

もみじ台地域の まちづくり

第2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9月5日(金)

札幌市まちづくり政策局 都市計画部

目次

- 1.第1回検討会議の振り返り
- 2.土地利用計画
- 3.市営住宅の再整備ステップ
- 4.第1期の整備イメージ
- 5.ご議論いただきたいポイント
- 6.次回の議題
- 7.事例紹介（UR浜甲子園団地 全面建替事業）

第1回検討会議の振り返り

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

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

本日の議題

1.第1回検討会議の振り返り

2.土地利用計画

3.市営住宅の再整備ステップ

4.第1期の整備イメージ

5.ご議論いただきたいポイント

6.次回の議題

7.事例紹介（UR浜甲子園団地 全面建替事業）

市営住宅の再整備

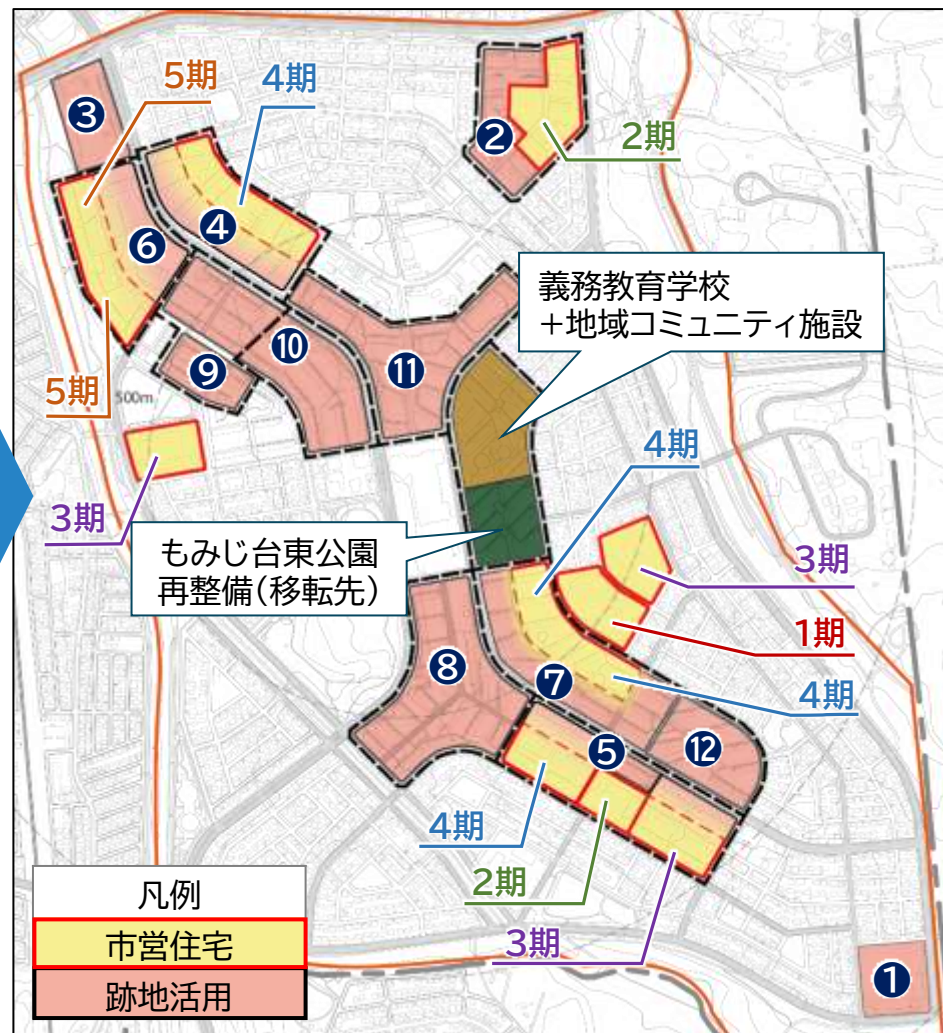
土地利用計画

土地利用計画

再編の考え方



再編後の土地利用計画



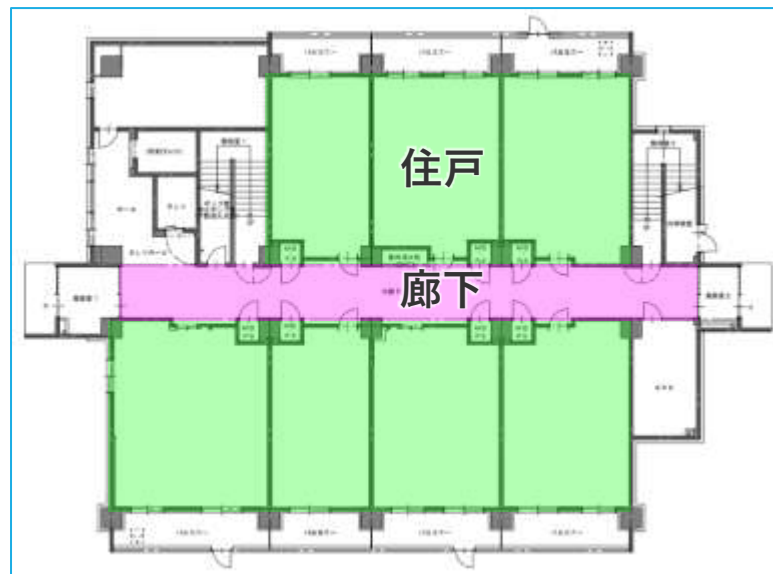
市営住宅再整備の手法

<玉突きによる移転>

- プレイロットや住棟間の隙間地、学校跡地、公園を活用して、地域内で玉突きにより移転する

<集約する手法>

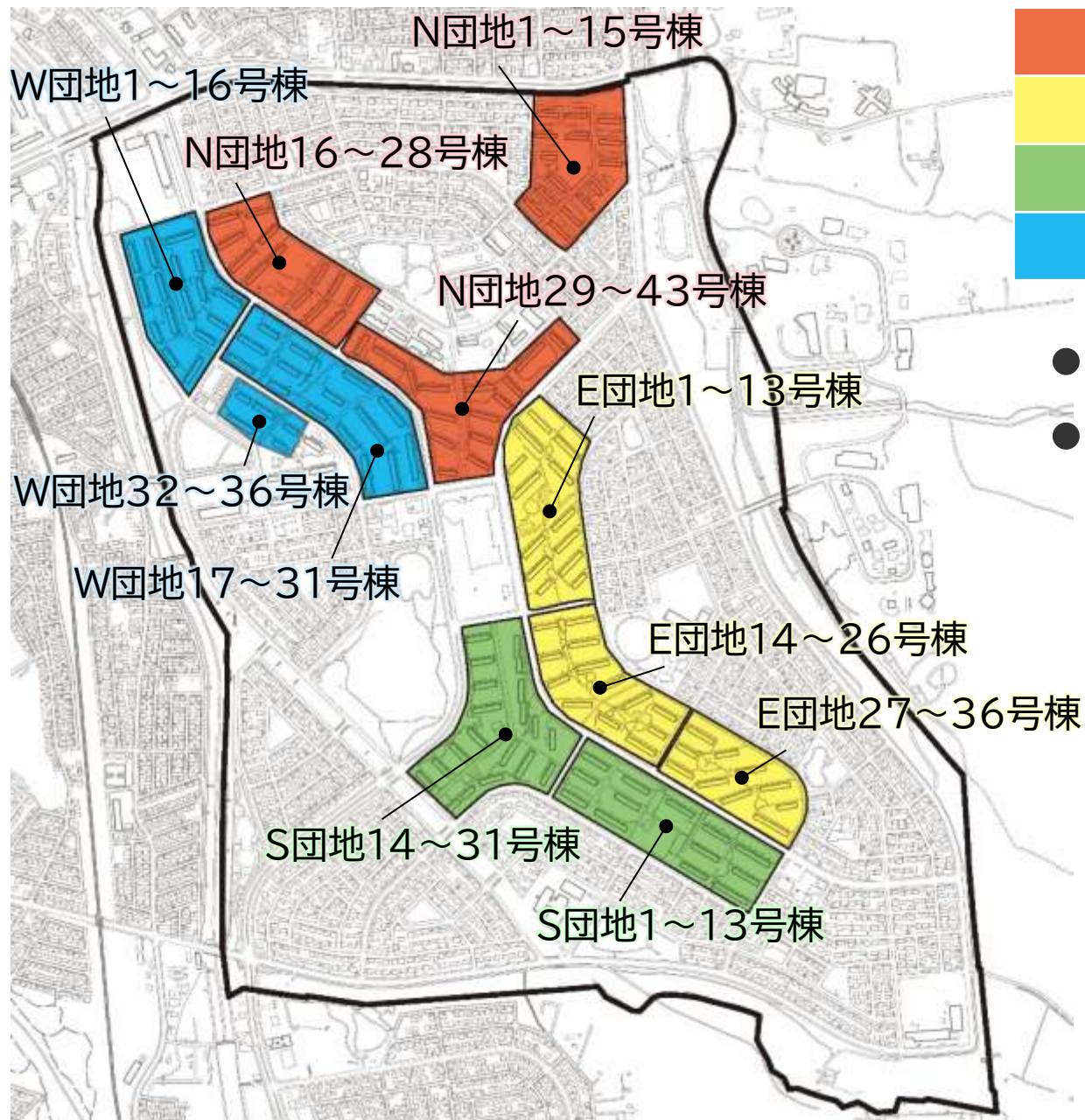
- 住棟の階数を5階→最大8階へ
- 主に中廊下型を採用
- 世帯構成に応じた住戸タイプの見直し



