

(仮称) 山代温泉広場整備に関する官民連携可能性調査 Information Package

更 新：2020年12月

作成時点：2020年5月

目次

1. 事業概要

- (1) 事業の目的
- (2) 基本情報
- (3) 事業予定地付近のインフラ
- (4) 法的規制事項
- (5) 設置予定公園施設配置イメージ
- (6) 事業実施工程

2. 参考情報

- (1) 事業予定地へのアクセス
- (2) 観光関連のマーケット情報

1. 事業概要

(1) 事業の目的

本市では、人口減少や少子高齢化社会が進行する中、令和5年3月の北陸新幹線金沢敦賀間開業に備え、様々な施策を進めています。

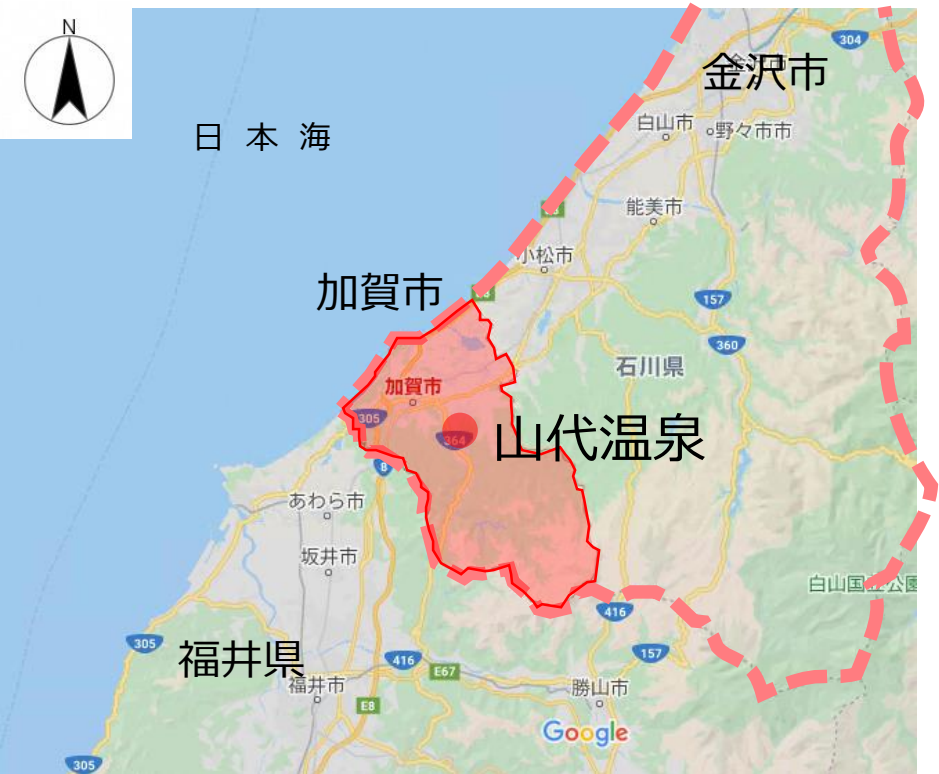
本事業は、本市を支える観光産業の一翼である山代温泉の空き旅館を取得解体し、生活の質の向上と温泉地の活性化に寄与することを目的に公園施設を整備するものです。

また、園内でのWi-Fi整備を検討しており、園内全ての場所でWi-Fiを利用できるようにし、スマートシティを推進する空間として利用を図ります。

公園整備イメージ



(2) 基本情報



施設名称	(仮称) 山代温泉広場	土地所有者	加賀市
所在地	石川県加賀市山代温泉五145外地内	施設区域面積	約0.3ha
地域地区	都市計画区域：都市計画区域内 区域区分非設定 景観条例：景観形成地域 用途地域：商業地域 建蔽率、容積率：80%、400% } (図4参照) 立地適正化計画：都市機能誘導区域 (図5参照) 都市計画公園 (R2年度決定予定)		

