

# 真駒内駅前地区 まちづくり計画



令和5年(2023年)11月  
札幌市

# 目次

<b>第1章</b>	<b>計画の目的・位置付け</b>	<b>1</b>
1-1	背景・目的	2
1-2	位置付け	3
1-3	札幌市が目指すまちづくり	3
1-4	対象区域	6
1-5	計画期間	7
1-6	これまでの取組	7
1-7	計画策定の検討体制	8
<b>第2章</b>	<b>真駒内地域の現状・課題</b>	<b>9</b>
2-1	真駒内地域の歴史	10
2-2	人口の推移	12
2-3	土地利用・建物の立地状況	13
2-4	交通の現況	19
2-5	地価の推移	22
2-6	みどり・公園の現況	22
2-7	エネルギー	24
2-8	地域資源	25
2-9	区民の意識	27
2-10	まとめ	28
<b>第3章</b>	<b>まちづくりの方向性</b>	<b>29</b>
3-1	まちづくりの基本方針	30
3-2	再編コンセプト	32
<b>第4章</b>	<b>土地利用計画</b>	<b>37</b>
4-1	土地利用の考え方	38
4-2	各街区の機能・役割	41
4-3	街並み・ネットワークの形成	52
4-4	土地利用計画図	54
<b>第5章</b>	<b>まちづくりを支える取組</b>	<b>57</b>
5-1	みどり・景観形成	58
5-2	地域主体のまちづくり	60
5-3	周辺地域への波及・展開	61
<b>第6章</b>	<b>スマートコミュニティの形成に向けて</b>	<b>65</b>
6-1	基本方針と施策の方向性	66
6-2	導入・拡充を目指す技術・設備とその進め方	68
<b>第7章</b>	<b>今後の流れ</b>	<b>71</b>
<b>資料編</b>		<b>73</b>

# 第1章

## 計画の目的・位置付け

---

- 1-1 背景・目的
- 1-2 位置付け
- 1-3 札幌市が目指すまちづくり
- 1-4 対象区域
- 1-5 計画期間
- 1-6 これまでの取組
- 1-7 計画策定の検討体制



# 第1章 計画の目的・位置付け

## 1-1 背景・目的

南区は豊かな自然に恵まれ、ゆとりある居住環境が形成されているとともに、芸術の森や定山溪などの芸術文化拠点や観光拠点、札幌市立大学をはじめとする教育機関など、多様な地域資源<sup>※1</sup>を有しています。

このうち真駒内地域は、みどり豊かな住宅地として計画的な整備がなされ、昭和47年(1972年)には札幌冬季オリンピックの主会場となり、真駒内屋内競技場などのスポーツ施設をはじめ、現在の真駒内地域を特徴づける施設整備が集中的に進められるなど発展を遂げてきました。

しかしながら、南区では平成10年(1998年)に10区で初めて人口が減少に転じ、少子高齢化も進行しており、真駒内地域においても、昭和60年(1985年)以降人口が減少し続けています。

また、真駒内駅前地区(以下「駅前地区」という。)には、札幌冬季オリンピックや政令指定都市移行の前後に集中的に建築された市有施設等が多く立地しており、今後それぞれが更新時期を迎えることとなります。

そのような状況のもと、「札幌市まちづくり戦略ビジョン」においては、真駒内駅周辺を交通結節点<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>の集積、快適な歩行空間の創出を図ることとしています。

また、平成25年(2013年)5月に「真駒内駅前地区まちづくり指針」を策定し、現在の「通過型」から人が集まる「滞留・交流型」の駅前地区を目指すことや、駅前地区の活動と交流の広がりや南区全体の魅力の向上へつなげるため、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することとなっています。

こうした状況を踏まえ、真駒内地域はもとより南区全体の魅力向上に向けた先導的な取組として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し、駅前地区のまちづくり<sup>※4</sup>の取組の方向性を示す「真駒内駅前地区まちづくり計画」を策定することとしました。

