

川西市中央北地区 土地利用基本計画案

CONTENTS

はじめに	1
1. 中央北地区の歴史	2
2. 事業に係る経緯	3
3. 土地利用基本構想に基づくまちづくり基本方針	4
4. 土地利用計画案	5
5. 主な都市施設について	6
6. 公益ゾーンとせせらぎ遊歩道（南線）及び中央公園	7

平成22年 12月 1日

はじめに

中央北地区内では、皮革工場跡地や市、市都市整備公社の公有地などが混在しており、市の玄関口である川西能勢口駅に隣接する立地にもかかわらず、上下水道、道路などの都市基盤が未整備の状況にあります。

市では、同地区の無秩序な開発を防止するとともに、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進め、住宅都市川西にふさわしい持続可能なまちづくりを展開していくことが求められています。

この土地利用基本計画案は、平成 22 年 7 月 30 日の都市計画決定を機に、「土地利用基本構想 (H20.3)」「基本計画素案 (H21.3)」をもとに、土地区画整理事業の推進に向けて取りまとめたものです。



1 中央北地区の歴史

皮革産業の発展と火打前処理場

火打地区での皮革産業の始まりは江戸期まで遡るといわれています。その後、昭和初期のころより皮革製品の軍需及び民需の増加に伴い、特に昭和30年代以降に工場数及び生産量が急増し、最盛期には100を超える工場があったといわれています。その一方で、皮革汚水に含まれる獣毛、油及びクロム等の薬品類による水質汚濁や異臭が顕著になってきたことから、川西市は、昭和41年10月、皮革汚水の前処理を目的として火打前処理場の建設に着手し、昭和60年までに管理棟、第1及び第2水処理施設、焼却灰・汚泥中間処理施設及び焼却炉施設等を整備していきました。

しかし、その後、高品質で内外に高い評価を受けながらも円高等の影響等を受け、国の産業全体の構造転換やバブルの崩壊、担い手不足、さらには、阪神大震災の被害の影響などもあり、平成7年3月、地元（北摂地区皮革工業協同組合。以下「組合」という）より、新たなまちづくりを目指すべく、『再開発に対する要望書』が提出されました。

住宅街区整備事業と皮革工場等の転廃業事業及び火打前処理場の閉鎖

上記のような経緯を踏まえ、平成10年には、組合と市による中央北地区整備事業の施行に対する協定書が締結されるとともに、「住宅街区整備事業」の都市計画が決定されました。

しかし、長引く不況などの影響を受け、事業化の目処が立たなくなり、平成14年度には補助事業の中止となりました。一方で、組合と市は皮革工場等の転廃業事業を展開し、平成17年末に、火打前処理場の閉鎖となり、工場等は取り壊され、現在に至っています。その結果、皮革工場からの異臭がなくなり、更地となったことで次の土地利用への準備が整いました。

転廃業事業から土地区画整理事業へ

工場等の転廃業事業の結果、地区内には多くの工場跡地（更地）が存在し、次世代に引き継ぐべき都市基盤の早急な整備とともに、土地の有効活用が大きな課題となっています。

こうした背景を受け、市は、平成20年6月、本地区整備のためのガイドライン（指針）として、地区の将来像や土地利用の考え方、方向性を示した「川西市中央北地区土地利用基本構想」を策定し、平成21年3月、その構想の実現に向けた要件や具体的な方針等をまとめた「基本計画素案」を作成しました。

また、「基本計画素案」を基にさらに検討を重ね、平成22年7月には土地区画整理事業及びそれに関連する都市施設などの都市計画が決定され、土地区画整理事業に向けて大きな一歩を踏み出すとともに、同年9月には施行規程が条例制定され、具体的な事業実施に向けて大きく前進することとなりました。



