

平成 28 年度 もみじ台地域調査分析業務報告書（概要版）

業務の目的

〔背景〕

- ・少子高齢化や人口減少などの地域課題
- ・地域活動や交流の促進による地域コミュニティの強化

〔調査内容〕

①人口動向調査

- ・人口、世帯数等全市傾向との比較・経年変化、高齢者単身世帯数、将来推計など

③地域内の戸建住宅地の動向調査

- ・空き地・空き家調査
- ・土地、建物の所有者名義調査（50 件程度）
- ・建築物の基礎データ整理
- ・不動産業者ヒアリング（5 社程度）など

②地価調査

- ・地価推移（過去 10 年）

④地域住民の買い物等の動向調査

- ・地域住民アンケート
- ・事業者アンケート

⑤他都市における先進事例調査

- ・事例収集
- ・先進取組地域の視察

〔目的〕 地域の課題を把握し、今後のまちづくりの方向性を検討する

対象地域

札幌市厚別区もみじ台

※地域特性を把握するため以下の5地区に区分し、分析を行う。

地区の分類

地区名		住所
一戸建	もみじ台北	もみじ台北1, 2, 3（一部）、4（一部）、5丁目
	もみじ台東	もみじ台東2, 4, 6, 7丁目
	もみじ台南	もみじ台南1, 3, 5～7丁目
	もみじ台西	もみじ台西5, 7丁目
共同住宅	その他の地区	もみじ台北3（一部）、4（一部）、6, 7丁目 もみじ台東1, 3, 5丁目 もみじ台南2, 4丁目 もみじ台西1～4, 6丁目

※もみじ台北3丁目と4丁目は、戸建住宅と共同住宅が混在しているため、「もみじ台北」と「その他の地区」にそれぞれ表記した。

なお、もみじ台北の人口動向調査については、一部共同住宅を含む

①人口動向調査

【もみじ台地域の直近 20 年】

- ・人口、世帯数ともに減少（平成 7 年 20,640 人⇒平成 27 年 15,437 人）（図 2）
- ・高齢化が進行（70 歳以上の割合 平成 7 年：約 6.7%⇒平成 27 年：約 31%）（図 6）
- ・単独世帯が増加、夫婦と子供から成る世帯が減少（図 4）
- ・近年、一戸建の地区（北、東、南、西）では、10 代、40 代の人口が増加（図 7）（平成 22 年⇒平成 27 年 10 代：23 人増、40 代：98 人増）

【もみじ台地域の将来推計】

- ・人口は減少傾向が継続（平成 27 年 15,437 人⇒平成 52 年 10,734 人）（図 2、6）
- ・各世代割合は安定傾向（70 歳以上：約 40%、20 歳未満：約 10%）（図 6～8）
- ・一戸建の地区では、平成 42 年以降、50 歳未満の人口割合が増加傾向に転じる（図 7）

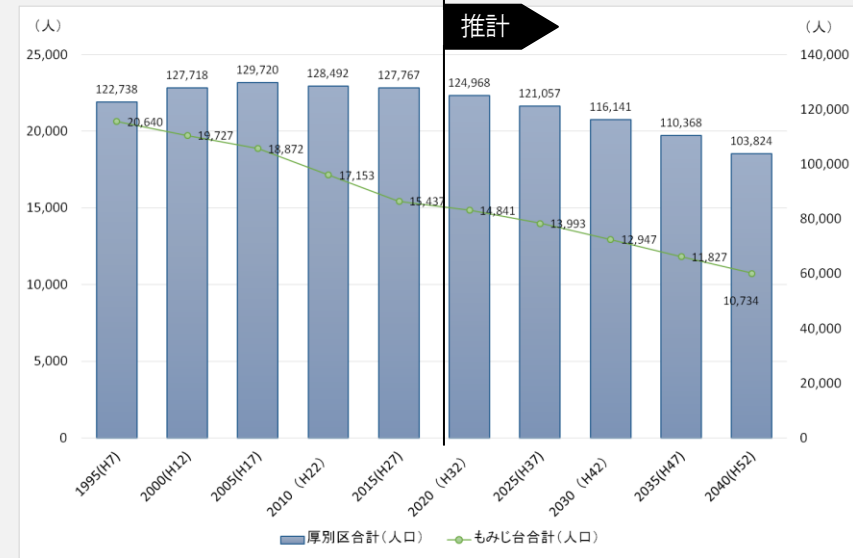


図 2 地区別人口推計（厚別区、もみじ台）

〔人口推計〕（コーホート要因法を用い推計）

- ・直近 20 年において、厚別区の人口は 5,029 人（約 4%）増加しているが、平成 17 年頃から減少傾向に転じている。もみじ台の人口は平成 7 年から年々減少し、5,203 人（約 25%）減少している。
- ・将来推計では、厚別区の人口も減少傾向が続き、平成 27 年から平成 52 年では 23,943 人（約 19%）減少、もみじ台の人口も 4,703 人（約 30%）の減少が推計されている。

〔世帯構成〕

- ・平成 7 年と平成 27 年をみると、厚別区では、夫婦と子供から成る世帯が約 15%減少し、単独世帯が約 11%増加している。もみじ台も同様の傾向が見られるが、その増減率が大きく、それぞれ約 26%減少、約 22%増加している。

