

播磨町土山駅北周辺地区 第1回勉強会

令和7年9月27日

目次

1.これまでのふりかえり	...	2
2.意向調査の結果について	...	14
3.土山駅北の再整備の手法について	...	20
4.再整備の手法の詳細について	...	23
5.今後の勉強会について	...	43

1.これまでのふりかえり

1.これまでのふりかえり

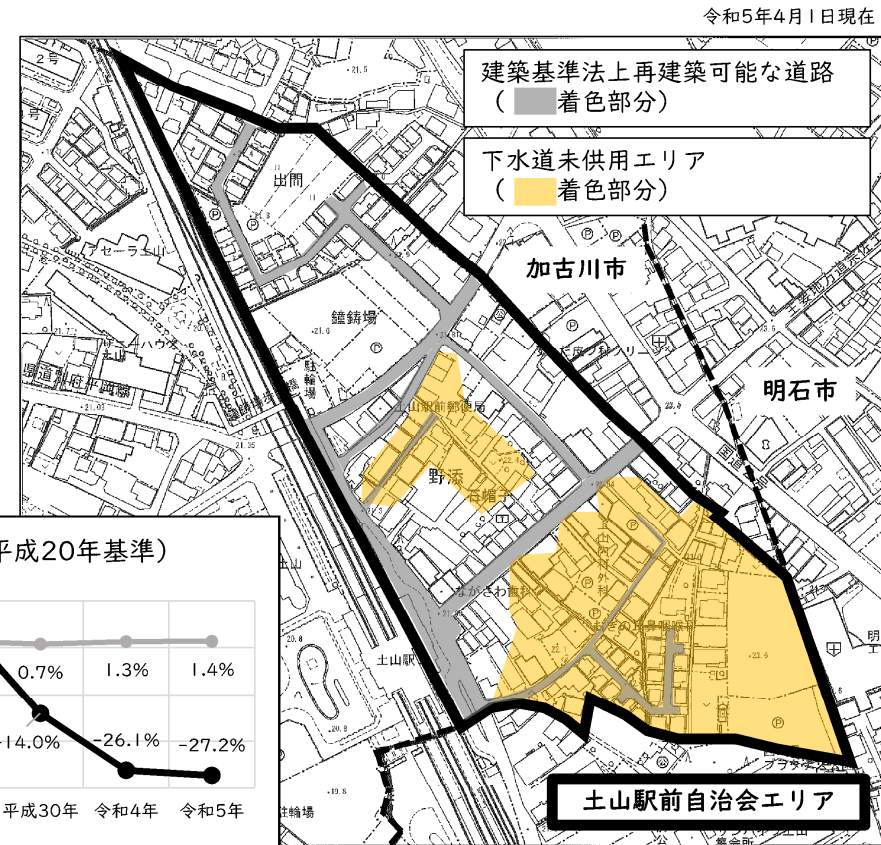
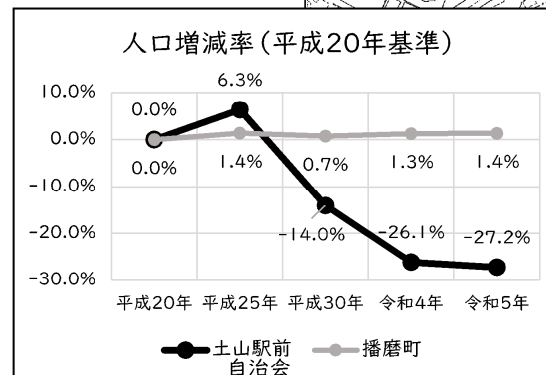
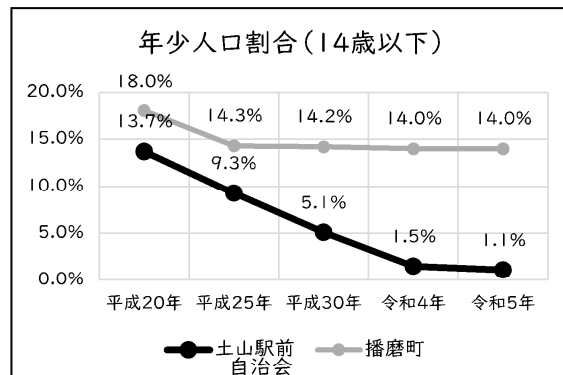
・ 令和5年度播磨町土山駅北周辺地区まちづくりコンセプトブック

2 土山駅北の「いま」

加古川市、稲美町、明石市からも多くの人が行き交うまちだが、これまで再整備の検討はなかなか前に進まなかった。
街並みは昭和の時代からほとんど変わらず、まちの新陳代謝があまりうまくいっていない。

課題

- 建替えができない家が多くある
- 下水道未供用のエリアがある
- 上水道も石綿管が残っている箇所がある
- 人口がどんどん減っている
- 子どもが少ない など



令和 ▶

より良い土山駅北にするにはやっぱり再整備が必要なのでは？

『播磨町土山駅北周辺地区まちづくりコンセプトブック』より

1.これまでのふりかえり

・令和5年度播磨町土山駅北周辺地区まちづくりコンセプトブック

4 まちづくりコンセプト～私たちが大切にしたい思い～

住みやすいまち 安全安心なまち 支え合えるまち

コンセプトの柱“私たちの思い”

えんたく会議の意見を、「どのような思いで出された意見なのか」という観点で整理したものをコンセプトの柱とします

住む人を増やしたい(特に子どもや若い人)

子どもや高齢者が安心して過ごせるようにしたい

駅前らしく賑わってほしい

住まう人や駅利用者の日常生活をもう少し便利にしたい

ずっと楽しく健康に過ごせるようにしたい

第1～5回えんたく会議意見まとめ

建替えができる幅の道に接するように①	安全な踏切②	駅利用者のための施設(食事をしたり、ひと息つけるところ)①③★	周りで支えあえるコミュニティが大切②
空家をどうにかできるように①②★	送迎車に配慮したロータリー②★	賑わいだけでなく住環境にも配慮(エリアを分ける)①③★	多世代交流できるように①③
緊急車両が通れる道①②★	休める空間①③	マナー・ルールも大切②③	世代バランス(子どもが増えたらいいなあ)④★
わかりやすくネットワーク化された道②	明るい雰囲気③	新しい公民館①②③★	メインロードには個人商店が並んでほしい②③
上下水道をきちんと整備①②★	目的になるような場所①③	健康のために楽しめる場所①	警察官が立ち寄れるところ①②③
私道が多く管理が不十分なところを解消②★	ゆっくり滞在できるように駐車場も必要③	子どもが安心して遊べる場所②③	防犯灯②
歩きやすい道、歩きたくなる道①②③	23時頃までは賑やかに③★	公園①	
子どもや高齢者が歩きやすい道①②③★	日常生活をもう少し便利に①③	年をとってからも安心して暮らしたい②	
	気軽に集える場所(喫茶店etc)①③★		

※○の数字は何回目のえんたく会議で出た意見かを表します。

※★は第4回えんたく会議の中で“特に必要”と話題になった意見です

5

『播磨町土山駅北周辺地区まちづくりコンセプトブック』より

1.これまでのふりかえり

・土山駅北の弱み



土山駅前線
(歩道が未整備な状態)



狭あい道路

■土地利用・建物利用

- ・ 駅前にも関わらず、低未利用地が多く存在しており、土地の有効利用ができていない。
- ・ 地区の南側は、狭あい道路が多く、未接道の宅地も散見され、住宅の建替えができていない。
- ・ JR土山駅の南側には商業施設が立地しているものの、北側には、店舗や生活利便施設、駅利用者のための施設が少なく、賑わいがない。

■道路

- ・ 土山駅前線は、特にピーク時は自動車、自転車、歩行者等の様々な移動手段の交通量が多いものの、歩道がなく、交通動線が錯綜している。
- ・ 狭あい道路や行き止まり道路が散見される。
- ・ 踏切と近接して道路が接続しているため危険な状態となっている。

1.これまでのふりかえり

・土山駅北の弱み



■駅前広場

- 一般車の乗降場は整備されておらず、歩行者や自転車等と錯綜するなどスムーズな移動ができない状態となっている。

■景観

- 公園などのオープンスペースがない。
- 地区に近接する位置に公園はあるものの、アクセスが悪く利用しづらい。

■その他

- 下水道が未整備のエリアがある。
- 10年間で人口は減少しており、老年人口の割合が高く、少子高齢化が進展している。



身障者専用の乗降場のみ存在

1.これまでのふりかえり

・土山駅北の特徴・強み

■居住に関するポテンシャルが高い



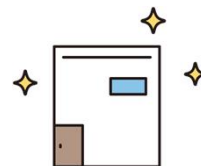
- ・ 駅の周辺は、電車利用における通勤や通学など交通の利便性が高いことに加えて、商業施設や飲食店、病院など生活利便施設の集積が見込めることから、**居住に関するポテンシャルが高い**です。
- ・ デベロッパー、マンション事業者、不動産会社を中心に民間事業者の需要調査をした結果、JR土山駅から神戸や姫路までのアクセスが良好であり、土山駅北地区の周辺に商業施設や総合病院が位置しているため、**住宅需要は高いとの評価**でした。

■交通結節点としてのポテンシャルが高い



- ・ JR 土山駅はJR沿線の快速電車が停車する周辺駅に比べても乗降客数が多い駅であり、快速電車も停車することから、**交通結節点としての利便性が高い**と考えられます。
- ・ 播磨町の北端に位置していることから、**隣接する加古川市や明石市、近接する稲美町からの利用者も多く見られ**、立地条件に特徴があります。

