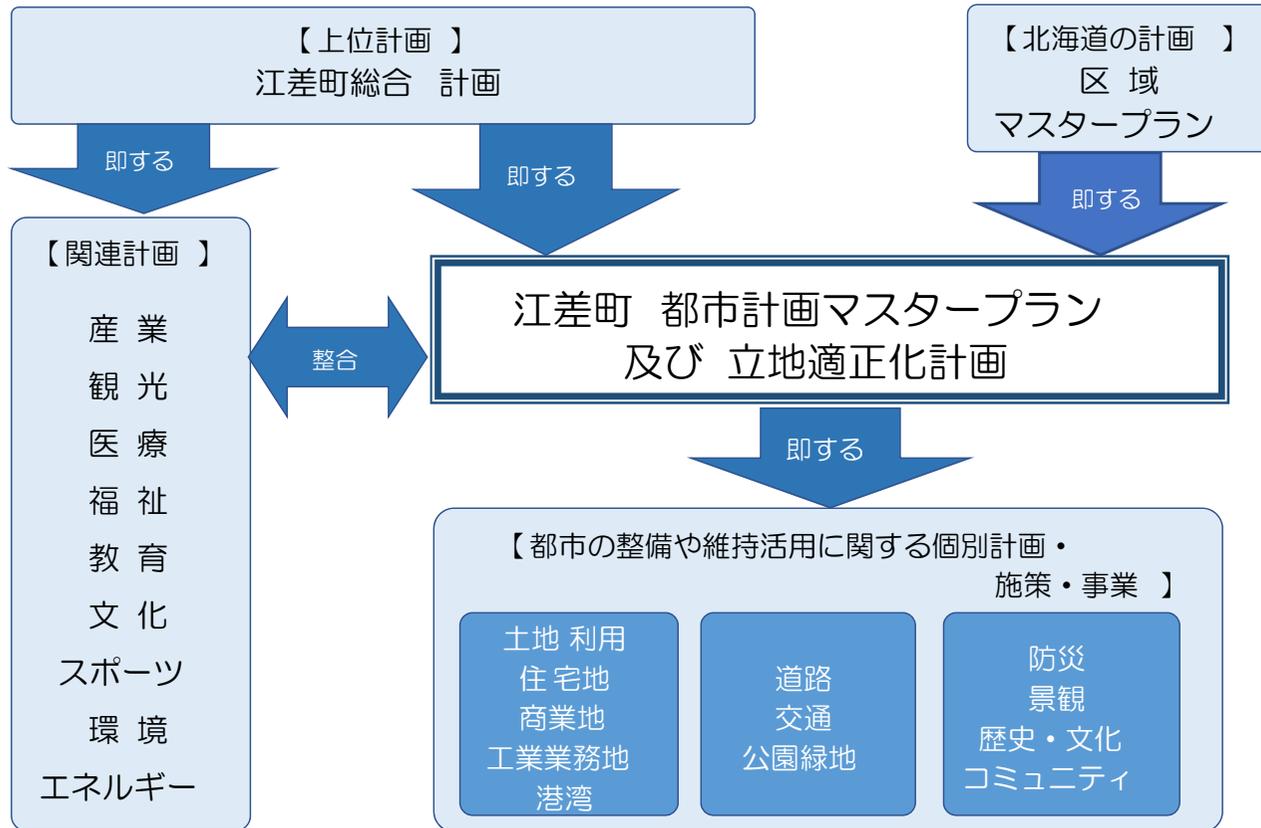


# 江差町都市計画マスタープラン 江差町立地適正化計画 素案骨子（令和元年12月）

## 【目次】

序章	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第一章	江差町の都市の現状と課題	3
第二章	まちづくりの方針、将来像	4
第三章	都市計画マスタープラン・分野別都市づくり方針の設定	13
第四章	立地適正化計画	25
第五章	総合的な地域づくりの方針	38
第六章	実現に向けて	43

## 都市計画マスタープラン、立地適正化計画の位置づけ・役割



本計画は、江差町が定める「江差町総合計画」を上位計画とし、他の関連する計画とは整合性を図ります。

また、北海道が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）」に即して都市計画マスタープランを策定致します。

図 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の位置づけ

# 計画の構成

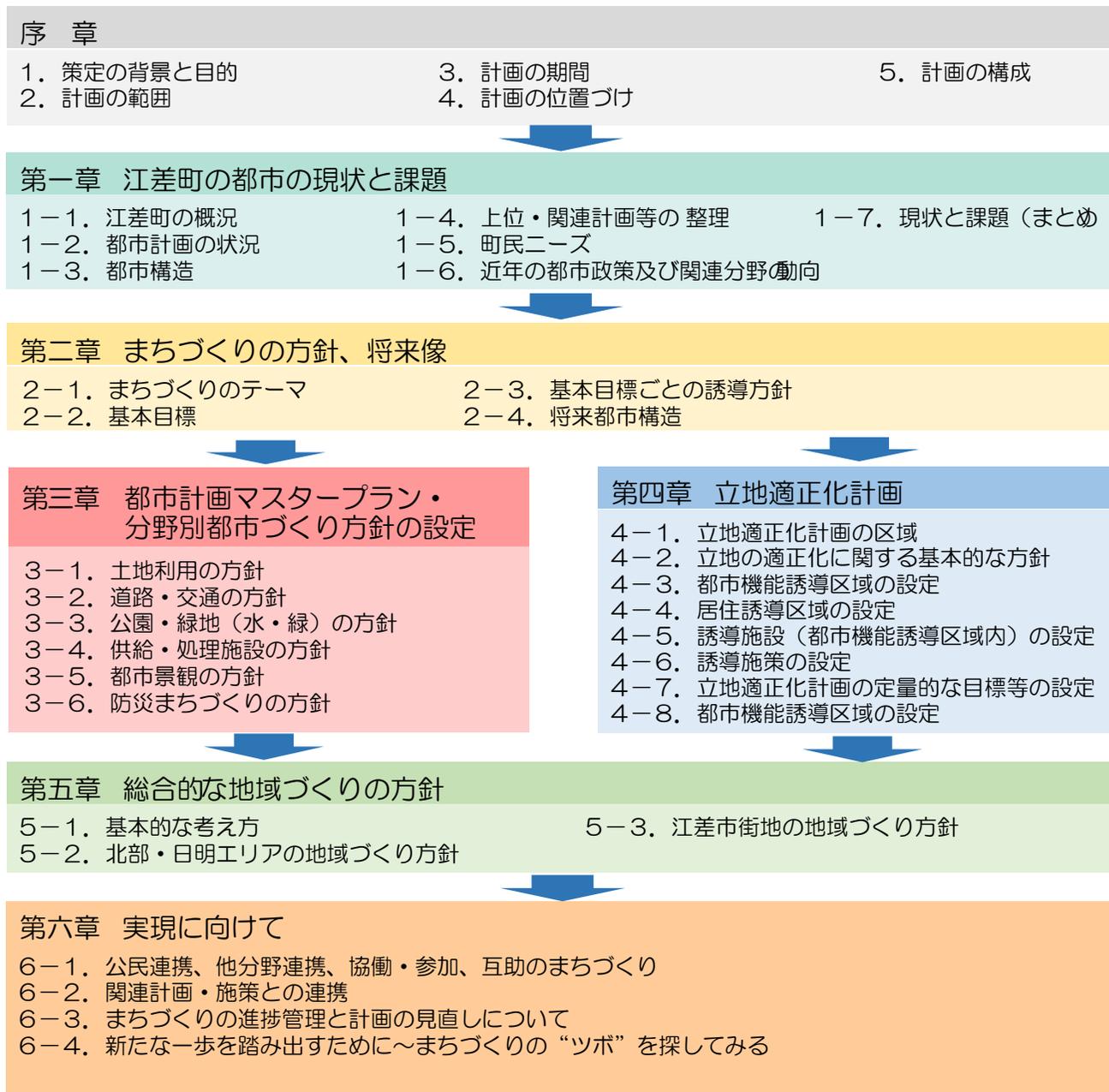


図 計画の構成

本計画は、序章と6つの章で構成します。

序章では、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の概要について説明します。

第一章では、統計データや町民アンケート、町民ワークショップから本町の現状を把握し、課題を抽出します。

第二章では、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の両方がまちづくりの方針として共有するテーマ、基本目標を設定し、将来都市構造を示します。

第三章では、都市計画マスタープランに関する分野別の方針を設定します。

第四章では、立地適正化計画として定めるべき事項について整理します。

第五章では、分野別方針及び立地適正化計画の展開について地域別の展開方針を「総合的な地域づくりの方針」として整理します。

第六章では、実現に向けて取り組むべきことごとらについて整理します。

# “継承”

**①自然環境、歴史的環境との調和と都市の継承が必要**  
＜キーワード＞  
◇森林・海洋の保全  
◇歴史的資源の保全活用  
◇地形や気候への配慮  
◇学び・継承の場の確保・維持  
◇市街地形成過程に配慮した拠点・軸等の位置づけ

# “絆”

**⑤持続的なコミュニティ、安心して住める環境の確保が必要**  
＜キーワード＞  
◇定住・移住施策との連携  
◇居住エリアの人口密度の維持  
◇地域コミュニティの維持  
◇空き家対策の推進  
◇津波等の避難所・避難路の確保

# “利便性・安全性”

**②将来にわたる生活利便性の確保が必要**  
＜キーワード＞  
◇商業、医療、福祉機能の確保  
◇市街地辺縁部や市街地外から拠点の交通ネットワークの確保・充実  
◇道路・公園・下水道等の充実  
◇道路や施設のバリアフリー化  
◇白地地域や集落地域の拠点の検討

# “交流・雇用の場”

**④交流促進・雇用創出につながる魅力ある都市空間づくりが必要**  
＜キーワード＞  
◇観光・交流拠点の形成・充実  
◇歴史的町並みの形成・維持  
◇企業誘致、新産業育成の受け皿  
◇施設のユニバーサルデザイン化

# “都市経営”

**③人口減少社会に対応した持続的な都市・地域経営が必要**  
＜キーワード＞  
◇市街地拡大の抑制  
◇拠点又は幹線沿道への機能集積  
◇施設ストックの活用、更新、長寿命化  
◇省エネ  
◇資源循環・リサイクル

テーマ・基本目標

＜テーマ＞

歴史・文化・人々の絆が

暮らしを彩り

新しい出会いと

賑わいを生み出す

EE町・江差

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

- 歴史的資源や既存の街区・空き地・空き家ストックの活用によるまちなかの魅力向上
- 都市機能の集約化等によるまちなかの拠点機能向上
- 快適な歩行空間の形成 など

目標2 地域の絆を感じながら、安心して暮らし続けることのできる  
居住地づくり

- 定住・移住施策との連携、居住エリアの人口密度維持
- 空き家対策、災害時の安全性確保
- 地域の実情に応じた商業、医療、福祉等都市機能の確保
- コミュニティの絆を残す拠点や場づくり

目標3 都市機能の利用を円滑にする持続的な移動ネットワーク  
づくり

- 広域幹線ネットワークの確保・充実（函館・江差自動車道）
- 市街地内道路ネットワークの確保・充実  
（歩きやすい安全な道路づくり、景観に配慮した道づくり）
- バスによる町内外を結ぶ広域公共交通ネットワークの維持・充実
- 路線バスを補完する市街地内公共交通ネットワーク検討

目標4 農林水産業の振興や都市・地域の健全な発展を促す  
“適材適所”の土地利用の実現

- 農地・森林・海洋の保全
- 農村部等のコミュニティの維持
- 水堀・柳崎・伏木戸、田沢地区の適切な都市機能の分担  
（教育、福祉、医療、商業）

## 基本目標ごとの誘導方針（立地適正化計画に対応）

**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

- ・ 上町、下町、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。

**目標2** 地域の絆を感じながら  
安心して暮らし続けることのできる  
居住地づくり



誘導方針

- ・ まちなかのメイン拠点とその後背圏では、一定の居住密度が保てるよう居住誘導する。
- ・ 居住地エリアで歴史・文化・産業の継承と連動した場所は、多世代の交流、地域の互助活動の考えを基本に歴史・文化・コミュニティの維持・継承を図るための“身近な拠点”の誘導を図る。

**目標3** 都市機能の利用を円滑にする  
持続的な移動ネットワークづくり



誘導方針

- ・ まちなかと郊外や町外の機能を結ぶ交通ネットワーク確保を図る。
- ・ 広域公共交通(路線バス)を補完する、市街地郊外からまちなかへの交通ネットワークの確保・充実を図る。
- ・ 広域路線バスと市街地内公共交通の乗り換えを円滑にする交通結節点の強化(開陽丸青少年センター付近)

