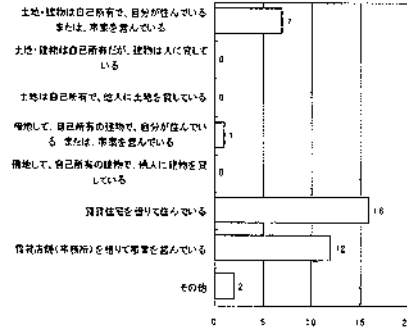
■現在の土地や建物の利用等について

◆現在の土地・建物の利用について

問、現在、地区内ではどのような形態でお住まい、または営業をされていますか。

土地・建物は自己所有で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	7	17.9%
土地・建物は自己所有だが、建物は人に貸している	0	0.0%
土地は自己所有で、他人に土地を貸している	0	0.0%
借地して、自己所有の建物で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる	1	2.6%
借地して、自己所有の建物で、他人に建物を貸している	0	0.0%
賃貸住宅を借りて住んでいる	16	41.0%
賃貸店舗（事務所）を借りて事業を営んでいる	12	30.8%
その他	2	5.1%

地区内への関わりについて (A)

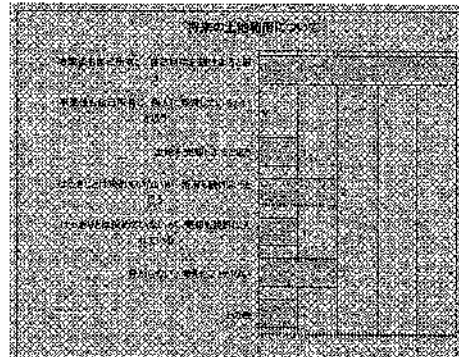


◆将来の土地・建物の利用について

問、（地区内に土地を所有されておられる方 対象）

このまま事業が進んだ場合、地区内の土地について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

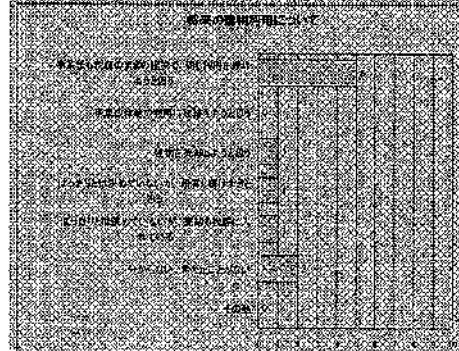
事業後も自己所有し、自己利用を続けようと思う	5
事業後も自己所有し、他人に賃貸していきたいと思う	0
土地を売却しようと思う	1
はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う	2
はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている	1
分からない、考えたことがない	2
その他	1



問、（地区内に建物を所有されておられる方 対象）

このまま事業が進んだ場合、地区内の建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

事業後も現在のままの建物で、同じ利用を続けようと思う	5
事業後は他の利用に建替えようと思う	0
建物を売却しようと思う	1
はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う	1
はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている	1
分からない、考えたことがない	2
その他	0

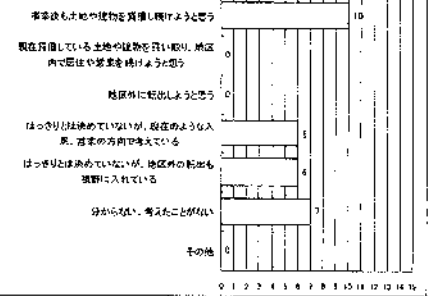


問、（地区内で土地や建物を借りておられる方 対象）

このまま事業が進んだ場合、借りている土地や建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。問、皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。

事業後も土地や建物を賃借し続けようと思う	10
現在賃借している土地や建物を買い取り、 地区内で居住や営業を続けようと思う	0
地区外に転出しようと思う	0
はっきりとは決めていないが、 現在のような入居、営業の方向で考えている	6
はっきりとは決めていないが、 地区外の転出も視野に入れている	6
分からない、考えたことがない	7
その他	0

将来の借りている土地や建物について (A)



