

# 真駒内駅前地区 まちづくり計画

概要版

令和5年(2023年)11月  
札幌市

# 第1章 計画の目的・位置付け

## 1 計画の背景・目的・位置付け

- 真駒内地域は、住宅地として計画的な整備がなされ、冬季五輪の主会場となるなど発展してきた一方、近年は人口減少・少子高齢化が進行している。
- 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、真駒内駅周辺を交通結節点であり、区の拠点としての役割を担う地域として「地域交流拠点」に位置付け、多様な都市機能の集積、快適な歩行空間の創出等を図ることとしている。
- 平成25年には「真駒内駅前地区まちづくり指針」を策定し、真駒内駅前の市有地を中心に計画的な土地利用再編を目指すことになっている。
- こうした状況を踏まえ、本計画は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を再生するため、土地利用再編の方向性を具体化するものである。

### ■総合的な取組の方向性図



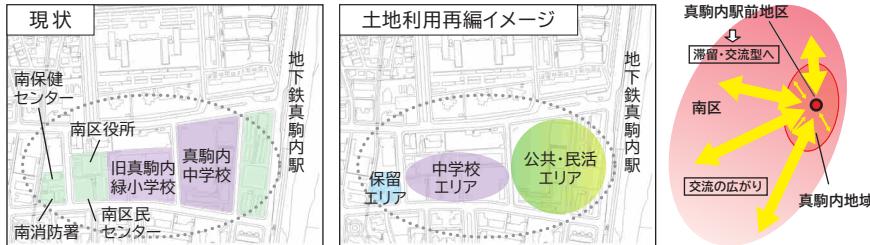
(第2次札幌市都市計画マスターplanより抜粋)

### 【真駒内駅前地区まちづくり指針(H25.5)】

真駒内地域はもとより南区全体の拠点として、駅前地区の再生に向けた取組を展開

- 通過型から人が集まる滞留・交流型の駅前地区へ
- 駅前地区の活動と交流の広がりで南区全体の魅力向上へ

### ■「土地利用再編イメージと周辺への波及イメージ」



### ■位置付け

札幌市まちづくり戦略ビジョン

まちづくりの上位計画  
(札幌市都市計画  
マスターplanなど)

各分野の上位計画  
第2次札幌市都市計画  
マスターplan  
札幌市立地適正化計画  
札幌市総合交通計画  
など

実現に向けて  
→  
真駒内駅前地区まちづくり計画

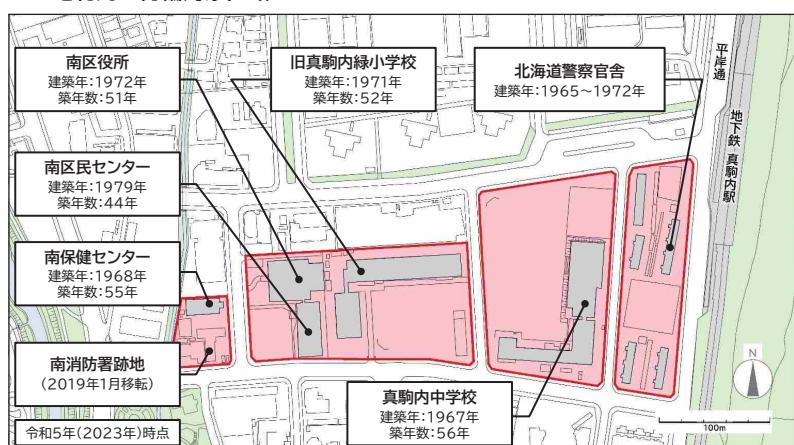
## 2 対象区域

- 真駒内駅周辺のうち市有施設等が集積した区域を土地利用再編の対象とし、その周囲の道路を含めた区域を本計画の対象とする。
- 対象区域周辺で、将来的に土地利用転換等がなされる場合は、より効果的なまちづくりが進められるよう、本計画を踏まえた連携や土地利用計画等についても検討していく。

## 3 計画期間

- 計画策定から概ね15年程度を想定

### ■土地利用の再編対象区域



## 4 検討体制

- 様々な意見聴取方法を組み合わせ、幅広く多面的な視点から検討を実施した。

### 積み上げ型 の検討

- 検討委員会  
有識者や事業者の専門的視点から検討
- 地域協議会  
地域住民の視点から検討

### 適時の 意見聴取

- アンケート調査・オープンハウス※1  
地域住民を対象に、幅広く地域の意向を把握
- サウンディング調査・ヒアリング調査  
民間事業者を対象に、事業の実現性等を把握

※1 パネル等の展示とあわせて、来場した方に情報提供や説明をしながら、意見交換を行う場

## 第2章 真駒内地域の現状・課題

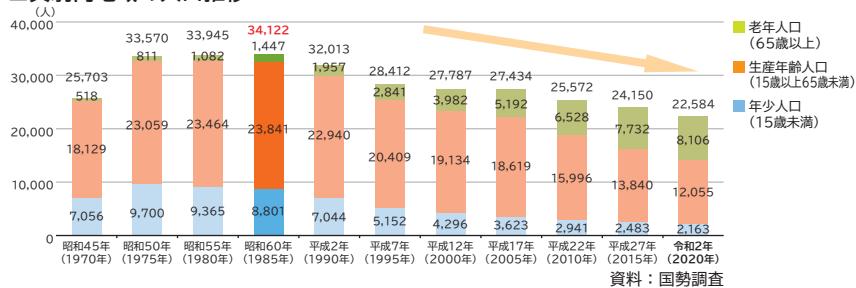
## 1 真駒内地域の歴史

- 昭和30年代中盤より北海道施行による造成が始まり、道営住宅や公団住宅(現UR住宅)の建設が順次進められた。
  - 生活圏内は主に徒歩での移動を想定した基盤整備が行われた。
  - 昭和46年に地下鉄が開通し、翌年に冬季五輪の主会場となる。
  - 平成24年には、小学校4校を2校に統合。

## 2 人口の推移

- 真駒内地域は近年人口減少・高齢化が進む。
  - 南区全体も、上記と同様の傾向。

## ■真駒内地域の人口推移



### 3 土地利用・建物の立地状況

- 居住系建物の割合が高く、商業系は極めて少ない。
  - 近年は共同住宅が減少する一方、戸建て住宅が増加。
  - 生活利便施設は真駒内地域にも一定程度立地しているが、国道230号沿道に多く立地している。

