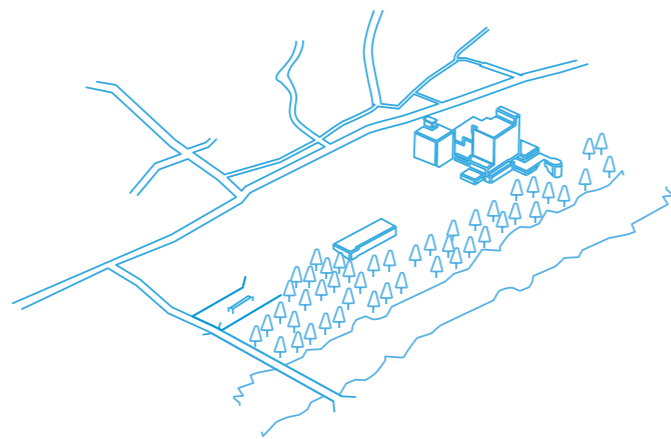




# 旧「一葉亭」・水上温泉街エリア コンセプトブック・アイデア集

MINAKAMI ONSEN & "ICHIYO-TEI" HOTEL | AREA CONCEPT & IDEA BOOK



2023.12

発行 みなかみ町

作成 東京大学大学院 工学系研究科都市工学専攻 都市デザイン研究室

## 本コンセプトブック・アイデア集の基本的姿勢



### カーボンニュートラル社会への移行に貢献する

利根川源流のまち・環境先進地域みなかみとして、  
低炭素型社会にふさわしいプロジェクトに。



### 全国の温泉街廃墟問題の再生モデルとなる

全国的に課題となっている温泉街の廃墟問題に対し、  
解決に向けたひとつのモデルケースを提示する。



### 観光から「居遊」へ：観光形態の変化を捉える

長期滞在やインバウンド、二地域居住、サブスク居住など、  
遊ぶように暮らす新しい層を想定し、都市と地方の新しい関係性を育てる。



### 対話の場づくり：小さく始めて大きく育てる

アクションを重ね、利用動向を計測し、計画の妥当性を確認し、  
計画にフィードバックする。そのサイクルを回しつづけるまちづくり。

# もくじ

本コンセプトブック・アイデア集の基本的姿勢	1
もくじ	2
1. コンセプトブック	3
1-1. みなかみユネスコエコパークと水上温泉街	4
1-2. 水上温泉街の読み解き	6
1-3. 温泉街再生に向けた空間戦略	12
1-4. 旧「一葉亭」敷地の読み解き	14
1-5. デザインのコンセプト	18
2. アイデア集	29
鳥瞰アイデアパース	30
2-1. ヒロバのデザイン	32
2-2. サイセイのデザイン	38
2-3. かわ：領域をひろげる	44
2-4. とおり：細やかにつながる	48
2-5. まち：もっと長く過ごせる	52
2-6. しげん：あるものを活かす	58

# 1

## コンセプトブック CONCEPT BOOK

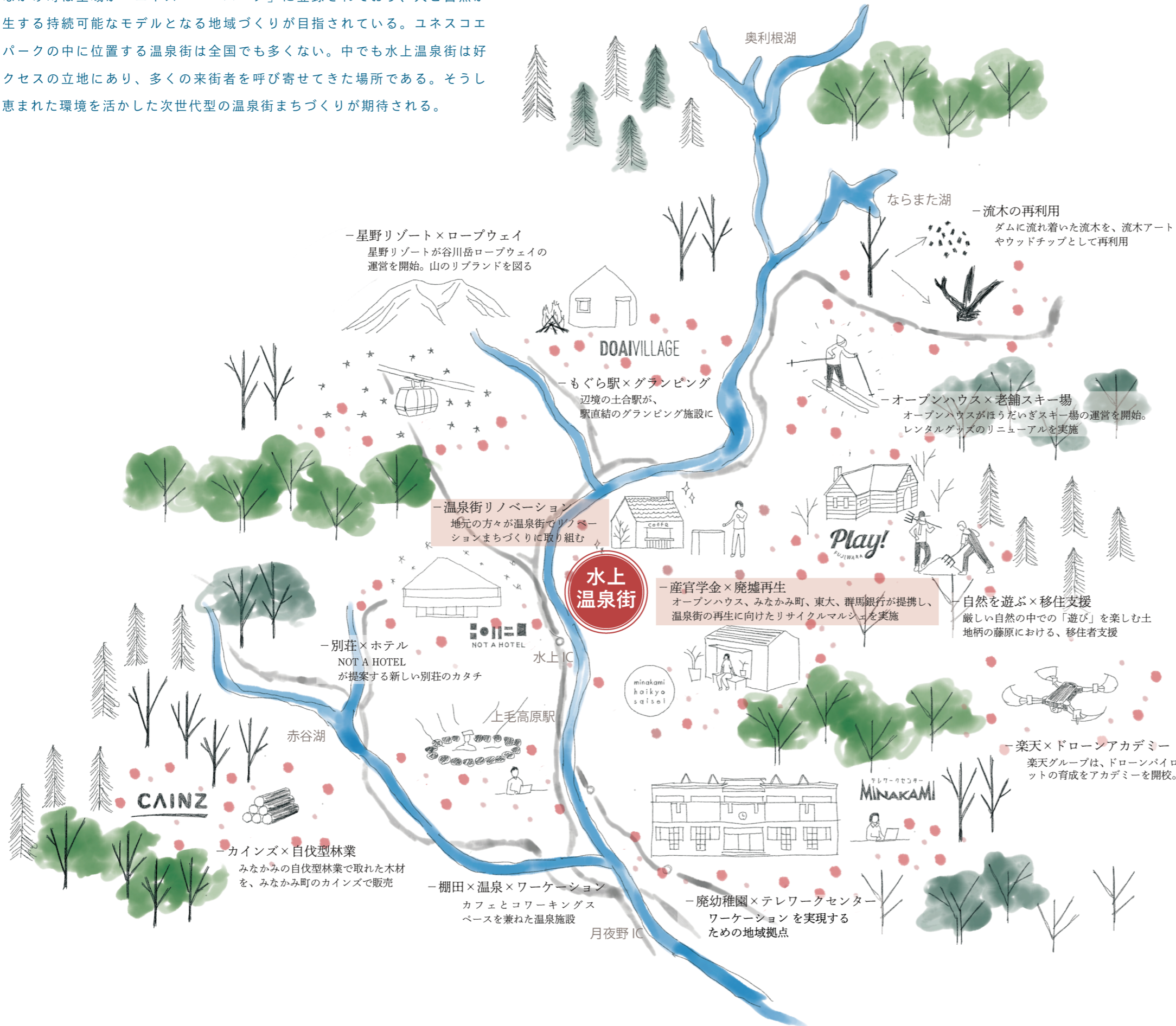
2021年度から産官学金で取り組んできた、まちの調査・旧「一葉亭」の活用方針に関する議論・事例の研究・地元の皆様との意見交換会・廃墟再生マルシェなどの実験的試みを通じて2023年12月に取りまとめた。

旧「一葉亭」敷地の再生が、水上温泉街エリアのより持続的で魅力的な将来像につながるために打ち出すコンセプトとなっており、今後も地域事業者と連携しながら推進することを念頭において作成・公表している。



# みなかみユネスコエコパークと水上温泉街

みなかみ町は全域が「ユネスコエコパーク」に登録されており、人と自然が共生する持続可能なモデルとなる地域づくりが目指されている。ユネスコエコパークの中に位置する温泉街は全国でも多くない。中でも水上温泉街は好アクセスの立地にあり、多くの来街者を呼び寄せてきた場所である。そうした恵まれた環境を活かした次世代型の温泉街まちづくりが期待される。

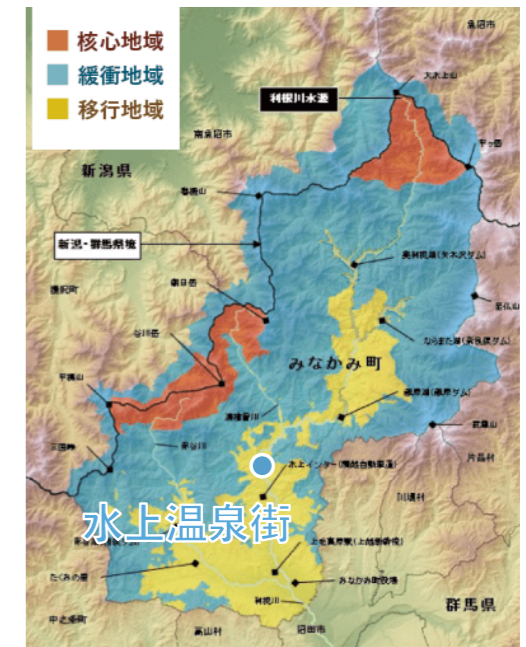


## 環境先進都市としてのみなかみ町



- ・『環境力』宣言
- ・ウッドスタート宣言(2016.7)
- ・ユネスコエコパーク(2017.6)
- ・SDGs 未来都市(2019.7)
- ・ゼロカーボンシティ表明都市(2020.7)
- ・ネイチャーポジティブへの活動連携(2023)

みなかみ町では、里地里山保全、木材利用などSDGsのまちづくりに関する計画が多数策定されている。2017年には町全域がユネスコエコパークに登録され、水上温泉街のある移行地域は、人々にとってのユネスコエコパークの玄関口として、「日々の暮らしと経済活動を行う中で豊かな森と水の持続的な利用を積極的に行うエリア」に位置づけられている。



みなかみユネスコエコパーク土地利用区分

## 多様なプレイヤーからの注目

みなかみ町では近年、その貴重な自然を「まもる」だけでなく、恵みを楽しみ、「いかす・ひろめる」活動に取り組むプレイヤーが集まり始めている。左にはその一部を示しており、水上温泉街でもユネスコエコパークに相応しい持続可能なまちづくりを目指した活動が展開されている。



# 水上温泉街の読み解き ① 温泉街の現状構造

## ● 川がつくった豊かな地形と安定した地盤



急峻地形による山岳・峡谷・溪流が近い自然景観  
地震災害にも強い安定した地盤という強み  
高台に立地し、地形を感じやすい寺社や公共施設など

## ● 変化に富んだ街路構成や小さな建物群



かつては下駄の音が響いた横丁・路地のネットワーク  
温泉街全体に張り巡らされた「堰」との出会い  
空き家化とリノベーションによる商店の復活

## ● 動き始めた川沿いの再生

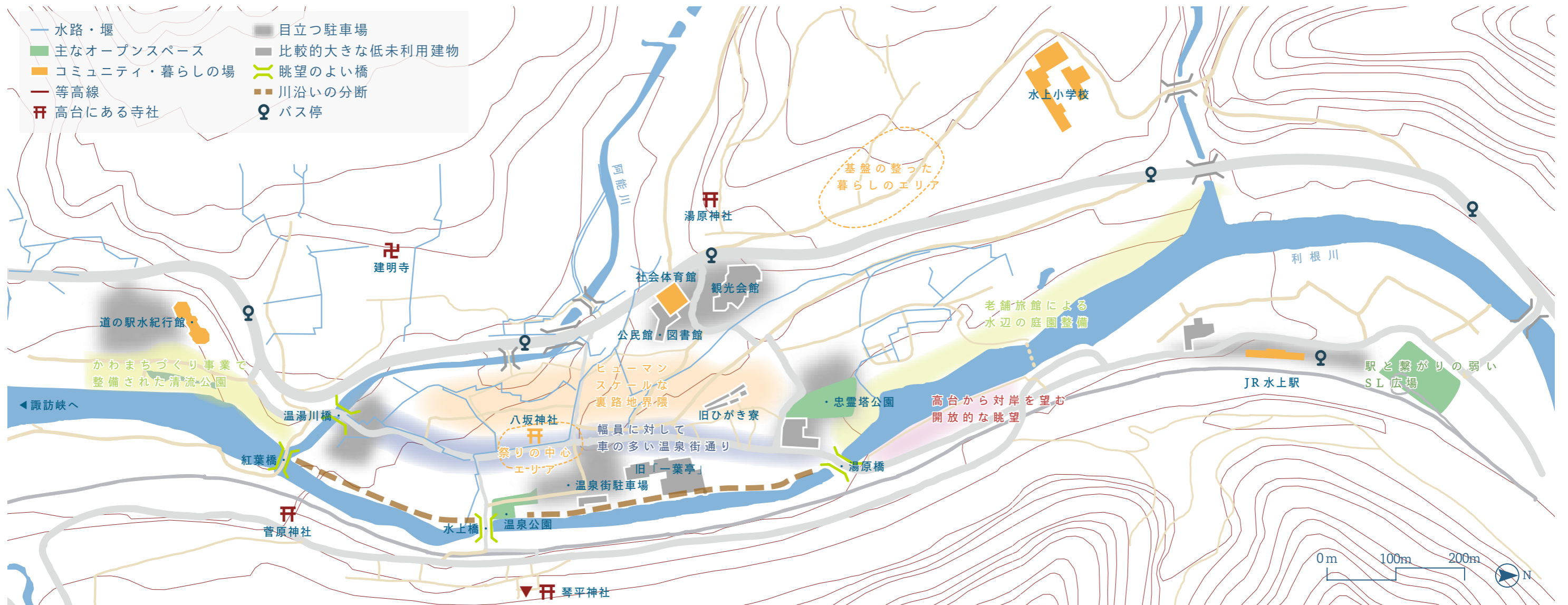


道の駅・水紀行館前にできた親水空間  
湯原橋から北につながる遊歩道や庭園の存在  
温泉街中心部における水辺パブリックスペースの不足

## ● 尾根筋に並ぶ温泉街コミュニティの場



小学校まで尾根筋に連なる暮らしの場  
おいで祭りや湯原神社例祭を支えるコミュニティ  
旧ひがき寮など地元住民の愛着、記憶の場の発掘



## ▲ 到着感と自然の魅力に乏しい玄関口



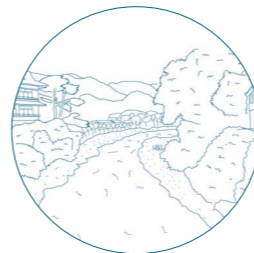
温泉街の玄関にあたる場所が大規模建築や駐車場に  
高い建物が周辺の山や川を隠している  
川沿いや高台などの地形を感じる場所へのアクセスが弱い

## ▲ 車が多く開いているお店の少ない商店街



飲食以外で時間を過ごせる場所の不足  
温泉街中央に駐車場があり車が流入しやすい  
夜の通りに灯りが少なく寂しい街の印象を受ける

## ▲ 分断された温泉街通りと利根川



大規模な建物による温泉街通りと利根川の分断  
利根川に沿って溪流景観を楽しめる場所の不足  
通りと利根川をつなぐ魅力ある空間の不足

## ▲ 公園・橋・広場における居場所の不足



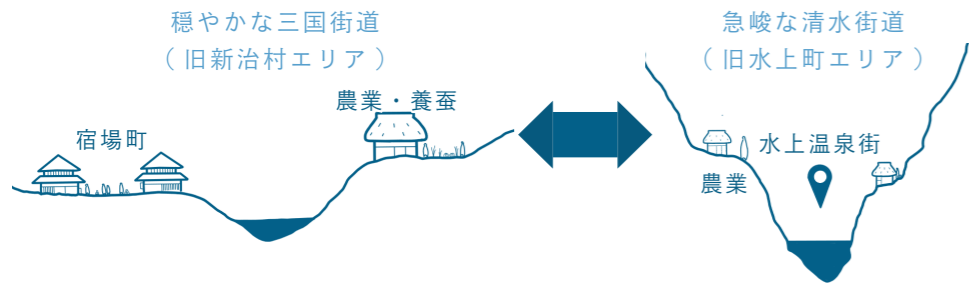
公園や広場が孤立しており時間を長く過ごせない  
子どもが安心して伸び伸び遊べる場所が足りない  
眺望の魅力的な橋が多いがここで佇める環境が不足



# 水上温泉街の読み解き② 繁栄と衰退

## ～明治 水上温泉街の骨格形成

### 対比的な2つの街道筋



水上温泉街が位置する清水街道は地形が極めて急峻で雪深く、旧新治村が位置する三国街道のほうが宿場町を有する主要な街道として発展した。

### 地形・川・街道・堰がつくったまちの原型

明治時代、温泉街に細やかな水路網が形成されていた。この水路は農業用水のほか、冬期には流雪溝として利用され、人々は小さな水の流れを大切にしながら暮らしてきた。



現在も温泉街を流れる水路

当時の温泉街の主要道は現在とは異なり、旧一葉亭敷地前（水上郵便局前）で鍵状に折れ曲がっていた。

明治期に利根川左岸の清水新道が開通した。温泉街へは水上橋を渡って入ってくるルートが主であった。

江戸時代に泉源が発見され、奥利根の湯治場として発展した。主に周辺農家が利用していた。



## 昭和初期～昭和中期 隆盛を極めた水上温泉街

### 湯治場から温泉街へ

水上温泉は昭和初期の上越線開通以降急速に発展し、奥利根の湯治場から関東の奥座敷として名高い温泉地となった。温泉旅館の建設が進み、農村集落の面影は失われていった。



昭和35年頃  
上越線の電化と賑わう水上駅前

### 温泉“街”の賑わい

昭和30年代頃、温泉街通りは飲食店などが建ち並び、多くの人で賑わい、更に芸者衆が華を添えた。当時を知る住民によれば、「夜に窓を開けると下駄の音が響いていた。」「路地の方まで人が歩いていた。」という。



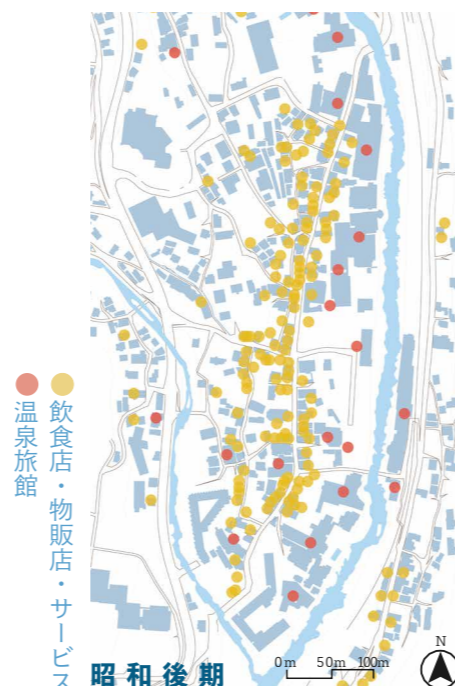
昭和39年頃  
温泉街通りに彩りを添える芸者衆



昭和50年頃  
お祭りで温泉街通りの練り歩き



昭和61年頃  
旧一葉亭敷地内でも行われていたお祭りで祭り。お祭り広場として賑わった。



昭和後期の店舗や旅館の分布

## 昭和後期～平成 旅館の大型化と廃墟化

### 旅館の大型化と囲い込み

高度成長期以降、好景気による団体旅行客増、高速や新幹線開通による東京からのアクセス性向上で主要な宿泊施設は大規模化し、飲食からレジャーまで旅館内で完結するような形態へと変化し、人々が温泉街に出歩かなくなった。



大型化してゆく川沿いの旅館群

### 利根川を塞いでしまった旅館群

利根川はかつて、山から丸太を流す・お神輿を担いで入る・舟で遊ぶなど、地域の人々の豊かな生活空間であった。川沿いの景観を独占するように建てられた大型旅館によって、温泉街から水音や眺めが感じられなくなってしまった。



利根川と温泉街を隔てる温泉旅館群

### 旅館の廃墟化と温泉街の衰退

バブル崩壊以降、宿泊客減少や観光スタイルの団体旅行から個人旅行への移行などの変化に対応できなかった多くの旅館は平成のうちに廃業に追い込まれ、廃墟化した。同時に、店舗が建ち並び多くの人歩いていた温泉街通りの賑わいも失われてしまった。このことはいま、全国の温泉地で見られる課題である。



