

真駒内駅前地区のまちづくり

第1回 真駒内駅前地区 まちづくり検討委員会

平成30年11月13日（火）
札幌市まちづくり政策局
都市計画部

委員会の目的等

委員会の設置目的

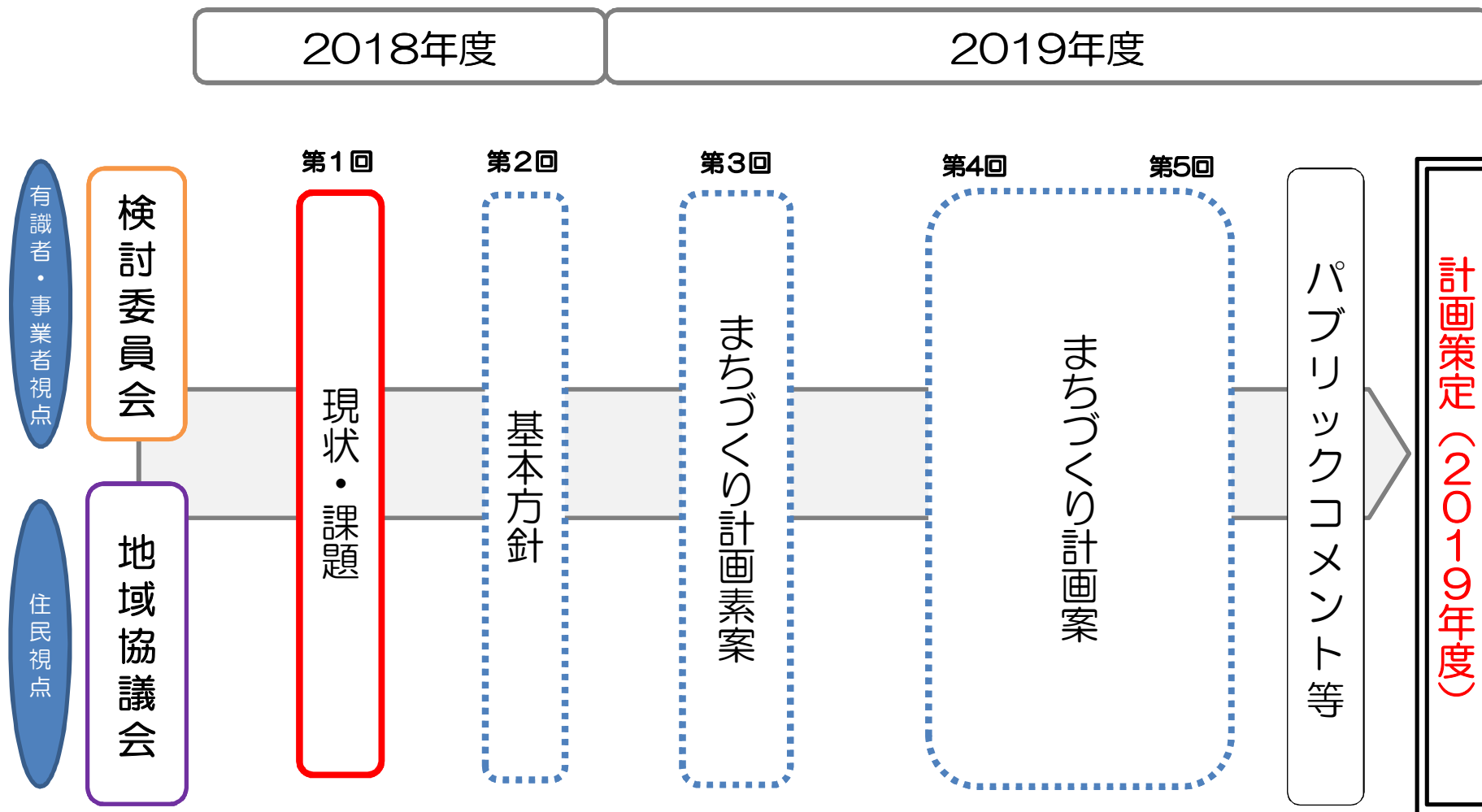
「（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画」の策定に向け、真駒内駅前地区のまちづくりについて、学識経験者等で意見交換を行うもの。



- 真駒内地域全体における、まちの将来像
- 先導するための、真駒内駅前地区における土地利用再編

委員会の進め方

4

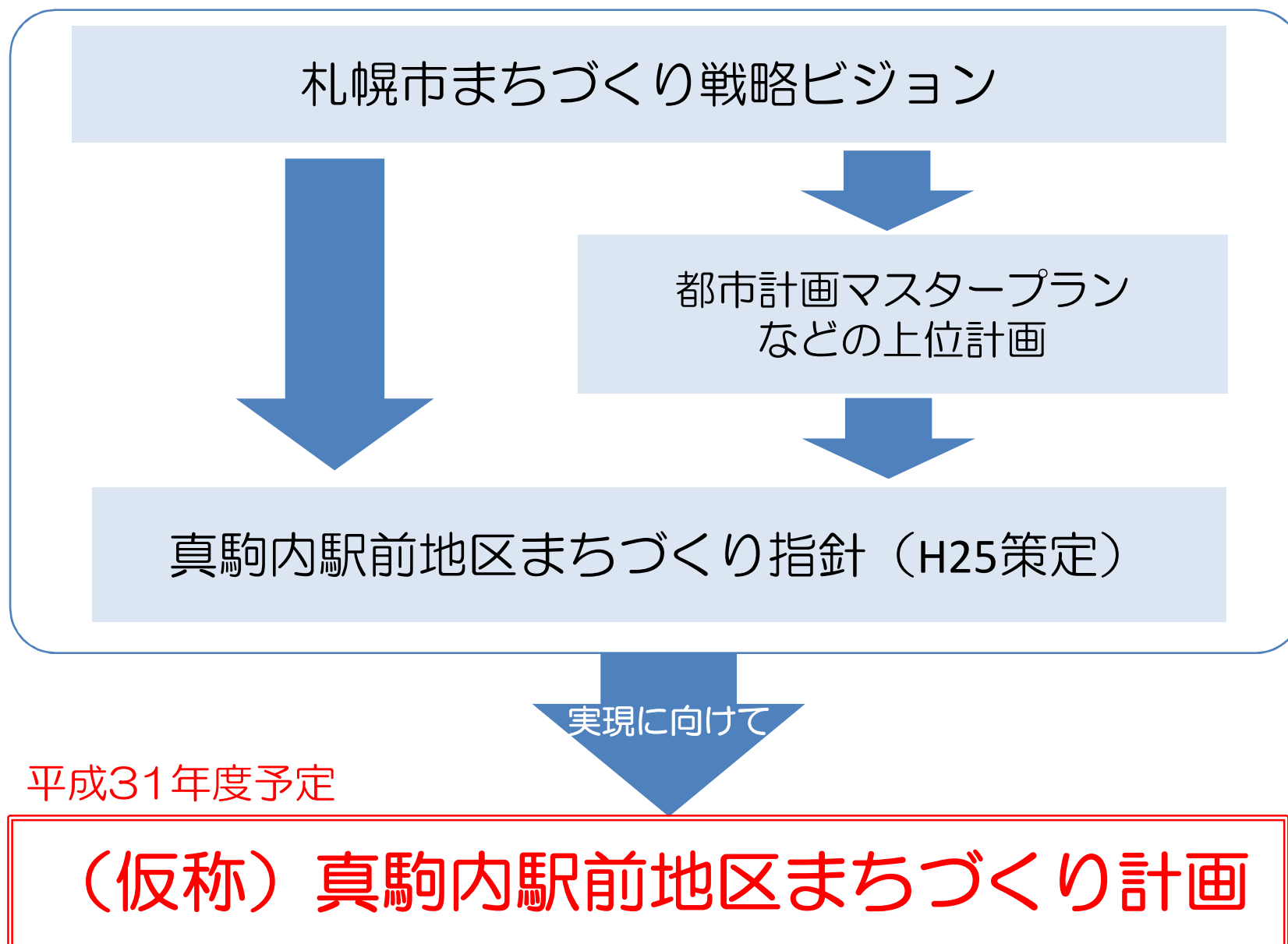


※議論の進捗に応じて、適宜見直ししながら進めていく。

まちづくり計画の位置付け

（仮称）真駒内駅前地区まちづくり計画の位置付け

6

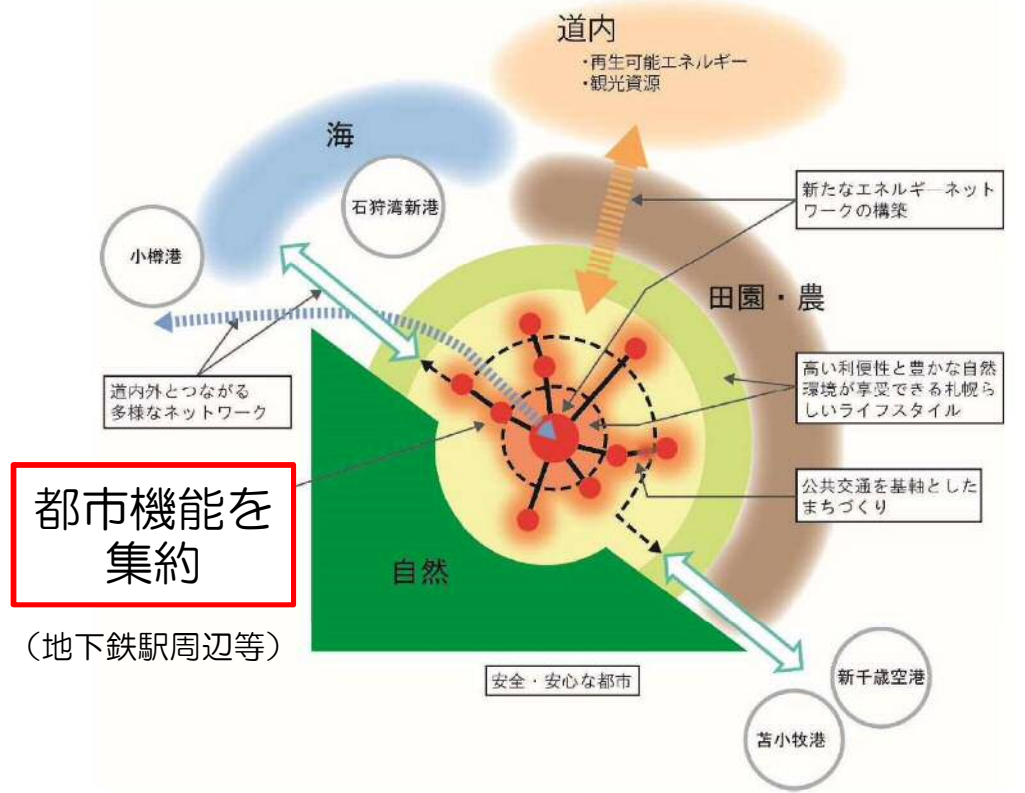


札幌市が目指すまちづくり

＜都市空間創造の基本目標＞

持続可能な札幌型の集約連携都市への再構築を進める

札幌型の集約連携都市のイメージ

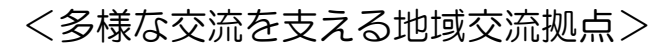


真駒内 ⇒ 地域交流拠点の一つ

施策の方向性

- ＜多様な交流を支える交流拠点＞
～地下鉄駅周辺などの機能向上を促進～
- 再開発などによる都市機能の誘導
 - 地下鉄始発駅の重点的な整備の促進
⇒ 特に新さっぽろ駅と地下鉄真駒内駅の周辺は、リーディングプロジェクト
 - 快適な歩行空間の創出

9



- 真駒内

⇒ 先行的に取り組む地域交流拠点の一つ

- 市街地区分に応じた人口密度の適正化
- 公共交通を基軸とした各種都市機能の適切な配置

設定

- 集合型居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

真駒内駅前周辺 ⇒ 各区域を設定

真駒内駅前地区まちづくり指針（平成25年策定）

10

少子高齢化・人口減少が進む中、地域の拠点の機能等を維持・向上する必要性は一層高まっている。

○拠点への積極的な機能誘導等によって、多くの人々が集まり、多様な暮らしや活動が展開する場が創られる。

○拠点での様々な活動の展開と相互交流が新たな活動を生み、地域全体の魅力を高める。

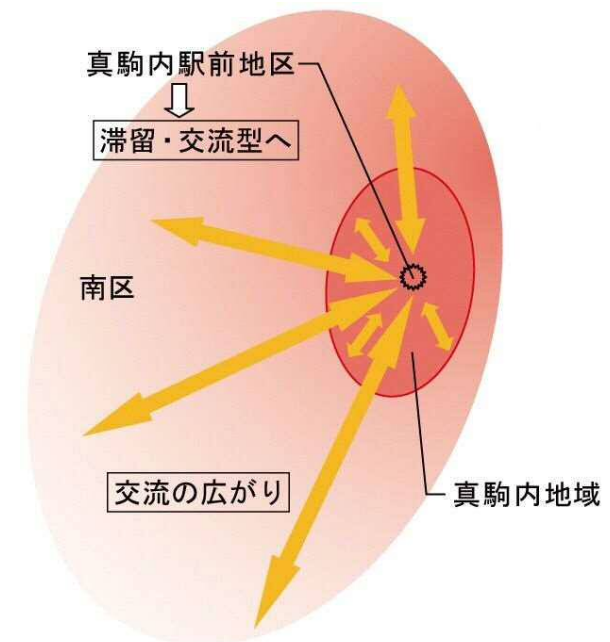
基本方針

真駒内地域はもとより南区全体の拠点として、駅前地区の再生に向けた取組みを展開する。

- 通過型から人が集まる滞留・交流型の駅前地区へ
- 駅前地区の活動と交流の広がりで南区全体の魅力向上へ

基本目標

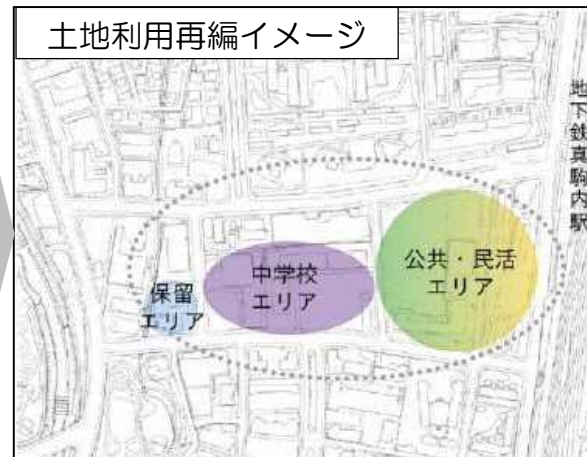
- 駅の拠点性を活かしたにぎわい・交流の創出
- 安全で安心な暮らしを支える機能の確保
- 多様なコミュニティ活動が展開する場の形成
- みどりと歴史を感じ、環境にもやさしい街並みづくり



将来的な取組の方向 ～駅前地区の土地利用の再編～

<取組の考え方>

- 多くの人利用しやすいよう、行政・公共サービス機能を地下鉄駅に近づけて配置
- 生活利便機能や滞留・交流空間等の充実のため、民間活力の導入可能性を検討
- 新たな機能配置に対応し、交通結節点機能の向上を検討



※具体化する段階で改めて検証・協議し、柔軟に対応

【公共・民活エリア】

老朽化した市有施設を再配置するとともに、余剰地への民間活力の導入を図る。

【中学校エリア】

公共・民活エリアの予定範囲に立地している真駒内中学校の建替え用地とする。

【保留エリア】

上記2つのエリアでの施設配置が困難な場合、公共用地として活用

<土地利用再編に合わせた総合的な取組>

- 市有施設以外の更新動向も踏まえた連携・協調など、土地利用再編の区域の拡大
- 滞留空間の充実など、駅前にふさわしい空間づくり
- 施設更新に当たってのデザインの調整など、駅前の街並みの魅力向上
- 駒岡清掃工場の廃熱を利用した地域熱供給の活用・発展など、環境にやさしいまちづくり

