

資料 4

土山駅北周辺地区まちづくり検討業務関係

土山駅北周辺地区まちづくり検討業務について

土山駅北周辺地区のまちづくりについては、これまでに地域と協働して取りまとめた、「まちづくりコンセプト(令和5年度策定)」、「まちづくり基本構想(令和6年度策定)」を踏まえ、「まちづくり基本計画」の策定を進めています。

令和7年度の取組の概要

業務名:「播磨町土山駅北周辺地区まちづくり基本計画策定等業務」

業務目的:まちづくり基本計画策定

業務内容:測量業務、建物調査

設計業務(区画整理事業調査(施行地区の設定、設計)、基本計画作成)

市街地再開発事業に係る基本構想検討

地元支援(地権者意向調査、勉強会、協議)

年月日	内容
R7.5.23(金)	令和7年度事業説明会 ・実施予定の事業の概要 ・地権者意向調査の事前説明(調査項目、回答方法等)
R7.5.26(月)~6.30(月)	地権者意向調査の実施
R7.9.27(土)	第1回勉強会 ・意向調査の結果について ・土山駅北の再整備の手法について
R7.11.8(土)	第2回勉強会 ・事業化までの流れと地権者への情報提供のタイミング ・地権者がとりうる選択肢について ・主な税制措置、補償について
R8.1.24(土)	第3回勉強会 ・土地区画整理事業の施行地区の考え方 ・土地区画整理事業の施行地区案について
R8.3.14(土)(予定)	令和7年度事業報告会 ・土山駅北地区まちづくり基本計画

令和7年度の取組のポイント

1 令和7年度の目標

これまでに策定した「まちづくりコンセプト」及び「まちづくり基本構想」を踏まえ、再整備事業を想定する範囲、道路、街区、駅前広場等の概略設計を取りまとめた「まちづくり基本計画」を取りまとめる。

2 地権者意向調査の実施

土山駅北地区で土地建物の所有権を有する方に地域への問題意識、土地建物の現在の利用状況及び今後の利用意向に関する調査を行い、現況を取りまとめた。

その結果、まちづくりコンセプト・まちづくり基本構想との整合が確認できた。

- ・実施期間 令和7年5月26日～6月30日
- ・調査項目
 - ・地権者の属性
 - ・現在の状況(地域の問題意識、まちづくりコンセプト・まちづくり基本構想について)
 - ・所有する土地建物の利用状況及び今後の利用意向
 - ・まちづくり活動について(勉強会の希望テーマ等)
- ・回収率(回答数/送付数) 76.4%(152/199)
- ・調査結果 地域の意識として、次のような問題意識を確認した。
 - ・社会基盤(道路、ロータリー(駅前広場)、下水道等)の整備が求められている。
 - ・駅前地域らしい賑わいの創出が求められている。また、まちの将来像については、次のような項目が重視されていることを確認した。
 - ・子どもや高齢者が安心して過ごせるまち
 - ・駅前らしく賑わうまち
 - ・住まう人や駅利用者の日常生活が便利なまち

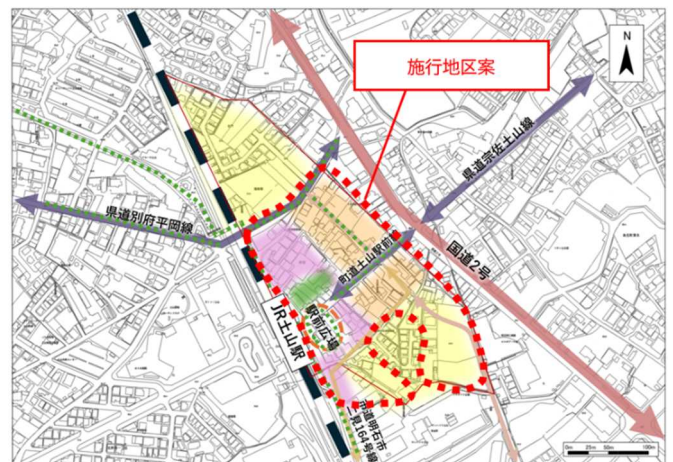
3 再整備の手法

地域課題の解消やみなさまの思いを実現するために必要な取組みを次のとおり整理し、住民の生活を守りつつ地域の課題解決を図るため、これらの事業を同時に行う一体的施行を目指す。

