

川西市中心市街地周辺に係る
未利用財産の活用方針

令和6年12月

川西市資産マネジメント部資産活用課

目次

1 中心市街地周辺未利用財産の活用方針について	1
1.1 中心市街地周辺未利用財産の活用方針.....	1
1.2 上位計画による位置づけ.....	2
1.3 未利用財産の活用方針の検討手順.....	3
2 中心市街地周辺未利用財産の活用方針	4
2.1 対象地の現況.....	4
2.2 民間事業者へのサウンディング型市場調査.....	9
2.3 アンケート調査における市民の意向把握.....	11
2.4 導入機能の検討.....	18
(1) 想定される導入機能.....	18
(2) 導入が望ましい機能の評価.....	19
2.5 利活用方針の検討.....	20
(1) コンセプト.....	20
(2) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ.....	21
(3) 事業スキーム.....	22
2.6 今後のスケジュール.....	23

1 中心市街地周辺未利用財産の活用方針について

1.1 中心市街地周辺未利用財産の活用方針

川西市（以下、「本市」という。）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る。

令和6年3月に策定した「川西市未利用財産活用方針」に基づき、本活用方針は、「① 旧文化会館等」、「② 川西警察署前市有地」、「③ 旧市役所分庁舎」、「④ 旧川西北保育所」、「⑤ 旧絹延団地跡地」の5カ所の未利用財産（以下、「対象未利用財産」という。）を対象として、地域の意向を踏まえつつ、民間事業者の事業への参画への可能性を調査し、民間活力を最大限に活用することにより本市財政負担の軽減や本市全体への波及効果を高め、まちの活性化やまちの魅力向上を図ることを目的として策定するものである。



1.2 上位計画による位置づけ

第6次川西市総合計画、川西市都市計画マスタープラン等に関連する上位計画について整理した。

第6次川西市総合計画では、めざす都市像として『都市像心地よさ 息づくまち 川西』と定め、4つの基本姿勢の一つとして『まず、「子どもの幸せ」から始めます。』が示されており、笑顔あふれる子どもの成長を通じて、あらゆる市民が幸せを感じられるまちをめざすことを掲げている。

また、川西市都市計画マスタープランにおいては、対象未利用財産が位置する地域を「都心核」と定め、魅力的で活力あふれる市の中心的な役割を担う拠点として位置づけられている。土地利用方針としては、対象未利用財産の位置するエリアは、「中層住宅地区」及び「商業地区」に位置付けられ、中層住宅地としての良好な居住環境の形成及び複合的な都市機能を集積した暮らしやすい利便性の高い都心核の形成をめざすことが掲げられている。

上位関連計画の概要

計画名	関連する主な内容	策定/改定年月
第6次川西市総合計画	4つの基本姿勢のうちの『まず、「子どもの幸せ」から始めます。』を実現するための3つの目標が示される。 <ul style="list-style-type: none">・子どものスペースを守り、充実させる・子どもの可能性を応援する・子ども・子育て世帯の生活を支援する	令和6年3月
川西市都市計画マスタープラン	阪急電鉄川西能勢口駅からキセラ川西地区までの付近を「都心核」と位置づける。既存施設の有効活用と回遊性を高め、滞留できる空間を確保することなどにより、魅力的で活力のあふれる市の中心的な役割を担う拠点とする。	令和6年3月
川西市未利用財産活用方針 川西市未利用財産データベース	川西市の所有する普通財産について活用方針を策定。 対象の未利用財産については、有償貸付又は売却の検討結果となっている。	令和6年3月

1.3 未利用財産の活用方針に係る検討手順

方針の策定に当たっては、以下の流れで検討を行った。

中心市街地周辺未利用財産の活用方針に係る検討手順

(1) 中心市街地周辺未利用財産の活用方針策定

①旧文化会館等

②川西警察署前
市有地

③旧市役所
分庁舎

④旧川西北
保育所

⑤旧絹延団地
跡地

a 前提条件の整理

b 民間事業者への市場調査

c アンケートによる市民の意向把握

d 未利用財産の活用方針の作成

2.1 対象地の現況

対象未利用財産は、阪急電鉄「川西能勢口」駅から車で4～6分、阪神高速11号池田線「池田木部第二IC」から車で5～9分の場所に位置し、近接するエリアには、土地区画整理事業によりキセラ川西地区が形成されており、川西市総合医療センター、川西市キセラホールのほか、商業施設が多く立地している。

【① 旧文化会館等】

- 対象地の用途地域は近隣商業地域に指定されており、商業施設の集積が進み、買い物等における利便性が高いエリアである。
- 対象地に隣接する、キセラ川西地区を中心に、医療、住宅、公共施設など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざしたまちづくりが進められている。
- 対象地の北側には、川西北小学校及び川西北こども園が立地している。
- 当該敷地には、旧文化会館及び旧生涯学習センターの建物が残置しており、活用には建物の解体が必須となる。

■ 対象地の概要

- 所在地: 川西市丸の内町1
- 敷地面積
(実測) 8,592.42 m²
- 地域地区等
 - 用途地域: 近隣商業地域
(容積率: 300%、建ぺい率: 80%)
 - 防火地域: 指定なし
 - 高度地区: 指定あり
 - 地区計画: 指定なし
 - 景観形成: 市街地景観区域
 - 接続道路:
北側: 市道 45 号線
南側: 県道 12号 川西篠山線
- 建物

(旧文化会館)

 - 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造
4 階地下 1 階建
 - 築年: 1973(昭和 48)年築
 - 延床面積: 6,370.48 m²

