

播磨町土山駅北周辺地区 まちづくり基本計画

0 みんなでつくる土山駅北のこれから

令和5年度、土山駅北のより良い未来のために、土山駅前自治会、土山駅北地区まちづくり推進協議会、播磨町が中心となり、土山駅北の「これから」を表現した『まちづくりコンセプト』が作成されました。

令和6年度は、まちづくりコンセプトの実現に向けて、地域の皆様や駅利用者の声をお聞きしながら、『播磨町土山駅北周辺地区まちづくり基本構想』がまとめられました。

令和7年度は、まちづくりコンセプトやまちづくり基本構想を踏まえ、再整備を行う範囲、道路、街区、駅前広場などの概略設計を検討し『まちづくり基本計画』を取りまとめました。

この『播磨町土山駅北周辺地区まちづくり基本計画』は令和7年度の検討結果をまとめた業務報告書の中から、皆さまにお伝えしたい部分を抜粋し作成しました。

もくじ

1. まちづくり基本計画とは	2	6. 土地区画整理事業の概略設計図案	11
2. 地権者意向調査	3	7. 再整備後のイメージ	12~13
3. 土山駅北の再整備の手法について	4~7	8. 今後のスケジュール	14
4. 土地区画整理事業の施行地区の考え方	8~9	9. 実現に向けて	15
5. 土地区画整理事業の施行地区案	10	付録 まちづくり通信	16~26

1 まちづくり基本計画とは



播磨町土山駅北周辺地区
まちづくり基本構想

地権者の方々の意見のほか駅利用者や学生の意見をとりとまとめ、令和6年度に『まちづくり基本構想』が作成されました。

令和7年度は、『まちづくり基本構想』の内容をより具体的にするために調査・設計を行い『まちづくり基本計画』を作成しました。



R6 第1回えんたく会議



R6 第1回えんたく会議



R6 駅利用者意見募集



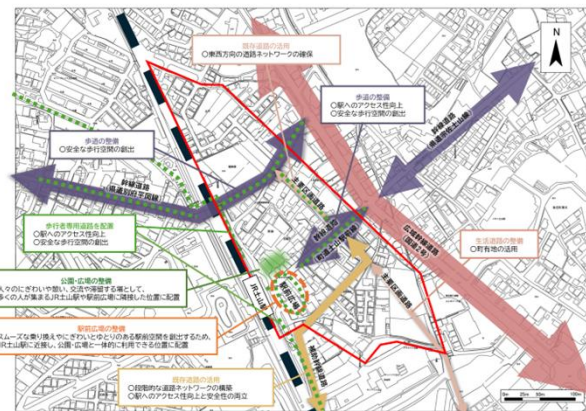
R6 第2回えんたく会議



R6 第2回えんたく会議



R6 播磨南高ワークショップ



【まちづくり基本構想】公共施設の配置計画案



【まちづくり基本構想】土地利用計画案

まちづくり基本計画とは

各街区の形状や、道路の幅員・形、公園の位置・規模・形状などを検討し、令和6年度に作成した『まちづくり基本構想』をより具体的な計画にしたものです。

2 地権者意向調査



第1回勉強会

再整備を検討するにあたり、より良いまちづくりを行っていくための基礎資料とし、また皆様のお困りごとや不安を解消できるよう土地・建物の現況や今後の意向を把握するために、アンケート調査を実施しました。

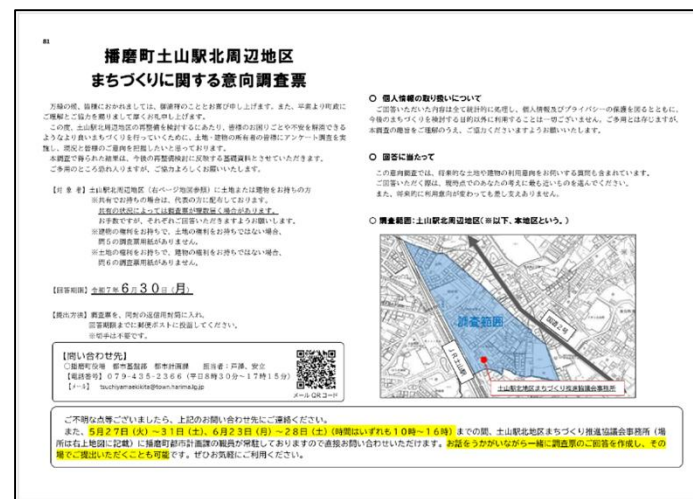
地権者意向調査の概要

- **対象者**
土山駅北地区に土地・建物の所有権をお持ちの方
- **実施期間**
令和7年5月26日～6月30日
- **実施方法**
郵送配布/郵送回収
- **回収率(回答数/送付数)**
76.4%(152/199)
- **質問事項**
 - ・ 現在の状況について
土山駅北地区の問題・課題
まちづくりコンセプトの実現に向けて大切だと思うこと
まちづくり基本構想について良いと思うこと
 - ・ 所有する土地・建物について
 - ・ 今後のまちづくりの活動について 等