温泉街の大規模低未利用建物の分布

平成末期

大規模低未利用建物

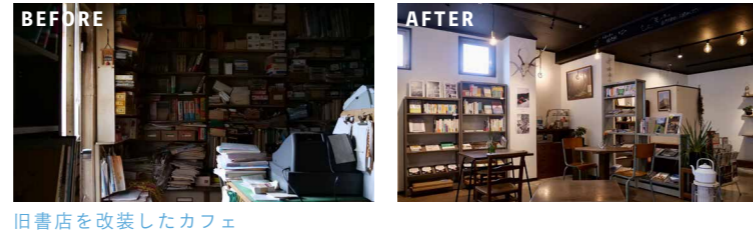


# 水上温泉街の読み解き ③ 再生と展望

## 現在 温泉街再生の兆しと産官学金によるまちづくり

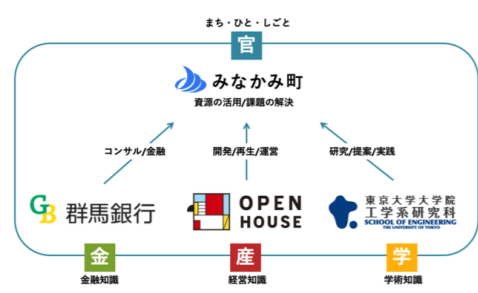
### リノベーションまちづくりの進展

2017年から始まった水上温泉リノベーションまちづくり事業では、順調にその取り組みが進展し、温泉街通り沿いを中心に、多くの再生物件が誕生し、温泉街の賑わい創出に貢献している。



旧書店を改装したカフェ

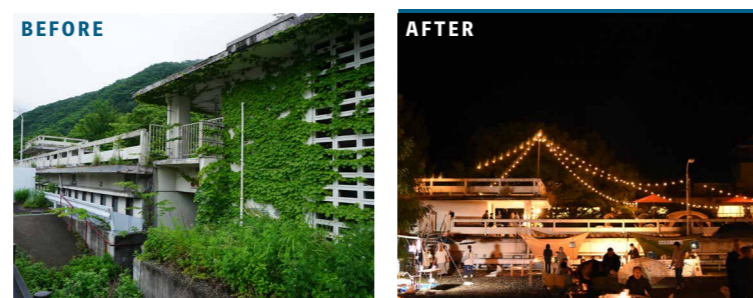
### 産官学金の連携と廃墟再生マルシェ



2021年、産官学金包括連携協定が締結。温泉街では、新たな旅館の開業も見られる中、今後、大規模低未利用建物の連鎖的再生が求められており、旧一葉亭の再生は、そのモデル事業となることが期待されている。産官学金による廃墟再生プロジェクトでは、その先鞭として2022年より「廃墟再生マルシェ」を開催している。



2022年ミニ廃墟再生マルシェ



2023年廃墟再生マルシェ

### 移住者希望者の増加とその受け皿の不足

近年、みなかみの豊かな自然や東京から近いという立地に魅力を感じ、二地域居住や移住の希望者が増加している。一方で、それらの希望者を受け入れる住まいや、暮らしを支える施設はまだ整っていないとも言えず、その整備が急務となっている。



宿泊・コワーキング施設 ほとり

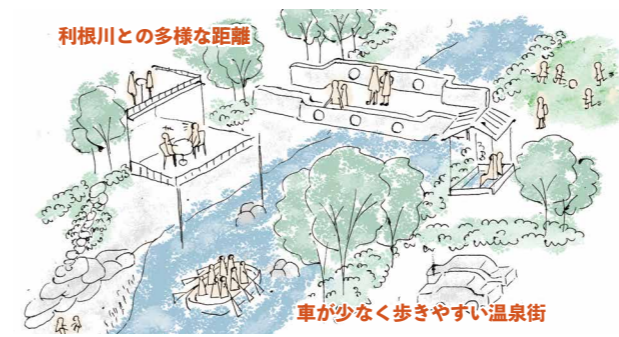
## 将来 ユネスコエコパークに貢献する温泉街を目指して

### 温泉街の再生に向けた4つのスタイル

まちに蓄積されたこれまでの歴史やこれからの社会変化を踏まえ、まちづくりの主体ともまちを訪れる人とも共有したい、4つのまちづくり及び滞在のスタイルを提案する。

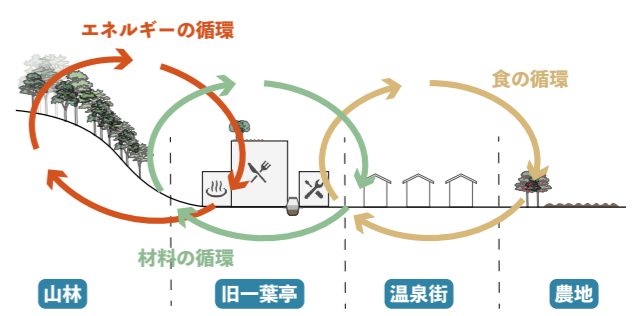
#### STYLE 1 水音とともに歩む

- まちづくり側** 利根川との多様な距離を創り出す車減らすプランニング
- 来街者側** 渓流沿いの大自然を楽しむ川音を聞きながら温泉街を歩く



#### STYLE 2 ユネスコエコパークに参加する

- まちづくり側** エネルギー・材料・食などの循環を感じられるプログラムを実施する
- 来街者側** 自然と触れ合い、循環を体感する

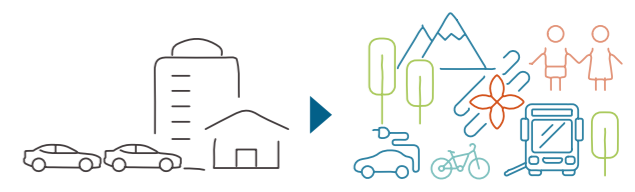
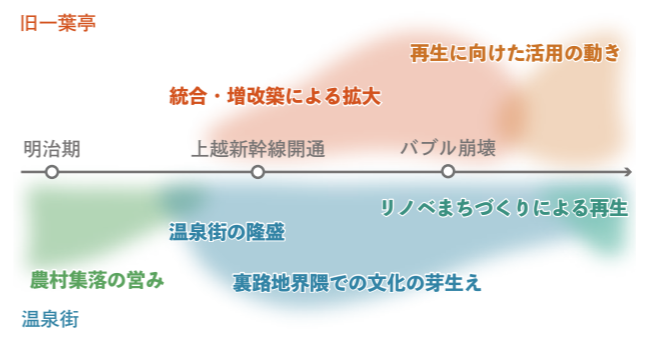


#### STYLE 3 まちに時間的蓄積を見出す

- まちづくり側** マスツーリズムのストックを生かす歴史の蓄積を感じられる界隈と繋ぐ
- 来街者側** 往時を偲び味わいある空間を楽しむ温泉街の多様な界隈で文化を感じる

#### STYLE 4 ひらかれた5つのヒロバから始める

- まちづくり側** まずは玄関となるヒロバを整備するみなかみらしい自然と共に出迎える
- 来街者側** 駅やバス停を降りるとヒロバがあるヒロバに車を停め温泉街へ歩き出す



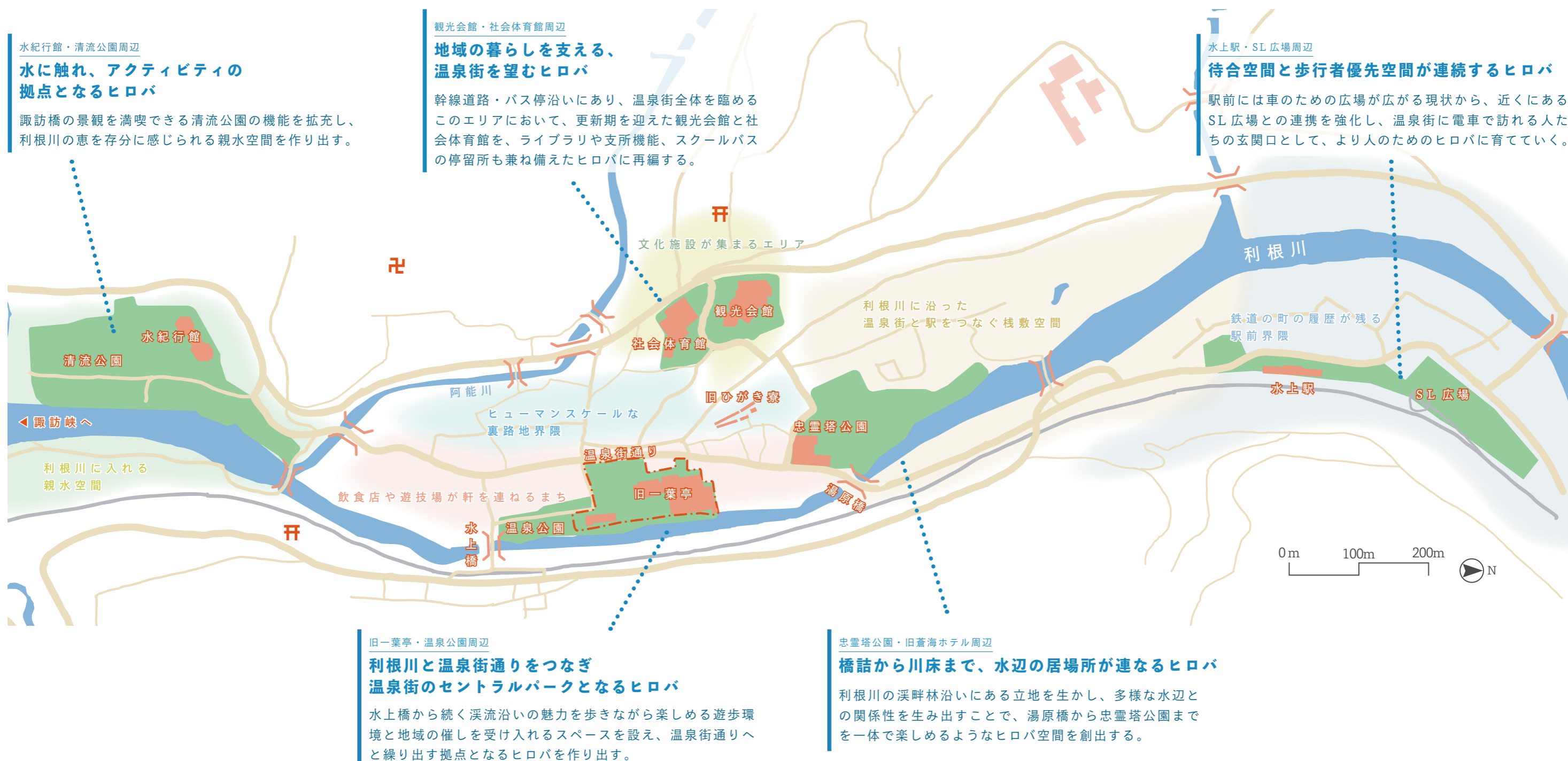
コンクリートと車ではなく、森・山・水・花で人を出迎える

# 温泉街再生に向けた空間戦略

## 温泉街を訪れる人を出迎える5つのヒロバ

交通動線上、温泉街の玄関口としての役割を持つはずの「水紀行館・清流公園周辺」「観光会館・社会体育館周辺」「旧一葉亭・温泉公園周辺」「忠霊塔公園・旧蒼海ホテル周辺」「水上駅・SL広場周辺」には、それぞれ一定のオープンスペースはあるものの、周辺に駐車場や低未利用建物が多くあり、到着感を感じづらい場となっている。

これらを「5つのヒロバ」と定め、既存オープンスペースの魅力を高めることはもちろん、廃墟や公共施設を再編し、川へひらき、駐車場を含めた交通空間をみどりで包むことで、これからの水上温泉街らしい「ヒロバ」づくりに取り組む。温泉街の玄関口として人々を出迎え、駐車場を分散させ、様々な水の体験をつくりだし、回遊性を高める効果を持つ。





# 旧「一葉亭」敷地の読み解き① 土地の履歴と特徴

## 1. 街路が集まる

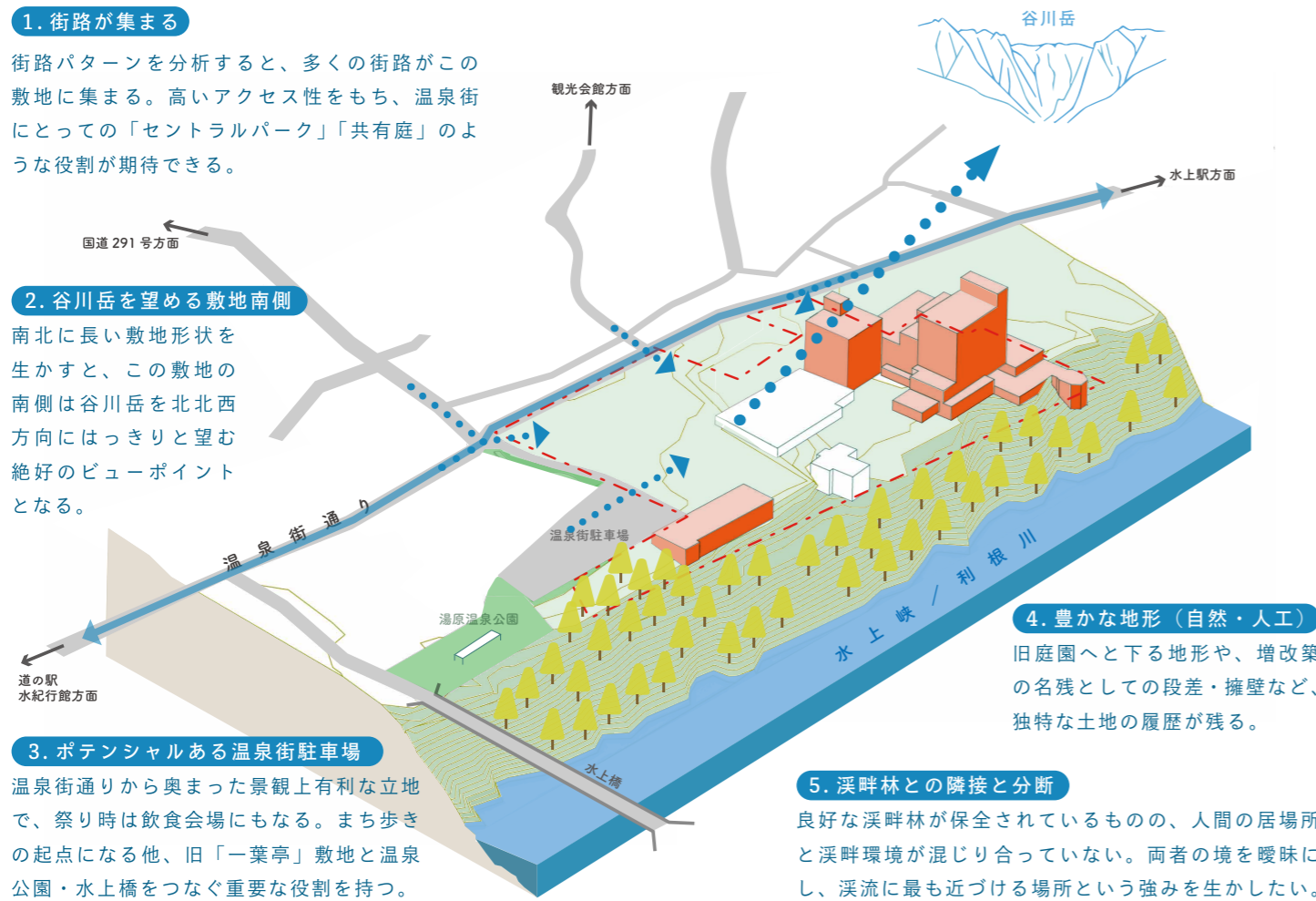
街路パターンを分析すると、多くの街路がこの敷地に集まる。高いアクセス性を持ち、温泉街にとっての「セントラルパーク」「共有庭」のような役割が期待できる。

## 2. 谷川岳を望める敷地南側

南北に長い敷地形状を生かすと、この敷地の南側は谷川岳を北北西方向にはっきりと望む絶好のビューポイントとなる。

## 3. ポテンシャルある温泉街駐車場

温泉街通りから奥まった景観上有利な立地で、祭り時は飲食会場にもなる。まち歩きの起点になる他、旧「一葉亭」敷地と温泉公園・水上橋をつなぐ重要な役割を持つ。



## 4. 豊かな地形（自然・人工）

旧庭園へと下る地形や、増改築の名残としての段差・擁壁など、独特な土地の履歴が残る。

## 5. 溪畔林との隣接と分断

良好な溪畔林が保全されているものの、人間の居場所と溪畔環境が混じり合っていない。両者の境を曖昧にし、溪流に最も近づける場所という強みを生かしたい。

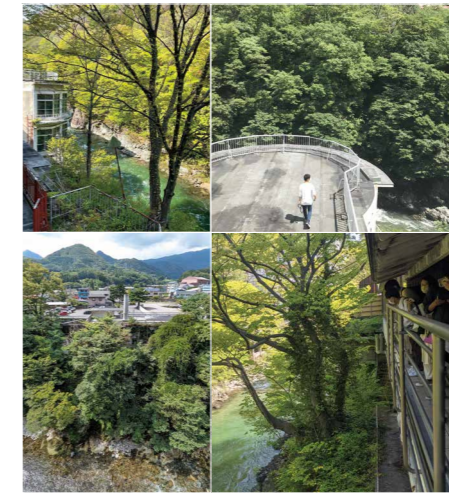
## 6. 自然とのコントラスト

緑と融けあうような建築や、フレーミングによる際立ちなど、構造物と自然物の対比や共存こそが印象的である。



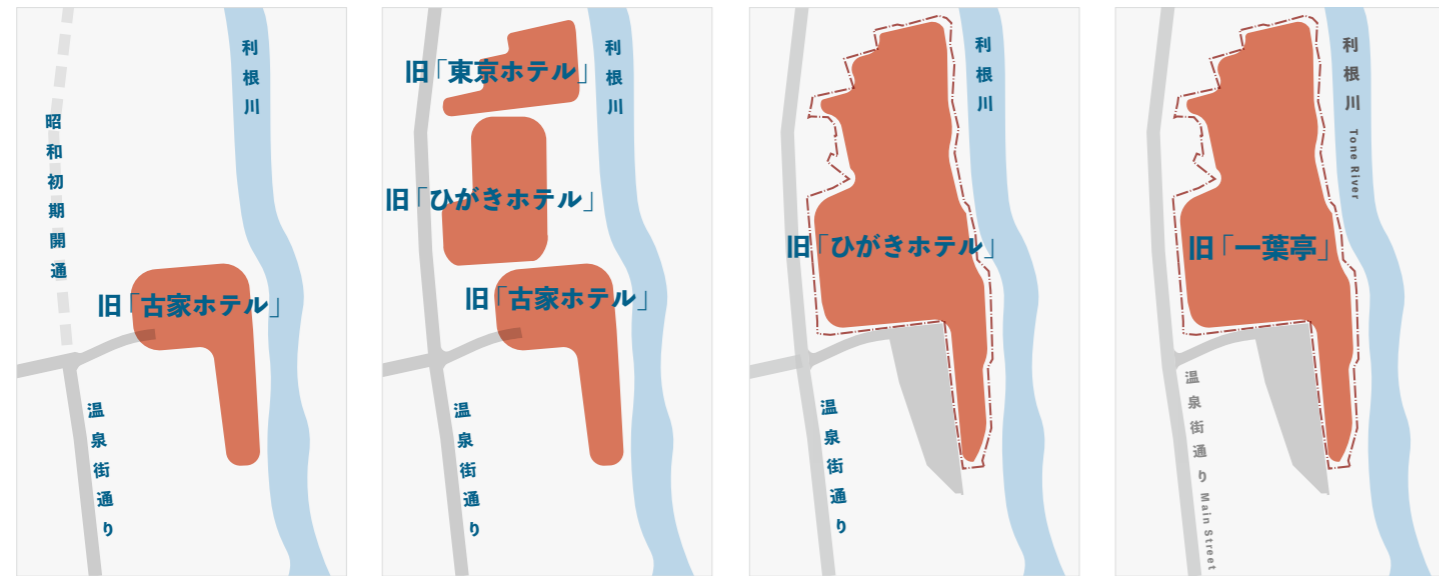
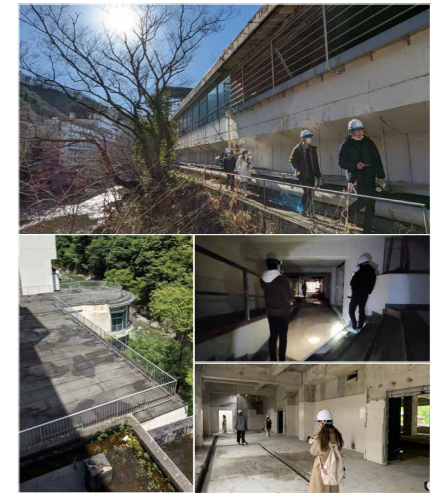
## 7. 二度と新築できない立地

