



須坂

わたしたちの町並みを未来へ引き継ぐために

伝統的建造物群保存地区制度について



はじめに

須坂市では、昭和60年代の町並み保存運動を契機として、以来、市民の皆様とともに、市内にのこる歴史的な町並みを文化遺産として守り、歴史・伝統・文化を取り入れた個性あるまちづくりを進めています。

この度、これまで一緒に守っていただいた歴史的な町並みを、将来に向けて適切に保存され有効に活用されることで守り伝えていくことを目的に、その方策の一つとして文化財保護法の「伝統的建造物群保存地区制度（通称：伝建）」の導入を検討しています。

●町並み保存・活用関係事業　これまでの取組み

事業名	実施期間	事業内容
須坂市ミニ博物館設置事業補助金	昭和63年度～現在	既存の土蔵造り、大壁造り、古民家等の建築物を活用する博物館の設置に必要な建築物の改修又は移築及び設備に要する経費を補助
信州須坂町並み調査	昭和63年度	町並み調査（日本ナショナルトラスト）
伝統的建造物群保存対策調査	平成元年度	町並み調査（須坂市教育委員会）
元牧新七家保存整備	平成元年度～7年度	先行取得 改修工事、須坂クラシック美術館開館
須坂地区歴史的景観保存対策事業	平成5年度～21年度	住宅、店舗、埠、広告物等に対する修理・修景に要する費用を対象とする補助制度
街なみ環境整備事業（国土交通省）	平成7年度～21年度	①小公園・公衆トイレ・旧越家住宅・まゆぐら・じらふじ等の整備 ②住宅、店舗、埠、広告物等の整備
社会资本整備総合交付金第1期（国土交通省）	平成18年度～22年度	観光交流センター、旧上高井郡役所、市道銀座通り線を整備
社会资本整備総合交付金第2期（国土交通省）	平成23年度～27年度	まゆぐら改装、市道新町高橋線、旧小田切家住宅
歴史的建造物登録制度	平成24年度～現在	登録制度開始
歴史的建造物を活かしたまちづくり事業補助金	平成25年度～現在	外観および内部（内部は不特定多数が利用できる部分のみ）の修理・改修に要する設計管理費および工事費を対象にした補助制度
須坂市景観計画	平成25年度～現在	建物を建築する際などのルールを策定
伝統的建造物群保存対策調査	平成29年度～令和元年度	委員会設置（平成29年度） 保存対策調査実施（平成29年度～令和元年度） 町別説明会7回



◆須坂クラシック美術館



◆ふれあい館まゆぐら



◆旧小田切家住宅

須坂の歴史と町並み

Q どのような歴史があるのでしょうか？

「大坂街道」と「谷街道」が交差する交通の要衝

古くから市がたち
商業の町として発展

南北に流れる水路「裏川用水」にかけた
水車の動力で油搾りや精米の商いが隆盛

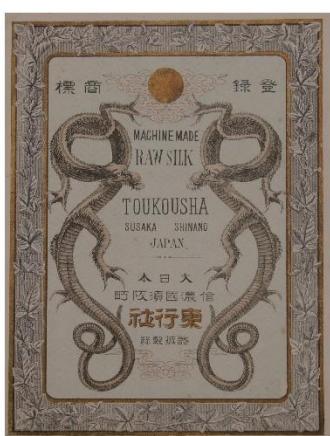
◆須坂を中心とした
主要交通路（江戸後期）
『須坂市誌 第四巻』歴史編II』
(2015, 須坂市) より

江戸時代須坂藩堀氏
1万石の陣屋町

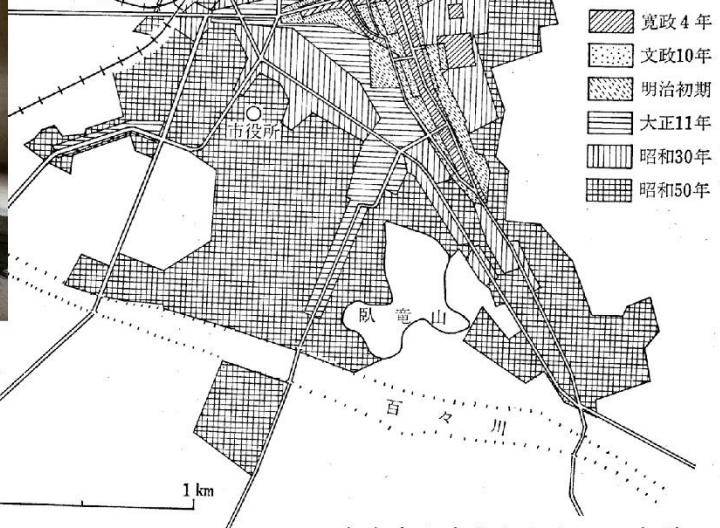
中町の辻を中心として
十字の町並みが形成



◆旧小田切家住宅 水車小屋



◆東行社 生糸商標
(須坂市立博物館蔵)



◆十字を中心とした町の広がり
『須坂市史』(1981, 須坂市) より

明治以降は水車動力を器械製糸（動力を使って糸枠を回す方法）に転用し、小規模な製糸所が興隆
県下に先駆け製糸結社「東行社」等を結成し、以後、
全国有数の製糸業の町として繁栄