【意向調査実施期間中に相談日を設けました】

実施期間： 5月27日(火)～31日(土)、6月23日(月)～28日(土)

土山駅のすぐ北側にあります土山駅北周辺地区まちづくり推進協議会事務所に播磨町職員が常駐し、意向調査の回答方法が分かりにくいと感じておられる方にご説明させていただきながら一緒に回答したり、再整備に対する疑問や不安などを伺いました。



「地権者意向調査」の集計結果については、第1回勉強会で報告しています。第1回勉強会の資料及び当日のビデオは、播磨町のホームページからご覧いただけます。なお、報告した内容については質問事項「現在の状況について」のみとなります。

3 土山駅北の再整備の手法について（その1）



第1回勉強会

意向調査で改めて地権者の皆様に確認をさせていただいた結果、令和5年度の『まちづくりコンセプト』や令和6年度の『まちづくり基本構想』にまとめられた“地域の現状”や“目指すべき将来像”について、地権者の多くが同様の思いをもたれていることが確認できました。

その結果を踏まえると、地域課題の解消や皆様の思いを実現するためには、道路や下水道などの「基盤整備」と、建物の高度利用による都市機能の更新を図る「建物整備」を行う必要があると考えられます。

また、「基盤整備」の手法としては「土地区画整理事業」、「建物整備」の手法としては「市街地再開発事業」が、最も土山駅北地区に適切な事業であると考えられます。

地域課題の解消や皆様の思いを実現するために必要なこと

- 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
- 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

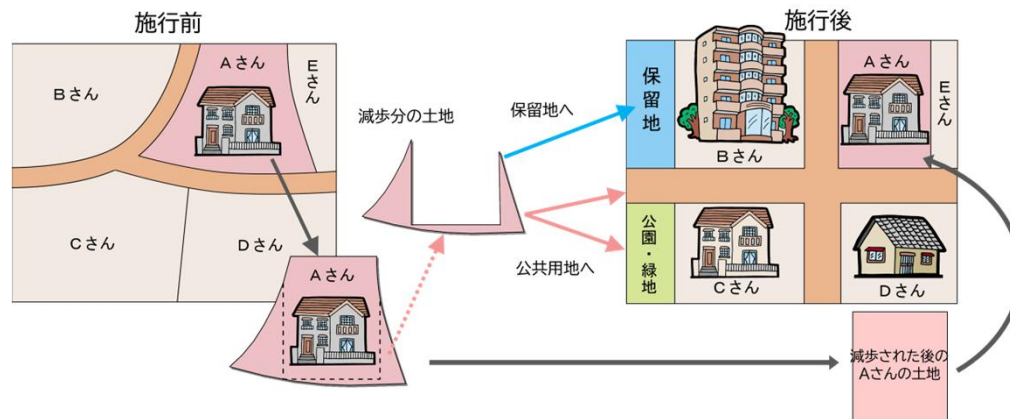
など

基盤整備
(道路、下水道等)

建物整備
(建物の高度利用による
都市機能の更新)

基盤整備

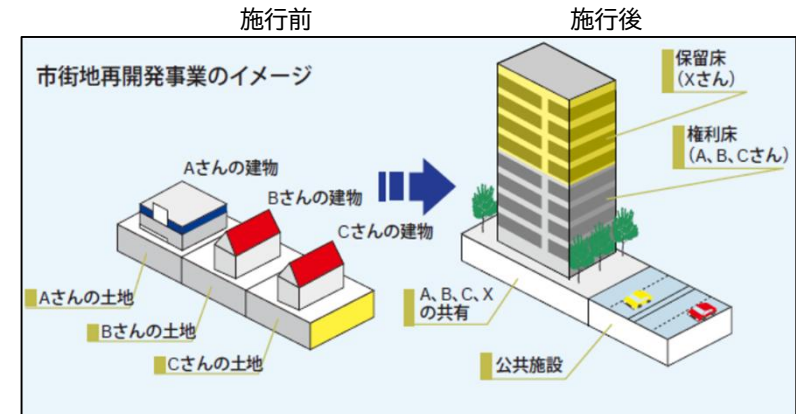
土地区画整理事業



- 土地区画整理事業とは、**土地の再配置**と合わせて、道路・公園・下水道などの公共施設を**面的・総合的に整備**するまちづくり手法です。
- 公共施設を整備するための土地は、地区内の地権者の土地を少しずつ出し合うことにより生み出します。この土地の負担を「**減歩**」といいます。
- 減歩された後、新しく再配置された土地を「**換地**」といいます。
- 土地区画整理事業に参加する地権者は、換地を受けて、補償費等を元手に個別で建替え等を行います。

建物整備

市街地再開発事業



- 市街地再開発事業とは、土地の合理的かつ健全な**高度利用**と**都市機能の更新**を図るまちづくり手法です。
- AさんやBさんの現在の土地や建物の権利を再開発ビル(マンション)の権利に換える仕組みを「**権利変換**」といいます。
→「権利変換」する際は、現在の資産価値(土地・建物の評価)に応じて再開発ビル(マンション)の床を取得します。(等価交換)
→土地区画整理事業とは異なり、基本的に敷地の個別利用はできず、市街地再開発事業に参加する地権者の共有物となります。

