

もみじ台地域の まちづくり

第4回

(仮称)もみじ台地域 土地利用再編方針検討会議

令和8年1月27日(火)

札幌市まちづくり政策局 都市計画部

目次

- 1.意見交換会の開催概要
- 2.代替案の検討(意見交換会資料)
- 3.意見交換会でいただいたご意見の概要
- 4.意見交換会でいただいたご意見に対する札幌市の考え
- 5.ご議論いただきたいこと

意見交換会の開催概要

意見交換会の開催概要

<開催概要>

日時:令和8年1月17日(土)14:00~16:00

場所:もみじ台管理センター 大会議室

参加者:

周辺住民26名

オブザーバー:

検討会議座長 鈴木先生

みずほ自治会三役

代替案の検討(意見交換会資料)

もみじ台地域の土地利用計画案についての意見交換

第1部 全体説明

- ◇代替案の検討にあたっての前提条件
- ◇代替案の検討結果
- ◇意見書に対する札幌市の考え

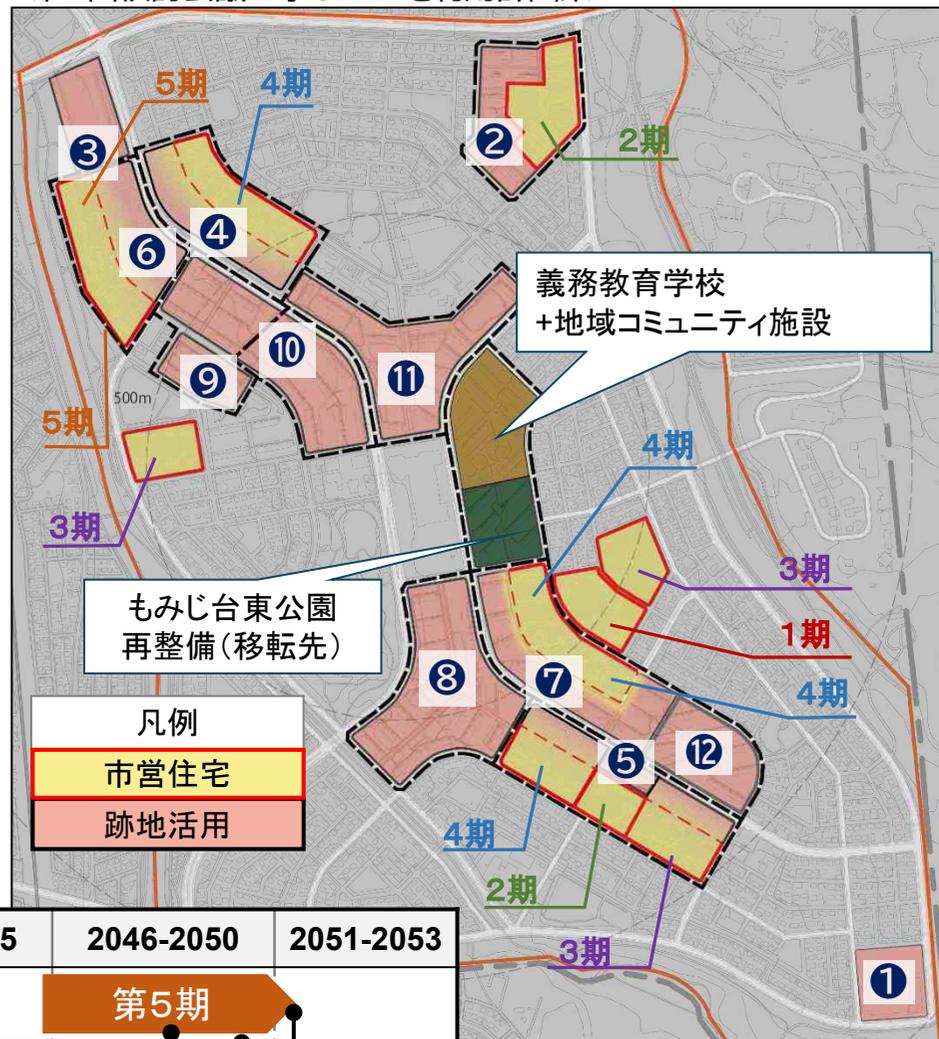
第2部 グループ対話

第3部 全体共有

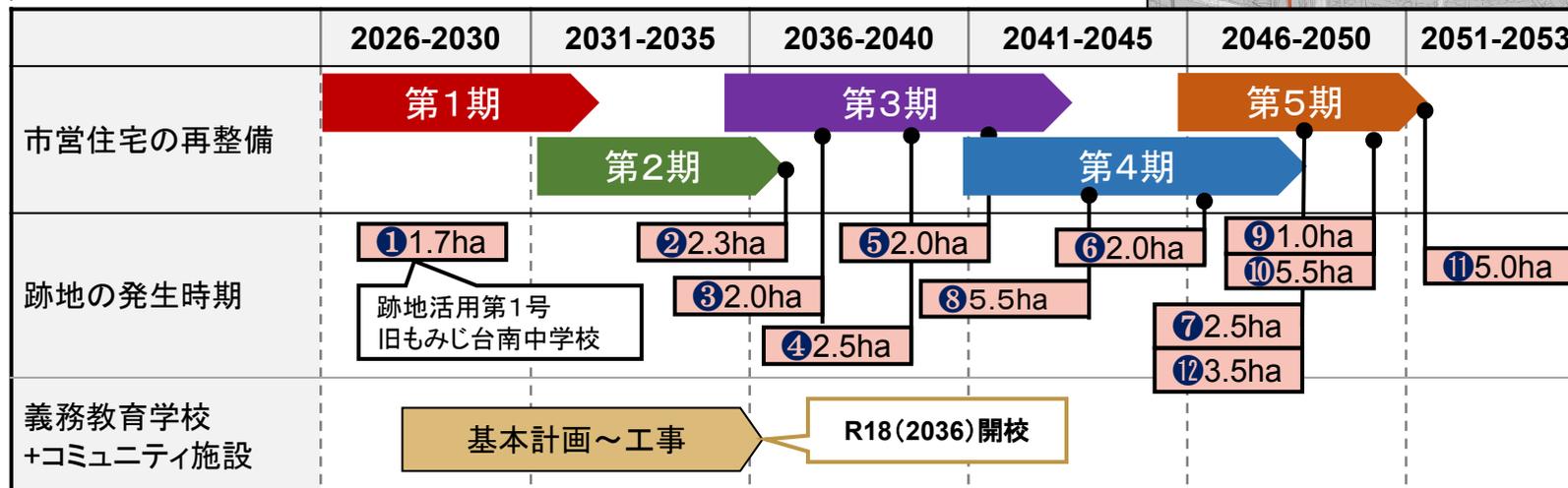
備考

- 土地利用計画案は未確定です。
- この場で結論を出すものではありません。
- できるだけ多くの方が発言できるよう、ご協力ください。
- いただいたご意見や質疑応答は、次回の検討会議(1月27日開催予定)で報告いたします。
- 記録作成のため、録音いたします。

