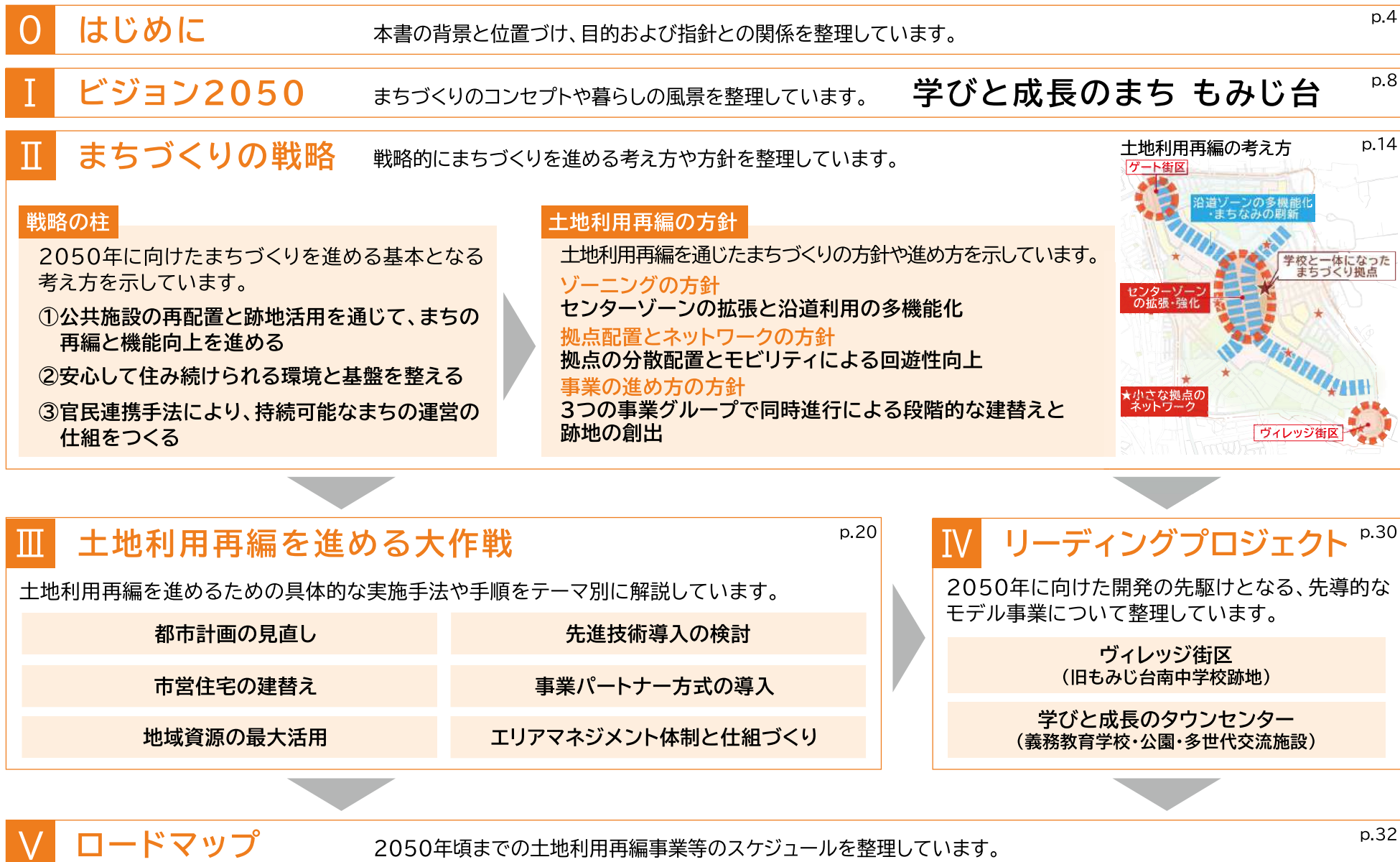


2026.9.17 時点



令和8年(2026年)12月 札幌市

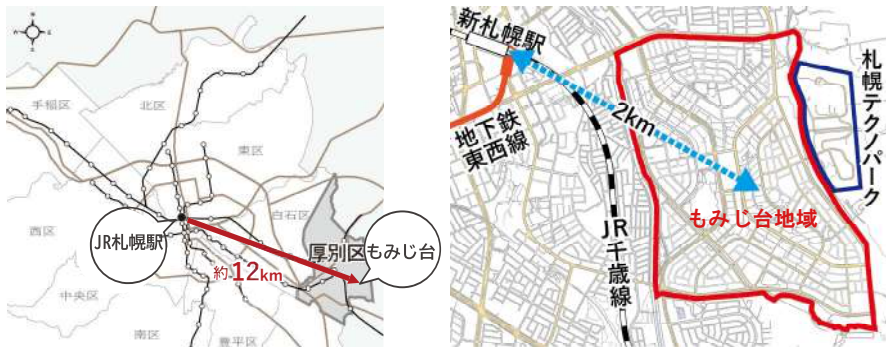
構 成



もみじ台地域について

もみじ台地域は、高度経済成長に伴う札幌市への人口集中に対応するため、昭和41(1966)年に札幌市が住宅団地造成を決定し、昭和46(1971)年から戸建住宅の分譲、市営住宅の建設を開始した道内最大規模のニュータウンです。

