

第4章 全体構想と地区別構想

4-1. 全体構想

(1) 将来都市像

本マスタープランの上位計画「第5次余市町総合計画」では、基本構想【メインテーマ】「未来に向けて住みやすいまちをつくる」を基に、以下の3つの指針を掲げています。

- 次世代の可能性を引き出す
- 資源を最大限活用しまちを持続・発展させる
- 激動する社会に対応する

本マスタープランにおいては、これらの目標の実現に向けた将来的な都市の姿を示すために、地形や土地利用を具体的にイメージしながらまちのあり方を示す「将来都市像」として以下を設定します。

『未来に向けて住みやすいまちをつくる』

『未来に向けて住みやすいまちをつくる』ことを念頭に、町民との協働により一人ひとりがともに力を合わせ、子や孫の世代にこの素晴らしい余市町を引き継ぎ、すべての人が安全・安心に暮らし続けられるまちづくりを推し進めるものとします。

(2) 基本目標

第2章の課題を踏まえ、「将来都市像」を実現するために、次の4つの基本目標を設定します。

基本目標

①コンパクトな市街地と、周辺の自然・田園が調和したまちづくり

余市の特徴である「海」―「まち」―「田園」という基本的な土地利用形態を維持しながら、それぞれの関係を強化し相乗的な魅力が生まれるまちづくりを進めます。

また、現状のコンパクトな市街地特性を活かし、現状の資源を最大限活用し機能集積を図りながらその規模を維持するとともに、適切な緑化を推進し、人々が暮らしやすい環境負荷を減らす創・省エネルギーに努め、ゼロカーボンなまちづくりを進めます。

②安全・安心で快適な営みをおくることができるまちづくり

近年の異常気象が各地で甚大な被害をもたらしていることから、災害に強いまちづくりに努め、子どもやお年寄り、障がいのある方など誰もが安心して快適に暮らすことができるように、移動動線、バリアフリー、ユニバーサルデザインに考慮したまちづくりを進めます。

③DXを推進し快適な生活をより良くするまちづくり

近年のデジタル社会に対応し、行政サービスをはじめ、交通、農業、医療、教育等の分野にDX化を取り入れ、全ての人々が本町に居ながら都市部と変わらぬ不便を感じることがない生活が送れるようにします。さらには、新型コロナウイルス感染症を契機に普及・進展したリモートワークの活用で町外からの移住を促進し、自然豊かな本町の魅力を体感してもらい人口増加を図るまちづくりを進めます。

④まちの歴史や文化を活かしながらさまざまな交流と賑わいが生まれるまちづくり

余市の各所に点在する歴史・文化資源は、観光の拠点であるとともに町民の誇りや愛着を支える要素でもあります。また、人々が集まる商店街や公園なども出会いを生む大切な場所です。このような都市の拠点を活用して、町民同士、町民と観光客とのさまざまな交流の機会を創出し、賑わいのあるまちづくりを進めます。

(3) 将来都市構造

「将来都市像」と「基本目標」を実現するために具体的なまちの姿を示すものとして「将来都市構造」を示します。将来都市構造は、主に土地利用の区分からなる「ゾーン」、主要動線の機能上の役割区分からなる「都市軸」、さまざまな機能の集積により市民生活や交流の主要な場所となる「拠点」により構成します。

①ゾーン

都市計画区域内の土地利用のうち、市街地とその周囲を取り巻く農地を区分し、それぞれ「市街地ゾーン」「農村ゾーン」として設定します。

ゾーン区分	内容
【市街地ゾーン】	現状において用途地域指定されている市街地およびその周辺を「市街地ゾーン」として設定する。このゾーンは、住居、商業、工業等の都市機能をバランスよく配置し、現状から大きく拡大しないことを前提に、コンパクトで機能的な市街地を形成する。
【農村ゾーン】	市街地ゾーン周辺の農村地帯は、「農村ゾーン」として設定する。このゾーンは、町の産業を支える優良な農用地を保全するために、無秩序な開発等を抑制（特定用途制限地域指定含む）するとともに、余市を特徴づける果樹園地帯やワイナリーを町民や観光客の交流の場として機能するような商業・観光関連の機能配置を促す。

②都市軸

道路交通網については、それぞれの道路の役割に応じ、広域的な都市間交通を処理する幹線道路、地域に密着した生活道路、市街地ゾーンと農村ゾーンを結ぶ道路に区分し、都市軸を形成します。公共交通については、北海道新幹線の札幌延伸に伴い並行在来線（長万部ー小樽）が2030年度末で廃止が予定されていることから、交通（都市間バス・路線バス等）の結節点としてJR余市駅周辺のバスターミナル化を図り、きめ細やかな利便性の高い公共交通網の維持を図っていきます。

