

播磨町土山駅北周辺地区 第4回勉強会

令和8年
7月24日

目次

1. これまでの勉強会の振り返り	…	5
2. 整備手法について	…	9
3. 意思決定について	…	19
4. 相談会で多く寄せられた質問に対する回答	…	24
5. 今後の予定	…	30

0.本日の趣旨

本日は、今後の意思決定を進めていくために、皆様が疑問に思われている事項をご説明させていただきます。

皆様の土地はどのようなルールに沿って換地※区1及び権利変換※再1されていくのか、換地先及び権利変換先の場所や面積を定める際の規準、播磨町が皆様の土地を買わせていただく仕組みである「先行買収※区2」について、など事業手法の関するご説明をさせていただきます。

また、その後にケーススタディとして、各選択をした場合にはいつどのような動き方、契約手続き等があるかをご紹介します。

ご自身で意思決定をするイメージを持ちながら、本日の説明をお聞きいただけますと幸いです。

2

0.本日の趣旨

本日の勉強会で重要となるポイントは以下の3つになります。

①換地※区1・減歩※区3、権利変換※再1の仕組み・考え方

…資料P10～P15

⇒皆様の土地はルールに基づき公平に換地・減歩、権利変換がなされます。
その仕組みや考え方についてご説明いたします。

②先行買収※区2の仕組みについて

…資料P16～P18

⇒播磨町が施行地区内の土地を買う「先行買収」について、
その仕組みや考え方についてご説明いたします。

③「土地を売る」、「換地を受け取る」、「床※再2を受け取る」場合における

流れ、契約手続き等について …資料P21～P23

⇒各ご意向のパターンにおいて、いつ、どのような動きとなるのか、どのような手続きがあるのかをご説明いたします。なお、どのパターンを選択されても、資産の価値に応じ、ルールに沿って、適切に補償等が行われます（選択するパターンによる損得はありません。）。
本日は、どのパターンがご自身今後の人生設計に最もふさわしいか、という観点でお聞きください。

3

1.これまでの勉強会の振り返り

令和7年度には、全3回の勉強会を実施し、土山駅北の再整備の手法である土地区画整理事業と市街地再開発事業のしくみや施行地区案についてご説明させていただきました。

第1回勉強会(令和7年9月)

- ・意向調査結果のご報告
- ・土山駅北の再整備の手法についてとその詳細について

第2回勉強会(令和7年11月)

- ・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、主な税制措置、補償について

第3回勉強会(令和8年1月)

- ・土地区画整理事業の施行地区の考え方、施行地区案について

特に、第2回勉強会では、今後皆様が事業着手するにあたって取りうる選択肢(売却希望や換地^{※区1}希望など)のパターンをご説明させていただくとともに、その際の判断材料として、主な税制措置や補償項目についてご説明させていただきました。

6

1.これまでの勉強会の振り返り

土山駅北地区の施行地区は以下の範囲を検討しております。

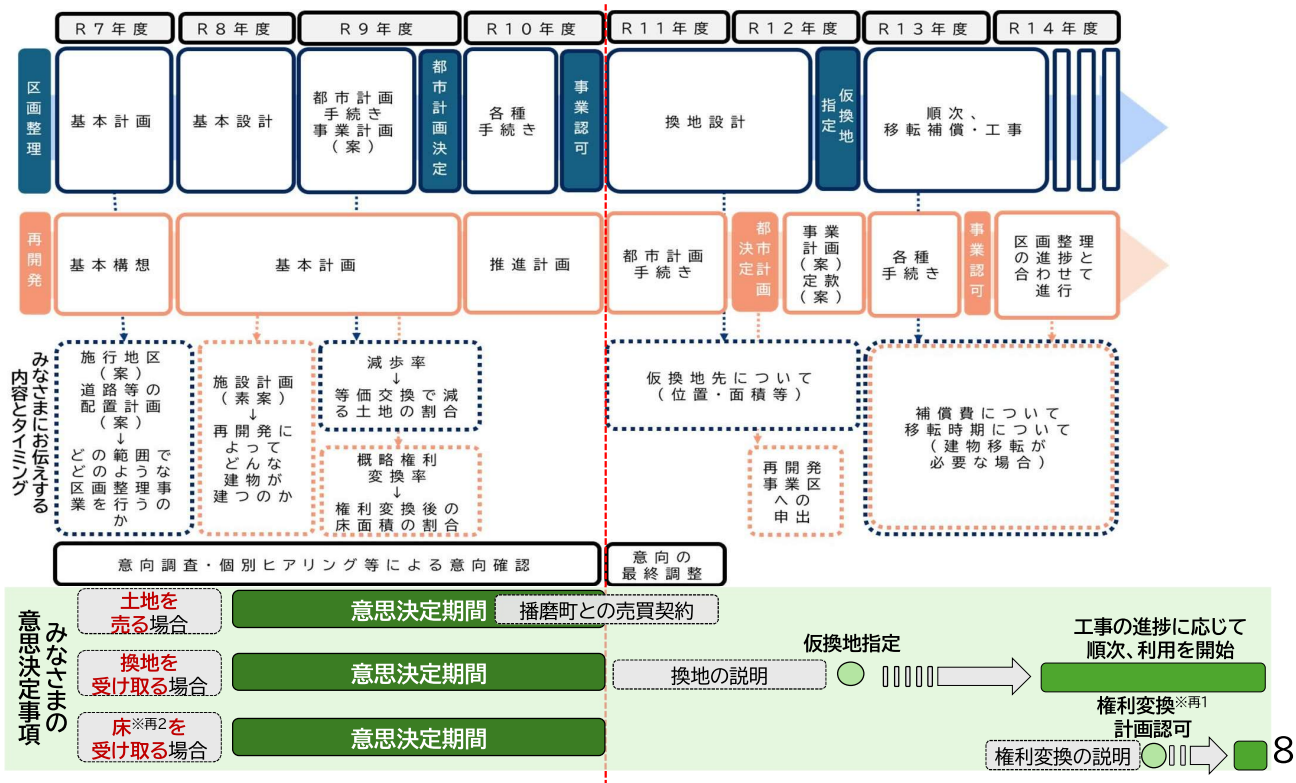
本地区は、多様な選択が可能となるよう、土地区画整理事業施行区域の中に再開発事業区^{※区4}を設けることによる、土地区画整理事業と再開発事業の一体的施行^{※区5}を予定しています。



