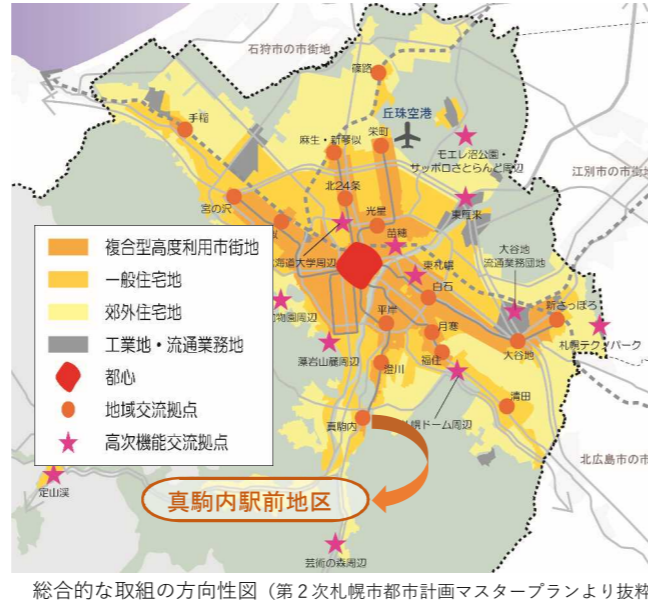


第1章 計画の目的・位置付け

1.計画の背景・目的・位置付け

- 真駒内地域は、住宅地として計画的な整備がなされ、冬季五輪の主会場となるなど発展してきた一方、近年は人口減少・少子高齢化が進行している。
- 「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、真駒内駅周辺を交通結節点であり、区の拠点としての役割を担う地域として「地域交流拠点」に位置付け、多様な都市機能の集積、快適な歩行空間の創出等を図ることとしている。
- 平成25年には「真駒内駅前地区まちづくり指針」を策定し、真駒内駅前の市有地を中心に計画的な土地利用再編を目指すこととなっている。
- こうした状況を踏まえ、本計画は真駒内地域はもとより南区全体の拠点として真駒内駅前地区を再生するため、土地利用再編の方向性を具体化するものである。

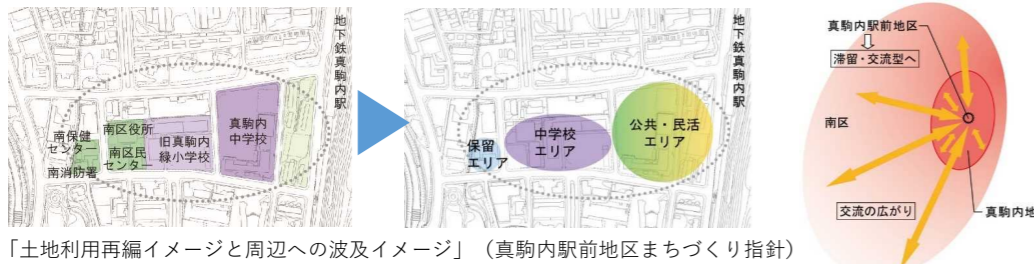


総合的な取組の方向性図 (第2次札幌市都市計画マスタープランより抜粋)

