

## ④キセラ川西整備事業 (阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業)

受賞機関 川西市

キーワード 民間活力の導入、低炭素社会の構築、市民参加

### 全建賞審査委員会の評価ポイント

次世代型複合都市の形成を目指した土地区画整理事業。ワークショップやエリアマネジメントとともに、マンションの誘致等を実施し、水辺と公園、建物が一体となった質の高い市街地が形成されている点や、低炭素社会を実現するため「キセラ川西低炭素まちづくり計画」を策定するなど、環境に配慮している点が評価された。

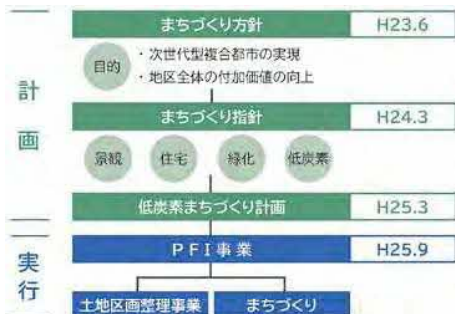
### 1. はじめに

キセラ川西整備事業（以下、本事業という。）は、工場跡地（ブラウンフィールド）からの再生を目指した、本市の一大プロジェクトである。

本地区は、中心市街地から北へ半径1km圏内に位置する、面積約22.9haのエリアである。かつて、この地区には皮革工場群が存在していたが、輸出環境の変化や後継者不足等により衰退期を迎え、土地利用の転換を目指す再開発が求められていた。一方、市では皮革汚水を公共下水道に流すための前処理場の維持に要する多額の財政負担が将来的にも大きな課題となっていた。

### 2. 事業の概要

本事業は、「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する持続可能で環境に配慮した次世代型複合都市を目指し、土地区画整理事業による都市基盤の整備（ハード）と、市民参加によるまちづくり（ソフト）を並行して実施し、地区全体の付加価値の向上を図る事業である。事業は「民間活力の導入（PFI事業）」と「低炭素社会の構築（キセラ川西低炭素まちづくり計画）」を柱として実施している。



キセラ川西整備事業の仕組み

PFI事業は、3つの業務から構成しており、1つ目は公園及び道路などの「都市基盤整備業務」、2つ目はワークショップやエリアマネジメントなどの「まちづくり

コーディネート業務」、3つ目は市関連用地の売却と民間マンション事業を誘致する「付帯業務」である。PFIを導入することで公園及び遊歩道の設計、施工、維持管理を一元化して取り扱い、各ステージを通したシームレスな市民参加を可能にし、シビックプライドの醸成に取り組んでいる。

### 3. 事業の成果

低炭素社会の実現に向けての「低炭素まちづくり計画」、これを達成実現するための「エコまち運用基準」、基準に基づき協議するための「建築行為等の手続条例」を制定し、個別の土地利用に対して建築物の低炭素化や敷地の緑化に協力いただき、それが地区全体の低炭素化に繋がっている。

また、公園及び遊歩道の整備におけるシームレスな市民参加は、これまでに計86回のワークショップ、約1,860人の参加に繋がっており、市民のアイデアが行政、住民、専門家などを動かし、市民主体のまちづくりの基礎を築いている。



皮革工場の最盛期（昭和58年） 地区の状況（令和2年）

### 4. おわりに

土地区画整理事業は、令和2年7月に換地処分を行った。順次、様々な土地利用が展開され、多機能が連携するまちの成熟度が増し、このまちが市の新たなシンボルとなり、市域全体の活性化につながることを期待する。

また、エリアマネジメントの実現に向けた取組みは、市民が主体となつての利活用や管理体制の構築は始まったばかりであり、事業者等と連携し継続したまちづくりが行える組織づくりに取り組んでいく。

賛助会員 (株)奥村組、玉野総合コンサルタント(株)