播磨町土山駅北周辺地区
第2回勉強会

令和7年11月8日

目次

1.前回の振り返り ・・・ 2

2.事業化までの流れと地権者への
　情報提供のタイミング ・・・ 5

3.地権者がとりうる選択肢について ・・・ 8

4.主な税制措置について ・・・ 16

5.補償について ・・・ 23

今後の勉強会について ・・・ 35

1. 前回の振り返り

2

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）

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）

＋

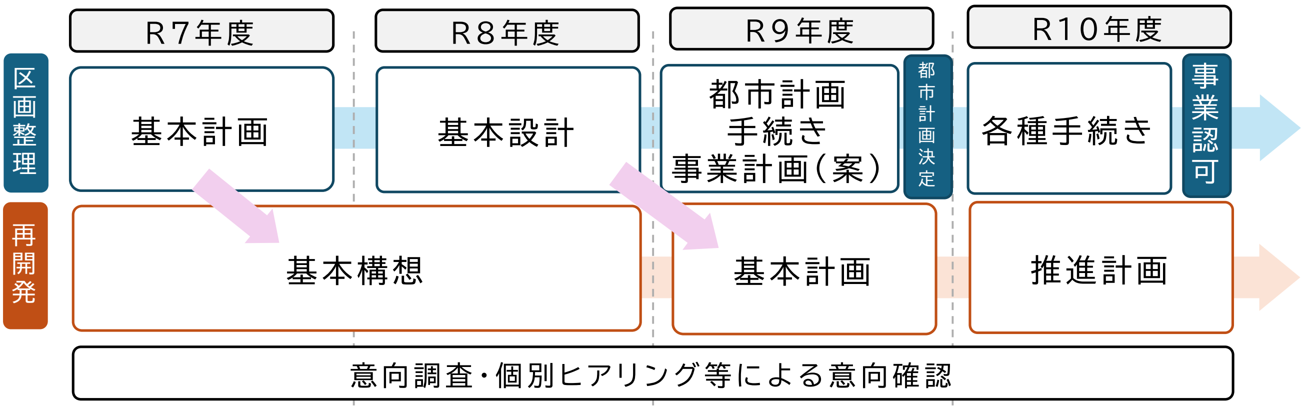
市街地再開発事業
（建物整備（建物の高度利用による都市機能の更新））

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。

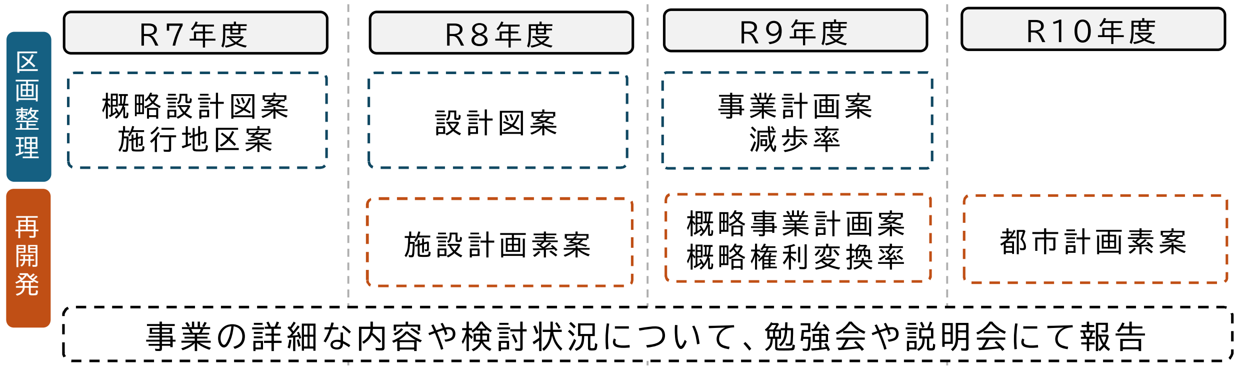
