



本町、市町（本陣周辺）の古い建物活用のお手伝いをいたします

- ・建物所有者様／建物の活用や管理についてご相談ください。
- ・古い建物を使いたい方／事業の内容や建物ご希望をお聞かせください。

ご相談内容／

- *建物の活用 *建物の片付け *空き家の管理 *建築士、大工さん等の紹介
- *助成金、融資のご紹介 *相続等にかかわる専門家の紹介
- 協力・連携組織／小諸市役所 商工観光課、商工会議所

NPO 法人 小諸町並み研究会 090-1200-0239 (荻原)

E-mail : komorojyuku@gmail.com

本町区まちづくり推進協議会 090-3140-8990 (加藤)

E-mail : shuichi@yonefuji.com

●小諸宿 歴史を活かしたまちづくりホームページ

活用できるとよい建物紹介、全国の活用例の紹介

<https://komoroya.wixsite.com/news>

歴史資産 & 古い町屋や蔵を活かした 小諸宿コレカラ 10年の夢

2024年2月発行

編集発行 NPO 法人小諸町並み研究会・本町区まちづくり推進協議会

編集協力 信州大学工学部 土本研究室

令和5年度 国土交通省 空き家対策モデル事業

歴史資産 & 古い町屋や蔵を活かした

小諸宿コレカラ10年の夢



まちづくりの仲間たちみんなで

夢を描きました。

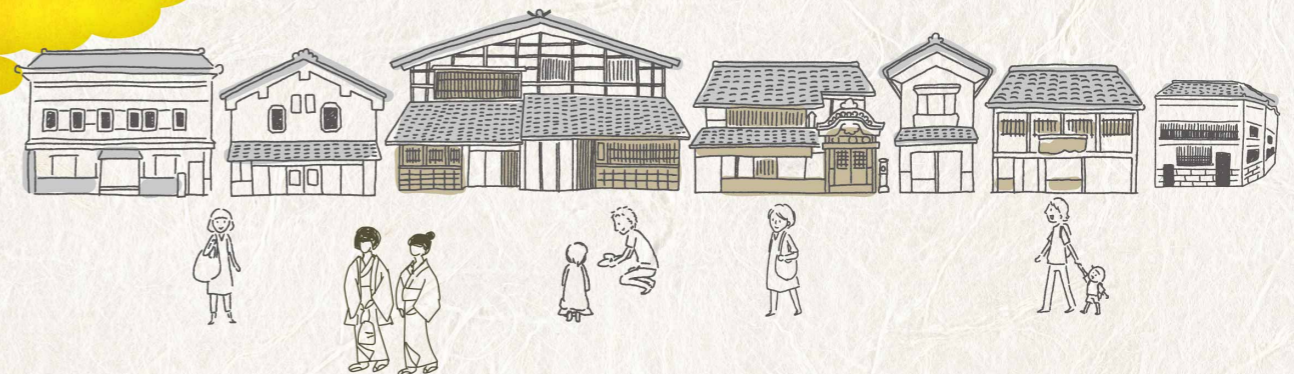
風景・町並みを大事にし、

それを活かして

新たな文化やコミュニティを育てる町。

そんなまちを、一緒につくりませんか？

古い町屋
使いたい方
ご相談ください！



写真は、空き店舗、公共施設などを「城下町フェスタ」で実験利用した時のものです。

町の宝1： 風景・町並み 歴史資産

小諸城下町は、山並みと坂道の風景に囲まれ、各時代の歴史資産が集積する美しい町です。市町には本陣が、本町には豪商の町並みがあります。

浅間連峰にいだかれた高原の城下町・小諸は、坂の町。千曲川を背後の守りとするために、城下町の下に築かれた小諸城。このような城は全国でも唯一。豊かな地形が詩情ある風景・町並みを生み出しています。



