

はじめに



地蔵地区は、草津温泉の観光の中心である湯畑地区、中央通り地区、及び滝下通り地区に隣接する区域でありながら、湯畑広場の賑わいや中央・滝下通りの人通りからは一線を画する、ひっそりと静かな雰囲気のところどころです。

地蔵地区の辺りはかつて「地蔵町」と呼ばれていました。その中心には、江戸中期に建てられた宝形造りの小さな御堂「地蔵堂」があります（安永4年建立、文化元年再建）。地蔵堂は、湯畑のある低地から「地蔵峠」と呼ばれた高台を隔てて位置していたことから、湯畑から僅か100mほどの距離にありながら、明治2年の大火のときにも難を免れ、この御堂も草津に現存する建物の中で光泉寺釈迦堂に次いで古いと言われています。地蔵堂は、葛城山常楽院という修験山伏の細野氏の所有で、当時は「常楽院」とも称されていました。御堂の中には、木曾義仲の守り本尊と伝えられる小さな石地蔵が祀られています。

地蔵堂の前には、泉質が柔らかいと評判の地蔵源泉が湧き出る「地蔵湯畑」や、「目洗いの湯」の地蔵尊などがあり、さらにその奥には「時間湯」の伝統を今に引継ぐ「地蔵の湯」があります。地蔵の湯は、江戸初期につくられた「滝の湯」や「御座の湯」などの「草津五湯」と並ぶ古い湯と伝えられていますが、当初は細野氏の所有であり、民衆の湯屋ではありませんでした。その後、江戸中期になると「草津七湯」の一つとして数えられるようになります。

この頃の絵図には、地蔵堂（常楽院）の周辺に、細野氏によって建てられた不動堂、大日堂、月洲寺なども描かれています。

また、『草津温泉誌』などの文献によると、この辺りは、地蔵湯畑から湧き出る湯の川が東（現在の「大滝の湯」方向）へ流れ、川岸にはごろごろした石が積み、「サイ（賽）ノ河原」と呼ばれていたとか。やがて草津の繁栄期にさしかかる文化・文政の時代に入ると、サイノ河原は徐々に湯宿、煮売り屋（総菜屋）、茶屋、そして、当時の民衆の娯楽であった楊弓場、吹き矢場、講釈（軍談読み）や落語の寄せ場などのある賑やかなところへと変貌し、湯畑や泉水通りと並ぶ草津の盛り場となったと伝えられています。

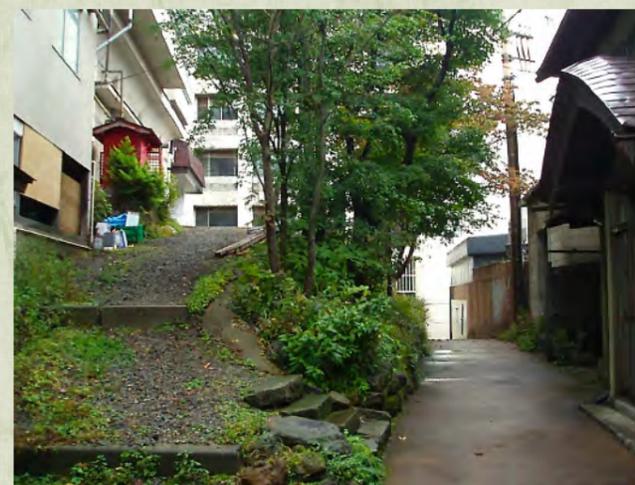


草津温泉史話後付絵図から抜粋

明治時代に入ると、神仏分離令により不動堂は光泉寺に寄進され、大日堂は取り壊されました。また、楊弓場、吹き矢場等の娯楽も衰退し、この辺りの賑わいは徐々に失われていきました。地区内の建物は、残された温泉旅館を中心に低層のこじんまりした雰囲気が維持された一方、昭和中期以降、地区を取り囲むように鉄筋コンクリート造のホテルなどが地蔵広場や地区に背を向けるようにして建てられました。このため、かつては天狗山を臨むことができた地区からの眺めは一変し、地区内の人通りもさらに少なくなりました。