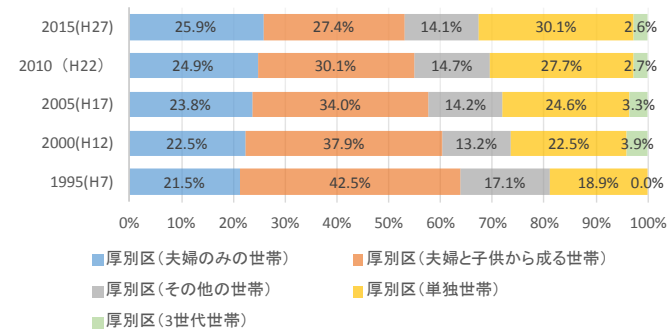


図 3 世帯構成（厚別区）

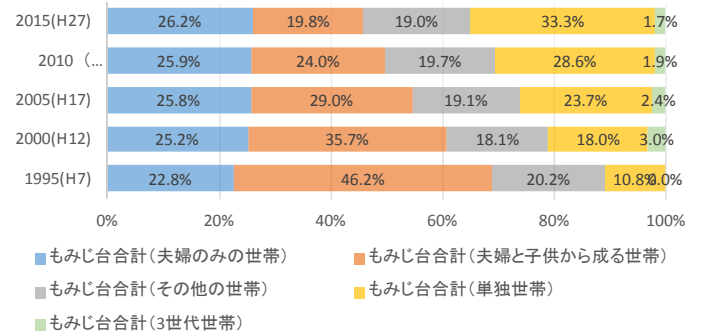


図 4 世帯構成（もみじ台）

〔10 歳階級別人口推計〕

- ・厚別区では、平成 7 年から平成 52 年まで 70 歳以上の割合が段階的に増加することが推計されている。
- ・一方もみじ台は、平成 37 年頃までは、急激な増加が見込まれているが、それ以降はほぼ横ばいに推移する。
- ・もみじ台の一戸建、共同住宅の地区も同様の傾向が見られる、一戸建の地区のその割合は平成 42 年頃から減少に転じる。

