

富良野都市計画東5条3丁目街区地区
第一種市街地再開発事業

事業計画書

令和7年6月

都市再生法人 ふらのまちづくり株式会社

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	1
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	1
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施行地区	1
(1) 施行地区の位置	1
(2) 施行地区の位置図	1
(3) 施行地区の区域	1
(4) 施行地区の区域図	3
(5) 施行地区の面積	3
4. 設計の概要	5
(1) 設計説明書	8
1) 設計方針	4
2) 施設建築物の設計概要	4
3) 施設建築敷地の設計概要	7
4) 公共施設の設計概要	7
(2) 設計図	8
5. 施行期間等	13
(1) 事業施行期間（予定）	13
(2) 建築工事期間（予定）	13
6. 資金計画	14
(1) 全体資金計画	14
(2) 資金調達計画	15
(3) 補助金算出根拠	16
(4) 公共管理者負担金	17

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

富良野市東5条3丁目街区地区

(2) 事業の名称

富良野都市計画 東5条3丁目街区地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

都市再生推進法人 ふらのまちづくり株式会社

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

富良野市の中心市街地に位置する当事業地は、店舗・事務所・住宅等の木造老朽建築物が多く立地し、火災などの都市防災面から課題が急務で、未利用地や空き家なども点在していることから、建築物の更新や土地利用の有効利用が求められている地区である。

(2) 事業の目的

当地区において第一種市街地再開発事業を施行し、地区内権利者の店舗・住宅や事務所などの再生整備を行い、新しい都市機能の充実を目指し複合的な商業機能充実により、交流人口の更なる増加や都市施設の整備による市街地環境の改善を行い、健全な土地利用と都市機能の更新を図ることを目的としている。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

当事業の範囲は、都市計画道路3・4・3東5条通(18m)を中心に、沿道には商店街が形成され本市の中心市街地となっており、東側は市道東6条、西側は市道東4条1及び市道東3条仲通1、北側は市道南2丁目2、南側は市道南3丁目1に囲まれた地区である。