3 土山駅北の再整備の手法について（その2）



第1回勉強会

住民の皆様の生活を守りつつ、地域課題の解決を目指すには、土地区画整理事業と市街地再開発事業をバラバラに行うのではなく、これらの事業を同時に行う「一体的施行」が最適であると考えられます。

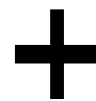
「一体的施行」を行うことによって、基盤整備と建物整備を同時に行うことができるため、効率的な再整備が可能となり、それぞれ単独で施行する場合と比べ、地権者にとっては多様な選択が可能となります。

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。
- 再開発希望者の敷地を集約し、市街地再開発事業により、再開発ビル(マンション)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。

土地区画整理事業
(基盤(道路、下水道等)整備)

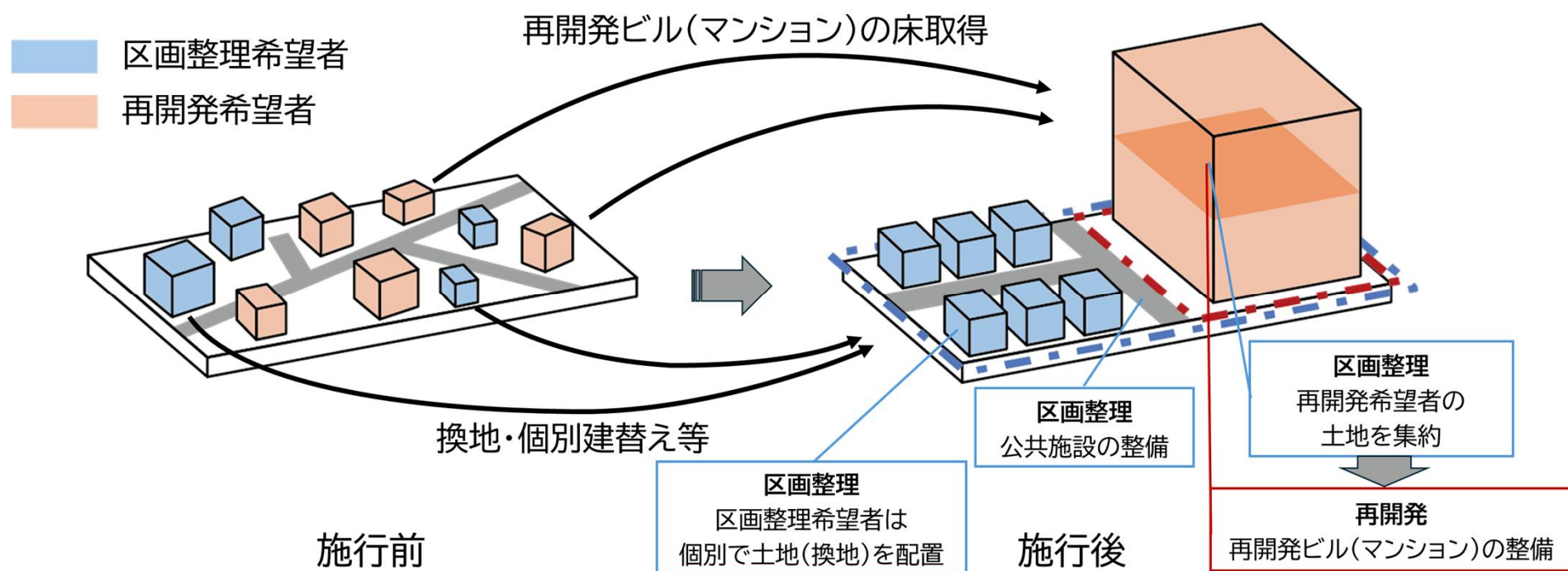


市街地再開発事業
(建物整備(建物の高度利用による都市機能の更新))

一体的施行のメリット

- 土地区画整理事業により、換地を受けて個別で建替え等を行う。
 - 市街地再開発事業の権利変換により、再開発ビル(マンション)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できるようになるため、それぞれの単独施行に比べ多様な選択が可能となります。



