

もみじ台地域の課題

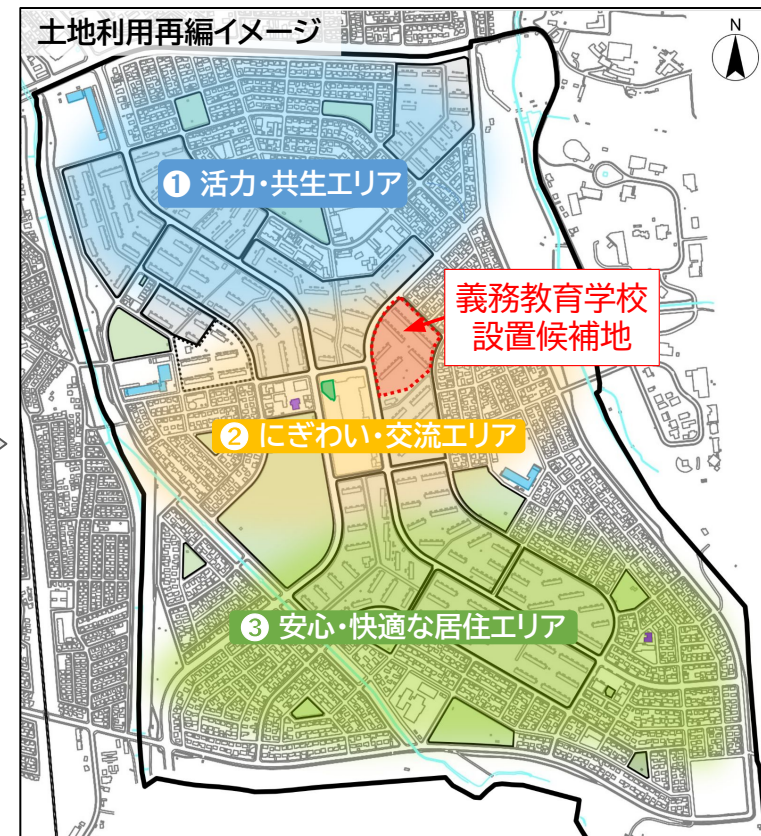
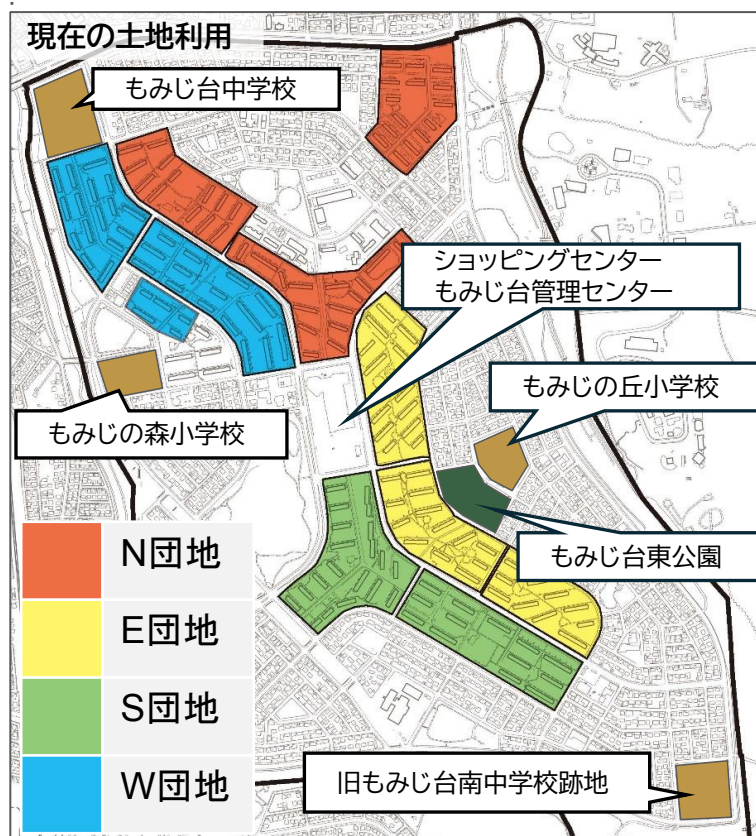
- 人口減少・少子高齢化
- 公共施設や市営住宅の老朽化
- 身近な店舗の減少や居住機能への偏り
一方がいいところは…
 - ゆとりある良好な住環境
 - 成熟した地域コミュニティ

もみじ台地域まちづくり指針(2024.3)

- 目指す将来像
「いままで」と「これから」が共存しにぎわいが生まれる新たなもみじ台
- 目標と取組の方向性を整理
- 土地利用再編イメージと義務教育学校設置候補地

(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針(検討中)