(旧生涯学習センター)

 - 構造: 鉄筋コンクリート造 3 階建
 - 築年: 1973(昭和 48)年築
 - 延床面積: 1,527.63 m²



【② 川西警察署前市有地】

- 対象地の用途地域は近隣商業地域に指定されており、商業施設の集積が進み、買い物等における利便性が高いエリアである。
- 対象地が位置するキセラ川西地区を中心に、医療、住宅、公共施設など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざしたまちづくりが進められている。
- 対象地はキセラ川西地区内で商業集積地に位置する。
- 県道 12 号川西篠山線及び市道 2070 号線に接道し、商業等の適地である。

■ 対象地の概要

(1)所在地:川西市火打一丁目 1207 外6筆

(2)敷地面積
3,552.69 m²

(3)地域地区等

①用途地域:近隣商業地域
(容積率:300%、建ぺい率:80%)

②防火地域: 指定なし

③高度地区: 指定あり

④地区計画: 中央地区地区計画
(集客サービス地区A)

⑤景観形成: 市街地景観区域

⑥接続道路:
北側:県道 12号 川西篠山線
東側:市道 2166 号線
南側:市道 2070 号線



【③ 旧市役所分庁舎】

- 対象地の用途地域は近隣商業地域に指定されており、周辺では商業施設の集積が進み、買い物等における利便性が高いエリアである。
- 対象地に隣接するキセラ川西地区を中心に、衣料、住宅、公共施設など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざしたまちづくりが進められている。
- 対象地の東側のエリアは、第2種住居地域に指定されており、共同住宅や戸建て住宅住宅街が形成されている。
- 当該敷地には、旧市役所分庁舎の建物が残置しており、活用には建物の解体が必須となる。

■ 対象地の概要

(1)所在地:川西市出在家町16

(2)敷地面積
3,741.32㎡

(3)地域地区等

①用途地域:近隣商業地域
(容積率:300%、建ぺい率:80%)

②防火地域: 指定なし

③高度地区: 指定あり

④地区計画: 指定なし

⑤景観形成: 市街地景観区域

⑥接続道路:

北側:市道 1252 号線

東側:市道 1246 号線

西側:市道 4 号線

(4)建物(旧市役所分庁舎)

①構造:鉄筋コンクリート造 3 階建

②築年:1977(昭和 52)年築

③延床面積:2,691.82㎡



【④ 旧川西北保育所】

- 対象地周辺のエリアは、第2種住居地域に指定されており、共同住宅や戸建て住宅による住宅街が形成されている。
- 対象地周辺では、キセラ川西地区を中心に、衣料、住宅、公共施設など多機能が連携する「次世代型複合都市」をめざしたまちづくりが進められている。
- 当該敷地には、旧川西北保育所の建物が残置しており、活用には建物の解体が必須となる。

■ 対象地の概要

(1)所在地:川西市出在家町4-1 外3筆

(2)敷地面積
1,427.73㎡

(3)地域地区等

①用途地域:第2種住居地域
(容積率:200%、建ぺい率:60%)

②防火地域:指定なし

③高度地区:指定あり

④地区計画:指定なし

⑤景観形成:市街地景観区域

⑥接続道路:
北側:市道1248号線
南側:市道2203号線

(4)建物(旧川西北保育所)

- ①構造:鉄筋コンクリート造1階建
- ②築年:1974(昭和49)年築
- ③延床面積:450.00㎡



【⑤ 旧絹延団地跡地】

- 対象地は能勢電鉄「絹延橋」駅に近接し、周辺市街地へのアクセスが良い。
- 対象地周辺のエリアは、第2種住居地域に指定されており、共同住宅や戸建て住宅による住宅街が形成されている。
- 当該敷地は、建物は除却済みだが、児童遊園地が残置しており、活用には検討が必要となる。

■ 対象地の概要

- (1)所在地: 川西市絹延町97-1
- (2)敷地面積
3,136.46 m²
- (3)地域地区等
 - ①用途地域: 第2種住居地域
(容積率: 200%、建ぺい率: 60%)
 - ②防火地域: 指定なし
 - ③高度地区: 指定あり
 - ④地区計画: 指定なし
 - ⑤景観形成: 市街地景観区域
 - ⑥接続道路:
北側: 市道 2203 号線
西側: 市道 1615 号線



