

もみじ台地域の まちづくり

第3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11月21日（金）

札幌市まちづくり政策局 都市計画部

目次

- 1. 社会実験の報告と地域意見の紹介
 - 2. 土地利用計画への反対意見
 - 3. 跡地活用を通じた導入機能について
 - 4. エリアマネジメントの導入について
 - 5. 次回の議題
- 議論①
- 議論②

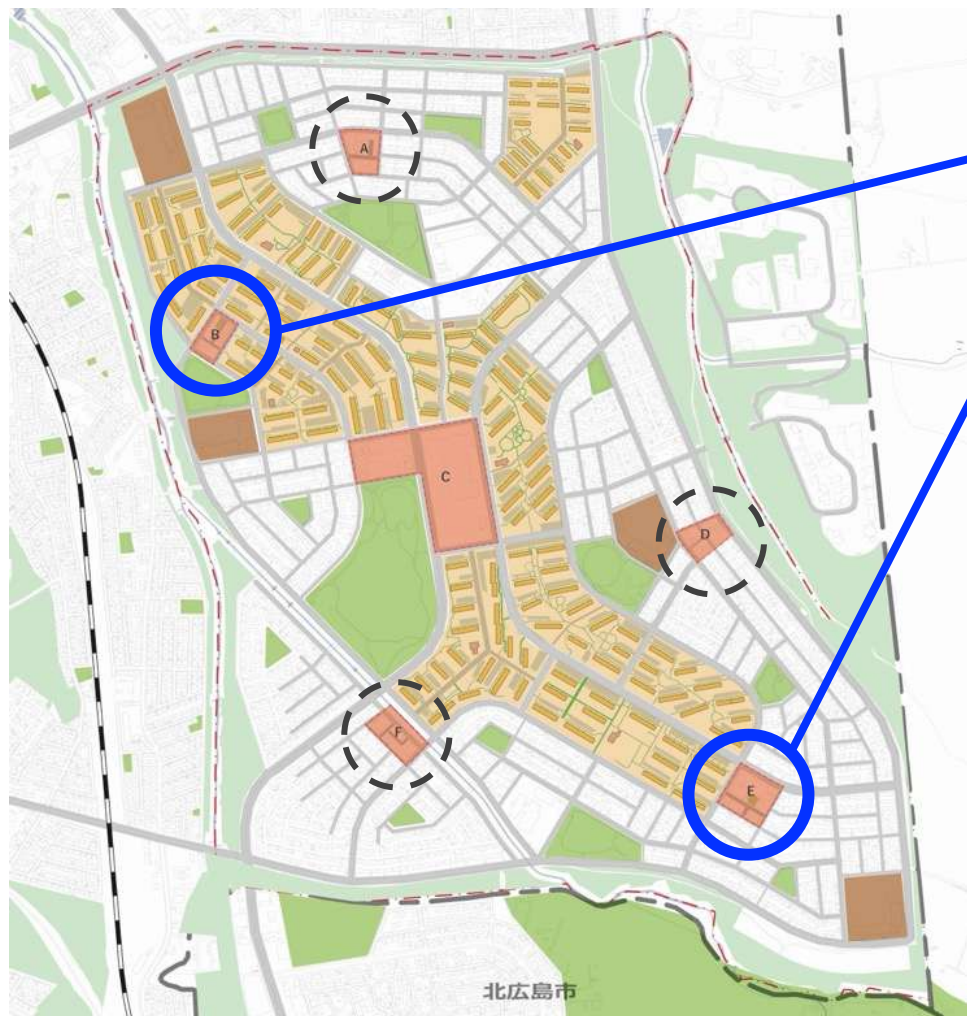
1. 社会実験の報告と 地域意見の紹介

社会実験の企画趣旨・実施内容

- ・かつての店舗併用住宅が空き店舗になったり住宅になっている
- ・歩行者専用道や公園がほとんど使われていない
- ・地域に休憩できるスポットがない



**交流拠点
としての役割**
※今年度から検証



ニシサンエリア（もみじ台西3丁目）
10月2日(木)～10月5日(日)

ミナミロクエリア（もみじ台南6丁目）
9月26日(金)～9月29日(月)

