

2026年3月7日 古藤まとめ

## 学会 75 周年ビジョン策定に向けてのヒアリング・支部幹事からの意見報告

### 目次

1. 仙台市 都市整備局 計画部長 田中徹様へのヒアリング結果
2. オオバ赤川様(東北支部幹事、前オオバ東北支店長)からの意見コメント
3. 古藤(東北支部長)からの意見コメント

### 1. 仙台市 都市整備局 計画部長 田中徹様へのヒアリング結果

2026/2/21 14:15-14:55 ヒアリング実施は古藤による

地方都市における都市計画の問題点や課題(取り組みが必要とされている都市計画上の課題、体制・人材面の問題、制度上の問題等、自治体の方が重要と考えていらっしゃる)

#### ヒアリング結果

##### ・都心部の問題

##### 都市再開発の停滞

- ・空間確保・都市機能誘導・エリアマネジメント等によるソフト的な取り組みにより柔軟に容積率を緩和することができるが、そもそも容積率の緩和は少ない、という事例が多い。
- ・しかし、本当に基準容積率の範囲内で開発できるのは、それなりに財務基盤が強固な事業者が、オフィス・ホテル＋低層部商業といった複合開発を行うか、純然たる分譲マンションになることが多く、また前者の事例は少ない。
- ・事業者の持ち出しを少なくしようとすれば、容積率緩和を利用して事業費を賄う必要があるが、それが可能なのは圧倒的に分譲マンション含むものタワマンとなる。
- ・そのためディベロッパーの提案の多くはマンションの建設を含むものとなるが、市としては都心部のマンション街化は避けたい。都心部は本来商業地・オフィス地区などでありたい。(権利の細分化という問題も＝次の建替時:建替そのもの/機能更新が難しくなる) できれば東二番丁まではオフィス(商業)で固めたい
- ・都市マスでも「都心居住は都市再生緊急整備地域の外側で」(商業・業務機能等の都市機能と調和のとれたものとする)としているが、これが効いてくるのは、何らかの規制緩和を伴う場合であり、基準容積率内でのマンション開発は止められないのが実情である。
- ・建設費の高騰により、動き始めていた開発案件も白紙になったり、いったん止まってしまふ、という事例が増えている。
- ・都心部の歩行者数が減っている中で都心の商店街が衰退してきている。象徴的には飲食店街化の進行:土地建物所有者(＝地域の構成員)が生業を行う商店街のチェーン店化(ドラッグストア等飲食店とも限らないが)であり、それは所有者の不動産業化をもたらし、借り手がつかなければ空き家になるリスクがある。一番町アーケードでも一部増えてきている。)
- ・商店街における個人事業者店舗はネットショップと競合しているのではないだろうか? 事業者にとっては商店街に出店するよりECサイトに出店(出品)する方がハードルが低く効率的ではないか? また、客側にとってもネットで買い物の方が手軽かつ便利(場合

によっては安い))

- ・商店街はネットに取って変わられていくのではないか？(そういう要因もあるのでは？くらいではある)

#### ・郊外部の問題

- ・公共交通:バスは路線維持が悩み(運転手不足、通勤通学需要の減少等)
- ・泉区などの特に丘陵部の団地と農村地区では、高齢化と人口減少が顕著になっている
- ・農村部の衰退→昔からの集落、調整地域でも属人的な縛りを外して人が入ることを認めた。
- ・仙台市もコンパクトシティ(の一種)を志向しており、都市マス等で「鉄軌道系を中心とした機能集約型の都市構造」「過度に自家用車に依存しない交通体系」を目指してきた。
- ・これを踏まえて、直近の区域区分見直し(R6. 8)では、
  - ①鉄道駅徒歩圏の居住・居住関連機能
  - ②地域経済を支える工業・流通・研究施設の立地を図る地区については、区域マスに即してR市街化区域への編入を行っている
- ・一方、それ以外の調整区域でも開発したいという案件はあり、ドラッグストア・ホームセンター・大型スーパー等の3点セツのような相談等が来ている。それは避けたいが、農家をやめていく人が多く、荒地地化の可能性もあり、それは避けたい。
- ・市街化区域であっても、従来あった近隣を商圏とした3,000㎡規模の生鮮食料品も扱うスーパーが閉店していく一方で、より広域をターゲットとする10,000㎡規模の大型スーパーや上述のような複合商業施設は増加する傾向  
＝生鮮品を含め日常的な買物をする施設が集約化されて(＝遠くなる)行き、一種の買物難民化する地域が出てくる。
- ・ソーラー光害対策への仙台市も条例改正をしようとしている。

