



第2章

都市の現況把握

2-1. 都市の特性

1) 本市の特徴

本市は、北海道のほぼ中央にある富良野盆地の中心都市として発展し、東方に十勝岳連峰の富良野岳、西方に夕張山地の芦別岳がそびえ、南方には東京大学北海道演習林があり、地域の約7割を山林が占める自然条件にあります。

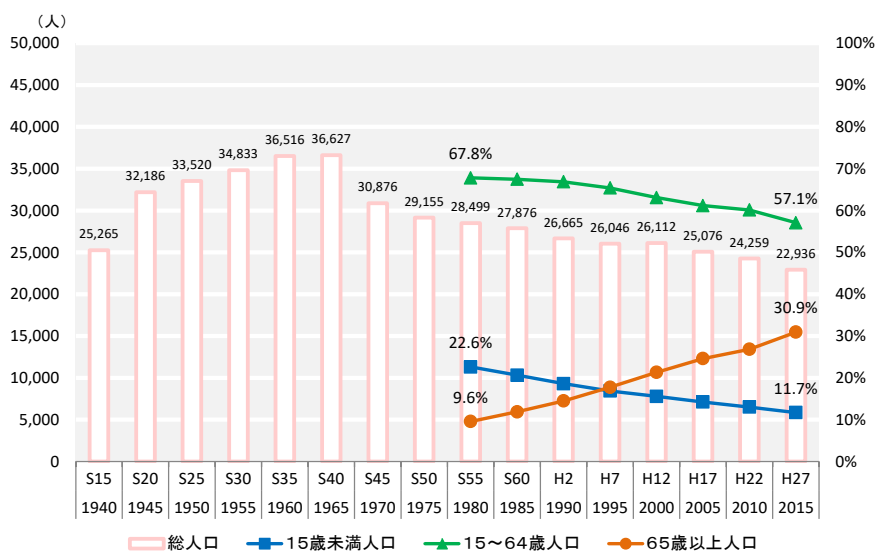
基幹産業は農業で、北海道有数の野菜産地となっているほか、寒暖差のある盆地の気候特性を活かしたワインの生産を手掛けています。また、「へそとスキーとワインのまち」としても全国的に知られ、外国人も含め多数の観光客が訪れる観光都市となっています。

さらに、札幌市、旭川市、帯広市と2時間圏内で接続し、道央、道北、道東の各方面との交通アクセスが極めて優れている特性を有しています。

2) 人口の推移

国勢調査による人口は、昭和40（1965）年の36,627人をピークに減少へ転じ、平成27（2015）年には22,936人となり、近年では年間300人程度の減少が続いています。

年齢別人口構成では、昭和55（1980）年に22.6%であった15歳未満が平成27（2015）年には11.7%と半減し、同じく65歳以上が9.6%から30.9%と3倍に増加しており、少子高齢化が進んでいます。



