



旧相染閣跡地とは

(1) 現「あいそめの湯」旧「相染閣」跡地

(2) 面積：約4200㎡

(3) 周辺環境

- ・住宅に囲まれている
- ・福祉施設・郵便局に隣接
- ・跡地向かいに観光有料駐車場

別所温泉駅から徒歩5分

中心温泉街から徒歩8分

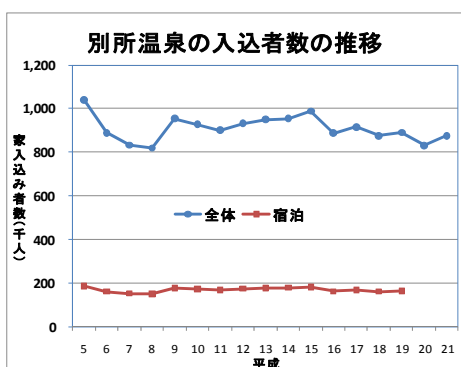


なぜ活用なのか

◆来客数が経年的に横ばい・**減少気味**であり、伸び悩みが見られる(図参照)。何か**テコ入れ**が必要。

◆あいそめの湯が移転してことにより空地になり、別所温泉にとって**要地**である。(別所温泉にとっては、なけなしのオープンスペース)

◆**住民の期待・要請**が大きい。
(22年度住民アンケート調査より)

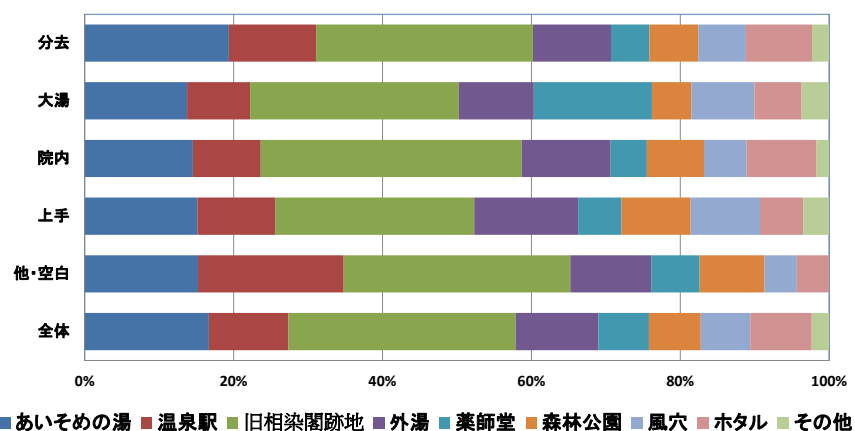


平成22年度住民アンケート調査結果①

アンケートの対象: 高校生以上の別所住民

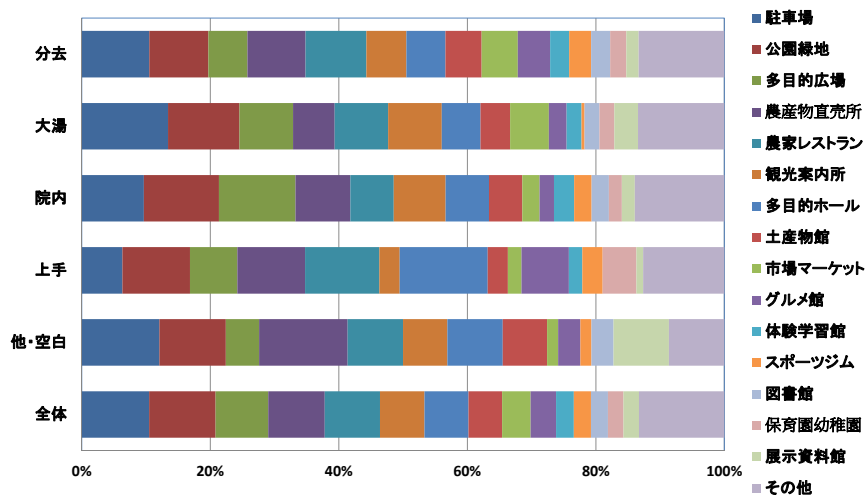
回答数: 643人

【新しい魅力にすべきもの】



平成22年度住民アンケート調査結果②

【跡地活用形態】



跡地活用案（一次試案）

—多岐に分かれる住民の声—

- ・駐車場
- ・公園緑地
- ・農産物直売所
- ・グルメ館
- ・多目的広場
- ・観光案内所
- ・多目的ホール
- ・土産物館
- ・市場マーケット
- ・展示資料館

