

第2回(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針検討会議 議事概要

日 時

令和7年(2025年)9月5日(金) 9時30分～11時40分

場 所

厚別区民センター 2階会議室A(札幌市厚別区厚別中央1条5丁目3-14)

出席者

＜検討会議委員＞(順不同・敬称略)

北星学園大学 経済学部 教授	鈴木 克典	座長
札幌学院大学 人文学部 准教授	新田 雅子	委員
(株)石塚計画デザイン事務所	蔵田 恵	委員
(地独)北海道立総合研究機構 理事長	小高 咲	委員
SOC(株) 代表取締役社長	朝倉 由紀子	委員
(独)都市再生機構 担当課長	鳳 千佳良	委員
札幌もみじ台西郵便局 局長	杉下 圭史	委員
(株)ホクノー 代表取締役社長 (欠席)	野地 秀一	委員
もみじ台地区民生委員児童委員協議会 会長 (欠席)	石山 薫	委員
もみじ台地区老人クラブ協議会 会長	佐々木 勝喜	委員
もみじ台市営住宅自治会連絡協議会 会長	須貝 淑郎	委員
もみじ台自治連合会 副会長	中野 義二	委員
北星学園大学大学院 社会福祉学専攻 (オンライン参加)	村瀬 未奈	委員

＜事務局＞

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 地域計画課	調整担当課長	勝見 元暢
〃	調整担当係長	山 大輔
〃	調整担当係	菊池 俊一
〃	〃	丸山 利幸

配布資料

- 次第
- 資料1 委員名簿
- 資料2 座席表
- 資料3 もみじ台地域のまちづくり(スライド資料)

議事概要

1 開会

開会あいさつ

委員及び事務局職員の紹介

2 事務局説明

事務局より、資料3に基づき、土地利用計画、市営住宅の再整備ステップ、第1期の整備イメージについて説明。

3 意見交換

【土地利用計画案について】

＜小高委員＞

- 長期にわたる計画であり、社会状況の変化に応じて計画を順次見直していくという考え方に違和感はない。

＜中野委員＞

- 第1期の移転に関して、現在住んでいる400世帯がそのまま移転する計画か。それとも新しい住民を受け入れる余地があるのか。
- 前者であれば、地域の多様な担い手を増やすという目的がどこで達成されるのか疑問。

＜事務局＞

- 基本的には、計画時点の入居者が確実に入居できる戸数を確保する。その上で生じる空き住戸については、もみじ台地域内の他の住棟からの先行移転などに活用することを検討していく。
- 新たな住民の導入は、主に市営住宅の再整備によって生まれる跡地の活用によって図っていききたい。

＜小高委員＞

- 計画時点の入居者が確実に入居できるという前提で、市営住宅を活用した新たな住民の誘致も考えてはどうか。

＜須貝委員＞

- この計画が動き出す頃には、自然減により入居世帯数は現在より減っているはずであり、札幌市として、それをある程度見越した上で計画を立てているものと推察する。
- 自治会が持続していくためには、若い世代の流入が必要。新たに若い世代が入居できるだけの戸数を確保する考えか。

＜事務局＞

- 第1期計画では、現在の入居者が確実に入れる戸数を確保する。その上で、入居者の年齢構成も考慮し、住宅の整備を進めていく。建て替え後の新しい住宅の中で人が入れ替わっていくことにより、時間をかけて新たなコミュニティが形成されていくと考えている。

＜中野委員＞

- 限界集落化を防ぐため、常に新しい住民を受け入れる余地を計画に含みながら進めていきたい。

＜事務局＞

- 全市的に見て、現在は世帯数よりも住戸数の方が多く、市内の民間住宅にも空き住戸があるという状況。そういった全市的な住宅事情も踏まえ、新しい住民をどのように受け入れていくのか検討していきたい。

<鳳委員>

- 高齢入居者にとって移転は大きな負担であり、今回、住棟間やプレイロットを活用して移転を1回にしたことは評価できる。
- 市営住宅だけでなく、跡地活用においても周辺住宅への配慮は重要。

【若年層・子育て世代の誘致と市営住宅の在り方について】

<鳳委員>

- 都市再生機構の建て替え事業でも、既存の入居者の移転を優先するため、建替え直後の住棟の高齢化率は高くなるが、新しい住戸ができたことで若い世代が徐々に入居し、長い目で見れば世代交代が進む傾向にある。
- そのためには、現在の入居者だけでなく、新規に入居してもらいたい若い世代を惹きつけるような住宅スペックや設計をあらかじめ計画に盛り込んでおくことが重要。

<朝倉委員>

- 義務教育学校ができることは、子育て世帯にとって非常に魅力的。これを起爆剤に、もっと若い世代に入ってきてもらいたい。
- 元々の入居者に加え、例えば100世帯分は新規で募集するなど、新しい住民を積極的に受け入れるべき。また、近隣のテクノパークで働く人向けの社宅のような受け皿も考えられないか。

<事務局>

- 市営住宅に企業向けの枠を設けるのは難しい。しかし、他の地域で子育て世帯向けの募集枠を設けている例などはある。
- 今後の検討事項として、今回の建替え事業の中で、そうした特別な募集枠が設定できるか、住宅課に相談してみたい。