7

1.これまでの勉強会の振り返り

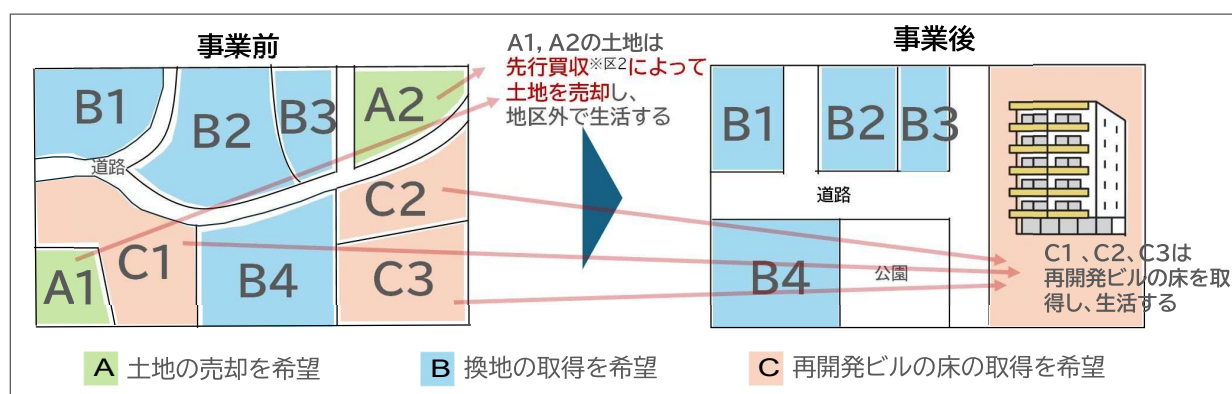
また、事業化までの流れをお示し、事業化までに皆様に情報提供させていただく内容とそのタイミングをご説明いたしました。その中で、皆様が事業着手するにあたって取りうる選択肢(売却希望や換地^{※区1}希望など)の意思決定期間を令和10年度までとご説明させていただきました。



2. 整備手法について

2.整備手法について-本地区の事業の仕組み(区画整理と再開発の一体的施行※区5)-

○本地区の事業の仕組み(区画整理と再開発の一体的施行)



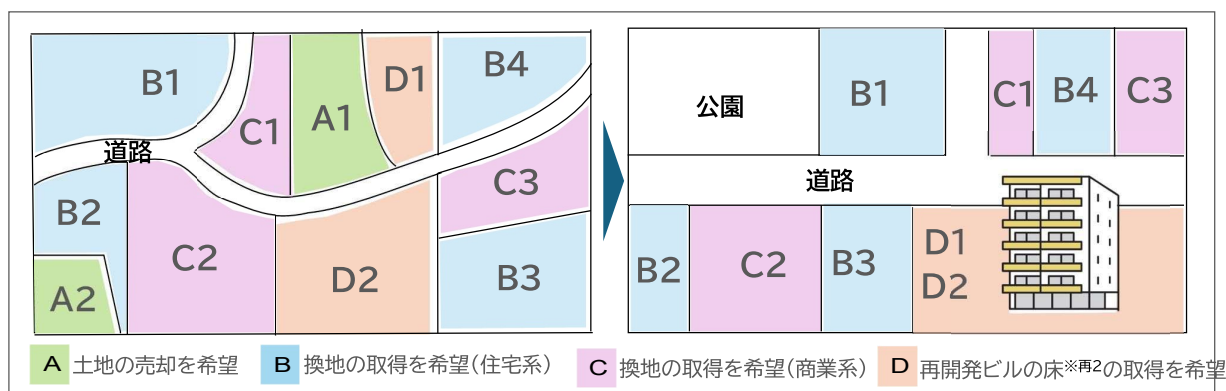
- ・区画整理では、道路の拡幅、駅前広場、公園等の公共施設整備を行います。
- ・これら「公共施設整備」は、地区内の地権者の土地を少しずつ出し合うことにより生み出します。この土地の負担を「減歩※区3」といいます。
- ・減歩された後、新しく再配置された宅地を「換地※区1」といいます。
- ・再開発事業区※区4への移転希望者は、希望者の土地を集約し土地を共同化します。また、その土地に建設される再開発ビルの「床※再2」を取得します。

10

2.整備手法について -換地※区1の仕組み・考え方-

○照応の原則※区6について

従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように換地を定めます。この考え方を「照応の原則」と呼びます。
例)角地※区7や正背路線地※区8、隣接者との整合性など



