

# 中央通り地区まちなみ協定

## 景観まちづくりのポイント ■■■

- 住民・事業者等は、「草津温泉街の玄関口」にふさわしいまちなみづくりの活動などに積極的に参加するとともに、日頃から、**おもてなしの気持ちをまちなみに表現**するよう努める。
- 店先・軒先の**整理・整頓**や、看板類等の**景観阻害要因の改善**など、身近なこと、すぐにできることから始め、継続させる。
- 個々の店先空間を**買物客や観光客の目線から見つめ直す**とともに、**地元の店ならではの創意工夫**を凝らすことにより、地元商店街としてのにぎわいづくりに取り組む。
- 坂を歩きながら変化する家並みの美しさや、坂の途中から眺める草津白根の山々、そして徐々に姿を現す湯畑広場の風景など、**家並みの連続感や建物の規模・バランス**が作り出す**坂の街路空間としての面白さ**を感じることでできる景観づくりに取り組む。
- 建物、設備、看板類等に自然系の素材を用いるなど、**素材感を大切に**するとともに、温泉街にふさわしい**落ち着いた色調**を用いる。

中央通り地区は古くから、草津温泉街の玄関口でした。江戸時代、遠路はるばる効能あらたかな草津の湯を求め旅してきた人々が、運動茶屋の白根明神に辿り着き、祈りを捧げ、心新たに湯畑へ向かいました。その白根明神と湯畑をつないでいた中央通りは、当時も今も「人々が長旅の疲れを忘れ、足取りも軽やかに湯畑へ進む道」としての位置付けに変わりありません。また、この地区は、長逗留を終えて帰途につく者が、宿の仲居さんや他の浴客との別れを惜しみながら歩いた場所でもあります。草津に入るわくわくした気持ち、草津を去る淋しい気持ち、昔からこの両方の想いがつまった場所でした。

一方、かつてこの地区には、湯宿のほか、湯治客の日用品や湯宿へ納める品々を扱う商店などが並んでおり、光泉寺の参道・門前通りとしての役割も担っていました。現在も、この地に代々受け継がれてきた小規模な旅館や個人商店が軒を連ね、旅行者と草津町民双方の需要に対応した多様な商品・サービスを提供しています。このため、この地区の景観は、昭和時代の草津らしい商店街の面影が残された場所、懐かしさと生活感を感じることでできる場所と評されてきました。

中央通り地区は、「坂の町」でもあります。地区内の全ての通りは、すり鉢状の地形を下り湯畑へ通じる坂道であり、草津白根の山々の眺めや、傾斜地ならではの街路空間の面白さを味わえる場所でもありました。

しかし、時代の流れとともに、沿道の敷地を駐車スペースとして壁面の位置を後退させたり、建物の高さ、構造、デザイン、材質、色などが多様化し、人工的な外壁材や、カラフルな広告塔、電線・電柱などが入り乱れたまちなみへ変化していきました。さらに、近年の景気の停滞、入り込み客数の減少、流通形態の変化、道路拡張などにより、地区の活気は徐々に失われ、これに伴い建物の老朽化、空家、青空駐車場なども目立つ、全体として雑然とした景観となっています。

中央通り地区景観まちづくり協定では、景観を阻害している要因を改善しながら、草津温泉街の玄関口としてお客様をお迎えする心をまちなみに表現していくとともに、商店街としてのにぎわいや坂の町としての魅力を取り戻すことを通して、地元の旅館や商店が息づく「草津下町情緒」溢れるまちなみづくりを目指します。



## 中央下町通りのまちなみづくり

中央下町通りは、草津温泉街へ通じる街道のゴール地点として、江戸期の絵図に登場します。昭和初期、役場庁舎や高原バスのバス停が現在のバスターミナル付近へ移されてから、この辺りは草津を訪れる人々の交通の拠点となりました。



かつて通り沿いには、湯治客の日用品を扱う商店や、湯宿へ納める表具屋、畳屋、道具屋、酒屋、電器屋などが軒を連ねていました。今も、地元のスーパーや個人商店、飲食店が多く、搬出入作業や開店準備に追われる人々の姿が、通りの風景の一部となっています。

また、この通りは昔から小学生の通学路でした。まだ路上に雪が沢山積もっていた頃は、下校途中の子供がランドセルをソリ代わりに坂道を滑り降りる光景なども見られました。このように中央下町通りは、草津温泉街の中心部にありながら、生活感のある懐かしい雰囲気を持っています。

