

令和3年度
富良野市地区再生計画

令和4年3月
富良野市

はじめに

富良野市は「富良野市中心市街地活性化基本計画（平成 26 年 11 月～令和 3 年 3 月）」において未着手となっている「東 5 条 3 丁目地区市街地再開発事業」を、第 6 次富良野市総合計画「前期基本計画」及び、第 3 次富良野市マスタープランにおいて、中心市街地域再生の核事業として位置付け、国の都市再開発支援事業（国土交通省所管事業：第 1 種市街地再開発事業及び社会資本整備総合交付金事業）を活用し、居住機能や都市機能（公共施設の再編、医療・福祉・子育て支援、都市防災等）の立地による、利便性と機能性に富んだ「歩いて暮らせるまちづくり（富良野流コンパクトシティ）」を推進し、公民連携による中心市街地全体の持続的な地域再生を促進させることを目的とした「地区再生計画（案）」を策定する。

令和 4 年 3 月

富良野市（建設水道部都市建築課）

< 目 次 >

1 地区整備方針の設定	・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2 地区整備コンセプト		
2-1 調査地区の位置づけ	・・・・・・・・・・・・・・・・	3
2-2 まちづくりコンセプト	・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2-3 土地利用に関する方針	・・・・・・・・・・・・・・・・	6
2-4 公共施設整備に関する方針	・・・・・・・・・・・・・・・・	7
3 重点整備地区の設定	・・・・・・・・・・・・・・・・	9
別記様式第 1	・・・・・・・・・・・・・・・・	10
別記様式第 3	・・・・・・・・・・・・・・・・	11
位置図	・・・・・・・・・・・・・・・・	13
区域図	・・・・・・・・・・・・・・・・	14
地区再生計画図（案）	・・・・・・・・・・・・・・・・	15

1 地区整備方針の設定

地区再生計画区域は、大正2年に滝川から富良野間の鉄道開通に伴い、将来の駅前通りとなることを見込んで移転する人が相次いで、中心市街地の新開地商店街として人家や店舗が、瞬く間に立ち並び、新興商店街として発展を続け、昭和54年「五条商店街振興組合」が結成されていった市道東5条通り沿線地域である。

市道名「東5条通り」は、当時、人々は「兜谷通り」とか「新道通り1丁目とか2丁目」と呼んでいたが、大正9年4月1日の「道路法施行」に依って正式に「東5条通り」と決定し今日に至っている。

