

もみじ台地域の まちづくり

第5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3月17日(火)

札幌市まちづくり政策局 都市計画部

目次

- 1.公園周辺住民との意見交換の状況
- 2.(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針
- 3.ご議論いただきたいこと

1 公園周辺住民との意見交換の状況

公園周辺住民との意見交換の状況

【第2回】

日時:令和8年2月23日(月)10:00~12:00

場所:もみじ台管理センター 大会議室

オブザーバー:中野委員、村瀬委員、みずほ自治会三役

【第3回】

日時:令和8年3月11日(水)14:00~17:00

場所:もみじ台東第一集会所

オブザーバー:中野委員、蔵田委員、みずほ自治会三役

2 (仮称)もみじ台地域 土地利用再編方針

本方針の構成(案)

I ビジョン2050

もみじ台地域の将来像とコンセプトを2050年の「暮らし」として掲示

II まちづくりの戦略

将来像の実現に向けた土地利用再編の「考え方」と「土地利用計画」

III 土地利用再編を進める大作戦

実現のために始める「6つのアクション」

IV リーディング・プロジェクト

大規模・連鎖的な事業に先駆けて、将来像を具現化するプロジェクト

V ロードマップ

ビジョンの実現に向けたステップとスケジュール

I ビジョン2050

- 1 2050年の目指す将来像
- 2 2050年のもみじ台暮らし

1 2050年の目指す将来像 — I ビジョン2050

コンセプト

学びと成長のまち

もみじ台

「学び」を通じて多世代がつながり、もみじ台らしい文化や風景をつくっていきます。

世代を超えた「学びの連鎖」

まちのさまざまな場所で、異なる世代が得意なことを持ち寄り、お互いに教え・学び合う交流を通じて、新たな知恵や文化が創造され続けるまちをめざします。



地域で子どもを育てる「ご近所文化」

子どもたちが、親だけでなくご近所の学生やシニアなどとの接点を多く持ち、さまざまな人たちとの関わりの中で広い視野や社会性を育んでいけるまちをめざします。



ほどよい見守りで支える「地域まるごとケア」

若い世代や高齢者など、まちに暮らす人たちがそれぞれの活動や取組の中で自然に気かけ合い、専門職と連携して、互いに支え合い、健やかに暮らせるまちをめざします。

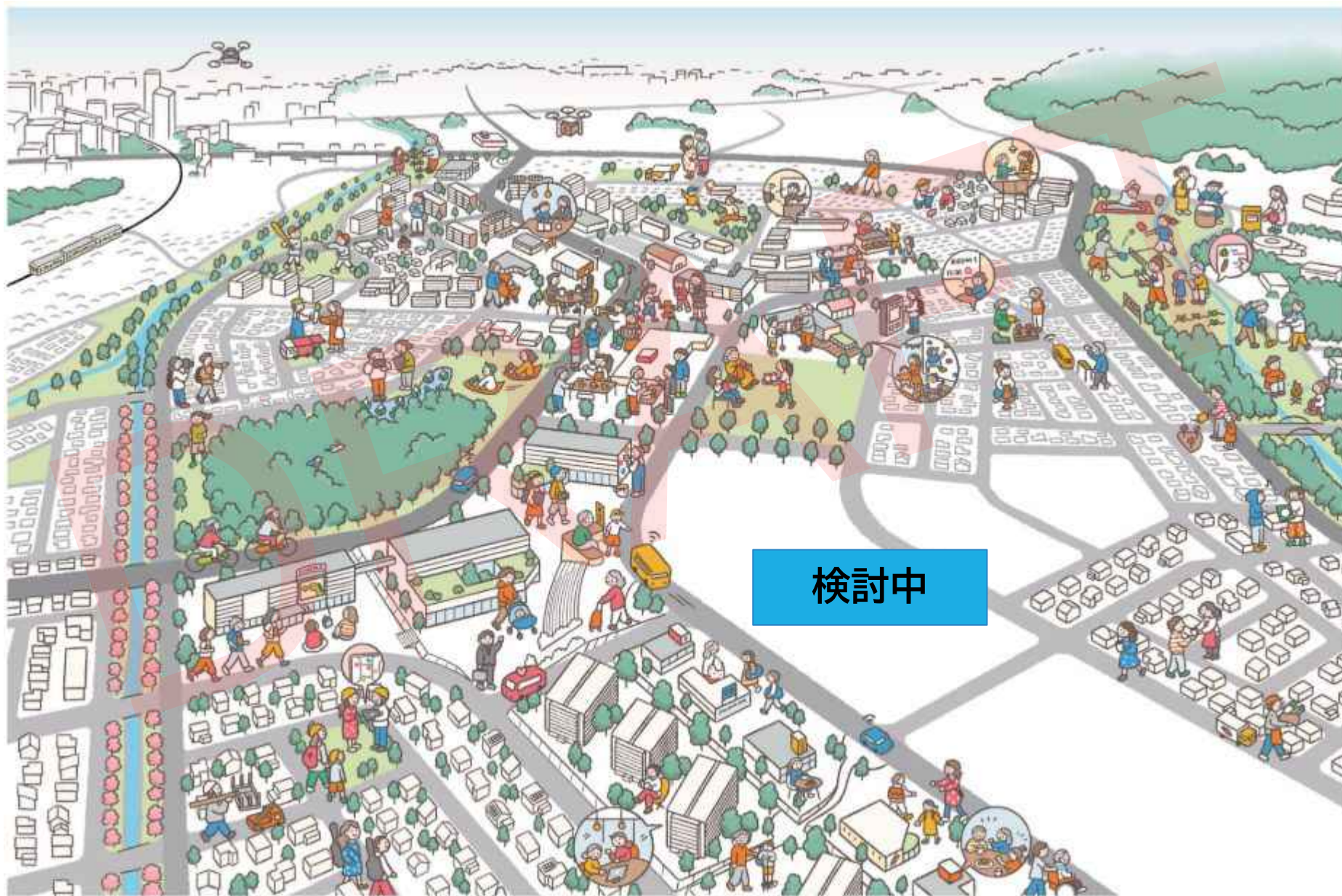


地域資源を生かした学び合いの「地域講座」

まちの施設や空間、住民の趣味や特技を地域資源として活用し、誰もが先生や生徒になる”地域講座”を通じて、生涯にわたり学びと自己実現ができるまちをめざします。



1 2050年の目指す将来像 — Iビジョン2050



検討中

2 2050年のもみじ台の暮らし — I ビジョン2050

暮らしのテーマ① 快適・便利で子育てしやすいまち

もみじ台の魅力である閑静で自然豊か、ゆとりのある住環境を大切にしながら、身近な生活利便施設や飲食店、子育てを支える施設、医療施設などが増え、より快適・便利で子育てしやすいまちになっています。

【イメージする暮らし像】

札幌テクノパークで働くエンジニアの一家は、職住近接が実現でき、商業施設のリニューアルや生活利便施設の充実、塾や習い事なども増えたこのまちの魅力に惹かれ、新たな戸建住宅を購入しました。好奇心豊かな子どもはコミュニティ菜園で地域の元エンジニアの手ほどきを受けています。