2.2 民間事業者への市場調査

未利用財産へ導入が想定される機能や望ましい事業スキーム、市場性などを把握するため、本事業への参画が期待される民間事業者にサウンディング型市場調査を行った。

調査目的	民間事業者等との対話を通じて当該未利用財産に係る市場性等を把握するとともに、既存建物の解体を契約条件としつつ、今後の跡地活用に向けた方向性を整理する。
調査方法	「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、参加事業者へ調査を行った。
参加事業者数	15社の申し込み
導入機能	<p>【① 旧文化会館等】 7社（重複あり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県道に面して立地していることから、物販店舗や飲食店、ホテルなど商業施設の提案があった。 ・ 業種としては、スーパーマーケットやドラッグストア及び飲食店等の可能性が考えられる。 ・ 建物解体費用の負担が重いため、賃料負担力のある業種・事業者に限られる。 <p>【② 川西警察署前市有地】 11社（重複あり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県道に面して立地していることから、物販店舗や飲食店、カーディーラーなど商業施設の提案があった。 ・ 業種としては、スーパーマーケットやドラッグストア及び飲食店等の可能性が考えられる。 ・ 企業の事業所やスタートアップ企業向けの事務所・店舗の提案もあった。 <p>【③ 旧市役所分庁舎】 6社（重複あり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 物販店舗、飲食店の他、戸建て分譲地、分譲マンション及び福祉施設の提案があった。 ・ 商業施設では、ドラッグストアや飲食店の可能性が考えられる。 ・ 分譲マンションでは、健常高齢者向けのマンションの提案があった。 ・ 福祉施設では、本社機能移転、住宅型有料老人ホーム、障がい者グループホームなどの複合的な施設の提案と併せて、地域交流カフェやサイクルセンター等の交流施設の提案があった。 <p>【④ 旧川西北保育所】 3社（重複あり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸マンションの提案があった。 ・ 1階部分に地域交流ができる施設の設置も検討できる。 <p>【⑤ 旧絹延団地跡地】 2社（重複あり）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 能勢電鉄「絹延橋」駅近接の利点を生かし、分譲マンションが検討できる。 ・ 高齢者福祉施設には面積が広すぎる。 ・ 高齢者福祉施設の入居者は公共交通機関へのアクセスより、日常生活における利便施設への近接性を重視する。また、入居者が日中も外出することが少ないため、鉄道騒音はマイナスポイントとなる。

土地・建物の 所有形態	【川西市の方針】			
	<table border="1"> <tr> <td>「① 旧文化会館等」 「② 川西警察署前市有地」</td> <td>事業用定期借地による貸付</td> </tr> <tr> <td>「③ 旧市役所分庁舎」 「④ 旧川西北保育所」 「⑤ 旧絹延団地跡地」</td> <td>貸付又は売却</td> </tr> </table>	「① 旧文化会館等」 「② 川西警察署前市有地」	事業用定期借地による貸付	「③ 旧市役所分庁舎」 「④ 旧川西北保育所」 「⑤ 旧絹延団地跡地」
「① 旧文化会館等」 「② 川西警察署前市有地」	事業用定期借地による貸付			
「③ 旧市役所分庁舎」 「④ 旧川西北保育所」 「⑤ 旧絹延団地跡地」	貸付又は売却			
	<ul style="list-style-type: none"> • 土地の所有形態は、「③ 旧市役所分庁舎」、「④ 旧川西北保育所」、「⑤ 旧絹延団地跡地」については売却を希望する意見が多かった。 • 土地を借地する場合の借地期間は、20～30年の提案が多かった。 • 建物の所有形態については、出店事業者による所有若しくはデベロッパ－の建物所有による建物賃貸借を想定。 			
事業参画の条件	<ul style="list-style-type: none"> • 既存建物の解体について、土地利用に支障のない範囲で、杭等の地中構造物の残置を希望する。 • 既存建物の解体費用については、川西市の負担としてほしい。貸付料及び売却価格からの相殺も対応可能。 • 既存建物の杭は撤去状況や地盤調査結果等の土地の情報を知りたい。 			
施設と地域との 交流について	<ul style="list-style-type: none"> • 入居テナントによるトライやるウィーク等職業体験の受け入れ協力は検討できる。 • 交流施設やシンボルツリーの設置、キッチンカーの誘致、その他イベントによる憩いの場の形成を図る。 			
防災対策への 協力について	<ul style="list-style-type: none"> • 川西市との防災連携協定の締結も検討可能。 • 災害時の一時避難場所として施設の一部開放や在庫商品の物資提供も検討。 • かまどベンチや災害時マンホールトイレの設置も検討可能。 			
環境対策への 取り組みについて	<ul style="list-style-type: none"> • 太陽光パネルやEV充電器の設置や省エネ設備の導入。 • 飲食店における廃棄食材の家畜のえさ化。 			
市への要望	<ul style="list-style-type: none"> • 施設の一部に、市の施設としての入居を希望。 			

2.3 アンケート調査における市民の意向把握

未利用財産の活用方法に関する市民の意向を把握するため、SNS 等を活用したアンケート調査を行った。

2 今後の未利用地の有効活用についてお聞きします

【問1】 ①～⑤の未利用地について、民間事業者に対して、どのような跡地活用を期待しますか。

8月に実施した「サウンディング」における民間事業者からの跡地活用に係る提案に対して、あなたの考えに最も近いものをゾーンごとに2つだけ選んで、1～11の番号に○をつけてください。

※ 建物付の「①旧文化会館等跡地」「③旧市役所分庁舎跡地」「④旧北保育所跡地」については、今後建物を解体し、更地になることを前提にお考えください。

Aゾーン ※下表の提案内容から2つだけ選んで、1～11の番号に○をつけてください。

- ① 旧文化会館等跡地 (敷地面積:8,592.42 m²/用途地域:近隣商業/建物付)
- ② 川西警察署前市有地 (敷地面積:3,552.69 m²/用途地域:近隣商業/更地)

【民間事業者からの跡地活用に係る提案】

1. スーパーマーケット
2. 家電大型専門店
3. 飲食店(ファミリーレストラン、ファストフード)
4. 飲食店(カフェ、喫茶店)
5. ドラッグストア
6. ホームセンター
7. 婦人・子供服店
8. 自動車販売店
9. スタートアップ(新規事業を立ち上げる企業・個人)等の事業所
10. 分譲マンション
11. 宿泊施設

Bゾーン ※下表の提案内容から2つだけ選んで、1～11の番号に○をつけてください。

- ③ 旧市役所分庁舎跡地 (敷地面積:3,741.32 m²/用途地域:近隣商業/建物付)
- ④ 旧川西北保育所跡地 (敷地面積:1,427.73 m²/用途地域:第2種住居/建物付)
- ⑤ 旧絹延団地跡地 (敷地面積:3,136.46 m²/用途地域:第2種住居/更地)