須坂の歴史と町並み

Q 調査ではどのようなことがわかりましたか？

【伝統的建造物の特徴】

- ・主な伝統的建造物として、民家・武家住宅・長屋・宗教施設が現存している。
- ・民家の割合が高く、その屋敷地には、店舗や主屋のほか、別棟座敷や土蔵、付属屋などがたち、製糸場や水車小屋など、製糸業関係の施設ものくる。
- ・店舗に付属して門が構えられていることが多い、間口の広い屋敷地には塀が設けられている。



◆土蔵造りの町並み（中町）



◆街区を構成する長屋（上中町）



◆店舗に接続する脇門（本上町）



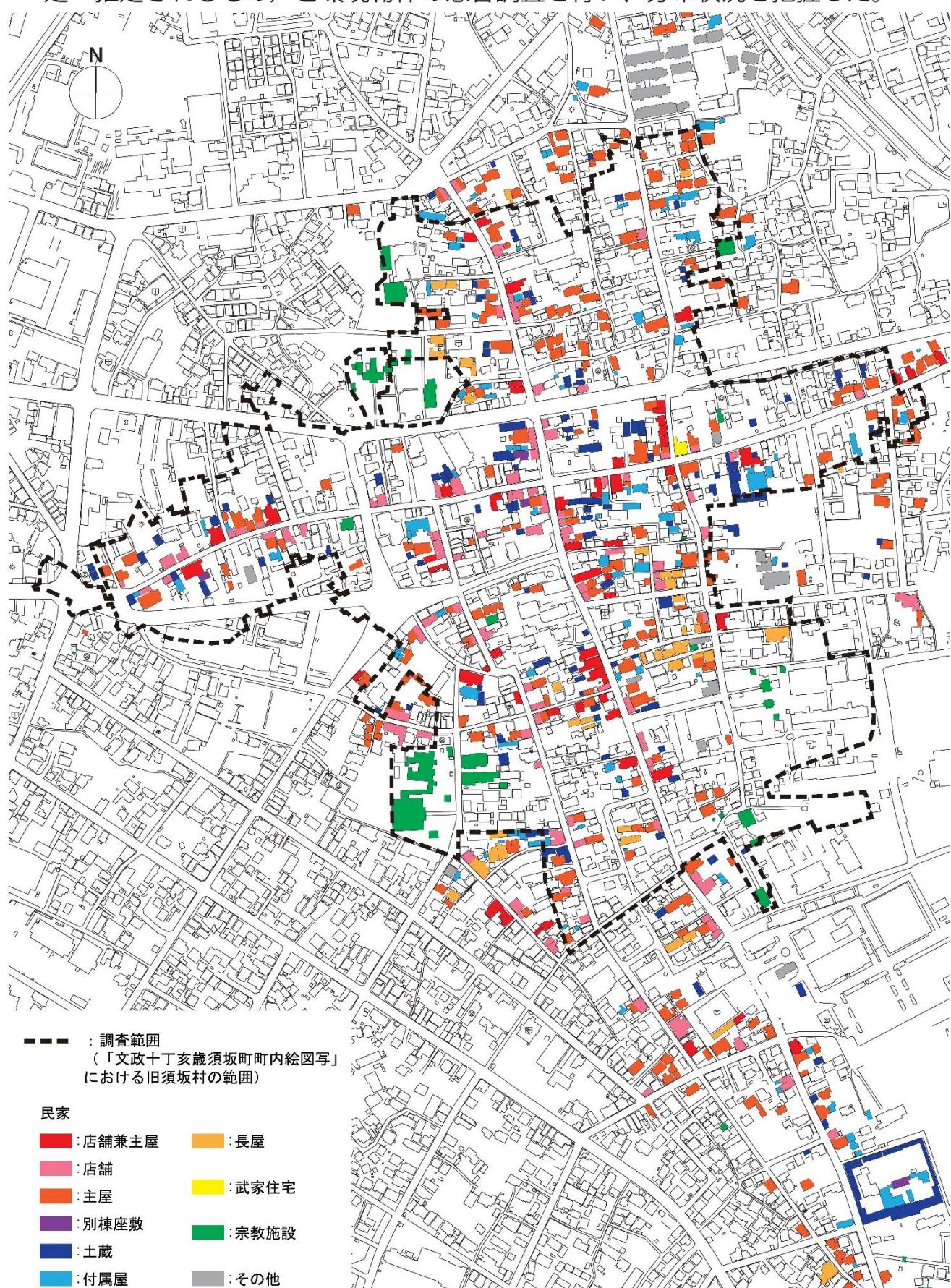