## 4 交通の現況

- 真駒内駅の地下鉄乗車人員は約1.3万人/日(令和元年度)であり、通勤通学利用が多い。
  - 約1,000便/日のバスが発着し、地下鉄とバスの乗継割合が高い。
  - 幹線道路のうち駅前の平岸通の通行量は、近年減少傾向。
  - バス待ち環境や路上駐停車等、多くの交通課題がある。

周辺主要道路の交通量（平日12時間 7:00～19:00）

平岸通 : 7,800台(H16) ⇒ 6,700台(H30) (↖)  
 五輪通 : 13,300台(H20) ⇒ 13,300台(H29) (→)  
 真駒内通 : 15,400台(H20) ⇒ 15,300台(H30) (→)

## 地区内の主な交通課題

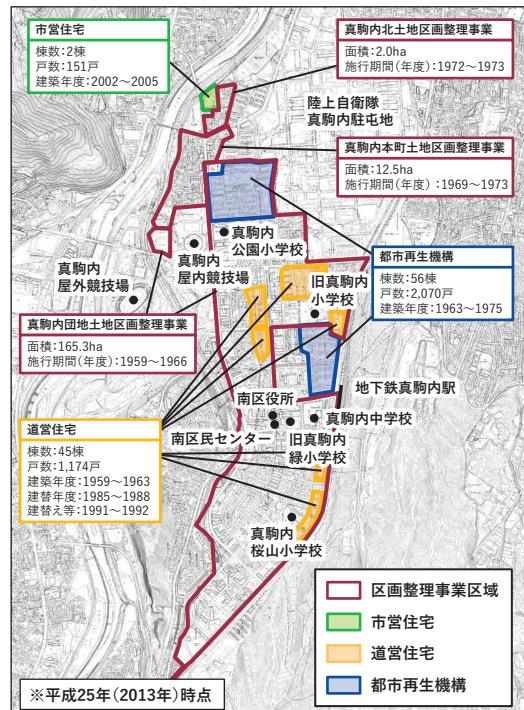
- バス待ち環境の改善(風雪)
- バス降車⇒駅までの歩行環境の改善
- 平岸通による分断(凍結路面)

一般送迎車両の路上駐停車の多さ  
平岸通の乱横断歩行者の多さ  
駅に近接したタクシー降車場所の不足

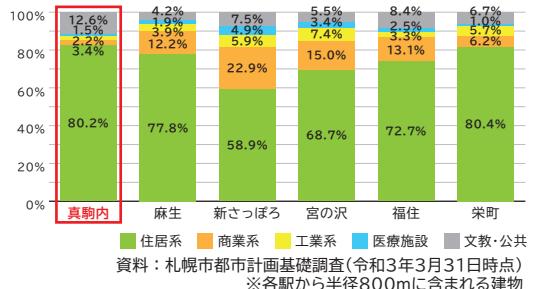
5 その他

- 地価の上昇率は、他の地下鉄始発駅の地域と比較すると低い。
  - 大規模公園や豊かな街路樹などの緑豊かな空間が形成されている。
  - 駒岡清掃工場の排熱を利用した地域暖房が整備されている。
  - 後背圏は定山渓温泉や芸術の森、札幌市立大学をはじめ、自然や文化、教育・研究機関等の様々な地域資源を有する。

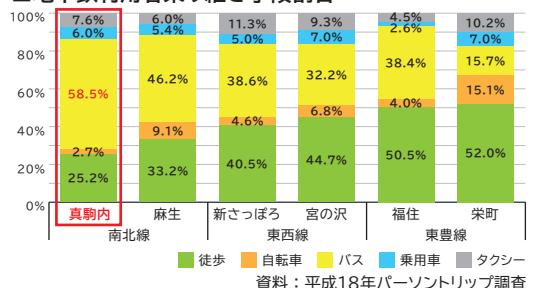
## ■真駒内地域の公的開発状況



#### ■駅周辺建物用途別延床面積の割合



### ■ 地下鉄利用者乗り継ぎ手段割合



#### ■地域熱供給ネットワークの状況



# 第3章 まちづくりの方向性

- 現状・課題分析や地域議論等を踏まえ3つの基本方針を設定。さらに、基本方針実現のため導入する機能や役割、それぞれの関係性を明確化し、再編コンセプトとして整理。

## 現状・課題分析



検討委員会、地域協議会、アンケート調査、事業者ヒアリング

## 基本方針

- 1 “あらゆる世代が豊かに暮らせる持続可能なまち”の拠点
- 2 “歩いて暮らせるまち”の拠点
- 3 “地域独自の魅力を生かした特徴あるまち”の拠点

## 再編コンセプト

### ① 都市機能の集積による生活利便の向上

商業施設などの「生活利便機能」、区役所などの「行政・公共サービス機能」、バス接続などの「交通結節機能」を駅前の主要な機能とし、相互間の人の流れを促すことによるにぎわい・交流の創出や、子育て世代を中心に多様な世代に向けた住環境としての魅力創出を目指す。

### ② 真駒内独自の魅力の活用・向上

南区・真駒内らしい自然、スポーツ、文化、芸術などと関わりのある機能の導入や地域資源の活用を図り、地区の魅力向上を目指す。

### ③ 駅前にふさわしい公共空間の充実

駅前にふさわしい公共空間を充実し、駅前を滞留・交流の拠点や南区各地域の魅力発信の場とすることを目指す。

### ④ 交通結節機能の再編

南区の玄関口として、複数の交通手段のスムーズな乗り継ぎが可能で、快適な待合ができる空間を確保し、年間を通じて利便性の高い交通結節機能の実現を目指す。

### ⑤ スマートコミュニティの形成

駒岡清掃工場からの排熱の活用や先進的な環境技術、ICT技術の導入などにより、スマートコミュニティ<sup>※2</sup>の形成を目指す。

### ⑥ 真駒内駅から人の誘導(人優先の空間)

駅と駅前地区のアクセス性を高め、駅前地区への人の流れを誘導することで、にぎわいの創出を目指す。

※2【スマートコミュニティの定義】真駒内駅前地区におけるスマートコミュニティは、エネルギーを消費するだけでなく、つくり、蓄え、賢く(スマートに)使う取組を通して、より快適で環境にやさしい地域社会を構築するもの。