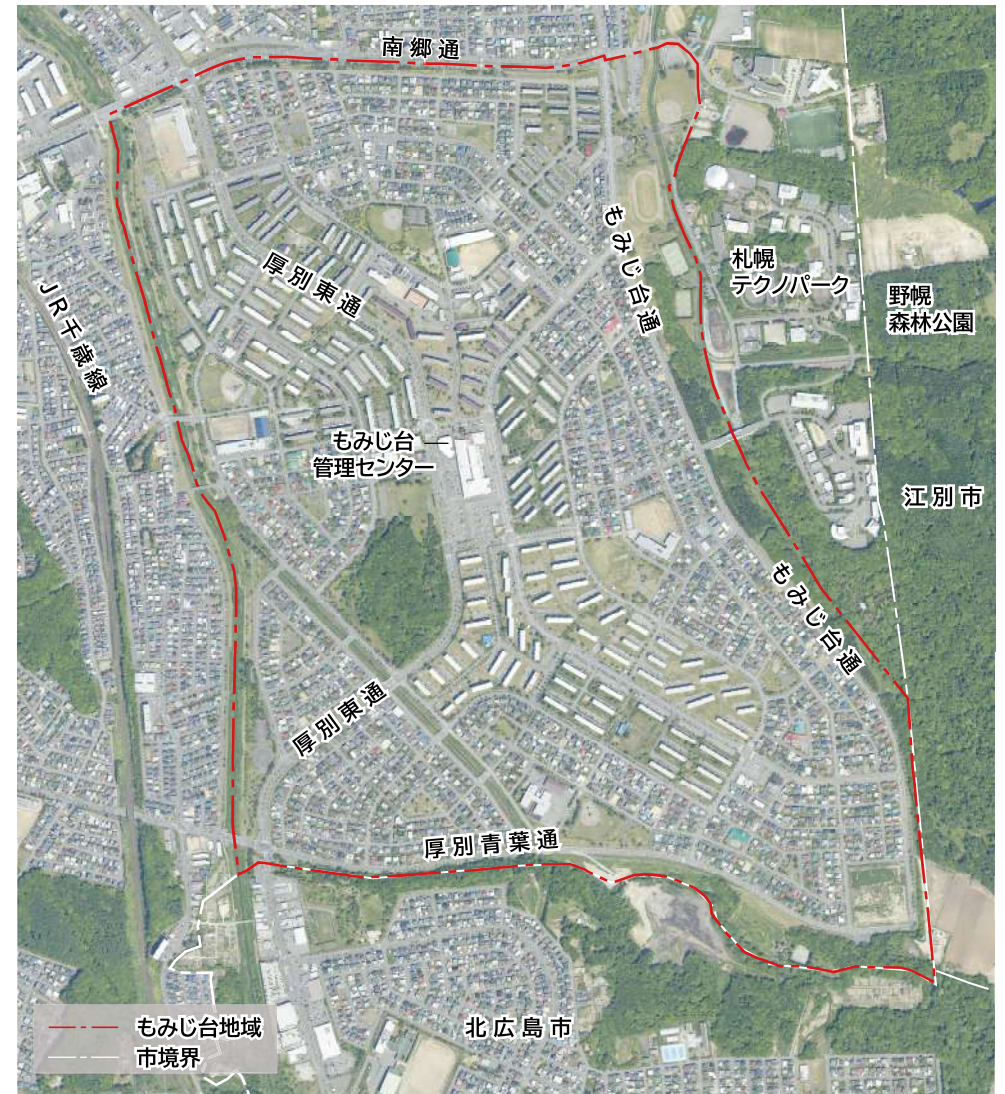
市内中心部から南東方向へ約12km、厚別区の東部に位置しています。



地域の中心部から直線距離で約2kmの位置には地下鉄新さっぽろ駅・JR新札幌駅があり、東側にはIT・バイオ産業の研究開発拠点である札幌テクノパークや天然林の残る野幌森林公園が広がっています。

