

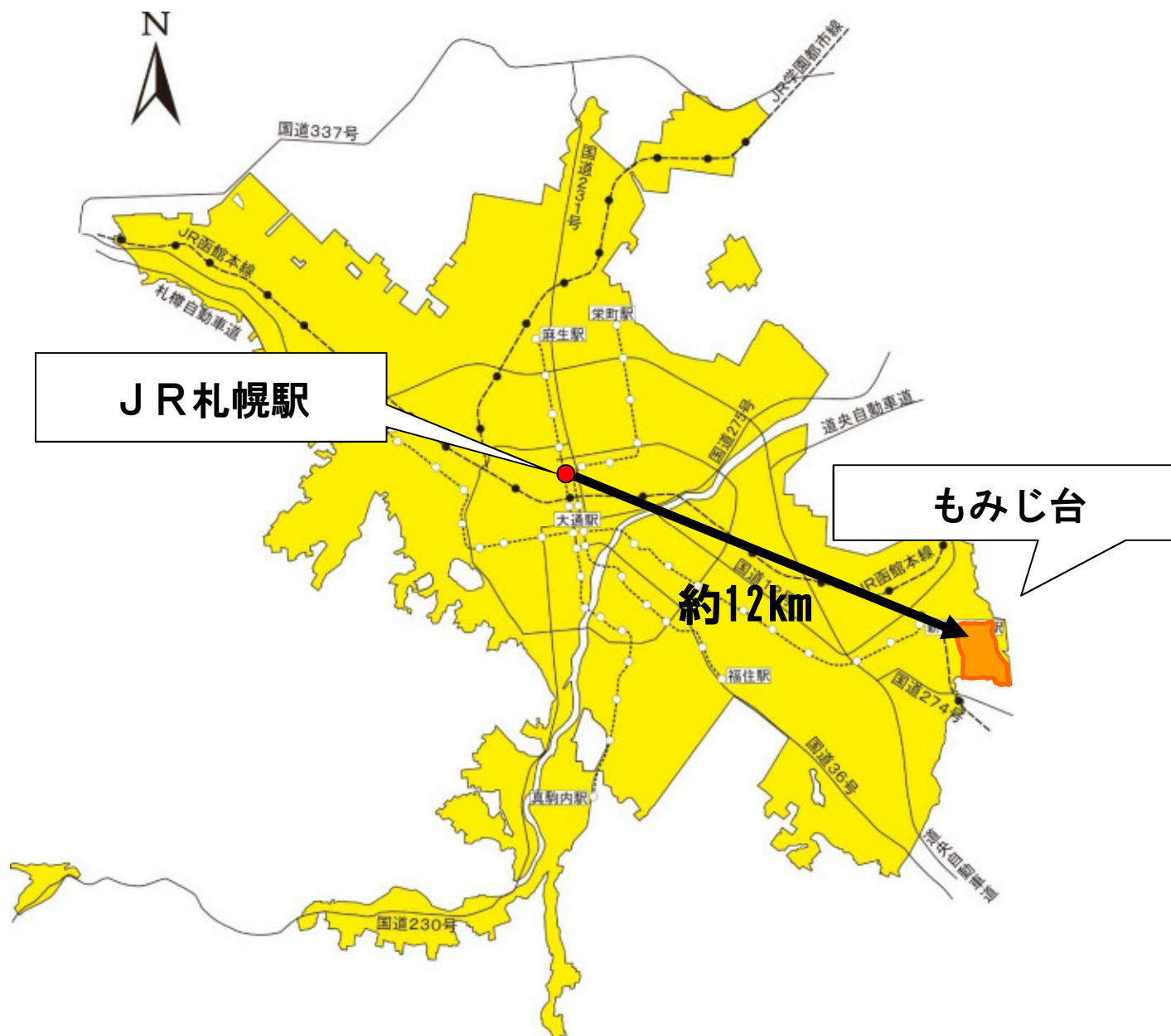
もみじ台地域のまちづくり

第1回 (仮称)もみじ台地域まちづくり指針 検討委員会

令和4年3月28日(月)
札幌市まちづくり政策局
都市計画部

もみじ台地域の概要

位置

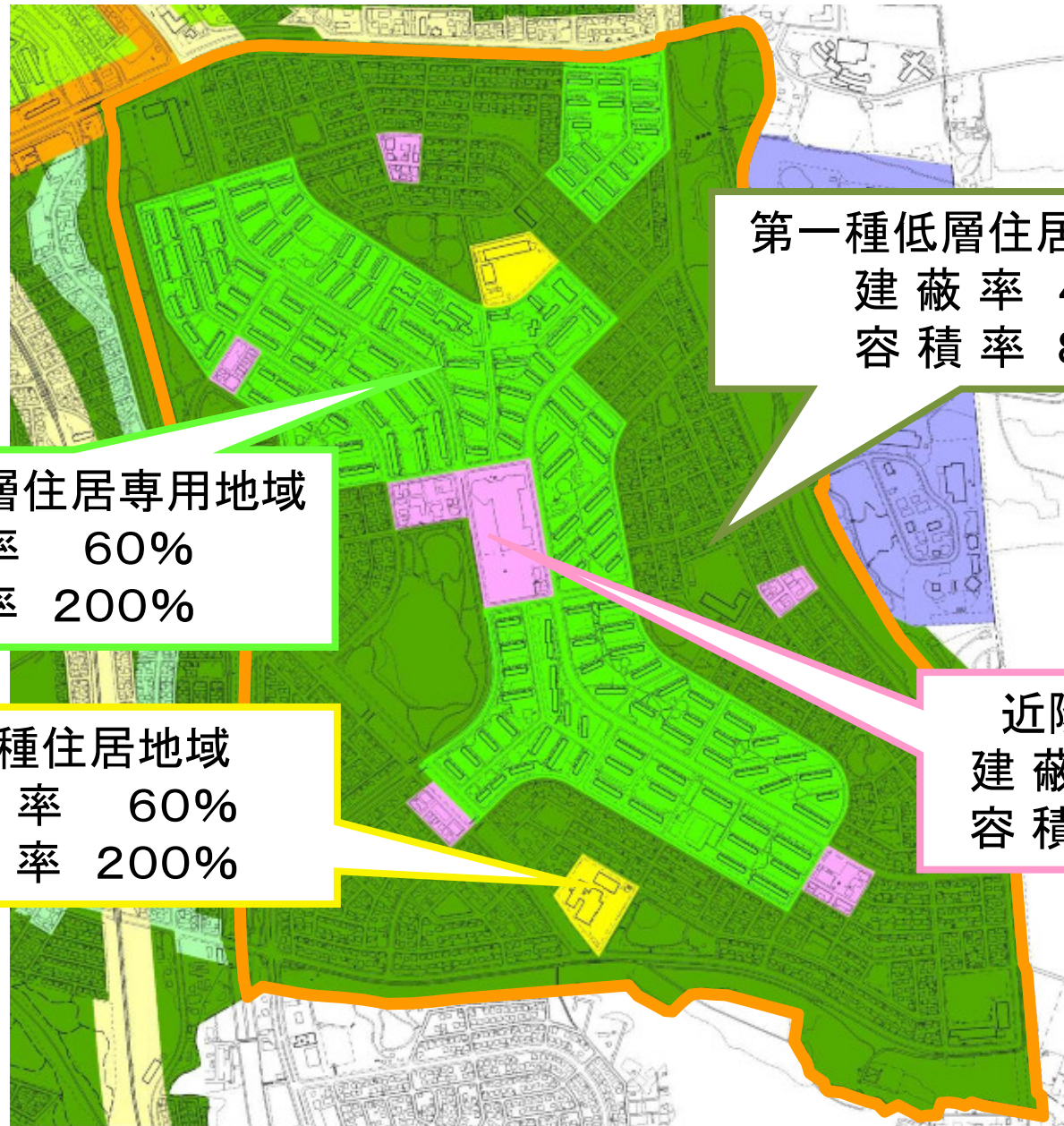


周辺状況



S41	1966	住宅団地開発決定
S43	1968	新住宅市街地開発事業 都市計画決定
S46	1971	戸建住宅分譲開始(～昭和50年 約2,050宅地) 市営住宅建設開始(～昭和61年 5,530戸)
S48	1973	JR新札幌駅開設
S51	1976	もみじ台管理センター 開設
S57	1982	地下鉄東西線 白石～新さっぽろ 開業
S58	1983	もみじ台団地地区計画(札幌市第1号) 決定 (H21、H24、R1 変更)
H1	1989	厚別区 誕生
H16	2004	もみじ台まちづくり会議 発足
H23	2011	もみじ台地域の小学校4校が閉校し2校に統合 もみじ台地域の既存資源活用方針 策定
H24	2012	閉校した小学校2校の跡地における跡活用事業開始
R4	2022	もみじ台南中学校 閉校(予定)

