

平成 30 年度

川湯集團施設地区廃屋解体設計・跡地利用計画策定業務

成 果 品

(跡地利用計画 基本計画説明書)

平成 31 年 1 月

北電総合設計株式会社

目 次

I 業務の概要	
1. 業務の目的	1
2. 業務対象地	1
II 現況把握	
1. 計画地の概要	2
2. 関連既往計画の検討状況	5
III 計画内容の検討及び方針策定	
1. 計画基本方針	10
2. 計画案の作成	11
IV 基本計画図	
1. 跡地利用基本計画図	13 (14～18)
2. 動線・サイン基本計画図	13 (19～22)
V 概算工事費	
1. 概算工事費	23
2. 概算工期及び整備年次計画	24
VI 鳥瞰図	25
VII 協議会の開催	26

添付資料

協議会資料及び議事内容

添付資料
協議会資料及び議事内容

I 業務の概要

1. 業務の目的

阿寒摩周国立公園の川湯集団施設地区は、古くから湯治場として数多くの宿泊施設が建設され、旧阿寒国立公園及び道東地域におけるバス移動の拠点として発展してきた経緯がある。しかしながら、団体旅行から個人旅行へニーズが変化したことともない宿泊者数の減少が続き、廃業や休業した宿泊施設や土産物屋が点在し、国立公園の利用拠点として景観的に問題を抱えている状況である。一方、阿寒摩周国立公園は国立公園満喫プロジェクトを推進する公園に指定され、インバウンド対応の取組を計画的・集中的に実施していることから、川湯集団施設地区における廃屋についても対策が求められている。

本業務は、川湯集団施設地区内の主要な車道に面し、景観面及び安全面において問題がある象徴的な廃屋1棟について、撤去に係る実施設計を行うとともに、跡地利用等について基本計画を策定するものである。

本説明書はこのうち跡地利用の基本計画について取りまとめたものである。

2. 業務対象地

北海道川上郡弟子屈町川湯温泉2丁目11番地

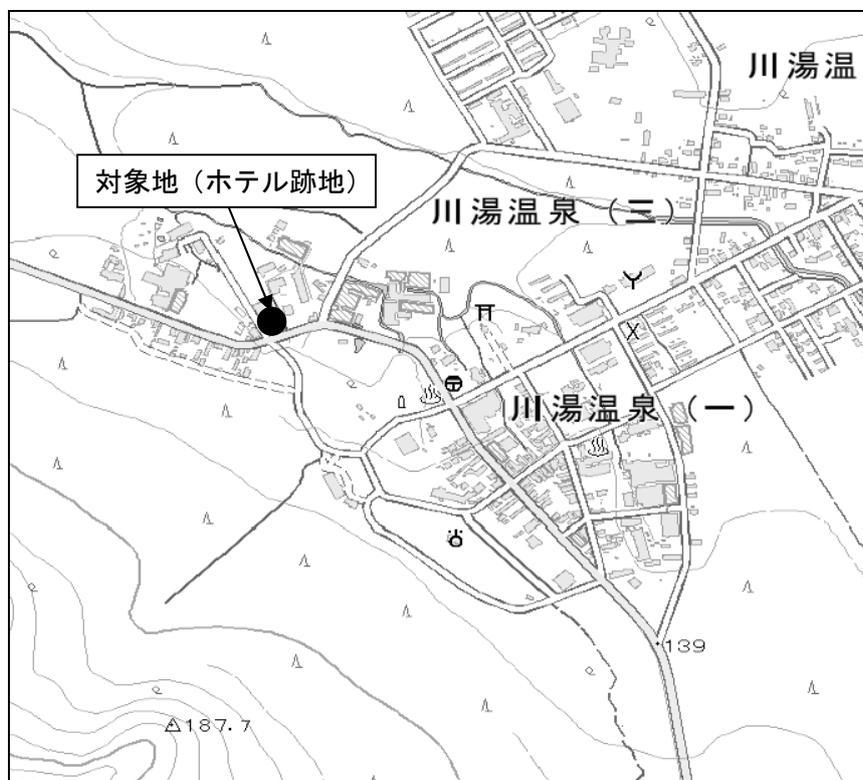


図1：業務対象地位置図

Ⅱ 現況把握

1. 計画地の概要

(1) 敷地条件

旧ホテル華の湯跡地

敷地面積：1,535.77 m²

国立公園保護計画：第2種特別地域

国立公園利用計画：川湯集団施設地区内 中部整備計画区

整備方針：地区中央部に位置し宿舎等が整備されている計画区である。

民間による宿泊施設の整備充実を図ることとするが、既存宿舎の増改築を原則とする。

また、建築物の増改築に当たっては壁面線の後退、デザイン、色彩の統一等により、快適な街並みづくりに努める。

用途地域及び地区の指定：都市計画区域外

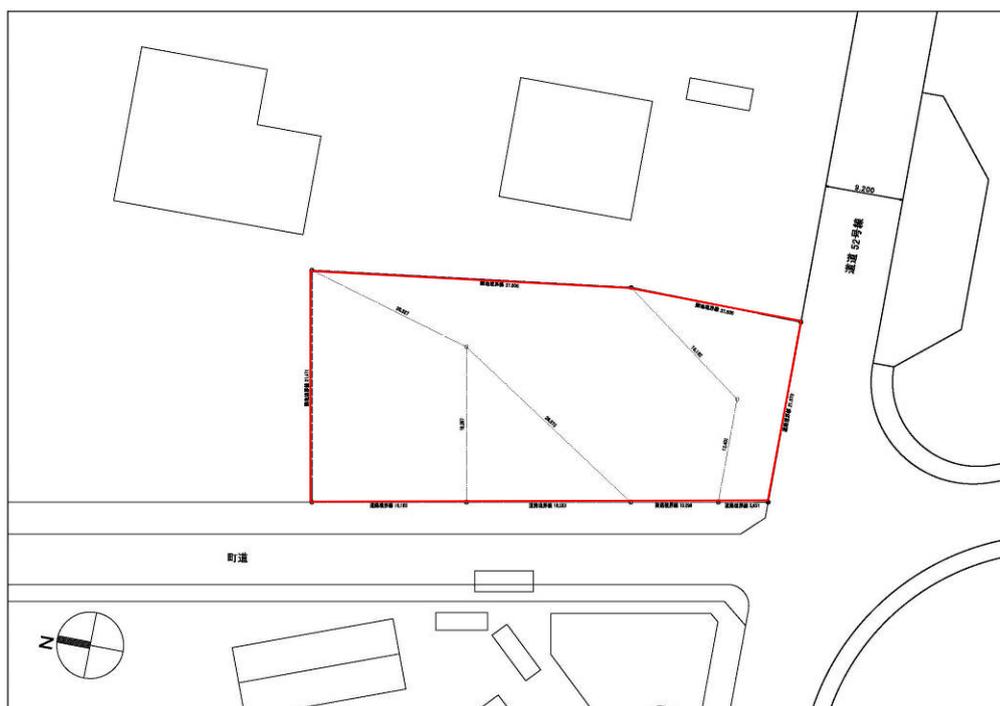


図2：敷地範囲図

(2) 敷地及び周辺状況

本計画地（旧ホテル華の湯跡地）は、屈斜路湖方面からの川湯温泉利用者の主要動線である道道 52 号線に面し、川湯温泉主要部への入口部にある。南側は環境省所管地の川湯園地となっており、散策などに活用される林間園地や国立公園の利用拠点であるエコミュージアムセンター等が立地している。

