

蔵の町並みを活かしたまちづくり

(既存ストックを活用したまちなか再生の取り組み)



旧小田切家住宅(平成28年度開館)

須 坂 市

目次

. 取組の主旨・目的

須坂市における現状と課題及び対応方針

. 取組の概要

対応方針を踏まえた具体的施策とその施策目的

須坂市歴史的建造物登録制度

須坂市歴史的建造物を活かしたまちづくり事業補助金

空き店舗などを利用した創業のための補助金

須坂市景観計画

. 最近のまちなか再生の具体事例

事例1 歴史的建造物の活用(ゲストハウス蔵)

事例2 須坂景観づくりの会

事例3 旧小田切家住宅の活用

. 課題と今後の展望

1. これまでの取組成果・効果

2. 見えて来た課題と今後の取組方針

須坂市における現状と課題及び対応方針

須坂市の現状と課題

【須坂地区歴史的景観保存対策事業・街なみ環境整備事業】

平成5年から平成21年度までに土蔵造りの連たん、集中する旧街道筋を中心として区域を定め、区域内で行われる住宅や店舗、門、塀、広告物に対する修理・修景の補助をおこなったことにより、歴史的町並みの復元・保存が進んだ。

しかし、人口の減少、少子・高齢化、商店経営者の高齢化、後継者不足、閉鎖店舗の増加・・・住居併用商店がほとんどでありいわゆるシャッター通りになり、中心市街地の空洞化が進んでいる。

対応方針(又は目標)

歴史的建物維持保存活用検討委員会の設置(平成23年度～24年度)

取組みを開始して約20年が経過し、歴史的建物の取り壊しが目に付くようになってきたことから、平成22年度に建物の現況調査を実施し、市街地では52.2% 347件(昭和63年「信州須坂町並み調査」、平成元年「伝統的建造物群保存対策調査」の調査結果数)の内181件が現存 約20年間で約半数の歴史的建物が失われていることがわかった。

現況調査結果を受け、歴史的建物を活用して保存することにより今あるものを大切に「**もったいない精神**」施策を検討。

整備された町並み

修景前



修景後



整備された町並み

修景前



修景後



市道銀座通り線整備工事



平成21年から22年に整備し、完成後、
年2回の銀座通り祭りを開催し、まちなかの賑わいを創出



銀座通りまつり

銀座通りにある笠鉾会館、クラシック美術館の入館者の推移

平成 7年	13,505 人
平成27年	26,679 人

～ 歴史的建物の空き店舗 ～



～ 老朽化した歴史的建物 ～



須坂市歴史的建造物登録制度

【目的】 須坂市の歴史と文化を伝え、歴史的な景観を形成している建造物を保存、活用し、市民の財産として後世に継承するため新たな登録制度を創設。

ステップ 1 選 定

原則として**建設後50年**を経過した建造物で、
(1) 須坂の歴史的景観に寄与しているもの
(2) 造形の規範になっているもの
(3) 再現することが容易でないもの
のいずれかに該当するものを所有者の同意を得た上で選定。

ステップ 2 審 査

「須坂市歴史的建造物審査会」の意見を聴き、登録。

登録のメリット

不特定多数の者が利用できるものである等の条件を満たした場合に、
「**須坂市歴史的建造物を活かしたまちづくり事業補助金**」が受けられる。

ステップ 3 登 録

須坂市歴史的建造物登録制度

須坂市歴史的建造物登録を行った建物



牧家(三善)(東横町)



中野家(綿幸)(中町)



山下家(山下薬局)(中町)



遠藤家(遠藤酒造場)(本上町)



旧須坂商業銀行(新町)



浦野家(浦野酒舗)(新町)

活用している建物、これから活用する建物の登録を進めている。

須坂市歴史的建造物を活かしたまちづくり事業補助 - 1

【目的】 市内にある貴重な市民の財産である歴史的建造物を活用したまちづくりを行なうための補助制度

【補助対象建造物】

国の登録有形文化財または須坂市歴史的建造物に登録された建造物

【補助対象者】 補助対象建造物の所有者又は借受者(市税を滞納していないこと)

【交付条件】 次の ~ のいずれにも該当するものであること。

当該歴史的建造物の全部又は一部について**不特定多数の者が利用できる**ものであること。(店舗、ギャラリーなど)

