

中心市街地(キセラ川西)周辺に係る未利用地の有効活用

# 活用コンセプト



令和6年11月5日  
資産マネジメント部  
資産活用課作成

# ●コンセプトの設定イメージ

## ◎対象未利用地(5か所)

①旧文化会館等跡地／②川西警察署前市有地／③旧市役所分庁舎跡地／④旧川西北保育所跡地／⑤旧絹延団地跡地

### コンセプト設定

まずは市の施策に沿ったコンセプトを行政案として作成し、その後の「サウンディング型市場調査」と「市民アンケート」の結果を参考にしながら、市として最終的なコンセプトを設定する。

### サウンディング・市民アンケート

サウンディング(民間提案)と市民アンケート(市民意見)の結果を参考としながら、市として最終的なコンセプトを描き、公募型プロポーザルの評価項目へ反映する。

### プロポーザル

公募型プロポーザルを実施し、今後30年間の中心市街地(キセラ川西)周辺の活性化を見据えながら、優先交渉権者を選定する。

優先交渉権者と  
基本協定書・合意書の締結

# ●ゾーニング

## ◎立地や用途地域等を考慮し、市として①～⑤を「Aゾーン」と「Bゾーン」に区分け

【Aゾーン】①旧文化会館等跡地(用途:近隣商業)／②川西警察署前市有地(用途:近隣商業)

【Bゾーン】③旧市役所分庁舎跡地(用途:近隣商業)／④旧川西北保育所跡地(用途:第2種住居)／⑤旧絹延団地跡地(用途:第2種住居)



①旧文化会館跡地(建物付)

※令和6年度中に事業者選定に向けて着手

②川西警察署前市有地(更地)

※令和6年度中に事業者選定に向けて着手

③旧分庁舎跡地(建物付)

※令和7年度以降に事業者選定(予定)

④旧北保育所跡地(建物付)

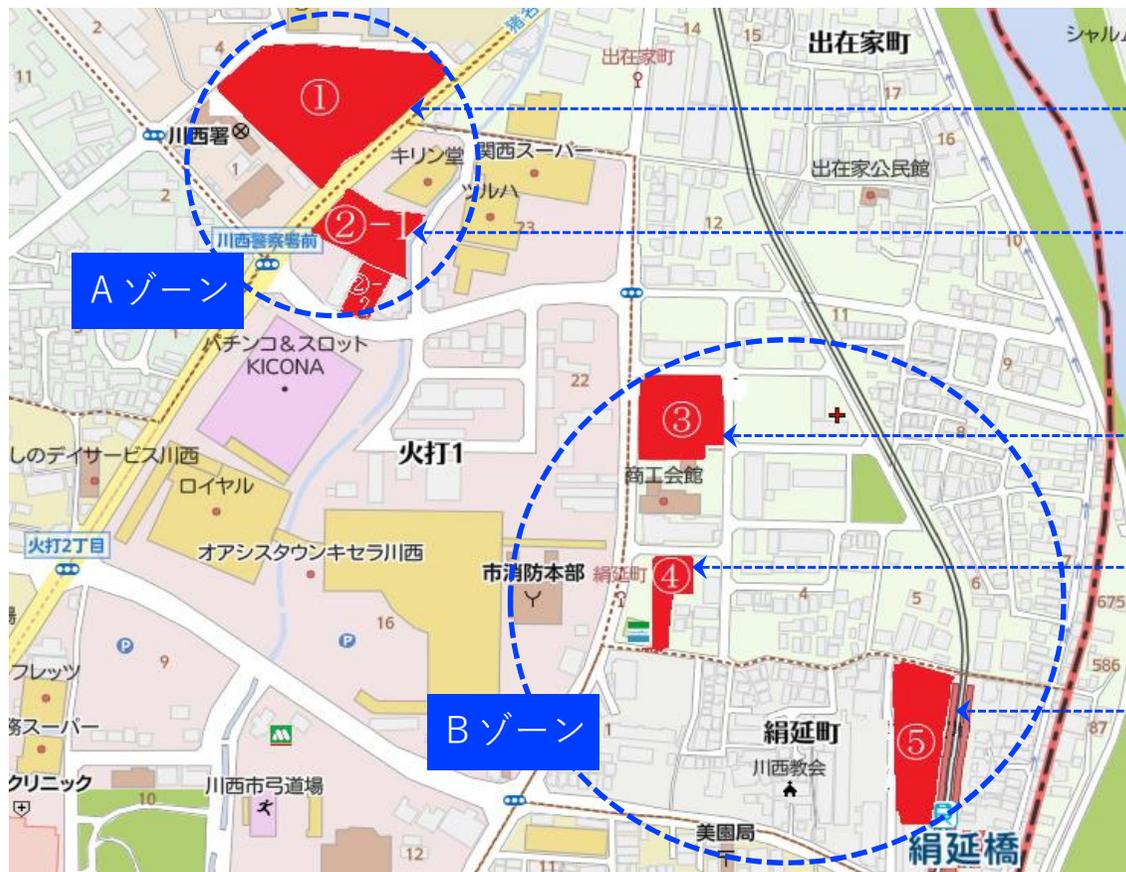
※令和7年度以降に事業者選定(予定)

