



もみじ台地域 まちづくり指針

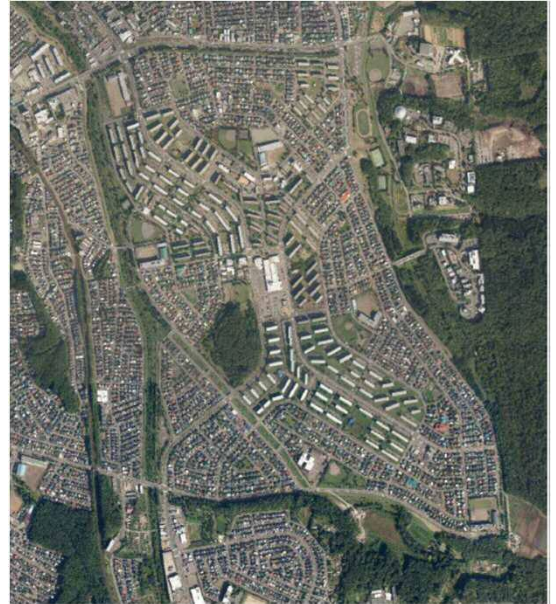
概要版



令和6年（2024年）3月
札幌市

1-1 目的

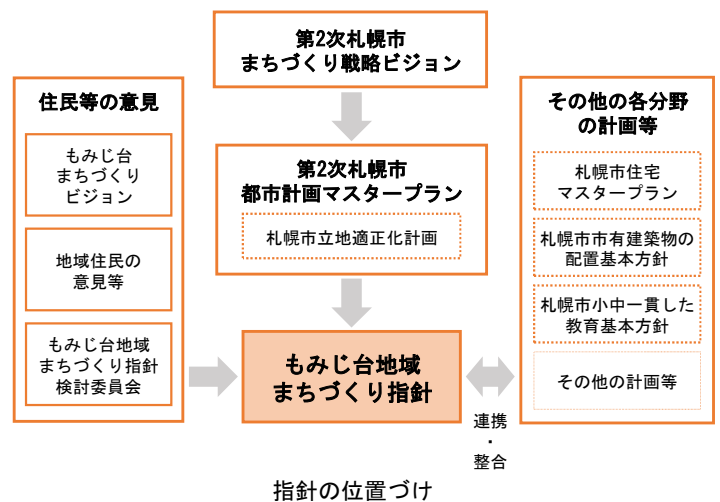
- もみじ台地域は、高度経済成長期の急激な人口増加に対応するため、約50年前に札幌市が開発した住宅団地であり、調和のとれたゆとりある良好な住環境が形成されてきました。
- 近年、人口減少・少子高齢化が進行し、児童生徒数の減少に伴い小・中学校が統合されたほか、大規模な市営住宅をはじめとした公共施設は今後順次更新時期を迎えていきます。
- 令和4（2022）年7月に地域の自治会等で構成される「もみじ台まちづくり会議」により、地域が進めるまちづくりの方針となる「もみじ台まちづくりビジョン」が策定されました。
- こうした背景のもと、様々な世代が安心して住み続けられるまちを目指し、将来的な土地利用の再編を見据えた今後のまちづくりの方向性を示す「もみじ台地域まちづくり指針」を策定することとしました。



もみじ台地域航空写真（令和元年）

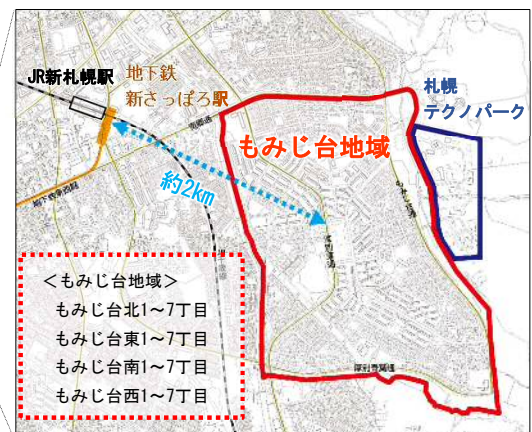
1-2 位置づけ

- 本指針は、地域住民・事業者・有識者により構成される検討委員会や「もみじ台まちづくりビジョン」をはじめとした地域住民の意見も踏まえた内容にするとともに、「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」等の札幌市のまちづくりに関する上位計画に即し、各分野の計画と連携、整合を図ります。