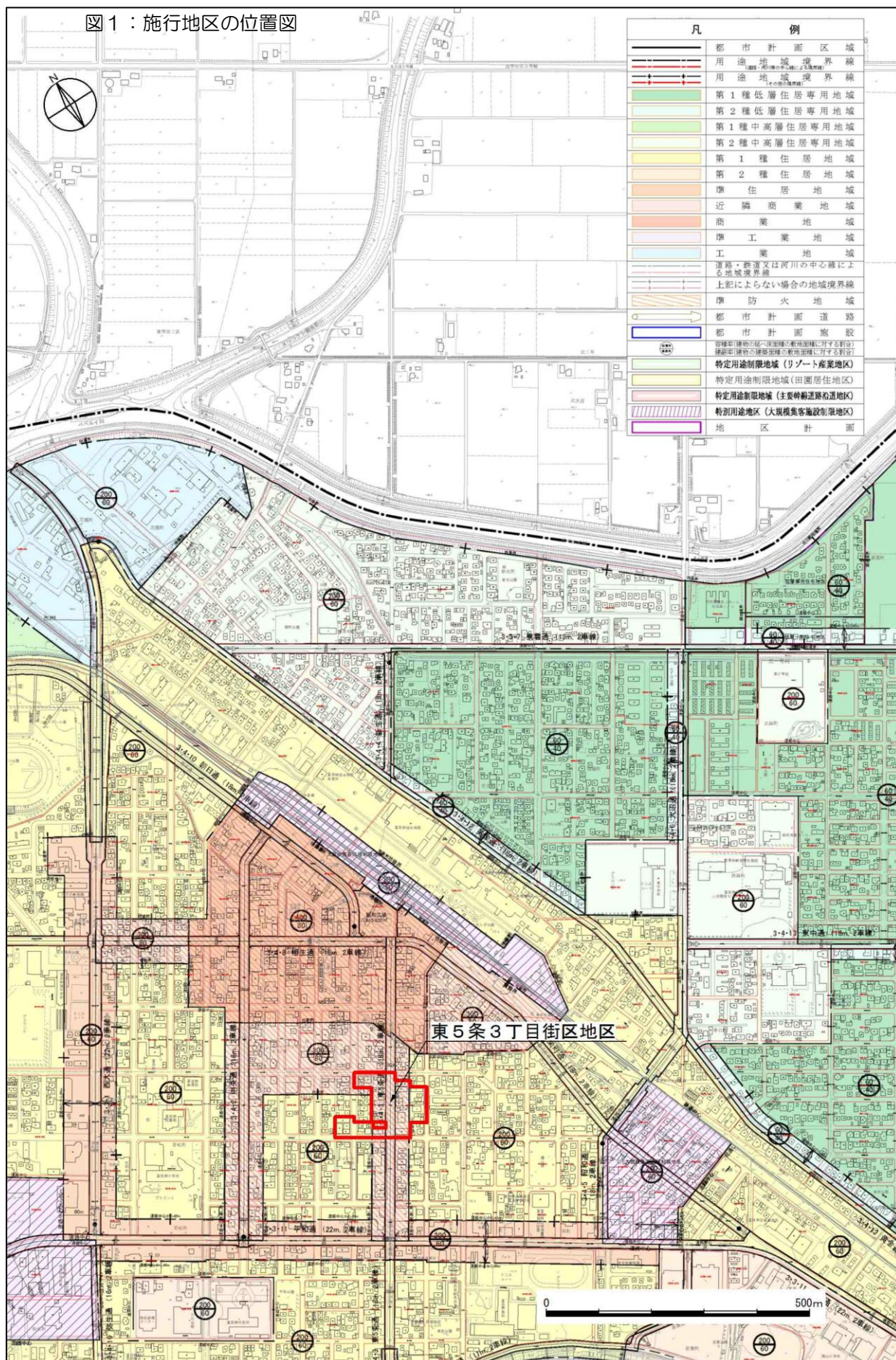
(2) 施行地区の位置図

図1参照

(3) 施行地区の区域

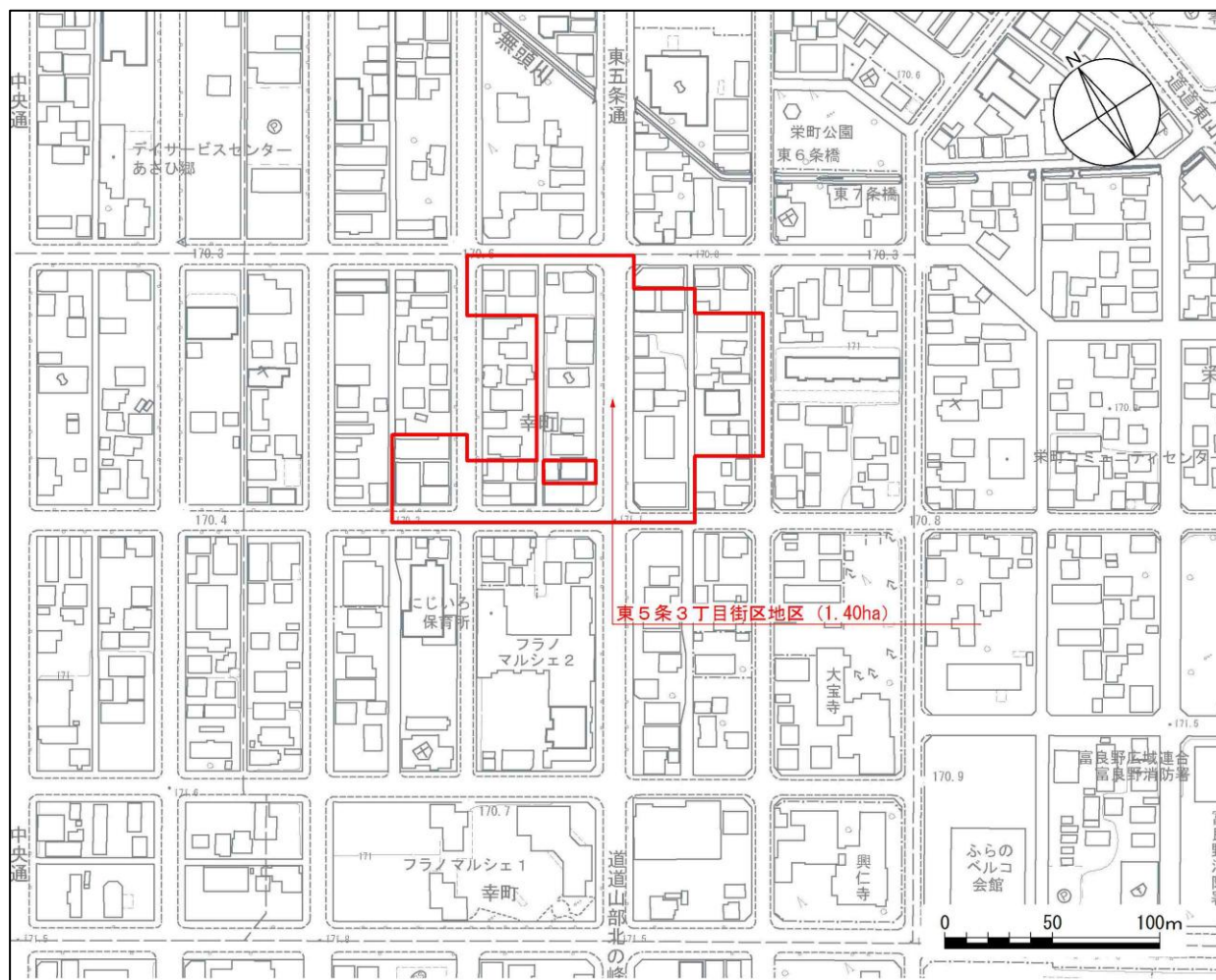
富良野市幸町 (宅地)	2番2、 2番30、 2番17、 739番1、 1487番1、 1434番1、 977番、	2番3、 2番7、 2番16、 739番2、 894番1、 1575番1、 1405番	2番4、 2番8、 2番15、 899番1、 892番1、 1710番1、	2番5、 2番9、 2番24、 899番2、 893番1、 1710番2、	2番29、 2番10、 2番14、 895番1、 1123番1、 1572番、	2番6、 2番18、 2番13、 1486番1、 1123番3、 1396番、
富良野市幸町 (公衆用道路)	東5条通の一部及び、 892番2、 東5条仲通2に一部(2番25のうち)、 東4条仲通2の一部、 東3条仲通1の一部、 南3丁目1の一部					
	895番2、 1123番2、 東6条の一部、 東4条の一部、 南2丁目2の一部					
	1486番2、 1434番2、 1433番2、 1575番2					

図1：施行地区の位置図



(4) 施行地区の区域図

図2：施行地区の区域図



(5) 施行地区の面積

面積は全体で約 1.40ha (13,986.11 m^2) である。

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

中心市街地に商業・業務・交流・居住などの都市機能を集約したコンパクトタウンの形成を目的として、設計の基本方針は次のとおりです。

- ①. まち歩きが楽しいまちなかの居場所・環境づくり
- ②. 賑わい・交流の機能整備
- ③. 暮らしの充実

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

地区を3つの街区に区分し、都市計画道路東5条通を挟んだ両側を2街区として、賑わいや交流の場の施設として複合商業施設を配置し、既存商店街の商業施設を再配置してする。まち歩きが楽しいまちなかの居場所・環境づくりとして多目的オープンスペースとして広場を配置し、複合商業施設の前面をセットバックし、みどりの遊歩廊（テラス化）を図る。

1街区は暮らしの充実を図るため、業務施設を整備し、市内に点在している業務機能を集約し、業務機能の効率化と充実を図り、中心市街地の日間人口の増加を目指す。

2街区は、既存の商業機能の再配置と新たに複合商業施設を整備する。複合商業施設は特に不足している商業機能である飲食店舗やコミュニティ性の高い物販店舗の充実を図り、来訪者の受け皿として長期滞在型の宿泊施設、賃貸住宅などを組み合わせた核施設とする。