■災害面における立地的なポテンシャルが高い



- ・ 土山駅北の大部分においては洪水被害想定がされていません。また、高潮・津波については地区全域において被害が想定されておらず、**災害面における立地的なポテンシャルが高い**です。

1.これまでのふりかえり

- 令和6年度えんたく会議



- 令和6年度 播磨南高等学校でのワークショップ
JR土山駅利用者への意見募集



1.これまでのふりかえり

・令和6年度まちづくり基本構想

公共施設の配置計画

道路計画

方針:基盤整備による安全で快適な道路交通環境の形成

方向性① 駅へのアクセス道路の整備

方向性② 快適で歩きやすい歩行空間の創出

→ 駅へのアクセスを向上させるため、広域的な幹線道路(国道2号)を骨格として、地区内の幹線道路(町道土山駅前線など)、主要区画道路により段階的な道路ネットワークを構成します。

駅前広場(ロータリー)計画

方針:駅とまちをつなぎ、ゆとり・にぎわいのある駅前空間づくり

方向性① 駅前広場の整備による交通結節機能の強化

方向性② ゆとり・にぎわいのある駅前空間

→ 公共交通や自家用車、自転車などの多様な交通手段のスムーズな乗り換えを実現するとともに、にぎわいとゆとりのある駅前空間を創出するため、道路計画や土地利用計画と連携し、駅前広場を配置します。