■当時の東5条通り（富良野商工会議所創立30周年記念誌より）

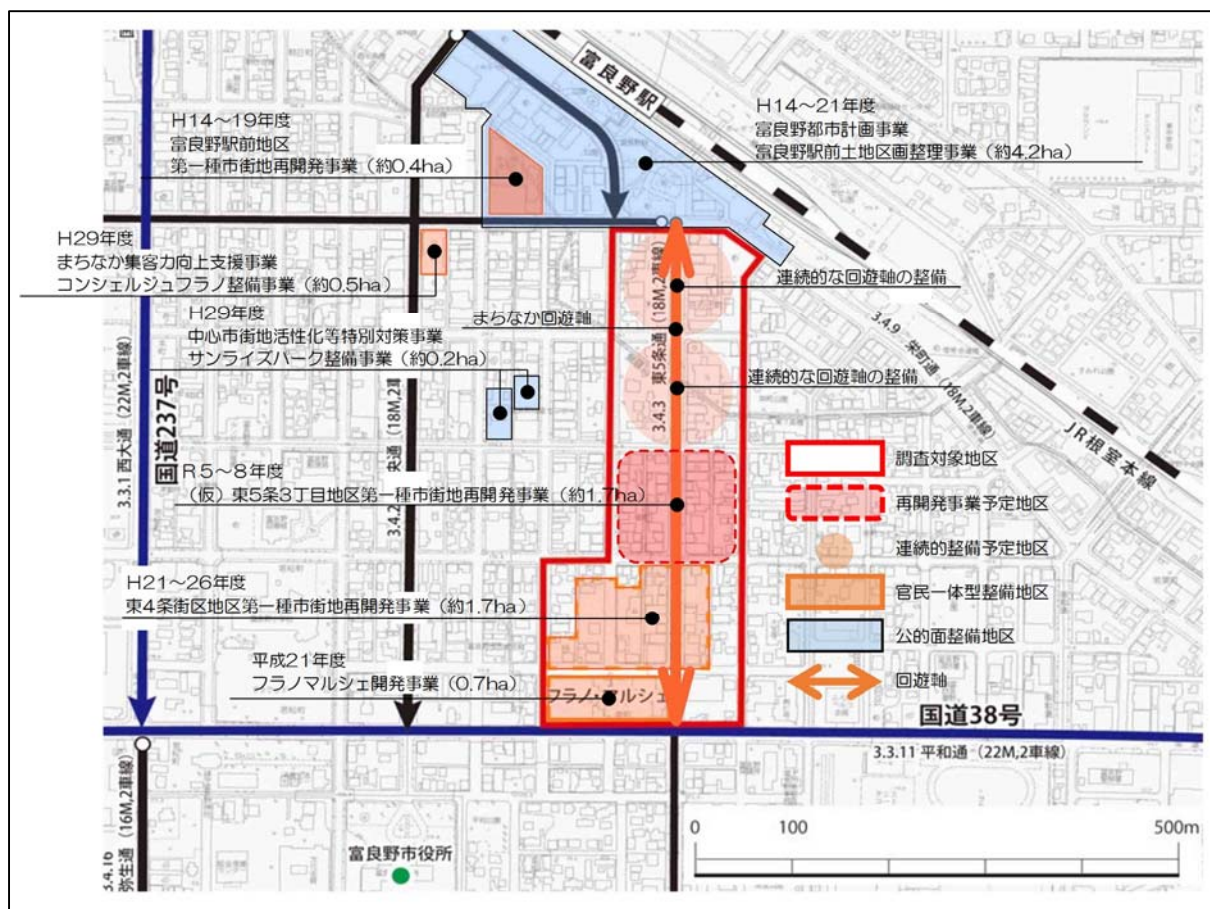


旧中心市街地活性化法により提出した「旧富良野市中心市街地活性化基本計画（平成13年3月策定）に基づき、JR富良野駅周辺地域を重点地区として、平成14年から駅前地区の土地区画整理事業（平成14～21年度）と第一種市街地再開発事業（平成15～18年度）を実施し、中心市街地の交通結節点と年間約9万人の住民が活用する「中心街活性化センター」が新たに整備され、本市の中心市街地の都市機能の更新が始まる。

続いて、平成20年に新法に基づく「富良野市中心市街地活性化基本計画」（Ⅰ期：H20.11～H26.10、Ⅱ期：H26.11～R2.3）を策定し、計画に基づき平成22年に「フラノマルシェ」（経産省・中心市街地活性化補助金）、平成27年には「ネーブルタウン」（国交省・東4条街区地区市街地再開発事業）、平成30年には「コンシェルジュフラノ」（経産省・商業等活性化補助金）、「サンライズパーク」（総務省・中心市街地再活性化等特別対策事業）と都市機能を中心市街地へと集積することによりコンパクトシティの推進に取り組んできたところである。

この結果、中心市街地の地価は6年連続して上昇（2014～2019年）し、市街地の価値を継続的に高めてきた。本市では、こうした持続性のある連鎖的更新による市街地整備を進めており、従前からまちなかの賑わい創出のベースとしている「点（拠点整備）から線（歩行者通行）へ、線から面（まちなか回遊）へ」の考え方をこれからも踏襲し、今後は、商店街を形成している東5条通りを基軸とした市街地再開発事業を公民連携して展開し、この中で、多目的な活用が可能なオープンスペースや商業集積など、本市が必要としている都市機能の再集積を図る。

■まちづくり方針図



2 地区整備コンセプト

2-1 調査地区の位置づけ

■調査対象地区の位置づけ

【富良野市 まちづくりの基本理念と将来都市像】

＜まちづくりの基本理念（第6次富良野市総合計画）＞

「美しい」のその先へ。WA！がまち、ふらの

＜将来都市像（都市の目指す姿）＞

『安心・安全で多様な世代・世帯が住み続けられる
快適な都市空間を形成する地球にやさしいまち』

【富良野市都市計画マスタープラン】

＜都市計画の目標＞

- ・自然と調和した魅力ある都市づくり
- ・活気あふれるコンパクトな都市づくり
- ・健康で豊かに住み続けられる都市づくり
- ・災害に強い安心できる都市づくり
- ・多様な連携と協働による都市づくり

中心市街地については、内部充実型のコンパクトで機能性の高い都市構造を目指し、都市の防災性の向上や都市生活サービス水準を維持し、都市機能の集積と居住空間の誘導を進める。

■都市中心ゾーン＜人が暮らししていく空間＞

都市機能を集積することにより、中心市街地の機能回復を図り、暮らしの利便性を高め、活気と魅力あるまちなみ形成を図る。

■滞留拠点＜重点的な機能集積地＞

公共・健康福祉・金融・消費生活・コミュニティなど各種機能が集積する滞留拠点として形成を図る。

【富良野市中心市街地活性化基本計画】

～快適生活空間「ルーバン・フラノ」を目指して～

「都会的な感性をもって、快適で心豊かな田園都市を自らの力で育む」

基本的な方針は

- 1 市民の中心市街地活性化への意識向上による協働のまちづくり
- 2 まちなか居住環境の充実
- 3 商業集積の向上による集客力の強化（にぎわいの創出）
- 4 滞留拠点施設整備とまちなか情報の発信による回遊促進

＜調査対象地区の位置づけ＞

中心市街地活性化基本計画区域に位置していることから、にぎわいの場として商業・業務施設の集積と市民と来訪者の交流の場としての機能を強化し、合わせてふらのらしい快適生活空間とまちなか居住環境を促進する地区とします。

2-2 地区整備コンセプト

これまでの都市政策（都市計画）は、土地利用規制と都市基盤施設整備とを主要な政策手段として、人口・産業の都市（中心市街地）への集中による旺盛な土地需要に対応するため、良好な住環境を備えた新市街地（郊外地）の形成を主要なテーマとして取り組んできた。しかし現在では、人口の都市（中心市街地）集中の鈍化、少子高齢化の進展、生活者ニーズの多様化、環境問題の高まり、情報化の進展、経済のグローバル化など状況は大きく変化し、これからは新市街地（郊外地）整備から既存市街地の再整備と、都市のあり方そのものに大きな変容を迫るものと考えられる。

（１）これから求められる都市像

21世紀の豊かで活力ある経済社会の基盤となる安全・快適で利便性と文化性の高い都市、すなわち経済、文化、交流等の諸活動が都市を舞台として活発に展開されるようなコンパクトで職・住・遊のバランスがとれた都市であり、これまでのような用途分離型の都市構造・土地利用から、用途混在・職住近接型の都市構造・土地利用への転換がより一層求められると考えられる。

（２）今後の都市部におけるコミュニティのあり方

居住人口減少や少子高齢化社会環境化において住みよい地域をつくるためには、行政の活動だけではなく、地域住民、広義では市民のつながりや助け合いが不可欠で、つながり等による地域コミュニティが、防犯、環境、学校関係等、多様な分野できめ細やかに住みよい地域づくりに果たす役割は非常に大きいと考えられる。

