

旧江光ビル跡地活用拠点施設基本計画書

概要版



令和4年11月

江 差 町

◇目次

1. 計画の概要

- I. 計画策定の目的と背景 … 1
- II. 整備対象敷地の概要 … 5

2. ニーズ分析

- I. 人口動態 … 7
- II. 中心市街地商業の状況 … 9
- III. 町内類似施設と他自治体類似事例の調査 … 11
- IV. 交通量調査 … 13
- V. 町民ニーズ分析 … 19
- VI. ニーズ分析まとめ … 28

3. 旧江光ビル跡地施設の基本計画

- I. 施設整備の目的 … 30
- II. 施設整備のコンセプト … 31
- III. 施設の機能・規模 … 34
- IV. 建物概要・デザイン計画 … 37
- V. ユニバーサルデザイン、バリアフリーの考え方 … 46
- VI. 新型コロナウイルス等への感染症対策 … 47

4. 旧江光ビル跡地施設の施設管理運営計画

- I. 施設管理運営の基本方針 … 48
- II. ライフサイクルコスト及びエネルギー・環境負荷低減に係る検討 … 55
- III. ランニングコストの試算 … 58

5. 旧江光ビル跡地施設の事業計画

- I. 整備手法 … 60
- II. 概算事業費 … 62
- III. 建設スケジュール … 63

1. 計画の概要

I. 計画策定の目的と背景

1) 計画策定の目的と背景

江差町は、古くより官公庁所在地であったことや商業都市としての歴史等により、檜山地域の中心的役割を果たしてきた。中心市街地にある上町地区は、裁判所やハローワーク、檜山振興局などの国・道の出先機関をはじめ、消防庁舎や文化会館などの大型公共施設、学校、保育園、金融・商業施設、医療・福祉施設等の生活基盤が集約され、利便性高く町民生活を支えてきた。

しかしながら、急激な人口減少、少子高齢化社会など社会的要因による地域経済の低迷、自家用車の急速な普及、ロードサイドや大型店の出店などの社会経済環境の変化に伴って、商店の撤退・廃業などによる空洞化が進み、撤退・廃業する商店が続出して商店街の存続が危ぶまれている。その一方、近年の高齢化社会のなかで、自家用車で移動が困難な高齢世帯の近隣買い物環境の存続や、独居世帯の相互コミュニケーションなどの視点から、住民生活を支える役割として商店街の存在が重要視されており、上町商店街の活性化が当町の大きな課題の一つとなっている。

こうした状況に加えて、かつて「江差の繁栄の象徴」として人々の「あこがれの場」だった「江光ビル」は、閉鎖されて以降、長年活用されないまま廃墟化し、ビルは、上町商店街はもとより当町の「顔」とも言える市街地中心部に位置しているため、まちづくりにおいて大きな支障となっており、最大の懸案となっていた。

このため、町や商工会、商店街組合は、上町地区の商業中心部に今一度、人の流れを作り出し、賑わい創出につなげていくことを目的として、平成26年度に「江差町中心市街地商業活性化調査事業（江差商工会）」を実施、平成27年度には国（経済産業省）の補助事業である「商店街まちづくり事業」を活用しながら、江光ビルの解体を行った。解体後の敷地活用策については、急速に変化する地域商業の動向や住民ニーズ、将来的な人口予測や都市構造を踏まえた施設のあり方が問われており、慎重な判断が必要とされることから、江差商工会では平成28年に「江光ビル跡地活用に関する提言書（江差商工会）」、平成29年度に「江差町中心市街地商業活性化調査 再検証事業（江差商工会）」と継続して検討を重ねてきた。

その一方で町は、まちの最上位計画である「第6次江差町総合計画」を令和2年度(2020)に策定。令和11年度(2029)までの向こう10年間における、進むべきまちづくり全体の方向性と重点施策を示した。さらに、同年度には、「土地利用における総合計画」とも言われ、都市の将来像や今後の都市づくりを明らかにする「都市計画マスタープラン」と、急激な人口減少や少子高齢化に対応したコンパクトで持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等のさまざまな都市機能を誘導する「立地適正化計画」を初めて策定・施行し、20年後（令和21年度(2039)）に向けた当町の土地利用の在り方を示した。

そういった経緯を経て、令和3年度に『「コミュニティプラザさし」（仮称）整備基本構想』を策定した。上位計画で掲げられた方針とこれまで検討を重ねてきた内容を踏まえ、町民生活の利便性とコミュニティの向上により、上町商店街と中心市街地の活性化につなげることを目的に、江光ビル跡地が、「江差町の新しい顔」として「集い」「憩い」「交流」「学ぶ」拠点となるよう、施設機能、事業目的及び整備スケジュールなどを示した。

当基本計画策定事業においては、具体的な整備基本計画及び施設運営計画並びに事業実施計画をとりまとめ、江差町の中心市街地活性化及び町民の生活拠点づくりの実現による新たな町の顔をもつ江差町中心市街地の活性化に向けて、整備着手につなげていくものとする。

2) 旧江光ビル跡地及び上町地区中心市街地形成に関する足跡

年度	旧江光ビル跡地関連の出来事	江差町上町地区中心市街地周辺の出来事
昭和	47	都市計画街路事業円山通り完成
	48	江光ビル新築(8月)
	54	商業近代化事業開始(道道歩道拡幅・商店ファサード整備・ユニークショップつしま開店(現ラルズマート))
	55	ホテルニューえさし完成
	57	江差高校移転・江差追分会館(れすとらん江差家)完成・プラザさいとう開店(現セブンイレブン新地店)
	59	江光ビルに市民生協コープさっぽろ入居(6月)
	62	茂尻郵便局改築・消防庁舎完成(昭63)
平成	2	文化会館完成・開陽丸青少年センター完成
	10	道立江差病院移転
	14	市民生協コープさっぽろ撤退・江光ビル閉鎖(3月)
	18	ビル付設の屋外看板フレームが落下
	25	町は平成25年度に「市街地活性化検討委員会」を設置し、議会・商工会・商店街等の意見を踏まえながらビル解体と跡地活用に関して議論を重ねる。
	26	江光ビル解体撤去事業着手(江差中央商店街・江差商工会・江差町) 江差町中心市街地商業活性化調査事業調査報告書(江差商工会)
	27	江光ビル解体撤去完了、江光ビル利害関係者の権利等調整完了(江差中央商店街・江差商工会・江差町)
	28	江光ビル跡地活用に関する提言書(江差商工会)
令和	29	平成29年度江差町中心市街地商業活性化調査再検証事業調査報告書
	2	「第6次江差町総合計画」策定(江差町) 「都市計画マスタープラン・立地適正化計画」策定(江差町) 「令和2年度江差町経済動向調査」(江差商工会)
	3	「『コミュニティプラザえさし』(仮称)整備基本構想」策定
		「令和3年度江差町経済動向調査」(江差商工会)



解体前の旧江光ビル(平成26年)



旧江光ビル跡地での軽トラ市(令和4年)

3) 基本計画策定に係る上位計画及び参考資料

基本計画を策定する上での上位計画と参考資料については下記のとおりである。

上位計画	「第6次江差町総合計画」(第2期江差町まち・ひと・しごと創生総合戦略) (令和2年度策定) 「都市計画マスタープラン・立地適正化計画」(令和2年度策定) 「『コミュニティプラザえさし』(仮称)整備基本構想」(令和3年度策定)
関連資料	① ビル解体撤去に関する事務処理書類 ② 江差町議会資料(本会議、全員協議会、総合計画等特別委員会、総務産業常任委員会) ③ 江差町市街地活性化検討委員会資料
調査資料 (江差商工会)	① 江差町中心市街地商業活性化調査事業(平成26年度) ② 江光ビル跡地活用に関する提言書(平成28年度) ③ 江差町中心市街地商業活性化調査 再検証事業調査報告書(平成29年度) ④ 江差町経済動向調査(令和2年度及び令和3年度)

◇都市計画マスタープラン・立地適正化計画における位置づけ

第三章 3-1. 土地利用の方針(4) 商業地の【個別方針・その他】(P81)

「旧江光ビル跡地は、これまで調査・検討を重ねてきた活用方策も踏まえながら、多世代の交流、情報発信機能や日常の運動・趣味・遊び、憩い、商業などエリア全体として場所の特性を考え、まちなかに人が集まり散策でき、経済の活性化につなげる観点から検討を行い、整備を図ります。」に該当する。

第五章 5-3. 江差市街地の地域づくり方針 (3) 地域づくりの方針(P136-P139)

・旧江光ビル跡地は、多世代の交流、情報発信機能や日常の運動・趣味・遊び、憩い、商業など場所の特性を考え、まちなかに人が集まり散策でき、経済活性化につながる拠点整備に該当する。

【各拠点の位置づけ整理】

かもめ島周辺観光・交流拠点	上町賑わい中心拠点	下町交流サービス拠点
つながり・交流(子ども・若者・親子)、観光とレクリエーション、歴史文化の保全・継承、情報発信	つながり・交流(多様な世代、属性)、商業支援、健康づくり、情報発信	つながり・交流(観光客・地域住民)、行政機能の中核、歴史文化の保全・継承、情報発信
町外来訪者(観光を主目的) 町民	町民 町外来訪者(ビジネスを主目的)	町外来訪者(観光を主目的) 町民

◇『コミュニティプラザえさし』(仮称)整備基本構想(旧江光ビル跡地活用事業基本構想)の策定内容

当基本計画策定の前段に策定された基本構想到に記載されている整備方針及び施設機能について下記に示す。基本計画では、これら基本構想の内容についてさらに検証し、留意点に配慮しながら施設整備に向けて詳細をまとめている。

3 上町商店街の活性化推進方針

(1) 上町商店街と共に目指す姿～基本構想の理念～(P12)

- ① 町民の日常生活を支える生活拠点商店街づくり
- ② 地域コミュニティ形成を促進し、江差経済を活性化させる商店街づくり

（２）旧江光ビル跡地の整備方針（P12）

- ① 市街地中心部という立地条件を活かし、利便性が高い施設
- ② 周辺の町有施設や類似機能を有する施設と役割分担、機能連携や機能補完を行い、相乗効果を生む複合的な施設
- ③ 江差の「新たな顔」となり、町内外から多くの人々が集い、出会い、学び、憩い、交流する施設
- ④ 町民の日常生活を支える施設
- ⑤ 民間活力により、楽しく、まちににぎわいをもたらす施設

【留意事項】

- ① 官民が協働・連携し、施設を『動かす・活かす』主体となり、施設利用率を向上
- ② 多様なニーズと時代の変遷に柔軟に対応できる汎用性の高いつくり（施設・体制）
- ③ 将来的な人口予想、財政状況及び住民ニーズを見据えた施設規模と施設機能
- ④ 省エネや創エネ機能の付与による地球温暖化への貢献と高い持続性
- ⑤ 商店街へ誘客し、上町商店街の経済効果を高める仕組み
- ⑥ 江差らしさの演出（外観等）
- ⑦ 様々な施設利用者や地域住民相互の多様な交流がしやすい空間づくり
- ⑧ デジタル化や新しい生活様式、ユニバーサルデザインを踏まえた設備
- ⑨ 施設への移動手段を含めた公共交通の検討

4 施設機能 （１）導入機能（P13）

コミュニティプラザえさし（仮称）の機能 ※基本構想より

I. 多目的ホール兼共同利用型ワークスペース（コワーキング）・

会議室・調理室・情報発信

役 割

賑わい・集客・つながり・出会い・
ビジネス・休憩・学習・展示・相談・
生活利便性・飲食物販・防災

II. イベント広場

役 割

賑わい・集客・つながり・出会い・
ビジネス・休憩・飲食物販・防災

III. バス待合スペース・ トイレ・駐車場

役 割

交通結節点・生活利便性

⇩使われ方

- 毎日、多様な方が訪れ、出会い、ふれあい、賑わう拠点に
- 人だまりが商店街を回遊する仕組みで、経済の好循環を導く
- 年間を通じて、イベントを（無理なく）随時開催
- 趣味やサークル活動で仲間が集い、学び、つながる場
- ICTを活用し、町にない人材・サービスを都市部から調達
- これらの地域コミュニティ機能を活性化させる取り組みに対して、町は持続的に支援
- 施設を管理運営する主体は、町の直営を基本に想定しますが、民間委託（指定管理）や地域が運営に参加できる仕組みも検討していきます。

Ⅱ．整備対象敷地の概要

1) 敷地概要

所在地	北海道檜山郡江差町字新地町 7 番地 1 ほか 11 筆		
敷地面積	1136.33 m ²		
所有者	江差町		
区域区分	都市計画区域内（非線引き）	用途地域	商業地域
現状	江差中央商店街の駐車場や臨時的に開催されるイベント広場として暫定使用		

【位置図】



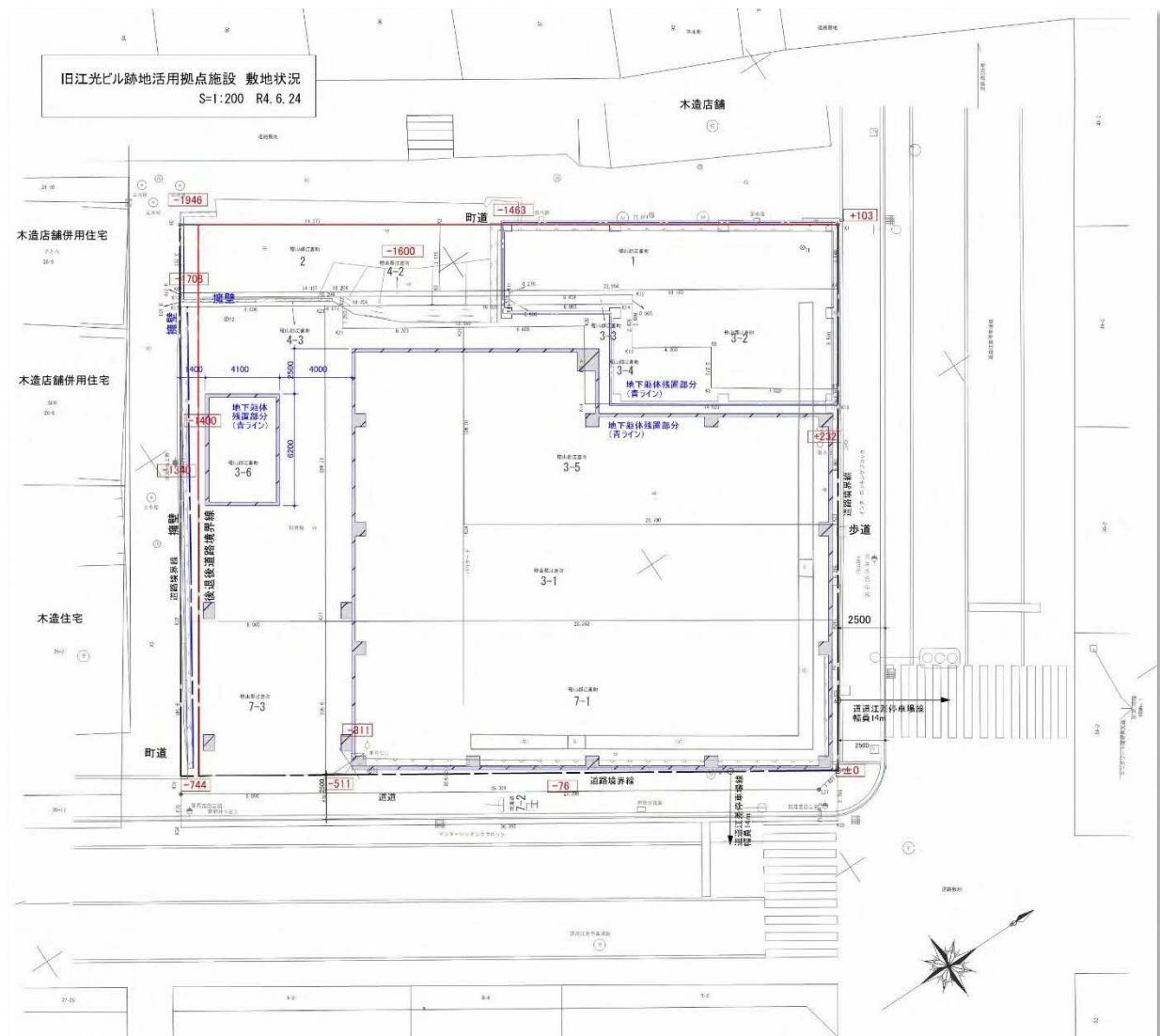
2) 敷地の現況

敷地は、道道江差停車場線（幅員 13m）が L 字につながる交差点に面している。

敷地の地盤には、旧江光ビルを解体した際に振動衝撃及び地盤沈下による隣接地への影響を抑えるため地下コンクリートの一部を残置しており、残置部分については下記の図面に記載のとおりである。

敷地は北東の頂点部分が最も高く、南西に向かって傾斜しており、高低差は最大で 1.946m となっている。

現在は、敷地の約半分を江差中央商店街の駐車場として利用しており、残りの半分はイベント広場として軽トラ市や冬季のイルミネーションで活用している。道道の沿道部分は花壇が整備されている。駐車場は商店街への来客及び一部店舗従業員等が使用している。



軽トラ市の開催（江差町）



冬季イルミネーション（江差商工会）



幼稚園・中学校と共同の花壇整備（江差商工会）



2. ニーズ分析

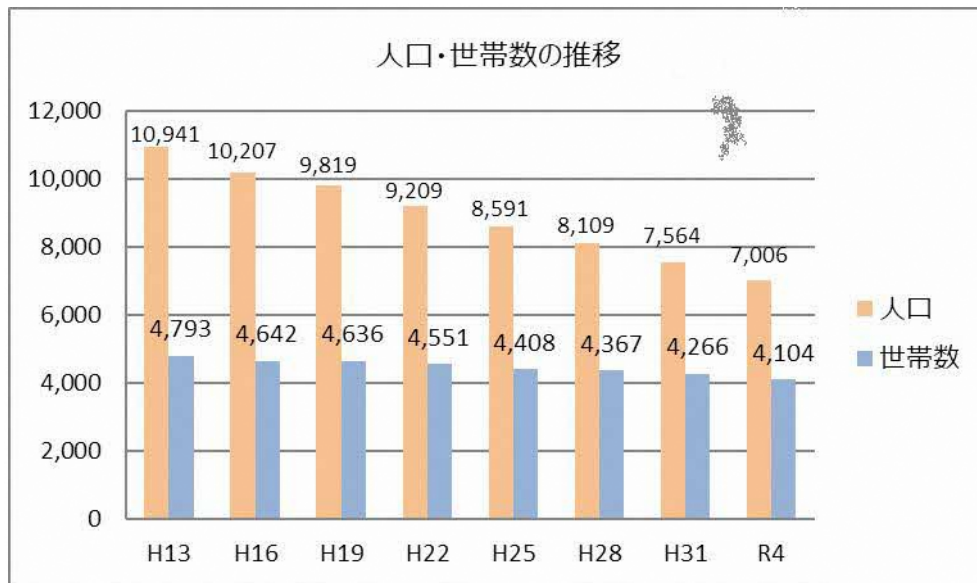
1. 人口動態

1) 江差町の人口動向

◇江差町の人口の推移

江差町の人口・世帯数の推移をみると年々減少が著しく、平成13年から21年間に約3,935人が減少している。それに対し世帯数の減少は21年間で689世帯と緩やかで、1世帯あたりの平均人数が2.28人から1.71人に減少し、高齢世帯・単身世帯の増加が読みとれる。

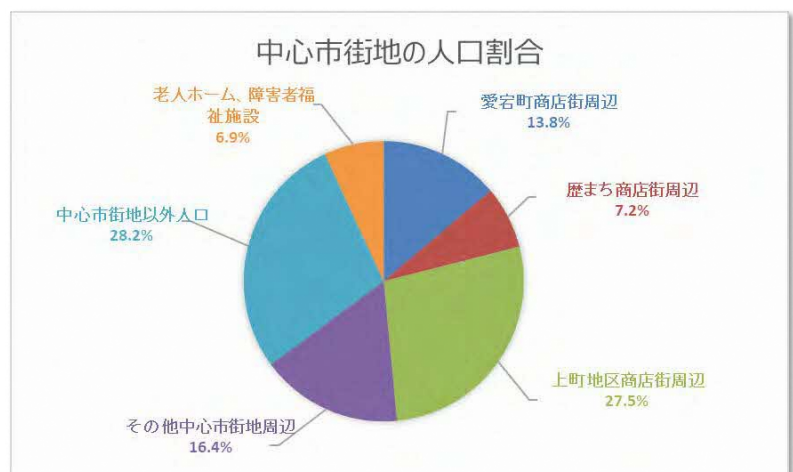
(出展：江差町人口データ)



◇江差町中心市街地周辺 年代別人口・世帯数

中心市街地の商店街地域別の人口データを分析すると、中心市街地周辺の人口は江差町全体の64.9%で、中心市街地以外は35.1%であった。居住者が多い場所は商業地域に隣接した住宅地域であり、陣屋町、円山、南が丘、豊川町となっている。近年は柳崎・伏木戸地区の居住者の割合が高くなってきているが、公共住宅が多く整備されている陣屋町・円山を含む上町地区商店街周辺地域で江差町内の人口の27.5%を占めており、さらに他の地区に比べて60歳未満の人口割合が多いため、人口の重心は引き続き中心市街地周辺にあるといえる。

商業地域内は既存の住宅や商店が密集しており、空き地・空き家等に関しては地権者が不動産の売買や賃借に消極的なため、新たな居住者が移転する機会が少なく高齢化による人口の自然減が進み、中心部の空洞化現象が起きていることから、商店街に徒歩で買い物に来る顧客減少につながっている。



【中心市街地の地域別

人口分布図】

(出展：江差町人口データ)



2) 江差町の流入人口

◇江差町の観光動向

観光入込数については、平成 22 年より令和元年までは 32 万人から 35 万人程度の横ばいで推移しており、平成 27 年の北海道新幹線開業を機に道外客の割合が増加している。令和 2 年 1 月以降に新型コロナウイルスの感染拡大があり、不要不急の移動が制限されていたため大きな減少がみられる。

新型コロナウイルス感染拡大の前後の観光入込数を比較すると、観光施設利用者を中心にカウントされる日帰り客数の前年対比 19.2%に対し、観光用途に限らず宿泊施設利用者をカウントする宿泊客数の前年対比が 70.6%と高めであり、減少の割合が少ない。このことは、GOTO トラベル等の国や道の宿泊施設利用推進の施策の影響も少なからずあるものの、もともと江差町は第 3 次産業の割合が多く出張で宿泊施設を利用する流入人口が多いため、これまでも宿泊客数としてカウントされていた人数はビジネスや建設作業員の割合が高かったものと推測できる。



