参考資料３

もみじ台まちづくりビジョン

ベッドタウンから活力と風格のあるニュータウンへ

令和４年７月

もみじ台まちづくり会議

もみじ台まちづくりビジョン　目次

１．もみじ台まちづくりビジョンの策定にあたって・・・・・・・・・・・・・・・・１

（１）ビジョンの位置付け等

（２）ビジョンの検討経緯

２．もみじ台地区の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３

（１）地区の成り立ち、概況

（２）人口・年齢構成

（３）世帯

（４）もみじ台地区におけるまちづくり活動の状況

３．もみじ台地区におけるまちづくりの課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・６

４．もみじ台が目指すまちの将来像と実現に向けた目標・取組・・・・・・・・・７

（１）もみじ台が目指すまちの将来像

（２）もみじ台まちづくりビジョンの目標

（３）目指す将来像の実現に向けた取組

５．もみじ台まちづくりビジョンの推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

資料編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

もみじ台地区のゾーニング図案

1　もみじ台まちづくりビジョンの策定にあたって

もみじ台地区は、高度経済成長とともに発展した、札幌市最大の住宅団地を有するまちです。熊の沢公園などの自然と調和した閑静なまち並みは地区の特長の一つであり、豊かな自然に囲まれながら、日々の暮らしや様々なまちづくり活動、交流等が行われています。

札幌市が新住宅市街地開発事業に着手して以来５０年が経過し、市営住宅の再整備をはじめとしたまちの将来について検討する時期にきています。

このような状況を契機に、住民が主体となって議論を重ね、「もみじ台まちづくりビジョン」を策定し、今後の地域のまちづくりの指針とするものです。

もみじ台まちづくり会議

（１）ビジョンの位置付け等　～ まちづくり活動の指針です ～

このビジョンは、もみじ台地区のまちづくりに関する現状や課題を踏まえて、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なるものです。

また、地域だけでは実施が困難な取組について、行政や民間事業者等と連携して取り組むまちづくりに関する地域の意向を示すものでもあります。

（２）ビジョンの検討経緯　～ ワーキングを立ち上げ検討を行いました ～

ビジョンの策定にあたり、平成 30（2018）年度もみじ台まちづくり会議ワーキングを立ち上げ、令和元（2019）年度から令和３（2021）年度まで計７回のワークショップを開催して意見を出し合いました。

また、ビジョン素案をもみじ台地域に周知し、意見聴取を行いました。

検討経緯は次ページのとおりです。

＜写真：ワーキングの様子＞

平成 30（2018）年度	もみじ台まちづくり会議ワーキングメンバーの決定

令和元（2019）年度	もみじ台まちづくり会議ワーキングの立ち上げ もみじ台まちづくりビジョンの検討

第１回 ワーキング（令和元年６月４日）【初回顔合わせ、目的等の共有】

ワーキングの目的等について共有しました。

第２回 ワーキング（令和元年９月５日）【もみじ台地区の現状と課題に関する検討】

もみじ台地区における現状と課題についてワークショップ（意見交換）を行いました。

第３回 ワーキング（令和元年 11 月 21 日）

【高齢者が住み良いまち、若い世代の流入促進に向けた検討】

もみじ台に暮らす高齢者にとって住み良いまち、若い世代を地域に呼び込むために必応な取組等についてワークショップを行いました。

第４回 ワーキング（令和２年２月６日）【もみじ台に必要な取組や施設等に関する検討】

これからのもみじ台に必要な取組や施設、ゾーニング図案等についてワークショップを行いました。

令和２（2020）年度	もみじ台まちづくりビジョン素案の作成

第５回 ワーキング（令和２年 10 月 20 日）【もみじ台まちづくりビジョン素案】

事務局が作成したビジョン素案についてワークショップ（意見交換）を行いました。

第６回 ワーキング（令和２年 12 月～令和３年１月）

第５回ワーキングの結果を踏まえて修正したビジョン素案について、書面にて意見聴取を行いました。

住民周知及び意見聴取（令和３年 2～３月）【もみじ台まちづくりビジョン素案】

ビジョン素案の概要版をもみじ台地域で全戸配付し、ビジョンの周知及び意見聴取を行いました。

令和３（2021）年度	もみじ台まちづくりビジョン最終案の作成

室蘭市・北広島市の視察・訪問（令和３年１１月）

室蘭市の白鳥台団地を訪問し、自治会役員や市の職員と意見交換を行いました。北広島市役所も訪問し、自治会を担当している部署から説明を受けました。

第７回 ワーキング（令和４年３月 22日）【もみじ台まちづくりビジョン最終案】

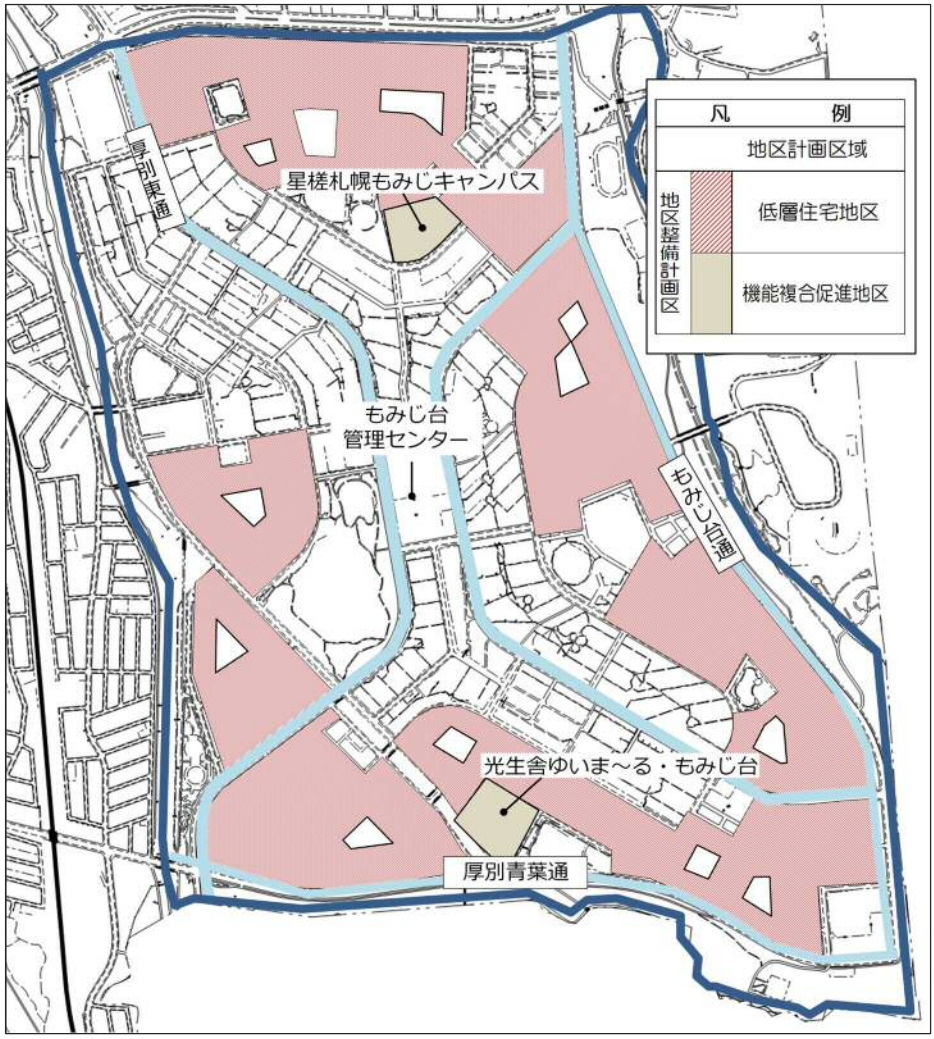
事務局が作成したビジョン最終案についてワークショップ（意見交換）を行いました。

２　もみじ台地区の現状

（１）地区の成り立ち、概況　～ 緑あふれる、市内最大の住宅団地 ～

もみじ台地区は、1970 年代前半から 1980 年代後半にかけて札幌市施行の新住宅市街地開発事業により開発された地区で、札幌市最大の規模を誇る住宅団地となっています。地域は４つの地区から構成され、中心にはショッピングセンターや様々な行政サービスを受けられるまちづくりセンター、住民の交流施設である管理センターが配置されています。また、冬期間の生活の快適性の確保とエネルギーの効率化などを図るために地域暖房が採用されています。さらに、緑あふれる住環境は、地域資源の一つとなっています。