1-3 対象範囲

- 本指針は、厚別区のもみじ台地域を対象範囲とします。もみじ台地域は、市内中心部から南東方向約12kmのところに位置しており、地域の中心部から直線距離で約2kmの位置に地下鉄新さっぽろ駅・JR新札幌駅があります。



2-1 現状

(1) 基本情報

周辺情報

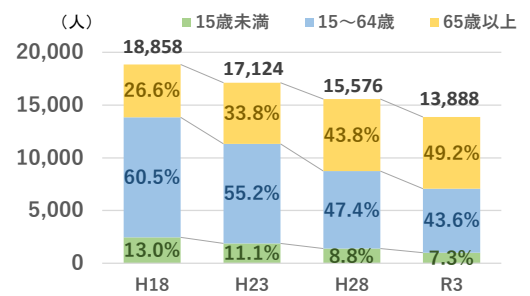
- もみじ台地域は、厚別区の東部に位置し、南は北広島市、東側の一部は江別市と隣接しています。
- 東側には、IT・バイオ産業の研究開発拠点である札幌テクノパークや野幌森林公園が広がっています。
- 周辺には、南郷通、国道12号や国道274号等の主要な道路のほか、地下鉄新さっぽろ駅や、JR新札幌駅及び上野幌駅が位置しています。



もみじ台地域の周辺情報

人口の動向

- もみじ台地域の人口は年々減少しています。
- 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、少子高齢化が顕著となっています。

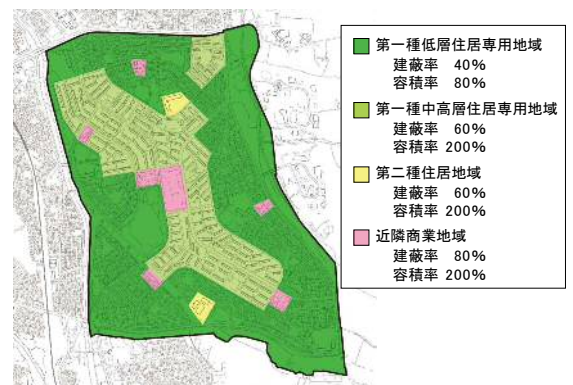


もみじ台地域の人口と年齢構成

資料：住民基本台帳

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。



用途地域

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。



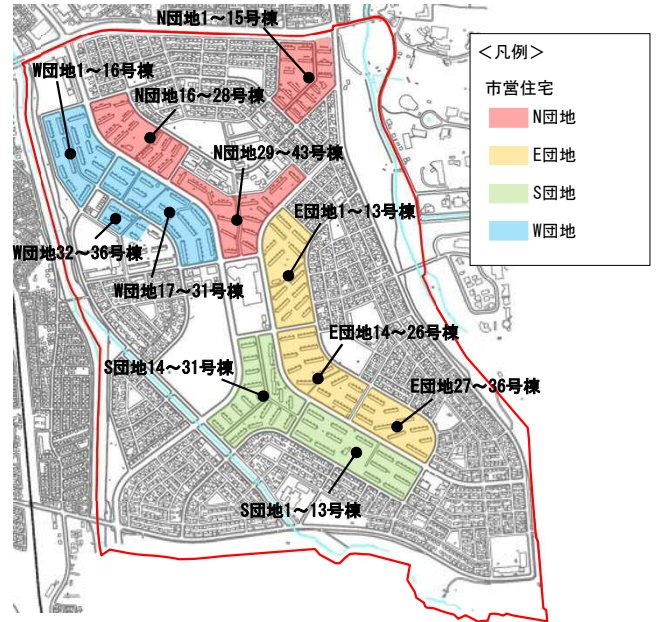
もみじ台団地地区計画

市営住宅

- 市営住宅もみじ台団地は、昭和46（1971）年から昭和61（1986）年にかけて建設されました。
- 管理戸数（5,530戸）は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。

| | |
|---------|--------------------|
| 敷地面積 | 503,695㎡ |
| 棟数・管理戸数 | 146棟・5,530戸 |
| 入居戸数 | 4,345戸（空き住戸率21.4%） |
| 入居者数 | 7,564人 |

