第6回（仮称）もみじ台地域土地利用再編方針検討会議　議事概要

【日　時】
令和8年（2026年）9月17日（木） 10時00分～12時00分
【場　所】
もみじ台管理センター 2階大会議室（札幌市厚別区もみじ台北7丁目1-1）
【出 席 者】
＜検討会議委員＞（順不同・敬称略）

北星学園大学 経済学部 教授	鈴木 克典 座長
札幌学院大学 人文学部 准教授	新田 雅子 委員
㈱石塚計画デザイン事務所	蔵田 恵 委員
(地独)北海道立総合研究機構	小髙 咲 委員
SOC㈱ 代表取締役社長	朝倉 由紀子 委員
(独)都市再生機構 担当課長	鳳 千佳良 委員
札幌もみじ台西郵便局 局長（欠席）	杉下 圭史 委員
㈱ホクノー 代表取締役社長	野地 秀一 委員
もみじ台地区民生委員児童委員協議会 会長	石山 薫 委員
もみじ台地区老人クラブ協議会 会長	佐々木 勝喜 委員
もみじ台市営住宅自治会連絡協議会 会長	須貝 淑郎 委員
もみじ台自治連合会 副会長	中野 義二 委員
北星学園大学大学院 社会福祉学専攻	村瀬 未奈 委員

＜事務局＞

札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課	調整担当課長	加藤　潤
〃	調整担当係長	山 大輔
〃	〃	山田 直樹
〃	調整担当係	菊池 俊一
〃	〃	小柳 雄揮

【配布資料】
- 次第
- 資料1　検討委員名簿
- 資料2　座席表
- 資料3　もみじ台地域のまちづくり（スライド資料）
- 資料4　もみじ台地域の土地の再編について
- 資料5　もみじ台グランドデザイン2050（素案）
- 追加資料　イベント（もみじ台のえんがわ日和）チラシ

【議事概要】

1　開会

開会あいさつ

2　事務局説明

事務局より資料3に基づき「もみじ台東公園周辺住民との意見交換会」や「もみじ台まちづくり会議での報告」等の対話状況について報告。資料4に基づき、土地利用再編の代替案について説明。また、資料5に基づき、もみじ台グランドデザイン2050（素案）について説明。

3　意見交換

＜小髙委員＞

・検討会議がスタートした当初から『将来にわたって住みやすく、固定化した住民だけでなく新しい若い世代が入ってくる街を目指す』という前提があったと思う。
・フューチャーデザインの発想に基づき『将来どんな街にしたいか』という目的意識からブレるべきではない。
・その際極めて重要になるのが義務教育学校の整備であり、いかに早く建設し、質の高い教育を受けられるという観点から、若い人を呼び込めるもみじ台を目指すかが最も重要だと考える。

＜中野委員＞

・もみじ台東公園周辺住民との集会等にも参加したが、回数を重ねて対話に取り組まれてきた市の努力に敬意を表す。
・その上で、複数の案が提示されてどれを選ぶべきか迷うところ。
・どの案を選択すれば最も費用・経費面の経済的メリットがあるのかという点を確認したい。
・期間が長くなればコストがかさむのは分かるが、各案の経済的コストが明確に提示されていないため、判断しづらいと感じている。

＜事務局＞

・経済的な観点について定性的な説明となるが、コストに大きく影響する要素は主に3点だと考える。
・1つ目は跡地活用の面積。市有地を民間等へ売却することにより、市の財源としてプラスとなり、まちづくりへの投資原資となるため、跡地活用の面積が広いほど経済効果は大きくなると考える。
・2つ目は仮引越し。2回以上の引越しが発生する場合、空き室を最低限住める状態に修繕するため、1戸あたり約100万円前後の修繕費用や転居費用が発生する。
・3つ目は市営住宅の隙間への建築。建物の隙間に建設する場合、構造が細長くなり、一括して建設するのに比べて建設コストが大幅に上昇する。
・これらの要素を総合的に評価して原案を確定していく。

