
富良野駅前地区土地区画整理事業



「完成したJR富良野駅前広場（平成20年5月撮影）」

平成21年12月

富良野市

富良野市中心市街地活性化事業の概要

【富良野市中心市街地活性化基本計画策定 平成13年8月1日】

1. 中心市街地の現況と役割

本市の中心市街地は、JR富良野駅を中心として形成された商店街の周辺に住宅地が広がり、各種公共施設が集積している地域である。

本地域では、市民生活に関わる様々な居住・商業・行政・文化活動を展開されるのみならず、周辺都市を含めた広域的なエリアを対象とする交流・商業・行政・文化の中心である「まちの顔」である。

しかしながら、車社会の進展、大型駐車場を備えた郊外大型店の増加、買物形態の変化等により中心市街地における人・物の流れが急速に変化しており、特に商業機能の質的变化などの対応が急務となっている。

又、本市は富良野市周辺町村の産業の振興拠点として役割が求められており、基幹産業である農業と観光分野における広域的取り組みが展開される中で、中心市街地の活性化が中心的役割として重要であります。

2. 中心市街地活性化上における課題

(1) 少子高齢化の急激な進展

昭和45年から平成13年までの人口・世帯数の変化を見ると市内全体では4,598人の減少(14.9%)であり、市街地では周辺部が7,188人の増加(180%増)に対し、中心市街地の大部分が入る町内では4,810人の減少(44%減)となっており、典型的なドーナツ化現象が現れている。

また、若年人口の郊外居住などにともない、高齢化も急速に進んでおり、中心市街地地区は平成13年1月時点で21.0%となっている。

(2) 地域産業活性化の必要性の高まり

① 売上高の減少・空店舗の増加・店舗の郊外への移転

人物の流れの変化により中心市街地においては、売上げ減少や空地・空店舗が発生し、街の魅力の低下や来客者の減少につながり大規模な空店舗が発生しており、商業等の上で深刻な問題となっている。

② 分散する商店街・魅力アップが求められる街なみ

中心市街地の商店街は、相生通、東五条通、中央通等の通り沿いに分散して形成され買物環境と駐車場や駐車帯などの配置も機能的でなく、車利用者にとっても買物がしやすいとはいえない。

又、中心商業地としての店舗や商店街の魅力・個性に乏しく、商店街のPRや情報不足、協調性が無いなど、商店街における街なみの魅力が不足している。

③ 後継者問題などを抱える個店と相互の連携不足

各個店においては、後継者や資金の確保、活性化のためのノウハウ獲得の問題を抱え、活性化にむけての各店舗間・各商店街間の連携は十分とはいえない状況にある。

④ 地域(観光・農業等)との連携不足

主要産業とする農業と観光において、中心市街地の地元農産物を販売する地産地消によ

る農業と商業の連携、地元農産物を活用した飲食店、物産店等の農業と観光の連携が十分には図られておらない。

(3) 各種交流機会の不足

①若年層(学生)の地域社会への参加機会の不足

本市においては、若年層がまちづくりに参加し地元産業の体験する場が一部では見られるが、参加数が少なく、又、若年層が集まり活動する場がない現状にある。

②ボランティア等の活動拠点不足

ボランティア、リサイクルショップ、芸術等の活動拠点の場が不足している。

(4) 住環境・市街地環境の立ち後れ

①交通弱者等への対応した交通体系と観光施設等案内の不足

中心市街地の交通網は、アクセスしやすい環境であるが観光客などにとっては判りづらく、バス停とJR駅、駐車場等が分散しており、又、冬道対策や交通弱者への対応の遅れも指摘されており、十分安全とはいえない状況にある。

②狭隘な駅前広場

駅前広場は、通過交通があるのと同時に、歩行者・タクシー・駅利用の自家用車・運搬車輛等が輻輳している、又、夏の観光シーズン時には、これらの輻輳状況が悪化し、本来の駅前広場の機能を大きく阻害している。

③JR線東西市街地間の連絡不足

JR線東西市街地間はJR線で分断されており、歩行者用の自由通路はあるが、アクセスできる道路が無く自動車による連絡不足は解消されていない。

④大規模駐車場不足とシステム不備

中心市街地における公共駐車場が整備されているが、商店街である相生通、東五条ま通では距離があり、市民の利便性の高い駐車場とはなっていない。

⑤公園・緑地の不足

中心市街地には富良野駅前公園、朝日町公園の2ヶ所のみ整備されているが、都市計画マスタープランの将来像「まちごと公園に向けて」における富良野らしい豊かな自然を表現する景観づくりの上からも公園・緑地が不足している状況にある。

