

もみじ台地域まちづくり指針（案）

札幌市

目 次

1. 目的と位置づけ	1
1-1 目的.....	1
1-2 位置づけ.....	2
1-3 対象範囲.....	3
2. 現状と課題	4
2-1 現状.....	4
2-2 課題.....	22
3. 将来像と目標.....	23
3-1 まちづくりの基本的な考え方	23
3-2 目指す将来像.....	24
3-3 目標.....	25
4. 土地利用再編の考え方	29
4-1 土地利用の基本方針	29
4-2 公共施設に関する方向性	30
4-3 土地利用再編イメージ.....	33
5. 土地利用再編に向けたロードマップ.....	34

1. 目的と位置づけ

1-1 目的

もみじ台地域は、高度経済成長期の急激な人口増加に対応するため、約 50 年前に札幌市が開発した住宅団地であり、調和のとれたゆとりある良好な住環境が形成されてきました。

近年、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、地域の姿は少しずつ変化しているとともに、地域コミュニティの担い手不足といった課題も生じています。

また、もみじ台地域の市営住宅は市内全体の約 2 割を占めており、地域内の大規模な市営住宅をはじめとした公共施設の老朽化が進行し、今後順次更新時期を迎えています。

このような中、もみじ台地域では、地域住民主体のまちづくりが進められており、令和 4 (2022) 年 7 月には地域の関係者で構成する「もみじ台まちづくり会議」により、地域が進めるまちづくりの方針となる「もみじ台まちづくりビジョン」が策定されました。

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、将来的な土地利用の再編を見据えた今後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」を策定することとしました。

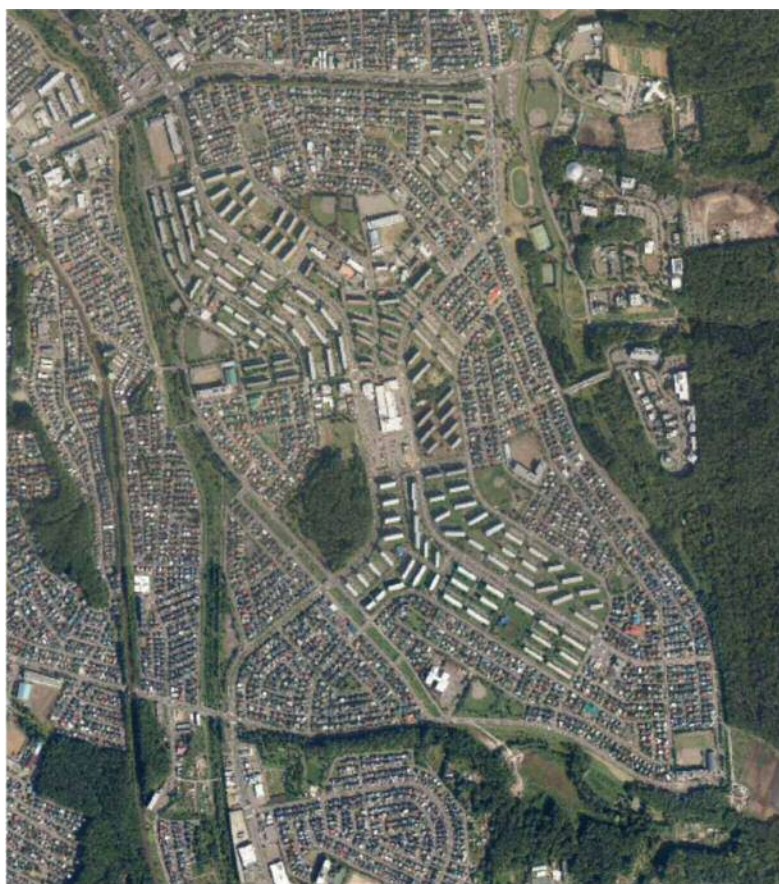


写真 1.1 もみじ台地域航空写真（令和元年）

1-2 位置づけ

本指針は、地域住民等と札幌市が確認・共有する今後のまちづくりの指針となるものです。

このため、地域住民・事業者・有識者により構成される「もみじ台地域まちづくり指針検討委員会」を設置し検討を行うほか、「もみじ台まちづくりビジョン」をはじめとした地域住民の意見も踏まえた内容にするとともに、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」や「第2次札幌市都市計画マスタープラン」等の札幌市のまちづくりに関する上位計画に即し、各分野の計画と連携、整合を図ります。

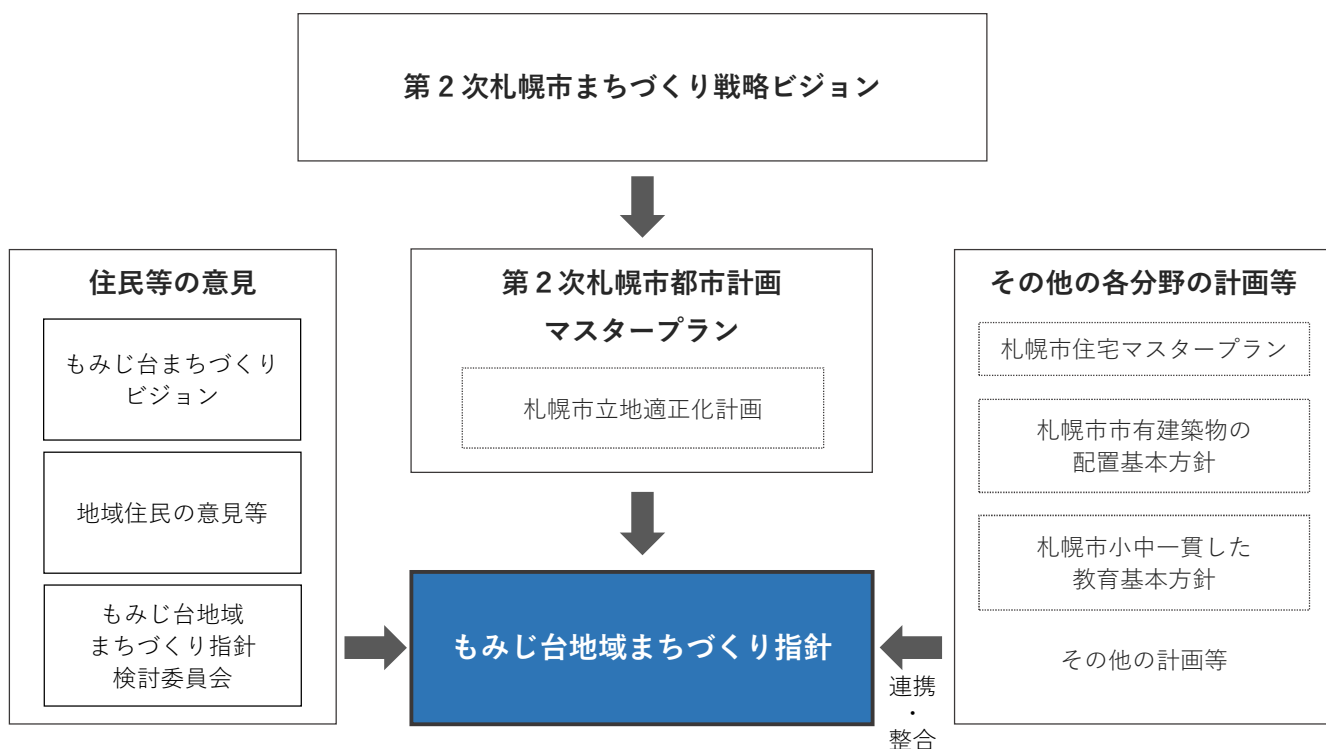
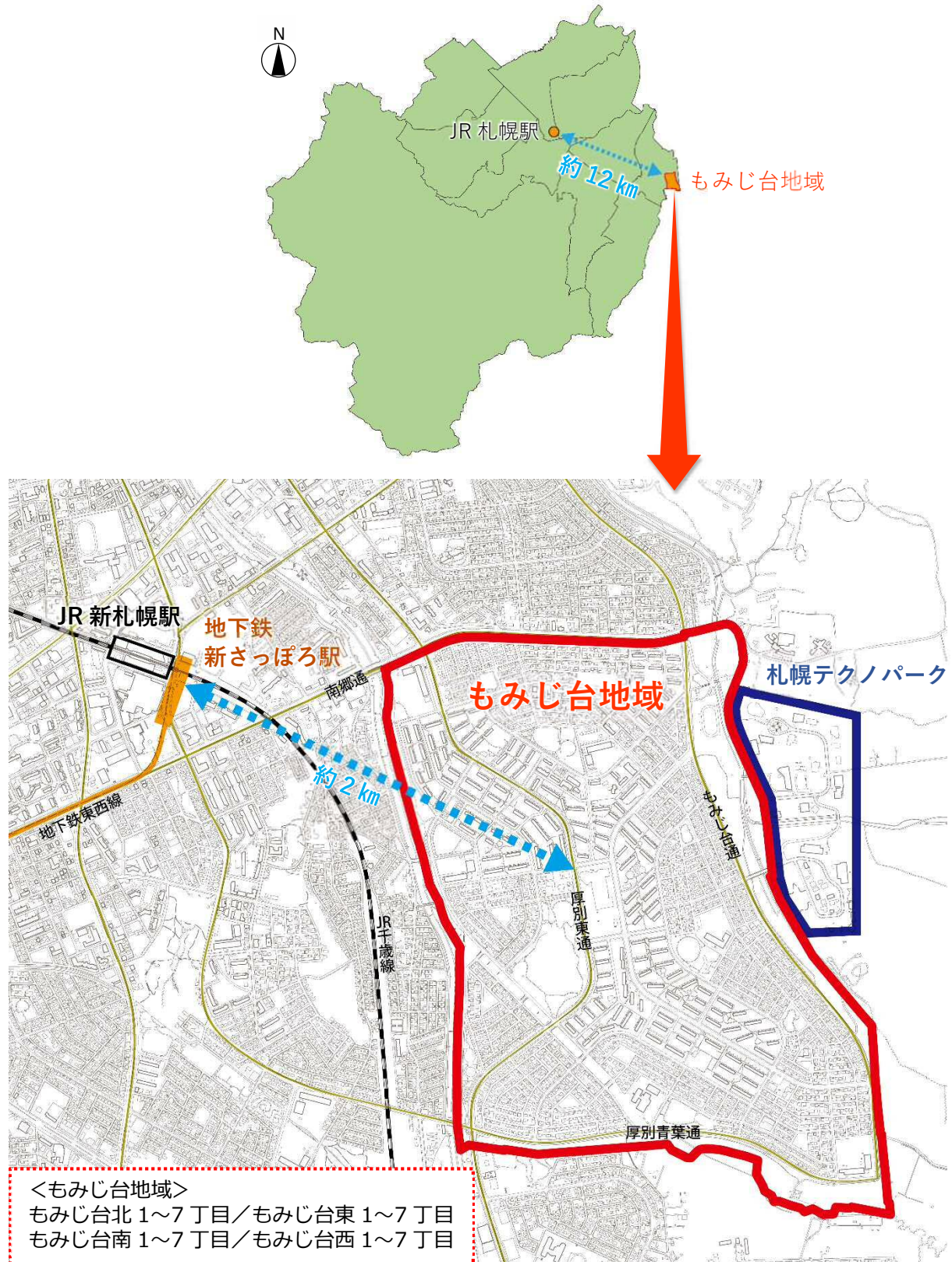


図 1.1 指針の位置づけ

1-3 対象範囲

本指針は、厚別区のもみじ台地域を対象範囲とします。

もみじ台地域は、市内中心部から南東方向約 12 kmのところに位置しており、地域の中心部から直線距離で約 2 kmの位置に地下鉄新さっぽろ駅・JR 新札幌駅があります。



2. 現状と課題

2-1 現状

(1) 基本情報

①沿革

もみじ台地域では、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 41（1966）年に「もみじ台団地」として住宅団地開発が決定し、造成事業が始まりました。

「もみじ台団地」の名称は、先だつて団地造成されていた近隣の「ひばりが丘」と「青葉町」がそれぞれ春・夏に関連した名称であったことから、秋を連想するものとして名づけられました。

