Re; MAKOMANAI － 未来を見据えた多世代共生型の住宅都市への更新 －

真駒内地域の現状

高度経済成長時代に開発された郊外住宅地は、近年、住民の高齢化やインフラの老朽化、ライフスタイルの多様化による団地離れ（特に若い世代に不人気）といった課題を抱え、危機を迎えている。これは、札幌の人口急増を受け止める住宅団地として早くから開発されてきた真駒内地域も例外ではない。

●人口減少と少子高齢化の進行

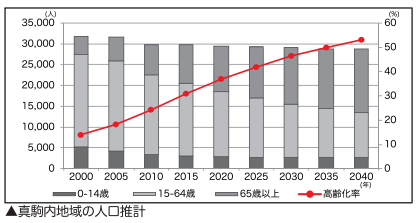
真駒内地域の人口は 1985 年から減少傾向にある。特に生産年齢人口（15-64 歳）が著しく減少しており、それに伴い年少人口（0-14 歳）もゆるやかに減少を続けている。このままでは、2040 年には老年人口（65 歳以上）が全人口の 50% 以上を占める、と推計されている。

また、真駒内地域の高齢化率の推計を小地域（市区町村を町丁・字等別に分けた地域）ごとに見てみると、特に駅前の団地群の高齢化が進んでいることがわかる（2010 年時点で高齢化率 30-40%）。2030 年頃には高齢化率 40% を超える小地域が増加し、2040 年には駅前の団地群をはじめ、高齢化率 60% を上回る地域が目立つようになる（国勢調査データをもとに、将来人口推計を行った）。よって、地域の発展を考える上で、大規模団地住民の高齢化への対応策は欠かせない。

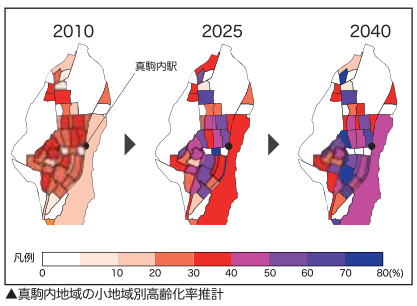
●駅周辺施設の老朽化

地下鉄真駒内駅前にある市有施設のほとんどが、築40年を越えており、更新時期を迎えている。さらに、駅前は交通量の多い道路や散在したバス乗り場・駐輪場など、交通環境が複雑化している。駅前広場も人々が集まる場としては乏しく、通過型の駅前空間となっている。

また、駅を中心に道営住宅（団地）や UR 都市機構が整備した団地群が並んでいるが、そのほとんどが 70〜80 年代に建てられたため老朽化が進んでいる。特に駅前の五輪団地（UR 都市機構）は古く（築 40 年）、間取りも現代の暮らし方に合わせなくなってきている。そこで、新たな人口の流入をうながすためには、多様化するニーズに対応できる新たな団地のかたちを考える必要がある。



▲真駒内地域の人口推計



▲真駒内地域の小地域別高齢化率推計

コンセプト

真駒内地域の現状と課題を鑑みると、将来的に地域の衰退が懸念される。そこで、「医療・福祉機能の集約化、子育て世代の呼び込み、駅前空間の再編」の 3 つの構想を掲げ、これまでの郊外住宅都市から、多世代共生型の住宅都市へと更新を図る。そして、子供から高齢者までが豊かな生活を育んでいくことができる、真駒内地域の未来を提案する。

来たる高齢化社会に向けて　－ 医療・福祉機能の集約化 －

商業施設や郵便局といった生活拠点を活かしながら、旧真駒内小学校の周辺を、医療・保健・福祉・介護に関する機能が集約・連携しながら地域住民の健康を支える医療・福祉拠点として整備する。隣接する道営住宅（団地）は、高齢者向け住宅として建て替え、医療・福祉拠点へ徒歩でシームレスにアクセスすることができる。

真駒内地域の発展を目指して　－ 子育て世代の呼び込み －

老朽化の進んだ駅前団地を、通勤・通園に便利かつ安全な「子育てしやすい団地」に整備し直し、若い世代の生活を想定した住みやすいまちをつくる。いままでの団地のイメージを払拭し、子育て世代の流入・定着をうながすことで、多世代が暮らす活気にあふれたまちとなる。

南区の拠点として　－ 駅前空間の再編 －

真駒内駅前の土地利用再編案に基づいて施設を配置すると共に、散在する交通機能の整理による利便性・安全性の向上に加え、区役所や区民センターなどの生活拠点施設の集約、そして人々が集まる機能を新たに設けることで、多世代の人々が集まる滞留・交流型の駅前空間を創出し、にぎわうまちへと再編する。