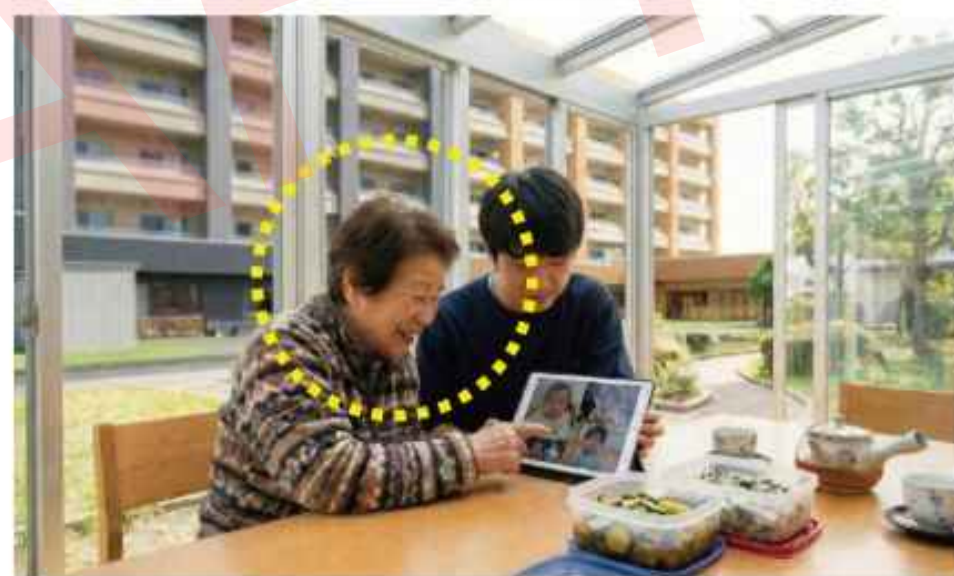
新札幌駅や札幌テクノパーク、野幌森林公園など周辺の魅力を活かしつつ、教育・文化・自然などの多様な機能が充実していることに加え、地域全体で子どもを育て、健やかに子どもが育つ文化がもみじ台を象徴する魅力になっています。

暮らしのテーマ② 誰もが安心して住み続けられるまち

地域コミュニティを支える場や機会が増えたことで、もみじ台地域は、高齢者が、平時・災害時も安心して住み続けられるまちになっています。また、市営住宅の建替え、バリアフリー化も進んでいます。

【イメージする暮らし像】

長く市営住宅に住む高齢の住民は、建替前の市営住宅から新しく近くにできたシェアハウスに引っ越した学生との交流が最近の楽しみです。地域に開かれた明るい集会所で、若い隣人にタブレットの使い方を教えてもらう代わりに、安くて美味しい家庭料理を教えてあげるなど、世代を超えた人との交流や外出の機会も増えました。



市営住宅入居者のコミュニティ維持に配慮した建替事業が進んでいるほか、エリアマネジメント活動を通じて、多世代の交流や地域活動の活発化も進んでいます。新しい住宅や施設、サービスも増え、戸建住宅からシニア向けのマンションなどに住み替える人も増えています。

2 2050年のもみじ台の暮らし — I ビジョン2050

暮らしのテーマ③ わくわくして自慢したくなるまち

まちの中心に新しい学校と公園、まちづくりの拠点ができ、これまでになかった個性的なイベントも増えて、最近では地域の外からも人が集まるようになりました。Uターンして活躍する人も増えています。

【イメージする暮らし像】

もみじ台で生まれ育った第2世代が、東京や札幌都心での暮らしを経て、15年ぶりにUターン。実家をリノベーションして自家焙煎咖啡店をオープン。自然豊かで起伏に富んだ地形を活かしたフォトロゲイニングのイベントを通じて、もみじ台の魅力発信とランニング仲間づくりを楽しんでいます。



札幌市・北広島市・江別市からのアクセスにも優れた立地を活かし、持続的な成長を続けるまちづくりは多くの人々の注目と関心を広く集めています。現住民も出身者もこのまちを誇りに思い、かつてのベッドタウンから多世代が働き、営み、活躍するまちへと変貌を遂げています。

暮らしのテーマ④ みんなで考え、みんなで育てるまち

まちびらき50年を契機に動き出したまちづくりには、跡地の開発に関わる事業者だけでなく、地域住民や地域外のプレイヤーも参画し、次の50年に向けた新しいもみじ台をみんなで育てています。

【イメージする暮らし像】

野菜づくりを通じて多世代交流を始めた元エンジニア、Uターンして自宅で咖啡店を営む店主、市営住宅に住んで高齢者とのふれあい活動に参加したことがきっかけでもみじ台が好きになった学生…、さまざまな出会いと交流が、自身の学びと成長につながっているともみじ台の多くの人々が実感しています。



まちづくりは住宅や施設を建設するだけでなく、それらの運営や活用を通じて人と人がつながり、交流や活動が生まれ、継続することが重要です。コンセプトである「学びと成長」は、ここに暮らす人や営む人だけでなく、まち自体が経験を重ね、学び、成長していくことも企図しています。

Ⅱ まちづくりの戦略

- 1 まちづくりの方向性
- 2 土地利用再編の方針
- 3 土地利用計画

1 まちづくりの方向性 — II まちづくりの戦略

方向性① 市営住宅の建替えを通じて、 まちの再編と機能向上を進める

官民連携で市営住宅の建替えを進め、市内最大の市営住宅集積地であるもみじ台のまちを更新します。高度利用と集約によって生み出した余剰地には民間施設・住宅の導入を図ることで、まちの機能向上を推進します。



方向性② 安心して住み続けられる環境と 基盤を整える

まち全体で高齢化や単身世帯化が進行しています。安心して住み続けるためには、地域の支え合いや交流、その活動場所や移動サービス等の充実が不可欠です。ハードだけでなく、デジタル技術も活用したソフトの取組を平行して推進します。



方向性③ 官民連携手法により、 持続可能なまちの運営の仕組みをつくる

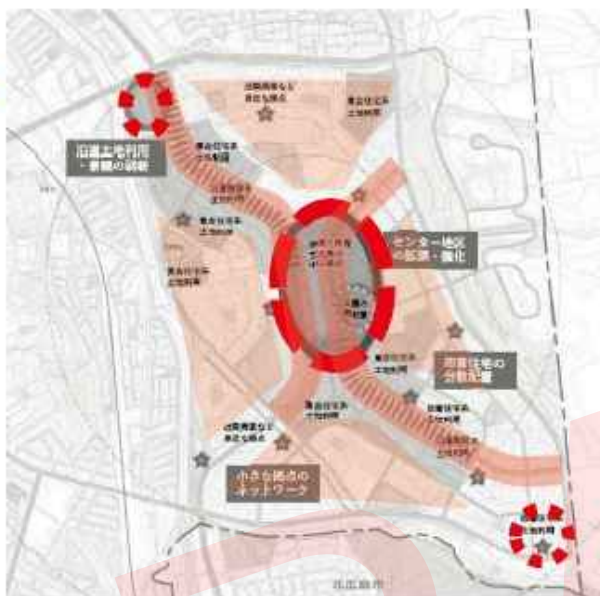
市や地域の取組をつなぎ、新しい推進力や価値をもたらすため、民間のノウハウや知見の積極的な活用を図ります。建替え前の市営住宅の空き住戸の活用や事業者募集の段階から、エリアマネジメントの仕組みづくりや試行、機運醸成を進めていきます。



