

位置・周辺状況



沿革

- ・高度経済成長期の人口集中に対応するため市が開発した住宅団地
- ・積雪寒冷地の特性も踏まえながら、住宅、各種施設、道路等を計画的に整備

昭和41(1966)年	住宅団地開発決定
昭和46(1971)年	戸建住宅分譲開始、市営住宅建設開始
昭和51(1976)年	もみじ台管理センター開設
昭和58(1983)年	もみじ台団地地区計画決定
平成23(2011)年	小学校4校が2校に統合
平成24(2012)年	閉校した小学校2校の跡活用事業開始
令和4(2022)年	もみじ台南中学校が閉校

人口・世帯動向

もみじ台地域の人口減少と少子高齢化の状況

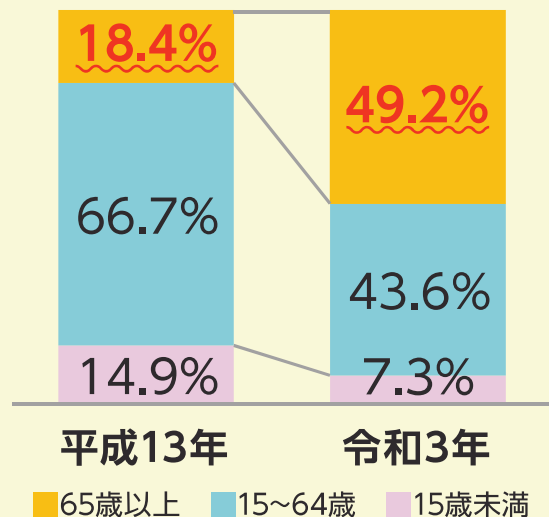
もみじ台地域の人口

20年で70%に減少

平成13年
20,254人令和3年
13,888人

もみじ台地域の高齢化率

20年で30.8%増加



2 地域のまちづくり活動

2-1 もみじ台まちづくり会議

もみじ台まちづくり会議は、自治会、福祉・学校関係者、ボランティアなど各種団体をメンバーとして、平成16年に発足しました。

住みよいまちづくりを推進するため、地域共通の課題解決に向け取り組んでいます。



2-2 もみじ台まちづくりビジョン

もみじ台まちづくり会議のワーキンググループが中心となり、住民が主体となって議論を重ね、まちが目指す将来像を実現するために地域が進めるまちづくり活動の指針となる「もみじ台まちづくりビジョン」を作成しました。



まちづくりビジョンの検討経緯

平成30(2018)年	もみじ台まちづくり会議 ワーキンググループ立ち上げ
令和元(2019)～ 令和3(2021)年度	ワーキング開催(全7回)
令和4(2021)年7月	まちづくりビジョン完成
令和4(2021)年9月	まちづくりビジョンの実現に向けた要望書を札幌市に提出

「もみじ台まちづくりビジョン」の概要

もみじ台が目指すまちの将来像

もみじ台5,500戸の市営住宅の再整備に合わせた団地の適正配置と余剰地の活用を通じて

**新たな交流が生まれ、
にぎわいがあふれるまちづくり**

～ベッドタウンから活力と風格のあるニュータウンへ～

新たな取組や多様な交流が生まれ、以前から暮らす人々はもちろん、子育て世帯や学生などの若い世代も「住みたい」「住み続けたい」と思うもみじ台のまちづくりを目指します。