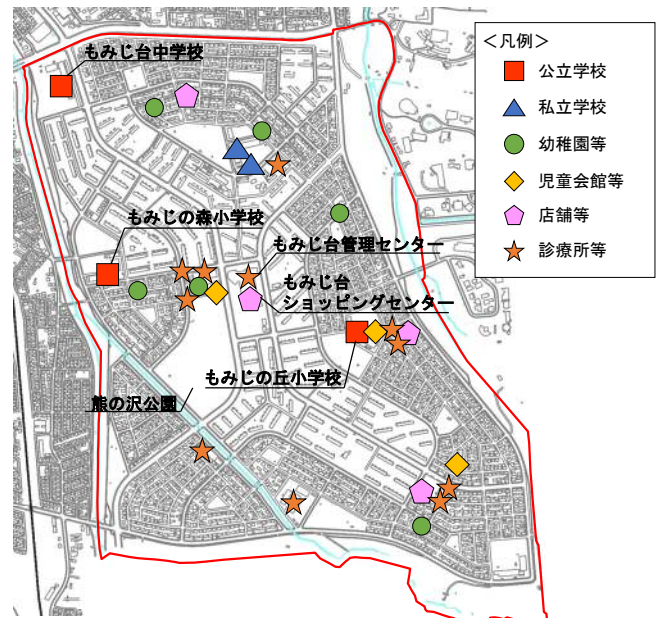
もみじ台団地の概要（令和5年3月末時点）



市営住宅

教育関連施設・生活利便施設

- 公立学校は、平成23（2011）年に小学校が4校から2校に、令和4（2022）年に中学校が2校から1校に統合されました。また、私立学校は、中学校が1校、高等学校が1校立地しています。
- 地域の中心部にあるショッピングセンターをはじめとして、コンビニエンスストア、児童会館、幼稚園・保育園・認定こども園や診療所など、様々な生活利便施設が各所に立地しています。



教育関連施設・生活利便施設

資料：さっぽろ子育て情報サイト（札幌市）、札幌市調査

その他

- 地域の中心部に立地するもみじ台管理センターは、まちづくりセンター、会議室、ホール、図書コーナー等を有するコミュニティ施設です。現在は老朽化が進み今後更新時期を迎えます。
- 地域の中心部にある熊の沢公園をはじめとした多数の公園のほか、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、緑豊かな住環境の形成に寄与しています。
- もみじ台地域と新さっぽろの間には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。
- もみじ台地域の市営住宅や新さっぽろの商業施設等には、廃棄物を再利用した燃料を活用する熱供給システムが導入されています。

(2) 地域のまちづくり活動

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、地域の自治会等で構成される「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。

もみじ台が目指すまちの将来像

もみじ台5,500戸の市営住宅の再整備に合わせた団地の適正配置と余剰地の活用を通じて
新たな交流が生まれ、にぎわいがあふれるまちづくり
～ベッドタウンから活力と風格のあるニュータウンへ～

新たな取組や多様な交流が生まれ、以前から暮らす人々はもちろん、子育て世帯や学生などの若い世代も「住みたい」「住み続けたい」と思うもみじ台のまちづくりを目指します。

もみじ台まちづくりビジョンの目標

| 基本目標 | |
|--------------------------|--|
| 目標1 若い世代等が住みたくまち | 子育て世代や学生等の若い世代をはじめとしたさまざまな世代が住みたくなる活力あるまちを目指します。 |
| 目標2 にぎわいにあふれ学びが充実したまち | 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。 |
| 目標3 安心して住み続けられるまち | 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。 |