【民間事業者からの跡地活用に係る提案】

1. 飲食店(ファストフード店)
2. 飲食店(カフェ、喫茶店)
3. ドラッグストア
4. 有料老人ホーム
5. 特別養護老人ホーム
6. サービス付き高齢者向け住宅
7. 障がい者グループホーム
8. 分譲マンション
9. 賃貸マンション
10. 分譲戸建て
11. 宿泊施設

【問2】 ①～⑤を活用する民間事業者に対して、どのような地域貢献(付帯サービス)を期待しますか。

8月に実施した「サウンディング」における民間事業者からの地域貢献(付帯サービス)に係る提案に対して、あなたの考えに最も近いものをゾーンごとに2つだけ選んで、提案内容に○をつけてください。

Aゾーン ※下表の赤枠内の提案内容から2つだけ選んで、その付帯サービスに○をつけてください。

① **旧文化会館等跡地** (敷地面積:8,592.42 m²/用途地域:近隣商業/建物付)

② **川西警察署前市有地** (敷地面積:3,552.69 m²/用途地域:近隣商業/更地)

【分類】	【民間事業者からの地域貢献(付帯サービス)に係る提案】
1. 子育て支援	キッズスペース/学童保育/子ども食堂/学習スペース/職業体験
2. 賑わい創出	店舗誘致/地元雇用/ワーキングスペース
3. 総合福祉	バリアフリー/ユニバーサルデザイン/多世代交流スペース

Bゾーン ※下表の赤枠内の提案内容から2つだけ選んで、その付帯サービスに○をつけてください。

③ **旧市役所分庁舎跡地** (敷地面積:3,741.32 m²/用途地域:近隣商業/建物付)

④ **旧川西北保育所跡地** (敷地面積:1,427.73 m²/用途地域:第2種住居/建物付)

⑤ **旧絹延団地跡地** (敷地面積:3,136.46 m²/用途地域:第2種住居/更地)

【分類】	【民間事業者からの地域貢献(付帯サービス)に係る提案】
1. 子育て支援	キッズスペース/学童保育/子ども食堂/学習スペース/職業体験
2. 賑わい創出	店舗誘致/地元雇用/ワーキングスペース
3. 総合福祉	バリアフリー/ユニバーサルデザイン/多世代交流スペース

A・Bゾーン共通 ※下表の赤枠内の提案内容から2つだけ選んで、その付帯サービスに○をつけてください。

【分類】	【民間事業者からの地域貢献(付帯サービス)に係る提案】
1. 防災防犯	災害時の物資提供/備蓄倉庫/防災トイレ/かまどベンチ/子ども向け講座
2. 環境保全	再生可能エネルギー(太陽光パネル等)/EVステーション
3. 地域活動	集会所/地域の憩いの場/イベントへの協力