（３）ウォーカブルなまちづくりを共に推進する

世界の多くの都市で、まちなかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められている。

これらの取組は、ひと中心の豊かな生活空間を実現させるだけでなく、地域消費や投資の拡大、観光客の増加や健康寿命の延伸、孤独・孤立の防止ほか、様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につながっていく。

国土交通省では、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、“WE DO”～Walkable, Eyelevel, Diversity, Open をキーワードとし、「まちの居心地のよさ」を重視する「まちづくりの方向性」が打ち出されている。

【地区整備コンセプト】

富良野市中心市街地活性化基本計画における

～都会的な感性を持って、快適で心豊かな田園都市を自らの力で育む～
を継承し

田舎でありながら、都会的魅力を併せ持つ「ちょっとおしゃれな田舎町」
快適空間「ルーバン・フラノ」を創出する。

【地区整備の目標・方針】

6つの要素「ルーバン・アメニティ（都市感性で育む快適田園都市）」の創出

1. 豊かな人間性 ……人と人のふれあいのあるまち
2. 高い文化性 ……ゆとりとうるおいのあるまち
3. 経済的豊かさ ……活力とにぎわいのあるまち
4. オリジナリティ ……個性と特色のあるまち
5. 環境への配慮 ……自然と共生するまち
6. くらしやすさ ……機能性、利便性が高く防災に強いまち

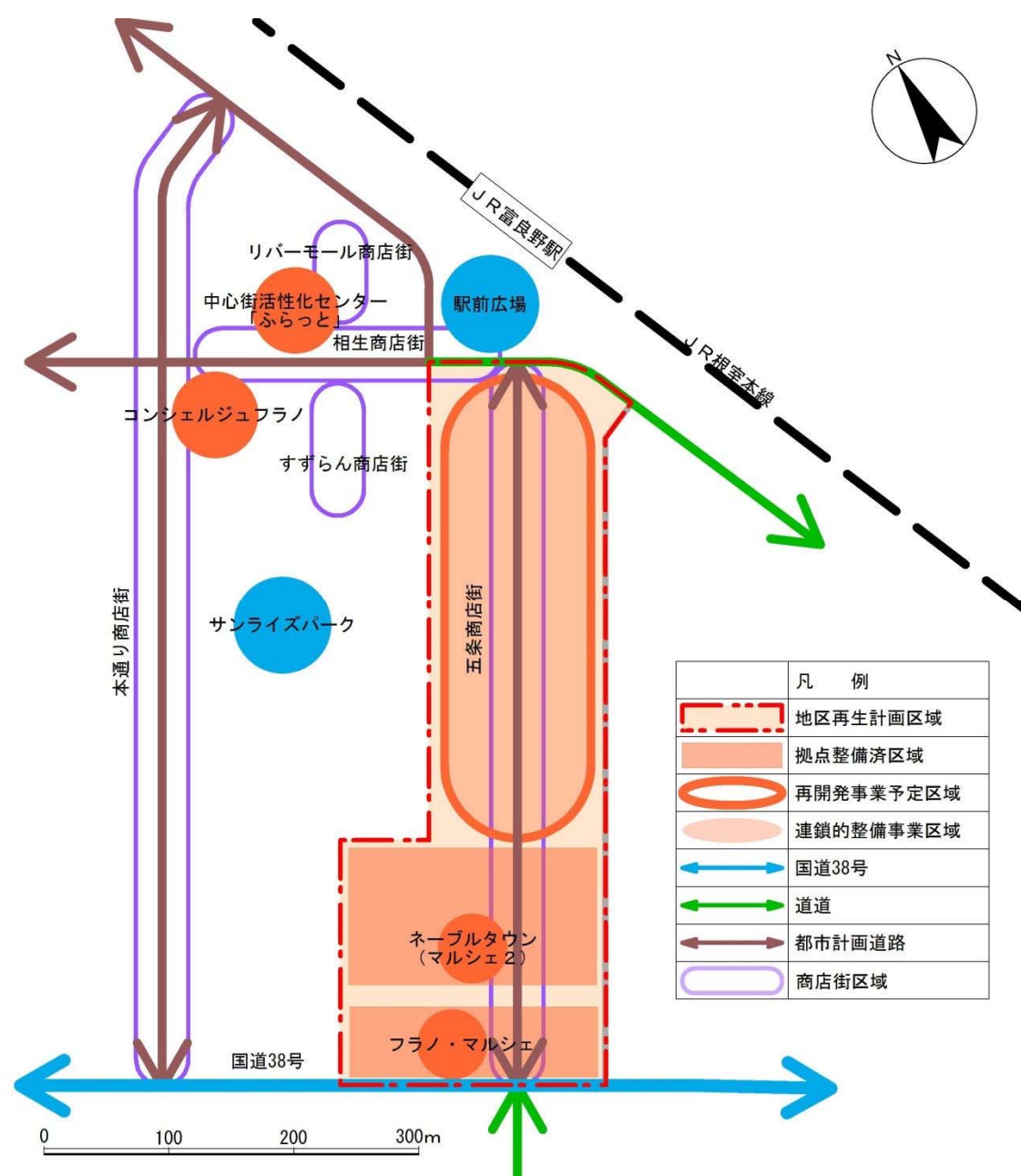
2-3 土地利用に関する方針

中心市街地活性化基本計画区域に位置する「賑わいの場」として、商業・業務施設の集積と市民と来訪者の交流の場としての機能を強化し、合わせて「ふらの」らしい快適生活空間とまちなか居住環境を促進するエリアとする。

