富良野市

富良野市の公民連携による市街地整備の取り組み

令和4年2月1日

富良野市建設水道部都市建築課

北海道富良野市とは

富良野市

【富良野市の概要】

●位置・地勢

富良野市は、北海道のほぼ中央に位置する「へそのまち」であり、東は大雪山系十勝岳、西は夕張山系芦別岳に囲まれた富良野盆地に位置する、富良野圏域の中心都市である。気象は内陸特有の気候であり、気温の日較差・年較差が非常に大きい。

基幹産業は農業と観光であり、ブランド総合研究所による『地域ブランド調査魅力度ランキング（市町村）』では、毎年ベスト10以内に入っている。

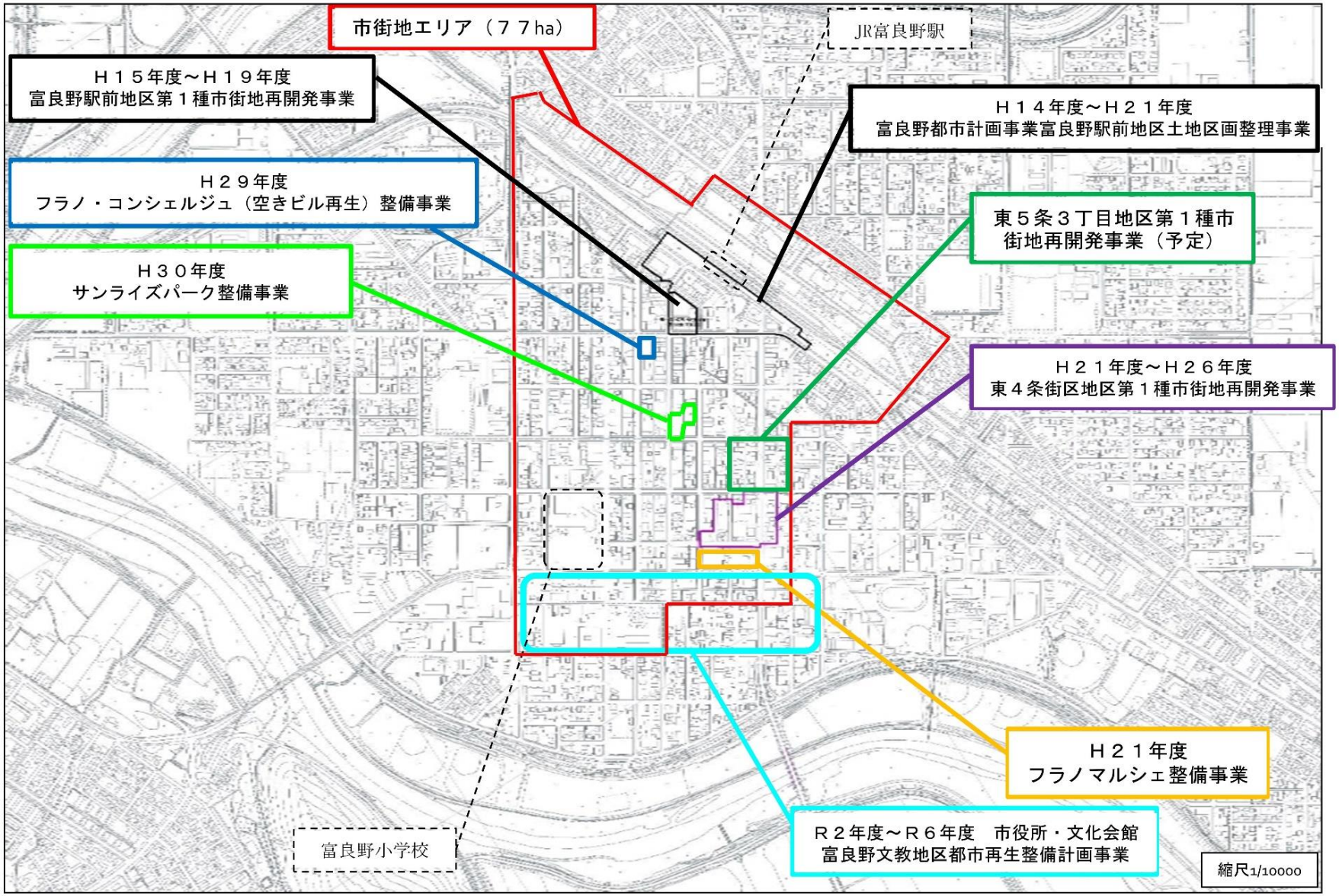
人　口	：	20,796人（R3.3末）
高齢者人口	：	7,120人（R3.3末）
高齢化率	：	34.2%（R3.3末）
世帯数	：	10,636世帯（R3.3末）
農畜産物販売高	：	約183.3億円（R2年度）
観光入込者数	：	約106万人（R2年度）