図表 総人口・年齢構成の推移 [資料]国勢調査

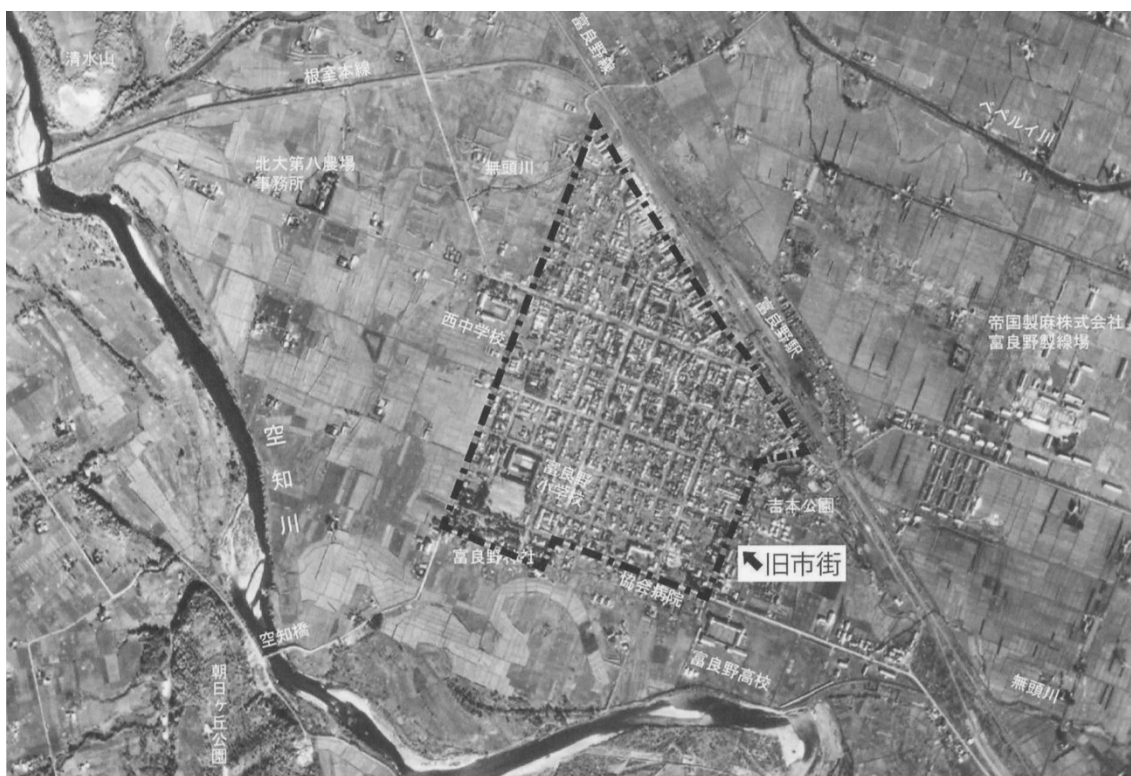
3) まちの成り立ち

本市の市街地は、明治 33（1900）年の十勝線（上富良野～下富良野～鹿越間）開業に伴い、本通りの突き当たりを下富良野駅が設置されたことをきっかけとし、やがて駅を中心に市街地が形成され、明治 36（1903）年には下富良野村戸長役場が本通りに設置されました。

大正2（1913）年には滝川～富良野間の釧路本線（現在の根室本線）が開通し、道央・道北・道東部を結ぶ分岐点の役割を担うこととなり、その後の好景気に伴う開墾と農業関連事業の整備により開拓が加速度的に進展し、市街地を大きく発展させました。

釧路本線の開通と同時に、下富良野駅は本通りから現駅舎の位置へ移転し、この移転が繁華街を相生通りや五条通りへと拡大させ、市街地もそれまで本通り沿いの朝日町、本町、若松町を中心に形成されてきたものが、この頃にかけて日の出町、幸町へと広がっていきました。

