

## 「もみじ台団地 地区計画」の変更に係る 意向調査結果・今後の考え方

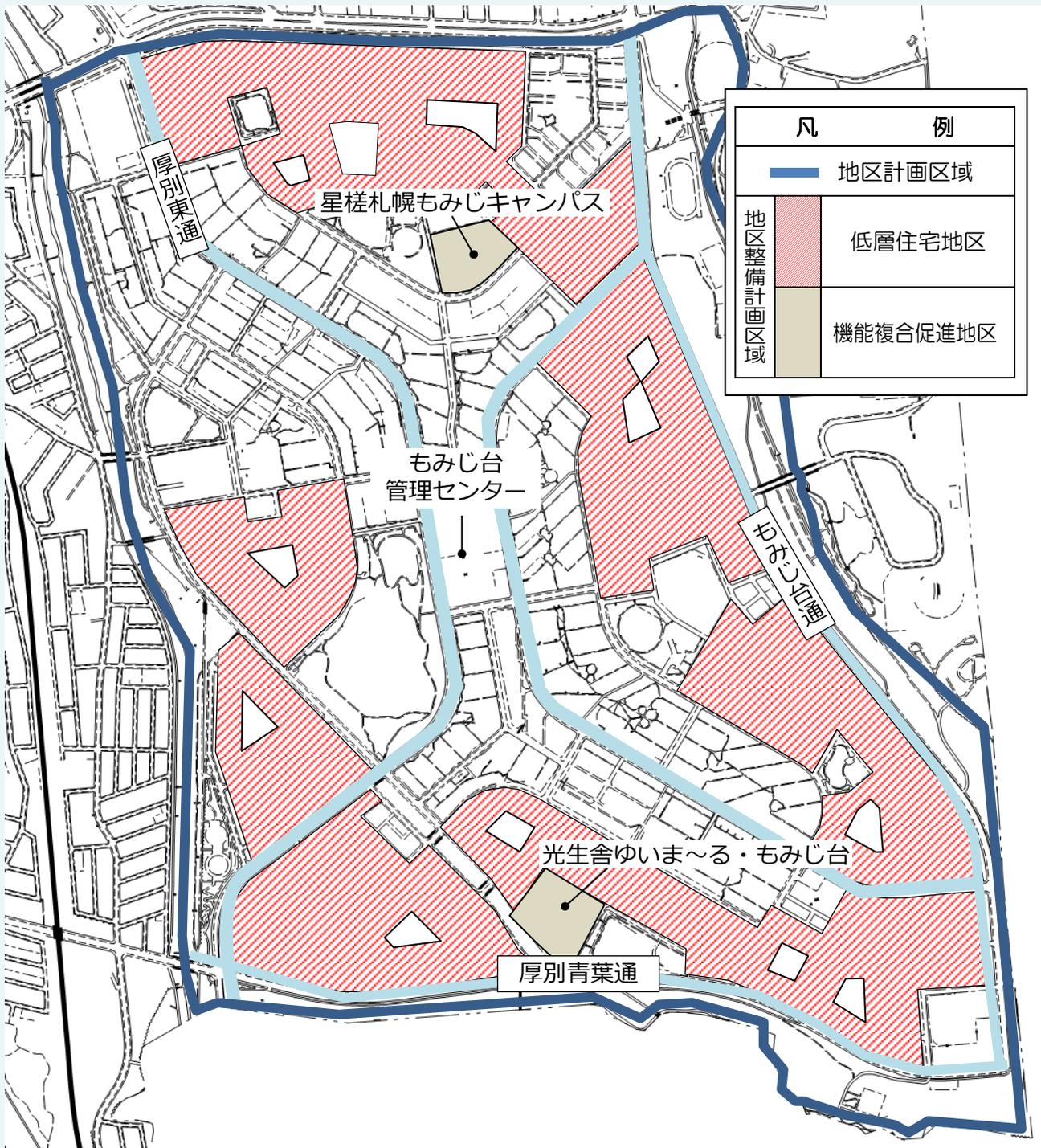
※「もみじ台団地地区計画の変更案に係る説明会」で提示した資料です。

2018.7.17

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

# 1 「もみじ台団地 地区計画」について

「もみじ台団地 地区計画」は、昭和 58 年に札幌市で初めて定められた地区計画であり（以後5回変更）、建築物の用途や敷地面積など土地利用のルールを定めています。良好な住環境の保全を図るとともに、文化・交流・就業といった多様な活動の場を備えた住宅市街地の形成を図ることを目標としています。



