

播磨町土山駅北周辺地区 第3回勉強会

令和8年1月24日

目次

1. これまでの勉強会の振り返り	・・・	2
2. 土地区画整理事業の施行地区の考え方	・・・	5
3. 本地区の施行地区案について	・・・	8
4. 今後の予定について	・・・	27

1. これまでの勉強会の振り返り

1.これまでの勉強会の振り返り

- ・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)

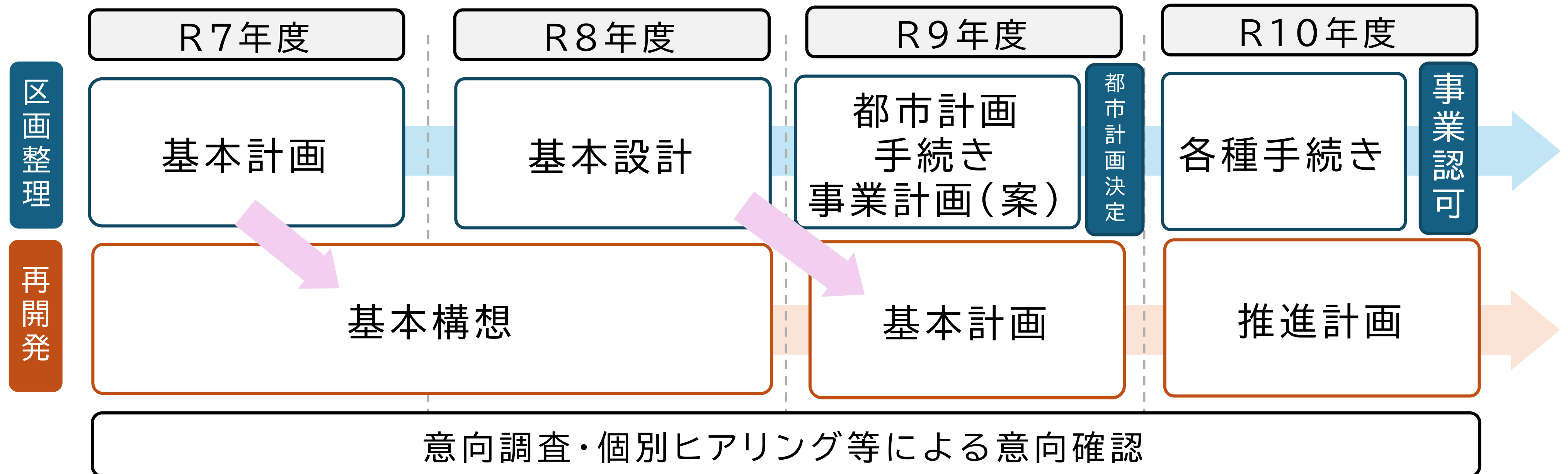


市街地再開発事業
(建物整備(建物の高度利用
による都市機能の更新))

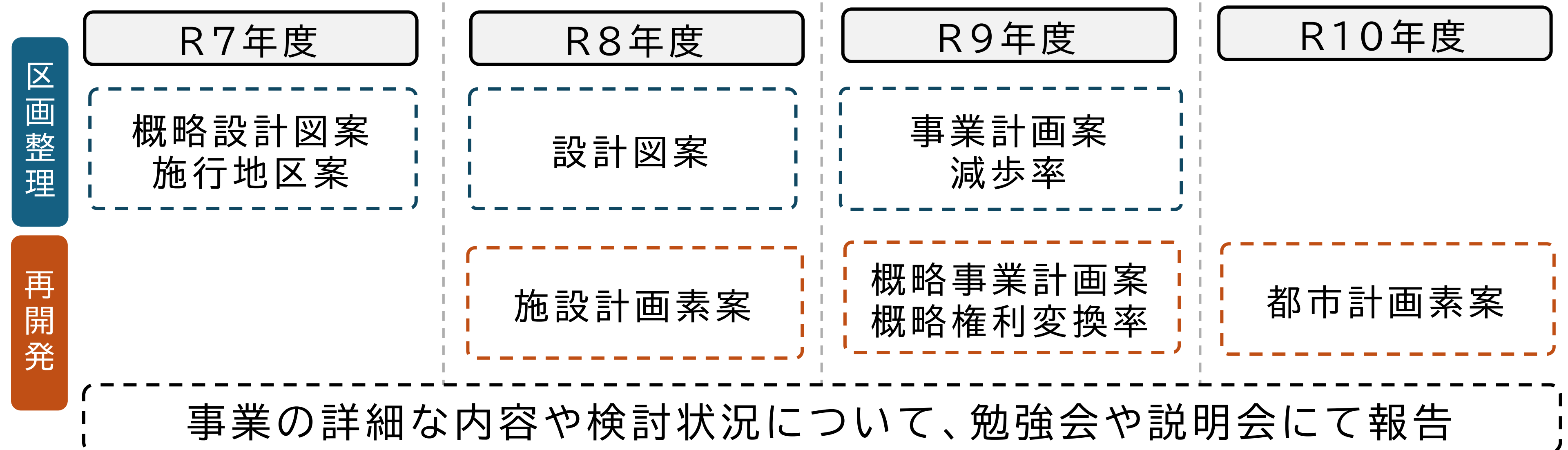
住民の皆様の生活を守りつつ
地域の課題解決を目指すには、
これらの事業を同時に行う
一体的施行が最適だと考えています。

