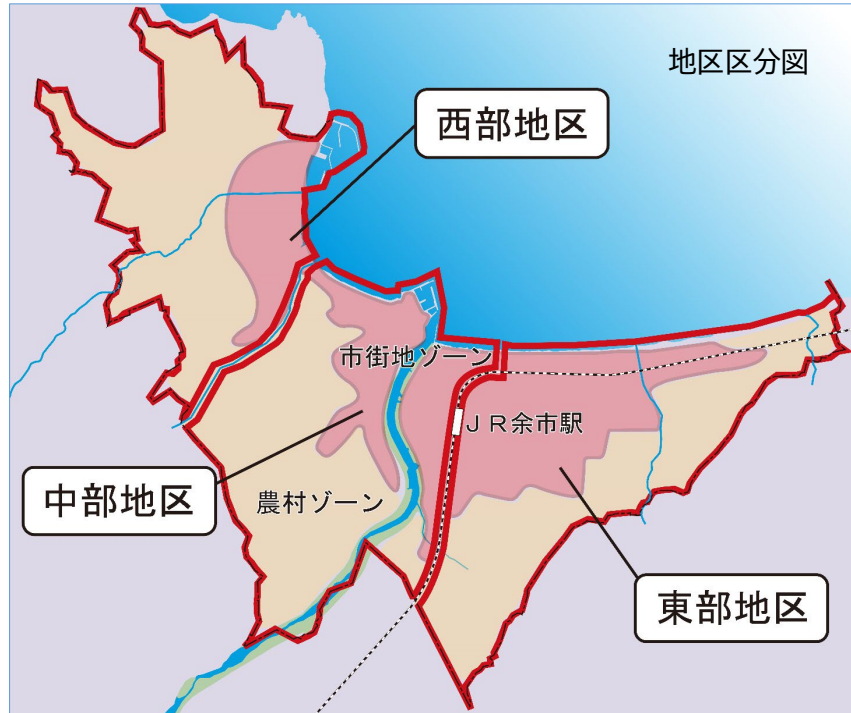


## 4-2. 地区別構想

### (1) 地区区分

市街地形成過程や河川・鉄道など地形地物に基づき、東部地区、中部地区、西部地区の3地区を設定します。



### (2) 東部地区

#### ①地区の概要

本地区は、JR余市駅の東側に位置し、昭和の前半まではほとんどが農地でしたが、近年市街化が進み、土地区画整理事業（以下「まほろばの郷地区」）や沿道型商業施設の立地により新たな市街地が形成されつつあります。現在の用途地域指定は主に住居系であり、国道5号沿いの一部に工業系が分布しています。地区の東部には北海道社会事業協会余市病院や老人福祉施設、北星学園余市高等学校があります。市街地の周辺は果樹農園が広がり、みどりの多い良好な住環境を呈しています。

#### ②地区の課題

地区の東側に後志自動車道(余市IC～小樽JCT)が平成30年度に供用開始され、さらに現在整備中の一般国道5号倶知安余市道路(倶知安IC～余市IC)の開通により高速道路を利用する観光客等の増加に伴い地区内の通過交通も増えることが想定されます。現在、地区内の道路は未整備の区間も多いため、道路整備による通過交通対策や地区内の生活動線の確保が求められます。また、余市町内においても人口が増加傾向にある地区であるため、新たな居住環境の提供とあわせて、生活利便性を高めるためのさまざまな機能導入が求められます。加えて、前述した余市IC開通に伴う交通利便性を活かした流通施設等の機能強化も求められます。

### ③地区のまちづくり方針

#### 【土地利用の方針】

##### ○一般住宅地

- ・ J R 函館本線以南の地域（大川町・黒川町）は、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。このうち、まほろばの郷地区は、基盤整備を活かし、医療・福祉・教育及び子育てなどさまざまな機能を有する住みやすい生活圏域を形成します。
- ・ J R 函館本線以北の地域（大川町の一部）は、既成市街地の更新により住環境の改善や防災性の向上を図ります。
- ・ 後志自動車道余市 I C と中心市街地を結ぶ黒川通は交通の利便性が高く、また災害時の緊急輸送道路に位置づけられていることから、黒川通を活用し円滑な流通を図ることが見込まれる地区においては、地区周囲の住環境への影響に配慮しつつ流通業務施設や防災に資する施設整備が促進されるよう土地利用を誘導します。