■気象観測データ（R3年度）

最高気温	：	38.5℃（8月7日）
最低気温	：	-26.6℃（1月20日）

市街地整備事業の変遷　※国土交通省所管事業以外も記載

富良野市



富良野駅前地区開発事業〔区画整理事業＋再開発事業＝一体施行〕

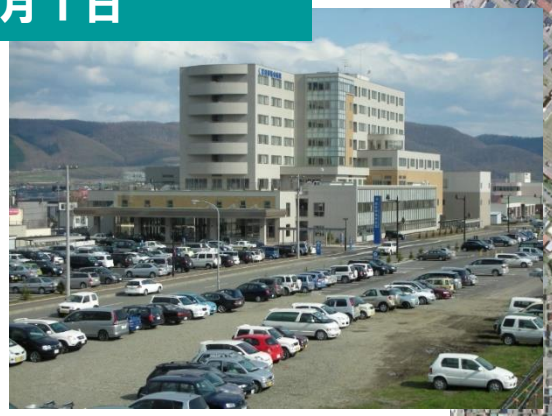
富良野市

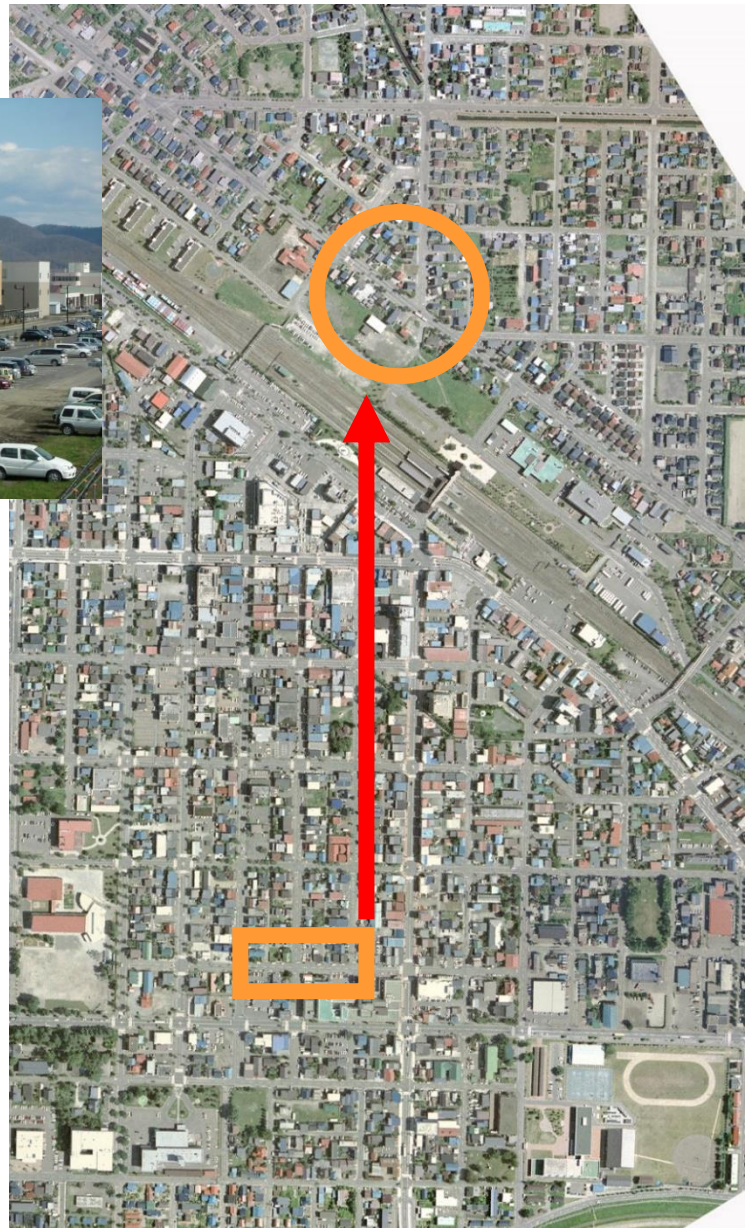
富良野都市計画事業　富良野駅前地区土地区画整理事業　　設　計　図

地域センター病院の移転（集客装置の喪失）

富良野市

富良野社会事業法人富良野病院
移転　平成１９年５月１日





富良野市

中活計画の基本コンセプト「ルーバン・フラノ」構想

※『ルーバン』＝「ルーラル（田舎）」と「アーバン（都会）」を組み合わせた造語

田園と都市の両方の良さを併せ持つ、ちょっとオシャレな田舎町を自分たちの手でつくり上げよう！

ルーバン・フラノ構想の2大テーマ

①経済のパイの拡大

「まちなかにぎわい空間」の創出で観光客を取り込み、まちなかを活性化

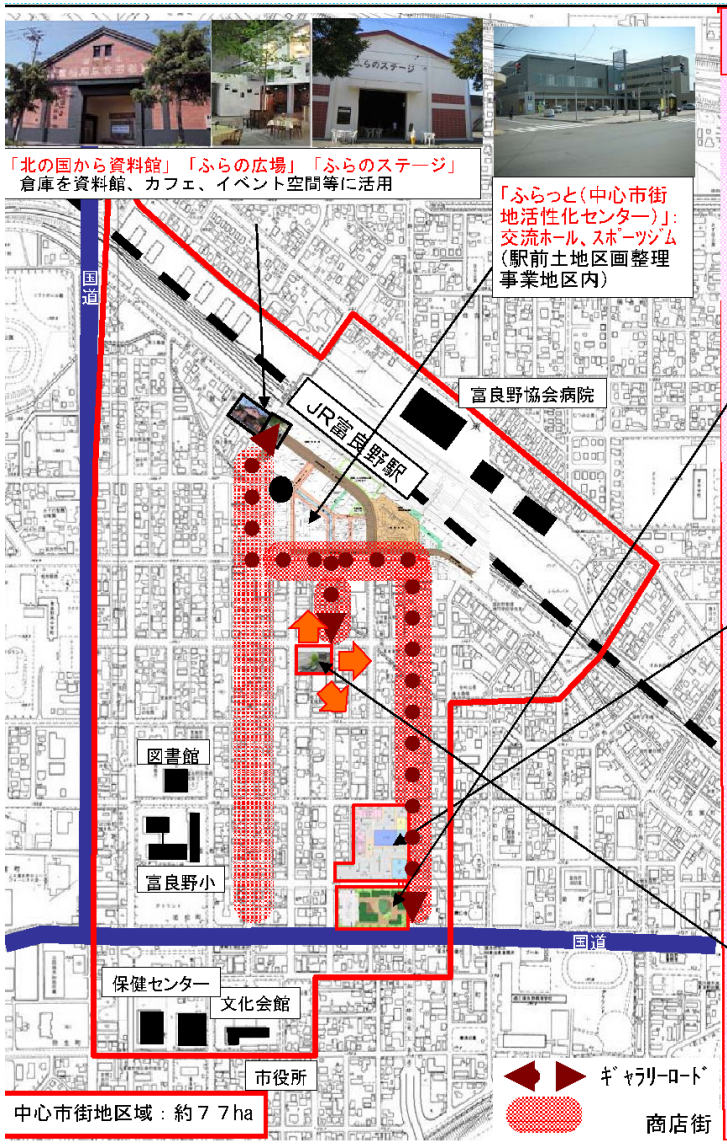
②富良野流コンパクトシティ

歩いて暮らせる利便性と機能性に富んだ、魅力的な中心市街地づくり

官と民が同じ危機感を共有⇒目指すべき市街地像の一致

富良野市中心市街地活性化基本計画（H20.11～H26.10）

富良野市



まちなかの賑わい促進

【「フラノ・マルシェ（仮称）」整備】

○駅北に移転した富良野協会病院跡地を活用し、ブランドイメージの高い富良野の食材（野菜等）や加工食品（乳製品）の販売、飲食等の店舗やフリーマーケット等イベント実施のための多目的広場を整備。国道沿いの玄関口、拠点として機能。

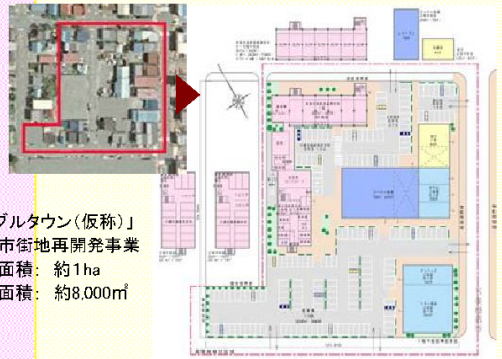
【ギャラリーロード】

○市内に在住するプロ・アマ様々な芸術家の作品を各商店街のショーウィンドウに展示し通りの魅力向上

○まちを紹介するジャンル別マップ・口コミマップの作成やQRコード等による情報発信、各種イベントを開催

【「ネーブル・タウン（仮称）」整備】

○商店街とその周辺の低未利用地等を市街地再開発事業により一体的に開発し、スーパー銭湯、高齢者住宅、クリニック、店舗、事務所、住宅等を整備することにより、商店街の再生を推進。



「ネーブルタウン（仮称）」
第１種市街地再開発事業
敷地面積：　約1ha
延床面積：　約8,000㎡

【「サンライズ・パーク」整備】

○百貨店「くにい」跡地を開発し、大型バスも駐車可能な「まちなか駐車場」やポケットパークを整備し、そこを起点としてレンタサイクルを活用した「まちなかパーク＆ライド」を推進。

○空地を活用した集合住宅等建設推進のため、商店街、不動産業者、金融機関等で構成する「まちなか居住推進会議」を設置し、情報交換、窓口相談を実施

まちなか居住促進

まちづくり会社を中心市街地活性化の推進母体に

- まちづくりをサステナブルなものにするためには、事業推進母体が収益をあげることが必須条件
- 公的性格を有するまちづくり会社が、国の補助金や制度資金の受け皿となり、事業主体となってまちづくりを推進する
- まちづくり会社は複合施設のオーナーとなり、リーシング収入や売り上げマージン収入などで収益を上げながら、中心市街地の活性化事業に再投資、中心市街地活性化に向けた市街地整備事業を公民連携により継続的（連鎖的）に実施
- 市はまちづくり会社を継続して支援（イニシャルコストへの支援だけでなく、ランニングコストの支援も効果的）

・積極的なリスクテイクでTMOから公益的ディベロッパーへと進化
（まちづくり会社主導による中心市街地の複合的更新へ）

・市街地のエリアマネジメントにより、まちづくりをビジネスに転換
（『稼ぐまちづくり』の推進）

フラノマルシェの誕生

富良野市

稼ぐエンジンとしてのフラノマルシェ（中心街活性化の牽引役）

平成22年4月オープン

フラノマルシェ構想

FURANO MARCHE

経済のパイの拡大・賑わいの創出

↓

まちなかに人を誘う拠点づくり（滞留拠点）

↓

交流人口を取り込み、まちなか回遊に資する施設の整備

キーワードは食と観光客と情報発信

商業的な収益と永続的な経営が可能な施設

フラノマルシェ事業概要

富良野市

工事名称	フラノ・マルシェ開発事業 （平成21年度 経済産業省戦略的中心市街地商業等活性化支援事業）
所在地	富良野市幸町１３番１号
施設の目的	中心市街地に観光客の取り込み拠点を作り来街者を増やし、「まちなか観光」の情報機能を充実させ、商店街と連携をはかりながら街中回遊を促進し歩行者数の増加を目指し、中心市街地全体の活性化につなげることを目的としている。
構造・規模	Ｓ造平屋建て　２棟（３軒）
屋根	ガルバリウム鋼板防水
外壁	ガルバリウム鋼板張り
敷地面積	６,６３４.１６㎡
延べ床面積	１,３３６.０１㎡（事務室　５３.５５㎡　含む）
駐車場	普通乗用車　93台（車いす使用者用駐車場2台）・駐輪場
事業費	施設整備費　２７９,８２５,０００円　（※内装工事及び備品を除く） （１）フラノ・マルシェ建設工事（建築）　２４４,６５０,０００円 （２）フラノ・マルシェ建設工事（外構）　３５,１７５,０００円