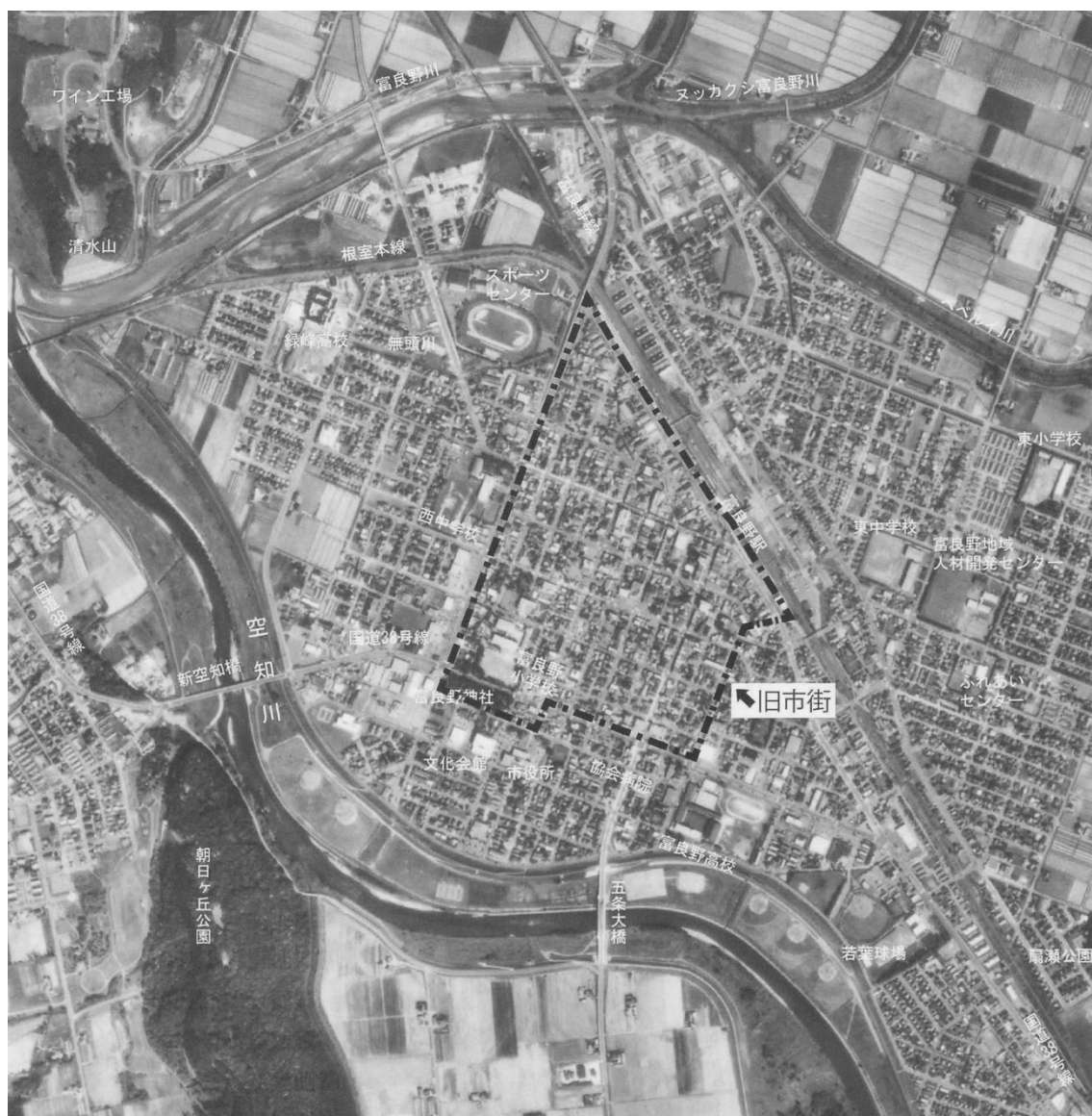
このように、概ね国道・鉄道・五条通りで囲まれた中心市街地の原型（旧市街）が大正期に形づくられ、市街地には、商店、旅館、料亭、工場、病院、学校、民家など多種多様な建物が出現しました。



図表 昭和23(1948)年の富良野市街地 [資料]富良野の近代建築 2014

一方、旧市街の外縁には、主に戦後形成された新市街地が分布し、現在のまちなみが形づくられており、この新たに誕生した市街は、大正期から工場が立地した麻町を除いては、古くは大半が農地であり、宅地化が始まるのは昭和 30～40 年代のことです。

昭和 23 (1948) 年と平成 11 (1999) 年の市街地の様子を比較すると、戦後まもない頃は小さな市街地でしたが、周辺の農地が宅地化されて拡大するとともに、道路・河川・農地等の整備も行われ、大きく変貌したことがよく分かります。 [参考文献]富良野の近代建築 2014