- 「指針」のイメージを具体化し、再編の考え方を整理
- 概ね街区単位の土地利用計画を定める
- これに基づいて各施設の工事を実施



次頁から、現在検討している土地利用計画のパターンをご説明

【参考】本事業の核となる考え方

センターゾーンの機能強化と教育環境の向上

【小中学校に係る課題】

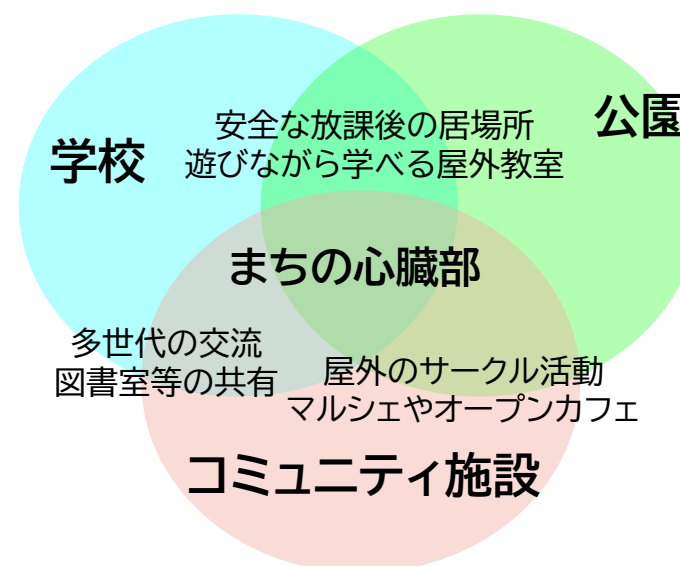
- 児童生徒数の減少による教育環境の課題を解決
- 義務教育学校を通学区域の中心に配置し、通学距離を短縮

【もみじ台地域のコンセプト】

- 小学校と近隣公園をセットで計画した先進的な地域
- 義務教育学校の設置に合わせて公園を再配置することで、地域の特色を引き継ぐ

【センターゾーンの機能強化】

- 義務教育学校にコミュニティ施設を複合化する予定
- 既存の商業機能だけでなく、今後創出する大規模な跡地の活用ともあわせて、地域の心臓部としての機能強化を図る



市営住宅入居者の負担軽減と事業期間の短縮

- 市営住宅入居者は、単身高齢世帯・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

- 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
- 移転は基本1回
- 既存の自治会単位での住み替え

これらを実現しつつ、事業期間を短縮し効率的に建替えを行うには、「種地」を活用した、ローリングによる再整備が必要

様々な案の比較検討【もみじ台東公園を移設しない3つの案】

- 東公園周辺にお住まいの皆さまとの7回の意見交換を通じて、様々なパターンを検討した
 - 東公園を移設する3案と東公園を移設しない3案、あわせて6つの実現可能な案をまとめた
- ➡
- この比較表を地域の方にご覧いただき、様々な意見を幅広くうかがいます
 - いただいた意見を参考にして、行政として最終的な土地利用計画を決定いたします