- ・車も歩行者も安心して通れる道路の整備、スムーズな乗り換えができるロータリー(駅前広場)の整備、下水道の整備 → 土地区画整理事業
- ・駅利用者や地域住民をターゲットとした商業・業務機能などの誘導、多様な世代の活動や交流が生まれる公共・公益機能の誘導。快適で便利な居住環境の整備 → 市街地再開発事業

4 施行区域案

まちづくり基本計画を取りまとめる前に、地域課題が存在する場所(エリア)、まちづくり基本構想を実現するために再整備が必要な場所(エリア)を改めて地図上に整理し、施行地区案として地域と共有した。



5 令和8年度事業の見通し

土山駅北地区の再整備については、令和9年度末に土地区画整理事業の都市計画決定を予定している。令和8年度はそれに向けた基本設計を実施する。また、市街地再開発事業については施設計画(素案)を作成する。

資料 4

参考資料

土山駅北周辺地区まちづくり検討業務関係

発行/2025年10月24日 発行者/土山駅前自治会、土山駅北地区まちづくり推進協議会、播磨町



当日の様子や資料はこちらからご覧ください
→→→→→



播磨町HP

裏面でも第1回勉強会の内容をご紹介します。ぜひご覧ください。

令和7年9月27日(土)午後7時から、土山駅前公民館にて、第1回土山駅北周辺地区まちづくり勉強会が開催されました。当日は、令和5年度から再スタートしたまちづくりの検討の中でまとめられた地域課題の振り返り、令和5年度のまちづくりコンセプトや令和6年度の基本構想(「公共施設の配置計画」や「土地利用計画」)の内容を改めて確認しました。続いて、今年度実施した意向調査の結果報告があり、これを踏まえて想定される整備手法として「基盤整備を行う土地区画整理事業」と「建物整備を行う市街地再開発事業」を一緒に行う「一体的施行」の説明がありました。少しづつではありますが、再整備の検討が具体的になる中、再整備に関する不安を少しでも取り除くことができるよう、このような勉強会を始め、たくさん情報提供してまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いたします。

第1回土山駅北周辺地区
まちづくり勉強会
が開催されました

第2回土山駅北周辺地区 まちづくり勉強会

日時：令和7年11月8日(土)午後7時~

会場：土山駅前公民館

- 内容：①事業化までの流れと情報提供のタイミング
②地権者の取り得る選択肢について
③主な税制措置について
④補償について

当日の様子は、後日YouTubeで配信予定です。当日の資料とYouTubeへのリンクは播磨町のHPに掲載します。



播磨町HP

気になっていたけど当日行けなかったからビデオ配信で確認しよう



場所は、土山駅の北側すぐ！(日通の跡地)

まちづくり推進協議会事務所、略して
まち協事務所に
役場職員がいます

11月14日(金)午前9時~12時

11月17日(月)午後1時~4時

11月19日(水)午後4時~7時

再整備に対する疑問や不安などありましたら、お気軽にご相談ください。予約は不要です。

ご意見等があれば、いつでもお寄せください!