## 再編コンセプト

### ⑦ 快適で安心・安全な歩行者ネットワークの形成

駅、駅前、街区間、周辺地域へ接続する安心・安全な歩行者ネットワークの形成により、バリアフリーな空間を創出するとともに、地域の回遊性向上を目指す。

### ⑧ にぎわいの軸の形成

駅前地区と既存の商業機能が連携し、駅前通りに人の流れを誘導することで、駅前のメインストリートとして、にぎわいの軸の形成を目指す。

### ⑨ みどりを感じる街並みの形成

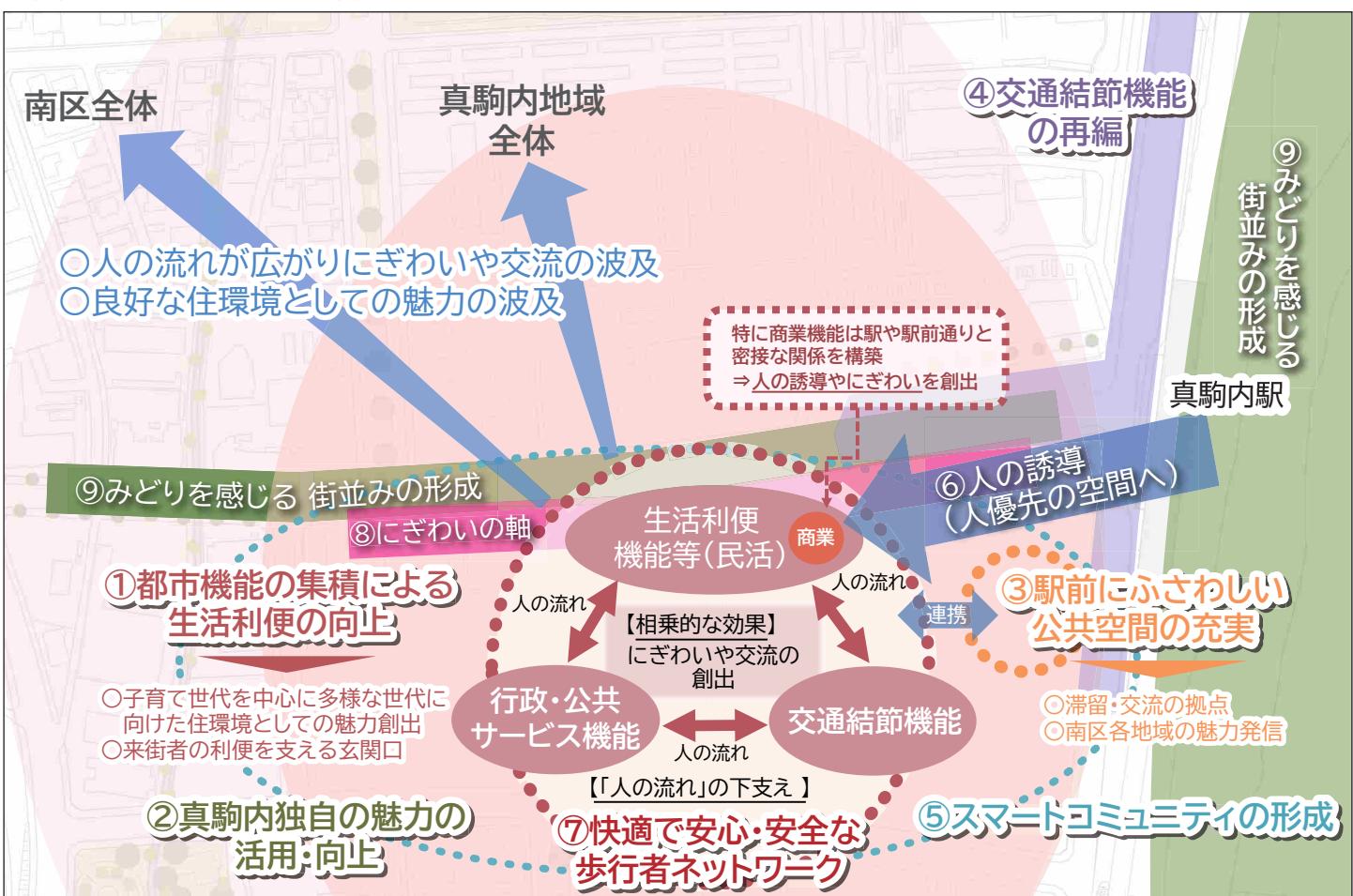
桜山や駅前通りの緑豊かな景観を生かし、「みどりを感じる街並み」の形成を目指す。



## 真駒内地域全体・南区全体に効果を波及

駅前地区における取組により、真駒内地域全体や南区全体に、にぎわいや交流、良好な住環境としての魅力を波及させていくことを目指す。

### ■再編コンセプトのイメージ図



# 第4章 土地利用計画

## 1 土地利用の考え方

- 再編コンセプトに関するこれまでの地域議論等をもとに、それぞれのコンセプト実現のための条件を整理し、「導入する機能・配置」「街並み・ネットワークの形成」の観点から土地利用の考え方を設定しました。

(※再編コンセプト毎の土地利用の考え方は、本計画の第4章「4-1土地利用の考え方」参照)