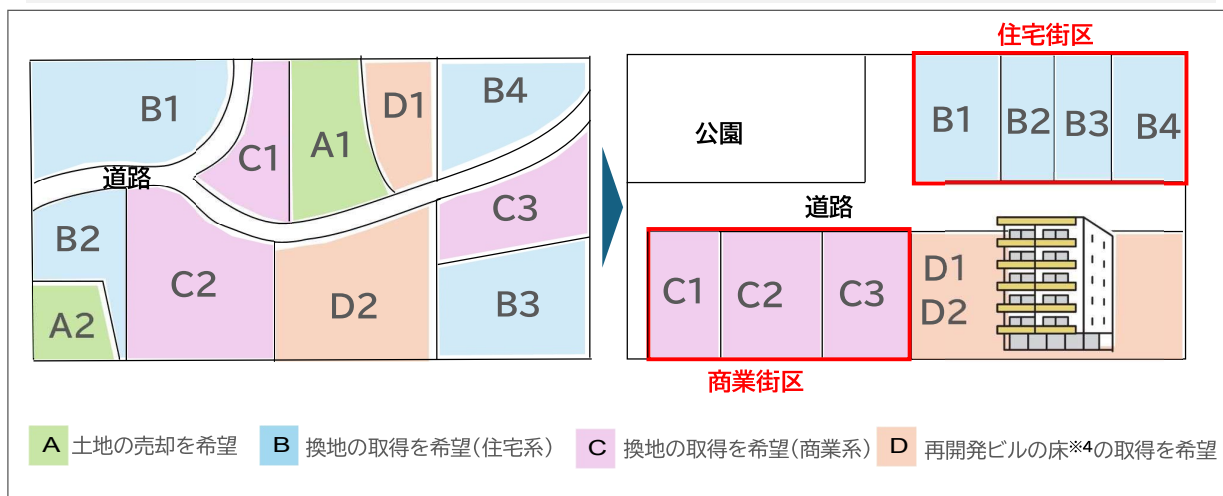
土地区画整理事業の換地に関する基本的な考え方であり、再開発事業区※区4に申し出をする場合を除き、換地の位置は、好きな場所に動けるという仕組みではなく、ルールに基づいて公平に決まります。

11

2.整備手法について -換地※区1の仕組み・考え方-

○申し出換地※区9について

皆様から申し出をいただき、**同じ土地利用意向を持った地権者の換地を集約させる**ことができる手法を「**申し出換地**」と言います。なお、再開発ビルに換地を定めることも、申し出換地の一種です。

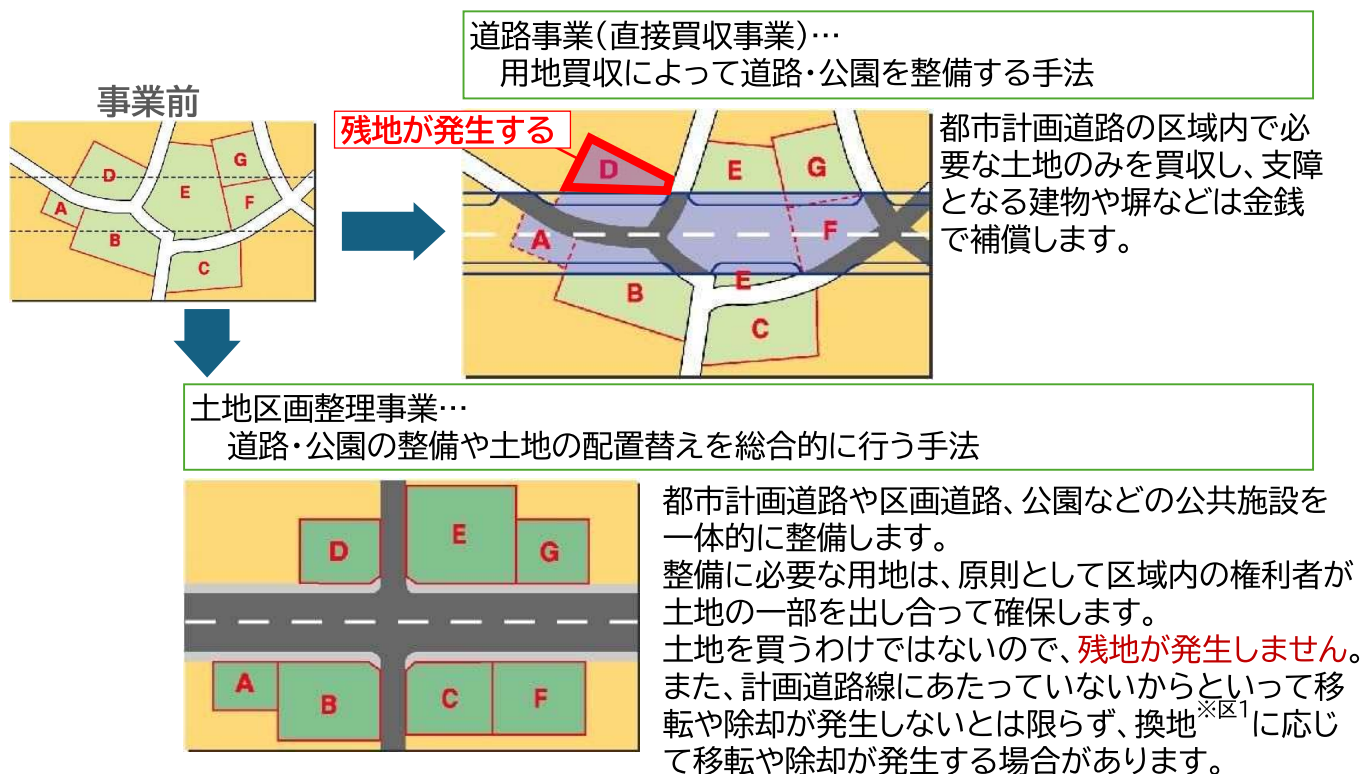


本地区においては、**まとまった土地利用がなされた効率的なまちづくりを行うため、申し出換地の採用を検討しており、照応の原則※区6とバランスを取りながら換地していければと思っております。**なお、**申し出換地についてもルールを定め、公平・公正に換地位置を定める必要があります。**

