

よくある質問 特定物件Q & A

Q 自分の家でも勝手に修理してはいけないのですか？

A 伝統的建造物やその周辺の建物で、主に外観に係る変更を行う場合は、市への「現状変更の申請」が必要です。これは町並みの調和を守るための制度です。ただし、屋根や外壁の修理など、建物を良好に保つための工事は、補助制度を利用できる場合があります。詳しくは冊子7ページをご覧ください。

Q 古い建物でも住みやすく改修することはできますか？

A 可能です。台所・風呂・トイレの改修など生活のための改修は多くの方が行っています。外観や建物の特徴を大切にしながら、生活しやすい改修方法を一緒に検討できますので、市や専門家にご相談ください。

Q 建物を壊すことはできますか？

A 保存地区では町並みを守るため、建物の解体は、安全上の理由、やむを得ない場合など、例外を除き許可されていません。まずは修理や活用の可能性についてご相談ください。建物が傷み手遅れになる前にご検討をお願いいたします。

Q 建物が古くて使っていないのですが、そのままでも大丈夫ですか？

A 建物は使わないと傷みやすくなります。できるだけ定期的に風を通したり、簡単な手入れをすることが大切です。使い道がない場合でも、賃貸や売却など活用の可能性がある場合がありますので、保存会や市へご相談ください。ただし、修理や改修を行う場合は保存地区のルールに基づく手続きが必要になります。

未来へつなぐ 私たちの海野宿

重要伝統的建造物群保存地区ハンドブック



お気軽に、ご相談・お問い合わせください。

改修、現状変更申請をしたい

東御市文化振興係 TEL: 0268-71-0670

移住したい・空き家を探している

東御市移住定住・シティプロモーション係 ... TEL: 0268-64-5893

空き家の利活用について相談したい

空き家相談窓口とうみ TEL: 070-8358-0291

店舗の運営を検討している

東御市商工観光課 TEL: 0268-64-5895

地域の賑わいに参加したい

海野宿トラスト TEL: 0268-55-3694

地区についてなんでも

海野宿保存会 TEL: 0268-55-3694

発行：東御市

発行日：2026年3月

協力：海野宿保存会 写真提供：須坂市・塩尻市・南木曾町

参考資料：「海野宿の歴史」1995年12月15日、本海野の歴史刊行委員会

長野県東御市

海野宿のいま

令和7（2025）年10月、住民の方を案内人に、地区内外の参加者を招いてまち歩きイベントを行いました。参加者に聞いた海野宿の魅力と気づきについて、その一部を紹介します。

地区外参加者 ポジティブな意見

住民による清掃活動

「住民の方が、自分の家の前を責任をもって掃除されていると聞き、驚いた」
「住んでいる人の努力や工夫があって、美しさが維持できている」

海野宿の魅力

「建物の種類、年代が多様で、意味があるから残されていると感じた」
「説明（ガイド）があると見どころがわかる」
「見学会を月に1日程度開催希望」

住民同士のつながり

「地元の方々が仲良し。みんな知り合いという雰囲気」
「地元の方の思い出を話す姿がきらきらしていた」



地区内参加者 課題と感ずる意見

空き家・蚕室の維持管理

「空き家が目立っている」
「古い建物は老朽化が進行している。維持管理が大変」



〔まち歩きイベントを通して再認識できたこと〕

◎ 住民の清掃や努力があるからこそ、街並みが守られている

㊦ 一方、空き家・蚕室の維持や活用が課題

はじめに 本誌の目的

これまで海野宿では、日常の暮らしの中で共有されてきた考え方や振る舞いが、住民同士の信頼関係や顔の見える関係性のもとで受け継がれてきました。家の前を整えること、周囲との調和を意識すること、派手さを控えることなどは、規則として明示されていなくとも、地域の中で自然と身につけられてきた行動の積み重ねであったと言えます。しかし、暮らし方や関わり方が変化する中で、こうした考え方や行動の背景を共有する機会は次第に少なくなり、これまで地域の中で保たれてきた景観や秩序を、同じ認識のもとで引き継いでいくことが難しくなりつつあります。

こうした変化に対して、これまでのあり方を個人個人の経験や判断のみに委ね続けることには限界があります。また、海野宿の景観や暮らしの質は特定の誰かが管理するものではなく、関わる一人ひとりの選択の積み重ねによって形づくられてきました。だからこそ、大切にしてきた考え方や景