⑤旧絹延団地跡地(更地)

※令和7年度以降に事業者選定(予定)

# ●サウンディング結果(その1)

◎8/1(木)～8/9(金)にサウンディングを実施→参加事業者数(全15社)

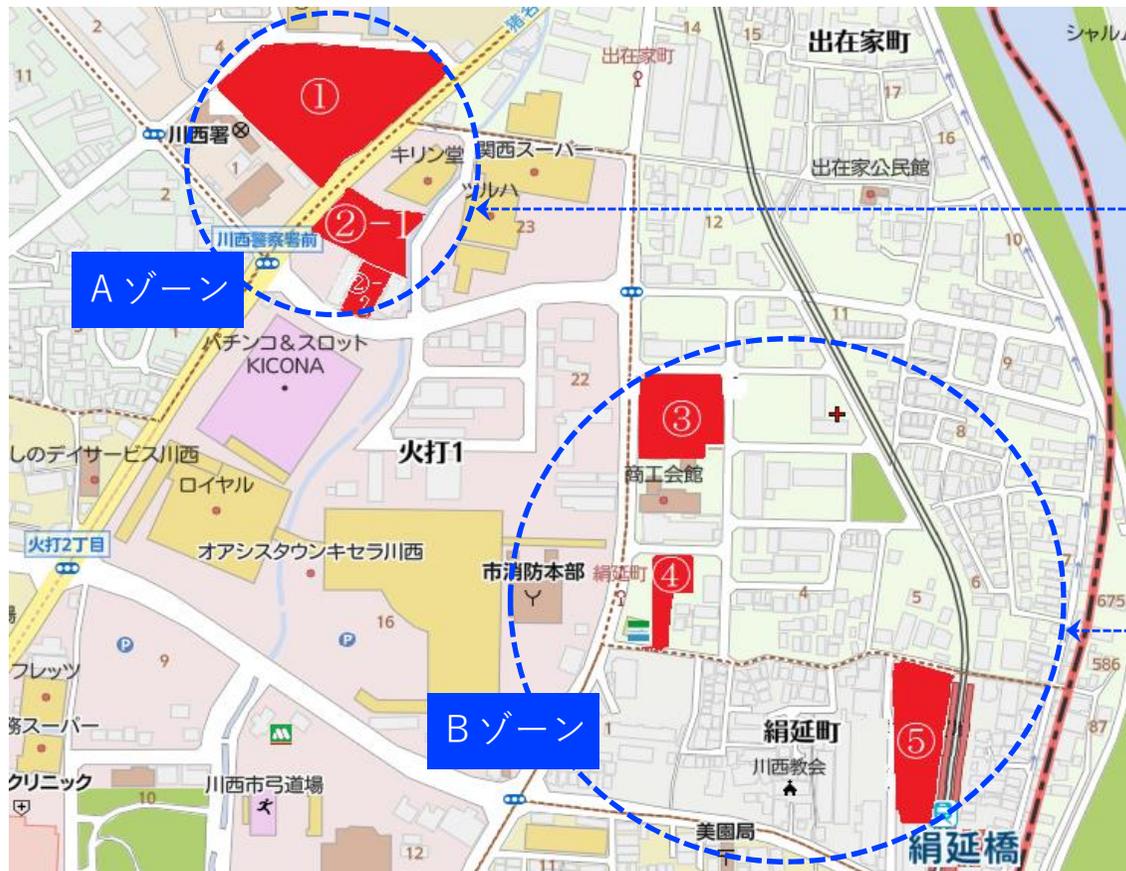


- ①旧文化会館等跡地(建物付)  
7社(重複有り)
- ②川西警察署前市有地(更地)  
11社(重複有り)

