

第5章 まちづくりを支える取組

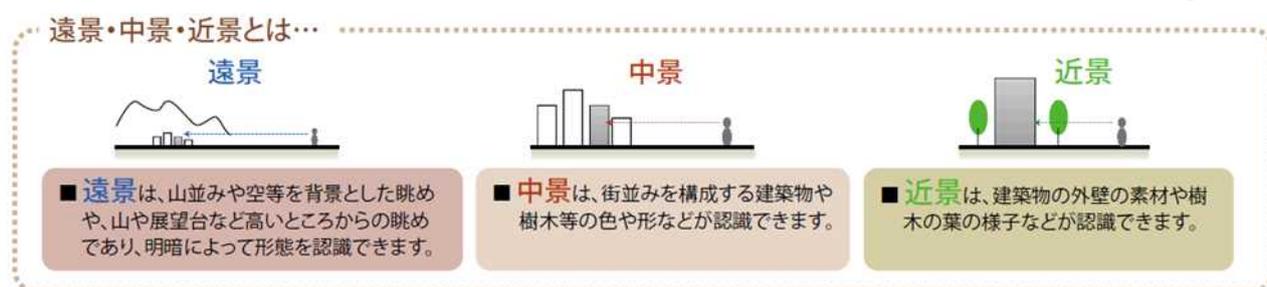
5-1 みどり・景観形成

真駒内地域は、行政施設などが集積している一方で、みどりや河川、公園などの豊かな自然に囲まれ、都市機能と自然との調和が特徴的な地域です。

本計画に示す土地利用再編においても、これらの貴重な地域資源である豊かな自然を生かし、真駒内地域らしい魅力ある都市空間の形成を目指します。

前述の「まちづくりの基本方針」や「再編コンセプト」を踏まえ、遠景、中景、近景における景観形成の考え方を整理しました。

資料：札幌市「景観計画区域パンフレット」より



(1) 遠景

周辺の山並みの見通しへの配慮

駅前通りから東側（真駒内駅側）を眺めた際の桜山の見え方、真駒内駅から西側（真駒内川側）を眺めた際の南区の山並みの見え方を尊重した建物の形状や配置に配慮します。

(2) 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

自然豊かな真駒内地域の街並みの良さをさらに高めるため、既存の街路樹などに加え、積極的に各敷地内の緑化を図ります。また、建築物の色彩などについても街並みとの調和を意識します。

(3) 近景

開放的でにぎわいを創出する駅前にふさわしい顔づくり

駅前の交流広場は真駒内の顔、南区の玄関口であるため、開放的でにぎわいを創出する駅前にふさわしいまちの顔づくりを推進します。

緑豊かでゆとりある歩行者空間の確保

駅前通りは、交流広場との連続性を意識しながら、みどり豊かでゆとりある歩行者空間を確保し、駅前地区から周辺の地区への回遊性向上を図ります。また、新たに建てられる建築物には、駐車場出入口や業務用搬入口などの配置にも配慮します。

品格ある街並みの形成

駅前地区に立地する建築物は、周辺の自然環境と調和するよう、落ち着いた色彩や素材等の選定を行い、地域特性に応じた魅力的な景観形成を図ることで、品格ある街並みの形成を目指します。

真駒内駅前地区におけるみどり・景観形成のイメージ



◆景観まちづくり指針の策定検討について

札幌市では、平成 29 年 2 月に策定した札幌市景観計画において、地域住民等が主体的に関わる「景観まちづくり」を推進し、景観まちづくりの方向性などについて市民・事業者等との協働により検討した内容を札幌市景観条例に基づく指針として位置付ける「景観まちづくり指針」※の制度を創設しました。

今後、地域特性を踏まえたより魅力的な景観まちづくりを進めるため、真駒内地域における「景観まちづくり指針」の策定に向けた検討を進めていきます。

※景観まちづくり指針は、これまで 7 つの地区で作成されており、「目標・方針」「対象区域（景観まちづくり推進区域）」「景観形成基準」「届出対象行為」「景観まちづくり活動」等を定めています。

5-2 地域主体のまちづくり

(1) 持続的なまちづくりにむけて

まちづくりの効果を持続的に発揮するためには、地域が主体となってまちづくりを推進していくことが必要です。特に駅前に整備する交流広場については、イベントの企画・運営、情報発信、チャレンジ支援など、まちの持続的なにぎわいに寄与する活用が求められており、より柔軟な活用を実現するため、当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します。