##### ○住居系市街地

- ・ 大川橋線（国道5号）、黒川通（道道登余市停車場線）、まほろばの郷地区等の主要道路（後述する生活軸）の沿道は、住環境と商業・業務機能が互いに調和する生活利便性の高い住宅地として土地利用を誘導します。
- ・ 黒川通の沿道で円滑な流通を図ることが見込まれる地区においては、地区周囲の住環境への影響に配慮し土地利用の見直し、誘導を図ります。
- ・ J R 余市駅の東側は、旧国道線沿道の商業施設を始めとする沿道型商業施設が立地し、地域住民の生活利便性が高いエリアとして土地利用され、今後も沿道型商業施設の立地が見込まれることから、住環境に配慮した『地域商業拠点』として、住環境と商業業務機能が互いに調和する生活利便性の高い住宅地への土地利用の見直し、誘導を図ります。

##### ○商業業務地

- ・ 黒川通（道道登余市停車場線）の沿道の一部は、地域住民や道路利用者を対象とした商業地の機能を維持し、『地域商業拠点』を構成する地区とします。

##### ○工業業務地

- ・ 地区東側の国道5号沿いの既存工業系市街地は、引き続き工業業務地として形成します。
- ・ 黒川通（道道登余市停車場線）沿いの一部には、業務・工業系の施設が立地し、交通利便性を活かした土地利用が図られていることから、住宅地における住環境に配慮しながら地場産業の育成を図る土地として、見直しや活用を促進します。
- ・ 白地地域の道道登余市停車場線の沿道については、後志自動車道余市 I C が開通したことから、無秩序な土地利用を抑制のため特定用途制限地域の指定を検討しつつ、生活・産業の利便性の向上を目指し道の駅の移転や流通施設の配置による土地利用を図ります。

【都市施設整備の方針】

○道路

●主要交通軸

- ・ 大川橋線（国道5号）は、広域的な観光・交流等のメインルートとし、道路としての必要な機能（速達性、安全性等）の確保を行います。
- ・ 余市ICから余市駅方面を結ぶ黒川通（道道登余市停車場線）は、余市ICが開通したことを受け、物流等の基幹道路と位置づけられていることから、余市ICまで都市計画道路を延伸し、高速道路の機能を活かした交通体系の整備を行います。

●生活軸

- ・ まほろばの郷地区内および接続部における住宅地内を通る主要道路は、町民の生活・産業の利便性向上等に資するサブルートとして、道路としての必要な機能（速達性、安全性等）の確保と、公共交通の動線として位置づけ、歩行者等の交通弱者のための通行環境整備等を行います。
- ・ 登川線は、東西軸として地区内の円滑な動線を担う路線として位置づけます。
- ・ 旧国道線・黒川線・旭通は、南北軸として海岸側の市街地から地区内への円滑な動線を担う路線として、また、余市ICから町内の各地区を連絡するための路線として位置づけます。
- ・ 旭通、登川線は都市計画道路の見直し方針に基づき、JR並行在来線の廃止の動向を見据え、現在計画されている鉄道との立体交差の解消に向けた都市計画変更を検討します。

●農村交流軸

- ・ 主要交通軸、生活軸から農村ゾーンや都市計画区域外の果樹園地帯に接続する道路は、市街地と農地をつなぐ農村交流軸として、必要な機能（速達性、安全性等）の確保と、地域のイメージ向上のための沿道景観形成（違法な屋外広告物の撤去等）、観光農園・ワイナリー等への誘導を行います。

●観光交流軸

- ・ 八幡線や黒川通（道道登余市停車場線）は、観光交流拠点と余市ICを連絡する観光交流軸としてその整備や延伸を進めるとともに、中心核や新たな「道の駅」をはじめとした観光施設に観光客の誘導を行います。

### ○公園・緑地

- ・ふじ公園（近隣公園）は「市民レクリエーション拠点」として多様な交流の場とするほか、地区の住環境の向上とともに、災害等に備え、防災機能を強化します。
- ・街区公園等のその他の住区基幹公園に関しては、「公園施設長寿命化計画」に基づき施設の延命化やリニューアルを行うと共に、木陰・ベンチ等の配置やユニバーサルデザイン化で誰もが憩うことができる身近な交流の場を創出します。
- ・日常生活圏としてのまとまりや、地理的条件、市街地の進展動向及び誘致距離を勘案し、住区基幹公園、緑地の適正な配置、整備を図ります。

### ○下水道

- ・余市公共下水道については、登地区に処理場、黒川地区にポンプ場を配置しており、処理区域内に幹線管渠を適切に確保します。
- ・未整備地区の整備を促進し、老朽化した下水道施設のストックマネジメント計画に基づき、改築更新を行います。また、土地利用と下水道の整備計画との整合を図ります。
- ・余市下水処理場施設内にし尿・浄化槽汚泥の受入れ施設・流量調整槽を建設し、従前の汚水処理に加え、し尿・浄化槽汚泥を併せて処理を行い、行政コストの削減に努めます。