土山駅北周辺地区のまちづくりの検討等に関してご意見やご質問、また、不安なことや気になることがあれば、下記までご連絡ください。

<問合せ先> 土山駅前自治会、土山駅北地区まちづくり推進協議会、播磨町

<Eメール> tsuchiyaekikita@town.harima.lg.jp ※QRコード読み取りでメール送信が可能です



裏面もぜひご覧ください

vol.4 土山駅北の再整備の手法

これからのまちづくりの検討に必要な情報や考え方をお伝えさせていただく「ちょっとだけまちづくりのお勉強・・・」。

第4回は、第1回勉強会で説明がありました「土山駅北の再整備の手法」についてご紹介します。地域課題解消や令和5年度にまとめられた「まちづくりコンセプト」や令和6年度に策定された「まちづくり基本構想(「公共施設の整備計画」と「土地利用計画」)」の実現、地権者の今後の生活を考え検討された整備手法です。

土地区画整理事業

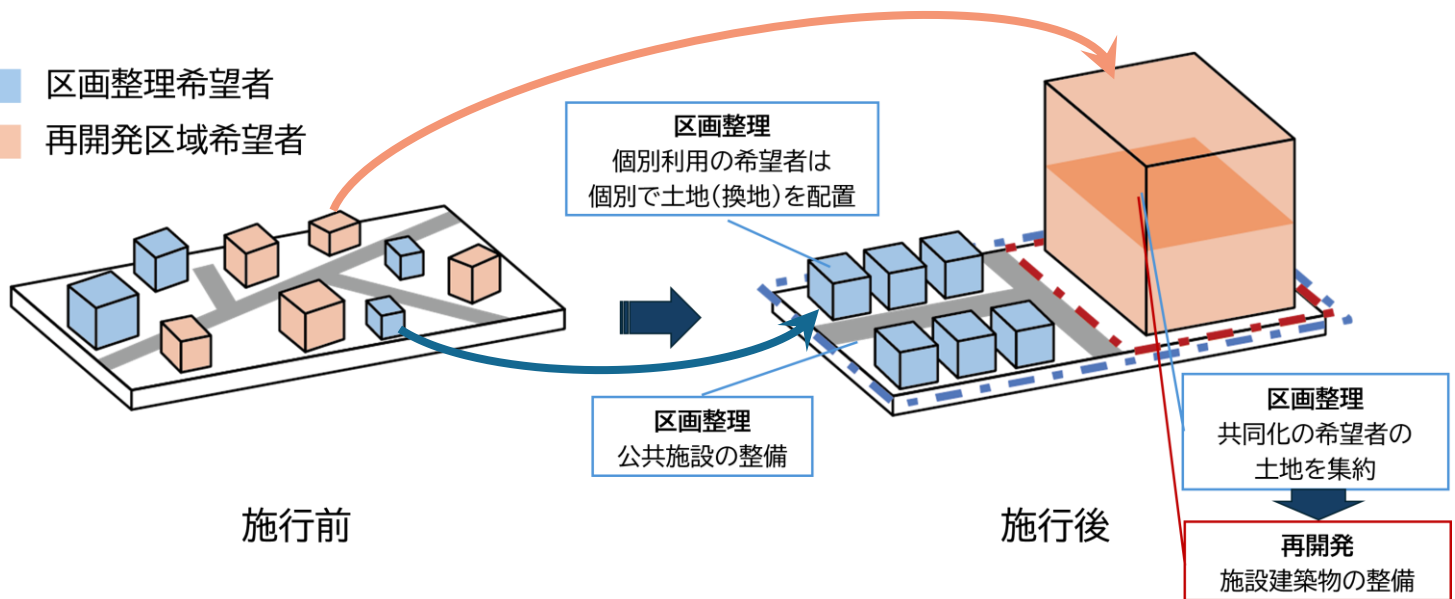
市街地再開発事業

道路や下水道の課題を解決する手法

にぎわいや利便性の課題を解決する手法

土山駅北では
これら2つの事業を同時に行う
一体的施行
が最適だと考えています

■ 区画整理希望者
■ 再開発区域希望者



一体的施行とは？

- 土地区画整理事業により、公共施設(道路、下水道等)の整備をするとともに、地権者の意向に合わせて土地の再配置を行います。
 - 共同化希望者の土地を集約し、市街地再開発事業により、マンション等の施設建築物を整備します。
- ➡「基盤整備」と「建物整備」を同時に行うことができるため、効率的な再整備が可能となります。