**目標4** 農林水産業の振興や都市・地域の  
健全な発展を促す“適材適所”の  
土地利用の実現



誘導方針

- ・ 本町の各市街地についてはまちなかへの都市機能の誘導と連動し、主に白地地域の土地利用について一定の機能分担、居住の維持を位置づける。

対応する都市の将来像  
～3つのレイヤ

将来像実現の  
3つの視点

<テーマ>

歴史・文化・人々の絆が  
暮らしを彩り  
新しい出会いと  
賑わいを生み出す  
EE町・江差

<1. 広域レベル>

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

個々の魅力を  
認知し、磨きあ  
げる

<2. 都市レベル>

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て町民が憩える  
交流拠点

個々の魅力を  
マッチング・  
連携させる

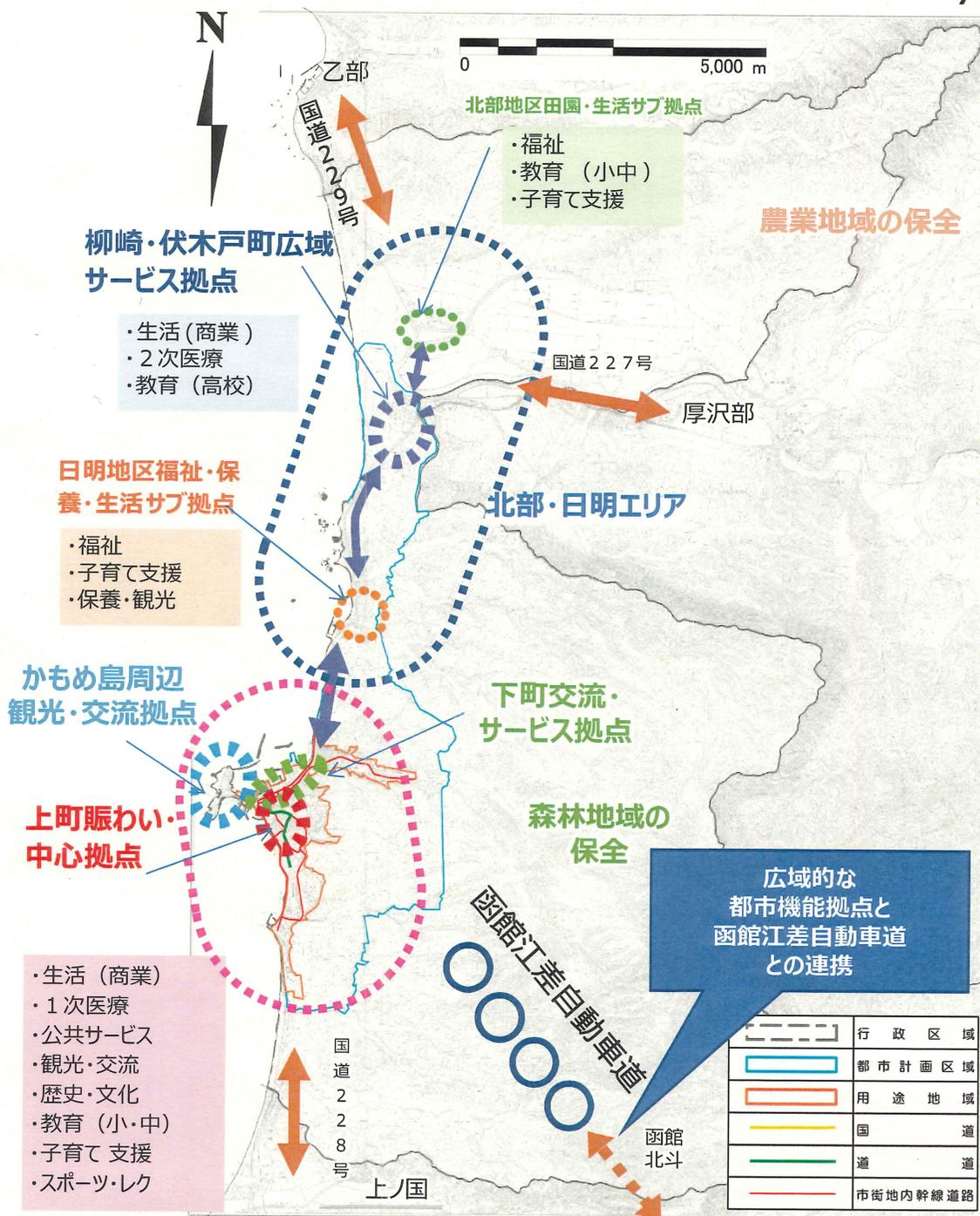
<3. 地域・コミュニティレベル>

身近な環境で支え合い豊かに  
暮らせる拠点・ネットワークづくり

自分たちの暮ら  
しや活動に組み  
入れ、使い倒す

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

- 「江差市街地」では、都市の生活機能の中核を担うほか、江差の顔として広域観光・交流の窓口の機能を担うべく、「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」それぞれの魅力を高めていく。
- 大澗町以北の「北部・日明エリア」では、海沿いや農村地帯の集落市街地、さらには近隣の乙部町・厚沢部町・上ノ国町なども含めた住民の生活の拠点になっている、「柳崎・伏木戸町広域サービス拠点」を中核に「日明地区福祉・保養・生活サブ拠点」、「北部地区田園・生活サブ拠点」が福祉や教育などの機能を補うかたちで分散しながらも支え合って暮らせる地域づくりを目指す。
- 函館・北斗方面と連絡する函館江差自動車道とは、広域的な都市機能拠点との連携を図る。  
(広域医療、防災、観光、物流等の観点から)



## 広域・都市レベルの将来都市構造

### 【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

#### ○上町賑わい中心拠点

・法華寺通り商店街、中央商店街、文化会館、図書館、金融機関、幼稚園、保育園、デイサービスセンターなど

#### ○下町交流・サービス拠点

・歴まち商店街、愛宕町商店街、役場・保健センター、追分会館、医療機関、金融機関

#### ○柳崎・伏木戸町広域サービス拠点

・郊外型店舗群、道立江差病院、江差高校、高等看護学院 など

### 【特定の役割を担い地域を支える「サブ拠点」】

#### ○北部地区田園・生活サブ拠点

・小中学校、保育園、デイサービスセンター

#### ○日明地区福祉・保養・生活サブ拠点

・保育園、デイサービスセンター、福祉施設、温泉、道の駅

### 【軸・ネットワーク】

#### ○広域連携軸

・国道227号、228号、国道229号  
・函館江差自動車道

#### ○都市内連携軸

・国道227号、228号、国道229号

### 【ゾーン】

#### ○都市地域

・江差市街地、北部・日明エリア（白地地域）

#### ○農業地域

・水堀町、越前町、中網町、小黒部町、朝日町、鯨川町

#### ○森林地域

・東山、桧岱、萩ノ岱、砂川、町民の森、檜山古事の森

### 【“EEまち・江差”のこだわり】

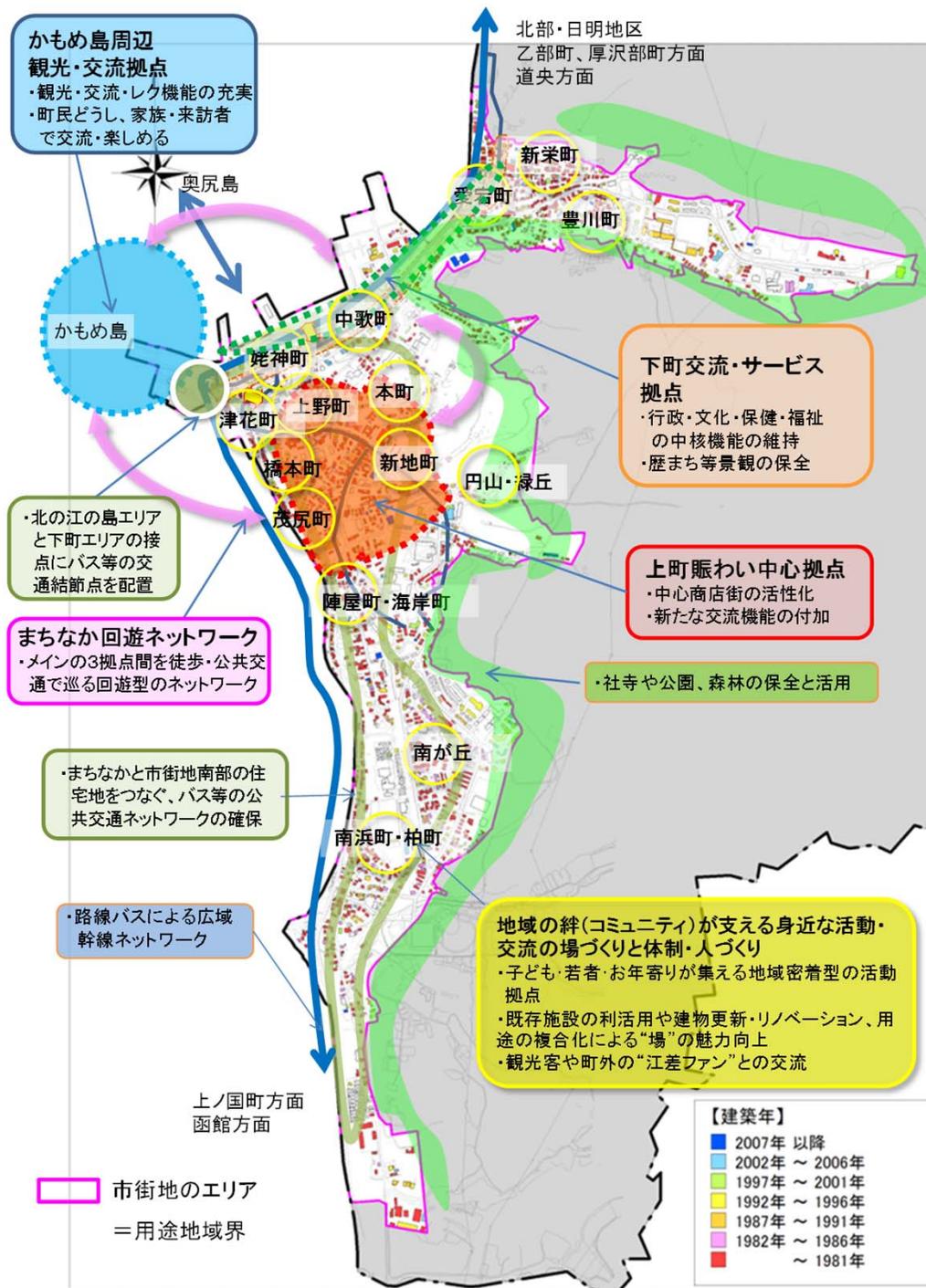
・平地、未利用地が少なく海沿いに大小の市街地が連なる北部・日明エリアでは各市街地・拠点機能を繋ぐ国道227号、228号、国道229号のネットワーク強化により、それぞれの機能を互いに補完し合いながら地域の利便性の確保・維持につなげます。

・江差市街地では、歴史・文化や地域のコミュニティを生きし、メイン拠点を中心に取り組みの場を広げ、都市の魅力の向上を図ります。

# 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て町民が  
集い憩える交流拠点

- 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
- 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



# 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

### ○「上町賑わい中心拠点」

- 中心商店街の活性化、歴史ある商店街の再生（法華寺通り、中央）
- 新たな起業、商業施設等の誘導、交流機能の付加による賑わい再生

### ○「下町交流サービス拠点」

- 役場、保健センター、江差追分会館を中心とした行政・文化・保健・福祉の中核機能の維持
- 歴まち地区の歴史的景観の保全

## 【軸・ネットワーク】

### ○まちなか回遊ネットワーク

- まちなかの3つのメイン拠点を巡る歩行者移動空間、公共交通など

### ○既存バス路線ネットワーク

- 国道沿いの既存路線バスの利用促進
- メイン拠点における交通結節機能の確保

### ○新たな移動サービスによるネットワーク

- 既存のバス交通を補完する、地域の協力によるデマンド交通やライドシェアなど新たな手法の検討

## 【ゾーン】

### ○商業地（上町、歴まち、愛宕町）

### ○住宅地（商業地周辺、海岸沿い、山林の辺縁部）

### ○工業地（豊川町、砂川、港湾エリア）

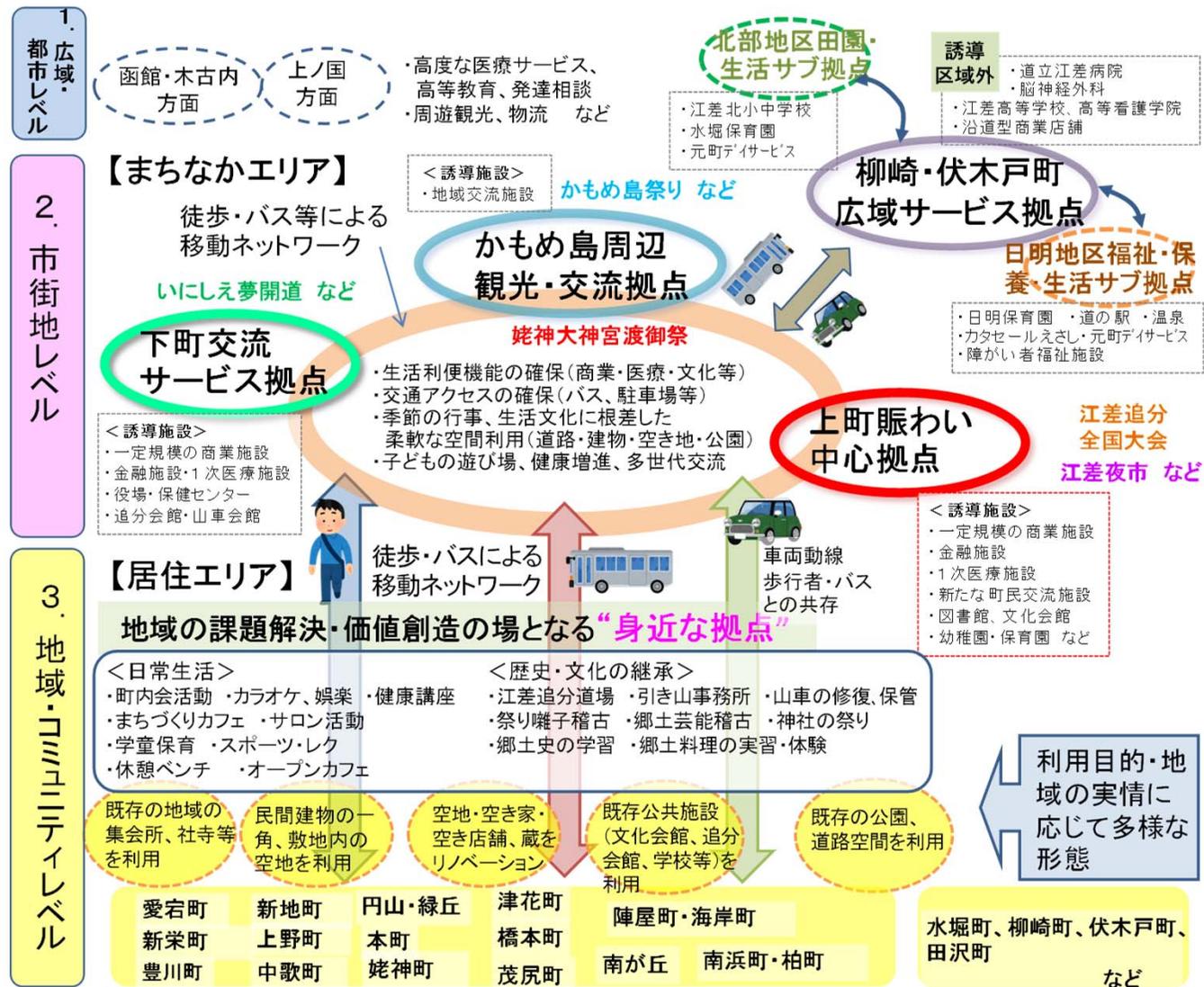
## 【“EEまち・江差”のこだわり】

- 「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」のあるまちなかエリアは、商業活動、歴史・文化、観光・交流、公共サービス、医療・福祉、海路との交通結節など都市内で最も多様な機能が複合した都市の顔となる場所です。
- 民間活力の導入や起業の促進など、新たな活力を創造しつつ、町外から江差町に訪れた人が常にまちなかに立ち寄ってもらえるよう、求心力の強化と、他地区とのネットワークの強化を図っていきます。

