

## 第4回 須坂市伝統的建造物群保存地区保存審議会 議事録（要旨）

【日時】 2022年7月12日（火）13時30分から15時30

【場所】 須坂市役所東庁舎3階 第4委員会室

### 【参加者】

〔出席委員〕： 土本俊和委員、梅干野成央委員、佐倉弘祐委員、松田昌洋委員、吉澤政己委員、和田勝委員、小林裕委員、吉澤まゆみ委員、小林義則委員、田子修一委員、小林文夫委員、飯塚芳士委員

【Webリモート出席】 後藤治委員

〔欠席委員〕： 中野博勝委員

〔事務局〕： 滝澤社会共創部長、峯村文化スポーツ課長、村石まちづくり担当課長 寺沢重伝建推進係長、小西重伝建推進係主任技師、滝沢まちづくり産業調整専門官

〔オブザーバー〕： 長野県教育委員会事務局文化財・生涯学習課 市川格指導主事

### 【配布資料】

- ・ 次第
  - ・ (資料1) 保存活用計画(素案)
  - ・ (資料2) 補助制度・税制優遇措置案
  - ・ (資料3) 住民説明と意向確認状況
- (当日配布資料)
- ・ 会議内容に対する意見記入用紙
  - ・ 委員名簿
  - ・ 前回審議会の資料2

### 【会議状況】

1 開 会（滝澤部長）

2 会長あいさつ（土本会長）

（議事に入る前に事務局職員の紹介）

3 議事

（1）保存活用計画(素案)について（峯村課長）

第3回の会議の後の質問意見等なし。

資料1 保存活用計画(素案)について主な修正点を説明。

これに対し、委員より次のような意見があった。

委 員：建築基準法の方等、反映されているので、その部分については問題ない。

防災のところで火災だけでなく水害、災害のことも書いた方がいい。

委員：6 ページの水路の中に裏川用水と言う用語を入れてないが、意図されてなのか。

事務局：今回漏れていたなので追記したい。

委員：15 ページ(3)環境の整備等の2行目に歴史的環境、3行目に歴史的風致という言葉が出てきて、歴史的環境と歴史的風致とはどう定義されるかわからない。

事務局：今後詰めていきたい。

委員：塀、石積み、工作物とそれぞれ細かくうたっているため、10 ページでは石造物と言いつ、別表がその他の工作物のままになっている。本文と表の整合性をどうするのか検討していただきたい。ここの出し方は他の地区より具体的でとてもいい。その辺の整合性だけをお願いしたい。

事務局：表の方と表現を統一していきたい。

委員：16 ページ人材育成等で、須坂には建物もいっぱい残っているので、職人さんの育成のためにもできるだけ伝統的建造物の修理とか修景等、実際に現場を見たりすると色々な面で勉強になりやる気も出てくる。ぜひお願いしたい。

委員：防災全般についてももう少し書いていただきたい。地震については耐震性能の向上に努めると書いているが、他の災害、特に水害についても書いていただきたい。

委員：保存活用の推進で建築の専門の人以外にも商業とか経済の学生にも参加できる仕組みもあったらいい。

事務局：商工会議所とか、町の皆様、商業関係で頑張っている皆様にも係わっていただき、意見をいただきながら保存活用に進んでいきたい。

教育機関、観光関係、産業関係の団体と連携していきたい。

保存活用計画（素案）について、その他意見については別紙にて後日提出を受け付ける。

## (2) 補助制度・税制優遇措置案について（峯村課長）

資料2 補助制度・税制優遇措置について説明。

これに対し、委員より次のような意見があった。

委員：追加してやるべき措置について伝える。空き家になっているものを、例えば宿泊施設とか、事業用に再生した場合に、土地の固定資産税は住宅用と事業用で随分額が変わってしまう。空き家再生を推進する目的でやるのであれば、保存地区の伝統的建造物を使って、空き家で営業みたいな種をした場合に、固定資産税の額を住宅並みで据え置くか、事業用の中で一定の軽減を設けるかすると空き家対策をしようと

している意思もしっかり出て市町村としては減収にならない。他の伝健地区では全くやってないが、海外の伝健地区では割合とやっている方法で、空き家が問題になっている日本においても必要な制度ではないか。