2.事業化までの流れと地権者への情報提供のタイミング

2.事業化までの流れと地権者への情報提供のタイミング

- 事業化までのスケジュール



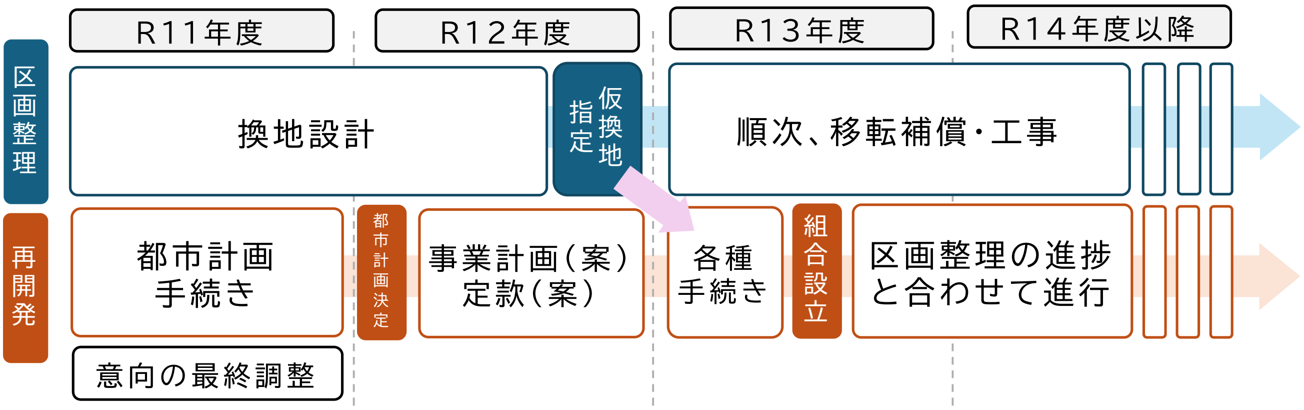
- 今後、みなさまにお伝えする内容とタイミング



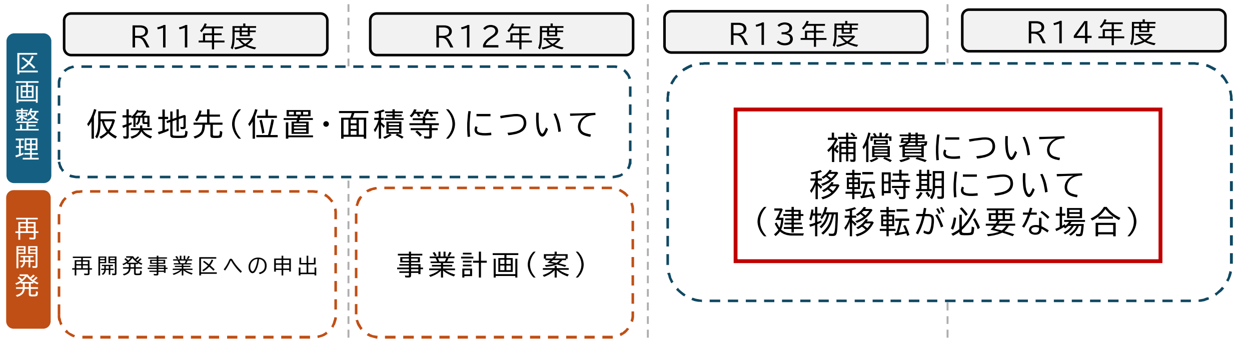
※上記のスケジュールは、進捗状況により変更となる可能性があります。

2.事業化までの流れと地権者への情報提供のタイミング

- 区画整理事業認可後のスケジュール



- 今後、みなさまにお伝えする内容とタイミング



※上記のスケジュールは、進捗状況により変更となる可能性があります。

3. 地権者がとりうる選択肢について

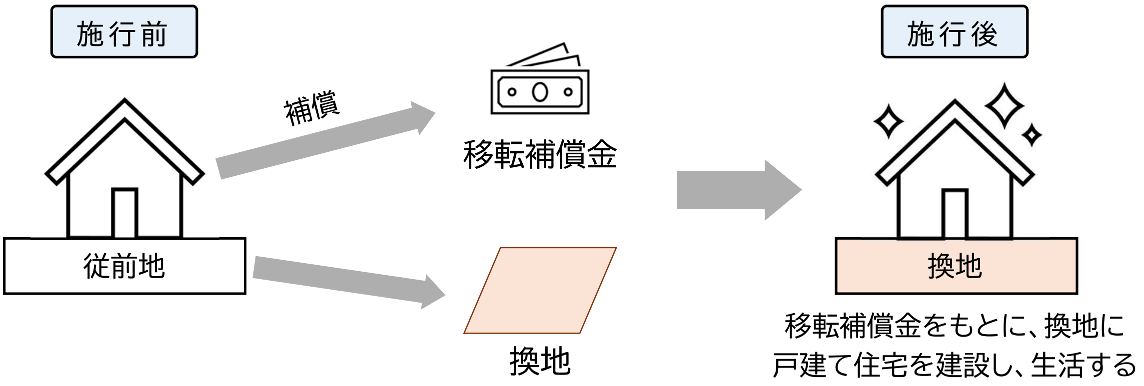
3.地権者がとりうる選択肢について

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、戸建て住宅で生活している。
将来も、引き続き戸建て住宅で生活したい。