問、あなたはこの地区のまちづくりについてどのようにお考えですか。

将来のまちづくりに非常に関心があるので積極的に協力したい	4	10.3%
将来のまちづくりに関心があるので時間が許せば協力したい	7	17.9%
将来のまちづくりに関心はあるが、あまり協力できないかもしれない	12	30.8%
事業には反対するつもりはないが、将来のまちづくりにあまり関心はない	1	2.6%
事業には反対である	0	0.0%
なんともいえない	11	28.2%
その他	1	2.6%

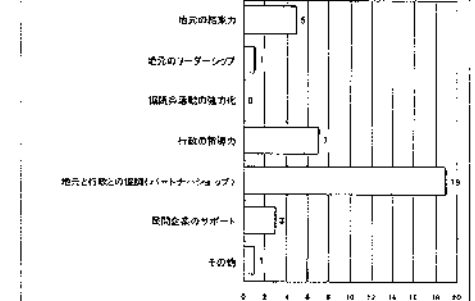
地区のまちづくりについて (A)



問、今後、事業を円滑に進めていくために、何が一番必要だと思いますか。

地元の結束力	5	12.8%
地元のリーダーシップ	1	2.6%
協議会活動の強化	0	0.0%
行政の指導力	7	17.9%
地元と行政との協働（パートナーシップ）	19	48.7%
民間企業のサポート	3	7.7%
その他	1	2.6%

事業を円滑に進めていくために必要なものについて (A)



## 川西市中央北地区まちづくり 地権者意識調査（第1回）

平成19年10月 川西市 中央北地区整備室

### ■中央北地区の現在のまちの状況についておたずねします。

（あてはまる番号に、○印をつけて下さい。）

問1: 皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。もっともあてはまると思うものひとつにご回答下さい。

1. 臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった
2. 未利用地が増え早急な整備が必要であると思う
3. 今後の生活が心配になっている
4. 関心がない
5. その他（具体的に）

### ■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについておたずねします。

問2: どのようなまちづくりを目指していけばよいと考えますか。あてはまるものひとつにご回答下さい。（注：業務機能とは例えば、事務所（オフィス）や銀行などを指します）

1. 住宅中心のまちづくり
2. 住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり
3. 住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能（注）を有するまちづくり
4. 商業・工業・業務機能のみのまちづくり
5. 公益機能中心のまちづくり
6. 住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配適されたまちづくり
7. その他（具体的に）

問3: 中央北地区にはどんな施設（または機能）が必要だとお考えですか。（複数回答可）

1. 銀行・事務所などの業務施設
2. 工場・事業所などの工業施設
3. 専門店などの商業施設
4. 大規模な商業施設
5. 喫茶店・レストランなどの飲食店
6. 劇場・映画館などの娯楽施設
7. ボウリング場、スケート場などの遊戯施設
8. 温泉、スーパー銭場などの健康施設
9. 図書館・博物館などの文化施設
10. 病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設
11. 市民の交流の場となるコミュニティ施設
12. 防災機能を備えた大規模な公園
13. その他（具体的に）

### ■中央北地区のまちづくりの進め方についておたずねします。

（あてはまる番号に、○印をつけて下さい。）

問4: 中央北地区では、これまで取り組んできました「住宅街区整備事業」が平成15年3月に国・県の事業評価により休止となっており、これに代わる新たなまちづくりの手法として「土地区画整理事業」（以下「事業」といいます）の検討を進めています。

このような経過について、ご存じでしょうか。あてはまるものひとつにご回答下さい。

1. 知っている
2. 本調査票ではじめて知った
3. その他（具体的に）

問5: 上記の「土地区画整理事業」という事業については、ご存じでしょうか。あてはまるものひとつにご回答下さい。

1. 知っている
2. 詳しくは知らないが、名前くらいは聞いたことがある
3. 全く知らない
4. その他（具体的に）

問6: 土地区画整理事業の仕組み等についてお伺いします。あてはまるものひとつにご回答下さい。

1. 充分理解している
2. あまり理解していないと思う
3. 全然理解していない
4. その他（具体的に）

問7: 現在、お知りになりたい点などはございますか。（複数回答可）

1. 将来も今のような生活や営業できるのか
2. 事業の仕組み等について
3. 権利関係について
4. 補償について
5. 減歩について
6. どのようなまちになるのか
7. 事業のスケジュール
8. とくに知りたいことはない
9. その他（具体的に）

