

富良野市の官民連携による中心市街地の活性化について



令和元年9月12日

富良野市経済部中心街整備推進課

富良野市の概要

●位置・地勢

富良野市は、北海道上川総合振興局管内の南部に位置し、北緯43度09分24秒～43度24分05秒、東経142度16分17秒～142度40分40秒、東西約32.8km、南北約27.3kmで北海道のほぼ中心に位置する「へそのまち」であり富良野盆地の中心都市である。総面積は、600.71km²で、東方に大雪山系十勝岳、西方に夕張山系芦別岳がそびえ、南方には千古の謎を秘めた天然林の大樹海（東大演習林227.66km²）があり、市域の約7割が山林という恵まれた自然環境にある。



人口：21,650人

世帯数：10,917世帯

農業産出額：約170億円

観光入込数：約192万人

TVドラマ「北の国から」で始まる富良野三部作による 観光地「ふらの」の確立

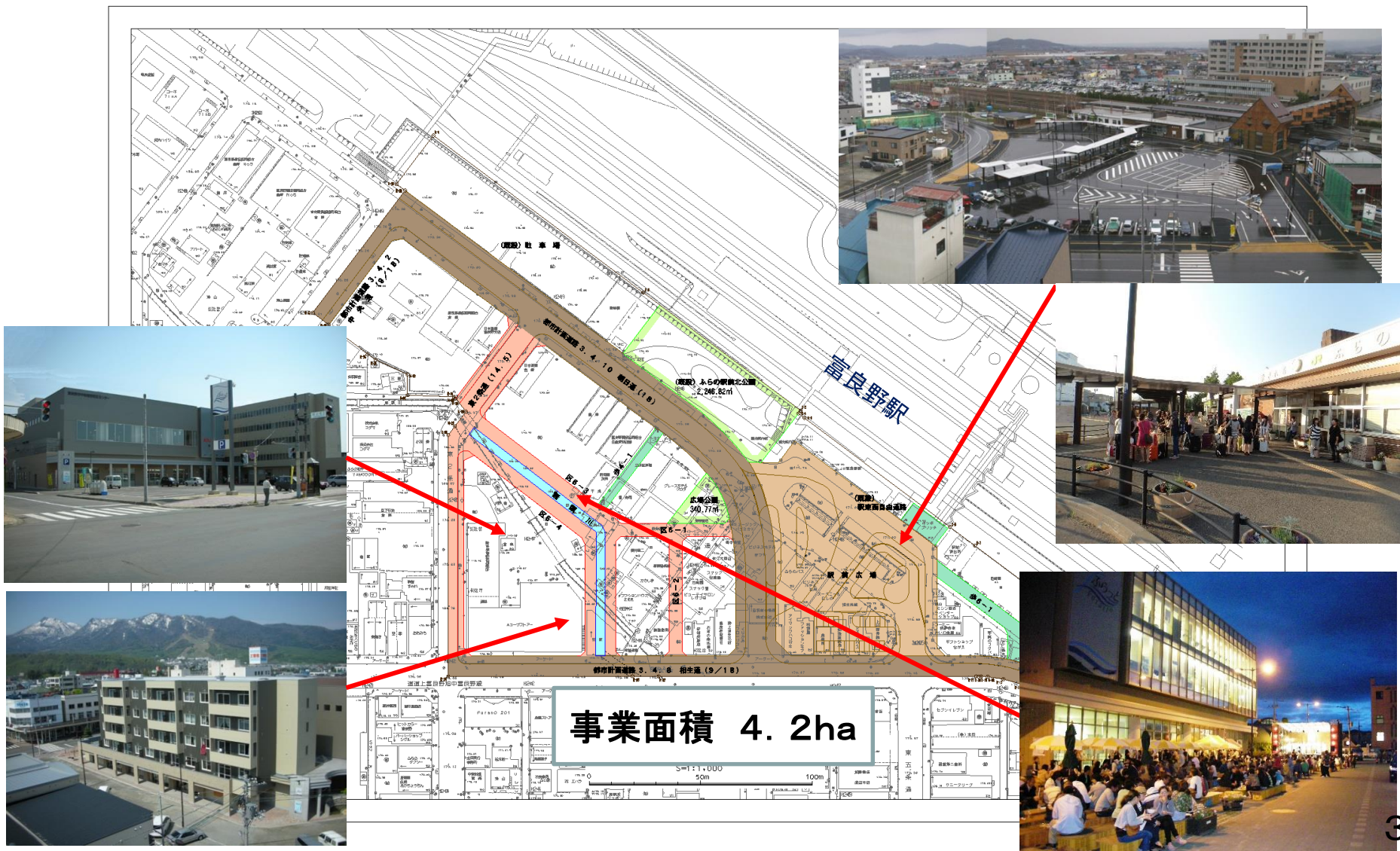


- S56「北の国から」連続ドラマ放映
- S57「北の国から'83冬」
- S59「北の国から'84夏」
- S62「北の国から'87初恋」
- H1 「北の国から'87初恋」
- H2 「北の国から'92巣立ち」
- H7 「北の国から'95秘密」
- H10「北の国から'98初時代」
- H14「北の国から2002遺言」
- H17「優しい時間」
- H20「風のガーデン」

