

**令和6年度
所有者不明土地等対策モデル事業
実施結果報告書**

令和7年3月

川西ランドバンク推進協議会

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

低未利用公有地を民間・住民主体による柔軟な運営手法で利活用し、地域課題の解決、まちのにぎわい創出を通して地域コミュニティの再生を図ること。また、これと関連して隣接エリアに点在する航空機騒音移転補償事業跡地（空港会社所有空き地、市所有暫定緑地）の流通化によるまちづくりモデルのプラン検討を図ること。

② 対象地域名

兵庫県川西市南部地域（東久代むつみ地区・高芝地区）

③ 対象地域の特性

本対象地域は大阪国際（伊丹）空港の離陸コース直下に位置し、国による航空機騒音対策移転補償事業（昭和 46～平成元年）の結果、移転補償跡地が蚕食状に点在し、人口減少、商業・生活利便施設の移転・廃業により、まちの活力が低下。平成 27 年に移転補償跡地の大半は国から新関西国際空港株式会社（以下、新関西空会社）に所有権が移転（一部は川西市に無償譲渡）、今なお約 11 ヘクタールの移転補償跡地が未利用地のまま、近年、地域では住民の高齢化が進み、空き家・空き地予備軍、買い物難民対策等、多様な地域課題を抱える。

④ 対象地域（対象物件）の課題

◆地区に点在する航空機騒音移転補償跡地など未利用土地の適切な利活用や流通化、住民が要望する私道の公道化や狭隘道路の拡幅、移転補償事業で失ったにぎわいの創出、利便施設の誘致、少子高齢化が進むエリアで住民にウェルビーイングな居場所づくりが求められている。

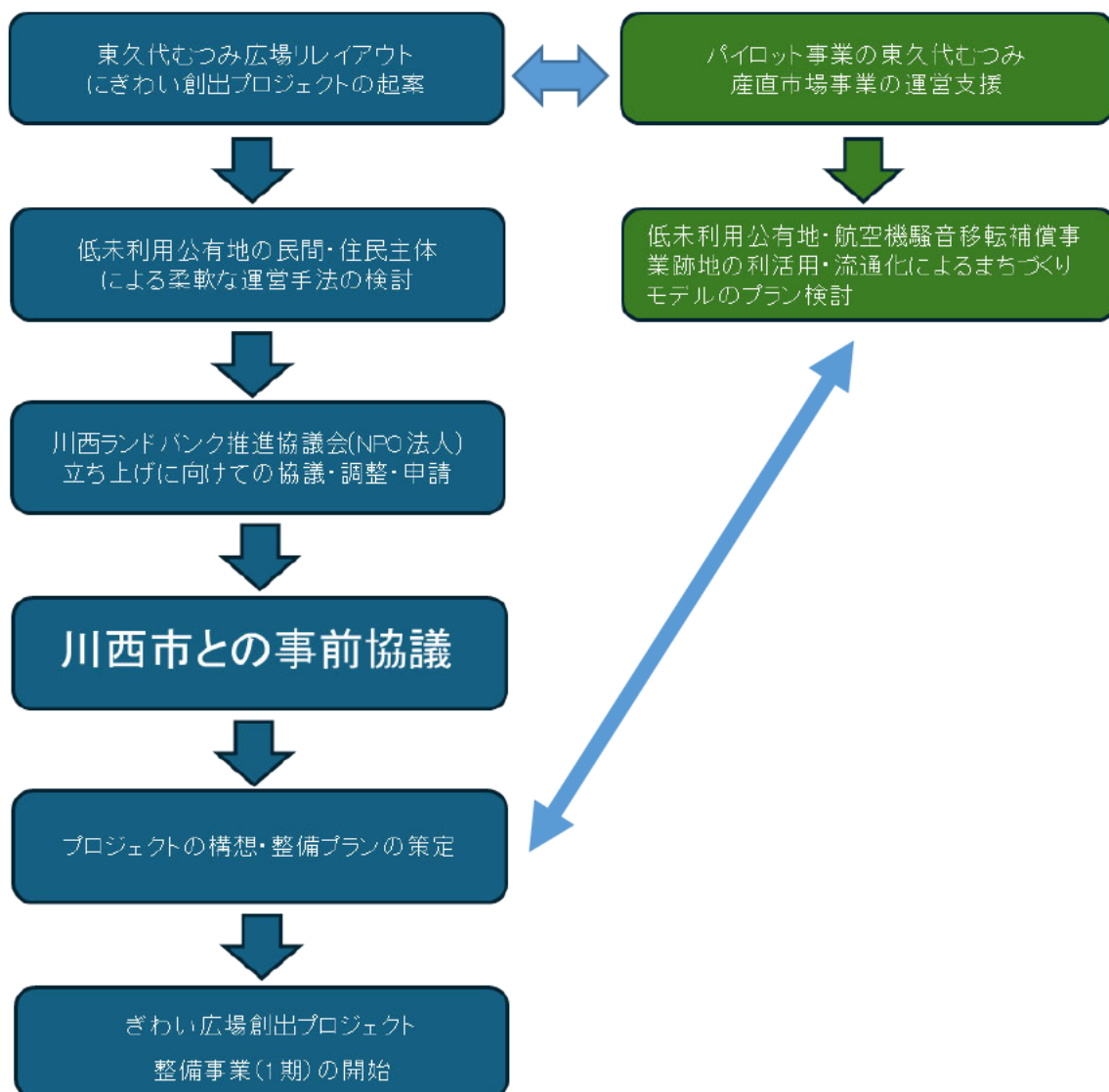
◆隣地の現住者の居住用途を譲渡前提とする地区住民対象の優先売却ルール（新関西空会社と地域住民との合意に基づく）に反し、一部の移転補償跡地について第 3 者の民間不動産業者による所有・転売が近年発生。住民合意のまちづくり・まちの再生を阻害する乱開発が進むことの住民不安や民間不動産業者に対する不信も生じており、市及び地権者と連携したまちづくり整備に寄与する土地流通化の新たなモデルプランが必要。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

◆川西ランドバンク推進協議会（専門家の不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引士、有識者等で構成）を実施主体として、川西市および住民自治会、地権者、金融機関等の各協働主体との連携、協議の下で事業を実施する。

◆活用する地域の資源は、低未利用の公有地（約 700 ㎡）、エリア内に未利用地として点在する航空機騒音移転補償事業跡地（約 11ha）、東久代むつみ産直市場（地域課題解決とにぎわい創出型のパイロット事業）、川西市名産のいちじくや産直野菜生産地、近隣在所の生産農家との連携、コミュニティスペース運営の先進事業者「XXXXXXXXXX」（兵庫県伊丹市）」との連携、川西市南部地域整備実施計画（計画期間：平成 26 年 3 月～令和 7 年 3 月）、最寄 JR 駅（北伊丹駅）徒歩圏の良好な交通立地等である。

（２）業務フロー



図表 1 業務フロー

(3) 業務工程

実施内容	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
低未利用公有地の民間・住民主体による柔軟な運営手法の検討								
航空機騒音移転補償事業跡地(空港会社所有空き地、市所有暫定緑地)の流通化によるまちづくりモデルのプラン検討								
川西ランドバンク推進協議会(NPO法人)立ち上げに向けての協議・調整・申請								
東久代むつみ広場リレイアウト～にぎわい創出プロジェクトに係る川西市との事前協議								
東久代むつみ広場リレイアウト～にぎわい創出プロジェクトの構想・整備プランの策定								
東久代むつみ広場リレイアウト～にぎわい創出プロジェクトの整備事業(1期)								