1.これまでの勉強会の振り返り

・事業化までの流れと情報提供のタイミング



・今後、みなさまにお伝えする内容とタイミング



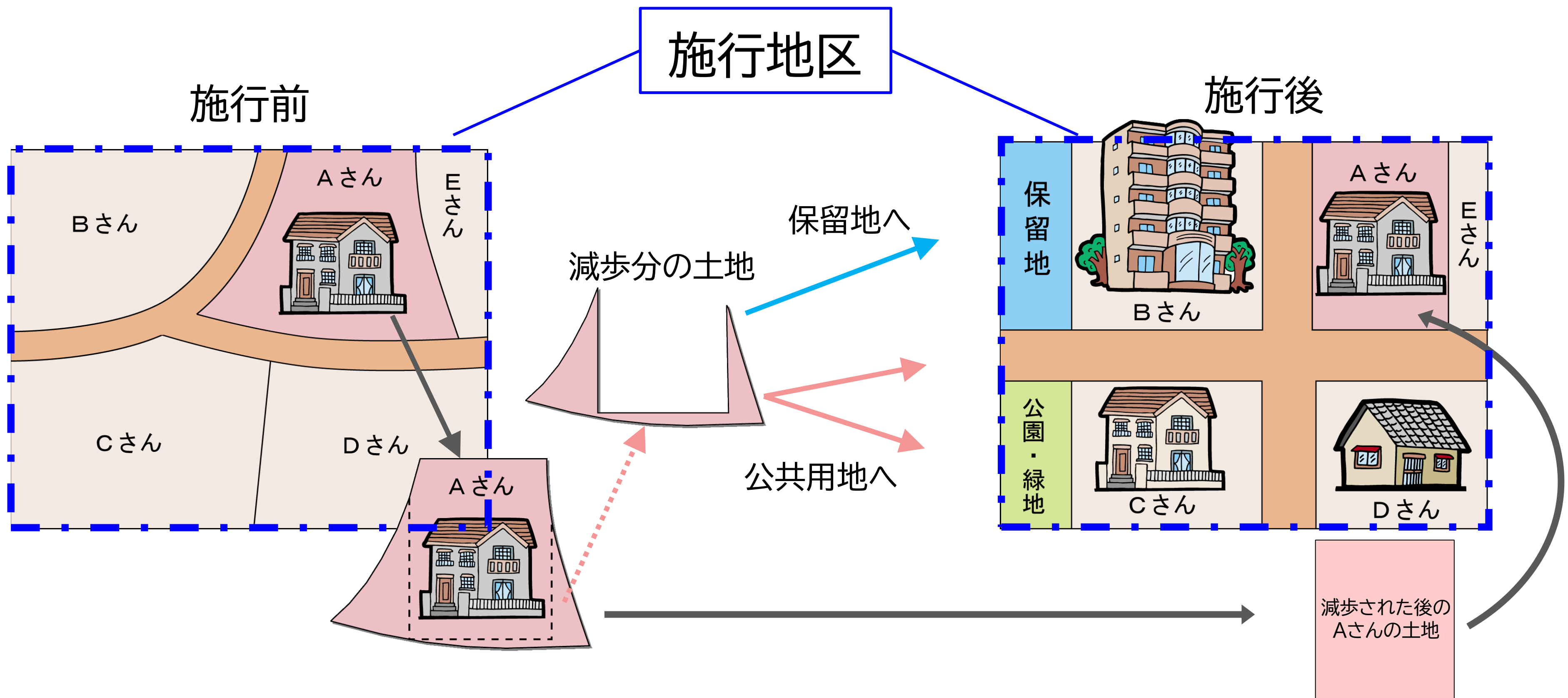
※上記のスケジュールは、進捗状況により変更となる可能性があります。

2.土地区画整理事業の施行地区の 考え方

2.土地区画整理事業の施行地区の考え方

- 施行地区とは

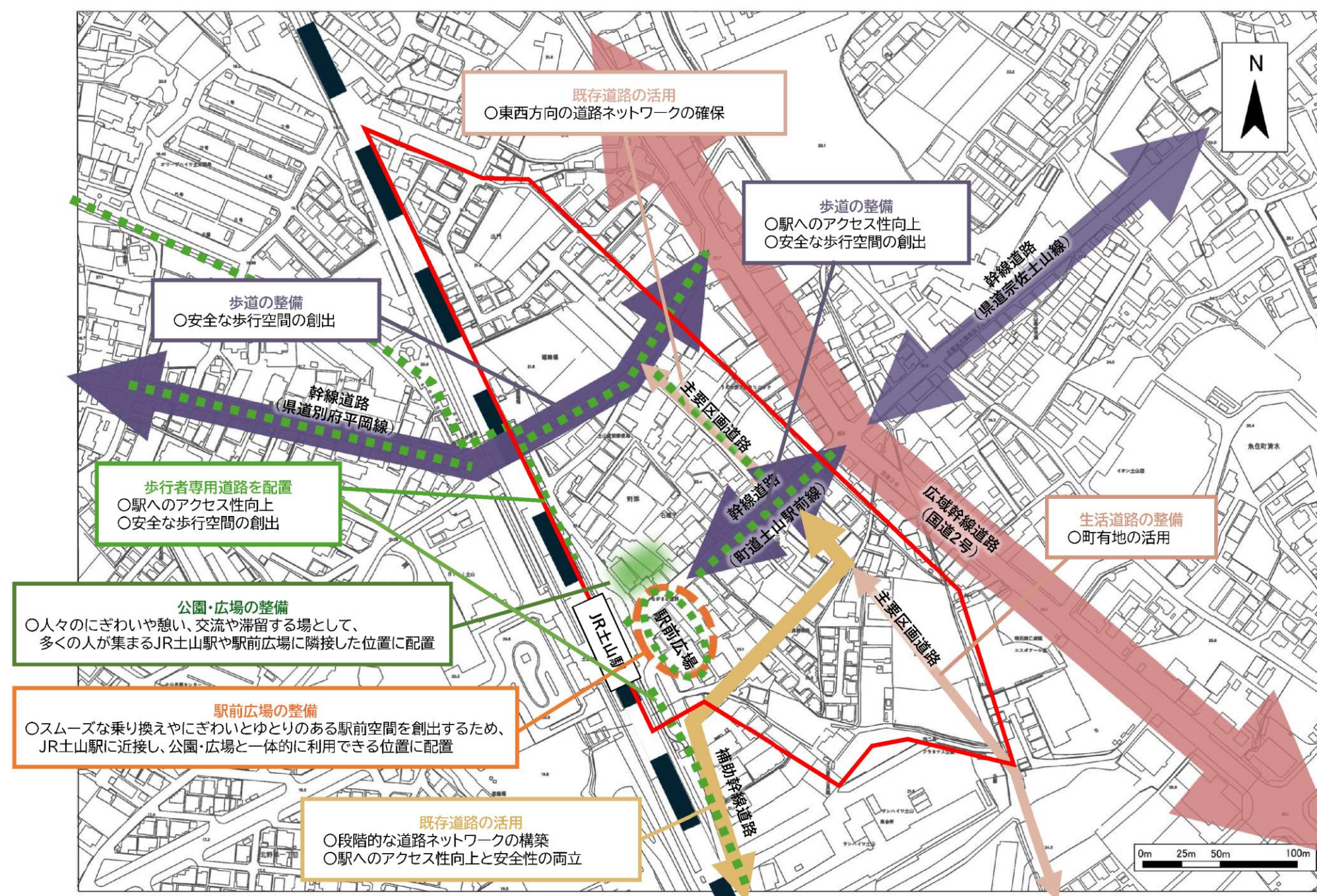
施行地区とは、土地区画整理事業の施行者(播磨町)が事業を施行する範囲のことです。



2.土地区画整理事業の施行地区の考え方

・施行地区の定め方

施行地区は、実現しようとする「まちづくり基本構想」に即し、本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。



公共施設の配置計画(案)



土地利用計画(案)

3. 本地区の施行地区案について

3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の課題



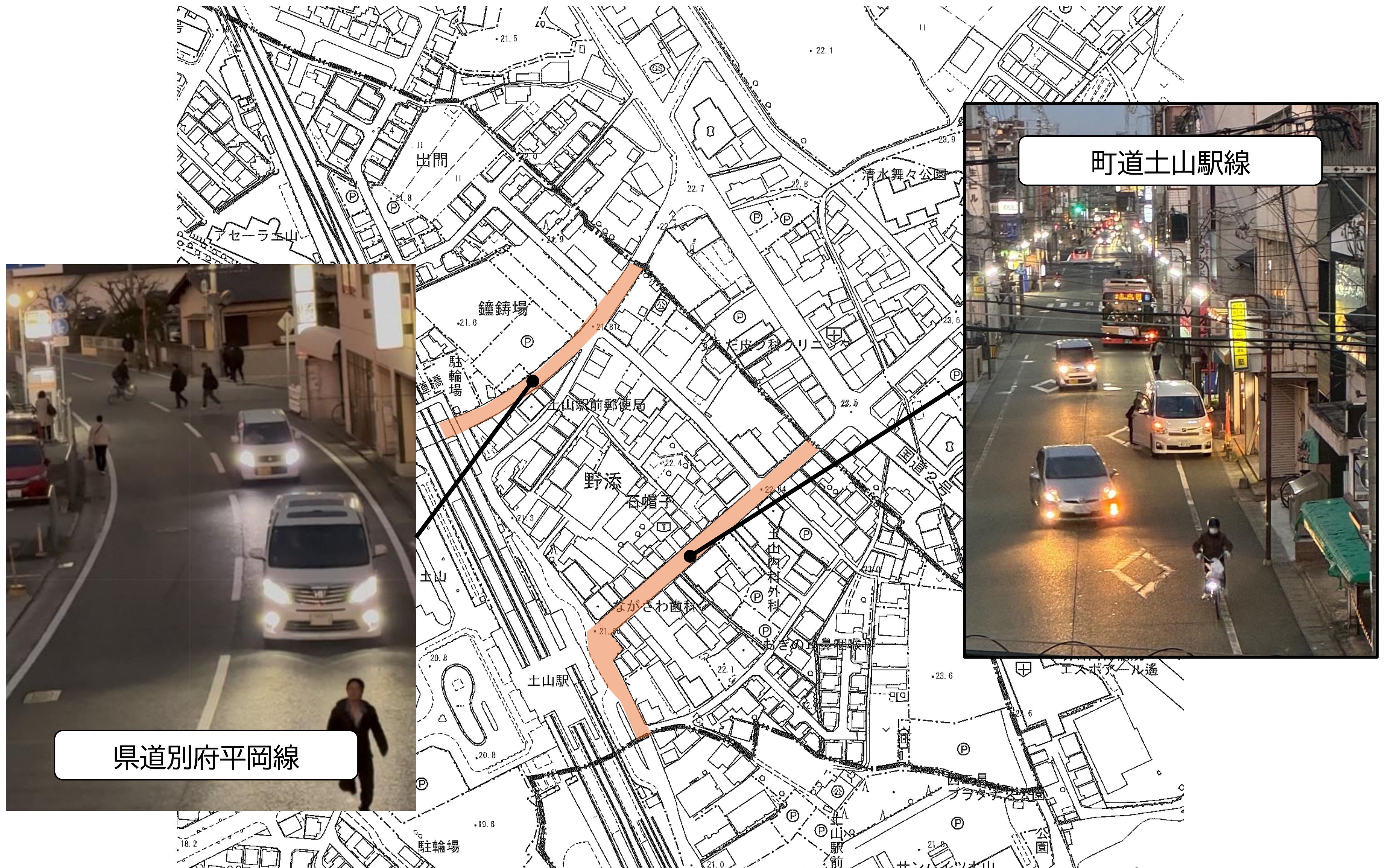
3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の課題(朝夕に混雑している道路)



