

## 第3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)11月21日(金) 10時00分～12時00分

場 所

もみじ台管理センター 2階大ホール(札幌市厚別区もみじ台北7丁目1-1)

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
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
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	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、社会実験の報告と地域意見の紹介、土地利用計画への反対意見、跡地活用を通じた導入機能、エリアマネジメントの導入について説明。

### 3 意見交換

【社会実験の報告と地域意見の紹介、土地利用計画への反対意見について】

#### <杉下委員>

- 札幌市が提示している土地利用計画(案)が最良であることは理解できるが、住民から反対意見が出ている以上、もう少し寄り添う視点が必要。
- 例えば、代替案を提示し、なぜ現在の案が最良なのかを説明するなどしないと、住民の理解を得ることは難しい。

#### <石山委員>

- 地域住民の声を丁寧に聞き取り、不安に思われている点について、適切に対応していただきたい。市営住宅と戸建住宅の住民が分断されたり、一方が不利益を被るようなものでなく、地域全体が発展できるような計画を望んでいる。
- 代替案についても住民に聞き取りを行っていただきたい。個人的には、もみじの丘小学校跡地を公園として利用する案はどうかと考えている。

#### <中野委員>

- 社会実験については、多様な世代が集まり楽しんでいる光景を見て、今後の可能性を感じる印象を持った。
- 反対意見については、地域が分断されるような議論は避けたい。過激な議論ではなく、未来の子どもたちの世代のためにどのようなまちをつくるかという視点で、冷静な議論、検討が必要。

#### <朝倉委員>

- 社会実験で1,200名超が集まったという報告を聞き、地域の盛り上がりを感じた。
- 土地利用計画については、住民が同じ方向を向けるよう、代替案の検討を含めて、納得できるまちづくりを進めていただきたい。

#### <村瀬委員>

- 反対意見、要望が出されており、住民が土地利用計画に対し強い関心を持っていると感じる。全ての意見を取り入れることは難しいと思うが、住民の不安を払拭するために、市には一つ一つ丁寧に説明していただきたい。

#### <鈴木座長>

- 土地利用再編の計画は地域の価値を上げるものであるが、周辺住民にとっては懸念事項でもあるため、住民の意見を聞き取る場を設け、それを踏まえて代替案を検討していただきたい。
- ハード整備に加え、引越し支援やコミュニティ維持などのソフト施策も重要。東日本大震災の復興支援の経験からも、引越しはハードルが高くコミュニティがバラバラになるリスクもあるためコミュニティに配慮した検討も願う。

#### <事務局>

- 代替案として、東公園を使わずにもみじ台中学校跡地に建設する案も検討したが、現在の生活圏から離れてしまうためコミュニティの維持が困難になるだけでなく、居住エリアの移動に伴い生活環境が大きく変化してしまうことから、採用は難しいと判断した。ま

た、既存住宅の隙間に建設する場合は、必要な戸数の確保や跡地の創出が難しくなり、スケジュールも長期化する可能性があるため、現案を提示している。

- 今後は代替案をしっかりと比較検討し、現案の有用性を説明すべきというご意見を受け止め、どのようにお示しできるか検討する。引越についても、先行して地域外へ移転する方の把握などを含め、負担を減らす方策を考えていきたい。
- 説明が拙速だったという指摘については、土地利用計画を初めてお示した第2回検討会議の直後に、もみじ台東公園のある自治会を対象に説明会を開催したが、地域住民とのコミュニケーションが不足しており反対の意見書をいただくことになったと認識している。今後はしっかり対話を進めていく。

#### 【跡地活用を通じた導入機能・エリアマネジメントの導入について】

##### ＜鈴木座長＞

- 「訪れる人を増やす」という点について、最近はおバーツーリズムの問題もあり、単に増やすのではなく、もみじ台の住環境にマッチした形で、質の高い訪問や滞在を促す都市整備を目指していただきたい。
- センターゾーンには、熊の沢公園の環境や省エネなどに配慮した施設整備を民間事業者に求めている。
- エリアマネジメントについては、組織体制が重要。町内会だけでなく、買い物、病院等の生活機能や都市機能に関わる民間事業者にも入ってもらい、災害対応なども含めてエリア全体で考えられる組織にしていきたい。

##### ＜中野委員＞

- エリアマネジメントの説明の中で「活動資金を得る」とあるが、具体的にどのようなイメージなのか。
- 「訪れる人を増やす」については、自分の発言を受け止めてもらったものと思われる。観光地化やベッドタウン化ではなく、地元で働き、地元でお金を落とせる「自立したまち」を目指してほしいという意図で発言したもの。

##### ＜事務局＞

- エリアマネジメントの収益源の例としては、広告収入、住民からの自治会費、公共施設の管理運営と合わせた賑わい事業などが考えられる。今後、活動内容とセットで検討していく。

##### ＜鈴木座長＞

- 新さっぽろのエリアマネジメントでは、企業が会費を払い、イベントや地域活性化の取り組み等を行っている。もみじ台でも、先日開催された社会実験のイベントのように学生や住民がカフェやイベントを開けるような場も整備し、地域のために活動できる組織になれば良いと思う。