旧ホテル華の湯跡地には、ホテル建屋が廃業後残置されたままになっており、景観や利用者の安全確保で課題が生じていたため、本業務で解体・撤去のための調査、設計を取りまとめ、次年度の解体が予定されている。なお、本計画地のみでなく、周辺には休業や廃業したホテルが複数存在しているが、営業再開や施設撤去の見通しは立っておらず、川湯中心市街地の景観や利用の質改善に向けた取り組みが必要な状況にある。



図 3 : 敷地周辺図



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

2. 関連既往計画の検討状況

(1) 川湯温泉地区景観整備構想

川湯温泉地区の宿泊客減少や大規模ホテルの休廃業を受け、宿泊地の競争力の回復について取り組むことが急務となる中、阿寒摩周国立公園の国立公園満喫プロジェクト事業地区指定や、てしかがスタイルのエコツーリズム推進構想の認定を受けたことを踏まえ、川湯地区の今後の景観整備構想として平成 29 年 12 月に弟子屈町によってとりまとめられた。

本構想は川湯温泉市街地にある足湯を中心に川湯温泉街を形成する宿泊施設、料飲店が所在する地区を対象としており、本計画地についても、跡地利用の方向性の検討がなされている。関連する整備方針として以下のように整理されている。

○関連する整備方針

●危険廃屋の解体撤去

廃屋の解体撤去を推進し、景観改善を図るとともに、地区の特性に応じて広場・交流空間の整備を図る。

●ゲート空間の整備

旧華の湯を解体撤去した跡地にゲートとしての広場空間を整備

●魅力あるまち歩きネットワーク・自然散策ネットワークの形成