草津町は、平成15年に「歩きたくなる観光地づくり」の方針を掲げ、湯畑広場からすぐの地蔵地区へ観光客の足を向けさせるため、また、老朽化した地蔵の湯の建て替え等を行うため、「まちづくり交付金事業（平成18年度・21年度）」を実施しました。地蔵の湯の建物は、北へ数メートル移動し改築され、時間湯専用の風呂場と男女別の共同場が整備されました。また、地蔵の湯の前には足湯施設、広場脇の旧大津屋敷地跡には「足つぼ園路」のあるポケットパークや駐車スペースなどが整備されました。

地区内を縦横に走る狭小の曲がりくねった小径、坂道、階段道などの路地空間は、地蔵堂や地蔵の湯などの歴史的な資産と並び、地区の潜在的な地域資源として期待されています。これらの小径は地蔵峠の高台の地形を縫うように上へ下へ右へ左へと続きます。その迷路のような空間と、綿々と変化する風景は、歩く者を飽きさせません。



しかし、現在は、建物の老朽化や、露出されたガスボンベや配管等の建設設備、空家・空き店舗、放置された植栽、人工的な素材の手すりなどが目につき、頭上には電柱・電線が張り巡らされ、路地散策を楽しむには残念な要素が多いのが現状です。地区全体としても、小規模ですがデザインや素材等の質感に乏しい家並み、不十分な夜間照明、冬場の路面凍結や落雪・落水への対応、空家・空き店舗の増加による賑わいの衰退、地蔵堂や近隣の「リーかあさま記念館」等の歴史遺産のより積極的なPR対策といった課題が指摘されています。

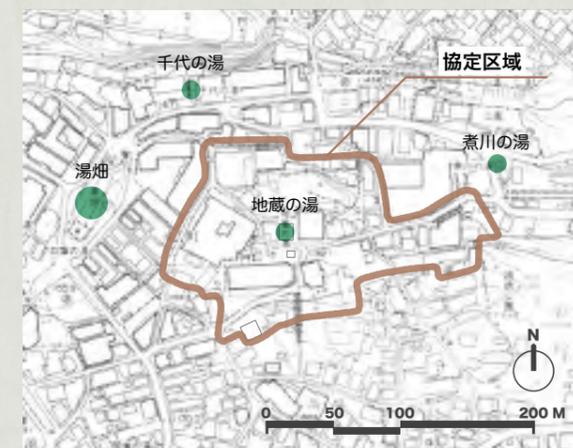
地蔵地区景観まちづくり協定では、このような地域の問題・課題に取り組みながら、「温泉場『地蔵町』としての風情を取り戻すこと」、「坂の町、路地の町としての魅力を高めること」などを通して、湯巡りとそぞろ歩きが楽しくなるまちなみづくりを目指します。

参考文献：

- 『草津温泉の文化財』草津町教育委員会
- 『草津の寺社仏閣』中沢部
- 『草津温泉誌（第一巻）』草津町誌編纂委員会
- 『草津共同浴場の変遷』中沢孝之

協定区域

地蔵地区の景観まちづくり協定は、地蔵の湯と地蔵通りを中心とした、下図線内の土地の区域を対象とする。



温泉場「地蔵町」としての風情を取り戻す

家並みの連続感、建物前面の素材感やデザインのこだわりなどにより、温泉場の風情をつくり出し、散歩が楽しくなる街路空間づくりを目指します。また、景観の阻害要因となりかねない看板類や駐車場等については、色彩、規模、配置、隠ぺいなどの工夫を凝らすことにより、温泉場としての雰囲気づくりに貢献します。

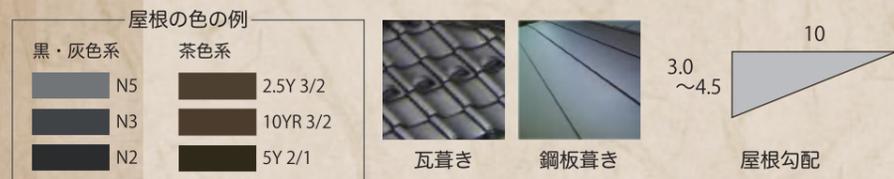
1. ヒューマンスケールの高さで構造

- 建物の階数は2階又は3階を基本とする。
やむを得ず4階とする場合は、4階の壁面を後退させ、通りから見えにくいようにする。
- 建物の構造は、素材感と温泉街としての趣きのある木造とすることが望ましい。
- 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工方法に十分配慮する。