⑥無頭川の下水道化と親水性の不足

中心市街地にある無頭川は、現在都市下水路として機能しており、水質が悪く親水性は悪い状況にある。

⑦暮らしの核装置(公的サービス施設、利便施設)の不足

中心市街地は、商業・行政・文化の中心で、人々が交流する中心の場であるが、公的集客施設が不足している状況である。

3. 中心市街地の整備改善と商業の活性化の目標と方針

1) 富良野市における中心市街地活性化のテーマ

へそのまちのへそづくり

富良野市民憲章では、「北海道の中心標（へそ）」を富良野市のシンボルとして位置づけ、市民の心のよりどころとしている。

これは、富良野市が北海道の中心に位置するという地理上の観点からの位置づけのみならず、日本や世界の政治・経済、文化といった様々な分野の中心としての役割の一端を積極的に担おうとする姿勢を示したものである。

2) 将来の中心市街地の目標像

富良野市における中心市街地活性化のテーマである“へそのまちのへそづくり”を具体化していくために、将来の中心市街地の目標像を具体的にイメージする。

- (1) 思い通りに楽しく過ごすことのできる“交流のまち”
- (2) 様々な生活の知恵や最新の情報が得られ、多様な活力の感じられる“生業のまち”
- (3) 安心して安全に暮らせる“生活のまち”

3) 中心市街地活性化の基本方針

中心市街地の目標像である“交流のまち”、“生業のまち”、“生活のまち”を実現するため、それぞれに対応した活性化の基本方針を以下のとおりとする。

(1) 交流の中心（へそ）づくり

思い通りに楽しく過ごすことのできる“交流のまち”の実現のため、「交流の中心（へそ）づくり」に取り組む。

- ① 自然や農業をテーマとした文化活動の拠点づくり
- ② 周辺からのアクセス性にすぐれた交通体系への再編整備
- ③ 地域内外情報の収集と提供体制の構築

(2) 地域産業の振興拠点（へそ）づくり

様々な生活の知恵や最新の情報が得られ、多様な活力の感じられる“生業のまち”の実現のため、「地域産業の振興拠点（へそ）づくり」に取り組む。

- ① 農業資源を活用した健康的な食の街づくり
- ② 周辺観光地と連携する観光集客拠点づくり
- ③ 少子高齢化社会に向けた市民参加型のコミュニティービジネスの展開
- ④ 地域住民の生活スタイルに密着した魅力ある商店街づくり

富良野都市計画事業

富良野駅前地区土地区画整理事業

事業概要

◆事業地

富良野市日の出町1番の全部
日の出町2番の一部
朝日町 1番の全部
朝日町 2番の全部
朝日町 3番の一部

◆施行者 富良野市

◆施行面積 4.2ha

◆地区の概要

本地区は、JR富良野駅前を中心に広がる中心市街地に位置し、東側をJR根室本線、西側を道道上富良野旭中富良野線、北西側を市道中央通に囲まれた約4.2haの区域であり、主に商業系の土地利用が行われてきた既成市街地である。

地区内にはJR富良野駅・バスターミナルを有し交通利便性が高く、本市を含む周辺の観光拠点としての役割を果たす区域である。

◆事業の目的

本地区はJR富良野駅を中心として広がる中心市街地のなかで主に商業地としての役割を果たしてきたが、消費者動向の変化やモーターゼーションの進化・郊外大型店の出店、郊外居住型への転換などの理由により著しく空洞化が進行する現状にある。また、本市は年間200万人を越える観光客が訪れる道内でも有数の観光地であり、玄関口として本地区の果たすべき役割は高く、より一層の機能の充実が求められている。

よって、本事業は駅前広場及び区画整理・公園等の公共施設を整備し、商業の集約再編を行うことにより良好な市街地形成・コンパクトなまちづくりを目指し、かつてのにぎわいを中心市街地に取り戻すことを目的とし、当該区域の秩序ある発展に寄与するものである。