4 土地区画整理事業の施行地区の考え方



第3回勉強会

施行地区とは

土地区画整理事業を施行する範囲のことです。

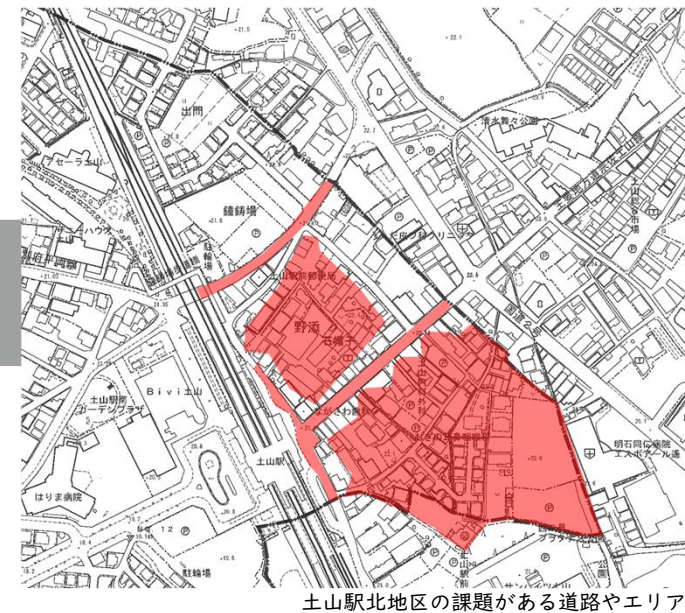
施行地区の考え方

実現しようとする「まちづくり基本構想」に即し、土山駅北地区の課題を解決できる範囲を念頭に置いて設定します。



【まちづくり基本構想の実現】

- ✓ 商業・業務機能などの誘導
- ✓ 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

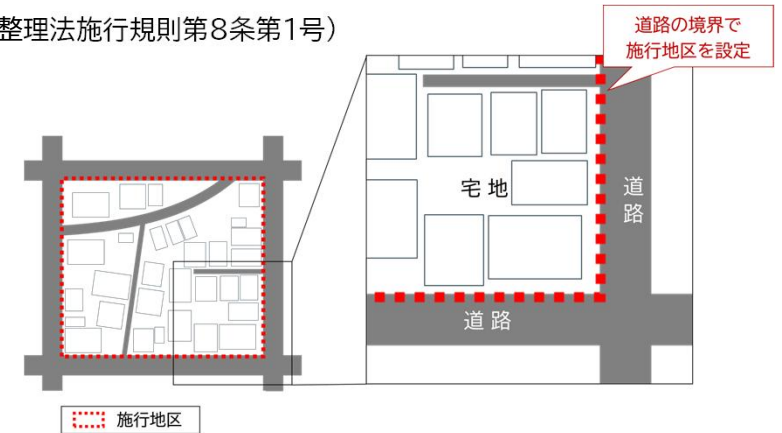


【地域課題の解決】

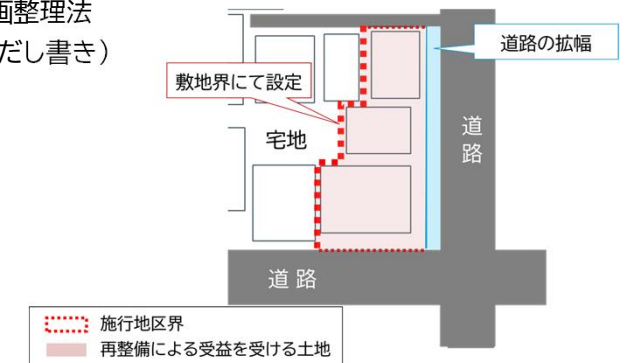
- ✓ 混雑したり、歩道がない道路
- ✓ 緊急車両が入れない道路
- ✓ 下水道が未整備のエリア
- ✓ 建て替えが難しいエリア

(参考)土地区画整理事業の 施行地区設定の法律上のルール

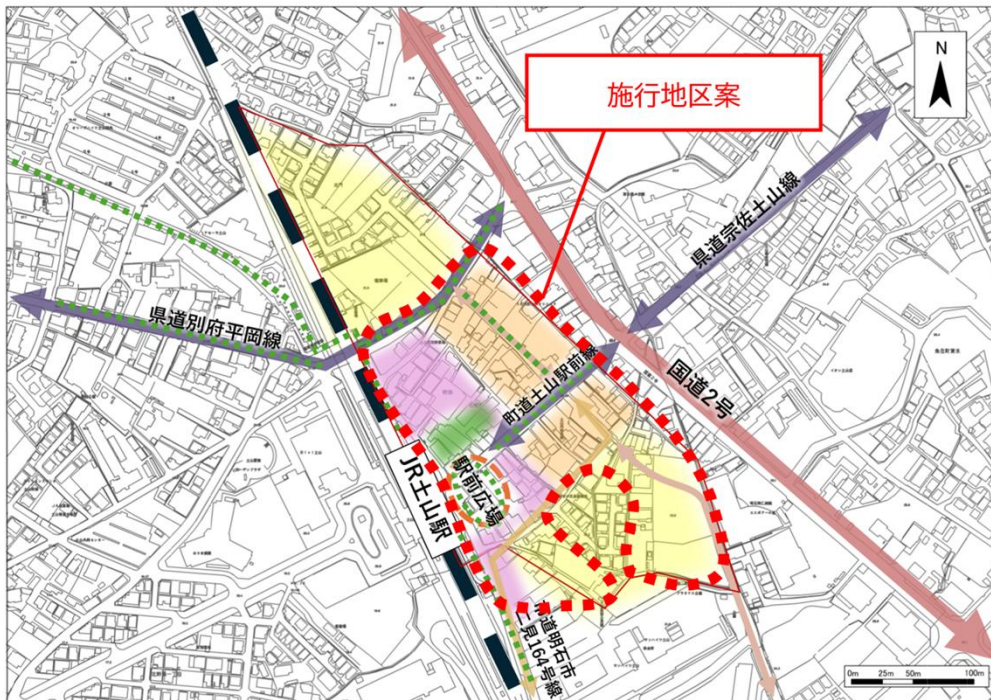
- 施行地区は、原則、明確な地形・地物(道路など)で設定します。
(土地区画整理法施行規則第8条第1号)