用途地域

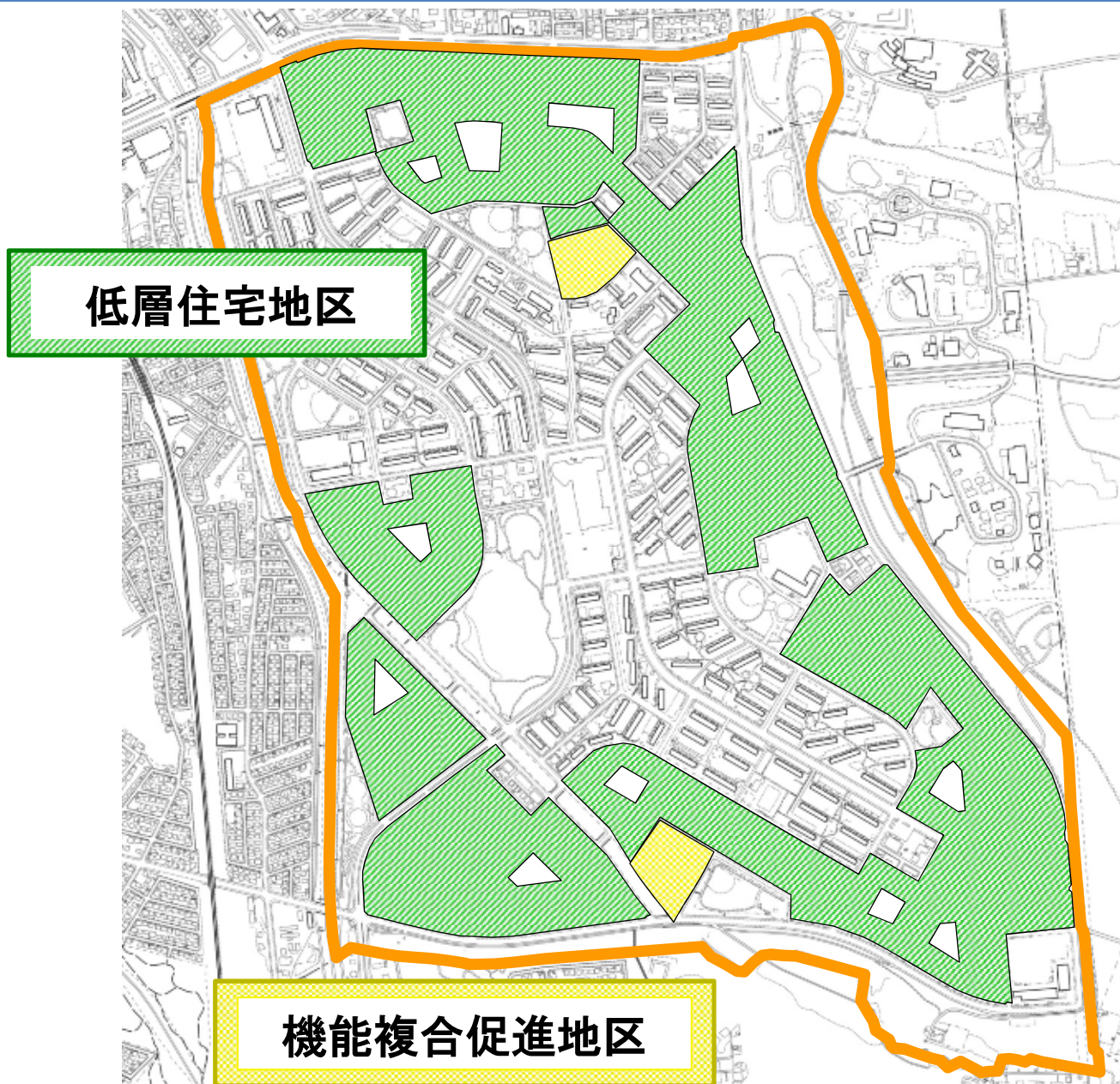


第一種低層住居専用地域
建蔽率 40%
容積率 80%

第一種中高層住居専用地域
建蔽率 60%
容積率 200%

第二種住居地域
建蔽率 60%
容積率 200%

近隣商業地域
建蔽率 80%
容積率 200%



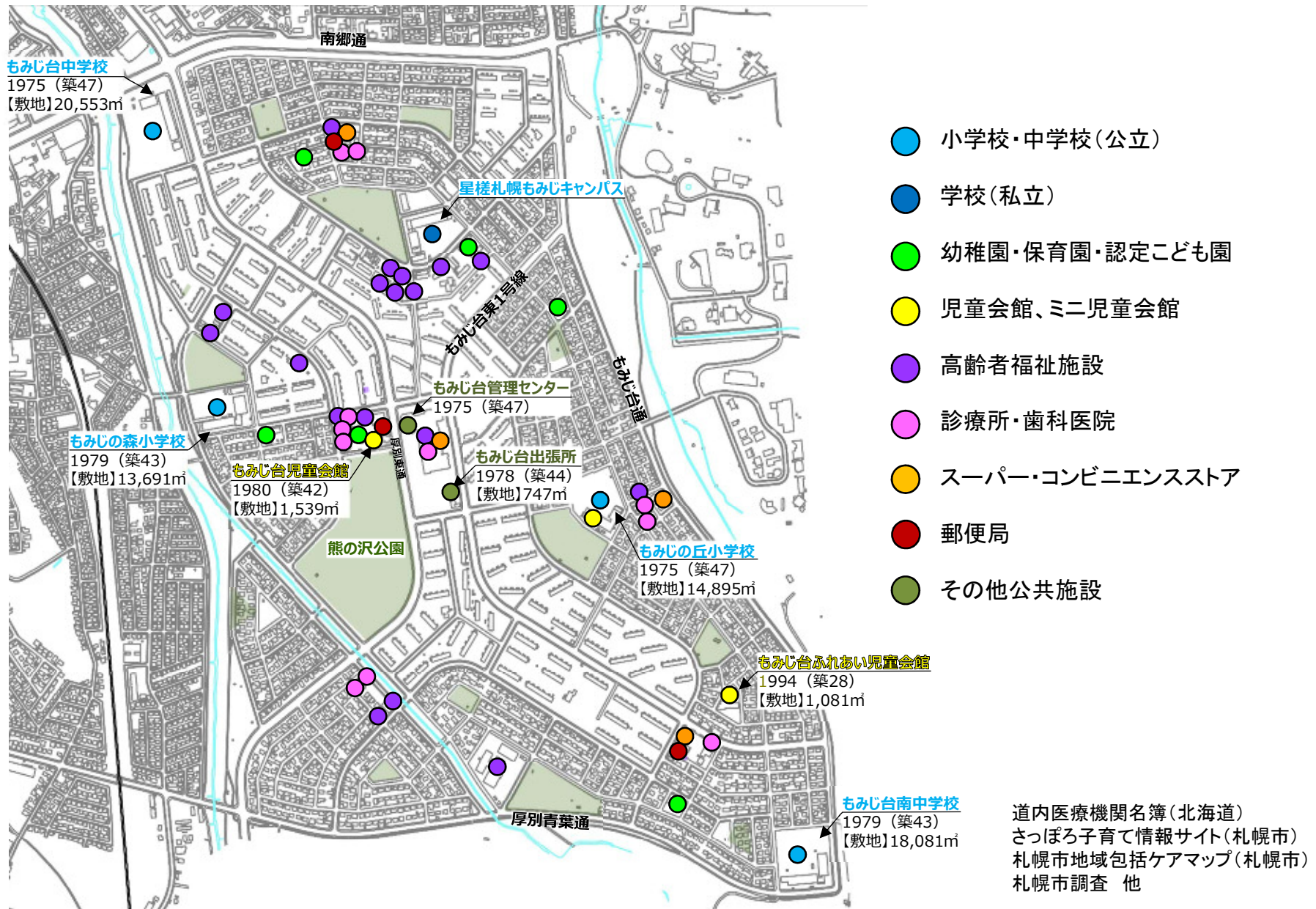
建築物の用途の制限(建築可能な建築物)

	低層住宅地区	機能複合促進地区
1	住宅(3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。)	
2	兼用住宅であって、次のアからエまでのいずれかの用途を兼ねるもの(50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満) ア 事務所 イ 食堂又は喫茶店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途 エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)	
3	前2号からなる2戸の長屋	
4	寄宿舍又は下宿	
5	集会所	
6	老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
7	上記建築物に附属するもの	
8	—	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