# 地域・コミュニティレベルの将来都市像

身近な環境で支え合い  
豊かに暮らせる  
拠点・ネットワークづくり

- ◆ 町ごとの文化活動、地域コミュニティ活動の場となる地域・コミュニティレベルの身近な拠点の形成
- ◆ 集まる場、生活を支える場(買い物等)、繋ぐネットワーク(移動手段)をパッケージ化
- ◆ 利便性だけではなく、人々の絆と歴史・文化・自然による生活リズムを重視し、暮らし・滞在の付加価値化



## 【“エエまち・江差”のこだわり】

- エリアマネジメントの視点に立ち、江差町独自の絆・コミュニティを活かし、地域住民の「やりたいこと」、地域の人材や建物等資源が「できること」をきめ細かに把握し、マッチングを図れるまちづくりを進めます。
- これらの生活・交流のネットワークを町外にも発信し、江差に関心のある人たちとの出会い・つながりを広げていきます。

区分	拠点	軸	ゾーン
広域・都市レベル	<p><b>【メイン拠点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○かもめ島周辺観光・交流拠点</li> <li>○上町賑わい中心拠点</li> <li>○下町交流・サービス拠点</li> <li>○柳崎・伏木戸町広域サービス拠点</li> </ul> <p><b>【サブ拠点】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○北部地区田園・生活サブ拠点</li> <li>○日明地区福祉・保養・生活サブ拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○広域連携軸                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・国道227号、228号、229号</li> <li>・函館江差自動車道</li> </ul> </li> <li>○既存バス路線ネットワーク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市地域                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・江差市街地、北部・日明エリア（白地地域）</li> </ul> </li> <li>○農業地域                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・水堀町、越前町、中網町、小黒部町、朝日町、鯨川町</li> </ul> </li> <li>○森林地域                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・東山、桧岱、萩ノ岱、砂川、椴川</li> </ul> </li> </ul>
市街地レベル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○かもめ島周辺観光・交流拠点</li> <li>○上町賑わい中心拠点</li> <li>○下町交流・サービス拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○まちなか回遊ネットワーク</li> <li>○既存バス路線ネットワーク</li> <li>○新たな移動サービスによるネットワーク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○商業地</li> <li>○住宅地</li> <li>○工業地</li> </ul>
地域・コミュニティレベル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○身近な拠点の形成・運営                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗・空き地の活用、リノベーション</li> <li>・既存の集会施設の活用。更新時の多用途複合化</li> <li>・その他公園・広場、空き地、社寺、蔵</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○商店街の目抜き通りや路地空間</li> <li>○高台への避難路</li> </ul>	



都市計画 マスタープラン	商業地、沿道業務地、 高度利用住宅地	道路・交通の方針	土地利用の方針
立地適正化 計画	都市機能誘導区域	基幹的な 交通ネットワーク	居住誘導区域 (用途地域内)

土地利用の方針①

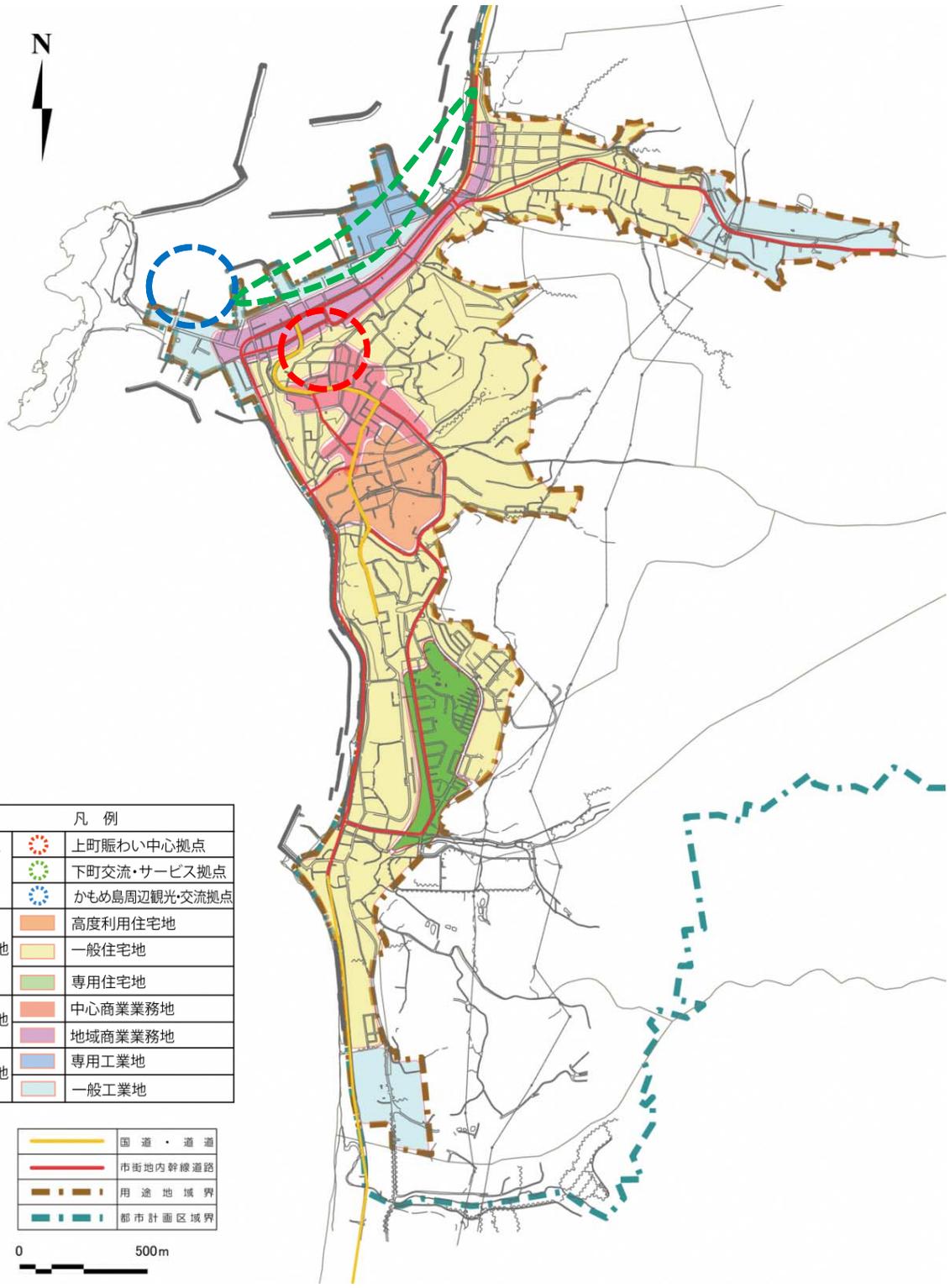
区分	基本方針	個別方針・その他
都市計画区域外 (農地・森林・海岸)	農地、森林、海岸の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>森林地域の保全</li> <li>【北部農村地域】・田園環境の保全と地域のコミュニティ機能の確保</li> <li>【水堀町】・北部地区田園・生活サブ拠点として教育・福祉等の機能維持</li> <li>【かもめ島など海岸地域】・周辺の景観保全</li> </ul>
白地地域	周辺との適正化機能分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>【柳崎町・伏木戸町】・都市機能集積の維持・保全による「柳崎・伏木戸町広域サービス拠点」の形成</li> <li>【田沢町、尾山町、泊町】・既存コミュニティ維持と福祉拠点機能の維持による「日明地区・福祉・保養・生活サブ拠点」の形成</li> <li>【田沢町・大瀬町】・土砂災害特別警戒区域の市街化抑制</li> <li>【白地地域】・必要に応じて、特定用途制限地域の指定を検討</li> <li>【農振農用地区域】・用途地域拡大の対象から除外</li> </ul>
住宅地	<b>【高度利用住宅地】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>上町商店街の南側の新地町、茂尻町、陣屋町や円山の公共施設が集積したエリアを位置づけ</li> <li>公共サービス機能と調和した住宅地の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家対策特別措置法による危険空き家の解消</li> <li>居住の受け皿、コミュニティ拠点形成に向けた空き家活用</li> <li>公共サービス機能やコミュニティ、文化活動の場となる身近な拠点の確保</li> <li>【旧江差駅跡地】 <ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅新陣屋団地を建設</li> </ul> </li> </ul>
	<b>【専用住宅地】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3・5・7号南ヶ丘通沿道の南ヶ丘エリアを位置づけ</li> <li>低層住宅地として良好な住環境の形成及び保全</li> </ul>	
	<b>【一般住宅地】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>商業地や高度利用住宅地の周辺、海岸沿いの海岸町、南浜町、柏町の住宅地エリアを位置づけ</li> <li>生活利便施設やコミュニティ施設の立地を許容した住環境の形成及び保全</li> </ul>	

※ 高度利用住宅地 …… 既存市街地の住宅地において容積率の緩和等をおこない、土地利用の高度化を図ることを想定。

## 土地利用の方針②

区分	基本方針	個別方針・その他
商業地	<p><b>【中心商業業務地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上町の商店街エリア（江差駅前通と円山通の交差点周辺）を位置づけ</li> <li>土地の高度利用による商業施設や宿泊施設、事務所等が集積する広域的な商業拠点の形成</li> </ul> <p><b>【地域商業業務地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>姥神津花通及び中歌姥神通沿道（歴まち商店街）、江差海岸通（国道228号）沿道、及び愛宕町商店街を位置づけ</li> <li>歴史的街並み景観や歴史的建造物を資源とした観光交流拠点と近隣住民のための日常生活利便施設が集積する交流・商業拠点の形成</li> </ul>	<p><b>【法華寺通り商店街や愛宕町商店街】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域に密着したコミュニティ機能と連携した商店街づくり（空き地・空き店舗の活用、駐車場適正配置など）</li> </ul> <p><b>【旧江光ビル跡地】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、</li> <li>まちなかに人が集まり散策できる拠点と経済活動につなげる観点から整備のあり方検討</li> </ul> <p><b>【歴まち商店街】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的な街並みの保全</li> <li>住民・来訪者による歴史文化の継承・交流の場として利用促進</li> </ul>
工業地	<p><b>【専用工業地域】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>江差港の新北埠頭エリアを位置づけ</li> <li>港湾関連施設や流通業務施設の集積</li> </ul> <p><b>【一般工業地域】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新北埠頭エリアを除く江差港周辺、砂川、東山を位置づけ</li> <li>工業施設や運輸施設等が立地する工業地の形成</li> </ul>	<p><b>【江差港周辺のフェリーターミナル、江差港マリーナや漁港】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>水産物の物流と生活・観光などの人的交流に対応する機能維持</li> </ul> <p><b>【かもめ島周辺】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北の江の島構想による整備に連動した国道沿道土地利用の再編検討</li> </ul> <p><b>【市街地南部の砂川、北東部の東山地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>軽工業施設や旅客運輸施設等が集積する工業地の形成</li> </ul>
用途の転換・複合化の検討	<p><b>【商業地、工業地それぞれのエリア】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本町のまちづくりの課題解決に資する用途の転換、用途純化又は用途の複合化の検討</li> </ul>	<p><b>【旧JR江差線駅周辺】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて特別用途地区や地区計画等を活用</li> <li>適切な用途純化又は用途の複合化</li> </ul> <p><b>【江差港の臨港地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>港湾機能の維持、地域産業の貢献及び都市機能の充実を図るための港湾計画に基づき必要な見直し</li> </ul>

# 【土地利用の方針図】



凡 例	
拠点	上町賑わい中心拠点
	下町交流・サービス拠点
	かもめ島周辺観光・交流拠点
住宅地	高度利用住宅地
	一般住宅地
	専用住宅地
商業地	中心商業業務地
	地域商業業務地
工業地	専用工業地
	一般工業地