**■現在の土地や建物の利用等についておたずねします。**

(あてはまる番号に、○印をつけて下さい。)

**◆現在の土地・建物の利用について**

問8: 現在、地区内ではどのような形態でお住まい、または営業をされていますか。 (地区内の複数の物件にご関係のある方はその代表的なものについてお答え下さい。)

1. 土地・建物は自己所有で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる
2. 土地・建物は自己所有だが、建物は人に貸している
3. 土地は自己所有で、他人に土地を貸している
4. 借地して、自己所有の建物で、自分が住んでいる または、事業を営んでいる
5. 借地して、自己所有の建物で、他人に建物を貸している
6. 賃貸住宅を借りて住んでいる
7. 賃貸店舗(事務所)を借りて事業を営んでいる
8. その他(具体的に )

**◆将来の土地・建物の利用について**

問9: 地区内に土地を所有されておられる方におたずねします。

このまま事業が進んだ場合、地区内の土地について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

1. 事業後も自己所有し、自己利用を続けようと思う
2. 事業後も自己所有し、他人に賃貸していきたいと思う
3. 土地を売却しようと思う
4. はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う
5. はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている
6. 分からない。考えたことがない
7. その他(具体的に )

問10: 地区内に建物を所有されておられる方におたずねします。

このまま事業が進んだ場合、地区内の建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

1. 事業後も現在のままの建物で、同じ利用を続けようと思う
2. 事業後は他の利用に建替えようと思う(具体的に )
3. 建物を売却しようと思う
4. はっきりとは決めていないが、所有し続けようと思う
5. はっきりとは決めていないが、売却も視野に入れている
6. 分からない。考えたことがない
7. その他(具体的に )

問11: 地区内で土地や建物を借りておられる方におたずねします。

このまま事業が進んだ場合、借りている土地や建物について、現時点として、その利用方法をどのようにお考えですか。

1. 事業後も土地や建物を賃借し続けようと思う
2. 現在賃借している土地や建物を買い取り、地区内で居住や営業を続けようと思う
3. 地区外に転出しようと思う
4. はっきりとは決めていないが、現在のような入居、営業の方向で考えている
5. はっきりとは決めていないが、地区外の転出も視野に入れている
6. 分からない。考えたことがない
7. その他(具体的に )

問12: あなたはこの地区のまちづくりについてどのようにお考えですか。あてはまるものひとつにご回答下さい。

1. 将来のまちづくりに非常に関心があるので積極的に協力したい
2. 将来のまちづくりに関心があるので時間が許せば協力したい
3. 将来のまちづくりに関心はあるが、あまり協力できないかもしれない
4. 事業には反対するつもりはないが、将来のまちづくりにあまり関心はない
5. 事業には反対である
6. なんともいえない
7. その他(具体的に )

問13: 前問で、4. または5. に回答された理由についておたずねします。

問14: 今後、事業を円滑に進めていくために、何が一番必要だと思いますか。あてはまるものひとつにご回答下さい。

1. 地元の結束力
2. 地元のリーダーシップ
3. 協議会活動の強化
4. 行政の指導力
5. 地元と行政との協調(パートナーシップ)
6. 民間企業のサポート
7. その他(具体的に )



**地元ニーズから導き出されるまち機能と土地利用（案）**

# 1. 調査から導き出されるまち機能（地元）

川西市中央北地区まちづくり  
地権者意識調査

回収162件/410件（回収率39.5%）

うち土地または建物所有者 116件/249件（46.6%）（事業主等 50件/51件） 借家権者 39件/161件（24.2%）

## 全体（回答率39.5%）

- 【将来のまちづくりイメージ】（上位2つ）
- ★「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」（37.0%）
  - ★「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」（31.5%）

- 【中央北地区に必要な施設】（上位3つ）
- ★「病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設」（51.2%）
  - ★「防災機能を備えた大規模な公園」（40.7%）
  - ★「大規模な商業施設」（24.7%）
  - ★「温泉、スーパー銭湯などの健康施設」（24.7%）

## 土地または建物所有者（回答率46.6%）

- 【将来のまちづくりイメージ】（上位2つ）
- ★「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」（40.5%）
  - ★「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」（28.4%）