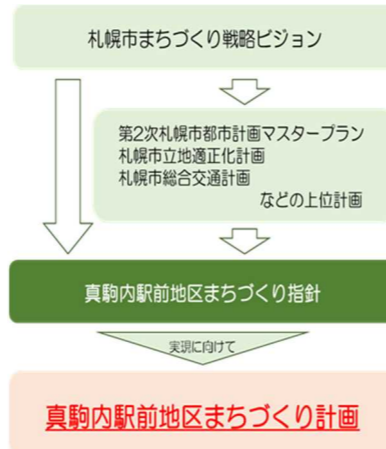
【真駒内駅前地区まちづくり指針(H25.5)】

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

- ・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によって南区全体の魅力向上へ

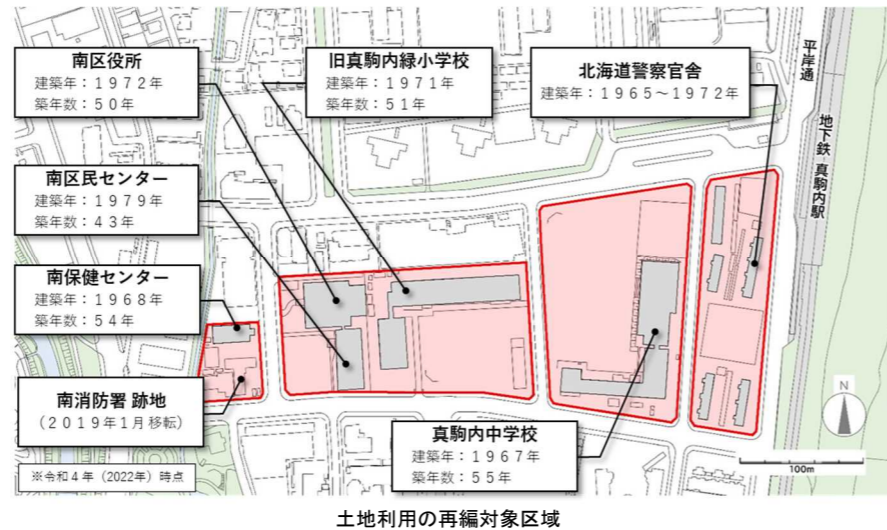


「土地利用再編イメージと周辺への波及イメージ」(真駒内駅前地区まちづくり指針)



2.対象区域

- 真駒内駅周辺のうち市有施設等が集積した区域を土地利用再編の対象とし、その周囲の道路を含めた区域を本計画の対象とする。
- 対象区域周辺で、将来的な土地利用転換等がなされる場合は、本計画を踏まえた連携についても検討する。



土地利用の再編対象区域

3.計画期間

- 計画策定から概ね15年程度を想定

4.検討体制

- 様々な意見聴取方法を組み合わせ、幅広く多面的な視点から検討を実施した。

積み上げ型の検討

- ・検討委員会  
有識者や事業者の専門的視点から検討
- ・地域協議会  
地域住民の視点から検討

適時の意見聴取

- ・アンケート調査・オープンハウス  
地域住民を対象に、幅広く地域の意向を把握
- ・サウンディング調査・ヒアリング調査  
民間事業者を対象に、事業の実現性等を把握

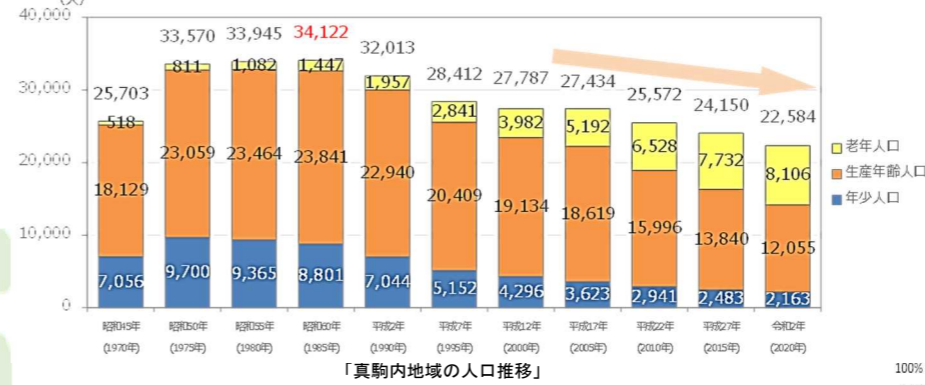
第2章 真駒内地域の現状・課題

1.真駒内地域の歴史

- 昭和30年代中盤より北海道施行による造成が始まり、道営住宅や公団住宅(現UR住宅)の建設が順次進められた。
- 生活圏内は主に徒歩での移動を想定した考え方に基づいた基盤整備が行われた。
- 昭和46年に地下鉄が開通し、翌年に冬季五輪の主会場となる。
- 平成24年には、小学校4校を2校に統合。

2.人口の推移等

- 真駒内地域は近年人口減少・高齢化が進む。
- 南区全体も、市内10区の中で上記傾向が最も顕著。



「真駒内地域の人口推移」

3.土地利用・建物立地状況

- 住居系建物の割合が高く、商業系は極めて少ない。
- 近年は共同住宅が減少する一方、戸建て住宅が増加。
- 生活利便施設は真駒内地域にも一定程度立地しているが、国道230号沿道に多く立地している。

4.交通の現況

- 真駒内駅の地下鉄乗車人員は約1.3万人/日(R元年度)であり、通勤通学利用が多い。
- 約1,000便/日のバスが発着し、地下鉄とバスの乗継割合が高い。
- 幹線道路のうち駅前平岸通の通行量は、近年減少傾向。
- バス待ち環境や路上駐停車等、多くの交通課題がある。

- ・平岸通 : 7,800台(H16) ⇒ 6,700台(H30)
- ・五輪通 : 13,300台(H20) ⇒ 13,300台(H29)
- ・国道453号 : 15,400台(H20) ⇒ 15,300台(H30)