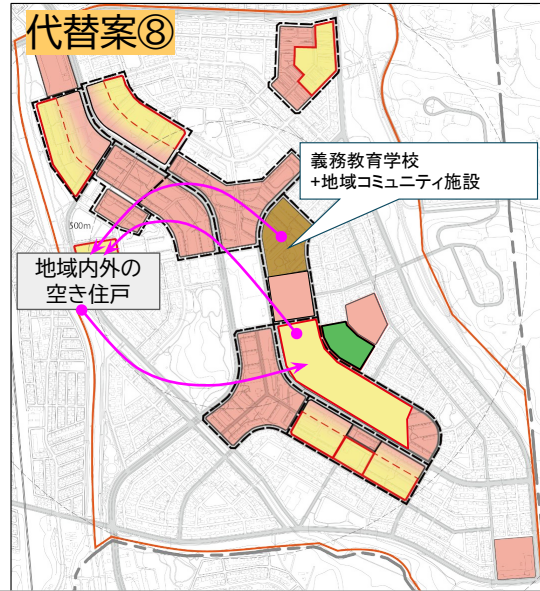
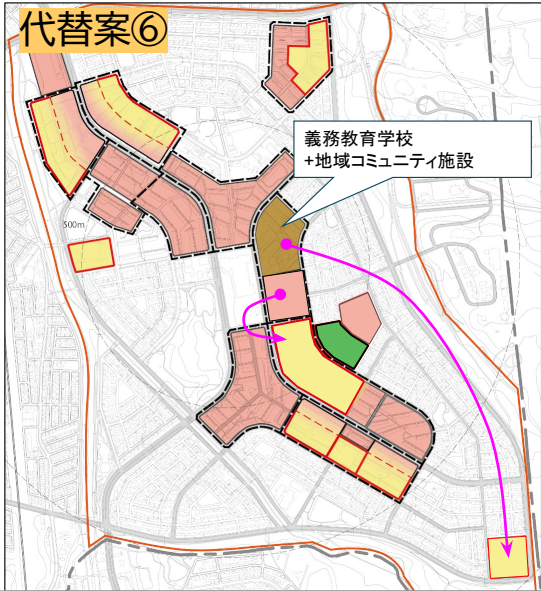
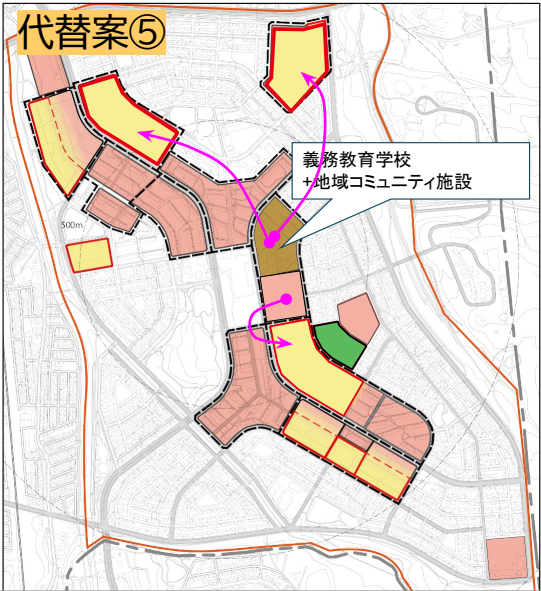
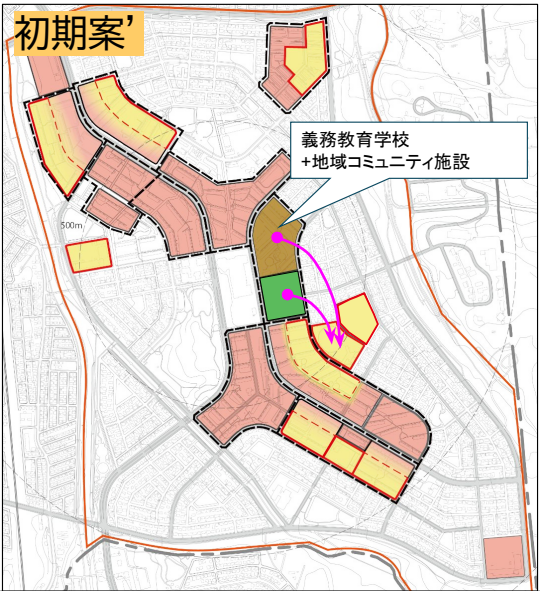
凡例