(3) 事業予定地付近のインフラ

図1. 上水道本管位置図

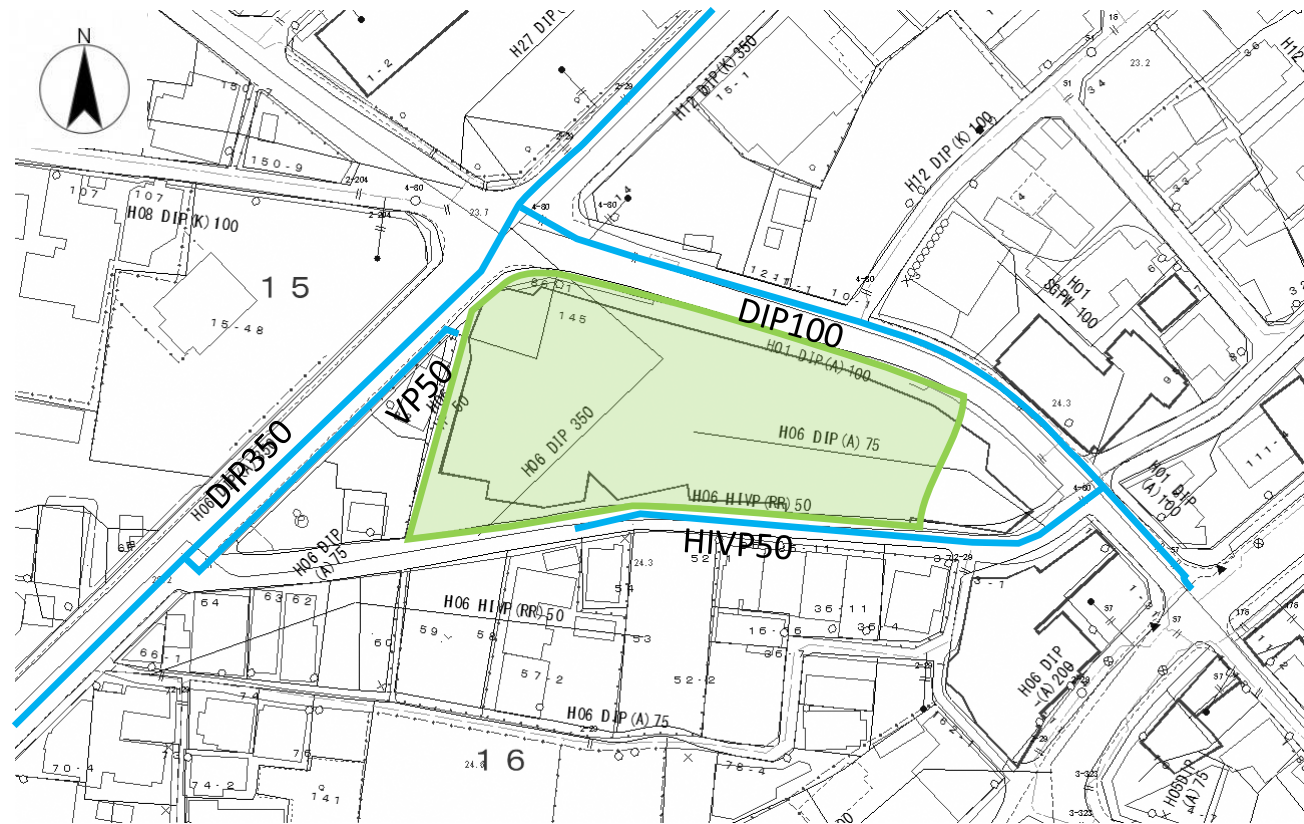
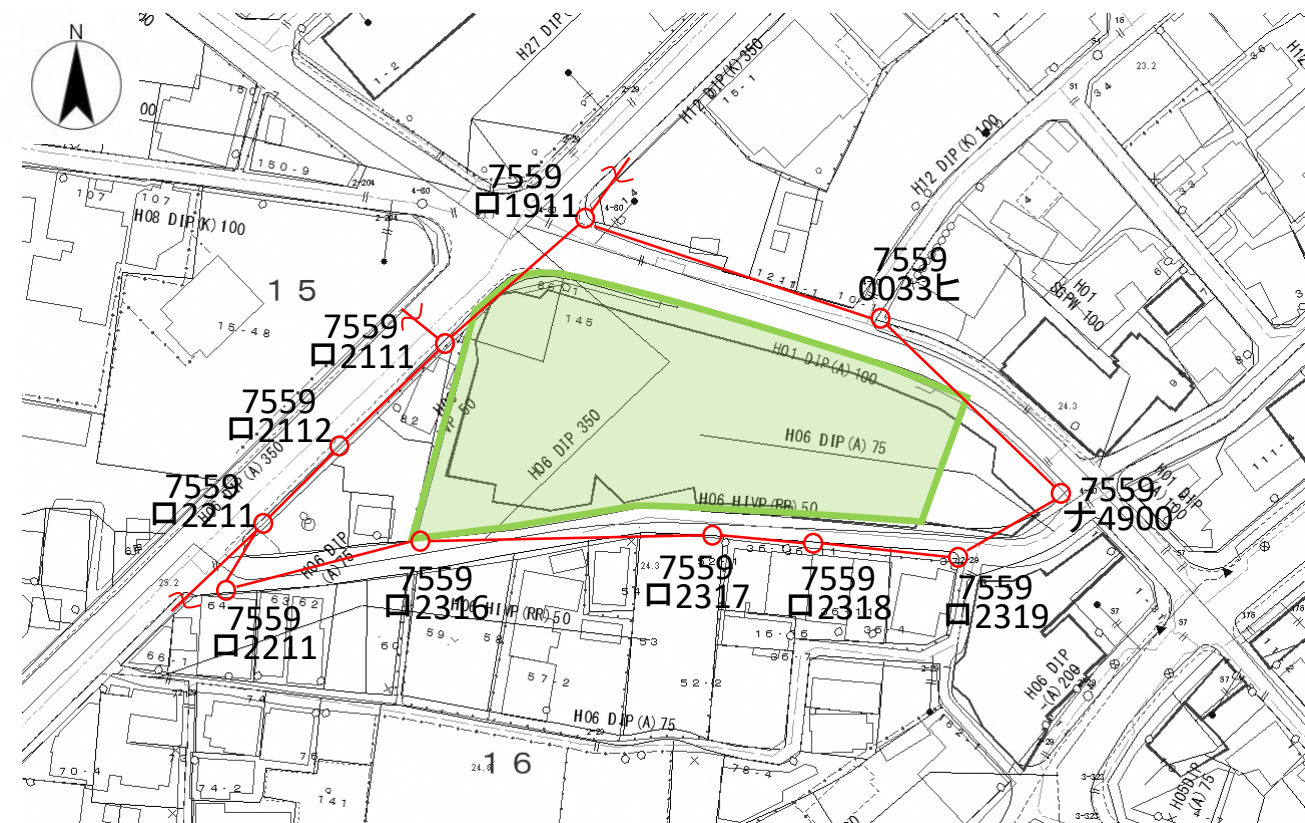