財源内訳	国庫補助金	１３０,４６３,１７０円
	金融機関貸付金	１４５,０００,０００円
	自己資金	４,３６１,８３０円

FURANO MARCHE

富良野市

富良野市中心市街地活性化基本計画の事業概要

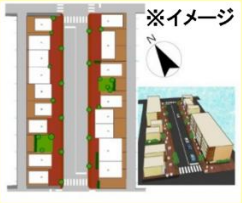
市民の意識向上による協働のまちづくり

市民が中心市街地の魅力を感じ、溢れる賑わいを実感することをめざし、各種事業に取り組んでいく。

共同住宅建設等の推進

①東4条街区地区市街地再開発事業
商業施設（フラノマルシェ2等）や許認可保育、高齢者マンション等を集積し、歩いて用がたせる利便性に富んだ市街地を創出。

②富良野市東5条3丁目街区地区市街地再開発事業
老朽化した既存商業店舗の再集積に合わせ、金融機関及び行政サービス施設を誘致。



③まちなか共同住宅建設事業
子育て世代を入居対象とした共同住宅。

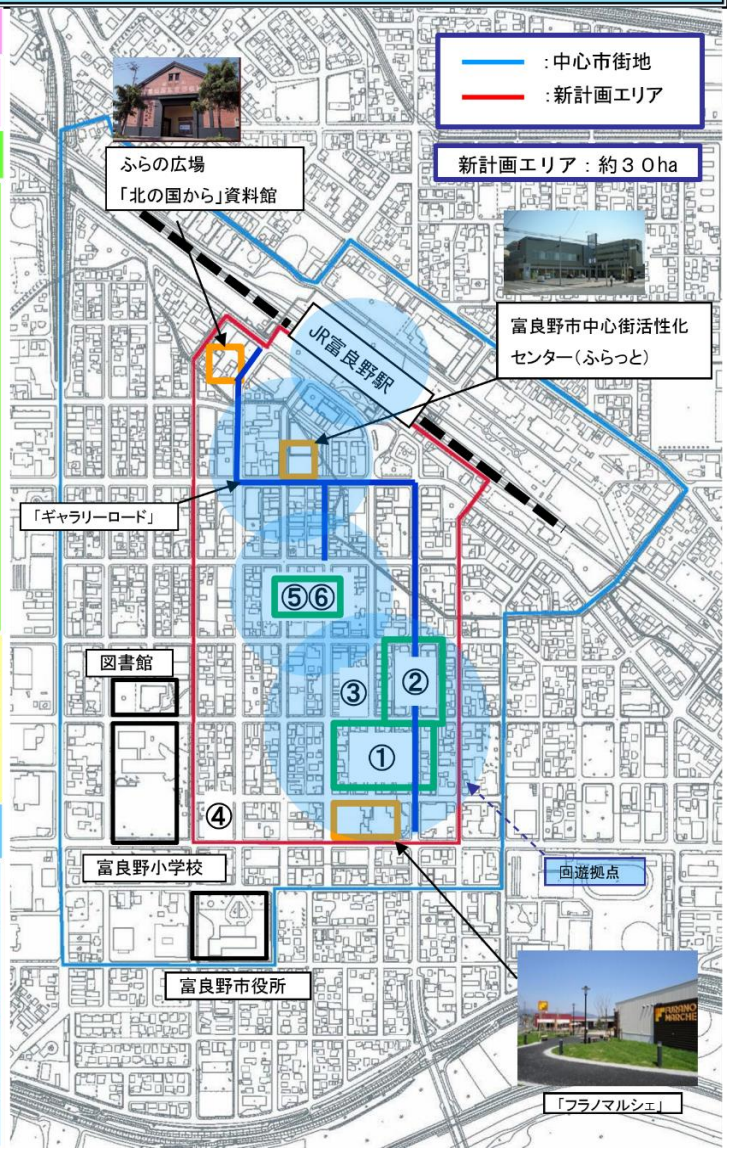
新規出店舗誘致による商業集積

○まち歩き周遊ガイドマップ事業
観光客向けに「まちめぐりマップ」等、多彩な情報を提供。
○商店街魅力アップ事業「まちゼミ」
商工会議所が商店主を対象に「まちゼミのための実践セミナー」を開催し、ファン（常連客）を増やすことを目標に実施。
①【再掲】東4条街区地区市街地再開発事業
②【再掲】富良野市東5条3丁目街区地区市街地再開発事業

④サービス付き高齢者向け住宅建設事業
前期計画事業で入居できなかった希望者の需要に応じ、新たに建設。

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

⑤サンライズ・パーク（仮称）開発事業
商店街に隣接した場所に、大型バスも駐車できる「まちなか駐車場」を配置。
⑥まちなかパーク＆ライド事業
「まちなか駐車場」に隣接し、高齢者、観光客に電動三輪車、自転車を提供。
○富良野イベントコーディネート事業
ふらのまちづくり㈱が各種商店街事業及び各種イベント事業をトータル的にコーディネートし、市民・マスメディアへの広報・PR活動により、来街者を増やし、回遊を促進させる。
①【再掲】東4条街区地区市街地再開発事業
②【再掲】富良野市東5条3丁目街区地区市街地再開発事業



東4条街区地区市街地再開発事業（ネーブルタウン）について

まちなかコミュニティの再生、空き地・未利用地の解消

↓

人が住み・集い・賑わう中心市街地に

↓

商業施設・利便施設・居住空間の再集積と公共空間の整備

ネーブルタウンコンセプト

- 歩いて暮らせるまちづくり
- 空地・空き店舗の解消
- コミュニティーの再構築
- まちなか居住の推進
- 商業の再集積
- 3世代交流

キーワードは・・・「三世代」「老若男女」

経済合理性をともなった公民連携による市街地再開発事業

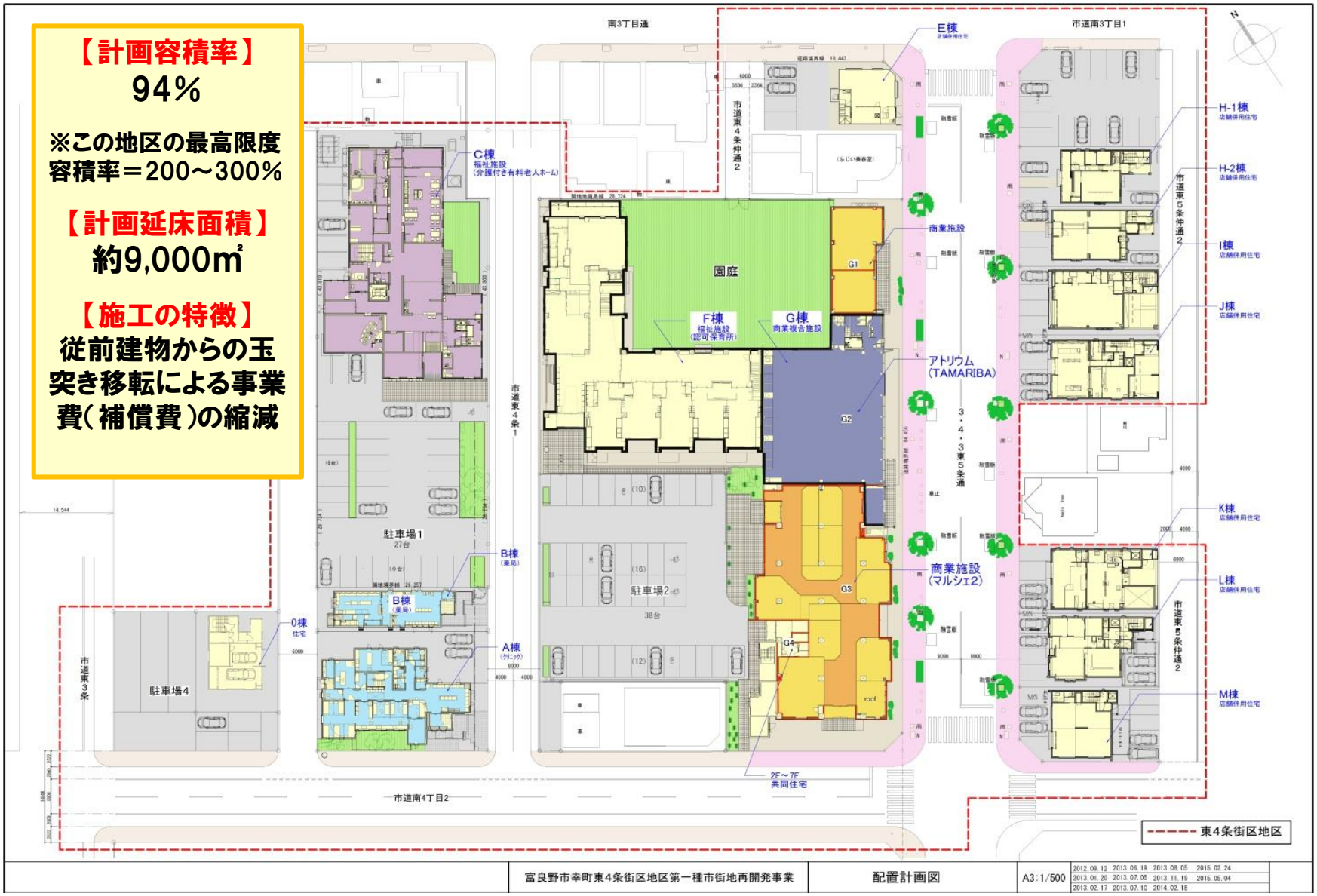
東4条街区地区第1種市街地再開発事業（分棟形式による低高度利用型面的再開発）富良野市

