

# 「もみじ台団地 地区計画」の変更に係る 地域説明会の開催結果のお知らせ

発行：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  
平成30年（2018年）8月



もみじ台地域では、地区計画の制度により「建築物の用途」など土地利用のルールが定められています。

札幌市では、地域住民間の交流の活性化等の観点から、戸建住宅地（低層住宅地区）に係る地区計画の変更について検討を進め、これに当たり皆さまの意見をお聴きするため意向調査を実施しました。

このたび、その結果も踏まえ変更の方向性を整理したことから、対象となる戸建住宅地に土地を所有している皆さまへ、下記のとおり説明会を開催しました。

## ◆日時・場所

平成30年7月17日（火曜日）

午後7時00分～9時00分 もみじ台管理センター 2階 大ホール

## ◆参加者

34名

## 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㎡以上の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。

## 御意見、質疑応答

※紙面の都合上、概要を掲載しておりますので、御了承ください。

### 地区計画の変更について

- 地区計画変更の視点の中に、「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」と記載があるが、商業エリアは店が撤退してしまっている。現在の商業地域の実態をよく認識した上で、地区計画をもっと幅広く見直し、門戸を開放してはどうか。例えば、東京などで若者に流行している手作りパン屋やスイーツ店なども認めたい。

(回答) もみじ台自治連合会の要望書をきっかけとし、この中に含まれるものを優先して検討しています。今回は他の地域から色々な人が買いに来るものではなく、住民の皆さんが歩いて暮らせる距離で集える場所を確保し、地域コミュニティが活性化するという意図をもって対象用途を選定しています。パン屋やスイーツ店を含む商業関係は、次に見直しを行う際の検討対象と考えています。

- もみじ台は非常に人口が減っているが、戸建住宅地の方で減っているのか市営住宅の方で減っているのかをしっかりと押さえないと、違う方向に進んでしまう可能性がある。
- 今回の変更によって人口がどれくらい増加するかなど具体的な数値目標を設定し、その上で目標に向けて進めていった方がいいと思う。
- 寄宿舍、下宿の緩和にとっても期待を持っている。もみじ台の周辺には有名な私立高校・中学校がいくつかあり、そこに通う子どもたちが住んでくれることで、若年人口が増えて地域の雰囲気も良くなると思う。もみじ台は北広島市と江別市に近接しているため、これらの市と連携しながら、エリア全体でどう盛り上げていくかを議論してもらえると良いのではないかと。
- もみじ台の環境は何としても守って欲しい。特に、寄宿舍、下宿については、共同住宅と賛成割合があまり変わらないのに、なぜ変更案に含まれるのか。経験上、これらの用途を認めると町内会費徴収の問題や、治安、風紀が悪くなるのではないかと考える。

(回答) 寄宿舍、下宿については、共同住宅と異なり管理人や世話人がいる場合が多く、何か問題があっても、管理人や世話人を通して解決が期待できるのではないかと考えています。

- 基本的には賛成である。今後どのようなスケジュールで進むのか。

(回答) 都市計画審議会という外部委員が入っている審議会で議論する必要があり、最短では今年11月(事前説明)と来年1月(諮問)を予定しています。その後、地区計画を条例化するため議会の議決が必要となり、最短では来年春ごろの施

行と考えています。

- 寄宿舍、下宿については、撤回してもらいたい。スケジュールを考えると、説明会での意見や発言を取り入れて変更するつもりがないように思う。

(回答) 反対意見をお持ちの方にも変更の趣旨を御理解いただけないかと考え、説明会を開催しました。本日いただいた意見は、反対意見も含め、都市計画審議会に報告させていただこうと考えています。

- 用途制限としては第一種低層住居専用地域が基本であり、現在は地区計画で規制され過ぎだ。もっと活性化するよう緩和の方向にどんどん踏み出し、民間活力を導入すべき。今回の変更案は規制をちょっと緩めただけだ。地域を活性化するにはどうしたらいいのかもっと考えてほしい。