(○) 近隣センター

○ **社会実験の対象とした
近隣センター**

近隣センター（近隣商業地域）
買い物など居住者の暮らしを
支える身近な拠点



社会実験の企画趣旨・実施内容

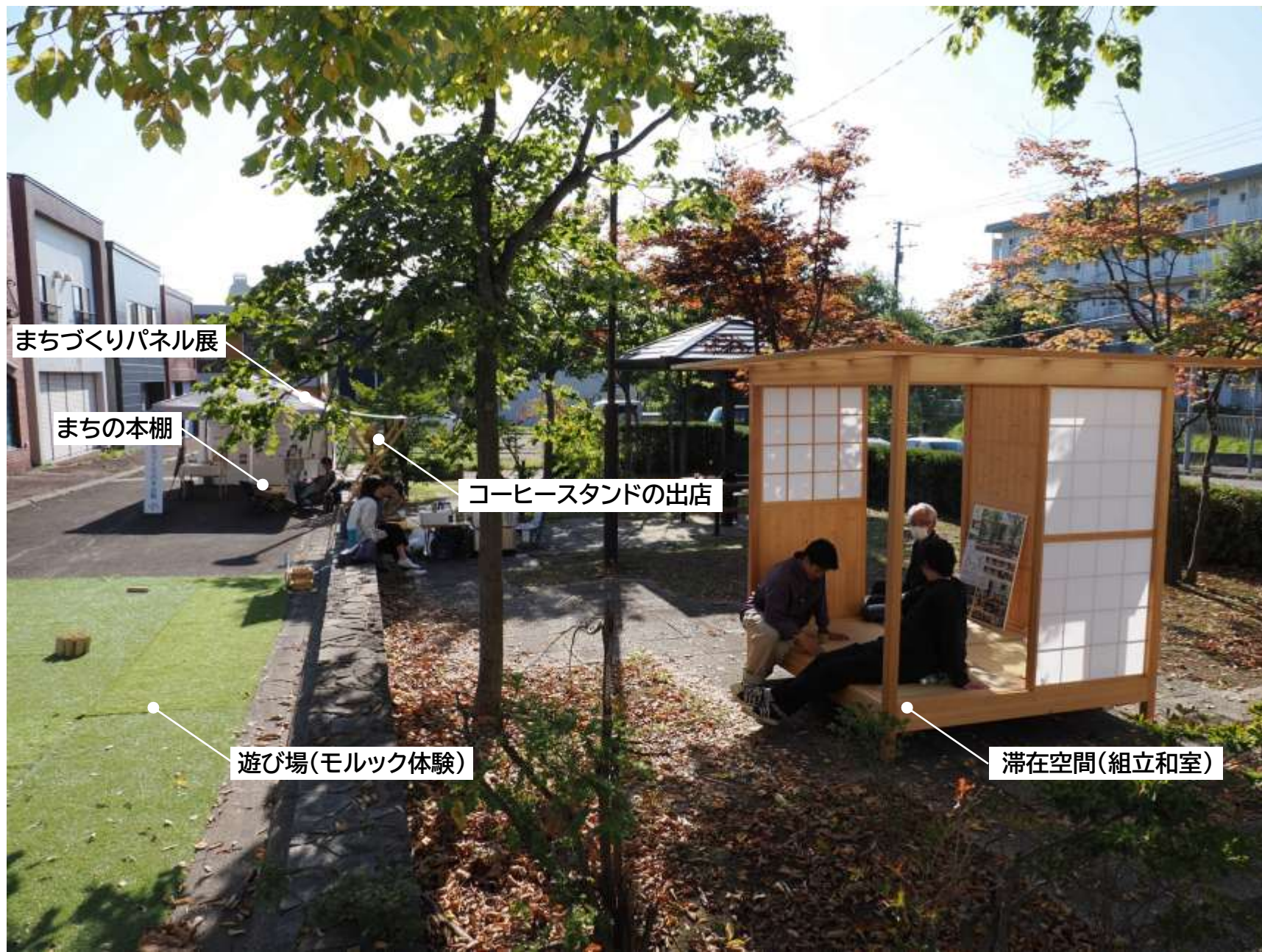
ミナミロク | 当日のようす



社会実験の企画趣旨・実施内容

ミナミロク | 当日のようす





社会実験の企画趣旨・実施内容

ニシサン | 当日のようす



社会実験の企画趣旨・実施内容

ニシサン | 当日のようす



社会実験の結果

参加者数：1,230名 ※以下の各コンテンツの延べ参加人数

- ・ ステージ出し物(9/27) ・ 抹茶ワークショップ(9/27) ・ ヨーヨーつり(9/27)
- ・ 滞在機能 組立和室(9/26-27、10/3-4)
- ・ 本を持ち寄り交換するまちの本棚(9/26-29、10/2-5)
- ・ 栞づくりワークショップ(9/26-29、10/2-5) ・ 木工ワークショップ(10/4-5)
- ・ 焼きマシュマロ(10/4-5) ・ まちづくりパネル展(9/26-29、10/2-5)

来場された皆様のご感想 (パネル展より一部抜粋)

- ・ 昔の賑わいを思い出すような活気のある雰囲気、とても楽しかったです！
- ・ いつもは静かな公園がこんなに楽しい場所になるなんて驚きました。
- ・ 子どもからお年寄りまで世代を超えて楽しめるイベントでとても良い機会でした。
- ・ 身近にこういう催しがあると散歩がてら気軽に出かけることができて嬉しい。
- ・ もっとたくさんの人に知ってもらえるよう、周知にも力を入れてほしいです。
- ・ 地域で開業を目指すコーヒー屋さんが出店されていることがとても素晴らしいと思った。
- ・ 今日みたいなおまつりを地域主体でやっていきたい。

オープンハウスの実施と寄せられた主な意見

社会実験と合わせて、もみじ台のまちづくりについて検討状況をお伝えするパネル展を開催



まちづくりパネル展参加者数・意見数

○ 参加者数：278名

※土地利用再編の5つの方針に対するシール投票数

○ 意見数：561件

※土地利用再編の5つの方針に対する自由意見数およびウィッシュツリー
(子どもたちからのメッセージ)の意見数

オープンハウスの実施と寄せられた主な意見

暮らしの利便性向上に関するご意見

- ・ 身近な場所に病院があると高齢になっても安心して住み続けられる
- ・ 気軽に立ち寄れる居酒屋、喫茶店があったらいいな
- ・ 身近に食料、日用品、衣料品が買えるお店がほしい

若い世代・子育て世代の定住促進に関するご意見

- ・ 小さい子どもが遊べる環境やイベントが充実するといいな
- ・ 戸建てを安く建てられるなど、若い世代が住みやすい仕組みがあるといい

良好な自然環境とまちなみづくりに関するご意見

- ・ 今ある緑や自然環境を大切にしたい
- ・ なんでも再開発ではなく、原生林などの自然に返していく方向もあると思う
- ・ 外観にもこだわって団地を再生してほしい

オープンハウスの実施と寄せられた主な意見

市営住宅の再整備への具体的な要望や懸念

- ・ もみじ台東公園に市営住宅を建てるのは反対
- ・ 戸建住宅の日照に不安がある
- ・ 新しい団地ではバリアフリー化やEV、エアコン設置を期待している

コミュニティの活性化・交流機会の創出に関するご意見

- ・ みんなでコミュニケーションができる施設や喫茶店ができるといい
- ・ 戸建て住宅と市営住宅で交流が進むような公園や広場をつくることが大切

交通の利便性向上に関するご意見

- ・ 地域内(厚別区内)を巡回するバスやタクシーがあるとよい
- ・ 学校の送迎や公園利用のための駐車場整備が必要

オープンハウスの実施と寄せられた主な意見

まちづくりの進め方や情報共有に関するご意見

- ・子を育てる親など今後を自分ごととして考える世代の意見を聞くべき。
- ・今回のパネル展での意見をうけてアップデートした方針をしっかり示してほしいし、定期的に検討状況を知らせてほしい