◆公共施設整備

道路 都市計画道路 5路線(幅員18m:含駅前広場)

区画道路 4路線(幅員6m~16m)

公園 ふらの駅前北公園(約0.26ha:既存施設)

進 捗 状 況

平成14年 3月 8日	都市計画事業決定
平成15年 1月16日	土地区画整理事業決定
平成15年 5月12日	事業計画変更認可(第1回) 工区分割
平成15年 7月25日	換地計画認可
平成15年 7月28日	仮換地指定及び工事開始(8月4日)
平成18年 2月 1日	事業計画変更認可(第2回) 設計概要変更
平成20年 9月 4日	工事完成
平成21年 1月 8日	事業計画変更認可(第3回)
平成21年 3月 5日	換地計画認可
平成21年 4月10日	換地処分公告
平成21年 4月13日	区画整理登記申請
平成21年 9月30日	換地清算終了

事 業 期 間

平成14年度～平成21年度(計画 平成23年度)

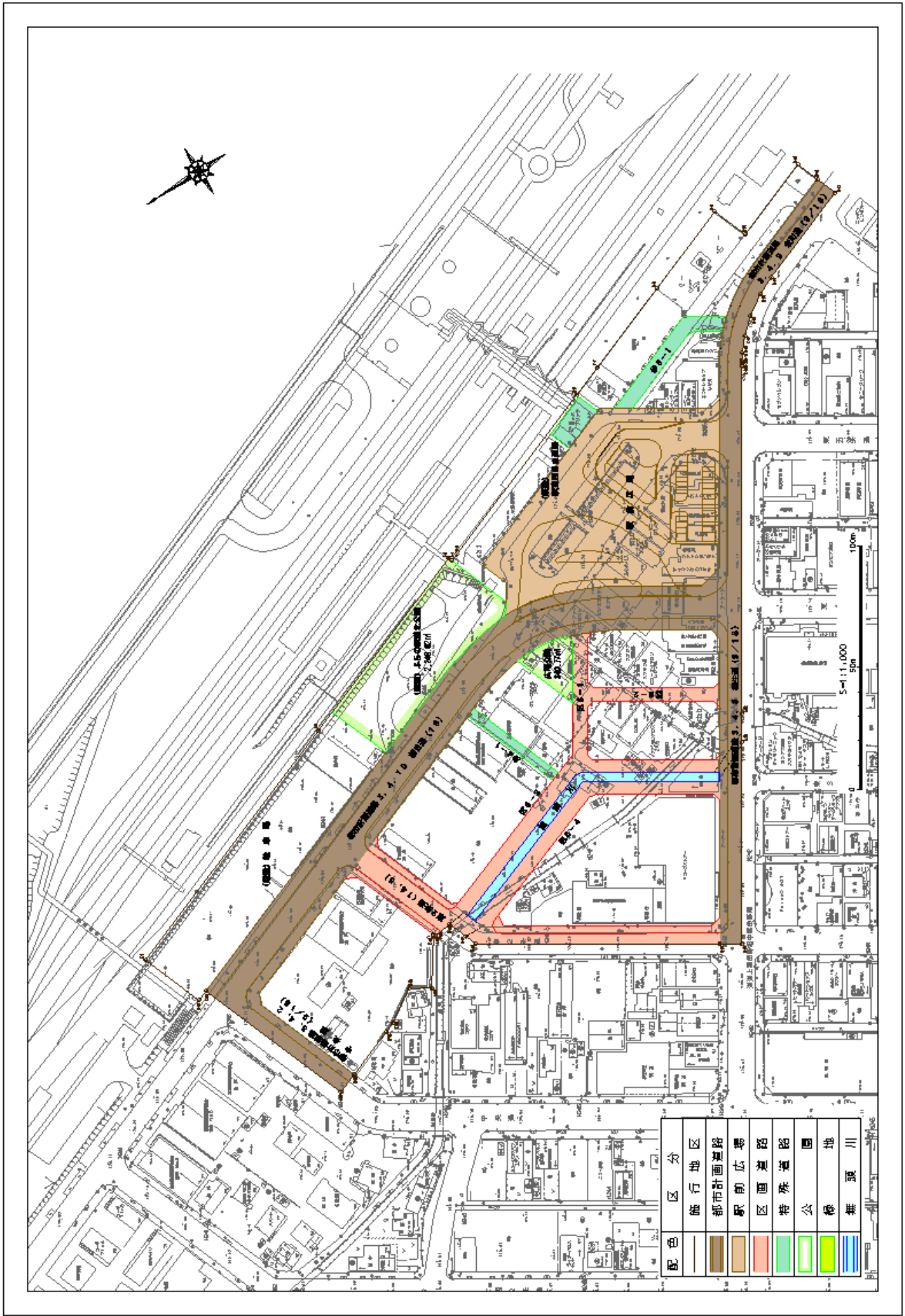
他 事 業 施 行 分

- 富良野駅前地区第1種市街地再開発事業(一体施行)
- 3・4・10 朝日通街路事業
- 3・4・ 3 東5条通街路事業(駅前広場)
- 公共下水道雨水幹線整備事業
- 公営住宅整備事業

富良野駅前地区土地区画整理事業及び関連事業費経過表

事業区分	事業費	財 源					内 訳
		国	道	起 債	そ の 他	一 般 財 源	
土地区画整理事業 (補助事業)	2,187,663	0	0	0	0	0	0
	3,477,652	925,970	705,064	1,323,100	0	0	521,791
土地区画整理事業 (単独事業)	369,731	0	0	0	0	0	0
	499,984	2,400	1,859	1,120	0	0	494,605
朝日通整備事業	622,606	0	0	0	0	0	0
	583,864	350,313	0	180,680	300	0	52,571
下水道整備事業	70,000	0	0	0	0	0	0
	70,686	35,343	0	31,900	0	0	3,443
市街地再開発事業	2,250,000	821,006	131,104	710,200	0	0	587,690
	825,767	315,940	106,169	247,300	0	0	156,358
合 計	5,500,000	1,945,527	833,177	1,441,000	0	0	1,280,296
	5,457,953	1,629,966	813,092	1,784,200	300	0	1,236,466