2 土地利用再編の方針 — II まちづくりの戦略

ゾーニングの方針

センターゾーンの拡張と 沿道利用の多様化



①新たなまちのシンボルとなるセンターゾーンの拡張・強化

住民の生活を支え、もみじ台地域を象徴する中心部の街区に隣接して、市営住宅の建替えにより余剰地を創出し、義務教育学校やもみじ台管理センター、公園等を配置することで、規模や用途を拡張し、シンボルとしての魅力を強化します。

②まちの内外につながる北のゲート街区と南のヴィレージ街区

もみじ台地域の玄関口といえるもみじ台中学校は、来街者呼び込む施設として、すでに空き地となっているもみじ台南中学校跡地は、新たな暮らしを創出する戸建住宅開発として、魅力的で周囲に効果を波及する土地利用を誘導します。

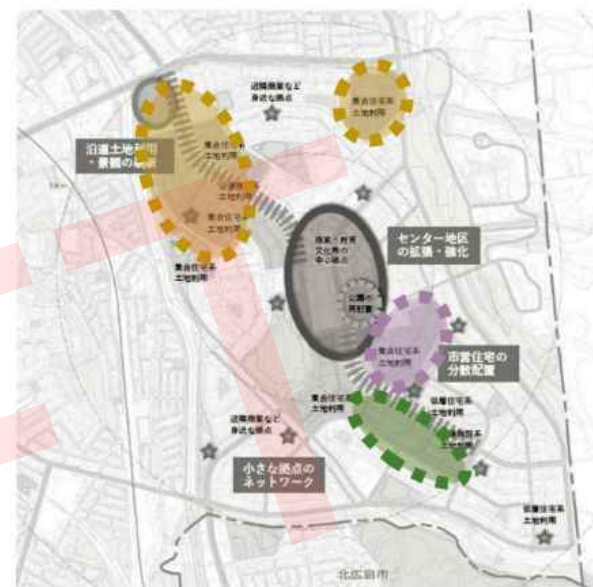
③生活の魅力向上と多世代循環に資する沿道ゾーンの多機能化

①②をつなぐ主たる道路沿道の市営住宅用地は、建替えにより跡地を創出し、施設や住宅等の立地を誘導し、住・商などの機能の多様化とまちなみの刷新を図ります。

④既存の戸建住宅エリアの方向性について【検討中】

プログラムの方針

3つの系統で 同時進行による 段階的整備



①3つの系統の市営住宅建替えの同時進行

N+W団地・E団地・S団地の3つの系統で、同時に建替えを進めることで、地域全体で市営住宅の老朽化対応、跡地への機能導入、まちづくりをスピーディーに進めます。

②市営住宅の段階的整備による入居者の生活環境の維持

コミュニティの単位等を考慮しながら、段階的に建替え・移転を進めることで、入居者の移転にかかる負担の軽減や移転後のコミュニティの維持に配慮します。

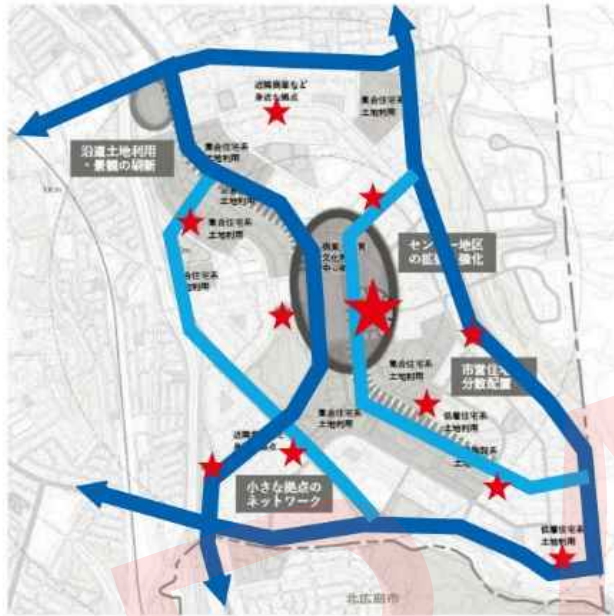
③市営住宅や学校の跡地活用の戦略的なプログラム

建替時期や集約先等を工夫しながら、地域の中心や主たる幹線道路の沿道などに跡地を創出します。地域住民との対話や民間事業者との連携・協働を通じて、それぞれの土地の特性を活かした最適な機能配置を誘導することで、まち全体の価値向上やブランディングにつなげていきます。

2 土地利用再編の方針 — II まちづくりの戦略

ネットワークの方針

拠点の分散配置と
モビリティによる
回遊性向上



①学校と一体となったまちづくり拠点の整備

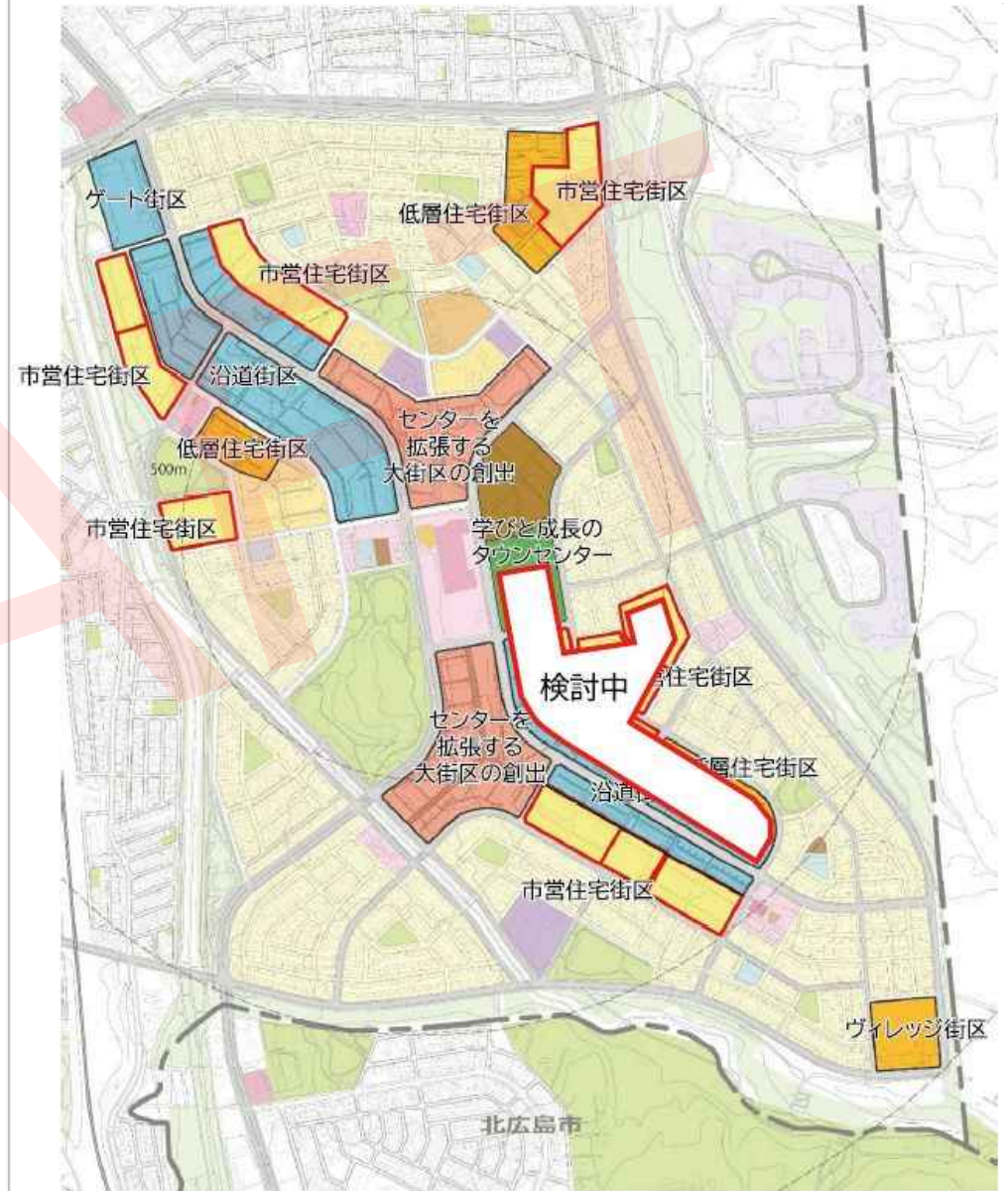
義務教育学校・もみじ台管理センター・児童会館などをセンターにまとめることで、地域内外からの多世代の出会いや交流、地域活動の活性化等につながる拠点を新たに整備します。