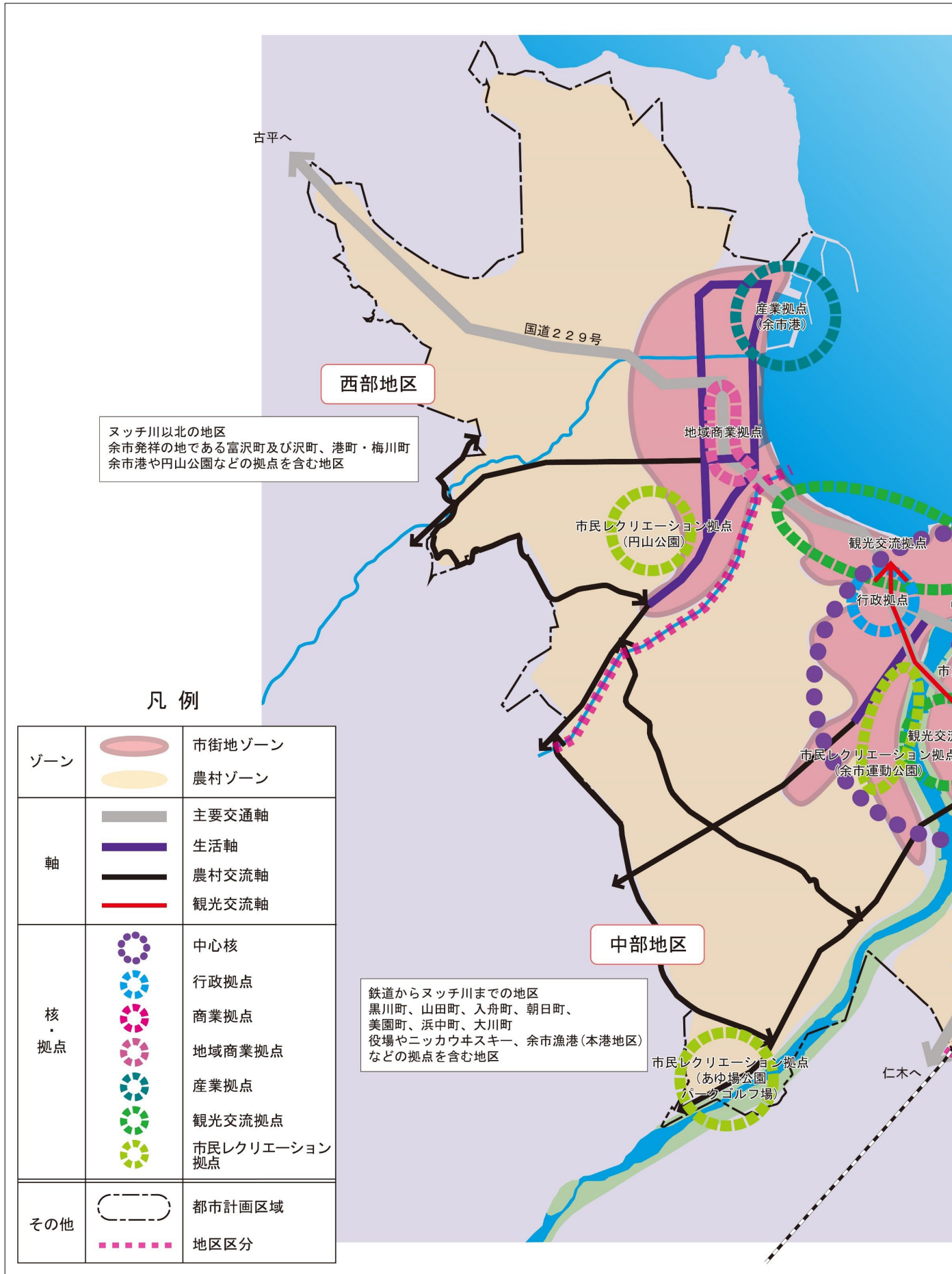
都市軸区分	内容
【主要交通軸】	小樽市や古平町、仁木町など周辺市町と連絡する国道、および平成30年12月に供用が開始された後志自動車道余市ICから連絡する道路を、「主要交通軸」として設定する。この軸は、広域的な観光や交流、また町民生活・産業を支えるメインルートとして位置づける。
【生活軸】	主要交通軸を補完する道路を「生活軸」として設定する。この軸は、主に町民の生活・産業の利便性向上や、後述する拠点間の連絡、災害時の主要な避難動線となるようなサブルートとして位置づける。
【農村交流軸】	市街地ゾーンから農村ゾーンへ、また都市計画区域外の農地へと連絡する道路を「農村交流軸」として設定する。この軸は、余市を特徴づける果樹園地帯やワイナリーに町民や観光客を誘導し、新たな交流の機会を創出するとともに、災害時の2次的な避難動線となるようなルートとして位置づける。

【観光交流軸】	JR余市駅周辺地区を中心として、観光交流拠点と余市ICを連絡する道路を「観光交流軸」として設定する。この軸は、ニッカウキスキーのような観光施設や、余市IC附近に建設予定の新たな「道の駅」に観光客を誘導し、観光交流を創出し、繁忙期においても円滑な交通を確保できるようなルートとして位置づける。
---------	---