12

2.整備手法について -土地区画整理事業と道路事業との違い-

○土地区画整理事業と道路事業の違いについて

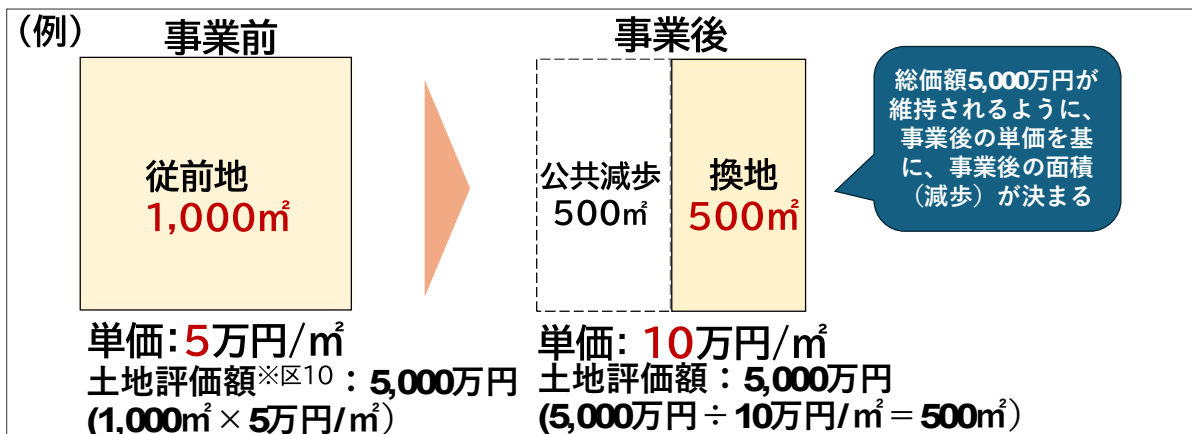


13

2.整備手法について -減歩※区3の仕組みについて-

○減歩の仕組み・考え方

減歩により面積は減少しますが、前面道路の道路幅員が広がる等により、土地としての単価が上昇するため、事業前の土地の資産価値が事業後も維持されます。



※ 単価は、事業前、事業後ともに各土地ごとの評価により算出されます。

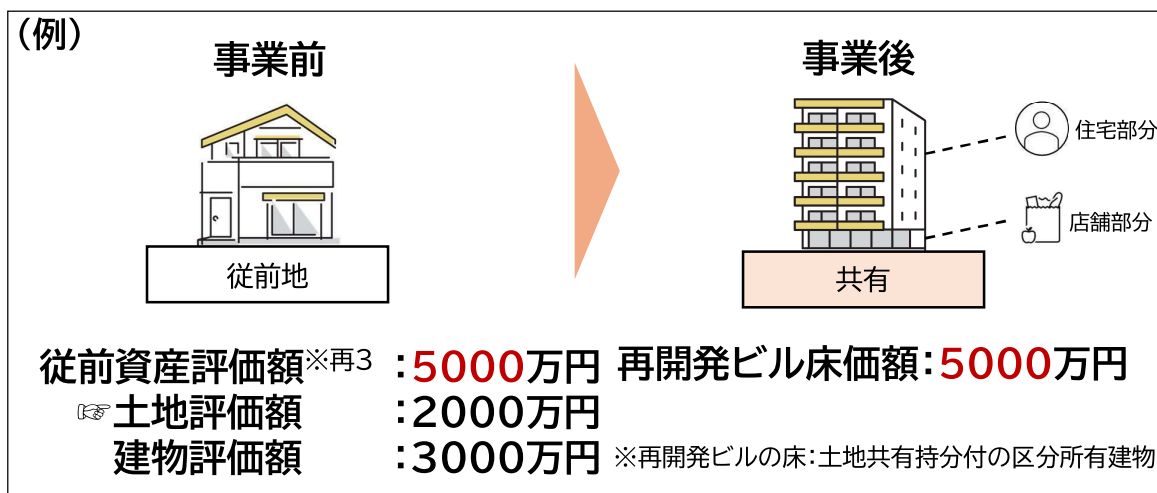
土地区画整理事業の減歩に関しては、現在の資産価値を損なわないように、公的な計算方法に基づいて行われます。したがって、**個人ごとに損得は無く、皆様が公平に負担します。**

14

2.整備手法について -権利変換※再1の仕組みについて-

○権利変換の仕組み・考え方

市街地再開発事業において、事業前の土地・建物の評価(従前資産評価)に応じて、**等価交換**で再開発ビルの床※再2を取得することを「**権利変換**」といいます。

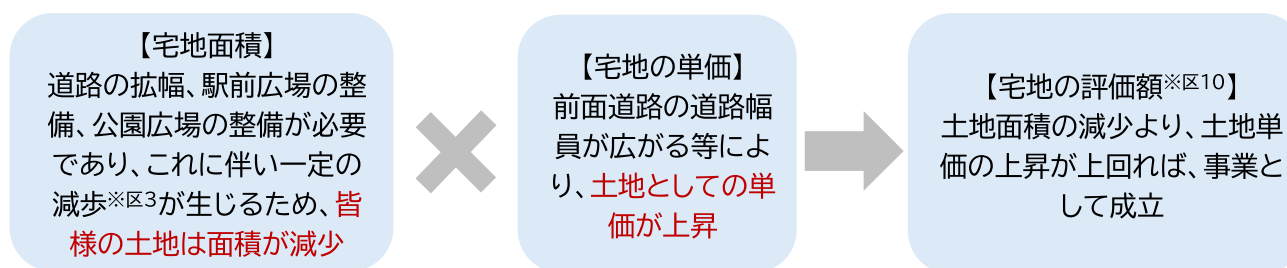


従前資産評価額と再開発ビル床価額は、事業で定めるルールに基づき、公平な計算方法に基づいて評価されます。従前資産評価額だけで再開発ビルの床を取得できるとは限りません。