近年における動向として、人口減少・少子化にともない、平成 23（2011）年４月に、地域内にあった４つの小学校が２つに統合され、閉校した２校の旧校舎は新たなキャンパスや高齢者施設として活用されています。さらに、令和４（2022）年４月に、２校あった中学校が１校に統合されました。なお、地域の要望を受け、令和元（2019）年７月には地区計画の一部が見直され、建築できる建物の規制が一部緩和されており、今後の地域活性化が期待されています。

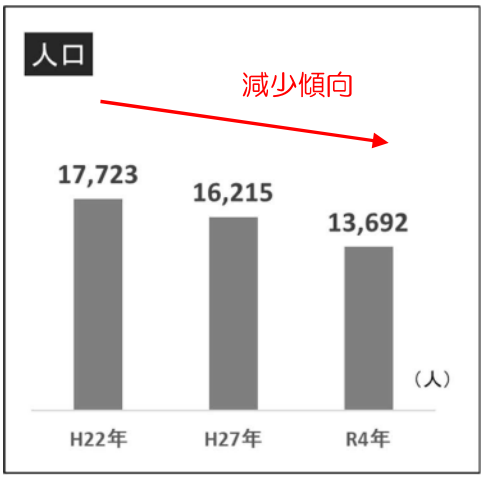


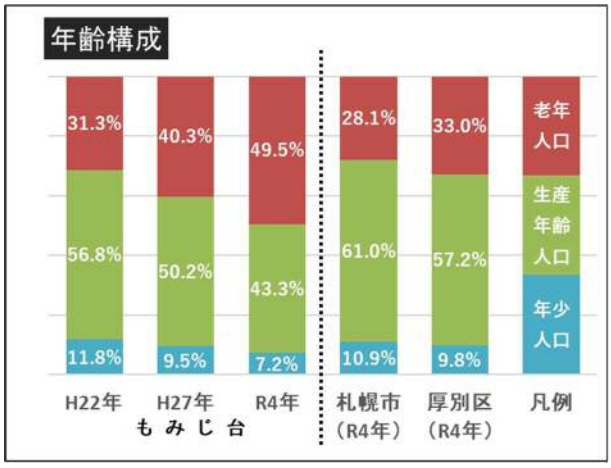
図：もみじ台地区計画（令和元年７月）　資料：札幌市

（２）人口・年齢構成　～ 人口減少と少子高齢化 ～

令和４（2022）年におけるもみじ台地区の人口は約 13,700 人で、平成 22 年と比べて約 4,000 人減少しており、今後も減少が続くとみられます。

年齢構成をみると、年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある一方で、老年人口は増加傾向にあり、札幌市や厚別区と比べて高齢化率が高くなっています。

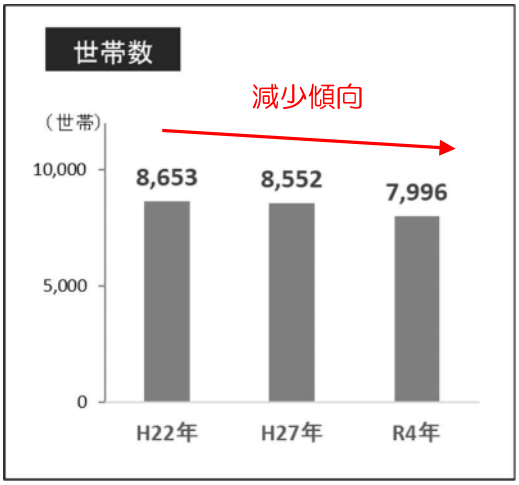


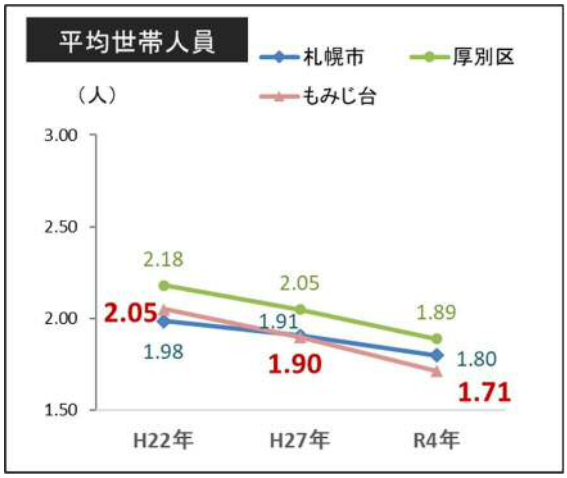


資料：札幌市住民基本台帳

（３）世帯　～ 世帯数、世帯人員ともに減少 ～

令和４年における世帯数は約 8,000 世帯で、一世帯あたりの世帯人員とともに減少傾向にあります。





資料：札幌市住民基本台帳

（４）もみじ台地区におけるまちづくり活動の状況

もみじ台地区には、子ども、健康・スポーツ、交流、福祉等の様々な分野のまちづくり団体等が活動に取り組んでいます。

また、これらのまちづくり団体等から構成される「もみじ台まちづくり会議」が核となって各種団体等が連携し、より良いまちづくりを目指しています。

まちづくり

- 自治連合会
- 各自治会
- まちづくり会議
- まちづくり部会

- フラワータウン
- 地域の茶の間
- ご近所先生
- フロアカーリング
- 地域の大広間

- もみじ台まちづくりセンター

- もみじ台管理センター

子ども

- もみじ台児童会館
- もみじ台ふれあい児童会館
- もみじの丘小ミニ児童会館
- 子育てサロンもみじっ子
- もみじの森小学校
- もみじの丘小学校
- もみじ台中学校

- 少年消防クラブ
- 青少年育成委員会

- 星槎もみじ中学校・星槎国際高等学校

健康・スポーツ

- 体育振興会
- フロアカーリング推進会
- スポリティファイン（地域統合型スポーツクラブ）
- 歩くスキーを楽しむ会
- スキークラブ
- 食生活改善推進員

管理センターの
各種講座、サークル

交流

- 老人クラブ（11 団体）
- 地域の茶の間
- 蕎麦サロン
- 新パソコン教室
- 熊の沢公園の自然と楽しむ会
- あつまらん会
- NPO 法人あえーる
- NPO 法人シーズネット