もみじ台地区のゾーニング図案

新札幌方面

①活力・共生ゾーン

②にぎわい・学びゾーン

③やすらぎ・安心ゾーン

もみじ台地区

近隣の連携ゾーン

札幌テクノパーク

緑地、日本庭園

北広島市

縮尺 0 200 400 m

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

課題1 人口減少（まちの活力低下）

課題2 高齢化（まちづくりの担い手不足）

課題3 少子化（児童生徒数の減少）

課題4 市営住宅等の公共施設の老朽化

3-1 まちづくりの基本的な考え方

- 札幌市のまちづくりの最上位計画である「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」などを踏まえ、もみじ台地域のまちづくりの基本的な考え方を整理しました。

| 計画名 | もみじ台地域の位置づけやまちづくりの方向性 |
|--------------------------------|---|
| 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン 【令和4年策定】 | 一定の生活利便機能を有する低層住宅地を主とするエリアである「郊外住宅地」として位置付け、地域特性に応じた生活利便機能が確保されたゆとりある良好な住環境の維持を目指す。 |
| 第2次札幌市都市計画マスタープラン 【平成28年策定】 | 「郊外住宅地」として、人口減少が進む中でも生活利便性や交通利便性を確保しつつ、良好な居住環境の維持・向上や持続的な地域コミュニティの形成を目指す。 |

<まちづくりの基本的な考え方>

今後、人口減少が見込まれる中、もみじ台地域の閑静で良好な住環境を維持しつつ、持続的な地域コミュニティを形成していくため、**若い世代をはじめとした多様な世代の流入を促し、誰もが安心して住み続けられるまちを目指す。**

3-2 将来像

- いままで大切に積み重ねてきた豊かな住環境や地域コミュニティ等の地域資源を生かしながら、これからは多様な住まい方を実現し、様々な世代の交流を生み出すことにより、にぎわいが生まれる新たなもみじ台のまちを目指します。



<もみじ台地域が目指すまちの将来像>

“**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

いままで
豊かな住環境
地域コミュニティ
など



これから
多様な住まい方
様々な世代の
交流など

3-3 目標

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

<取組の方向性>

1) 多様な住まい方の実現

ライフスタイルに応じた多様な住まい方を実現する住環境づくり

2) 子どもと子育て世代の支援

若い世代や子育て世代が住みやすい環境の整備

3) 教育環境の充実

子どもたちの可能性を広げる学びや成長の機会の充実



目標2 にぎわいにあふれ新たな交流が生まれるまち

<取組の方向性>

4) 公共資源の活用

民間活力の導入も見据えた市営住宅等の
公共施設跡地の活用

5) にぎわい・交流の創出

中心部や幹線道路沿いを中心に、
地域のにぎわい・交流を創出する機能の誘導

6) 地域コミュニティの維持・形成

互いに支え合い、誰もが自分らしく活躍できる地域を目指し、
住民同士の交流を継続しながら、持続的な地域コミュニティを形成

7) 周辺地域との連携

新さっぽろやテクノパークなど周辺との連携



目標3 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

<取組の方向性>

8) 豊かな住環境の維持

みどりが豊かで暮らしやすい閑静で良好な住環境を維持

9) 交通利便性の確保

地域の移動を支える交通網の維持などによる交通利便性の確保

10) 環境への配慮

環境に配慮した持続可能なまちづくり

11) 災害への備え

地域特性も踏まえた災害に強い
まちづくり

12) 先端技術の活用

ICT技術の活用や官民のデータ
連携等による生活利便性の向上



4-1 土地利用の基本方針

- もみじ台地域の将来像及び目標の実現に向け、これまでの地域議論等も踏まえ、まちづくりの基盤となる地域全体の土地利用の在り方を考える上での基本方針を整理しました。今後はこの基本方針に基づき、土地利用再編に向けた具体的な取組を検討していきます。