面積 約242万㎡
 入居開始年 昭和46(1971)年
 人口 11,978人
 世帯数 7,318世帯※

※令和8(2026)年7月時点



令和7年撮影

0 はじめに

1 土地利用再編に向けた動き

もみじ台地域は、分譲開始から50年以上が経過し、自然豊かで良好な住環境や成熟した地域コミュニティが育まれてきた一方、社会情勢の変化とともに、人口減少・少子高齢化と施設の老朽化が進んでいるほか、商業機能の低下、買い物や移動困難者の増加、地域の活力低下などの課題が生じています。特に市内の約2割を占める5,530戸の市営住宅をはじめ、今後公共施設が順次更新時期を迎えていきます。

そうした中、令和4(2022)年7月には、自治会や地域活動団体、学校、介護施設等で構成される地域組織の「もみじ台まちづくり会議」により、地域が進めるまちづくりの方針となる「もみじ台まちづくりビジョン」が策定され、さらに当ビジョンの提案を受けて、札幌市では、令和6(2024)年に、将来の土地利用の再編を見据え、地域住民等と札幌市が今後のまちづくりの指針を確認・共有するものとして、「もみじ台地域まちづくり指針」を策定しました。

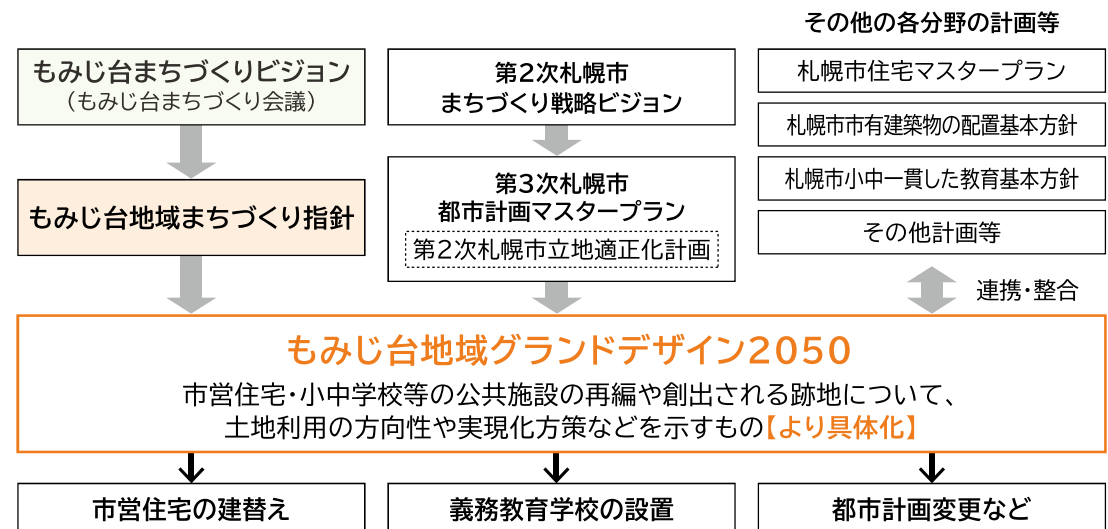
今後、「もみじ台地域まちづくり指針」に基づき、地域内の小中学校を統合した義務教育学校の設置、市営住宅の建替え、その跡地を活用した地域の魅力や生活利便性の向上などの取組を進めていくこととしています。

2 本書の位置づけと目的

義務教育学校の整備や市営住宅の建替え、市有施設跡地の活用など、2050年頃に向けて、もみじ台地域の面積のうち約2割を占める市有地で事業が実施され、団地造成以来の大規模なまちづくりが動き始めます。これは、これまで育まれてきた地域の資源を継承しながら、今ある地域の課題を解決し、新たなもみじ台へとつなげていく千載一遇の機会です。

本書「もみじ台地域グランドデザイン2050」は、市営住宅の建替えや義務教育学校の設置などを単発の事業にとどまらず、もみじ台地域全体のまちづくりとして進めていくために、「もみじ台地域まちづくり指針」をより具体化したものです。

めざす暮らしの風景やまちづくりを戦略的に進めていくための方針などを示し、市営住宅の建替え、義務教育学校の設置、都市計画変更などを進めていきます。



3 もみじ台地域まちづくり指針との関係

本書では、もみじ台地域まちづくり指針に掲げられた12の取組の方向性を土地利用再編を進める大作戦、リーディングプロジェクトに具体的に落とし込み、位置づけを整理しています。

		もみじ台地域グランドデザイン2050	
もみじ台地域まちづくり指針	将来像	まちづくりの コンセプト	学びと成長のまち もみじ台
		Ⅲ 土地利用再編を進める大作戦	Ⅳ リーディングプロジェクト
	取組の方向性		
もみじ台地域まちづくり指針	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	
		1) 多様な住まい方の実現	◎
		2) 子どもと子育て世代の支援	◎
	目標2	3) 教育環境の充実	◎
		にぎわいにあふれ新たな交流が生まれるまち	
		4) 公共資源の活用	◎
		5) にぎわい・交流の創出	◎
	目標3	6) 地域コミュニティの維持・形成	○
		7) 周辺地域との連携	◎
		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	
		8) 豊かな住環境の維持	◎
		9) 交通利便性の確保	◎
		10) 環境への配慮	◎
		11) 災害への備え	○
		12) 先端技術の活用	◎