管理センターの
各種講座、サークル

支えあい　福祉

- むぎの会
- あじさい
- 日赤奉仕団
- ほっと安心相談室
- まちかどよろず相談会
- 地区社会福祉協議会
- 民生委員児童委員協議会

- 福祉のまち推進センター
- 介護予防センター
- 包括支援センター

- ゆいま~る・もみじ台
- サポーティ・もみじ台

地域のまちづくり団体　公共的機関　地域資源活用事業者　地域の交流行事

図：もみじ台地区の主な各種団体と活動テーマ

３　もみじ台地区におけるまちづくりの課題

本ビジョンの策定にあたり、もみじ台地区におけるまちづくりの課題は、以下のとおりです。

１．若い世代等の減少・流入不足

全国や札幌市と同様に、もみじ台地区においても人口減少・少子高齢化が進んでおり、昨今における多様なライフスタイルを考慮し、若い世代をはじめとした様々な世代が望む働き方や暮らし方を実現できるまちづくりを進め、流入促進を図ることが必要です。

もみじ台には、築年数が 40 年以上を経過した市営住宅が多数あることから、これらの団地の再整備と合わせて検討を行うことが重要です。

２．にぎわいの減少と教育環境の変化

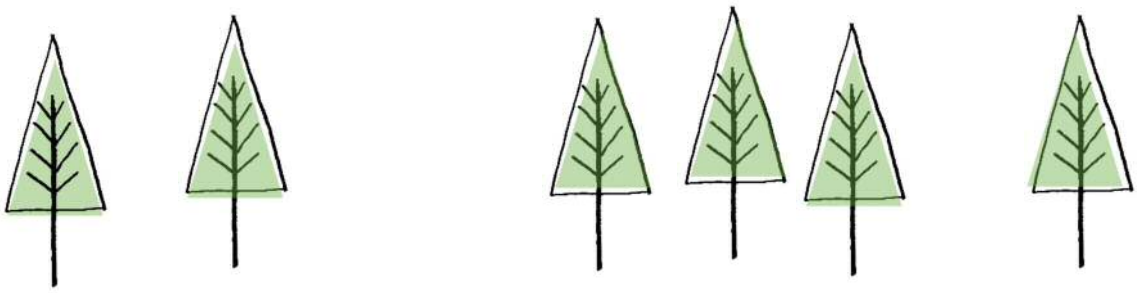
人口減少・少子高齢化が進み、今後におけるまちの活力低下が懸念されます。若い世代の流入を促進するためにも、まちのにぎわいづくりが必要です。

また、少子化にともない、もみじ台地区における４つの小学校や２つの中学校が統合されるなど学校再編の動きがみられ、今後の教育環境の充実に向けた取組が必要です。

３．進む地域の高齢化

もみじ台地区は、高齢化率が４９％を超え、札幌市の中で最も高齢化が進んでいることから、住環境や医療・福祉環境の整備、見守り活動の実施、交流機会の充実など、高齢になっても安心して住み良く住み続けられるまちづくりを進めることが必要です。

また、高齢者だけにとどまらず、新たな流入を図る様々な世代とともに、多世代共生に向けた取組が必要です。



４　もみじ台が目指すまちの将来像と実現に向けた目標・取組

もみじ台地区の現状やまちづくりの課題等を踏まえ、もみじ台が目指すまちづくりと、その実現に向けた目標・取組を以下のように掲げます。

（１）もみじ台が目指すまちの将来像

もみじ台 5,500 戸の市営住宅の再整備に合わせた団地の適正配置と余剰地の活用を通じて

新たな交流が生まれ、にぎわいがあふれるまちづくり

～ ベッドタウンから活力と風格のあるニュータウンへ～

新たな取組や多様な交流が生まれ、以前から暮らす人々はもちろん、子育て世帯や学生などの若い世代も「住みたい」「住み続けたい」と思うもみじ台のまちづくりを目指します。

（２）もみじ台まちづくりビジョンの目標

もみじ台が目指すまちづくりを実現するために、まちづくりにおける基本目標を以下のように設定し、その達成に向けた取組項目を示します。

基本目標	
目標１ 若い世代等が住みたくなるまち	子育て世代や学生等の若い世代をはじめとした様々な世代が住みたくなる活力あるまちを目指します。
目標２ にぎわいにあふれ 学びが充実したまち	自然豊かなもみじ台のまちがにぎわいにあふれ、多世代にわたり学びが充実したまちを目指します。
目標３ 安心して住み続けられるまち	住環境の充実や見守りなど、高齢者等になっても安心して住み続けられるまちを目指します。

（３）目指す将来像の実現に向けた取組

目標１　若い世代等が住みたくなるまち

子育て世代や学生等の若い世代をはじめとし、様々な世代がもみじ台に住みたくなるよう、交流機会の充実や子どもの教育支援に関する取組を進めます。

今あるまちの魅力を大切に受け継ぎ、未来に向けたまちの価値を創造し、もみじ台だからこそできる暮らしの魅力を共有します。また多世代交流を通じて、子どもと子育て世代を地域ぐるみで応援する取組を進めます。

取組内容（案）	取組を検討すること（案）	ワークショップで出された意見
１-１　子どもと子育て世代を地域で応援する	○子どもの居場所づくりやサロン活動等の現状を把握する ○子育て世代を地域でどう支えられるか、既存の取組の支援充実や新たな取組を検討する ・子育て環境を発信して地域をPRする	・保育施設がもっと必要である。 ・若い世代の利便性向上のため、複合商業施設に冬場でも子どもが遊べる屋内施設も設ける。 ・地域住民がお手伝いする子育てサロンを開設する。
１-２　子どもの教育環境を地域ぐるみで支える	○「札幌市小中一貫した教育推進の視点基本方針」の視点４にある「家庭や地域との関わり」（①外部人材の連携、②地域の教育力の活用、③地域とともにある学校づくり）の活動を実践する ○学校建替えの機会に9年制の「義務教育学校」としてもらえるよう地域意見を出す	・地域の学力レベル向上に向けた取組が必要である。例えば、小・中学校を統合し、９年間の計画的な教育プログラムを導入した小中一貫校とするなど、子どもの学力向上を図るほか、児童・生徒数の増加による部活動の多様化を進め、のびのびした教育環境の整備を進める（統合場所は、地域のどこからでも通いやすい地域の中心部が望ましい）。
１-３　まちの魅力が感じられ、移り住み先として選ばれるようにする	○もみじ台の魅力を把握する ・若い世代にもみじ台の魅力を聞く ・みんなが思うゆとりある緑豊かな住宅地の魅力を聞く ○もみじ台の魅力を外部に発信する （地域の魅力を掘り起こす／他の地域の取組を参考に地域でできることを検討する／PRツール作成／PR活動実施） ○もみじ台に住みたい人に不動産情報を提供できる仕組みづくりの検討する（マッチングなど）	・静かで子供を育てやすいまちであることをＰＲできるとよい。 ・若い人に住んでもらえるよう、不動産会社との連携やフリッパーなどの広報誌を活用したＰＲなどにより、地区外の人にも知ってもらう。 ・もみじ台は、あまり良くないイメージを持たれていると思う。令和の時代に合った、クリーンなイメージのまちにしてほしい。 ・近年、若い世帯が引っ越してきている。そのような世帯を対象に、もみじ台の良い点などを聞いてまちづくりの参考にしてはどうか。 ・庭などがあり、戸建て住宅の敷地が広いため、若い人のニーズにあっていないのではないか。若い人が購入しやすい、または、広い敷地を活かした戸建て住宅の流通について考える必要がある。