＜鈴木座長＞

・土地利用再編方針の検討にあたって、もみじ台東公園周辺の住民との意見交換を8回も重ねてこられた市の対応は、全国的に見ても例を見ず、評価に値する。
・しかし、札幌市においても人口減少・少子高齢化の進行や行政の財政状況、インフラの老朽化が深刻化している。

・また、市営住宅についても、エレベーターがない等の居住環境や防災上の課題の検討が必要ではあるが、ここで方向性を決めないと、計画の数年の遅れが将来にわたって決定的なマイナスを与えるという強い危機感を持っている。
・土地利用再編について、様々な観点で検討しており、どの観点も重要であるが、特に地域住民の視点を最も重要視すべきだと思う。
・地域の方々が20・30年先、住みやすいまちになるように、まちづくりを検討することが必要である。
・土地利用再編の最初の目的に改めて立ち返って、検討することが大切である。
・行政としては考え抜いた案を出されていると思うが、できるだけ多くの人が賛成できるような案を追求してほしいと思う。
・誰一人取り残さないユニバーサルな社会の視点や、もみじ台東公園周辺の住民やまちづくり会議、各自治会等と意見交換をしていると思うが、えんがわ日和など様々なところで意見集約を行い、声の届きにくいサイレントマジョリティの意向も意識しながら、地域全体の将来利益につながる最良の決断をしてほしいと思う。
・住民1人1人が、少しでもまちづくりをしてよかったと思うまちづくりをしてほしいと思う。
・まちづくりでもみじ台に入ってくる人だけでなく、今もみじ台に住んでいる方の視点に立って、まちづくりの検討をするべきだと思う。
・また、関係人口や交流人口の視点も大切である。
・土地利用再編の数十年の計画の中で、環境や時代の変化に合わせて、定期的な検証や柔軟な計画の見直しも場合によっては必要である。
・防災・減災の観点も念頭において検討することも必要である。
・住民の生活行動（買い物、通院、通学通勤など）に合わせて計画することが重要である。

＜須貝委員＞
・義務教育学校を最初に建てるという前提で進んできているが、本当にそれが最優先でなければならないのか。
・もみじ台東1・2丁目の市営住宅を最初に解体して移転させるから問題が発生しているのではないか。
・他地区の市営住宅の建替を先行させて代替住戸を確保してから移転させれば、もみじ台東公園に手を付けずに済むのではないか。
・建替の順番を変えるという発想が必要だと思う。

＜事務局＞
・空き地や他地区を活用して順番を変える検討も実施した。
・しかし、それによって『事業期間の長期化』『引越し回数の増加』『コミュニティの分断』といった新たなデメリットが発生する。
・また、義務教育学校の配置・整備を早期に確定することは、地域内外へ魅力的な教育環境をアピールでき、民間企業の投資や周辺の商業・賑わいを呼び込む強力な核となると考える。
・そうした波及効果も含め、スタート段階での学校配置を重要視している。
・ただし、これ以上案を作成し続けるのではなく、デメリットが最も少なくメリットが最大となる1つの原案に絞り込み、それをブラッシュアップする段階へ進みたいと考えている。

＜小髙委員＞
・すべての人が100%満足する案は存在しないという前提に立ち、本質的に避けるべきデメリットと、やむを得ないデメリットを識別し、譲れない価値基準を明確にすることが大切だと思う。

＜須貝委員＞

・若い世代が集まってこなければ、せっかく学校を建てても生徒がいないということになりかねない。
・若い世代が来やすい住環境を整えることが先決ではないか。
・もみじ台東1・2丁目の住民を先に他地区へ移す順番にすれば、もみじ台東公園に市営住宅を建てる必要もなくなるのではないか。

＜事務局＞

・いただいたご意見も十分認識して検討する。
・ただし、工期の遅れ、コミュニティ分断等のデメリットとのトレードオフを冷静に見極め、地域全体の最大幸福となるような原案を選定する。