※1【地域資源】その地域の特色ある資源のことで、食、伝統工芸、自然、文化、歴史、人材など有形・無形の要素

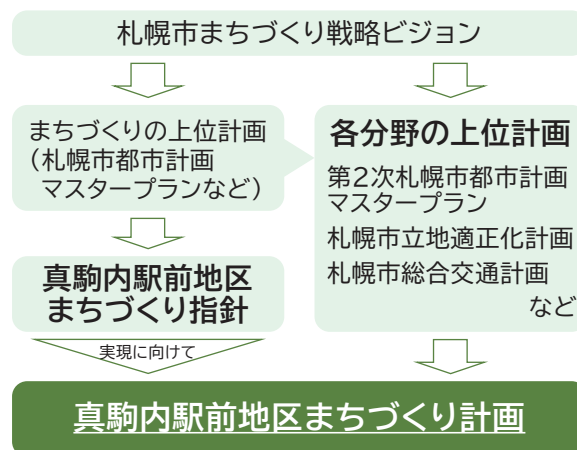
※2【交通結節点】様々な交通手段(徒歩、自動車、バス、鉄道など)を相互に連絡させる場所

※3【都市機能】都市の持つ種々の働きのこと、商業、居住、工業、交通、政治、行政、教育などの諸活動によって担われる。

※4【まちづくり】快適な生活環境の確保、地域社会における安全や安心の推進など、暮らしやすいまちを実現するための公共的な活動の総体。札幌市自治基本条例第2条第2項に規定するまちづくりと同義

## 1-2 位置付け

本計画は、札幌市のまちづくりにおける最上位計画である「札幌市まちづくり戦略ビジョン」をはじめ、各分野の上位計画に即しながら、平成25年(2013年)に策定した「真駒内駅前地区まちづくり指針」の実現に向け、駅前地区のまちづくりの取組の方向性を示すものです。



## 1-3 札幌市が目指すまちづくり

### (1) 札幌市まちづくり戦略ビジョン

「札幌市まちづくり戦略ビジョン」は、札幌市の計画体系で最上位に位置し、様々な分野における個別計画はこれに沿って策定されます。

「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、真駒内など「主要な交通結節点周辺や区役所周辺などで、商業・サービス機能や行政機能など多様な都市機能が集積し、人々の交流が生まれ生活圏域の拠点となっているエリア」を『地域交流拠点』と位置付けています。

#### ① 札幌市まちづくり戦略ビジョン【平成25年(2013年)策定】

地域交流拠点における施策の方向性として、再開発などによる都市機能の誘導、地下鉄始発駅(ゲートウェイ<sup>※5</sup>拠点)の重点的な整備の促進、快適な歩行空間の創出促進、区役所等の拠点などへの配置を掲げているほか、真駒内駅周辺については、市内におけるリーディングプロジェクト<sup>※6</sup>の一つとして位置付け、大規模な土地利用転換などに合わせて、その拠点の特徴を踏まえたまちづくりを進めることとしています。

#### ② 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン【令和4年(2022年)策定】

今後は人口減少の緩和を進めることはもとより、人口構造を始めとする様々な変化に大きな影響を受けず、その変化を積極的に生かし持続的に成長していくことが必要となるため、今後のまちづくりを進めていく上での重要な概念として、「ユニバーサル(共生)」、「ウェルネス(健康)」、「スマート(快適・先端)」を掲げています。