2 事業に係る経緯

		川西市	地元	その他
平成 7年	1月		北摂地区皮革工業協同組合から「再開発に対する要望書」の提出	
平成10年	2月	市と北摂地区皮革工業協同組合との間で「基本協定」締結		
	9月		「住宅街区整備準備組合」設立	
	12月	都市計画決定 (住宅街区整備事業の決定、用途地域、道路等の変更)		
平成11年	3月	用地先行取得		
	12月		準備組合よりコンサルタント及びアドバイザーを募集 (うちコンサルタント1社と基本協定締結)	
平成14年	2月		準備組合により「まちづくり研究会」を開催	
	3月	中央北地区整備事業調査委託		
	9月		準備組合により「川西市中央北地区整備計画調査検討委員会」を開催	
平成15年	3月		中央北地区整備事業調査報告書作成 準備組合より「まちづくり提案」の提出	住宅街区整備事業の「補助事業の中止」が決定
	8月	中央北地区まちづくリスクームの構築(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 ・《手法の転換》住宅街区整備事業から土地区画整理事業へ ・《決意表明》処理場の閉鎖宣言 皮革工場等の転廃業事業の開始		
	12月	パブリックコメントの実施		
平成16年	3月	まちづくりビジョン作成		
平成17年	12月	火打前処理場の水処理運転停止(転廃業事業の完了)		
平成18年	3月	中央北地区都市基盤整備事業の検討		
平成19年	9月	土地利用基本構想策定検討委員会を開催		
	10月	土壌汚染対策工事(市有地(空き地))の着工、20年3月完了		
平成20年	3月	川西市中央北地区土地利用基本構想策定		
	7月		川西市中央北地区まちづくり推進協議会設立	
平成21年	3月	川西市中央北地区土地利用基本計画素案策定		
	10月		川西市中央北地区まちづくり協議会設立 (川西市中央北地区まちづくり推進協議会解散)	
	11月	都市計画原案縦覧		
平成22年	7月	都市計画決定		
	9月	施行規程の条例制定		