建築物等に関するその他の制限

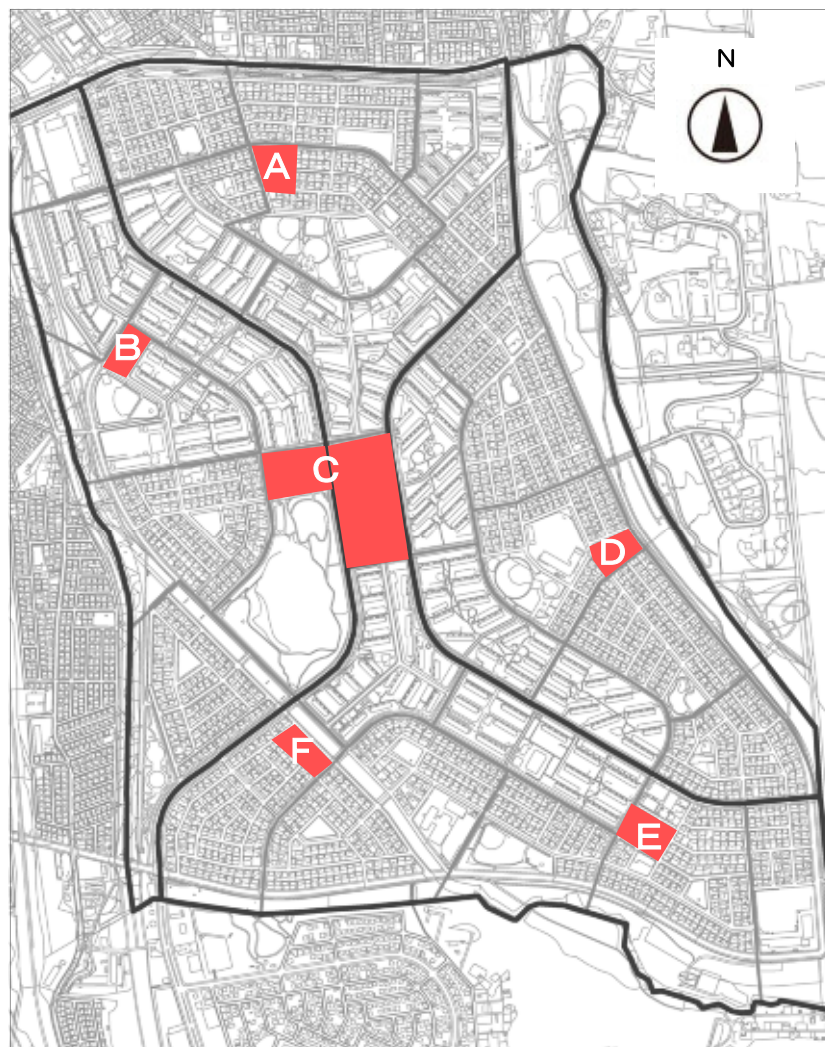
- 建築物の敷地面積の最低限度 200m²
- 建築物等の形態又は意匠の制限
自己の用に供する広告物のうち、次のいずれかに該当するものは建築物に表示し、又は築造してはならない(※)。
 - 1 一辺の長さが1.2mを超えるもの
 - 2 表示面積が1m²を超えるもの
 - 3 刺激的な色彩又は装飾などにより、美観風致を損なうもの
 - 4 建築物から独立しているもの
- 垣又はさくの構造の制限(※)
建築物に附属する門又はへいの高さは1.5m以下とする(生け垣を除く)。

(※)機能複合促進策における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建築物に関するものはこの限りでない。



近隣商業地域の状況

もみじ台地域に6か所ある「近隣商業地域」における土地の利用状況は以下のとおり。



	A	B	C	D	E	F	〇の合計
スーパー			○		○		2
コンビニ	○			○			2
ドラッグストア			○				1
新聞販売店	○	○		○			3
その他小売店			○	○	○		3
理美容室	○	○	○		○	○	5
飲食店			○				1
郵便局	○		○		○		3
医療施設・薬局	○		○	○	○	○	5
その他施設・企業等	○	○	○		○	○	5

路線バス

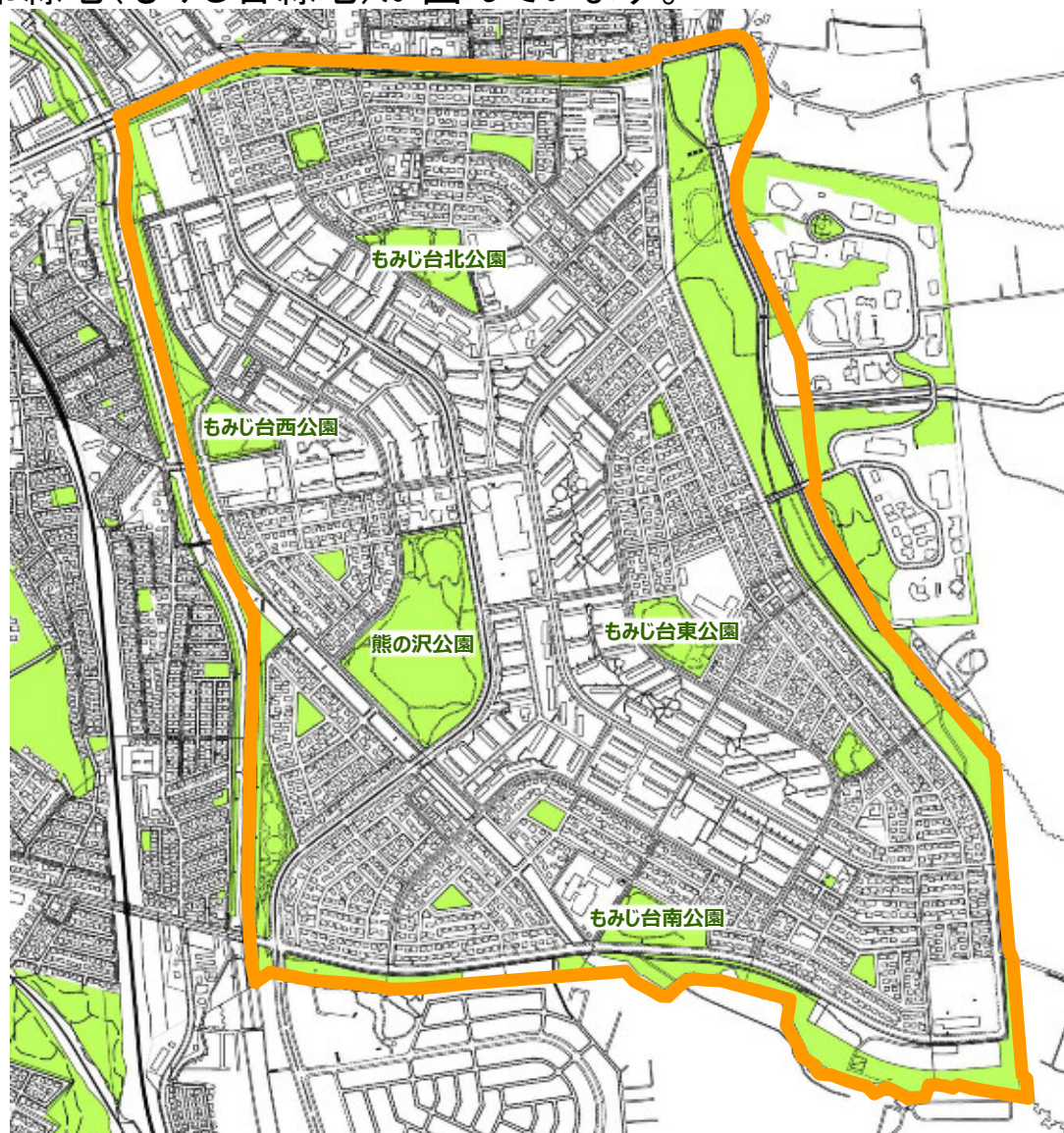
- 路線数 8路線(もみじ台地域～新さっぽろ(新札幌)駅。路線番号別。2社計。)
- 便数(平日)
 - ・ 「もみじ台団地」 → 新さっぽろ(新札幌)駅 67便/日 (「もみじ台東2丁目」経由)
 - ・ 「もみじ台西2丁目」 → 新さっぽろ(新札幌)駅 63便/日 (もみじ橋経由・青葉町9丁目経由)