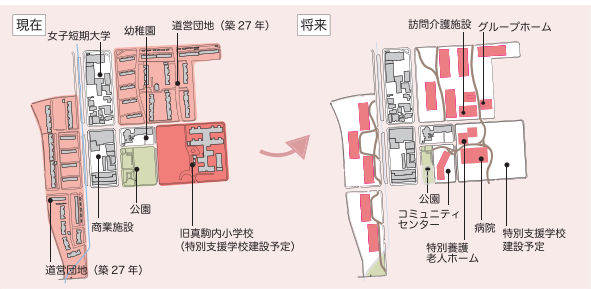
拠点となる真駒内地域の更新により、南区全体が発展していく

福祉エリア　－ 医療・保健・福祉・介護・教育の集約化 －

旧真駒内小学校の周辺には道営住宅（団地）が隣接しているが、老朽化により建て替えが必要である。また、地域の高齢化に伴い、高齢者に配慮した住宅の整備が求められていると言える。団地周辺には、商業施設や郵便局などの生活拠点があり、幼稚園・大学の教育機能が存在する。旧真駒内小学校は、今後、特別支援学校高等部に更新される予定である。

この状況を受けて、現在の教育機能だけではなく、医療・保健・福祉・介護に関する機能を導入し、多機能が集約・連携しながら地域住民の健康を支えるための「福祉エリア」を構想する。

建設予定の特別支援学校高等部と幼稚園に隣接するように、病院、介護施設、保健・福祉機能を備えたコミュニティセンターを設け、多機能が連携するヘルスケア拠点を形成する。近隣の幼稚園や大学、今後予定されている特別支援学校は、新たな機能と連携し、医療・保健・福祉・介護の機能強化を図る。また、老朽化した道営住宅には、高齢者向け住宅を導入する。住宅の下層は高齢者向け住宅、上層は多世代を対象とした住宅とし、多世代交流型の住宅エリアを形成する。居住する高齢者は、ヘルスケア拠点へ徒歩でシームレスにアクセスすることができ、様々なサービスを受けることができる。



●ヘルスケア拠点　特別支援学校と幼稚園を繋ぐように、病院、コミュニティセンター、特別養護老人ホーム、グループホーム、訪問介護施設を導入する。各施設が密に連携を取りながら地域住民の健康管理を支える。各施設と住宅地はペデストリアンデッキで接続され、徒歩でのアクセスが可能である。各拠点が立体的に繋がり、魅力ある空間を創出する。

●多世代交流型住宅　1 階にはピロティとコモンリビングを設け、人々を引き込み、居住者の交流の場を設ける。2・3 階は高齢者向け住宅となり、リビングアクセスを基本とした間取りでコミュニティ形成を促進し、4 〜 6 階は多世代向け住宅となる。高齢者生活は地域に見守られながら、安全・安心な暮らしが形成される。

●介護の庭　福祉エリア北側の住宅には、介護が必要な高齢者の入居を想定する。ケアを必要とする際には、人々が行き交う庭を散歩しながら、住居から近距離で訪問介護施設にアクセスし、利用することができる。また、病院やコミュニティセンターへはペデストリアンデッキから、交通車両を気にせず安心・安全に接続することができる。

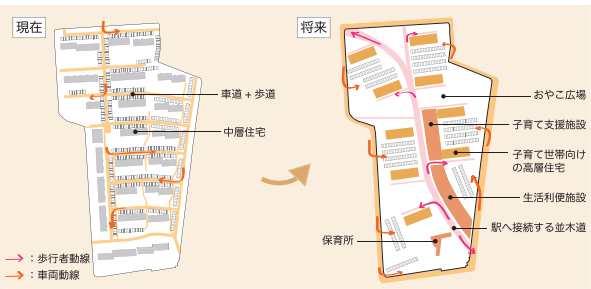
子育て団地エリア　－ 駅前団地の就労・子育てシフト －

真駒内地域の高齢化が急速に進行している現状を受け、地域の発展のためには、生産年齢人口を増やす必要があると考えた。そこで真駒内駅前に、通勤・通園に便利で、子どもが安全にのびのびと暮らせる団地を整備し、子育て世代の生活を想定した住みやすいまちをつくる。

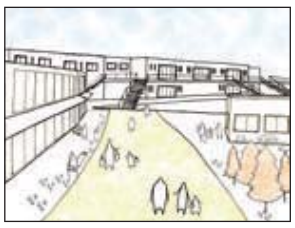
現在の五輪団地は、中層住宅（5 階建て）が約 20 棟あり、子どもたちが走り回れるような場所がない。また、住棟を囲むように駐車場が配置されているため団地内全体に車道が通っており、近くの公園や保育園、真駒内駅などに行く場合、必ず 1 度は車道を通らなければならない。