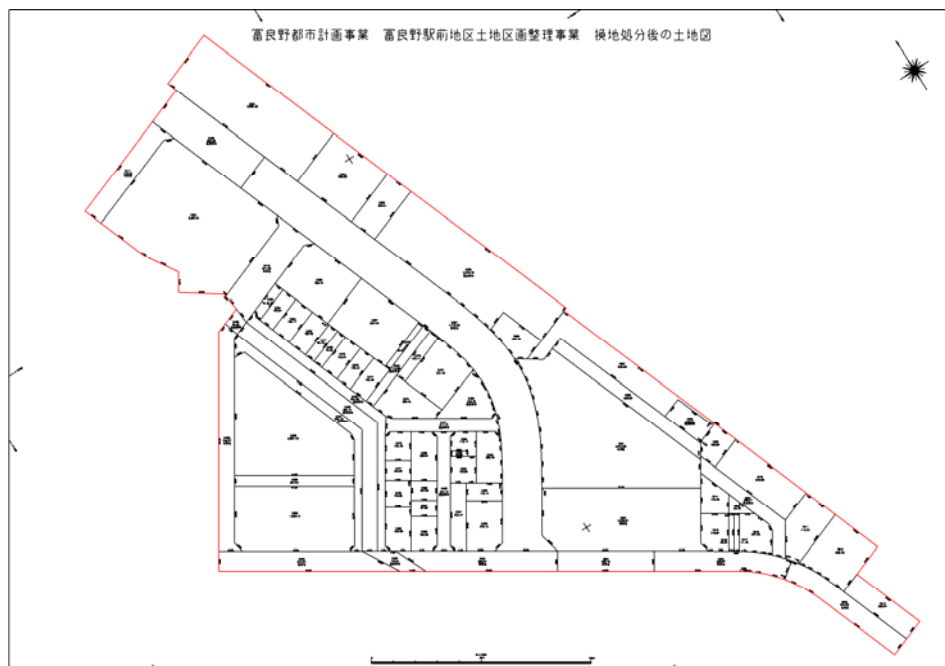
富良野都市計画事業 富良野駅前地区土地区画整理事業 設計図



従前の土地



換地後の土地



■施行地区内の土地の現況

地区内人口及びその密度

区 分	数 量	摘 要
世 帯 数	35世帯	
人 口	70人	
人口密度	16.5人/h a	

■整理施行前後の地積

1. 土地の種目別施行前後対照表

区 分			施 行 前 (平成20年8月末現在)			施 行 後		備 考
			面積 (㎡)	割合 (%)	筆数	面積 (㎡)	割合 (%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	8,639.00	20.39		8,269.74	19.52	
		広 場	1,687.67	3.99		2,056.91	4.86	
		計	10,326.67	24.38		10,326.65	24.38	
	道 有 地	道 路	676.78	1.60	6	562.00	1.33	
		広 場	745.16	1.76	15	3,043.08	7.18	
		計	1,421.94	3.36	21	3,605.08	8.51	
	市 有 地	道 路	2,819.12	6.66	8	3,373.66	7.96	
		公 園	2,848.57	6.72	2	2,587.54	6.11	
		広 場	598.00	1.41	1	601.00	1.42	
		水 路	1,082.96	2.56		1,082.97	2.56	
	計							
公共用地合計			19,097.26	45.09	32	20,975.90	49.52	
宅 地	民 有 地	宅 地	15,439.38	36.45	(128)	13,802.53	32.59	
		鉄道用地	1,335.00	3.15	3	1,335.00	3.15	
		計	16,774.38	39.60	(131)	15,137.53	35.74	
	道 有 地	宅 地	180.00	0.43	1	180.00	0.43	
		計	180.00	0.43	1	180.00	0.43	
	市 有 地	宅 地	6,112.32	14.43	(29)	6,062.36	14.31	
		計	6,112.32	14.43	(29)	6,062.36	14.31	
宅 地 合 計			23,066.70	54.46	158	21,379.89	50.48	
保 留 地								
測 量 増 減			191.83	0.45				
総 計			42,355.79	100.00	190	42,355.79	100.00	

■減歩率計算表

(総括表)

整理前 宅地面積 (台帳地 積)	同更正地 積(測量増 減を加減 したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた宅 地地積	保留地を 除いた宅 地地積	公共減歩 地積	公共保留 地を合算 した減歩 地積	公共 減歩率	公共 保留地 合算減 歩率