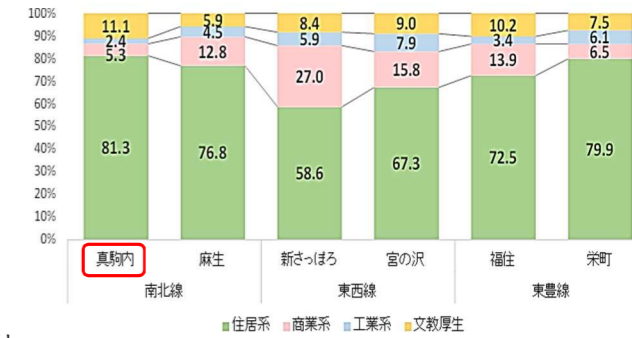
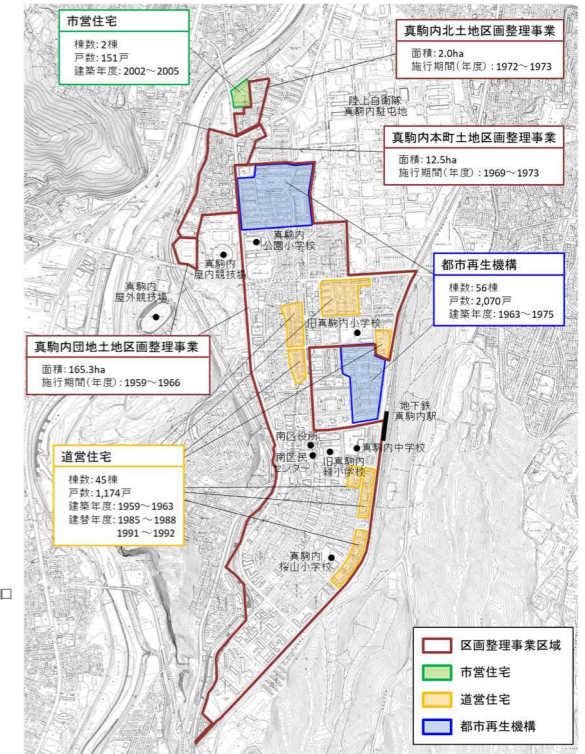
周辺主要道路の交通量(平日12h 7:00~19:00)

バス待ち環境の改善(風雪)	一般送迎車両の路上駐停車の多さ
バス降車→駅までの歩行環境の改善	平岸通の乱横断歩行者の多さ
平岸通による分断(凍結路面)	駅に近接したタクシー降車場所の不足

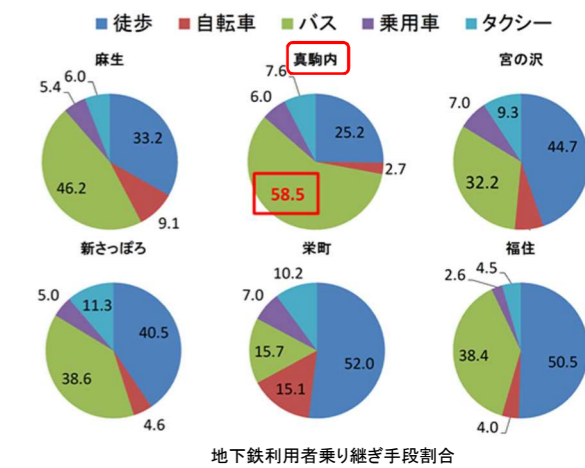
地区内の主な交通課題

5.その他

- 地価の上昇率は、他の地下鉄始発駅の地域と比較すると低い。
- 大規模公園、豊かな街路樹など緑豊かな空間が形成されている。
- 駒岡清掃工場の排熱を利用した地域暖房が整備されている。
- 後背圏には定山溪温泉や芸術の森をはじめ、自然や文化に触れる様々な地域資源を有する。