【計画容積率】
94%

※この地区の最高限度容積率＝200～300%

【計画延床面積】
約9,000㎡

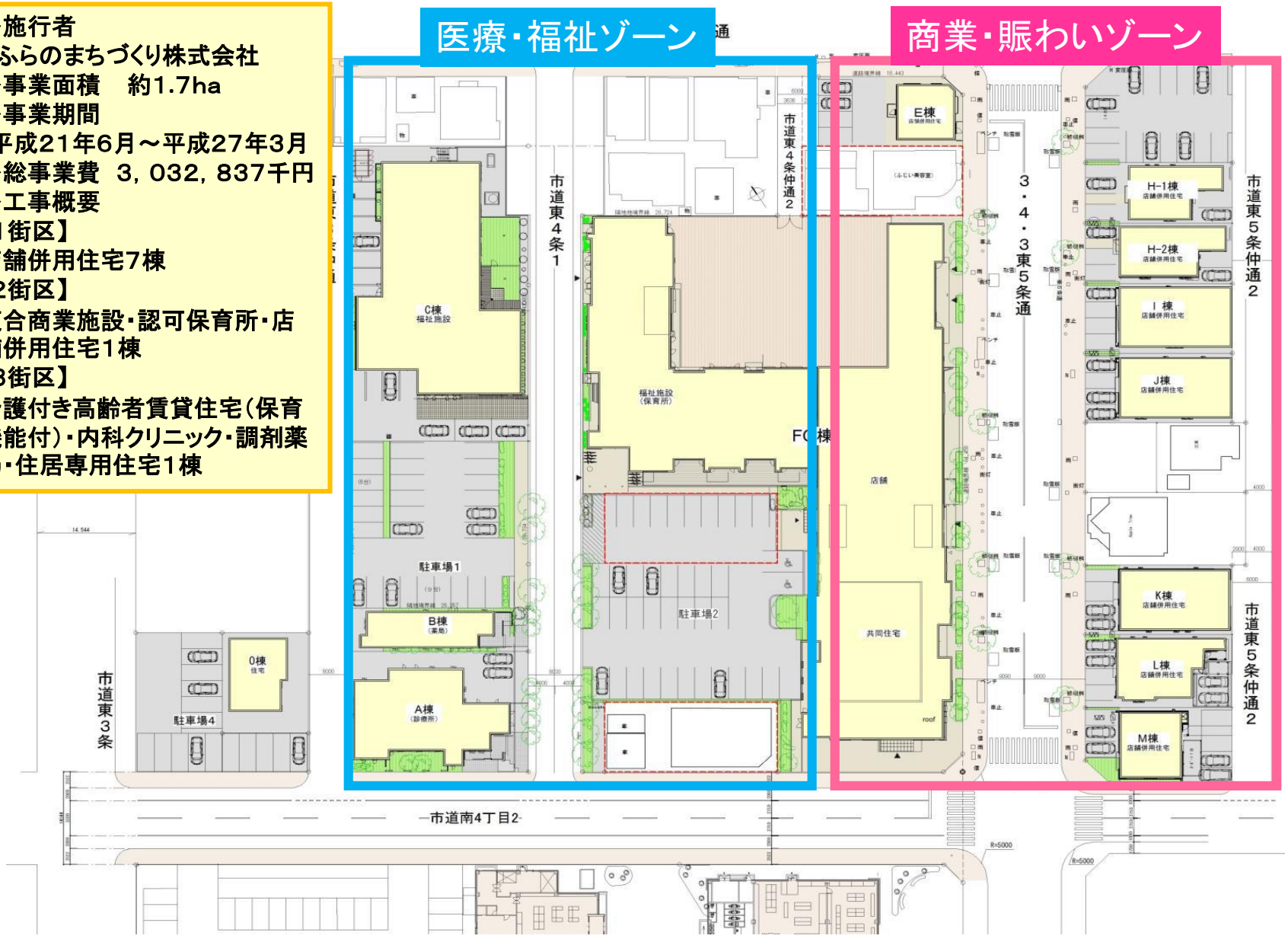
【施工の特徴】
従前建物からの玉突き移転による事業費（補償費）の縮減



多様性に富んだ市街地＝商店街から生活街への転換

富良野市

◆施行者
ふらのまちづくり株式会社
◆事業面積　約1.7ha
◆事業期間
平成21年6月～平成27年3月
◆総事業費　3，032，837千円
◆工事概要
【1街区】
店舗併用住宅7棟
【2街区】
複合商業施設・認可保育所・店舗併用住宅1棟
【3街区】
介護付き高齢者賃貸住宅（保育機能付）・内科クリニック・調剤薬局・住居専用住宅1棟



市内2例目の市街地再開発事業（都市計画事業）として

富良野市

年月日	経過・予定
平成21年6月18日	再開発準備会設立
平成23年7月23日	都市計画決定告示（当初）
平成24年6月21日	都市計画決定告示（変更）
平成24年9月19日	個人施工事業認可告知
平成25年5月30日	権利変換計画認可
平成25年6月10日	権利変換期日
平成25年6月14日	解体工事着手
平成25年6月14日	新築工事着手（C棟：11/14竣工）
平成25年7月1日	新築工事着手（H2棟：10/30竣工）
平成25年7月10日	新築工事着手（E棟：9/30竣工）
平成25年7月14日	新築工事着手（L棟：9/21竣工）
平成25年8月18日	新築工事着手（I棟：12/20竣工）
平成25年9月20日	新築工事着手（A棟：3/19竣工）
平成25年9月20日	新築工事着手（B棟：3/19竣工）
平成25年10月10日	新築工事着手（J棟：2/26竣工）
平成25年10月30日	新築工事着手（K棟：3/15竣工）
平成25年11月5日	新築工事着手（M棟：3/19竣工）
平成25年12月10日	新築工事着手（H1棟：3/12竣工）
平成26年5月15日	新築工事着手（O棟：9/6竣工）
平成26年5月15日	新築工事着手（FG棟：3/19竣工）
平成27年3月25日	工事完了公告
平成27年9月30日	事業終了認可公告

全体資金計画

単位：千円

支出		収入	
項　目	金　額	項　目	金　額
調査設計計画費	246,322	補助金（国費＋市費）	1,010,318
土地整備費	145,215	保留床処分金	1,846,553
補償費	255,769		
建築工事費	2,048,621		
事業費	166,944		
借入金金利		雑収入	6,000
道路公管金補助金	166,944	道路公管金補助金（市費）	169,966
合計	3,032,837	合計	3,032,837

富良野市

ネーブルタウン（東4条街区地区第一種市街地再開発事業）完成
グランドオープン　H27-6-20

新たな都市機能②

富良野市

平成31年4月
マルシェギャラリーオープン

フラノマルシェ1・2の店舗

※令和3年4月現在

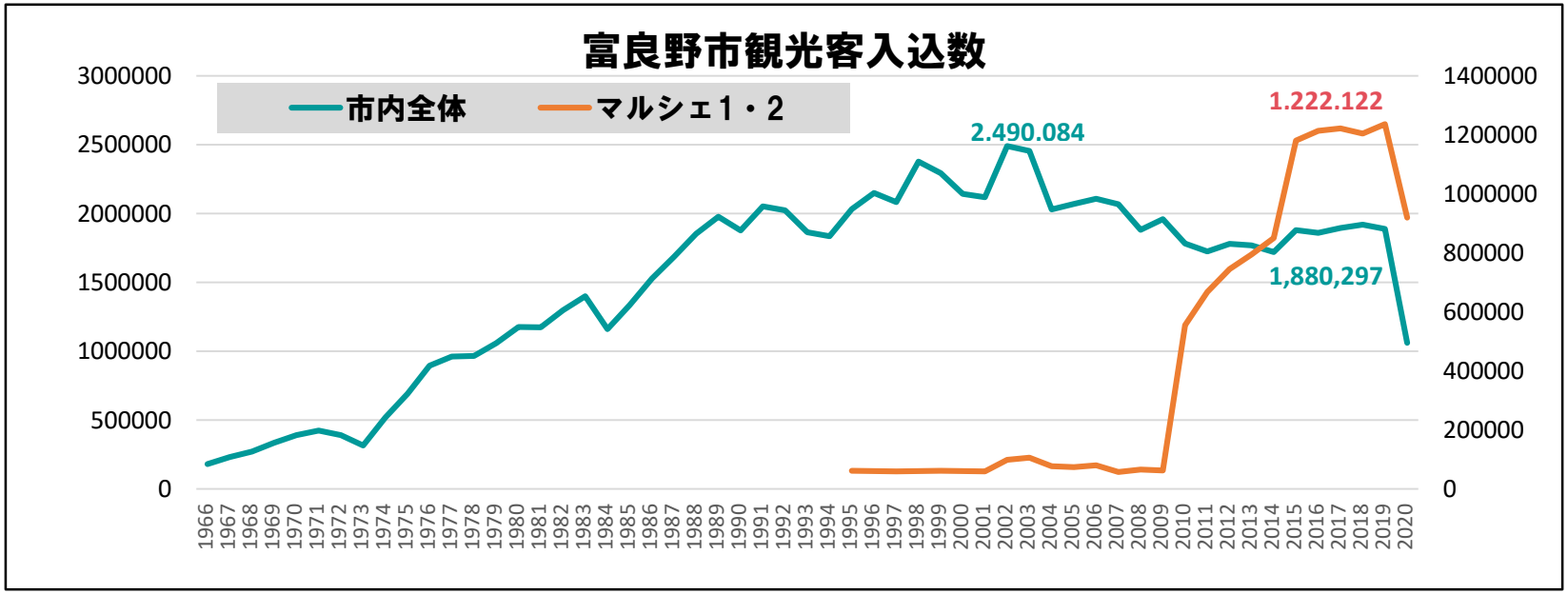
マルシェ１：テナント９店 （内 直営店３店）
マルシェ２：テナント９店 （内 直営店２店）
合計 18店舗