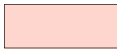
南区及び真駒内地域の 現状と課題

真駒内地域の位置（１）

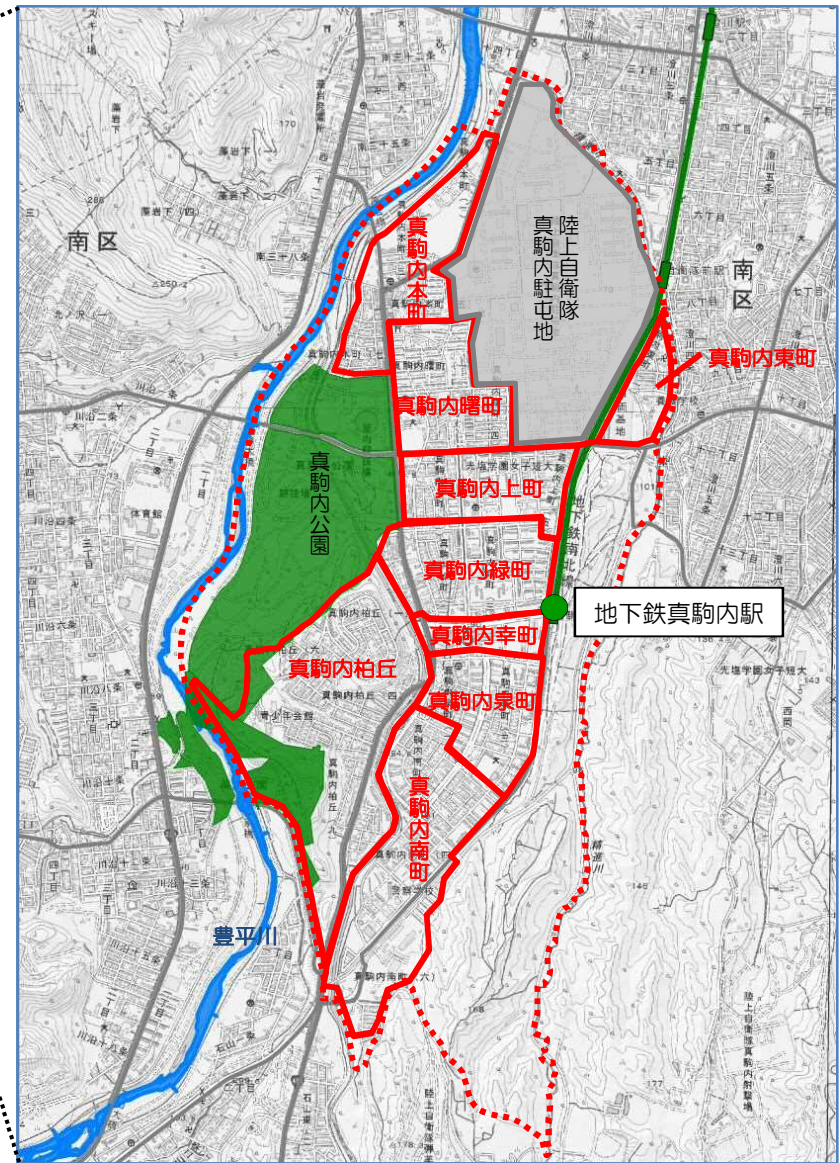
13



【地下鉄真駒内駅】
○都心部から約8km南に位置
○地下鉄南北線の南端駅

凡例	
	行政区域
	内市街化区域
	行政区界
	地下鉄南北線
	地下鉄東西線
	地下鉄東豊線
	JR線
	市電

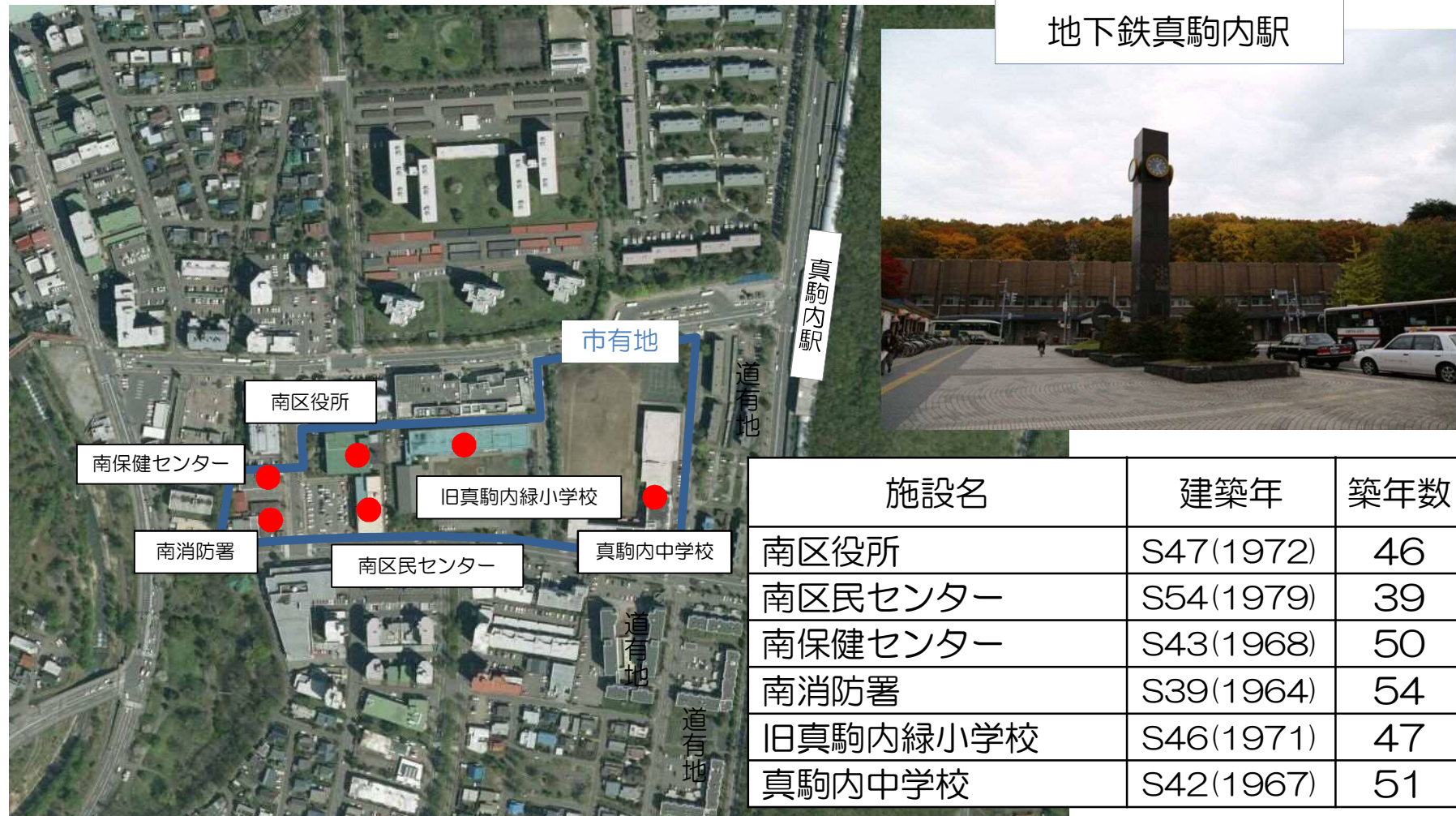
14



- 南区は国道沿いに市街地が形成
- 真駒内地域は9つの地区で構成

真駒内駅前地区の現況（１）

15



○ 真駒内駅前には市有施設が集積し、老朽化が進行

真駒内駅前地区の現況（２）

16

①南区役所



②南区民センター



③真駒内中学校



④駅前通



⑤UR五輪団地



⑥平岸通



⑦道警官舎



南区と真駒内地域の歴史（明治～昭和40年代）

17

年代	できごと
明治 9年 (1876年)	エドウィン・ダンが真駒内に放牛場（後の真駒内種畜場）を開く
大正 7年 (1918年)	白石から定山溪に定山溪鉄道開通（1969年廃止）
大正12年 (1923年)	真駒内種畜場内にモーテン・ラーセン農場開設
昭和21年 (1946年)	真駒内種畜場が米軍に接収され、キャンプ・クロフォードの建設が始まる
昭和30年 (1955年)	キャンプ・クロフォードの返還開始、代わって自衛隊が駐屯
昭和34年 (1959年)	キャンプ・クロフォードの返還終了、真駒内団地の造成開始 （北海道施行）
昭和36年 (1961年)	札幌市と豊平町合併
昭和41年 (1966年)	真駒内団地区画整理事業完了
昭和46年 (1971年)	地下鉄南北線開通（北24条～真駒内）
昭和47年 (1972年)	札幌冬季オリンピックの開催 政令指定都市移行に伴い南区誕生

南区と真駒内地域の歴史（昭和50年代～現在）

18

年代	できごと
昭和50年 (1975年)	真駒内公園開園
昭和54年 (1979年)	南区民センター完成
昭和59年 (1984年)	南区体育館・真駒内児童会館オープン
昭和60年 (1985年)	駒岡清掃工場操業開始
平成 6年 (1994年)	真駒内五輪児童会館オープン
平成17年 (2005年)	さっぽろ雪まつり真駒内会場が廃止
平成24年 (2012年)	真駒内地域の4小学校を統合し、真駒内公園小学校と真駒内桜山小学校が設置
平成25年 (2013年)	「真駒内駅前地区まちづくり指針」の策定
平成27年 (2015年)	「まこまる」として旧真駒内緑小学校の跡活用開始
平成29年 (2017年)	「みなみの杜高等支援学校」が開校

1970年代の様子

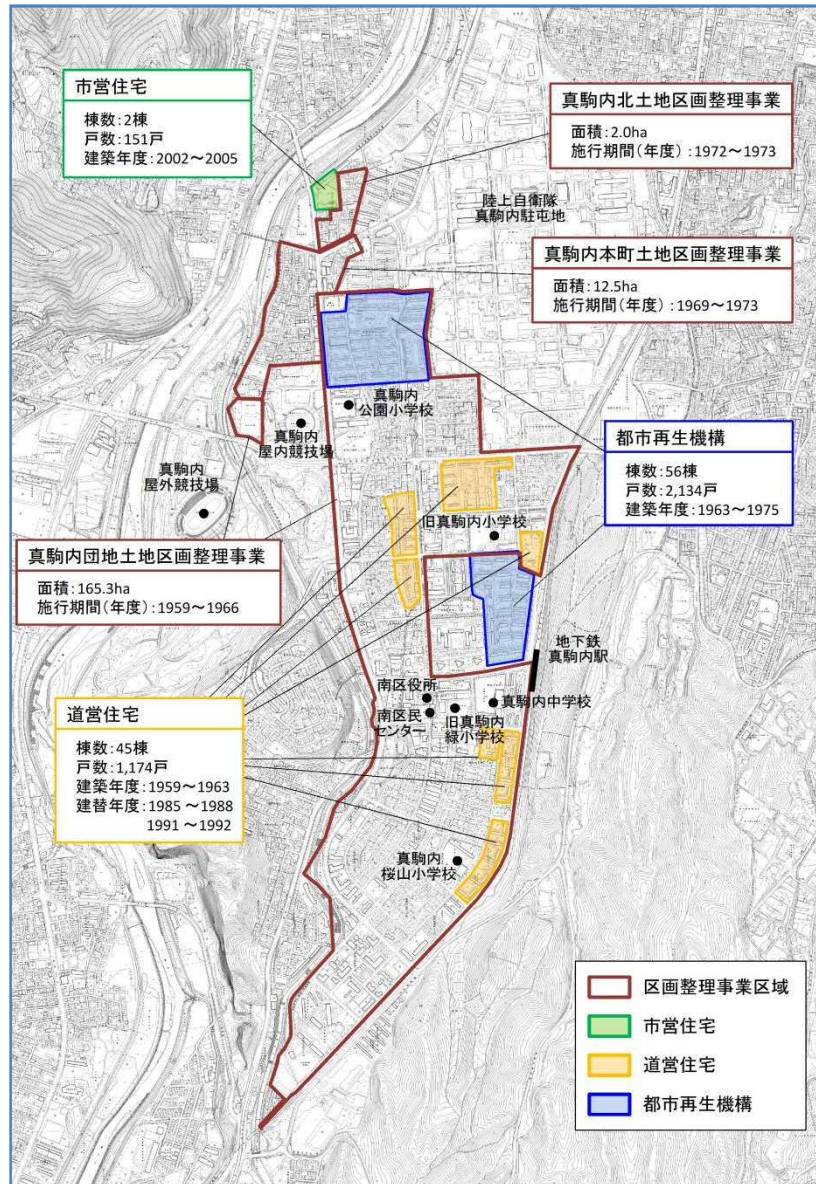
19



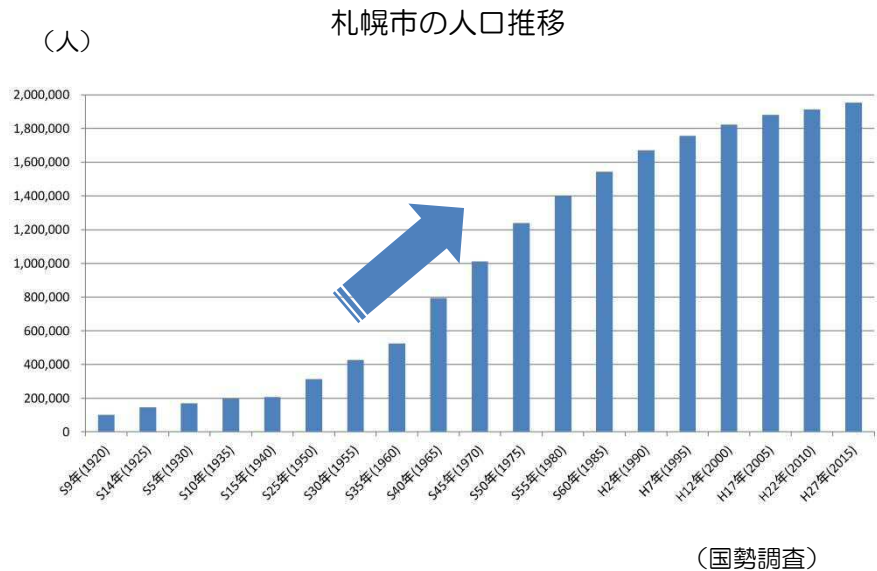
<札幌市公文書館所蔵>

真駒内地域の公的開発状況

20



⇒札幌市の人口急増を受け止める住宅団地として整備

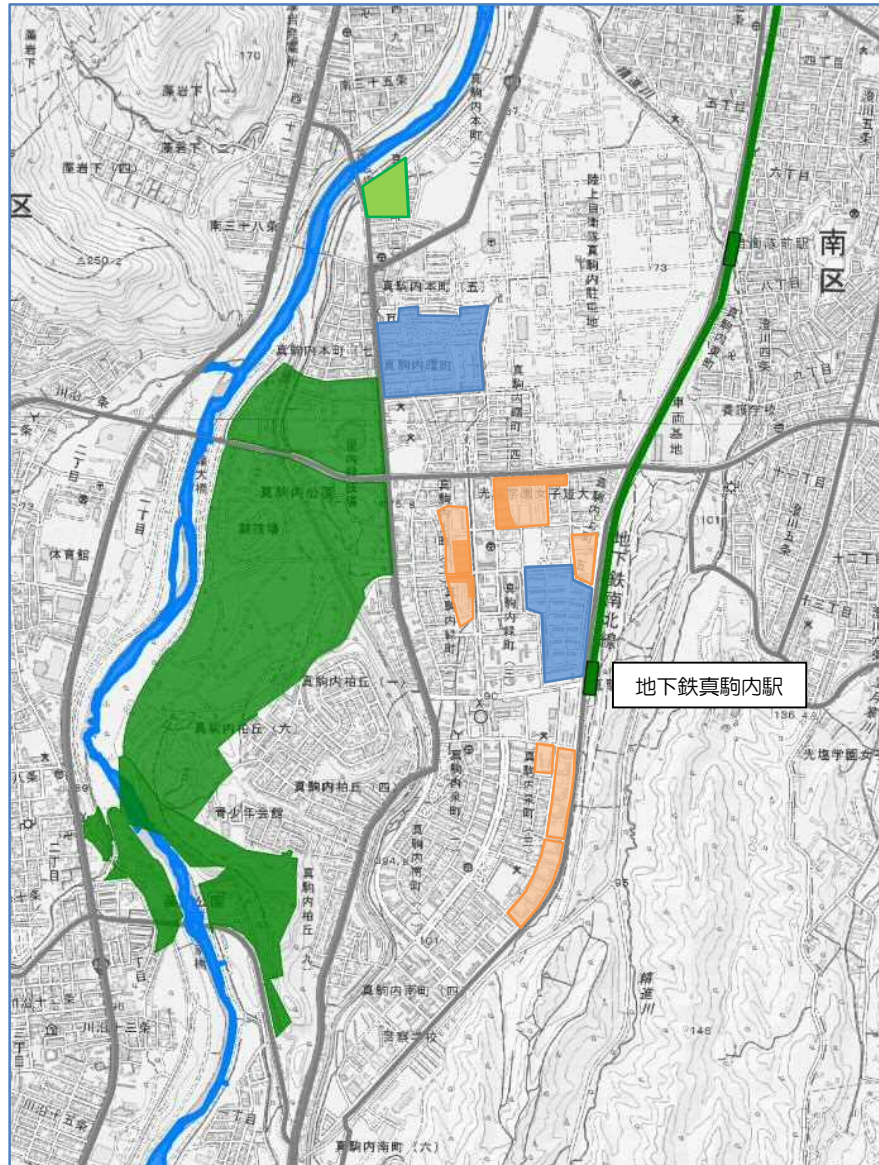


真駒内団地区画整理事業基本計画

- 小学校を中心とする近隣住区を採用
- 通過交通は外周の幹線道路で処理し、団地内をなるべく通さない。
- 近隣住区中間に公共施設等を配置
- 緑豊かな環境を活かした住宅地の形成