■拠点整備済区域との連動

観光や商業の集客拠点として、富良野市の顔として既に高い認知度のあるマルシェエリアやマルシェ2エリアから、富良野駅前に向かって集客拠点施設を連動していく整備を進めていく。また、整備にあたっては、商業集積・共同化、観光集客拠点施設整備、都市機能集客を目指していくことが可能な事業手法として、市街地再開発事業の検討を行い、質の高い面的な整備が連鎖していくように誘導していくものとする。

■土地利用に関する方針イメージ図



2-4 都市基盤施設整備に関する方針

にぎわいの場として観光・商業・業務施設の集積と市民と来訪者の交流の場としての機能を強化するため、エリア内の都市基盤施設整備を促進する。

① 軸的な要素

国道を都市軸として位置づけ、都市計画道路を市街地内幹線軸とする。また、生活道路や区画道路は幹線軸からの補完軸としてアクセスに不良が無いように整備を促進する。幹線道路である東5条通は観光の回遊軸（ウォークアブルな道）として重要な路線とする。

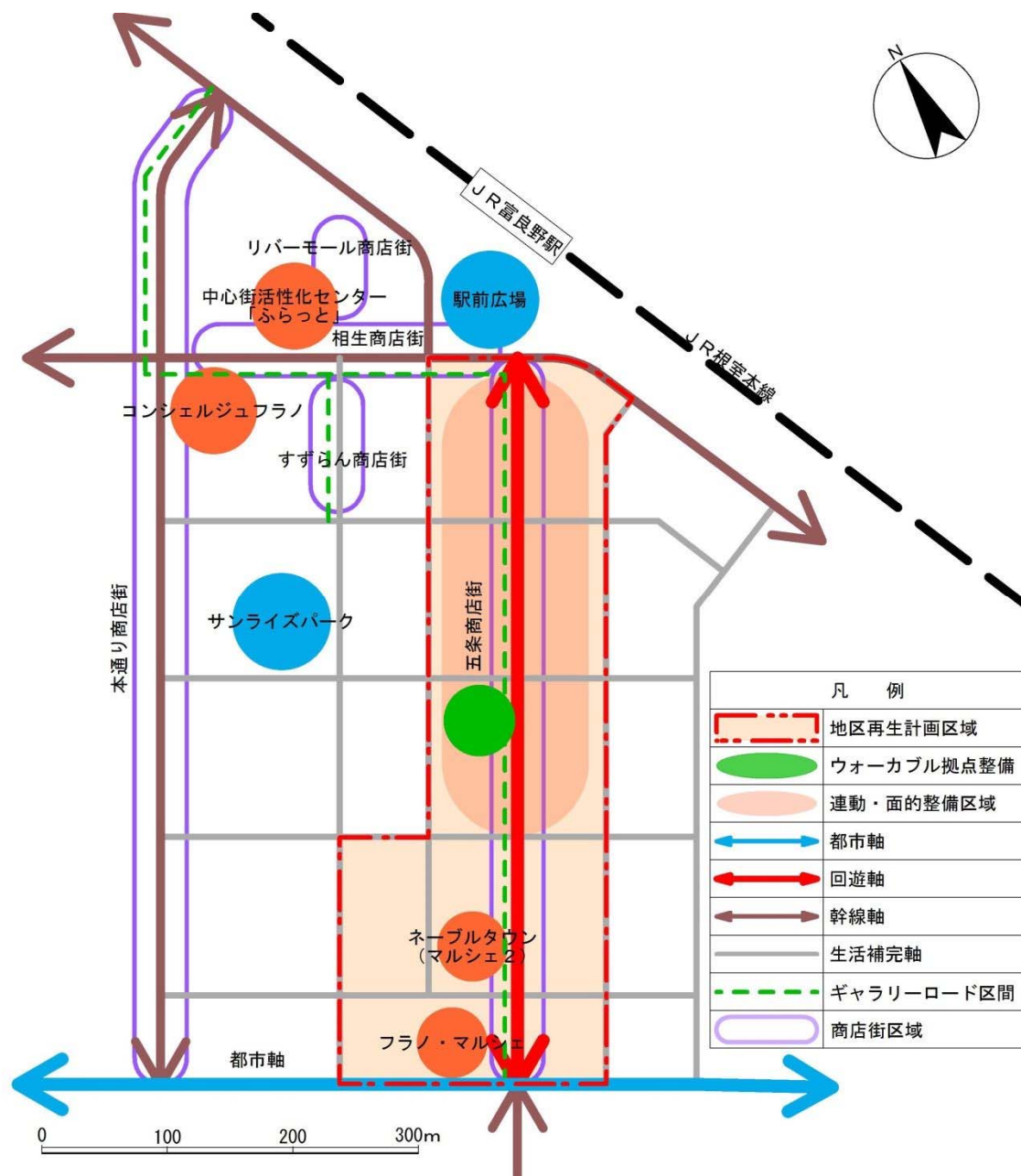
② 点的（拠点）な要素

日本では、日常から多くの人々が歩いてきた“道”がコミュニケーションの場であったというように、商業地の中には人々が自由に集まる空地が存在しない。公共空間には街を変えるようなパワーがあり、欧米都市において地域コミュニティと地域の文化度を表す意味合いも含めた「広場」を、賑わいの場としての商店街に形創る。また、中心市街地区域防災関連施設として多目的な複合機能を合わせた整備促進が求められる。