図表 平成 11 (1999) 年の富良野市街地 [資料]富良野の近代建築 2014

2-2. 都市計画の状況

1) 都市計画区域と国土利用計画

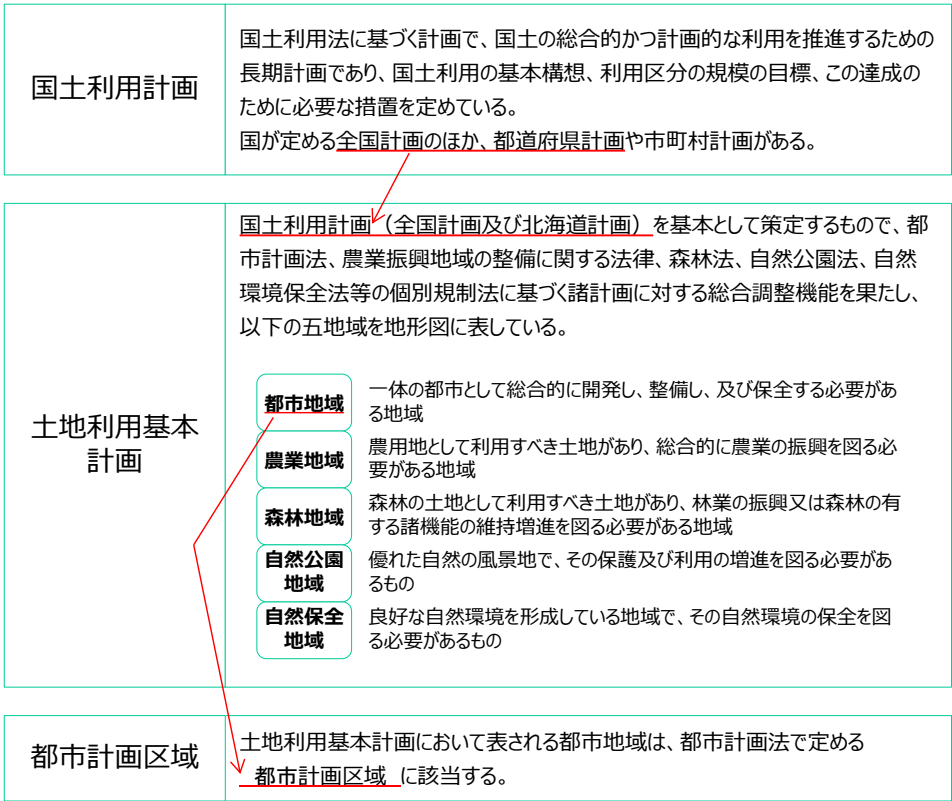
①国土利用計画による都市地域

都市計画区域は、都市計画法に基づき一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要があるとして定めている区域です。

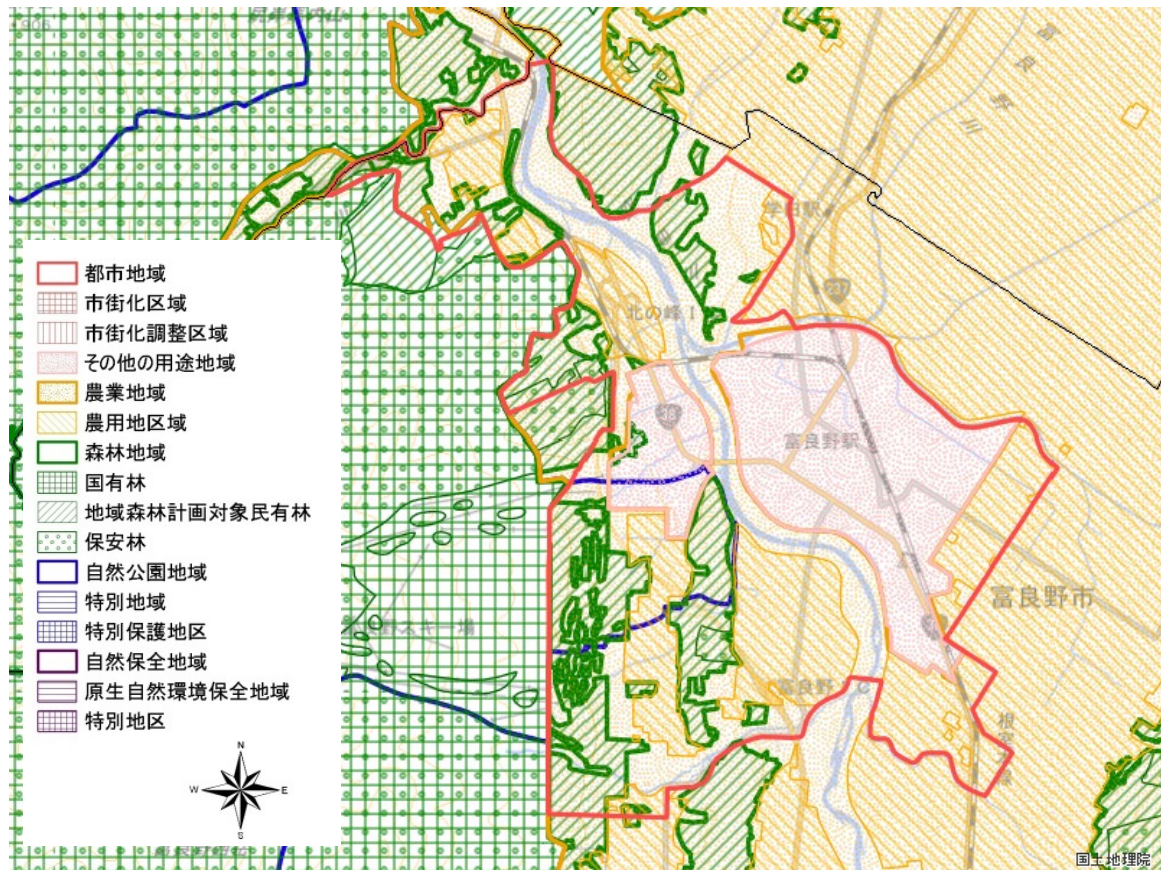
一方で、都市計画区域の中には都市計画法によらない規制法も存在しており、これらは国土利用法に基づく国土利用計画と、これを基本として策定される土地利用基本計画において、法的な諸計画の総合調整がなされています。