子どもたちからのメッセージ（ウィッシュツリーより一部抜粋）

- ・いろいろな楽しい施設をつくってほしい
- ・みんながやさしいまちになってほしい
- ・地域のことは、みんなでつくりあげるべき！



もみじ台まちづくり会議(役員会)の意見紹介

＜土地利用に関する意見＞

- ・事業期間が長いと思う。PFI事業などの民間活用を行い、事業期間を短縮する工夫を行ってほしい。
- ・もみじ台地域には新たな機能を導入して、人を増やしていくという視点が大事
- ・厚別東通などの道路沿いは、商業施設が整備できる用途に変更し、コンビニや商業施設など色々な施設が整備できる余地を作るべきではないか
- ・病院については、住民の関心も非常に高い。今後、様々な施設・機能導入を検討すると思うが、病院については、優先度高く検討してほしい

＜市営住宅の整備に関する意見＞

- ・以前は、空いている市営住宅に移ると言われた、現在のコミュニティを崩さない方向に軌道修正された。
- ・見守りなどの体制が手厚い市営住宅を何か所かに設け、必要になればそこへ住み替えできるような仕組みがあるとよい。見守り体制が充実している市営住宅があれば、高齢期の住まいの選択肢が生まれる(現在のコミュニティに残るか、見守りなどが手厚い市営住宅に住み替え)
- ・単身世帯用の住戸についても、今後は高齢者向けだけでなく、若い・単身世帯向けの住宅も一緒に整備してはどうか

＜その他の意見＞

- ・アンケートなどは高齢者の意見に偏るので、将来世代の声を聴く機会もあるとよい
- ・ニュースレターは回っているが、義務教育学校ができることを「知らない」という方もいる。関心が十分に持たれていない

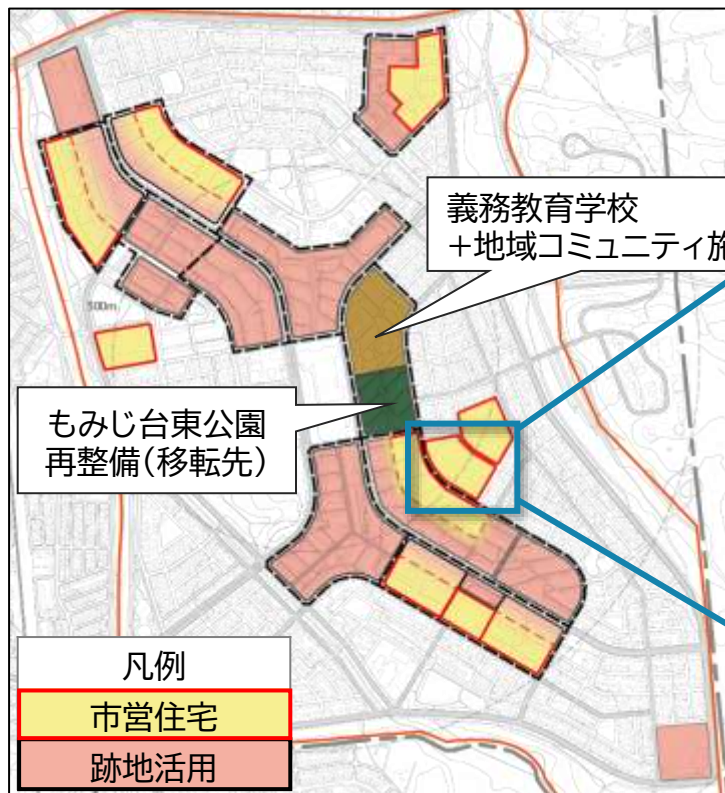
2. 土地利用計画への反対意見

土地利用計画への反対意見

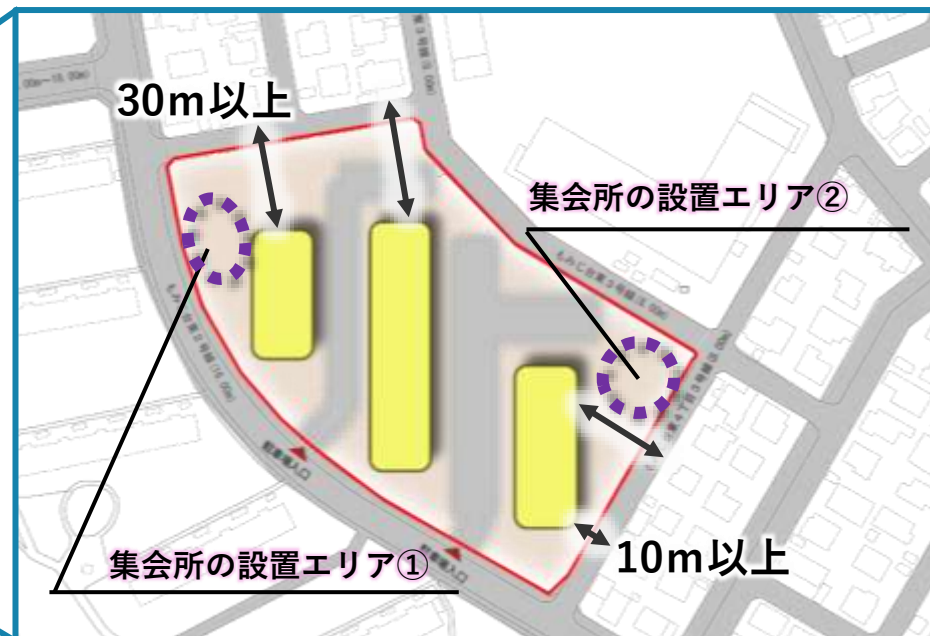
- 住環境への悪影響

高層住宅による日照阻害・圧迫感・プライバシー侵害を懸念。
災害時の「一時避難場所」という公園の重要な機能が失われる。

- もみじ台東公園を市営住宅用地として活用する必然性に疑問
現在の市営住宅用地内で建て替えられないのか。



第1期の配置例(現在のもみじ台東公園)