→ 広い多目的空間

—集約される案—

中央公園案

→ 住民に比重を置いた多機能施設

文化会館案

→ 観光客に比重を置いた多機能施設

観光会館案

一次試案(中央公園案)の提案

【中央公園案提案の理由】

- ・他の2案はいわゆる“箱物案”で、**建設費**と**維持管理費**が大きくなることから実現が難しい。
- ・相染閣跡地は別所温泉にとって**なけなしのオープンスペース**なので、箱物でうめることは忍びない。
- ・22年度の住民アンケート調査では「**多目的広場**」と「**公園緑地**」を求める声が多少ではあるが最も多かった。
- ・中央公園案の中には、他の2案の中に含まれる基本的施設は包含される。

中央公園案3タイプの課題と別所温泉魅力創生協議会からの評価

【3タイプの評価と課題】

	集客効果	住民利用の可能性	管理の容易性	建設費	別所温泉のイメージアップ	物理的可能性
庭園型	◎	○	△	△	◎	△
風致公園型	◎	○	○	○	◎	△
多目的型	◎	◎	○	○	◎	○

(◎ ○ △ ×で評価)

【魅力創生協議会からの評価】

- ①大規模な箱物施設は難しい。
- ②何か**販売**できる施設も欲しい。
- ③木陰をつくり、**休憩スペース**を設置。
- ④福祉施設に隣接しているため、大きなイベント等はできない。

【広場事例研究】 草津温泉 湯畑 (群馬県草津町)

敷地面積: 3,000㎡

基本情報

- ・草津温泉の集散核。
- ・湯畑を囲むようにお土産屋や食事処が並ぶ。

特徴(ポイント)

- ・湯畑が強力な焦点になっている。
- ・日影が少ない。(長時間の滞在は苦痛)



昼神温泉 朝市広場 (長野県阿智村)

基本情報

- ・毎朝6時～8時頃まで営業。
- ・個人参加のブースは計30。

特徴(ポイント)

- ・朝市終了後の利用がない。
→販売終了後は休憩スペースとしての利用も可能。
- ・外部との分離の機能も有する。



ららん藤岡

(群馬県藤岡市、道の駅、ハイウェイオアシス)

基本情報

- ・飲食店、土産物屋などが並ぶ。

特徴(ポイント)

- ・広場を中心に施設で囲み、駐車場と分離させている。
- ・日影が少ない。
- ・広場としてはややスケールオーバーである。





田園プラザかわば

(群馬県川場村、道の駅) 敷地面積: 50,000㎡

基本情報

- ・食や散策、体験、買い物、遊具、イベントなど、多様な機能を持つ。
- ・地場産品の直売所が好評。

特徴(ポイント)

- ・駐車場との分離による、広場の構成。
- ・ボードウォーク。
- ・池が焦点となっている。





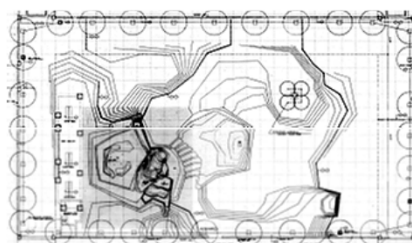
ラブジョイプラザ Lovejoy Plaza

(ポートランド、米)

敷地面積: 3,700㎡

基本情報

- ・ローレンス・ハルプリンの代表作。
- ・広場の周辺は高木と住宅に囲まれている。
- ・景観デザインに特化した広場。



特徴(ポイント)

- ・戯れる子供たちを取り込んだ動水景。
- ・景観デザインに特化。



カーメルプラザ Carmel Plaza

(カーメル、米)

基本情報

- ・田園都市カーメルに建つスペシャリティセンター。
- (40店舗以上的高级店やレストランが並ぶショッピングモール)

特徴(ポイント)

- ・内側コートヤードの休憩スペース。
- ・見下ろすという視点場がある。
- ・店舗を周囲に巡らす中庭方式。(パティオ)



ペイリーパーク Paley Park

(ニューヨーク、米) 面積: 390㎡

基本情報

- ・都市の中の小さな緑地。
(ビルの中のポケットパーク)
- ・コーヒーの販売など、休憩・会話・読書等、快適な時間を提供。
- ・騒音を消す心地よい水音や植栽。

特徴(ポイント)

- ・滝による動水が焦点となっている。
- ・2面に緑の壁。






ギラデリー・スクエア Ghirardelli Square

(サンフランシスコ、米) 面積: 6,000㎡

基本情報

- ・フィッシャーマンズ・ワーフに隣接した観光名所。
- ・ギラデリーのチョコレート工場を改造した7つの建物の中には、ショップやレストラン。

特徴(ポイント)

- ・広場(噴水)を中心とした構成。
- ・外部との分離。





旧相染閣跡地との比較

【面積の比較】 (相染閣跡地面積:約4,200㎡)