◆間口の広い屋敷地に設けられた土塀（東横町）

- ・建物の基礎部分や水路の石積みなどに「ぼたもち石積み」と呼ばれる、丸々とした石によって組まれた石積みが多数見られる。



◆各所にのこる「ぼたもち石積み」

●須坂地区の町並みについて、伝統的建造物（建設後 50 年以上経過していると特定・推定されるもの）と環境物件の悉皆調査を行い、分布状況を把握した。



◆伝統的建造物（建築物の分布）

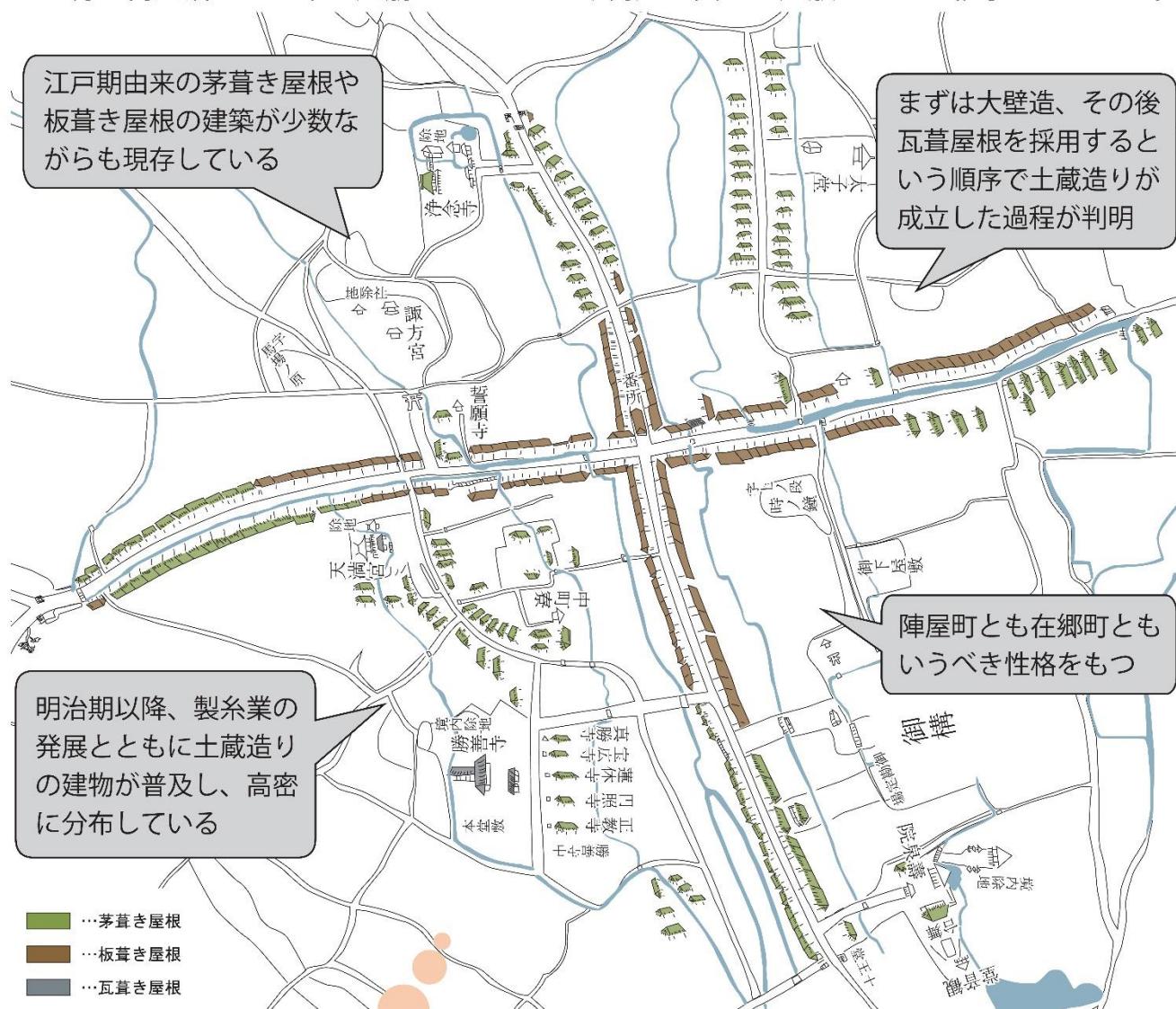
須坂の歴史と町並み

Q どのような特徴が「須坂らしい」のでしょうか？

【町並みの変遷】

- ・近世由来の地割の骨格がよくのこっている。