その後、昭和 46（1971）年に戸建て住宅分譲、市営住宅建設が開始し、それから 15 年後の昭和 61（1986）年に全ての市営住宅が完成しました。

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も考慮しながら、道路や住宅、生活利便施設が計画的に整備されました。

開発から 50 年以上経過し、近年は小中学校の統合・閉校やもみじ台団地地区計画の変更など、地域の姿が変化してきています。

表 2.1 もみじ台地域の沿革

年	できごと
昭和 41（1966）年	住宅団地開発決定
昭和 46（1971）年	戸建て住宅分譲開始（～昭和 50 年 約 2,050 宅地） 市営住宅建設開始（～昭和 61 年 5,530 戸）
昭和 48（1973）年	JR 新札幌駅開設
昭和 51（1976）年	もみじ台管理センター開設
昭和 57（1982）年	地下鉄東西線 白石～新さっぽろ開業
昭和 58（1983）年	もみじ台団地地区計画決定 （平成 21 年、平成 24 年、令和元年に一部変更）
平成 元（1989）年	厚別区誕生
平成 23（2011）年	小学校 4 校が 2 校に統合
平成 24（2012）年	閉校した小学校 2 校の跡活用事業開始
令和 4（2022）年	もみじ台南中学校が閉校



写真 2.1 もみじ台団地造成中航空写真（昭和 49 年）

②周辺情報

もみじ台地域は、厚別区の東部に位置し、南は北広島市、東側の一部は江別市と隣接しています。

また、東側には、IT・バイオ産業の研究開発拠点である札幌テクノパークや、大都市近郊ながらまとまった森林が残されている野幌森林公園が広がっています。

周辺には、南郷通、国道12号や国道274号、道央自動車道等の主要な道路のほか、地下鉄東西線新さっぽろ駅や、JR新札幌駅及び上野幌駅が位置しています。

このほか、公立高等学校や私立中学校・高等学校、大学が複数立地しています。

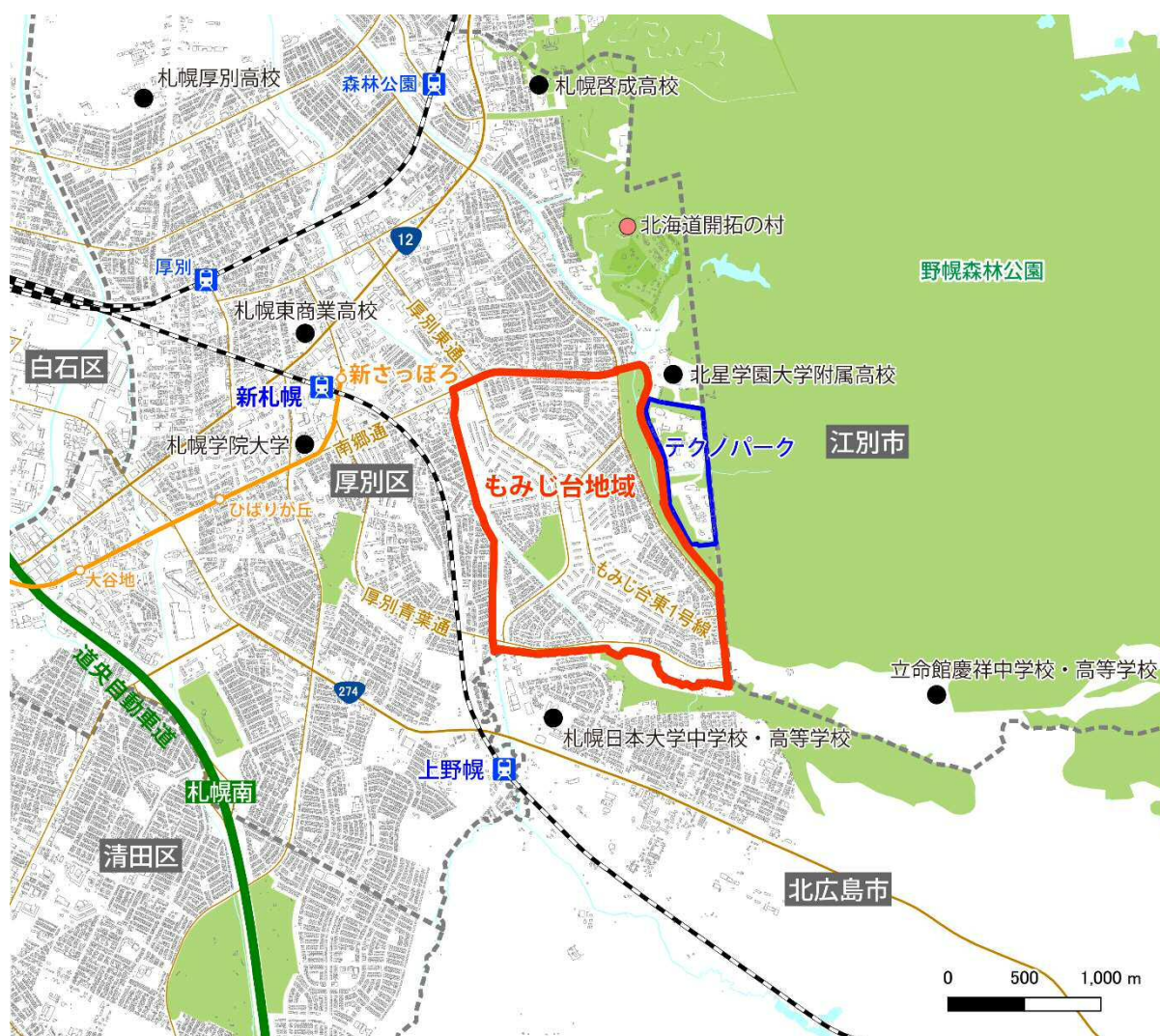


図 2.1 もみじ台地域の周辺情報

③人口・世帯の動向

札幌市の人口はこれまで増加傾向が続いていましたが、現在減少局面を迎えており、厚別区では近年減少傾向となっています。年齢構成は札幌市、厚別区ともに老年人口（65歳以上）の割合が増加し、令和3（2021）年時点ではそれぞれ約3割となっています。

もみじ台地域の人口は年々減少しており、令和3（2021）年の人口は13,888人となっています。年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は減少傾向にある一方、老年人口（65歳以上）は増加傾向で、その割合は札幌市や厚別区よりも高く、令和3（2021）年には約5割を占め、少子高齢化が顕著となっています。

また、もみじ台地域では、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の割合は増加傾向にあり、これらの世帯が占める割合は、令和2（2020）年時点で約5割となっています。

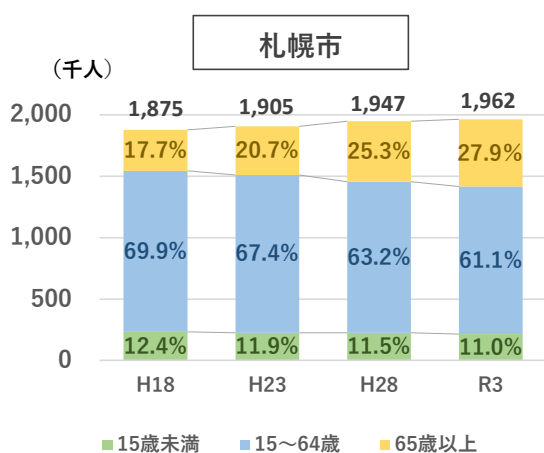


図 2.2 札幌市の人口と年齢構成

出典：住民基本台帳

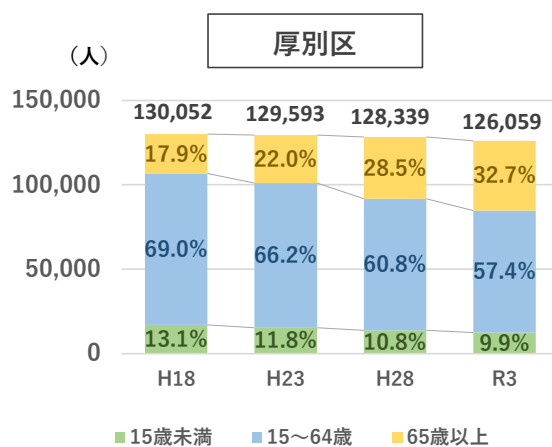


図 2.3 厚別区の人口と年齢構成

出典：住民基本台帳

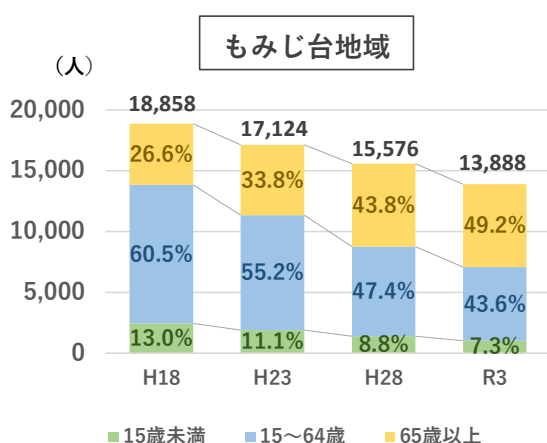


図 2.4 もみじ台地域の人口と年齢構成

出典：住民基本台帳

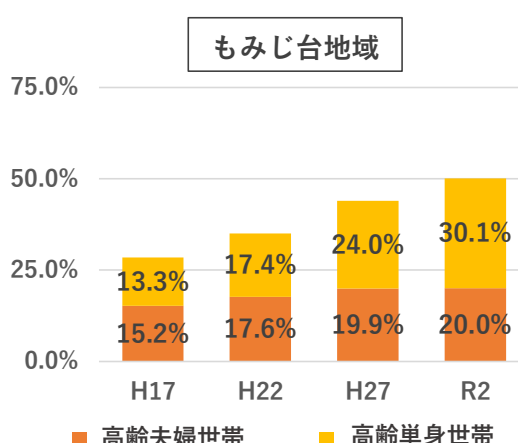


図 2.5 もみじ台地域の高齢世帯割合

出典：国勢調査

④用途地域

もみじ台地域では、低層住宅や中高層住宅の良好な環境を守るための「第一種低層住居専用地域」や「第一種中高層住居専用地域」をはじめとした4種類の用途地域が指定されています。

「第一種低層住居専用地域」には戸建て住宅など、「第一種中高層住居専用地域」には市営住宅などが建てられているほか、「第二種住居地域」には閉校した学校の跡活用施設、「近隣商業地域」には店舗や診療所などが立地しています。