②暮らしを支え、多世代の交流を促進する小さな拠点づくり

市営住宅の集会所やオープンスペース、跡地を活用した民間施設・住宅の一角などを活用し、小さくとも地域に開かれた交流・活動のできるスペースを分散的に設けることで、住民らの居場所となるコミュニティの形成、コミュニティ間の連携・協働などに貢献します。

③新たなモビリティ導入等による回遊動線の維持・向上

今ある路線バスや自家用車に限らず、近距離移動や駅との往来などの多様な移動手段を増やすことで、子どもから高齢者まで多様な世代が地域全体を回遊できる動線を維持・向上させることで、地域全体の暮らしやすさの向上につなげていきます。



土地利用再編計画 ー II まちづくりの戦略

■ センターゾーン

もみじ台の新たなイメージを創り、人を呼び込む心臓部

義務教育学校の整備に加えて、5ha級の大規模な跡地を中心部に創出し、もみじ台の新たな象徴として、地域内外からの来訪・交流を生み出す施設を導入します。

【学びと成長のタウンセンター】

事例写真掲載予定
(著作権確認中)

事例:立命館大学大阪いばらきキャンパス

約4.5haの防災公園と隣接する大学を一体的に整備し、多世代の交流や地域の活性化、災害時の拠点化に寄与している

【センターを拡張する大街区の創出】

事例写真掲載予定
(著作権確認中)

事例:近畿大学おおさかメディカルキャンパス

地域再生の起爆剤として、地区センターに隣接した府営住宅・公園の跡地を活用し、大学医学部・病院を導入。通学・通院・雇用などを生むほか、地域開放のスペースも充実している

■ 沿道ゾーン

多世代の交流や転入と生活の魅力向上に資する機能導入

若年層転入の受け皿も視野に、交通量が比較的ある幹線道路沿いのまちの景観を刷新し、生活利便性向上等に寄与する施設や新たな都市型住宅等を導入します。

【ゲート街区】

事例写真掲載予定
(著作権確認中)

事例:ブランチ神戸学園都市

ロードサイド型のショッピングセンターでありながら、広場やまちづくり活動スペースを設け、周辺住民らの地域活動を支援している

【店舗用地等の創出】



事例:豊中ロマンティック街道

カフェやレストラン、ベーカリー、パティスリー、フラワーショップなど個性豊かな個店が沿道に並び、「ロマンティック街道」の愛称で親しまれている

■ 低層住宅ゾーン

もみじ台全体の世代循環や価値創造につながる住宅・施設導入

もみじ台の誇る子育てに適した環境を活かし、若年・ファミリー層の定住を図る戸建、新たな郊外暮らしを提案する住宅や生活を支える施設等を導入します。

【ヴィレッジ街区】



開発イメージ

単なる分譲住宅地とせず、地域との交流を生む共有地や囲み型の住宅配置など、まちづくりをリードする開発の誘導を図る

【ZEH住宅街区の形成】

事例写真掲載予定
(著作権確認中)

事例:SMA×ECO TOWN 晴美台

ニュータウン端部の小学校跡地で開発された日本初のネット・ゼロ・エネルギー・タウン。環境モデル都市の先導事業としてプロポーザルで選定された

Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦

大作戦1 Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦

新たなまちの姿をかたちづくる「都市計画の見直し」

土地利用再編事業は、もみじ台地域への新たな施設・機能の導入と、新たなまちなみ形成を図るための好機となります。もみじ台らしいゆとりある良好な住環境を保全しつつ、新たな景観やアクティビティの創出、生活を支える多様な機能の導入が図られるよう、地域全体の都市計画を見直し、再編事業を進めます。

①地域地区の見直し

「ゾーニングの方針」を踏まえて、センターゾーンの機能強化、沿道ゾーンへの多様な機能の立地、ゲート街区などの都市施設跡地の土地利用転換を図る等のため、用途地域や高度地区等を見直します。

②都市施設の再配置

都市施設を再配置し、義務教育学校とコミュニティ施設等を地域の中心部に設置します。また、既存の道路ネットワークは活かしつつ、センター街区や沿道街区の活用可能性を高めるため、一部の道路を廃止し大街区化を図ります。

③地区計画の見直し

「ゾーニングの方針」に応じてきめ細かに地区計画のルールを見直し、新たな施設・機能の導入と良好な住環境や街並みの形成を図るほか、オープンスペースや遊歩道の誘導を図ります。

④まちづくりガイドラインの策定

気持ちの良い景観や多彩なアクティビティが創出されるよう、周辺環境と調和する色彩や沿道空間の作り方、公共空間活用のルール等を規定する「(仮称)もみじ台まちづくりガイドライン」の策定を検討します。

事例写真掲載予定
(著作権確認中)

ニュータウン内の用途地域を変更し、多世代交流拠点施設を整備する事例(兵庫県三木市)

事例写真/イメージ掲載予定

大作戦2 — III 土地利用再編を進める大作戦

速やかに まちの再編を進めるための「市営住宅再整備」

①老朽化する団地を効率的かつ速やかに建替えを進めます

市営住宅の建替えにあたっては、集約化を図るほか、プレイロットや住棟間の隙間地、学校跡地などの公有地を活用して、効率的かつ速やかに整備事業を実施します。また、建替え時点の入居世帯分の確保を前提として整備戸数を検討します。