(令和3年3月現在)
ジェイ・アール北海道バス(株)HP
北海道中央バス(株)HP より

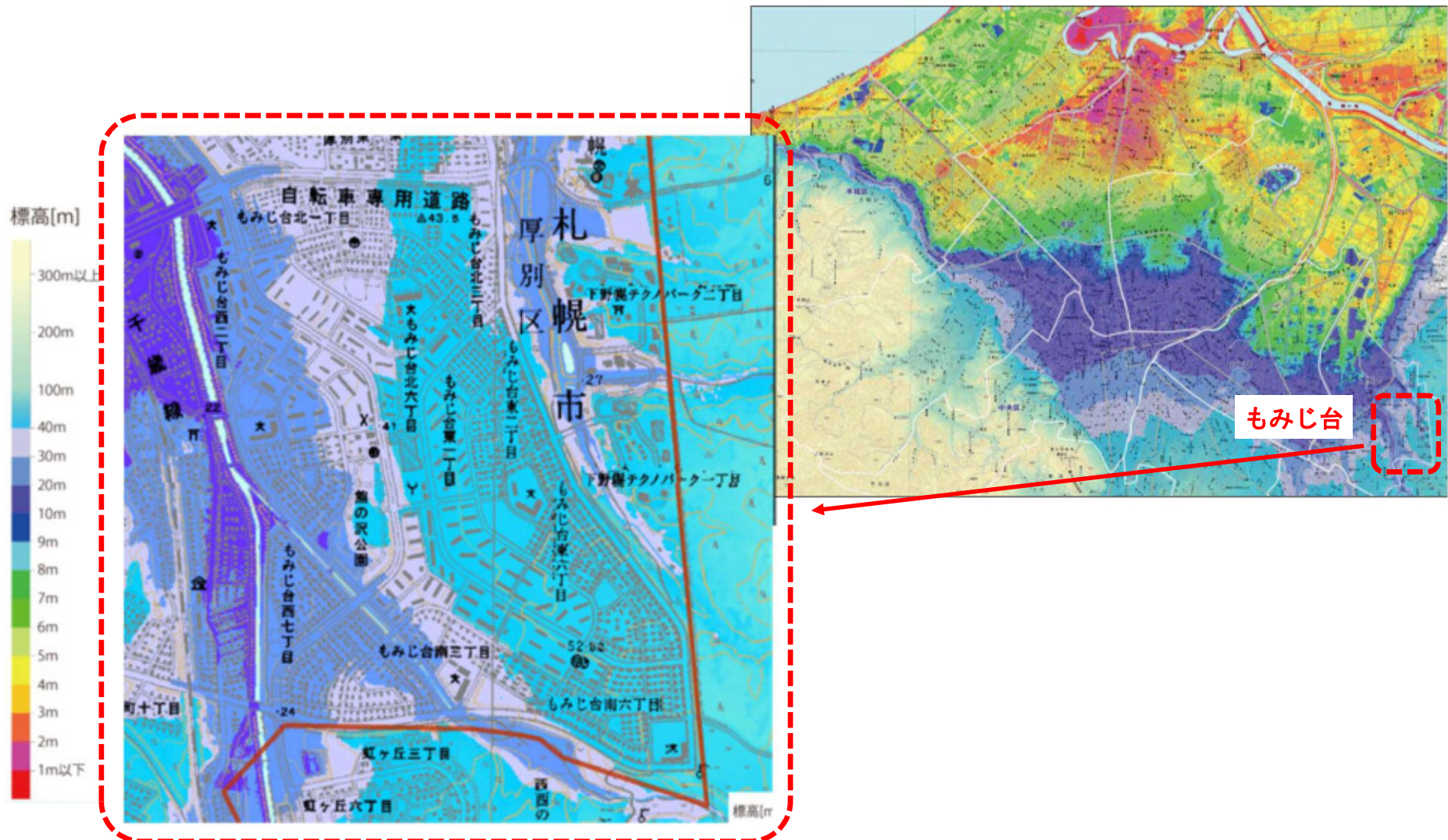
公園・緑地

- 地区公園1か所(熊の沢公園)、近隣公園4か所、街区公園11か所のほか、もみじ台地域の外周を都市緑地(もみじ台緑地)が囲んでいます。



土地の状況

- もみじ台は、札幌市の居住域の中では標高が高い地域。
- もみじ台地域内は比較的高低差が顕著。中心部から東部の標高が地域の中で最も高く、東部から西部にかけて土地が低くなっています。



地域暖房

地域熱供給事業者が、RDFを燃料とした熱供給システムを活用して、もみじ台の市営住宅や新札幌の商業施設等にエネルギーを供給し、廃棄物エネルギーの有効活用を行っています。