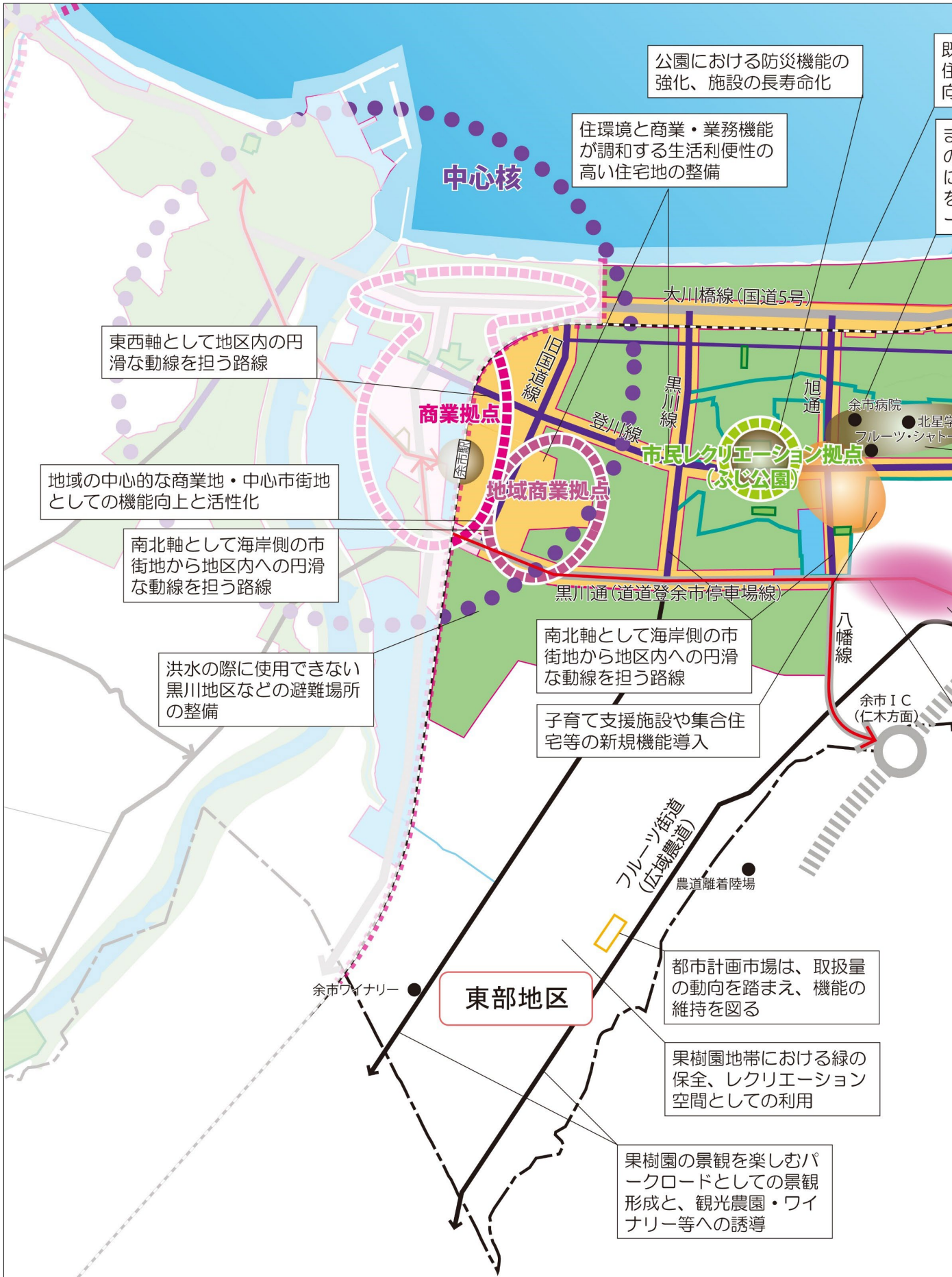
### ○その他の都市計画施設

- ・既存の都市計画市場は、取扱量の動向を踏まえ、その機能の維持を図ります。

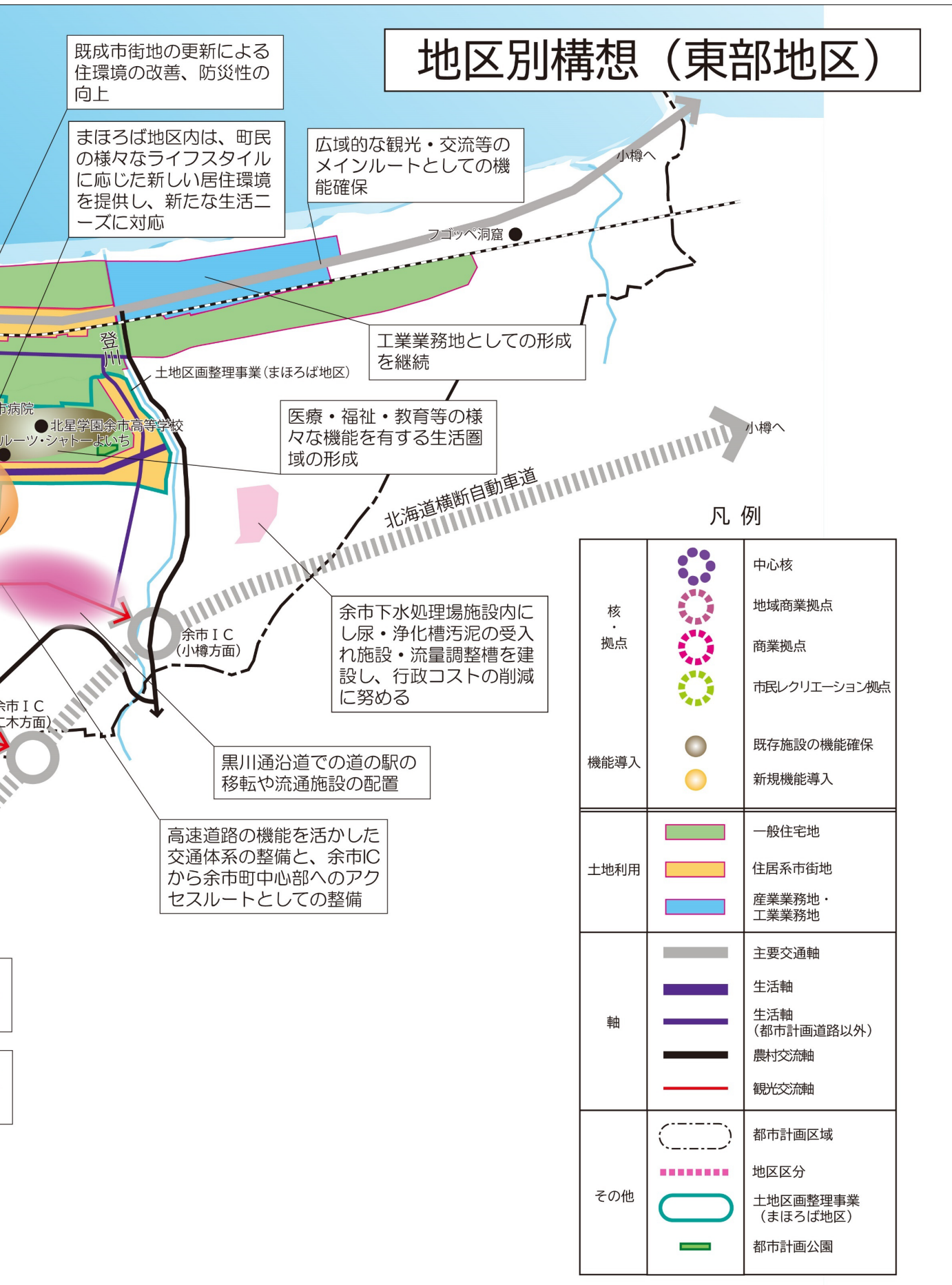
### 【機能導入の方針】

- ・まほろばの郷地区内は、北海道社会事業協会余市病院（医療機能）や特別養護老人ホーム「フルーツ・シャトーよいち」（福祉機能）、北星学園余市高等学校（教育機能）、余市町子育て支援施設「キッズルームあつぷる」（子育て機能）など『既存施設の機能確保』を図るとともに、子育て世代が安心、安全で快適に日常生活を送ることのできる環境整備など、新たな生活のニーズに応じた『新規機能導入』を図ることにより、町民のさまざまなライフスタイルに応じた新しい居住環境を提供します。
- ・余市IC附近に建設予定の新たな「道の駅」を核とした人の流れを創出します。





# 地区別構想（東部地区）



## 凡例

核・拠点		中心核
		地域商業拠点
		商業拠点
		市民レクリエーション拠点
		既存施設の機能確保
機能導入		新規機能導入
土地利用		一般住宅地
		住居系市街地
		産業業務地・工業業務地
軸		主要交通軸
		生活軸
		生活軸 (都市計画道路以外)
		農村交流軸
		観光交流軸
その他		都市計画区域
		地区区分
		土地区画整理事業 (まほろば地区)
		都市計画公園

### (3) 中部地区

#### ①地区の概要

本地区は、余市町の中央部に位置し、JR余市駅の西側に広がる商店街やニッカウキスキー、道の駅スペース・アップルよいち等の観光資源もあり、多くの町民や観光客が訪れる中心街を形成しています。余市川を挟んだ西側には余市フィッシャリーナや旧下ヨイチ運上家等の観光資源、役場等の行政施設も分布しています。

