

もみじ台地域の既存資源活用方針

平成 23 年（2011 年）9 月

札幌市市民まちづくり局都市計画部

◆ 本編	1～8
1 方針の目的	1
2 対象とする既存資源	1
(1) 旧もみじ台小学校及び旧もみじ台南小学校	
(2) もみじ台管理センター	
3 もみじ台地域のまちづくりの方向性と既存資源の活用の考え方	2～5
(1) 札幌の郊外住宅地の現状	
(2) もみじ台地域のまちづくりの方向性	
(3) もみじ台地域の既存資源の活用の考え方	
4 旧小学校の跡利用計画	5～7
(1) 基本方針	
(2) 活用内容	
(3) 地域連携・貢献の内容	
(4) 事業者の選定の考え方	
5 もみじ台管理センターの活用	8～9
(1) 現状認識	
(2) 基本方針	
◆ 参考資料	11～25

1 方針の目的

札幌市厚別区もみじ台地域は、高度経済成長に伴う札幌への人口集中に対応するため、札幌市が約40年前に開発した住宅地である。

現在、人口の減少や少子高齢化が急速に進行しており、これらに伴い生ずる様々な課題に対応する必要がある。そこで、この方針では、もみじ台地域の課題解決や活性化に向けて、地域にある既存資源を有効に活用するための基本的事項を定めることを目的とする。

2 対象とする既存資源

(1) 旧もみじ台小学校及び旧もみじ台南小学校

もみじ台地域の小学校4校（旧もみじ台小学校、旧みずほ小学校、旧もみじ台南小学校、旧もみじ台西小学校）は統合により平成22年度（2010年度）末に閉校し、平成23年（2011年）4月から、新たに「もみじの丘小学校」と「もみじの森小学校」の2校が開校した。

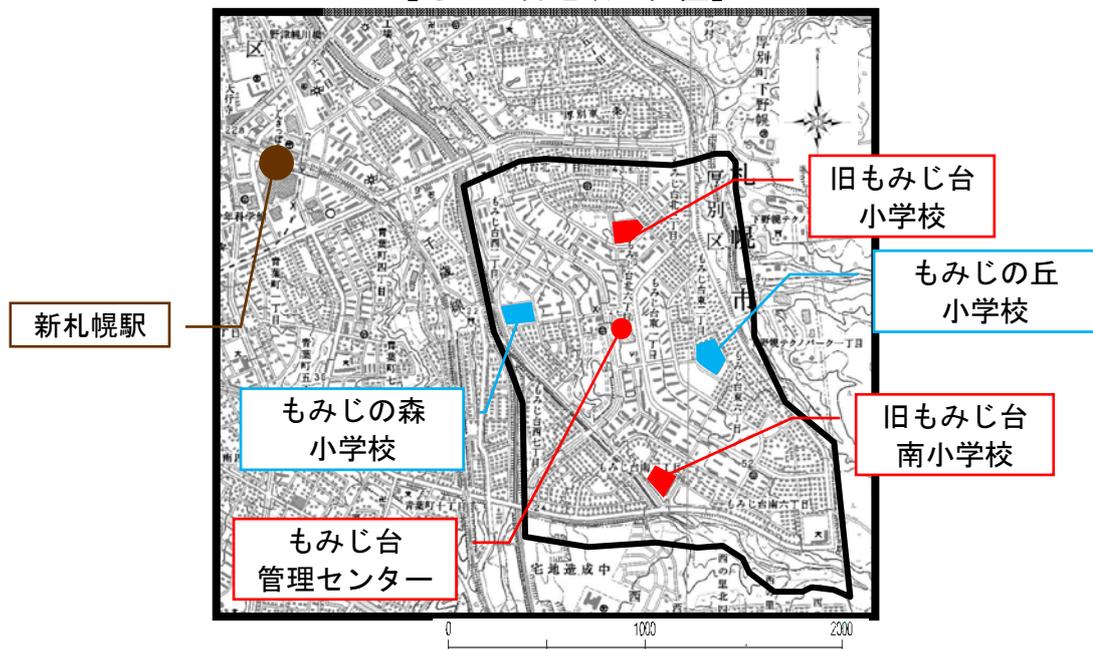
この統合により閉校した「旧もみじ台小学校」と「旧もみじ台南小学校」（以下「旧小学校」という。）を、新たな用途として活用していくために、本方針の対象とする。

(2) もみじ台管理センター

もみじ台管理センターは、昭和51年（1976年）に札幌市により建設され、現在、(財)札幌市住宅管理公社（以下「公社」という。）が所有、管理運営しており、「もみじ台まちづくりセンター」や「もみじ台地区福祉のまち推進センター」の行政施設、大ホールや会議室等の貸室、銀行店舗等として利用されている。

もみじ台地域の中心に位置し、多くの地域住民等に利用されている状況を踏まえ、これまで以上に有効に活用するために、本方針の対象とする。

【もみじ台地域の位置】



3. もみじ台地域のまちづくりの方向性と既存資源の活用の考え方

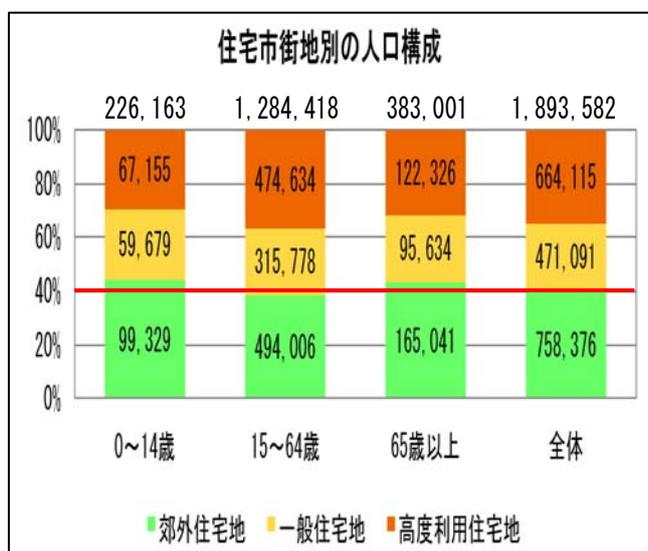
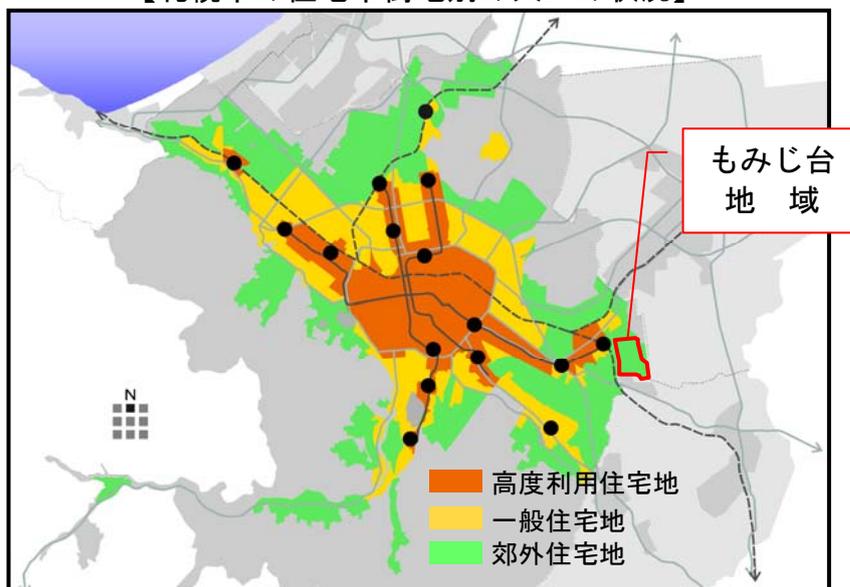
(1) 札幌の郊外住宅地の現状

札幌の郊外住宅地は、これまでの人口増加の受け皿として、線引き制度や開発許可制度等の都市計画手法や住区整備基本計画などにより、適切な土地利用誘導が図られており、現在、札幌の人口の約4割が居住している。

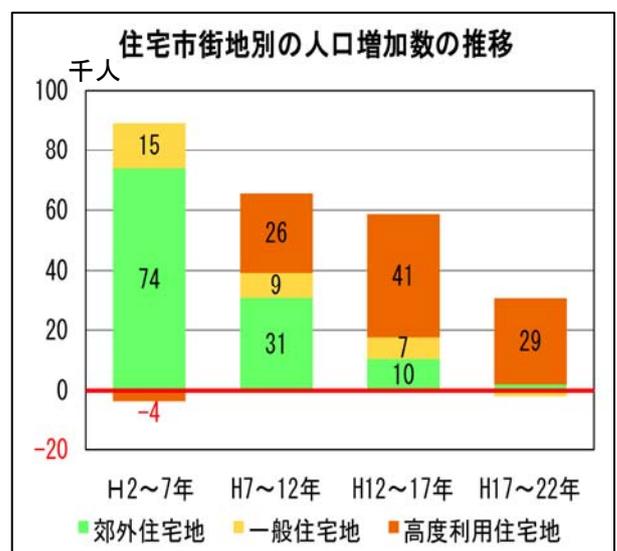
一方で、近年郊外住宅地における人口増加は鈍化しており、もみじ台地域のような開発時期の古い郊外住宅地では、開発当時子育て世代が居住していたものの、現在は子供が独立し、高齢になった親世代のみが居住している場合が多く、人口減少を伴う少子高齢化が急速に進行している。

このような地域では、高齢者をはじめとする居住者の生活を支援する機能の充実や、土地利用需要の減少による空地・空家の増加や、日常生活に必要な生活利便サービス機能の低下が懸念される。