- ③旧市役所分庁舎跡地(建物付)  
6社(重複有り)
- ④旧川西北保育所跡地(建物付)  
3社(重複有り)
- ⑤旧絹延団地跡地(更地)  
2社(重複有り)

# ● サウンディング結果(その2)

## ◎ 参加事業者(15社)から①～⑤の跡地活用に係る誘致提案



- Aゾーン**
- 1. 衣料品店
  - 2. スーパーマーケット
  - 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)
  - 4. マンション
  - 5. 宿泊施設
  - 6. 大型家電量販店
  - 7. 自動車販売店
  - 8. 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
  - 9. ドラッグストア
  - 10. ホームセンター
  - 11. 大型スポーツ用品店

- Bゾーン**
- 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)
  - 2. 高齢者向け施設
  - 3. 障がい者支援施設
  - 4. マンション
  - 5. 戸建て
  - 6. 宿泊施設
  - 7. ドラッグストア

## ● サウンディング結果(その3)

◎参加事業者(15社)から地域貢献(付帯サービス)に係る提案→これを6つの柱に分類

### 1 子育て支援

- ・キッズスペース
- ・学習スペース
- ・学童保育
- ・職業体験 など
- ・子ども食堂

### 2 賑わい創出

- ・店舗誘致
- ・地元雇用
- ・ワーキングスペース など

### 3 防災防犯

- ・災害時の物資提供
- ・かまどベンチ
- ・備蓄倉庫
- ・子ども向け講座 など
- ・防災トイレ

### 4 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 など

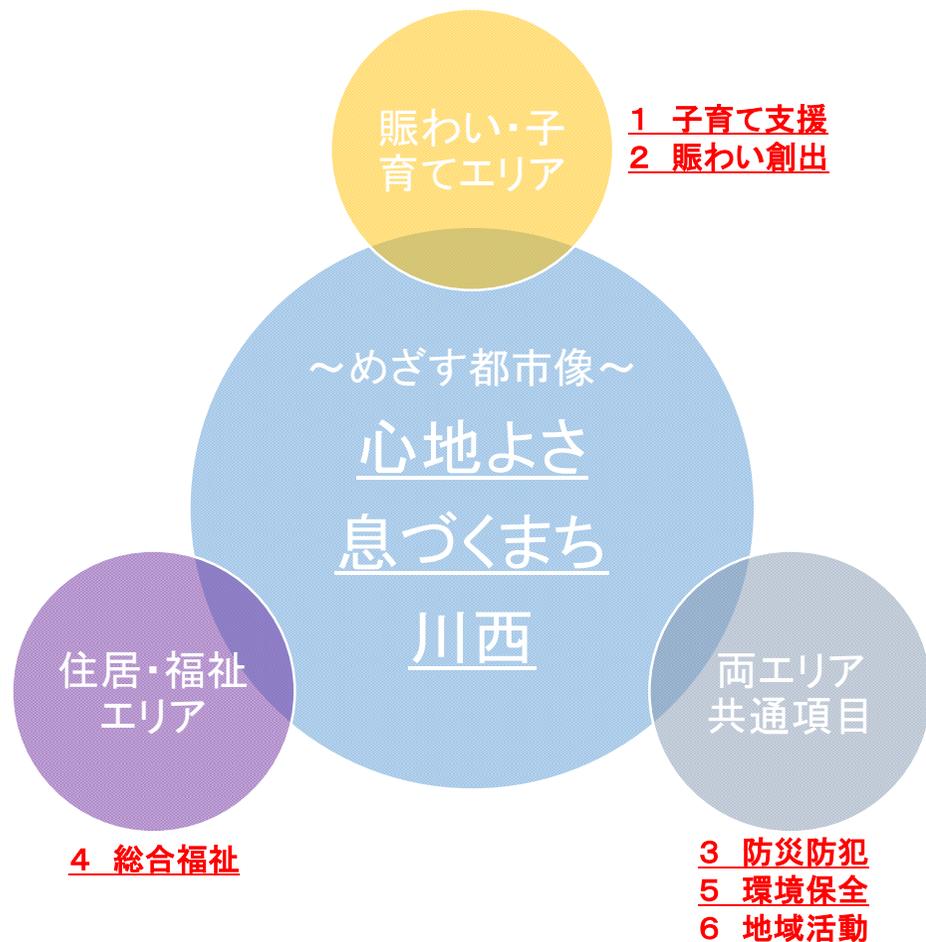
### 5 環境保全

- ・再生可能エネルギー(太陽光パネル等)
- ・EVステーション
- ・渋滞緩和策 など

### 6 地域活動

- ・集会所
- ・地域交流スペース
- ・地域イベントへの協力 など

## ●6つの柱と総合計画・個別計画の紐付け



### 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
- ・健幸まちづくり計画

### 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

# ●市民アンケートの実施

## ◎10/1(火)～10/18(金)に市民アンケートを実施

### 2 今後の未利用地の有効活用についてお聞きます

#### 【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1つだけ」選んで、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旧川西北保育所跡地」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1つだけ選んで、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㎡/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㎡/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. 衣料品店	)
2. スーパーマーケット	