3. 跡地活用を通じた 導入機能について

住民アンケート(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

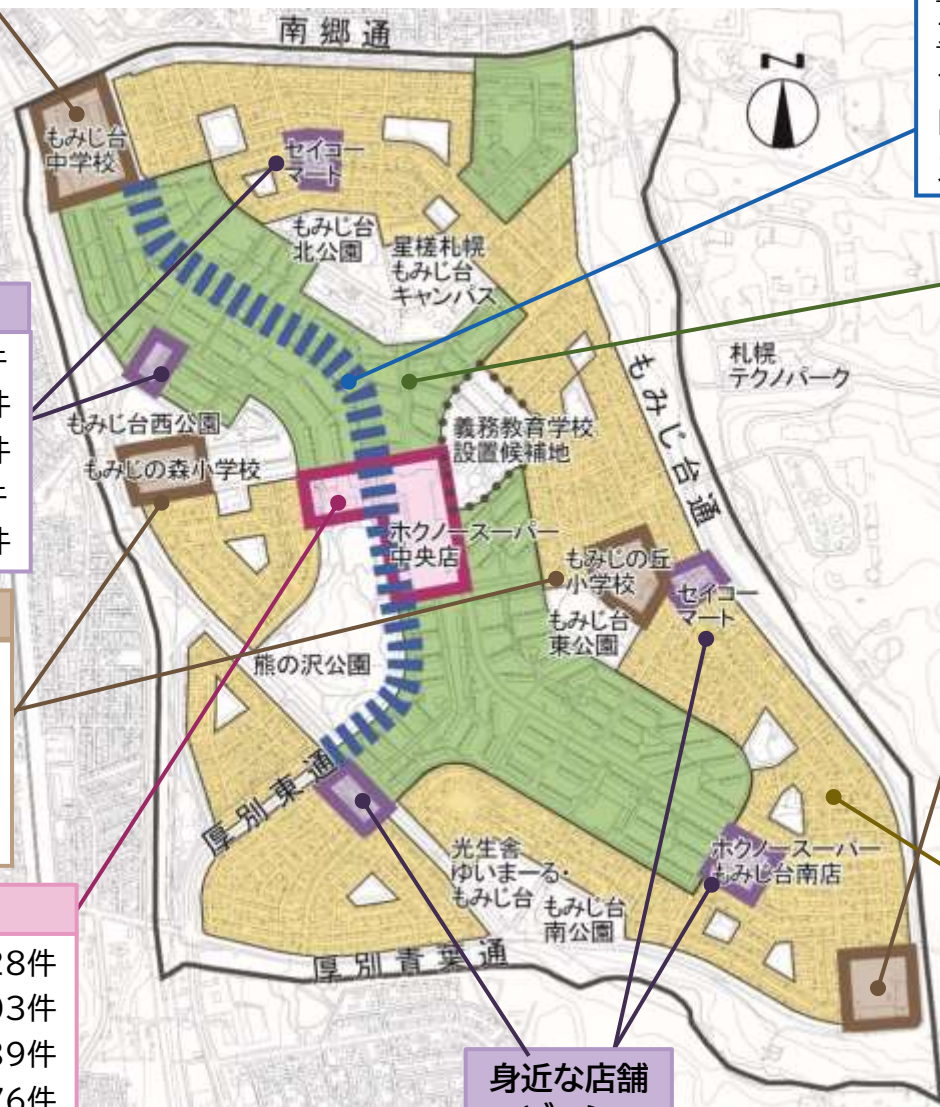
コンビニ	619件
スーパー、薬局等	429件
カフェ・ファストフード	348件
クリニック・病院	321件
レストラン等	296件

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

民間事業者ヒアリング(跡地活用)

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**

- 新さっぽろ周辺に医療施設が集積しているので、もみじ台には差別化が必要
- 有名私学や附属高校が来れば、住宅需要につながる
- 他の地域にはない、もみじ台の個性となる施設、力のある商業を導入する必要がある。
- 地域の魅力・価値を向上しなければ、分譲マンションや賃貸などは厳しい
- テクノパークやラピダスとの周辺環境や市場と連携した機能を誘導すべき
- 都市型データセンターの誘致も可能性があるのではないか

検討会議の議論の振り返り

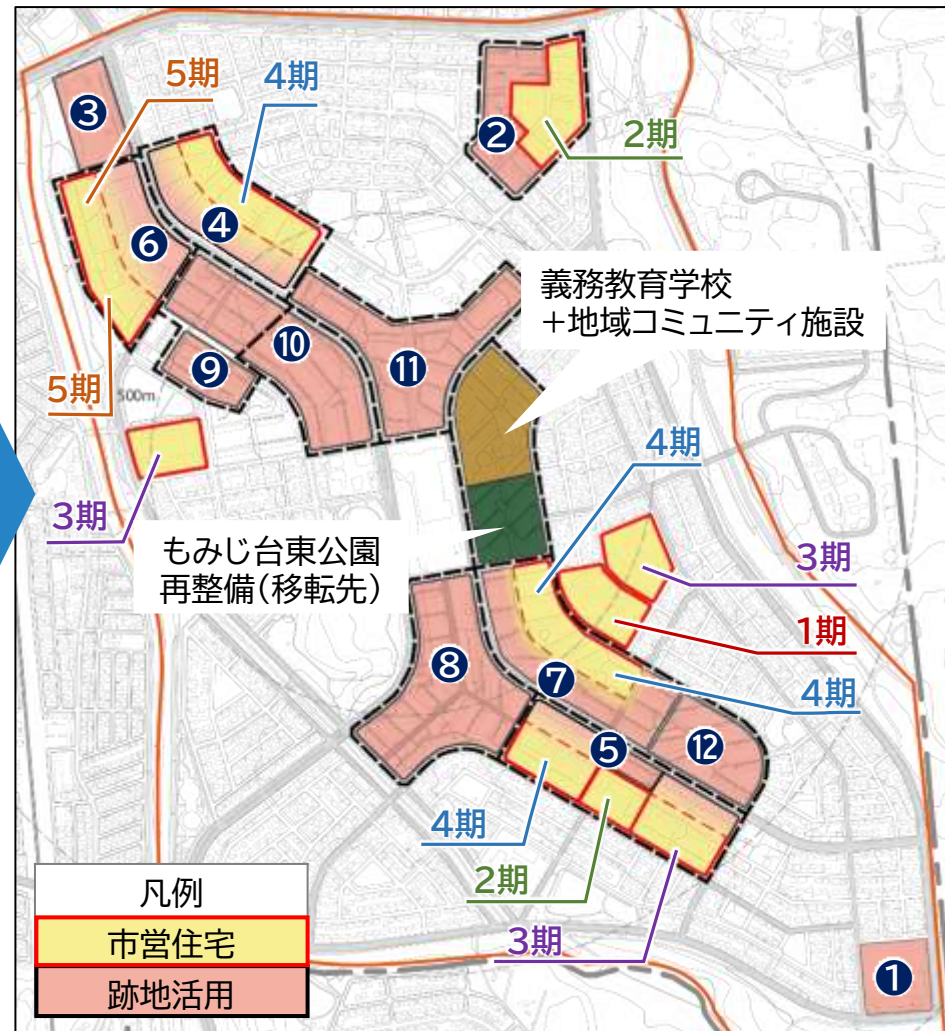
- 世代循環を促す多様な住宅タイプが必要
- 教育・子育て環境の整備
- 商業・業務など多様な用途の導入
- 地域の玄関口を優先的に活用
- 「引っ越してくる人」だけでなく「訪れる人」を増やす