図2. 下水道污水柵位置図



図3. 電柱・電線位置図



(4) 法の規制事項

図4. 用途地域図

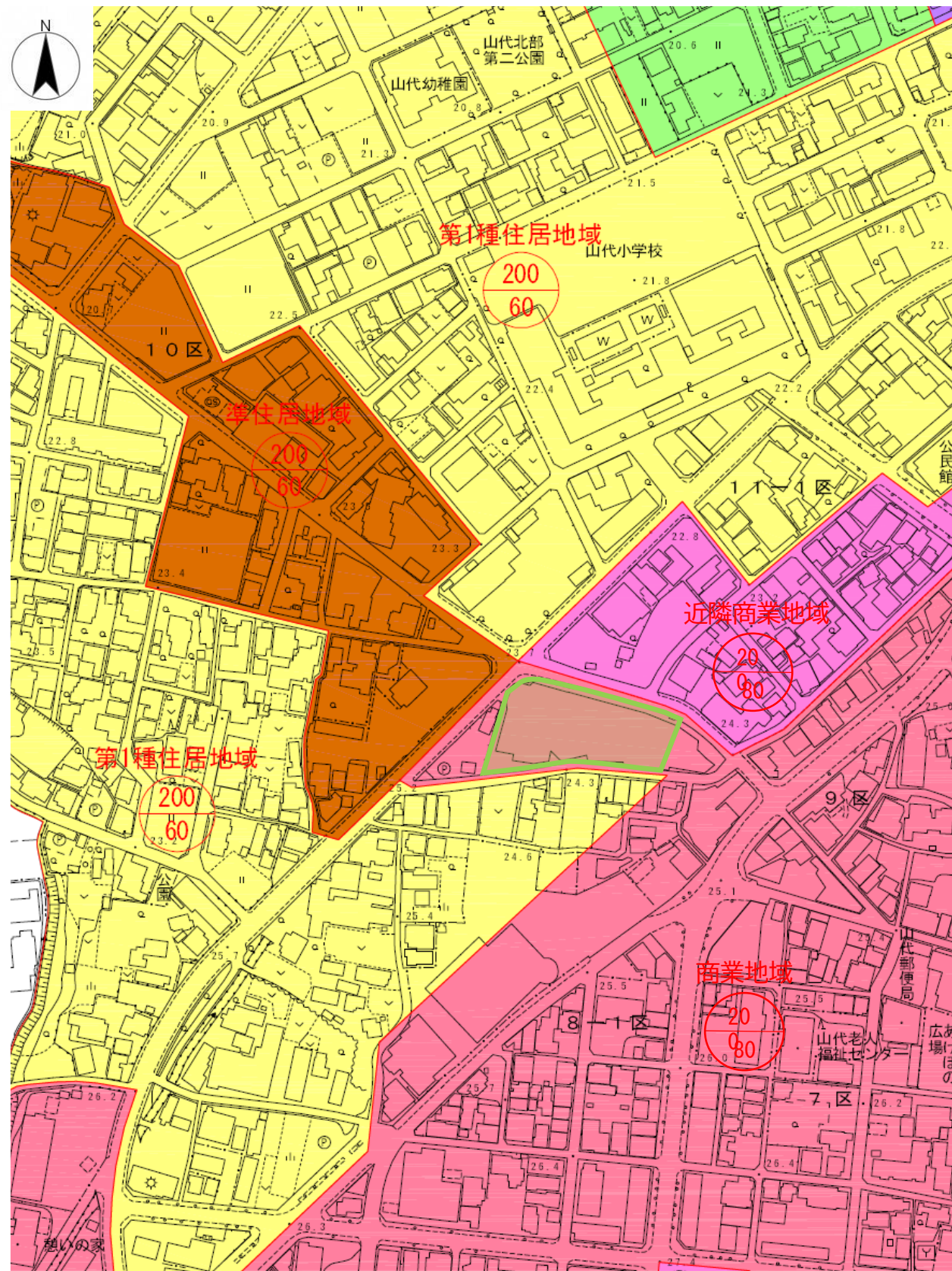
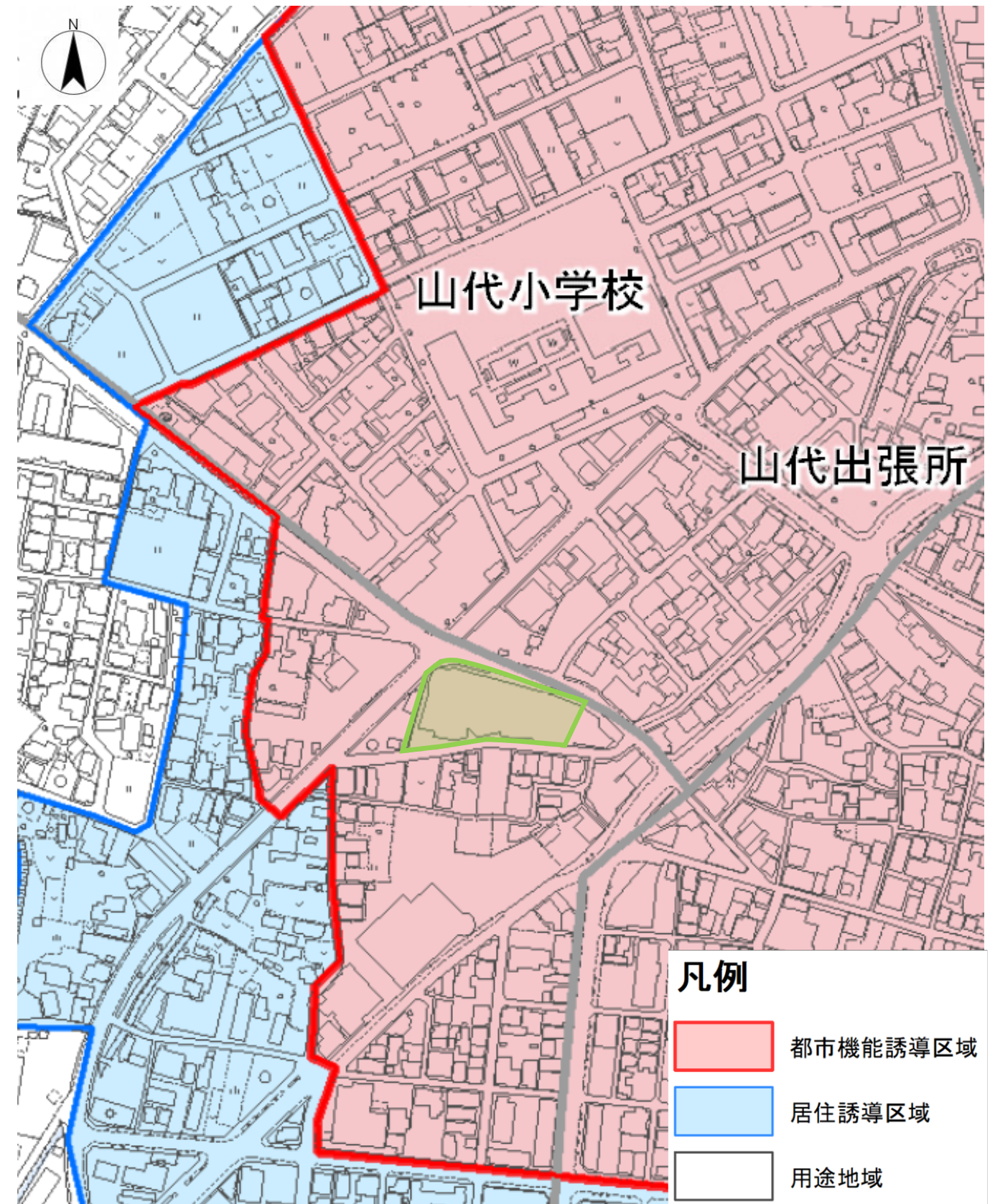
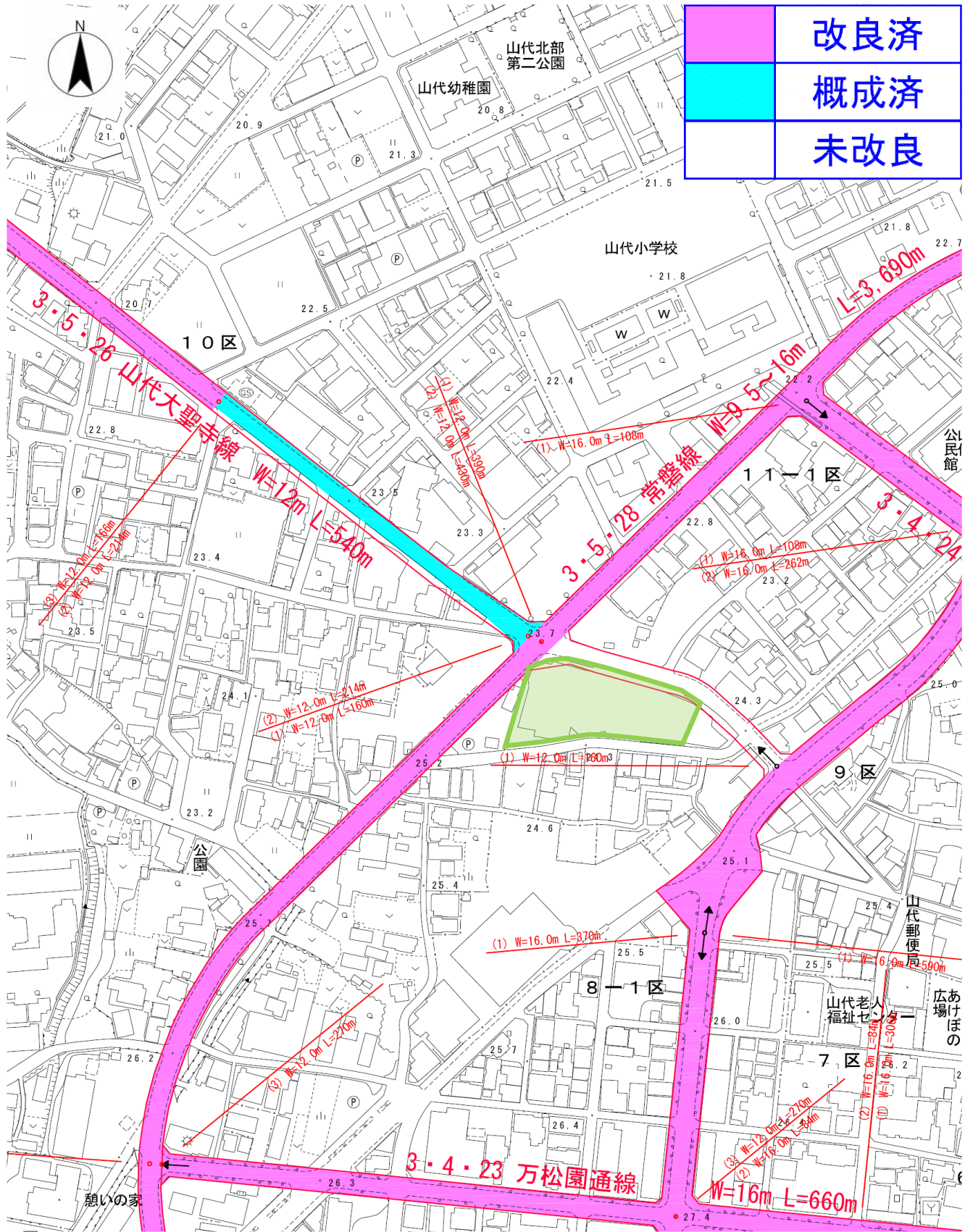