- 施行地区は、原則、明確な地形・地物で設定することになりますが、既成市街地においては、再整備による利益を受ける土地を施行地区に含むため、敷地界で施行地区を設定する場合があります。(土地区画整理法施行規則第8条第1号ただし書き)



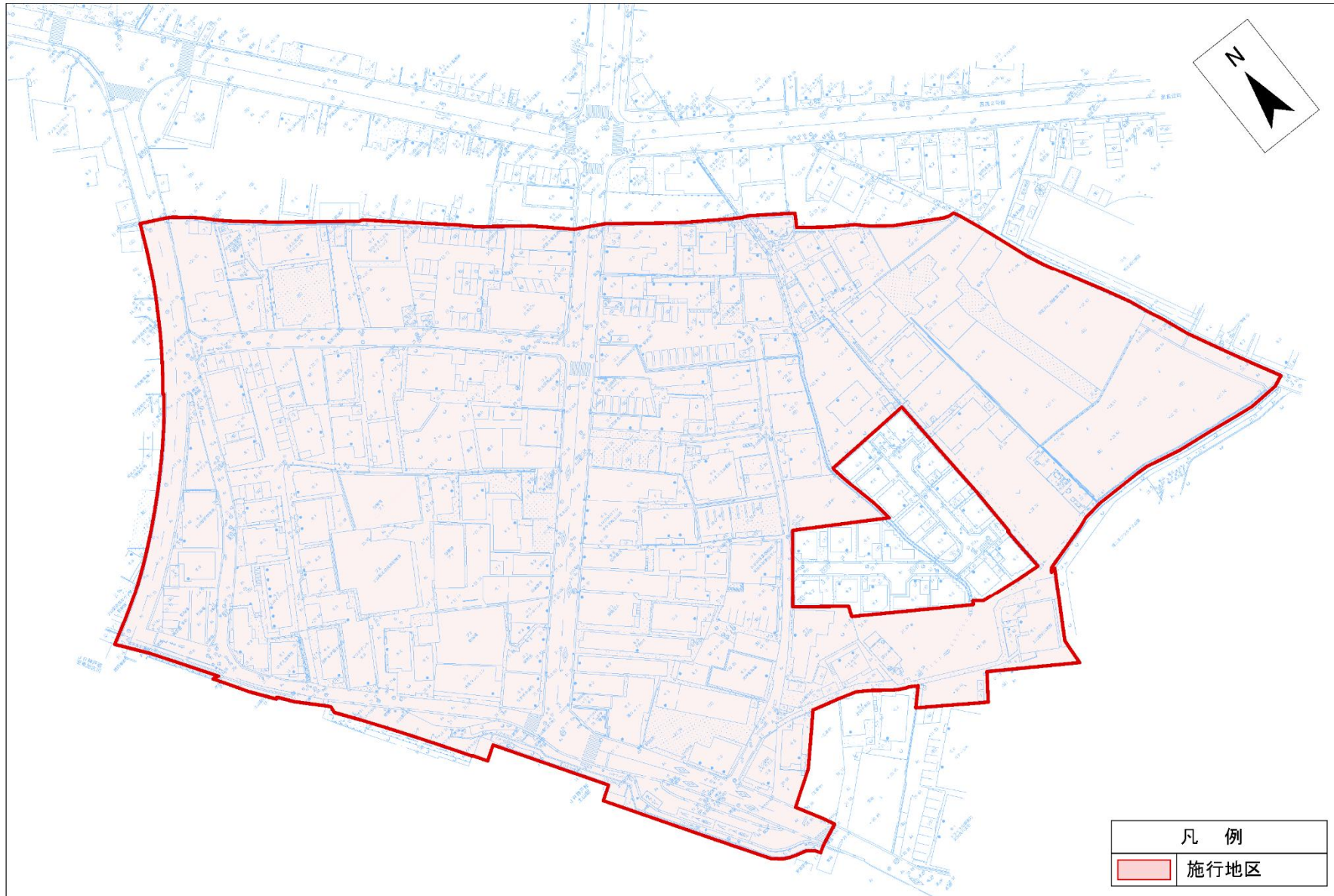
- 再整備の影響を受ける土地は、原則として施行地区には含めません。ただし、過去に小規模な開発がされた箇所など、既に土地区画整理事業で整備する場合と同程度の公共施設が整備されている箇所については、施行地区に含めないことを検討します。(土地区画整理事業運用指針)