【札幌市の住宅市街地別の人口の状況】



H22.10 住民基本台帳を基に作成



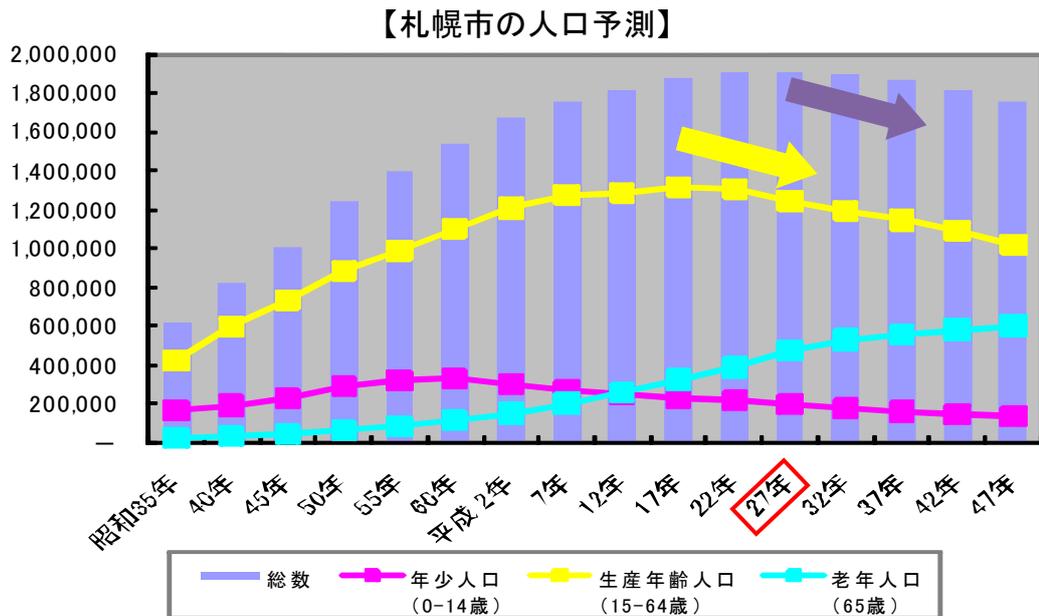
H2~17 国勢調査及び
H17、22 住民基本台帳を基に作成

(2) **もみじ台地域のまちづくりの方向性**

① **もみじ台地域の現状**

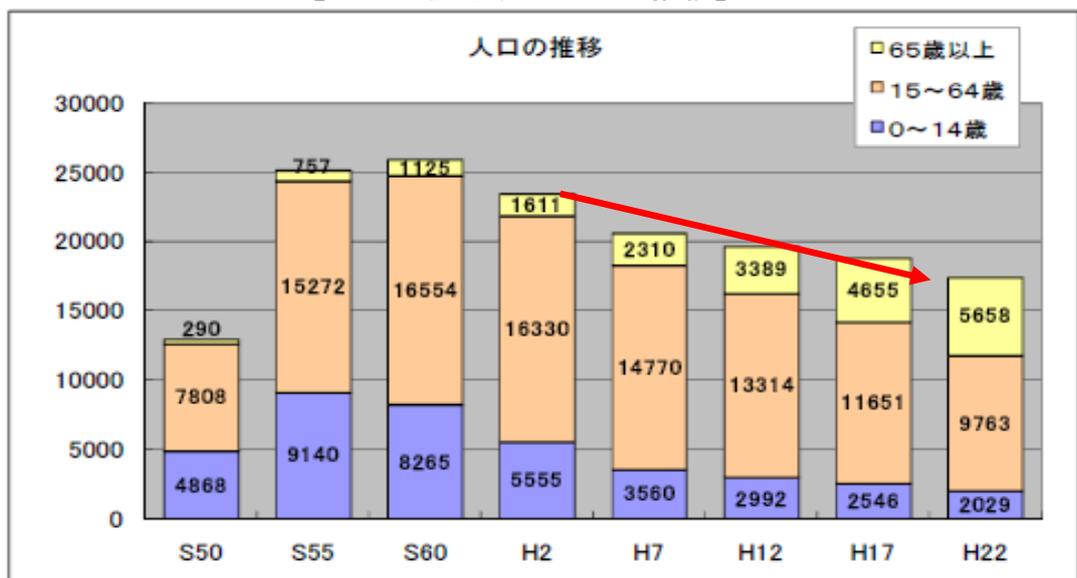
札幌の人口が平成27年（2015年）をピークに減少に転じると予測（下グラフ参照）される中、もみじ台地域の人口減少や少子高齢化は避け難い状況にある。

そこで、これらに伴い発生する高齢者支援や土地利用需要の減少に関わる課題などに対応するために、平成19年度から地域住民と札幌市の協働により、具体的な取組について検討を行っている。



出典：国立社会保障・人口問題研究所

【もみじ台地域の人口の推移】



	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22
人口数	12,966	25,169	25,956	23,501	20,640	19,727	18,872	17,450

出典：S50～H17国勢調査
H22.10住民基本台帳

② もみじ台地域のまちづくりの方向性

平成 20 年度において、もみじ台まちづくり会議^{※1} 地域まちづくり部会^{※2}（以下「地域まちづくり部会」という。）と札幌市が協力して、広く地域住民の意見を募るとともにアンケート調査を行い、課題と方向性をまとめた。（参考資料 5）
その中では、まちづくりの方向性として次の 7 項目が掲げられている。

- ・ お年寄り世帯や子育て世帯が住みやすいまちにする
- ・ 誇りを持てる魅力的で活動的なまちにする
- ・ お年寄りが暮らし続けるために支え合いがあふれたまちにする
- ・ 気軽に集える憩いや交流の場があるまちにする
- ・ 地域の資源を活かしたまちづくりをする
- ・ 良好な住環境を守っていく
- ・ 安心して暮らせる良質な住まいづくりの仕組みをつくる

※1 もみじ台まちづくり会議（平成 16 年に発足）

住み良いまちづくりのための協議、協力、情報交換を目的として、地域の 55 団体で構成される会議。（各自治会、福祉関係団体、学校関係、ボランティア団体など）

※2 もみじ台まちづくり会議地域まちづくり部会（平成 20 年に設置）

人口減少や少子高齢化に伴う将来課題や解決アイデアについて、本格的な検討を行うため、もみじ台まちづくり会議に設置された部会。（もみじ台まちづくり会議のメンバーから 10 名が参加）

(3) もみじ台地域の既存資源の活用の考え方

① 基本的考え方

札幌の市街地は、基礎的な都市基盤、公共施設が概ね満足できる水準にあることから、今後は新たな施設整備を図ることなく、既存資源を有効活用する施策が求められている。こうした状況を踏まえ、もみじ台地域において、これまでの枠組みにとらわれない既存資源の有効活用を図り、今後の全市的展開につなげる。

また、もみじ台地域では高齢者が増加しているが、活躍が期待できる多くの人材が地域に生まれることでもあり、この世代のまちづくりへの参加を促すためにも既存資源を活用する。

② 機能の複合化

もみじ台地域の開発は住宅供給を目的としていたため、大部分が住宅となっているが、これからは身近な範囲に多様な機能が提供されることを重視する。そこで、居住機能を中心に文化・交流・就業といった多様な活動の場や働く場を備えた多機能複合型の土地利用を進めるために既存資源を活用する。

③ 地域コミュニティ機能の強化

地域ニーズの多様化や財政的制約の中で、地域課題を行政のみで解決することは困難である。そうした中で、近年、行政だけでなく、市民、NPO、企業などが積極的に公共的な財・サービスの提供主体となり、身近な分野において、共助の精神で活動する「新しい公共」^{※3}の必要性が指摘されている。そして、その担い手としての自治会、NPO、企業、まちづくり組織等が連携した地域コミュニティにより地域課題を解決することがますます求められてくる。そこで、この地域コミュニティの機能を強化し、地域力（自発的な課題解決能力）を高めるために、既存資源を活用する。

※3 「新しい公共」～ 内閣府 「新しい公共」推進会議より

4 旧小学校の跡利用計画

【施設の概要】

名 称	旧もみじ台小学校			旧もみじ台南小学校		
所在及び地番	札幌市厚別区もみじ台北5丁目12番			札幌市厚別区もみじ台南3丁目4番		
敷地面積 (㎡)	13,111			13,789		
施設名称	校 舎	体 育 館	プ ー ル	校 舎	体 育 館	プ ー ル
延床面積 (㎡)	5,629	833	502	6,529	964	502
建築年度	1972	1973	1997	1979	1978	1994
構造・階数	鉄筋コンクリート造 3階	鉄骨造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 4階	鉄骨造	鉄骨造
校庭面積 (㎡)	7,306 (敷地面積の内数)			7,053 (敷地面積の内数)		

(1) 基本方針

旧小学校を札幌市の公共施設として利用する予定がないこと、併せて、まちづくりは市民が主体であるという札幌市市民自治基本条例の基本理念や「新しい公共」の概念を踏まえ、民間事業者（以下「事業者」という。）が保有するノウハウや資金を最大限活用し、地域の課題解決や活性化を図るため、事業者による跡利用を進める。

このため、旧小学校を現状のまま事業者へ有償で譲渡することとし、譲渡にあたっては、地域の課題解決や活性化が図られるなど地域のまちづくりへの貢献を条件とする。

(2) 活用内容

もみじ台地域は、現在、低層住宅地区、中高層住宅地区及び商業業務地区の均衡ある土地利用となっており、閑静な住宅地が形成されている。こうした地域特性を踏まえ、大規模な集客施設など地域の住環境に大きな影響を及ぼす可能性のある用

途は制限し、地域のまちづくりの方向性や既存資源の活用の考え方に沿った活用を基本とする。

併せて地域連携・貢献として、これまでの地域住民との意見交換を踏まえ、地域活動の場の確保や、地域と事業者が地域連携・貢献に関わる協議を行う場の設置などを事業者を求める。