図表 2 業務工程

(4) 詳細な業務内容

■ 取組の全体像（事業スキームの概要）

(1) 事業の目的

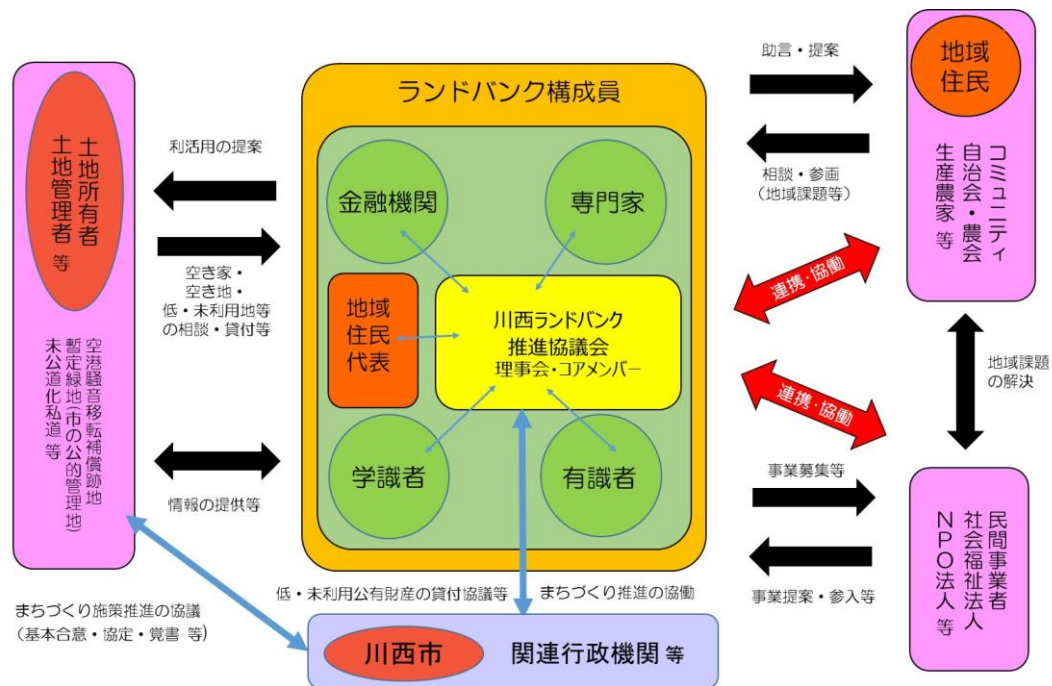
低・未利用公有地等を民間・住民主体による柔軟な運営手法で利活用し、地域課題の解決、まちのにぎわい創出を通じた地域コミュニティの再生をはかること

⇒ 航空機騒音移転補償事業跡地が点在するエリアで高齢化が進む住民にウエルビーイングな居場所づくり、土地利活用によるにぎわいを創出する

(2) 取組の内容

・低・未利用公有地の利活用によるにぎわい創出事業の構想・整備プランの策定、および拠点・交流広場の整備（第1期）を通じた、にぎわい創出の社会実証の実施

・30年以上、未利用の航空機騒音移転補償事業跡地（公有地・空港会社所有地）の流動化を民間主体で進めるまちづくりモデルの検討



図表 3 事業スキーム

川西南部地域活性化プロジェクト(公有地を含む低未利用地を活用した地域コミュニティの再生)

① 低未利用公有地の民間・住民主体による柔軟な運営手法の検討

多様な地域コミュニティ団体、地元住民を代表する自治会と連携・協働し、川西ランドバンク推進協議会が事業運営主体として自治体協議を行い、事業実現に向けた構想・計画を策定し事業を推進する。その運営スキームは前述の事業スキームで示した通りである。

◆ 事業対象土地が公有地であることについて

当協議会が参画して本事業の取組を始めたのは令和3年度からであるが、この間、土地所有者である川西市（窓口は都市政策部 都市政策課）から求められてきた事業前提は、住民、

地域の総意に近い合意形成、公的補助に依存しない事業の自律性、持続性の担保、非営利の公益性の高い事業の実施の3点であった。川西市公有財産規則等の条例規則に基づく、公平公正な使用前提があり、庁内協議において所管課が承認調整をはかる上でも説明可能な前提ともいえる。しかし、民間主体で活用をはかる場合、自由度の高い民間土地に比べて極めて高いハードルであることはいうまでもなく、例えば、公的補助に依存しない設備出資、事業運営の自主財源を確保するためには、非営利による土地利活用でそれら自主財源を確保する必要があるが、原則的に物販や第3者へ転貸が禁止されるなど、「非営利」であることの定義が厳しいことで土地利活用手法の汎用性が乏しく、公的補助がない場合の出資、事業リスクを民間事業者が公共的事業運営において負うことになり、民間による

公有地の利活用の需要は、入札売却不動産を除けばなくて当然と思料する。

とりわけ厳しい前提が、利活用にあたっての住民、地域の総意に近い合意形成、である。

地域、住民には多様で不特定多数の民意が存在し、その賛同・不賛同が事業目的や公共・公益性の判断基準によるものとは限らず、住民や地域間の人間関係や利害因縁、好悪の対立感情にまで及ぶことも少なくない。公有地を公共事業や自治体事業で実施する場合でも近隣住民の反対が喚起されることも少なくない。土地使用者が民間主体であった場合でも、市は反対を喚起する住民から「なぜ使用許可を出した」と言われたくないことは想像に難くない（もっとも、このような公平性の担保に公募やサウンディングが行われる）。

このような背景を洞察しつつ、市から提示されてきた「土地利用における総意に近い住民の合意形成」の事業前提は、当事業取組の最大の事業ハードルであり続けた。すなわち、何を以て総意と示せるのか、住民自身は無論、市が納得する住民の合意形成をどのようにはかるのか、については多大な時間と対応を重ねたことを本報告に留めたい。

◆ 総意に近い住民の合意形成にむけた取組み

当地区の全住民、自治会員を対象にした事業説明会、産直市場来場者アンケートを実施した。本年度事業に関しての住民、自治会（全体・役員）説明会は大小 28 回を数えた。

特に、広場レイアウトに伴うむつみ会館（自治会館）の建替については、自治会総会審議で継続審議となり、総会審議で求められた追加の事業説明資料を添付した全戸回覧による書面の再審議を経て、賛成署名 85% で決議された。その後、不賛同の自治会員を含めた全住民対象の事業説明会を令和 6 年 8 月 4 日、9 月 8 日、10 月 6 日と 3 回にわたり実施し、質疑内容の報告のための全戸回覧を毎回行った。丁寧な対話で不賛同者は一桁となったため、本年度内の事業開始を自治会長にはかったが「むつみの住民は騒音と移転立退きの辛苦を長年共に歩んできた家族のようなもの。もう少し話し合いの時間をかけたい」とのお気持ちを尊重し、会長が納得されるまで「住民の総意に近い合意形成」が続くものと判断した。

これらの対話の進捗は、定期的に市へ自治会長と共に対面での報告を重ねた。10 月 26 日開催の自治会役員会にて役員からの発議により、改めて全戸対象の意見聴取調査（賛否は不問）を最終として実施することに決定し、説明資料、調査票の作成支援を行うと共に、事業主体者として策定の事業構想・整備プランを併せて示すこととした。

意見聴取調査を実施中、新たな土地利活用の事業者提案（ミニスーパー誘致）を受けることになり、二面的に事業検討を慎重に行うことになったため、11 月回収の住民意見聴取の取りまとめ結果の公表と最終的な事業判断を延期とした。市所管にも情報共有した。