中廊下型の事例

市営住宅再整備ステップ

市営住宅の状況



N団地	1971年～1975年
E団地	1973年～1976年
S団地	1976年～1979年
W団地	1978年～1986年

- 計146棟
- 管理戸数5500戸

第1期の整備・移転計画

整備: 2028年～2032年頃

移転: 2031年～2032年頃

- ・  に市営住宅建設
- ・ E1～13号棟の移転

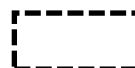
第1期はもみじ台地域内にまとまった建替え用地（種地）がない



もみじ台東公園を活用

※用途地域変更・高さ規制の見直しを行う



 市営住宅の各自治会の範囲

※現時点の検討案であり、検討会議の議論を受けて、計画を変更する可能性があります。

第2期整備・移転計画

整備: 2032年～2035年頃
移転: 2034年～2035年頃

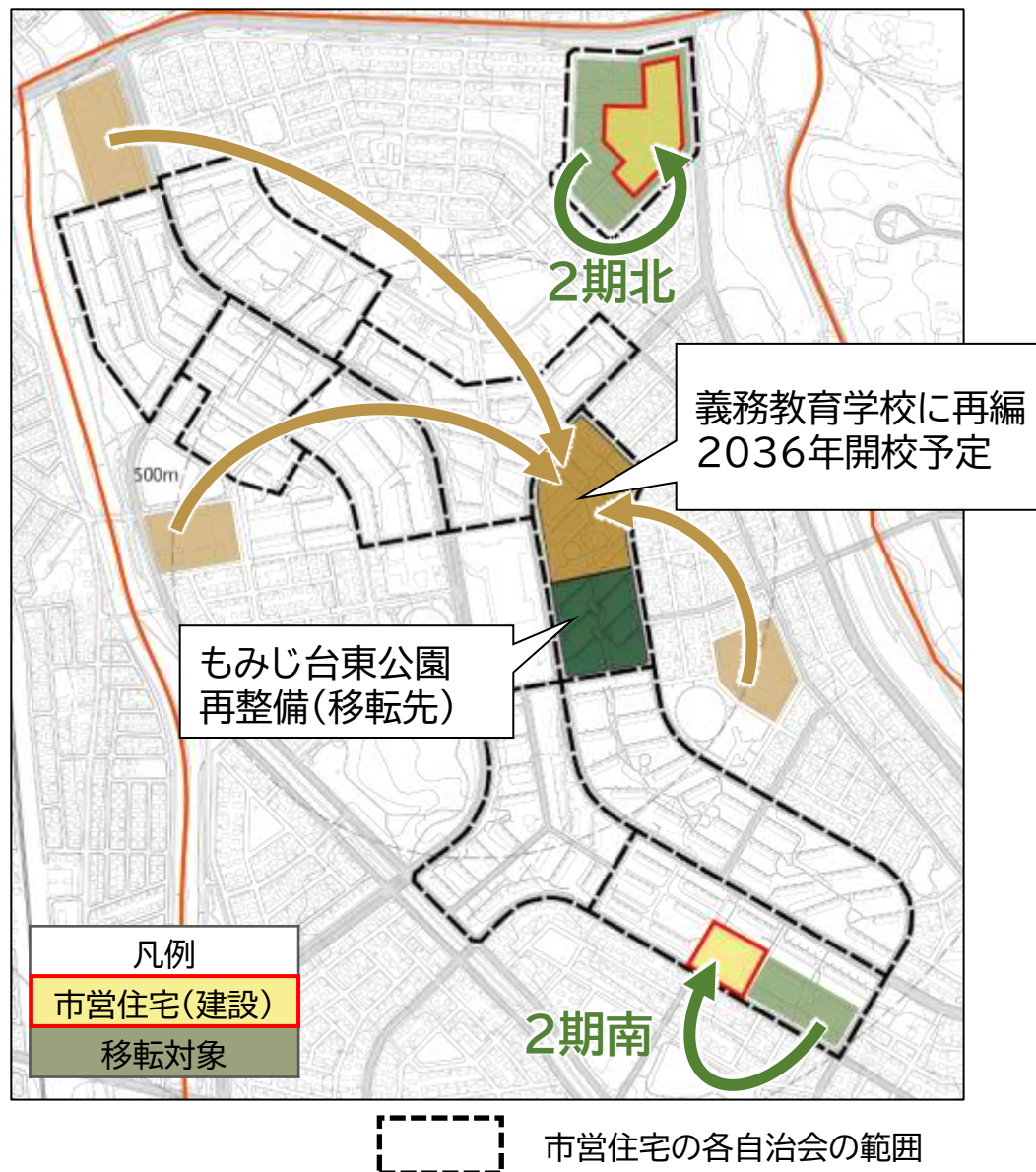
- E1～13号棟の解体後、
■ に義務教育学校を建設
- もみじ台東公園を再整備

2期北

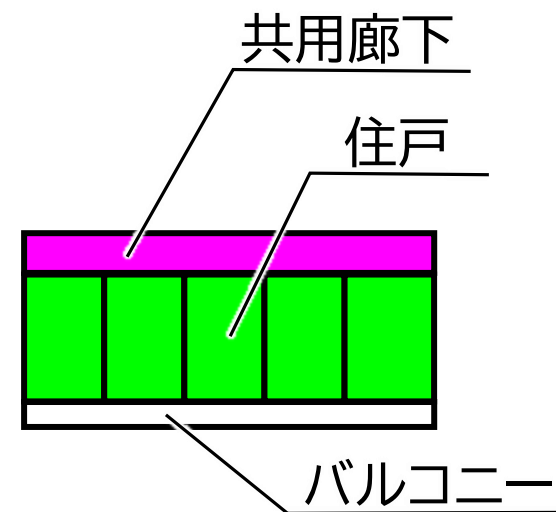
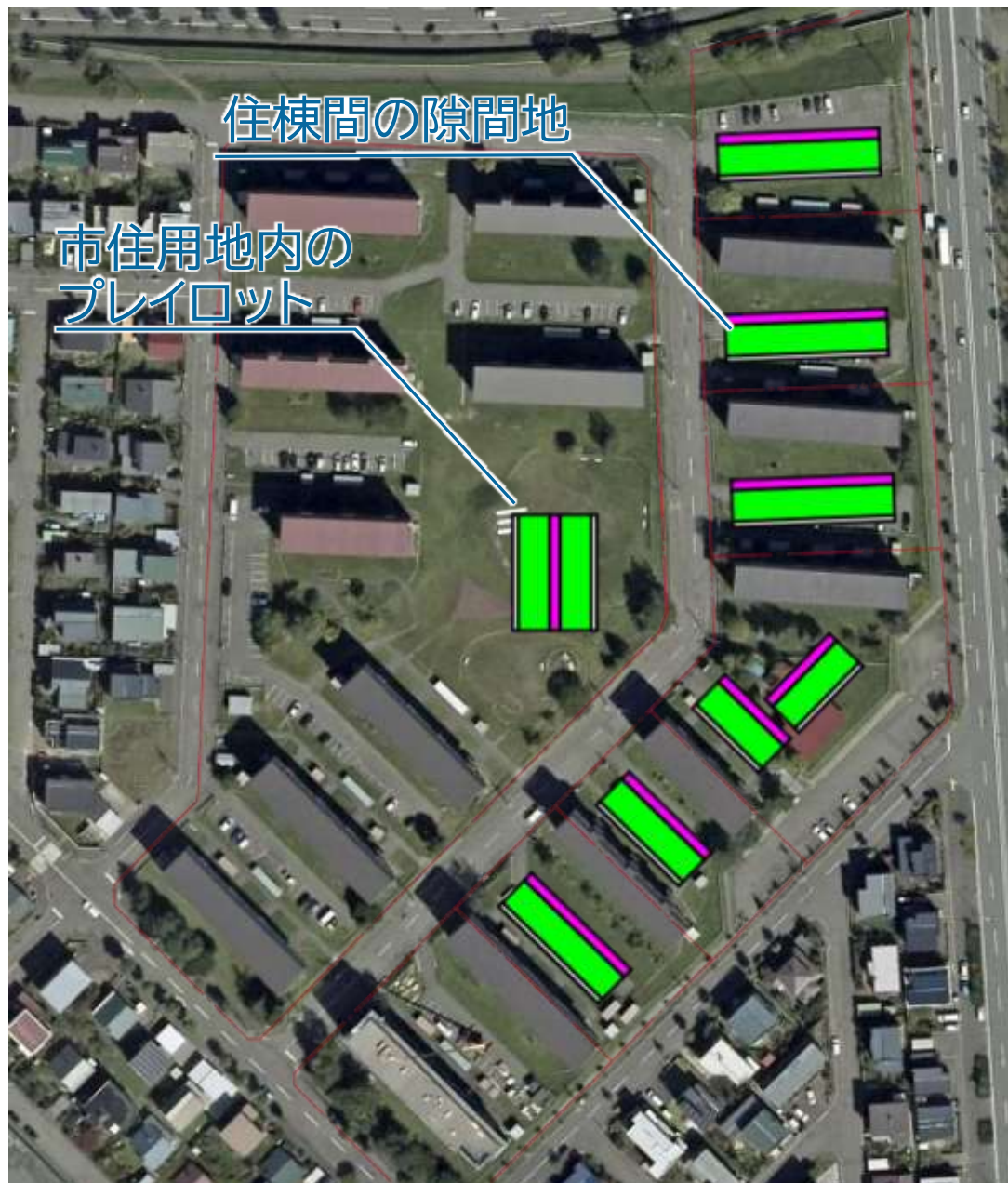
- ■ の住棟間の隙間等に
市営住宅建設
- N1～15号棟の移転