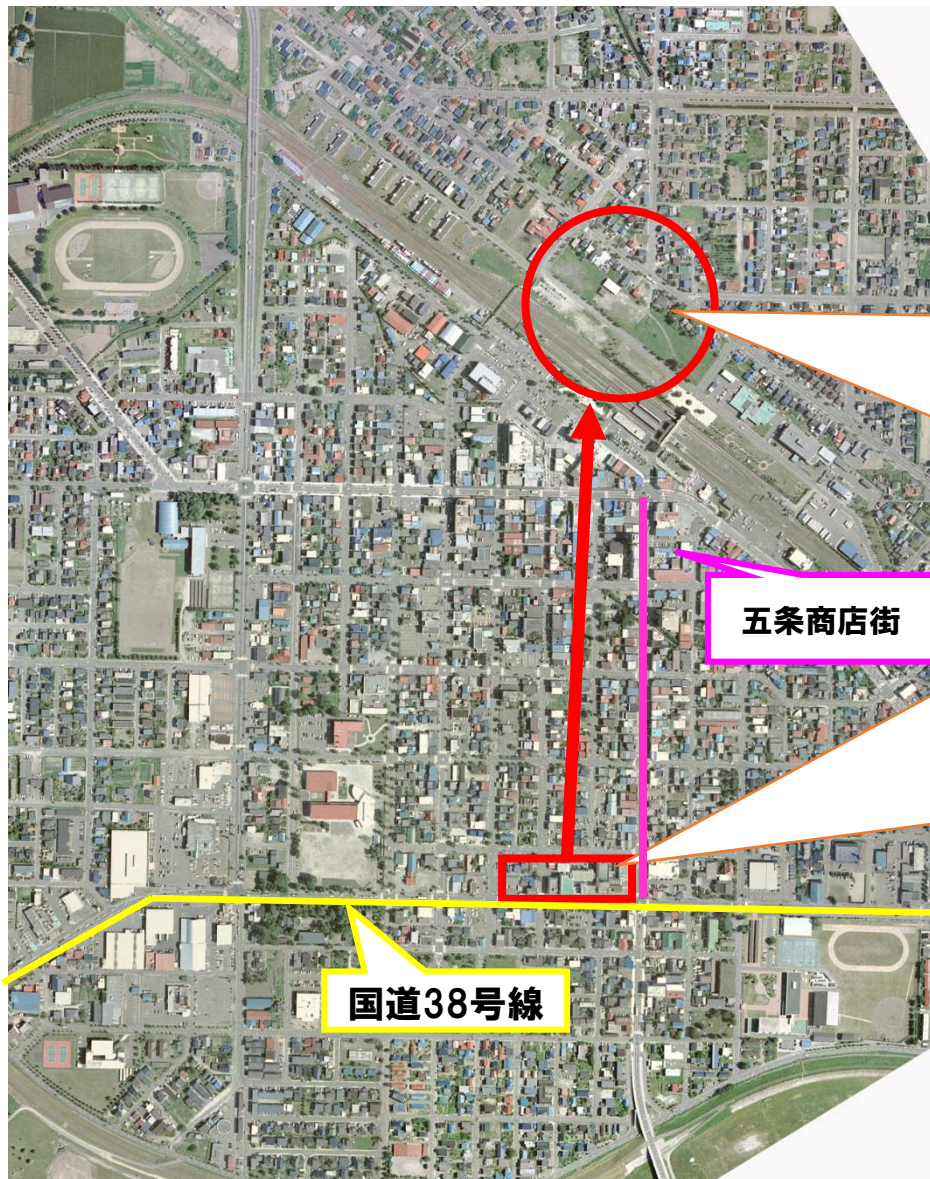


富良野駅前地区開発事業

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



平成19年5月 北海道社会事業協会富良野病院移転



移転後の協会病院



病院移転に伴う二千坪の空き地

病院移転に伴い周囲に空き地・未利用地が大量発生



商店街の衰退
(売り上げ減・後継者難→店舗の減少・にぎわいの喪失)
空地・未利用地の増大(地価の下落)
まちなか居住人口の減少(コミュニティの崩壊)etc



負の連鎖による
中心市街地の魅力喪失



まちの顔であるべき中心市街地が
元気にならなければ未来が開けない！

中活計画の基本コンセプト「ルーバン・フラノ」構想

田園と都市の両方の良さを併せ持つ、ちょっとおしゃれな田舎町を自分たちの手で作り上げよう！

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＝地域経済の底上げ

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



※『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

まちづくり会社を中活事業の推進母体に

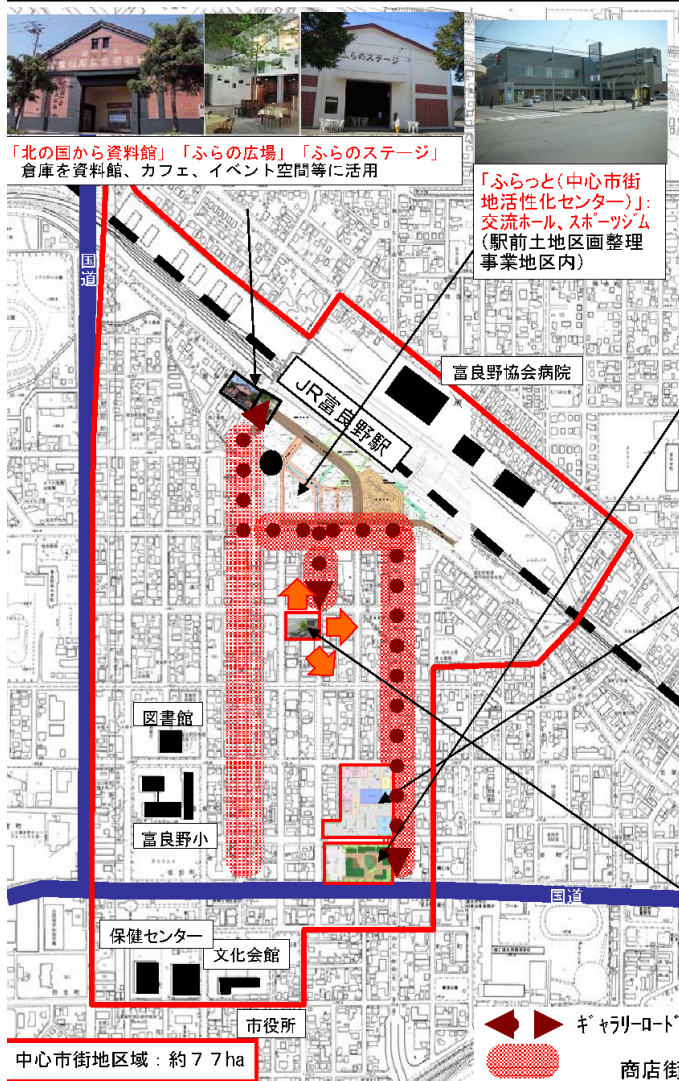
- まちづくりをサステナブルなものにするためには、事業推進母体が収益をあげることが必須条件
- 公的性格を有するまちづくり会社が、国の補助金や制度資金の受け皿となり、事業主体となってまちづくりを推進する
- まちづくり会社は複合施設のオーナーとなり、リーシング収入や売り上げマージン収入などで収益を上げながら、中心市街地の活性化事業に再投資、中心市街地活性化に向けた開発事業を官民連携により継続的に行う
- 行政は、まちづくり会社を後方支援



**積極的にリスクテイクするTMOへと進化（3セクとの違い）
まち全体をマネジメントする公益的ディベロッパーとして
まちづくりをビジネスに！**

中心市街地活性化基本計画①

富良野市中心市街地活性化基本計画の事業概要



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。

【「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「くいにい」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。

【「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・ロ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



○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

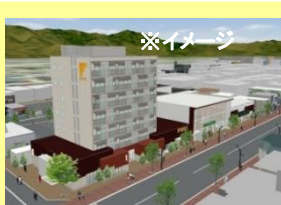
富良野市中心市街地活性化基本計画の事業概要

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(株)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。



フラノマルシェの概要



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

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

フラノマルシェの機能＝「まちの縁側」 滞留拠点として



フラノマルシェの入込数及び売上高の推移

年度	入込数	売上高
2010年度	55万5千人	4億92百万円
2011年度	66万8千人	5億12百万円
2012年度	74万5千人	5億11百万円
2013年度	79万5千人	5億53百万円
2014年度	85万1千人	5億90千万円
2015年度	118万1千人	7億33百万円
2016年度	121万4千人	7億27百万円
2017年度	122万2千人	7億34百万円
2018年度	120万5千人	7億24百万円



東4条街区地区市街地再開発事業（通称 ネーブлтаウン） 富良野市



ネーブлтаウン

フラノマルシェ

東4条街区地区第1種市街地再開発事業(社会資本整備総合交付金) 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】