③ 連動的な要素

幹線軸沿線に形成される商店街を、連鎖的に整備が進行するよう積極的に再開発事業などの面的整備の導入を図る。

■公共施設整備に関する方針メージ図



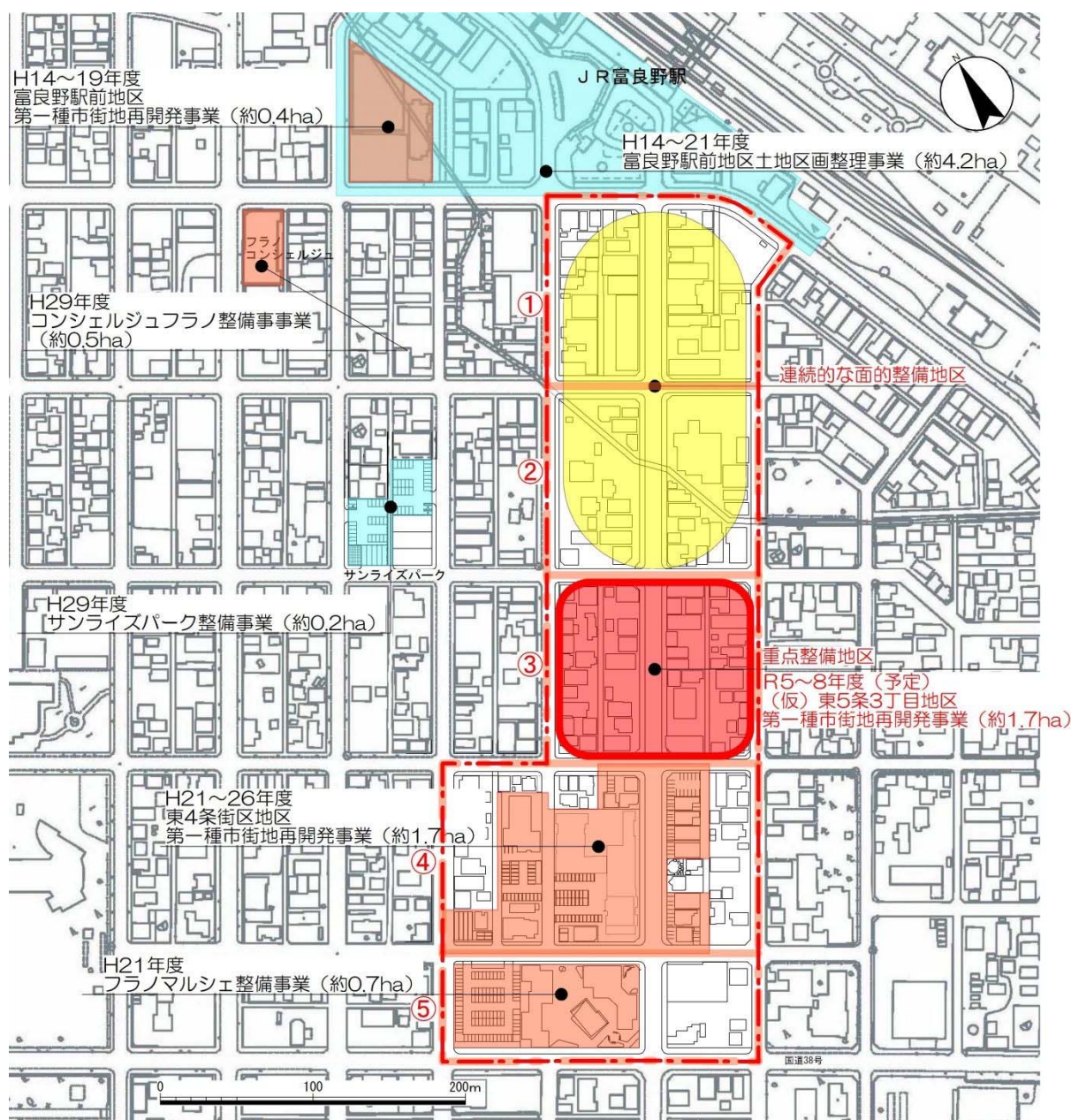
3 重点整備地区の設定

地区再生整備計画区域内で5つのブロック分けした調査結果、③ブロック地区整備の緊急性が高いことから、重点整備地区として位置づける。

③ブロック地区は、5条通商店街の中心に位置し、商業施設の集積率、地区全体の建築施設老朽度、さらには非耐火構造である木造建築物の立地率も高く、早期の市街地再開発事業による地区内施設の更新が望まれており、先に整備された東4条街区地区第一種市街地再開発事業に連担した地区との面的な整備地区をつなげて行くことで、質の高い中心市街地の形成を図る。

重点整備地区としては、③ブロック地区「東5条3丁目街区地区」を市街地再開発事業の第1候補地として、商業集積・共同化などを図る。

■重点整備地区図



地 区 再 生 計 画

整備地区の名称	富良野市東5条3丁目街区地区				
整備地区の位置	位置図表示のとおり				
整備地区の区域	区域図表示のとおり				
整備地区の面積	約 9.2ha				
整備地区の整備の基本方針	・にぎわいを重視した商業機能の拡充を図る。 ・安全安心の快適居住空間の整備を図る。 ・安全安心の都市施設の整備を図る。 【地区整備コンセプト】 「ルーバン・フラノ」を継承し、 未来につなげるにぎわいと安全快適生活の融合空間づくりをめざして！				
整備地区の土地利用に関する方針	(従前) 道路 約32,212㎡(35.01%) 公園及び緑地 約 0㎡ (0.00%) 建築敷地 (主な用途別) 住宅 約5,180㎡(5.63%) 商業・業務 約15,948㎡(17.34%) 工場 約 0㎡(0.00%) 公益施設 約1,676㎡(1.82%) その他施設 約1,488㎡(1.62%) 未利用敷地 約34,674㎡(37.69%) その他 約 822㎡(0.89%)		(従後) 道路 約32,612㎡ (35.44%) 公園及び緑地 約 1,010㎡ (1.10%) 建築敷地 (主な用途別) 住宅 約5,933㎡ (6.45%) 商業・業務 約17,187㎡ (17.34%) 工場 約 0㎡(0.00%) 公益施設 約2,176㎡ (2.37%) その他施設 約1,488㎡ (1.62%) 未利用敷地 約30,772㎡ (33.45%) その他 約 822㎡ (0.89%)		
主要な公共施設の整備に関する事項	道 路	名 称	幅員※	延長	面積※
			() m m	約 m	() ㎡ ㎡
			() m m	約 m	() ㎡ ㎡
			() m m	約 m	() ㎡ ㎡
	公園 及び 緑地	名 称	種 別	面 積※	
				(ha) ha	
	下水道				
	その他の 公共施設	(仮) まちなか広場 (都市施設) 0.1ha			
市街地再開発事業等に関する事項	重点整備地区において、市街地再開発事業の整備促進を図る。また、重点促進地区の隣接地は、平成26年度に事業完了した東4条街区地区であることから、連担した面的整備を展開する。				
その他必要な事項					