3街区は暮らしの充実として、既存権利者の住宅や賃貸用の居住施設を中心に整備し地区内人口の増加を図る。

(ロ) 建ぺい率及び容積率

街区	建築敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡) (注1)	建築延面積 (㎡) (注2)	容積対象面積 (㎡) (注3)	建ぺい率	容積率 (注3)
1	1,739.97	664.20	2,043.34	1,907.64	38.17%	109.64%
2	3,459.66	2,079.54	4,208.79	3,832.92	60.11%	110.79%
3	1,388.48	848.57	1,893.05	1,304.94	61.12%	93.98%
全体	6,588.11	3,592.31	8,145.18	7,045.50	54.53%	106.94%

注1：付帯施設建築面積を含む。

注2：駐車場面積及び付帯施設面積を含む。

注3：容積率対象面積

(ハ) 住宅建設の概要

(単位：㎡)

単位：㎡									
街区	棟名	区分	階数	住宅の種類 (型)		戸数①	専有面積 ② (㎡)	①×② (㎡)	備考
2街区	H②棟	共同住宅	5階	Eタイプ	3LDK	1戸	76.14	76.14	
				Fタイプ	2LDK	1戸	59.06	59.06	
				Gタイプ	3LDK	1戸	74.87	74.87	
				Hタイプ	2LDK	1戸	58.19	58.19	
				Iタイプ	2LDK	1戸	56.74	56.74	
	小 計					5戸	325.00	325.00	
	D棟	店舗併用住宅	2階	住宅A	1LDK	1戸	45.54	45.54	
				住宅B	1LDK	1戸	45.54	45.54	
	小 計					2戸	91.08	91.08	
3街区	E棟	共同住宅	1階	住戸A	1LDK	1戸	47.06	47.06	
				住戸B	2LDK	1戸	63.15	63.15	
				住戸C	3LDK	1戸	77.68	77.68	
			2階	住戸D	2LDK	1戸	57.56	57.56	
				住戸E	2LDK	1戸	63.15	63.15	
				住戸F	3LDK	1戸	77.68	77.68	
			3階	住戸G	2LDK	1戸	57.56	57.56	
				住戸H	2LDK	1戸	63.15	63.15	
				住戸I	3LDK	1戸	77.68	77.68	
				小 計					9戸
	I 1棟	共同住宅	1階	住戸A	1LDK	1戸	47.06	47.06	
				住戸B	2LDK	1戸	63.15	63.15	
				住戸C	3LDK	1戸	77.68	77.68	
			2階	住戸D	2LDK	1戸	57.56	57.56	
				住戸E	2LDK	1戸	63.15	63.15	
				住戸F	3LDK	1戸	77.68	77.68	
			3階	住戸G	2LDK	1戸	57.56	57.56	
				住戸H	2LDK	1戸	63.15	63.15	
				住戸I	3LDK	1戸	77.68	77.68	
				小 計					9戸
	I 3棟	専用住宅	1階	住宅	2LDK	1戸	63.30	63.30	
				小 計					1戸
合 計						26戸	1,648.72	1,648.72	
1戸当たりの面積平均値 (①×②の計/①の計)								63.41	

(二) 各階床面積等

(単位：㎡)

街 区	棟 名	構造	敷地面積	建築面積	用途	1 階	2 階	3 階	4 階	5 階	PH	延べ床面積	容積率対象 床面積	建ぺい率	容積率	備考	
1 街区	J 棟	RC造3階建て	1,739.97	664.20	業務施設	313.01	403.68	545.17	-	-	-	1,261.86					
					駐車場	110.70	-	-	-	-	-	110.70					
					共用部	229.73	260.52	119.03	-	-	61.50	670.78					
	1 街区 計				1,739.97	664.20	小計	653.44	664.20	664.20	-	-	61.50	2,043.34	1,907.64	38.17%	109.64%
2 街区	C 棟	RC造2階建て	566.75	415.32	店舗	180.25	-	-	-	-	-	180.25					
					テナント	165.63	-	-	-	-	-	165.63					
					事務所	-	361.87	-	-	-	19.68	381.55					
	D 棟				566.75	415.32	小計	345.88	361.87	-	-	-	19.68	727.43	719.03	73.28%	126.87%
3 街区	E 棟	RC造3階建て	2,432.68	507.25	店舗	43.47	-	-	-	-	-	43.47					
					テナント	41.40	-	-	-	-	-	41.40					
					共有部	11.39	8.28	-	-	-	-	19.67					
	F 棟				2,432.68	507.25	小計	-	91.08	-	-	-	-	91.08			
4 街区	G 棟	RC造2階建て	228.31	99.37	小計	96.26	99.36	-	-	-	-	195.62	195.63	43.52%	85.69%		
					店舗	120.71	122.60	-	-	-	-	256.47	256.47	52.86%	110.59%		
					飲食店舗	390.00	-	-	-	-	-	390.00	390.00			東5条横丁	
	H 棟				2,432.68	507.25	小計	222.60	-	-	-	-	-	222.60			
5 街区	I 棟	RC造5階建て	555.35	343.10	駐車場	60.00	-	-	-	-	-	60.00				フラジデラス、 アパートメント ホテル、賃貸マ ンション	
					客室	-	298.73	324.53	324.53	-	-	947.79					
					廊下	-	108.25	82.45	82.45	-	-	273.15					
	J 棟				555.35	343.10	小計	-	-	-	329.98	-	-	329.98			
6 街区	K 棟	RC造3階建て	2,432.68	465.00	共用部	162.25	39.87	39.87	39.87	116.87	17.02	415.75					
					小計	444.85	446.85	446.85	446.85	446.85	17.02	2,249.27	1,881.79				
					物販店舗	390.00	-	-	-	-	-	390.00	390.00			マルシェテラス	
	L 棟				2,432.68	465.00	小計	1,224.85	446.85	446.85	446.85	446.85	17.02	3,029.27	2,661.79	59.29%	109.42%
7 街区	M 棟	RC造3階建て	555.35	343.10	住宅	178.70	1,030.68	446.85	446.85	446.85	49.86	4,208.79	3,832.92	60.11%	110.79%		
					共用部	187.89	198.39	198.39	-	-	-	584.67					
					共用部	51.11	41.61	41.61	-	-	-	134.33					
	N 棟				555.35	343.10	小計	119.39	-	-	-	-	31.92	151.31			
8 街区	O 棟	RC造3階建て	555.25	343.10	小計	358.39	240.00	240.00	-	-	31.92	870.31	584.67	61.78%	105.28%		
					住宅	187.89	198.39	198.39	-	-	-	584.67					
					共用部	51.11	41.61	41.61	-	-	-	134.33					
	P 棟				555.25	343.10	小計	119.39	-	-	-	-	31.92	151.31			
9 街区	Q 棟	RC造3階建て	555.25	343.10	小計	358.39	240.00	240.00	-	-	31.92	870.31	584.67	61.79%	105.30%		
					車庫	55.07	-	-	-	-	-	55.07					
					物置	16.94	-	-	-	-	-	16.94					
	R 棟				555.25	343.10	小計	12.12	-	-	-	-	-	12.12			
10 街区	S 棟	RC造3階建て	138.94	94.07	小計	84.13	-	-	-	-	-	84.13	67.30	67.71%	48.44%		
					住宅	68.30	-	-	-	-	-	68.30	68.30	49.16%	49.16%		
					住宅	869.21	480.00	480.00	-	-	-	1,893.05	1,304.94	61.12%	93.98%		
	T 棟				1,388.48	848.57	小計	3,310.35	2,174.88	1,591.05	446.85	446.85	175.20	8,145.18	7,045.50	54.53%	106.94%
合 計																	