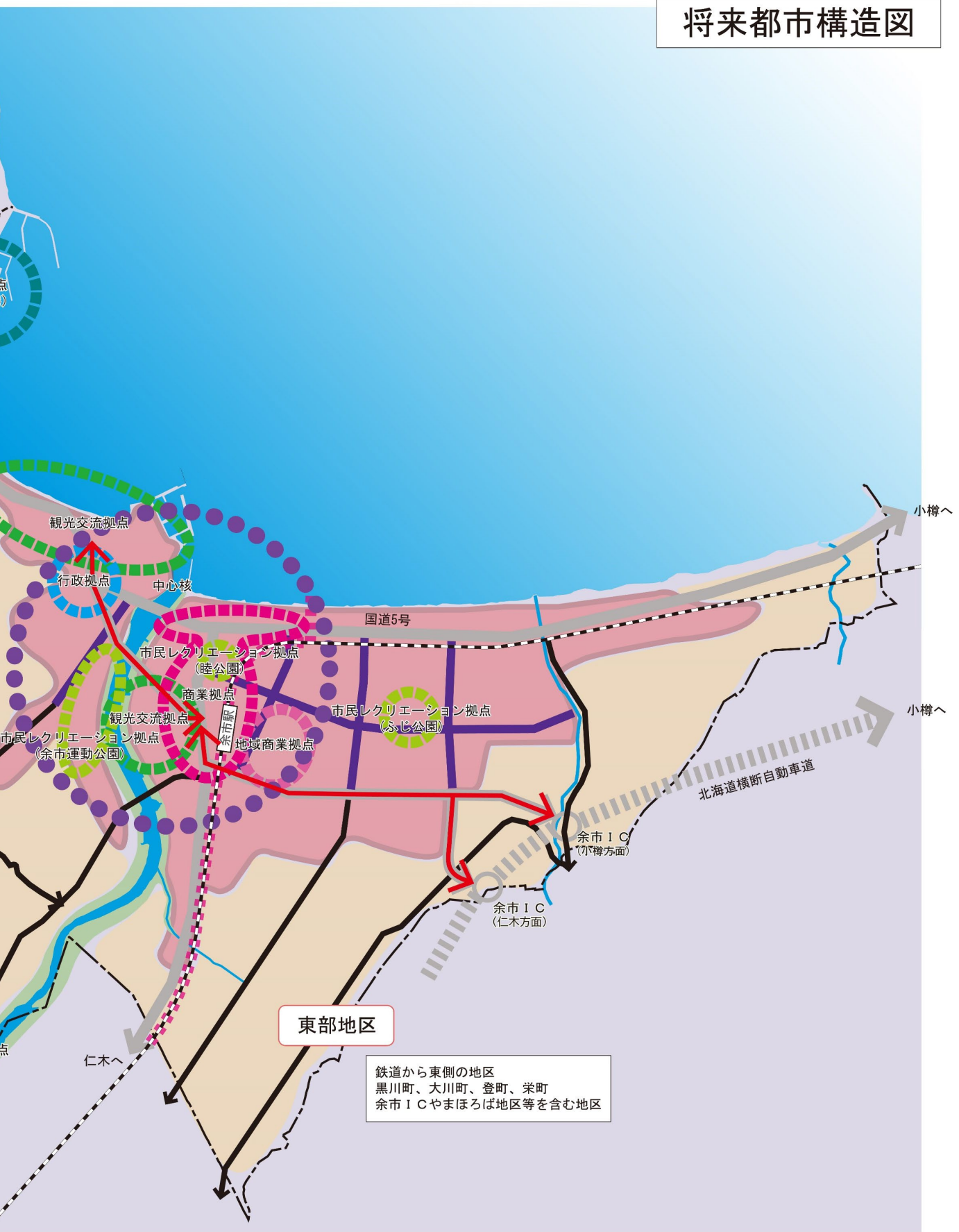
③拠点

町内に点在する既存の拠点施設、まちなみ、資源等を中心として、新たな機能導入や高度化、周辺環境整備等により魅力向上を図る場所を個別に設定します。

拠点区分	内容
【行政拠点】	余市町役場を中心に、税務署、警察署、後志総合振興局余市合同庁舎などが集積する地域を「行政拠点」として設定する。 ・耐震化、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等の既存施設の更新や新たな公共施設の配置により、町民の利便性を高める取組みを進める
【商業拠点】 【地域商業拠点】	JR余市駅西側の商業地を「商業拠点」、富沢町の商店街と、近年商業施設が進出しているJR余市駅東側を「地域商業拠点」として設定する。 ・JR余市駅周辺は、バスターミナル化を図るとともに交通広場としての整備を検討し、商業・業務の中核をなす中心商業街として再生 ・富沢町は、地域に密着した商店街として形成 ・JR余市駅東側は、沿道型商業施設の集積により地域住民の車利用と公共交通による回遊性が図られた利便性が高い商業地を形成
【産業拠点】	港町に位置する余市港から埋立新通（道道余市港線）沿線を「産業拠点」として設定する。 ・漁業および関連産業（水産加工業等）の高度化や6次産業化を推進するとともに、新たな交流を担う場として商業・観光関連の機能配置の促進
【観光交流拠点】	ニッカウキスキーがある地域と、余市フィッシャリーナや旧下ヨイチ運上家などがある地域を「観光交流拠点」として設定する。 ・ニッカウキスキーなど、観光施設として既存資源の情報提供を図り、周辺環境整備を行い、町民と観光客の交流の場を創出
【市民レクリエーション拠点】	円山公園や余市運動公園など町内各所に点在する公園およびその周辺を「市民レクリエーション拠点」として設定する。 ・自然環境の保全、体験型や参加型、イベント等のメニューとこれらを支援する機能を導入し多様な交流の場を創出



将来都市構造図



(4) 分野別方針

「将来都市構造」等の実現のため、主に都市計画に関連する分野別の方針を定めます。

①土地利用

○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。
- ・ 大川町、黒川町の一部については、建替えに合わせたセットバック等により住環境の改善や防災性の向上を図ります。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

○空き家等対策（「空き家等対策計画」関連）

- ・比較的新しい空き家所有者に対しては住宅の流動化を図るべく、しりべし空き家BANKへの登録を促し、売り手・買い手のマッチングをサポートします。
- ・不良住宅の空き家所有者に対しては、第三者の生命及び財産に危害を与えぬよう適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努めます。