とりうる選択肢

土地区画整理事業により換地を受けて、移転補償金をもとにご自身で戸建て住宅を再建する。



※移転補償費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。

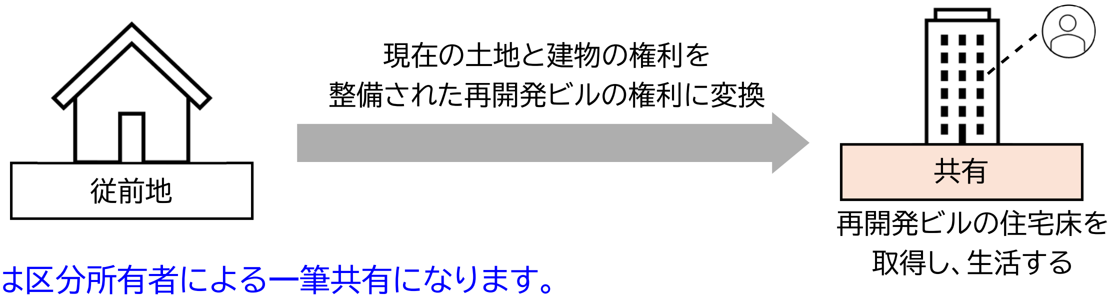
3.地権者がとりうる選択肢について

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、戸建て住宅で生活している。
将来は、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。

とりうる選択肢

現在の資産価値(土地・建物の評価)に応じて、市街地再開発事業により整備した再開発ビル(敷地権付きの区分所有建物)の住宅の床を取得する。



※土地は区分所有者による一筆共有になります。
※土地・建物の評価は事業で定めるルールに基づき算定します。
その費用だけで再開発ビル一室の床を取得できるとは限りません。

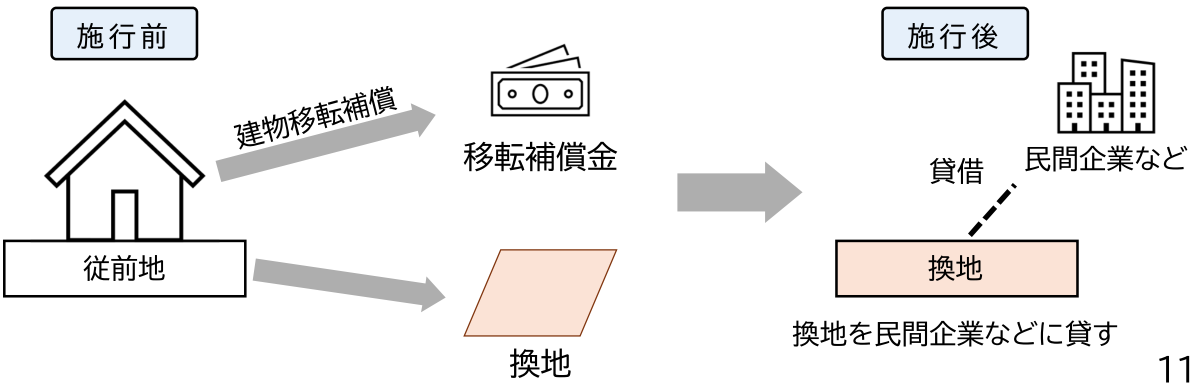
3.地権者がとりうる選択肢について

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、戸建て住宅で生活している。
将来は、建物は建てずに第3者に土地を貸して収益を得たい。