3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の課題(大型車両が通るのに歩道がない道路)



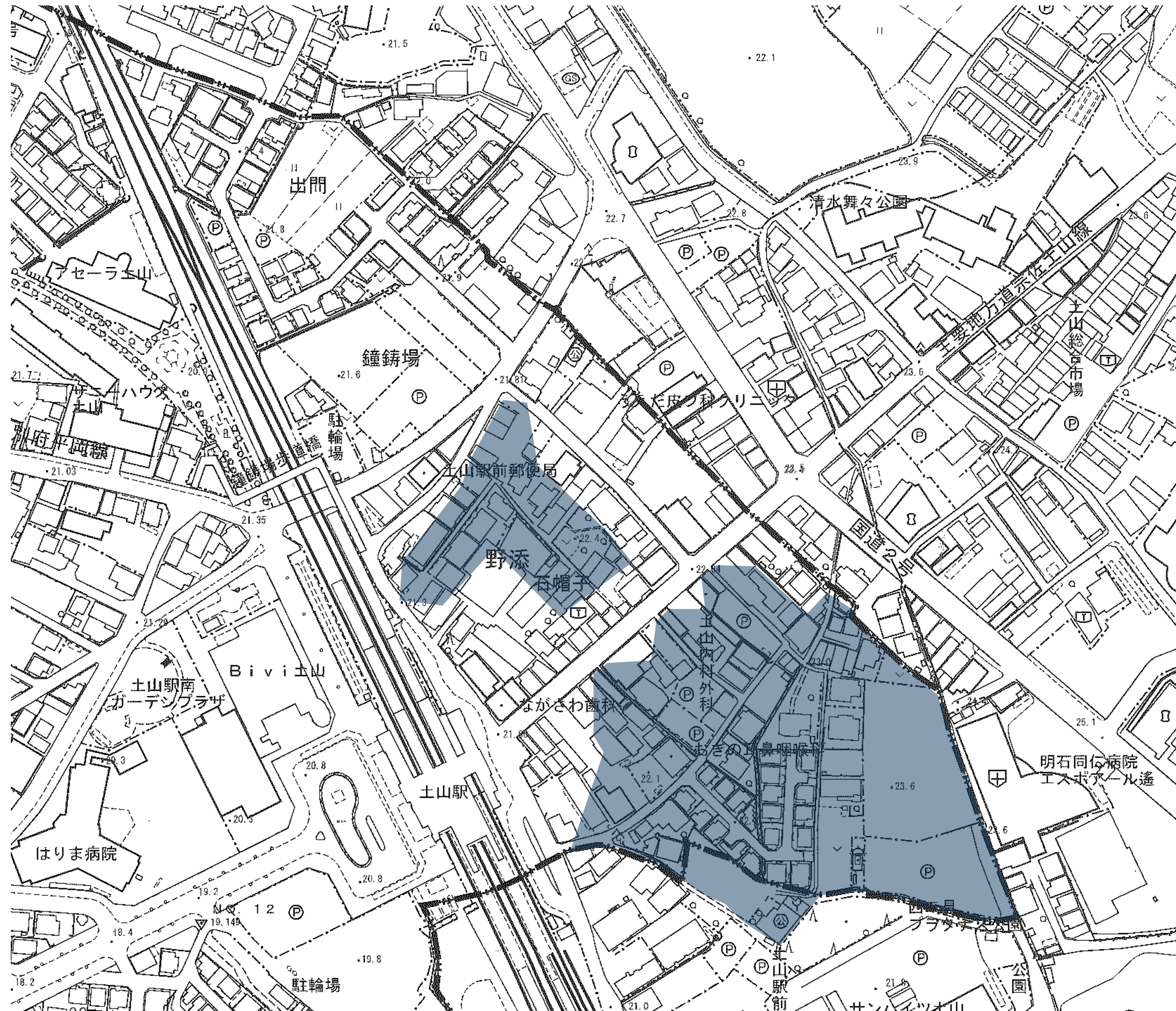
3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の課題(緊急車両の進入が難しいと思われるエリア)



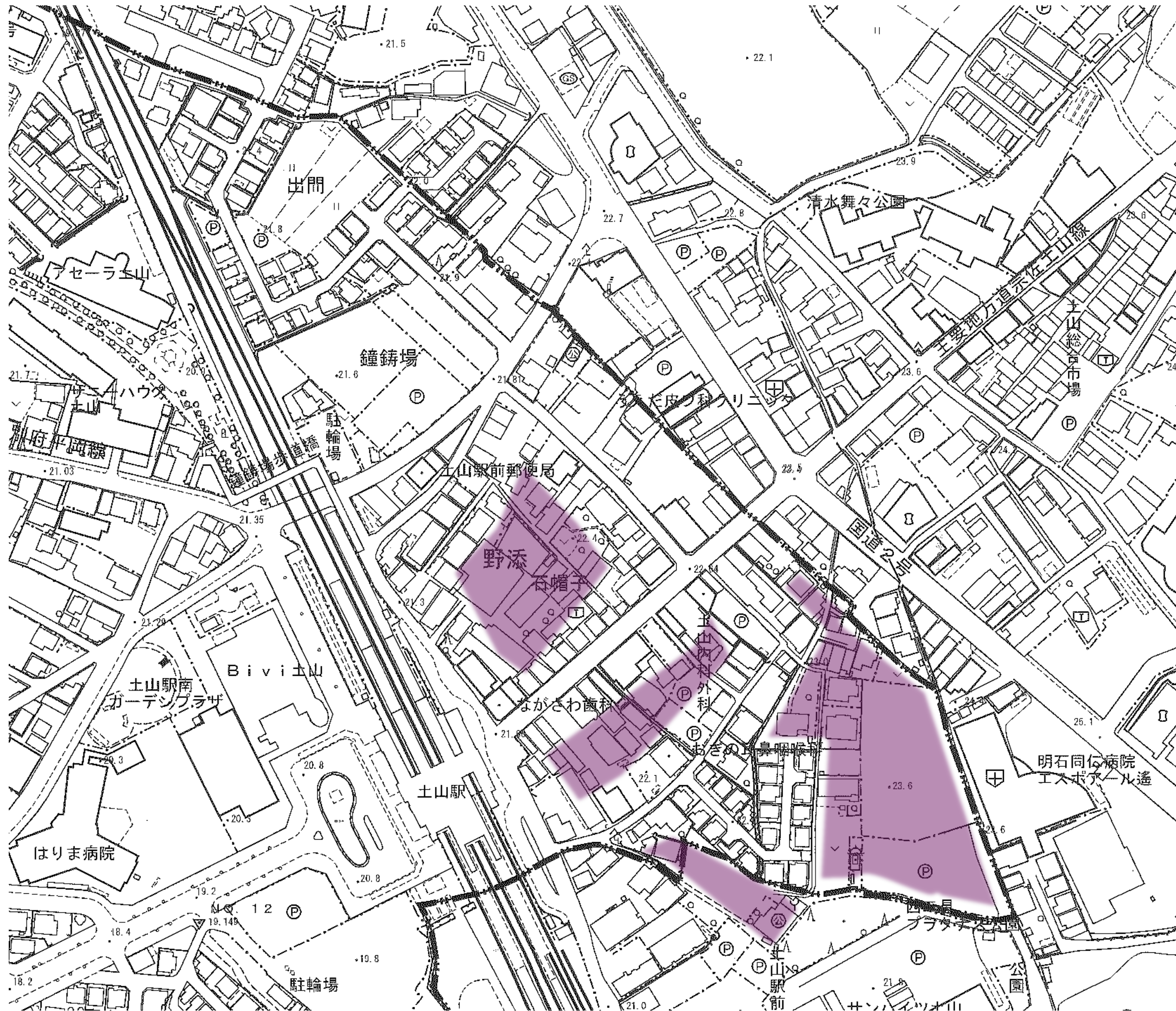
3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の課題(下水道が未供用のエリア)



