

# 02

## 現状と課題

2-1. 現状

2-2. 課題

## 2-1 現状

### (1) 基本情報

#### ① 沿革

もみじ台地域では、高度経済成長に伴う札幌への人口集中に対応するため、昭和41（1966）年に「もみじ台団地」として住宅団地開発が決定し、造成事業が始まりました。

「もみじ台団地」の名称は、先だって団地造成されていた近隣の「ひばりが丘」と「青葉町」がそれぞれ春・夏に関連した名称であったことから、秋を連想するものとして名づけられました。

その後、昭和46（1971）年に戸建て住宅分譲、市営住宅建設が開始し、それから15年後の昭和61（1986）年に全ての市営住宅が完成しました。

開発にあたっては、積雪寒冷地の特性を踏まえ、冬期間の除雪や歩行者の利便性も考慮しながら、道路や住宅、生活利便施設が計画的に整備されました。

開発から50年以上経過し、近年は小中学校の統合・閉校やもみじ台団地地区計画の変更など、地域の姿が変化してきています。

表 2.1 もみじ台地域の沿革

年	できごと
昭和41（1966）年	住宅団地開発決定
昭和46（1971）年	戸建て住宅分譲開始（～昭和50年 約2,050宅地） 市営住宅建設開始（～昭和61年 5,530戸）
昭和48（1973）年	JR新札幌駅開設
昭和51（1976）年	もみじ台管理センター開設
昭和57（1982）年	地下鉄東西線 白石～新さっぽろ開業
昭和58（1983）年	もみじ台団地地区計画決定 （平成21年、平成24年、令和元年に一部変更）
平成 元（1989）年	厚別区誕生
平成23（2011）年	小学校4校が2校に統合
平成24（2012）年	閉校した小学校2校の跡活用事業開始
令和 4（2022）年	もみじ台南中学校が閉校



写真 2.1 もみじ台団地造成中航空写真（昭和49年）

## ② 周辺情報

もみじ台地域は、厚別区の東部に位置し、南は北広島市、東側の一部は江別市と隣接しています。

また、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、大都市近郊ながらまとまった森林が残されている野幌森林公園が広がっています。

周辺には、南郷通、国道12号や国道274号、道央自動車道等の主要な道路のほか、地下鉄東西線新さっぽろ駅や、JR新札幌駅及び上野幌駅が位置しています。

このほか、公立高等学校や私立中学校・高等学校、大学が複数立地しています。

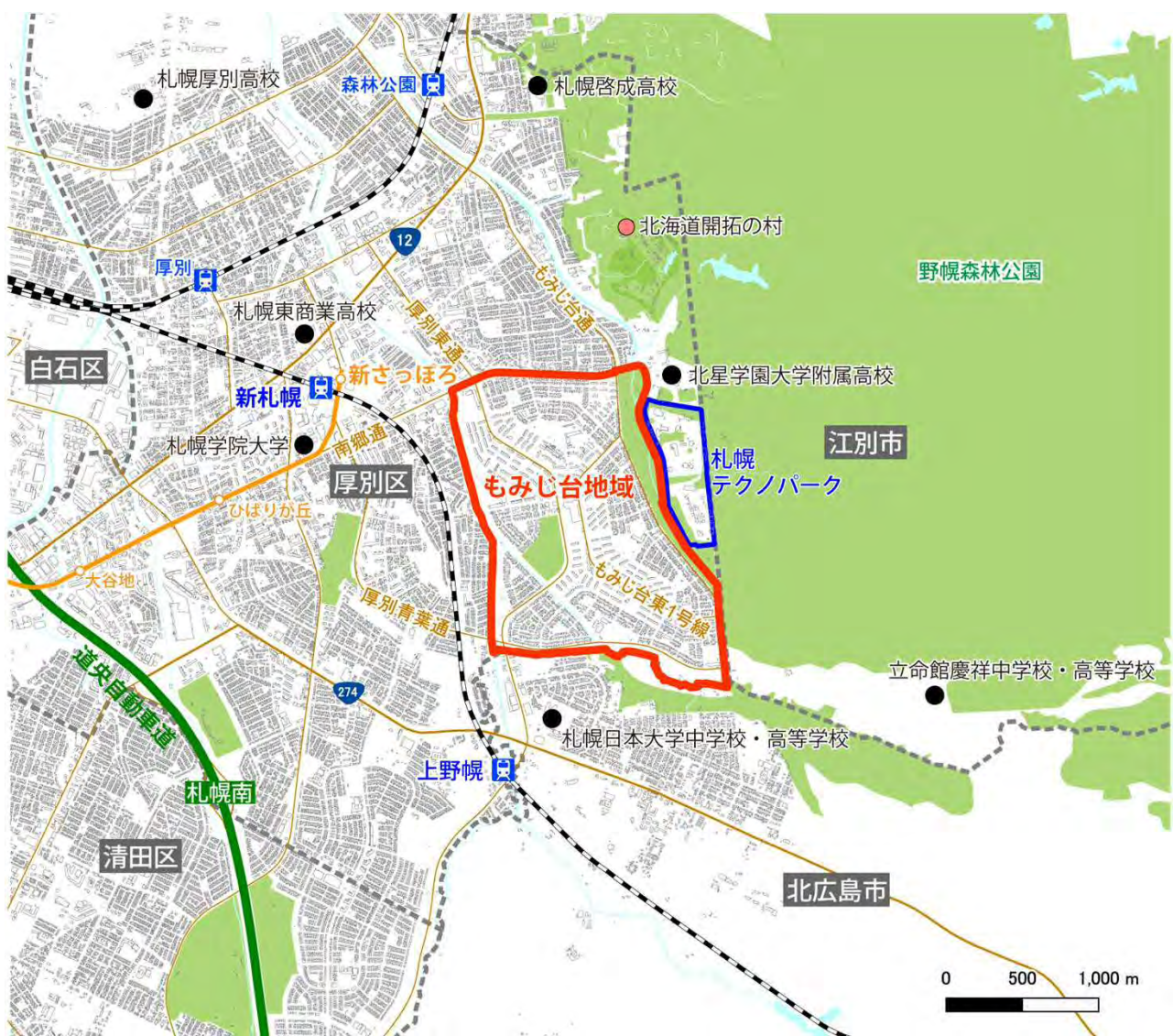


図 2.1 もみじ台地域の周辺情報

### ③ 人口・世帯の動向

札幌市の人口はこれまで増加傾向が続いていましたが、現在減少局面を迎えており、厚別区では近年減少傾向となっています。年齢構成は札幌市、厚別区ともに老年人口（65歳以上）の割合が増加し、令和3（2021）年時点ではそれぞれ約3割となっています。

もみじ台地域の人口は年々減少しており、令和3（2021）年の人口は13,888人となっています。年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は減少傾向にある一方、老年人口（65歳以上）は増加傾向で、その割合は札幌市や厚別区よりも高く、令和3（2021）年には約5割を占め、少子高齢化が顕著となっています。