◎ 取組の方向性の内容が具体的に示された章

○ 取組の方向性の内容に関連する章

Column1 もみじ台地域の開発当初の基本理念

もみじ台団地は、4つの住区から構成される約240haの大規模な住宅団地です。急激な人口集中に対応し、良好な住宅地を大量かつ計画的に供給することを目的とした「新住宅市街地開発法」の適用を受けて、昭和40年代から50年代にかけて開発されました。

ここでは、開発当初の基本方針と計画の考え方を解説します。

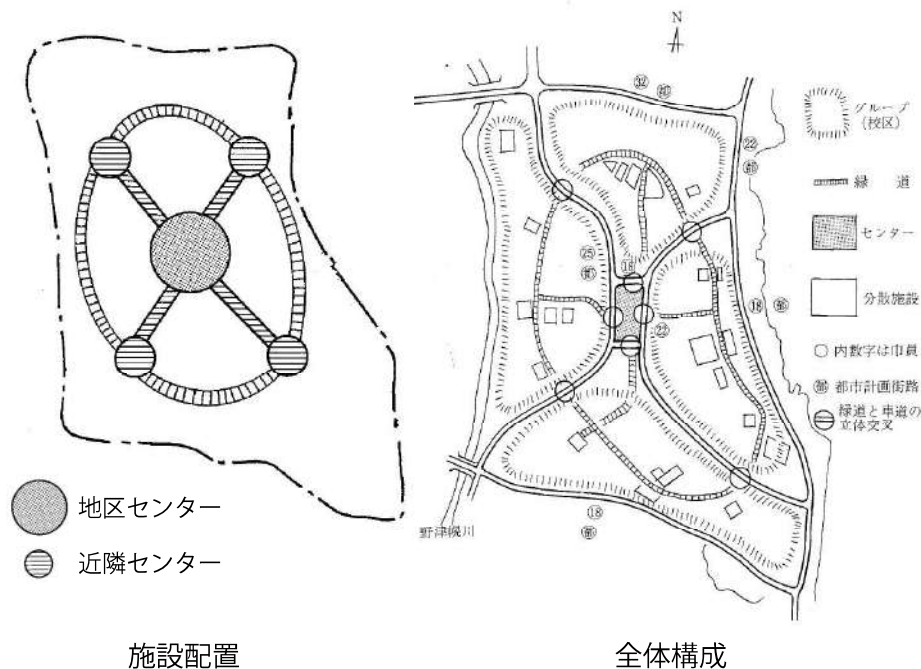
計画の主な基本方針

8,500戸、人口3万人を収容する規模であることから、この敷地のみで完結するニュータウンとして計画する。

4小学校、2中学校の文教ユニットによる4校区制を計画する。

中央部に地区センターを設け、周辺に近隣センターを配置し、ワンセンターシステムのニュータウンとしての性格をもたせる。

人と車の分離をできるだけ徹底し、歩行の安全性、快適性を高める。



市営住宅



個人住宅



地区センター



幼稚園



近隣センター

計画の考え方

①住区構成

400～500戸単位で公園、日常購買施設、幼稚園を中心とする近隣分区分を構成。さらに2,000～3,000戸の小学校単位とした近隣住区を単位として計画し、全体の統一的意識は中心センターにもたせる。