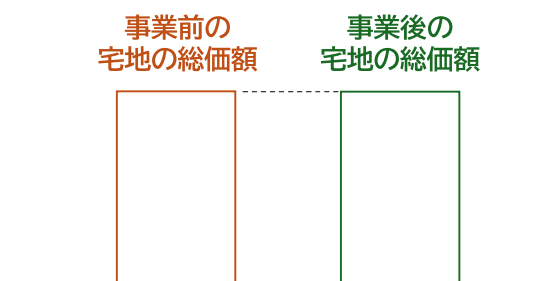
15

2.整備手法について -先行買収※区2について-

○先行買収が必要な理由



「宅地の評価額」を地区内全ての宅地分足し合わせたものを「宅地の総評価額※区11」といいます。
すなわち、事業成立のためには、**事業前の宅地の総評価額＝事業後の宅地の総評価額** となる必要があります。

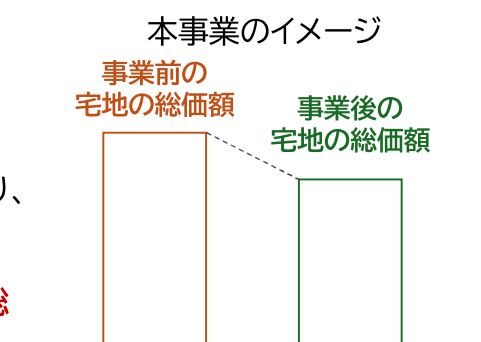


16

2.整備手法について -先行買収※区2について-

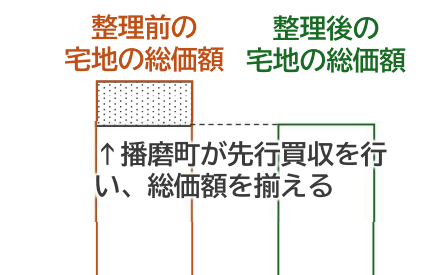
○先行買収が必要な理由

しかし、**本事業は既成市街地である**ことから、事業前の土地の単価が高く、さらに事業前の公共用地面積が少ないことから、土地面積の減少より、土地単価の上昇の方が小さくなります。
したがって、**事業前の宅地の総評価額※区11 > 事業後の宅地の総評価額** となってしまいます。



本事業では、その差額分の土地を播磨町が買収し、総評価額を事業前後で揃えます。この仕組みを**先行買収**と呼びます。

なお、先行買収を行う面積については、上限があります。



先行買収用地については、**売却意向の土地を対象**とします。
すなわち、売却を希望される方は、先行買収の対象として**事業が始まる前に播磨町が土地を買収します**。

17

2.整備手法について -先行買収※区2について-

○土地の売却に係る一般的な課税の特例

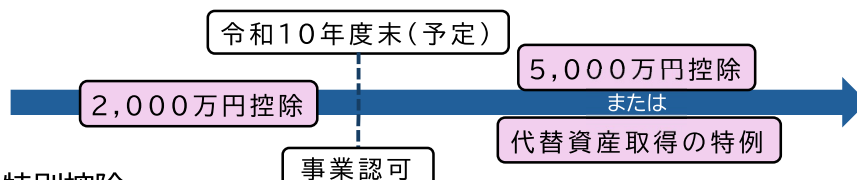
従前地の売却においては、事業の認可前後で課税の特例の適用が変わります。

■事業認可前(～令和10年度(予定))に土地を売却した場合

- ・2,000万円特別控除となります。

■事業認可後(令和11年度～(予定))に土地を売却した場合(減価補償地区※区12が要件)