公園・広場計画

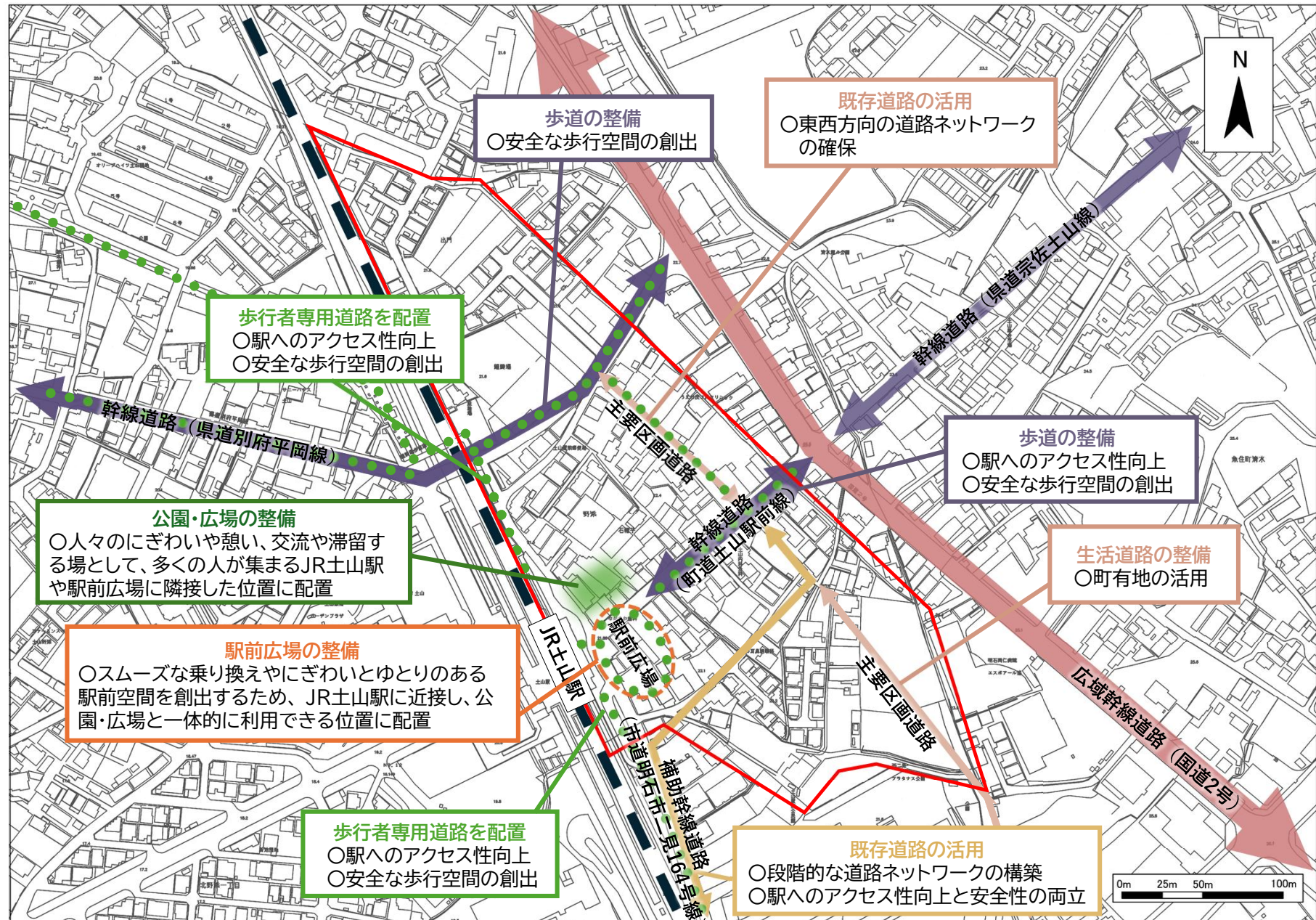
方針:オープンスペースの充実による居心地のよい街並みの形成

方向性① 公園・広場などのオープンスペースの充実

→ にぎわいや憩い、交流や滞留するスペースとして、駅や駅前広場と周辺の土地利用計画に配慮し、公園・広場を配置します。

1.これまでのふりかえり

・令和6年度まちづくり基本構想



1.これまでのふりかえり

・令和6年度まちづくり基本構想

土地利用計画

方針: 駅前・地域の拠点にふさわしいまちづくり

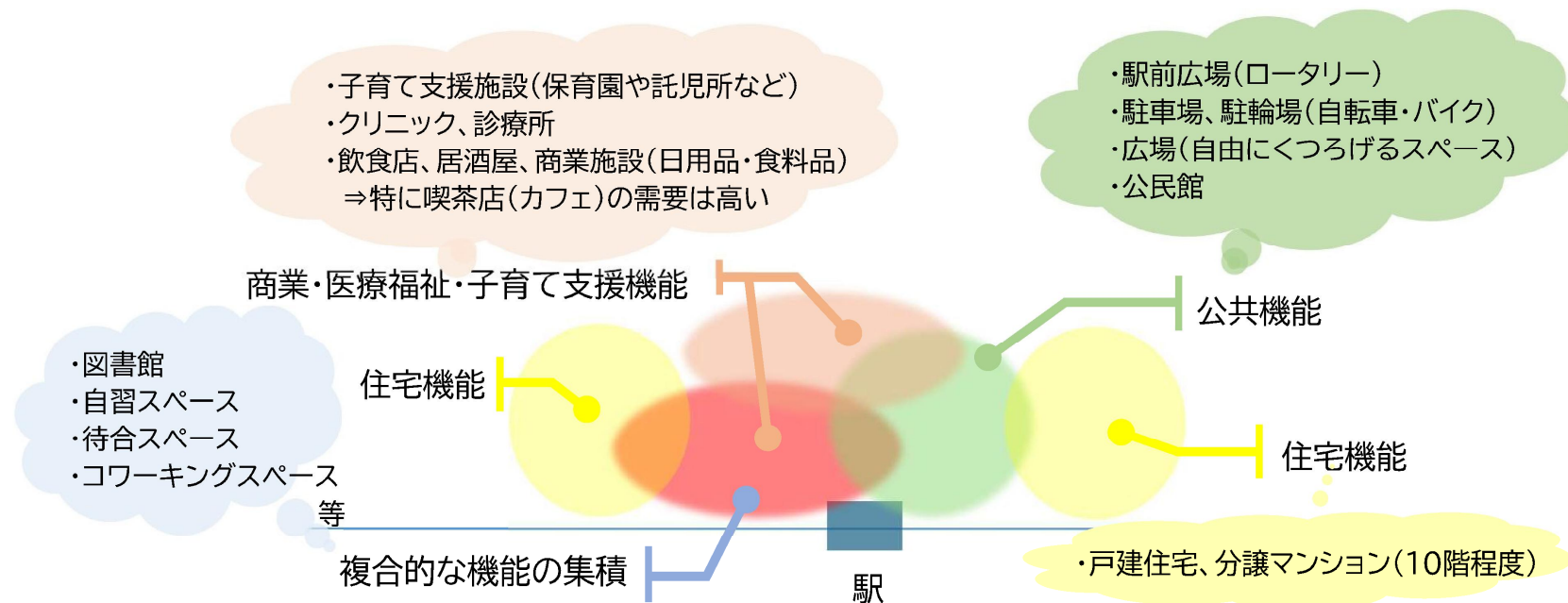
方向性① 多様な世代の活動や交流が生まれる公共・公益機能の誘導

方向性② 駅利用者や地域住民をターゲットとした商業・業務機能の誘導

方向性③ 良好な住環境の保全

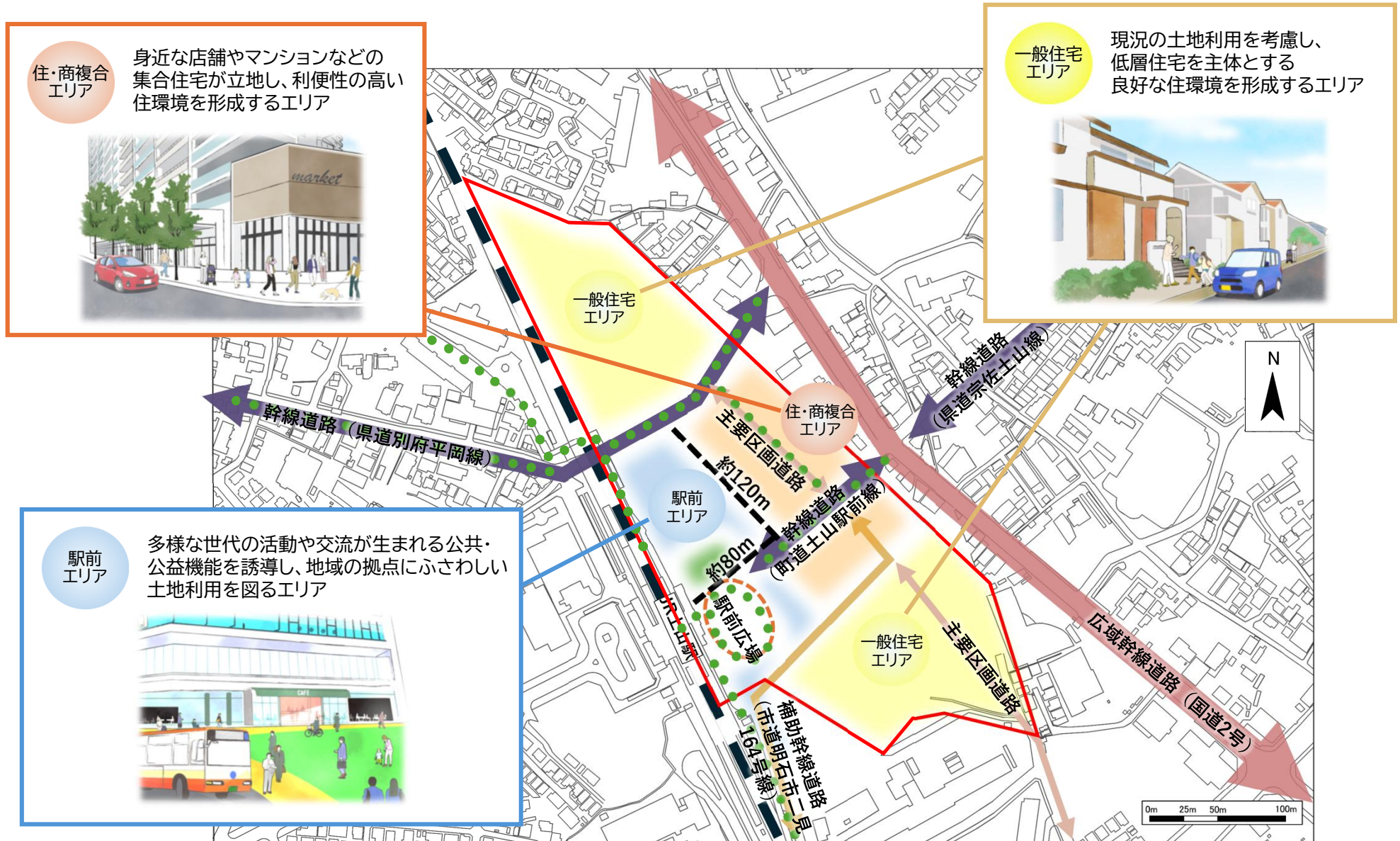
→ これまでのえんたく会議等や土山駅北を取り巻く市場の動向を踏まえて、にぎわいと暮らしやすさが両立する、駅前や地域の拠点にふさわしい土地利用を計画します。

■えんたく会議や駅利用者等への意見募集等による必要な施設の整理



1.これまでのふりかえり

・ 令和6年度まちづくり基本構想



※土地利用計画(案)はイメージであり、将来のまちづくりの方向性を示すものです。

2. 意向調査の結果について

2.意向調査の結果について

- 意向調査の概要

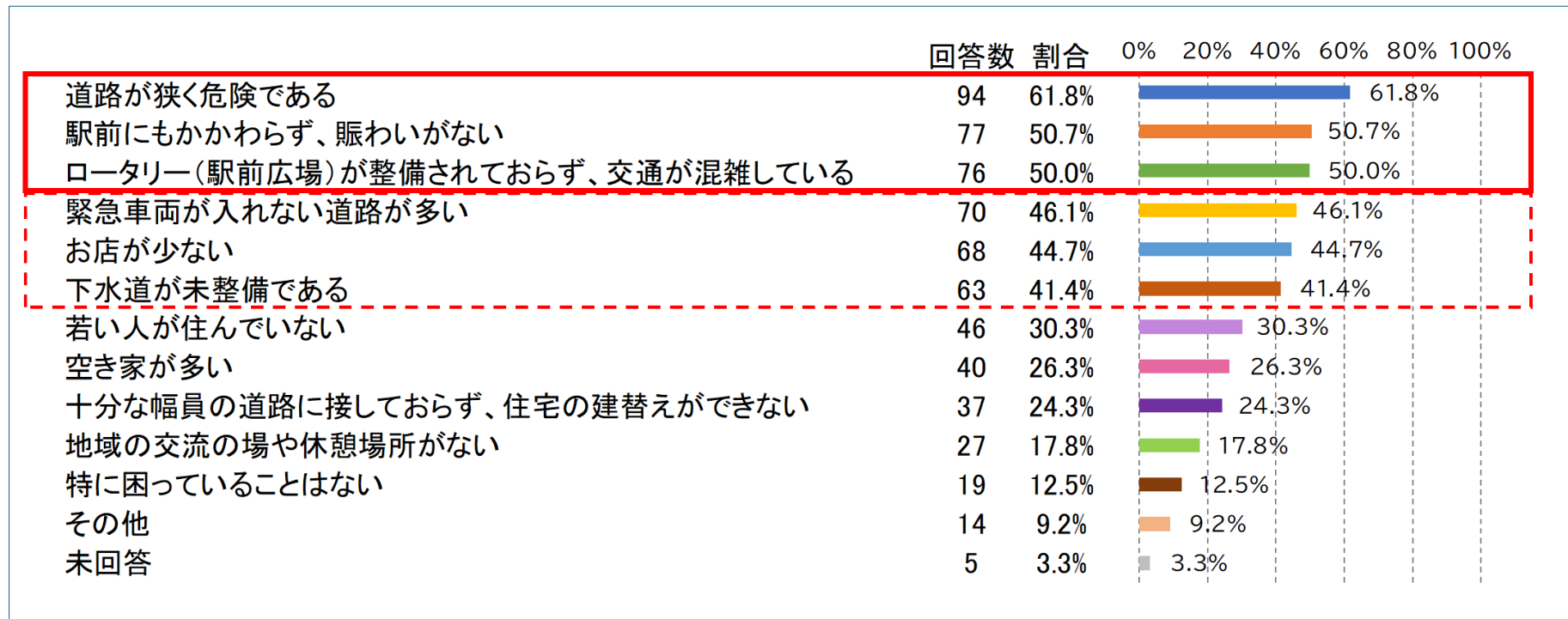
- 対象者
土山駅北地区に土地・建物の所有権をお持ちの方
- 実施期間
令和7年5月26日～6月30日
- 回収率(回答数/送付数)
76.4%(152/199) (2025年8月時点)
- 質問事項
 - ・現在の状況について(問題・課題/コンセプトの実現に向けて
大切だと思うこと/基本構想の良い点)
 - ・所有する土地・建物について
 - ・今後のまちづくりの活動について 等

2.意向調査の結果について

・意向調査の結果

本地区の問題・課題について、普段ご自身が感じていること

(2025年8月時点)



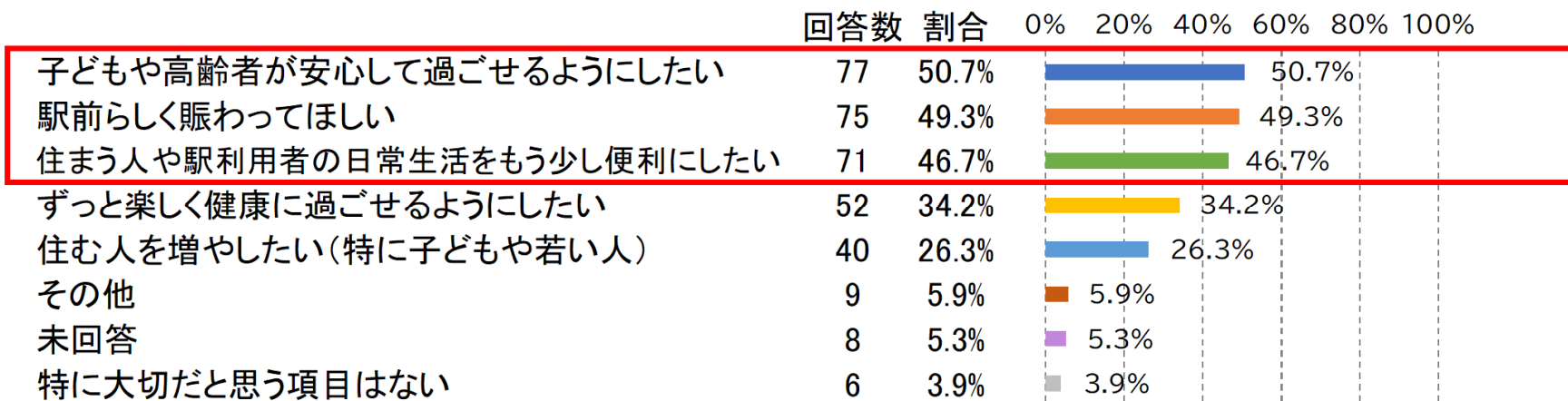
最も回答が多かったのは「道路が狭く危険である」で61.8%でした。
次に回答が多かったのは「駅前にもかかわらず、賑わいがない」で50.7%、
「ロータリー(駅前広場)が整備されておらず、交通が混雑している」で50.0%でした。
他には、「緊急車両が入れない道路が多い」「お店が少ない」「下水道が未整備である」がそれぞれ40%以上となりました。