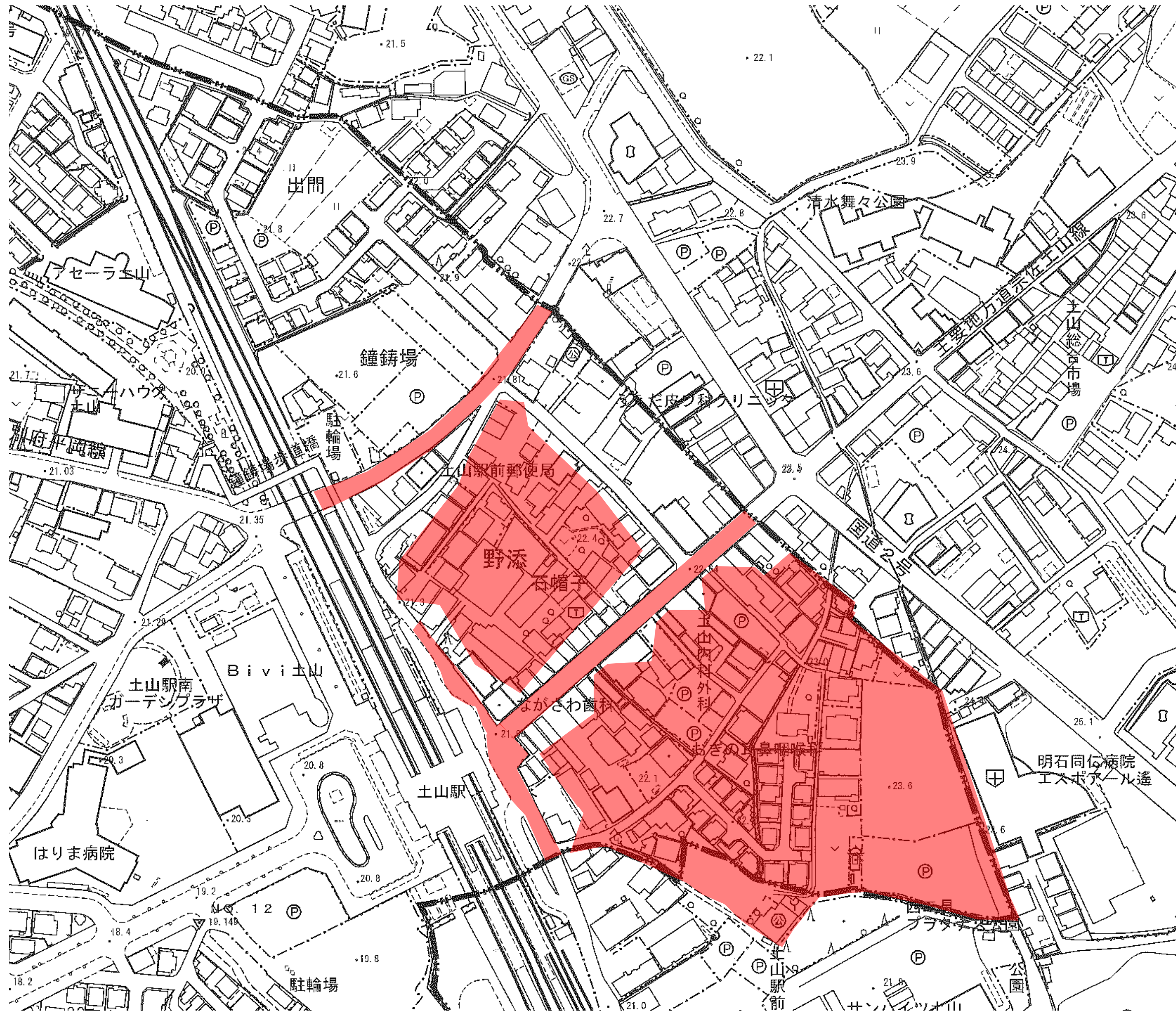
3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の課題(建築基準法上の道路に接していないエリア)



3. 本地区の施行地区案について

- 本地区で解決を図りたい課題がある道路・エリア



このような課題が解決できる施行地区設定することが必要です

3. 本地区の施行地区案について

- 思いの実現

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

播磨町土山駅北周辺地区第1回勉強会資料21ページより



令和6年度に策定された『まちくづり基本構想』の
土地利用計画案を合わせて、
施行地区に含めるエリアは
どのように考えられるのか見ていきましょう。

3. 本地区の施行地区案について

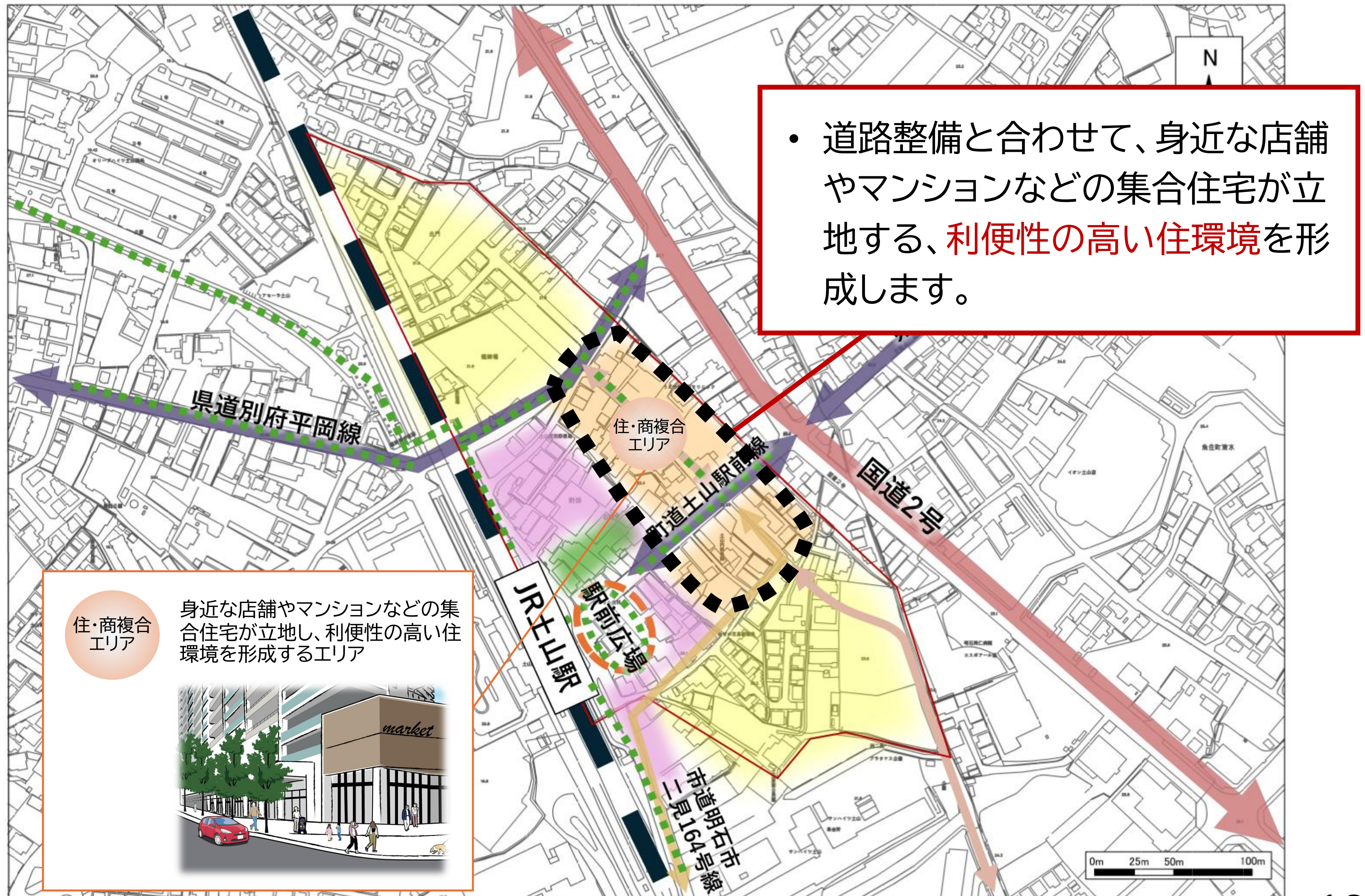
・ 施行地区に含めるエリアについて

- ・ 快適で、にぎわいのある駅前空間の形成を目指します。
- ・ 駅前広場(ロータリー)や公園・広場などの主要な公共施設を整備します。
- ・ 地域の拠点にふさわしい土地利用への転換を図ります。