FURANO MARCHE

フラノマルシェ1・2の入場者及び売上の推移

FURANO MARCHE

	入込数	売上高（税抜き）	
2010年度	55万5千名	4億9千2百万円	
2011年度	66万8千名	5億1千2百万円	
2012年度	74万5千名	5億1千1百万円	
2013年度	79万5千名	5億5千3百万円	
2014年度	85万1千名	5億9千0百万円	
2015年度	118万1千名	7億3千3百万円	（マルシェ２開業）
2016年度	121万4千名	7億2千7百万円	
2017年度	122万2千名	7億3千4百万円	
2018年度	120万5千名	7億2千4百万円	（北海道胆振東部地震、ブラックアウト発生）
2019年度	123万6千名	7億4千7百万円	
2020年度	91万9千名	5億1千8百万円	（新型コロナウイルス感染拡大）



事業遂行体制（組織図）

ふらのまちづくりグループ

ふらのまちづくり㈱

中心市街地活性化業務

フラノマルシェ運営
ふらっと運営
チャレンジショップ運営
マンション・不動産管理

社員9名
アルバイト/パート7名

㈱富良野物産観光公社

地域物産販売・振興

アルジャン運営
彩り菜運営
卸業務
通信販売
旅行業務

社員13名
アルバイト/パート2名

コミュニティマネジメント㈱

商業施設運営・コンサル業務

フラノマルシェ2管理・運営
アトリウム管理・運営
ギャラリー管理・運営
運動教室等の指導運営
（スポーツインストラクター）

社員13名

フラノ・ブレ㈱

パン屋・カフェ経営

パン・菓子類の加工、
製造、販売、
カフェ運営

社員9名

まちなかの価値の向上へ

富良野市

地価の下げ止まりから上昇へ

【2014年】
路線価　3.3%UP
基準地価 1.8%UP

【2015年】
路線価　6.7%UP
基準地価 5.1%UP

【2016年】
路線価　6.3%UP
基準地価 6.1%UP

【2017年】
路線価　5.9%UP
基準地価 4.4%UP

【2018年】
路線価　2.8%UP
基準地価　1.3%UP

【2019年】
路線価　2.7%UP
基準地価　0.0%

※2020年以降は±ゼロ

2013年を基準にすると
路線価　31.0%UP
基準地価　20.0%UP

15 地域の話題　2019年(令和元年)7月2日(火曜日)　北海道新

富良野 6年連続で上昇

管内最高路線価

旭川、名寄は横ばい

札幌国税局が1日発表した今年1月1日時点の上川管内4税務署の最高路線価は、富良野税務署管内の富良野市東5条通りが前年比2・7%上がり、6年連続で上昇した。近くにあり、観光客らに人気の複合商業施設「フラノマルシェ」の好調な施設運営が路線価に反映された。JR旭川駅前の宮下通7（平和通買物公園）など3カ所はいずれも横ばいだった。

（宮木友美子、佐々木麻美、鈴木宇星）

富良野市東5条通りは1平方㍍当たり3万8千円で、前年を千円上回った。上昇率は道内30税務署中9番目に高かった。フラノマルシェの来場者数は開業した2010年度から増加を続け、今年3月末までに延べ8・3万人に達した。運営するふらのまちづくり会社の西本伸顕社長は「今後は富良野中心街全体の活性化に努めたい」としている。

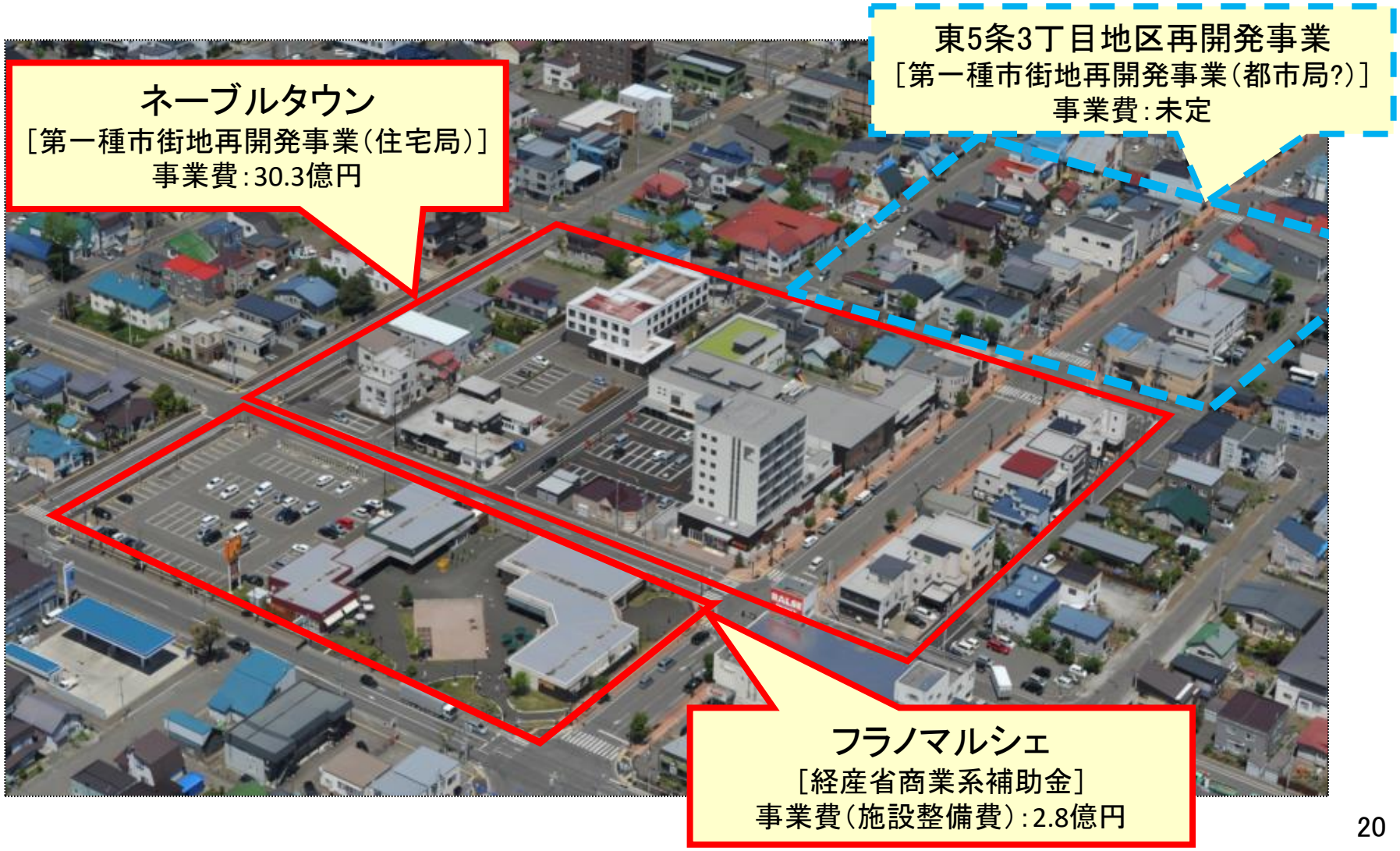
旭川中税務署管内の宮下通7は4年連続で1平方㍍当たり90万円となった。近くの旧西武旭川店A館跡地は17年にドラッグストア大手のツルハ（札幌）が取得。旧B館は昨年12月から不動

観光客らに人気のフラノマルシェ。近くの富良野市東5条通りの路線価は6年連続で上昇した

市内中高生による演奏会

へそ祭り当日のフラノマルシェ

富良野の中活＝市街地の複合的更新



市街地整備2.0 ～新しいまちづくりの取り組み方～

富良野市

『「空間」・「機能」確保のための開発』から

『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

市街地整備 2.0

新しいまちづくりの取り組み方

2 市街地整備の進め方の転換

事例5　まちづくり会社の主導による多様な公民連携事業の連鎖的な展開

【富良野市中心市街地（北海道富良野市）】

まちづくりの主体

○ ふらのまちづくり株式会社

○ 富良野市中心市街地活性化協議会

ビジョン

富良野市中心市街地活性化基本計画

第一項、第二項

（計画期間 平成 20 年～現在）

位置

ビジョンの構築・共有　中心市街地活性化協議会のビジョンづくり　【平成 18 年～】

富良野市中心市街地活性化基本計画　【平成 20 年～】

公民連携　中心市街地活性化基本計画（ルーバン・フラノ構想）に基づくまちづくりの展開

ポイント

◆ 病院の移転に伴う中心市街地の空洞化を契機とし、ふらのまちづくり（株）や商工会議所等で構成される「中心市街地活性化協議会」により、民間主導のまちづくりのビジョンとして「ルーバン・フラノ構想」を策定。その骨子が後の「中心市街地活性化基本計画」の原案。

◆ このビジョンに基づき、まちづくり会社が事業主体となって、病院跡地（市有地）での商業施設整備、再開発事業、空き建物コンバージョンなどを連鎖的に展開し、市は観光バスなどの受け入れ可能なまちなか駐車場の整備などを推進。

