

第1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）6月13日（金） 15時00分～17時00分

場 所

もみじ台管理センター 2階大会議室（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

(地独)北海道立総合研究機構 理事長

小高 咲 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 （欠席）

杉下 圭史 委員

(株)ホクノー 代表取締役社長

野地 秀一 委員

もみじ台地区民生委員児童委員協議会 会長

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

- 会議次第
- 資料1 （仮称）もみじ台地域土地利用再編方針検討会議 委員名簿
- 資料2 第1回（仮称）もみじ台地域土地利用再編方針検討会議 座席表
- 資料3 （仮称）もみじ台地域土地利用再編方針検討会議 開催要綱
- 資料4 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

2 委員紹介

委員及び事務局職員を紹介

3 座長及び職務代理者の選出

座長は鈴木委員、職務代理者は新田委員に決定

4 事務局説明

事務局より、資料4に基づき、もみじ台地域の概要、令和6年度の検討状況、土地利用再編方針の策定に向けて、土地利用再編の方向性、市営住宅再整備の考え方、土地利用再編の実現に向けて、について説明。

<委員からの質問>

(小高委員) 市営住宅が建っている場所と道路とで高低差があるが、土地利用再編にあたり、高低差は解消していく考えか。

(事務局) 幹線道路側の高低差を埋める、敷地裏側からアクセスするなど接道条件について検討する必要があると考えている。

(新田委員) 再編方針検討と並行して行う取組として情報提供のあった「近隣センターのあり方検討」とはどういったことか。

(事務局) 近隣センターとは、もみじ台地域の住宅団地整備の際、住民の日常生活に必要な商業施設、公共サービス、コミュニティ活動の拠点を集約した、徒歩圏内の生活支援の中心として整備したものであり、もみじ台地域内に5か所ある近隣商業地域を指定しているエリアのこと。

現在は、整備当時の機能が失われつつある状況であり、交流拠点や移動拠点としての機能など近隣センターに求められる役割を検討するもの。

5 意見交換

<蔵田委員>

- もみじ台地域では、住民が入れ替わる余地がなく、これまで若い世代の流入がなかなか進まなかったが、市営住宅の建替え、新たな住まいの創出を機に多様な人たちが入ってくるチャンスであると考えている。
- 近隣センターなどの核が新しくなると、他の地域にはない特徴となり、まちの魅力をつくる機会となる。
- 建築物の最低敷地面積 200m²の制限については、緩和した方が良いという意見が出ていること

はもっともだが、広い敷地というのはもみじ台地域の一種のブランドであり、ただ緩和するのではなく、生垣など街並みとのバランスを考える必要がある。

<小高委員>

- 若い世代の流入のためには、ハード整備だけでなくソフト的な取組が重要だと考えており、社会実験的なことを行ってはどうか。例えば、自動運転、既存のものにとらわれない子育て支援施設、大胆な英語教育やテクノパークと連携したコンピュータ教育の導入など質の高い教育の提供など。
- 住民が固定化せず入れ替わり続けるまちづくりが必要。
- 地区計画による敷地面積の最低限度の制限を引き下げる見直しが必要。
- 外から人をいかに呼び込むかといった視点は重要であり、その視点を取り込むかどうかによって議論の方向も変わり得る。

<朝倉委員>

- プラスアルファの試み、新しいことを試してみる場所として挑戦していきたいという思いがある。
- テクノパークには若い職員も多くおり、もみじ台地域からテクノパークへのアクセス性が向上すれば、若い世代の流入に繋がると思う。
- 市営住宅建替えの跡地に、持ち家を持つ前の若い世代が住めるような住宅、マンション等を整備するため、様々な規制を緩和することも重要だと思う。
- 喫茶店やカフェ、飲食店等があればより魅力的なまちになると思う。

<鳳委員>

- もみじ台地域が今後持続的に発展していくためには、若い世代の流入や、もみじ台で生まれ育った人が進学で出ていったとしても魅力を感じて戻ってくるような街にすることが大切で、そのためには子育て環境の整備が重要だと考えている。
- 今回の再編事業は長期間にわたるものであり、20年後には必要とされるニーズも変わってくると思うので、柔軟に対応できるようすべてを決め切らないこと、社会実験等のスモールスタートにより機運醸成やニーズの確認を行った上で判断する余地を残しておくことが大切だと思う。

<野地委員>

- こういう街にする、というコンセプトが重要。「学び」についても、どのような教育環境なのかなどを示すこと。
- 市営住宅の建替えは長期間にわたることから、その間、空いている部屋を上手く活用していくことも考えてはどうか。例えば空き住戸を学生寮として暫定利用するなど。
- これ以上人口が減ってしまうと事業が成り立たず、規制緩和を行うだけでは民間事業者も参入してこなくなる。そういったことを念頭に持続可能性について考える必要があると思う。
- 上野幌駅も含めた広域の交通体系も考慮し、もみじ台地域のまちづくりを考える必要がある。

<新田委員>

- 研究対象としている明石市と神戸市にまたがる明舞団地では、街びらき 50 年でシンボルマークをつくった。横浜市の左近山団地では、住棟の横に山が三つ連なっているような素敵なマークがデザインされている。このマークは団地のシンボルとして地域に親しまれており、もみじ台地域においても何かシンボルとなるようなマークがあってもいいのではないか。
- これだけ大規模な市営住宅団地の建替え事業の前例を知らないが、全国の団地には様々なアイデアが散りばめられていると思うので、そういった事例をどんどんご紹介いただき、活かしていきたいと思う。