駅周辺建物用途別延床面積の割合 ※各駅から半径800mに含まれる建物



地下鉄利用者乗り継ぎ手段割合

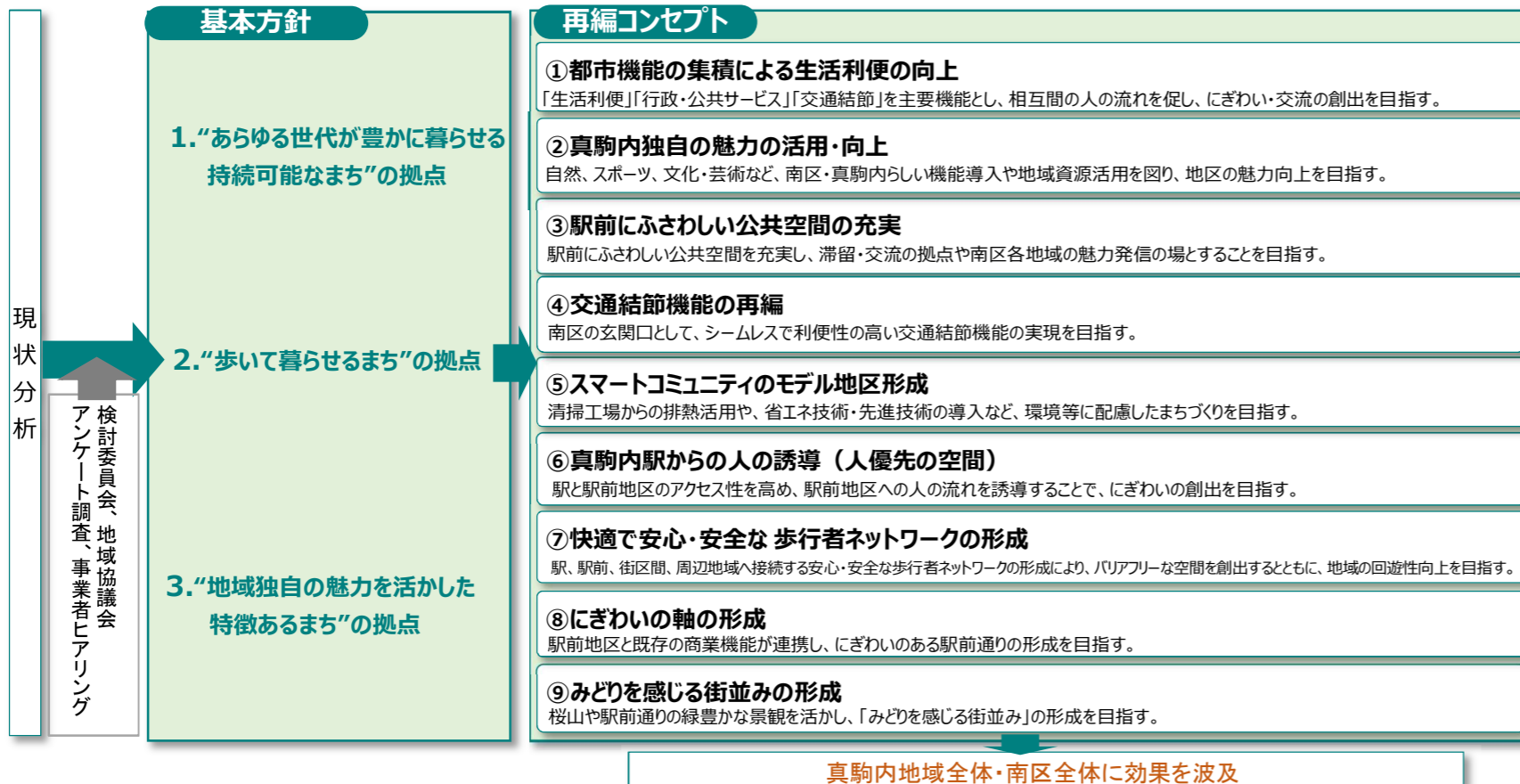


エネルギーネットワークの状況

第3章 まちづくりの方向性

1.基本方針 ・ 2.再編コンセプト

○現状分析・課題や地域議論等を踏まえ3つの基本方針を設定。さらに、基本方針実現のため導入する機能や役割、それぞれの関係性を明確化し、再編コンセプトとして整理。



再編コンセプト図



第4章 土地利用計画

1.土地利用の考え方

**再編コンセプト① 都市機能の集積（生活利便機能等）**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 駅前に南区の拠点にふさわしい十分な都市機能を配置
- ・ 駅から人を誘導するとともに、多くの市民が利用しやすい配置
- ・ 駅前通り沿道の商業核化を目指し、既存商業施設との並びを考慮
- ・ 事業者ヒアリング結果を踏まえた実現性を考慮

▶ 駅近接かつ駅前通側に主に商業機能を配置（A1街区）

▶ 駅前に拠点として必要とされる多様な機能を導入（A2街区）

▶ 道警官舎用地と中学校用地を一体的に利用（大街区化）

▶ 比較的駅に近接し、一定規模を有する街区に配置（B1街区）

**再編コンセプト② 真駒内独自の魅力の活用・向上**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 真駒内用水、エドウィンダン記念館等の周辺環境を生かした活用
- ・ 目的を持った来街者の利用を想定
- ・ 先行街区整備後のニーズを捉えた機能を導入