河川法や条例により新築が認められない河川区域への迫り出し。古い建築物ならではの川との豊かな関係性を持つ。



## 8. 増改築による多様さと奥性

ホテル増改築の歴史と川沿いの豊かな地形が立体的な奥行きと迷路性のある空間を生み出している。



### 戦前まで

古家は明治初期創業の温泉街でも最も古い旅館の一つ。戦時中は疎開児童を多数受け入れた。

### 1950年代～

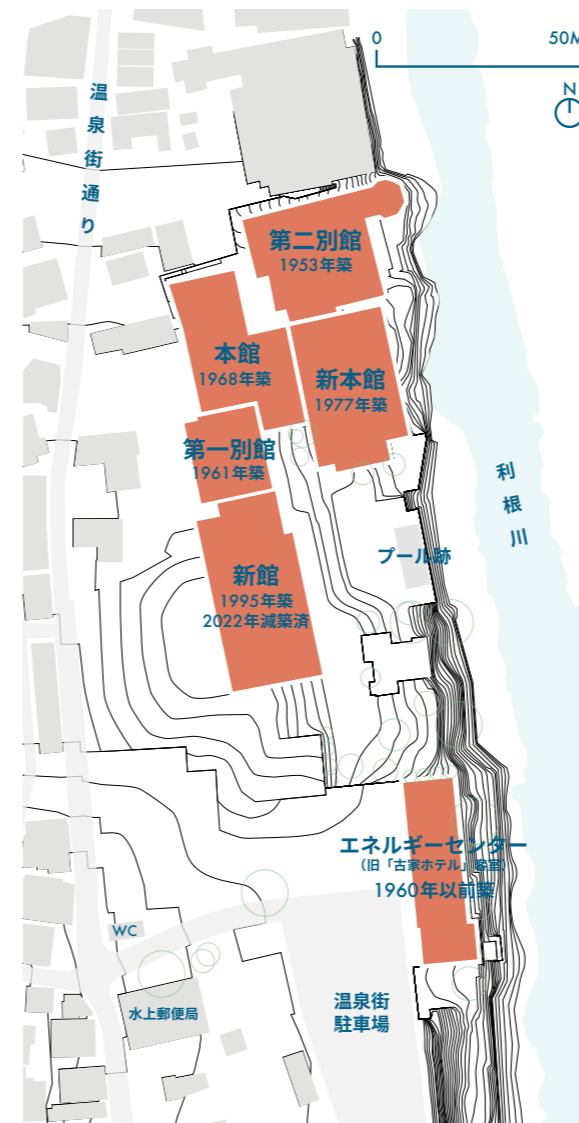
観光地開発が進み、東京ホテルが現在の第二別館付近に、ひがきホテルが新館付近に誕生。

### 1970年代～

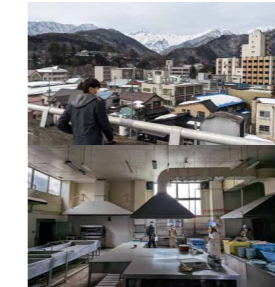
ひがきホテルは水上温泉街最大級の温泉旅館となり、旧東京ホテル・旧古家ホテル敷地を統合。

### 2017年～

旧ひがきホテル廃業後、建物の一部を利活用する形で「一葉亭」がオープン。2019年閉業。

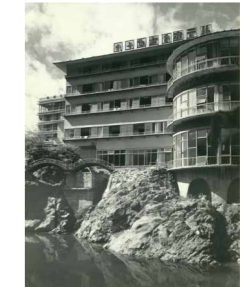


## 本館



正面玄関、メインロビーがある他、大厨房などホテルの心臓部を担っていた。屋上からは谷川岳を美しく見晴らせる。

## 第二別館



敷地内では最も古かつ最も利根川に迫り出している。かつては和風の屋根を冠していたようで、浴場が置かれた時代も。

## 第一別館



当時群馬県初の「鉄筋6階建てでエレベーターのついた旅館」として完成。最上階には全面ガラス張りの浴場、屋上に展望塔もあった。

## 新本館



旧庭園へと下る地形や、増改築の名残としての段差・擁壁など、独特な土地の履歴が残る。

## 新館



半地下の大スパン空間（宴会場）を残して減築済。2階は温泉街通りとほぼ同一レベル。

## エネルギーセンター

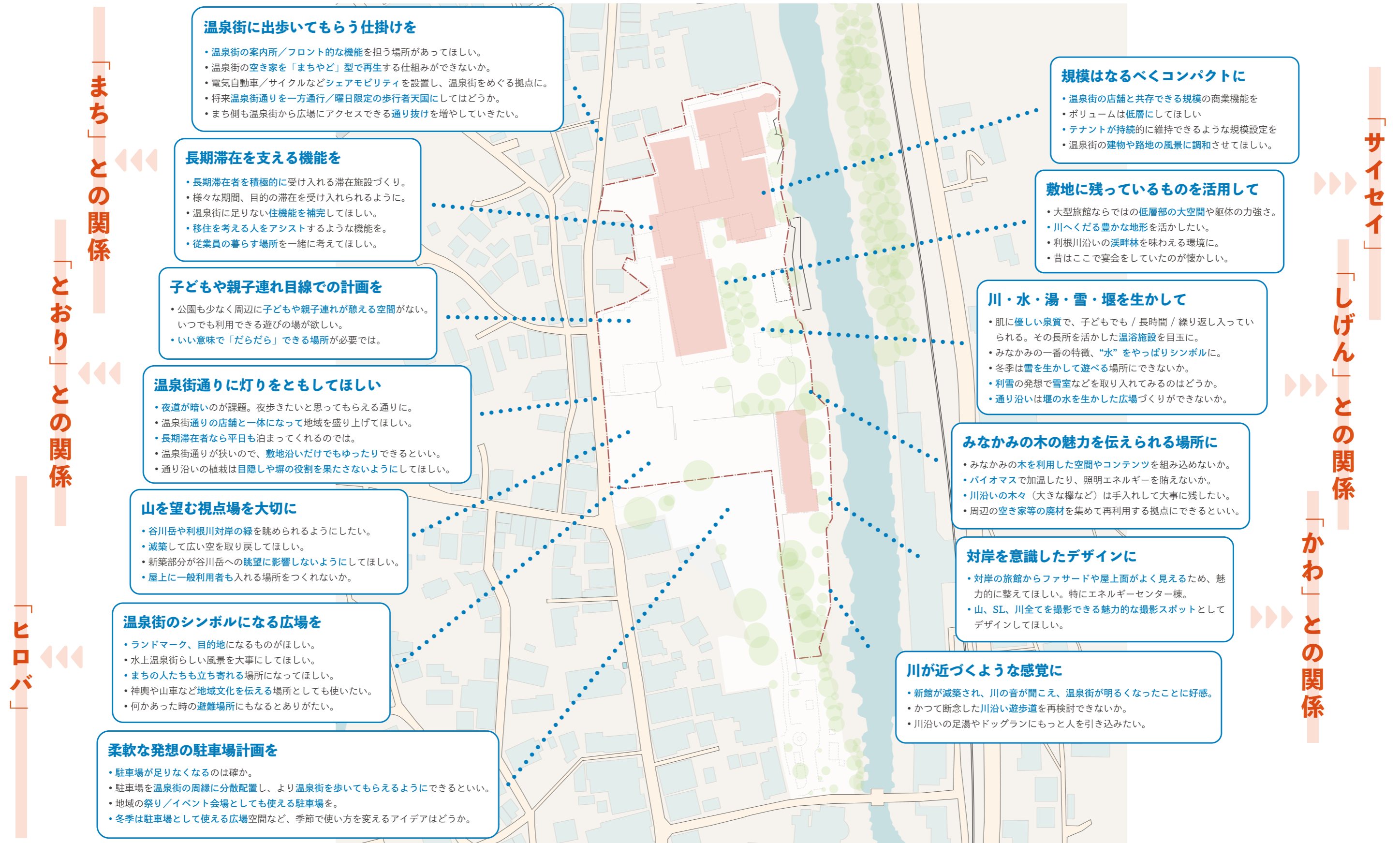


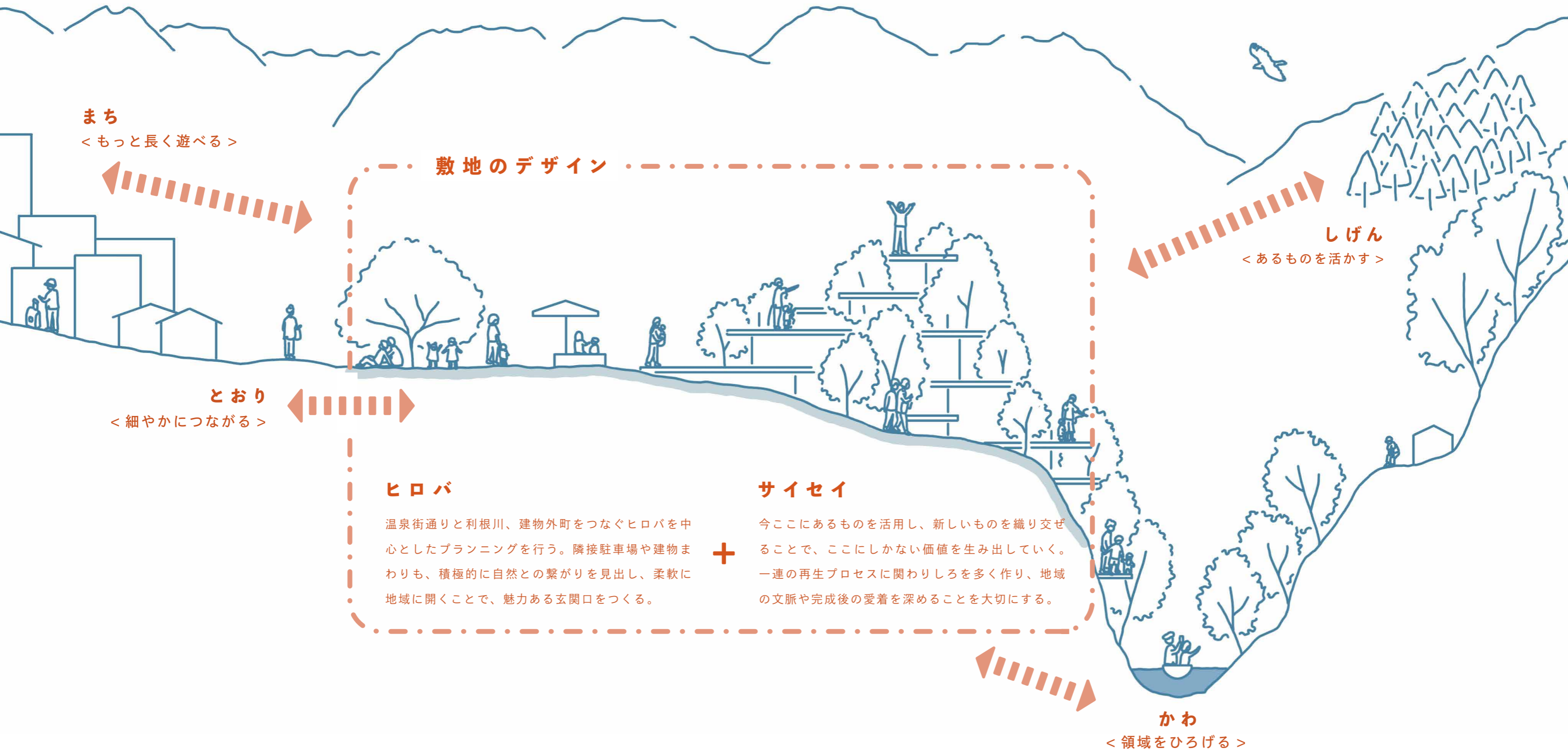
川に迫って建つ旧古家ホテルの客室棟（後にひがきホテル寮）で特徴的な意匠を持つ。1階はかつて大浴場で、後に熱源機械室に転用された。



## 旧「一葉亭」敷地の読み解き② 意見交換会と地元のニーズ

産官学では、2022.6.22 および 2023.6.2 に地元湯原区の住民の皆様と模型を囲んだ意見交換会を行った。その他にも、定期的に関係者でのディスカッションや地元事業者の方々へのヒアリングを行い、地域の声を受け取りながらコンセプトやアイデアを検討してきた。下の図は、これまでに得られた旧一葉亭再生プロジェクトに対するニーズや期待を整理したものである。





デザインの  
コンセプト

敷地のデザイン  
関係のデザイン

水上温泉街及び旧「一葉亭」の読み解きを踏まえると、敷地のデザインにおいては、温泉街の中心としての「ヒロバ」と敷地に蓄積された価値の「サイセイ」を基本に置くことが大切だと言える。そして、「かわ」「とおり」「まち」「しげん」というこの敷地を取り巻く4つの周辺要素に対しては、＜領域をひろげる＞＜細やかにつながる＞＜もっと長く遊べる＞＜あるものを活かす＞という方針を持って、関係性をデザインしていくことが重要となる。

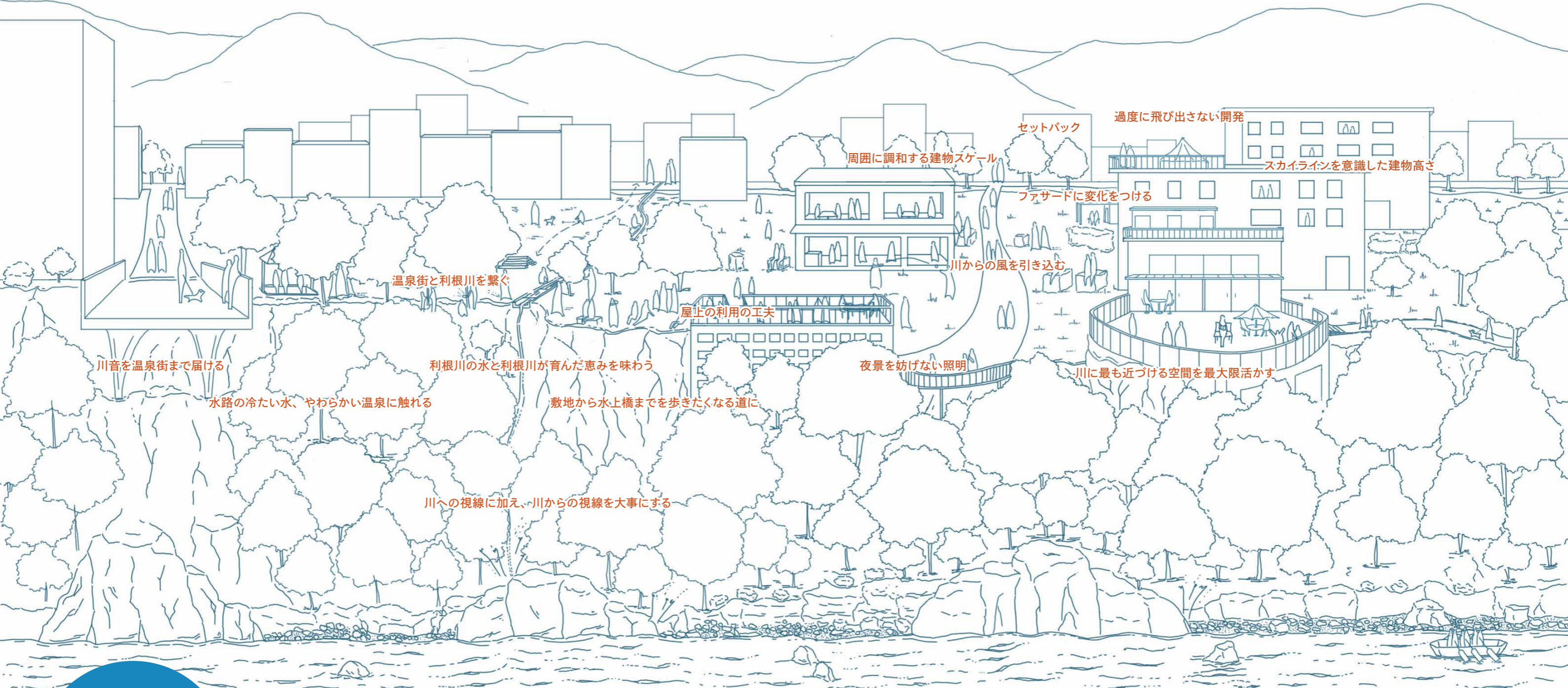


## 川に近づき、潤いを享受する

利根川沿いの立地を活かし、周辺環境との調和を図りながら川に最大限近づくことで、敷地内外から雄大な景観や川音、川風を楽しめるようにする。また界隈に存在する多様な形態の水と合わせて温泉街全体で水の恵みを五感で享受できるようにする。

## 地形に寄り添い、地中環境までを大事にする

利根川が削りだした自然地形と、その上に重ねられた躯体や擁壁による人工的な地形の両方の履歴を読み解き、その文脈に寄り添う。また豊かな溪畔林を活かし、更に地中に水を浸潤させるような地表面のデザインを行い、利根川にきれいな水を送り出すことで、この敷地は溪流環境の一部に融け込む。