再編の考え方と土地利用計画 (再掲)

再編の考え方



再編後の土地利用計画



市営住宅等の跡地を活用した機能導入について

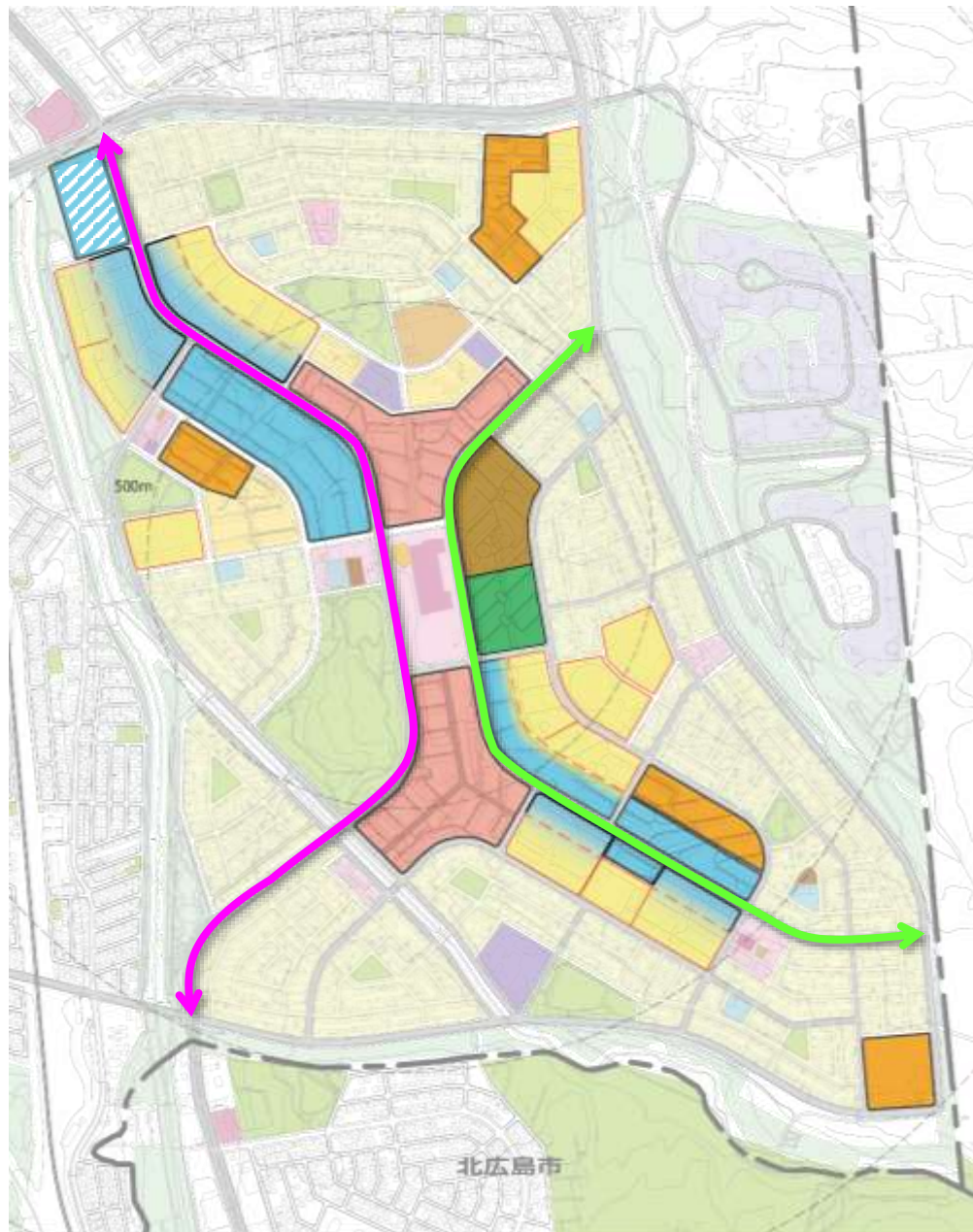
「機能導入」のポイント

- ・36haもの広大な敷地が段階的に創出され、まちの景観や機能が大きく刷新される
- ・ゾーンごとの特性を踏まえつつ、全体の最適化を図る
- ・民間の力を上手に活用しつつ、全体のまちづくりやエリアマネジメントと連携することが重要



エリア全体の価値向上を図るため、ゾーンごとの「導入をめざす機能」を見定め、事業者ヒアリング・市場調査等を進めて、実現化に向けた条件整備(法規制条件、土地譲渡の方法、事業者選定の基準等)を行っていく必要

跡地活用のゾーン(案)



それぞれ地区の特性を踏まえて、
3つのゾーンに整理

センターゾーン

北街区・南街区

沿道ゾーン

(仮称)ゲート街区 

低層住宅ゾーン

 市営住宅予定地

跡地活用のゾーン(案)と導入の方針(案)



センターゾーン

5ha級の大規模な跡地を、
地区中心部に創出し、
もみじ台の新たな象徴として、
厚別区・周辺地域からの来訪と
交流を生み出す施設を導入

センターゾーンの導入機能イメージ

導入方針(案)

5ha級の大規模な跡地を、地区中心部に創出し、もみじ台の新たな象徴として、厚別区・周辺地域からの来訪と交流を生み出す施設を導入する。

コンセプト(案)