※幅員、面積については、それぞれ現況幅員、現況面積を上段()書きで記入すること。

※市街地再開発事業等に関する事項については、事業の概要、推進体制、推進状況等を記入すること。

計 画 区 域 現 況 書

(地区再生計画) ・ (街区整備計画)

(令和3年10月1日 現在)

(A)人口及び世帯			約 749人 (約 381世帯)				
(B) 土 地 利 用	区 分		地積 (㎡)		構成比 (%)		
	公共施設	道 路		約32,212㎡		35.01%	
		駅前広場		約 - ㎡		0.0%	
		水路 (河川)		約822㎡		0.89%	
		公園及び緑地		約 - ㎡		0.0%	
		そ の 他		約 - ㎡		0.0%	
	宅地	建築面積	国 有 地		約 - ㎡		0.0%
			都道府県地		約 - ㎡		0.0%
			市町村有地 (注1)		約 - ㎡ (約 - ㎡)		0.0%
			民 有 地		約58,966㎡		64.10%
		その他	国 有 地		約 - ㎡		0.0%
			都道府県地		約 - ㎡		0.0%
			市町村有地 (注1)		約 - ㎡ (約 - ㎡)		0.0%
			民 有 地		約 - ㎡		0.0%
	合 計		約92,000㎡		100.0%		
(C) 地 価	最高 46 千円/㎡		(D) 権 利 者	土地所有者 (注2)		約 144 人 (約 144 人)	
	最低 20 千円/㎡			借地権権利者		約 0 人	
	平均 (加重平均) 35 千円/㎡			使用貸借による 建物所有者等		約 0 人	
				借家権者		約 0 人	
				計 (注3)		約 144 人	

(E) 地 域 地 区		内 容			決定年月日	備考
		用途地域	容積率(%)	面積(ha)		
	用途地域	商業地域	400%	約2.56ha	令和元年7月31日	富良野市 告示第32号
		近隣商業地域	300%	約3.10ha		
		第一種住居地域	200%	約3.13ha		
準住居地域		200%	約0.41ha			
その他の地域地区	準防火地域(5.79ha)					
	地区計画(1.60ha)					

(F) 建築物用途現況		戸数 (戸)	構成比 (%)	床面積 (㎡)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)	構成比 (%)
	業 務 施 設	14	7.82	10,064.67	21.13	3,690.53	15.17
	娯 楽 施 設	-	-	-	-	-	-
	宿 泊 施 設	-	-	-	-	-	-
	専用店舗施設	20	11.17	8,207.27	17.23	5,548.85	22.81
	併用住宅施設	51	28.49	11,667.09	24.49	5,899.96	24.25
	住 宅 施 設	55	30.73	11,058.38	23.22	5,354.76	22.01
	工 業 施 設	-	-	-	-	-	-
	厚 生 施 設	5	2.79	4,544.96	9.55	2,305.85	9.48
	そ の 他	34	19.00	2,086.45	4.38	1,528.42	6.28
	合 計	179戸	100.00%	47,630.82㎡	100.00%	24,328.37㎡	100.00%
摘 要		1 平均容積率 80.75% 2 平均建ぺい率 41.26%					
(G) 建築物構造別現況	構 造	戸数 (戸)	構成比 (%)	建築面積 (㎡)		構成比 (%)	
	木 造	134	74.86	12,183.01		50.06	
	鉄 筋	9	5.03	5,508.25		21.41	
	鉄 骨	33	18.44	5,877.98		24.16	
	鉄 骨 鉄 筋	2	1.11	1,021.56		4.20	
	そ の 他	1	0.56	41.08		0.17	
	合 計	179戸	100.00%	24,331.88㎡		100.00%	
	備 考						