2期南

- ■ (プレイロット)に
市営住宅建設
- S2,3,5,6号棟の移転



プレイロットや住棟間の隙間地の活用(第2期北)



※現時点の検討案であり、検討会議の議論を受けて、計画を変更する可能性があります。

第3期整備・移転計画

整備:2036年～2042年頃
移転:2038年～2042年頃

3期北

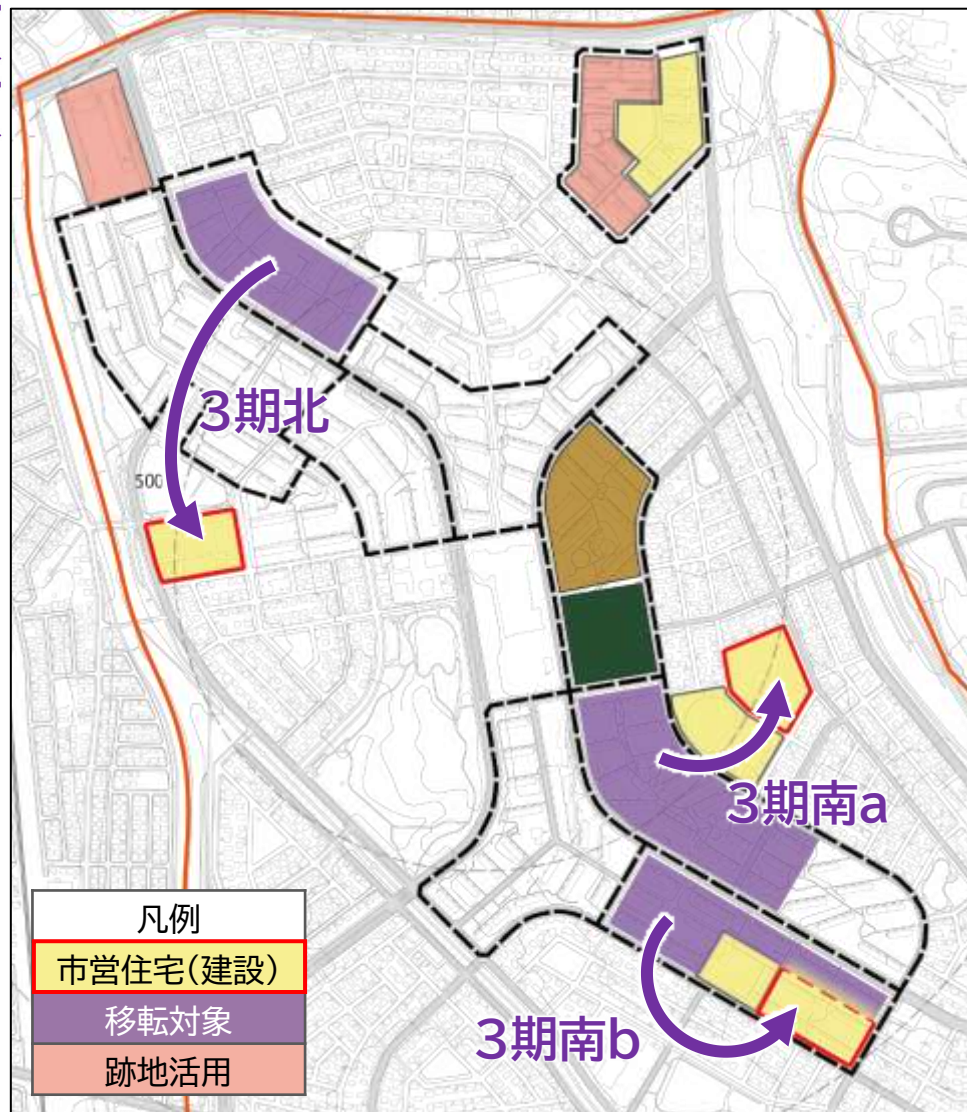
- ・  に市営住宅建設
- ・ N16～28号棟の移転

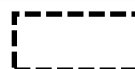
3期南a

- ・  に市営住宅建設
- ・ E14～29号棟の移転

3期南b

- ・  に市営住宅建設
- ・ S1,4,7～13号棟の移転



 市営住宅の各自治会の範囲

第4期整備・移転計画

整備:2041年～2047年頃
移転:2043年～2047年頃

4期北