日 時	令和6年10月1日(火) ~ 令和6年10月18日(金)																																																						
調査方法	オンラインアンケート及び紙媒体による配布																																																						
回答数及び回答者の年齢層	全回答数：647件																																																						
	16～19歳：4件 20～29歳：37件 30～39歳：206件 40～49歳：259件 50～59歳：97件 60～69歳：31件 70～79歳：11件 80歳以上：2件																																																						
	<table border="1"> <caption>回答者の年齢層</caption> <thead> <tr> <th>年齢層</th> <th>件数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 16～19歳</td><td>4</td><td>0.6%</td></tr> <tr><td>2. 20～29歳</td><td>37</td><td>5.7%</td></tr> <tr><td>3. 30～39歳</td><td>206</td><td>31.8%</td></tr> <tr><td>4. 40～49歳</td><td>259</td><td>40.0%</td></tr> <tr><td>5. 50～59歳</td><td>97</td><td>15.0%</td></tr> <tr><td>6. 60～69歳</td><td>31</td><td>4.8%</td></tr> <tr><td>7. 70～79歳</td><td>11</td><td>1.7%</td></tr> <tr><td>8. 80歳以上</td><td>2</td><td>0.3%</td></tr> </tbody> </table>	年齢層	件数	割合	1. 16～19歳	4	0.6%	2. 20～29歳	37	5.7%	3. 30～39歳	206	31.8%	4. 40～49歳	259	40.0%	5. 50～59歳	97	15.0%	6. 60～69歳	31	4.8%	7. 70～79歳	11	1.7%	8. 80歳以上	2	0.3%																											
年齢層	件数	割合																																																					
1. 16～19歳	4	0.6%																																																					
2. 20～29歳	37	5.7%																																																					
3. 30～39歳	206	31.8%																																																					
4. 40～49歳	259	40.0%																																																					
5. 50～59歳	97	15.0%																																																					
6. 60～69歳	31	4.8%																																																					
7. 70～79歳	11	1.7%																																																					
8. 80歳以上	2	0.3%																																																					
回答者の居住校区	<table border="1"> <caption>回答者の居住校区</caption> <thead> <tr> <th>校区</th> <th>件数</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 久代小学校区</td><td>46</td><td>7.1%</td></tr> <tr><td>2. 加茂小学校区</td><td>69</td><td>10.7%</td></tr> <tr><td>3. 川西小学校区</td><td>52</td><td>8.0%</td></tr> <tr><td>4. 桜が丘小学校区</td><td>137</td><td>21.0%</td></tr> <tr><td>5. 川西北小学校区</td><td>78</td><td>12.0%</td></tr> <tr><td>6. 明峰小学校区</td><td>36</td><td>5.6%</td></tr> <tr><td>7. 多田小学校区</td><td>37</td><td>5.7%</td></tr> <tr><td>8. 多田東小学校区</td><td>18</td><td>2.8%</td></tr> <tr><td>9. 緑台小学校区</td><td>25</td><td>3.9%</td></tr> <tr><td>10. 陽明小学校区</td><td>21</td><td>3.3%</td></tr> <tr><td>11. 清和台小学校区</td><td>32</td><td>4.9%</td></tr> <tr><td>12. 清和台南小学校区</td><td>35</td><td>5.4%</td></tr> <tr><td>13. けやき坂小学校区</td><td>36</td><td>5.6%</td></tr> <tr><td>14. 東谷小学校区</td><td>37</td><td>5.7%</td></tr> <tr><td>15. 牧の台小学校区</td><td>46</td><td>7.1%</td></tr> <tr><td>16. 北陵小学校区</td><td>52</td><td>8.0%</td></tr> <tr><td>17. 不明</td><td>1</td><td>0.1%</td></tr> </tbody> </table>	校区	件数	割合	1. 久代小学校区	46	7.1%	2. 加茂小学校区	69	10.7%	3. 川西小学校区	52	8.0%	4. 桜が丘小学校区	137	21.0%	5. 川西北小学校区	78	12.0%	6. 明峰小学校区	36	5.6%	7. 多田小学校区	37	5.7%	8. 多田東小学校区	18	2.8%	9. 緑台小学校区	25	3.9%	10. 陽明小学校区	21	3.3%	11. 清和台小学校区	32	4.9%	12. 清和台南小学校区	35	5.4%	13. けやき坂小学校区	36	5.6%	14. 東谷小学校区	37	5.7%	15. 牧の台小学校区	46	7.1%	16. 北陵小学校区	52	8.0%	17. 不明	1	0.1%
	校区	件数	割合																																																				
1. 久代小学校区	46	7.1%																																																					
2. 加茂小学校区	69	10.7%																																																					
3. 川西小学校区	52	8.0%																																																					
4. 桜が丘小学校区	137	21.0%																																																					
5. 川西北小学校区	78	12.0%																																																					
6. 明峰小学校区	36	5.6%																																																					
7. 多田小学校区	37	5.7%																																																					
8. 多田東小学校区	18	2.8%																																																					
9. 緑台小学校区	25	3.9%																																																					
10. 陽明小学校区	21	3.3%																																																					
11. 清和台小学校区	32	4.9%																																																					
12. 清和台南小学校区	35	5.4%																																																					
13. けやき坂小学校区	36	5.6%																																																					
14. 東谷小学校区	37	5.7%																																																					
15. 牧の台小学校区	46	7.1%																																																					
16. 北陵小学校区	52	8.0%																																																					
17. 不明	1	0.1%																																																					

民間事業者からの
跡地活用に係る提
案に対する意見

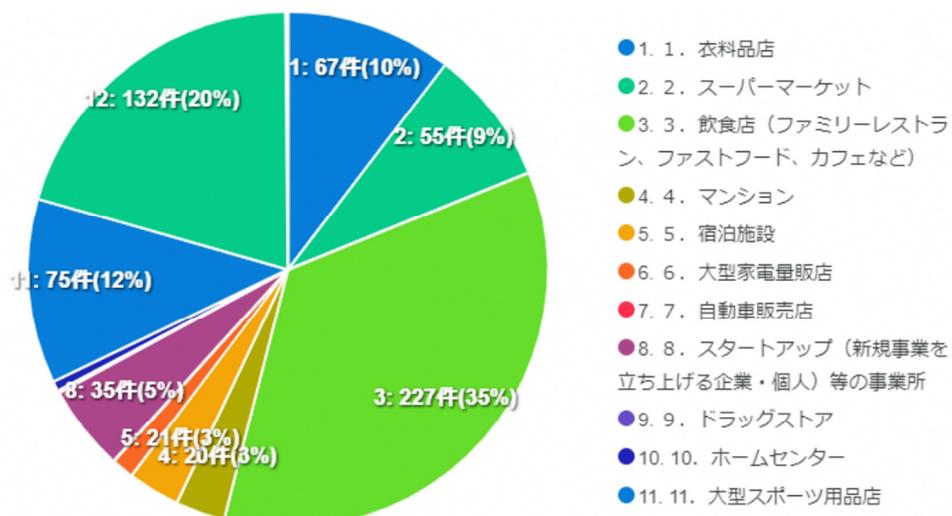
【Aゾーン】

【回答結果】

「3.飲食店（ファミリーレストラン、ファストフード、カフェなど）」（227件：35%）に対する希望が最も多く、次いで「12.その他」（132件：20%）、「11.大型スポーツ用品店」（75件：12%）、「1.衣料品店」（67件：10%）、「2.スーパーマーケット」（55件：9%）の順に上位5位の結果となった。

「12.その他」の意見としては、屋内遊戯場などの「子供が遊べる施設」を求める意見が最も多かった。その他、「公園」、「映画館」、「書店・図書館」等を希望する意見があった。