もみじ台まちづくりビジョンの目標

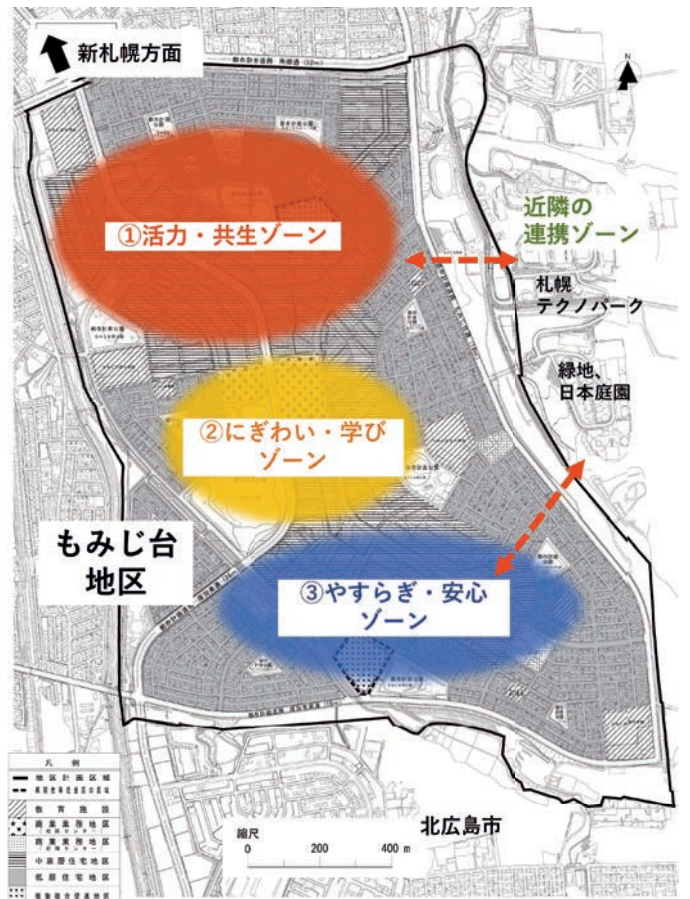
基本目標

目標1 子育て世代や学生等の若い世代をはじめとした様々な世代が住みたくなる活力あるまちを目指します。

目標2 自然豊かなもみじ台のまちがにぎわいにあふれ、多世代にわたり学びが充実したまちを目指します。

目標3 住環境の充実や見守りなど、高齢者等になっても安心して住み続けられるまちを目指します。

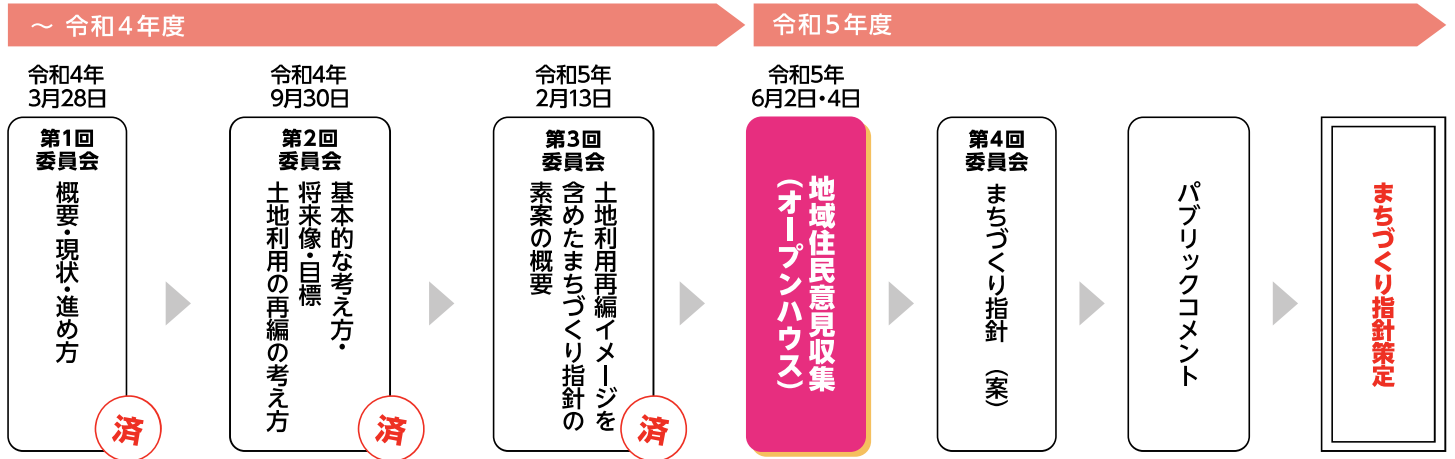
もみじ台地区のゾーニング図案



札幌市では、人口減少・少子高齢化や市営住宅等の公共施設の老朽化といった地域の課題を踏まえ、将来的な土地利用の再編を見据えた今後のまちづくりの方向性を示す「**もみじ台地域まちづくり指針**」を令和5年度中に策定する予定です。

