

播磨プランニングラボ

都市計画研究室(太田ゼミ)

キーワード：都市計画，計画演習，高砂市，土地利用計画，自治体連携

1. プロジェクトの概要

都市計画研究室(太田ゼミ)では 3, 4 年生の合同で播磨プランニングラボに取り組んでいる。当プロジェクトは高砂市都市政策課のご協力の下, 高砂市の地域課題解決に向けた具体的な計画提案を学生主体で行うものである。

2024 年度は「高砂市明姫幹線南 A 地区における市街化区域編入を見据えた土地利用の計画」をテーマとした。明姫幹線南 A 地区は高砂市伊保地区に位置しており, 地区のほとんどが市街化調整区域となっている。プロジェクトでは, 対象地区を市街化区域に編入する場合の将来的な土地利用計画を考え, 最終的には高砂市役所職員の皆様に発表・提案を行った。活動期間は 2024 年 5 月から 2025 年 1 月である。

2. プロジェクトの進め方

今年度のプロジェクトでは, 参加した学生 7 名を A, B の 2 班に分け, 班ごとに土地利用計画案を作成した。作成にあたっては地域の歴史や特徴を踏まえつつ, 学生目線での新規的な発想を取り入れることで, 計画案に独自性を持たせた。

プロジェクトの流れは大きく分けて 3 つに分類される。まず第 1 段階として現状分析を行い, 地区の特徴や課題を整理した。次にゾーニング案を作成した。ゾーニングとは地域の土地利用を用途別に区分し, その位置関係を示したものである。ゾーニング案作成にあたっては地区における生活イメージや発展の方向性など将来ビジョンを踏まえて議論することに努めた。そして最終段階として, 用途地域の選定と容積率・建蔽率の指定を行った。用途地域や容積率, 建蔽率の選択肢は多岐にわたるため, より適切な土地利用を実現させるためにもそれぞれの選択理由を論理的に検討した。

3. 対象地における課題の把握

プロジェクトの実施にあたって複数回のまちあるきと文献調査から地区の現状分析を行った。まちあるきでは高砂市都市政策課職員の方のご同行の下, 地区の特徴や課題を学んだ。また文献調査では高砂市における対象地区の位置づけや高砂市のまちづくり方針を確認した。加えて GIS や国土地理院地図を参照し, 対象地区の地理的特徴を分析すると共に, 土地利用現況図(図 1)を作成し, 現在の土地利用状況を可視化した。

以上のような分析から, 対象地区においては農地と調和した緑豊かな住環境の整備や街区環境の改善に向けた土地利用の整序が求められていると考察した。

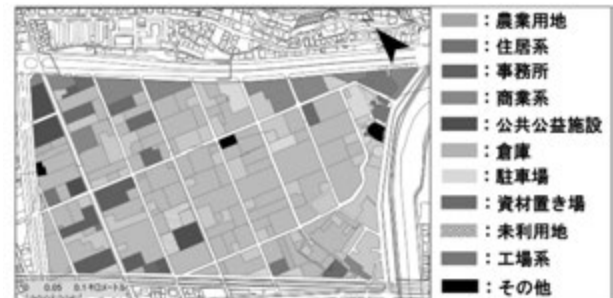


図 1 土地利用現況図(学生作成)

4. ゾーニング案, 土地利用計画案の作成

現状分析の結果を踏まえ, 班ごとにまちづくりのコンセプトを設定し, ゾーニング案, 土地利用計画案を作成した。

A 班では「B, C 地区の開発を見据えた, 機能集中型のまち」をコンセプトとして設定した。周辺に位置する明姫幹線南 B 地区, C 地区との連携を考慮した広域的な観点での提案となっている点が特徴的である。ゾーニング案(図 2)では明姫幹線沿いに地区内外の交流拠点として道の駅を設け, 地域防災力の向上と地域経済の活性化を図っている。さらに道路沿いには商業ゾーンやオフィスゾーンを広く配置することで地区住民が生活しながら働ける,