沿道の修景によるまち歩きネットワーク、遊歩道整備による自然散策ネットワーク整備

○具体整備方針

旧ホテル華の湯跡地園地整備（短期的な整備として）

屈斜路湖方面からのゲート広場、湯けむりのあがる集いの場

●旧ホテルの泉源を活用した湯の泉

●川湯温泉地区中心部・エコミュージアムセンターの結節点にゲート・モニュメント

●くつろぐテラス・出店スペース（屋台・ケータリングカー）

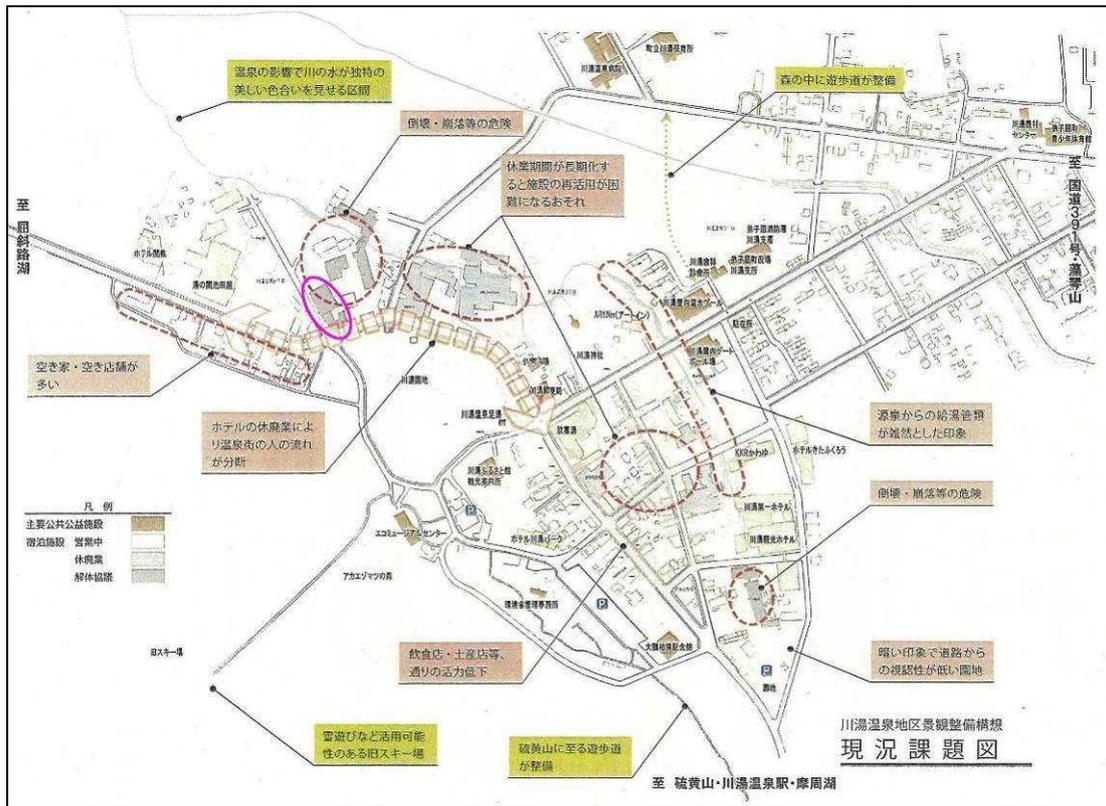


図4 川湯温泉地区景観整備構想現況課題図

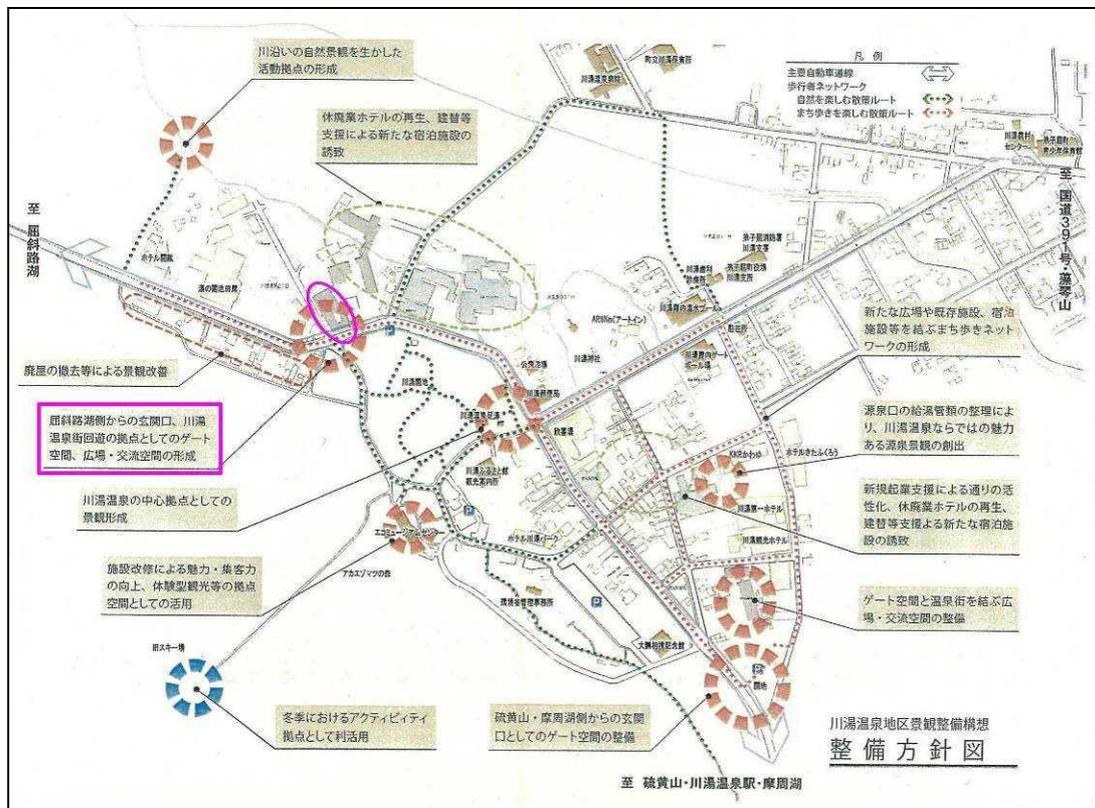


図5 川湯温泉地区景観整備構想整備方針図

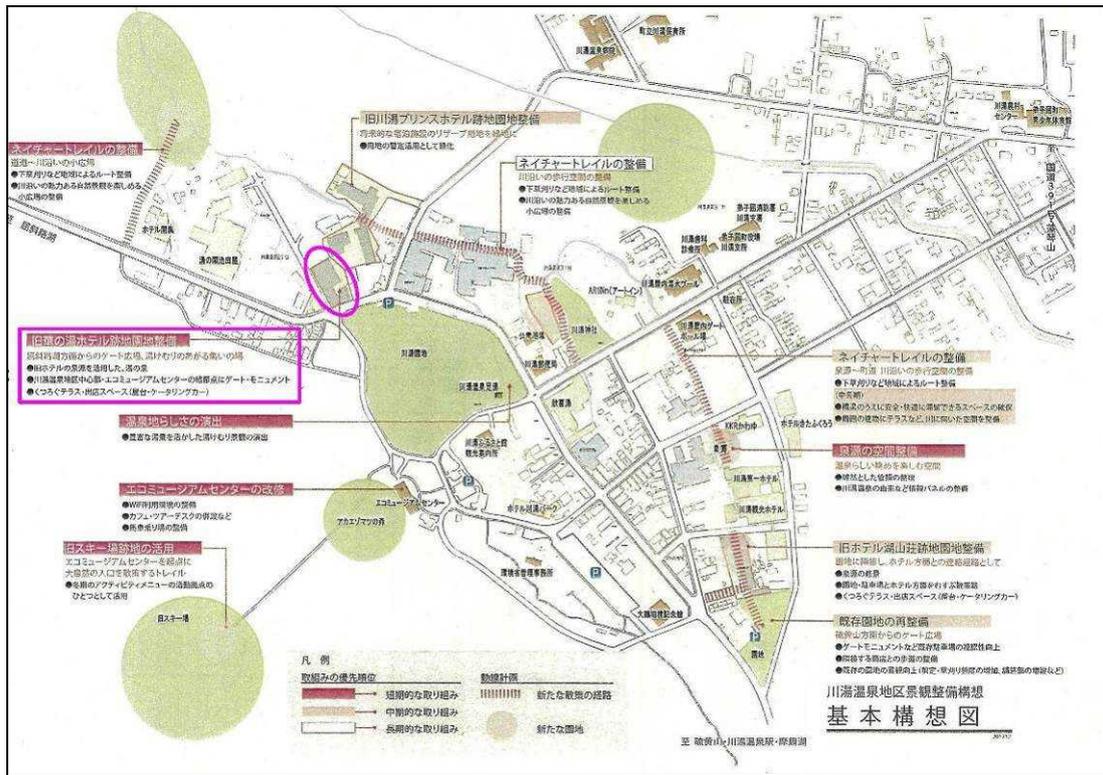


図6 川湯温泉地区景観整備構想基本構想図



図7 川湯温泉地区景観整備構想基本構想図

(2) 平成 29 年度阿寒国立公園摩周地域整備基本計画

阿寒摩周国立公園が満喫プロジェクトに選定されたことを受け、過年度の検討状況も踏まえながら、施設整備基本計画を策定することを目的として、環境省により平成 30 年 3 月にとりまとめられた。本計画において、川湯地区の整備計画として、短期・中期・長期の 3 段階の整備計画が整理されており、計画地周辺については以下のように整備方針が整理されている。

○整備方針「自然の中でゆったり過ごす贅沢を味わう空間」

川湯温泉と自然の中間エリアとして位置づけ、利用者の自然体験活動やそのきっかけづくりの場としてだけでなく、地区内で自然を感じながらゆったりと過ごすことができる場とする。

