

(1) 事業名称等

- 【事業名称等】 「残したい歴史的建物」の保存活用を進める連携体制づくり
 【実施団体】 特定非営利活動法人 小諸町並み研究会
 【事業経費】 1,600,000円

(2) 事業の目的

- ・ 空き屋状態、高齢化などにより、維持管理が困難になってきている建物について、専門家の連携により、所有者に対する資産活用のための相談・サポートのしくみをつくる。
- ・ 小諸城下町の歴史的建物を活かした活性化のビジョンを住民、NPO、行政、関連事業者が共有し、建物所有者と商業者とのマッチングをすすめる体制を構築する。
- ・ 小諸の農村部における「残したい建物」を発掘調査し、村おこし・定住促進に絡めて保存活用を進めるための協力体制をつくる。

(3) 事業活動の内容

① 城下町エリア/調査済みの建物所有者へのヒアリング～提案・支援

- ・ これまでリストアップ・調査済みの建物で、今後、所有者による保存活用が困難と思われる建物について、所有者へのヒアリング～保存活用の提案・支援をモデル的に行った。
- ・ ヒアリング調査は、高齢・一人暮らし世帯、遠隔地の空き家所有者に、今後の建物の維持管理にかかわるヒアリングを行った。(10件)

②建物の保存活用方法の相談（所有者へのサポート）

ヒアリングを実施した建物所有者の中でサポートを希望された方、および NPO の会議の中で保存活用に取り組みたいという駅施設について、専門家の協力を得て建物調査や保存活用相談を実施し、活用方法に関わる簡単なプランの作成を行った。

・ 山謙酒造の活用

江戸時代末期の山謙酒造の主屋の活用について、所有者の意向を伺い、またアンティークショップを開業するために借りられる店舗を探していた方の希望も伺い、建物の間取り図を作成しモデル的に活用案を作成した。

10/2 店舗の賃貸希望者と一緒に現地見学。活用イメージを広げる。

店舗の実測調査～活用案作成 大竹雅英（岳設計事務所代表／一級建築士／小諸建築士会）

・ 山謙酒造の酒蔵の保存活用

山謙酒造は、お酒の仕込みを中止しており、大きな蔵が 2 棟、主屋の裏手に残されている。1 棟は江戸の本陣の蔵であり、また景観上も重要な建物である。どのような保存・活用の手だてがあるかを、所有者、建築家、アーティストなど多数の方と話し合い、とりあえずまちづくり関係のものの保管庫として活用する事とした。

・ 山崎長兵衛商店の活用

大正 8 年に建てられたおしゃれでレトロなファサードを持つ、山崎長兵衛の大きな店舗は長いこと倉庫に使用され開くことはなかった。今回、若い人たちのシェアショップとしての活用を想定し、空間の調査～活用案づくりを行った。

プロデューズ 土屋和浩（ヤルダ兄弟舎代表／アートプロデューサー）
店舗の実測調査～活用案の作成 大竹雅英（岳設計事務所代表／一級建築士）

・塩川五右衛門商店の活用

江戸時代の宿場中央の庄屋の建物の店舗部分の活用について、これまで新聞販売店としてえいぎょうしていたが、昨年廃業したために物置になっていた。それを店舗としてかしていくことはできないかを、所有者とともに考え、実験的な活用を行った。

③歴史ある建物を活用した公的な施設提案づくり

計画では市が買収を予定している小諸宿脇本陣についてワークショップをして地元とともに活用計画をつくる予定であったが、建物の取得が進まず、今の段階ではおおっぴらに計画づくりをしないで欲しいという市の要請を受けた。そこで、所有者調査の際に公的な活用について検討案をつくらうということになった建物2つについて、市民の意見も集めての提案づくりに取り組む事とした。

・小諸駅舎・駅施設にかかわるワークショップ～提案づくり

NPO の話し合いの中で、小諸駅舎の保存活用に取り組むことになり、所有者のしなの鉄道とも相談してワークショップを実施し、建物の評価および活用提案をまとめた。

10/3 小諸駅舎の現地調査 岸本章（多摩美術大学教授・一級建築士）

10/17 「小諸駅舎の魅力発見ワークショップ」の実施

講師：岸本章 ファシリテーター：荻原礼子（まちづくりプランナー）

参加者：30名

内容：小諸駅ツアー、いいところ&変えたいところの評価、建物の評価と保存活用に向けた提案（岸本先生）、活用にかかわる意見交換

・歴史的商家を活用した食のミュージアムの提案

K 邸について、人に貸して活用することを考えたいという所有者の意向を伺い、敷地全体の調査を実施し、効果的な活用方法を提案した。

12/4 現地調査1 敷地調査と活用ワークショップ 参加者7名

専門家：河合嗣生（アトリエ風／ランドスケーププランナー）

隣接する公園の指定管理者（NPO こもろの杜）関係者等

H26年1/15 現地調査2 専門家：松林和彦（松林都市建築研究所代表／一級建築士）

活用案のまとめの作成（補助金等の調査含む）

・11/16「大手門・本陣周辺の将来像を語る会」の実施

ゲスト：文化庁視察団のみなさま（渡辺先生、小島先生、小林先生）

参加者 40名（地元住民、NPO メンバー）

④歴史的商家の実験利用～活用希望者とのマッチング

本陣、脇本陣周辺の歴史的商家を活用し、実験的な利用と建物公開を行った。

■商家ギャラリーめぐり（城下町フェスタの中の企画）

（主催：城下町にぎわい協議会／NPO 小諸町並み研究会もメンバーとなっている）

活用した建物（民間の空き商家）／山謙酒造、旧脇本陣、小林邸、塩川五右衛門商店

その他ギャラリーに利用した建物／北国街道ほんまち町屋館、本陣主屋、ギャラリー紙蔵歩

■ 建物公開

結城屋／ギャラリーつたや／萬屋骨董店／キャンイングリッシュスクール／大和屋紙店／そば七／火付盗賊／無我夢中／丁字屋／富士屋醸造／藪原邸

⑤集落エリア/文化財として残したい建物についての情報収集・訪問調査

小諸の周辺集落にも文化財級の歴史的建物が点在しているが、建造物調査などは行われていない。当初は、小諸市生涯学習課が共催して調査を実施する予定だったが、市が長野県の近代和風建築調査に協力し今後2年ほどかけて進めることとなり、本事業の取り組みは NPO が単独で進めることとなった。そのため、市役所職員や議員への協力依頼、残したい建物募集のチラシの回覧板活用はできなくなった。