第2回検討会議で示した土地利用計画案



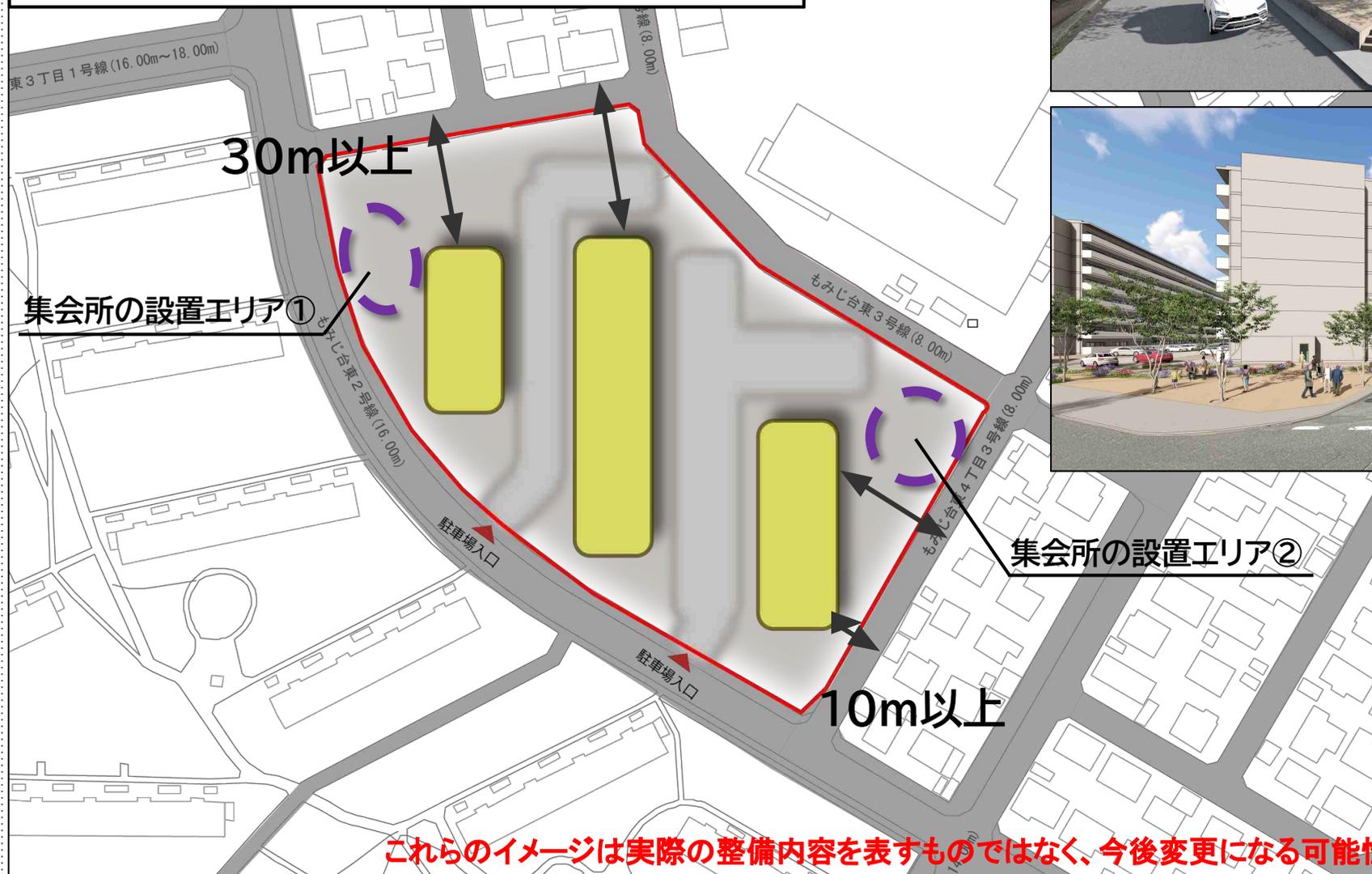
第2回検討会議で示した事業スケジュール案



第2回検討会議で示した案の振り返り

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



これら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。

代替案検討の条件

もみじ台地域のより良い土地利用再編に必要だと考える条件

義務教育学校とコミュニティ施設について
まちづくり指針を踏まえ、地域の中心部に、可能な限り早期に整備します。

➡まず最初に、少なくともE1-7号棟を移転対象とする必要があります。

市営住宅もみじ台団地の移転計画について
コミュニティに配慮し、1回の引越しで行う計画とします。

➡入居世帯数分の住戸を再整備します。

次頁で理由を説明

技術的制約

都市計画法(高さや容積率など)、建築基準法(日影規制など)の法規制

➡階数の上限は8階建てとします(これまでの検討と同じ)

同時に整備できる戸数の上限(建設費高騰・人手不足)

➡200戸程度を基本に、最大でも400戸程度を上限とします。(これまでの検討と同じ)

E団地、S団地、N団地+W団地、3つの系統を並行して玉突きで建替え

➡移転は、E団地内で完結できるよう、段階的に行います。

義務教育学校とコミュニティ施設について

現在の学校の課題は、通学距離の長さだけでなく……

小規模な学校の課題

- クラス替えが困難、人間関係が固定化し、集団活動の機会が限定される。
- 運動会や学習発表会などの学校行事で、種目や演目が限られる。
- 様々な価値観への出会い、社会性や協調性、コミュニケーション能力を伸ばす機会が限られる
- 学校行事において、児童生徒の安全・安心の確保や円滑な運営に必要な体制を整備しにくい。

