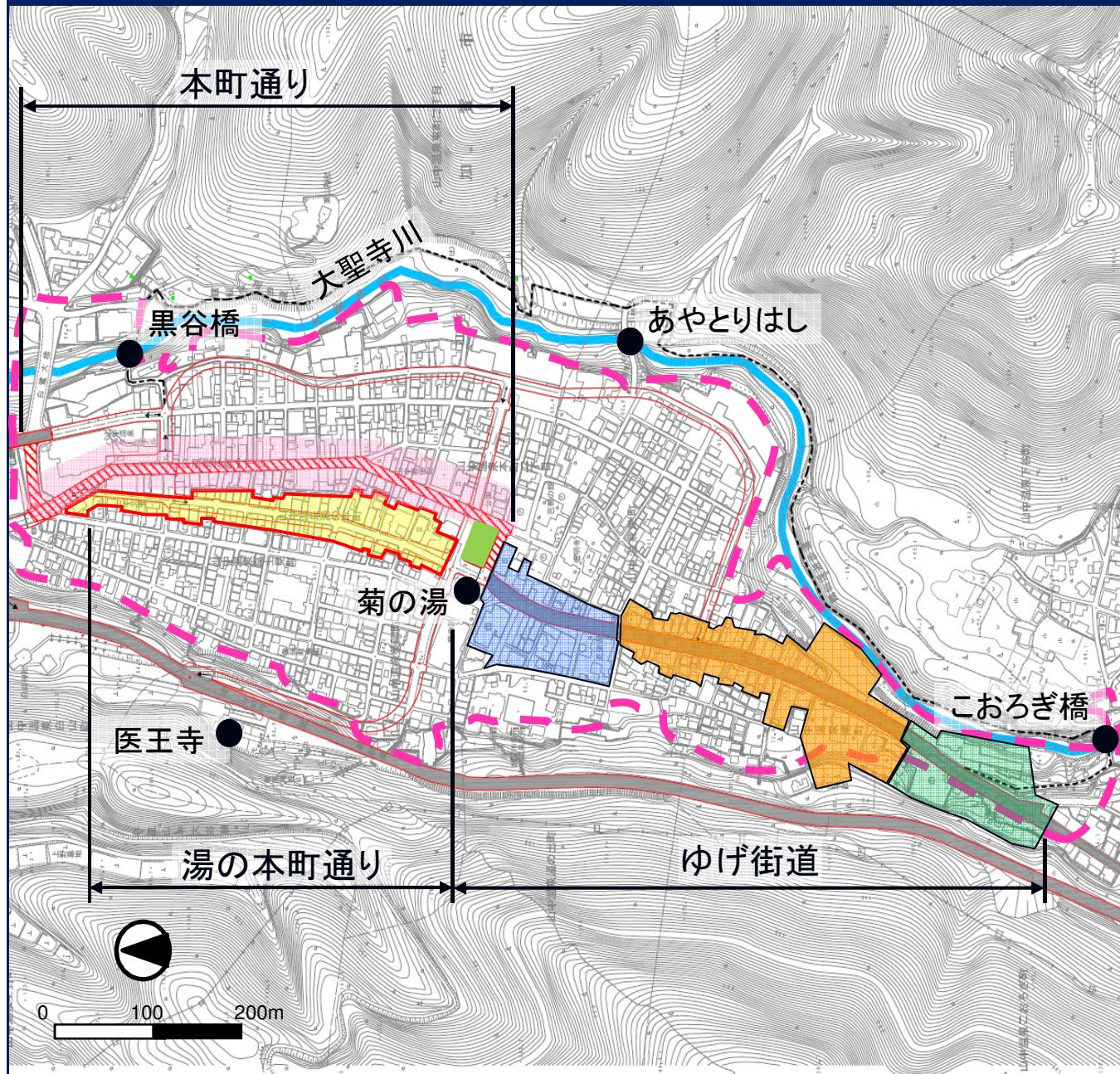


山中温泉湯の本町景観整備地区変更の背景(資料P1)



都市計画道路の見直し

H25年8月方針決定



廃止



新規



整備済・事業中・概成済

景観整備地区

南町(H7年10月指定)