(2) エリアマネジメントの検討

地域主体によるエリアマネジメントを展開する上では、地域、企業、行政、教育機関等の多様な主体が協働しながら、持続的に活動するための仕組みづくりを行う必要があります。

特に、「担い手」とともに「運営資金」の確保が課題となることから、交流広場の運営をはじめ、収益を確保できる事業を、まちづくりの方向性を踏まえながら、想定をする必要があります。

このようなことから、まちづくり計画策定後も引き続き、持続的で安定した運営体制や事業を想定するため必要な検討を、関係主体と協働しながら行うこととします。

また、交流広場は、エリアマネジメントの活動や収益の核となることが想定されることから、真駒内駅や交通広場等からのアクセス性の確保や沿道店舗との連携、通年での活動のしやすさ等も踏まえ、そのあり方について検討を進めます。

(3) エリアマネジメントの展開

まずは、「まこまる」を活用したまちづくりの事前の機運醸成を行い、交流広場整備後は、駅前の人々が行き交う拠点として運営・維持管理を行うなど、交流広場での取組の定着を目標とします。さらに将来に向けては、駅前地区で創出された交流とにぎわいの輪を真駒内広域へ展開させることを目指します。

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

エリアマネジメント展開

- 【当面の取り組み】
「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】
駅前の人々が行きかう**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