図1 【Aゾーン】跡地活用の民間事業者への期待



民間事業者からの
跡地活用に係る提
案に対する意見

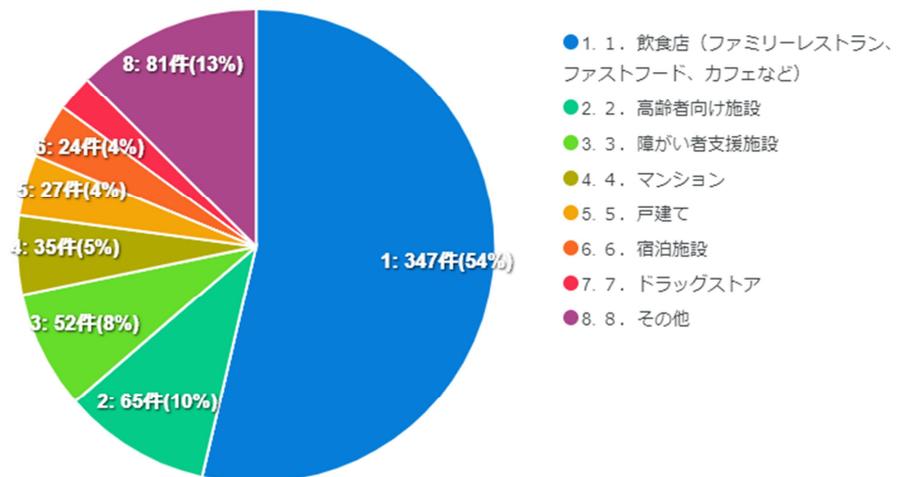
【Bゾーン】

【回答結果】

「1.飲食店（ファミリーレストラン、ファストフード、カフェなど）」（347件：54%）に対する希望が最も多く、次いで「8.その他」（81件：13%）、「2.高齢者向け施設」（65件：10%）、「3.障がい者支援施設」（52件：8%）、「4.マンション」（35件：5%）の順に上位5位の結果となった。

「8.その他」の意見としては、屋内遊戯場などの「子供が遊べる施設」や「学童保育施設」等の子育て関連施設を求める意見が最も多かった。「運動公園等」、「個人事業者の企業支援施設」、「学習スペース・図書館」等の意見の他、三ツ矢サイダーや古田敦也氏の記念館を希望する意見があった。

図2 【Bゾーン】跡地活用の民間事業者への期待



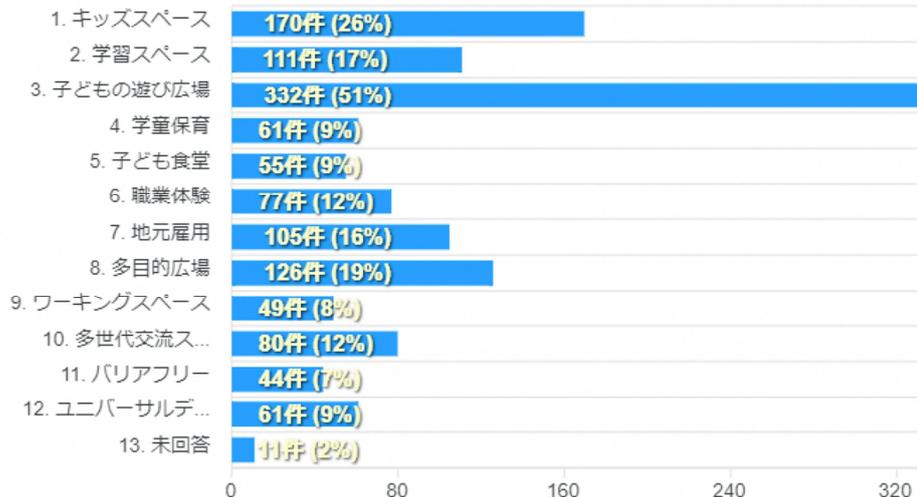
期待する地域貢献
(附帯サービス)

【回答結果】

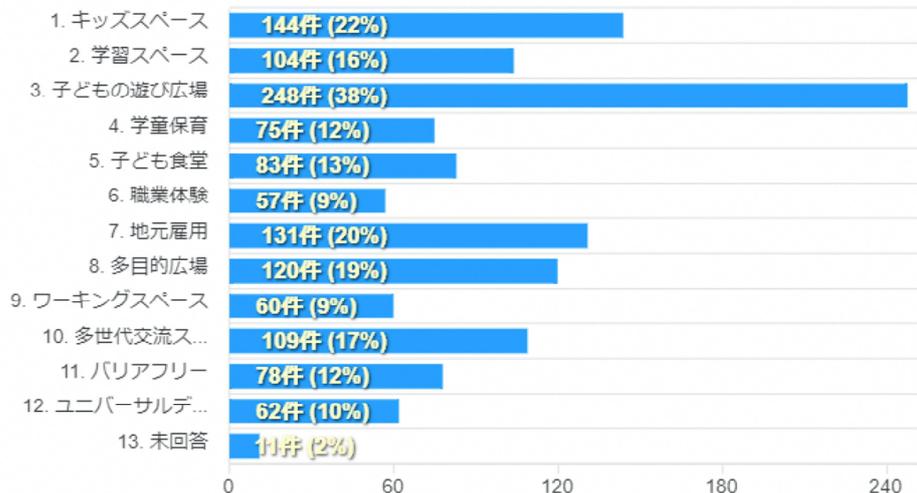
地域貢献（附帯サービス）については、【Aゾーン】【Bゾーン】ともに「子どもの遊び広場」「キッズスペース」「学習スペース」といった子ども・子育て世帯向けのサービスを希望する意見が多いほか、「多目的広場」「多世代交流スペース」等の幅広い世代が利用できるサービスを求める意見が多かった。

