

もみじ台地域の まちづくり

第1回

(仮称) もみじ台地域 土地利用再編方針検討会議

令和7年6月13日（金）

札幌市まちづくり政策局 都市計画部

もみじ台地域の概要

令和6年度の検討状況

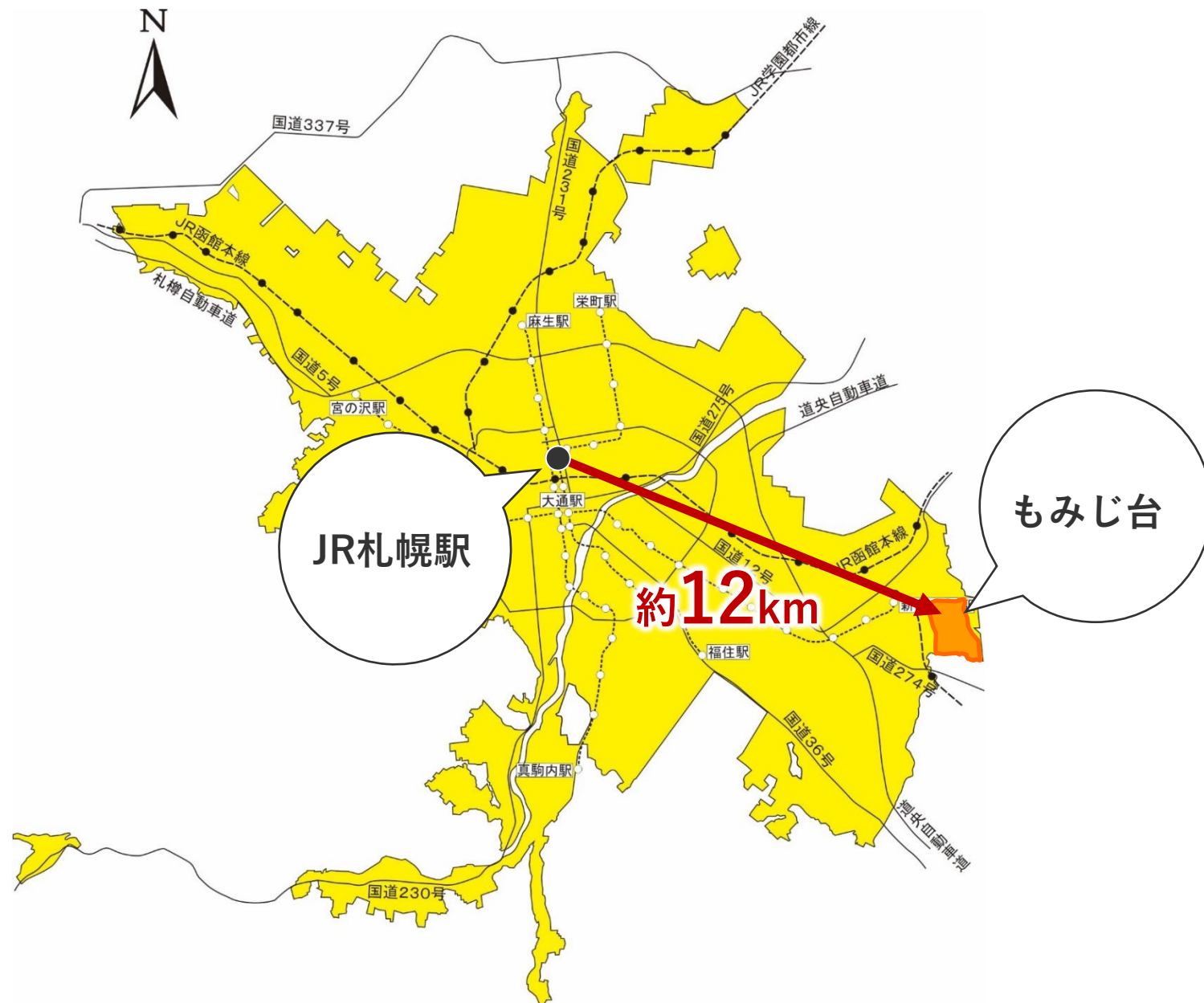
土地利用再編方針の策定に向けて

土地利用再編の方向性

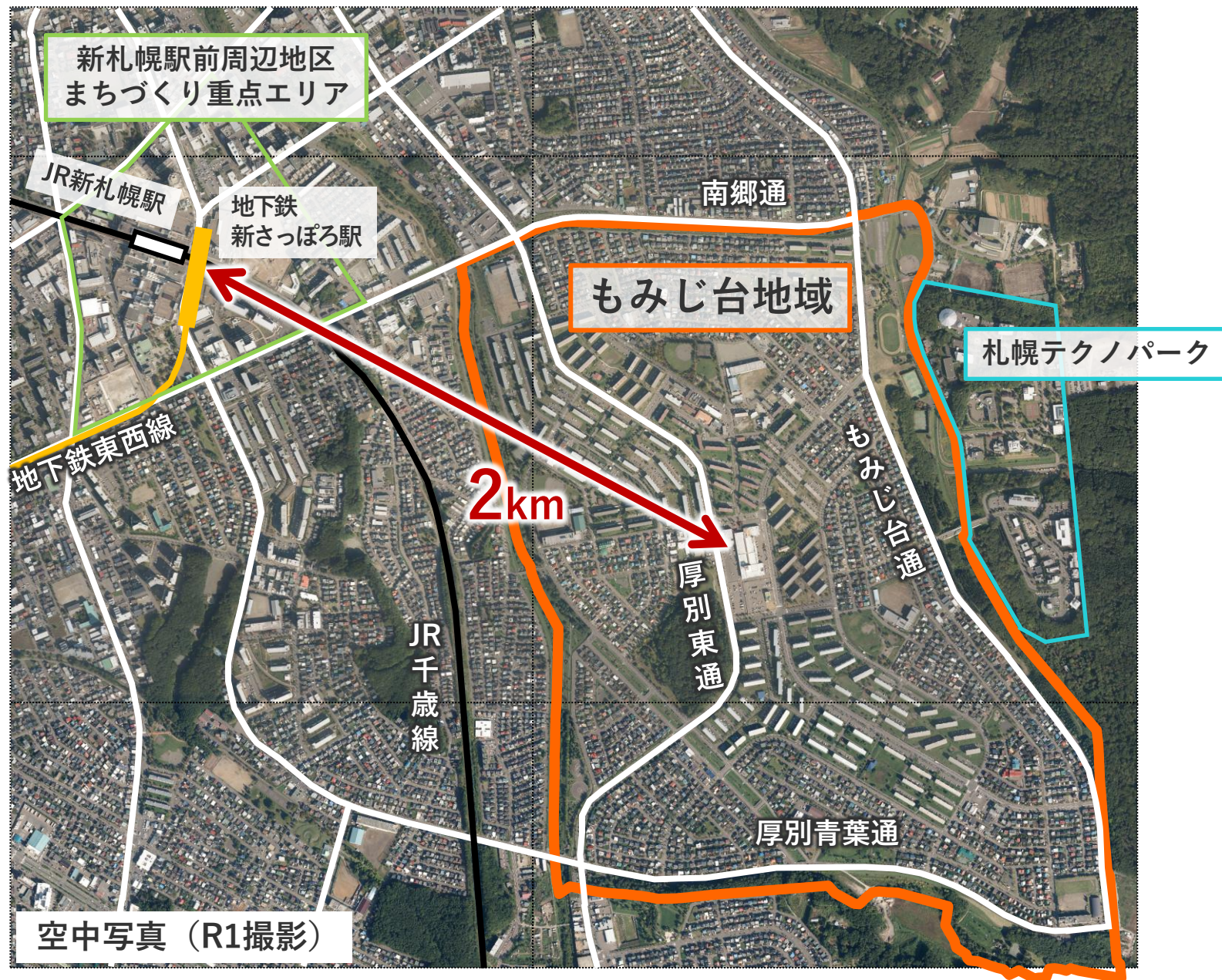
市営住宅再整備の考え方

土地利用再編の実現に向けて

位置



周辺状況



沿革

S41	1966	住宅団地開発決定
S43	1968	新住宅市街地開発事業 都市計画決定
S46	1971	戸建住宅分譲開始（～昭和50年 約2,050宅地） 市営住宅建設開始（～昭和61年 5,530戸）
S48	1973	J R 新札幌駅開設
S51	1976	もみじ台管理センター 開設
S57	1982	地下鉄東西線 白石～新さっぽろ 開業
S58	1983	もみじ台団地地区計画（札幌市第1号） 決定（H21,H24,R1 変更）
H1	1989	厚別区 誕生
H16	2004	もみじ台まちづくり会議 発足
H23	2011	もみじ台地域の小学校4校が閉校し2校に統合 もみじ台地域の既存資源活用方針 策定
H24	2012	閉校した小学校2校の跡地における跡活用事業開始
R4	2022	もみじ台南中学校 閉校 もみじ台まちづくりビジョン 作成
R5	2023	もみじ台地域まちづくり指針 策定