１-４　豊かな住環境を大切に受け継いでいく	○魅力的な家並みや外構、緑化やなど「良好な住宅地」として目指すイメージを話し合い、共有し、推奨する。 ・目指すイメージの写真を地域から集めて紹介する（大学の研究と連携、景観まちづくり活動助成の活用など） ・推奨のための手引きをつくる。 ○良好な住環境維持や管理の相談やサポートを行う地域の窓口を設ける ○草取りや空家管理の地域での事業化を検討する	・地区計画の見直しにより、豊かな住環境という良さを崩さずにアパートやマンションなどを配置できるとよい。 ・まちづくりを進める上で、現在の優れた居住環境が悪化しないようにしてほしい。
１-５　暮らしと仕事を充実できるようにする	○もみじ台で素敵な暮らしと仕事をしている人の情報を集める（兼用住宅等による職住近接の推進、暮らしのイメージのPR） ○プチ起業や小商いを応援するスキルアップ講座やお試し実施の取組を応援する ○ICTを暮らしの充実に活用する可能性について、テクノパークと意見交換する ・テクノパークと連携した取組アイデアの意見交換会の開催 ○交流施設等での公共Wifiの導入可能性について検討する	・テレワークや近隣でパートタイムで働くなど、小さな仕事がたくさんあるとよい。 ・若い世代では、テレワークで働く人も増えてきているため、パソコン作業ができるカフェなどがあると良いと思う。 ・テクノパークと連携し、高速な通信網（wi-fi、5G 網など）が整備され、先進的なまちづくりを札幌の中でいち早く実現できるとよい。 ・もみじ台南中学校跡地を、テクノパークに入居する企業に活用してもらうとよい。 ・公衆Wi-fiを使える施設をもっと増やしてほしい。
１-６　環境に配慮したエネルギーの活用をすすめる	○熱供給システムのあり方を考える勉強会を開催する ○再生可能エネルギーの地域や個人での活用の可能性を検討する勉強会を開催する	・以前は、排熱を利用して熱供給を行っていたが、現在は重油を利用し暖房費が高くなっているため、改善が必要である。

目標２　にぎわいにあふれ、学びが充実したまち

豊かな自然を活かし、もみじ台のまちがにぎわいにあふれ、学生や地域の高齢者など、多世代にわたり学びが充実した環境づくりを検討します。

まちの中心だけでなく、あちこちにコミュニティ活動があり、緑地や公園などの資源をいかして活力あるまちづくりを進めます。住民自身がコミュニティ活動や住環境づくりに関わり、生きがいをもって活躍する、豊かな暮らしのできるまちをめざします。

取組内容（案）	取組を検討すること（案）	ワークショップで出された意見
２-１　小さなコミュニティが元気なまちにする	○ご近所の小さなコミュニティ活動を大切に継続し、新しい取組を応援する ・既存の交流の場を把握し、利用できる場を紹介して活用を促す ・交流の場づくりをしているグループ同士の交流会を開催する ・空き家を活用した居場所づくりの事例などの勉強会をする	・地区内の各所に小さなコミュニティの拠点を設ける（各公園、東西南北に１か所ずつなど）。 ・空家を活用し交流の場を創出してはどうか。（利便施設、交通、防災等） ・空き店舗などを活用し、お試しや週替わりでお店を営業できる場所があるとよい。コミュニケーションスペースにもなると思う。 ・学生、若い世代の家族、高齢者と若い方の多世代居住エリアとし、多世代で交流ができるような地域食堂のような飲食店やレストランも設ける。 ・地区計画の変更により、お店が営業できるようになったため、魅力的なお店が地域内に点在すると良い。
２-２　まちの中心に賑わいをうみだす	○もみじ台中心部の施設は、賑わいある交流文化施設となるよう、住民の活動を促進する ・中心部の施設は、利便施設としての魅力を維持するよう働きかけ、住民も積極的に活用する ・中心部の施設の建替えの場合も交流機能が設けられるよう意見を出す	・地域の中心部にショッピングモール等のにぎわい・利便施設をつくり、魅力を高める。 ・管理センターを複合交流文化施設に建替え、住民の会議や会合、文化的イベント（ミニコンサート等）など多種多様な使い方ができる施設とする。 ・管理センター図書コーナーの蔵書が充実するとよい。 ・中心部を再開発する際に、デベロッパーからアイデアを提案してもらうとよい。
２-３　幹線道路沿いに商業のにぎわいをうみだす	○地域の利便性向上のためにさらに地区計画の変更が必要かどうかを継続検討する	・中心部の他、幹線道路沿道にコンビニ等の商業施設などを配置し、地区全体の生活利便性を高める。 ・幹線道路に面する土地については、コンビニや飲食店等の利便施設が立地できるよう土地利用の規制緩和を検討する。
２-４　緑地や公園などの公共資源をまちの活力にいかす	○熊の沢公園を活用した多世代交流の場づくりを検討する ○もみじ台の「豊かな自然環境」を改めて把握し、今ある資源（ソフト、ハード、活動）を紹介して、活用を促す。 ・緑地や公園を活用した多世代交流などの取組の推進 ・ホタルなど身近な生き物が生育できる環境の整備について検討する ○学校跡地の活用について、地域の意見をまとめ、市に伝える	・熊の沢公園を含めたエリアをコミュニティ拠点とし、隣接エリアに居住する若い人や高齢者が集まりやすく、多世代で交流しやすくする。テーマパークのような遊び場があり、バーベキューやキャンプができたり、子育て世代のためのプール、眺望の良い高台には多世代が集えるカフェがあると良い。 ・自然環境を充実させる（近隣の緑地、公園など）。 ・豊かな自然環境を活かし、公園のなかに施設が点在し、歩いて散策できるとよい。 ・ホタルが生息でき、自然体験が楽しめるネイチャーパーク、四季を楽しめる優雅な日本庭園を建設する。 ・統合した既存の学校施設跡地は、小規模な範囲で利用できる利便施設などを配置する。

２-５　自らのまちを運営し、継続的な取組を行うことのできる主体的な組織をつくる	○地域まちづくりビジョンの実現のためには既存の組織だけでなく、新たに地域マネジメント組織が必要なのか、その組織が何をするべきなのか、必要性と設置目的、運営の可能性について検討する	・中心部など、地域住民が主体となった運営を推進する（組織作りが必要）。 ・まちづくり会社などの法人を設立してはどうか。 ・地域マネジメント組織をつくり、管理センターの指定管理を担ってコスト削減を図り、削減分をまちづくりに運用する方法が考えられる。 ・まちづくりセンターの自主運営化について検討してはどうか。
２-６　住み良い暮らしを支え合う	○身近な地域活動に気軽に参加できる情報提供や機会づくりを行う ・地域への活動に気軽に関われるよう、町内会活動をはじめとする既存の活動を伝え、関わる機会を提供する ・町内会への関わりに、付加価値を感じられるような取組を進める（町内会×健康づくり、地域ポイントなど）	・町内会に関わることの良さを感じることにより、積極的な関わりに発展する。したがって、町内会への関わりを誘導できるような仕組みも考えた方が良いのではないか。 ・町内会活動に参加することは、認知症予防や介護予防に効果が期待できて健康的であるということを知ってもらうことも重要ではないか。 ・現在、大学生が自治会活動に参加しながら住んでいるエリアである。もっと多くの学生に住んでもらい、自治会活動に参加してもらえると良い。
２-７　誰もが地域で活躍し、学び続けられる	○もみじ台のご近所先生講座の継続的実施 ○地域住民が地域の小中学生と一緒に学ぶ寺子屋のような学びの場づくり	・統合した学校施設を核とし、大人向けのシニア大学、パソコン教室などの教室、子ども達の放課後教育など、多様な教育プログラムを実施する。

目標３　安心して住み続けられるまち

高齢者等になっても安心して住み続けられるまちにするため、健康づくりや多世代による交流、見守りなどの取組を進めるほか、住環境や医療・福祉環境の充実を目指し、関係各所との連携を図ります。