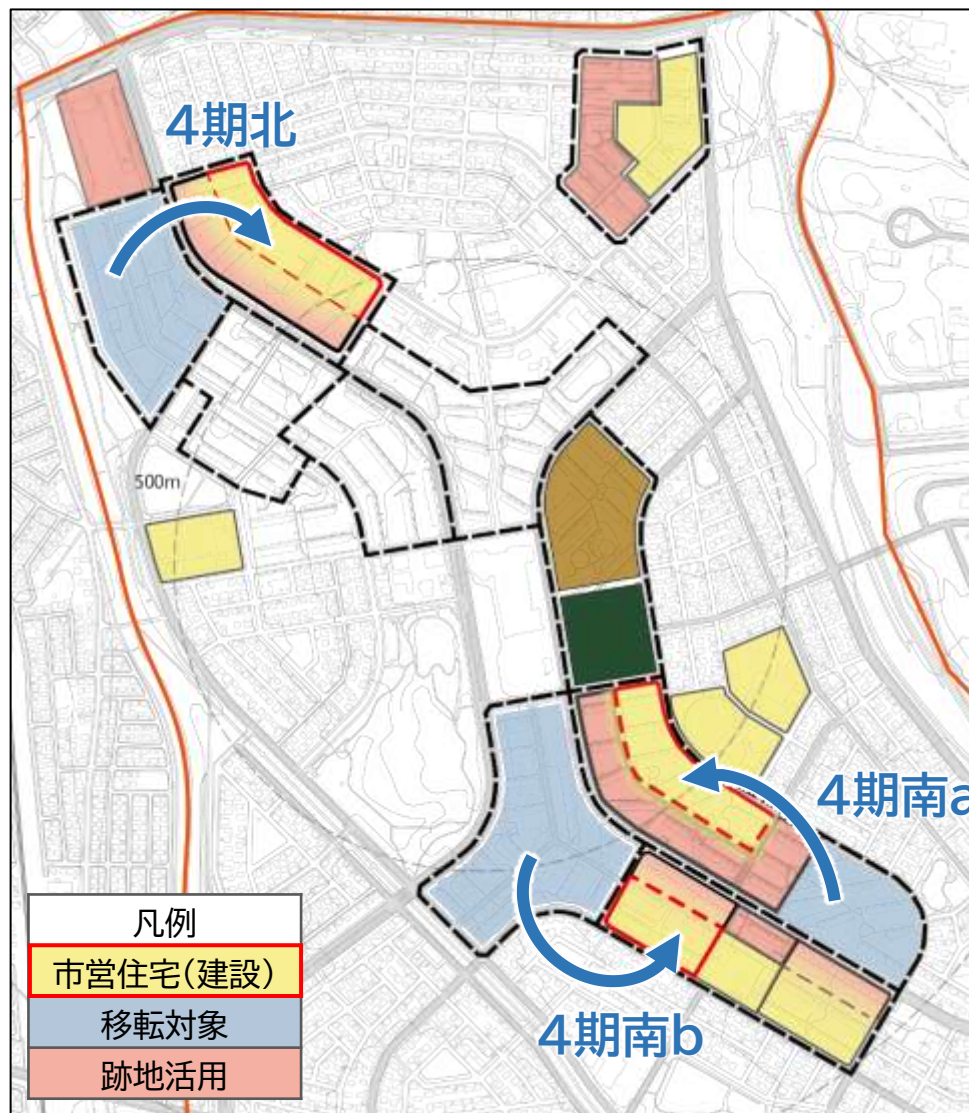
- ・ 市営住宅建設
- ・ W1～16号棟の移転

4期南a

- ・ 市営住宅建設
- ・ E30～36号棟の移転

4期南b

- ・ 市営住宅建設
- ・ S14～31号棟の移転



市営住宅の各自治会の範囲

第5期整備・移転計画

整備: 2047年～2050年頃

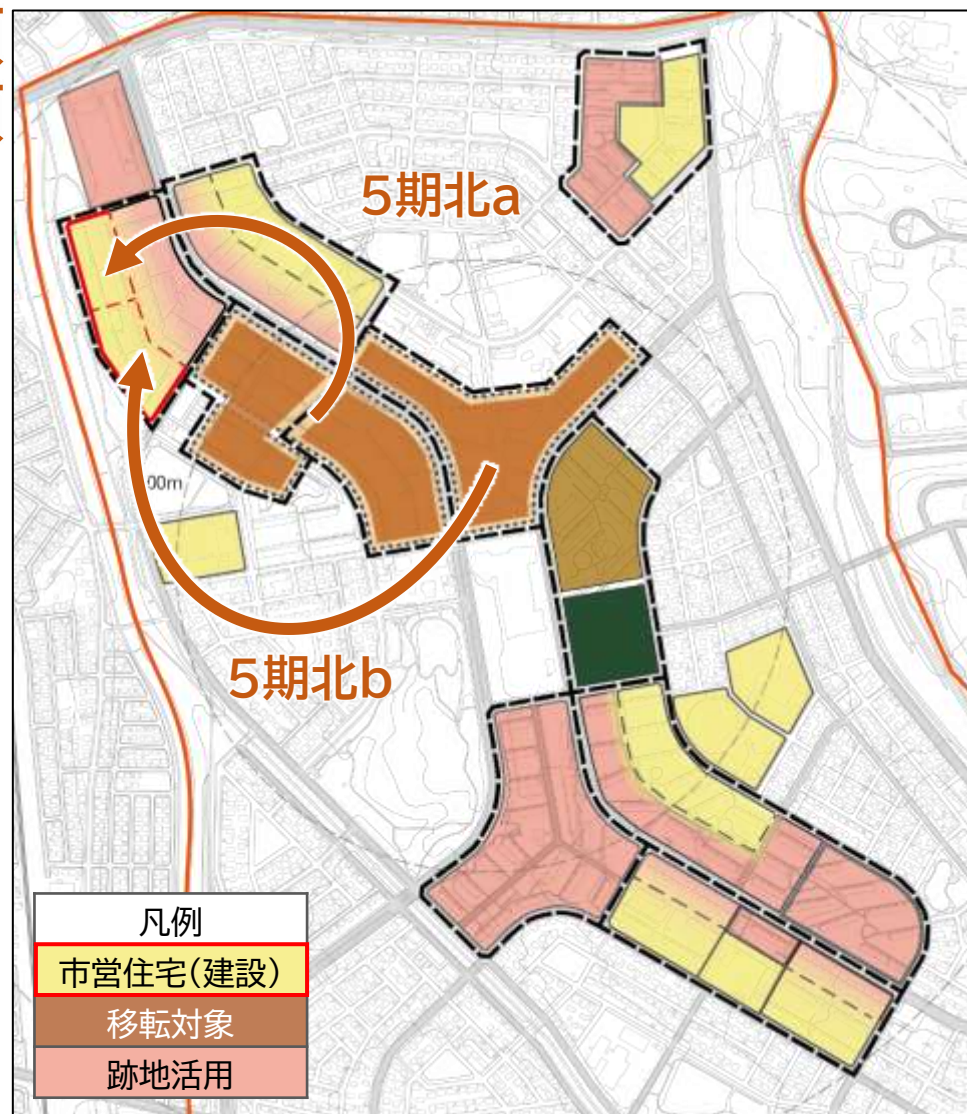
移転: 2049年～2050年頃

5期北a

- ・  に市営住宅建設
- ・ W17～36号棟の移転

5期北b

- ・  に市営住宅建設
- ・ N29～43号棟の移転



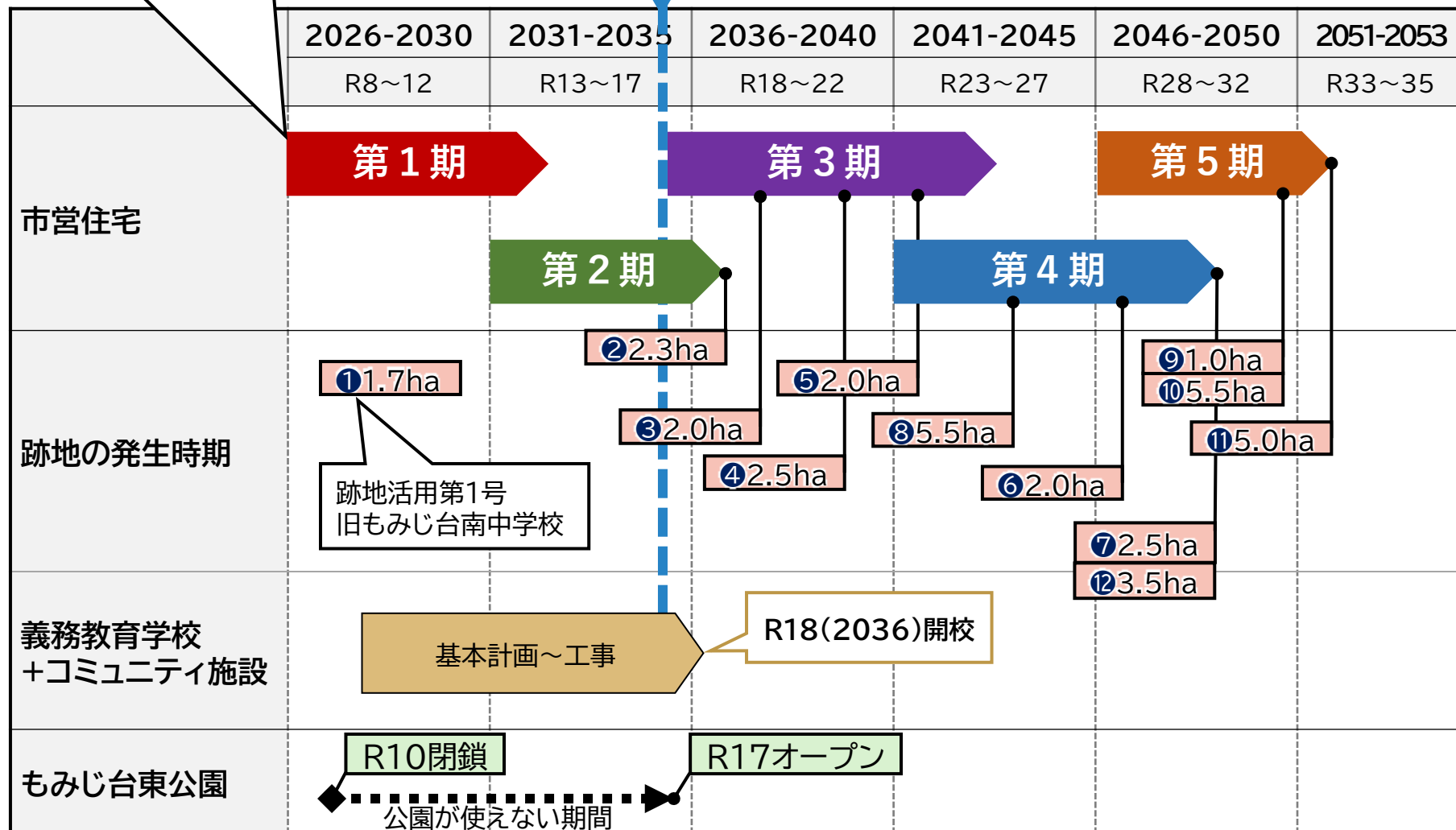
 市営住宅の各自治会の範囲

※現時点の検討案であり、検討会議の議論を受けて、計画を変更する可能性があります。

事業スケジュール(予定)

