

第2回(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針検討会議を開催しました

「(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針」の策定に向けて、事務局から土地利用計画、市営住宅の再整備ステップ、第1期の整備イメージについて説明し、専門的見地や地域住民の視点から意見交換を行いました。

日時 令和7(2025)年9月5日(金)
9時30分～11時40分

会場 厚別区民センター 2階会議室A



第2回検討会議での主な説明内容

主に次の内容について説明し、意見交換を行いました。検討会議で出た意見の一部をp.4で紹介しています。

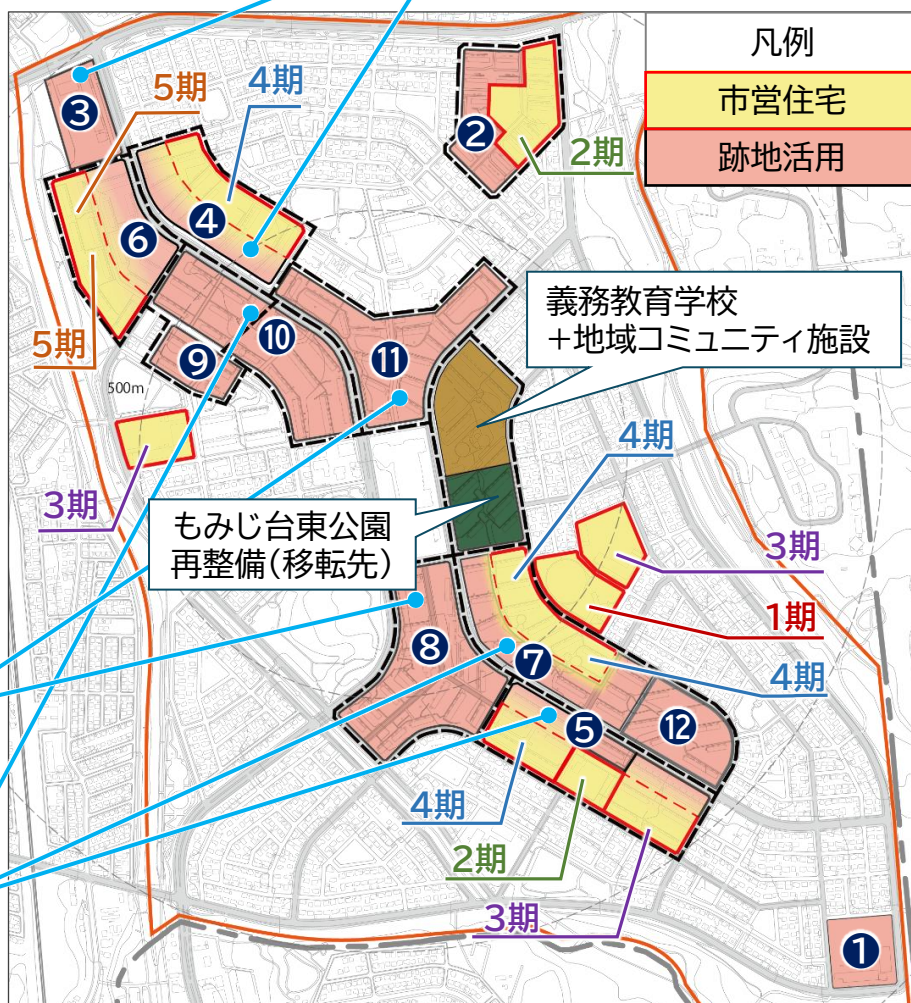
再編後の土地利用計画

計画の実現に向けた手法

- 老朽化する団地を効率的に建替え
⇒プレイロットや住棟間の隙間地、学校跡地、公園を活用して地域内で玉突きで移転
- 新たな施設・機能誘導のために、市営住宅を集約し、まとまった跡地を創出
⇒住棟の階数を5階から最大8階へ
⇒用途地域や地区計画の見直しを検討

