

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

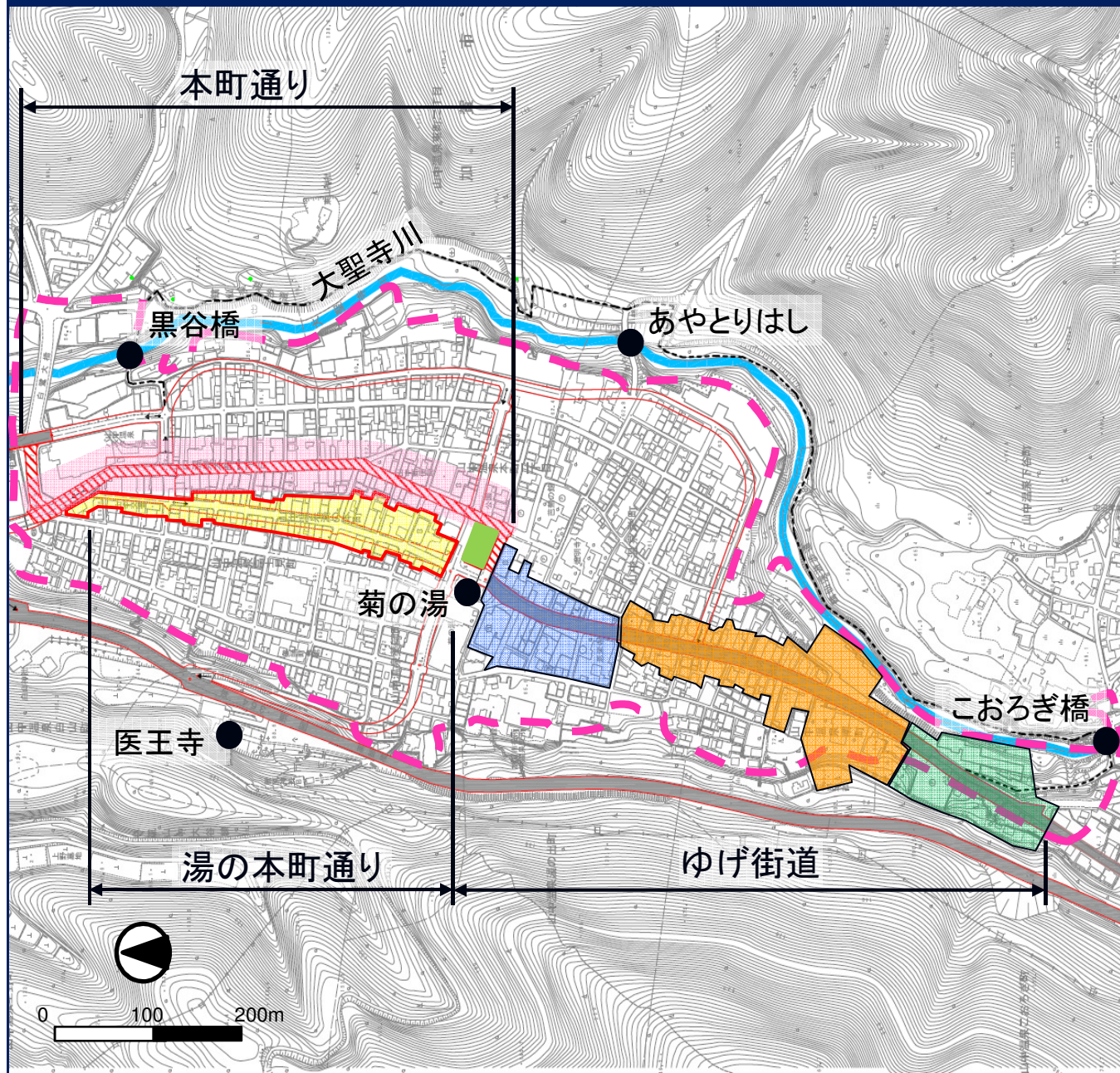
都市再生整備計画事業

H31年度～H35年度実施予定



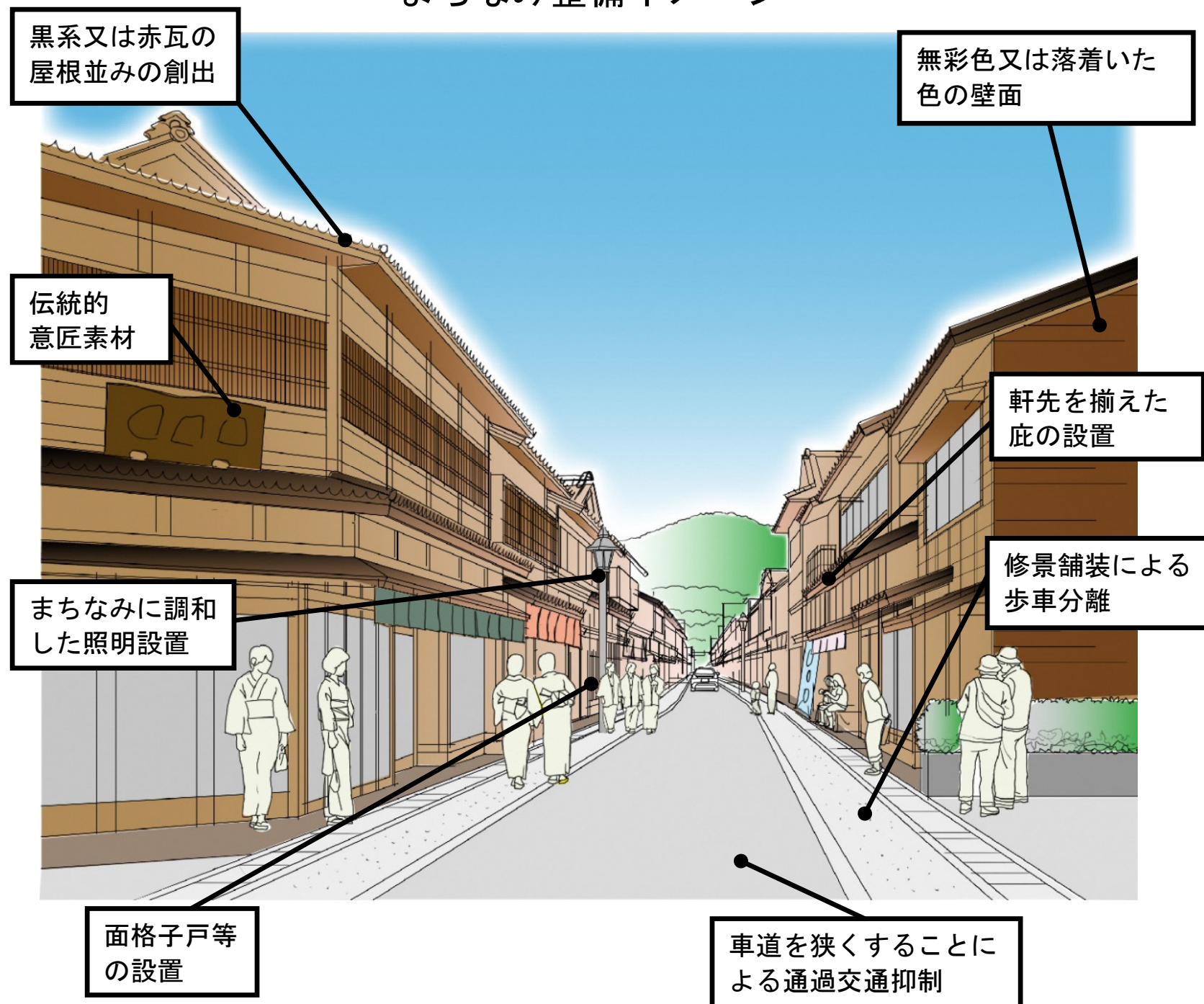
事業区域

【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



山中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
- ・山中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を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に調和した、落ち着いたある街路修景
- ・山中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