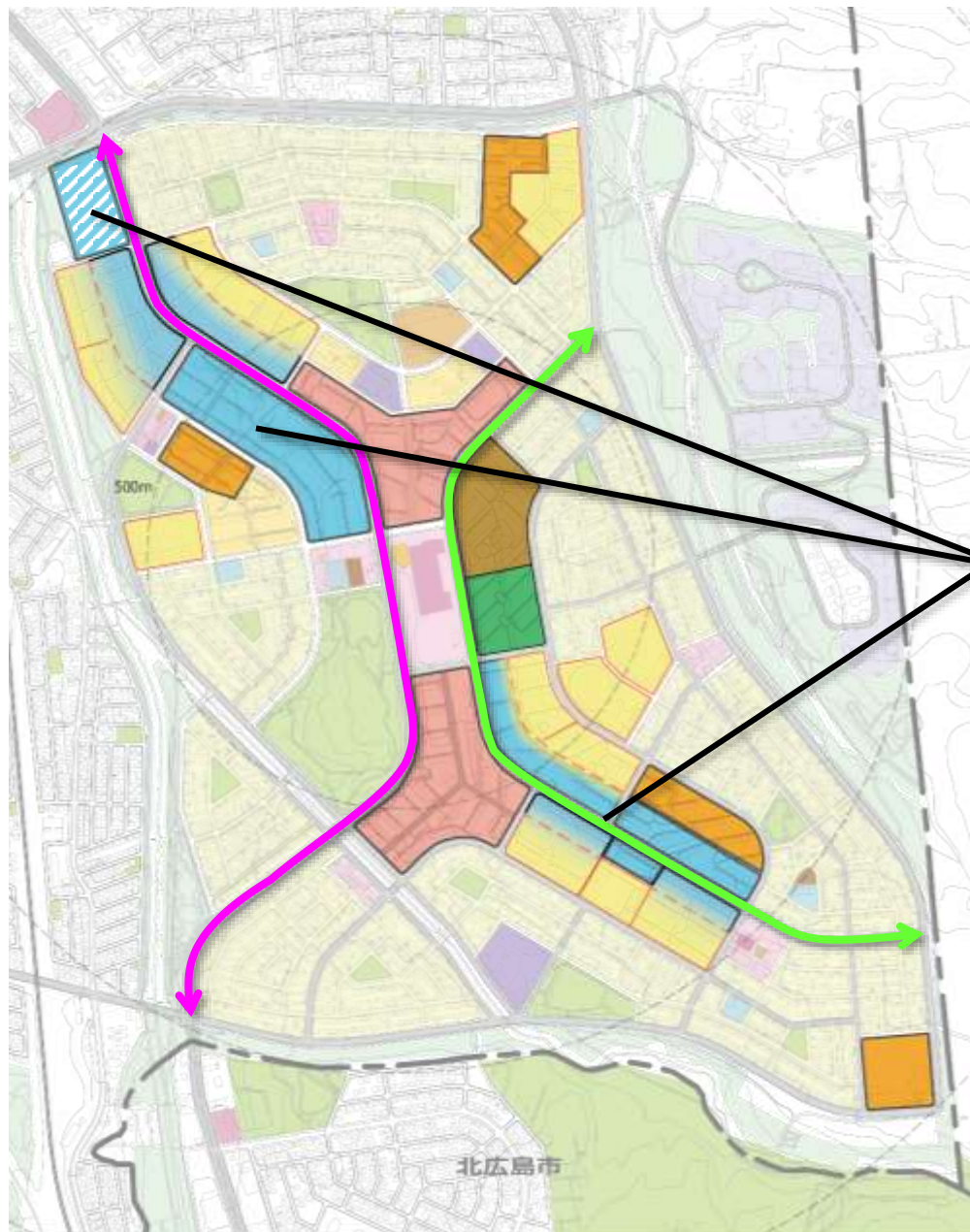
もみじ台の新たなイメージを創り、人を呼び込むシンボル



導入機能イメージ(参考事例)

- ・[近畿大学医学部・病院](#)：ニュータウン再生の起爆剤として駅前の公共用地に府市連携で誘致した大学病院
- ・[湘南T-SITE](#)：大規模な住宅地開発のブランディングの核となる文化商業施設

跡地活用のゾーン(案)と導入の方針(案)



沿道ゾーン

交通アクセスの良い、
幹線道路沿いには、
まちの景観を刷新し、
生活利便性を向上する機能と
多様な居住機能を導入する。

「(仮称)ゲート街区」

…厚別東通と南郷通の交差点に面する。
センターゾーンのように地区内外から人
を呼び込む、もみじ台の「顔」となる街区
を目指す。

沿道ゾーンの導入機能イメージ

導入方針(案)

交通アクセスの良い幹線道路沿いには、まちの景観を刷新し、生活利便性を向上する機能と多様な居住機能を導入する。

コンセプト(案)

生活の魅力向上に資する機能と、
多世代が循環する多様な居住機能の導入



導入機能イメージ(参考事例)

- ・[グローバルビレッジ津雲台](#)：学生寮・民間賃貸・シェアハウスの複合開発
- ・[江古田の杜](#)：多様な賃貸と分譲住宅を混在させた循環を図る住宅地開発

跡地活用のゾーン(案)と導入の方針(案)



低層住宅ゾーン

若い世代が取得しやすく、
子育てに適した立地と環境を活かし、
若年・ファミリー層の定住を図る住宅、
新たなライフスタイルを提案する住まいや
生活を支える施設等を導入する

低層住宅ゾーンの導入機能イメージ

導入方針(案)

若い世代が取得しやすく、子育てに適した立地と環境を活かし、若年・ファミリー層の定住を図る住宅、新たなライフスタイルを提案する住まいや生活を支える施設等を導入する

コンセプト(案)

新しい世代を呼び込む魅力の創造につながる住宅・施設導入



導入機能イメージ(参考事例)

- ・[晴美台エコタウン](#): ニュータウン再生のモデルプロジェクトとして取り組まれた、小学校跡地を活用した戸建住宅団地
- ・[泉北ラボ](#): 地域の人々が集まり、住民の暮らしを支えることができる「私設の公民館」のようなコミュニティ施設
- ・[旧もみじ台南中学校跡地活用「試案」](#): モデル的な住宅地開発のアイディア

南中跡地におけるシンボリックな住宅地開発

NT再生のモデルとなる企画型住宅地開発(試案)