大手門と町並み、浅間連峰（観光交流館2階より撮影）

先人が築いた「各時代のよいもの」が大切に引き継がれ、まち中に価値ある歴史資産がたくさん残されています。

時代	町の姿	受け継いだ資産
戦国時代		<ul style="list-style-type: none"> ●戦国時代中ごろ／町と城の位置が定まる。 <ul style="list-style-type: none"> 尾根の突端の見晴らしの良い場所（今の本町交差点の西側）に「鍋蓋城」が築かれ、その周囲に東西に村寄せにより町が生まれる。（1487年～） 武田信玄により「小諸城」が築かれる。（1554年～）
江戸時代		<ul style="list-style-type: none"> ●江戸のはじめ／小諸城と城下町の形が整う。 <ul style="list-style-type: none"> 戦国末期に仙石秀久が城主となり、江戸の初めまで20年余かけて、城と町の形を整備した。 全国に街道が整備され、小諸宿の本陣や問屋が造られ、宿場町が形成された。（1611年） 交通の要衝の小諸宿には豪商や醸造商家が増え、大きな商家や蔵が並ぶようになる。
明治時代		<ul style="list-style-type: none"> ●明治／鉄道が開通し、豪商の建物が並ぶ。 <ul style="list-style-type: none"> 明治21年に鉄道開通により、さらに商圏が拡大。小諸は県下有数の豪商の町となり、お金をかけ手をかけた立派な商家や大型倉庫も増える。 製糸工場がいくつも出来て、まちに活気があふれる。
大正～昭和初期		<ul style="list-style-type: none"> ●大正・昭和初期／モダンなデザインが流行する <ul style="list-style-type: none"> 昭和初期に町屋の中に明り取りをつけるのが流行。ショーウィンドーが流行ったのもこの頃。 昭和7年に国道が開通し、モダンな建物が並んだ。 昭和33年に本町の道路が拡幅され、街道沿いの町屋の軒先が切られる。
現代		<ul style="list-style-type: none"> ●近年 <ul style="list-style-type: none"> 近年になり町屋がたくさん壊され、駐車場が広がる。 平成10年～20年、小諸市の街なみ環境整備事業により、歴史的建物の修景が行われ、歴史の町並みがよみがえる。