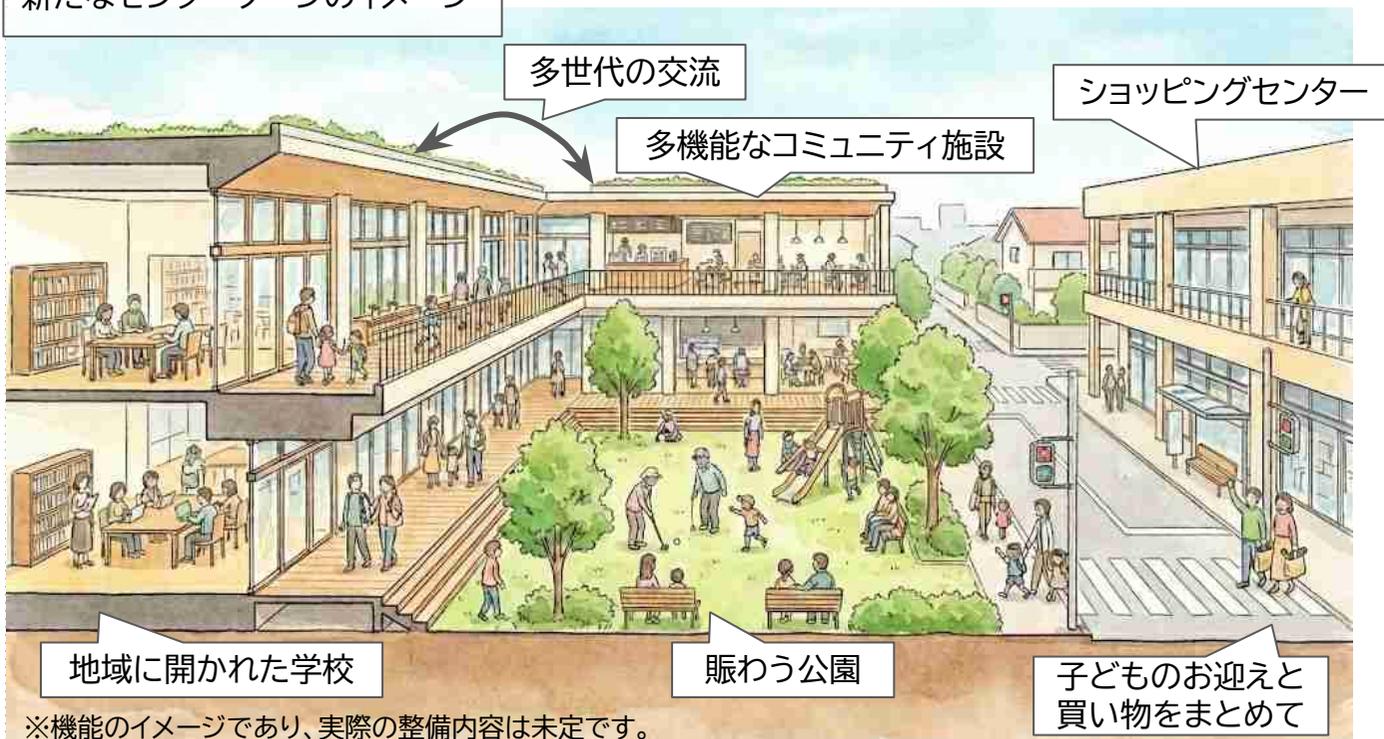


- 教育環境の向上や通学負担の軽減などの観点から、義務教育学校をできるだけ早期に整備します。
- 学校だけでなく、管理センター(集会所・ホール)や児童会館など、すべての地域住民が対象の施設を、地域の中心部に整備します。

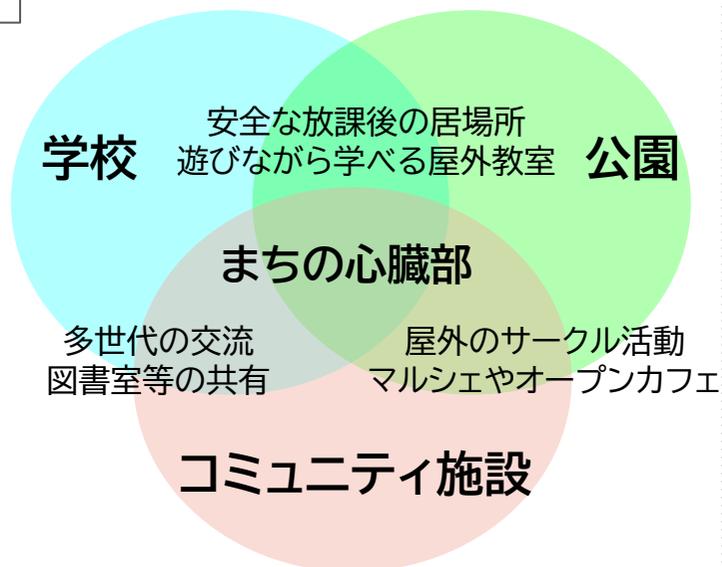
「まちづくり指針」策定の経緯

R3.1	小中一貫校設置を要望する意見書