川音を温泉街まで届ける

水路の冷たい水、やわらかい温泉に触れる

温泉街と利根川を繋ぐ

利根川の水と利根川が育んだ恵みを味わう

敷地から水上橋までを歩きたくなる道に

屋上の利用の工夫

川への視線に加え、川からの視線を大事にする

周囲に調和する建物スケール

セットバック

過度に飛び出さない開発

スカイラインを意識した建物高さ

ファサードに変化をつける

川からの風を引き込む

夜景を妨げない照明

川に最も近づける空間を最大限活かす

関係の  
デザイン

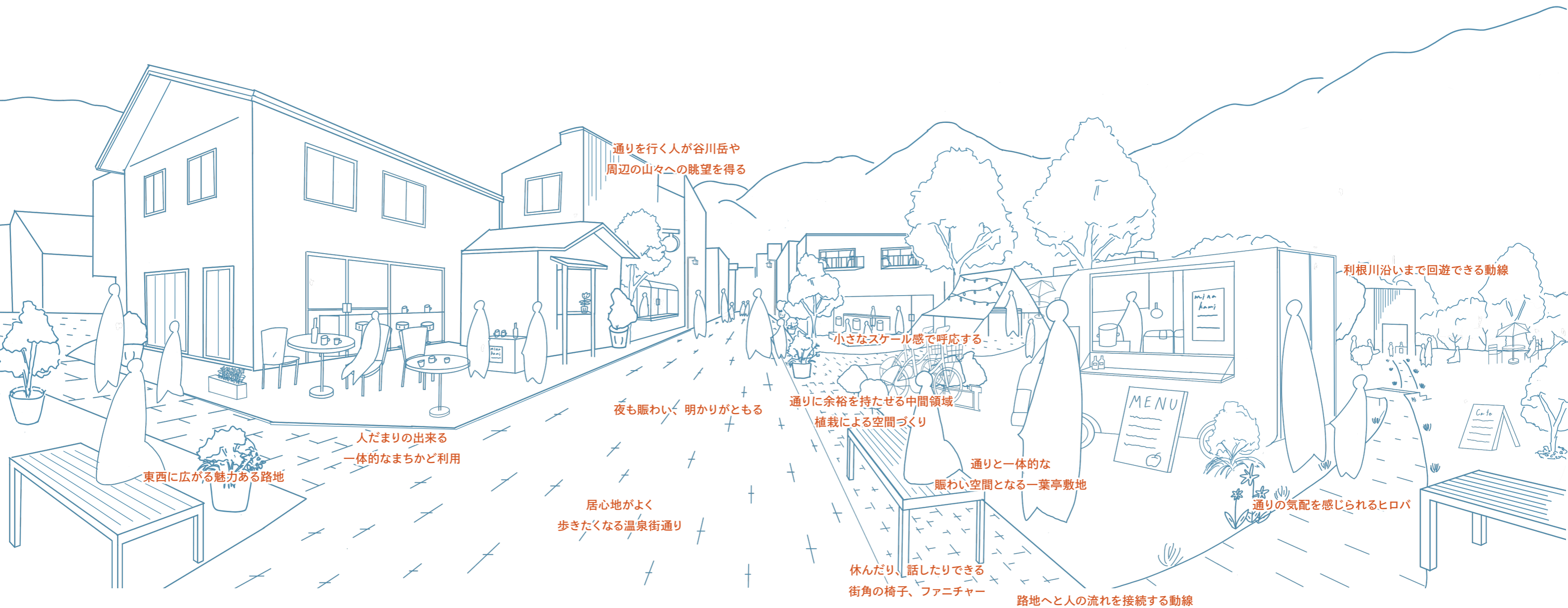
かわ  
＜領域をひろげる＞

長い時間をかけて利根川が育んできた自然環境、まち、人をつなぎ直す。温泉街の発展に伴い、水上峡に沿って数々の大型旅館が建ちならび、川とまちを隔てる壁ができてしまった。利根川に対する空間作法を丁寧に見つめ直し、川を慈しみ、川の恵みを享受する関係性を取り戻すモデルとして、今回のプロジェクトを考える。



## 温泉街通りとつながる多様な動線

敷地と温泉街通りを緩やかに接続するヒロバや、通りを挟んだ路地に導かれるような動線を設置していくことで、建物の利用者がまちへ繰り出していきような仕掛けを行う。



## こまやかな沿道空間をつくる

周辺に位置する店や公園と連携したり、その役割を後押しするように、温泉街通りを歩いて楽しめるようにする機能を配置し、周辺の路地空間のスケールと呼応した沿道空間の整備を行っていく。

関係の  
デザイン

とおり  
＜細やかにつながる＞

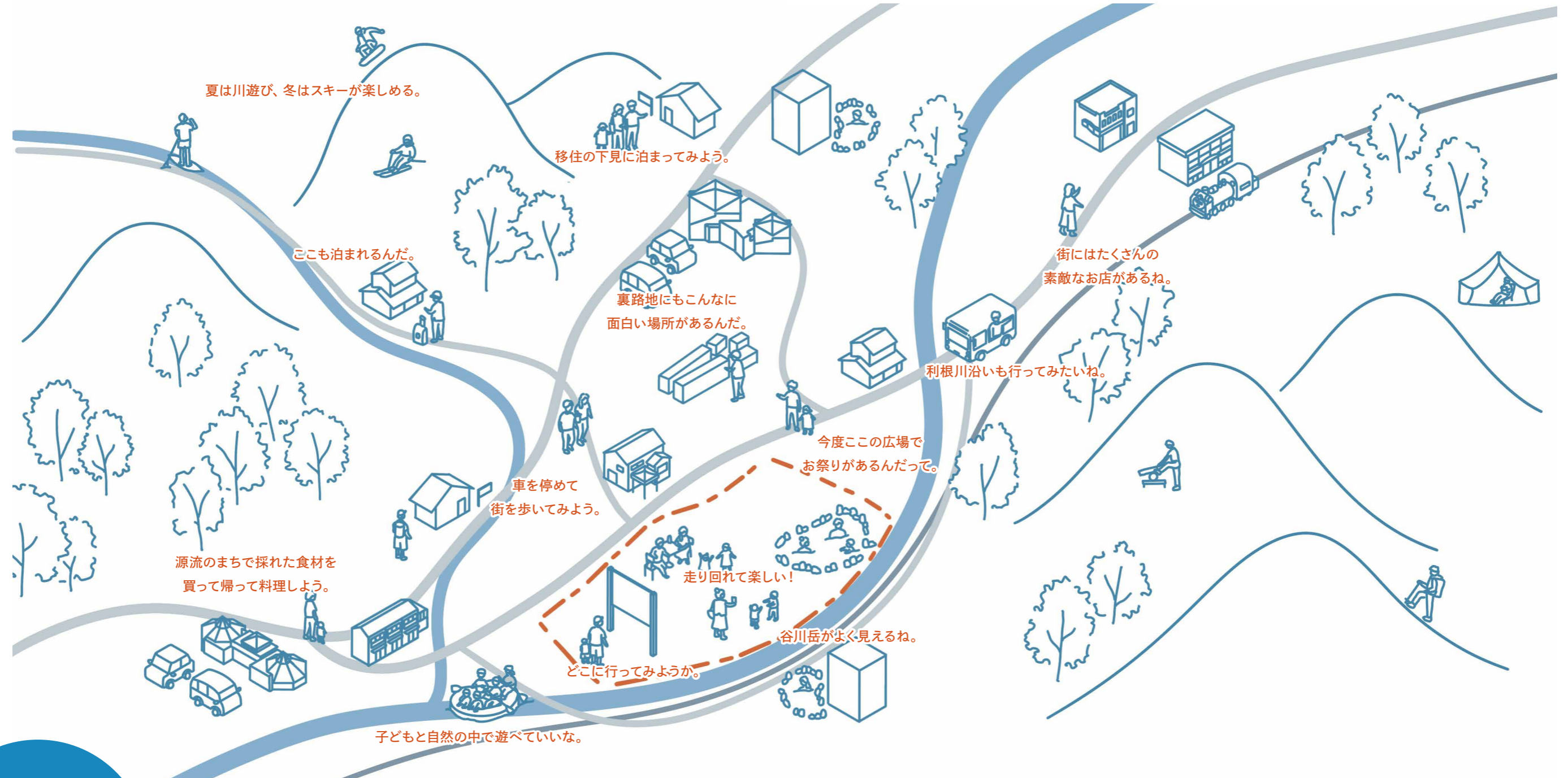
かつての温泉街通りは多くの旅行者が行き交い、多くのお店が軒を連ねていたが、現在では歩行者が車に追いやられてしまっている。表通りから一本入った所に広がる路地の面白さや、縦横に伸びる水路などを活かしなが、かつてのそぞろ歩きの風景を取り戻し、温泉街全体に賑わいを取り戻したい。

## 多様な滞在を支える

水上温泉街には、従来の観光を目的とした短期滞在に留まらない、移住に向けた中長期滞在や二拠点居住といった潜在的なニーズがある。それらを受け入れる空間と仕組みを用意することで新しい滞在の在り方を支える。

## みなかみの多様なアクティビティへと繰り出す拠点となる

ここでは、スキーや登山をはじめとして、季節ごとに変わる利根川源流地域の様々なアクティビティや温泉街の身近なアクティビティへと人々を繋げる窓口となる。温泉街を巡り、遊ぶきっかけをつくり、宿泊者の活動をまちへ開いていく。



関係の  
デザイン

まち  
＜もっと長く過ごせる＞

滞在の在り方は多様化し、より「観光」に留まらず「地元体験」「暮らし」を求める人々が増えてきている。しかし、温泉街に「住」が不足しているという課題もある。この敷地を観光と暮らしをつなぐような“うつわ=遊ぶように暮らすための拠点”として整え、新たなライフスタイルを提案していく。

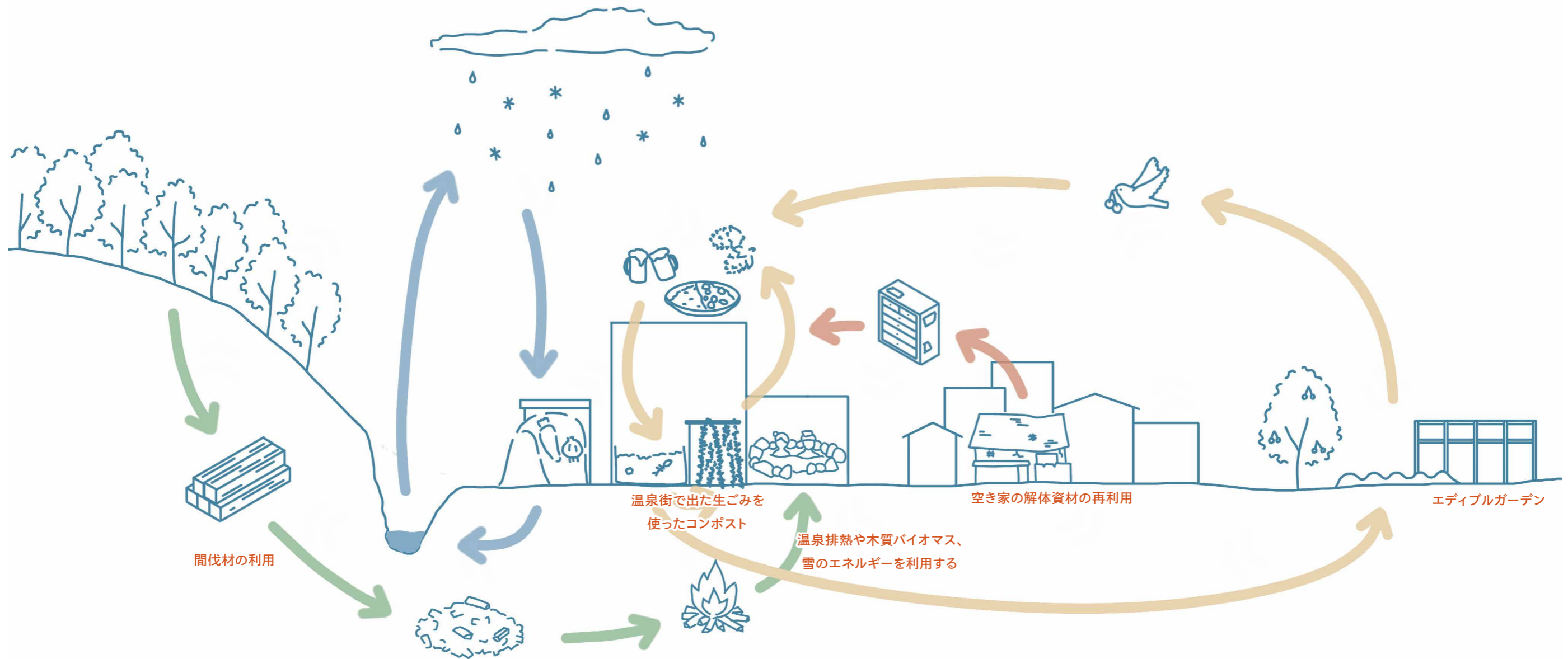


## 「循環を実感できる体験」を提供する

木材やエネルギー、食材などが循環するような仕組みを取り入れることで、みなかみに存在する資源を活かすとともに、ここを訪れた人々がその資源の流れを実感できるような体験を提供する工夫を行う。

## 周辺を巻き込んだ大きな循環を目指す

地域と協働する循環の拠点として木材のカスケード利用や雪、温泉といった環境資源の循環利用を推進する。ここは循環の結節点となり、温泉街の遺産や空き家を資源として捉え直したり、周辺の自然資源を活用したりすることで、敷地を超えたローカルファーストな循環を目指す。



関係の  
デザイン

しげん  
＜あるものを活かす＞

環境先進都市みなかみにおいて、持続可能な温泉街を考える際に資源循環の視点は欠かせない。資源循環は敷地内で閉じることはなく、温泉街、そして町全体へとつながっている。温泉街の遺産・利根川をはじめとする豊かな自然を活かし、この地ならではの循環圏を生み出す第一歩となる施設が求められる。

# 2

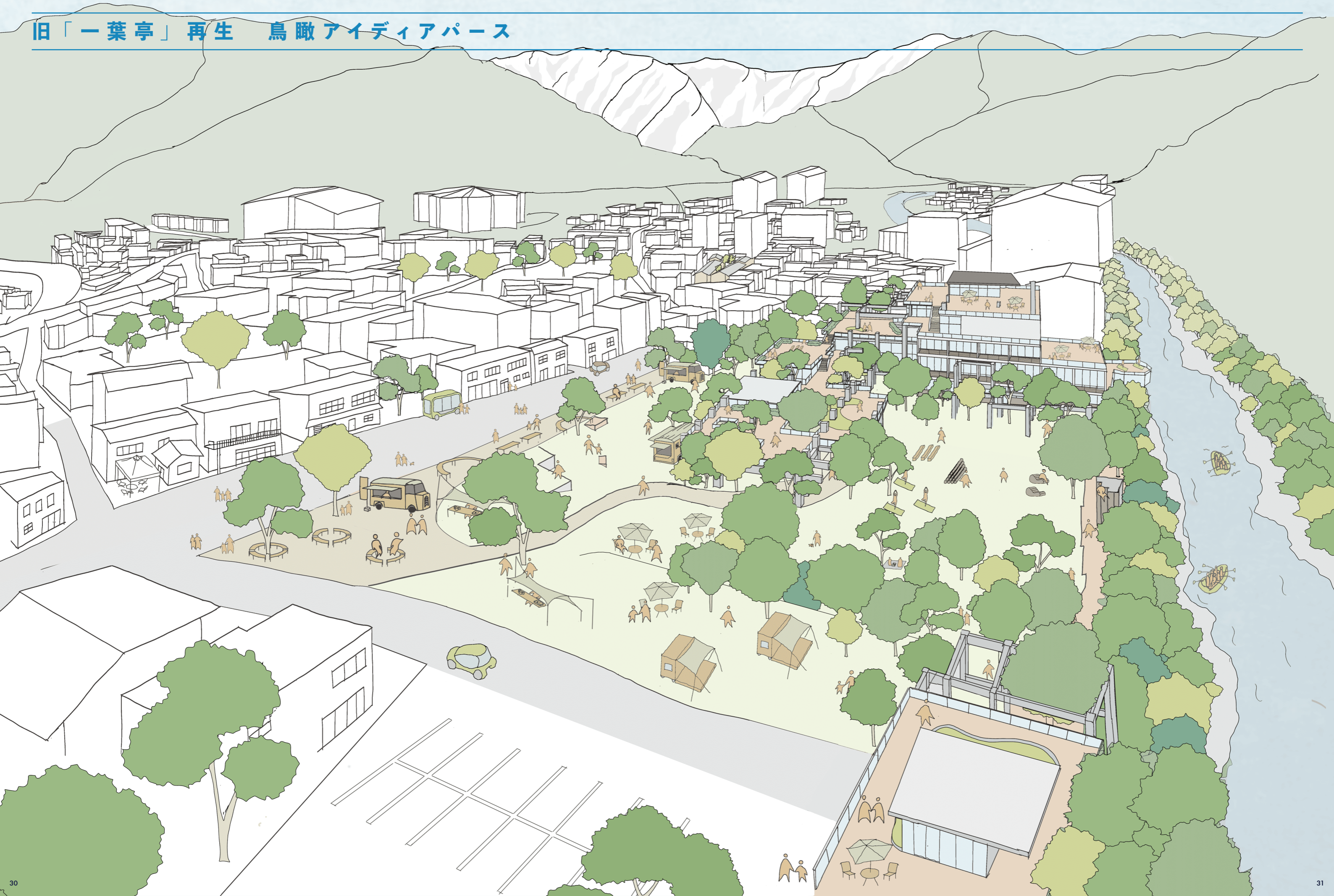
## アイディア集

## I D E A S

このアイディア集は、東京大学大学院都市デザイン研究室の学生たちが中心となって作成した。地元住民の方々・地元事業者の方々・産官学金関係者とじっくりと議論を重ねた上で、旧「一葉亭」敷地の将来的なデザイン・使い方を提案としてまとめたものである。



旧「一葉亭」再生 鳥瞰アイデアパース



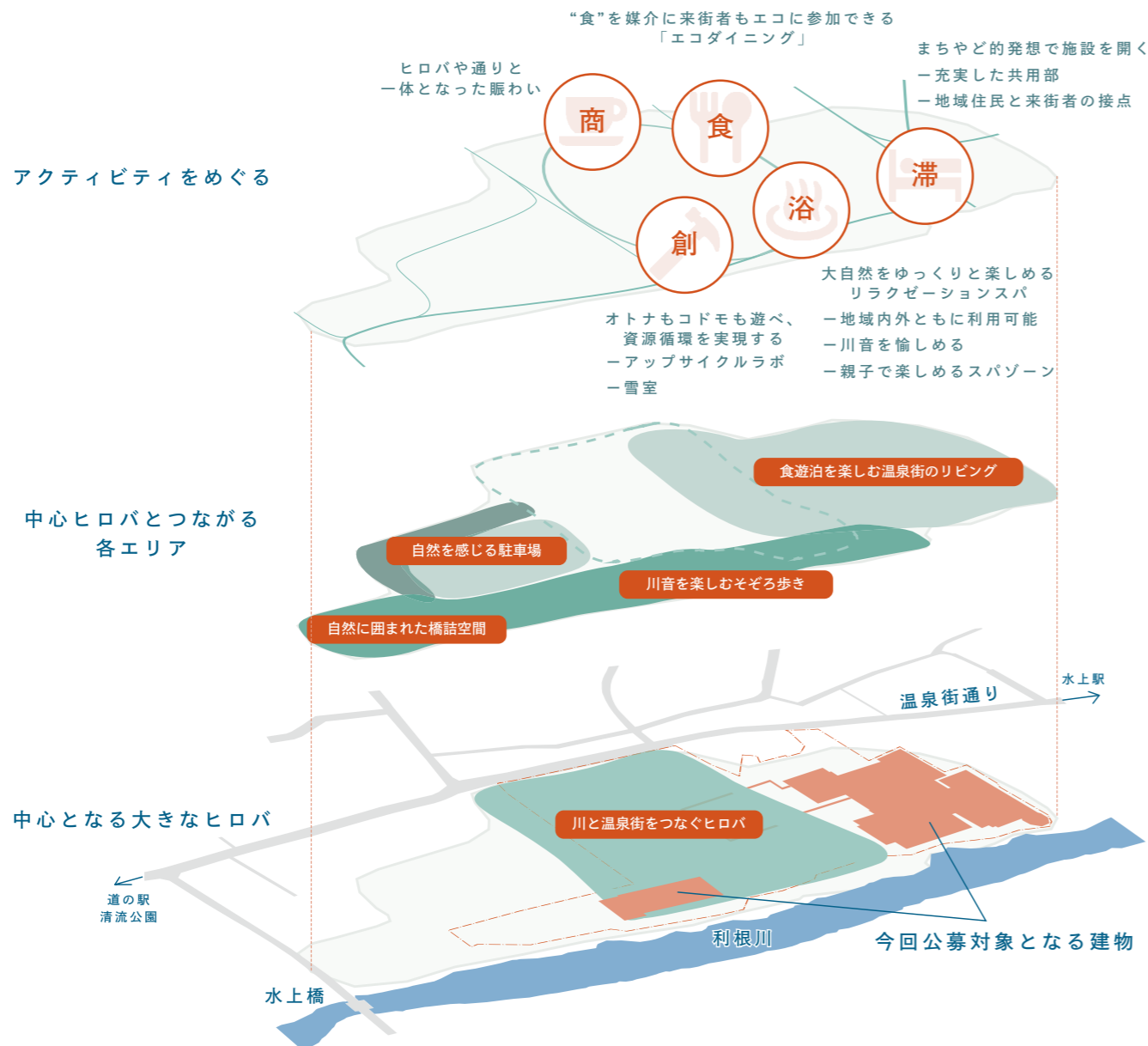


## 2-1 ヒロバのデザイン

## ヒロバを中心としたプランニング

## 温泉街と利根川をつなぐゾーニング

この敷地には温泉街通りに面し多くの街路が集まる。中心のヒロバとそれを囲む様々な場一帯が街路と繋がるオープンな場所になることで誰もが立ち寄る温泉街の顔、セントラルパークをつくっていく。