多様な手法・取組（組合せ）

病院跡地（市有地）での商業施設整備（フラノマルシェ事業）【平成 22 年～】

東 4 条南区地区市街地再開発事業（ネーブルタウン事業）【平成 27 年～】

空きビルのコンバージョン（フラノコンシェルジュ事業）【平成 30 年～】

国土交通省のホームページに掲載されている市街地整備事例集の富良野市のページ

富良野の市街地整備事業

国交省の事例集で紹介

【富良野】国土交通省が作成した事例集「市街地整備2・0 新しいまちづくりの取り組み方」で、富良野市内の事業が全国の都市とともに紹介された。「ふるさとづくり会社」による複合商業施設「フラノマルシェ」などの整備についてカラー写真や説明を盛り込んで詳しく説明。まちづくり会社と市都市建築課は「大都市や県庁所在地と肩を並べて富良野市の取り組みが取りとげられたことは意義深いと思っている。

今後の市街地整備は、行政が中心の大規模な開発から「公民連携」でビジョンを共有し、多様な手法・取り組みを組み合わせてエリアの価値と持続可能性を高める方向へ転換するという考えのもと、事例集は同省市街地整備課が昨年12月下旬に作成した。

名古屋市、福井市、東京都千代田区、神戸市、前橋市、和歌山市の事例も掲載。富良野市の事例のタイトルは「多様な公民連携事業の連鎖的展開」となっている。

まちづくり会社が相次いでフラノマルシェ（フラノマルシェ2）と、観光拠点施設（コンシェルジュ・フラノ）を整備する一方で、市が市有地の「フラノマルシェ」の駐車場を設置し、近くに大型バスにも対応する駐車場を開設したり、多目的交流空間「タマリーバ」の運営コストを補助したりしている」となっている。

今後も周辺地区の再開発が予定されており、まちづくり会社と市は「中心市街地のにぎわい復活と経済の活性化、超高齢社会に対応するコンパクトなまちづくりをテーマに事業展開を着実に進めたい」と担当者を見据えている。（福元文幸）

富良野支局
〒076-0032
富良野市若松町14番1
☎0167・23・2019
FAX 23・2796

旭川支社
〒070-8720
旭川市4条通9丁目
旭川北岸ビル
報道 ☎0166・21・2516
FAX 21・2517
販売 ☎ 21・2533
広告 ☎ 21・2539