第2次札幌市都市計画マスタープラン

1 魅力があふれ世界を引きつける都心

4 地域特性に応じた一般住宅地・**郊外住宅地**の居住環境の維持・向上

2 多様な交流を支える地域交流拠点

3 利便性が高く魅力ある 複合型高度利用市街地の実現

5 市街地の外の自然環境の保全と活用

もみじ台



- もみじ台地域は、低層住宅地を主として計画的に整備してきた「郊外住宅地」として位置づけ

- 良質な居住環境の維持・向上に向けた取組を検討

札幌市まちづくり
戦略ビジョン

ビジョン編

戦略編

札幌市まちづくり戦略ビジョン
中期実施計画
アクションプラン2023

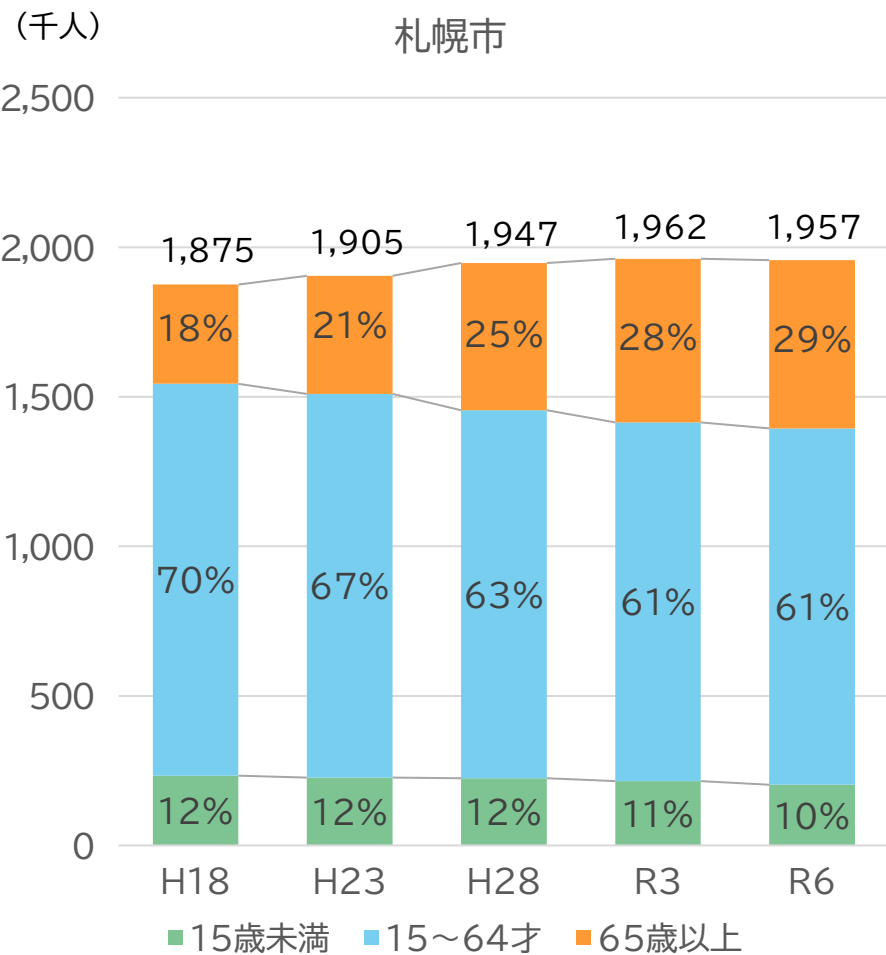
(見直し中)
第2次
札幌市都市計画
マスタープラン

札幌市
立地適正化
計画

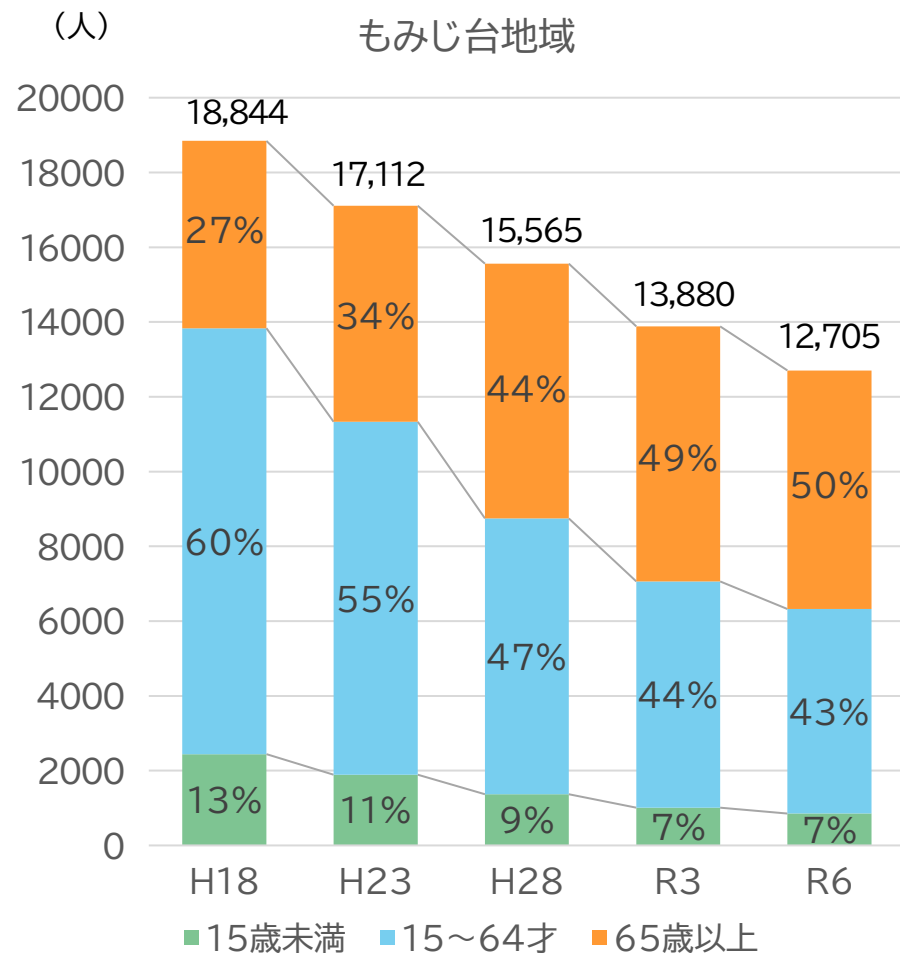
[もみじ台地域再構築推進事業]