※5【ゲートウェイ】地域の玄関口

※6【リーディングプロジェクト】先導的・横断的・戦略的な取組のこと。

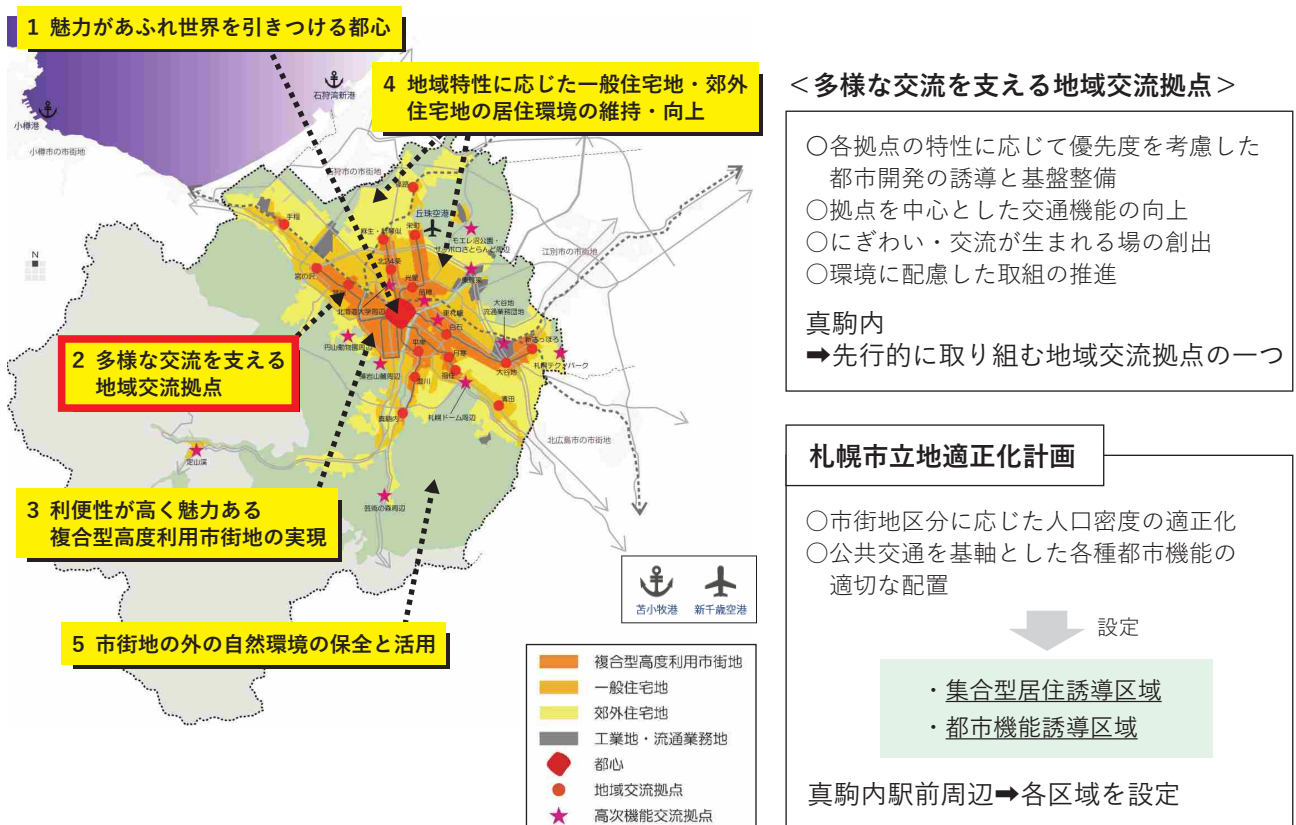
また、地域交流拠点の目指す姿として、「地域交流拠点」では、「商業・サービス機能や行政機能など多様な都市機能の集積が進み、快適な交流・滞留空間や歩きたくなる空間が形成され、様々な活動が行われています。」と定めています。

地域交流拠点の目指す姿の実現に向けた施策の方向性として、都市機能の向上・集約や歩きたくなる空間の形成、エリアマネジメントの推進を掲げているほか、真駒内については、引き続き地域交流拠点の中でも先行的に取り組む拠点として位置付け、「真駒内地域はもとより南区全体の魅力の向上に資する拠点の形成に向けて、土地利用の再編による利便性の向上やにぎわいの創出、交通結節点として機能の向上などを行う」こととしています。

## (2) 第2次札幌市都市計画マスタープラン・札幌市立地適正化計画【平成28年(2016年)3月】

札幌市の目指すべき都市像の実現に向けた取組の方向性を示した「第2次札幌市都市計画マスタープラン」においても、地下鉄駅周辺などを「多様な交流を支える地域交流拠点」とし、都市開発の誘導・基盤整備、交通機能の向上、にぎわい・交流が生まれる場の創出、環境に配慮した取組の推進を優先的に行っていくこととしています。そのうち、真駒内については、先行的に取り組む地域交流拠点の一つとして位置付けられています。