- ・市営住宅跡地の大規模・連鎖的な開発事業に先駆けて、まちづくりの方針やコンセプトを具現化する**モデル的な住宅地開発**として活用する。



南中跡地におけるシンボリックな住宅地開発

開発のイメージ(試案)

- ・一般宅地: 若年層の入居促進や高齢者世帯の住替え先として、もみじ台では希少な小規模宅地とする(地区計画等で誘導)。
- ・コミュニティ菜園: 街区全体で共有地を所有することで、「管理組合」方式の住宅地とし、多世代の交流や活動を生み出すコミュニティを醸成。周辺住民にも貸すことで、街区内外の交流、利用料収入による管理費負担軽減なども期待。



南中跡地におけるシンボリックな住宅地開発

開発のイメージ(試案)

- ・沿道宅地: 宅地を沿道に配置し、地域に開かれる店や店舗併用住宅も可能な宅地構成とし、ベッドタウン的な住宅地から暮らし・営みの多様性を備えた郊外の新たな暮らしづくりへと導く。



- ・コモン宅地: 共同駐車場を備えた共有地つき宅地。地元工務店等が5宅地ごとに企画設計・建設し、モデルハウスとしたのちに販売。周辺の戸建住宅のリフォーム・建替え・分譲の促進にも貢献を図る。

跡地活用のゾーン(案)とコンセプト(案)



センターゾーン

もみじ台の新たなイメージを創り、
人を呼び込むシンボル

教育・研究

大規模商業

医療

沿道ゾーン

生活の魅力向上に資する機能と、
多世代が循環する多様な居住機能の導入

多様な住宅

商業

業務

コミュニティ

低層住宅ゾーン

新しい世代を呼び込む
魅力の創造につながる住宅・施設導入

戸建住宅

生活利便

コミュニティ

跡地活用の事業化に向けて

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・D X
- ・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

機能に加えて、これらのテーマを踏まえた事業化に向け、再編方針策定後は以下の取組を推進

- 官民連携体制の構築
- 活用事業者の選定手法の検討
- 都市計画の見直し

4. エリアマネジメント の導入について

「エリアマネジメント」とは

「エリアマネジメント」の定義

地域における**良好な環境**や**地域の価値**を維持・向上させるための、**住民・事業者・地権者等**による主体的な取組

「エリアマネジメントのすすめ」(国土交通省土地・水資源局)

⇒目指す方向は、自治会等の住民団体の活動と概ね同様

⇒主な違いは住民団体だけでなく、**企業等の多様な主体**が関わって**持続可能な活動体制**をつくり、**活動原資を得ながら、まちを経営する視点**をもって、**空間・暮らし**両面から、**もみじ台地域の価値を高める取組**を行っていく点

「エリアマネジメント」とは

「エリアマネジメント」で行う取組の例

取組内容は地域により様々

住民や地域団体、事業者、行政が連携・協力して取り組むことが重要

<郊外型・もみじ台で想定される取組例>

- 地域交通や空き家、高齢者の生きがいなど地域課題解決
- にぎわい創出、居心地のよい空間・場づくり
(公園など公共空間活用、イベント実施、利用ルールなど)
- まちに必要な機能・施設の誘致や運営
- 地域コミュニティづくり
- まちのプロモーション・ブランディング
- 次世代を担う人材の育成
- 安全・安心な環境づくり(防犯、防災・減災活動) など

左記のような活動を通じて、まちの価値を高める(住みたいと思える環境をつくる)ことがミッション

⇒様々な事業が行われる土地利用再編を契機として、上記のような取組を行うことができる空間・場と体制と仕組みをつくり、もみじ台地域の価値を高めていくことを今後検討

「エリアマネジメント」とは

「エリアマネジメント」を推進するためのポイント

<本日の会議の論点>

もみじ台地域で推進する上での課題となる2・3・5を中心に議論

1 ビジョンをつくる・共有する

…「なぜするか」の理念の共有

2 組織・体制を構築する

…共有・協議、実行するチームづくり

3 人材を集め巻き込む

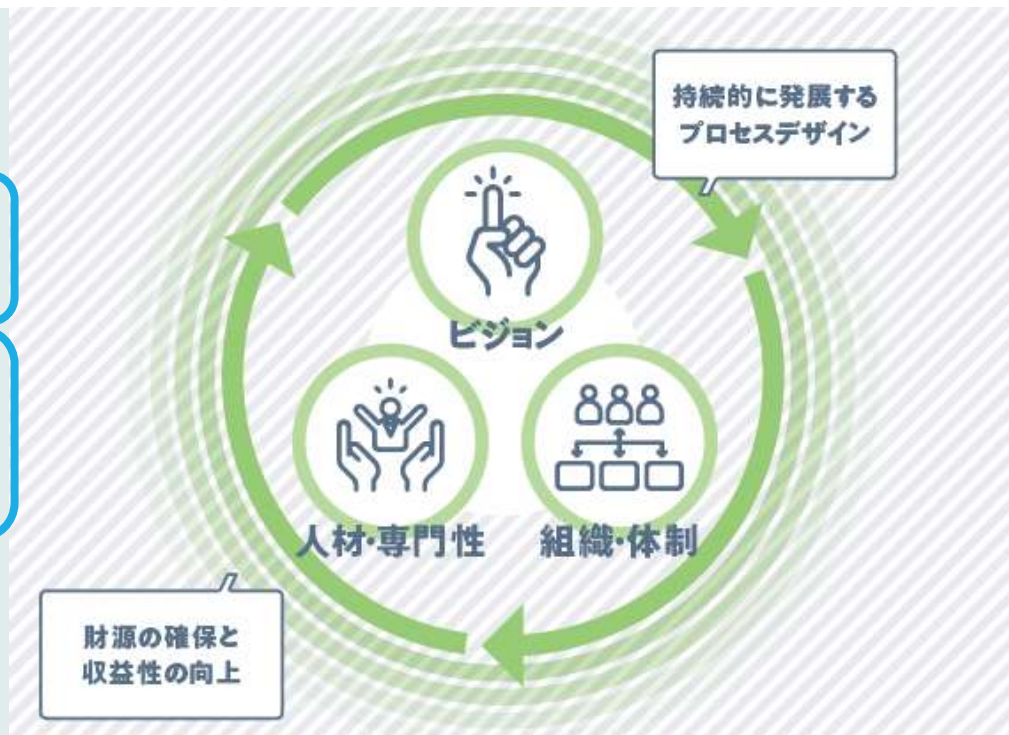
…事業者・専門家・住民などパブリックマインドを持つ幅広い人々が関わる

4 過程を丁寧にデザイン

…「作る」と「使う」を一体的に考える
…試行・検証を重ねてつくりあげる
…成果を積極的に共有・発信する

5 活動原資(財源)を確保する

…持続的な活動のための原資確保



出典:上図「多様性を備えたクリエイティブな都市へと再生するエリアマネジメント」(国土交通省都市局)
左は上記出典を参考に加工・作成

もみじ台地域でのエリアマネジメントの方向性(案)