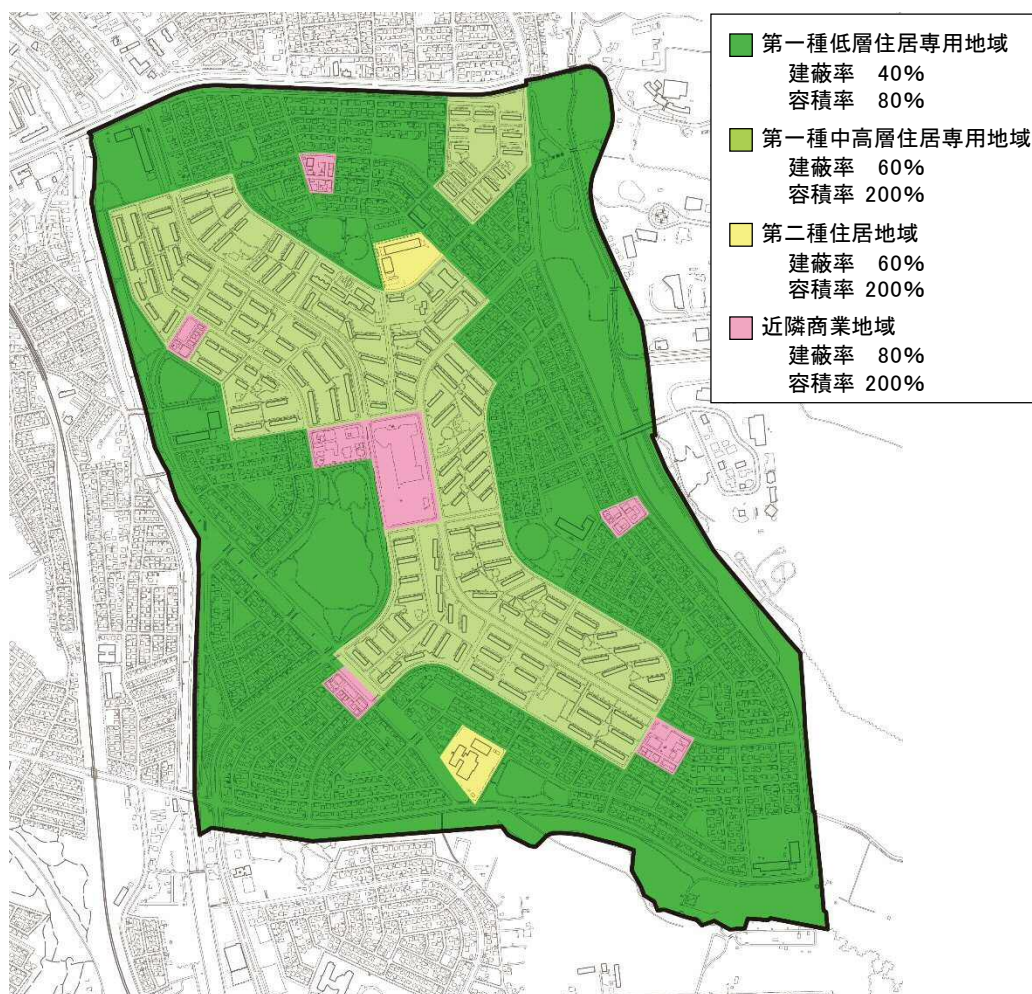


図 2.6 用途地域

⑤地区計画

もみじ台地域には、ゆとりある良好な住環境の保全や多様な活動の場などの形成を目的とした「もみじ台団地地区計画」が、札幌市で初めての地区計画として定められています。

第一種低層住居専用地域の戸建て住宅エリアを中心とした「低層住宅地区」、第二種住居地域のエリアを「機能複合促進地区」と指定し、建築物等に用途の制限が定められています。

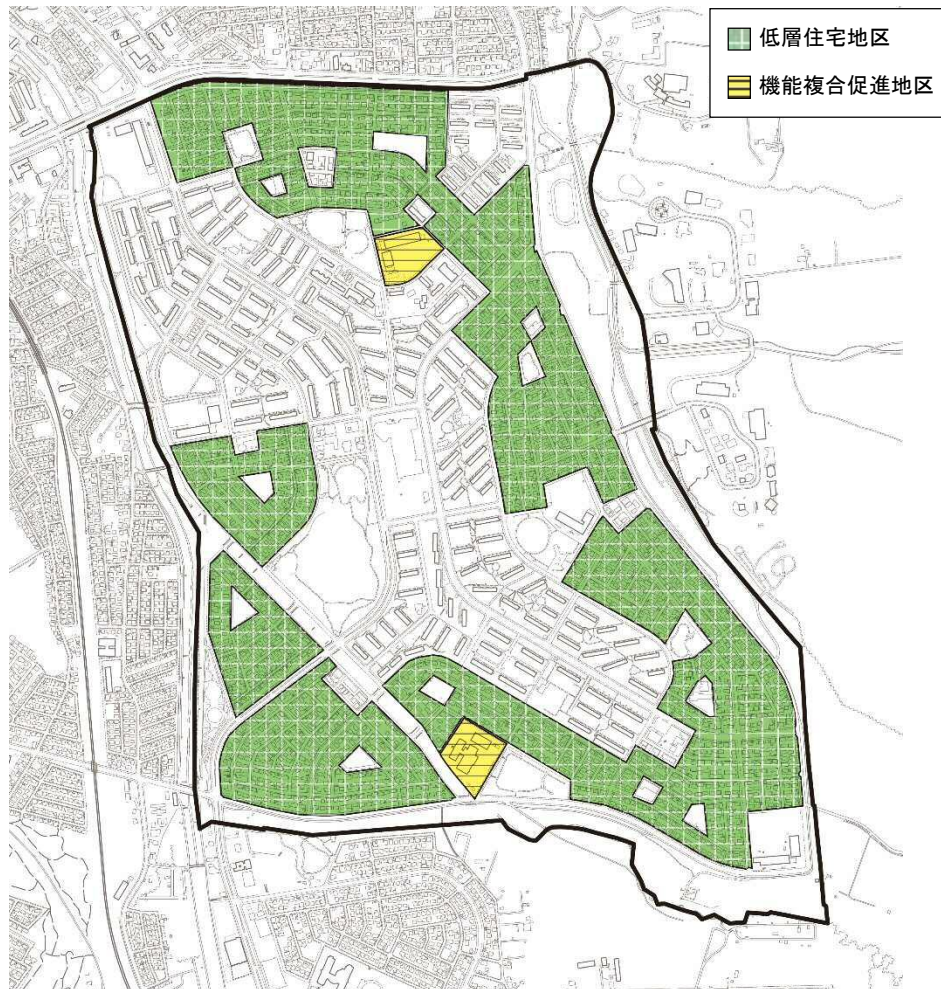


図 2.7 もみじ台団地地区計画

表 2.2 建築物の用途の制限

		低層住宅地区	機能複合促進地区
建築可能な建築物	1	住宅（3戸以上の長屋を除く。次号に置いて同じ。）	
	2	兼用住宅であって、次のアからエまでのいずれかの用途を兼ねるもの（50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満） ア 事務所 イ 食堂又は喫茶店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途 エ 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）	
	3	前2号からなる2戸の長屋	
	4	寄宿舎又は下宿	
	5	集会所	
	6	老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
	7	上記建築物に附属するもの	
	8	一	公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」（※）に適合するものとして市長が認めたもの （※）もみじ台地域の課題解決や活性化に向けて、地域にある既存資源を有効に活用するための基本的事項を定めることを目的として、平成23（2011）年に策定された方針。
その他の制限	<p>◆建築物の敷地面積の最低限度 200㎡</p> <p>◆建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>自己の用に供する広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造してはならない（※）。</p> <p>1 一辺の長さが1.2mを超えるもの／2 表示面積が1㎡を超えるもの</p> <p>3 刺激的な色彩又は装飾などにより、美観風致を損なうもの／4 建築物から独立しているもの</p> <p>◆垣又はさくの構造の制限（※）</p> <p>建築物に附属する門又はへの高さは1.5m以下とする（生け垣を除く）。</p> <p>（※）機能複合促進地区における公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして市長が認めた建築物に関するものはこの限りでない。</p>		

⑥市営住宅

もみじ台の市営住宅は、昭和 46（1971）年から昭和 61（1986）年にかけて建設され、札幌市における人口増加を支えてきました。

管理戸数は全 146 棟 5,530 戸に及び、札幌市の市営住宅全体の約 20%にあたり、敷地面積はもみじ台地域全体（約 242 万㎡）の約 20%（約 50 万㎡）を占めています。

表 2.3 もみじ台団地の概要

建築年	昭和 46(1971)年～昭和 61(1986)年
敷地面積	503,695 ㎡
棟数	146 棟
管理戸数	5,530 戸（札幌市内市営住宅の約 20%）
入居戸数	4,345 戸（空き住戸率 21.4%） 【令和 5 年 3 月末時点】
入居者数	7,564 人【令和 5 年 3 月末時点】



写真 2.2 もみじ台団地外観

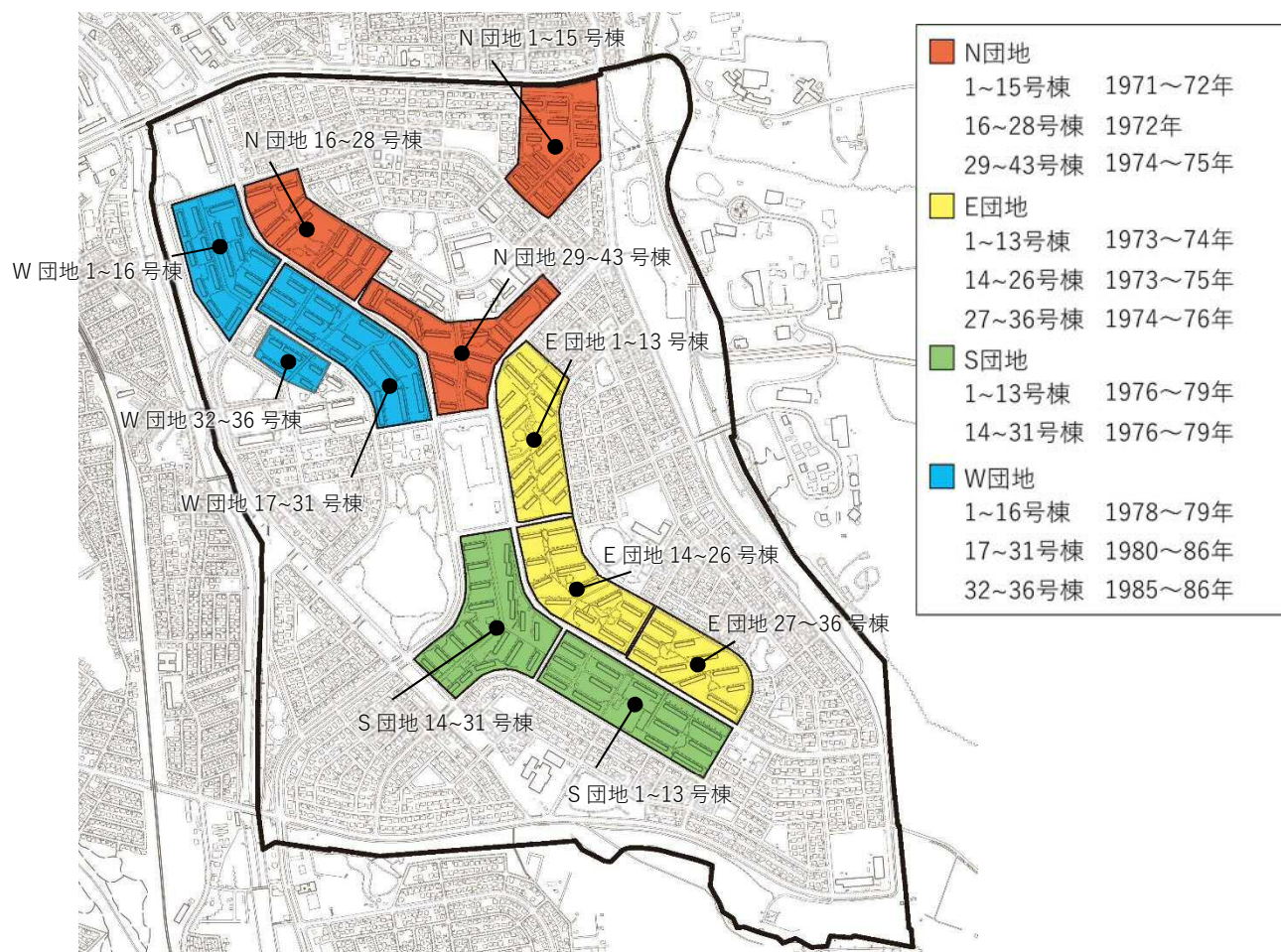


図 2.8 もみじ台団地の位置図

⑦空き家（戸建て住宅）

もみじ台地域の戸建て住宅の空き家率はほぼ横ばいで推移しており、札幌市全体の戸建て住宅の空き家率 4.0%（平成 30 年度）と比べるとやや低くなっております。

また、空き家件数もほぼ横ばいで推移しているほか、平成 28(2016)年度に確認した 50 件の空き家のうち、令和元(2019)年度には約 65%が住宅として活用されており、ある程度住み替えが行われています。