### ■各街区の配置イメージ



※A街区側の送迎スペースや駐輪場は、民間施設の配置計画とあわせて検討

## 2 各街区の機能・役割

### A街区～南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積～

#### 【駅直近に配置する機能】

- ▶ 交流広場
- ▶ 交通広場

#### 【A1街区に導入を図る機能】

- ▶ にぎわいの核となる商業系の機能  
(買い物、飲食、サービスなど)
- ▶ 交流広場と連携し地域コミュニティの形成に資する機能 など

#### 【A2街区に想定される多様な機能】

- ▶ A1街区を補完する商業系機能
- ▶ 医療・福祉系の機能
- ▶ 業務機能
- ▶ 住居系機能 など

#### <導入が期待される機能の地域意見例>

- 食料品や日用品が揃う店舗
- バス待ち時間に気軽に立ち寄れるカフェ、飲食店
- 子どもが遊べる空間
- 勉強や打合せができるスペース など



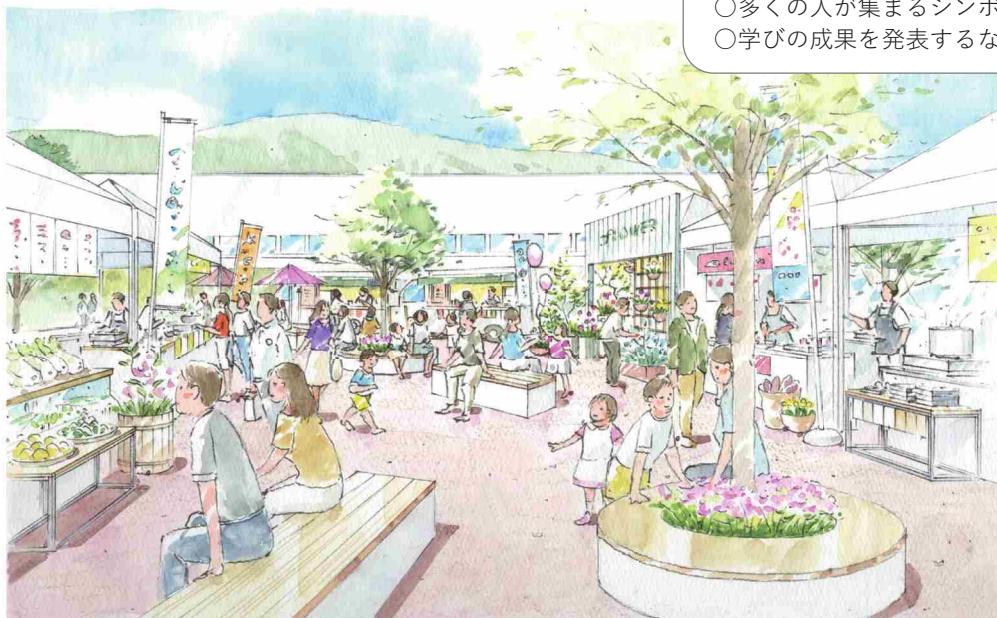
まちづくり計画策定後、民間事業者からまちづくり計画に基づいた企画提案を募集することを想定。

# 交流広場～人々の交流・にぎわいの創出を促す広場空間～

- ▶ 人々の滞留・交流を促す空間
- ▶ 地域イベントの開催
- ▶ イベントや観光案内などの情報発信
- ▶ 災害時の一時避難場所

## <交流広場の使われ方に関する地域意見例>

- 待ち合わせや、ベンチ等で会話を楽しむ交流の場
- 盆踊りやアイスキャンドルなど四季折々のイベント
- 南区各地域の観光情報発信
- 屋台やキッチンカーが並んだフードショー
- 地産地消のマルシェ
- スポーツのパブリックビューイング
- 新たなチャレンジを実現するスペース
- 多くの人が集まるシンボルの設置
- 学びの成果を発表するなど、学生と地域が交流する場 など



A街区に導入される民間施設との一体的な活用を想定。  
季節を問わず持続的なにぎわいが創出される空間を目指す。

# 交通広場～地下鉄とバス・タクシーの乗継利便性の向上等を目指す広場空間～

- ▶ バス乗車場：待ち時間を有効活用できるよう、A街区の民間施設(商業等)側に配置
- ▶ バス降車場：地下鉄への乗継利便性向上のため、駅舎側に方面別に配置
- ▶ バス待機場：広場内の空間を有効活用し、待機場を整備
- ▶ タクシー乗場：既存乗降場に加えて、交通広場内に乗降スペースを整備

## <その他の交通施設>

- ▶ 一般車：方面別に駅に近接した乗降スペースを確保
- ▶ 自転車：方面別に駅に近接した駐輪場を確保
- ▶ 送迎バス：駅に近接した乗降スペースを確保

バス待合は、A街区に参画する民間事業者と連携し、真駒内駅及び民間施設と接続した屋内型施設の整備を目指す。一般送迎車両向けスペースは、既存バスベイの転用に加え、A街区に参画する民間事業者と連携し確保を目指す。

# B1 街区

## ～行政機能・公共サービス機能の集積・複合化～

### 【集積・複合化する機能】

- ▶ 南区役所等の行政機能
- ▶ 南区民センター等のコミュニティ機能
- ▶ その他子育て支援、情報発信、交流等を促す機能 など

行政機能・公共サービス機能の集積・複合化により、来庁者の利便性向上を図るとともに、多世代が交流できる地域コミュニティ機能を強化する。

# B2・C 街区

## ～真駒内独自の魅力を活用・向上させる機能の導入～

### 【想定される多様な機能】

- ▶ A街区を補完する機能(商業、医療・福祉、住宅など)
- ▶ 教育機能や創造活動に資する機能
- ▶ スポーツなど健康づくりに資する機能
- ▶ B1街区以外の公的機能 など

事業化までには期間を要するため、事業化段階で土地需要や地域ニーズ、公有施設の更新動向等を踏まえ、改めて導入する機能を検証する。

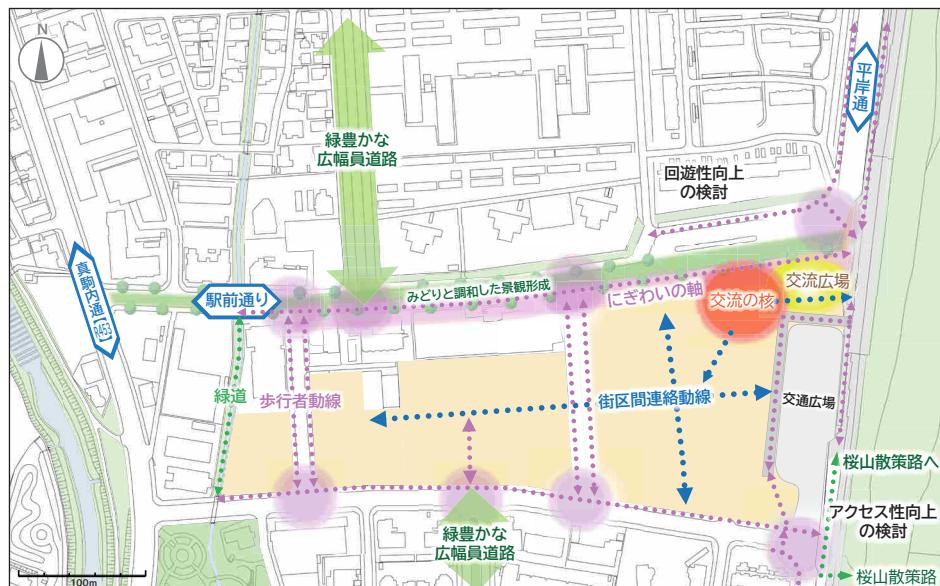
### 3 街並み・ネットワークの形成

# 駅前通り

## ～にぎわいやみどりが感じられる歩行空間～

- ▶ A街区の民間施設(商業等)と既存施設の連携により「にぎわいの軸」を形成
- ▶ 桜山や既存の街路樹など、みどりを意識した街並みづくり

### ■歩行者動線



# 安心・安全な歩行者ネットワーク

## ～ネットワーク構築により利便性や回遊性を向上～

- ▶ 駅↔広場↔各街区間を安心・安全な歩行者ネットワークで接続(街区間連絡動線)
- ▶ 南北の緑樹帯道路や桜山散策路などとのネットワーク強化により真駒内駅周辺の回遊性向上を図る

