

## 第13回須坂市伝統的建造物群保存地区保存審議会 議事録

【開催日時】 2025年12月24日(水)10時から12時10分

【場所】 須坂市役所本庁舎3階 305会議室

【参加者】

〔出席委員〕 土本俊和委員、梅干野成央委員、松田昌洋委員、佐倉弘祐委員、  
和田勝委員、渡邊泰委員、勝山敏雄委員、君島登茂樹委員、  
小林義則委員、佐藤政世委員、田子修一委員、小林宰委員、  
中村貴彦委員、萩原新一委員

〔事務局〕 坂田社会共創部長、寺沢文化スポーツ課長、池上重伝建推進係長、  
小西重伝建推進係技査、山田重伝建推進係主事、  
和田まちづくり課長補佐、滝沢都市計画係専門官

【配布資料】

- ・次第
- ・(資料1)集合住宅の新築について
- ・(追加資料)図面等一式
- ・第14回須坂市伝統的建造物群保存地区保存審議会開催について(通知)
- ・座席表

## 【会議内容】

1 開会(進行 坂田社会共創部長)

2 会長あいさつ

3 議事

(1)集合住宅の新築について(寺沢課長、小西技査)

事務局:資料1、追加資料をもとに説明。

(2)現地確認について

(3)現地確認後の意見について

委 員:許可基準に対してどの程度違うかを明らかにするべき。

一つ目、外壁を選択肢の中から選ぶとはいうものの、許可基準に合ったものがないでの、提出されたものは使えない。

二つ目、許可基準の駐車場・空地等に関する項目、「通りに面して駐車場を設ける場合は、門や塀などによる目隠しを行い、歴史的風致を損なわないものとする」という規定があり、「駐車場を前面に持ってきていいが、塀をつける」という意味だと考えられる。ガイドライン8ページの「伝統的建造物の特徴」に屋根形式が書かれているが、この敷地で該当させるとすると、平入の切妻造になると思う。まちの風景をつくるためには記載の通り「道に面して平面を設ける切妻造の形式」の建物が町並みを形成していると思われる所以、駐車場を前面に出さずに奥にいれて、切妻造平入の外観を形成していくのがよいのではないか。

三つ目、バルコニーが出ているが、景観に合わず伝建地区にふさわしくない。設計の仕方次第で、インナーバルコニーにするなど、うまく外観を形成することもできる。

四つ目、このような建物は基本的にはサイディングになる。サイディングにしたときにどう見えるかという問題がある。色が合っていても材料が違えば見え方が変わるので、内規で定めるべき。伝統的建造物の特徴を活かした外観にしてもらえるのであれば集合住宅であっても許可ができるのではないか。

委 員:許可基準の駐車場・空地等に「通りに面して駐車場を設ける場合は」と書かれているので、通りに面して駐車場を設けることも許容されているように見える。一方で、敷地の配置には、「道路に面して建て」と書かれているので、基本的に建物は道路に面して建てるということ。今回の場合、これら2つに照らして、まず建物の配置が許可に値するものなのかを考える必要があると思う。駐車場・空地等だけを見ると、前面に駐車場を設けて建物を後退させるということはよいように見えるが、前段として配置で「建物は道路に面して建て」という縛りがあるので、どちらかというとこちらが優先されると受け取っている。やや矛盾するような内容が示されているので、このあたりの解釈からはじめてもいいのでは。

事務局:許可基準を考える上で基本的には、町並みの調和がある。通り前面に対して、昔から建物や脇門があり、より間口の大きいものに対しては塀を設けている。歴史的な背景があるので、基本的に優先されるのは「道路に面して建て」というところになり、建築物を建てるときには配置を優先する。一方で、例えば建物を解体し、通りに面して駐車場として活用する場合には、門や塀などを建てるというイメージ。建物を建てた上でさらに駐車スペースを確保したいという場合には、基本的にはガイドライン22ページの脇門の写真のような形で考えていただきたい。現在も脇門の奥に駐車スペースを設けている例があるのでそのような形をイメージしていただきたい。

委 員:集合住宅のような大規模な建物を建てるこことや、建物のデザインに対しての話もあるが、まずは建ち方がかなり重要。

委 員:図面にある配置ではよくない。許可基準に合っていないほか、周辺環境によくない影響を与え、将来的に地区の景観を維持することが難しくなるのではないかと懸念している。しっかりと基準の中で対応してもらうことが大事。また、塀などを含めて、最低限ファサード(表構え)に関する図面はないと判断が難しい。重伝建地区になったばかりなのでスタートとしてよい方向に向かいたい。