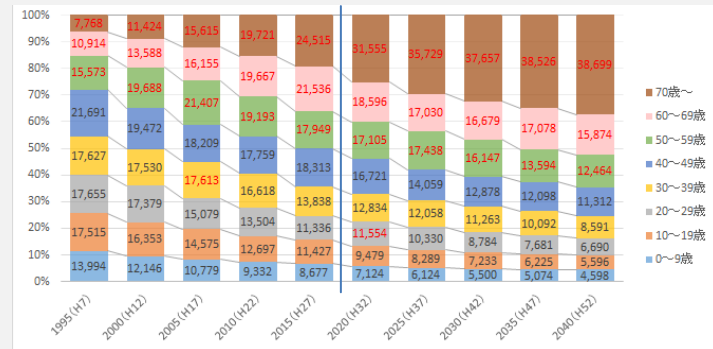


図 5 10 歳階級別人口推計（厚別区）

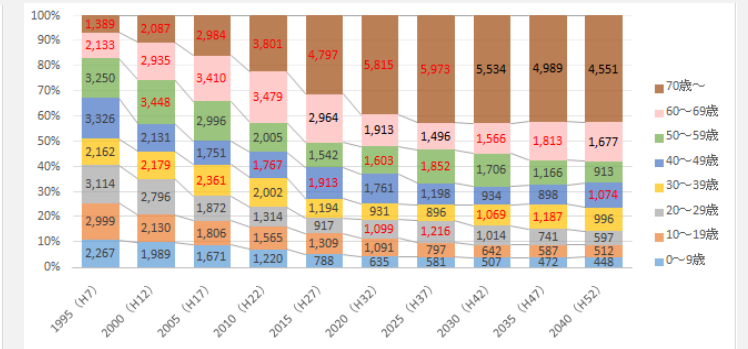


図 6 10 歳階級別人口推計（もみじ台）

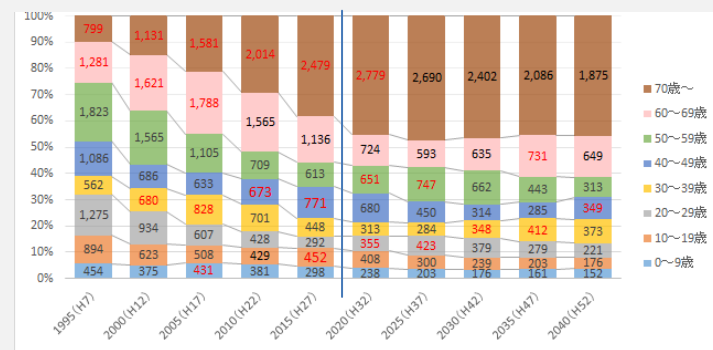


図 7 10 歳階級別人口推計（もみじ台一戸建の地区）

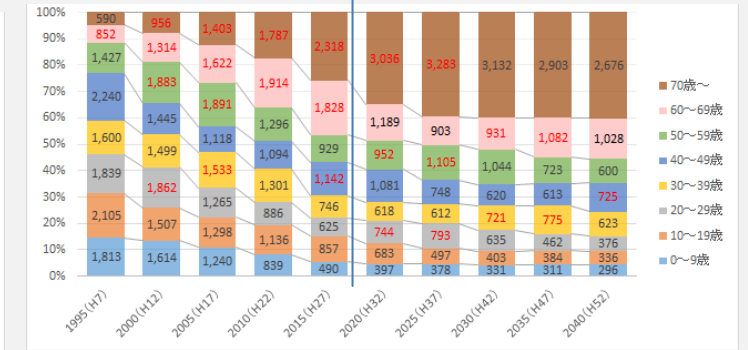


図 8 10 歳階級別人口推計（もみじ台共同住宅の地区）

②地価調査

- もみじ台全体が下落傾向で、地価バブルが終息した以降は、厚別区の周辺地域より下落率が高い
- もみじ台北のみ、もみじ台の他の地点に比べ下落率が低い

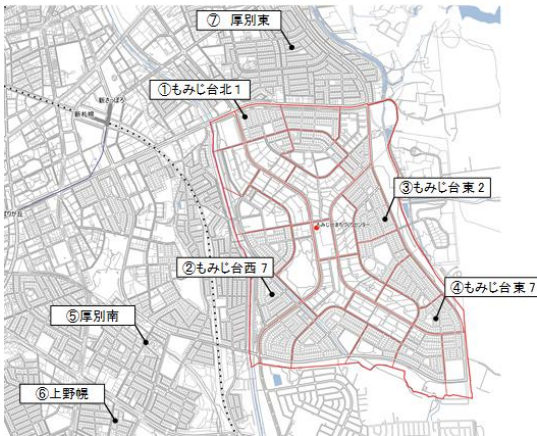


図9 地価公示調査地点図

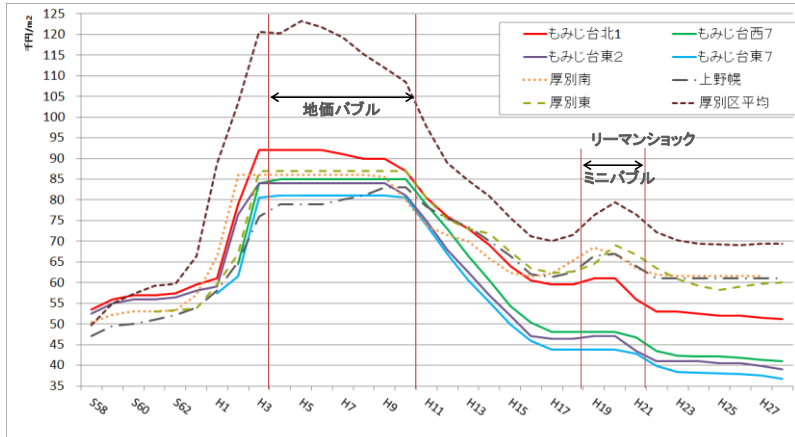


図10 地価公示推移

③地区内の戸建住宅の動向調査

〔空き家・空き地調査〕

- 目視及び周辺住民への聞き取りにより調査（※冬期間の除雪の有無等により推定）

- 戸建住宅 2,055 戸のうち、空き家 50 戸（2.4%）で空き家率は比較的低い
- 戸建住宅地区の区画 2,062 のうち空き地は 7 区画（0.3%）

表1 空き家・空き地数

地区	空き家	空き家率	空き地	空き地率	合計
もみじ台北	6 (0)	1.3%	3 (0)	0.6%	9 (0)
もみじ台東	15 (2)	2.3%	3 (2)	0.5%	18 (4)
もみじ台南	19 (0)	2.9%	0 (0)	0.0%	19 (0)
もみじ台西	10 (0)	3.5%	1 (0)	0.4%	11 (0)
合計	50 (2)	2.4%	7 (2)	0.3%	57 (4)

※ () 内は空き家のうち新築物件又は、空き地のうち活用されているものの数

- 平成 25 年度の一戸建における札幌市の空き家率 4.9%、厚別区の空き家率 3.1%と比較して、2.4%と低い。
- 西地区の空き家率が、一戸建の他の地区より高い傾向にあるが、区画数が他の地区に比べて少ないことも要因として推測される。

〔所有者名義調査〕

- 過去 10 年間に建替えが行われた 111 件のうち、50 件を抽出し土地・建物の登記簿を調査

- 売買が 28 件（56%）、造成当初より所有（建替え）が 11 件（22%）
- 売買が比較的活発に行われており、相続が 7 件（14%）と少ない

表2 登記変更原因数

地区	造成当初より所有	売買	相続	贈与	その他	合計
もみじ台北	2	9	1	1	1	14
もみじ台東	2	7	2	1	0	12
もみじ台南	4	6	4	0	0	14
もみじ台西	3	6	0	0	1	10
合計	11	28	7	2	2	50

- 売買により、新たな住民が流入している。
- 調査対象が 50 件であることから、全 111 件を想定すると、約 60 件程度が売買により新たにもみじ台へ流入してきたものと推測される。