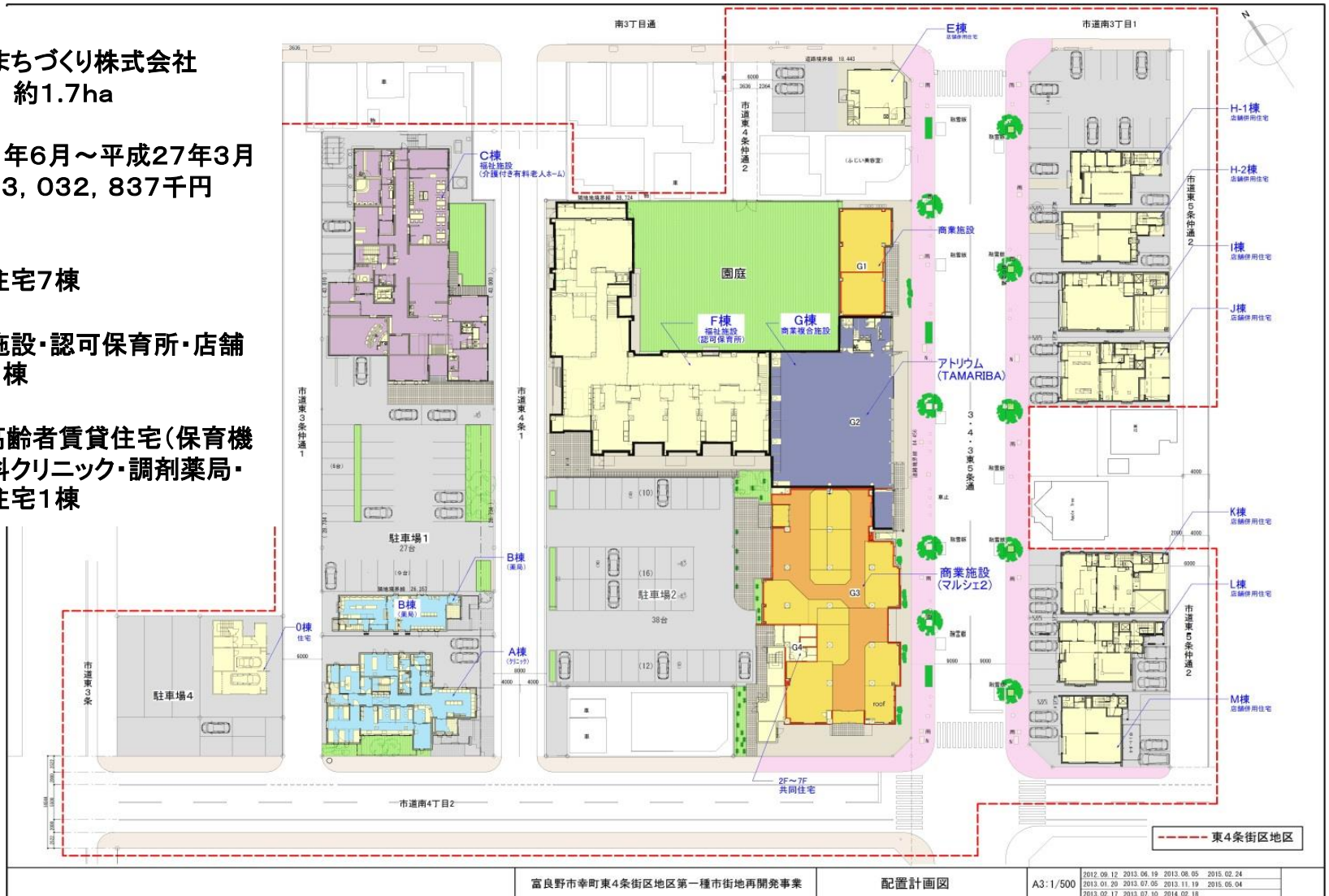
店舗併用住宅7棟

【2街区】

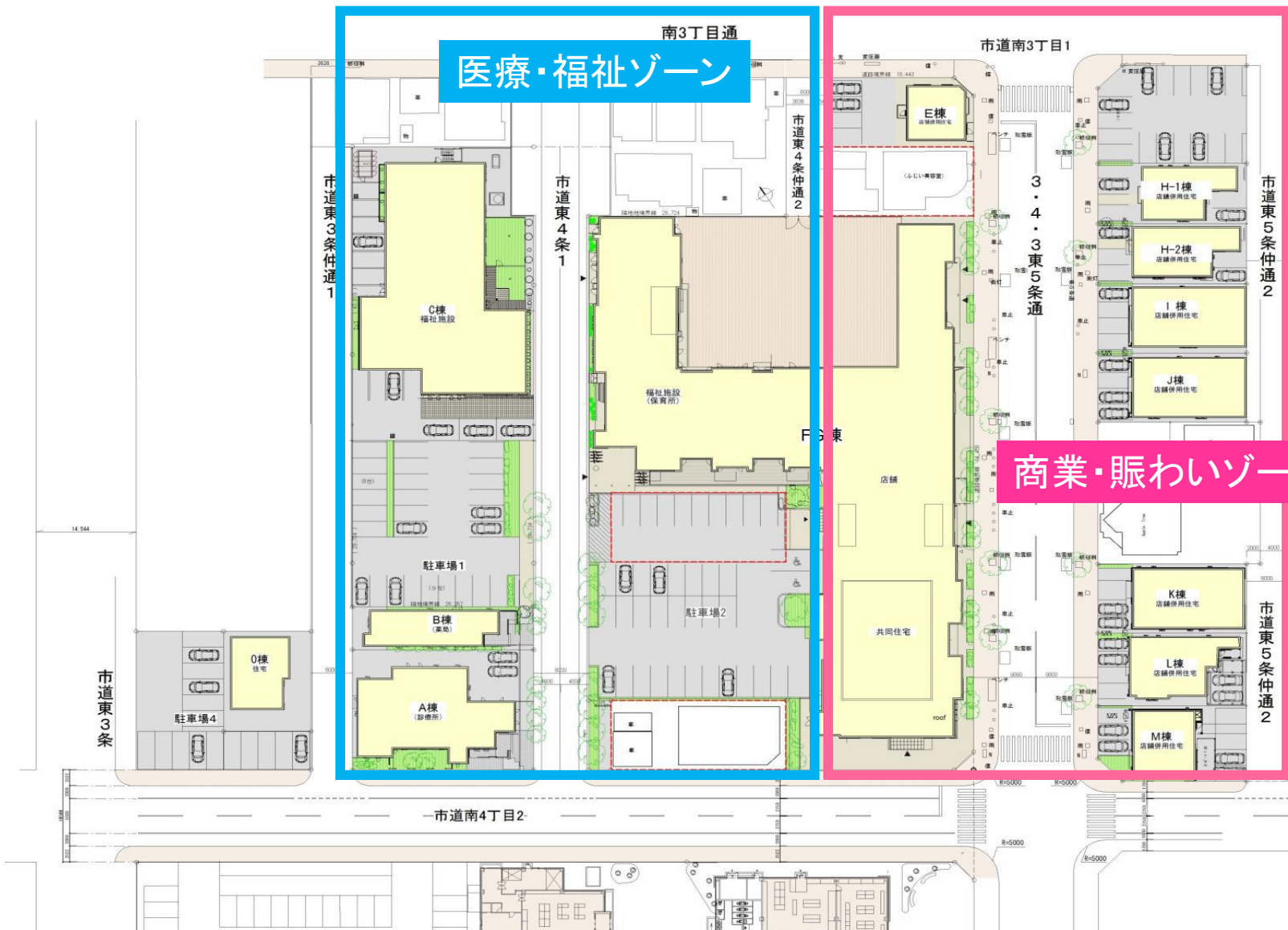
複合商業施設・認可保育所・店舗併用住宅1棟

【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



歩いて暮らせる利便性の高いまち = 生活街



全天候型市民交流空間（公共的空間？）

タマリーバ TAMARIBA



年度	イベント総数	内公共的イベント数	来場者総数
平成27年度	39回	6回	8,335人
平成28年度	49回	14回	21,407人
平成29年度	43回	9回	14,996人
平成30年度	42回	11回	18,000人