もみじ台地域が直面する少子高齢化や人口減少等に伴う課題に対応するため、地域とともにまちづくりの方向性を検討

人口の動向

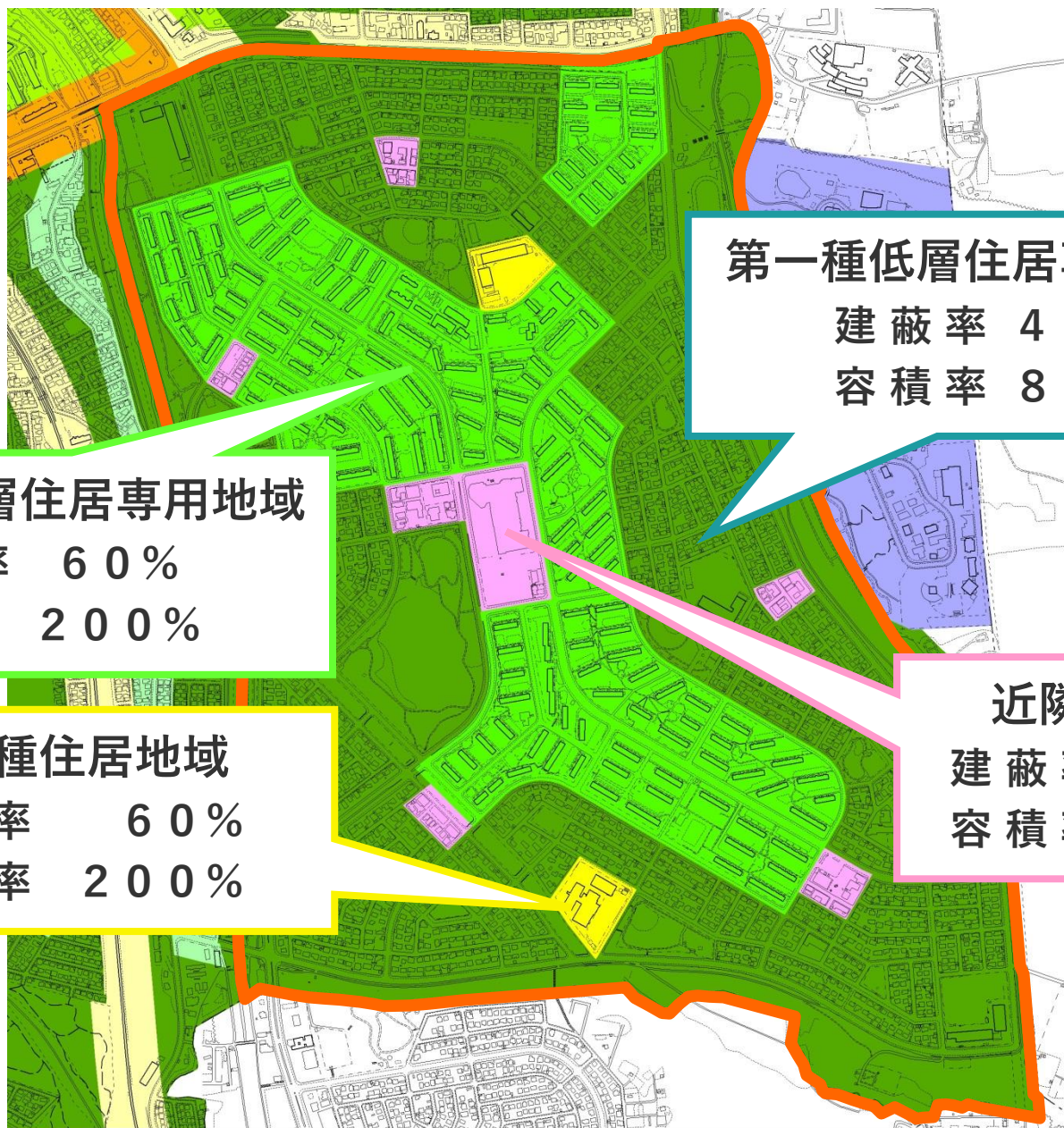


資料:住民基本台帳



資料:住民基本台帳

用途地域



第一種低層住居専用地域

建蔽率 40%

容積率 80%

第一種中高層住居専用地域

建蔽率 60%

容積率 200%

第二種住居地域

建蔽率 60%

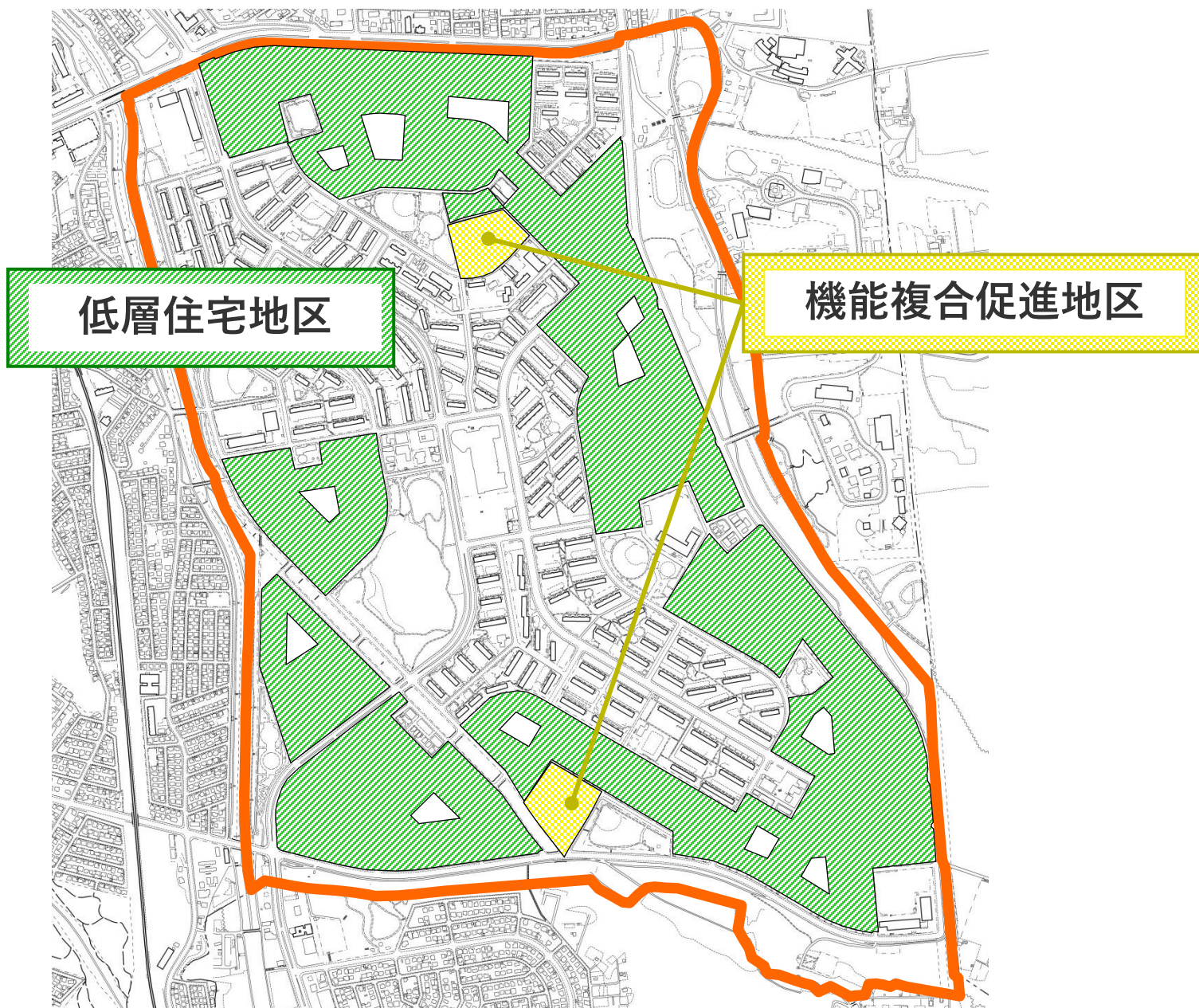
容積率 200%

近隣商業地域

建蔽率 80%

容積率 200%

地区計画



地区計画

建築物の用途の制限（建築可能な建築物）

	低層住宅地区	機能複合促進地区
1	住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）	
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製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	寄宿舍又は下宿	
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	—	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

地区計画

建築物等に関するその他の制限

- 建築物の敷地面積の最低限度 200m²

- 建築物等の形態又は意匠の制限

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（※）。

- 1 一辺の長さが1.2mを超えるもの
- 2 表示面積が1m²を超えるもの
- 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

- 垣又はさくの構造の制限（※）

建築物に附属する門又はへいの高さは1.5m以下とする（生け垣を除く）。

（※）機能複合促進策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。

もみじ台周辺案内

2025年3月

最新版
もみじ台
まちづくり
センター



熊の沢公園
もみじ台の緑豊かな
公園です。自然を
活用して、環境を
保全しています。緑
の多い公園は、こ
どもたちにとって
最高の遊び場です。
また、自然の恵み
を存分に味わう
ことができます。

パークゴルフ場：熊の沢公園内
9ホール/コース：30分/45分/60分/90分
料金：大人1,000円/小人500円

地域の凡例
公園
緑地
水辺
公園施設
スポーツ・レクリエーション施設
文化・芸術施設
教育施設
医療施設
福祉施設
防災施設
交通施設
その他



もみじ台西側緑地
自転車広場
自転車に乗って、自然を
楽しむことができます。
また、自然の恵み
を存分に味わう
ことができます。

パークゴルフ場：熊の沢公園内
9ホール/コース：30分/45分/60分/90分
料金：大人1,000円/小人500円

パークゴルフ場：熊の沢公園内
9ホール/コース：30分/45分/60分/90分
料金：大人1,000円/小人500円

★施設案内

★公共施設		
もみじまちづくりセンター	もみじ台北7丁目1-1	897-6121
もみじ台管理センター	もみじ台北7丁目1-1	897-7431
厚別区民書もみじ台出張所	もみじ台北7丁目1-10	897-4119
厚別区民書もみじ台支店	もみじ台北4丁目2-50	897-7567
厚別区民書上木センター	厚別区下野倉46-39	897-3800
札幌もみじ台北郵便局	もみじ台北5丁目1-15	897-2740
札幌もみじ台南郵便局	もみじ台南6丁目1-19	897-2020
札幌もみじ台西郵便局	もみじ台西6丁目1-5	898-0211

★児童会館・幼稚園・保育園		
① もみじ台児童会館	もみじ台西6丁目1-2	897-0775
② もみじ台児童会館	もみじ台東7丁目9-1	897-4780
③ もみじ台五小二児童会館	もみじ台東4丁目5-1	398-8833
④ すすきのもみじ幼稚園	もみじ台北5丁目6-1	897-2709
⑤ 札幌もみじ幼稚園	もみじ台東2丁目5	897-0025
⑥ すすきのもみじ幼稚園	もみじ台西5丁目3	897-1311
⑦ もみじ台北保育園	もみじ台北4丁目3-1	897-0461
⑧ もみじ台南保育園	もみじ台南6丁目11-1	897-7311
⑨ 札幌もみじ台保育園	もみじ台西6丁目1-3	897-5033

★もみじ台周辺の医療・病院			
① しばや内科	もみじ台北6丁目1-30	802-5119	
② 札幌もみじ台内科診療所	もみじ台西6丁目1-4	897-5051	
③ ファミリークリニックこころ	もみじ台東4丁目2-7	897-0083	
④ すすきの内科	もみじ台南6丁目1-8	897-6123	
⑤ もみじ台クリニック	厚別区民書もみじ台支店	807-0436	
⑥ 札幌病院	厚別区民書もみじ台支店	892-8531	
⑦ すすきの内科クリニック	厚別区民書もみじ台支店	351-0881	
⑧ すすきの内科	もみじ台北7丁目1-4	897-1333	
⑨ ストラスクリニック	もみじ台東4丁目2-1	809-5151	
⑩ 札幌もみじ台内科診療所	もみじ台南7丁目2-10	897-9033	
⑪ よこやま内科	もみじ台南6丁目1-4	897-6957	

★もみじ台周辺の福祉施設
高齢者の健康や介護保険、介護予防に関するご相談はこちらまで 厚別区第一地域包括支援センター 898-5077 介護予防センターもみじ台（デイ・グリーン） 898-8660

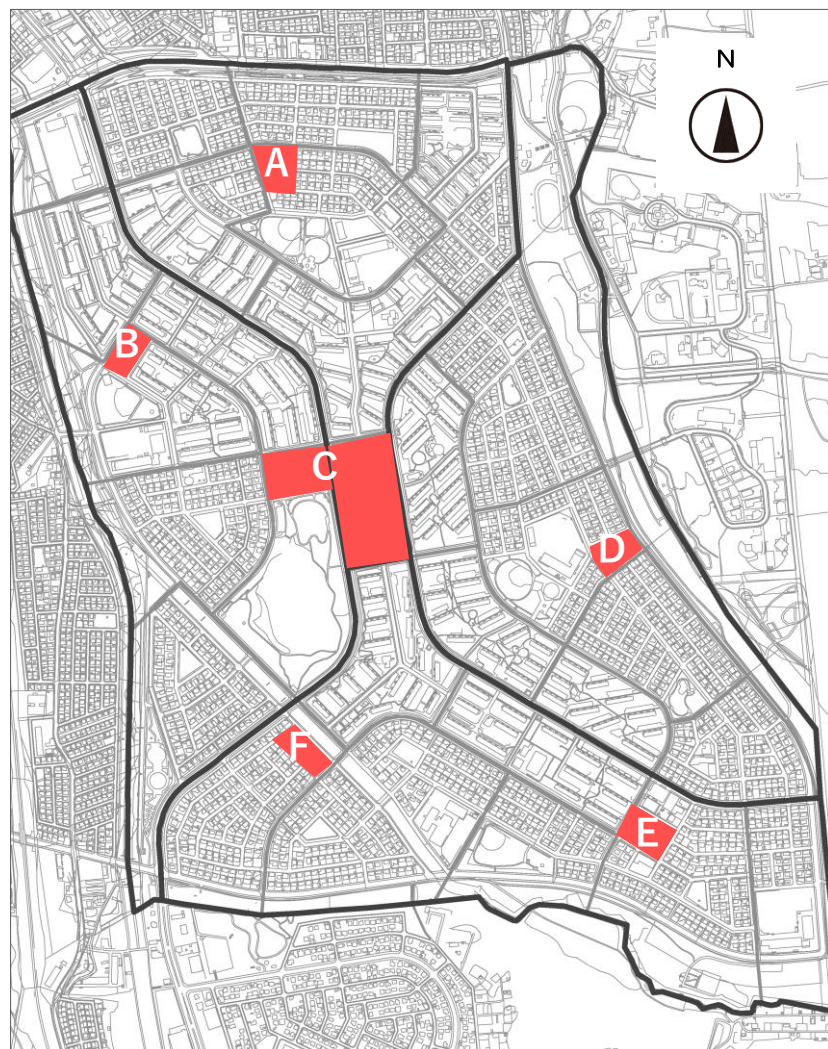
① スーパーもみじ台	809-3510	厚別区民書もみじ台支店
② アリオもみじ台	808-3737	厚別区民書もみじ台支店
③ イオもみじ台	808-6822	厚別区民書もみじ台支店
④ おおきもみじ台	809-3222	厚別区民書もみじ台支店
⑤ ニイのほほえみもみじ台	809-7811	厚別区民書もみじ台支店
⑥ サボティーもみじ台	897-8000	厚別区民書もみじ台支店
⑦ メア厚別もみじ台	899-6566	厚別区民書もみじ台支店
⑧ ラポールスタジオ	378-6877	厚別区民書もみじ台支店
⑨ ファミリークリニック	897-0053	厚別区民書もみじ台支店
⑩ クアセンターカワもみじ台	809-7711	厚別区民書もみじ台支店
⑪ ゆうづきもみじ台	802-9008	厚別区民書もみじ台支店
⑫ ヘルパーセンター	899-2525	厚別区民書もみじ台支店
⑬ 札幌もみじ台	899-3788	厚別区民書もみじ台支店
⑭ おおきもみじ台	375-9962	厚別区民書もみじ台支店
⑮ ゆうづきもみじ台	398-7768	厚別区民書もみじ台支店
⑯ 北生寺いっしょもみじ台	899-1600	厚別区民書もみじ台支店
⑰ デイ・グリーン	898-6580	厚別区民書もみじ台支店