湯の出町(H7年10月指定)



湯の本町(H17年7月指定)



こおろぎ町(H28年12月指定)



本町(H30年度から検討予定)

菊の湯前の土地取得

H30年1月に市が取得



銀行、旅館跡地

都市再生整備計画事業

H31年度～H35年度実施予定

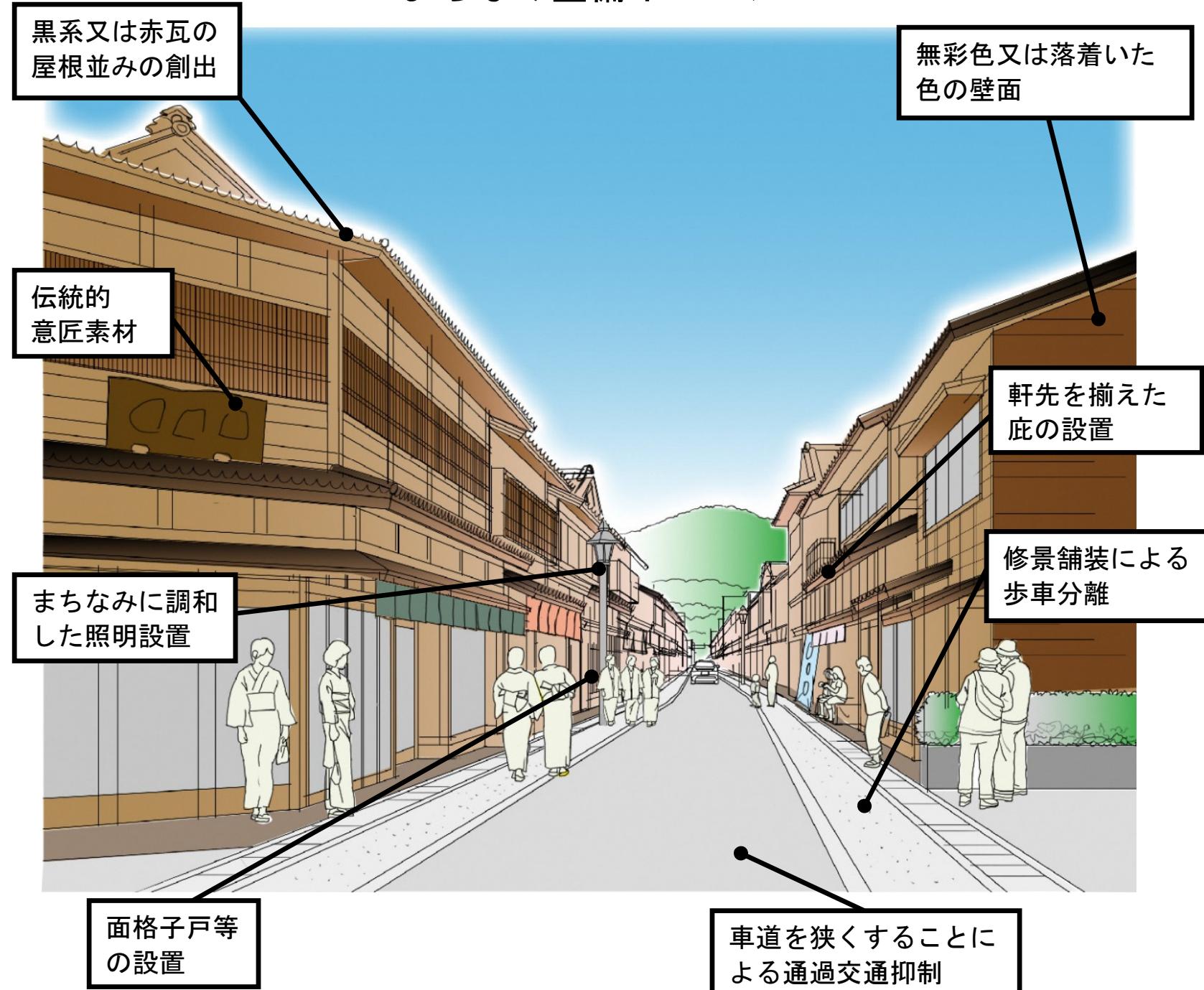


事業区域

【テーマ】 温泉情緒と伝統文化に
ふれる周遊型観光まちづくりの推進

中山温泉湯の本町地区のまちづくり方針

まちなみ整備イメージ



△まちなみ修景の方針

- ・昭和初期のまちなみをベースとした、歴史を感じられるまちなみ修景
- ・看板で覆われた建築物の改修によるまちなみの再生
- ・中山温泉らしい景観の創出
- ・沿道の歴史文化資源の活用
- ・商店街としての生業が感じられるまちなみの演出