まちづくり指針の策定に向け、地域住民・事業者・有識者で構成される「もみじ台地域まちづくり指針検討委員会」や、もみじ台まちづくりビジョンの意見を踏まえながら、引き続き検討を進めていきます。

これまでの経緯と今後の予定



委員の主な意見

<第1回委員会>

- ・若い世代が住みやすいまちづくりと子育て世代向けの取組を推進
- ・市営住宅の更新に伴い余剰地が生まれるのであれば、今後のまちづくりに活用できる
- ・緑豊かで閑静な住環境を維持する
- ・義務教育学校を設置し特色のある教育を実施
- ・戸建住宅と市営住宅だけでなく、アパートやシェアハウスなど多様な住まい方ができるような住環境の整備

<第2回委員会>

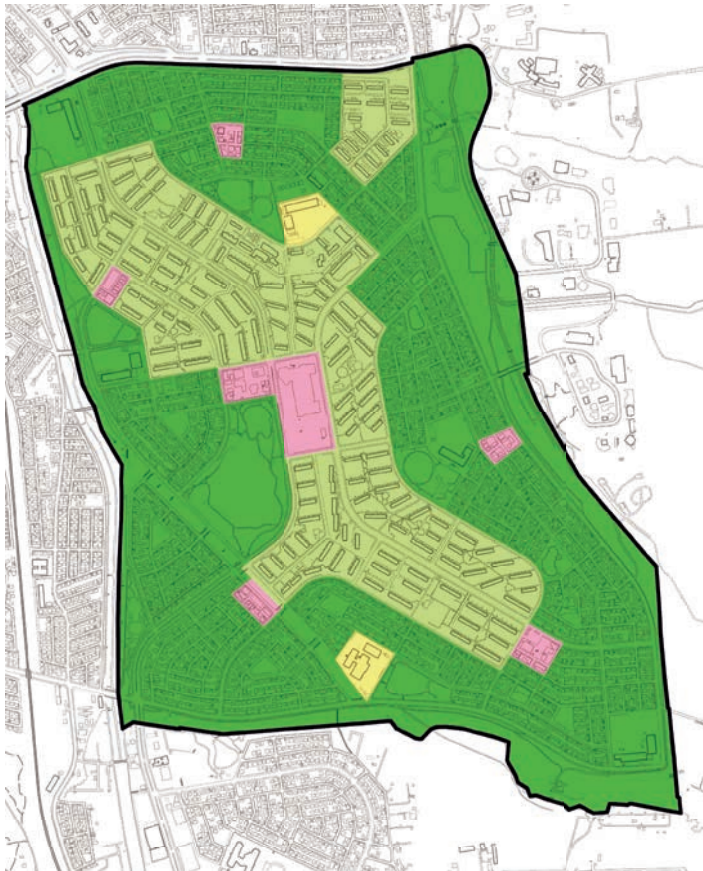
- ・地域で作成したまちづくりビジョンと方向性が概ね一致しており良い
- ・防災拠点の整備など、防災の視点も重要
- ・様々な世帯が暮らせる市営住宅の整備を進めることが望ましい
- ・地域の中心部の商業施設等を核としたにぎわいづくりが必要
- ・熊の沢公園を活かし、地域の魅力向上を図る
- ・市営住宅を必要とする方々への配慮など、福祉の視点についても重要

<第3回委員会>

- ・幹線道路沿いにはコンビニなどの生活利便施設の立地を認める規制緩和について検討を
- ・義務教育学校の設置候補地や熊の沢公園がある地域の中心部に、地域の価値を高める魅力的な機能を集積させるのが良い
- ・テクパークについては、職住近接の視点や学びに関する取組の中で連携が進むと良い
- ・高齢化が一層進むことが想定されることから、交通利便性の確保は重要な視点
- ・商業施設などに隣接したコワーキングスペースがあると、若い世代が集まり交流が生まれる
- ・災害への備えとして、雪対策について検討が必要と考える。
- ・今後、地域暖房による熱供給のあり方について議論が必要