注1 市町村所有地のうち公社が取得しているものについては、() 書内数で記入する。

2 借地権の対象となる土地所有者数を() 内数で記入する。

3 地権者数の計は、各計画区域全体について作成する。

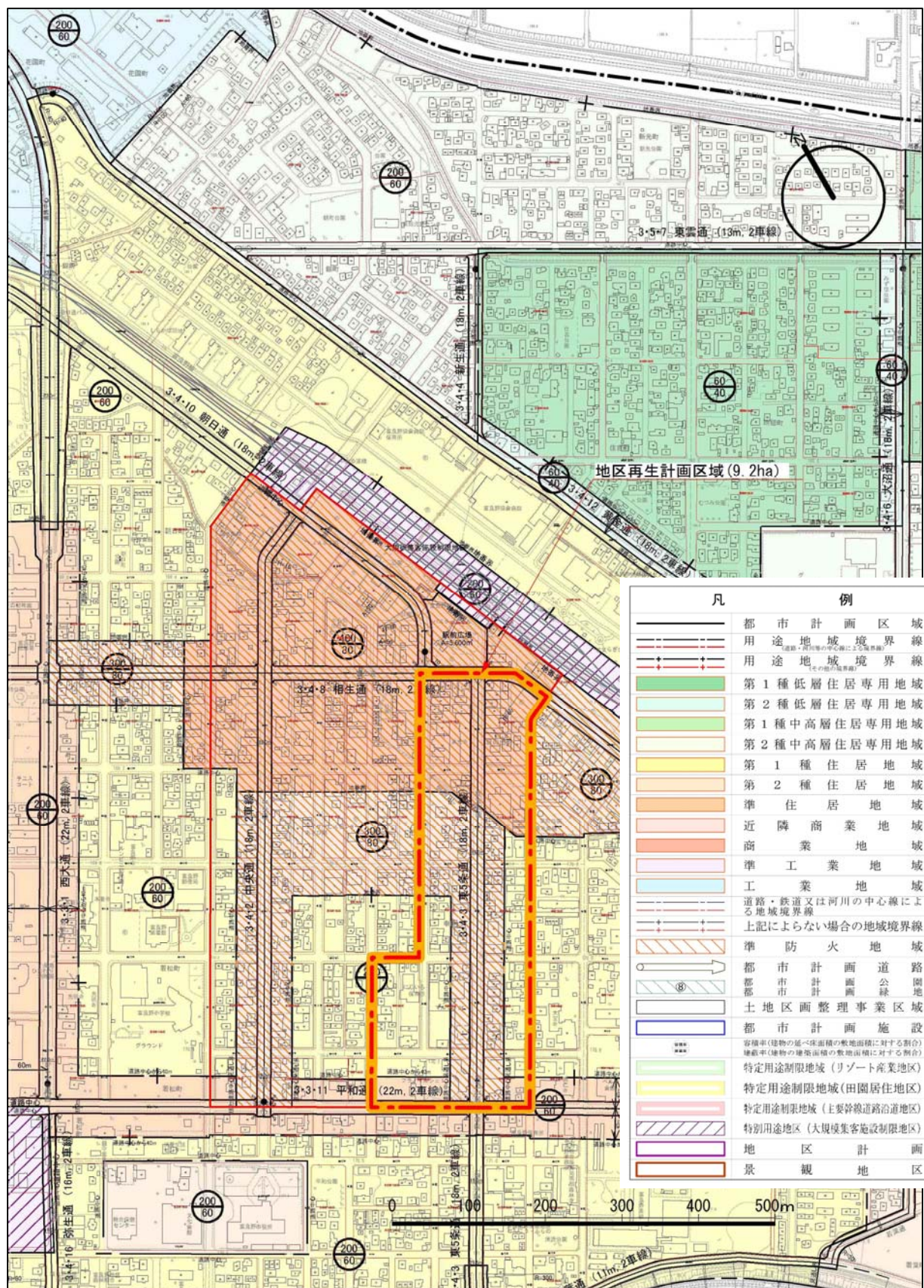
備考

1 計画区域現況書は、各計画区域全体について作成する。

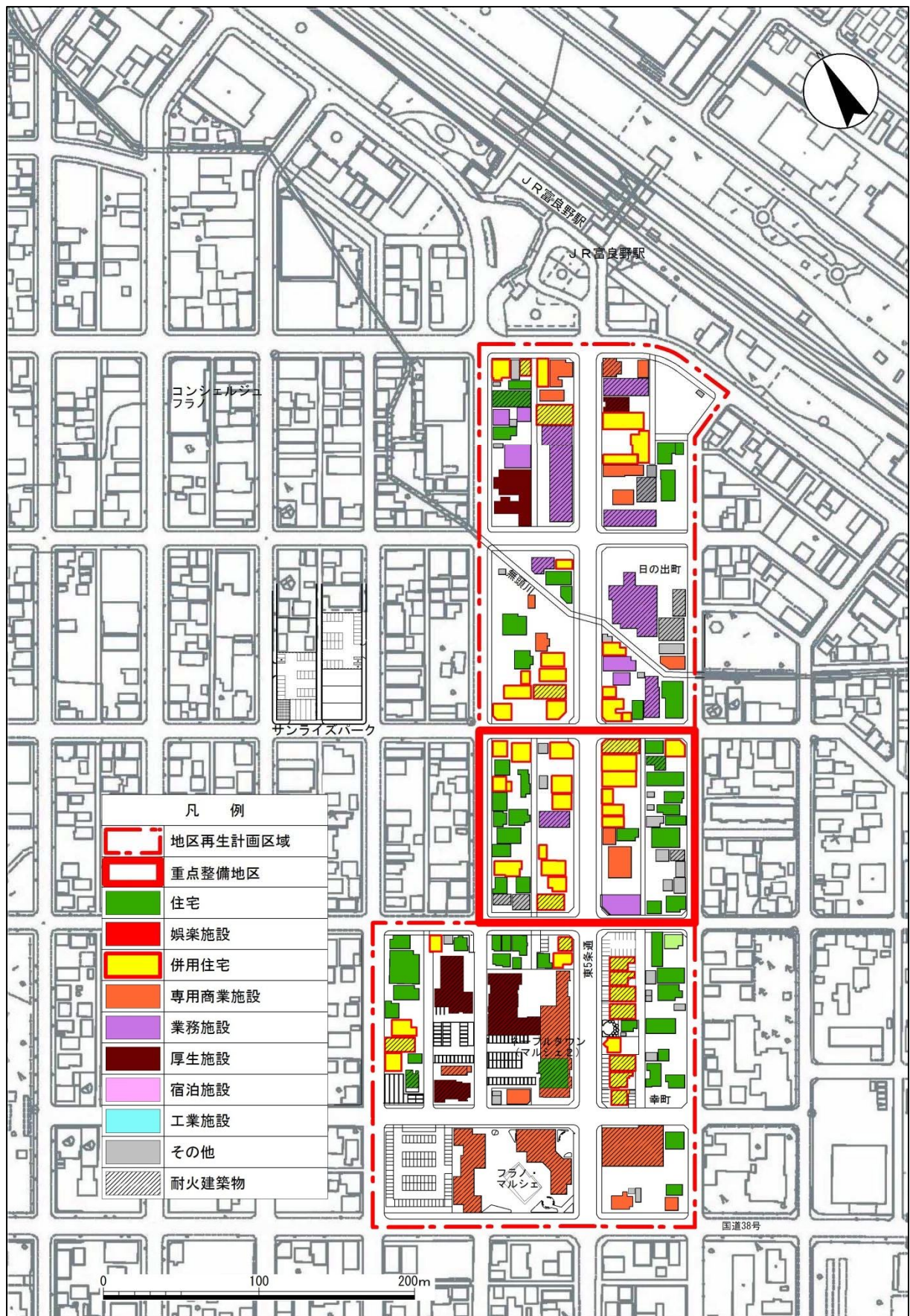
2 地区再生計画及び街区整備計画の変更の場合においても、(A)、(B)、(D)、(F) 及び(G)は、協議当初の状況を記入する。