① 市営住宅等公共施設の再編に伴い創出される跡地の活用による魅力向上

地域の魅力や生活利便性を向上させるため、民間活力の導入などにより、市営住宅をはじめとする公共施設の再編によって創出される跡地を活用します。

② 良好な住環境の維持・形成

豊かな自然と調和した閑静な環境を保全し、誰もが安心・快適に暮らすことができる良好な住宅市街地を形成します。

③ 地域課題に対応した土地利用計画制度の運用

札幌市の都市計画マスタープランや今後のもみじ台地域の土地利用再編の方針等を踏まえて、用途地域や地区計画の見直しなど、土地利用のルールを適切に運用します。

4-2 公共施設に関する方向性

- もみじ台地域の将来像・目標や施設の更新時期等も踏まえ、主要な公共施設に関する方向性を以下のとおり整理しました。今後の土地利用再編の具体的な取組とも連携しつつ、地域の意向を確認しながら検討を進めていきます。

① 市営住宅もみじ台団地の再整備

住宅セーフティネットとしての機能の維持を基本としながら管理戸数を検討し、まちづくりと連携した集約・建替えによる持続可能な市営住宅もみじ台団地の再整備を進めます。



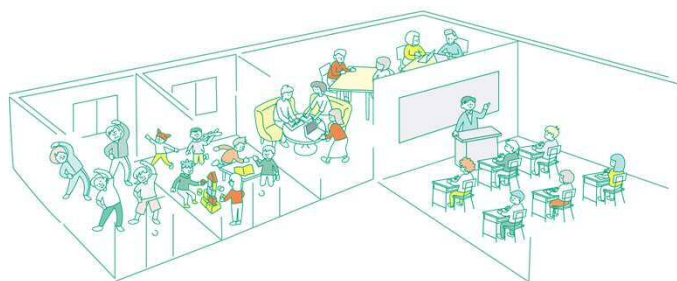
② 義務教育学校の設置

地域の要望と札幌市の方針を踏まえ、通学区が概ね小中同一校区であるもみじの森小学校、もみじの丘小学校、もみじ台中学校を統合し、地域の中心部での義務教育学校の設置に向けて検討・調整を行います。



③ 地域コミュニティ施設の複合化

子どもを中心とした多世代交流の場の形成による地域コミュニティの活性化を目指し、老朽化が進むもみじ台管理センター（まちづくりセンターを含む）、児童会館が担う機能を義務教育学校に集約し、地域コミュニティ施設を複合化することについて、地域の意向を確認しながら検討します。



④ もみじ台南中学校の跡活用

校舎解体後の跡地の活用について、本指針に示すもみじ台地域全体のまちづくりの方向性を踏まえ、地域の意向を確認しながら検討します。

4-3 土地利用再編イメージ

- もみじ台地域の将来像及び目標の実現に向けて土地利用再編を効果的に進めるため、地域内のエリアの特性も考慮し、市営住宅など公共施設の跡地活用や土地利用転換を見据え、今後導入が望まれる機能や土地利用の方向性を示す再編イメージを整理しました。

①

活力・共生 エリア

- 様々な世代の流入による地域の活力向上を目指し、新さっぽろに近接する立地を生かして、**多様な暮らし方や働き方を実現する幅広い機能**（例：住宅、商業施設、飲食店、医療福祉施設、業務施設など）を誘導