2.意向調査の結果について

・意向調査の結果

『播磨町土山駅北周辺地区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

(2025年8月時点)



最も回答が多かったのは「子どもや高齢者が安心して過ごせるようにしたい」の50.7%でした。

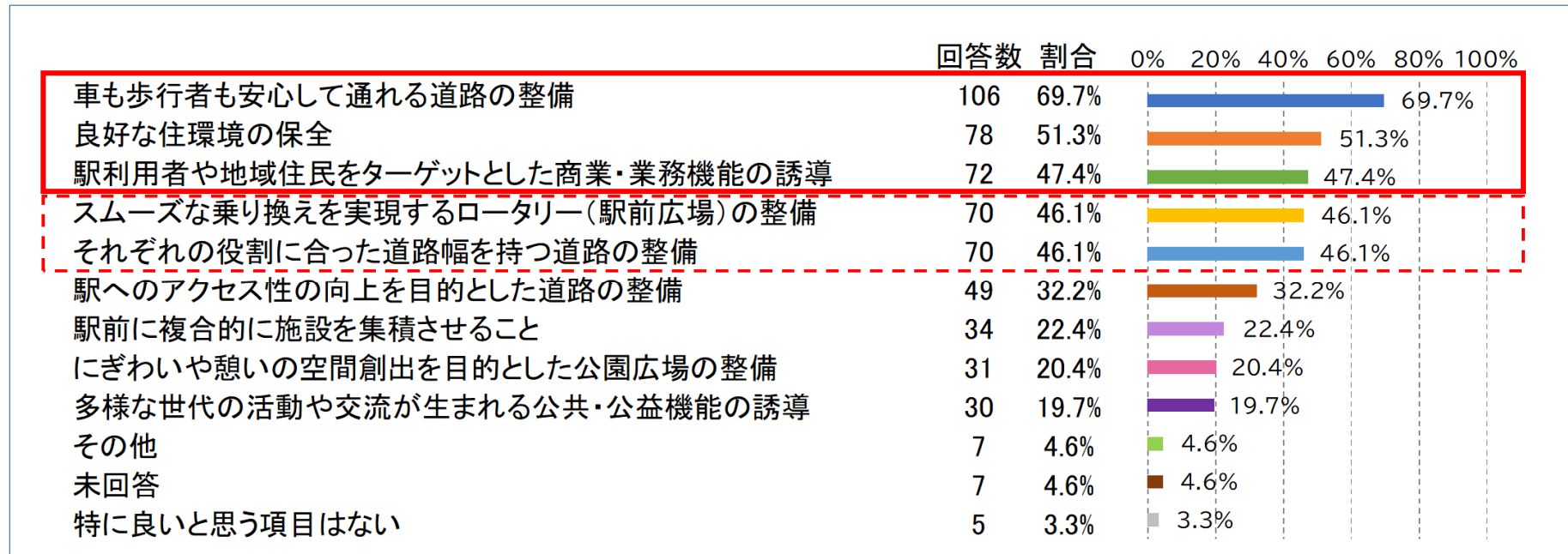
次に回答が多かったのは「駅前らしく賑わってほしい」の49.3%、「住まう人や駅利用者の日常生活をもう少し便利にしたい」の46.7%となりました。

2.意向調査の結果について

・意向調査の結果

『播磨町土山駅北周辺地区まちづくり基本構想』について、よいと思うこと

(2025年8月時点)



最も回答が多かったのは「車も歩行者も安心して通れる道路の整備」の69.7%でした。
次に回答が多かったのは「良好な住環境の保全」の51.3%で、
「駅利用者や地域住民をターゲットとした商業・業務機能の誘導」の47.4%となりました。
ほかに回答が多かったのは「スムーズな乗り換えを実現するロータリー(駅前広場)の整備」
と「それぞれの役割に合った道路幅を持つ道路の整備」で、どちらも46.1%でした。

2.意向調査の結果について

・まとめ

地域の現状

(普段ご自身が感じられていること)

- 道路が狭く危険、緊急車両が入れない道路が多い
 - ロータリー(駅前広場)が整備されておらず、交通が混雑している
 - 下水道が未整備
 - 駅前にもかかわらず賑わいがない、お店が少ない
- など

目指す将来像

(まちづくりコンセプトの実現に向けて、特に大切だと思うこと)

- 子どもや高齢者が安心して過ごせるまち
- 駅前らしく賑わってほしい
- 住まう人や駅利用者の日常生活を便利にしたい

3. 土山駅北の 再整備の手法について

3.土山駅北の再整備の手法について

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)

3.土山駅北の再整備の手法について

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))

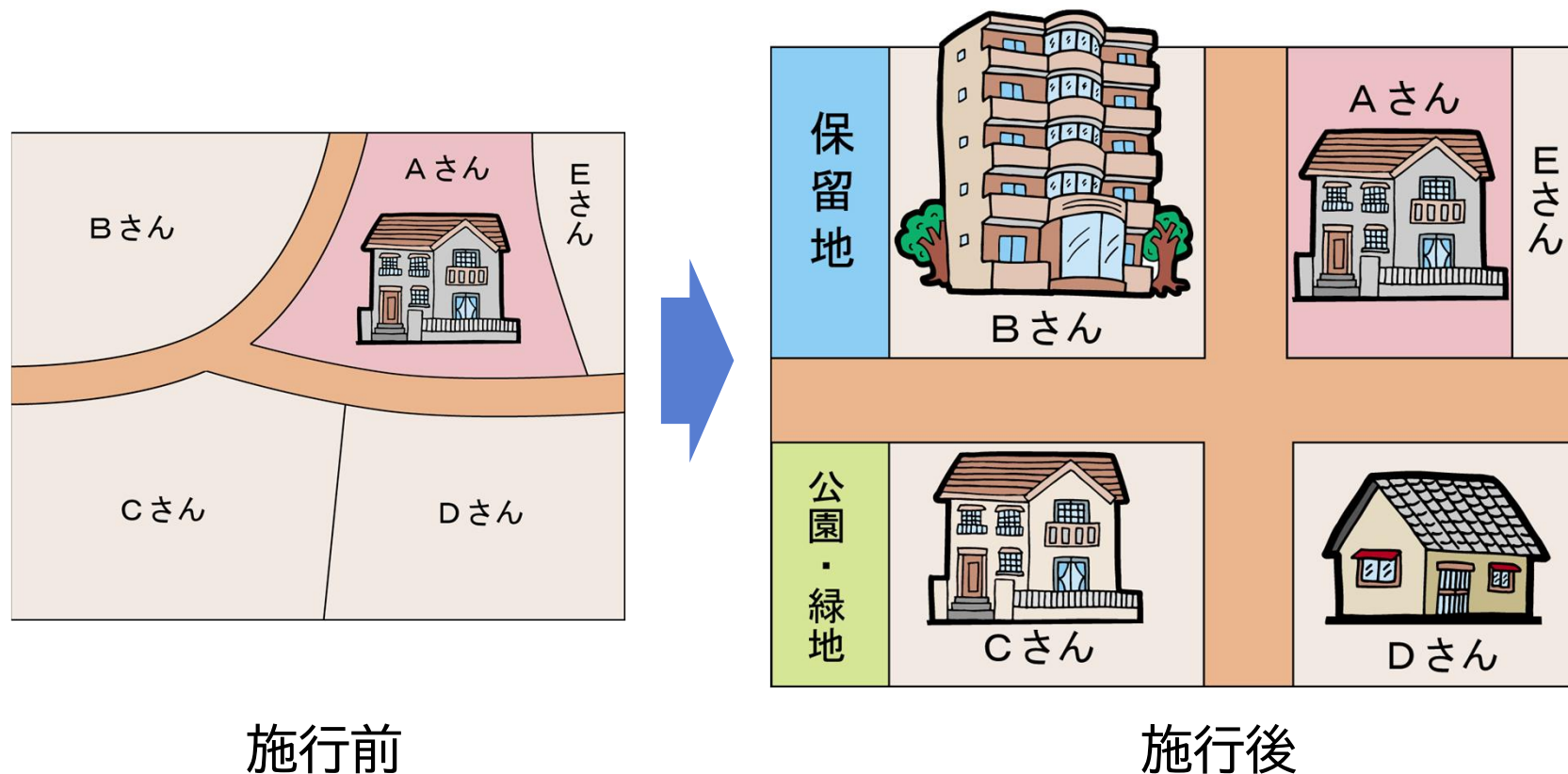
住民の皆様の生活を守りつつ
地域の課題解決を目指すには、
これらの事業を同時に行う
一体的施行が最適だと考えています。