○商業業務地

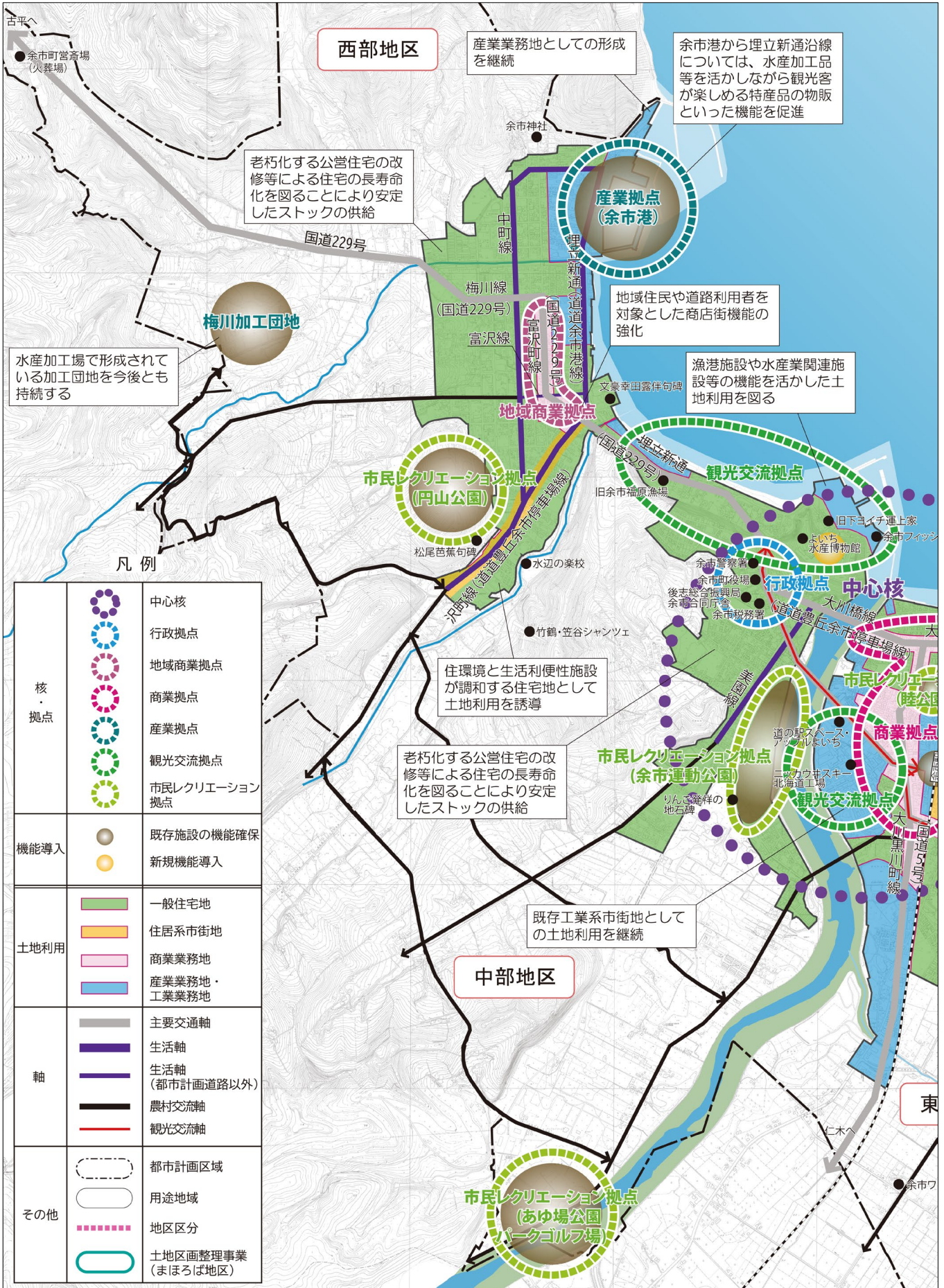
- ・大川橋線（国道5号及び道道豊丘余市停車場線）沿道及び大川黒川町線（国道5号）沿道に分布する既存商店街は、地域の中心的な商業地として機能を強化させるとともに、JR余市駅やニッカウヰスキーに隣接するエリアを『商業拠点』と位置づけ、中心市街地としての機能向上と活性化を図ります。
- ・黒川通（道道登余市停車場線）の沿道の一部は、地域住民や道路利用者を対象とした商業地の機能を維持し、『地域商業拠点』を構成する地区とします。
- ・富沢町の商店街は、地域住民や道路利用者を対象とした商業地としての機能を強化させ、『地域商業拠点』を構成する地区とします。

○産業業務地

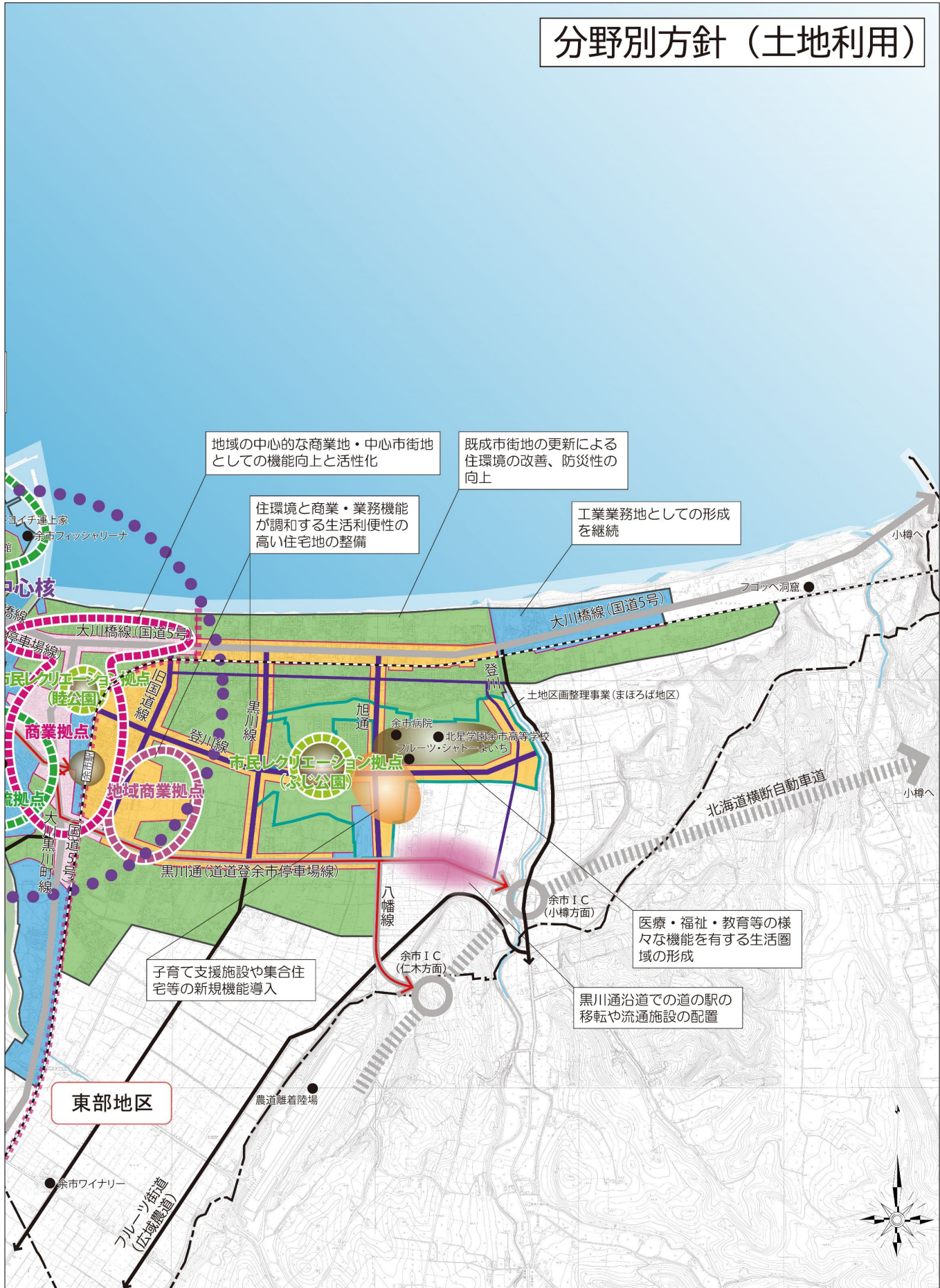
- ・余市港から埋立新通（道道余市港線）沿線は、水産加工品等を活かしながら観光客が楽しめる特産品の物販といった機能を促進し、『産業拠点』としての新たな魅力を創出します。
- ・余市港周辺の水産加工場は、今後とも近隣の住宅地と互いに調和する環境を維持していきます。また、一部工場が移転して形成された梅川加工団地についても、今後もその機能を維持していきます。