結果的には、諸般の事情によりミニスーパー誘致は廃案となったため、意見聴取調査結果を全戸回覧し、その後、期限内に不同意とする住民意見の提出がなかったことから、自治会、住民として「総意に近い合意形成」がはかられたと役員会で判断し、ようやく事業承認がなされた。

改めて、これまで当事業取組の最大の事業ハードル（前提）であり続けた「総意に近い住民の合意形成」について付言する。結果論といえるかもしれないが、一つには、国方針を受け、自治体の公有財産の管理と利活用について、本市では「川西市未利用財産活用方針」が令和6年3月に策定され市の対応が柔軟になったことがあげられる。一方、「市が納得する住民の合意形成をどのようにはかるのか」の命題については、地区・住民の代表である自治会長と共に、関係所管の責任者、担当に対して住民説明・対話の取組みと進捗状況について、例えば「過半数の合意を得られた」等の結果だけではなく、私たち取組み事業主体者と自治会員・住民の利益擁護代表者ともいえる自治会長が適宜、対面報告に来庁し、情報共有をはかってきたことが、報告される数字だけではない市の納得を得たかもしれない。「何を以て総意と示せるのか」については、住民や会員から信頼され、熱意と事業への理解、共感を一にする自治会長等の住民代表やキーパーソンとの信頼関係の構築、と同時に、事業主体者都合の依頼ばかりではなく、住民代表の立場、意思、判断、決定を尊重することが前提認識となろう。また、とりわけ中山間地や過疎地でのまちおこし、まちづくりには、今後、地元地域の担い手の高齢化や減少傾向が顕著になると思われる。ゆえに「他所者」である新しい参画協働者と地元の主体的な参画者との力合わせや対等な協働関係、相互理解、取組み事業に対する共感、目的共有の醸成をはかり、広げることが、地域での新たな合意形成を育むことにつながると思われる。

■ 広場整備についての地区住民説明会の意見交換で出た意見

東久代むつみ広場の活性化事業に伴うむつみ会館の建替については、本年度総会審議(議案第五号)による書面全戸回覧の再審議を経て、賛成署名85%で決議されました。その後、事業案の住民説明会を8月4日、9月8日、10月6日と3回にわたり実施したところ、会長提案の原案(同敷地内に建替)に一部会員の反対があるため10月26日開催の役員会にて、全戸対象の意見聴取を最終実施し事業決定を行うことにしました。

質問	応答
広場整備のために改修でなく移設改築となり自治会負担が余分にかかるのでは	にぎわい拠点創出事業は自治会・住民の受益大きい。応分の費用は事業者負担
会館建替工事費用は本当に借金しなくてよいのか	市補助、特別積立の全額取崩しの範囲で工事見積を取得しており借金は行わない
もっと費用を抑えられないか？ 拠点整備はそもそも市が行うべきではないか	数社相見積りで選定。市実施計画は民間誘致で整備とあり市主体の計画はない
建替場所を町内中心にしてほしい。近道の用水を渡るのが危なく、う回すると遠い	町内中心用地では広場を失う。にぎわい拠点創出事業との連携協働が望ましい
この先、自治会館不要。広場を市に返して東久代共同会館を使用すればよい	自前の会館は自治会の自主活動や防災の拠点。共同施設とは用途が異なる
このまま使えなくなるまで現会館を使えばよい。にぎわい創出は実現できるか	非耐震構造で防災機能が果たせない。今後も物価高では費用確保が困難になる 地域課題解決のため開設、続けてきた産直市場が起点。新たな協働で発展めざす
当地区は市計画も進まず寂れる一方。会館や広場の整備より自治会の先行きが心配	市がやれない計画を推進する仕組みができた。地域が変われば自治会も回っていく

3

図表4 住民説明会の意見とりまとめ例1

広場整備(自治会館建替・移設)についての住民アンケートとりまとめ報告

- 総会及び書面審議時の会長提案を了承し、会館建替と新しい事業が進むよう期待します。
→ 68会員
(主な意見・提案)
・早く実現することに期待
・自治会館は自治会活動や防災の大事な拠点なのでなくてはならない
・自治会の費用負担が増えることがなければよい
・空港騒音立ち退きでお店も人もいなくなり40年過ぎた。もっと市の援助を求めるべき
- 現会館や広場の現状と新しい事業プランをふまえ建替自体は了承するが修正意見を提案します。
→ 2会員
(主な意見提案)
・地区中心付近にある空地に建替であれば了承
・新しい事業プランは結構だが自治会負担(お金や手伝い)がかからないこと
・会館の建替は仕方ない。市の整備実施計画すらむつみで進んでないのに新事業はできるのか
- 改修出来ない場合、現会館は解体撤去して市に使用地を返還し、会館の建替は当面見合わせる。
→ 1会員
(主な理由や意見提案)
・高齢化で会館維持や役員引継、引受け手に不安。市に返還し市に利用方法を考えて貰うべき
・住民の中で賛成反対があるとスムーズに進まないため
- 上記項目以外、または自由意見
・昔、市の整備計画づくりで話し合い要望したことが10年以上たっても実現していない
・高齢者ばかりの地域になったので若い人たちに家を建てて住んで貰えるように願っている
・夏祭りや産直市場が引き継がれていくことを願います
・市と空港会社の所有地が何十年も空き地のままなので売却・活用が進むようにお願いします

図表 5 住民説明会の意見とりまとめ例 2

② 広場リレイアウト～にぎわい創出プロジェクトの構想・整備プランの策定

◆ 策定の起点としての東久代むつみ産直市場事業について

地域住民が住み続けられるための地域課題解消と新たな周辺土地利活用につながる構想の策定を目指し、自治会はもとよりパイロット事業である東久代むつみ産直市場の参画者や来場者の意見、アンケートをもとに本構想・整備プランの策定の取組を行った。

対象地域では、空港騒音対策移転補償事業で生活利便施設移転、地区人口が約 1/3 に減少、近年は高齢化やコミュニティ希薄化が進む中、買い物難民対策を起点にした、地域がつながり元気になる交流の場づくりを目的に、地元生産農家等の協力で「産直市場」を開設、運営してきた。民生福祉委員や自治会役員等の生活・福祉相談、無料飲茶スペース、地元小学校児童の学校菜園野菜の販売体験、途絶えていた地区夏祭の復活等の成果をあげており、当川西ランドバンク推進協議会も貴重な地域資源、地域活動であると評価し令和 3 年度から参画協働を行ってきた。当地区では、約 20 年に及ぶ国の移転補償事業の後、さらに四半世紀の空白を経た平成 26 年 3 月の川西市南部地域整備実施計画の策定まで、まちづくりが進まなかったためほぼ転入世代はなく、地域の超高齢化が進行することになった。自治会主体の産直事業の運営体制にもその影響が及び、運営の自律性、持続性を担保するため、当協会からの提案で地域任意団体化し、自主財源と運営人材の確保を図り、自治会との共催事業として再生を進めてきた。市場に関り集う人々が生き生きと輝くこと

が地域再生の原点であると実感しており、本取組である広場のレイアウトによる新たなにぎわい創出プロジェクトの構想、整備プランの策定に不可欠の事業要素であり、また、本取組が生み出すにぎわいと交流づくりの社会実証の活動として位置付けるものである。

本取組の進行（構想の展望、期待）が産直事業の自律性、持続性を高めており、その社会実証の状況と成果については、後段（5）業務の成果と課題において示す。

◆ にぎわい創出プロジェクトの事業構想Ⅰ・整備プランについて

次の事業構想Ⅰを令和6年11月1日に策定し、自治会住民、関係者に示した。

<事業構想Ⅰ策定の目的>

本事業対象地域は大阪国際空港の離陸コース直下に位置し、国による航空機騒音対策移転補償事業が終了した平成元年以降、今なお約11haもの未利用の移転補償跡地が蚕食状に点在、1/3以下に減少した住民数と生活利便施設のにぎわい機能を失った地域コミュニティの活性化、再生が望まれています。しかし、市が住民要望を反映し平成26年3月に策定した川西市南部地域整備実施計画は、当地区での要望がほぼ未達成のまま令和6年度末終了の方向が示されています。