3. 本地区の施行地区案について

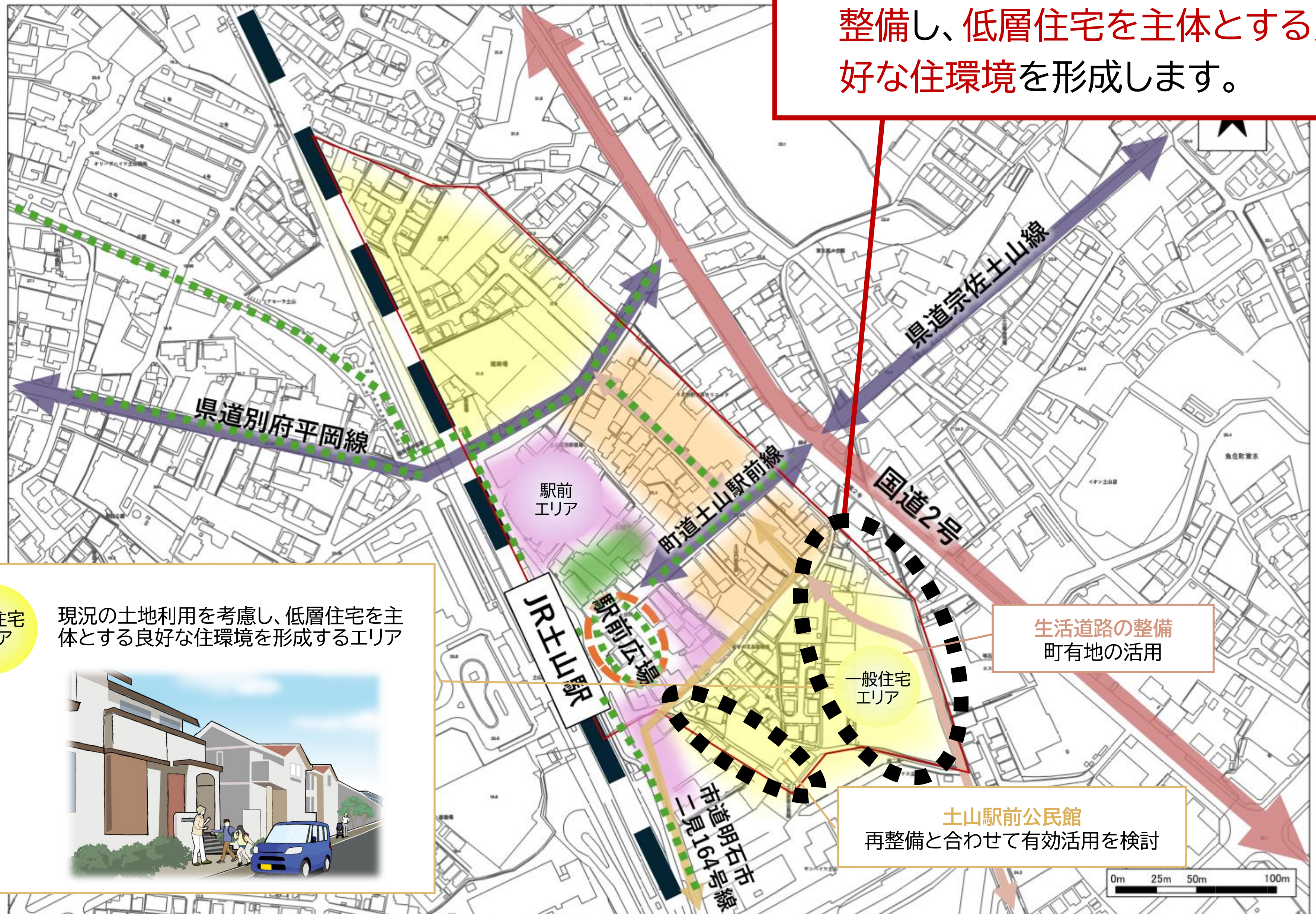
- 施行地区に含めるエリアについて



3. 本地区の施行地区案について

- 施行地区に含めるエリアについて

- 町有地の活用および生活道路を整備し、低層住宅を主体とする良好な住環境を形成します。



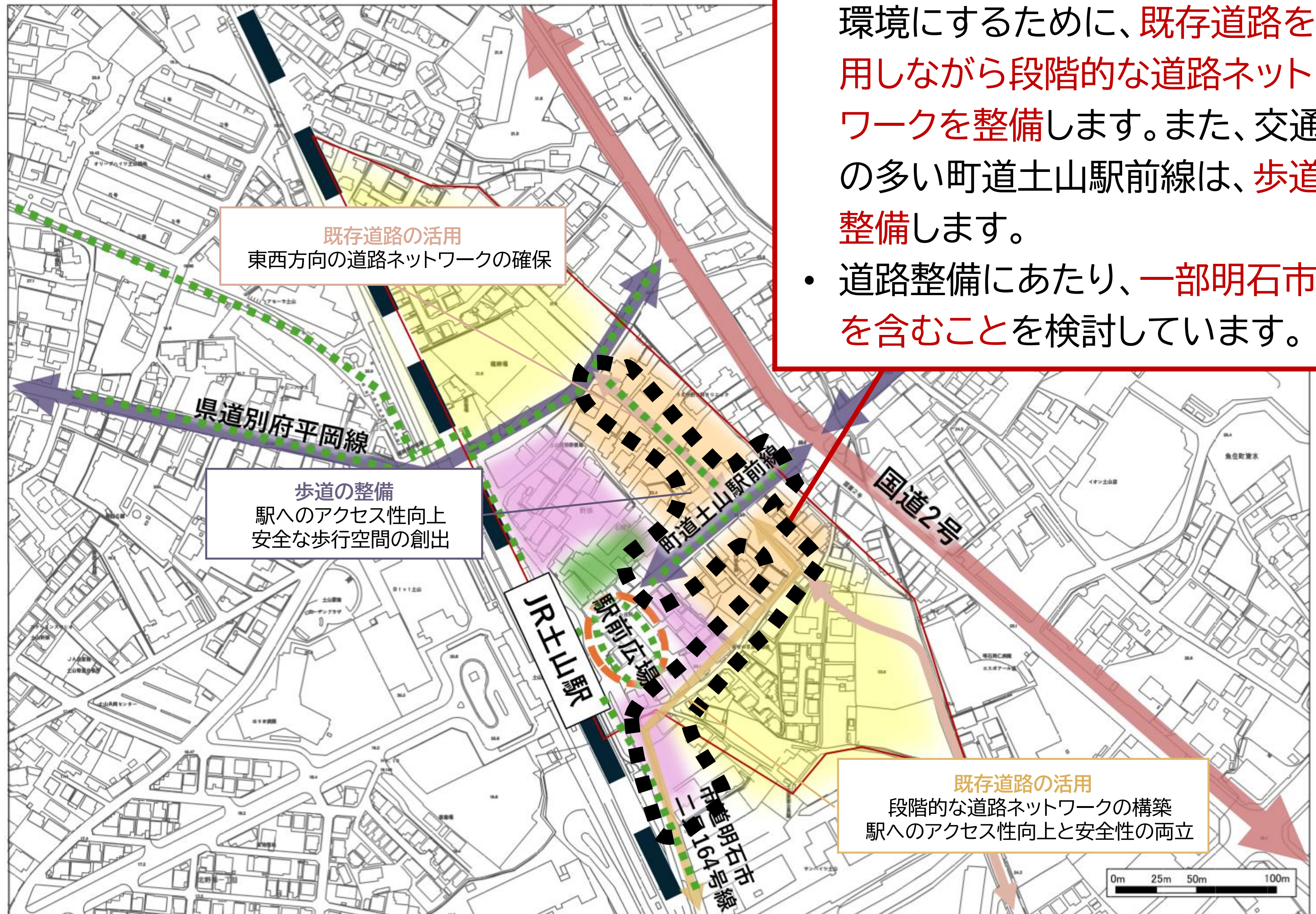
一般住宅
エリア