関係各所との情報共有や話し合いを進めるとともに、支え合いや健康づくりの活動を促進し、交通利便性の維持や災害時の備えを進めて、暮らしやすさを維持します。また、様々な人が住みなれた地域で暮らし続けることができる、多様な住まいのあるまちをめざします。

取組内容（案）	取組を検討すること（案）	ワークショップで出された意見
３-１　暮らしの困りごとを相談できる	○相談窓口や利用可能なサービスを把握・紹介し、活用を促す ・地域で活動する「相談室」をPRし活用を促進する ・生活利便サービス情報を収集し情報提供する ○困りごと相談に対応できる人材を育成する ・民生委員の活動について周知し、担い手を育成する ・地域の活動を知る研修会を開催し、担い手を育成する	・町内会とは別に、困り事などを気軽に相談できる場所があるとよい（案：生活ポリス）。 ・移動販売があまり知られていないので、もっと周知した方がよい。 ・融雪機能の導入などにより除雪作業をなくす ・医療・福祉の拠点づくりを進める。
３-２　高齢になっても地域で暮らし続けられる	○地域にある医療・福祉サービスの状況を把握．紹介し、活用を促す ・地域にある高齢者の住まいとなる施設を把握し紹介する。 ・地域にある高齢者の住まいとなる施設と、地域、福祉活動団体との情報交換の場を設ける ・地域に不足しているサービスを把握し、それに応じた民間事業者の誘致活動を行う	・食事や介護サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の機能を備えた単身高齢者専用の住戸を設ける。 ・施設や住宅のバリアフリー化を推進し、全ての人の人権を守った福祉のまちづくりを実現してほしい。 ・高齢者が安心して入院できる100床程度の入院ができる中規模の医療機関があるとよい。
３-３　暮らしのなかで健康づくりを進める	○健康づくりに活用できる資源を把握、紹介し活用を促す ・今ある健康づくり資源（イベント、サークル、施設、公園遊具、教室など）を把握・紹介し、活用を促す ・もみじ台でできる「健康づくり」のアイデアを出し合い、それぞれの団体で実践する。 ・地域総合型スポーツクラブと連携した健康づくりの取組を推進する	・公園に、高齢者も利用できるような健康遊具が設置されると良い。 ・高齢者等が健康づくりのために利用できるスポーツクラブを誘致する。
３-４　交通利便性を維持していく	○公共交通などの交通利便性を維持していく ・既存公共交通を積極的に活用する ・必要に応じて交通事業者との情報交換、意見交換を行い、公共交通の維持を働きかける ・地域独自のコミュニティ交通サービス事業の取組を検討する	・公園や集会所を拠点としてコミュニティバスを走らせ、買い物や病院への移動を便利にする。 ・テクノパークと連携し、自動運転による無人の巡回バスの運行などの先進的なまちづくりを札幌の中でいち早く実現できるとよい。 ・バス路線網を再編成する（もみじ台東地区への上下便、もみじ台西地区への上り便への迂回など）。

３-５　災害への備えをつくる	○地域の防災力の現状把握と防災力強化の取組の実践 ・小規模で日常的な防災訓練、救命訓練の実施 ・地域にあるAEDの把握とPR ・各家庭や企業でのローリングストックの推進	・既存の避難所は、高い場所や遠い場所にあるため高齢者が避難しにくい。 ・防災機能をもった公園があると良い。 ・災害に対して強いまちであることをＰＲできるとよい。
３-６　多様な住まい方ができるようにする ※共同住宅は「若い世代が住みやすい居住形態として一定の効果があると考えられるが、将来的な市営住宅の建替えを見据えながら改めて検討すべき」という理由（札幌市地域計画課）から、地区計画で規制されている。	○兼用住宅の活用のほか、寄宿舎や下宿など、住まい方の選択肢が増えるように促していく ○市営住宅の建替え検討に合わせて、共同住宅の規制のあり方についても検討する ○地域として推進したいまちの再開発のイメージを話し合い、民間の開発誘導につなげる	・家族構成が変わった際に、地域内で世帯状況に合わせて住み替えできるようになると良い。 ・コーポラティブ住宅や長屋方式の住宅など、コミュニティを形成し、助け合って暮らせる環境をつくる。 ・近隣の大学生やテクノパークに通勤する職員が居住できる小規模共同住宅の建設のための土地利用制限を緩和する。
３-７　多様な世代が入居し、交流と支え合いのできるコミュニティを育む市営住宅があるまちにする	○市営住宅の有効活用に向けた取組や話し合いを進める（調整、民間事業者、専門家、地域との連携） ・大学生の住まいとして市営住宅を活用する取組を継続し、拡大していく ・星槎国際高校やテクノパーク企業などと連携し、職員等の住まいとして活用できるか検討し、試験運用を検討する ・市営住宅の更新と現状活用に向けた先進事例の勉強会（既存住宅リフォーム、リノベーション、減築等の活用や、建替え、余剰地の活用など）を開催する。 ・リノベーション活用できる住戸を設けて、試験的に活用する ○市営住宅の更新と戸建て住宅によるコミュニティのあり方を検討する ・市営住宅による多様なコミュニティ形成事例の勉強会を開催する。 ・民間事業者と連携した市営住宅更新事例の勉強会を開催する。	・市営住宅は、一定の所得があると賃料が高くなるため、若い世帯が入居しにくいと思う。市営住宅の機能を残しつつ、一部は民間やまちの団体などが管理できるようにし、若い世帯が入居しやすい賃料を設定できるようになれば良いと思う。 ・市営住宅は、高齢者ばかりでは災害時に対応に困るかもしれない。低層部分に高齢者、高層部分に若い世代が住むことも考えられる。 ・同じ団地内に多様な間取りの住宅をつくり、多世代が集まった事例があり、参考になると思う。 ・今後のもみじ台団地について、「子ども団地」とテーマを設定し、子どもを中心に多世代が交流できるようになると良いと思う。 ・もみじ台は、市内の市営住宅全体に対し比較的多くの市営住宅が立地していることから、市全体の今後の需要も考慮した戸数を配置することが必要である。 ・単身者が暮らしやすい広さやバリアフリーが行き届いた高齢者用のエリアを市営住宅につくる。民生委員が効率よく活動できるようになり、見守り機能も高まると思う。 ・家族構成を考慮した多様な間取りの住宅や、障がい者など住宅確保要配慮者に配慮した住宅の建設を進める。 ・再整備が進められる市営住宅の余剰地を活用し、2030（令和12）年札幌冬季オリンピックの選手村を建設し、オリンピック終了後に若い世代を中心に分譲する。 ・オリンピックの選手村が実現しない場合は、民間開発によるマンションを中心とするミニタウンの建設を進める。 ・低価格帯の家賃で、自分達でリフォームできる仕様としたり、シェアハウス機能などを導入する。

＝ もみじ台地区の約半分を占める市営住宅の今後について ＝

もみじ台地区の約半数を占める市営住宅は、整備から約50年を経過し、老朽化や社会情勢の変化などを踏まえて、将来的な再編を検討する時期に来ているといえます。

今後市営住宅を再整備する場合には、整備の適性規模を検討するとともに、単一的な属性に偏る入居を促すのではなく、多様な人々によるコミュニティの形成を促進する住宅となるような、新たな市営住宅の姿を描いた整備を進めてほしいと考えます。