(出典：北海道観光統計データ編集)

Ⅱ. 中心市街地商業の状況

1) 中心市街地の商業の特徴とニーズ

中心市街地には特徴が異なる4つの商店街があり、地域密着型のサービス展開で江差町民の生活を支えている。中心市街地の大型スーパー、ドラッグストアは上町地区の商店街に近接して3店舗あり、生活必需品はそろっている状況にある。大型店へ客が流れる一方、中心市街地住民のおよそ7割以上が日常的な買い物の場として中心市街地を活用しているため、商店街を移動の機会が多く、工夫次第で個店にも商機が充分にあるといえる。

【商店街の位置図・利用状況】



【江差町中心市街地商店街の来訪者ニーズ】

- ・商店街個店の利用は限定的だが、隣接街区のコンビニエンスストア・スーパー・ドラッグストアの利用割合が非常に高く、特に上町地区の商業地は日常的に買い物する地域として定着している。
- ・世代が若くなるほど商店街の個店利用が減少。
- ・個店には大型店やチェーン店にないオリジナリティや質の高い商品やサービスなど個性を求める。
- ・個性で支持されている店も大型店や金融サービス等と共存した商店街に立地する方が有利。
- ・新型コロナウイルス感染拡大の影響で、飲食店の利用動向が安定していないため注視が必要。
- ・後継者がいる店は顧客年齢層が幅広いため、経営持続化には事業者と顧客の世代交代が重要。
- ・商店街はリアルなコミュニティの場として、住民生活を支える上で重要な役割を持つ。

【施設分布・買い物状況から浮かび上がった中心市街地の主要買い物導線】



参考資料) 地域商店街のあり方の変化

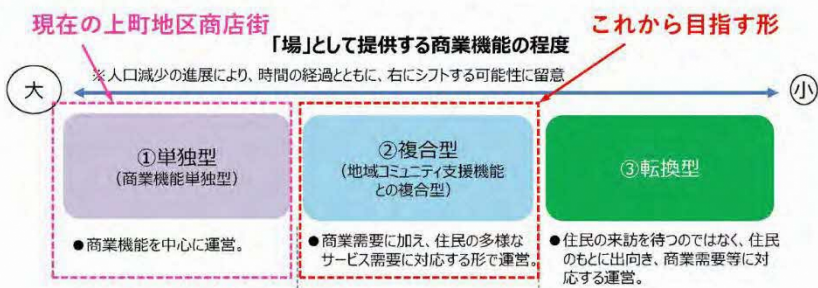
出展：中小企業庁 地域の持続可能な発展に向けた政策の在り方研究会「資料地域コミュニティにおける商店街に期待される新たな役割と支援のあり方」(R2.5.19) より

(商店街へのニーズ変化)

- ・大型店・チェーン店へのニーズが高まる中で、地域商店街において商業機能はあまり期待されていない
- ・買い物の拠点からリアルなコミュニティの場へ変化
- ・住民ニーズや社会変化に対して積極的に対応している商店街が生き残る

地域コミュニティにおける商店街の類型

- 人口減少の進展等の地域の実情は様々であるため、それぞれのコミュニティにおいて商店街の置かれた状況に合わせた対応が必要ではないか。
- 例えば、地域の実情を踏まえつつ、商店街は、「①(商業機能)単独型」、「②(地域コミュニティ支援機能との複合型)」、「③転換型」に分類できるのではないかと。



Ⅲ. 町内類似施設と他自治体類似事例の調査

1) 中心市街地のコミュニティ施設の分布と分類

計画施設は、基本構想の整備方針に「周辺の町有施設や類似機能を有する施設と役割分担、機能連携や機能補完を行い、相乗効果を生む複合的な施設」と位置付けられており、近隣の既存施設との機能重複や役割分担について確認・検討を行い、公共施設の適正な配置を図る必要がある。

【江差町内の類似施設の位置図】



江差町中心市街地の主なコミュニティ施設と分類

コミュニティ = 町村・地方など、生産・自治・風俗・習慣などで深い結びつきをもつ共同体

主に町民向け

A. 高齢者福祉施設 ※法律に基づく施設

江差町老人福祉センター



B. 介護予防施設 多世代交流施設 ※法律に基づく施設

高齢者生きがい交流センター
(子育てサークルキティ)
江差Baseプラス1 (民間運営)



対象:主に町内高齢者、一部幼児

C. 集会所 ※地域内コミュニティ形成

対鶏館
緑丘福祉の家



D. コミュニティセンター (複合用途の集会所) ※地域内コミュニティ形成

南が丘ふれあいセンター
消防コミュニティセンター



対象:主に地域内住民

町民以外も利用

E. 社会教育施設 ※法律に基づく施設

江差町文化会館



対象:町民、一部町外客

F. 商業活性化施設 ※商業活性化促進

まちなみ交流会館 老番蔵



対象:町民、商店街・事業者、観光客ほか

G. その他活性化施設 ※課題解決や特徴・魅力向上のための地域特有の施設

江差町会会館
(観光交流)



まなびつく(民間運営) 寄来所(民間運営)
早月蔵(民間運営) かあちゃん食堂(民間運営)



対象:各施設による

画像出典:Googlemap

【江差町の類似施設調査の考察】

①上町地区商店街中心部の公共の休憩施設がない

歴まち地区には、町会所会館、壺番蔵、役場など自由に休憩可能な公共施設があるのに対し、上町地区の商店街は寄来所やホテルニューエさしなど民間の施設が主となっている。商業が活発であった頃は、江光ビルやカネマツビルなどの民間事業所が利用者の居場所づくりを含めてまちづくりを牽引してきた上町地区であるが、経済低迷により民間主導のまちづくりが困難になっている。

②法律で必要性が定められている施設は概ね整備済

法律で必要性が定められている施設（高齢者福祉施設、社会教育施設、介護予防施設など）は概ね整備済みのため、上町地区にはまだ施設が整備されていない「商業活性化施設」又は「その他活性化施設」として、上町地区ならではの独創的な発想による施設整備が必要。

③靴を脱いで使用する部屋が多い

既存の集会施設や高齢者施設は下足のまま使用できないため、不特定多数の利用に不向き。

④貸館の案内や手続き方法に工夫が必要

既存施設は管理人が常駐していない施設が多く、そういった施設では事前予約が必要となるため「空きがあるなら今すぐに借りたい」というニーズに応えるのが難しい。また、貸館方法や料金が分かりにくいいため、貸館に関する案内掲示やパンフレットを作成して配置するなどの工夫が必要。

2) 他地域の類似施設調査

江差町内の類似施設調査の結果をふまえた上で、他地域のコミュニティ施設で参考になるとされる類似施設について調査を行った。類似施設調査より抽出した参考点を下記にまとめる。

【他地域の類似施設調査より抽出した参考点】

①江差町に不足していると思われる機能

中高生向けの居場所、ビジネス客向けコワーキングスペース、移住促進の取組、シェアオフィス、町民活動拠点（情報発信や事務機能のレンタル）、高齢者より少し若い世代のケア、若い世代の商業者ネットワーク

②事例にみる人が集う仕掛け

- ・溜まりスペースがある⇒壁・仕切りがある、移動の導線になっていない、など。
- ・居てもいい場所だとわかる仕掛けがある⇒イス・テーブル、ベンチ、畳等座れるもの、自販機や飲食販売、など。
- ・居たくなる仕掛けがある⇒雑誌・図書コーナー、飲食コーナー、囲碁や将棋などのグッズ、体操ビデオが流れるモニタールーム、フリーWi-Fi、勉強や仕事などに熱中できる、BGMなどの音があり会話がしやすい（静かすぎない）、監視の目が強くない、など。
- ・行きたくなる仕掛けがある⇒イベント、ギャラリー展示、物販、カフェ、企画もの、情報発信、話し相手がいる、など。

IV. 交通量調査

1) 旧江光ビル跡地交差点 交通量調査

建設予定地周辺の歩行者等交通状況を把握し、基本計画及び運営計画に反映させるため、旧江光ビル跡地交差点の交通量調査を行った。

◇調査概要

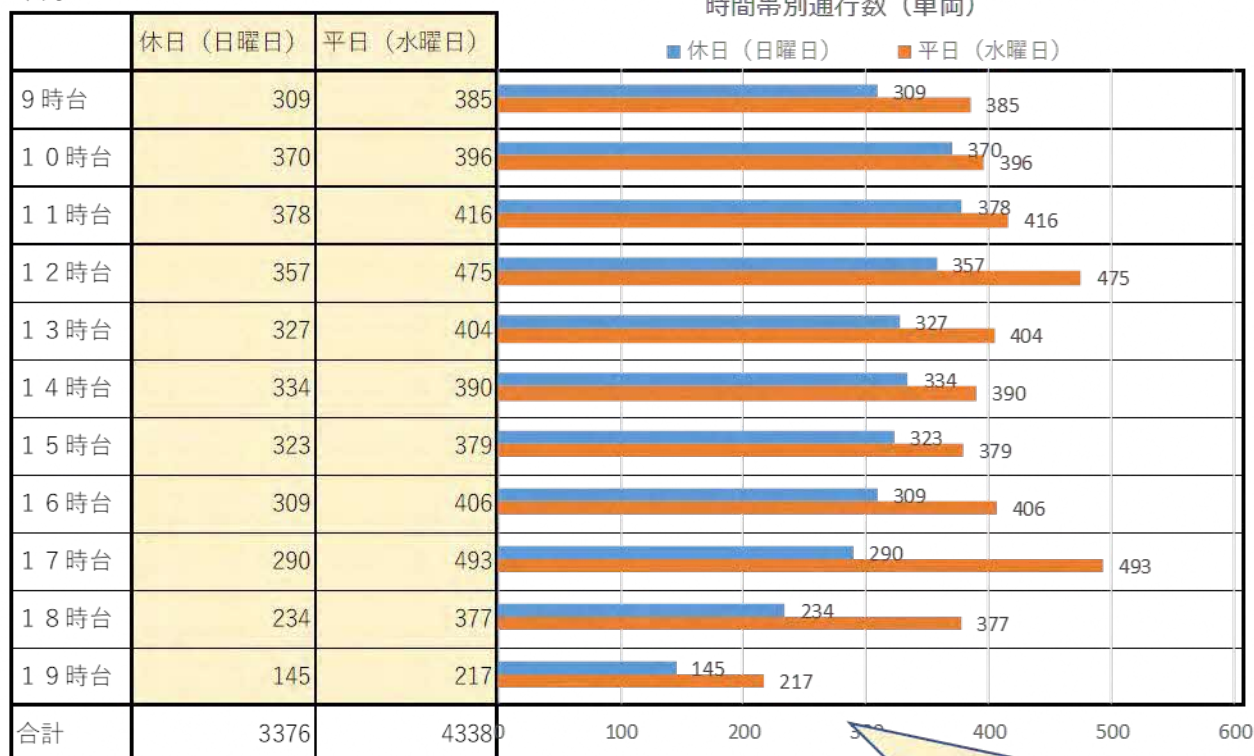
調査地点	旧江光ビル跡地 道道交差点
調査日	休日： 令和4年5月22日（日曜日） / 平日：令和4年6月8日（水曜日）
時間帯	午前9時 ～ 午後8時（11時間） ※データは1時間ごとに集計
計測方法	・車両・歩行者・自転車に分けて通行数を目視で計測し、1時間ごとに分けて調査シートに記入。 ・直行する2本の通り（A通り・B通り）について、進行方向別に計測。 ・子どもの通行数を分けて計測。
計測者	委託事業者（株）コムズワーク 中島晶子 ※休憩・退席時はビデオカメラに記録し、集計数に反映
その他	・バス待合い状況、西側町道の通行状況について確認。 ・旧江光ビル跡地の現駐車場の利用状況について確認。



交通量の平日・休日比較

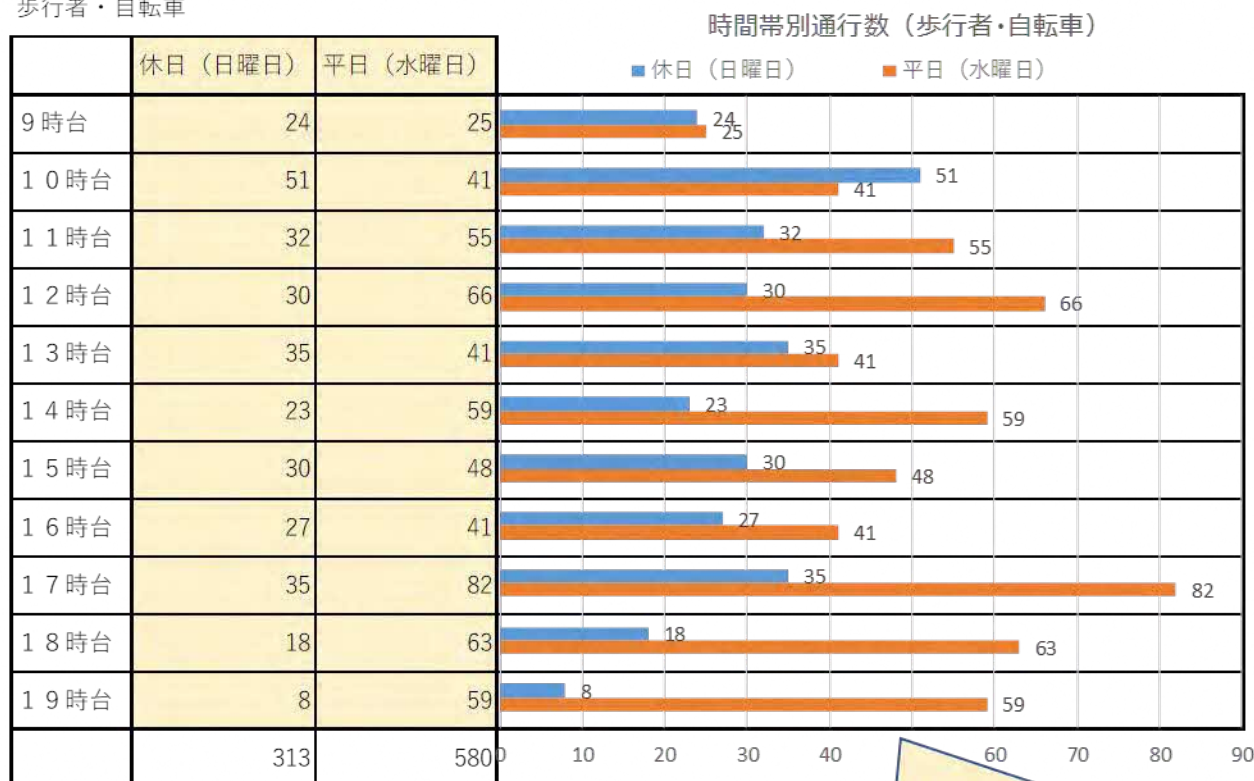
時間帯別通行数

車両



休日より平日の通行数が多かった。
また、休日は10時～11時台、平日は12時台と17時台の通行数が多く、通行数が多い時間帯が異なっていた。

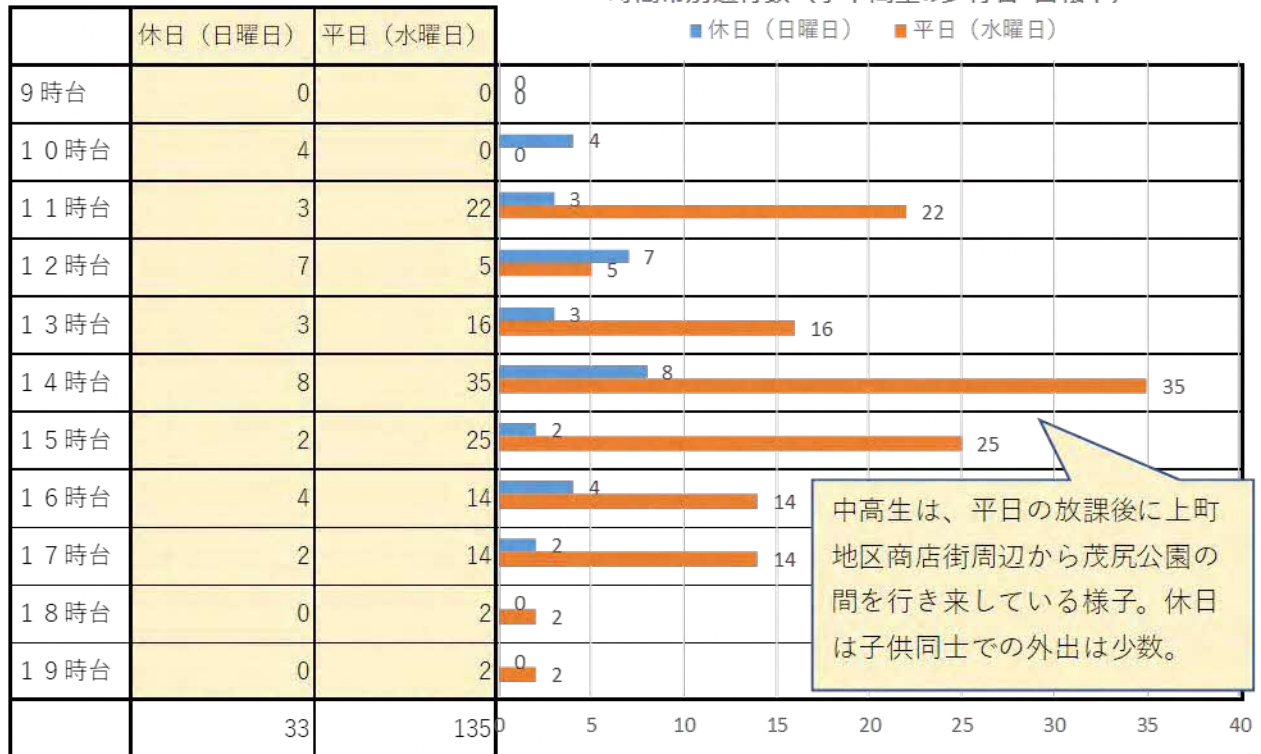
歩行者・自転車



休日は10時～11時台、17時台の通行数が最も多かった

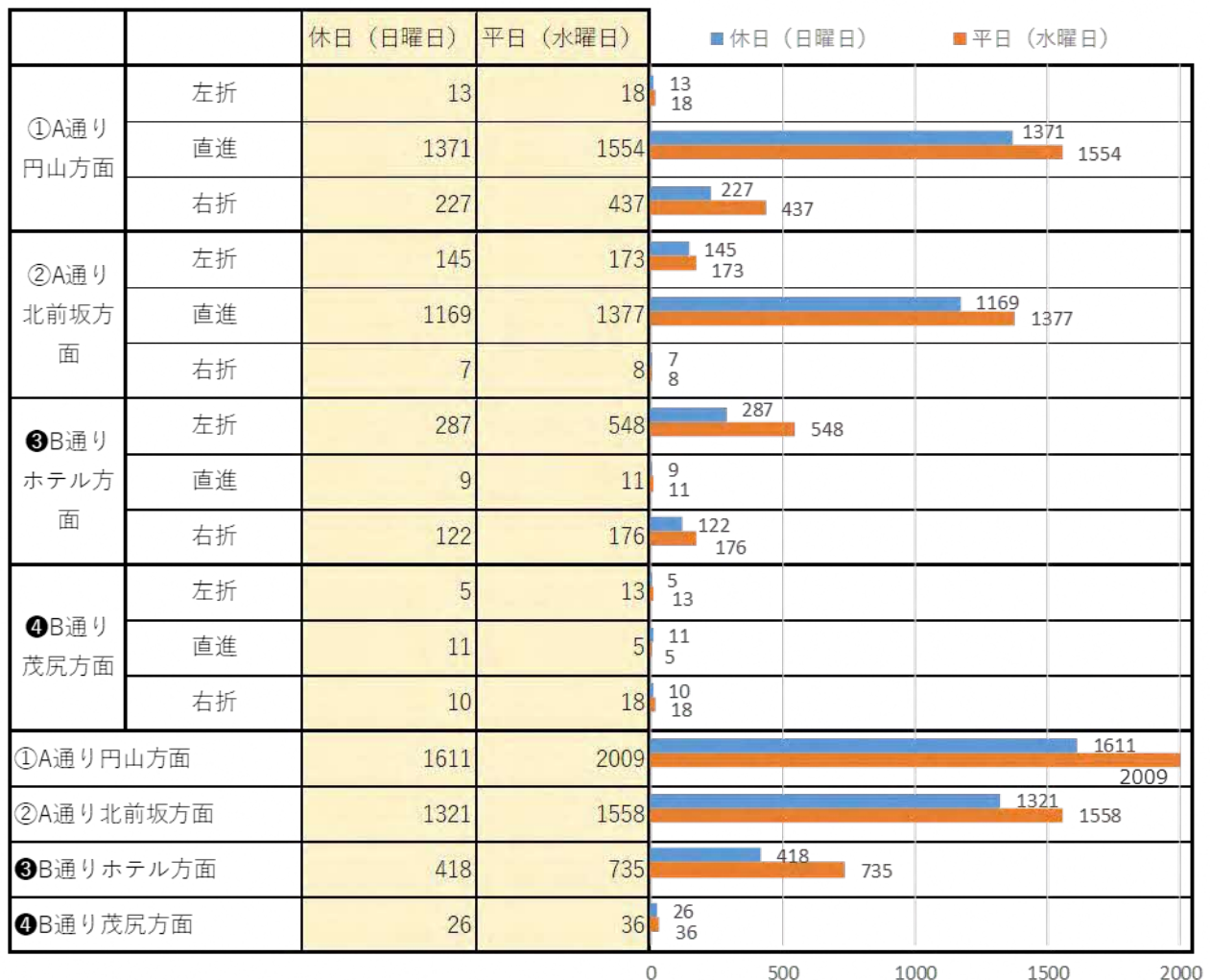
小中高生の歩行者・自転車

時間帯別通行数（小中高生の歩行者・自転車）



方向別車両通行数

方向別車両通行数



【時間帯別歩行者（自転車含む）の傾向】

	休日（日曜日）	平日（水曜日）
9 時台	・商店街の店舗やスーパーなど開店している店も多いが、まだ歩行者はあまり多くない様子。 ・ホテルのチェックアウト客が見られた。	・通勤者がひと段落した後の時間帯のため、歩行者は少なめ。 ・まちカフェえさしのオープン準備で数人集まっていた。
10 時台	・買い物客とみられる歩行者が増える時間帯。徒歩の買い物客は10時台が最も多かった。 ・男性と女性の割合は7：3程度。	・午前中に買い物を済ませようとする年配の歩行者が多い。休日と同様に、徒歩の買い物客は10時台が最も多かった。
11 時台	・午前中に買い物に向かった歩行者が帰宅する様子が見られた。	・午前授業で帰宅する中学生が徒歩又は自転車で通過。平時は15時～16時台に下校するため考慮する必要がある。
12 時台	・昼食の時間帯のため、歩行者が減少した。 ・近隣飲食店を利用するグループがいた。	・昼食で飲食店を探す町外の学生グループ等が見られた。飲食店の場所がよくわからずに、歩いて探している様子。 ・昼食利用でホテルに入る客が複数見られた。
13 時台	・再び買い物に向かう歩行者が増加。	・帰宅後に外出する中学生グループが複数見られた。
14 時台	・いくつかの小学生グループの歩行が見られた。	・下校する小学生が増加。 ・帰宅後に遊びに出て来た小学生グループが増加。徒歩と自転車の割合は半々程度。 ・小中学生の歩行数がその他一般の数を上回る。
15 時台	・14時台に見られた小学生グループが再度通過。 ・親子連れの散歩兼買い物の歩行者がみられた。	・小学生グループの歩行者・自転車が複数みられた。 ・小学生男児5～6人が江光ビル跡地に自転車を停めて近くの店舗に行く様子が見られた。（桧山スポーツ？） ・茂尻公園に向かうと見られる小学生が増えた。 ・1日を通じて一般歩行者が最も減少。
16 時台	・ホテルにチェックインする宿泊客がみられはじめた。 ・親子連れの散歩兼買い物の歩行者がみられた。	・15時台より徐々に一般歩行者が増えてきている様子。
17 時台	・ホテルにチェックインしたのち、買い物や夕食で外出する宿泊客が見られた。	・帰宅通勤者の歩行者が急増。スーツ姿の男性が多くみられた。 ・帰宅する小中学生がみられた。小中高生の通行は概ね17時台までだった。 ・えさしBASEでの会議参加者が多数みられた。
18 時台	・ホテルにチェックインしたのち、買い物や夕食で外出する宿泊客が見られた。	・17時台に引き続き帰宅通勤者の歩行者が見られた。買い物袋を下げている人もみられた。 ・ホテルにチェックインしたのち、買い物や夕食で外出する宿泊客が見られた。コンビニや五勝手屋本舗などに行く歩行者や、周囲に何かないか探している歩行者がいた。
19 時台	・日没と共に歩行者が急激に減少。 ・ホテル宿泊者の外出が見られた。	・18時台と同様、ホテルの宿泊客の外出が見られた。 ・休日と比較して、日没後も歩行者が比較的見られた。