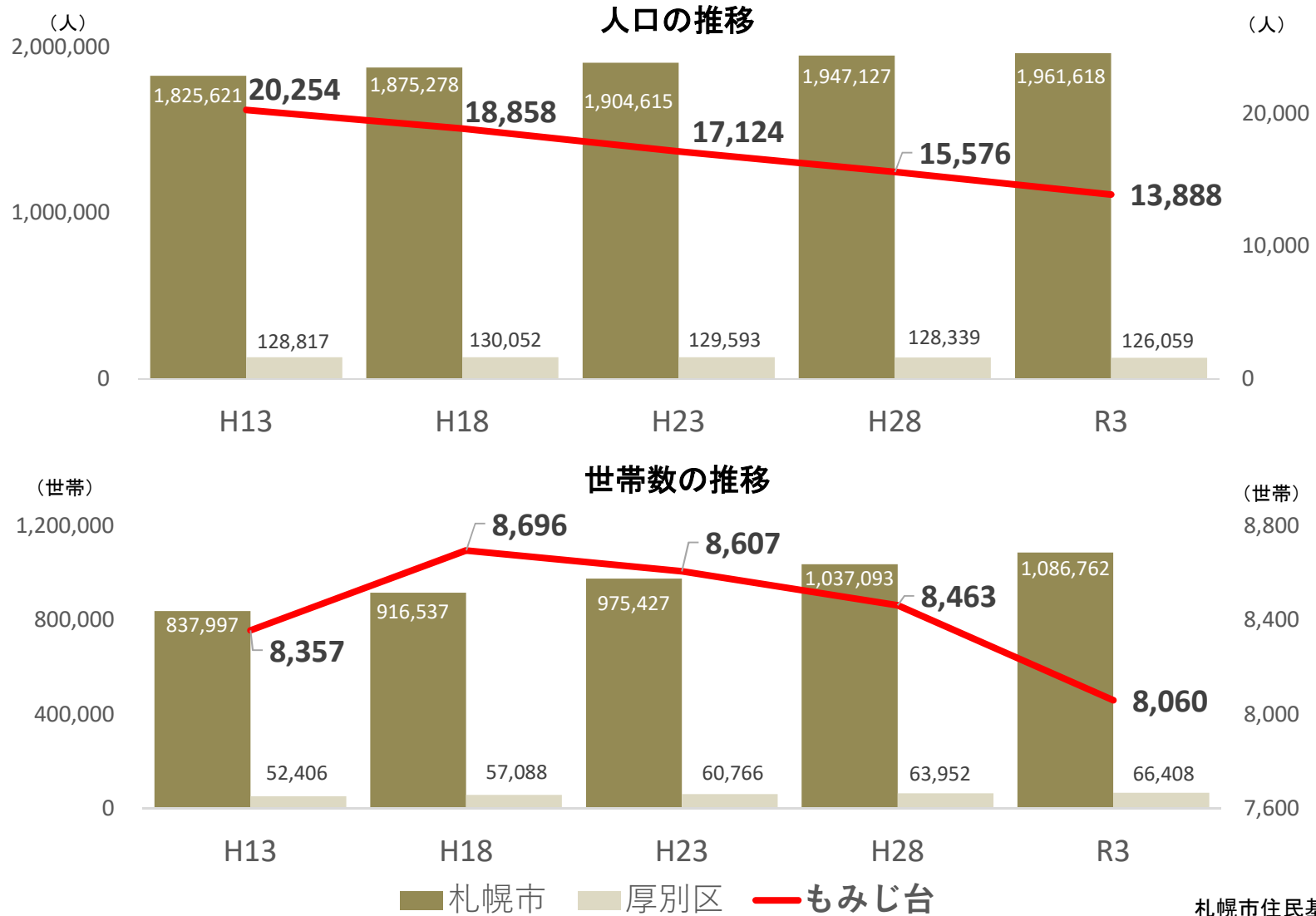
【RDF】

Refuse-Derived Fuel(ごみから得られた燃料)の略。紙くず・木くず・廃プラスチック等の資源ごみを乾燥・圧縮・整形し固形化した燃料。

もみじ台地域の現状

人口動向

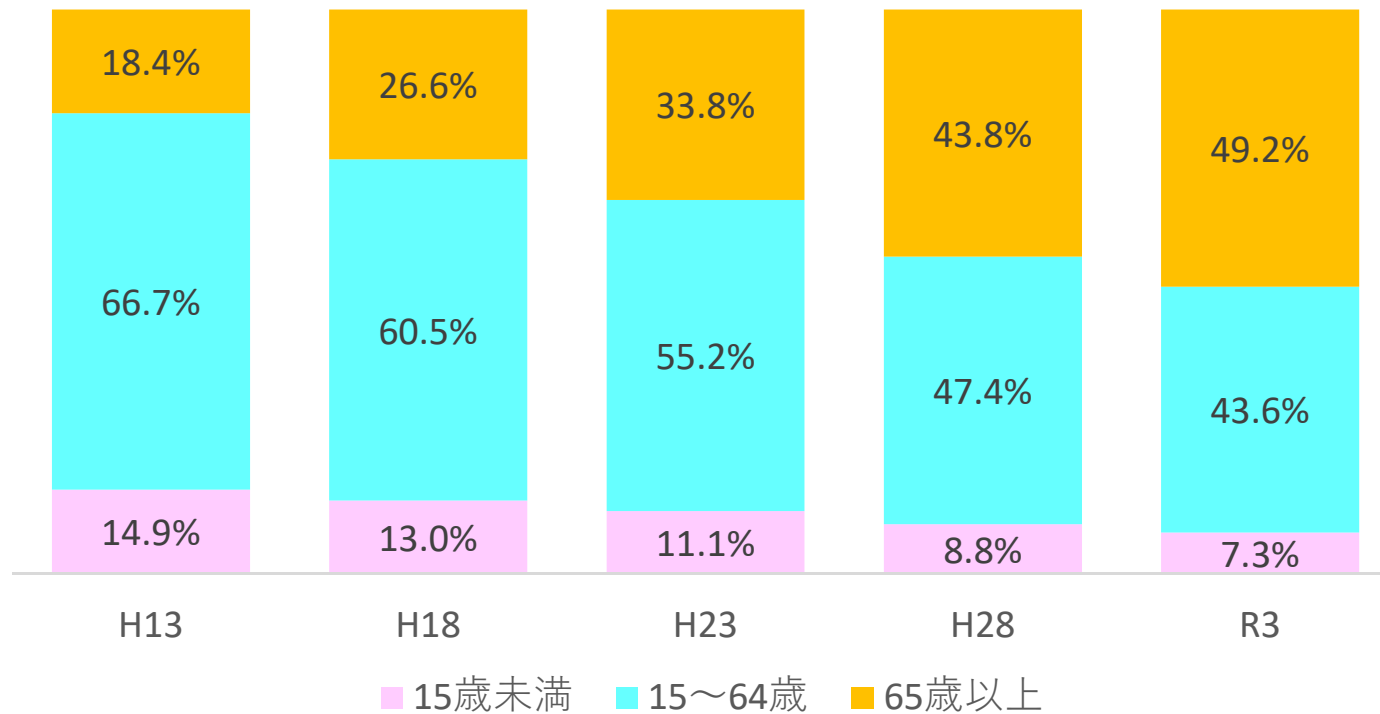
もみじ台地域の人口、世帯数ともに減少傾向



(参考) 札幌市の将来推計人口 155万人 (2060年) 札幌市未来創生プラン

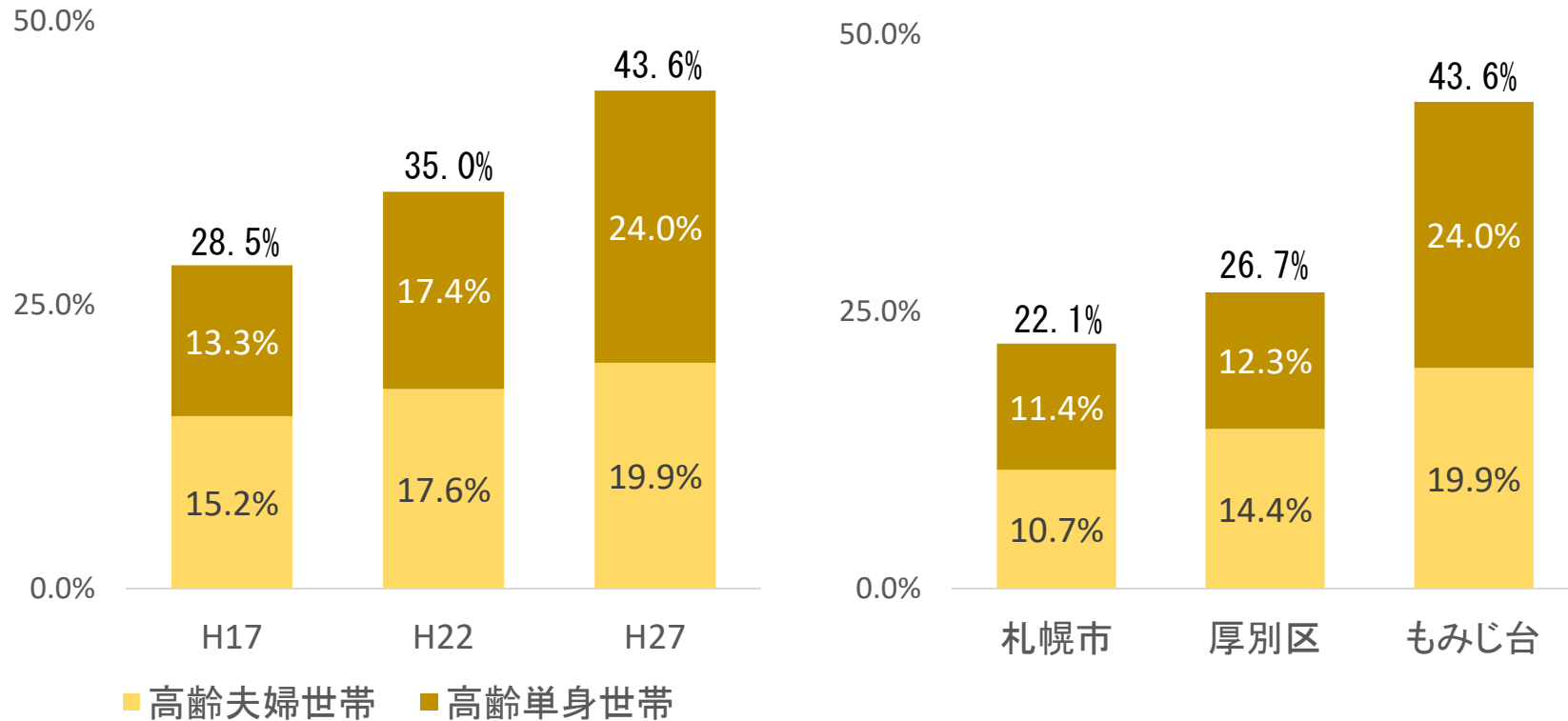
年少人口及び生産年齢人口は減少傾向にある一方、老年人口は増加傾向で高齢化が進行

もみじ台地域の人口の年齢構成



もみじ台地域の高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の割合は増加傾向で、札幌市や厚別区と比較してその割合は高い。

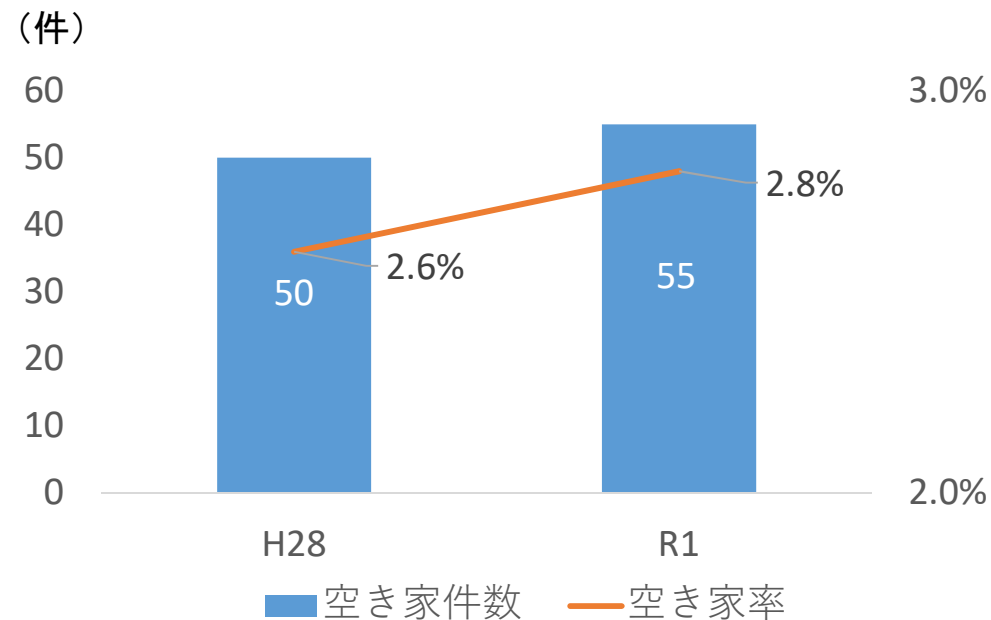
もみじ台地域の高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の割合 高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の比較（H27年）



空き家(戸建住宅)

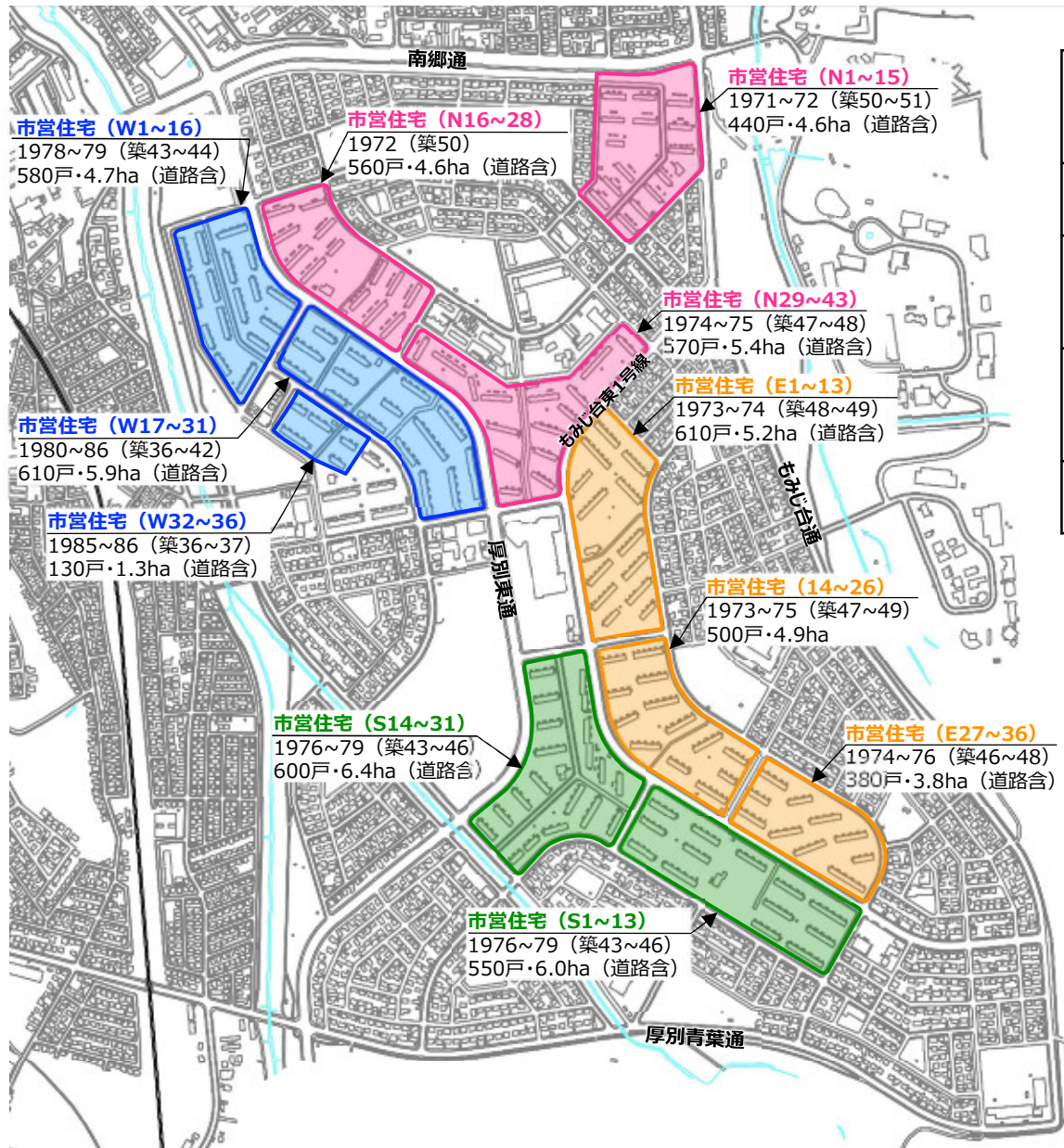
- もみじ台地域の戸建住宅の空き家件数及び空き家率は、ほぼ横ばいです。
- 空き家率は札幌市全体と比べやや低く、また、住み替えもある程度行われています。