用途地域



用途地域とは・・・

機能的な都市活動や良好な都市環境の保護を目的として、土地の使い方を13種類に分類し、建築物の用途や容積率、建ぺい率等のルールを定めたものです。

もみじ台地域では、4種類の用途地域が指定されており、各用途地域で建てられる建物の一例は以下のとおりです。

	第一種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 住居地域	近隣 商業地域
住宅、共同住宅、 寄宿舎、下宿	○	○	○	○
小・中学校、 保育所、老人ホーム	○	○	○	○
病院		○	○	○
店舗		△ (500㎡以下・業種限定)	△ (10,000㎡以下)	○
事務所			○	○
ホテル、旅館			○	○
カラオケボックス			△ (10,000㎡以下)	○
もみじ台地域で 主に建てられているもの	戸建住宅 学校 など	市営住宅 など	閉校した 学校の跡活用	店舗 診療所 など

地区計画



地区計画とは・・・

用途地域ごとの決まりに加えて、さらにきめ細やかな地域独自のルールを決めることができる制度です。

もみじ台地域では、良好な住環境の保全や多様な活動の場があるまちの形成を目的として「もみじ台団地地区計画」が定められています。

「低層住宅地区」と「機能複合促進地区」の2つのエリアで、建築物等に関するルールが定められています。

建築物等に関するルール

○建てられる建物

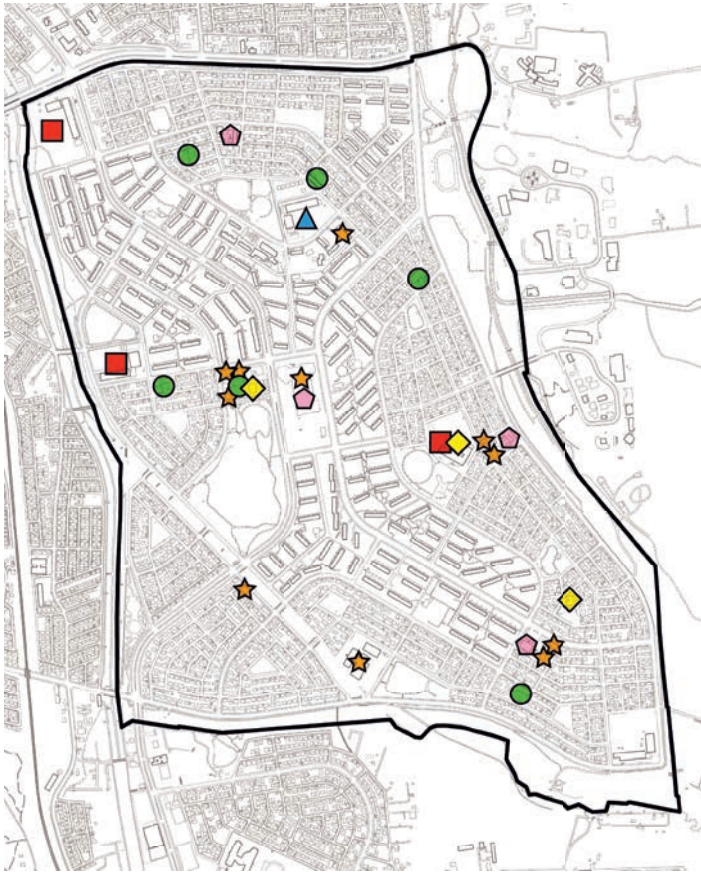
- ・住宅(戸建住宅、長屋(2戸以下))
- ・兼用住宅(事務所、食堂・飲食店・学習塾・華道教室・囲碁教室等、アトリエ・工房)
- ・寄宿舎、下宿 ・集会所 ・老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
- ・上記建築物に付随するもの