私たち民間公益法人が主体となり取組む本事業は、国の低未利用地利活用を促進する施策や川西市公有財産利活用方針の主旨を汲み、対象地域の公有地を含む低未利用地を利活用し、地域住民が住み慣れた場所で将来にわたって過ごせ、生活利便施設の誘致、新たな住民が土地購入意欲を高めるような地域価値の向上、地域コミュニティ再生を図ることをめざします。

本事業構想Ⅰは、対象地域に求められる機能を整理するとともに、地区の住民自治活動の中核を担うべき自治会館と広場として土地使用が認められている市有地の利活用を、にぎわいと地域コミュニティ再生手段の一つに加えながら、孤立、高齢化が進行する対象地区住民方々の居場所と多世代交流の拠点整備を行うことでウェルビーイングな日常を創出するよう策定します。

川西ランドバンク推進協議会

図表6 事業構想Ⅰ策定目的の発信

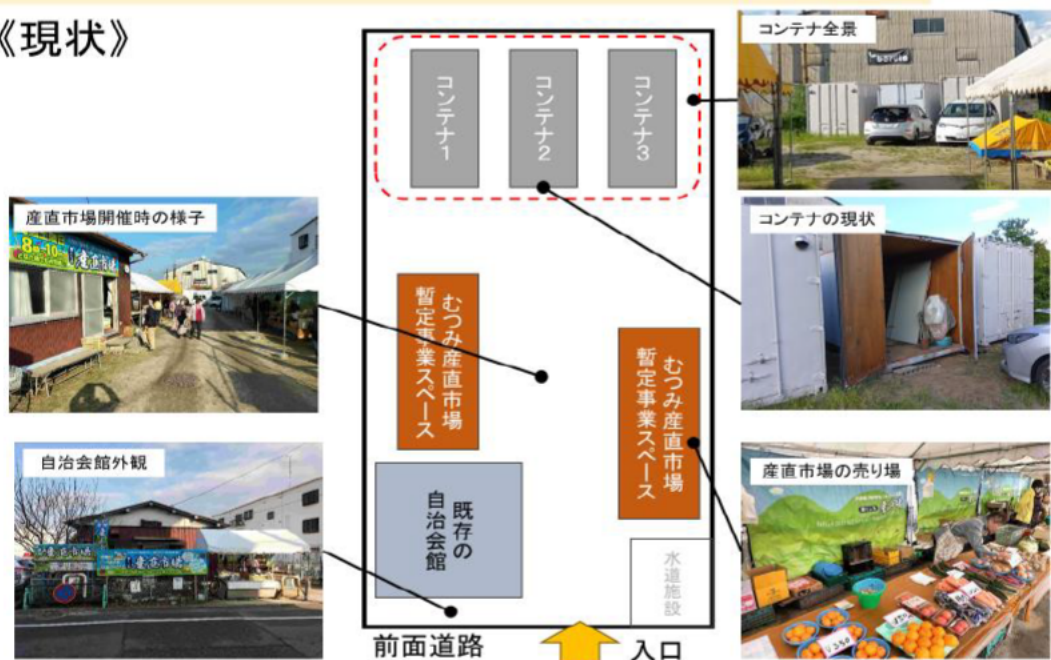
<事業整備プランの概要>

■ 広場レイアウト～にぎわい創出プロジェクトの構想・整備プランについて

- ・低未利用公有地（約700㎡）を利活用し、にぎわい創出の事業拠点と交流広場を整備
- ・老朽化した東久代むつみ自治会館の建替、レイアウトによるにぎわいスペースの確保
- ・既設コンテナ倉庫3基を1基に整理集約し、建替会館の付帯倉庫としてレイアウト
- ・2期工事以降、転用コンテナ2基、新設3基の計5基を利活用したにぎわい事業の拠点と共同トイレ棟の整備を展望する。

にぎわい創出事業の拠点・交流広場の整備（第1期）を通した
にぎわい創出の社会実証

《現状》



図表7 にぎわい創出事業・広場整備・社会実証（現状）

にぎわい創出事業の拠点・交流広場の整備（第1期）を通した
にぎわい創出の社会実証

《計画》

一最終形態イメージ

自治会館を敷地奥で再建築
(建物の建築費用は本事業外)



本事業では
・既存コンテナの移設
・既存建物の解体
を実施後、
確保したスペースにて
イベントの実施を予定



既存コンテナの転用
+新規コンテナの導入
で店舗スペースを確保



図表8 にぎわい創出事業・広場整備・社会実証（計画）

活性化プロジェクト 事業構想 I の策定（令和6年11月1日策定）

本事業構想 I は、対象地域に求められる機能を整理するとともに、地区の住民自治活動の中核を担うべき自治会館と広場として土地使用が認められている市有地の利活用を、にぎわいと地域コミュニティ再生手段の一つに加えながら、孤立、高齢化が進行する対象地区住民方々の居場所と多世代交流の拠点整備を行うことでウエルビーイングな日常を創出するよう事業構想 I を策定する。（抜粋・要約）

1.事業概要	事業名 東久代むつみ広場レイアウト～にぎわい拠点創出プロジェクト 事業主体(主管) NPO法人(申請中)川西ランドバンク推進協議会 対象地域 兵庫県川西市南部地域(東久代むつみ地区) 事業用地 川西市久代1-630-1 東久代むつみ広場(市有地 / 697.68㎡) 事業内容 低未利用地を利活用したにぎわい拠点の創出と交流広場の整備 事業着手 令和4年5月～(第1期整備事業は令和7年2月～6月予定) 概算整備費(第1期) 1250万円(自治会自己負担の会館建替工事費含む)
2.事業目的	・低未利用の公有地をNPO法人による柔軟な運営手法で整備、利活用し地域課題の解決、にぎわい創出で地域コミュニティ再生を図る社会実証 ・地域型ランドバンク事業の推進に寄与する実証的研究
3.事業課題	・点在する未利用の移転補償跡地の利活用や流通化を図る起点事業の実現 ・にぎわいの創出、生活利便施設の誘致、住民のウエルビーイング向上
4.期待成果	・低未利用の公有地をNPO主体で整備、運用、利活用するモデルの創出 ・担い手が高齢化する産直市場(地域住民主体の先導事業)アップデート ・連携協働を通じた自治会支援、地域課題の解決によるコミュニティ再生

5

図表 9 事業構想 I 策定概要

③ 広場レイアウト～にぎわい創出プロジェクトの自治体（川西市）との事前協議

川西市では、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た。しかし、団地の開発後約 50 年が経過した現在、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。とりわけ、公共施設等に関しては全市的な「建物」の老朽化に加え、時代の変遷とともに、地域住民が市に対して求める行政サービスが大きく変化しており、今後は全市的な地域間のバランスも考慮しながら「機能」に重点を置いた公共施設等の統廃合や再配置、跡地活用を検討していく必要があるとし、令和 5 年度に関連計画である「川西市公共施設等総合管理計画」の一部を改定する動きに合わせ、現在利用されていない土地・建物の未利用財産の活用に係る考え方を整理するとともに、今後の公共施設等マネジメントの推進に伴い、新たに発生が予想される未利用財産に関して、「地域活性化」や「まちづくり」といった住民メリット創出の視点を持ち合わせた活用

