須坂市行政視察報告書

須坂市須坂重要伝統的建造物群保存地区について

貝塚市議会議長 殿

視察日　2026 年 10 月 8 日（木）

視察先　長野県須坂市役所

視察テーマ　重伝建選定までの行政手続、保存地区の考え方、住民・所有者との合意形成及び選定後の制度運用について

視察対応　須坂市 社会共創部 文化スポーツ課長　寺沢 隆宏 氏／重伝建推進係長　三ツ井 芳恵 氏／須坂市議会事務局 主査　豊田 達哉 氏 ほか

視察者　貝塚市議会議員　樽谷 庄道

1　視察の背景・目的

貝塚市では、2026 年度の市政運営方針において、文化財保存活用地域計画の前期計画最終年度を迎える中、寺内町のまちなみ調査、文化財補助制度の充実、本市独自の文化財登録制度の運用に取り組む方針が示された。とりわけ、寺内町のまちなみ調査については、重要伝統的建造物群保存地区（以下「重伝建」という。）の選定を目指す 2026 年度の取組として位置付けられている。

さらに、2026 年 9 月議会では「貝塚市寺内町伝統的建造物群保存対策検討委員会」を設置するための条例改正が可決・成立した。同委員会は、伝統的建造物群保存地区を決定するための調査の内容・方針等及びその調査結果に基づく保存対策について調査審議することを担う。したがって貝塚市は、重伝建選定を目指す方針表明の段階から、保存対策調査と制度設計を具体化する実務段階へ進んだと捉えられる。

このため、2024 年 8 月に重伝建へ選定された比較的新しい事例であり、選定前から選定後までの実務担当者が現在も制度運用に携わる須坂市を訪問し、行政手続、保存地区の考え方、住民・所有者との合意形成、生活の場としての保存、庁内連携等について調査した。

2　須坂市の重伝建選定までの経緯

須坂市では、1988 年頃から住民有志による町並み保存活動が始まり、一度は重伝建選定を目指す動きがあったものの、当時は都市計画道路整備など開発を優先する行政判断もあり、選定には至らなかった。その後、2010 年の歴史的建造物残存調査により、約 20 年間で約 200 棟、およそ半数の歴史的建造物が失われていたことが判明し、改めて町並みの価値と保存の必要性を見直す契機となった。

2017 年度から 2019 年度にかけて信州大学へ委託して保存対策調査を実施し、2020 年 7 月に調査報告書を発行。その後、保存条例・保存審議会の設置、保存地区範囲の設定、保存活用計画案の作成、特定物件候補所有者への意向確認、補助制度・税制優遇措置の方針決定、都市計画道路の見直しを並行して進めた。2023 年 9 月に保存地区を都市計画決定し、同年 10 月に保存活用計画及び補助金交付要綱を策定、12 月に国へ選定申出を行い、2024 年 8 月 15 日に重伝建へ選定された。

3　保存地区の範囲と歴史的価値の考え方

須坂市では、古い建物が残る場所だけを切り取るのではなく、町の成り立ちそのものを説明できる範囲を重視している。1827 年の絵図に描かれた旧須坂村の範囲、谷街道・大笹街道・山田道が交差する十字状の街路構成、製糸業の隆盛に伴って形成された長屋や小規模住宅、店舗・主屋・土蔵・付属屋等を一体として評価している。

歴史的建造物の残存が少ない場所であっても、区域から外すことで町の歴史的な連続性が説明できなくなる場合には保存地区に含める一方、保存地区外の重要建造物については、市独自の歴史的建造物登録制度と補助制度を継続する考え方を採っている。この点は、貝塚寺内町においても、単に残存建物数だけでなく、寺院、街路、町割、敷地形状、商業活動等を含めて「寺内町という歴史を説明できる区域」を整理する必要性を示している。

4　住民・所有者との合意形成

須坂市の今回の制度導入は、1980 年代の住民主体の保存運動の記憶を地域に残しつつも、実務上は行政主導で進められた。地域全体の意見を取りまとめる住民団体が存在しなかったため、市職員が制度説明会を開催し、制度説明冊子の全戸配布、「町並みだより」の継続発行、地区内各戸への訪問、特定物件候補所有者への個別説明、空き家所有者への連絡・意向確認を地道に積み重ねた。

