

北の江の島拠点施設（仮称） 整備基本構想

令和4年3月

江差町

目 次

	(ページ数)
はじめに ～本構想の策定目的～	・・・ 2
第1章 江差町の現状	
1. 概況	・・・ 3
2. 経済・産業	・・・ 5
3. 観光の動向	・・・ 8
4. 交通	・・・ 16
5. 人口	・・・ 18
6. 上位計画・関連計画・提案書等における北の江の島拠点施設整備の関連内容	・・・ 21
7. 対象地の現況	・・・ 30
8. 対象地の商圈分析	・・・ 34
第2章 ヒアリング及びデータ分析	
1. 関係者等ヒアリング	・・・ 40
2. 観光動向調査分析	・・・ 48
第3章 事業構想	
1. 施設のコンセプト	・・・ 50
2. 施設機能	・・・ 51
3. 場所の検討	・・・ 55
4. かもめ島を中心とした周辺整備方針	・・・ 57
5. 拠点施設へのアクセス	・・・ 58
6. 施設規模・事業費概算（イニシャルコスト）	・・・ 60
7. 整備・管理・運営手法の検討	・・・ 64
8. ランニングコストと収支想定	・・・ 67
9. 事業スケジュール	・・・ 71
10. 現道の駅活用の方針	・・・ 72

はじめに ～本構想の策定目的～

江差町は2018年（平成30年）3月にかもめ島の景勝、史跡等の自然環境や歴史文化、隣接する海の駅「開陽丸」・江差港マリーナ等江差ならではの資源を活用し、町民や観光客が集う拠点の整備に関して「北の江の島構想」を策定した。神奈川県江の島は、多くの交流人口により活性しており、江差町においても稼ぐ力や儲ける仕組みを構築し地域の活性化をすることで「北の江の島」を目指すものである。これにとどまらず、かもめ島と江差港南埠頭、開陽丸エリアを含めその利活用は過去に何度となく検討されてきた中で、本構想は江差町最後の一大事業と言っても過言ではない。

ここに策定した「北の江の島拠点施設（仮称）整備基本構想」は、海の駅「開陽丸」に、新たに「道の駅」機能を付加しながら観光拠点・住民が集う場所としての機能とその規模や運営方針を明らかにしたものである。

具体的な施設のイメージとして、四季を通じて子どもたちが集う施設を中心に据え、町民利用や観光客の入込を増やし江差の観光、北の江の島の中心として、情報発信、休憩、地域連携機能を有する観光拠点を目指すものである。また、町内外のマーケティングや関係団体・住民からのヒアリング等により、潜在ニーズを見つけながら魅力的かつ持続可能な施設整備につながる構想とした。

第1章 江差町の現状

1. 概況

(1) 地勢・気候

江差町は、北海道檜山振興局南部にあり、西部は日本海に面し、総面積 109.48 km²である。北は乙部町、東は厚沢部町、南は上ノ国町と隣接し、北西方向では日本海を挟んで奥尻町と対している。函館空港や JR 新函館北斗駅、木古内駅から檜山圏域に来る場合の交通の結節点と言える場所に位置し、機能的・位置的に、檜山圏域の中心地と言える。

気候については、豪雪地帯に指定されているが、沿岸を流れる対馬海流の影響で年平均気温は 10℃前後と道内では比較的温暖である。冬季の気温も高いために降雪量は多くない。一方で、冬季は北西から季節風が強く吹き、特に厳しい季節風を、地域では「たば風」と呼ぶ。

〔図表 江差観測所 平均風速の月平均値 (m/s)〕

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年の値
2018年(H30)	7.4	6.9	6.1	4.6	3.1	3.1	2.1	2.9	3.4	4.5	5.7	8	4.8
2019年(R1)	7.9	7.3	5.7	4	3.2	2.5	2.8	3.1	3.5	4	7.4	6.9	4.9
2020年(R2)	5.8	5.8	4.9	4.8	3.2	2.5	2	3.1	2.7	4.5	6.8	8.4	4.5

〔図表 江差観測所 日平均気温の月平均値 (℃)〕

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年の値
2018年(H30)	-0.6	-1.6	3.9	8	12	16.1	21.2	21.6	19.4	14.7	8.8	1.5	10.4
2019年(R1)	-0.5	-0.1	3.9	7.8	14	17.2	21.3	22.9	20.5	14.8	6.4	1.8	10.8
2020年(R2)	0.6	0.6	4.8	7.1	12.2	17.5	20.7	23.4	21	14.1	8.4	0.7	10.9

〔図表 江差観測所 降雪の深さの月合計値 (cm)〕

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年の値
2018年(H30)	119	92	6	--	--	--	--	--	--	--	--	59	306
2019年(R1)	44	33	6	2	--	--	--	--	--	--	--	30	144
2020年(R2)	2	34	--	--	--	--	--	--	--	--	--	49	66

*年の値は寒候年（前年 8 月 1 日から当年 7 月 31 日までの期間）の合計値。赤字が最大値、青字が最小値。

資料：気象庁

(2) 歴史・文化

① 江差町の歴史

縄文時代の遺跡が町内では多数確認されている。陣屋町と茂尻町にかけての高台からは、多数の住居跡・土器・石器が発掘されている。この場所からは円筒土器が出土しており、円筒土器は道南・東北北部一帯からも出土していることから、縄文時代に津軽海峡を行き交って文化の交流があったことがうかがえる。

本州の弥生時代には、北海道は米作りを行うことができなかったため、続縄文時代・擦文時代という北海道独自の時代が訪れる。

平安時代の終わりごろ、源義経が江差を訪れたという伝説があり、鷗島には「馬岩」や「弁慶の足跡」と呼ばれる場所がある。鎌倉時代には1216年に姥神大神宮が創建され、室町時代には、小山隆政という武将が尾山町に渡りアイヌと戦ったという伝説がある。小山隆政は尾山町にある岩城神社の祭神であり、同地区の祭礼山車の人形にもなっている。

室町時代、蠣崎氏は上ノ国町に勝山館を築いて拠点としたが、北方を守るために泊町に泊館を築いた。その後、蠣崎氏は上ノ国から松前へ移り、豊臣秀吉や徳川家康から蝦夷地での交易権を認められて松前藩が成立した。

江戸時代の1600年代後期から、江差でニシン漁やヒノキアスナロの伐採が行われるようになり、1700年代に入ってから江差港で交易が盛んになって、江差は急激に発展した。特にニシン加工品を求めて多くの北前船と船乗りが江差港へやってきた。また、「江差追分」や「姥神大神宮渡御祭」等現在も江差に息づいている文化遺産の多くは、ニシン交易による交流によって江差へ伝わり、当地の生活に合う姿に変容し今日まで傳承されている。

幕末、戊辰戦争では、旧幕府軍の軍艦開陽丸が江差へ来航し、暴風雪のため座礁・沈没した。明治時代に入ると、松前藩による交易の保護がなくなったことやニシン漁の不漁等により、江差経済は停滞するが、港の近代化や鉄道敷設等の運動を行ない、地域経済の活性化を実現する。

近代の市町村沿革を通観すると、明治30年ごろの現在の江差町域には、南側から五勝手村、江差市街の26町、泊村、田沢村、伏木戸村、柳崎村、鰯川村、小黒部村があった。明治33年に江差市街地の26町と五勝手村が合併して一級町村江差町が成立した。明治39年に泊村、田沢村、伏木戸村、柳崎村、鰯川村、小黒部村が合併して二級町村泊村が誕生した。昭和30年に江差町と泊村が合併して現在の江差町となった。

② 今に引き継がれる歴史・文化

交易が盛んな時代に形成された商家を中心とした町家の街並みは、現在「いにしえ街道」と呼ばれている。「いにしえ街道」には、国指定重要文化財「旧中村家住宅」や道指定有形民俗文化財「江差姥神町横山家」等の商家が往時の姿で現存し、海岸沿いに形成された交易地の商家建築を伝えている。国指定重要文化財「旧中村家住宅」は表通りに建つ主屋から海側に建つハネダシまでをトオリニワという1本の通路で結ぶ江差に特徴的な構造となっている。また、北海道指定文化財の「江差姥神町横山家」は、能登国から移住した商家で、代々江差で商いを行ってきた。こちらも表通に面した母屋から海側に向けて5棟の蔵が立ち並び、トオリニワと呼ばれる通路で行き来できるようになっている。

江戸時代から明治時代にかけてのニシン漁とニシン加工品の交易は、当町における歴史文化の基盤を形成した。江差にニシンをもたらした折居伝説に関連する瓶子岩や姥神大神

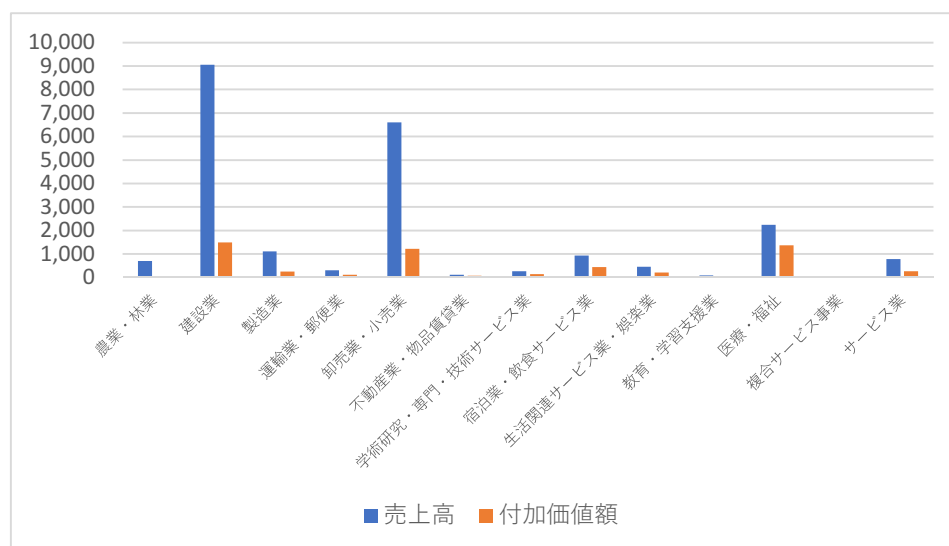
宮、ニシンの大漁を祈念した姥神大神宮渡御祭（北海道指定無形民俗文化財）、かもめ島にある北前船の碇泊場や航海安全を祈願した巖島神社、いにしえ街道に残る商家や蔵等の建造物、北前船によって江差に伝わり今日まで受け継がれている江差追分や江差三下り等の民俗芸能等が、住民によって大切に守られている。2017 年には、このような歴史文化を物語る「江差の五月は江戸にもないーニシンの繁栄が息づく町ー」というストーリーが北海道初の「日本遺産」に認定された。

2. 経済・産業

（1）産業全体

江差町の産業別（中分類）売上高は、2016 年（平成 28 年）経済センサスによれば、上位から建設業 9,052 百万円、卸売業・小売業 6,607 百万円、医療・福祉 2,242 百万円、製造業 1,108 百万円、宿泊業・飲食サービス業 932 百万円となっている。付加価値額は、上位から建設業 1,493 百万円、医療・福祉 1,366 百万円、卸売業・小売業 1,215 百万円、宿泊業・飲食サービス業 439 百万円、サービス業 262 百万円となっている。売上高・付加価値額の両面から見て、特に建設業、卸売業・小売業、医療・福祉が基幹産業として存在が大きいと言える。なお、経済センサスは企業単位のデータであるため、農業・林業については農業産出額を用いて、漁業については漁業生産高を用いて詳細を後述する。

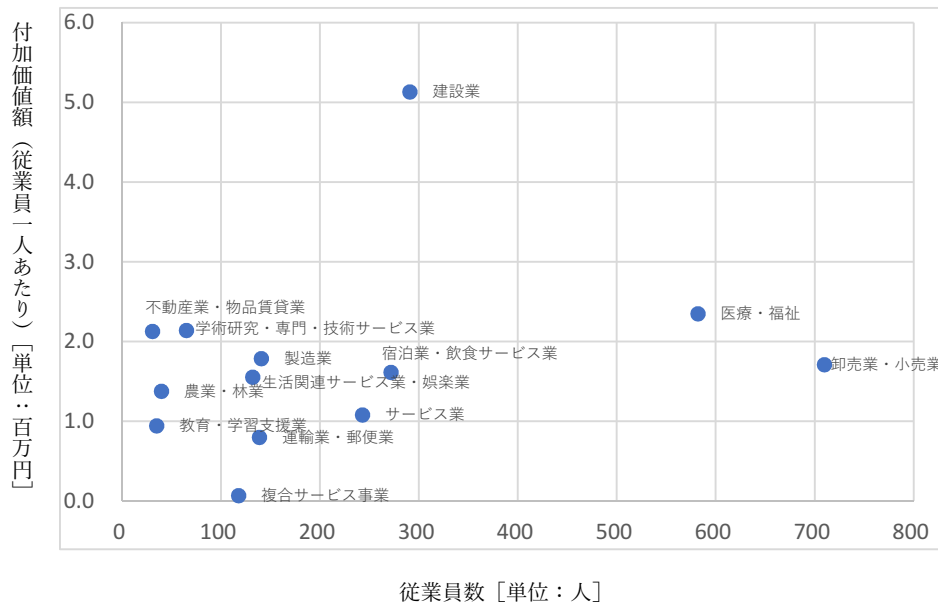
〔図表 江差町の産業別（中分類）の売上高・付加価値額（単位：百万円）〕



資料：2016 年（平成 28 年）経済センサス

以下の図表は、縦軸に付加価値額（従業員一人あたり）、横軸を従業員数としたものである。付加価値額（従業員一人あたり）が高いほど合理的に利益を上げていると言え、町内では建設業が 5.1 百万円と突出しており、医療・福祉が 2.3 百万円と続く。建設業は従業員数も多く、町内においては比較的合理的に利益を上げていると言える。一方でそれ以外の多くの産業は付加価値額（従業員一人あたり）が百万円～二百万円台に留まっている。

[図表 江差町の付加価値額（従業員一人あたり）・従業員数]



資料： 2016 年（平成 28 年）経済センサス

[図表 江差町の産業別（中分類）の数値（単位：百万円、人）]

	売上高	付加価値額	従業者数	付加価値額 (従業者1人あたり)
農業・林業	701	55	40	1.4
建設業	9,052	1,493	291	5.1
製造業	1,108	252	141	1.8
運輸業・郵便業	310	111	139	0.8
卸売業・小売業	6,607	1,215	710	1.7
不動産業・物品賃貸業	115	66	31	2.1
学術研究・専門・技術サービス業	259	139	65	2.1
宿泊業・飲食サービス業	932	439	272	1.6
生活関連サービス業・娯楽業	453	205	132	1.6
教育・学習支援業	82	33	35	0.9
医療・福祉	2,242	1,366	582	2.3
複合サービス事業	12	8	118	0.1
サービス業	778	262	243	1.1
電気・ガス・熱供給・水道業	-	-	39	-
情報通信業	-	-	5	-
金融業・保険業	-	-	151	-

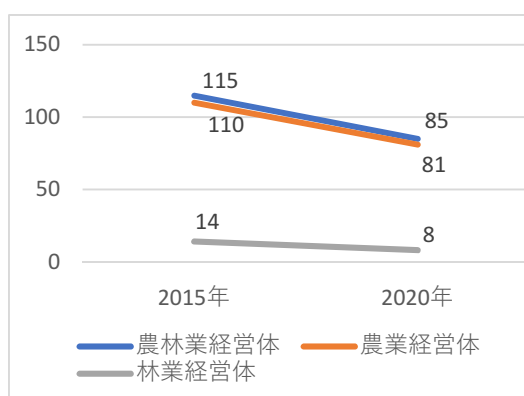
資料： 2016 年（平成 28 年）経済センサス

(2) 農業

2020 年（令和 2 年）の農林業センサスによれば、江差町の農林業経営体は 85 経営体、うち農業経営体は 81 経営体、林業経営体は 8 経営体となっている。農林業経営体は 5 年前に比べて約 3 割減少している。

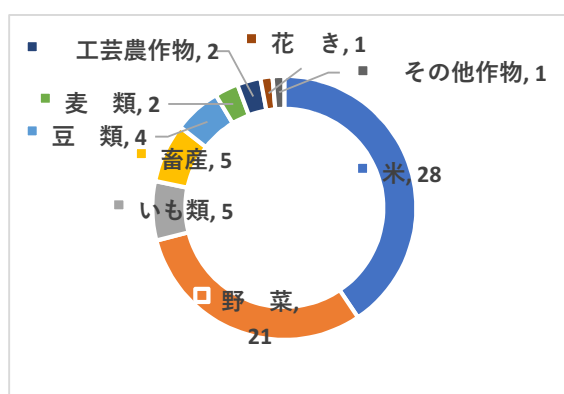
江差町の農業産出額は 66 千万円で、米（28 千万円）、野菜（21 千万円）が主力であり、その後にいも類（5 千万円）、畜産（5 千万円）と続く。

[図表 農林業経営体の数]



資料：農林業センサス

[図表 品目別農業算出額（単位：千万円）]



資料：2019 年（令和元年）市町村別農業産出額

(3) 漁業

漁業経営体数・漁業生産高は、減少傾向にある。後継者不足等により漁業者が減少し、漁業者減少と資源減少を要因として漁業生産高が減少しているものと思われる。漁業生産高としては、水産動物の生産高が魚類の約 6 倍となっており、江差町の漁業の大部分を占めている。

[図表 漁業経営体数・漁業生産高]

	漁業経営体数	漁業生産高 (単位:百万円)
2008年 (H20)	86	911
2013年 (H25)	74	704
2018年 (H30)	60	522

[図表 種類別漁業生産高]

種類別	漁業生産高 (単位:千円)
魚類	74,467
水産動物 (なまこ・かに・いか・たこ・うに等)	441,811
貝類	2,585
海藻類	2,957

資料：漁業経営体数は漁業センサス、漁業生産高は 2018 年（平成 30 年）北海道水産現勢

品目別にみると、特になまこ・かに（ベニズワイガニ）の生産高は高く、するめいか・みずだこ・きたむらさきうにと続く。かつての名産であったにしんは、現在では生産高 1,260 千円と特に高いものではない。

[図表 江差町の品目別漁業生産高]

順位	品目	漁業生産高 (単位:千円)	順位	品目	漁業生産高 (単位:千円)	順位	品目	漁業生産高 (単位:千円)
1	なまこ	138,047	11	その他の魚類	7,193	21	その他のかれい類	483
2	その他のかに	134,813	12	やりいか	2,705	22	あわび	385
3	するめいか	73,420	13	その他の海藻類	2,270	23	えぞばふんうに	379
4	みずだこ	52,092	14	つぶ類	2,201	24	とやまえび	264
5	きたむらさきうに	32,205	15	ほっけ	1,887	25	まがれい	223
6	さけ	22,243	16	ぶり	1,388	26	くろがしらがれい	123
7	ひらめ	14,404	17	にしん	1,260	27	まいわし	105
8	ます	13,948	18	たら	959	28	いかなご	55
9	そい類	9,242	19	あいなめ	864	29	さめ類	36
10	その他のえび類	7,886	20	こんぶ	687	30	まつかわ	25

資料：2018 年（平成 30 年）北海道水産現勢

3. 観光の動向

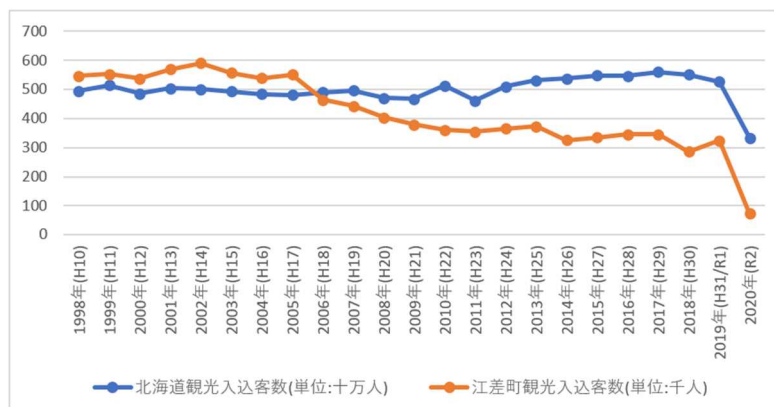
(1) 江差町の観光客数

江差町観光入込客数は 2005 年（平成 17 年）までは 500 千人～600 千人の間で推移していたが、2006 年（平成 18 年）以降減少が続いた。2016 年（平成 28 年）には北海道新幹線開通効果が若干見られたものの、2018 年（平成 30 年）には 300 千人を割り込み、285.6 千人となっている。

一方で、北海道全体では 5,000 万人前後で推移しており、江差町観光入込客数は北海道全体と連動しているものとは言えない。特に、江差町においては 2006 年（平成 18 年）以降の減少が顕著である。

なお、日本国内で 2020 年 1 月に初めて感染者が確認された新型コロナウイルス感染症の影響により、令和 2 年度は入込客が大きく減となっている。

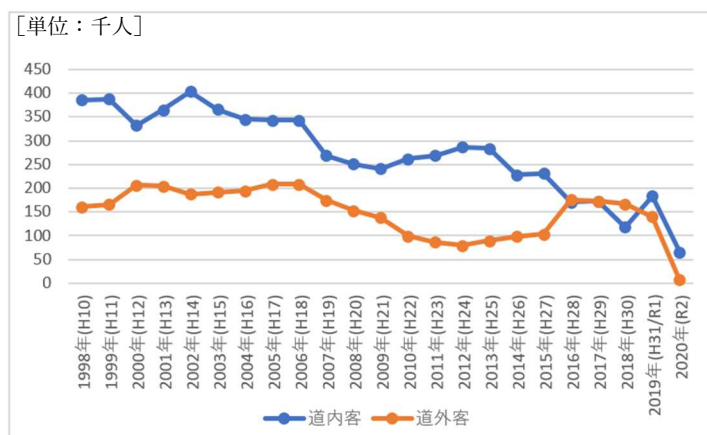
[図表 北海道全体と江差町の観光入込客数]



