

IV リーディングプロジェクト

2050年に向けた開発の先駆けとなる、2つの先導的なモデル事業を実施します。

1 ヴィレッジ街区（旧もみじ台南中学校跡地）

今後、大規模かつ連鎖的な開発事業が予定される中で、旧もみじ台南中学校跡地が活用の第1弾になります。そのため、活用する民間事業者の募集に向けて、跡地活用の方針やコンセプトを具現化するアイデアをまとめました。

【アイデアを盛り込んだ戸建住宅の例】

跡地活用を契機に周辺住宅地も含めた、自分らしい暮らしの実現や、コミュニティの醸成、住宅の流通促進をすることで、“郊外の新たな暮らし”を具現化し、若年層の入居につなげる。



■小規模宅地

高齢者世帯の住み替え先や、若年層の手の届きやすい住宅として、もみじ台では希少な小規模宅地とする



■暮らしとなりわい宅地

アトリエ、作品展示、小売、美容などの地域に開かれる店や店舗併用住宅も可能な宅地とする



■コモン宅地

地元工務店などが、共有地を有する5宅地ごとに企画設計・建設・販売を行う宅地とする



参考事例

里山住宅博・上津台百年集落街区 （兵庫県神戸市北区）

神戸市郊外に位置する全62区画の里山付き住宅。”工務店が考え運営する博览会”として、「里山住宅博in kobe 2016」が開催。地域の工務店が建設したモデルハウスを、住宅博終了後に補修し、購入者に引き渡された。



さとのはhinosato（福岡県宗像市）

UR都市機構の日の里団地（S46年開発）の集約化に伴い、コミュニティ創造型住宅として分譲された戸建住宅地。住宅地の真ん中には共有のサトヤマ（緑地）をつくり、その周辺に塀や垣根を設けないオープンな住宅を配置。「さとのはhinosato団地管理組合法人」を設立し、サトヤマは住民の共有財産として管理。



2 学びと成長のタウンセンター（義務教育学校・公園・地域コミュニティ施設）

義務教育学校の整備に伴い、学校及び公園、旧もみじ台管理センター、児童会館が一体となった施設を計画します。4つの機能をまとめることで、それぞれが連続した空間でつながり、一体的な利用と運営を可能にします。さらに、地域に開いたタウンセンターとして、多世代が気軽に集い、共に学び成長できる施設をめざします。また、エリアマネジメント団体の活動拠点も担うことで、地域のプレイヤーと住民の顔の見える関係性づくりを期待します。特に、小中学校を統合する義務教育学校の施設方針は下記の通りです。

義務教育学校の方針(案):地域とつながる教育の場

子どもの教育環境を地域ぐるみで支える

- ・学校を支える経験豊かな人材が継続的に学校教育に関わる環境を実現
 - ・教育的な意義と地域のニーズが適合した、新たな関係づくりの促進
- 例) 地域の人々が講師として、子どもに地域の歴史や文化を伝えるなど、学校教育に参画／地域行事などに子どもがボランティアとして運営に参画

学校を核とした学びの場をつくる

- ・子どもから大人までを対象とした多様な教育プログラムを実施
- 例) 教室・図書館を開放し、子どもから大人まで多世代が学び合う場の創出／絵本読み聞かせ活動／子育て支援サークル

事例:立命館大学大阪いばらきキャンパス



参考事例

庄内さくら学園(大阪府豊中市)

義務教育学校と複合公共施設「庄内コラボセンター「ショコラ」」が一体的に整備された施設。子育て支援から就労支援まで多機能を提供し、世代間交流を促進する地域コミュニティの中心となっている。



百合が原公園LiLiLi(札幌市)

公園の新たな拠点としてカフェ、ショップ、イベントスペース、フリースクールなどを備えた施設が誕生。公園利用者へのサービス提供と、民間事業者のノウハウで公園を運営している。