#### ・その他

- ・都市計画は幅が広い。都市計画課だけで都市計画が完結するわけではなく、都心については、法定再開発事業・独自助成事業からエリマネまで担当している部署もあれば、交通についていえば、交通関係の都市計画、公共交通関連施策(交通事業そのものではない部分)、最近では地域交通の支援等まで担当している部署があり、それぞれの分野も守備範囲が広がってきている。  
＝都市整備局計画部(都市計画課)と総合交通政策部、その他の部課の連携をどのように進めたらよいか。
- ・人材の確保・育成(お話しできなかったこと):特に技術職は応募の減少が著しい。試験制度も色々改善しているが、とりたい人数をとれない時代になりつつある。また、せっかく採用しても転職していく人も増えてきた。
- ・組織内でも、その分野のエキスパートと呼べるような職員が少なくなってきたりどう育成していくかが課題になっている(我々がに入った頃は、逆に「その道一筋30年」というような人の弊害もあったが、バランスが難しい)
- ・職員の年齢構成にバランスで、10年後には組織の要/後進を指導していく役割を担うべき30代の人数が少なくなっているため、どのように対応していくか様々試行錯誤している。
- ・仙台という都市の今後の立ち位置が難しくなるように思える。支店経済のまちだったが、

そうした機能はICT等に要る効率化で二つの意味で低下していくのではないか？

- ① 高速交通の発展の影響もあり、東京に近いので仙台に支店を置いておく必要性が今後さらに低下するのではないか？
  - ② 支店があっても、AI等による効率化で、少人数で業務を回せるようになる(=床がいらなくなる)のではないか
- ・そもそも経済規模が小さい上に、後背地(=東北地方)の経済が急速に縮小しているように思う。仙台は東京からの距離で言えば名古屋とほぼ同じだが、名古屋ほどの経済規模があれば自立した都市圏として持続できるかもしれないが、比較すると仙台はかなり小さい。(例:預金残高1兆円超の信用金庫が愛知には10近くあるが、宮城はゼロ)
  - ・また仙台の場合、復興事業が一段落し、復興事業によって入ってきたものが抜け、いわばリバウンド倒産が見られている
  - ・インフラ(下水、水道、橋梁)については、既に予防保全に舵を切っている

以下、ヒアリング後に“考えていたこと”として頂いた内容です

☆経済のロジックとどう向き合うか？

①計画を実現するエネルギーとしての経済

- ・増加／拡大の時代:計画を実現するエネルギー(=アクセル)はもともとあり、それをどうコントロールするか(=ハンドル=規制・誘導)が論点
- ・増加→減少／拡大→縮小?の時代:アクセルはどこにあるのか?エネルギーがない限り計画は実現しない
- (これまでもそうだったかもしれないが)経済的なエネルギーが重要・ではあるが、それが極端に減少している(地方／仙台特有?)。
- どうやって生み出す／引き出すか?

時間軸の違い

- ・経済(商業)のロジック:目まぐるしく変わる
- =市街地には、必ずしも人の活動が伴わない「抜け殻」も多々ある。
- ⇒都市計画は「長期的視点」(も射程に入ってる):上記のようなことであとあと困ることにならないように、という考え方
- =時間軸のスピード感が異なるので、話がかみ合わないことがままある。
- 「今の最適」を求めるのか?／「将来にわたる最適」を求めるのか?
- 将来像の担保はあるのか?／かといって「今の最適」は劣後でよいのか?

## **2. オオバ赤川様(東北支部幹事、前オオバ東北支店長、元震災復興事業部副本部長)からの意見コメント**

### 日本都市計画学会 創立 75 周年ビジョン改訂への寄稿案

～「まちづくりの健康診断」を通じた、健やかでしなやかな未来への歩み～

#### 1. はじめに:今、私たちが大切にしたい「想いの具現化」

学会創立 75 周年に向けたビジョンの検討において、都市計画の役割は「計画を立てるこ

と」から、それを「形にし、つなぎ、整えていく」という、街の基盤を支える役割へと進化しようとしています。特に、美しい自然と震災の経験を併せ持つ東北の地においては、人口減少や維持管理といった課題に向き合いながら、立地適正化計画などの制度が、いかに人々の暮らしに「安心と彩り」をもたらすかが問われています。国が進める「まちづくりの健康診断」は、制度が生まれて10年、それぞれの街が自らの歩みを振り返り、より健やかな未来を育もうとする優しい試みです。この「街を想い、見守る」視点を、新しいビジョンの中心に据えてはいかがでしょうか。

## 2. 「街を見守り、育む」マネジメントへの転換

都市計画を「一度作って完結するもの」から、日々の暮らしに寄り添い、定期的に「街の声を聞き、整えていく」プロセスへと育てていくことを提案いたします。

- **「街の健やかさを保つ」予防医学の視点:** 立地適正化計画が、単なる書類上の計画で終わってしまわないよう、大切な人の健康を気遣うように、街の「今の状態」を定期的に見守り、慈しむ視点をビジョンに添えていただければと思います。
- **自治体の皆様に寄り添う専門性:** 人手が足りず、悩みを抱える自治体の皆様が、自らの街の「小さな変化」に気づき、前向きに向き合えるよう、学会は客観的なデータという確かな杖を携え、街の「主治医」のように寄り添う存在でありたいと願っています。