真駒内地域の公的住宅の現況

21



市営住宅

○真駒内本町団地 2棟 151戸

都市再生機構

○五輪団地 22棟 830戸

○あけぼの団地 ※32棟 1,240戸
⇒内あけぼの団地は「集約」を予定

※分譲住宅2棟除く

道営住宅

○真駒内A～H団地

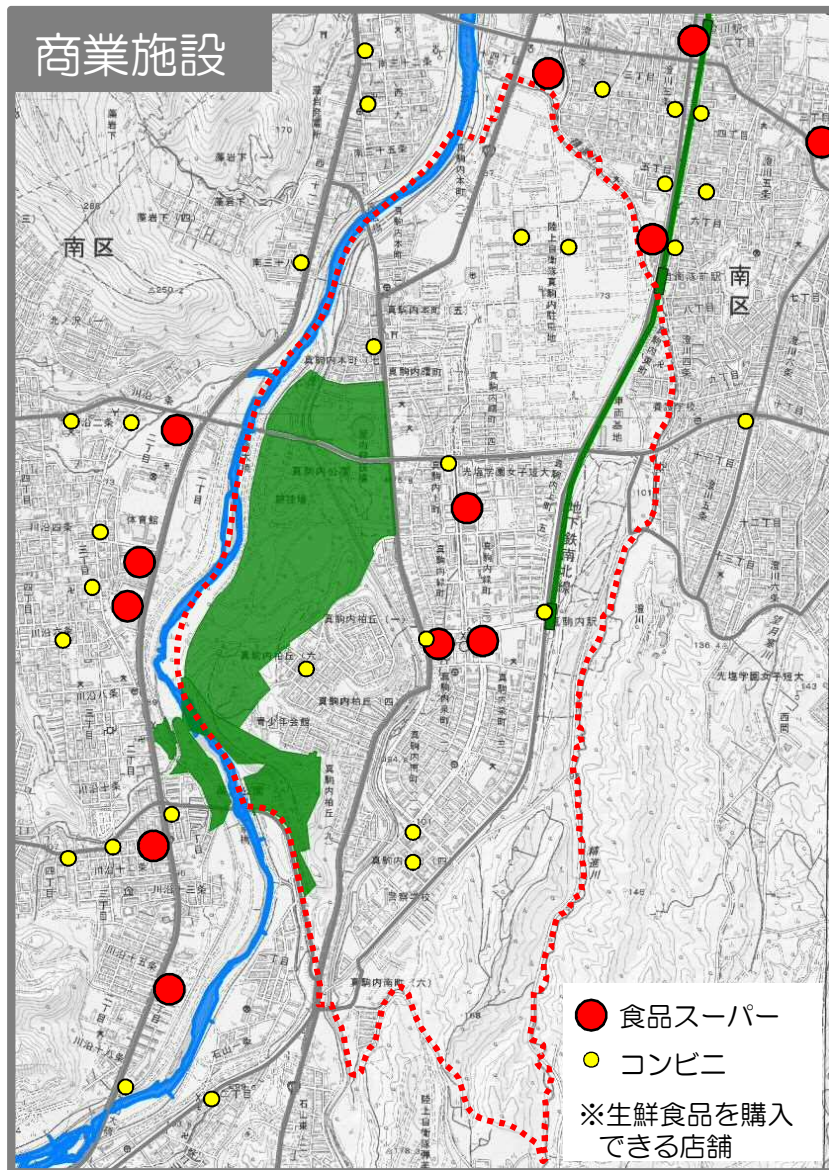
合計45棟 1,174戸

⇒内A, B, D団地の一部 (210戸)
で用途廃止が決定

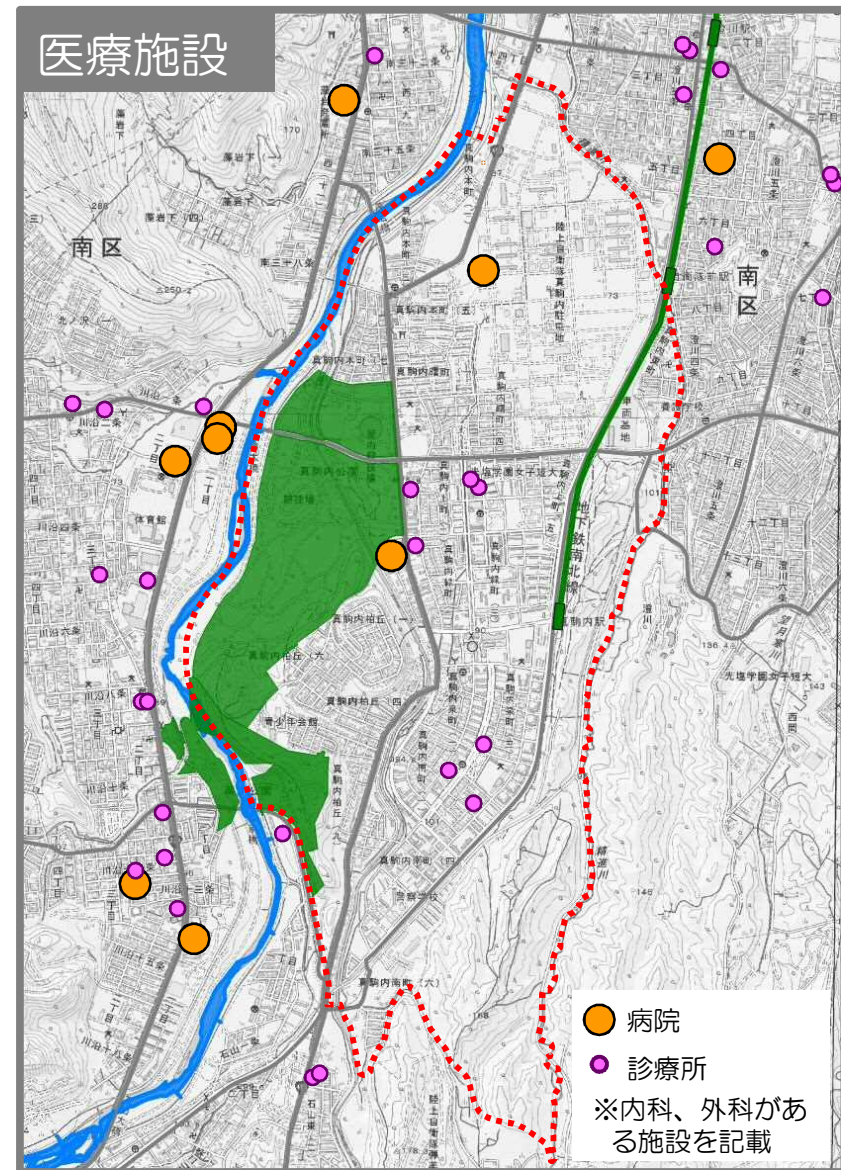
○ 今後、地域内で大規模な
空地が発生する可能性がある

真駒内地域周辺の商業施設・医療施設の現況

22



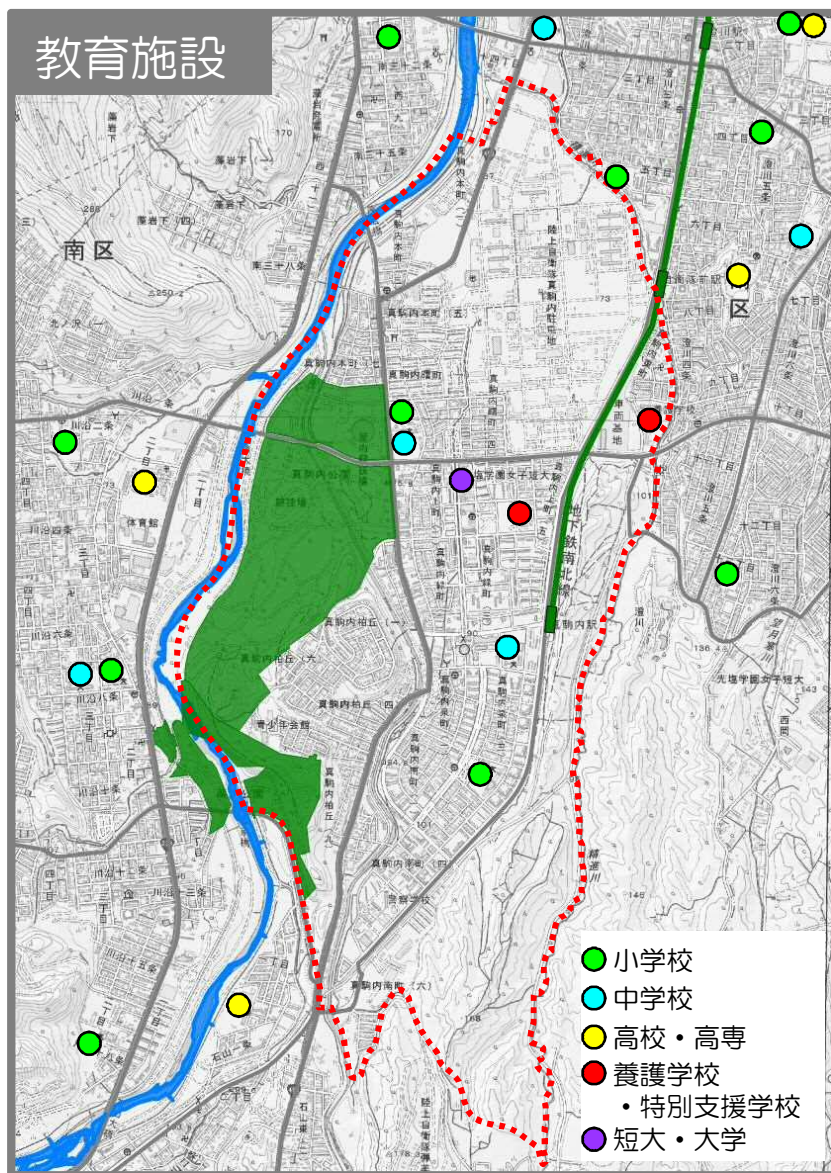
＜資料 東洋経済「全国大型小売店総覧2018」、コンビニ各社ホームページ、住宅地図＞