②周辺の住環境に配慮した建替えを行います

一定の離隔距離を確保するなど、圧迫感の軽減や日照確保に配慮します。また、集会所など、地域住民が利用可能な共用空間を整備し、良好な住環境の形成に配慮します。

③建替事業による入居者の移転は、1回を基本とします

入居者が、生活圏域を大きく変えずに暮らし続けられるよう、可能な範囲で近い位置での移転となるよう配慮した計画とします。

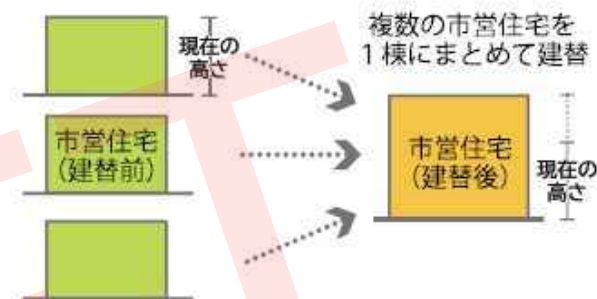
また、高齢の入居世帯が多いことから、負担を軽減するため、仮住まいへの引越しは行わず、現在の住宅から建替住宅へ直接引っ越すこと(移転は1回)を基本とします。

④現在の自治会活動が継続できるよう、自治会単位で移転先をまとめます

市営住宅もみじ台団地は、複数の自治会に分かれています。建替え後も現在の自治会活動が継続できるよう、移転先をまとめ、同じ自治会の入居世帯が分散しないよう配慮します。

⑤空き住戸の活用を図ります

もみじ台地域では、市営住宅の空き住戸を活用した学生入居を行っていますが、今後は居住機能に限定せず、地域コミュニティの活性化や、再編事業の機運醸成、跡地活用後のエリアマネジメント活動にもつながるような活用を図ります。



市営住宅の集約化のイメージ



事例写真掲載予定
(著作権確認中)

もみじ台の市営住宅への学生入居

大作戦3 — III 土地利用再編を進める大作戦

近隣センターや市営住宅などの地域資源を最大限生かした

「地域コミュニティの活性化」

もみじ台地域には、公園や歩行者専用道路があり、店舗等も建設可能な近隣センターが5か所あります。これらはかつての交流拠点でしたが、現在は空き店舗も多くあまり使われていません。また、市営住宅には空き住戸が多く、駐車場用地などにも余裕が生じています。

みどり豊かな住環境だけでなく、こうした余剰空間も“地域資源”として有効活用し、身近な交流拠点としての再生や担い手創出を図り、新たなまちづくり機運作りにも役立てます。また、後述するエリアマネジメントの展開にもつなげ、住み続けられ、住みたいと思われる住環境の形成を目指します。

①近隣センターを交流拠点として再生します

交流拠点として活用するための企画づくりを通じて若い世代の参画を促すなど、新たなまちづくりのネットワークを形成します。また、公園や歩行者専用道路、空き店舗、駐車場用地が有効活用されるよう運用のルールづくり等を検討します。

若者や子育て世帯をはじめ、誰もが利用できる交流拠点としての再生を図るとともに、地域やエリアマネジメント組織主体での新たな活動・事業の創出につなげます。

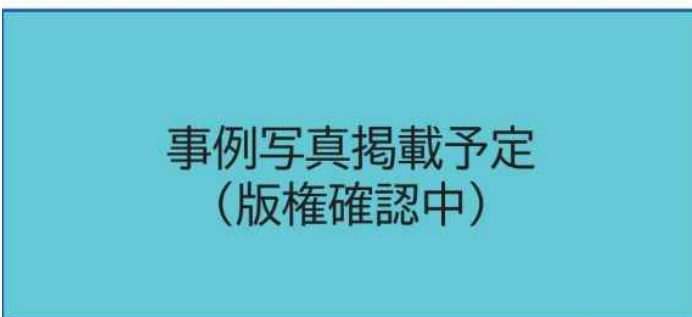
②市営住宅の屋外空間を活用します

建替えが当面先となる市営住宅の屋外空間(駐車場や広場)は、周辺の大学・事業者と連携し、建替えまでの暫定利用を前提とする活用プログラムを検討します。

また、地域ニーズに応じて、屋外空間の民間駐車場としての活用や、小規模店舗用地などとしての活用についても検討します。

【令和7年度に実施したミニ社会実験の様子】

実施日	ミナミロク:9/26-29	ニシサン:10/2-10/5
内容	交流拠点の可能性検証 ー滞在空間の設置、公園・歩行者専用道路を活用した カフェ・あそび場づくり、店舗内空きスペースでの物販 もみじ台のまちづくり情報の発信(パネル展示)	
参加者	延べ1,230名 ※ミナミロクは地域の祭と同時開催	



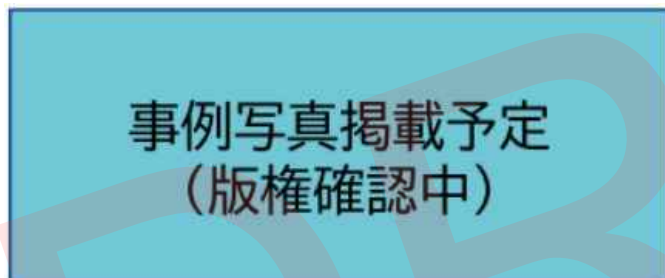
大作戦4 Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦

暮らしの質を高め、地域の課題解決に貢献する「先進技術の導入」

日々の生活利便性や暮らしの質の向上、地域での取組・活動が持続可能なものとなるよう、土地利用再編と連動して、移動手段確保や担い手不足解消、防災・減災、脱炭素・ゼロエネルギー化、タウンサービスの展開、情報発信などにおいて、デジタル技術等の先進技術の積極的導入を進めます。

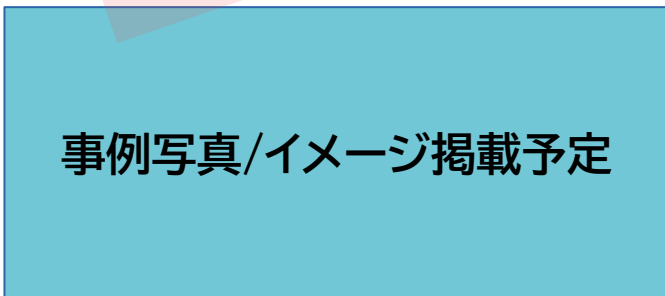
①新たなモビリティサービスの導入

バス路線の縮小や生活利便施設の減少を踏まえて、周辺地域との機能分担を図ります。機能分担を踏まえた移動ニーズを把握して、生活に必要な施設へのアクセス性を向上するための新たなモビリティサービスの導入を検討します。



②スマートシティ化による生活利便性の向上

防災・減災につながるIoTシステム、タウンサービスの展開、3D都市モデルを活用したデジタルプラットフォームによる情報の集約・発信など、デジタル技術を後述するリーディング・プロジェクト等で積極的に導入します。