具体的にどの土地まで施行地区に含めるのかについては、
土地区画整理法などの法律できちんとルールが決められています。

5 土地区画整理事業の施行地区案

地域課題の解消や皆様の思いを実現するために、この範囲で土地区画整理事業の実施を検討します。



6 土地区画整理事業の概略設計図案

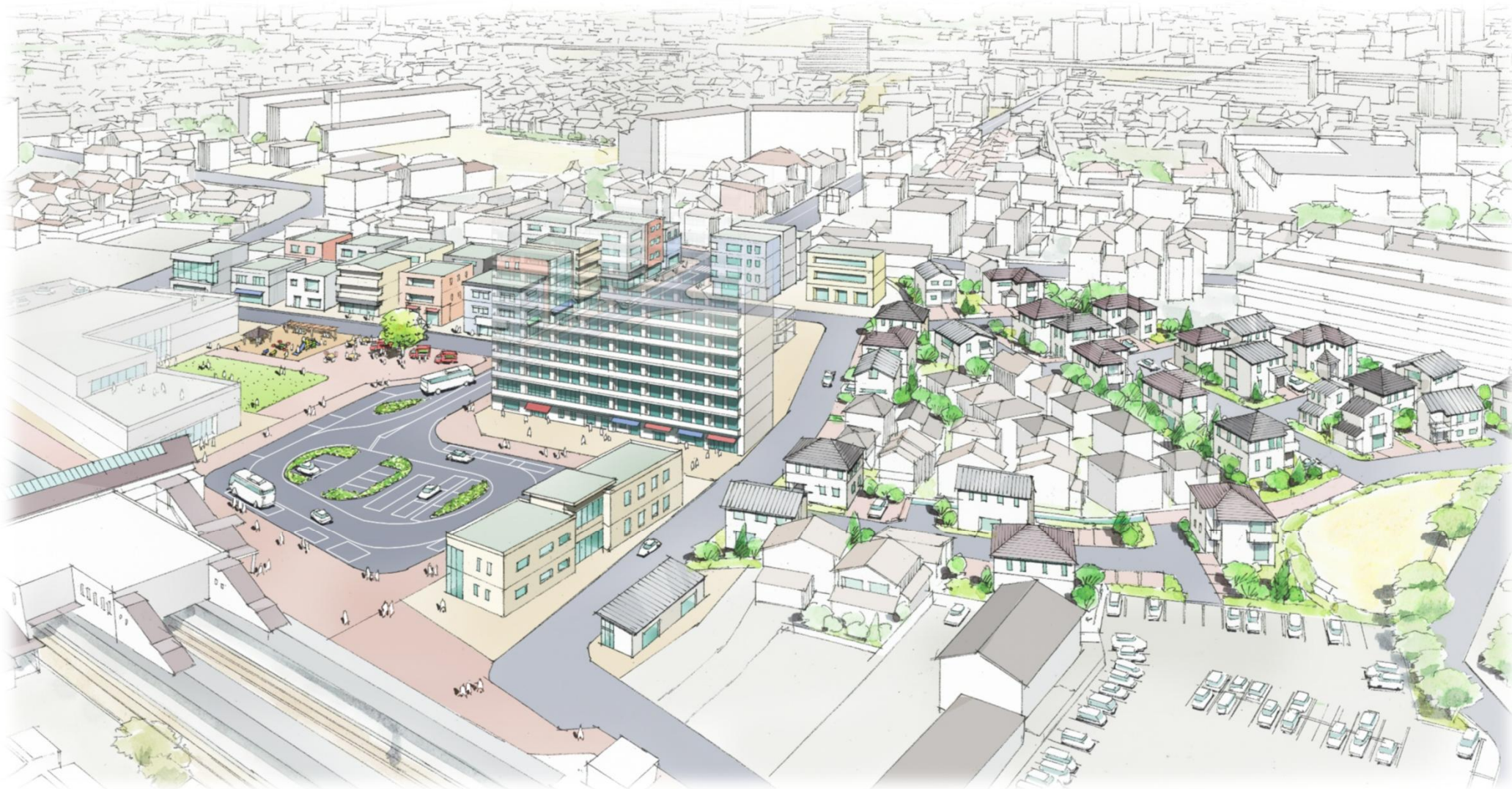
まちづくり基本構想の公共施設の配置計画案と土地利用計画案をより具体的にした概略設計図案です。