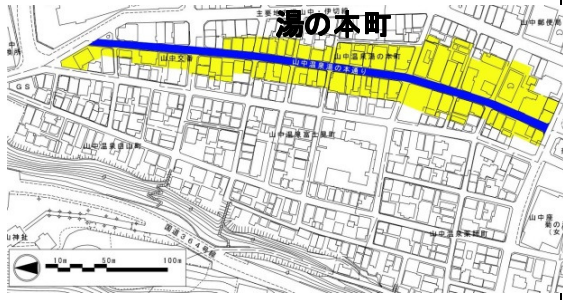
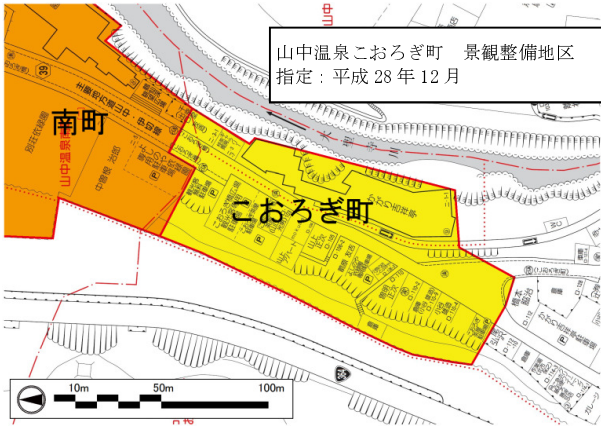

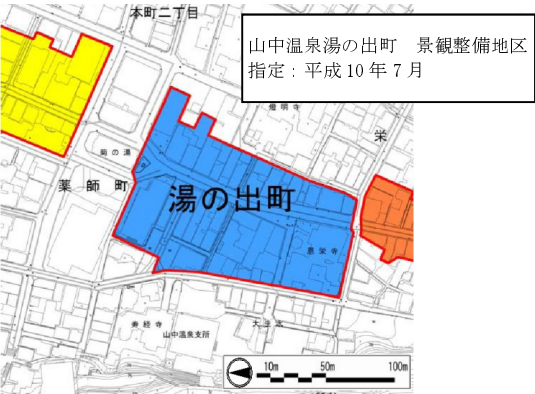
山中温泉地区の景観形成基準比較表

◆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。
	屋 根	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。 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。
		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。
	壁 面	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。
		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。
		窓・格子	—	—	—
	そ の 他	配 置 （前面道路からの後退）	—	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50 cm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50 cm以上必ずあける。	隣地間は50 cm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。
		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	—	—	—
		物干し場	—	—	—