とりうる選択肢

土地区画整理事業により換地を受けて、ご自身で第3者(民間企業など)に土地を貸す。



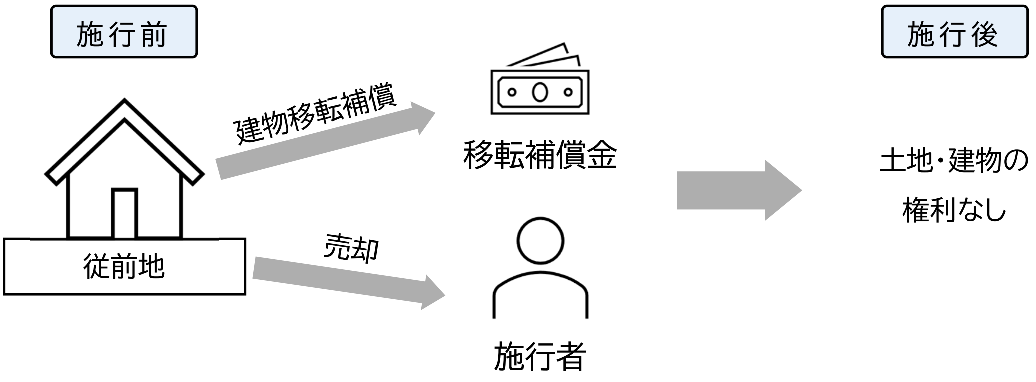
3.地権者がとりうる選択肢について

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、戸建て住宅で生活している。
将来は、土地を売却したい。

とりうる選択肢

土地区画整理事業により、土地は施行者（播磨町）に売却し、建物は移転補償金を受け取り、地区外で新たな生活を始める。



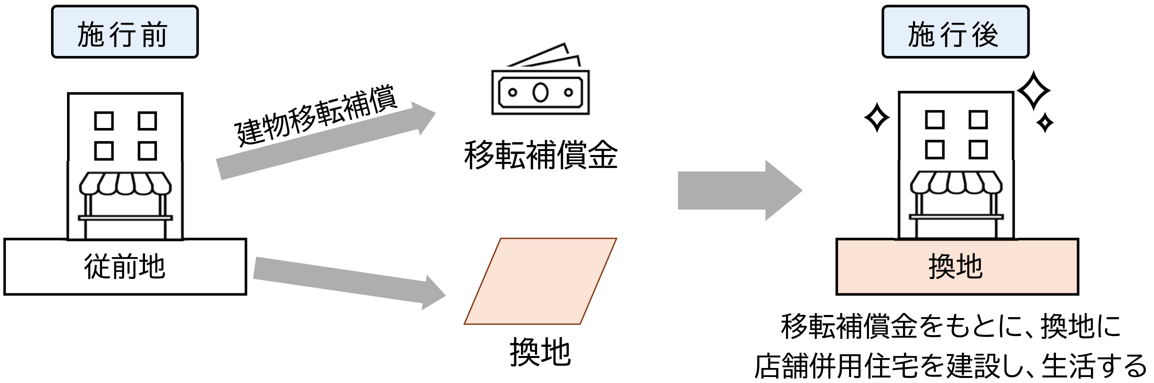
3.地権者がとりうる選択肢について

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、店舗併用住宅で生活している。
将来も、引き続き店舗併用住宅で生活したい。

とりうる選択肢

土地区画整理事業により換地を受けて、移転補償金をもとにご自身で店舗併用住宅を再建する。



※移転補償費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。

3.地権者がとりうる選択肢について

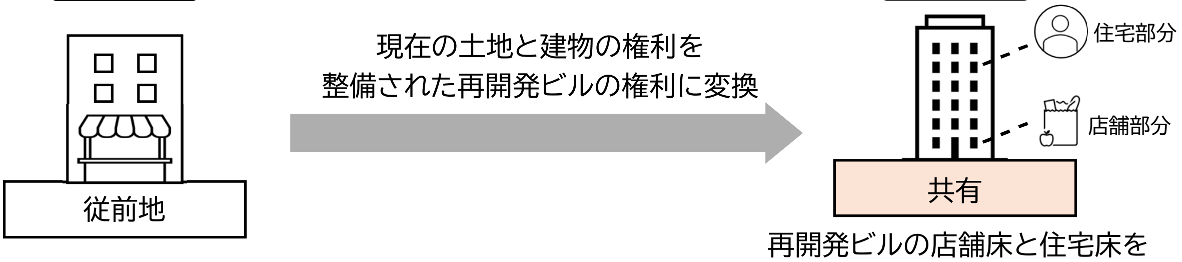
現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、店舗併用住宅で生活している。
将来は、店舗と住宅を分けて生活したい。