4. 再整備の手法の 詳細について

4. 再整備の手法の詳細について

- 土地区画整理事業とはどんな事業？

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。

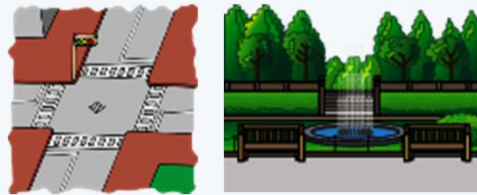


4.再整備の手法の詳細について

- どのようなことができる？

公共施設の整備だけでなく、良好な土地(宅地や農地など)の整備のための造成工事、建物移転なども同時に行います。

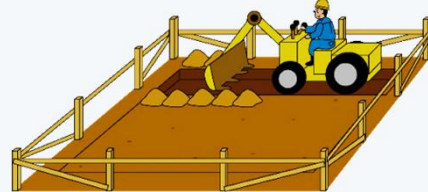
公共施設の整備



供給処理施設の整備
下水道、水道など



宅地の造成・整地



土地の再配置



建物等の移転



これらを**総合的**に行い、
土地の**利用価値**を高め、
健全な市街地とする事業

4.再整備の手法の詳細について

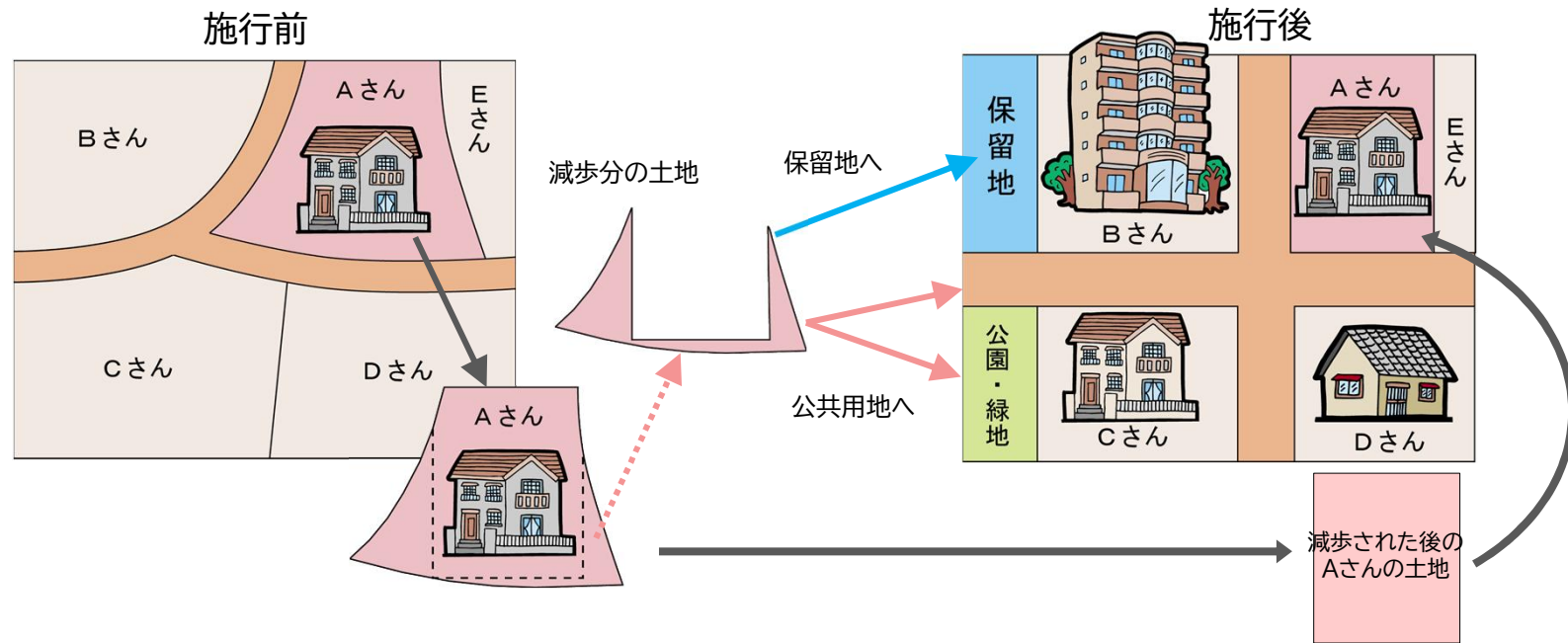
- 土地区画整理事業による整備効果は？



- 良好な道路環境が整備されます。
- 安全な歩行者空間が整備されます。
- 公園など新しい公共空間も整備されます。
- 土地利用がしやすい宅地が整備されます。

4.再整備の手法の詳細について

・土地区画整理事業の仕組み(減歩と換地)

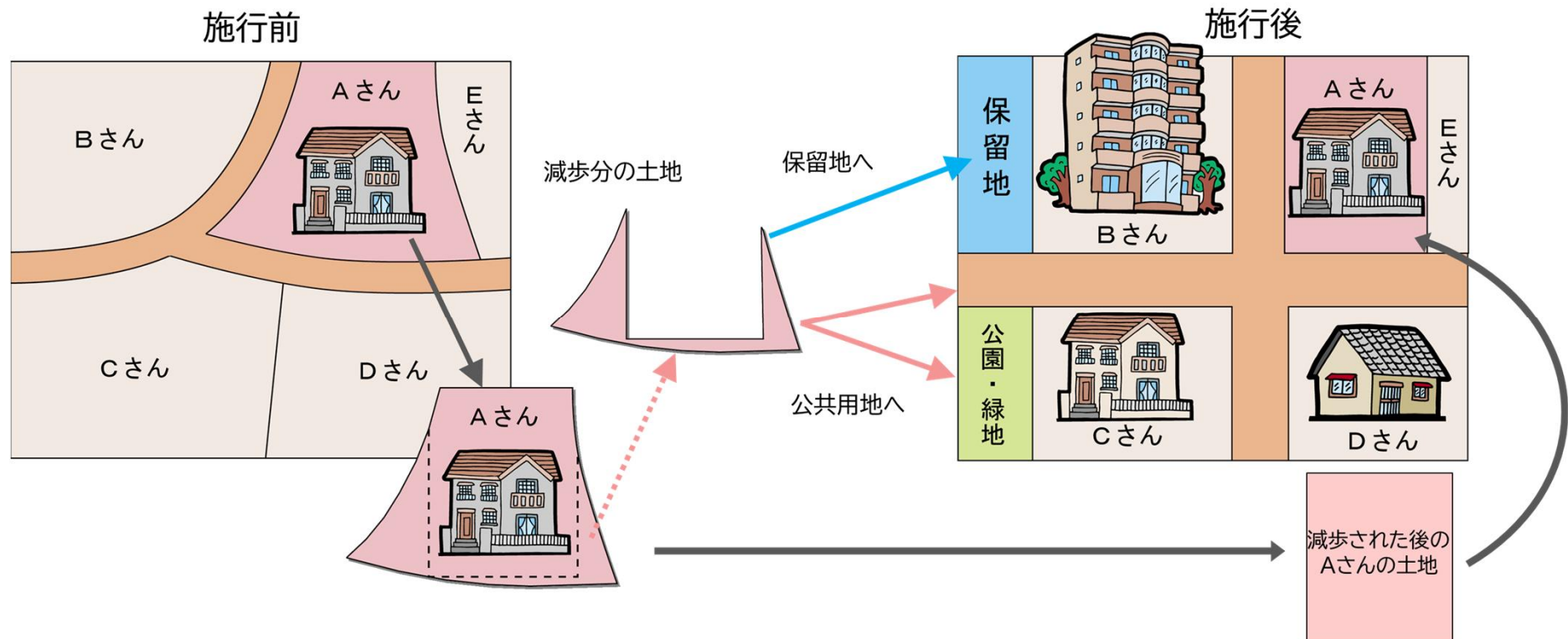


- ・区画整理には整備改善を図る道路や公園などの「**公共用地**」、事業費の一部として売却する「**保留地**」の確保が必要となる場合があります。
- ・「**公共用地**」「**保留地**」は、地区内の地権者の土地を少しずつ出し合うことにより生み出します。この土地の負担を「**減歩**」といいます。
- ・減歩された後、新しく再配置された宅地を「**換地**」といいます。
- ・個々の土地の減歩の割合(**減歩率**)は、土地の評価計算により算出されます。