# 真駒内駅と駅前街区の連続化

## ● 基本的な方向性

○誰もが安全・快適に移動し、にぎわいや交流が生まれ、南区の拠点としての利便性を享受できる「人・公共交通主体」のまちづくりを実現するため、駅前に歩行者空間を確保し、平岸通を迂回化することにより、駅、交流・交通広場、民間施設(商業等)を地上レベルでつなぎ、切れ目ない人の動線を構築する。

○あわせて、交差点・道路線形の改良や一般車送迎スペースの設置など、自動車交通の円滑性・安全性確保に向けた取組の実施を検討する。

## ● 自動車交通の円滑性・安全性確保に向けた取組の実施検討

- ① 送迎スペース ..... 一般車用の送迎スペースをA街区の向かいの北側と南側のそれぞれに設置(A街区の民間施設駐車場との連携も視野)
- ② 交差点・道路線形の改良 ..... 隅切りの整備等による見通しの確保、右左折レーンの設置、スムーズに走行ができる道路形状
- ③ 信号機の設置・移設 ..... 信号制御による安全性の確保
- ④ 充分な道路幅 ..... 冬季の堆雪、見通しも考慮したゆとりある道路幅確保

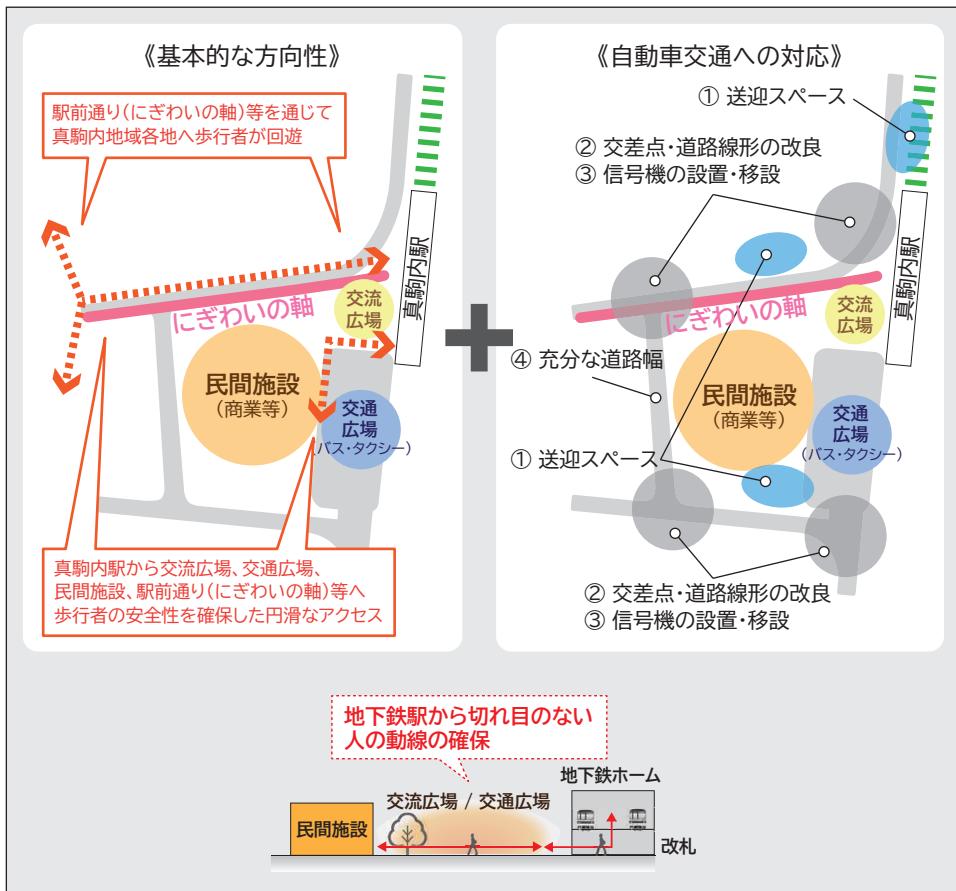
## ● 期待される効果

- 各交通施設間の円滑な乗継
- 平岸通の道路横断や乱横断発生等の交通課題の解消
- 品格やにぎわいが感じられる駅前空間の形成
- 地域利便に供する都市機能集積の実現
- 真駒内各地域への回遊性創出
- 交流広場の活用の可能性の拡大

## 【現状】



## 【計画】



# 土地利用計画図



■イメージパース(俯瞰)

※真駒内駅側と五輪団地側をむすぶ、歩行者横断歩道の設置を予定しております。



■イメージパース(駅出口から交流広場を望む)



■イメージパース(駅前通から真駒内駅を望む)