また、活用にあたって、周辺の安心・安全、まちなみ、環境負荷の低減に配慮するものとする。

(3) **地域連携・貢献の内容**

① **地域連携・貢献に求める事項**

(ア) 地域交流スペースの設置

地域活動の場として、施設の一部に「地域交流スペース」を設置し、地域に開放するものとする。

(イ) スポーツ交流機能の確保

スポーツによる地域の交流を進めることができるような機能を確保し、事業者が使用していない時間は積極的に地域に開放するものとする。

(ウ) 地域交流事業の実施

地域の課題解決や活性化に向け、地域と事業者の協働による取組を実施するものとする。

(エ) 地域防災への協力

避難場所としての機能を確保するなど、地域防災へ協力するものとする。

(オ) 仮) 地域交流運営協議会の設置

地域連携・貢献等について、地域と事業者による継続的な協議を行う場として「仮) 地域交流運営協議会」を設置するものとする。

② **地域連携・貢献に望まれる事項**

(ア) 「地域交流スペース」以外の空間についても、事業者が使用していない時間は地域への開放を検討するものとする。

(イ) 施設の開放については、低廉な料金を設定し、収益を過度に求めないこととする。

(4) **事業者の選定の考え方**

① **民間事業者の選定**

旧小学校のそれぞれの土地と建物について、譲渡を希望する事業者から跡利用計画についての提案（プロポーザル）を広く公募し、審査委員会を設置して、透明性及び公平性の確保に十分留意しながら、事業者の選定を行う。

② **選定評価の視点**

選定にあたっては、以下の視点に基づき評価を行うこととする。

- (ア) 地域まちづくりへの貢献
- (イ) 地域意見の反映体制
- (ウ) 施設の開放の内容
- (エ) 継続的事業運営の可能性
- (オ) 地域の住環境への配慮
- (カ) 譲渡価格
- (キ) その他

5 もみじ台管理センターの活用

【施設の概要】

所 在	札幌市厚別区もみじ台北7丁目1-1		
敷地面積 (㎡)	2,266	延床面積 (㎡)	2,091
建築年度	1975	構造・階数	RC造・2階
1 階	もみじ台まちづくりセンター (72㎡)、北洋銀行 (412㎡)、貸室：娯楽室 (60㎡)、予備室 (22㎡)		
2 階	もみじ台地区福祉のまち推進センター 貸室：大ホール (417㎡)、大会議室 (80㎡)、小会議室・実習室 (52㎡) 和室 (36㎡)		

(1) 現状認識

もみじ台管理センターは地域の中心に位置し、多くの地域住民等に利用されており、地域の拠点施設として機能している。

今後は、高齢化の進展や地域ニーズの多様化など社会経済状況の変化により、求められる機能も増加していくこととなる。とりわけ、地域の様々な世代が交流する機会や高齢者のまちづくりへの参加を促す機会の創出など、地域コミュニティ機能の強化につながる取組が必要となっていく。

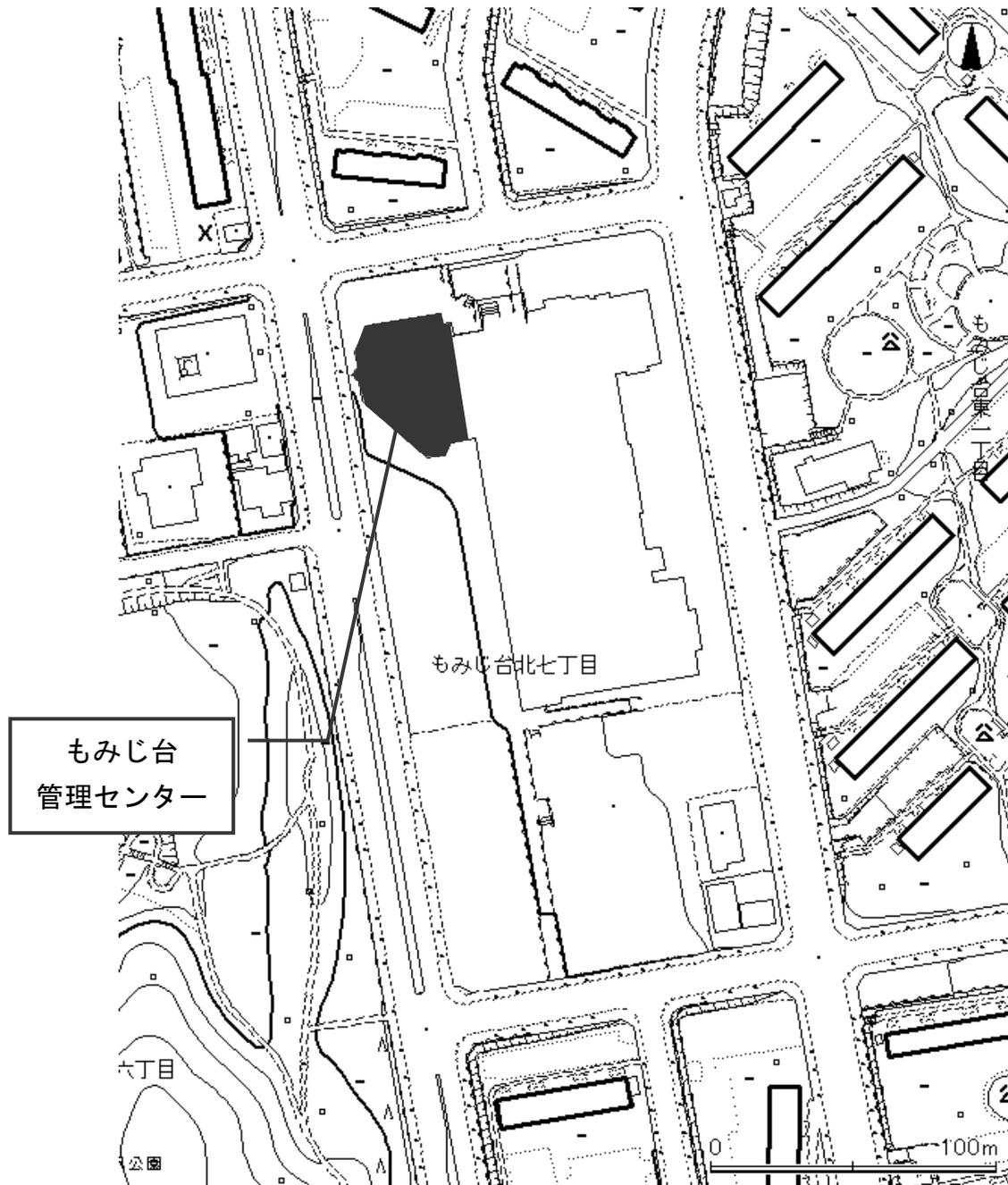
(2) 基本方針

現状認識を踏まえ、もみじ台管理センターをこれまで以上に有効に活用し、地域の課題解決や活性化を図るために、現状の機能を維持しつつ、新たな管理運営方法による活用を進める。

具体的な内容については、今後、地域まちづくり部会等で意見交換を行いながら検討を進める。

さらに、もみじ台管理センターの活用にあたっては、旧小学校の跡利用における管理運営者や地域の各種団体との連携を図り、それぞれの施設が効果的に機能していくことを目指す。

【もみじ台北7丁目 街区図】



参 考 资 料

◆ 参考資料

- 1 もみじ台地域の経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 2 もみじ台地域の施設配置図・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 3 もみじ台地域の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15～19
 - (1) 人口減少・少子高齢化
 - (2) 土地利用
 - (3) 住宅
- 4 もみじ台地域のこれまでの取組・・・・・・・・・・・・・・・・ 20～22
 - (1) これまでの検討経過
 - (2) 地域で生まれた取組事例
- 5 住み良い「もみじ台」であり続けるために・・・・・・・・ 23～25
～課題と方向性のまとめ～（概要版）

1 もみじ台地域の経緯

昭和 41 年 (1966 年)	住宅団地開発決定
昭和 42 年 (1967 年)	用地買収開始
昭和 43 年 (1968 年)	新住宅市街地開発事業都市計画決定 (開発面積 242ha、計画人口約 32,000 人、計画戸数約 8,500 戸)
昭和 46 年 (1971 年)	戸建住宅分譲開始 (～S50 (1975) : 約 2,050 宅地) 市営住宅建設開始 (～S61 (1981) : 5,530 戸)
昭和 47 年 (1972 年)	もみじ台小学校開校
昭和 48 年 (1973 年)	J R 新札幌駅開設
昭和 50 年 (1975 年)	みずほ小学校開校 もみじ台中学校開校
昭和 51 年 (1976 年)	もみじ台管理センター開設
昭和 54 年 (1979 年)	もみじ台南小学校開校 もみじ台西小学校開校 もみじ台南中学校開校
昭和 55 年 (1980 年)	もみじ台児童会館開館 新住宅市街地開発事業 完了
昭和 57 年 (1982 年)	地下鉄東西線 白石～新さっぽろ開業
昭和 58 年 (1983 年)	もみじ台団地地区計画 (札幌市第 1 号、全国第 2 号)
平成元年 (1989 年)	厚別区誕生
平成 6 年 (1993 年)	もみじ台ふれあい児童会館開館
平成 11 年 (1999 年)	もみじ台小ミニ児童会館開館
平成 16 年 (2004 年)	もみじ台まちづくり会議発足
平成 23 年 (2011 年)	もみじ台小学校・みずほ小学校 もみじ台南小学校・もみじ台西小学校開校
平成 23 年 (2011 年)	もみじの丘小学校・もみじの森小学校開校

