

特定非営利活動法人 小諸町並み研究会

事業概要	旧街道沿いの空き家となっている町屋や蔵を活かして観光商業を再生する将来像を地域住民や団体が共有した。実現に向けて、10軒のモデル物件を選び、具体的な建物活用案を複数の事業者が考え、所有者に提案した。将来像と活用メニューを冊子としてまとめ配布する。
------	---

事業者情報	
団体名	特定非営利活動法人 小諸町並み研究会
所在地	長野県小諸市 荒町1-5-7 エイワ税理士法人内
設立時期	1998年 4月
団体HP	https://machinami.wixsite.com/komoro

活動地域 長野県小諸市

凡例実施事業者自治体その他連携先

事業スキーム

連携体制

- 協力事業者A
- B
- C
- ④活用提案

連携体制内:

- NPO法人小諸町並み研究会
- 本町区まちづくり推進協議会
- ⑤地域での将来像の共有
- 今後の協力体制
- 小諸市
- 小諸商工会議所

外部関係:

- 空き家所有者
- 建物活用希望者
- ②④提案
- 相談
- ⑤発信
- ⑥情報
- 相談
- 相談

取組内容及び成果

- ①空き家調査とモデル物件抽出(10軒)
- ②モデル物件建物所有者へのインタビュー
提案づくりの同意と活用への意向調査
- ③空き家を活用したまちの将来像づくり
古い町屋や蔵を店・宿等に活用していくことで、商業観光地を再生していくという将来像を、いくつかの地域まちづくり組織で話し合い共有した。
- ④モデル物件の活用について、専門家が多様な活用イメージを出し合う(サウンディング調査)
・モデル物件を拝見し物件の魅力と活用について意見を出し合った。
・気に入った物件を選んで、具体的な活用案をレポートにまとめてもらい、所有者に提案した。
- ⑤「古い町屋や蔵などの活用メニュー集」の編集
アドバイザー、④の専門家などから出された建物活用提案や活用事例を整理し、どんな敷地・建物ごとにどのような活用メニューがあるかを、カタログ的にファイルにまとめた。所有者に手渡すとともに、ホームページにアップしていく。
- ⑥「小諸宿コレカラ10年の夢」パンフレットの編集発行、配布
空いている建物活用による将来像をパンフレットにまとめ、地域に配布、建物所有者に手渡し、建物活用希望者の呼び込み用に活用していく。




【地域課題】

- ・小諸宿の豪商の町で、町屋の敷地に大型商家、蔵が並ぶ。
- ・住民の高齢化も著しく、空き家と駐車場が増加している。
- ・旧家なので手放せず、所有者は高齢なので活用できない。
- ・一方で、古い建物への事業者のニーズが高まっている。
- ・敷地の奥行きが長く、蔵がいくつもある家もあり、一体的に活用する手法が必要となっている。



【今年度の取り組み】

①空き家調査とモデル物件抽出（10軒）

情報を収集し、空き家と空き店舗を地図にプロットし、その中でまちづくりに活かしたいモデル物件を選び出した。

②モデル物件建物所有者へのインタビュー 提案づくりの同意と活用への意向調査

10軒のモデル物件の所有者にインタビューをした。

- ・ほとんどの所有者が建物について困っており、提案があれば聞きたい、まちづくりに協力するということだった。
- ・手放したい、家賃が入るとうれしいという方もいた。