この土地利用基本計画には、それぞれの規制法が適用される地域として、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の五地域が示されており、このうち都市地域は都市計画法で定める都市計画区域に該当しています。

本市の都市地域の中には、市街地周辺の低地に農業地域、西部の丘陵地や山地に森林地域や自然公園地域が配置され、これらは土地利用が相互に影響する区域となっています。



図表 都市計画区域と国土利用計画の関係



図表 土地利用基本計画に表される五地域の状況

〔資料〕国土交通省 土地利用調整総合支援ネットワークシステム（LUCKY）を使用して作成

②都市計画区域

本市の都市計画の歴史は古く、昭和 23（1948）年に当時の富良野町域 30,512ha を計画決定したことに始まります。

その後、法改正による区域設定の考え方への適用、社会構造や経済の変化に即した対応、住宅地の郊外化やリゾート整備計画への対応のため、昭和 44（1969）年、昭和 57（1982）年、平成 5（1993）年と区域の変更を重ね、令和 2（2020）年に、不明瞭な一部区域界の精査と測量精度の向上に伴う面積の修正を行い現在に至っています。

年月日	告示番号	内容	面積
S 23. 1. 1	建設院告示第14号	区域の決定	30,512ha
S 44. 5. 20	建設省告示第2115号	区域の変更	718.4ha
S 57.12. 2	北海道告示第2363号	区域の変更	963.2ha
H 5. 3. 26	北海道告示第 440号	区域の変更	2,227ha
R 2. 4. 7	北海道告示第273号	区域の変更、面積の修正	2,195ha

図表 都市計画区域の指定状況

2) 土地利用の状況

本市では、土地利用に関わる都市計画として、用途地域をはじめ各種の地域地区が定められており、これにより建築制限等が機能し土地の合理的利用が図られています。

①用途地域

用途地域は土地利用に関わる代表的な都市計画であり、住居系、商業系、工業系の各種用途地域の種類に応じて建てることのできる建築物が規制され、これらの適正な配置により市街地の土地利用の誘導を行っています。

本市の用途地域は、昭和 44（1969）年に 380.7ha を当初決定し、その後 6 回にわたって面積変更を行い平成 6（1994）年に現在の 565.2ha となり、これ以降は拡大を行わず、平成 20（2008）年に駅東地区、平成 26 年（2014）に国道沿道、令和元年（2019）に市役所周辺を変更し、現在に至っています。

種 類	容積率 (%)	建蔽率 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)
第1種低層住居専用地域	60以下	40以下	77	13.6%
第2種低層住居専用地域	60以下	40以下	7.2	1.3%
第1種中高層住居専用地域	200以下	60以下	38	6.7%
第2種中高層住居専用地域	200以下	60以下	124	21.9%
第1種住居地域	200以下	60以下	132	23.4%
第2種住居地域	200以下	60以下	45	8.0%
準住居地域	200以下	60以下	21	3.7%
田園住居地域	—	—	—	—
住居系 小計			444.2	78.6%
近隣商業地域	300以下	80以下	13	2.3%
商業地域	400以下	80以下	14	2.5%
商業系 小計			27	4.8%
準工業地域	200以下	60以下	29	5.1%
工業地域	200以下	60以下	65	11.5%
工業専用地域	—	—	—	—
工業系 小計			94	16.6%
合 計			565.2	100.0%

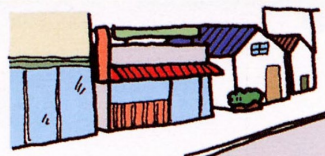
図表 用途地域の指定状況

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

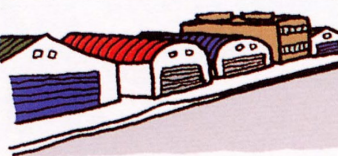
※本市では令和3年3月現在、
田園住居地域、工業専用地域
は指定されていない。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