＜資料 道内医療機関名簿（北海道）＞

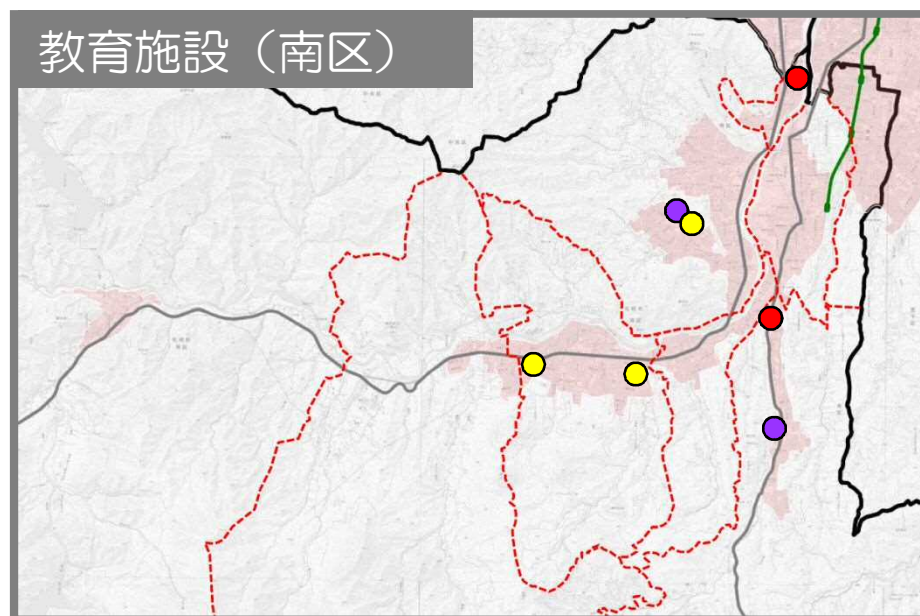
真駒内地域周辺の教育施設の現況

23



<資料 国土数値情報(国土交通省)>

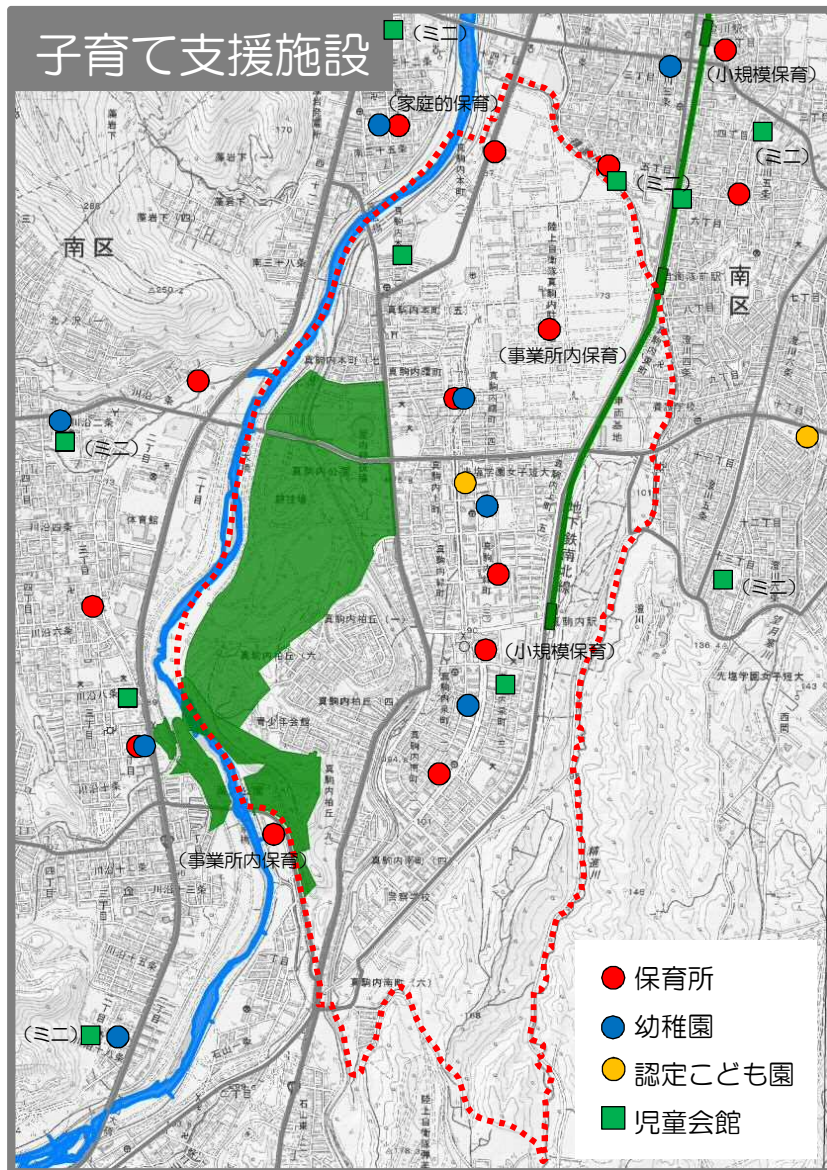
(参考) その他南区内の高校・高専、養護学校・特別支援学校、短大・大学



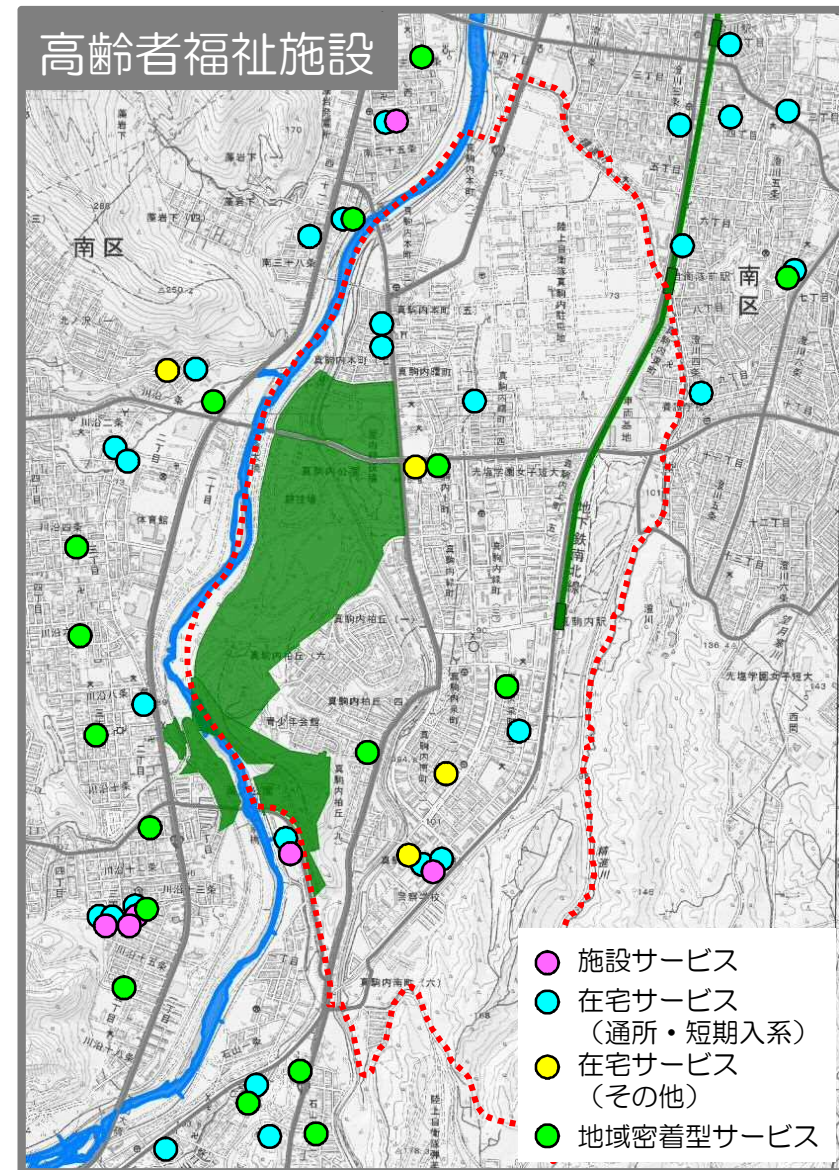
<資料 国土数値情報(国土交通省)>

真駒内地域周辺の子育て支援施設・高齢者福祉施設の現況

24



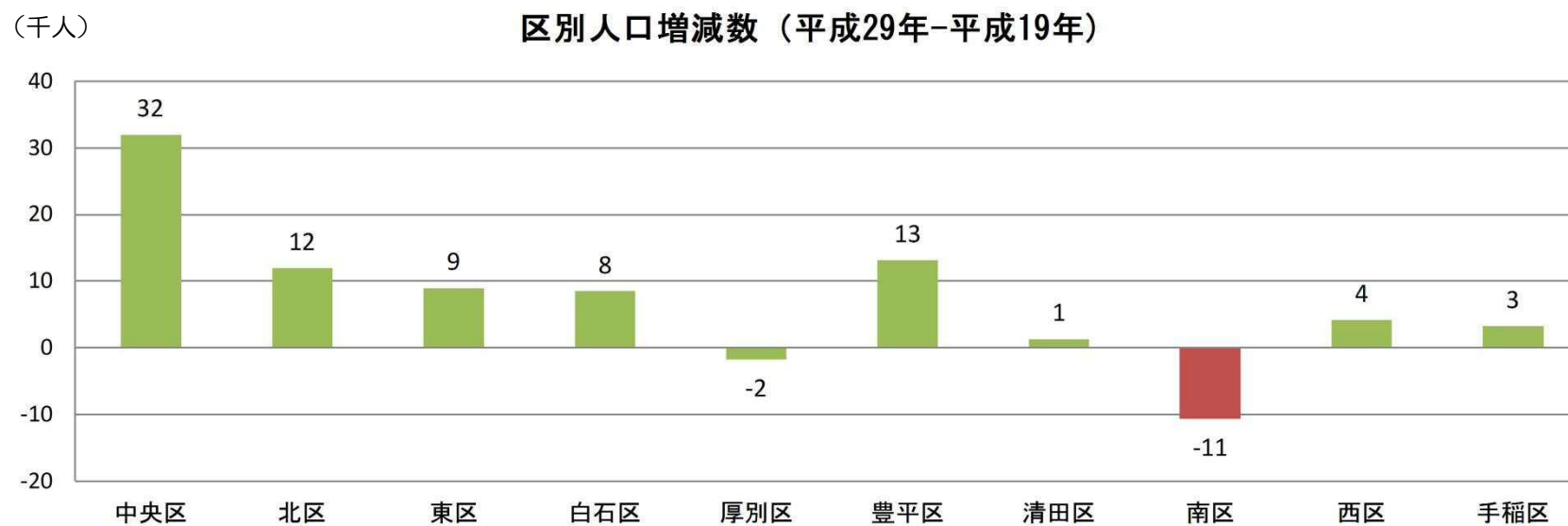
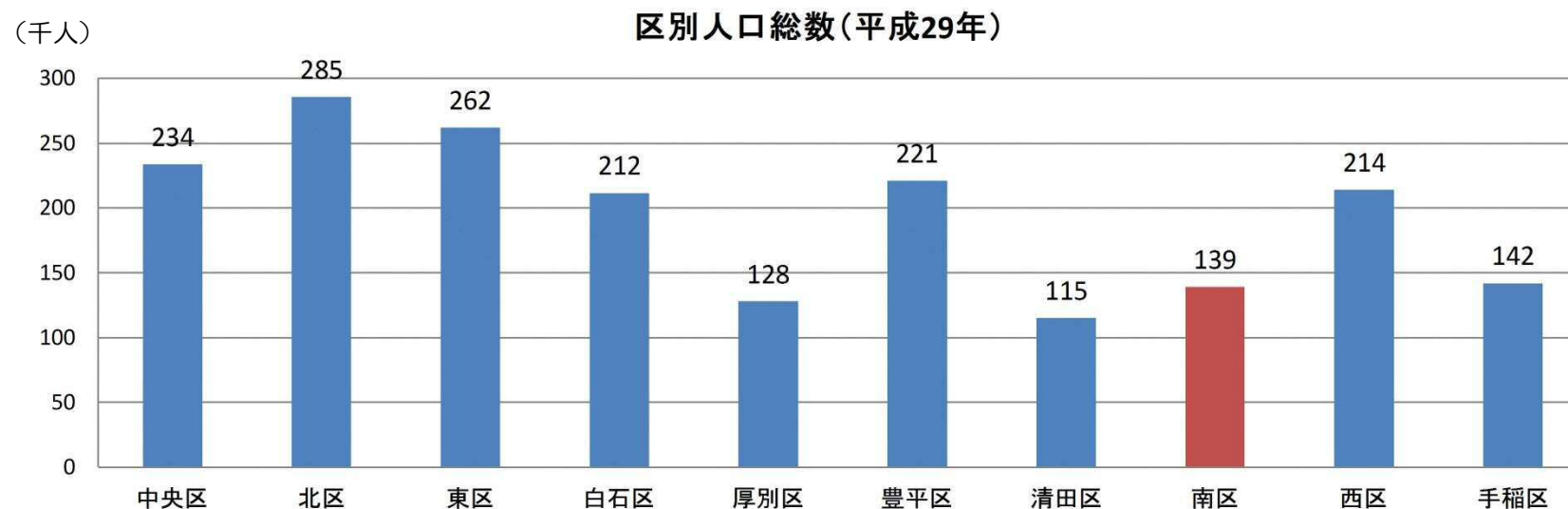
＜資料 さっぽろ子育て情報サイト（札幌市）、児童会館・ミニ児童会館 施設一覧（札幌市）＞



＜資料 札幌市内の介護事業所や施設の一覧表（札幌市）＞

南区の人口動向（１）

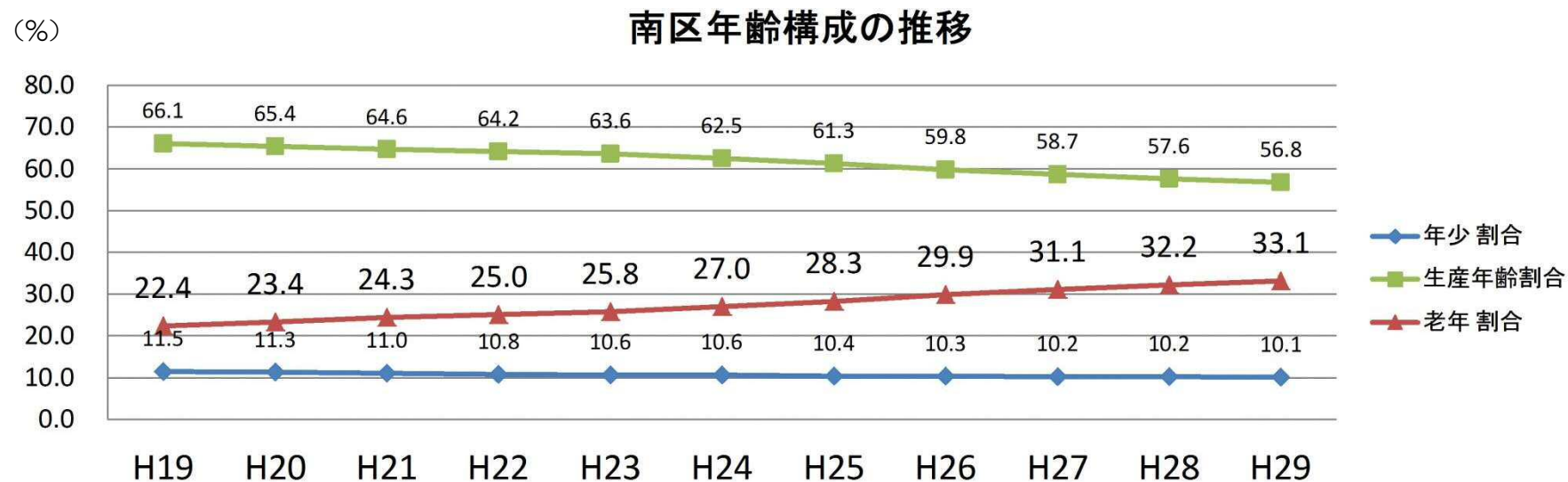
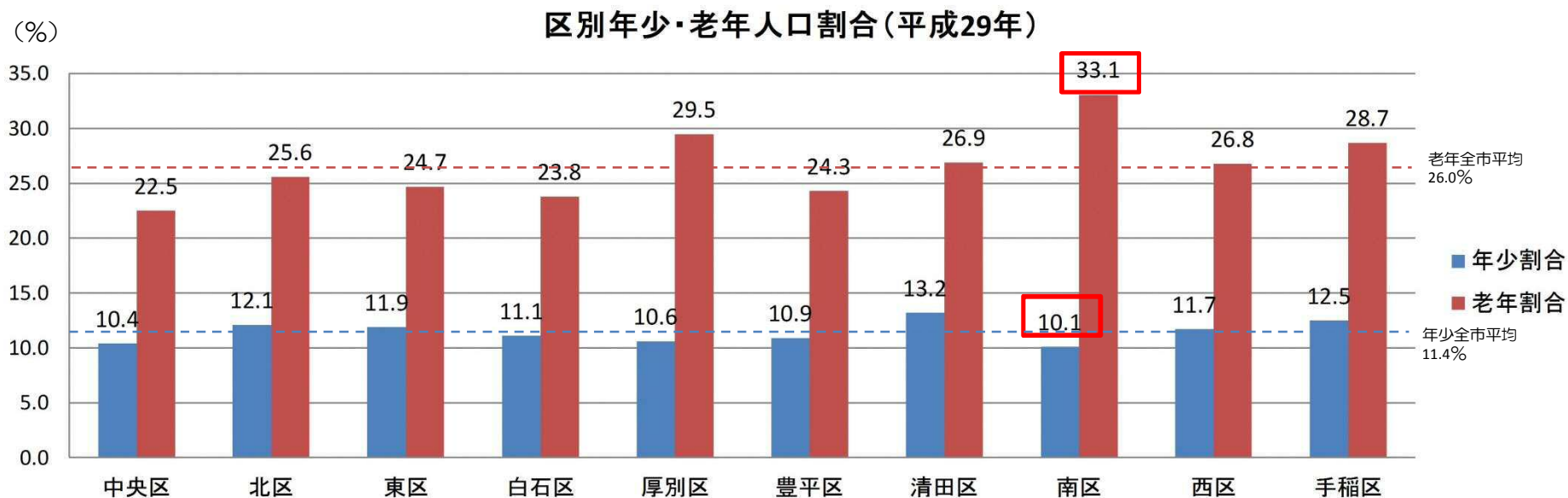
25



<資料 住民基本台帳>

南区の人口動向（２）

26

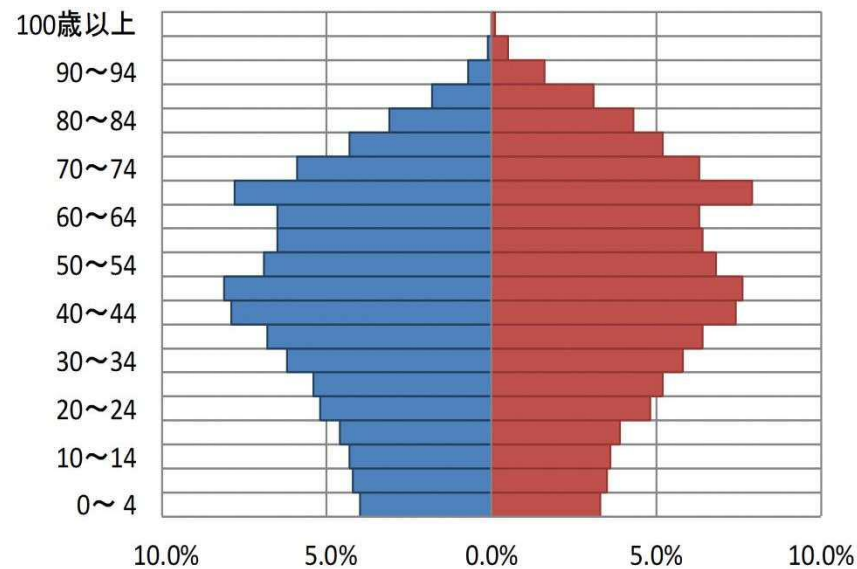


南区の人口動向（3）

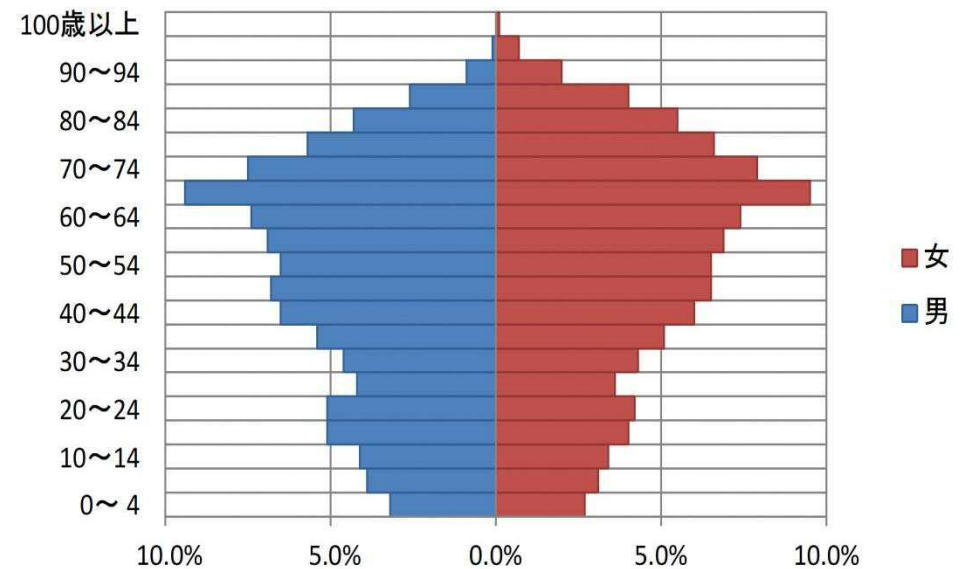
27

世代別人口構成割合

全市



南区

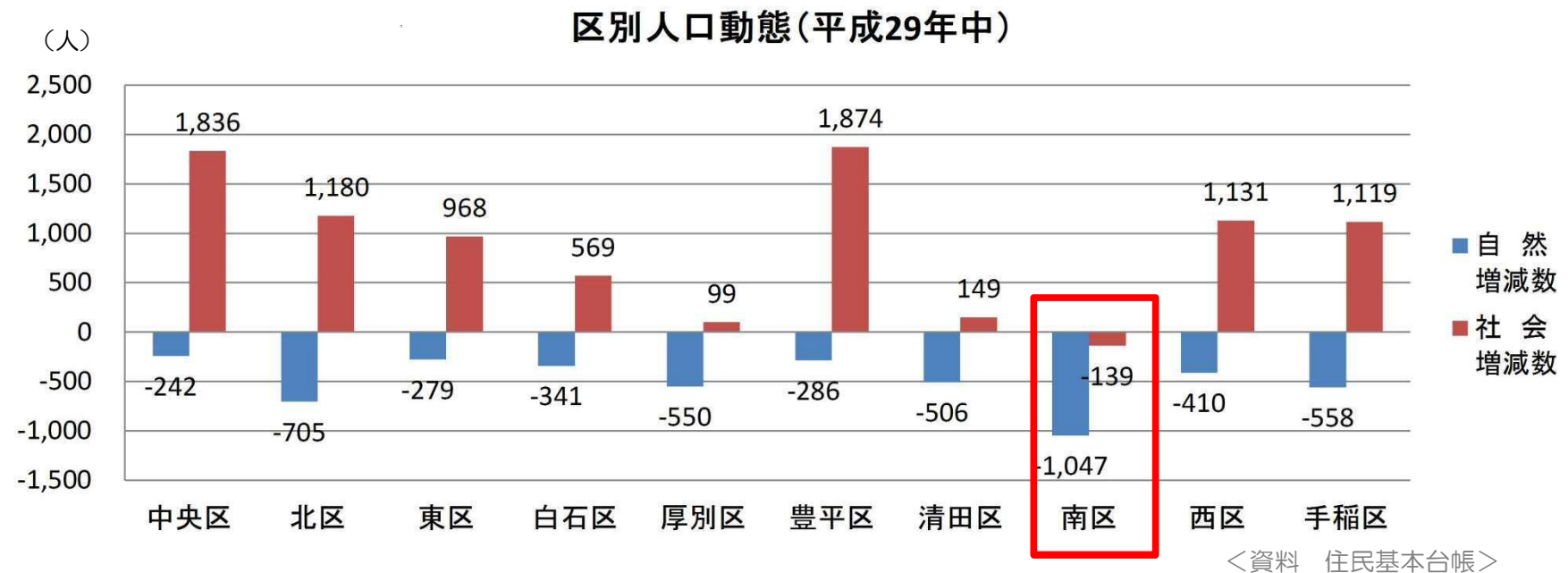


<資料 住民基本台帳>

○ 市内10区のうち、人口減少・少子高齢化が最も進行

南区の人口動態（１）

28



○ 自然減かつ社会減となっているのは南区のみ

南区の人口動態（２）

29

自然増減数の内訳

（人）

	中央区	北区	東区	白石区	厚別区	豊平区	清田区	南区	西区	手稲区
合計	－242	－705	－279	－341	－550	－286	－506	－1,047	－410	－558
出生	1,772	1,945	2,143	1,731	694	1,747	628	723	1,631	869
死亡	2,014	2,650	2,422	2,072	1,244	2,033	1,134	1,770	2,041	1,427