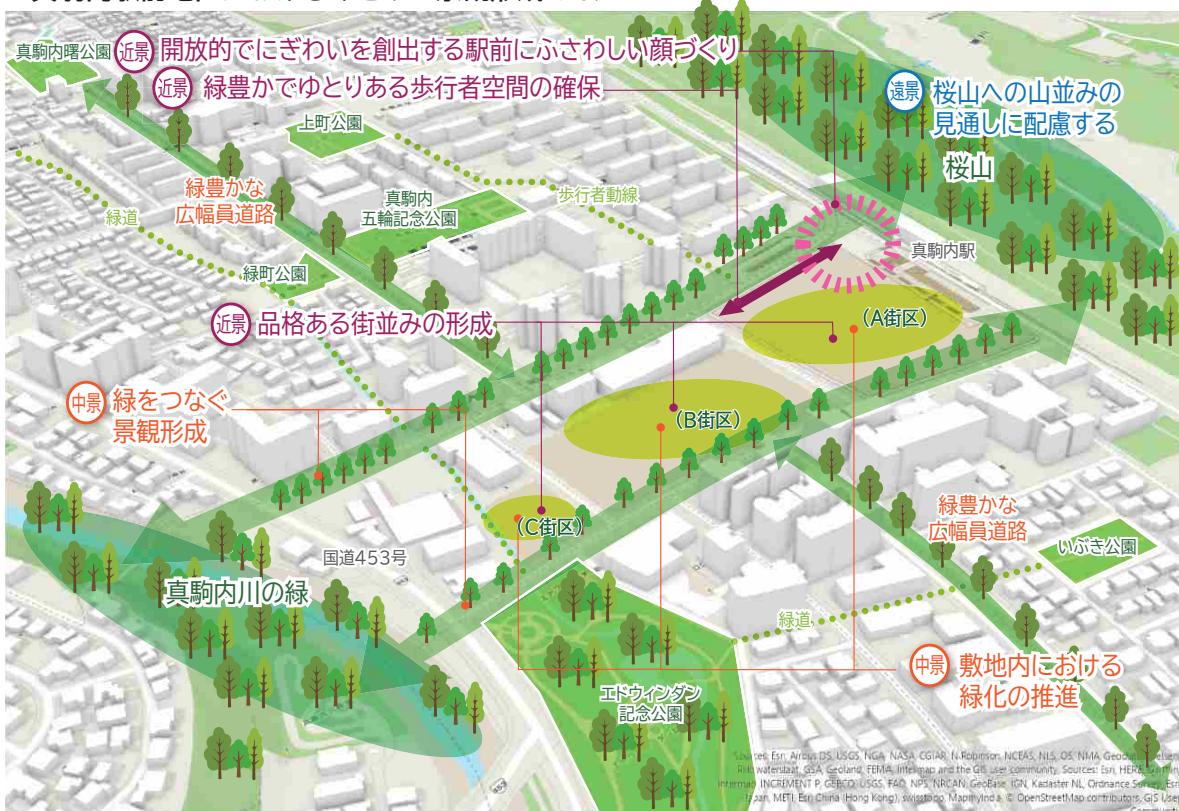


# 第5章 まちづくりを支える取組

## 1 みどり・景観形成

- 真駒内地域の特徴である豊かな自然を生かし、魅力ある都市空間の形成を目指す。
  - まちづくり計画策定後、「景観まちづくり指針」の策定に向けた検討を進める。

## ■真駒内駅前地区におけるみどり・景観形成のイメージ



## ▶遠景 周辺の山並みの見通しへの配慮

## ▶中景 真駒内地域らしい豊かなみどりと調和した景観の形成

- ▶ **近景** 開放的でぎわいを創出する駅前にふさわしい顔づくりゆとりある歩行者空間の確保品格ある街並みの形成

## 2 地域主体のまちづくり(エリアマネジメントの推進)

- まちづくりの効果を持続的に発揮するため、地域主体のまちづくり推進が不可欠。
  - 交流広場は、まちの持続的なにぎわいに寄与する活用が求められ、まちづくりに参画する民間事業者と地域住民が主体となった運営と維持管理を目指す。
  - 持続的なマネジメント組織のあり方は、まちづくり計画策定後検討を深めていく予定。

## 持続的な マネジメント組織の あり方検討

- ◆ 交流広場を核としたマネジメント
  - ◆ イベント・情報発信・チャレンジ支援
  - ◆ 「担い手」「資金源」の確保

## エリア マネジ 展開

【当面の取組】「まこまる」を活用したまちづくりの事前の機運醸成

**マネジメント**【交流広場整備後】駅前の人々が行き交う**交流拠点の運営・維持管理等**  
**展開** 【将来に向けて】交流広場での取組や活動を広域へ展開

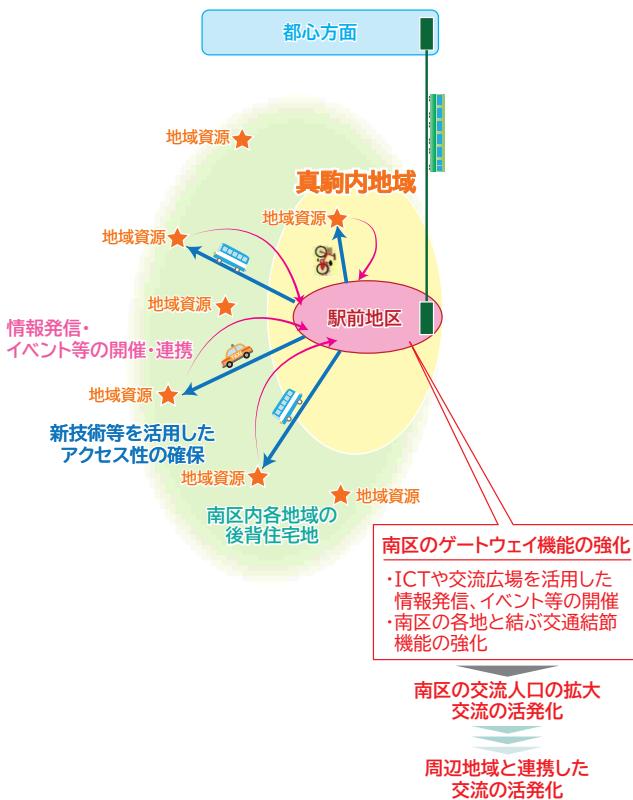
## 地域協議会等で出された 事業アイデア例

- 交流広場を使ったイベント運営・管理
  - 地域資源・観光資源の情報発信
  - 子育て世代の育児フォロー
  - レンタサイクル、駐車場運営・管理
  - スタートアップ支援
  - 広告スペースの設置

### 3 周辺地域への波及・展開

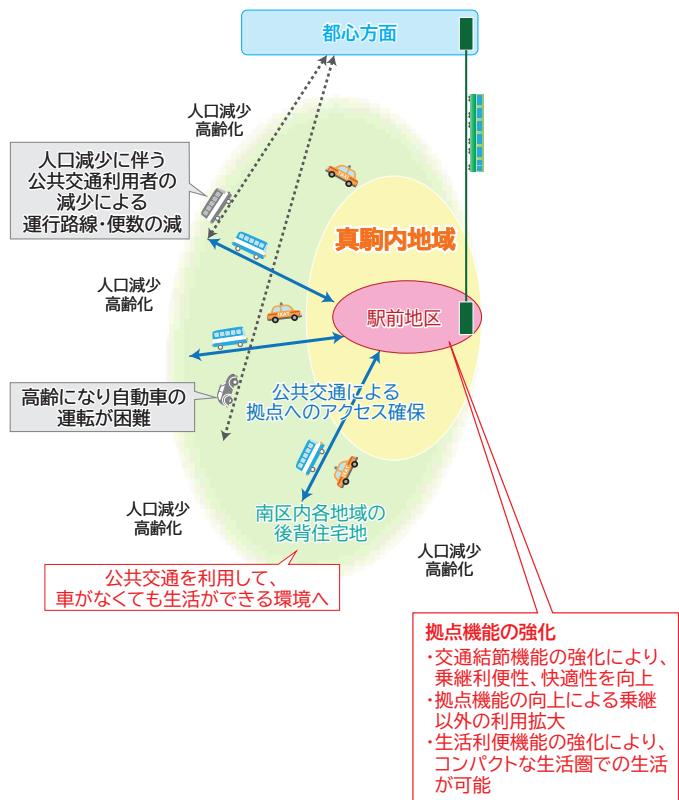
#### 【南区全体と駅前地区(地域資源の活用)】

- 南区は多くの地域資源・観光資源を有しており、各地の魅力を最大限活用するため、多くの人が利用する駅前において、それらの情報発信を行う。
- また、交通結節機能の強化により、各地とのアクセス性を確保することなどにより、**南区全体の交流人口の増加に寄与すること**を目指す。