③AI等を活用した地域活動支援の取組

自治会や民児協などの地域の活動の可視化、地域内にある情報のデジタル化等を行い、地域活動の担い手確保や若者世代の参画など、地域課題に対応する取組を検討します。



④脱炭素・ゼロエネルギー化による付加価値創出

検討中

記載イメージ(もみじ台地域まちづくり指針より)
脱炭素社会の実現に向けて、廃棄物のエネルギーを有効活用する熱供給システムが導入されている地域特性も考慮しながら、公共施設の更新・跡活用における施設の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの利活用の検討など、環境に配慮した持続可能なまちづくりを目指します。

大作戦5 Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦

検討段階から官民連携で事業を進める「事業パートナー方式の導入」

もみじ台地域の再編事業は、大規模かつ長期間にわたる連鎖的な事業となります。

後述するエリアマネジメントの取組を含めて、良質な事業を着実に進めるためには、事業計画の検討段階から民間事業者が関わり、整備から運営まで一貫した事業の考え方を、官民連携体制で検討・共有したうえで、双方にとって有益性の高い形で事業を進めることが重要となります。

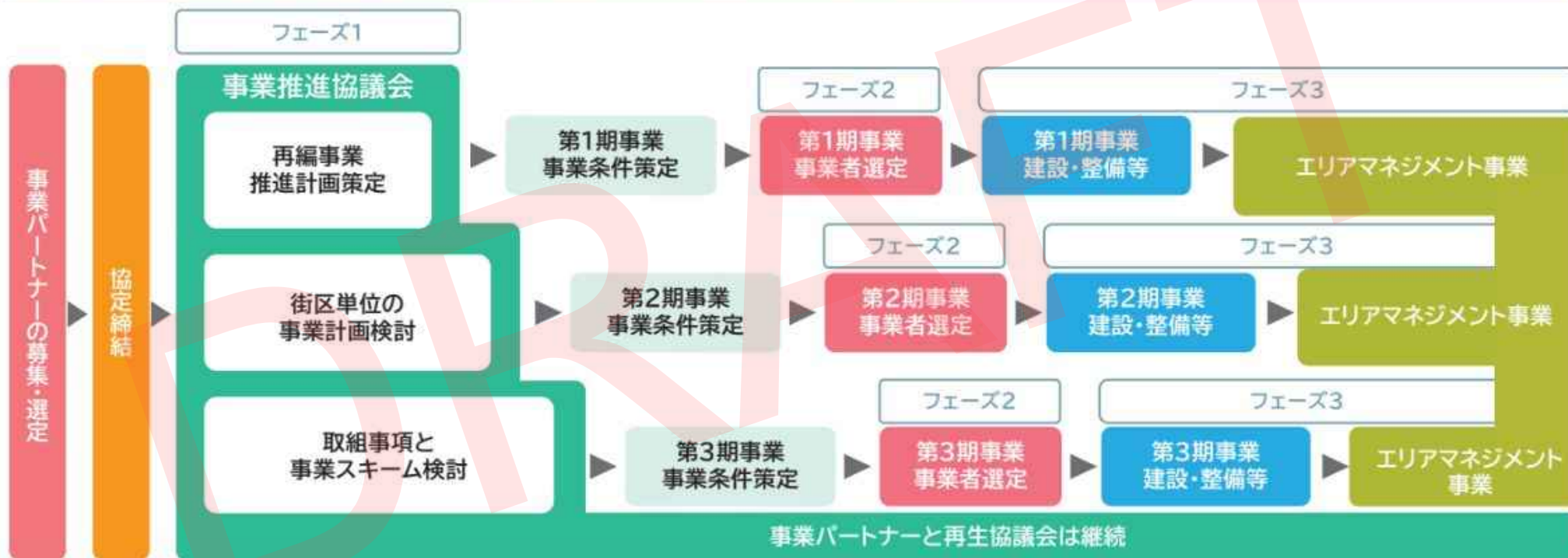
そのため、事業者の選定過程において、官民連携で各種整備事業やまちづくりを進める手法のひとつである「事業パートナー方式」を導入し、土地利用再編に伴う整備事業からエリアマネジメントまで、継続して事業者がまちづくりに関わる体制づくりを行います。

■事業パートナー方式について(案)

事業パートナー方式とは	事業パートナーとなる事業者とは
事業計画の検討から、各整備事業、エリアマネジメントまで、継続してまちづくりに関わる事業者(事業パートナー)とともに、まちづくりを進める方式	下記に関する経験や実績を有する民間事業者・団体(グループ含む)で、整備事業から整備完了後のエリアマネジメントまで再編事業に参画・関与する者を想定
事業パートナーに期待する主な内容	<ul style="list-style-type: none"> - 公共施設の跡地活用事業 - エリアマネジメントや地域コミュニティ活性化事業 - 民間住宅地や住宅団地の再生事業 - 市営住宅の空き住戸や団地空間の活用事業 - 公共施設等の管理運営+地域貢献に資する事業 <p>※事業パートナーとなる事業者に対しては、再編事業実施の際に、応募・参画によるインセンティブの付与を検討する</p>
<p>フェーズ1 市が検討する下記内容に対する意見(対話)と提案</p> <p>【(仮称)再編事業推進計画】 例:ブランディングイメージ、土地利用計画、まちづくりガイドライン 例:エリアマネジメントの事業内容、原資確保手法</p> <p>【街区単位の事業計画】 例:市営住宅整備・跡地活用に関する事業条件(事業方式、権利形態など) 例:跡地に導入する用途や機能のイメージ</p> <p>【地域全体で取り組むべきテーマと事業スキームの検討】 例:モビリティサービス、公共空間の暫定利用、雇用創出、先進技術導入</p> <p>フェーズ2 各再編事業への参画・実施(公募方式)</p> <p>フェーズ3 再編事業での施設整備やエリアマネジメント事業の実施</p>	<p>フェーズ1</p> <p>フェーズ2</p> <p>フェーズ3</p> <p>札幌市</p> <p>事業パートナー(グループ)</p> <p>再編事業者公募 & 選定</p> <p>札幌市</p> <p>整備事業 エリアマネ事業</p> <p>選定事業者(グループ)</p>

大作戦5 Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦

事業パートナー方式の導入の流れ ※当面は5～10年(3期事業まで)を1区切りとして想定



大作戦6 Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦

もみじ台地域を持続的に運営するための「エリアマネジメント体制と仕組づくり」

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・団体がもみじ台地域に関わりを持つ好機となります。これらの事業を活用して、行政と民間事業者・団体、地権者や地域団体等が協働・連携して、空間や場(モノ)と体制(ヒト)と仕組(カネとルール)をつくり、空間づくりと暮らしの両面から、もみじ台地域の価値を向上するための取組(エリアマネジメント)を進めます。

■もみじ台地域でのエリアマネジメントについて(案)