社会増減数の内訳

（人）

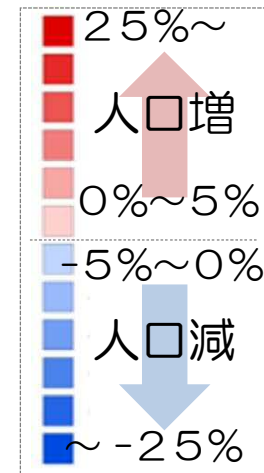
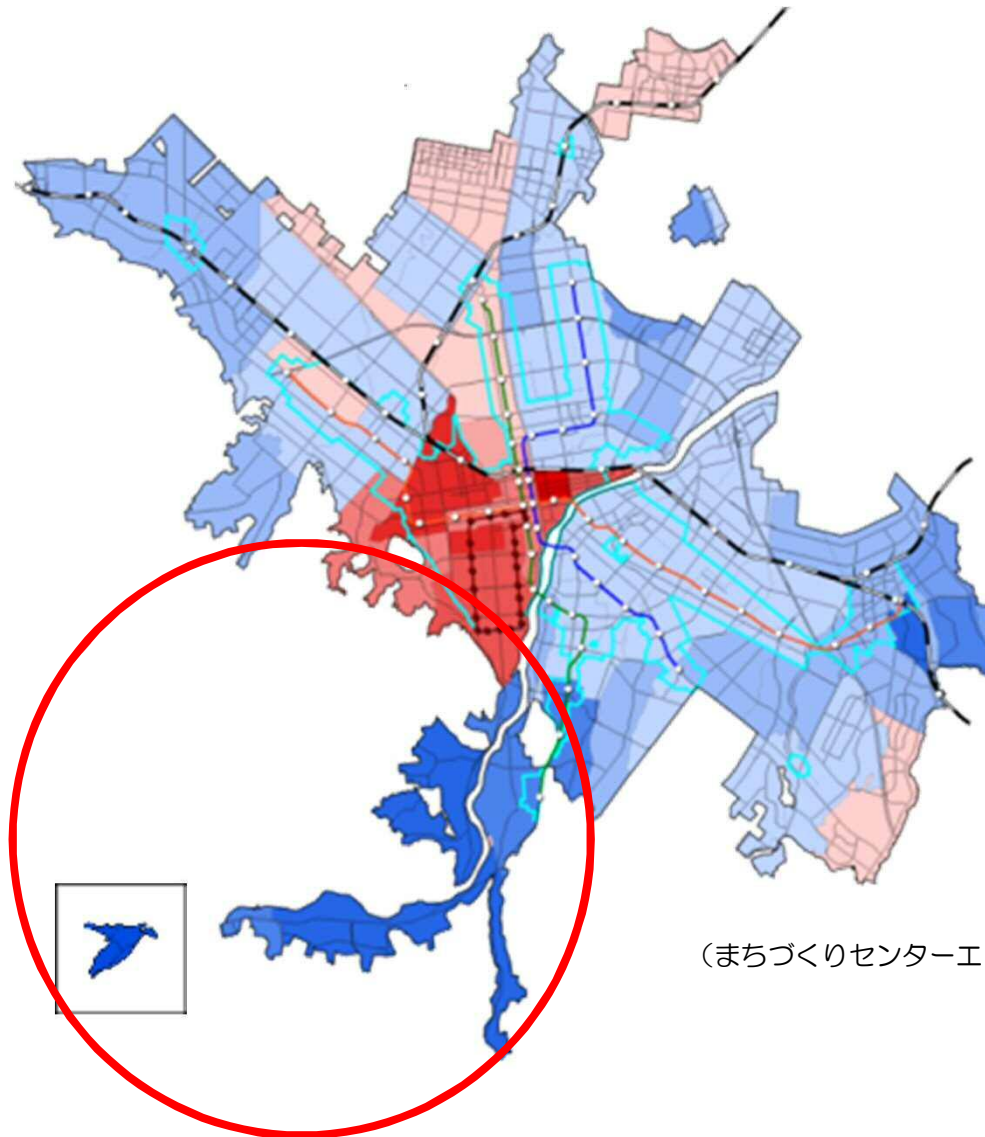
	中央区	北区	東区	白石区	厚別区	豊平区	清田区	南区	西区	手稲区
合計	1,836	1,180	968	569	99	1,874	149	-139	1,131	1,119
市外との移動	1,643	838	1,050	901	373	1,443	20	454	1,126	523
区間移動	133	262	-148	-371	-293	382	119	-621	-36	573
職権等増減	60	80	66	39	19	49	10	28	41	23

- 全市的に自然減となっているが、南区が最も減少
- 社会減となっているのは南区のみ
- 南区は市外からの転入は一定程度あるものの、市内他区への転出が多い傾向

将来の人口予測

30

将来人口総数増減率（H22～42）



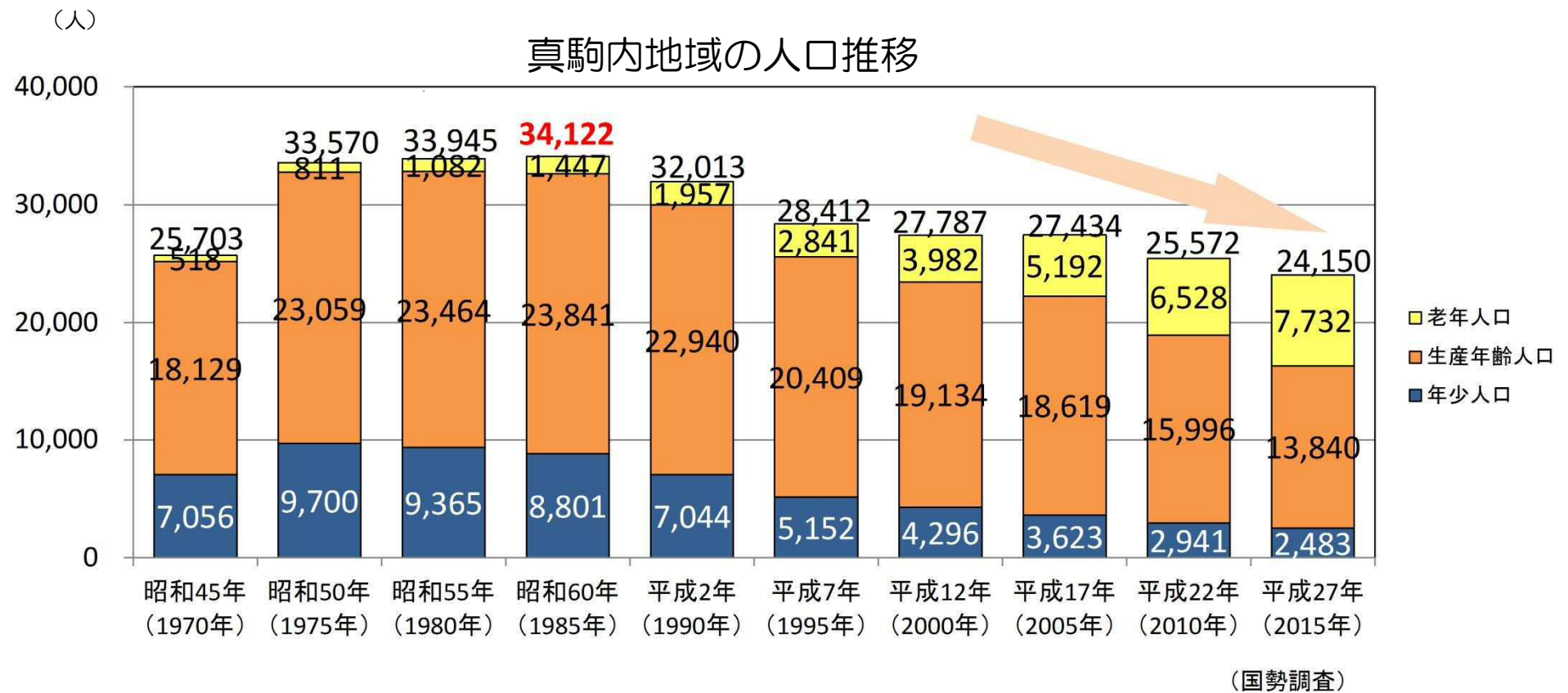
○ 将来的にも、南区
は大きな人口減少が
予測

（まちづくりセンターエリア別）

<資料：札幌市立地適正化計画>

真駒内地域の人口動向

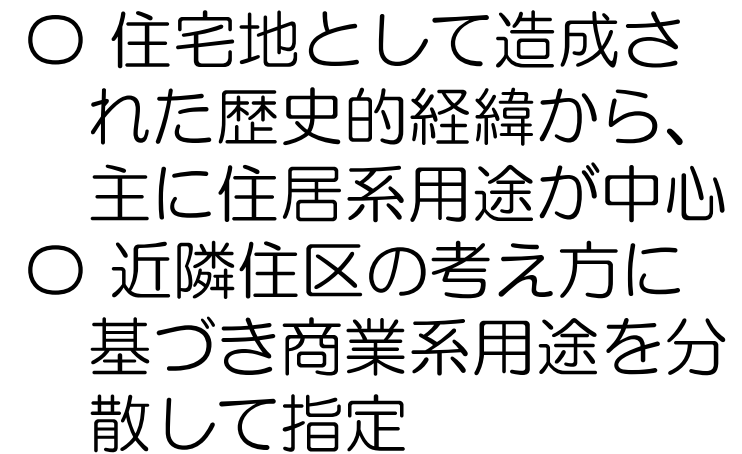
31



○ 真駒内地域も南区の他の地域と同様の傾向

まとめ

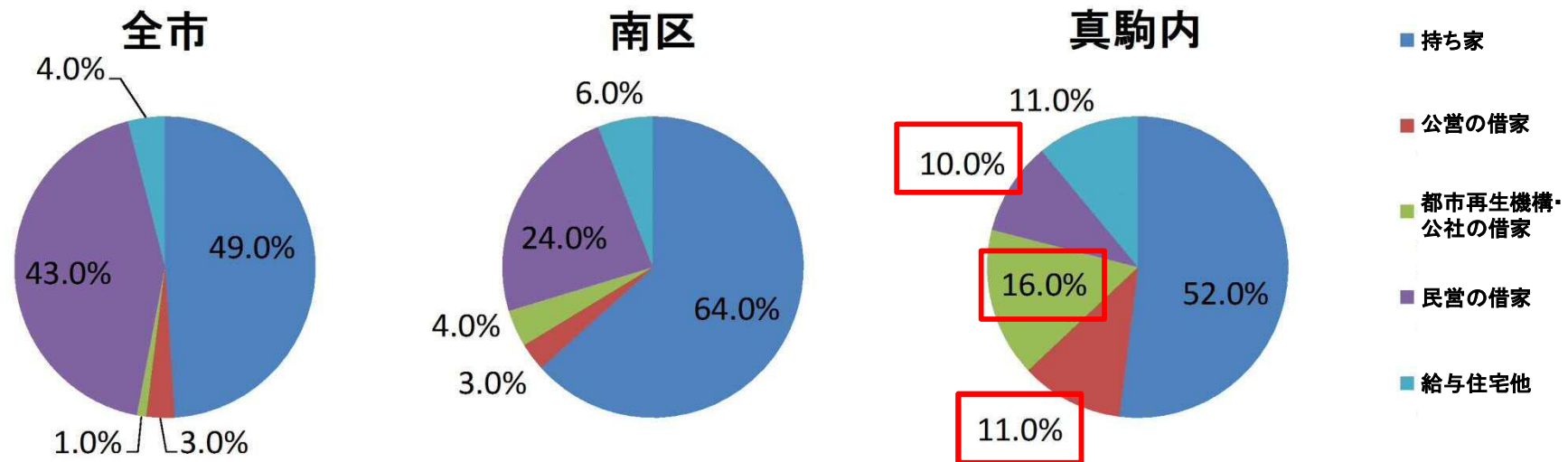
- 市内10区の中で、人口減少・少子高齢化が最も進行
- 自然減かつ社会減となっており、自然減は全市的な傾向ではあるが、中でも南区は最も減少
- 市外からの転入は一定程度あるものの、市内他区への転出が多い傾向
- 将来的にも、南区は大きな人口減少が予測
- 真駒内地域も南区の他の地域と同様の傾向



真駒内地域の住宅の状況（１）

34

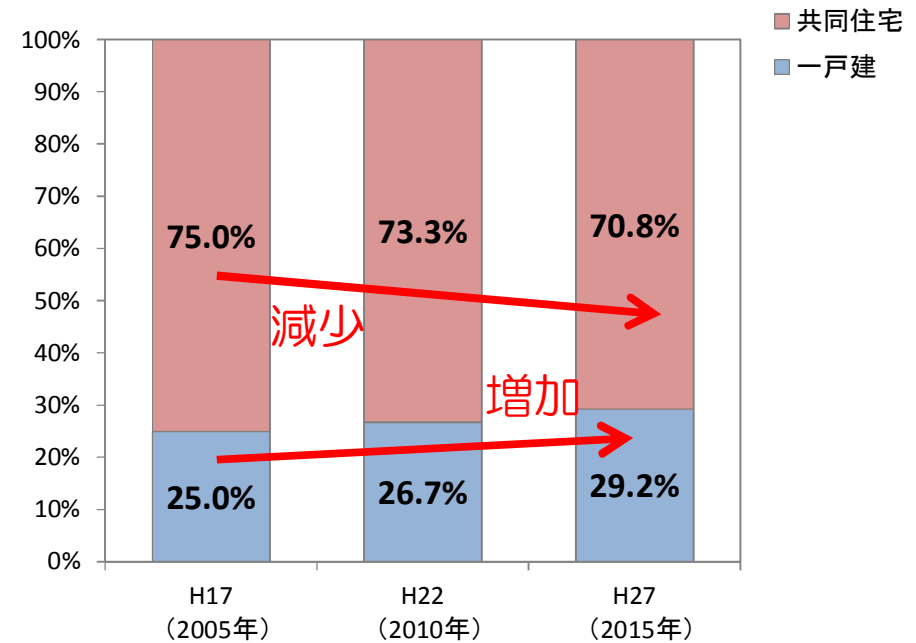
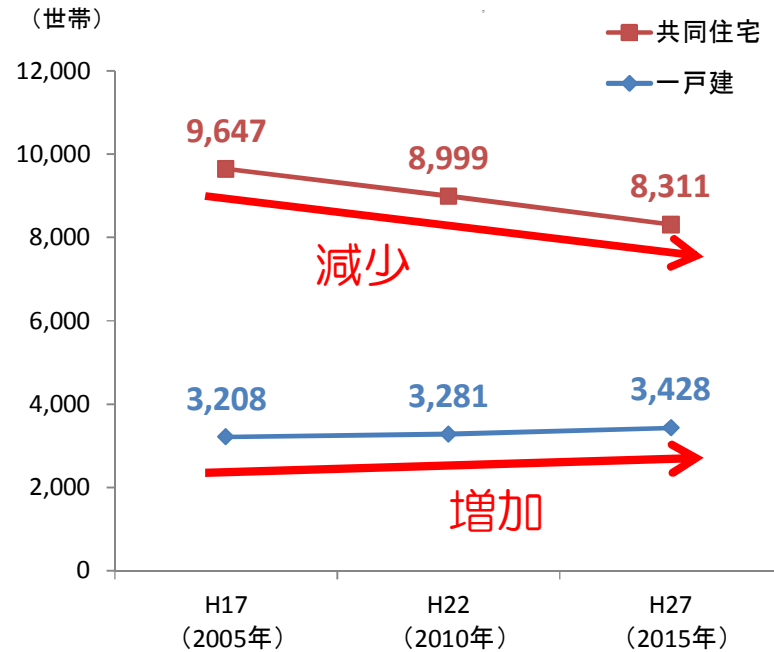
住宅所有状況別の割合