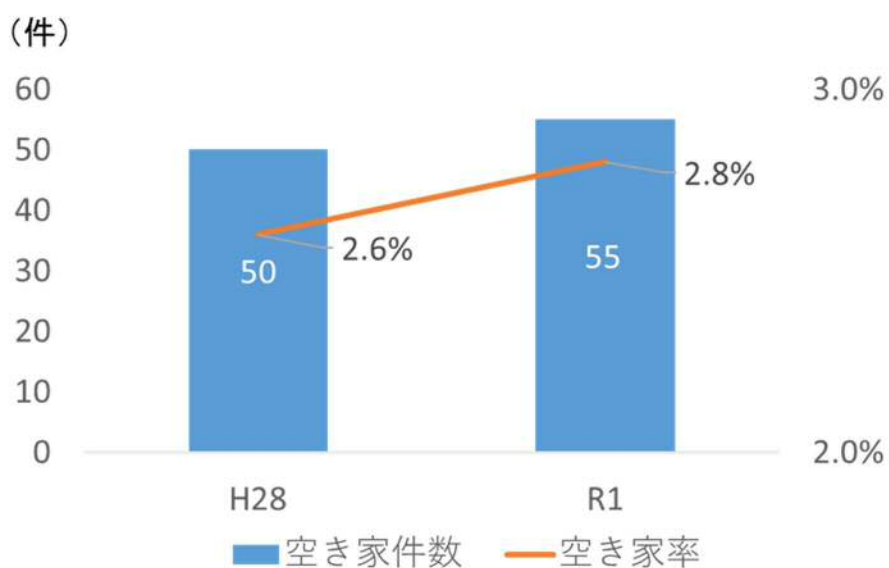


図 2.9 もみじ台地域の戸建て住宅空き家件数及び空き家率

出典：札幌市調査

⑧教育関連施設・生活便利施設

もみじ台地域には、小学校が2校（公立）、中学校が2校（公立1校、私立1校）、高等学校が1校（私立）立地しています。

また、児童会館・ミニ児童会館は3施設、幼稚園・保育園・認定こども園は6施設立地しています。

そのほか、スーパー及びコンビニエンスストアがそれぞれ2施設、診療所・歯科医院が11施設立地しています。

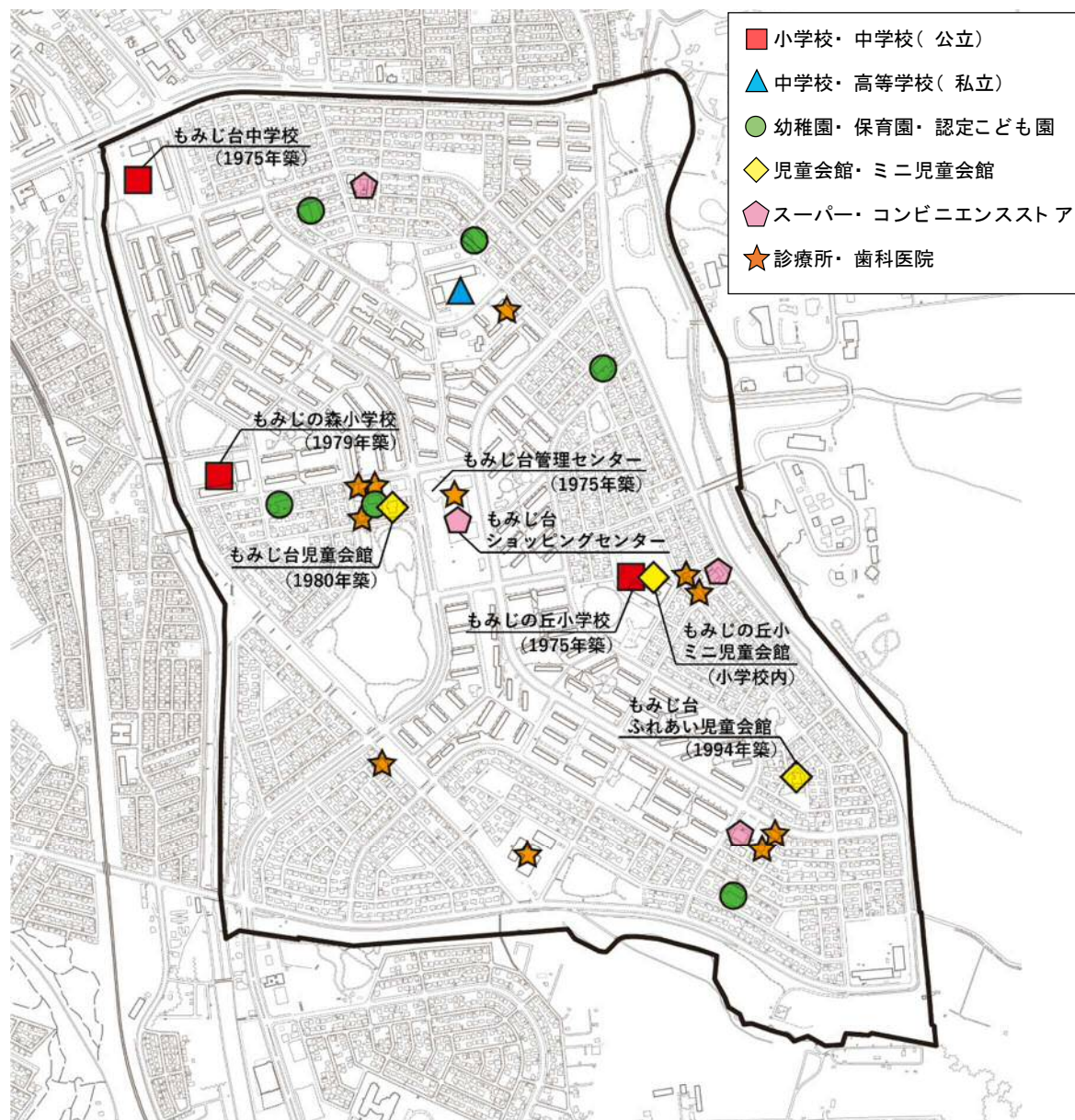


図 2.10 生活便利施設の位置図

出典：さっぽろ子育て情報サイト（札幌市）、札幌市調査

公立の小学校及び中学校については、平成23（2011）年に小学校が4校から2校に統合となり、令和4（2022）年にはもみじ台南中学校が閉校し、もみじ台中学校に統合されています。

なお、統合した小学校2校の跡地については、それぞれ私立高等学校・中学校、特別養護老人ホームとして活用されています。

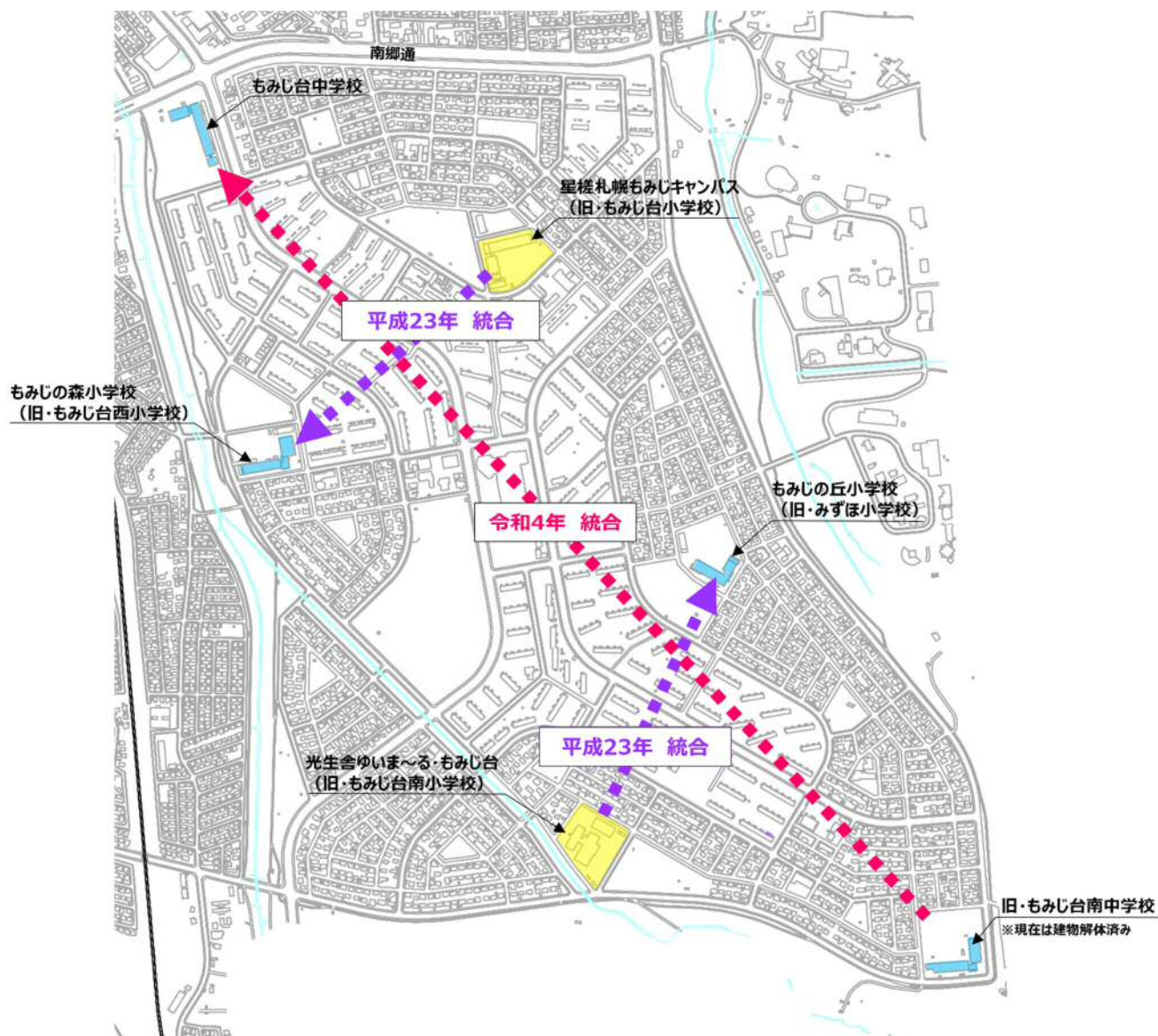


図 2.11 学校統合の状況

平成 23（2011）年、もみじ台地域内の小学校 4 校の統合により、新たに「もみじの丘小学校」と「もみじの森小学校」の 2 校が開校しました。

この統合により閉校した「旧もみじ台小学校」と「旧もみじ台南小学校」の跡地・跡施設は、既存資源の有効活用を図るという考え方のもと、地域のまちづくりへの貢献を条件に事業者からの提案を公募し、事業者を選定して売却することとしました。

「地域交流スペースの設置」「スポーツ交流機能の確保」「地域交流事業の実施」「地域防災への協力」「地域交流運営協議会の設置・運営」といった 5 つの地域貢献を条件として提案を公募し、審査委員会における審査を経て売却先となる事業者を選定しました。

旧もみじ台小学校は私立高等学校・中学校「星槎札幌もみじキャンパス」として、旧もみじ台南小学校は特別養護老人ホーム「光生舎ゆいま〜る・もみじ台」として、平成 24（2012）年より跡活用が開始され、現在も地域と関わりながら事業を継続しています。

⑨もみじ台管理センター

もみじ台管理センターは、もみじ台団地のコミュニティ施設として、昭和 50（1975）年に建設されました。

同管理センターには、もみじ台まちづくりセンターや会議室、娯楽室、図書コーナー等があり、地域住民の交流・活動の場として利用されています。

建設から 40 年以上の経過とともに老朽化が進み、今後更新時期を迎えることから、施設の在り方について検討が必要となっています。



図 2.12 もみじ台管理センターの位置図

表 2.4 もみじ台管理センターの概要



写真 2.3 もみじ台管理センター外観

構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 2 階建
延床面積	2,185.38 m ²
1 階	管理センター事務室、もみじ台まちづくりセンター、もみじ台まちづくりセンター会議室、貸事務所、娯楽室、図書コーナー等
2 階	貸事務所、大ホール、大会議室、小会議室、実習室、和室等
その他	貸駐車場

⑩公園、緑地

もみじ台地域には、地区公園1か所（熊の沢公園）、近隣公園4か所、街区公園11か所のほか、地域全体を取り囲むように都市緑地（もみじ台緑地）が整備されており、緑豊かな住環境の形成に寄与しています。