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

- ・各街区には施設利用に必要な平面駐車場を確保する。
- ・2街区の複合商業施設の全面はセットバックし、利用者が安全で安心して利用できる歩道と一体となったオープンスペースを確保し、植栽などの景観形成に努め、中心市街地の魅力づくりを図る。

(ロ) 有効空地率

地区面積 (㎡)	道路面積 (㎡)	建築敷地面積 (㎡)	建築敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	空地率	有効空地率
a	b	c	d (広場含)	e	(c-e) / c	(d-e) / d
13,986.11	6,037.47	7,948.64	8,955.04	3,592.31	54.81%	59.89%

4) 公共施設の設計概要

(イ) 公共施設調査

地区内の現況公共施設は市道のみであり、都市計画道路1路線と区画道路7路線が配置されており、仲通の2路線を本事業の中で拡幅整備する。

地区	種別	番号	道路種別	路線名	敷地幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	備考
1	1	07	都市計画道路	東5条通	18.00	123	2,271.55	整備済み
1	1	05	市道	南2丁目2	14.54	60	439.57	整備済み
1	5	08	市道	南3丁目1	11.00-14.54	125	862.66	整備済み
1	5	31	市道	東3条仲通1	3.63	33	119.66	整備済み
1	5	33	市道	東4条1	14.54	54	559.26	整備済み
1	5	37	市道	東4条仲通2	3.63	109	400.52	整備予定
1	5	39	市道	東5条仲通2	4.00	103	413.76	整備予定
1	5	41	市道	東6条	11.00	68	376.76	整備済み
計						675	5,443.74	

※敷地幅員及び延長・面積は事業区内とする。

(ロ) 設計の方針

都市計画道路及び区画道路5路線は整備済みで、東4条仲通1及び東5条仲通2は、幅員が3.363mと4.00mと狭いことから事業に合わせ6.00mに拡幅整備する。東4条仲通1については、都市計画決定された広場に合わせ、一部線形の変更も行う。

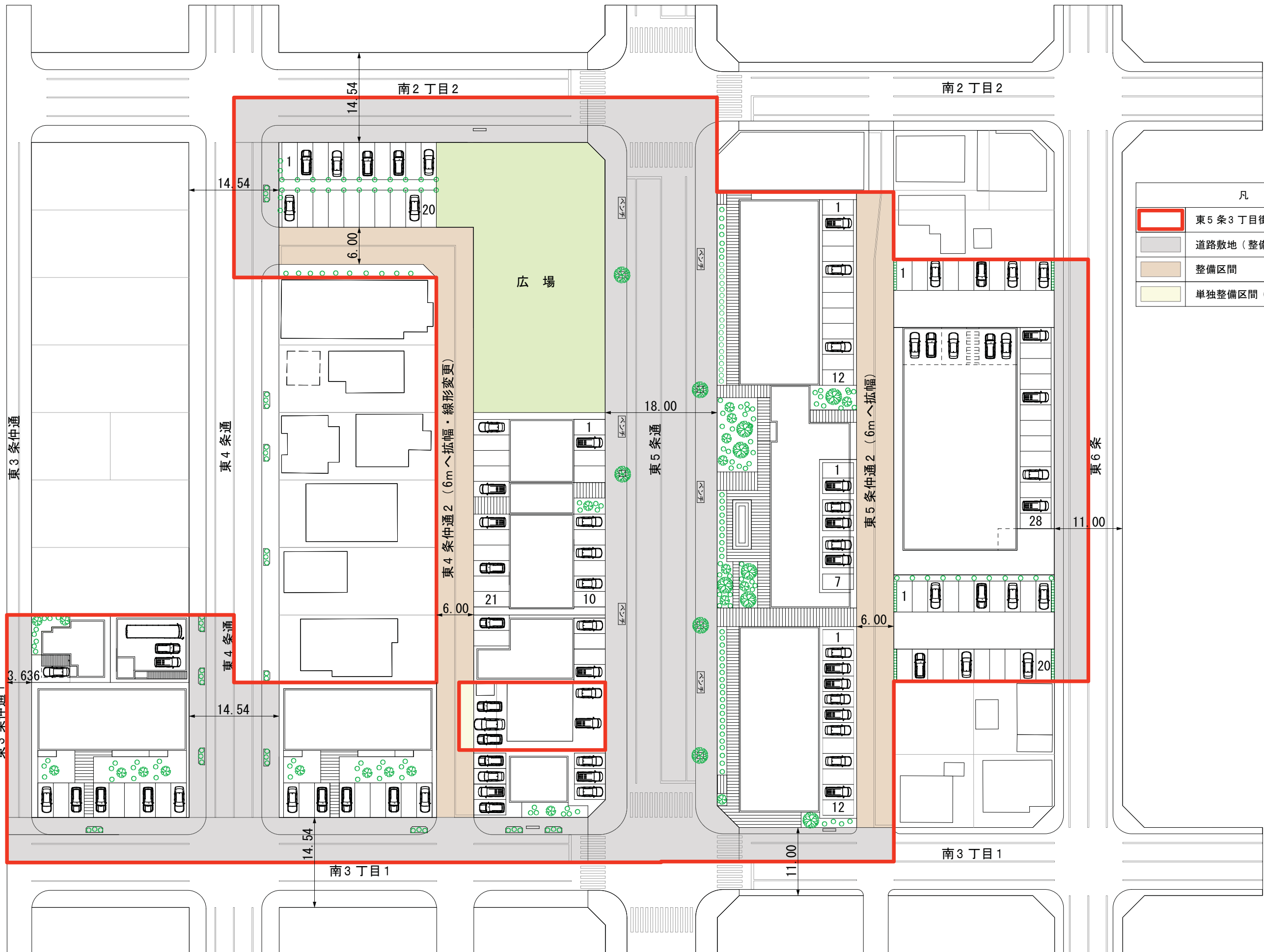
地区	種別	番号	道路種別	路線名	敷地幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	備考
1	5	37	市道	東4条仲通2	6.00	120	786.46	線形変更 拡幅整備
1	5	39	市道	東5条仲通2	6.00	102	621.55	拡幅整備