○工業業務地

- ・地区東側の国道5号沿い、余市港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。
- ・JR余市駅周辺及びニッカウヰスキー、スペース・アップルよいち周辺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。
- ・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。
- ・黒川通（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ICが開通したことから、道の駅の移転や流通施設の配置による土地利用を検討します。
- ・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。



分野別方針（土地利用）



②交通体系

都市計画道路については、都市計画道路の見直し方針に基づき、以下の様に計画していきます。

○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）、梅川線・富沢町線（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。
- ・ 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。
- ・ 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、歩行者の通行環境整備を行いつつ高速道路の機能を活かした交通体系の整備を行います。
- ・ JR余市駅周辺のバスターミナル化を図ると共に、必要に応じ交通広場の整備を行います。

○生活軸

- ・ 国道と接続する地区内道路および接続部、余市湾沿いを走る埋立新通（道道余市港線）及びまほろばの郷地区など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、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位置づけ、整備を図ります。
- ・ 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。
- ・ 河口港線は余市河口漁港の移転により都市計画決定当初の目的が薄れていることから、廃止を含めた都市計画の変更を検討します。
- ・ 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）、体験農園・観光農園・ワイナリー巡り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』を連絡する最も重要な軸と位置づけ、景観整備や歩行者の安全に配慮した歩道づくり、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ます。
- ・ 黒川通（道道登余市停車場線）、八幡線および大川黒川町線（国道5号）のうち、JR余市駅から余市ICを結ぶ区間については、高速道路と余市町中心部を結ぶ重要な軸と位置づけ、都市計画道路の延伸や適切な沿道土地利用の誘導を図ります。



③公園・緑地

○公園

- ・ ふじ公園（近隣公園）、円山公園（地区公園）は、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の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。
- ・ 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。

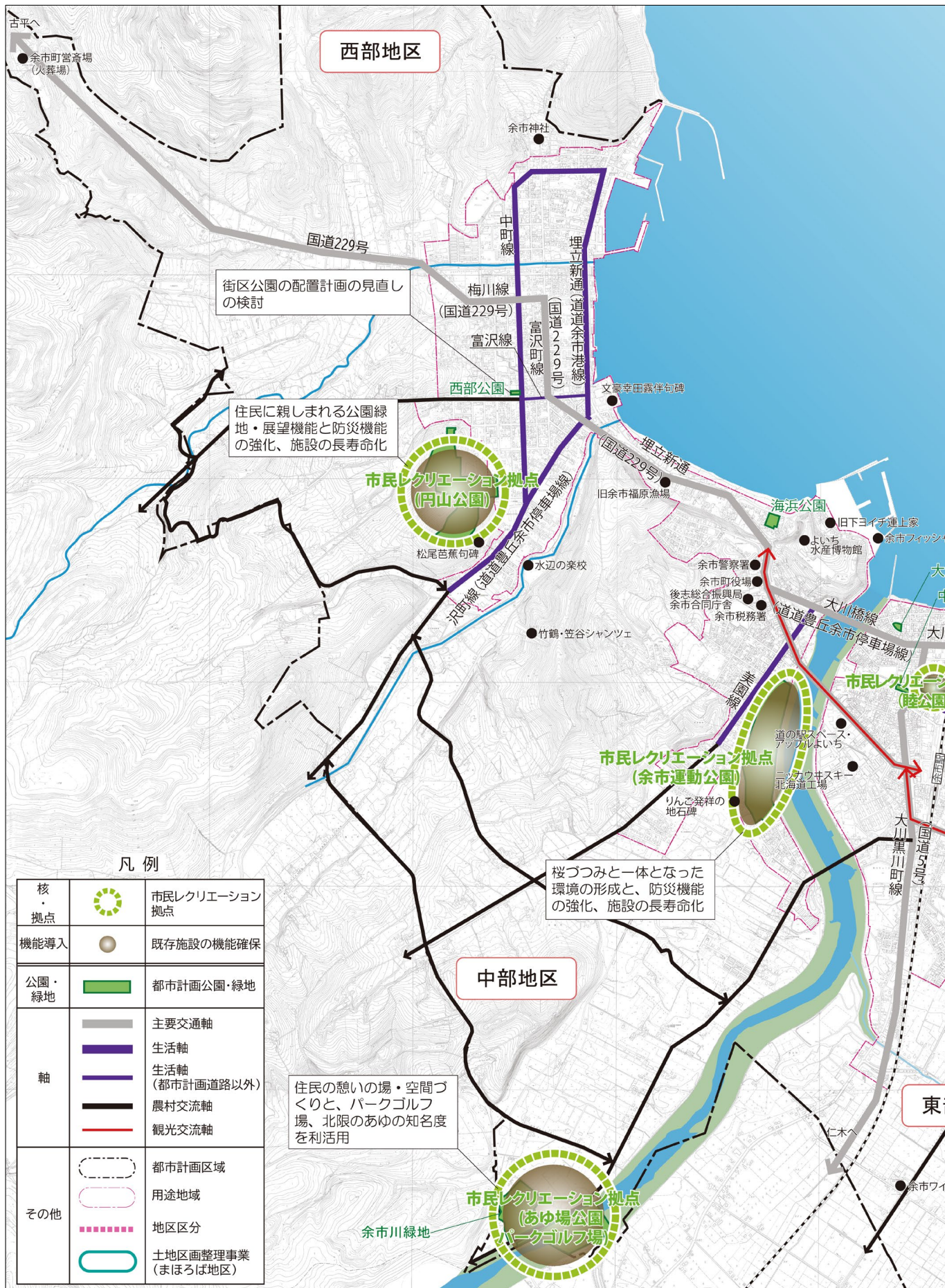
○その他の公園・緑地

- ・ 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バリアフリー化、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。
- ・ 長期未着手公園である西部公園は、北海道の「長期未着手公園等に係る基本的な考え方」をもとに配置計画の見直しの検討を進めます。

