

## 第2章 第一種事業の目的及び内容



## 第2章 第一種事業の目的及び内容

### 2.1 事業の目的

札幌市（以下、本市）では、高度経済成長期の急激な人口増加に対応するため、昭和41年に現在のもみじ台団地の開発を決定した。

昭和46年には戸建て住宅を分譲、市営住宅の建設を開始し、昭和61年には全ての市営住宅（管理戸数：5,530戸）が完成した。開発にあたっては、積雪寒冷地の特性を踏まえ、冬期間の除雪や歩行者の利便性を考慮しながら、道路や住宅、生活利便性施設を計画的に整備した。

しかしながら、近年は人口減少・少子高齢化が進行し、児童生徒数の減少に伴い小・中学校が統合されるなど、地域の姿は変化するとともに、地域コミュニティの担い手不足といった課題が生じている。また、開発から50年以上が経過し、施設の老朽化が進行していることから順次更新が必要となっている。

こうした背景のもと、もみじ台地域の現状や課題、地域住民の意向等を踏まえ、様々な世代が安心して住み続けられるまちを目指し、「もみじ台団地まちづくり指針（令和6年3月）」等に基づいた土地利用の再編を本事業の目的とする。

### 2.2 事業の名称及び種類

#### 2.2.1 事業の名称

もみじ台地域の土地利用再編に伴う複合開発事業

#### 2.2.2 事業の種類

本事業は札幌市環境影響評価条例第2条第2項第19号に掲げる第一種事業、「住宅団地の造成の事業」、「レクリエーション施設の新築及び増築の事業」、「建築物その他の工作物の新設又は増改築を目的として行われる一連の土地の形状の変更の事業」を併せた「複合開発の事業」である。

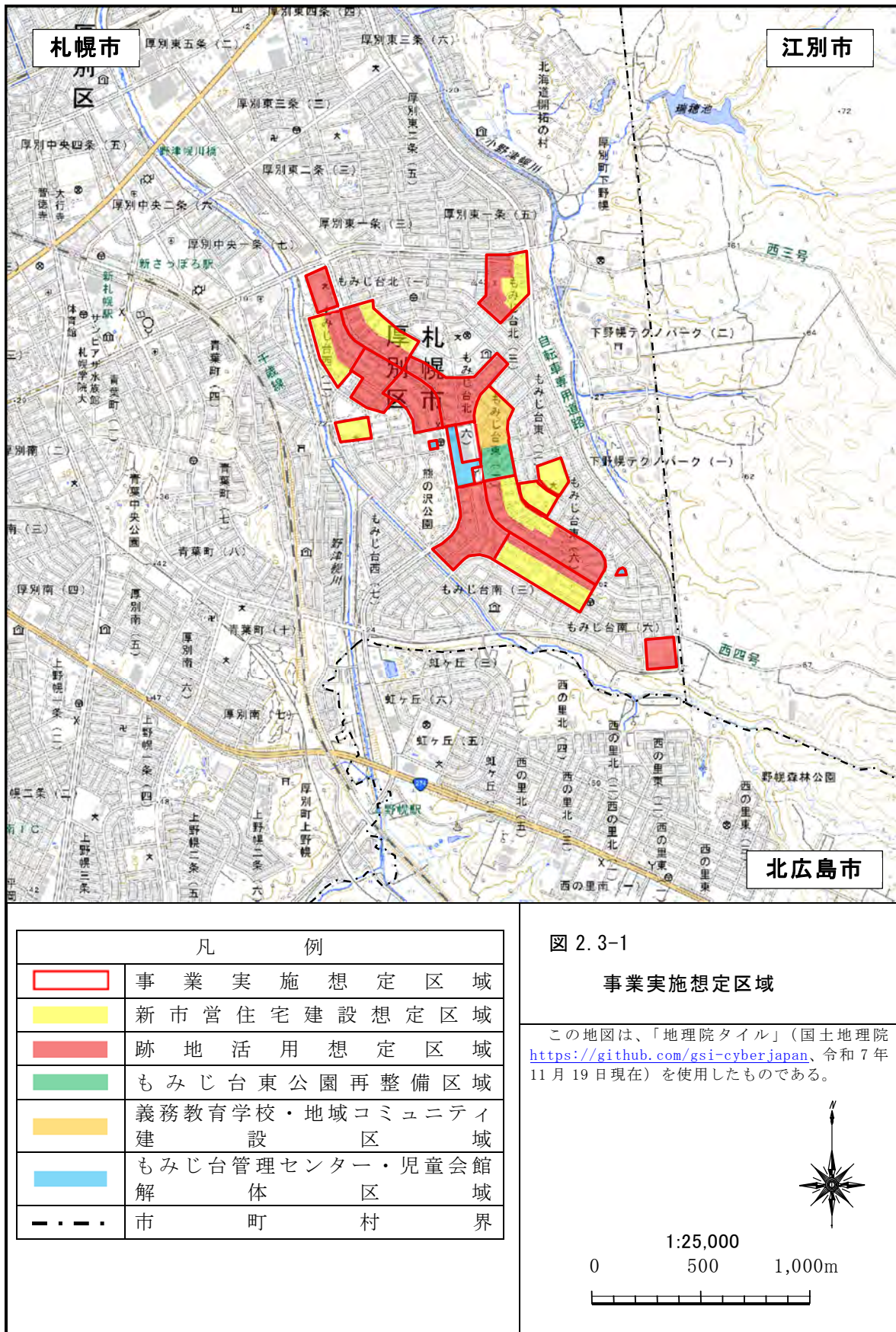
## 2.3 事業の実施想定区域の位置・規模

事業の実施想定区域（以下、「事業実施想定区域」という）の位置・規模の概要を表 2.3-1、図 2.3-1 に示す。

事業実施想定区域の面積は、札幌市環境影響評価条例第2条第2項第19号「複合開発の事業」における第一種事業の規模要件となる50ha以上の59.0haである。

表 2.3-1 事業実施想定区域の位置・規模の概要

項目		位置・規模の概要
事業実施想定区域の位置		もみじ台北7丁目ほか
事業実施 想定区域 の面積	新市営住宅建設想定区域	16.7ha
	跡地活用想定区域	35.5ha
	もみじ台東公園再整備区域	1.6ha
	義務教育学校・地域コミュニティ建設区域	3.3ha
	もみじ台管理センター・児童会館解体区域	1.9ha
合 計		59.0ha



※現時点での検討中の土地利用のイメージであり決まったものではありません。

## 2.4 事業の計画の概要

### 2.4.1 事業の背景・経緯

#### (1) もみじ台地域の沿革

もみじ台地域の沿革を表 2.4.1-1 に示す。

もみじ台地域は高度経済成長に伴う札幌への人口集中に対応するため、昭和 46 年～昭和 61 年に開発した住宅団地である。

その後、もみじ台管理センターの設立、JR 新札幌駅の開設や地下鉄東西線の白石駅～新さっぽろ駅間の開業等によって発展を遂げてきた。

近年では、人口減少・少子高齢化の影響を受けて小学校の統合、中学校の閉校が行われた。

表 2.4.1-1 もみじ台地域の沿革<sup>1)</sup>

和暦	沿革
昭和 41 年	住宅団地開発 決定
昭和 46 年	戸建て住宅 分譲、現市営住宅建設 開始
昭和 48 年	JR 新札幌駅 開設
昭和 51 年	もみじ台管理センター 開設
昭和 57 年	市営地下鉄東西線 白石駅～新さっぽろ駅 開業
昭和 61 年	現市営住宅 完成
平成 23 年	小学校 4 校が 2 校に統合
平成 24 年	閉校した小学校 2 校の跡地活用事業 開始
令和 4 年	もみじ台南中学校 閉校

#### (2) もみじ台地域の人口推移

平成 17 年～令和 7 年の間の 5 年ごとのもみじ台地域の年齢区分別人口推移を表 2.4.1-2 に示す。

もみじ台地域の人口は平成 17 年～令和 7 年の間で減少し続けており、中でも 15 歳未満、15 歳～64 歳の人口減少が顕著である。一方で 65 歳以上の人口は増加していることから、地域内の少子高齢化が進行している。

表 2.4.1-2 もみじ台地域の年齢区分別の人口推移<sup>2)</sup>

年齢	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年	令和 7 年
総人口	19,193	17,450	15,907	14,232	12,303
15 歳未満 (人)	2,561	2,028	1,445	1,058	814
15 歳～64 歳 (人)	11,911	9,754	7,731	6,239	5,303
65 歳以上 (人)	4,707	5,656	6,719	6,925	6,181

※1 各年の 10 月 1 日時点のデータである。

※2 出典資料における各地区の集計で 9 世帯以下は秘匿とされているため総人口と各年齢区分の人口の合計は合致しない。

1) 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課「もみじ台地域まちづくり指針」(令和 6 年 3 月)

2) 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課「住民基本台帳人口」

## (3) 本市におけるまちづくりの関連計画

## ① 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン

本市では、今後10年のまちづくりの基本的な指針として「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン（令和5年10月）」を策定している。

本計画では、目指すべき都市像として「ひと」「ゆき」「みどり」の織りなす輝きが、豊かな暮らしと新たな価値を創る、持続可能な世界都市・さっぽろ」を、まちづくりの重要概念として「ユニバーサル（共生）」、「ウェルネス（健康）」、「スマート（快適・先端）」を示し、まちづくりを推進している。