住民からは「古い家は住みにくい」「将来建て替えたい」「カーポートを設置したい」「土地を活用したい」といった生活・財産利用上の意見もあったが、市は一方的に保存を求めるのではなく、具体的な改修や建替えの段階で相談し、制度の中で可能な方法をともに探る姿勢で対応した。大規模な組織的反対はなかったものの、職員が顔を見せ、直接説明し、意見を聞き続けることが合意形成に大きく寄与したとの説明であった。

5　生活の場としての保存と選定後の課題

須坂市が重伝建制度を導入した目的は、観光地化そのものではない。今ある歴史的景観を残し、そこで暮らす人・商売をする人にとって住みやすい環境を整え、建物が使われ続け、地域のつながりや賑わいが

維持され、その結果として外からも人が訪れるという考え方である。この点は、観光地というよりも現在も住民の生活の場である貝塚寺内町と非常に共通する。

一方、選定後には制度運用上の課題も顕在化する。須坂市では、地区内でアパート新築を希望する所有者の設計が修景基準に適合せず、「そこまで厳しいとは聞いていなかった」との意見が出た事例があった。最終的には市、所有者、事業者が協議を重ね、基準に沿う形へ調整して許可に至った。住民合意は選定時に完了するものではなく、選定後も建築行為や土地利用ごとに保存と生活・財産利用の折り合いを継続的につけていく必要がある。

6　庁内連携と行政体制

須坂市では、文化スポーツ課の重伝建推進係を中心に、まちづくり、空き家、耐震、移住、観光、商業、学校教育、財政、税務、道路等の関係部局が必要に応じて連携する体制を整えている。また、制度構築を民間コンサルタントへ全面委託するのではなく、市職員が主体となり、長野県、文化庁、さらに重伝建行政に精通した塩尻市元職員等から助言を受けながら進めてきた。

貝塚市においても、文化財部門だけの事業とせず、都市計画、建築、道路、空き家、防災、商業、観光、教育、税制、財政等を横断する庁内連携体制を早期に構築する必要がある。

7　貝塚市への提案・今後確認すべき事項

・重伝建選定そのものを目的化せず、「住み続けられる歴史的市街地を次世代へ継承する」という将来像を先に共有すること。
・保存対策調査において、建物単体だけでなく、願泉寺を核とする寺内町の町割、街路、敷地、町家、商業活動等を含め、区域設定の歴史的根拠を明確にすること。
・住民・所有者に対して、規制だけでなく、修理・修景補助、税制上の措置、空き家活用等の支援策を併せて示し、早い段階から個別対話を重ねること。
・将来の建替え、新築、駐車場、カーポート、空き家活用等、住民生活に直結する具体例を用いて制度説明を行うこと。
・保存地区外に残る重要な歴史資産についても、市独自の文化財登録制度や既存の支援策を活用し、面的な歴史環境の保全を図ること。
・文化財部門を中心にしつつ、都市計画、空き家、防災、商業、観光、教育等との庁内横断体制を構築すること。

8　所感

今回の視察で最も大きな示唆は、重伝建制度が「古い建物を残す制度」にとどまらず、現在の住民生活と歴史的環境を両立させるための総合的なまちづくりの仕組みであるという点である。須坂市と貝塚寺内町では町の成立過程は異なるものの、近世以来の町の骨格を残しながら、現在も住民が暮らし、商業活動が続く歴史的市街地であるという共通性がある。

貝塚市では、市政運営方針において重伝建選定を目指す方向性が明確に示され、9 月議会では保存対策検討委員会の設置条例も可決・成立した。今後は、調査と制度設計を進める一方で、住民・所有者に対する丁寧な説明と対話を早期から積み重ねることが重要である。須坂市の経験を参考に、選定をゴールとせず、生活の場としての寺内町の価値を守り、次世代へつなぐ取組となるよう、議会としても継続して確認・提言していきたい。