★指定緊急避難場所※指定避難所（専断）	
もみじの小中学校	もみじ台東4丁目6-1
もみじ台小学校	もみじ台南1丁目1-1
もみじの小学校	もみじ台南3丁目1-4
★指定避難所（地域）	
<small>市街地から避難する場合は、市街地から避難する場合は</small>	

★指定緊急避難場所（大規模な火災）⇒ 熊の沢公園
★一時避難場所 ⇒ 小中学校のグラウンドと全ての公園

近隣商業地域の土地利用状況

6 か所の「近隣商業地域」における土地の利用状況は以下のとおり。



	A	B	C	D	E	F	○の 合計
スーパー			○		○		2
コンビニ	○			○			2
ドラッグストア			○				1
新聞販売店	○	○		○			3
その他小売店			○		○		2
理美容院	○	○	○		○	○	5
飲食店			○				1
郵便局	○		○		○		3
医療施設・薬局			○	○	○	○	4
高齢者福祉施設	○	○	○			○	4
保育園・児童会館 等		○	○				2
その他施設・企業等	○	○	○		○	○	5
住宅	○	○	○	○	○		5
公園等		○			○		2
月極駐車場	○	○	○				3
空き地	0	0	1	0	0	0	1
空き店舗	0	1	2	0	3	3	9

路線バス

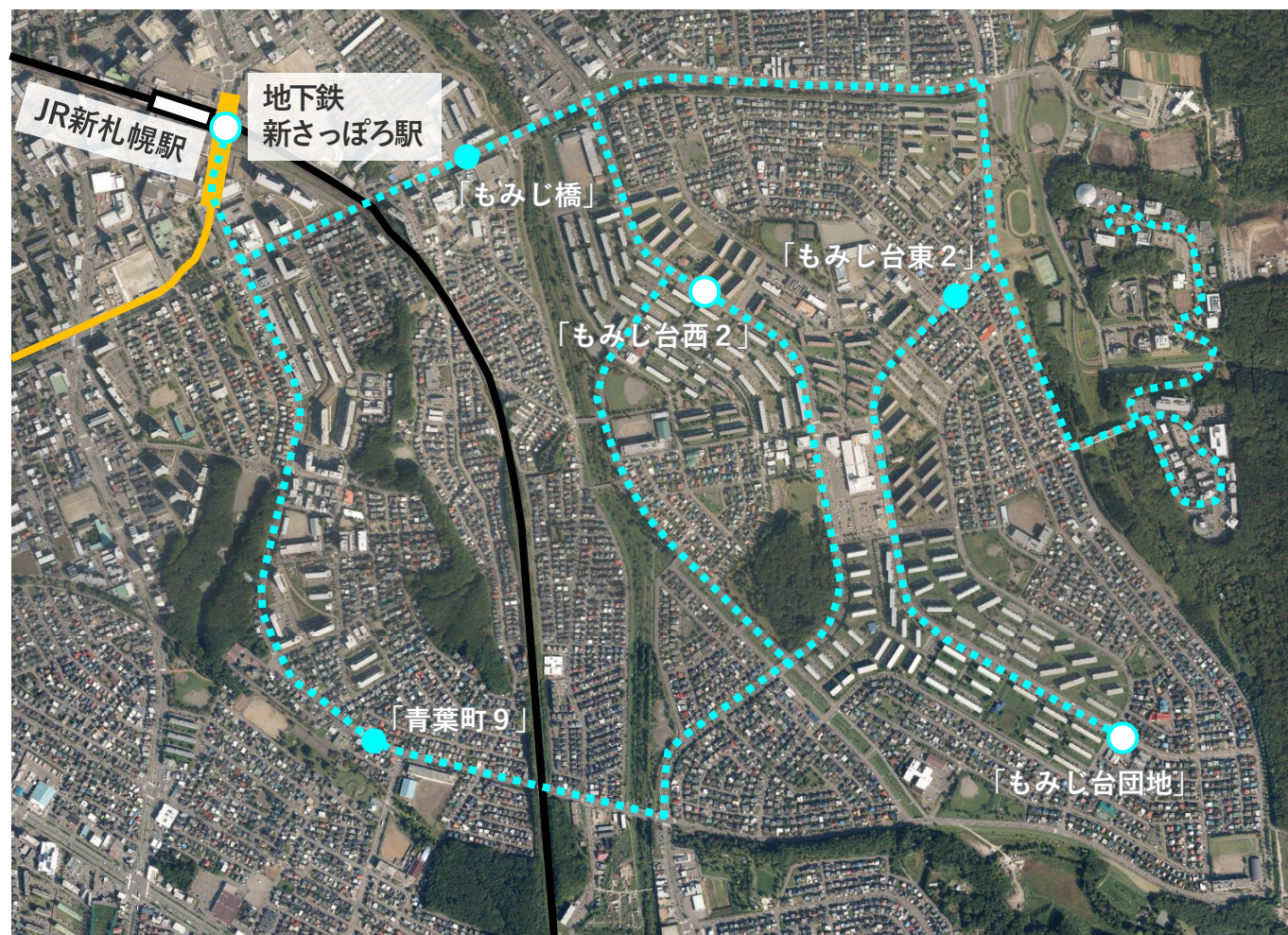
路線数

6 路線（もみじ台地域～新さっぽろ（新札幌）駅、路線番号別／2社計）

便数（平日）

もみじ台団地 → 新さっぽろ（新札幌）駅 65便／日（もみじ台東2丁目経由）

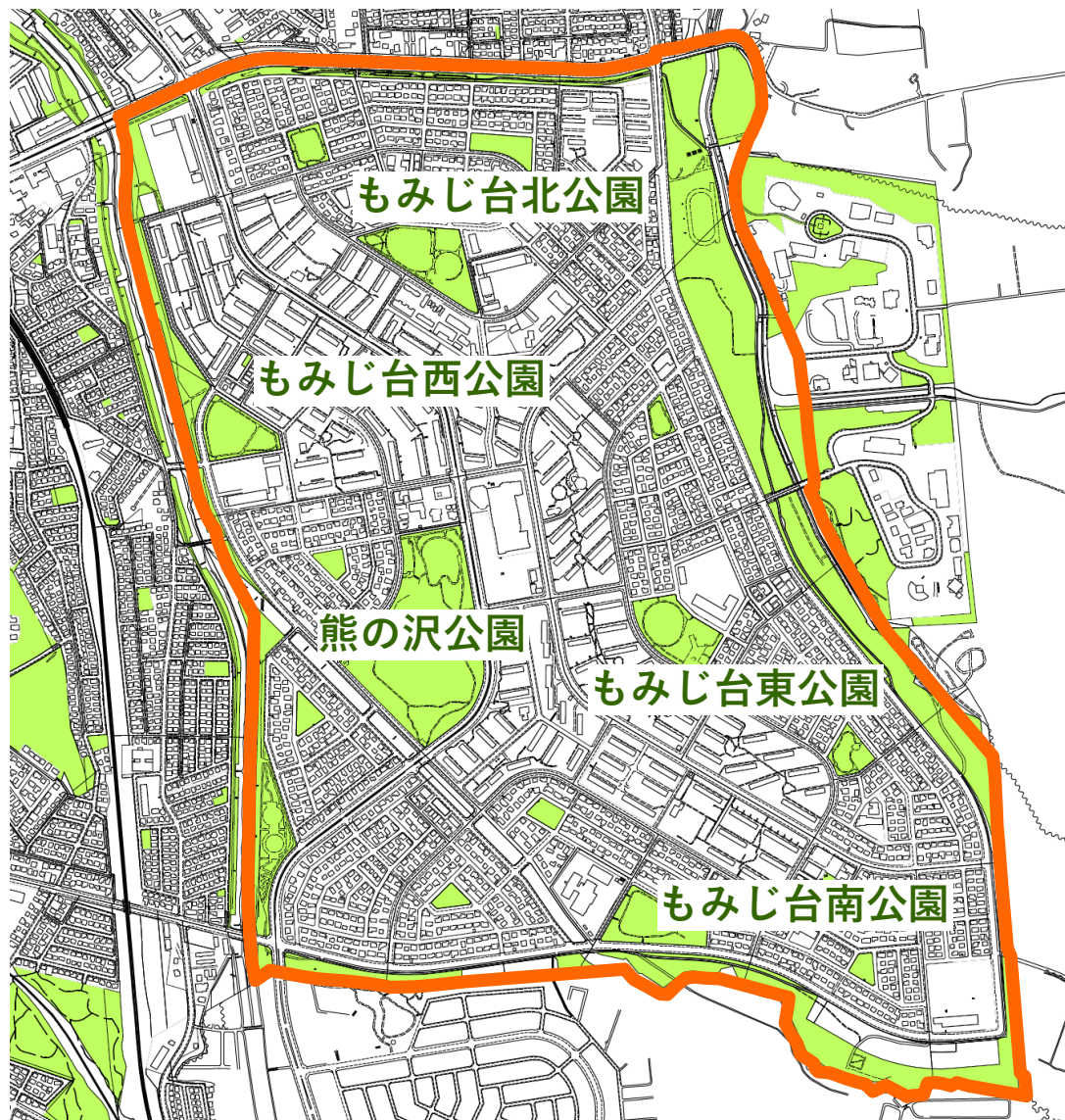
もみじ台西2丁目 → 新さっぽろ（新札幌）駅 59便／日（もみじ橋経由・青葉町9丁目経由）