4. 再整備の手法の詳細について

- 土地区画整理事業の仕組み(建物の再建)
- 土地区画整理事業に参加する地権者は、**換地を受けて個別で建替え等を行います。**

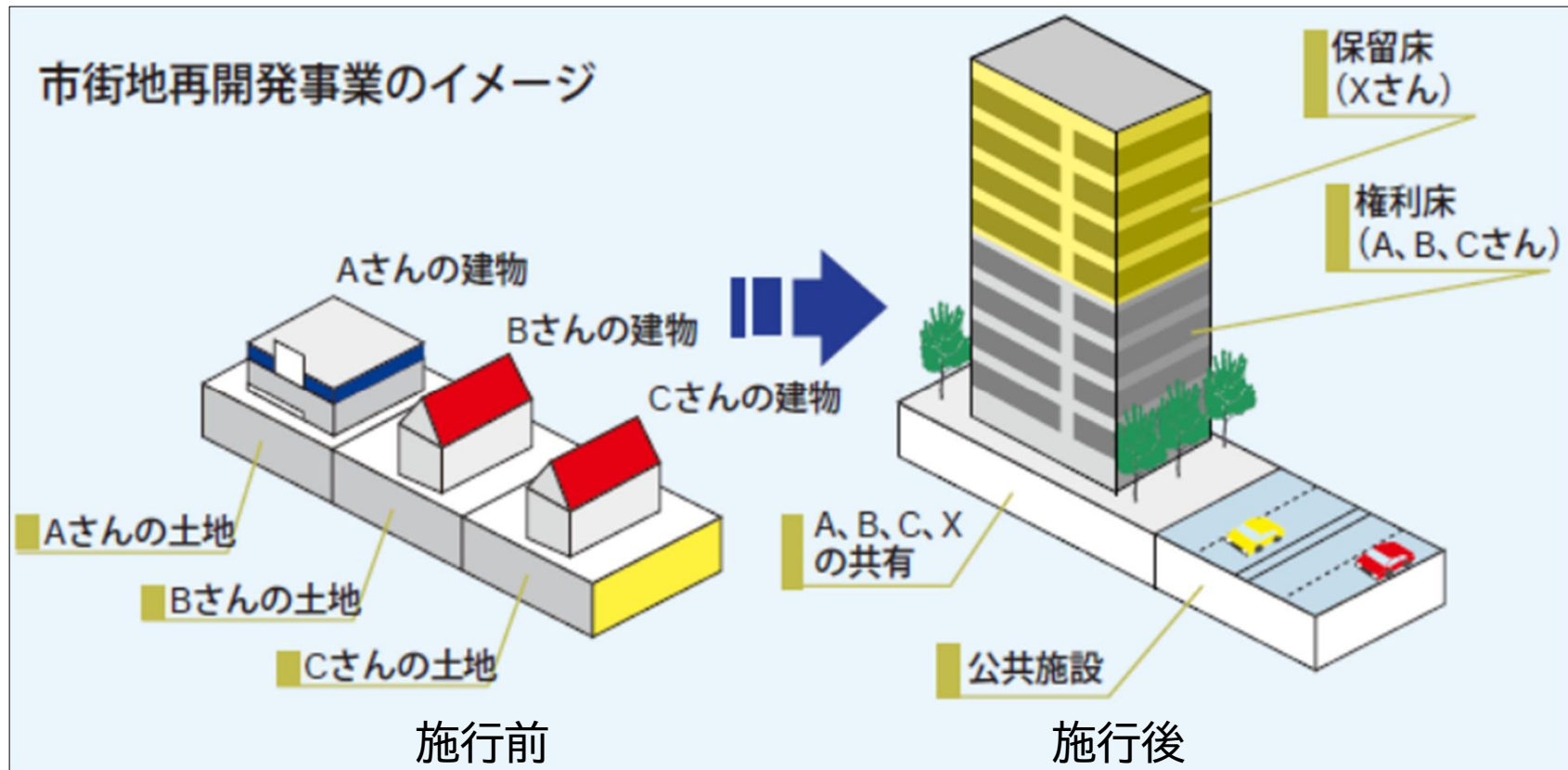
→市街地再開発事業とは異なり、基本的に事業のなかで建物を整備することはできず、補償費等を元手にご自身で建物を再建いただくことになります。



4. 再整備の手法の詳細について

- 市街地再開発事業とはどんな事業？

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。



4. 再整備の手法の詳細について

- どのようなことができる？

敷地を共同化して高度利用することにより、道路などの公共施設やオープンスペースを生み出し、防災性や住環境の向上に寄与します。

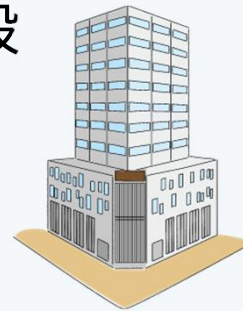
公共施設の整備



オープンスペースの確保



再開発ビルの建設



にぎわいの創出や利便性の高い住環境の形成に寄与する事業

4. 再整備の手法の詳細について

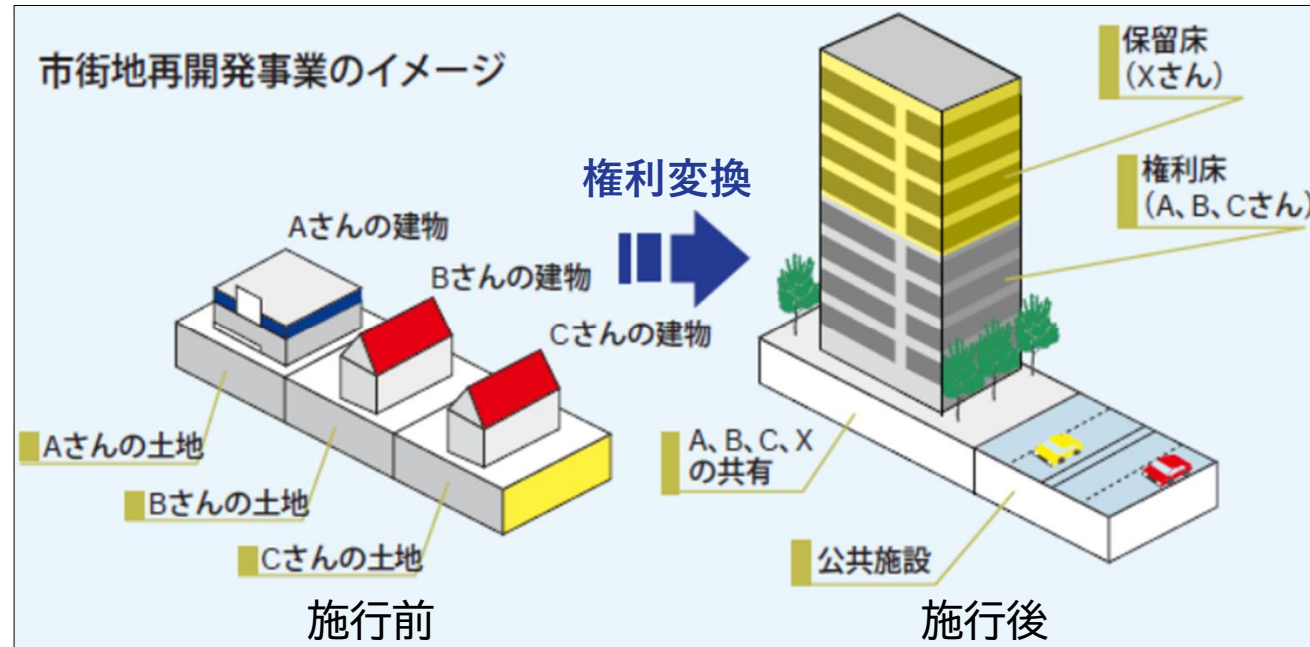
- 市街地再開発事業による整備効果は？



- 老朽化した建物の除却や低未利用地の有効活用が進みます。
- 高度利用により空地が生み出されます。
→公共施設の整備やオープンスペースの確保に寄与します。
- 防災不燃化された施設建築物(再開発ビル)が整備されます。

4. 再整備の手法の詳細について

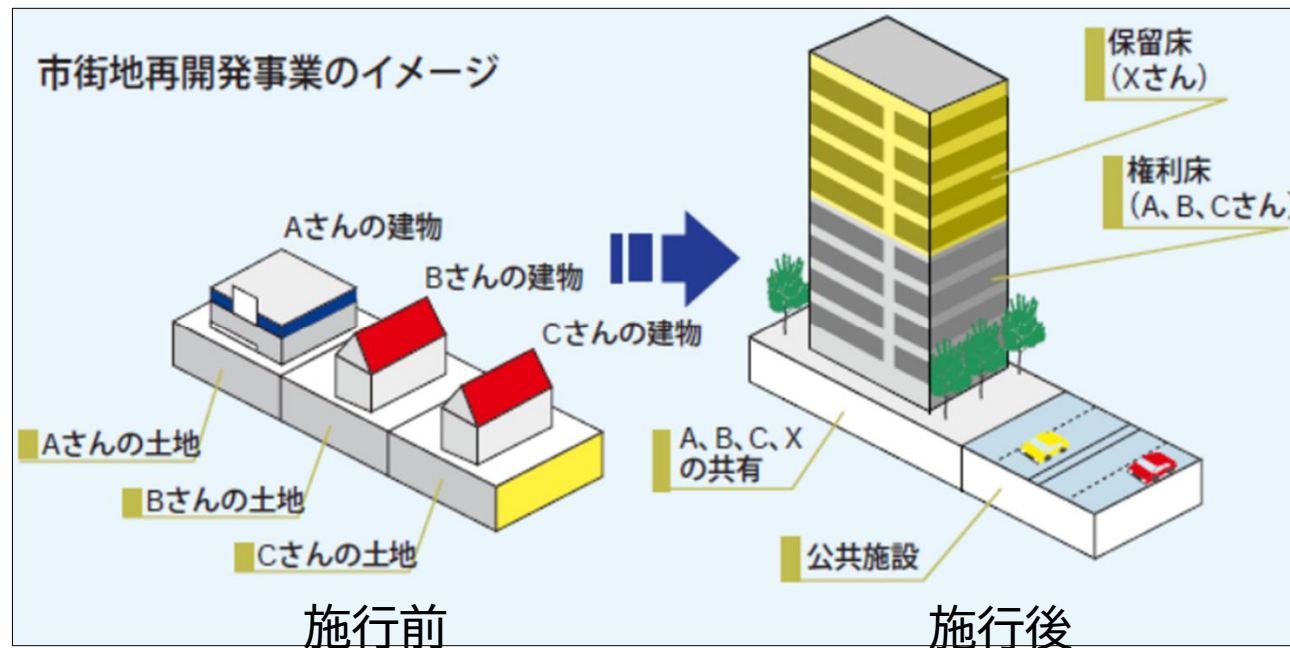
- 市街地再開発事業の仕組み(権利変換方式を用いた権利の保全)