○具体整備方針

旧ホテル華の湯跡地付近の園地整備（中期整備計画）

●エントランス感の創出

川湯温泉エリアとわかるような雰囲気づくりのために、エントランス感を創出するような施設や空間整備を行う。

●馬車停の整備

周辺観光エリアとの連携・利用促進を図るため、エントランス空間の整備と合わせて、馬車による周辺観光等の発着または立ち寄り地点として馬車停を整備する。

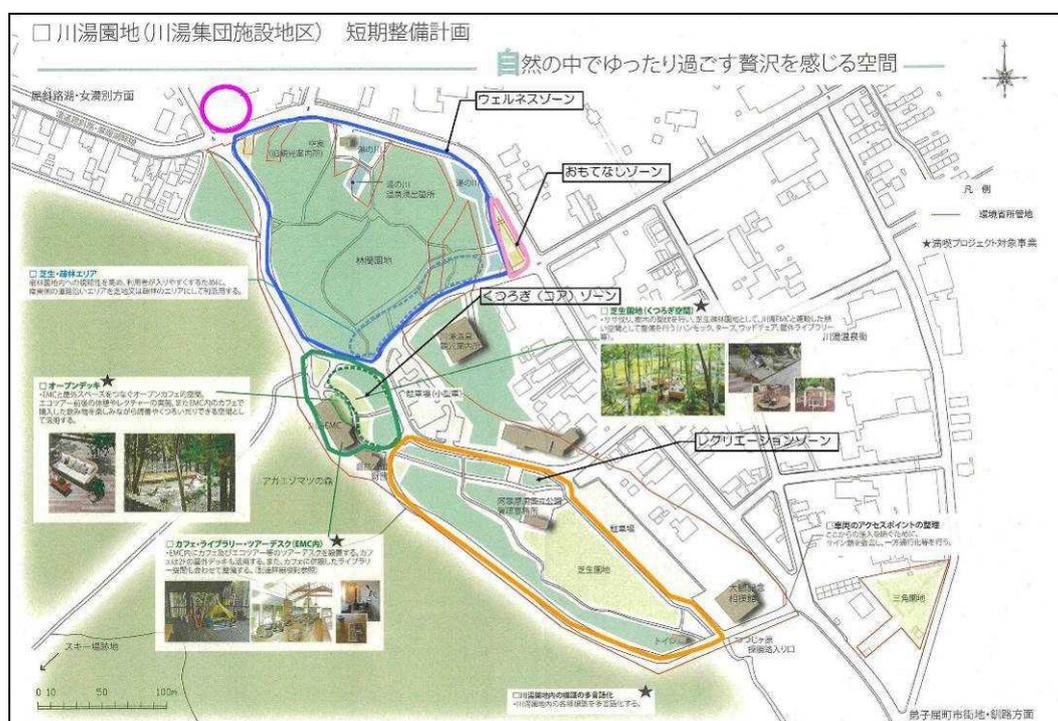


図 8 短期整備計画

Ⅲ 計画内容の検討及び方針策定

1. 計画基本方針

計画地の現況および関連計画を踏まえ、跡地利用および周辺の動線、サイン計画の基本方針について、以下に設定する。

(1) 跡地利用の基本方針

旧ホテル華の湯跡地周辺にも多くの休廃業ホテルが立地することから、それらを含めた一体的な再整備を視野にいたした広域的な跡地利用を目指すものとし、川湯中心街の景観と魅力の向上を図る。整備は短期・中長期の2段階の整備を想定する。

短期計画

○屈斜路湖側からの利用者へのゲート空間づくり

・旧ホテル華の湯跡地について、屈斜路湖側からの利用者のゲートの位置にあることから、エントランスとして魅力ある空間づくりを目指す。

中長期計画

○民間の力の活用した新たな川湯の中核施設づくり

・川湯中心街の広範囲にわたる重要な部分であることから、民間の力を活用した川湯温泉のあらたな魅力となる中核施設の誘致・整備を目指す。

(2) 動線・サイン計画の基本方針

川湯温泉地区内の主要目的地点へ円滑な誘導を図るため、誘導サイン・ゲートサインを整備する。サイン表示については、阿寒自然散策路サイン整備マニュアルに沿ったデザインとし、統一感及び地域性のある景観形成を図る。また、温泉街回遊利用を図るための歩行者ネットワーク動線の形成を図る。整備は短期・中長期の2段階の整備を想定する。

短期計画

○川湯温泉のゲートサイン整備

・川湯温泉のゲートを明示するためのゲートサインの導入を図る。

中長期計画

○目的地への円滑な誘導を図るサイン整備

・主要目的地への円滑な誘導を図るために、誘導サインの導入を図る。

○温泉街回遊のためのネットワーク形成

・川湯温泉地区の資源を活用した歩行者ネットワーク動線を形成し、温泉街の回遊利用の推進を図る。

2. 計画案の作成

(1) 跡地利用計画

跡地内に2つのゾーンを設定し、それぞれ短期・中長期での整備段階を想定する。

エントランスゾーン：川湯温泉のゲートとして先行整備を行うゾーン（短期）

民活再整備ゾーン：休廃業ホテルが集中する敷地一体について、川湯温泉の新たな中核施設として、民間宿泊施設等の誘致を図るゾーン(中長期)

短期計画 旧ホテル華の湯跡地：約0.15ha

旧ホテル華の湯跡地付近については、川湯温泉のゲートとなる立地にあることから、エントランス広場として整備する。整備にあたっては、温泉街との動線の連携・ソフトの連携に配慮するほか、中長期計画の民間施設側の計画との連携にも留意する。

本計画では、下記3案のうち、民間による広場活用を行うC案を採用する。なお、本計画は、跡地利用を制約するものではなく、民間施設側との連携の元、具体的な整備の検討を進める。

A案：湯の山と馬車停を整備したプラン

湯けむりの立つ「湯の山」で来訪者への温泉街のアピール
馬車利用等、川湯園地内の利用と連携する駐車場の設置
まちなかに点在するサクラの植栽による景観的な連続性確保
築山による後背地の遮蔽

B案：硫黄山をイメージした岩場の湯の滝と草地広場を整備したプラン

硫黄山をイメージした湯けむりの立つ「湯の滝」で来訪者への温泉街のアピール
馬車利用等、川湯園地内の利用と連携する駐車場の設置
まちなかに点在するサクラの植栽による景観的な連続性確保
築山による後背地の遮蔽

C案：小屋の配置による民間活用を図るプラン（採用）

B案をベースに、広場内にイベントや出店に活用できる小屋を配置

中長期計画 跡地利用計画範囲：約3.2ha

旧ホテル華の湯跡地以外の周辺の休廃業ホテルの敷地について、民間施設（宿泊施設等）の誘致・整備により、川湯の新たな中核施設としての活用を目指す。誘致先の民間事業者との交渉の他、対象地内の既存休廃業施設や他施設の取扱いについて検討を進める。

(2) 動線・サイン計画

短期計画 ゲートサイン2箇所

主要車両動線である道道52号線の両端部に川湯温泉のゲートを明示するゲートサインを設置する。

中長期計画 誘導サイン7箇所、歩行者ネットワーク動線形成

温泉地区内の分岐点に誘導サインを整備する。また、川湯温泉内の回遊利用を推進するため、歩行者ネットワーク動線を形成する。川湯温泉の資源である「湯の川」、「地域の人々との交流」、「緑地」をめぐるルートとして、「湯けむりの路（仮称）」、「ふれあいの路（仮称）」、「こもれびの路（仮称）」の3つの動線を設定する。