（令和7年5月現在）
ジェイ・アール北海道バス(株)HP
北海道中央バス(株)HP より

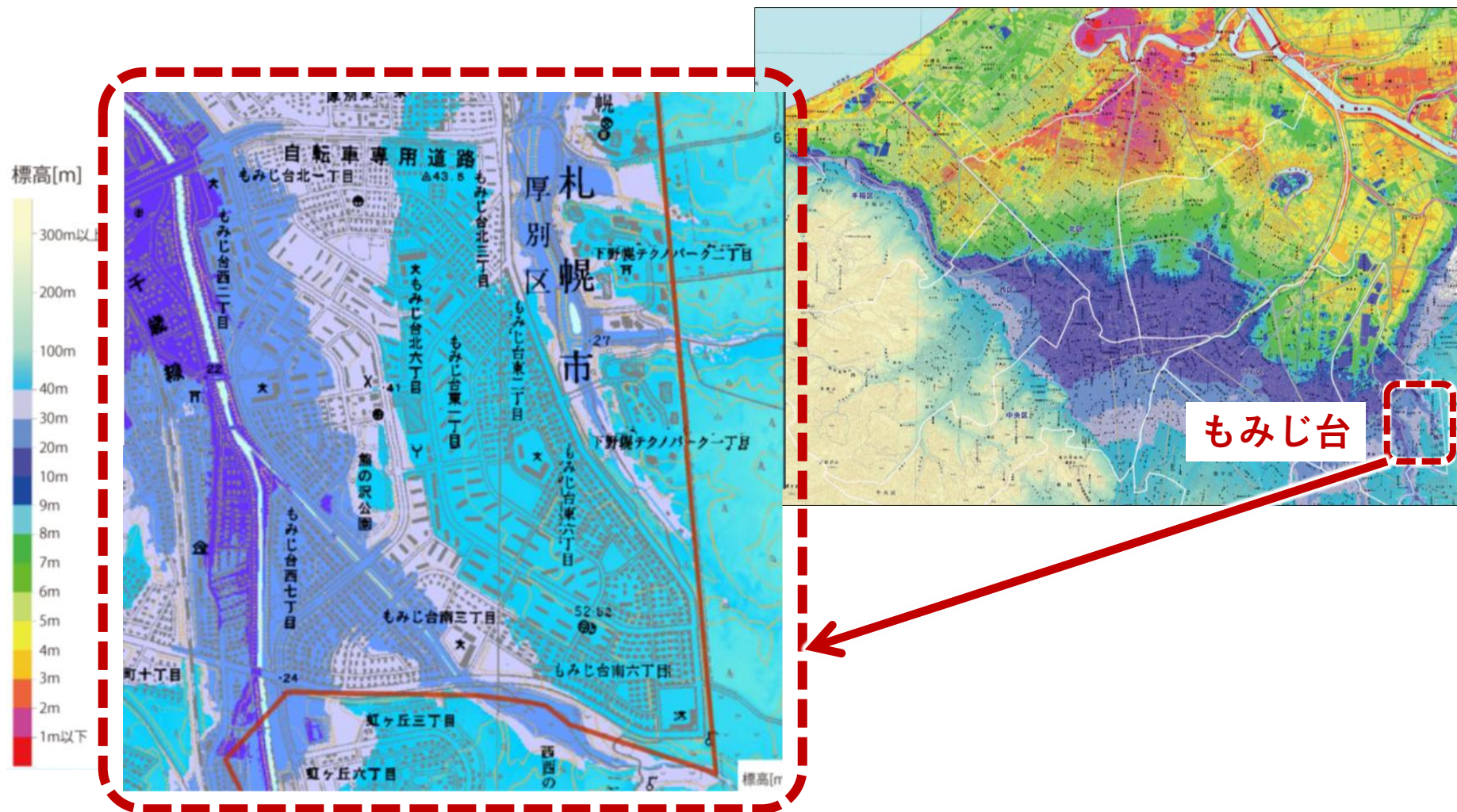
公園・緑地

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、もみじ台地域の外周を都市緑地（もみじ台緑地）が囲んでいます。



地形の状況

- もみじ台は、札幌市の居住域の中では標高が高い地域。
- もみじ台地域内は比較的高低差が顕著。中心部から東部の標高が地域の中で最も高く、東部から西部にかけて土地が低くなっています。



地域暖房

地域熱供給事業者が、RDFを燃料とした熱供給システムを活用して、もみじ台の市営住宅や新札幌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。



【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。

もみじ台地域の概要

令和6年度の検討状況

土地利用再編方針の策定に向けて

土地利用再編の方向性

市営住宅再整備の考え方

土地利用再編の実現に向けて

民間事業者ヒアリング

調査目的

市営住宅の再整備や跡地活用を含む土地利用再編に関する可能性や、実現に向けた必要条件、課題等を把握

調査対象

- ・ゼネコン、総合デベロッパー、金融機関、商業事業者
+ もみじ台地域に関わりを持つ法人等 **15社**

土地利用再編・まちづくりに関する意見（抜粋）

①もみじ台地域の土地利用ニーズや跡地活用に関する考え方

- ・大規模な跡地活用となることに、魅力や可能性を感じる意見が多かった。
- ・一方、現状は戸建住宅地としての魅力はある（土地価格次第）ものの、分譲マンションや賃貸住宅供給可能性は低い、という意見が多かった。
- ・住宅地・まちとしての魅力を高めるためには、跡地活用を機会として、新たなもみじ台の“個性”となる機能を導入することを述べる意見が多かった。

例：私学中高一貫校や教育特化型施設、半導体企業と連携した人材育成、道内に少ない商業施設、来る目的を作る多世代交流施設（スポーツ×音楽×図書など）、公園に付随した商業施設 など

- ・もみじ台地域再編への札幌市（行政）の本気度が、もみじ台地域で今後事業を行う可能性がある企業にも伝わるよう、強い打出しや戦略を示すことが重要とする意見があった。

民間事業者ヒアリング

②土地計画制度に関する考え方

- ・ 周辺地区（他市）での宅地分譲の状況を鑑み、手頃な土地価格とするために、**最低敷地面積の基準を緩和**することが必要という意見があった。
- ・ 跡地活用するエリアを中心に、多様な用途・機能を導入可能とするため、**都市計画制度のうち用途規制の緩和**が必要という意見が多かった。
- ・ 有効な土地利用を図るため、**高さ規制の緩和**を進めるべきという意見があった。また、高さ規制の緩和とあわせて、**低層階レベルの景観形成**（街路樹・建築等のデザイン）にも力を入れるべきという意見があった。

③その他

- ・ ICTとの連携やスマートモビリティ（交通）、ウェルネス（健康づくり）、次世代型農業など、**社会課題に込えられる先端テーマの設定**に関する意見があった。
- ・ 高齢化率が市内トップのまちだからこそ、**再生モデルとして、全ての世代に良好な住環境を形成する必要**があるという意見があった。

住民アンケートの結果

調査対象

もみじ台地域 6,728 戸（事業所含む）

※日本郵便「タウンメール（配達地域指定郵便）」の配布対象数

調査期間

令和 6（2024）年11月 7 日～11月26日

配布数・回収数

配布数：6,600票 ※調査対象のうち不達128通を除く

回収数：1,495票

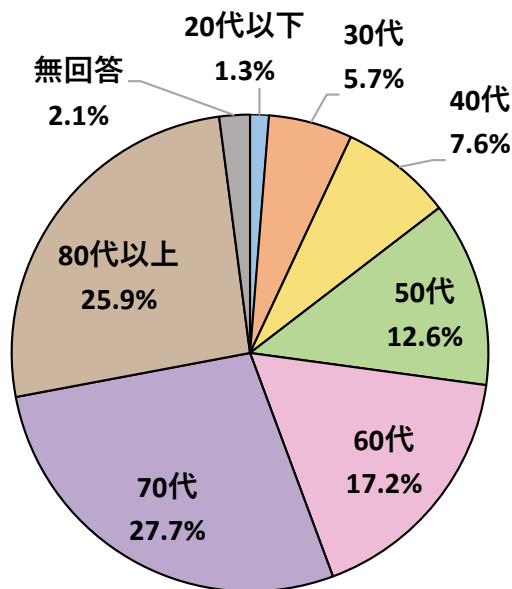
（内訳：もみじ台北 386、もみじ台東 391、もみじ台西 321、もみじ台南 360、無回答37）

回収率：22.6%

回答者の属性

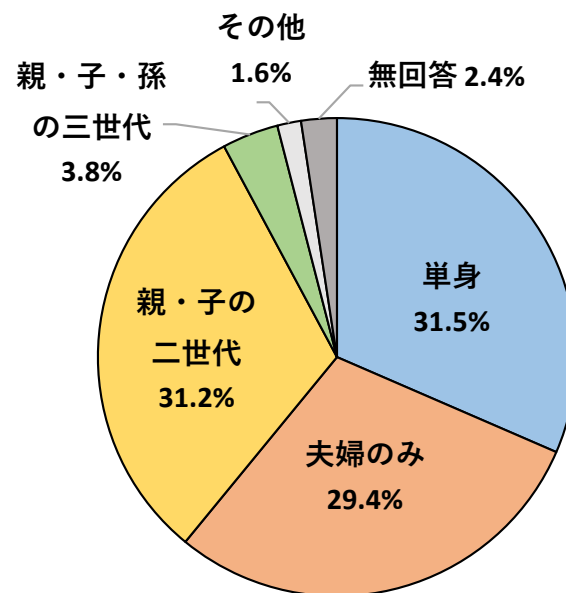
<年齢>

「70代」「80代以上」が多く、合計すると半数以上



<世帯構成>

「単身」「親・子の二世帯」「夫婦のみ」がいずれも30%程度ずつ



これからのもみじ台地域にあると良いと思う施設・機能

<ゾーン別の回答数 (回答が多かった上位5つのみ掲載)>

もみじ台中

保育園・幼稚園等	157件
子どもの屋内遊び場	137件
公園・広場	129件
大学・専門学校等	124件
クリニック・病院	104件

身近な店舗ゾーン

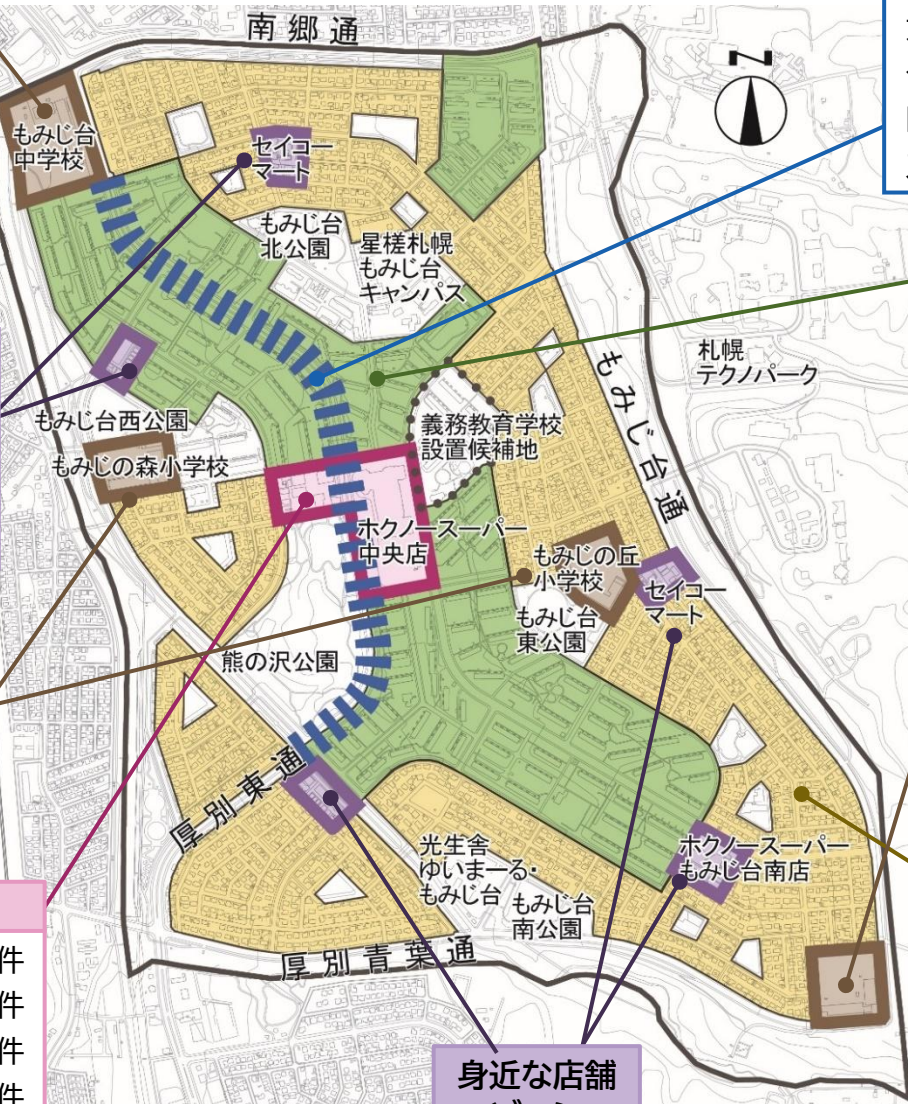
コンビニ	619件
スーパー、薬局等	429件
カフェ・ファストフード	348件
クリニック・病院	321件
レストラン等	296件