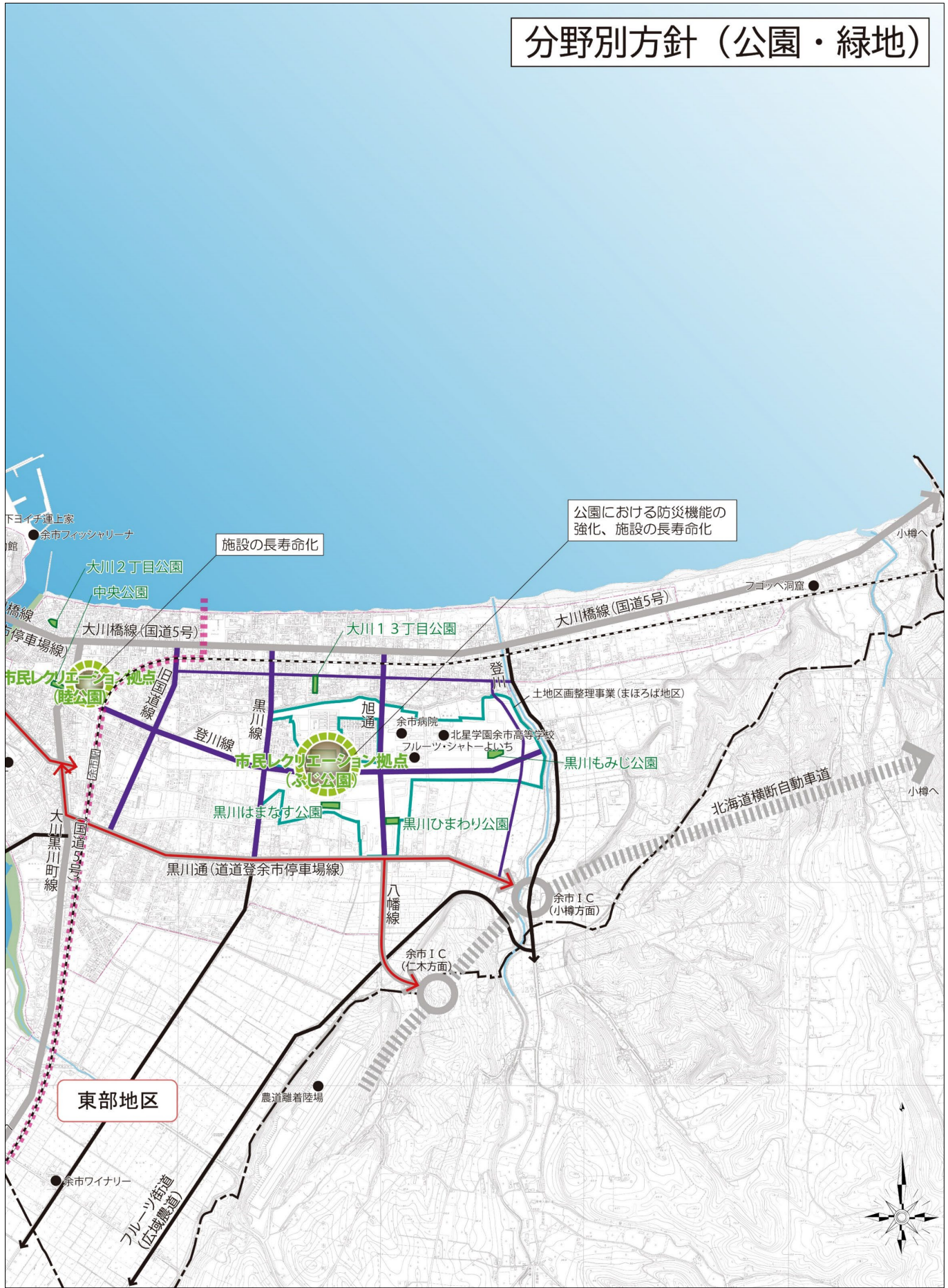
都市公園の種類（国土交通省HPより）

種類	種別	内容
住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。（余市町には配置されていません）
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。

(調整用ページ)



分野別方針（公園・緑地）



④公共公益施設等

○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、山田地区、浜中地区、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。
- ・北後志5か町村（積丹町・古平町・仁木町・余市町・赤井川村）のし尿・浄化槽汚泥の処理は、北後志5か町村で構成される「北後志衛生施設組合」の、し尿処理場で行われていますが、施設の老朽化が著しく今後の人口減少を見据え、新たなし尿処理場の建設を行わず、広域化・共同化を図るべく、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。