市営住宅等の公共施設の再編事業、延べ36haの跡地活用事業は、様々な民間事業者がもみじ台に関わる好機。これを契機として、地域課題を解決する取組を進めることができる**空間・場と体制と仕組み**をつくり、**もみじ台地域の価値を高める**ことが重要。各再編事業にエリアマネジメントにつながる取組内容を組込むことを検討

旧もみじ台南中学校
跡地活用事業

複合施設（学校・管理
センター）整備事業

市営住宅
建替事業

跡地活用
事業

今後（仮称）再編事業推進計画を作成し、事業計画の段階から、札幌市と事業者による官民連携体制で検討を行い、エリアマネジメントの仕組みと体制を検討し、まちづくりを進める

今後の検討課題：【継続的な活動原資の確保】

【パブリックマインドを持つ事業者や関係者の巻き込み方】（公民連携）

【未来志向型の協議組織や安定的な運営体制の構築】



これらの検討と並行して、何を目指すか、何をするか、「走りながら」考える取組を展開

- ・交流施設（公民連携型）の整備・運営
- ・地域内の公共施設管理・運営
- ・緑地保全や公園活用
- ・空き家・空き地管理・活用

- ・にぎわい創出
- ・モビリティ事業
- ・コミュニティづくり
- ・移住支援

- ・情報発信・広報
- ・生きがいづくり
- ・居住支援など

もみじ台地域でのエリアマネジメント体制(案)

まちづくり運営団体

公共施設管理などを通じて事業原資を確保しながら、持続可能な運営体制を構築し、もみじ台地域の地域価値を高める取組を実施

エリアマネジメントの取組例

- ・にぎわい創出
- ・緑地保全や公園活用
- ・空き家・空き地管理・活用
- ・居住支援 など
- ・モビリティ事業
- ・コミュニティづくり
- ・情報発信・広報
- ・生きがいづくり
- ・移住支援

連動・連携

(仮称)もみじ台エリアプラットフォーム

エリアマネジメントで取組む内容を設定。ゆくゆくはまちづくり運営団体の成果評価(報酬に連動)などを行う

メンバー: **札幌市**、地域関係者・団体、テクノパーク大学、金融機関、**再編事業を行う事業者** 等

再編事業者

各事業(市営住宅整備、複合施設整備、跡地活用)の実施
プラットフォームに参画しつつ、事業に組み込まれたエリアマネジメント事業にも取り組む

エリアマネジメントの取組例

- ・交流施設整備・運営
- ・にぎわい創出
- ・学び・知的創造の取組
- ・アート事業
- ・ライフスタイル情報発信
- ・サーキュラーエコノミーの取組 など

「エリアマネジメント」の取組事例

神戸市営桜の宮住宅建替事業(2期)

郊外の市営住宅の建替事業と跡地活用事業を契機に、事業者と地元プレイヤーが協働してエリアマネジメント体制を立ち上げ、広場や公園などを舞台としたにぎわい創出に取り組む例

1 ビジョン

2 組織・体制

3 人材

4 過程のデザイン

5 活動原資

もみじ台地域でのエリアマネジメントの方向性(案) 再掲

市営住宅等の公共施設の再編事業、延べ36haの跡地活用事業は、様々な民間事業者がもみじ台に関わる好機。これを契機として、地域課題を解決する取組を進めることができる**空間・場と体制と仕組み**をつくり、**もみじ台地域の価値を高める**ことが重要。各再編事業にエリアマネジメントにつながる取組内容を組込むことを検討

旧もみじ台南中学校
跡地活用事業

複合施設（学校・管理
センター）整備事業

市営住宅
建替事業

跡地活用
事業

今後（仮称）再編事業推進計画を作成し、事業計画の段階から、札幌市と事業者による公民協働体制で検討を行い、エリアマネジメントの仕組みと体制を検討し、まちづくりを進める

今後の検討課題：【継続的な活動原資の確保】

【パブリックマインドを持つ事業者や関係者の巻き込み方】（公民連携）

【未来志向型の協議組織や安定的な運営体制の構築】



これらの検討と並行して、何を目指すか、何をするか、「走りながら」考える取組を展開

- ・ 交流施設（公民連携型）の整備・運営
- ・ 地域内の公共施設管理・運営
- ・ 緑地保全や公園活用
- ・ 空き家・空き地管理・活用
- ・ にぎわい創出
- ・ モビリティ事業
- ・ コミュニティづくり
- ・ 移住支援
- ・ 情報発信・広報
- ・ 生きがいづくり
- ・ 居住支援など

議論のポイント

跡地への機能導入

視点:スケール

- 周辺地域との関係
- もみじ台地域全体との関係
- 各街区の特性

視点:ターゲット

- いま住んでいる人
- 引っ越してくる人
- 通う人、訪れる人

エリアマネジメントの導入

1 ビジョンをつくる・共有する

…「なぜするか」の理念の共有

2 組織・体制を構築する

…共有・協議、実行するチームづくり

3 人材を集め巻き込む

…事業者・専門家・住民などパブリックマインドを持つ幅広い人々が関わる

4 過程を丁寧にデザイン

…「作る」と「使う」を一体的に考える
…試行・検証を重ねてつくりあげる
…成果を積極的に共有・発信する

5 活動原資(財源)を確保する

…持続的な活動のための原資確保

ご清聴ありがとうございました。

5. 次回の議題

第4回検討会議の議題

- (仮称)土地利用再編方針の構成、素案について