一体的施行のメリットは？

- 「土地区画整理事業により、換地を受けて建替え等を行う。」「市街地再開発事業の権利変換により、施設建築物の床を取得する。」どちらの選択も可能となります。
- ➡一体的施行を行うことで、両事業の仕組みを活用することができるようになるため、それぞれの事業を単独で行うのに比べ多様な選択が可能となります。

発行／2025年11月21日 発行者／土山駅前自治会、土山駅北地区まちづくり推進協議会、播磨町



当日の様子や資料はこちらからご覧ください
→→→→→



播磨町HP
ビデオ配信も
こちらから

裏面でも第2回勉強会の内容をご紹介します。ぜひご覧ください。

令和7年11月8日（土）午後7時から、土山駅前公民館にて、第2回土山駅北周辺地区まちづくり勉強会が開催されました。当日は、9月27日に開催された第1回勉強会の簡単な振り返りを行うところからスタートしました。

その後は、まちづくり事業の今後のスケジュールや、地権者にどのタイミングでどのような情報提供があるのかの説明がありました。

また、地権者のこれからの意向ごにどのような選択肢があるのかについて説明があり、主な税制措置や補償の概要についても紹介がありました。

今回の内容は、地権者や土山駅北にお住いの方にとって大きな関心事だと思いますので、今後も開催される勉強会などを通じて理解を深めていきたいと思えます。

なお、第2回勉強会の内容については裏面でもご紹介しています。（12月号に続けて掲載予定です。）

第2回土山駅北周辺地区 まちづくり勉強会 が開催されました

場所は、土山駅の北側すぐ！（日通の跡地）

まちづくり推進協議会事務所、略して
まち協事務所に
役場職員がいます

12月12日(金)午前9時～12時

12月15日(月)午前9時～12時

12月17日(水)午後1時～4時

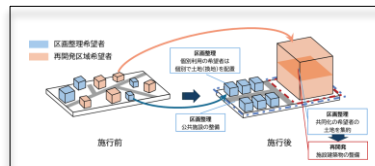
再整備に対する疑問や不安などありましたら、お気軽にご相談ください。予約は不要です。