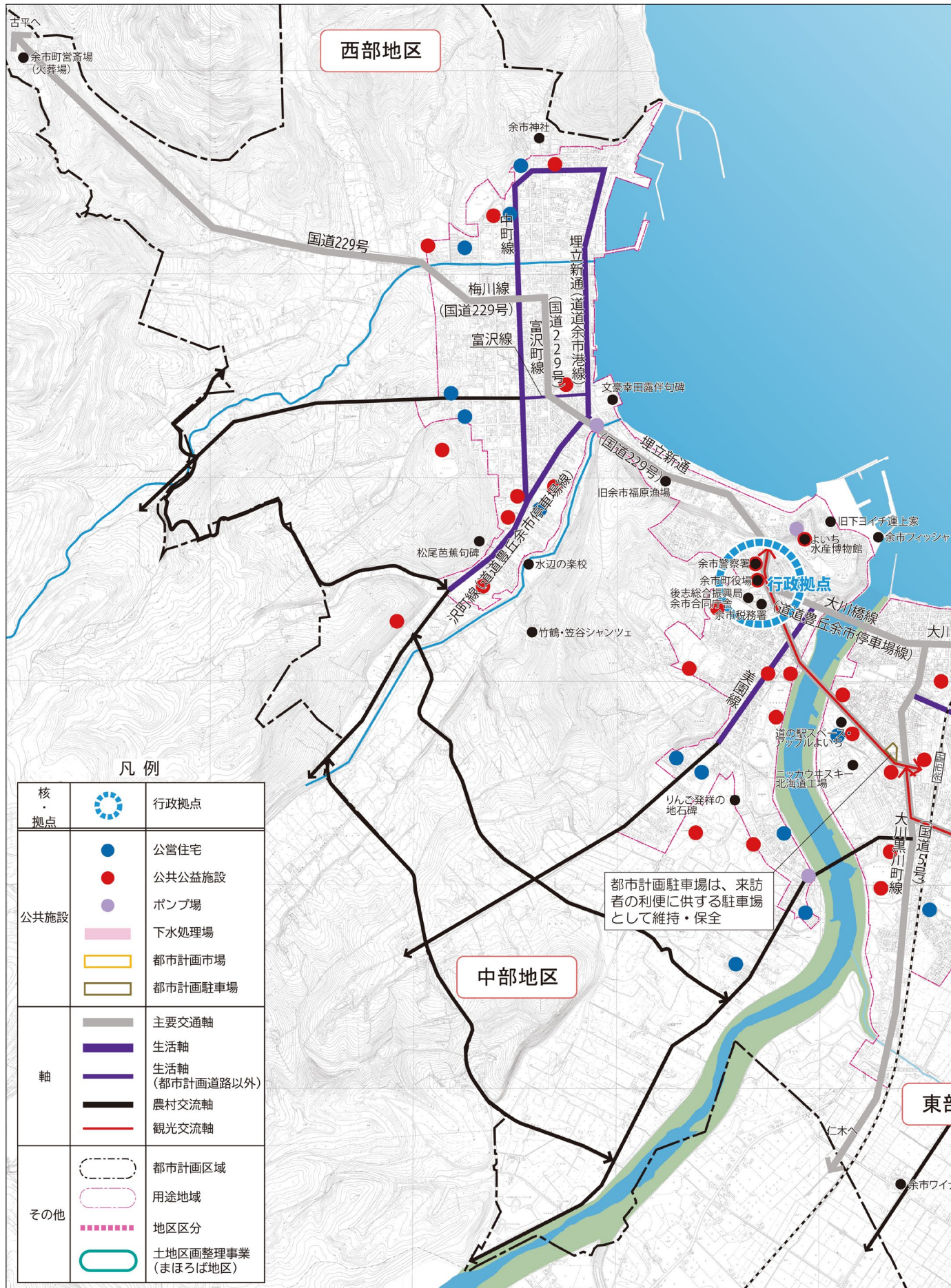
○都市計画施設

- ・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。
- ・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。
- ・廃棄物処理施設は、公益性及び恒久的性格を有するものについては、都市計画決定に向けた検討を行います。
- ・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。

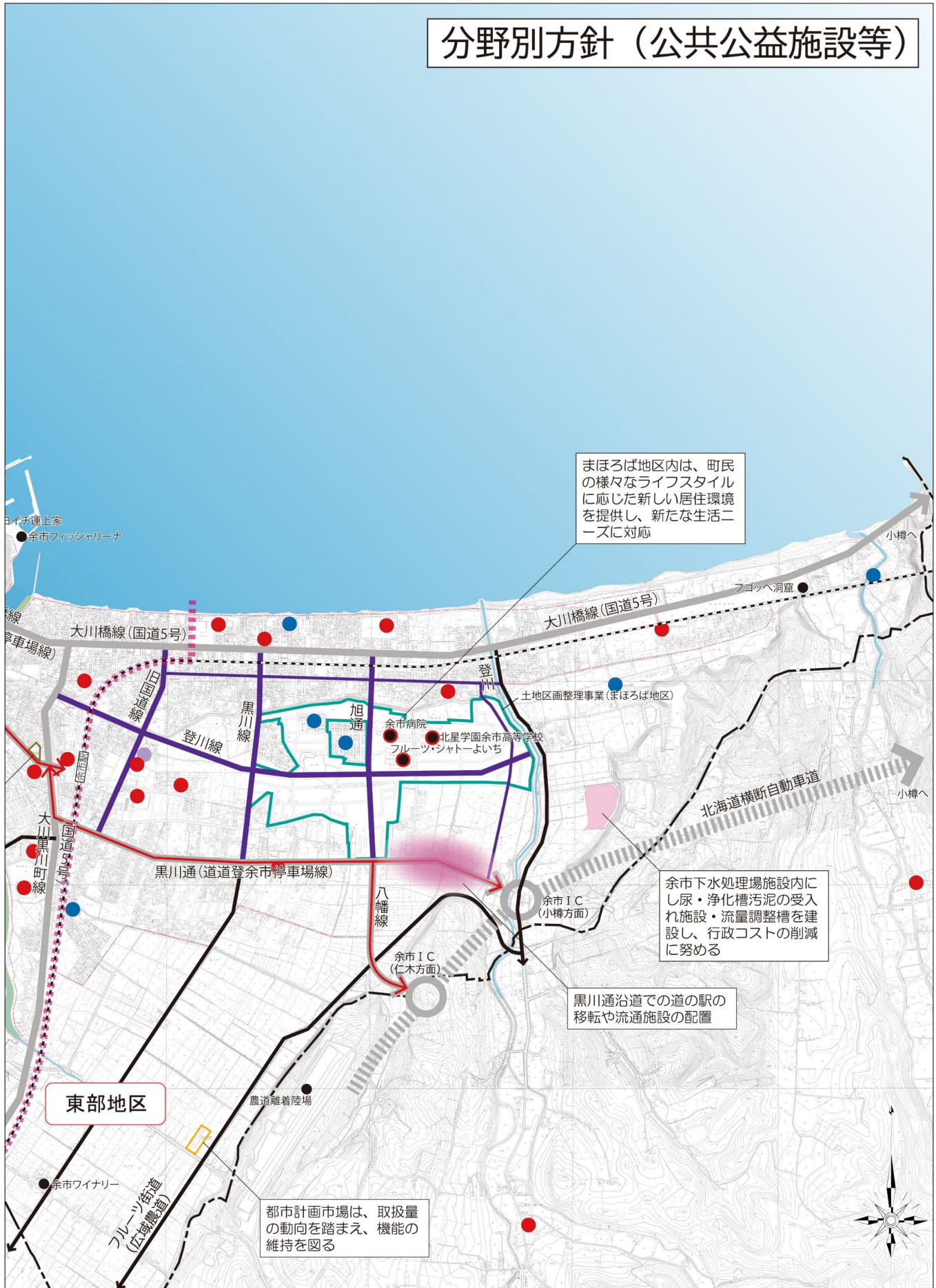
○その他

- ・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「キッズルームあっぷる」（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。