<資料>平成27年国勢調査

○ 「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」の割合が高く、「民営の借家」割合が低い傾向

共同住宅・一戸建てに住む世帯数の推移



<資料：国勢調査>

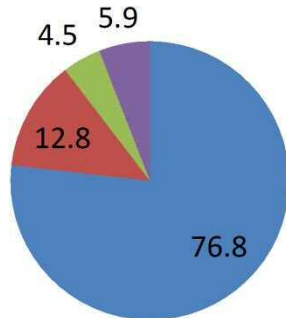
○ 共同住宅が減少する一方で、戸建住宅が増加傾向

真駒内駅前地区周辺の建物用途

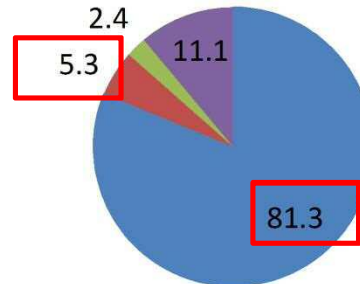
36

駅周辺建物用途別延床面積の割合

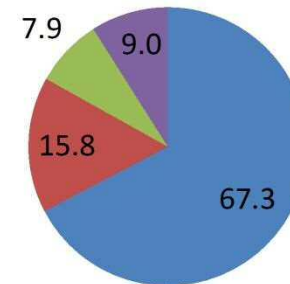
(%) 麻生



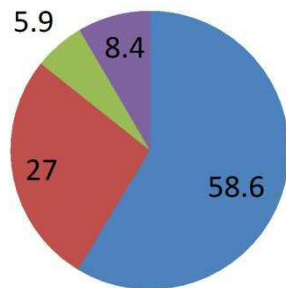
真駒内



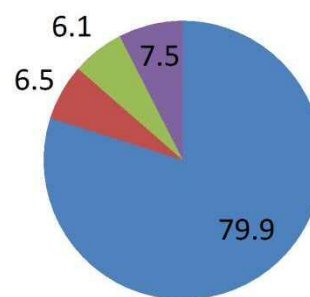
宮の沢



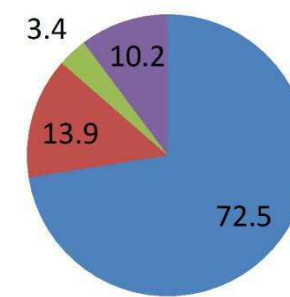
新さっぽろ



栄町



福住



■ 住居系
■ 商業系
■ 工業系
■ 文教厚生

※各駅から半径800mに含まれる建物
ただし、真駒内は駅より西側のみで集計

＜都市計画基礎調査＞

○ 住居系用途の割合が多く、商業系が少ない

まとめ（真駒内地域）

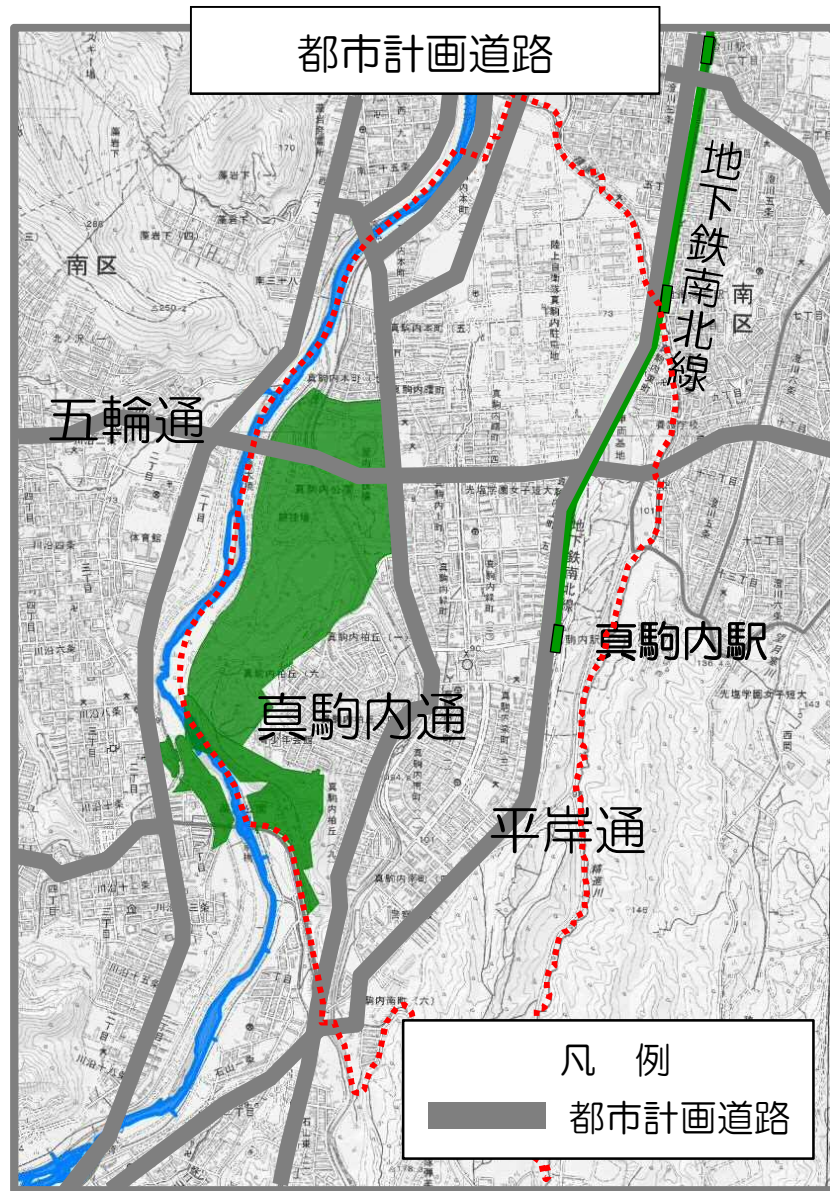
- 用途地域は住宅地として造成された歴史的経緯から、主に住居系用途が中心、商業系は分散して指定
- 「公営の借家」、「都市再生機構・公社の借家」の割合が高く、「民営の借家」割合が低い傾向
- 共同住宅が減少する一方で、戸建住宅が増加傾向

まとめ（真駒内駅前地区）

- 住居系用途の割合が多く、商業系が少ない

交通の現況（１）

38



交通の現況（２）

39

南北線の駅別乗車人員（人/日）

順位	駅	乗車人員
1	さっぽろ	55,825
2	大通	41,118
3	麻生	20,930
4	すすきの	17,264
5	北24条	14,381
6	真駒内	13,922
7	澄川	10,078
8	中島公園	9,772
9	平岸	8,310
10	南平岸	7,899
11	北18条	7,674
12	北34条	7,337
13	中の島	5,916
14	幌平橋	5,097
15	北12条	4,841
16	自衛隊前	3,385

始発駅の乗車人員の比較（人/日）

路線	駅	乗車人員
南北線	麻生	20,930
	真駒内	13,922
東西線	宮の沢	14,222
	新さっぽろ	20,336
東豊線	栄町	8,561
	福住	17,120

[参考] 真駒内駅と同規模の駅（人/日）

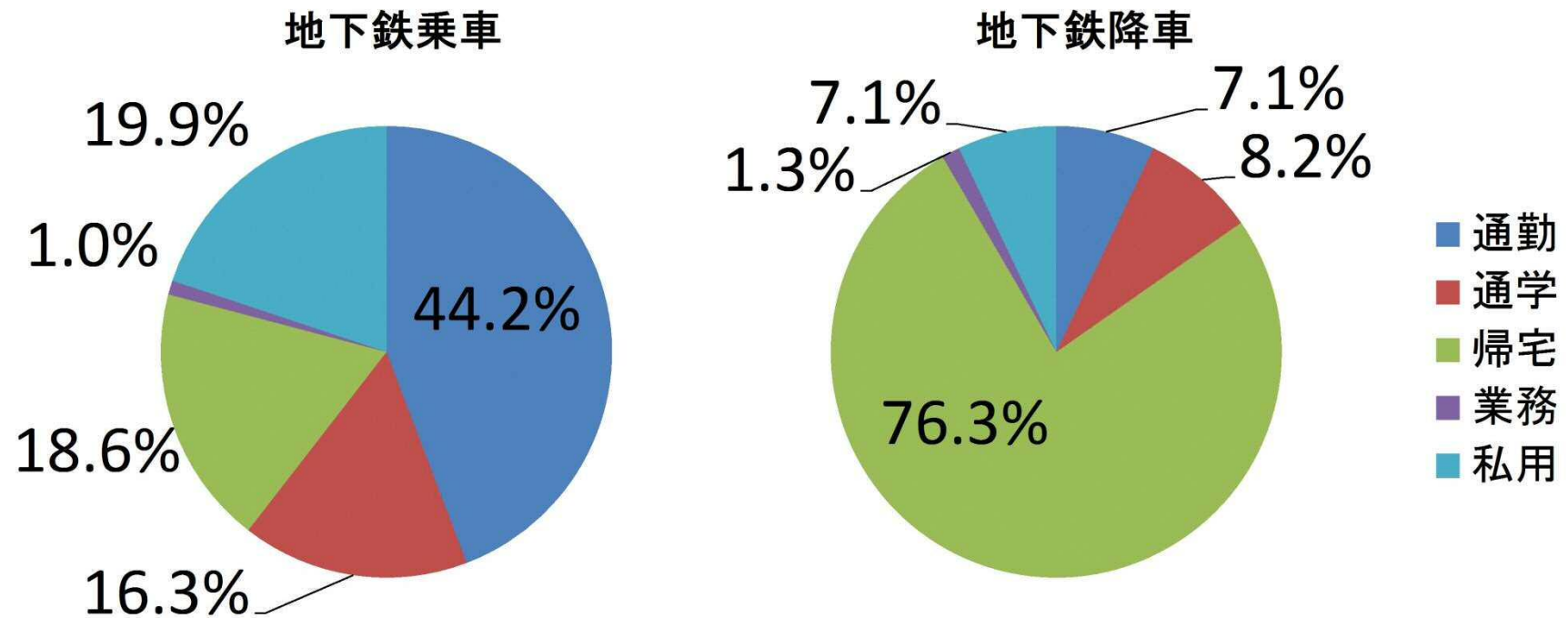
路線	駅	乗車人員
南北線	北24条	14,381
	真駒内	13,922
東西線	宮の沢	14,222
	琴似	13,991
	白石	13,406
	大谷地	13,878

<資料：2017札幌の都市交通データブック>

交通の現況（3）

40

真駒内駅利用目的の割合



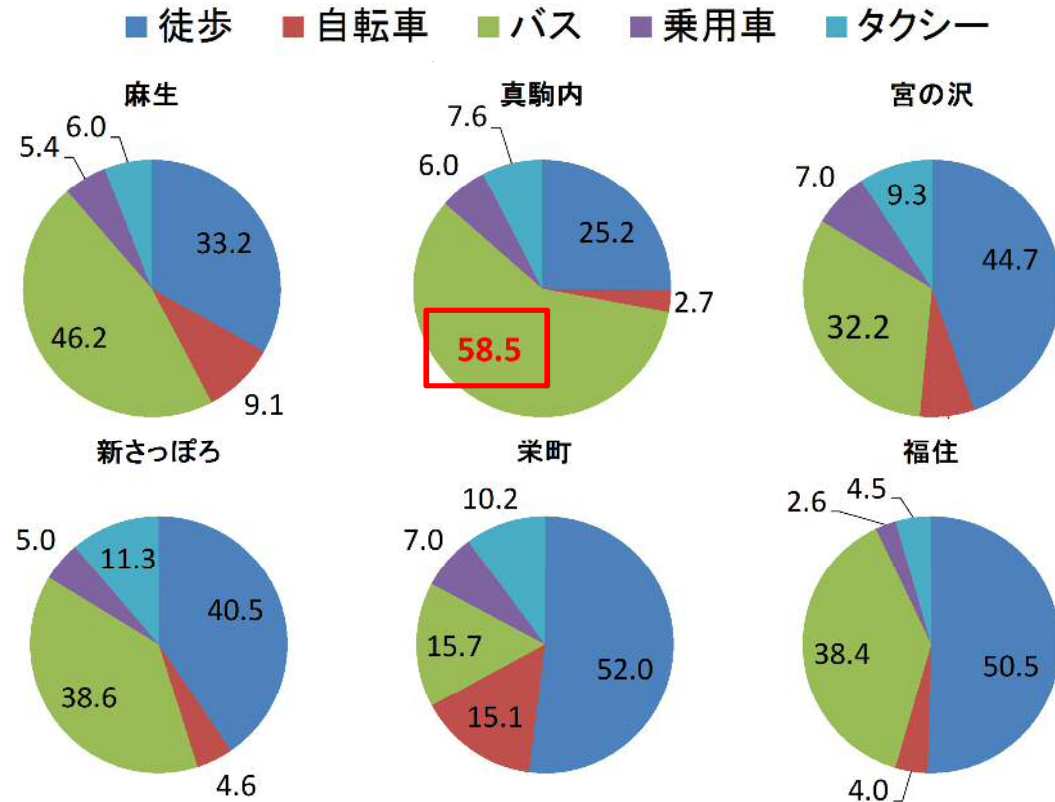
<H18パーソントリップ調査>

○ 乗車では「通勤・通学」が約6割を占め、降車では「帰宅」が多くなっている。

交通の現況（４）

41

地下鉄利用者乗継手段 割合



地下鉄始発駅別 バス系統数・便数

駅	系統数	バス便数
麻生	31	1,420
真駒内	21	1,106
宮の沢	31	939
新さっぽろ	50	1,756
栄町	8	220
福住	34	1,054

