

真駒内駅前地区のまちづくり

【基本方針・導入する機能の方向性について】

第2回 真駒内駅前地区まちづくり検討委員会

令和元年7月25日（木）
札幌市まちづくり政策局
都市計画部

真駒内駅前地区のまちづくり

1. 前回の振り返り

(1) まちづくりの重要な視点（事務局提案）

- 地域課題に対応するとともに、多様な地域資源を活かし、地域の魅力をより一層高める視点
- 持続可能なまちへの再構築を図る視点
- 駅前地区を真駒内地域はもとより南区全体の拠点と捉え、先導的に駅前地区の拠点性を向上し、周辺地域への波及・展開につなげていく視点
- 駅前地区で滞留や交流を創出していく視点
- 行政と住民、民間事業者が適切に役割を担い、協働によるまちづくりを実現する視点
- 安全・安心な暮らしの実現を目指す視点

前回指摘により追加

(2) 主な意見

交通結節機能について

- 真駒内地域は南区の玄関口である。
- 駅直近に車いす乗降に対応した大型タクシーの停車スペースがなく、利便性が悪い。
- バスと地下鉄の乗り継ぎ拠点となっているが、そこに行く目的はなく、現状では通過点となっている。
- 定山溪・藤野方面から来たバスは、駅前で降りてから地下鉄駅の入り口まで、冬期はツルツルとなりアクセスが良くない。
- 真駒内は道路沿いのバスターミナルであり、寒い中で待つバスの状況を改善するべき。

観光について

- 定山溪温泉から出発するバスは、ダイヤの関係もあるが、真駒内駅行きに比べて、札幌駅へ行く人が圧倒的に多い状況。
- 滞留できる施設があれば、定山溪から真駒内に寄って帰ることもできる。

滞留・交流について

- 真駒内駅は通過点となっているものの、多くの方が通過しており、駅前に賑わいや滞留できる施設があれば、お客は留まってくれるのではないか。そのチャンスを秘めていると思う。
- 滞留できる施設があれば、定山溪から真駒内に寄って帰ることもできる。（再掲）

住環境について

- 真駒内は住宅地として成熟しており、“住む”ことの魅力を高めるとよい。
- 転出する人をより少なくし、新たに転入する人を増やしていくことが重要。
- 中古住宅の流通など、若い世代が入って来られる仕組みや、地域資源を活かして地域の魅力を高めていける可能性がある。
- UR 団地は高齢者が中心に変化してきている。
- 団地居住者からは桜山の紅葉等、真駒内の環境を気に入っている方も多いと感じる。そのため、そういった環境を大事にしながら新たに住んでみたいと思わせる仕組みをこの委員会で考えていきたい。
- 他の道営住宅では、集会所で NPO 活動や子育て支援サービス等を行っている事例もある。
- 全国の UR 団地ではコミュニティカフェの運営や高齢者への声掛け等が事例としてある。

(3) 岡本委員からの指摘について

指摘事項: 指針策定から変化した地域の状況も踏まえて、「指針」から「重要な視点」につながる全体像を整理する必要がある。（指針と委員会の関係性を明確化）

配布資料5参照

2. まちづくりの段階整理

今後のまちづくりの段階を「初期」、「中期」、「長期」に区分し、各段階で想定される事象を整理したうえで、指針の基本方針の展開イメージを整理。



真駒内駅前地区のまちづくり

住民視点

3. 第1回地域協議会 実施結果

(1) 実施概要

開催日時：平成31年2月4日（月）18:30～21:00

開催場所：南区民センター2階「視聴覚室A・B」

参加者：21名（欠席2名）

（ ） 連合町内会、地域のまちづくり活動団体、商店街、社会福祉協議会、真駒内地域に居住している子育て世代（小・中学校PTAなど）、札幌市立大学（3名）・東海大学の学生（2名）
※当委員会より片山委員長がオブザーバー参加