事業に合わせて広場が都市計画決定され、事業期間内に整備する。

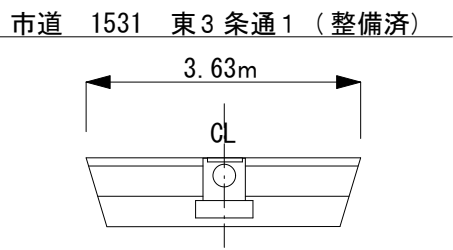
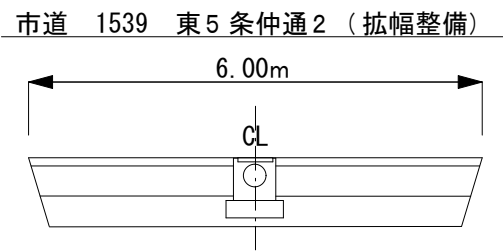
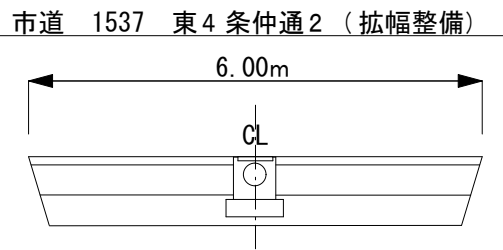
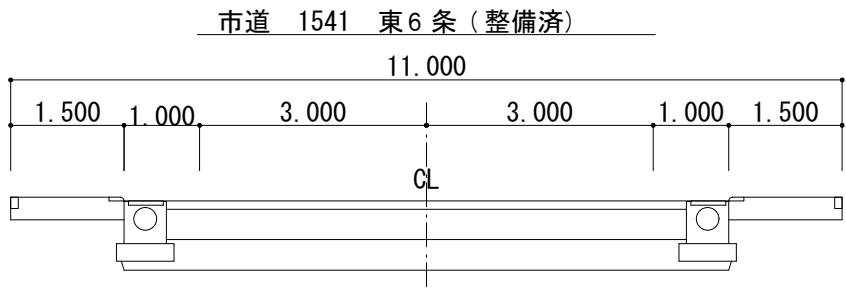
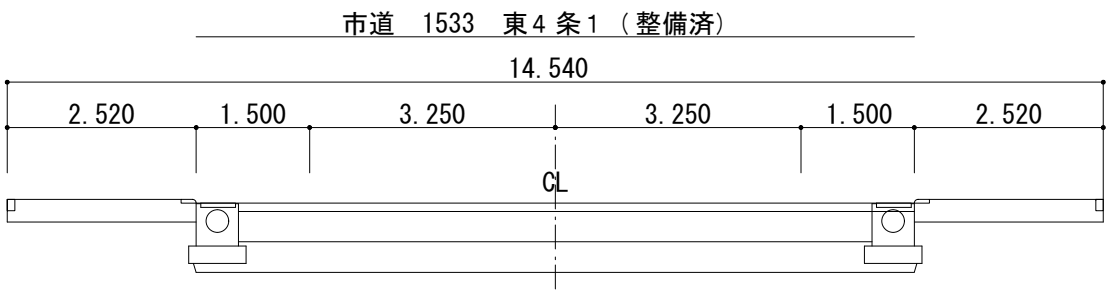
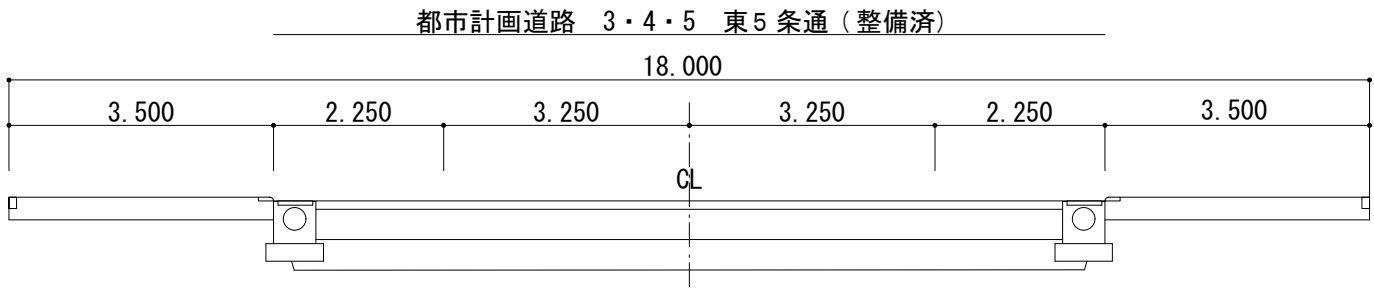
名称		位置	面積	備考
番号	広場名			
1	東5条広場	富良野市幸町3番	約0.1ha	