▶ 周辺環境を活かし、真駒内の魅力を向上させる機能を配置（B2・C街区）

**再編コンセプト③ 「駅前にはふさわしい公共空間」**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 南区の玄関口にふさわしいにぎわい・交流を創出できる配置
- ・ 民間施設（商業等）と一体的な活用が図れる配置
- ・ 本空間の活用価値を高めるため、駅前地区の主動線上に配置

▶ 南区の玄関口にあたる駅及び駅前通りと民間施設に隣接した位置に「交流広場」を配置

▶ 既存の熱供給施設は存続

▶ 熱供給エリアについて、A街区への拡大を目指す

**再編コンセプト④ 「交通結節機能」**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 地下鉄との乗継利便性確保のため駅に近接した配置
- ・ 利用者の利便向上のためバス待合と民間施設（商業等）を一体化
- ・ 各交通モードの課題解決を図る配置

▶ 駅と民間施設に隣接した位置に「交通広場」を配置

**再編コンセプト⑤ 「スマートコミュニティ」**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 既存の地域熱供給施設を活用
- ・ 効率化される地域熱供給の範囲の拡大を目指す
- ・ 様々な省エネ技術、先進技術の導入を目指す

▶ 駅⇔交通広場⇔交流広場⇔民間施設間の一体化（平岸通の迂回化）

**再編コンセプト⑥ 「真駒内駅からの人の誘導」（人優先の空間）**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 駅利用者を円滑に駅前地区に誘導し、駅前地区全体ににぎわいと交流を創出
- ・ 再編した駅前地区に動線を引きこむことにより、住民の生活利便を向上
- ・ 民間投資意欲の向上につながる環境の創出
- ・ 真駒内地域全体の歩行者の回遊性を高める起点の形成

▶ 駅⇔交通広場⇔交流広場⇔民間施設間の一体化（平岸通の迂回化）

▶ 駅⇔広場⇔各街区間を安心・安全な歩行者ネットワークで連絡（街区間連絡動線）

▶ 周辺地域とのネットワーク強化（既存道路・桜山散策路とのネットワーク強化）

▶ 歩車分離の実現（平岸通の迂回化）

▶ 道路線形改良等による自動車交通の円滑性・安全性の確保

**再編コンセプト⑦ 「快適で安心・安全な歩行者ネットワーク」**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 人や公共交通主体のバリアフリーな空間を整備し、駅や広場、各街区間の移動の円滑性を確保
- ・ 駅前地区周辺（既存道路や桜山散策路等）との回遊性を考慮
- ・ 主動線の歩車分離を明確化し、安心・安全な空間を構築
- ・ 自動車交通の円滑性・安全性の確保

▶ 駅⇔交通広場⇔交流広場⇔民間施設間の一体化（平岸通の迂回化）

**再編コンセプト⑧ 「にぎわいの軸・みどりを感ずる街並み」**

【コンセプト実現のための条件】

- ・ 交流広場等と連携しながら、駅前通りを通じてにぎわいを広域へ波及
- ・ 真駒内の特徴である豊かなみどりを生かし、都市機能と自然が調和した空間とネットワークを創出

▶ A街区の施設と既存商業施設等との連携により、にぎわいある駅前通りを形成（にぎわいの軸）

▶ 桜山への景観や既存街路樹などを生かし、みどり豊かな街並みを形成

**再編コンセプト⑨**

▶ A街区の施設と既存商業施設等との連携により、にぎわいある駅前通りを形成（にぎわいの軸）

▶ 桜山への景観や既存街路樹などを生かし、みどり豊かな街並みを形成

第4章 土地利用計画

2.各街区の機能役割

**A街区**  
～南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積～

【駅直近に配置する機能】  
▶交流広場 ▶交通広場

【A1街区に導入を図る機能】  
▶にぎわいの核となる商業系の機能（買い物、飲食、サービスなど）  
▶交流広場と連携し地域コミュニティの形成に資する機能

【A2街区に想定される多様な機能】  
▶A1街区を補う商業系機能 ▶医療・福祉系の機能  
▶マンションなどの住居系機能 ▶業務機能 など

＜導入が期待される機能の地域意見例＞  
・食料品や日用品が揃う店舗  
・バス待ち時間に立ち寄れるカフェ、飲食店  
・子どもが遊べる空間  
・勉強や打合せができるスペース など