資料：北海道庁（北海道観光入込客数は年度計）、江差町（北海道観光入込客数は年計）

江差町観光入込客数を道外客・道内客の推移でみると、道外客は2012年（平成24年）に底を打ち、2016年（平成28年）の北海道新幹線開通により持ち直し、2018年（平成30年）には167千人となっている。一方で、道内客は長期減少傾向が続いている。

〔図表 江差町観光入込客数 道内客・道外客別〕

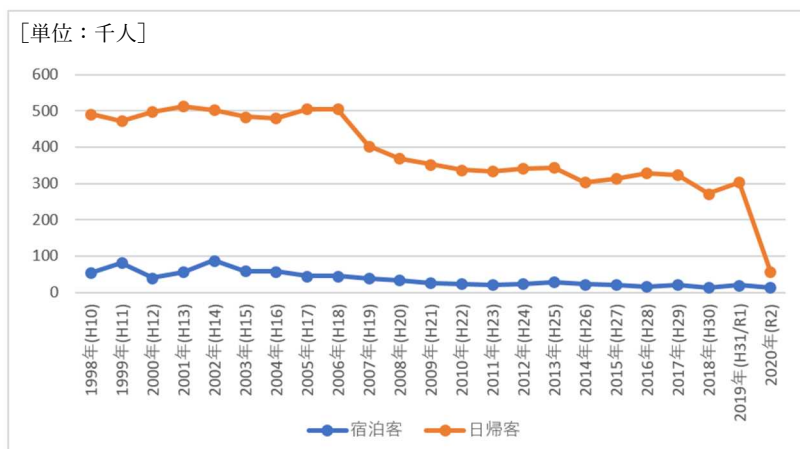


資料：江差町

江差町観光入込客数を宿泊客・日帰り客の推移でみると、宿泊客は減少傾向が続いているものの、特に課題と思われるのは日帰り客が、約20年で約200千人減少したことである。2018年（平成30年）には285.6千人にまで落ち込んでいる。

これらのことから、江差町観光入込客数の減少は、主に道内客・日帰り客の減少によるものであることがわかる。

〔図表 江差町観光入込客数 宿泊客・日帰り別〕



資料：江差町

[図表 北海道全体と江差町の観光入込客数 各種数値]

	1998年 (H10)	1999年 (H11)	2000年 (H12)	2001年 (H13)	2002年 (H14)	2003年 (H15)	2004年 (H16)	2005年 (H17)	2006年 (H18)	2007年 (H19)	2008年 (H20)
江差町観光入込客数	546.5	553.6	538.3	569.5	591	557.8	538.8	550.7	464.7	442.7	403.7
北海道観光入込客数 (単位:十万人)	495.6	514.9	486.2	504.1	500.9	493.9	483.9	481.3	490.9	495.8	470.7
道内客	385.5	388.2	331.8	365	403.4	365.9	344.7	342.8	342.8	268.4	250.9
道外客	161	165.4	206.5	204.5	187.6	191.9	194.1	207.9	207.9	174.3	152.8
宿泊客	54.7	81.5	40.5	56.7	88	58.9	58.1	45	45	39.5	34.7
日帰客	491.8	472.1	497.8	512.8	503	483.8	480.7	505.7	505.7	403.2	369

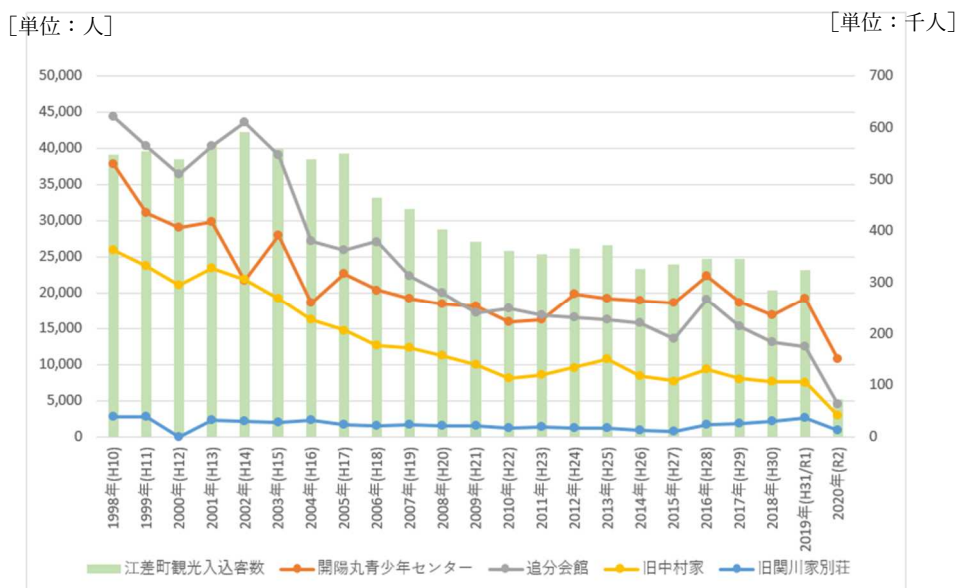
	2009年 (H21)	2010年 (H22)	2011年 (H23)	2012年 (H24)	2013年 (H25)	2014年 (H26)	2015年 (H27)	2016年 (H28)	2017年 (H29)	2018年 (H30)	2019年 (H31/R1)	2020年 (R2)
江差町観光入込客数	379	360.9	354.7	365.7	372.8	326.4	334.8	345.8	345.4	285.6	324.4	72.5
北海道観光入込客数 (単位:十万人)	468.2	512.7	461.2	509.8	531.0	537.7	547.7	546.6	561.0	552.0	527.2	333.8
道内客	240.8	261.5	268.3	286.3	283.8	227.9	231.2	170.6	173.1	118.6	184	65.8
道外客	138.2	99.4	86.4	79.4	89	98.5	103.6	175.2	172.3	167	140.4	6.7
宿泊客	25.9	23.5	21.1	24.3	28.8	22.7	21.3	17.1	21	13.3	20.1	14.2
日帰客	353.1	337.4	333.6	341.4	344	303.7	313.5	328.7	324.4	272.3	304.3	58.3

資料：北海道庁（北海道観光入込客数は年度計）、江差町（北海道観光入込客数は年計）

（２）江差町の観光施設の状況

江差町観光入込客数の減少と町内の観光施設の減少傾向はほぼ連動しているが、特に2003年（平成15年）から2004年（平成16年）にかけての追分会館及び開陽丸青少年センターの急激な減少が顕著である。

[図表 江差町の主要観光施設の入込客数の推移]



資料：江差町

[図表 江差町の主要観光施設の入込客数 各種数値]

区分	1998 年度 (H10)	1999 年度 (H11)	2000 年度 (H12)	2001 年度 (H13)	2002 年度 (H14)	2003 年度 (H15)	2004 年度 (H16)	2005 年度 (H17)	2006 年度 (H18)	2007 年度 (H19)	2008 年度 (H20)	2009 年度 (H21)
個人	23,610	22,560	18,941	21,410	17,134	21,890	13,688	15,669	14,570	13,935	12,370	13,417
団体	11,778	8,840	7,827	7,709	4,540	5,817	5,169	6,058	5,050	4,553	5,344	3,964
招待	1,005	733	2,200	798	587	2,297	425	865	728	677	637	724
合計	36,393	32,133	28,968	29,917	22,261	30,004	19,282	22,592	20,348	19,165	18,351	18,105

区分	2009 年度 (H21)	2010 年度 (H22)	2011 年度 (H23)	2012 年度 (H24)	2013 年度 (H25)	2014 年度 (H26)	2015 年度 (H27)	2016 年度 (H28)	2017 年度 (H29)	2018 年度 (H30)	2019 年度 (HR1)	2020 年度 (R2)
個人	13,417	13,074	10,974	12,591	12,680	12,158	12,774	14,038	14,599	13,393	15,678	8,878
団体	3,964	5,782	4,849	5,441	5,950	6,206	5,180	6,332	3,387	2,813	2,954	1,508
招待	724	536	390	1,721	595	461	613	613	687	651	543	334
合計	18,105	19,392	16,213	19,753	19,225	18,825	18,567	20,983	18,673	16,857	19,175	10,720

資料：江差町

(3) 江差町及び周辺観光施設

江差町及び周辺町の観光施設の状況を把握する上で、以下図表の通り、目的地として経路検索を行ったユーザ数を参考とする。これは、民間会社の経路検索サービスにおいて、施設分類が、観光資源・宿泊施設・温泉等広域からの集客が見込まれるレジャー施設や商業施設に該当する場合をカウントされる数であり、検索回数は、同一ユーザの重複を除いたユーザ数である。

夏季の状況（2019 年（令和元年）8 月休日平均）では、全体的に道の駅を検索する機会が多く見受けられ、上位を道の駅が占める。江差町内では、道の駅江差 25 回、旅庭群来 6 回、江差港マリーナ 4 回、江差追分会館・山車会館 4 回、開陽丸記念館 4 回、ホテルニューエさし 1 回となっている。なお、周辺では松前城が 100 回と突出している。

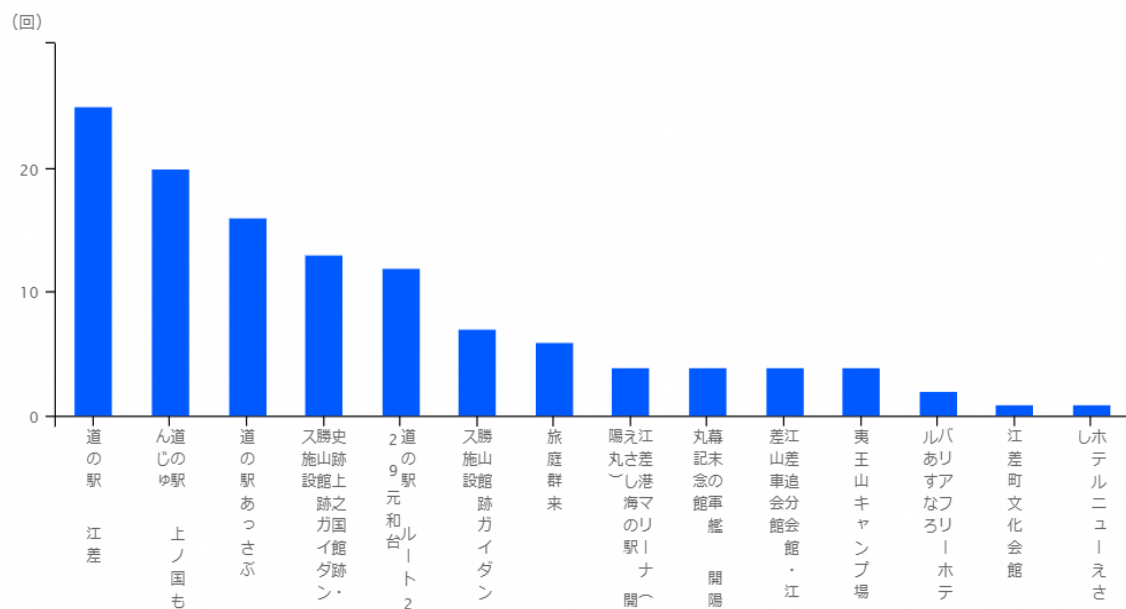
[図表 江差町及び周辺観光施設の目的地別経路検索ユーザ数：夏季の状況]

【立地とユーザ数】

*2019 年（令和元年）3 月の休日平均



【検索ユーザ数上位順（檜山管内施設）】



資料：(株)ナビタイムジャパン/経路検索条件データ

(4) 江差町及び周辺町の道の駅の状況

江差町周辺における道の駅について、下記の通り、近接する町（厚沢部町、上ノ国町、乙部町）にはそれぞれ1施設ずつあり、更にその周辺にも基本的には1町につき1施設程度ある（森町・函館市は2施設、北斗市に道の駅はない）。なお、函館市・北斗市においては、海産物や農産物を取り扱う民間店舗が多数あり、競合環境としては一線を画している。

道の駅の機能を見ると、物販については、水産加工品を目玉としている施設が多いものの、鮮魚を扱っている施設は、季節催事等で一部取り扱っている程度であり、主力としては取り扱っていない。

飲食においては、軽飲食の施設が多く、「上ノ国もんじゅ（上ノ国町）」、「北前船 松前（松前町）」、「みそぎの郷きこない（木古内町）」は充実したレストラン等が整備されている。なお、「上ノ国もんじゅ（上ノ国町）」、「北前船 松前（松前町）」の大型車の駐車スペースが少なく、ランチタイムに団体ツアーを同時に受け入れることを想定ないものと見られる。一方、「てっくいランド大成（せたな町）」、「YOU・遊・もり（森町）」、「なないろ・ななえ（七飯町）」は大型車の駐車スペースが多い。

[図表 江差町周辺の道の駅の立地]



〔図表 江差町周辺の道の駅の特徴〕

(単位：千人)

	道の駅名称	主な特徴	令和2年度 入館者数
隣 接 町	①道の駅江差 (江差町)	・「自称日本一小さい道の駅」として、売店が入る施設は、8畳ほどの広さ。 ・〔物販〕江差町の老舗和菓子店「五勝手屋本舗」の五勝手屋羊羹などを販売。	4
	②道の駅あさぶ (厚沢部町)	・〔物販〕メークインをはじめ、新鮮な厚沢部産の野菜や加工品が数多く並び、町外への発送も行っており人気を集めている。 ・〔飲食〕メークインを使用したおやつ感覚の食べ物も販売してるほか、ソフトクリームが人気。	370
	③道の駅ルート229元和台 (乙部町)	・隣には全国的に珍しい海のプール「元和台海浜公園」があり、乙部町のマリンレジャーの中心地。 ・〔物販〕海産加工品、ゆり最中、ミネラルウォーターといった乙部町特産物を販売。	71
	④道の駅上ノ国もんじゅ (上ノ国町)	・〔物販〕地場産の新鮮な農産物、水産加工品、健康増進など様々な効果が証明されているブラックシリカの製品も販売。 ・〔飲食〕雄大な日本海を眺めることができる。海の幸・山の幸を生かしたメニュー。	171
道 南 エ リ ア	⑤道の駅てっくいランド大成 (せたな町)	・サンセットポイントとしても人気。 ・夏休み期間、目の前の浜は平浜海水浴場として開設。 ・〔物販〕水産加工品各種(成田漁業部・ヤマヨ育藤漁業)が販売。その他、菓子・山の味覚なども販売。	26
	⑥道の駅YOU・遊・もり (森町)	・屋上の展望ラウンジから駒ヶ岳や羊蹄山、噴火湾を一望できる。 ・〔物販〕森町名物のいかめし、かまぼこ、珍味、季節ごとの新鮮な野菜などが販売。 ※2階の飲食は2019年9月で営業終了。	32
	⑦道の駅つどへる・プラザ・さわら (森町)	・〔物販〕ブルーベリーソフトクリーム(4月～11月限定)、ブルーベリーワイン、水産加工品などが揃っている。 ・バーベキュースペースがあり、自由な食材でバーベキューを楽しむことができる。	39
	⑧道の駅なないろ・ななえ (七飯町)	・〔物販〕七飯町産の新鮮野菜・米・花卉・畜産加工品・乾物などを販売している。 ・〔飲食〕複数のテナントが入居し、ガラナソフト、王様しいたけコロッケ、りんごカレーなどを提供している。 ・地域交流スペースでは、ワークショップなどイベントが随時開催されている。 ・小規模なキッズスペース、噴水公園がある。	756
	⑨道の駅みそぎの郷 きこない (木古内町)	・道南西部9町の旬な魅力の情報発信拠点としており、木古内町だけでなく、広域の魅力を集めている。 ・〔物販〕木古内町及び周辺町の産直品や特産品を集めて販売。 ・〔飲食〕道南各地から集めた食材の持ち味を存分に味わうことができるイタリアンが楽しめる。	392
	⑩道の駅しりうち (知内町)	・物産館2階に町出身の演歌歌手・北島三郎氏の等身大フィギュアを展示。併設する新幹線展望塔から青函トンネルを出入りする北海道新幹線が見られる。 ・〔物販〕ニラやトマト、シイタケなどの地元野菜や水産加工品を販売。道産小麦と町産米粉を使用したパン店が隣接。	52
	⑪道の駅横綱の里ふくしま (福島町)	・千代の富士記念館、スルメイカを販売する物産センターが併設。 ・〔物販〕新鮮な海産物を生かした水産加工品を中心に販売している。	27
	⑫北前船 松前 (松前町)	〔物販〕地元水産加工品や本場の松前漬、松前町の銘菓、木工品等を販売している。 〔飲食〕海鮮を扱ったメニューを展開。	69
	⑬道の駅しかべ間歌公園 (鹿部町)	・〔体験〕足湯に浸かりながら北海道遺産に認定された間歌泉を楽しむことができる。 ・〔体験〕体験・研修棟では海産物を使った「浜のかあさん地元料理体験」を実施。 ・〔体験〕鹿部温泉蒸し処では、その場で購入した食材を天然温泉で蒸しあげ、食することができる。 ・〔物販〕物産館では鹿部町の特産品「鹿部たらこ」「白口浜真昆布」などの水産加工品や近隣地域の特産品を販売。 ・〔飲食〕浜のかあさん食堂では、前浜で水揚げされた新鮮な魚を使い、煮魚御膳が提供されている。	326
	⑭道の駅縄文ロマン 南かやべ (函館市)	・道内唯一の国宝「中空土偶」を常設展示する博物館「函館市縄文文化交流センター」を併設。世界遺産「北海道・北東北の縄文遺跡群」の構成資産である史跡垣ノ島遺跡が隣接。 ・〔物販〕地元特産の昆布製品や、縄文文化をモチーフにした菓子類などを販売。 ・〔飲食〕縄文人の食料でもあった、クルミをトッピングしたソフトクリームを提供。	31
	⑮道の駅なとわ・えさん (函館市)	・津軽海峡と活火山「恵山」が一望できる。 ・施設内には小児向けの屋内遊具スペース、キャンプ場が併設。 ・〔物販〕2022年1月現在、物産館は閉館中。 ・〔飲食〕2022年1月現在、飲食はテナント募集中。	125
参考			
	海の駅「開陽丸」		100

4. 交通

(1) 道路

江差町は、国道 229 号で乙部町と、国道 228 号で上ノ国町と、国道 227 号で厚沢部町と繋がっており、道道江差木古内線は上ノ国町から木古内町に到達している。自動車による所要時間は函館市から国道 227 号経由で約 1 時間 30 分（73km）、札幌市から道央自動車道・国道 277 号・国道 229 号経由で約 4 時間 30 分（298km）である。

道路交通量（1 日あたり）は、江差町内では姥神町で 8,386 台、柳崎町で 5,118 台となっている。また、江差町・厚沢部町～函館圏往来としては、厚沢部町峠下の 4,182 台が参考として捉えられる。

江差町及び周辺の交通量（24 時間あたり）



資料：2015 年（平成 27 年）度全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査

(2) バス・タクシー

江差町には、以下のとおり函館バスの路線バスが運行している。江差町から周辺の市町に向けて路線があり、①乙部町方面には檜山海岸線、②木古内町方面（上ノ国町経由）には江差木古内線、③函館市・北斗市方面（厚沢部町経由）には函館江差線、④松前町方面（上ノ国町経由、※原口漁港前で接続）には江差小砂子線、⑤厚沢部町方面には稲見・館線がある。

これらのうち①～⑤の路線は、江差ターミナル～江差病院前間を運行しており、その中で 3 ルートに分かれて江差町市街地の需要を細かく網羅している。また、⑤稲見・館線は特に厚沢部町民向けに厚沢部町の主要な集落と江差町市街地を結ぶ交通手段として位置づけられており、特に通学向けを意識した運行日となっている。

また、タクシー会社（一般乗用旅客自動車運送事業）は江差町内に有限会社松山ハイヤー（新地町）の1社がある。なお、介護タクシー事業者としては介護タクシー愛美（上野町）がある。

[図表 江差町を運行する路線バス網及び路線バス一覧]

	路線名	ルート	運行本数
①	檜山海岸線	江差ターミナル-江差病院前-(一部は江差高校前経由)-乙部-熊石	平日上下12便 日祝上下10便
②	江差木古内線	(一部は江差高校前)-江差病院前-(一部は開陽丸記念館前経由)-江差ターミナル-木古内駅前	全日上下12便
③	函館江差線	江差ターミナル-江差病院前-新函館北斗駅-函館バスセンター	全日上下12便
④	江差小砂子線	江差ターミナル-石崎-小砂子(一部は小砂子着発)-原口漁港前	全日上下10便
⑤	稲見・館線	江差ターミナル-江差病院前-稲見 江差ターミナル-江差病院前-厚沢部-鶉-(一部は東部館着発)-富里 -(1便のみ上木間内発)	平日上下13便 土曜上下8便 日祝上下4便 学校休日上下1便

資料：函館バス時刻表から作成

(3) フェリー

江差～奥尻間には、ハートランドフェリー(株)により、1日1～2往復（季節ごとに運行便数変動）が運航されている。なお、北の江の島拠点施設と江差港フェリーターミナルは至近にあり、フェリー利用者向けの無料駐車場が整備されている。

[図表 フェリーのりば・江差～奥尻間フェリー時刻表（令和3年度（2021年度））]



期間	江差発～奥尻着	奥尻発～江差着
1/1～3/31	13:00～15:20	08:15～10:35
4/1～4/28	13:00～15:10	07:00～09:10
4/29～5/5	09:40～11:50	07:00～09:10
	17:40～19:50	15:00～17:10
5/6～6/30	13:00～15:10	07:00～09:10
7/1～8/22	09:40～11:50	07:00～09:10
	17:40～19:50	15:00～17:10
8/23～11/30	13:00～15:10	07:00～09:10
12/1～12/31	13:00～15:10	07:30～09:40