## ② 第3次札幌市都市計画マスタープラン

本市では、「第2次都市計画マスタープラン（平成28年3月）」を見直し、令和8年3月に「第3次都市計画マスタープラン」を策定した。

本計画では、新たな都市づくりの理念として「人口減少に適應した都市づくりへの移行 多様な地域のつながりが都市全体の調和を保つ札幌型コンパクトシティの実現」と定めている。

本計画において、もみじ台地域は住宅市街地のうち郊外住宅とされており、都市全体から見て求められる役割として、「自然と調和し、ゆとりある空間を生かした暮らしの実現」としている。

## ③ 第2次札幌市立地適正化計画

本市では、「札幌市立地適正化計画」を見直し、令和8年3月に「第2次札幌市立地適正化計画」を策定した。

本計画では、もみじ台地域は「地域特性に応じて課題に取り組むエリア」としている。このエリアでは、都市機能の低下、空き家・空き地の増加、地域コミュニティの希薄化など人口減少による課題が顕在化しており、市民の暮らしを支えるため、地域の実情、特性、課題を把握し、地域ごとのまちづくりに取り組むなど、必要に応じた取組を検討する。施策として地域コミュニティの確保、空き地や空き家対策を掲げている。

## ④ もみじ台地域まちづくり指針

本市では、もみじ台地域の土地利用再編に先立って、もみじ台地域の現状、課題、地域住民の意向等を踏まえ、将来のまちづくりの方向性を示す「もみじ台地域まちづくり指針」を策定している。

本計画ではもみじ台地域が目指すまちの将来像として「“いままで”と“これから”が共存し、にぎわいが生まれる新たなもみじ台」を示し、まちづくりに取り組むこととしている。土地利用の再編にあたっては「① 市営住宅等公共施設の再編に伴い創出される跡地の活用による魅力向上」、「② 良好な住環境の維持・形成」、「③ 地域課題に対応した土地利用計画制度の運用」を基本方針としている。

本指針に示されている土地利用再編イメージを図2.4.1-1に、そのエリア区分と役割を表2.4.1-3に示す。

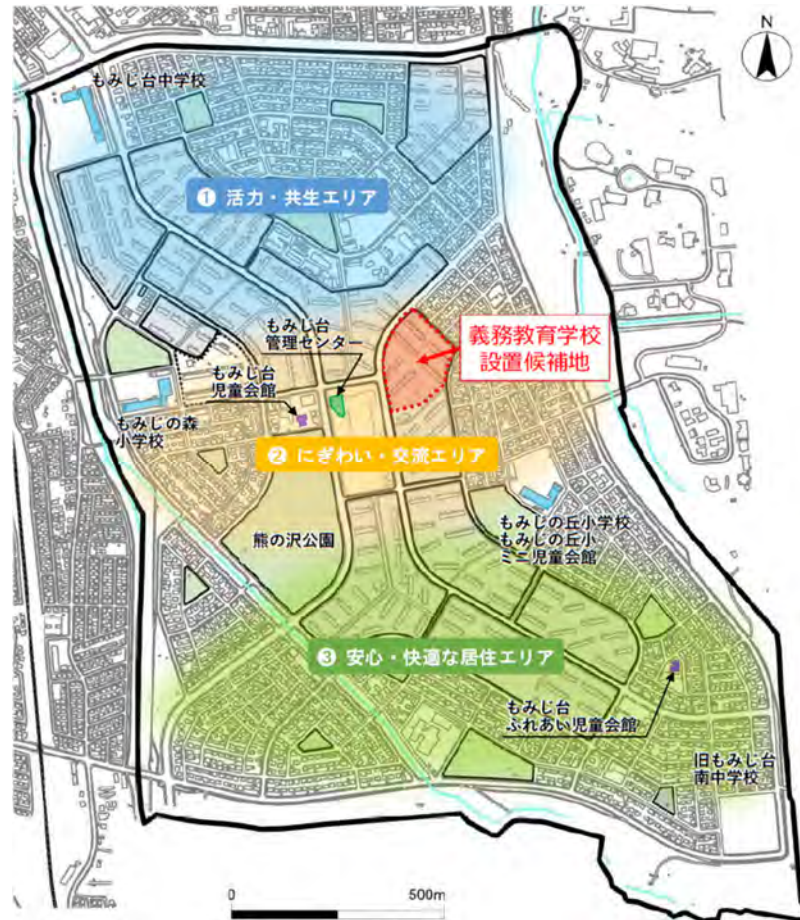


図 2.4.1-1 土地利用再編イメージ<sup>1)</sup>

表 2.4.1-3 土地利用再編イメージにおけるエリア区分と役割<sup>1)</sup>

エリア区分	役割
活力・共生エリア	様々な世代の流入による地域の活力向上を目指し、新さっぽろに近接する立地を生かして、多様な暮らし方を実現する幅広い機能（例：住宅、商業施設、飲食店、医療福祉施設、業務施設等）を誘導
にぎわい・交流エリア	もみじ台地域の魅力を高めるため、もみじ台ショッピングセンターや熊の沢公園がある地域の中心としてふさわしい、にぎわい・交流を創出する機能（例：商業施設、飲食店、交流広場等）を誘導
安心・快適な居住エリア	みどりに囲まれた自然豊かな環境を生かした安心・快適に暮らすことができる居住環境の形成を目指し、閑静な住環境を維持しつつ、生活利便性を確保するための機能（例：商業施設、飲食店、医療福祉施設等）を誘導

1) 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課「もみじ台地域まちづくり指針」（令和6年3月）

## (4) 事業実施想定区域内の施設状況

## ① 現市営住宅

現市営住宅の概要を表 2.4.1-4 に示す。

現市営住宅は 146 棟、5,530 戸を N 団地、E 団地、S 団地、W 団地（図 2.4.1-2 参照）の 4 つの団地で区分して管理しており、その敷地面積の合計はもみじ台地域全体の約 242ha の約 20%となる約 50ha を占めている。

入居世帯数、入居者数は 3,972 世帯、6,652 人（令和 7 年 11 月 21 日時点）であるが、減少し続けており過去 3 年における年平均退去率は 5%となっている。

現市営住宅の建築概要を表 2.4.1-5～表 2.4.1-6 に、団地と棟の位置を図 2.4.1-2～図 2.4.1-3 に示す。

表 2.4.1-4 現市営住宅の概要<sup>1)</sup>

項目	概要
棟数	146 棟
管理戸数	5,530 戸
入居世帯数 <sup>※</sup>	3,972 世帯
入居者数 <sup>※</sup>	6,652 人

※ 令和 7 年 11 月 21 日時点

表 2.4.1-5 各棟の建築概要（共通事項）

階数	高さ (m)	構造
5	16	非木造（中層耐火）

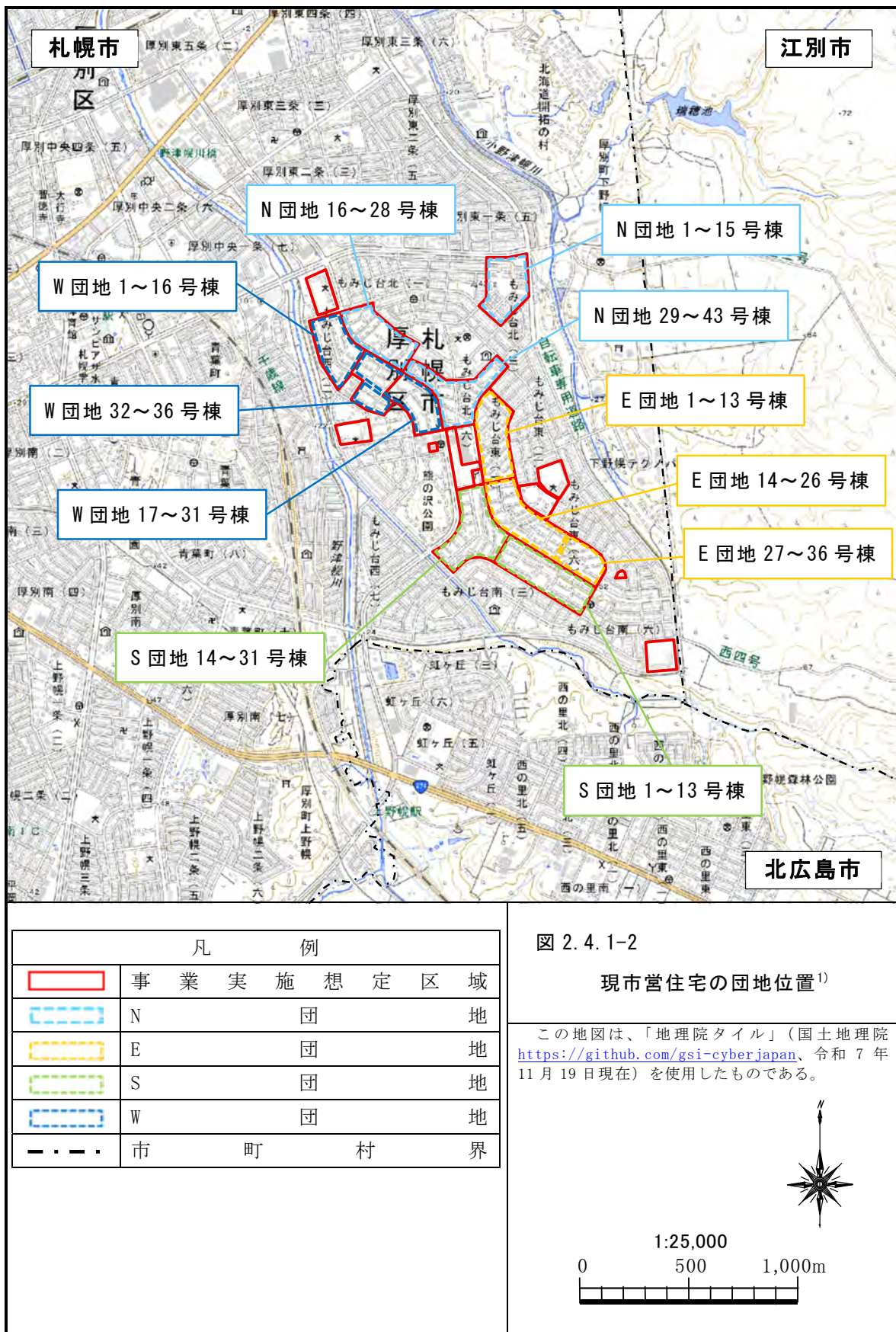
1) 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課「もみじ台地域まちづくり指針」（令和 6 年 3 月）