また、建替えによる高層化等により派生する余剰地については、新たなまちづくりの種地として、もみじ台のコミュニティの活性化に寄与する活用が進められることを望みます。

今後整備される新たな市営住宅では、以下の点について検討を望みます。

・住民の賑わいを生み出す交流機能を担う場となる

・安心して暮らしていける福祉や医療等のサポートとの連携機能がある

・環境に配慮した持続可能なまちづくりを意識した建物や設備、技術を導入する

・建替により派生する余剰地は、地域コミュニティの活性化に寄与する活用を促す

＜ワークショップで出された、市営住宅に関する意見＞（再掲）

・市営住宅は、一定の所得があると賃料が高くなるため、若い世帯が入居しにくいと思う。市営住宅の機能を残しつつ、一部は民間やまちの団体などが管理できるようにし、若い世帯が入居しやすい賃料を設定できるようになれば良いと思う。

・市営住宅は、高齢者ばかりでは災害時に対応に困るかもしれない。低層部分に高齢者、高層部分に若い世代が住むことも考えられる。

・同じ団地内に多様な間取りの住宅をつくり、多世代が集まった事例があり、参考になると思う。

・今後のもみじ台団地について、「子ども団地」とテーマを設定し、子どもを中心に多世代が交流できるようになると良いと思う。

・もみじ台は、市内の市営住宅全体に対し多くの市営住宅が立地していることから、市全体の今後の需要も考慮した適切な戸数を配置することが必要である。

・高齢者の利便性を考慮し高層集約化した高齢者専用の市営住宅エリアとする。集約により、民生委員の効率性に貢献でき、見守り機能も高まると思う。

・家族構成を考慮した多様な間取りの住宅や、障がい者など住宅確保要配慮者に配慮した住宅の建設を進める。

・再整備が進められる市営住宅の余剰地を活用し、2030（令和12）年札幌冬季オリンピックの選手村を建設し、オリンピック終了後に若い世代を中心に分譲する。

・オリンピックの選手村が実現しない場合は、民間開発によるマンションを中心とするミニタウンの建設を進める。

・低価格帯の家賃で、自分達でリフォームできる仕様としたり、シェアハウス機能などを導入する。

（４）取組の姿勢

今後は、各目標に記載した「取組を検討すること（案）」について、関係する取組を行う団体や関心のある住民と話し合いを行い、重要かつ優先度の高い取組から実現をめざします。

具体的には、まちづくり会議の年間の取組や自治連合会や町内会等各主体の活動の中での実践が行われるよう、まちづくり会議での意見交換や情報共有を継続して進めます。これらをつうじて、もみじ台地区におけるＳＤＧs-11「住み続けられるまちづくり」を推進します。

＜取組の姿勢＞

取組の姿勢（案）	ワークショップで出された意見
重要かつ優先度が高い取組で、すぐに取り組めるものから実践しよう	・熊の沢公園の整備、地域マネジメント会社の設立、市営住宅の募集停止など、すぐに取り組めることから実践する。
地域と行政、さらに関係機関や民間企業と協力して取り組もう	・行政のみに任せるのではなく、民間活力を導入した生産性のある大企業の誘致運動の展開が必要であり、例えば、「ちょう鮫の養殖とキャビアの生産販売」「花、野菜等のハウス栽培と販売等」「魅力ある大店舗等の誘致」などが考えられる。 ・周辺地域との連携も必要ではないか。例えば、新札幌駅再開発（副都心機能再開発）との機能的分担・連携の視点が必要である。
ＳＤＧs-11「住み続けられるまちづくり」を推進しよう	・札幌市はＳＤＧs の１１番（住み続けられるまちづくりを）に力を入れていると聞いた。もみじ台を実現するためのモデル地区としてはどうか。

５　もみじ台まちづくりビジョンの推進

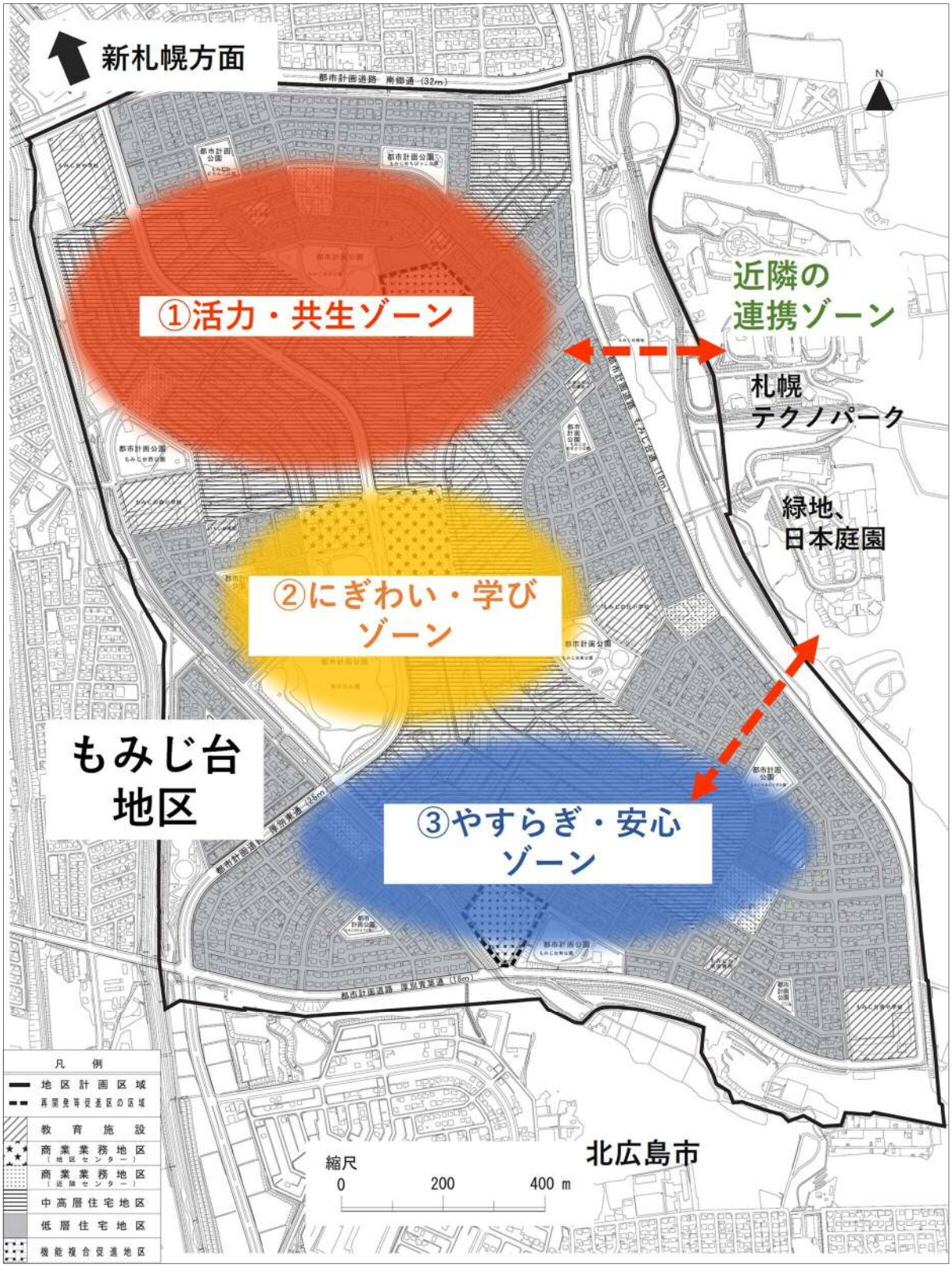
将来像の実現に向けての取組にあたっては、地域住民やもみじ台まちづくり会議等の地域が主体となって４（３）の取組を進めるほか、ワーキングメンバー等との連携により、継続的な検討・取組を進めていきます。