特に街道沿いは旧来の道筋がよくのこり、街道に面した屋敷地もよく継承されている。



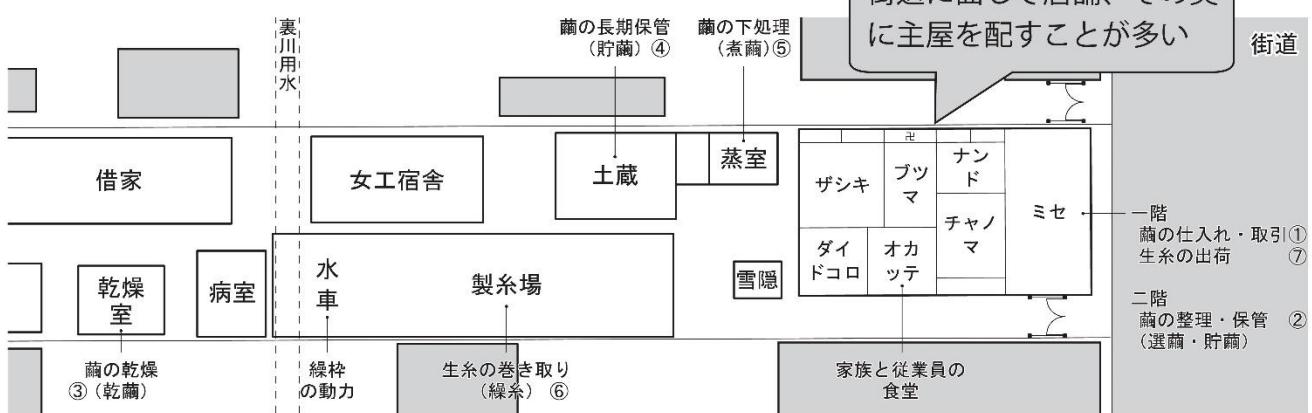
◆寛政 4 年「須坂町絵図」(須坂市立博物館蔵) リライト

明治期以降の土蔵造りを指向する発展の過程と、それ以前の様子を伝える古形とが混じりあつた、複合的な町並みが継承されている

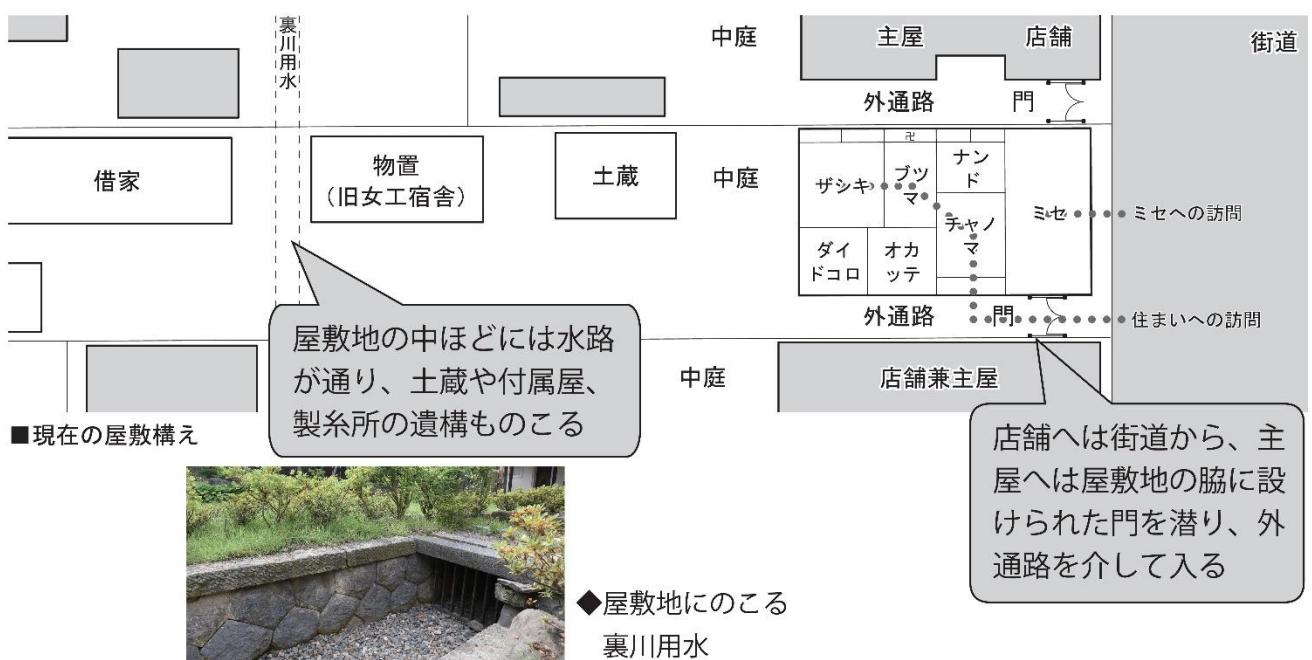


◆須坂地区最古級の土蔵造り民家（山下家住宅）

【屋敷構えの変遷】



■製糸業が行われた時代の屋敷構え (○数字は製糸業の工程を示す)

