

第 15 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】 2026 年 6 月 30 日（火）10 時から 11 時 30 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、須山均委員、
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、
中村貴彦委員、小林宰委員、萩原新一委員

〔オブザーバー〕 長野県県民文化部文化振興課文化財係
石丸敦史主査・文化財専門員

〔事務局〕 小林社会共創部長、寺沢文化スポーツ課長、
三ツ井重伝建推進係長、小西重伝建推進係技査、
山田重伝建推進係主事、栗田まち整備係長兼課長補佐、
滝沢まち整備係専門官

【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 座席表
- ・ 審議会委員名簿
- ・ (資料 1) 集合住宅の新築について
- ・ (資料 2) 集合住宅計画案

【会議内容】

- 1 開会（進行 小林社会共創部長）
- 2 会長あいさつ
- 3 自己紹介

4 議事

(1) 集合住宅の新築について(小西技査)

事務局：(資料1)、(資料2)をもとに説明。

委員：街道に面した外観の構え方について、外通路部分が抜けているように感じる。脇門のようなデザインを取り入れてはいかがか。

下屋庇について、建物の奥行きを感じさせ、圧迫感をなくすような効果を期待できるとなると良い。

委員：須坂の伝統的な建物の構成から考えると、表面があって、門があって、奥に入って、その先に建物がある。景観的には、前面道路だけではなく、外通路の脇からも見える。東側は隣地に近くあまり見えないかもしれないが、西側は駐車場があるので眺めることができる。いろいろな構成を考えており、玄関の造りなど評価できる部分もある。

外壁については、原則塗壁で進め、統一できると良い。色は一緒でも表情が違ふ。

事務局：基本的には塗壁を推奨しつつ、代替案もある程度許容していきたいと考えている。塗材を再検討していただく。

委員：地区に建てるということは周辺環境が前提条件。パースは周辺まで書いてほしい。

塀のデザインは、色合いだけでなく格子状にするなど、須坂に適したデザインがあると思うので、改善の余地がある。

事務局：工作物として土塀や板塀などのデザインと調和するようなものにしていただけるとなると良いと感じており、可能な範囲でお願いしたい。

委員：エアコンの室外機について、室外機の見え方まで配慮しなくてよいのか。

事務局：許可基準の設備機器等という項目の中で、「通りから見える配置や形状としない」とあり、「やむを得ず通りに面する場所に設置をする場合は、歴史的風致に調和した素材・形状・色彩による目隠しを」するなど外観上配慮するという基準になっている。そのため、今回許可案件として通りから見えないところにつける計画内容であれば外観上の配慮は求められない。

委員：地区内の他の建物には木の腰板が設置されているため、可能であれば木製の腰板で合わせてもらえると良いと思う。

事務局：下見板風のデザインについて、土蔵などの場合、下まで漆喰で仕上げているものもある。今回の物件において改めて整理し、どちらが良いか相談していきたい。

委員：許可基準の構造について、「歴史的風致を損なわないものとする」とあるが、他地区の例では「原則として木造とする」という場合もある。「歴史的風致を損なわない」とはどのような認識なのか。

事務局：木造を原則推奨するが、仕様によっては困難な場合もあるため、外観に関する外壁材や形状について、伝統的建造物と調和する形であれば木造以外でも問題ない考える。

委員：明確な理由が述べられるのであれば、木造でなくても致し方ない。許可する根拠を明確に説明できるようにすべきだと思う。

委員：建物全体のバランスが良くないように感じる。2階が大きく見えるので、既存の伝統的建造物と比較した場合、1階部分の下屋の高さをもう少し高くできないか。腰板を設けていることも影響しているかもしれない。

事務局：1階の下屋の高さや腰板のデザイン、開口部のデザインなど、トータル的な問題かと思う。意見としてお伝えし、修正いただく。

委員：プロポーションについては軒の出も影響する。軒の出を長くすることを含めて、高さ関係の比率は重要である。

委員：須坂の場合、脇門から見える景色には、必ず庭がある。植栽を植えるなどの配慮をするとより良くなると思う。

自転車置き場は、1間程度でも木製の建具を開閉できるような形にしておくと、よりなじんだ形になり、腰板をつけなくてもだいぶ違った印象になると思う。

構造については、今後の修景等を考えても構造体はある程度許容してよい。縛りすぎないことでより良い提案が出てくる可能性もある。

委員：アイストップとして、物置や駐輪場をデザインする手段もある。開口部のデザインや物置、駐輪場などは総合的に検討いただきたい。

委員：須坂の伝統的な屋敷構えは、外通路の向きが南北軸の街道と東西軸の街道で決まっている。須坂の町並みは、主屋があり、外通路に向けていく門があり、というリズムがあることがとてもユニークで大事な特徴。外通路をどちらに設けるべきか、今後のことを考えたときにかなり重要になってくると思う。東西軸の街道に面した家は西側に外通路を設けているため、守ってもらうべき。