## 誰もが訪れ滞在する「ヒロバ性」を持たせる

オープンスペースにも建物内にも、地域に開かれた「ヒロバ性」を持たせるため、以下に示すポイントを心がけて計画に臨みたい。



## 再生建物と広場を連続的に

低層部は飲食店などの用途とともに開放的な空間とすることで、誰もが訪れやすい空間をつくる。



## 谷川岳への視点場のある広場

高層階ではなくアイレベルから谷川岳を望められるような視点場を広場に設ける。



## 子どもが遊べる

地形の起伏や木々、水場など子どもの遊び場を備え、子どもが遊びやすい環境をつくっていく。



## 駐車場も広場のように

マルシェやお祭りの開催など、駐車場を柔軟な利用を可能にするインフラと仕組みを整える。



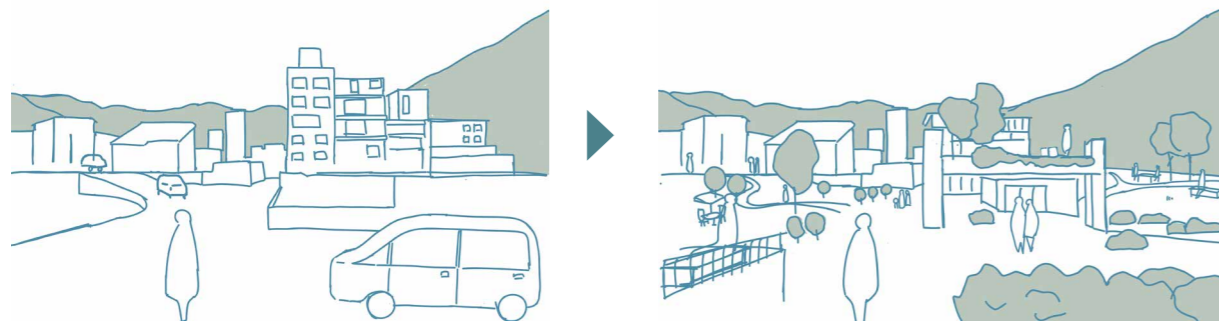
## 朝から夜まで / 長時間滞在

親子が一緒にくつろげたり、一人になって休んだり、長時間滞在できる居場所をつくる。

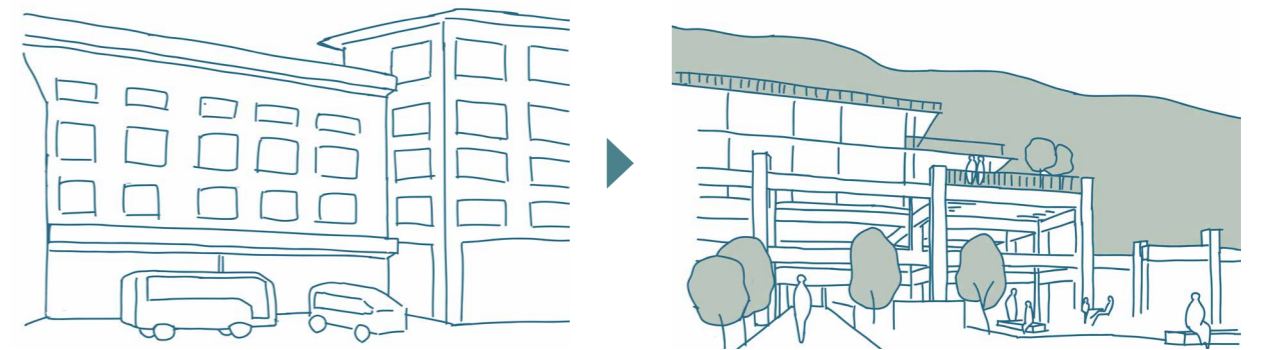
## 2-1 ヒロバのデザイン

## ○ ヒロバからはじまる温泉街の風景

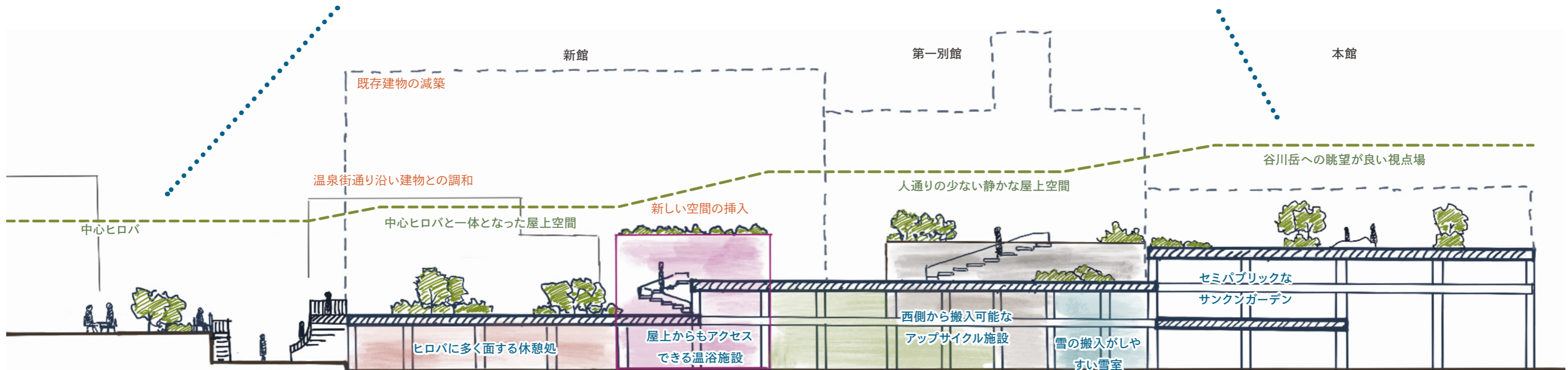
温泉街駐車場や温泉街通り側の玄関口からのデザインイメージを示す。豊かな中間領域をもつ建築や、背後のみなかみらしい山並みが連続する風景を提案する。温泉街に到着したとき、敷地からまちへと繰り出すとき、この敷地に戻って来るとき、いずれの場合も印象的なヒロバが来街者を出迎えることになる。



温泉街駐車場側から北を見る



温泉街通りから本館正面エントランスを見る

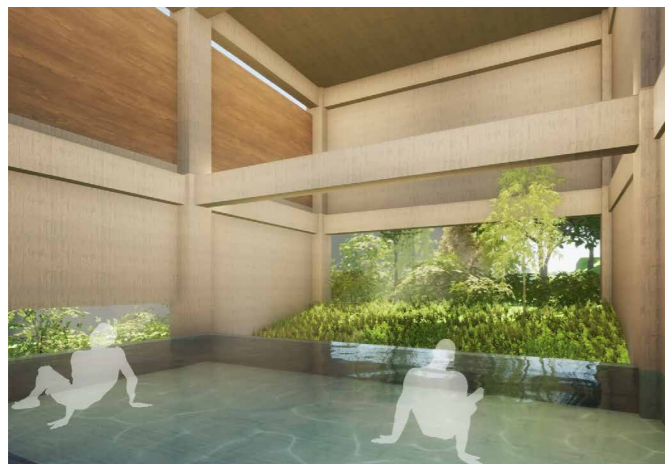




## 2-1 ヒロバのデザイン

## 老若男女に開かれた温浴施設

子どもと長く過ごせる場所が不足している水上温泉街において、たとえば湯浴み着や水着を着用して親子で入れる「スパ」機能の導入は有効である。広い休憩スペースやヒロバとの連続性を大切にすることで、親子連れがゆったりと時間を過ごせる場所が生まれる。



緑が入り込んでくるようなスパエリア



時間を長く過ごせる様々な機能を併設



溪畔林とつながる開放的な休憩スペース



自然の中でゆったりと湯水に浸かる

## COLUMN

### 温泉街のシンボル「おいで祭り」での道路空間・駐車場空間の使いこなし

普段は人通りがまばらで、もっぱら車中心の温泉街通り・温泉街駐車場も、おいで祭り開催時には多くの人で賑わう空間へ。この敷地がフレキシブルに利用できる空間になることで、周辺と一体的に活用でき、さらなる賑わいが生まれていく。



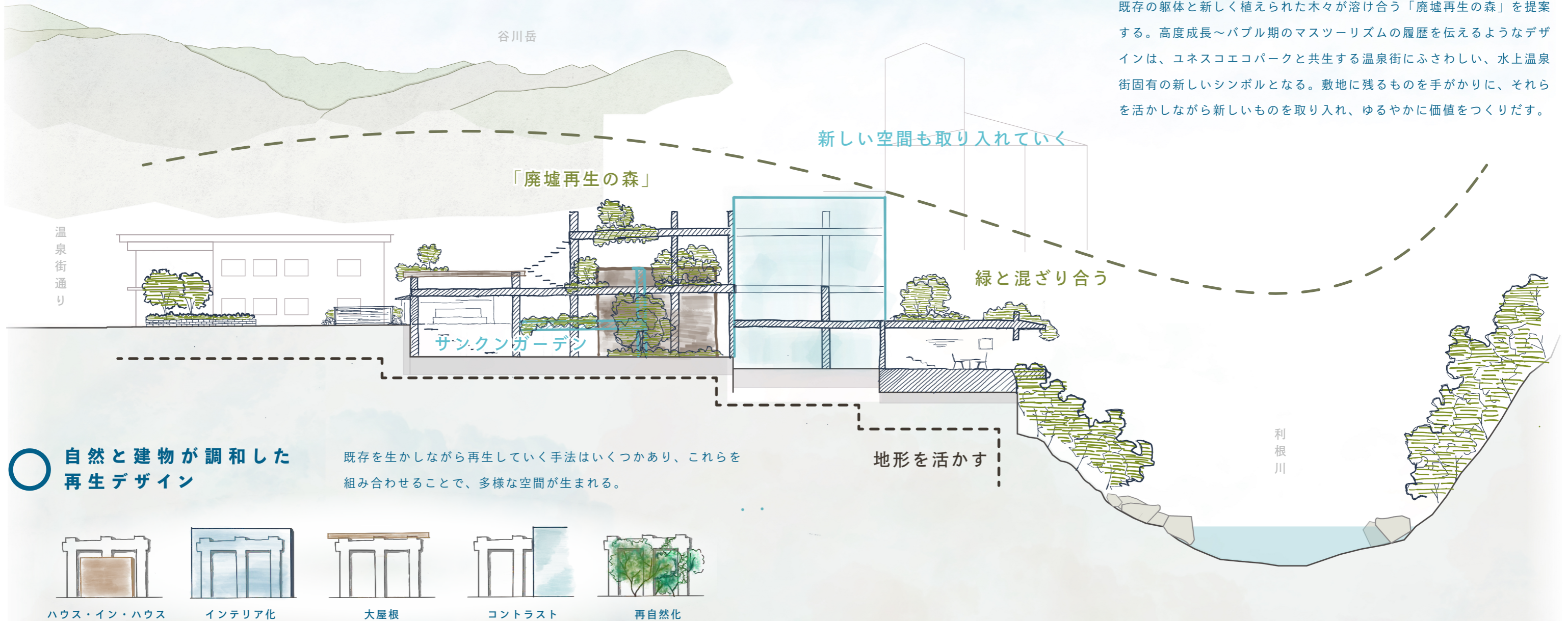


## 2-2 サイセイのデザイン

# 既存を活かしたサイセイの空間

### サイセイを象徴する「廃墟再生の森」

既存の躯体と新しく植えられた木々が溶け合う「廃墟再生の森」を提案する。高度成長～バブル期のマストツーリズムの履歴を伝えるようなデザインは、ユネスコエコパークと共生する温泉街にふさわしい、水上温泉街固有の新しいシンボルとなる。敷地に残るものを手がかりに、それらを活かしながら新しいものを取り入れ、ゆるやかに価値をつくりだす。



### 自然と建物が調和した再生デザイン

既存を生かしながら再生していく手法はいくつかあり、これらを組み合わせることで、多様な空間が生まれる。

-  ハウス・イン・ハウス
-  インテリア化
-  大屋根
-  コントラスト
-  再自然化

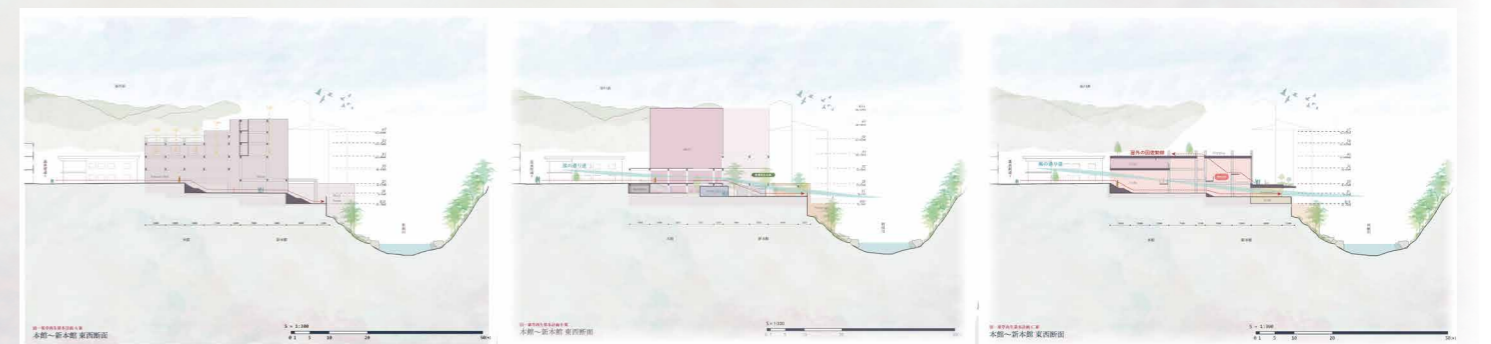


再自然化された光庭のアイデア



木質架構で既存建物を包み込むアイデア

### ボリューム検討のバリエーション



既存躯体を残す

新築を取り入れる

低層に抑える

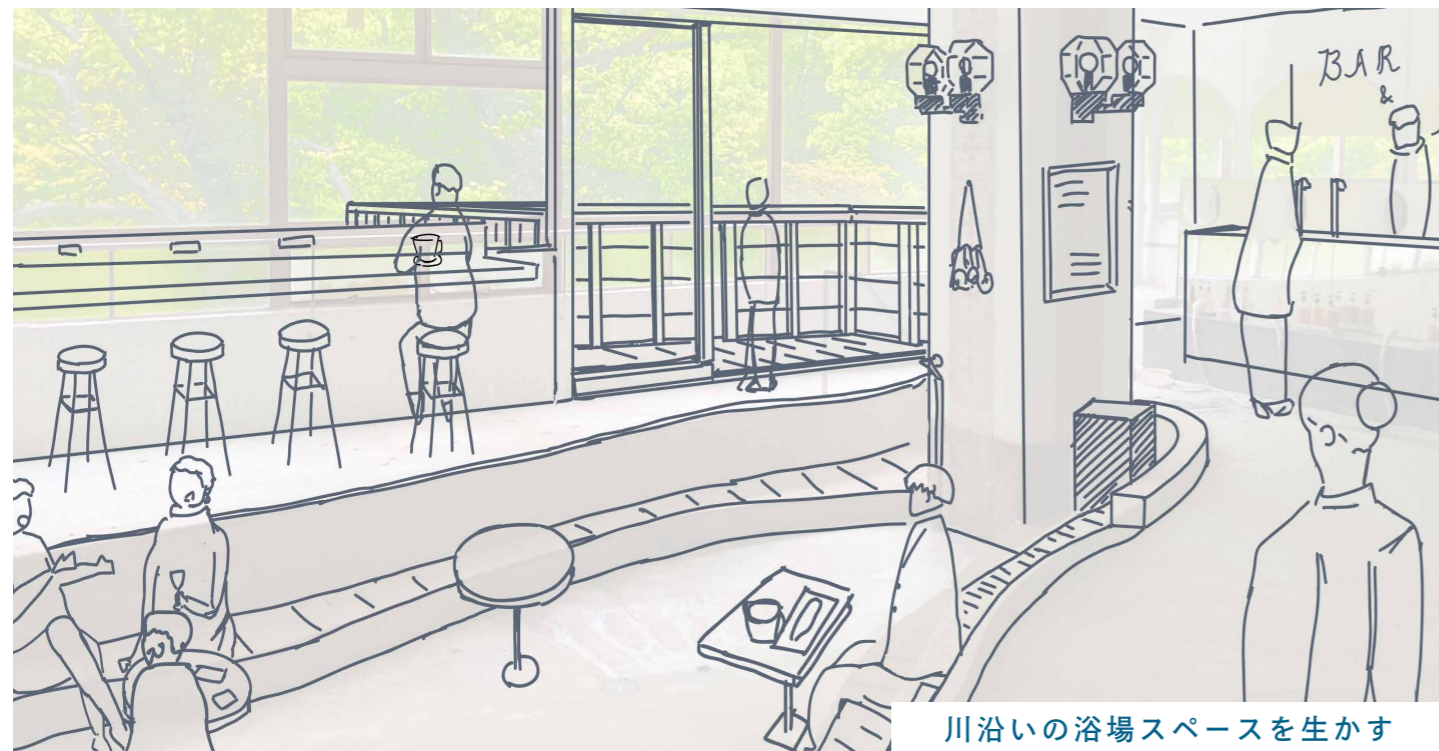


## 2-2 サイセイのデザイン

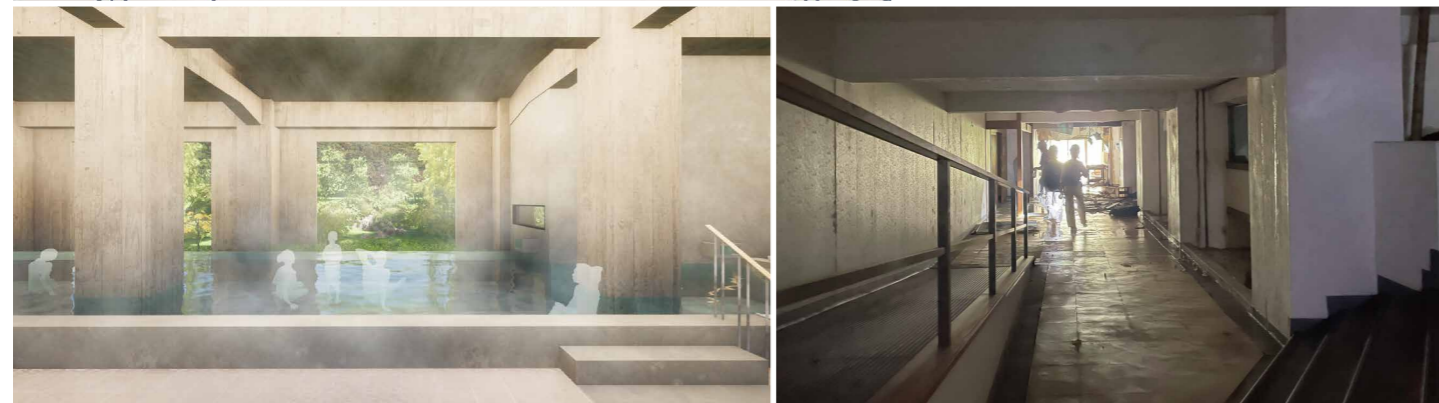
既存再利用が生み出す  
ここだけのシーン

険しい自然環境のなか幾度となく増改築を繰り返してきたこの建物には、建築内部にも様々な特徴的な空間が存在する。以前と異なる使い方をしたり、周囲の自然ともう一度繋ぎ合わせたりすることで、魅力的な再生空間となり新築のみでは生み出せない体験を作る可能性をもっている。