内容：①「南区及び真駒内地域の現状・課題」②「真駒内地域の30年後の将来像」について、ワークショップ形式により参加者同士で議論



(2) 主な意見

① 南区及び真駒内地域の現状・課題

- 豊かな自然や景観、芸術とスポーツのまち、南区の玄関口
- 真駒内駅の利用、区民が集まる施設が立地、駅前通りのにぎわい
- 高齢化、小学校の減少、消費の減少
- 子どもが遊べる場所、子育てしやすい環境、若い世代
- 駅前の交通アクセス、動線の混在

② 真駒内地域の30年後の将来像

- 南区の拠点情報発信
- 若い世代のニーズに対応、持続的なまち
- 滞留・交流、にぎわいの点在、周遊、安全・安心
- 多様な主体の連携、創造的な活動



事業者視点

4. 事業者ヒアリング調査 実施結果

(1) 調査概要

調査時期：平成31年1月～2月

ヒアリング先：大手デベロッパー5社、ゼネコン3社 計8社

調査内容：真駒内駅前地区の評価・事業可能性（ターゲット層、課題）等

(2) 調査結果

<真駒内への評価>

- ◆ 都心へのアクセス性も良く、自然が豊かでゆとりがあり住環境としては高評価
- ◆ 商業施設の規模は7,000～10,000㎡、3層程度との意見多数

<まちづくりを進めていく上での課題>

- ◆ 他地域との差別化を図っていくことが必要。
⇒ 他地域と比べたときに真駒内が選ばれるように、他地域と差別化を図り、真駒内の魅力を高めていくことが必要。
⇒ 真駒内の強みである「良好な住環境」を活かし、コト消費や時間消費型の商業施設の整備を図るなど、新たな魅力と価値を持つ地域に転換していくことが必要。
- ◆ 南区・真駒内の今後の再生を考えると、子育て世帯を新たに呼び込むことが必要。
⇒ 真駒内や南区の高齢化率が高い現状を打破するためには、世代交代を図ることが必要であり、子育て世帯を呼び込むことが必要。

住民視点

5. まちづくりに関する意識調査（アンケート方式） 実施結果

(1) 調査概要

調査時期：平成31年4月～5月

調査方法：18歳以上の南区民から、住民基本台帳をもとに6千人を抽出し

調査票を郵送。南区における各地域及び年代別の人口構成を考慮し抽出

調査内容：真駒内駅前地区の再編にあたりどの項目をどの程度重視した方がよいと考えるか5段階で評価。

(2) 調査結果

回答数 2,625件、回答率43.8%

⇒ 配布資料7参照

真駒内駅前地区のまちづくり

6. まちづくり計画の基本方針（案）の検討

まちづくりの重要な視点から上記3～5の内容を分類し、文言の再整理や関連性が強いものの統合を行うことで、真駒内駅前地区が担うべき役割を整理したものと「真駒内駅前地区まちづくり計画の基本方針（案）」を導く。