IV基本計画図

1. 跡地利用基本計画図

跡地利用基本計画図として以下計画図を作成する。

①跡地利用ゾーニング図

②短期計画（エントランスゾーン整備イメージ（A、B、C案）C案採用）

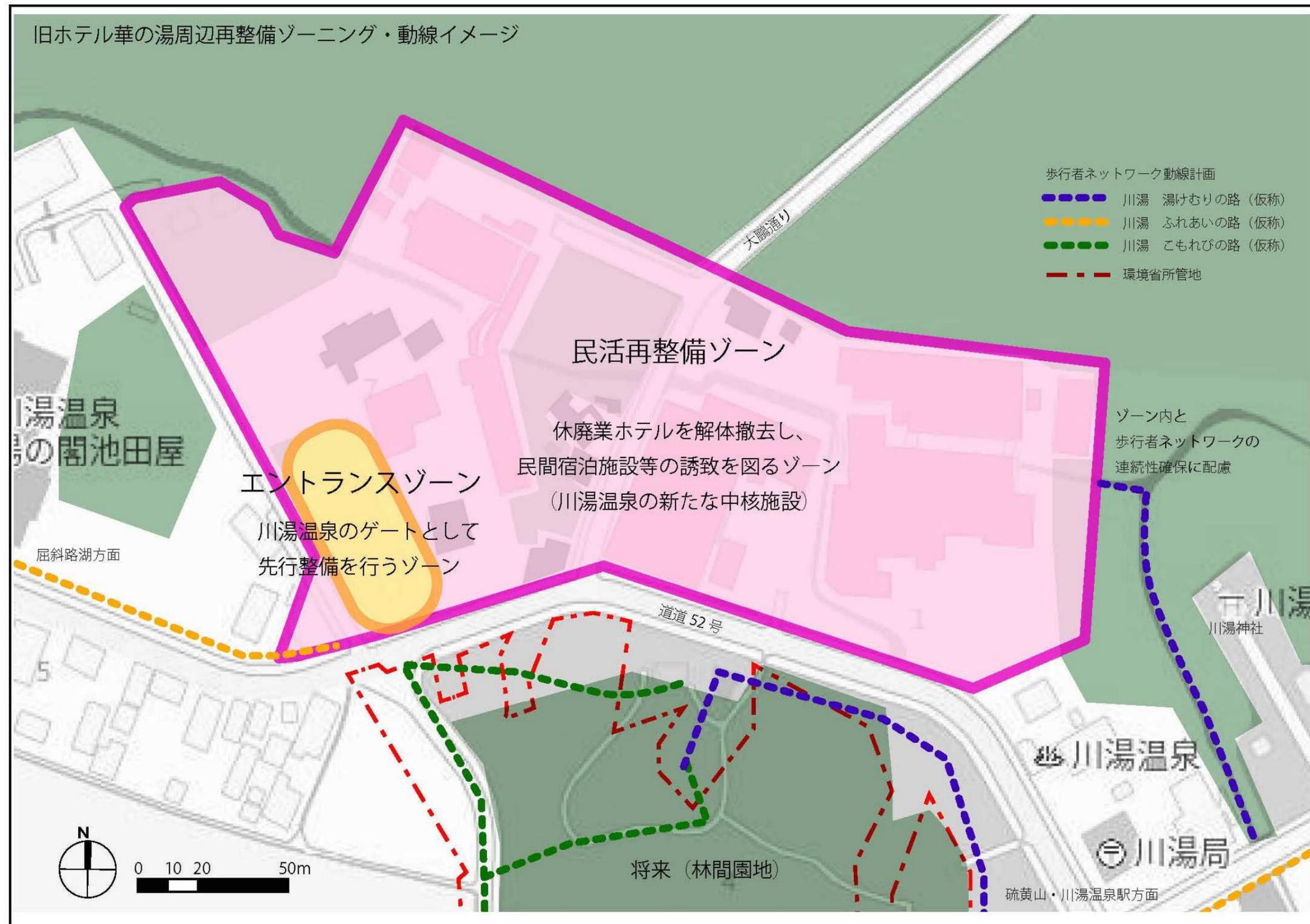
③中長期計画（民活再整備ゾーン）

2. 動線・サイン基本計画図

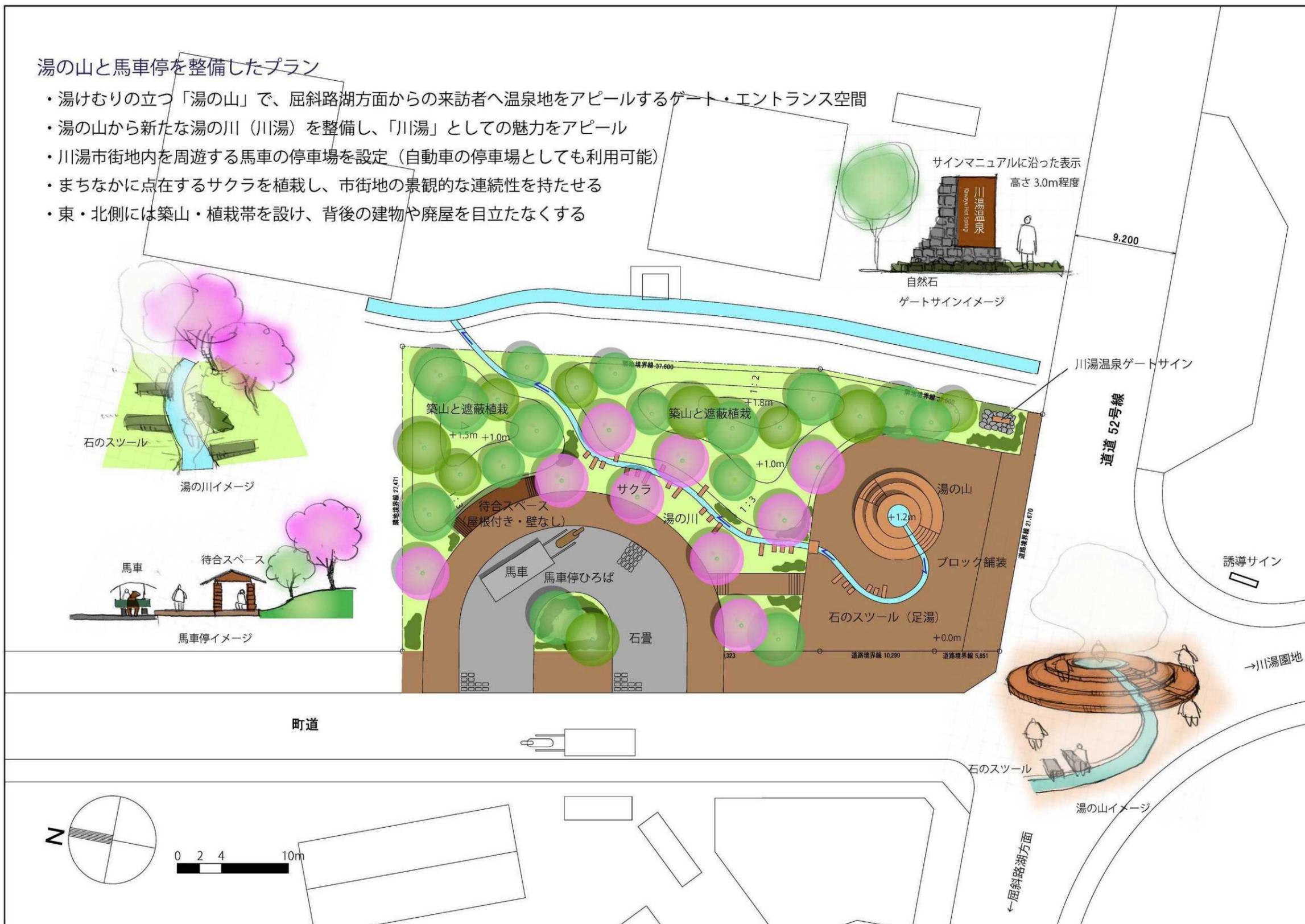
動線・サイン基本計画図として以下計画図を作成する。

①動線・サイン基本計画図

①跡地利用ゾーニング図

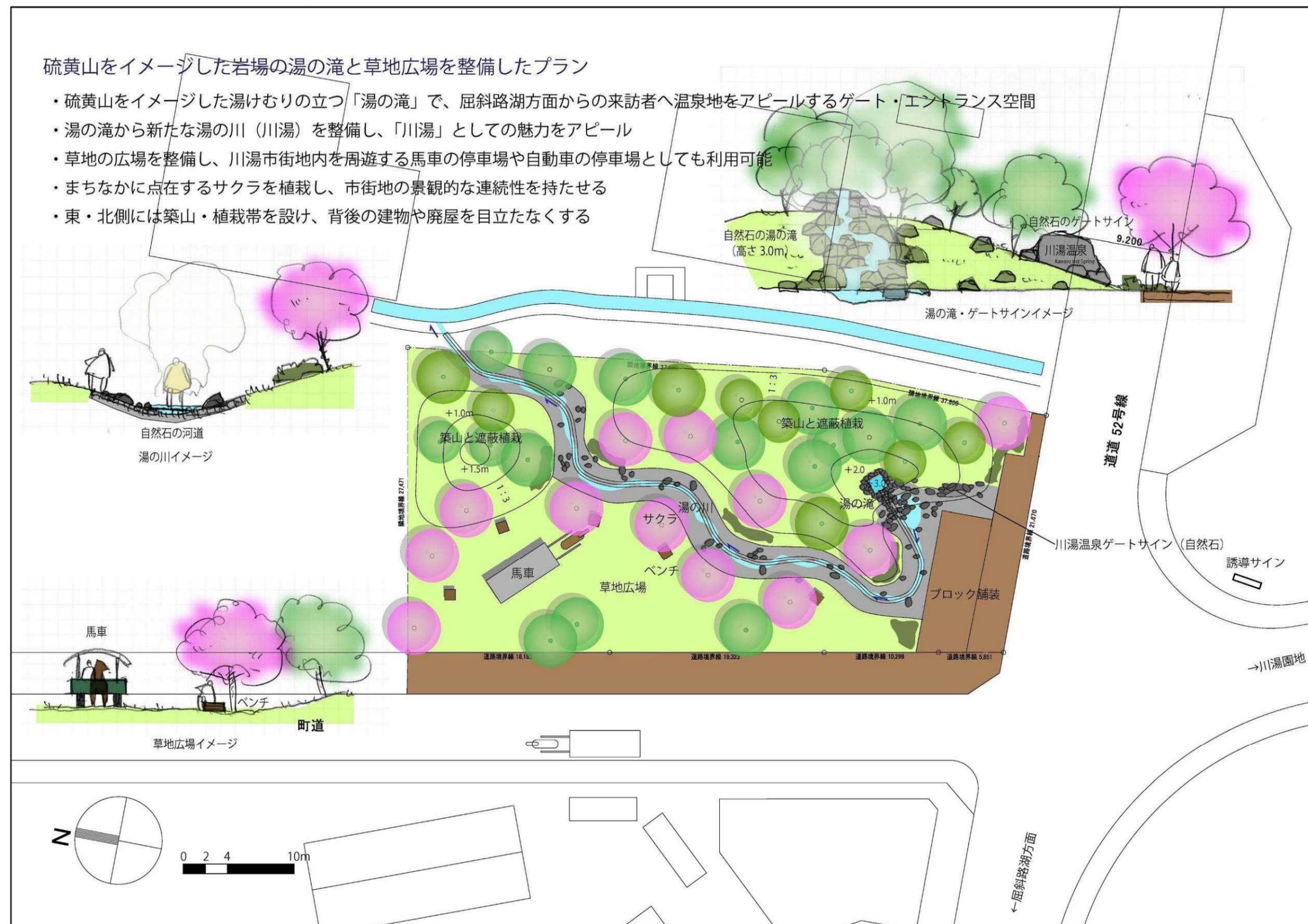