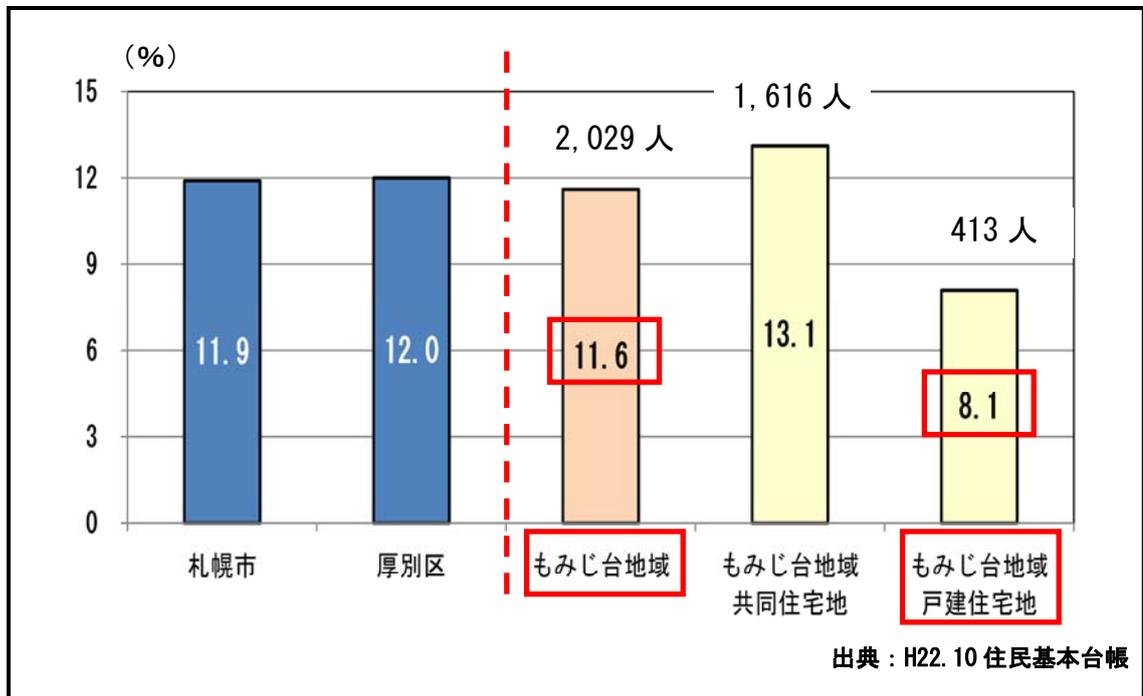
2 もみじ台地域における公共施設等の配置状況



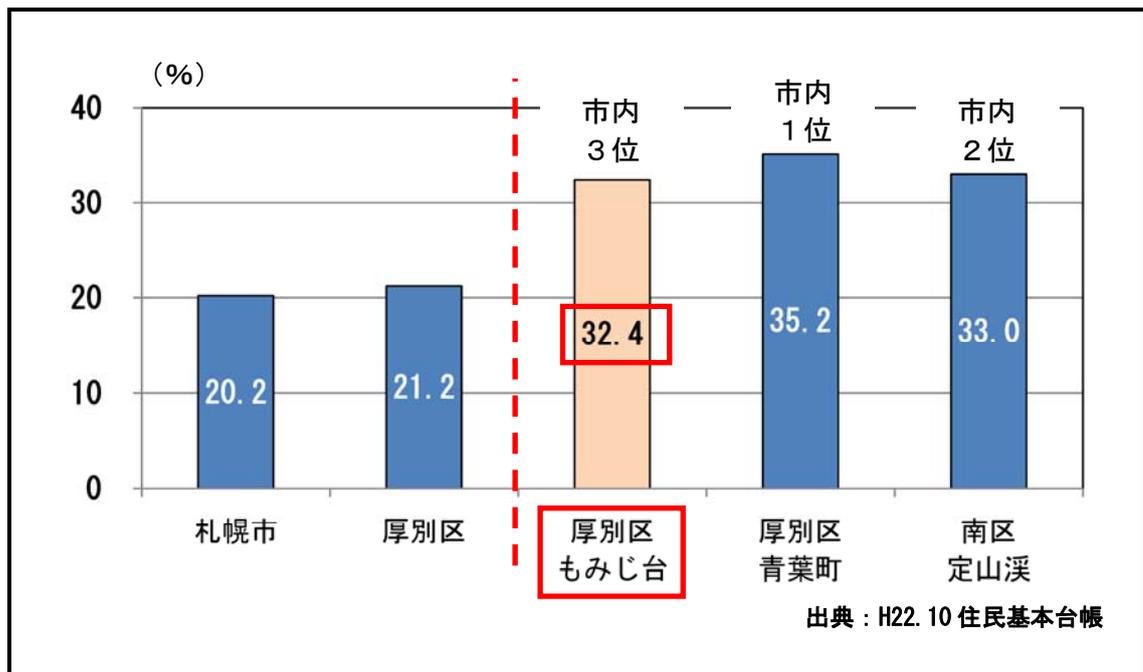
もみじ台地域の現状

(1) 人口減少・少子高齢化

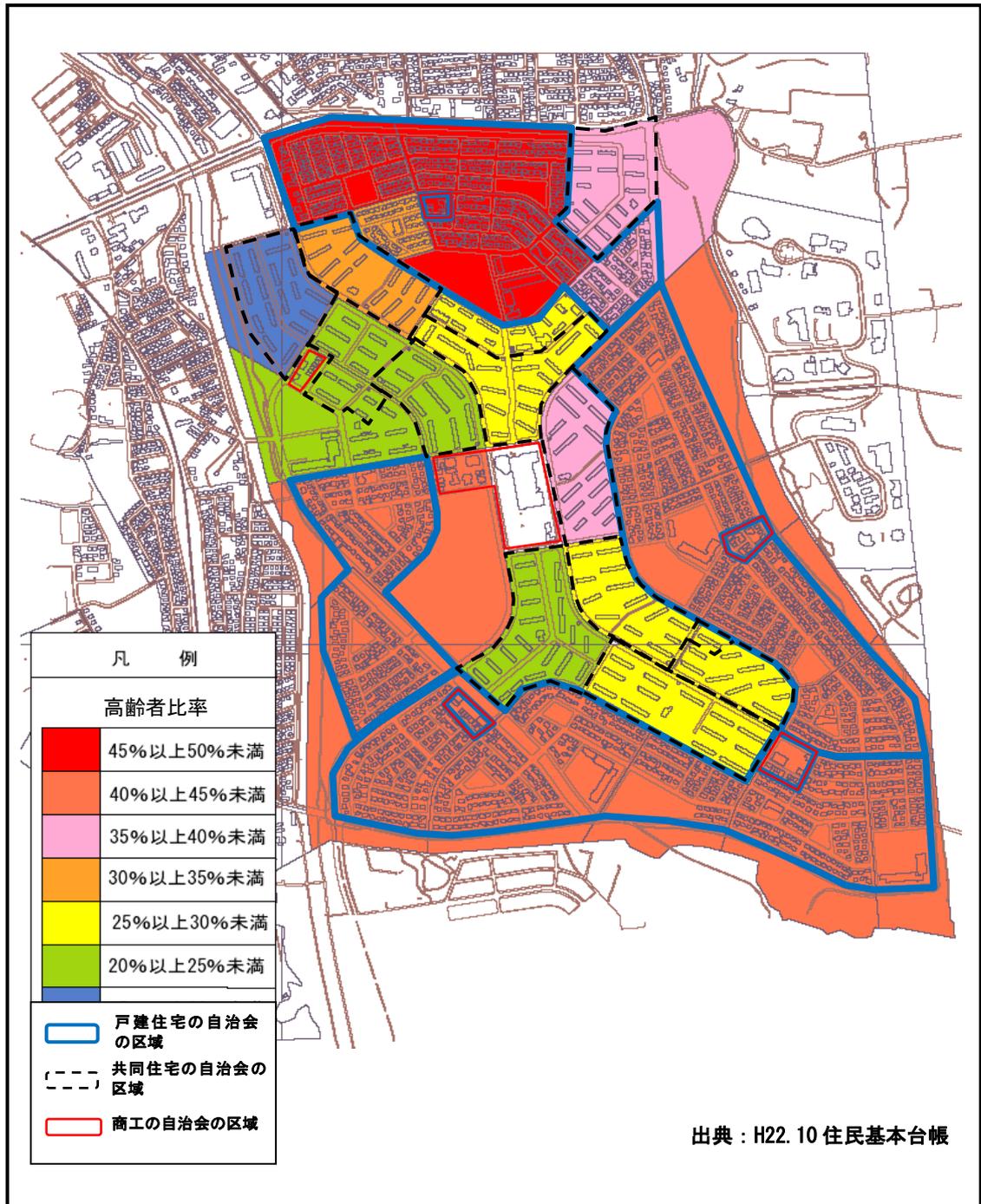
① 年少人口（15歳未満）比率



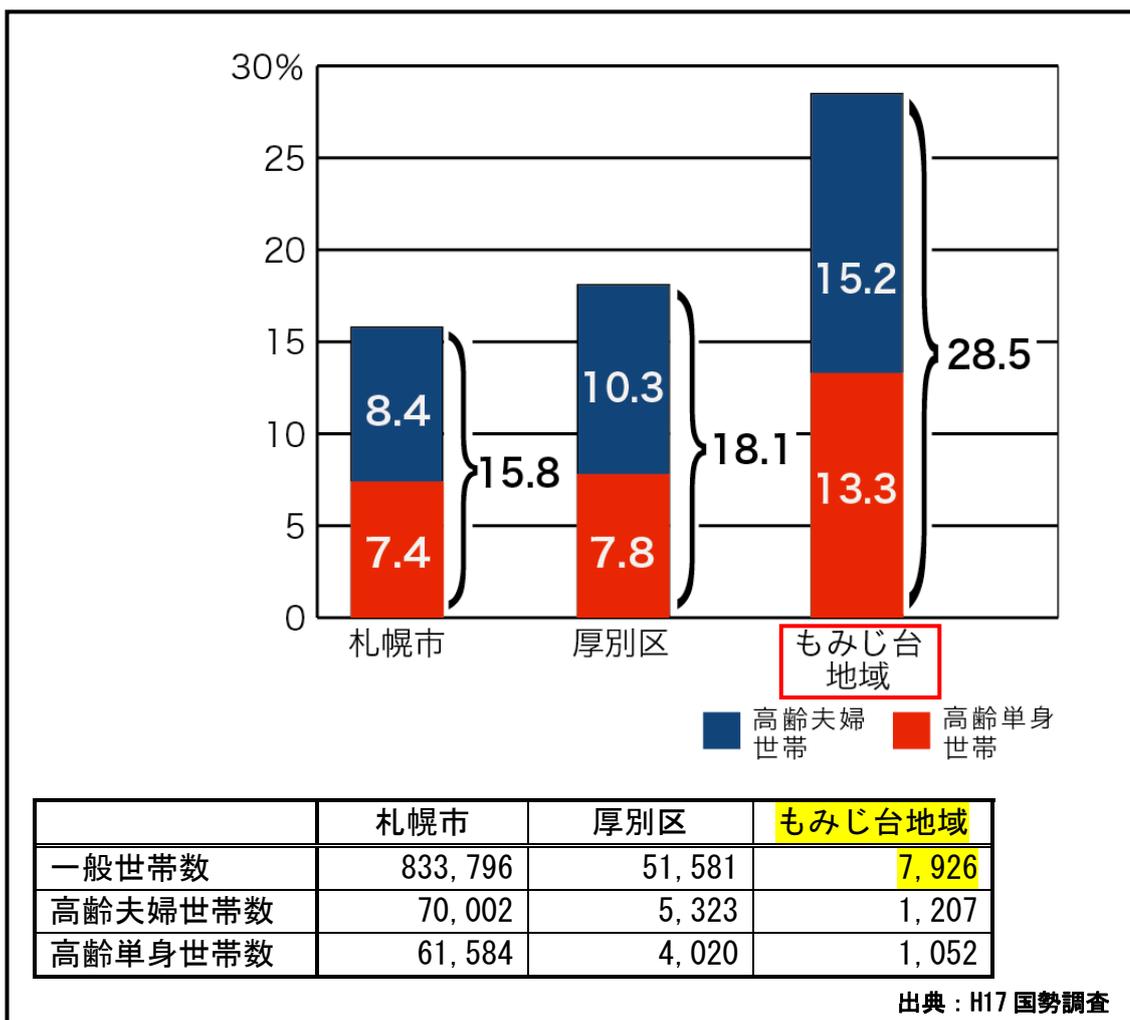
② 高齢者（65歳以上）比率



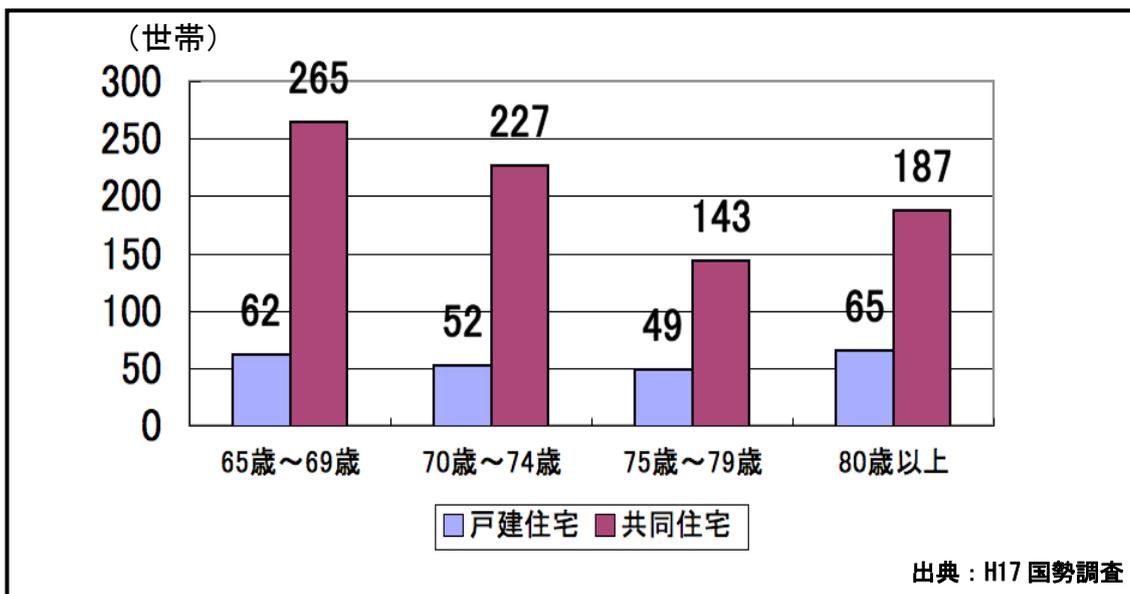
● 高齢者比率の状況



● 高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の状況