②人口密度

X型幹線沿いに高密度で、また団地センターに近いほど高密度にし、中心部を盛り上げる。

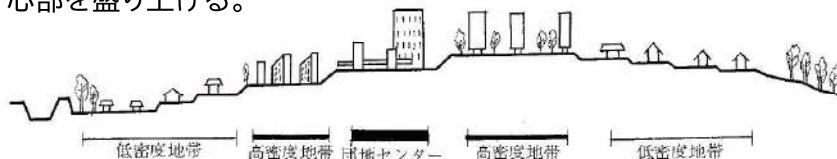


図 東西断面模式図

③住宅施設計画

集合住宅の周囲は補助幹線街路で囲み、分譲住宅地と区分しつつ、校区と校区は集合住宅でさえぎらないことで一団地としてのまとまりをもたせる。

④施設計画

団地内の求心性を高めるためにワンセンターとし、一部施設については団地中心施設と、各グループ（校区）内の分散施設を配置する。

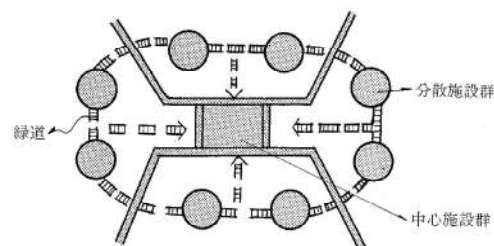


図 分散施設配置模式図

⑤街路網の構成

主幹線をX型に構成させ、交点付近にセンターを、四方の拡がり
に4グループ(校区)を配置する。

⑥交通計画

もみじ台団地から副都心団地へは、バスを主要機関とし、副都心団地から都心へは、国鉄及び高速軌道主要機関、バスを補助機関として考慮する。

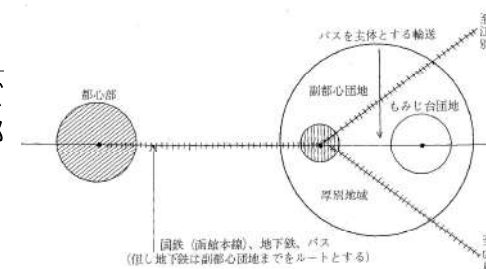


図 交通計画の模式図

⑦公園緑地計画

地区公園は居住者の離合、集散の場となる団地センターに接する位置に、近隣公園は各校区の中心に配置する。



I ビジョン2050

1 まちづくりのコンセプト

もみじ台地域は、豊かな住環境や長きにわたって培われてきた地域コミュニティ等の魅力を有し、これらは地域で暮らす方々の思いや愛着が積み重なったかけがえのない地域資源となっています。

「もみじ台地域まちづくり指針」では、これらの地域資源を生かしながら、まちづくりを進めるべく、まちの将来像を「“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」と設定しました。

“いままで”としては、地域の高い教育意識や地域住民が講座の先生となる「ご近所先生講座」の取組、新さっぽろ駅周辺などの教育・文化施設の集積、さらに“これから”としても、新しい義務教育学校の設置、子育て世帯や学生の呼び込み、持続可能なまちへと育てていく仕組みなど、学び・教育・育ち・成長といったキーワードが浮かび上がります。

そこで、市・地域・民間事業者らが一緒になって、2050年に向けたまちづくりを進めるコンセプトとして、「学びと成長のまち」を掲げます。

義務教育学校を中心に、もみじ台地域全体が世代を超えた学び合いの場となり、「学び」を通じて世代を超えたつながりが生まれ、誰もが互いを認め合い、支え合えるまちへと成長していくことで、選ばれ、住み続けたいもみじ台となることを目標とします。

【コンセプト】 学びと成長のまち もみじ台

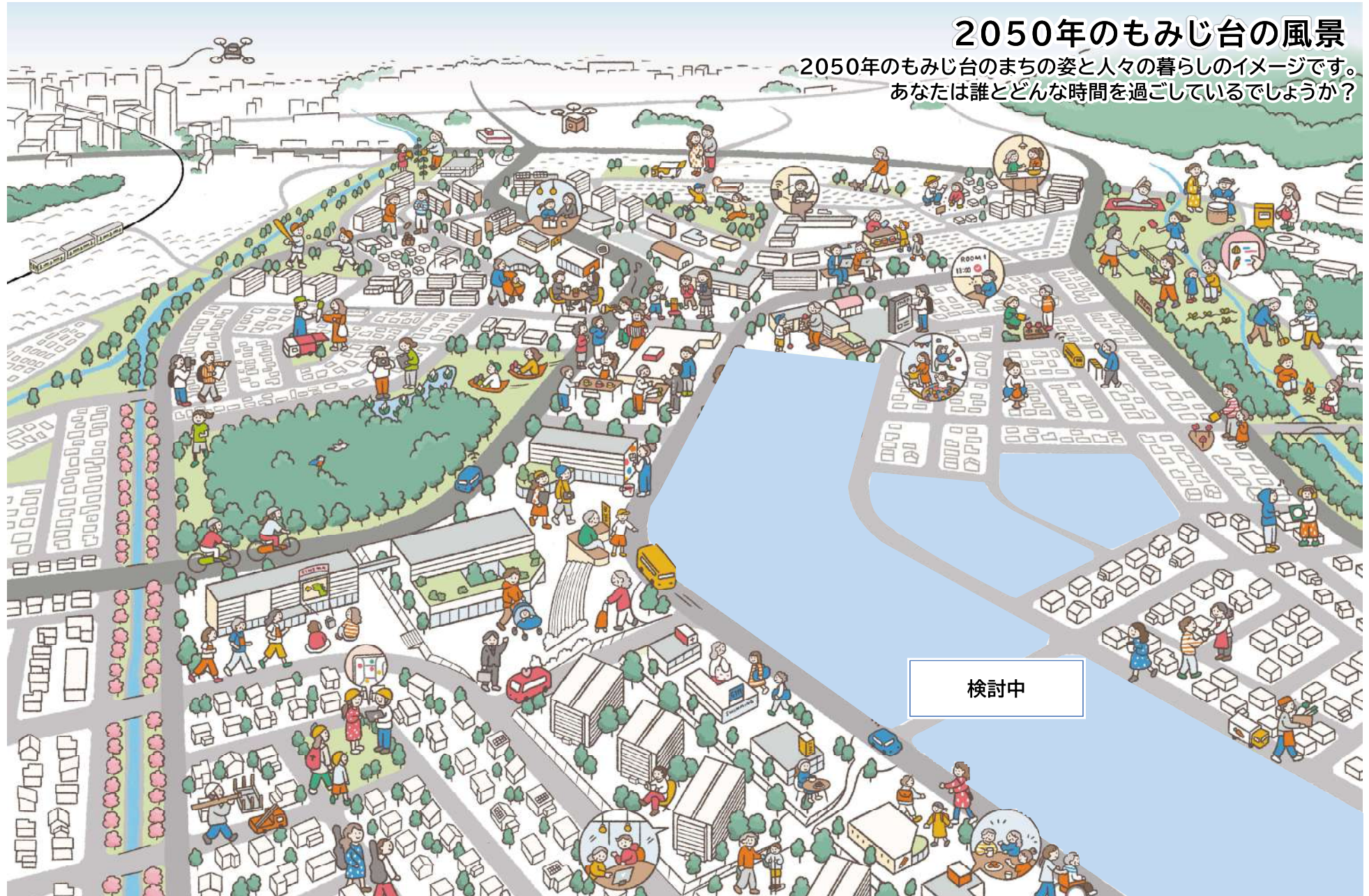
「学び」を通じて多世代がつながり、もみじ台らしい文化や風景がつくられていきます。