観への向き合い方を、共有できるかたちで整理し、次の担い手へと手渡していくことが必要だと考えました。

本冊子は、何かを禁止するためのルールブックではありません。海野宿らしさとは何かを改めて見つめ直し、住む人、関わる人それぞれが、この町並みとどう向き合っていくのかを考えるための“よりどころ”として位置づけるものです。あわせて、文化財保護に関する補助金制度や関係条例など、すでに制度として定められている内容についても整理し、掲載しました。地域の中で育まれてきた考え方と、制度として示されているルールの双方を確認できる構成とすることで、判断に迷った際の手がかりとなり、関わる人が共通の認識をもって行動できることを目指しています。

これまで積み重ねられてきた営みを尊重しながら、海野宿を未来へ引き継いでいくための一助となることを願い、本誌にまとめました。

【 取り組みの年表 】

- 昭和48年(1973)
海野宿が旧東部町指定文化財となる
- 昭和53年(1978)
保存対策調査を実施(町・国・県補助)
- 昭和55年(1980)
地元に「海野宿保存研究会」(のちの海野宿保存会)が発足
- 昭和60年(1985)
区に「海野宿保存審議委員会」が発足。保存に関する基礎調査や賛否調査などの検討が重ねられ、区が町に対し、国への選定申請を求める要望書を提出
- 昭和61年(1986)
保存条例が町議会で可決。都市計画決定を経て保存地区が承認され、町が国へ重伝建の申出を行う
- 昭和62年(1987)
国の文化財保護審議会での答申を受け、重伝建に選定される
- 昭和63年(1988)
区民総会により「海野宿保存憲章」が制定される
- 平成元年(1989)
海野宿道路環境整備事業に着手(平成5年(1993)完成)
- 平成8年(1996)
「海野宿景観形成住民協定」を制定
- 平成27年(2015)
市道田中・西海野線(海野バイパス)および海野宿第2駐車場が完成

海野宿の景観を大切にしたい

海野宿が重伝建に選定されるまで

海野宿では、昭和55(1980)年に区民有志による「海野宿保存研究会」が誕生し、町並み保存に向けた活動がスタートしました。講師を囲んだ懇談会の開催や、見学者への案内などの活動が続けられるなかで、昭和60(1985)年には地元区に「海野宿保存審議委員会」が発足し、町並み保存の具体的な検討が本格化します。その後、住民への意向調査をもとに検討が重ねられた結果、区として選定を受けることが決定されました。

この決定を受けて条例等の整備が進められ、昭和61(1986)年に海野宿は伝統的建造物群保存地区に決定されました。さらに昭和62(1987)年には、国が海野宿を重要伝統的建造物群保存地区に選定しました。

その後、保存活動を担う組織は区の組織として「海野宿保存会」に一本化され、活動の目指す方向が共有されていきました。こうした流れの中で、昭和63(1988)年に「海野宿保存憲章」が制定されました。この憲章を土台とし、平成8(1996)年には、住民が守るべき具体的な約束ごとを記した「海野宿景観形成住民協定」が制定され、地域主体の保存体制が確立されました。

また、町では、平成元(1989)年から中央水路の改修、車道、歩道や植栽の整備、電柱撤去などの景観事業に着手したり、修理に対する補助事業が進められるなど、住民と行政が協力しながら、住環境の改善や町並みの維持向上に取り組んできました。