△みちづくりの方針

- ・歴史を感じられるまちなみと調和した、落ち着きのある街路修景
- ・中山温泉の回遊性や連続性を考慮した街路デザイン
- ・歩行者優先による通過交通の抑制と歩行空間の確保

△商店街活性化の方針

- ・個性と魅力あふれる商店の誘致(空き家・空き店舗の解消)
- ・空き家・空き店舗の暫定利用(イベント、資料展示等)
- ・ポケットパークの整備(来街者の休憩やイベント利用が可能なスペース)
- ・来街者用共同駐車場の整備

中山温泉地区の景観形成基準比較表

◆景観形成基準

種 別		湯の本町	こおろぎ町	南 町	湯の出町
建築物	高 さ	15m以内とする。	15m以内とする。	17m以内とする。	15m以内とする。
	階 数	一般住宅は3階以下、商業建築物は3階以下とする。 また、3階部分は1、2階より壁面後退する。	一般住宅は原則3階以下、商業建築物は原則3階以下とする。	一般住宅は原則2階以下、商業建築物は原則4階以下とする。	一般住宅は原則2階以下、商業建築物は原則3階以下とする。
	形 式	伝統的形式の切妻、方形、入母屋等勾配のあるものとする。	伝統的形式の切妻、方形、入母屋等勾配のあるものとする。 やむをえず陸屋根とする時は庇を設ける。	伝統的形式の切妻、方形、入母屋等勾配のあるものとする。 やむをえず陸屋根とする時は庇を設ける。	伝統的形式の切妻、方形、入母屋等勾配のあるものとする。 やむをえず陸屋根とする時は庇を設ける。
	材 料	日本瓦とする。	日本瓦とする。	—	日本瓦とする。
	色 彩	黒から灰色の間の色（無彩色）又は赤茶色とする。	無彩色又は赤茶色（無彩色 黒から白の間の色）とする。	無彩色又は赤茶色（無彩色 黒から白の間の色）とする。	無彩色又は赤茶色（無彩色 黒から白の間の色）とする。
	材 料	通りから見える部分については和を基調とした意匠とし、漆喰塗、モルタル塗、木板張り、鉄板張り、サイディング等のいずれかを使用する。 ただし、波トタンは使用しない。	モルタル塗、木板張り、鉄板葺きとし、波トタン等は極力使用しない。	モルタル塗、木板張り、鉄板葺きとし、波トタン等は極力使用しない。	モルタル塗、木板張り、鉄板葺きとし、波トタン等は極力使用しない。
	壁 面 色 彩	無彩色又は茶系統の温かみのある落ち着いた色彩とする。 ただし、商業建築物についてはある程度の明彩色（原色は使用しない）は可能とする。	無彩色又は茶系統の温かみのある落ち着いた色彩とする。 商業建築物についてはある程度の明彩色（原色は避ける）は可能とする。	無彩色又は茶系統の温かみのある落ち着いた色彩とする。 商業建築物についてはある程度の明彩色（原色は避ける）は可能とする。	無彩色又は茶系統の温かみのある落ち着いた色彩とする。 商業建築物についてはある程度の明彩色（原色は避ける）は可能とする。
	窓・格子	出来る限り、通りに面する部分には面格子戸、出格子戸を設ける。 また、出来る限り、通りに面する部分にはシャッターは設置しない。	—	—	—
	配 置 (前面道路からの後退)	道路に面する犬走りや駐車スペースの舗装は、景観に配慮した仕上げとする。	—	敷地奥行15m以上ある場合は前面道路より1m以上後退する。	敷地奥行15m以上ある場合は前面道路より1m以上後退する。
	配 置 (敷地境界からの後退)	隣地間は50cm以上あける。ただし、双方が連続する壁面を設置する場合はこの限りでない。	隣地間は50cm以上必ず空ける。	隣地間は50cm以上必ずあける。	隣地間は50cm以上必ずあける。 双方が連続する壁面を設置する時はこの限りでない。
その他	配置（空地）	—	—	建ぺい率に伴う空地の過半は前面道路に面した部分に設ける。	建ぺい率に伴う空地の過半は前面道路に面した部分に設ける。
	軒 裏	化粧垂木及び化粧野地板とする。また、出来る限り船ガイを設ける。	—	—	—
	物干し場	原則、通りに面する部分には屋外に物干し場を設置しない。やむをえず設置する場合は目隠し等で覆う。	—	—	—