もみじ台地域の戸建住宅空き家件数及び空き家率



(参考)

- ・ H30年度の札幌市内戸建住宅空き家率 4.0%
- ・ 平成28年度に確認した50件の空き家のうち、令和元年には約65%が住宅として活用。



<もみじ台団地>

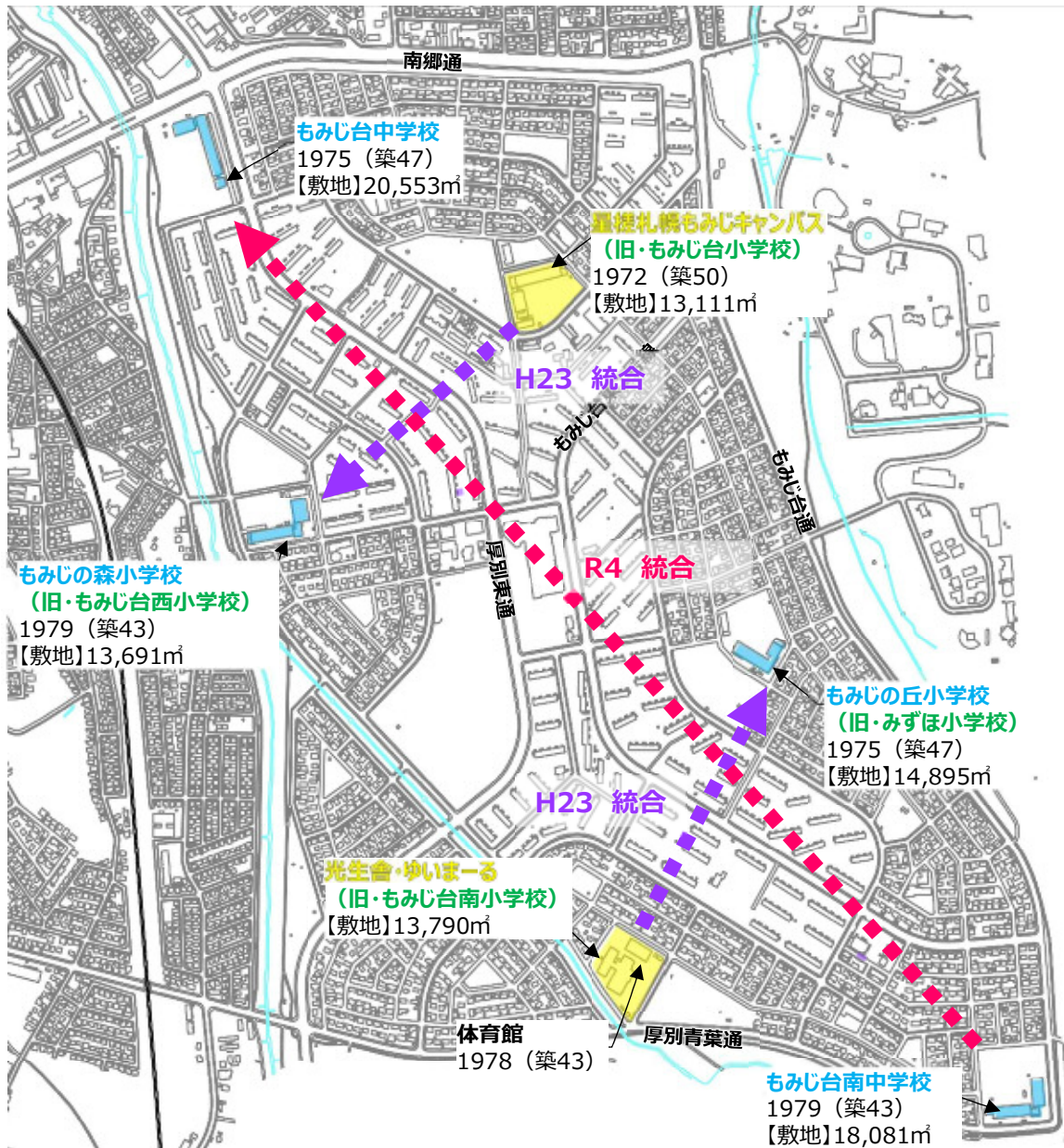
建築年	昭和46(1971)年 ～昭和61(1986)年
棟数	146棟
管理戸数	5,530戸(札幌市内市営住宅の約20%※)
入居世帯数	4,613世帯(R3.3時点。管理戸数の約83%)
入居者数	8,320人(R3.3)

※厚別区には札幌市全体の市営住宅の約35%が集積

- 直近では、外部改修工事・修景外灯工事を順次実施中

<市営住宅全般>

- 今後人口減少が見込まれることから、住宅セーフティネット機能を維持しつつ、全市的に市営住宅の管理戸数を抑制することを基本とする。
- 目標耐用年数は最長80年(適宜改修を実施)。



【小学校】

平成23年 4校→2校に統合
平成24年 2校の跡活用開始
(公募提案型売却)

【中学校】

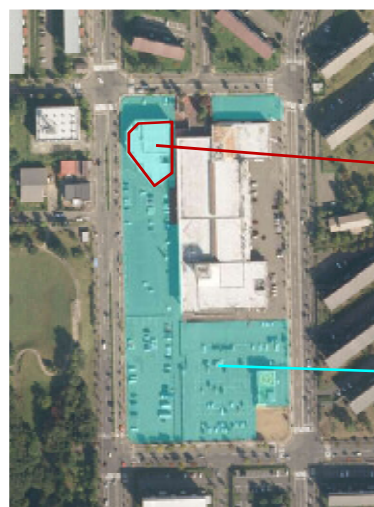
令和4年 もみじ台南中 閉校
→もみじ台中に統合
(もみじ台南中の校舎は解体予定)

中学校統合に関する地域協議において、もみじ台地域中心部での小中一貫校設置に関する要望あり。

札幌市では、全ての市立小中学校で小中一貫した教育を進めている中、小学校と中学校の校区が概ね一致しており、小中一体整備が可能な地域では「小中一貫校」の設置を検討。

もみじ台管理センター

- 昭和50年、もみじ台団地のコミュニティ施設として分譲代金を充てて札幌市が建設。
- 住宅管理公社等による管理を経て、現在、札幌市が民間事業者に管理運営を委託。



もみじ台管理センター
(市有施設)

駐車場
(市有地)

構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上2階建
延床面積	2,185.38㎡
1階	管理センター事務室、もみじ台まちづくりセンター、もみじ台まちづくりセンター会議室、貸事務所、娯楽室、予備室、図書コーナー、他
2階	貸事務所、大ホール、大会議室、小会議室、実習室、和室、他
その他	貸駐車場

もみじ台まちづくり会議

- もみじ台まちづくり会議は、住み良いまちづくりの推進を目的とし、各自治会、福祉・学校関係、ボランティアなど各種団体を構成員として平成16年に発足。地域の課題について検討や意見交換を行い、もみじ台地域のまちづくりを推進。

年次	もみじ台まちづくり会議の動き	札幌市の動き
H16	もみじ台まちづくり会議 発足	
H20	地域まちづくり部会 設置	
H21	住みよい「もみじ台」であり続けるために～課題と方向性のまとめ～ 作成	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> 地区計画変更、 小学校跡地活用等 について意見交換 </div>	地区計画変更(建物用途に老人ホーム、保育所、福祉ホーム等追加)
H23		もみじ台地域の既存資源活用方針とりまとめ
H24		地区計画変更(機能複合促進地区を指定)閉校した2校を跡活用事業者売却
H29	札幌市に地区計画変更の要望書提出	
R1	もみじ台まちづくり会議ワーキングを立ち上げ(H30)、「もみじ台地域まちづくりビジョン」策定に向けた検討開始	地区計画変更(建築物の用途制限を一部緩和)

「もみじ台まちづくりビジョン」

- もみじ台まちづくり会議ワーキンググループにて、まちが目指す将来像を実現するための活動指針となる「もみじ台まちづくりビジョン」を作成中(令和4年度に完成見込み)

もみじ台まちづくりビジョン (素案) <概要版>
令和3年〇月 もみじ台まちづくり会議

1 もみじ台まちづくりビジョンの策定にあたって

もみじ台地区は、高度経済成長とともに発展した、豊かな自然と札幌市最大の住宅団地を有するまちです。札幌市の新住宅市街地開発事業に着手して以来 **40年以上が経過し、市営住宅の再整備をはじめとしたまちの将来について検討する時期** に突入しています。