熊の沢公園は、もみじ台地域における最大規模の公園で、自然林や広い芝生、ミズバショウの群生地を有しています。また、高台にあるため、好天の下では新さっぽろ方面や札幌市中心部、さらに奥の西方の山々まで望むことができるなど、地域住民の憩いの場となっています。

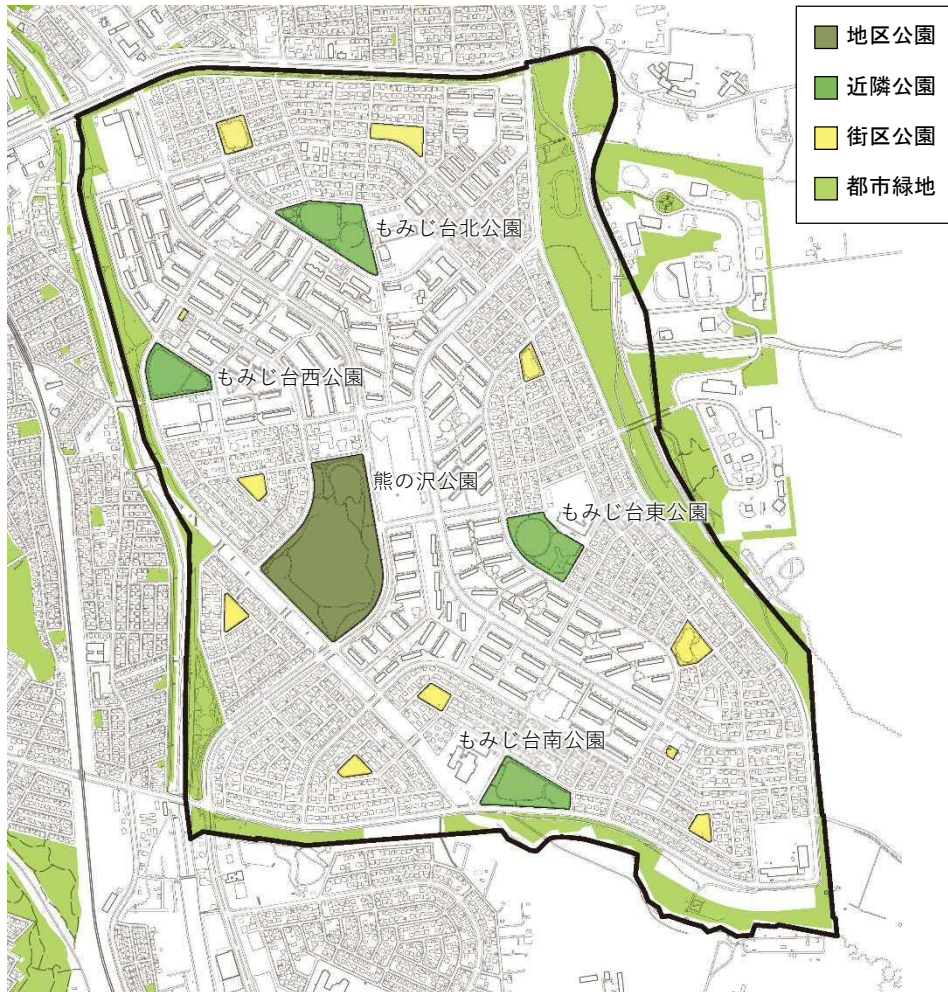


図 2.13 公園・緑地の位置図



写真 2.4 熊の沢公園

⑪路線バス

もみじ台地域と新さっぽろとの間には8系統のバスが運行しており、地域住民の移動を支えています。

このうち主な路線の平日の運行便数（令和5（2023）年4月時点）は、「もみじ台団地」から「新さっぽろ（新札幌）駅」へは65便/日（「もみじ台東2丁目」経由）、「もみじ台西2丁目」から「新さっぽろ（新札幌）駅」へは63便/日（「もみじ橋」経由・「青葉町9丁目」経由）となっています。なお、もみじ台地域から札幌駅に直通する便は、令和5（2023）年4月に廃止となっています。

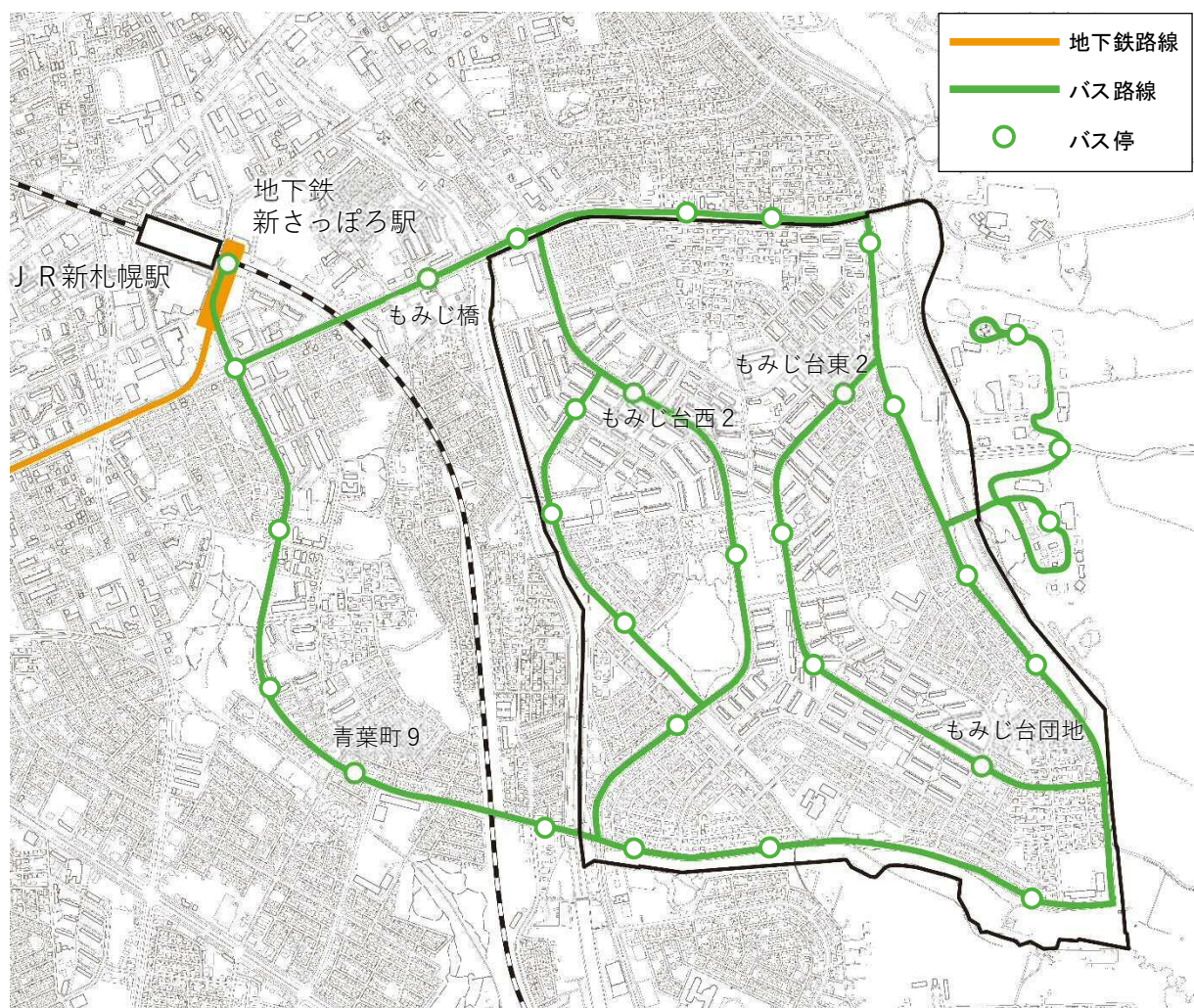


図 2.14 バスの路線図

出典：ジェイ・アール北海道バス(株)HP／北海道中央バス(株)HP（令和5年（2023）年4月現在）

⑫地形

もみじ台地域は、札幌市の市街地の中では標高が高い場所に位置しています。

地域内では中心部から東部の標高が高く、西側に向かって低くなっており、比較的高低差のある地域となっています。

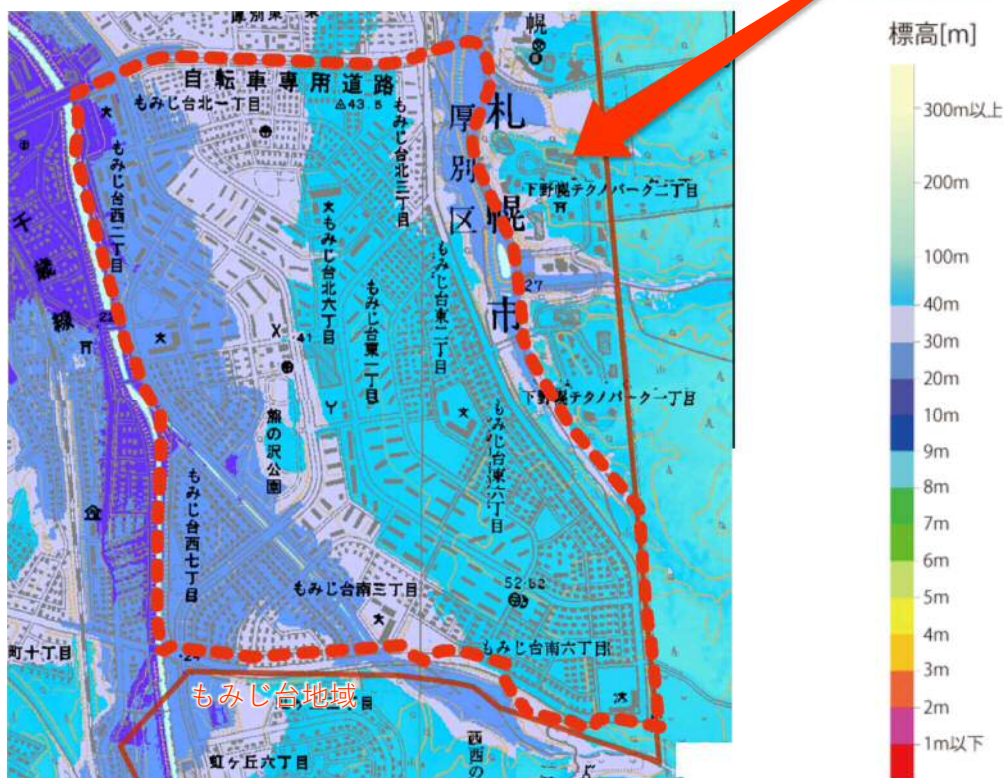
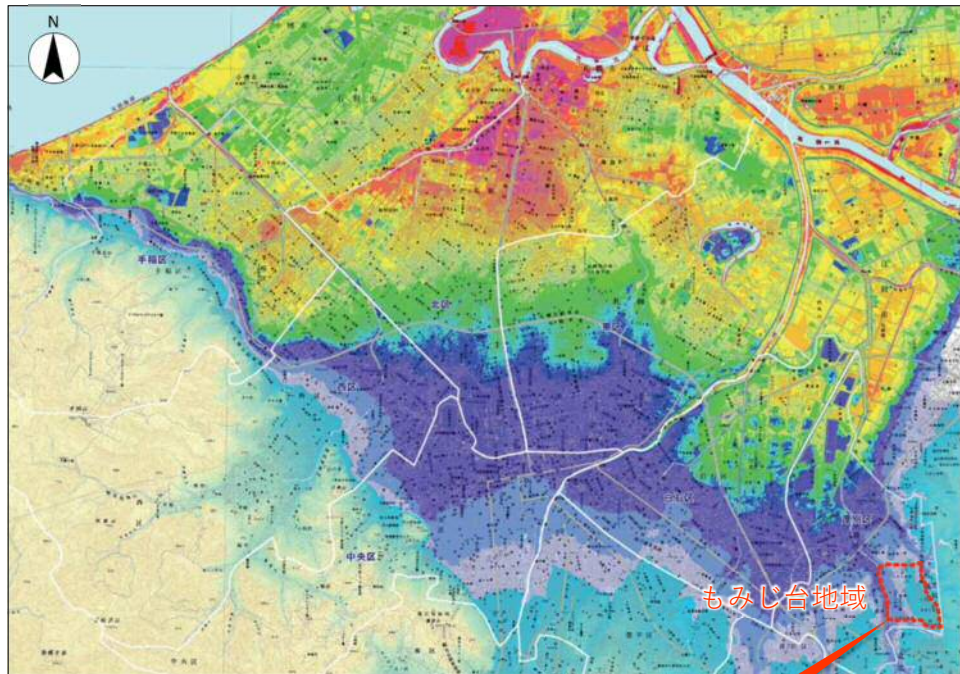