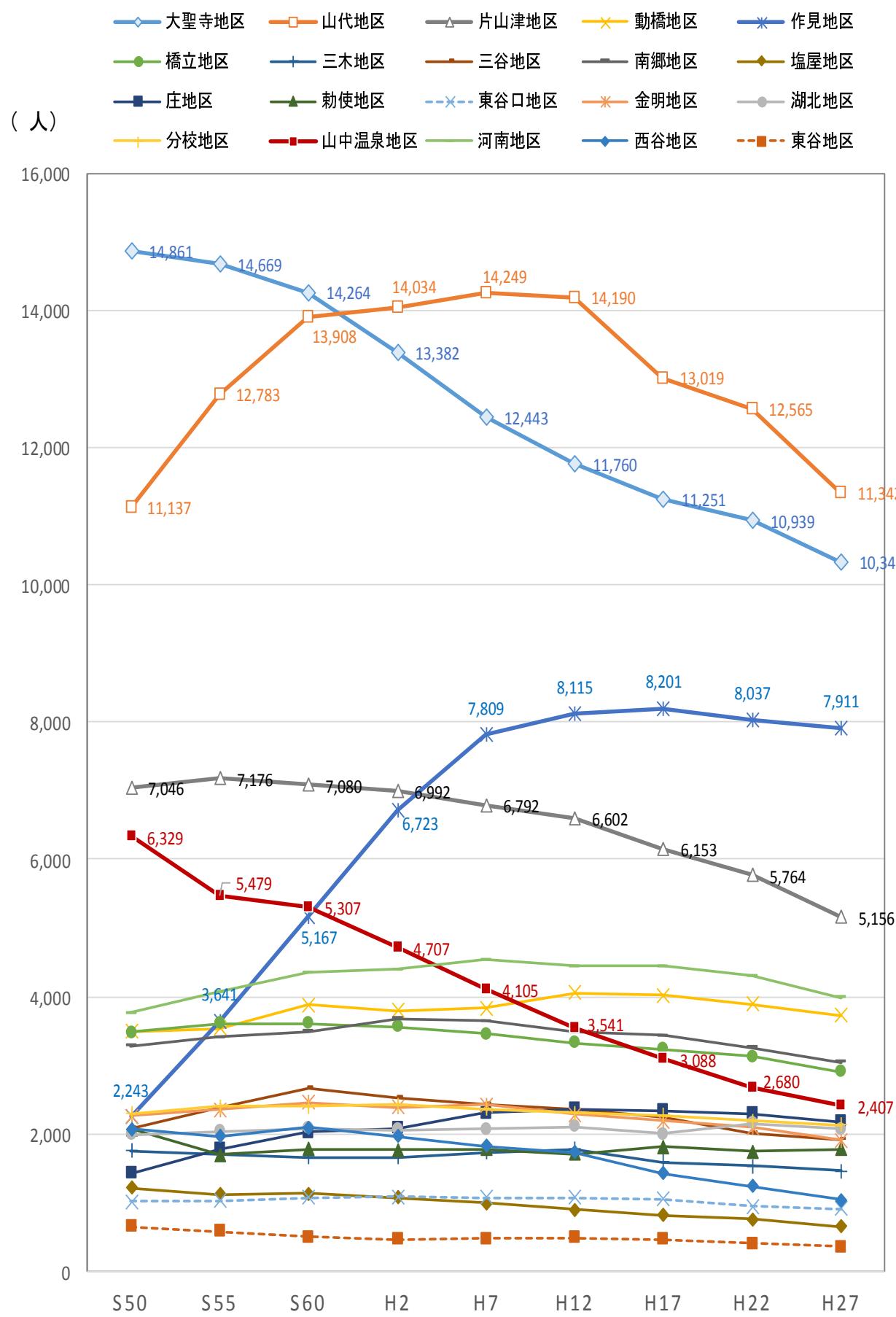
種 別		湯の本町	こおろぎ町	南 町	湯の出町
		庇・軒の統一 前面道路に面する1階部分には庇を設ける。軒及び庇は、日本瓦葺き又は鋼板葺きとする。軒高は2.4m程度とし、出来る限り軒先を揃える。	—	—	—
		門・塀 建築物と同調したデザインとする。空洞コンクリートブロック積は使用しない。出来る限り、位置や軒線は、町並みとの調和や連続性に配慮する。	建築物と同調したデザインとする。 コンクリートブロック積は避ける。 前面道路に接する部分は段差や障害物等を設置しない(バリアフリー)。	建築物と同調したデザインとする。 コンクリートブロック積は避ける。	建築物と同調したデザインとする。 コンクリートブロック積は避ける。 前面道路に接する部分は段差や障害物等を設置しない(バリアフリー)。
工作物 設備	高さ —	屋上に設置するクーリングタワー等の高さは3m以内とする。	屋上に設置するクーリングタワー等の高さは3m以内とする。	屋上に設置するクーリングタワー等の高さは3m以内とする。	
	仕上げ 道路から見える場所に設置する場合は、建築物と同調させる。ただし、建築物と同調させた目隠し等で覆う場合は、この限りでない。	建物と同調させ、前面道路より展望できる場所は目隠し等で覆う。	建物と同調させ、前面道路より展望できる場所は目隠し等で覆う。	建物と同調させ、前面道路より展望できる場所は目隠し等で覆う。	
	目隠し —	クーリングタワー、受水槽などの周囲にはアルミ、ステンレス等で目隠しをする。	クーリングタワー、受水槽などの周囲にはアルミ、ステンレス等で目隠しをする。	クーリングタワー、受水槽などの周囲にはアルミ、ステンレス等で目隠しをする。	