◆現在の地区計画による主な建築制限

項 目		第 1 種 低 層 住居専用地域 (地区計画なし)	もみじ台団地 地 区 計 画 (低層住宅地区)	
建築物の用途の制限	一戸建ての住宅	○	○	
	長屋	○	×	
	※兼用住宅	事務所	○	×
		日用品販売店舗	○	×
		食堂、喫茶店	○	×
		理容室、美容院、クリーニング店等	○	×
		洋服店、畳屋、自転車店等	○	×
		パン屋、米屋、菓子屋等	○	×
		学習塾、華道教室等	○	○
		美術品、工芸品製作のためのアトリエ、工房	○	×
	共同住宅、寄宿舍、下宿	○	×	
	集会所	○	×	
	幼稚園、小学校、図書館等	○	×	
	神社、寺院等	○	×	
	老人ホーム、保育所等	○	○	
	公衆浴場	○	×	
	診療所	○	×	
公益上必要な建物	○	△（許可）		
敷地面積の最低限度			200m <sup>2</sup>	

※ 兼用住宅は、非住宅部分が「延べ面積の 1/2 未満」かつ「50 m<sup>2</sup>以下」に限る。

## 2 もみじ台の課題、地区計画変更の視点

### もみじ台の課題

開発から約 50 年が経過しましたが、人口減少・少子高齢化が進み、現在では高齢化率が市内トップの地域となりました。少子高齢化に伴い、まちづくり活動の停滞や、出掛ける頻度が減少し生活状況がわからないお年寄りが増えるなど、様々な問題が懸念されます。このため、地域コミュニティの維持・活性化がこれまで以上に重要になると考えます。

### 課題解決に向けて

抜本的な対策を行う場合、一定程度まとまった土地が必要

例えば・・・

市営住宅を建替える際に余剰地（空き地）を生み出し、何らかの形で活用

しかし・・・

市営住宅の建替えを含めた検討は、長期的なスパンで考える必要あり（今すぐできるわけではない）

何もしなければ衰退してしまう

戸建住宅地（低層住宅地区）の地区計画の変更を検討

### 地区計画変更の視点

- 1 地域住民間の交流の活性化に資すること
- 2 地域内に5か所存在する商業エリアとの役割分担に影響を及ぼさないこと
- 3 将来のまちづくりを考える上で、若い世帯等の流入促進につながること

### 3 意向調査について

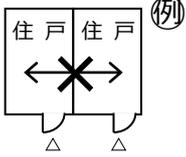
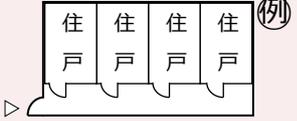
#### 調 査 項 目 (変更検討項目)

##### ◆建築物の用途

- 長屋
- 兼用住宅
- 「事務所」
- 「食堂・喫茶店」
- 「アトリエ・工房」
- 共同住宅
- 寄宿舍
- 下宿
- 集会所

##### ◆敷地面積の最低限度

- 200 m<sup>2</sup> ⇒ 180 m<sup>2</sup>

用 途	用 途 の 説 明
長 屋	一つの建物に2以上の住戸を有し、廊下や階段等の共用部分がないもの（内部で行き来不可） 
兼 用 住 宅	非住居部分の床面積が、「50 m <sup>2</sup> 以下」かつ「建築物の延べ面積の1/2未満」のもの 
事 務 所	事務作業を行う拠点となる施設
食 堂 ・ 喫 茶 店	レストラン、寿司屋、そば屋、喫茶店など、食事を主とするもの（居酒屋は不可）
美術品・工芸品を製作するためのアトリエ・工房	エンジン・モーター等（原動機）を使用する場合、出力が0.75kw（1馬力）以下のもの
共 同 住 宅	一つの建物に2以上の住戸を有し、廊下や階段等の共用部分があり、各住戸内に風呂やトイレ等があるもの 
寄 宿 舎	学校や病院等に附属して設けられる居住施設で、風呂やトイレ等を共用するもの
下 宿	1か月以上の期間を単位として宿泊料を設定し、間貸しする施設
集 会 所	主に地区住民を対象として社会教育的な活動や自治活動を行うための施設

## 4 意向調査の集計結果

### 調査概要

#### <調査対象>

戸建住宅地（低層住宅地区）の地権者

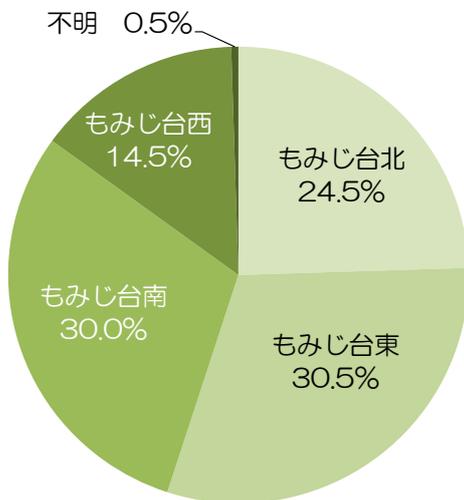
#### <送付数・回答数>

送付数	2,072 通
回答数	1,200 通 (57.9%)