市が目指す『市街地整備2.0』のかたち

富良野市

快適生活空間［ルーバン・フラノ］

富良野中心市街地が目指す方向性について

にぎわいの軸［五条商店街］ 富良野駅からフラノマルシェをつなぐにぎわいの軸

富良野市中心市街地活性化基本計画（H31）のコンセプト

快適生活空間「ルーバン・フラノ」を目指して

：都市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

1) まち歩き（ランブリング）が楽しい環境づくり
2) にぎわいと交流の場づくり
3) 便利で住環境づくり住み良い住環境づくり

［富良野市東５条３丁目街区市街地再開発事業］想定コンテンツ

ランブリング（まち歩き）が楽しいまちなかの居場所・環境づくり

・多目的オープンスペース

移動式のキッチンカーなどを活用しフレキシブルな稼げるオープンスペース、また、災害時の飲料水を確保する貯水槽を保有する防災拠点など…多様な使い方ができる溜まり場

・みどりの遊歩道

市民・観光客が歩いて楽しめる交流の空間として駅からマルシェまで繋ぐみどり豊かな歩道を整備

オープンカフェ

オープンスペース

平面イメージ

賑わい・交流の機能

・フラノマルシェ３

既存商店主及び移住者が営むテナントを集積させたまちに開かれた複合商業施設

・バル街

夜の賑わいを生み、通過型だった観光客を滞在させ市民との交流を生む飲食店街

・コミュニテイ交流施設

市民と観光客・多世代が利用できる温浴施設の創出による健康増進・余暇の娯楽としての憩いの場づくり

従前従後容積率比較

＜従前＞
・延床 =6366.9 ㎡
・敷地合計 =6480.7 ㎡
・従前容積率 =98.2%

＜従後（計画）＞
・延床 =7556 ㎡
・敷地合計 =5500.9 ㎡
・従後容積率 =137.4%

補助率要件

従後容積率は、従前容積率に 150% を足した容積率以下、かつ 600% 以下である。

137.4% ＜ 98.2%+150% ＜ 600%

くらしの充実

・まちなか居住

住居をまちなかに確保し、長期滞在型ホテルやワーケーション…短期居住も考慮

・利便施設

銀行や駐車場などの日常生活に欠かせない利便施設の確保

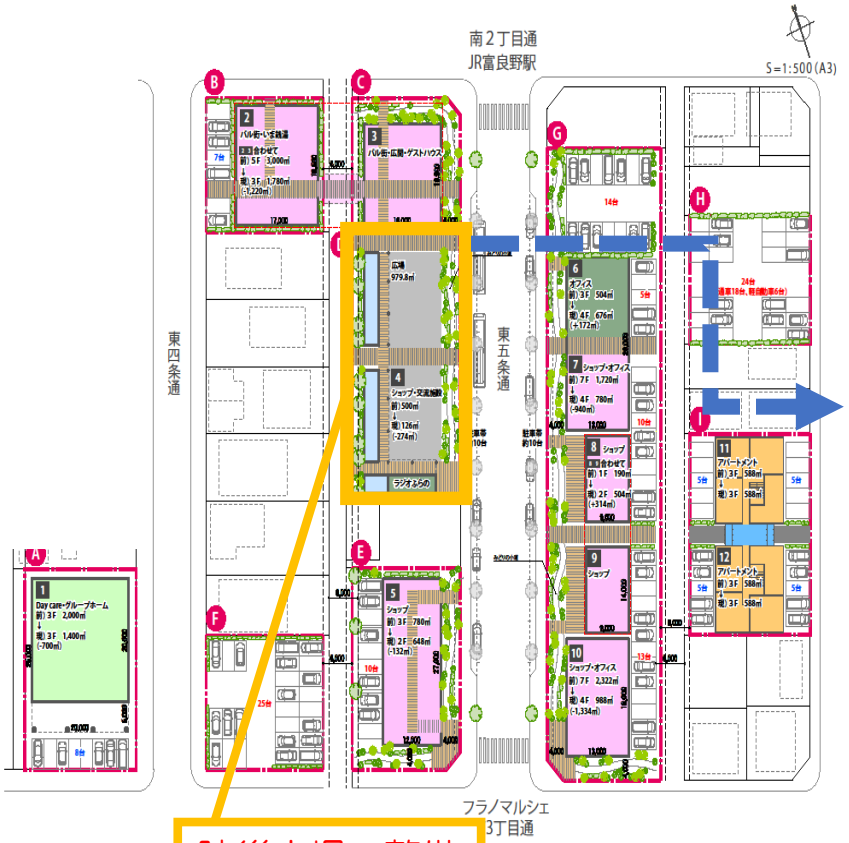
・高齢者施設

アイレベルに開かれたホール・ショップなどを持ち高齢化に対応したケア機能施設

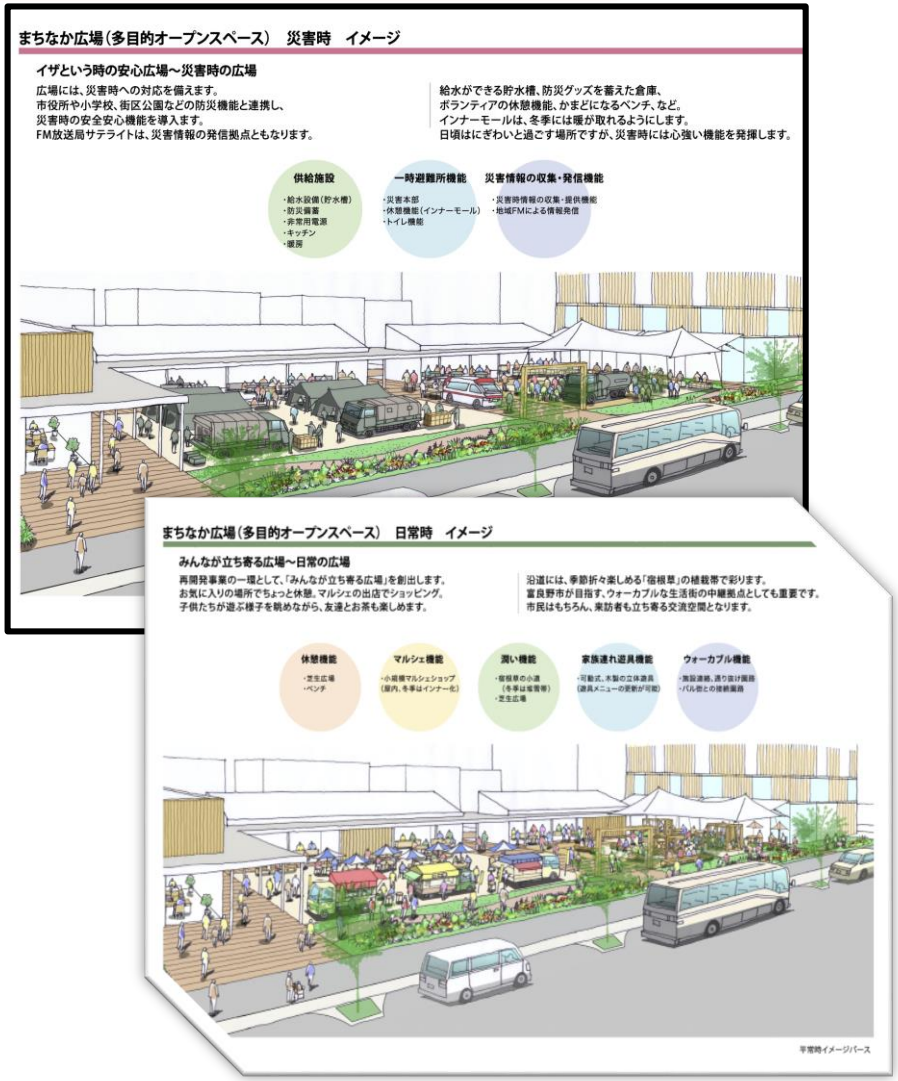
断面イメージ

富良野市

東5条3丁目地区市街地再開発事業
（防災広場を軸とした市街地の複合的更新）



防災広場の整備
（都決予定）
A＝約 980㎡



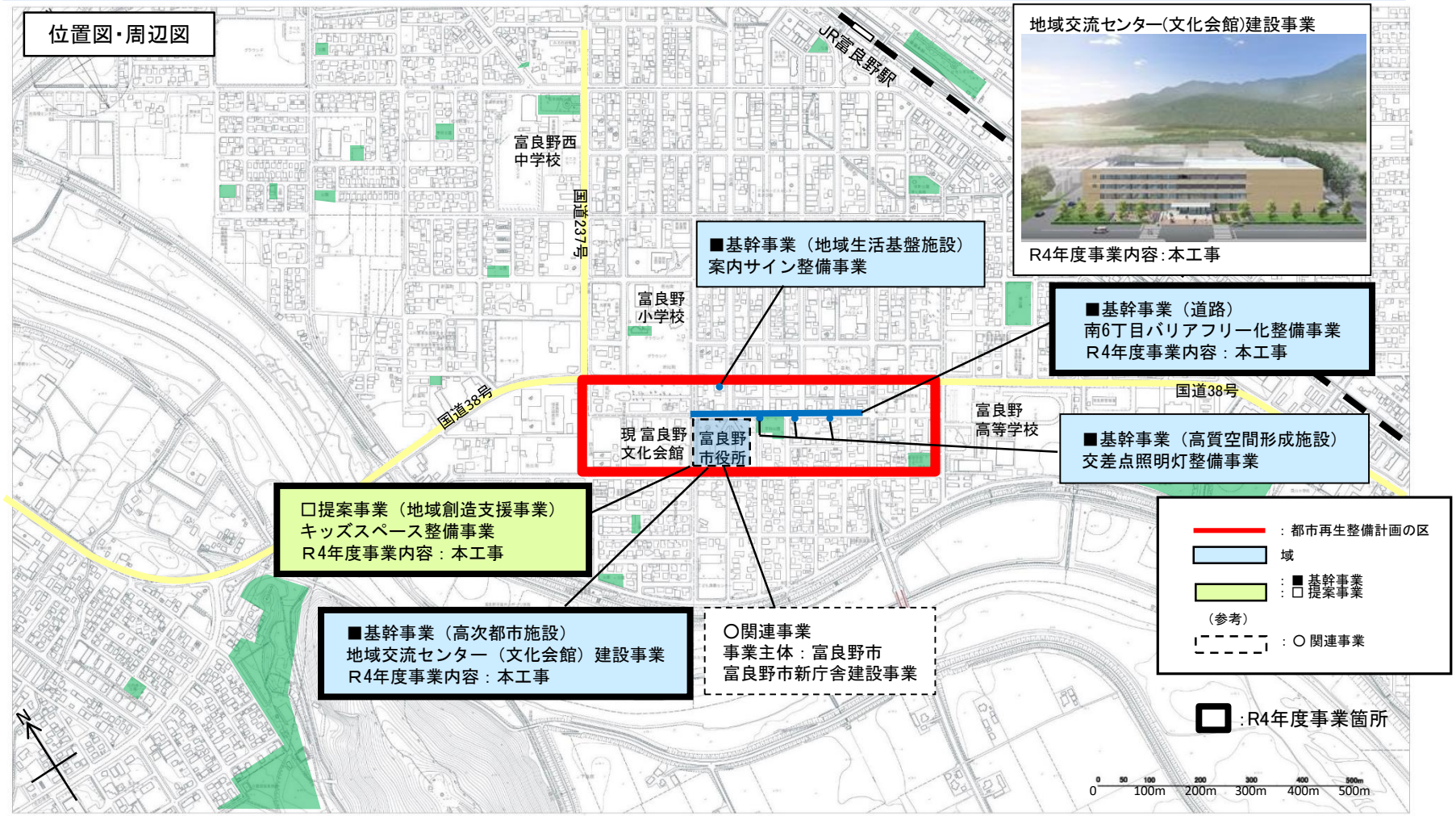
富良野文教地区都市再生整備計画事業

富良野市

◆事業概要：市民が集う文化活動の拠点となっている富良野文化会館（地域交流センター）の建設、及び施設周辺の道路環境整備 により、文化芸術の創造と発展を軸としてまちの賑いを創出するまちづくりを目指す。

◆事業主体：富良野市　◆面積：13.0ha　◆交付期間：令和2年度～令和6年度

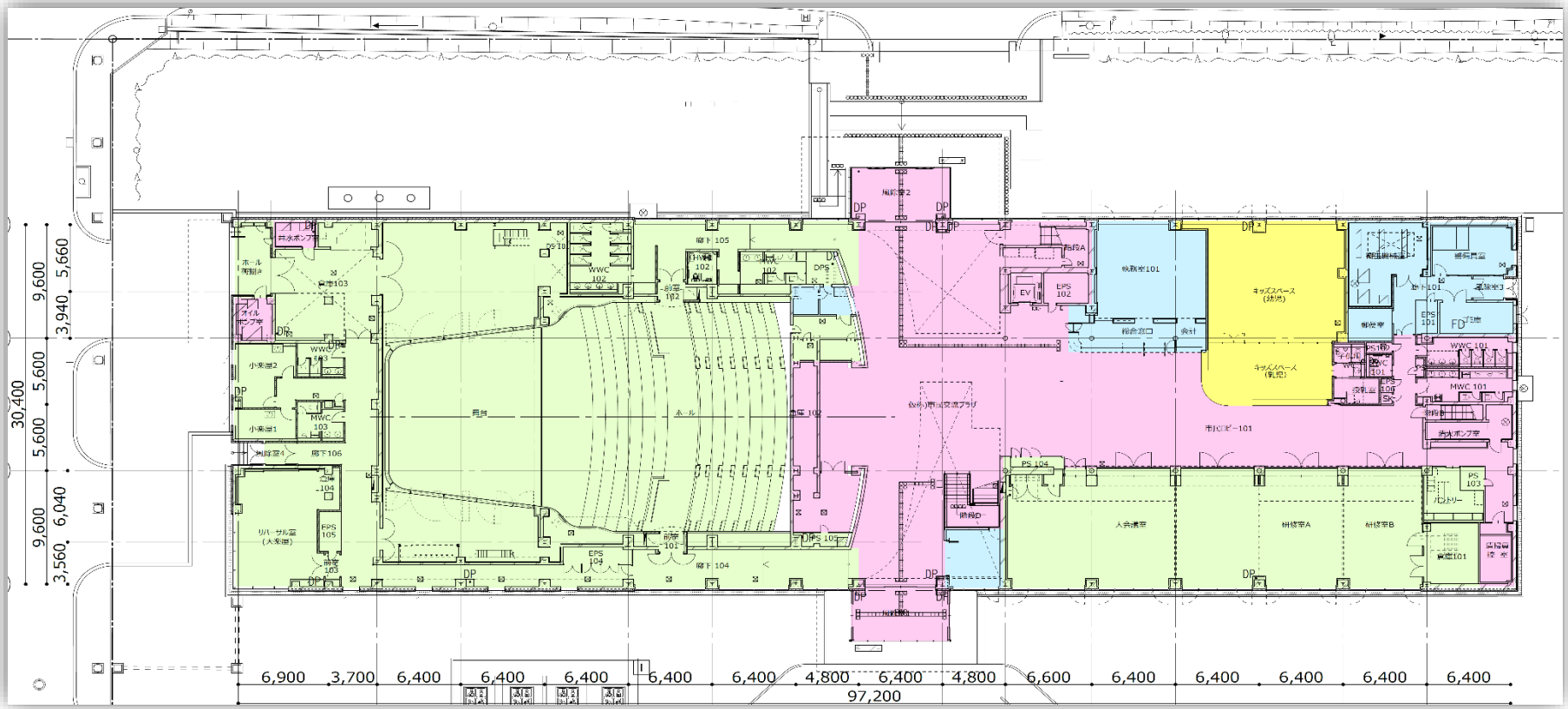
◆全体事業費：1,878.2百万円　◆交付対象事業費：1,878.2百万円（国費：751.2百万円）　◆国費率：40%