委員：まちの方々や行政などが一緒になりながら、あるべきまちの姿を模索していくことが大切。開発と修理修景の主体である所有者と設計者が、須坂の歴史的風致に調和した建物をどう作ろうとしているのかを知り、それを前提として協議を進めていくべき。提案が出てくる段階で、須坂の歴史的風致はどういうものか、どう寄り添っているのか、を示した文章を出してもらい、それを基にしながら協議をしていけると良いと思う。

理想を言えば、今回の件も修景として動かせばよかった。修景に対する理解があまりない印象を受けるので、今後行政でどう啓蒙していくのが重要。どういうスケジュールの中で協議をしていくのかシミュレーションも早い段階でやっておく必要がある。事務局：配慮内容を示した文章については現在進めている。新築の案件については、どのような建物を参考にして、この敷地をどう読み解いて、どういうところに配慮したか、許可基準の項目をベースに配置や外壁の仕様、造りなどを文章として出していただくよう作成

している。それも踏まえて許可の判断をしていく。

修景については、修理の希望が多いこともあり現時点で積極的な案内は難しい面もある。修景を進めていく仕組みについては今後の検討課題としたい。

委員：全国の伝建地区でも、審議会にお諮りする場合は相談内容や諮問内容などを明らかにするという意味で文章にして提出していただいている。また、事業の実績として、ビフォーアフターの写真図面や、事業の中でわかってきた事実などをまとめている地区も多い。

事務局：ご意見を伝え、修正いただいた上でどの案にするかを決めていただく。その後、現状変更行為の許可申請をいただき、今回の意見を基に事務局で判断する。

（２）次回審議会の開催について（寺沢課長）

事務局：次回は、８月２４日（月）の１３時３０分からを予定。審議内容は、今年度の修理案件の進捗状況の報告、来年度以降の修理修景補助事業の内容説明、現地の確認など。

５ その他

委員：条例について、今回は須坂市伝統建造物保存地区保存条例の第４条の現状変更行為にあたる行為のため、市の許可を受ける必要がある行為ということになる。第９条「市長は、第４条第１項の許可を受けることができなかったことにより、損失を受けた者に対しては、通常生ずべき損失を補償するものとする。」とある。

例えば、今回の件で許可にならなかった場合、第９条が適用になり、補償する必要があるということか。許可にならなかった場合は、施主は土地の利用で経済的損失を受ける。アパートを建てられていれば本来得られた利益を受けられないことになるため、その分の補償までするということか。

事務局：どのくらいの損失を受けたのかを算出して、補償すべきものかどうか判断をするなど、段階を踏んでの対応になり、損失を補償すべき場合は、市長が補

償することになると思う。今回の件に関しては、許可申請書を出す前段の状況。所有者の損失にならないためにも、順を追って慎重に対応していきたいと考えて、申請書をいただく前に協議を行っている。

委員：条例をつくり、ある程度個人の財産や権利に対する規制をかけるときに、このような条文を設けて、公平な行政、自治体と個人との公平性を担保している。しかし、このような事例は知る限りでは発生していない。発生しないように行政、あるいは住民組織、そして施主の間で適切な落としどころに持っていく手続きを行っている。

事務局：審議をした議題とは別に、新築戸建て住宅の相談をいただいている。現状変更行為について、基本的には事務局にて許可基準に基づいて判断をしていく方向で考えている。新築住宅等の現状変更行為については、随時審議会の中でご報告をさせていただく。

現在、ご相談をいただいている物件について、許可申請の手続き等はまだできていないが、許可の基準に基づいて適切に判断していく。

委員：奥行のある敷地の奥に建つ建物に見える。許可基準の敷地の配置で「道路に面して建て」とあるが、許可は出せるのか。

事務局：伝建地区の範囲を設定するときは、街道に面する同一所有者の敷地のため範囲に設定したが、現在は宅地も所有者も別。そのため、今回建てる敷地は街道に面していない敷地という理解になる。

委員：全国の重伝建地区でも、表の道に面して建物が建っており、奥に新しい家を建て住む住まい方が1つの典型的な形としてある。表の使われな建物が残り続け、所有者の負担になっている例がある。そのような事例でなければ問題ない。

長野県県民文化部文化振興課文化財係主査・文化財専門員より次のとおり助言があった。

長野県：地域の皆様にとっては、どのような人が来てくるのかも大きな関心事かと思う。伝建地区を意識した住まい方をしてくれる人がきていただければ一番良い。例えば、外から見えるカーテンなどから意識してもらえたらいいと思

う。

文化庁で「近現代建造物等の継承・促進に資する活動支援体制モデル構築に向けた調査事業」を募集している。募集期間が非常に短く、今年度は7月10日には締め切り。調査事業の費用を100%文化庁が持つ。伝建地区も対象。条件は、プロジェクトマネージャーとして先導する方を用意すること。その人自身を養成するというプログラムもある。来年度以降も募集枠を広げてやっていくということなので、ぜひご検討いただければと思う。

補償条項について、市の法務担当や精通している弁護士と一度整理をしておいた方がいい。当然受任すべき範囲というがあるので、単純に建たなかったから補償できるという話ではない。今後もそのような質問があると思う。

6 閉会