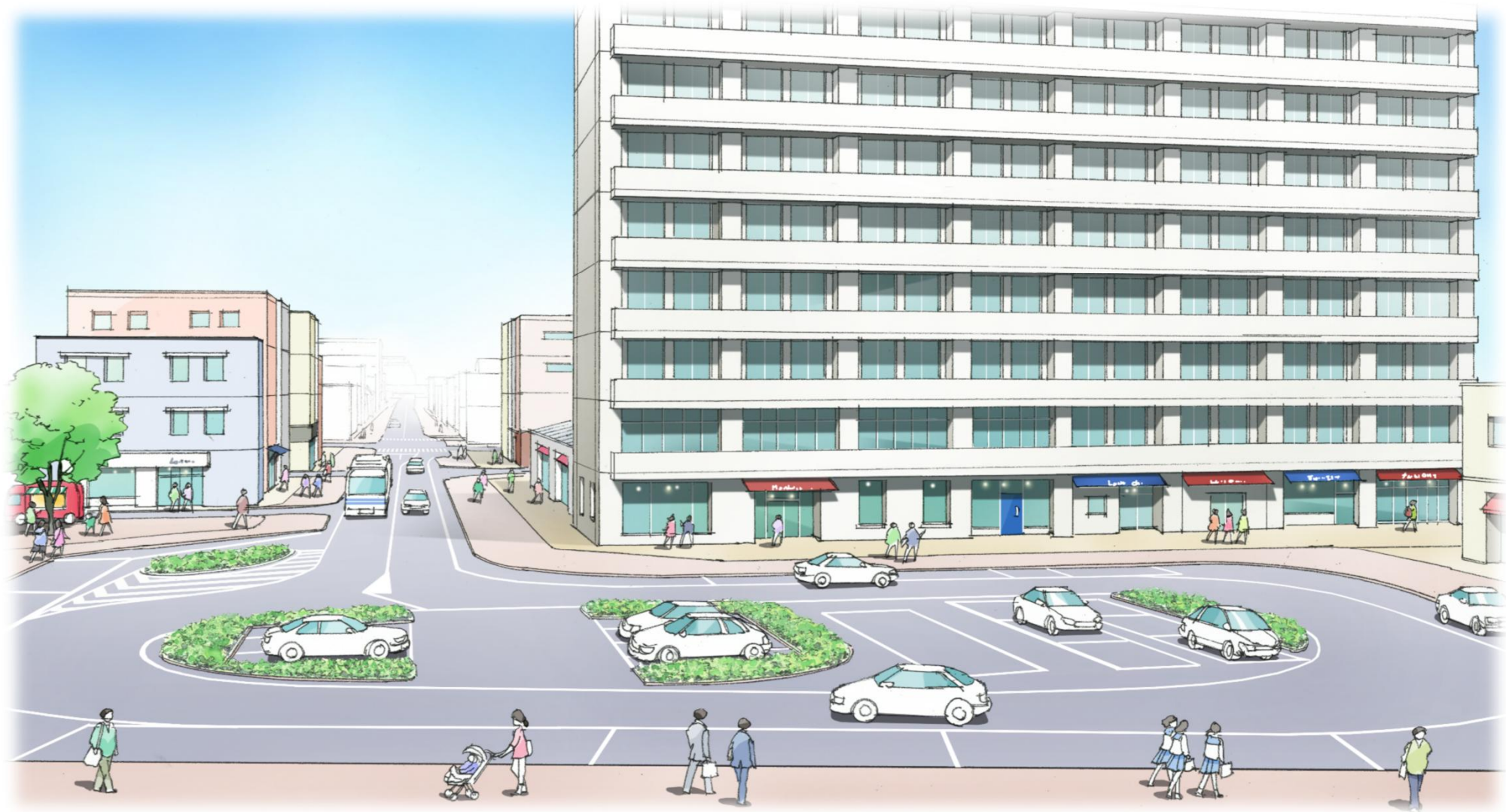


※道路内の区8-1や区6-1の「区」の直後の数字は幅員(m)を表しています ※この図は現時点の案であり、今後の検討により変更となる場合があります

7 再整備後のイメージ

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行によって実現する整備後のイメージです。





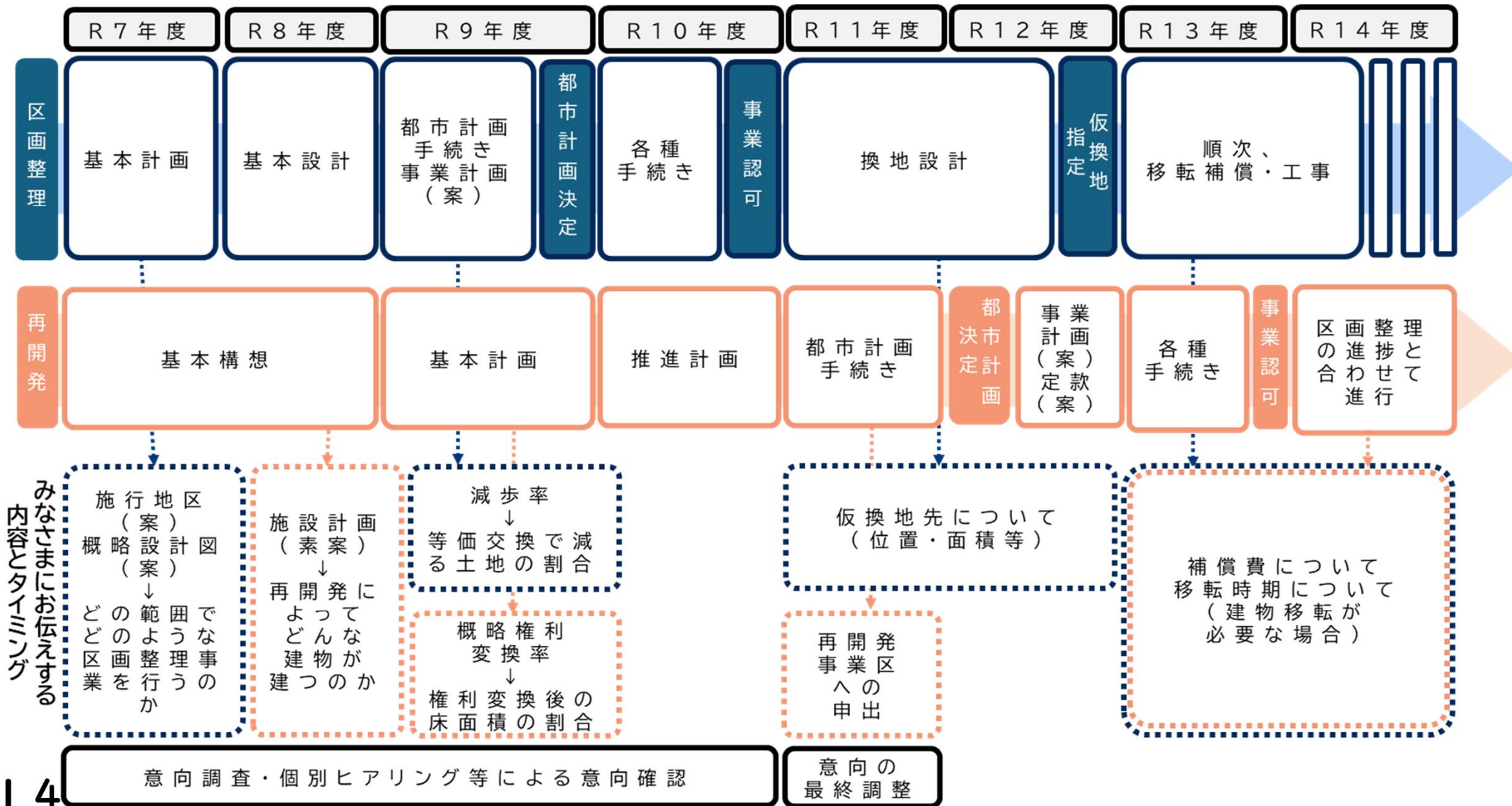
※このパースはイメージです

8 今後のスケジュール