【その他、全体的な歩行者の傾向】

- A通りの歩行者が多い。
- ホテル側の歩道を使用する歩行者が多い。
- 1時間に1人前後の割合で、江光ビル跡地や新地バス停のベンチに座って休む人が見られた。
- 新地バス停でのバス待ち・バス降車は少ない様子。バス1台につき0～2人、多くても3人程度。
- 年配の方の買い物は午前中に済ませるケースが多い。
- 小中学生の外出については、休日より平日の方が友人と誘い合って出かけることが多い。
- 江光ビル跡地の西側町道を日常的に利用する歩行者が5～10名ほどいる。
- 平日は時間帯別の歩行者属性が明確に分かれているが、休日はあいまい。
- ウォーキングやペットの散歩はそれぞれ1日に3～5人程度と少なめ。
- ホテル宿泊客は、外出時にホテル周囲に何かないか探っている様子がみられる。

【時間ごとの歩行者属性の傾向】

- 午前 9時～12時：仕事をしていない徒歩の買い物客
- 昼 12時～13時30分：飲食店利用者
- 午後 14時～17時30分：小中学生の下校・帰宅後に外出するグループ
- 夕方以降 17時30分～20時：ホテル宿泊客の外出や、飲食店利用客のグループ

【通行状況から考える施設活用の方向性】

- 時間ごとの歩行者属性の違いを活かし、時間帯ごとに企画や集客方法を変えると効果的である。
- 小学生が友達と合流しながら周辺を行ったり来たりしており、特に晴天時は茂尻公園に集まっている様子なので、待ち合わせ場所や一休み場所、雨天時の避難場所として活用される可能性がある。
- 昼食利用の観光客や夕食利用の宿泊客が、店がよく分からずに探して歩いているため、飲食店情報がみられるコーナーを設置することで、町内飲食店への波及効果が得られる。
- ホテル宿泊客が、外出後に名残惜しそうにホテルに戻っているため、観光客・ビジネス客に向けて歓迎の気持ちが伝わるよう、観光案内や飲食店・土産店の案内情報コーナーを設置すると、立ち寄って休んでいく可能性が高い。歓迎の気持ちや、そこに居てもいいことを伝える工夫をすることで、旅先での安心感につながり、リピーター確保につながる。
- 徒歩の通勤者が想像以上に多かったことから、健康のために歩くケースもあると思われるため、帰りに少し立ち寄って健康チェックやウォーキングチェックポイント的な取組みに対してニーズが考えられる。アプリなどを活用して町ぐるみでウォーキングの取組みを行い、当施設に立ち寄るとポイントアップしたり、自宅ではできない専門計器での健康チェックができるなどの工夫で、施設利用につながる可能性がある。
- ランチや宿泊利用でホテルを利用する客が多くみられたため、ホテルとの連携を図ることで、相乗効果につながる可能性が高い。

【時間帯別車両通行の傾向】

	休日（日曜日）	平日（水曜日）
午前	・円山方面から北前坂方面に向かう自家用車が多数見られた。中心市街地から外部に外出している様子がうかがえた。	・どの方向も時間ごとに大きな差はなく継続的な通行があった。
午後	・夕方に近づくにつれて、通行数の減少がみられた。 ・同じ車両が複数回通行し、買い物等で移動している様子がみられた。	・12時～13時すぎまで、昼食で買い物や飲食店・自宅に向かうと思われる自家用車で通行数が増えた。 ・昼の時間帯を過ぎると、午前同様の通行数に戻った。 ・ホテルの昼食利用が複数みられた。
夕方以降	・日没と併に、通行数が大幅に減少。	・自家用車通勤の通行が多数みられた。右折車の渋滞はそれほど気にならない様子。17時～19時頃まで続いた。 ・ホテルにチェックインする車が複数みられた。 ・えさしBASEプラス1で会議が開かれたため、江光ビル跡地の駐車場が満車になった。多い時で20台程度の台数になった。

【その他、車両通行の傾向】

- 一日を通じて通行車両が多かった。
- 休日は、午前中に町外又は郊外に外出し、夕方に帰宅するという自家用車が多かった。
- 江光ビル跡地の駐車場を利用する車の出入りがあった。主に飲食店利用客と飲食店の従業員、まれに買い物客だった。夜間に日常的に停めているとみられる自家用車も複数みられた。
- 就業している人の動向で通行数が大きく左右される傾向にある。
- 朝の通勤時の計測を行っていないため、上り・下りの通行数に差が出ている。
(外出した車が戻ってくると、ほぼ同数になるはず)
- B通りを通行する車両は、休日に比べて平日が1.7倍程度多かった。
- 宅配車両や事業用車両も多数みられたが、割合的には自家用車の方が多い様子だった。

【通行状況から考える施設計画の留意点】

- 駐車場の配置について、A通りの北前坂から向かってくる車両の駐車場へのアクセス性を考慮する必要がある。B通りからのみのアクセスだと、右折してすぐ駐車場に入る必要があり、交通の妨げになる可能性がある。パーラーヤマト側に左折でアクセスできる駐車場を設置するか、西側町道から駐車場にアクセスできるよう工夫が必要。
- 特に目的がない場合は、買い物途中や業務中・通勤中の自家用車を施設に集客できる可能性は少ないと見られるが、近隣施設の利用者が車を降りたついでに立ち寄り可能性があり、近隣施設や近隣店舗との相乗効果を目指す必要がある。

V. 町民ニーズ分析

1) 過去の調査・意見交換より

平成26年度より旧江光ビル跡地の町民ニーズに関する調査（アンケート調査・ヒアリング調査）及び意見交換を継続して行っており、内容は「江差町中心市街地商業活性化調査事業（平成26年度）」「江差町中心市街地商業活性化調査再検証事業調査報告書（平成29年度）」「『コミュニティプラザえさし』（仮称）整備基本構想」にとりまとめている。個々の意見は様々な立場・観点から多岐に渡っており、また当初の調査開始から7年以上が経過しているため時代の変化と共にニーズや考え方に変化がみられる部分もあるが、その反面、多数の町民から一貫して挙げられている意見・機能への要望が浮き上がってきており、これらに関しては特に重要な町民ニーズといえる。また、「『コミュニティプラザえさし』（仮称）整備基本構想」の中では、近年の課題解決に向けた取り組みの必要性について意見が出されており、新たな時代に対応する施設を整備する上で、重要な内容として抽出する。

【これまでの調査・意見交換において共通する内容】

（整備目標に関すること）

- ① 上町地区の賑わい再生・イメージアップへの強い思い
- ② 地区全体の賑わいや波及効果につなげるため、上町へ集客を期待する声
- ③ 町民の日常生活を支える商店街づくり

（施設機能に関すること）

- ① 商店街の利用者が使える駐車場が必要
- ② ビル跡地だけでは十分な広さの建物・駐車場が整備できないため、空き家・空き地の活用も必要
- ③ これからの担い手が負担なく引き継いでいける施設整備
- ④ 町内の事業所・町民が利用できるイベント広場の整備
- ⑤ イベント広場と連動して使用できるキッチンや倉庫やバス待合兼用のホール的なものを併設
- ⑥ 子どもの遊び場、居場所

【基本構想で抽出された新たな町民ニーズ】

（基本構想に対するまちづくり団体等との意見交換より）

- ① 継続的かつ定期的で、多種多様な機会の創出
- ② 子どもの居場所（遊び場・道草場所、中高生勉強スペース、大人との交流）
- ③ 公共交通の整備（コミプラへの移動手段確保）
- ④ SDGsを意識した多様な人に利用される施設
- ⑤ 拠点機能（商店街拠点、災害時対応拠点、情報発信拠点、交通拠点など）
- ⑥ 省エネ・創エネ機能の付与

【これまでの調査・意見を元に基本構想で策定された施設機能】

- I. 多目的ホール兼共同利用型ワークスペース（コワーキング）・会議室・調理室・情報発信
- II. イベント広場
- III. バス待合スペース・トイレ・駐車場

2) 町民検討チーム会議の協議内容

基本構想を元に町民参加型で基本計画策定を行うため、旧江光ビル跡地に関係が深い団体等からメンバー10名を招聘した「町民検討チーム会議」を4回開催した。基本構想で策定された施設機能について使い方を具体化に向けた協議を行うと共に、施設規模と配置、運営やコストに関することについて協議を行った。協議の中で、具体的な機能についての整備要望があった一方で、「多目的ホール」「コワーキングスペース」に対して「特定の団体や目的を定めずにフリースペースとして開放するのであれば、集客力が期待できないため将来町民の負担が増えるので賛成できない」という意見や、「他の施設と類似しており新たに建設する必要性を感じられない」という意見が多く聞かれたため、施設づくりの課題を改善し、活用イメージをより具体化させ、多くの町民が活用できる施設づくりを実現する必要がある。

【町民検討チーム会議の意見内容のまとめ】

①施設機能に関すること

- ・「多目的ホール」は活用方法が定まっていないと利用する人が少なくなることが心配
- ・コワーキングスペースがあるだけでは集客力が不安
- ・軽トラ市などが開催でき、冬はイルミネーションが設置できる**イベント広場**を確保
- ・**駐車場**は施設利用者と商店街利用者が使えるように十分な広さを確保
- ・**まちカフェ江差の活動拠点**として活用したい
 - 体操に使用できる**屋外広場**（40人程度）
 - 地域食堂**に使用できる**厨房と部屋**（40人程度）※厨房は災害時の炊き出しに使用
- ・ちょっとした売店やカフェ、町内外の事業者やチャレンジショップなどが**出店できるスペース**
- ・**ATM、役場機能、バス待合、トイレ、自動販売機、宅配BOX、Wifi**等日常生活に必要なもの
- ・居心地のよい**屋外空間**
- ・町内会・商店街としては今のところ利用方法が見えていない
- ・他の施設と**機能が重複しないよう考慮**
- ・他の施設や空き店舗の活用で補える機能であれば、**建設する必要はない**

②運営について

- ・利用者の利便性を考慮し、**オープン**の時間帯を柔軟に考える
- ・集客性を高めるためには**集まる目的**を作る、**企画を仕掛ける人**を置くなどの工夫が必要
- ・子どもの居場所を作るのであれば**中高生の意見を反映**させる
- ・キッチンカーや町外飲食店などが**町外からも来て営業**できるように

③建物について

- ・部屋をオープンにして、**間仕切りは最小限**に
- ・**ユニバーサルデザイン**を取り入れた段差のない作り
- ・**木を取り入れた建物**（柔らかなイメージに）
- ・重厚ではなく、**軽量の建物**
- ・**広場スペースや駐車場を確保し、必要最小限の大きさの建物とする**

④コストについて

- ・費用対効果を熟考し、将来町民の負担にならない**規模の建物**
- ・**収益性**を考慮する

3) 江差町役場内作業部会の協議内容

上記の「町民検討チーム会議」と前後する形で、江差町の関係課の課長 6 人と担当課職員で構成された「江差町役場内作業部会」を 5 回開催し、基本計画策定に関する協議・調整を行った。

【江差町役場内作業部会会議の意見内容のまとめ】

①施設機能に関すること

- ・中高生の居場所+ビジネスコワーキング機能を兼ねるホールというイメージがある。
- ・ウェルネスコーナー（血圧計などの計測器を置いていつでも測れる）があるとよい。
- ・誰でも気軽に入って休んで交流できる施設になるとよい。
- ・ふだん利用している方々が居場所を失わないよう、イベントや部屋貸しの場合も共存できるようにする。
- ・空調が効いていて居心地のよい場所。
- ・パブリックビューイングなど興味が沸く企画を取り入れながら、色々と活用の幅を広げられるような施設。
- ・社会教育の視点からは、社会教育団体はすでに活動場所が決まっていて新しい施設に移動して定期活動をするという想定はないが、スポット的に社協団体のサークル活動や子どもの居場所づくりとして活用できる。
- ・まちカフェでは、地域食堂を運営するため調理スペースを使いたいという声が出ている。また、既存のラジオ体操の活動も、イベント広場で開催していきたい。
- ・恒常的なテナントが入ることは計画にない。スポット的・イベント的に民間店舗が営業することは可能。
- ・居心地がよいきれいな緑地がほしい。
- ・子どもの遊び場も、かもめ島だけに限定するのではなく、ちょっとしたコーナーがあると良いのでは。
- ・町内の他の施設の機能集約にならないように気を付ける。
- ・町民検討チームの会議結果を受けて、モデルプランのパターン④～⑤の規模を見据えつつ、足し引きしながら必要な用途を付け加えて実現性に近づけていく。
- ・中高生のアンケートを取りながら、中高生の居場所を検討していきたい。
- ・高断熱や省エネ設備等だけではなく、SDGs の目標をかなえる場所としてコンセプトに取り入れ、世界や環境への貢献で特徴付けを考えてはどうか。

②運営について

- ・計画施設の運営管理の検討が必要だが、まちカフェ江差に関しては 3 月より正規の団体としての活動を開始するが、組織としては未熟なため町施設の管理運営を任せられるところまでは育っていない。
- ・集客力のある施設を目指す場合、運営にあたっては仕掛け、企画する人が必要。
- ・地域交通の取り組みが実現すると、旧江光ビル空き地前のバス停に地域外の人でも来やすくなり集客の幅が増える。

③建物について

- ・ZEB レジリエンス強化型の施設を目指す。
※災害や感染症などの困難な状況への対応を強化した災害発生時に活動拠点となるゼロエネルギー建物
- ・建物構造を大断面木造とする（国が公共建築物木質化を促進）。
- ・屋上の活用について検討してはどうか。
- ・配置案について、バス待合などの関連で北西にしているようだが、南側に寄せて配置する方が自然に見える。

4) 中高生アンケート調査より

旧江光ビル跡地の具体的な施設内容の検討にあたり、江差町内に居住する中学生・高校生の利用の可能性を探ることを目的に、日常的な中心市街地の利用状況や、生活するうえで不足していると思われる施設についてアンケート調査を行い、「中高生の居場所づくり」の取り組みに反映させることとした。

◇実施概要

江差中学校、江差高校を対象に、WEB 上での回答方法にて実施した。

アンケートの設問は、年代の差を考慮し中学生用・高校生用で若干の変更を行い、別々に集計を行った。

1. 中学生アンケート調査

○調査対象：江差中学校 在学生 103 名 / ○回答数：97 名（回答率 94%）

○実施方法：学校を通じて、WEB 調査票（Google Forms）の QR コードをプリントしたアンケート案内用紙を配布していただき、学活等の時間割を活用して生徒個々に貸出しているタブレットでアンケートに回答していただいた。

○調査日：令和4年7月22日、25日

- 調査項目：1. 回答者について（学年及び性別、部活動、その他活動参加の有無）
2. 学校以外の居場所について（夏場、冬場、平日、休日を分けて調査）
3. 子どもだけ・又は一人でよく利用する施設・公園等
4. よく利用する施設・公園等を利用する理由
5. 子どもだけ・又は一人でよく利用する店舗等
6. 上町地区に足りないと思う場所、新たに作ってほしい場所
7. 中高生の居場所を新たに整備した場合の利用意思
8. 自由意見

2. 高校生アンケート調査

○調査対象：江差高校 江差町内在住の在学生 88 名（江差中出身生徒 66 名 江差北中出身生徒 22 名） / ○回答数：38 名（回答率 43%）

○実施方法：学校を通じて、WEB 調査票（Google Forms）のアドレスを調査対象生徒にメールで配布していただき、任意でアンケートに回答していただいた。

○調査期間：令和4年7月23日～8月1日

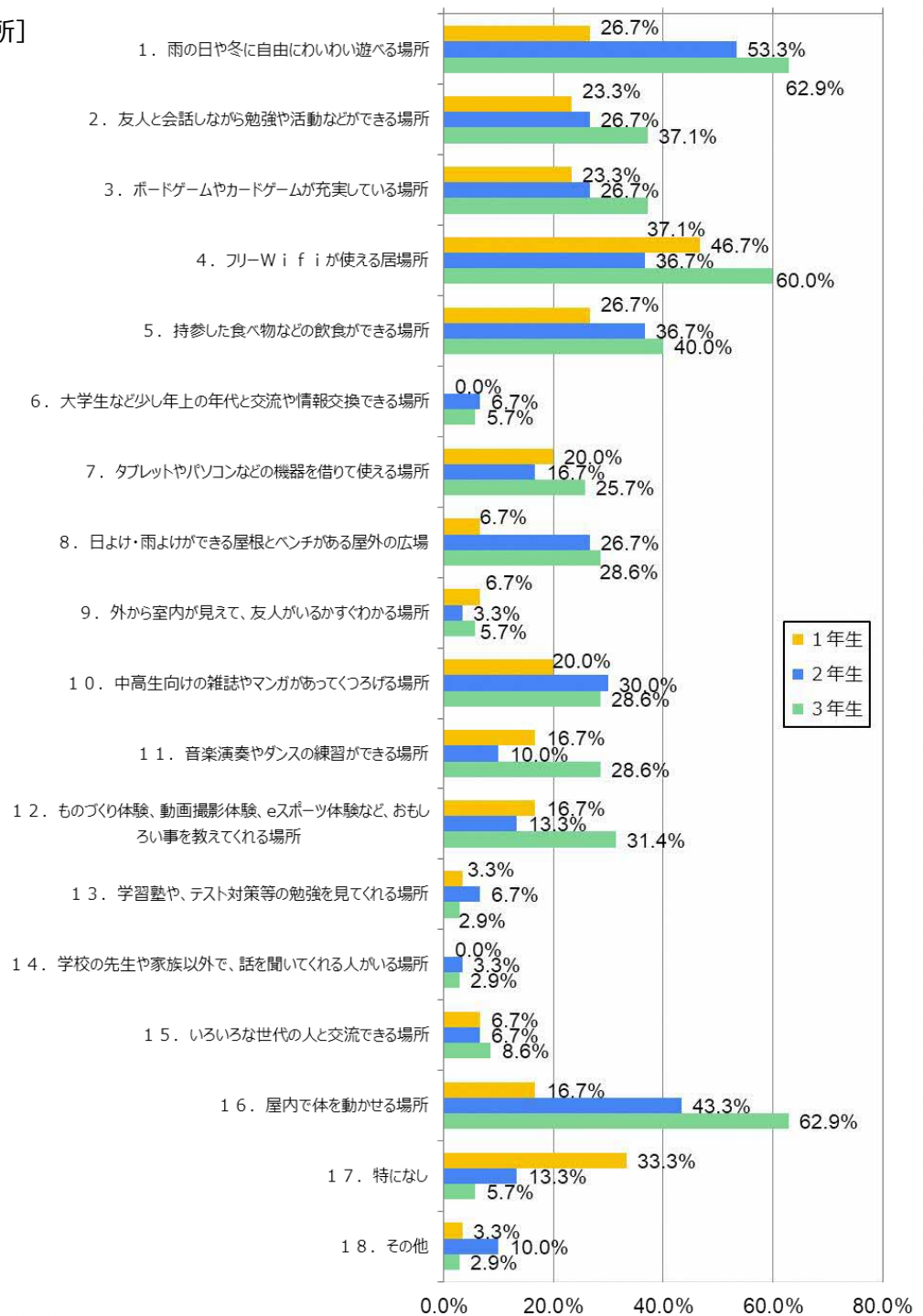
- 調査項目：1. 回答者について（学年及び性別、部活動、その他活動参加の有無）
2. 学校以外の居場所について（夏場、冬場、平日、休日を分けて調査）
3. 子どもだけ・又は一人でよく利用する施設・公園等
4. よく利用する施設・公園等を利用する理由
5. 子どもだけ・又は一人でよく利用する店舗等
6. 上町地区に足りないと思う場所、新たに作ってほしい場所
7. 中高生の居場所を新たに整備した場合の利用意思
8. 中高生の居場所づくりのワークショップを開催した場合の参加意思
9. 自由意見