また、もみじ台地域では、高齢夫婦世帯、高齢単身世帯の割合は増加傾向にあり、これらの世帯が占める割合は、令和2（2020）年時点で約5割となっています。

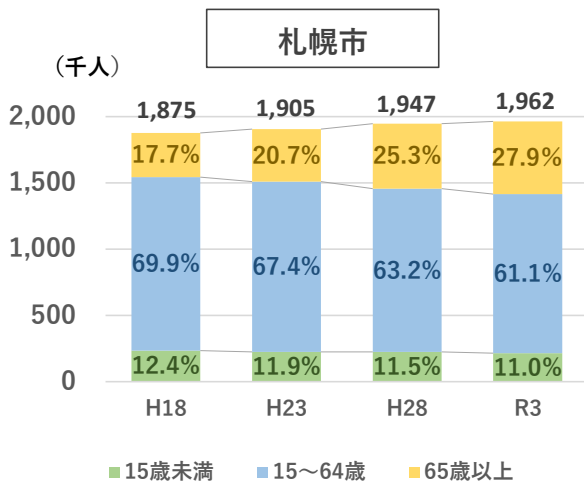


図 2.2 札幌市の人口と年齢構成

資料：住民基本台帳

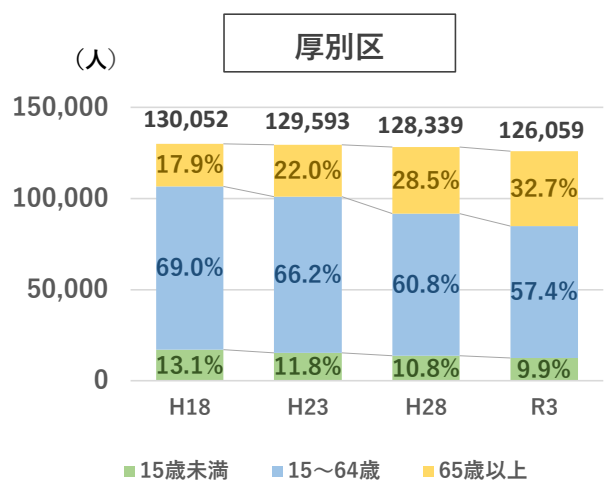


図2.3 厚別区の人口と年齢構成

資料：住民基本台帳

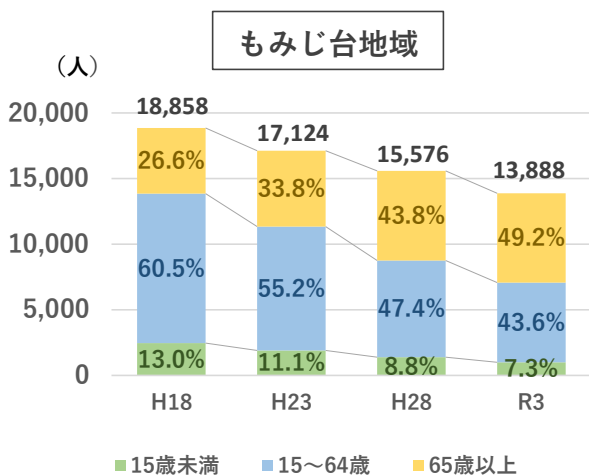


図 2.4 もみじ台地域の人口と年齢構成

資料：住民基本台帳

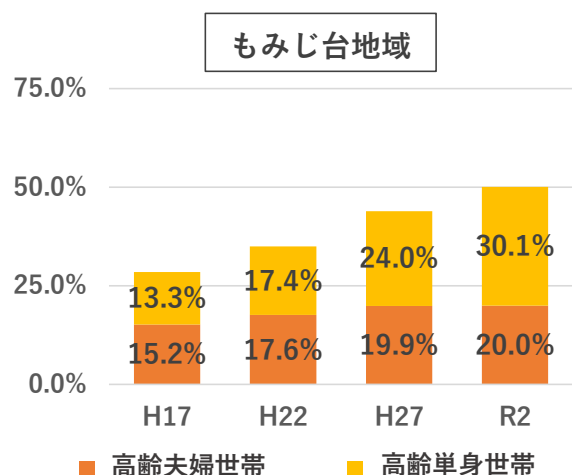


図2.5 もみじ台地域の高齢世帯割合

資料：国勢調査

#### ④ 用途地域

もみじ台地域では、低層住宅や中高層住宅の良好な環境を守るための「第一種低層住居専用地域」や「第一種中高層住居専用地域」をはじめとした4種類の用途地域が指定されています。

「第一種低層住居専用地域」には戸建て住宅など、「第一種中高層住居専用地域」には市営住宅などが建てられているほか、「第二種住居地域」には閉校した学校の跡活用施設、「近隣商業地域」には店舗や診療所などが立地しています。