須坂市須坂地区歴史的景観保存対策事業補助金又はこの補助金の交付を受けた場合は、当該補助金交付後10年を経過した建造物であること。

この補助金が交付された後は、5年以上当該建造物の全部又はその一部について不特定多数の者が利用できるものであること。

この補助金が交付された後は、10年以上当該建造物が存続するものであること。

【実績】 H24 1件、 H26 2件、 H27 1件、 H28 1件。 計5件

須坂市歴史的建造物を活かしたまちづくり事業補助 - 2

【経費及び補助額】

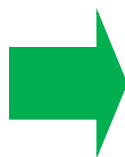
1 対象経費

建造物の外観及び内部の修理・改修に要する設計監理費及び工事費。ただし、内部の修理・改修については**不特定多数の者が利用できる部分**に限る。

2 補助額

5分の3以内の額。ただし500万円を限度とする。

活用事例 NO.18 旧丸山家(主屋を食堂・居酒屋として活用)



空き店舗などを利用した創業のための補助金 (わざわざ店等開設支援事業)

お店準備への補助金

店舗開設のための改修費を補助

お店の改修費から100万円を引いた額の1/5(100万円限度)

お店家賃への補助金

家賃を1年間補助

店舗部分の家賃の 2/3 (60万円限度/年間)

営業中店舗への補助金

お客様が使う設備の改修費を補助

改修費の1/4(100万円限度) 5年以上営業している店舗が対象



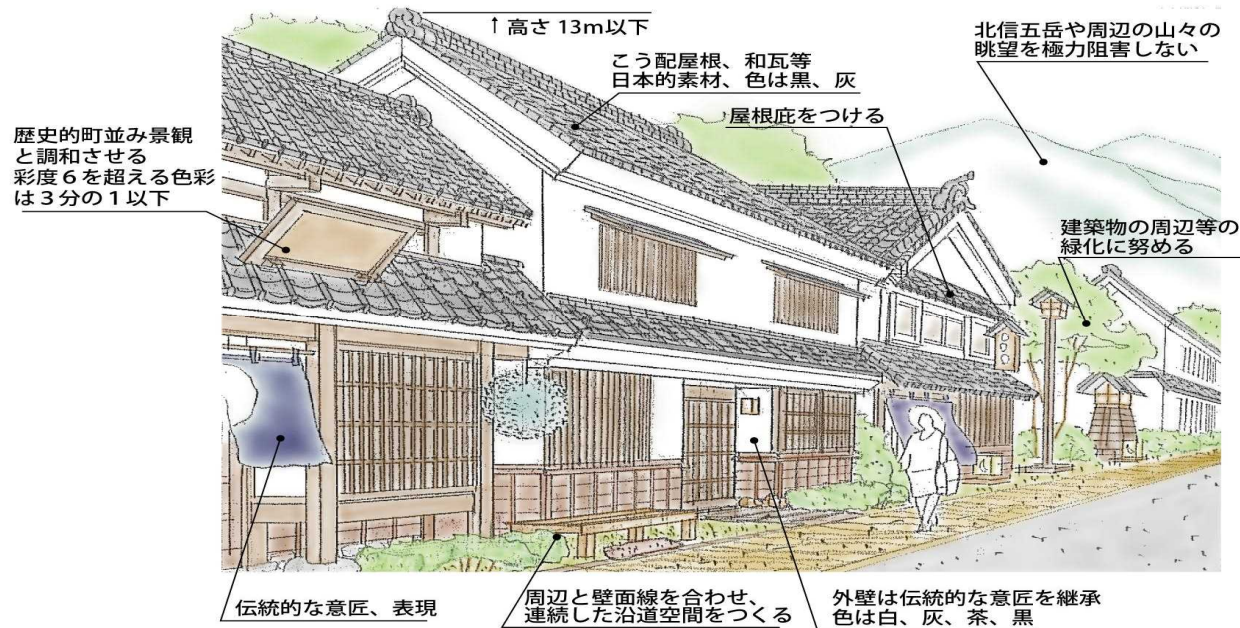
バラッドオブザサン(婦人雑貨店)



森のわっこ(雑貨店)

須坂市景観計画に景観育成重点地区(須坂地区)を指定 (平成25年度)

街なみ環境整備事業の実施区域を景観育成重点地区に指定し、建物などを建築する際の形態・意匠などの基準を定め、歴史的町並みに調和したまちづくりを進めることを目的に指定。



事例1 歴史的建物の活用 ゲストハウス蔵



製糸業が栄え、蔵作りの建物が点在する須坂。築100年以上経過するこの宿は、明治時代から昭和初期にかけて製糸家の家だった。ここを女性オーナー山上万里奈さんが2012年10月16日に宿としてOPEN。

ガラス張りの玄関入ってすぐのリビングにはオシャレなソファ等アンティーク家具。宿泊部分には大きな神棚や屏風があり純粋な和の味溢れる。緑豊かな庭付。建物の一部で、オーナーの母がカフェを営んでおり洋風な雰囲気が和にまた映える。