<村瀬委員>

- 新しく建てる市営住宅にも若い世代が入る仕組みを作らないと、跡地に戸建てが建っても、数十年後に同じ高齢化の問題を繰り返すことになる。
- どのような人に住んでもらうかを具体的に想定しなければ、効果的な跡地活用は考えられない。将来の世帯数、またその世帯構成をシミュレーションした上で計画を進めるべき。
- 若い世代が住みたくなるようなハード面の工夫（多世代が交流できるスペースの設置など）が必要である。

<事務局>

- 市営住宅に新たな世帯を入れることができるか、制度設計については住宅課と協議する。跡地活用に伴う人口シミュレーションは今後検討する。交流スペースなどのハード面の工夫については、来年度以降の基本計画の中で検討していきたい。

<蔵田委員>

- 空き住戸の暫定利用を検討してはどうか。建て替えを待つ間に増える空き住戸を、学生などに時限的に貸し出すことで、新しいコミュニティづくりのきっかけにできるのでは。建替え後の住宅においても、市営住宅の住民と戸建ての住民が自然と繋がれるような、開かれた外構やプレイロットの整備を期待する。

<新田委員>

- 若い世代の誘致も重要だが、市営住宅は住宅セーフティネットとしての役割が第一である。高齢者や様々な事情を抱える人も含め、あらゆる世代が共生できるという視点が根底にあるべき。在宅で最後まで暮らせるような医療・福祉の拠点を整備することも、結果的に若い世代が安心して移り住む魅力に繋がるのではないか。

【再整備の順序について】

＜杉下委員＞

- 団地内は高低差があるが、最初に造成の高さを決めてしまうと後から変更できない。移動しやすいフラットな街にする工夫はできないか。
- 最も魅力的な新さっぽろ駅に近いエリア(第4期・第5期)の開発が20～30年後になっている。その頃には地域が衰退し、開発する意味がなくなっている可能性がある。
- 地域の顔となる入口エリアを先行して開発し、もみじ台が変わったということを内外にアピールすべき。奥まった場所から開発を始めても魅力が伝わりにくい。

＜事務局＞

- 地盤高さを変えるとなると大規模な工事になるため、基本的には既存のインフラを有効に活用して、現在の地盤高さで建て替えを行う計画。ただし、高低差によりアクセスしづらい箇所があることも把握しており、そういった箇所については可能な範囲で対応できるよう検討していきたい。
- 現在のもみじ台中学校のある場所(③)は、南郷通に面した重要な場所なので、市営住宅用地にはせず、比較的早期に民間活用を図る計画である。しかし、その周辺の④・⑥地区が計画の後期になっている点についてはご指摘の通り。
- 現状の入居者の意向なども確認しつつ、これらの地区の開発を前倒しできないか、事務局で再検討したい。

【跡地活用、景観、交通について】

＜鳳委員＞

- 跡地活用について、沿道は商業施設、裏手は戸建て住宅と決め打ちせず、大学や病院といった大規模な施設の誘致など、もっと多様な可能性を検討すべき。
- 建設地周辺の環境悪化防止として高さ制限などを設けるだけでなく、建設地を含む地域全体の価値向上を目指してデザインガイドラインを策定してはどうか。

＜佐々木委員＞

- 若い人を呼び込むには、交通インフラの抜本的な改善が必要。例えば、新さっぽろからモノレールを引くような大胆な発想も必要ではないか。

＜事務局＞

- モノレールの実現は難しいが、既存のバス交通の有効活用やデマンド交通など、まちづくりと一体で交通の仕組みを考えていくことは重要だと考えている。

＜須貝委員＞

- 青葉町団地などが建て替えられた後、入居者の世代構成がどのように変化したのか、具体的なデータを示してほしい。もみじ台の将来を考える上で参考になるはず。

＜事務局＞

- どこまでデータを提供できるか確認し、可能であれば次回以降にお示しする。

＜杉下委員＞

- 現在、地域に点在する近隣センターの商店街が衰退している。中学校跡地周辺の沿道に、1階を店舗、2階を住居とするような建物を市が整備し、貸し出したり売却したりすることで、新たな商業機能を集約できないか。

【鳳委員から事例紹介(UR浜甲子園団地 全面建替事業)】

＜鳳委員＞

- シェアオフィスやシェアキッチンなど、「住む」だけでなく「働く」「挑戦する」機能を取り入れ、脱ベッドタウンを図ることが若者誘致に繋がるのではないか。
- 「住民同士が自然に集える居心地の良い場」や「気軽に参加できる緩やかな繋がり」の場」を創出するソフト事業が重要。
- 在宅医療など地域に求められていても単独で誘致するのが困難なサービスは、親和性の高い大規模施設とセットにすることで誘致できる場合がある（例えば、特養などの高齢者施設に訪問診療サービスを条件付けする等）。

4 事務連絡

- 次回は、本日いただいた意見や浜甲子園団地の事例も踏まえ、「跡地の導入機能」、「エリアマネジメント」、「土地利用再編方針の構成」について、さらに議論を深めたい。
- 検討会議資料は、未定稿段階でもなるべく早めに各委員に共有したい。