用途地域としては余市川西側が主に住居系であるのに対し、東側は商業系、工業系が中心であり、住居系は、海岸沿いと商業系が分布している幹線道路沿いの後背地に分布しています。市街地の郊外には果樹園が広がり、みどりの多い良好な住環境を呈しています。

#### ②地区の課題

中部地区は明治時代に開通した鉄道駅（余市駅）を中心に大川町（現在一部黒川町）に集落が形成され、現在に至るまで町の中心市街地として発展してきました。しかし、近年では東部地区における沿道型商業施設の進出の影響により駅前の商店街が衰退し、中心市街地の活性化が課題となっています。また、JR線、国道5号、国道229号という主要な観光動線の結節点であるとともに、ニッカウキスキーや道の駅スペース・アップルよいち、旧下ヨイチ運上家等の重要な観光資源が分布していることから、これらの活用や連携による観光振興の拠点づくりも課題です。住宅地については、老朽化した公営住宅の改修や人口の減少に伴う空き家対策が課題となっています。

#### ③地区のまちづくり方針

##### 【土地利用の方針】

##### ○一般住宅地

- ・余市川よりも西側の地域（浜中町、朝日町、入舟町、美園町、山田町）は、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。当地域に分布する既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより、安定したストックの供給を図ります。
- ・余市川よりも東側の国道5号の背後地（大川町1～7丁目）は、既成市街地の更新により住環境の改善や防災性の向上を図ります。
- ・公共施設が集積する「行政拠点」においては、防災拠点としての機能も考慮した土地利用を推進し、冬期の除雪や災害時の道路啓開に係る重機車庫など防災関連施設の誘導を図ります。

##### ○商業業務地

- ・大川橋線（国道5号及び道道豊丘余市停車場線）沿道及び大川黒川町線（国道5号）沿道に分布する既存商店街は、地域の中心的な商業地として機能を強化させるとともに、JR余市駅やニッカウキスキーに隣接するエリアを『商業拠点』と位置づけ、中心市街地としての機能向上と活性化を図ります。



### ○工業業務地

- ・ JR余市駅周辺及びニッカウキスキー、余市川河口沿岸と旧余市福原漁場向かい、並びに国道5号沿線は、既存工業系市街地としての土地利用を継続します。
- ・ 余市漁港（本港地区）は、漁港施設や水産業関連施設等が立地しており、今後もその機能を活かした土地利用を図ります。

### 【都市施設整備の方針】

#### ○道路

##### ●主要交通軸

- ・ 大川橋線（国道5号）、大川黒川町線（国道5号）及び埋立新通（国道229号）は、広域的な観光・交流等のメインルートとし、道路としての必要な機能（速達性、安全性等）の確保を行います。

##### ●生活軸

- ・ 国道と接続する地区内における主要道路は、町民の生活・産業の利便性向上等に資するサブルートとして、道路としての必要な機能（速達性、安全性等）を確保し、公共交通の動線として位置づけ、歩行者等の交通弱者のための通行環境整備等を行います。
- ・ 河口港線は都市計画道路の見直し方針に基づき、廃止に向けた都市計画変更を検討します。

##### ●農村交流軸

- ・ 主要交通軸、生活軸から農村ゾーンや都市計画区域外の果樹園地帯に接続する道路は、市街地と農地をつなぐ農村交流軸として、必要な機能（速達性、安全性等）の確保と、地域のイメージ向上のための沿道景観形成（違法な屋外広告物の撤去等）、観光農園・ワイナリー等への誘導を行います。

##### ●観光交流軸

- ・ 埋立新通（国道229号）のうち、JR余市駅から余市町役場を結ぶ区間（通称リタロード）については、『観光交流拠点』を連絡する重要な軸と位置づけ、景観整備や安全に通行できる道づくり、公共交通の維持、交通弱者への対策や自家用車の利用低減を図るものとしします。

#### ○公園・緑地

- ・ 余市運動公園、あゆ場公園（パークゴルフ場）、睦公園は、多様な交流の場とし、地区の住環境の向上に寄与します。
- ・ あゆ場公園は、既存のパークゴルフ場の活用を含め、今後の高齢化社会を見据え健康で楽しく元気に暮らせるまちを意識した活用促進を図ります。
- ・ 街区公園等のその他の住区基幹公園に関しては、「公園施設長寿命化計画」に基づき施設の延命化やリニューアルを行うと共に、木陰やベンチ等の配置やユニバーサルデザイン化で誰もが憩うことができる身近な交流の場を創出します。

- ・日常生活圏としてのまとまりや、地理的条件、市街地の進展動向及び誘致距離を勘案し、住区基幹公園、緑地の適正な配置、整備を図ります。

#### ○下水道

- ・余市公共下水道については、山田地区、浜中地区にポンプ場を配置しており、処理区域内に幹線管渠を適切に確保します。
- ・未整備地区の整備を促進し、老朽化した下水道施設のストックマネジメント計画に基づき、改築更新を行います。また、土地利用と下水道の整備計画との整合を図ります。