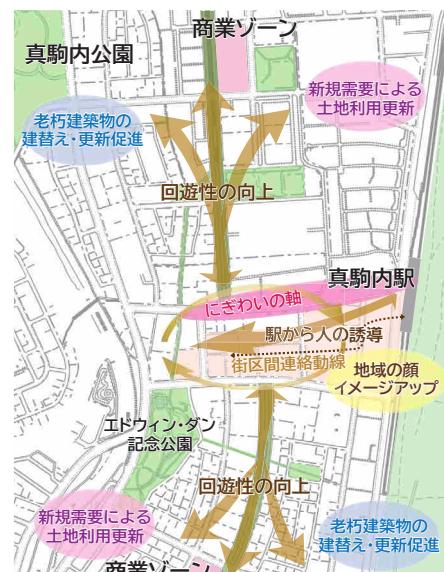
#### 【南区全体と駅前地区(生活利便の確保)】

- 駅前地区に生活利便機能を集積し、南区の拠点にふさわしい都市機能を充実する。
- また、公共交通によるアクセスのしやすさを確保することなどにより、今後高齢化が進み、自家用車に頼れなくなっても、バス等の**公共交通を利用し真駒内駅を訪れる**ことで、様々な都市機能を利用できるまちを目指す。



#### 【真駒内地域と駅前地区(連鎖的な土地利用転換)】

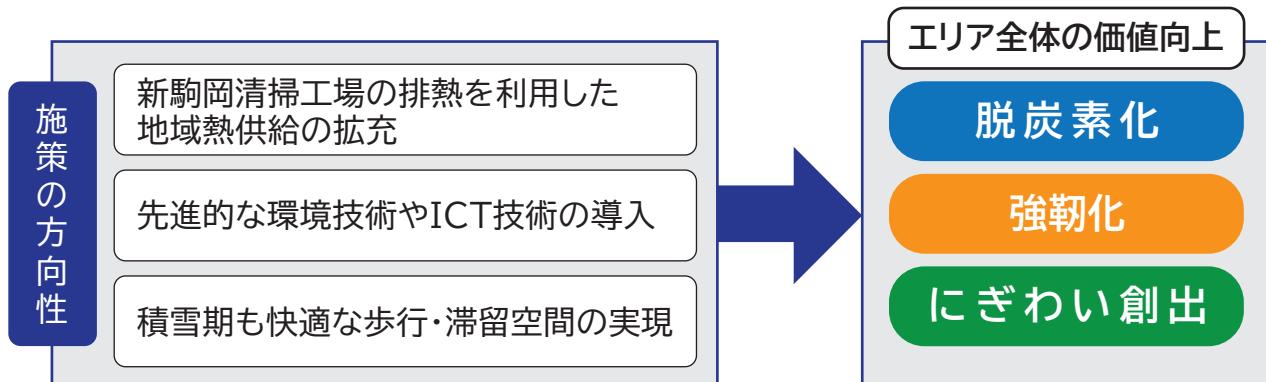
- 地域の顔となる駅前地区のまちづくりを進めることにより、生活利便機能の充実やにぎわいの創出を図り、真駒内地域の住宅地の魅力を高める。
- また、駅からの人の流れを真駒内地域の各地へ誘導することにより、歩行者の回遊性を向上させる。
- こうした取組により、広く地域に民間投資を誘引し、老朽建築物の更新など、連鎖的な土地利用転換に繋げることを目指す。