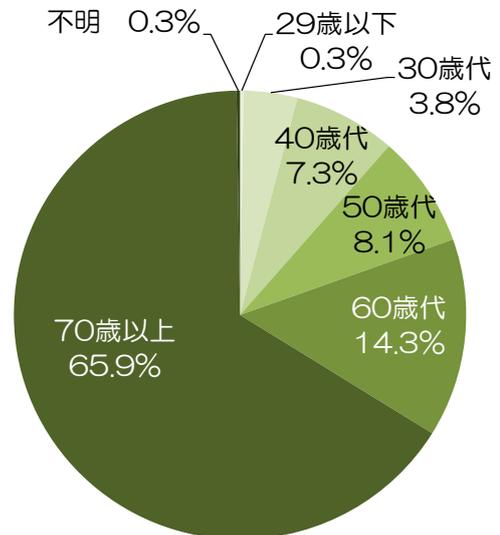
### 質問1 お持ちの土地について

あなたのお持ちの土地はどちらでしょうか。

#### <① 所有地住所>



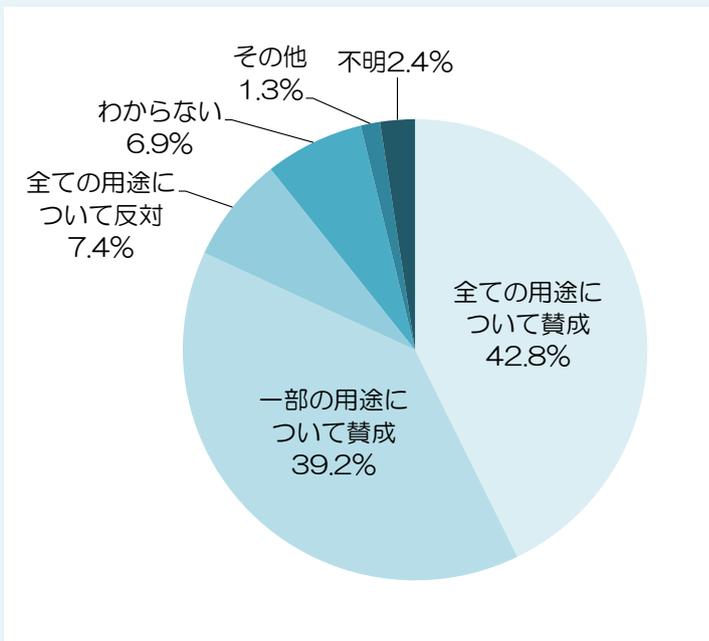
#### <② 年齢別>



## 質問2 地区計画の変更について（建築物の用途）

建築物の用途の制限を変更することについて、あなたの考えに最も当てはまるものに○をつけてください。また、その理由も回答してください。

### <① 全体>

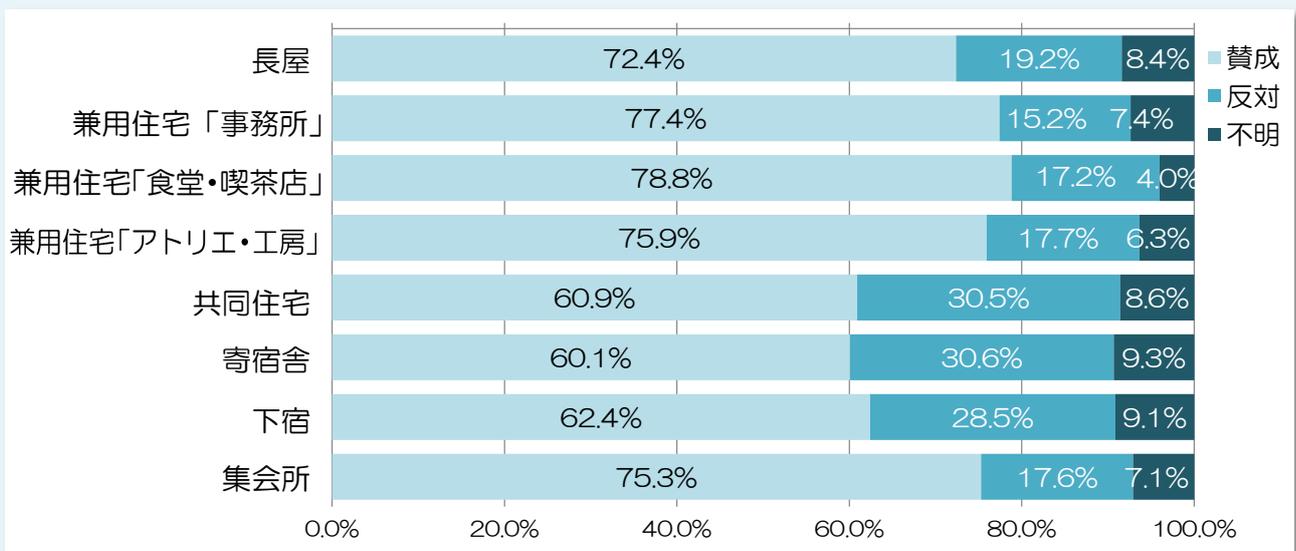


- 「全ての用途について賛成」及び「一部の用途について賛成」と回答した方は8割以上

- 用途別では、長屋、兼用住宅「事務所」「食堂・喫茶店」「アトリエ・工房」、集会所が7割以上、共同住宅、寄宿舍、下宿は6割以上が賛成と回答

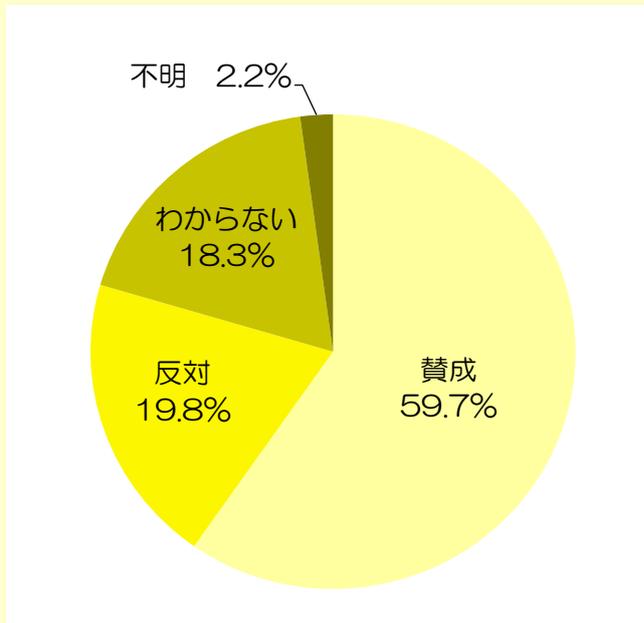
### <② 用途別賛否>

「全ての用途について賛成」「一部の用途について賛成」「全ての用途について反対」を選択した方の内訳（対象者 1,072 人）



### 質問3 地区計画の変更について（建築物の敷地面積）

敷地面積の最低限度を「200㎡」から「180㎡」へ変更することについて、あなたの考えに最も当てはまるものに○をつけてください。また、その理由も回答してください。



- ・「賛成」と回答した方は6割弱であるのに対し、「反対」及び「わからない」と回答した方はそれぞれ約2割

## 5 意向調査を踏まえた今後の方向性

変更予定

- 長屋（2戸以下）
- 兼用住宅「事務所」  
「食堂・喫茶店」  
「アトリエ・工房」
- 寄宿舍
- 下宿
- 集会所

変更しない