また、もみじ台に必要な施設や機能の実現については、地域だけでは実施が困難なため、行政への働きかけや地域内外における民間事業者、大学等との連携を図ります。

必要な施設や機能を踏まえた将来のまちの姿について、ワーキングで出された意見やアイデアを次のページ以降の資料編に記載します。

資料編　【もみじ台地区のゾーニング図案】

ワーキングでは、まちの現状や課題を踏まえ、必要な機能や特徴からもみじ台地区を３つのゾーンに分け、各ゾーンにおける将来のまちの姿のイメージを検討しました。



図：まちのゾーニング図案　※ゾーニング図の下図は、もみじ台地区計画図を使用

＜ゾーンの特徴＞

①活力・共生ゾーン（北側～中心部）

子育て世代や学生等の若い世代が暮らしやすい環境や住宅が整備されるゾーンです。また、高齢者など多様な世代との共生や全市的な取組との連携を図るなど、活力があふれるゾーンです。

イメージ

【具体的なイメージ（ワークショップで出された意見より）】

（若い世代の流入促進）

- 学生、若い世代の家族、高齢者と若い方の多世代居住エリアとし、多世代で交流ができるような地域食堂のような飲食店やレストランも設ける。
- 現在、大学生が自治会活動に参加しながら住んでいるエリアである。もっと多くの学生に住んでもらい、自治会活動に参加してもらえると良い。
- 低価格帯の家賃で、自分達でリフォームできる仕様としたり、シェアハウス機能などを導入する。
- コーポラティブ住宅や長屋方式の住宅など、コミュニティを形成し、助け合って暮らせる環境をつくる。
- 近隣の大学生やテクノパークに通勤する職員が居住できる小規模共同住宅の建設のための土地利用制限を緩和する。
- 南中学校跡地を、テクノパークに入居する企業に活用してもらうとよい。
- 再整備が進められる市営住宅の余剰地を活用し、2030（令和 12）年札幌冬季オリンピックの選手村を建設し、オリンピック終了後に若い世代を中心に分譲する。
- オリンピックの選手村が実現しない場合は、民間開発によるマンションを中心とするミニタウンの建設を進める。
- 地域住民がお手伝いする子育てサロンを開設する。

②にぎわい・学びゾーン（中心部）

商業施設等の利便施設や教育関連施設等が集約され、まちの中心となってにぎわいを創出するゾーンです。また、熊の沢公園等の自然を活かし、アクティビティやコミュニティの活性化を図ります。

イメージ

【具体的なイメージ（ワークショップで出された意見より）】

（教育、学び）

- 地域の学力レベル向上に向けた取組が必要である。例えば、小・中学校を統合し、９年間の計画的な教育プログラムを導入した小中一貫校とするなど、子どもの学力向上を図るほか、児童・生徒数の増加による部活動の多様化を進め、のびのびした教育環境の整備を進める（統合場所は、地域のどこからでも通いやすい地域の中心部が望ましい）。
- 統合した学校施設を核とし、大人向けのシニア大学、パソコン教室などの教室、子ども達の放課後教育など、多様な教育プログラムを実施する。

＜つづき＞

（利便施設、交通等）

- 地域の中心部にショッピングモール等のにぎわい・利便施設をつくり、魅力を高める。
- 若い世代の利便性向上のため、複合商業施設に冬場でも子どもが遊べる屋内施設も設ける。
- 管理センターを複合交流文化施設に建て替え、住民の会議や会合、文化的イベント（ミニコンサート等）など多種多様な使い方ができる施設とする。
- 管理センター図書コーナーの蔵書が充実するとよい。
- 熊の沢公園を含めたエリアをコミュニティ拠点とし、隣接エリアに居住する若い人や高齢者が集まりやすく、多世代で交流しやすくする。テーマパークのような遊び場があり、バーベキューやキャンプができたり、子育て世代のためにプール、眺望の良い高台には多世代が集えるカフェがあると良い。

- 豊かな自然環境を活かし、公園のなかに施設が点在し、歩いて散策できるとよい。
- ホタルが生息でき、自然体験が楽しめるネイチャーパーク、四季を楽しめる優雅な日本庭園を建設する。

- 幹線道路に面する土地については、コンビニや飲食店等の利便施設が立地できるよう土地利用の規制緩和を検討する。

- 高齢者等が健康づくりのために利用できるスポーツクラブを誘致する。
- バス路線網を再編成する（もみじ台東地区への上下便、もみじ台西地区への上り便への迂回など）。
- 公衆 Wi-Fi を使える施設をもっと増やしてほしい。・中心部を再開発する際に、デベロッパーからアイデアを提案してもらうとよい。

③やすらぎ・安心ゾーン（中心部～南側）

<u>住宅や自然、医療・福祉の環境が充実し、やすらぎと安心を与えるゾーン</u>です。

高齢者等になっても住み続けられるまちづくりを支えます。

イメージ

【具体的なイメージ（ワークショップで出された意見より）】

（施設、住宅）

- もみじ台は、市内の市営住宅全体に対し多くの市営住宅が立地していることから、市全体の需要も考慮した戸数を配置することが必要である。
- 単身者が暮らしやすい広さやバリアフリーが行き届いた高齢者用のエリアを市営住宅に作る。集約により、民生委員が効率よく活動できるようになり、見守り機能も高まると思う。

- 家族構成を考慮した多様な間取りの住宅や、障がい者など住宅確保要配慮者に配慮した住宅の建設を進める。
- 食事や介護サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の機能を備えた単身高齢者専用の住戸を設ける。

（医療・福祉、自然）

- 自然環境を充実させる（近隣の緑地、公園など）。
- 医療・福祉の拠点づくりを進める。
- 公園に、高齢者も利用できるような健康遊具が設置されると良い。
- 高齢者が安心して入院できる 100 床程度の中規模の医療機関があるとよい。

★近隣の連携ゾーン

①～③の取組案をより効果的に進めるため、もみじ台近隣の地域との連携を図ります。

＜その他の意見（ワーキング及び住民意見聴取で出された意見より）＞

（コミュニティの創出）

- 地区内の各所に小さなコミュニティの拠点を設ける（各公園、東西南北に１か所ずつなど）。
- 町内会とは別に、困り事などを気軽に相談できる場所があるとよい（案：生活ポリス）。
- 空家を活用し交流の場を創出してはどうか。

（利便施設、交通、防災等）

- 中心部の他、幹線道路沿道にコンビニ等の商業施設などを配置し、地区全体の生活利便性を高める。
- 地区計画の変更により、お店が営業できるようになったため、魅力的なお店が地域内に点在すると良い。

- 統合した既存の学校施設跡地は、小規模な範囲で利用できる利便施設などを配置する。
- 空き店舗などを活用し、お試しや週替わりでお店を営業できる場所があるとよい。コミュニケーションスペースにもなると思う。
- 若い世代では、テレワークで働く人も増えてきているため、パソコン作業ができるカフェなどがあると良いと思う。

- 施設や住宅のバリアフリー化を推進し、全ての人の人権を守った福祉のまちづくりを実現してほしい。
- 公園や集会所を拠点としてコミュニティバスを走らせ、買い物や病院への移動を便利にする。
- テクノパークと連携し、高速な通信網（wi-fi、5G 網など）が整備され、自動運転による無人の巡回バスの運行などの先進的なまちづくりを札幌の中でいち早く実現できるとよい。
- 融雪機能の導入などにより除雪作業をなくす。
- 既存の避難所は、高い場所や遠い場所にあるため高齢者が避難しにくい。
- 防災機能をもった公園があると良い。
- 以前は、排熱を利用して熱供給を行っていたが、現在は重油を利用し暖房費が高くなっているため、改善が必要である。