策が展開できるよう「川西市未利用財産活用方針」を令和6年3月に市が策定した。
本方針で次の4つの基本原則を掲げ、未利用財産の活用を推進していくとしている。

- ＜原則1＞ 未利用財産の市民・民間事業者等への公開
- ＜原則2＞ 行政の施策に資する未利用財産の活用推進
- ＜原則3＞ 地域活性化に資する未利用財産の活用推進
- ＜原則4＞ 民間事業者等による未利用財産の活用推進

図表10 川西市未利用財産活用方針の基本原則

本事業取組はこれら基本原則の全てに合致し、利活用しようとする対象土地の位置付けは「公共性も市場性も低い領域」に分類され、地域への貸付・譲渡など地域活性化に資する活用の検討の対象となっている。

土地を利活用した施設等の運営は、地域または利活用主体による自主管理を原則とし、宅地建物取引業協会等の専門家団体との連携、協力を得ること等が付言されている。

本取組の当該土地の利活用の協議、相談に対しては、市はこれまでどちらかといえば受け身的な印象であったが、本方針の策定に基づく前向きな対応、協力が図られるようになり、当団体が技術支援を委託した工事事業者の構想の全体設計、詳細設計における各所管課の対応もスムーズに進んだ。以下は、市と工事事業者の相談記録の一例を示す。

＜詳細設計の事前協議録＞

事前協議記録「下水設備計画の協議」 日時・令和6年10月18日

事前協議場所・川西市役所

事前協議先・川西市上下水道局下水道課

事前協議事項・協議地（XXXXXXXXXX）の下水排除について

事前協議結果

【汚水】・公共汚水柵を改築(取替等)、もしくは撤去・新設する場合、下水道法16条申請手続を行うこと。

・また、排水設備工事着手前に申請手続を行うこと。

【雨水】・協議地西側に井溝（XXXXXXXXXX 川西市所有）がある。

・協議地の雨水排水の接続は可能であるが、接続手続きについて道路管理課の指示を仰ぐこと。

【配置図面確認】・設計配置図面の確認（雨水排水は自然流下式）

・東久代深井戸水源地および久代浄水場揚水ポンプ施設の埋設物の図面確認

図表11 官庁協議録例

④ 東久代むつみ広場リレイアウト～にぎわい創出プロジェクトの整備事業（１期）

◆ 土地および施設の整備事業

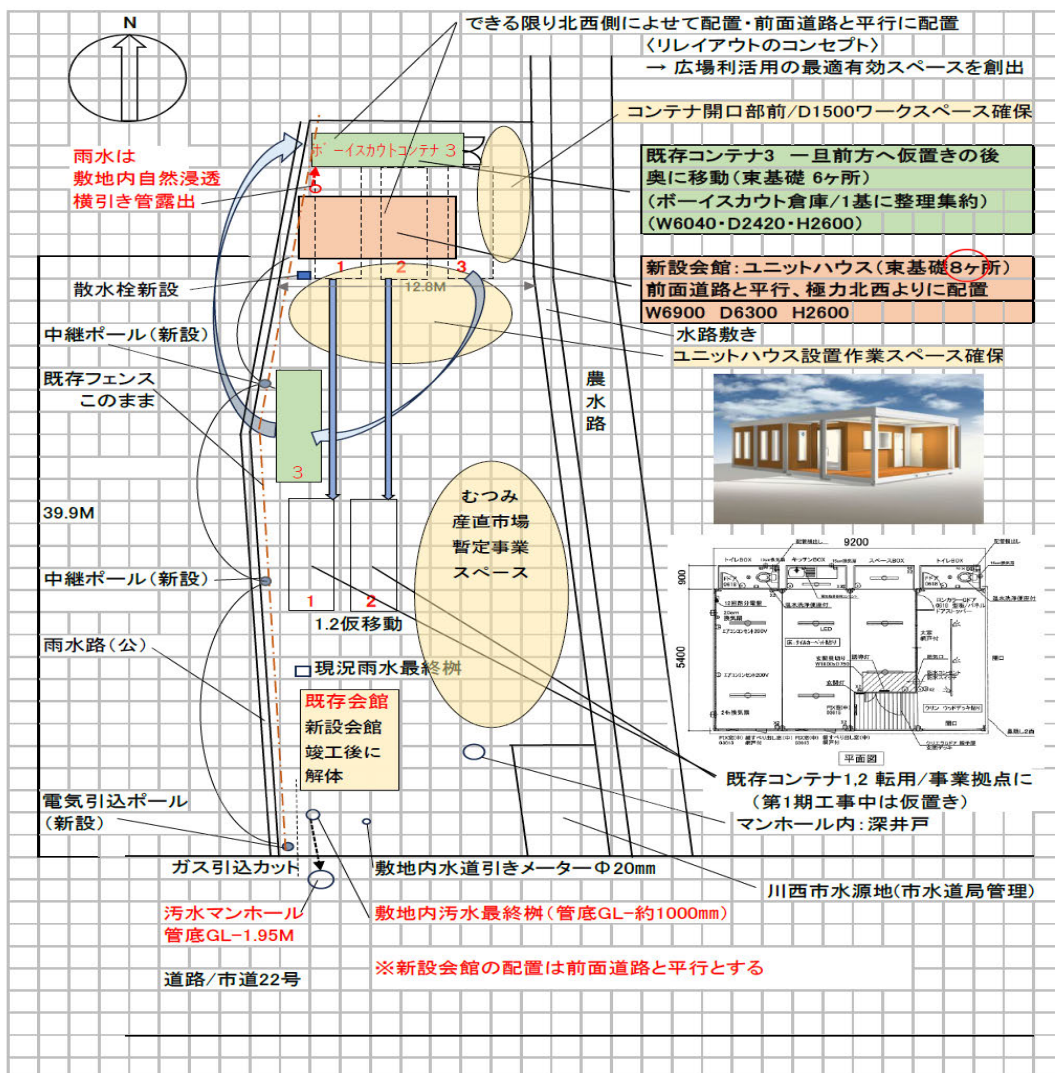
・現在、低未利用となっている公有地を民間・住民主体による柔軟な整備、運営手法で利活用し、地域課題の解決、交流とにぎわい創出の拠点づくりを進める社会実証事業に取組み、地域コミュニティの再生を図る取組みを行う。

■ 対象物（建築物・工作物）

・老朽化した自治会館の建替えと既設コンテナ3基をリフォームし、リレイアウトすることにより、広場が前面市道にオープン接地するようにし、キッチンカー・イベントも開催できる「交流・にぎわいスペース」を整備する（Ⅰ期整備事業）

2025/1/19 更新

件名：東久代むつみ広場リレイアウト～にぎわい拠点創出プロジェクト	内容：建物配置図・平面図（第Ⅰ期工事）
現場住所：川西市久代1丁目630番1 地目/宅地 地積/697.68㎡	地権者：川西市（管財）
事業主体：川西ランドバンク推進協議会・東久代むつみ自治会	現況：自治会等に対し無償貸与契約、供用



図表 12 にぎわい創出プロジェクト 広場リレイアウト図面（コンサル作成）

■ 本事業取組み期間に実施した整備工事

住民、自治会の合意形成の遅れや新事業者提案の検討により、事業決定においてペンディングのタームが発生し、年度内の整備工事の着手が危ぶまれたが、当初構想・整備案にそった事業設計、官庁事前協議は委託したコンサル（一級建築士）及び工事事業者が並行して実施済であったため、工事事業者の協力を得てにぎわい広場整備事業の端緒となる既存コンテナ3基の移動工事が3月8日～12日に実施できた。