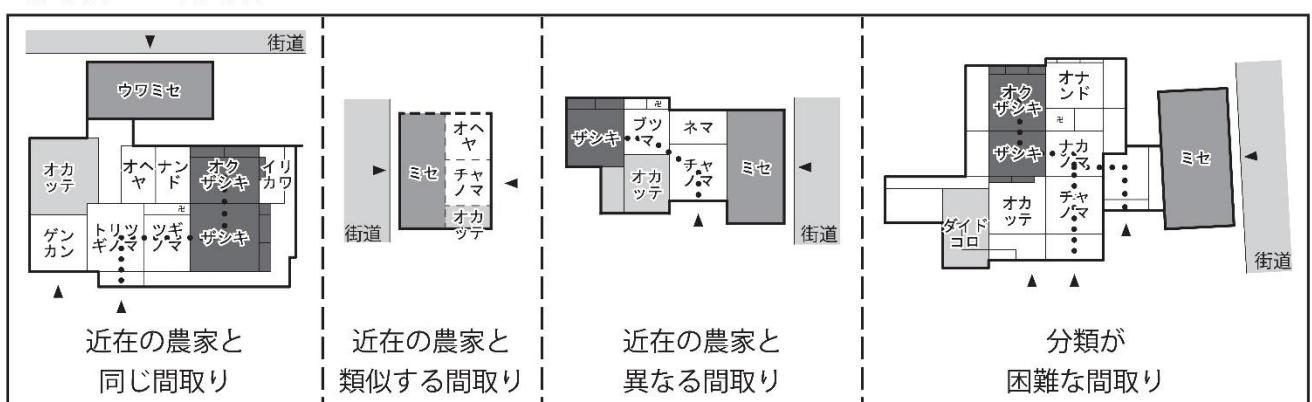


■現在の屋敷構え



◆屋敷地にのこる
裏川用水

【間取りの分類】



農家としての性格をもつ間取りと、商いを前提とした町家としての性格をもつ間取りとが混在する

陣屋町としての町の歴史と、農業と商業が混在する在郷町とも解釈すべき町の歴史が表れている

※詳しくは「須坂—伝統的建造物群保存対策調査報告書—」をご覧ください。

伝建 とは？

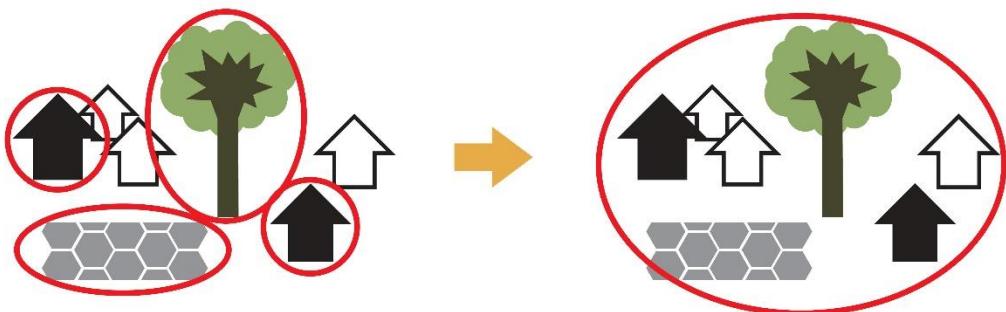
Q どのような制度ですか？

Q 重伝建になっているのはどこがありますか？

- ・歴史的な建物（伝統的建造物）の集まり
- ・石積みや樹木などの周辺環境

{

歴史的・景観的なまとまり



伝建の中でも国にとって価値が高いとされる地区
=『重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）』
※須坂市は重伝建の選定を目指しています

市の都市計画において定める地区

=『伝統的建造物群保存地区（伝建地区）』
※歴史的な建物などをまわりの景観とともに保存する地区を定め、地区内の住民の皆様の理解と協力のもとに整備を進めることで、地区的歴史的価値を高め、町並みの保存と活用を図ります。

<伝建制度の導入により変わること>

誇り 我が国の歴史的都市・集落として、公式に認められ、交流人口の増加も期待されます。

基準 地区内の風致を守るため、伝統的建造物以外も、外観の変更や土地の形状を変えたりする場合に、基準が設けられます。

修理 歴史的な建物の維持・修繕に関して補助の対象になります。

規制 上記のような行為（現状変更行為という）を行う際には事前に届け出を行い、許可を得る必要があります。

修景 歴史的な景観に調和させる事業について補助の対象になります。

道路 将来にわたって町並みの連続性を保つことを目的とするため、制度導入時には地区内を通る予定の都市計画道路の見直しを伴います。

防災 防災施設等の整備を行う場合、補助事業として行えます。

税制優遇措置 重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物にかかる固定資産税は非課税となります。

指導・助言 これらのことにより円滑に実施されるべく関係機関からの有効な指導・助言を得ることができます。

事業の継続性 年数の限りなく、目的を達成するための整備が継続的に行えます。

※ 町並みの保存や良好な住環境の形成など、今後のまちづくりの良いきっかけとしていきましょう。

●重伝建は全国で 43 道府県 100 市町村 120 地区、県内では 7 地区あります。

※長野県は全国で 2 位タイ（1 位は石川県 8 地区、京都府が 7 地区で同数）



南木曽町妻籠宿（宿場町）昭和 51 年～



塩尻市奈良井（宿場町）昭和 53 年～



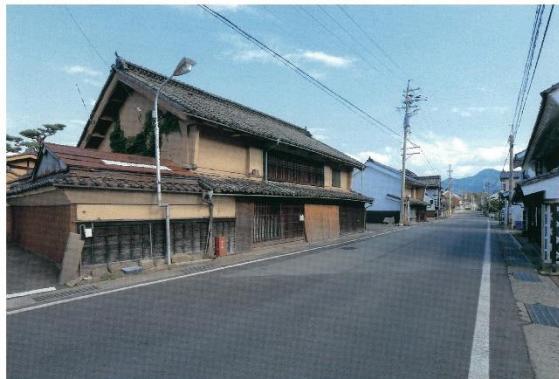
東御市海野宿（宿場・養蚕町）昭和 61 年～



白馬村青鬼（山村集落）平成 12 年～



塩尻市木曾平沢（漆工町）平成 17 年～



千曲市稻荷山（商家町）平成 26 年～



長野市戸隠（宿坊群・門前町）平成 28 年～

重伝建に選定されると、保存のための補助が国（文化庁）などから受けられるようになり、この補助を活用して町並みの維持・整備が継続的に行われ、価値の向上が図られています。