地区センター周辺に跡地を確保

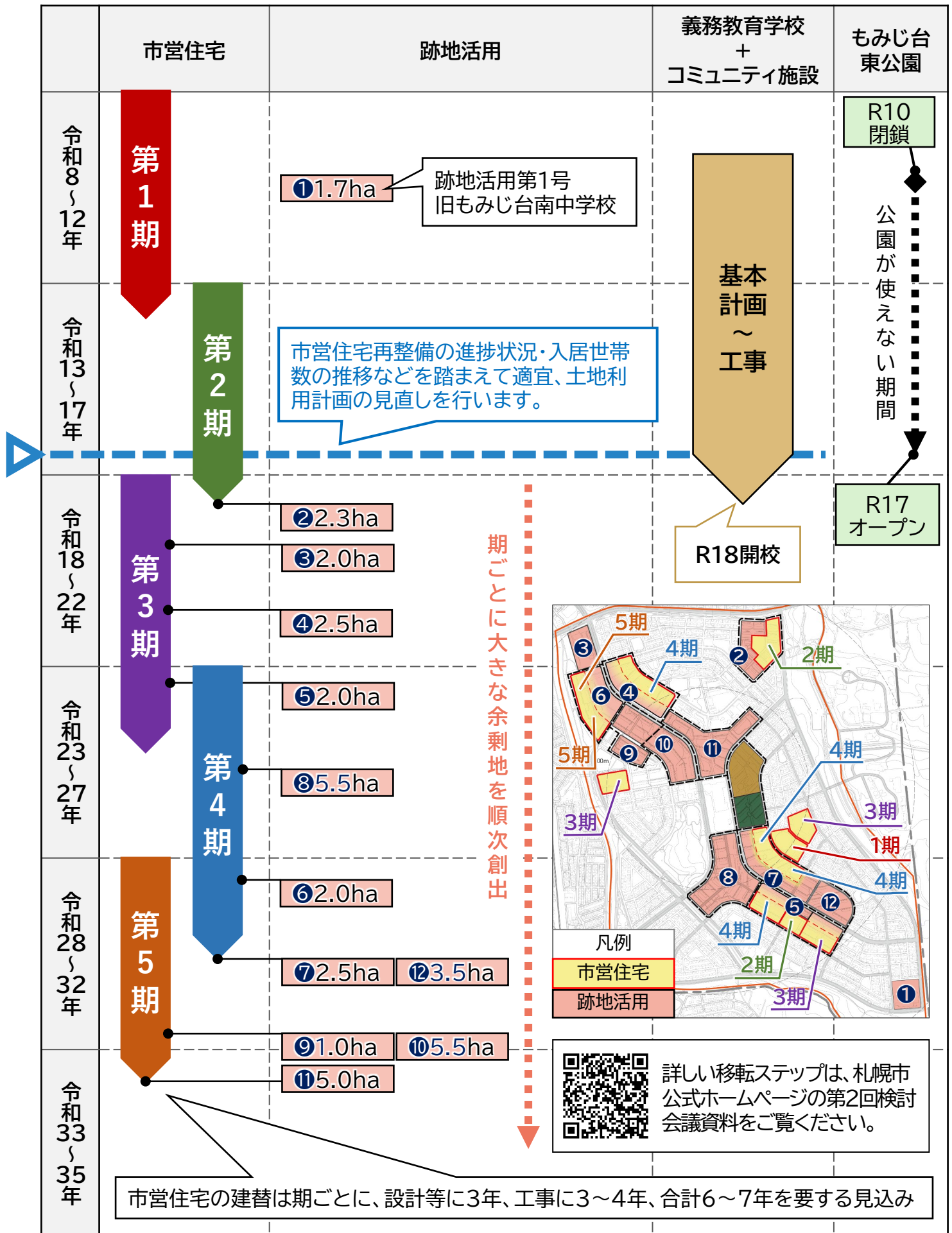
厚別東通などの地域内幹線道路沿いは、跡地を活用して沿道景観をつくる



※現時点の検討案であり、今後の検討により、計画を変更する可能性があります。

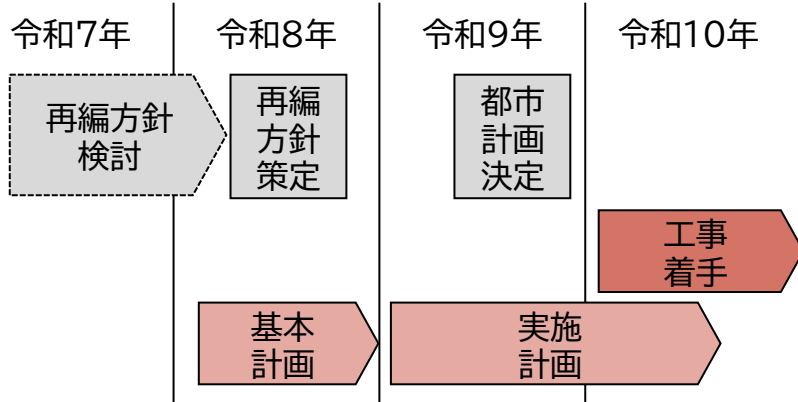
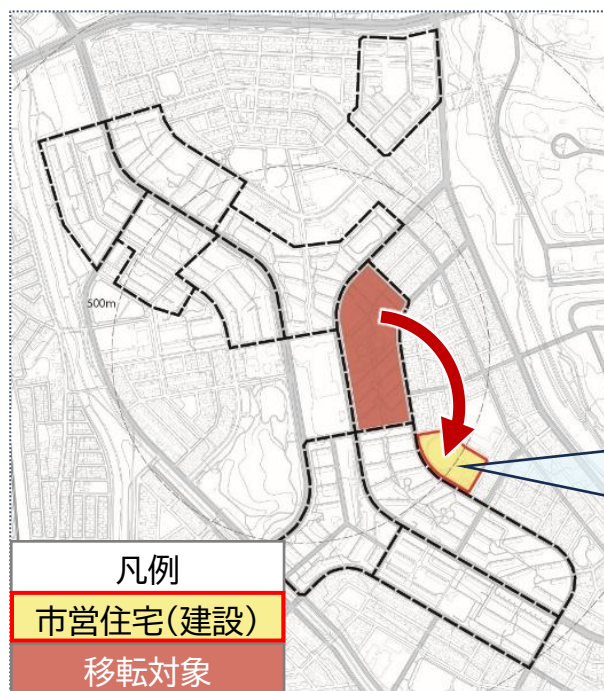
事業スケジュール

市営住宅の再整備に伴い創出する跡地には、活力向上・にぎわい創出に寄与する施設・機能を誘導することで、もみじ台の魅力を高めます。



※現時点の検討案であり、今後の検討により、計画を変更する可能性があります。

第1期の整備イメージ

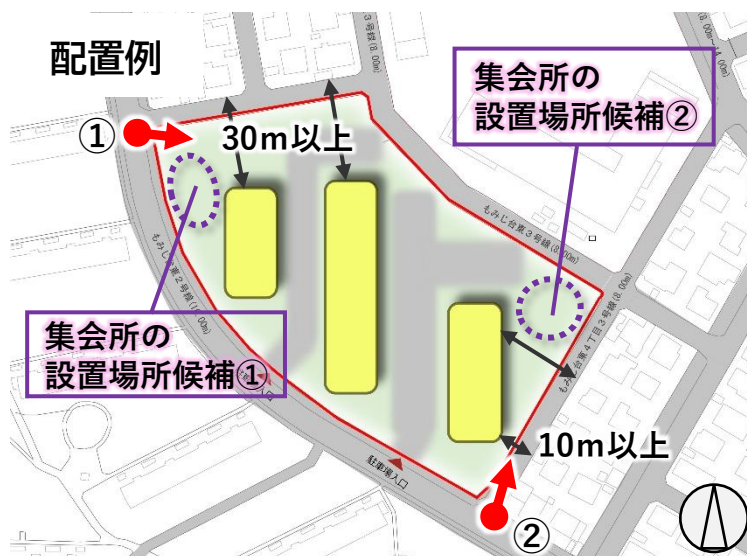


第1期はもみじ台地域内に
まとまった建替え用地(種地)がない

もみじ台東公園を活用
※用途地域変更・高さ規制の見直しを行う

周辺住宅地への配慮の考え方

- 戸建住宅敷地からの離隔距離を確保し、北側は階段状にして圧迫感を軽減・日照を確保
- 良好な住環境の形成に資するよう外構の整備を検討



※このイメージは、検討会議の資料として作成したもので、実際の整備内容を表すものではありません。
今後の検討により、変更になる可能性があります。

第3回検討会議の議題

将来のもみじ台地域に必要な跡地の導入機能・エリアマネジメント、(仮称)土地利用再編方針の構成について議論する予定です。

第2回(仮称)もみじ台地域土地利用再編方針検討会議での意見(抜粋)

再編の方向性

- ・長期にわたる計画であり、社会状況の変化に応じて計画を順次見直していくという考え方に違和感はない。
- ・計画時点の入居者が確実に入居できるという前提で、市営住宅を活用した新たな住民の誘致も考えてはどうか。
- ・常に新しい住民を受け入れる余地を計画に含みながら進めていただきたい。
- ・高齢入居者にとって移転は大きな負担であり、今回、住棟間やプレイロットを活用して移転を1回にしたことは評価できる。
- ・市営住宅だけでなく、跡地活用においても周辺住宅への配慮は重要。
- ・最も魅力的な新さっぽろ駅に近いエリアの開発が20～30年後になっている。地域の顔となる入口エリアを先行して開発し、もみじ台が変わったということを内外にアピールすべき。