国選定を受けての記念講演会



が可能になります。

この制度は、単なる保存にとどまらず、地域の歴史を活かしながら、住民と行政が協働して魅力あるまちづくりを進めていくための仕組みです。

重要伝統的建造物群保存地区

重伝建とは？

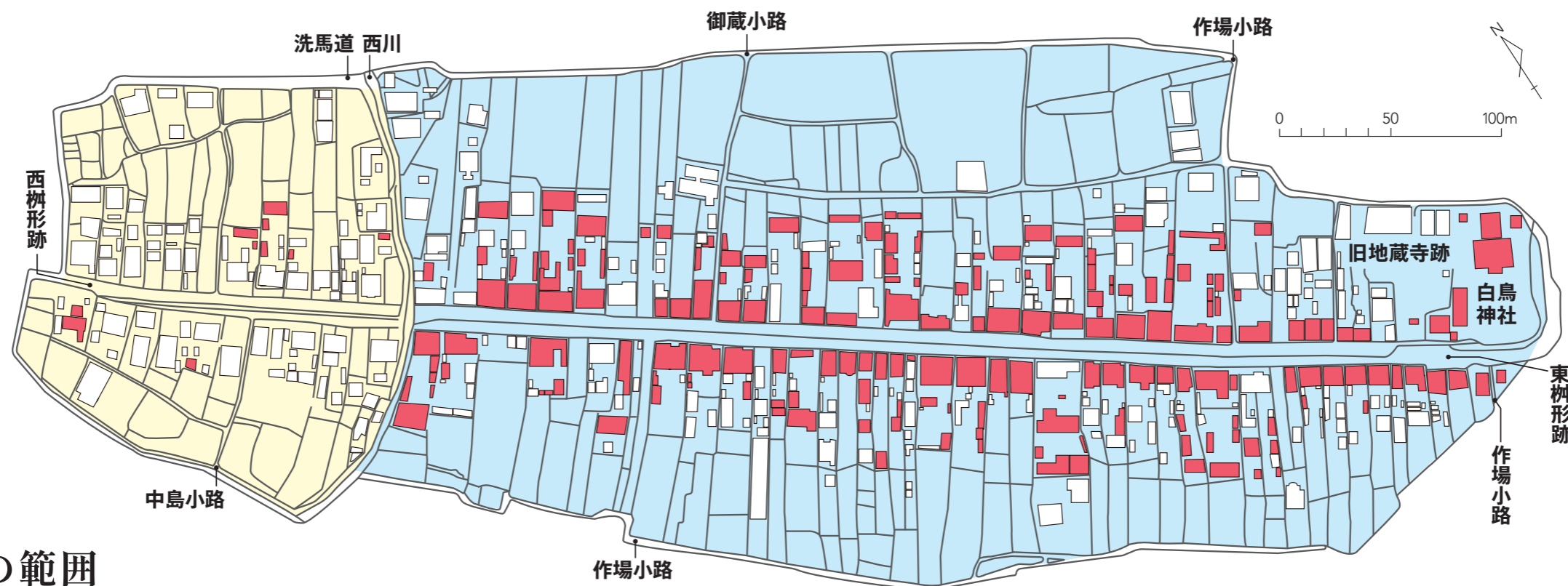
「伝統的建造物群保存地区」(以下、伝建地区)は、急速な都市化や高度経済成長の中で失われつつあった歴史的な町並みを守り、次世代へ継承していくための制度です。昭和50(1975)年の文化財保護法改正により、新たに創設されました。

伝建地区は、文化財保護法に基づく「文化財」であると同時に、都市計画法に基づき保存地区の範囲が定められています。市町村が歴史的価値の高い町並みの範囲を定め、住民の合意をもとに保存計画を策定し、行政と地域が協力して町並みの保存と活用を進めていきます。保存の対象は、建築物ではありません。家々を囲む生垣や樹木、石垣、水路、敷地や道路の形状など、長い年月の中で育まれてきた暮らしの風景全体が含まれます。こうした環境を一体的に守ることで、地域固有の歴史や文化、生活の営みを総合的に継承することを目的としています。

この伝建地区のうち、国が特に価値が高いと認めた地区が「重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建)」です。重伝建に選定されると、国の財政的支援を受けながら、建物の修理・修景や環境整備などの保存事業を進めること

県内の代表的な重伝建地区

須坂市須坂
選定年月日：令和6年8月15日塩尻市奈良井
選定年月日：昭和53年5月31日南木曾町妻籠宿
選定年月日：昭和51年9月4日



保存地区の範囲

保存地区は、明治時代以降から昭和の戦前までつづく養蚕業で栄えた農村の集落を範囲としています。南北それぞれ約50戸程の民家が並ぶ街道を中心に、その背後の農地までが含まれます。

伝統的景観区域

宿場時代の建物と明治期以降養蚕業で栄えた時期の建物が、街道に沿って建ち並び、往時の姿を今によく伝えている区域です。

街道筋に残る多くの伝統的建造物、さらに裏の蚕室等の建造物を、それぞれ固有の特性をふまえ、できる限り伝統的手法により修理を行うこととされています。

歴史的風致区域

もともとは伝統的景観区域とともに宿場を形成し、昭和30年代までは茅葺き屋根の建物が軒を連ねていましたが、現在では新しい様式の建物に建て替えられたものが多い区域です。旧来の宅地割を残しながら、街道筋の樹木等の整備にあわせ、生垣による修景を行い自然景観の町並みづくりを行うこととされています。