m ² 23,066.70	m ² 23,258.53	m ² 21,379.89	m ² 21,379.89	m ² 1,878.64	m ² 1,878.64	% 8.08	% 8.08
23,578.07	23,768.80	21,388.86	21,388.86	2,379.94	2,379.94	10.01	10.01

(注) 上段・・・減価補償金相当額による公共用地取得後

下段・・・〃 公共用地取得前

■換地清算金

集計表

権利者数	従前の土地			換地処分後の土地			清算金額		供託すべき 金額	
	筆数	地積(m ²)	基準地積	権利価額	筆数	地積(m ²)	権利価額	徴収		交付
合計 30名	158	23,066.70	23,258.53	1,418,868,600	51	21,379.89	1,418,868,600	(0)	(0)	22,122,100

■公共施設別調書

区分	名称	形状寸法			整備計画	摘要	
		幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
街 路	幹線街路	3・4・8 相生通	9/18	198.32	1,802.65	3.5-11-3.5	
		3・4・9栄町通	9/18	102.81	955.22	3.5-11-3.5	
		3・4・2中央通	9/18	51.00	470.66	3.5-11-3.5	
		3・4・10朝日通	18.0	278.88	5,048.19	4.5-9.0-4.5	
		3・4・3東5条通	18.0	9.08	163.75	4.5-9.0-4.5	
		3・4・3東5条通（駅前広場）			5,099.99		
		小計		640.09	13,540.46		
	区画道路	幅員 14.5m		158.38	1,475.49	2.75-9-2.75	
		幅員 16.0~14.0m		130.33	1,992.37	6.0-4.0-6.0 5.0-4.0-5.0	
		幅員 6.0m		105.67	651.32	-6.0-	
		小計		394.38	4,119.18		
	特殊道路	幅員 6.0m	6.0	59.39	358.21	-6.0-	
		幅員 4.0m	4.0	43.50	173.98	-4.0-	
		駅東西自由通路			196.53		
		小計		102.89	728.72		
	計			1,137.36	18,388.36		
	公園地	ふらの駅前北公園			2,246.78		
		広場公園			340.76		
計				2,587.54			
水路	無頭川	8.2	154.69	(1,082.97)	-6.9-		
	計			(1,082.97)			
合計				20,975.90			