

# 令和7年度第2回 東御市伝統的建造物群保存地区保存審議会 次第

日時 令和8年2月26日(木)

14時30分から

場所 東御市役所2階第2委員会室

## 1 開会

## 2 委嘱書交付

## 3 市長あいさつ

## 4 審議会の役割について

## 5 役員選任

会長 \_\_\_\_\_

副会長 \_\_\_\_\_

## 6 諮問・審議事項

(1) 令和9年度修理事業について・・・P1

(2) ○○家主屋について・・・P9

(3) ●●家物置の種別変更について・・・P16

## 7 答申

## 8 報告事項

(1) 現状変更行為について・・・P19

(2) 保存活用計画策定に向けた見直し調査準備委員会の設置について・・・P22

(3) 課題整理のための受託研究について・・・P24

## 9 その他

(1) 「重要伝統的建造物群保存地区海野宿ハンドブック」作成について・・・P26

## 10 閉会

# 東御市伝統的建造物群保存地区保存審議会 委員名簿

(敬称略)

任期: 令和8年2月1日～令和10年1月31日

氏 名	選出区分	備考
松本 義彦	教育委員会が必要と認める者 (本海野区長)	
梅干野 成央	学識経験者 (信州大学工学部建築学科准教授)	
寺澤 雄治	学識経験者 (長野県建築士会ヘリテージマネージャー 協議会会長)	
関 理	建築物等の所有者等 (海野宿保存会会長)	
宮下 知茂	教育委員会が必要と認める者 (NPO法人海野宿トラスト理事長, 東御市文化財保護審議会委員)	
橋本 俊彦	建築物等の所有者等 (海野宿保存会副会長)	
茂木 裕之	建築物等の所有者等 学識経験者 (木造建築等)	

## 事務局

職 名	氏 名
企画振興部長	中村 昌彦
文化・スポーツ振興 課長	高橋 則幸
文化振興係長	日向 大季
文化振興係副主幹	武田 英俊
文化振興係主査	小暮 絵里子

(2) 保存活用計画策定に向けた見直し調査準備委員会の設置について

## 海野宿保存計画見直し・活用計画策定ロードマップ(案)

### 1 策定の経緯

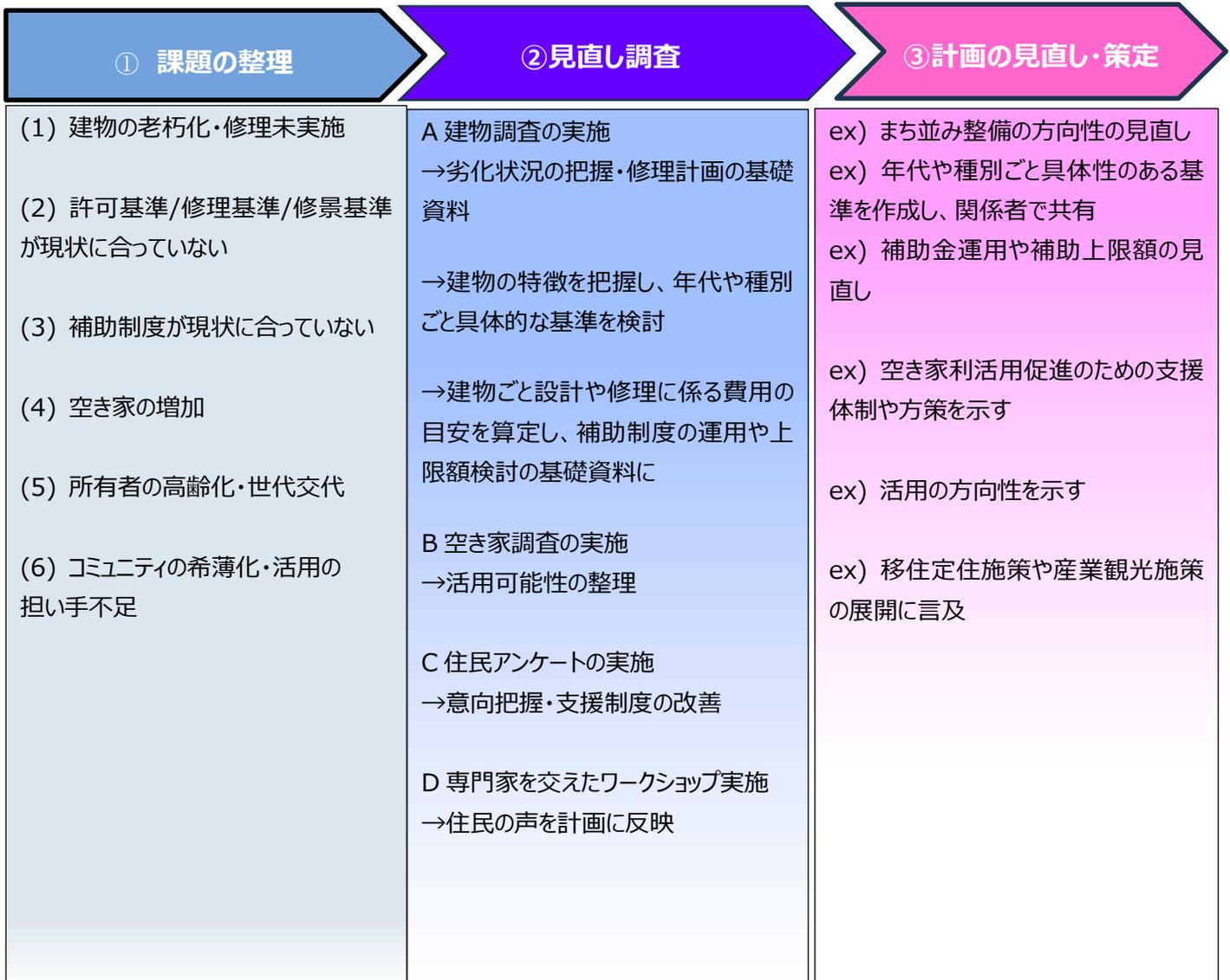
重要伝統的建造物群保存地区海野宿では、その選定からおよそ40年が経過し、世代交代やコミュニティ希薄化のなかで、修理や活用が進まない現状がある。こうした課題への対処を検討し、末永くまち並みを後世に継承していくため、市では、地区のマスタープランである保存計画の見直し・保存活用計画を策定する。