地方の古い建物は再生に関して、本来は耐震補強とか伝健地区の修景をやると家屋と言うのは新規に資産を取得した形になるので、維持費でなくて取得費用になり家屋の固定資産税評価額というのが上がる。海外では、積極的に投資をしてもらうために、ストックというか修景前の費用で据え置くという、これも市町村には減額にならない。評価の問題ですが、そういうことも書き込んでおいた方が、今後日本も新築が減ってきて、改修家屋からしっかり税を取ろうという時代になるのではないかと思う。その辺りも明確にしておいた方が良いのではないか。

事務局：2点、税務課等と話をする中で検討していきたい。

委員：種別に対応して補助率・限度額がきまっているが、例えば残して行くべき付属屋といろいろな程度があるのではないか。例えば製糸業に関係した付属屋は全国的に残して行くべきではないか。付属屋も種別を作って製糸業に関係するものと同等にすることは可能なのか？

事務局：種別はあくまでも現段階で市として書いているもので、今後細分化することは可能。

委員：付属屋はたいてい屋敷の奥に建てる人が多いので蔑ろにされがちかと思う。やはり地区の価値を考えると積極的に残していくべき価値があると思う。

委員：今説明で、空き家を事業用に使うか、住宅用に使うかで税負担が違ってくる話がよくわからなかったのもう少し詳しく教えてもらいたい。

委員：固定資産税に土地の評価額があり、住宅用と事業用の土地で評価の額が違う。住宅用の土地は評価額が、低く抑えられていて、事業用の土地は法人の所有になることが多いので、かなり高めに設定されている。個人の住宅であった空き家を旅館業や宿泊業にすると、事業用の資産となり、土地の評価額が事業用に変更になるので、固定資産税が通常だとかなり高くなる。投資する時に、それだけ高く貸したり、宿泊代を高く取らなければならないことがある。運用する側からすると、固定資産税が住宅並みに据え置かれていると非常に投資しやすくなる。

委員：1ページ目の修理、2の(1)の表で、伝統的建造物の場合に、保存のために必要と認められる構造耐力上主要な部分の修繕および復旧に係る経費含むという形になるが、ある部分に限定した補強でないか確認したい。

事務局：構造耐力上主要な部分等については、外観に限らず、内部の躯体であったり、耐震補強についても対象になる。

委員：耐震補強等を含めるということで大きな建物だと、部分的に耐震補強をしたらOKでなくて、段階的に建物全体に対してどういう形で補強する思想の中でやっていかないといけない。その辺りどうするか、どこまで含めるのかイメージとしてあるのか？

委員：よその地区では、国の選定後、防災計画を作り、地区特有の伝統的建造物がどうい

うところに補強が必要なのか、一般解みたいなものを見出して、それを前提にその部分は補助対象にする運用になっている。須坂でも国の選定後に、防災計画を詳細にしっかりと確定して、何が伝統的建造物の保存のために必要な補強なのか、明らかにしてその部分を補助の対象にする筋道かと。防災の計画、火災対策も同じで、役に立たないものまで補助の対象にできない。

委員：戸隠もそうだが、対象となる伝統的建造物の外側に対象とならない部分がついている場合に、対象となる部分を外付け補強する形で、建物自体を頑丈にしていく方法もあり得る。防災計画の策定を踏まえてという話になるかと思うが、そういう状況も生まれてくるかと思う。

委員：長屋は、棟別に主屋とか土蔵とか付属屋とか1棟2棟と数えるが、長屋の場合、棟屋根が一つで、3棟長屋の場合だと、3つのふさがあるという状態になる。その時にどのように数えるか、所有者も上物でAさんBさんCさんと分かれている3棟長屋に、どう対応するか、どう数えるか、詰めていく必要がある。