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)	
4. マンション	
5. 宿泊施設	
6. 大型家電量販店	
7. 自動車販売店	
8. 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	
9. ドラッグストア	
10. ホームセンター	
11. 大型スポーツ用品店	
12. その他(上記以外で期待する民間施設を記入してください→)	

**Bゾーン** ※下表の提案内容から1つだけ選んで、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㎡/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㎡/用途地域:第2種住居/建物付)  
 ⑤ 旧網延団地跡地 (敷地面積:4,116.69㎡/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(ファミリーレストラン、ファストフード、カフェなど)	)
2. 高齢者向け施設	
3. 障がい者支援施設	
4. マンション	
5. 戸建て	
6. 宿泊施設	
7. ドラッグストア	
8. その他(上記以外で期待する民間施設を記入してください→)	

#### 【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㎡/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㎡/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/学習スペース/子どもの遊び広場/学童保育/子ども食堂/職業体験
2. 賑わい創出	地元雇用/多目的広場/ワーキングスペース
3. 総合福祉	多世代交流スペース/バリアフリー/ユニバーサルデザイン

**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㎡/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㎡/用途地域:第2種住居/建物付)  
 ⑤ 旧網延団地跡地 (敷地面積:4,116.69㎡/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/学習スペース/子どもの遊び広場/学童保育/子ども食堂/職業体験
2. 賑わい創出	地元雇用/多目的広場/ワーキングスペース
3. 総合福祉	多世代交流スペース/バリアフリー/ユニバーサルデザイン

**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。

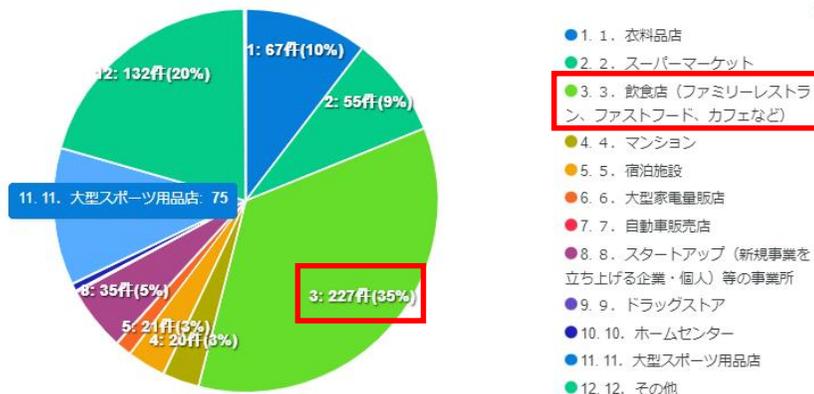
【分類】	【民間事業者からの地域貢献(付帯サービス)に係る提案】
1. 防災防犯	災害時の物資提供/備蓄倉庫・防災トイレ・かまどベンチ等/子ども向け講座
2. 環境保全	再生可能エネルギー(太陽光パネル等)/EVステーション
3. 地域活動	集会所・地域交流スペース/地域イベントへの協力