■ 中学生の回答（抜粋）

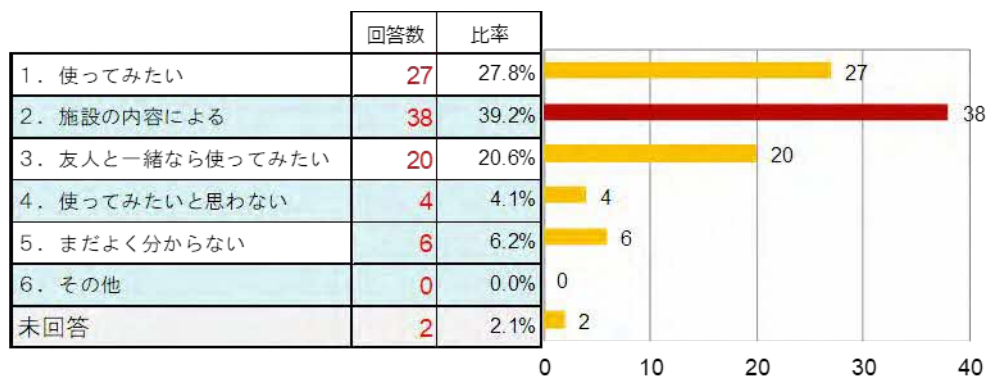
上町地区に足りないと思う場所、新たに作ってほしい場所

[上町地区に足りないと思う場所、
新たに作ってほしい場所]

【学年別割合】



[中高生の居場所を新たに整備した場合の利用意思について]

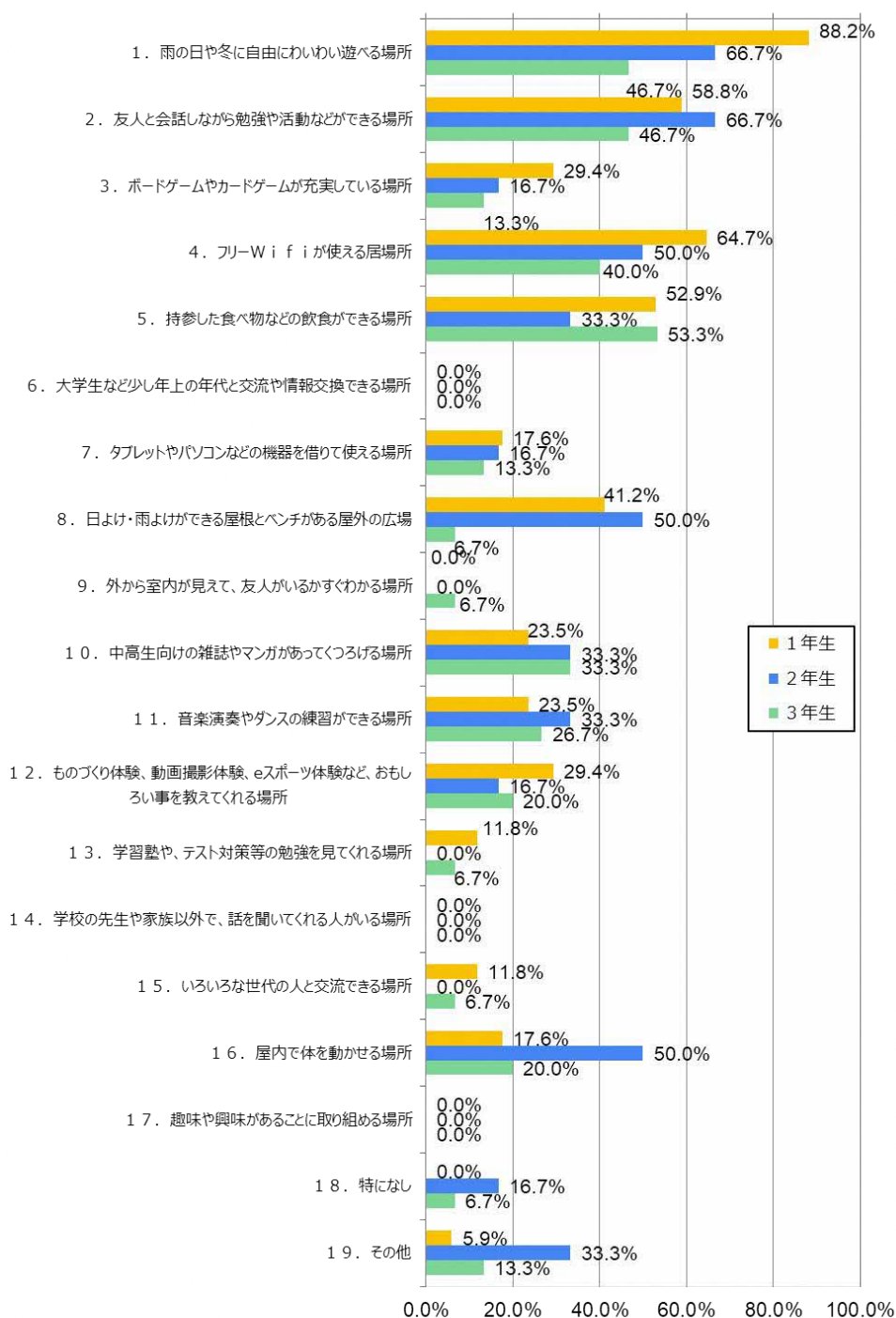


■ 高校生の回答（抜粋）

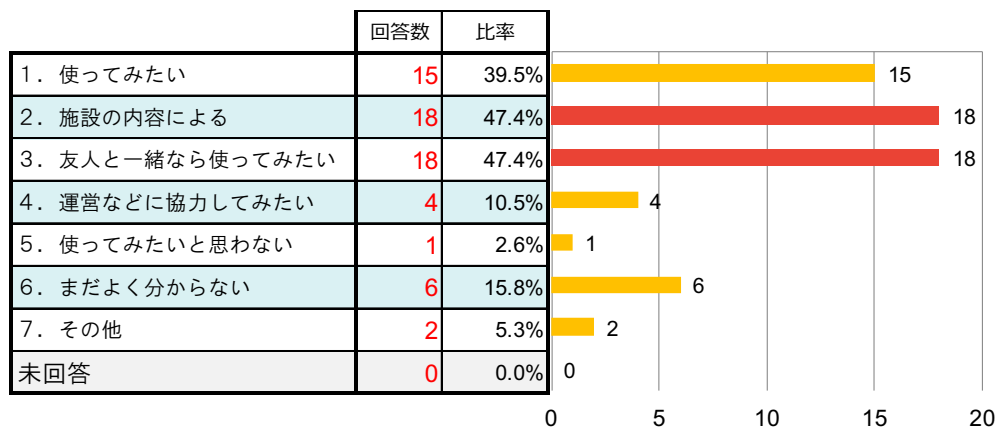
[上町地区に足りないと思う場所、
新たに作ってほしい場所]

上町地区に足りないと思う場所、新たに作ってほしい場所

【学年別割合】



[中高生の居場所を新たに整備した場合の利用意思について]



◇中高生アンケート調査結果の考察

今回のアンケート結果により、旧江光ビル跡地に中高生の居場所の整備を検討していることに対して、全般的に関心の高さが伺えた。具体的な用途については、中学生に関しては遊びの延長上で自宅の近くの公園や小学校のグラウンドなどを利用する傾向にあるため、公園などに遊びに行く途中で待ち合わせに利用する、トイレや屋内で休憩する場合に利用する、フリーWifiを利用する際に立ち寄る、雨の日の居場所にするといった利用が最も多いと予測できる。

高校生は、学校が中心市街地から離れた場所にあるため、下校後などに居場所を求めて外出するケースが少なくとみられるが、学校帰りや休日に友人と会話をする場所としての利用が考えられる。

勉強での公共施設の利用については、受験生等の図書館利用がみられるものの比較的少人数であったため、新たな施設でも勉強や読書空間のニーズは限定的だと予測できる。一方で、友人と話をしながら利用できるのであれば、図書館と利用方法を差別化した上で新たなニーズの掘り起しも可能といえる。

しかし、中学生・高校生が公共施設に求める用途としてアンケートの回答全般から最も感じられるのは、自宅等では困難な「体を動かして活動できる場所」であり、年齢が上がるにつれてより本格的なスポーツ施設へのニーズが高まっている。旧江光ビル跡地では広い運動室を確保することが難しいことから、既存類似施設の運営を工夫したり、広い空間を持つ集会施設等を用途変更するなど、可能な範囲で要望に応じて、複数の建物で相互に補いながら中高生の要望に応じていくことも必要である。

部活動等に参加していない生徒からは、「ものづくり体験、動画撮影体験、eスポーツ体験など、おもしろい事を教えてくれる場所」の要望が高くなっており、中高生の興味を引く企画を展開することにより、子どもたちの趣味や活動の選択肢を作ることや、知見を広げるのに役立たせることも必要である。

他世代との交流については、中学生・高校生共に関心が薄いため、まずはあまり意識することなく同じ施設の中で共存する方法を探した方が良いと思われる。付かず離れずの位置にすることで、自然とあいさつや会話を交わしたり、ゆるく見守りをする関係が出来てくると考えられる。

ハードに関しては、「中高生の居場所」をどのようなものにしていくのかということについて、今後、高校生を交えたワークショップ等で利用者の意見を聞き、計画に反映しながら進めていく必要がある。子どもたちが堅苦しさを感じない、自由な活動に繋がる施設づくりを検討する必要がある。

最後に、施設運営については、アンケートに回答した高校生の中で、「施設運営に携わりたい」という生徒がいることから、一緒に施設を作り上げて行けるよう、中高生が計画や運営に参画できる仕組みを検討する必要がある。

【中高生アンケート調査から抽出された子どもの施設活用の可能性】

○中学生

- ・公園などに遊びに行く途中で待ち合わせに利用
- ・トイレや屋内で休憩する場合に利用
- ・フリーWifi を利用する際に立ち寄る場所、雨の日の居場所

○高校生

- ・学校帰りや休日に友人と会話をする場所
- ・施設運営に携わるなど、まちづくり活動に参加する場所（まちづくり人材育成の場）

○共通

- ・友人と会話しながら勉強できる場所
- ・企画ものやイベントの開催によって、子どもたちの趣味や活動の選択肢を作り、知見を広げる場所
- ・他世代との交流については、特別なイベント以外は強制しないで同じ施設の中で自然な共存関係を作る
- ・内容を工夫し、あまり積極的ではない生徒でも足を運べる場所を目指す（利用者の多様性を確保）
- ・中高生の運営参加により、子どもたちが堅苦しさを感ぜない、自由な活動に繋がる施設づくり
- ・ニーズが高い「体を動かして活動できる場所」については、旧江光ビル跡地の敷地内では面積的に整備が難しいため、既存の建物で相互に補いながら中高生の要望に応じていくことが必要

5) 江差高等学校生徒意見交換会より

中高生アンケート調査結果を受け、補足ヒアリングを行うと共に、中高生の今後の施設づくりへの関わり方を探るため、江差高等学校の生徒に集まっていただき、意見交換会を行った。

◇実施概要

○日時

令和4年9月14日（水） 15時30分～16時30分

○場所

江差高等学校 会議室

○参加者

高校生：2年生 男子4名、1年生 男子2名、女子2名 計8名

○意見交換の内容

- ① 自己紹介（学年・部活や趣味など興味を持っていること・放課後の過ごし方）
- ② 江差町の上町周辺や市街地周辺の出掛け先について
- ③ 旧江光ビル跡地にほしい施設
- ④ その他、江光ビル跡地で開催してほしいイベントや企画ものなどについて

【江差高等学校意見交換会から抽出された中高生の居場所の方向性】（案）

①旧江光ビル跡地活用施設の活用の可能性について

- ・「気候に左右されない屋内空間」でかつ「自宅ではできないことが出来る場所」を望んでいる。
- ・周辺施設や店舗と連携し、複数の目的地を結ぶ拠点になることが望ましい。
- ・近隣の運動施設として「まるやまトレーニングコーナー」等との連携を検討する。

②施設の立地について

- ・江差高校からは遠いが、帰宅後や休日に過ごす場所として自宅近くの中心市街地周辺に求めている。
- ・高校生はバス移動を行うため、江差町北部や他町からの利用を考える場合には待合い空間の改善や広域交通の利便性向上が重要といえる。

③近隣の既存施設との差別化について

- ・高校生がよく利用する公共施設に図書館があるが、主に静かに勉強する場合に利用している。
- ・雨天や冬季に友人と過ごす場所、ゆっくり会話を楽しむ場所は中心市街地にはない。

④施設の機能や用途について

- ・多目的ホールや屋上などの誰でも利用できるスペースに加え、中高生の意見が反映された専用の部屋など用途に合わせて複数の居場所を考慮する。
- ・スターバックスのような飲食しながら長居できる居心地のよい空間が望まれており、ホールづくりの参考にすると共に、近隣喫茶店のテイクアウト対応やフードカーの誘致など飲食店との連携を取ることが望ましい。
- ・高齢者など他世代との交流については、ホールの共有でコミュニケーションを図りながら、状況をみて交流イベントなどの企画につなげていく。
- ・温浴施設や娯楽施設、体育館など旧江光ビル跡地では整備が困難な要望については、今後の中心市街地づくりに活かし、近隣施設や店舗との連携、既存施設の活用などを進める。
- ・中高生の居場所用の部屋や備品、遊び道具を考える際に中高生の意見が反映できる仕組みづくりを検討。

⑤江光ビル跡地の施設で開催してほしいイベントや企画について

- ・事業所と連携して期間限定で季節商品（スイーツや雑貨など）の販売を取り入れる。
- ・映画やパブリックビューイングなどの非日常的な催しを取り入れる。

VI. ニーズ分析のまとめ

これまでの町民ニーズ分析、交通量調査・中高生アンケート調査・江差高生意見交換会・町民検討チーム会議・江差町役場内作業部会会議の内容を照合し、施設整備ニーズ分析と施設機能の絞り込みを行った。

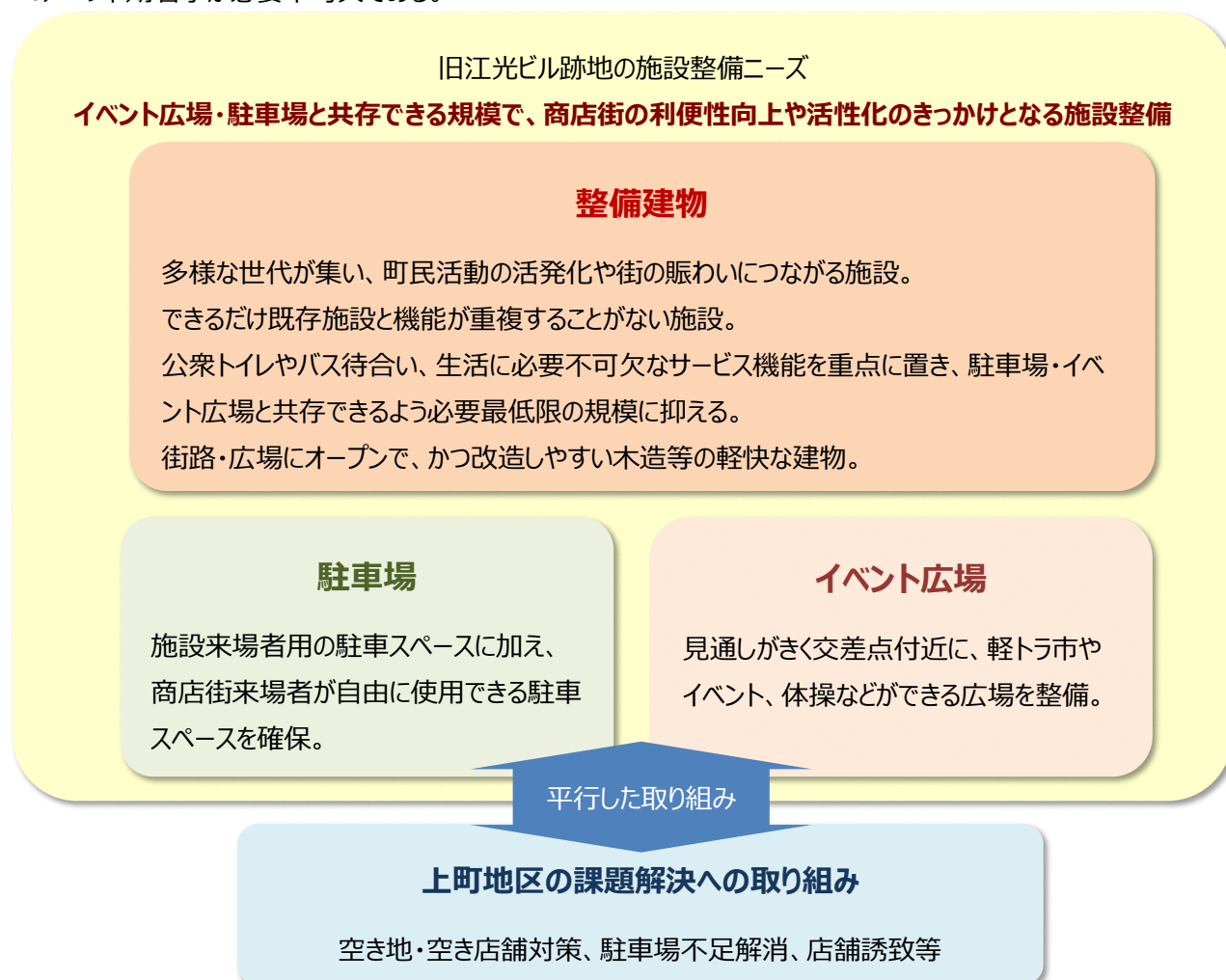
1) 旧江光ビル跡地の施設整備に対するニーズ

旧江光ビルが解体されて6年が経過し、暫定的に駐車場やイベント広場として活用していく中で、駐車場・イベント広場の用途を引き続き求めるニーズが非常に高いといえる。それと並行して、江差町の中心市街地の象徴ともいえる場所として「賑わいづくりの拠点となる施設」や、高齢化が進む中で「日常生活環境改善やコミュニティ形成の拠点となる施設」を望む声も多いため、「**限られた敷地内でイベント広場・駐車場と共存できる規模での商店街の利便性向上や活性化のきっかけとなる施設整備**」が必要であるといえる。

既存の公共施設や民間施設と機能が重複することなく役割分担を図ることで、旧江光ビル跡地拠点施設と上町地区商店街及び町内既存施設と相乗効果を狙い、これから将来を担う世代にとって、負担ではなく財産となる施設整備を目指し、整備を進める上での課題点を丁寧に解決しながら事業を進めていく必要がある。

また施設の作り方としては、都市の新陳代謝を考慮して木造など軽快で改造しやすい構造を望む声が多く、買い物で上町地区に訪れた人々などが気兼ねなく自然と施設に入って休めるよう、街路や広場にオープンで通り抜けできる配置にすると共に、屋外広場と一体的にイベントを開催し、上町地区の賑わいを作ることが望まれている。

加えて、旧江光ビル跡地の整備と並行して長年の課題である「空き地・空き店舗対策」及び「上町地区中心市街地の駐車場不足」についての具体的なアクションも町民から強く求められており、これら課題解決に向けた取り組みへの早期着手が必要不可欠である。



2) 施設機能の絞り込み

【これまでの調査・意見交換において抽出された町民ニーズ】（施設機能の抽出）

- ① 商店街の利用者が使える駐車場
- ② ビル跡地だけでは十分な広さの建物・駐車場が整備できないため、空き家・空き地も活用
- ③ イベント広場
- ④ イベント広場と連動して使用できるキッチンや倉庫やバス待合兼用のホールのなもの
- ⑤ 子どもの居場所（遊び場・道草場所、中高生勉強スペース、大人との交流）
- ⑥ 公共交通の整備（バス待合所）
- ⑦ 拠点機能（商店街拠点、災害時対応拠点、情報発信拠点、交通拠点など）

【町民検討チーム会議の協議内容のまとめ】（施設機能の抽出）

- ① 軽トラ市などが開催できるイベント広場
 - ② 施設利用者と商店街利用者が使える駐車場
 - ③ まちカフェ江差の活動拠点、体操に使用できる屋外広場、地域食堂に使用できる厨房と部屋
 - ④ ちょっとした売店やカフェ、町内外の事業者やチャレンジショップなどが出店できるスペース
 - ⑤ ATM、役場機能、バス待合、トイレ、自動販売機、宅配 BOX、Wifi 等
 - ⑥ 居心地のよい屋外空間
- ※ 既存の近隣施設と機能が重複しないよう考慮が必要

【中高生の居場所としてのニーズ】

- ① 誰でも利用できる交流ホール
- ② 屋上などの屋外スペース
- ③ 中高生専用の部屋
- ④ 期間限定の出店やパブリックビューイングなどの企画が開催できるイベントスペース

施設機能絞り込み

【町民の生活利便性向上に資する施設】

- ① 交通待合室（バス・タクシー待合い）
- ② 公衆トイレ、ロッカー・宅配 BOX、自動販売機
- ③ 情報コーナー

【地域コミュニティ形成を促進し江差経済の活性化に資する施設】

- ① 交流ホール（コワーキング・イベントスペース兼用）
- ② 中高生のシェアスペース
- ③ レンタルルーム（交流ホール兼用）
- ④ 交流活動室（まちカフェ江差などの町民活動で利用）
- ⑤ 交流キッチン
- ⑥ イベント広場

【その他屋外施設】

- ① 駐車場（施設利用者用、商店街利用者用、多目的用含む）
- ② 駐輪場
- ③ ベンチ等屋外の居場所

3. 旧江光ビル跡地施設の基本計画

I. 施設整備の目的

1) 施設整備の目的

1. 江差町中心市街地商店街の衰退に歯止めをかける

急激な人口減少、少子高齢化社会など社会的要因による地域経済の低迷、自家用車の急速な普及、ロードサイドや大型店の出店などの社会経済環境の変化などに起因して、中心市街地商店街が空洞化し、衰退しつつあることから、活性化により歯止めをかける。

2. 買い物環境やコミュニティの場としての商店街機能維持

高齢世帯の近隣買い物環境の存続や、独居世帯の相互コミュニケーションなどの視点から、住民生活を支える役割として商店街の存続が重要視されており、官民の連携による新たな「地域コミュニティ支援機能との複合型の商店街」づくりを目指す。