委員：長屋は基本的に表に建っている長屋でよいか？

事務局：表に建っているもの。街道の裏になるが常盤町の辺りに建っている長屋を想定。

委員：長屋的でも表長屋というか、町並みを構成する非常に重要な要素でもある。ここに置いておくのが妥当か検討いただきたい。

委員：表に面している長屋は製糸業受けたり、江戸時代からかなり特徴的で、今後利活用の方向性もあり、土蔵と同じように、分けて考えるべきである。

事務局：具体的に種別、税率をシミュレーションして制度を考え、ご意見いただいたケースも想定し、どういう判断対応が必要か今後詰めて11月次回に示したい。

委員：修理の場合、大きな工事になると2年3年かけた場合に事業計画もできなくなってしまふ。検討をお願いしたい。

事務局：規模の大きい建物が対象になり、上限2000万で考えている案。他市の状況では、規模の大きいもの、季節柄冬場の工事が進められないと、年度をまたぎ区切って工事し毎年対象とする対応をしている。長野市は上限なしだが、青天井でなく、財源規模にもよる。対象となる建物を1年で終わらせるのではなく、計画的に1棟の建物を今年度、次年度と区切ってやっている。単年度ごとでなく、複数年で計画的に工事を進めて補助も当てていく考えで補助制度を進めていきたい。

委員：実際に住んでいる方々の話を聞くと、歴史的建物は実際に住んでみると間取りが悪かったり結局は住みにくいから建て替えるということは多々あると思うが、内装の部分の工事経費は認められている地区はあるのか？

事務局：県内他市の状況は、国の基準に沿って外観と基本構造部分のみで、内部とか特例で対象にしてないので、須坂市の案とすると、国の基準に沿った外観構想部分を対象とすることで今の時点では考えている。

委員：後世に残すにあたり、残しやすくなると思うので検討いただきたい。

事務局：店舗としては別の補助金がある。資料2の内容を理事者に案として提出し、継続して検討して行く。実際に住まれる方の実情を踏まえた案も検討項目として提示し、理事者、財政とも検討したい。

委員：須坂市の条例を作って、内部に対応するとか、検討できると思う。県内では例えば正面の木製の建具はいいが、アルミサッシは補助対象外とか細かい決め方をしているので、住宅設備に関しては、補助対象にしていない。

敷地内部の見えない建物、特定物件で絞っていかないと、付属屋の場合は外から見えないので、どういう対応をするのかそれぞれ別の問題が出てくる。

事務局：前段の須坂市独自の支援策補助制度も実情を踏まえ、意見を案として理事者に提示し検討していきたい。後段の敷地内部の見えない建物を対象とするかどうか、例示し補助対象とするかしないか、保存活用計画の表には出ない部分の判断基準も事務局対応として持っておくために、想定して検討していきたい。

補助制度・税制優遇措置案についても、その他意見については別紙にて後日提出を受け付ける。

### (3) 住民説明と意向確認状況について（峯村課長）

資料3 住民説明と意向状況について説明。

これに対し、委員より次のような意見があった。

委員：戸別訪問でそれぞれの考えが出てくるが、重伝建を進めるにあたり、反対者がいるとできないのか？全部ある程度根気よく説得し、その上で申請することなのか？

事務局：重伝建に対して反対する方はいたとしても、市として重伝建地区は進めていくと意向をしっかり確認、根拠を取るとなると、エリアの皆さんに特定物件となるにあたり特定物件所有者の同意書を書面にていただくことが必要になる。全員に賛成いただくことが必須ではないが、極力、今、賛同されていることが必要というのが都市計画の中にも織り込まなければいけない。都市計画審議会でも、地区の意向が概ね賛成であることが求められている。個別にあたって賛成をいただくように、引き続き制度内容のご理解と説明に継続して回っていきたい。

事務局：補足説明。個別に地区のお宅を回り、改めて玄関先でお話している。1枚に集約したものを渡して説明し、その中で質問があったり、特に話をする必要があるとパンフレットのページを開いて、説明をしている。市報や説明会をしてくる中で、認知が高まってきているので、「大変だけど頑張ってくれ」と言っていただけ。

本当に重伝建の制度に対して反対するというよりは、市が行う市政事業などについて色々思うところがあって、何か意見として言いたいという方々がいる。比較的反対というかまだ納得いかないという意向の方が多いと感じる。引き続き、今日の審