また、市街地区分に応じた人口密度の適正化や公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置を図るため、都市計画マスタープランとともに策定された「札幌市立地適正化計画」においては、真駒内駅前周辺に、集合型の居住機能の集積を目指す「集合型居住誘導区域」や、日常生活を支える利便機能や公共サービス機能の集積を目指す「都市機能誘導区域」を設定しています。



### (3) 札幌市総合交通計画【令和2年(2020年)3月 改定】

「札幌市総合交通計画」は、20年後を想定した将来交通について整理した「基本的な考え方」と、令和元年度から 概ね10年間の交通施策・事業をまとめた「交通戦略」から構成されています。

真駒内駅周辺地区については、「交通戦略」のうち、市民の「多様な暮らし」を支える交通施策の中で「主な交通施策・事業」の一つに位置付けられています。

#### ◆実施目標(市民の多様な暮らしを支える施策)

地域の豊かな生活を支える中心的な役割を担う拠点を形成するため、民間の開発やまちづくりの機会を捉え、安全で快適な歩行環境の確保や乗継・移動環境の向上に向けた取組を進めます。

### (4) 真駒内駅前地区まちづくり指針【平成25年(2013年)5月】

平成25年(2013年)5月に策定した「真駒内駅前地区まちづくり指針」においては、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することとし、「通過型から人が集まる滞留・交流型の駅前地区を目指す」ことや「駅前地区の活動と交流の広がり」で南区全体の魅力の向上へつなげる」ことを基本方針としています。

当面は、旧真駒内緑小学校を活用した先導的な取組(後段1-6「これまでの取組」参照)を進めることでまちづくりの機運を醸成し、将来的には、土地利用を計画的に再編することで、拠点機能の向上と環境にやさしいまちづくりの実現を目指すこととしています。

<b>基本方針</b>	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する。 ○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
<b>基本目標</b>	○駅の拠点性を活かしたにぎわい・交流の創出 ○安全で安心な暮らしを支える機能の確保 ○多様なコミュニティ活動が展開する場の形成 ○みどりと歴史を感じ、環境にもやさしい街並みづくり

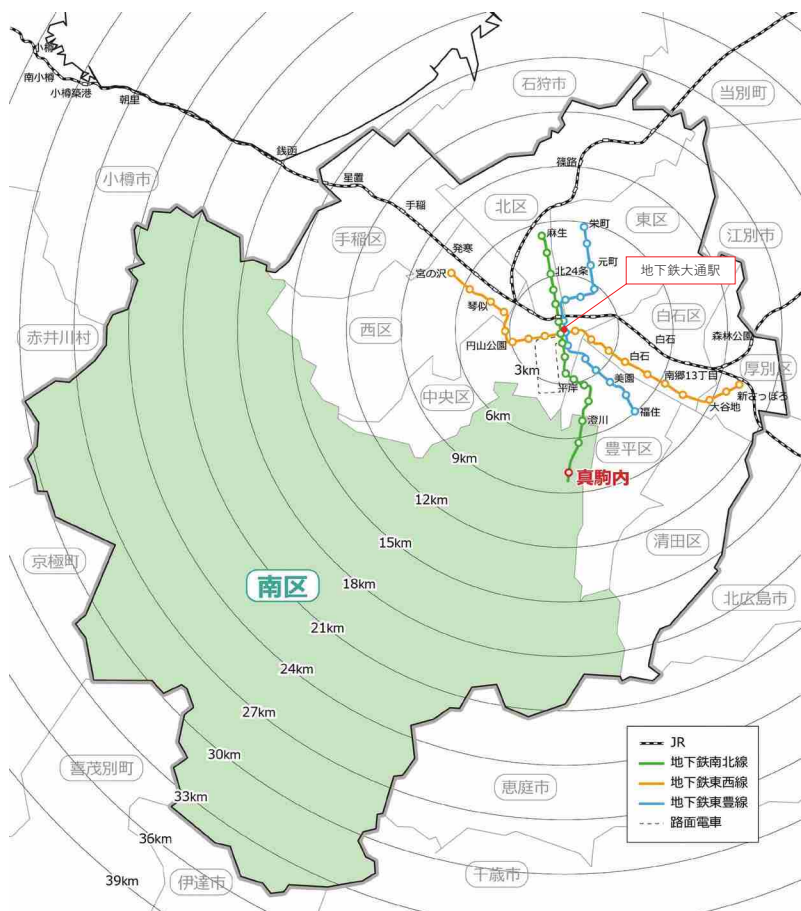
<b>将来的な取組の方向 ～駅前地区の土地利用の再編～</b>	
<b>取組の考え方</b>	○多くの人々が利用しやすいよう、行政・公共サービス機能を地下鉄駅に近づけて配置 ○生活利便機能や滞留・交流空間等の充実のため、民間活力の導入可能性を検討 ○新たな機能配置に対応し、交通結節点機能の向上を検討
	<p><b>【公共・民活エリア】</b> 老朽化した市有施設を再配置するとともに、余剰地への民間活力の導入を図る。</p> <p><b>【中学校エリア】</b> 公共・民活エリアの予定範囲に立地している真駒内中学校の建替え用地とする。</p> <p><b>【保留エリア】</b> 上記2つのエリアでの施設配置が困難な場合、公共施設用地として活用する。</p>
<b>土地利用再編に合わせた総合的な取組</b>	○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 ○滞留空間の充実など、駅前にふさわしい空間づくり ○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 ○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