エリアマネジメントとは

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のことです。

多様な主体が関わり、持続的に活動・取組を行うための「体制」と「原資」(資金)が確保されていることが重要となります。

もみじ台地域のエリアマネジメントのポイント

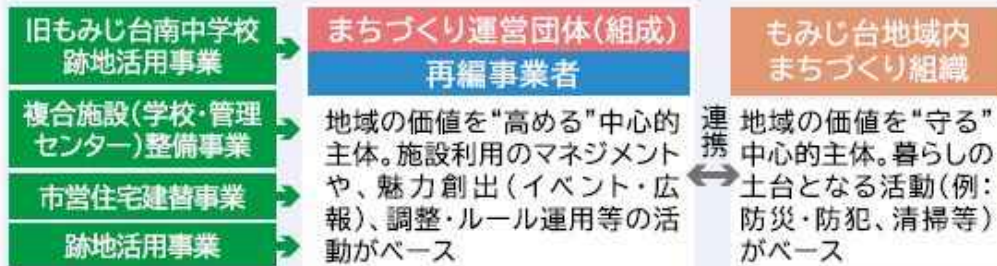
もみじ台地域では、市営住宅整備や跡地活用などの再編事業を通じて、「まちづくり運営団体」(エリアマネジメント組織)を組成します。

まちづくり運営団体は、まちを経営する視点を持ち、公共施設の管理運営等を通じて事業・活動原資を得ながら、空き住戸や店舗、公園・広場等を活用した地域コミュニティ活性化や多世代交流の取組、広報・情報発信等を進めます。また、市場リサーチや、開発マネジメント、まちづくりルールの運用等の役割を担い、事業者・団体の参画や活動を促します。

このほか、多層的な取組が行われるよう、再編事業の付帯事業としてエリアマネジメント事業の実施を位置づけ、事業者の取組を促します。

上記を実現するため、札幌市では、令和8年度以降、(仮称)再編事業推進計画の作成に着手し、事業パートナーとともに、エリアマネジメントの仕組と体制を検討する予定です。

【再編事業を通じたエリアマネジメントの中心主体と役割のイメージ】



「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)

大作戦6 一 III 土地利用再編を進める大作戦

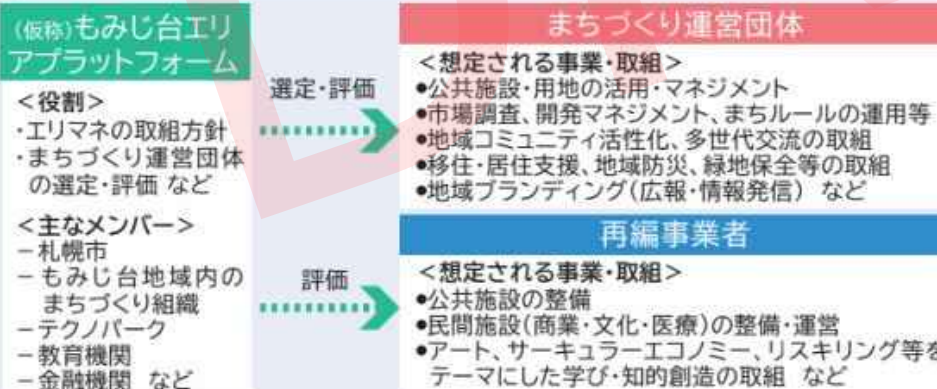
もみじ台地域のエリアマネジメントの推進体制案

エリアマネジメントの推進体制は、関係者間で信頼関係を深めながら、段階的に推進基盤を整えることが重要となります。

まずは、下記に示す関係者とともに、(仮称)もみじ台エリアプラットフォームを組成し、目指す将来像の共有とともに、エリアマネジメントの取組内容や実施条件、評価方法等について協議・調整します。

主な関係者

札幌市	再編事業の主たる事業主体。エリアマネジメントを含む再編計画を策定し、都市計画変更や各種事業の事業者公募等を実施
(仮称)もみじ台エリアプラットフォーム	もみじ台地域に関わる主要な関係者で構成。エリアマネジメントで取組方針や、事業条件、エリアマネジメント活動の評価などを検討
まちづくり運営団体	再編事業を通じて組成予定。公共施設管理運営等を通じて活動原資を確保し、もみじ台地域の地域価値を高めるため、多世代交流の取組、地域ブランディング、公共施設の利活用マネジメント、まちづくりルールの運用等の役割を担う
再編事業者	各事業(市営住宅整備、複合施設整備、跡地活用)の整備・運営事業を実施するとともに、プラットフォームにも参画し、付帯事業に組み込まれたエリアマネジメントの取組にも取り組む
もみじ台地域内まちづくり組織	もみじ台地域内の自治会や福祉・学校関係、ボランティアなどの各種団体。地域の担い手として引き続き様々な活動を実施



エリアマネジメントで想定される事業・取組

新たに創出される空間や場では、「作る」ことと、「使う」ことを同時に考えることが重要となります。社会実験や試行・検証を重ね、情報を共有しながら、使い方のルールをつくるのがポイントとなります。

事例写真掲載予定
(著作権確認中)



事例写真/イメージ
掲載予定

事例写真掲載予定
(著作権確認中)



事例写真掲載予定
(著作権確認中)

IV リーディング・プロジェクト

- 1 ヴィレツジ街区
- 2 学びと成長のタウンセンター

1 ヴィレッジ街区(旧もみじ台南中学校跡地)

ー IV リーディング・プロジェクト

今後、大規模かつ連鎖的な土地利用再編が予定されるなかで、旧もみじ台南中学校跡地の活用が第1弾になります。活用する民間事業者の募集に向けて、跡地活用の方針やコンセプトを具現化するアイデアをまとめました。

【土地利用企画例】

跡地活用を契機に周辺住宅地も含めた、自分らしい暮らしの実現や、コミュニティの醸成、住宅の流通促進をすることで、“郊外の新たな暮らし”を具現化し、若年層の入居につなげる。



参考事例

里山住宅博・上津台百年集落街区 (兵庫県神戸市北区)

神戸市郊外に位置する全62区画の里山付き住宅。“工務店が考え運営する博览会”として、「里山住宅博in kobe 2016」が開催。地域の工務店が建設したモデルハウスを、住宅博終了後に補修し、購入者に引き渡された。



さとのはhinosato(福岡県宗像市)

UR都市機構の日の里団地(S46年開発)の集約化に伴い、コミュニティ創造型住宅として分譲された戸建住宅地。住宅地の真ん中には共有のサトヤマ(緑地)をつくり、その周辺に塀や垣根を設けないオープンな住宅を配置。「さとのはhinosato団地管理組合法人」を設立し、サトヤマは住民の共有財産として管理。



2 学びと成長のタウンセンター(義務教育学校と多世代交流施設)

ー IV リーディング・プロジェクト

義務教育学校の整備に伴い、学校及びオープンスペース、もみじ台管理センター、児童会館が一体となった施設を計画します。地域の中心に位置する場所で、4つの機能を一体的に整備することで、多世代が集いやすく、学び、成長できるような、もみじ台の新たな象徴となる施設を目指します。加えて、エリアマネジメント団体の活動拠点も担うことで、地域のプレイヤーと住民の顔の見える関係性がつくられることを期待します。特に、小中学校を統合する義務教育学校の施設方針は下記のとおりです。

検討中

記載イメージ(もみじ台地域まちづくり指針より)