現況の土地利用を考慮し、低層住宅を主体とする良好な住環境を形成するエリア



3. 本地区の施行地区案について

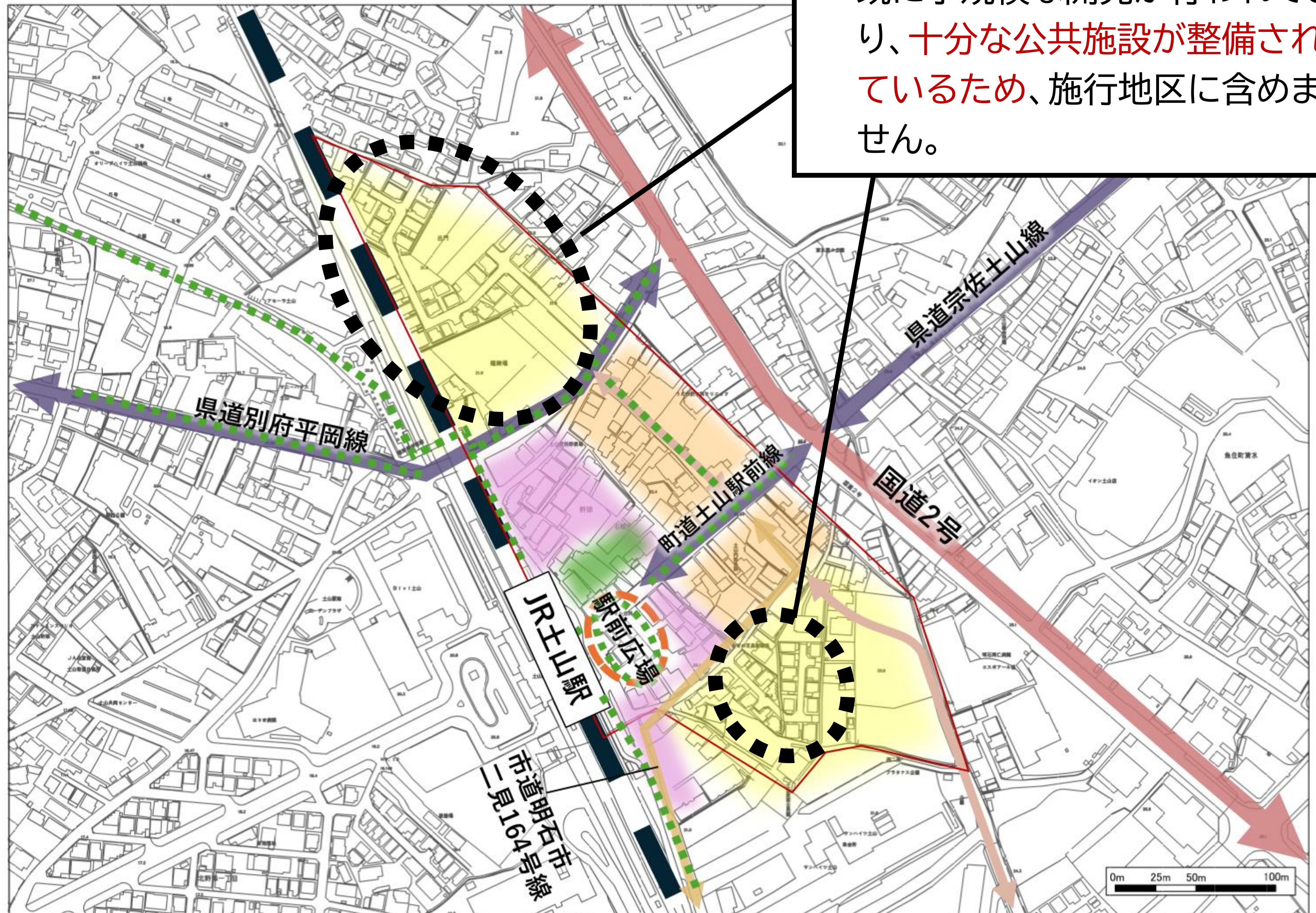
- 施行地区に含めるエリアについて



- 車も歩行者も安心して通れる交通環境にするために、**既存道路を活用しながら段階的な道路ネットワークを整備**します。また、交通量の多い町道土山駅前線は、**歩道を整備**します。
- 道路整備にあたり、**一部明石市域を含むこと**を検討しています。