両ゾーン共に求められるサービスの上位は変わらないが、【Bゾーン】においては【Aゾーン】と比較して、「多世代交流スペース」「バリアフリー」のように高齢者を想定したサービスや「学童保育」「子ども食堂」等の児童福祉サービスを求める意見の割合が高い結果となった。

【Aゾーン】



【Bゾーン】

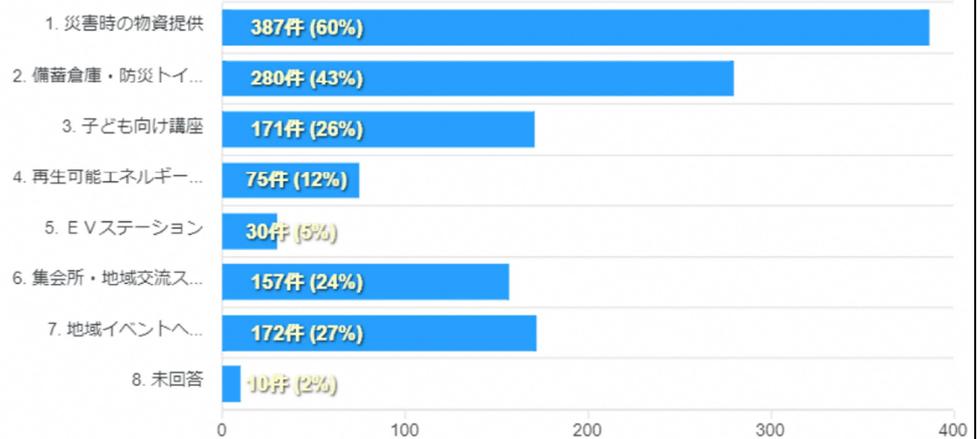


期待する地域貢献
(附帯サービス)

【回答結果】

A・Bゾーン共通の地域貢献(附帯サービス)の設問においては、「災害時の物資提供」「備蓄倉庫・防災トイレ・かまどベンチなど」を希望する意見が多く、近年の防災意識の高まりが反映された結果となった。

【A・Bゾーン共通】



2.4 導入機能の検討

(1) 想定される導入機能

対象未利用財産の利活用にあたっては、導入が想定される施設を整理する。

<p>上位計画より想定される機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 都心核として、回遊性を高め、滞留できる空間を確保することなどにより、魅力的で活力のある市の中心的な役割を担う拠点 • 複合的な都市機能を集積した暮らしやすい利便性の高い都心核の形成 • 住む件や訪れた件が日常的に歩きたくなり、また足を止めたくなる店舗や施設がある魅力的な空間づくり • 「子どもの幸せ」の視点から子ども・子育て世帯の生活支援拠点 • 中層住宅としての良好な居住環境の形成
<p>サウンディング調査における事業者提案</p>	<p>【Aゾーン】</p> <p>①旧文化会館等 及び ②川西警察署前市有地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設（物販・飲食・サービス） <p>【Bゾーン】</p> <p>③旧市役所分庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設（物販・飲食・サービス） ・ 住宅（分譲マンション、戸建て住宅） ・ 高齢者等福祉施設 <p>④旧川西北保育所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅（賃貸マンション、サービス付き高齢者向け住宅） <p>⑤旧絹延団地跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅（分譲マンション）
<p>市民アンケートにおける希望施設</p>	<p>【Aゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店 ・ 子どもの遊び場等の遊戯施設 ・ 物販店舗（スーパーマーケット、スポーツ用品、衣料品） <p>【Bゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店 ・ 子どもの遊び場等の遊戯施設 ・ 福祉施設（高齢者、障がい者） ・ 住宅

(2) 導入が望ましい機能の評価

(1)で整理した機能について、サウンディング型市場調査調査及び市民アンケートの結果を踏まえ検証を行い、導入が望ましいと考えられる機能を以下のように整理した。

施設種別	概要	施設例	評価
子育て	子育て世帯の支援及び地域住民の交流拠点の形成に寄与する機能	<ul style="list-style-type: none"> ・室内遊技場 ・キッズスペース ・コミュニティスペース ・自習スペース ・子育て世帯向け店舗 	子育て世帯の移住・定住促進による川西市のイメージ向上に寄与する
賑わい	徒歩圏内の買い物ができる機能の他、飲食店やそのスペースを有する機能	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店 ・物販、サービス店舗 	地域住民の利便性の向上に寄与する
住居	良質な住宅の供給による、移住定住促進、地域の付加価値を高める機能	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸、分譲住宅 	良好な居住環境等の形成に寄与する
福祉	高齢者・障がい者福祉の充実により健幸に寄与する機能	<ul style="list-style-type: none"> ・老人ホーム ・デイサービス ・グループホーム 	高齢者・障がい者福祉の充実により健幸に寄与する