	国道・道道
	市街地内幹線道路
	用途地域界
	都市計画区域界

0 500m

区分	基本方針	個別方針・その他	“EEまち・江差”のこだわり
<b>広域</b> <b>幹線道路</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【海岸沿いの国道227号・国道229号（柳崎～北部地区～乙部方面へ）・228号】</li> <li>幹線機能の確保、災害等にも強い道路空間づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>函館江差自動車道の木古内-江差間の整備を促進</li> </ul>	<p><b>【海岸沿いのまち】</b> →大動脈である国道228号、229号の機能維持</p> <p><b>【檜山管内広域拠点のまち】</b> →函館江差自動車道の木古内-江差間の整備促進</p>
<b>都市内</b> <b>幹線道路</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海沿いの国道の代替機能の確保</li> <li>市街地内の移動の幹線確保（上町-下町）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道227号、228号の整備・代替道路の確保</li> <li>観光客等が周遊しやすいサイン計画</li> <li>かもめ島周辺整備に伴うかもめ島アクセス改善検討</li> <li>長期未着手の都市計画道路の検証・見直し</li> </ul>	
<b>市街地内</b> <b>区画道路</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地区をつなぐ主要な道路を位置づけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町内道路の改良と維持管理</li> <li>観光客等が周遊しやすいサイン計画の推進</li> <li>長期未着手の都市計画道路の検証・見直し</li> </ul>	
<b>生活道路</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>身近な生活空間を構成する動線として維持・保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町内道路の改良と維持管理</li> <li>JR江差線線路跡地への新設道路の整備</li> <li>計画的な橋梁点検・補修を推進</li> <li>観光客等が周遊しやすいサイン計画の推進</li> </ul>	<p><b>歴史的な街並み空間を形づくる要素として尊重し、大きな改編は行わない。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>上町と下町をつなぐ坂道</li> <li>海側に降りるための建物の間にある小路</li> </ul>

## 道路・交通の方針②

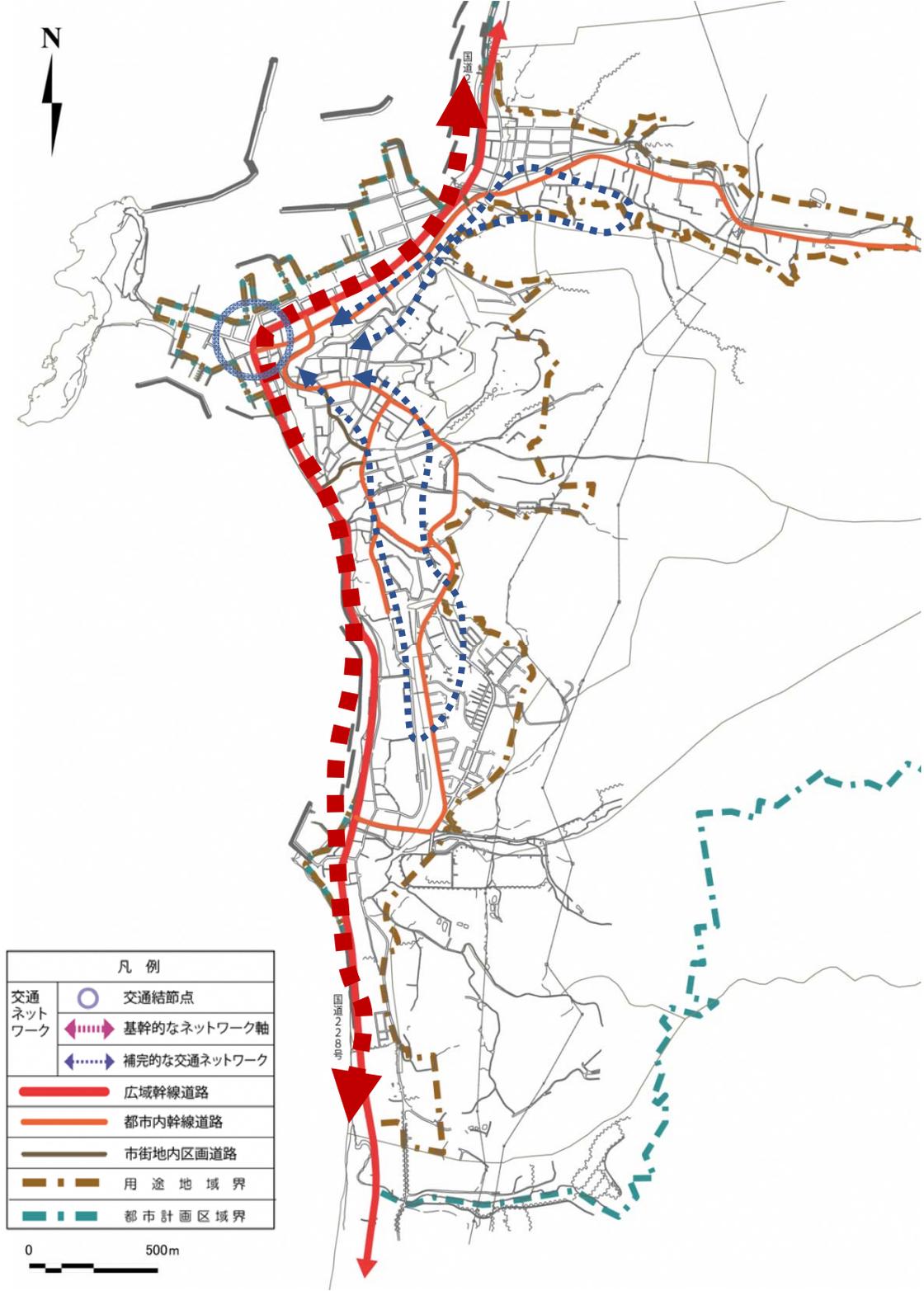
区分	基本方針	個別方針・その他
歩道 ・ 歩行者空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行者にやさしい歩行者空間づくり（バリアフリー）</li> <li>下町の海側に向かう小路など、歴史的な街路空間へ配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかのメイン拠点間の移動を円滑にする歩行者動線の確保</li> <li>フットパス普及の取り組み</li> <li>津波時に下町から高台へ逃れるための避難路の確保・維持</li> </ul>
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存路線バスの利用促進</li> <li>路線バスを補完する新たな移動サービスを検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>かもめ島周辺では、路線バスと市街地内公共交通をつなぐ新たな交通結節機能の確保を検討</li> <li>既存路線バスを補完する、デマンド交通、ライドシェア、フリー乗降など地域に合わせた新たな手法の検討</li> </ul>
港湾	<ul style="list-style-type: none"> <li>港湾機能の向上</li> <li>防災活動の拠点として、災害時に対応する物流機能、緊急物資輸送、緊急避難等の機能確保</li> </ul>	

### “EEまち・江差”のこだわり

- JR江差線廃線後の、新たな公共交通ネットワークの構築
- 町内での買物・通院の利用し易さに配慮
- 民間送迎、スクールバス等既存サービスとの連携



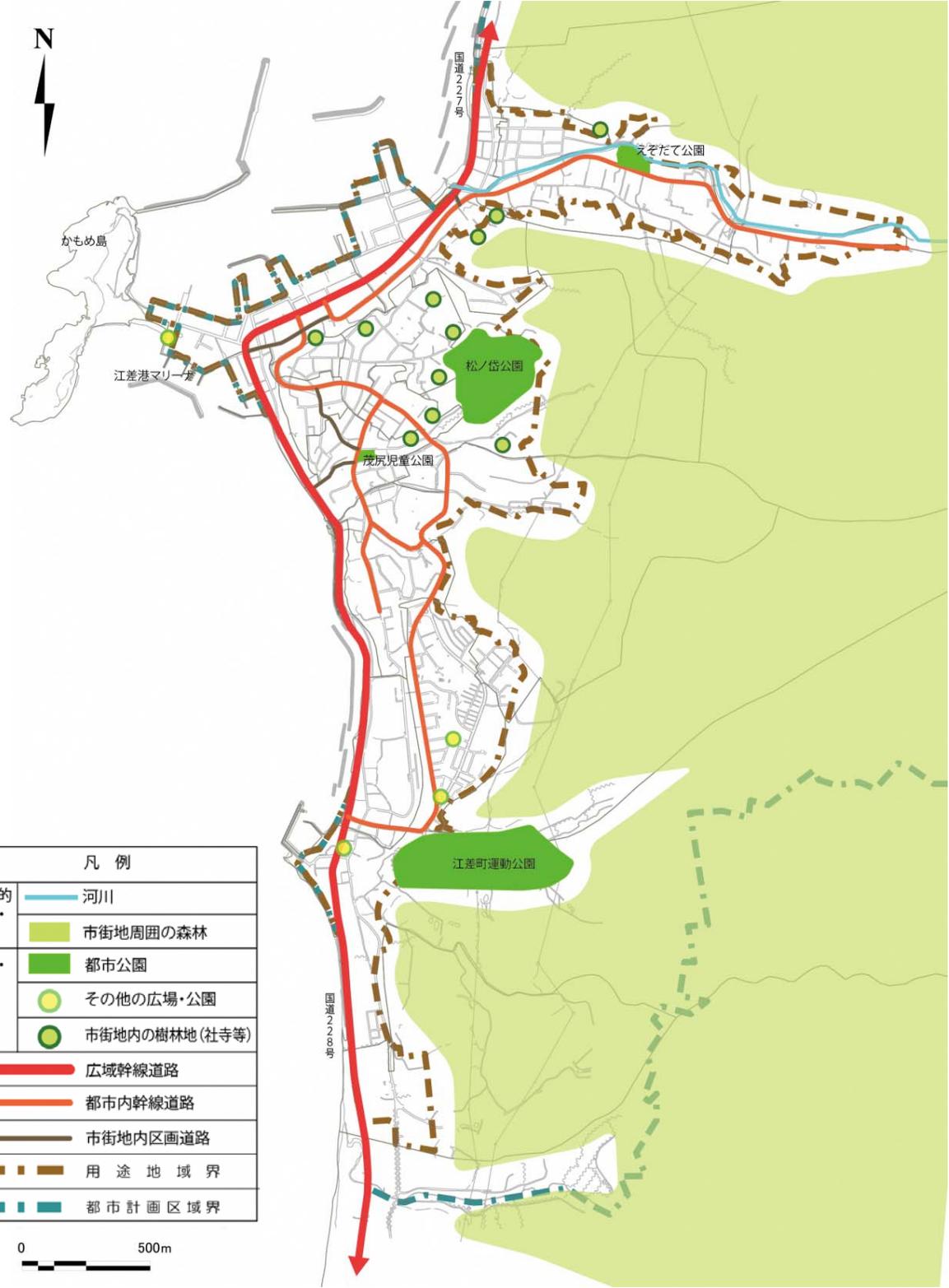
# 【道路・交通の方針図】



# 公園・緑地（水・緑）の方針

区分	基本方針	個別方針・その他	“工まち・江差”のこだわり
住区基幹公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区公園・近隣公園の維持・更新・保全</li> <li>公園施設の長寿命化、安全確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>茂尻児童公園、えぞだて公園の適切な維持管理</li> <li>施設の更新等においては地域との対話を重視</li> <li>茂尻児童公園・えぞだて公園は一時避難所の確保</li> </ul>	<p><b>江差市街地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的な都市形成の過程、ヒューマンスケールにあったきめの細かい憩い・交流空間としての公園・オープンスペースの埋め込み</li> </ul>
都市基幹公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>運動公園の機能維持</li> <li>公園施設の長寿命化、安全確保</li> <li>民間の知恵も取り入れた、運営・利活用の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>江差町運動公園の機能維持充実と利活用（公式競技認定仕様の陸上競技場等）</li> <li>災害時の復旧活動の拠点に活用検討</li> </ul>	
都市緑地 風致公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地内の風致の維持、良好な景観形成に資する緑地の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>九艘川公園の風致を維持</li> <li>豊かな樹林地の環境を有する松ノ岱公園の有効活用、蔦屋（蔦谷）の沢公園の利活用</li> </ul>	
公共施設・民間施設の緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の協力を得ながら公共施設や社寺境内の樹林地の緑を保全</li> <li>災害時の避難場所として活用</li> </ul>		
河川	<ul style="list-style-type: none"> <li>街なみと調和した水辺環境の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の協力を得て河川の美化活動</li> <li>陣屋川、五勝手川、豊部内川などの普通河川の護岸や防護柵等の整備、維持管理</li> </ul>	
海岸	<ul style="list-style-type: none"> <li>砂浜海岸の保全</li> <li>海岸美化等環境保全活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>江差港マリーナ、開陽丸周辺のレクリエーション機能の維持・向上（北の江の島構想）</li> <li>かもめ島の環境保全</li> </ul>	
森林	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地後背の森林の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的由緒のある森の保全（ヒノキアスナロ、アオドマツ自生地）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな観光・交流空間、町民も憩い・遊べる場の形成（北の江の島構想）</li> </ul>

# 【公園・緑地の方針図】



凡 例	
自然 的な 水・ 緑	河川
	市街地周囲の森林
公園・ 緑地	都市公園
	その他の広場・公園
	市街地内の樹林地(社寺等)
	広域幹線道路
	都市内幹線道路
	市街地内区画道路
	用途地域界
	都市計画区域界

0 500m

# 供給・処理施設の方針

区分	基本方針	個別方針・その他
上水道 ・ 下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>上下水道施設の計画的な点検、清掃、補修による施設の長寿命化</li> <li>資産の有効活用・予防保全型の維持管理</li> <li>下水道未接続世帯の解消</li> <li>ストックマネジメント計画の策定</li> <li>施設整備の長寿命化</li> <li>認可計画区域内未普及地域の解消（管渠新設）</li> <li>未認可区域（愛宕町、新栄町、豊川町など）における下水道整備についての検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>部品等の交換による施設維持</li> <li>し尿処理施設の老朽化対策</li> <li>必要に応じてMICS事業の検討</li> </ul>
廃棄物 処理施設	<p><b>【一般廃棄物施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道の計画や近隣5町で運営する組合の計画を踏まえて施設整備の方針策定</li> </ul>	
その他 都市施設	<p><b>【市場】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>存廃、適正規模、必要な機能について検討</li> </ul>	