#### ○その他の都市施設

- ・既存の都市計画駐車場は、来訪者の利便に供する駐車場として維持・保全を図ります。

#### 【景観形成の方針】

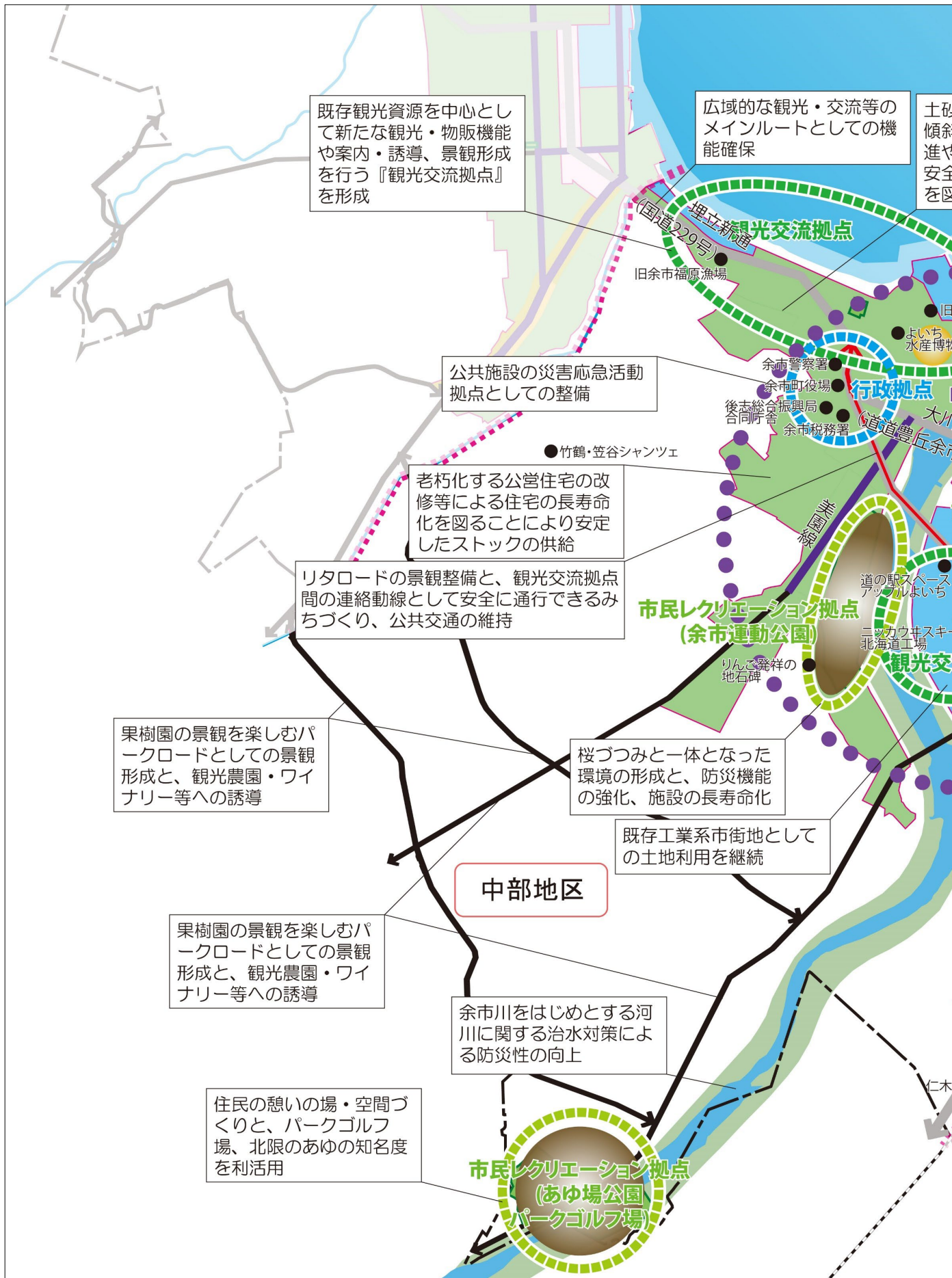
- ・J R余市駅から余市町役場を結ぶ区間（通称リタロード）では、ボランティアによる清掃、植樹帯の花植えを実施しており、今後においてもまちの中心としての機能や東西のつながりを強化するため、バリアフリー化や電線共同溝などの景観整備を行います。