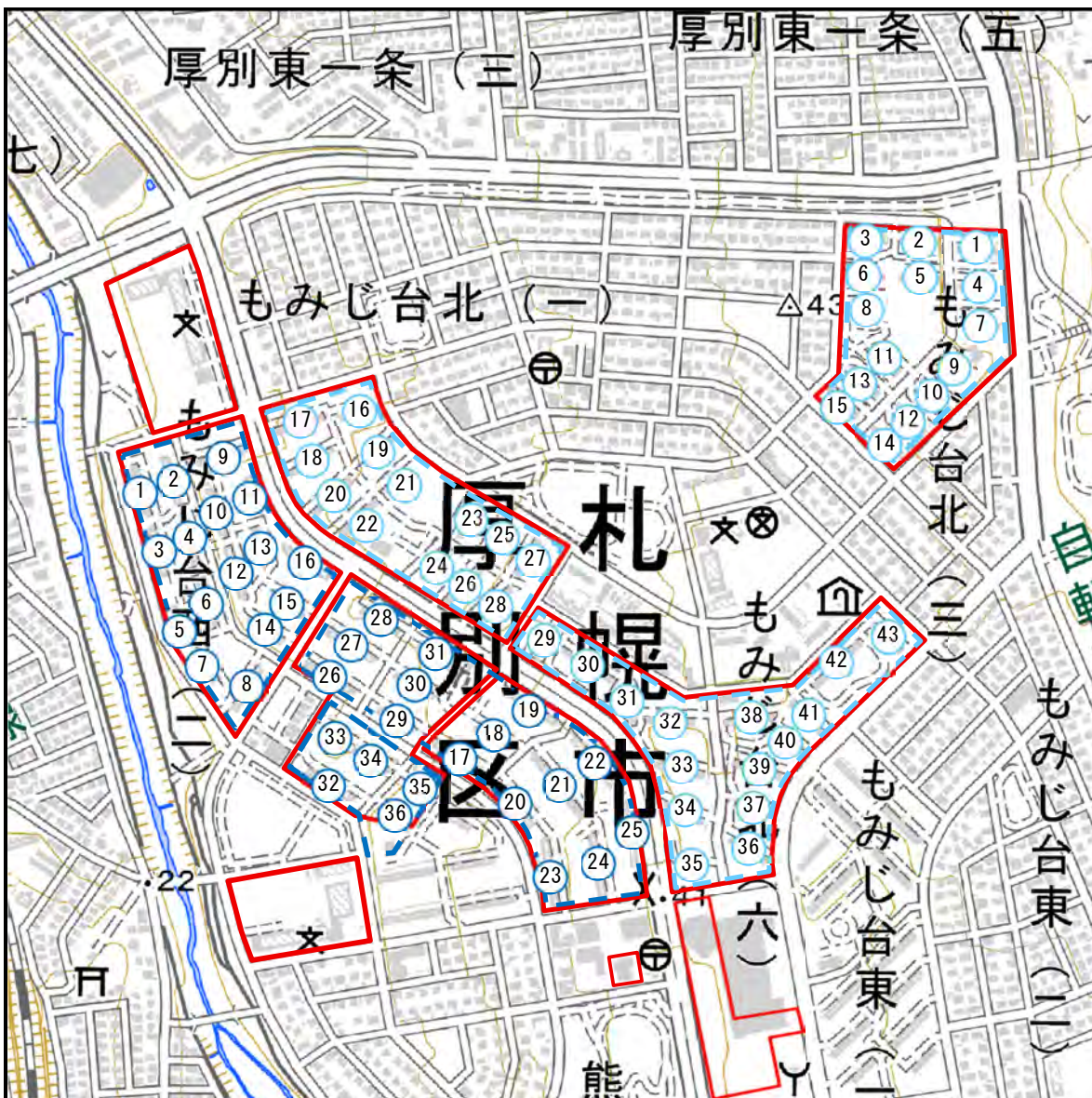
表 2.4.1-6(1) 各棟の建築概要 (N 団地、E 団地)






N 団地			E 団地		
棟番号	管理戸数	竣工年度	棟番号	管理戸数	竣工年度
1	40	1972	1	50	1973
2	20	1971	2	50	1973
3	30	1971	3	50	1973
4	40	1972	4	60	1973
5	25	1971	5	30	1973
6	20	1971	6	60	1973
7	40	1972	7	50	1973
8	20	1971	8	50	1973
9	20	1971	9	50	1973
10	20	1971	10	50	1974
11	25	1971	11	50	1973
12	40	1972	12	30	1974
13	30	1971	13	30	1974
14	40	1972	14	50	1973
15	30	1971	15	30	1973
16	30	1972	16	40	1975
17	50	1972	17	30	1975
18	50	1972	18	50	1975
19	40	1972	19	30	1975
20	50	1972	20	40	1975
21	30	1972	21	40	1975
22	50	1972	22	40	1975
23	40	1972	23	30	1975
24	40	1972	24	40	1975
25	40	1972	25	30	1975
26	50	1972	26	50	1975
27	40	1972	27	40	1975
28	50	1972	28	30	1975
29	30	1974	29	40	1975
30	50	1974	30	30	1976
31	30	1974	31	40	1976
32	40	1974	32	40	1976
33	40	1974	33	40	1976
34	40	1974	34	40	1976
35	30	1974	35	30	1976
36	40	1974	36	50	1976
37	30	1974			
38	40	1974			
39	40	1975			
40	30	1974			
41	40	1974			
42	60	1975			
43	30	1975			

表 2.4.1-6(2) 各棟の建築概要 (S 団地、W 団地)

S 団地			W 団地		
棟番号	管理戸数	竣工年度	棟番号	管理戸数	竣工年度
1	50	1976	1	40	1978
2	40	1976	2	40	1978
3	50	1976	3	40	1978
4	40	1976	4	40	1978
5	40	1976	5	30	1978
6	40	1976	6	40	1978
7	40	1976	7	30	1978
8	40	1977	8	40	1978
9	40	1977	9	40	1978
10	50	1977	10	40	1978
11	40	1977	11	30	1978
12	40	1977	12	40	1979
13	40	1977	13	30	1978
14	30	1977	14	30	1979
15	30	1977	15	30	1979
16	60	1977	16	40	1979
17	50	1977	17	30	1980
18	30	1979	18	30	1980
19	30	1979	19	40	1980
20	30	1979	20	40	1980
21	40	1979	21	60	1980
22	30	1979	22	50	1980
23	30	1979	23	50	1981
24	30	1979	24	50	1981
25	30	1979	25	60	1981
26	20	1979	26	40	1985
27	20	1979	27	40	1984
28	30	1979	28	30	1984
29	40	1979	29	30	1986
30	40	1979	30	30	1985
31	30	1979	31	30	1984
			32	40	1985
			33	20	1985
			34	30	1985
			35	20	1986
			36	20	1986





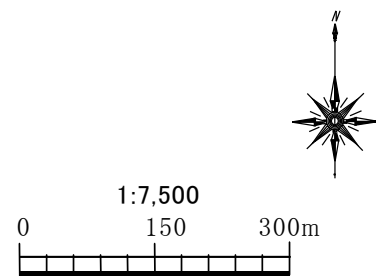
凡 例	
	事業実施想定区域
	N 団地
	W 団地
	N 団地市営住宅
	W 団地市営住宅