- もみじ台地区の約半分は市営住宅である。市営住宅は市が所有していることから、地域住民の賛否に左右されず先に手を付けられると思う。市営住宅を先に検討し、今回の変更はいったん止めるべきだ。市営住宅の場所が違うものとなったときに、今回変更する用途が必要なくなる可能性も考えられる。

(回答) 市営住宅が更新時期を迎えるのは10年から15年は先という状況であり、それまで何もしなければ衰退してしまうことから、今回の変更を提案しています。

- 寄宿舍などの戸数は誰かが制限をかけるのか。

(回答) 学生寮や企業寮などは、地域の需要に応じて各事業者等が検討するものと考えています。戸数制限を行うことまでは考えていません。

- 市営住宅で現在実施中の学生向けシェアハウスをもっと拡大する方向で運用すれば、寄宿舍や下宿は対応できるのではないかと。市営住宅は空室がいっぱいある。

(回答) 市営住宅の運用変更になりますので、御意見は担当部署にお伝えいたします。

## もみじ台のまちづくりについて

- 厚別区の人口は、南区、清田区とともに減少しているが、市の重点が中央区に集中している。全国、世界から人を呼べるという点では理解するが、新さっぽろと北厚別あたりにももう少し行政投資をすべきであり、将来動向を見据えた計画を作って推進してほしい。
- まちづくり会議でも、様々な人の意見を聴きながら、市営住宅の問題をどうすべきか、跡地をどのように活用すべきか、3年くらいを目途に検討し、一定の方向性を出したい。
- もみじ台地域は本当に子どもが少なく、小学校もいつかまた統廃合されるのではないかと心配している。市内全域の子育て世帯等が、この地域にどのようなイメージを持っているのか、もし悪いイメージを持っているのであれば、それを払拭するような地域に変えてほしい。中央区の円山地区のように、子どもの受験に強い地域を目指していけ

ば、子育て世帯も移って来てくれて、それに伴い環境も変わっていくのではないか。

- 市営住宅を建て替えると、まず人口が増える。また、余剰した土地もできることから、そこに中高一貫校を建てれば、自然と若い世代がどんどん来る。なぜ円山地区に若い世代が集まるかと言えば、教育水準が高いからである。元々もみじ台も教育地区なのだから、中高一貫校を建てるべきだ。
- 若い人の意見をいっぱい聴くべきだ。それによって新しい意見が出てくる。もみじ台は環境がとても良いところだが、環境だけを守ってしまうと地域は発展しない。規制を緩めることも大切なことではないか。賛成の気持ちもないと、なかなか前に進まない。もみじ台と言えば、たくさんの市営住宅、パークゴルフなどではない、特徴のあるまちにしてほしい。
- 戸建住宅を持つ住民とすれば、やはり地価が上がれば非常に喜ばしい。しかし、もみじ台と厚別東を比較すると、厚別東の方が高い。何が原因で差が生まれているのかわからないが、市としてはどのように考えているか。

(回答) 確かに、もみじ台は周辺地区と比較して地価が低くなっています。今後、地区計画の変更や市営住宅の建替えも含めて様々なことを考え、もみじ台に人気が出ればと思っています。

## その他

---

- 説明会をなぜこの時間帯に設定したのか。もう少し参加が増えるような時間帯に設定すべきだったのではないか。

(回答) 平日の日中では働いている方がおり、休日ではそれぞれ御予定があると考え、選択できる中ではこの時間帯が最適だと考え設定したものですので、どうぞ御理解ください。

- 市営住宅の具体的スケジュールを含めた建替え計画はないということで聞いているが、現時点の考えを教えてください。

(回答) 現時点では具体的な計画はなく、今後の検討事項であると認識しています。特に重要なことは、建て替えて生じる余剰地をどこに生み出し、どのように活用するのが一番いいのか、建替えを担当する部署と連携しながら何らかの方針を出していきたいと考えています。