3 記入する数値は、すべて概数でよい。

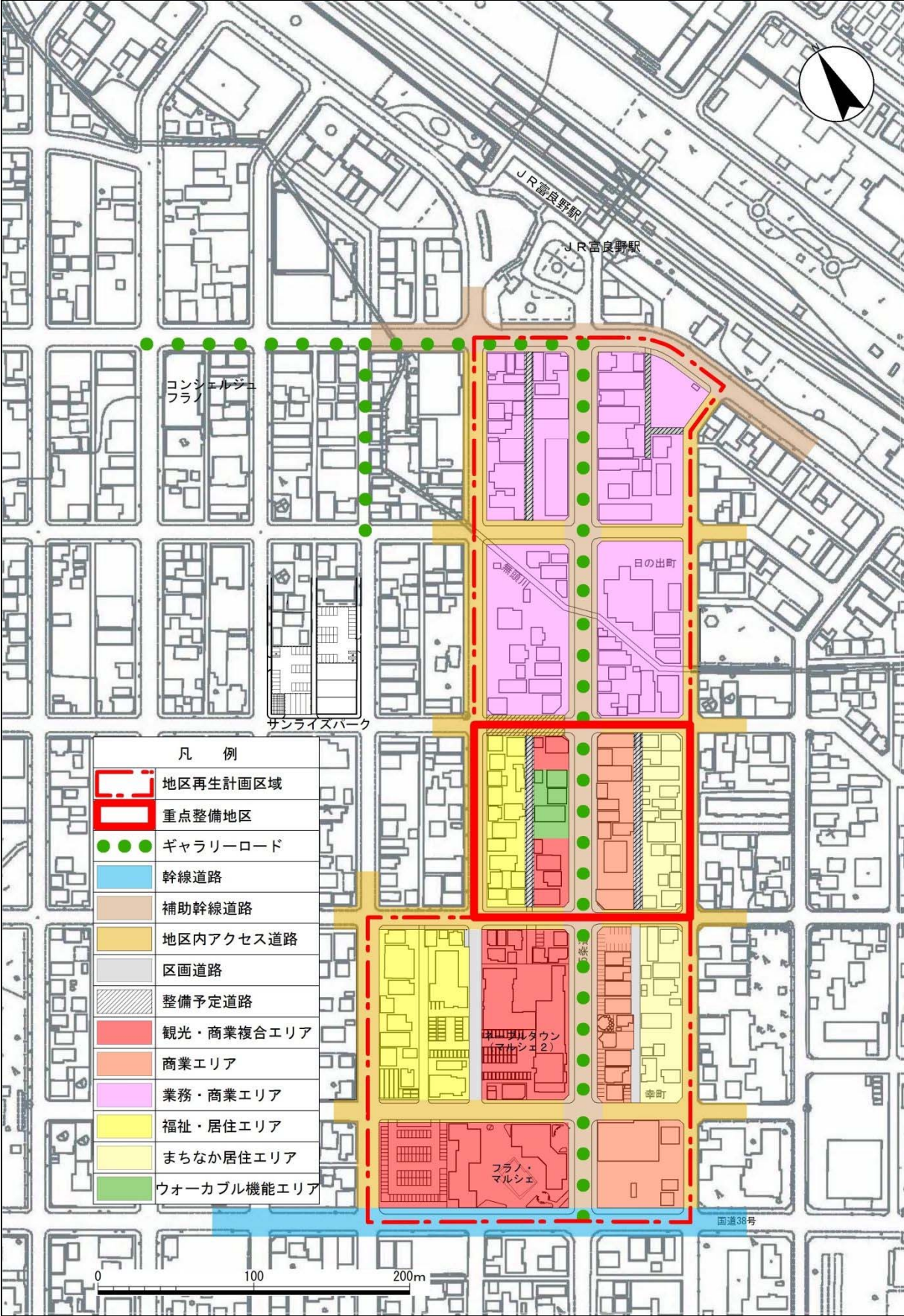
位置図



区域図



地区再生計画図（案）



令和3年3月

富良野市建設水道部都市建築課

〒076-8555 北海道富良野市弥生町1番1号

TEL 0167-39-2316 FAX 0167-39-2332

E-mail kenshiku-ka@city.furano.hokkaido.jp