図 2.15 標高図

出典：札幌市標高図

⑬避難所

もみじ台地域には、指定緊急避難場所^{※1} 兼 指定避難所（基幹）^{※2}が3施設、指定避難所（地域）^{※3}が4施設、指定緊急避難場所が1か所、あります。

このほか、地域内の14公園・緑地が一時避難場所^{※4}として指定されています。

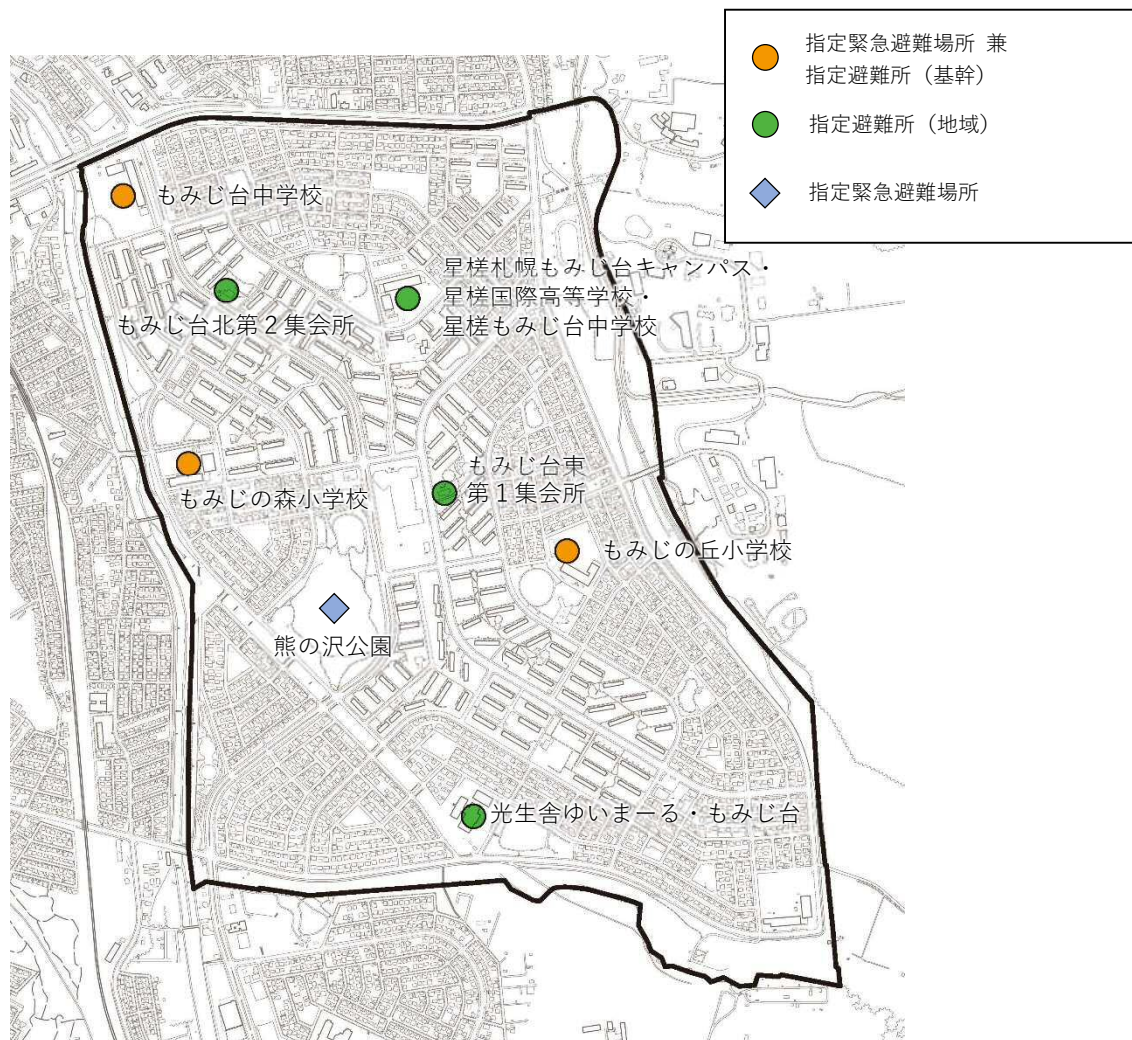


図 2.16 避難所の位置図

出典：さっぽろ防災ポータル

- ※1 指定緊急避難場所 : 災害から身を守るため緊急的に避難する施設又は場所
- ※2 指定避難所（基幹） : 滞在スペースを有する指定緊急避難場所で、災害の危険性がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により家に戻れなくなった被災者等が一時的に滞在する施設
- ※3 指定避難所（地域） : 災害の危険がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により自宅へ戻れなくなった被災者が一時的に滞在し、指定避難所（基幹）を補完する施設
- ※4 一時避難場所 : 地震発生時に避難が必要な場合、一時避難し身の安全を確保する場所。又は地域で一時集合して安否確認等を行う場所

⑭地域暖房

地域暖房は、もみじ台団地の開発計画時に社会的な関心を集めていた大気汚染による公害問題への対策として、文化的で安全快適な生活環境を確保するために導入されました。

現在はもみじ台地域と新さっぽろ周辺において、地域熱供給事業者がごみから作られた燃料である RDF[※]を活用した熱供給システムにより市営住宅や新さっぽろの商業施設等にエネルギーを供給し、廃棄物エネルギーの有効活用を行っています。

昭和 46（1971）年から供給が行われ、令和 2（2020）年現在、供給面積は 142ha、熱供給導管の総延長は 43 kmとなっています。

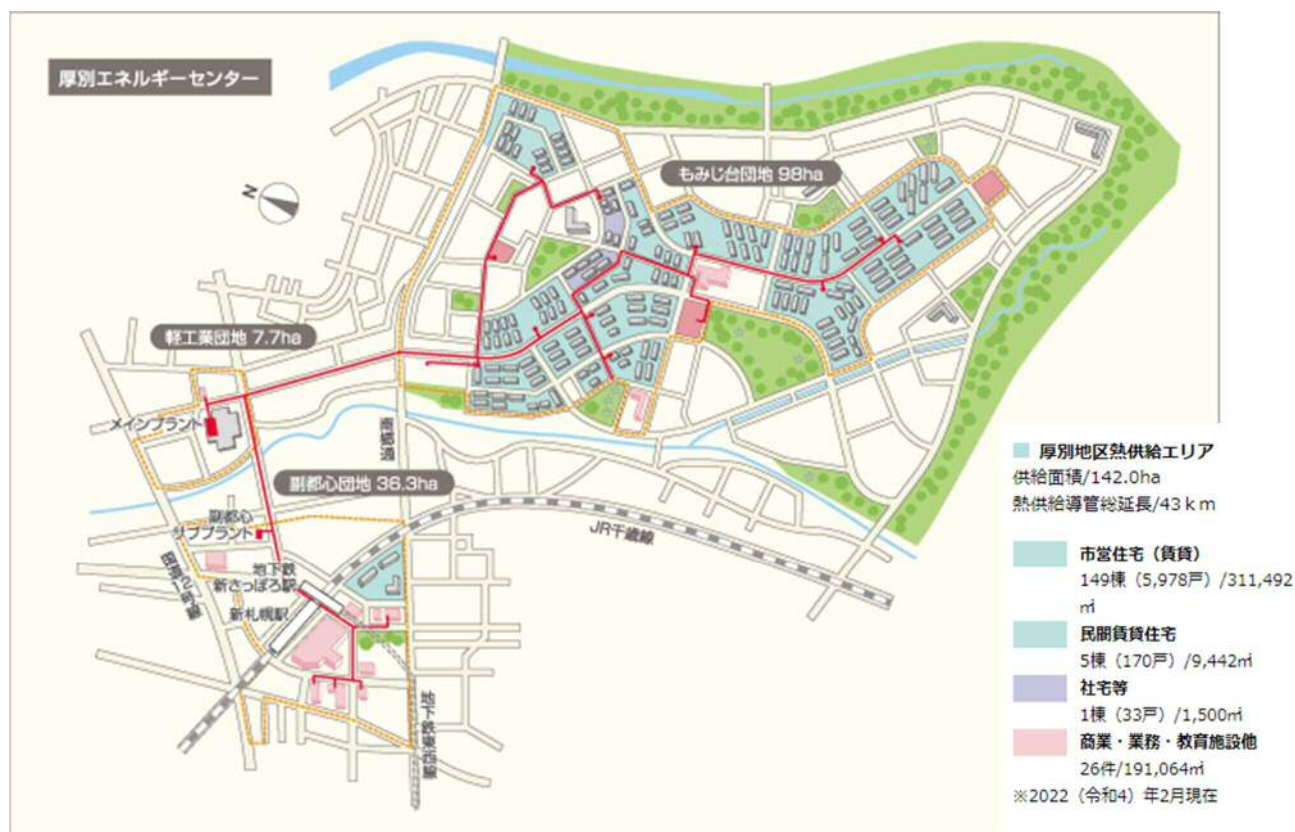


図 2.17 地域暖房の供給エリア及び面積

出典：北海道地域暖房株式会社

※ RDF：Refuse-Derived Fuel（ごみから得られた燃料）の略。紙くず・木くず・廃プラスチック等の資源ごみを乾燥・圧縮・整形し固形化した燃料。

(2) 地域のまちづくり活動

①もみじ台まちづくり会議

「もみじ台まちづくり会議」は、住み良いまちづくりの推進を目的とし、もみじ台地域の各自治会、福祉・学校関係、ボランティアなど各種団体を構成員として平成 16（2014）年に発足となり、地域の課題について検討や意見交換を行いながら、もみじ台地域のまちづくりを推進しています。



写真 2.5 もみじ台まちづくり会議総会の様子

②もみじ台まちづくりビジョン

「もみじ台まちづくりビジョン」は、もみじ台まちづくり会議のワーキンググループが中心となり、まちが目指す将来像を実現するために地域が進めるまちづくり活動の指針として、令和 4（2022）年 7 月に作成されました。



図 2.18 もみじ台まちづくりビジョンの概要

2-2 課題

もみじ台地域の現状を踏まえ、今後のまちづくりを進める上での主な課題を以下のとおり整理しました。

課題 1 人口減少（まちの活力低下）

もみじ台地域は、市内において比較的早い段階から人口が減少に転じ、今後も減少傾向が進むことが予想される中、人口減少に伴うまちの活力低下が懸念されます。

今後、まちの活力を維持・創出する取組が必要となっています。

課題 2 高齢化（まちづくりの担い手不足）

もみじ台地域における高齢化率は札幌市の中で特に高くなっています。また、地域のまちづくりを支えてきた各種団体における担い手の高齢化も進み、後継者の確保が難しい状況にあります。

今後、地域のまちづくり活動を維持するための取組が必要となっています。

課題 3 少子化（児童生徒数の減少）

もみじ台地域では、人口減少・高齢化とともに少子化が進行し、児童生徒数の減少にともなう小中学校の統廃合が行われています。

今後、地域における児童生徒数の規模を考慮し、子どもたちにとってより良い教育環境を整えることが必要となっています。

課題 4 市営住宅等の公共施設の老朽化

もみじ台地域は、市内最大規模の管理戸数を有する市営住宅やもみじ台管理センターなどの公共施設の老朽化が進行し、今後、順次更新時期を迎えます。

今後、各施設の維持管理・更新の方針を踏まえ、適切な維持管理・更新等を行っていくことが必要となっています。

3. 将来像と目標

3-1 まちづくりの基本的な考え方

札幌市のまちづくりの最上位計画である「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、もみじ台地域は一定の生活利便機能を有する低層住宅地を主とするエリアである「郊外住宅地」として位置付けられており、地域特性に応じた生活利便機能が確保されたゆとりある良好な住環境の維持を目指すこととしています。