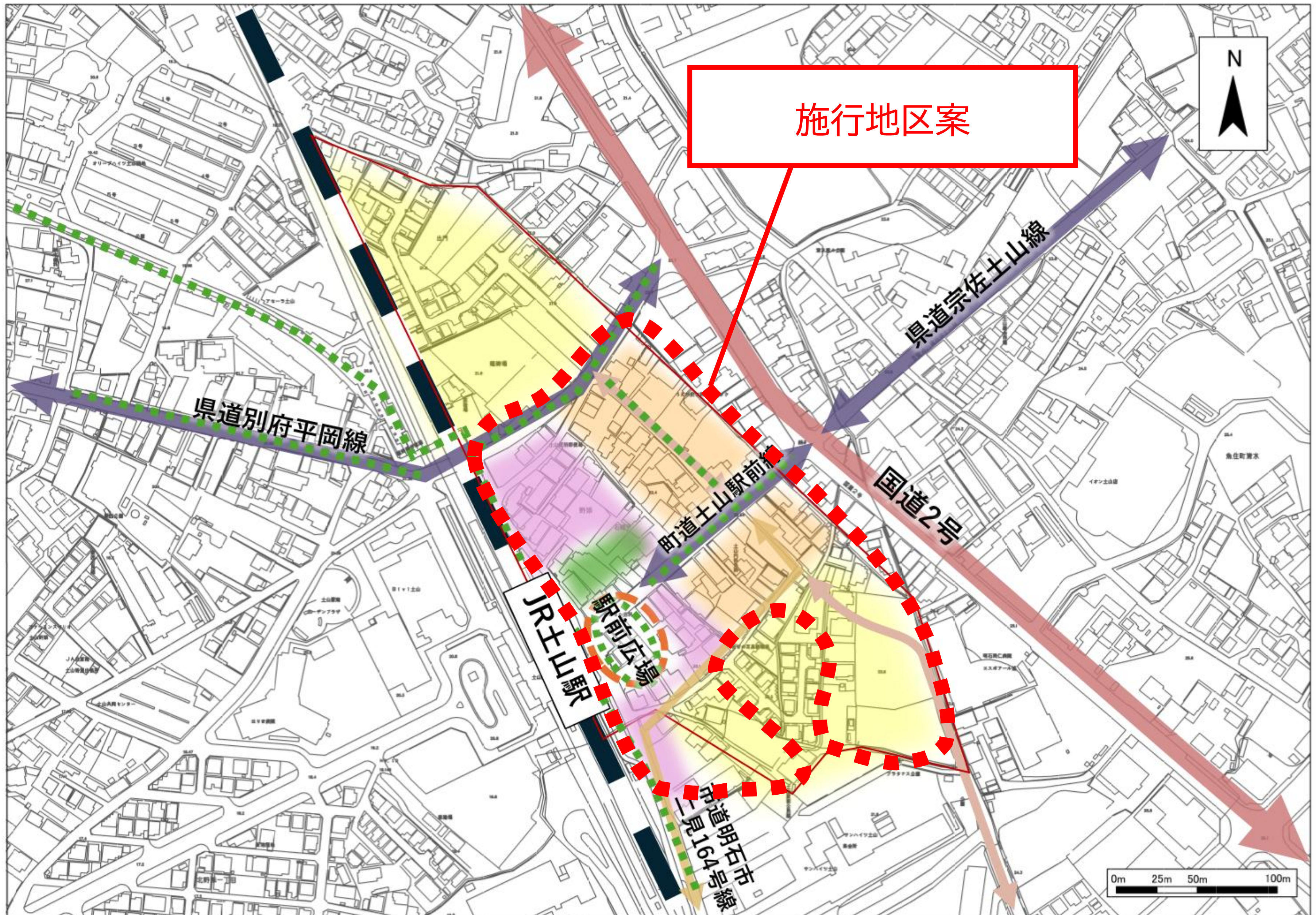
3. 本地区の施行地区案について

- 施行地区に含めないエリアについて



3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の施行地区案

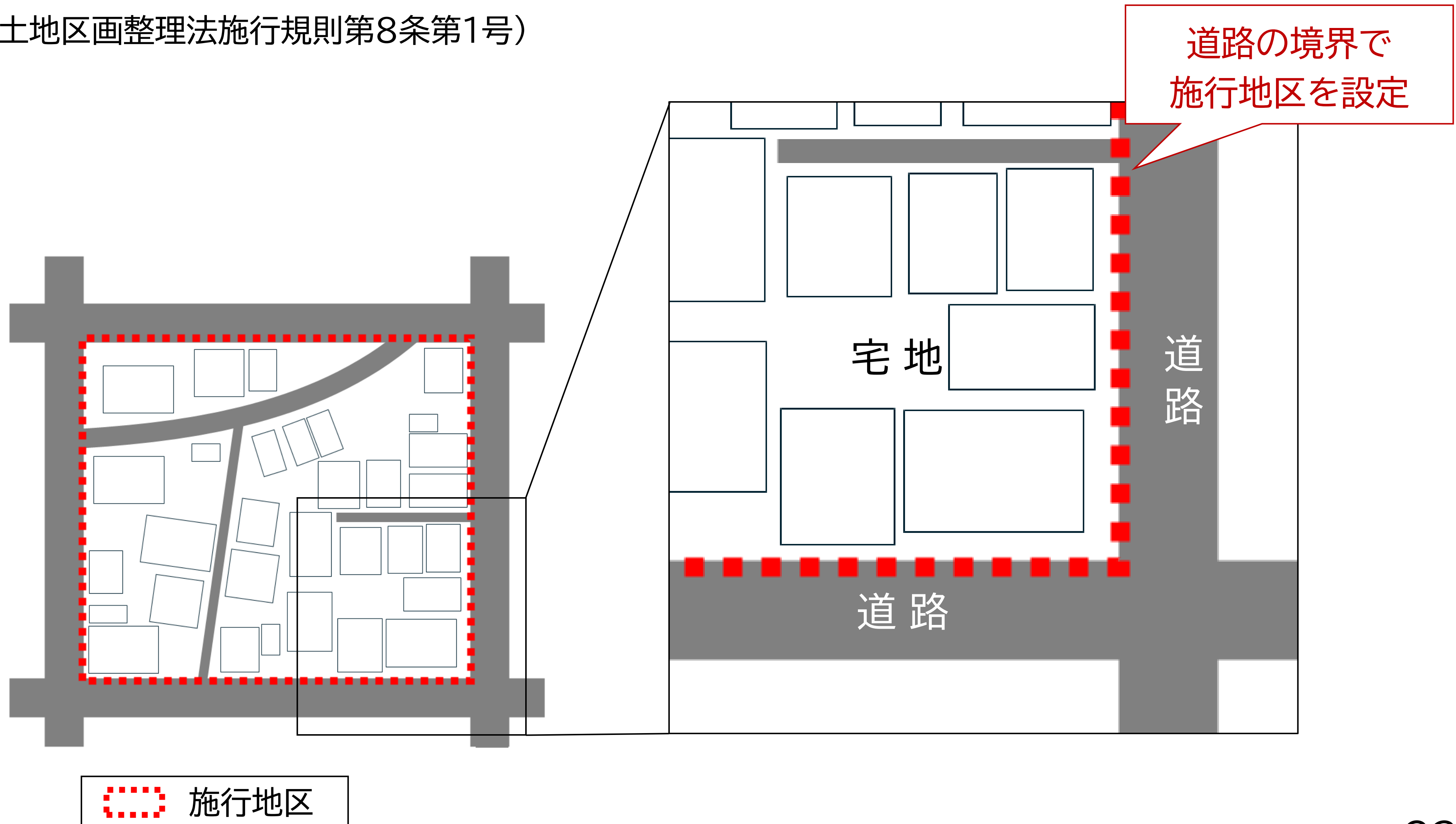


(参考)土地区画整理事業の施行地区設定の法律上のルール

- ・ 施行地区を定めるにあたり配慮すること

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)

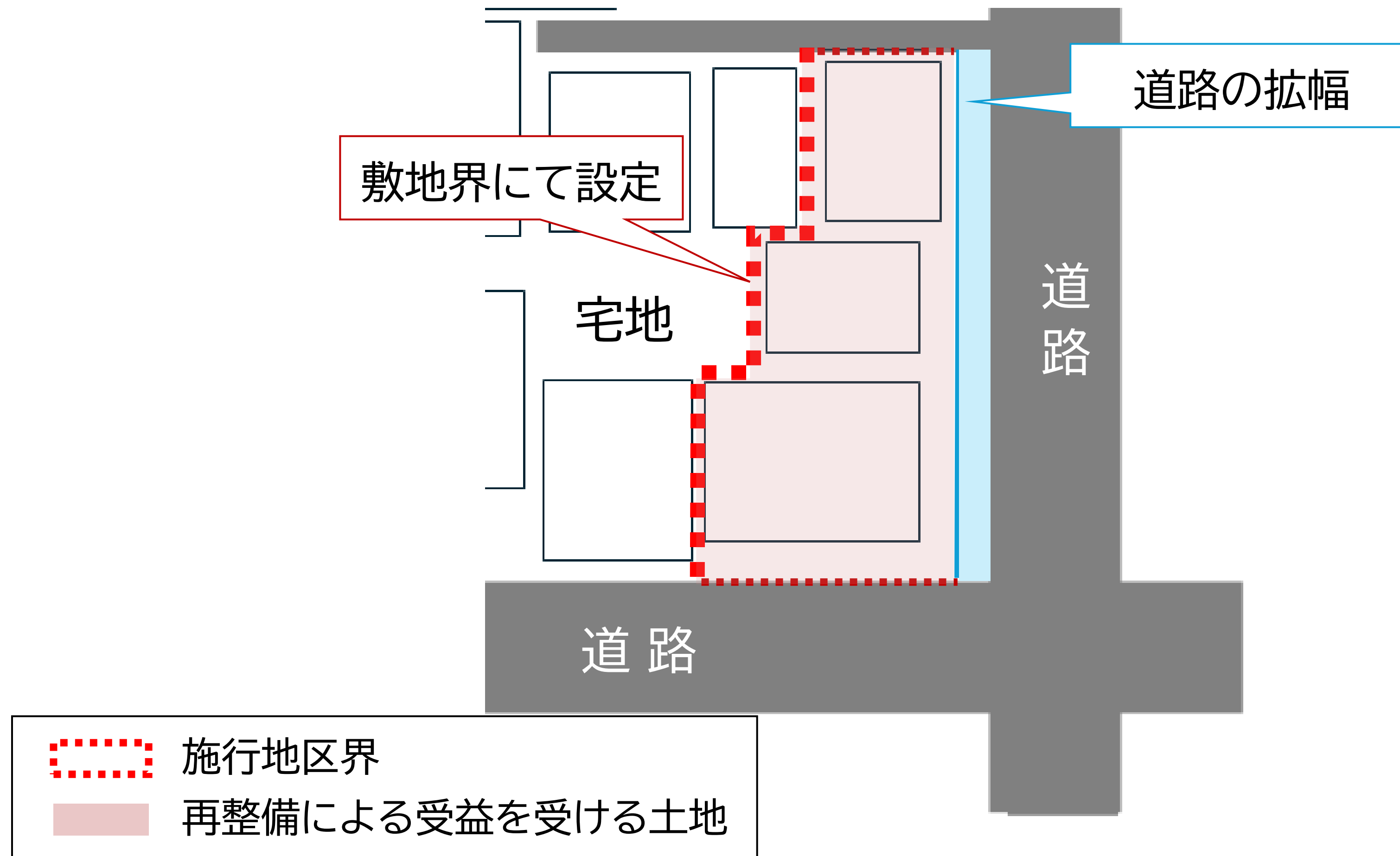


(参考)土地区画整理事業の施行地区設定の法律上のルール

- ・ 施行地区を定めるにあたり配慮すること

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、再整備による受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)