図5. 立地適正化計画区域図



(4) 法的規制事項

図6. 都市計画道路整備状況図



■ 接続等道路

北側道路

県道151号（水田丸黒瀬線） 現況幅員7m
都市計画道路 3・5・26山代大聖寺線 計画幅員12m
事業地に接する部分は未改良

南側道路

市道B第85号線 現況幅員2.5m

■ 事業施設に関する法令

表1. (仮称) 山代温泉広場に関する法令概要

関係する法令	
1	都市再生特別措置法 ・加賀市立地適正化計画
2	都市公園法 ・都市公園法施行令 ・加賀市都市公園条例 ・加賀市都市公園条例施行規則
3	景観法 ・景観法施行規則 ・加賀市景観条例 ・加賀市景観条例施行規則 ・いしかわ景観総合条例（屋外広告物）
4	高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則 ・石川県バリアフリー社会の推進に関する条例 ・加賀市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例

(4) 法的規制事項

1 都市再生特別措置法

加賀市は、都市再生特別措置法第81条の規定に基づく「加賀市立地適正化計画」を定めており、対象地は「都市機能誘導区域」に該当します。

「都市機能誘導区域」とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心や生活拠点に誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。各種サービスの効率的な提供を図るため、駅周辺や温泉街など、特に賑わいを誘導する区域に設定しています。

また、下記の行為を行う場合には、行為の30日前までに届け出を行う必要があります。

表2. 加賀市立地適正化計画に基づく届出が必要な行為

誘導施設	届出が必要な行為
床面積3,000㎡を超える店舗	開発行為及び建築等行為
床面積1,000㎡以上3,000㎡以下の店舗	休止・廃止
銀行	休止・廃止
総湯（温泉共同浴場）	休止・廃止

2 都市公園法

ア.都市公園内に設置できる公園施設について

整備できる公園施設の種類は、法及び施行令で規定されているものに限定されるとともに、その建築面積の総計も、条例で定める一定割合以内に収める必要があります。

公募設置管理制度により民間事業者等が整備・運営する場合、対象となる施設の種類（公募対象公園施設、特定公園施設、利便増進施設）について規定（制約）があります。なお、建蔽率の上乗せや占用物件の特例が設けられています。