図表 13-1 コンテナ移動工事前



図表 13-2 コンテナ移動前の交流スペース



図表 13-3 コンテナ移動工事後（仮移動）



図表 13-4 コンテナ移動後のコンテナ跡地



図表 13-5 コンテナ移動工事中 1



図表 13-6 コンテナ移動工事中 2



図表 13-7 コンテナ移動工事中 3



図表 13-8 コンテナ移動工事中 4

■ 広場レイアウト構想・整備と並行し、社会実証として実施した取組みについて

◆ 担い手の高齢化が進む産直市場事業のアップデート

本取組事業のパイロット事業である東久代むつみ産直市場については、プロジェクトの策定起点事業として上述したところである。買い物難民対策と利便施設を喪失した同地区におけるつながり・交流拠点として、自治会新旧役員経験者を中心とした高齢者の担い手が、一人暮らしの多い単世帯の高齢者を支える実態がある。創設メンバーや担い手の逝去や引退が年々重なり、自律した事業スキームは構築する一方、担い手の超高齢化と減少は、地域の利用者にとってかけがえのない産直市場事業の持続性をいかに担保するかが喫緊の課題となった。

令和 4 年度からは自治会直営事業から、地区外の担い手を加えた参画協働して自治会と共同実施する「東久代むつみ産直市場管理運営委員会」を創設するなど運営体制の再構築を進め、兵庫県（阪神北県民局）のまちづくり事業（夢づくり応援事業）のモデル事業に、公益財団法人あしたの日本を創る協会、NHK、読売新聞東京本社が主催する「まちづくり・暮らしづくり大賞」の振興奨励賞を受賞する等、本取組みは評価されてきた。

平成 29 年からスタートした本産直市場の掲げた主な事業目的は次の通りである。

- ① 高齢者が歩いて行ける生活利便施設のない当地区の「買い物難民」対策
- ② 当地域を含めた東久代地域全体のまちの活性化・にぎわいづくり
- ③ 多世代・新旧の住民のつながりを支える地域交流の場（まちの駅）づくり

このように大変意義のある本事業活動であるが、担い手の減少に直面する産直市場の持続性の担保には、抜本的な事業のアップデートが求められている。そこで川西ランドバンク推進協議会は、先人のまちづくりと地域課題解決にかけた熱意や思い、利用者の利便と希望を引き継ぐため、新たな産直事業の持続性の模索・検討を通して、事業構想・

整備プランを策定した。本事業構想及び整備プランは、産直市場がなくなってしまうのではないかと心配する多くの利用者・住民からの期待と希望の声や、現在、厳しい運営環境の中で産直市場を運営、維持する方々の活動継続の支えや力となっていると聞き、事業主体者としてその重責に身の引き締まる思いを致すところである。

今モデル調査事業期間において、事業構想・整備プランの策定過程と一体化し、また実施した整備事業（第1期途中）による地域のにぎわい、つながりを創出する社会実証の実施事業について、以下に写真資料（図表14-1～20）で示す。

◆ 社会実証事業の様子（関連の参照資料も含む）

① 産直市場の運営維持・参画支援（地元の生産農家との協働）

開市8年目、毎週土曜日8時～10時に開催。正月、盆、警報発令時のみの休場である。



図表 14-1.2 東久代むつみ産直市場の様子 ここ数年で担い手、仕入陳列食品が減少している



図表 14-3.4 市場入口の地元生産農家が納入の朝採れ新鮮野菜（主に規格外）や米が並び人気

② 産直市場の運営維持・参画支援（つながり・交流カフェ）

多世代のつながり・交流無料カフェを同時開催。飲物・菓子・産直果物・持寄り自由。



図表 14-5. 6 整備事業（既存コンテナ移動工事）実施前の無料カフェスペースの様子

③ 地域資源である名産いちじくを活用した「第2回納涼いちじく祭」の企画支援

産直市場の開設で復活した納涼祭を「納涼いちじく祭」として自治会と合同開催した。今年度は昨年につき2回目の納涼いちじく祭として企画開催。にぎわいが生まれた。



図表 14-7. 8 整備事業（既存コンテナ移動工事）実施前の本年度の納涼いちじく祭の様子1



図表 14-9. 10 整備事業（既存コンテナ移動工事）実施前の本年度の納涼いちじく祭の様子2

④ 地域資源である名産いちじくを活用した「産直いちじく直売事業」の運営支援

収穫期が始まる梅雨明けから 10 月末までむつみ会館前で産直事業として直売。朝採の収穫後の 6 時～販売だが一般店頭より安く新鮮で 8 時前には完売する。最盛期には毎朝開催。産直いちじくは協力生産農家からいちじく畑の一部(約 100 株余)を収穫期に預託、産直市場スタッフが朝 3 時から収穫、選別、運搬、販売。産直市場事業の貴重な運営財源になっている。大変ハードな仕事である。いちじくは鮮度が重要で収穫作業環境も厳しく、地域の生産農家の高齢化、後継者不在により、近年、川西市のいちじく作付面積は年々減少傾向となっている。今年度、産直いちじくスタッフの 1 名が手術入院で運搬要員が手配できず販売継続が危ぶまれる時期があったが、川西ランドバンク推進協会からの運搬要員との協働により直売事業を実施できた。産直市場事業は、当協会が主体事業者として取組む「にぎわい（広場）創生プロジェクト」のパイロット事業であり、プロジェクト策定及び整備事業と一体化して進行していると認識しており、産直事業の関係者や地元生産農家など事業実施のステークホルダーとの信頼関係の醸成や地域住民の合意形成の進捗において、はからずも寄与するエピソードになったかもしれない。



図表 14-11 本年度の産直いちじく直売事業の様子



図表 14-12 産直いちじく朝採り収穫の様子



図表 14-13 川西名産いちじく(朝採の恵)



図表 14-14 久代地区(地元)生産農家のいちじく畑

⑤ 整備工事（コンテナ移動工事）実施に伴い暫定設置（移設）・開催した交流カフェ

「毎週、ここでのおしゃべりを楽しみに歩いてくるんや（90代女性）」「ここがのうなったらひきこもりになってまうわ（80代女性）」「ここなかったら一日中誰とも話されへん（80代男性）」とカフェ開催中、入れ替わり立ち替わり地域の多世代、単身高齢者同士をつなぐ茶菓無料の人気コーナーである。従来の 1/3 の暫定スペースだがフレイル予防として高齢者の外出促進に。「私がいんようなる前に完成さしてな（90代女性）」の声も。



図表 14-15 整備工事前の配置(左側3張のテント)



図表 14-16 整備工事のため撤去されたテント



図表 14-17. 18 整備工事(コンテナ移動工事)に伴い暫定設置した交流カフェの開催状況 1



図表 14-19. 20 整備工事(コンテナ移動工事)に伴い暫定設置した交流カフェの開催状況 2

◆ 低未利用の公有地を利活用し、民間・住民主体で整備、運営する事業モデルの創出

公有地の利活用には、市の「公有財産貸付規則」に規定する公共公益団体（自治会や青少年健全育成団体等）、社協、社会福祉法人等の福祉団体が事業活動の場所として貸付料減免（原則全免）措置を受け活用することができる。一方、当規則に規定のない一般社団法人やNPO法人、その他民間団体の貸付は、公平性を担保するサウンディング型公募や一般入札の手続きを踏まえることが前提となり、非営利事業を目的とする団体は一部減免の措置を受けることが可能となっている。

本モデル調査事業の取組みにおいては、NPO法人の資格でのサウンディング型公募選定事業として貸付を受ける方向で市と協議を行っている。東久代むつみ広場リレイアウト・にぎわい創出プロジェクトの整備事業について、現自治会館の移設建替および既存コンテナ倉庫の仮移設、現自治会館の解体撤去を工事内容とする第1期整備事業においては、プロジェクト基本構想Ⅰ・整備プランの実施前提で、広場の現貸付契約者である東久代むつみ自治会との協議と同意に基づき整備工事を実施するものとしている。