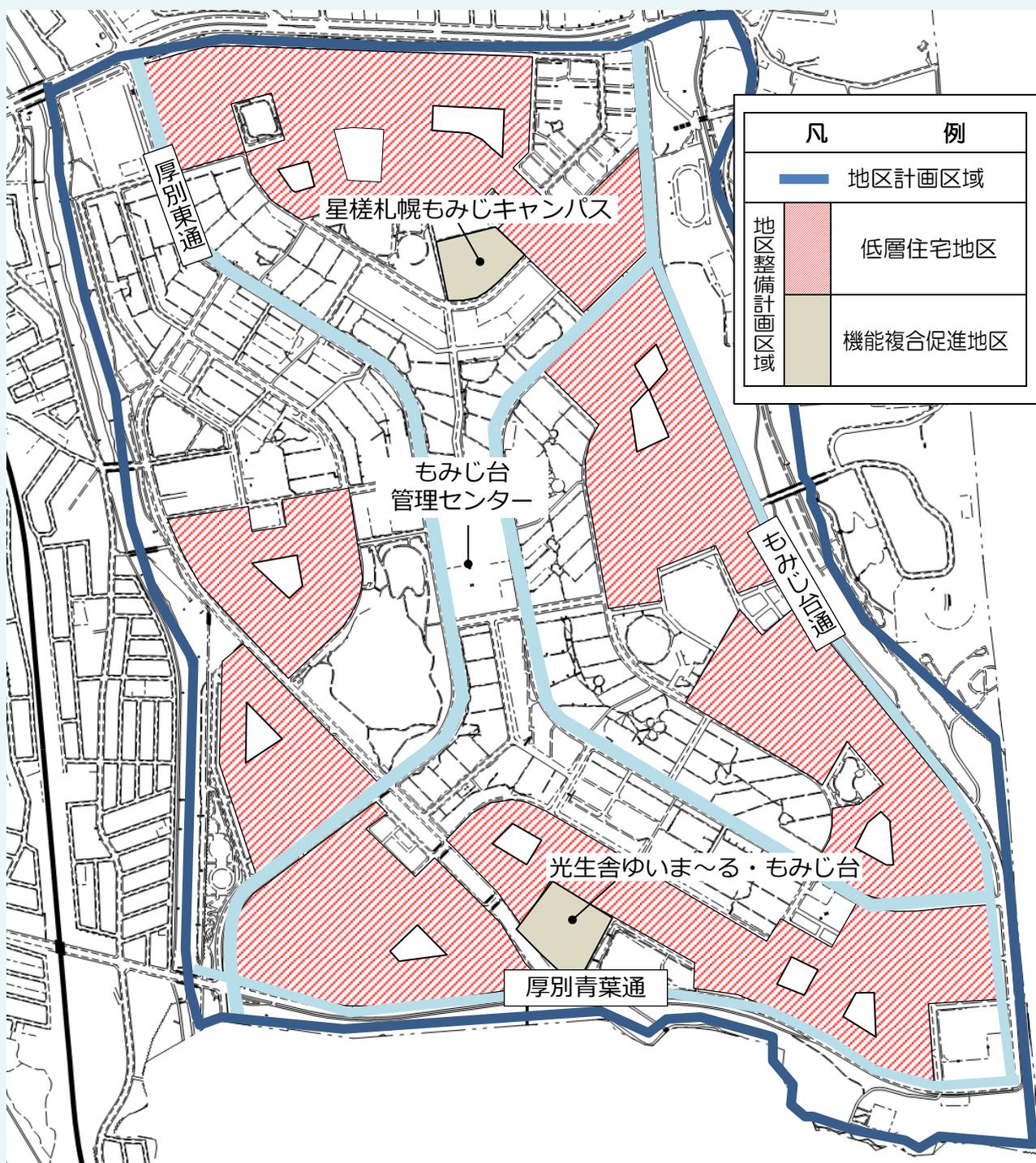
- もみじ台の中心にある旧ガソリンスタンドは、市の方で何か規制を設けているのか。

(回答) 本市が関与しているわけではありません。あくまで一般的な話ですが、ガソリンスタンドは地中にタンク等が埋まっており、通常の土地よりも更地化の費用がかかることから、次の転用をするのが難しい面があると聞いています。