ラブジョイプラザ	ペイリーパーク	ギラデリースクエア	草津温泉 湯畑
約3,700㎡	約390㎡	約6,000㎡	約3,000㎡

【他施設の特徴的な要素】

	にぎわい	焦点	休み処
ラブジョイプラザ		滝・水場	緑陰のあるテラス
ペイリーパーク		滝	緑陰のあるテラス
カーメルプラザ	店舗(高級)	なし	カフェテラス
ギラデリー・スクエア	店舗(飲食・物販)	なし	カフェテラス
草津温泉 湯畑	店舗(飲食)	湯畑	なし
昼神温泉 朝市広場	朝市	なし	なし

広場事例研究から学ぶこと 敷地の現況

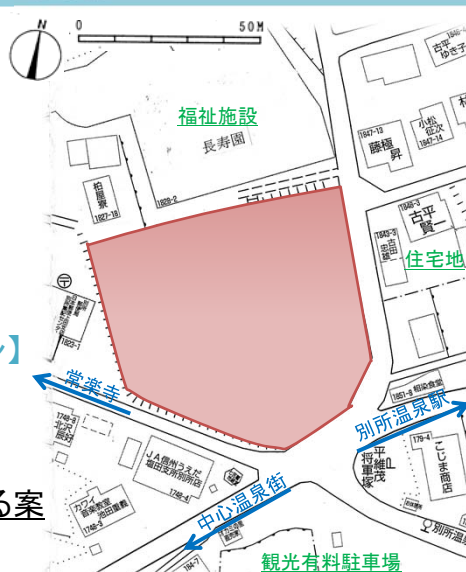
【事例研究から学ぶこと】

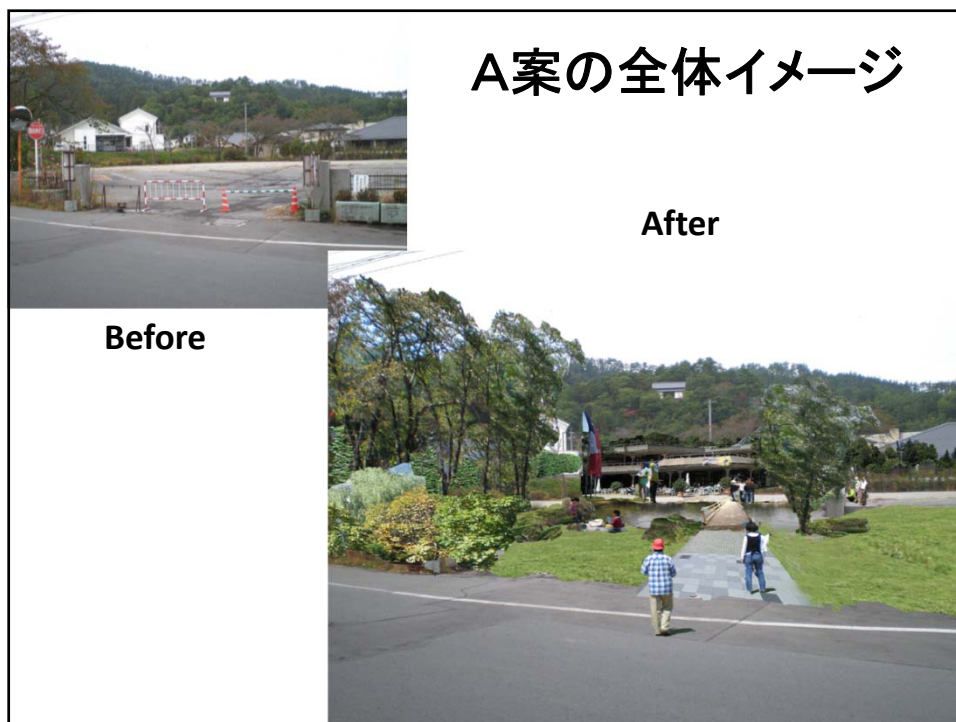
- ・**焦点**の演出:水(池泉)、商業
- ・外部からの**独立性**の確保
→中庭化/境界植栽
- ・様々な**視点場**の創出

【考えられる跡地利活用の 基本パターン】

A案:水(池泉)を焦点とする案

B案:にぎわい(フェスティバル
マーケット)を核とする案





A案の部分イメージ

ゲストハウス



2階: 視点場(レストラン、茶房テラス)
1階: 直売、情報、管理



農産物直売所
マーケットの雰囲気
豊富な品揃え、ロットの多さ



池泉(愛染池)

オアシス緑地




パーゴラ・ベンチ




B案(多目的広場案)

公園中央のドーム型テントを休息、マーケット、イベント、情報などの多目的機能を擁する広場とする案



至別所温泉駅 平糴茂 將軍塚

トイレ・管理棟

サービスヤード

地下駐車場へ

ドーム・プラザ (屋根つき広場)

パーゴラ・ベンチ

別所郵便局

JA信州上田 塩田支所別所店

観光駐車場

直売所

長寿園

0 25 M