資料：ハートランドフェリー(株)HP から作成

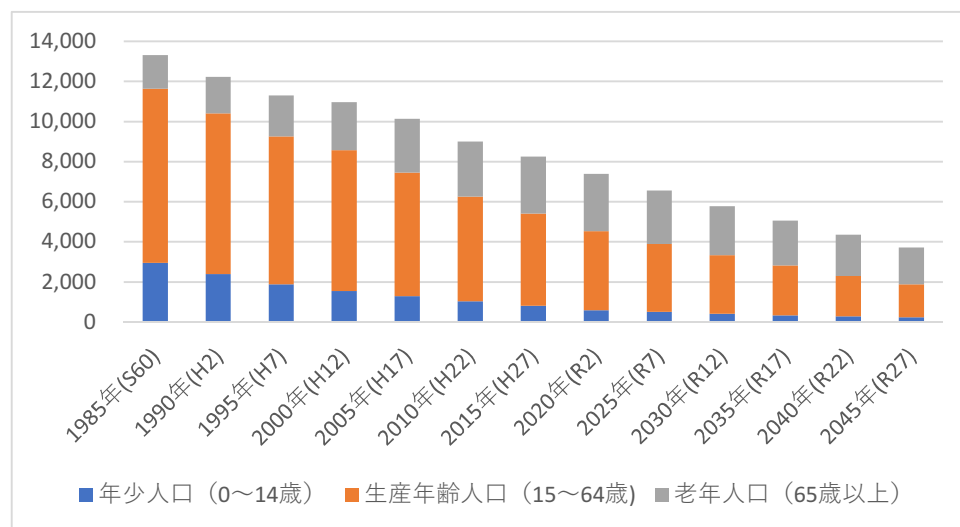
5. 人口

(1) 人口構成・人口推計

5年ごとに行われる国勢調査によると江差町人口は、前回対比で約10%程度の人口減少が続いている。国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、人口減少幅は今後大きくなっていくとされている。

江差町人口は、住民基本台帳（2021（令和3年）年12月末）では7,156人となっている。2045年（令和27年）には3,715人になると推計されており、人口がほぼ半減することになる。

〔図表 年齢3区分ごとの江差町人口の推移〕



	1985年 (S60)	1990年 (H2)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)	2020年 (R2)	2025年 (R7)	2030年 (R12)	2035年 (R17)	2040年 (R22)	2045年 (R27)
年少人口 (0～14歳)	2,955	2,390	1,885	1,540	1,285	1,041	818	589	502	411	336	281	234
生産年齢人口 (15～64歳)	8,682	8,012	7,380	7,028	6,167	5,221	4,589	3,950	3,397	2,931	2,495	2,022	1,646
老年人口 (65歳以上)	1,676	1,830	2,036	2,391	2,679	2,742	2,839	2,846	2,665	2,443	2,221	2,057	1,835
年齢不詳							2	43					
総人口	13,313	12,232	11,301	10,959	10,131	9,004	8,248	7,428	6,564	5,785	5,052	4,360	3,715
総人口5年前比	-	92%	92%	97%	92%	89%	92%	90%	88%	88%	87%	86%	85%

資料：2020年（令和2年）まで国勢調査、2025年（令和7年）から国立社会保障・人口問題研究所/日本の地域別将来推計人口

人口推計を男女別・世代別にみると、特に女性の生産年齢人口の減少が顕著であり、年少人口は女性の生産年齢人口とほぼ比例する減少の傾向になることがわかる。人口の自然増には、生産年齢人口にあたる女性の存在が欠かすことはできないため、特に若い世代の女性の流出阻止に向けた雇用の場創出等本質的な対応が求められている。

[図表 年齢3区分・性別ごとの江差町人口の推計]

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
男性 年少人口（0～14歳）	430	295	267	219	179	150	124
2015年を100としたときの指数	100	69	62	51	42	35	29
男性 生産年齢人口（15～64歳）	2,359	2,097	1,801	1,588	1,387	1,158	960
2015年を100としたときの指数	100	89	76	67	59	49	41
男性 生産年齢人口（15～64歳）	1,121	1,145	1,128	1,049	959	892	809
2015年を100としたときの指数	100	102	101	94	86	80	72
女性 年少人口（0～14歳）	388	294	235	192	157	131	110
2015年を100としたときの指数	100	76	61	49	40	34	28
女性 生産年齢人口（15～64歳）	2,232	1,853	1,596	1,343	1,108	864	686
2015年を100としたときの指数	100	83	72	60	50	39	31
女性 生産年齢人口（15～64歳）	1,718	1,701	1,537	1,394	1,262	1,165	1,026
2015年を100としたときの指数	100	99	89	81	73	68	60

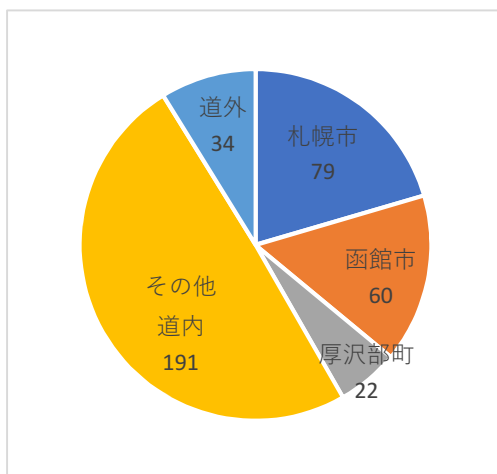
資料：2020 年（令和 2 年）まで国勢調査、2025 年（令和 7 年）から国立社会保障・人口問題研究所/日本の地域別将来推計人口

（2）人口移動

令和 2 年（2020 年）住民基本台帳人口移動報告によれば、江差町への旧居住地別転入者は 386 名、江差町からの新居住地別転出者 475 名となっており、89 名の転出超過となった。転入元・転出先としては札幌市・函館市が多く、いずれも転出超過となった。一方、厚沢部町からは転入超過となっている。

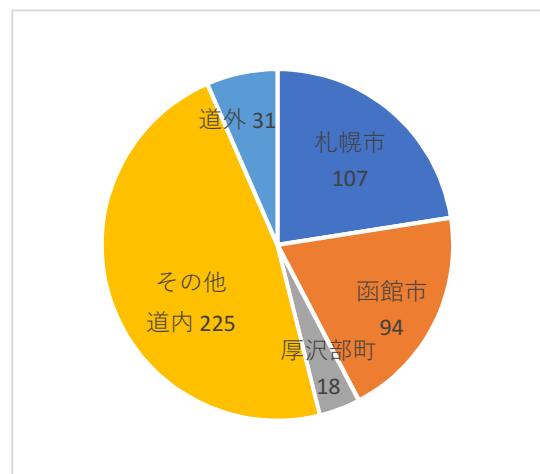
[図表 江差町への旧居住地別転入者]

【転入者合計：386 名】



[図表 江差町からの新居住地別転出者]

【転出者合計：475 名】



資料：2020 年（令和 2 年）住民基本台帳人口移動報告

江差町の昼間人口（8,852 名）は、夜間人口（8,194 名）よりも多く、特に隣接町である上ノ国町・乙部町・厚沢部町から日中滞在しているものが多い。前述の転出入の状況と合わせて察するに、檜山管内の中で比較的産業・商業が集中している江差町には「人口ダム」として近隣町から人が流れてくる動きがあるものの、それ以上に、函館市・札幌市に人が流出している構造が読み取れる。

〔図表 江差町の昼間人口と夜間人口〕

昼間人口

（指定地域内に居住する人の日中の滞在地）

江差町	7,592
上ノ国町	457
乙部町	346
厚沢部町	245
八雲町	70
函館市	51
北斗市	33
札幌市	14
七飯町	14
松前町	12
その他	18
合計	8,852

夜間人口

（指定地域内に居住する人の夜間の滞在地）

江差町	7,539
厚沢部町	230
上ノ国町	161
乙部町	106
函館市	36
札幌市	22
八雲町	17
北斗市	9
旭川市	4
今金町	4
その他	66
合計	8,194

資料：2015 年（平成 27 年）国勢調査

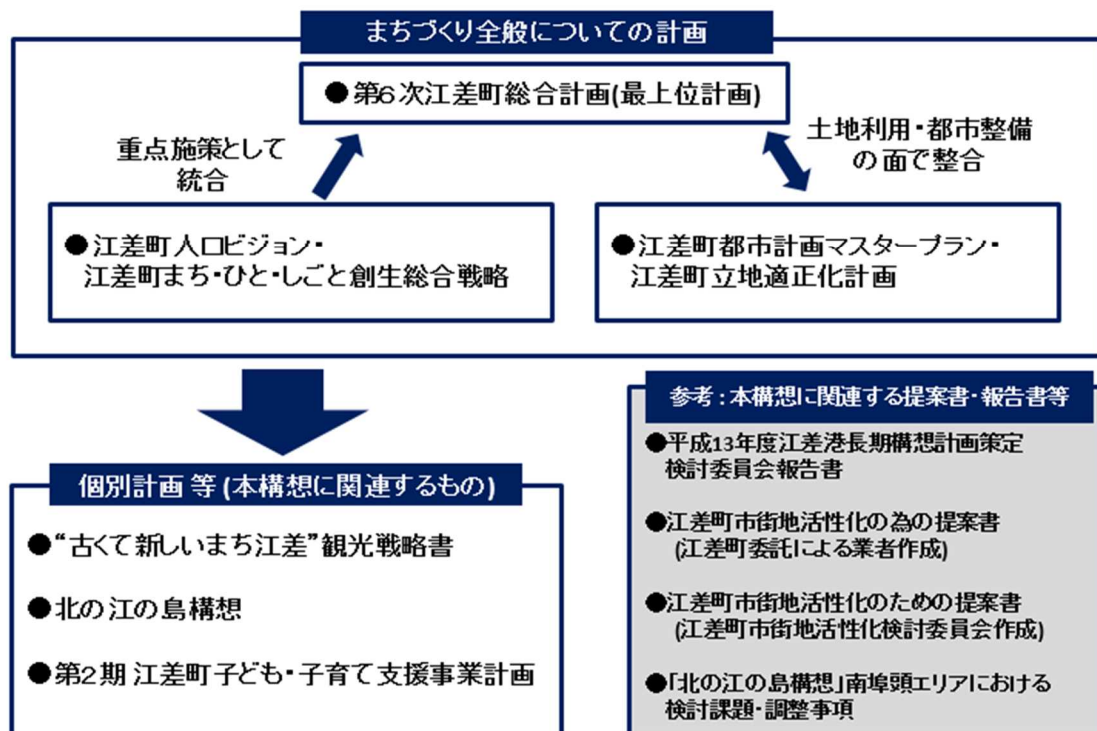
6. 上位計画・関連計画・提案書等における北の江の島拠点施設整備の関連内容

本構想は、以下図表に示し、内容を後述する①第6次江差町総合計画、②第2期江差町人口ビジョン 第2期江差町まち・ひと・しごと創生総合戦略、③“古くて新しいまち江差”観光戦略書、④北の江の島構想、⑤江差町都市計画マスタープラン・江差町立地適正化計画、⑥第2期 江差町子ども・子育て支援事業計画等の関連計画と一体性を確保して策定する。

また、本構想における整備対象場所に関して、①平成13年度江差港長期構想計画策定検討委員会報告書、②江差町市街地活性化の為に提案書（江差町委託による業者作成）、③江差町市街地活性化のための提案書（江差町市街地活性化検討委員会作成）、④「北の江の島構想」南埠頭エリアにおける検討課題・調整事項において提案等がなされており、これらの内容も参考とするものとする。

これまでの提案書・報告書等に記載の提案の多くは、主に観光客をメインとして捉えた内容が多く、一方で上位計画・関連計画においては、観光と住民の両面を重視し、特に上位計画である第6次江差町総合計画では、かもめ島周辺を観光と住民交流の拠点と位置づけている。

〔図表 上位計画・関連計画・提案書等の全体像〕



(1) 上位計画・関連計画における北の江の島拠点施設整備の関連内容

上位計画・関連計画における北の江の島拠点施設整備に関連する施策等は次の通りである。

[図表 上位計画・関連計画における北の江の島拠点施設整備の関連事項一覧]

計画名称	北の江の島拠点施設整備の関連事項	計画年度・策定年
①第6次江差町総合計画	基本目標1 経済基盤を持続させる産業の振興 (6) 観光・江差追分 北の江の島構想事業(かもめ島周辺)の着実な実行 基本目標3 住民が元気に安心して暮らせる生活環境づくり (19) 土地利用かもめ島周辺の観光・交流拠点としての土地利用の推進	2020年度 (令和2年度) ～ 2029年度 (令和11年度)
②第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略	2. 江差文化体験交流づくりで仕事をつくる (1) 江差町版DMOの確立 (4) 受入環境等の整備	
③“古くて新しいまち江差”観光戦略書	「Ⅰ 江差を磨く」～地域資源の掘り起こし・磨き上げ・そして保全 Ⅰ-1 地域資源の再評価・保全のための施策・プランの策定 Ⅰ-1-④ 北の江の島構想事業(かもめ島周辺)の推進 Ⅰ-1-⑤ 「開陽丸」の付加価値化～学び、遊び、体験する「明治維新」の歴史 「Ⅲ 江差に誘う」～地域動線の形成と広域連携の推進による観光誘客の増加 Ⅲ-3 地域ブランディングを促進する観光アイテムの開発 Ⅲ-3-② 道の駅、ぷらっと江差等と連動した販売網の整備と品揃えの見直し	2017年 (平成29年)3月策定
④北の江の島構想	3. 開陽丸(マリーナ)エリア(Ⅰ案・Ⅱ案) (1) コンセプト 4. 港湾エリア (1) コンセプト	2018年 (平成30年)3月策定
⑤江差町都市計画マスタープラン 江差町立地適正化計画	第二章 まちづくりの方針、将来像 2-2、基本目標 目標一歴史や文化を活かし、多世代が気軽に集まって交流する回遊型のまちなかづくり 2-3、基本目標ごとの誘導方針 2-4、将来都市構造 (2) 広域・都市レベルの将来都市像 (3) 市街地レベル(江差市街地)の将来都市像	2020年 (令和2年)3月策定
⑥第2期 江差町子ども・子育て支援事業計画	基本目標1 のびのび子育て	2020年度 (令和2年度) ～2024年度 (令和6年度)

① 第6次江差町総合計画

■計画年度 2020年度（令和2年度）～2029年度（令和11年度）

■北の江の島拠点施設整備に関する施策

基本目標1 経済基盤を持続させる産業の振興

（6）観光・江差追分

北の江の島構想事業（かもめ島周辺）の着実な実行

- ・具体的な推進方策と工程等の検討
- ・具体的な事務事業の計画的かつ着実な実行
- ・「開陽丸青少年センター」と「北海道江差観光みらい機構」の役割分担や組織のあり方の検討

- ・マリンスポーツ交流センターの利用促進（体験メニューの充実、マリンスポーツ大会誘致）
- ・かもめ島散策の充実化

基本目標3 住民が元気に安心して暮らせる生活環境づくり

（19）土地利用

かもめ島周辺の観光・交流拠点としての土地利用の推進

- ・かもめ島周辺を①交通の拠点②物流の拠点③交流の拠点として位置づけし、開陽丸エリア・南埠頭エリア・かもめ島エリアのコンセプトを明確にした北の江の島構想の着実な推進

② 第2期江差町人口ビジョン 第2期まち・ひと・しごと創生総合戦略

■計画年度 2020年度（令和2年度）～2024年度（令和6年度）

■北の江の島拠点施設整備に関する施策

2. 江差文化体験交流づくりで仕事をつくる

（1）江差町版DMOの確立

- 体験観光メニューの構築

（4）受入環境等の整備

- 北の江の島構想の着実な推進
- 交流・賑わい拠点の整備
- インフォメーション機能の充実

③ “古くて新しいまち江差”観光戦略書

■策定年 2017 年（平成 29 年）3 月

■北の江の島拠点施設整備に関する施策

「Ⅰ 江差を磨く」～地域資源の掘り起こし・磨き上げ・そして保全

Ⅰ－１ 地域資源の再評価・保全のための施策・プランの策定

Ⅰ－１－④ 北の江の島構想事業（かもめ島周辺）の推進

多くのヨットが保管されている江差港マリーナの活用を図り、マリーナをヨットやプレジャーボート等で海と親しむマリンスポーツの拠点にすると同時に、かもめ島やその周辺の資源を利用した滞在化型プログラムを開発する。

Ⅰ－１－⑤ 「開陽丸」の付加価値化～学び、遊び、体験する「明治維新」の歴史

単に「開陽丸」の見学だけではなく、「開陽丸」の歴史的な位置づけ、関連する歴史的な事象から逸話まで同時代的背景等に関する情報を整理し、新たな価値を付与し、国内外で関心の高い「明治維新时期」の激動する歴史を体験型で学べるプログラムを開発する。

「Ⅲ 江差に誘う」～地域動線の形成と広域連携の推進による観光誘客の増加

Ⅲ－３ 地域ブランディングを促進する観光アイテムの開発

Ⅲ－３－② 道の駅、ぶらっと江差等と連動した販売網の整備と品揃えの見直し

地域内回遊の流れに即して、観光客に負担感なく買い物ができる販売ポイントを見直す。

④ 北の江の島構想

■策定年 2018 年（平成 30 年）3 月

■北の江の島拠点施設整備に関する施策

3. 開陽丸（マリーナ）エリア（Ⅰ案・Ⅱ案）

（1）コンセプト

海の駅開陽丸や江差港マリーナ等既存施設と新たな魅力を融合し、町民利用や観光客の入込を増やし、観光を稼げる産業に育成するため、江差の観光、北の江の島の中心として、情報発信、休憩、地域連携機能を有する観光拠点として再整備する。観光交流拠点として観光シーズンのみならず四季を問わず町民や観光客が楽しみ、憩う場として位置づける。

4. 港湾エリア

（1）コンセプト

港湾エリアについては、現在、港湾計画に基づき港湾整備が進められているが、本構想区域内として、港湾計画の進捗状況や計画変更等漁業者や国等の関係機関と協議しながら今後の利活用について検討をしていく一方、国道からの導線として、まずは、港湾道路を整備しながら周辺環境を整備していく。

⑤ 江差町都市計画マスタープラン 江差町立地適正化計画

■策定年 2020 年（令和 2 年）3 月

■北の江の島拠点施設整備に関する施策

第二章 まちづくりの方針、将来像

2-3. 基本目標ごとの誘導方針

目標 1

歴史や文化を活かし、多世代が気軽に集まって交流する回遊型のまちなかづくり

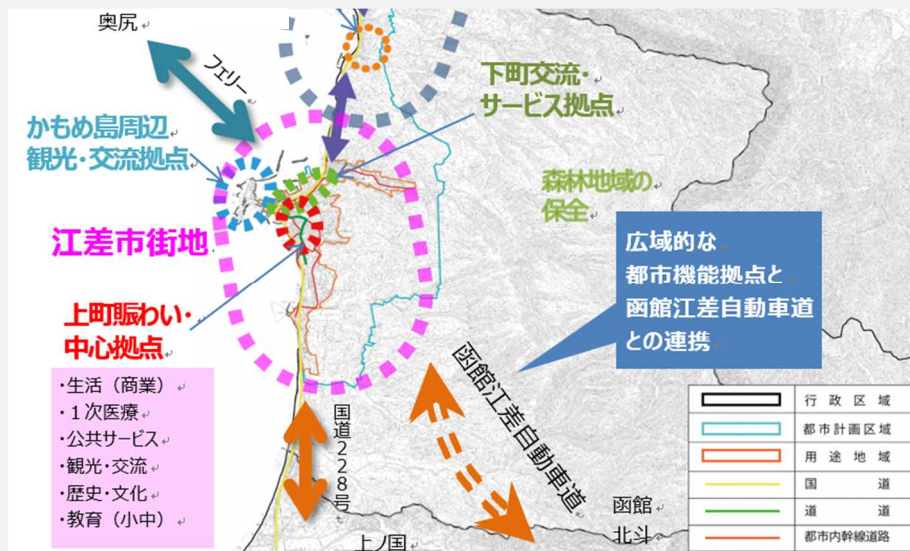
【誘導方針】

- ・移動が不便になる高齢者、子育てしやすい環境を求める若いファミリー世代、市街地で集まり憩うことの少なくなった児童・生徒などの利用を念頭に、上町エリア、下町エリア、かもめ島周辺を都市のメインとなる拠点に位置づけ、交流など都市活動や生活利便を支える中核的な機能を集約する。
- ・これら機能を周辺と繋ぐための、歩行者や公共交通等による回遊ネットワークを構築する。