V ロードマップ

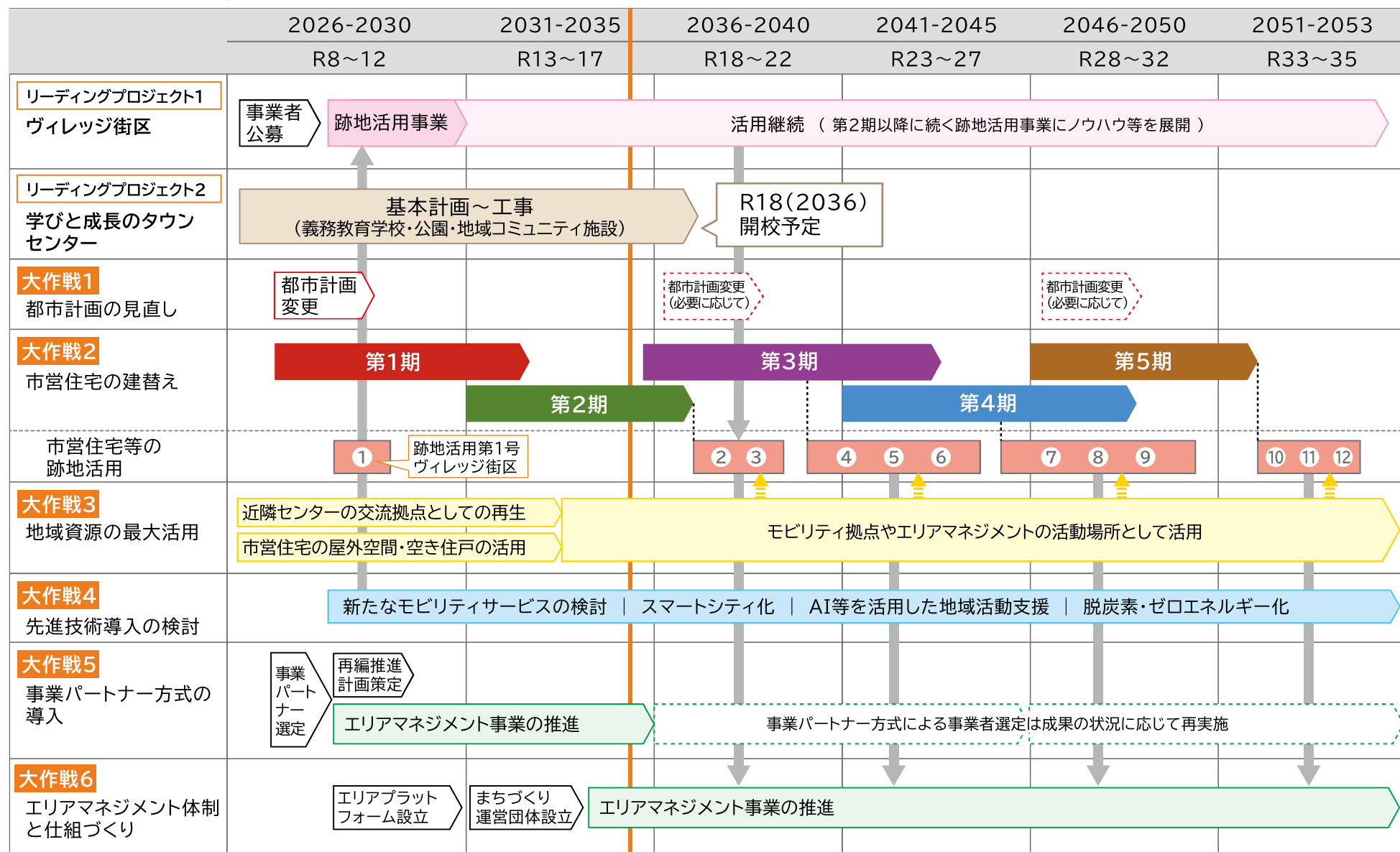
市営住宅の建替えおよび跡地の発生時期、義務教育学校の建設時期などのスケジュールは右表の通りです。おおむね2031～2035年を目途に、市営住宅の建替えの進捗状況や入居世帯数の推移などを踏まえて、その後の土地利用計画の見直しを図ります。

市営住宅建設箇所
 跡地活用(番号は右表と対応)
 移転対象



グランドデザイン策定

市営住宅の建替えの進捗状況・入居世帯数の推移などを踏まえて、適宜土地利用方針や都市計画の進め方（パートナー方式等）の見直しを行います



Column4 これからのもみじ台の暮らしに関する意見(住民アンケート・オープンハウスの結果より)

これまでに実施したアンケートやオープンハウスの結果から、地域のみなさまが考えるこれからのもみじ台に対する思いをまとめました。
本書はこれらの意見も参考にしながら作成しています。

オープンハウス 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、地域のみなさまからご意見をいただきました
開催期間: 2025(令和7)年9月26日～9月29日、10月2日～10月5日 / いただいたご意見の数: 561件(278名)