期ごとに、設計等に3年、工事に3～4年、
合計6～7年を要する見込み。

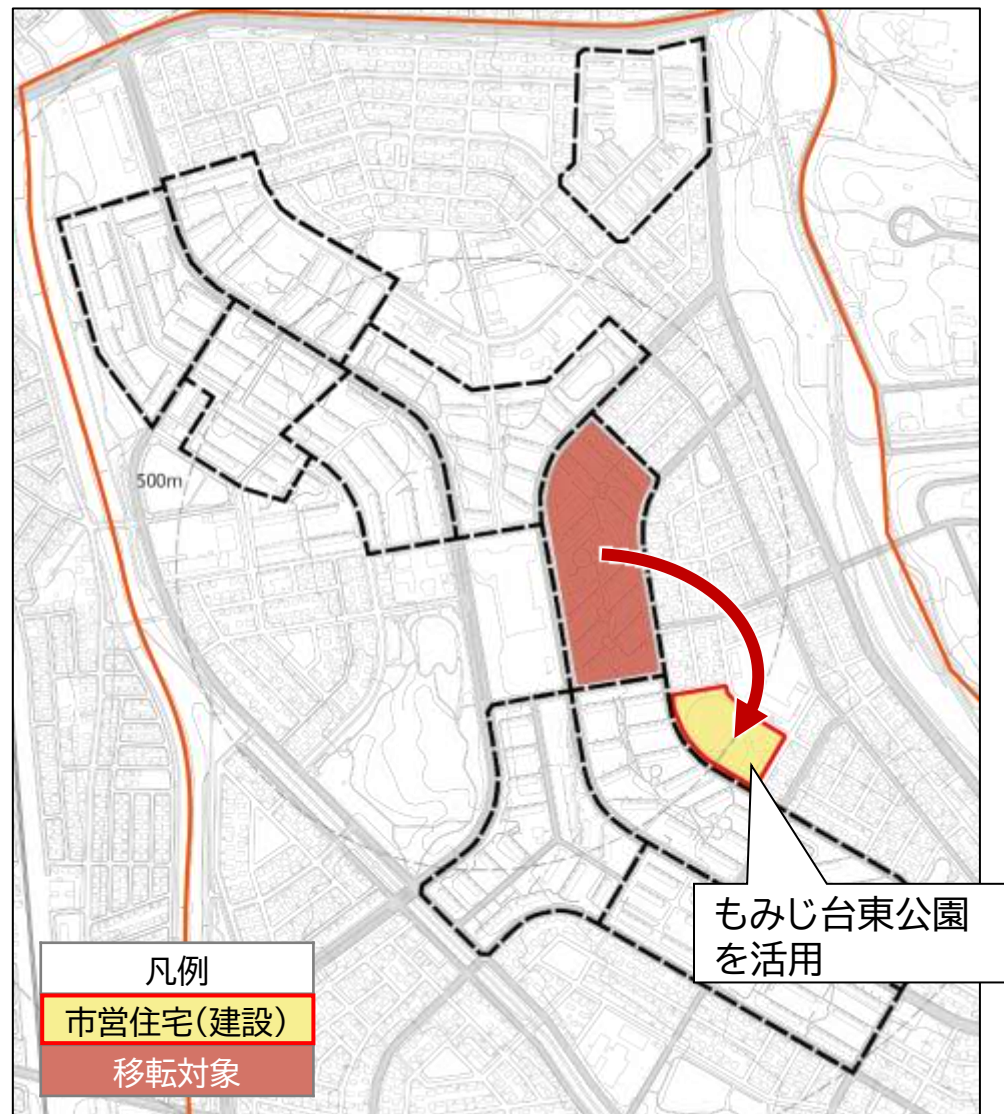
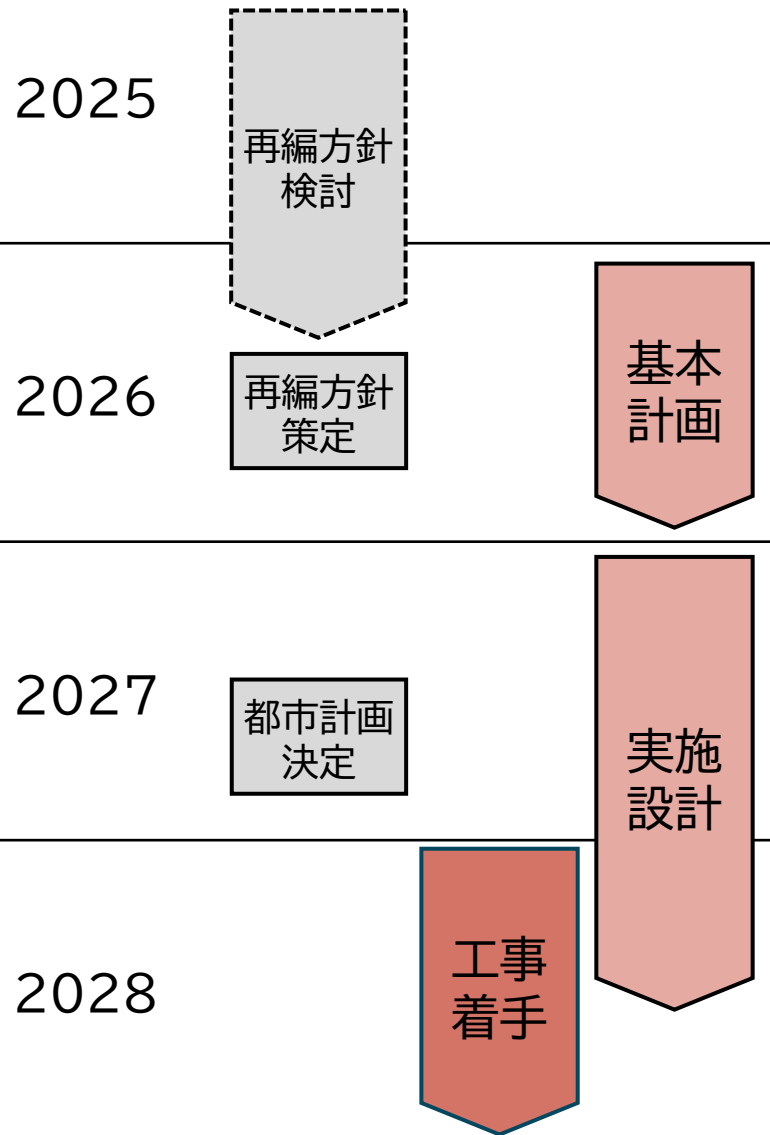
市営住宅再整備の進捗状況・入居世帯数の推移などを
踏まえて適宜、土地利用計画の見直しを行います。