#### 【観光振興の方針】

- ・ニッカウキスキー、スペース・アップルよいち、余市川両岸の桜づつみがあるエリアは、『観光交流拠点』として、まちの玄関口であるJ R余市駅との結節強化を行うとともに、北海道新幹線の札幌延伸に伴い並行在来線（長万部－小樽）が2030年度末で廃止が予定されていることから、J R余市駅周辺のバスターミナル化を図り、観光案内機能の拡充や公共交通の強化を検討します。
- ・海岸域の余市漁港（本港地区）、旧下ヨイチ運上家、旧余市福原漁場があるエリアは、既存観光資源を中心として新たな観光・物販機能や案内・誘導、景観形成を行う『観光交流拠点』を形成します。
- ・浜中モイレ海水浴場は、波・風が比較的穏やかで、立地上、大変利便性の良い海水浴場となっていることから、『観光交流拠点』として形成します。



(調整用ページ)



# 地区別構想（中部地区）



#### (4) 西部地区

##### ①地区の概要

本地区は、余市発祥の地であり、古くから大きな集落が発達してきた経緯があり、現在も余市神社などにその歴史的な面影を残しています。沿岸部には余市港および水産加工を中心とする工業地、その背後には国道229号沿道の商業地と住宅地が広がり、コンパクトな市街地が形成されています。

余市港に面した地域には水産加工品等を販売する商店が見られ、観光客が訪れるグルメスポットとなっています。山間部には果樹農園が広がり、円山公園からは西部地区の眺望を楽しむことができます。

##### ②地区の課題

商店街は、空き店舗が目立ち、新たな魅力を付加して活性化を図ることが必要といえます。公営住宅は、昭和40年代に建設されたものが多く、老朽化が進んでいることから改修等の対策が急がれます。一般住宅についても人口の減少に伴う空き家対策が課題となっています。住宅地内には公園が少なく、緑地空間の強化を図ることも必要といえます。

##### ③地区のまちづくり方針

###### 【土地利用の方針】

###### ○一般住宅地

- ・梅川町・富沢町・沢町は、低層、中層が中心となる良好な住環境を提供します。既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図るとともに、老朽化が著しい公営住宅の再編整備等の検討を図ります。

###### ○住居系市街地

- ・道道豊丘余市停車場線沿道は、住環境と生活利便性施設が調和する住宅地として土地利用を誘導します。

###### ○商業業務地

- ・富沢町の商店街は、地域住民や道路利用者を対象とした商業地としての機能を強化させ、『地域商業拠点』を構成する地区とします。

###### ○産業業務地

- ・余市港から埋立新通（道道余市港線）沿線は、水産加工品等を活かしながら観光客が楽しめる特産品の物販といった機能を促進し、『産業拠点』としての新たな魅力を創出します。



- ・余市港周辺の水産加工場は、今後とも近隣の住宅地と互いに調和する環境を維持していきます。また、一部工場が移転して形成された梅川加工団地についても、今後もその機能を維持していきます。

#### 【都市施設整備の方針】

##### ○道路

##### ●主要交通軸

- ・梅川線・富沢町線（国道229号）は、沿道の商店街としての機能強化を図りつつ、余市港から埋立新通（道道余市港線）沿線の市場・商店への観光客の呼び込みにつながるように案内看板などのサイン等を整備します。

##### ●生活軸

- ・埋立新通（道道余市港線）は余市港からの流通を円滑に行う路線、中町線、沢町線（道道豊丘余市停車場線）は、海岸側の住宅地から農村丘陵地への円滑な動線を担う路線と位置づけ、各々の機能を強化していきます。
- ・富沢線は、現道はあるものの計画幅員で整備されておらず、また道路用地が未確保であることから、都市計画道路の見直し方針に基づき廃止を含めた都市計画の変更を検討します。

##### ●農村交流軸

- ・主要交通軸、生活軸から農村ゾーンや都市計画区域外の果樹園地帯に接続する道路は、市街地と農地をつなぐ農村交流軸として、必要な機能（速達性、安全性等）の確保と、地域のイメージ向上のための沿道景観形成（違法な屋外広告物の撤去等）、観光農園・ワイナリー等への誘導を行います。

##### ○公園・緑地

- ・円山公園（地区公園）は、「市民レクリエーション拠点」として多様な交流の場とするほか、地区の住環境の向上とともに、災害等に備え、防災機能を強化します。
- ・円山公園は標高92mにある展望台から日本海をバックに眺望を楽しむことができ、休憩施設や遊具広場等の集客施設も備えていることから、案内誘導の機能を高めて積極的な利用増進を図ります。
- ・街区公園等のその他の住区基幹公園に関しては、「公園施設長寿命化計画」に基づき施設の延命化やリニューアルを行うと共に、木陰やベンチ等の配置やユニバーサルデザイン化で誰もが憩うことができる身近な交流の場を創出します。
- ・日常生活圏としてのまとまりや、地理的条件、市街地の進展動向及び誘致距離を勘案し、住区基幹公園、緑地の適正な配置、整備を図ります。