仮移動したコンテナ等を活用したにぎわい拠点創出の整備を図る第2期整備事業以降は、NPO法人認定を受けた後、川西ランドバンク推進協議会が「川西市未利用財産活用方針」に基づき、対象広場の貸付団体として公募選定をへて川西市と貸付契約を締結する予定である。なお、市からは当協議会への貸付条件案として、自治会（自治会館）および青少年健全育成団体等の敷地占有の使用料は徴収しないこと、またこれら団体の広場優先使用と使用料を全免とすることが示されている。また、貸付土地の使用目的および市の貸付前提条件を踏まえた当協議会に対する市の貸付料は50%減免が受けられる見込みである。第2期整備事業の実施計画と詳細設計、民間・住民主体で行う事業運営プランの具体化については次年度以降の主事業として検討を進めていく。

◆ 整備した拠点を活用し、にぎわい創出に協働する新たな参画者や担い手の発掘

取組の①「低未利用公有地の民間・住民主体による柔軟な運営手法の検討」で記述したように、これからのまちづくりには地元地域の参画協働の主体者ばかりではなく、対象地域資源・魅力や取組み事業への関心を持つ地域内外の新たな参画者や担い手の発掘が重要であると思料する。これは単に少子高齢化や社会環境の変化による地域の担い手や構成員の減少傾向にある地域の住民自治組織の活性化、再生につながるものとする。

取組み事業が創出するまちづくりや地域活性化には、これら事業目的と地域の住民自治組織の活性化、再生という相乗効果が図られるものと認識し、整備事業、拠点整備後の取組みにおいては、地域内外のあらたな参画協働者や担い手を発掘、育成するプランの具体検討も進めていく。

⑤ 川西ランドバンク推進協議会(NPO 法人) 立ち上げに向けての協議・調整・申請

本取組みの事業構想・整備プランの策定と具体化の端緒となる第1期整備事業の実施を踏まえ、協議会関係者間の協議、調整の上でNPO法人化に向けた申請手続きを開始し、WEB検索で申請支援業務を行う行政書士事務所を選定し、支援委託契約を行った。

なお、NPO法人の認可は令和7年8月頃に得られる見込みである。

⑥ 航空機騒音移転補償事業跡地(空港会社所有空き地、市所有暫定緑地)の流通化によるまちづくりモデルのプラン検討

◆ 隣接エリアを含む航空機騒音移転補償事業跡地の流通化とまちづくりモデルの検討

地域全体の価値向上を図る未利用地の流動化とまちづくりの手法、あり方の検討を行った。以下に本年度事業期間における検討結果の考察を示す。

<再開発によるまちの変化>

にぎわい創出事業の拠点・交流広場の整備(第1期)を通じたにぎわい創出の社会実証は、今年度ようやく地元自治会のコンセンサスが得られ、具体的な計画実施へと舵を切る段階となった。次年度は事業整備プランの検討及び決定を行うことになるが、具体的には、①自治会館建替と、②移動販売車や催事ゾーン、喫茶飲食施設の整備誘致である。

いずれも目的は、地域コミュニティの再生である。

現在、対象エリアである兵庫県川西市南部地域(東久代むつみ地区)は、点在する未利用の航空機騒音移転補償事業跡地(公有地・空港会社所有地)がネックとなり、孤立、高齢化が進行している。

そこで、川西市南部地域整備実施計画においては、最寄り駅であり徒歩圏内にあるJR北伊丹駅から主要幹線である県道を東西に直結する市道22号線沿道について、沿道利用ゾーンとして土地利用ゾーニングし、「ロードサイド型の商業施設が立地するゾーン(高芝地区付近の市道22号沿道は、立地を誘導するゾーン)」と位置付けている。

今回取組では、市の実施計画のゾーニングイメージを具現化する具体的な取組には至らなかったが、今後の当該地域におけるまちのにぎわい創りや将来ニーズに適合する以下の観点からの立地誘導施設案を検討した。検討は次年度以降に継続する。

① 企業主導型保育施設の立地誘導を検討(案)

- ・内閣府主導の補助メニューの活用バリエーションがある。
- ・最寄り駅(JR北伊丹駅)に徒歩圏の好立地である(JR大阪駅まで19分、15.6Km)。

- ・隣接の住宅ゾーン (流通化) への新たな子育て層の来住者ニーズに訴求、補完する。
⇒ 企業主導型保育 <https://www8.cao.go.jp/shoushi/shinseido/links/index.htm>

② 地域または生活密着型商業施設の立地誘導を検討 (案)

- ・生鮮食材や日用品等を販売する生活利便施設ニーズ (買い物難民対策)へ対応できる。
- ・地域資源(生産緑地・地元農産物)を活用した地産地消、地元密着が望ましい。
- ・地域の雇用とにぎわい創出への期待。地域内外から人が集まる場づくりができる。
- ・先行実施事業である東久代むつみ産直市場との発展統合を図ることができる。

<不動産価格の上昇>

上記の沿道利用ゾーンに隣接する JR 北伊丹駅は、各駅停車のみの停車駅であるものの、日中時間帯に 1 時間 4 本の列車が停車し、大都心である JR 大阪駅まで乗車 19 分程度の好立地にある。しかし、係る好立地・好交通利便にも関わらず駅周辺の住宅立地の現況、すなわち低乗降客数、低利用という現状を反映している。同駅に徒歩圏で隣接する本調査対象 エリアの未利用地利活用、流通化が実現すれば、同駅の乗降客数は増加することで周辺地 への民間投資や生活利便施設の誘致が促進されると見込まれ、エリア価値の上昇はもとより周辺地域経済の好循環が期待される。



図表 15 移転補償事業跡地の流通化によるまちづくりプラン対象エリア位置図

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

■ 公有地を利活用することについての自治体との協議について

- ▶ 「川西市未利用財産活用方針」(R6年3月)の策定により、低・未利用の市有土地・建物の活用に係る考え方、取扱いが整理され、「地域活性化」や「まちづくり」を目的とした住民メリット創出の視点を持ち合わせた未利用財産の活用策の民間や地域からの提案が図られやすくなった。

本取組は公有地を含む低・未利用地の利活用による地域活性化やコミュニティの再生を図る構想・事業提案であり、川西市の方針と合致することを確認できた。このため市行政の事業構想に対する理解や連携、協働が深まったことを実感した。

市の直営事業では実施困難なスモールエリアマネジメントの取組みについて、民間公益活動団体が構想・整備プランの策定、実施、運用の責任主体となる事業スキームは、自治体にとり行・財政負担を負わずに行政課題の解決を期待できる取組であり、市が平成26年3月に策定した川西市南部地域整備実施計画の未達成実施計画の達成が図られるという観点においても市行政と事業の成果共有が図れるものと評価できる。

- ▶ 上述の通り、本取組実施には川西市の普通財産である公有地の民間主体での利活用が前提とするため、土地利活用する目的の公共公益性の審査は無論、地域・近隣住民との合意形成、了解が得られたことを自治体との協議において示す必要があった。

これは従前から求められてきたが、明確な認定の基準はなく、事業地近隣を含む住民の総意に近い合意形成をいかに図るか、いかに示すかという重い命題となった。

- ▶ 次に、自治体協議に関し得られた知見を示す。本取組の行政協議の主管窓口は都市政策部 都市政策課であるが、庁内協議先は幅広い所管に及び、今取組では、主管課のほか、都市政策部建築指導課をはじめ、資産マネジメント部、土木部、企画財政部、市長公室、上下水道局、総務部、教育委員会事務局のそれぞれ担当各課に及んだ。