まちづくりは住宅や施設を建設するだけでなく、それらの運営や活用を通じて人と人がつながり、交流や活動が生まれ、継続することが重要です。コンセプトである「学びと成長」は、ここに暮らす人や営む人だけでなく、まち自体が経験を重ね、学び、成長していくことも企図しています。

2050年のもみじ台の風景

2050年のもみじ台のまちの姿と人々の暮らしのイメージです。
あなたは誰とどんな時間を過ごしているでしょうか？



2 暮らしの風景

実現したいまち、そこでの暮らしの風景やまちの具体的な変化をイメージしやすいように示します。

暮らしの風景① 豊かな自然と利便性が共存し、子どもの好奇心を育む

もみじ台の魅力である閑静で自然豊か、ゆとりのある住環境を大切にしながら、身近な生活利便施設や飲食店、子育てを支える施設、医療施設などが増え、より快適・便利で子育てしやすいまちになっています。

札幌テクノパークに勤める厚別太郎さん

札幌テクノパークに勤める厚別さんは、職住近接が実現でき、商業施設のリニューアルや生活利便施設の充実、塾や習い事なども増えたこのまちの魅力に惹かれ、新たな戸建住宅を購入しました。好奇心旺盛な子どもはコミュニティ菜園で、大先輩のご近所さんから手ほどきを受けるのを楽しみにしています。



新さっぽろ駅や札幌テクノパーク、野幌森林公園など周辺の魅力を活かしつつ、教育・文化・自然などの多様な機能が充実していることに加え、地域全体で子どもを育て、健やかに子どもが育つ文化がもみじ台を象徴する魅力になっています。

暮らしの風景② 世代を超えた助け合いと支え合いが、日々の安心を彩る

市営住宅の建替えや空き住戸の活用などを通じて、地域コミュニティを支える場や機会が増えたことで、一人暮らしの高齢者でも、自然な見守りに支えられ、安心して住み続けられるまちになっています。

市営住宅に住む熊沢花子さん

熊沢さんは長く市営住宅で暮らしており、近くにできたシェアハウスに引っ越してきた学生との交流が最近の楽しみです。地域に開かれた明るい集会所で学生からタブレットの使い方を教わり、その代わりに安くて美味しい家庭料理を教えてあげるなど、世代を超えた人との交流や外出の機会も増えました。



市営住宅入居者のコミュニティ維持に配慮した建替事業が進んでいるほか、エリアマネジメント活動を通じて、多世代の交流や地域活動の活発化も進んでいます。新しい住宅や施設、サービスも増え、戸建住宅からシニア向けのマンションなどに住み替える人も増えています。

暮らしの風景③ 新しい感性と地域の個性が混ざり、誇りと活力が生まれる

新しい学校とまちづくりの拠点ができ、これまでになかった個性的なイベントも増えて、最近では地域の外からも人が集まるようになりました。Uターンして活躍する人も増え、活気あるまちになっています。