※写真：『歴史の町並』令和元年度（2019）版
(2019, 全国伝統的建造物群保存地区協議会) より

伝建 とは？

Q 伝建地区になると、どうなりますか？

Q 建物の維持に対して補助は出ますか？

●保存のための規制がかかるようになります。

- ・地区内全ての建造物や門などを対象にその現状を変更する行為（「現状変更行為」という）について市及び教育委員会の許可が必要

【現状変更行為】

- ・建物等の新築、増改築、移転または除却
- ・修繕または模様替え等で外観を変更する場合
- ・宅地造成その他の土地形質変更、
木竹の伐採、土石類の採取

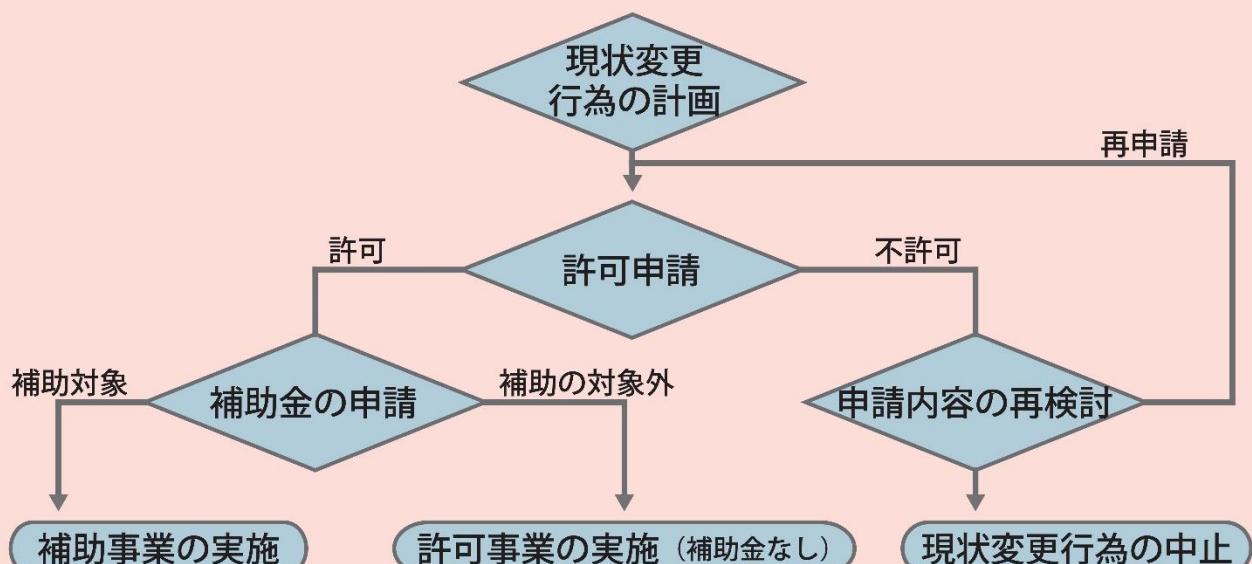
現在は景観条例により、一定規模（高さや面積）を超える行為を行う場合には届出と許可が必要です。最低限の許可基準は、伝建制度の方が細かくなると想定されます。

- ・許可の基準は対象の建造物によって異なる。

伝統的建造物（特定物件）	伝統的建造物（特定物件）以外の建造物
修繕や増改築、外観変更等を行う場合、現状維持もしくは痕跡調査等に基づく復原修理を原則とする	新增改築や外観変更、移転、除却等を行う場合、地域特有の歴史と町の景観（歴史的風致）を著しく損なわないか