国重要文化財 旧小諸宿本陣



本町の町並み



市町の町並み（本陣、旧酒造、脇本陣）



本町・光岳寺の参道



本町・馬場裏の江戸の石垣。この石垣は城下町全体にわたる。



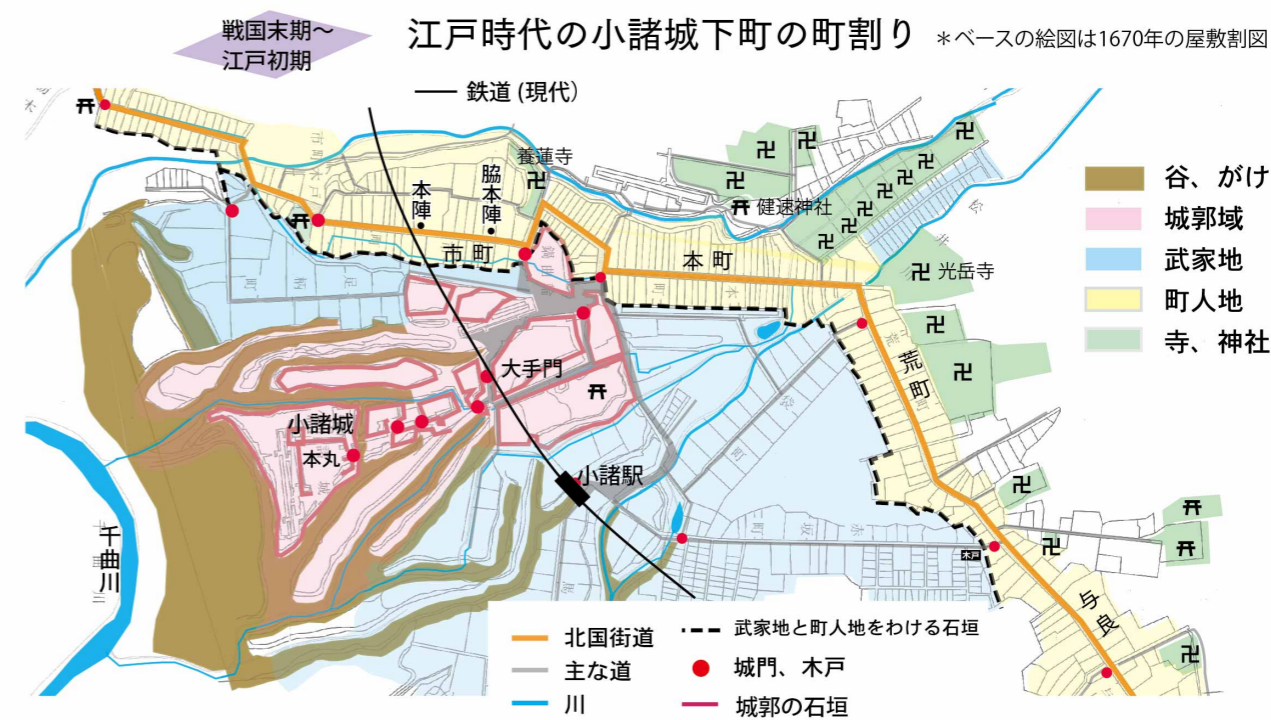
小諸城大手門



健速神社の祇園祭



本町・養蓮寺参道



山と川・寺社の杜に守られた城下町小諸

- 川を背後の守りとした小諸城は、山側に城下町があります。
- 城のまわりに武家地、その周囲を町人地、鬼門の方角を寺社の杜で囲んで、城を防御しています。
- 町人町と武家地の間に石垣を巡らせ、出入り口には木戸がついていました。この石垣は、今も町の中に残っています。
- 地形に沿ってつけられた街道の要所にカーブをつけ、市町、本町、荒町などの地区のまとまりを作りました。
- 地区のつきあたりにはシンボリックに寺社を配置し、門前には毎月にごやかな市が立ちました。
- 街道沿いの敷地は細長い短冊形にしました。宿場の中心の市町、本町は、特にぎっしりと並んでいます。

町の宝2： 伝統的な 町屋と蔵

伝統的な町屋は、にぎわいと住みやすさが両立。
店と座敷のある主屋→緑豊かな中庭→蔵が並び、
多様な空間や自然素材の味わいが魅力です。

本町の光岳寺側には、
ずらりと歴史的商家が並んでいます。
江戸から昭和初期まで、県下屈指の
豪商のまちとして名を馳せた本町。
一番勢いのあった時代に金と手間を
かけてつくったヴィンテージを、大
事に引き継いできたのが本町です。



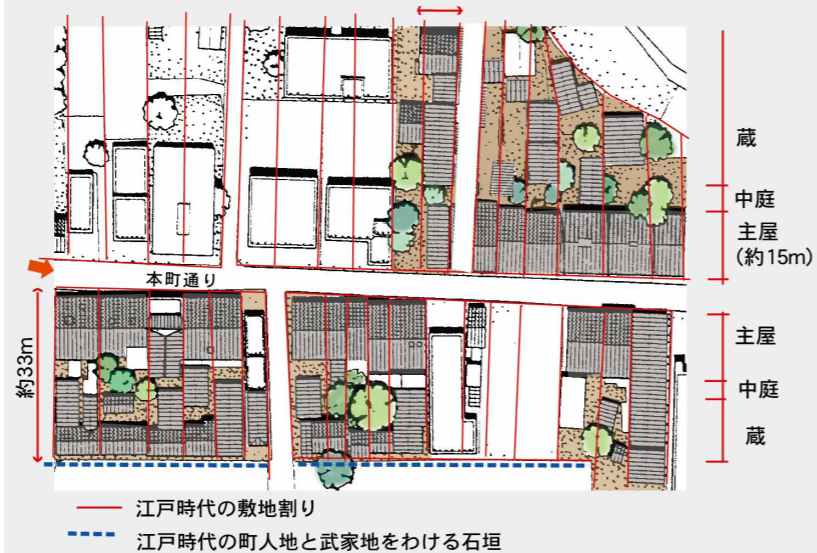
わら馬パレード

にぎわいを生む長細い敷地

表に店を、奥に住まいを配置することで、
店がたくさん並ぶことができ、まちはにぎ
やかになります。
屋根を通りに吹き下ろし、軒の高さを揃
え、表を開放することで、通りがショッピ
ングモールようになります。
江戸の建物は2階が低く、明治以降は2
階は高くなっていきますが、1階の店の軒
はそろえています。

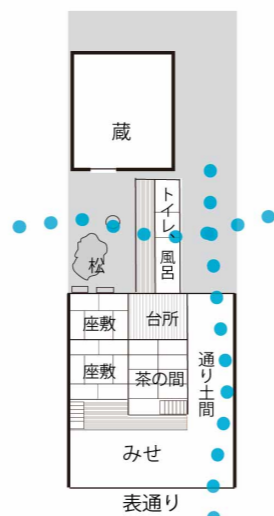
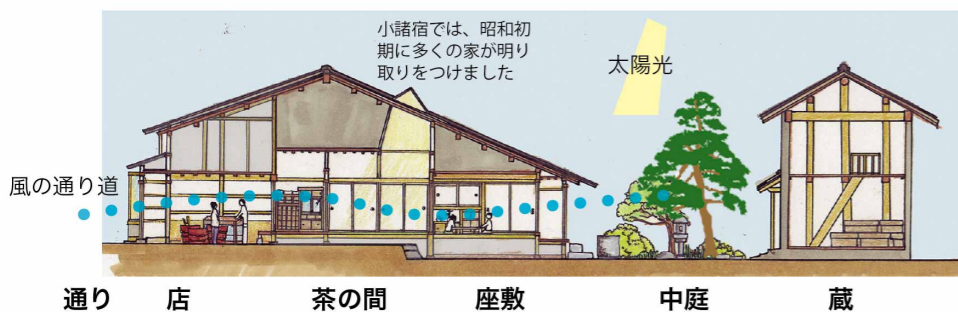
今も残る本町の豪商の町並み