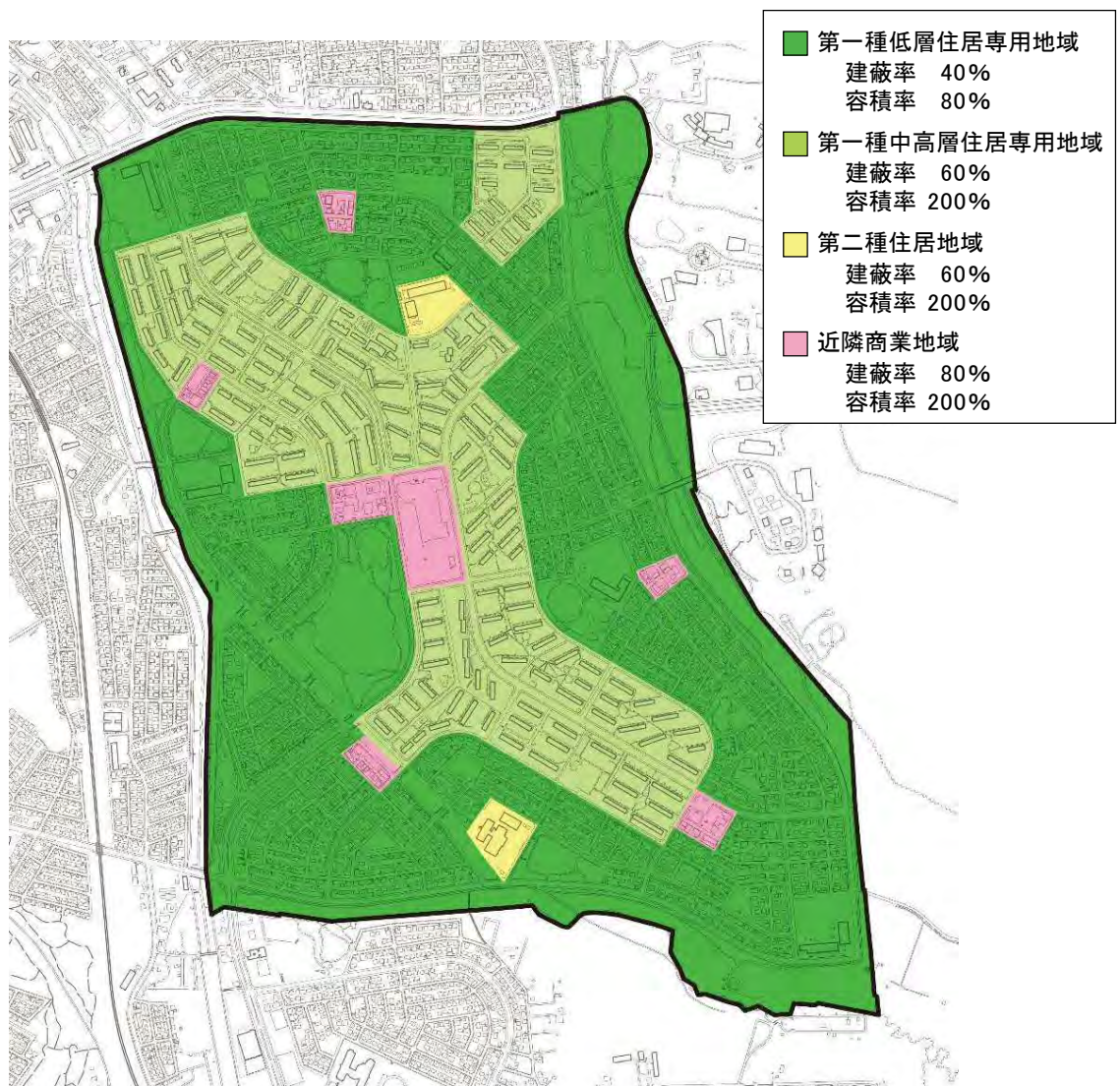


図 2.6 用途地域

## ⑤ 地区計画

もみじ台地域には、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た「もみじ台団地地区計画」が、札幌市で初めての地区計画として定められています。

第一種低層住居専用地域の戸建て住宅エリアを中心とした「低層住宅地区」、第二種住居地域のエリアを「機能複合促進地区」と指定し、建築物の用途等の制限が定められています。

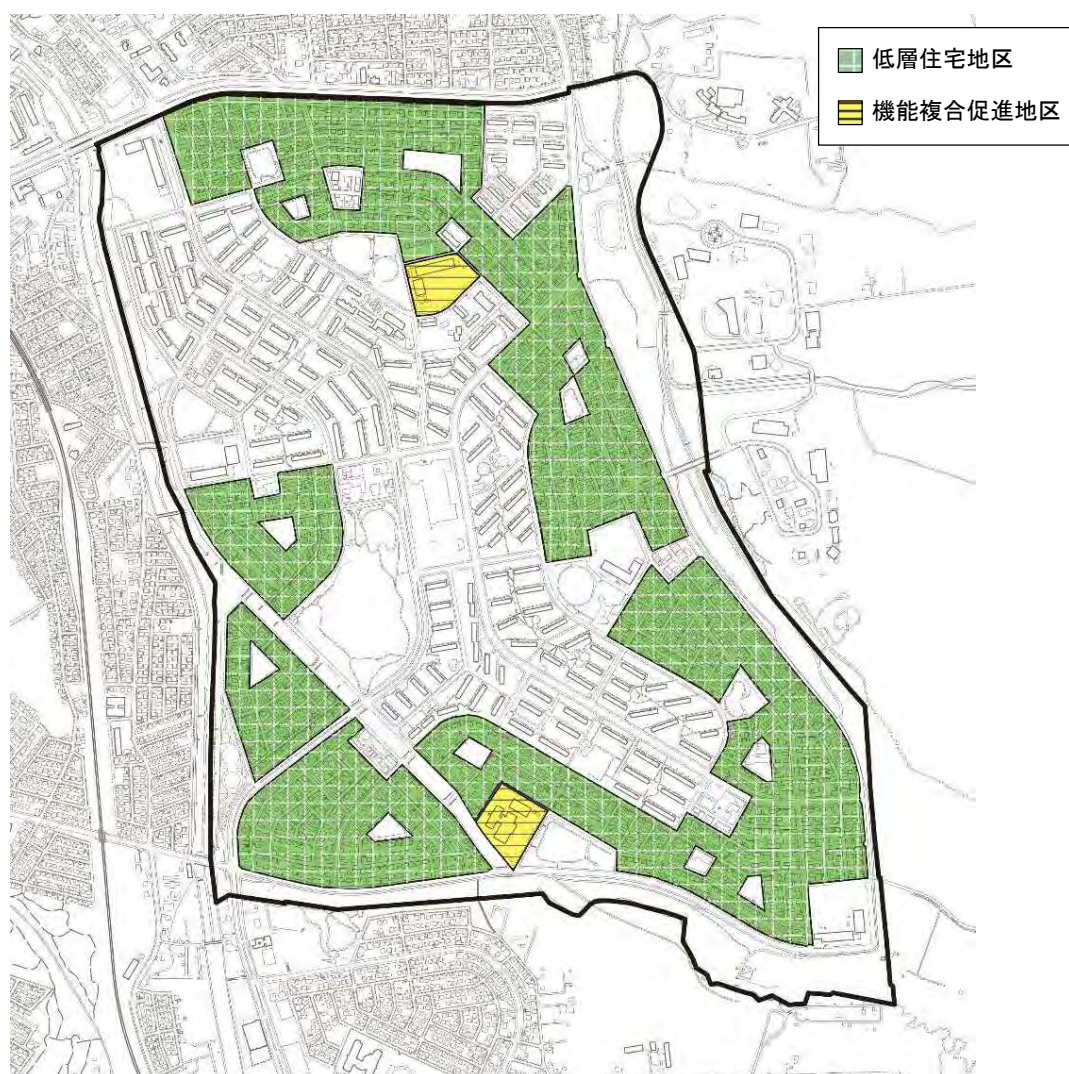


図 2.7 もみじ台団地地区計画

表 2.2 建築物の用途等の制限

	低層住宅地区	機能複合促進地区
建築可能な建築物	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制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  （※）もみじ台地域の課題解決や活性化に向けて、地域にある既存資源を有効に活用するための基本的事項を定めることを目的として、平成23（2011）年に策定された方針。
その他の制限	<p>◆建築物の敷地面積の最低限度 200㎡</p> <p>◆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（※）。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一辺の長さが1.2mを超えるもの</li> <li>2 表示面積が1㎡を超えるもの</li> <li>3 激的な色彩又は装飾などにより、美観風致を損なうもの</li> <li>4 建築物から独立しているもの</li> </ol> <p>◆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）。</p> <p>（※）機能複合促進地区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。</p>	

## ⑥ 市営住宅

もみじ台の市営住宅は、昭和46（1971）年から昭和61（1986）年にかけて建設され、札幌市における人口増加を支えてきました。

管理戸数は全146棟5,530戸に及び、札幌市の市営住宅全体の約20%にあたり、敷地面積はもみじ台地域全体（約242万㎡）の約20%（約50万㎡）を占めています。

表 2.3 もみじ台団地の概要

建築年	昭和46(1971)年～昭和61(1986)年
敷地面積	503,695㎡
棟数	146棟
管理戸数	5,530戸（札幌市内市営住宅の約20%）
入居戸数	4,345戸（空き住戸率21.4%） 【令和5年3月末時点】
入居者数	7,564人【令和5年3月末時点】