# ●市民アンケート結果(その1)

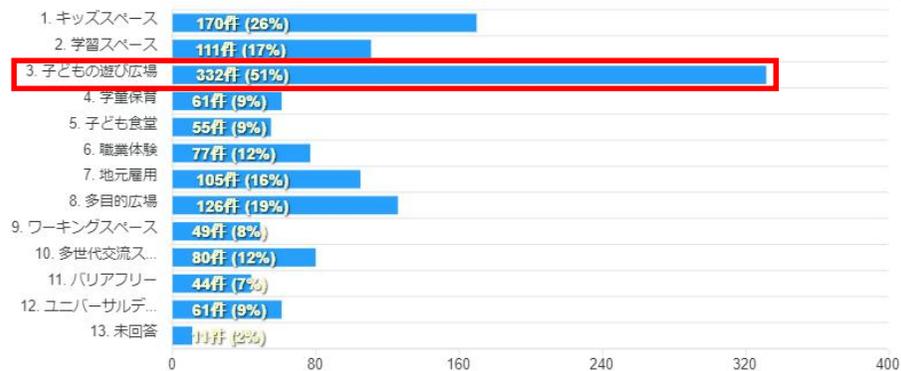
## ◎全回答数647件(オンライン628件+紙媒体19件)の単純集計結果

### Aゾーン

Aゾーン ① 旧文化会館等跡地(敷地面積:8,592.42m<sup>2</sup>/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:3,552.69m<sup>2</sup>/用途地域:近隣商業/更地)



Aゾーン ① 旧文化会館等跡地(敷地面積:8,592.42m<sup>2</sup>/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:3,552.69m<sup>2</sup>/用途地域:近隣商業/更地)

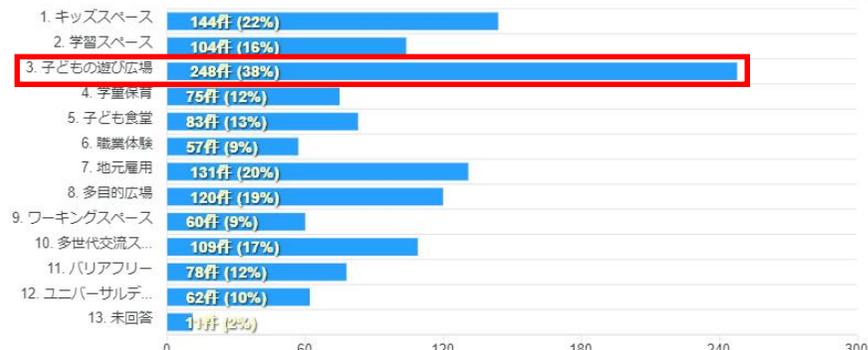


### Bゾーン

Bゾーン ③ 旧市役所分庁舎跡地(敷地面積:3,741.32m<sup>2</sup>/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:1,427.73m<sup>2</sup>/用途地域:第2種住居/建物付) ⑤ 旧絹延回地跡地(敷地面積:4,116.69m<sup>2</sup>/用途地域:第2種住居/更地)



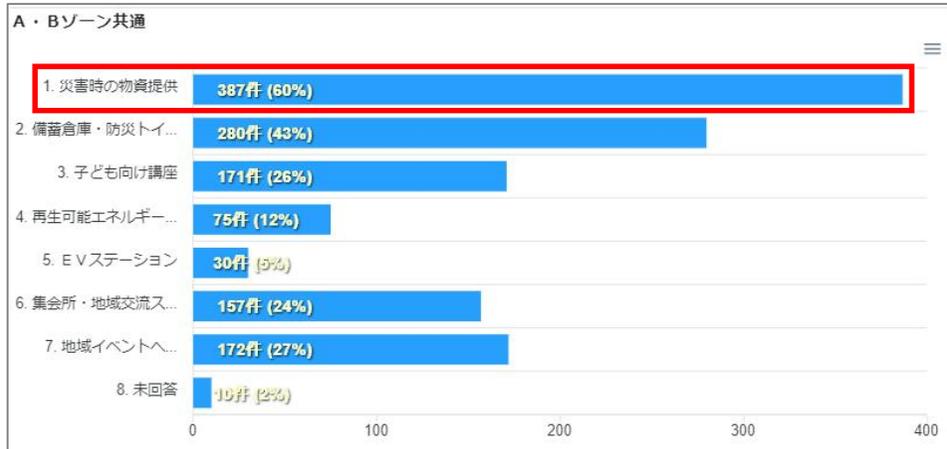
Bゾーン ③ 旧市役所分庁舎跡地(敷地面積:3,741.32m<sup>2</sup>/用途地域:近隣商業/建物付) ④ 旧川西北保育所跡地(敷地面積:1,427.73m<sup>2</sup>/用途地域:第2種住居/建物付) ⑤ 旧絹延回地跡地(敷地面積:4,116.69m<sup>2</sup>/用途地域:第2種住居/更地)