(2) 設計図 . . . 次項参照

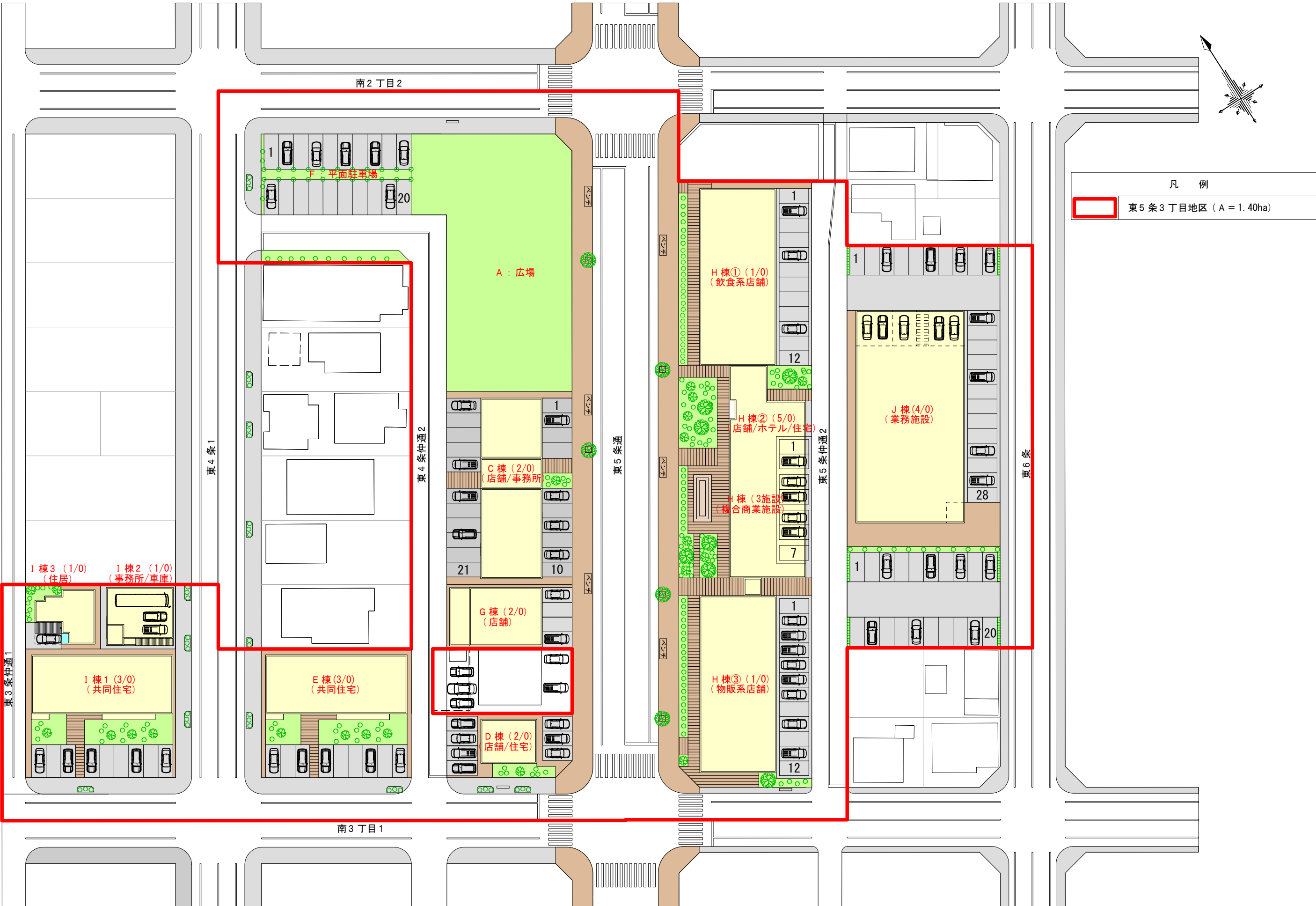
- ・市道整備区間平面図 (P9)
- ・土工定規図 (P10)
- ・配置計画図 (P11)
- ・インフラ計画図 (給水・排水・雨水・ガス・電力) (P12)

