

# キセラ川西 PFI 事業 近隣公園を核とした新たなエリアマネジメントの実現に向けて

## NEW AREA MANAGEMENT CENTERED ON NEIGHBORHOOD PARK BY PFI

則竹 登志恵 \*

Toshie NORITAKE

The aim of the project was to improve urban infrastructure such as roads and parks in the "Kisela kawanishi" district in Kawanishi City, Hyogo Prefecture through land parcel reorganization and Private Finance Initiative (PFI). It was an exceptional system PFI since it did not involve construction of buildings.

The residential area park which is the core of the district was completed in July, and efforts are being made to increase utilization of the park by citizen participation and area management within the district. The work of the past four years has long-term implications as a new approach for organizing and realizing area management within a district.

**Keywords :** *Land Readjustment Project, PFI Project, Neighboring Park, Area Management, Citizen Participation, Promotion of Utilization of Parks, Collaboration of Businesses*

### 1. はじめに

「キセラ川西 PFI 事業」は、兵庫県川西市の「キセラ川西地区（以下、「本地区」とする。）」での土地区画整理事業において導入され、平成 25 年度からの 10 年間に事業期間とする PFI（Private Finance Initiative）事業である。現在、事業スタートから 4 年が経過し、地区内の都市基盤施設や住宅施設が完成した段階である。

本論では、PFI 事業を受託する SPC（特別目的会社）の構成企業として当社が担う主な役割である「まちづくりコーディネート」について、これまでの公園を中心とした活動報告と、今後本格化するエリアマネジメントの展開について述べる。

### 2. 川西市の概要

兵庫県川西市は大阪府との県境に位置し（図－1）、大阪や神戸などの都市部の約 20km 圏内に立地している。日本一の里山である黒川地区や、猪名川、能勢妙見山などの豊かな自然に恵まれた、人口約 16 万人のベッドタウンである。

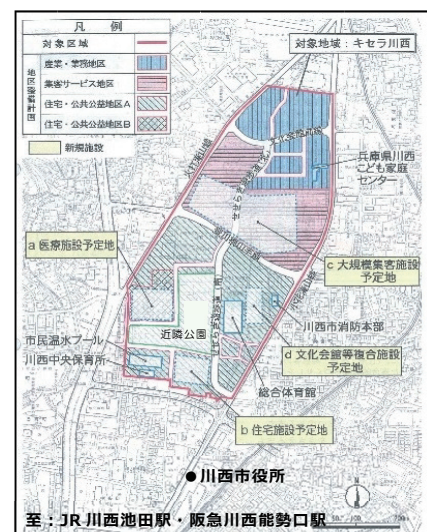


図－1 川西市の位置

### 3. キセラ川西整備事業

#### (1) キセラ川西地区の位置と概要

本地区は、市の主要駅である JR 川西池田駅および阪急川西能勢口駅から北へ約 1km の中心市街地内に位置する面積約 22.9ha のエリアである。中心市街地内という立地条件を活かし、道路、近隣公園、せせらぎ遊歩道などの都市基盤施設、文化会館等複合施設、住宅施設、医療施設、大規模集客施設などを整備し、都市機能が集積する集約型都市の実現を目指している（図－2）。



図－2 キセラ川西地区の位置と概要

\* 玉野総合コンサルタント株式会社 建設技術部 ランドスケープ課

## (2) これまでの経緯

本地区は、江戸時代中期から皮革産業が盛んであり、皮革工場の密集地として昭和 50 年代最盛期には関連工場が 100 社を超えた。しかし、円高、輸入品の台頭、後継者不足、廃止廃水処理問題等から、平成 16 年には 50 社へと落ち込むまで衰退した。そのため、皮革工場を除去する転廃業事業が実施され、平成 17 年に皮革工場敷地は更地となった。

平成 18 年から新たな土地利用が模索され、「中央北地区土地利用基本構想（平成 20 年 3 月）」「中央北地区土地利用基本計画素案（平成 21 年 3 月）」を策定し、平成 22 年 7 月に土地区画整理事業に関する都市計画が決定され、平成 23 年 3 月に事業計画が決定された<sup>1),2)</sup>。