まちづくり計画策定後、民間事業者からまちづくり計画に基づいた企画提案を募集することを想定。

**交流広場**  
～人々の交流・にぎわいの創出を促す広場空間～

▶人々の滞留・交流を促す空間  
▶地域イベントの開催  
▶イベントや観光案内などの情報発信  
▶災害時の一時避難場所

商業施設と一体的な活用がなされている例（札幌 北3条広場）

＜交流広場の使われ方に関する地域意見例＞  
・待ち合わせや、ベンチ等で会話を楽しむ交流の場  
・盆踊りやアイスキャンデルなど四季折々のイベント  
・南区各地域の観光情報発信  
・屋台やキッチンカーが並んだフードショー  
・地産地消のマルシェ  
・スポーツのパブリックビューイング  
・新たなチャレンジを実現するスペース  
・多くの人が集まるシンボルの設置 など

A街区に導入される民間施設との一体的な活用を想定。季節を問わず持続的ににぎわいが創出される空間を目指す。

**交通広場**  
～地下鉄とバス・タクシーの乗継利便の向上等を目指す広場空間～

▶バス乗車場：待ち時間を有効活用できるよう、A街区の民間施設（商業等）側に配置  
▶バス降車場：地下鉄への乗継利便性向上のため、駅舎側に方面別に配置  
▶バス待機場：広場内の余剰スペースを活用し、待機場を整備  
▶タクシー乗場：既存に加え、交通広場内に乗降スペースを配置

＜その他の交通施設＞  
▶一般車：方面別に、駅に近接した乗降スペースを確保  
▶自転車：方面別に、駅に近接した駐輪場を確保  
▶送迎バス：駅に近接した乗降スペースを確保

バス待合は、A街区に参画する民間事業者と連携し、真駒内駅及び民間施設と接続された屋内型施設の整備を目指す。一般送迎車両向けスペースは、既存バスベイの転用に加え、A街区に参画する民間事業者と連携し確保を目指す。

**B1街区**  
～行政機能・公共サービス機能の集積・複合化～

【集積・複合化する機能】  
▶南区役所等の行政機能  
▶南区民センター等のコミュニティ機能  
▶その他子育て支援、情報発信、交流を促す機能

**B2・C街区**  
～真駒内独自の魅力を活用・向上させる機能の導入～

【想定される多様な機能】  
▶A街区を補完する機能（商業、医療、住宅など）  
▶教育機能や創造活動に資する機能  
▶スポーツなど健康づくりに資する機能  
▶B1街区以外の公的機能 など

事業化までには期間を要するため、事業化段階で土地需要や地域ニーズ、公有施設の更新動向等を踏まえ、改めて導入する機能を検証する。

3.街並み・ネットワークの形成

**駅前通り**  
～にぎわいやみどりが感じられる歩行空間～

▶A街区の民間施設（商業等）と既存施設の連携により「にぎわいの軸」を形成  
▶桜山や既存の街路樹など、みどりを意識した街並みづくり

**安心・安全な歩行者ネットワーク**  
～ネットワーク構築により利便性や回遊性を向上～

▶駅⇄広場⇄各街区間を安心・安全な歩行者ネットワークで接続（街区間連絡動線）  
▶南北の緑樹帯道路や桜山散策路などとのネットワーク強化により真駒内駅周辺の回遊性向上を図る。