R4.3	「まちづくり指針」検討委員会立ち上げ
R4.7	「もみじ台地域まちづくりビジョン」公表
	「まちづくり指針」について、オープンハウスやパブコメなどを実施
R6.3	「まちづくり指針」策定

新たなセンターゾーンのイメージ



※機能のイメージであり、実際の整備内容は未定です。



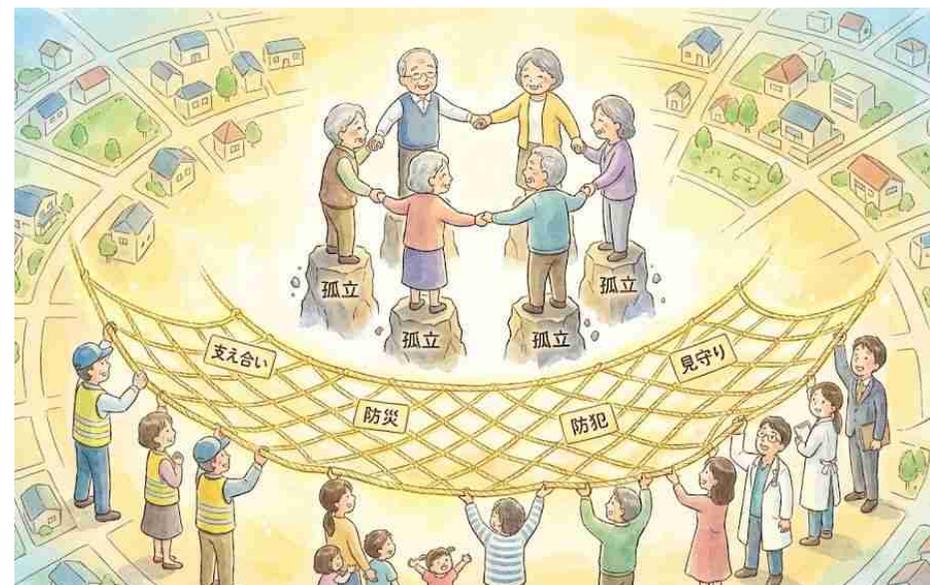
市営住宅もみじ台団地の移転計画について

市営住宅もみじ台団地の入居者の高齢化率55%
(後期高齢者35%)