コンシェルジュフラノ整備事業①

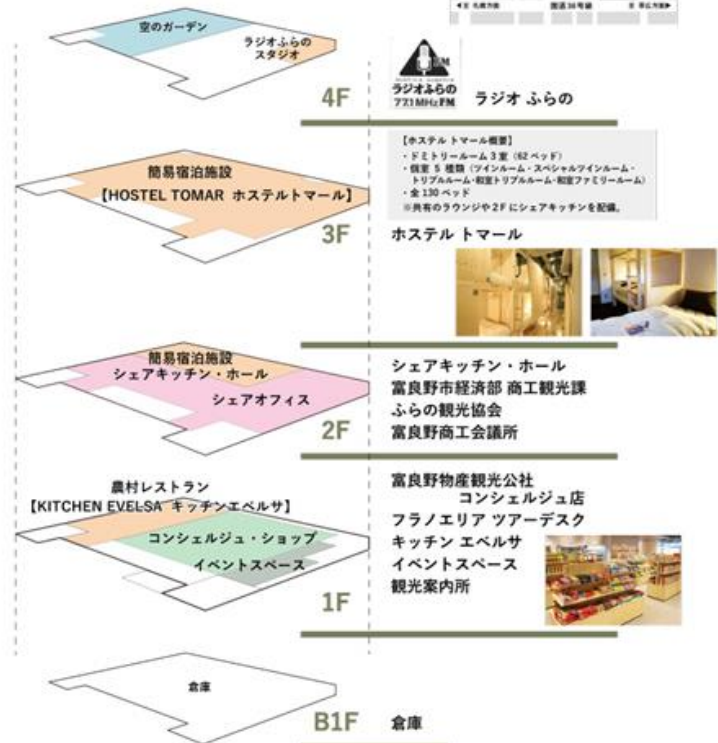


「旧三番館ふらの店」の空き店舗ビルをリノベーションし、「観光・滞在・食」をテーマとするおもてなしの複合施設「フラノ・コンシェルジュ」を平成30年6月に開設。

アクセスマップ



フロアマップ



コンシェルジュフラノ整備事業②

CONCIERGE FURANO

コンシェルジュ フラノ

1. 事業の名称

「フラノ・コンシェルジュ」整備事業

2. 事業者

ふらのまちづくり株式会社

3. 事業の経緯と目的

JR富良野駅にほど近く、周辺商店街の集客装置として位置づけられていた「三番館ふらの店」の閉店により、周辺商店街の集客対策や空きビルの利活用問題が浮上。富良野市からのこの案件に対する課題解決要請を受け、中心市街地活性化協議会で議論を重ねた結果、当該空きビルを「観光・滞在・食」をキーワードとする複合商業施設としてリノベーション。

今後は当施設を中心市街地活性化に向けた新たな「おもてなしと情報発信の拠点」として活用し、今後増加が見込まれるインバウンドやバックパッカーなどの来訪者および地元市民が、日常的に楽しく集い交流する“第3のまちの縁側”として活用。

4. 事業費

経済産業省所管「平成28年度地域未来投資促進事業費補助金（まちなか集客力向上支援事業）」

※「平成28年特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に係る経済産業大臣認定事業」

全体事業費	748,000,000円
国費額	250,000,000円（2/3国庫補助上限額250,000,000円）
富良野市への売却金	129,600,000円
自己負担額	368,400,000円



5. 事業概要

本事業は、空きビルとなった「三番館ふらの店」を「観光・滞在・食」をキーワードに「第3のまちの縁側」として再生。今後増加が見込まれるインバウンドや長期滞在者を主たるターゲットとしながら、富良野の新たな「おもてなしと情報発信の拠点」として位置づけ。

コンシェルジュ機能として、1Fに富良野・美瑛広域観光圏のラウンドオペレーター機能を持った多言語対応のインフォメーションコーナー（観光協会）、今後需要の伸びが期待される着地型観光（エクスカーション&アクティビティ）のサービスカウンター（富良野物産観光公社）を配置、観光客の利便を図るとともに、農村レストラン、スーパー&日用品のショップも併設することで、来訪者のみならず地元市民にも利用価値の高い施設として整備。

また、本施設は「ふらの版DMO」のプラットフォームとしての役割も担っており、戦略的活動拠点としての充実を図るために、関連企業、行政部局が利用するシェアオフィスを備えた複合施設として整備。



6. 工事概要

建設所在地	富良野市本町54番1他7筆
建築構造	鉄筋コンクリート造 耐火構造 S52建設（築41年）
敷地面積	1,234.20㎡
延べ床面積	4,936.60㎡（地上5階+PH、地下1階 1,493.29坪）
施設構成	1階 コンシェルジュ、ショップ、農村レストラン 2階 シェアオフィス、簡易宿泊施設ホール・シェアキッチン 3階 簡易宿泊施設 4階 簡易宿泊施設多目的スペース、ラジオふらの 地階 ショップ倉庫、簡易宿泊施設倉庫・イベントスペース
施工業者	田中・サンエービルド特定建設工事共同企業体 代表者 株式会社田中組 構成員 株式会社サンエービルド工業
設計監理	株式会社アトリエアク

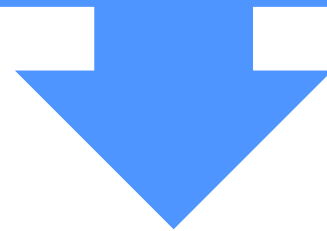
富良野市地価6年連続上昇

2019/07/02 道北 (旭川・上川)

《2019年路線価》

- ・官民協働まちづくりの評価
- ・賑わいの形成
- ・今後への期待度？

対前年比2.7%上昇



**過去6年間の上昇額9,000円
上昇率31%**

15 地域の話題 2019年(令和元年)7月2日(火曜日) 北海道新聞

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路線価の最高路線価は、富良野路線
管内の富良野市東を過るが前年比2.7%上
り、6年連続で上昇した。近郊にあり、駅近
に大規模商業施設「ラ・マルシェ」の整備
が路線価が路線価反映された。旭川駅前
の地下街「平和通歩道」も上昇している
も横ばいだった。

(富田友幸、佐々木麻美、鈴木正也)