- ・5,000万円特別控除または代替資産取得※区13の特例となります。



■5,000万円特別控除

- ・譲渡所得から最高5,000万円を控除することができます。

■代替資産取得の特例

- ・土地の売却で得たお金を、代わりの土地等の取得に充てた場合は、その充てた額については、譲渡がなかったものとみなされ所得税は課税されません。

■2,000万円特別控除

- ・譲渡所得から最高2,000万円を控除することができます。

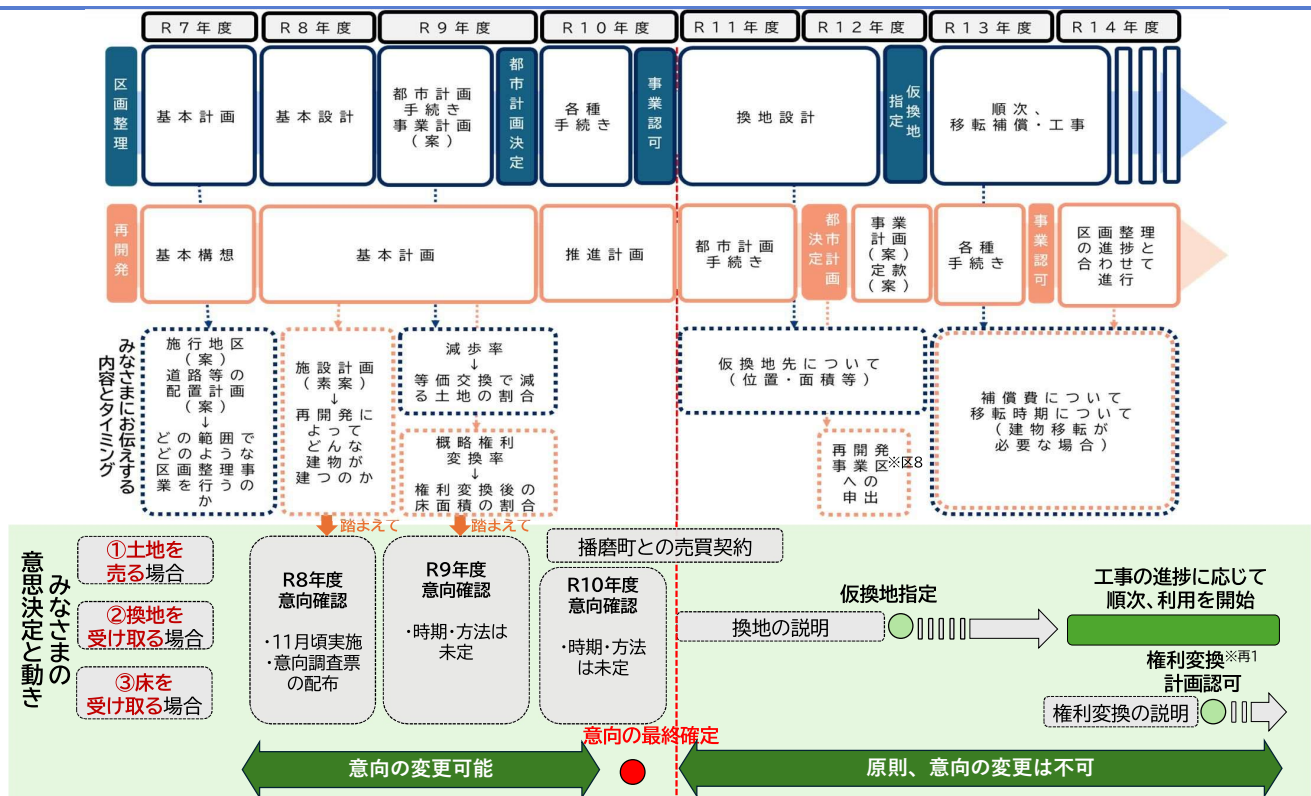
※今後の税務署との協議により変更が生じる可能性があります。

18

3. 意思決定について

19

3.意思決定について



令和10年度末タイミングで意思決定をされない場合は、「②換地を受け取る」となります。ご希望する土地利用がある方は、令和10年度末までに意思表示をしていただくようお願いいたします。

以降のスライドで、①土地を売る、②換地※区1を受け取る、③床※再2を受け取る、の3パターンについて、どのような進め方となるかのケーススタディをご紹介します。

20

3.意思決定について -各意思決定パターンのケーススタディ-

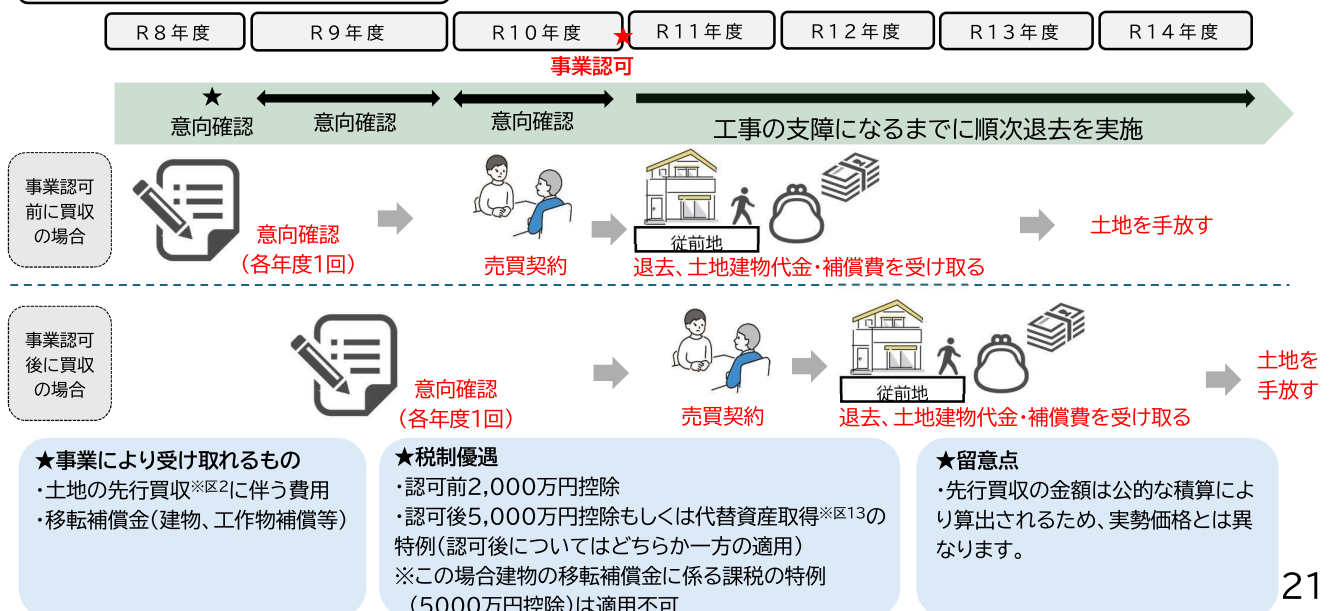
将来の意向：①土地を売る場合



この再整備を機に土地を売却したい

例)現在は使用していないためこの機会に売りたい。
売却したお金で違う土地に住みたい。

ケーススタディ①



21

3.意思決定について -各意思決定パターンのケーススタディ-

将来の意向：②換地※区1を受け取る



- ・再整備後も土地を自分で活用し続けたい(住宅、店舗等)
- ・再整備後も土地を貸したい。
- ・再整備後は換地を受け取って自分で売却したい。

ケーススタディ②

R8年度 R9年度 R10年度 R11年度 R12年度 R13年度 R14年度

事業認可

仮換地指定

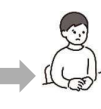
意向確認 意向確認 意向確認 換地の説明・申し出の提出 順次移転、使用収益開始後、建築及び入居