〔戸建て住宅地の動向調査（平成 26 年度都市計画基礎調査より）〕

●建築年数

- 造成当時に建築された築 37 年以上の建物が各地区で約 56～76%を占める
- もみじ台北地区は、築 30 年以下の建物が約 39%を占め、他地区と比較すると建替えが進んでいる

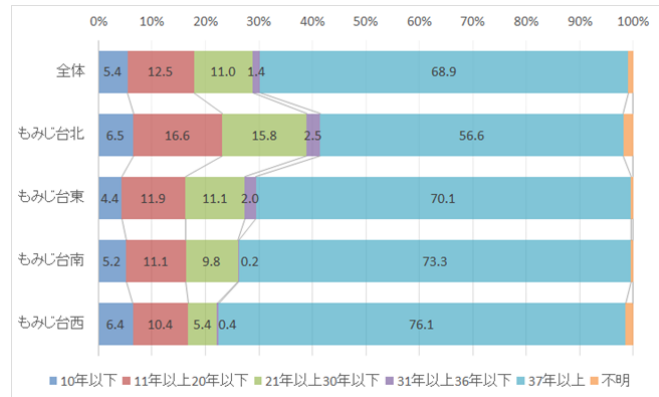


図11 各地区における築年数別の割合

- 西地区の築 30 年以下の建物は約 22%で、一戸建地区全体の約 29%より 7%少なくなっている。
- 一方で、住民アンケートの居住年数の回答結果からは、西地区の 30 年未満が約 47%、北地区の約 48%と同程度であることから、西地区では、住み替え（中古物件の流通）が活発であると推測される。
- 東、南の 2 地区の築 30 年以下の建物は、約 26%程度であることから、全体の約 29%と同程度となっている。

●敷地面積

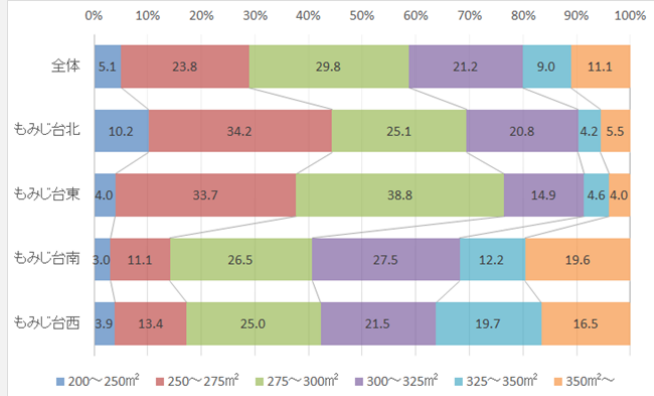


図12 各地区における敷地面積の割合

- 北及び東地区は 300 ㎡（約 90 坪）以下の敷地の割合が約 70%を占める。西及び南地区は、300 ㎡を超える敷地が約 60%を占め、宅地造成時の区画割の影響と推測される。
- 敷地面積が大きいものは 330 ㎡～360 ㎡：221 区画、360 ㎡～400 ㎡：114 区画、400 ㎡以上：55 区画

●建築面積（母屋のみ）

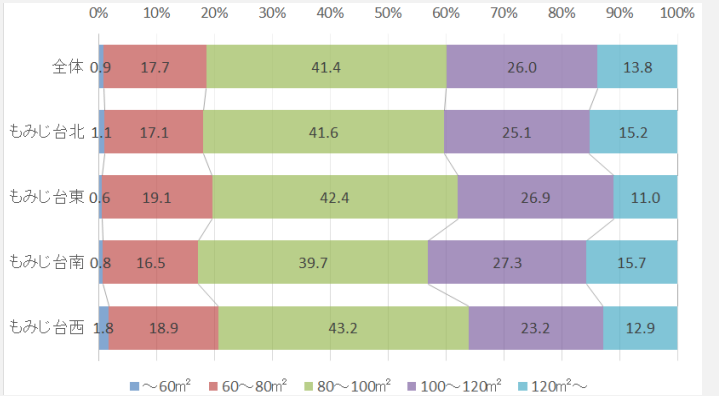


図13 各地区における建築面積の割合

- 大きな違いは見られないが、南地区は 100 ㎡以上の建築面積の割合が 43%と全体の約 40%より若干高い。
- 延床面積についての調査では、西地区は、100 ㎡以下が約 38%と全体の約 28%より 10%ほど高く、平屋などが多く建っていると推察される。また、北地区は 120 ㎡以上の割合が約 57%と他の地区に比べ高い傾向であった。

〔不動産業者ヒアリング調査〕

- 何らかの売買活性化のための対策を望む
- 買い物や交通の利便性の低下が課題

- （1）現在の物件の状況
 - 物件数は周辺地域と比較して多くはない。もみじ台地区の中で売れ方の差異もあまりない。
 - 土地・建物の相場は、周辺地域より低め。
 - 買い手は、土地が広いため、予算より高くなる。
 - 売り手は、更地にしないと売却できない場合もあり、解体費などが負担となる。
- （2）過去物件の状況
- （3）今後の見通しや所感
 - 年度ごとの取引件数は、数は多くはないが、継続して中古物件がある。
 - もみじ台地区の物件は、買い物や交通の利便性、土地が広いため売りづらい（買いづらい）。（現状の区画割を小さくすることは、現実的に難しい。）
 - 今後の見通しでは、再開発等がなければ、状況は変わらない。
 - 不動産としての価値を高めるため、子育て世代や単身世帯など様々な世帯に対応する物件等の整備を進める必要があるのではないか。