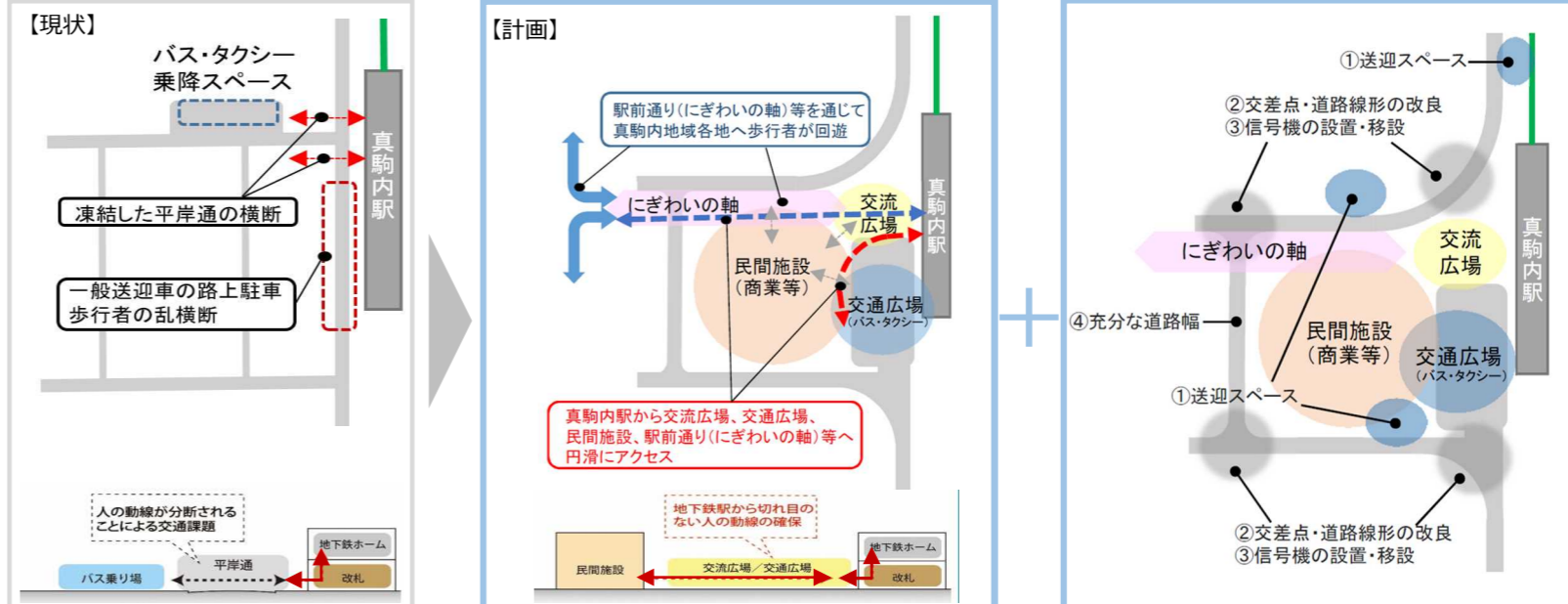


4.真駒内駅と駅前街区の連続化

○誰もが安全・快適に移動し、にぎわいや交流が生まれ、南区の拠点としての利便性を享受できる「人・公共交通主体」のまちづくりを実現するため、駅前には歩行者空間を確保し、平岸通を迂回化することにより、駅、交流・交通広場、民間施設（商業等）を地上レベルでつなぎ、切れ目ない人の動線を構築する。

○あわせて、交差点や道路線形の改良などの自動車交通の円滑性・安全性確保に向けた取組の実施を検討する。

期待される効果 「各交通施設間の円滑な乗継」「地域利便に供する都市機能集積の実現」「平岸通の道路横断や乱横断発生等の交通課題解消」「真駒内各地域への回遊性創出」「品格やにぎわいが感じられる駅前空間の形成」「交流広場の活用の可能性の拡大」



第5章 まちづくりを支える取組

1.みどり・景観形成

○真駒内地域の特徴である豊かな自然を生かし、魅力ある都市空間の形成を目指す。  
○まちづくり計画策定後、「景観まちづくり指針」の策定に向けた検討を進める。

- ▶遠景：周辺の山並みの見通しへの配慮
- ▶中景：真駒内地域らしい豊かなみどりと調和した景観の形成
- ▶近景：開放的でにぎわいを創出する駅前にあふさわしい顔づくり  
ゆとりある歩行者空間の確保  
品格ある街並みの形成



真駒内駅前地区におけるみどり・景観形成のイメージ

2.地域主体のまちづくり(エアーマネジメントの推進)

○まちづくりの効果を持続的に発揮するため、地域主体のまちづくり推進が不可欠。  
○交流広場は、まちの持続的なにぎわいに寄与する活用が求められ、まちづくりに参画する民間事業者と地域住民が主体となった運営と維持管理を目指す。  
○持続的なマネジメント組織のあり方は、まちづくり計画策定後検討を深めていく予定。

- 持続的なマネジメント組織のあり方検討**
- ◆ 交流広場を核としたマネジメント
  - ◆ イベント・情報発信・チャレンジ支援
  - ◆ 「担い手」「資金源」の確保



まこまるを活用したイベントの様子

- ＜地域協議会等で出された事業アイデア例＞
- ・交流広場を使ったイベント運営・管理
  - ・地域資源・観光資源の情報発信
  - ・子育て世代の育児フォロー
  - ・レンタサイクル、駐車場運営・管理
  - ・スタートアップ支援
  - ・広告スペースの設置