- 【中央北地区に必要な施設】（上位3つ）
- ★「病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設」（56.0%）
  - ★「防災機能を備えた大規模な公園」（41.4%）
  - ★「大規模な商業施設」（26.7%）

## 借家人（回答率24.2%）

- 【将来のまちづくりイメージ】（上位2つ）
- ★「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」（35.9%）
  - ★「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」（25.6%）

- 【中央北地区に必要な施設】（上位3つ）
- ★「病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設」（35.9%）
  - ★「防災機能を備えた大規模な公園」（35.9%）
  - ★「温泉、スーパー銭湯などの健康施設」（35.9%）

## 参考（事業主等）（回答率98.0%）

- 【将来のまちづくりイメージ】（上位2つ）
- ★「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」（54.0%）
  - ★「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」（19.0%）

- 【中央北地区に必要な施設】（上位3つ）
- ★「病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設」（68.0%）
  - ★「防災機能を備えた大規模な公園」（42.0%）
  - ★「大規模な商業施設」（38.0%）

### 環境

「健」機能

シンボルとなる憩いの空間づくり 環境

### 新しいまちイメージをつくる環境空間機能

将来のまちづくりイメージの中で「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」はどのカテゴリーでも求められており、必要施設の中でも「防災機能を備えた大規模な公園」が求められている。

#### 市のシンボルとなる公園を導入

【導入が考えられる施設】

- 大規模な防災公園
- 公園と一体となった遊歩道
- ピオトープ公園

【導入の検討が求められる施設】

- 公園機能と一体となった防災センター 等

公園・緑地ゾーンへ

### 住宅

「住」機能

住宅都市川西にふさわしい 住宅

### 環境空間と一体となった居住機能

将来のまちづくりイメージの中で「住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり」はどのカテゴリーでも求められており、この傾向はとくに借家権者に多くみられる。

#### 利便性の高い立地を活かした住宅を導入

【導入が考えられる施設】

- 都市型住宅
- 高齢者用住宅
- 低層住宅（戸建て住宅）

【導入の検討が求められる施設】

都市型住宅・住宅ゾーンへ

### 福祉

「公」機能

安心安全に生活できる環境づくり 福祉

### 新しい生活をサポートする健康福祉機能

中央北地区に必要な施設の中で「病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設」はどのカテゴリーでも最上位にあがっており、最も割合は高い。

#### 医療福祉施設を導入

【導入が考えられる施設】

- 病院等の医療・福祉関係施設
- 高齢者福祉施設
- 健康増進センター 等

【導入の検討が求められる施設】

- 子ども対応の施設（こどもの館等） 等

健康・福祉ゾーンへ

### 商業

「商」機能

まちを活性化させる賑わいづくり 商業

### 賑わいを演出する集客機能

将来のまちづくりイメージの中で「住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり」はどのカテゴリーでも求められており、必要施設では、とくに土地または建物所有者で「大規模な商業施設」のニーズが多い。