②短期計画案 エントランスゾーン整備イメージ A案



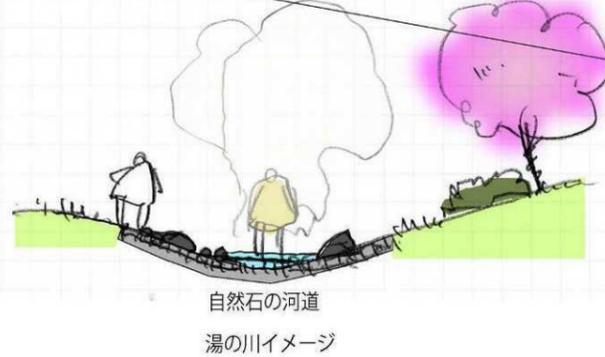
硫黄山をイメージした岩場の湯の滝と草地広場を整備したプラン

- ・硫黄山をイメージした湯けむりの立つ「湯の滝」で、屈斜路湖方面からの来訪者へ温泉地をアピールするゲート・エントランス空間
- ・湯の滝から新たな湯の川（川湯）を整備し、「川湯」としての魅力アピール
- ・草地の広場を整備し、川湯市街地内を周遊する馬車の駐車場や自動車の駐車場としても利用可能
- ・まちなかに点在するサクラを植栽し、市街地の景観的な連続性を持たせる
- ・東・北側には築山・植栽帯を設け、背後の建物や廃屋を目立たなくする