3. 旧江光ビル跡地を上町地区の新たな顔に

上町商店街はもとより当町の「顔」とも言える市街地中心部に「江差の繁栄の象徴」として人々の「あこがれの場」だった「江光ビル」があったが、閉鎖されて以降、長年活用されないまま廃墟化した後に解体されたため負のイメージが残り、加えて施設整備を検討する段階においても、「再び負の遺産になるのでは」という不安が町民にあることから、負のイメージを払拭し「上町地区の新たな顔」となる施設整備を目指す。



Ⅱ．施設整備のコンセプト

1) 施設整備のコンセプト

うえまち賑わい承継拠点－集い・憩い・交流・学び－

江差町上町地区は、常に新しい江差をリードし続けて来ており、商人の誇りと町民の期待感を高める潜在的な場の力を持っている。江戸時代から続く賑わいのこの場を後世へつなぐため、多様なヒトやモノ・コトが集まる「賑わい承継拠点」としての施設づくりを行う。

2) 整備の基本方針

1. 江差町中心市街地上町地区の交流人口の増加、回遊性の向上による賑わい創出

- ①地域住民の小中高生、高齢者をはじめとして、観光客やビジネス客も含めて多様な世代、多様な用途の方々が、駅や止まり木のように自然と集まって休憩や交流を行うような日々の中継場所として位置付け、相互交流や商店街の回遊性向上によって賑わいの創出を目指すものとする。
- ②中心市街地の日常に刺激を与え商店街集客を促進できるよう、イベントや集客企画開催の場として活用する。

2. 官民の連携により住民生活を支えるコミュニティ支援複合型の商店街を再構築

- ①買い物や交通移動などの町民の日常生活環境の改善及び、高齢者をはじめとする生活相互支援コミュニティ形成の拠点となる施設として位置付け、コミュニティ支援複合型の商店街づくりに寄与する。
- ②官民の既存施設と役割分担や機能の連携・補完を行い、集客の相乗効果を生む商店街づくりに寄与すると共に、民間活力の積極的な導入により自立化への構造づくりを行う。

3. 旧江光ビル跡地を「江差町の新しい顔」として集い・憩い・交流・学ぶ拠点に

- ①これまでの旧江光ビル跡地の負のイメージを払拭し、江差の「新たな顔」を創造する。
- ②官民が協働・連携して施設を『動かす・活かす』主体となり、町内外の人々による多様な交流、多様なニーズに対応すると共に、幅広い年代の方々がそれぞれの用途に合った居場所として楽しく過ごせて、まちに賑わいと活気をもたらす施設づくりを目指す。
- ③これから将来を担う世代にとって、施設維持が負担になるのではなく、江差町の課題解決に寄与することができ、江差町における SDGs 取り組みの先駆けの「町民の財産」となる施設整備を目指す。

3) 本施設の位置づけ（中心市街地への波及効果など）

（1）当施設で解決を目指す江差町の課題について

【上町地区商店街環境の改善】

- ① 上町地区商店街を利用する際に課題であった、待合い、休憩、トイレの課題を解決し、商店街の利用環境改善・利便性向上により集客効果を高める。
- ② 旧江光ビル跡地の美観整備ができ、旧江光ビル跡地周辺への負のイメージを改善する。
- ③ イベント広場活用の活発化により、商店街への集客を高める。
- ④ 上町地区商店街の利便性向上、再注目により、空き地空き店舗対策につなげる。
- ⑤ 中心市街地の課題の抽出・検討・解決のための拠点とし、空き地空き店舗対策や既存施設の利活用などの取り組みを活発化する。

【町民活動及び人的交流の活発化】

- ⑥ 高齢者の生活支援コミュニティを形成し、独居世帯などの相互援助につなげる。
- ⑦ 中高生のシェアスペースづくりの取り組みにより、課外活動や交流の活発化につなげる。
- ⑧ ICT を利用した情報サービスの提供が可能となり、町外との人的交流・情報交流が活発化する。

【防災施設の更新・強化】

- ⑨ レジリエンス対応施設の整備により、蓄電などに対応して災害に強い施設として防災拠点の更新が図れる。
※あくまでも基本計画段階での方向性であり、今後、実施設計と並行して ZEB 支援事業者のアドバイスにより、整備施設の省エネと創エネに関する方向性について、より適切な方策を採り入れていくこととする

【交通拠点の整備】

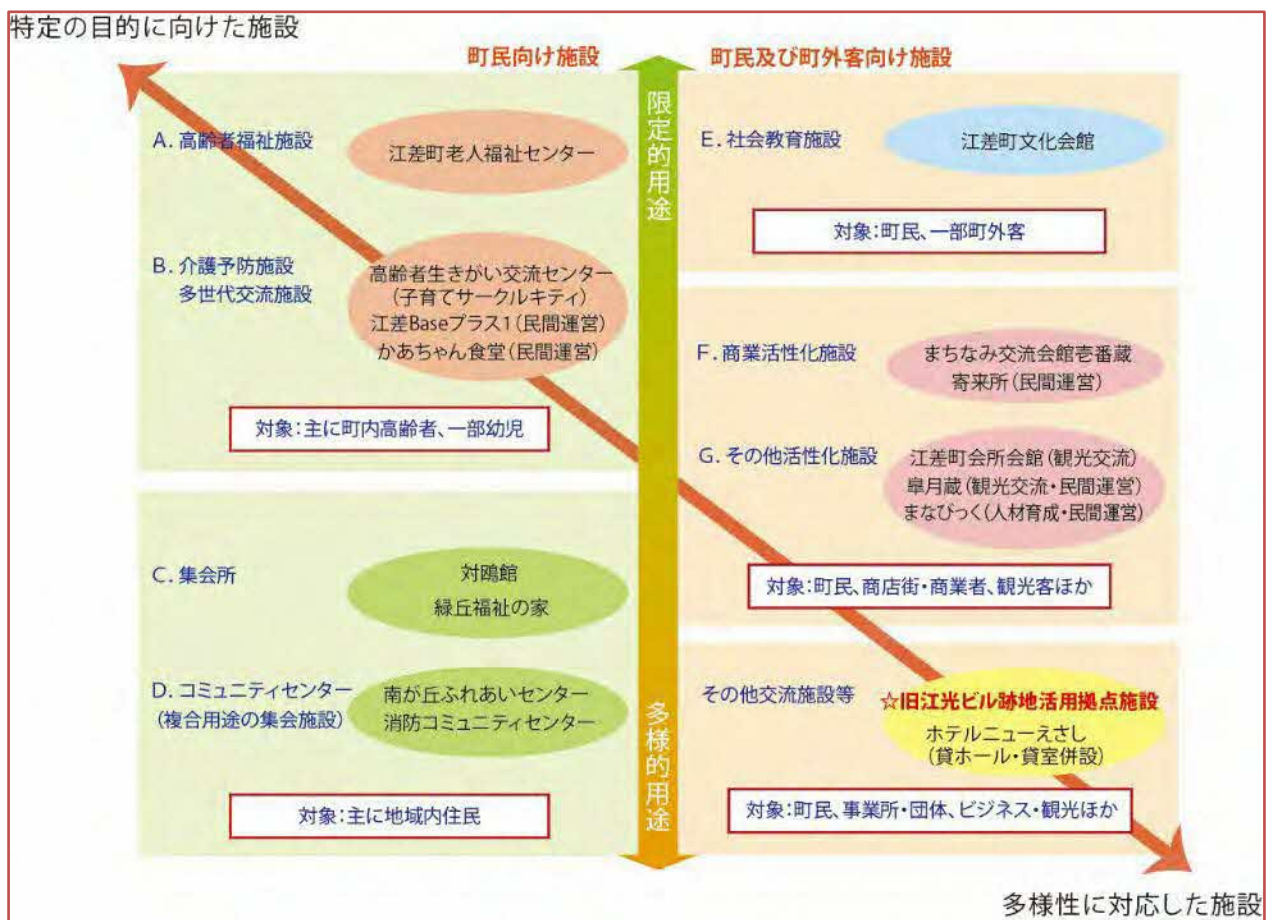
- ⑩ バスやタクシーなどの既存の公共交通機関及び新たな地域公共交通（江差マース）の利用拠点として整備し、乗降・乗り継ぎによって江差町内の各地域間の移動や上町地区へのアクセス性の向上を図る。

(2) 江差町中心市街地の類似施設における当施設との位置付けと差別化

江差町の集会室やホールを有する類似施設との比較を下記にまとめる。

当施設は、江差町民はもちろん町外客を含めて幅広い地域・世代を対象とし、多様の用途に対応する建物として活用を行う。既存の施設は靴を脱いで利用する施設や、屋外空間と屋内が分断されている施設が多いため、当施設は屋内への導入がスムーズになるよう屋外通路や広場に向けて開口部を多く配置した建物とし、屋外からの視認性が良く気軽に入りやすい活気あるオープンな空間づくりを目指す。プライバシーを重視する会議や、音響・ライティングを重視する催し物には向かないことから、近隣の公共施設・民間施設との役割分担を行い、江差町に不足している施設機能を補いながら既存施設と共に利用向上を図るものとする。

また、将来的に当施設を自立化へ導くため、民間のアイデアを活用し、収益性の向上とランニングコストの逓減を目指す。



Ⅲ．施設の機能・規模

1) 施設の機能

コミュニティ支援複合型の商店街づくりに向けた交流拠点施設整備を目指し、日常の生活環境の利便性を向上する公衆トイレや交通待合い機能、コミュニティ機能として自由に集えるフリー交流スペース、町民の主体的な活動をバックアップする交流活動室や交流キッチン、中高生の居場所、イベント広場など含めた複合施設とする。

【町民の生活利便性向上に資する施設】

- ① バス・タクシー待合室
- ② 公衆トイレ、ロッカー・宅配 BOX、自動販売機
- ③ 情報コーナー

【地域コミュニティ形成を促進し江差経済の活性化に資する施設】

- ① エントランスホール
- ② 交流ホール（コワーキング・貸室兼用）
- ③ 中高生の居場所
- ④ 交流活動室（「まちカフェえさし」などの町民活動で利用）
- ⑤ 交流キッチン
- ⑥ イベント広場

【その他屋外施設・設備等】

- ① 駐車場（施設利用者用、商店街利用者用、多目的用含む）
- ② 駐輪場
- ③ ベンチ等屋外の居場所
- ④ 防災機能

2) 施設の使い方・必要スペース

【町民の生活利便性向上に資する施設】

利用者の制限なく誰でも利用しやすいよう、出入口に近い場所、歩道からアクセスしやすい場所とする。

用途	使い方	必要スペース
公衆トイレ	施設利用者のほか、商店街買い物客や、バス待合利用客、イベント・祭り開催時に開放する。	女子大便器 3 台、手洗器 3 台 男子大便器 2 台、小便器 3 台、手洗器 2 台 多目的トイレ 1 か所
交通待合い	バス・タクシーの待合いや公共交通結節点（江差マース）として活用する。	3 人掛けイス× 1 ～ 2 台
情報コーナー、自動販売機・ロッカー、宅配 BOX 等の置き場	商店街の店舗や活動情報、町民活動情報、サークル・社会教育団体の活動情報、公共情報など、江差に関する情報を広く収集し、発信する。デジタルサイネージを活用する。	エントランスホール等壁面利用

【まちの賑わい向上に資する施設】

用途	使い方	必要スペース
エントランスホール 中庭ホール	正面入口に隣接し、待ち合わせや交流ホールが貸し切りの時などの待機場所等に利用する。大型イベント時には交流ホールとつなげて一体利用できるようにする。 受付対応、ウェルネスコーナー、コピーコーナーなどの併設を検討する。	40 m ² ～50 m ²
交流ホール A	エントランスに隣接したホールで、開放時に誰でも利用できるスペース。交流ホール B とつなげて利用できる。 必要に応じて、新聞雑誌等を設置する。 主要導線となるが、コーナーに座って落ち着いて滞在できるスペースを確保する。 貸し切り時は、イベント、パブリックビューイング、個店の展示会、地域食堂、講演会、コンサート等を想定する。	30 m ² ～40 m ² （1人当たり1.5～2 m ² ×15人＝30～40 m ² ）
交流ホール B （ICT&コワーキング設備）	普段はコワーキングスペースとして開放し、イベント時や貸ホール時には貸し切り利用を可能とする。 机を置き、交流ホール A よりもデスクワーク向きの部屋とし、シェアキッチンとつなげて料理教室や出張カフェ等に利用できる。また、ICT 機能によるリモート会議に対応する。 貸室用途としては、会議、講習会、サークル活動、教室、リモートの学習塾や相互通信による講座等を想定する。 備品倉庫が必要。	30 m ² ～40 m ² （1人当たり1.5～2 m ² ×15人＝30～40 m ² ）
中高生のシェアスペース	2階に場所を確保する。活用方法及び室内配置、備品内容について、今後のワークショップ等を経て決定する。	30 m ² ～60 m ²
交流活動室	住民活動団体（まちカフェえさし等）の利用を想定する。	1人当たり3 m ² ×10人＝30 m ² ※人数が多く面積が不足する活動の時は交流ホールを活用。
交流キッチン	一般への貸館対応を行うほか、イベント時の仕込みや飲食提供、地域食堂開催時の調理、期間限定飲食店として活用する。備品収納が必要。	20 m ² ～30 m ²
イベント広場	上町地区商店街の中心部分として、商店街イベントや住民活動に活用できる広場を確保する。イベント利用しない時は駐車場として活用できるように配置・車両アクセスを工夫する。	
	健康体操での活用： 50人前後が集まって体操できるスペースを確保する。	一人当たり2m×2m＝4 m ² 4 m ² ×50人＝200 m ²
	イベントでの活用： 軽トラ市・物産市・飲食屋台などが出店し、買い物できるスペースを確保する。	テント1張りにつき、間口3m×（奥行3m+通路3m）＝18 m ² 18 m ² ×4店舗＝72 m ² 18 m ² ×10店舗＝180 m ²

【その他屋外施設・設備等】

① 駐車場

用途	使い方	必要台数
来場者用 (常設)	町道からのアクセスで敷地の有効活用を図る。施設との段差を認める。 ※イベント開催の有無にかかわらず、常時駐車場として開放する	7 台程度
障がい者用 多目的用	坂や段差がなくアクセスできる施設隣接地とする。 障がい者用 1 台は広場をイベントで使用する際にも常時使えるよう配慮する。	1 台 (3.5×6.5m)
来場者用 (広場兼用)	広場と隣接させ、広場としても駐車場としても利用できるようにする。 ※イベント等開催時には駐車場として使用できなくなることを考慮し、代替え駐車スペースを用意する必要がある	3 台程度
管理用	物品等の運搬、常時出入りのある職員などの用に供する。	1 台程度
関係者用 ※敷地外	常時出入りのない職員の通勤用、会議やイベントの主催者・関係者が使用する。 ※敷地外の町有地や空き地等を活用して整備を検討する	5 台～10 台程度

② その他

用途	使い方	必要スペース
駐輪場の設置	小中学生が自転車でアクセスできるよう、車や歩行者と接触しない安全な駐輪場を設置する。	10 台程度
屋外休憩スペース (庇下縁側)	散歩や徒歩で買い物する町民が休みやすく、くつろげる場所に休憩スペースを設け、ベンチを適宜設置する。	ベンチサイズ 1.8m×0.6m 前面スペース込みで 1.8m×1m
倉庫	搬入・搬出のしやすさを考慮する。段差の有無は問わない。	20 m ² 前後
設備機械室	空調・給湯・蓄電等に使用できるよう配慮する。 ZEB 仕様の設備機器に対応する。	10 m ² 前後

IV. 建物概要・デザイン計画

1) 計画地の概要

(1) 立地及び交通アクセス

事業用敷地は道道 215 号江差停車場線の交差点に面しており、江差町中心市街地の上町地区「江差中央商店街」に含まれ、江差町中心市街地周辺で最も買い物客が多く行き交う地域である。公共交通は「函館バス」を利用してバス停「新地町」下車（徒歩 0 分）のみである。また、敷地向いにタクシー会社「(有) 桧山ハイヤー」の事業所があり、タクシー乗車がすぐできる場所となっている。

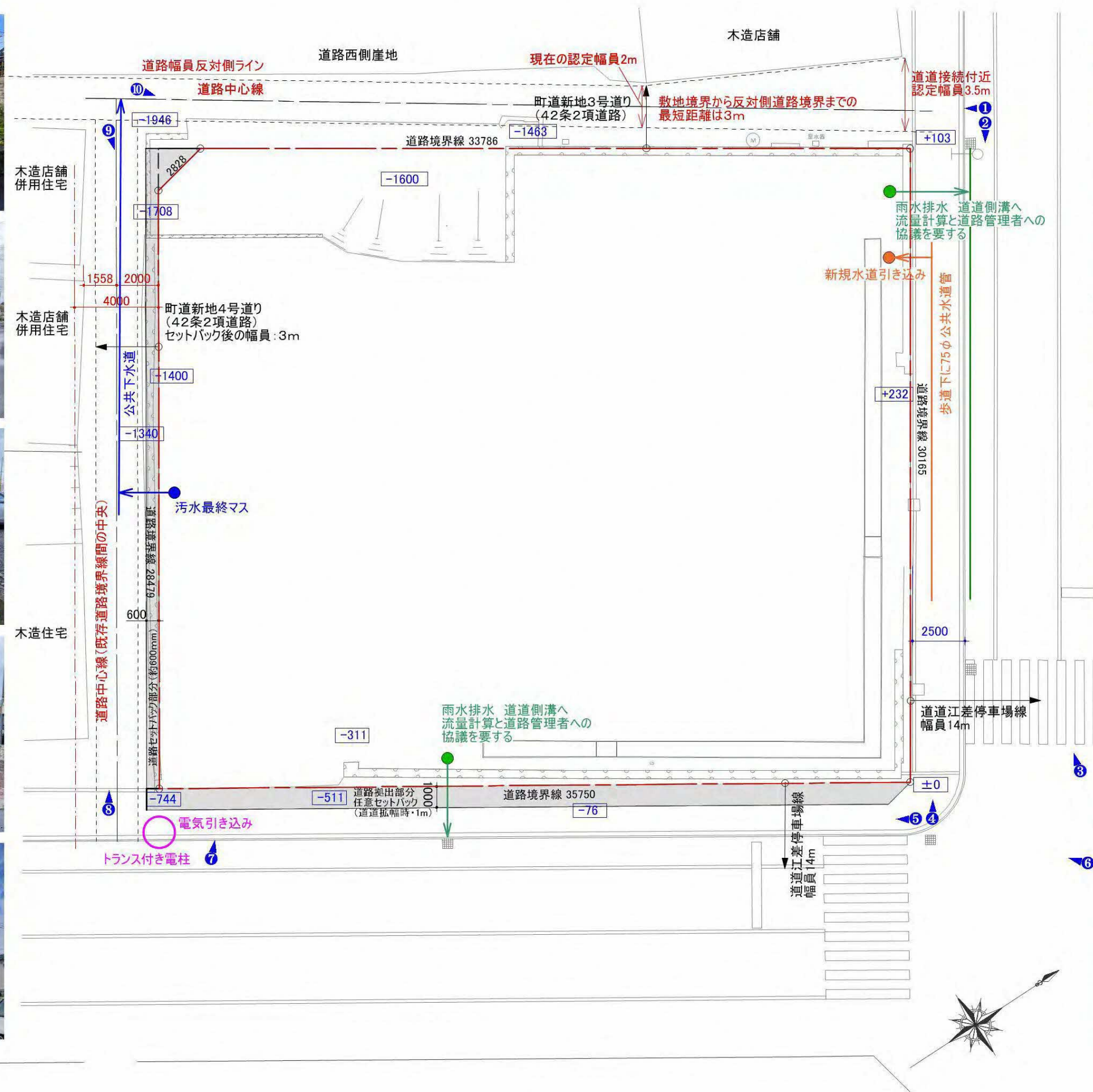
敷地周囲は商店及び飲食街が建ち並んでいるほか、道道を挟んで斜め向かいに、江差町で最も客室数が多い宿泊施設である「ホテルニューえさし」がある。

商店街外周は小中学校や文化会館、官公庁などの公共施設が集積している。



(2) 敷地条件

所在地	北海道檜山郡江差町字新地町 7 番地 1 ほか 11 筆		
敷地面積	1136.33 m ²	セツバツク後の敷地面積	1082 m ² (327 坪)
所有者	江差町		
区域区分	都市計画区域内（非線引き）	用途地域	商業地域
建ぺい率	80%	容積率	400%
その他地域区域	準防火地域 都市機能誘導区域 (江差町立地適正化計画) 北海道景観計画区域 宅地造成工事規制区域	公共下水道区域	区域内（公共下水道）
その他	敷地の地盤には、旧建物の地下躯体が残置されており、今後の施設建設においては、関係機関と協議の上、関係法令に則り適切な対応を要する。		
接道	北側・東側：法第 42 条 1 項 1 号道道江差停車場線（幅員 14.0m） 西側：法第 42 条 2 項 町道新地 3 号通り（認定幅員 2.0m~3.5m） 南側：法第 42 条 2 項 町道新地 4 号通り（認定幅員 2.0m）		



敷地状況

2) 建物概要

【建築概要】

建築用途	多目的交流施設 建築基準法上の主要用途：市民ホール 〃 部屋別の用途：市民ホール、事務室、待合い、公衆トイレ		
建築場所	北海道松山郡江差町字新地町7番地1ほか11筆		
用途地域	商業地域 80/400	構 造	木造2階建て（在来工法）
敷地面積	1136.33 m ² (343.7 坪)	セツバック後の敷地面積	1082 m ² (327 坪)
建築面積	299.36 m ² (90.6 坪)	建蔽率	27.66%≤90%(80%+角地 10%) MAX=973.8 m ²
1階床面積	297.28 m ² (89.9 坪)	2階床面積	132.90 m ² (40.2 坪)
延べ床面積	430.18 m ² (130.1 坪)	容積率	39.75%≤400% MAX=4328 m ²