<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

5-3 周辺地域への波及・展開

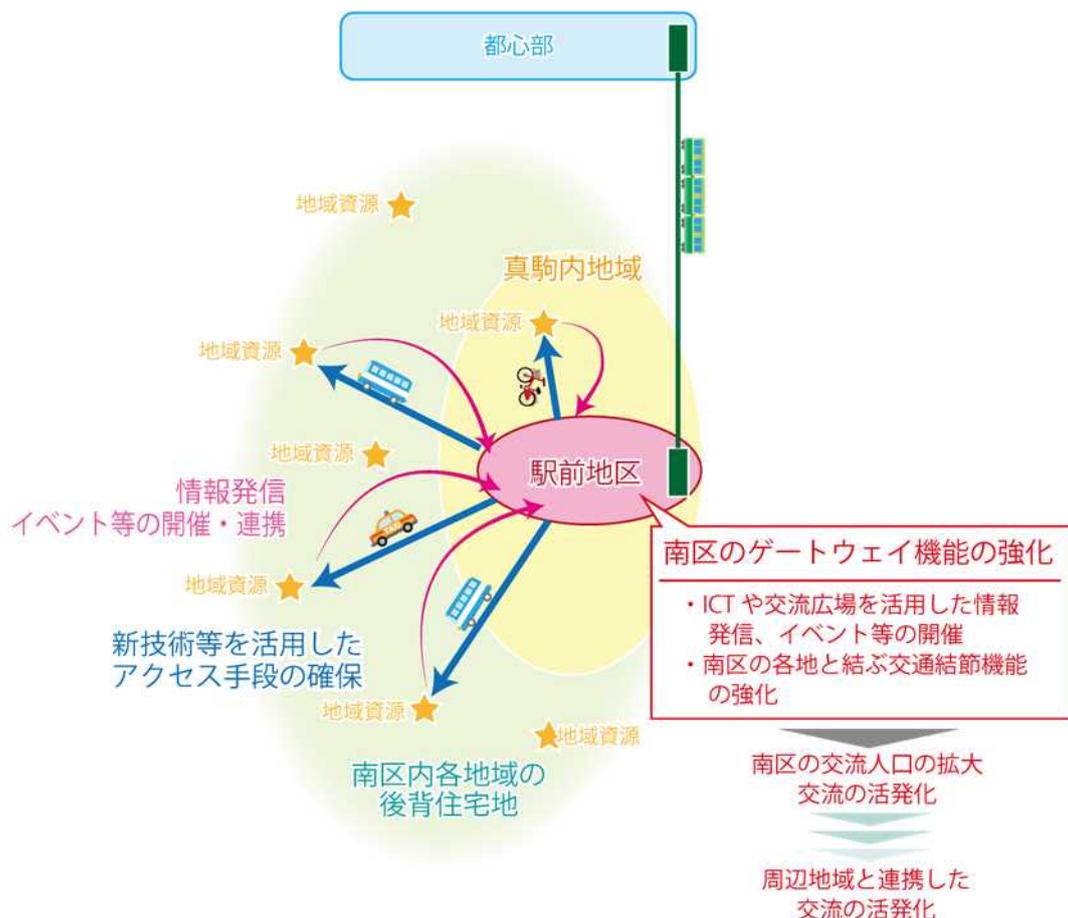
(1) 南区広域

① 地域資源の活用

南区は、自然や文化に触れることができる様々な地域資源を有しており、札幌を代表する観光エリアとなっている地域があります。

そのような各地の魅力を最大限活用するため、多くの人々が利用する真駒内駅前において、ICT技術や交流広場を活用した情報発信等を行うことで、真駒内駅と各地域資源を往来する人やモノ・情報の交流を活発化させます。

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、南区のゲートウェイとしての機能を強化し、南区全体の交流人口の増加に寄与することを目指します。



② 生活利便の確保

◆南区の都市構造の課題

現在、南区においては、国道230号のような幹線道路沿いに商業施設等が集積しており、交通手段としては主に自家用車が利用されています。一方、真駒内駅前地区には生活利便機能が不足している状況で、真駒内地域の方も、買い物などは川沿地区へアクセスする方が多い状況です。

今後、南区においては高齢化のさらなる進展が予測されており、自家用車の運転が困難となる方の増加も予想され、特に南区の後背住宅地では、生活利便施設にアクセスできなくなる人が増加し、生活利便性の低下、ひいては、人口減少に拍車がかかることが懸念されます。

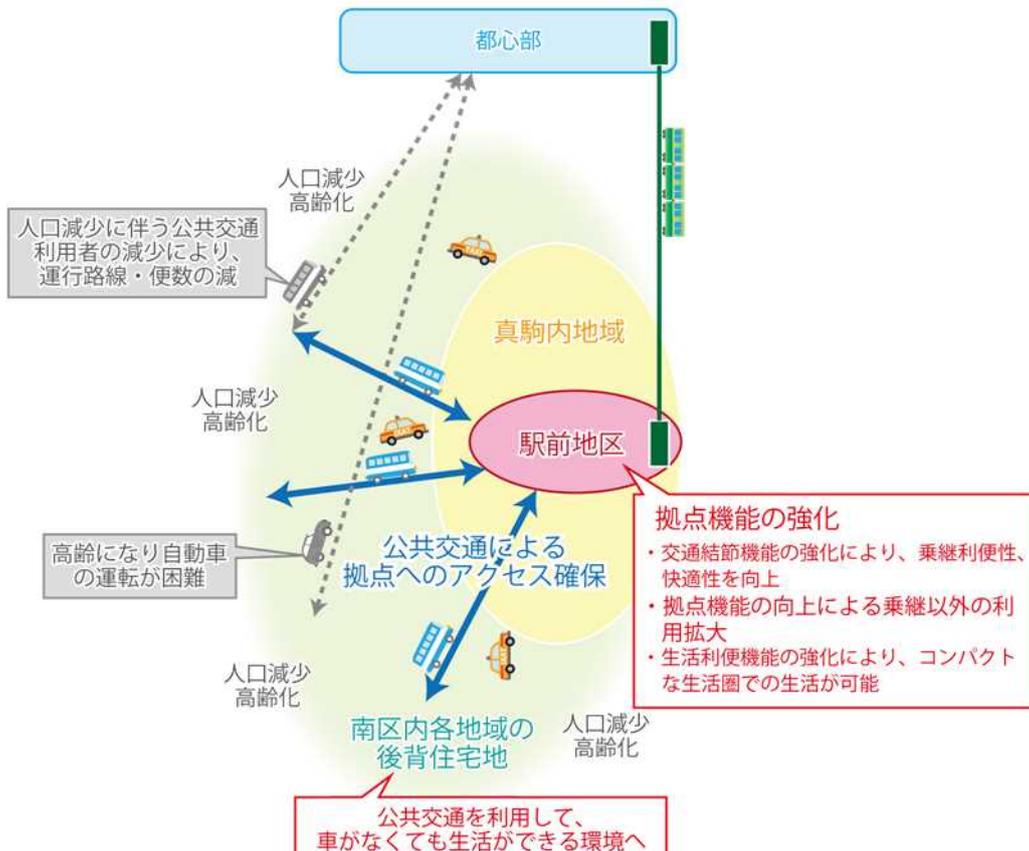
また、公共交通（主に路線バス）の観点では、運転手不足や長距離路線による運行負担等が課題となっており、地域の重要な足となっている公共交通の路線・便数の維持が困難となる恐れがあります。