# 都市景観の方針

区分	基本方針	個別方針・その他
市街地を取り巻く自然景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地周囲の森林景観の保全</li> <li>田園景観の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>かもめ島の自然景観保全</li> </ul>
面的に広がる市街地景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地内の既存樹林や社寺景観の保全</li> <li>地域の協力による花づくりや美化活動の推進</li> <li>住宅地、商業地における老朽危険空き家等の除却の促進</li> <li>空き家・空き店舗等の活用による市街地景観の形成</li> <li>歴まち景観形成地区の歴史文化を活かした景観の保全</li> <li>来訪者を迎える案内・サイン等の充実</li> <li>工業・業務地における、周辺住宅地と調和した景観の維持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧江差駅跡地の良好な住宅地景観の創出</li> <li>町民参加型の美化活動、花のまちづくりを推進</li> <li>港湾、フェリーターミナル周辺の景観整備（北の江の島構想と連携）</li> </ul>
軸的な見通し景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路の安全・快適な道路景観の維持</li> <li>歴史的街並みを形成する生活道路・路地空間の保全・活用</li> <li>河川軸景観、山と海を繋ぐ水辺景観の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR線路跡地の道路景観の創出</li> <li>拠点エリアの散策道路の整備</li> <li>幹線沿道屋外広告物（柳崎町、伏木戸町含む）の適正な配置・整備</li> <li>国道沿いの「ハネダシ」の景観保全検討</li> </ul>
点的な景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史的な資源・お宝周辺の景観保全</li> <li>新たな拠点施設・顔となる場所の景観創出</li> <li>江差ならではの眺望点の創出・保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街なみ景観形成地区条例に基づき、歴史的な街並み景観の形成・保全</li> <li>かもめ島周辺を観光・交流の拠点とする北の江の島構想の推進（魅力的な景観形成）</li> <li>高台からの市街地（下町）を見下ろす眺望点の確保・保全</li> <li>日本海の夕日を眺められる各眺望点の保全・PR</li> </ul>

## “EEまち・江差”のこだわり

- 内外の人々の出会い・交流を促すため、歴史的な街並みに加え花づくりなどもてなしの景観づくりを融合
- 祭りやイベント時には、歴史・文化に基づく町の設え、もてなしの景観づくりを地域ぐるみで推進
- 歴史文化基本構想との整合・連携
- 歴史的風致維持向上計画の検討
- 「日本遺産」を活かした景観づくりの取り組み

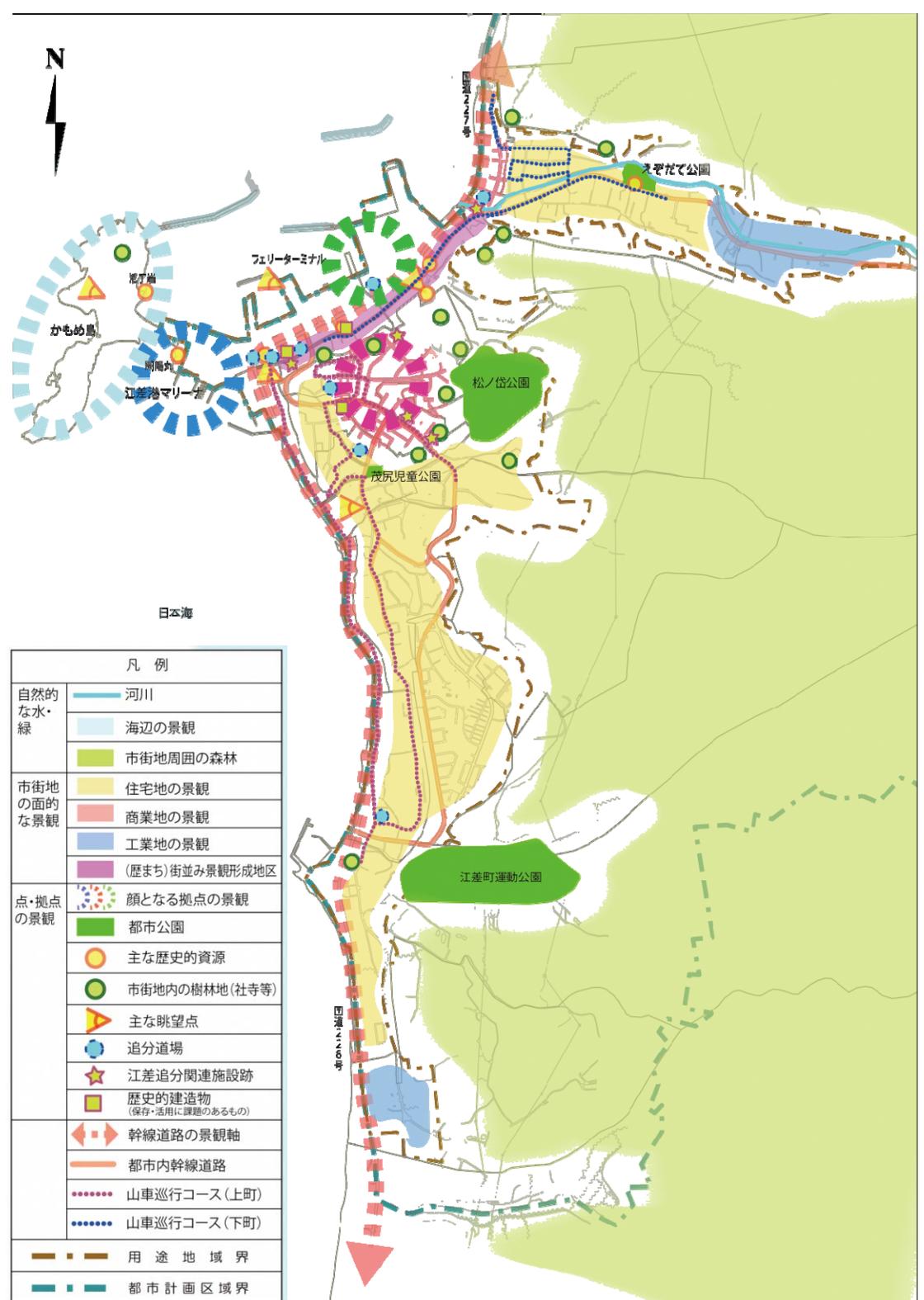
# 【都市景観の方針図】

表 「江差町歴史文化基本構想」で調査された、眺望点の“お宝”

名称	所在地
海岸町から見る夕陽	海岸町
かもめ島に沈む夕陽	不特定
風車の見える風景	不特定
漁火	不特定
郡役所から見る江差	中歌町
法華寺から見る夕陽	本町
夕陽に映えるフェリー	不特定
津花館から見る風景	橋本町
愛宕町から見る江差と鷗島の夜景	愛宕町
北前坂からの眺め	不特定

表 「江差町歴史文化基本構想」で調査された、生活リズムに根差した音景、風物などの“お宝”

名称	所在地
冬囲い	不特定
にしん粕の干場	不特定
江差追分が流れる街並み	不特定
冬の日本海の波の音	不特定
姥神大神宮渡御祭の囃子	不特定
姥神大神宮渡御祭の囃子練習	不特定
対鷗館から聞こえる三味線の音	上野町
大根干しの風景	不特定



# 防災まちづくりの方針

区分	基本方針	個別方針・その他
<b>災害に強い市街地をつくる</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅・建築物の耐震化の推進</li> <li>災害を防ぐ森林・河川の整備、土地利用への配慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>急傾斜地の危険防止対策の推進</li> <li>大規模盛土造成地の把握と情報公開の推進</li> <li>土砂災害特別警戒区域は、市街化を抑制（田沢町、大澗町）</li> </ul>
<b>災害対応に備える</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難路・緊急輸送路の確保</li> <li>災害対応拠点の充実</li> <li>避難所の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災インフラ（Jアラート等）の維持</li> <li>拠点施設での備蓄</li> <li>被災時の仮設住宅建設場所を検討</li> </ul>
<b>防災・災害対応に向けた体制づくり</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自主防災組織の活動支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自助・互助に関する普及・啓発</li> <li>日頃の互助による地域の助け合い活動を推奨・支援（まちづくりカフェなど）</li> </ul>



図 小学校での1日防災学校



図 中学校での1日防災学校

# 【 第四章 立地適正化計画 】

## 立地の適正化に関する基本的な方針

区分	拠点の種類	誘導区域の設定	誘導の考え方
広域・都市レベル 及び 市街地レベル	○かもめ島周辺 観光・交流拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道付近の一部を都市機能誘導区域に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町民が訪れる商業等生活利便施設を誘導</li> </ul>
	○上町賑わい 中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存商店街、スーパー、主要公共施設等を含むエリアを都市機能誘導区域に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町民が訪れる商業・医療等生活利便施設を誘導</li> <li>既存の文化会館・図書館を維持</li> </ul>
	○下町交流・ サービス拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存商店街、国道沿いの役場等サービス施設を含むエリアを都市機能誘導区域に指定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町民が訪れる商業・医療等生活利便施設を誘導</li> <li>既存の役場等を維持</li> </ul>
	○柳崎・伏木戸町 広域サービス拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導区域指定対象外（白地地域）</li> </ul>	—
	○日明地区福祉・ 保養・生活サブ拠点		—
	○北部地区田園・ 生活サブ拠点		—
地域・コミュニティ レベル	○身近な拠点の 形成・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会・交流施設の誘導</li> <li>商業、子育て支援施設との複合化検討</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域外</li> <li>都市計画区域外</li> </ul>	—

# 都市機能誘導区域の設定

## 設定が考えられる区域（都市計画運用指針より）

都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域



- ①店舗等生活利便施設が集まる、商業系用途地域
- ②住居系・工業系用途地域であっても、生活利便を支える施設が立地しているエリア

表 市街地の拠点における、都市機能の立地状況

施設の種類	エリア別施設立地の状況				
	まちなかエリア			まちなかエリア以外の市街地（用途地域内）	用途地域外
	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		
行政施設		町役場、保健センター		檜山振興局	
医療施設		佐々木病院 勤医協江差診療所			道立江差病院 脳神経外科
福祉施設 （通所）			デイサービスまるやま		元町デイサービス カタセールえさし デイサービスあかり
子育て支援施設		保健センター（発達相談）	江差幼稚園 かもめ保育園 子育てサークルキティ	あすなろ幼稚園 （R2.3.31廃園）	水堀保育園 日明保育園
商業施設		歴まち商店街 愛宕町商店街 コンビニ（姥神町） コンビニ（愛宕町）	法華寺通り商店街 中央商店街 スーパー（橋本町） コンビニ（茂尻町） ドラッグストア（新地町、円山） 100円ショップ（新地町）		スーパー（伏木戸町） ホームセンター（伏木戸町） コンビニ
金融施設		江差郵便局 銀行	信金		
文化施設		江差追分会館・山車会館	文化会館、図書館		
集会・交流 施設	開陽丸青少年センター 海の駅ぷらっと				
スポーツ施設					
学校教育施設				江差小、南が丘小、 江差中	江差北小中 江差高

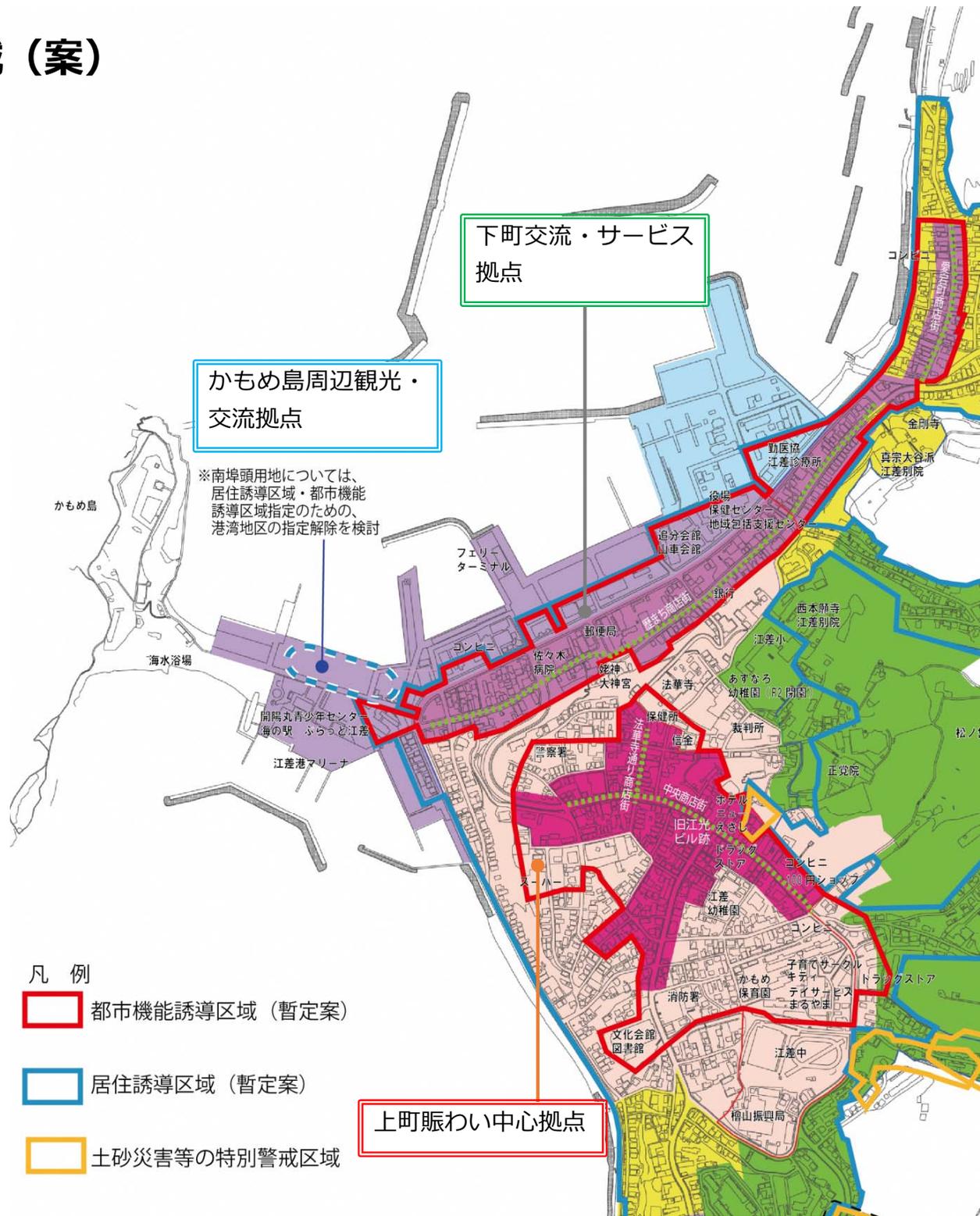
表 都市機能誘導区域設定の考え方 「都市計画運用指針（第10版）より」

考え方・留意事項	江差町での適用の考え方
都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能が一定程度充実している区域</li> <li>→上町（法華寺通り商店街、中央商店街、及び周辺の公共施設立地エリア</li> <li>→下町（国道沿道、いにしえ街道・歴まち商店街）</li> <li>周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域</li> <li>→主要なバス路線</li> <li>上町：江差停車場線沿い</li> <li>下町：国道沿い</li> <li>一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲</li> <li>→区域中央から概ね500m圏内の徒歩圏で収まる範囲</li> </ul>
1) 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>集落の生活拠点等は全て用途地域外もしくは立地適正化計画範囲（都市計画区域）外であり、江差市街地（用途地域）以外に都市機能誘導区域を検討するエリアはない。</li> </ul>
2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。	
3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定</li> <li>江差町では左記のケースは該当しない。</li> </ul>
4) 居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明 等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が 居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。	江差町では同時に設定する。