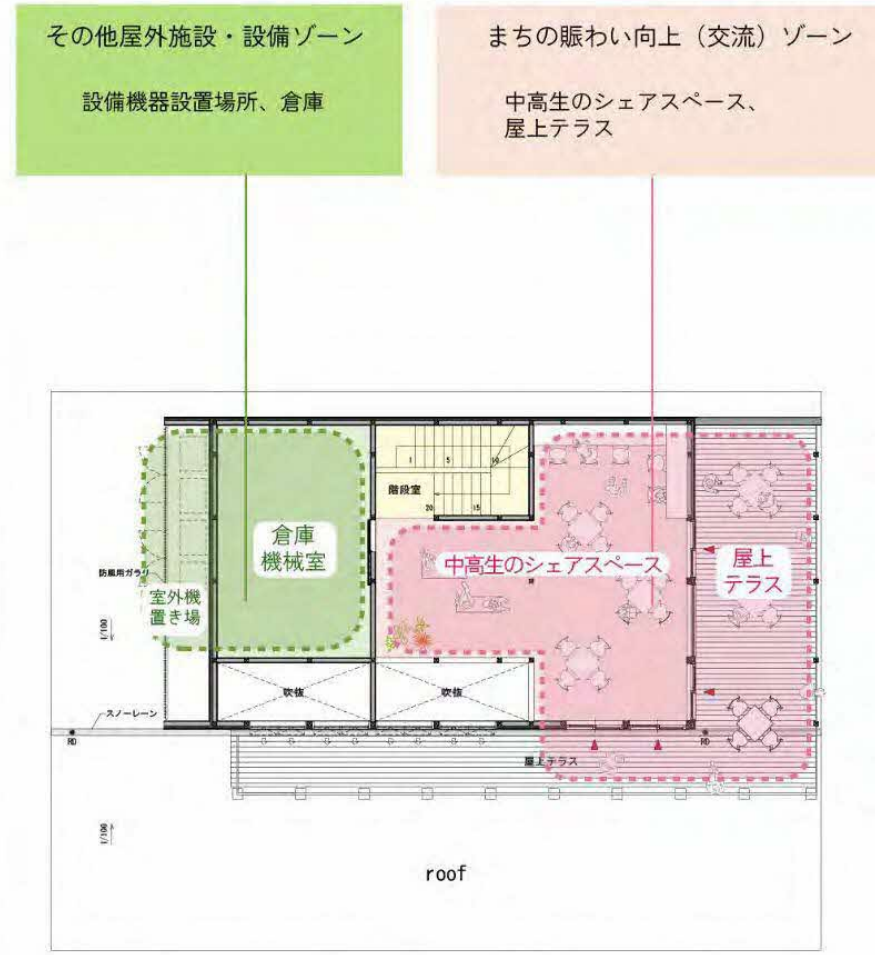
【所要室】（面積は基本設計図より算出）

階	室名	面積(m ²)	面積(坪)	備考
1F	エントランスホール	46.37	14.0	
	交流ホールA	33.12	10.0	15～20人収容
	交流ホールB	33.12	10.0	15～20人収容
	中庭ホール	33.12	10.0	屋外から出入り可能
	交流キッチン	24.84	7.5	調理設備付き6～10人収容
	交流活動室	33.12	10.0	(15～20人収容)
	公衆トイレ	33.95	10.3	男(大2小3)女(大3)+多目的+通路
	案内所	8.70	2.6	
	バス待合+自販機・ロッカー	14.91	4.5	バス・タクシー待合室(6人程度)
	風除室1	11.18	3.4	
	管理用玄関	2.07	0.6	
	倉庫①	3.31	1.0	交流活動室用
	倉庫②	4.97	1.5	
	倉庫③	5.80	1.8	
	階段室	8.70	2.7	
	小計 (A)	297.28	89.9	
屋外	ポーチ	12.01	3.6	
	管理用ポーチ	4.14	1.3	うち、建築面積に含む部分 (B) 2.08 m ²
	屋外底部分 (エンガワ)	16.56	5.0	
	小計	32.71	9.9	
	合計 (C)	329.99	99.8	
2F	中高生のシェアスペース	57.97	17.5	
	倉庫・機械室	31.05	9.4	
	階段室	12.42	3.8	
	小計 (D)	101.44	30.7	
	屋上テラス	65.42	19.8	うち、延べ床面積に含む部分 (E) 31.46 m ²
	室外機置場	11.80	3.6	
	小計 (F)	77.22	23.4	
	合計 (G)	178.66	54.1	
床面積	1階床面積	297.28	89.9	(A)
	2階床面積	132.90	40.2	(D) + (E)
	延べ床面積	430.18	130.1	1階床面積+2階床面積
	建築面積	299.36	90.6	(A) + (B)
	施工床面積合計	508.65	153.9	(C) + (G)

【その他設備・構造等の概要】

- ① フリーWifi 設備
- ② 冷暖房空調及び換気システムを設備
- ③ ZEBReady 仕様（省エネルギー・高気密高断熱仕様）
- ④ 太陽光パネル及び蓄電池（創エネルギー機能）
- ⑤ リモート通信用大型スクリーン
- ⑥ 屋内外の放送機能・音響設備

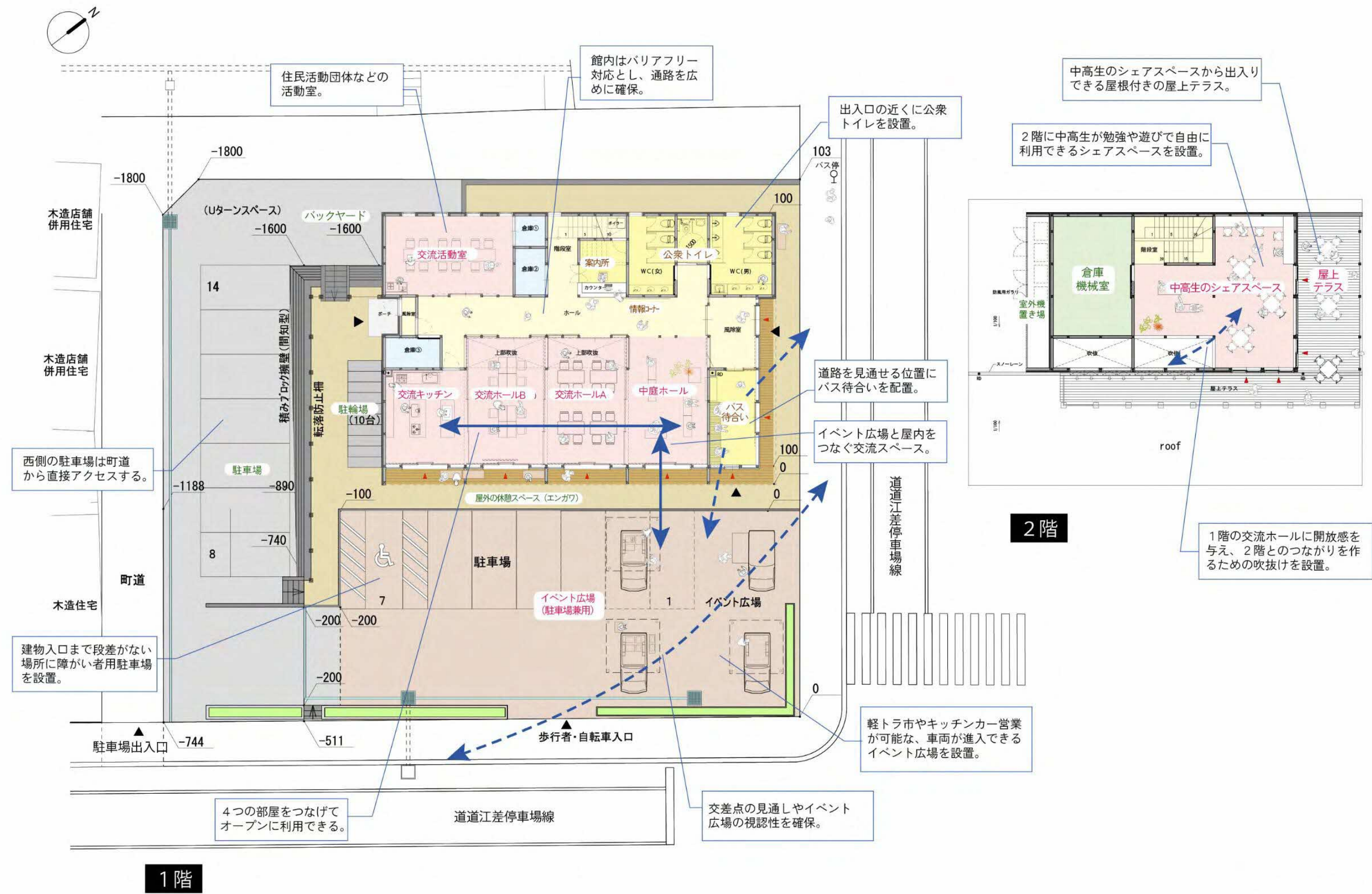
3) ゾーニング計画



- Concept うえまち賑わい承継拠点ー集い・憩い・交流・学びー
- Basic policy
1. 江差町中心市街地上町地区の交流人口の増加、回遊性の向上による賑わい創出
 2. 官民の連携により住民生活を支えるコミュニティ支援複合型の商店街を再構築
 3. 旧江光ビル跡地を「江差町の新しい顔」として集い・憩い・交流・学ぶ拠点に

ゾーニング計画

4) 配置計画



配置計画

5) デザイン計画

(1) 江差町らしい建築物の特徴

江差町は北前船交易により栄えた江戸時代から明治期の歴史的建造物が下町地区に多く残されており、また上町地区は商業・漁業で繁栄した人々の娯楽や新たな商業地として、明治・大正・昭和期にかけて常に時代を牽引する建築物や施設が建築され、現在の近代的な街並みにつながっている。地区ごとの特徴を下記に記す。

下町地区商店街 	外観の特性	切妻屋根の町屋建築、土蔵建築、寄棟屋根の和洋折衷建築。下見板張り又は漆喰風の外壁仕上げ。
	内部空間の特性	歴史的建物は、接客の場となるミセと、商品や書類・生活用品などを保管する土蔵、船着き場のハネダシなどが連なり、トオリニワと呼ばれる下屋のついた通路でつながれている。和風小屋組みの構造が現しになっている空間も多い。和洋折衷の建物は明治期の洋館のような洋間が作られている。
上町地区商店街 	外観の特性	明治期以前は下町地区の町屋建築のような切妻の和建築や土蔵建築であったが、大正、昭和期になるにつれて、北国の密集した商業地区という地域柄、近代風のビル状立面のモルタル建築や RC・鉄骨などの建築物が建ち並ぶようになり、時代をリードする江差の革新的な商店街となった。歴史的建造物で現存するものは数少ない。
	内部空間の特性	下町よりも間口が狭く、店舗のみ又は前面は店舗、2～3階より上が事務所又は居住空間となっている建物が多い。

(2) 敷地環境及び機能に基づくデザインへの反映内容

建設予定敷地の環境及び立地特性及び屋内外の機能・用途によって、屋根形状や開口部の位置、仕上げ材などに制約を受けるため、それらの特徴を生かして細部をデザインする必要があることから、当施設の敷地環境及び機能に基づきデザインへの反映内容を下記にまとめる。

部位	デザインへの反映内容
外壁 開口部	(建築基準法) 準防火地域のため、外壁・軒天・開口部を防火構造とし、延焼ライン内に位置する開口部防火設備認定の防火戸とする。 (施設機能) 建物のホール部分と広場を一体的に利用できるよう、広場に面して大きな開口部を設ける。 (立地環境) 塩風や吹雪の影響を受け断熱性・メンテナンス性に影響を与えることから、塩害に強い木材や高耐久の金属製の外装材を検討する。雪の吹込み・吹き溜まりや雪庇対策を行う。 (防災・創エネ) 災害時の停電対策として太陽光パネルでの蓄電設備を予定。メンテナンス性や積雪に配慮するため、屋根面ではなく壁面への取付けを検討する。
屋根	(建築基準法) 準防火地域のため不燃材等の屋根材とする。 (立地環境) 建物周囲の空地が少ないことから、落雪対策を行う。
室内空間	(町民の要望) 床・壁の仕上げ及び造作はバリアフリーに配慮する。 (町民の要望) 木の構造体や木の仕上げを活かした温かみのある空間とする。 (町民の要望) 多様な用途に対応できるよう、固定間仕切りは必要最小限にして自由な空間構成で活用できるようにする。
屋外空間	(町民の要望) 床・壁の仕上げ及び造作はバリアフリーに配慮する。 (町民の要望) 広場は心地良い休憩場所になるよう素材・造作に配慮する。

（３）整備建物のデザイン計画

前項（１）（２）の内容をふまえた上で、「江差の新しい顔」として当建物のデザイン計画を下記にまとめる。

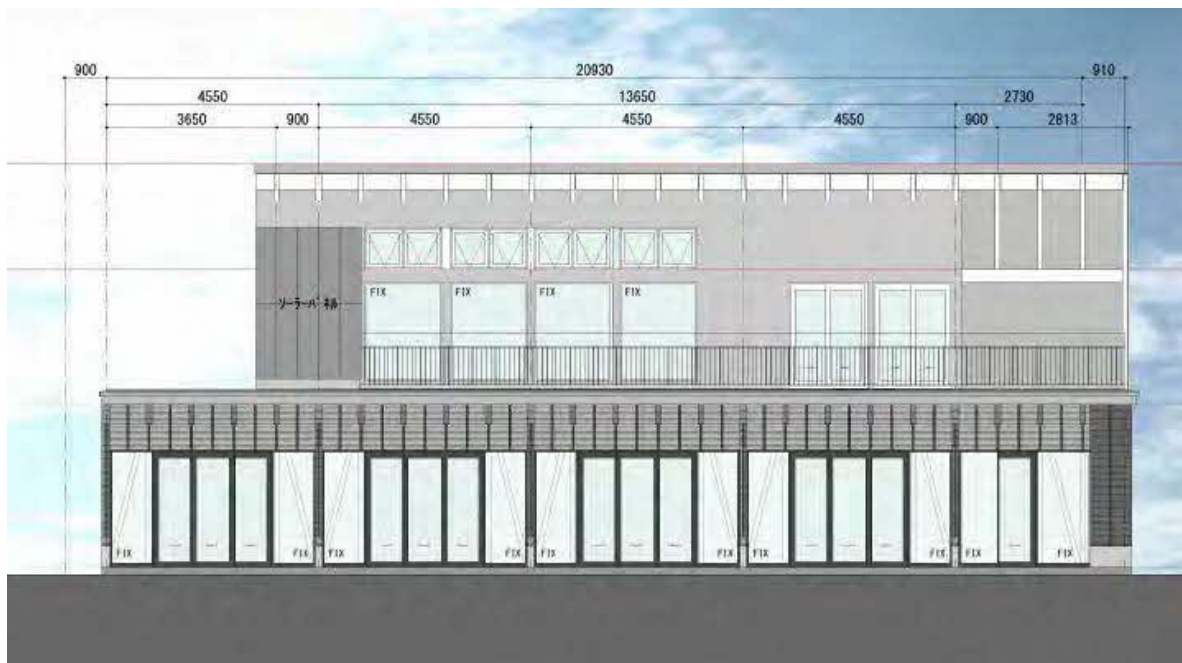
【全体イメージ】

部位	特徴	内容
外観	立地や耐候性に配慮した機能的な形態でありながら、木の構造体と和の雰囲気を活かし、洗練された外観とする。 ※ 耐候性：太陽光・風雨・温度変化など屋外環境に対する耐性のこと。	・風雪・積雪・塩害に耐える形態・素材とする。 ・大断面の梁や地場木材の柱など、現代的な木の構造体を活かしたデザイン。 ・時代をリードする新地の中心部の建物として、新しく洗練された建物でありながらも、板張りや木組など和の雰囲気を取り入れた温もりのある外装とする。 ・北東側正面玄関及び南東側広場に面してオープンとなるよう大きい開口部を設ける。
内部空間	木のぬくもりを活かしながら、自由度の高いオープンな空間とし、多様な用途・多様な居場所を創出する。	・木造の柱・梁と、木の内装材を活用した内装。 ・間仕切り可能な連続した３つのホール空間と、縦の繋がりを持たせる吹抜けで構成されたオープンな内部空間。 ・間仕切りの位置や部屋の構成を変えることで多様な用途に対応でき、また屋内外に多様な居場所を創出することで利用者の用途や気分に合わせて使い分けを可能とする。

【部位ごとの素材・イメージ】

部位	デザインへの反映内容
外 壁	１階：防火構造の木板張り仕上げ ２階：防火構造かつ高耐久の金属製外壁材
開口部	延焼ライン外：高断熱サッシ（木製トリプルガラス等） 延焼ライン内：高断熱防火設備（木製トリプルガラス等） 北東側・南東側に大きい開口部を設ける。
屋 根	２階：雪止め付 緩勾配 ^{かんこうばい} 屋根、高耐久の金属製屋根材（ステンレス塗装板等） １階：無落雪屋根、シート防水又は高耐久の金属製屋根材、一部テラス設置。 雪の吹込みや吹き溜まり、雪庇、落雪に配慮した形態とする。
内 装	床はバリアフリーに配慮し、段差がなく滑りにくい素材とする。 壁及び造作はバリアフリーに配慮し、必要に応じて手すりを設置する。 延焼のおそれがある部分の外壁側は防火構造とする。 木の構造体や木の仕上げを活かした温かみのある空間とする。 固定間仕切りは必要最小限とし、可動間仕切りを設置する。
屋外通路・広場	床はバリアフリーに配慮し、段差がなく滑りにくい素材とし、スロープ・階段には手摺を設置する。 心地良い休憩場所になるよう素材・造作に配慮する。
その他	屋外に設置する室外機、灯油又はガスタンク、その他設備機器は塩害・落雪・デザイン性に充分配慮した場所に設置する。

【立面デザインイメージ】



V. ユニバーサルデザイン、バリアフリーの考え方

高齢者や障がい者だけでなく、子育て中の方、怪我などで一時的に身体的な障がいを生じた方など誰もが安心・安全で快適に利用できる施設とするため、ユニバーサルデザインを導入する。

1) 基本的な考え方

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）」「北海道福祉のまちづくり条例」を遵守すると共に、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準（国土交通省）」に沿った施設づくりを行う。

2) 具体的方針

主な項目	整備の内容
案内表示	・ピクトグラムや絵記号等を用い、色や大きさ等の表示方法を統一し、誰もが分かりやすいものとする。
通路・廊下等	・点字ブロックや手すり、スロープなどを設置する。 ・施設内のフロアに段差を付けないなど配慮する。 ・外部通路を設置する際は、雨天時にも滑りにくい床材とする。
トイレ	・多目的トイレには車いすでの利用に対応したスペースを確保し、オストメイトへの対応、おむつ替えなど多目的に使えるシートを設置するよう検討する。 ・男性用小便器には手すりが付いた便房を1か所以上設置する。
駐車場	・障がい者用駐車場については、施設から出入りしやすい位置に配置し、施設入口までの通路は円滑に移動できるよう整備する。

Ⅵ. 新型コロナウイルス等への感染症対策

当計画策定時において、令和２年からの新型コロナウイルス感染症の感染拡大に歯止めがかからない状況の中で、今後も当面は感染対策の強化を続ける必要があると鑑みて、当施設の計画にあたっては下記のとおり新型コロナウイルス感染症対策を反映させることとする。

１）基本的な考え方

建物の十分な換気、来場者の検温及び消毒の実施、施設利用者の距離が確保できるよう座席間隔を開けるといった３密回避、エアゾルの滞留対策、受付等の飛沫防止スクリーン設置などの基本的感染対策項目を徹底し、建築整備を行うものとする。

座席間隔を開けることで定員が本来の利用人数より減少するが、複数のホール空間の間仕切り位置を工夫すること、屋外イベント広場と屋内のつながりを有効活用することで、賑わいの空間づくりを図っていくものとする。

２）具体的方針

主な項目	整備の内容
施設全体 換気システム	・高気密の省エネ建築物に対応した常時換気システムの導入。 ・夏日や暖房が必要な期間以外では、窓の開閉による自然換気に適した引き戸や突き出し窓などを用いた設計とする。
正面入り口付近	・自動検温装置の設置。 ・手指用消毒液噴射装置の設置。
通路・廊下等	・手摺や手で触れやすい壁・ドアノブの定期消毒。 ・抗菌性のある内装材の検討。
トイレ	・手指用消毒液噴射装置の設置。 ・手摺や手で触れやすい壁・ドアノブの定期消毒。
交流ホール・ 各居室	・座席の配置間隔を広くする。
交流キッチン	・手指用消毒液噴射装置の設置。 ※特に飲食を伴うイベント、企画開催時の感染対策を徹底する。

4. 旧江光ビル跡地施設の施設管理運営計画

I. 施設管理運営の基本方針

1) 利用者及び利用用途の想定

【通常時（オープン当初）】

利用者		用途	1日の利用 予測数
一般 利用 客	高齢層	徒歩やバスでの買い物時のトイレ、休憩として利用。 情報収集の場として利用。 住民交流活動への参加、健康促進、その他イベント・企画などの参加。	徒歩 20人 バス 10人
	小学生	下校後の遊び場所である茂尻公園が近いため、待ち合わせやトイレ休憩として利用。 雨天時や冬場に友人と遊ぶ場として利用。 イベントなどの企画に親子で参加。	平日 15人
	中学生	待ち合わせやトイレ休憩として利用。 雨天時や冬場に友人と遊ぶ場として利用。 イベントや企画を通じて、年代を越えた交流の場。	8人
	高校生	バス移動の際に、待合いで利用。 下校後や休日に友人と待ち合わせ、会話、勉強等で利用。 雨天時や冬場に友人と交流する場所として利用。 イベントや企画を通じて大学生や少し年上の世代、社会などにつながる場。	3人
	子育て層 （小児）	幼稚園が近いため、通園帰りや課外活動で立ち寄る。 買い物時のトイレや休憩として利用。	4人
	その他一般	市場やその他イベント・企画などで利用。 ウォーキングの途中で利用。	8人
	観光客	ホテルが近いため、観光や飲食店の情報収集で利用。 外出・観光時のトイレや休憩、バス待合いで利用。	5人
	ビジネス客	コワーキングスペースとして利用。 ホテルが近いため、観光や飲食店の情報収集で利用。 外出時のトイレや休憩、バス待合いで利用。	2人
〈1日の利用予測数の合計〉 平日：75人 休日：45人 （1年間 21,000人、1日平均 57人） ※日中にイベントで利用する日と悪天候で歩行者が減少する日を考慮し、実質稼働日を300日とすると、 延べ利用数（平日：250日×75人＝18,750人）+（休日：50日×45人＝2,250人）＝21,000人			