<石山委員>

- 近年、民生委員に高齢で一人暮らしをしている方の安否確認の問い合わせが増えており、毎年各自治会で 2、3 人の方が孤立死している。単身高齢者が孤立しないような地域の居場所づくりが必要だと思う。
- 一方でこれからのもみじ台地域を担う若い世代の意見も重要であり、そういった世代が興味・関心を持てるような議論をしていくことが必要だと思う。
- 若い世代が入ってこない子どもは確実に減っていき、地域として発展していかない。そのためにも義務教育学校は魅力的なものでないといけないと思う。

<佐々木委員>

- 団地造成当初の戸建住宅の敷地面積は 300m² くらいのもが多いが、地区計画によって敷地面積の最低限度は 200m² に制限されているため、敷地を分割して戸建分譲することができない。この制限を緩和し 150m² 程度の敷地に分割し低廉な価格で販売できるようにすることで、お金に余裕がない若い世代の流入に繋がると考えている。

<須貝委員>

- これから若い世代を呼び込んだところで、常に人が入れ替わっていかなければ、数十年後、現在と同じように高齢者が多い状況になってしまう。
- そうならないためにも新たに集合住宅を整備する場合には、分譲ではなくファミリー向け賃貸や単身向け賃貸にするなど多様な住まいを提供する必要がある。また、交通インフラを整備して、とにかく若い世代に魅力を感じてもらえるようなまちづくりを進める必要がある。
- 孤立死問題については、周りがいくら気を付けていても本人が周りに溶け込んでくれないと、解決するのは難しい。数十年後はもっと IT が進化して、例えば生活状況を感知できるシステムが構築されれば、孤立死の防止に繋がるのではないか。

<中野委員>

- アンケートの中で「閑静な住宅環境を維持してほしい」という意見があったが、約 50 年前、もみじ台団地ができた当時の街の様子を知っているが、子どもたちがいて賑やかな時も閑静な状況だった。閑静＝人が少ないということではないと思う。
- 『もみじ台地域まちづくり指針』において、地域を 3 つにゾーニングしているが、このよう

なゾーニングだと若者は「活力・共生エリア」に集まり、「安心・快適な居住エリア」には入ってこないのではないかと懸念している。安心・快適な居住エリアにも持続的な地域コミュニティを支える若者の流入を促すような土地利用計画にして欲しい。

- もみじ台地域は、景色が綺麗な高台もあり、立地的にも北広島市や江別市も近く、多くの人を訪れるポテンシャルは持っている。居住者の視点のみならず、この地で就労したい人やビジネス展開する事業者の視点、観光来訪者の視点も加えることで、賑わいあるまちづくりの未来も描けるのではないか。例えば、既存のサイクリングロードや自転車広場、もみじ台を囲む緑地帯を有効活用した自転車/サイクル都市環境づくりなど。
- 現在、民生委員は42名いるが後継がなかなか見つからない。テクノパークとの連携で、仮に現状員数を維持できなくても多くの家庭を見守れるような仕組み作りや、町内会回覧や防犯情報の共有などIT技術の活用等で安心安全なデジタルシティへの実験的な取り組みが必要だと思う。
- 既存の熱供給システムを利用して、市営住宅の玄関周りのみならず、延伸する通学路の安全確保の観点から、冬でも歩行・自転車利用しやすくなるよう幹線道路や歩道のロードヒーティングができないだろうか。

<村瀬委員>

- 指針のゾーニングについて、先ほど話に出た通り、「安心・快適エリア」は、現在のもみじ台地域を象徴するようなエリアに見えてしまう。このゾーニングでは若い世代は活力・共生エリアに集まり、高齢者は安心・快適エリアに集まり、世代間の交流が生まれないのではないか。どのエリアでも多世代が交流できるような地域を作っていく必要があると思う。
- 一つの建物の中で单身の方や子育てファミリー等、様々な世代、世帯構成の方が暮らせるようにハード面を整備し、また交流できる場を作ることで、孤立死問題の解消にもつながると思う。
- また、学生居住が進めば、そういった交流が更に促進されると思う
- ICTの活用により、孤立を防ぐモデルを構築できないか。

<鈴木座長>

- 20年、30年先を見据えた持続可能なまちとするため、用途地域や地区計画の変更も見据えて考えていく必要がある。
- まちは生活の場なので、暮らしをイメージしながら、エリアマネジメントの視点が重要。「まち育て」と言うように、将来を見据え、あえて決めない部分を残しながら第1フェーズとして取り組むことも有効。
- もみじ台地域は、近隣に私立学校やテクノパークもあり、教育熱は高い地域だと思うので、そういった視点から若い子育て世代にアプローチしていくことで、より魅力的に感じてもらえるのではないか。高齢者にはCCRCなど、様々な世代にとって魅力的なまちにする必要がある。
- バスの運転手が人手不足ということもあり、自動運転やパーソナルモビリティなど新技術の導入を見据えることも重要。

- 札幌市は比較的災害は少ないが、防災や減災の備えは重要だと考えている。今後、防災・減災の観点からもソフト的な地域の繋がり、仕組みについて議論していけたらと思う。

6 事務連絡

- 本日の議事概要を本市ホームページにて後日公開する予定。また、もみじ台地域の住民向けのニュースレターも作成・配布する予定。
- 次回の検討会議の開催時期、内容については、鈴木座長とも相談させていただきながら検討していく。改めて連絡する。