**エアーマネジメント展開**

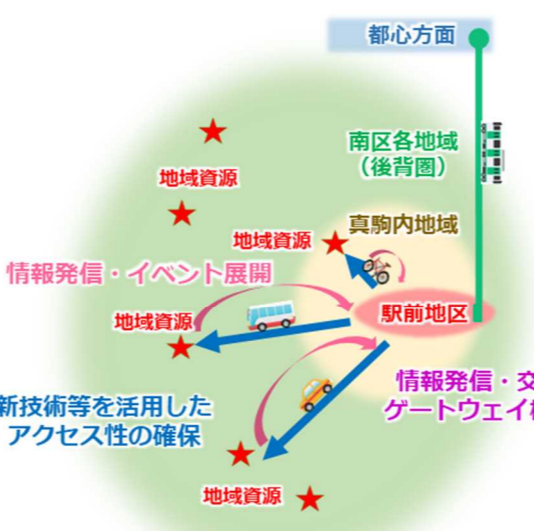
【当面の取組み】  
「まこまる」を活用したまちづくりの事前の機運醸成

【交流広場 整備後】  
駅前の人々が行き交う**交流拠点の運営・維持管理**等

【将来に向けて】  
交流広場での取組や活動を広域へ展開

3.周辺地域への波及・展開

【南区全体と駅前地区（地域資源の活用）】



○南区は多くの地域資源・観光資源を有しており、各地の魅力を最大限活用するため、多くの人が利用する駅前において、それらの情報発信を行う。  
○また、交通結節機能の強化により、各地とのアクセス性を確保することなどにより、**南区全体の交流人口の増加に寄与**することを目指す。

【南区全体と駅前地区（生活利便の確保）】



○駅前地区に生活利便機能を集積し、南区の拠点にあふさわしい都市機能を充実する。  
○また、公共交通によるアクセスのしやすさを確保することなどにより、今後高齢化が進み、自家用車に頼れなくなっても、**バス等の公共交通を利用し真駒内駅を訪れることで、様々な都市機能を利用できるまち**を目指す。

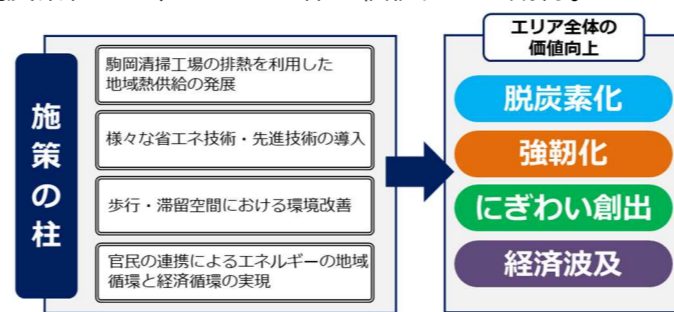
【真駒内地域と駅前地区（連鎖的な土地利用転換）】



○地域の顔となる駅前地区のまちづくりを進めることにより、生活利便機能の充実やにぎわいの創出を図り、真駒内地域の住宅地の魅力を高める。  
○また、駅からの人の流れを真駒内地域の各地へ誘導することにより、歩行者の回遊性を向上させる。  
○こうした取組により、**広く地域に民間投資を誘引し、老朽建築物の更新など、連鎖的な土地利用転換に繋げる**ことを目指す。

第6章 スマートコミュニティの形成

○環境にやさしいエネルギー利用や災害時にも電気や熱が利用できる環境の構築を目指し、スマートコミュニティモデル地区の形成を図る。  
○環境性向上、安全・安心、滞留・交流への寄与と経済的持続性の両立を目指す。  
○駒岡清掃工場の排熱の活用や効果的な先進技術導入を進め、脱炭素化など、エリア全体の価値向上を期待。



スマートコミュニティ事業の施策の柱と目指す効果

第7章 今後の流れ

○A街区は、真駒内中学校の移転スケジュールを見据え、事業者募集や交通広場等の設計、都市計画決定手続き等を進め、中学校移転後の着工を目指す。  
○B1街区は、複合庁舎への導入機能や事業手法等の検討後に着工を目指す。  
○B2・C街区は、複合庁舎の供用開始後の着工を目指す。

**地域熱供給のスケールアップ**

**駒岡清掃工場の更新**  
(2025年供用開始予定)

- ◆ 地域熱供給の大幅な脱炭素化
- ◆ 災害時でも暖房や給湯の利用が可能

**土地利用再編の機会を捉え、導入施設の拡大を目指す**

駒岡清掃工場の更新による地域暖房への熱供給能力の向上により、化石燃料消費量が大幅に減少

**土地利用再編に伴う技術導入**

- 建築物の省エネ化 (ZEB)
- エネルギーマネジメントシステムの導入
- 再生可能エネルギー等の活用
- 歩行・滞留空間のロードヒーティング
- 分散型電源の設置
- 環境にやさしい電力の利用
- ICTを活用したサービス

各技術の導入に向け、事業実現性の検討や条件整理を進めさらなるCO<sub>2</sub>排出量の削減を目指す