※後に記載する住民アンケートの結果では、不動産関係者が課題として挙げた買い物や交通の利便性について満足度が高い傾向となっている。このことから、不動産関係者と地域住民では課題の捉え方に違いがあるものと推測される。

④地域住民の買い物等動向調査

【地域住民アンケート】

- ・もみじ台地域に住まいを選んだ理由として、一戸建住宅居住者は、環境の良さを重視しており、共同住宅居住者は、経済性を重視
- ・買い物や通勤などの利便性は、比較的満足度が高い傾向（7～8割の人が「満足」または「やや満足」と回答）

- 対象者
住民基本台帳からもみじ台地区居住者を1,500人抽出（一戸建：1,000人、共同住宅：500人）
- 回収状況
回収数：816（一戸建：559、共同住宅：248、不明：9）、回収率：54.4%（一戸建：55.9%、共同住宅：49.6%）
- 実施時期
平成29年1月12日郵送、1月24日回答〆切（消印有効）

●もみじ台地域に住まいを選んだ理由（複数回答）

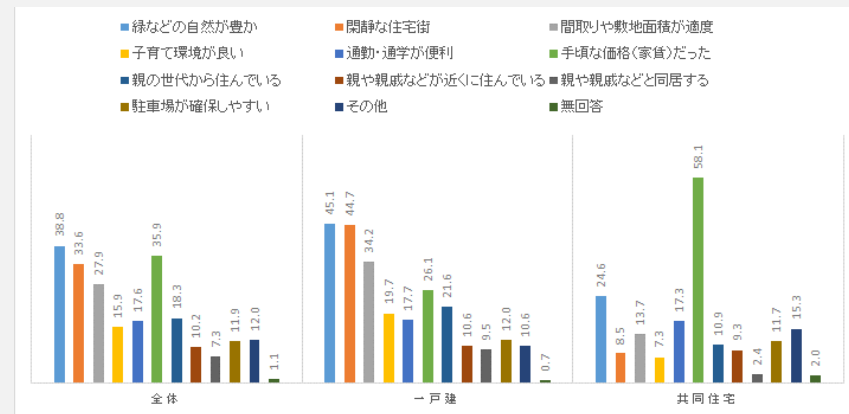


図14 もみじ台地域に住まいを選んだ理由

- ・もみじ台全体の傾向としては、「緑などの自然が豊か」が約39%を占めたほか、「手頃な価格(家賃)だった」が約36%、「閑静な住宅街」が約33%、「間取りや敷地面積が適度」が約28%などであった。
- ・一戸建居住者は、「緑などの自然が豊か」、「閑静な住宅街」が約45%、「間取りや敷地面積が程度」が約34%と、住環境の良さからもみじ台を選択したことが推測される。
- ・一方、共同住宅居住者は、「手頃な価格」が約58%となっており、圧倒的に経済性を重視している傾向がある。

●通勤先までの交通手段（複数回答）

- ・50%以上が自家用車を使用しており、自家用車が住民の主な移動手段となっている。
- ・バスや地下鉄などの公共交通の利用者も多い。
- ・20%以上の人が徒歩で通勤。特に一戸建の北地区では約37%が徒歩で通勤している。

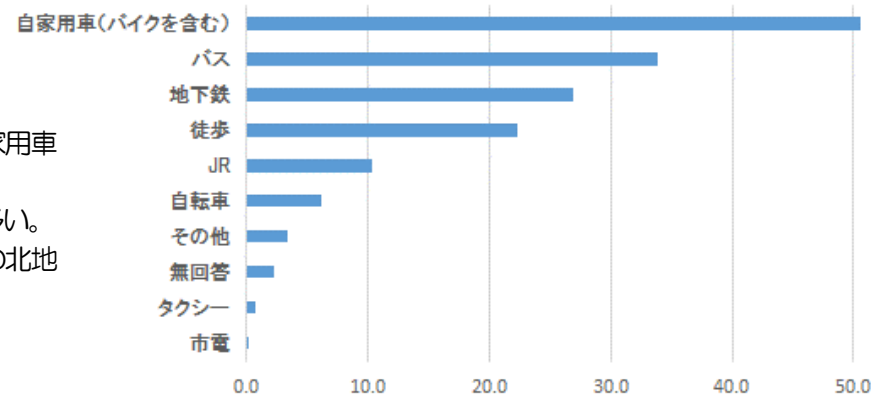


図15 通勤先までの交通手段

●通勤先までの交通利便性の満足度

- ・「満足」、「やや満足」を合わせると、約69%が満足。
- ・前に記載している通勤先までの交通手段の回答から、50%以上の人が自家用車を用いて通勤しているため、満足度が高く、不動産業者のヒアリングと異なった結果になったものと推測される。
- ・一戸建居住者と共同住宅居住者の満足度の割合に大きな差異は見られなかった。
- ・しかし、南側の共同住宅居住者の満足度が約86%と極端に高い傾向であった。