※ 機能複合促進地区では、公益上必要な建築物その他これらに類するもので「もみじ台地域の既存資源活用方針」に適合するものとして市長が認めたものも建てられます。

○その他のルール

- ・建築物の敷地面積の最低限度 200㎡
- ・建築物に付属する門又はへいの高さ 1.5m以下 など

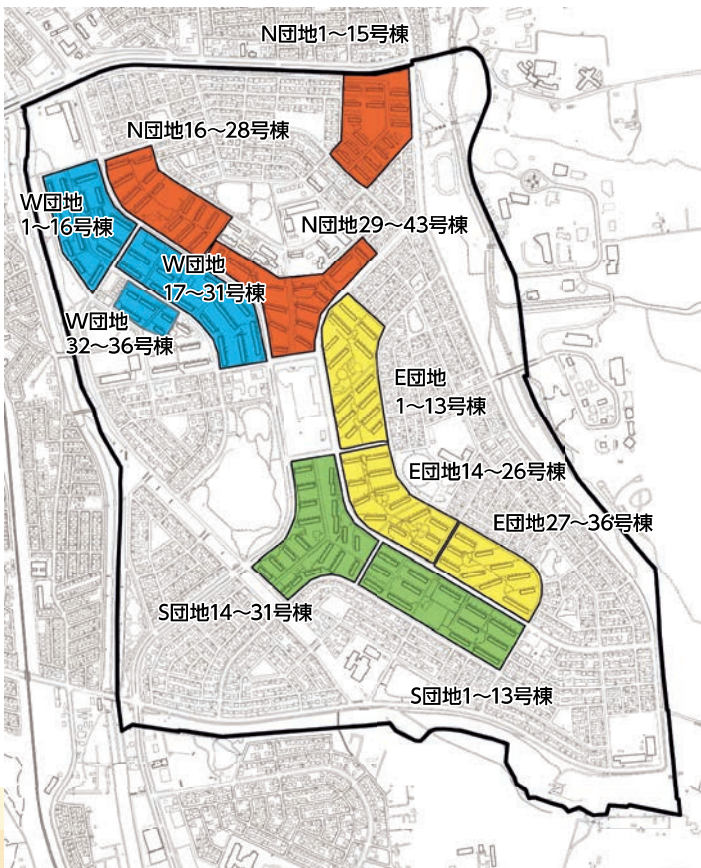
学校・教育施設・生活利便施設



- 小学校・中学校(公立)
- ▲ 中学校・高等学校(私立)
- 幼稚園・保育園・認定こども園
- ◆ 児童会館、ミニ児童会館
- ◇ スーパー・コンビニエンスストア
- ★ 診療所・歯科医院

道内医療機関名簿(北海道)
さっぽろ子育て情報サイト(札幌市)
札幌市調査 より

市営住宅



建築年	昭和46(1971)年～ 昭和61(1986)年
敷地面積	503,695㎡
棟数	146棟
管理戸数	5,530戸 (札幌市内市営住宅の20.8%)
入居戸数	4,345世帯 (空家率21.4%)
入居者数	7,564人

(令和5年3月末時点)

■ N団地 1～15号棟 1971～72年(築51～52) 16～28号棟 1972年(築51) 29～43号棟 1974～75年(築48～49)	■ S団地 1～13号棟 1976～79年(築44～47) 14～31号棟 1976～79年(築44～47)
■ E団地 1～13号棟 1973～74年(築49～50) 14～26号棟 1973～75年(築48～50) 27～36号棟 1974～76年(築47～49)	■ W団地 1～16号棟 1978～79年(築44～45) 17～31号棟 1980～86年(築37～43) 32～36号棟 1985～86年(築37～38)

5 地域の抱える課題について

①人口減少
まちの活力低下



②高齢化
まちづくりの担い手不足



③少子化
児童生徒数の減少



④市営住宅等の
公共施設の老朽化



6 将来像と目標

6-1 まちづくりの基本的な考え方

札幌市の都市計画におけるまちづくりの方向性やもみじ台地域の位置づけを踏まえた、もみじ台地域でのまちづくりの基本的な考え方です。

計画名	まちづくりの方向性やもみじ台地域の位置づけ
第2次札幌市 まちづくり戦略ビジョン <ビジョン編>	一定の生活利便機能を有する低層住宅地を主とする「郊外住宅地」では、地域特性に応じた生活利便機能が確保されたゆとりある良好な市街地の維持を目指す。
第2次札幌市都市計画 マスタープラン	もみじ台地域は「郊外住宅地」として位置づけられており、人口減少が進む中でも生活利便性や交通利便性を確保しつつ、良好な居住環境の維持・向上や持続的な地域コミュニティの形成を目指す。