- ・AさんやBさんの現在の権利(土地や建物の権利)を施設建築物(再開発ビル)の権利に移し替える仕組みを「**権利変換**」といいます。
→現在の資産価値(土地・建物の評価)に応じて施設建築物の床を取得します。
(**等価交換**)
- ・施設建築物を建築するために必要な資金は、施設建築物の保留床(権利者が取得せずに残った床)を売却し生み出します。

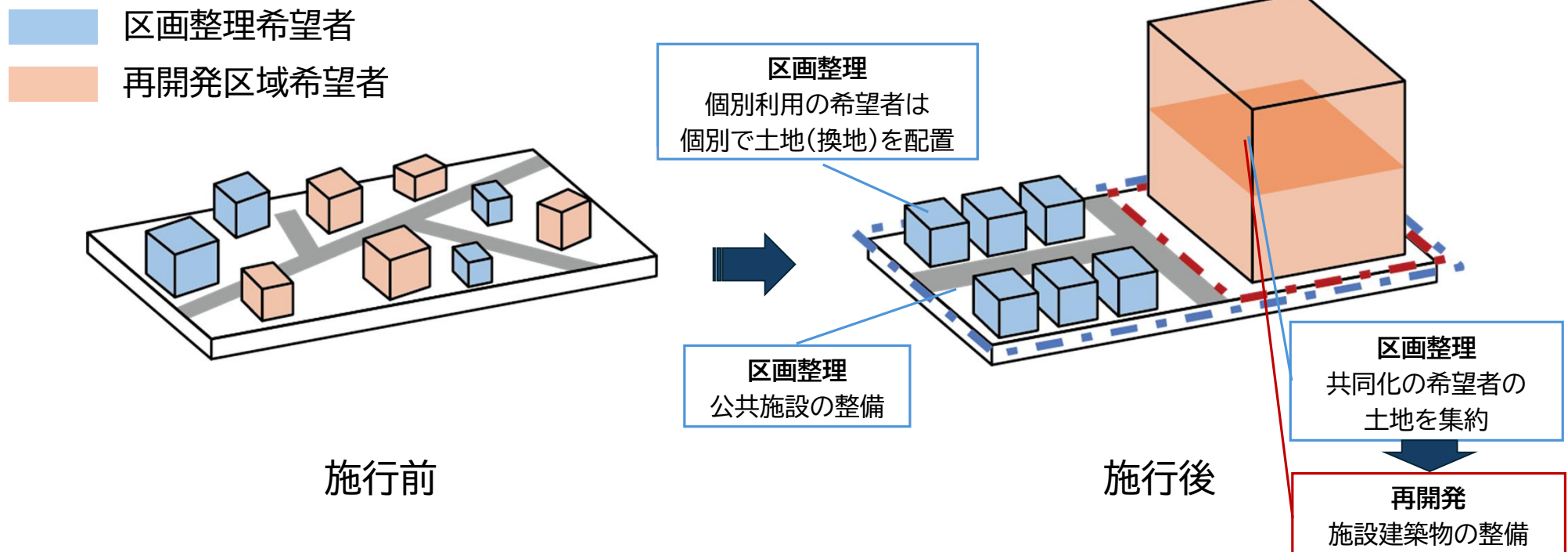
4. 再整備の手法の詳細について

- ・市街地再開発事業の仕組み(床の取得と敷地の共有化)
 - ・市街地再開発事業に参加する地権者は、**権利変換により区分所有建物の床を取得します。**
 - ・市街地再開発事業に参加しない地権者は、**金銭給付を受けて地区外に転出します。**
- 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。



4. 再整備の手法の詳細について

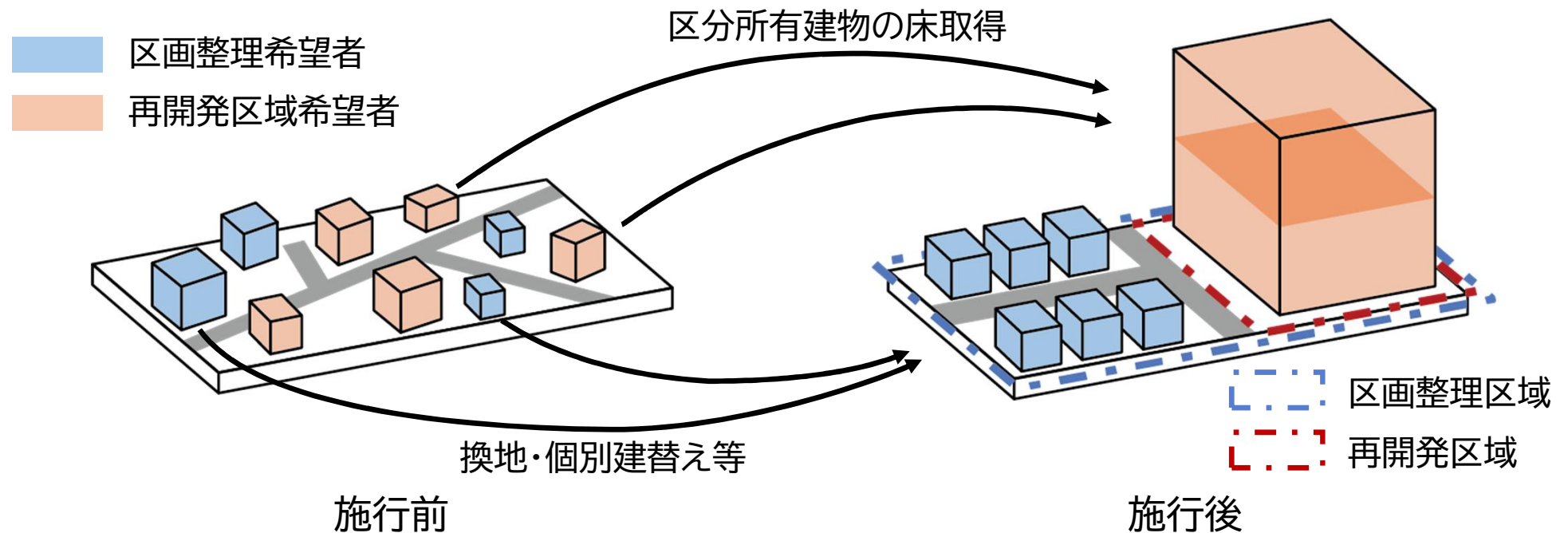
- 一体的施行の概要
- 土地区画整理事業により、**公共施設の整備**するとともに、**みなさまの意向に合わせて土地の再配置**を行います。
- 共同化希望者の敷地を集約し、市街地再開発事業により、**施設建築物を整備**します。



基盤整備と建物整備を同時に進行することができるため
効率的な再整備が可能となります。

4. 再整備の手法の詳細について

- 一体的施行のメリットについて
 - 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、**区分所有建物の床**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. 再整備の手法の詳細について