保存の対象

保存地区では、地区の特徴を有している建築物や工作物等を保存の対象（特定物件）としています。地区内の建造物を分類すると以下のようになります。

- 〈特定物件〉
- 伝統的建造物・工作物・環境物件
- 〈非特定物件〉
- 伝統的建造物以外の建造物・更地

保存地区データ

種別	宿場・養蚕町
面積	13.2 ha (東柵形～西柵形 約650メートル)
伝統的建造物	建築物 / 204件 (主屋63・土蔵33・蚕室25・物置19・その他64) 工作物 / 17件 (板塀1・土塀3・鳥居2・その他11)
環境物件	10件 (水路1・樹木2・池1・その他6)

今も残る、町並みと文化



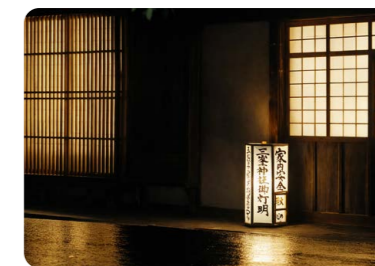
海野格子

長短二本の格子が交互に組み合わせられ、海野宿特有の美しさを織りなしています。



小屋根・気抜き

明治時代に製糸業が盛んになり、蚕を保温するために室内で火を焚くようになり、煙だし用の窓がつくられました。



灯籠回し

江戸時代に大火災を経験したことから、街道の西半分では、家内安全・火の用心と書かれた灯籠を順番に受け渡す習わしがあります。

町並みを守るためのルール

現状変更行為許可申請

地区内では、すべての建築物および板塀・生垣などの工作物や環境に対して、外観に影響を与える変更を「現状変更行為」といい、新築・増改築・取り壊しを含め、許可制となっています。

これらの行為は、歴史的な町並みとの調和や景観の維持を図るため、東御市伝統的建造物群保存地区保存条例に基づき、事前に市へ申請し、許可を得る必要があります。現状変更行為は、町並みの景観を守るために定められた基準に基づいて審査され、計画の見直しが必要になる場合など、着工までに時間を要することがあります。スムーズに手続きを進めるためにも、計画の早い段階でご相談ください。

地区内での工事や外観の変更を行う場合は「許可」が必要

許可が必要な行為

- ① 建築物等の新築・増築・改築・移転又は除却
- ② 建築物等の修繕・模様替え又は色彩の変更でその外観を変更すること
- ③ 宅地の造成その他の土地の形質の変更
- ④ 木竹の伐採
- ⑤ 土石類の採取
- ⑥ 水面の埋立て又は干拓

→ 変更をお考えの場合は、まず東御市へご相談ください

基準の種類

許可基準は現状変更行為を行う際に守らなければならない最低限度の基準です。また、保存計画(※)では、保存の対象ごとに、現状変更行為に対する基準を設けています。**現状変更行為を行う際に参照し、歴史的風致の維持・向上に努めましょう。**なお、基準に記載されていない詳細な内容については市へ相談してください。

伝統的建造物〈特定物件〉 → **修理基準**
 伝統的建造物以外の建造物〈非特定物件〉 → **修景基準**

※保存計画とは、保存地区内の保存と活用の具体的な内容を定める計画で、保存地区決定とともに策定し、告示しています。

許可基準

現状変更行為の内容	許可基準
伝統的建造物の増築若しくは改築または修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるもの。	行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠または色彩が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。
伝統的建造物の移転 (同一保存地区内における当該伝統的建造物の移築を含む)	移転後の伝統的建造物の位置および移転後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。
伝統的建造物の除却	除却後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。
伝統的建造物以外の建築物等の新築、増築若しくは改築または修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるもの。	それらの行為後の当該建築物等の位置、規模、形態、意匠または色彩が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
伝統的建造物以外の建築物等の移転	移転後の当該建築物等の位置及び移転後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
伝統的建造物以外の建築物等の除却	除却後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
その他	行為後の地貌(ぼう)その他の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。 当該行為後の建築物等または土地の用途等が、当該伝統的建造物群の保存または当該保存地区の環境の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。

修理基準

伝統的建造物については、建築当初の形式、その後の改造の経過を明らかにし、伝統的形式を尊重しましょう。**主として外観を維持するための修理を行い、また伝統的形式にそぐわない改造・修理が加えられている場合は、往時の姿への復原を基本とした修理を行いましょう。**