長野原方面から湯畑へ入る最短の道だった中央下町通りの交通量は、昭和の半ば頃からさらに増え、家をセットバックし沿道に駐車スペースを設けたり、店舗入口から離れた道路際に大きな広告塔を設置するなど、通り沿いに一直線に並んでいた建物の連続感は徐々に崩れ始め、車中心の道路へ変化していきました。

また、建物の構造も、5地区の中で最も木造建築の割合が低く、高さ・規模・デザインとも異なる家が並び、全体としてまとまりのない景観が形成されています。



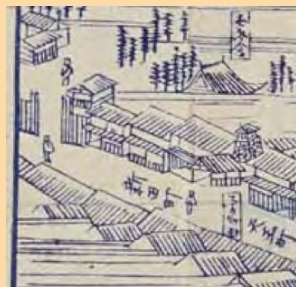
中央下町通りの景観まちづくりは、歩行者が車両を気にせず安心して歩ける空間づくりや、「草津温泉の入口」としてお客様をお迎えする雰囲気づくりを心掛けていきます。また、地元の店が独自に店先空間の質を高めていくことにより「草津の商店街ならではの個性の光る下町情緒豊かなまちなみづくりを目指します。

### まちなみづくりのポイント

- お揃いの看板類や、通りのアクセントとなる緑の設置、駐車スペースの修景などにより、直線的な街路空間の質を高め、**通り一体となってお客様をお迎えする景観づくり**に努める。
- 店先の緑や看板類の質を向上させたり、歩行者に魅せる商品陳列とするなど、**店舗前面の風景が街路の一部として映えるような店先空間**をつくる。
- 歩行者が車両を気にせず店先で立ち止まったり一休みできるような**歩行者のための空間づくり**に努める。

## 中央湯畑通りのまちなみづくり

江戸時代、中央湯畑通りは草津温泉街の入口でした。絵図によると、現バスターミナル交差点付近に番所のような門があり「入口」と記されています。文政年間には、通り沿いに「玉の湯」と「瑠璃の湯」の湯屋が建てられ、玉の湯は大正初期に廃止されましたが、瑠璃の湯は、今も地区の人々の生活の一部として活用されています。



大正の絵図に登場する今はなき数本の松の木も、まちなみを彩る緑のアクセントとして愛されてきました。

この通りの建物は、湯畑広場の一般的な湯宿と似た木造 2～3 階建ての石置き屋根の家が中心でした。大正・昭和期になると、他地区と同様に建築スタイルは多様化していきますが、等身大の建物の規模や、大きいカーブを描く坂道の形状などは、今日に引継がれています。一方、沿道の商業施設の閉鎖などにより、沿道の敷地の一部が青空駐車場となり、連続した家並みが崩れ締まりのない街路空間となってしまった箇所もあります。



中央湯畑通りの景観まちづくりは、本来「街路」が持つ連続的な空間を取り戻し、細く曲がりくねった街路から一気に湯畑広場が開ける景観的な効果を狙います。また、歩行者が車両を気にせず散策や買物ができる空間をつくること、湯畑地区の「景観まちづくりの理念」と調和した温泉情緒溢れる「和」のまちなみをつくること等により、「もうすぐ湯畑に出る」という旅行者の期待感に沿うようなまちなみの形成を目指します。

### まちなみづくりのポイント

- 建物に日本古来の細やかな建築の伝統や、草津の建築の伝統であるせがいで出し梁づくりを意識した意匠を取り入れる。
- 店先の緑や看板類の質を向上させたり、歩行者に魅せる商品陳列とするなど、**店舗前面の空間が街路の一部として映えるような店先空間**をつくる。
- 沿道の青空駐車場の修景を図る。また、いずれは駐車場敷地の沿道部分は建物とするなど、**通りの連続的な街路空間を取り戻すよう努める**。

## 門前通りのまちなみづくり



中央湯畑通りと交差する門前通りは、交差点から西側が光泉寺本堂から続く石段と楼門（二階造りの門）のある通りとして、東側が地蔵の湯へ続く「横丁」として、江戸時代の絵図に登場します。

光泉寺が薬師堂の機能とともに現在の位置に移されてからは、西側の道は、小学校、役場、駐車場などと中央通りをつなぐ役割を担ってきましたが、参道だった頃の階段が残されていたためか、沿道に建物が建ち始めたのは大正以降と推測されます。



今なお門前通り沿いには旅館が多く、中央湯畑通りに比べると、道幅の狭い路地的な落ち着いた雰囲気を醸し出しています。しかし、かつての参道や門前通りとしての雰囲気は感じられず、また、建物の老朽化など、中央湯畑通りと同様の課題も抱えています。