委 員:妻籠宿の事例で、鉄骨を主体とした2階建ての住宅をつくりたいという話があつ

た。少なくとも外観は基準に合わせてもらいたいと伝えていたが、最終的には基準に合ったものはできないということで中止になった例があった。

また、住宅の道路面に面して一間のみ古い建物を残して、裏側は住宅金融公庫を使い新築をした例があった。

基準を最初に緩めていってしまうと、どんどん緩くなってしまって、後々色々な問題が出てくると思うので、そこをどう調整していくか、基準どおりのものができるか、が重要な問題である。

今回の集合住宅については、基準通りにしたときに採算がとれるのか、駐車場の入り口は常に出入りがあるのでから開け放しになるのでは、など色々な問題が出てくる。基準に合った外観という条件を設けたときにどのような対応をされるかなども含めてご検討いただきたい。基準に合うものであることを条件にしたときに、できないということが今後出てくるかもしれないで、今後どうしていくか検討いただきたい。

委 員:文化財保護法の伝建制度の中で、このような建物が建つのはかなりきびしい。

建築物の許可基準の敷地の配置について、この基準では主屋である前提で、道路面に対して接道させるような建て方で切妻造平入にするようにと書いてある。しかし、今回の建物については、付属屋の土蔵や納屋のようなものが発展してこのような形ができ、それを模したものとするならば、どのようにすると許可ができるかという観点で考えてみた。地区内には他にも作業場や工場のようなものがあるという理由から接道しなくてもいいとすれば、図面のようなたちの高いある程度大ぶりな建物が妻入の形で見えていてもおかしくはないのではという論理に立つことができる。その上で、色味やサイディングの模様のようなものに対してどれだけの配慮ができるかを考えて、「この建物は何に模しているので、修景事業ではないが許可基準でまたげるものである」という理論のもと皆さんに承認を得て許可を出すことができるのではないか。

必ず後に前例踏襲になるという点と、他地区とは異なり住民組織の力を借りることができないという点で、覚悟がいるものだと思う。

大変きびしい案件であるが、万が一許可を出すならば、「どの点を施主及び事業者が歩みよってくれて、これゆえに許可を出しました」という説明ができなければならない。

委 員:建物を付属屋として敷地の奥に建つものとしたとき、主屋に相当する自転車置き場のような建物などを建てるのも1つの案としてありうる。

委 員:配置、デザイン、素材と、今回示されたものはすべて基準には適合していない。施主が事業者に地区の特性にあったものを提供するように伝えると角が立たずよいのではないか。施主と行政や委員が意見を言い合っても話がまとまらないと思う。そうするとだんだん重伝建制度に対する不信にもつながりかねない。あくまで設計するのは事業者。

今回基準をゆるめてしまうと、地区内のたくさんある他の空き地に色々なものをつぐられても困る。この地区はこういうものだと住民も事業者も認識して提案していただけるような土地になつたらいいなと思う。改めて、住民意識をこれから高めていかないといけないと感じた。

委 員:同意。本来、住人や依頼された設計士が、この場所の町並みの未来とはどうあるべきかを考え設計しないといけない。設計をするための手助けになるのがガイドラインで、これに基づいて設計をしてもらわないと困る。あくまでも町並みを動かしていくのはまちの皆さん。

委 員:間取りについて、どういう人たちが住んで、須坂市の重伝建のエリアの中でどういう活動をするのかというのは大事な視点。間取りも合わせて今一度考えなおしてもらいたい。

委 員:ここにあるオプションの中からしか選べないので許可基準に合わせられないというのはおかしい。ガイドラインに適合できるようにどうつくっていくかを考えることが設計。根本的な考え方のズレが事業者との間で起きていて、まだまだ話し合いが足りないと感じる。もし実現したいのならば、歩みよりがどこまでできるかお互いに考えていかなければならぬ。

委 員:これから扱う物件を見据えて、許可基準に合う建物のイメージを形にしてお伝えできるようにする必要があると思う。町並みキャンパスの課題として取り組んでもらい、積み上げていくことも考えられる。

委 員:もう一つの案を示していかないと○×の世界に入ってしまうので、対立が深まり、話し合いが滞ってしまう。現在の計画だけではなく色々な可能性があるということを含めて話す必要がある。

委 員:もし時間をかけることができれば、来年の町並みキャンパスで学生に、集合住宅の提案をしてもらい、施主に見てもらい、こういう形がいいということで進められると、施主にとっても、学生にとっても、まちにとってもいいし、町並みキャンパスをや

っている意味も感じられるのでは。

委 員:事業者が工期を決めて私たちが yes というものではないような気もする。

委 員:条例の第5条に許可の基準、第4号に新築の場合のことが書いてある。新築の場合の許可基準は、ここに書いてある項目については、「当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと」ということが条例で決めた基本理念。ガイドラインに書いてある非常に具体的な許可基準は条例の施行令や規則に決められたものか。