これまで世界51カ国の外国人が集う宿。「ゲストハウス蔵」

- JAPAN BACKPACKERS LINK AWARD 2013・2014

地域コミュニティ&インバウンド貢献賞大賞受賞 -

新しいアイデアや工夫を凝らして、日本文化を須坂市から発信し、須坂市の活性化にも貢献。食事は外食



事例2 須坂景観づくりの会(平成24年度～)

須坂に想いのある若手経営者等が集まり、景観づくり事業を通して、須坂市の活性化と郷土愛の育成を図ることを目的に発足した。地元出身の若者が核となり行政に頼らず地域づくり。

【黒壁・緑化プロジェクト】

白い塗り壁の歴史的建物が引き立つよう、小路の板塀、板壁、格子戸を黒で統一するとともに、周辺の緑化もあわせて行い、趣きのある町並みにする。

【郷土愛育成事業】

地元の小学生に須坂の町の素晴らしさを教える町並み授業等により、須坂の町が好きな子どもたちを育てる。

【須坂の町づくり講演会】

須坂のこれまでとこれから、町づくりパネルディスカッション

【空家紹介】

地域の空き店舗等の掘り起しと、紹介



空家めぐり



黒壁・緑化プロジェクト

事例3 旧小田切家住宅の活用



旧小田切家住宅は、明治時代に建築され、石橋と長屋門の組み合わせ、ばたもち石積みの基礎に白壁の土蔵がある豪壮な建物。

小田切家は通称「大糶屋」と呼ばれ、須坂にある小田切家の宗家で、こうじ、油、蚕糸、呉服商などを営む豪商として、幕末まで町年寄りや須坂藩の御用達をつとめた。一族から中部電力、信越化学、八十二銀行などに連なる実業家が誕生。

昭和30年代までは敷地が現在の西側にも広がっていたが、平成に入り、空家となって長期間放置されたことで、建物も傷みが進んでいたが、景観上重要な建造物であり、須坂の歴史文化を伝える上でも重要であるので、所有者のご理解もいただき、市で取得・整備を行う。

旧小田切家住宅の活用



子どもたちへの体験学習



くつろげる
サロンの場



蔵を活用した各種展示

施設内で喫茶
の提供

1. これまでの取組成果・効果

歴史的建物を活用した新たな店舗などの増加

(歴史的建物を好む若者、大きくするよりもお客様に喜ばれる経営)

平成21年度

エイトデイズ(雑貨店)

平成22年度

升田屋(たい焼きや)、森のわっこ(雑貨店)、
バラッドオブザサン(婦人雑貨店)、ふれあいサロンー休

平成23年度

カノン(軽食喫茶)

平成24年度

ゲストハウス蔵、塩屋醸造

平成26年度

猪瀬家(陶芸教室)、塩屋醸造、ペーカリーショップももふくふく

平成27年度

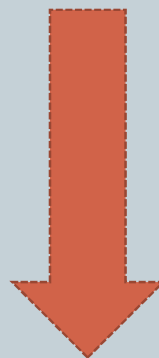
粹屋(飲食店)

平成28年度

ラノッキオ(飲食店)



塩屋醸造所



ペーカリーショップももふくふく

地域外からまちなかに移り住む
若い起業家が増えてきている。

2. 見えて来た課題と今後の取組方針

問題・課題

【所有者側の問題】

- ・建造物自体の問題 → 建造物の老朽化など維持管理費
デザイン性・住宅の気密性・断熱性
段差等のバリアフリー
- ・所有者の世代交代 → 建造物の貴重性の認識不足 後継者問題
- ・活用の問題 → 他者に先祖伝来の建物を賃貸することへの抵抗感

【行政側の問題】

- ・補助金の問題 → 修理・改修への補助金の財源確保が年々困難になってきている。

今後の取組み方針

- ・「須坂市歴史的建造物登録制度」で登録することにより所有者等に建造物の価値を認識していただき、また登録したことをマスコミに取り上げていただくことによる市民への啓発。
- ・歴史的建造物が空き家となっている場合、所有者の同意を得たうえで市のHPの空き家バンクへの掲載を促し、利用希望者への情報発信を進める。
- ・文化庁の「重要伝統的建造物群保存地区」の選定を目指すことで、重伝建としてのブランド力と、市民がまちの魅力を再認識するきっかけする。
- ・花と緑のまちづくりとの一層のタイアップ
(国土交通大臣賞 平成5年～平成29年にかけて16団体受賞)