写真 2.2 もみじ台団地外観

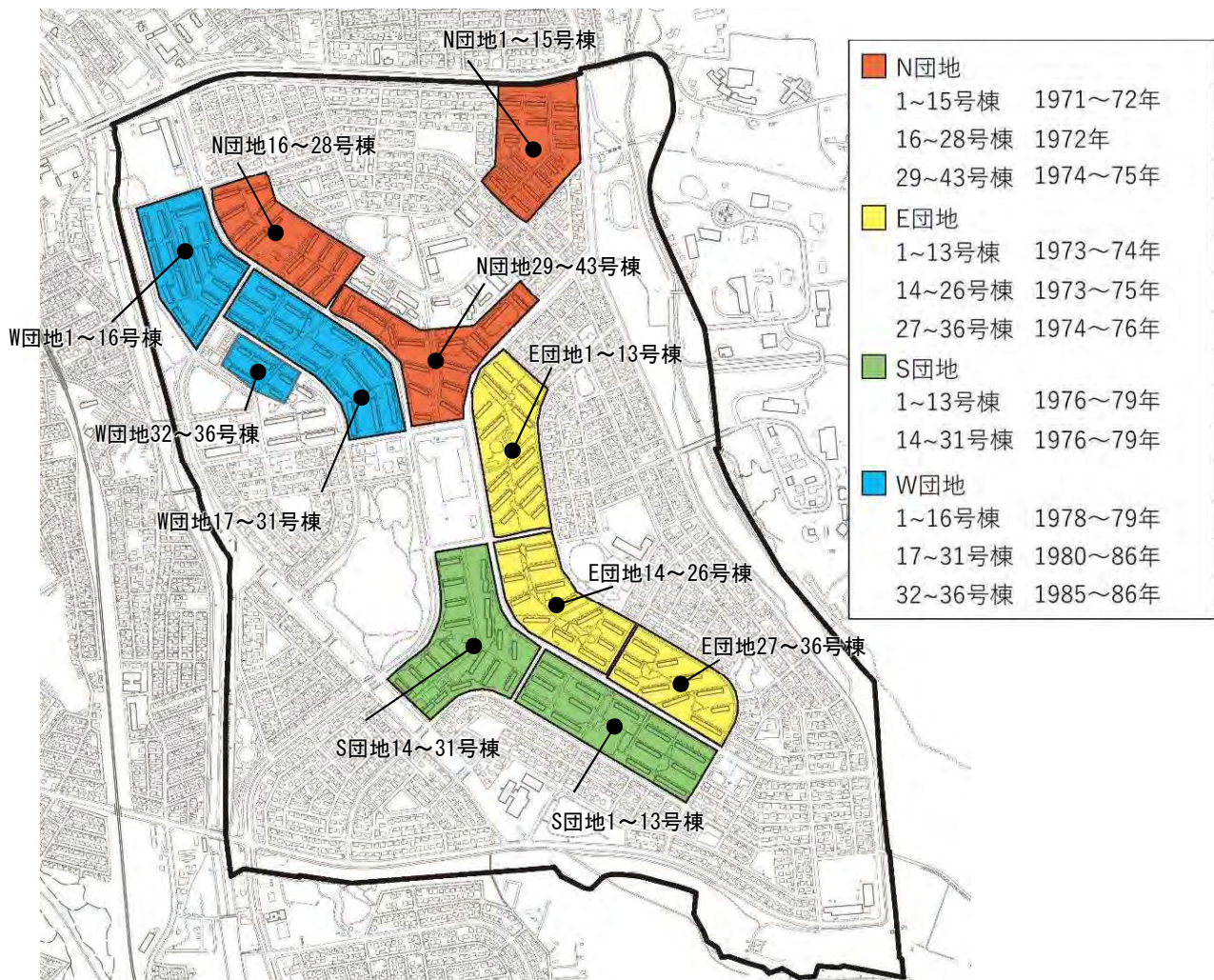


図 2.8 もみじ台団地の位置図



## ⑦ 空き家（戸建て住宅）

もみじ台地域の戸建て住宅の空き家率はほぼ横ばいで推移しており、札幌市全体の戸建て住宅の空き家率 4.0%（平成30年度）と比べるとやや低くなっています。

また、空き家件数もほぼ横ばいで推移しているほか、平成28（2016）年度に確認した50件の空き家のうち、令和元（2019）年度には約65%が住宅として活用されており、ある程度住み替えが行われています。