全市的に人口減少が見込まれる中、持続的な地域コミュニティを形成できるよう、多様な世代の流入を図る



6-2 目指す将来像

地域が作成した「もみじ台まちづくりビジョン」や検討委員会の意見を踏まえて検討した、今後、もみじ台地域が目指す将来像です。

“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

いままで
豊かな住環境
地域コミュニティ
など



これから
多様な住まい方
様々な世代の交流
など

6-3 目標

目標① 若い世代をはじめとした様々な世代が住みたくなるまち

取組の方向性

1) 多様な住まい方

ライフスタイルに応じた多様な住まい方を実現する住環境づくり

2) 子どもと子育て世代の支援

若い世代や子育て世代が住みやすい環境の整備

3) 教育環境の充実

子どもたちの可能性を広げる学びや成長の機会の充実



目標② にぎわいにあふれ新たな交流が生まれるまち

取組の方向性

4) 公共資源活用

民間活力の導入も見据えた市営住宅等の公共施設跡地の活用

5) にぎわい創出

中心部や幹線道路沿いを中心に、地域のにぎわいを創出する機能の誘導

6) 地域コミュニティの維持・形成

互いに支えあい誰もが自分らしく活躍できる地域を目指し、住民同士の交流を継続しながら、持続的な地域コミュニティを形成

7) 周辺地域との連携

新さっぽろやテクノパークなど周辺との連携



目標③ 豊かな住環境を維持し、子どもや高齢者をはじめ、誰もが安心して快適に住み続けられるまち

取組の方向性

8) 豊かな住環境の維持

みどりが豊かで暮らしやすい閑静で良好な住環境を維持

9) 交通利便性の確保

地域の移動を支える交通網の維持などによる交通利便性の確保

10) 環境への配慮

環境に配慮した持続可能なまちづくり

11) 災害への備え

地域特性も踏まえた災害に強いまちづくり

12) 先端技術の活用

ICT技術の活用や官民のデータ連携等による生活利便性の向上



7 土地利用再編の考え方

7-1 土地利用の基本方針

1

市営住宅等公共施設の再編に伴い創出される跡地の活用による魅力向上

地域の魅力や生活利便性を向上させるため、民間活力の導入などにより、市営住宅をはじめとする公共施設の再編によって創出される跡地を活用



2

良好な住環境の維持・形成

豊かな自然と調和した、閑静な環境を保全し、誰もが安心・快適に暮らすことができる良好な住宅市街地を形成



3

地域課題に対応した土地利用計画制度の運用

札幌市の都市計画マスタープランや今後のもみじ台地域の土地利用再編の方針等を踏まえて、用途地域や地区計画の見直しなど、土地利用のルールを適切に運用



7-2 公共施設に関する方向性

① 市営住宅もみじ台団地の再整備

住宅セーフティネット機能の維持を前提としながら管理戸数を検討し、まちづくりと連携した集約・建替えによる持続可能な市営住宅もみじ台団地の再整備を推進する。



② 義務教育学校の設置検討

「地域の中心部への義務教育学校の設置」という地域の要望と「系統性・連続性のある教育を実現し、子どもの育ちの一層の充実を図ることを目的とする小中一貫した教育を充実させるため、通学区域が概ね一致する小中学校の校舎の一体整備を行う場合は義務教育学校を設置する」という札幌市の方針を踏まえ、もみじの森小学校、もみじの丘小学校、もみじ台中学校を統合し、地域の中心部での義務教育学校の設置を検討する。



③ 地域コミュニティ施設の複合化検討

義務教育学校を設置する場合は、子ども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し、老朽化が進むもみじ台管理センター（まちづくりセンターを含む）、児童会館が担う機能を義務教育学校に集約し、地域コミュニティ施設を複合化することについて、地域の意向を確認しながら検討する。