また、札幌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、「郊外住宅地」として、人口減少が進む中でも生活利便性や交通利便性を確保しつつ、良好な居住環境の維持・向上や持続的な地域コミュニティの形成を目指すこととしております。

これらの上位計画を踏まえ、全市的に人口減少が見込まれる中、持続的な地域コミュニティを形成できるよう、多様な世代の流入を図ることを、もみじ台地域のまちづくりの基本的な考え方としました。

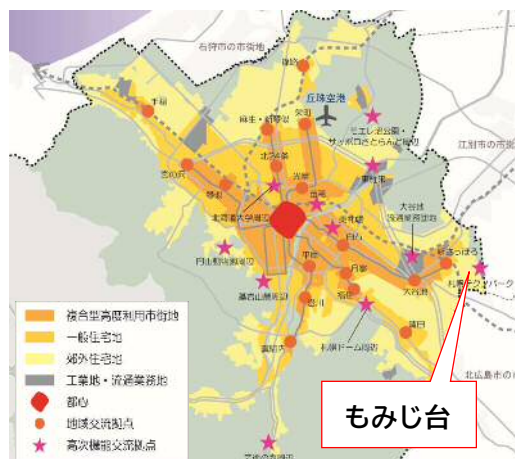


図 3.1 総合的な取組の方向性
(第2次札幌市都市計画マスタープラン)

計画名	もみじ台地域の位置づけやまちづくりの方向性
第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン 【令和4年策定】	一定の生活利便機能を有する低層住宅地を主とするエリアである「郊外住宅地」として位置付け、地域特性に応じた生活利便機能が確保されたゆとりある良好な住環境の維持を目指す。
第2次札幌市都市計画マスタープラン 【平成28年策定】	「郊外住宅地」として、人口減少が進む中でも生活利便性や交通利便性を確保しつつ、良好な居住環境の維持・向上や持続的な地域コミュニティの形成を目指す。

<まちづくりの基本的な考え方>

全市的に人口減少が見込まれる中、持続的な地域コミュニティを形成できるよう、多様な世代の流入を図る

3-2 目指す将来像

まちづくりの基本的な考え方や、地域が作成した「もみじ台まちづくりビジョン」及び「もみじ台地域まちづくり指針検討委員会」での意見等（以下「地域議論等」という。）を踏まえ、もみじ台地域が目指すまちの将来像を設定しました。

もみじ台地域は、住宅団地の開発以降に形成してきた豊かな住環境や、長きにわたり大切に培われた地域コミュニティ等の地域資源が、地域で暮らす方々の思いや愛着が積み重なるかけがえのない財産となっています。

いままで大切に積み重ねてきた地域資源を活かしながら、これからは多様な住まい方を実現し、様々な世代の交流を生み出すことにより、“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のまちを目指します。

<もみじ台地域が目指すまちの将来像>

“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



3-3 目標

地域議論等を踏まえ、目指す将来像を実現するための3つの目標を定め、目標達成に向けて重要となるまちづくりの視点について、目標ごとに「取組の方向性」を整理しました。

目標 ①	若い世代をはじめとした様々な世代が住みたくなるまち
<p><取組の方向性></p> <p>1) 多様な住まい方の実現 ~ライフスタイルに応じた多様な住まい方を実現する住環境づくり~</p> <p>若い世代から高齢者まで様々な居住ニーズに対応し、戸建て住宅や共同住宅、高齢者向け住宅など、ライフスタイルに応じた多様な住まい方を実現する住環境づくりを目指します。</p> <p>2) 子どもと子育て世代の支援 ~若い世代や子育て世代が住みやすい環境の整備~</p> <p>子どもたちが安心して遊び・過ごせる場や、子育て世代の交流や地域における子育て支援の充実など、若い世代や子育て世代が住みやすい環境の整備を目指します。</p> <p>3) 教育環境の充実 ~子どもたちの可能性を広げる学びや成長の機会の充実~</p> <p>子どもの発達や意欲・能力などに応じた柔軟かつ効果的でつながりのある教育のほか、学校・家庭・地域・企業で連携しながら多様な学びの機会を提供するなど、子どもたちの可能性を広げる学びや成長の機会の充実を図ります。</p>	

目標 ②**にぎわいにあふれ新たな交流が生まれるまち**

<取組の方向性>

4) 公共資源の活用 ～民間活力の導入も見据えた市営住宅等の公共施設跡地の活用～

持続可能な住環境の形成や地域の活性化に向けて、地域の魅力や生活利便性を高める機能など、民間活力の導入も見据えながら、市営住宅等の公共施設の再編により創出される跡地の有効活用を図ります。

5) にぎわい・交流の創出 ～中心部や幹線道路沿いを中心に、地域のにぎわい・交流を創出する機能の誘導～

地域の魅力を高めるため、地域の中心部や幹線道路沿いを中心に、地域の方々が集まり多様な活動が行われる場を形成するなど、地域のにぎわい・交流を創出する機能を誘導します。

6) 地域コミュニティの維持・形成 ～互いに支え合い、誰もが自分らしく活躍できる地域を目指し、住民同士の交流を継続しながら、持続的な地域コミュニティを形成～

互いに支え合い、誰もが自分らしく活躍できるよう、これまで培ってきた住民同士の交流を継続しながら、多様な世代の交流を促し、まちづくりの担い手を育成・確保するなど、持続的な地域コミュニティの形成を目指します。

7) 周辺地域との連携 ～新さっぽろやテクノパークなど周辺との連携～

地下鉄・JR 駅が立地し多様な都市機能が集積する新さっぽろと近接していることを活かした取組や、IT・バイオ産業の研究開発拠点であるテクノパークの企業及び周辺の教育機関とのつながり・交流促進など、周辺地域との連携強化を目指します。

目標 ③

豊かな住環境を維持し、子どもや高齢者をはじめ、誰もが安心して快適に住み続けられるまち

<取組の方向性>

8) 豊かな住環境の維持 ～みどりが豊かで暮らしやすい閑静で良好な住環境を維持～

地域の特徴でもある、みどり豊かで閑静な住環境を大事にしながら、バリアフリー化の推進や自然と調和した魅力ある街並みの形成を図るなど、誰もが安心して快適に暮らすことができる良好な住環境を維持できるよう取り組んでいきます。

9) 交通利便性の確保 ～地域の移動を支える交通網の維持などによる交通利便性の確保～

地下鉄・JR 駅が立地する新さっぽろと近接していることや、中心部に商業・地域コミュニティ機能を有するもみじ台地域の特性を踏まえ、通勤・通学、買い物などの地域の移動を支える交通網を維持するなど、交通利便性の確保に努めていきます。

10) 環境への配慮 ～環境に配慮した持続可能なまちづくり～

脱炭素社会の実現に向けて、廃棄物のエネルギーを有効活用する熱供給システムが導入されている地域特性も考慮しながら、公共施設の更新・跡活用における施設の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの利活用の検討など、環境に配慮した持続可能なまちづくりを目指します。

11) 災害への備え ～地域特性も踏まえた災害に強いまちづくり～

積雪寒冷地の地域特性や、少子高齢化の進行といった課題も踏まえ、地域・企業・学校等の関係者と連携しながら、公共施設の更新や災害時の避難場所の確保、防災意識の醸成、協力体制の構築など、災害に強いまちづくりを目指します。

12) 先端技術の活用 ～ICT 技術の活用や官民のデータ連携等による生活利便性の向上～

企業や教育機関とも連携しながら、ICT 技術の活用や官民のデータ連携等により、生活支援や健康増進、コミュニティ活性化などの分野にわたるサービスの提供を目指すなど、地域の生活利便性の向上に資する取組を推進します。

札幌市では、再開発が進み都市機能が集積する「新さっぽろ地区」と、少子高齢化が進む周辺の住宅地である「もみじ台・青葉地区」の連携による相互発展のため、国の「デジタル田園都市国家構想」による交付金を活用しながら、先端技術を活用した地域の課題解決や魅力向上に向けた取組を進めています。

まずは、様々な事業者がオープンなデータ連携基盤を活用しながら、もみじ台・青葉地区に居住する高齢者を対象に、日々の健康チェックの結果に応じた健康相談や日常生活でのお困りごとに対するサービスとのマッチングなど、生活支援・健康増進・コミュニティ活性化に資するサービスの提供を予定しています。

今後はテクノパークや大学との連携も検討し、地域の住民が多様な関係者と関わることにより幸せを感じられるよう、地域の生活利便性向上に資する多様なサービスの展開を目指します。

4. 土地利用再編の考え方

4-1 土地利用の基本方針

もみじ台地域の将来像及び目標の実現に向け、まちづくりの基盤となる地域全体の土地利用の在り方を考える上での基本方針を整理しました。今後はこの基本方針に基づき、土地利用再編に向けた具体的な取組を検討していきます。

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

地域の魅力や生活利便性を向上させるため、民間活力の導入などにより、市営住宅をはじめとする公共施設の再編によって創出される跡地を活用します。

② 良好な住環境の維持・形成

豊かな自然と調和した閑静な環境を保全し、誰もが安心・快適に暮らすことができる良好な住宅市街地を形成します。

③ 地域課題に対応した土地利用計画制度の運用

札幌市の都市計画マスタープランや今後のもみじ台地域の土地利用再編の方針等を踏まえて、用途地域や地区計画の見直しなど、土地利用のルールを適切に運用します。

4-2 公共施設に関する方向性

今後の土地利用再編にあたっては、地域内の公共施設に関する方向性も整理した上で、一体的かつ効果的にまちづくりの取組を進めていく必要があります。

このため、もみじ台地域の将来像・目標や施設の更新時期等も踏まえ、主要な公共施設に関する方向性を以下のとおり整理し、今後の土地利用再編の具体的な取組とも連携しつつ、地域の意向を確認しながら検討を進めていきます。

(1) 市営住宅もみじ台団地の再整備

札幌市全体の市営住宅の方向性	
札幌市 住宅マスタープラン 【平成 30 年策定】	市営住宅の管理戸数については、今後到来が予想される人口減少や住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた民間賃貸住宅の空き家の状況等を踏まえ、抑制していくことを基本としています。
札幌市 市営住宅長寿命化計画 【平成 31 年策定】	大規模団地の再編については、中長期における市営住宅の需要見通しから供給戸数を設定し、事業量の調整及び地域まちづくり等との連携を図りながら、もみじ台団地の団地規模も含めた基本的な方向性についてとりまとめることとしています。

<今後の方向性>

住宅セーフティネットとしての機能の維持を基本としながら管理戸数を検討し、バリアフリー化・省エネ化・多様な世帯構成への対応等にも配慮しつつ、まちづくりと連携した集約・建替えによる持続可能な市営住宅もみじ台団地の再整備を進めます。

(2) 義務教育学校の設置

<もみじ台地域における経緯>

・令和 3(2021)年 1 月、中学校統合に関する地域の検討委員会からもみじ台地域の中心部に小中一貫校の設置を要望する意見書が札幌市教育委員会に提出されました。

<札幌市全体の義務教育学校の考え方>

・義務教育学校とは、小学校課程から中学校課程までの義務教育を一貫して実施する学校であり、平成 28(2016)年度に新設された制度です。

・札幌市においては、令和 4(2022)年 4 月から、9 年間の系統性・連続性のある教育を実現し、子どもの知・徳・体の調和の取れた育ちの一層の充実を図ることを目的として、全市で中学校区を基本単位として「小中一貫した教育」を全面実施しています。この取組を充実したものとするために、通学区域が概ね同一で校舎の一体整備を行う場合については、義務教育学校を設置する方針を掲げています。