若い世代・子育て世代の定住促進

- ・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

コミュニティの活性化・交流機会の創出

- ・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

良好な自然環境とまちなみづくり

- ・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

暮らしの利便性向上

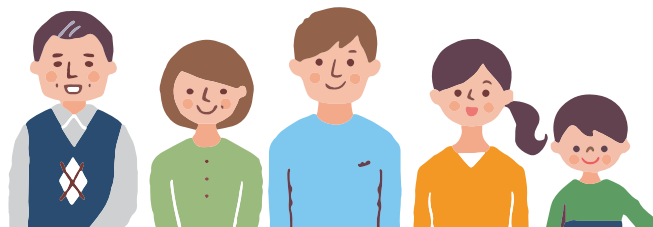
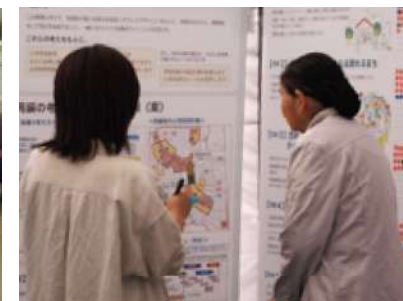
- ・身近な場所に病院があると高齢になっても安心して住み続けられる
- ・身近に食料、日用品、衣料品が買えるお店がほしい

交通の利便性向上

- ・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

子どもたちからのメッセージ

- ・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!



もみじ台地域のこれからを考えるアンケート調査

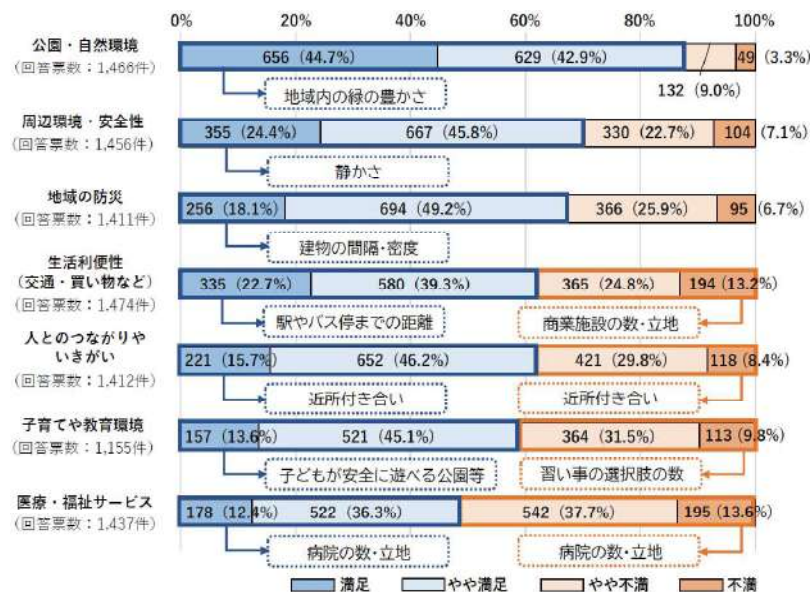
調査期間:2024(令和6)年11月7日～11月26日 / 調査対象:もみじ台地域にお住まいのみなさま / 回答数:1,495件

■ もみじ台地域の住み心地について

「医療・福祉サービス」を除き、満足 または やや満足 と回答した割合が6～7割程度と、もみじ台地域の住み心地の良さがあらわれる結果となりました。

特に「公園・自然環境」や「周辺環境・安全性」は満足度が高く、豊かな自然を残し、今の静かで穏やかな住環境を維持してほしいという意見がありました。

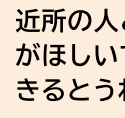
一方で、商業施設や病院を増やしてほしいという意見も多く見られました。



■ これからのもみじ台について、このようなご意見が寄せられました



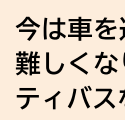
若い世代が住みよいまちづくりが大切だと思います。
高齢世帯と子育て世帯が協力して共存できる地域であってほしいです。



近所の人とおしゃべりをしながら、おいしいものをいただける場所がほしいです。住宅地の中に空き家を活用したカフェや飲食店ができるとうれしいです。



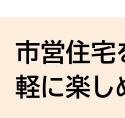
個人病院の閉院が多く、困っています。クリニックが集まる施設があれば便利だと思います。



今は車を運転していますが、将来車に乗れなくなったときに生活が難しくなりそうです。車を持たない世代でも利用できる、コミュニティバスなどがあればよいと思います。



市営住宅を建替えて、大学生や子育て世帯など若年層を呼び込むと、もみじ台にまた活気が出てくるような気がします。



市営住宅を集約し、土地を有効に活用してほしいです。コンビニや気軽に楽しめる商業施設を誘致して魅力ある地域になってほしいです。