Uターンしてカフェを経営する北海あゆみさん

もみじ台で生まれ育った第2世代の北海さんは、東京や札幌都心での暮らしを経て、15年ぶりにUターン。実家をリノベーションして自家焙煎珈琲店をオープンしました。自然豊かで起伏に富んだ地形を活かしたフォトロゲイニングのイベントを通じて、もみじ台の魅力発信とランニング仲間づくりを楽しんでいます。

生まれ育ったもみじ台で店を開けて、地元の人とつながるのが何より嬉しいです



札幌市・北広島市・江別市からのアクセスにも優れた立地を活かし、持続的な成長を続けるまちづくりは多くの人の注目と関心を広く集めています。現住民も出身者もこのまちを誇りに思い、かつてのベッドタウンから多世代が働き、営み、活躍するまちへと変貌を遂げています。

暮らしの風景④ 多様な主体の参画で、まちの未来をみんなで育てる

市営住宅の建替えや跡地での住宅地や施設の開発に関わる事業者だけでなく、地域住民や地域外のプレイヤーも参画し、みんなでまちのことを考え、まちを育てていくことのできるまちになっています。

元エンジニアの紅葉一郎さん

札幌テクノパークに長年勤めた元エンジニアの紅葉さんは、野菜づくりを通じて、これまで関わりのなかった若い世代の友人ができ、地域の子どもたちに人気の理科実験の有償ボランティアとしても活躍中です。まちの変化を感じながら、新旧の友人たちとまちの未来を妄想するのが最近の楽しみです。



定年後も好きなことを仕事にして、地域の子どもたちの役に立てるのが嬉しいです

イメージ

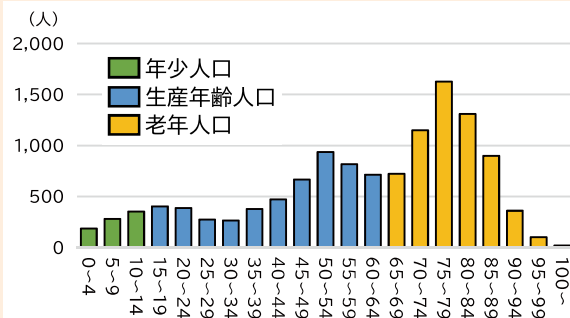
「学びと成長」をテーマにさまざまな場や取組が生まれています。もみじ台のまちづくりは住民らにとって他人事ではなく、まちの変化を通じたさまざまな出会いと交流が、自身の学びと成長につながっているともみじ台の多くの人が実感しています。

Column2 もみじ台の現状・課題と土地利用再編に向けた動き

もみじ台では、人口減少や少子高齢化、公共施設の老朽化が進む一方、小学校跡地の活用や新店舗のオープンなど、新しい動きも始まっています。今後、土地利用の再編によって、跡地活用はさらに加速していきます。

人口減少と少子高齢化

もみじ台地域の人口は減少傾向にあり、令和7(2025)年10月時点で12,298人となっています。特に、年少人口及び生産年齢人口に対して、65歳以上の老年人口が多く、高齢化率は50.3%(市平均29.0%)となっており、少子高齢化が課題です。



公共施設の老朽化(市営住宅・もみじ台管理センター等)

もみじ台管理センターや146棟5,530戸に及ぶ市営住宅は建設から50年を過ぎ、建物や設備の老朽化が課題となっています。市営住宅では住民の高齢化が進み、空き住戸も増えています。

【最近の動き】大学と連携した学生入居
近隣の大学と協定を結び、市営住宅の空き室を格安で学生に提供しています。学生が自治会活動に参加することで、地域の活性化にも繋がっています。