	照 明 白熱球又は電球色のLEDなどとし照度も調和を重んじ町並み夜景に配慮する。	—	—	—	
	色 彩 建築物と同調した色とし、突出した色は使用しない。	建築物と同調色とし、突出した色は避ける。	建築物と同調色とし、突出した色は避ける。	建築物と同調色とし、突出した色は避ける。	
敷地の緑化 —		常緑樹をより多く植栽する。	常緑樹をより多く植栽。しゃくなげ、けやき等の植栽に努める。	常緑樹をより多く植栽する。	
その他 駐車場 アスファルト舗装もしくはコンクリート舗装を施し、周囲等に緑化を行う。また、出来る限り、道路から車が見えないよう配慮する。		周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。舗装は景観上好ましい仕上げとする(インターロッキング、タイル、石張り、脱色アスファルト等)。	(一般住宅および店舗前駐車場は除く) 周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。舗装は景観上好ましい仕上げとする(インターロッキング、タイル、石張り)。	(一般住宅および店舗前駐車場は除く) 周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。舗装は景観上好ましい仕上げとする(インターロッキング、タイル、石張り)。	
協議会への確認・相談 建築行為を計画するときは事前協議前に協議会へ配置・平面・立面に関する図面を提出する。		建築行為を計画するときは事前協議前に協議会へ図面を提出する(配置、平面、立面)。	建築行為を計画するときは事前協議前に協議会へ図面を提出する(配置、平面、立面)。	建築行為を計画するときは事前協議前に協議会へ図面を提出する(配置、平面、立面)。	