2-4. 将来都市構造

(2) 広域・都市レベルの将来都市像

檜山管内の生活サービスの拠点、ネットワーク 道南圏日本海側の観光・交流拠点



【広域・都市レベルの将来都市構造について】

【都市の活力をけん引する「メイン拠点」】

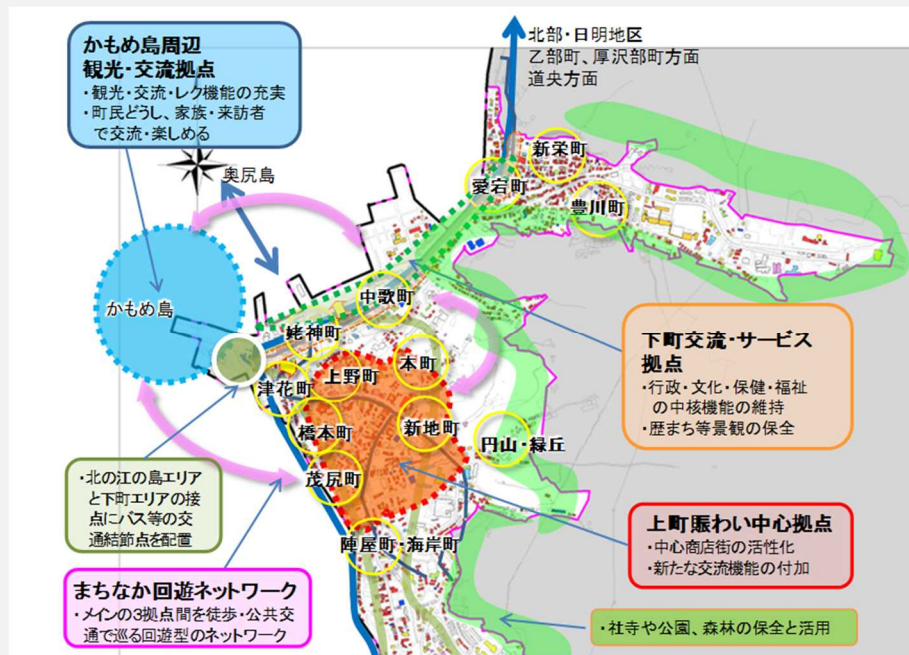
○かもめ島周辺観光・交流拠点

・かもめ島、マリーナ、開陽丸青少年センター、ぷらっと江差 など

(3) 市街地レベル（江差市街地）の将来都市像

町内の中核的なサービス機能ネットワーク 季節や行事に合わせ町民が憩える交流拠点

- 市街地の中枢であるまちなかエリアには、「かもめ島周辺観光・交流拠点」「下町交流・サービス拠点」「上町賑わい中心拠点」を徒歩等の回遊ネットワークでつなぎ、町民どうしおよび町民と観光客との交流を促進します。
- まちなかのメイン拠点と山側・南部の住宅地を、既存の路線バスおよびこれを補完する新たな公共交通ネットワークとつなぐことにより市街地内の利便性を確保します。



【市街地レベル（江差市街地全体）の将来都市構造図】

【メイン拠点】

○ 「かもめ島周辺観光・交流拠点」

- ・ かもめ島周辺、江差港マリーナ、開陽丸などを活用した観光・交流・レクリエーション機能の充実
- ・ 町民どうし、家族や来訪者が集い、交流し楽しめる空間づくり

⑥ 第2期 江差町子ども・子育て支援事業計画

■計画年度 2020年度（令和2年度）～2024年度（令和6年度）

■北の江の島拠点施設整備に関する施策

基本目標1 のびのび子育て

・未就学児等の遊び場・居場所の確保対策について検討

■参考資料

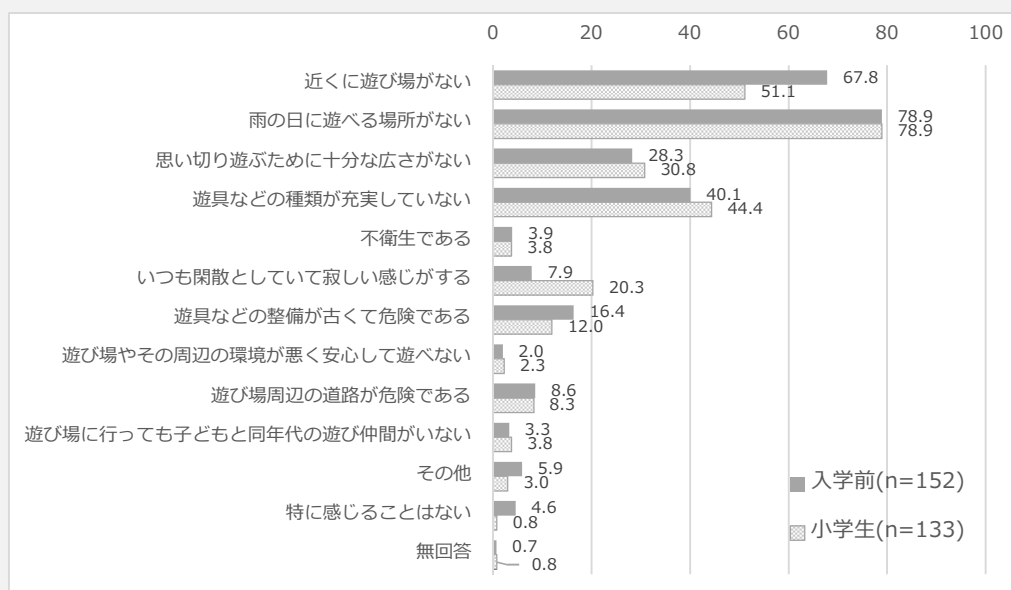
・アンケート調査

第2期 江差町子ども・子育て支援事業計画策定の基礎資料のために実施、2018年（平成30年）12月11日～2019年（平成31年）1月25日を調査期間とした。

調査対象者	配布数	回収数（率）	調査方法
小学校入学前児童保護者	203	152（74.9%）	郵送及び各幼稚園・保育所による配布、回収調査
小学生保護者	157	133（84.7%）	各学校による配布、回収調査
計	360	285（79.2%）	

子どもの遊び場について

遊び場のニーズについて、「雨の日に遊べる場所がない」が最も多く、ついで「近くに遊び場がない」「遊具などの種類が充実していない」の回答が多くみられた。



(2) 提案書等における北の江の島拠点施設整備の関連内容

〔図表 提案書等における北の江の島拠点施設整備の関連内容一覧〕

提案書等名称/作成者	主な提案内容等	提出年
①平成 13 年度江差港 長期構想計画策定検討 委員会報告書/江差町	・開陽丸は利活用し、機能的なリニューアルを図る。 ・南ふ頭は江差町の核となるシンボル地区に創造する。かもめ島から南ふ頭周辺の一体的エリアは、生活・観光ゾーンとして展開し、江差町観光の玄関口、または江差町のシンボル地区の核となる観光・レクリエーション機能(多目的広場などの交流拠点)を配置する。	2002 年 (平成 14 年)3 月
②江差町市街地活性化 の為に提案書/株式会 社ドーコン	・観光拠点の中心的位置づけとして、「新・道の駅」を設置する。情報コーナー、休憩コーナー、地場産品コーナー(鮮魚の販売も漁組と検討)を設ける。 ・現在の港湾道路(かもめ島に続く道)を北前船街道(仮称)とし、いにしえ街道と連動させる。また、歩道演出を行う。 ・バスターミナルを併設する。	2014 年 (平成 26 年)2 月
③江差町市街地活性化 のための提案書/江差 町市街地活性化検討委 員会	・開陽丸敷地内の遊具等の充実を図り、親子連れなどにも親しまれる場所にしなければならない。 ・開陽丸及びその周辺の具体策・・・野外市場を開設し農水産物直売所や飲食ブースを設置、ビアガーデンの設置、超小型モビリティの拠点整備、観光情報発信端末の設置。 ・南埠頭の具体策・・・南埠頭にバス停留所を設置し周遊バスを運行、通年利用可能な子どもの遊び場の整備。	2014 年 (平成 26 年)3 月
④「北の江の島構想」 南埠頭エリアにおける 検討課題・調整事項/ 北日本港湾コンサルタ ント株式会社	・南埠頭エリアの整備・・・ミニ水族館(または増養殖施設)、道の駅及び商業施設(町民が利用するデイリーなテナント、農水産物の直売)、駐車場、バスロータリー(交通のハブ拠点) ・開陽丸周辺・・・開陽丸の物産販売は南埠頭にシフト、屋内に遊具施設、家族連れ飲食施設・休憩所の整備	2020 年 (令和 2 年)2 月

7. 対象地の現況

〔図表 対象地地図〕



(1) 南埠頭エリア

南埠頭エリアは、*臨港地区に含まれており、国有港湾施設の管理委託を受けている範囲である。南埠頭エリアに施設整備の場合、管理委託を解除し町が買い受けるか、管理委託を受けた状態のままでの開発方法を開発局等と調整する必要がある。

*港湾の管理運営を円滑に行うために港湾区域として一体として機能すべき陸域（埠頭用地等）であり、都市計画法の規定により臨港地区として定められた地区又は港湾法第 38 条の規定により港湾管理者が定めた地区。

(2) 開陽丸エリア

① 開陽丸記念館

明治元年に座礁・沈没した旧幕府軍艦を復元した開陽丸の中に、箱館戦争の頃の武器や技術、旧幕府軍であった榎本武揚の功績、オランダへの発注・製造から座礁・沈没までの経緯や海底から引き揚げられた遺物等を伝える博物館として幕末のロマンが楽しめる。

② 開陽丸青少年センター（管理棟）

当該建物は 1990 年（平成 2 年）に完成、2012 年度（平成 24 年度）に「えさし海の駅開陽丸」として登録、管理棟内のリニューアルに際して、物販・飲食施設の「ぷらっと江差」を開設した。2016 年度（平成 28 年度）には「江差観光情報総合案内所」を開陽丸青少年センター内に開設し、江差観光のワンストップ化を図った。外構には開陽丸の大砲が展示され、開陽丸との間には、徒渉池があり、子ども連れの家族等に人気がある。

③ 江差港マリーナ

江差港マリーナは、1978年（昭和53年）にかもめ島の景勝と入江を利用した海洋性レクリエーション基地構想が港湾計画に取り上げられ、その後1981年（昭和56年）に国体ヨット競技の開催候補地に決まり、1984年（昭和59年）に修築工事に着手して、1989年（平成元年）に開設した。

同年に第44回国民体育大会夏季大会ヨット競技（はまなす国体）の会場となり、北海道高等学校ヨット選手権大会兼全国高等学校ヨット競技選手権大会北海道予選会等各種大会を開催。町民をはじめ道内におけるマリンスポーツの中心施設である。

2018年に地方創生拠点整備交付金を活用して艇庫内に「江差マリンスポーツ交流センター」を整備し、マリンスポーツに親しめる拠点として位置づけられている。

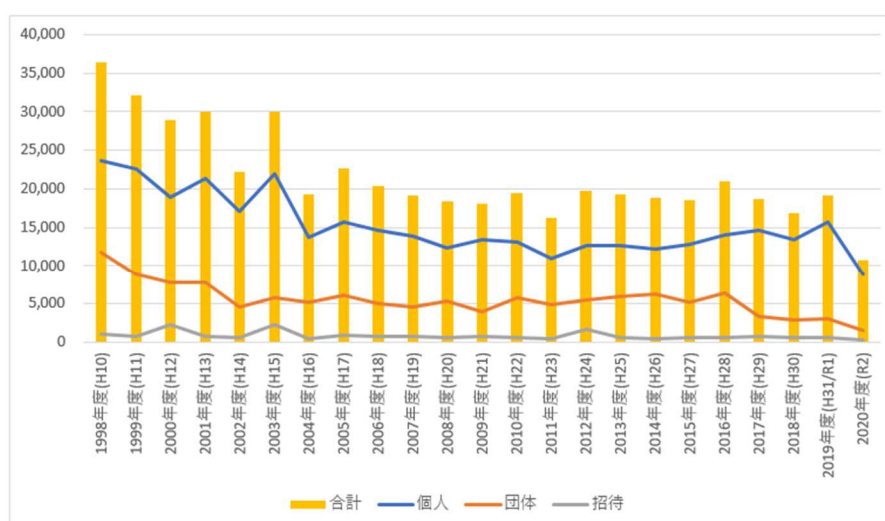
（３）開陽丸記念館の入館者の動向

開陽丸記念館の入館者数は、2003年度（平成15年度）の30,004名以降は、約2万人前後での推移が続いている。個人客は北海道新幹線開業後の2016年度（平成28年度）から増加傾向が続いているものの、団体客は減少傾向にある。

入館者数を道内外別に見ると、2003年度（平成15年度）から2004年度（平成16年度）にかけて大幅に減少し、それ以降の道内客は16,000～17,000名前後で推移、道外客は北海道新幹線開業後の2016年度（平成28年度）には3,011名を記録したが、それ以降は従前の水準に戻っている。

2018年度（平成30年度）の月別入館者数を見ると、多い月で3,336名（8月）、少ない月で121名（1月）と夏季・冬季の繁閑の差の大きさがわかる。

〔図表 開陽丸記念館入館者数 年度推移（単位：人）〕



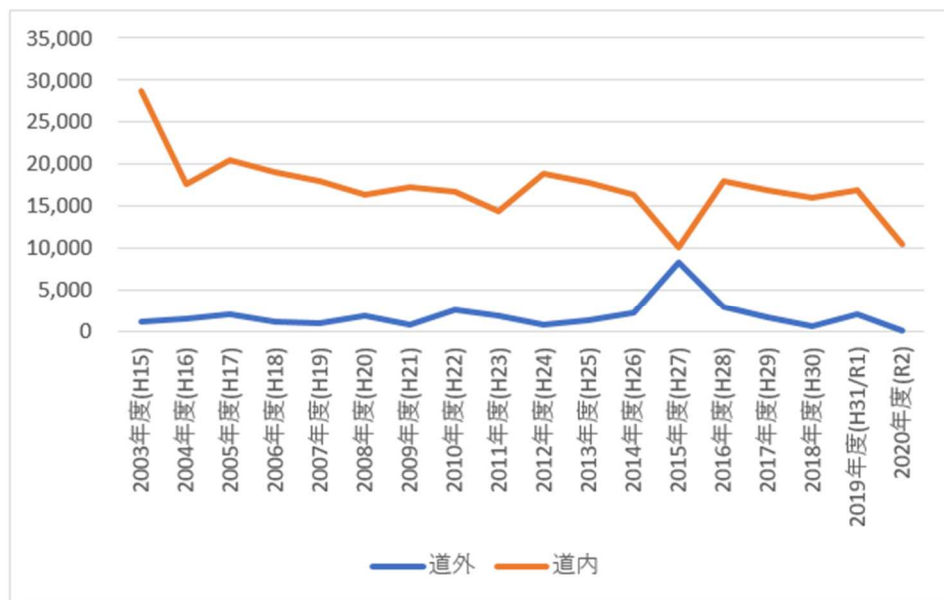
区分	1998年度 (H10)	1999年度 (H11)	2000年度 (H12)	2001年度 (H13)	2002年度 (H14)	2003年度 (H15)	2004年度 (H16)	2005年度 (H17)	2006年度 (H18)	2007年度 (H19)	2008年度 (H20)	2009年度 (H21)
個人	23,610	22,560	18,941	21,410	17,134	21,890	13,688	15,669	14,570	13,935	12,370	13,417
団体	11,778	8,840	7,827	7,709	4,540	5,817	5,169	6,058	5,050	4,553	5,344	3,964
招待	1,005	733	2,200	798	587	2,297	425	865	728	677	637	724
合計	36,393	32,133	28,968	29,917	22,261	30,004	19,282	22,592	20,348	19,165	18,351	18,105

区分	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (H31/R1)	2020年度 (R2)
個人	13,074	10,974	12,591	12,680	12,158	12,774	14,038	14,599	13,393	15,678	8,878
団体	5,782	4,849	5,441	5,950	6,206	5,180	6,332	3,387	2,813	2,954	1,508
招待	596	390	1,721	595	461	613	613	687	651	543	334
合計	19,392	16,213	19,753	19,225	18,825	18,567	20,983	18,673	16,857	19,175	10,720

資料：一般財団法人開陽丸青少年センター

*平成 14 年度（2002 年）リニューアル工事に伴い 10 月～3 月閉館、平成 17 年度（2005 年）台風栈橋崩壊修復工事に伴い 9 月～3 月閉館、平成 22 年度（2010 年）～平成 27 年度（2015 年）1 月～3 月冬季閉館、平成 24 年度（2012 年）ぶらっと江差リニューアルオープン・入館料値下げ（700 円→500 円）、2016 年（平成 28 年 3 月）：北海道新幹線開業

〔図表 開陽丸記念館入館者数道内外別 年度推移（単位：人）〕

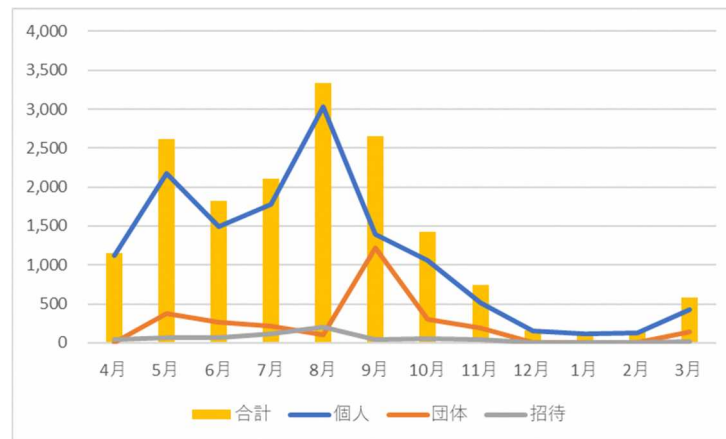


区分	2003 年度 (H15)	2004 年度 (H16)	2005 年 度(H17)	2006 年度 (H18)	2007 年 度(H19)	2008 年度 (H20)	2009 年度 (H21)	2010 年度 (H22)	2011 年度 (H23)	2012 年 度(H24)	2013 年度 (H25)
道外	1,295	1,575	2,026	1,238	1,111	1,917	792	2,607	1,863	782	1,365
道内	28,709	17,707	20,566	19,110	18,054	16,434	17,313	16,785	14,350	18,971	17,860

区分	2010 年度 (H22)	2011 年度 (H23)	2012 年度 (H24)	2013 年度 (H25)	2014 年度 (H26)	2015 年度 (H27)	2016 年度 (H28)	2017 年度 (H29)	2018 年度 (H30)	2019 度 (R1)	2020 年度 (R2)
道外	2,607	1,863	782	1,365	2,335	8,327	3,011	1,751	758	2,027	176
道内	16,785	14,350	18,971	17,860	16,490	10,232	17,972	16,922	16,099	16,944	10,544

資料：一般財団法人開陽丸青少年センター

[図表 開陽丸記念館入館者数 2018 年度（平成 30 年度）月別推移]



区分	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
個人	1,116	2,180	1,487	1,782	3,030	1,391	1,065	513	153	119	135	422
団体	0	371	271	212	100	1,223	308	185	0	0	1	142
招待	39	64	67	111	206	38	55	45	5	2	7	12
合計	1,155	2,615	1,825	2,105	3,336	2,652	1,428	743	158	121	143	576

資料：一般財団法人開陽丸青少年センター

※新型コロナウイルス感染症影響前の平成 30 年度データを使用

(4) 道路部分及びインフラ状況

南埠頭エリアと開陽丸エリアの間の道路は、臨港道路（港湾道路）であり、港湾法によって定められた港湾内または港湾と周辺の公道を結ぶ道路である。

上水道はこの道路の下を通り、かもめ島まで到達しているが、下水道管は江差港マリナー・開陽丸青少年センターまで到達しておらず、浄化槽処理をしている。施設が大きくなれば下水道管の必要性は増し、インフラ面の中でも整備が最も時間を要すると思われ、施設の規模・業種を固めて、必要な污水機能を想定しなくてはならない。

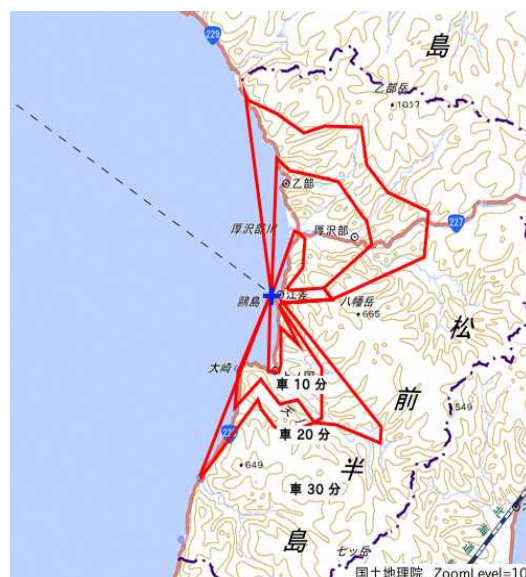
8. 対象地の商圈分析

(1) 商圈人口

現在の開陽丸青少年センター（管理棟）を中心とした場合、以下の通り、車で10分程度の1次商圈には、江差町内の国道沿いエリア・上ノ国町中心部まで含まれる。車で20分程度の2次商圈には乙部町・厚沢部町の中心部まで含まれ、車で30分程度の3次商圈では乙部町・厚沢部町・上ノ国町の多くの部分が含まれる。2次商圈には、近接する町の中心部が含まれるものの、それを超えると、木古内町中心部や北斗市大野地区等多数の商店が出現するエリアまで更に車で30分以上がかかるため、経済圏の壁があるものと考えられる。

また、持続可能な運営を行う上での距離商圈の考え方を網羅する必要がある。1次商圈はほぼ毎日利用される店舗、2次商圈は週に一・二度利用される店舗、3次商圈は月に一度～三ヶ月に一度程度利用される店舗が、それぞれの商圈内にどの程度の住民がいるかを目安として出店判断を下すものとされている。

[図表 開陽丸を中心する商圈イメージ]



*ここでは車（時速50km）での所要時間とした

資料：2015年（平成27年）国勢調査より作成

[図表 距離商圈の考え方]

距離商圈名称	来店頻度の目安	店舗からの所要時間	代表的な店舗
1次商圈	ほぼ毎日	10分程度	スーパー
2次商圈	週に一・二度	20分程度	ドラッグストア
3次商圈	月に一度～三ヶ月に一度	30分程度	衣料品店、家電量販店

1次エリアの人口は6,163名、2次エリアの人口は14,627名、3次エリアの人口は17,008名となっており、2次エリアから3次エリアにかけては大きく人口が増えない。開陽丸を中心とした場合、コアとなる住民のターゲットとしては江差町・乙部町・厚沢部町・上ノ国町の主要部が含まれる2次エリアと言える。

なお、0～9歳の人口に限って言えば、1次エリアの人口は403名、2次エリアの人口は975名、3次エリアの人口は1,092名である。

[図表 1次・2次・3次商圏の人口及び世帯]