一軒の間口は約10m



商売と暮らしやすさが一体になった町屋デザイン

- 町屋は、表通りから店 → 茶の間 → 座敷 → 中庭 → 蔵と並んでいます。
- ・中庭の緑が楽しめ、三角屋根は隣の家の日照もじゃましません。
 - ・茶の間からすぐに店に出られ、座敷は庭の見える部屋となっています。
 - ・通り土間で奥と行き来し、そこは風の通り道にもなっています。
 - ・大事なものは、主屋から離して、防火性の高い蔵の中にしまえます。
 - ・家が痛みやすい水回りは、主屋から離しています。匂いもこもりません。



東側に通り土間、主屋
は2列の部屋を並べて
いるお宅が多いです。



白壁の蔵に中庭の緑が映える。
ほとんどの町屋の庭には、立派な松がある。



各部屋への入り口になっている、通り土間。



通りに開かれ、人が入りやすくなっている店。中庭に面した座敷。



大きな商家は、蔵がいくつもある。

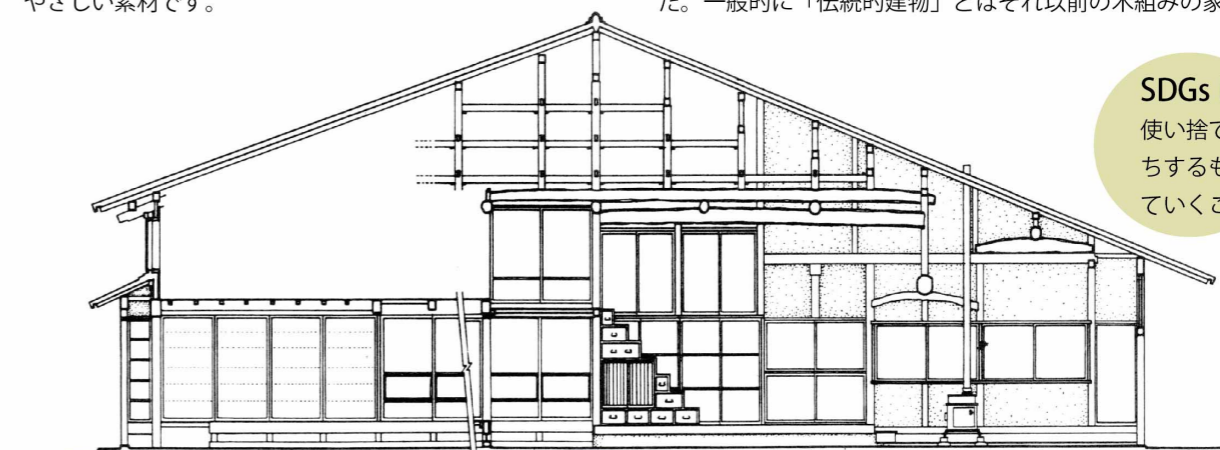
伝統的な商家の魅力

味わいが増す自然素材の家

伝統的な建物は、土、石、木材、竹、和紙、などの
自然素材で作られ、時が立つほど味わいが増し、美
しくなります。プラスチック、コンクリートなど
にはない特色です。シックハウスなどもない、体にも
やさしい素材です。

何百年も持つ木組みの家

木は、切られてから2~300年は強度が増し続けます。木材に切り込
みを入れしっかりと組み立てられた伝統工法・木組みの家は、ず
っと使い続けられます。他の工法の家は、耐用年数はずっと短いです。
*昭和20年の法律改正以降、伝統工法での建築はできなくなりました。一般的に「伝統的建物」とはそれ以前の木組みの家をさします。