● もみじ台の高齢単身世帯の状況



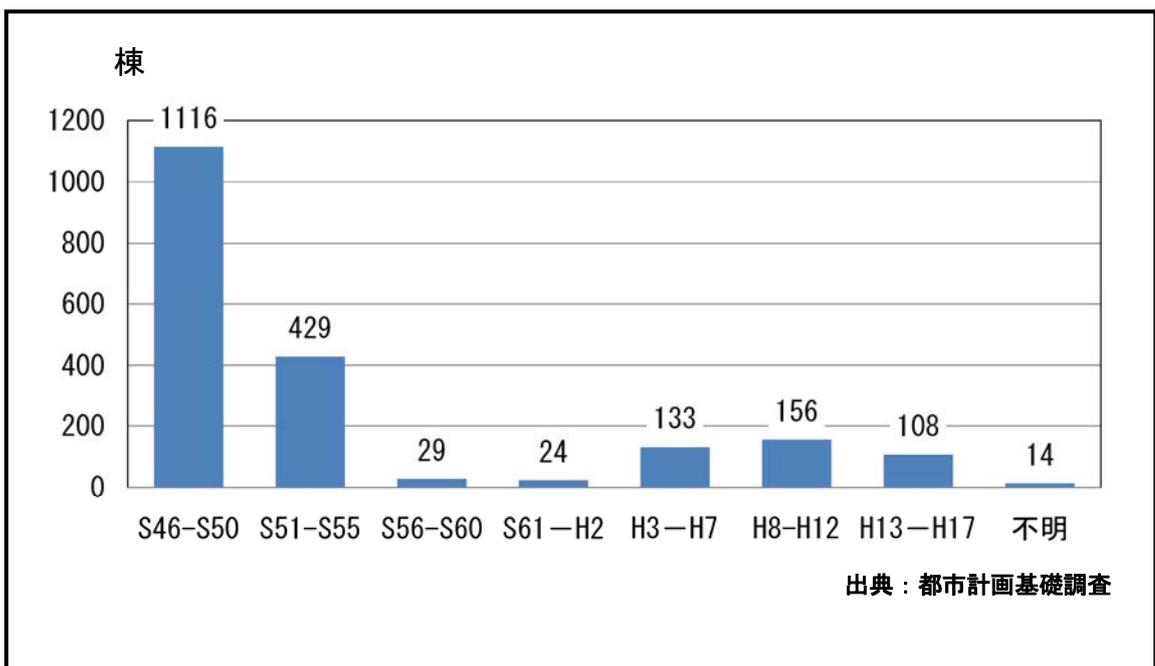
(2) 土地利用

- もみじ台地域の「用途地域」と「地区計画」

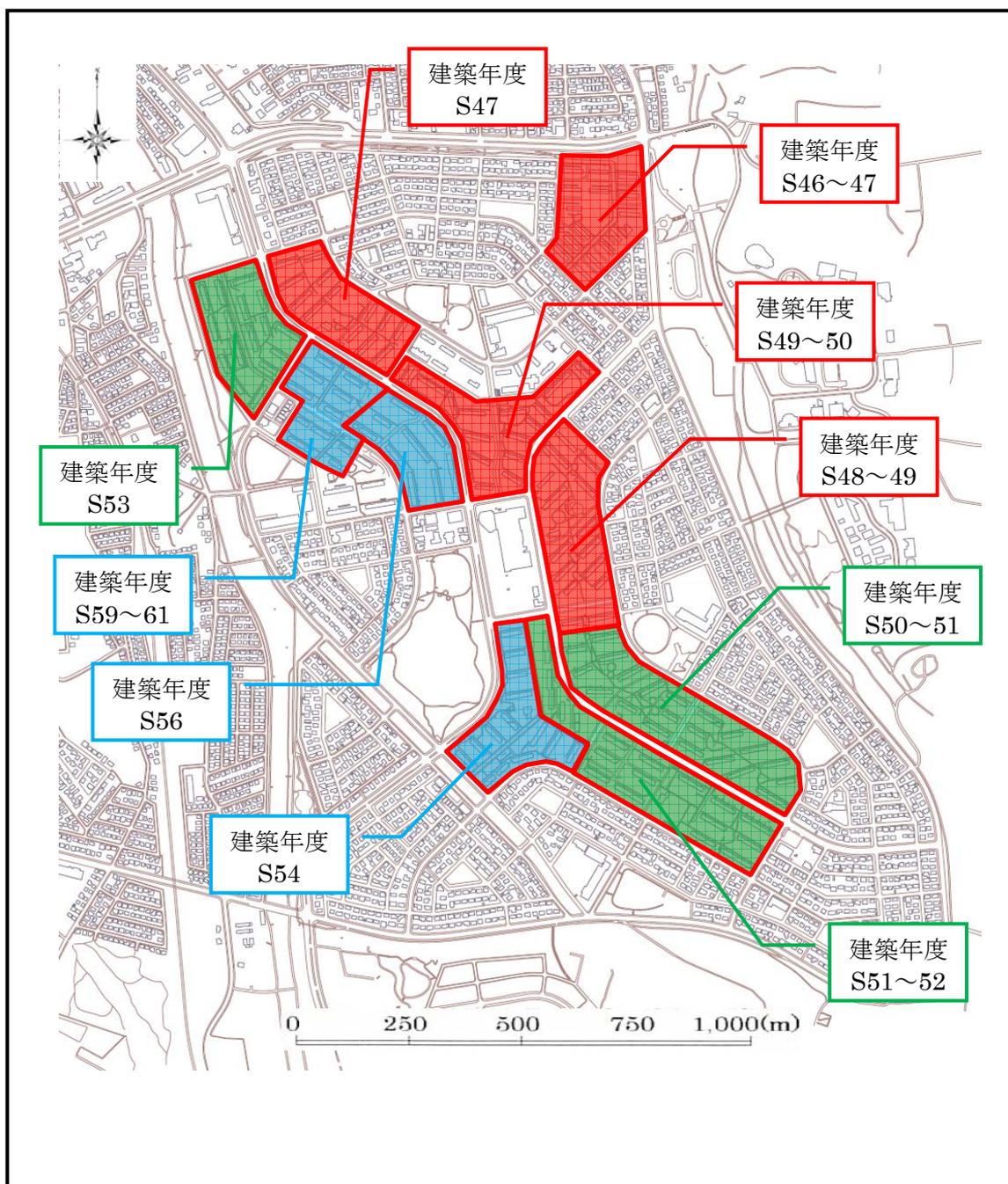


(3) 住宅

- ① もみじ台地域の戸建住宅の建築年次



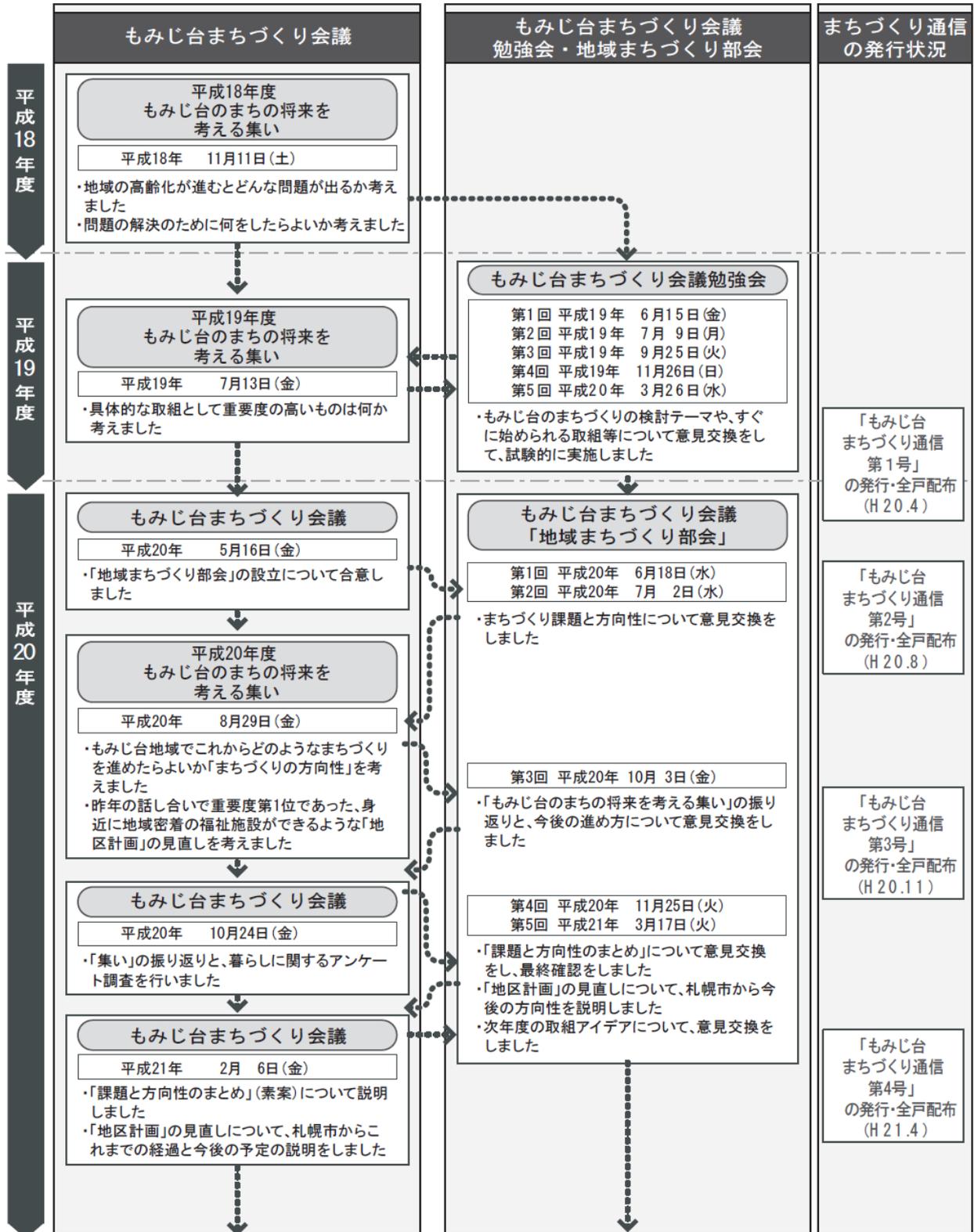
② もみじ台地域の市営住宅の建築年次



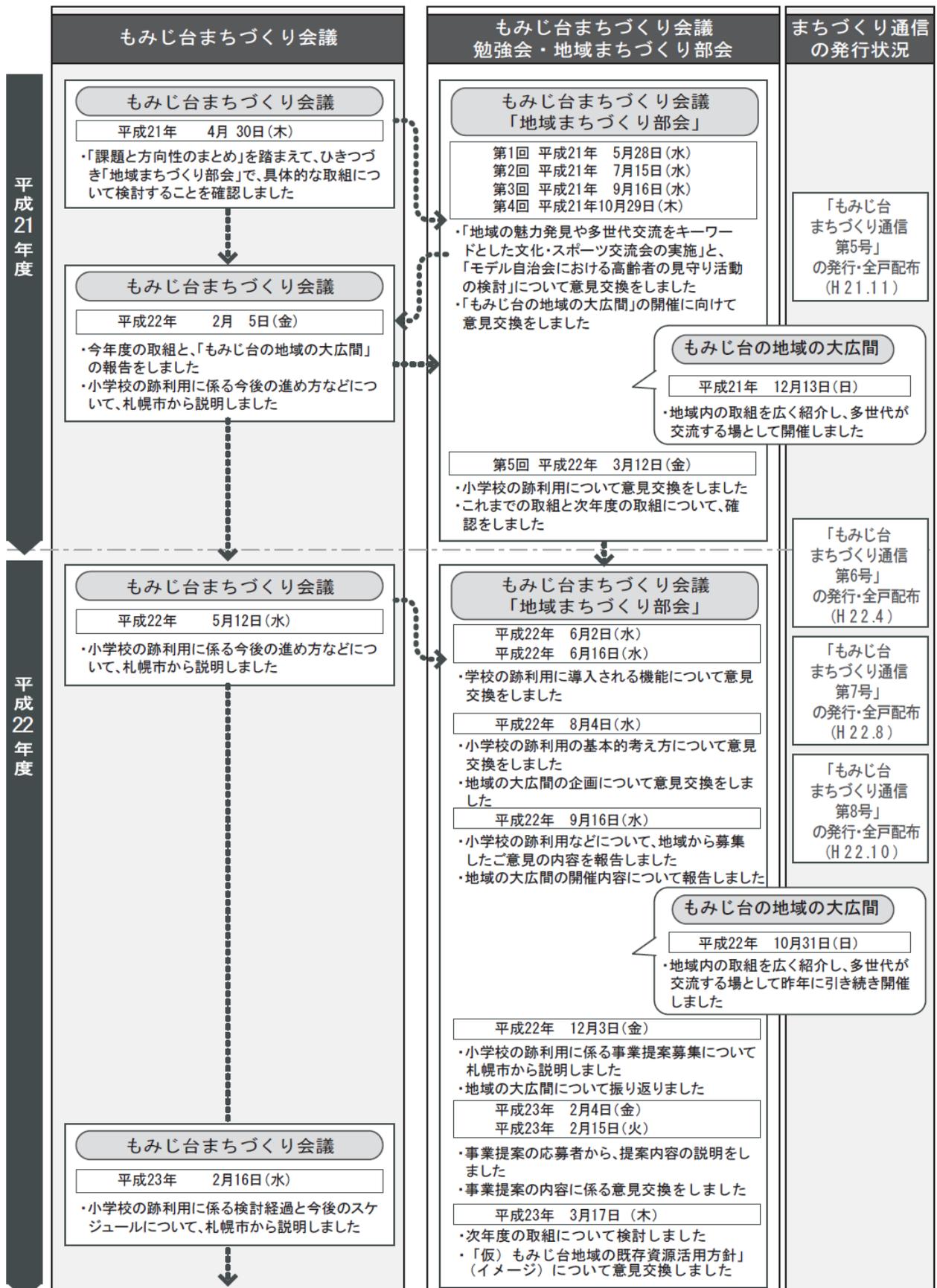
3 もみじ台地域のこれまでの取組

(1) これまでの検討経過

① 平成18年度～平成20年度



② 平成 21 年度～平成 22 年度



(2) 地域で生まれた取組事例

これまでの取組（1）

● 地域の茶の間

平成20年度から本格的にはじめた取組で、お年寄りから子どもまで、気軽に立ち寄れる場所を作って、地域での「ふれあい」や「ささえあい」のきっかけづくりを目指すもの。

→ 月1回開催 参加費 200円



● 大学との連携

札幌市厚別区役所と連携協力に関する協定を結ぶ北星学園大学の学生ゼミが地域まちづくり活動に参加し、次のことについて取り組みました。

- 地域まちづくり部会への参加
- もみじ台の地域の大広間への協力
- 札幌市主催の「学生まちづくりコンテスト2009」において、ゼミの学生の提案した「厚別区もみじ台魅力発見プロジェクト」が優秀企画に選ばれた。