	人口			
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	江差町
人口総数	6,163	14,627	17,008	8,248
男人口	2,929	6,782	7,907	3,910
女人口	3,234	7,845	9,102	4,338
75歳以上	1,060	2,729	3,262	1,575
70-74	427	1,033	1,249	572
65-69	504	1,266	1,515	692
60-64	466	1,205	1,424	656
55-59	442	1,017	1,180	587
50-54	389	920	1,061	511
45-49	387	864	1,002	504
40-44	473	1,011	1,151	596
35-39	369	841	950	479
30-34	282	613	693	356
25-29	249	507	567	313
20-24	211	421	472	286
15-19	238	552	628	301
10-14	273	682	767	325
5-9	213	512	582	263
0-4	190	463	510	230
年少人口(0歳～14歳)	675	1,656	1,859	818
生産年齢人口(15歳～64歳)	3,506	7,951	9,128	4,589
老年人口(65歳以上)	1,991	5,028	6,026	2,839
15歳以上就業者数	2,897	6,873	7,986	3,852
後期高齢者数(75歳以上)	1,060	2,729	3,262	1,575
	世帯数			
	1次エリア	2次エリア	3次エリア	江差町
一般世帯総数	2,827	6,419	7,473	3,717
単身世帯	1,122	2,247	2,600	1,495
2人以上世帯	1,705	4,172	4,873	2,222
核家族世帯	1,551	3,697	4,275	1,984
夫婦のみの世帯	717	1,792	2,086	952
夫婦と子供から成る世帯	575	1,321	1,498	704
6歳未満世帯員のいる世帯	184	435	484	223
65歳以上世帯員のいる世帯	1,253	3,112	3,764	1,720
持ち家世帯	1,539	3,929	4,703	2,051
民営借家世帯	555	945	993	635

資料：2015年（平成27年）国勢調査より作成

(2) 小売店の出店状況

江差町内の小売店は、主に北部と南部に分かれて、集中して出店している。柳崎地区に、スーパーマーケット（フードセンターブンテン）、日用品店（DCM ホーマック、イエローグローブ、ファッションセンターしまむら）、ドラッグストア（サツドラ江差柳崎店）が近接して出店している。ここは国道 227 号と 229 号が結節し、江差町・乙部町・厚沢部町の中心部からそれぞれ同距離にある場所であり、三方向から来訪する客にとって好立地であると言える。

一方、江差町中心部にはスーパーマーケット（ラルズマート）、ドラッグストア（サツドラ江差店・ツルハドラッグ江差新地町店）が出店している。

ドラッグストアに関しては、個人商店を除けば、江差町・乙部町・厚沢部町・上ノ国町の中で3店だけであり、サツドラ江差柳崎店は乙部町・厚沢部町方面の住民まで網羅し、サツドラ江差店・ツルハドラッグ江差新地町店は上ノ国町方面の住民まで網羅していると言える。

日用品の中でも洋服を主力として扱う「しまむら」について、個人商店を除くカジュアルファッション店としては、近隣でしまむら桔梗店・しまむら森店まで無いため、かなり広範囲の住民を網羅している店舗であると言える。

[図表 江差町内の小売店の出店状況]



スーパー	コンビニ	ドラッグストア	日用品
S1 フードセンター プンテン 江差店 伏木戸町 5 6 0	C1 ローソン 江差柳崎店 柳崎町 4 3	D1 サツドラ江差柳崎店 柳崎町 1 3 0 - 1	N1 DCMホーマック 江差柳崎店 伏木戸町 5 5 8
S2 ラルズマート 江差店 橋本町 1 4 2	C2 セイコーマート 江差尾山店 尾山町 46番の2	D2 サツドラ江差店 円山 2 9 9 - 4 6	N2 イエローグローブ江差店 伏木戸町 5 7 5
	C3 セブン-イレブン江差愛宕町店 愛宕町 7 8 番地 1	D3 ツルハドラッグ江差新地町店 新地町 1 4	N3 ファッションセンターしまむら江差店 柳崎町 9 2 - 1 1
	C4 ローソン 江差姥神店 姥神町 1 5 9 - 6		
	C5 セブン-イレブン江差茂尻町店 茂尻町 1 7 2 - 2		
	C6 セイコーマート 江差新地店 新地町 67 番地		

近接する乙部町・厚沢部町・上ノ国町には大手ドラッグストアは無く、日用品店は上ノ国町に 1 店舗あるのみである。乙部町にはコンビニが 4 店舗、上ノ国町にはコンビニ 2 店舗・スーパー 2 店舗、厚沢部町にはコンビニが 4 店舗・スーパー 2 店舗が出店している。

前述した距離商圏の考え方からもわかるように、生鮮三品を扱うスーパー（1 次商圏が主なターゲット）はそれぞれの町の中心部にあるため、そこで調達しているものの、ドラッグストアや日用品等品揃えが求められる 2 次商圏・3 次商圏がターゲットの店舗については、近接町から江差町までに来訪している消費行動が、店舗立地から考察できる。

〔図表 江差町近接町の小売店の出店状況〕



スーパー	コンビニ		日用品
S3 Aコープ あっさぶ店 厚沢部町新町183-3	C7 セラズ はっとり 乙部町栄浜19	C12 セイコーマート ヤマコばやし店 厚沢部町本町80	N4 ホームックニコット上ノ国店 上ノ国町北村161-5
S4 新はこだてAコープたて支店 厚沢部町館町137	C8 ローソン 乙部館浦店 乙部町館浦470-2	C13 セブン-イレブン 厚沢部町店 厚沢部町本町45-1	
S5 スーパー高橋 上ノ国町大留247	C9 セイコーマート 乙部店 乙部町館浦490番地1	C14 セイコーマート おの厚沢部店 厚沢部町鶴町16	
S6 ショッピングこばやし 上ノ国町大留244-59	C10 セブン-イレブン乙部町店 乙部町字元町293-1	C15 ローソン 上ノ国大留店 上ノ国町大留244-8	
	C11 セラズ 厚沢部店 厚沢部町緑町101-1	C16 セイコーマート 上ノ国店 上ノ国町字大留170-2	

[図表 江差町及び近接町の小売店の出店状況（まとめ）]

	スーパー	コンビニ	ドラッグストア	日用品店	人口
江差町	2	6	3	3	7,488
乙部町	0	4	0	0	1,662
厚沢部町	2	3	0	0	1,807
上ノ国町	2	2	0	1	2,194
	6	15	3	4	13,151

（３）飲食店の出店状況

江差町内の飲食店は、主には市街地に集中しており、江差観光コンベンション協会記載のものとしては35店あり、新地町が14店と最も多く、今回整備を行う姥神町は2店と少ない（ぷらっと江差の飲食スペースは含まれていない）。一方、柳崎地区にはラーメン店・居酒屋が数店出店しており、これらは大きな駐車場を併設している。行政区は厚沢部町になるが、柳崎地区に隣接する立地にラッキーピエロが出店している。

[図表 江差町市街地の飲食店等の分布]



資料：江差観光コンベンション協会 HP から作成

[図表 江差町市街地の飲食店詳細]

	寿司	そば	食堂 レストラン	居酒屋	パブ スナック	計
本町				1	4	5
橋本町	1		2	1		4
新地町	1	1	2	5	5	14
中歌町			5			5
愛宕町		1				1
姥神町			2			2
茂尻町			1	2	1	4
計	2	2	12	9	10	35

※江差観光コンベンション協会 HP 記載のものに限る

寿司	鮎紋	字橋本町4 1-1	居酒屋	めしや 亜砂	字橋本町97-1
寿司	追分鮎	字新地町3 6-6	居酒屋	居酒屋 みどり	字本町5 3
そば	手打ちそば 和味 (なごみ)	字愛宕町4 0-1	居酒屋	イタリア風居酒屋 バレス	字新地町2 7-2
そば	八寶 (はっほう)	字新地町6 2	居酒屋	居酒屋 江差会館	字新地町1 0
食堂 レストラン	小林ミルクバーラー	字中歌町5 9	居酒屋	居酒屋 あひる	字茂尻町3 2 3
食堂 レストラン	喫茶・レストラン ラ・カルブ	字新地町5 2	居酒屋	酒処 薫風	字茂尻町3 5 2-1
食堂 レストラン	ぱんや Becky	字姥神町9 0	居酒屋	味処 やまもと	字新地町2 6
食堂 レストラン	Café & Sweets 杏番蔵	字姥神町4 2-3	居酒屋	鮎・旬彩 よし膳	字新地町3 6-2
食堂 レストラン	お食事処 えさし	字中歌町1 9 3	居酒屋	ダイニング居酒屋 優	字新地町2 6
食堂 レストラン	れすとらん 津花館	字橋本町1 0 0	パブ スナック	のみくい屋むらかみ	字本町100
食堂 レストラン	チャイニーズレストラン 美華	字新地町2 7-6	パブ スナック	スナック 知	字本町9 8 エイトビル2F
食堂 レストラン	つるみ食堂	字橋本町6 2	パブ スナック	パブ 文	字新地町37-7
食堂 レストラン	味の里 ひのき亭	字茂尻町4 8-2	パブ スナック	スナック ボギー	字新地町1 3
食堂 レストラン	軽食・喫茶 たんぽぽ	字中歌町7	パブ スナック	パブ ボナベティ	字新地町3 4
食堂 レストラン	茶房 せき川	字中歌町2 3	パブ スナック	スナック 順子	字本町9 8 エイトビル2F
食堂 レストラン	レストラン s a t o m i	字中歌町4-2	パブ スナック	スナック 忍路	字新地町1 2
			パブ スナック	ミュージックパブ セリアン	字茂尻町3 5 2-1
			パブ スナック	OVER.DRINK スタッフ	字本町2 6-4
			パブ スナック	Drinking House Teman	字新地町2 7-4

資料：江差観光コンベンション協会 HP から作成

第2章 ヒアリング及びデータ分析

1. 関係者等ヒアリング

(1) 住民参加団体・会議体等

■江差観光まちづくり協議会

[2021年8月4日(水) 15:00~16:30 実施]

(整備すべき機能)

○遊戯施設・遊具等

- ・子どもの遊べる公園が町内には少ない。夏場はかもめ島で遊ぶ方が多いが、付近に雨をしのげて遊べる空間が無い。
- ・安全な遊具、芝生、飲食の提供、衛生的なトイレ（犬の散歩客と一般客の使い分けを考える必要がある）が必要である。
- ・夏場は海水浴でにぎわうものの、冬場に遊べる施設が必要である。
- ・整備候補地の中で、土・コンクリートになっている部分を芝生化して、遊具を設置したらよいと思う。また、ステージのようなものやミニ水族館を配置してもよい。簡易プールで以前は魚のつかみ取りをしていた。
- ・遊具は海風で劣化が激しいことも考慮するべきである。遊べる空間は、少し小山をつくったり、自然な雰囲気を作り出すもの・駆け回りたくなるようなものがよい。

○飲食等

- ・四季を「食」を通じて感じていただくべく、著名なレストランを誘致したい。
- ・町内の飲食店は、そば・ラーメンが多いので、地元ならではの商品が欲しい。

○物販等

- ・以前は水族館があった、そういった空間があってもいいのではないだろうか。
- ・道の駅をつくるとしたら、特別なものでなく、一般的な施設規模・商品の取り揃えがあればいいのではないだろうか。（現在は販売規模が小さい）
- ・市場のようなものをつくれれば、町全体の経済活性化に寄与する。
- ・漁協の協力を得て、市場併設を検討するとよい。

○その他

- ・温泉の可能性も探ってはどうか。
- ・他にある施設はなくてよい。今のかもめ島にきている海水浴客、若者、散歩客、色々な人が自由に使える施設がよい。（観光客向け施設と銘打つのではなく、普段使いができるリラックスできる施設）
- ・夏場だけでなく、冬場も来てもらえることが大切だ。日常的に冬場でも町民が使う施設がよい。

・南埠頭は駐車場、バスセンターを併設して、車庫は役場裏に設置することを検討してはどうか。

(周辺との関係)

- ・かもめ島から拠点施設の連動性を考える必要があり、キャンプ客・海水浴客が使ってもらうことをイメージするとよい。
- ・かもめ島入口の交差点部分の整備も必要になってくるだろう。
- ・道の駅の立地としては、国道に近い場所の方がよい。

■江差観光コンベンション協会

[2021年8月4日(水) 18:30~20:00 実施]

(整備すべき機能)

○飲食等

- ・転勤族の方が多い環境でもあり、カフェテリアのニーズが本来あると思う。
 - ・函館にあるから江差で提供しない、ではなく、うに丼やいか刺し等積極的に提供した方がよい。どこでも提供されてよいし、どこでも質が伴えば消費される。
 - ・冬にどう来ていただくかがカギである。地元の方が憩える空間をつくれば日常的に来るだろう。
 - ・江差町には憩いの場が少ない。以前は喫茶店があったが、今は目立った所が無い。
 - ・例えば、寒のりの味噌汁等地元産品を使って、しっかりと美味しい商品売り出すとよい。
- 現状、江差のにしんそばは来訪客にとって印象が強いよう。

○物販等

- ・道の駅登録を目指すのであれば、地場の海産物を取り入れた方がよい。
- ・ぷらっと江差では品数が少ないと言われる。
- ・ブンテンで買い物をすることが楽しみになっている方がいる。日常の買い物を楽しくさせる演出をすることで人が呼び込める。

○その他

- ・交通の拠点としてもいい立地である。
- ・ドッグランがあれば人を呼び込める。

(拠点のコンセプト)

- ・「江差町の基幹産業は何か、観光なのか」「いにしえ街道とこの拠点は一体化すべきなのか、別ものとして考えるのか」整理する必要がある。
- ・冬は厳しく、突風が吹く環境である。それを逆手に取ることもできる。
- ・かもめ島は遊び場であって、町の人にとっての心の拠り所・シンボルである。きっかけがあれば、人が集まる・集まりやすい場所である(動線上、国道に面していないが、地元の人には誰もが分かる場所)。

- ・漁港に近いメリットを活かせばよい。
- ・北斗市から人を呼び込むのが大事だと思う。大きな公園がある八雲にとられている。
(拠点の周辺)
- ・国道からかもめ島に通ずる道は、車が入りやすく整備する必要がある。
- ・開陽丸の老朽化対策も一考する必要がある。
- ・遊べる海というのは大きな武器である。カニ釣りでさえ喜ばれる。
- ・北前船を使用したクルージングを提供してはどうか。
- ・自然公園に登録されていることを、どう活用するか今後検討する必要がある。

■子ども・子育て会議

[2021年8月5日(木) 18:30~20:00 実施]

(週末に行く場所)

- ・遠方では、函館の蔦屋書店等に行く。町外・遠方への頻度は月に1~2回程度。室内で遊ばせられ、綺麗なトイレ・おむつ台がある場所に行きがちになる。
- ・町内では南が丘ふれあいセンター等が、飲食できるスペースもあり、使い勝手がよい。
- ・そもそも小さすぎる子では遠出はできない。町内ではかもめ島等が遊び場になるが、トイレが充実していない。
- ・冬場になると、特に町内では遊び場が少なく、函館まで出て行って、駄菓子屋等に滞在する。
- ・小さいころには、夏場は四季の森公園、冬場は八雲のパノラマパーク等に行く。江差町民の定番である。
- ・近場では元和台海浜公園、遠方では、パノラマパークやラウンドワンに行く。遠方だと頻度は月に1~2回程度。

(整備して欲しい機能・店)

- ・広い場所というだけで遊び場になる。
- ・コープ厚沢部にあるような、子ども服をリサイクルするサービスがあってもよい。
- ・美容室に行きたいが、その時間子どもを預けることができないので困る。
- ・スポーツウェアを扱う店舗が近隣にない。ネット通販でサイズを確認できないので。
- ・子どもと一緒に動きたい。親だけで運動に出かけることも難しい。
- ・ドーナツ店等のおやつを扱うカフェやファミレス系等、考えずとも、とりあえず行こうと考えられる店が欲しい。
- ・室内で遊べる空間があれば近隣町からも人が訪れると思う。
- ・海を眺められて、休憩できるスペースがあるとよい。小規模でもよいので、普段使いのカフェや物販店があるとよい。
- ・子どもを遊ばせて、目の届く中で親がゆっくりと休めるスペースがあればよい。

- ・回転寿司が以前は町内にあったが今は無い。
- ・年齢によって遊び方がちがう。0～2 歳くらいであれば付きっきりであるし、3 歳～6 歳になると何かを使って遊ぶようになり、手を離しても、目が届けばよい。
- ・夏場は遊び場があるので、冬場にどこで遊ばせるかが困る。遊び場があることで、親同士のコミュニティが生まれ、情報交換ができる。
- ・トイレは、子ども用に高さの低い手洗いを設けるとよい。特に、手洗いが重要になっている時代なので。
- ・子どもと一緒に体を動かせる施設が欲しい。
- ・テイクアウトもできるし、その場でも食べられる、勝手の良い店舗が欲しい。

(2) 関係機関等

■一般財団法人開陽丸青少年センター

[2021 年 7 月 8 日 (木) 14 : 30～15 : 30 実施]

(現在の来訪者)

・開陽丸の入館者のメインは、春～秋。客層は偏っておらず、若いカップル、ファミリー、高齢者夫妻等分散している。歴史好きの方も一定程度訪れており、滞在時間が一般の方より長い。一般の方は、開陽丸と物産コーナー合わせて 1 時間程度。かもめ島に散策する方と、散策せずに開陽丸とぷらっと江差だけで済ませる方と分かれる。

・団体客ではなく、個人が多い。インバウンドは欧米の方が目立つ。ツアー団体は、夏場は週に 1 団体程度訪れるが、自由行動になるため、必ずしも開陽丸に入るというわけではない。ツアーのテーマとしては桜やグルメのことが多い。

・現在の来館者は、約 18,000 人。北海道南西沖地震を機に、観光客の減少が続き、約 2 万人程度で下げ止まっていた。大規模な宿泊施設が無くなったことも大きく、函館から修学旅行を受け入れにくくなった。

(施設的环境)

・平成 2 年に竣工しており、老朽化している。強風で歩くのも困難な日が年に 2～3 日ある。開陽丸と繋ぐ棧橋に波がかかり、営業を中止することがある。波が南埠頭に上がってくるようなことは、見たことが無い。波は防波堤で防がれている。

■一般社団法人北海道江差観光みらい機構

[2021 年 7 月 8 日（木）15：30～16：30 実施]

（現在の来訪者）

- ・来訪者のメインは、春～秋、土日が中心である。小中学生が芝生エリアで遊んでいることもある。かもめ島を地元の高齢者が散歩している姿を見かける。
- ・観光客では、比較的高齢層の方が多いように思う。道南エリアをドライブして周っているような方ようだ。

（交通面）

- ・バスでの来訪者が間違えて江差バスターミナルまで行ってしまうことがある。当該場所を交通拠点とする機能を有していただければ、使いやすいと思う。
- ・フェリーを待っている方について、観光の方は開陽丸まで立ち寄る方がいるように思うが、住民の方は待合所で待機しているようである。

■ぷらっと江差

[2021 年 8 月 4 日（水）13：30～14：30 実施]

（拠点整備に向けて）

- ・七飯町の道の駅の経験からも、コンセプトづくりが大切だと思っている。七飯では地元客を重視して、実際にオープンしたら地元客が大部分を占めた。日常的に使う地元客を大事にするべきと考える。
- ・江差には本格的な物産館が無い（現状は販売面積が中途半端）ので、檜山管内の物産を取り揃えるくらい大規模な施設があってもよい。また、江差の歴史が分かるギャラリーがあってもよい。
- ・直営ではなくテナントを入れる形式が良いだろう。個人商店ではあるが、鹿部町がうまくやっている。

（現在のぷらっと江差について）

- ・水産加工品を納入している方は 3 名程度で、個人事業者。それぞれの方がパッキングしている。ご夫妻で営まれ、ご主人が獲ってきた魚をご婦人がパッキングするような形態である。高齢化しており、そういった事業者もいつまで続けられるか分からない。
- ・ネット販売で 3000 円以上は宅配無料サービスを始めた。店頭においても受付可能としたところ、町内の方が多く申し込まれる。観光客でなく、自分の町の鮮魚を送りたいというニーズは高い。

（その他）

- ・なまこの生産量が多いが地元にはほぼ流通していない。

■江差町議会

[2021年8月6日（金）13：30～15：00 実施]

（整備すべき機能）

○遊戯施設・遊具等

- ・町全体では遊ぶところが少なく、雨が降っても遊べる場所が求められている。
- ・子どもの遊び場プラス目的地として選んで頂けるような仕掛けが必要である。例えば、商売繁盛の姥神大神宮の活用や、ドッグランを設けたり、ソフト・ハード両面で考えられる。
- ・ミニ水族館や、また小さい海洋生物に触れるコーナー等設置するとよい。
- ・子ども向けのゾーンをつくるにしても、加えて高齢者が来ても飽きないようなものであるとよい。
- ・スケボーができるゾーン等、他にはないスポーツ施設を建設してみてはどうか。

○物販等

- ・海産物・青果を扱う買物市場が必要だと思う。
- ・外国人をどう呼び込むかを考えるときに、市場というのはキーワードである。自分も海外旅行の際には、市場の近くに宿泊する。その国の生活が見えるということで、外国人の関心を惹くこともあるのではないだろうか。
- ・通年営業していくためにどうすればよいのか考えると、市場が近くにあることを活用して日常的な買い物ができる拠点になればよいと思う。
- ・目玉として鮮魚を扱ってはどうか、厚沢部は農産物で成功しており、江差は海産物で売り出せば、遠方からの来訪も期待できる。

○飲食等

- ・他の道の駅で、レストランが出店していて、家賃収入を得ていることも参考にするとよい。

○その他

- ・景観、周りとの調和を考え、平屋づくりがよい。
- ・日本遺産として認定されたことを活用したらいい。
- ・整備の際に使用できる補助金も検討したらよい。

（本構想の策定プロセス・位置づけについて）

- ・この計画は大きなプロジェクトであり、江差のシンボルであるかもめ島を扱う重要なプロジェクトである。
- ・全体像の議論があって、今回の拠点の話が位置づけられるべきだと思う。
- ・開陽丸をはじめ、周辺の施設・環境との連動を考えた構想にしてほしい。
- ・拠点整備の話だけつくってチグハグにならないよう、かもめ島全体を踏まえた構想になるとよい。かもめ島の自然はしっかりと残した方がよい。
- ・当該整備候補地に関する提案書は何度もつくられてきたので、実現可能な案が策定されることを望む。