<平成18年パーソントリップ調査>

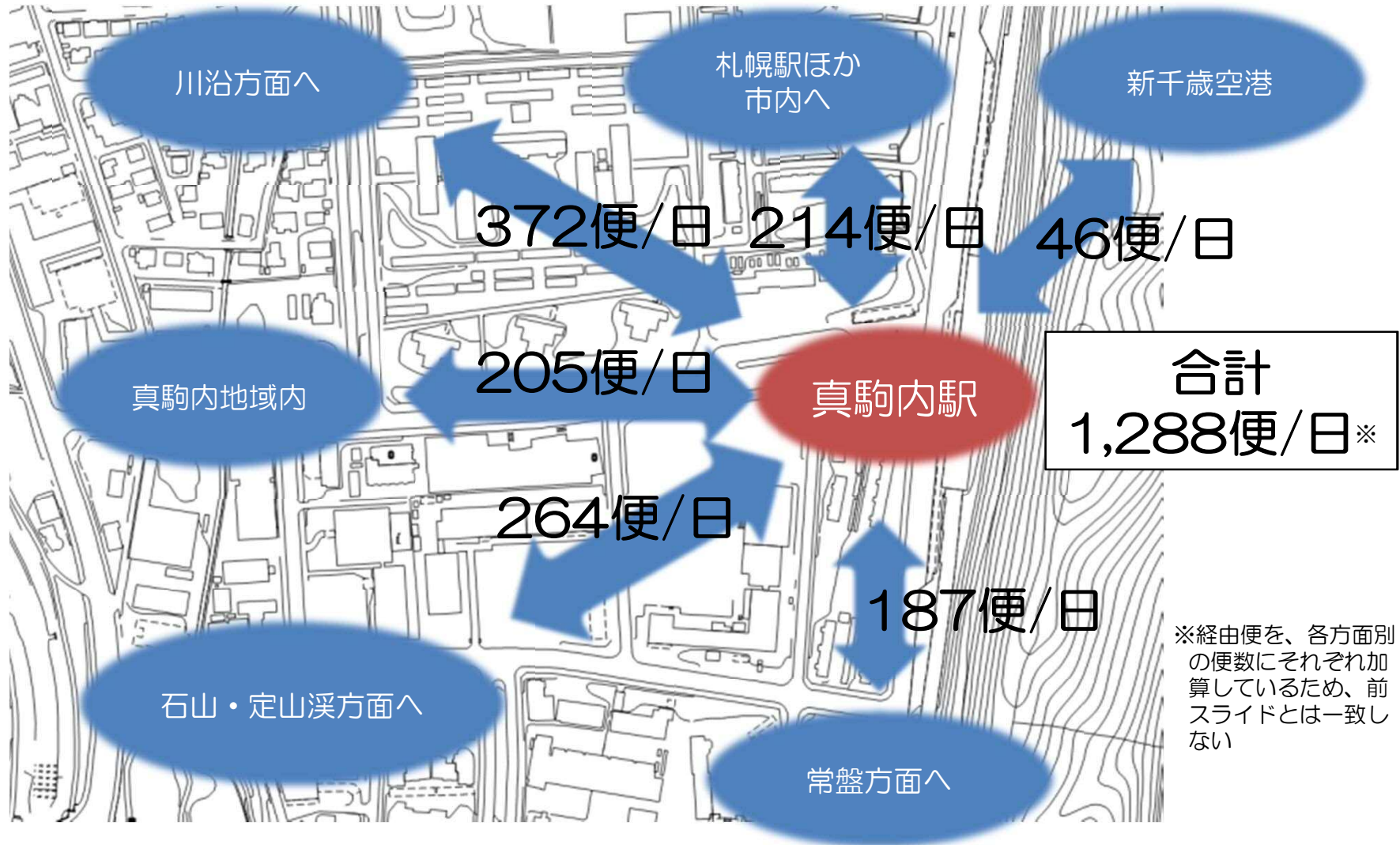
<資料：2017札幌の都市交通データブック>

○ 他の始発駅と比較してバス乗継の利用客の割合が高い

交通の現況（５）

42

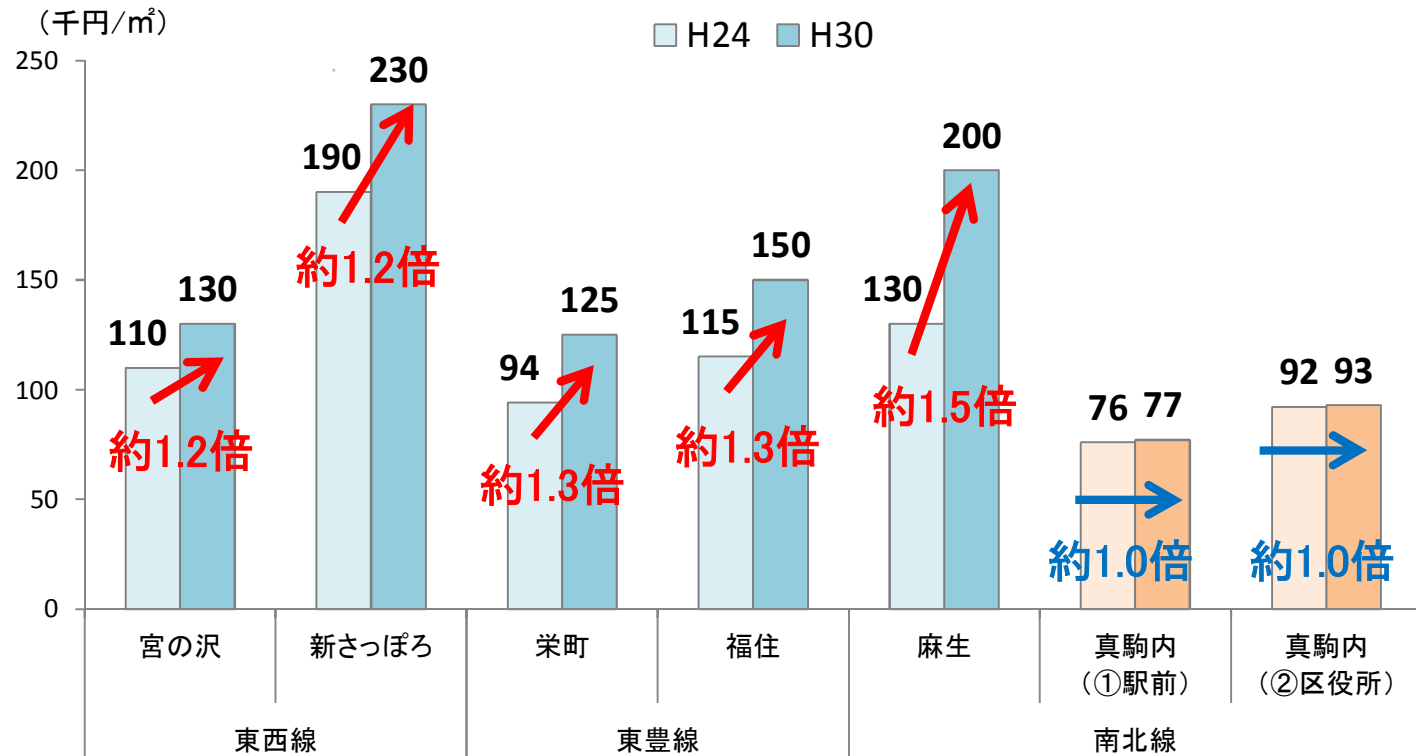
真駒内駅を発着する主なバス路線・便数（平日）



まとめ

- 真駒内地域内では平岸通、真駒内通、五輪通が主要な道路網
- 真駒内駅前には、バス、タクシー、駐輪場、パーク＆ライドなどの交通施設が配置
- 真駒内駅は約14,000人/日の乗客数であり、主な利用目的は通勤・通学
- 他の始発駅と比べバスの割合が高く、便数は約1,000便/日以上