※以降のページは、地域説明会の資料を一部加工して掲載しています。

## 「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		もみじ台団地 地区計画 (低層住宅地区)	第1種低層 住居専用地域 (地区計画なし)	
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㎡以下」に限る。

# 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

# 意向調査について

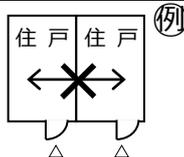
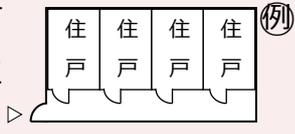
## 調査項目（変更検討項目）

### ◆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 
寄宿舍	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

# 調査結果

## 調査概要

### <調査対象>

戸建住宅地（低層住宅地区）の地権者

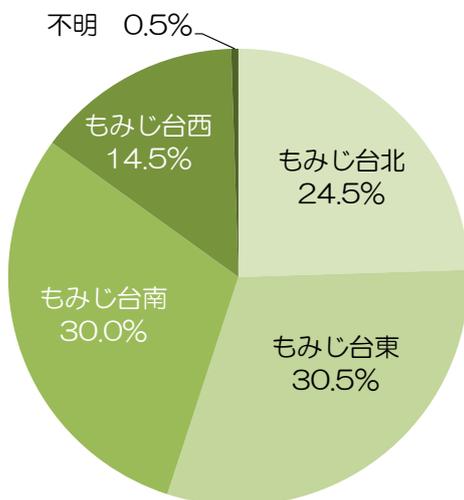
### <送付数・回答数>

送付数	2,072 通
回答数	1,200 通 (57.9%)