②

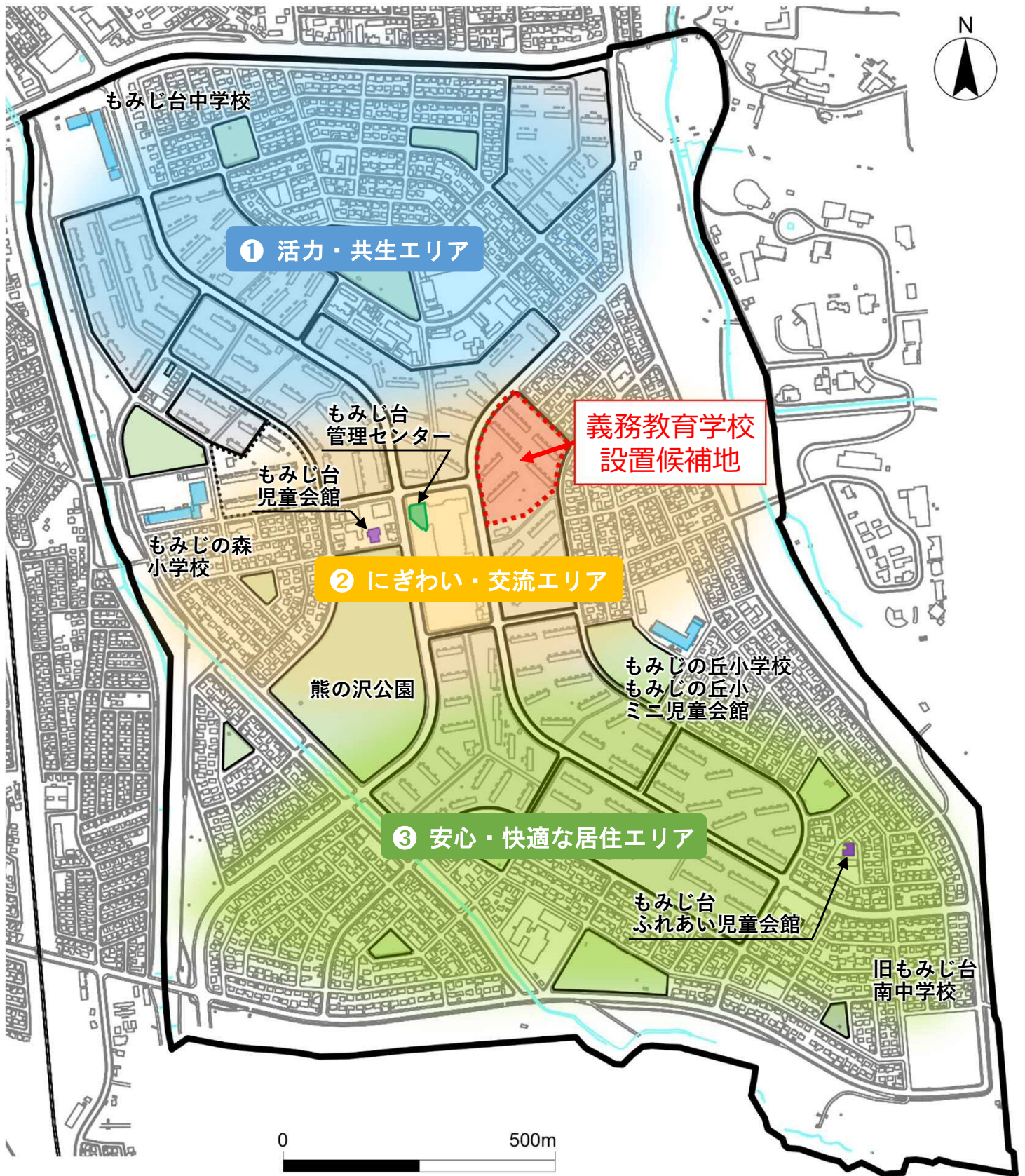
にぎわい・ 交流エリア

- もみじ台地域の魅力を高めるため、もみじ台ショッピングセンターや熊の沢公園がある**地域の中心としてふさわしい、にぎわい・交流を創出する機能**（例：商業施設、飲食店、交流広場など）を誘導
- **義務教育学校の設置候補地**