※主な時間帯及び1日の利用予測数は交通量調査の結果に基づいて算出し、晴天で歩行者数が比較的多い平日を基準として予測を行った。基本的に1人の歩行者が往復で2回通過するため、交通量調査の計測数から重複分を考慮した。日曜日は歩行者数が平日の6割弱であったため、休日の予測数を平日の約6割とした。

【イベント時・貸館時（オープン当初）】

利用者		用途	想定される 利用時間帯	1 日の 利用 予測数	1 年間の稼働 日数
イベント利用者・貸館利用者	屋外イベント （軽トラ市等） の開催	6 ～ 1 0 月頃の温暖な時期に、月 1 回程度を想定。 雨天時などは屋内開催も可能。 来場者数は令和 4 年度に開催された軽トラ市を参考に平均 1 5 0 人と予測する。	10～15 時の間で 2 ～ 3 時間程度	150 人	5 日
				延べ人数 750 人	
	夜市での活用	中央商店街と法華寺通り商店街で例年月 1 回開催。 屋内外での出店や、飲食会場としての屋内利用、公衆トイレの利用を想定。	第 3 土曜 16～20 時	50 人	4 日
				延べ人数 200 人	
	地域食堂の 開催	交流ホール及び交流キッチンを活用して、月 1 回程度の開催を想定。令和 4 年度までに開催された地域食堂の実績より、1 回あたりの参加者を 4 0 名と予測。	10 時～14 時 準備・片付け含む	40 人	1 0 日
				延べ人数 400 人	
	健康体操 の開催	屋外イベント広場を活用して、毎週 1 回の開催を想定。令和 4 年度までに開催された健康体操の実績より、1 回あたりの参加者を 5 0 名と予測。	土曜 9～10 時	50 人	2 0 日
				延べ人数 1000 人	
	交流ホールを利用した企画・貸館等	交流ホール部分 1 部屋あたりの収容人数が最大 20 名として、2 室合わせて貸館する場合は 40 名程度となる。 オープン当初は月 2 回程度を試算。	9～20 時	平均 30 人	2 4 日
				延べ人数 720 人	
1 年間の稼働予測：延べ日数 6 3 日（稼働率 17.26%）			延べ利用予測人数：3,070 人		

2) 数値目標の項目設定

当施設整備の事業効果測定を行う際の指針となる「数値目標」の項目については、1)の利用者の想定と利用予測人数をもとに、下記のとおり設定し、今後具体的な目標値を定めることとする。

- ①交流ホールを一般開放する通常利用の場合：1日あたりの利用者数（基準月：6月晴天日数日の平均）
- ②イベント開催・貸館時の場合：1年間の交流ホール及びイベント広場の稼働日数

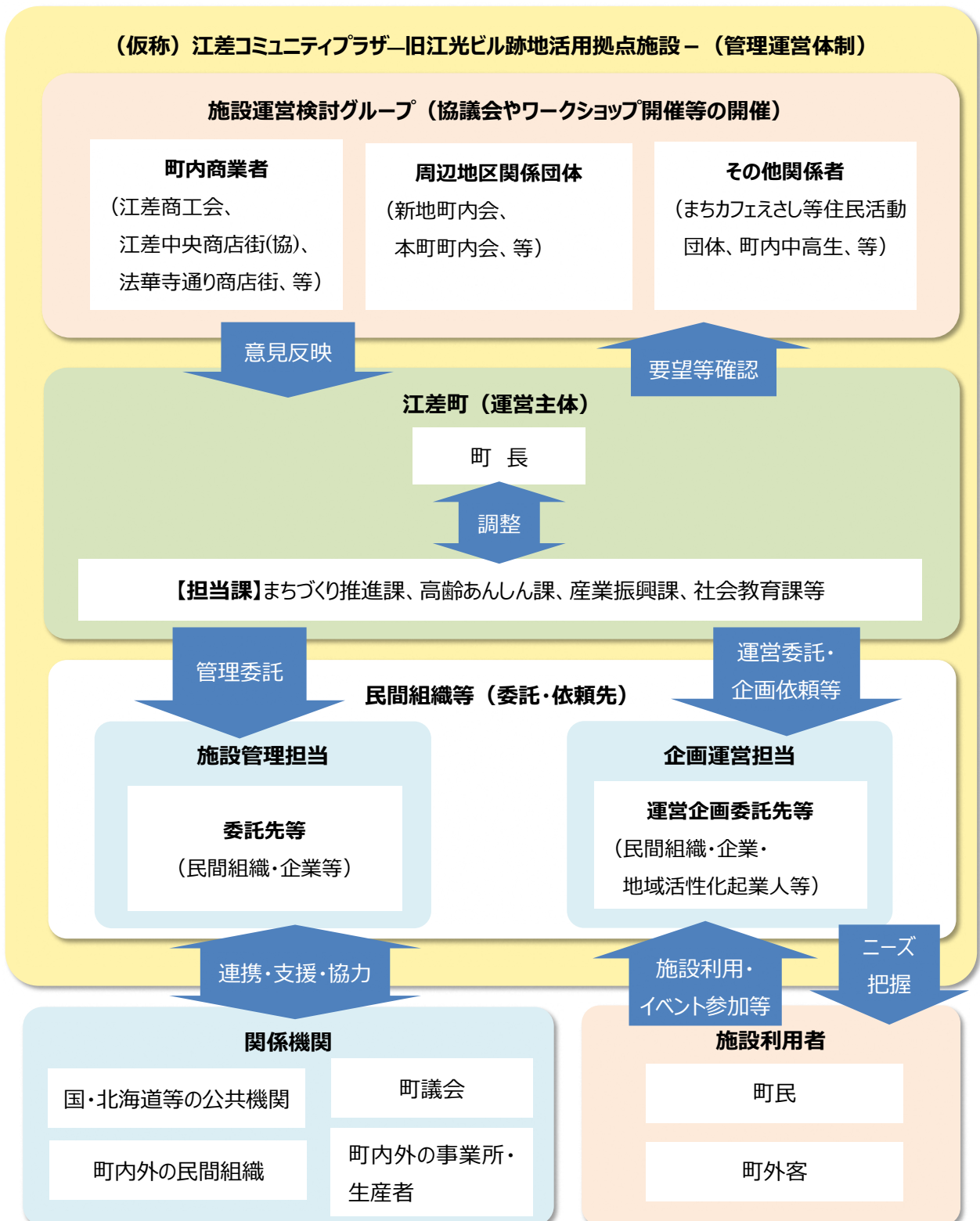
※時間の経過と共に利用者が入れ替わる一般開放に対して、イベント開催・貸館においては同じ参加者が長時間滞在することが考えられることから、施設の収容人数が限られていることを考慮し、イベント開催・貸館時の数値目標を人数ではなく施設の稼働日数としている。

3) 管理運営体制

当施設の管理運営にあたっては江差町を運営主体とし、施設の管理及び運営の実行組織としては、民間活力の導入を積極的に行うこととする。多様な用途、多様な利用者へ対応する施設であるため、江差町の施設担当課も複数の課による参画を要することから、役場庁舎内における連携を強化する必要がある。

また、施設の利用や運営に直接関係する町内の事業者・住民・活動団体・中高生からの要望・意見・ニーズを把握するため、協議会やワークショップ開催など施設運営検討グループとの意見交換を活発化させ、施設運営に反映させることとする。

管理の範囲としては、案内人兼管理人の配置、施設、貸館・貸広場対応、清掃作業、消耗品等の補充、積雪時の対応、その他施設の維持管理に必要なこととする。



4) 機能別の施設運営の方向性

※写真は利用イメージ

(1) 利便性向上機能 [公衆トイレ、バス・タクシー交通待合い、情報コーナー、自動販売機等付帯設備]

【利用方法】

○オープン時間内は誰でも自由に入出し、利用できるようにする。

【利用時間】

○周辺の買い物客・飲食客の歩行者通行時間帯及びバス運行時間帯に公衆トイレやバス待合い施設が利用できるよう、一般利用時間を設定する。公衆トイレについては、施設の貸館などで一般利用時間外に使用することも考えられる。

⇒一般利用時間（案）：

オープン午前9時（周辺店舗開店時間）～

クローズ午後8時（上り終バス 19：44）

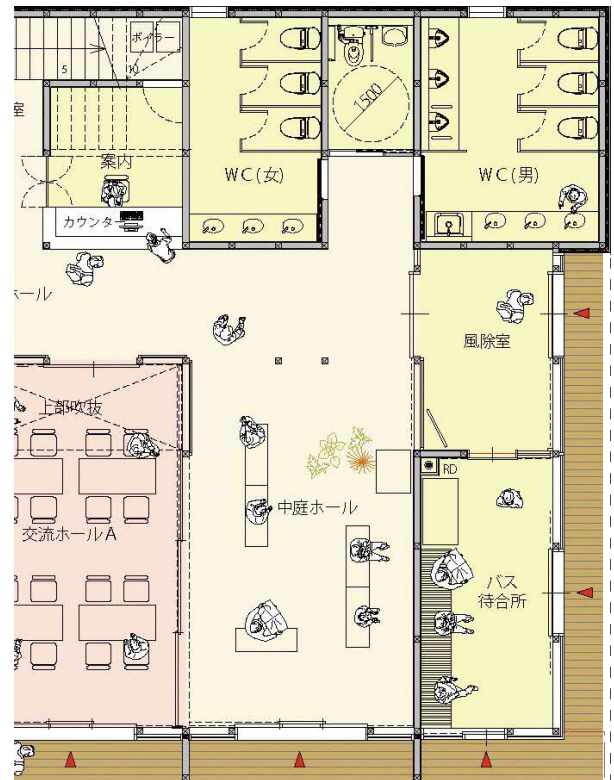
【管理運営】

○施設の管理委託者により解錠・施錠及び清掃、備品補充等を行う。

○自動販売機及びロッカー、宅配 BOX、デジタルサイネージなどの設備機器を設置する際は、導入事業者を入札等で決定し、必要に応じて設置後のメンテナンスなどの委託を行う。

○また、情報コーナー及びデジタルサイネージで発信する情報については、情報発信元が責任を持って定期的な情報更新を図るよう、運用の仕組み作りを行う必要がある。

⇒江差町の情報→役場内担当機関、観光情報・飲食店情報→江差観光みらい機構又は江差観光コンベンション協会、町内商工業者の情報→江差商工会 など



(2) 交流機能 [交流ホールA・B、交流キッチン、中庭ホール]

【利用方法】

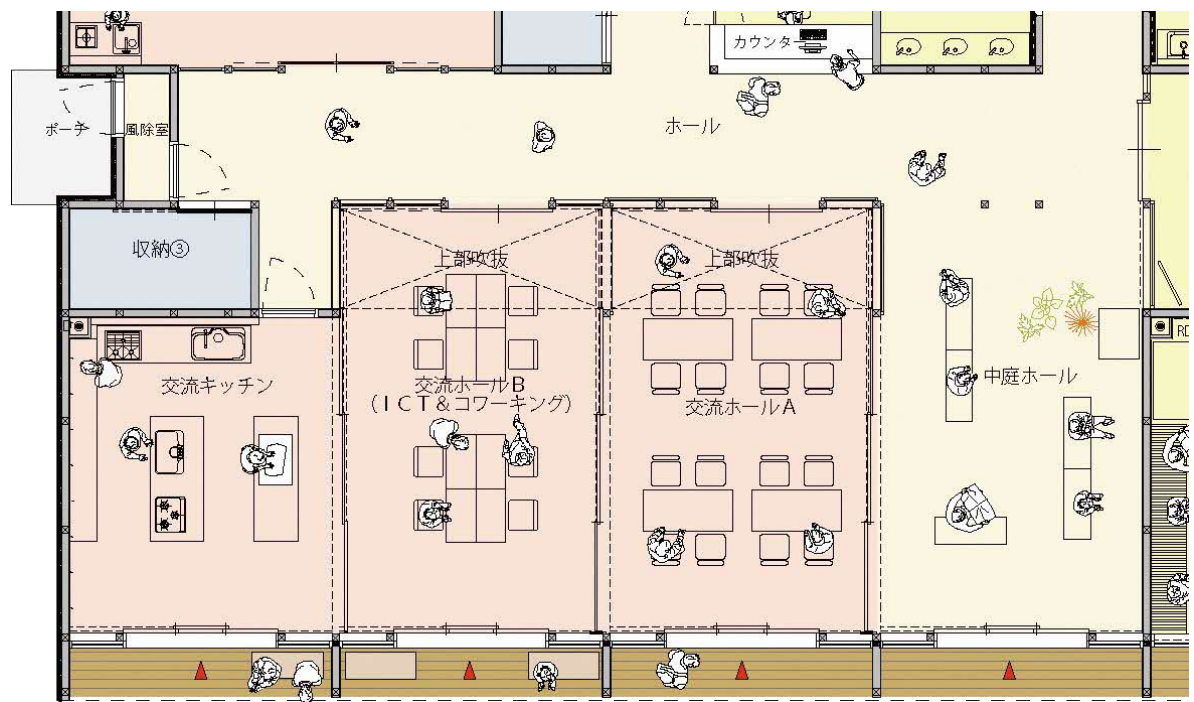
○貸館以外の時間帯においては、オープン時間内で誰でも自由に入出し、休憩や飲食、会話、デスクワーク等ができるように計画する。

○交流ホールA・B、交流キッチンは個別又は一体的な貸館利用及び企画イベント誘致を推進する。

○中庭ホールは、1階全ホール利用の大型イベント時を除いて貸館は見合わせ、常時自由に休憩できるスペースとして確保できるよう検討する。屋外イベント広場から直接屋内ホールへの入出りを可能とし、イベントなどの開催時には屋内外一体的なイベント会場（計 370 m²程度）として利用可能とする。

○来館のきっかけを作り賑わい創出に繋げるため、絵画や写真等作品展示の場としても活用を推進。





【利用時間】

○周辺商店のオープン時間に合わせて解錠し、夜は夕食で近隣の飲食店に向かう前の待ち合わせや、町外客が飲食店を探す際の情報収集に利用できるよう、早くても夜 7 時までは開けておくよう計画する。

○休日や冬季間は夜の歩行者が大幅に減少する傾向にあるため、夏期と冬季、平日と休日でクローズ時間を変えることも検討する必要がある。

⇒利用時間（案）：オープン午前 9 時 ～

クローズ午後 7 時（冬季・休日）～ 8 時（夏期平日）



【管理運営】

○解錠・施錠については、民間事業所や団体への管理委託を検討する。

○貸館については基本的に有料とし、営利目的や町民の非営利目的などで料金設定を変えると共に、周辺の民間施設の営業圧迫にならないよう配慮して料金や対象用途の取り決めを計画し、担当課及び受付窓口の整理を行う。貸館の手続き方法や料金の案内については、利用者が分かりやすいように掲示や印刷物配布、WEB ページへの掲載などを行う。

○貸館のほか、施設の活用促進のため企画開催やイベント誘致を積極的に行い、認知度向上や定着化を図る必要があることから、施設管理とは別に企画運営に際し民間活力の導入を図り、施設運営が軌道に載るまでの 3 年程度は行政として活動を支援しながら安定運営及び自立化への道筋を付けるよう計画。

○居心地の良い空間づくりのため、イス・テーブル配置の工夫、書籍コーナーや遊戯備品（囲碁・将棋・カードゲームなど）の配置、BGM 等の工夫を行う。

○交流キッチンは、期間限定のカフェ・飲食提供の場として、民間や任意団体などを誘致し活用することを検討する。

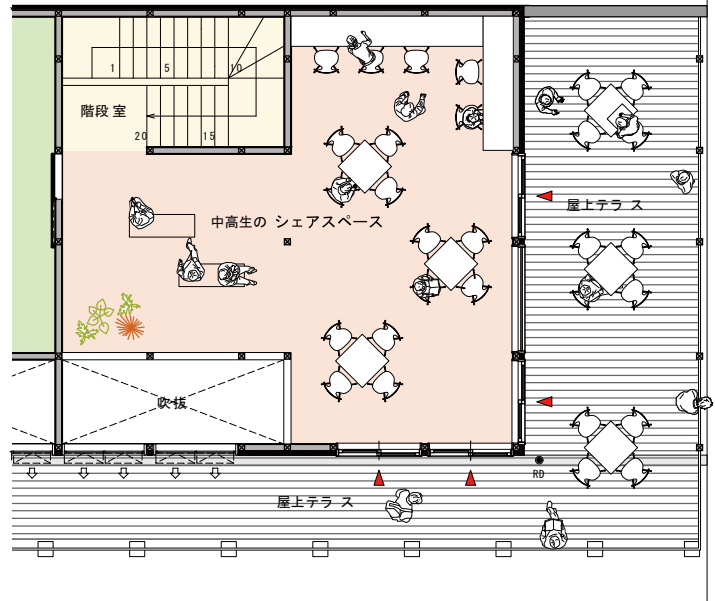
〔3〕中高生の活動機能〔2階中高生のシェアスペース〕

【利用方法】

○中高生の利用に特化したスペースとして、放課後や休日の中高生の活動支援を行う。

【利用時間】

○主に平日の放課後や土日祝祭日の利用が見込まれるが、多様な学び方や、生徒の学校への関わり方への変化に対応し、柔軟な考え方が必要であり、中高生との意見交換を重ねて決定する。



【管理運営】

○学校教育や社会教育と連携を図りながら運営を行う。
○スペース内の利用方法や備品等については、定期的に中高生を交えた意見交換会を実施し、ニーズを反映した形で整備・更新を行っていくものとする。その他、スペース利用の取り決めや運営方法についても、高校生を中心にしたワークショップ等で検討していく。



〔4〕住民活動団体の拠点〔交流活動室〕

【利用方法】

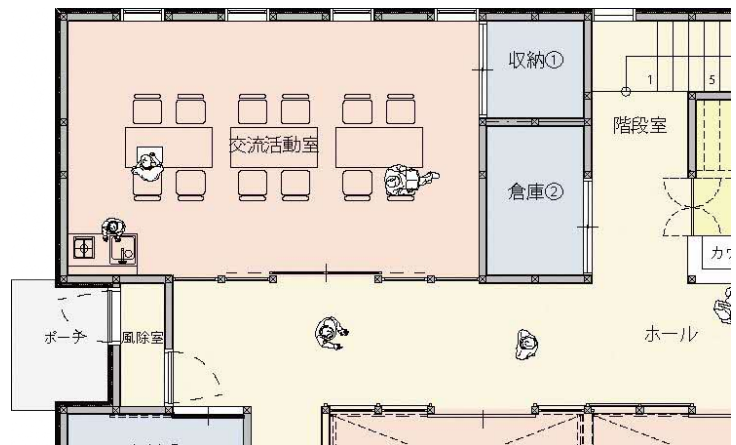
○まちカフェえさし等の町民活動団体の利用を想定した活動室。

【利用時間】

○利用団体との協議による。

【管理運営】

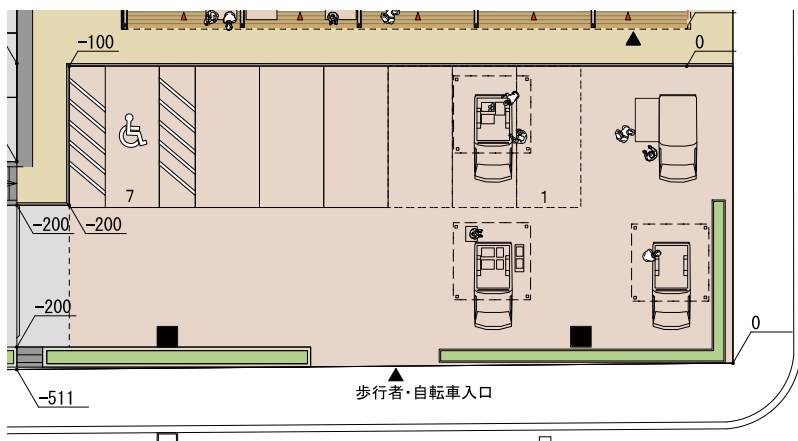
○施設全体の運営計画の範囲内で、当該部屋部分の運営管理方法は団体の取り決めによる。
○活動交流室以外の部屋の利用・共有については、別途協議のうえ、取り決めが必要。



〔5〕イベント広場

【利用方法】

○イベント広場の利用は予約制とし、料金の徴収を検討する。駐車場と兼用になっているため、車いす用駐車スペースは常時広場から除くと共に、使用スペース以外はできる限り駐車場として開放する。
イベントが少ない冬季間はイルミネーションスペースとしても活用可能。



【利用時間】

○イベントの企画によるが、イベント利用時は公衆トイレの開放を同時に行う必要があるため、一般オープンの時間帯以外で利用する際は施設管理者との協議が必要。

【管理運営】

○施設管理者により貸出し等の手続きを行う。また、軽トラ市など定期的なイベント開催を推進し、賑わいづくりや収益性に配慮する。

○キッチンカー等の誘致により、集客機能を付加するよう工夫する。

(6) 駐車場

【利用方法】

○施設利用者及び商店街利用客が利用できるものとする。

【利用時間】

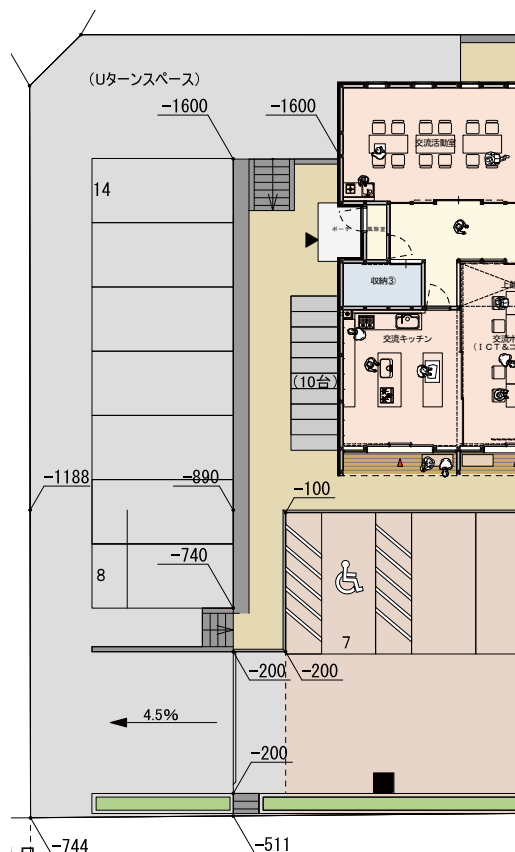
○基本的に24時間無休とするが、買い物や飲食、施設利用以外の長時間駐車を禁止とする。