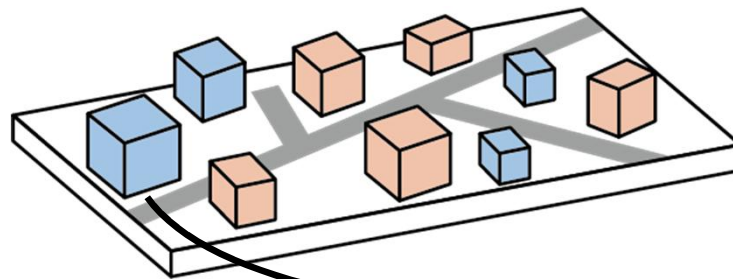
- 一体的施行のメリットについて

Aさん:戸建て住宅で生活



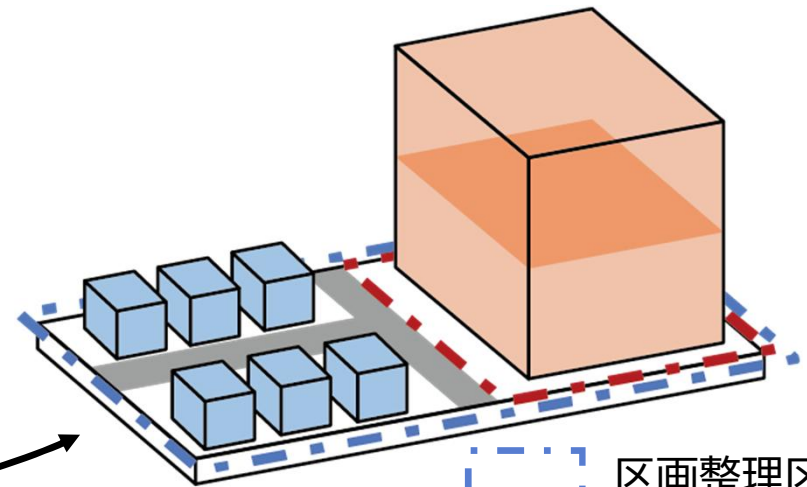
土山駅北で引き続き、戸建て住宅に住み続けたい

■ 区画整理希望者
■ 再開発区域希望者



換地・個別建替え等

施行前



■ 区画整理区域
■ 再開発区域

施行後

土地区画整理事業により換地を受け、移転補償費を基に戸建て住宅を再建

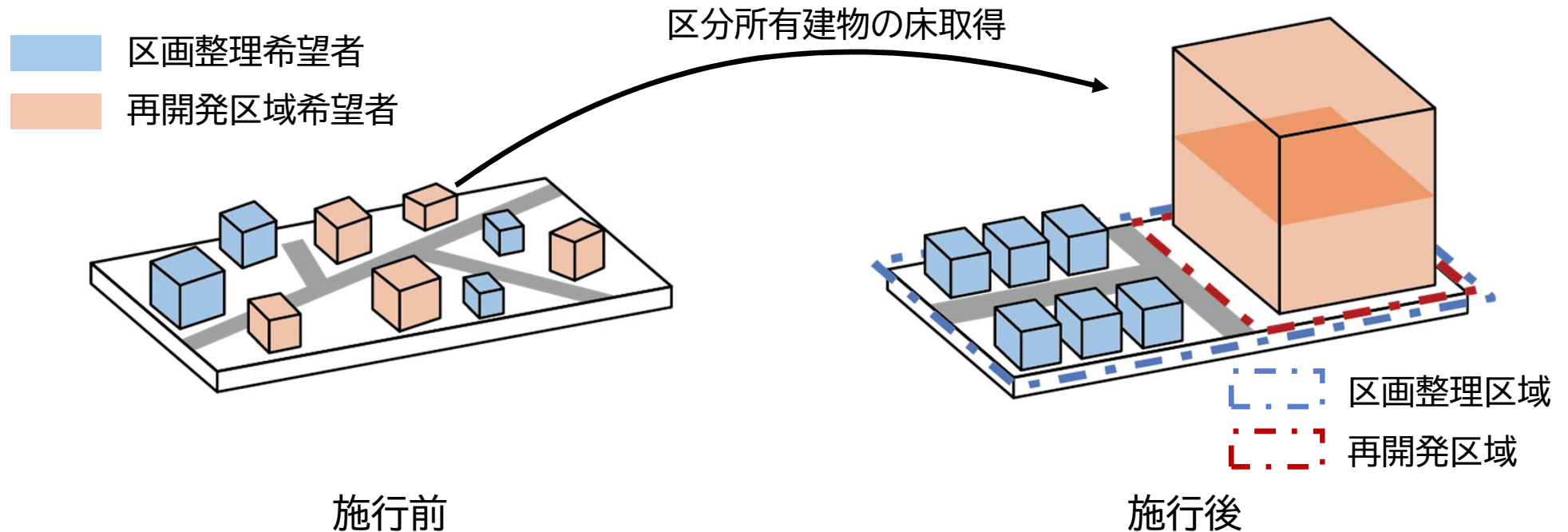
4. 再整備の手法の詳細について

- 一体的施行のメリットについて

Bさん:戸建て住宅で生活



土山駅北で住み続けたい。でも、戸建て住宅の管理が大変、防犯上不安だからマンションに住み替えたい



市街地再開発事業により整備したマンション床を取得

4. 再整備の手法の詳細について

・事例の紹介

事業の名称

大津駅西地区第一種市街地再開発事業

施行地区の面積

約0.26ha

事業の目的

大津駅西地区第一種市街地再開発事業は、土地区画整理事業との一体的施行により進められました。土地区画整理事業は、大津駅西地区を含む周辺地域における生活道路が狭隘で木造家屋が密集した状態の解消と中心市街地の活性化を目的としています。

大津駅西地区は、土地区画整理事業区域内において駅前広場に面した街区を玄関口にふさわしい土地の高度利用を図る市街地再開発事業区として位置付け、合理的かつ健全な高度利用を推進し、都心定住人口の増加と商業・業務施設の充実を図ることによる都市的土地利用の更新を目的としています。

事業施行期間

平成22年度(組合設立)～平成26年度(組合解散)

事業費

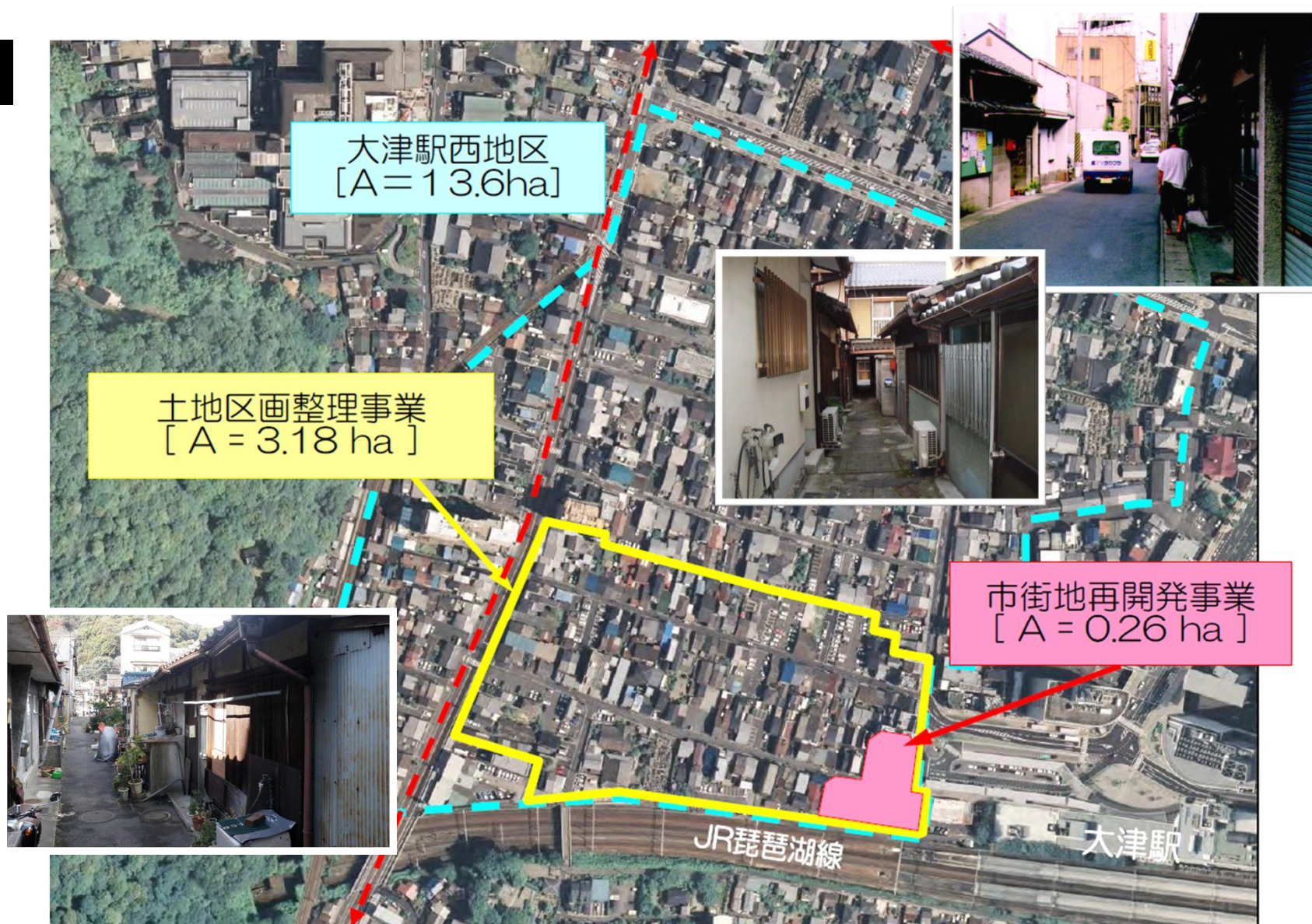
約60.9億円



4. 再整備の手法の詳細について

- 事例の紹介

施行前



4. 再整備の手法の詳細について

- 土地区画整理事業の施行者

土地区画整理法第3条第1項

個人

1人又は数人の土地所有者
若しくは借地権者

土地区画整理法第3条第2項

組合

所有権又は借地権を有する者が
設立

土地区画整理法第3条第4項

地方公共団体

都道府県又は市町村

その他

区画整理会社(同法第3条3項)、
国土交通大臣(同法第3条5項)や
都市再生機構(第3条の2)

4. 再整備の手法の詳細について

- 市街地再開発事業の施行者

都市再開発法第2条の2第1項

個人

1人又は数人の土地所有者
若しくは借地権者

都市再開発法第2条の2第2項

組合

所有権又は借地権を有する者が
設立

都市再開発法第2条の2第4項

地方公共団体

都道府県又は市町村

その他

再開発会社(同法第2条の2第3項)
都市再生機構(同法第2条の2第5項)
地方住宅供給公社(同法第2条の2第6項)

5. 今後の勉強会について

5. 今後の勉強会について

- ・今回の意向調査において、みなさまの土地・建物の利用意向を確認させていただきました。
- ・事業への不安を取り除き、皆様に前向きにご参加いただくため、またさらに細かい意向を確認するためには、あらかじめどのような選択肢があるのかご理解していただく必要があります。

・第2回勉強会の予定

●開催時期

・・・11月8日(土)19:00～

●内容

- ・・・地権者がとりうる選択肢について
- ・・・補償と税制上の特例等について など

詳細については、まちづくり通信でご案内いたします。

ご清聴ありがとうございました

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> 播磨町 都市基盤部 都市計画課（担当：芦澤、安立）

<Eメール> tsuchiamaekikita@town.harima.lg.jp

<電 話> 079-435-2366



○10月は下記の日程で、土山駅北周辺地区まちづくり推進協議会事務所に
播磨町役場担当職員が駐在しています。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（予約不要）。

10/10（金）午後4時～ 7時

10/15（水）午後1時～ 4時

10/20（月）午前9時～ 12時