③

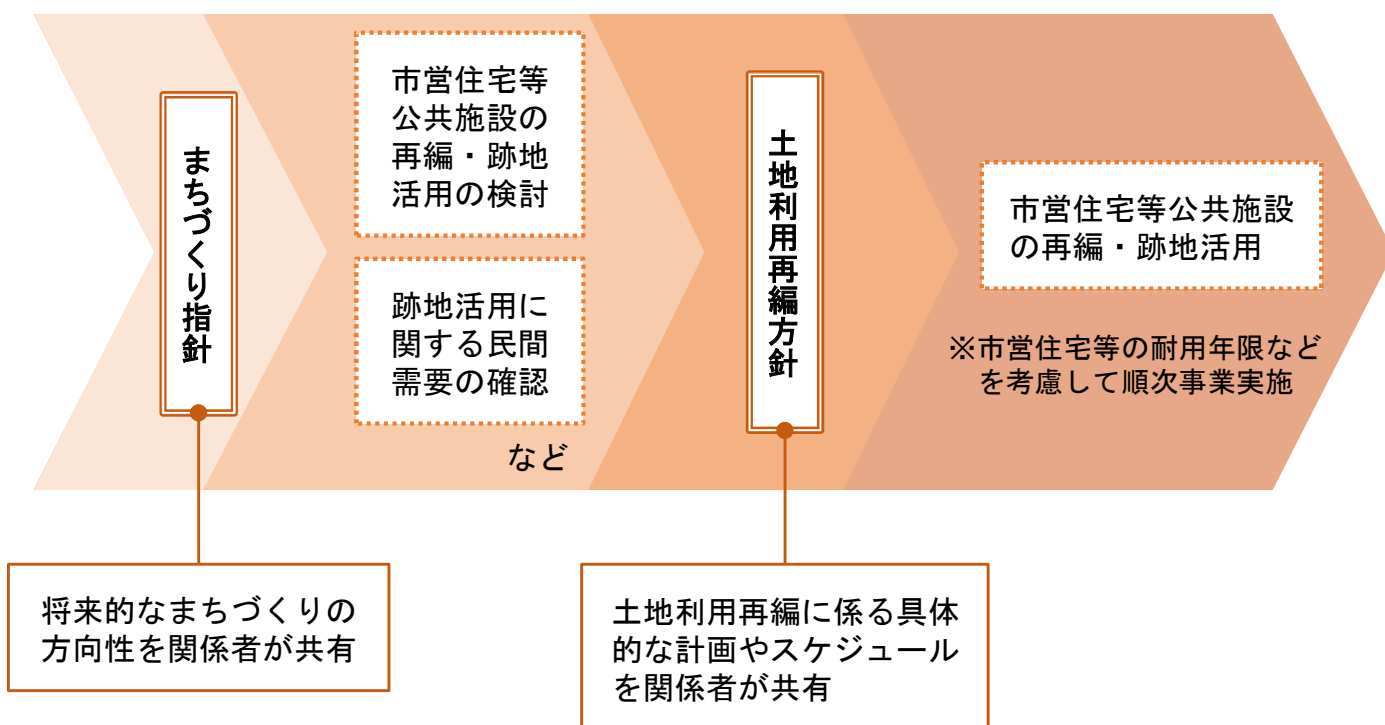
安心・快適な 居住エリア

- 緑に囲まれた自然豊かな環境を生かした安心・快適に暮らすことができる居住環境の形成を目指し、**閑静な住環境を維持しつつ、生活利便性を確保するための機能**（例：商業施設、飲食店、医療福祉施設など）を誘導



土地利用再編イメージ

- 今後のまちづくりにあたっては、関係者が連携して検討を進めることが重要であり、「まちづくり指針」の策定により、まちづくりの方向性について共有を図ります。
- 今後は、市営住宅等の公共施設の再編や跡地活用の検討を進め、「土地利用再編方針」として整理・共有を図った上で、段階的にまちづくりを進めていきます。



土地利用再編に向けたロードマップ

もみじ台地域まちづくり指針（概要版）

発行：令和6年（2024年）3月

企画・編集：札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

電話：011-211-2545 FAX：011-218-5113

E-mail：chiiki-chosei@city.sapporo.jp

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



さっぽろ市
01-803-23-2784
R5-1-206