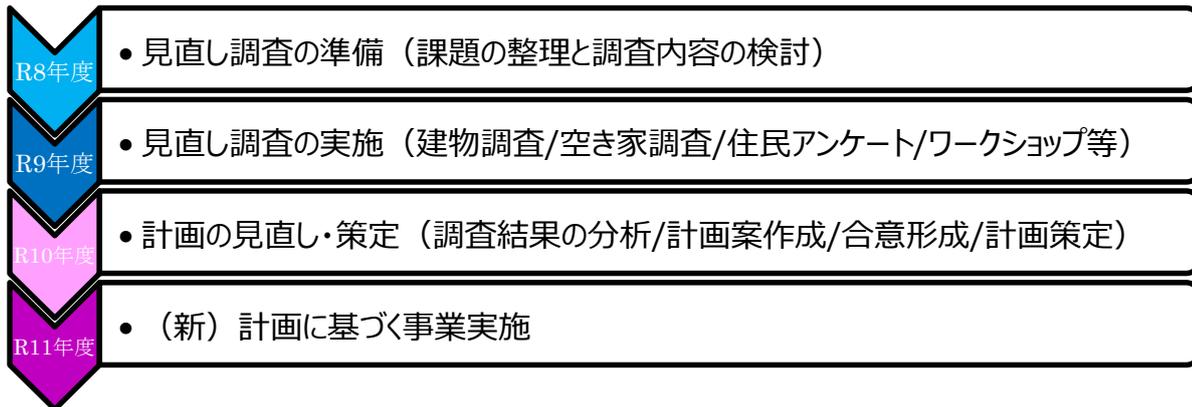
### 2 事業の目的

海野宿の未来を見据えた保存活用計画の策定にあたっては、まず、地区内の建物が現在どのような状態にあり、どのような特徴を持っているのかを正確に把握し、あわせて、住民の思いや希望をていねいに伺い、地域の実情に即した課題やニーズを明らかにする。

こうした調査や意向把握を踏まえ、修理や活用をより進めやすくするための支援策を再構築し、住民にとって使いやすく、将来にわたって持続可能な仕組みへと整えていく。そして最終的には、次の世代にも誇りをもって受け継ぐことのできる海野宿の景観と暮らしを守り育てていくことを目指す。

### 3 事業の手順





## 5 見直し調査準備委員会

(1) 活動期間 令和8年度

(2) 活動内容

見直し調査に向けて、課題の整理と活用計画に盛り込むべき内容の見通しをつけたうえで、調査内容や手法について検討を行う。

(3) 構成委員

主な分野	お名前	備考
伝建制度・地区の歴史的価値	梅干野 成央(信州大学工学部准教授)	委員長
空き家利活用・コミュニティ再構築	勝亦 達夫(信州大学キャリア教育・サポートセンター 准教授)	
耐震・防災	松田 昌洋(信州大学工学部助教)	
伝統的建造物の修理	寺澤 雄治(長野県ヘリテージマネージャー協議会会長)	
住民代表	本海野区長	
住民代表	宮下 知茂(海野宿トラスト会長)	
住民代表	関 理(海野宿保存会会長)	
住民代表	橋本 俊彦(海野宿保存会副会長)	

### (3) 課題整理のための受託研究について

#### 重要伝統的建造物群保存地区「海野宿」の現状に関する調査報告

令和7年度に重要伝統的建造物群保存地区「海野宿」の現状に関する現地調査（フィールドワーク、聞き取り、ワークショップ等）を実施した。以下、調査を踏まえて把握した問題点を示すとともに、今後の展望を示す。