とりうる選択肢

現在の資産価値(土地・建物の評価)に応じて、市街地再開発事業により整備した再開発ビル(敷地権付きの区分所有建物)の店舗の床と住宅の床を取得する。

施行前　　施行後



再開発ビルの店舗床と住宅床を
取得し、生活する。

※土地は区分所有者による一筆共有になります。
※土地・建物の評価は事業で定めるルールに基づき算定します。
　その費用だけで再開発ビルの床を取得できるとは限りません。

3.地権者がとりうる選択肢について

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、店舗併用住宅で生活している。
将来は、建物は建てずに第3者に土地を貸して収益を得たい。

⇒11ページと同じ

現在の状況と将来の意向

現在は、土地と建物を所有し、店舗併用住宅で生活している。
将来は、土地を売却したい。

⇒12ページと同じ

4. 主な税制措置について

16

4-1. 主な税制措置について（土地区画整理事業）

土地区画整理事業のような公共事業に伴う補償金収入については、所得税法や租税特別措置法により課税の優遇措置が設けられています。

本日は、代表的な例として、以下の税制特例についてご説明します。

① 建物の補償を受けた場合

② 換地を受け取った場合

③ 土地を売却した場合

※なお、税金に関する詳しい内容は、個人個人で状況が異なりますので、
　税務署等に確認が必要となります。

4-1. 主な税制措置について（土地区画整理事業）

建物の移転補償金に係る課税の特例

交付された補償金は、資産の譲渡に伴う「譲渡所得」とみなされますが、譲渡所得等の軽減として、「5,000万円特別控除」または「代替資産取得の特例」が適用できます。
具体的には、以下のどちらか一方を適用できます。

■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

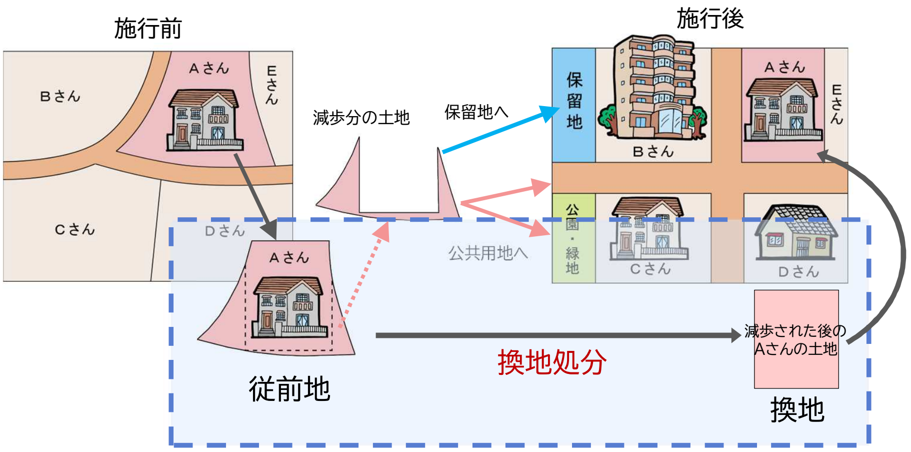
・建物の補償金を、代わりの建物等の取得に充てた場合は、その充てた額については、譲渡がなかったものとみなされ所得税は課税されません。

4-1. 主な税制措置について（土地区画整理事業）

換地処分による従前地の譲渡についての課税の特例

換地処分による換地の取得に対する不動産取得税の非課税

個人または法人の有する土地等（従前地）について、換地処分がなされ、個人または法人が換地を取得した場合には、課税の特例があります。



・換地処分により失った従前地について、土地の譲渡による所得がなかったものとみなされます。
・換地の取得は換地処分による形式的な取得であるので不動産取得税は課すことができません。

4-1. 主な税制措置について（土地区画整理事業）

土地の売却に係る課税の特例

減価補償地区において、従前地を公共施設用地の先買いのために、施行者（播磨町）に売却した場合も、譲渡所得等の軽減として、「5,000万円特別控除」または、「代替資産取得の特例」が適用できます。
具体的には、以下のどちらか一方を適用できます。

注）既成市街地等では、整備により施行後の土地単価は上がるものの、宅地の面積の減少の影響が大きく、
地区全体の宅地総価額が減少することがあります。このような地区を減価補償地区と呼びます。