小屋の配置による民間活用を図るプラン

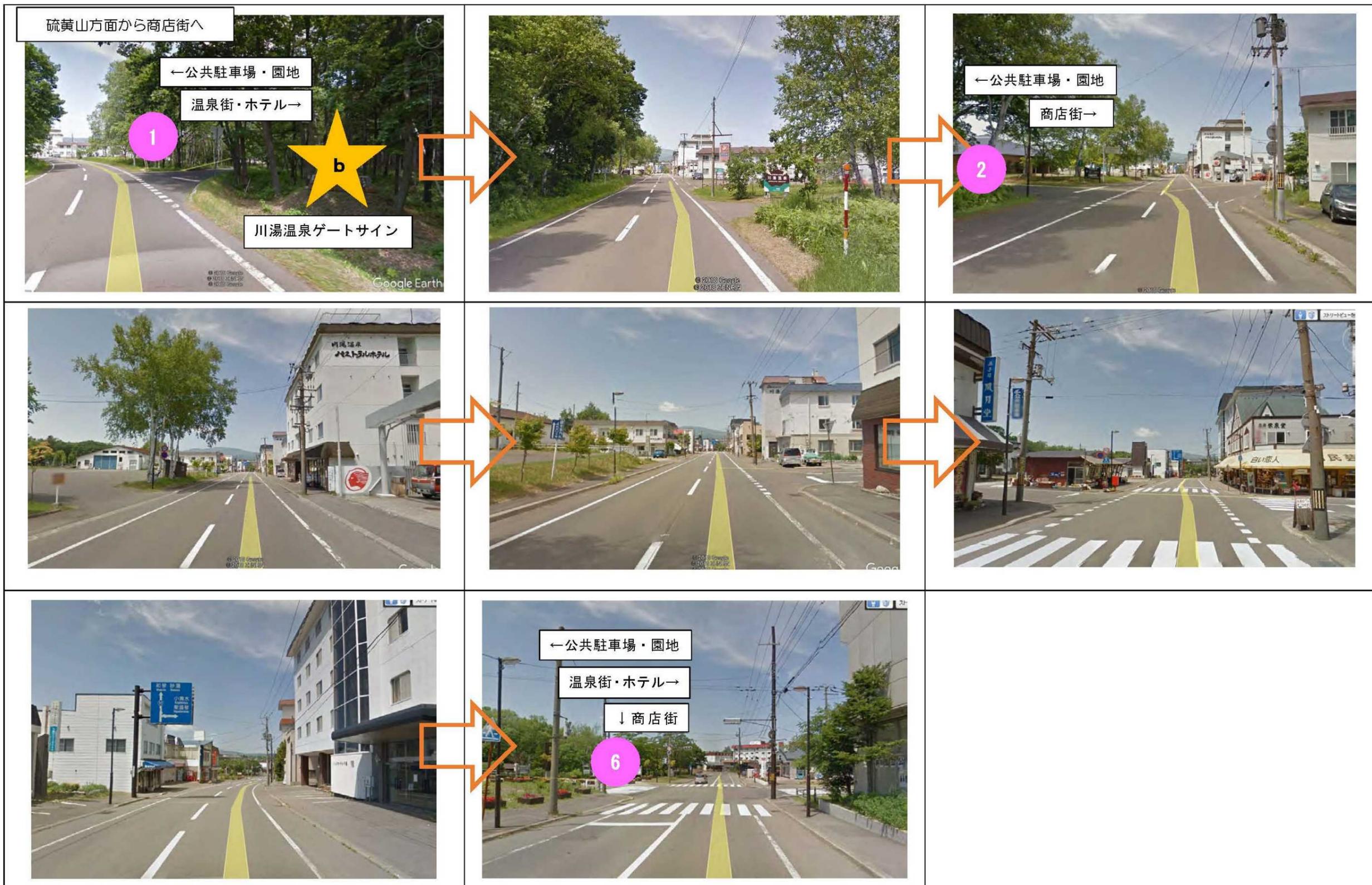
- ・硫黄山をイメージした湯けむりの立つ「湯の滝」で、屈斜路湖方面からの来訪者へ温泉地をアピールするゲート・エントランス空間
- ・湯の滝から新たな湯の川（川湯）を整備し、「川湯」としての魅力をアピール
- ・広場を活用し、スマートモジュールによる民間活用を行う
- ・草地の広場を整備し、川湯市街地内を周遊する馬車の停車場や自動車の停車場としても利用可能
- ・まちなかに点在するサクラを植栽し、市街地の景観的な連続性を持たせる
- ・東・北側には築山・植栽帯を設け、背後の建物や廃屋を目立たなくする