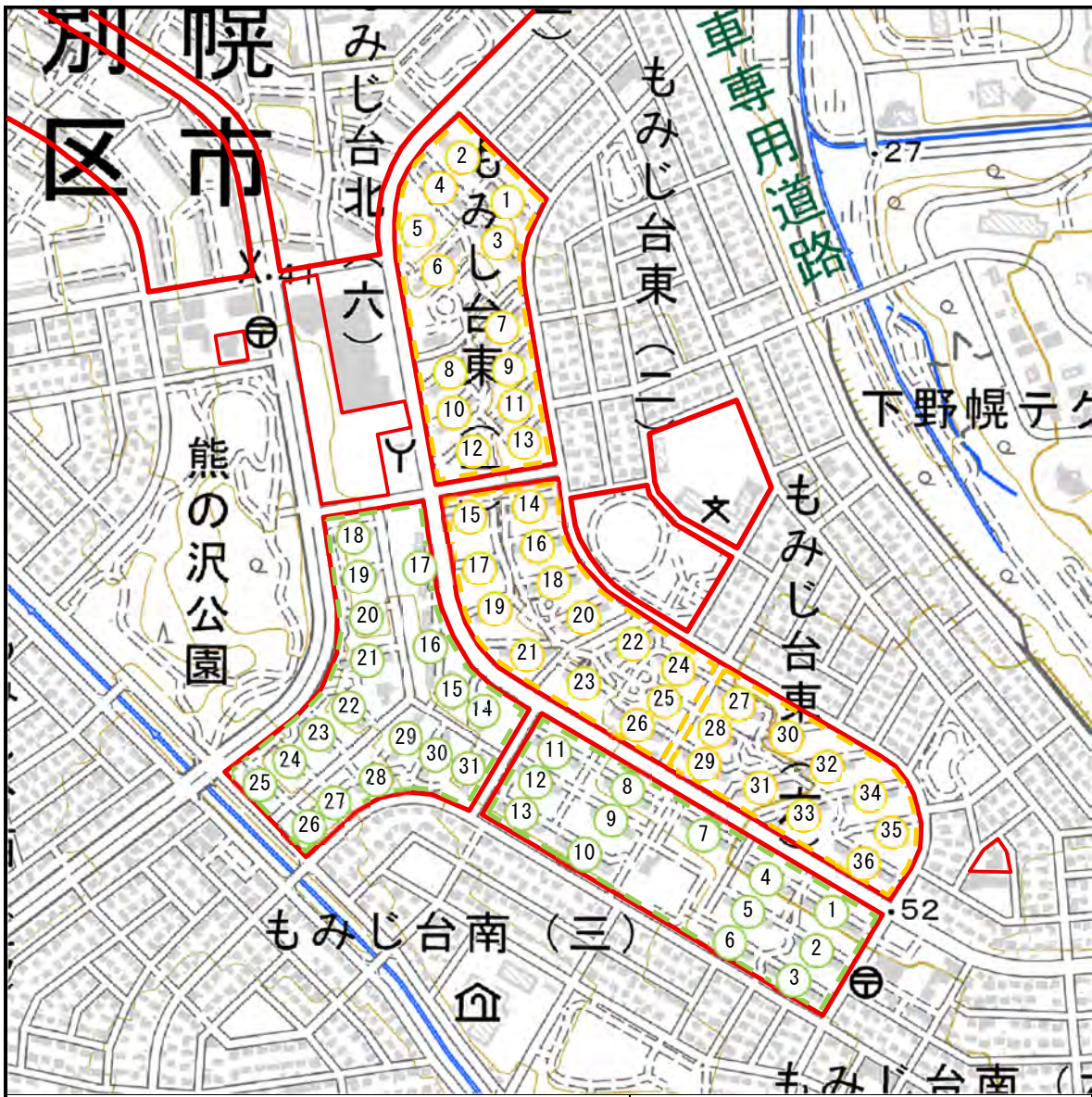
※ 図中番号は棟番号を示す。

図 2.4.1-3(1)

現市営住宅棟位置 (N 団地、W 団地)

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和 6 年 6 月 2 日現在) を使用したものである。





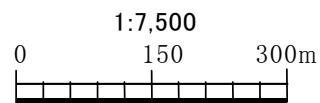
凡 例	
	事業実施想定区域
	E 団地
	S 団地
	E 団地市営住宅
	S 団地市営住宅

※ 図中番号は棟番号を示す。

図 2.4.1-3(2)

現市営住宅棟位置  
(E 団地、S 団地)

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和6年6月2日現在)を使用したものである。



## ② もみじ台東公園、学校

もみじ台東公園の概要を表 2.4.1-7 に、もみじ台地域に所在する市立学校とその概要を表 2.4.1-8 に示す。

もみじ台東公園はもみじ台地域の中央部に位置する面積 16,212m<sup>2</sup>の近隣公園である。

もみじ台地域には、札幌市立もみじの丘小学校、札幌市立もみじの森小学校、札幌市立もみじ台中学校が所在している。

もみじ台地域に所在する公園、市立学校の位置を図 2.4.1-5 に示す。

表 2.4.1-7 もみじ台東公園の概要<sup>1)</sup>

項目	概要
公告年月日	昭和 50 年 2 月 28 日
公園種別	近隣公園
所在	厚別区もみじ台東 4 丁目
面積	16,212m <sup>2</sup>
施設	野球場、ブランコ、砂場、鉄棒、シーソー、コンビネーション遊具
設備	身障者対応トイレ、冬期使用可能トイレ、車椅子用水飲台、あずまや（シェルター）、パーゴラ（つる棚）

表 2.4.1-8 もみじ台地域の市立学校概要<sup>2)</sup>

項目	概要	
もみじの丘小学校	開校年月日	平成 23 年 3 月 29 日
	所在	厚別区もみじ台東 4 丁目
	校地面積	14,895m <sup>2</sup>
	校舎構造（主要部）	鉄筋コンクリート造、4 階建
	生徒数*	203 人
もみじの森小学校	開校年月日	平成 23 年 4 月
	所在	厚別区もみじ台西 3 丁目
	校地面積	13,847m <sup>2</sup>
	校舎構造（主要部）	鉄筋コンクリート造、4 階建
	生徒数*	268 人
もみじ台中学校	開校年月日	昭和 50 年 3 月 26 日
	所在	厚別区もみじ台西 1 丁目
	校地面積	20,553m <sup>2</sup>
	校舎構造（主要部）	鉄筋コンクリート造、3 階建
	生徒数*	289 人

※ 特別支援生徒数を含む。

1) 札幌市建設局みどりの推進部みどりの推進課「公園検索システム」（令和 7 年 12 月 15 日現在）

2) 札幌市教育委員会総務部総務課「教育データ集 2025 4 所管施設一覧」（令和 7 年 5 月 1 日）



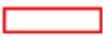


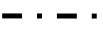
凡 例	
	事業実施想定区域
	公園
	市立学校
	市町村界

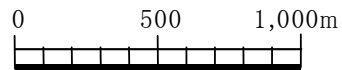
図 2.4.1-4

公園、市立学校位置

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在)を使用したものである。



1:25,000



## ③ もみじ台管理センター、児童会館

もみじ台管理センターともみじ台地域に所在する児童会館の概要を表 2.4.1-9～表 2.4.1-10 に、位置を図 2.4.1-5 に示す。

表 2.4.1-9 もみじ台管理センター

項目	概要
建設日	昭和 50 年 11 月
管理者	日興美装工業株式会社
所在	厚別区もみじ台北 7 丁目 1 番 1 号
延床面積	2,185m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造、2 階建

表 2.4.1-10 もみじ台地域の児童会館

項目	概要	
もみじ台児童会館	管理者	公益財団法人さっぽろ青少年女性活動協会
	所在	厚別区もみじ台西 6 丁目 1 番 2 号
	延床面積	431m <sup>2</sup>
もみじ台ふれあい児童会館	管理者	公益財団法人さっぽろ青少年女性活動協会
	所在	厚別区もみじ台東 7 丁目 9 番 1 号
	校地面積	480m <sup>2</sup>






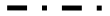
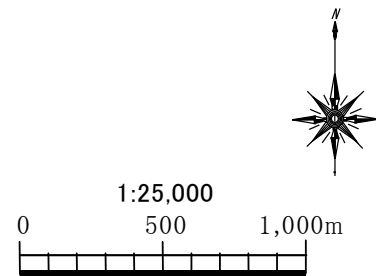
凡 例	
	事業実施想定区域
	もみじ台管理センター
	児童会館
	市町村界

図 2.4.1-5

もみじ台管理センター、  
児童会館位置

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在)を使用したものである。



## 2.4.2 事業の必要性及び計画の概要

### (1) 事業の必要性

「2.4.1 事業の背景・経緯 (2) もみじ台地域の人口推移」(p2-4) で示したとおり、もみじ台地域では人口減少・少子高齢化が進行しており、これに伴うまちの活力低下、まちづくりの担い手不足、児童生徒数の減少が懸念されており、地域の魅力向上による多様な世代の流入が望まれる。

また、「2.4.1 事業の背景・経緯 (4) 事業実施想定区域内の施設状況 ① 現市営住宅 (p2-7)」で示したとおり、現市営住宅 146 棟は既に築 40 年以上が経過し、老朽化が進行していることから建替えが不可欠である。

以上のことから、現市営住宅は建替えが必要であるとともに、もみじ台地域全体の魅力向上を図る必要がある。

もみじ台地域では「2.4.1 事業の背景・経緯 (3) 本市におけるまちづくりの関連計画 ④ もみじ台地域まちづくり指針」(p2-5～p2-6) に示すとおり、住宅団地の建替え、移転とともに、現市営住宅の解体後の跡地を効果的に土地利用再編することで、地域を活性化させ、地域の課題解決を目指します。

### (2) 計画の概要

#### ① 市営住宅の建替え (想定)

老朽化した現市営住宅を解体、新市営住宅を建設し、市営住宅の建替えを想定している。

現市営住宅と想定している新市営住宅の概要との比較について表 2.4.2-1 に、新市営住宅建設想定区域の地区区分を図 2.4.2-1 に示す。

表 2.4.2-1 現市営住宅と新市営住宅の比較

項目	現市営住宅	新市営住宅 (想定)
建築年	昭和 46 年～昭和 61 年 <sup>1)</sup>	令和 11 年～令和 32 年
敷地面積	50.4ha <sup>1)</sup>	16.7ha
棟数	146 棟 <sup>1)</sup>	35 棟
階数	5 階	5～8 階
高さ	約 16m	15～24m