SDGsに貢献

使い捨てでなく、長持
ちするものを大事にし
ていくことが、持続可
能な社会を実現し
ます。

開放的で、夏は涼しい

屋根が大きく、土間を風が抜けるなど、
夏を快適に過ごすことを大事にしていま
す。構造を壁に頼らない木組みなので、
建具を取り外して開放的に暮らせませす。

空間の可変性が高い

建具の取り外しで、部屋の広さ
を変えられます。建て増しなど
も容易です。

人がつながる

開放的で、土間には人が寄
りやすく、茶の間には家族
が集まります。

小諸宿・本町、市町(本陣周辺)は、歴史資源を保存活用し、観光商業地としての再生を目指します

このビジョンは、小諸市の伝建対策調査の一環として、本町区まちづくり推進協議会、市町本陣会・裏町会有志、本町のミドル世代事業者有志、NPO 法人小諸町並み研究会、こもろ観光ガイド協会で検討しまとめたものです。

まちづくりの課題

この地区はかつては小諸城下町の中心で、本陣や豪商の町並みなど歴史的な資産がたくさん集積していますが、近年は商店や居住者の数が減少し住民の高齢化も著しく、このままではまちとしての維持が難しくなっています。一方で、周辺自治体の中でも歴史文化を感じさせる小諸のポテンシャルや古民家の人気は高まっています。本町区まちづくり推進協議会では、このチャンスを逃がさず、歴史資産をがいかにしたまちづくりを進めたいと考えています。



まちづくりの目標

本町、市町(本陣周辺)の歴史資源を保存活用し、観光商業地としての再生をめざす

町並み・風景



●みんなで歴史的な町並みを守り、詩情ある風景を育てていく

- ・小諸城下町の魅力である山並みの見える風景、坂道や石垣や川沿いの風景・歴史資産、祭りの舞台ともなる寺社や大木などを、地域みんなで守り育てていく。
- ・地域の大事な歴史資産である伝統的建造物を、みんなで支えて守っていく。
- ・建物の改築や新築の時には歴史景観に配慮いただくようなルールをもうけて、城下町小諸らしい町並みが再生されていくことを目指す。

●歴史を生かした観光商業地としてのにぎわいを生み出す

- ・「小諸宿本陣周辺」、「本町の豪商の町並み」の2エリアを中心に、歴史観光拠点や駐車場を充実させ、徐々にその間にも店がつかっていくようにする。
- ・本陣、脇本陣、大手門、ほんまち町屋館を観光施設として充実させる。
- ・まちのシンボルである寺社や祭を継承し、観光資源としても活かしていく。
- ・表通りに面した建物はできるだけ表を店舗として活用していただく。
- ・商家の奥まった敷地や蔵なども上手に利用し、個性ある店舗や宿などを育てる。
- ・裏町や小径の風景や店を育て、魅力的な散歩道を形成していく。
- ・表通りを歩行者が安心して歩けるように、まちづくりとして取り組んでいく。

観光商業



次世代育成



●若い世代が魅力を感じるまちをつくり、まちづくりの担い手を育てていく

- ・大きな商家の屋敷を、小規模な事業者の店や宿としてシェアするなどの活用手法も考えていく。
- ・独自の食文化、着物、古物などの新しいブランドを育て、軽井沢、首都圏、外国など広域から、「わざわざ来くなる」文化性の高い商業地として発信する。
- ・モノだけでなく体験やアクティビティ(創作体験、美容や健康にかかわる体験やサービス、音楽やアート体験、着物で町歩き、町並みガイドなど)を育て、多様な交流の輪を広げていく。
- ・地域の学校(小中高)や、地域づくり系の大学などと積極的に連携し、次世代の裾野を広げる。
- ・シニア世代が、地域の歴史文化を次世代に伝える役割を担い、元気で長生きできるまちにする。

地域の新しい文化やコミュニティを育てる観光商業とは？

こんな仕事
を目指す方、
歓迎します

「小諸宿ブランド」づくりのキーワード

将来像づくりの話し合いや、まちおこしイベント(城下町フェスタ、お人形さんめぐり)の中で、小諸宿ならではの魅力づくりとして、以下のようなキーワードが見えてきました。小諸宿は、みやげものチェーン店が並ぶ観光地ではなく、地域の新しい文化やコミュニティを育てる観光商業を目指します。



じ 地場の味・スローフード

- ・発酵食品(味噌醤油、酒、ワイン)、蕎麦などの伝統食や新しい特産品の製造販売、飲食提供。
- ・高原野菜、果物などの地場の食材をおいしくいただける店、買える店。
- ・硬水を活かした味の開発。



あ アンティーク、古物再生

- ・旧家やお蔵に眠る古物を片付けて販売。
- ・昔の良いものを魅力的なディスプレイで販売。
- ・古い着物や家具などをリメイクし、魅力的な商品を生み出す。
- ・*古物は外国人に大人気!