事務局:許可基準自体は条例に載っているものではないが、保存活用計画という伝建地区をどう運用していくかという計画自体は教育委員会の告示をもって定めている計画。計画の中で修理・修景・許可の基準についてはすべて決めている。

委 員:ガイドラインに記載の詳細は、条例の許可基準の運用マニュアルのようなもので、条例違反だからと受け取りを拒否することはできない部分。「法的強制力をもつ条例ではなく、市としての条例を運用していく上での基準」という言い方をされると強く言うことはできないのでは。

委 員:保存活用計画は、保存条例の第3条で立てなくてはならない、それに基づいて行うということを条例で縛ってある。なおかつ、須坂地区は都市計画区域内なので、都市計画法によって決定されている。第1条において文化財保護法でなおかつ都市計画に基づいた決定を受けていると記載があるので、内部でのマニュアルのようなものではなく、明らかに条例の中で定めなくてはならないもの。なおかつその定めたものを国に提出して国の文化審議会でチェックをいれて承認を得て担保されている内容。

委 員:それなら、細かい議論はしなくとも「許可基準に合っていないので許可できない」と断れるのではないか。

委 員:条例に合っていないので許可できないと断ってしまうのはよくない。住民と両輪で動いていくのが伝建制度の主旨。どこかを歩みより、落としどころをつけて、覚悟をもって市が許可なのか不許可なのかを決定するということをやってもらうのがよい。かなりの歩み必要ととても感じている。  
また、スケジュールに無理がある。このような議論は経験の豊かな自治体は2年前から動きはじめる。現在が12月、8月に竣工したいというものに対しての色々な意見というのは時間不足だと感じている。

委 員:第一段階として、今話していた話を事業者にとりあえず話してみてはどうか。非常に厳しい規制であるということを認識させた上で、事業者側に検討してもらう。行政側から許可できる改善案を提案する必要はないのでは。

委 員:経緯を見ると、基準について説明をして出てきた図面がこの図面。この図面が出来たときに「許可基準に合っていないので受け取れません」というくらいの覚悟を持って、受け取ってはいけなかつたのでは。歩みよるということは、施主も歩みよるということでもあって、歩みよれる部分が存在するかということを最初に見極めて、それが存在するとしたら、「こういうことにもっていきましょうか」とするのがよいと考える。

委 員:本質的な議論に入る前段で問題があるということをよく理解してもらう必要がある。

委 員:議論が少しあってもいいと思うのは、駐車場の取り扱い。戸建住宅ではないときに、駐車場の設置にそれなりの面積が必要になるが、原則建物を建てようとする、やはり道に面して建物を建てるべき。これを許可基準の駐車場・空地にあてはめて考えてもよいかどうかというところは、1つここで議論が必要。設計の仕方によっていくらでも駐車場を奥に設けることはできると思うので、集合住宅というくくりで特例として措置を行う必要はないのでは。

委 員:書類を受け取るべきでなかったという話について、現在の経過としては、まだ正式な書類としての許可申請書は出ておらず、事前に協議をするというアクションなので、今後工事計画書と併せて現状変更行為許可申請書を出してもらい、最後にその申請書を見て判断するというステップ。  
書類を最初から受け取らないことは他地区などでも事例としてあるのか。

委 員:協議の中で許可を出せるものまで持ち上げてもらう作業が絶対に必要。事業者や施主に譲ってもらい、許可が出る状態にしていく作業をお願いする。門前払いで受け取れませんということをやった事例は知らない。

委 員:出されたものを受け取らないとどのようなことが想定されるか。

委 員:施主や事業者が「私たちのやろうとしていることに対して、根拠がない中で個人の財産を制限するような規制をかけているから裁判にする」というようなことがあれば、訴訟問題にもつながる可能性がある。

委 員:課題として突きつけられているため、市としても代替案を考えていかないといけないのではないか。○か×かという世界はこれから本当に避けていかなければならないと思うが、その点でこの町並みをどう育んでいくかという啓蒙活動をセットでやっていかないといけない。

その中で、修景をどれだけ動かせるかというところも大事になる。修景は、○か×かではなく、きわめて○に近い△のようなところ。市としてもただ単に○×で判断しているのではなく、修景という枠を設けて補助を出す仕組みもあるので、ぜひとも事業者に修景の枠の中で町並みをつくっていくことに貢献してほしいと考えているということで、修景の基準を一度突きつけた方がいいのでは。