#### (1) 問題の背景：少子高齢化と人口減少の進行

地方が抱える喫緊の課題として、少子高齢化と人口減少の進行に伴う地域社会の持続が挙げられる。重要伝統的建造物群保存地区「海野宿」もまた、こうした社会構造の変化の影響を受けている。その結果、コミュニティーの弱体化（所有者の高齢化、住民関係の希薄化、世代交代に伴う意識の変化）や空き家の増加、建物の老朽化といった課題が顕在化している。これらに対応するためには、文化財の積極的な活用が重要となるが、活用の具体像の共有や担い手の確保が十分とはいえない状況にある。

#### (2) 問題点

##### ① 許可基準・修理基準・修景基準等が現状に合っていない

以上を背景として、文化財の積極的な活用をふまえた、制度の見直しが必要である。とくに、保存との調和を図りつつ、活用を促していくための制度が求められ、そのための許可基準・修理基準・修景基準の見直しが必要である。

そもそも、選定時の調査報告書には伝統的建造物等の概要が掲載されているが、積極的な活用、それに対応する修理や修景に向けて（個々の建物の価値の把握が肝要である）、さらに詳細な特徴の把握が必要である。見直し調査も行われているが、この調査は屋敷地の奥にたつ蚕室などの付属屋に対する評価を中心としていたため、主屋に対する調査は手薄であった。

これまでに行われてきた修理の事例は多くあるが、その結果が整理されていない。つまり、修理によって得られた経験の蓄積の継承に関する問題が生じている。行政と地元の間にも「海野宿」の伝統的建造物に対する修理とはどのようなものか、共通認識が生まれていない。また、修景に対する実践例の少なさもあり、現代的なニーズをふまえつつ、地域の文脈を踏まえた「海野宿」ならではの文化的な建築の創出につながっていない。あわせて、防災（とくに耐震補強）に対する意識の醸成は十分とはいえない。

##### ② 補助制度が現状に合っていない

これと関係して、現行の補助制度は積極的な文化財の活用に対応していない。特に補助額の上限は十分とは言えず、積極的な活用を前提とした大胆な修理に踏み切りにくい。また、活用を重視した計画においては、企画から竣工までの一体的な計画が望まれるが、この点において、現行の入札制度はこれに対応していない。さらに、これらと関係して、伝統的建造物の修理の経験のある設計者の不足といった問題も生じており、こうした能力を有する設計者（例えばヘリテージマネージャー）の養成も急務である。

### (3) 今後に向けて

重要伝統的建造物群保存地区「海野宿」は成熟の段階を迎えている。昭和 62 年の選定から約 38 年が経過し、多くの修理事業を蓄積してきた。一方で、少子高齢化と人口減少の進行に伴う社会構造の変化への対応が求められている。これまでの保存の取組を基盤としつつ、活用を積極的に位置づけ、保存と活用を統合的に捉える段階にある。現状を踏まえ、保存計画の体系的な見直し（保存活用計画へ）が必要である。

(1)と関係して、空き家の実態調査、これに合わせて住民アンケート等を実施し、伝統的建造物群の活用状況と所有者の意向を把握する必要がある。また、専門家を交えたワークショップ等を実施し、文化財の活用に向けた意識を醸成する必要がある。 >> 保存および活用のために必要な事業計画の見直し、保存および活用に関する基本計画（とくに保存活用の推進体制）の見直し 等

(2)の①と関係して、建築物の調査を実施し、伝統的建造物群の特徴を詳細に把握する（これにあわせて劣化状況も把握する）必要がある。 >> 保存および活用に関する基本計画（とくに、伝統的建造物群の特性、保存および活用の基本的な考え方、保存および活用の内容）の見直し 等

また、これをふまえつつ、これまでの修理履歴を整理し、今後の修理・修景のための基礎資料を作成し、各基準のあり方を検討する必要がある。 >> 保存整備計画（保存整備の方向性、保存整備計画（各基準を含む））の見直し 等

以上をふまえつつ、(2)②と関係して、補助制度の運用や上限額などについて検討する必要がある。

>> 助成措置等（とくに経費の補助、技術的支援）の見直し 等

以上の見直しは、単なる計画の改定にとどまらず、成熟期にある保存地区の持続的な運営体制の構築を意味するものである。

梅干野成央（信州大学工学部建築学科・准教授）

令和 8 年 2 月 13 日

## 9 その他

### (1) 「重要伝統的建造物群保存地区海野宿ハンドブック」作成について

- ・作成目的

選定からおよそ40年が経過し、これまで住民間の関係性のなかで暗黙のうちに守られてきたルールが希薄化し、景観の乱れや保存地区であることへの認識不足が見られる。このため、物件所有者を対象に、現状変更行為や住民協定等について説明した冊子を作成し、周知を図る。またそのことで、関係者が共通認識を持つことを目指す。

- ・仕様 中綴じ、A5、16ページ（表裏紙含む）

- ・印刷部数 500部（地区内世帯数約200世帯）

- ・配布先 物件所有者、市HP、文化振興係窓口や海野宿資料館で配布予定