## (3) 事業の特徴

キセラ川西整備事業では、本地区の将来の都市像を『次世代型複合都市』と位置付け、「民間活力の導入」と「低炭素社会の構築」を手段として、地区全体の付加価値の向上を目的としている。土地区画整理事業の推進において、低炭素まちづくり計画と PFI 事業を両輪として実施し、ソフト事業とハード事業を平行して推進することで、事業の段階の一元化を図っている<sup>1),2)</sup>。

土地区画整理事業における PFI 事業の導入事例は平成 28 年度末時点で全国に 3 例程度しかなく、希少な取り組みであるとともに、本事業のように道路や公園という都市基盤整備を主な対象とし、建築物を建設しない PFI 事業は極めて珍しい事例となっている。

また、公共施設や集客施設の割合が多く、南側に配置された近隣公園が大きな面積を占めていることも主な特徴である。

## 4. キセラ川西 PFI 事業

### (1) 受託者と事業期間

受託者：キセラ川西 PFI 株式会社（SPC）

構成企業：建設企業、建設コンサルタント（当社）、  
維持管理企業、運営企業、用地活用企業

事業期間：平成 25 年 9 月～平成 35 年 3 月末日

### (2) 業務構成

キセラ川西 PFI 事業（以下、「本事業」とする。）は BTO 方式によるサービス購入型の事業類型であり、大きく 3 つの業務で構成されている。

#### 1) 都市基盤施設整備業務

整地、道路、公園、遊歩道の設計・施工・維持管理、未利用エネルギー活用、防災対策機能の充実等

#### 2) まちづくりコーディネート業務

都市基盤整備各段階の市民参加、低炭素まちづくりのための環境学習、民間事業者間連携、エリアマネジメント等

### 3) 付帯業務

用地買収、民間住宅開発、生活利便施設併設等

### (3) 当社の役割

本事業の業務のうち、当社の主な役割範囲としては、「1) 都市基盤施設整備業務」の道路、近隣公園、遊歩道の設計、「2) まちづくりコーディネート業務」の全般である。

以下、当社が主体的に展開する「まちづくりコーディネート業務」について述べる。

## 5. まちづくりコーディネート業務

本業務の内容は、具体的には、①地区内の近隣公園「キセラ川西せせらぎ公園（以下、「本公園」とする。）（図－3）」の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開、②低炭素まちづくり推進、③本地区内の民間事業者連携によるエリアマネジメントである。

前述のように、本公園が地区内の大きな面積を占めるため、本業務の様々な取り組みは、そのほとんどが本公園を核として展開を図っている。また、地区内住民が少ないことや中心市街地に立地することなどから、地区内に限定せず、市域全体を対象とした市民参加により進めている。



図－3 キセラ川西せせらぎ公園

### (1) 各段階における市民ワークショップ等の展開

本地区での市民参加は、「プレイスメイキングとシビックプライドの醸成」を大きな目標としている。つまり、地域の人達の暮らしにもう一つ居場所をつくること、地域を誇りに思える場をつくることを目指して取り組んでいる。

平成 25 年度から開始したワークショップでは、公園を核とし



て設計・施工・管理の各段階で積極的な市民参加を図ることを目的に実施してきた。ワークショップの中で有識者による勉強会なども実施し、約 4 年間で約 200 人の市民が参加している。

#### 1) キセラ川西せせらぎ公園に関する市民ワークショップ

- 設計 WS（計画づくり）：5 回【平成 25～26 年度】
- 使い方・維持管理 WS：3 回【平成 26 年度】
- 施工 WS（張芝）：3 回【平成 28～29 年度】
- 市民プログラム WS：8 回【平成 27～28 年度】
- ホタル復活プロジェクト WS：6 回【平成 27～28 年度】

#### 2) みどり部会の開催

- 多様な主体がスムーズに公園を利活用できるようにするためのルールをまとめた「公園利活用ガイドライン（試行版）」策定のため、市民委員、有識者、市関連部署担当者による検討会を開催：3 回【平成 28 年度～】※継続予定

#### (2) 市民プログラムワークショップから結成された市民活動チーム

平成 27～28 年度に行った「市民プログラムワークショップ」は、「やりたいことをやっちゃおう！」をテーマに、開園後の本公園で市民が自分たちのやりたいことを実現するチームづくりを目的に開催したワークショップである。開園前から市民協働による運営組織づくりに取り組んだ希少な事例である。