◆真駒内駅前の拠点機能の充実・強化による効果

今回の土地利用再編により、駅前地区への南区の拠点にふさわしい十分な生活利便機能の導入や、行政・公共サービス機能の集積・複合化により、都市機能の充実を目指します。

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します。

公共交通の拠点である真駒内駅前地区への目的性を高めることにより、公共交通の利用者増加が促され、ひいては公共交通網の確保にもつながるものと考えられます。



(2) 真駒内地域

○ 連鎖的な土地利用転換

◆ 真駒内団地の計画思想

真駒内地域は、前述のとおり「近隣住区」の思想に基づいた計画的な基盤整備が進められ、「歩いて暮らせるまち」を目指したまちづくりが進められてきました。

しかしながら、人口減少と少子高齢化の進展と同時に多くの建物の老朽化が進み、現在、地域のにぎわいが徐々に減ってきています。

また、数多く立地する大規模団地も老朽化を迎え、既に一部解体されているものもあり、小学校についても4校あった小学校が2校にまで縮小しています。

このように、造成当初に想定されたまちの構成は大きく変化してきている状況です。

◆ 駅前地区の取組みによる真駒内地域全体への効果

先導的に駅前地区の取組に着手し、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持続的な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とともに、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ます。

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します。

真駒内地域には、北海道や独立行政法人都市再生機構が所有する大規模団地も多く立地しており、中長期的には、他の建築物と同様に老朽化への対応が必要となることが予想されます。大規模な土地利用転換となる場合も考えられることから、本計画も踏まえ、今後も各関係機関と連携し、地域の特性を十分に考慮した真駒内地域の継続したまちの再生について検討していきます。



第6章 スマートコミュニティの形成に向けて

6-1 構想の概要

近年、温室効果ガスの排出増加により、地球温暖化が進行し、それを要因とする異常気象が増加するなど影響が表れてきています。地球温暖化への対応は、世界共通の喫緊の課題であり、将来世代が住み続けられる社会づくりには、環境にやさしいまちづくりが必要です。

また、持続可能な社会の構築においては、甚大な被害をもたらした東日本大震災、北海道胆振東部地震をはじめとした地震や豪雨、豪雪などの頻発する自然災害に対し、人命の保護や防災・減災の観点を踏まえたまちづくりが必要です。

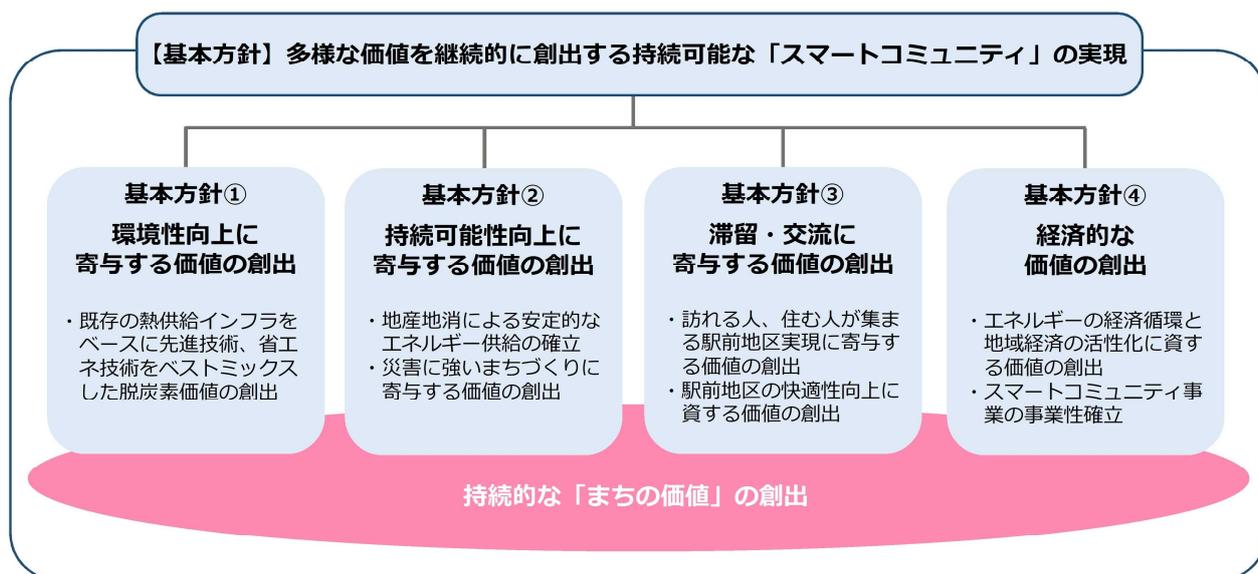
真駒内駅前地区のまちづくりにおいては、地球温暖化に対応した環境にやさしいエネルギー利用や災害時にも電気や熱が利用できる環境の構築を目指し、新たな価値を提供するスマートコミュニティモデル地区の形成を図ります。