このような状況を契機に、住民が主体となって議論を重ね、「もみじ台まちづくりビジョン」を策定しました。

(1) まちづくりビジョンとは？

- ・地域が進めるまちづくり活動の指針
- ・行政や民間事業者等と連携して取り組むまちづくりに関する地域の意向を示すもの



ワーキングを立ち上げて検討しました！

—意見交換の様子—

(2) もみじ台の現状 ～人口減少と少子高齢化の傾向が顕著です～

人口



減少傾向

年齢構成

年齢層	H22年	H27年	R2年	札幌市 (R2年)	厚別区 (R2年)	凡例
年少人口	10.3%	8.3%	6.0%	10.8%	11.4%	■
学齢人口	14.6%	13.2%	11.4%	15.8%	16.4%	■
労働人口	54.6%	53.2%	51.4%	53.8%	54.4%	■
高齢人口	11.6%	13.8%	17.2%	11.2%	13.3%	■

資料：住民基本台帳

(3) もみじ台におけるまちづくりの課題

課題1：若い世代等の減少・流入不足

若い世代をはじめとした様々な世代が望む働き方や暮らし方を実現できるまちづくりを進め、流入促進を図ることが必要です。

課題2：にぎわいの減少と教育環境の変化

若い世代の流入を促進するためにも、まちのにぎわいづくりと教育環境の充実に向けた取組が必要です。

課題3：進む地域の高齢化

高齢になっても安心して住み良く住み続けられるまちづくりと多世代共生に向けた取組を進めることが必要です。

2 もみじ台が目指すまちの将来像と目標

もみじ台地区の現状やまちづくりの課題等を踏まえ、もみじ台が目指すまちづくりと、その実現に向けた目標・取組を以下のように掲げます。

まちの将来像 新たな交流が生まれ、にぎわいがあふれるまち
～誰もが安心して楽しく住み続けられるまちづくり～

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する活力あるまちを目指します。

若い世代等が住みたくするまち

<取組内容>

- ・子どもの教育支援に関する取組
- ・交流機会の充実（趣味や娯楽、子ども食堂、多世代交流など）

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。

にぎわいにあふれ学びが充実したまち

<取組内容>

- ・子どもから高齢者まで、誰もが学び続けられる環境づくり
- ・交流機会の充実（趣味や娯楽、多世代交流など）【再掲】
- ・もみじ台のまちづくりに関する継続的な検討・周知
- ・豊かな自然を活かした取組、環境づくりの推進

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。

安心して住み続けられるまち

<取組内容>

- ・健康づくりに関する取組
- ・身近な相談ができる機会づくり
- ・日常生活における高齢者等の見守り活動
- ・交流機会の充実（趣味や娯楽、多世代交流など）【再掲】

3 もみじ台まちづくりビジョンの推進

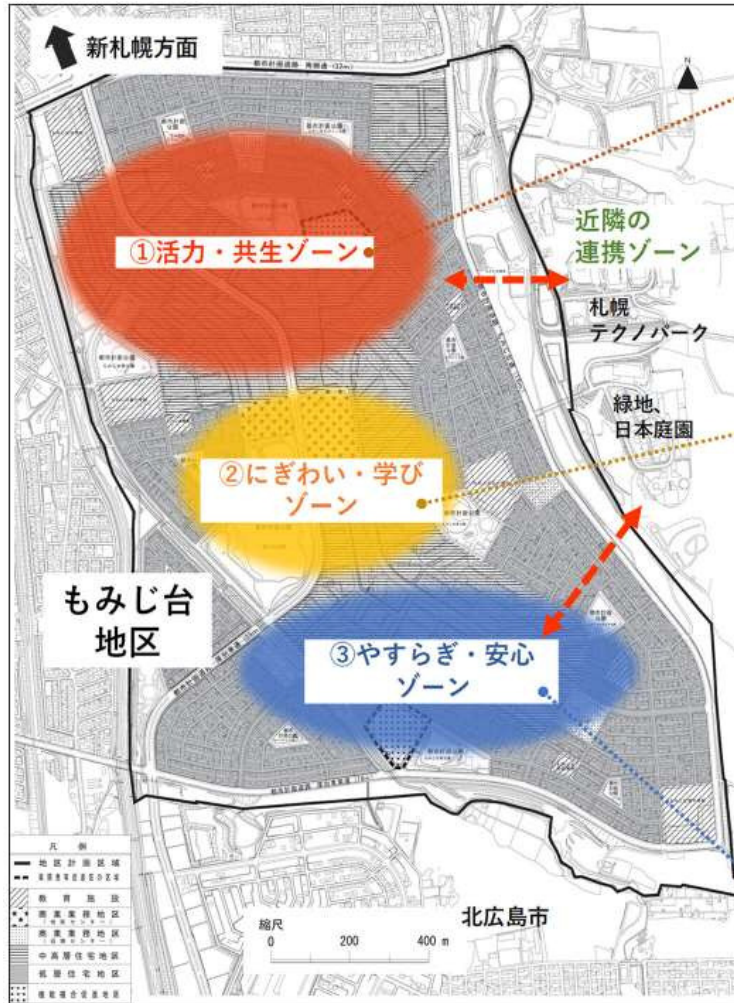
- ・地域住民やもみじ台まちづくり会議等の地域が主体 となって上記の取組を進めます。
- ・ワーキングメンバー等との連携により、継続的な検討・取組を進めます。
- ・もみじ台に必要な施設や機能の実現については、地域だけでは実施が困難なため、行政への働きかけや地域内外における民間事業者、大学等との連携を図ります。

地域が一体となって、将来のもみじ台をつくっていきましょう！

「もみじ台まちづくりビジョン」

＜資料編＞ もみじ台地区のゾーニング図案

ワーキングでは、まちの現状や課題を踏まえ、必要な機能や特徴からもみじ台地区を3つのゾーンに分け、各ゾーンにおける将来のまちの姿のイメージを検討しました。



図：まちのゾーニング図案 ※ゾーニング図の下図は、もみじ台地区計画図を使用

各ゾーンの具体的なイメージ

①活力・共生ゾーン（北側～中心部）

子育て世代や学生等の若い世代が暮らしやすい環境や住宅が整備されるゾーンです。また、高齢者など多様な世代との共生や全市民的な取組との連携を図るなど、活力があふれるゾーンです。



イメージ

（若い世代の流入促進）

- ・学生、若い世代の家族、高齢者と若い方の多世代居住エリアとし、多世代で交流ができるような地域食堂のような**飲食店やレストラン**も設ける。
- ・低価格帯の家賃で、自分達でリフォームできる仕様としたり、**シェアハウス**機能などを導入する。
- ・**コーポラティブ住宅や長屋方式の住宅**など、コミュニティを形成し、助け合って暮らせる環境をつくる。
- ・近隣の大学生やテクノパークに通勤する職員が居住できる**小規模共同住宅**の建設のための土地利用制限を緩和する。
- ・**オリンピックの選手村誘致**又は民間開発による**マンション**を中心とするミニタウンの建設を進める。

＜ワーキングで出されたご意見等＞

②にぎわい・学びゾーン（中心部）

商業施設等の**利便施設や教育関連施設**等が集約され、まちの中心となってにぎわいを創出するゾーンです。また、隣の沢公園等の自然を活かし、アクティビティやコミュニティの活性化を図ります。



イメージ

（教育、学び）

- ・地域の学力レベル向上に向けた取組が必要である。例えば、小・中学校を統合し、9年間の**計画的な教育プログラム**を導入した**小中一貫校**とするなど。
- ・統合した学校施設を核とし、大人向けのシニア大学、パソコン教室などの教室、子ども達の放課後教育など、多様な教育プログラムを実施する。

（利便施設、交通等）

- ・中心部に**ショッピングモール**等のにぎわい・利便施設をつくり、魅力を高める。
- ・管理センターを**複合交流文化施設**に建て替え、住民の会議や会合、文化的イベント（ミニコンサート等）など多種多様な使い方ができる施設とする。
- ・ホテルが生息でき、自然体験が楽しめる**ネイチャーパーク**、四季を楽しめる優雅な**日本庭園**を建設する。
- ・幹線道路に面する土地については、**コンビニや飲食店**等の利便施設が立地できるよう土地利用の規制緩和を検討する。
- ・**バス路線網を再編成**する。

＜ワーキングで出されたご意見等＞

③やすらぎ・安心ゾーン（中心部～南側）

住宅や自然、医療・福祉の環境が充実し、**やすらぎと安心**を与えるゾーンです。高齢者等になっても住み続けられるまちづくりを支えます。



イメージ

（施設、住宅）

- ・高齢者の利便性を考慮し高層集約化した**高齢者専用の市営住宅**エリアとする。集約により、民生委員の効率性に貢献でき、見守り機能も高まると思う。
- ・家族構成を考慮した**多様な間取りの住宅**や、障がい者など住宅確保要配慮者に配慮した住宅の建設を進める。
- ・食事や介護サービスを提供する**サービス付き高齢者向け住宅**の機能を備えた単身高齢者専用の住戸を設ける。