- 市営住宅入居者は、単身高齢者・後期高齢者の割合が高い
- 長期間住み続けている入居者が多い
- 孤立しがちな高齢者にとって、これまで培ってきたコミュニティが重要

➡生活の安定のためには、
移転の負担軽減とコミュニティへの配慮が必要



また全体の約4割が単身高齢世帯

- 入居者はもみじ台地域内での移転を基本とする
- 移転先は極力近い場所へ
- 移転は1回
- 既存の自治会単位での住み替え

代替案①
市営住宅用地内だけで移転・再整備できないか。

代替案②
もみじ台東公園ともみじの丘小学校に建設する
住棟の配置を工夫できないか。

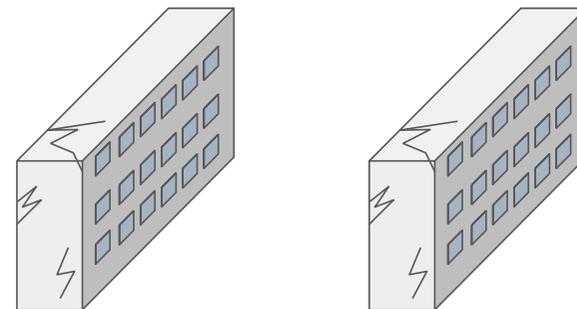
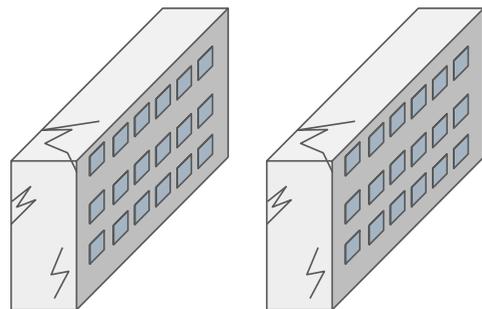
代替案③
もみじ台東公園ともみじの丘小学校に建設する
規模を縮小できないか。

代替案① 市営住宅用地内だけの移転(移転プロセス)

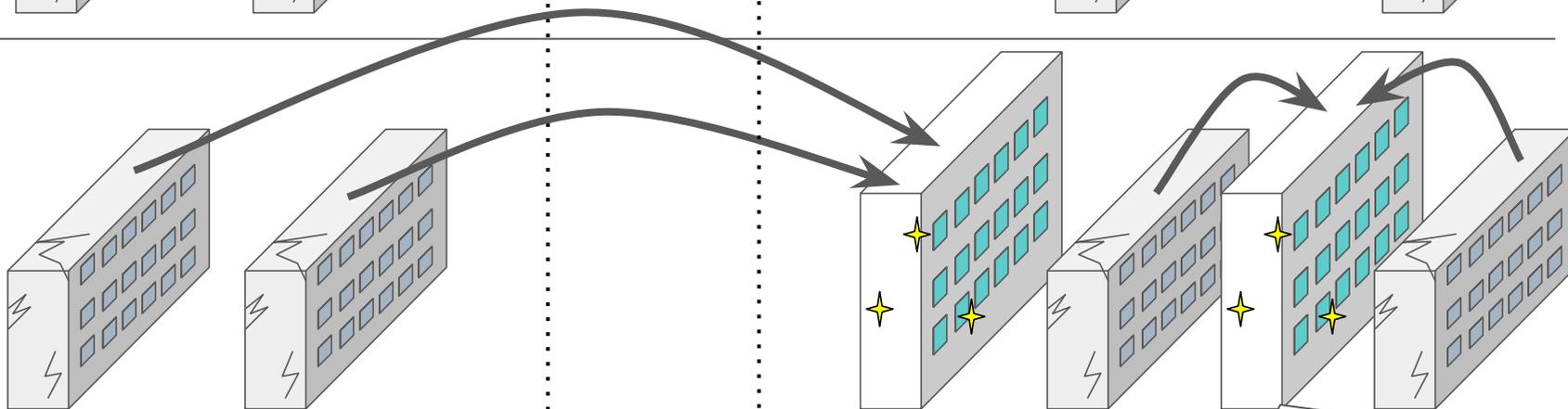
E1-7(義務教育学校敷地)