＜新田委員＞

・20年・30年後の子ども・孫世代に魅力あるまちを残すという観点から、若い世代を呼び込む義務教育学校の早期開設は非常に効果的であり重要だと考える。
・また、跡地活用の面積をしっかり確保し、時代のニーズに合った新しい社会機能を導入していく視点も支持する。

＜朝倉委員＞

・子どもたちが活気よく過ごせるまちにしたい。
・テクノパークの企業視点からも若い人材の確保は至上命令であり、魅力的な教育環境が整うことは若い世代を引きつける強い武器になる。
・多世代が交流できるコミュニティ形成を期待する。

＜村瀬委員＞

・質問を3点したい。
・1点目、代替案⑧の『地域内外の空き家・空き住戸』とは厚別区外も含まれるのか？
・2点目、代替案⑥の旧南中学校跡地周辺の住民への説明状況はどうなっているか？
・3点目、もみじ台東公園周辺住民との8回の対話を経て、住民の意識や雰囲気にどのような変化があったか？

＜事務局＞

・1点目について、必要に応じて厚別区外の市営住宅も選択肢に入る。
・2点目について、旧もみじ台南中学校周辺の自治会役員等には情報提供しているが、原案決定前の段階で広く説明して反対運動が起きた場合の対応などへの懸念もある。
・3点目について、対話を重ねる中で行政側の検討経緯や選択へのご理解は深まってきたと感じているが、住民の方自身に直接関わる公園が無くなる等の短期的な影響については、当然強い反対や不安の声が続いている。長期的な地域利益と短期的な生活影響の双方を考慮し、デメリットを最小化するフォロー策を講じていきたい。

＜村瀬委員＞

・分断されるコミュニティへの配慮や、移転先での新たなコミュニティ形成支援など、ソフト面でのフォローを徹底していくことが不可欠である。

＜石山委員＞

・市営住宅の高齢者が建替に伴う不安で体調を崩すケースも見てきた。もみじ台東公園周辺の住民の反対意見も妥当であり、お互いに痛み分けしながら25年後の未来に向かって進む必要がある。避難場所やユニバーサルデザイン、代替案⑩（もみじ台丘小学校の跡地活用）なども含め柔軟な検討を望む。

＜佐々木委員＞

・老人クラブの平均年齢も82.5歳となり、細かな計画については行政にお任せしたいと思っている。どうか良いまちを作ってほしい。

＜新田委員＞

・まちづくり指針で策定した『これまでとこれからが共存する新たなもみじ台』というコンセプトが反映されたことを評価する。
・高齢者が最期まで安心して暮らせる福祉機能と、若い世代を呼び込む教育機能の双方が調和したまちづくりをお願いしたい。

＜野地委員＞

・民間事業者として、売上が以前の半分に落ち込むなど危機的な状況。
・2050年という超長期のビジョンは少し甘く見える。
・スピード感を持って実行しなければ地域自体が持続しない。
・5階建てエレベーターなしの団地改修にあたっては、エレベーターやエアコンの設置など、入居者が『建替わって良かった』と明確に思えるメリットを提供すべき。

＜蔵田委員＞

・グランドデザインにより将来像が可視化された。
・今ある公園や近隣センターといった地域資源を活用した持続可能な仕組みづくりと、民間事業者が参入しやすい事業性の確保が重要である。

＜中野委員＞

・センターゾーンへの通学路や生活動線において、冬季の融雪やロードヒーティング、歩車分離等の安全対策を計画の中にぜひ盛り込んでほしい。

＜鈴木座長＞

・エリアマネジメント（大作戦5）において、民間企業がしっかりと利益を得られ、地域にコミットできる持続可能なパートナーシップ構造を作ることが成功のカギとなる。

4　事務連絡

・対話は今後も継続するが、方針決定を先送りすることは地域にとっても不利益をもたらすと考える。
・本日の議論を踏まえ、行政として最もメリットの大きい原案を1案に絞り込み、今年度内に方針を確定させ、来年度からの事業着手へ向けて不退転の決意で前進させます。
・次回（第7回）検討会議は、行政側で土地利用計画原案及び再編方針案を取りまとめた後、10月末頃を目途に開催を予定する。