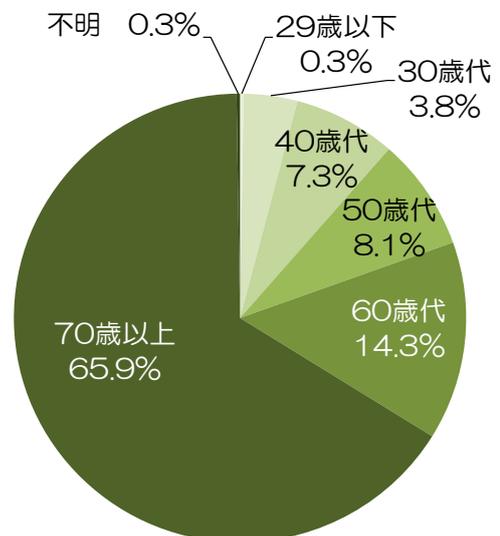
## 質問1 お持ちの土地について

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>



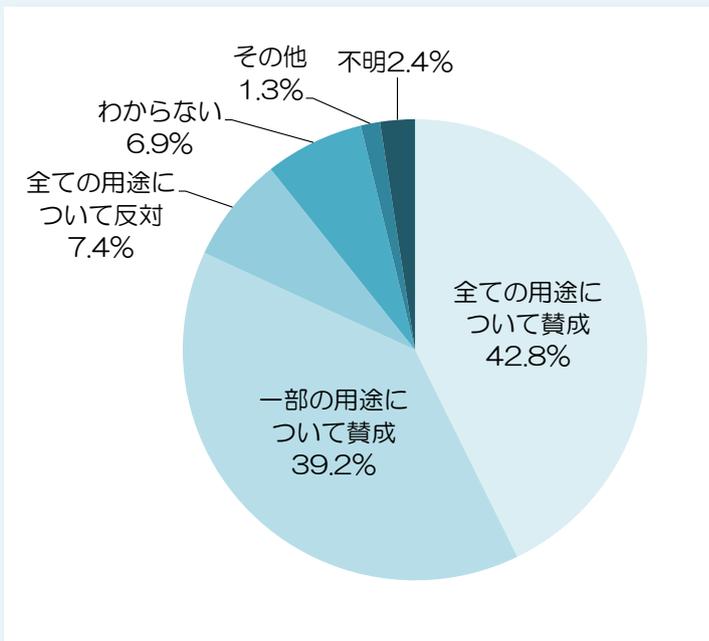
### <② 年齢別>



## 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>

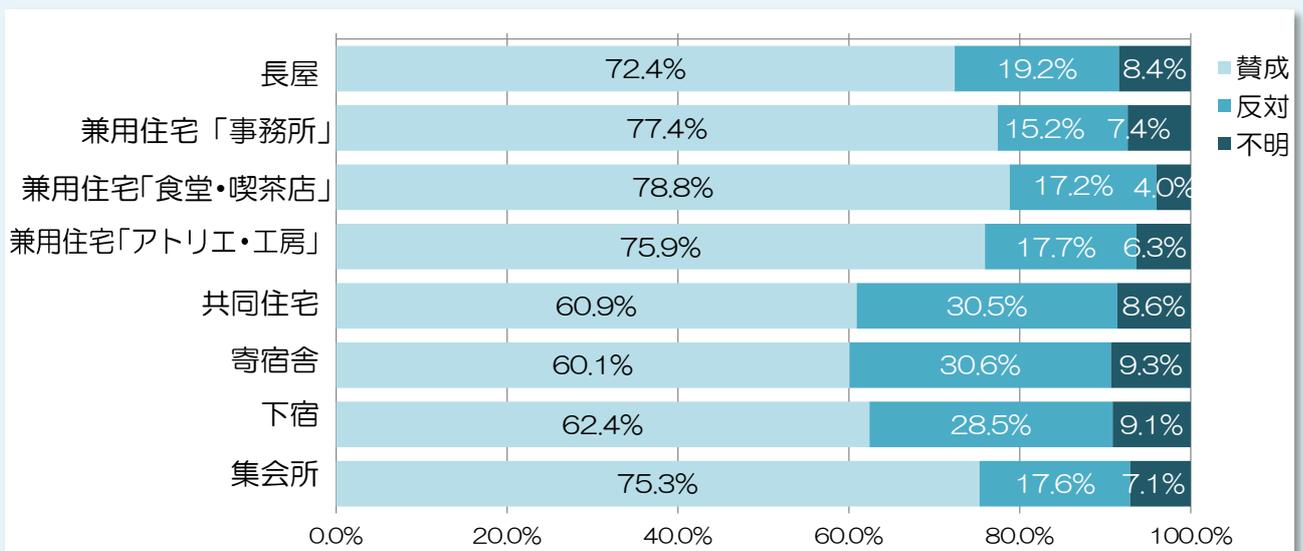


- 「全ての用途について賛成」及び「一部の用途について賛成」と回答した方は8割以上

- 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

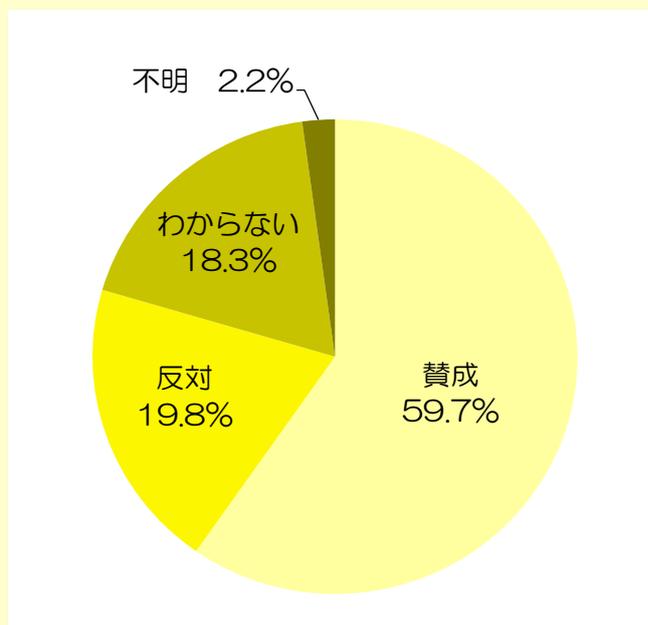
### <② 用途別賛否>

「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

御意見・御質問については下記のお問合せ先までお寄せください。

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  
担当 大山、楠美（くすみ）  
〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所5階  
TEL：011-211-2545/FAX：011-218-5113