※現時点での検討中の市営住宅の建て替えのイメージであり、決まったものではありません。

1) 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課「もみじ台地域まちづくり指針」(令和 6 年 3 月)



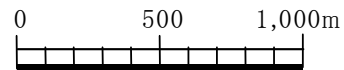
図 2.4.2-1

新市営住宅建設想定区域の地区区分

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在)を使用したものである。



1:25,000



## ② もみじ台東公園の再整備（想定）

新市営住宅建設想定区域に所在するもみじ台東公園は地域の中心部に移転し、再整備を実施することを想定している。

再整備した場合のもみじ台東公園の再整備前後の比較を表 2.4.2-2 に示す。

再整備にあたって面積の変更はないことが想定される。

表 2.4.2-2 もみじ台東公園再整備前後の比較(想定)

項目	再整備前 <sup>1)</sup>	再整備後
公園種別	近隣公園	
所在	厚別区もみじ台東 4 丁目	厚別区もみじ台東 1 丁目
面積	1.6ha	

## ③ 義務教育学校・地域コミュニティの建設

もみじの森小学校、もみじの丘小学校、もみじ台中学校を統合し、義務教育学校を建設することを検討している。また、義務教育学校には地域コミュニティ施設を複合化し、もみじ台管理センター、もみじ台児童会館、もみじ台ふれあい児童会館の持つ機能を集約するも検討している。

もみじ台管理センター、もみじ台児童会館、もみじ台ふれあい児童会館については、解体することも想定される。

1) 札幌市建設局みどりの推進部みどりの推進課「公園検索システム」（令和7年12月15日現在）

## ④ 跡地活用想定区域の活用

現市営住宅の解体に伴い発生する跡地を当地域の魅力向上につながる用途に活用する。

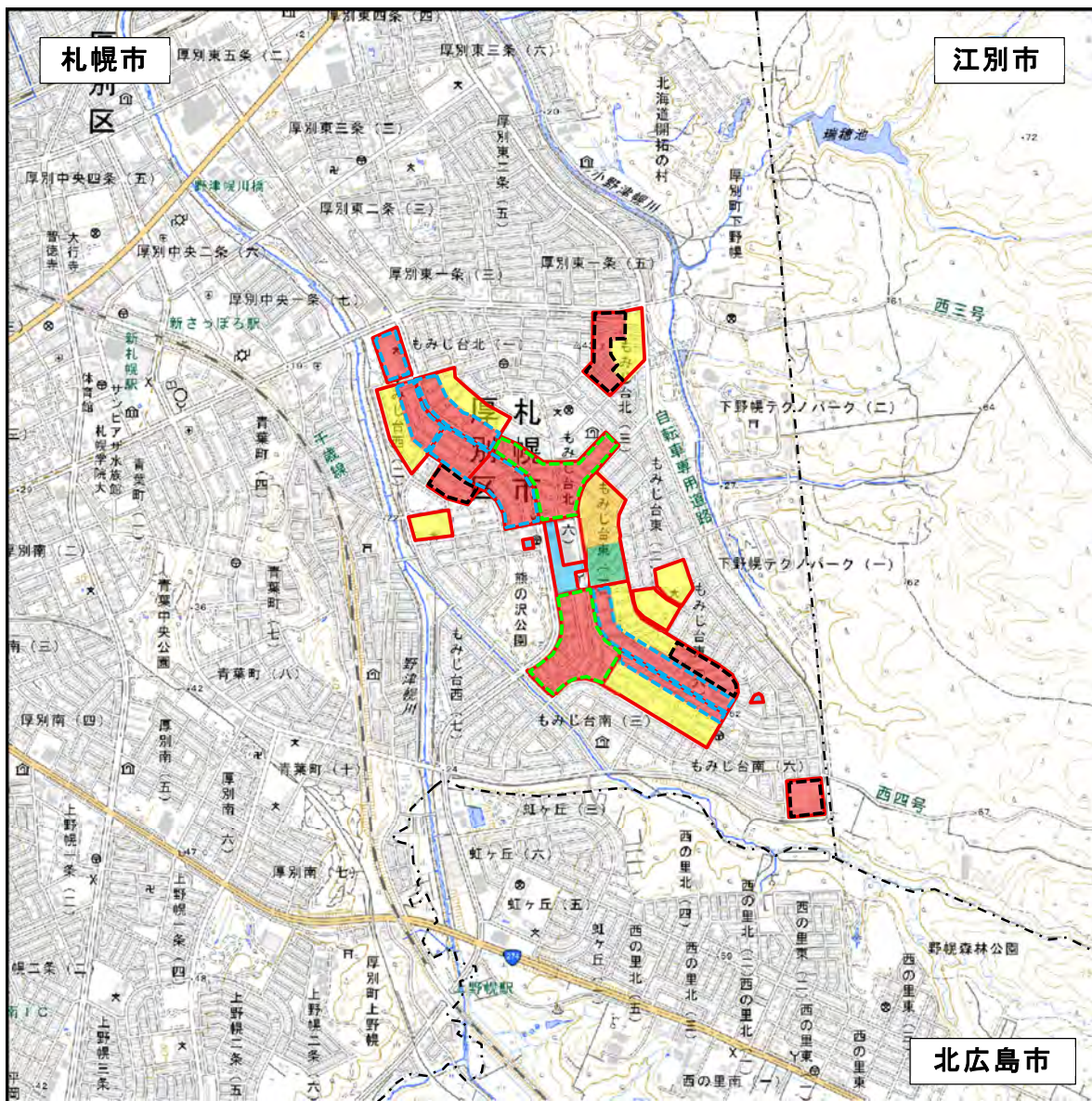
跡地活用においては人口減少・少子高齢化の進行に伴う地域コミュニティの担い手不足といった地域課題の解決のため、現市営住宅の建替えに伴い創出される跡地活用想定区域には地域活性化を促す施設・機能の導入が望まれる。

跡地活用想定区域へ導入する施設・機能及びその計画は未定であるが、「2.4.1 事業の背景・経緯 (3)本市におけるまちづくりの関連計画 ④ もみじ台地域まちづくり指針」(p2-5～p2-6)の内容と跡地活用想定区域それぞれの特性を踏まえ、3つのゾーンに整理し、跡地活用想定区域へ導入する施設・機能について検討している。

跡地活用想定区域におけるゾーン区分とその方針案、施設例を表2.4.2-3に、ゾーン区分案の位置図を図2.4.2-2に示す。

表 2.4.2-3 跡地活用の用途（想定）案

ゾーン区分	導入方針
センターゾーン	地域の中心部の大規模な跡地であることをから、周辺地域からの人の流入を促すようなもみじ台の新たな象徴となる施設を導入する。
沿道ゾーン	交通アクセスの良い幹線道路沿いであることから、生活利便性を向上する機能と多様な居住機能を導入する。
低層住宅ゾーン	子育てに適した立地と環境を活かし、若年、ファミリー層の定住を図る住宅、新たなライフスタイルを提案する住まいや生活を支える施設等を導入する。

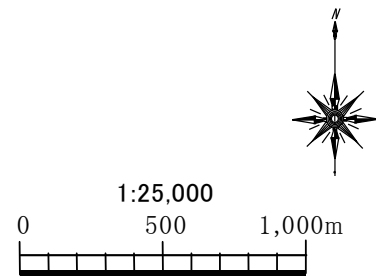


凡 例	
	事業実施想定区域
	新市営住宅建設想定区域
	跡地活用想定区域
	もみじ台東公園再整備区域
	義務教育学校・地域コミュニティ建設区域
	もみじ台管理センター・児童会館解体区域
	センターゾーン
	沿道ゾーン
	低層住宅ゾーン
	市町村界

図 2.4.2-2

跡地活用想定区域におけるゾーン区分案

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在)を使用したものである。



## (3) 複数案の設定

「札幌市環境影響評価技術指針（平成12年5月）」に基づく計画段階配慮事項として「事業の位置・規模」と、「構造物等の構造・配置」に関する複数案を検討する。

このうち「事業の位置」については現在の事業区域内における土地利用再編のため、計画段階配慮事項として選定しない。

また、「2.4.2 事業の必要性及び計画の概要（1）事業の必要性」（p2-17）で示した通り、もみじ台地域では人口減少・少子高齢化に伴うまちの活力低下、まちづくりの担い手不足、児童生徒数の減少が懸念されており、地域の魅力向上による多様な世代の流入が望まれていること及び現市営住宅146棟は既に築40年以上が経過、老朽化が進行しており、現市営住宅の建替えが不可欠であることから、ゼロ・オプション（事業を実施しない案）については計画段階配慮事項として選定しない。

以上のことから、計画段階配慮事項としては「事業の規模」及び「構造物等の構造・配置」に関する複数案を設定する。

## ① 事業の規模に関する複数案

事業の規模に関する複数案は「2.4.2 事業の必要性及び計画の概要（2）計画の概要④ 跡地活用想定区域の活用」（p2-20）を踏まえ、表2.4.2-3（p2-20）、図2.4.2-2（p2-21）に示すセンターゾーンの跡地活用想定区域に導入される施設の規模とした。