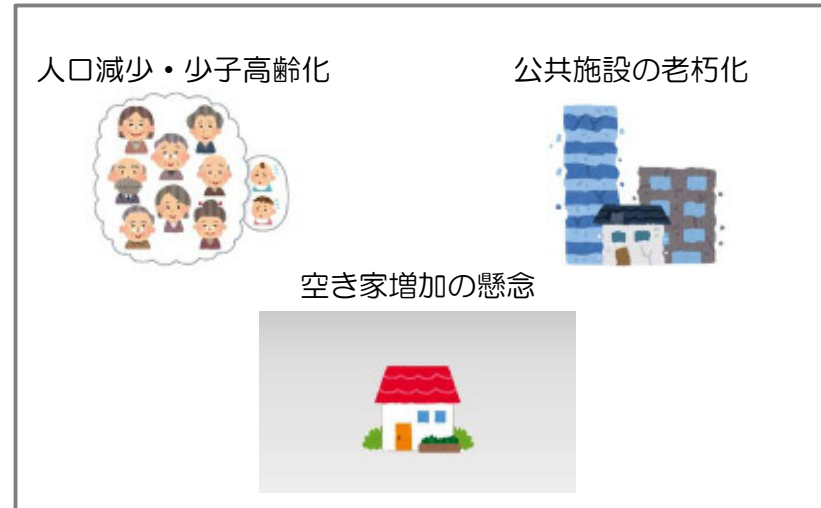
（医療・福祉、自然）

- ・**自然環境を充実**させる（近隣の緑地公園など）。
- ・**医療・福祉の拠点**づくりを進める。

＜ワーキングで出されたご意見等＞

まちづくり指針の策定に向けて

地域が直面する課題



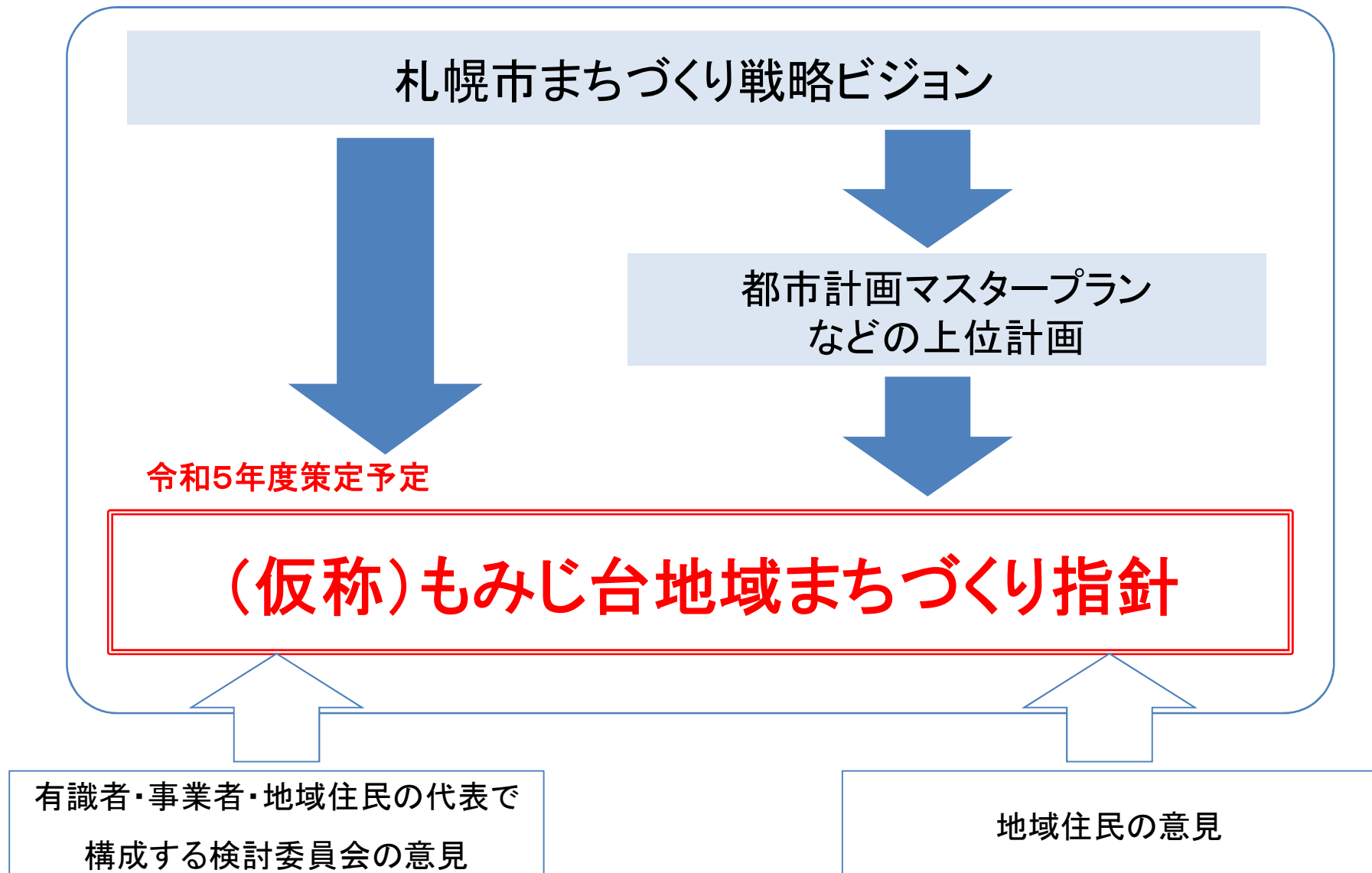
目指すまちづくり



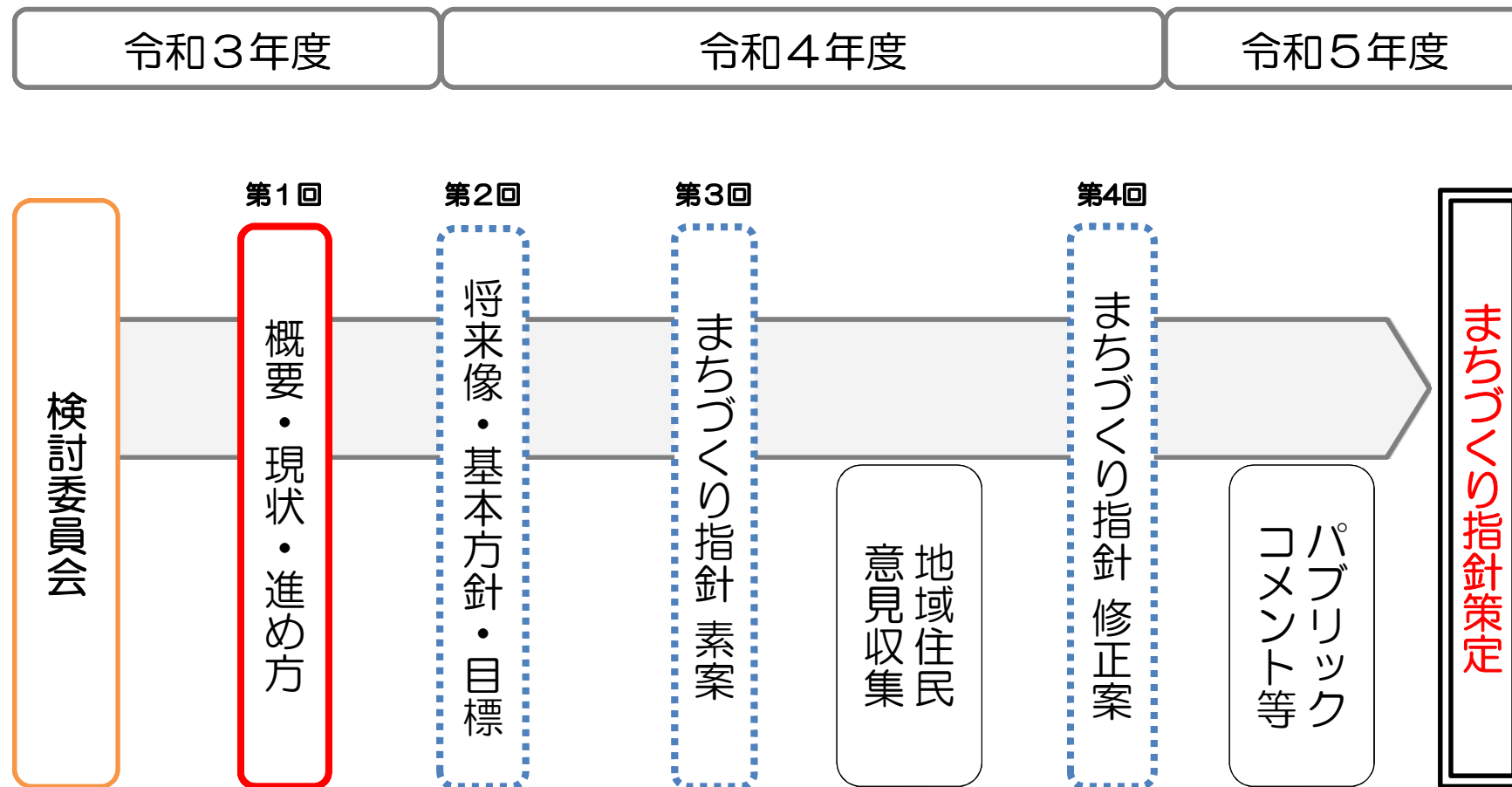
「まちづくり指針」は、地域が直面する課題に対応し、
目指すまちづくりを実現するための「土台」

まちづくり指針の内容(例)

- 目指す姿
- 基本方針
- 基本目標
- 土地利用のゾーニング
- 取組の方向性



検討委員会の進め方(案)



※議論の進捗に応じて、適宜見直しながら進めていきます。