(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

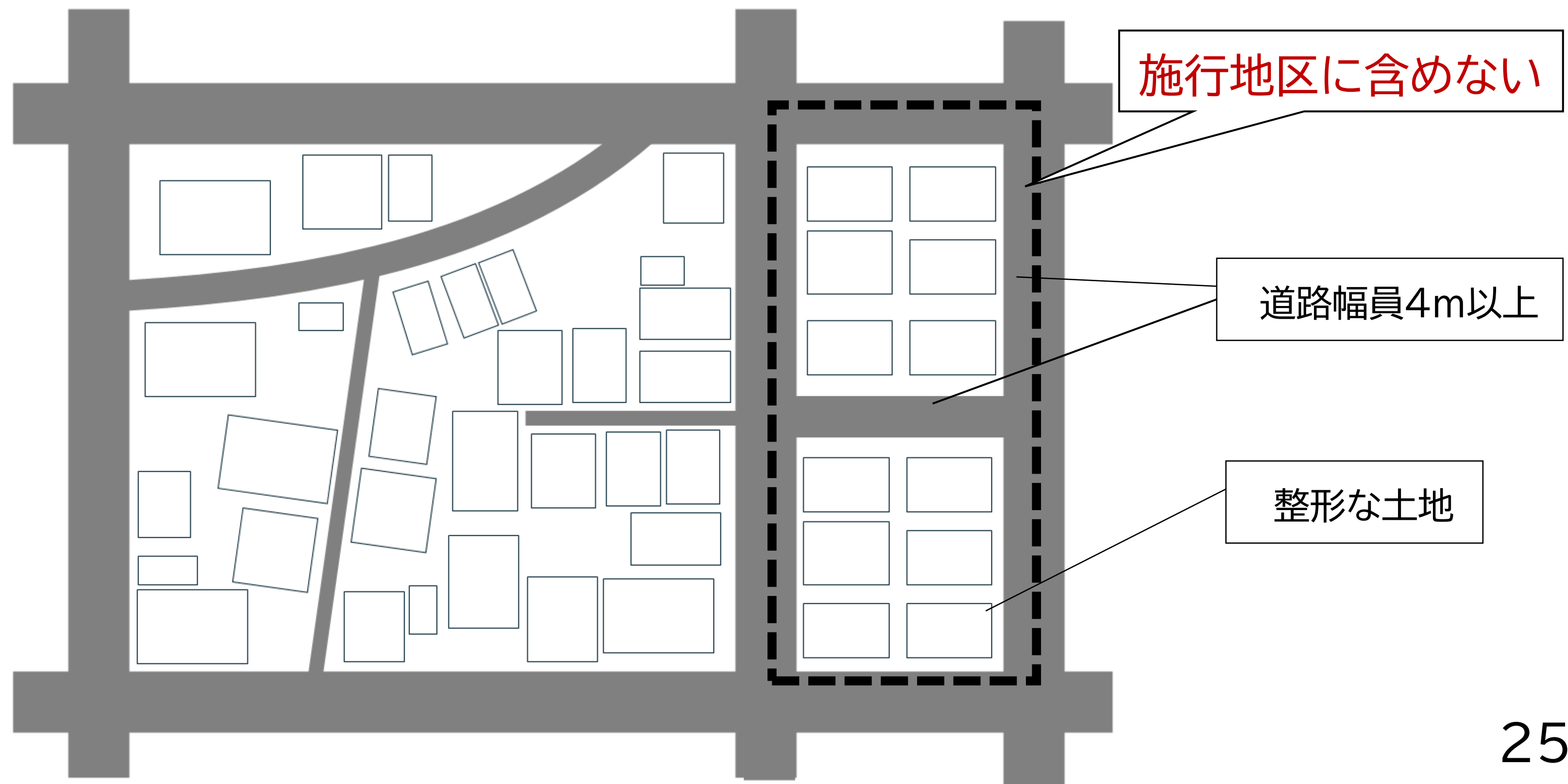
- ・ 施行地区を定めるにあたり配慮すること

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す。ただし、一定の条件を満たす土地については、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』25ページ)

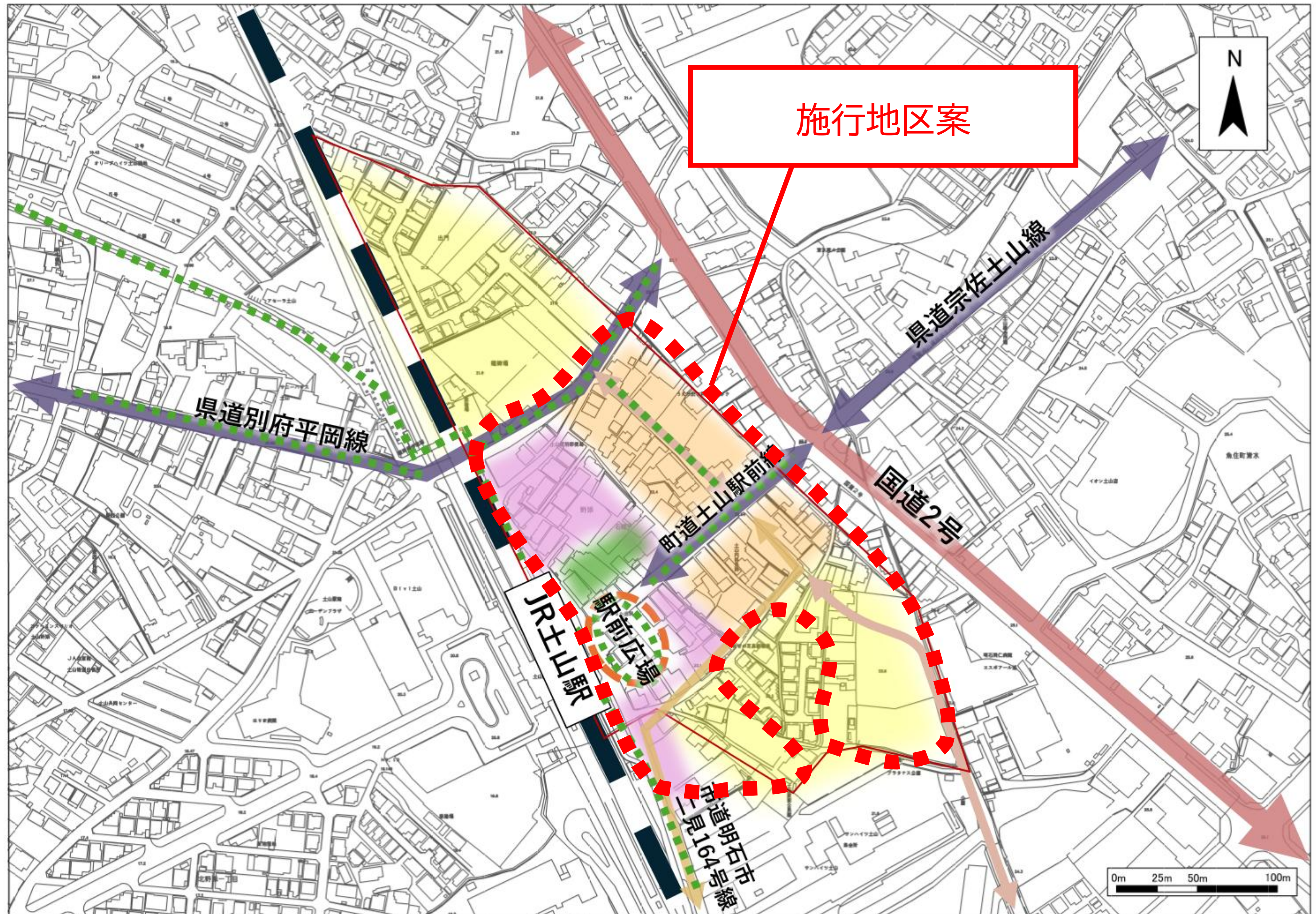
■施行地区に含めない例

- ・ 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



3. 本地区の施行地区案について

- 本地区の施行地区案



4. 今後の予定について

4.今後の予定について

令和7年度の事業成果である施行地区案や概略設計図案について、年度末に地権者の皆様にご説明します。

みなさまお誘いあわせの上、ぜひ事業報告会にご参加いただければと思います。

- ・令和7年度事業報告会の予定

- 開催時期

- ・・・令和8年3月14日(土)10:00～

- 内容

- ・・・ 施行地区案、概略設計図案など

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> tsuchiymaekikita@town.harima.lg.jp

<電 話> 079-435-2366



○1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）。

1/26（月）午後1時～ 4時

1/28（水）午前9時～ 12時

1/30（金）午後1時～ 4時