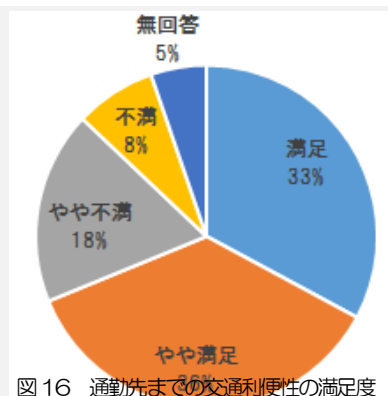


図16 通勤先までの交通利便性の満足度

●買い物先までの交通手段（複数回答）

- ・通勤先までの交通手段と同様に、50%以上が自家用車を使用している。地区別では、一戸建居住者の約62%、共同住宅居住者の約34%が自家用車を使用していると回答。
- ・徒歩が約40%となっている。地区別にみると一戸建居住者の約36%、共同住宅居住者の約52%となっていることから、共同住宅居住者が全体の割合を上げていると言える。
- ・バスの利用者も約20%。地区別では一戸建居住者が約18%、共同住宅居住者が約26%と、共同住宅居住者の割合が約8%高い。

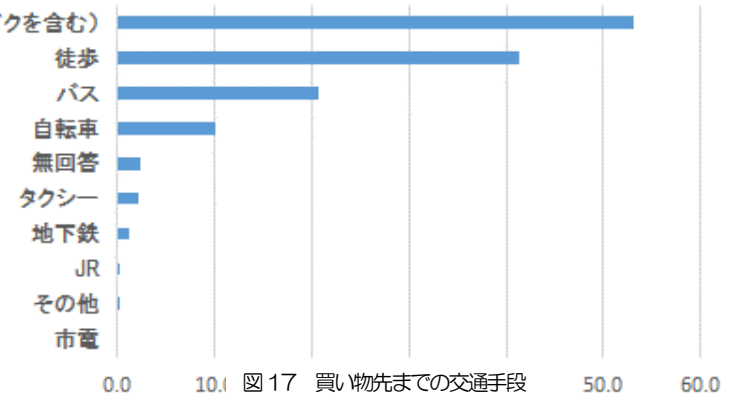


図17 買い物先までの交通手段

●買い物先までの利便性の満足度

- ・「満足」、「やや満足」を合わせると、約77%が満足。地区別でも、一戸建居住者の約77%、共同住宅居住者の約80%が満足と回答。
- ・一戸建居住者のうち、北地区の満足度の割合が最も高く約83%が満足、南地区が満足度の割合が低く約72%が満足と回答。
- ・共同住宅居住者は地区に応じた大きな特性はなく、各地区約76%～約83%が満足と回答。
- ・この設問とは別に、利用している店舗についても調査を行ったが、居住している地区に近い店舗を利用している傾向があった。

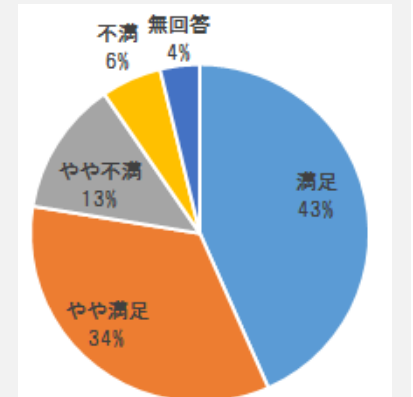


図18 買い物先までの利便性の満足度

●自家用車を所有していない人の買い物先までの交通手段（複数回答）

- ・もみじ台全体では、徒歩が約69%を占め、一戸建居住者と共同住宅居住者で差異はない。
- ・バス利用が、もみじ台全体では、約38%。一戸建居住者と共同住宅居住者の割合も大きな差異は見られない。
- ・地区別でみた場合、西地区のバスの利用は、一戸建居住者が約55%、共同住宅居住者が約22%と大きな差がみられた。また、西地区の一戸建ではタクシーの利用者が約20%と多い。
- ・利用している店舗についての調査では、居住している地区に近い店舗を利用している傾向があった。

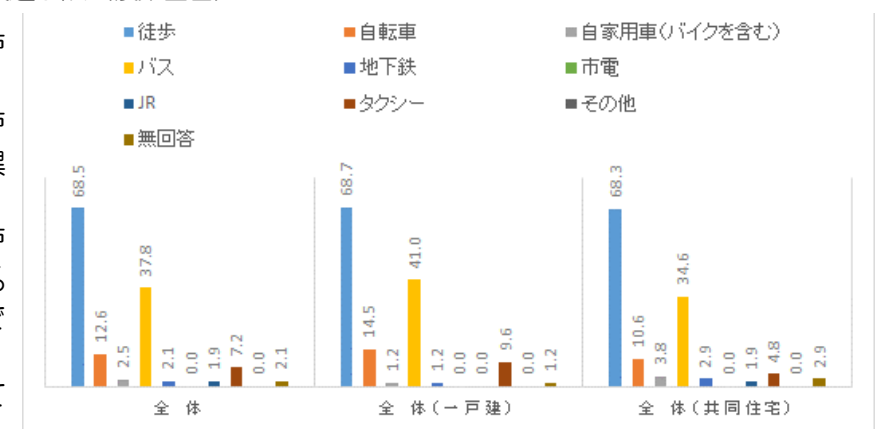


図19 自家用車を所有していない方の買い物先までの交通手段

●自家用車を所有していない人の買い物先までの交通利便性の満足度

- ・全体で「満足」、「やや満足」を合わせると、もみじ台全体では、約71%が満足しており、一戸建居住者、共同住宅居住者の満足度に差異はない。
- ・自家用車所有者を含めた満足度の約77%と比較すると約6%減少しているが、大きな減少率とはなっておらず、満足度は比較的高い。