#### まちの核となる魅力的な施設を導入

【導入が考えられる施設】

- 大規模商業施設
- 専門店
- 沿道型商業施設（地権者用）

【導入の検討が求められる施設】

- 温泉、スーパー銭湯等の健康施設 等

商業ゾーンへ

## 2. 土地利用の基本的な方向

### ●土地利用の基本的な方向

#### ●賑わい軸の形成

- ・川西能勢口駅周辺からの一体的な賑わい形成
- ・回遊性の構築

#### ●アメニティ軸の形成

- ・地域内のせせらぎを活かし、猪名川・五月山の自然や多田源氏の里の歴史環境との調和
- ・美しい街並みと快適な生活空間の創出

#### ●ふれあい軸の形成

- ・商業業務、住宅等都市生活機能の充実
- ・文化情報等時代のニーズに対応した交流機能の導入
- ・広域圏を視野に入れた交流機能の導入

#### ●地域の防災活動拠点の創出

- ・防災公園整備

#### ●魅力的な都心居住モデルの推進

- ・利便性、水と緑の良好な環境に恵まれた立地を活かした、モデルとなる都心居住の提案と生活サービスの充足を先導

#### ●公共公益施設の集約

- ・公共公益施設を集約し、市民活動の拠点を形成

#### ●医療福祉拠点機能の創出

- ・病院等の医療福祉拠点としての機能を創出

機能構成より

地元ニーズより

「商」機能

商業

「健」機能

環境

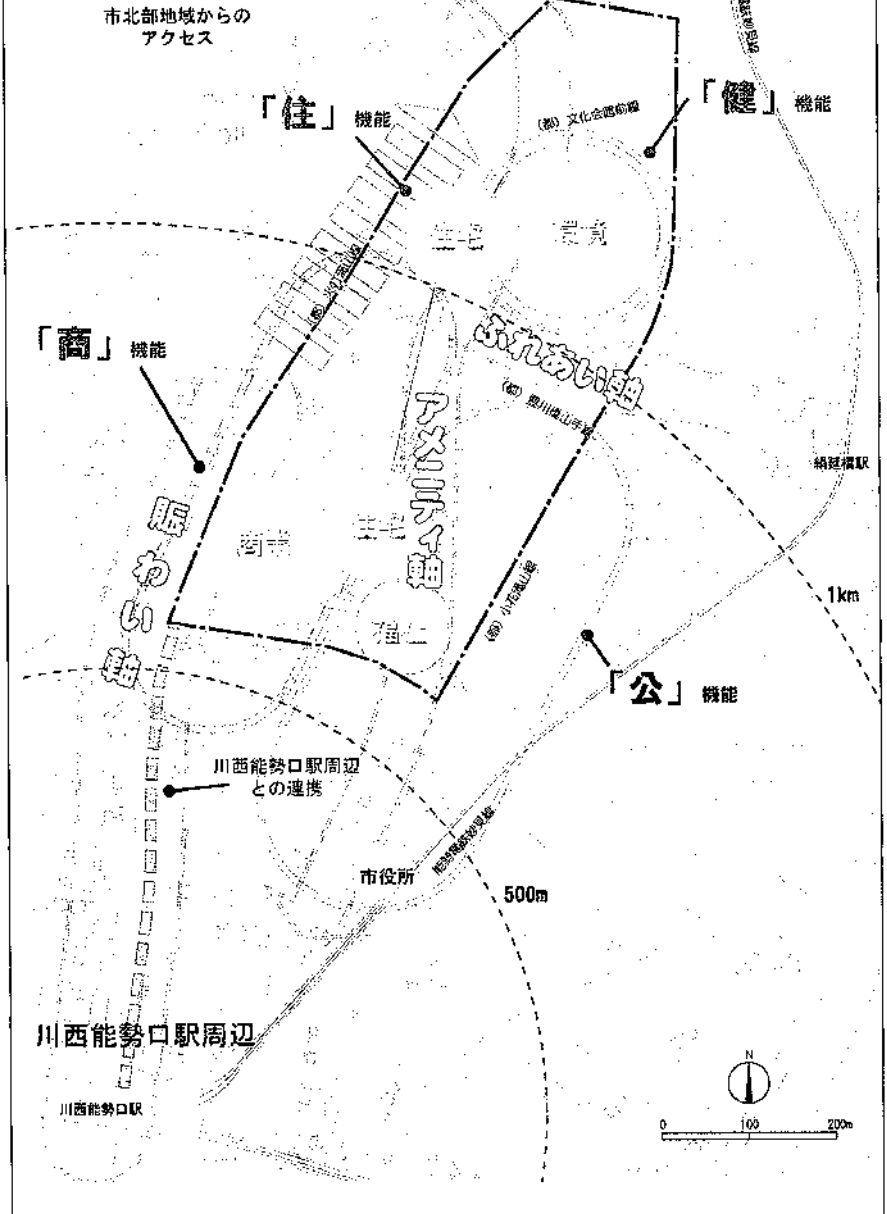
「住」機能

住宅

「公」機能

福祉

土地利用の基本的な考え方



中央北地区のまちづくり整備方針（案）

1. まちづくりの考え方	
変更前	マスタープラン方式 ・全体計画（基本計画、実施計画、実施設計）を同時に定め精度を上げて事業進捗を図る方式
変更後	ビジョン方式 ・とりあえず、24haのイメージは全体ビジョンという常に変更の可能性を残した計画で打ち出し、イメージを共有しつつ、個別事業については時代の趨勢に合わせて住民合意を図りながら具現化していく方式
変更理由	・先行き不透明な時代における対処方法としてその時々合った対応が可能であると思われるため
問題点	・全体像が不明瞭となる可能性がある。
解決方法	・常に全体像を確認しつつ、個々の事業を推進していく必要がある