事業構想を具現化する整備プランの策定、実施検討に当たっては、事業主体者として事業構想提案の説明と自治体協議を川西ランドバンク推進協議会事務局が担った。

一方で、実施工事を前提とする整備プランの策定、詳細設計、実施設計の作成上の事前協議、調整には専門的知見や法令規則に基づく各種多様な調査や図面、資料作成が伴うため、整備工事を発注する工事事業者を慎重に選定し、技術支援契約を締結し、官庁協議を委託したことにより事業の進展がはかられた。

■ 住民の合意形成 (対話を重視した説明会、経過報告)について

- ▶ 自治会での機関決定(総会での多数決)での即決ではなく、反対・不同意の少数意見の対応については、自治会長の意向、判断を尊重して、近隣を含む住民の総意に近い合意形成を図る取組みを行った。地域のクローズドな人間関係、複雑多様なステーク

ホルダー間の合意形成を図るプロセスのあり方には定まった正解はないと思料する。

事業主体者が提案する事業の意義や期待される効果を地域住民に伝え、理解と賛同を得ることは必要不可欠であるが、受け手である地域や住民の多様な心情や背景をいかに理解するか、事業主体者のあるべき立ち位置を見定めるかがポイントにもなろう。

「住民への寄り添い」や「地域の未来と住民利便のため」「一体となったまちづくり」という発信は決して間違っていないのだが、これらのメッセージは一方的に発せられるのではなく、相互の信頼関係の醸成や事業目的の方向性の共有の広がりによって結果により共通認識され、共感されるものと再認識した。

公有地を利活用することから「それは市の土地ではなくて我々市民の土地だ。勝手に使い道を定めるな」等の厳しいご意見を頂いたこともある。また、事業の意義や目的の共有はおろか、事業への賛否がその内容ではなく、住民個人間の価値観や人間関係の反映によることに大変苦慮したことも事実である。ゆえに、表出しない地域内情を知る自治会長の意向、判断を支持、尊重すること、説明会や住民アンケートの実施では双方向となるよう意見聴取に努め、毎回、全戸回覧の書面報告は丁寧に行うよう努めた。この他、毎週土曜日に開催される産直市場や交流カフェには、原則参加して運営支援を行う等、別項の取組みで既述した通り、事業構想・整備プランの策定と整備工事の進捗による、にぎわいとつながりを創出する社会実証の各取組を行い、事業の進捗が図られたことは大きな成果と認識している。

■ 事業構想Ⅰ・整備プランの検討及び策定について

別項の取組みにおいて詳述した通り、今取組期間において次の事業成果を得た。

- ▶ 多世代の地域住民の利便、居場所、交流を図る拠点施設整備とリレイアウトを通し、にぎわい・交流を創出する事業構想Ⅰ及び整備プランを策定できた。整備事業の前提となる現自治会館の建替移設については自治会に決定頂くなど、住民合意を得た。
- ▶ 移動販売車・イベントスペースの確保、交流や喫茶飲食スペースを整備・誘致する事業を選定し、産直市場事業が提供する機能の自律・継続を担保するプランとした。
- ▶ 新たな事業者提案（スーパー出店誘致）の調査、検討を実施したが当事業対象市有地に隣接する民有地（有料駐車場）の売却折衝が不調となり当初プランの実施を進めた。



図表 16-1 移設建替する現会館

図表 16-2.3 整備プラン策定時の測量・地盤・埋設物調査

② 今後の課題

■ 取組み対象の土地が市有地、移転補償跡地である特有課題への対応

- ▶ 「川西市南部地域整備実施計画」(平成 26 年 3 月策定)は令和 7 年度 3 月に計画期間の完了、更新されない予定である。本取組は同実施計画における未達成実施計画項目である行政課題、地域課題の解決を図るとして川西市の施策との整合を図ってきた経緯がある。よって、次年度からの本取組については「川西市未利用財産活用方針」(令和 6 年 3 月)および、川西市の公有財産使用に関する条例規との整合を図る必要がある。
- ▶ 取組み対象エリアの未利用移転補償跡地の流動化によるまちづくりプランの検討には、土地所有者である関西国際空港株式会社および、不動産業務を主管する関西エアポート株式会社との協議、連携が必要となる。関西国際空港株式会社と川西市は「川西市南部地域のまちづくりの推進に関する基本合意」「大阪国際空港周辺場外用地(川西市域)の取扱いに関する覚書」を締結している。所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化に資する取組を継続することで、川西ランドバンク推進協議会は川西市と関西国際空港株式会社との連携協働の実効性を高めることを目指していく。

■ 事業の自律、持続性の担保と財源確保

- ▶ NPO 法人が実施する非営利の特定目的事業としての運営財源の確保が必要である。とりわけ、事業スタートアップ時における資金需要への対応、事業の自律、持続性の担保が求められ、事業実施および運営財源の確保を十分に図っていく必要がある。川西市との土地貸借契約は NPO 法人の認可後に事業進捗に合わせて締結し、土地使用料に関して 50%減免の申請を行う予定である。

(6) 今後の取組予定・見通し

■ 本取組のにぎわい創出事業の拠点・交流広場整備プランの推進

- ▶ 今年度取組で開始した第 1 期整備プラン工事の継続
 - ・広場の利活用を効果的に図るための既存構造物の再配置工事(リレイアウト)
 - ① 土地調査・工事測量・実施設計・官庁事前協議(今取組で実施済)
 - ② 既存コンテナ 3 基の移動工事(今取組で実施済)
 - ③ 既存コンテナ跡地の整地・移設建築物の基礎工事(～令和 7 年 6 月予定)
 - ④ 自治会館の建替移設・倉庫用コンテナ 1 基の移設工事(～令和 7 年 8 月予定)
 - ⑤ 旧自治会館の解体撤去・跡地の整備工事(計画中)
- ▶ 第 2 期整備プラン工事実施計画の検討・策定(第 1 期整備工事完了後～)

■ 整備事業と並行したにぎわい・交流創出の社会実証事業の継続実施

- ▶ 実施中の第1期整備プラン工事に伴う暫定スペースでの産直市場・交流カフェ事業を継続実施、参画支援を行いながら、第2期整備プランの具体検討、策定を進め、第1期整備プラン工事による広場の既存建物移設、解体除去後に生まれたスペースを有効活用するための新たな施設整備を図る。

第2期整備プラン策定においては、次の観点を踏まえて検討を進める。

＊ソフト面：地域内外の担い手の確保・交流人口の増・自治会・コミュニティの再生
つながりとにぎわいの創出・地域情報の発信力向上

＊ハード面：喫茶飲食の機能・移動販売車など生活利便の機能・産直市場の機能

(7) 分析・提言等

今後、自治体における公共施設統合再編の進行や行財政改革における必要な取組みに伴い、未利用公有財産の利活用の検討を図るストックマネジメントの取組が進むものと思われる。未利用公有資産の売却や利活用において、公的または民間需要に乏しい狭小もしくは小規模の低・未利用土地にはほとんど流動性に乏しく市場評価が低い物件が少なくない。これらをスモールエリアマネジメントの観点から地域住民、民間主体による柔軟な発想で地域課題の解決やまちづくりに資する利活用が図られるよう、国においては民間活力を活用した低・未利用公有財産の利活用の促進を自治体に一層促す制度や補助施策の拡充をはかって頂きたい。一方、自治体も民間が利活用を検討可能なストック情報の分かりやすい整理・公開を工夫して行い、地域住民や民間活力をより有効に活用する施策の検討、実施に努められたい。

以上

(作成) 令和7年3月

(改訂) 令和7年4月