(調整用ページ)



分野別方針（公共公益施設等）



⑤都市防災

○水害対策

- ・余市川水系、ヌッチ川水系は国、道や近隣町村による流域治水プロジェクトが策定され、「氾濫をできるだけ防ぐ・減らす対策」、「被害対象を減少させるための対策」、「被害の軽減、早期復旧・復興のための対策」等の流域治水を推進するとされており、自然環境に留意しつつ、浸水被害の防止や集中豪雨への対応など、防災性の向上を図ります。
- ・洪水の際に使用できない黒川地区などの避難場所については、水害時避難ビルの指定や避難路の確保、公園への防災機能の強化を促進します。

○震災・火災対策

- ・災害時において災害応急活動の拠点となる公共施設は、耐震化・不燃化や備蓄機能の確保を図ります。火災に対しては、危険度の高い市街地における準防火地域の設定や、延焼防止の緩衝として道路や公園・緑地を適切に配置します。

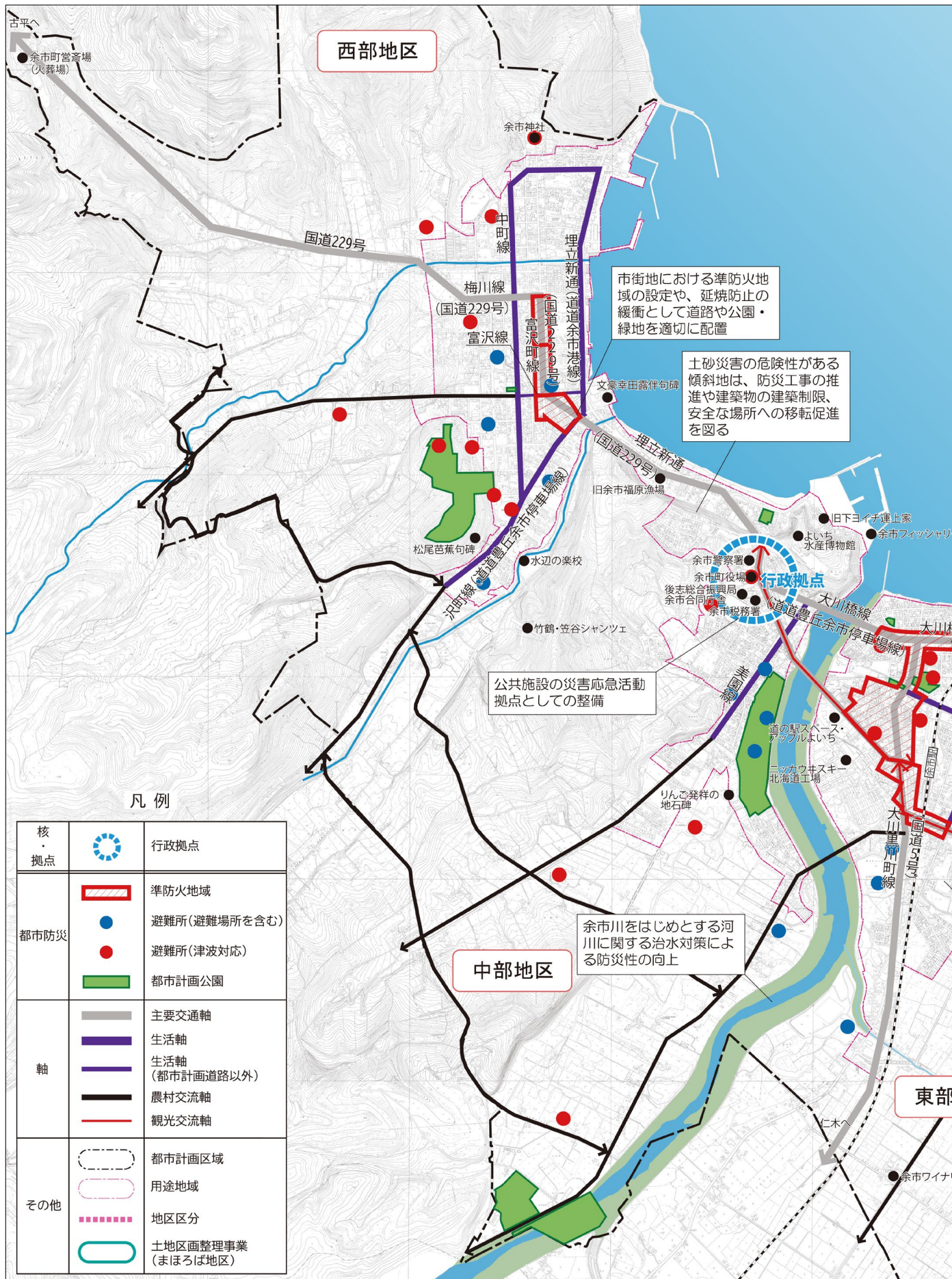
○土砂災害対策

- ・土砂災害の危険性がある丘陵部は、防災工事の推進や建築物の建築制限、既存住宅に対する安全な場所への移転促進を図ります。

○不良住宅対策

- ・「空家等対策計画」に基づき、不良住宅の空き家所有者に対して第三者の生命及び財産に危害を与えぬよう適正な管理又は除却を要請します。

(調整用ページ)



◎景観形成・観光振興

○景観形成

- ・ 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。
- ・ 「空家等対策計画」に基づき、不良住宅の空き家所有者に対して適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努めます。

○観光振興

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 余市I C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。

(調整用ページ)