2. 事業手法	
変更前	住宅街区整備事業 ・基盤整備と上物整備（住宅施設）を同一事業で一体化して整備する手法
変更後	土地区画整理事業 ・地区のポテンシャルを考えると、一体化して整備するより、基盤整備と上物整備を分離して上物は民間事業者主体で行う。
変更理由	・市街地の区画整理事業であるため、基本的には基盤整備のみを事業施行者が行い上物整備は民間事業者で行うという選択が最良と考えるため ・駅前立地ということから、上物整備が住宅だけでなく業態の選択肢が多岐になる手法を採択するのが最良と考えるため
問題点	・当然区画整理事業であるため、減歩であるとか、照応の原則などという区画整理特有の課題は残る
解決方法	・地権者の合意については、情報開示を徹底して、コミュニケーションを深め、根気よく説得していく必要がある。

3. 事業施行者	
変更前	<p>組合施行（住宅街区整備事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・減歩率を上回る地価の増進率が見込めない</li> <li>・事業リスク（自主財源（保留地処分）確保）が大きい</li> <li>・事業の長期化による施行主体の安定性、継続性が困難</li> <li>・事業規模が大きいため、組合役員の負担が大きい</li> </ul>
変更後	<p>公共団体施行等（土地区画整理事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・減価補償地区（公共減歩が必要となることから、従前宅地総額を従後宅地総額が下回る）になることから、減価買収が可能になる。</li> <li>・市有地が約50%あり、市にとっても重要性が高い事業である</li> </ul>
変更理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合施行の事業リスクを勘案すると、土地売却希望者のニーズに応えられる減価買収が可能な公共団体施行等が最良と判断。</li> </ul>
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の財政的な負担が大きくなる。</li> </ul>
解決方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あらゆる補助制度、融資制度を活用し、また民間事業者の参画を得て、事業資金の確保をしていきたい。</li> </ul>

4. 事業区域	
変更前	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体24ha（住宅街区整備事業区域）</li> </ul>
変更後	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記に地区南西部（日高町の一部）を追加する（別紙）</li> </ul>
変更理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区全体は都市計画道路で囲まれているとはいえ、12mと狭く今後の業種配置によっては、大量交通量が見込まれる。都市計画道路川西猪名川線（新道）に大きく面することにより、地区のポテンシャルも高まると考える。</li> </ul>
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営団地（新生団地）と民地があり、代替地が必要となる</li> </ul>
解決方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新生団地の建て替え計画と財政負担の担保が必要である</li> </ul>

5. 都市施設（都市計画道路） 文化会館前線	
変更前	現都市計画道路（14m）
変更後	都市計画道路起点位置を約50m北側に変更した道路法線とする。 （別紙）
変更理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内道路としてだけでなく東西軸の準幹線道路として位置づけられており、市道6号、市道1253号（市道1455号）との連続性が確保できる。</li> <li>・起点の交差点処理が可能</li> <li>・現在、仮設道路として使用しており、一部歩道まで設置しており変更ルートとして位置づけている。</li> </ul>
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現計画では、東側（小花滝山線）への接続にとどまり、東西交通において変則的な交通形態が生じる</li> <li>・市街地の道路網の連続性</li> <li>・産業ゾーンの縮小</li> </ul>
解決方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路文化会館前線の起点及び道路線形を変更することにより解消</li> <li>・産業ゾーンへの換地予定者をゾーン内に配置する。</li> <li>・配置できない場合は、近隣で確保する必要有り</li> </ul>

6. 都市施設（都市計画道路）豊川橋山手線	
変更前	・現都市計画道路（12m）
変更後	・都市計画道路終点位置を現計画位置より約120m北側の位置とし、法線を変更する。（別紙）
変更理由	・地区内道路としてだけでなく、東西軸の準幹線道路として位置づけられており、市道10号、市道44号とが接続される。
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現都計幅員（12m：地区内）等の検討</li> <li>・地区全体の道路網との整合性（非直線的）</li> <li>・市街地の道路網の連続性</li> <li>・都市計画道路火打滝山線に新たな交差点を築造することから交通渋滞をまねく</li> </ul>
解決方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の都市計画道路豊川橋山手線の終点及び道路線形、幅員を変更する</li> <li>・地区外道路についても計画的な道路整備を行うことにより解消</li> </ul>