- ・ 8/3 小諸の周辺部の農村や街道にある「いつまでも残ってほしい民家」の情報提供の呼びかけチラシの作成、300 枚印刷、配布。NPO のホームページでも呼びかけ。

- ・ 9 月中までに 11 件の情報提供あり、現地調査に出向き写真を撮影した。

本郷地区 2 軒、八幡地区 1 軒、耳取地区 1 軒、菱野地区 2 軒

森山地区 3 軒、滋野地区 1 軒、宮沢地区 1 軒

- ・ 2/23 集落町並み現地調査

講師：梅干野成央（信州大学工学部 助教）

浅間山麓の集落（諸、滝原）、千曲川沿いの川辺の集落（久保、宮沢）を周り、小諸の農村集落の建物、町並みについての特徴をレポートにまとめた。

⑥関連機関の連携体制ネットワーク構築

- ・ 歴史的商家の店舗活用にかかわる勉強会

11/20 15 時～17 時 商工会議所小会議室にて

出席者 9 名：小諸市商工観光課長、小諸商工会議所 1 名、建築士会会長・他 1 名、不動産業 1 名、建物所有者 1 名、建物活用プロデューサー・土屋和浩氏、町並み研究会 2 名

- ・ 歴史的商家の店舗活用にかかわる課題の整理

- ・ 観光・商業地形成に向けた建物利活用の協力体制について

(4) 事業の成果

（歴史的商家の活用）

小諸城下町の歴史的建物について当 NPO が「残したい建物」と評価している建物で最近商売をやめて空店舗になっているとか、住んでいる方が高齢化して維持管理が困難になりつつあるというものについて、（たいへん聞き方がむずかしかったが）今後の展望を伺ってみた。店舗は開いているが、居住と一体なために他人に入られたくないという方が多く、どうやって信頼関係を築いていくかが重要であるとわかった。

そこで、イベントなどでの「実験利用」、専門家を交えての活用シミュレーションを積み重ねてきた。それにより「信頼できる店子を入れプライバシーを保つことができれば、自分が高齢化していくなかである意味では安心できる部分がある」という所有者の声も出てきて、今後話を具体的にしていく道筋が生まれた。

また城下町で共同店舗などをつくりたいという若者のグループとつながることもでき、今回

の事業の中で1棟、実現に向けて協議を進めている。

(公的な施設の提案)

今回の調査にあたり、NPO の会議の中で「リニューアルが必要とされている小諸駅も、けっこうモダンな建物なので再評価してみてもどうか」という意見が出た。そこで、鉄道好きの建築家（多摩美大学教授）に見てもらったところ、なかなかよいのでみんなで提案をつくらうということになった。所有者のしなの鉄道の専務も参加して建物見学会、ワークショップ

を行った成果で、しなの鉄道がたいへん乗り気となってきた。

来年度からは、小諸市も含めて、小諸駅舎のリニューアルと活用に向けたプロジェクトが動き出そうとしている。

また、K 邸の提案については、隣接する公園との一体的な活用で「食のミュージアム」として女性グループや園芸グループがかかわって、活性化施設&店舗として活用する案をまとめることができた。今後、民間事業者などとのマッチングを進めて、実現したいと考えている。

(集落エリアの「残って欲しい」民家調査)

これは市との協力体制がとれなかったために大々的な調査とすることはできなかったが、公募によりいくつかの重要な建物を見いだすことができた。また建築史家とそれらの建物や集落を見て歩く中で、小諸の農家建築の特徴は「養蚕業との関連で考えるべきである」という指摘を受け、群馬の富岡製糸場などとの関連なども考えた歴史的な評価を進めていく方向性が見いだせた。

また市や不動産業者などとの協議により、ロハス指向の移住者誘致策の一環として大きな民家の活用を考えることで保存が可能になるのではないかと、という方向性も生まれた。

(5) 事業実施後の課題

今回の調査で、改めて建物所有者の高齢化の課題がまったなしの状況であることを実感した。あと5年後には空き家が急増するのは確実で、多くの文化財的建物も壊されてしまうのではないかと危機感を持った。しかし、活用についての課題も見えてきた。

- ・ 使いたい人は少ない。これは町全体の観光地化などを進めない限り、難しい。
- ・ 親戚などの理解が得にくい。(NPO の活動についてたいへんうさんくさく思われる) これを乗り越えていくには、そうとうなエネルギーが必要であると実感している。

(6) 今後の展開

- ・ 歴史的商家の活用が具体的にになりそうな3軒ほどについて、実現の努力をする。
- ・ 駅舎のリニューアルや利活用については、市が主体となって進めてもらい、それについて全面的に協力していく。運営にかかわるグループをコーディネートしていく。
- ・ K 邸については、助成金などを探して、不動産業者との協力体制で主体として入っていただく事業者のマッチングを進める。
- ・ 集落の建物については、所有者とコンタクトをとって、内部の調査をさせていただく。