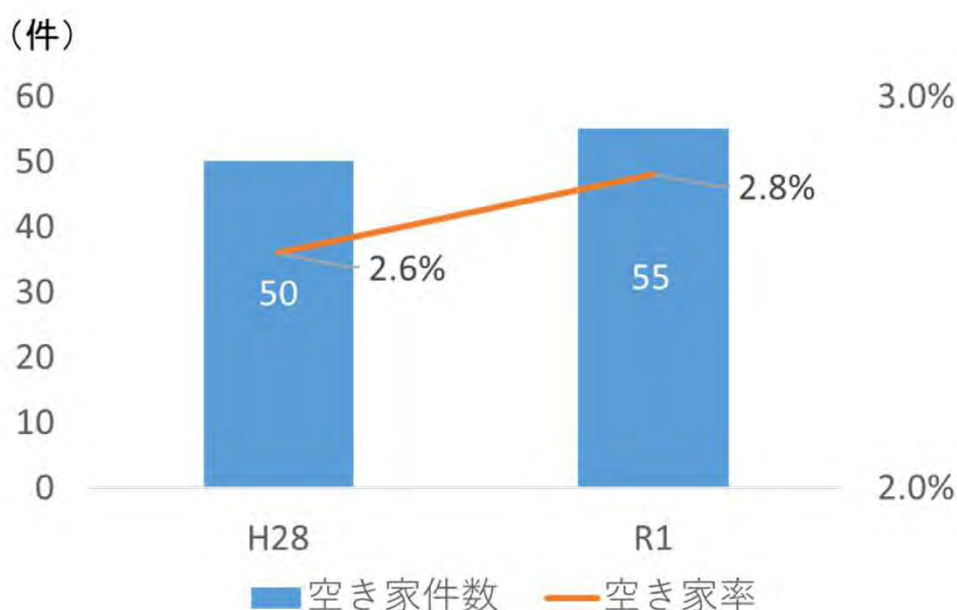


図 2.9 もみじ台地域の戸建て住宅空き家件数及び空き家率

資料：札幌市調査

## ⑧ 教育関連施設・生活利便施設

もみじ台地域には、小学校が2校（公立）、中学校が2校（公立1校、私立1校）、高等学校が1校（私立）立地しています。

また、児童会館・ミニ児童会館は3施設、幼稚園・保育園・認定こども園は6施設立地しています。

そのほか、スーパー及びコンビニエンスストアがそれぞれ2施設、診療所・歯科医院が11施設立地しています。

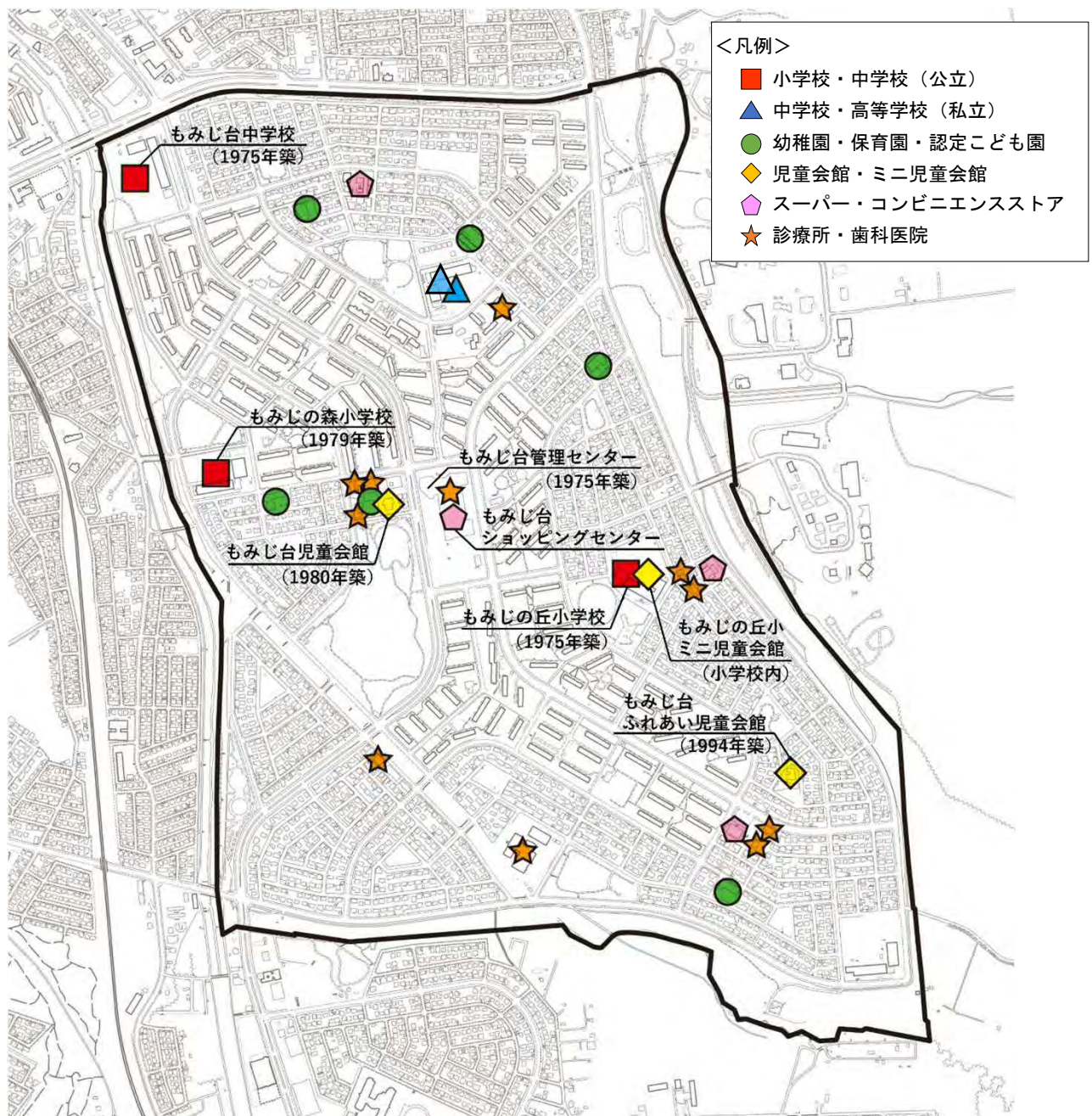


図 2.10 教育関連施設・生活利便施設の位置図

資料：さっぽろ子育て情報サイト（札幌市）、札幌市調査

公立の小学校及び中学校については、平成23（2011）年に小学校が4校から2校に統合となり、令和4（2022）年にはもみじ台南中学校が閉校し、もみじ台中学校に統合されています。