7. 都市施設（都市計画道路）火打滝山線	
変更前	・現都市計画道路（12m）
変更後	・都市計画道路豊川橋山手線の取り付け部等の変更 ・歩道拡幅に伴う道路幅員変更
変更理由	・都市計画道路豊川橋山手線の線形変更に伴い一部変更となるため ・商業施設の導入の可能性を考慮
問題点	・商業施設導入による発生集中交通量の増大
解決方法	・幅員等の検討（とくに大規模商業施設導入の場合には、右折専用車線の検討が別途必要になる） ・事業区域側での幅員等の拡幅

8. 都市施設（都市計画道路）せせらぎ遊歩道（地区内）	
変更前	・現都市計画道路（16m）
変更後	・遊歩道としての位置づけを廃止（区画道路等に変更）
変更理由	・区画整理事業の事業転換に伴い、住宅街区整備事業で計画していたほどの住宅は整備されることが想定されるため
問題点	・せせらぎ遊歩道の廃止に伴う、代替方策による歩行者動線の確保 ・線形及び幅員等の検討
解決方法	・せせらぎ遊歩道代替動線として、歩行者動線としての機能は区画道路等により確保していく必要がある ・地区北側については、公園・緑地ゾーンと隣接させ、関連づけた施設計画を行う（例：ビオトープ公園等）

8. 都市施設（都市計画道路）せせらぎ遊歩道（地区外）	
変更前	・現都市計画道路（16m）
変更後	・遊歩道としての位置づけを廃止（区画道路等に変更）（代替機能の確保：シャトルバス等）
変更理由	・区画整理事業の事業転換に伴い、住宅街区整備事業で計画していたほどの住宅は整備されないことが想定されるため。 ・現計画道路は、クランク状の道路で、非常に見通しが悪く中央北地区への人・車の流れを阻害しているため、見通しのよい道路が必要となる。
問題点	・都市計画の変更（ルート変更）のため、地権者の合意が得られるか ・中心市街地における川西能勢口駅周辺との連携が懸念される。
解決方法	・せせらぎ遊歩道代替動線として、歩行者動線としての機能は区画道路等により確保していく必要がある。 ・川西能勢口駅周辺とを結ぶ歩行者動線等を確保する

8. 都市公園（中央公園）	
変更前	・現都市計画決定 面積：約3.20ha 位置：中央部位（総合体育館周辺） 機能：防災機能を備えた避難地
変更後	面積：約3ha～4ha 位置：北東部 機能：防災機能を備えた避難地
変更理由	・公園とせせらぎ道を隣接させることによる一体的活用が可能 ・地価ポテンシャルが高い南部を公園以外の用途に活用出来る。 ・産業ゾーンとの緩衝帯となる
問題点	・防災機能（特に体育館と公園）の連携が弱くなる ・規模、防災機能の確定 ・市民参画のあり方
解決方法	・地区全体のまちづくりの中で公園整備のあり方を検討する必要がある。 ・本事業を市民参加によるまちづくりの契機としてとらえ、公園の管理運営などについて市民等が参画できる仕組みを構築していくことが望まれる。