もみじの森小・もみじの丘小

保育園・幼稚園等	232件
子どもの屋内遊び場	219件
公園・広場	161件
戸建て住宅	142件
クリニック・病院	133件

センターゾーン

レストラン等	628件
大型ショッピングセンター	603件
カフェ・ファストフード店	589件
クリニック・病院	576件
スーパー、薬局等	573件



厚別東通沿道

コンビニ	306件
カフェ・ファストフード店	243件
クリニック・病院	228件
レストラン等	227件
スーパー、薬局等	198件

市営住宅ゾーン

市営住宅	638件
コンビニ	473件
高齢者住宅・福祉施設	450件
クリニック・病院	414件
公園・広場	413件

旧もみじ台南中

高齢者住宅・福祉施設	256件
運動施設・アリーナ	254件
大学・専門学校等	252件
公園・広場	215件
子どもの屋内遊び場	203件

戸建て住宅ゾーン

戸建て住宅	586件
コンビニ	340件
公園・広場	323件
保育園・幼稚園等	242件
クリニック・病院	238件

身近な店舗
ゾーン

高さ制限の緩和について

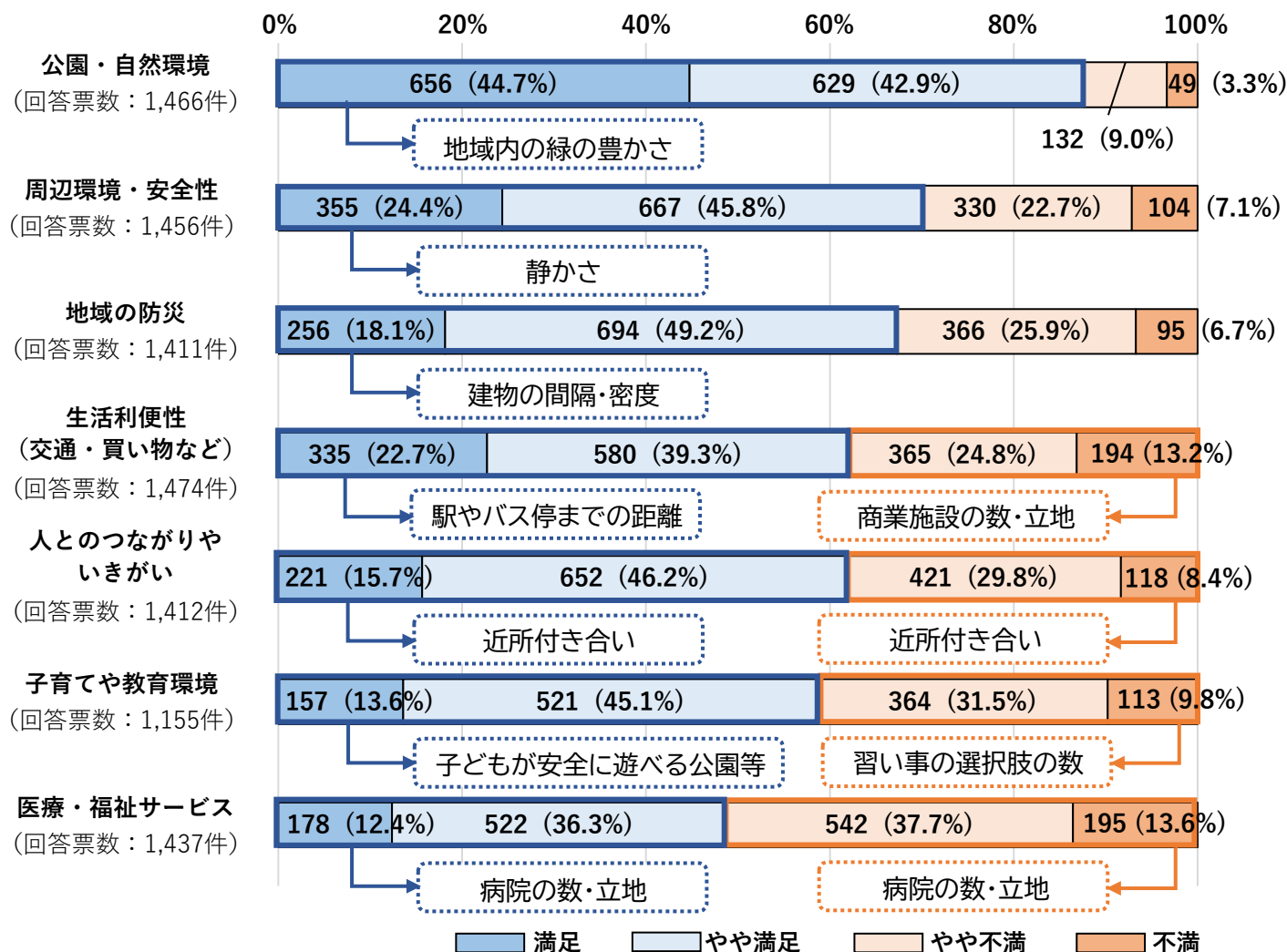
- 「センターゾーン」と「市営住宅ゾーン」では、約54%が高さ制限を緩和しても良いと回答
- 高さ制限を緩和しても良いと答えた方のうち、高さ制限が6階建程度までのゾーンは9階建程度まで、3階建程度までのゾーンは6階建程度までが最多

ゾーン	現在の 高さ制限	①高さ制限を 緩和しても良い	②許容できる高さ (高さ制限を緩和しても良いと思うと回答した人が回答)			
センターゾーン	6階建程度 (18m)まで	53.5%	49.0%	15.5%	35.5%	
厚別東通沿道		40.7%	52.2%	16.4%	31.4%	
市営住宅ゾーン		54.6%	50.4%	18.7%	30.9%	
もみじ台中	3階建程度 (10m)まで	44.6%	60.7%	11.6%	4.2%	23.5%
もみじの森小・ もみじの丘小		40.4%	63.9%	12.3%	8.2%	20.0%
旧もみじ台南中		47.7%	46.2%	16.8%	3.9%	28.7%

6階建程度まで
 9階建程度まで
 11階建程度まで
 12階建程度～

住環境の満足度

- 「公園・自然環境」で満足度が最も高い
- 一方、「医療・福祉サービス」で満足度が最も低い
- 「医療・福祉サービス」を除き、「満足」または「やや満足」と回答した割合は6～7割程度



もみじ台地域についてのご意見

自由記入への回答者数:512名

もみじ台地域に求められる施設・機能に関すること【365件】

- ・高齢者でも徒歩で5～8分圏内で行ける店舗が、戸建ゾーンにもあると便利。
- ・住宅地の中に、カフェや軽食の店が欲しい。
- ・商業施設など気軽に楽しめる場所がセンターゾーンにあれば街がもっと発展していくと思う。
- ・戸建と市営住宅に住宅が偏っているので、アパートなどがあると幅広い層が暮らせる。

市営住宅に関すること【185件】

- ・市営住宅は高層化してコンパクトにまとめたほうがいい。・市営住宅にエレベーターを付けてほしい。
- ・市営住宅を集約化して、空いた土地に戸建て住宅、ショッピングセンター等の店舗を設置すると、景観や地域の発展性の観点からも良いと思う。

居住者の年齢層に関すること【112件】

- ・若い世代が住みよい街づくりが大切だと思う。・子供の行事や遊び場がもっと増えてほしい。
- ・高齢者の生きがい、楽しめる施設(場・機会)が増えることがベター。
- ・新札幌駅と比べるともみじ台団地は土地が広く地価も手が届きやすく、子育て世代のニーズに適合している。
- ・高齢世帯と子育て世帯が協力して共存できる地区であってほしい。