## 【区域設定基準】

- ・商業系用途地域を含む。
- ・主要な都市機能の立地範囲を含む（行政、医療、商業、福祉、子育て、文化）
- ・主要なバス路線からアクセスが容易なエリア
- ・徒歩での移動が容易なエリア（中心から500m圏内想定）

- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定。



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

※南埠頭用地については、  
居住誘導区域・都市機能  
誘導区域指定のための、  
港湾地区の指定解除を検討

- 凡 例
- 都市機能誘導区域（暫定案）
  - 居住誘導区域（暫定案）
  - 土砂災害等の特別警戒区域

# 居住誘導区域の設定

表 居住誘導区域設定の考え方 ① 「都市計画運用指針（第10版）より」

区分	内容	江差町での適用の考え方
1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域	ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域	江差町においては、江差市街地の用途地域が該当する。
	イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域	
	ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域	近年の合併はない
2) 都市再生法第81条第14項、同法施行令第24条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。	ア 法第7条第1項に規定する市街化調整区域	該当なし
	イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	該当なし
	ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	用途地域内に該当なし
	エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	用途地域内に該当なし
3) 次に掲げる区域については、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。	ア 土砂災害特別警戒区域	該当あり。
	イ 津波災害特別警戒区域	該当なし（未指定）
	ウ 災害危険区域（2）イに掲げる区域を除く。）	該当なし
	エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域	該当なし
	オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	該当なし

## 【区域設定基準】

### 用途地域内を基本に居住誘導区域を設定

- ・一定程度住宅が集積した住居系・商業系用途地域を設定
- ・山側の縁辺部で社寺や公共施設、公園の立地により居住が見込みにくいエリアは除外 → 5)
- ・工業系でも生活利便機能の立地、一団の住宅が集積したエリアは設定

### 土砂災害特別警戒区域を除外

# 居住誘導区域の設定

表 居住誘導区域設定の考え方 ① 「都市計画運用指針（第10版）より」

区分	内容	江差町での適用の考え方
4) 次に掲げる区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。	ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域	指定区域あり
	イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域	江差町は未指定
	ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第14条第1項に規定する浸水想定区域	江差市街地は未指定
	エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域	該当なし
	オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	該当区域あり (ハザードマップ)
	5) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。	ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域		該当なし
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		用途地域（住居系）内で人口の貼りつきが見込みにくいものを抽出
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		該当なし

## 【区域設定基準】

→ 該当区域はあるが、防災対策を講じていることを前提に、区域除外は行わない。

→ ・該当区域はあるが、防災対策を講じることを前提に、区域除外は行わない。

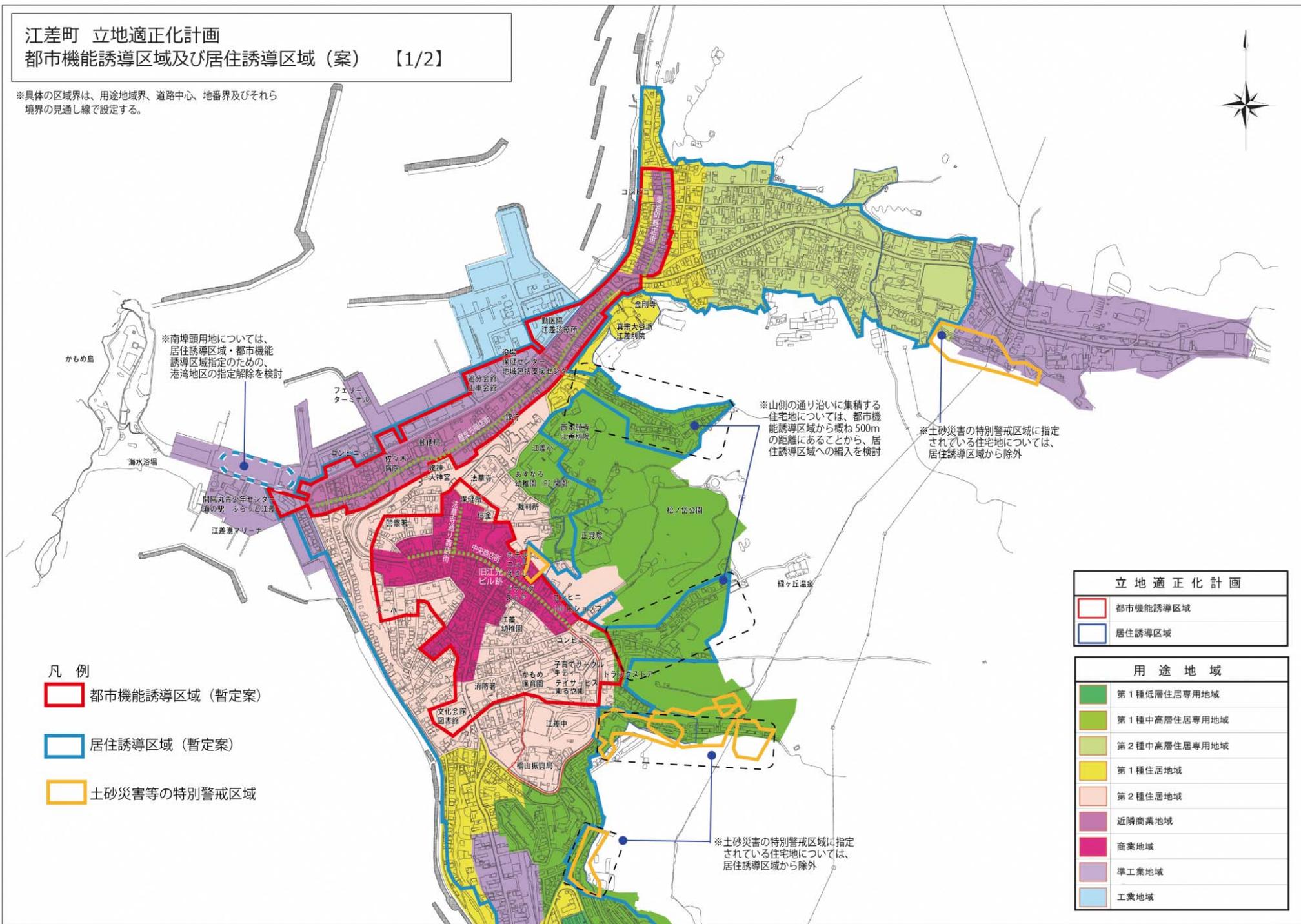
→ ・工業系用途地域で今後も人口の集積や生活利便施設の立地が見込みにくいエリアは除外する。  
・臨港地区は除外する。  
※必要に応じ臨港地区の指定解除を検討

### 【除外区域】

→ ・山側縁辺部にある社寺境内や住宅の用に供さないまとまった公共施設や事業所用地等  
・西本願寺江差別院、正覚院、金剛寺、真宗大谷派江差別院、ひのき荘、人材開発センター  
・運動公園、松ノ岱公園の区域

## 江差町 立地適正化計画 都市機能誘導区域及び居住誘導区域（案）【1/2】

※具体の区域界は、用途地域界、道路中心、地番界及びそれら境界の見通し線で設定する。



※南埠頭用地については、居住誘導区域・都市機能誘導区域指定のための、港湾地区の指定解除を検討

※山側の通り沿いに集積する住宅地については、都市機能誘導区域から概ね500mの距離にあることから、居住誘導区域への編入を検討

※土砂災害の特別警戒区域に指定されている住宅地については、居住誘導区域から除外

※土砂災害の特別警戒区域に指定されている住宅地については、居住誘導区域から除外

- 凡例
- 都市機能誘導区域（暫定案）
  - 居住誘導区域（暫定案）
  - 土砂災害等の特別警戒区域

立地適正化計画	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域

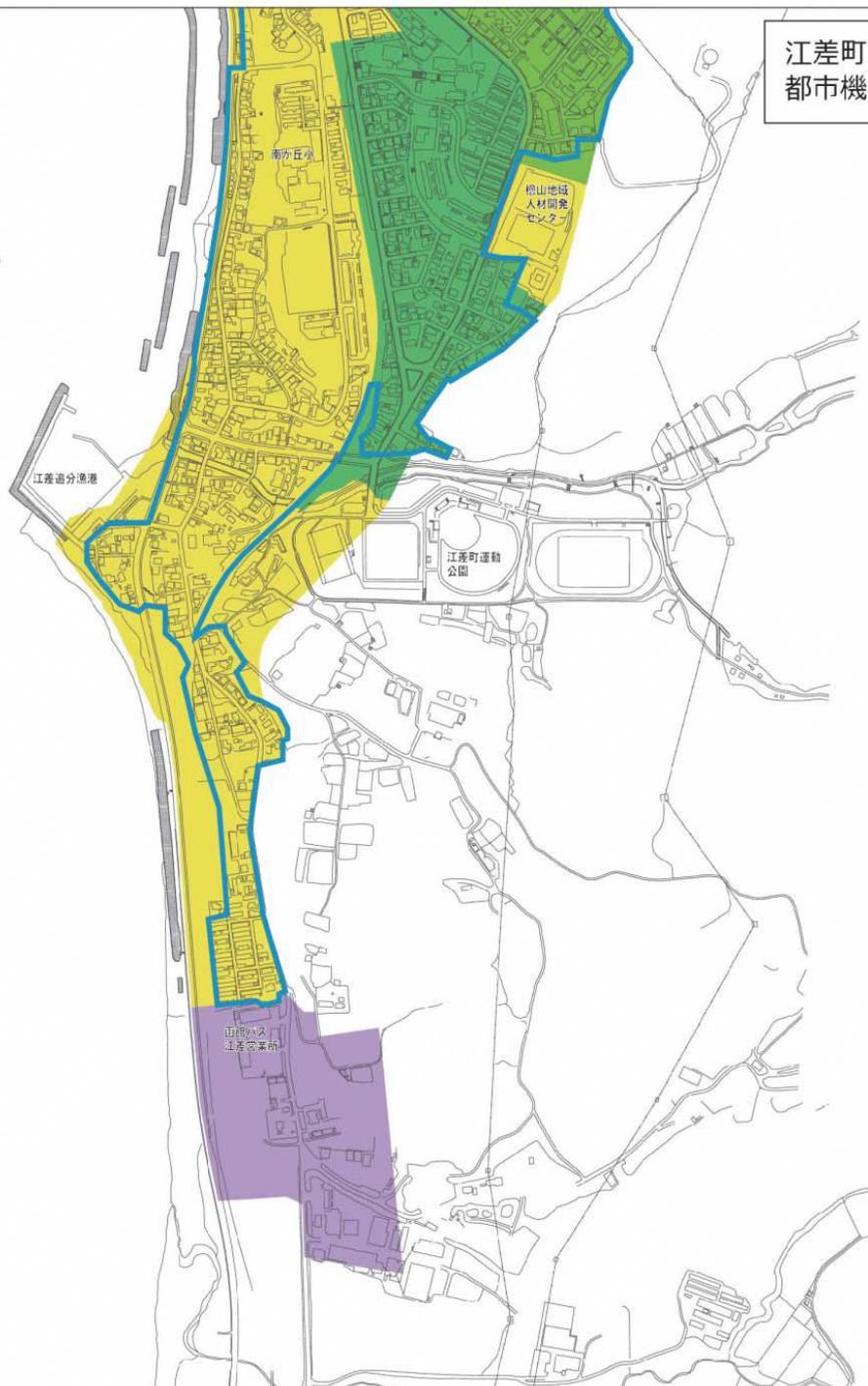
用途地域	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

【2/2】



※具体の区域界は、用途地域界、道路中心、地番界及びそれら境界の見通し線で設定する。

江差町 立地適正化計画  
都市機能誘導区域及び居住誘導区域（案） 【2/2】



- 凡例
- 都市機能誘導区域（暫定案）
  - 居住誘導区域（暫定案）
  - 土砂災害等の特別警戒区域

立地適正化計画	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域

用途地域	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

## 誘導施設（都市機能誘導区域内）の設定

表 都市計画運用指針（第10版）による誘導方針の考え方

基本的な考え方	誘導施設の設定について
<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設は、居住者の共同の福祉や 利便の向上を図るという観点から、・病院・診療所等の医療施設、老人デイ サービスセンター等の社会福祉施設、小 規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設</li> <li>子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設</li> <li>集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設</li> <li>行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。</li> </ul>