持続可能なまちとなるように工夫している。

土地利用計画案ではこれらのゾーニング構想を3種類の用途地域により構成した(図3)。「戸建てゾーン」では低層住宅を基調とした良好な住宅街の整備を目的として第一種低層住居専用地域を選定した。「中層住居ゾーン」では中層マンションを誘致し、地区における住まい方に多様性をもたせるため第一種中高層住居専用地域を選定している。その他の幹線道路沿いのエリアは沿道の利便性向上を図りつつ、医療系、事務系施設を誘致するため準住居地域を選定した。総じて住居系エリアではやや規制の厳しい用途地域を選定することで、地区内での適切な機能分担を図っている。

B班では「緑豊かで地域交流が盛んな地区住民の住みやすいまち」をコンセプトとした。市街化区域編入に向けて住宅や店舗、病院などを誘致しつつも、現存する農地の保全・活用にも重点を置いている点が特徴である。ゾーニング案(図4)では、地区内には住民の交流拠点として農園付き公園ゾーンを整備し、地域コミュニティの形成を目指している。また地区中心部には田園住居ゾーンを設け、住居と農地が共存した緑豊かな住環境の保全を図っている。

土地利用計画案ではこれらのゾーニングを4種類の用途地域で構成した(図5)。「戸建てゾーン」では低層住宅を基調とした住宅街を整備しつつ、地区内の身近な交流拠点創出を目的に第二種低層住居専用地域を選定した。また「田園住居ゾーン」では農地と調和した住環境の保全を目的に田園住居地域を選定した。加えて幹線道路沿いのエリアは中層マンションの誘致と、沿道の利便性向上を図るため第一種中高層住居専用地域と準住居地域を配置した。

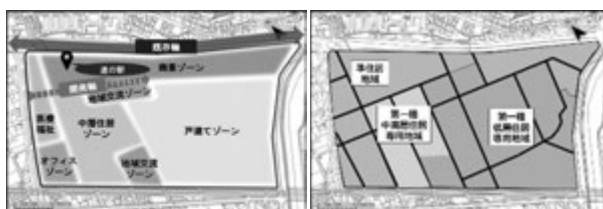


図2 ゾーニング案(A)

図3 土地利用計画案(A)

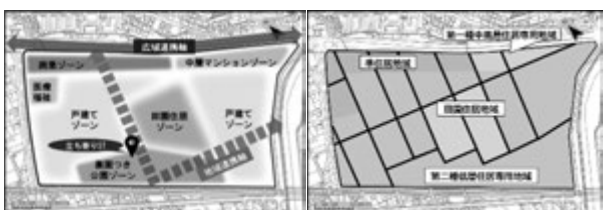


図4 ゾーニング案(B)

図5 土地利用計画案(B)

(図2～5：学生作成)

5. プロジェクトの成果と課題

今回のプロジェクトにおける成果としては学生全員が主体的に取り組むことで、円滑なプロジェクト進行が可能となった点が挙げられる。プロジェクト実施期間中には週に1度全体会議を行い、学生間でスケジュール確認と認識のすり合わせが出来ていたこと、月に1度は高砂市都市政策課の皆様に進捗状況を報告し、多くのアドバイスをいただけたことが円滑なプロジェクト進行に繋がった要因と考えられる。また個別の計画内容については広域的視点での提案が出来たこと、選定した用途地域が地区の現状や市のまちづくり方針に適合していたことなどが高く評価された。こうした成果は文献調査を十分に行うと共に、用途地域選定の際には、様々な地域でまちあるきを行い、それぞれの用途地域の特徴を理解しながら計画案を作成したことが大きく影響していると考えられる。

一方でプロジェクトを通じた課題としてはゾーニング案作成段階では市民の立場で考えることを意識していたにも関わらず、市民視点での具体的な意見が反映できていなかったことや、一部提案において具体性・独創性が欠けていたことが挙げられる。今後、同様のプロジェクトを行う際には、現実的でありながら新規的も感じられる提案が出来るよう住民アンケート調査やヒアリング調査等を通じた地域ニーズの反映や計画内容の更なる具体化に努めていきたい。

謝辞

本プロジェクトの実施にあたって、高砂市都市政策課の皆様には大変有益なご助言を頂戴しました。心より感謝申し上げます。また、最終発表会に際しましては、都倉市長をはじめ、多くの職員の皆様にご参加いただき、貴重なご意見やご感想を賜りました。ここに記して深く御礼申し上げます。

(文責：都市計画研究室3年生 藤原颯太)