E8-36

現状



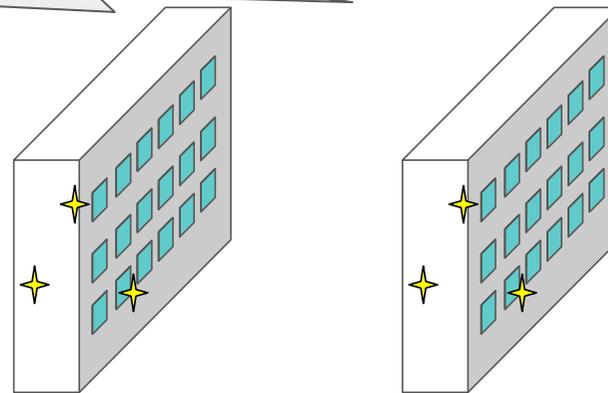
隙間に市営住宅を建設し、E1-7の入居者と近隣の入居者を移転する



近隣の入居者の移転先も同時に整備する必要がある

既存の市営住宅を解体

学校とコミュニティ施設を建設



代替案① 市営住宅用地内だけの移転

義務教育学校敷地を除いた、既存の住棟と住棟の隙間に何戸の市営住宅を建てられるかシミュレーションしました。



既存住棟No.	A.既存住棟の世帯数	B.新築可能な戸数	E1-7から受け入れられる戸数(B-A)
E1-7	230	—	—
E8-19	347	488	141
E20-26	201	204	3
E27-36	283	396	113
E団地合計	1061	1088	257

884戸 254戸

254戸(受け入れられる戸数)
 ≥230世帯(E1-7の入居世帯)

◇E1-7号棟を移転するには、図の水色枠の範囲を整備する必要がある

◇884戸を一度に整備することはできない



何段階で整備可能か、整備ステップを検討

【整備ステップの検討】

一度に整備できる戸数は、最大でも400戸程度(現実的なのは200戸～300戸)

◇建設費の高騰(建築資材費・人件費の高騰)

◇人手不足(技術者の担い手不足、千歳市の次世代半導体製造拠点周辺の開発など)

(ステップ分けの条件)

- ・隣接する既存住棟が、建築基準法に適合するように、グループ間の境目を設定
- ・後続の整備のため、半端な土地を残さない



構成	A. 既存住棟の世帯数	B. 新築可能な戸数	E1-7から受け入れられる戸数(B-A)
第1期E8-13	184	227	43
第2期E14-19	163	261	98
第4期E20-26	201	204	3
第3期E27-36	283	396	113

◇E1-7の入居者は、3期に分かれて、分散して移転する必要がある。

◇義務教育学校の開校が遅くなる



前提条件を満たさない

代替案②

もみじ台東公園ともみじの丘小学校に建設する住棟の配置を工夫できないか。

➡もみじの丘小学校ともみじ台東公園の間の道路を廃止し、大街区化することで、北側の階数を抑えること、小さい住棟を分散して配置すること、南東側の離隔距離を増やすことが可能

◇一方、道路廃止について、住民や関係機関の同意が得られるか不透明



代替案③

もみじ台東公園ともみじの丘小学校に建設する規模を縮小できないか。

E団地の既存住棟の隙間に建築することで、もみじの丘小学校ともみじ台東公園に整備する戸数を削減可能か検討しました。

➡もみじの丘小には市営住宅を建てずに、もみじ台東公園に整備する戸数を削減可能

◇しかし、跡地は減少・ポテンシャル低下、かつ、もみじ台東公園の再整備が、閉鎖後約7年から約15年に



既存住棟の隙間を使った建替えは、以下の流れで行う。

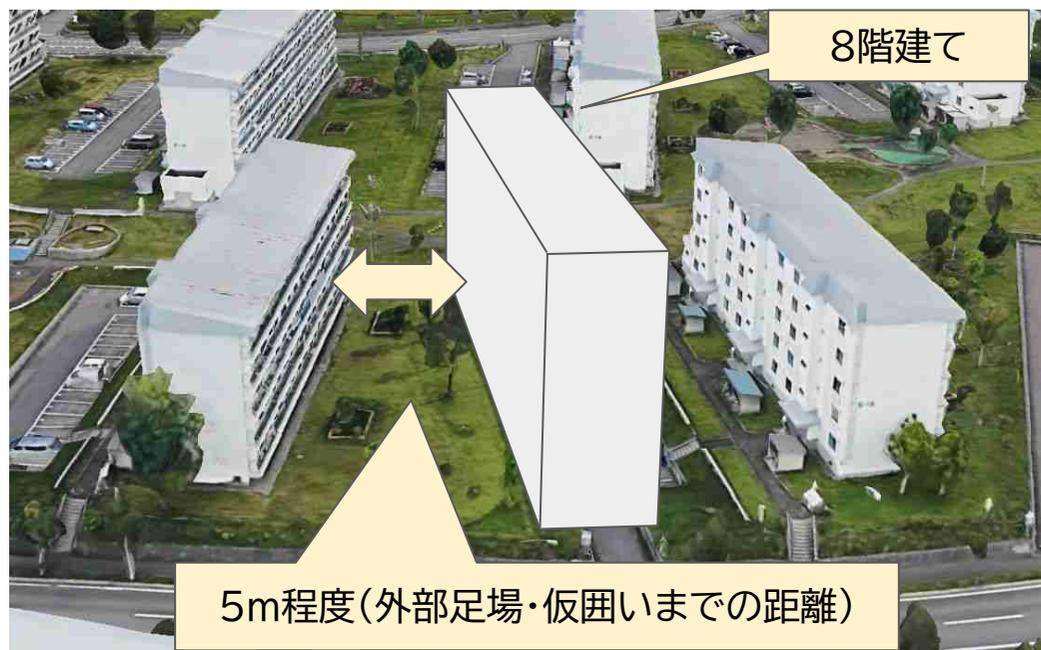
- ①既存の建物の隙間に新しい建物を整備
- ②新しい建物に引っ越し
- ③既存の建物を解体