【管理運営】

○整備後の運営方法については、現在の駐車場利用者の中央商店街との協議を要する。

○駐車台数が少ないため、長時間の駐車などルール違反車は施設管理者による取り締まりが必要。

○除雪の扱いなどの取り決めが必要。

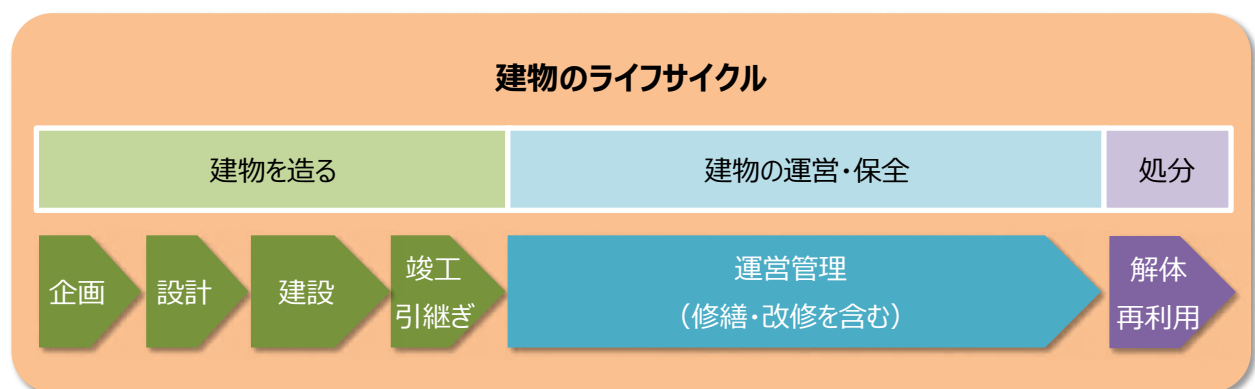


Ⅱ. ライフサイクルコスト及びエネルギー・環境負荷低減に係る検討

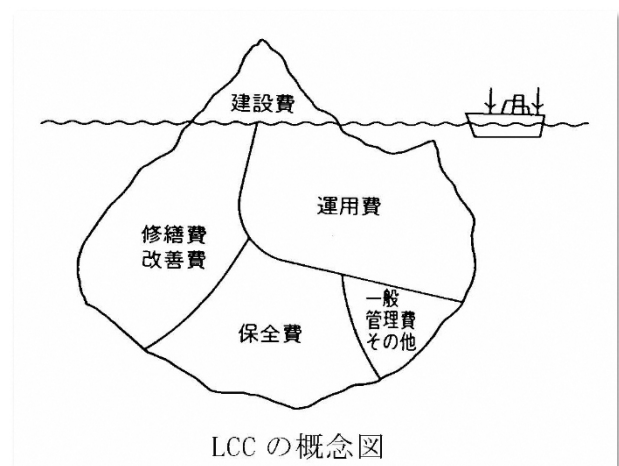
1) LCC 及びエネルギー・環境負荷低減に向けた基本方針

建物の企画設計から建設、運営管理及び解体に至るまで建物の一生を建物の「ライフサイクル」と呼んでおり、「ライフサイクルコスト（LCC）」は、企画、設計、建設、運営管理、解体再利用の各段階すべてを含めた総費用を示す。建設コストに比べて、運用管理コストがその多くを占めるのが特徴であり、当施設においても、LCC の低減に努める必要がある。

また LCC 低減の取り組みは、エネルギー・環境負荷の低減に直接つながるものであり、企画設計段階において、建物の省エネルギー化による環境負荷の低減に向けた ZEBReady（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル・リーディ）仕様の導入及び、建物の長寿命化を考慮した設計を行うと共に、適切な運営・保全を行うことにより LCC コストを必要最小限にすることを目指す。



建築物のライフサイクルコストの構成を調べると、建設費は氷山の一角で以外に少ない。修繕費・運用費等が圧倒的な割合を占めている。
(出典：建築物のライフサイクルコスト/国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)



（１）イニシャルにおける低減の方針

近年、人口の減少が著しい上に、建設価格の高騰に歯止めがかからない状況が続いていることから、集客規模に見合った必要充分な建設規模での計画が必要といえる。施設規模を抑えることで、新築工事費低減に加え、ランニングコストの低減も可能とする。

また、ランニングコストを低減するために重要な断熱気密性能の強化や高耐久仕様は、新築工事費がアップする要因となるが、生涯的なコストダウンを図れるようバランスが取れたコストコントロールのもと、建物の性能を向上させ LCC 低減を目指すこととする。

当施設は木造を予定しているが、木造の一般的な建物の法定耐用年数は 30 年であり、他の構造体と比較すると短いものである。しかし、寿命を延ばすための設計上の工夫と、適切なメンテナンスを行うことで実際の耐用年数を 50 年程度に延ばすことも可能であり、LCC 低減を考慮し 50 年間の施設利用を目標としたい。

新築後の建物の修繕・改修・改築の周期は下記のとおり設定する。修繕工事周期の 15 年目は、基本的に仕上げ材の交換などは必要のない範囲の修繕工事が考えられるが、施設の有効活用を図るために施設の用途・使い方の見直しを行い、場合によっては改装を加えることも念頭においておく必要がある。

工事項目	周期	時期の目安	備考
新築後	0 年～	2023 年～	外的要因で建物や設備に傷みを生じた際は、早急の修繕対応を行う。
修繕工事 (中規模改修)	15 年	2038 年	屋根や壁の塗り替え、耐用年数の短い設備機器の交換、耐用年数の長い設備機器のオーバーホールなど、部材・部品の交換をあまり必要としないもの。 必要に応じて用途の見直しを行い、間仕切りの改修や設備内容の見直しを行う。
改修工事 (大規模改修)	30 年	2053 年	内外装や設備機器について、部材・部品の交換を必要とする。状況に応じて構造本体の改修が必要。
改築工事	50 年	2073 年	解体し、新たな施設に建替える。 (材料の再利用などを考慮する。)

（２）保全・運用時（ランニング）における低減の方針

当施設のランニングコストの収支計画試算によると、一般管理費については冷暖房の光熱費が最も高い割合を占めていることから、日常的な運営に際し、空調エリア区分等のマネジメントに加え開口部からの太陽日射や通風など自然エネルギー（パッシブエネルギー）の活用を図りながら、効率よく快適な空間を維持できるよう工夫する必要がある。

また、固定費として複数の設備機器や電気設備の保守点検経費がかかることから、複数業者による入札等を行い、経費削減を図ることが必要とされる。

施設の管理や運営に携わる人件費については、施設整備の目的や利用者の利便性に影響がない範囲で、他の業務との兼務や、非営利の住民活動団体の協力を得るなどして賃金の効率化を図り、LCC 削減につなげていくこととする。

(3) 設計段階における LCC・環境負荷低減への方針

①高気密高断熱仕様、パッシブエネルギーの活用により、冷暖房や換気システムにおける光熱費の削減と施設の長寿命化を図る。

【対象部位】外皮（壁・屋根・基礎・開口部）－気密断熱性能を ZEBReady 同等とする。

開口部－通風・採光に配慮した設計とし、「光・風」等の自然エネルギーを活用する

②耐久性に優れコストバランスの良い資材選定や、汚れにくい内外装の仕上げを取り入れ、施設の長寿命化と修繕・清掃などの維持管理コストの縮減を図る。

【対象部位】外壁材－風雪・塩害に強く、LCC コストに見合った材料（高耐久金属、杉板等）を用いる。

内装床－雨や積雪時の靴の汚れやスパイク靴に強く、清掃しやすい下地及び仕上げ材とする。

内装壁－防汚性・耐久性があり、清掃や修繕がしやすい仕上げ材とする。

③点検足場や作業空間の考慮等により日常のメンテナンスを容易にすることにより、施設の長寿命化と維持管理コストの縮減を図る。

【対象部位】屋根－メンテナンスが容易になるよう、点検足場や作業空間の確保に配慮する。

機械設備－メンテナンスが容易になるよう、機械室の位置及び作業空間の確保を行う。

屋上へ設置する室外機は、1 階屋根面等を利用して 2 階から出入り可能な場所に設置する。また、暴風雪・塩風が直接当たらないよう庇や囲いを設ける。

④省エネルギーの設備機器導入により、光熱費の削減と建物から排出される熱の低減を図ると共に、再生可能エネルギーである太陽光発電を一部導入し、蓄電池と組み合わせて使用することで、防災時の非常用電源確保の省エネ化を図る。

【対象部位】空調設備－省エネタイプのアコン冷暖房設備及び換気システムの導入。

アコンの能力が低減する厳寒期や防災対策に対応するため、暖房効率の高い灯油暖房設備での付加暖房を検討する。

照明器具－LED 照明の導入。

太陽光パネル－メンテナンス性を考慮して 2 階壁面を利用した太陽光パネルの設置と、蓄電池と合わせた運用を検討する。

Ⅲ. ランニングコストの試算

1) 事業収支計画案

(1) 事業支出の考え方

人件費については、年末年始を除き毎日オープンすることを前提に、施設の案内人兼管理人として常時1人以上を配置する方向で試算を行った。また、午後5時～午後8時までの間は時間外勤務となるため、パート管理人の賃金を追加している。

一般管理費については、水道・電気・ガス代などの光熱費に加え、常時オープンにする関係で冷暖房光熱費の支出割合が大きくなる。その他、設備機器類の法定点検や保険料、警備費、フリーW i F i 環境の提供のための通信費が主な支出となる。

集会機能がメインの公共施設においては、水道・ガス代の支出は比較的少ないが、交流キッチンの使用頻度によって大きく変化する経費であるため、貸館においては使用する水道量・ガス量に見合った料金を徴収するよう気をつける必要がある。

冬季の暖房については、利用人数に合わせてオープンにする範囲を調整し、灯油の付加暖房などを活用しながら暖房費の節減を行うことも重要である。

【事業支出の試算】

支出		単位：千円
人件費		
給与	3,500	案内人兼管理担当者、日常清掃業務を含む
パート・アルバイト	1,100	時間外人件費給与1000円/h×3h×365日=1,095千円
福利厚生費	690	人件費の15%
小 計	5,290	
一般管理費		
施設管理費（定期清掃）	120	定期清掃（年1回、床ワックス、高所等）
水道代	150	12,500円/月×12月（上下水道）
ガス代	60	5,000円/月×12月（コンロ・給湯用）※キッチン利用頻度による
灯油代	120	付加暖房 30,000円/月×4ヵ月=120千円
電気代	1,850	※下記参照
通信費	600	光回線レンタル用45,000円+7°011°イタ°5000円 ×12ヵ月
保険料	303	火災保険料等 建設取得費の0.3%
警備費	300	機械警備セキュリティ機器費用
施設補修費	100	
自動ドア保守点検料	100	2ヵ所、年2回
電気設備法定点検料	180	
空調設備点検料	210	
消防設備保守点検料	150	
エレベーター保守点検料	0	
消耗品費	100	
その他諸経費	284	業務諸費他（交通費、通信費、消耗品費、リース費等）
小 計	4,627	
一般管理費・人件費 合計	9,917	
企画運営事業費		
企画運営委託	3,000	委託費
企画開催費	2,000	イベント、講習会ほか企画開催。広告費・備品購入費含む。
計	5,000	
参考)		
電気エアコン 8馬力×3台=24馬力=67.2kWh (170W/m ² 、空調面積を380～400m ² として計算)		
エアコン消費電力：8kW/1台×3台=24kW ※省エネタイプ		
冷房日数	60日	電気料金 18.5円/kwh
暖房日数	150日	(業務用電力)
冷房電気代	60日×12h×24kwh×18.5円=	319,680 円
暖房電気代	210日×11h×24kwh×18.5円=	1,025,640 円
計		1,345,320 円
その他電気代	45,000円/月 ×12ヵ月	504,000 円
合計		1,849,320

（２）事業収入の考え方

当施設において、将来的な管理運営の自立化を目指す場合は、貸館や企画イベント事業、その他の事業などを通じて収益を上げる必要がある。

町内の他の公共施設の貸館料金をベースに考えると、町民活動向け貸館の時間単価では施設管理費や人件費の支出額と見合わないことから、営利目的の事業所等へ向けた貸館や参加費徴収型の市場等の開催、有料の講習会やワークショップ、その他イベント事業や企業との共同事業などを展開し、収入金額を上げる工夫が必要である。そのためには、オープン当初は企画運営のノウハウを持つ民間企業等への運営委託や事業連携を図りながら収益事業を軌道に乗せるための道筋をつけていく必要があり、当面は企画運営費を上乗せすることも考慮する必要がある。

5. 旧江光ビル跡地施設の事業計画

I. 整備手法

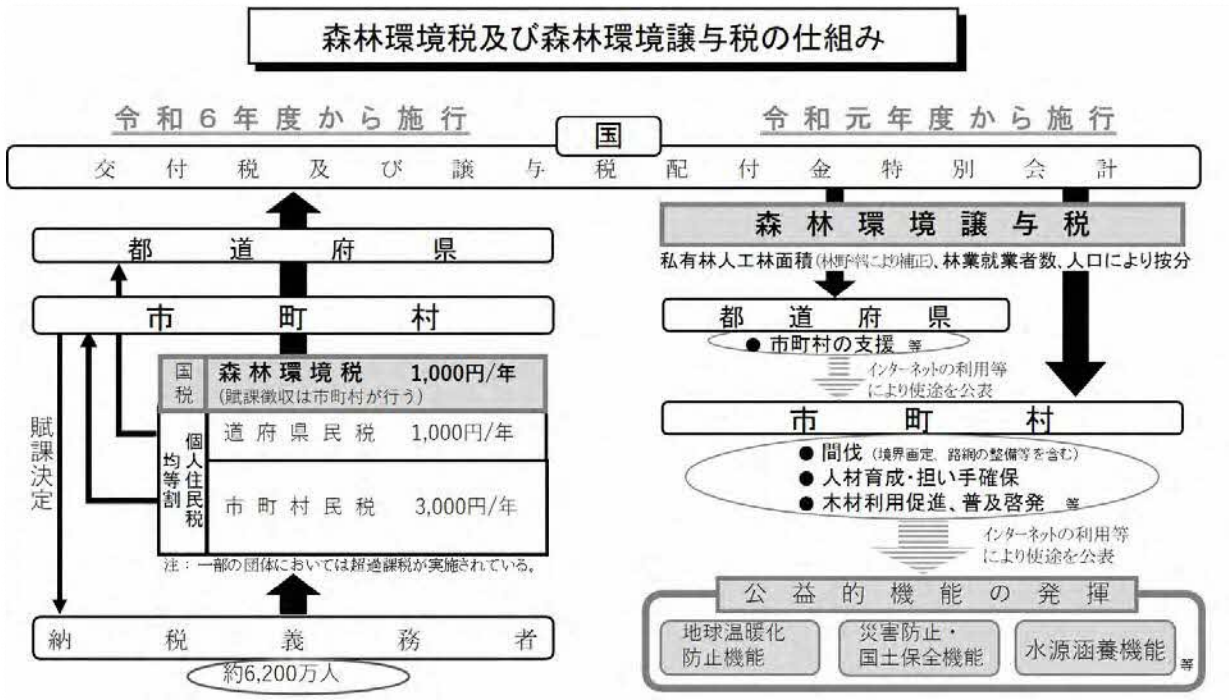
1) 地方創生拠点整備交付金事業

旧江光ビル跡地活用拠点施設の建設に係る財源については、「地方創生拠点整備交付金事業」の活用を予定し、一般財源の負担を抑えるよう検討する。「地方創生拠点整備交付金事業」の概要を下記に記載する。

名称	地方創生拠点整備交付金事業（内閣府）
交付金概要	各市町村が策定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき整備される地方創生の推進に資する施設の新築等の費用に充てるための交付金。
補助率	1/2
申請等	地域再生計画の認定の申請及び、施設整備計画の提出。
認定基準	①自立性 事業を進めていく中で、事業推進主体が自立していくことにより、将来的に交付金に頼らずに、事業として継続していくことが可能となる事業であること。 ②官民協働 地方公共団体のみでの取り組みではなく、民間と協働して行う事業であること。また、単に協働するにとどまらず、民間からの資金（融資や出資など）を得て行うことがあれば、より望ましい。 ③地域間連携 単独の地方公共団体のみでの取組ではなく、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。 ④政策間連携 単一の政策目的を持つ単純な事業ではなく、複数の政策を相互に関連づけて、全体として、地方創生に対して効果を発揮する事業であること又は利用者から見て意味あるワンストップ型の窓口等の整備を行う事業であること。 ⑤事業が先導的であると認められるその他の理由があること。 ⑥整備対象施設の利活用方策に、地方公共団体が自ら行う評価が可能な数値等の具体的目標が定められているなど、目的の実現に寄与することが明らかにしていること。 ⑦関係機関との調整を行っている、地域住民の合意を得ているなど、整備対象施設の整備等や利活用方策の実施が円滑かつ確実であると見込まれること。

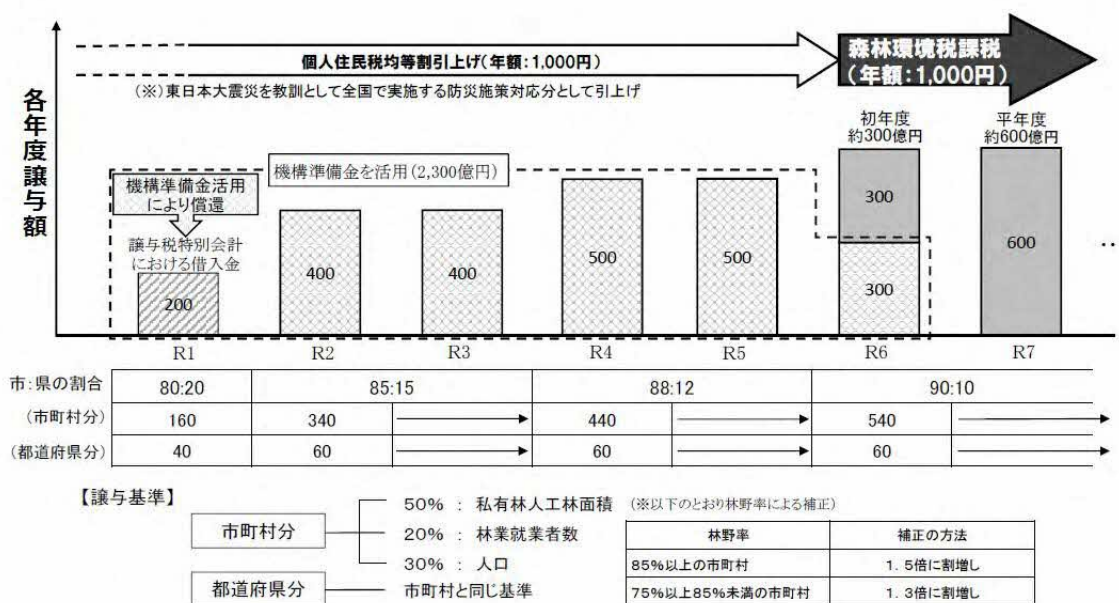
2) 森林環境譲与税

当建物は、内外装や構造材に木材を用いることを予定しており（公共建築物木質化の推進）、江差町における森林整備や木材利用、普及啓発など森林に関連した一連の取組みを計画し、当施設の木材利用の経費に対して森林環境譲与税の活用を目指すこととする。



森林環境譲与税の譲与額と市町村及び都道府県に対する譲与割合及び譲与基準

- 市町村の体制整備の進捗に伴い、徐々に増加するように譲与額を設定。
- 令和6年度までの間は、地方公共団体金融機構の公庫債権金利変動準備金を活用。
- 森林整備を実施する市町村の支援等を行う役割に鑑み、都道府県に対して総額の1割を譲与。
(制度創設当初は、市町村の支援等を行う都道府県の役割が大きいと想定されることから、譲与割合を2割とし、段階的に1割に移行。)



(出典：農林水産省 林野庁のホームページより)

Ⅱ. 概算事業費

1) 概算事業費

施設整備の建設に係る事業費については、建物及び設備の詳細な仕様が決定する実施設計の中で、更に具体的に積み上げ・精査していくものであるが、参考としての概算事業費を下記に示す。

本基本計画による建設整備費は、約 320.2 百万円（税別）と概算される。

ただし、近年は建設コストの高騰が著しいことから、基本設計時点から建設発注に至るまでの間に資材単価や人件費が増加し、工事費が当金額を超える可能性があることを考慮する必要がある。

また、省エネルギー・創エネルギーに対応した設備機器の選定を実施設計で行うため、仕様のグレードアップを行う場合は機械設備費が増加する可能性がある。

「地方創生拠点整備交付金事業」の交付を受ける場合は、補助対象経費に該当する「建設整備費」の 1/2 にあたる額が補助額となり、建設整備費約 320.2 百万円（税別）のうち、補助額が約 160.1 百万円となる。

■概算事業費

単位：千円

項目	金額	消費税	計	国補助	町負担	備考
調査設計計画費						
整備計画策定費	8,500	850	9,350	—	9,350	
実施設計費	10,510	1,051	11,561	—	11,561	
外構設計費	2,100	210	2,310	—	2,310	
工事監理費	3,790	379	4,169	—	4,169	
小計	24,900	2,490	27,390		27,390	
建設整備費						
建設工事費	168,185	16,819	185,004	84,093	100,911	
電気工事費	24,871	2,487	27,358	12,436	14,922	
機械設備工事費	36,380	3,638	40,018	18,190	21,828	
外構費用	36,749	3,675	40,424	18,374	22,050	
上記工事仮設費・経費	54,015	5,401	59,416	27,007	32,409	
小計	320,200	32,020	352,220	160,100	192,120	
備品費用	5,000	500	5,500	0	5,500	※参考
事業損失調査	5,450	545	5,995	—	5,995	※参考(木造4軒)
合計	355,550	35,555	391,105	160,100	231,005	

Ⅲ. 建設スケジュール

1) 建設スケジュール

当基本計画策定後の施設整備事業のスケジュールについて下記の通り記載する。

令和5年1月下旬から6月初旬まで実施設計期間とし、完了後に議会承認を受けて建設工事発注を行い、建設工事及び外構工事の完成は令和5年度末（令和6年3月末）を予定する。

工事の進捗と並行して、管理及び運営に関する具体的な取り決めや、必要な備品等の抽出及び発注など、オープン前の準備を行い、工事完成後の円滑なオープン（令和6年5月頃）を目指すこととする。

【旧江光ビル跡地活用施設 整備事業スケジュール】