※現時点の検討案であり、検討会議の議論を受けて、計画を変更する可能性があります。

第1期の整備イメージ

第1期の整備・移転計画

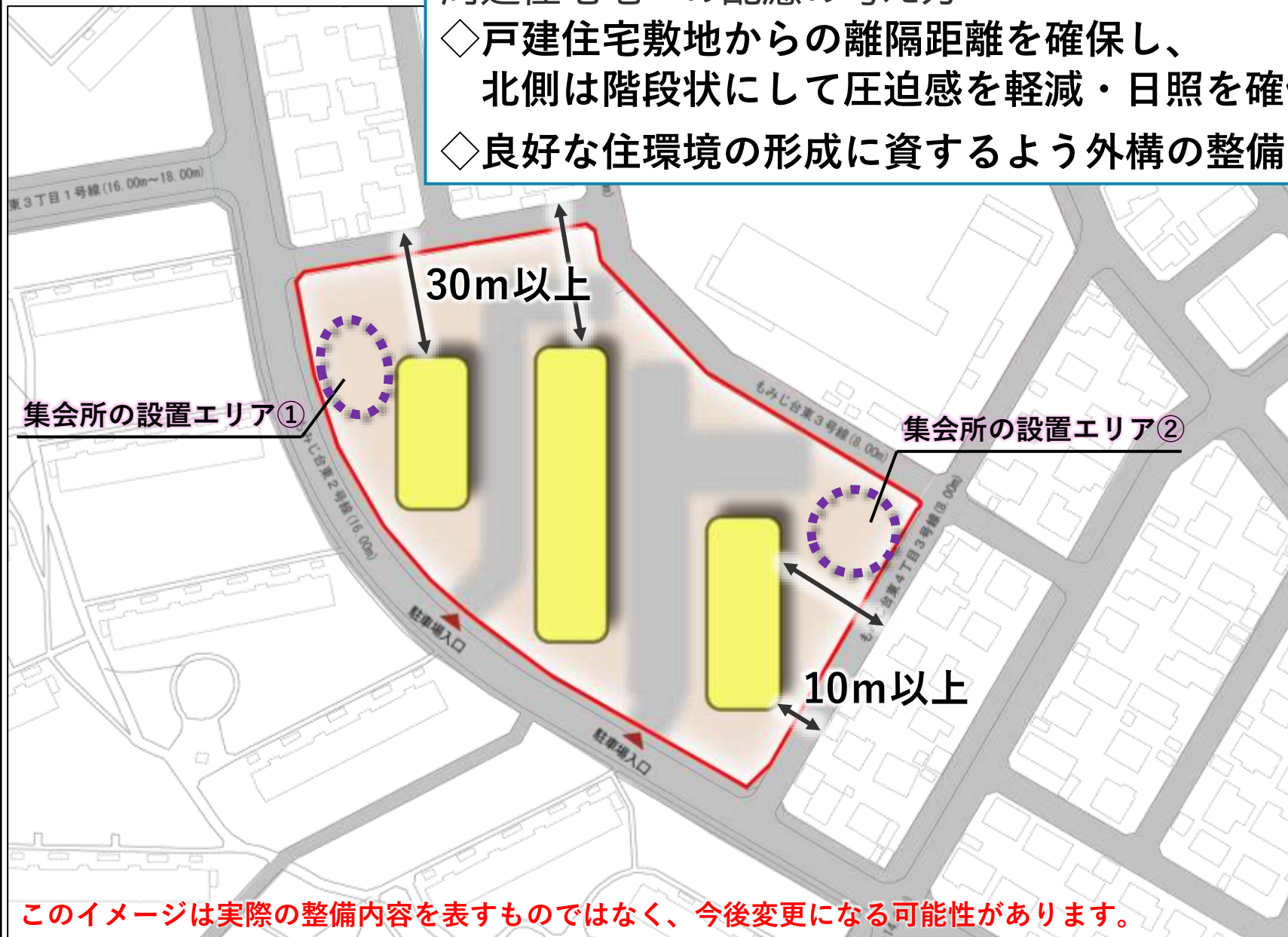


市営住宅の各自治会の範囲 (Range of each municipal public housing committee)

第1期の配置例

周辺住宅地への配慮の考え方

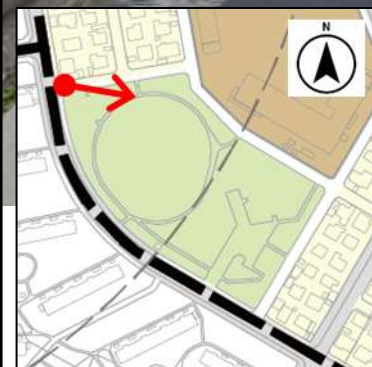
- ◇戸建住宅敷地からの離隔距離を確保し、
北側は階段状にして圧迫感を軽減・日照を確保
- ◇良好な住環境の形成に資するよう外構の整備を検討



このイメージは実際の整備内容を表すものではなく、今後変更になる可能性があります。

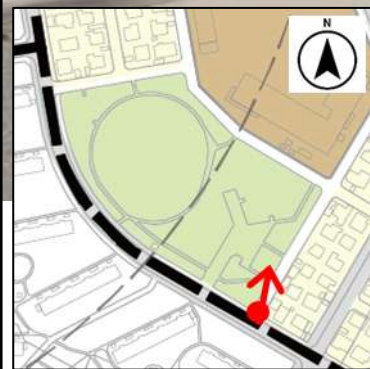
配置例を北西から見たイメージ

このイメージは、検討会議の資料として作成したもので、実際の整備内容を表すものではありません。
今後の検討により変更になる可能性があります。



配置例を南から見たイメージ

このイメージは、検討会議の資料として作成したもので、実際の整備内容を表すものではありません。
今後の検討により変更になる可能性があります。



ご議論いただきたいポイント

ご議論いただきたいポイント

P.3市営住宅の再整備に関する考え方

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て替え
高齢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
建て替え時点の入居者が住み替える住戸数は確保し、希望する人は住み替え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、建て替えの市営住宅へ1回移転（住まいへの複数回移転は無し）
- 移転先は慣れ近い場所へ
いまの生活圏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、親自治会が分断・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
長期的事業となるため、コミュニティ持続や多世代交流を促す

P.4市営住宅等の公共施設の跡地創出の考え方

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



P.5土地利用再編の実現に向けて

土地利用再編の実現に向けて

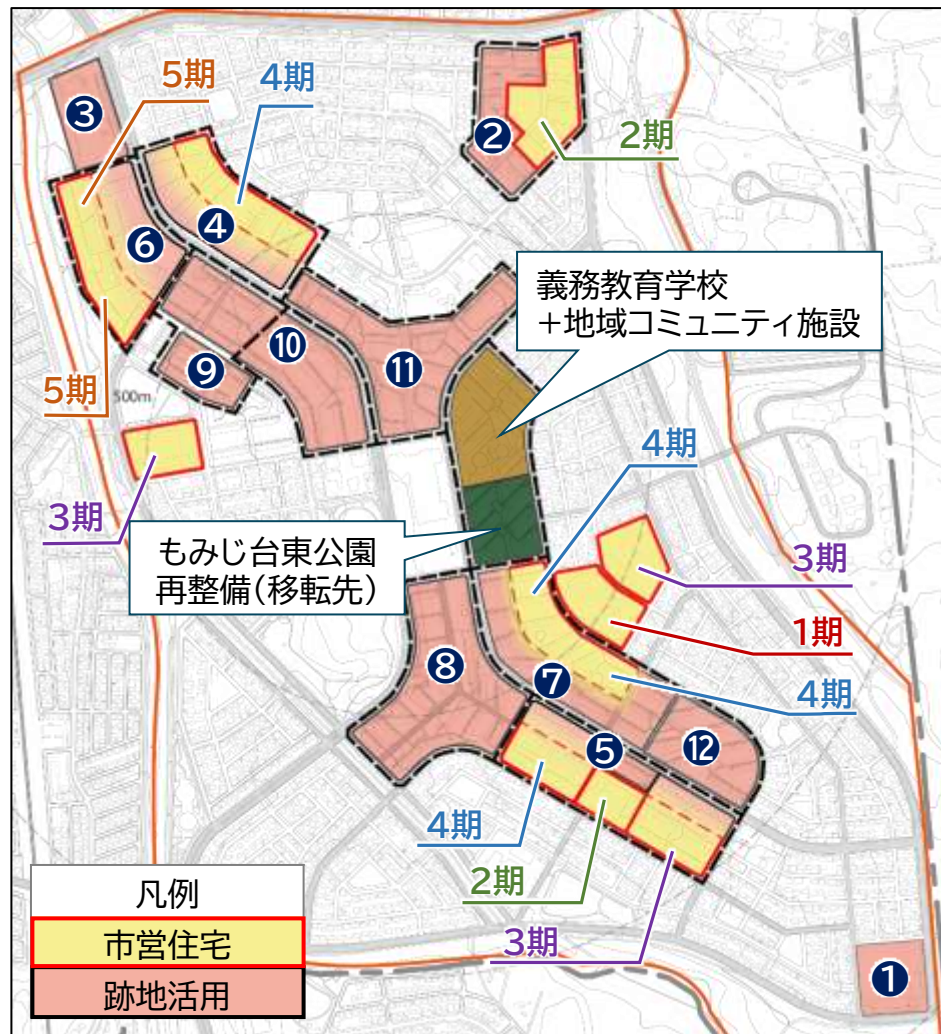
小中学校跡地、もみじ台東公園等も含め土地利用再編を検討

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

土地利用計画



次回の議題

第3回検討会議の議題

- 次回の議題は
跡地の導入機能・エリアマネジメント
・（仮称）土地利用再編方針の構成の予定
- 第1回検討会議の議論のキーワード

持続可能な

若い世代に選ばれる

質の高い教育環境

子育て環境の充実した

多様な住まい

新技術を試行する

<これらのキーワードをもとに>

- 将来のもみじ台地域に必要な、
導入機能・エリアマネジメントについて意見交換
- 近隣センターのあり方を検証する取組みを9月下旬に行う予定
→参加者を対象に意見を聴取し、次回の検討会議で紹介