公園管理者以外の者が都市公園内で制限される行為や、公園施設の設置・管理等を行う場合は、所定の許可申請が必要です。

表3. 都市公園法及び同施行令で規定する公園施設
（都市公園法第2条第2項）

公園施設の種類	該当条文
①園路・広場	— 法第2条第2項(一)
②修景施設	植栽、芝生、花壇、生垣、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石等 法第2条第2項(二) 施行令第5条第1項
③休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等 法第2条第2項(三) 施行令第5条第2項
④遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場等 法第2条第2項(四) 施行令第5条第3項
⑤運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設、これらに附属する観覧席・更衣所・控室・運動用具倉庫・シャワー等 法第2条第2項(五) 施行令第5条第4項
⑥教養施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑、古墳・城跡・旧宅等の遺跡及びこれらを復原したもの等 法第2条第2項(六) 施行令第5条第5項
⑦便益施設	飲食店（料理店、カフェー、バー、キャバレーその他これらに類するものを除く）、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設、便所、荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場等 法第2条第2項(七) 施行令第5条第6項
⑧管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設等 法第2条第2項(八) 施行令第5条第7項
⑨その他施設	展望台、集会所、食糧・医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫、耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設及び延焼防止のための散水施設 法第2条第2項(九) 施行令第5条第8項

(4) 法的規制事項

イ.公園施設の設置基準について

以下に示すように、公園施設の敷地面積に対する割合を規定している。

表4. 公園施設の設置基準について
(都市計画公園法第4条、都市公園法施行令第6条・第8条、加賀市都市公園条例第1条の4・第1条の5)

対象	内容
都市公園に公園施設として設けられる建築物の建築面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合	2 %
休養施設・運動施設・教養施設・備蓄倉庫など災害応急対策に必要な施設	10 %
休養施設又は教養施設のうち、下記いずれかに該当するもの イ 文化財保護法の規定により国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物若しくは史跡名勝天然記念物として指定され、又は登録有形文化財、登録有形民俗文化財若しくは登録記念物として登録された建築物その他これらに準じて歴史上又は学術上価値の高いものとして国土交通省令で定める建築物 ロ 景観法の規定により景観重要建造物として指定された建築物 ハ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の規定により歴史的風致形成建造物として指定された建築物	20 %
屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場その他の高い開放性を有する建築物	10 %
仮設公園施設（三月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物をいい、屋根付き広場、壁を有しない雨天用運動場その他の高い開放性を有する建築物を除く。）を設ける場合	2 %
認定公募設置等計画に基づき公募対象公園施設である建築物	10 %
運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合	50 %

さらに、以下に示す公園施設について設置できる公園面積の制限又は設置について規定している。

表5. 公園施設に関する制限
(都市公園法施行令第8条第2項・第4項)

対象	内容
メリーゴーラウンド、遊戯用電車その他これらに類する遊戯施設でその利用について料金を取ることを例とするもの	5ha 以上
ゴルフ場	50ha 以上
宿泊施設	当該都市公園の効用を全うするため特に必要があると認められる場合のほかを設けられない。

ウ.公園管理者以外の者の公園施設の設置について

公園管理者以外のものが公園施設の設置をする場合、申請書を提出する必要がある（法第5条第1項）。その時の設置期間について以下の通り規定している。

表6. 公園管理者以外の者の公園施設の設置等
(都市公園法 第5条第3項・第4項)

対象	内容
公園管理者以外の者が公園施設を設け、又は管理する期間	10 年（更新するときの期間についても同様）未満
民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律において、選定事業者が行う公園施設の設置又は管理の期間	30 年の範囲内

(4) 法的規制事項

エ.公園の占用について

公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用しようとするときは、公園管理者の許可が必要である（法第6条第1項）。ただし、以下について個別に規定している。

表7. 都市公園の占用許可
（都市公園法 第6条、加賀市都市公園条例 第7条）

対象	内容
下記の軽易な変更事項の場合 ・ 占用物件の模様替えで、当該占用物件の外観又は構造の著しい変更を伴わないもの ・ 専用物件に対する物件の添加で、当該占用者が当該占用の目的に付随して行うもの	許可不要
下記の工作物その他の物件又は施設 ・ 電柱、電線、変圧塔その他これらに類するもの ・ 水道管、下水道管、ガスパイプその他これらに類するもの ・ 通路、鉄道、軌道、公共駐車場その他これらに類する施設で地下に設けられるもの ・ 郵便差出箱、信書便差出箱又は公衆電話所 ・ 非常災害に際し災害にかかったものを収容するため設けられる仮設工作物 等	都市公園の占用が公衆のその利用に著しい支障を及ぼさず、かつ、必要やむを得ないと認められるものであつて、政令で定める技術的基準に適合する場合に限り、許可される。
保育所その他の社会福祉施設で政令で定めるもの（通所のみにより利用されるものに限る。）に該当	都市公園の占用が公衆のその利用に著しい支障を及ぼさず、合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められ、政令で定める技術的基準に適合する場合については、許可される。

表8. 都市公園の占用期間
（都市公園法 第6条、都市公園法施行令 第14条）

対象	内容
郵便差出箱、信書便差出箱又は公衆電話所	3年
非常災害に際し災害にかかった者を収容するため設けられる仮設工作物	1年
競技会、集会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのため設けられる仮設工作物	3月

(4) 法的規制事項

また、占用の制限については以下の通り規定する。

表9. 占用に関する制限
(都市公園法 第7条、都市公園法施行令 第16条)

対象	内容
電線	やむを得ない場合を除き、地下に設ける
水道管、ガス管又は下水道管の本線を埋設する場合	その頂部と地面との距離は、原則として一・五メートル以下としないこと。ただし、幅員五メートル以上の園路その他通常重量物の圧力を受けるおそれの多い場所の地下に下水道管の本線を埋設する場合においては、原則として三メートル以下としないこと。
水道施設及び下水道施設	その頂部と地面との距離は、原則として一・五メートル以下としないこと。
自転車駐車場	都市公園の外周に接する場所その他のできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所に設けること。
看板及び広告塔	都市公園の風致の維持又は美観の形成に寄与するものであること。
防火用貯水槽で地下に設けられるもの	その頂部と地面との距離は、原則として一メートル以下としないこと。
蓄電池で地下に設けられるもの並びに河川管理施設、変電所及び熱供給施設	その頂部と地面との距離は、原則として三メートル以下としないこと。
橋並びに道路、鉄道及び軌道で高架のものを園路の上に設ける場合	その園路の上に設けられる部分の最下部と園路の路面との距離は、原則として四・五メートル以下としないこと。
社会福祉施設	都市公園の広場又は公園施設である建築物内に設ける。 ※広場内に設ける場合：敷地面積合計は広場の敷地面積の30%以内 ※公園施設である建築物内に設ける場合：床面積の合計は当該建築物延べ面積の50%以内
仮設の施設	0.5ha 以上の敷地面積を有する都市公園の広場内で、総計は広場の30%以内