○下水道

- ・余市公共下水道については、沢町地区にポンプ場を配置しており、処理区域内に幹線管渠を適切に確保します。
- ・未整備地区の整備を促進し、老朽化した下水道施設のストックマネジメント計画に基づき、改築更新を行います。また、土地利用と下水道の整備計画との整合を図ります。

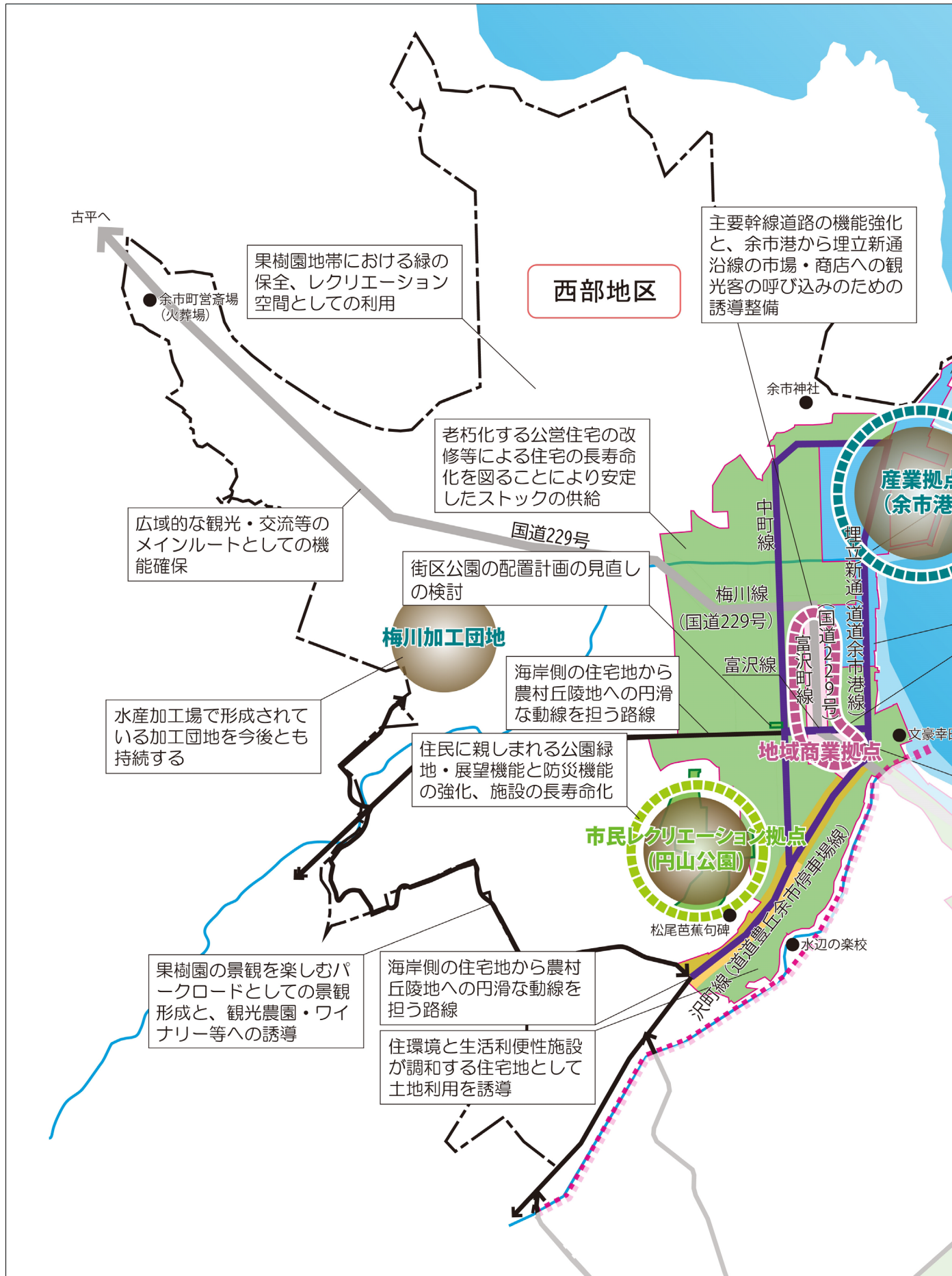
○その他の都市施設

- ・火葬場は建設地の確定を見据え、都市計画変更に向けた検討を行います。

【観光振興の方針】

- ・余市港から埋立新通沿線（道道余市港線）について、水産加工品等を活かしながら観光客が楽しめる特産品の物販といった機能を促進します。

(調整用ページ)



# 地区別構想（西部地区）