スマートコミュニティの形成に向けては、地球温暖化対策である「環境性向上」、安定的なエネルギー供給の確立や災害に強いまちづくりに向けた安心・安全といった「持続可能性向上」、当まちづくりで目指す「滞留・交流」への寄与という点に対して価値の創出を目指します。

さらに、スマートコミュニティにより持続的に価値を生み出していくためには、「経済的」にも持続可能であることが重要であり、事業性を考慮した真駒内駅前地区にふさわしい環境構築を目指します。

以上を踏まえ、真駒内駅前地区のスマートコミュニティの基本方針を下記のとおり設定します。

真駒内駅前地区スマートコミュニティの基本方針



6-2 施策の方向性

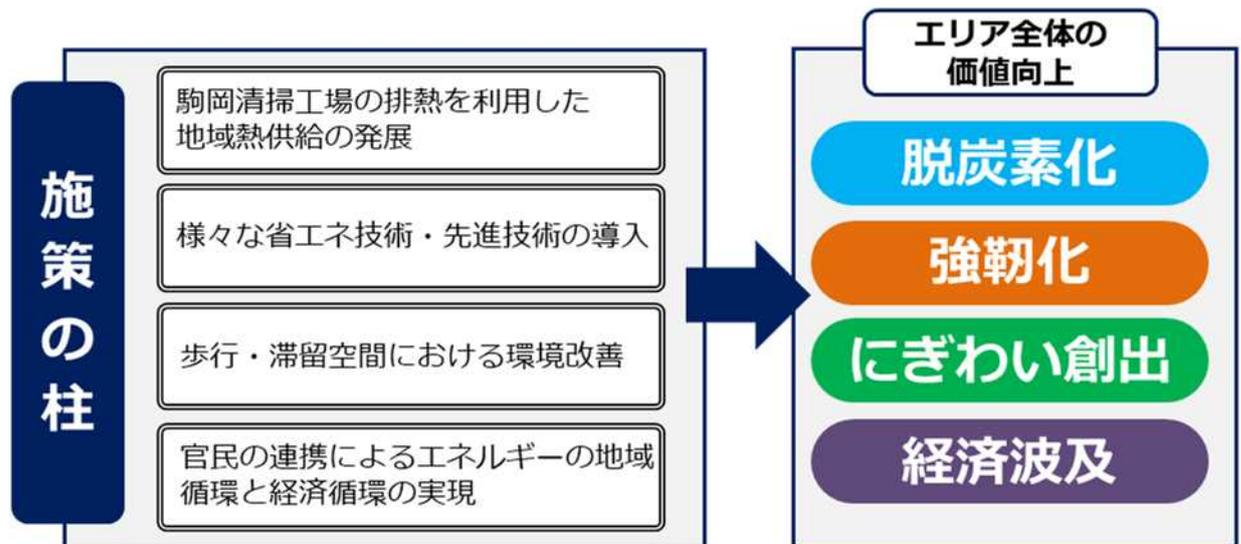
昨今、多くの地域で温暖化対策や災害対策等を目的にスマートコミュニティの形成が進められており、様々な環境・エネルギー技術が複合的に用いられています。