なお、統合した小学校2校の跡地については、それぞれ私立高等学校・中学校、特別養護老人ホームとして活用されています。

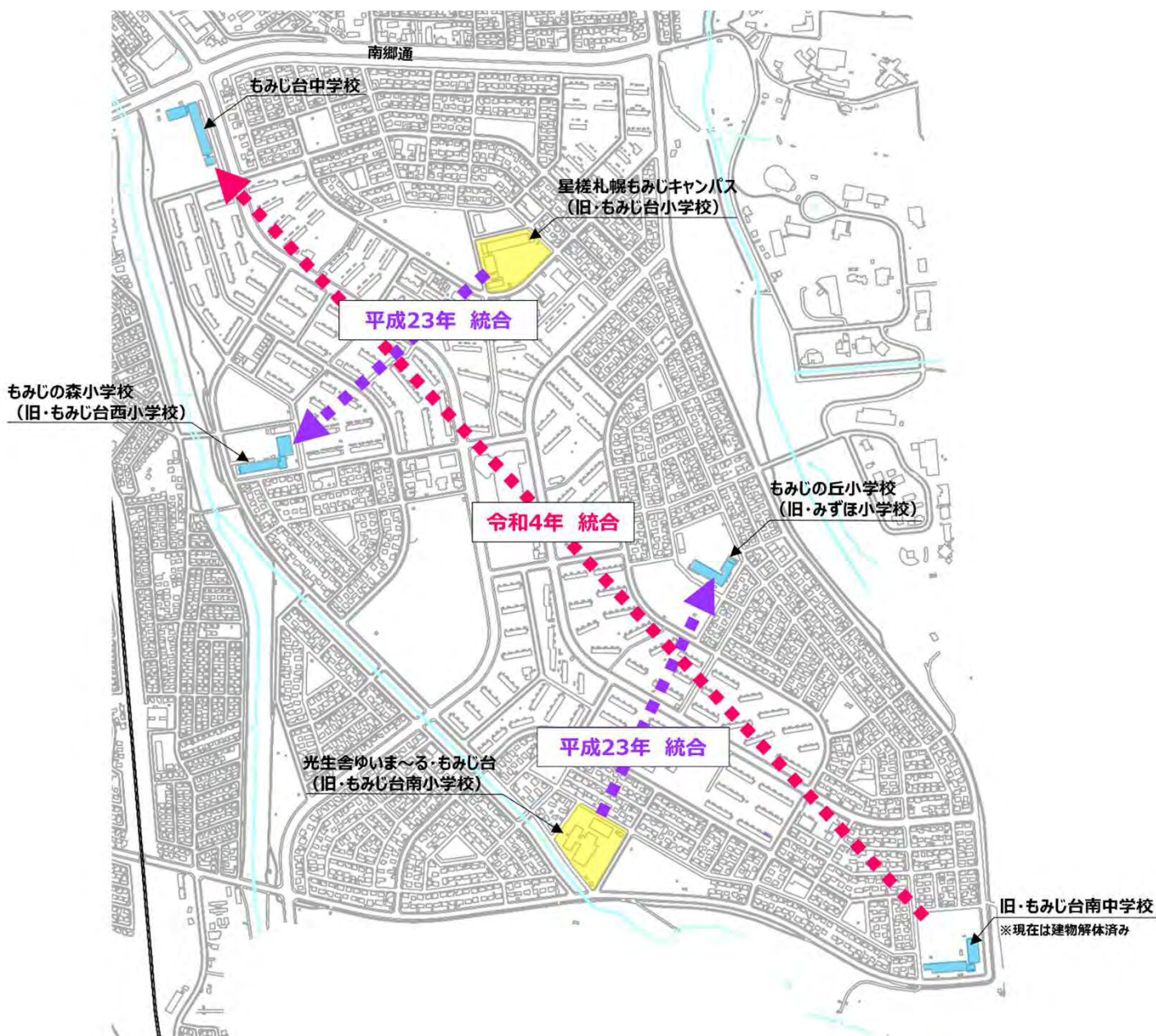


図 2.11 学校統合の状況

## 閉校した小学校の跡活用

平成23（2011）年、もみじ台地域内の小学校4校の統合により、新たに「もみじの丘小学校」と「もみじの森小学校」の2校が開校しました。

この統合により閉校した「旧もみじ台小学校」と「旧もみじ台南小学校」の跡地・跡施設は、既存資源の有効活用を図るという考え方のもと、地域のまちづくりへの貢献を条件に事業者からの提案を公募し、事業者を選定して売却することとしました。

「地域交流スペースの設置」「スポーツ交流機能の確保」「地域交流事業の実施」「地域防災への協力」「地域交流運営協議会の設置・運営」といった5つの地域貢献を条件として提案を公募し、審査委員会における審査を経て売却先となる事業者を選定しました。

旧もみじ台小学校は私立高等学校・中学校「星槎札幌もみじキャンパス」として、旧もみじ台南小学校は特別養護老人ホーム「光生舎ゆいま～る・もみじ台」として、平成24（2012）年より跡活用が開始され、現在も地域と関わりながら事業を継続しています。

## ⑨ もみじ台管理センター

もみじ台管理センターは、もみじ台団地のコミュニティ施設として、昭和50（1975）年に建設されました。

同管理センターには、もみじ台まちづくりセンターや会議室、ホール、図書コーナー等があり、地域住民の交流・活動の場として利用されています。

建設から40年以上の経過とともに老朽化が進み、今後更新時期を迎えることから、施設の在り方について検討が必要となっています。



図 2.12 もみじ台管理センターの位置図

表 2.4 もみじ台管理センターの概要



写真 2.3 もみじ台管理センター外観

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、図書コーナー等
2階	貸事務所、大ホール、大会議室、小会議室、実習室、和室等
その他	貸駐車場

## ⑩ 公園、緑地

もみじ台地域には、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、地域全体を取り囲むように都市緑地（もみじ台緑地）が整備されており、みどり豊かな住環境の形成に寄与しています。

熊の沢公園は、もみじ台地域における最大規模の公園で、自然林や広い芝生、ミズバショウの群生地を有しています。また、高台にあるため、好天の下では新さっぽろ方面や札幌市中心部、さらに奥の西方の山々まで望むことができるなど、地域住民の憩いの場となっています。



図 2.13 公園・緑地の位置図



写真 2.4 熊の沢公園

## ⑪ 路線バス

もみじ台地域と新さっぽろとの間には8系統のバスが運行しており、地域住民の移動を支えています。

このうち主な路線の平日の運行便数（令和5（2023）年4月時点）は、「もみじ台団地」から「新さっぽろ（新札幌）駅」へは65便/日（「もみじ台東2丁目」経由）、「もみじ台西2丁目」から「新さっぽろ（新札幌）駅」へは63便/日（「もみじ橋」経由・「青葉町9丁目」経由）となっています。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月に廃止となっています。