これまでの取組（2）

● 中学生からのまちづくり提案

H20.3にもみじ台中学校の1年生10名が、社会科の選択授業で、地域まちづくり部会の開催に併せて、もみじ台地域のまちづくりの提案をしてくれました。

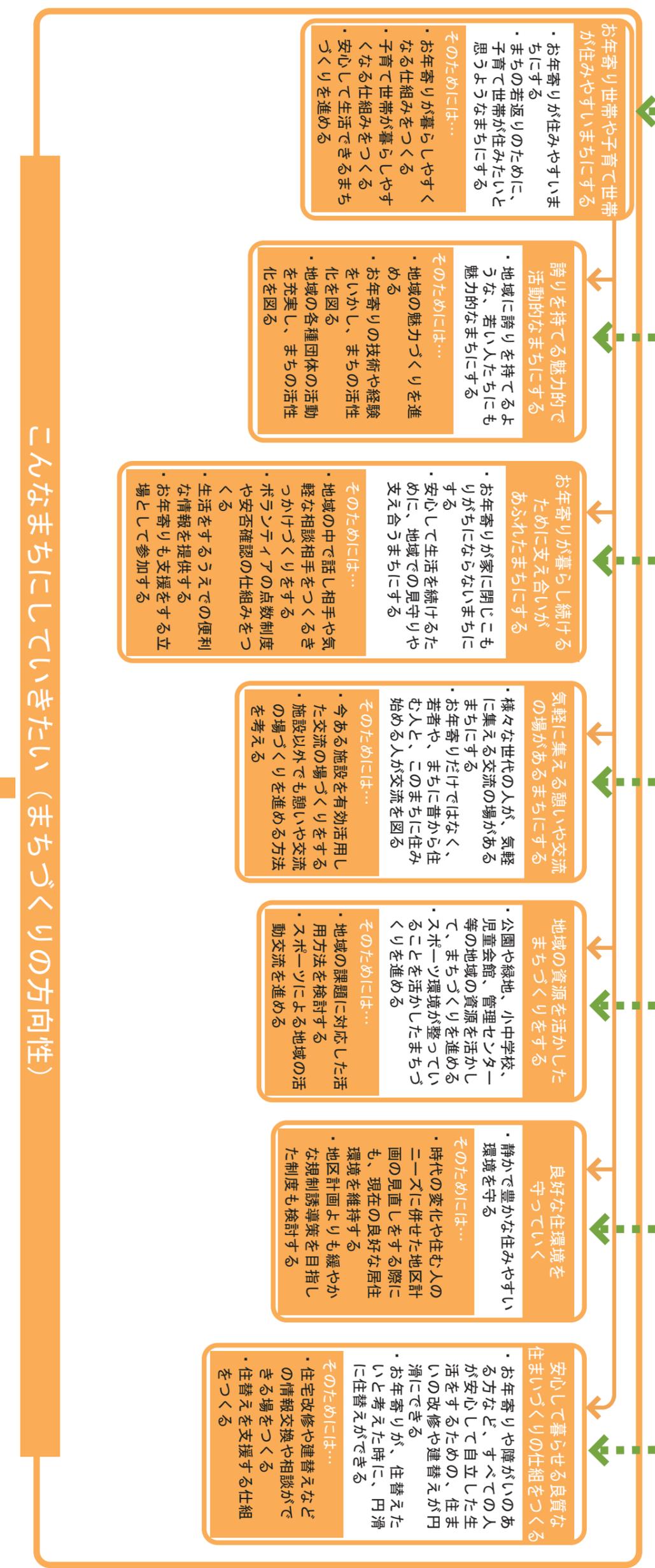
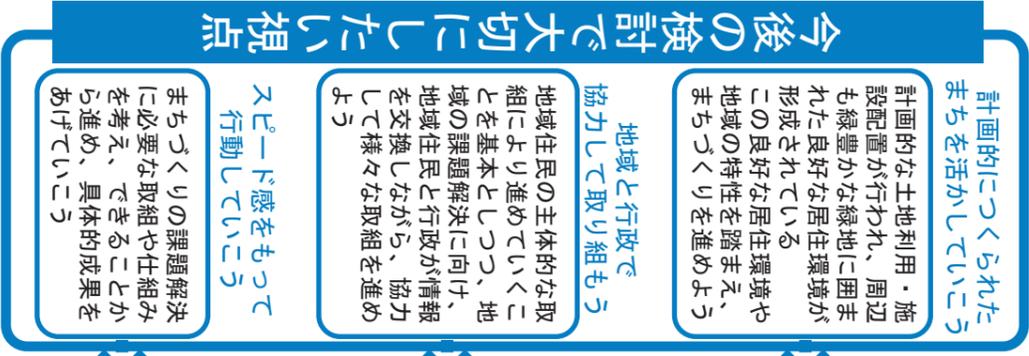
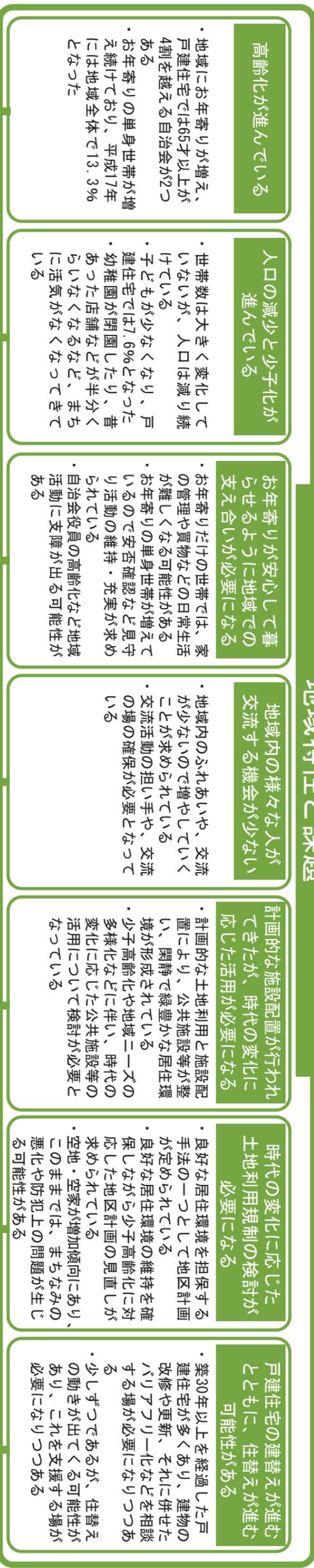


● もみじ台の地域の大広間

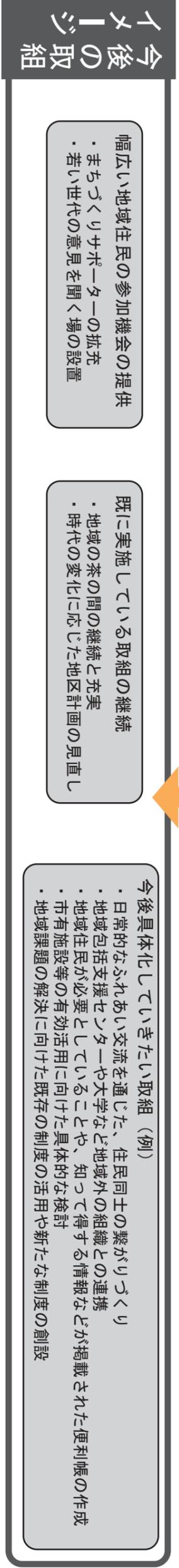
中学生からのまちづくり提案を踏まえ、地域内の取組を広く紹介し、多世代が交流する場として、平成21年12月13日（日）に開催し、好評であったことから、引続き平成22年10月31日（日）に2回目を開催した。



地域特性と課題



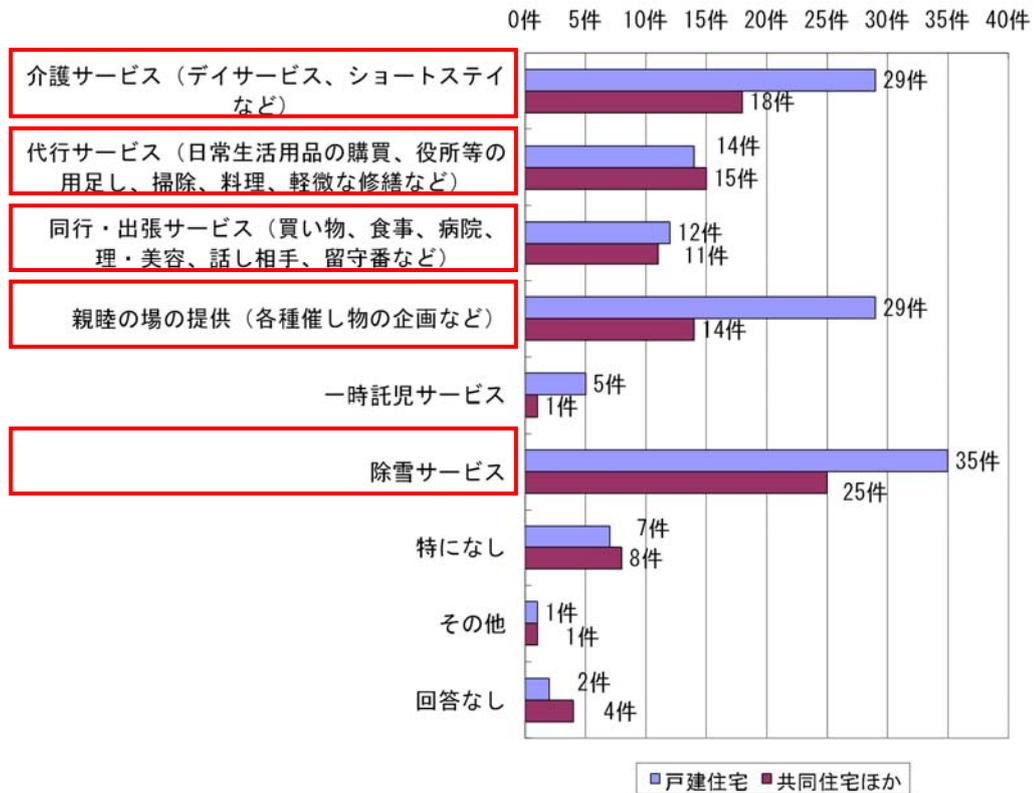
こんなまちにしていきたい (まちづくりの方向性)