## 3. 現場で育まれた「知恵」を分かち合う

日々の活動の中で実務者の皆様が手にした「生きた知恵」を、学会の確かな知識として大切に受け継いでいく仕組みが必要です。

- **若手の皆様の挑戦を応援する場:** 民間企業の若手社員の皆様が、日々の仕事の中で感じた悩みや、試行錯誤して見つけた解決策を、しがらみなく、もっと気軽に分かち合える場を整えてあげたいと考えています。
- **多彩な「輝き」を認める評価:** 論文という形だけでなく、現場で心を込めて手がけたデザインや、街を動かしたマネジメント、地域に根ざした活動も、学問としての尊い価値として大切に評価してはいかがでしょうか。そうすることで、実務に携わる皆様が「この学会の一員で良かった」と感じ、次世代の専門家が育つ土壌となります。

## 4. 心をつなぐテクノロジーと、新しい対話の形

デジタル技術(DX)は、単なる効率化のための道具ではなく、人々の想いをつなぎ、より良い合意形成を育むための温かなツールでありたいと考えます。

- **みんなの幸せを紡ぐ「対話の場」:** 便利なデジタル技術やAIによる多数決は、時に大切な少数派の声を見落としてしまうかもしれません。学会には、それぞれの想いを丁寧に汲み取り、街全体の幸せ(全体合理性)へと整えていく「心を通わせる調和の場」としての役割を期待しています。

- **確かな判断を支える優しい道標:** 3D データなどの新しい技術を活用する際、現場で迷う実務者の皆様が自信を持って一步を踏み出せるよう、学会として寄り添った基準や目安を示し、皆様の判断を優しく後押しできればと思います。

## 5. 東北の歩みから学ぶ:人々の心に寄り添う「しなやかさ」

東日本大震災から 15 年。東北の現場で私たちが学んだ、命の尊さと、人と人とのつながりを守る「人命」の視点を、より深くビジョンに反映させていくべきだと感じています。

- **心と暮らしを守る「街のバイタルサイン」:** 建物や道路を整えるハードの計画だけでなく、地域の絆や、被災された皆様の心の平穏 (PTSD 対策など) を大切にするソフトの視点を融合させた、「心安らぐ防災まちづくり」への転換が今、求められています。
- **自然と共に生きる深い知恵:** 人間と自然を対等な仲間として見つめる柔らかな思想を取り入れ、都市という枠組みを超えて、私たちの命を育む国土全体の環境を、広い心で見守っていくべきだと考えます。

## 6. 多様な想いを支え、未来の芽を育む

「専門家が決めて、市民が受け取る」形から、地域を愛し活動する「アーバニスト(地域のエンジン)」の皆様の想いを、専門家が寄り添って形にする、そんな温かな関係を支持いたします。

- **想いをつなぎ、編み上げるハブとしての専門家:** 複雑な社会の課題に対し、既存の資格や枠組みを超えて、多様な想いを持つ人々を笑顔でコーディネートする「街の編集者」としての専門性を、新しく定義していきたいと考えています。
- **次世代の子供たちへの贈り物:** 街を想う心は、大人になってからではなく、幼い頃のワクワクする体験から育まれます。子供たちが街づくりを自分事として楽しめる「ジュニアメンバー制度」などのきっかけを、未来への大切な約束としてアクションプランに掲げてはいかががでしょうか。

## 結びに:東北支部から、未来への願いを込めて

東北の震災復興という、決して忘れられない経験から得た尊い教訓を、日本独自の「知恵の結晶」として磨き上げ、次世代へと繋いでいくことは、私たちの使命であると感じています。「健康診断」のように街の状態を優しく見守り、実務と学術が手を取り合って、街の健やかさを守っていく。そのような、現場に寄り添い、一人ひとりの心に届く学会ビジョンの策定を、心より願っております。

以上

### **3. 古藤（東北支部長）からのビジョン策定に向けての意見コメント**

（あくまで、古藤個人として、日ごろの研究活動を通して考えていることです）

都市計画の未来像に対応した都市計画学会の役割を考えていく。従来からではあるが、学会の場の、行政の場での都市計画の役割との相違として、学会はすぐ役に立つこと以外も考察してよい場であることが一つの特徴だと考える。そこから、学会の果たすべき役割に一つ意見を加えたい。

多くの学会活動が、現在の都市計画が直面している問題について考えているように思う。しかし、上記をふまえると、すぐには役に立たないことも大事にしてきたい。徒花も多いかもしれないが、都市計画の現場の先を進んでいる学会の場となることで、“新しい問題に直面し、さあどうしよう”というときに、先行して考察済みの解決案（または解決の萌芽）を出せる場でありたい。

新しい、または萌芽と思える問題を発見発掘して提示すること

新しい、都市計画の評価基準を提示すること

新しいまたは扱いにくいと（放置）されている問題や評価基準からの解決案や最適化の方法や結果を示すこと。

この様なことの重要性の確認を改めてすることは大切だと思う。新しい考え方などを出すことは“従来あるものの発掘・組み合わせの活動”が中心の AI ではできないことであり、それを進めることは都市計画学会の長い目で見た発展にもつながっていくのではないだろうか。