■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。

4-1. 主な税制措置について（土地区画整理事業）

土地の売却に係る課税の特例

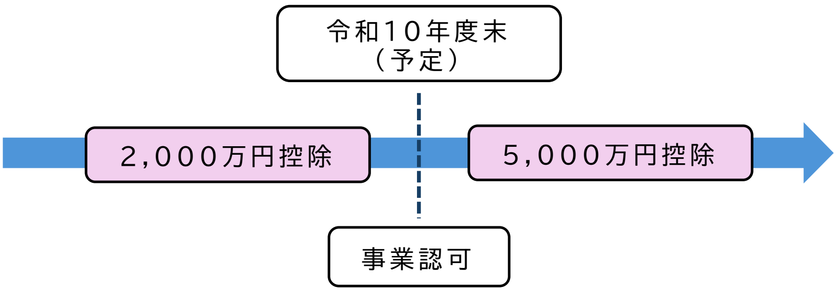
従前地の売却おいては、事業の認可前後で課税の特例の適用が変わります。

■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（P20適用※減価補償地区が要件）

・5,000万円特別控除となります。

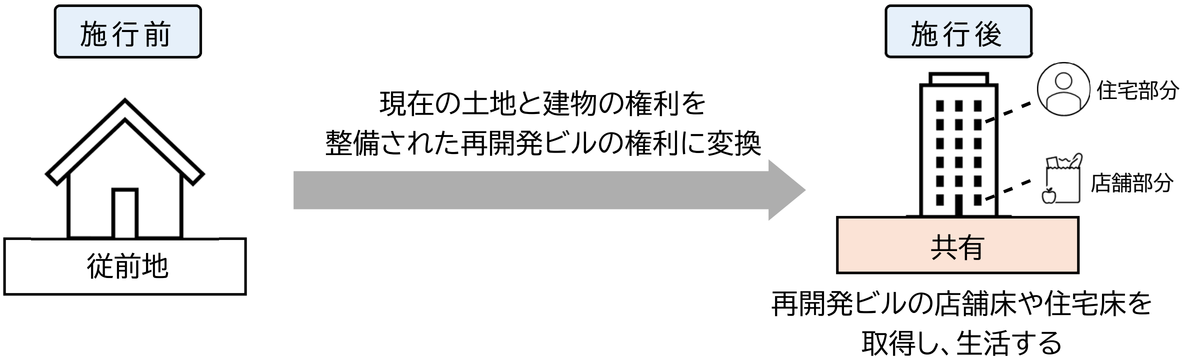


※土地の先買いについては実施の際に改めてご案内をさせていただきます。

4-2. 主な税制措置について（市街地再開発事業）

権利変換に伴い資産を取得した場合の課税の特例

現在の権利（土地や建物の権利）を施設建築物（再開発ビル）の権利に移し替えた場合（権利変換した場合）は、課税の特例があります。



・権利変換した場合は、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。

・権利変換に伴い権利床を取得した場合、不動産取得税は課税されません。
ただし、増床（現在の権利額に対応する床よりも面積を増やすこと）された場合は、不動産取得税が課税されます。

5. 補償ついて

5.移転補償の考え方について

区画整理の補償と再開発の補償について

土地区画整理事業

・土地区画整理事業の施行において、建物の移転をお願いせざるを得ない場合（計画道路の支障となる、換地の位置を従前地から動かす等）に、建物移転補償費をお支払いします。

・移転は、移転補償費をお支払いして地権者様にお願いすることが一般的です。

市街地再開発事業

・市街地再開発事業では、従前の資産を評価し、施設建築物(再開発ビル)に権利変換する仕組みであり、基本的に「建物」についての補償費の支払いはありません。

（建物の除却は再開発組合で実施します。）

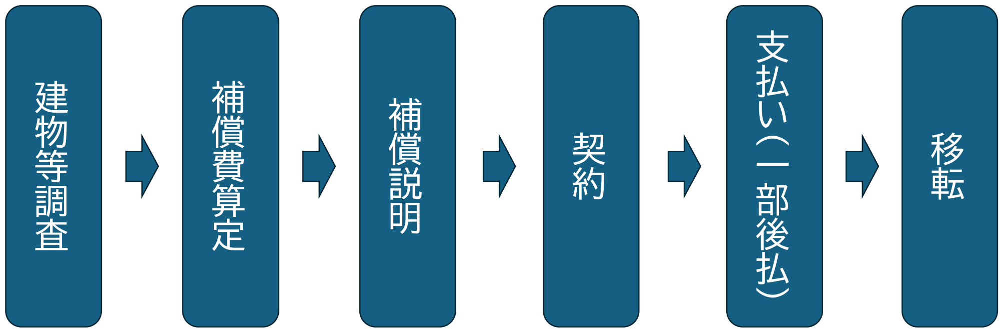
・本日ご説明する補償費は、再開発事業に参加した方に「通常生ずる損失の補償」についてのご説明となります。