3 土地利用基本構想に基づくまちづくり基本方針

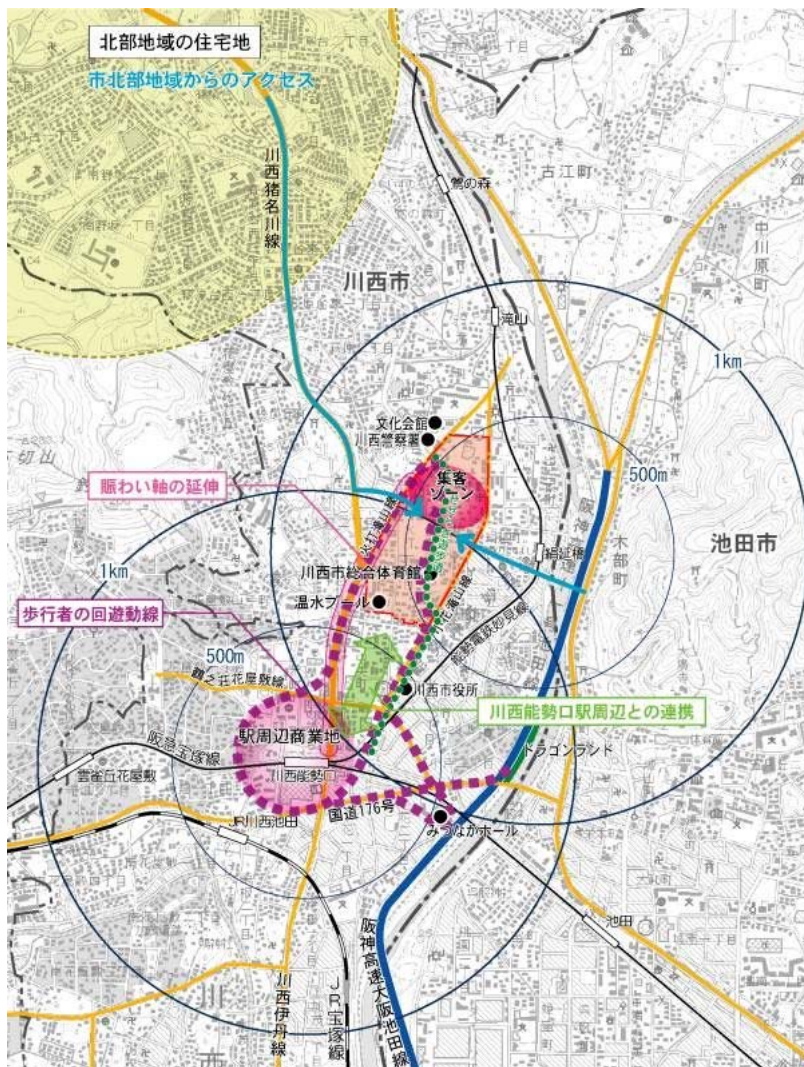
●まちづくりの基本理念

川西 Bio Town 構想

～次世代につながる持続可能なまちづくりに向けて～

土地利用基本構想では、持続可能な象徴として、「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、「ホテルがとぶまち 川西 Bio Town 構想」として、次世代につながる持続可能なまちづくりを目指しています。

ここでは、上記のコンセプトをふまえて、右に示す4つの基本方針を位置づけました。



基本方針 1

新しいまちイメージの構築

環境共生型のまちのイメージをつくるべく、中央公園とともに「Bio Town 川西構想」の中核を担う「せせらぎ遊歩道」を位置づけ、中央公園やせせらぎ遊歩道を最大限に活用し、ゆとり空間を創出します。

基本方針 2

住宅都市「川西」の価値の向上に寄与するまちづくり

多世代が交流できる住宅都市として発展させるために、産業、商業、住宅、公益、環境などの様々な機能による複合的なまちづくりを目指します。

基本方針 3

駅周辺との連携を高める新拠点の形成

快適性を高め、賑やかで魅力あるまちをつくるために、アメニティ性の高い「せせらぎ遊歩道」を中心に歩行者動線を強化し、駅周辺の既存商業地と連携させることによって、拠点間の回遊性を高め、エリア全体を一体化して、まち全体の魅力を高めます。