## 大型旅館ならではの空間



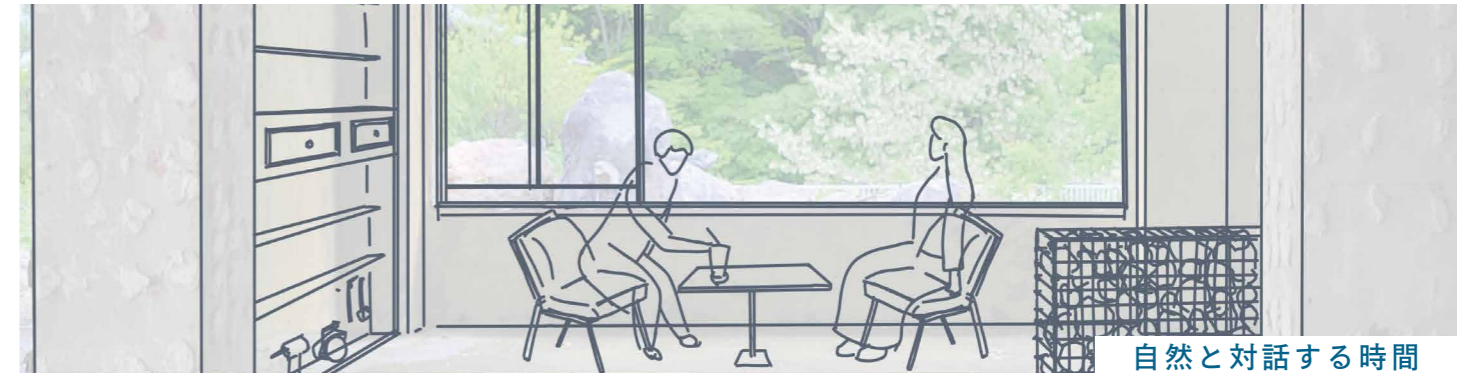
川沿いの浴場スペースを生かす



階高のあるスペースを生かす（アイデア）

増改築による迷路のような通路（現状）

## 景観を切り取る躯体



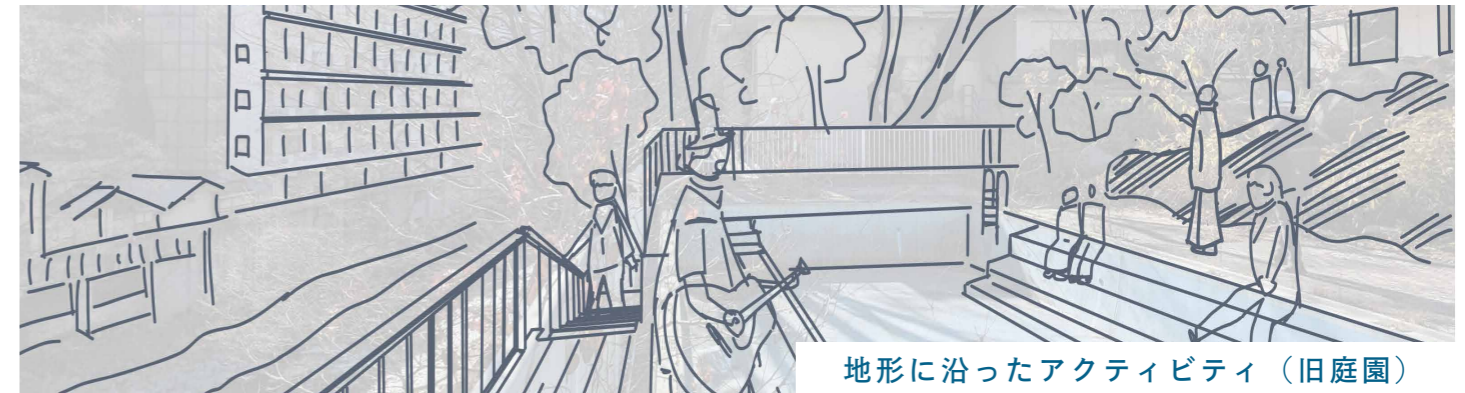
自然と対話する時間



空を感じる洞窟のような空間（アイデア）

対岸の緑と川音が感じられる旧浴場（現状）

## 立体的に交差する視線・体験



地形に沿ったアクティビティ（旧庭園）



地下空間を活かしたサンクンガーデン（アイデア）

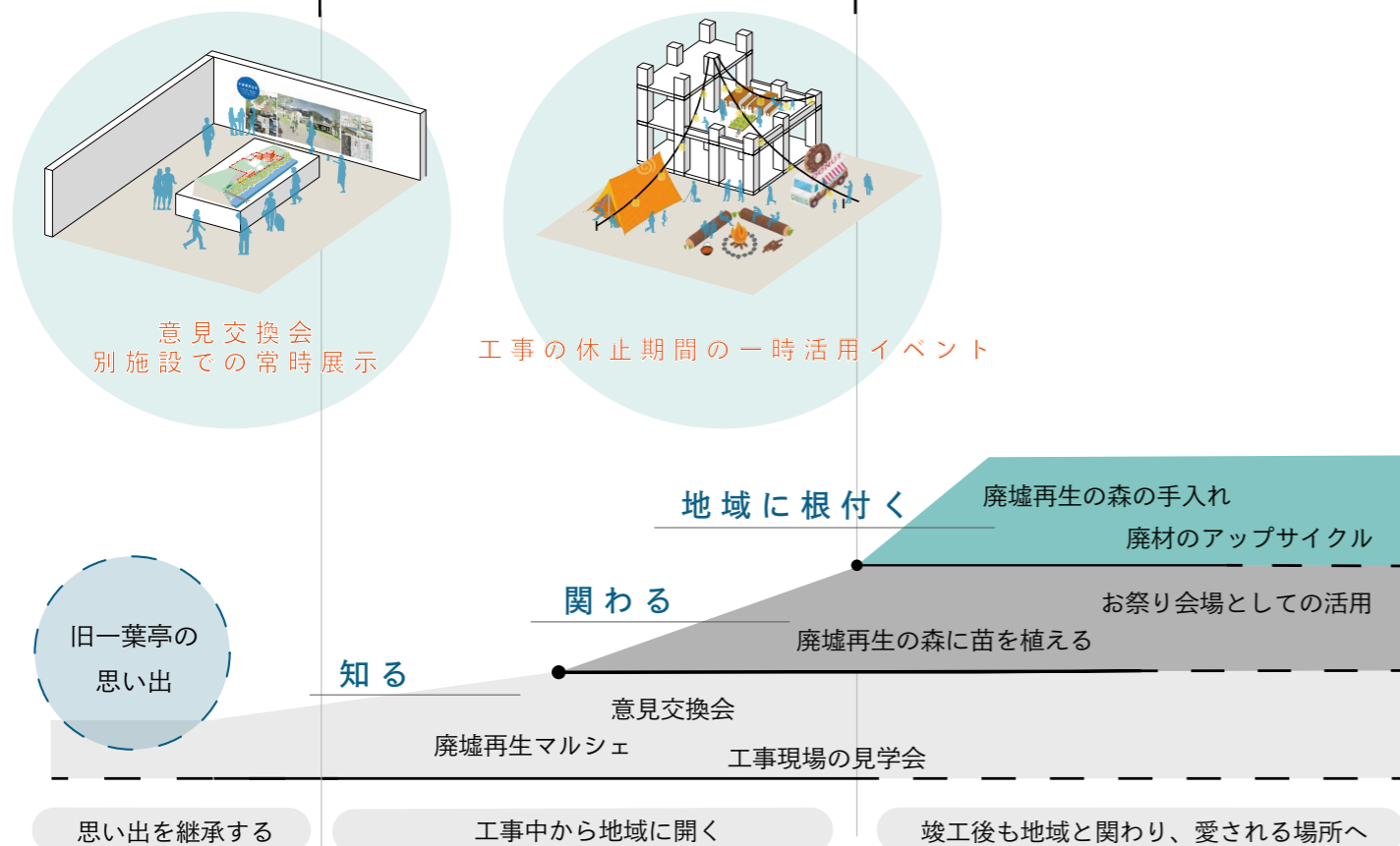
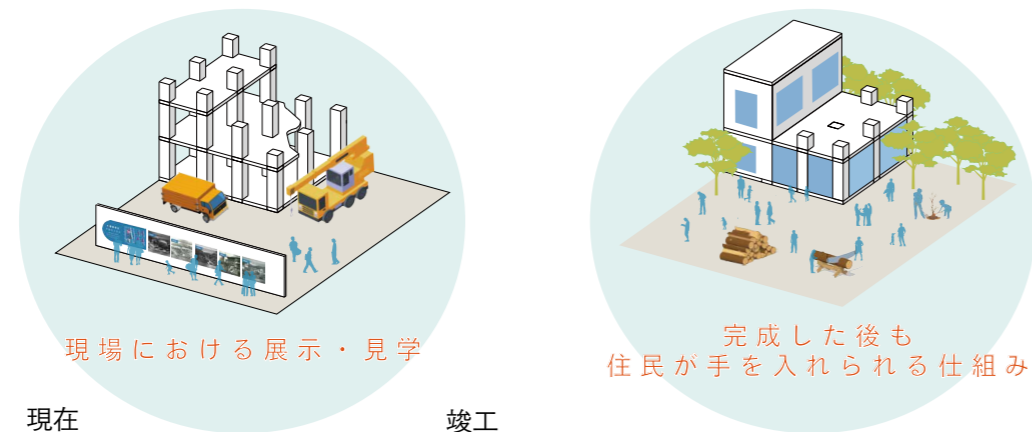
地中に埋まった建物（現状）



## 2-2 サイセイのデザイン

## 緩やかな再生のプロセス

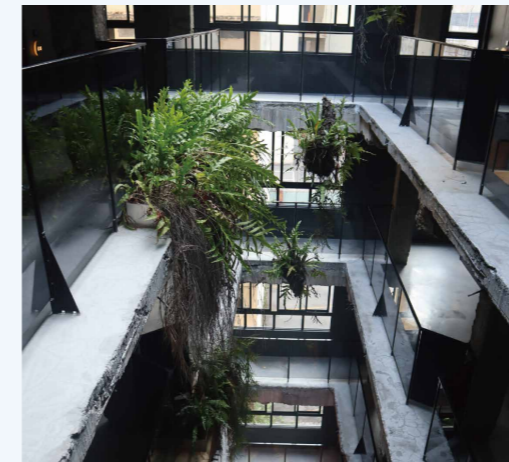
早い段階からの事業周知だけでなく、地域に開かれた敷地の一時活用や住民による製作物の設置、地域での手入れによって廃墟再生の森を育むなど、様々な方法でサイセイを見える化することを提案する。地域の皆さまの関わりしるを竣工後も含めて確保することで、場所に対する思い出がさらに重なり、人々が愛着を持てる場所へと熟成していく。



## COLUMN

サイセイ事例①  
SOF Hotel

廃ビルの鉄筋コンクリートと新築の建具を対比するとともに緑を配置して再生。

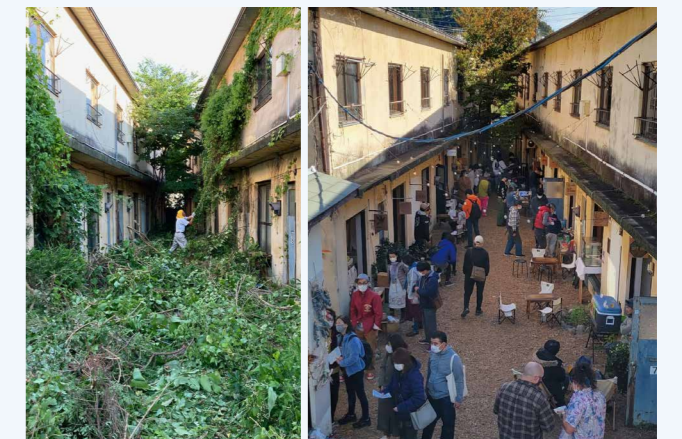
サイセイ事例②  
Tainan Spring

川沿いの元ショッピングモールの敷地を建物の躯体を一部残し、元の構造を活かした大規模な温泉公園として再生。



## 廃墟再生マルシェ

産官学では2022年度から2回にわたって廃墟の一時活用の実証実験として「廃墟再生マルシェ」を開催した。一回目では旧一葉亭の社員寮でもあった「旧ひがき寮」を地域の方々と協力して再整備し、みなかみ町内から出店者を募り、2日間限定ながら再生の風景を共有した。2回目は旧「一葉亭」敷地内のエネルギーセンター棟も活用し、各種メディアの注目も浴びた。今後も「サイセイ」の動きを発信していくプログラムとして、地域内で継続実施していくことを予定している。



2022年 廃墟再生マルシェ  
開催前の状態（左）と開催中の様子（右）  
2023年 廃墟再生マルシェ  
エネルギーセンターの屋上を活用（左）  
仮囲いを使った展示もおこなった（右）

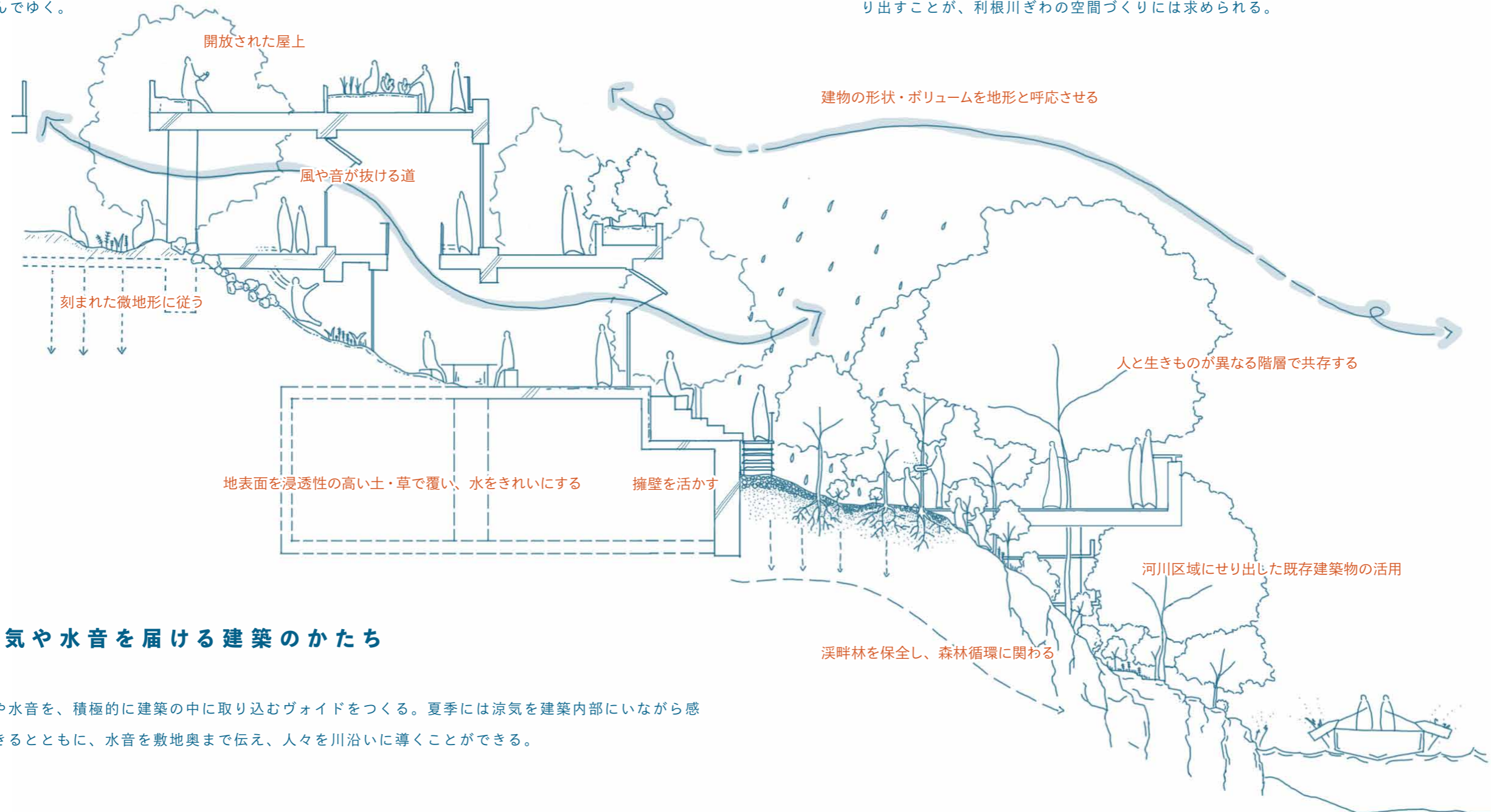


## 2-3

## かわ：領域をひろげる

## 川沿いの自然的・人工的な地形に寄り添う

この土地は、利根川が長い時間をかけて削りだしてきた河岸段丘という自然地形の上に、躯体や擁壁による人工的な地形が重なっている。その両方の歴史を読み解き、空間づくりに活かすことで、この場所は溪流環境の一部として融け込んでゆく。



## 涼しい空気や水音を届ける建築のかたち

水上峡の空気や水音を、積極的に建築の中に取り込むヴォイドをつくる。夏季には涼気を建築内部にしながら感じることができるとともに、水音を敷地奥まで伝え、人々を川沿いに導くことができる。

## 水を浸透させ、ゆっくりと川へ返す

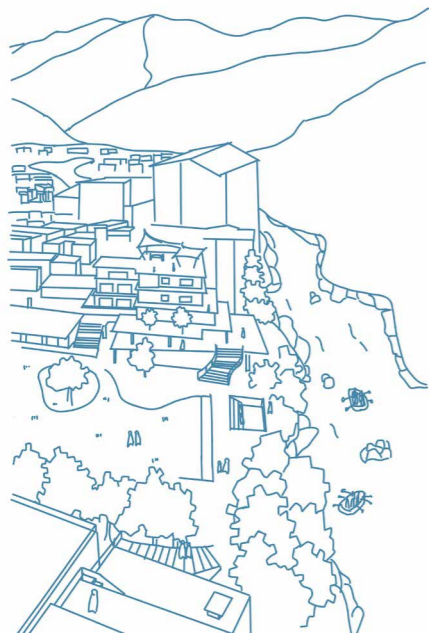
人工物で固められていた地表面を少しずつ土に返し、建築物上の緑化も取り入れることで、浸透性の高い土や植物といった自然物に開放し、生きものの生息環境を確保する。降り注ぐ水をしみこませ、清流に相応しい水を送り出すことが、利根川ぎわの空間づくりには求められる。



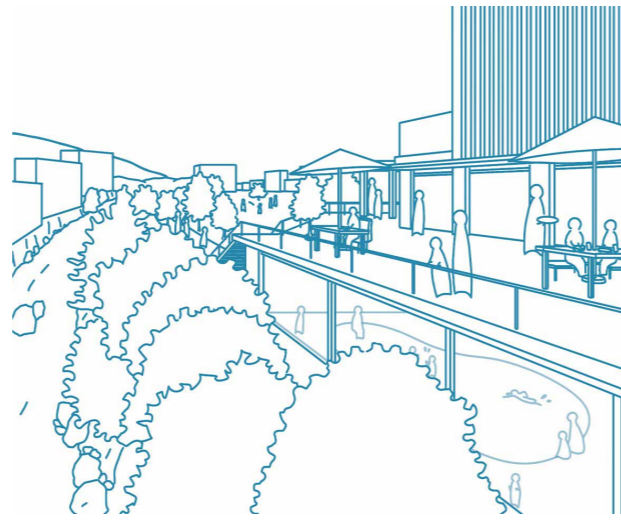
## 2-3 かわ：領域をひろげる

## 川を感じる空間のパブリック利用

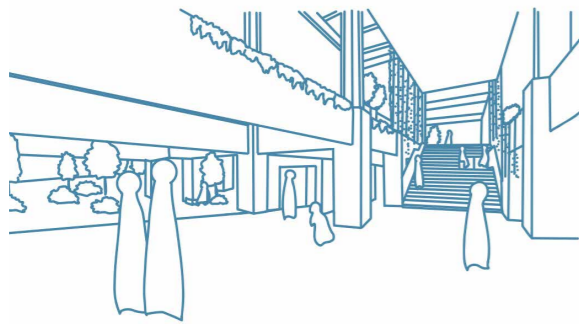
利根川は雄大な景観に加え、川音・川風など豊かな恵みをもたらす。これまで利根川沿いの敷地のみが取り込んでいた川を感じられる空間をパブリックに開くことで、宿泊者に限らず、水の多様な感じ方を楽しめる環境を目指していく。



各階から水を感じられる階段状川床ヒロバ



川音を楽しめる遊歩道とレストラン



川の音や空気を温泉街通りに運ぶヴォイド空間



川にせり出した屋上をサウナテラスとして活用

## COLUMN

### 河川空間利用の新しい潮流

従来、治水および公共性の観点から民間主体による河川敷地の占用は厳しく制限されてきたが、「河川空間のオープン化」に伴い、都市・地域の再生に資する占用が可能となった<sup>1)</sup>。例えば長門湯本温泉では川床テラスが設置され<sup>2)</sup>、温泉街の新たな魅力となっている。水上温泉街でも、かわまちづくり計画に基づき、道の駅みなかみ水紀行館周辺と利根川の河川区域の一体的な整備が進行中である<sup>3)</sup>。

旧一葉亭敷地には河川区域にせり出す建物が存在する。既存不適格状態である一方で、川を楽しむポテンシャルは極めて高い。かわまちづくり計画と連携しながら、既存躯体の特別な立地が持つ価値を柔軟な制度利用を含めて継承することが、この敷地、ひいては温泉街の魅力創出の重要な鍵となるだろう。



旧一葉亭敷地に残る川にせり出す建築

1) 国土交通省 水管理・国土保全局(2022)。「河川空間のオープン化 活用事例集」. [https://www.mlit.go.jp/river/shinngikai\\_blog/shigenkentou/pdf/jirei\\_kasenkukan\\_2208.pdf](https://www.mlit.go.jp/river/shinngikai_blog/shigenkentou/pdf/jirei_kasenkukan_2208.pdf).