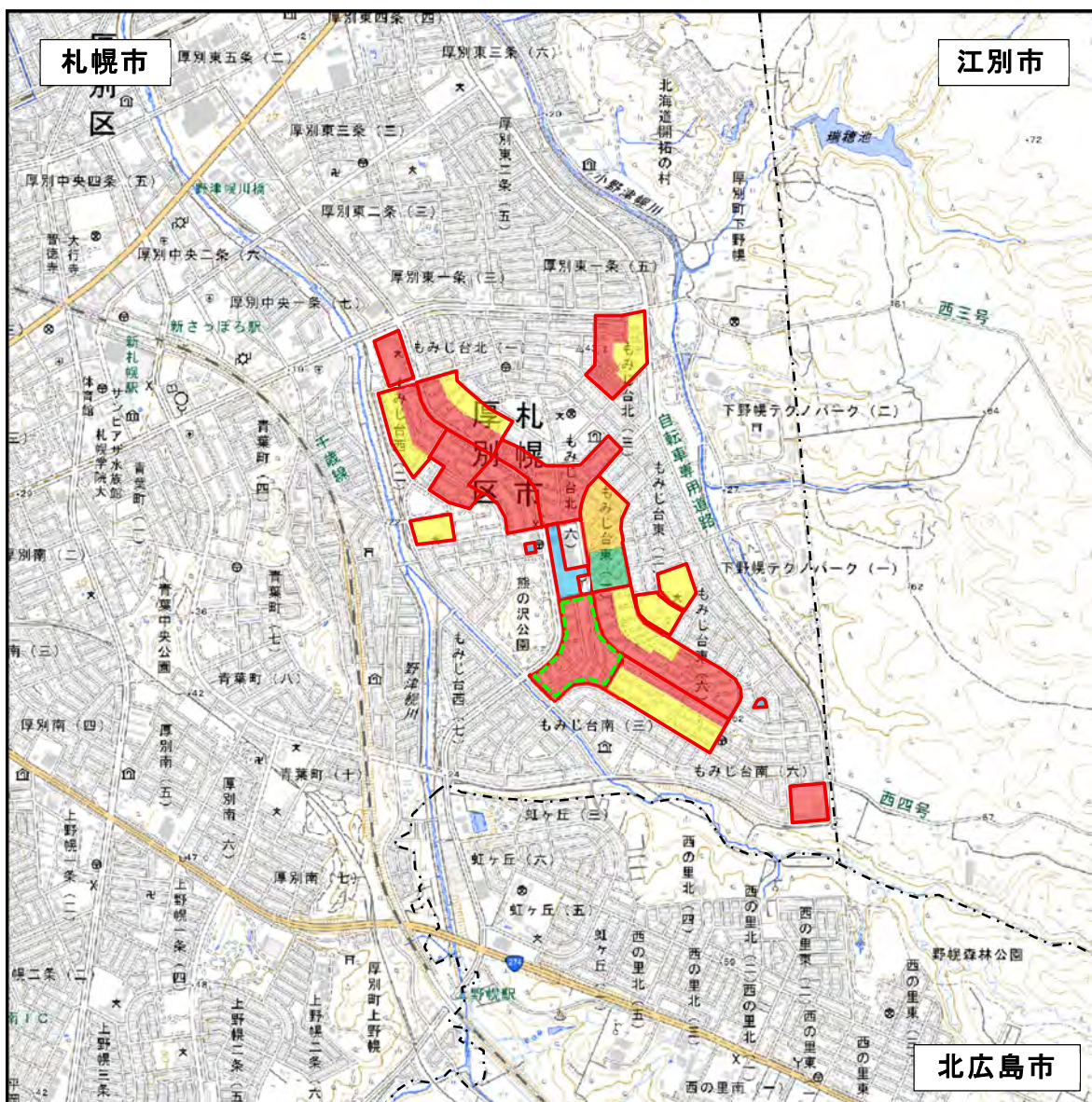
設定した複数案を表2.4.2-4に、複数案を設定した区域を図2.4.2-3に示す。

施設は周辺地域からの人の流入を促すようなもみじ台の新たな象徴となる施設を導入するという目的と地域特性を考慮し大型専門店を想定した。

店舗面積の違いで複数案を設定し、規模A案は20,000m<sup>2</sup>、規模B案は30,000m<sup>2</sup>とした。

表2.4.2-4 センターゾーンの施設規模の複数案

項目	規模A案	規模B案
施設の用途	大型専門店	
施設の位置	厚別区もみじ台2丁目	
施設の敷地面積	約5.5ha	
店舗の面積	20,000m <sup>2</sup>	30,000m <sup>2</sup>




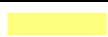

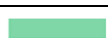
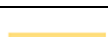



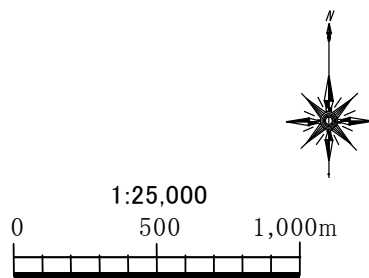
凡 例	
	事業実施想定区域
	新市営住宅建設想定区域
	跡地活用想定区域
	もみじ台東公園再整備区域
	義務教育学校・地域コミュニティ建設区域
	もみじ台管理センター・児童会館解体区域
	センターゾーン (複数案設定区域)
	市 町 村 界

図 2.4.2-3

跡地活用複数案設定区域

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在)を使用したものである。



## ② 構造物等の構造・配置に関する複数案

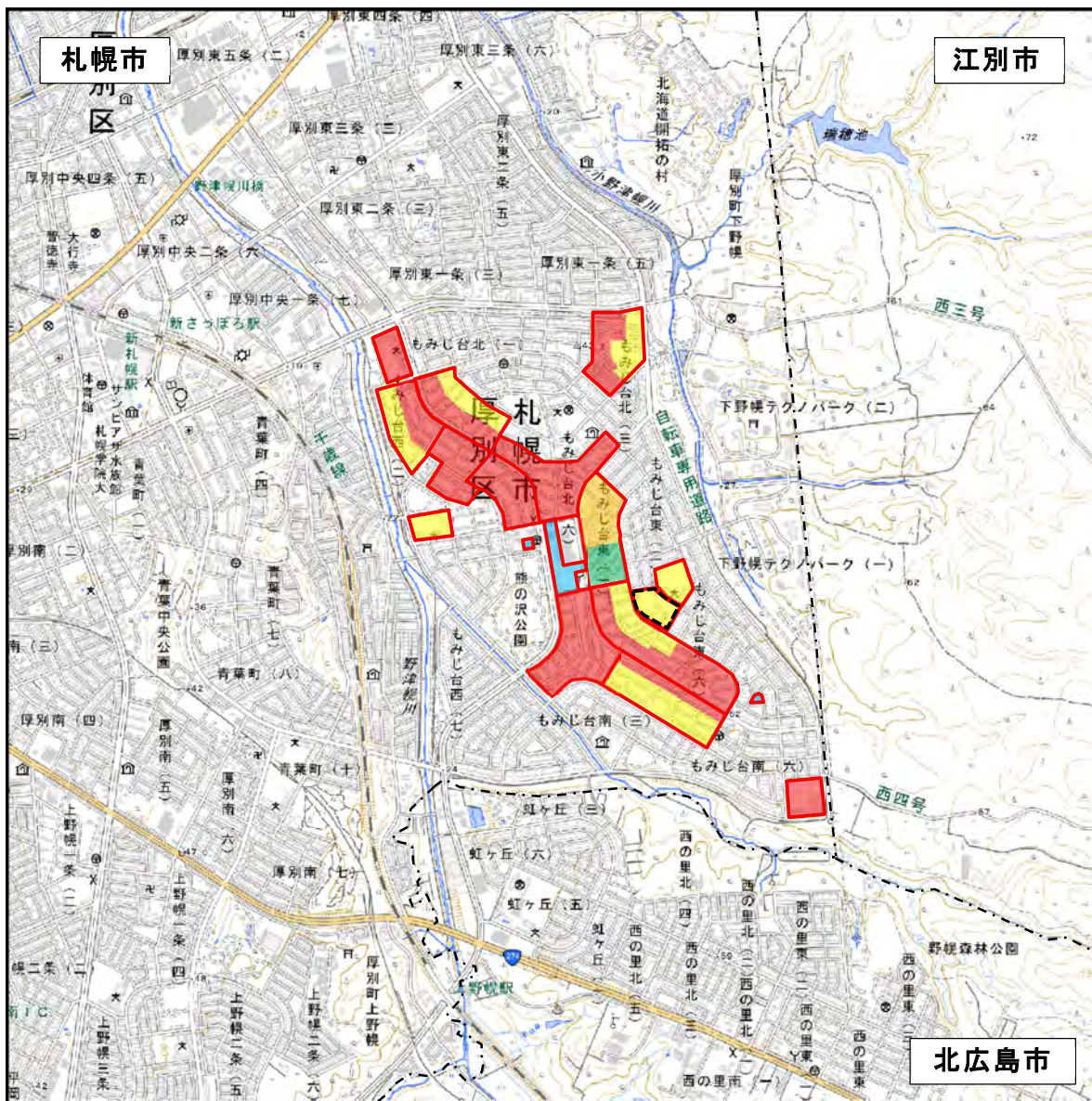
構造物等の構造・配置に関する複数案は、図 2.4.2-1(p2-18) に示すみずほ（西）地区の市営住宅とした。