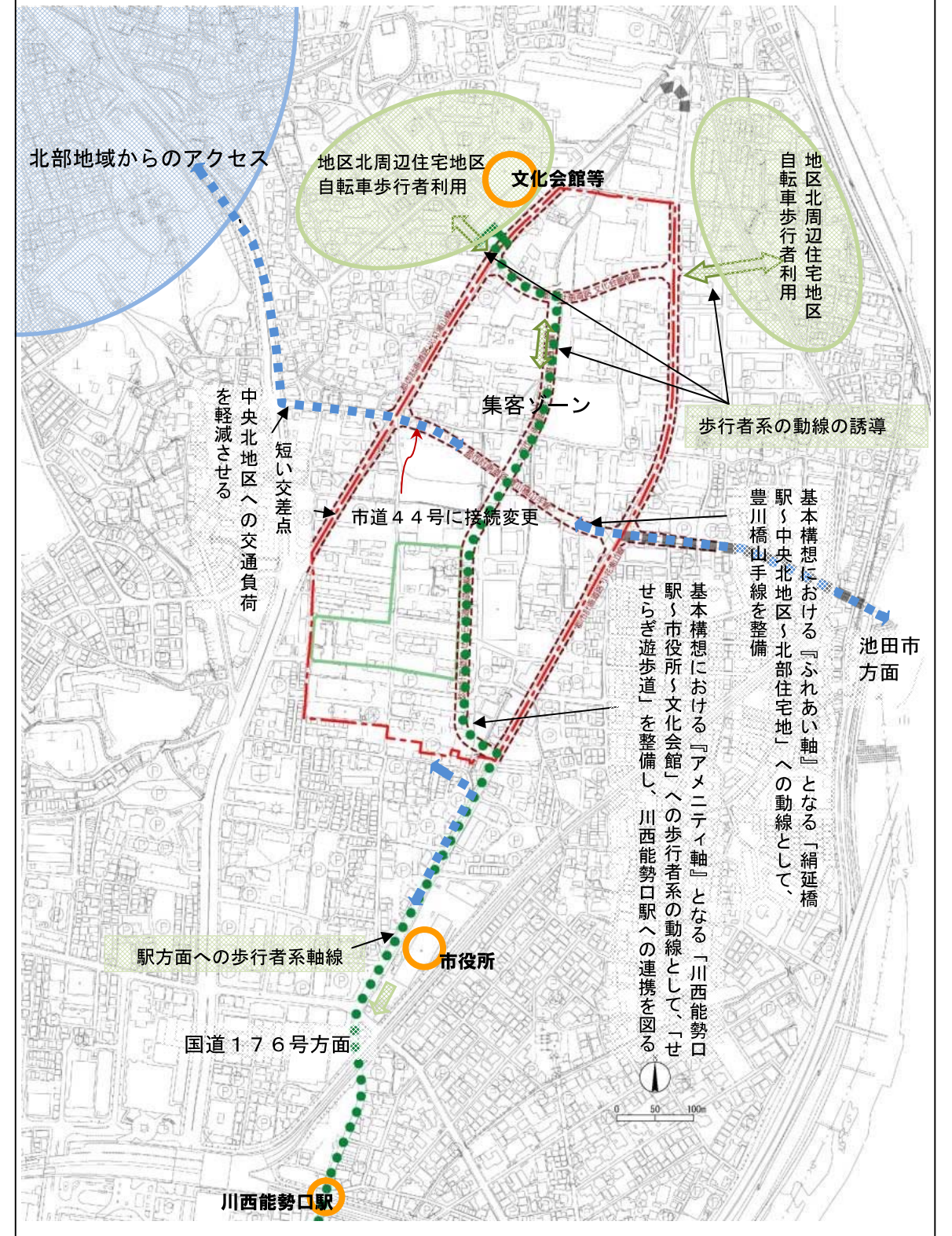
基本方針 4

わがまち意識を再構築する仕組みづくり

わがまち意識を再構築させるべく、市民参加型によるせせらぎ遊歩道や中央公園の活用方法を検討していきます。

歩行者系ネットワークの検討

川西能勢口駅からの歩行者動線はとくに重要であり、歩行者系交通を安全・快適に集客施設及び駅方面に結ぶ軸線（アメニティ軸）として位置づけ、緑道機能を確保して連続させることにより、歩行者系ネットワークとして、駅～市役所～文化会館付近の動線の連続性を確保していきます。



4 土地利用計画案

生活ゾーン



面積 約 3.2ha

【基本的な考え方】

中央公園やせせらぎ遊歩道に隣接させ、景観に配慮した住宅機能等の導入を検討します。
また、安全・安心のまちづくりを目指し、高齢社会に対応させるとともに、住宅都市の価値をさらに高めていくべき、医療や福祉など市民の生活をサポートできる機能等の導入を検討します。

産業・業務ゾーン



面積 約 3.1ha

【基本的な考え方】

既存の土地利用を継続するとともに、工場などを対象としたゾーンとします。

中央公園



面積 約 2.0ha

【基本的な考え方】

市のシンボルとなるべき機能をもった公園として、非常時における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や、次世代を担う子ども等の若年層などが安全に安心して利用できる機能等の導入を図るゾーンとします。
また、せせらぎ遊歩道と一体としてシンボリック役割を果たします。

集客ゾーン



面積 約 7.2ha

【基本的な考え方】

本事業で整備する4つの幹線、火打滝山線、小花滝山線、豊川橋山手線、文化会館前線に囲まれたエリアについては、回遊性を高めることが期待できるため、ある程度まとまった規模により集客が可能で、地区の賑わい創出に寄与する機能の導入を検討します。
また、中心市街地の活性化を目指し、川西能勢口駅前との連携を図ります。