なお、本地区は土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を想定していますので、どちらの事業から補償がでるか、工事の順序等によっても異なることがありますので、あらかじめご留意ください。

5-1.移転補償の考え方について（土地区画整理事業）

公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（S37.6.29閣議決定）	公共事業者間の損失補償基準不均衡是正
公共用地の取得に伴う損失補償基準（S37.10.12）	要綱の解釈、運用について統一見解 近畿地区用地対策連絡協議会　監修 「損失補償算定標準書」
各起業者の損失補償基準	播磨町土山駅北周辺地区　損失補償基準

5-1.移転補償の流れについて（土地区画整理事業）



移転補償は、まず建物等の現況を詳細に調査し、その結果を基に補償費を算定します。算定した補償額や内容について関係者へ説明を行い、理解と同意を得た後、正式な契約を締結します。
契約後は補償金の支払いを行い、支払いが完了した後、対象者は移転を実施します。

5-1.移転の対象について（土地区画整理事業）

本事業に係る建物等の移転は、移転先において建築物などが従前の機能や価値を維持できない場合に実施されることとなります。

※全ての建物が移転になるとは限りません。移転しない建物もあります。

移転の対象となる場合

①：公共施設（道路・公園・水路）等の整備のため支障となる場合

②：公共施設に建物がかからなくても、換地に建物が収まらない場合

③：造成計画上、宅盤を現在の高さから変更する必要が生じた場合

④：土地利用計画上、事業支障となる場合

5-1.移転補償の種類について（土地区画整理事業）

以下が主な項目です。
これらの補償費をもって、建物所有者自ら移転を行うことが基本となります。

建物補償	工作物補償	立竹木補償	動産補償
建物本体の移転する費用を補償します	門塀、車庫等の付帯設備等に対する費用を補償します	樹木の移植、伐採費に対する費用を補償します	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
仮住居補償	**営業補償**	**家賃減収補償**	**移転雑費**
仮住居の使用に要する費用を補償します	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	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	移転に際し、建築確認申請等の雑費を補償します

5-1.主な調査内容について（土地区画整理事業）

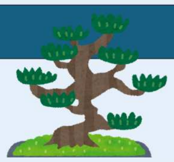
建物の調査

外観の調査→**建物の主要構造や高さ、基礎、屋根の形状等**
内部の調査→**間取り、内装、電気、ガス、水道　等**

工作物（門塀や駐車スペースの舗装等）の調査

敷地内の工作物の位置や種類、構造、形状、寸法、数量等

立木の調査



木の種類、高さや枝幅、芝生などは面積を測定

居住者の調査

建物所有者、居住者の調査の聞き取り等

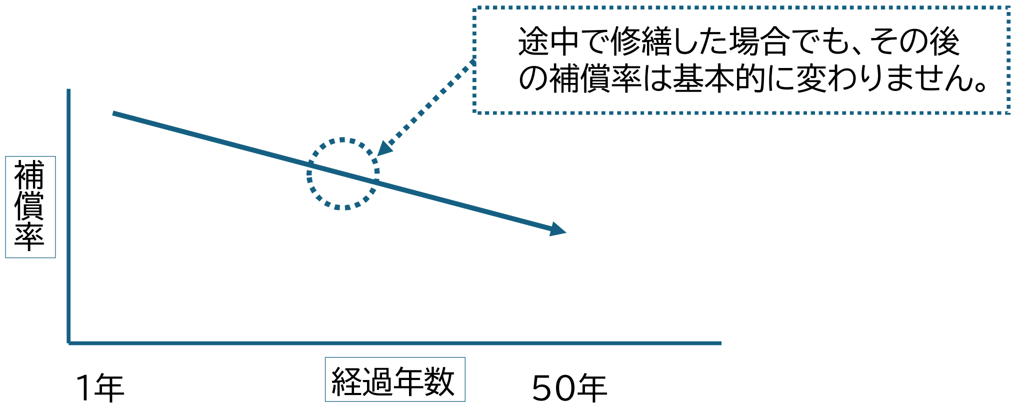
動産の調査

建物内外の荷物の位置、形状寸法等

5-1.再築費用の補償率の考え方について（土地区画整理事業）

建物補償（再築補償費）は、建物の経過年数が増えると共に低下していきます。
この低下する割合のことを、再築補償率と言います。

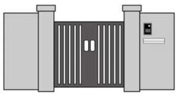
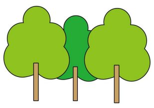
途中で建物を修繕した場合でも、基本的にその後の再築補償率は変わりません。
なお、建て替えや増築をしたところについては、建て替え等の完了時点からの経過年数を基準に再築補償率を算出します。