- 江差町の規模の都市で、全ての機能を充足させ、町民の生活利便機能をまちなか（かもめ島周辺、上町、下町）で充足させることはできない。  
→近隣自治体、函館方面との広域的なネットワークによる生活利便サービスの確保が前提。
- 現状の機能が充足しているかどうかは判断が難しい状況。  
→現在まちなかに立地する主要な機能は今後も維持することを基本とする。（現状よりまちなかの生活利便性を低下させない）
- 江差の歴史・文化・生活リズムに根差した様々な集まり、繋がり、交流の場（身近な拠点）を今後も大事にしていく意図から、地域の創意工夫による交流の場を創出していくため、  
例えば  
町内会館＋コンビニ  
町内会館＋保育所  
など、空き施設のリノベーションや複合化を含めた様々な身近な拠点作りを念頭に、エリアの価値向上に利用できる機能を誘導施設に設定。

## 誘導施設（都市機能誘導区域内）の設定

単に「住民の日常生活を支える」だけでなく、江差固有の文化・活動の維持、新たな魅力付け、地域の課題解決に資するような施設誘導を目指す。

### <誘導施設設定の基準>

- ①江差町の日常生活を支える上で重要なもの（買い物、医療、福祉、子育て、文化・コミュニティ活動）
- ②誘導することでまちなかの賑わい創出が図れるもの（多く（不特定多数）の町民が利用できる）
- ③更新時に他用途と再編・複合化することにより、新たな魅力・付加価値づけの可能性があるもの
- ④空き家・空き店舗や蔵、歴史的建物、既存公共施設などのストックの転用・リノベーションを通じた設置が可能な施設

表 江差町の誘導施設

施設の種類	誘導施設	定義
行政施設	<b>町役場（維持）</b>	・町内で行政サービスの中核を担う、地方自治法第4条第1項に基づき設置する役場庁舎
医療施設	<b>1次医療機関</b>	・医療法第1条の5に基づき設置される病院または診療所で、内科・外科・整形外科・小児科・リハビリテーション科のいずれかを診療科目としているもの。 ・南檜山圏域の救急医療体制（在宅当番医制）に参加する施設
福祉施設	<b>地域包括支援センター</b>	・介護保険法第115条に規定する、包括的支援事業等を地域において一体的に実施する役割を担う中核的機関として設置されるもの。
子育て支援施設	<b>保育所、幼稚園 子育て支援センター</b>	・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 ・子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設
商業施設	<b>スーパーマーケット、 コンビニエンスストア</b>	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設等含む）で、生鮮食料品を取り扱うもの ・食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗
金融施設	<b>郵便局、銀行、信金等</b>	・銀行法第2条に規定する銀行、長期信用銀行法第2条に規定する長期信用銀行、信用金庫法に基づく信用金庫、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行うもの
文化施設	<b>文化会館・図書館 江差追分会館、 山車会館</b>	・図書館法第2条に規定される図書館 ・江差町文化会館条例に規定される文化会館 ・江差追分会館条例に規定される追分会館 ・江差山車会館条例に規定される山車会館
集会・交流施設	<b>町内会館</b>	・地域の集まり、集会に利用できる施設 ・他用途との複合化により交流機能の向上を期待する
スポーツ施設	なし	・立地適正化計画の誘導施策とは別に、江差町運動公園及び松ノ岱公園の有効活用策を検討
学校教育施設	なし	

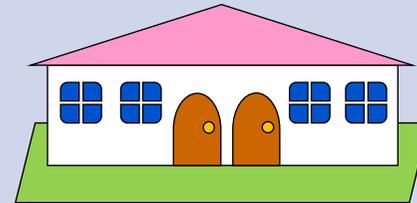
# 誘導施策（都市機能誘導区域内、居住誘導区域内）の設定

区分		想定する取り組み	備考
(1) 都市機能 誘導区域	区域内	<p>①<b>公民連携による都市機能の集約化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設建設の際の、国等の支援制度の活用（都市機能立地支援事業等）</li> </ul> <p>②<b>歩行者中心、まちなかへのアクセス強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区域内の駐車場配置適正化区域の検討</li> <li>まちなかへのアクセス強化を図る、公共交通網や交通結節点の形成</li> </ul> <p>③<b>賑わい創出やコミュニティ・絆を維持するための取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定の導入検討</li> <li>空き地・空き店舗の活用、リノベーションなどによる賑わい拠点の形成</li> <li>道路空間や店先を活用した賑わい空間の検討、普及啓発支援</li> <li>地域の自主的なまちづくりルールの制定(都市利便増進協定など)</li> <li>賑わいの空間における、公共空間（コモンズ）の共同管理の推進</li> </ul> <p>④<b>届出制度（都市機能誘導区域内）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区域内の誘導施設の休廃止の際の届出制度</li> </ul>	
	区域外	<p>⑤<b>届出制度（都市機能誘導区域外）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区域外での誘導施設の建設の際の届出制度</li> </ul>	
(2) 居住 誘導区域	区域内	<p>①<b>居住を誘導するための取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の居住誘導区域内への移転建替え</li> <li>フラット35の支援制度の活用（住宅金融支援機構）</li> <li>空き家の活用、リノベーションの促進／・定住促進、移住支援策との連携</li> </ul> <p>②<b>安全性・交通利便性を確保するための取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>不良住宅、空き家の除却の推進／・新たな公共交通システムの検討</li> <li>地域を支える福祉・医療施策との連携</li> </ul> <p>③<b>コミュニティ・絆を維持するための取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>空き地・空き店舗を活用した身近な拠点の形成</li> <li>低未利用土地権利設定等促進計画、立地誘導促進施設協定の導入検討</li> </ul> <p>④<b>居住区域の安全性確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高台への避難路の整備／・その他、津波等への対策</li> </ul>	
	区域外	<p>⑤<b>届出制度（居住誘導区域外）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区域外での住宅建設の際の届出制度</li> </ul>	
(3) 用途地域外		<p>(・白地地域における特定用途制限地域の検討)</p> <p>(・町による屋外広告物の規制)</p> <p>→ 柳崎町、伏木戸町 及び（仮称）江差IC周辺</p>	伏木戸・柳崎地区に対する何等かのコントロール手法について検討

## 開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

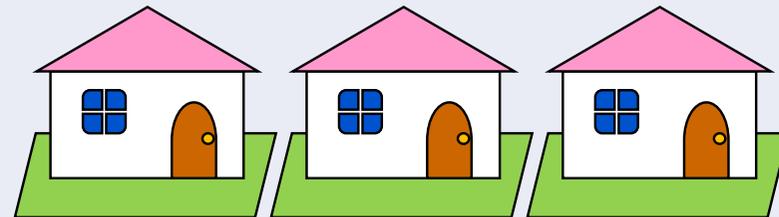
例) 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,300㎡  
→ **要届出**



## 建築行為等

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

例) 3戸の建築行為  
→ **要届出**



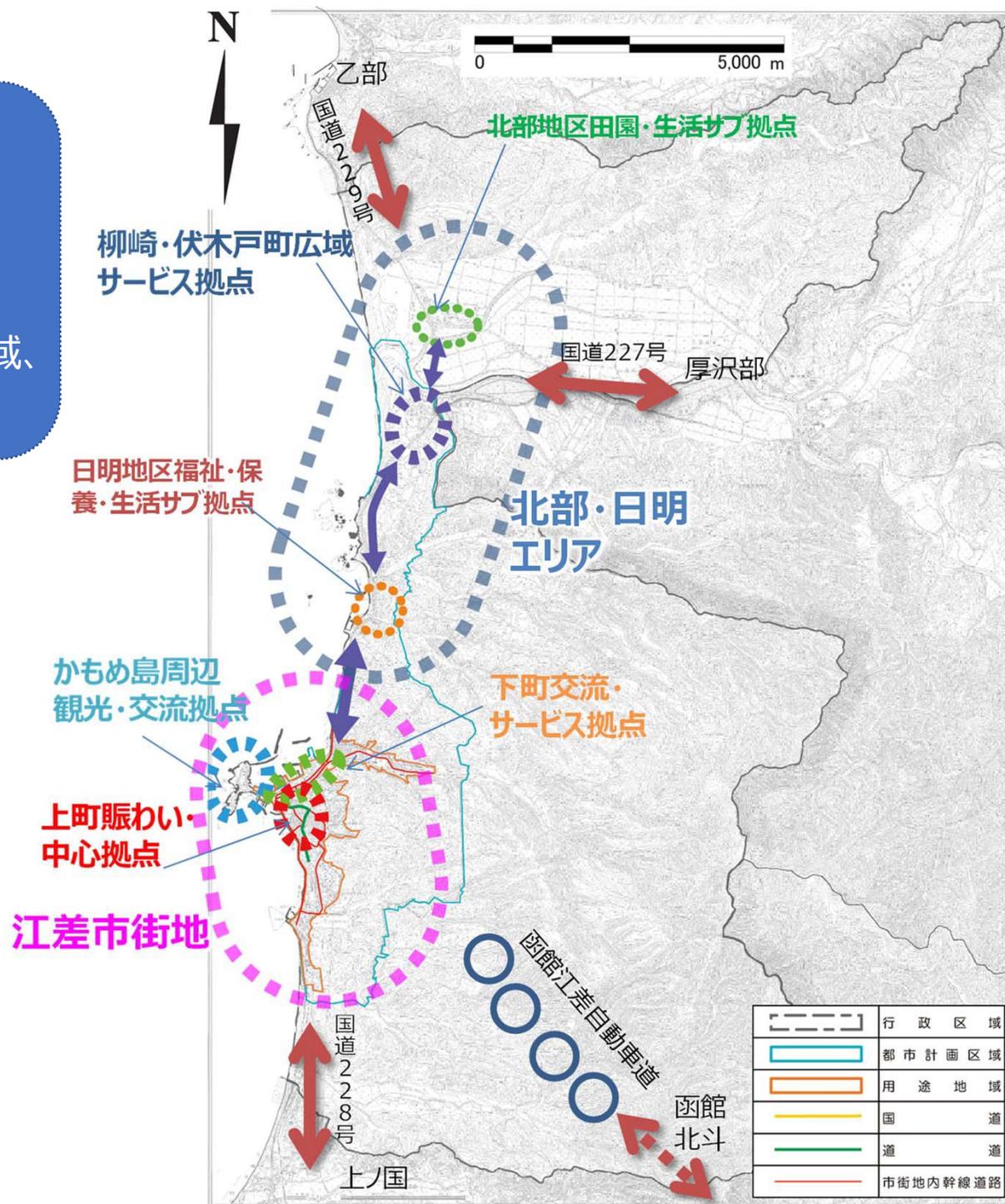
# 立地適正化計画の定量的な目標等の設定

都市計画マスタープランと共有している「基本目標」から、都市機能の集約、居住地エリアでの居住密度の確保、公共交通ネットワーク利用に関する目標を導き出し設定

基本目標	定量的な目標の指標	現状	目標値（概ね20年後）
<b>目標1</b> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内に誘導・整備した施設数（関連する道路・広場の整備も含む）</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>上町賑わい中心拠点に1件以上</li> <li>下町交流・サービス拠点、かもめ島周辺観光・交流拠点に1件以上</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内で実施した賑わい創出のための社会実験等の実施件数</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>上町賑わい中心拠点に3件以上</li> <li>下町交流・サービス拠点、かもめ島周辺観光・交流拠点に3件以上</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内に空き家リノベーションなどで形成した賑わい拠点の件数</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>上町賑わい中心拠点に2件以上</li> <li>下町交流・サービス拠点、かもめ島周辺観光・交流拠点に2件以上</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>開陽丸青少年センター入館者数</li> <li>追分会館入館者数（まちなか回遊による、主要施設利用者数の確保）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>H30 16,857人（H26-30平均19,045人）</li> <li>H30 13,043人（H26-30平均15,308人）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5年平均と同水準を維持</li> </ul>
<b>目標2</b> 地域の絆を感じながら、 安心して暮らし続けること のできる居住地づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>総人口に対する、居住誘導区域内人口の割合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>55.1%（平成27年国勢調査）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>58.2%（令和17年）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内における空き家活用による住居の確保件数</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>10件以上</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住誘導区域内に空き家リノベーションなどで形成した身近な拠点の件数</li> </ul>	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>3件以上</li> </ul>
<b>目標3</b> 都市機能の利用を円滑にする持続的な 移動ネットワークづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>町内の路線バスの日当たり便数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>上下60便</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>上下60便を維持</li> </ul>