オ.許可を必要とする行為、禁止される行為

以下の行為については市長（指定管理者施設にあっては、指定管理者）の許可が必要である。（加賀市都市公園条例 第2条）

- ・行商、募金その他これらに類する行為をすること。
- ・業として写真又は映画を撮影すること。
- ・興行を行うこと。
- ・競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのために都市公園の全部又は一部を独占して使用すること。

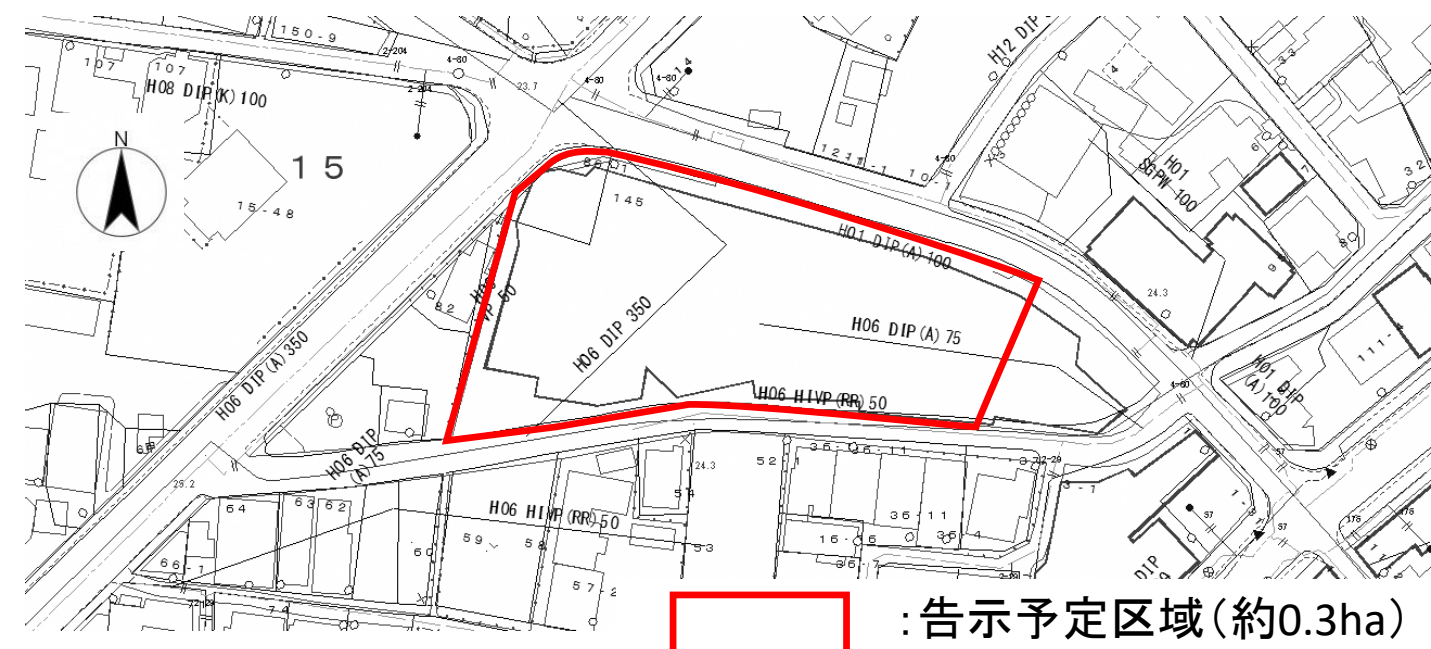
以下の行為については規定上禁止となっている。（都市公園条例 第4条）

- ・都市公園を損傷し、又は汚損すること。
- ・竹木を伐採し、又は植物を採取すること。
- ・土木の形質を変更すること。
- ・鳥獣類を捕獲し、又は殺傷すること。
- ・はり紙若しくははり札をし、又は広告を表示すること。
- ・立入禁止区域に立ち入ること。
- ・指定された場所以外の場所へ車両を乗り入れ、又は止めておくこと。
- ・都市公園をその用途外に使用すること。
- ・前述するもののほか、都市公園の管理上支障があると認める行為をすること。

カ.都市公園法における告示区域

都市公園法における告示予定区域は下図のとおりである。

図6. 都市公園告示予定区域



(4) 法的規制事項

4 景観法

ア.加賀市景観条例、同条例施行規則

加賀市では、景観法に基づく加賀市景観条例を制定し、同条例に定める加賀市景観計画を策定している。加賀市景観計画では、良好な景観を形成するため、加賀市を「景観整備地区」、「景観形成地域」、「景観計画区域」の3つの区域に分けており、景観に影響を与える行為については届出対象とし一定の基準を設けている。

対象地は、「景観形成地域」に該当し届け出が必要な行為は下記の通りである。加賀市建築課と事前協議を行い、行為着手の30日前までに届出を行うこと。

表10. 加賀市景観計画に基づく届け出必要行為

行為の種類	
1	高さが10mを超える又は建築面積200㎡を超える建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更
2	高さが10mを超える工作物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え又は色彩の変更
3	開発面積が3,000㎡を超える開発行為（都市計画法第4条第12項に規定するもの）
4	モジュール面積の合計が100㎡を超える太陽光発電設備等