(立地について)

・一般的に道の駅の立地は通行量の多い道沿いにある。国道から一本入った道につくることは不利なのではないのだろうか。

(来客のターゲット)

- ・夏場は人が来ているので、年間を通じてどう来ていただくかが大事である。
- ・最近では江差でクロマグロが獲れ、富裕層がマリッジジェットで遊んでいる。環境は日々変化しているので、そういった変化も認識してもらいたい。

■ひやま漁業協同組合

[2021年9月30日(木) 11:00~12:00 実施]

(これまでの経緯・現状)

- ・活魚として確実に提供できるアイテムが少ない、ヒラメ程度か。江差産に拘らず、檜山管内ということであれば多少は広がる。
- ・漁協直販店は、漁協の中に直販課があり、加工・販売を担っていた。すべてパートであったので、今残っている人はいない。

(道の駅の整備について)

- ・既存のプールを活用して、海産物獲り、例えばウニ獲り等、他にはない企画が必要だろう。安全な環境の中で、ミニ漁業体験ができることは他にはない。
- ・店頭販売だけで売上を稼ぐという発想でなくてもいい。道の駅の中に魚屋グループ(個人事業主の集合体でも)を置いて、そこを拠点にして、旅館・居酒屋等の発送拠点にすることで売上のリスクが減る。個を集合体にすることによって、ネット販売等の可能性も広がるのではないだろうか(※現在、ぷらっと江差でもネット通販を開始したが、加工品・冷凍品)。
- ・漁師の奥さんは、今は保険の外交員等地元と関係のない業種についている。本来、人手は地元にあるはずだ。
- ・漁師は獲る、あとは漁協に任せた、という意識がある。農産物のように、道の駅に野菜を納めてバーコードを自分で張り付けて売上をモチベーションにするといったことを漁業でもできれば漁業そのものの振興にもつながる。意識改革は必要だと思っている。

(3) 関係者等ヒアリングからの視座

住民に参加いただいている団体・会議体等の意見は、地元のニーズを把握するために重要である。一方で、具体的な施設・機能のイメージの意見の中には、「昔あったから」「他の町にあったから」といったような、経験や他施設から感化されたものも多く、その点は本質的に必要なものなのかを冷静に分析しなければならない。

ここで得られた意見に多くあったニーズは、「冬場に安心して遊べる場所」である。また、「かもめ島は心の拠りどころ」という言葉も出ており、江差町住民にとってみれば、本施設の立地は、江差町のアイデンティティ、江差町のシンボルと言える。ニーズにあった施設内容にすることと同時に、デザイン等を重視し、道の駅の佇まいに江差町が誇る建造物としての魅力やかもめ島の風景と調和した一体感の創出が必要である。

一方、施設に入れる飲食・物販機能については、海産物を取り入れた方がよいという声が多い中で、「江差町ならではの海産物」という声と「質が良ければ名物でなくても売れる」という声が混在する。いずれの意見も正しく、初来訪の観光客であれば名物を好む傾向が強いだろうし、地元を含めた近くから訪れる客であれば産地に関係なく味の良いものをリピートして食すと思われる。重要なことはメニュー開発の際に、単に江差町の名物だから、私が美味しいと思っているからといった安直な思考ではなく、「こういうお客様は、こういったメニューを好むだろう」とターゲットを仮設定し、関係者で深く議論しながら開発・検証することである。

次に、関係機関等の意見は、現場の知見やこれまでの経験値にもとづく貴重な情報であり、新たな道の駅をつくるにあたっての「アリモノ活用」をする上で重要である。関係者は現在来訪しているお客様の傾向は当然ながら熟知しており、春～秋・土日が中心で、年齢層は比較的分散（高齢者、家族連れ、カップル等）しており、ドライブ需要・海遊び需要が多いと述べている。ここから、「既に来訪しているお客様の層を更に広げる」という発想と、「別の客層を狙う」という発想が考えられる。相当の施設規模となる道の駅には、ターゲットは複数設定してもよい。その意味では、現在来訪している客層が更にリピートを増やすようにすることや、近くまでドライブできている方がもう少し足を延ばしてもらえるようにするという視点が必要になる。一方、別の客層というのは、地元客と言える。一部地元客が知人に土産を送るために、現在のぷらっと江差に来訪するという消費行動は見られるようであるが、残念ながら多くの地元客に利用されている施設であるとは言えない。地元客に来訪してもらうため、地元にある潜在ニーズを発掘して機能を充実させることが重要であり、その機能の一つが上記に示した「冬場に安心して遊べる場所」である。

また、住民に参加いただいている団体・会議体等の意見からは、海産物を取り入れよという声が多くあったが、関係者の話によれば、水産加工者の減少、江差産活魚のアイテムの減少を課題とする声が多くあった。つまり、商材が揃うかの本質的な問題もあるということであり、物販機能を考える上では、事業者との話し合いの中で商品陳列をイメージした細かな擦り合わせが必要であると言える。

2. 観光動向調査分析

インターネット調査において、道南地域にお住まいの方々を対象に、江差町へ「来たことある・ない」に関係なく、観光地としての江差町に関する意識調査を行った。
分析内容については、別紙観光動向調査分析のとおりであり、概要は以下のとおりである。

（１）調査目的・調査概要

江差町を訪れる観光客の傾向をとらえることで、今後の海の駅及び周辺整備開発における事業構想立案等に活用する。

- ・調査期間：2021年7月15日～7月22日
- ・調査方法：インターネット調査
- ・調査対象者：江差町周辺市町にお住まいをもつT会員（Tカード所有者）
- ・有効サンプル数：501サンプル

（２）調査内容

22項目の設問で、来訪回数や来訪目的、来訪場所や土産、満足度などを訪問頻度に分けて調査。

（３）調査結果

調査結果については、回答者を「直近来訪者（2015年以降）」と「来訪未経験者・ご無沙汰者」に分けて分析した。

ア. 直近来訪者（2015年以降）について

- ・来訪目的は、①ドライブ(54.0%)、②仕事(32.2%)、③きれいな景色を見に行く(22.6%)の順。一方で、グルメ、スイーツ、特産品購入などの目的は低調。
- ・来訪場所と購入したことがある土産は、①五勝手屋羊羹(74.0%)、②かもめ島(73.4%)、③開陽丸記念館(52.5%)、④いにしえ街道(50.8%)の順。土産品の五勝手屋羊羹を除くと、来訪場所は、かもめ島周辺やいにしえ街道など「下町エリア」に集中している。「人におすすめできるもの・スポット」でも、「かもめ島」が18.9%でトップとなっている。
- ・来訪者の満足度は、「満足」(25.7%)、「やや満足」(45.5%)で、7割の人が満足している。その一方で、「いまひとつ」と感じていることに、「かもめ島の散策ぐらいしか時間を潰す方法がない」「買い物出来る場所が少ない」「観光スポットが少ない」「駐車場が少ない」などの意見が出されている。
- ・同行人数は、「1人で」(35.3%)に次いで「家族で（お子様連れ）」(34.5%)となっており、「家族で（大人のみ）」(31.1%)、「恋人・パートナーと」(30.8%)、「友だちと」(23.4%)などよりも多い。

・1回だけの訪問者と5回以上の訪問者との違いは、1回目は名所や資料館などを訪れている傾向があるが、5回以上になると、景色やグルメを目的に来訪する割合が大きく増えており、来訪頻度が少ない人には江差の楽しみ方が行き届いていない可能性がある。また、「いにしえ街道」は来訪場所としての初回認知が低い結果となった。

イ. 未来訪者・ご無沙汰者について

・「江差町と聞いて思い浮かべるもの」のトップは「かもめ島・海水浴場」(44%)で、「江差追分・追分会館」(34%)、「姥神大神宮・祭り」(23%)と続く。「観光スポットやグルメなどで興味をひかれるもの」の質問では、五勝手屋羊羹(64.6%)、かもめ島(46.9%)、姥神大神宮渡御祭(40.8%)の順。

・今後、江差町に「行きたい」(20.4%)「やや行きたい」(31.3%)と感じる人は約5割で、どのような人同士で行くイメージかについては「家族で(お子様連れ)」(43.5%)が最上位で、「家族で(大人のみ)」(36.7%)や「友だちと」(36.1%)を上回っている。

(4) 調査から分かったこと

- ・江差町の強みは、「かもめ島」と「五勝手屋羊羹」が中心である。
- ・江差町のシンボルとしての「かもめ島」は、道南圏の人たちからの知名度も高く、来訪場所として選ばれている。
- ・「お子様連れの家族」の来訪割合が比較的高く、訪問形態として今後の伸びしろもある。
- ・五勝手屋羊羹の満足度は抜群だが、それ以外の江差ならではのグルメや特産品が楽しめる場所が不足している。
- ・「いにしえ街道」が来訪場所として選ばれる割合が意外と低く、いにしえ街道における「まち歩き」の楽しみ方を提供する必要がある。
- ・かもめ島における散策や屋外における楽しみ方のほか、冬や悪天候時でも楽しめる室内のコンテンツをつくることで魅力アップにつながる。
- ・グルメや特産品としての魅力向上策としては、満足度が高い五勝手屋羊羹を中心に「スイーツ」が強みになる。

(5) 施設としてのターゲット

施設完成後の主たるターゲットとしては、道南エリアに住むお子様連れの家族を定める。

(6) より強固な誘客に向けて

以上から、より魅力的で多くの方々が目的地として目指していただくためには、次のような強みをさらに磨き上げる必要がある。

かもめ島	◆	五勝手屋羊羹	◆	いにしえ街道
------	---	--------	---	--------

第3章 事業構想

1. 施設のコンセプト



で、エエ時間 親子のたまりば・かもめ島

かもめ島とその周りの海は、駐車場からも近く春夏秋に安全に遊べる場所として道南でも数少ない自然豊かな海浜公園である。その魅力は、別紙観光動向調査分析において、直近訪問者が人にお勧めできる江差町のポイントとしてかもめ島が突出していること（同分析 P20）や、直近の訪問が 2015 年以前及び未訪問者であっても、かもめ島への関心が高いこと（同分析 P27）から明らかである。

拠点施設は、その自然環境に加え天候を気にすることなく「子育て世代が日常的に集い、交流し、憩う場」とするべく、子どもの遊び場を中心に捉えつつ、大人のニーズも捉えた施設とする。

先ず地域の子ども子育て面からは、生産年齢人口住民が生活しやすい環境の整備面から、その根幹である子育てしやすい環境づくりとして、観光面では函館をはじめとした道南圏からの需要の掘り起こしを行うことで施設はもとより地域への人の流れを促す拠点とする。

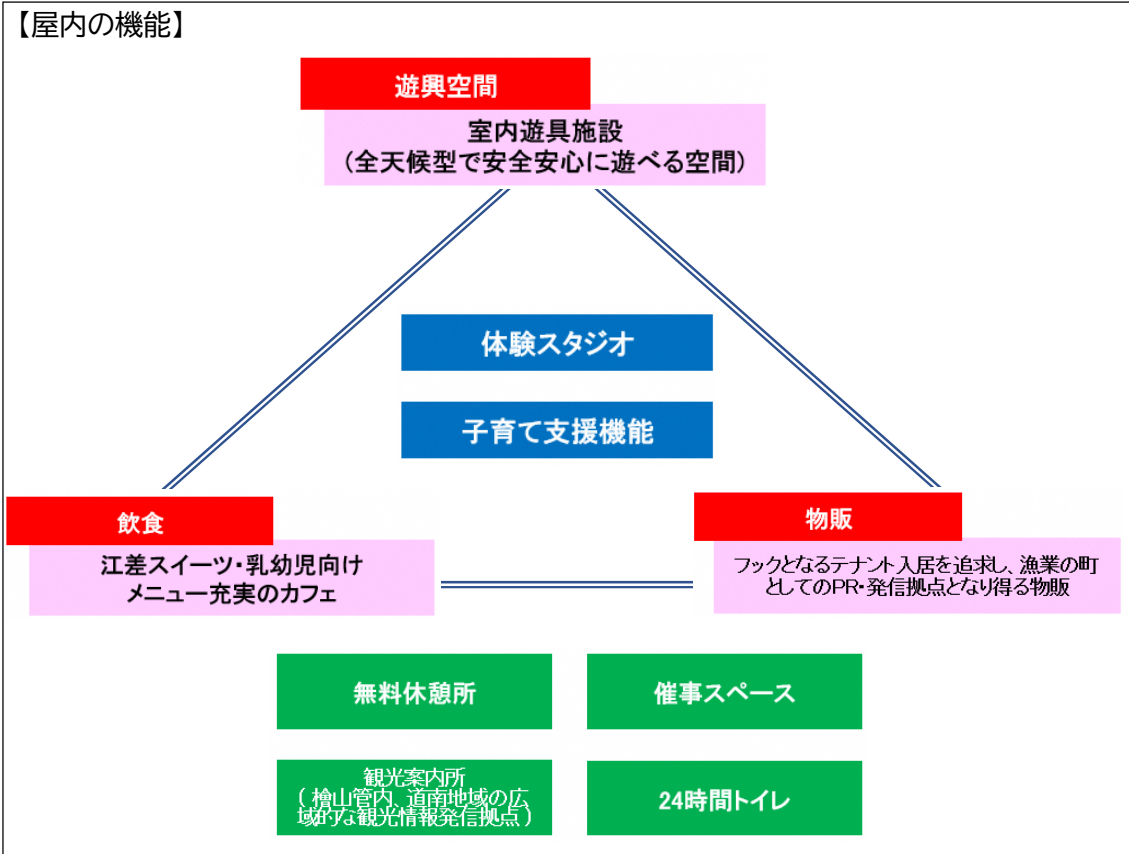
親子連れにとって、道南エリア満足度ナンバーワンの道の駅を目指す。

[図表 ターゲットと主な機能の考え方]

	遊び場	物販	飲食(カフェ)	体験スタジオ ・子育て支援機能
町内向け	子ども達が天候を気にせず四季を通じて安全に楽しめる室内の遊び場とする。	テイクアウト総菜を充実させ、町民も気軽に買いたくなる店舗とする。	子どもたちの健診後などに、ママ友とコーヒー片手に子育て談議やカフェランチを気軽に楽しめる。	子育て世代向けに、離乳食づくり講習や子育てのための時短料理教室で家事スキルアップを可能とする。
函館圏等 町外向け	函館から少し足を延ばして日帰り小旅行するニーズに呼応する。かもめ島を目的地とするものの、荒天時の心配も室内の遊び場が充実しているから安心して来訪できる。	他の道の駅の差別化として、当該施設に来れば、檜山管内や渡島近郊のあらゆる海産物等の商品が揃っている。	江差の甘味を提供するカフェとし、「江差スイーツバル」共通チケットが利用できる。残りのチケットで「いにしえ街道」スイーツ巡りができる。	江差の郷土料理の調理体験や、雨の日でも楽しめるクラフトづくり体験などを実施する。

2. 施設機能

[図表 機能の概要]



(1) 各機能の概要

① 遊興空間

町実施のアンケートにおいて、雨の日に遊ぶ場所が少ないとの声が多数寄せられ、四季を通じて天候に左右されずに室内で安心して遊べる環境が求められている。また、生産年齢人口が減少（特に女性の減少が顕著）する中、子育て環境の向上は必要不可欠であり、親同士のコミュニティが醸成される空間としての役割にもなる。

なお、別紙観光動向調査分析（P13）において、江差町の活気のなさを課題する声が多かったが、当該施設が地元住民と観光客が共に集う拠点となることで、そのイメージの打破にも期待ができる。

② 飲食

チェーン店等のカフェは車 30 分圏内になく、町民からは憩いの場が無いとの声が聞かれる。小児の年齢にもよるが、遊興空間で遊ばせて大人は飲食店舗に滞在することも考えられ

る。運営面では、人口流出に歯止めをかける若者女性雇用創出の場としても期待ができる。

食は来館の重要なポイントであり、別紙観光動向調査分析（P18、P19）においても、食べ物や食事する場所を課題とする声も多い。既にかもめ島に來訪している方が多い中で、ぷらっと江差内で食事提供スペースはあるものの、より観光気分が向上する飲食サービスが必要とされていると言える。

具体的なメニューの工夫として、遊興空間が隣接していることを活かして乳幼児向けメニューを提供することや、江差町名産品を使用したスイーツや軽食を提供・販売する。

③ 物販

入居する物販テナントについて、まず、若者や家族連れにとってフックとなる業種テナントを追求し、例えば、生活雑貨や日用品等、地元住民に必要不可欠な商品提供を行うことで日常使いしていただくことを一つの需要と想定する。

次に、物産品を扱うテナントについては、観光客がターゲットであることは当然であるが、既存のぷらっと江差では、地元海産物を知人に配送したいといったニーズが高いため、地元住民のニーズをしっかりと拾う物産販売とする。物産品を扱うテナントは、漁協や青果市場と連携して農水産物・加工品の販売を行うべく、テナントと地元関係者を町が緊密に仲介する必要がある。また、販売用活魚が見える水槽、または既存の徒渉池を活用し、水産動物を手で触ることができる設備を整えることも一案である。

食物販を行うテナントについては、物産品を扱うテナントと連携し、グルメを通じて町のPRになり、住民も購入しやすく、テイクアウト需要（かもめ島でのピクニック・海遊び、ドライブ向け）を重視することがポイントである。なお、町内の高齢単身者は増加の一途であり、1人分需要を意識した売り方も大切な視点であると言える。

④ 体験スタジオ

体験スタジオは、悪天候や冬場であっても屋内で楽しく過ごせるソフト施策を展開する場所とする。食体験として、例えば、そば打ち体験、子ども向けスイーツづくり、主婦向け魚のさばき方、郷土料理伝授講座が実施できるキッチン設備を整備する。また、シーグラスや貝殻を使った体験工房、出店者の加工製造としての利用、「講習スペース」としてまちあるき講座・学生向け講習等にも活用可能とする。

⑤ 子育て支援機能

カフェ・遊興施設に併設する形で、子育て世代の応援を目的とした機能。健診スペース、育児相談や情報交換ができるスペース等を設け、遊興空間にいる子どもたちへの目が届き、安心して親子が滞在できる空間とする。

短時間対応の子どもの一時的預かりサービスも検討する。

⑥ 観光案内所（檜山管内、道南地域の広域的な観光情報発信拠点）

観光案内所は、江差町に限らず広域の情報発信拠点とし、檜山管内・道南地域の観光の回遊性を高める役割を果たす。なお、当該施設においては、地方創生拠点整備交付金の活用も視野に入れるべく、その際の一つのポイントとして、地域間連携がうたわれており、関係する地方公共団体と連携し、広域的なメリットを発揮する事業であることが重要とされている。

具体的な観光案内所の機能としては、道路情報・地域の観光情報・緊急医療情報等を提供することを基本としつつ、開陽丸の入場券販売、「いにしえ街道」「上町」への人の流れをつくりだす拠点（ガイドツアー発着所）、たば風体感ツアー等の体感ツアーの継続・拡大、カニ釣り・スポーツ用品等の海遊びグッズの発売等を想定している。

⑦ 催事スペース

休日等繁忙期における催事出店用スペースを確保する。商店経営者を目指すチャレンジショップスペースとしても活用する。

⑧ 無料休憩所

無料休憩所は、道の駅を整備する上で必須条件である。休憩施設には、食物販売舗に隣接させる等して、使いやすく屋内滞在時間を延ばす工夫を行う。なお、町外からのお客様が少ない曜日・時期には、町民の活動発表等、空間活用を促進させる。

⑨ トイレ

子どもや子育て世代に優しい機能を備えるとともに、道の駅を整備するうえで必須条件である 24 時間トイレとする。また、当該施設の立地の特性から鑑みて、海水浴場利用客にも利用しやすいトイレとする。

⑩ 道の駅として完備が必須な機能

国土交通省が示している道の駅登録要件の機能については、以下の通りであり、以下の情報発信機能は観光案内所、地域連携機能は体験スタジオ等を想定している。

～ 道の駅登録要件（国土交通省 道の駅案内ホームページより） ～

○休憩機能（利用者が無料で 24 時間利用できる）：十分な容量を持った駐車場、清潔なトイレ（原則、洋式）、子育て応援施設（ベビーコーナー等）

○情報発信機能：道路及び地域に関する情報を提供（道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報等）

○地域連携機能：文化教養施設、観光レクリエーション施設等の地域振興施設

（２）公共交通の結節点機能として

本施設を核とした住民の日常使いを含め広域的活性を図るためには、「点」の取り組みではなく、周囲に波及する「線」「面」の取り組みにする必要があり、その上での課題の一つは移動手段である。その在り方については、現在策定中の地域公共交通計画において検討が行われるが、道の駅を交通の結節点として、路線バスから乗り換え上町の市街地や住宅地など町内を細かく移動できる新しい交通等、既存の路線バスだけに頼ることのない広い選択肢での検討が必要である。

（３）省エネ創エネを目指した施設整備

再生可能エネルギーの活用は、低炭素社会づくりを目指す世界・日本の潮流において検討の必要がある。特に公共施設において再生可能エネルギーを活用する意義は二点ある。一点は、政府の低炭素社会づくり行動計画をはじめとし、江差町の各種計画にも示されている低炭素型の都市づくりの方向性に基づく施策としての政策的意義である。

もう一点は防災拠点としての意義であり、道の駅は災害時に避難所や物流拠点となり得るからである。次世代エネルギーインフラ（太陽光発電等の再生可能エネルギー、燃料電池、蓄電池等）を導入し、電力系統からの電力供給途絶時においても最低 3 日間のエネルギー確保できるようにしておくことで、避難所機能として維持することができる。