図表 用途地域の構成

[資料]国土交通省都市局作成資料「土地利用計画制度」(令和2年3月)を使用して作成

②特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の規制に加え条例により重層的に建築制限を行うものであり、本市では、商業系の用途地域以外に大規模集客施設が立地することを制限するため、平成20（2008）年に準工業地域の全てを特別用途地区に指定しています。

種 類	面積（ha）	規制内容
大規模集客施設 制限地区	29	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類する建築物でその用途の供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

図表 特別用途地区の指定状況

③準防火地域

準防火地域は、建築物の密集している市街地において、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定される地域です。

本市では、昭和45（1970）年に当初決定し、その後2度の変更を経て現在は、壁面距離が近接しがちとなる商業系の用途地域28haを指定しています。

種 類	面積（ha）	規制内容
準防火地域	28	建築基準法の規定による （近隣商業地域及び商業地域の区域全てを指定）

図表 準防火地域の指定状況

④高度利用地区

高度利用地区は、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度等を定めることにより、都市機能の更新を図るための土地の高度利用を指定した地区です。

本市では、富良野駅前地区市街地再開発事業の区域に対し、平成15（2003）年に指定を行い、土地の高度利用とともに建築規模の適正化を確保しています。

種 類	面積（ha）	容積率の 最高限度（％） 最低限度（％）	建ぺい率の 最高限度（％）	建築面積の 最低限度（㎡）
高度利用地区	0.5	400 100	80	200

図表 高度利用地区の指定状況

⑤特定用途制限地域

特定用途制限地域は、都市計画区域内のうち用途地域が定められていない区域（白地地域）において、その区域の良好な環境を形成・保持する観点から、建築してはならない建築物を条例により定め、土地利用を規制するものです。

本市では、コンパクトシティの考えのもとに、無秩序な市街地の拡大をまねくことがないよう、用途地域以外の区域の一部について、土地利用の現状や地域特性を踏まえて 3 種類の制限内容に区分し、平成 20（2008）年に当初決定しています。

その後、平成 29（2017）年に土地利用の動向の変化を踏まえた区域及び制限内容の変更、令和 2（2020）年に都市計画区域に関わる一部変更を加えています。

区分	面積（ha）	主な規制の概要
リゾート産業地区 建蔽率 60% 容積率 200%	249ha （保安林除く）	準住居地域規制工場、危険物施設、遊技場、風俗営業施設、倉庫、単独車庫、アスファルトプラント等
田園居住地区 建蔽率 60% 容積率 200%	1,004ha （保安林除く）	準工業地域規制工場、危険物施設、1,500㎡超共同住宅、遊技場、風俗営業施設、1,500㎡超店舗、3,000㎡超ホテル、アスファルトプラント等
主要幹線道路沿道地区 建蔽率 60% 容積率 200%	76ha	準工業地域規制工場、危険物施設、1,500㎡超共同住宅、遊技場、風俗営業施設、3,000㎡超店舗、3,000㎡超ホテル、アスファルトプラント等
合 計	1,329ha	

図表 特定用途制限地域の指定状況

⑥景観地区

景観地区は、景観法及び都市計画法に基づく制度で、良好な景観の保全と形成を図るため、建築物の色彩や高さの最高限度等について規制する地区を都市計画決定により指定するものです。

本市では、特定用途制限地域のリゾート産業地区の一部について、平成 29（2017）年に北の峰景観地区として決定し、さらに地区特性に合わせ区域を 3 つに区分し、建築物の色彩の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度を定めています。

地区区分	色彩	建築物の高さ			建築物の敷地面積の最低限度
		最高限度	敷地境界側	道路側	
スキー場山麓地区 面積 189ha (保安林除く)	建築物の屋根及び外壁の色彩は、マンセル表色系に掲げる色相ごとに、次の表に掲げる彩度を超える色彩を、外壁及び屋根の各立面の見付面積の1/5を超えて使用しないこと	—	—	—	—
森林文化地区 面積 9.7ha (保安林除く)		20m	建築物の各部分の高さは、当該部分から敷地境界までの水平距離に1.5を乗じて得られたものに10mを加えた高さ以下とする	—	—
下御料地区 面積 36ha (保安林除く)	色相 彩度 R (赤) 8 Y R (黄赤) 8 Y (黄) 6 B (青) 4 上記以外 4			建築物の各部分の高さは、当該部分から道路の路面中心までの水平距離に1.5を乗じて得られた高さ以下とする	建築物の敷地面積の最低限度は350m ² とする