そこで、団地内に「駅とひとを繋ぐ並木道」を通し、歩行者と車の動線を完全に分けた安全な団地をつくる。並木道沿いには、住人の居場所となる施設（児童館や学習塾、子育てサロンなど）や商業施設、保育所が並び、通勤・通園や買い物など生活の利便性が上がる。また、住棟を高層化（8 階建て）することで棟数を減らし、たくさんの広場を設ける。団地内に安全な遊び場ができ、安心して子育てができる。

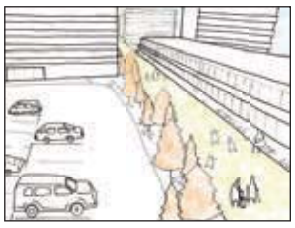
少しの工夫で、団地のイメージは劇的に変わる。将来、この団地をモデルとして駅南に「子育てしやすい団地」が広がっていくことで、若者が増え、真駒内地域が活気にあふれていく。



●駅とひとを繋ぐ並木道　南北に通る並木道は、幼稚園や病院、保育園、真駒内駅をゆるやかに繋ぎ、多世代が利用する道になる。さらに、道沿いには塾やドラッグストアなどが並び、通勤しながら送迎や買い物ができる（例　朝：子どもを保育園に預け、そのまま駅へと向かい出勤、夕方：子どもを迎えに行き、買い物をしながら帰宅）。



●歩車分離と団地デザイン　歩行者は、並木道からのびる歩道を通って住宅や広場に向かう。団地内に車道はなく、団地外周を通って各駐車場に入る。駐車場と歩道との間は植栽で区切り、安全を確保するとともに団地内の景観をよくする。若者にも親しみやすいよう、今までの団地とは違う、緑あふれる開放的な空間づくりを心がけた。



●おやこ広場　住棟を高層化してできた空地に、フットサルができるグラウンドや走り回れる丘、水遊びができる広場などをつくる。これらは、子どもたちの遊び場や親たちの集まる場所、休日に親子でのんびりと過ごす場所になる。また、これまではできなかったイベントなども開催でき、団地内コミュニティの活性化にもつながる。

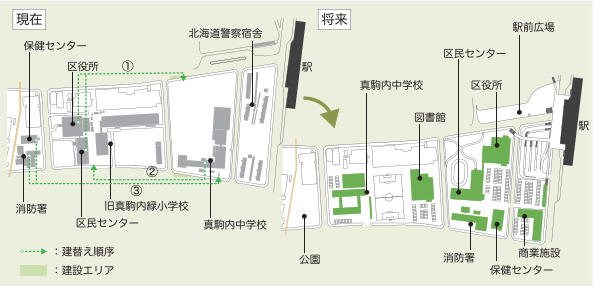
駅前エリア　－ 地域拠点としての駅前空間の再編 －

現在真駒内駅前は、交通量の多い道路や散在したバス乗り場などにより、交通環境が複雑化しており、利便性・安全性に欠けたものとなっている。また、駅前広場は人々が集まる場としては乏しく、通過型駅前空間となっているのが現状である。

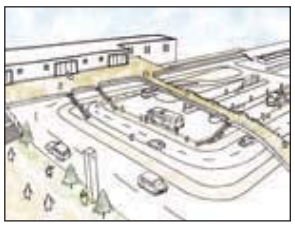
その中で、駅前の土地利用再編案が打ち出されており、「公共・民活、中学校、保留」の 3 エリア構想となっている。そこで、再編案に基づいた施設配置と共に、交通機能の集約・整理や歩行者の安全などを考慮した交通環境整備、及び多くの人々が集まる滞留・交流型の駅前空間を創出する。

施設配置については、再編案の 3 エリア構想に加えて整備順序（建設 / 取壊）を想定し、区役所・区民センター・中学校などの各施設の移転先を決定した。また将来的な子どもの居場所づくりを考え、中学校に図書館を併設する。交通環境整備については、バスロータリーや駐輪場などを明確に設け、交通機能の集約化と整理を図る。また歩車分離による安全確保のため、ペデストリアンデッキを設け、駅 2 階に改札口を新設し、ホーム直結型とした。さらに駅前通り沿いには、イベント会場などとして利用できる大きな広場を設け、デッキと連続する駅前広場となる。