◆景観計画に基づかない基準

種別	湯の本町		こおろぎ町		南町		湯の出町		
太陽光発電設備等	配 置	出来る限り、通りから認識できる場所には設置しないよう努める。		山中温泉ゆげ街道(区域図参照)から認識できる場所には設置しないよう努める。		山中温泉ゆげ街道(区域図参照)から認識できる場所には設置しないよう努める。		山中温泉ゆげ街道(区域図参照)から認識できる場所には設置しないよう努める。	
	形態意匠	建築物本体と一体的に見える形態とする。		建築物本体と一体的に見える形態とすることを原則とする。		建築物本体と一体的に見える形態とすることを原則とする。			
工作物 広告物	設 置	広告物は設けない。ただし、必要最小限の自家広告物は可能とする。	広告物は出来るだけ設けない。ただし、自家広告物、エコサイン、及び景観誘導に資する看板は可とする。	広告物は出来るだけ設けない。	広告物は出来るだけ設けない。	広告物は出来るだけ設けない。	広告物は出来るだけ設けない。	広告物は出来るだけ設けない。	
	表示面積	自家広告物のみとし表示面積3m ² 以内とする。	表示面積合計5平方メートル以内とする。	自家広告物で表示面積5m ² 以内とする。	自家広告物で表示面積5m ² 以内とする。	自家広告物で表示面積5m ² 以内とする。	自家広告物で表示面積5m ² 以内とする。	自家広告物で表示面積5m ² 以内とする。	
	素 材	木製看板、のれん等の伝統的衣装素材(例:布、木、銅、鋳鉄等)に準じた仕上げとし、建築物に同調したデザインとする。	材料は自然材料(布、木、銅、鋳鉄等)を使い建築物に同調したデザインとする。	材料は自然材料(布、木、銅、鋳鉄等)を使い建築物に同調したデザインとする。	材料は自然材料(布、木、銅、鋳鉄等)を使い建築物に同調したデザインとする。	材料は自然材料(布、木、銅、鋳鉄等)を使い建築物に同調したデザインとする。	材料は自然材料(布、木、銅、鋳鉄等)を使い建築物に同調したデザインとする。	材料は自然材料(布、木、銅、鋳鉄等)を使い建築物に同調したデザインとする。	
	形 式	出来る限り、壁面より突出する形式(ブラケット)は使用しない。	壁面より突出する形式(ブラケット)は極力使用しない。	—	—	—	壁面より突出する形式(ブラケット)は極力使用しない。	—	
	照 明	内照製(内部に光源あり)の看板でなく、看板を照らすものとする。	—	—	—	—	—	—	
	色 彩	原色は使用せず、日本の伝統色(例:えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	原色は避け、日本の伝統色(金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	原色は避け、日本の伝統色(えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	原色は避け、日本の伝統色(えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	原色は避け、日本の伝統色(えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	原色は避け、日本の伝統色(えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	原色は避け、日本の伝統色(えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、えんじ、うぐいす色等)の範囲とする。	
	自動販売機	出来る限り、周辺景観と調和させ、建築物等と一体的になるよう努める。 屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	周辺景観との調和に考慮し、建築物等と一体的になるよう努める。 屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	周辺景観との調和に考慮し、建築物等と一体的になるよう努める。 屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	周辺景観との調和に考慮し、建築物等と一体的になるよう努める。 屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	周辺景観との調和に考慮し、建築物等と一体的になるよう努める。 屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	周辺景観との調和に考慮し、建築物等と一体的になるよう努める。屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	周辺景観との調和に考慮し、建築物等と一体的になるよう努める。屋外に設置する場合は、外装色をJIS Z8721による5Y7.5/1.5とする。	
その他	空 地	砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。また、出来る限り、周囲には植栽を行うとともに、塀や生垣で囲む。	周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。	周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。	周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。	周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。	周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。	周囲には植栽を心がける。塀や生垣で囲む。砂利敷きなどを施して砂ホコリがたたないようにする。	
対象区域		<p>山中温泉湯の本町 景観整備地区 指定: 平成30年予定</p>	<p>山中温泉こおろぎ町 景観整備地区 指定: 平成28年12月</p>	<p>山中温泉南町 景観整備地区 指定: 平成7年10月</p>	<p>山中温泉湯の出町 景観整備地区 指定: 平成10年7月</p>				

加賀市立地適正化計画に関する現状

【地区別人口の推移】



【昭和 60 年(人口のピーク時)～平成 27 年の人口の増減数】