※再築費用の補償率は、当該建物の標準耐用年数、経過年数を考慮し、「損失補償算定標準書」に基づき、個別に決定されます。

5-2. 補償（市街地再開発事業）

■明渡しに伴って通常受ける損失に対する補償の考え方（通損補償）

補償項目		補償内容や考え方
工作物補償		※工作物（門塀や看板など）や機械設備の移設等に要する費用を補償
動産移転補償		※家財道具、商品などの移転（引越）費用を補償
立竹木補償		※立竹木の移植または伐採費用を補償
仮施設補償		※現在、店舗を営まれている方のうち工事期間中に仮施設が必要な場合に、仮施設の賃借に要する費用を補償（権利変換の場合のみ） ★仮施設の賃借に要する費用は、近傍の家賃相場を加味した金額を補償します ★借家人に補償する場合は、近傍の家賃相場を加味した金額から現在の家賃を差し引きます

5-2. 補償（市街地再開発事業）

■明渡しに伴って通常受ける損失に対する補償の考え方（通損補償）

補償項目	補償内容や考え方
仮住居補償	※現在、地区内に居住されている方のうち工事期間中に仮住居が必要な場合に、仮住居の賃借に要する費用を補償（権利変換の場合のみ） ★仮住居の賃借に要する費用は、近傍の家賃相場を加味した金額を補償します ★借家人に補償する場合は、近傍の家賃相場を加味した金額から現在の家賃を差し引きます
地代減収補償	※権利変換される方のうち権利変換期日時点で地代収入がある方は、現在の地代から諸経費を差し引いた金額を工事期間中（明渡しから引き渡しまでの間）補償 ※転出される方のうち権利変換期日時点で地代収入がある方は、現在の地代から諸経費を差し引いた金額を、短期間（明渡しまでの期間）に限り補償

5-2. 補償（市街地再開発事業）

■明渡しに伴って通常受ける損失に対する補償の考え方（通損補償）

補償項目	補償内容や考え方
家賃減収補償	※権利変換される方のうち権利変換期日時点で家賃収入がある方は、現在の家賃から諸経費を差し引いた金額を工事期間中（明渡しから引き渡しまでの間）補償 ※転出される方のうち権利変換期日時点で家賃収入がある方は、借家人が退去した以後、当該家賃から諸経費を差し引いた金額を、短期間（明渡しまでの期間）に限り補償 ★借地されている場合は、地代を控除します
借家人補償	※現在のオーナーと借家継続されない借家人は、近傍の標準家賃から現在の家賃と諸経費を差し引いた金額を一定期間補償
移転雑費補償	※移転に伴って生じる雑費に対する補償 →例えば、移転先選定に要する不動産仲介手数料、移転先通知に要する費用、法令上の手続きに要する費用など

5-2. 補償（市街地再開発事業）

■明渡しに伴って通常受ける損失に対する補償の考え方（通損補償）

補償項目	補償内容や考え方
営業休止補償	※店舗や事務所などの移転に伴って営業を休止する場合に、移転に要する短期間の収益等に対する補償 ★固定的な経費、休業手当相当額、収益減、移転広告費等を含みます。立退料などではありません。

6. 今後の勉強会について

6.今後の勉強会について

令和7年度末にはみなさまに土地区画整理事業の施行地区案をお伝えする予定です。
次回の勉強会では、施行地区をどのような考え方で設定していくのかについて、ご説明する予定です。
また、勉強会後のアンケート結果なども踏まえ、引き続き、事業への不安を取り除けるような内容も併せてお伝えしたいと思います。

・第3回勉強会の予定

●開催時期
・・・令和8年1月24日(土)19:00～
※自治会役員会後に開催しますので、開催時間が少し遅れる可能性があります。

●内容
・・・土地区画整理事業の施行地区の考え方　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＞ tsuchiyamaekikita@town.harima.lg.jp
＜電　　話＞079-435-2366

○11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）。

11/14（金）午前９時～１２時
11/17（月）午後１時～　４時
11/19（水）午後４時～　７時