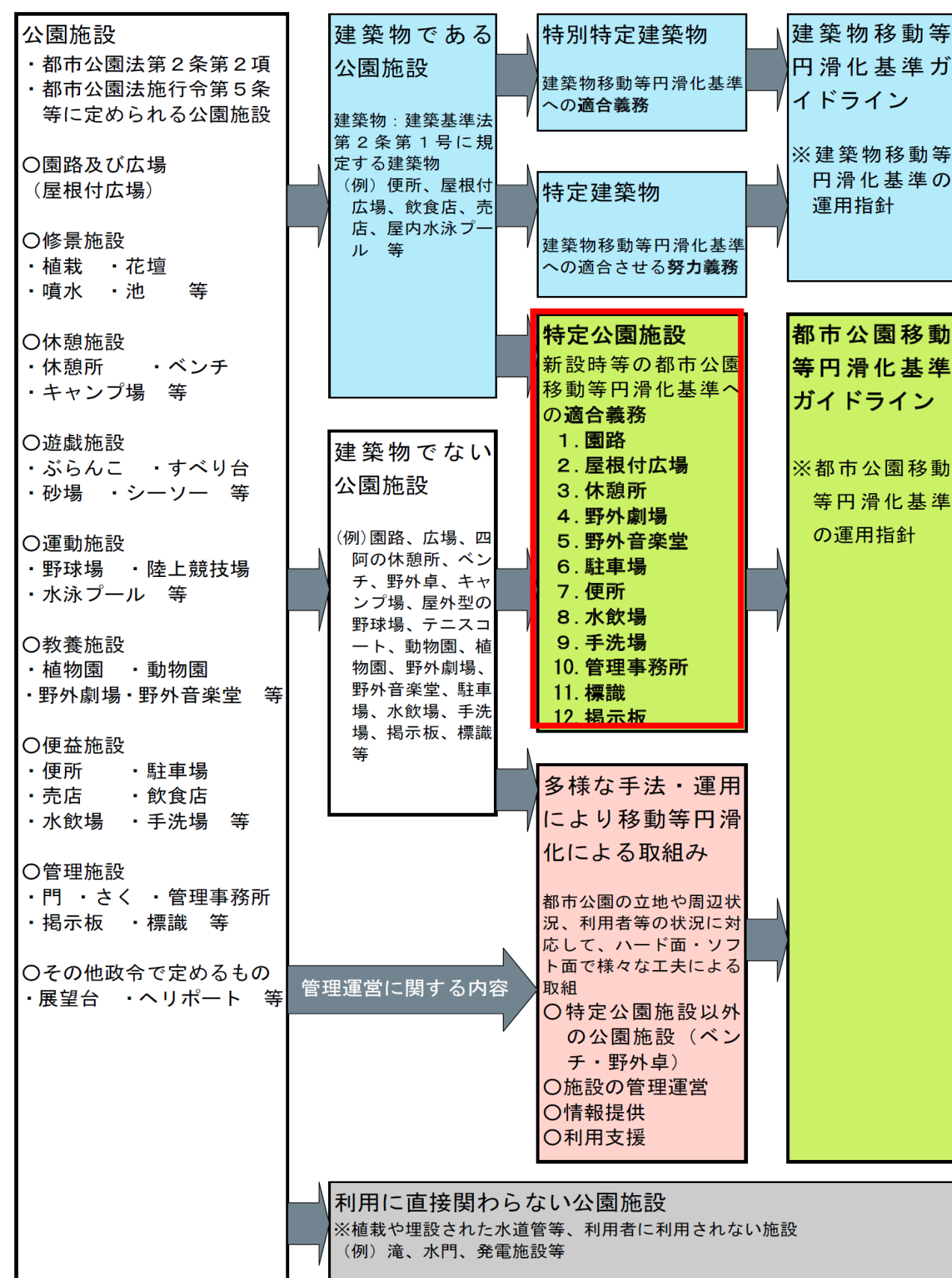
イ.いしかわ景観総合条例（屋外広告物）

石川県内で屋外広告物を表示する時には、「いしかわ景観総合条例」で規定する禁止地域や禁止物件、許可の基準、手続きを守る必要がある。対象地は「許可地域」となっており、屋外広告物を表示する際には許可申請が必要となる（窓口 大聖寺土木事務所）。

(5) 高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律

高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律に基づき、特定公園施設（図6参照）を新設する際には、加賀市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例に定める基準に適合させなければならない。

図7. 特定公園施設の位置づけ



(5) 設置予定公園施設配置イメージ

※赤字が今回整備する特定公園施設



情報通信施設: 園内全ての場所でWi-Fi等を使用できるように

	公園施設の種類
園路 広場	園路、広場
修景 施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰だな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石 その他これらに類するもの
休養 施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場 その他これらに類するもの
遊戯 施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣り場、メリーゴーランド、遊戯用電車、野外ダンス場 その他これらに類するもの
運動 施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、リハビリテーション用運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、その他これらに類するもの、これらに付属する工作物（観覧席、シャワー等）
教養 施設	植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体・気象観測施設、体験学習施設、記念碑、その他これらに類するもの、遺跡等（古墳、城跡等）
便益 施設	売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設、便所、荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場、その他これらに類するもの
管理 施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場（廃棄物再生利用施設を含む）、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設（環境への負荷の低減に資するもの）、その他これらに類するもの
その他の施設	展望台、集会所、備蓄倉庫、[耐震性貯水槽]、[放送施設]、[情報通信施設]、[ヘリポート]、[係留施設]、[発電施設]、[延焼防止のための散水施設] ※[]内は省令で定めている施設

(6) 事業実施工程

項目	内容	令和元年度 2019	令和2年度 2020	令和3年度 2021	令和4年度 2022	令和5年度 2023
基本構想						
都市計画決定						
社会資本整備 総合交付金				● 本要望 ● 交付申請 ● 交付決定		
測量調査						
PFI	【公募対象公園施設】 飲食店、売店		負担行為 →公募発注 サウンディング ※随時個別対話 提案受付	事業実施(設計・工事) 事業者等の 選定・契約 供用開始		
	【特定公園施設】 広場、園路、植栽、 日陰だな、ベンチ、 体験学習施設、 高速Wi-Fi、駐車場			事業実施(設計・工事) 供用開始 指定管理 10~20年		