※具体化する段階で改めて検証・協議し、柔軟に対応

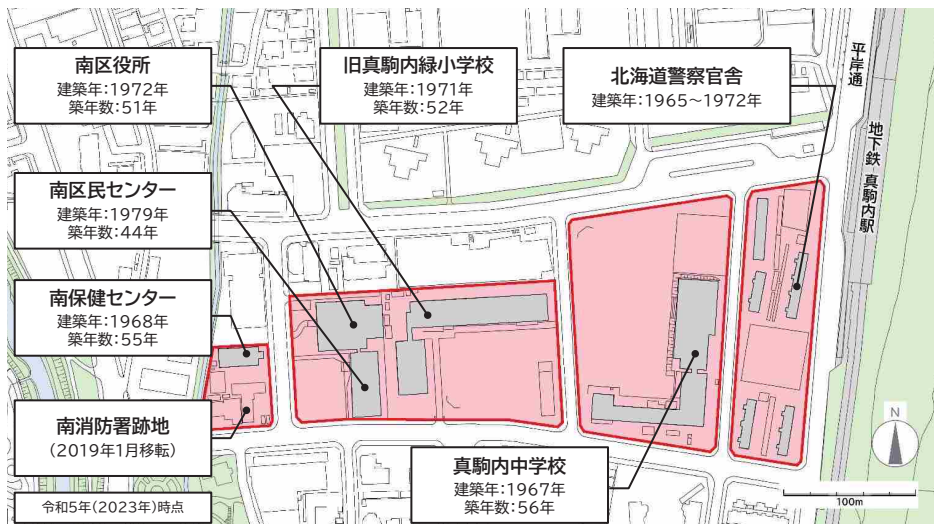
## 1-4 対象区域

真駒内駅は、札幌市営地下鉄南北線の南端の始発駅で、札幌の都心部(地下鉄大通駅)から約8km南方に位置しています。南区の各地域が後背に広がっており、南区の交通結節点としての機能を有しています。

真駒内駅周辺のうち、市有施設等が集積した下図赤枠内の区域(約5ha)を土地利用再編の対象とし、その周辺の道路も含めて本計画の対象区域とします。また、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きます。



### 対象区域





## 1-5 計画期間

計画期間は、計画策定から概ね15年程度を想定しています。

※真駒内中学校が対象区域外に移転することが予定されており、その後、行政施設を移転させながら段階的に施設整備を進めるため、全体として概ね15年程度を見込んでいます。