交通機能に関すること【95件】

- ・循環バスなどの交通アクセスを検討してほしい。
- ・車を持たない世代でも利用できる、コミュニティミニバスなどがあればよい。

もみじ台地域についてのご意見

自由記入への回答者数:512名

住環境に関すること【65件】

- ・旧静かな住宅街なので今の環境を維持してもらいたい。
- ・緑地や自然はこのまま残してほしい。

義務教育学校に関すること【24件】

- ・義務教育小中一貫校が必ずしも必要とは思えない。
- ・小中学校の統合、再整備を進めていただき、子供が学びやすい環境を整えてほしい。

高さ制限に関すること【19件】

- ・高さ制限を緩和する場合は、建物の日影が戸建て住宅ゾーンに入らない事が必要だと思う。
- ・もみじ台に高層建物は不要。今の住環境を守ってほしい。

本アンケート調査に関すること【19件】

- ・このアンケートが意味のあるものにしてもらいたい。

その他(市政に関することや地域のお悩み事など)【85件】

- ・旧もみじ台南中学校の空地の利用予定を地域に周知してほしい。

もみじ台地域の概要
令和6年度の検討状況

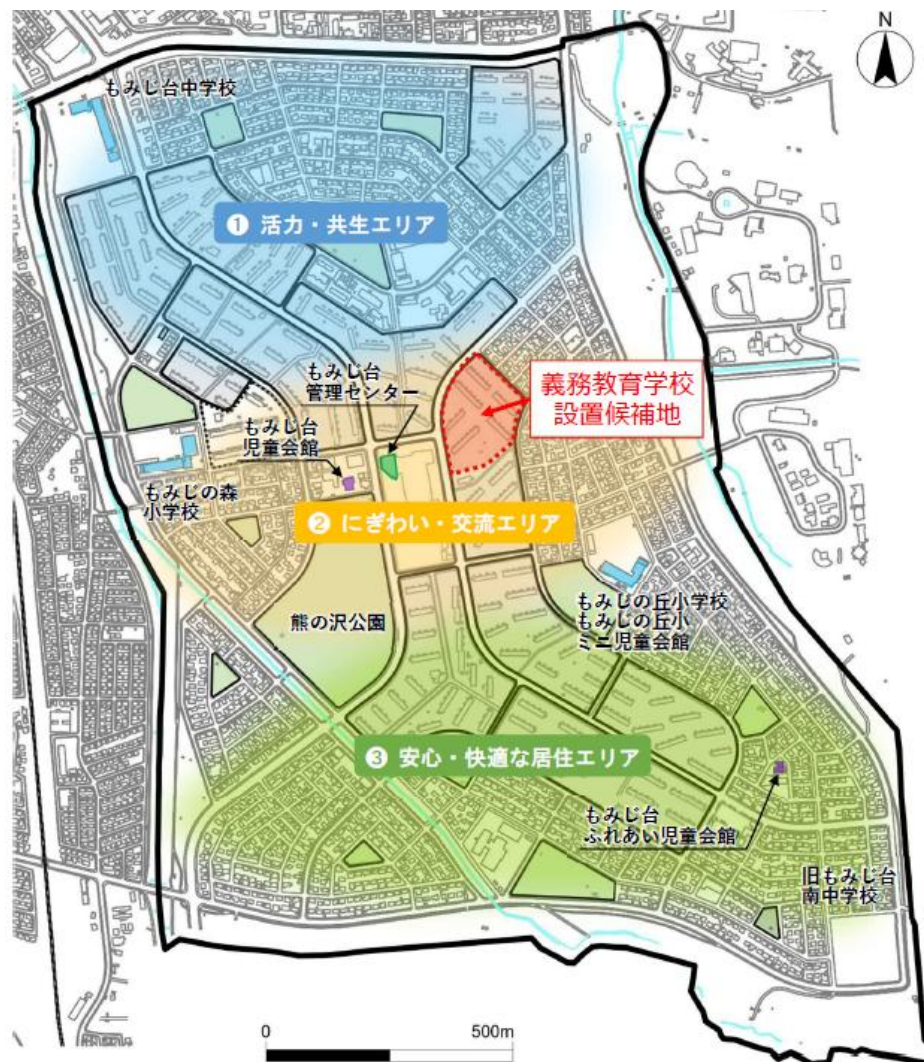
土地利用再編方針の 策定に向けて

土地利用再編の方向性

市営住宅再整備の考え方

土地利用再編の実現に向けて

まちづくり指針における土地利用再編のイメージ



① 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

② 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、交流広場など）を誘導
- 義務教育学校の設置候補地**