市営住宅の在り方

- ・建て替え直後は既存の入居者の移転を優先するため高齢化率が高くなるが、若い世代が徐々に入居し、長い目で見れば世代交代が進む傾向にある。若い世代を惹きつけるような住宅スペックや設計をあらかじめ計画に盛り込んでおくことが重要。
- ・跡地に戸建てが建っても、市営住宅にも若い世代が入る仕組みを作らないと、数十年後に同じ高齢化の問題を繰り返すことになる。
- ・多世代が交流できるスペースの設置など、若い世代が住みたくなるようなハード面の工夫が必要である。
- ・市営住宅は住宅セーフティネットとしての役割が第一であり、あらゆる世代が共生できるという視点が根底にあるべき。在宅で最後まで暮らせるような医療・福祉の拠点を整備することも、結果的に若い世代が安心して移り住む魅力に繋がるのではないか。
- ・元々の入居者に加えて、新しい住民を積極的に受け入れるべき。テクノパークで働く人向けの社宅のような受け皿も考えられないか。
- ・空き住戸の暫定利用を検討してはどうか。建て替えを待つ間に増える空き住戸を、学生などに時限的に貸し出すことで、新しいコミュニティづくりのきっかけにできるのでは。建て替え後の住宅においても、市営住宅の住民と戸建ての住民が自然と繋がれるような、開かれた外構やプレイロットを期待する。

子育て

- ・義務教育学校ができることは、子育て世帯にとって非常に魅力的。これを起爆剤に、もっと若い世代に入ってきてもらいたい。

世代構成

- ・どのような人に住んでもらうかを具体的に想定しなければ、効果的な跡地活用は考えられない。将来の世帯数、またその世帯構成をシミュレーションした上で計画を進めるべき。
- ・青葉団地などが建て替えられた後、入居者の世代構成がどのように変化したのか、具体的なデータを示してほしい。もみじ台の将来を考える上で参考になるはず。

跡地活用

- ・跡地活用について、沿道は商業施設、裏手は戸建て住宅と決め打ちせず、大学や病院といった大規模な施設の誘致など、もっと多様な可能性を検討すべき。
- ・近隣センターの商店街が衰退している。中学校跡地周辺の沿道に、1階を店舗、2階を住居とするような建物を市が整備し、新たな商業機能を集約できないか。

景観

- ・周辺への配慮として地域全体の価値が向上するような、統一感のあるデザインガイドラインを策定してはどうか。

近隣商業エリアの新たな可能性を探る社会実験を開催しました



土地利用再編の検討の一環として、秋晴れの空の下、9月26日から29日にかけてもみじ台南6丁目(ミナミロク)で、10月2日から5日にかけてもみじ台西3丁目(ニシサン)で、社会実験『もみじ台のまちのえんがわ日和～商業地区の楽しみ方チャレンジ～』を開催しました。

この企画は、地域の商店街や公園といった身近な場所が、もっと楽しく、もっと居心地の良い場所になる可能性を探るための試みです。

当日は本当に多くの方にご来場いただき、たくさんの笑顔に出会うことができました。

社会実験は、もみじ台みなみ自治会やもみじ台地区民生委員・児童委員協議会をはじめ、地域の多くの皆様にご協力いただき実現しました。たくさんのご協力、本当にありがとうございました。社会実験は来年度の開催も検討します。

商業地区とは

買い物など、地域に居住する皆さんの暮らしを支える身近な拠点のことです。もみじ台地域に5箇所あります。

かつての店舗併用住宅が空き店舗になっていたり、商業地区内の道路や公園がほとんど使われていないといった状態です。



<商業地区の位置>

○ 商業地区

もみじ台西3丁目(ニシサン)

- ・コスモス公園
- ・ケアセンター

もみじ台南6丁目(ミナミロク)

- ・買い物公園
- ・ちびホク
- ・パスターミナル

● 当日の様子

道路や公園を活用して世代を超えた交流が生まれました

ミナミロク会場では、高校生による吹奏楽演奏やキッズダンス、よさこい演舞などが披露されたほか、キッチンカーの出店やお抹茶ワークショップ、ちびホクノー店内ではクラフトマーケットなどが開催され多くの方で賑わいました。