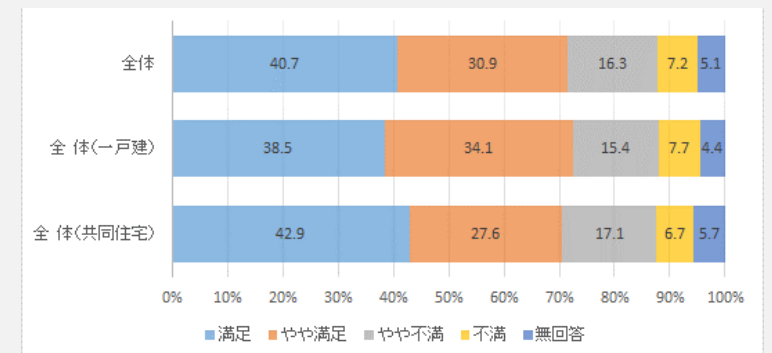


図20 自家用車を所有していない方の買い物先までの交通利便性の満足度

●地域住民アンケート考察

項目	もみじ台地域全体の視点	一戸建と共同住宅の視点	一戸建の4地区それぞれの視点
自動車の所有状況	・1台所有⇒約53% ・2台所有⇒約17%。 ・所有していない⇒約24%	・一戸建居住者⇒約82%が所有 ・共同住宅居住者⇒約42%が所有していない	・地区別に大きな違いは見られない ・西地区が約84%と若干高い ・北地区が約80%と若干低い
居住年数	・40年以上⇒約33% ・30年以上⇒約50% ・10年未満⇒約20% ・一定数の流動性が確認できる	[30年以上] ・一戸建居住者⇒約57% ・共同住宅居住者⇒約31% [5年未満] ・一戸建居住者⇒約11% ・共同住宅居住者⇒約19%	・南地区30年以上が約64%と高い ・北及び西地区の30年未満が約47%で、居住年数が短い傾向がある
もみじ台を選んだ理由	・「緑などの自然が豊か」⇒約39% ・「手ごろな価格」⇒約36% ・「閑静な住宅街」⇒約33% ・「間取りや敷地面積が適度」⇒約28% など	・一戸建居住者⇒「緑などの自然が豊か」、「閑静な住宅街」、「閑静な住宅街」、「手ごろな価格」が多い ・共同住宅居住者⇒「手ごろな価格(家賃)だった」、が圧倒的に多い	・地区別に大きな違いは見られない ・北地区は「通勤・通学の利便性」が約26%と、一戸建地区の約18%より高い ・西地区は「緑などの自然が豊か」が約54%と、一戸建地区の約45%より高い
通勤について	・交通利便に対する満足度⇒「満足」、「やや満足」が約69% ・通勤先⇒市内が最も多く約40% ・交通手段⇒自家用車が約51%、公共交通利用者のバスが約34%、地下鉄が約27% ・所要時間⇒9割以上が60分以内	・一戸建と共同住宅居住者共に満足度は高く、大きな違いはない ・交通手段⇒一戸建居住者は自家用車を利用する割合が約53%と高い。共同住宅居住者は徒歩が約23% ・通勤時間⇒共同住宅の方が短い傾向	・全地区満足度は約65～86%と高く、大きな違いは見られない ・通勤手段⇒北地区は徒歩約37%と地下鉄約35%で、他の地区と比較し高い傾向
買い物について	・交通利便に対する満足度⇒「満足」、「やや満足」が77% ・「もみじ台ショッピングセンター」の利用が36%と、主要な買い物先となっている 交通手段⇒自家用車と徒歩が多く、所要時間は9割以上が30分以内	・一戸建と共同住宅居住者共に満足度は高く、大きな違いはない ・共同住宅居住者は「もみじ台ショッピングセンター」を利用する傾向が約42%と高く、徒歩の割合も約52%と高い。	・全地区満足度は約72～83%と高く、大きな違いは見られない ・北地区は「もみじ台に近接したスーパー」を利用する割合が約35%と高い ・東地区は「もみじ台ショッピングセンター」を利用する割合が、他地区より高い

【店舗等アンケート調査】

- ・1970年代の造成初期頃から営業している事業者と、2000年以降に事業を開始した事業者が多い
- ・2000年以降は、高齢者施設の新規参入が多い
- ・多くの事業者（約77%）が今後も事業を継続すると回答