なお、当該施設近隣には、民間施設が保有する温泉熱があり、エネルギーとして活用を検討する場合には所有者との調整とともに活用できる湯量などの検証が必要である。

（４）エッジ機能及びその重要性

道の駅はオープンから数年は開店効果があるが、リピート客を確保できなければ、持続的な運営は厳しい。当該施設運営にあたっては、メインとなる遊興空間がリピート客を確保するための魅力的な機能と位置付けるが、更に施設全体で安定的運営を目指すためには、エッジの効いた仕掛けが必要となる。

ここで言うエッジ機能は、人の感性を刺激する機能のことである。「感性は距離感を越えるもの」であり、美しい景色・施設、グルメ、貴重な体験等は、距離感に関係なく、人々が何時間もかけて来訪することは、あらゆる施設が証明している。しかし、このエッジ機能は、周辺に同様施設が無いために関係者の理解が不足することや、投資と回収の両天秤で検討しないことによる投資額の間違った印象により、見過ごされがちになる。結果的に、エッジ機能が無いことで、施設のウリが失われ、認知度が低く、運営が困難となる。

当該施設において想定されるエッジ機能としては、近接民営宿泊施設が所有している温泉の活用、海に近い立地条件を活かした鮮魚販売、海のレクリエーション施設、バリアフリーレジャーの中核施設等である。

※「エッジ機能」は先鋭的など同一

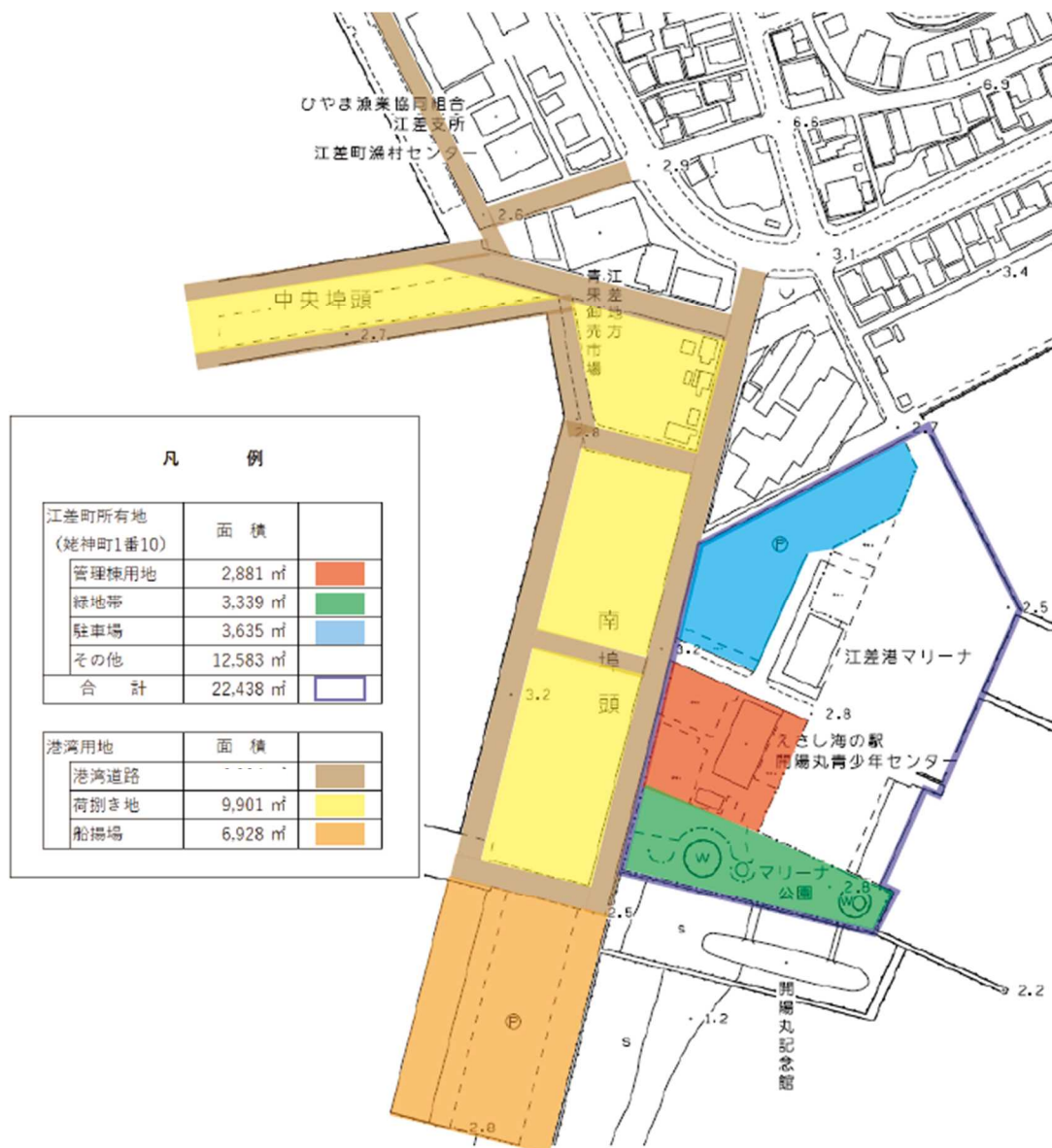
3. 場所の検討

(1) 整備候補地の現況

今回拠点施設を整備する目的は、「かもめ島」や「開陽丸」「江差港マリーナ」等、江差ならではの資源を活用し、町民や観光客が集う場所の整備としている。

それらを考慮しかつ多くの方々を受け入れる駐車スペースの確保からすると、整備を想定する対象地は、必然的に拠点青枠内の町有地と江差港南ふ頭の港湾用地が想定される。

[図表 整備箇所候補地の現況]



地図引用：都市計画図（江差町作成）。境界線などは参考としての色付けです

(2) 整備箇所の選定

拠点施設を整備する場所の検討にあたり、現在の開陽丸管理棟機能の配置も町の課題の一つである。江差町としてこの区域に2つの施設を所有していくことは人口減少が進む中で困難であり、新たな施設を建設し、現海の駅である開陽丸管理棟も兼ねることが施設の維持管理・運営の効率化を図る面からも最善であると考ええる。

整備箇所について、下に示す図表のとおり南埠頭エリアと開陽丸エリアそれぞれについて立地のメリット・デメリットを整理した結果、整備は現開陽丸管理棟と緑地を含む江差町所有地（姥神町1-10）での整備が妥当だと判断する。

[図表 整備箇所候補地のメリット・デメリット]

	開陽丸エリア	南埠頭エリア
メリット	○施設整備後、開陽丸記念館、マリーナ施設の管理が容易である。 ○給水・配電が既に通っているので、コストの軽減が図られる。 ○既存マリーナ公園に隣接するため、水槽や簡易プールとの連携がしやすい。	○面積が広く、施設のアレンジがしやすい。 ○現管理棟を通常営業しながらの施設整備が可能である。
デメリット	●開陽丸記念館は現管理棟から電気の供給を得ていることから、管理棟を解体した後に施設整備の場合、電気設備の仮設を設けるか、一定期間の休業が必要となる可能性がある。 ●現施設を外した用地での建設とした場合、施設のアレンジが狭まる。	●開陽丸記念館、マリーナ施設の管理のためには道路を隔てており、利便性や交通安全対策上課題が多い。 ●国道改修後、かもめ島の視認性を遮る。 ●施設整備には土地の購入が必要である。

(3) 整備対象候補地の概要

所在地	江差町字姥神町1番地10	建ぺい率	60%
敷地面積	22,438 m ²	容積率	200%
所有者	江差町	その他地域区域	臨港地区
区域区分	都市計画区域内（非線引き）	準防火区域	区域内
用途地域	準工業地域	公共下水道区域	区域内

4. かもめ島を中心とした周辺整備方針

冒頭の策定目的にある通り、江差町は平成30年に、かもめ島周辺の歴史・文化資源を活用し、さらに新たな魅力を付加することで、町民や観光客等が集うことを狙いとした「北の江の島構想」を策定した。

今回策定している構想はその拠点のあり方を定めるものであり、ここまで「施設のコンセプト」「施設機能」「場所の検討」を明確にしてきた。

中核となる施設を据えたうえで、ここでは、かもめ島を中心とした周辺整備の在り方について、次のとおり整理する。

(1) かもめ島エリア

自然環境、歴史的遺産、マリンスポーツ。周囲2.6kmのかもめ島は楽しみの宝庫であり、その魅力は観光動向調査分析でも、江差のトップとして挙げられている。

島へ上がって、あるいは島陰におりる、島を周遊することで「目・耳・肌・香」の4つの感覚で特別な時間を過ごせることから、それらを目的に江差町を何度も訪問される方々が少なくない。

令和3年度には、未利用となっていた旧民宿の解体による景観と環境の整備を行ったほか、仮設のマリンピングテント1張りと付随施設を整備したほか、ソフト面でも手ぶらでキャンプができる体制を整える等、「北の江の島構想」のスタート事業を展開し、さらにその魅力高めてきた。

島上までのアクセスに「不便さ」を訴える声も少なくないが、今以上に利便性を高めるための整備は実施しない方針とし、既存施設の修繕を行いながら安全対策や美観の維持、利用者の利便性の向上は図りながら、開発や景観の改変は最小限に留めていく。

一方で、かもめ島からの帰路には今回整備する施設が持ち合わせる近代的な設備や前出の4つの感覚で一つ残った「味覚」を味わうなどの棲み分けを行い、来訪者がより満足感を高める相乗効果を発揮できるようにしていく。

(2) 開陽丸エリア

本構想で示す拠点施設の整備に加え、江差港マリーナ等の既存施設も活用しながら家族で一日中楽しめるコンテンツを整備し、来訪者が「江差に来たらまずここへ」とイメージするソフト面での充実を進める。

「開陽丸記念館」は、令和3年度に実施した劣化状況調査を踏まえ、来館者の安全面を第一に据えながら計画的な改修に努める。

なお、本構想では施設機能のみを記載しており、駐車場の在り方等は考え方を示していない。今後、関係機関と協議を重ねながら道の駅登録に必要な大型車や普通車の配置方針やマリーナ利用者用との棲み分け、あるいは公共交通拠点としての利用方法等も考慮しながら

施設の外回りの整備等に関して整理していく。

(3) 港湾エリア

平成 30 年の構想において、港湾エリアについては港湾道路の整備の必要性のみを示し、その後、令和元年には江差町議会に対して、構想の基本的な考え方として南埠頭エリアは駐車場や産直市場施設、民間活力ゾーン等を示してきている。

江差町の行財政運営を考えると、開陽丸ゾーンへ拠点施設を整備したうえで南ふ頭にも公的な施設を整備することは極めて厳しいと考える。

漁業者や港湾関係者の意向を踏まえるとともに、継続している直轄港湾整備事業による物揚げ場整備との調整を進めながら、地域住民や来訪者の利便性向上を図る観点から緑地や駐車場の整備を進めて行く。

(4) いにしえ街道エリア

17 世紀以降、日本海航路の北前船による往来を基盤に形成された江差町の姿を今に伝える中歌、姥神の「いにしえ街道」約 1.1 km は、歴史の町・江差の魅力が通り沿いに残されており、気軽に散策を楽しめる。

通りにはスイーツを中心に商業店舗が多く出店していることに加え、地域住民がイベントを構える等観光客を迎える意識が強く、観光動向調査分析の結果が示す通りここを訪れた人の満足度は高い。

道の駅といにしえ街道の回遊性向上を図ることで、来訪者の満足度を高めることが可能であり、アクセスの改善や街道沿いに点在するスイーツのお店と連携し「スイーツ街道」といった展開を地域全体で作り上げながら来訪者の満足度を更に高め、再訪したいと思えるソフト施策を整備していく。

5. 拠点施設へのアクセス

本構想による拠点施設整備により、国道 228 号からかもめ島へ向かう車両は大きく増加することが予想される。

国道から拠点施設として整備する場所や「かもめ島」に向かう場合、進入路は国道の線形がカーブの頂点からであり、道路利用者の視点から交通安全対策上や観光施策上の課題が多い。

まず、交通安全対策面からは、国道を厚沢部方面から上ノ国方面に向かう車両がかもめ島へ右折する場合はカーブの途中にあるため上ノ国方面からの対向車を視認しにくい状況にある。また、いにしえ街道から国道へ出る際に、厚沢部方面からの車両はカーブから直線に入るために速度を上げる場所であり、いにしえ街道側の運転手にとっては見えない場所からスピードに乗った車両が走行してくるため、安全対策が必要である。

〔写真 国道 228 号から港湾道路の視認性と動線〕

厚沢部方面からの視認性



上ノ国方面からの視認性



観光施策上からは、観光客から直接かもめ島を視認することができることで、初めての来訪者でも迷うことなく到着できるよう対策が必要である。

課題解決のために、国道をはじめとした各道路・施設管理者との調整が必要であることから、拠点施設整備と並行して協議・調整を進める必要がある。

なお、その場合には旧市場といにしえ街道をつなぐ町道と国道の十字路に信号機があるが、漁協事務所や市場への車両が多かった当時のものであり、時代が大きく変化したことから信号機の在り方に関しては全体的な整備の中で見直しも考慮しなければいけない。

〔図表 拠点施設へのアクセスにおける課題等〕



6. 施設規模・事業費概算（イニシャルコスト）

（１）事業費概算（イニシャルコスト）

本構想実現に向けて事業費概算（イニシャルコスト）を以下のとおり想定する。

前提として、施設規模の仮定が必要であるが、本施設のメインとして位置づける遊興空間は、道内外複数施設の視察により、600 m²程度での計画とし、また、店舗等は近隣道の駅の面積を参照とした。

施設規模の想定に基づいて、近隣町村で整備した実績を考慮した建設単価で算出すると施設整備に関する事業費は796,864千円程度と見込まれる。

なお、内装に関わる費用について、遊興空間造作費用72,094千円は同様施設にならない整備費用を参照に見込んでいるものの店舗部分については見込んでいない。

[図表 事業費概算]			
項 目	面積 m ²	整備費用 (千円)	説 明
遊興空間	600		
店舗相当	500		
情報コーナー	50		
体験スタジオ	50		
子育て支援機能	50		
共有部	120		
バックヤード	120		
24時間トイレ	110		
建設面積・費用	1,600	724,800	近隣2施設参照@453千円
遊興空間遊具整備費		72,094	道内他施設参照（同規模）
合計		796,894	

《参考；同等程度の施設》

[八雲キッズアリーナ 610 m²、キッズスクエアちっくる590 m²（秩父別町）]

（２）公的補助制度の検討

道の駅整備において、導入を検討する主な公的補助制度としては以下のとおりとなり、まず、ハード（施設機能の整備）とソフトに分けられ、ハードの中でも基本的機能の整備に関するものと、付加的機能の整備に関するものに分けられる。

〔図表 公的補助制度の全体像〕

全体		①地方創生拠点整備交付金			
ハード	基本的機能の整備 に関わるもの	駐車場、トイレ等	遊興空間(室内遊具施設)	店 舗	体験スタジオ
		②社会資本整備 総合交付金 (道路事業)	③次世代育成支援対策施設 整備交付金	⑦地域経済循環 創造事業交付金	
			④子ども・子育て支援交付金		
			⑤子ども・子育て支援交付金 (運営経費)		
付加的機能の整備 に関わるもの	⑥児童虐待・DV 対策等総合 支援事業費補助金	⑧農山漁村振興交付金			
				⑨燃料電池自動車の普及促進に向けた水素ステーション整備事業費補助金	
				⑩地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する避難施設等への自立・分散型エネルギー設備 等導入推進事業	
ソフト	ソフト施策で 活用されるもの	⑪官民連携基盤整備推進調査費 ⑫地方創生推進交付金/内閣府地方創生推進事務局			

【全体に関わるもの】

① 地方創生拠点整備交付金／内閣府

「地方版総合戦略」に位置付けられ、地域再生法に基づき認定される地域再生計画に記載される地方公共団体の自主的・主体的な取組で、地方創生につながる先導的な施設整備等を支援する。対象事業は、運営戦略や事業計画に基づき利活用方策が明確にされ、それにより十分な地方創生への波及効果（例：観光・農林水産業の振興、地方への移住・起業等の促進、女性・高齢者の就業促進、交流人口の拡大、地域の消費拡大）の発現を期待できるものを対象とする。

また、当該施設の利活用に係る適切かつ具体的な KPI（重要業績評価指標）の設定及び PDCA サイクルを備えている必要がある。評価方法は、施設整備の内容、施設の利活用方策（自立性、官民協働、地域間連携、政策間連携の先導性）、KPI 等について評価を行い決定している。交付率：1/2。

【基本的機能の整備に関わるもの】

〔駐車場、トイレ、休憩施設、情報コーナー（道路情報提供施設）向け〕

② 社会資本整備総合交付金（道路事業）/国土交通省

各事業の当該年度の事業費に事業毎に定められた国費率を掛けた基礎額を算出し、基礎額の合計額を超えない範囲で交付。道路管理者が行うべき事業として、都道府県道に隣接する一体型や市町村道に隣接する単独型の道の駅であり、駐車場（簡易パーキング）やトイレ、休憩施設、道路情報提供施設等の道路施設の部分）。交付率：1/2 等。

〔遊興空間（室内遊具施設）、子育て支援機能向け〕

③ 次世代育成支援対策施設整備交付金（地域子育て支援拠点事業所）/内閣府・厚生労働省
市町村が、次世代育成支援対策推進法に基づく市町村整備計画により整備を行うための経費に対する補助を行う。補助基準額：8,542 千円、交付率：1/2 相当。

④ 子ども・子育て支援交付金（開設準備経費）/内閣府・厚生労働省
地域子育て支援拠点事業を開設する際に必要となる施設の改修、備品の購入、及び開設前月の賃借料に対する補助を行う。補助基準額：4,000 千円（改修費等）、交付率：1/3。

⑤ 子ども・子育て支援交付金（運営経費）/内閣府・厚生労働省
地域子育て支援拠点事業を実施するために必要な経費（人件費・需用費等）に対する補助を行う。補助基準額：8,270 千円（5 日型・常勤の場合）、交付率：1/3。

⑥ 児童虐待・DV 対策等総合支援事業費補助金（児童養護施設等の生活向上のための環境改善事業）/内閣府・厚生労働省
地域子育て支援拠点事業を継続的に実施するために必要な改修や備品の購入に必要な経費に対する補助を行う。補助基準額：8,000 千円、補助率：1/2。

〔店舗向け〕

⑦ 地域経済循環創造事業交付金（ローカル 10,000 プロジェクト）/総務省
産学金官の連携により、地域の資源と資金を活用して、雇用吸収力の大きい地域密着型事業の立ち上げを支援するもの。民間事業者等の初期投資費用が支援対象で、「公費による交付」（原則交付率：1/2、上限 2,500 万円。融資額が公費の交付額の 1.5 倍以上 2 倍未満の場合は、上限 3,500 万円。2 倍以上の場合は、上限 5,000 万円）と「地域金融機関による融資」（公費による交付額以上、無担保）による。

〔店舗、体験スタジオ向け〕

⑧ 農山漁村振興交付金（農山漁村活性化整備対策）/農林水産省
過疎化の進行等、地域における課題を解決するため、都道府県や市町村が計画主体となり、農山漁村における定住促進、農業者の所得向上や雇用の増大等、農山漁村の活性化のための目標等を定めた活性化計画を策定。活性化計画に定めた目標の達成に向け、農産物細工・販売施設、地域間交流拠点等の整備を交付金により支援する。補助率：1/2 等。
・農山漁村定住促進対策型：地域産物の販売額の増加、雇用者数の増加等を目標として、農山漁村の定住促進を図る目的で実施するもの。

(例) 集出荷・貯蔵・加工施設、低コスト耐候性ハウス等
・農山漁村交流対策型：交流人口の増加、滞在者数の増加等を目標として、農山漁村と都市との交流を図る目的で実施するもの。

(例) 農作業の体験施設、廃校を利用した交流施設等

【付加的機能の整備に関わるもの】

⑨ 建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業／環境省

広く建築物等において大幅な脱炭素化・レジリエンス強化の促進に必要な経費の一部を補助するもの。地方公共団体所有施設及び民間業務用施設等に対し省エネ・省 CO2 性の高いシステム・設備機器等の導入を支援。

補助率：2/3～1/3

⑩ 燃料電池自動車の普及促進に向けた水素ステーション整備事業費補助金/経済産業省
世界に先駆けた FCV の自立的な普及を目指すため、水素ステーションの整備費用の一部を補助。ただし、補助対象は民間企業等。

補助率：2/3 以内（パッケージ型水素ステーション整備に対して）

⑪ 地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する避難施設等への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業/環境省

公共施設の防災・減災に資する再生可能エネルギー設備、未利用エネルギー活用設備、コジェネレーションシステム並びにそれらの附帯設備等を導入する費用の一部を補助。

補助率：1/2（太陽光発電、CGS）、2/3（地中熱、バイオマス熱等）。

【留意点】当該立地では近隣に源泉があることから、温泉熱を活用した再生可能エネルギー設備の導入と、設備導入に活用可能な補助金申請を検討するものとする。

【ソフト施策で活用されるもの】

⑫ 官民連携基盤整備推進調査費/国土交通省

施設の整備・管理運営に係る PPP/PFI 導入可能性検討（PPP/PFI 手法の選定、VFM の算定等）、地域振興施設・駐車場・公園・アクセス道路等の整備に係る需要調査・配置検討・概略設計が対象。

補助率：1/2。

⑬ 地方創生推進交付金/内閣府地方創生推進事務局

第2期まち・ひと・しごと総合戦略に基づく、地方創生のより一層の充実・強化に向けた取り組みを支援。地方版総合戦略に基づく、地方公共団体の自主的・主体的で先導的な事業を支援するもので、新たなブランド構築、商品開発、各種調査、インバウンド誘客を目的とした公式ウェブサイトの多言語化等のソフト事業が対象。