事例紹介

浜甲子園団地 全面建替事業
(都市再生機構 鳳 様より)

浜甲子園団地 位置図



- 所在：兵庫県西宮市古川町、枝川町
- 交通：阪神「甲子園」駅からバス約4～10分
徒歩約15～20分
阪神「甲子園」駅から「梅田」まで急行15分
- 用途地域：
第一種中高層住居専用地域（200/60）
第一種住居地域（200/60）
第三種高度地区（高さ制限20m）
浜甲子園団地地区 地区計画
- 敷地面積：約31.1ha

〔従前団地概要〕

- 戸数：UR賃貸住宅4,613戸
- 住棟：中層4～5階、150棟
- 施設：店舗（11）、診療所、幼稚園等18施設
- 管理開始：昭和37～39年



〔建替後概要〕

- 戸数：UR賃貸住宅2,269戸
- 住棟：6～14階、43棟
- 施設：交番、郵便局等
- 管理開始：平成17年～令和7年



団地再生事業の概要・特色

【事業スキーム】

- ・ 昭和30年代に管理開始した、4,613戸の大規模団地の全面建替事業
- ・ 平成12年度に事業着手、令和7年2月に最終建替え街区の戻り入居を実施

【コンセプト＝グランドプランの策定 等】

- ・ 事業着手前に、行政・学識者・URによる協議の場を設け、様々な意見交換を実施して連携体制を構築
- ・ 平成10年度に、新たな街の再生に向けた基本構想「グランドプラン」を策定
- ・ 平成12年度に、「“団地”から“まち”への再生」をテーマに「グランドデザイン」を策定
- ・ グランドプランに基づき、街区公園・ブールバール等の整備について市とまちづくり協定締結・地区計画策定

【ソフト施策の展開】

- ・ 事業に係る住民とのワークショップを通じて、ペット共生住宅やキッチンガーデン（共同菜園）を整備
- ・ 整備敷地に、安心住空間創出PJに基づく高齢者施設（特養）、センター街区に戻り施設として診療所、生活利便施設として商業施設（ドラッグストア・コンビニ）等を誘致
- ・ 平成26年度に、浜甲子園団地をフィールドに地域連携活動を実施していた武庫川女子大学と連携協定締結
- ・ 平成28年度に、地域医療福祉拠点化着手、生活支援アドバイザーを配置、地域の関係者との連携体制を構築
- ・ 平成25年度から、PPP方式によるエリアマネジメントのまちづくりに取り組み、整備敷地の土地譲渡時にパートナー事業者公募を行い、平成28年度「一般社団法人まちのね浜甲子園」設立

まちづくり指針「グランドプラン」・「グランドデザイン」の策定

- 上位計画を踏まえ、地域の整備課題、住宅需要等に対応しながら、建替事業を実施
- 事業期間が長期にわたるため、居住者や事業者との連携がより不可欠となることから、西宮市・学識経験者・UR都市機構による協議の場を設け、まちづくりのソフト面も含めた様々な意見交換を実施し、連携体制を構築

まちづくりの経緯

平成9年度 団地再生に係る協議
（市、学識者、UR）の開始
平成9～10年度 グランドプラン策定
平成11～12年度 グランドデザイン策定
平成12年度 建替事業着手
平成13年度 「浜甲子園団地まちの
再生運営協議会」の発足
平成15年度 浜甲子園団地 地区計画策定

グランドプラン

団地再生事業に着手するにあたり、学識者懇談会を開催し、浜甲子園団地を中心とする新たな街の再生に向けた基本構想を「グランドプラン」として策定。

グランドプランでは、団地周辺の都市基盤施設の骨格と土地利用の基本提案、団地を中心とした住宅地区については、土地利用と空間構成等の骨格について設定。



グランドデザイン

団地周辺も含めた広域エリアについて、西宮市・学識者・URの三者で「団地」から新しい「まち」への再生をテーマに、こころ豊かに安心して暮らせる、美しいまちづくりを目指し、「グランドデザイン」を策定。