門前通りの景観まちづくりは、光泉寺の参道としての歴史を大切にしながら、静かな和の緊張感に包まれるようなまちなみづくりを通して、中央湯畑通りや湯畑へと続くそぞろ歩きの楽しい街路空間をつくることを目指します。

### まちなみづくりのポイント

- 建物の高さや軒の高さ、壁面の位置、窓の位置などを揃えて、**連続感のある家並み**をつくる。
- 建物に日本古来の細やかな建築の伝統や、草津の建築の伝統であるせがいで出し梁づくりを意識した意匠を取り入れる。
- すっきりとした品のある表構えや、玄関舗装の美装化、沿道の駐車スペースの修景など、**かつての参道を感じさせる静寂感のある街路空間**をつくる。





# まちなみづくりの約束事

## 1. 家並み、屋根並みのバランスを大切にする

|    | 中央下町通り                                                                                                    | 中央湯畑通り | 門前通り |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 高さ | 建物の階数は、2階または3階を基本とする。<br>やむを得ず4階とする場合は、4階の部分を後退させ、通りから見えにくいようにする。                                         |        |      |
| 構造 | 建物の構造は、素材感と温泉街としての趣のある木造とすることが望ましい。<br>貴重な温泉源である湯脈を守るため、土地に対する負荷の少ない構造や施行方法に十分配慮する。                       |        |      |
| 壁面 | まちなみの連続間に配慮し、建物の壁面の位置を道路境界線付近に揃える。                                                                        |        |      |
| 屋根 | 屋根は、3.0～4.5寸程度の緩やかな勾配屋根を基本とする。<br>屋根の色は、黒色、濃灰色、灰色、または茶系統で低彩度かつ重量感のある低明度とする。<br>屋根の形状や勾配は、落雪等による事故防止に配慮する。 |        |      |



## 2. 外壁はデザイン、材質、色彩にこだわる

|      | 中央下町通り                                                                                                                                          | 中央湯畑通り | 門前通り |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| デザイン | 温泉街の玄関口としての情緒のある雰囲気をつくるため、木製の窓枠・手すり・格子・出窓などによる趣のある表構えとする。<br>単調な家並みや無表情な外観を避けるため、窓を設ける、間口の広い建物の壁面を分節する、外壁に複数の素材を用いて目地や見切りを入れるなど、繊細さを感じる建物形状とする。 |        |      |
| 材質   | 外壁の材質は、塗り壁や板張りなどの自然系の素材の使用を基本とする。<br>×人工的なイメージの強いサイディングやトタンなどは使用しない。                                                                            |        |      |
| 色彩   | 外壁の色は、白や茶系などの落ち着いた色を基本とする。<br>(木、漆喰、日本瓦、土壁塗などの自然素材に使用されているYR（黄赤）、Y（黄）、N（無彩）系の色相で、低彩度（3以下）の落ち着いた色が望ましい。)                                         |        |      |



|          |    |
|----------|----|
| 屋根勾配     | 10 |
| 3.0～4.5  |    |
| 屋根の色の例   |    |
| N5       |    |
| N3       |    |
| N2       |    |
| 2.5Y 3/2 |    |
| 10YR 3/2 |    |
| 5Y 2/1   |    |

|                |     |
|----------------|-----|
| 自然の素材を使った外壁材の例 |     |
| 土壁             | 漆喰  |
| モルタル           | 板張り |
| 屋根の色の例         |     |
| N9             |     |
| 10YR 9/1       |     |
| 2.5Y 7.5/3     |     |
| 10YR 7/3       |     |
| 10YR 3/2       |     |
| 2.5Y 3/2       |     |