ニシサン会場では、木の実や枝を使ったネイチャークラフトや落ち葉の栞ワークショップなど、身近な自然を楽しむ人々の姿がありました。

また、両会場ともコーヒースタンドの出店や組立式の和室が設置され、子どもから高齢者まで誰もが気軽に立ち寄って休憩や談笑をする交流の場となっていました。

来場者の皆様からのご感想(一部抜粋)

- ・昔の賑わいを思い出すような活気のある雰囲気です、とても楽しかったです！
- ・いつもは静かな公園がこんなに楽しい場所になるなんて驚きました。
- ・子どもからお年寄りまで世代を超えて楽しめるイベントでとても良い機会でした。
- ・ご近所の方々と顔を合わせることができ、交流のいいきっかけになりました。
- ・身近にこういう催しがあると散歩がてら気軽に出かけることができて嬉しい。
- ・もっとたくさんの人に知ってもらえるよう、周知にも力を入れてほしいです。
- ・地域で開業を目指すコーヒー屋さんが出店されていることがとても素晴らしいと思った。
- ・今日みたいなおまつりを地域主体でやっていきたい。



まちづくりパネル展を開催し、地域の皆さまから多くのご意見をいただきました

社会実験『もみじ台のまちのえんがわ日和～商業地区の楽しみ方チャレンジ～』と合わせて、もみじ台のまちづくりについて検討状況をお伝えするパネル展を開催し、延8日間で278名から561件のご意見をいただきました。

今回お寄せいただいたご意見は、検討会議に報告し、今後の「土地利用再編方針」の策定や事業検討に活かしてまいります。引き続き、本ニュースレター等で検討状況をお知らせしてまいります。ご協力、誠にありがとうございました。

皆さまからのご意見(一部抜粋)

暮らしの利便性向上に関するご意見

- ・身近な場所に病院があると高齢になっても安心して住み続けられる
- ・身近に食料、日用品、衣料品が買えるお店がほしい

若い世代・子育て世代の定住促進に関するご意見

- ・小さい子どもが遊べる環境やイベントが充実するといいな
- ・戸建てを安く建てられるなど、若い世代が住みやすい仕組みがあるといい

良好な自然環境とまちなみづくりに関するご意見

- ・今ある緑や自然環境を大切にしたい
- ・なんでも再開発ではなく、原生林などの自然に返していく方向もあると思う
- ・外観にもこだわって団地を再生してほしい

市営住宅の再整備への具体的な要望や懸念

- ・もみじ台東公園に市営住宅を建てるのは反対
- ・戸建住宅の日照に不安がある
- ・新しい団地ではバリアフリー化やEV、エアコン設置を期待している

コミュニティの活性化・交流機会の創出に関するご意見

- ・みんなでコミュニケーションができる施設や喫茶店ができるといい
- ・戸建て住宅と市営住宅で交流が進むような公園や広場をつくるのが大切

交通の利便性向上に関するご意見

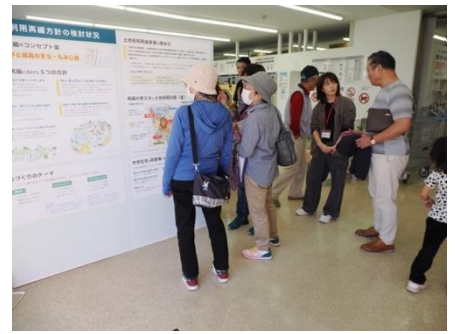
- ・地域内(厚別区内)を巡回するバスやタクシーがあるとよい
- ・学校の送迎や公園利用のための駐車場整備が必要

まちづくりの進め方や情報共有に関するご意見

- ・子を育てる親など今後を自分ごととして考える世代の意見を聞くべき。
- ・今回のパネル展での意見をうけてアップデートした方針をしっかり示してほしいし、定期的に検討状況を知らせてほしい

子どもたちからのメッセージ(ウィッシュツリーより一部抜粋)

いろいろな楽しい施設をつくってほしい / みんながやさしいまちになってほしい / 地域のことは、みんなでつくりあげるべき！



問い合わせ先

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)

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所本庁舎5階

TEL:011-211-2545/FAX:011-218-5113/E-mail:chiiki-chosei@city.sapporo.jp

当ニュースや検討会議の開催状況・議事概要などは
札幌市公式ホームページにも掲載中

【URL:https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/momijidai_top.html】

もみじ台地域

検索



SAPP
RO



さっぽろ市
02-B03-25-2302
R7-2-1533