2. 温泉場の雰囲気に合う屋根

- 3.0~4.5寸程度の緩やかな勾配屋根を基本とする。
- 屋根材は、日本瓦、鋼板、又はその他の材料で、温泉場の風情と調和したものとする。
- 屋根の色は、黒色、濃灰色、灰色、又は茶色系で、低彩度かつ重厚感のある低明度とする。



3. 素材感と落ち着いた色彩の外壁・意匠

- 草津の伝統的な「せがい出し梁づくり」など、日本伝統の建築スタイルを踏襲した建物が望ましい。
- 真壁又は真壁風とするなど、できるだけ木の柱が壁面に見える意匠とする。
- 木製の窓枠・手すり・格子、瓦葺きの庇などによる趣きのある表構えとする。
- 外壁の材質は、塗り壁や板張りなどの自然系の素材を基本とし、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。
- 外壁の色は、白や茶系などの落ち着いた色を基本とする。
(木、漆喰、日本瓦、土塗壁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。)



4. まちなみの質を高める看板類

(1) 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。(はり紙、はり札は除く。)

ただし、間口10m以上の建物にかかる看板類の数と大きさの上限は、次の式により算定するものとする。

$$\text{看板類の数の上限(基)} = \text{建物の間口(m)} \div 3 \text{ (小数点以下、切り捨て)}$$

$$\text{看板類の大きさの上限(㎡)} = \text{建物の間口(m)} \div 3$$



旅館たむらの看板類の現況(間口…約15m)

【数】4
【合計表示面積】約1.7㎡
【材質】木、プラスチックなど
【文字色】地色1色、文字色1色

- 袖看板は、外壁から1m以内とする。
- 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汚らしく見えないようにする。



(2) デザイン・材質・色彩

- 看板類は、温泉街の雰囲気に調和する和のデザインとする。
- 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色ずつとすることが望ましい。
(企業のテーマカラーについても、原色のもの等周辺景観に不調和なものは、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。
- 住民・事業者等は、お揃いの看板や行灯の設置などの取組みに協力し、地蔵広場を中心とした温泉情緒のある雰囲気づくりに努める。
- 動光・点滅を伴うものは設置しない。



(3) 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とともに、設置後は補修その他必要な管理を怠らないようにする。
- 看板類で、老朽化したものや、使用期間を過ぎたものは、直ちに処分する。なお、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。





二 地蔵町の伝統と歴史を共有し発信する

地蔵地区には、江戸時代の湯屋の歴史を今に引き継ぐ「地蔵の湯」や時間湯の伝統、地蔵堂、地蔵湯畑、蔵、石塀などの古い建築物や工作物など、有形・無形の歴史・文化資産が溢れています。また、「地蔵峠」と呼ばれた高台の地形と、路地や月洲寺跡などの塊の緑が相俟って、この地区にしかない空間の面白さを生み出しています。今後、地区の人々がこれらの地域資源の価値を共有し、その味わい方を積極的に発信していくことにより、地区のまちなみや温泉文化を守り発展させていきます。

1. 古い建物等の保存・活用

- 地区内の古い建築物、石塀、石の街灯などの保存・活用に努める。特に、木造旅館や蔵などの建造物、経年変化による美しさのある石積みや石塀などは、地域の貴重な資産として維持・管理し、その活用を図る。
- 時間湯や湯治宿などは、江戸時代から引き継がれてきた草津の湯治文化の象徴である。地区住民は引き続き、湯治文化を育てる人々の繋がりを尊重し、その発展に貢献する。



2. 地蔵町のPR

- 地蔵地区の情報（地蔵堂や地蔵湯畑等の歴史、湯治文化の伝統、地蔵町のまちなみの変遷、地区内の路地案内図、近隣のリーかあさま記念館等の案内など）が書かれた案内板やパンフレットを作成するなど、地域の記憶の共有と、観光客へのPR方法の充実を図る。
- 特に、湯畑広場、滝下通り、中央通り、大滝の湯などの観光スポットから地蔵地区へ入る道の結節点における地蔵地区への案内板の設置や、町内の旅館、店舗等における地蔵地区に関する情報提供の充実を図るなど、草津温泉に滞在中のお客様の足を地蔵地区へ誘導するための取組みを強化する。
- 地蔵広場や広場脇のポケットパークを活用した祭り、市場、イベントなどを開催することにより、地区住民と観光客との交流の機会を増やす。