富良野市東を過るは1
平方メートル当たり3万8千円
で、前年を上回った。

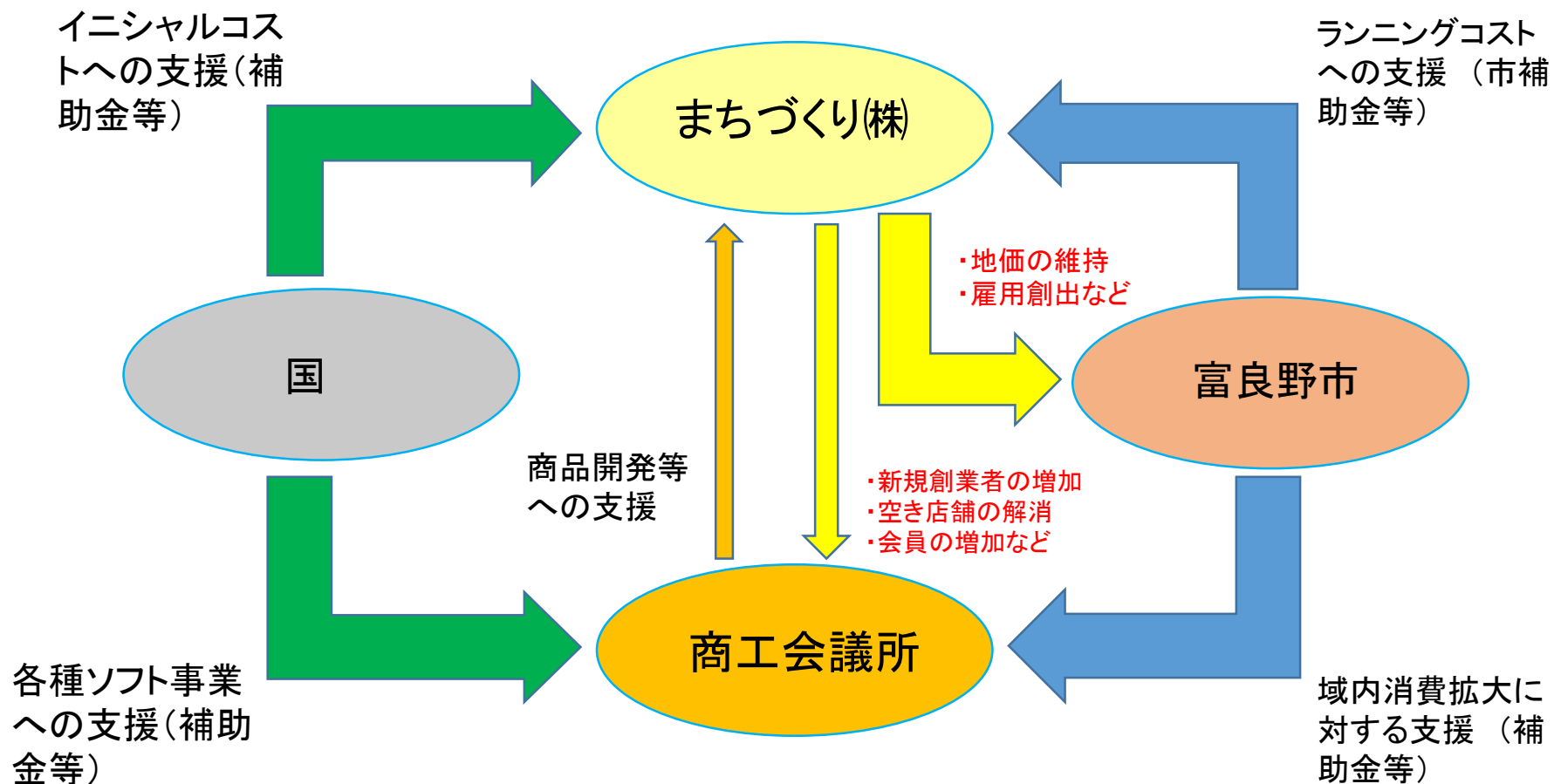
富良野市東を過るは1
平方メートル当たり3万8千円
で、前年を上回った。

富良野市東を過るは1
平方メートル当たり3万8千円
で、前年を上回った。

旭川管内では、旭川東
部は4年連続で上昇し、
管内最高路線価の6倍
に達した。管内最高路線
価は、管内最高路線価
の6倍に達した。管内最
高路線価は、管内最高
路線価の6倍に達した。



中心市街地活性化に向けた役割分担



○ 地元経営者等を中心とした「まちづくり会社」主導により、まちづくりの構想実現に向け、官民連携でエリアマネジメント的かつ戦略的な連鎖まちづくりをハード・ソフトの両面で展開