修景基準

伝統的建造物以外の建造物の新築、増築、修理、模様替え、または色彩の変更は外観が伝統的建造物に類似し、また調和がとれたものとしましょう。伝統的景観区域においては、下記の基準に従いましょう。

屋根	黒色、灰色のいぶし棧瓦またはこれに類するものとする。
階数	二階造、厨子二階造等とする。
外壁	荒壁仕上げ、中塗仕上げまたは白壁仕上げとする。また、必要により腰板貼りとする。
建具	木造建具とする。
庇	棧瓦または板葺とする。
軒先等	雨桶の色は屋根または建具の色に準ずる。
門	長屋門またはこれに類する伝統的なもの。
塀	荒壁仕上げ、中塗仕上げまたは白壁仕上げの瓦葺土塀、あるいは板塀とする。

なお、歴史的風致区域の建造物は、道路から後退して建築し、道路に沿って生垣、あるいは塀を建てる時はその内側に植栽を施しましょう。

環境物件及び保存すべき物件の保存整備

環境物件のうち、自然物についてはできる限り往時の様相に復旧し、また修景上必要がある時は補植等を行いましょ。

宿場の遺構である東西枅形跡や市神跡などの史跡については、それぞれの歴史的位置付けにもとづいて説明板等を設置し、将来的には復旧整備しましょう。

また、歴史的に貴重な所産である宅地の地割や土地の境に設けられた石垣、地割石、あるいは祠や屋敷神等は、積極的に保存を図りましょう。

審議会について

伝建地区の保存等に関する重要事項について、調査審議するため、市長及び教育委員会の諮問機関として伝統的建造物群保存地区保存審議会が設置されています。

地域の代表や文化財修理の専門家が現状変更行為の妥当性や保存計画との整合性を審査します。

また、保存のために必要な事項についての審議も行っています。

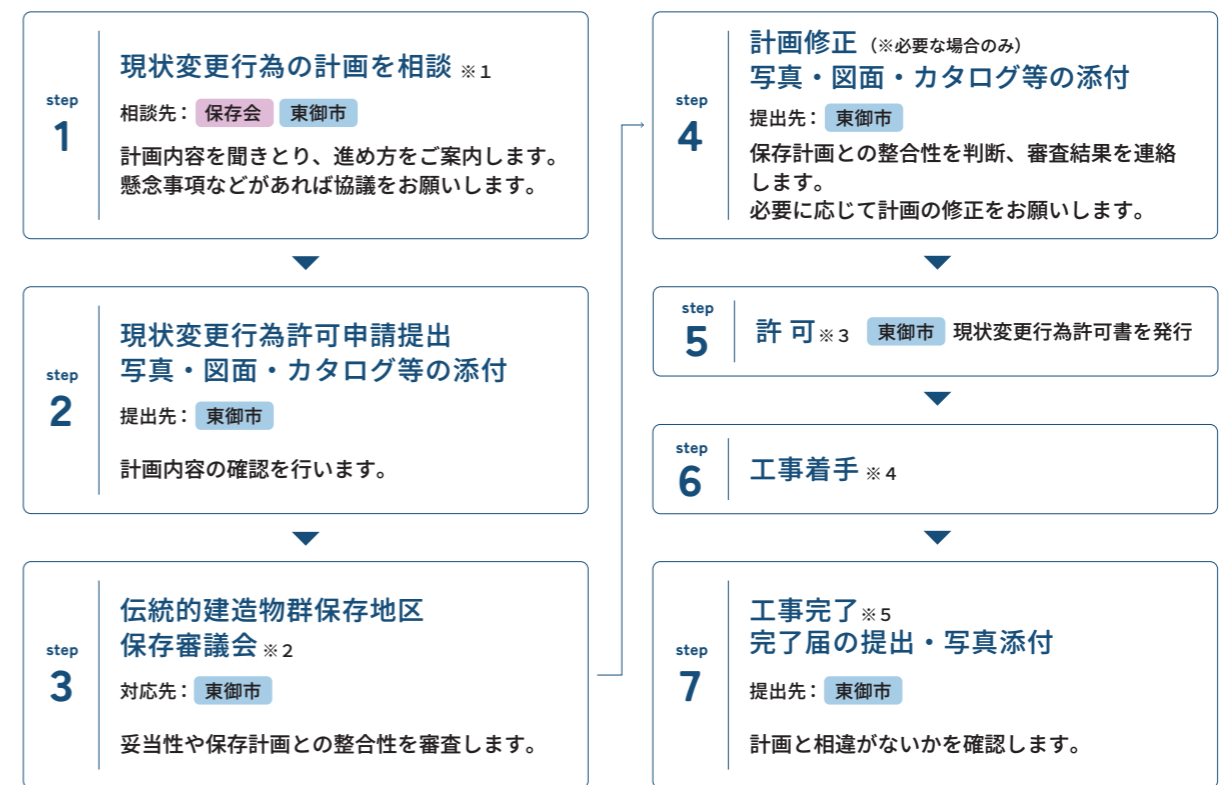
〔年2回実施〕



物件売買・賃貸の流れ（例）

	活用希望者	物件所有者	東御市	保存会
物件売買・賃貸の検討	<ul style="list-style-type: none"> 保存会：利活用の内容を相談 事業で活用を希望の方は事業内容、建物活用方針をお知らせください 	<ul style="list-style-type: none"> 東御市：特定物件の有無確認 保存会：契約前に事前相談 	<ul style="list-style-type: none"> 物件所有者：特定物件の有無回答 	<ul style="list-style-type: none"> 物件所有者・活用希望者：住民協定や区のルールを説明・アドバイス、利活用の意見交換
	情報共有			