2) 長門市役所産業政策課政策マネジメント班.(2018)。「長門湯本温泉で河川空間の利活用がスタートします」. <https://www.city.nagato.yamaguchi.jp/site/nagatoyumotoonsenkankoumachidukuri/24341.html>.(参照 2023-11-1)

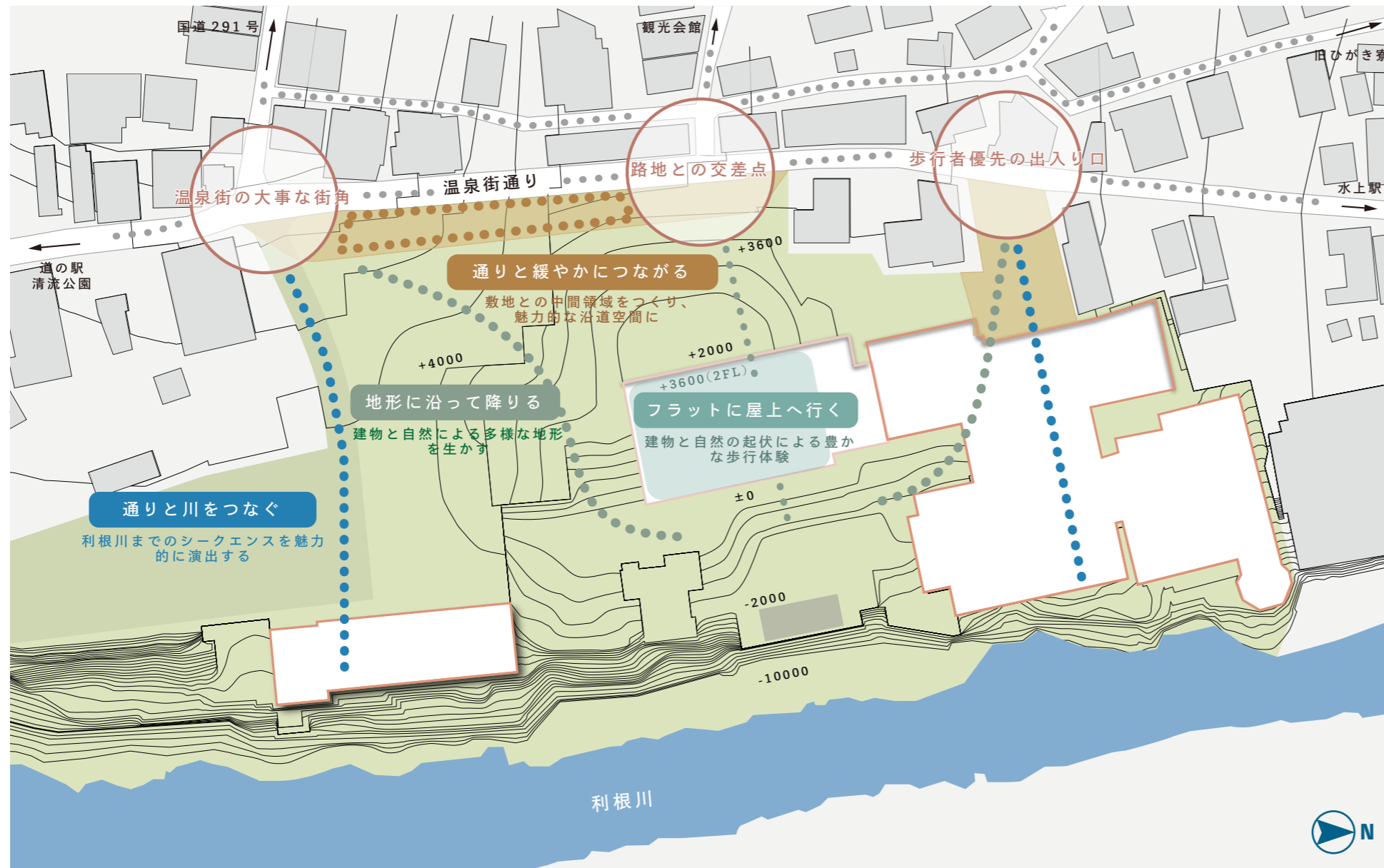
3) 群馬県庁県土整備部河川課川づくり係.(2019)。「かわまちづくり支援制度」. <https://www.pref.gunma.jp/page/11158.html>.(参照 2023-11-1)

## 2-4

## とおり：細やかにつながる

## 温泉街通りと多様な動線につながる

既存地形や既存建物がつくりだす立体的なグランドレベルの構成をひもとき、周辺街路や街角から、利根川方面へとさまざまなそぞろ歩きが楽しめる動線をデザインする。



1) 水上温泉リノベーションまちづくり(2023)「水上温泉リノベーションまちづくり」  
<https://minakami-renovation.com/> (参照 2023-10-31)

## COLUMN

水上温泉  
リノベーションまちづくり

水上温泉リノベーションまちづくりは、温泉街に多く存在する遊休不動産を民間主導で再生していく事業であり、遊休不動産を活用したい事業者に対し、建築・不動産・金融等の専門家によるサポートを行っている。この事業の下、現在までに7つの店舗が温泉街にオープンしている<sup>1)</sup>。旧一葉亭敷地に留まらない、地域全体への賑わい波及のためにも、このような活動との連携が必要不可欠だと考えられる。



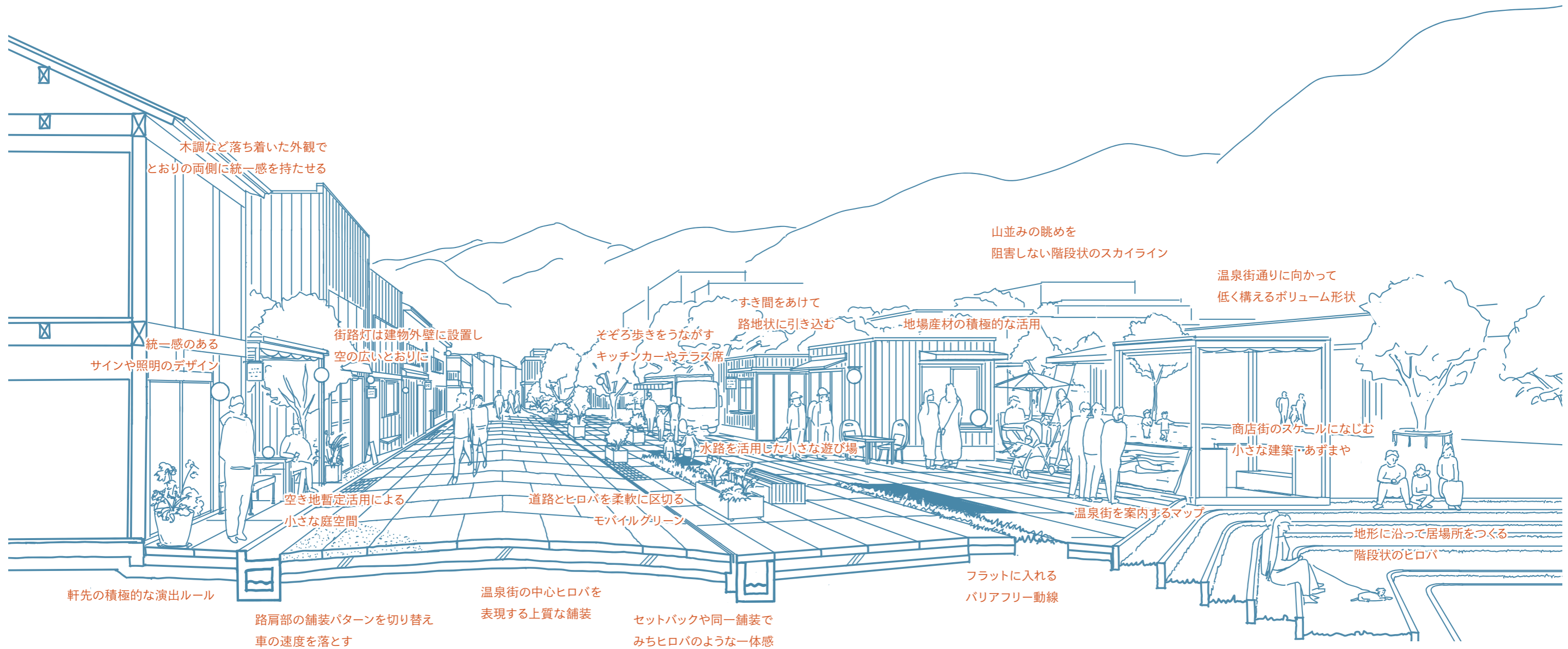
旧一葉亭敷地付近の例



## 2-4 とおり：細やかにつながる

## 敷地・道路・まち一体で取り組む景観づくり

旧「一葉亭」敷地は温泉街通りに長く面しており、温泉街通り全体の規範となるような景観づくりが求められる。周辺の自然とつながり、ヒューマンスケールな親しみやすさを継承し、車の速度を落とすデザインを例示する。



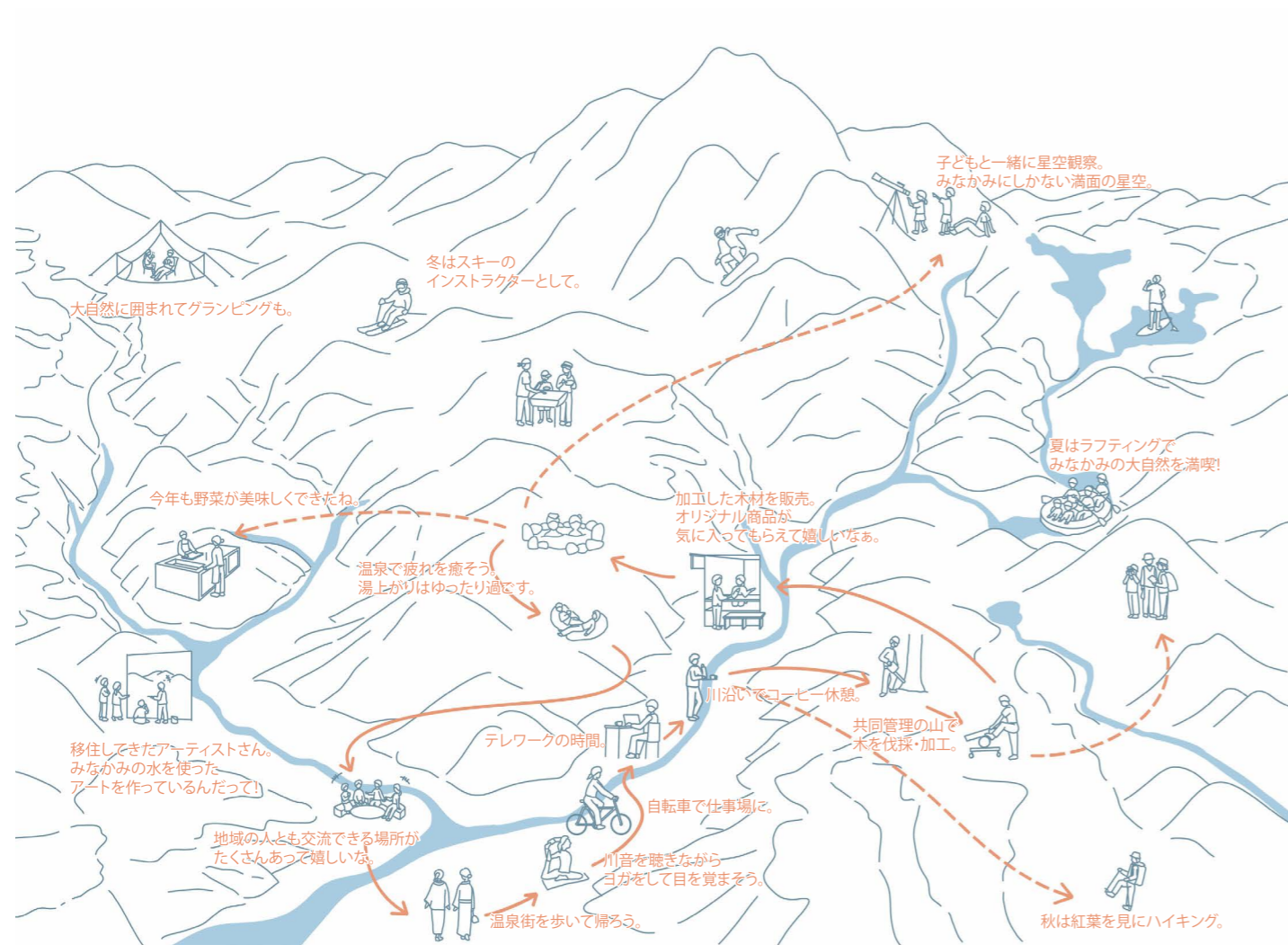


## 2-5

## まち：もっと長く過ごせる

## 源流の自然の中で、暮らすように遊び、遊ぶように暮らす

滞在の在り方は多様化し、より「観光」が「暮らし」「地元体験」に近いものになってきている。地域との接点を設け、観光と暮らしを繋ぐような“うつわ”を温泉街として整え、新たなライフスタイルを支えていく。



## 「PLAY」にあふれる温泉街を目指して

源流地域ならではの様々な PLAY(=遊び)があることが、みなかみの強み。PLAY を求め、季節によって拠点を変え、「水と旅するように暮らす」面白いプレーヤーたちを招き入れる温泉街の姿を考える。

### 遊びビトが育ち加わる仕組み

#### IDEA

- ・コミュニティビルダーの導入
- ・副業支援プログラム
- ・場づくり(飲み屋、fab lab、アトリエ)
- ・祭りなど、地域の遊びの再発掘



### 周辺の PLAY にアクセスしやすい

#### IDEA

- ・サブスク型の滞在システム
- ・18 湯温泉めぐり
- ・デマンド型の送迎バス
- ・シェアバイク/カーの普及



### 季節で遊びを変えられる

#### IDEA

・季節ごとの PLAY をプログラムづくり

- 春 桜・山菜
- 夏 川床・祭り・キャンプ
- 秋 自伐型林業・スポーツ
- 冬 サウナ・囲炉裏・薪



### 「自分たちで作る」を楽しむ

#### IDEA

- ・土地のもの、自然のものの加工場
- ・空き地を活用したガーデンづくり
- ・DIY を支えるシェア工房

### 子どもから大人まで水遊び・水体験

#### IDEA

温泉・ビール・サウナ・おにぎり・川床・水の飲み比べ・水風呂・雪室・足湯・ミスト・ラフティング・滝・ヨガなど、温泉街にたくさんの水体験を育てていく



## 2-5 まち：もっと長く過ごせる

## 「まちづかい」を豊かにする仕組み

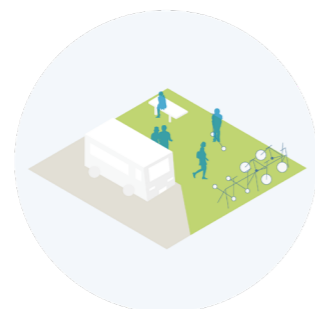
訪れた人々に温泉街をめぐってもらうには、サービス面も合わせて整えていく必要がある。ホテルのフロントで一括して温泉街の飲食店の支払いができたり、浴衣を貸し出したり、温泉街内のゲストハウスのフロントになったら、様々なアクティビティのハブになることでそぞろ歩きの起点となる。

## IDEA 温泉街全体のフロント機能



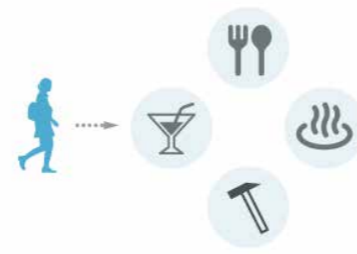
## まちの案内所

スポット紹介やまち歩きマップの配布など、温泉街全体のインフォメーション機能を担う。



## モビリティハブ

温泉街の旅館・ホテルの送迎バスのシェアやシェアサイクルの積極的な導入。



## 住民と滞在者をつなぐ共用部

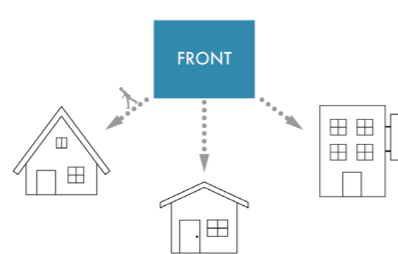
ラウンジやアップサイクル工房等を開放し、住民にとっても居心地の良い空間を目指す。