## 3. 入口・店先空間で魅せる

|                | 中央下町通り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 中央湯畑通り | 門前通り |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| すっきりした空間づくり    | 店先、軒先の掃除をこまめに行う。<br>×掃除道具や家財道具を放置しない。<br>×通り沿いにごみ箱を置かない。<br>×オーニングや玄関マットなど、店先の設備や設置物で老朽化したものを放置せず、撤去するか、新しいものに取り替える。（撤去後は、壁面の補修などの処理を施す。）<br>×オーニングや玄関マットなどの店先の設備や設置物に、彩度の高い色を使用しない。                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |      |
| 心和む空間づくり       | 植木や植栽帯、花壇、植木鉢など、花や緑による修景を心がける。<br>鉢やプランターなどは素焼きや木製のものなど自然素材が望ましい。<br>植栽は、年間を通して十分な手入れを施し、適切に管理する。<br>×鉢やプランターなどに擬石や擬木などの人工的なイメージの強い素材は使用しない。<br>×管理不十分の汚らしい植栽や、使用していない鉢、プランターなどを放置しない。<br>夜間の温泉情緒を盛り上げるため、店内や店先の照明は蛍光灯など白色系のものを避け、暖色系の色を用いることが望ましい。                                                                                                                                                                                                            |        |      |
| お客様をお迎えする空間づくり | 住民・事業者等は、お揃いの看板の設置などの取り組みに協力し、「草津の玄関口」としてお客様をお迎えするおもてなしの演出に務める。<br>せがい出し梁づくりなどにより建物の1階部分をセットバックしたり、軒・庇を出すことにより、歩行者が交通車両や雨・日差しをよけることのできるスペースをつくる。<br>入口付近の段差をなくすなど、歩行者が歩きやすい環境をつくる。<br>建物正面をガラス戸にしたり、商品を店先に陳列するなど、歩行者が店舗を覗いたり、店員と気軽に会話ができるような開放的な店先空間をつくる。<br>入口・店先（敷地内）にテーブル、椅子、屋台、縁台、商品棚、籠等を置くなど、歩行者と店舗・商品との距離を縮める工夫をする。<br>店舗等の1階部分にシャッターを設置する場合は、透視可能なパイプシャッターが望ましい。<br>観光案内や道案内など、お客様を温かくもてなすよう務める。<br>地元店ならではの商品やサービスのPRを積極的に行う。（市場などのイベント、ちらし、店舗紹介マップなど） |        |      |





4. 景観に貢献する看板類を設置する

|            | 中央下町通り                                                                                                                 | 中央湯畑通り                                                                                                        | 門前通り |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 数・規模・種類    | 看板類（壁面広告、置き看板、のぼり旗等）の数は一立面3基まで、大きさ（合計表示面積）は一立面3㎡以内とすることが望ましい。（建植看板、はり札は除く。）                                            |                                                                                                               |      |
|            | ただし、間口10m以上の建物にかかる看板類と大きさの上限は、次の式より算定するものとする。<br>・看板類の数の上限（基）＝建物の間口（m）÷3（小数点以下、切り捨て）<br>・看板類の大きさの上限（㎡）＝建物の間口（m）÷3      |                                                                                                               |      |
|            | 看板類は、外壁から1m以内とする。                                                                                                      |                                                                                                               |      |
|            | 建植看板を掲出する場合は、自己の事業所の敷地内に限り1基のみとし、看板の大きさは次の通りとする。<br><br>・高さ（上端の地面からの高さ）：3m以下<br>・表示板面の幅：60cm以下                         | ×建植看板を掲出しない。                                                                                                  |      |
|            | ×屋上に看板類を掲出しない。                                                                                                         |                                                                                                               |      |
|            | ×自己の事業所がない場所には、看板類を掲出しない。ただし、道案内でやむを得ない場合を除く。                                                                          |                                                                                                               |      |
|            | ×屋内広告（建物の窓ガラス等の内側に表示するはり紙、ポスター等）は、貼り過ぎや不十分な管理等により外から乱雑に見えないようにする。                                                      |                                                                                                               |      |
| デザイン・材質・色彩 | 温泉街の雰囲気に調和するデザインとする。                                                                                                   |                                                                                                               |      |
|            | 看板類の材質は、木製看板や染め布暖簾など、できるだけ自然素材を活用する。                                                                                   |                                                                                                               |      |
|            | 看板類のメインカラー（背景色）は、原色や高彩度色のものは避け、落ち着いた色彩とする。<br><br>看板類（建植看板を除く）のアクセントカラーに彩度の高い色を使用する場合は、温泉街の雰囲気や周囲の建物等との調和・バランスに十分配慮する。 | 看板類の色は、原色や高彩度色のものは避け、落ち着いた色彩とする。地色、文字色とも1色ずつとするのが望ましい。<br><br>（企業のテーマカラーについても、原色のもの等周辺環境に不調和なものは、原則として設置しない。） |      |
|            | 看板類の照明は、蛍光灯など白色系のものを避け、暖色系の色を用いる。                                                                                      |                                                                                                               |      |
|            | 建植系の看板は、通りで類似のデザイン、材質、色に揃えることが望ましい。原色や高彩度色は使用しない。                                                                      | -                                                                                                             |      |
|            | ×動光・点滅を伴う電飾看板その他これに類似するものは設置しない。                                                                                       |                                                                                                               |      |
|            |                                                                                                                        |                                                                                                               |      |
| 管理         | 看板類の倒壊・落下等を防ぐため、看板類の設置位置、設置方法等に十分配慮する。                                                                                 |                                                                                                               |      |
|            | ×看板類の補修その他必要な管理を怠らない。                                                                                                  |                                                                                                               |      |
|            | ×看板類で、老朽化したものや、使用期限を過ぎたものを放置しない。<br><br>（取り外した看板が設置されていた壁面部分については、補修などの処理を施す。）                                         |                                                                                                               |      |