最初は自己紹介、公園でやってみたいことなどのアピール、現場見学などを行い情報共有した上で、中盤から、やりたいことが近い人たち同士が集まり、活動のイメージについて意見交換を行った。終盤では、各チームの企画書づくりとスケジュール検討を行い、お試し活動まで実施したチームもできた。ワークショップ終了時点で最終的に 5 つのチームが結成され、現在は開園した公園で活動を開始している。

5 チームの概要は以下の通りである。

##### 1) 遊びチーム

平成 25 年度の設計ワークショップ参加者からの提案で取り組みが始まり、平成 28 年度の市民プログラムワークショップ段階前にはすでに試行的な活動を開始するまでに発展したチームである。子育て中の母親メンバーを中心に「キセラ川西プレーパークの会」を立ち上げ、本公園内で毎月第 4 日曜日を基本に活動を行っている。また、専用の facebook ページを立ち上げ、積極的な情報発信を行っている（写真－1）。



写真－1 キセラ川西プレーパークの会の活動の様子

##### 2) のんびり地域活性化チーム

のんびり過ごせる公園にしたい、地域の良さを知るきっかけになる公園にしたい、というシニアメンバーが中心となり結成されたチームである。本公園を起点とした散策ルートを設定し、ルート案内チラシを作成している（写真－2）。



写真－2 散策ルートでの活動の様子

##### 3) 自然チーム

まちの身近な自然や里山の自然に興味のあるメンバーにて結成されたチームである。せせらぎ水路や水路上流部での自然観察会や生き物調査などを数回実施している（写真－3）。



写真－3 せせらぎ水路での活動の様子

##### 4) コンシェルジュチーム

各チームの活動が円滑に進むための支援や活動に必要なテーマでの勉強会など、市民活動を支える役割を担いたいと考えるメンバーで結成された独自性のあるチームである。現在は隔月で開催する「キセラ・カフェ」の運営を一部支援している。各チームの活動の進展に合わせ今後の活躍が期待される（写真－4）。



写真－4 キセラ・カフェと開園イベントの活動の様子

##### 5) イベントチーム

公園内のイベントを企画・運営することを目的に結成されたチームである。開催できるイベントの規模やルールが不明確などの状況から現時点では休止状態である。

#### 6. 最適なエリアマネジメントの実現に向けて

##### (1) 当初スケジュールと異なる現状

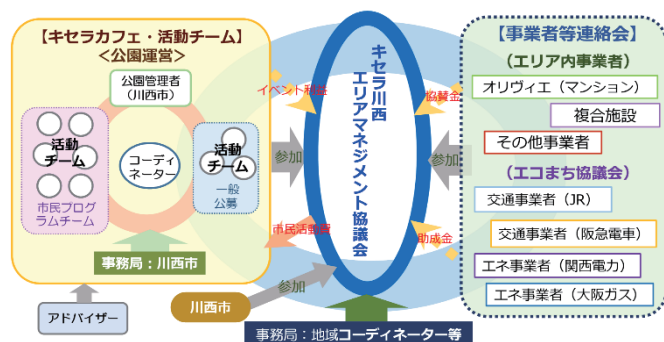
一般的にエリアマネジメントの主役は、対象地区内の住民や事業者、地権者である。しかし、実際には地区内の地権者に市内在住者が少なく、組織化に向けた新たな方策や地域人材

の発掘が必要となった。また、地区内では、SPC の構成企業が建設したマンションが竣工となり、別途実施される文化会館等複合施設を対象とする PFI 事業が新たに立ち上がった一方で、医療施設、大規模集客施設の事業者決定等に遅れが生じていることなどから、民間事業者間の連携の取り組みが当初のスケジュール通りに進まない状況となっている。

## (2) 実状に整合した組織化スキームの再設定

前述の市民ワークショップの成果、まちづくりに対する地域ポテンシャルの高さ、地区内地権者および事業者の不確定さ、有識者からのアドバイスなど、これまでの取り組みを踏まえ、エリアマネジメント組織化に向けたスキームを再設定した。