まちづくりの重要な視点	地域協議会	民間事業者ヒアリング	住民意識調査
地域課題に対応するとともに、多様な地域資源を活かし、地域の魅力をより一層高める視点（A）	<ul style="list-style-type: none"> 南区の拠点（自然、芸術、スポーツ、歴史等を活かす） 観光や魅力を発信 自然豊かな美しい景観を感じながら歩けるまち 	<ul style="list-style-type: none"> 都心へのアクセス性良 自然が豊かでゆとりがある 他地域と差別化 良好な住環境 新たな魅力と価値を持つ地域に転換（コト消費や時間消費型の商業施設） 	<ul style="list-style-type: none"> 藻岩下・真駒内で「みどり」の割合が高い 10～30代、80代で「静かな住環境」の割合が高い 「静かな住環境」は真駒内地区が最も割合が高い 「歴史」は年代・住所・居住年数に関わらず割合が少ない 「静かな住環境」は居住年数1年未満が最も割合が高い
持続可能なまちへの再構築を図る視点（B）	<ul style="list-style-type: none"> 若い世代のニーズに対応（子育て環境や住宅、買物等） 一度真駒内を離れても戻ってきたくなるようなまち 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世帯を呼び込む 商業施設の規模は7,000～10,000㎡、3層程度 新たな魅力と価値を持つ地域に転換（コト消費や時間消費型の商業施設）（再掲） 	<ul style="list-style-type: none"> 全項目中「買い物」が最も割合が高い 若い年代ほど「買い物」の割合が高い 「子育て」は30代の割合が高い 居住年数が短いほど「子育て」の割合が高い
駅前地区を真駒内地域はもとより南区全体の拠点と捉え、先導的に駅前地区の拠点性を向上し、周辺地域への波及・展開につなげていく視点（C）	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩圏内ににぎわいが点在し、つながり周遊できる 自然、芸術、スポーツ、歴史を活かす（再掲） 観光や魅力を発信（再掲） 皆に優しいバスの案内 様々な主体と連携 	—	<ul style="list-style-type: none"> 区南部ほど「交通環境」の割合が高い 駅を利用する頻度が多い人ほど「にぎわい」「交通環境」「買い物」の割合が高い
駅前地区で滞留や交流を創出していく視点（D）	<ul style="list-style-type: none"> 滞留・交流を生む場所（カフェやフリースペースなどで学生が勉強、高齢者がおしゃべりできる） にぎわいのあるまち（広場や公園などでイベント、小規模な店舗の立地） 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設の規模は7,000～10,000㎡、3層程度（再掲） 	<ul style="list-style-type: none"> 全項目中「買い物」が最も割合が高い（再掲） 駅を利用する頻度が多い人ほど「にぎわい」「交通環境」「買い物」の割合が高い（再掲）
行政と住民、民間事業者が適切に役割を担い、協働によるまちづくりを実現する視点（E）	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり組織 様々な主体と連携（再掲） 創造的な活動（アイデアやチャレンジ） 	—	—
安全・安心な暮らしの実現を目指す視点（F）	<ul style="list-style-type: none"> 夜も安心して歩ける 	—	<ul style="list-style-type: none"> 年齢が高くなるほど「高齢者や障がい者に優しい環境」の割合が高い 駅を利用する頻度が多い人ほど「交通環境」の割合が高い（再掲） 駅利用目的「通院」の人でも「医療」の割合は高くない。

真駒内駅前地区まちづくり計画 基本方針（案）

真駒内地域はもとより南区全体の拠点として、真駒内駅前地区が担うべき役割を整理したものと

基本方針1 “地域独自の魅力を活かした特徴あるまち”の拠点

- a. 豊かな自然等の地域資源や静かで良好な住環境
- b. 様々な主体・組織による活動
- c. 観光や魅力を発信

基本方針2 “あらゆる世代が豊かに暮らせる持続可能なまち”の拠点

- d. 子育て環境、買い物等若い世代のニーズに対応。
- e. 全項目中「買い物」が最も割合が高い
- f. 滞留・交流を生む場所

基本方針3 “歩いて暮らせるまち”の拠点

- f. 滞留・交流を生む場所（再掲）
- g. 駅を利用する頻度が多い人ほど「にぎわい」「交通環境」「買い物」の割合が高い
- h. 自然豊かな景観を感じながら地域を周遊
- i. 高齢者や障がい者に優しい環境

真駒内駅前地区のまちづくり

7. 駅前地区で導入する機能の方向性（案）の検討

真駒内駅前地区まちづくり指針（H25）

将来的なまちづくり ～駅前地区の土地利用の再編～

<取組の考え方>

- 多くの人利用しやすいよう、**行政・公共サービス機能を地下鉄駅に近づけて配置**（ア）
 - 生活利便機能や滞留・交流空間等の充実のため、**民間活力の導入可能性を検討**（イ）
 - 新たな機能配置に対応し、**交通結節点機能の向上を検討**（ウ）
- ##### <土地利用再編に合わせた総合的な取組>
- 市有施設以外の更新動向も踏まえた連携・協調など、**土地利用再編の区域の拡大**（エ）
 - 滞留空間の充実など、**駅前にふさわしい空間づくり**（オ）
 - 施設更新に当たってのデザインの調整など、**駅前の街並みの魅力向上**（カ）
 - 駒岡清掃工場の廃熱を利用した**地域熱供給の活用・発展**など、環境にやさしいまちづくり（キ）