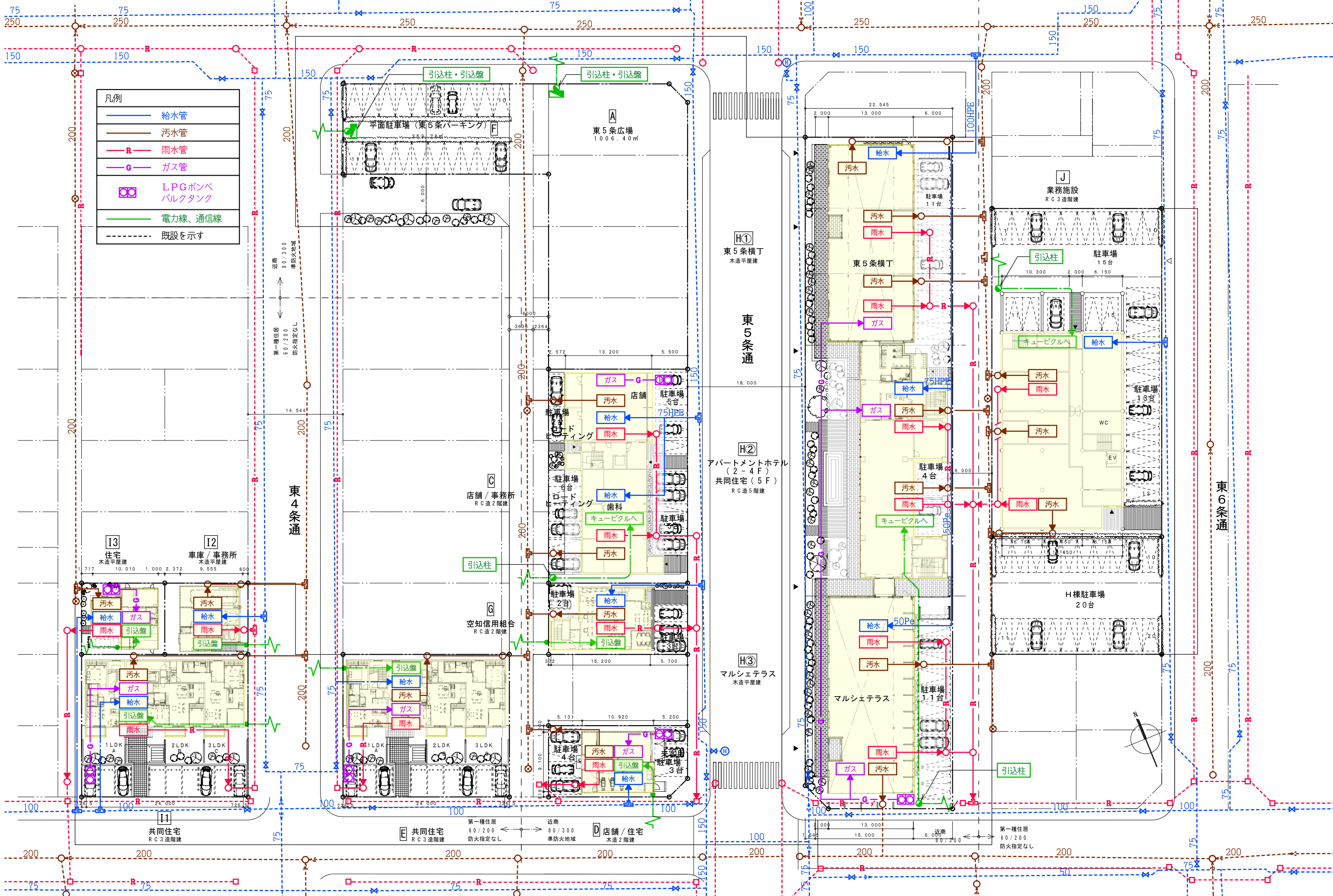


凡 例	
	東5条3丁目街区地区 (A = 1.40ha)
	道路敷地 (整備済)
	整備区間
	単独整備区間 (事業協力)



東5条3丁目街区地区第一種市街地再開発事業 全体配置計画





5. 事業施行期間等

(1) 事業施行期間（予定）

自：令和7年8月告示 ～ 至：令和11年3月

(2) 建築工事期間（予定）

着工：令和8年4月 ～ 竣工：令和11年2月

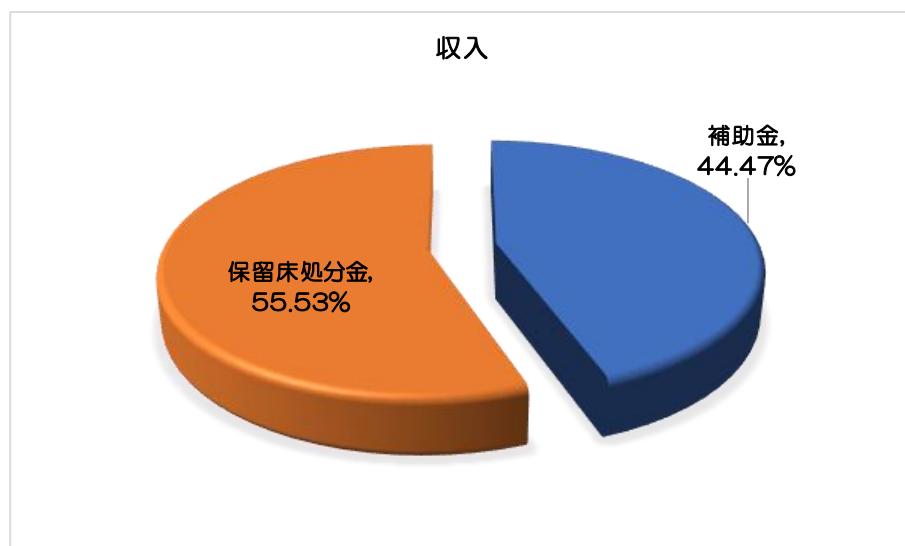
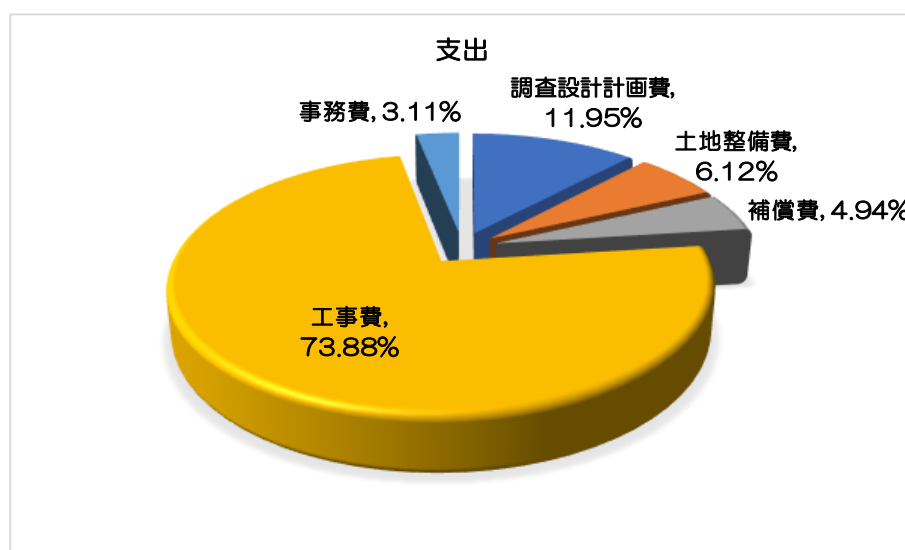
年	月	事 項
令和7年	5月21日	都市計画決定告示
	7月 上旬	施行認可申請
	9月 上旬	施行認可・公告
	12月 上旬	権利変換計画認可申請
令和8年	2月 中旬	権利変換計画認可・公告
	3月 中旬	権利変換期日
	3月 下旬	土地明け渡し
	4月 中旬	既存建物解体除却工事着工
	5月 中旬	建築工事着工
令和11年	2月 下旬	工事竣工
	3月 下旬	施行終了認可申請
	4月 下旬	施行終了認可・公告

6. 事資金計画

(1) 全体資金計画

【単位：千円】

支出			収入		
項目	金額	割合	項目	金額	割合
調査設計計画費	633,787	11.95%	補助金	2,357,800	44.47%
土地整備費	324,490	6.12%	保留床処分金	2,943,787	55.53%
補償費	262,044	4.94%			
工事費	3,916,266	73.88%			
事務費	165,000	3.11%	雑収入		
合計	5,301,587	100.00%	合計	5,301,587	100.00%