図表 景観地区の指定状況

⑦地区計画

地区計画は、良好な都市環境の形成に向けて、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区レベルの都市計画」であり、まちなみなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

本市では、平成 15（2003）年に民間宅地開発事業の良好な市街地形成を図るため東雲町地区を決定しています。また、平成 22（2010）年に市街地再開発事業と合わせて、中心市街地の都市機能集約、まちなか回遊の向上、まちなか居住の推進を図るため東 4 条街区地区を決定しています。

地区整備計画 区域名称	制限の内容				
東雲町地区 面積 4.4ha	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	外壁等から道路境界線までの距離の最低限度	外壁等から隣地境界線までの距離の最低限度	垣又はさくの高さの制限
低層専用住宅地区	250㎡	9m	1.5m	1.0m	1.2m以下
低層一般住宅地区	250㎡	—	1.5m	1.0m	1.2m以下
東4条街区地区 面積 1.6ha	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	
A 地区	300%	60%	80%	50㎡	
B 地区	200%	60%	60%	50㎡	
C 地区	200%	30%	60%	50㎡	

図表 地区計画の指定状況

3) 都市施設の状況

本市では、都市施設に関わる都市計画として、道路や公園、下水道等が定められており、これにより都市生活の根幹を支える都市インフラの効率的な整備が図られています。

①道路

都市を構成する道路のうち都市計画道路は、都市の発展に対応して、既成市街地又は将来市街地が予定される地域に対し、都市計画施設として決定されるもので、都市の形態、性格を形づくるものです。

本市では、昭和 26 (1951) 年に 17 路線を当初決定し、幾多の追加・変更を行ってまいりましたが、未着手のままとなっている区間が多く存在する現状を鑑み、平成 24 (2012) 年に「未着手都市計画道路の見直し方針」を策定しました。その後、この見直し方針に基づき平成 25 (2013) 年及び平成 29 (2017) 年に変更を行っており、社会情勢の変化に対応した都市の将来像を実現する観点から、引き続き長期未着手の都市計画道路を含めた見直しを進めています。

現在は 16 路線、延長 22,080m が都市計画決定されており、15,440m(69.9%)が整備済みとなっています。

番 号	路線名称	幅員 (m)	延長 (m)	舗装延長 (m)	舗装率 (%)	備考
3・3・1	西大通	22	1,510	540	35.8	国道237号
3・4・2	中央通	18	800	800	100.0	
3・4・3	東5条通	18	910	910	100.0	道道山部北の峰線
3・4・4	新生通	18	230	0	0.0	
3・4・5	昭和通	18	200	200	100.0	
3・4・6	大沼通	18	940	940	100.0	道道東山富良野停車場線
3・5・7	東雲通	13	2,790	1,690	60.6	
3・4・8	相生通	18	1,030	1,030	100.0	道道奈江富良野線
3・4・9	栄町通	18	880	880	100.0	道道東山富良野停車場線
3・4・10	朝日通	18	2,380	2,380	100.0	
3・3・11	平和通	22	4,630	1,180	25.5	国道38号、国道237号
3・4・12	黄金通	18	2,180	1,980	90.8	
3・4・13	東中通	18	530	530	100.0	道道東山富良野停車場線
3・3・14	北の峰通	24	920	920	100.0	道道北の峯線
3・6・15	若葉通	11	1,770	1,460	82.5	
3・4・16	弥生通	16	380	0	0.0	
合 計			22,080	15,440	69.9	

図表 都市計画道路の整備状況 [資料]都市計画道路(街路)現況調査(令和2年3月31日現在)

※舗装延長の考え方

道路用地が計画決定どおり確保されており、かつ、自動車交通に供用開始されている区間で、そのうち、車道部分が本舗装されている区間。

②公園及び緑地

都市計画公園及び都市計画緑地は、都市の発展に対応して、既成市街地又は将来市街地が予定される地域に対し、都市計画施設として決定されるもので、都市環境の改善、都市の防災性の向上等に寄与しています。