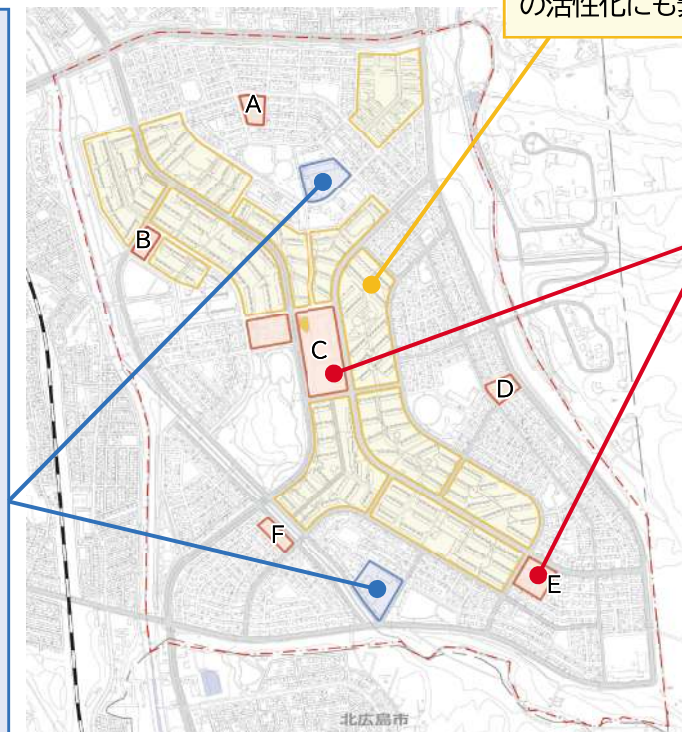
小学校・中学校の統廃合

児童・生徒数の減少に伴い、平成23(2011)年に小学校が4校から2校に、令和4(2022)年には中学校が2校から1校に統合されました。

【最近の動き】小学校跡地の活用

統合した小学校2校の跡地については地域のまちづくりへの貢献を条件に提案を公募し、事業者を選定して売却しています。平成24(2012)年より跡地活用が開始され、それぞれ私立高等学校・中学校、特別養護老人ホーム等として活用されています。

さらに、旧もみじ台南小学校の体育館は令和8(2026)年に地元スポーツチームの練習場として整備されました。



地区センター・近隣センターの空き店舗化

地区センターと地域内に点在する5箇所の近隣センターでは、店舗や病院の閉業が目立ち、特に南側(E・F)で空き店舗が増加しています。店舗併用住宅の非商業化や、新陳代謝が進み空き地・空き店舗への戸建住宅の建設も見られます。

【最近の動き】新しいテナント入居

地区センターでは新しい店舗も見られます。令和7(2025)年には、もみじ台管理センター1階に24時間制のジムと、運動障がい者に特化した児童デイサービス・機能訓練の施設が開設しました。



公共交通の減便

もみじ台地域と新さっぽろとの間には6系統のバスが運行しています。なお、もみじ台地域から札幌駅に直通する便は令和5(2023)年4月に廃止、新さっぽろ駅から青葉台、テクノパーク入口を経由する外回りの便は令和7(2025)年に廃止となっています。

【最近の動き】実証実験の実施

オンデマンドタクシーやお買い物送迎サービスの実証実験が行われました。

もみじ台団地地区計画の変更

ゆとりある良好な住環境の保全や多様な活動の場などの形成を目的として、土地利用のルールを定めた「地区計画」があります。

人口減少・少子高齢化に伴い、地域コミュニティの維持・活性化がより重要となったことから、令和元(2019)年には戸建住宅エリアを中心とした「低層住宅地区」で建築できる用途が追加されました。

＜建築できる用途(追加された用途:太字)＞
戸建住宅／**長屋(2戸以下)**／兼用住宅のうち「学習塾等」「事務所」「食堂・喫茶店」「アトリエ・工房」／**寄宿舎／下宿／集会所／老人ホーム、保育園、福祉ホーム等**

【最近の動き】

低層住宅地区では、令和8(2026)年に兼用住宅としてカフェがオープンしました。



もみじ台の近郊でも、大規模な開発や官民連携のまちづくりにより変化を加速させている地域があります。今、もみじ台にも未来を大きく変える新たな契機が訪れようとしています。

「北海道ボールパークFビレッジ」を核としたまちづくり(北広島市)

北広島市では令和5(2023)年3月、官民連携のプロジェクトで北海道日本ハムファイターズの新スタジアム「エスコンフィールド」を中心とした、ホテル、商業施設などで構成されるボールパークが整備されました。令和10(2028)年にはJR千歳線の新駅の開業や敷地内への大学移転も決まっています。

新駅開業に向け、地域に開かれた街づくりをめざすため、地域で活動する企業や団体、行政、学校などが一体となった街づくりプロジェクトが始動しています。



次世代半導体メーカー「ラピダス」の進出を契機としたまちづくり(千歳市)

千歳市は令和5(2023)年2月、「ラピダス」の次世代半導体製造拠点「IIM(イーム)」の立地先に選定されました。以降、IIMの建設が進められるとともに、半導体関連企業をはじめとする多くの企業による進出の動きが広がっています。こうした動きを背景に人口の増加や、それに伴う中心市街地の活性化、地域経済の発展、新たな雇用の創出など、さまざまな波及効果が期待されています。

今後、新たな工業団地の造成や、中心市街地や周辺地域では民間事業者による商業施設や住宅の開発が行われる予定です。



写真出典: Rapidus株式会社提供

大規模複合開発プロジェクトとエリアマネジメント体制の構築(札幌市)

新さっぽろ駅周辺地区では、市営住宅団地の建替え・集約化により発生した約5.5haの余剰地を活用し、医療施設、教育機関、商業施設、マンションなどが一体的に整備されました。

また、全施設の完成に先立ち、開発事業者を中心としたエリアマネジメント組織が設立されました。「みんなでまると、健康をつくるまち」をスローガンに、地域住民向けのイベントが継続的に実施されています。