子供を中心とした多世代交流の場の形成による地域コミュニティの活性化を目指す。

「小中一貫した教育」の取組を推進する4つの視点

- ・9年間の学びをつなげる
- ・子どもの育ちをつなげる
- ・小中の教職員がつながる
- ・学校・家庭・地域がつながる

事例写真掲載予定
(著作権確認中)

参考事例

庄内さくら学園(大阪府豊中市)

義務教育学校と複合公共施設「庄内コラボセンター「ショコラ」」が一体的に整備された施設。子育て支援から就労支援まで多機能を提供し、世代間交流を促進する地域コミュニティの中心となっている。



庄内さくら学園

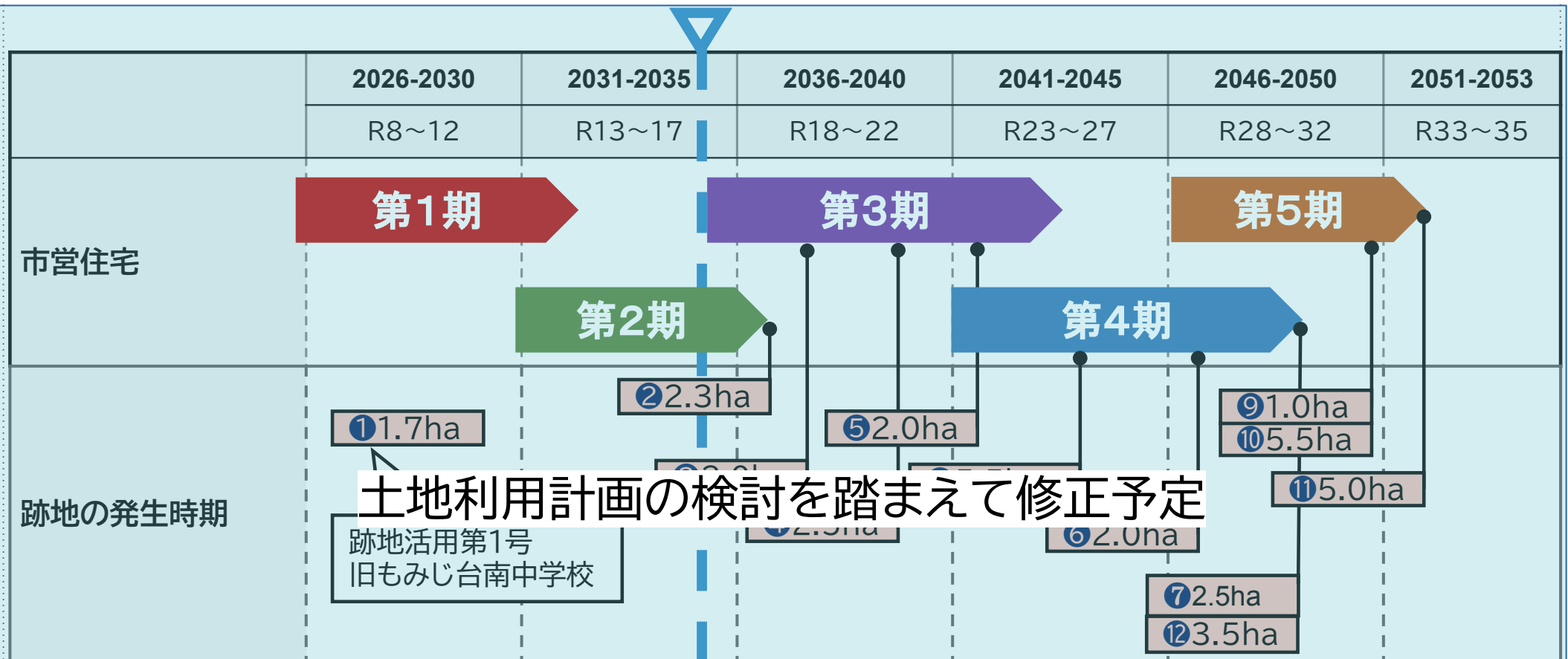
百合が原公園LiLiLi(札幌市)

公園の新たな拠点としてカフェ、ショップ、イベントスペース、フリースクールなどを備えた施設が誕生。公園利用者へのサービス提供と、民間事業者のノウハウで公園を運営している。

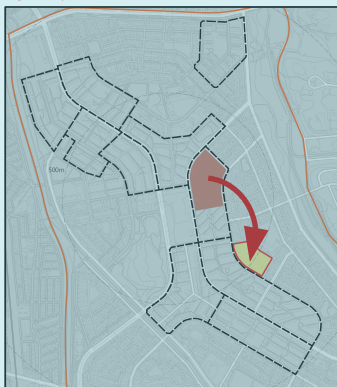
事例写真掲載予定
(著作権確認中)

V ロードマップ

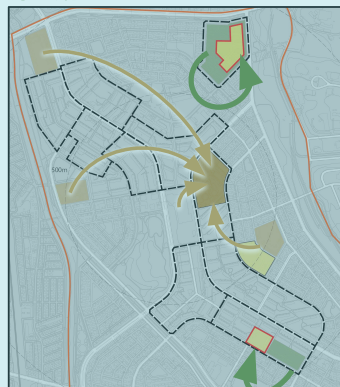
V ロードマップ



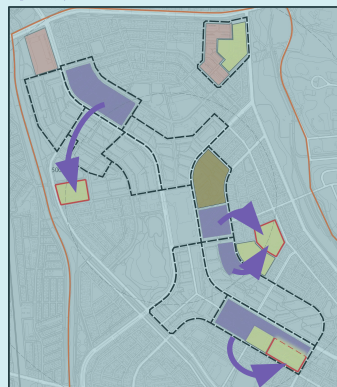
第1期



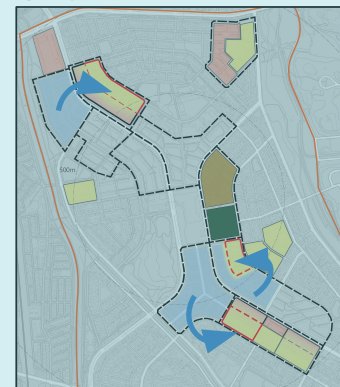
第2期



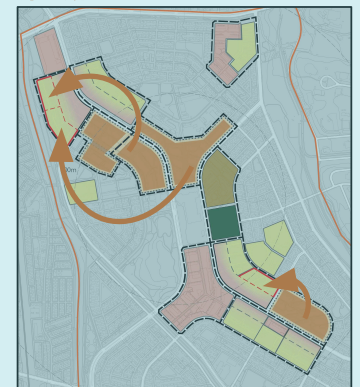
第3期



第4期



第5期



まとめ

I ビジョン2050

➡目指す将来像

II まちづくりの戦略

➡将来像の実現に向けた考え方

III 土地利用再編を進める大作戦

➡実現に向けた施策

IV リーディング・プロジェクト

➡本事業を先導する取組

V ロードマップ

➡ビジョン実現に向けたステップ

3 ご議論いただきたいこと

ご議論いただきたいこと

- 全体の構成について
- 各章の項目立て
- 追加すべき要素など