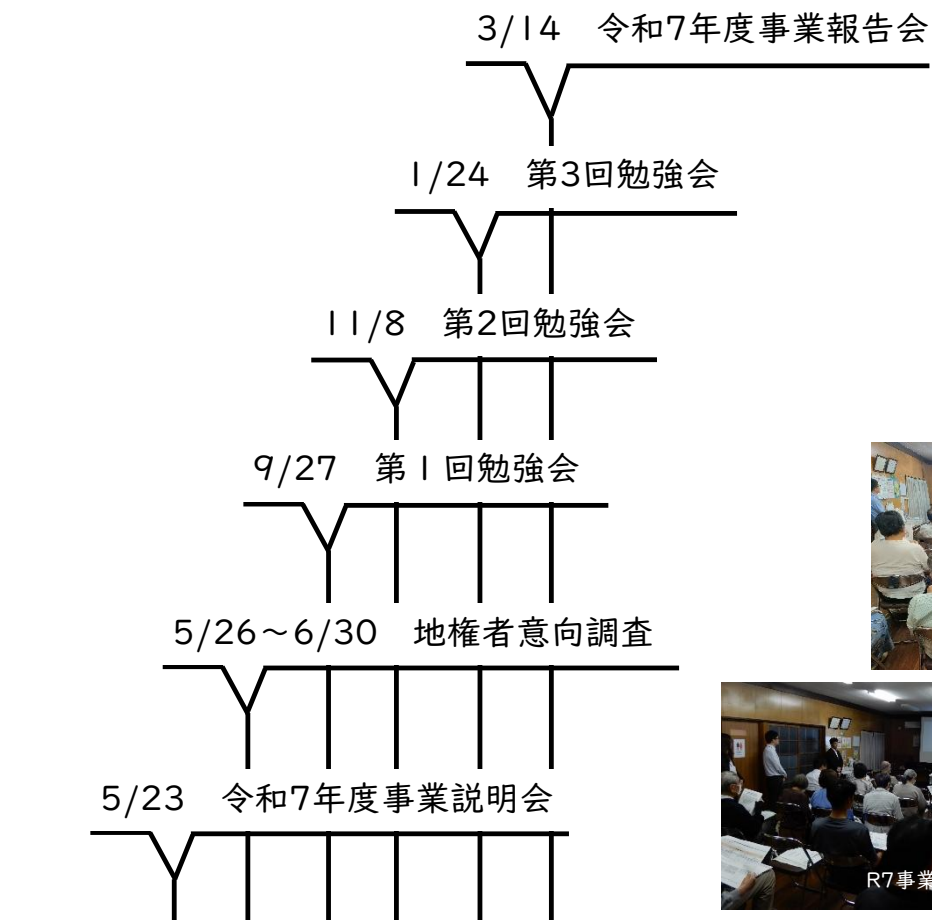
第2回勉強会

土山駅北周辺地区のまちづくりは、少しずつ具体的な検討を行う段階へ進展していきます。
進捗に応じて、情報提供や意向の確認を行いながら、再整備に向けた準備を整えていきます。



9 実現に向けて

令和8年度 基本設計作成予定



地域課題の解消と
まちづくり基本構想の
実現に向けて
令和8年度も引き続き
情報提供を丁寧に行いながら
地権者の皆様と共に
歩みを進めてまいります

令和7年度

令和8年度

ご清聴ありがとうございました