③ 安心・快適な 居住エリア

- 緑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、医療福祉施設など）を誘導

まちづくり指針における取組の方向性

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

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

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

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

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

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

まちづくり指針における取組の方向性

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

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

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

⑩ 環境への配慮

環境に配慮した持続可能なまちづくり

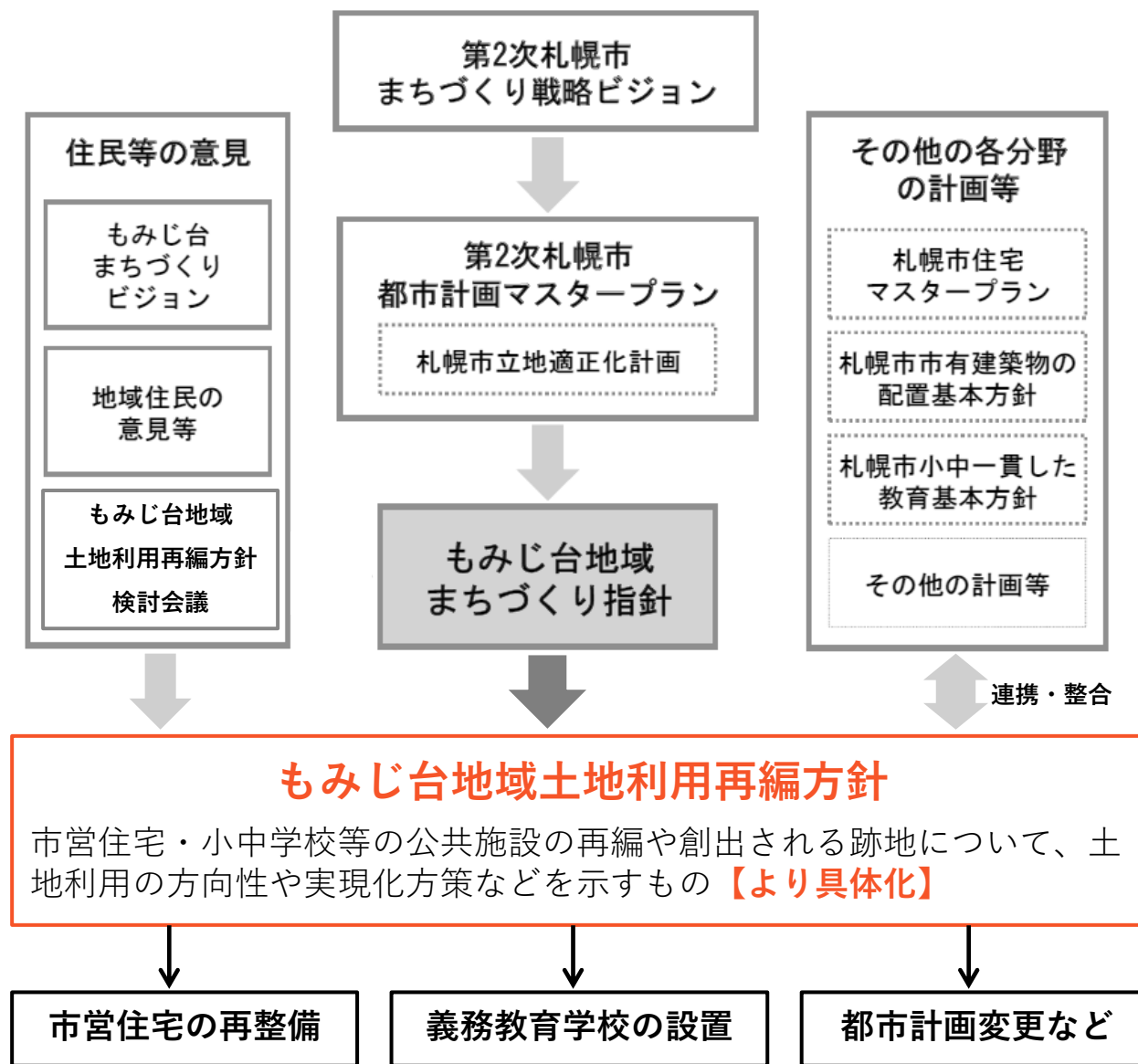
⑪ 災害への備え

地域特性も踏まえた災害に強いまちづくり

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

本方針の位置づけ



検討会議の進め方

令和 7 年度

令和 8 年度

検討会議

第 1 回

- ・市住再編の考え方
- ・土地利用再編の方向性
- ・検討事項、論点の確認

第 2 回

- ・跡地活用の方角性
- ・事業スケジュール
- ・全体土地利用計画

第 3 回

- ・再編事業ロードマップ
- ・エリアマネジメント
- ・跡地の導入機能

第 4 回

- ・土地利用再編方針素案

パブリックコメント等

土地利用再編方針策定

パネル展示説明会、地域の集会などで
再編方針の検討状況・内容を説明

もみじ台地域の概要
令和6年度の検討状況
土地利用再編方針の策定に向けて

土地利用再編の方向性

市営住宅再整備の考え方
土地利用再編の実現に向けて

土地利用再編のコンセプト案

土地利用再編に向けて、
市・地域・事業者等が方向
性を共有するコンセプト

学びと成長の
まち
・
もみじ台



指針における12の取組の方向性を
踏まえて、具体的な施策は
今後検討していく

沿道土地利用
・ 景観の刷新



センターゾーンの
拡張・強化

市営住宅の
分散配置

小さな拠点の
ネットワーク

土地利用再編に向けた5つの方針

方針1 快適・便利で子育てしやすいまち

新札幌駅周辺・テクノパーク・森林公園と つながる都市機能と閑静な住環境の共存

閑静な住環境を守りながら、教育・文化・研究・自然など多様な「学び」につながる充実した周辺環境を活かし、まちの魅力を引き出す住宅や施設を導入する



方針2 住み続け・帰りたくなる誇れるまち

センターゾーンの拡張・機能強化と 豊かな公共空間により回遊できる中心核の形成

地域の中心であり、まちの誇りにつながるセンターゾーンには核となる施設や公共空間等を重点的に導入し、周辺地域からアクセスしやすく回遊できる場とする



方針3 団地・ニュータウンから進化するまち

アーバンデザインを刷新する多彩な沿道利用や 街区細分化による街並みの再生

まちを印象づける幹線道路の沿道は画一的な市営住宅団地から、多様な住宅・施設が並ぶ沿道となるよう刷新し、変化に富んだ街並みを形成する



土地利用再編に向けた5つの方針

方針4 誰もが安心して住み続けられるまち

安心居住を叶える市営住宅と 小さな交流や安心を育む拠点の分散配置

市営住宅は入居者の負担軽減やコミュニティ維持に配慮し建替えを進めつつ、近隣商業地域、公園など、暮らしを支える小さな拠点をつくる



方針5 地域で考え運営する持続可能なまち

地域全体の持続可能なマネジメントを支える 公民連携の体制と仕組みづくり

まちびらき50年の土地利用再編を契機として、公共と民（地域コミュニティや事業者等）が連携し、持続的かつ自立的な地域運営の仕組みを構築する



まちづくりのテーマ

ハード・ソフト一体のまちづくりを先導するための3つのテーマ

脱炭素

- ・ エネルギーの地産地消
- ・ 循環型社会への対応
- ・ 緑環境の保全 ...など

スマートシティ

- ・ デジタル推進・DX
- ・ モビリティ・MaaS
- ・ 安心安全・防災 ...など

ウェルビーイング

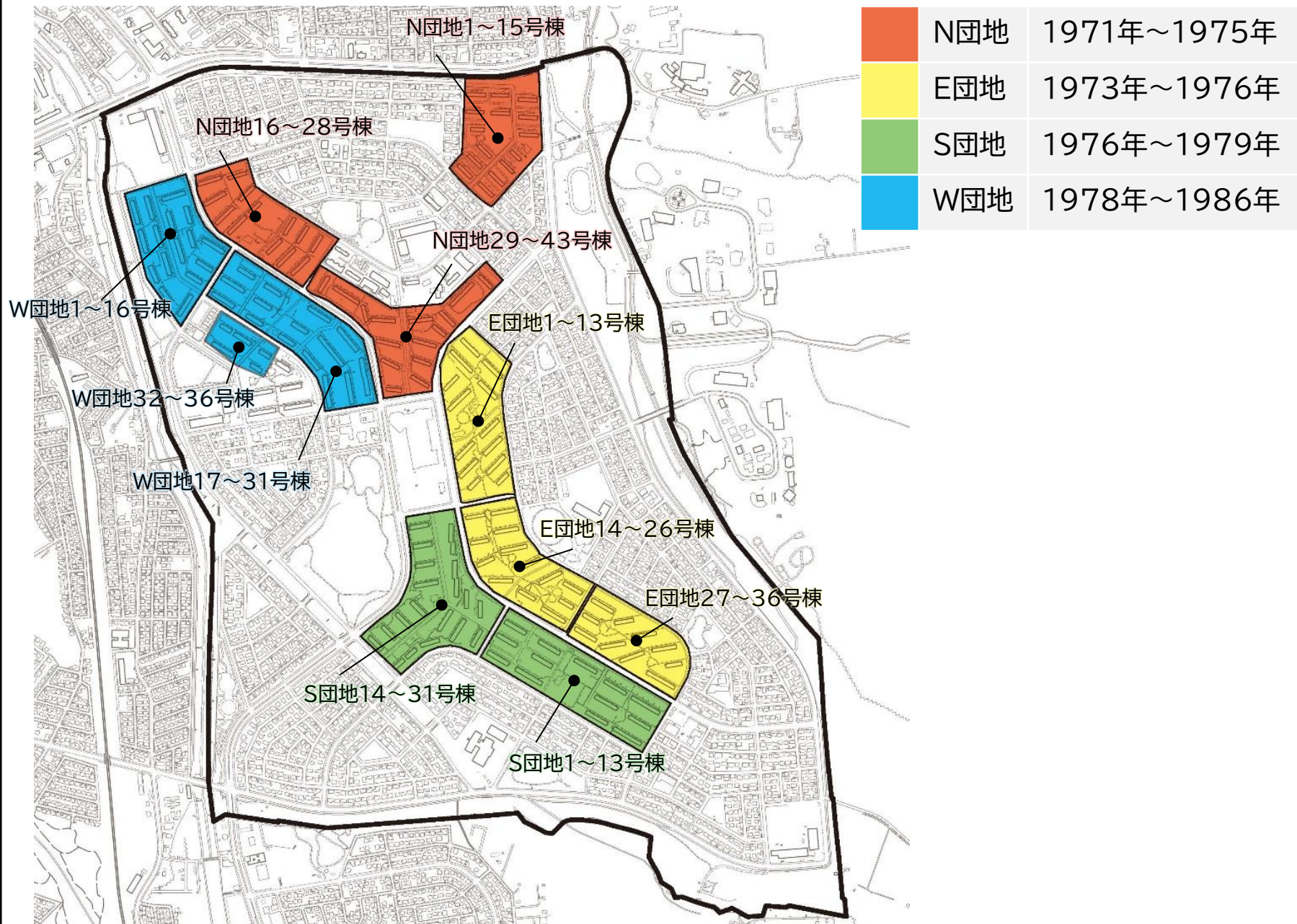
- ・ ウォーカブルな環境
- ・ コミュニティの醸成
- ・ 生きがいの創出 ...など

もみじ台地域の概要
令和6年度の検討状況
土地利用再編方針の策定に向けて
土地利用再編の方向性

市営住宅再整備の考え方

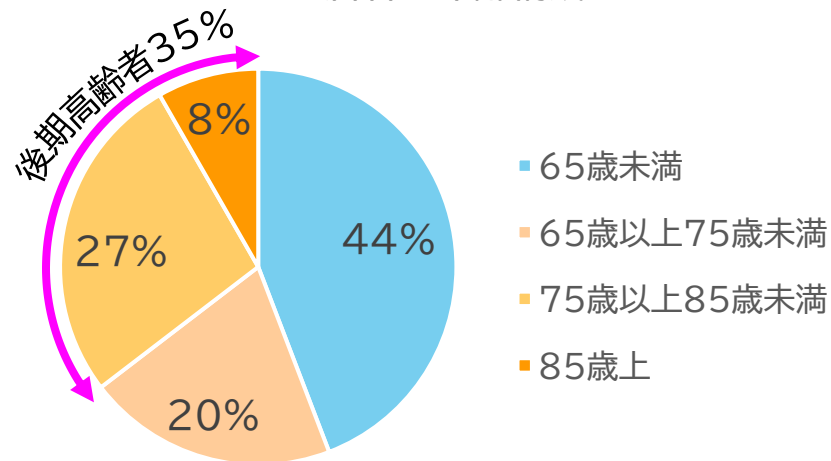
土地利用再編の実現に向けて

市営住宅の状況

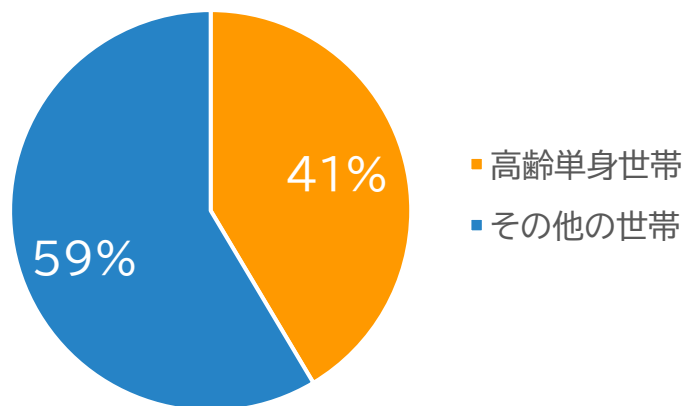


市営住宅の入居者の状況

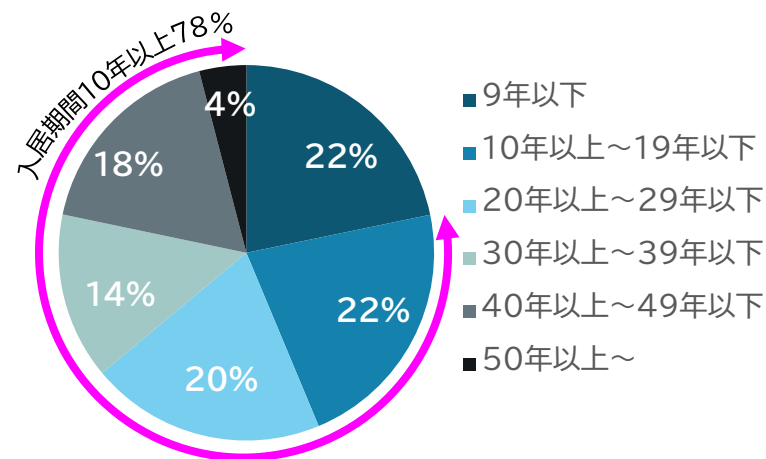
入居者の年齢構成



高齢単身世帯の割合



入居者の入居期間構成



市営住宅の再整備に関する考え方

入居者の負担軽減やコミュニティの持続に配慮し、次の方針で再整備を進める

- **老朽化する団地を効率的に建替え**

高層化などによる集約も視野に入れ検討

- **入居者はもみじ台地域内での移転を基本とする**

建替え時点の入居者が住み替える住戸数は確保し、希望する人は住み慣れたもみじ台地域内で暮らし続けられるよう配慮する

- **移転は1回**

いまの住まいから、建替後の市営住宅へ本移転（仮住まいへの仮移転は無し）

- **移転先は極力近い場所へ**

いまの生活圏域が大きく変わらないように移転先は近い場所へ

- **既存の自治会単位での住み替え**

移転後に、現自治会が分裂・飛び地とならないように配慮する

- **空き住戸の暫定利用を検討する**

長期の事業となるため、コミュニティ持続や多世代交流を促す

もみじ台地域の概要

令和6年度の検討状況

土地利用再編方針の策定に向けて

土地利用再編の方向性

市営住宅再整備の考え方

土地利用再編の実現に向けて

再編事業の進め方

- ①市営住宅の再整備や、義務教育学校を含む複合施設整備は、
速やかに着手し、円滑に進め、良質な事業とする
- ②もみじ台地域の魅力を高め、再生の起爆剤や機能強化を実現する
施設・機能を導入する
- ③跡地活用を含めたもみじ台地域全体のエリアマネジメントによる新
たなまちづくり体制を構築し、持続的に運営する

上記実現に向けては、本市が全体のグランドデザインを描きつつ、官民協働体制による事業スキームを構築し、事業推進することが必要。

市営住宅等の公共施設の跡地創出の考え方

地区センター周辺に跡地を確保（センターゾーンの拡張・機能強化へ）

厚別東通などの地域内幹線道路沿いは、跡地を活用して沿道景観をつくる

利便性の高い「活力・共生エリア」から跡地として活用する



土地利用再編の実現に向けて

小中学校跡地、
もみじ台東公園等も含め
土地利用再編を検討

市営住宅集約のため
周辺環境との調和を図りながら
高さ制限の見直しを検討

また、市営住宅の再整備に伴う跡地活用機会を、
もみじ台地域の魅力向上につなげるために、以下について検討

土地利用のルールを変更

用途地域や地区計画の見直しなど

再編方針検討と並行して行う取組

～近隣センターのあり方検討～

課題① 交流拠点としての機能拡充

- ・ 空き店舗や純粋な住宅が増えて、人々が集まって交流する場所ではなくなっている
- ・ 歩行者専用道や公園が活用されていないほか、ベンチなどの休憩スポットがなく、住民の交流の場としての機能が発揮されていない

課題② 移動拠点としての機能確保

- ・ 高齢化やバス路線の廃止が進んでいる

土地利用再編は長期間にわたるため、
すでに顕在化しているコミュニティの課題への対応と
将来の土地利用再編後の近隣センターに求められる役割を
検証する取組を始める

土地利用再編の実現に向けて

- ・市が活用を検討できる公共用地（跡地）が多く生まれる貴重な機会。
この公共用地（跡地）を最大限いかした土地利用再編により、
ニュータウンの再生を図ることができるチャンス
- ・また、もみじ台地域の土地利用再編は、
日本のニュータウン再生をリードする取組み
となる可能性がある

おわり