意向確認
(各年度1回)



意思決定



換地説明

現況と換地先の
状況に応じて
除却、移転を
実施



移転補償金をもとに、
換地に建設し活用する。



移転補償金をも
とに、換地に建設
し土地を貸す。



換地を受け取り自分で売却する。

(売却に関する税制優遇はございません。)

★事業により受け取れるもの

- ・換地された土地
- ・移転補償金(建物、工作物補償等)

★税制優遇

- ・建物の移転補償金に係る課税の特例
(5000万円控除)

★留意点

- ・移転補償金は事業で定めるルールに基づき
算定します。その費用だけで建物の再建がで
きるとは限りません。

22

3.意思決定について -各意思決定パターンのケーススタディ-

将来の意向：③床※再2を受け取る



再整備後は再開発ビルの床を取得したい。(住宅、商業等)

ケーススタディ③

R8年度 R9年度 R10年度 R11年度 R12年度 R13年度 R14年度

事業認可

仮換地指定

都市計画決定 再開発事業認可 権利変換計画※再4認可

意向確認 意向確認 意向確認 換地の説明・申し出書の提出 事業計画の説明 権利変換計画の説明 明渡し 順次移転、再開発ビル完成後入居



意向確認
(各年度1回)



意思決定



換地※区1の説明



事業計画
権利変換※再1計画
の説明



土地を明け渡す
(解体費用は施行
者が負担)



仮施設
仮住居



再開発ビルの床を
取得し、活用する

★事業により受け取れるもの

- ・再開発ビルの床
(土地共有持分付の区分所有建物)
- ・通損補償※再5費
(明渡しに伴って通常受ける
損失に対する補償)

★税制優遇

- ・権利変換に伴い資産を取得した場合
の課税の特例
(個人は、従前資産の譲渡がなかった
ものとみなすため、課税されません)

★留意点

- ・従前資産評価額※再4と再開発ビル床価額
は、事業で定めるルールに基づき、公平な
計算方法に基づいて評価されます。
- ・従前資産評価額だけで再開発ビルの床
を取得できるとは限りません。

23

4. 相談会で多く寄せられた質問に対する回答

24

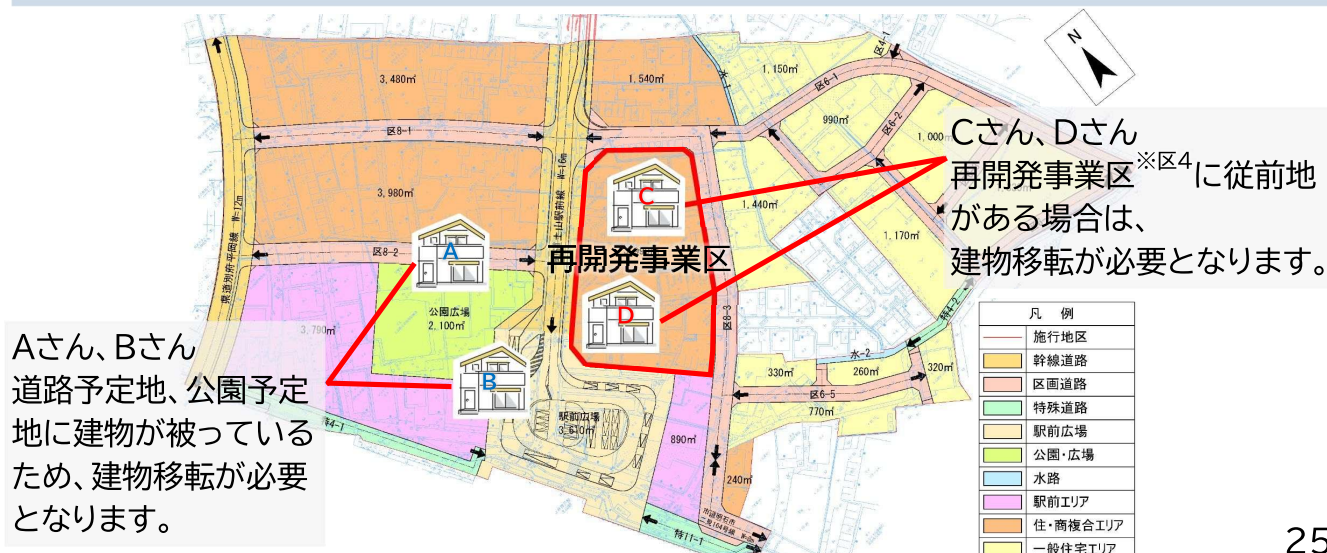
4.相談会で多く寄せられた質問に対する回答

Q1:なぜ移転が必要となるのか

移転が必要なパターンとは

土地区画整理事業では、道路や公園などを整備するため、土地の位置や形を全体的に見直し、再配置(換地※区1)を行います。

このため、**現在の建物の場所が将来の道路用地になるなど、同じ場所に残せない場合があり、移転が必要**となります。また、その他に換地により宅地の位置や形状が変わる場合や、現在の建物位置が他の地権者の換地と重なる場合にも、**移転が必要**となることがあります。