本市では、都市計画公園が計 28 箇所 30.32ha、都市計画緑地が計 4 箇所 11.39ha で都市計画決定され、全て供用されています。

都市計画決定されていない都市公園も含めると、街区公園が 45 箇所、近隣公園、地区公園、総合公園、風致公園が各 1 箇所、緩衝緑地、広場公園が各 2 箇所、都市緑地が 17 箇所、計 70 箇所 45.49ha が供用されており、平成 27（2015）年の都市計画区域人口 18,004 人に対する一人当たりの面積は 25.3 ㎡/人になります。

番 号	公園名	種別	位 置	計画決定 面積(ha)	供用面積 (ha)
2・2・1	栄町公園	街区	日の出町	0.19	0.19
2・2・2	平和公園	"	末広町	0.19	0.19
2・2・3	曙公園	"	栄町	0.40	0.40
2・2・4	すみれ公園	"	春日町	0.31	0.31
2・2・5	泉公園	"	若葉町	0.19	0.19
2・2・6	清流公園	"	末広町	0.21	0.21
2・2・7	朝日町公園	"	朝日町	0.08	0.08
2・2・8	桂木町公園	"	桂木町	0.04	0.04
2・2・9	春日公園	"	東町	0.11	0.11
2・2・10	東町公園	"	東町	0.16	0.16
2・2・11	北の峰公園	"	北の峰町	0.10	0.10
2・2・12	みずほ公園	"	瑞穂町	0.19	0.19
2・2・13	北麻町公園	"	北麻町	0.27	0.27
2・2・14	東麻町公園	"	東麻町	0.26	0.26
2・2・15	南麻町公園	"	南麻町	0.23	0.23
2・2・16	錦町公園	"	錦町	0.43	0.43
2・2・17	住吉公園	"	住吉町	0.16	0.16
2・2・18	双葉公園	"	扇町	0.09	0.09
2・2・19	学田公園	"	桂木町	0.10	0.10
2・2・20	みどり公園	"	緑町	0.20	0.20
2・2・21	北の峰西公園	"	北の峰町	0.41	0.41
2・2・22	北の峰南公園	"	北の峰町	0.11	0.11
2・2・23	新光公園	"	新光町	0.39	0.39
2・2・24	むつみ公園	"	瑞穂町	0.20	0.20
街区公園小計				5.02	5.02
3・3・1	扇瀬公園	近隣	東町	1.60	1.60
4・3・1	若葉公園	地区	若葉町	3.60	3.60
5・5・1	朝日ヶ丘総合公園	総合	字下御料	10.50	10.50
7・4・1	鳥沼公園	風致	字東鳥沼	9.60	9.60
合 計				30.32	30.32

図表 都市計画公園の整備状況

番 号	緑地名	種別	位 置	計画決定 面積(ha)	供用面積 (ha)
1	桂木緑地	緑地	桂木町	0.29	0.29
2	北の峰南台緑地	〃	北の峰町	0.41	0.41
3	スポーツ公園緑地	〃	桂木町	0.99	0.99
4	金満緑地公園	〃	字信濃沢	9.70	9.70
合 計				11.39	11.39

図表 都市計画緑地の整備状況

③公共下水道

公共下水道は、都市の発展に対応して、既成市街地又は将来市街地が予定される地域に対し、都市計画施設として決定されるもので、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等、都市活動を支えるうえで必要不可欠な施設です。

本市では当初、昭和 38（1963）年に都市下水路が決定されましたが、昭和 54（1979）年に公共下水道が決定されたことにより、その後都市下水路は廃止となり、これ以降は用途地域の拡大変更と連動し、平成 6（1994）年に排水区域 565ha へ変更されています。

区分	排水区域 (ha)	下水道管渠 (m)	ポンプ場		処理場	
			箇所	面積 (㎡)	箇所	面積 (㎡)
計画	565	5,770	－	－	1.00	27,400
供用	485	5,770	－	－	1.00	27,400

図表 公共下水道の整備状況

④市場

卸売市場は、都市生活を支える生鮮食料品等の大量物資の集配・保管のため、交通施設の利用が容易であることや、適正な規模や配置であることを考慮し、都市計画施設として決定される施設です。

本市では、昭和 53（1978）年に当初決定し、その後平成 31（2019）年に民間へ移譲したことに伴い名称を変更しています。

区分	計画		供用		告示年月日	
	箇所	面積 (㎡)	箇所	面積 (㎡)	当初	最終
富良野地方卸売市場	1	8,000	1	8,000	S53.10.3 (市) 34号	H31.3.27 (市) 20号

図表 市場の指定状況