（子育て）

- 保育施設がもっと必要である。

（仕事）

- テレワークや近隣でパートタイムで働くなど、小さな仕事がたくさんあるとよい。

（住まい）

- 家族構成が変わった際に、地域内で世帯状況に合わせて住み替えできるようになると良い。
- 市営住宅は、一定の所得があると賃料が高くなるため、若い世帯が入居しにくいと思う。市営住宅の機能を残しつつ、一部は民間やまちの団体などが管理できるようにし、若い世帯が入居しやすい賃料を設定できるようになれば良いと思う。
- 市営住宅は、高齢者ばかりでは災害時に対応に困るかもしれない。低層部分に高齢者、高層部分に若い世代が住むことも考えられる。
- 同じ団地内に多様な間取りの住宅をつくり、多世代が集まった事例があり、参考にな

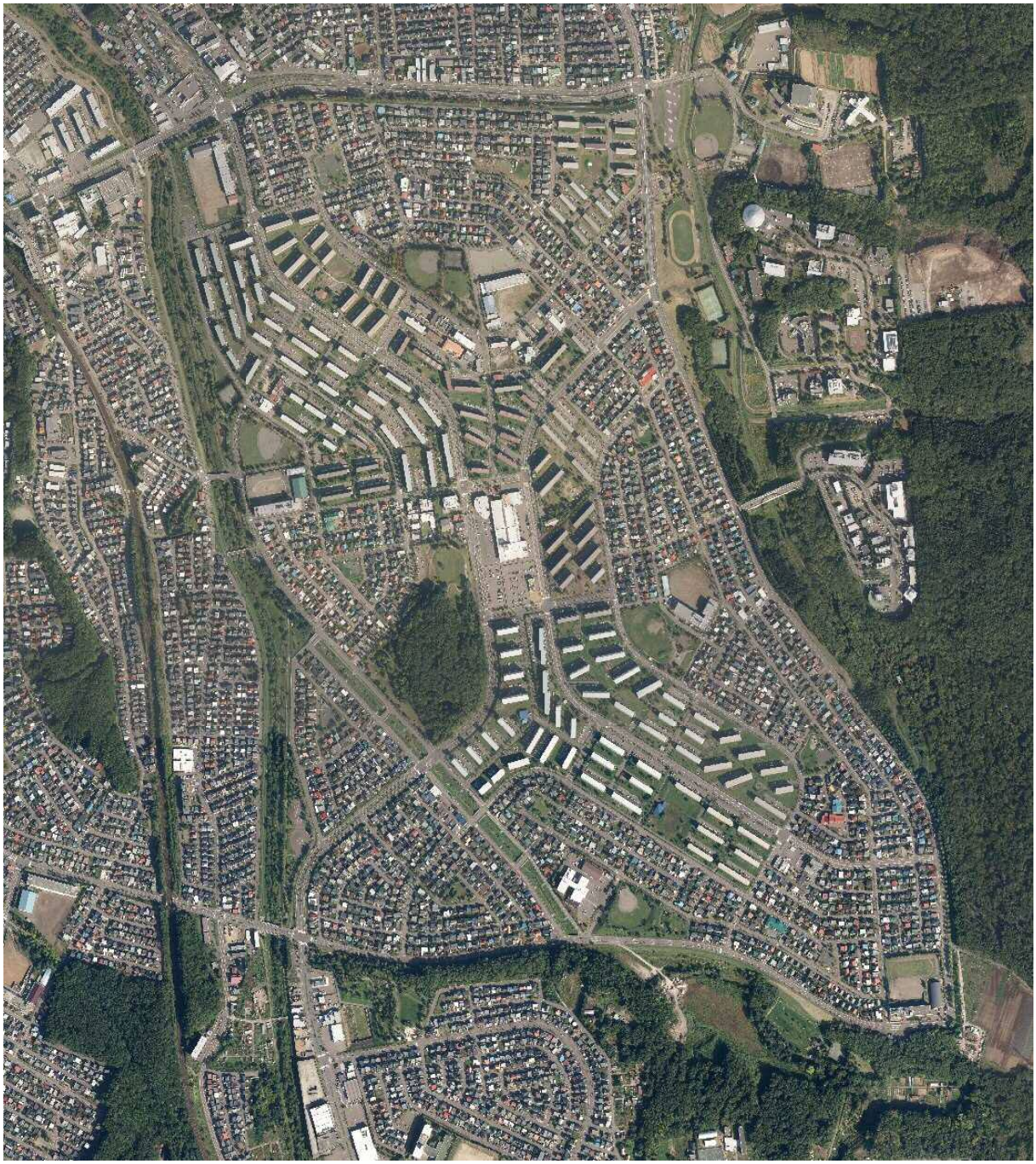
ると思う。
- 今後のもみじ台団地について、「子ども団地」とテーマを設定し、子どもを中心に多世代が交流できるようになると良いと思う。
- 庭などがあり、戸建て住宅の敷地が広いため、若い人のニーズにあっていないのではないか。若い人が購入しやすい、または、広い敷地を活かした戸建て住宅の流通について考える必要がある。

- 地区計画の見直しにより、豊かな住環境という良さを崩さずにアパートやマンションなどを配置できるとよい。

（広報、PR）
- 災害に対して強いまちであることをＰＲできるとよい。
- 静かで子供を育てやすいまちであることをＰＲできるとよい。
- 若い人に住んでもらえるよう、不動産会社との連携やフリッパーなどの広報誌を活用したＰＲなどにより、地区外の人にも知ってもらう。
- もみじ台は、あまり良くないイメージを持たれていると思う。令和の時代に合った、クリーンなイメージのまちにしてほしい。
- 移動販売があまり知られていないので、もっと周知した方がよい。
- 町内会に関わることの良さを感じることにより、積極的な関わりに発展する。したがって、町内会への関わりを誘導できるような仕組みも考えた方が良いのではないか。
- 町内会活動に参加することは、認知症予防や介護予防に効果が期待できて健康的であるということを知ってもらうことも重要ではないか。

（取組の進め方や体制）
- 中心部など、地域住民が主体となった運営を推進する（組織作りが必要）。
- まちづくり会社などの法人を設立してはどうか。
- 地域マネジメント組織をつくり、管理センターの指定管理を担ってコスト削減を図り、削減分をまちづくりに運用する方法が考えられる。
- まちづくりセンターの自主運営化について検討してはどうか。
- 熊の沢公園の整備、地域マネジメント会社の設立、市営住宅の募集停止など、すぐに取り組めることから実践する。
- 行政のみに任せるのではなく、民間活力を導入した生産性のある大企業の誘致運動の展開が必要であり、例えば、「ちょう鮫の養殖とキャビアの生産販売」「花、野菜等のハウス栽培と販売等」「魅力ある大店舗等の誘致」などが考えられる。
- 周辺地域との連携も必要ではないか。例えば、新札幌駅再開発（副都心機能再開発）との機能的分担・連携の視点が必要である。
- 札幌市はＳＤＧｓの１１番（住み続けられるまちづくりを）に力を入れていると聞いた。もみじ台を実現するためのモデル地区としてはどうか。
- まちづくりを進める上で、現在の優れた居住環境が悪化しないようにしてほしい。
- 近年、若い世帯が引っ越してきている。そのような世帯を対象に、もみじ台の良い点などを聞いてまちづくりの参考にしてはどうか。

もみじ台地区航空写真　　（令和元年撮影）



もみじ台まちづくりビジョン

令和４年7月

（作成）もみじ台 まちづくり会 議