市営住宅

跡地活用

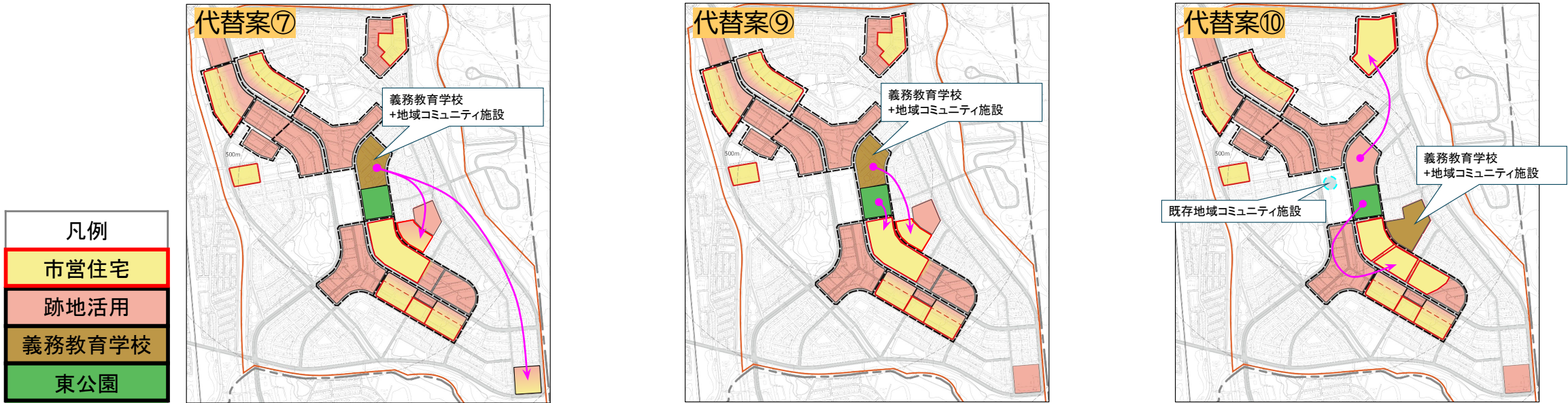
義務教育学校

東公園



東公園周辺住民への歩み寄りの方向性 (案のコンセプト)	R7.9時点の案	東公園及び学校用地を活用しない(現市営住宅用地で収める)	東公園の代わりに、旧もみじ台南中学校跡地に移転する	E団地の入居者を仮移転あり(2回引越し)とする
義務教育学校開設年	2036年	2041年	2036年	2036年～？
跡地活用面積(初期案との比較)	-	▲2.9ha	▲1.1ha	▲1.7ha
東公園の活用	市営住宅(～約420戸)、 近隣に移転再整備	現状維持(リニューアル)	現状維持(リニューアル)	現状維持(リニューアル)
東公園解体から再整備までの期間	約8年間	約2年間	約2年間	約2年間
東公園周辺への影響	・8階の市営住宅を建設 ➡景観、日照、圧迫感などへの影響(大) ・現在公園に隣接している住宅が隣接しなくなる	-	-	-
センターゾーンの機能強化	・義務教育学校と公園が隣接	・義務教育学校南側は跡地活用	・義務教育学校南側は跡地活用	・義務教育学校南側は跡地活用
沿道土地利用の刷新	・沿道に最大限跡地創出	・東1号線沿道の跡地減少 ・厚別東通沿道の跡地減少	・東1号線沿道の跡地減少	・東1号線沿道の跡地減少
市営住宅入居者の生活	-	・住み慣れた生活圏から離れる ・隙間建築による生活環境悪化	・住み慣れた生活圏から離れる ・隙間建築による生活環境悪化 ・高齢者が多く住む市住の移転先として、 バス停などへのアクセス性低下	・仮移転期間中は、住み慣れた生活圏から離れる
市営住宅入居者のコミュニティ	・同一エリアに既存コミュニティを維持可能	・既存コミュニティが遠隔地に分断	・既存コミュニティが遠隔地に分断	・仮移転期間中は、既存コミュニティが分断される
市営住宅入居者の仮移転や他団地移転	不要(希望者の地域外移転を検討)	必須(最大で約100世帯)	不要(希望者の地域外移転を検討)	必須(最大で約500世帯)
備考		・隙間建築の市内実績なし	・隙間建築の市内実績なし ・地域熱供給の供給範囲から離れている ・最初の跡地活用が約10年遅くなる ・旧南中跡地周辺の方へは未説明	・仮移転先の修繕、移転調整に要する期間が不透明

様々な案の比較検討【もみじ台東公園を移設する3つの案】



公園周辺住民への歩み寄りの方向性 (案のコンセプト)	東公園と旧もみじ台南中学校跡地に分散して移転することで市営住宅を低層化する	東公園に整備する戸数を抑制する	東公園を市営住宅用地とする代わりに、義務教育学校用地とする
義務教育学校開設年	2036年	2036年	2035年？
跡地活用面積(初期案との比較)	▲1.1ha	▲1.0ha	▲3.0ha
東公園の活用	市営住宅(低層約100戸)+跡地 近隣に移転再整備	市営住宅(～約230戸) 近隣に移転再整備	義務教育学校
東公園解体から再整備までの期間	約9年間	約9年間	約9年間～
東公園周辺への影響	・2～3階程度の市営住宅を建設 ➡景観、日照、圧迫感などへの影響(小) ・現在東公園に隣接している住宅が隣接しなくなる	・6～8階(減少見込み)の市営住宅を建設 ➡景観、日照、圧迫感などへの影響(中) ・現在東公園に隣接している住宅が隣接しなくなる	・4～5階の義務教育学校を建設 ➡景観、日照、圧迫感などへの影響(中) ・現在東公園に隣接している住宅が隣接しなくなる
センターゾーンの機能強化	・義務教育学校と公園が隣接	・義務教育学校と公園が隣接	・中心部の跡地創出早期化 ・地域コミュニティ施設が中心部から離れる
沿道土地利用の刷新	・東1号線沿道の跡地減少	・東1号線沿道の跡地減少	・東1号線沿道の跡地減少
市営住宅入居者の生活	・住み慣れた生活圏から離れる ・隙間建築による生活環境悪化	・隙間建築による生活環境悪化	・隙間建築による生活環境悪化 ・住み慣れた生活圏から離れる
市営住宅入居者のコミュニティ	・既存コミュニティが遠隔地に分断	・同一エリアに既存コミュニティを維持可能	・既存コミュニティが遠隔地に分断
市営住宅入居者の仮移転や他団地移転	不要 (希望者の地域外移転を検討)	不要 (希望者の地域外移転を検討)	不要 (希望者の地域外移転を検討)
備考	・隙間建築の市内実績なし ・地域熱供給の供給範囲から離れている ・旧南中跡地周辺の方へは未説明	・隙間建築の市内実績なし	・隙間建築の市内実績なし ・もみじの森小学校に通学している児童の通学距離が延びる(主に青葉地区)