③ 空き家を活用したまちの将来像づくり

●将来像の検討ワークショップ

8/28 本町の若手事業者（どんな店・宿を育てたいか）

10/20 本町区まちづくり推進協議会 1（どんな観光商業地を目指すか）＊アドバイザー 加藤忠正さん

10/12 市町本陣周辺（本陣を中心とした観光商業化）

12/12 観光ガイド協会（観光施設、ルートづくり）

12/15 本町区まちづくり推進協議会 2（大きな建物の活用
の事例研究＋検討会）＊アドバイザー 椎原晶子さん

●将来像を公開、配布し住民のコンセンサスを得る

10/7.8「城下町フェスタ」にて、小諸宿の建物の魅力を伝え、
それを活かした10年後の将来像をパネルで掲示。来場者
にご意見をいただいた。



④モデル物件の活用について、専門家が多様な活用イメージを出し合う（サウンディング調査）

まちづくりにつながるような古い建物リノベーションの実績のある3社に、モデル建物の評価と、2～3軒の具体的な提案づくり、事例紹介を委託した。



●建物拝見

9/20 と 11/18 の2回実施した。

1日歩き、最後にディスカッションでそれぞれの建物に対しての評価（魅力、どのような活用がよさそうか）を話し合った。

その後、2～3軒について設計条件を提示し、活用の提案をレポートで出してもらった。

●成果の活用

その内容は、所有者にお渡しするとともに、内容を整理して「活用メニュー」と「将来像」の中の参考とした。

提案のサンプル

PLAN 2

1棟貸しモデル。

“さかなや”は古い冷蔵庫をワインセラーに改装。ゲストハウスのフロント部分としてワインバー&カフェとし、奥に個人旅行者も楽しめるドミトリーのあるゲストハウスに。

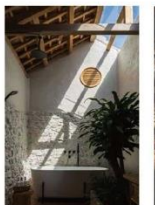
クラフトショップにし観光に訪れた人が楽しめる場所に。奥は裏から入るプライベート感ある



プライベートアウトドアサウナ
サウナ室は旧塗料倉庫をリノベーション



中庭を中心としたアウトドアリビング



奥の蔵はそれぞれが個室の客室に
2グループで泊まれる一棟貸しホテル



オーナー居住エリア



既存冷蔵庫内をワインセラーに



温室跡はサウナ室に改装



奥の蔵はドミトリー中心のゲストハウス

※写真はイメージになります。

⑤「古い町屋や蔵などの活用メニュー集」の編集

モデル物件について出し合った意見や、全国から集めた事例を整理して、メニュー集としてまとめる。将来像の方向性を踏まえて、「まちの文化やコミュニティを豊かにする」という前提をつけた。

●メニュー集の構成

小さい商家の単独の事業者による活用例と、小諸宿の豪商のように奥行きが深く複数の棟のある物件を活用するための事業手法の例を全国から集めた。

(事例の数) * 2月1日現在

- ・ 単独の事業者による活用例 町屋敷地全体 6 例 蔵 4 例
- ・ 複数の事業者がシェアしている活用例 2 例
- ・ NPO、不動産事業等でプロデュースしている例 5 例
- ・ 公共的な事業としてプロデュースしている例 4 例

(古い建物活用にマッチする事業の例)

将来像を実現するために、「まちの文化やコミュニティを豊かにする」事業例を紹介した。

●メニュー集の活用

- ・ 建物所有者にお渡しし参考にしていただく。
- ・ 市役所、不動産や建築事業者、などに提供していく。
- ・ ネットにアップして、全国の方に活用していただく。

まちの文化やコミュニティを豊かにする

古い町屋や蔵などの活用メニュー集

(国土交通省令和5年度空き家対策モデル事業として作成しました)

この事例集は、長野県小諸市の歴史地区での歴史的建物のヒント集として編集しました。小諸は江戸の宿場町で、明治・大正には、豪商のまちとして名を馳せたまちです。これまで所有者の方が大事に守ってきた歴史的建物ですが、使うあてのないものは、意欲ある若い人に委ねていくのも手ではないでしょうか。それにより、まちに思いを持つ人材が集まり、まちのにぎわいが再生され、継続することが期待できます。この事例集は、古い建物の所有者の方、それをいかして商売や創作活動などをしたいと思っている方、両方のために作りました。

このところ、古い町や建物に魅力を感じる若い世代などの手で、全国の歴史的な町並みに、古い建物を活かしたステキな店や宿などが続々と生まれています。ここでは、小諸での活用を想定して、奥行きのある町屋、大規模な商家などの活用に役立つような事例をアトランダムに集めました。どうぞ、ご参考にしてください。

2024年 3月 NPO法人小諸町並み研究会

小諸宿の町屋のパターン（断面）