## IDEA そぞろ歩きを促す宿泊者向けサービス



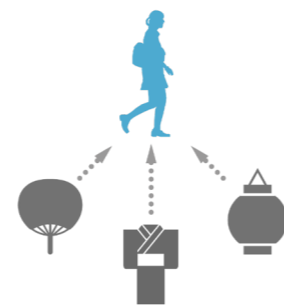
## 連動決済

飲食店や温泉利用料など温泉街での支払いは最後にフロントで一括払い。



## ゲストハウスのフロント

温泉街のゲストハウスのフロント機能を担う。



## 浴衣の貸し出し

浴衣姿の宿泊客が温泉街を練り歩く風景を蘇らせる。

## 多様化する滞在を支える宿泊ユニット

キッチン付ユニットやワークスペース付ユニットなど多様で柔軟なユニットを作り、従来の観光型短期滞在から暮らしに近い長期滞在まで受け止める。

## IDEA 屋外テラス付ユニット

自然を感じられるプライベートテラスでくつろげる。

## IDEA ワークスペース付ユニット

みなかみを満喫しながら仕事も。

## IDEA キッチン付ユニット

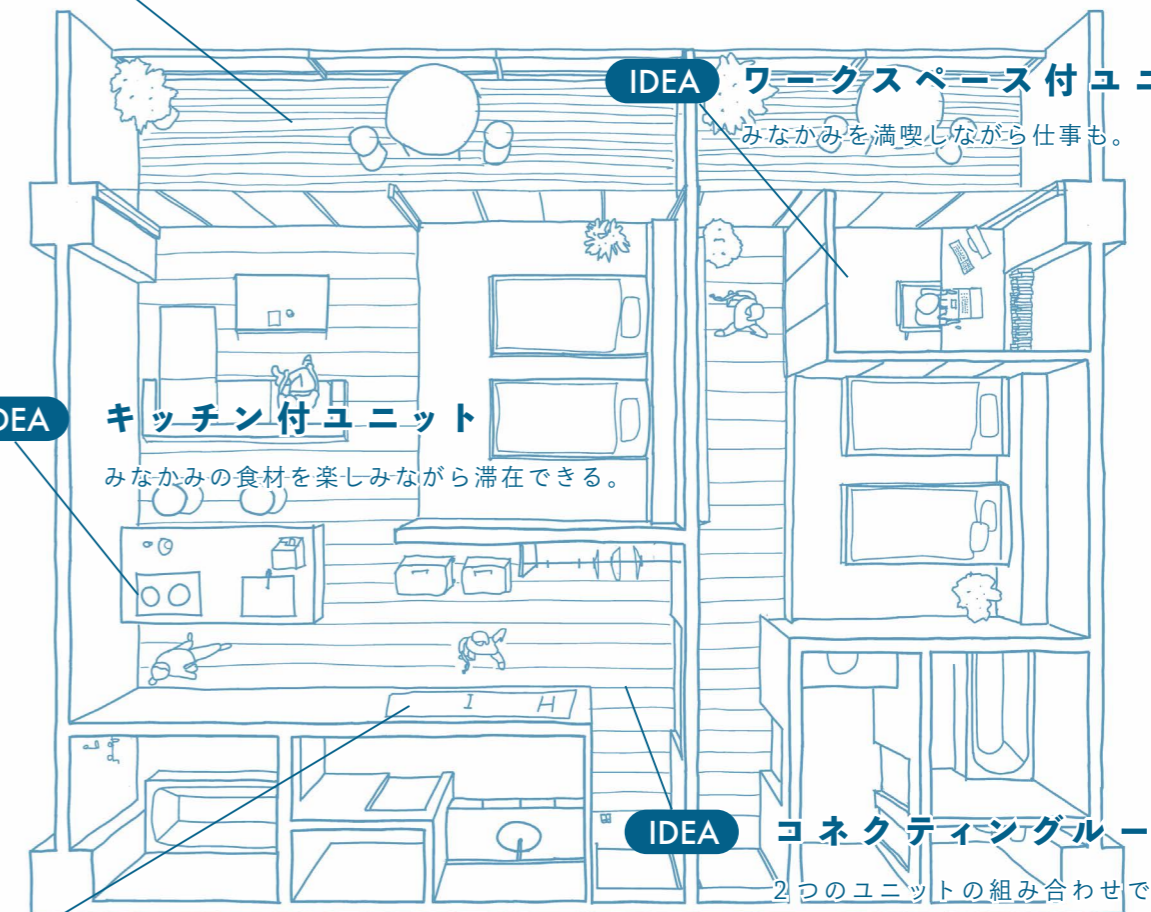
みなかみの食材を楽しみながら滞在できる。

## IDEA コネクティングルーム

2つのユニットの組み合わせで多様な滞在が可能に。

## IDEA アートウォール付ユニット

DIYでカスタマイズしながら滞在できる。



## 2-5 まち：もっと長く過ごせる

## COLUMN

## 二地域居住を支える教育制度の普及

徳島県は、「区域外就学制度」を活用することによって、都市部に住民票をおいたまま、徳島と都市部の2つの学校を行き来し、双方の学校で教育を受けることができる「デュアルスクール<sup>1)2)</sup>」事業を推進している。徳島での滞在施設として、参加者は、移住支援の取組である「お試し住居施設<sup>3)</sup>」を選ぶことができる。これらの取組によって、受入地域の交流人口や関係人口の増加による地域の活性化や移住の促進といった効果もたらされている<sup>4)</sup>。

## 多様な働き方をサポートする取組

みなかみ町特定地域づくり事業協同組合（み組）<sup>5)</sup>

み組では「マルチワーク」という、繁忙期が異なる複数の仕事を組み合わせる働き方を支援している。現在組合には、宿泊業、飲食業、アウトドア事業、施設業、介護業という幅広い事業者が所属する。この取組により、仕事量の季節変動が大きい職種の人へ安定的に仕事を提供し、事業者へは安定して労働力を提供できる。

テレワークセンター MINAKAMI<sup>6)</sup>

旧幼稚園を活用したテレワーク拠点。サテライトオフィスや児童館が備えられている。みなかみには、この他にコミュニティが強みのほとり<sup>7)</sup>、温泉が強みのさなざわテラス<sup>8)</sup>と、タイプ別三種類のテレワーク拠点がある。



- 1) 株式会社あわえ(2023)。「デュアルスクールとは」.https://dualschool.jp/about.(参照 2023-10-30)
- 2) 注：デュアルスクールは株式会社あわえ (https://www.awae.co.jp/) の商標登録
- 3) とくしま移住交流促進センター(2023)。「住まい」.https://iju.pref.tokushima.lg.jp/house/(参照 2023-10-30)
- 4) 教育委員会総合教育センター学校経営支援課(2023)。「地方と都市を結ぶ新しい学校のかたち「デュアルスクール」」.徳島県庁 .https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kyoiku/gakkokyoiku/2016080900084.(参照 2023-10-30)
- 5) みなかみ町特定地域づくり事業協同組合(2023)。「組合について」.https://migumi.jp/(参照 2023-10-30)
- 6) テレワークセンター MINAKAMI(2023)。「work in play 遊びの中で働こう」.https://tw-g.org/(参照 2023-10-30)
- 7) GUESTHOUSE&Co-WORKING ほとり(2023)。「ほとりはどんなところ?」.https://www.hotori-minakami.com/about.(参照 2023-11-1)
- 8) さなざわテラス(2023)。「温流知新 さなざわテラス」.https://sanazawa.jp/(参照 2023-11-1)

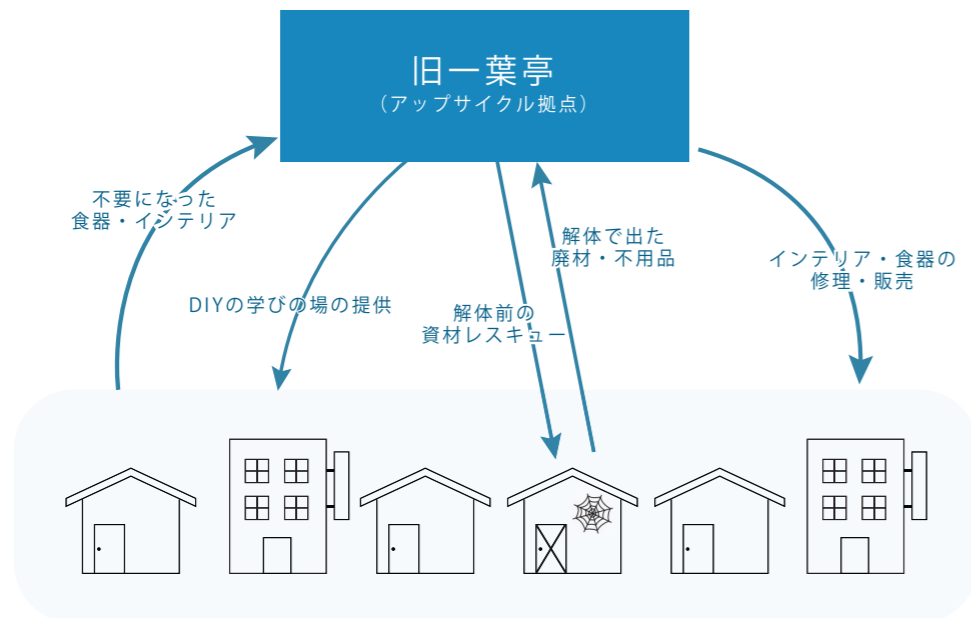


2-6

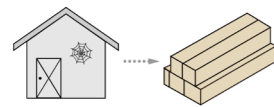
# しげん：あるものを活かす

## アップサイクルの拠点 - 温泉街スケールの循環 -

アップサイクルのための工房・倉庫・売場の機能を配置することで、周辺の廃業旅館や空き家等の活用を促進する。技能獲得や情報共有の場となり、温泉街全体にミックスリノベーションやその担い手が広がることが期待される。



### IDEA 木材のサイクル - アップサイクル工房 -

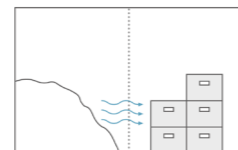


**解体材・間伐材の活用**  
使われなくなった建材や廃材を加工し、リサイクル。



**工房体験ワークショップ**  
工房体験を通して技術を習得。情報共有の場に。

### IDEA 食のサイクル - エコダイニング -



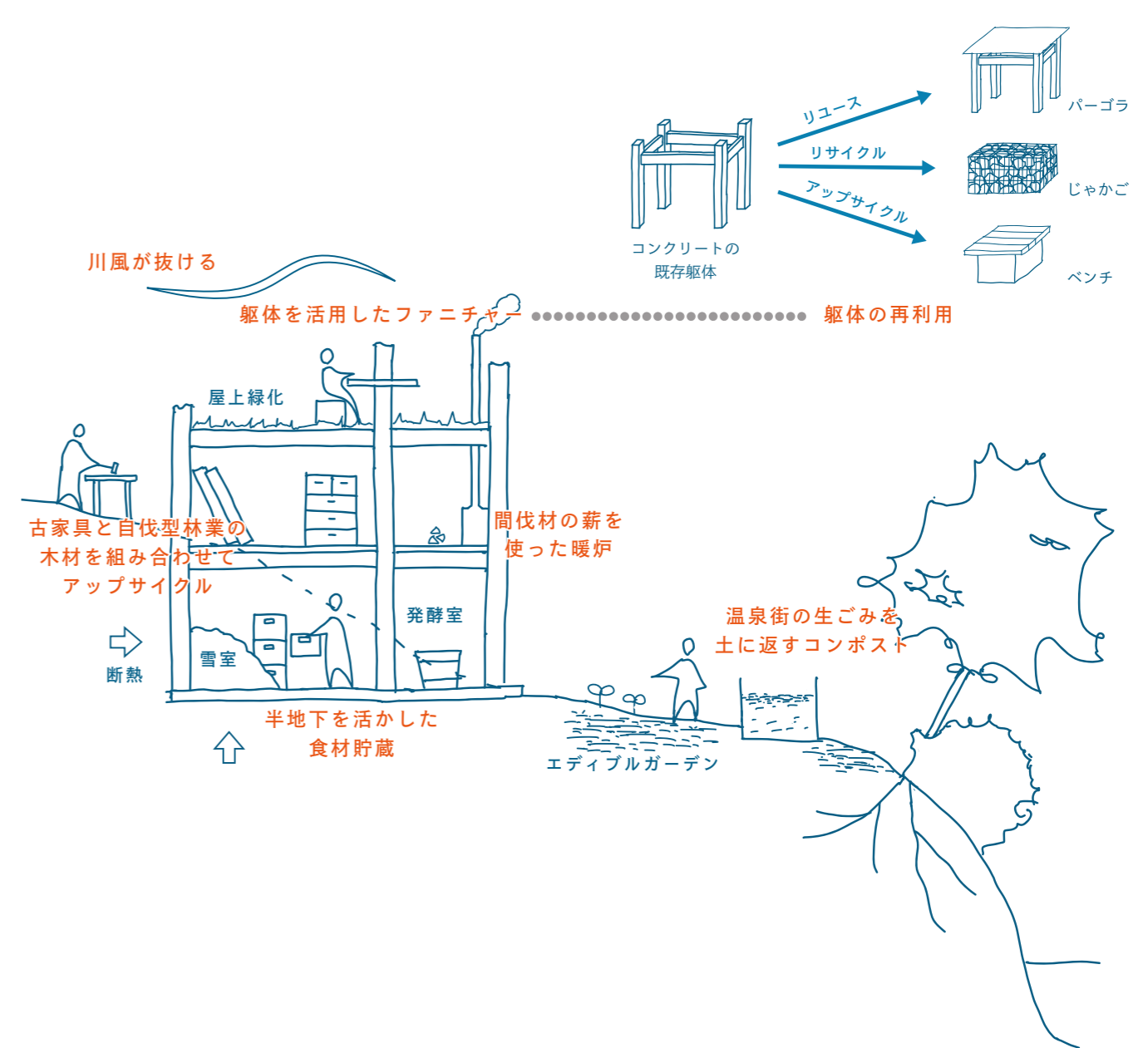
**雪室貯蔵**  
雪を利用した天然の冷蔵庫。酒・食材を貯蔵・販売。



**ローカルファーストの食材**  
”食“を媒介に来街者もエコに参加できる。

## 敷地を巧みに活かした循環の実践イメージ

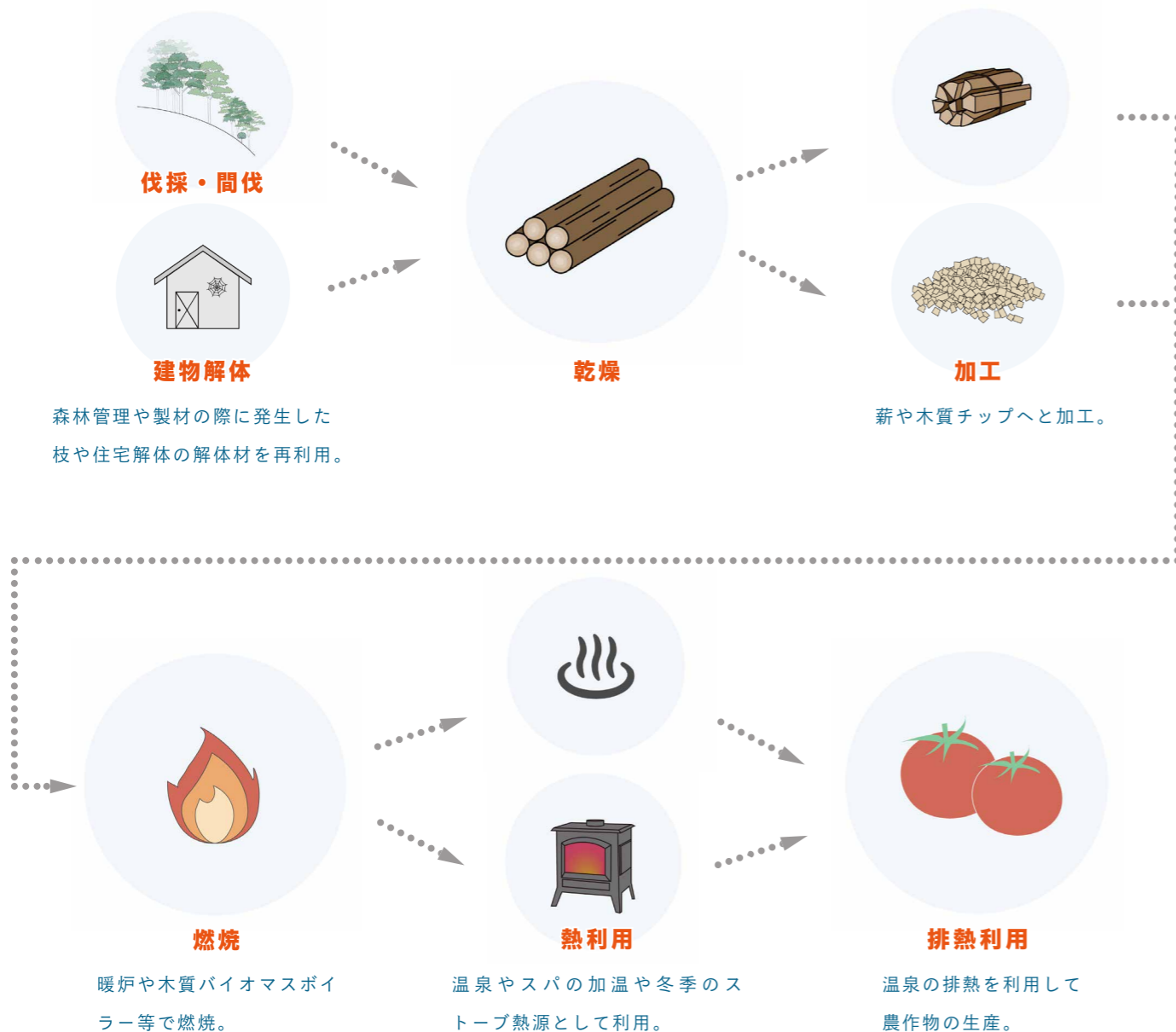
半地下階・コンクリート躯体・残された什器といった人工資源、川風・敷地内の樹木や土壌といった自然資源、大自然に囲まれた温泉街に位置する旧一葉亭敷地ならではの資源循環のモデルを目指したい。



## 2-6 しげん：あるものを活かす

## 源流の自然とともに生きる - 木質バイオマスの活用 -

間伐や製材で発生した低質材、建物の解体材をバイオマス燃料へと加工することで、地産地消型の電源・熱源として利用することができる。流域全体を繋ぐ木材のカスケード利用が期待される。



## COLUMN

### 木材を多角的に活用したブランディング事例 FIL（熊本県）

木材工場企業が展開する、地域の名産材を使った家具やアロマ商品を展開しているライフスタイルブランド。デジタルファブを併設し、地域の子もたちが木材を使った自由研究に取り組めるスペースも。



### 環境認証制度

国際基準では LEED<sup>1)</sup>, WELL<sup>2)</sup>, SITES<sup>3)</sup> など、国内基準では ZEB<sup>4)</sup>, CASBEE<sup>5)</sup> など、建築や敷地全体の環境性能を評価する制度が多数存在する。国際的に持続可能な観光への関心が高まっており<sup>6)</sup>、これらの認証制度は今後ますます重要となるだろう。

LEEDとSITESを取得している深大寺ガーデンでは、自然とのつながりを求めて人が集まり、新たなコミュニティが生まれている。旧一葉亭敷地でも、敷地の環境性能が評価されること、および自然の営みに参加できる空間を整備することで、生活者の地域への誇りが醸成されることが期待できる。



深大寺ガーデン

1) Green Building Japan.(2023).「LEEDとは」.https://www.gbj.or.jp/leed/about\_leed/.(参照 2023-10-30)

2) Green Building Japan.(2023).「WELLとは」.https://www.gbj.or.jp/well/about\_well/.(参照 2023-10-30)

3) Green Building Japan.(2023).「SITESとは」.https://www.gbj.or.jp/others/sites/.(参照 2023-10-30)

4) 環境省(2023).「ZEBの定義」.https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html.(参照 2023-10-30)

5) 一般社団法人住宅・建築SDGs推進センター.「CASBEE認証制度」.https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/certification.html.(参照 2023-10-30)

6) Booking.com(2022).「ブッキング・ドットコム、2022年の「サステナブル・トラベル」に関する調査結果を発表～日本の旅行者の73%が「サステナブルな旅行は自身にとって重要である」と回答～」.https://news.booking.com/ja/sustainable-travel-report-2022/.(参照 2023-10-30)