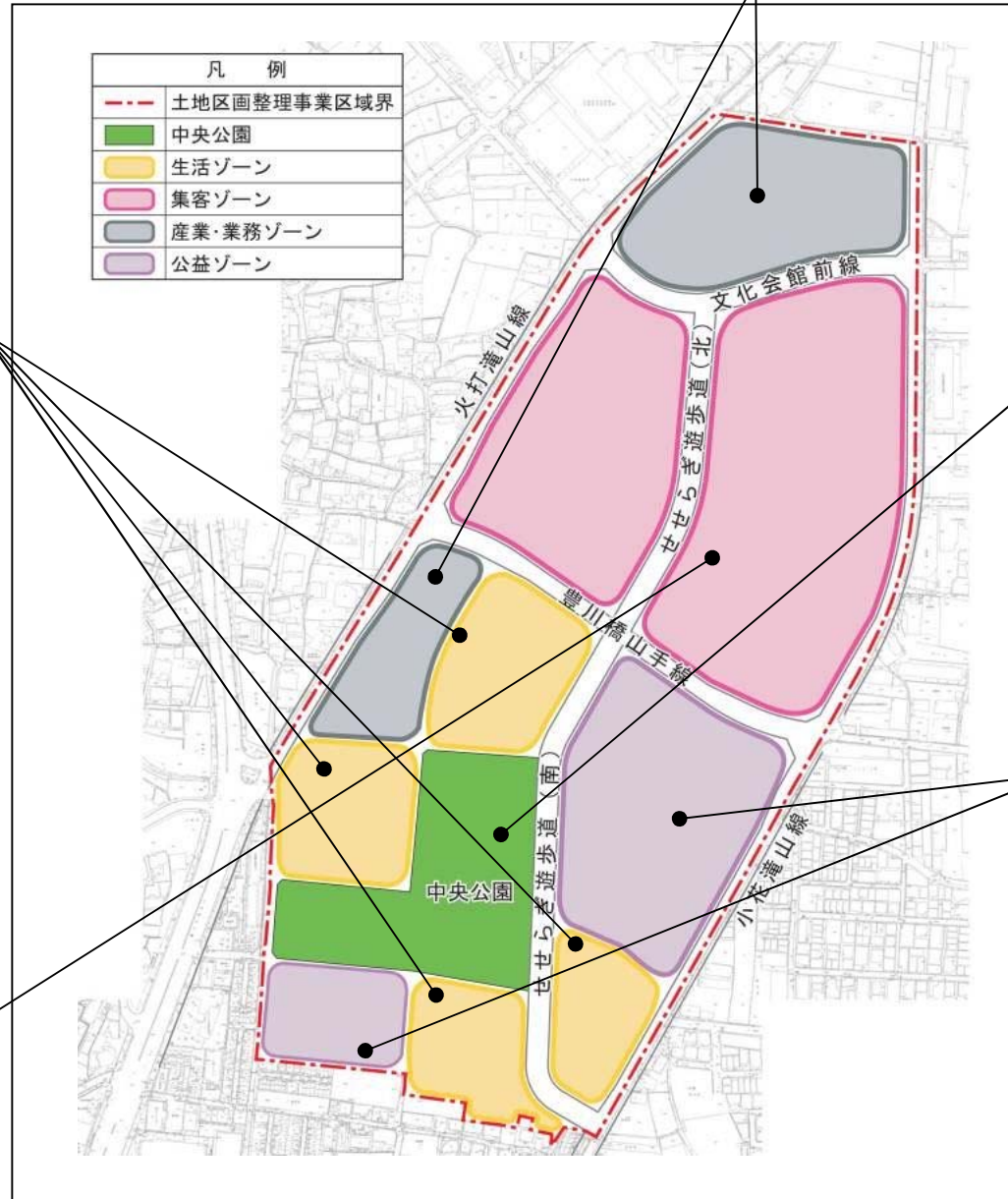
公益ゾーン



面積 約 3.1ha

【基本的な考え方】

既存の体育館、温水プール及び保育所の機能を継続しつつ、より公益性の一体性を高めます。



5 主な都市施設について

1. 3.5.273 都市計画道路 豊川橋山手線

豊川橋山手線については、川西猪名川線（川西篠山線）北方面からの交通流の受け皿として機能させるべく、旧都市計画道路の法線を変更し、市道 44 号に接続して川西猪名川線に取付けています。