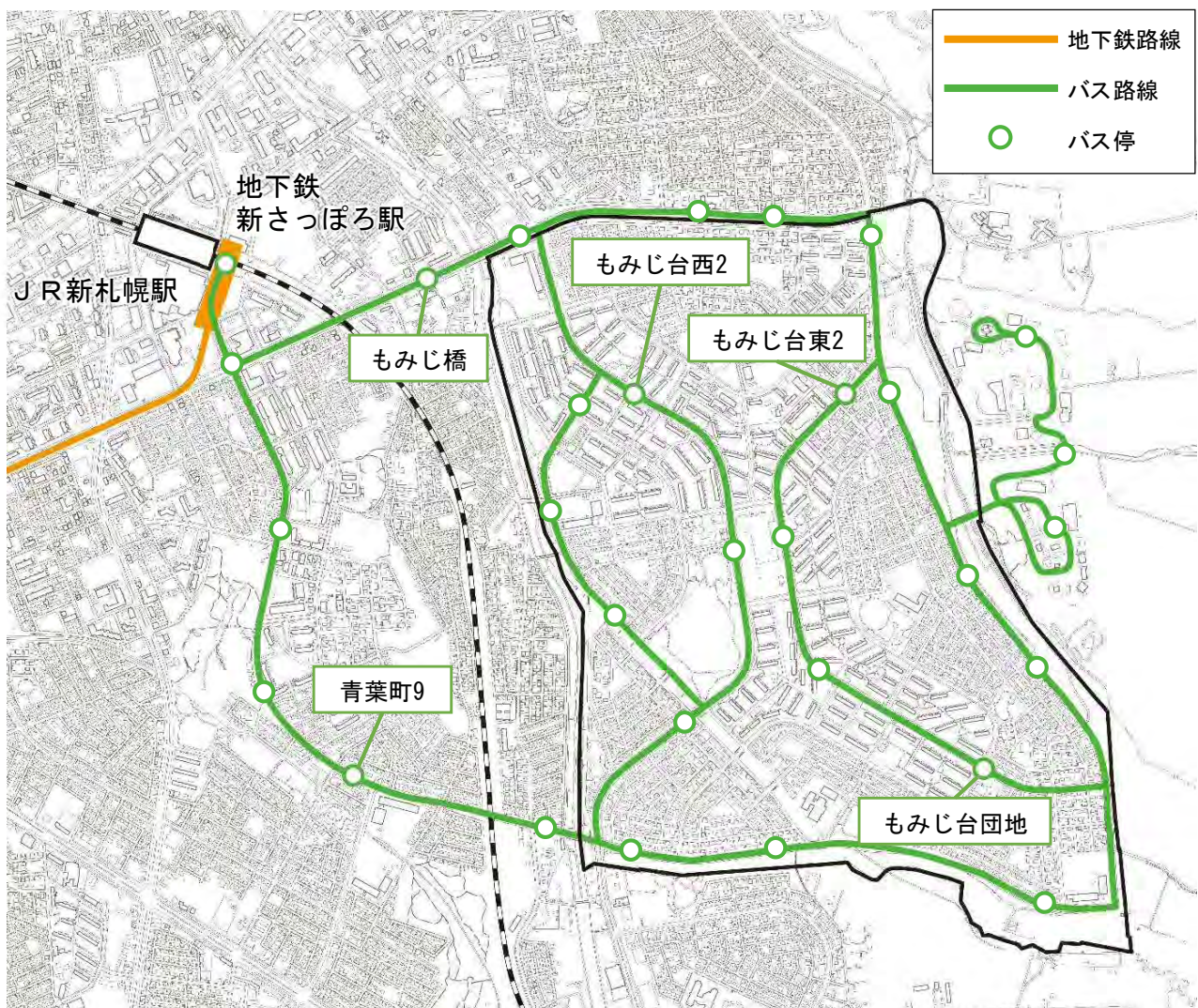


図 2.14 バスの路線図

資料：ジェイ・アール北海道バス㈱ホームページ／北海道中央バス㈱ホームページ

（令和5年（2023）年4月現在）

## ⑫ 地形

もみじ台地域は、札幌市の市街地の中では標高が高い場所に位置しています。

地域内では中心部から東部の標高が高く、西側に向かって低くなっており、比較的高低差のある地域となっています。

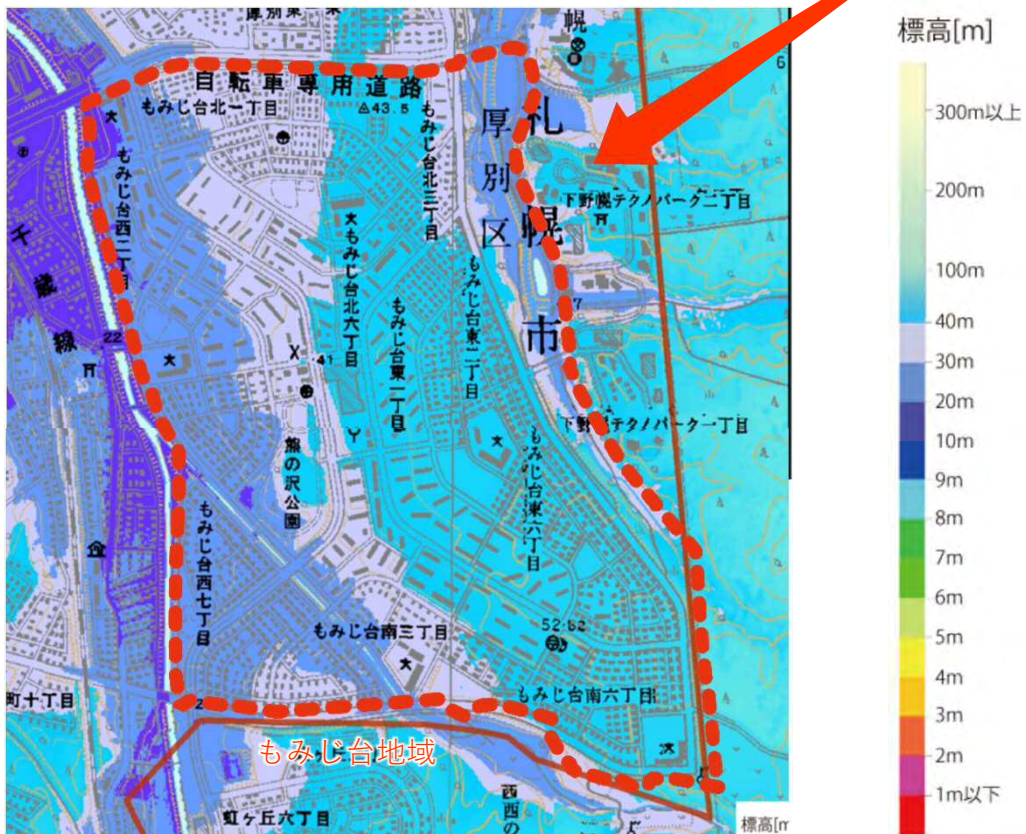
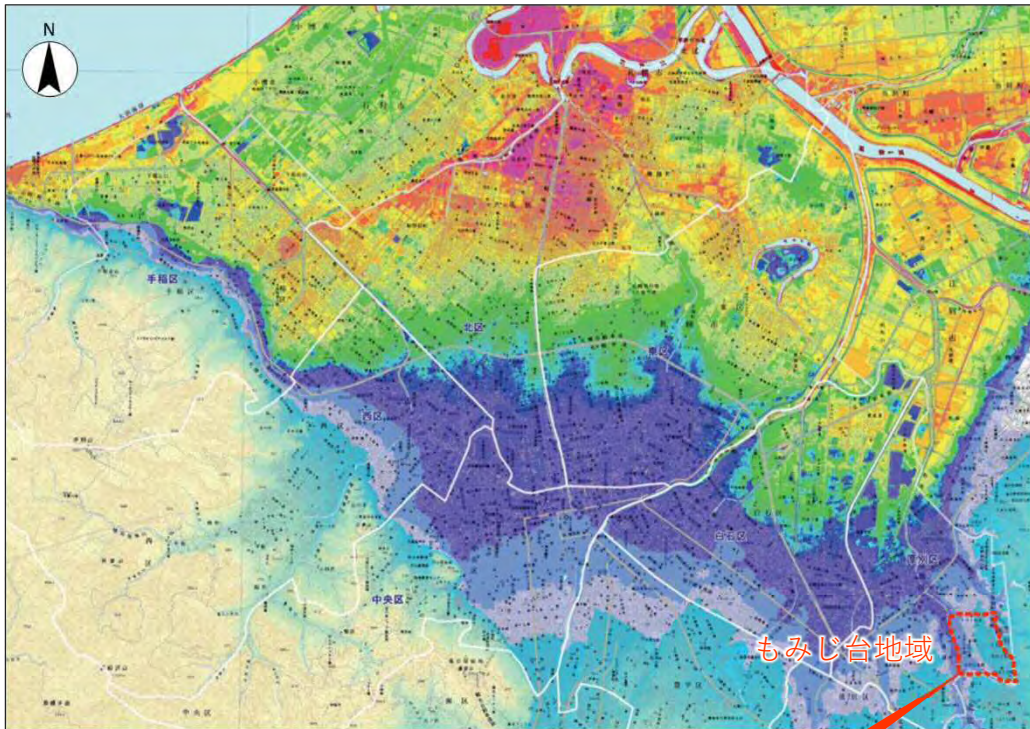


図 2.15 標高図

資料：札幌市標高図



## ⑬ 避難所

もみじ台地域には、指定緊急避難場所※<sup>1</sup> 兼 指定避難所（基幹）※<sup>2</sup>が3施設、指定避難所（地域）※<sup>3</sup>が4施設、指定緊急避難場所が1か所あります。