物件売買・賃貸の契約	<ul style="list-style-type: none"> 保存会：住民協定の確認 東御市：移住定住：企画振興課、事業：商工観光課へ相談 	<ul style="list-style-type: none"> 活用希望者：不動産業者を通じて賃貸契約または売買契約 	<ul style="list-style-type: none"> 物件所有者：不動産業者から売買等の連絡があった場合は、伝建地区であることを重要事項説明に含めるよう依頼 	

現状変更行為許可の流れ 対象者：活用希望者 物件所有者



※1 事前相談がなくても「現状変更行為許可申請書」は提出できますが、内容によっては手続きを省略できたり、大きな修正をお願いすることがありますので、できる限り事前に相談をお願いします。※2 軽微な変更については、省略できる場合があります。専門家(伝統的建造物群保存地区保存審議会委員)への意見聴取の結果、計画の修正をお願いすることもありますので、新築又は景観に及ぼす影響が大きな行為については、余裕を持った計画をお願いします。※3 申請書に書かれた行為のみを許可します。申請書に無い行為を追加して行う場合は、新たに許可申請の手続きを行ってください。※4 許可を受けた計画の内容に変更が生じる場合は、必ず東御市文化振興係へ連絡をお願いします。※5 新築又は景観に及ぼす影響が大きな行為については、専門家による現場確認をお願いする場合があります。

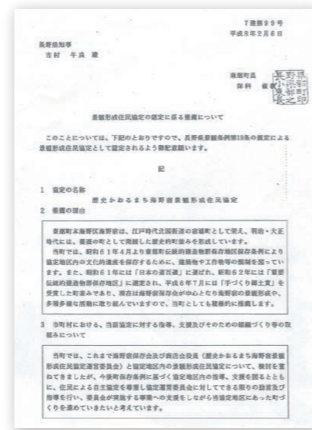
海野宿保存憲章

国の選定を受けて以来、町並みの景観や空間は区民共通の財産であるという考えから、区民の力で町並みを守る意識が広がり、昭和63（1988）年12月16日、区民総会での決定を経て「海野宿保存憲章」が制定されました。この憲章には、地元区民による保存活動の目指す方向が記されており、「海野宿の保存を図るための申合事項」が付属しています。

1. 海野宿の伝統的な町並みを、本海野区民の力で守ります。
2. 住民の生活の場であることを基本に、ゆたかな住みよい環境の町づくりに努めます。
3. 私たちは互いに協力し合い、あたたかい心がふれあう町にします。
4. 未来をになう子どもたちが、郷土を愛し情操豊かな人に成長するよう、はかります。
5. 清らかな川の流れと、緑あふれる美しい町並みをつくります。

歴史かおるまち 海野宿景観形成住民協定

平成8（1996）年に所有者らの合意により締結され、長野県景観条例に基づく住民協定として認定されています。建物の維持管理や生活環境の調和を目的としており、新たに所有者となった方にも効力があります。



協定事項

① 建築物・工作物に関する事項

事項	基準
配置	建築物・工作物は、隣地境界からできるだけ後退し、隣接者同士協力し合いゆとりのある空間を確保させ敷地内の緑化に努めます。（ただし、伝統的建造物は除きます。）