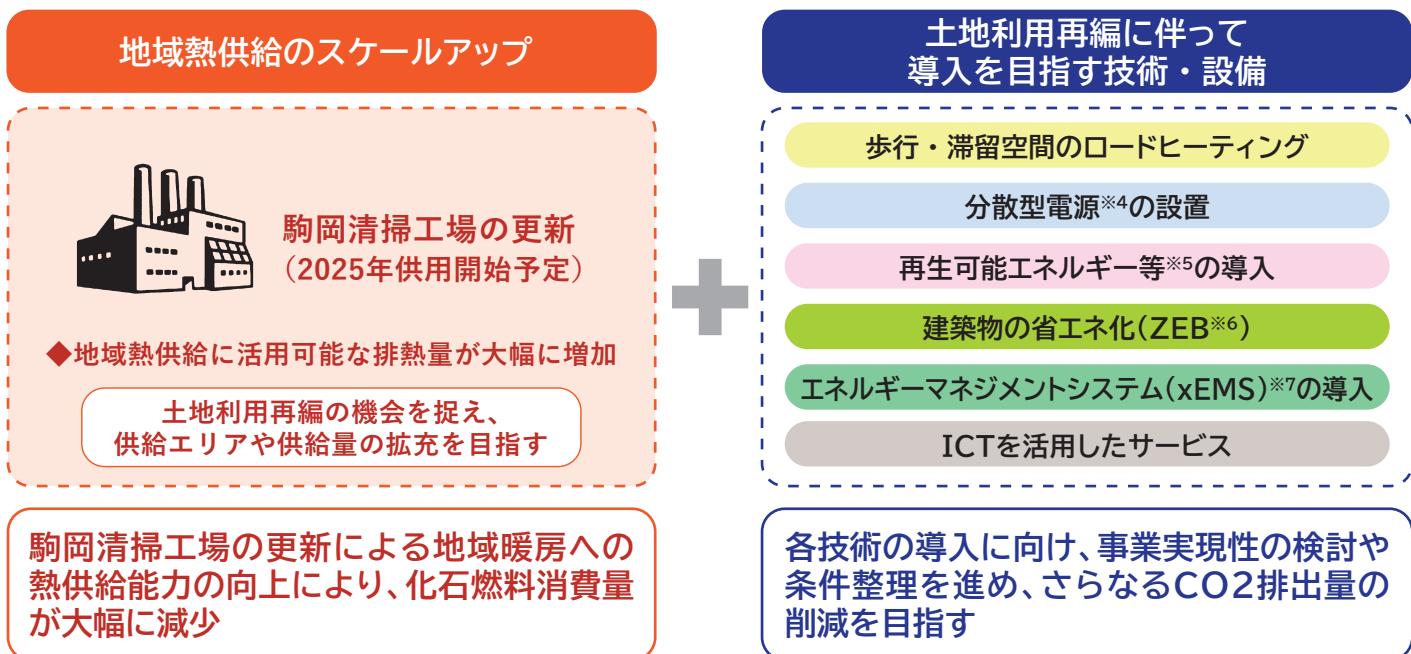
# 第6章 スマートコミュニティの形成に向けて

- 環境にやさしいエネルギー利用や災害時にも電気や熱が利用できる環境の構築を目指し、スマートコミュニティ<sup>※3</sup>の形成を図る。
- 事業性や経済性を検討しながら、環境性向上、安全・安心の確保、滞留・交流空間の機能向上を目指す。
- 駒岡清掃工場の排熱の活用や効果的な先進技術導入を進め、脱炭素化など、エリア全体の価値向上を期待。

## ■スマートコミュニティ事業の施策の方向性



## ■脱炭素化を見据えた真駒内駅前地区スマートコミュニティの形成イメージ



※3 (再掲)【スマートコミュニティの定義】真駒内駅前地区におけるスマートコミュニティは、エネルギーを消費するだけでなく、つくり、蓄え、賢く(スマートに)使う取組を通して、より快適で環境にやさしい地域社会を構築するもの。

※4【分散型電源】比較的小規模な発電システムを需要地の近くに分散して配置したもの。

※5【再生可能エネルギー】太陽光、地熱、風力など、エネルギー源として永続的に利用することができるものの総称

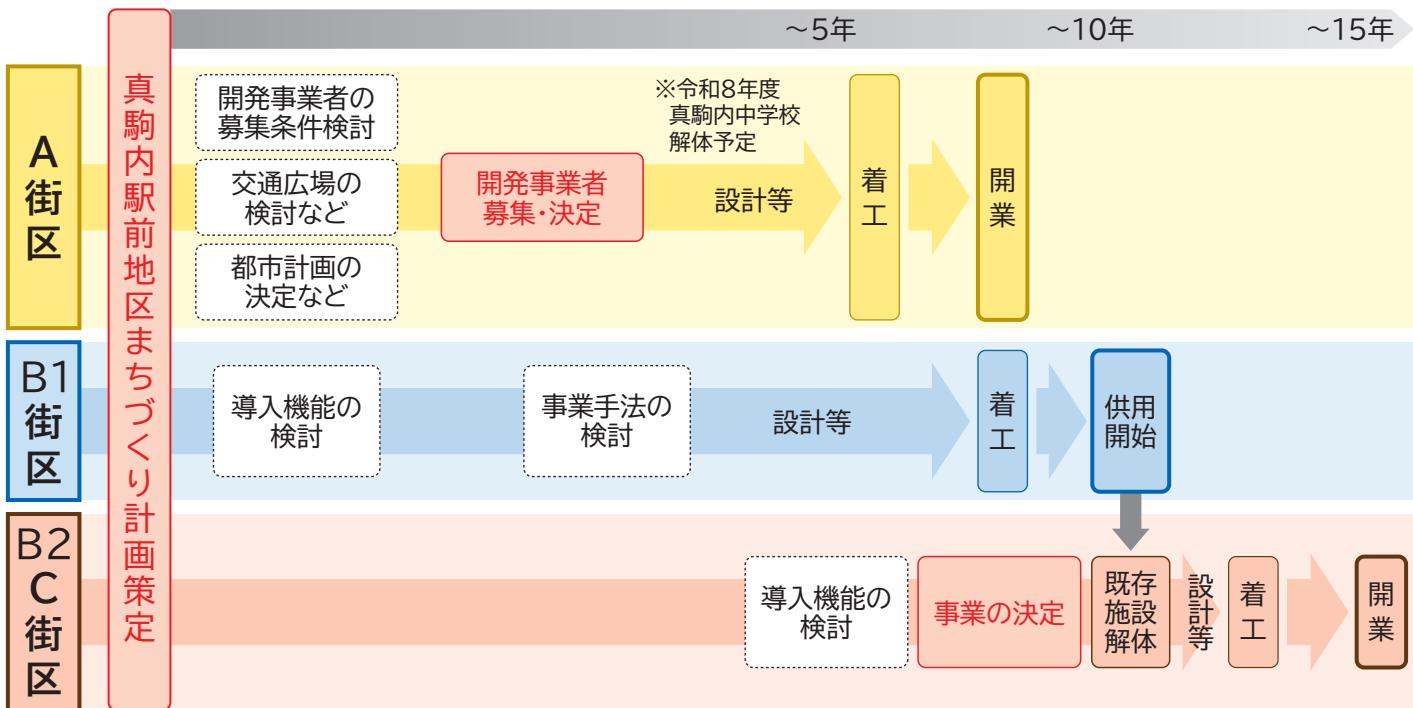
※6【ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)】高断熱化、空調・給湯機器の高効率化などにより年間で消費する建築物のエネルギー量を削減するとともに、太陽光発電等によってエネルギーを産出することで、エネルギー収支ゼロを目指した建築物。本計画におけるZEBには、消費エネルギー量の削減度合いが異なるNearlyやReady、Orientedなども含む(国のロードマップの定義による)。

※7【エネルギー管理システム(xEMS)】情報通信技術を用いて、電力やガス等のエネルギーの見える化や使用状況を適切に把握・管理し、省エネルギーと負荷の平準化を図ることができるシステム。Xの部分によって対象が異なり、Building(ビル)の場合はBEMS、Home(家庭)の場合はHEMS、Factory(工場)の場合はFEMS、Community(地域)の場合はCEMSとなる。

# 第7章 今後の流れ

- A街区は、真駒内中学校の移転スケジュールを見据え、事業者募集や交通広場等の設計、都市計画決定手続き等を進め、中学校移転後の着工を目指す。
- B1街区は、行政機能や公共サービス機能等について、具体に導入する機能や事業手法等の検討後に着工を目指す。
- B2・C街区は、B1街区整備後の着工を目指す。

## ■真駒内駅前地区の事業の流れ(イメージ)





## 真駒内駅前地区まちづくり計画[概要版]

発行：令和5年(2023年)11月

企画・編集：札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

〒060-8611

札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2545 FAX: 011-218-5113

URL:<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/makomanai/keikakusakutei.html>

E-mail:chiiki-chosei@city.sapporo.jp