第3回土山駅北周辺地区 まちづくり勉強会

日時：令和8年1月24日(土)午後7時～
※自治会役員会終了後に開催します。

会場：土山駅前公民館

内容：土地区画整理事業の範囲の考え方について
※その他の内容については、まちづくり通信1月号でお知らせします。



次回は、令和7年度最後の勉強会です。勉強会は誰でもご参加いただけます。今後まちづくりを検討する上で必要なことを、皆と一緒に勉強していきませんか？

ご意見等があれば、いつでもお寄せください！

土山駅北周辺地区のまちづくりの検討等に関してご意見やご質問、また、不安なことや気になることがあれば、下記までご連絡ください。

<問合せ先> 土山駅前自治会、土山駅北地区まちづくり推進協議会、播磨町

<Eメール> tsuchiyaekikita@town.harima.lg.jp ※QRコード読み取りでメール送信が可能です↑



裏面も
ぜひご覧
ください

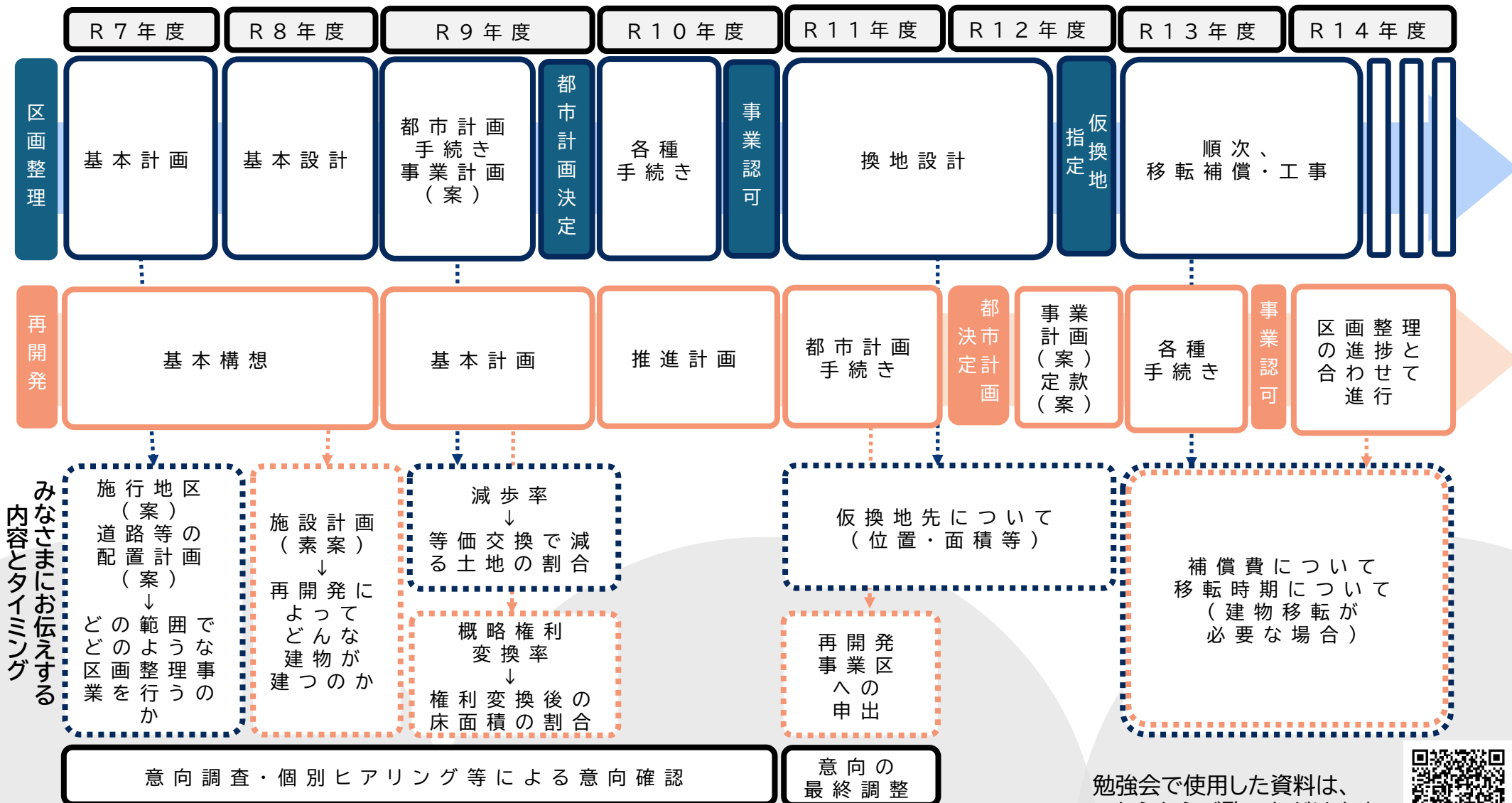
ちょっとだけまちづくりのお勉強・・・ vol.5 事業化までの流れ

まちづくり通信
2025年12月号
裏面

これからのまちづくりの検討に必要な情報や考え方をお伝えさせていただく「ちょっとだけ まちづくりのお勉強・・・」。

第5回は、第2回勉強会で説明がありました内容を一部である「事業化までの流れ」についてご紹介します。

詳細は第2回勉強会の資料をご覧ください。



勉強会で使用した資料は、
こちらからご覧いただけます→



- 令和7年11月8日(土)に実施された第2回勉強会の資料を一部編集し、掲載しています。
- まちづくり通信や勉強会での情報発信は今後も続けてまいります。また、各年度の終わりには事業報告会にて、まちづくりの進捗をご説明します。