歴史的な建造物で、将来にわたって保存していくことについて所有者の同意が得られた建造物を「伝統的建造物（特定物件）」といいます。※原則として取り壊し不可

＜地区内における現状変更行為の流れ＞



※現状変更行為実施のためにはすべて許可が必要になります。

※許可事業の中で、特に必要と認められるものについて補助金の交付を行うことができます。

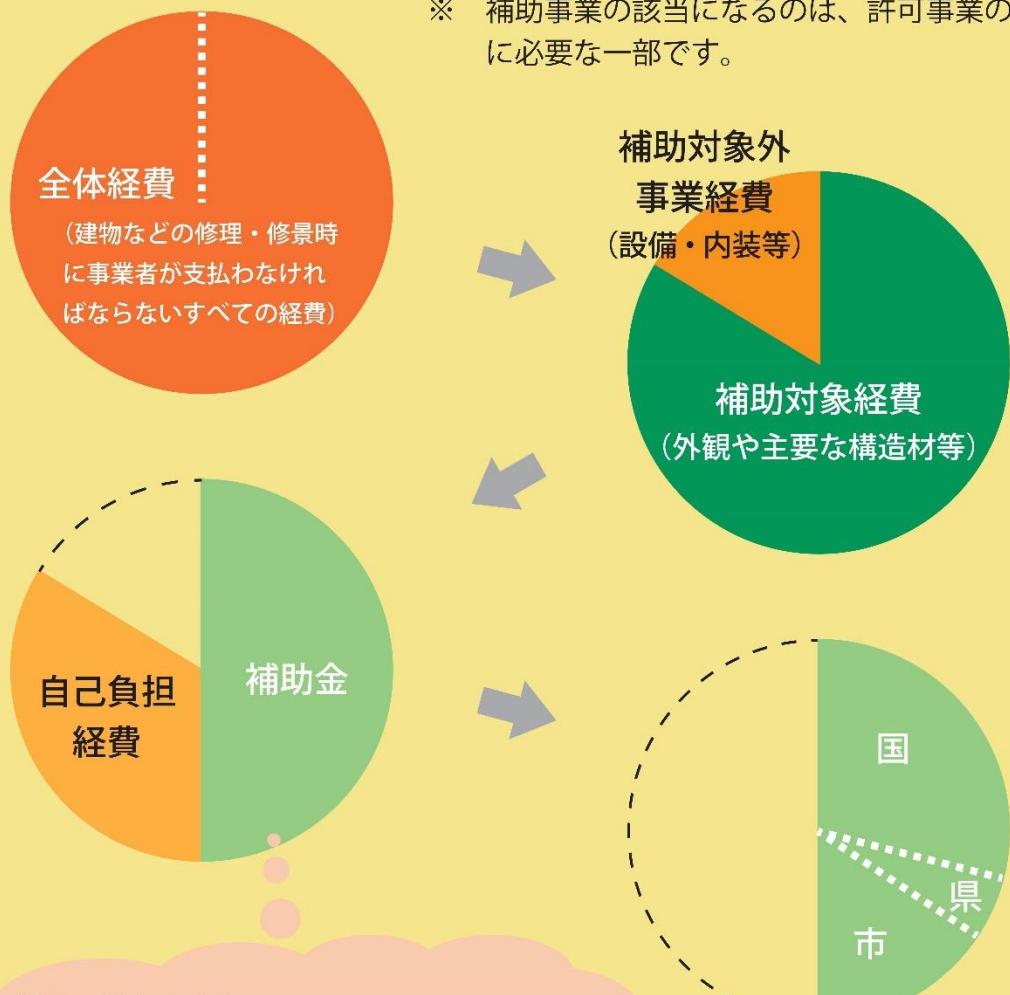
●現状変更行為の中で、次のものは補助金交付の対象となります。

伝統的建造物（特定物件） 【修理】	伝統的建造物（特定物件）以外の建造物 【修景】
伝統的建造物（特定物件）の外観修理や構造補強などで、その建物の歴史的価値を損なわないよう、現状維持もしくは復原修理をするもの	特定物件以外の建造物の新築・改修等で、外観を須坂の歴史的風致に調和するよう整備するもの

※内部の改修などは基本的に補助の対象になりませんが、特定物件もそれ以外の建造物も比較的自由に改修し、住みやすい環境を整えることができます。

＜補助金の考え方＞

- ※ 補助を受けるためには、特定の基準に沿った工事仕様が必要です。
この基準は、保存活用計画の中で策定されます。
- ※ 補助事業の該当になるのは、許可事業のうちの特に必要な一部です。



全国の例をみると、
【修理】：80% 【修景】：60%
の補助率を定めている地区が多いようです。

- ※ 補助対象事業の詳細や補助率等についても今後策定する保存活用計画において定められます。

伝建 とは？

Q 伝建地区はどのように決まるのですか？

Q どこが伝建地区になりますか？

- 伝統的建造物群保存対策調査の結果などを元に、これから条例に基づいて設置される「須坂市伝統的建造物群保存地区保存審議会※1」において地区の範囲が審議され、都市計画法による手続きを経て、決定されます。

<伝建地区決定・重伝建選定までの流れ>

保存対策調査・報告書刊行

保存条例の制定・保存審議会の設置

伝統的建造物群保存地区の決定(都市計画決定)