地下鉄の始発駅における路線価の推移

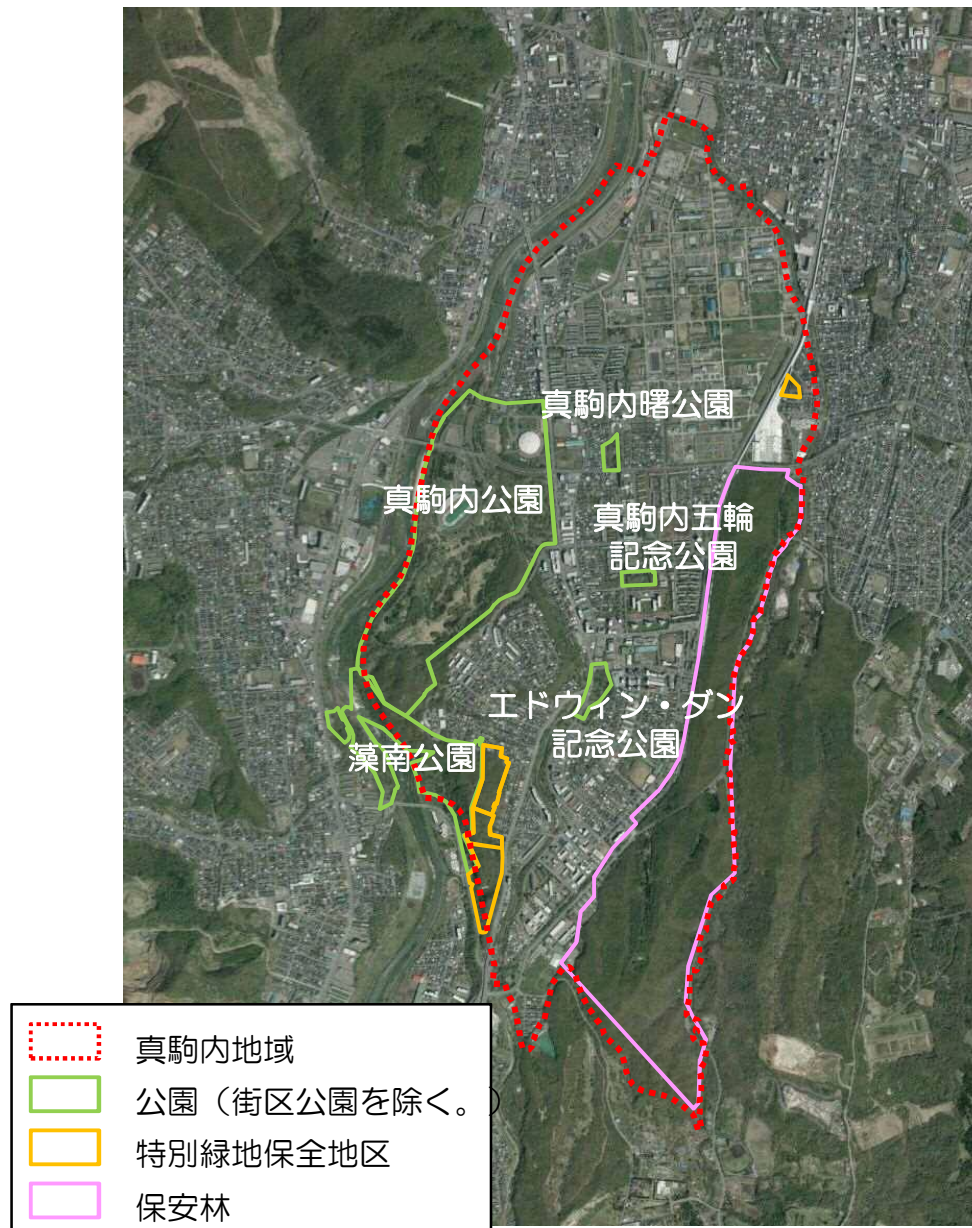


資料：国税庁「平成24年分財政評価基準書 路線価図」、「平成30年分財政評価基準書 路線価図」

○ 他の始発駅では地価の上昇がみられるものの、真駒内は横ばいの傾向

みどりの現況

45





＜北海道地域暖房株式会社ホームページより抜粋＞

（駅前地区の土地利用再編に合わせて）

スマートコミュニティのモデル的な展開

既存の地域熱供給の
増強や拡張

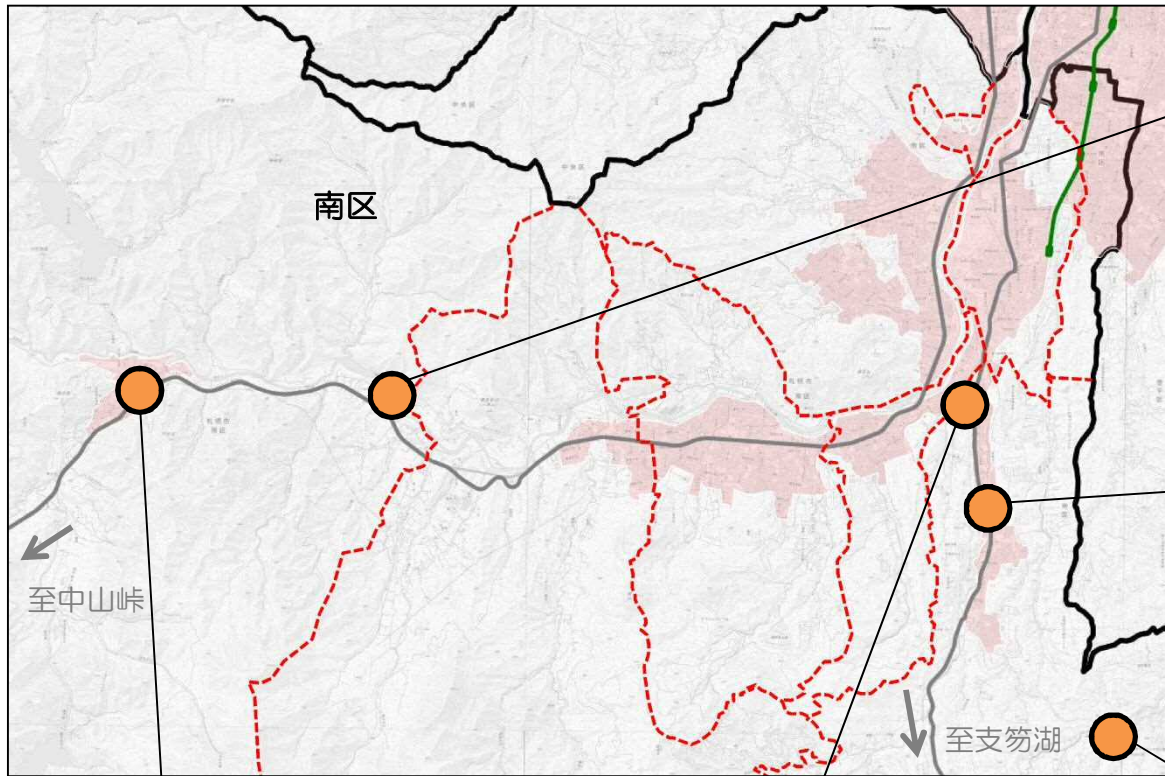
建物の省エネ化
先進技術の導入
再生エネの導入 等



低炭素まちづくり
災害に強いまちづくり

地域資源（１）

47



札幌市アイヌ文化交流センター



芸術の森・札幌市立大学



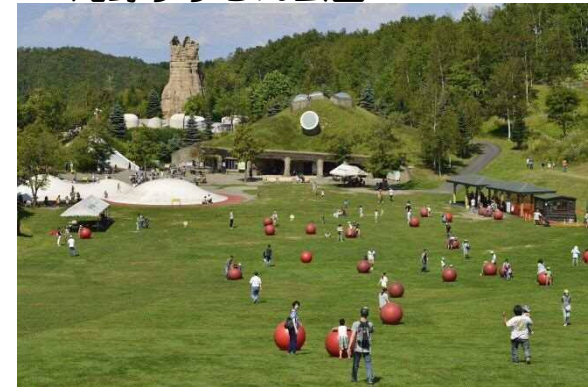
定山溪温泉



石山緑地



滝野すすらん公園



地域資源（2）

48

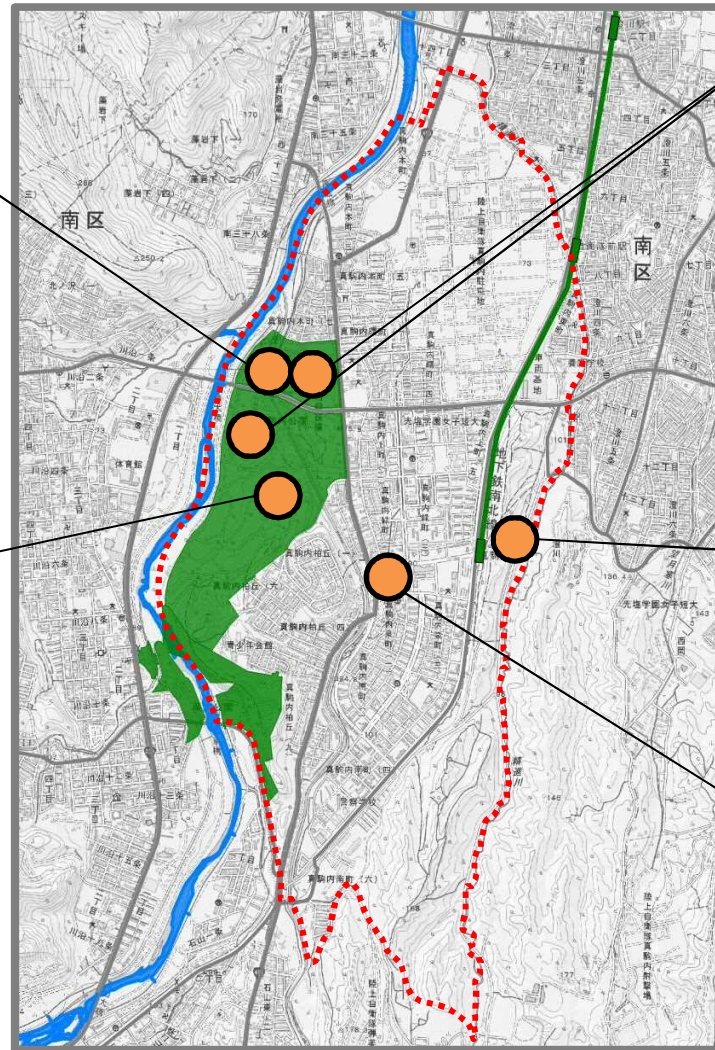
札幌市豊平川さけ科学館



真駒内公園



緑道



真駒内屋内・屋外競技場



真駒内保安林（通称：桜山）

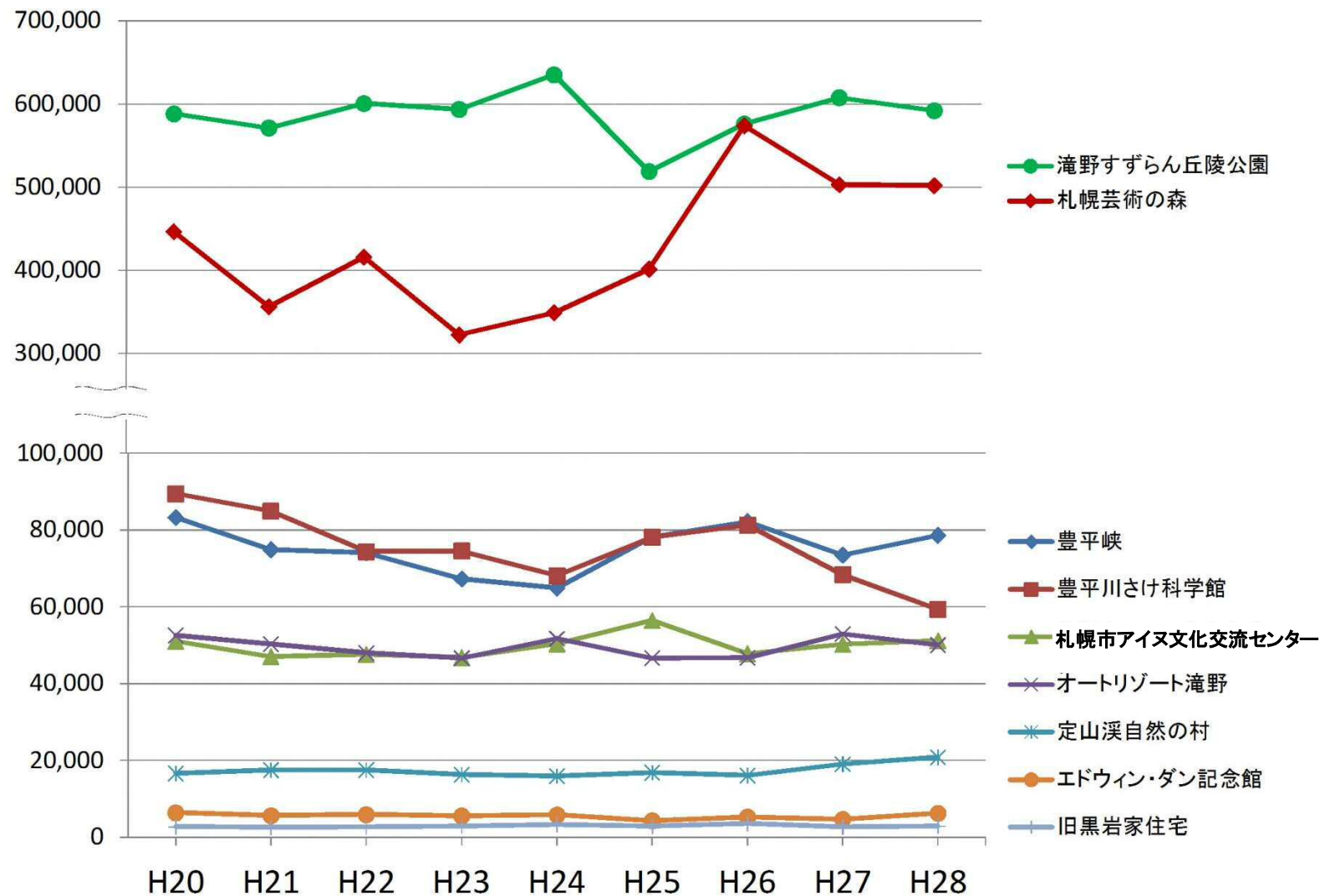


エドウィン・ダン記念館

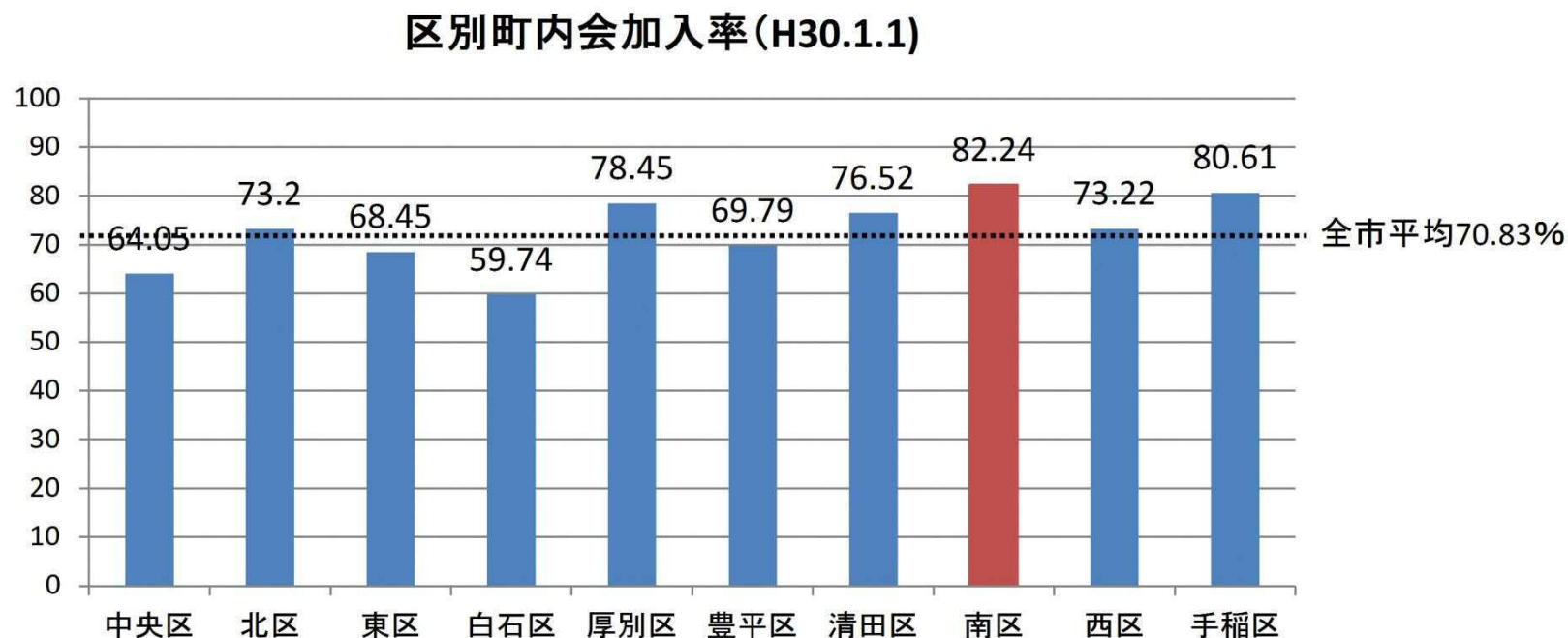


地域資源（3）

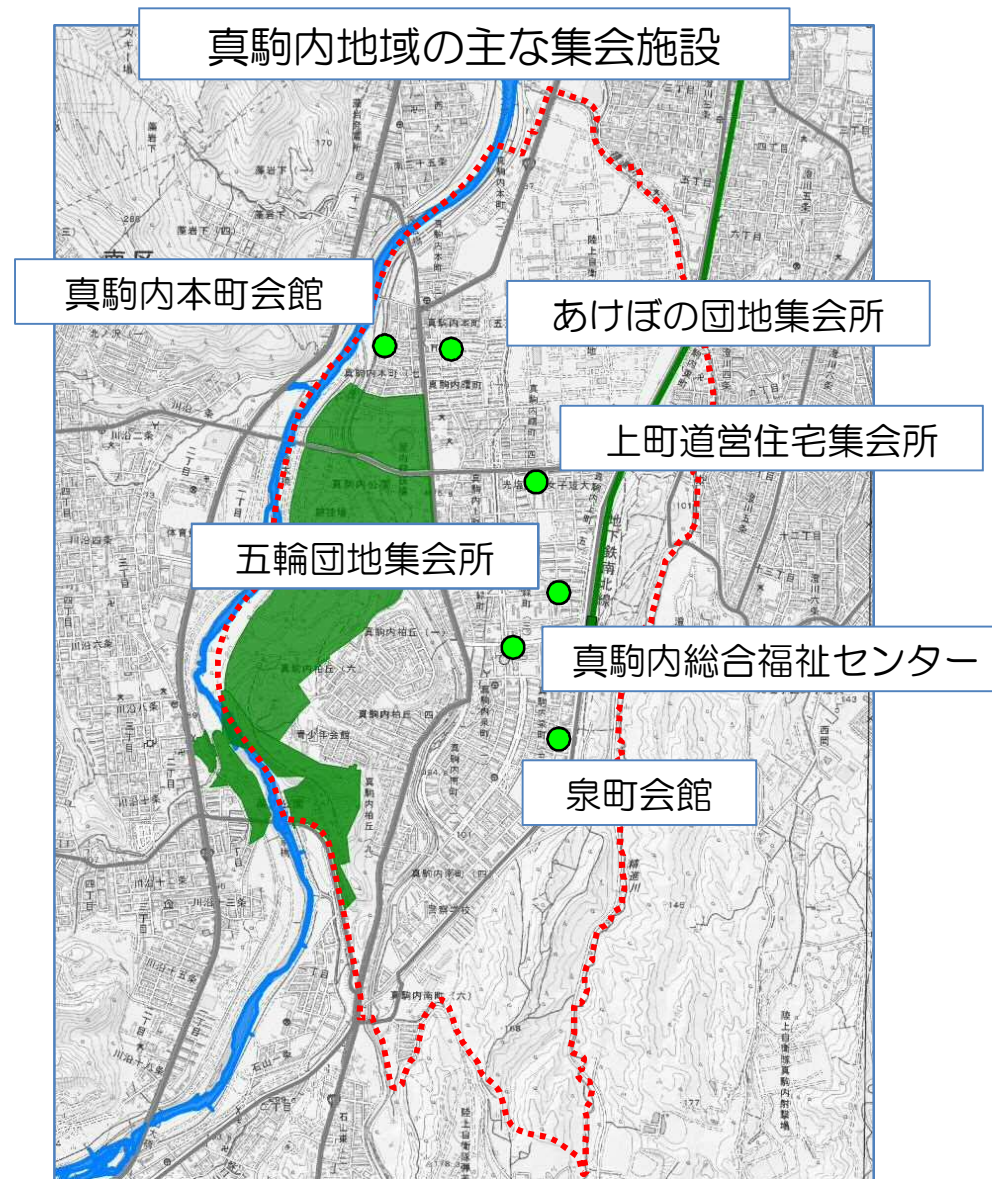
49



○自然や文化に触れる資源が豊富



○ 地域コミュニティの中心的な役割を担う、町内会の加入率が10区のうち南区は最も高い

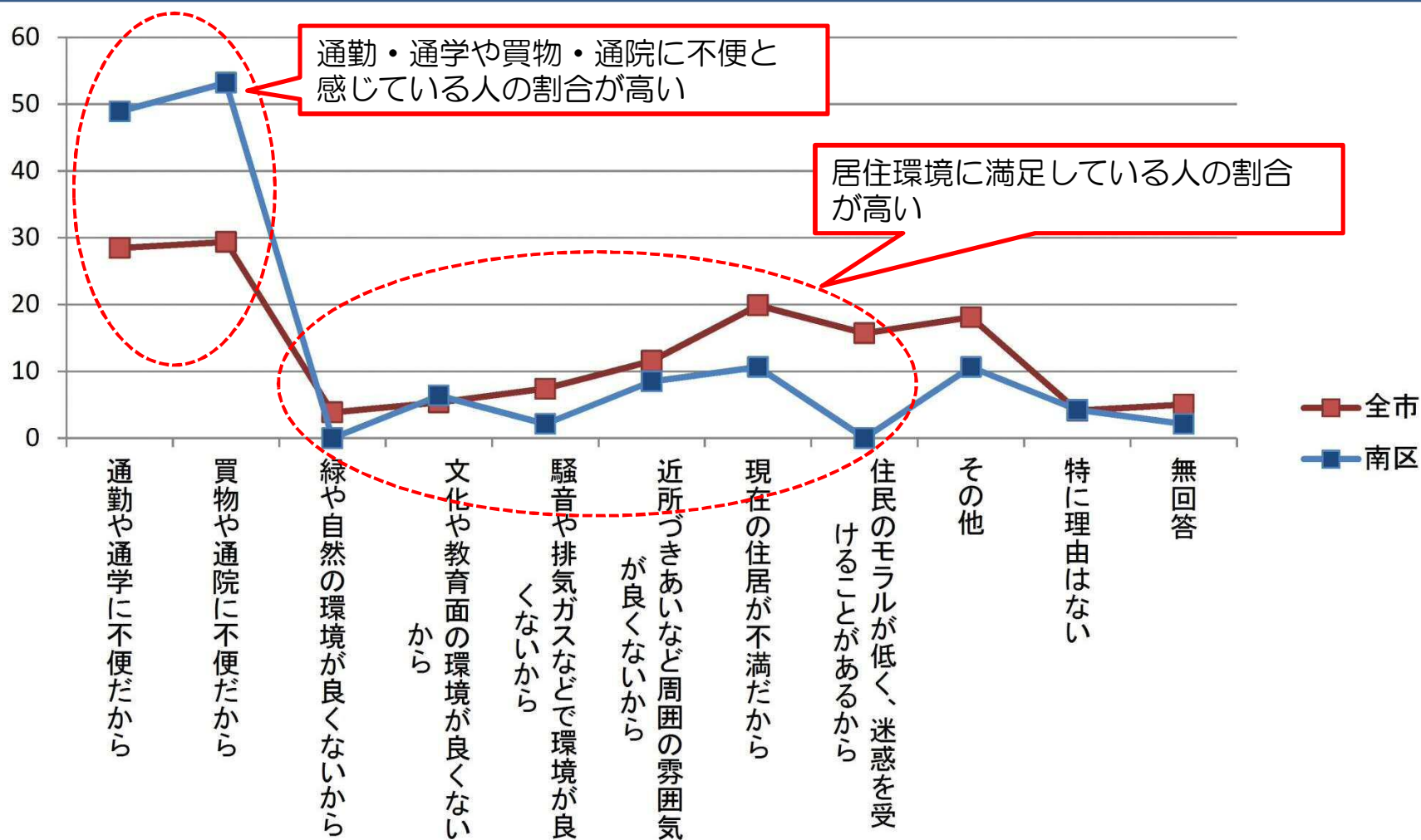


市民意識調査（H28年度実施）（1）

52

定住を望むかどうかの質問に対して

「定住を望まない」と回答した南区居住者（N=47）と全市合計（N=337）における、望まない理由の割合

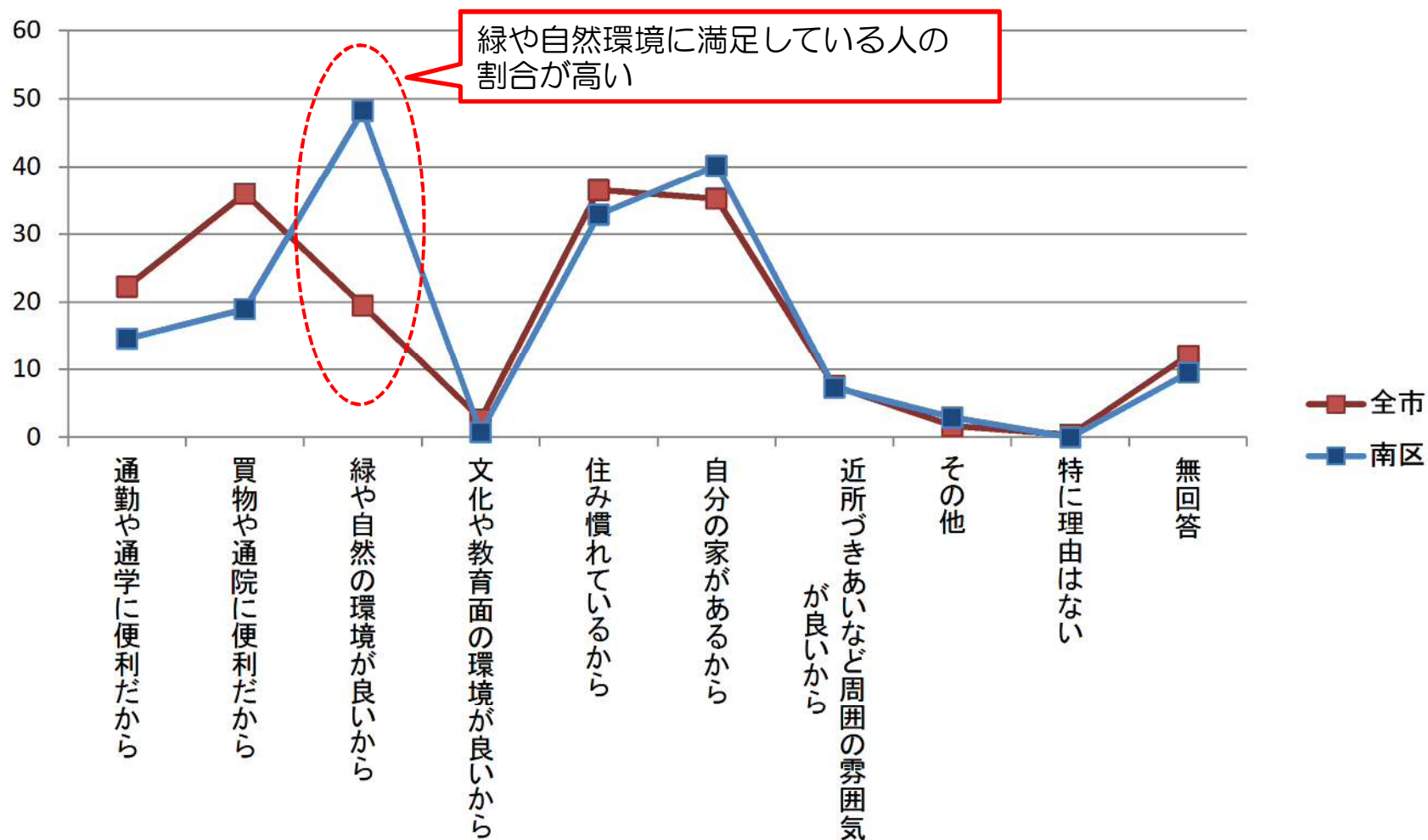


市民意識調査（H28年度実施）（2）

53

定住を望むかどうかの質問に対して

「現在住んでいる地域に、これからも住み続けたいと思う」と回答した南区居住者（N=137）と全市合計（N=1874）における、定住を望む理由の割合



住民意見（H25指針策定時パブリックコメントで寄せられた主な意見）

54

交通	○ 真駒内駅前に自家用車送迎スペースやバスターミナル等<u>交通施設を充実</u>させて欲しい。（類似意見36件） ※自家用車送迎スペース、バスターミナル、タクシー乗降場、駐輪場、道路網の見直し、横断歩道橋・空中歩廊、駐車場等
商業	○ 真駒内駅前に飲食店やスーパーなど<u>商業機能を充実</u>させて欲しい。（類似意見40件） ※商業施設、飲食店・カフェ、スーパー、居酒屋等
	○ 真駒内駅前に<u>商業施設やにぎわいは不要</u>。（類似意見7件）
みどり	○ 今の<u>みどりを保全</u>して欲しい。（類似意見4件）、<u>みどりの駅前広場</u>を整備してはどうか。（類似意見3件）
公的施設	○ 真駒内駅前に<u>医療・福祉施設や図書館等を導入</u>して欲しい。（類似意見29件） ※病院、図書館、駅前交流スペース、屋内型スポーツ施設、交流施設、養老施設、斎場、減災・防災機能
エリア	○ 真駒内駅前にある道警公宅やUR五輪団地の<u>エリアを有効活用</u>して欲しい。（道警公宅：類似意見23件、UR五輪団地：類似意見7件）
配置	○ 駅前の交通結節機能と公共・民活エリアを機能的に配置し、<u>コンパクトな街区</u>に再編する。（類似意見3件）

まちづくりの重要な視点

- 地域課題に対応するとともに、多様な地域資源を活かし、地域の魅力をより一層高める視点
- 持続可能なまちへの再構築を図る視点
- 駅前地区を真駒内地域はもとより南区全体の拠点と捉え、先導的に駅前地区の拠点性を向上し、周辺地域への波及・展開につなげていく視点
- 駅前地区で滞留や交流を創出していく視点
- 行政と住民、民間事業者が適切に役割を担い、協働によるまちづくりを実現する視点

終了