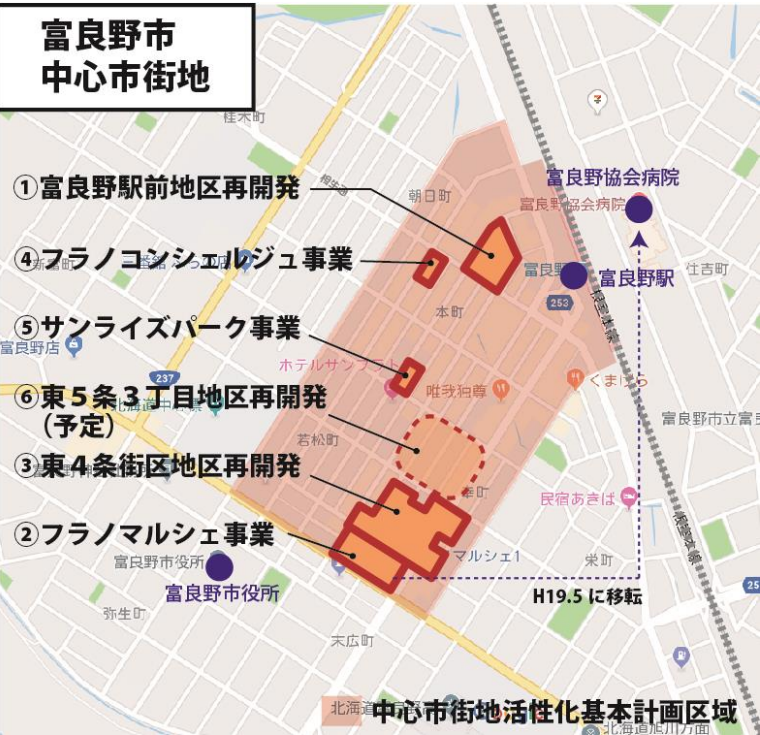
///富良野市の現状と課題

- ・観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響は限定的
- ・市街地の拡大・郊外化に伴う商業機能の衰退に加え、H19の街なかの病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念

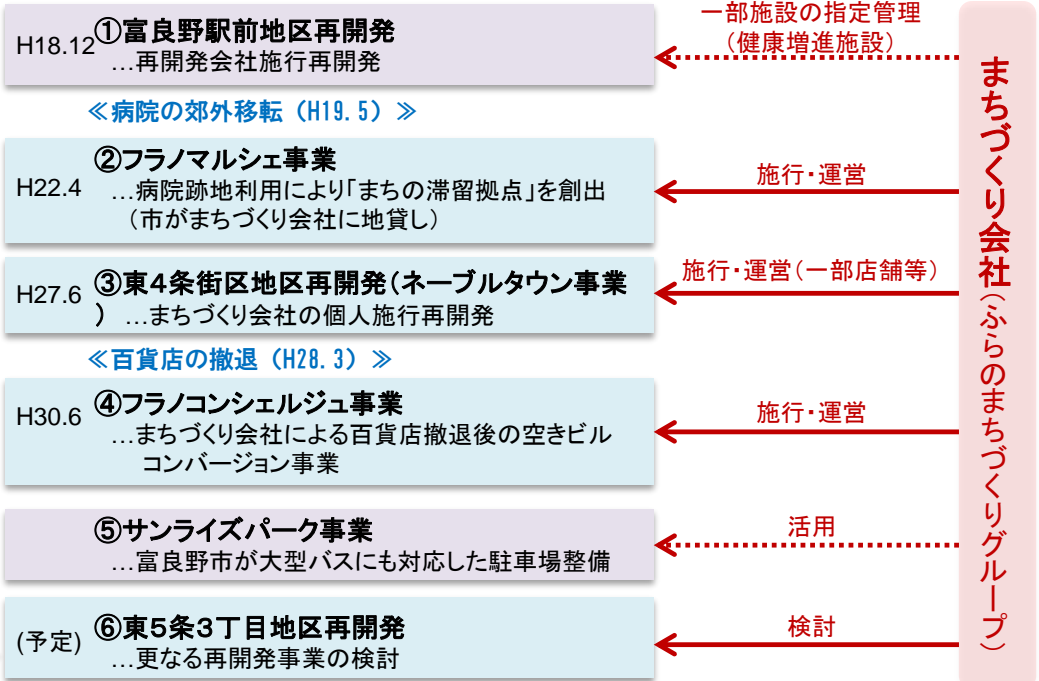
///まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・病院の郊外移転を契機とし、まちづくり会社や商工会議所を中心とした「中心市街地活性化協議会」で、民間主体による中心市街地活性化基本計画原案を策定（ルバソフノ構想）
- ・まちづくり構想実現に向け、まちづくり会社主導により、戦略的なまちづくりを展開
- ・上記協議会構成員および富良野市は、事業実施後の現在も10年以上にわたり、今後のまちづくりについて、協議・調整を継続

富良野市中心市街地



(時系列)



///まちづくりの効果

- ・中心市街地の路線価の上昇 (H25:29,000千円/㎡⇒H30:37,000千円/㎡)
- ・小売店舗数の増加 (H26:149戸⇒H29:162戸)
- ・まちなか歩行者通行量 (H26:2,690人⇒H29:3,790人)
- ・富良野市への観光入込客数 (H22:240,137人⇒H29:592,129人)