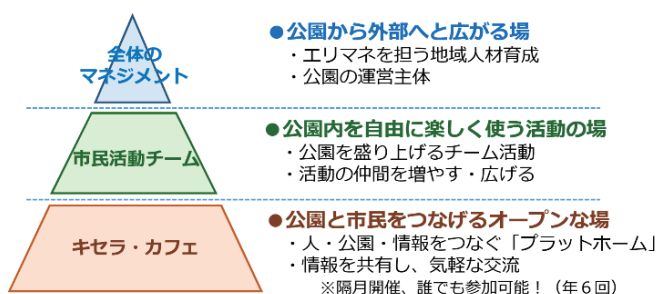
具体的には、本公園を「エリアマネジメントの核となる活動の場」と設定し、公園内イベントに関わる取り組みを中心に進めていく。地域内外の市民・事業者、行政（川西市）をメンバーとし、活動実績のある市民から選任する地域コーディネーターを中心に活動実績を積み重ねながら、市のまちづくりと連携した「キセラ川西スタイル」のエリアマネジメントを模索していく。そして、将来的には、組織の自立化のため、NPO 法人化を目標にし、実現に向けて準備を進めていくこととする（図－4）。



図－4 キセラ川西エリアマネジメント組織イメージ

## (3) 公園での市民活動の3つのステージの設定

本地区のエリアマネジメントは、本公園での市民活動が重要なポイントとなる。そのため、市民の本公園との関わりタイプから、①市民と公園をつなぐプラットフォームとなる「キセラ・カフェ」、②公園を自由に楽しく使う「市民活動チーム」、③エリア全体の視点を持って活動する「全体マネジメントの地域人材」の3つのステージに分類して捉え、市民活動を支援していく。



図－5 公園での市民活動の3つのステージ

市民と本公園をつなぐオープンなプラットフォームである「キセラ・カフェ」や、公園内で活動する「市民活動チーム」から、エリアマネジメントの地域人材が生まれることを狙いとする（図－5）。

## 7. 今後の課題

本事業のような都市基盤整備を主とした PFI 事業でのエリアマネジメント実践の事例は少なく、全国的なグッドプラクティスとなるよう取り組んでいく必要がある。本地区でのエリアマネジメントの実現に向け、今後の課題を以下にまとめる。

### (1) 「キセラ・カフェ」の有効な運営方法の確立

現在キセラ・カフェでは、毎回自由なテーマで意見交換を行っている。この場をより有効で継続性のあるものとするため、提案や課題対応を実行する手順を組み込むなど、市民の意見を適切に反映できる運営方法を確立していく必要がある。

### (2) 地域人材の発掘と事業者連携の取り組み

自立した市民主体のエリアマネジメント組織の設立には明確な手順書はなく、地域人材の発掘と事業者との連携調整、適切な組織体制・運営のあり方、活動資金提供を受ける仕組みなどを模索し、試行的活動を繰り返していく必要がある。

さらに、活動を通じてエリアマネジメントに適した実績があり信頼できる地域人材を「地域コーディネーター候補」として選出し、市民と事業者をつなぐキーマンとして準備段階から関わってもらうアプローチ方法を検討し実行していく必要がある。

### (3) 行政側の理解と柔軟な対応

本事業のような新しいまちづくり推進手法では、各段階において調整手間・時間・労力が必要となることを、発注者である行政に十分理解してもらうとともに、受注者の SPC 構成企業間でも互いに理解し合い、協力して取り組む必要がある。

また、地区全体の付加価値向上を目的とした長期間にわたるソフト業務であるため、着手時点で全体の業務内容が確定しきれず、当初の予算設定が困難である。よって、業務の継続には、受注者が進捗状況に合わせて効果的な業務メニューを判断し行政へ提案し、それを行政側が理解・共有して発注費等へ反映させるなどの柔軟な対応が重要となる。

## 参考文献

- 1) 酒本恭聖：「低炭素まちづくり計画」と「PFI 事業」を軸とした土地区画整理事業による市街地の再生、都市計画協会、新都市 2014.3、pp.16-19、2014
- 2) 酒本恭聖：成熟社会における市民と取組む新しい公共空間のつくり方ーシビックプライドの醸成と豊かなパブリックライフの創造を目指してー、日本地域開発センター、地域開発 12.2017.1、pp.46-50、2017