三 坂の町、路地の町としての魅力を高める

地蔵広場へ通じる小径、路地、坂道、階段道等に道の名前を付けることにより、町民がこれらの道の存在や魅力を再認識するとともに、お客様が道の名前を楽しみながら散歩する時間を創り出します。また、歩行者の目線に沿った軒先の緑の手入れや、老朽化した壁面や建築設備等が汚らしく見えないよう工夫を凝らすことなどにより、そぞろ歩きが楽しくなる街路空間をつくります。

1. 小径の命名・活用

- どんなに小さな路地でも、道の名前が付けられていたり、道の成り立ちや地図などが表示されているところは、訪れる人々に地域の成り立ちや歴史を感じさせたり、驚きや発見、そして安心感をもたらします。この協定づくりを切っ掛けに、町民が地蔵広場を取り巻く魅力的な小径の存在を再認識するとともに、隣接する他地区と協力して、道の命名や道標・案内板の設置を行うなど、お客様が楽しく散歩できる環境づくりをめざします。

小径の命名アイデア

- 緑屋通り、滝下湯の道、滝下崖上通り
- 月洲寺通り、湯畑通り、地蔵峠坂下
- 地蔵峠坂、裏道通り、一田屋通り
- 地蔵通り（の延長）、坂下通り、十二屋の坂、地蔵坂通り



- 興垂通り、地蔵町通り
- 地蔵通り
- リーさま通り、コンウォール・リー通り、前橋館の坂、リー公園通り
- 緑の小径、階段通り、立町階段坂、地蔵階段通り

2. 緑による修景と手入れ

- 植木や植栽帯、花壇、植木鉢など、花・木・緑による修景を図る。
- 鉢、プランターなどは素焼きや木製のものにするなど、できるだけ自然素材のものを活用し、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。
- 植物の種類や鉢、プランターなどは和の雰囲気のもの望ましい。
- 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。
- 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。
- 空地・緑地内の草花や樹木は、通りから汚らしく見えないよう、雑草の除草、草刈り、樹木の剪定などにより適切に管理する。



3. 歩行者に優しい街路空間

- 軒先の掃除をこまめに行う。
- 軒・庇を出したり、建物の一階部分をセットバックすることにより、歩行者が雨や日差しをよけることのできるスペースをつくる。
- 軒先にベンチを置くなど、歩行者が一休みできるスペースをつくる。
- 夜間の温泉情緒を盛り上げるため、旅館の玄関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。
- 屋根の形状や勾配は、落雪・落水等による事故防止に配慮する。



地蔵の湯を小径でたどる 歴史・文化のまちづくり



4. 外壁や工作物（塀、柵、自動販売機等）の修景

- 老朽化、塗装の剥離、汚れ等により汚らしく見える外壁や塀は、洗浄、塗装の塗り替え、木製格子等による目隠しなどにより、きれいにする。
- 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。
- 駐車場、自転車置き場等は、温泉場の雰囲気と調和した生け垣や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。
- 駐車場の路面は、砂利・土のまま放置せず、舗装を工夫する。
- 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。
- 店舗の1階正面にはできるだけシャッターを設置しない。やむを得ずシャッターを使用する場合は、透視可能なパイプシャッターが望ましい。



5. 建築設備や建物周りの修景

- 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。
- オーニングや玄関マットは、原色や高彩度色のものは避け、和のまちなみと調和したデザイン・色彩とする。
- オーニング、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。）
- 掃除道具や家財道具を、建物の外（通りから見える場所）に放置しない。
- 通り沿いにごみ箱を置かない。



景観まちづくり協定の運営について

協定の締結及び変更

- (1) 地蔵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。

方法



温泉場「地蔵町」としての風情を取り戻す

1. ヒューマンスケールの高さや構造
2. 温泉場の雰囲気に合う屋根
3. 素材感と落ち着いた色彩の外壁・意匠
4. まちなみの質を高める看板類

方法



地蔵町の伝統と歴史を共有し発信する

1. 古い建物等の保存・活用
2. 地蔵町のPR

方法



坂の町、路地の町としての魅力を高める

1. 小径の命名・活用
2. 緑による修景と手入れ
3. 歩行者に優しい街路空間
4. 外壁や工作物（塀、柵、自動販売機等）の修景
5. 建築設備や建物周りの修景

協定締結

平成 25 年 4 月 24 日