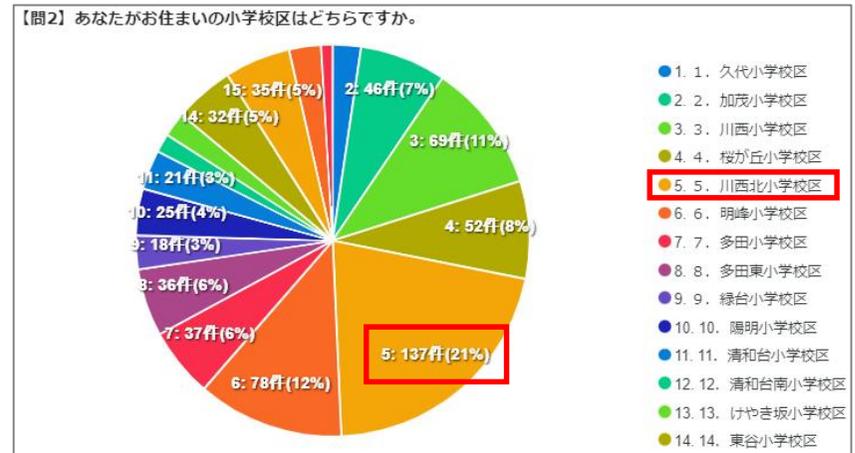
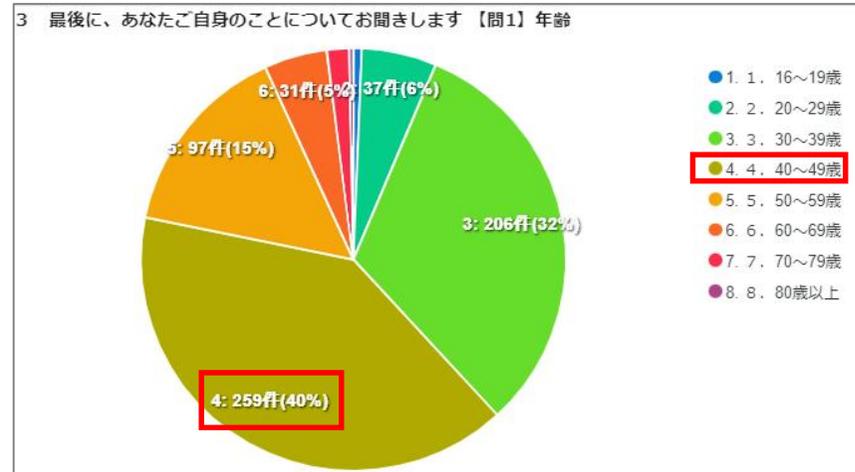
# ●市民アンケート結果(その2)

## ◎全回答数647件(オンライン628件+紙媒体19件)の単純集計結果

### A・Bゾーン共通



### 属性



# ●A・Bゾーンごとのコンセプトの設定

## ◎民間提案と市民意見結果を参考にコンセプトを設定



### 【子育て・賑わいエリア】※①②

(旧文化会館・川西警察署前市有地)

「キセラ川西整備事業」を経て、周辺には多くのファミリー層が流入しているエリアであるため、主に子ども・子育て世代が「楽しく・充実した日常」を過ごせるよう生活環境を整え、商業施設等を誘致することで周辺地域はもとより、まち全体の賑わい創出をめざします。

### 【住居・福祉エリア】※③～⑤

(旧分庁舎・旧北保育所・旧絹延団地)

大部分が第二種住居地域にあたり、能勢電鉄絹延橋駅に近いため、子ども・若者世代や子育て世代、シニア世代も含めた多世代住居エリアとして位置づけ、ゆとりと健康が保たれる住環境の整備をめざします。

### 【両エリア共通項目】※①～⑤

防災防犯    環境保全    地域活動

災害発生時における防災機能を有し、平時は施設の一部を地域へ開放できる機能配置をめざします。また、環境にも配慮し、周辺の住環境に適した景観と、脱炭素化に向けた省エネルギー等の導入をめざします。

## ●コンセプトを評価項目へ反映

◎設定したコンセプトを公募型プロポーザル募集要項の評価項目へ反映

令和6年12月中旬に  
募集要項を公表予定