このように生活拠点と交流の場を集約し、駅前の交通環境整備を行うことで、利便性・安全性を高めると共に、多世代の人々が集まり、ふれあい、にぎわいを見せる。

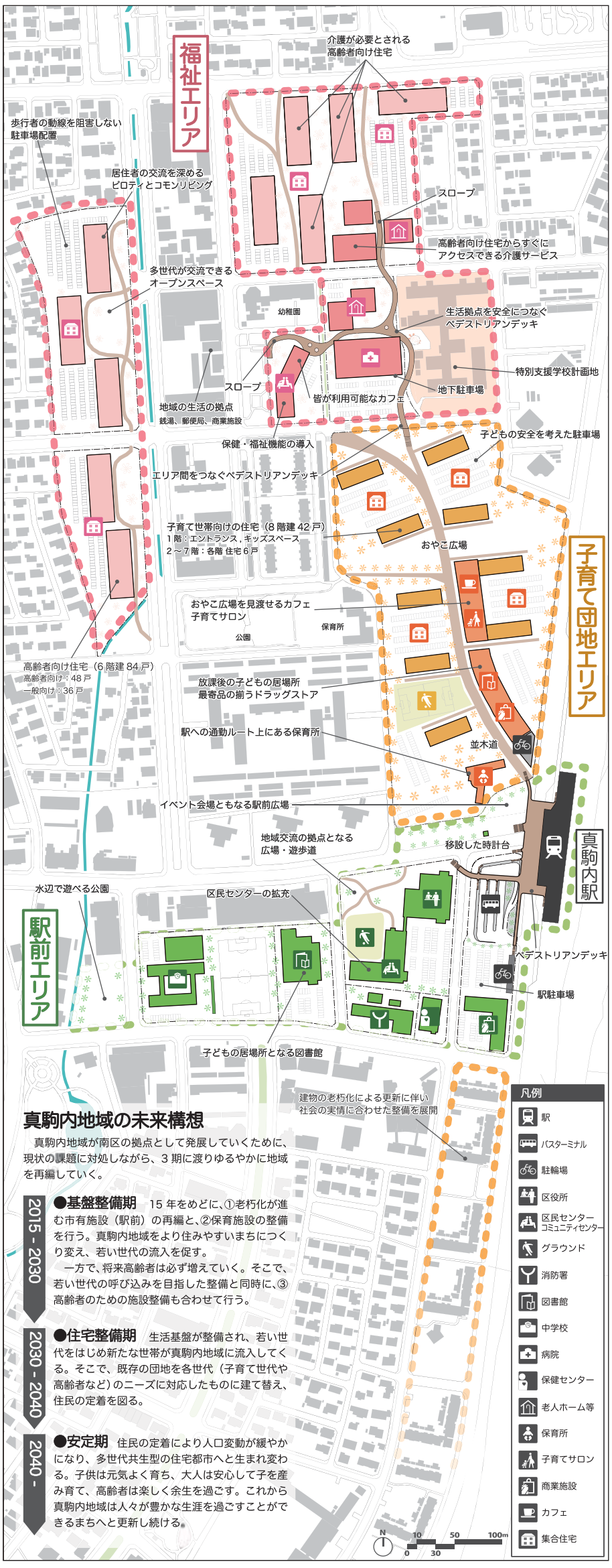


●快適・安全な駅前交通　複雑化している駅前交通を集約・整理し、バスロータリーやペデストリアンデッキなどを設けた。乗り場が一箇所にまとまり、バスも利用しやすくなる。デッキは駅を含む周辺施設（広場、区役所、ロータリー）に車道を横断せずに向かえるため、子供から高齢者まで、快適・安全に利用できる駅前空間を創出する。



●区民センター　現在区民センターでは、数多くの生涯学習活動が行われている。加えて、旧真駒内緑小学校での活動も整備後に継続して行えるよう、施設の拡充を図った。また、地域住民が自由に利用できるグラウンドや広場、遊歩道を区役所と囲うように設けた。ここを拠点として、新たな多世代交流の場が広がっていく。

●駅前広場　駅前通り沿いに広場を設ける。ここではフリーマーケットなど様々なイベントが開催され、多くの人々が集まり、交流する場となる。また真駒内地域の象徴である時計台は広場の中心部に移設する。駅からデッキに出たときに飛び込む景色は、今までと変わらない時計台と共に、広場の安らぎとにぎわいといった、新たなまちの姿を映し出す。



真駒内地域の未来構想

真駒内地域が南区の拠点として発展していくために、現状の課題に対処しながら、3 期に渡りゆるやかに地域を再編していく。

2015 - 2030

●基盤整備期　15 年をめどに、①老朽化が進む市有施設（駅前）の再編と、②保育施設の整備を行う。真駒内地域をより住みやすいまちにつくり変え、若い世代の流入を促す。

一方で、将来高齢者は必ず増えていく。そこで、若い世代の呼び込みを目指した整備と同時に、③高齢者のための施設整備も合わせて行う。

2030 - 2040

●住宅整備期　生活基盤が整備され、若い世代をはじめ新たな世帯が真駒内地域に流入してくる。そこで、既存の団地を各世代（子育て世代や高齢者など）のニーズに対応したものに建て替え、住民の定着を図る。

2040 -

●安定期　住民の定着により人口変動が緩やかになり、多世代共生型の住宅都市へと生まれ変わる。子供は元気よく育ち、大人は安心して子を産み育て、高齢者は楽しく余生を過ごす。これから真駒内地域は人々が豊かな生涯を過ごすことができるまちへと更新し続ける。