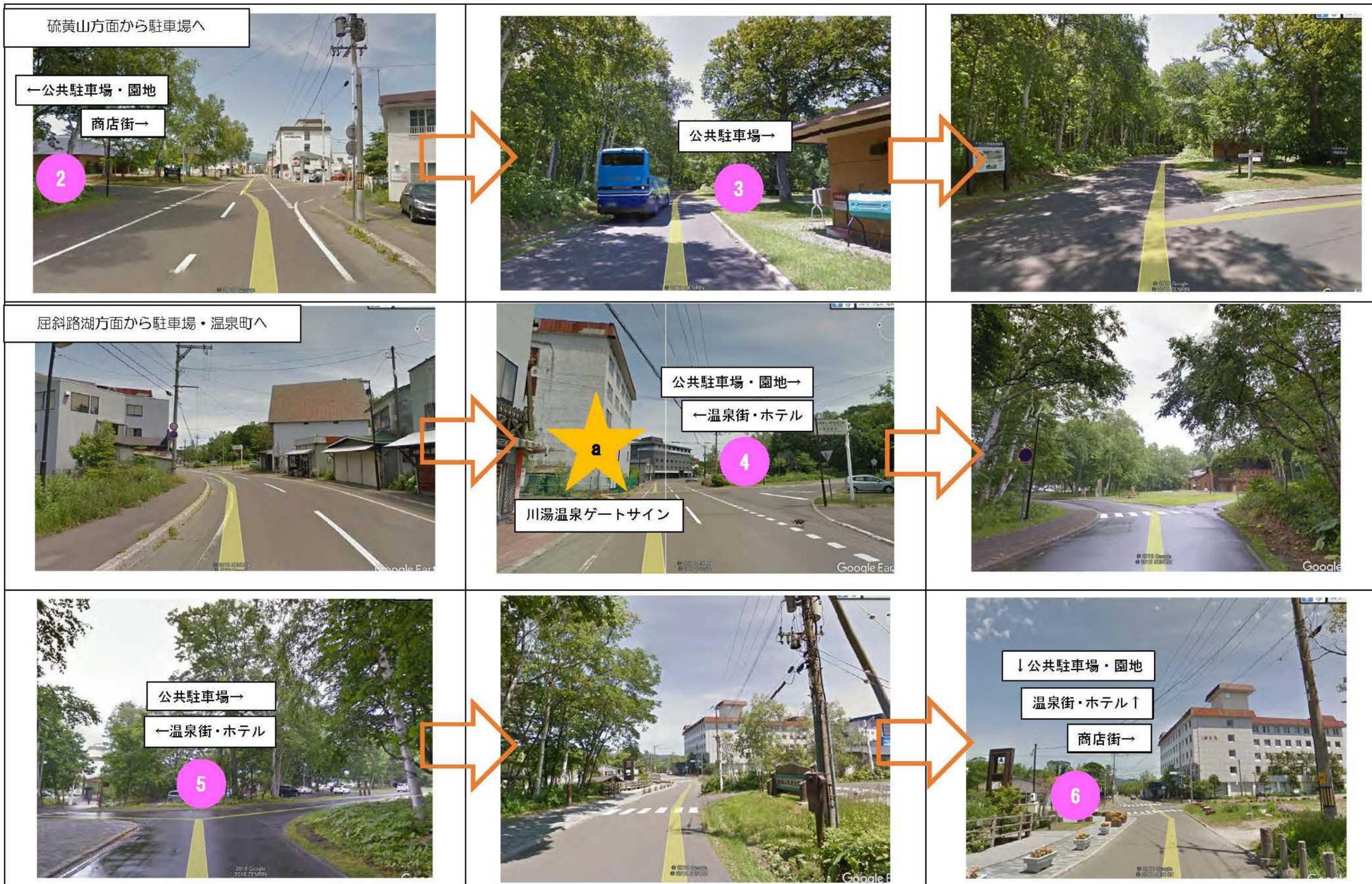
④中長期計画案 民活再整備ゾーン整備イメージ



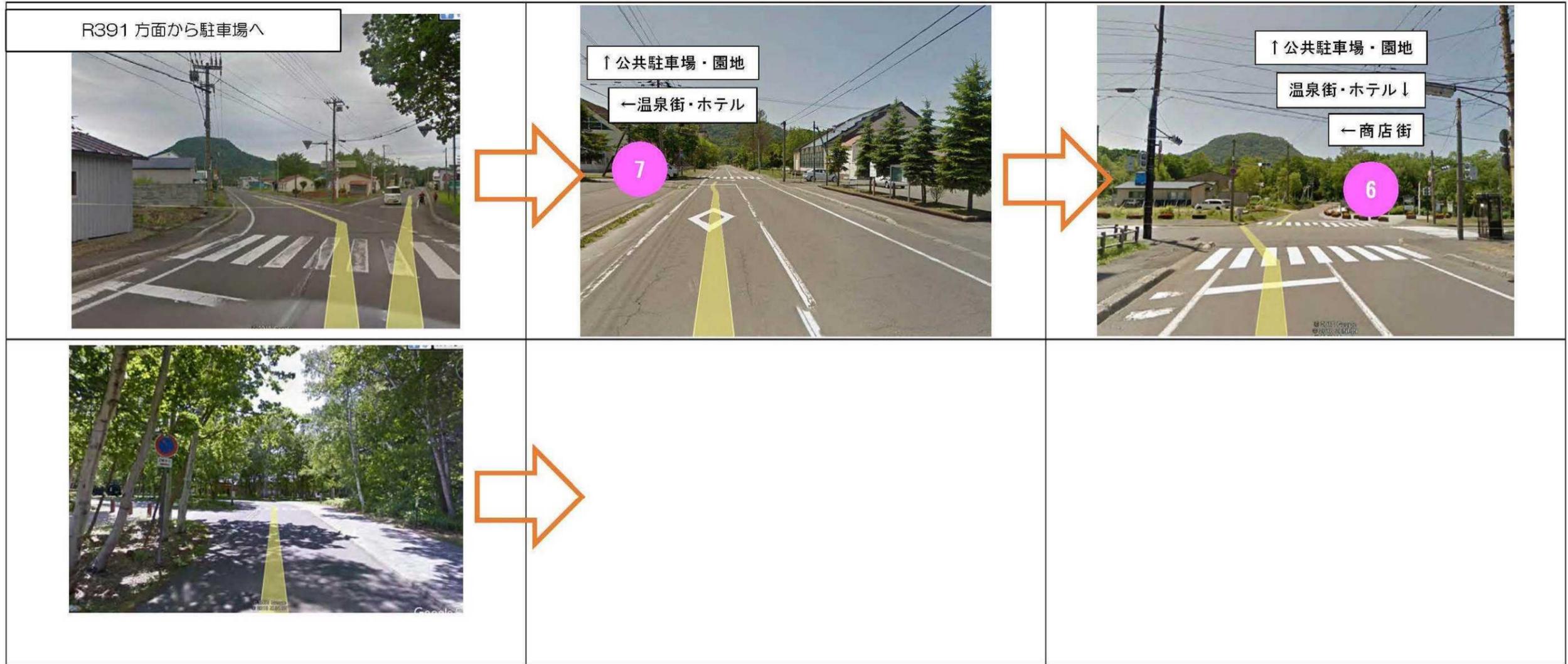
設置位置写真①



設置位置写真②



設置位置写真③



V 概算工事費

1. 概算工事費

短期計画及びサイン整備にかかる概算工事費を算出する。

表 1：概算工事費

項目	細目	概算	備考
跡地利用 (エントランスゾーン) ※短期整備	湯の滝	1,000 万円	1 式
	湯の川	1,600 万円	@8 万円×200 m ²
	ブロック舗装	400 万円	@1.2 万円×320 m ²
	草地	150 万円	@0.3 万円×400 m ²
	築山	250 万円	@0.5 万円×450 m ²
	植栽	300 万円	@8 万円×35 本
	設備 (排水・照明)	300 万円	1 式
	スマートモジュール (参考)		@430 万円/台～
小計		4,000 万円	スマートモジュール除く
サイン	誘導サイン※中長期整備	700 万円	@100 万円×7 箇所
	ゲートサイン※短期整備	1,200 万円	@600 万円×2 箇所
小計		1,900 万円	
合計		5,900 万円	

2. 概算工期及び整備年次計画

跡地利用整備、サイン整備にかかる整備年次計画を下記に整理する。

短期計画

短期計画については、2～3年程度の整備を目標とし、2019年度に基本・実施設計、翌年以降の整備を想定する。なお、エントランスゾーンの整備については、中長期計画で誘致を検討する民間事業者の意向を確認することが望ましいことから、誘致活動の進捗により整備年次計画を見直す柔軟な対応が必要となる。

中長期計画

中長期計画については、3～10年程度の整備を目標とする。

跡地利用整備のうち、短期計画としたエントランスゾーン（旧ホテル華の湯）については、2019年度に廃屋が撤去されるが、面的な整備を目指すエリアに含まれる休廃業ホテルやその他施設の取り扱いは未定である。これら手法も含め、誘致する民間事業者との交渉を進めていく必要がある。

また、温泉地内の歩道ネットワークづくりやサイン整備方法や内容については、複数の利害関係者が存在することから、関係者間で協議を進め、段階的に整備を進める。

表 2：概算工期及び整備年次計画

	項目	2019	2020	2020 以降
短期計画	跡地利用整備 (エントランスゾーン)	廃屋撤去 基本・実施設計 	整備 	
	サイン整備	基本・実施設計 	整備 	
中長期計画	跡地利用整備 (民活再整備ゾーン)	誘致活動 	連携 	誘致決定・再整備 (3～10年後目標)
	歩道ネットワークづくり	関係者協議 調整 	連携 	ネットワークの整備 (3～10年後目標)
	サイン整備			設計・整備



跡地利用計画（エントランスゾーン）イメージ図

Ⅶ協議会の開催

跡地利用及びサイン整備計画策定に関して、下記の内容で開催された川湯地域会議にて合意形成を図った。(資料及び議事内容は別途添付)

第1回 平成30年10月15日 15:00～17:30 会場：弟子屈町役場 川湯支所

議事内容 報告事項 1. 華の湯の解体設計と跡地利用計画業務の内容について
協議事項 2. 跡地利用計画検討の方向性
合意内容 ・華の湯跡地についてはゲート・演出の場（モニュメント設置等）としての位置づけとする。

第2回 平成30年11月30日 13:30～15:00 会場：弟子屈町役場 川湯支所

議事内容 協議事項 1. 動線とサイン配置計画について
2. 跡地利用計画について
合意内容 ・華の湯跡地については、通年での民間活用としての展開を想定。
今後地域との間で具体的なアイデア出しや合意形成を図っていく。
・維持管理は町や民間の実施を前提としたうえで、跡地内の温泉資源の活用も検討する。

第3回 平成31年1月28日 主催者（弟子屈町）の都合により、業務期間内の開催調整ができなかったことから、主催者（弟子屈町）に計画案を説明し、後日個別説明対応することとした。

報告事項 跡地利用計画案



会議開催状況（第2回）