設定した複数案を表 2.4.2-5 に、複数案を設定した区域を図 2.4.2-4 に、複数案それぞれの新市営住宅の構造・配置を図 2.4.2-5(1)～(2)に示す。

住宅 A 案は新市営住宅を南北方向に配置し、屋根は北側に向かって階段状の構造とした。住宅 B 案は新市営住宅を東西方向に配置し、屋根は陸屋根とした。

表 2.4.2-5 新市営住宅（みずほ（西）地区）における構造・配置の複数案

項目	住宅 A 案	住宅 B 案
建設地区	みずほ（西）地区	
建設位置	厚別区もみじ台東 4 丁目	
階数	5～8 階	
棟数	3 棟	4 棟
戸数	418 戸	225 戸

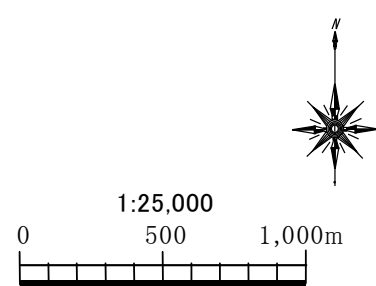


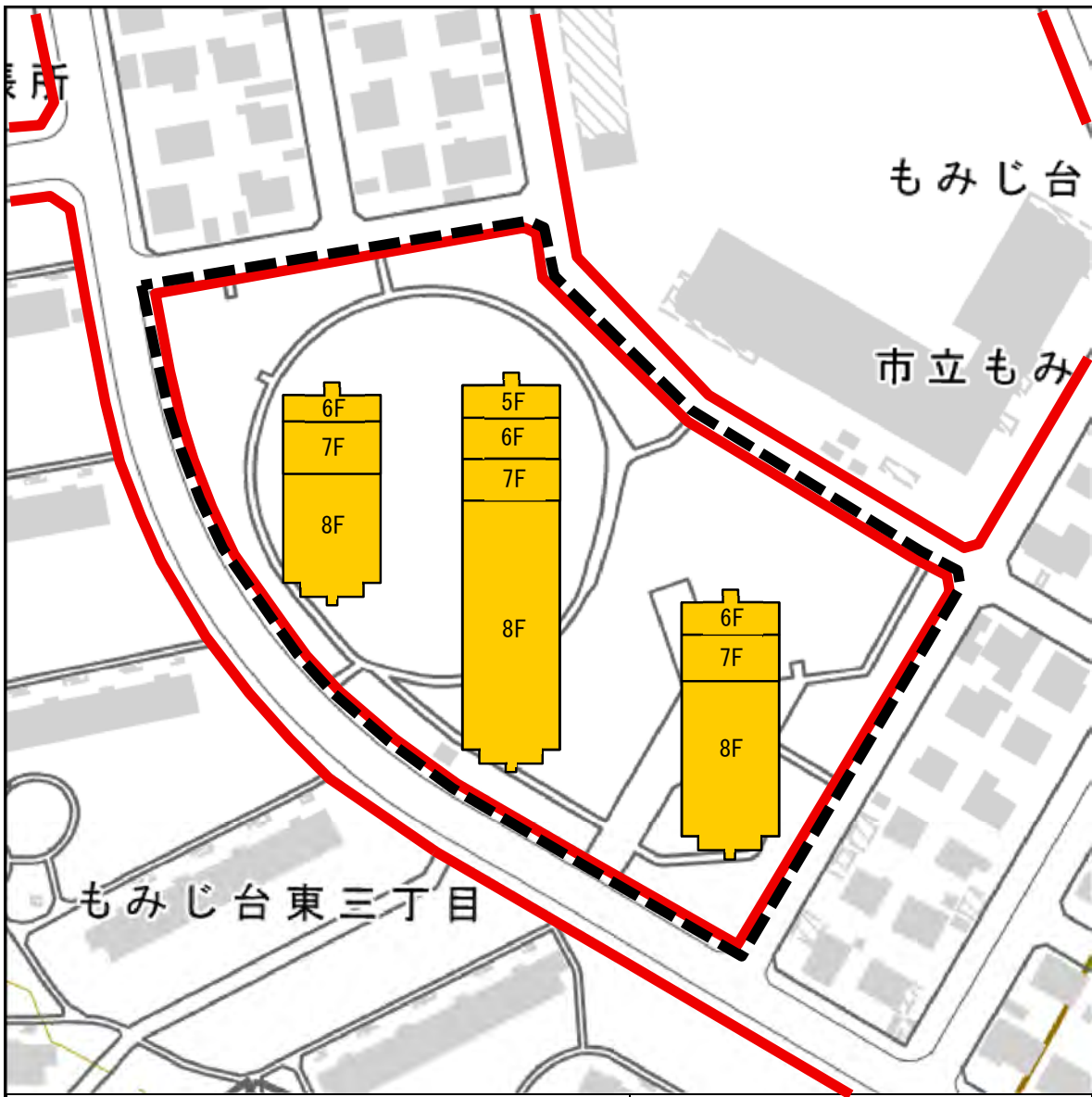
凡 例	
	事業実施想定区域
	新市営住宅建設想定区域
	跡地活用想定区域
	もみじ台東公園再整備区域
	義務教育学校・地域コミュニティ建設区域
	もみじ台管理センター・児童会館解体区域
	みずほ（西）地区（複数案（住宅の構造・配置）設定区域）
	市 町 村 界

図 2.4.2-4

新市営住宅  
複数案設定区域

この地図は、「地理院タイル」（国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在）を使用したものである。





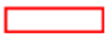


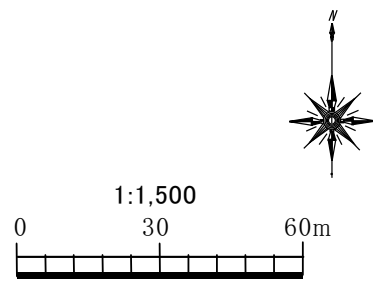
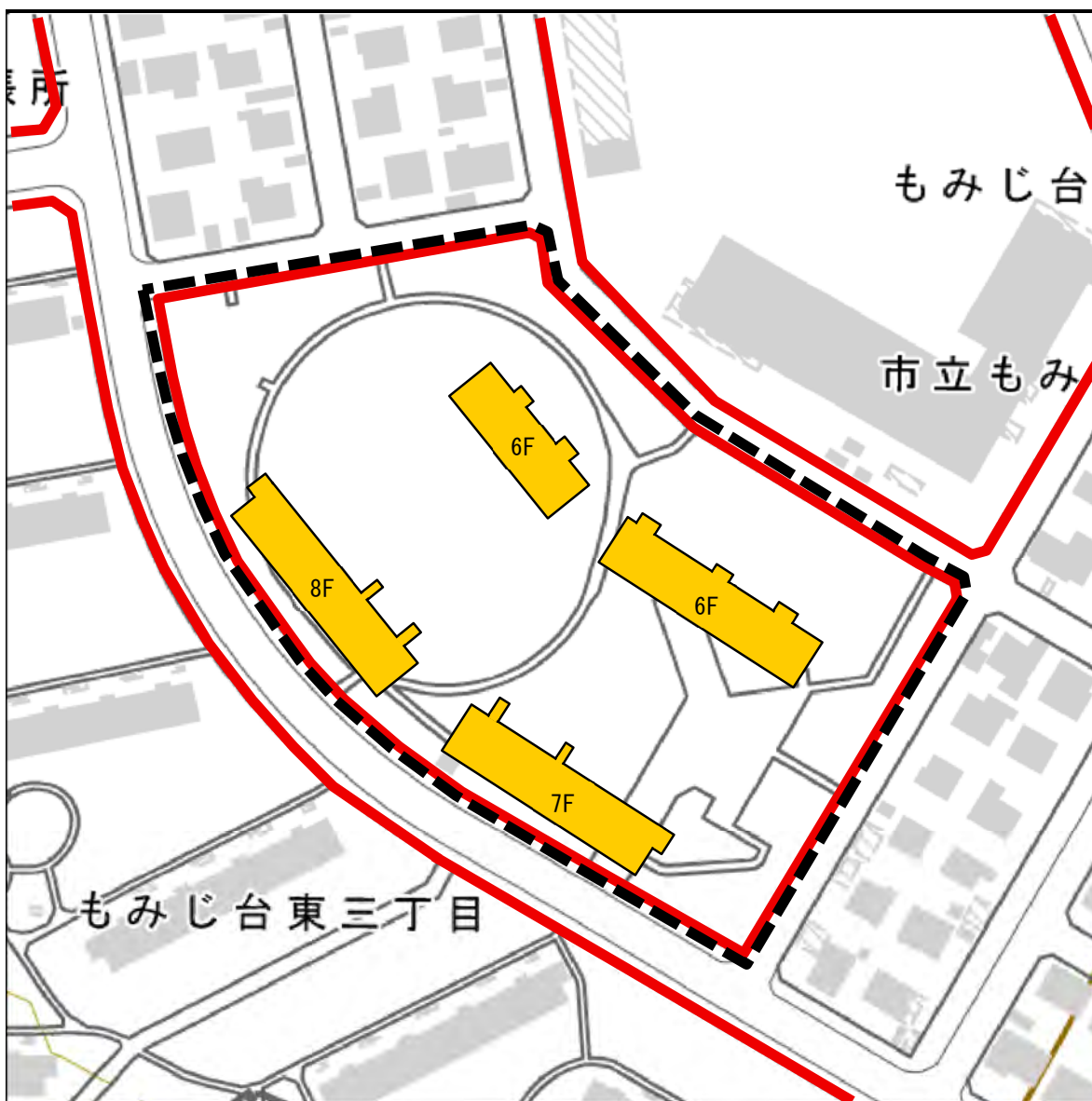
凡 例	
	事業実施想定区域
	みずほ（西）地区 （複数案（住宅の構造・配置）設定区域）
	新市営住宅（複数案 A）