## 1-6 これまでの取組

### (1) 真駒内の未来を考えるまちづくりアイデアコンペ【平成26年(2014年)】

まちづくりの機運を高めるため、「真駒内2014～2040 ～駅前の交流の広がりから南区の魅力創造へ～」をテーマに、全国から広くまちづくりのアイデアを募集するコンペを開催しました。

国内外から合計78件の作品応募があり、まちづくりへの自由な提案が集まりました。



### (2) まこまる(旧真駒内緑小学校)の活用【平成27年(2015年)～】

平成24年(2012年)3月に閉校となった旧真駒内緑小学校を、子どもを中心とした連携・交流の場「まこまる」としてリニューアルし、平成27年(2015年)4月にオープンしました。現在、南区保育・子育て支援センター(ちあふる・みなみ)、子どもの体験活動の場(Coミドリ)、札幌市立大学まこまないキャンパス、教育支援センター真駒内・まこまる教育相談室として活用されています。

また、真駒内及び南区の食べ物やクラフトなどを販売する「まこマルシェ」など、地域の各種イベントも開催されてきました。



## 1-7 計画策定の検討体制

まちづくり計画策定に当たっては、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ました。

積み上げ型の検討	適時の意見聴取
<p><b>◆検討委員会</b> 有識者や事業者の専門的視点から検討 地域コミュニティ※7、都市計画 交通、経済、観光等 12名で構成</p> <p><b>◆地域協議会</b> 地域住民の視点から検討 連合町内会、まちづくり活動団体 子育て世代、学生等 23名で構成</p> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>《実施状況》</p> <p>第1回：南区・真駒内地域の現状や課題 検討委員会(H30.11) 地域協議会(H31.2)</p> <p>第2回：まちづくり基本方針について 検討委員会(R1.7) 地域協議会(R1.8)</p> <p>第3回：再編コンセプトについて 検討委員会(R2.3) 地域協議会(R2.10)</p> <p>第4回：土地利用計画について 検討委員会(R3.2) 地域協議会(R3.3)</p> <p>第5回：まちづくりを支える取組について 検討委員会(R4.3) 地域協議会(R4.3)</p> <p>第6回：まちづくり計画素案について 検討委員会(R4.11) 地域協議会(R4.11)</p> </div>	<p><b>◆アンケート調査・オープンハウス※8</b> 地域住民を対象に、幅広く地域の意向を把握</p> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>《実施状況》</p> <p>第1回アンケート調査(H31.4～5) 調査内容：駅前地区再編にあたり重視すべきこと</p> <p>第2回アンケート調査(R3.5) 調査内容：土地利用計画案 (各街区の使い方、2つの案に対する評価)</p> </div> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>《実施状況》</p> <p>第1回オープンハウス：南区民センター(R3.12) 展示内容：土地利用計画案 交通解析 真駒内駅と駅前街区の接続方法検討</p> <p>第2回オープンハウス：まこまる(R4.5) 展示内容：土地利用計画案 交通解析 真駒内駅と駅前街区の接続方法検討 まちづくりを支える取組</p> </div> <p><b>◆事業者ヒアリング・サウンディング型 市場調査※9</b> 民間事業者を対象に、事業の実現性等を把握</p> <div style="background-color: #e0f2f1; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>《実施状況》</p> <p>第1回事業者ヒアリング(H31.1～2) 調査内容：真駒内駅前地区の評価と事業可能性 まちづくりを進める上での課題</p> <p>第2回事業者ヒアリング(R1.12～R2.1) 調査内容：真駒内駅前地区の評価と事業可能性</p> <p>サウンディング型市場調査(R3.4～5) 調査内容：土地利用計画案の評価と各街区の 事業可能性</p> </div>

※7【地域コミュニティ】地縁的な要素の大きいコミュニティ(地縁、文化的背景、価値観などにに基づく共同体)のこと。

※8【オープンハウス】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

※9【事業者ヒアリング・サウンディング型市場調査】事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行う調査のことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法