##### ＜新田委員＞

- 新さっぽろは大企業主導だが、もみじ台は住宅地なので、住民や関係者が主体となる小規模でも持続可能なやり方を考える必要がある。
- 人口減少社会において、現在の規模を維持するのではなく、ゆとりを持った土地利用を前提に考えた方が、まちの価値や満足度が上がるのではないかと。
- 雪対策について資料に触れられていないが、これだけの大規模団地再生で雪の問題は避けて通れないため、検討に含めていただきたい。

##### ＜朝倉委員＞

- 旧もみじ台南中学校跡地の活用について、若い人に来てもらうには、都心や新さっぽろへの交通アクセスの不便さを解消する必要がある。エリアマネジメント組織に交通事業者を呼び込み、問題解決に取り組んでいただきたい。

##### ＜杉下委員＞

- 旧もみじ台南中学校跡地は北広島(エスコンフィールド等)や江別に近い好立地である。江別への抜け道となっている市道を拡幅するなど、江別市と連携して環境を良くすれば札幌にとってもプラスになると思う。

- 雪対策として、地域暖房の排熱を利用したロードヒーティングなどを検討できないだろうか。「雪に強い街」は売りになるはず。
- 住民は病院やレストランを求めているが、実際には撤退が相次いでいる。需要がなければ民間は来ないので、絵に描いた餅にならないよう慎重なリサーチが必要。

#### <鈴木座長>

- 大きな病院は新さっぽろに任せるとしても、そこへのアクセス整備やもみじ台地域には地域密着型のクリニックを整備することで、子育て世代の流入にも繋がると思う。

#### <須貝委員>

- 計画は素晴らしいが、40～50年先のまちの方向性が気になる。
- 新しく若い世代が入ってきて、自治会活動に参加してくれるか疑問だ。こうした疑問に対して明確な方向性が示されていない中でまちづくりを進めていった時に、将来的にコミュニティが維持できるだろうか。その辺りを根本から考える必要がある。

#### <鳳委員>

- 事例にあったような、地域に開かれた広場などを設けて交流を促進するというコンセプトは、URとしても重要視している。新しい市営住宅も地域資源として開かれたものにしていただきたい。
- 人口を単に増やすのではなく、若い世代を入れて年齢構成のバランスを改善し、街を持続させることが重要。

#### <中野委員>

- 防犯・防災面からもテクノパーク企業との連携により、地域情報をリアルタイムで共有できるような仕組みを検討いただきたい。例えば、回覧板のデジタル化等。

#### <石山委員>

- 市営住宅での孤独死が多発しているため、見守り機能の仕組み作りが必要。
- 地域の医療機関が減少し、維持が困難。紹介状なしで行ける地元の医療体制が必要ではないか。
- 新しい市営住宅には、地域住民も使える集会所や防災機能を備えていただきたい。

#### <佐々木委員>

- もう少し将来に希望を持った話をしていきたい。
- 「訪れる人を増やす」という点については、老人クラブでは熊の沢公園に水芭蕉やコスモスを植えるなどして、多くの人が集まってくれるようになった。
- 計画実現のためには、全ての要望に応えることは難しいかもしれないが、協力して進めたい。

#### <村瀬委員>

- 商業施設等のターゲットは、「いま住んでいる人」、「引っ越してくる人」を中心にすべき。地域住民が使わない施設では意味がない。
- エリアマネジメントの推進のためには、市営住宅、戸建住宅、自治会への加入有無にかかわらず、多様な人たちを巻き込むことが重要。
- 市営住宅と戸建住宅の住民の交流のため、広場を設けるなどのハード整備を行い、交流を促すソフト的な取り組みも考えていく必要がある。

#### <蔵田委員>

- 市営住宅の建替えには時間がかかる。将来、パブリックマインドを持った企業に参画してもらうためには、新たな空間整備に先行し、今から既存の資源(市営住宅敷地、公園、管理センター敷地など)を活用した地域活動の仕組みを作り、地域のパブリックマインドを発信する活動を継続していくことが大切。例えば熊の沢公園を民間事業者と一緒に活用し、その収益を地域の管理に充てるなど。

#### <新田委員>

- 札幌学院大学の新さっぽろキャンパスの図書館は、高校生の利用で満席な状態。図書館は札幌市としても充実させていくべき重要な公共施設であり、もみじ台にも学習や交流ができる図書館機能を入れてはどうか。

#### <村瀬委員>

- 苫小牧の「東開文化交流サロン」のように、本を通じて人がつながる仕組みも参考にな

る。  
＜鈴木座長＞

- 最近は「まちづくり」より「まち育て」と言われるように、住民と一緒に育てていくものだという考えもある。サイレントマジョリティの声も把握しながら、希望を持てる計画にしていきたい。

#### 4 事務連絡

- 跡地活用を通じた導入機能について、各ゾーンのコンセプトなどはご了解いただいたと考えている。
- 本日のご意見を踏まえ、土地利用計画案の提示方法や代替案の検討、跡地への導入機能やエリアマネジメントの導入について検討を進める。
- 次回は年明けに開催予定。