(2) 資金調達計画（税込み）

【単位：千円】

項 目		総 額	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備 考
収入	補助金	2,357,800	414,000	660,200	329,400	954,200	
	保留床処分金	3,003,187	-	-	-	3,003,187	
	雑収入	-	-	-	-		
	借入金	-	301,367	413,227	242,152	-956,746	
	計	5,360,987	715,367	1,073,427	571,552	3,000,641	

【単位：千円】

借入金 累計	-	301,367	714,594	956,746	-	
--------	---	---------	---------	---------	---	--

【単位：千円】

項目		総事業費（税込）	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備 考
支出	調査設計計画費	事業計画作成費	192,973	192,973	-	-	
		地盤調査費	19,800	19,800	-	-	
		建築設計費	374,814	228,492	44,462	13,024	88,836
		実施設計	228,492	228,492	-	-	-
		工事監理	146,322	-	44,462	13,024	88,836
		権利変換計画作成費	46,200	39,600	-	-	6,600
		権利変換計画	33,000	33,000	-	-	-
		確定測量	6,600	6,600	-	-	-
		価額確定	6,600	-	-	-	6,600
		小計	633,787	480,865	44,462	13,024	95,436
	土地整備費	建物除却費	324,490	-	108,383	181,523	34,584
		整地費	-	-	-	-	-
		仮設店舗等設置費	-	-	-	-	-
		小計	324,490	-	108,383	181,523	34,584
	補償費	用地補償費	93,521	88,828	4,693	-	-
		建物補償費	140,109	120,768	19,341	-	-
		その他の補償費	28,414	2,906	21,399	4,109	-
		通祖補償	28,414	2,906	21,399	4,109	-
		金銭給付金	-	-	-	-	-
		小計	262,044	212,502	45,433	4,109	-
	工事費	建築工事費	3,611,870	-	787,433	291,907	2,532,530
		外構等工事費	304,396	-	54,716	7,289	242,391
		小計	3,916,266	-	842,149	299,196	2,774,921
	事務費	165,000	22,000	33,000	44,000	66,000	
	支出合計		5,301,587	715,367	1,073,427	541,852	2,970,941
	公共管理者負担金		59,400	-	-	29,700	29,700
	道路管理者負担金		59,400	-	-	29,700	29,700
			-	-	-	-	-
	事業費 計		5,360,987	715,367	1,073,427	571,552	3,000,641

(3) 補助金算出根拠

(単位：千円)

項 目		合 計		令和7年度		令和8年度		令和9年度		令和10年度	
		補助対象額	補助金	補助対象額	補助金	補助対象額	補助金	補助対象額	補助金	補助対象額	補助金
支出	1 調査設計計画費	事業計画作成費	175,480	116,400	175,480	116,400	-	-	-	-	-
		地盤調査費	18,000	12,000	18,000	12,000	-	-	-	-	-
		建築設計費	331,890	221,000	207,720	138,400	32,860	21,800	47,470	31,600	43,840
		実施設計	207,720	138,400	207,720	138,400	-	-	-	-	-
		工事監理	124,170	82,600	-	-	32,860	21,800	47,470	31,600	43,840
		権利変換計画作成費	42,000	28,000	36,000	24,000	-	-	-	-	6,000
		権利変換計画	30,000	20,000	30,000	20,000	-	-	-	-	-
		確定測量	6,000	4,000	6,000	4,000	-	-	-	-	-
		価額確定	6,000	4,000	-	-	-	-	-	-	6,000
		小計	567,370	377,400	437,200	290,800	32,860	21,800	47,470	31,600	49,840
	2 土地整備費	建物除却費	294,991	294,800	-	-	98,530	98,400	165,021	165,000	31,440
		整地費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		仮設店舗等設置費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		小計	294,991	294,800	-	-	98,530	98,400	165,021	165,000	31,440
	3 補償費	用地補償費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		建物補償費	141,323	139,800	121,982	120,600	19,341	19,200	-	-	-
		その他の補償費	25,838	25,600	2,650	2,600	19,453	19,400	3,735	3,600	-
		通祖補償	25,838	25,600	2,650	2,600	19,453	19,400	3,735	3,600	-
		地区内残留者建物補償相当	679,144	678,800	-	-	392,570	392,400	122,680	122,600	163,894
		小計	846,305	844,200	124,632	123,200	431,364	431,000	126,415	126,200	163,894
	計 土地整備補償費		1,141,296	1,139,000	124,632	123,200	529,894	529,400	291,436	291,200	195,334
	工事費	イ空地等整備費	269,295	268,600	-	-	42,314	42,200	6,626	6,600	220,355
		ロ供給処理施設整備費	1,835,509	572,800	-	-	505,091	66,800	-	-	1,330,418
		ハその他の施設整備費	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		小計	2,104,804	841,400	-	-	547,405	109,000	6,626	6,600	1,550,773
	事務費		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	支出合計		3,813,470	2,357,800	561,832	414,000	1,110,159	660,200	345,532	329,400	1,795,947
	公共管理者負担金		59,400	59,400	-	-	-	-	29,700	29,700	29,700
	道路管理者負担金		59,400	59,400	-	-	-	-	29,700	29,700	29,700
			-	-	-	-	-	-	-	-	-
	事業費 計		3,872,870	2,417,200	561,832	414,000	1,110,159	660,200	375,232	359,100	1,825,647

(4) 公共管理者負担金（道路管理者）

【単位：千円】

項 目		総額	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備考
支出	土地整備費	-	-	-	-	-	
	用地費	-	-	-	-	-	
	公共施設本工事費	59,400	-	-	29,700	29,700	道路整備費
	計	59,400	-	-	29,700	29,700	
収入	公共管理者負担金	59,400	-	-	29,700	29,700	
	道路管理者	59,400	-	-	29,700	29,700	市道
	その他施設管理者	-	-	-	-	-	
	計	59,400	-	-	29,700	29,700	
収 支		-	-	-	-	-	

【単位：千円】

項 目		総額	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	備考
負担区分	国	-	-	-	-	-	
	北海道	-	-	-	-	-	
	富良野市	59,400	-	-	29,700	29,700	
	小 計	59,400	-	-	29,700	29,700	
	その他負担者	-	-	-	-	-	
合 計		59,400	-	-	29,700	29,700	