特に、まちづくりにおいて、その地域の特性や既存資源を上手に活用するとともに、先進技術等を組み合わせることで、最適な投資で大きな効果が期待できます。

真駒内地域には、駒岡清掃工場の排熱を利用した全国的にも珍しい地域熱供給環境が整備されており、この既存の仕組みを活用しながら効果的な技術導入を進めることで、環境性や災害対応力の向上だけでなく、経済的メリットをももたらすことが期待できます。

スマートコミュニティの形成に向けて、基本方針や社会動向、地域資源などを踏まえ、施策の柱を設定しました。

- 現在の地域熱供給は、駒岡清掃工場のごみ焼却に伴う排熱を一部有効利用しており、2024年度には、老朽化した駒岡清掃工場が更新される予定である。地域熱供給に利用する排熱量を大きく増強する計画であり、これによって非常に低炭素な熱供給が可能となることから、真駒内駅前地区の土地利用再編に伴う地域熱供給の拡大を目指す。
- 再生可能エネルギーや ICT 技術など、様々な省エネ、先進技術を活用し、真駒内駅前地区の脱炭素化・強靱化に寄与する。
- 積雪寒冷環境を踏まえて、エネルギーの有効活用や技術導入により、歩行・滞留空間の環境改善を通して、にぎわいの創出に寄与する。
- 適切な投資と回収、それを効果的に実施する官民の連携によって、事業性を担保するとともに、エネルギーの地域循環と経済循環を図る。



本事業の施策の柱と目指す効果

6-3 スマートコミュニティ形成に向けた技術導入の考え方

スマートコミュニティ形成においては、既存の地域熱供給を活用しながら、先進的な技術導入を進めることで、効率的な効果発現が期待できます。

当まちづくりとマッチングし、導入可能性があるスマートコミュニティ形成の技術要素を以下に示します。

導入可能性がある技術要素	概要
清掃工場排熱を利用した地域熱供給の拡張	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駒岡清掃工場の更新に伴い、供給エリアを拡張する。事業採算性を加味した整備手法について検討を進める。 ・ 地域熱供給の9割以上を工場排熱で賄うことにより、暖房・給湯利用の大幅な低炭素化を実現する。 ・ 冬季の災害時でも、暖房や給湯の利用が可能となる。 ・ 新たな行政施設や民間施設、地下鉄駅を接続対象とする。
効率的熱利用によるロードヒーティング	<ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な歩行者ネットワークの形成に向けて、空中歩廊の整備のほか、駅前通りの歩道を対象に熱を有効利用した経済的・効率的なロードヒーティング導入を検討する。
災害時のエネルギー供給を想定した分散電源の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域で作った電力を地域で使うエネルギーの地産地消を通し、災害時においても電力利用が可能となる分散電源を設置する。 ・ 太陽光発電と一体的に蓄電池を整備することや、近隣市町村で製造した水素を燃料とした燃料電池の設置などについて、導入検討を進める。 ・ 災害時の避難場所や滞留空間に対して、燃料電池自動車などの次世代自動車による電力供給を視野に入れ、区役所等において、次世代自動車の導入を推進する。 ・ 経常的な燃料費節減に資する技術導入による採算性確保を計画する。
再生可能エネルギー等の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設の屋上における太陽光発電設置や近隣市町村の再生可能エネルギーから製造した水素エネルギー^{※1}の活用を通し、CO2フリーのエネルギー導入を進める。 ・ 経常的な光熱費節減に資する技術導入による採算性確保を計画する。
建築物の省エネ化（ZEB）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに整備する公共施設等において、高断熱化や高効率な空調技術等を導入し、大幅な省エネを実現するZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）^{※2}技術の導入を進める。 ・ 経常的な光熱費節減に資する技術導入による採算性確保を計画する。
ICTを活用したエネルギーマネジメントシステム（xEMS） ^{※3} の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに整備する公共施設等において、消費するエネルギー需給状況の可視化や環境変化（気温、日照など）に応じたエネルギー制御を行うシステムを導入する。 ・ 経常的な光熱費節減に資する技術導入による採算性確保を計画する。
ICT技術を活用したエリア内サービス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時の安全確保、市民・来街者への便利な情報の効果的発信などを目的に、ICT技術を活用したエリア内サービス提供について検討を進める。