- 共同住宅
- 敷地面積

## 変更する理由

### ●長屋（2戸以下）

- ・二世帯住宅の促進に関する期待度が高かった。特に元々住んでいた若い世代の流入は地域活性化につながるとともに、子育て世帯にとっては子育てや家事などの負担軽減につながる。
- ・ただし、共同住宅と類似した居住形態のため、建築可能な戸数を2戸以下に限定する。

### ●兼用住宅「事務所」「食堂・喫茶店」「アトリエ・工房」

- ・今回の変更の目的は、「地域住民間の交流の活性化」や「若い世帯等の流入促進」等であり、働きやすい環境づくりや気軽に集える場の創出、地域の魅力向上は重要

### ●寄宿舍 ●下宿

- ・今後のまちづくりにとって、学生など若い世代が地域に居住できる環境づくりが重要

### ●集会所

- ・少子高齢化が進んだ地域においてコミュニティの維持・向上を図るためには、住民が歩いて行ける範囲内に集える場を創出することが重要

## 変更しない理由

### ●共同住宅

- ・入居条件等を除くと市営住宅と同様の居住形態であり、「空室のある市営住宅を活用すべき」「戸建住宅地と市営住宅地の役割を明確にすべき」「市営住宅の今後のあり方と併せて検討すべき」などの意見があった。
- ・共同住宅は、若い世代が住みやすい居住形態として一定の効果があると考えられるが、将来的な市営住宅の建替えを見据えながら改めて検討すべきと判断した。

### ●敷地面積

- ・「200㎡から180㎡へ変更した際に発生する余剰地の有効活用が困難」「200㎡以上という広い敷地がもみじ台の魅力である」「変更しても大幅に安く買えるようになるわけではなく、若い世代にとって大きなメリットにならない」などの意見があった。
- ・敷地面積の最低限度の変更は、市営住宅の建替えなど広い余剰地（空き地）が発生した場合に効果的と考えられる。