<今後の方向性>

地域の要望と札幌市の方針を踏まえ、通学区域が概ね小中同一校区であるもみじの森小学校、もみじの丘小学校、もみじ台中学校を統合し、地域の中心部での義務教育学校の設置に向けて検討・調整を行います。

(3) 地域コミュニティ施設の複合化

<もみじ台地域の地域コミュニティ施設の現況>

- ・地域コミュニティ施設であるもみじ台管理センター（まちづくりセンターも含む）、児童会館は老朽化が進み、今後、更新時期を迎えます。

<札幌市全体の地域コミュニティ施設の考え方>

- ・地域コミュニティの活性化のためには、地域に開かれた施設としての側面を持つ小学校を中心として、地域コミュニティ施設の複合化を進め、子どもを中心に多様な世代が集う多世代交流の場となる拠点を形成することが効果的と考えられます。
- ・札幌市では小学校の改築にあわせ、まちづくりセンター・地区会館・児童会館等の地域コミュニティ施設の複合化を推進することとしています。

<今後の方向性>

子どもを中心とした多世代交流の場の形成による地域コミュニティの活性化を目指し、老朽化が進むもみじ台管理センター（まちづくりセンターを含む）、児童会館が担う機能を義務教育学校に集約し、地域コミュニティ施設を複合化することについて、地域の意向を確認しながら検討します。

(4) もみじ台南中学校の跡活用

<これまでの経緯>

- ・令和4（2022）年3月、もみじ台中学校との統合にともない閉校
- ・令和5（2023）年3月、校舎老朽化のため建物解体

校舎解体後の跡地の活用について、本指針に示すもみじ台地域全体のまちづくりの方向性を踏まえ、地域の意向を確認しながら検討します。

コラム — 義務教育学校になるとどう変わる？

札幌市では、小学校課程から中学校課程までの義務教育を一貫して実施する義務教育学校には、以下のような先進的な取組が期待できると考えております。

○9年間の学びをつなげる

9年間の子どもの発達段階を踏まえ、子ども一人一人が自ら疑問や課題をもち、主体的に見通しをもって学びを進めていく「課題探究的な学習」を推進することができます。また、5年生の段階から教科担任制を取り入れるなど、柔軟な学習環境を導入することができます。

○子どもの育ちをつなげる

小中学校で目指す子ども像を共有し、小学校と中学校が子ども理解や指導について共通の姿勢をもち、子ども一人一人の育ちを切れ目なく支援することができます。

○小中の教職員がつながる

小学校と中学校の教職員が、連携を一層密にして、子ども一人一人の9年間の学びや育ちを支えることができます。

○学校・家庭・地域がつながる

学校・家庭・地域で目指す子ども像などを共有し、その実現に向けて一緒に考えるなど、「地域とともにある学校づくり」を進めることで、9年間安定した関わりをもつことができます。

また、学校が目指す子ども像の実現に向けて、学年の区分を柔軟に設けたり、日常的に幅広い異学年交流を行ったりすることができます。

こうした利点のある義務教育学校の設置により、子どもの「知・徳・体の調和のとれた育ち」の一層の充実につながると考えています。

4-3 土地利用再編イメージ

もみじ台地域の将来像及び目標の実現に向けて土地利用再編を効果的に進めるため、地域内のエリアの特性も考慮し、市営住宅など公共施設の跡地活用や土地利用転換を見据え、今後導入が望まれる機能や土地利用の方向性を示す再編イメージを整理しました。

北側の「①活力・共生エリア」は、地下鉄・JR 駅が立地し多様な都市機能が集積する新さっぽろに最も近いエリアです。今後は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活かして、多様な暮らし方や働き方を実現する幅広い機能の誘導を検討していきます。

中心部の「②にぎわい・交流エリア」は、買い物など地域の生活利便性を支えるもみじ台ショッピングセンター、地域における最大規模の公園である熊の沢公園や、地域コミュニティ施設であるもみじ台管理センターが立地しており、地域のにぎわい・交流の場となっています。今後も地域の魅力を高め、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の誘導を検討していくとともに、地域に開かれた施設としての側面も持つ義務教育学校の設置候補地を中心部に位置づけます。

南側の「③安心・快適な居住エリア」は、周辺が緑地や公園に囲まれ、閑静な住環境が形成されているエリアです。緑に囲まれた自然豊かな環境を活かし、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て、既存の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の誘導を検討していきます。

今後、エリアごとの特性を踏まえ、公共施設の跡地活用の検討や土地利用制度の適切な運用・見直しなど、土地利用再編に向けた具体的な検討を進めていきます。

<p>① 活力・共生 エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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活かして、多様な暮らし方や働き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、業務施設など）を誘導
<p>② にぎわい・ 交流エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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、交流広場など）を誘導 義務教育学校の設置候補地
<p>③ 安心・快適な 居住エリア</p>	<ul style="list-style-type: none"> 緑に囲まれた自然豊かな環境を活かした安心・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、医療福祉施設など）を誘導

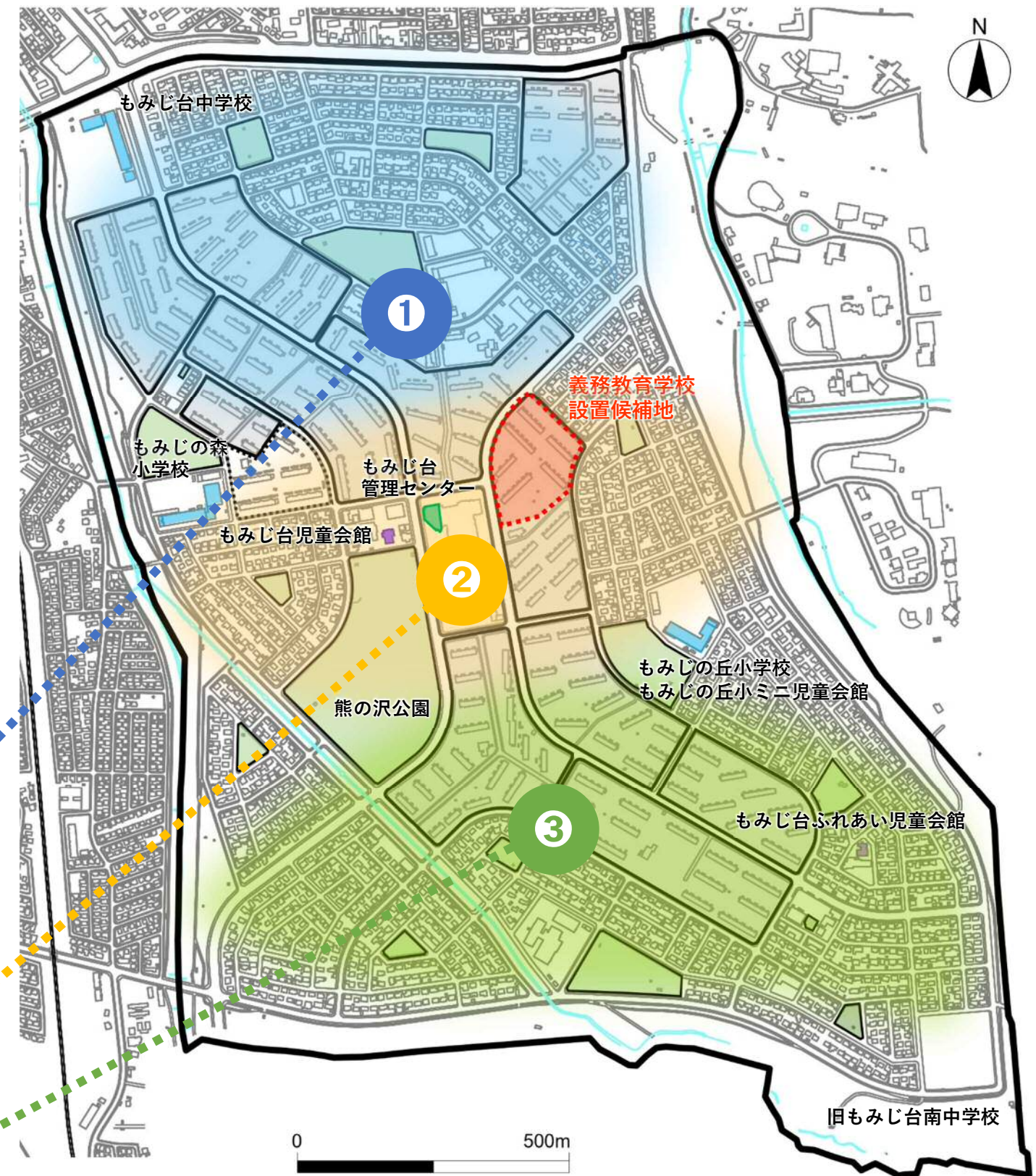


図 4.1 土地利用再編イメージ

5. 土地利用再編に向けたロードマップ

今後のまちづくりにあたっては、地域住民や民間事業者、行政等の関係者が連携して検討を進めていくことが重要です。

まずは、「まちづくり指針」の策定により、もみじ台地域の将来的なまちづくりの方向性について関係者間で共有を図ります。

その後、本指針を踏まえ、地域の意見や民間事業者の需要なども確認しながら、市営住宅等の公共施設の再編や跡地活用などの検討を進め、「土地利用再編方針」として整理する予定です。

「土地利用再編方針」により、具体的な計画やスケジュールを関係者が共有した上で、施設の耐用年限などを考慮しながら、市営住宅等の公共施設の再編や跡地活用などの取組を順次実施していきます。

このように、地域住民や民間事業者、行政等の関係者が連携して取り組んでいけるよう、順次段階を踏みながら、もみじ台地域のまちづくりを進めていきます。

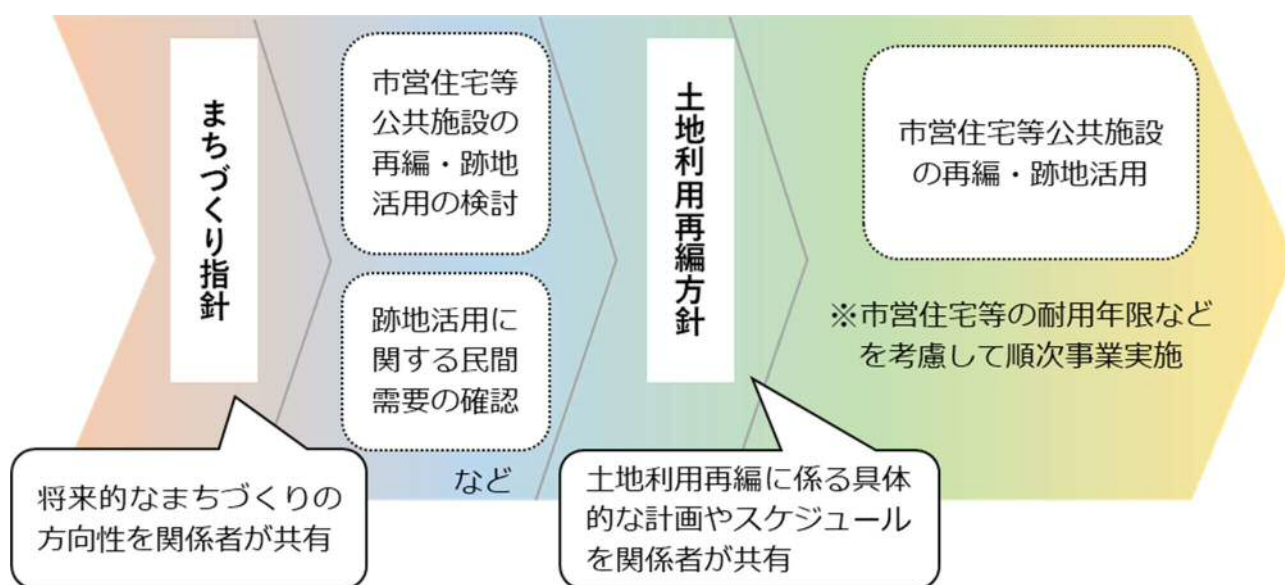


図 5.1 土地利用再編に向けたロードマップ