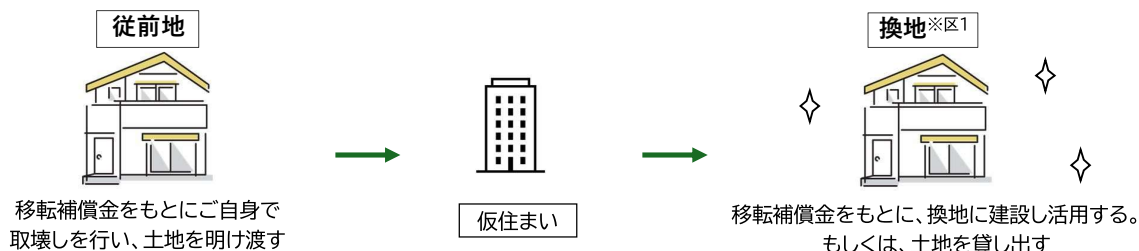
25

4.相談会で多く寄せられた質問に対する回答

Q2:どのような方法で移転を行うのか

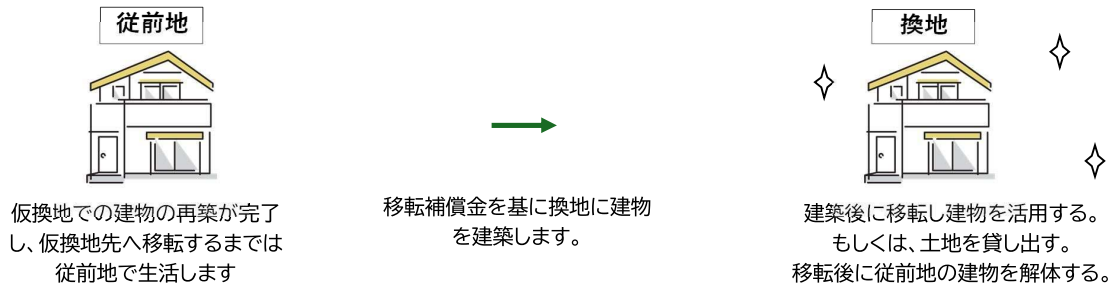
A:中断移転

工事工程等により、従前の土地と仮換地の両方が使用できない(土地の使用の中断)場合、一時的に仮住居へ引っ越し、従前の建物を解体撤去して、仮換地の造成工事が完了した後、建物を再築し、引っ越しする方法です。



B:直接移転

従前の土地と仮換地の両方が使用できる場合、仮換地に建物を再築した後引っ越し、従前の建物を解体撤去する方法です。従前の土地から仮換地へ直接移転することから直接移転と呼びます。



26

4.相談会で多く寄せられた質問に対する回答

Q2:どのような方法で移転を行うのか

移転方法による補償項目の比較について

補償項目	内容	A:中断移転の場合	B:直接移転の場合
建物補償	建物本体の移転する費用を補償します	○	○
工作物補償	門塀、車庫等の付帯設備等に対する費用を補償します	○	○
立竹木補償	樹木の移植、伐採費に対する費用を補償します	○	○
動産補償	建物などの移転に伴い、引っ越しに必要な費用を補償します	○ (移転回数2回分)	○ (移転回数1回分)
仮住居補償	仮住居の使用に要する費用を補償します	○	×
営業補償	営業活動している建物等を移転することにより生じる損失を補償します	○	○
家賃減収補償	移転期間中、家賃収入が得られない場合、その受ける損失を補償します	○	○
移転雑費	移転に際し、建築確認申請等の雑費を補償します	○	○

27

4.相談会で多く寄せられた質問に対する回答

Q3:借家人※区14の取り扱いはどうなるのか

借家人とは、**建物を所有している人(または土地・建物を所有している人)から、その建物の全部または一部を借りて使用している人**のことを指します。

アパートやマンションの住民や店舗物件を借りて営業している事業者等が該当します。

借家人は、建物所有者の選択によって取りうる選択肢が変わります。

建物所有者の選択肢	借家人の選択肢
①土地を売る ②換地※区1を受け取る	区画整理では関係権利者に位置付けられますが、事業により権利が借家契約が継承されることはなく、契約を解消していただくこととなります。 なお、契約を解除したことに因り生じた損失の補償は施行者に請求することが可能です。
③床※再2を受け取る	再開発では関係権利者に位置付けられ、新たな賃貸条件により借家継続して再開発ビルに入ること、あるいは、借家継続せず、施行者(再開発組合)から補償金をもらって転出※再6することができます。

28

4.相談会で多く寄せられた質問に対する回答

Q3:借家人※区14の取り扱いはどうなるのか

借家人の方への補償について

- 借家人の方には、**借家人に対する補償が適用**されます。
- 補償の内容としては、**事業の実施により現在の建物から移転が必要となった借家人の方が、新たな賃貸物件へ移転する際に通常必要となる費用を補償**します。
- 例えば、事業により現在の借家を退去した場合は**周辺標準家賃との差額(一定期間分)や、新しい住居の契約費用(敷金等の一時金(周辺相場)など)**が補償として含まれます。
- ただし、**施行地区内外を問わず、一度別の場所に移転した後に、改めて土山駅北地区に戻ってくる場合(再入居)は、事業に伴う移転ではなく任意の移転となるため補償の対象外**となります。

※具体的な補償内容は、建物所有者との契約状況や個別の事情により異なります。
詳細は移転時期が近づいた段階で個別にご説明します。

※現時点で直ちに移転が必要なわけではありません。現在は土山駅北地区の再整備の検討が進められている段階であり、今後の検討状況によっては移転等についてご相談させていただきます。

29

5. 今後の予定

30

5. 今後の予定

○次回の説明会について

令和8年11月頃を予定

※次回勉強会後には、再整備後の土地利用意向に関するアンケートを実施させていただき、その際には個別相談会の実施も予定しております。

○7月のまち協事務所での相談日について

7/29(水) 13:00～16:00

7/30(木) 9:00～12:00

7/31(金) 9:00～12:00

※予約優先です。

予約電話番号 前日まで：079－435－2366
当日：090－1241－4835

31

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