## 川西市中央北地区土地利用に関する市民への意見募集方法について

### (1) 目的

川西市の重要な土地である中央北地区の現状や今後のまちづくりの方向性等に関する意見を地区の関係者のみならず川西市民から広く募集するために行う。

### (2) 募集方法

#### ①募集方法

川西市広報紙(12月15日号)、及び市ホームページにて、次頁の要項を掲載し、様式に記入の上、電子メール・FAX・郵送にて受け付ける。

行政センター、市役所1階正面案内、同3階中央北地区整備室に用紙を備え付ける。

#### ③募集期間

平成19年12月15日～平成20年1月4日

※電子メール・FAXをご利用の場合は期間内の受信分まで、郵送の場合は期間内の必着分までとする。

### (3) いただいた意見の構想への反映

アンケート意見と同様に今後の土地利用、及びまちづくりの方向性に反映する。

## 市民の意見募集について

中央北地区では、平成10年以降、地区内権利者の皆様のご協力により「住宅街区整備事業」を進めて参りましたが、大幅な地価の下落と住宅需要の低迷から事業の見直しを迫られました。その第1段階として、皮革事業者並びに皮革組合及び皮革関係者のご協力により皮革工場等の転廃業事業が完了し、火打前処理場が閉鎖出来たことは、ご承知のとおりです。その後、皮革工場の除却に合わせ土壌汚染調査を実施し、現在、市側の対策工事を行っているところです。

こうした中で、住宅街区整備事業に替わるべき新たな事業手法として、都市基盤整備を主体とした「土地区画整理事業」によるまちづくり構想を策定するため「中央北地区土地利用基本構想策定検討委員会」を設置し、現在検討しています。

中央北地区は、川西能勢口駅周辺のまちづくりにおいて大切な地区であり、市民の皆さんから同地区のまちづくりの方向性に関するご意見を募集します。

### 1. 募集内容

- ・中央北地区のまちづくりの方向性に関する別紙様式によるアンケート、及び自由意見

### 2. 募集期間

- ・平成19年12月15日～平成20年1月4日

### 3. ご意見の提出方法等

- ・別紙様式に記入の上、電子メール・FAX・郵送のいずれかでお送りください  
(電話での意見はお受けしかねますので、あらかじめご了承ください)

○宛先

- ・電子メールの場合：kawa0061@city.kawanishi.lg.jp  
別紙様式を添付してください
- ・FAXの場合：072-740-1330  
川西市中央北地区整備室「市民意見募集」宛
- ・郵送の場合：〒666-8501 川西市中央町12-1  
川西市中央北地区整備室「市民意見募集」宛

### 4. いただいたご意見の取り扱い

- ・皆様よりいただいたご意見や質問に対する個別の回答はいたしません
- ・いただいたご意見をとりまとめて、ホームページ上に掲載します
- ・いただいたご意見は、本要項記載の募集に関する目的以外には使用いたしません

### 5. お問い合わせ

川西市役所（3階）中央北地区整備室  
TEL：072-740-1214  
FAX：072-740-1330

**中央北地区のまちづくりに関する市民意見記入用紙****■中央北地区の現在のまちの状況についておたずねします。**

(あてはまる番号に、○印をつけて下さい。)

問1: 皮革工場の転廃業後の現在のまちの状況についてどのように思われますか。もっともあてはまると思うものひとつにご回答下さい。

1. 臭気等の問題がなくなり、環境が改善され、地区のイメージがよくなった
2. 未利用地が増え早急な整備が必要であると思う
3. 今後の生活が心配になっている
4. 関心がない
5. その他 (具体的に )

**■中央北地区の将来のまちづくりのイメージについておたずねします。**

問2: どのようなまちづくりを目指していけばよいと考えますか。あてはまるものひとつにご回答下さい。

(注 業務機能とは例えば、事務所(オフィス)や銀行などを指します)

1. 住宅中心のまちづくり
2. 住宅と環境に配慮した公園等があるまちづくり
3. 住宅が中心であるが、商業や工業、業務機能(注)を有するまちづくり
4. 商業・工業・業務機能のみのまちづくり
5. 公益機能中心のまちづくり
6. 住宅・商業・工業・業務・公益機能等がバランスよく配置されたまちづくり
7. その他 (具体的に )

問3: 中央北地区にはどんな施設(または機能)が必要だとお考えですか。(複数回答可)

1. 銀行・事務所などの業務施設
2. 工場・事業所などの工業施設
3. 専門店などの商業施設
4. 大規模な商業施設
5. 喫茶店・レストランなどの飲食店
6. 劇場・映画館などの娯楽施設
7. ボウリング場、スケート場などの遊戯施設
8. 温泉、スーパー銭湯などの健康施設
9. 図書館・博物館などの文化施設
10. 病院・高齢者用施設などの医療・福祉施設
11. 市民の交流の場となるコミュニティ施設
12. 防災機能を備えた大規模な公園
13. その他 (具体的に )