図 2.4.2-5(1)

新市営住宅の構造・配置  
（住宅 A 案）

この地図は、「地理院タイル」（国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和 7 年 11 月 19 日現在）を使用したものである。








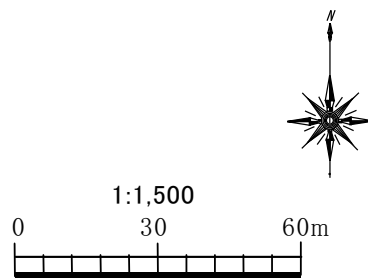
凡 例	
	事業実施想定区域
	みずほ（西）地区 （複数案（住宅の構造・配置）設定区域）
	新市営住宅（複数案 B）

図 2.4.2-5(2)

新市営住宅の構造・配置  
(住宅 B 案)

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和 7 年 11 月 19 日現在) を使用したものである。



## 2.5 その他事業に関する事項

### 2.5.1 事業工程（想定）

本事業における事業工程（想定）を表 2.5.1-1 に、工期毎の各区域面積（想定）を表 2.5.1-2 に、工期毎の移転対象市営住宅（想定）を表 2.5.1-3、工期毎の新市営住宅建設位置（想定）を図 2.5.1-1 に示す。

本事業は 5 期に分けて進め、事業実施期間（想定）は令和 10 年～令和 32 年とする。

義務教育学校・地域コミュニティ施設は第 2 期移転・整備時に建設工事を実施し、令和 18 年に開校する想定とする。

もみじ台東公園は第 1 期移転・整備開始に合わせ、令和 10 年に閉鎖し、第 2 期移転・整備時に再整備、令和 17 年に開園する想定とする。

もみじ台管理センター、もみじ台児童会館、もみじ台ふれあい児童会館の解体時期は未定である。

表 2.5.1-1 事業工程（想定）

施設・工期		年（令和）																																		
		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32												
市営住宅	第 1 期																																			
	第 2 期																																			
	第 3 期																																			
	第 4 期																																			
	第 5 期																																			
義務教育学校 ・コミュニティ施設																																				
もみじ台東公園																																				

※ 網掛け（ ）は事業実施期間を示す。

※現時点での検討中の事業工程のイメージであり、決まったものではありません。

表 2.5.1-2 工期毎の各区域面積（想定）

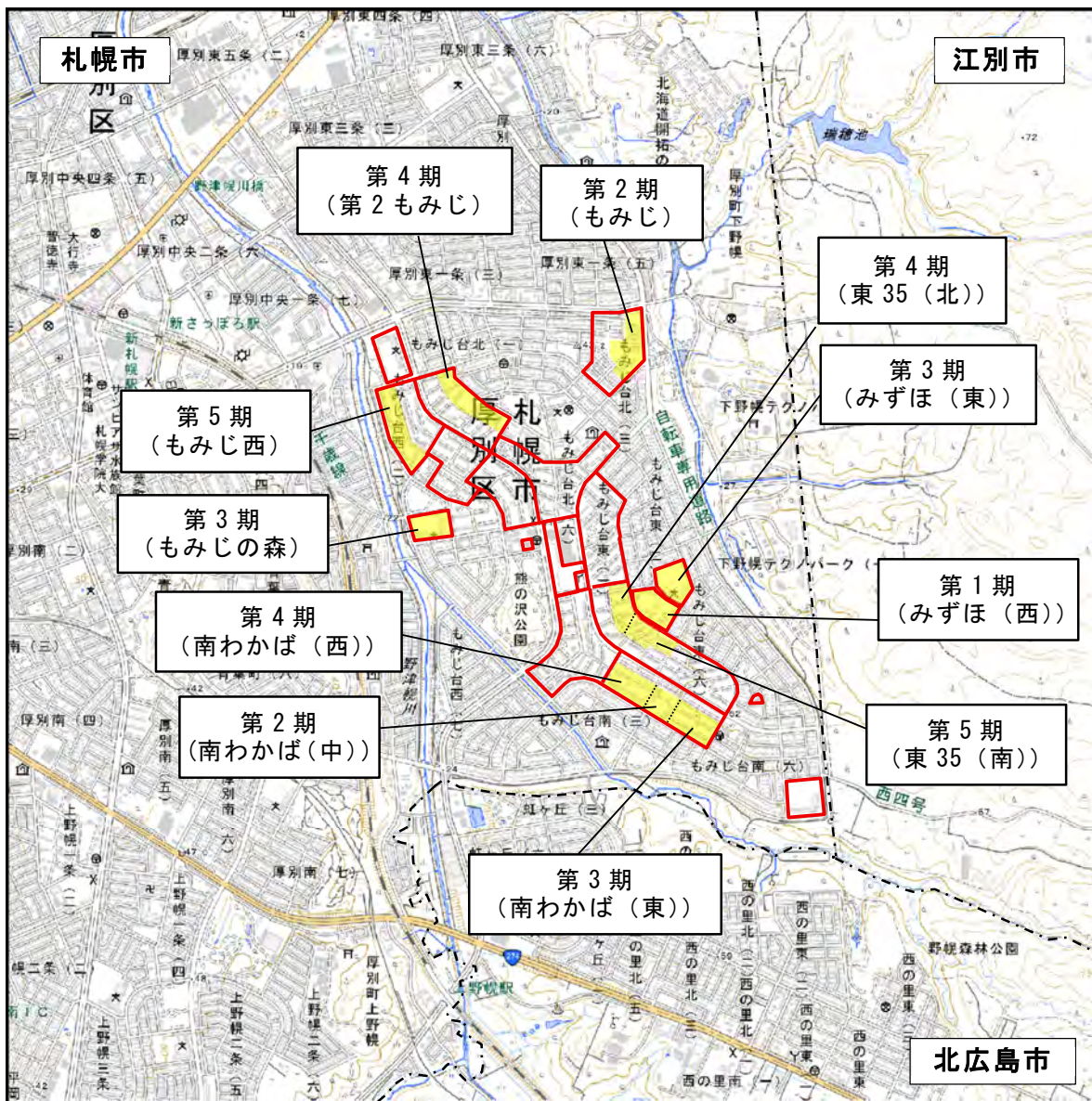
工期	面積（ha）			
	新市営住宅 建設区域	跡地活用想定区 域	義務教育学校・地 域コミュニティ 建設区域	もみじ台東公園 移転・再整備区域
第 1 期	1.6	1.7	0.0	0.0
第 2 期	2.9	2.3	1.6	3.3
第 3 期	4.4	6.5	0.0	0.0
第 4 期	4.5	13.5	0.0	0.0
第 5 期	3.3	13.4	0.0	0.0
合計	16.7	37.4	1.6	3.3

※現時点での検討中の工期毎の各区域面積のイメージであり、決まったものではありません。

表 2.5.1-3 工期毎の移転対象市営住宅（想定）

工期	現市営住宅		新市営住宅地区
	団地	棟番号	
第1期	N	対象無し	みずほ（西）
	E	1～13	
	S	対象無し	
	W	対象無し	
第2期	N	1～15	南わかば（中）、もみじ
	E	対象無し	
	S	2、3、5、6	
	W	対象無し	
第3期	N	16～28	南わかば（東）、みずほ（東）、もみじの森
	E	14～29	
	S	1、4、7～13	
	W	対象無し	
第4期	N	対象無し	南わかば（西）、東35（北）、第2もみじ
	E	30～36	
	S	14～31	
	W	1～16	
第5期	N	29～43	東35（南）、もみじ西
	E	対象無し	
	S	対象無し	
	W	17～36	

※現時点での検討中の工期毎の移転対象市営住宅のイメージであり、決まったものではありません。



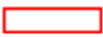
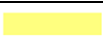

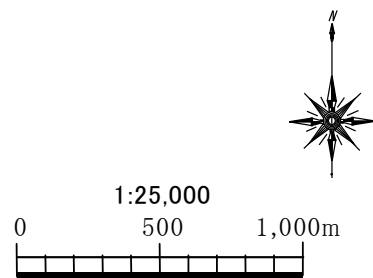
凡 例	
	事業実施想定区域
	新市営住宅建設想定区域
	市 町 村 界

図 2.5.1-1

工期ごとの新市営住宅  
建設位置 (想定)

この地図は、「地理院タイル」(国土地理院 <https://github.com/gsi-cyberjapan>、令和7年11月19日現在)を使用したものである。



### 2.5.2 脱炭素社会の実現に向けた計画

現市営住宅、もみじ台中学校、もみじの森小学校には RDF<sup>※</sup>を活用した燃料供給システムによる地域暖房が導入されており、本事業でも脱炭素社会の実現に向けて、地域暖房の将来的なあり方を検討していく。

さらに省エネルギー、再生可能エネルギーの導入による温室効果ガス排出量の低減を図り、環境に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

※ 紙くず、木くず、廃プラスチック等の資源ごみを乾燥、圧縮、成形し固形化した燃料