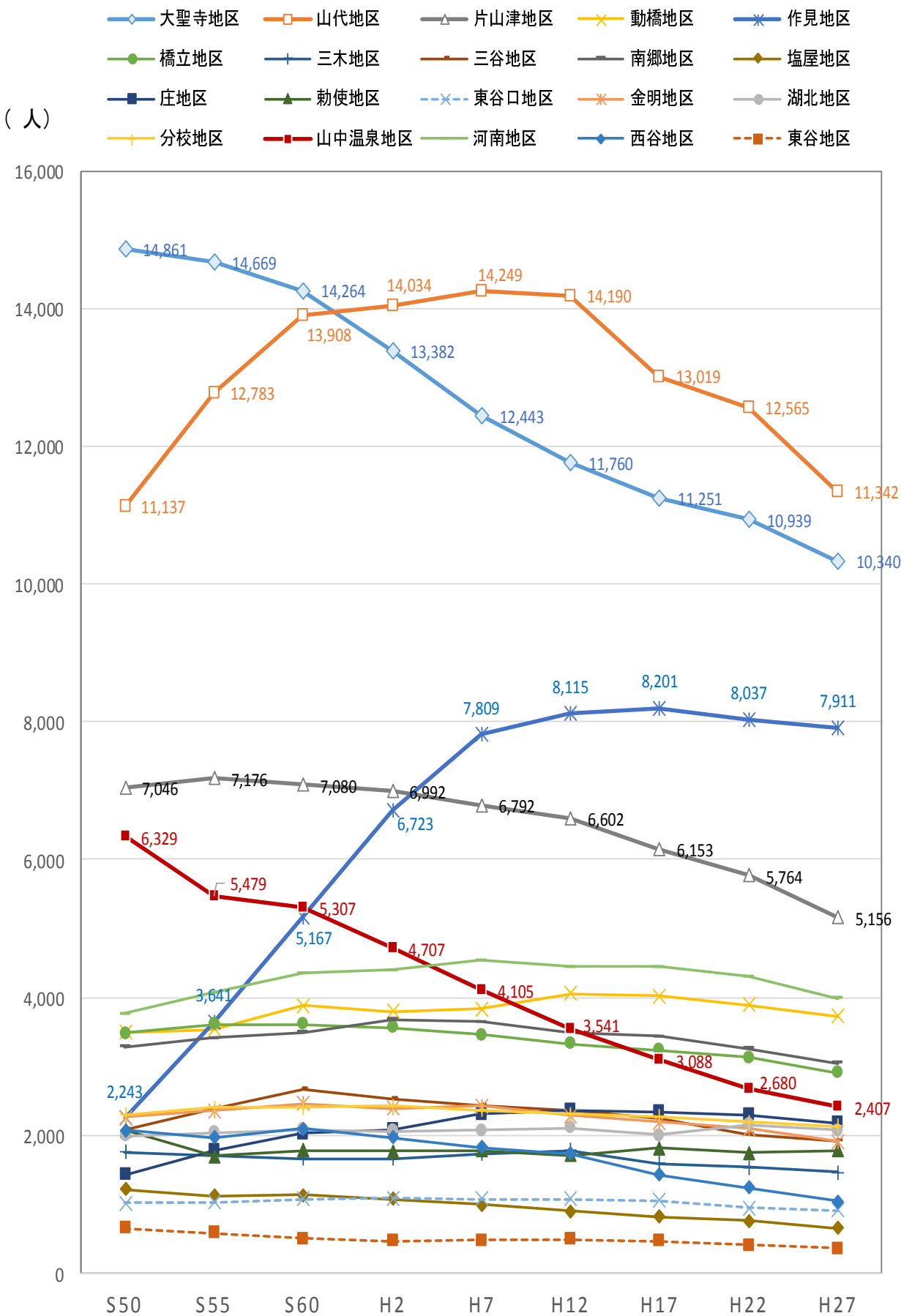
種 別			湯の本町	こおろぎ町	南 町	湯の出町
		庇・軒の統一	前面道路に面する１階部分には庇を設ける。軒及び庇は、日本瓦葺き又は鋼板葺きとする。軒高は2.4m程度とし、出来る限り軒先を揃える。	—	—	—
		門・塀	建築物と同調したデザインとする。空洞コンクリートブロック積は使用しない。出来る限り、位置や軒線は、町並みとの調和や連続性に配慮する。	建築物と同調したデザインとする。コンクリートブロック積は避ける。前面道路に接する部分は段差や障害物等を設置しない(バリアフリー)。	建築物と同調したデザインとする。コンクリートブロック積は避ける。	建築物と同調したデザインとする。コンクリー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。
その他	敷地の緑化	出来る限り、町並みに配慮した植栽を行う。	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。	
	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。
		表示面積	自家広告物のみとし表示面積 3 ㎡以内とする。	自家広告物で表示面積5㎡以内とする。	自家広告物で表示面積5㎡以内とする。
		素 材	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	原色は避け、日本の伝統色(例：えんじ、金茶、藍、山吹、海老茶、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。
そ 他	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 JISZ8721 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。
	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。
対象区域		<div>山中温泉湯の本町 景観整備地区 指定：平成 30 年 予定</div> 	<div>山中温泉こおろぎ町 景観整備地区 指定：平成 28 年 12 月</div> 	<div>山中温泉南町 景観整備地区 指定：平成 7 年 10 月</div> 	<div>山中温泉湯の出町 景観整備地区 指定：平成 10 年 7 月</div> 

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】