交付率：1/2。

7. 整備・管理・運営手法の検討

(1) 各種手法の比較

当該施設の整備・管理・運営方法については、事業者の自由度の順に、「民設民営 (PFI)」 「公設民営」 「公設公営」 に分けられる。事業者の自由度が高い場合、一般的に行政施策が反映しにくくなる等、それぞれの手法にメリット・デメリットがあり、以下の通り整理した。

〔図表 整備・管理・運営にあたっての手法の比較〕

	概要	メリット	デメリット
公設公営	・町が資金調達を行ったうえで施設整備、直接管理運営を行う形態。ただし民間からの駅長の登用等、民間ノウハウを一部導入することは可能である。 ・一部施設の維持管理や販売・飲食施設の運営など施設ごとに業務委託またはテナント方式をとる場合が多い。	・町の行政施策・意図が直接反映できる。 ・事業スケジュールをコントロールすることができる。 ・指定管理者が不在なことにより、責任は町として明確化される。	・収益施設の運営ノウハウが少ないため、収益性を確保する管理運営が困難となる場合がある。 ・行政が公的な立場から判断するため、公平性が求められ、限定したターゲット向けのサービス・チャレンジングなサービスに取り組む判断がしづらい可能性がある。 ・予算面の柔軟な対応が難しい場合がある(目標売上達成によるボーナス付与など)。
公設民営	・公共が資金調達を行ったうえで施設を整備し、管理運営を民間等に委託する形態。指定管理者が独立採算で事業を行う場合と、行政が委託料を支払う場合がある。 ・指定管理者は、第三セクターパターンと民間パターンがある。 ・第三セクターパターンの場合は、町と民間企業が合同で出資・経営する法人をつくり、道の駅の管理運営を行う。 ・民間パターンの場合は、審査・選定された民間事業者が「道の駅」の管理運営を行う。(地方自治法に準拠)	・民間ノウハウを活用した効果的・効率的な施設の運営・維持管理が期待される。民間ノウハウによって、利用者ニーズに柔軟に対応でき、サービスの質向上やコスト削減が見込まれる。 ・第三セクターであれば、ある程度行政施策との連携が図りやすい。また、地元民間企業が入ること、地域に密着した運営が図りやすい。	・設計・施工・運営・維持管理の事業者を個別で選定するため一貫性は担保できない。 ・事業期間ごとによる契約のため、運営者にとって長期的な視点での運営計画が立てにくい可能性がある(特に民間パターンの場合)。 ・第三セクターの場合、運営上の損失が生じた際には、責任の所在が不明確となり、町が維持管理費を負担する場合もありうる。また、出資程度によっては、損失補填のため、町の財政を圧迫する可能性がある。 ・指定管理者の経営状況によって、提供サービスに影響する恐れがある。
民設民営 PFI	・民間事業者が、資金を調達し、「道の駅」の整備及び管理運営を行う。建設と管理運営を一体的に民間に委ねる形で、PFI方式が代表的な形態となる(PFI法に準拠)。 ・民間事業者は資金調達の主体であり、資金負担は公共となり、民間へ返済する形。	・事業費は長期的に民間へ返済するため、市の財政負担の平準化が見込まれる。 ・設計・施工・運営・維持管理まで一貫して同一の民間事業者が行うため、整備・経営方針の一貫性が担保できる。 ・民間ノウハウを活用した効果的・効率的な施設の運営・維持管理が期待される。民間ノウハウによって、利用者ニーズに柔軟に対応でき、サービスの質向上やコスト削減が見込まれる。	・公共による起債と比較して、資金調達コストが増えることの懸念がある。 ・事業者の利益は優先されるので、道の駅が持つべき公益性が軽視される懸念がある。 ・一般的にPFI導入可能性調査・事業者選定に2年以上を要し、調査費等が発生する。 ・自治体の意向の反映や公益性の確保ができない場合がある。 ・経営状況によりサービスが低下する恐れがある。

(2) 管理・運営方法

管理・運営方法については、まず、機能を「公共部門」と「収益部門」に仕分ける。

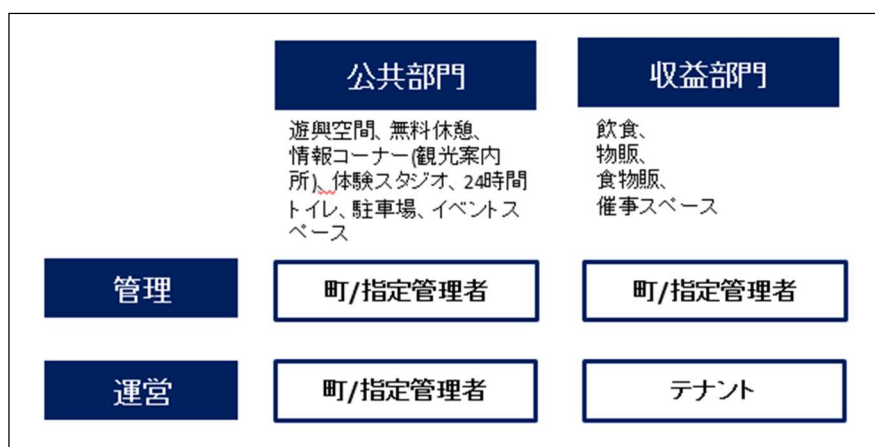
「公共部門」は、情報コーナー（観光案内所）や24時間トイレ、休憩コーナーといった非収益施設である。

「収益部門」は、物販・飲食店舗、催事スペースといった賃料を収受する機能に加え、遊興空間（室内遊具施設）については、地元の子どもの遊び場を確保するという観点であることから無料とするものの、町外利用者からは若干の利用料を徴収することを検討する。

なお、テナントの考え方については次項で述べる。

管理については、公共性を維持しつつ、コンセプトに沿った統一的な管理を行うため、公共部門・収益部門を一体的に管理することが良いと思われる。

[図表 管理・運営のイメージ]



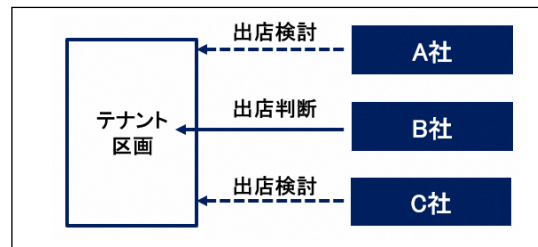
(3) テナントの考え方（担い手のイメージ）

テナントについては、民間事業者・町の関連団体・町が組成したチームのいずれによる運営であっても、歩合賃料制度を導入することによって、町・テナント双方のモチベーションアップに繋がる。売上が上がれば町に入る賃料も増えるようにすることで、町・テナントが共通の目的によって、誘客に励む動機になる。

固定的な指定管理料支払いや固定賃料の形態をとっている多くの場合、オープン当初は関係者が一丸となって取り組んだことで、町・テナントがパートナーとして共に誘客に励むというモチベーションが維持されるが、時を経て、担当者等が変更することで、その機運が低下していく。そのような事態を阻止するためにも、歩合賃料制度による共通目的の保持、モチベーション維持が重要である。

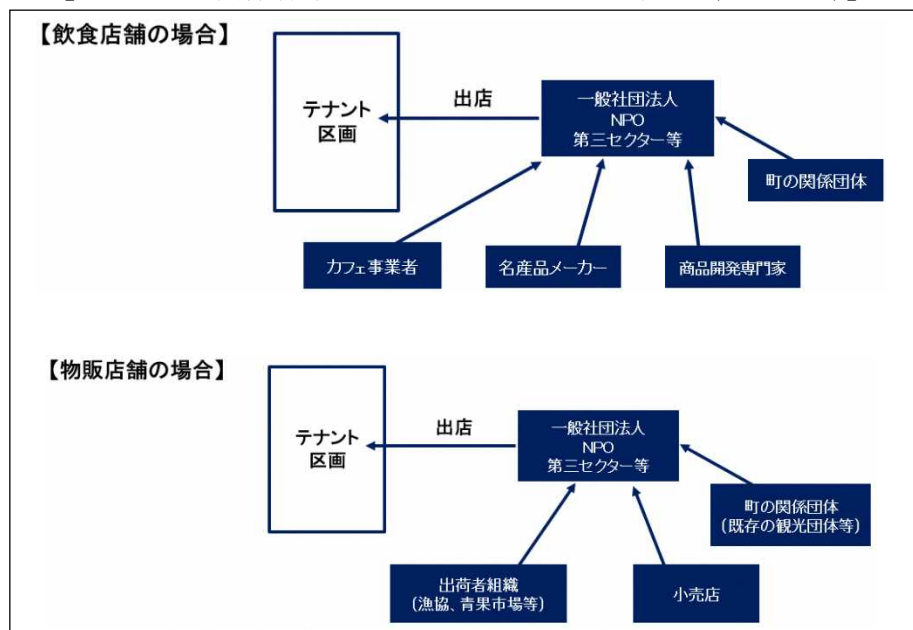
テナントについては、一般的な商業施設のリーシングにおいては、業種を想定したうえで、事業者に出店条件交渉を行っていく。多くの場合、事業者がはじき出す売上想定と施設側の賃料条件（売り上げに占める賃料割合）の折り合いがつくことで、出店判断となる。

[図表 一般的なリーシング（イメージ）]



一方、町の経済活性や雇用創出をも目的にする場合、町自らテナントのチームを組成するということもあり得る。以下がイメージであるが、例えば、飲食店舗の場合、カフェ事業者が単独でテナントになることもできるが、地元の名産品をメニューに取り入れたり、新たな地元ならではのメニュー開発をさせたいといった場合には、町の関係団体等が参画し、一般社団法人・NPO・第三セクター等の新たな団体をつくることが考えられる。また、物販店舗の場合には、出荷者組織が単独でテナントになることもできるが、小売ノウハウを向上させるために、地元小売店等をチームに参画させることも一案である。

[図表 地元関係者等によるテナントのチーム組成（イメージ）]



なお、江差町の既存組織を担い手とする場合、本施設整備を契機として、組織の効率化・明確な役割分担を行う必要があると思われる。具体的には、スタッフ部門（直接お客様と接し、現場を管理する部門）とライン部門（戦略形成・企画立案・総務）が観光関係機関で重複している場合に混乱が生じていることがあるため、以下のような役割分担が考えられる。

○一般財団法人開陽丸青少年センター

＝スタッフ部門の性質が強い役割（カスタマーサービス向上が重要）

- ・開陽丸記念館の管理・運営
- ・道の駅内観光案内所（開陽丸記念館チケット販売）の管理・運営
- ・江差港マリーナの管理・運営

○一般社団法人北海道江差観光みらい機構

＝ライン部門の性質が強い役割（クリエイティブな思考力が重要）

※江差観光コンベンション協会との役割分担も検討

- ・かもめ島～本施設～いにしえ街道～上町の広域的活性を図るために施策を企画・実施

8. ランニングコストと収支想定

（１）ランニングコストの想定

店舗の具体的な運営方法は今後検討を進めていくが、想定として以下の通りランニングコストを導き出す。

前項で、管理・運営方法を「公共部門」と「収益部門」に仕分しているが、施設管理をメインとした公共部門は、開陽丸記念館観覧料を除き収益性が求められないものであり、現在の一般財団法人開陽丸青少年センター（以下「開陽丸」）管理棟と置き換えながら想定する。

ここでの想定にあたり、新たな施設は老朽化している現開陽丸管理棟を兼ねた施設とするため、次の３点を前提とする。

- ・新施設整備にあたり開陽丸の財産である現開陽丸管理棟並びに付属する施設機器は、その財産は町が処分する。
- ・現管理棟に事務所を置く２つの法人は、新しい施設に事務所を置く。
- ・２つの法人には施設の管理運営の中核を担っていただく。

① 人件費

人件費について、現在の管理棟には開陽丸、一般社団法人北海道江差観光みらい機構（以下「みらい機構」）の２法人が入居している。

江差町にとってこの２法人は観光施策を推進するうえで、新たな施設が完成しても継続が不可欠であるとともに、施設とそのソフト面の運営にも尽力していただく必要があるため、２つの法人に担っていただいている機能を維持していく方針は変わらない。

そういった中でもそれぞれの組織の効率化を探る、例えば事務局を統括する立場を兼務しながら全体で人員を１名縮小していく。

新施設ではこれらの他に、遊興空間で子どもたちの遊びをサポートする人員を会場に常時１名配置できるよう２名採用するとともに、これまでパート勤務としていた施設清掃員について、その施設規模から常勤体制を想定した。これにより、人件費は３,６７１千円程度の増が見込まれる。

[図表 令和3年度と新施設完成後を比較した人件費の増減想定]

項目	新施設完成後の人件費 の増減想定(単位:千円)	増減理由
2法人の人件費	-4,501	職員1名の減
新施設増加分	8,172	遊興空間対応スタッフ2名+清掃員分経費増
合計	3,671	

② 施設維持管理費

開陽丸に対する江差町の令和3年度補助金積算と新施設で想定される「施設維持管理費」全般との比較で4,895千円程度の増額が見込まれる。

[図表 令和3年度開陽丸予算経費と新施設想定経費の比較]

項目	令和3年度開陽丸予算経費 (単位:千円)	新施設想定経費 (単位:千円)	増減理由・内容
消耗品費	543	1,100	24時間トイレ化、来館者数増加
燃料費	1,155	2,300	施設面積増加
光熱水費	3,540	7,700	24時間トイレ化
業務委託費	1,634	2,100	警備・電気保守・消防設備等に関する業務委託
その他	2,433	1,000	修繕費、開陽丸施設賠償保険等
合計	9,305	14,200	・・・14,200 - 9,305 = 4,895千円が増加

※試算にあたって、開陽丸管理棟が約900㎡に対し新施設は1,600㎡見込みのため施設規模は1.7倍だが、入館者数増が想定されることから経費の多くを約2倍とし、業務委託費については令和3年度開陽丸予算経費積算と、施設規模江差町文化会館経費と比較し、高い方を採用している。

※省エネ創エネを目指し温泉熱や太陽光の活用について検討を加え、維持管理費の低減につなげる。

(2) 収益の想定

① 開陽丸記念館観覧料の想定

「(1) ランニングコストの想定」では令和3年度予算を引用しているが、観覧料収入に関しては新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受ける以前の令和元年度決算額8,298千円をベースに想定する。

新しい施設を道の駅とすることで、立ち寄り客はこれまで以上となることが予想され、観覧料について、令和元年度決算額の約1.1倍を想定し、830千円増の約9,128千円とする。

② 新施設での催事収入等想定

新たな収入源としては、敷地内や建物内にける催事出店料や体験キッチンが想定される。想定額は月額 20 千円とし年間 240 千円とする。

③ 物販・飲食部門

現管理棟で物販と飲食を担っているアンテナショップぷらっと江差（以下「ぷらっと江差」）が挙げられる。現在の運営は赤字であるため、令和 3 年度予算積算時では町として 5,000 千円の支援を行っており、抜本的な改善を行う。ここでは、以下のとおり、収益確保に向けて 2 つのパターンでシミュレーションしてみる。

A. 現行「ぷらっと江差」収支改善

新道の駅では物販部門と飲食部門合わせて 100,000 千円の売り上げ目標を掲げる。なお、近隣における道の駅の状況として、道の駅あっさぶの令和元年度売上額が約 132,000 千円（新聞報道による）」であり、戦略策定をした上で運営することで十分達成可能な金額である。

[図表 新道の駅売店における売上目標]

項目		物販 (単位:千円)	飲食 (単位:千円)	備考
売上		80,000	20,000	
仕入	原価率	80%	35%	
	仕入原価	64,000	7,000	
経費	経費率	19%	63%	物販人件費:店長+副店長+パート2.5人
	経費	15,288	12,648	飲食人件費:店長+副店長+パート2.5人
収益		712	352	売上－仕入原価－経費
全体収益		1,064		1,064千円は施設経費へ

B. リーシングによるテナント出店

「6. 整備・管理・運営手法の検討～（3）テナントの考え方」に示したが、収益部門の運営方法としては、テナントの入居も想定している。その場合、賃料収入として、月額 100 千円、年額 1,200 千円を見込む。

④ 遊興空間利用料

遊興空間の整備目的の第一は、地元の子どもの遊び場を確保するという観点であることから無料とするが、町外利用者からは若干の利用料を徴収することを検討する。近隣施設の利用者状況から推計し、年間の利用者を 14,300 人、うち有料入場者を 13,000 人とした。一人 200 円とした場合、2,600 千円の収入を想定する。

(3) 収支の見込み

以上を整理すると、物販・飲食部門をぷらっと江差で引き続き運営する場合でもテナントを募り賃借料収入を見込んでも、次のとおり施設の運営は令和3年度予算における町の財政支援している補助金額以内で整理が可能と想定する。ただし、拠点施設本体に関しての試算であり外構としての管理経費等は含んでいない。

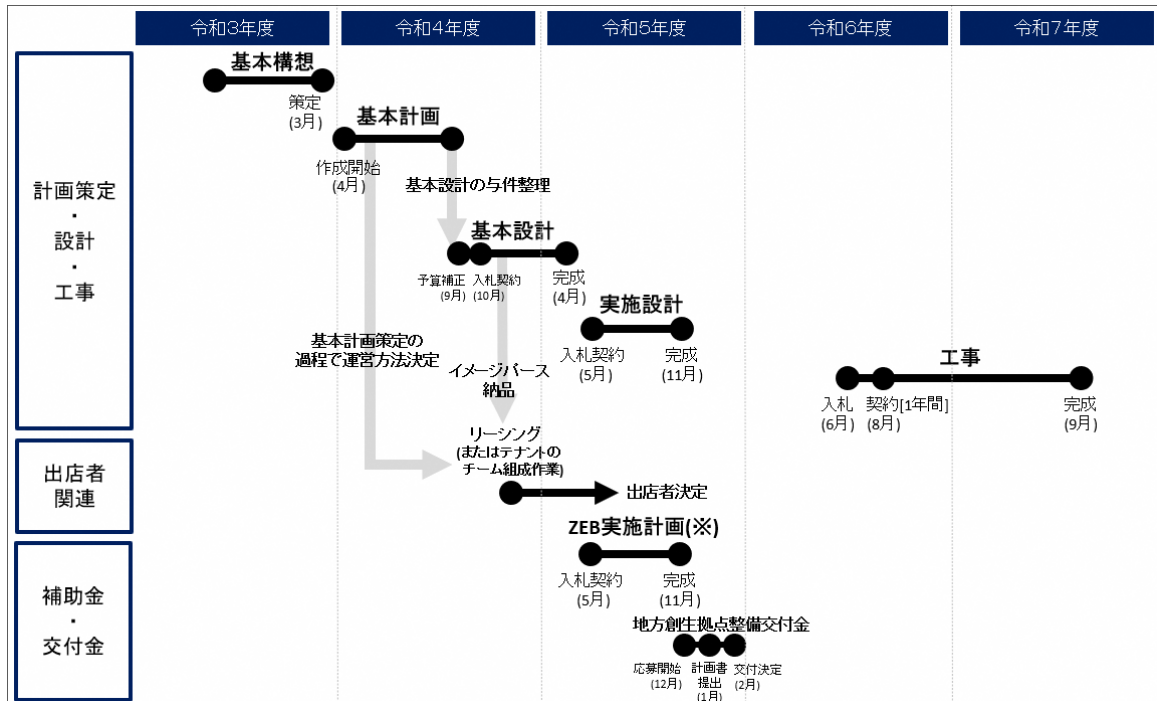
[図表 収支の見込み]

(単位：千円)

項目	物販飲食をぷらっと江差 が引き続き運営		項目	物販・飲食をテナント 入店で運営	
	経費増	収入増		経費増	収入増
人件費	3,671		人件費	3,671	
施設管理費	4,895		施設管理費	4,895	
開陽丸記念館観覧料		830	開陽丸記念館観覧料		830
敷地内催事収入		240	敷地内催事収入		240
ぷらっと江差支援分	-5,000		ぷらっと江差支援分	-5,000	
物販・飲食収益		1,065	テナント賃料収入		1,200
遊興施設利用料金		2,600	遊興施設利用料金		2,600
合計	3,566	4,735	合計	3,566	4,870
収支	1,169		収支	1,304	

9. 事業スケジュール

〔図表 事業スケジュール〕



〔留意点〕

- ※ZEB 実施計画について、整備にあたり地方創生拠点整備交付金と併用できるかは要確認。
- ・ZEBの補助金を拠点交付金と併せて取り入れる場合、令和6年度と令和7年度の2か年事業となるが、交付決定期間がずれることから工期が延びることが想定される。
 - ・地方創生拠点整備交付金の2か年事業は、江差町まち・ひと・しごと創生戦略期間の第2期と第3期に跨ることについて事前に国への相談が必要である。
 - ・今後、本基本構想から基本計画・基本設計へと作業が移行していく上では、本基本構想で示したコンセプト案・機能案の中から選択し、基本設計・実施設計等にそれが反映されるかを丁寧にチェックしながら、体現化させることが重要である。
 - ・リーシングについては、基本設計受注者が作成したイメージパースを出店候補者に示し、交渉を行っていく。なお、基本計画策定の過程の中で運営方法を決定し、関連団体等が出店する場合にはリーシングを行わず、町主導でテナントチームを組成することもあり得る。

10. 現道の駅活用の方針

現「道の駅えさし」は平成 5 年 4 月に、道内で道の駅が整備された初年度に登録されたもので、整備当時の道の駅機能は「観光案内、24 時間トイレ、一定の駐車スペース」であり、江差中心市街地への玄関口ともいえる当該地域に整備されたところである。

当該地域住民は、道の駅整備とあいまって、ドライバーや観光客の立ち寄り場所が必要との考えで、江戸時代に実在したと言い伝えられる「繁次郎」像を道の駅敷地内に建立し、日本海を間近に感じる道の駅の魅力向上に大きく貢献している。

今後、江差の拠点地域（かもめ島周辺地域）に新たな道の駅が整備された場合にあっても、現「道の駅」は、ドライバーをはじめとした観光客などが江差市街地に入るエントランスとしての役割を担っていく場所として存続できるよう国と協議していく。