建植看板とは？

地面に基礎を築き設置される看板（自立式広告板、広告塔、野立看板）。

中央下町通りの建植看板は、主に建物が道路から後退し、建物付随の看板では通りから見えにくい場合に設置される自家広告を指す。

× 屋上広告物

× 誘導看板、宣伝看板

×



清月屋の看板類の現況  
（中央通りに面した一立面のみ、かつ赤く囲った建築物のみ）

- 数：5（1立面）
- 合計表示面積：約 3.8 ㎡
- 材質：木、布、紙など
- 地色 1 色、文字色 1 色（間口：約 7m）



宿ゆたかの看板類の現況

- 数：6（1立面）
- 合計表示面積：約 3.0 ㎡
- 材質：人口ボード（プラスチック、アルミ、アクリル板）、紙など
- 地色 1-2 色、文字色 1-2 色（間口：約 13m）

5. 設備や駐車場などが目立たないように工夫する

|           | 中央下町通り                                                                        | 中央湯畑通り                                                                          | 門前通り |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| 建築設備・工作物等 | 空調設備、ガスボンベ、オイルタンク、メーター、配管など、壁面又は壁面付近に設置する設備は、格子の囲いや植栽の設置などにより、通りから見えにくいようにする。 |                                                                                 |      |
|           | ×屋上設備は設置しない。やむを得ず設置する場合は、設置場所や色に配慮し、必要に応じて木製格子等で覆う。                           |                                                                                 |      |
|           | よう壁は材料、壁面処理の工夫、前面の緑化等により、周囲との調和を図る。                                           |                                                                                 |      |
|           | 自動販売機を設置する場合は、脇に空容器入れを設置する。この際、自動販売機と空容器入れは、高彩度色を避け光量を抑えるか、木製格子等で覆う。          | 自動販売機は設置しない。やむを得ず設置する場合は、脇に空容器入れを設置する。この際、自動販売機と空容器入れは、高彩度色を避け光量を抑えるか、木製格子等で覆う。 |      |
| 駐車場、空地等   | 駐車場、自転車置場、空地は、周辺を緑化するか、木製の柵等の設置などにより、通りから見えにくいようにする。                          |                                                                                 |      |
|           | -                                                                             | 駐車場の出入口の面積を最小限におさえたり、隣り合った駐車場の出入口を合わせて一カ所とするなど、まちなみの連続性が途切れないよう工夫する。            |      |
|           | 駐車場の路面は、砂利・土のまま放置せず、舗装を工夫する。                                                  |                                                                                 |      |
|           | 空地・緑地内の草花や樹木は、年間を通して十分な手入れを施し、適切に管理する。                                        |                                                                                 |      |
|           | ×空地・緑地内に建設資材等を放置しない。                                                          |                                                                                 |      |



駐車場舗装面の例

コンクリート   アスファルト   インターロッキング   タイル

緑化ブロック





# 景観まちづくりの運営について

## ■協定の締結及び変更

- (1) 中央通り地区景観まちづくり協定は、協定区域内の土地所有者等（土地所有者及び借地権者）の概ね 2/3 以上の合意により締結する。（以下協定を締結したものを「協定者」という。）
- (2) 協定区域や協定内容を変更しようとするときは、協定者の概ね 2/3 以上の合意によらなければならない。

## ■協定者の責務

- (1) 協定者は、建物、工作物等の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更（以下「建築等」という。）を行う場合は、協定内容に適合するよう努める。
- (2) 建築等の予定がない場合においても、協定内容に適合するよう管理等に努める。

## ■協議会

- (1) 協定区域内において建築等が行われる場合は、草津町景観まちづくり協議会が必要な進言や指導を行うことができる。

## ■協定の承継

- (1) 協定者は、第三者に建物等の権原を譲渡等する場合には、協定内容を承継する。

## ■協定の有効期間

- (1) 協定の有効期間は、協定締結の日から 10 年間とし、それ以降は整備された建物、工作物等の維持修繕や管理の必要性等を勘案して、草津町景観まちづくり協議会が定める。

## 協定区域

中央通り地区の景観まちづくり協定は、中央下町通り、中央湯畑通り、門前通りを中心とした、下図赤線内の土地の区域を対象とする。