真駒内駅前地区まちづくり計画 基本方針（案）

基本方針1

“地域独自の魅力を活かした特徴あるまち”の拠点

- a. 豊かな自然等の地域資源や静かで**良好な住環境**
- b. 様々な主体・組織による**活動**
- c. **観光や魅力を発信**

基本方針2

“あらゆる世代が豊かに暮らせる持続可能なまち”の拠点

- d. **子育て環境、買い物等若い世代のニーズに対応**。
- e. 全項目中「**買い物**」が最も割合が高い
- f. **滞留・交流を生む場所**

基本方針3

“歩いて暮らせるまち”の拠点

- f. **滞留・交流を生む場所**（再掲）
- g. 駅を利用する頻度が多い人ほど「**にぎわい**」「**交通環境**」「**買い物**」の割合が高い
- h. **自然豊かな景観を感じながら地域を周遊**
- i. **高齢者や障がい者に優しい環境**

初期段階における取組

まちづくりの展開イメージ

～約10年

～約20年

初期

中期

長期

駅前地区での
先導的な取組

“地域独自の魅力”の高まり

“あらゆる世代の豊かな暮らし”の持続

“歩いて暮らせるまち”の広がり

整理された「導入する機能の方向性（案）」と「基本方針（案）」の関係性を「2. まちづくりの段階整理」で整理した「展開イメージ」に基づき整理。

※指針の総合的な取組の項目1つ目に掲げた「土地利用再編区域の拡大」（エ）については、中長期の動向にあわせて取り組む

駅前地区で導入する機能の方向性（案）

基本方針1：“地域独自の魅力を活かした特徴あるまち”の拠点

- **豊かなみどりを感ずる街並みの形成** ⇒ 指針（カ） + 豊かな自然(a)を地域独自の魅力として
- **駅前にふさわしい公共空間の充実** ⇒ 指針（オ） + 様々な主体による活動(b)や地域独自の魅力の発信(c)を支える場として
- **スマートコミュニティのモデル地区を形成** ⇒ 指針（キ）（地域熱供給の活用・発展、先進・省エネ技術の導入等を柱として別途検討中）

基本方針2：“あらゆる世代が豊かに暮らせる持続可能なまち”の拠点

- **子育てしやすい環境の実現** ⇒ 若い世代のニーズ(d)に対応するものとして
- **民間活力の導入** ⇒ 指針（イ） + 買い物(e)等の生活利便機能の充実、若い世代の呼び込み(d)を図るものとして
- **駅前にふさわしい公共空間の充実（再掲）** ⇒ 指針（オ） + あらゆる世代の滞留・交流(f)を支える場として

基本方針3：“歩いて暮らせるまち”の拠点

- **行政・公共サービス機能を駅に近づけて配置** ⇒ 指針（ア） + 多くの人利用しやすく“歩いて暮らせるまち”を目指すものとして
- **民間活力の導入（再掲）** ⇒ 指針（イ） + 駅利用者のニーズ(g)に対応し、滞留・交流(f)の充実を図るものとして
- **歩行者ネットワークの創出** ⇒ 滞留・交流(f)・周遊(h)を支え、高齢者や障がい者にも優しい安全・安心(i)な歩行環境を実現するものとして
- **交通結節機能の再編** ⇒ 指針（ウ） + 駅利用者のニーズ(g)に対応するもの。歩行者ネットワークの創出と併せて“歩いて暮らせるまち”を支えるものとして