② 屋外広告物に関する事項

事項	基準
用途	屋外広告物は自己用広告物のみとし、非自己用広告物は設置しません。
規模	地上からの高さは、2.5m以下とし、軒先から突出させないようにします。表示面積は、1個当り1.5㎡以下とし、3個以内とします。張り紙、張り札及び立て旗は、原則として設置しません。（但し、協定運営委員会の了解を受けたものについてはこの限りではありません。）
材料色彩	周辺の景観と調和させ、材料は木製を基本とし古色調仕上げとします。反射光及び光源で動きのあるものは、使用しません。文字等は、黒色か白色又は周囲の景観と調和させた彩度の低い色とします。

③ その他に関する事項

事項	基準
施設	住民が使用する公民館等の施設は、楽しい憩いの場となるよう、その維持管理及び美化に努めます。屋外に自動販売機等は設置しません。（但し、協定運営委員会の了解を受けたものについてはこの限りではありません。）
美化清掃	道路沿いや敷地内外の清掃に努め、ゴミや空き缶等の散乱を防ぎ美化に努めます。道路中央を流れる水路は、生活と密着した河川景観として、その維持管理及び美化に努めます。生活のゴミは、決められた場所・時間を守り集積します。
緑化	敷地内の空き地等はできる限り緑化に努め、樹木の健全な育成を図るため、その維持管理に努めます。街路樹等のシダレヤナギや花についても樹木の健全な育成を図るため、その維持管理に努めます。
その他	販売品等は、軒先又は境界より外には出しません。

海野宿保存会からの お知らせ

美化活動を行っています

美しさの理由！

4月から11月の毎月第一日曜日7時から、海野宿のシンボルである表の川の一斉清掃日です。川清掃や植栽の手入れなど、一緒に美化活動を行いましょう。

お気軽にご相談ください

なんでも相談！

毎週月・水・金の午前中*は、海野宿資料館にて修理や外観の変更、建物の利活用、地区内での困りごとのご相談を受け付けています。お電話でのご相談も受け付けています。（TEL 0268-55-3694）
*冬季休館中は閉館

町並みを守るために必要なお金のこと

助成措置

伝建制度では、歴史的な町並みを保存するためには、伝統的建造物の所有者の方や地区内にお住まいの方へ、少なからず規制や負担を求めることになります。こうした負担軽減のため、助成措置が行われています。

補助金 修理基準・修景基準を満たせば、補助金を利用できます。補助対象となるのは補助金の交付決定を受けてから契約・着手したものに限り、国庫補助事業の採択については、緊急性や修理履歴を加味して審議会で選定します。

補助の対象と補助率

① 伝統的建造物及び環境物件

区分	補助対象	補助率	補助限度額 (万円)	
主屋	外観保存のための修理に要する経費。ただし、外観の保存上又は構造耐力上必要があると認められる場合は、基礎、土台、床組、柱、梁材、横架材、小屋組等の構造材に要する経費を含むことができます。	10分の8以内	600	
蚕室・桑屋			500	
土蔵			400	
長屋門			200	
社寺建造物			10分の5以内	500
上記に属さない建築物			10分の8以内	100
工作物及び環境物件	修理又は復旧に要する経費	10分の5以内	100	

② 伝統的建造物以外の物件

区分	補助対象	補助率	補助限度額 (万円)
主屋	新築、増築又は改築については、原則として公道に面したもので、かつ、外観を伝統的建造物に模したものである又はこれに調和した和風建築とするものに係る経費のうち、公道正面に臨む屋根、外壁、建具、軒先等の修景に要する経費（外壁の修理に要する経費には、下地経費を含み、電気設備その他の設備に要する経費は含みません。）	10分の6以内	200
小屋・車庫等			50
門及び塀	伝統的な形式により、周囲の景観に調和した新設、改築又は復旧に要する経費		50
生垣	周囲の景観に調和した新設又は改良に要する経費		10
石垣及び側溝			30

補助金事業採択の流れ



※市単独事業については緊急性が高いもの、部分修理など、小規模修繕を想定（原則同じ物件を複数年に分けて補助することはありません。）

税金

伝統的建造物(特定物件)では、税制面で優遇措置があります。

国税

伝統的建造物および敷地の相続税評価額が軽減
(文化財でないものとした場合の価額の3/10控除)

地方税

伝統的建造物の固定資産税(家屋)及び
都市計画税が非課税