団地の屋外空間の形成にあたっては、甲子園浜や鳴尾川等の周辺の自然環境との調和を意識し、広域エリアの価値向上・景観向上に寄与。



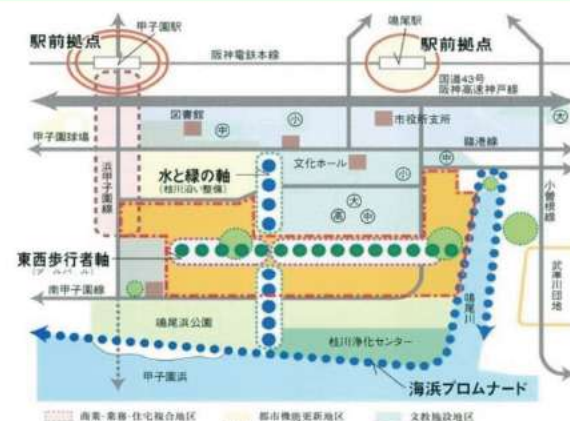
水と緑の軸



海浜プロムナード



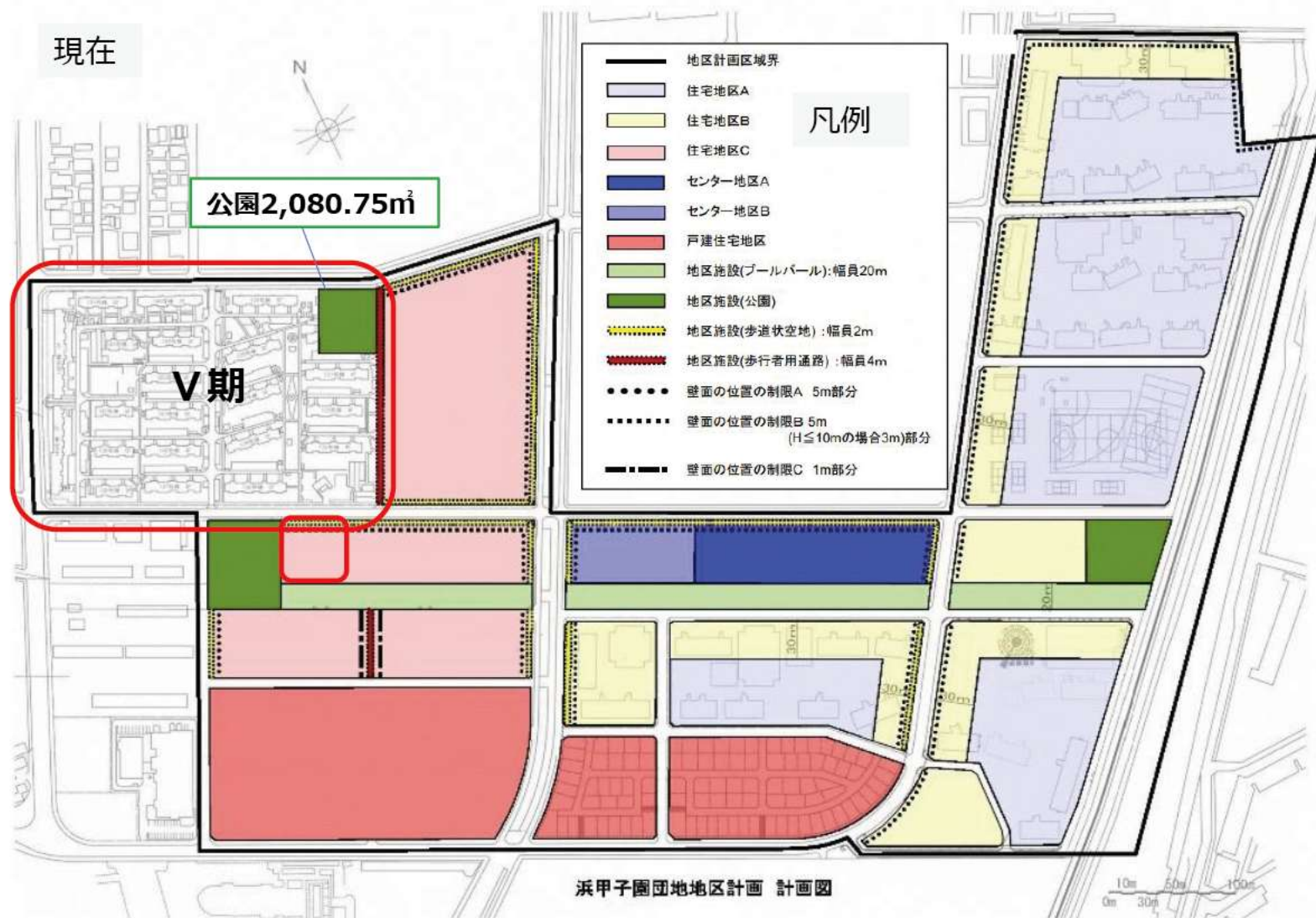
東西歩行者軸（ブルーパール）



各街区における建物のデザインや色彩計画等については、西宮市・学識経験者・UR都市機構の3者を委員とする「デザイン協議会」に付議され、協議会より意見をいただきました。

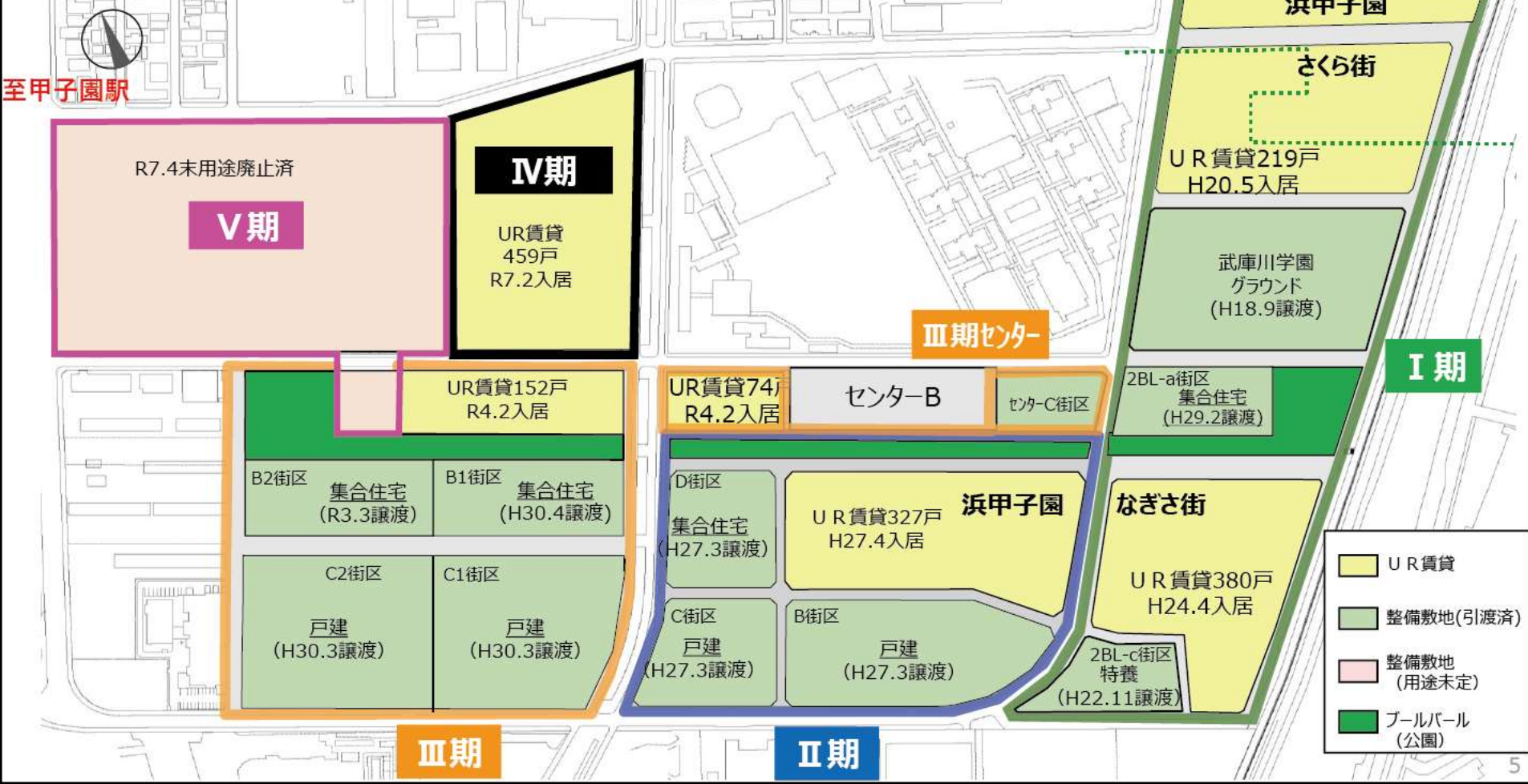
地区計画について

- ・浜甲子園団地の建替事業にあたり、団地全体（地区面積36.6ha）を対象に地区計画策定（地区全体の整備方針を定めた上で、地区整備計画は、事業の進捗に合わせて期毎に順次策定）
- ・V期の地区整備計画は、土地公募手続きまでに、西宮市と協議し策定（追加）予定。
- ・地区整備計画により、公園等の地区施設の位置づけ、高さの制限や緩和、壁面位置の制限、用途制限等を設けている。



土地利用計画図（事業進捗状況）

	着手	従前戸数	建設戸数	整備敷地
I 期	H13.3	1,946戸	1,257戸	2.8ha
II 期	H20.3	768戸	327戸	2.5ha
III 期	H24.2	853戸	226戸	4.6ha
IV 期	H29.10	350戸	459戸	—
V 期	H29.10	696戸	—	4.5ha
全体	—	4,613戸	2,269戸	14.4ha



エリアマネジメント組織「一般社団法人まちなね浜甲子園」の取り組み

■エリア価値向上に資するコミュニティ支援事業を実施

HAMACO : LIVING (コミュニティスペース)

- ・自由利用や貸切利用、イベント開催等を行うエリマネ拠点
- 利用時間：10:00～17:00(火・日曜日定休)
- 来客数：平均 約20名/日



OSAMPO BASE (カフェ)

- ・商業施設のテナントとして開設したエリマネ組織運営のカフェ
- 営業日時：火～金 9:00～14:00
- 来客数：平均20-30名/日



エリマネ組織の主な活動

- ・拠点、カフェの運営
- ・交流会や講座イベントの開催
- ・ブルバール清掃(市委託)
- ・レンタルボックス事業
- ・WEB、季刊誌、メルマガ発行
- ・その他SNS発信

HAMACO : CLASS (コミュニティスペース)

- ・貸切利用、イベント開催を行うエリマネサブ拠点 (R2.8月OPEN)



団地自治会との連携

- ・自治会夏祭りへ出店他、自治会イベントへの協力・連携

武庫川女子大との連携

- ・拠点の内装DIY等立ち上げ協力
- ・武庫女による講座、イベント開催



団地中央広場を使ったイベントの開催



ブルバール清掃イベントの開催



周辺事業者等との連携

- ・エリマネ季刊誌等での事業者の紹介
- ・地域ネットワーク会議参加

跡地活用やエリアマネジメントの事例紹介

「まちづくり指針」の目標と取組の方向性

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

- 1) 多様な住まい方の実現
- 2) 子どもと子育て世代の支援
- 3) 教育環境の充実

2. にぎわいにあふれ新たな交流が生まれるまち

- 4) 公共資源の活用
- 5) にぎわい・交流の創出
- 6) 地域コミュニティの維持・形成
- 7) 周辺地域との連携

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

- 8) 豊かな住環境の維持
- 9) 交通利便性の確保
- 10) 環境への配慮
- 11) 災害への備え
- 12) 先端技術の活用

ご清聴ありがとうございました。