◇隣接する住棟に人が住んだまま、約3年間工事を行う
➔騒音、日照、通風など生活環境への影響が非常に大きい

◇E1-7に加えて、隣接する住棟の移転先も同時に整備が必要
➔敷地が限られるのに、必要な戸数が増える

◇敷地の高低差の影響、建物配置への制約、施工上の困難(動線の分離、仮設計画が複雑)など、技術的な課題も多い

当初の土地利用計画案では、プレイロットなど市営住宅用地内に、まとまった空地がある場合に限って採用しています。



代替案①
市営住宅用地内だけで移転・再整備
できないか。

もみじ台公園・もみじの丘小学校ど
ちらも市営住宅を建設しない

代替案②
もみじ台東公園ともみじの丘小学校
に建設する
住棟の配置を工夫できないか。

もみ台東公園ともみじの丘小学校の
中で、分散配置が可能、南東側の離
隔増加

代替案③
もみじ台東公園ともみじの丘小学校
に建設する
戸数を減らせないか。

もみじの丘小学校には、市営住宅を
建設しない
戸建て住宅から十分な離隔を確保

	代替案①	代替案②	代替案③	現行案
コミュニティの まとめり	移転先や時期がバラバラ に	まとめて移転可能	2期に別れて移転	まとめて移転可能
まちづくりの スピード	学校の開校が遅くなる	現行案のとおり	公園の再整備が遅くなる	現行案のとおり
センターゾーンの 魅力	・学校と市営住宅に	・学校、コミュニティ施設、 公園が中心部に	・学校、コミュニティ施設、 公園が中心部に	・学校、コミュニティ施設、 公園が中心部に
まちづくりの 効果	・E8-36のエリアがすべて 市営住宅になり、跡地を活 用したまちのリニューアル に繋がらない ・跡地の面積・ポテンシ ャルが低下する	・跡地は、活用可能性が 高い幹線道路沿道に	・跡地のポテンシャル低 下 ・幹線道路沿道が市営住 宅に	・跡地は、活用可能性 が高い幹線道路沿道に
実現に向けた 課題	・隙間建築について、住民 や関係機関の同意が得ら れるか不透明	・道路廃止について、住 民や関係機関の同意が 得られるか不透明	・隙間建築について、住 民や関係機関の同意が 得られるか不透明	

【意見書に対する札幌市の考え】

もみじ台東公園が担ってきた機能について

◇一時避難場所

一時避難場所は、切れ目なく利用可能なため差し支えないと考えています。

(参考)現在のスケジュール

R10-16(公園閉鎖～再整備):もみじの丘小学校のグラウンドが利用可能、R17～:新公園が利用可能

◇ドクターヘリの発着場

消防局によりますと、もみじ台地域内にはもみじ台東側緑地(陸上競技場・野球場)など東公園以外に5か所の離着陸場を指定しており、これらを利用可能な状態に維持することで代替機能の確保が可能とのことです。

◇健康・レクリエーションの場

公園が閉鎖されている期間は、近隣市営住宅用地内のプレイロット等を活用して、公園の機能を確保するよう検討を進めてまいります。また、現在のE8-13号棟の位置に新公園を整備します。

もみじ台東公園に市営住宅が建設されることについて

◇日照が遮られることへの懸念

北側の隣地からの離隔を確保するよう、今後具体的な検討を進めてまいります。

また、戸建て住宅が立地するエリアは、現在の制限を維持し、日影となる時間の規制は変えない予定です。

◇プライバシー(外からの視線など)への懸念

植樹により視線を遮るなどの手法について、基本計画等で検討いたします。

◇交通事故や渋滞への懸念

駐車場の出入口を南側(もみじ台東1号線)に設けるなど、交通上支障ないよう基本計画等で検討いたします。

◇工事に伴う騒音・振動・車両の往来への懸念

通常の公共工事と同様、関係法令を遵守し、安全性には最大限の配慮をいたします。

意見交換会でいただいたご意見の概要

ご意見の概要

もみじ台東公園を市営住宅用地とする代替案は受け入れられない

論点:

- 公園ではなく、空き地になっている旧もみじ台南中学校跡地に移転すべき
- 引越し1回にこだわらず仮移転を行えば公園を使う必要はないはず
- 生活環境の悪化や資産価値の低下を懸念

意見交換会でいただいたご意見に 対する札幌市の考え

市営住宅の再整備に関する考え方(第1回検討会議より)

- **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

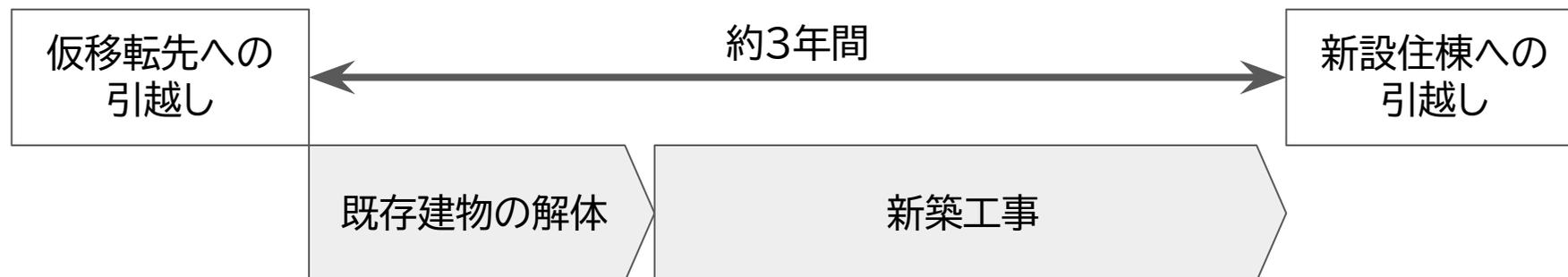
旧もみじ台南中学校跡地を移転先とするべき

義務教育学校の設置候補地であるE1-7号棟を含む、
東もみじ自治会入居者の移転先について

旧もみじ台南中学校跡地

- 現位置から離れており、生活圏域が変わる
- ショッピングセンターやバス停から遠くなり、生活利便性が低下

引越し1回にこだわらず、仮移転を行うべき



高齢者にとっては引越しそのものが負担であることを考慮して、
移転は1回(仮移転なし)として検討を行ってきたところ。

- 精神的負担:環境変化による強い不安や、認知症の発症・進行を招くリスク
- 身体的負担:片付け等の過労による持病の悪化や、不慣れな生活動線での転倒・怪我のリスク
- 社会的負担:近隣関係との離別による、社会的な孤立と生活意欲の低下

生活環境の悪化や資産価値の低下を懸念

公園であった経緯を踏まえて、以下の点に配慮した計画とする

- 北側を階段状にして圧迫感や日照への影響に配慮
- 周辺住宅との離隔距離の確保
- 良好な住環境の形成に資するよう外構の整備を検討

代替案②



代替案③



ご議論いただきたいこと

ご議論いただきたいこと

- 札幌市が前提とした代替案検討にあたっての条件について

代替案検討の条件

もみじ台地域のより良い土地利用再編に必要なだと考える条件

義務教育学校とコミュニティ施設について
まちづくり指針を踏まえ、地域の中心部に、可能な限り早期に整備します。

➡まず最初に、少なくともE1-7号棟を移転対象とする必要があります。

市営住宅もみじ台団地の移転計画について
コミュニティに配慮し、1回の引越しで行う計画とします。

➡入居世帯数分の住戸を再整備します。

技術的制約

都市計画法(高さや容積率など)、建築基準法(日影規制など)の法規制

➡階数の上限は8階建てとします(これまでの検討と同じ)

同時に整備できる戸数の上限(建設費高騰・人手不足)

➡200戸程度を基本に、最大でも400戸程度を上限とします。(これまでの検討と同じ)

E団地、S団地、N団地+W団地、3つの系統を並行して玉突きで建替え

➡移転は、E団地内で完結できるよう、段階的に行います。

ご議論いただきたいこと

- それぞれの代替案に対する評価

当初案・代替案②



- ・学校+コミュニティ施設と公園が連携したセンターゾーンの機能強化
- ・市営住宅の集約による幹線沿道の跡地活用
- ・公園に建設する市営住宅は周辺に配慮

代替案①



- ・学校の開校が遅くなる
- ・センターゾーンの機能強化は限定的
- ・活用する跡地面積の減少と活用の幅の低下
- ・公園は現状維持

代替案③



- ・学校+コミュニティ施設と公園が連携したセンターゾーンの機能強化
- ・活用する跡地面積はやや減少
- ・もみじの丘小は跡地活用
- ・公園に整備する市営住宅の規模は減少

凡例:

跡地活用

市営住宅

公園

義務教育学校+コミュニティ施設