このほか、地域内の14公園・緑地が一時避難場所※<sup>4</sup>として指定されています。



図 2.16 避難所の位置図

資料：さっぽろ防災ポータル

- ※1 指定緊急避難場所：災害から身を守るため緊急的に避難する施設又は場所
- ※2 指定避難所（基幹）：滞在スペースを有する指定緊急避難場所、災害の危険性がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により家に戻れなくなった被災者等が一時的に滞在する施設
- ※3 指定避難所（地域）：災害の危険性がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により自宅へ戻れなくなった被災者が一時的に滞在し、指定避難所（基幹）を補完する施設
- ※4 一時避難場所：地震発生時に避難が必要な場合、一時避難し身の安全を確保する場所。又は地域で一時的に集合して安否確認等を行う場所

## ⑭ 地域暖房

地域暖房は、もみじ台団地の開発計画時に社会的な関心を集めていた大気汚染による公害問題への対策として、文化的で安全快適な生活環境を確保するために導入されました。

現在ではもみじ台地域と新さっぽろ周辺において、地域熱供給事業者がごみから作られた燃料であるRDF※を活用した熱供給システムにより市営住宅や新さっぽろ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。

昭和46（1971）年から供給が行われ、令和4（2022）年現在、供給面積は142ha、熱供給導管の総延長は43kmとなっています。

※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。

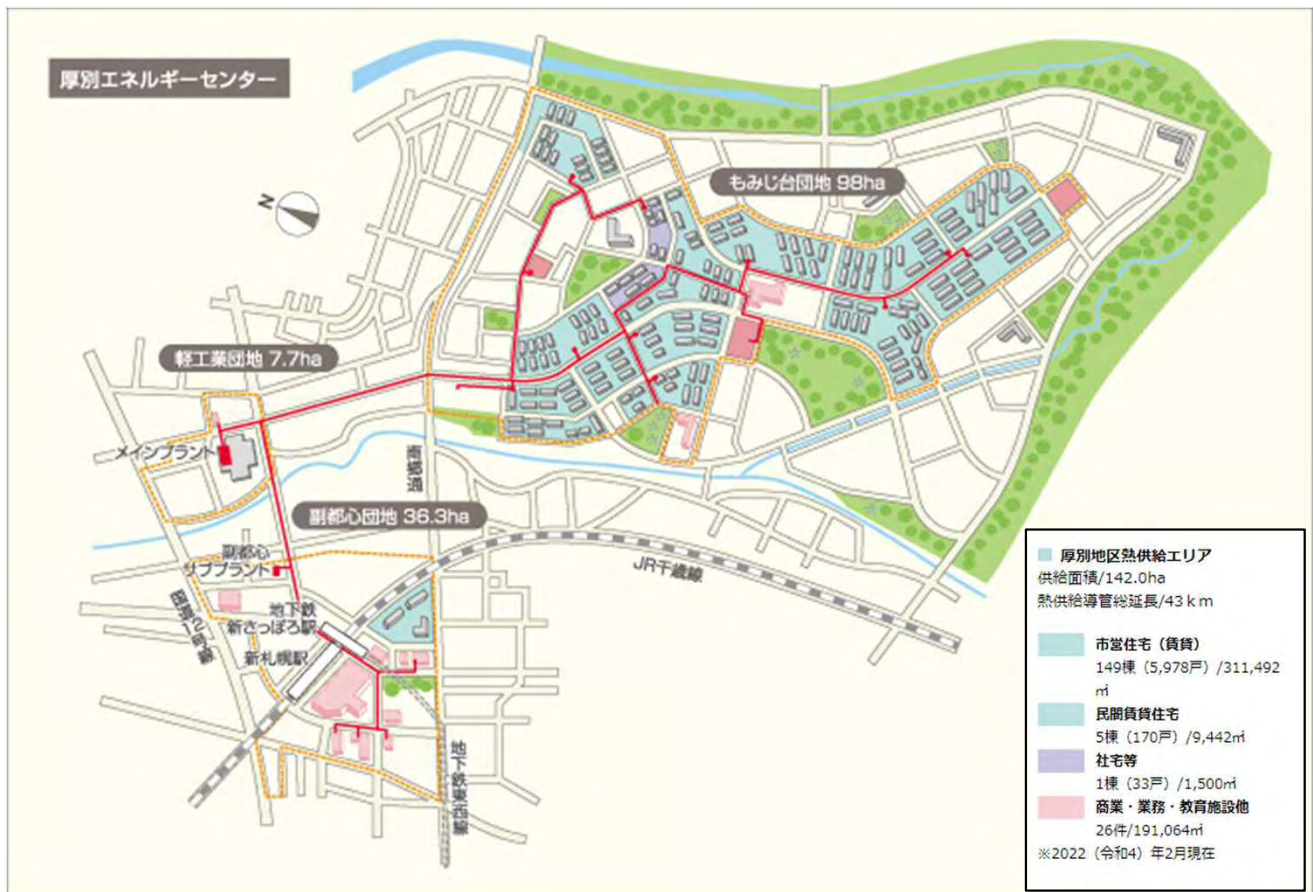


図 2.17 地域暖房の供給エリア及び面積

資料：北海道地域暖房株式会社ホームページより抜粋

## (2) 地域のまちづくり活動

### ① 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、もみじ台地域の各自治会、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（2014）年に発足となり、地域の課題について検討や意見交換を行いながら、もみじ台地域のまちづくりを推進しています。



写真 2.5 もみじ台まちづくり会議総会の様子

### ② もみじ台まちづくりビジョン

「もみじ台まちづくりビジョン」は、もみじ台まちづくり会議のワーキンググループが中心となり、まちが目指す将来像を実現するために地域が進めるまちづくり活動の指針として、令和4（2022）年7月に作成されました。



図2.18 もみじ台まちづくりビジョンの概要

資料：もみじ台まちづくりビジョンより抜粋

## 2-2 課題

もみじ台地域の現状を踏まえ、今後のまちづくりを進める上での主な課題を以下のとおり整理しました。

### 課題 1 人口減少（まちの活力低下）

もみじ台地域は、市内において比較的早い段階から人口が減少に転じ、今後も減少傾向が進むことが予想される中、人口減少に伴うまちの活力低下が懸念されます。

今後、まちの活力を維持・創出する取組が必要となっています。

### 課題 2 高齢化（まちづくりの担い手不足）

もみじ台地域における高齢化率は札幌市の中で特に高くなっています。また、地域のまちづくりを支えてきた各種団体における担い手の高齢化も進み、後継者の確保が難しい状況にあります。

今後、地域のまちづくり活動を維持するための取組が必要となっています。

### 課題 3 少子化（児童生徒数の減少）

もみじ台地域では、人口減少・高齢化とともに少子化が進行し、児童生徒数の減少にともなう小中学校の統廃合が行われています。

今後、地域における児童生徒数の規模を考慮し、子どもたちにとってより良い教育環境を整えることが必要となっています。

### 課題 4 市営住宅等の公共施設の老朽化

もみじ台地域は、市内最大規模の管理戸数を有する市営住宅やもみじ台管理センターなどの公共施設の老朽化が進行し、今後、順次更新時期を迎えます。

今後、各施設の維持管理・更新の方針を踏まえ、適切な維持管理・更新等を行っていくことが必要となっています。