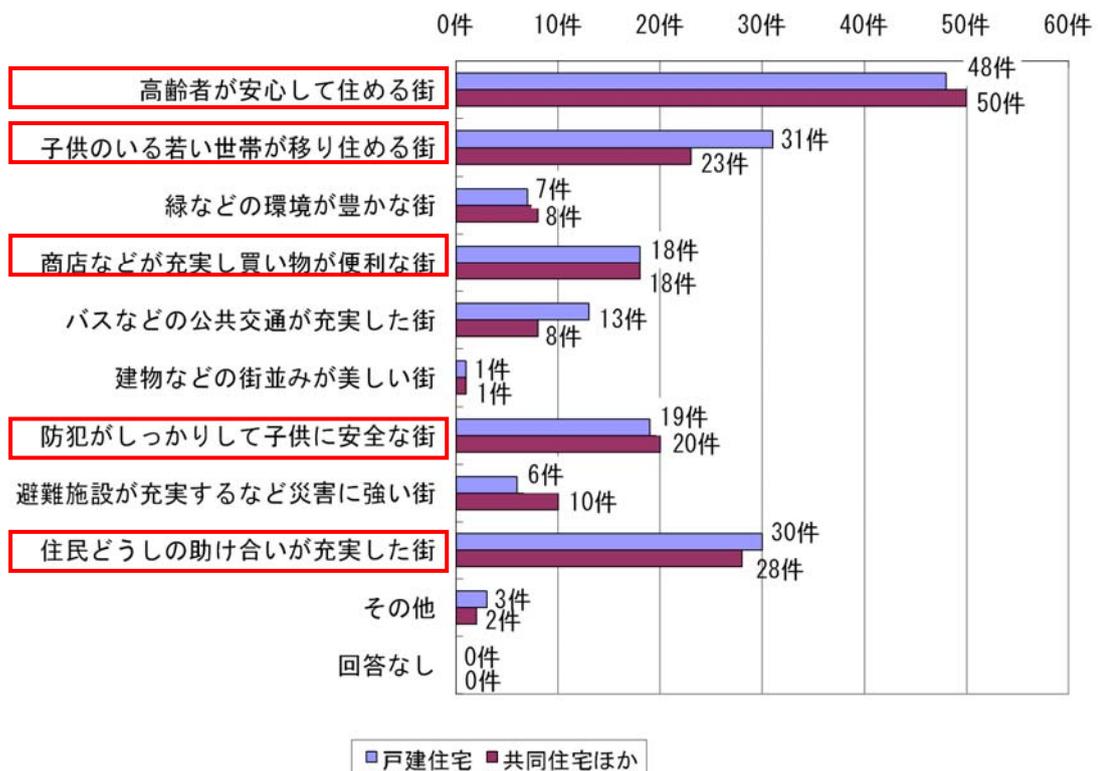
◆もみじ台地域 暮らしに関するアンケート調査結果（抜粋）

このアンケート調査は、もみじ台まちづくり会議地域まちづくり部会が、もみじ台まちづくり会議、老人クラブを対象に平成20年度に調査を実施した。（回答者122名）

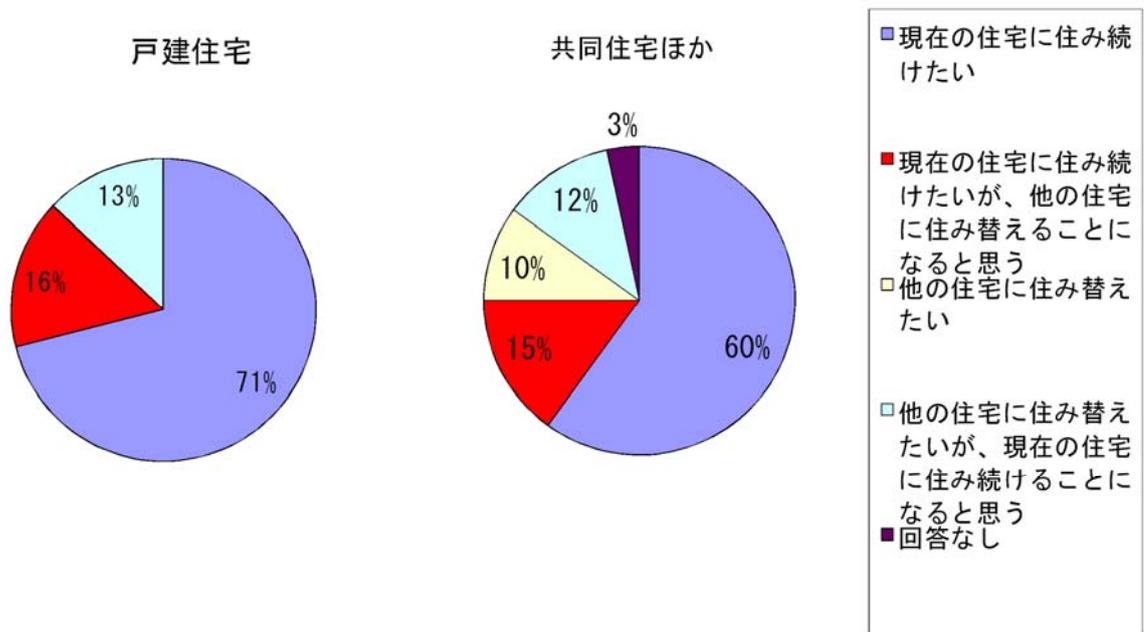
① もみじ台地域に住む上で、今後利用できれば良いと思うサービス



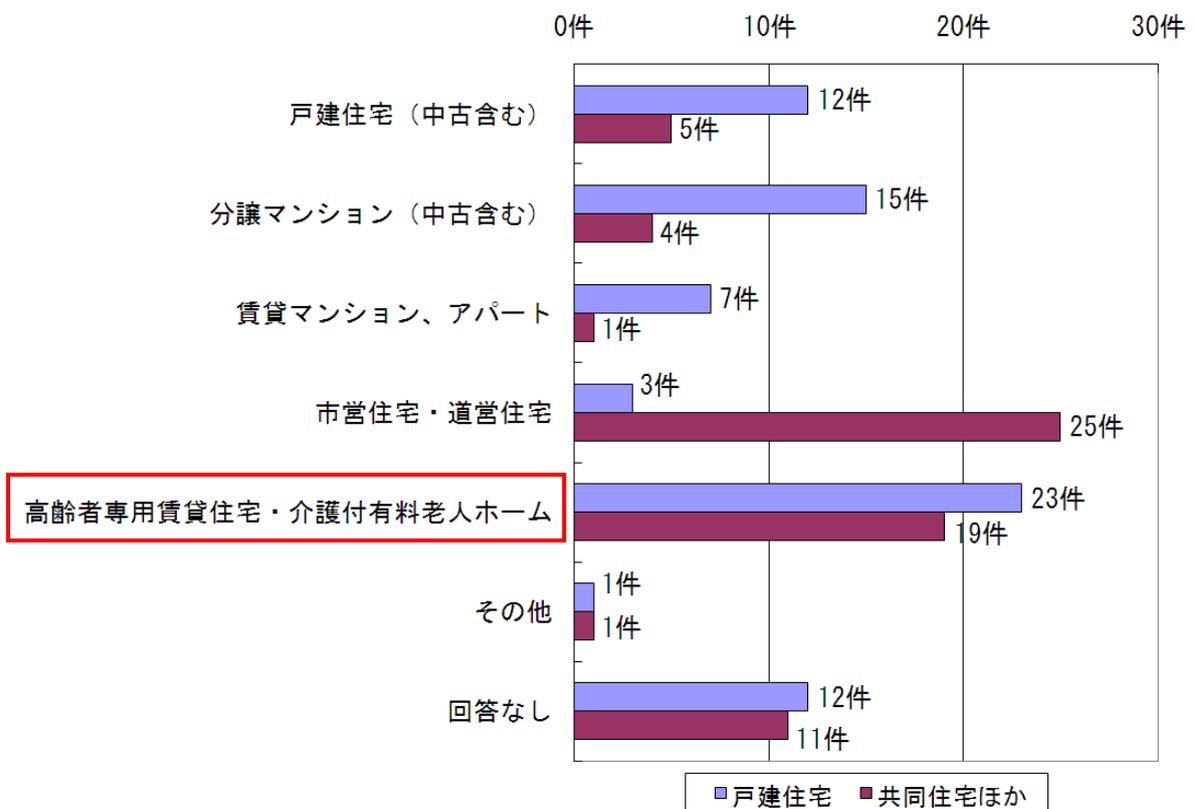
② 今後もみじ台地域がどのようになってほしいか



③ 将来の居留意向



④ 住み替え時に希望する住宅の種類



【お問い合わせ先】

札幌市市民まちづくり局都市計画部地域計画課調整担当

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 5階北側

TEL : 011-211-2545 FAX: 011-218-5113

E-mail : toshikeikaku@city.sapporo.jp

市政等資料番号 : 02-A01-11-1040