●対象者：近隣商業地域内の事業者（単独一戸建住宅を除く）58件
●実施時期：平成29年1月11日配布、1月27日回答〆切（消印有効）
●回収状況：回収数：31、回収率：53.4%

●年代・業種別事業開始時期

- ・事業開始時期は、造成初期の1970～1980年代に開業した事業者が12件、2000年代以降に開業した事業者が16件となっており、近年、新規事業者の参入が活発であると推測される。
- ・業種は、1970～1980年代に開業したものは、病院・診療所や理容・美容などの施設だったが、2000年以降は、高齢者施設が7件（2000年以降に開業した事業者の約44%）である。これは、もみじ台地域の高齢者が増えてきたことが要因と推測される。

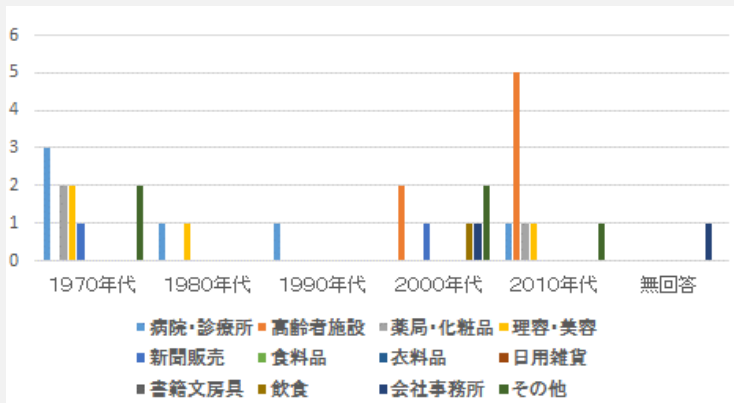


図21 年代・業種別事業開始時期

●今後の建物の利用方法

- ・今後も事業用として継続使用する事業者が23件（約77%）である。これは、今後も事業を継続していく割合と同数であることから、事業継続の意向が反映されたものと推測される。
- ・アンケートでは、土地建物の所有状況の調査も行ったが、2000年代以降に開業した事業者では、賃貸が9件となっており、近年の事業形態の変化がその要因と推測される。（1970～1980年代は2件）

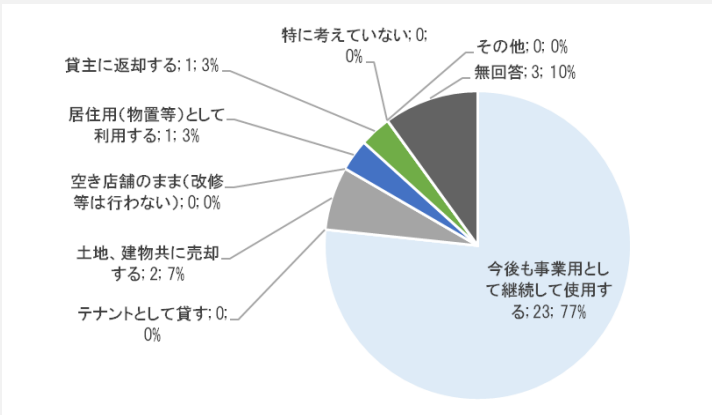


図22 今後の建物の利用方法

⑤他都市における先進事例調査

- ・主体的・継続的に地域を支えることができる専門家や団体等が必要
- ・また、地域住民や地域事業者が関わりながら様々な取組を展開していくことが重要

【多摩ニュータウン】

UR分譲住宅の建替えにより、保育施設や子供たちが安心して遊べる場所づくりやコミュニティを形成

【海浜ニュータウン・高洲高浜地区】

NPOが主体となった、近隣商業センターの空き店舗等の活用、暮らしのサポートサービスを実施

【海浜ニュータウン・真砂団地】

若者世帯の流入を促すため、既存建物をURと民間企業が協力してリノベーションを行い、価値を創出（MUJI×UR）

◎まとめ

- 【課題】
- ・人口減少、少子高齢化
⇒推計では現在の人口約15,000人（H27）から約11,000人（H52）まで減少。一戸建地区は、高齢者の割合が平成37年以降減少傾向に転じる。また、一戸建地区は、平成22年から平成27年で10代、40代の人口が増加していることから、この世代の流入をより促進するため、ニーズの把握等が必要。
 - ・空き地・空き家の増加
⇒現在、空き地・空き家の割合は少ない。今後の人口減少高齢化に伴い空き家・空き地の増加が推測される。
 - ・交通利便性の確保
⇒現在、買い物・通勤の交通利便性については、概ね満足しているが、人口減少高齢化が進行していく中で維持していくことが望まれる。

【方向性】

- ・住宅購買層の流入を促すまちの魅力づくり
現在、増加傾向にある子育て世代などが継続して住み続けられるように、地域特性を活かしつつ、まちの魅力を高めていくよう検討を進めていく。
- ・子育て世代が入居しやすい環境づくり
子育て世代の意向を把握しつつ、公営団地の住環境を若者世代が入居しやすい環境に整備し、子供たちが安全に過ごせる環境づくりを進めていく。
- ・利便性の確保
買い物等の利便性を確保し続けるため、事業者等のニーズを踏まえるとともに、地域住民が公共交通等を活用し続けるよう検討を進める。