保存活用計画※2 の策定

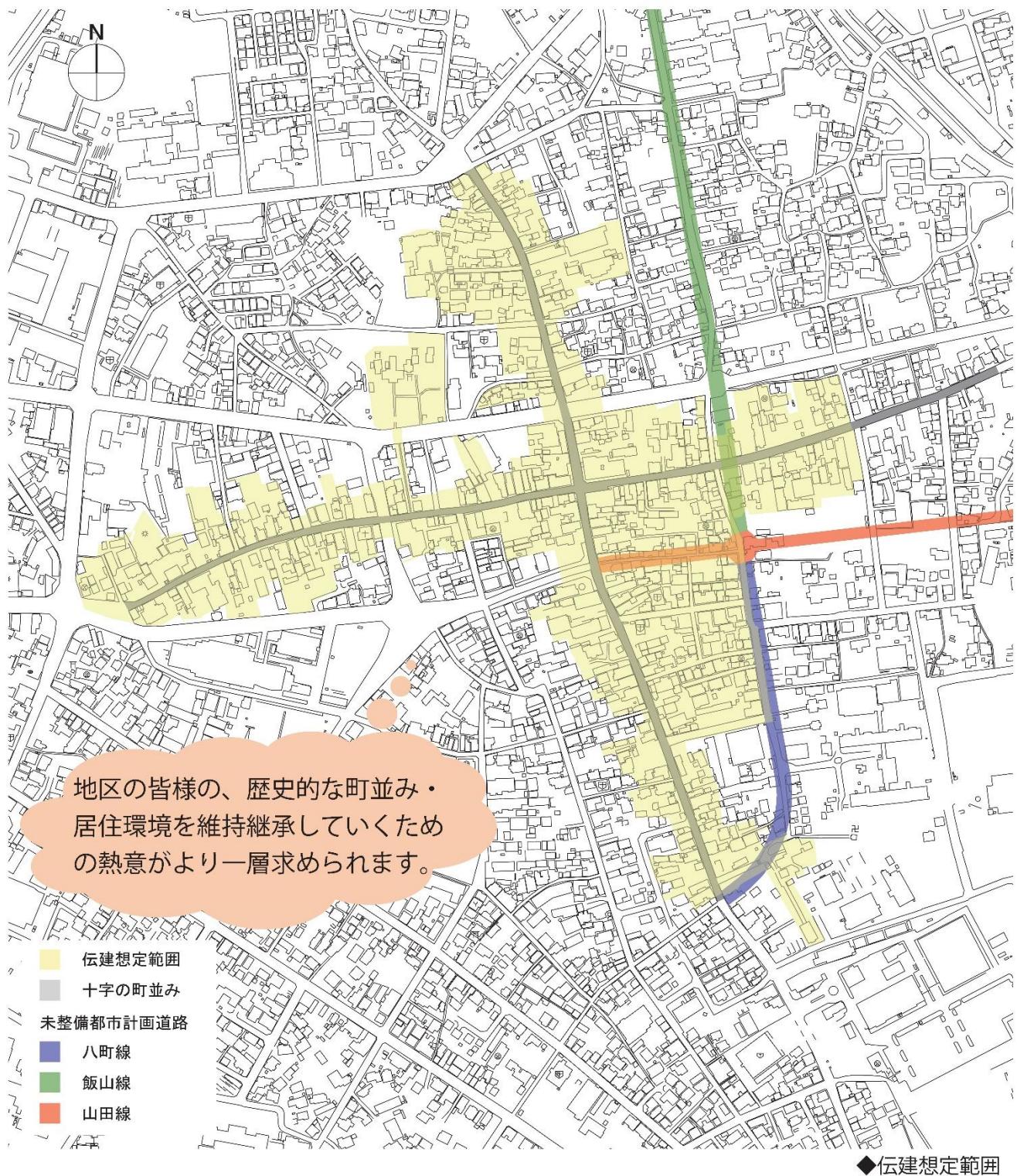
市から文部科学大臣へ選定申出

文化財保存審議会に選定の諮問・答申

重要伝統的建造物群保存地区の選定

※1 保存審議会：地元住民代表ほか、学識経験者、市関係者の3者で構成し、保存地区の審議や、伝建地区の保存活用計画（許可の基準、助成措置など）を審議・決定します。

※2 保存活用計画：保存地区の保存及び活用に関する基本的な事項を定めたもので、特定物件や許可基準等について決定します。



- 町の成立ちや歴史的な背景を踏まえると、須坂製糸業の礎であり、近世由來の地割が現在までのこる、十字の町並みを中心とする範囲が想定されます。
- 都市計画道路を整備すると沿道沿いの伝統的建造物が除却され、伝統的な町並みが分断されてしまうため、伝建地区にかかる未整備の都市計画道路については、見直しが必要になります。
- 地域住民の皆様の意向等をお伺いしながら検討を進めていきます。
ご意見やご不明な点等がございましたらお問い合わせください。

Q もっと詳しく教えてくれませんか？

Q

内部の改修を行う際にもすべて規制がかかりますか？

A

いいえ、伝建制度は主に外観に主眼を置いたものなので、内部の改修等は基本的に自由です。

また、耐震改修など、建物を保存するための工事は補助が出る場合もあります。

Q

家の建替え・新築時の規制はどのような内容ですか？

A

基本的には地域特有の歴史と町の景観を著しく損なわないか、が許可の基準となります。詳細については未定ですが、「須坂らしい家」や「伝統的な町並み」に調和するような基準を今後検討していきます。

Q

既に新築、改築された建物の扱いはどうなりますか？
すぐに基準を満たす家にしなければならないですか？

A

いいえ、まずは現状のままで大丈夫です。いつか建替えや改築をされる時には、許可基準の範囲内で行っていただくことになります。

Q

「伝統的建造物（特定物件）」は、昔の家の造りに戻さなければならぬのですか？

A

建造物の構造や外観は現状維持や復原修理が基本となります、内装や間取りなどは現代の生活に合うように改修することができます。使いやすいように直しながら活用することで保存していくことが重要になります。

Q

文化財の建物だけ保存すればよいのではないですか？

A

須坂の町並みの良さはその連続性にあり、町並みを群としてのこすことがまち全体の価値を伝えることに繋がると考えています。

Q

道に面した建物だけ保存すればよいのですか？

A

店舗や主屋の裏にたっている土蔵をはじめとする付属屋も須坂の町並みの特徴であり、重要な建物です。細かい基準等は未定ですが、付属屋についても特定物件の候補として、所有者の皆様へ保存のお願いを行いたいと考えています。

Q

既存の道路に影響は出ますか？
一方通行や歩行者専用道路に変わるのでですか？

A

基本的には現状の道路のまま町並みの保存を進めていきます。ただ、来訪者の増加なども想定されるため、歩行者が安全に歩きやすくなるよう整備をすることも必要になると考えています。

Q

建物が密集した街区や路地もありますが、防災面の整備はされるのでしょうか？

A

伝建制度導入後には、防災計画も策定します。適切な計画を立てるとともに、国の補助も受けながら防災設備を整えることが可能になります。

Q

増改築が自由にできなくなることで若い人に嫌われ、町が寂れたりしてしまいませんか？

A

町並みの整備により価値を高め、地区の共有財産としての活用・維持継承を進めるのが今回の保存であり、内部の改修等による生活環境の向上は自由に行えます。
今お住まいの皆様はもちろん、若い方や次世代の皆様にとってもより良い環境を整えていきましょう。

- ・規制の内容や補助率などは、今後つくられる「保存活用計画」において定められます。
- ・皆様の大切な資産である建物を守り、伝えていくために様々なご意見をお聞かせください。



2022年3月 改訂版
編集・発行 須坂市・須坂市教育委員会
(文化スポーツ課・まちづくり課)
〒382-8511 須坂市大字須坂 1528 番地の1

☎ 026-245-1400