高次都市施設[地域交流センター(文化会館)]整備概要①

富良野市

1階平面図

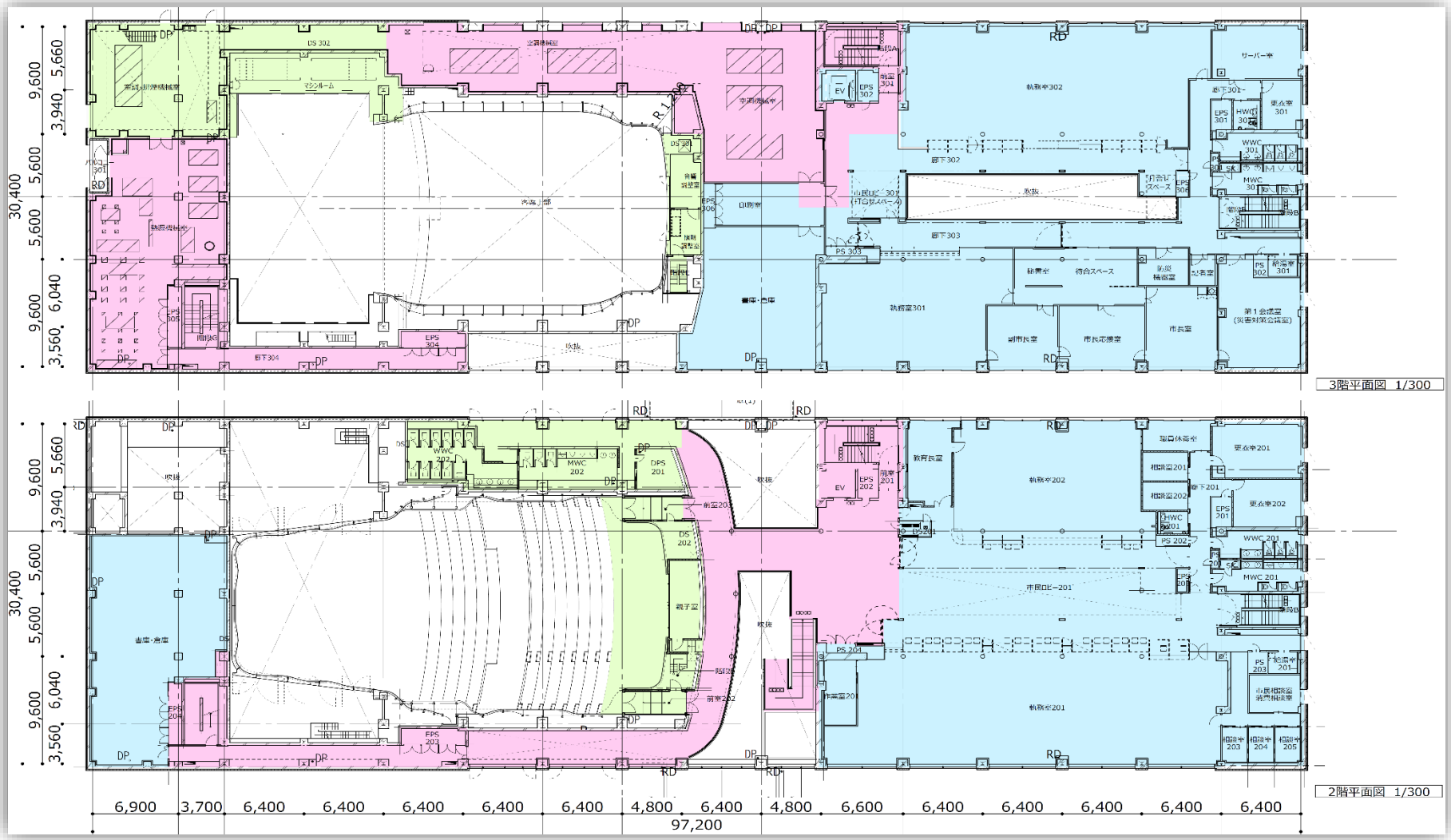


区分	床面積（㎡）						率	供用按分(㎡)	床面積合計(㎡)
	1F	2F	3F	4F	RF	小計			
基幹事業文化会館	1,728.14	275.59	241.07	49.68		2,294.48	35.64%	872.24	3,166.72
提案事業キッズスペース	163.61					163.61	2.54%	62.16	225.77
対象外 庁舎	259.78	1,273.21	1,228.21	1,205.03	12.26	3,978.49	61.82%	1,512.98	5,491.47
供用部	925.36	426.39	629.34	328.16	138.13	2,447.38	-	-	-
合計	3,076.89	1,975.19	2,098.62	1,582.87	150.39	8,883.96	100%	2,447.38	8,883.96

建設工事費	4,576,500,000							
基幹事業文化会館	4,576,500,000	×	35.64%	=	再計	1,631,064,600	再計	1,631,000,000
提案事業キッズスペース	4,576,500,000	×	2.54%	=	再計	116,243,100	再計	116,200,000
対象外 庁舎	4,576,500,000	×	61.82%	=		2,829,192,300		
							合計	1,747,200,000

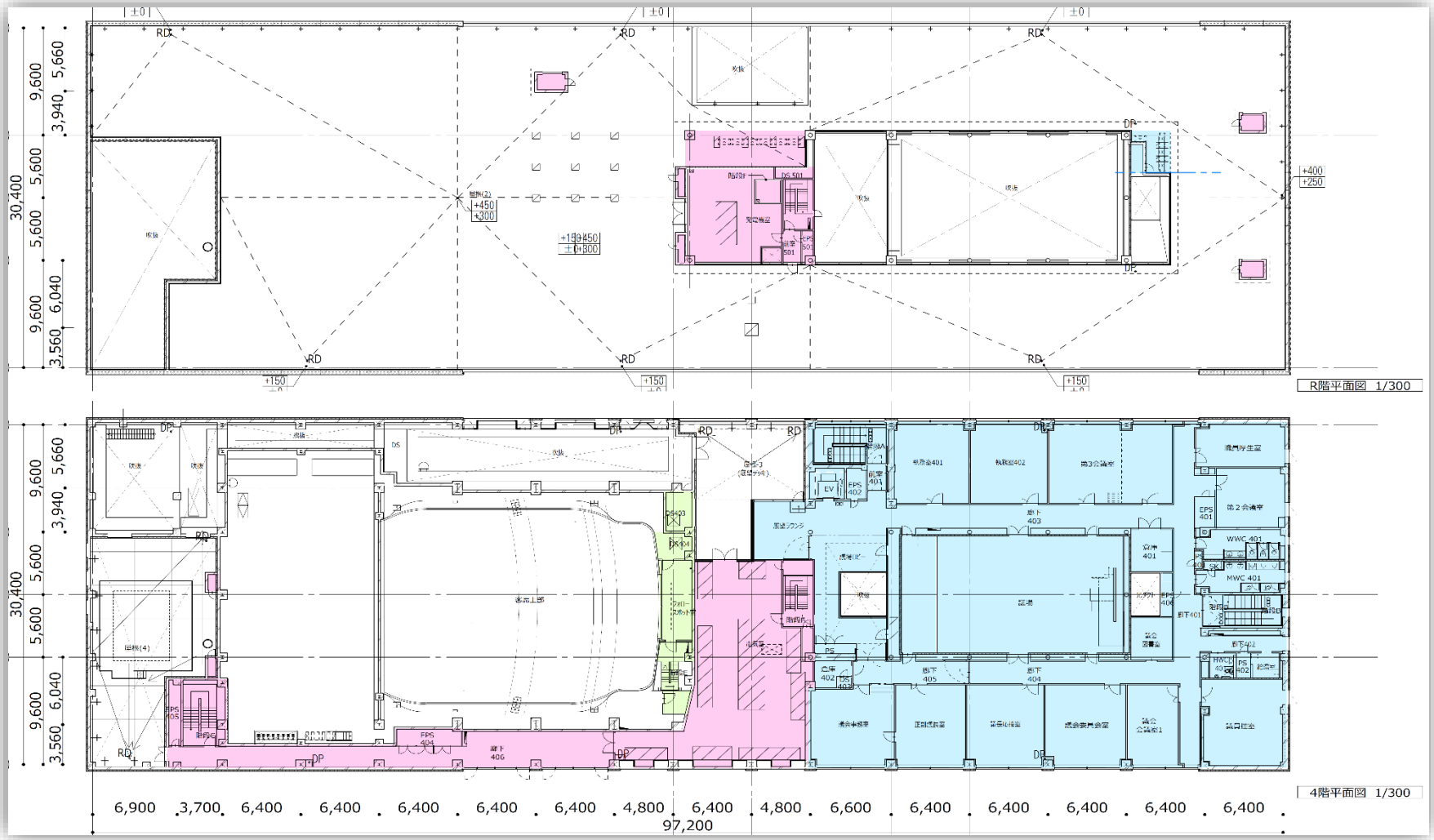
高次都市施設[地域交流センター(文化会館)]整備概要②

富良野市



高次都市施設[地域交流センター(文化会館)]整備概要③

富良野市



富良野市

完成後イメージパース