④ もみじ台南中学校の跡活用

校舎解体後の跡地の活用について、本指針に示すもみじ台地域全体のまちづくりの方向性を踏まえ、地域の意向を確認しながら検討する。

7-3 土地利用再編イメージ

① 魅力創造エリア

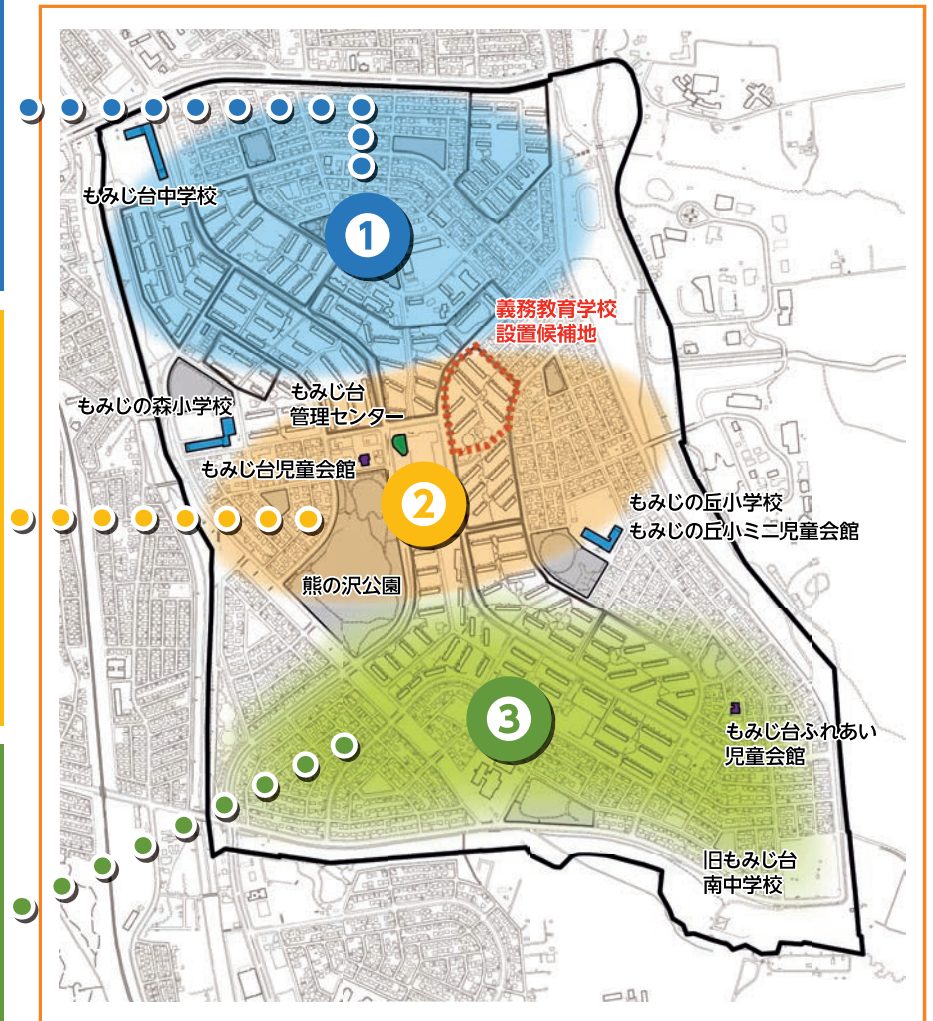
▶新さっぽろに近接する立地を活かし、多様な暮らし方ができる魅力ある機能(例:住宅、商業施設、飲食店、医療福祉施設、業務施設など)を誘導

② にぎわい交流エリア

▶もみじ台ショッピングセンターや熊の沢公園があるもみじ台地域の中心としてふさわしいにぎわいを創出する機能(例:商業施設、飲食店、交流広場など)を誘導
▶地域の中心部での義務教育学校の設置を検討