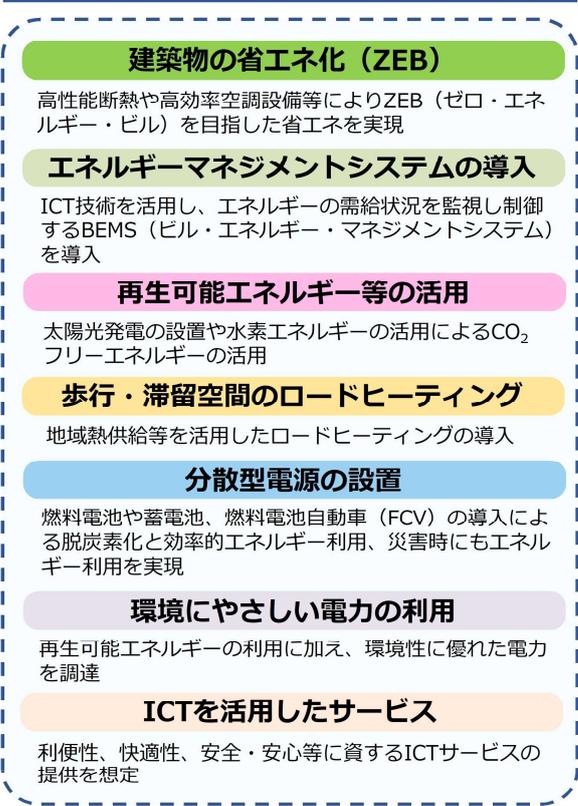
- ※1 水素エネルギー：酸素と結びつけることで発電したり、燃焼させて熱エネルギーとして利用することが可能で、その際、CO₂を排出しないエネルギー。化石燃料だけでなく、下水汚泥や廃プラスチックなど様々な資源から作ることができるほか、再生可能エネルギーで作られた電力を水素に変換することも可能
- ※2 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）：高断熱化、空調・給湯機器の高効率化などにより年間で消費する建築物のエネルギー量を削減するとともに、太陽光発電等によってエネルギーを産出することで、エネルギー収支ゼロを目指した建築物。本計画における ZEB には、消費エネルギー量の削減度合いが異なる Nearly や Ready、Oriented などを含む（国のロードマップの定義による）。
- ※3 エネルギーマネジメントシステム（xEMS）：情報通信技術を用いて、電力やガス等のエネルギーの見える化や使用状況を適切に把握・管理し、省エネルギーや負荷の平準化を図ることができるシステム。Xの部分によって対象が異なり、Building（ビル）の場合はBEMS、Home（家庭）の場合はHEMS、Factory（工場）の場合はFEMS、Community（地域）の場合はCEMSとなる。

真駒内駅前地区スマートコミュニティの形成イメージ

地域熱供給のスケールアップ



土地利用再編に伴う技術導入



6-4 今後に向けて

真駒内駅前地区スマートコミュニティにおいては、基本方針である「環境性向上」「安全・安心」「滞留・交流」「経済性」に寄与する効果の発現を目標とし、それぞれ、「災害時のエネルギー供給環境の構築」や「冬季における歩行環境の整備」、「事業採算性の計画」など、施策の実施が効果の発現と直結するため、着実な計画実現により目標達成を目指します。

「環境性向上」については「二酸化炭素排出量の削減」を目標とし、地域熱供給のスケールアップにより、対象エリア内の二酸化炭素排出量を、大幅に削減するとともに、土地利用再編に伴う環境技術導入について、各技術導入に向け事業の実現性の検討や条件整理を進め、さらなる二酸化炭素排出量の削減を目指します。

また、真駒内駅前地区スマートコミュニティの実現により、「環境にやさしく災害に強い持続可能なまち」として発信し、真駒内ひいては南区の価値向上を図ります。

第7章 今後の流れ

まちづくり計画策定後は、計画に沿ったまちづくり実現に向けて事業を推進していきます。

真駒内駅の直近となる A 街区については、区域内にある真駒内中学校の移転計画が別途進められており、解体が予定されていることから、その後の着工を想定しながら、民間開発事業者の募集や交通広場・道路等の検討、都市計画などの必要な手続き等を進めます。

B1 街区については行政・公共サービス機能の集積・複合化を計画しており、導入機能や事業手法等の検討に十分な時間を確保しながら、着工に向けた手続き等を進めます。

B2・C 街区については、区役所などが現存しており、B1 街区の行政・公共施設が完成してから移転・解体が行われることから、その後の着工を想定します。

真駒内駅前地区の事業の流れ（イメージ）