議会の結果なども資料に作り、制度内容について説明しながら市の信頼を得て行けば、ご理解いただけると感じている。引き続き個別にお話ししながら、皆さんはどのような意向があるのか聞きたい。都市計画の変更も説明会をする予定で、まちづくり課とも連携して考えている。戸別訪問、説明会なども行いながら、制度もご理解いただき登録に向けて進めていきたい。

委員：私も数年前に調査をして、20棟30棟調査する中で、どのお宅も建物に愛着を持たれていた。意向状況を見て、私が受けた印象とすごく合致している。市としても力強く進めていただきたい。

委員：感想にもあったが、お年寄りの一人暮らしのお宅が非常に気になる。空き家バンクの動きと関連させて、事業用の建物にすることにこだわらず、住宅用に若い人達をそこに住んでもらう働きかけができないものか。新築の代わりにそういったところに住んでもらい、祭りなど、色々なところに参加してもらうことが出来ればありがたい。もしできるのであれば、素案の16ページ、保存及び活用のために必要な事業計画(1)情報発信に、保存地区をはじめとした本市の歴史や文化などの情報や魅力とあるが、例えば、「住みやすさとか暮らしやすさ」という文言を入れられないものか。妻籠の資料を見て、手を打たなければどんどん空き家が増えていく。最終的にはその町が買い取って寄贈を受けたりしながら、交流施設を作ったり、もちろんそれも構わないと思うが、出来ることなら、住宅にあるいは事業用の建物にやってもらった方が活気がでると思う

事務局：県外に息子さん、娘さんはお住まいで帰ってくる予定がなく、私は制度に賛成だが、息子世代になったらわからない方も(4)、(2)にも入れている実情の方もいる。そういう方々は建物を残すのはもう親族でどうにかしなければいけないとしか考えていない感じ。例えば空き家バンクを通じ住みたい住居を求めている方への提供の橋渡しをするなど、司法書士の方と協力して、須坂の古い佇まいの建物に住みたい方に橋渡しができるような情報発信を、保存活用計画16ページのところにもそういう意図で書き込み、追記修正してまいりたい。住まいとしての活用に橋渡しができるような計画も、検討を進めるように計画に書き込んでいきたい。

委員：なるべくシャッター街にならないように空き家を積極的に活用する方法を皆さんとお年寄りの人も含めて考えていきたいことをうたって進めた方がいい。そうすると、借り手と貸し手というところが重要になってくるというような気がする。

委員：妻籠宿の修景で、中が綺麗になっているので、どういう計画でやったのか確認した。主要の構造自体は当然そのまま、内装に関しては、若い人達が自己資金で直したところがあった。そのような例もあり、基準の中でどこまでがいいか、若い人達は考えを持っているところもあるので、そこをどういう形で調整して、保存と活用の部分の両方で、こういう方法ならいいと一つの提案としてやっていけばいいと思う。

住民説明と意向確認状況についても、その他意見については別紙にて後日提出を受け付け

る。

#### (4) 次回委員会の開催について（峯村課長）

次回審議会は11月頃を予定。本日、提案、意見をいただいた部分について反映した保存活用計画の案、補助制度、税制優遇制度、また都市計画の変更について報告を行う予定している旨を説明。質疑等なし。

長野県教育委員会文化財・生涯学習課指導主事より以下の次のような助言があった。

長野県：この地の魅力を高めていこうと、多くの方々が、真剣にまた議論されていると大変力強く感じた。引き続きこの計画が今後更に進んでいくように進めていただきたい。1点委員からも指摘があり、他の委員の方々も意見もあったが、空き家問題については県の部局においても、様々な相談、ある時は直接電話をいただくようなことがある。様々な知恵、アイデアもあったのでこの点でも議論が進んでいくことも楽しみにしている。最後に、今日信州大学の学生さんも来ておられ、若い方々にもこういった問題に関心を持ってもらうことは本当に素晴らしいことだと思う。若い方も含めて須坂の魅力を多くの人を感じられるような会に今後も出来ていくといいと思う。

#### 4 その他

事務局より参考資料とその他の資料の説明。委員よりの質疑・発言等なし。

#### 5 閉会