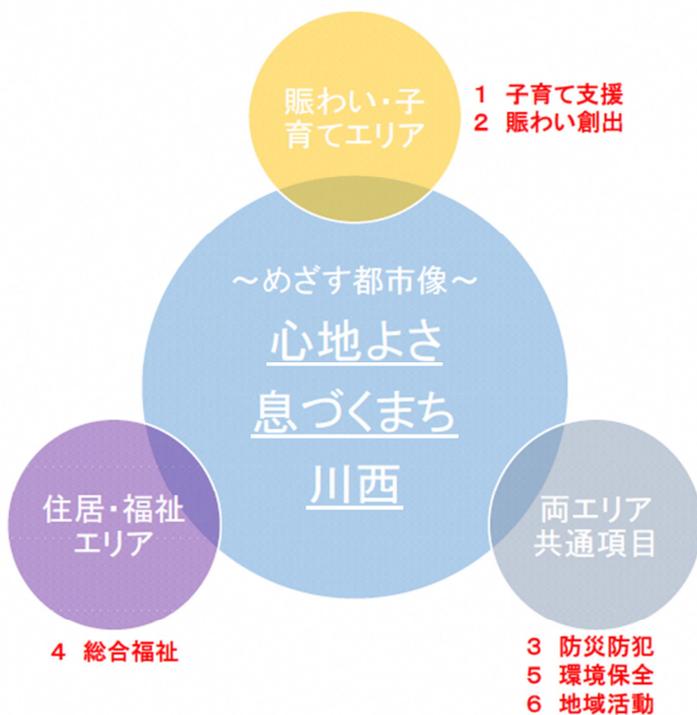
2.5 利活用方針の検討

前項までの検討を踏まえ、対象未利用財産の活用方針を以下に整理する。

(1) コンセプト

第6次川西市総合計画に基づき、民間事業者の提案の基盤となる対象未利用財産の利活用に係るコンセプトを整理する。

●総合計画・個別計画との紐づけ



●民間事業者からの提案に基づく分

- 1 子育て支援**
 - ・子ども未来計画
 - ・子ども・子育て計画
- 2 賑わい創出**
 - ・産業ビジョン
 - ・中心市街地活性化基本計画
- 3 防災防犯**
 - ・地域防災計画
- 4 総合福祉**
 - ・高齢者保健福祉計画
 - ・介護保険計画
 - ・健康まちづくり計画
- 5 環境保全**
 - ・環境基本計画
- 6 地域活動**
 - ・参画と協働のまちづくり推進計画

●ゾーニングによるコンセプトの落とし込み



(2) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

民間事業者に提案を委ねる機能を整理する。

ゾーニングにおけるエリアコンセプトに示す機能の導入を必須とし、併せてその他の機能を導入することが適当と考えられる。

導入施設	概要
■ 【① 旧文化会館等】、【② 川西警察署前市有地】	
子育て	子ども・子育て世帯のコミュニティ形成や子どもの可能性応援に資する施設
賑わい	物販・サービス店舗の他、飲食店やそのスペースを有する施設
地域活動・防災防犯・環境配慮	地域住民の交流拠点の形成や地域防災、脱炭素社会の実現に寄与
■ 【③ 旧市役所分庁舎】、【④ 旧川西北保育所】、【⑤ 旧絹延団地跡地】	
住居	良好な住環境の形成に寄与
福祉	高齢者・障がい者福祉の充実により健幸に寄与する施設
地域活動・防災防犯・環境配慮	地域住民の交流拠点の形成や地域防災、脱炭素社会の実現に寄与

(3) 事業スキーム

対象地のうち、【① 旧文化会館等】及び【② 川西警察署前市有地】は、将来的に本市の公共施設の再配置・集約化の用地として確保する必要があり、まちづくりのコントロール性を保つため、原則として、土地の所有形態は、借地期間終了後に土地が本市に返還される事業用定期借地権方式とする。

【③ 旧市役所分庁舎】、【④ 旧川西北保育所】、【⑤ 旧絹延団地跡地】については、サウンディング調査における民間事業者の意見においても、貸付又は売却の両方の希望があったため、川西市未利用財産活用方針の検討結果に従い、有償貸付又は売却とする。

■ 【① 旧文化会館等】、【② 川西警察署前市有地】	
事業手法	市の土地に民間事業者が建物所有（定期借地権方式）
想定施設	導入機能は、子育て支援施設（必須）、賑わい施設とし、規模は提案に委ねる
土地所有	川西市
契約方式	建物解体条件付き事業用定期借地権設定契約
契約期間	原則 20 年以上 30 年未満を条件に、事業者の提案に委ねる
管理運営形態	民間事業者による管理・運営
スキーム図	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>【有償貸付】 事業用定期借地権 ※契約期間満了後は 更地返還</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: center;"> </div> </div>
【③ 旧市役所分庁舎】、【④ 旧川西北保育所】、【⑤ 旧絹延団地跡地】	
事業手法	市の土地に民間事業者が建物所有（定期借地権方式）又は、民間事業者へ土地売却
想定施設	導入機能は、賑わい施設、住居、福祉施設とし、規模は提案に委ねる
土地所有	川西市又は民間事業者
契約方式	事業用定期借地権設定契約又は売却
契約期間	※事業用定期借地権設定契約の場合 原則 20 年以上 30 年未満を条件に、事業者の提案に委ねる
管理運営形態	民間事業者による管理・運営
スキーム図	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1;"> <p>【有償貸付】 事業用定期借地権 ※契約期間満了後は 更地返還</p> <div style="text-align: center;"> </div> </div> <div style="flex: 1;"> <p>【売却】</p> <div style="text-align: center;"> </div> </div> </div>

2.6 今後のスケジュール

事業スケジュール（想定）

対象地のうち、【① 旧文化会館等】及び【② 川西警察署前市有地】について、事業者募集から供用開始までの想定スケジュールを下記に示す。設計及び建設期間は想定であり、事業内容によるため今後検討が必要である。

	令和6年	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年
事業者募集 【企画提案競争(プロポーザル)】					
基本協定・契約締結					
既存建物解体					
設計・建設					
開業					★

なお、【③ 旧市役所分庁舎】、【④ 旧川西北保育所】、【⑤ 旧絹延団地跡地】については、令和7年度以降に貸付または売却の事業者募集を行う予定。