【 2つの地域区分 】

- 「江差市街地」：用途地域 + かもめ島
- 「北部・日明エリア」大潤町以北の白地地域、水堀町周辺の田園地域



## 北部・日明エリアの地域づくりの方針

地域の現状と課題、基本目標、将来都市構造などを踏まえ、北部・日明エリアの地域づくりの目標を以下の通りとします。

【地域づくりの目標】

田園・海・山に囲まれた拠点機能が海沿いに連なる  
“多機能拠点ネットワーク”の地域づくり

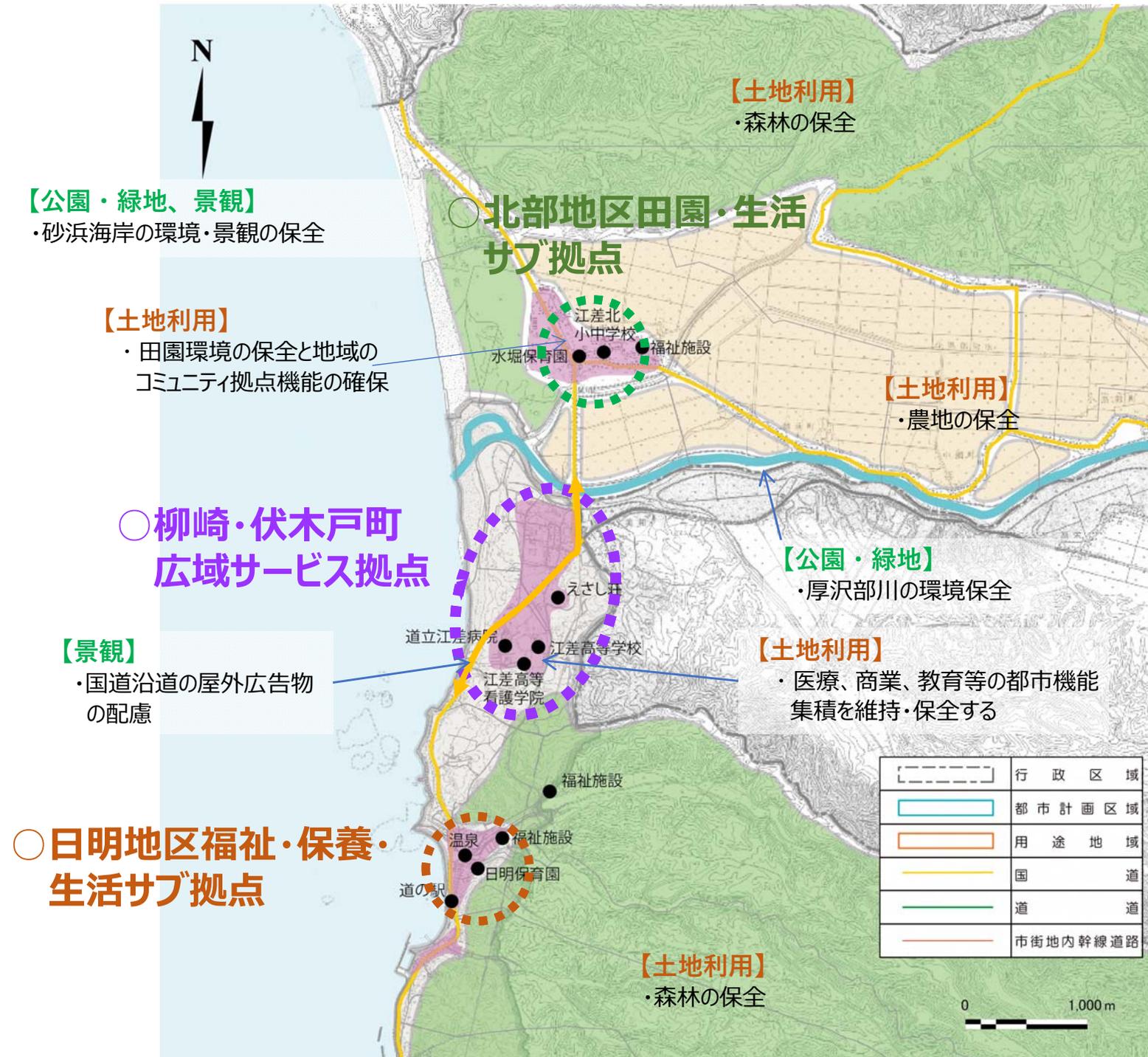


砂坂防風林（北海道森林管理局HP）



道立江差病院（北海道立江差病院HP）

# 北部・日明エリアの地域づくり方針図



## 江差市街地の地域づくり方針

地域の現状と課題、基本目標、将来都市構造などを踏まえ、江差市街地の地域づくりの目標を以下の通りとします。

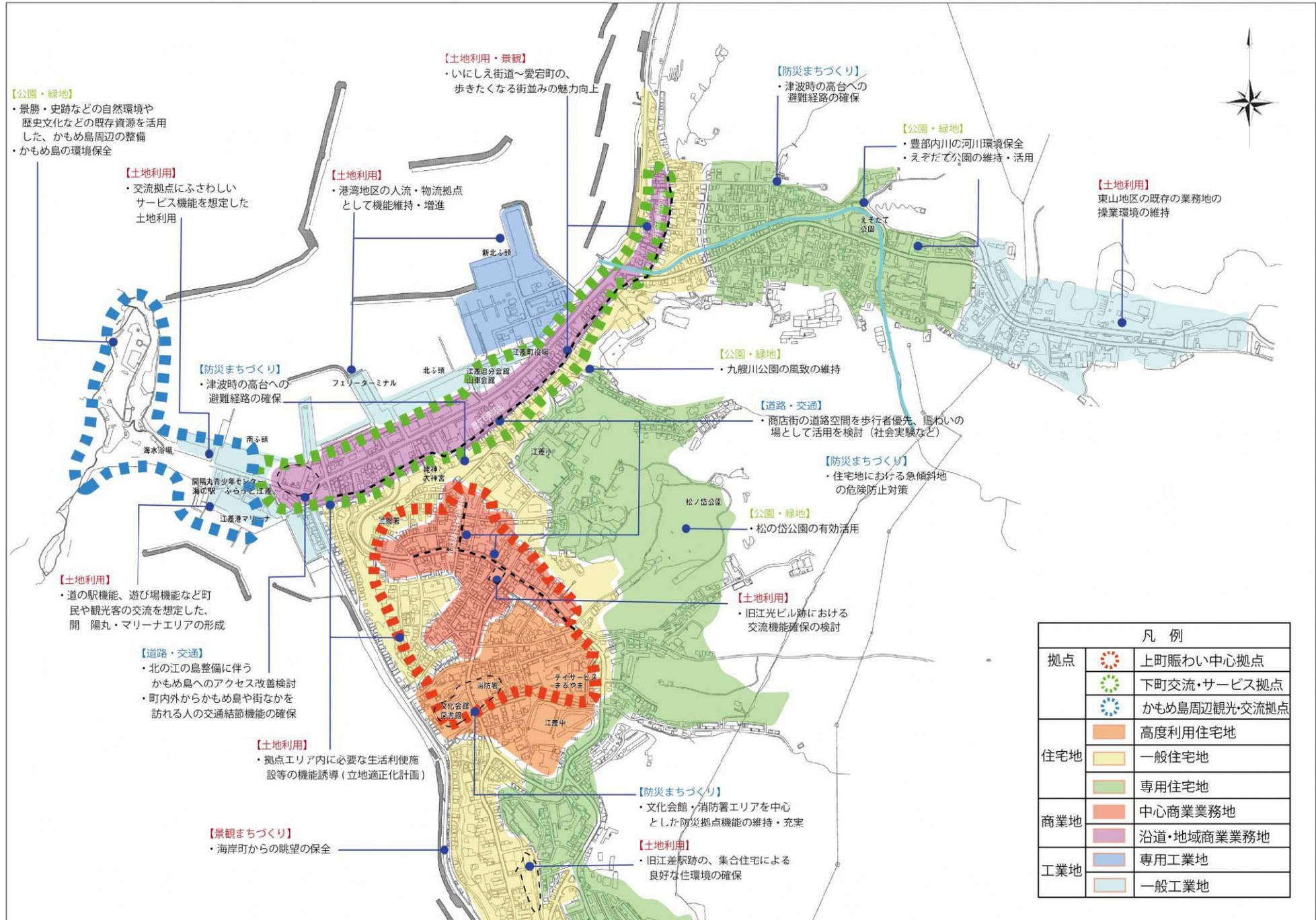
【地域づくりの目標】

歴史・文化・人々の絆がおりなす  
暮らしと交流のまちづくり

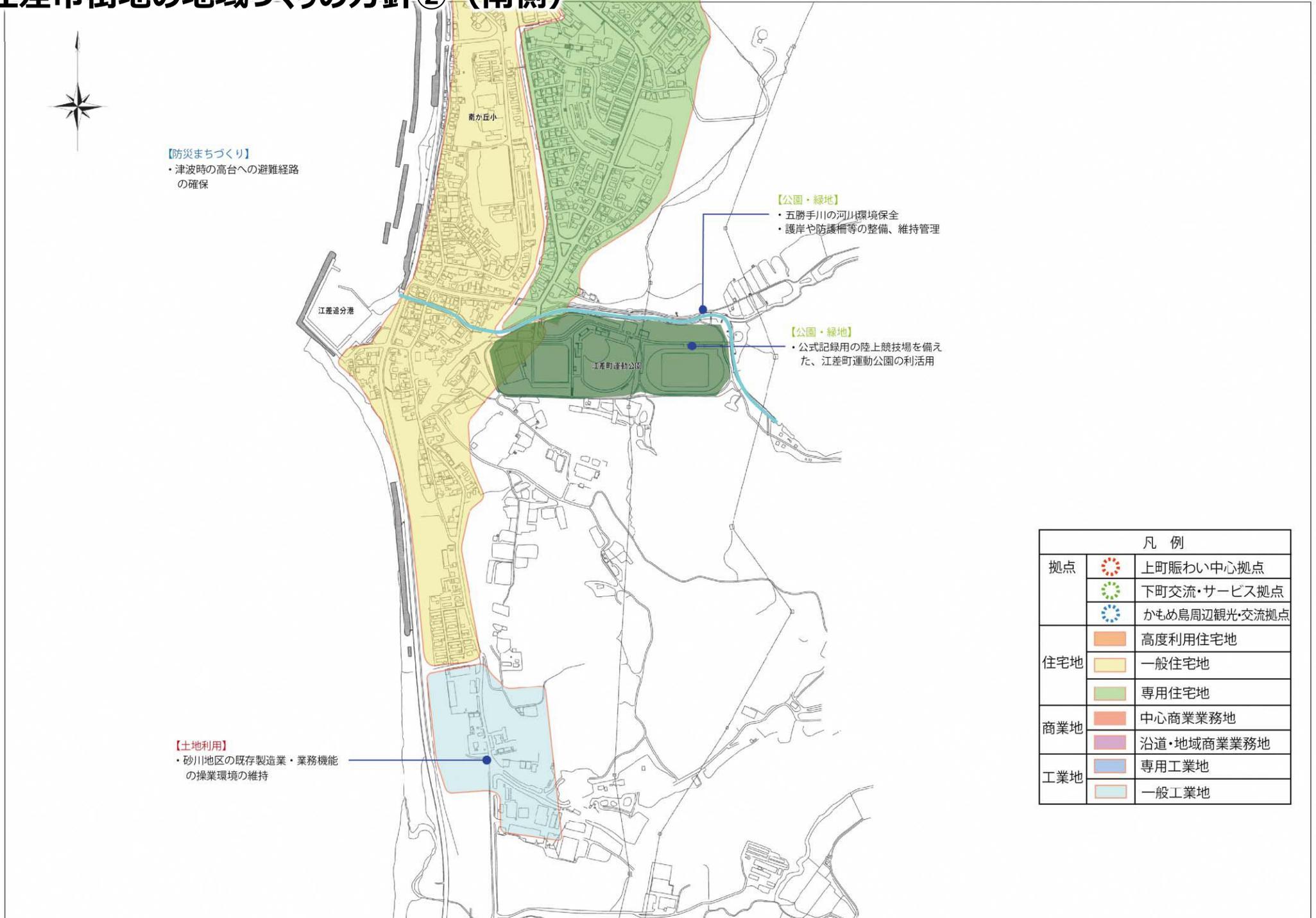


姥神大神宮渡御祭

# 江差市街地の地域づくりの方針①（北側）



# 江差市街地の地域づくりの方針② (南側)



**【防災まちづくり】**  
 ・津波時の高台への避難経路の確保

**【公園・緑地】**  
 ・五勝手川の河川環境保全  
 ・護岸や防護柵等の整備、維持管理

**【公園・緑地】**  
 ・公式記録用の陸上競技場を備えた、江差町運動公園の利活用

**【土地利用】**  
 ・砂川地区の既存製造業・業務機能の操業環境の維持

凡例		
拠点		上町賑わい中心拠点
		下町交流・サービス拠点
		かもめ島周辺観光・交流拠点
住宅地		高度利用住宅地
		一般住宅地
		専用住宅地
商業地		中心商業業務地
		沿道・地域商業業務地
工業地		専用工業地
		一般工業地

区 分	概 要
<p>6-1 公民連携、他分野連携、協働・参加・ご互助のまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「公民連携」による、持続可能なまちづくり</li> <li>・都市計画・まちづくり行政が産業・福祉・教育・文化などと連携した取り組み</li> <li>・町内会等地域活動の担い手確保</li> <li>・若い世代や転勤族などを地域活動に巻き込んでいくための、PR・啓発</li> <li>・“互助”の活動と連携し支え合って暮らしていける地域づくり</li> </ul>
<p>6-2 関 連 計 画 施 策 と の 連 携</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画マスタープランの個別内容を各種の施策や実施計画に落とし込み、実現に近づけていくことが重要</li> <li>・これからのまちづくりに対応した新たな計画の必要性も今後検討</li> </ul>
<p>6-3 ま ち づ く り の 進 捗 管 理 と 計 画 の 見 直 し</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくりの進捗管理</li> <li>・①定量的な目標～立地適正化計画で設定（P37参照）</li> <li>・②定性的な目標～都市マス方針実施の状況整理、アンケートによる評価の比較</li> <li>・計画の見直し～まちづくりを取り巻く社会経済情勢の変化、それらを受けての上位関連計画の変更などがあった場合に適宜見直し</li> </ul>
<p>6-4 新 た な 一 歩 を 踏 み 出 す た め に ～ ま ち づ く り の “ ツ ボ ” を 探 し て み る</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「身近な拠点」づくりの推進</li> <li>・「やりたいこと」を持ち寄り、話し合う             <ul style="list-style-type: none"> <li>→社会実験の実施</li> <li>→本格的な事業に移行</li> </ul> </li> </ul>