③ 安心・快適な居住エリア

▶安心・快適に暮らすことができる居住環境の形成を目指し、閑静な住環境を維持しつつ、生活利便性を確保するための機能(例:商業施設、飲食店、医療福祉施設など)を誘導



将来的なまちづくりの方向性を関係者が共有

まちづくり指針

- 市営住宅等公共施設の再編・跡地活用の検討
- 跡地活用に関する民間需要の確認など

土地利用再編方針

土地利用再編に係る具体的な計画やスケジュールを関係者が共有

- 市営住宅等公共施設の再編・跡地活用

※市営住宅等の耐用年限を考慮して順次事業実施

小中一貫校〔義務教育学校〕ってなに？

小中一貫校（平成28年度に制度化）

法整備された仕組みであり、9年間を通じた教育課程の編成や系統的な教育を目指す学校

併設型小学校・中学校

組織上独立した小学校及び中学校が一貫した教育を施す形態であり、それぞれに校長、教職員組織を有する学校

義務教育学校

一人の校長の下、一つの教職員組織で義務教育9年間の系統性を確保した教育課程を編成、実施する学校

どちらの学校であっても施設の形態（一体型、隣接型、分離型）は問わない。

札幌市
では

一定の条件※を満たす地域については、**組織が一つで校舎も一体**である**義務教育学校**の設置を検討することとしたんだよ。



※一定の条件

- 小学校と中学校の校区が概ね一致していること
- 小中一体の校舎である、または小中一体の校舎整備を行うこと

校長が一人



同一の校舎

前期課程
(小学校段階)の児童



同じ職員室に
小学校段階と
中学校段階の教職員



9年間を通じた
系統的な教育

後期課程
(中学校段階)の生徒



● 現段階における札幌市の義務教育学校開校予定

令和5年度	義務教育学校福移学園	東区
令和7年度	(仮称)定山溪地区義務教育学校	南区
令和8年度	(仮称)真駒内地区義務教育学校	南区
令和9年度	(仮称)厚別南・青葉地区義務教育学校	厚別区

小中一貫校〔義務教育学校〕になるとどう変わる？

札幌市が考える義務教育学校の主な利点

- 札幌市が推進する「小中一貫した教育」の先進的な取組が期待できます。

学びのつながり

9年間を見通した学習指導を行うことで、分かる・できる・楽しい授業による連続性のある教育を推進します。

また、5年生の段階から教科担任制を取り入れるなど、柔軟な学習環境を導入することができます。

9年間の見守り

子ども一人一人の成長を9年間じっくりと見守ることができ、小・中それぞれの指導のよさを取り入れ、子どもの個性をより生かした活動を行うなど、切れ目のないきめ細かな子どもの育ちを支援することができます。

教職員の連携・協働

子どもに分かりやすく指導できる小学校の先生と、教科の専門性を生かして指導できる中学校の先生の日常的な連携・協働により、先生方の授業力の向上が期待できます。



学校・家庭・地域のつながり

目指す子ども像等の実現に向けて、学校・家庭・地域で連携・協働しながら、9年間安定した関わりをもつことができます。

- 学校が目指す子ども像の実現に向けて、学年の区切りを柔軟に設けたり、日常的に幅広い異学年交流を行ったりすることができます。

他都市では、9年間で4年～3年～2年に区切るなどの事例があります。

他都市の事例

前期課程				後期課程					
1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	
1年～4年(最初の区切り) ● 4年生をリーダーとした縦割り活動 ● 1～4年生で学習発表会を実施				5年～7年(接続する区切り) ● 5年生段階から教科担任制の一部実施 ● 委員会活動、部活動 ● 5年次からの50分授業			8・9年(最後の区切り) ● 学校のリーダーとしての活動		

子どもの「知・徳・体の調和のとれた育ち」の一層の充実につながります

よくある質問



Q. 入学式や卒業式はどうなりますか。

A. 一つの学校になることから、入学式が1回、卒業式が1回となります。ただし、学年段階の区切りを踏まえ、児童生徒の新たな段階に入る自覚を高めるような行事等を行うことも可能ですので、今後、学校で検討してまいります。

Q. 義務教育学校になることで先生が減るのではないのでしょうか。

A. 義務教育学校は、小中を一つの学校としますが、教員配置は通常の小中学校と同様、小学校段階、中学校段階それぞれの児童生徒数に応じて算出することから、先生が減ることにはなりません。

Q. 制服や学校行事はどうなるのでしょうか。

A. 現時点では決まっていません。義務教育学校の設置が確定した後、学校が保護者、地域と相談しながら検討していきます。

Q. 中学校の学習を小学校で先取りできるのですか。

A. 中学校段階の授業の先取り(指導内容の入替え)も制度的には可能です。しかし、札幌市においては、転入者への学習指導上の対応の観点から行わないこととしています。