また、このことにより、火打滝山線での川西猪名川線との交差点間隔が短いという課題解決に期待できます。

【諸元】

- ・計画幅員 W=12.0m、交差点部 W=15.0m
- ・延長 約 320m（地区内）

2. 都市公園 中央公園

中央公園については、「せせらぎ遊歩道」と一体的に整備することにより、アメニティ性のより高い公園とさせるとともに、隣接の市体育館等の公共公益施設と連携し、災害時における周辺地域の防災拠点の核として機能させるものとしています。

【諸元】

- ・面積 2ha



3. 3.5.916 都市計画道路 文化会館前線

文化会館前線は、中央北地区北側の東西方向の交通を捌く路線であり、周辺住宅地からの集客施設や駅方面への歩行者、自転車類の動線をせせらぎの道の歩行者系南北線を軸に誘導する役割を担います。

【諸元】

- ・計画幅員 W=14.0m
- ・延長 約 240m

4. 1 都市計画通路 せせらぎ遊歩道北線 8.4.936 都市計画道路 せせらぎ遊歩道南線

せせらぎ遊歩道は、豊かな水景観を誇る農業用水を取り込んだ整備内容に対して、その整備意義を承継しながら、当地区開発における街路網機能も担います。

横断面構成としては、緑道機能を確保して連続させることを前提とし、歩行者系交通を安全・快適に集客ゾーン及び駅方面に結ぶ軸線（アメニティ軸）として位置づけ、歩行者系ネットワークとして、駅～市役所～文化会館付近の動線の連続性を確保します。

【諸元】

（せせらぎ遊歩道北線）

- ・都市計画通路（計画幅員 W=16.0m）
- ・延長 約 240m

（せせらぎ遊歩道南線）

- ・都市計画道路（計画幅員 W=16.0m）
- ・延長 約 380m

6 公益ゾーンとせせらぎ遊歩道（南線）及び中央公園

中央公園及びせせらぎ遊歩道に関わるコンセプト(案)を以下の通り設定します。

公園等のコンセプト(案)

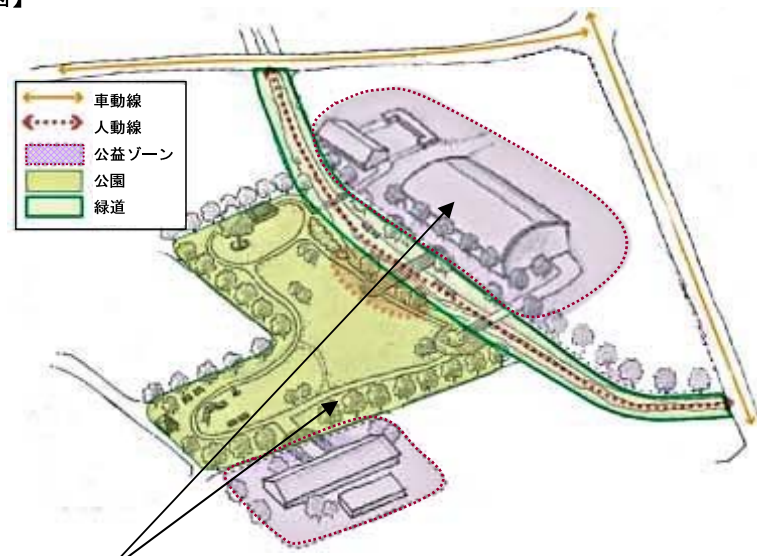
蜩の舞うせせらぎと、豊かな緑・自然とふれあえる地区のシンボル公園

○中央公園の想定される機能

注) 詳細については、今後広く市民の意見を聴取し、計画をすすめるものとします。

- ・ 水路などの既存の自然資源を保全活用し、手軽に自然とふれあうことのできる機能
- ・ コミュニティ形成の場、新しいシンボルとなる機能
- ・ 緑と水、いきものとのふれあいの拠点となる機能
- ・ 手軽な屋外スポーツを楽しむことのできる機能
- ・ 災害時における防災拠点となる機能

【イメージ図】



公共施設と公園、せせらぎ遊歩道とのスムーズな連携