2. 参考情報

（１）事業予定地へのアクセス

【JR加賀温泉駅からのアクセス】

バス

加賀温泉駅から温泉山中線

（山中温泉行）に乗車

約15分「山代温泉西口」下車

→徒歩約3分

車 約10分

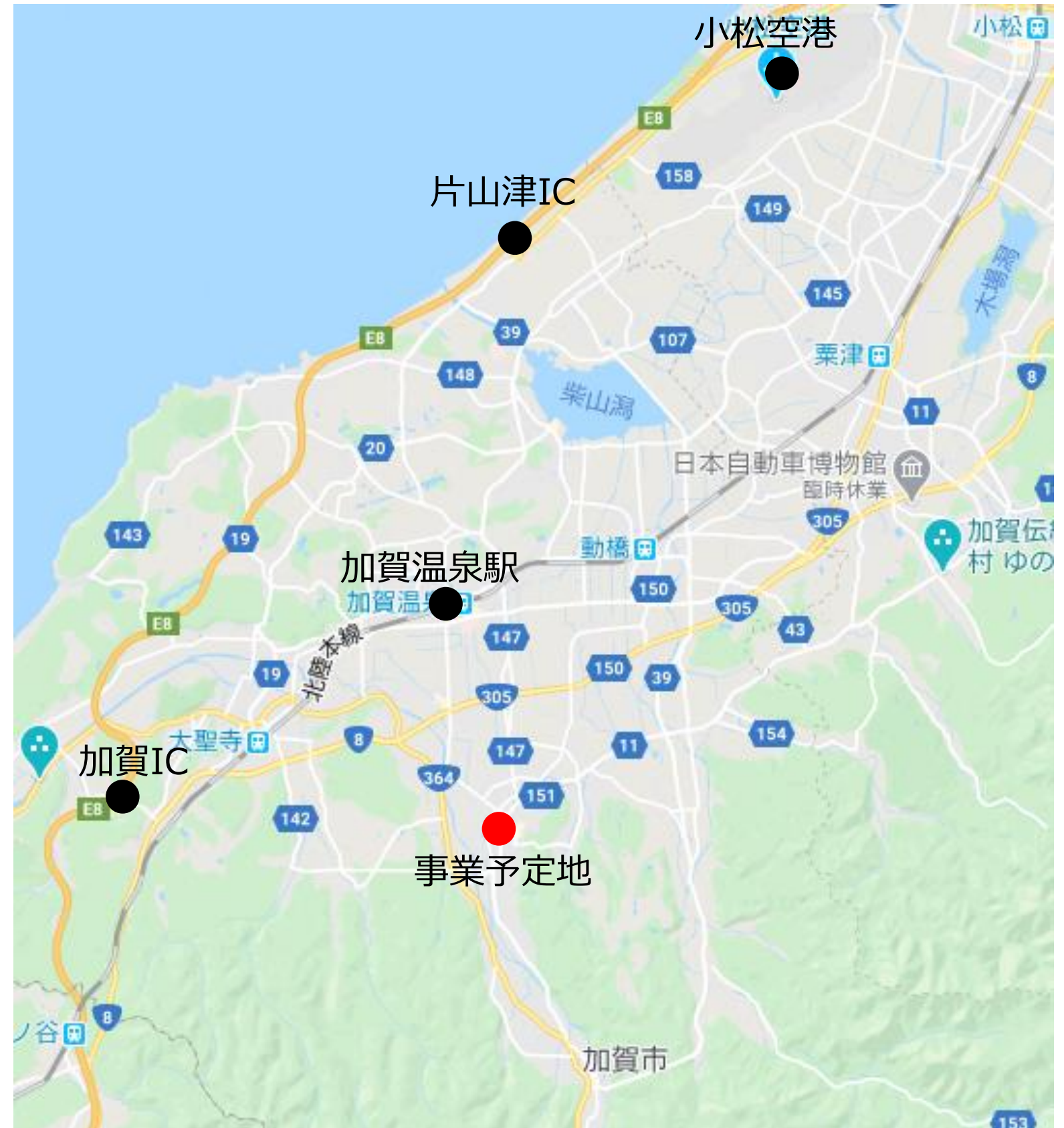
【小松空港からのアクセス】

車 約28分

【北陸自動車道からのアクセス】

加賀ICから約7km 約10分

片山津ICから約11km 約20分



(2) 観光関連のマーケット情報

表11.加賀市、山代温泉入込客数

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令元年
加賀市内入込客数	1,865,958	1,792,536	2,037,270	2,067,431	1,982,152	1,943,266	1,855.111
山代温泉入込客数	803,142	740,219	801,044	833,140	787,490	747,603	748,414

表12.事業予定地周辺施設来場者数

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令元年
九谷焼窯跡展示館	8,417	8,460	10,384	10,034	8,579	7,963	9,165
魯山人寓居跡いろは草庵	12,890	16,950	14,665	15,352	14,075	13,016	15.025
はづちを楽堂	57,964	51,466	50,495	48,742	48,544	45,150	50,178
古総湯	25,034	25,935	30,493	38,337	35,704	35,132	41,117

はづちを楽堂

特定非営利活動法人はづちをが営む、お食事処、加賀市産の限定品が買える買い物処、作品展や教室に利用できる集会場等を備えた施設。

はづちを楽堂URL

<http://www.hadutiwo.com/about/index.html>



古総湯

明治時代の総湯を復元し、外観や内装だけでなく、入浴しながら温泉の歴史や文化が楽しめる「体験型温泉博物館」となっており、2階の休憩所や、浴室の床や壁の九谷焼のタイルも当時のまま復元されている。

1300年の歴史を誇る山代温泉には、総湯と呼ばれる共同浴場を中心に、旅館や商店が立ち並び「湯の曲輪」という街並み形態が今なお残されている。

山代温泉観光協会URL

<https://yamashiro-spa.or.jp/spa/>



九谷焼窯跡展示館

国指定史跡である九谷磁器窯跡や、加賀市指定文化財である山代九谷焼磁器焼成窯及び窯道具類、旧九谷壽楽窯母屋兼工房等を保護し公開しており、絵付け体験や蹴りろくろ体験もできる。施設の設計は建築家の内藤廣氏が行った。

九谷焼窯跡展示館URL

<http://www.kagacable.ne.jp/~kamaato/sisetu/index.html>



魯山人寓居跡いろは草庵

「魯山人寓居跡いろは草庵」は北大路魯山人が大正4年の秋から約半年間生活した場所。この家は吉野屋旅館の元別荘で、木造瓦葺2階建ての母屋は、明治初期に建てられたと言われている。山代の旦那衆には、茶人や、書画・骨董などに造詣が深い風雅な人たちが多く、この別荘は文化サロンのような場所だった。2002年より一般公開となり、この母屋と土蔵をロビーで繋ぎ現在の「いろは草庵」の形となった。魯山人が刻字看板を彫った仕事部屋、書や絵を描いた書斎、山代の旦那衆達と語り合った囲炉裏の間、茶室・展示室（土蔵）などを公開している。

魯山人寓居跡いろは草庵URL

<https://iroha.kagashi-ss.com/>