委 員:須坂では重伝建地区に選定される前から、修理・修景事業はやっていて長年の実績がある。

許可というのは、辞書を引けば禁止の解除だと書いてあり、本当は禁止されている禁止事項。そのあたりを含みつつ、許可とはなにかを伝えていただければ。

委 員:施主は町並みの保存に理解のある方なので、色々考えことがあるということを理解して考えなおしてもらい、町並みに合ったものにしてほしい。集合住宅については初めての取り組みだと思うので、よりよいものにしていただければ。

事務局:施主はこれまで歴史的な町並みの保存活用にも協力いただいており、そのような理念をお持ちの方。その反面、使えていない土地をどうにかしなければならないというご家庭のお悩みもある中で、人口が減っている町中に住める場所を確保して、少しでも人を呼び込み、自分の財産である土地を有効活用したいとのこと。今回は、今まで歴史的景観の保存には十分協力してきたのに、なぜここで自分の財産に縛りをするのかという思いが強くある。

委 員:有効活用と言っても色々ある。施主として持続性がかなり重要なはずだが、集合住宅というのは新しい集合住宅ができたら人々が移り住んでしまうので、そうすると空き室になってしまう。そのサイクルは聞いたところだと15年くらい。別の案を出すなどは可能か。

委 員:工期の関係が問題。来年の8月までになると難しい。ゆったり構えていただく中で、施主とも色々と話をしながら、どういう可能性があるのかということを醸成していくことはできる。その結果としていくつかの案を学生に考えてもらうことも可能だと思う。そういうプロセスがこの先も須坂のまちの中で起こっていくと、まちと

して文化的に豊かになっていくのでは。

委 員:1980年代に建築の教育を受けたが、その頃は集合住宅にはかなり可能性があり、集合住宅の課題を何回もやった。いい集合住宅は本当にたくさんの中例があり、可能性がたくさんある。集合住宅の幅の広さ、豊かさが今の設計には十分に反映されていないと感じる。資源として私有財産をどのようにするのか、財産としてよいものになればいいと思っているということが伝わればいいのでは。そういう意味で提携か、案として提案するかというところがあるのかなと感じている。

委 員:一般的の住宅ではなく集合住宅というビジネスになってくる。ビジネスはその地域のルールに則って実行するべきもの。基準に合わせたときにどれだけ投資のコストがあがるのか、コストのあがった部分がビジネスになるのかならないのかということを気にされるだろう。ビジネス視点でも市からコメントするときに理解を深めてもらえればより歩みよれるのかなと感じる。

間口が狭い敷地の形状は須坂特有。本件に関わらず、これからこうした縦長の敷地をどのようなスタイルで活用できるのかというところも興味深い。

委 員:配置に「後退させない」とあるが、脇門を設けるなども須坂特有のもの。須坂の間口は京都と比べるとかなりゆとりのある間口で、脇門を設けても、脇門に相当するところから車が出入りしても問題ないと感じた。

委 員:施主に説明をする際に「集合住宅を建てるこをすべて否定しているのではなく、どうあるべきかということをちゃんと考えてやっていきましょう」という伝え方をすると、「これまでやってきたのになぜここではじかれるのか」という話にはならず、「じゃあどうあるべきかをちゃんと想えていきましょう」となるのではないか。修景事業だと補助が出せるということを伝え、施主と話して納得して進めていくことが大事だと思う。修景事業となると木造という基準があるので、大規模なものはゆるやかな基準の中で進めるなど、うまく運用できるといいのでは。そういう意味では修景の可能性があるということを説明していくことが大事。

事務局:今後は意見を整理した上で会長と相談をしながら進めていきたい。基準の考え方について今一度お伝えをした上で計画の修正など進めていくことになると思う。工期についても、スケジュールが厳しいということを事業者としても理解していると思うので、本日出た意見を伝えた上で、事業者の考え方を聞いていく形にしたいと考えている。

委 員:今回の件について、今後審議会で審議を行わなくてよいのか。この先須坂の町並みがどうなっていくかという中で、かなり重要な案件だと考える。

事務局:事業者の動き次第ではあるが、これから様子も皆様に適宜お伝えをしながら、委員会をもう一度開いた方がいいということになれば開く予定。

#### (4)次回審議会の開催について

事務局:次回は2月26日(木)午前10時から予定している。令和9年度の補助事業者の優先順位づけのお話や、本日の案件について経過報告等を含めて審議をいただく予定。内容は隨時状況に応じて柔軟に対応したい。

### 4 その他

事務局:重伝建地区の看板について、予定通りクラシック美術館の横のポケットパークのところに設置が完了した。ご覧いただきたい。  
建物の特定物件の表示プレートについて、製作が終わり年明けから配布予定。今年度と来年度の2か年にかけて、すべての特定物件の建物に設置をしていく予定。

### 5 閉会