て 手仕事・アート・音楽

- ・古い建物の豊かな空間を活かしたクラフトやアートの工房&ギャラリー。
- ・信州の工芸作家のセレクトショップ。
- ・作家による創作体験ワークショップ。
- ・蔵やカフェでの音楽。



き 着物でまち歩き

- ・昔から本町は「呉服の町」で、今もその文化が残ります。
- ・味わい深い昔の着物の販売、レンタル、着付けの店。
- ・着物で町歩き、撮影などの企画・サービス。
- ・*着物の似合う町のフォトやムービーの発信も大事。



ま 町屋ゲストハウス

- ・そこに泊まることで、建物の歴史や昔の暮らしが体験できる宿。
- ・ホスト、お客さん同士、まちの人との出会いを楽しめる宿。
- ・まち歩きの起点になる宿。
- ・なんども帰りたくなる宿。



こ コミュニティ・カフェ

- ・多様な人が自然と集まる、出会うカフェ。
- ・ブックカフェ、花屋カフェ、手仕事カフェなど、ショップや工房、宿に併設のカフェ。

与良館は、元気で長生きカフェ



注：これはP6の「将来ビジョン」を地図として描いた「将来のイメージ」で、実際に事業化が計画がされているものではありません。

2034年
妄想・小諸宿
ガイドマップ

- 伝統的建物 (NPO 調べ)
- 今あるお店・宿
- 店、宿になって欲しい古い建物
- 黒い字は、今ある店や施設。
- ⬇ 今ある歴史的遺構
- ⬇ 再生したい歴史的遺構
- 赤い字・枠は、できるといいもの。
- 観光回遊路
- ★ 拠点ミュージアム
- * 店先ミュージアム

小諸宿の歴史資産を活かして なったらいいな！ 10年後の小諸宿

0 50 100



江戸むかし道 (仮称)
板垣の続く雰囲気のある古道。お寺や酒蔵があり、古民家カフェやショップ、ゲストハウスが点在。

歴史の町並みがよみがえる

「国の重要伝統的建造物群保存地区」に選定いただき、町並みの整備を進めたいと考えています。

伝統的な建物はこわさないで。

新築の商店

できれば通りに面して店を開いていただく。



新築も町並みルールに沿って建てられる

北国街道ほんまち町屋館

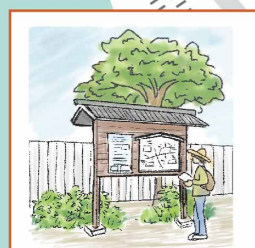
本町のまち案内、体験企画の拠点。
・商家ミュージアム (展示)。
・チャレンジショップ・カフェ。
・城下町文化プログラム企画提供。

中沢川沿い・せせらぎの路
川に沿った緑と歴史豊かな散策路。夏になるとホテルが飛び交う。

本町・田町の古い家も住居や工房などに活用し、コミュニティの再生につなげたい。

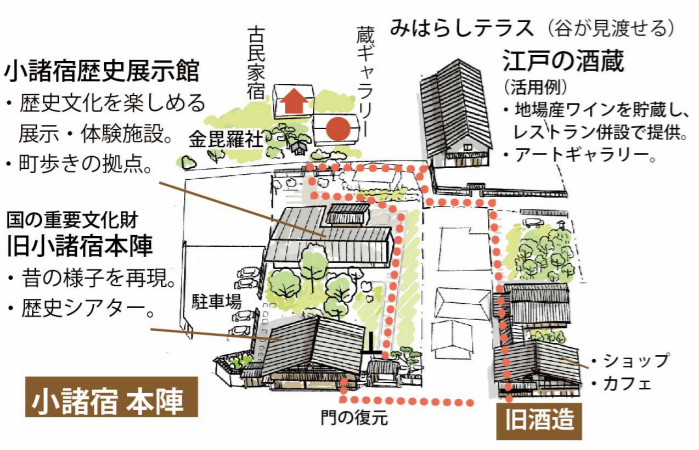
まち全体がミュージアム

- ★ 歴史展示の拠点ミュージアム
 - ・小諸宿本陣／小諸宿の歴史文化
 - ・大手門／小諸城の魅力
 - ・ほんまち町屋館／豪商のまち
- * 店先ミュージアム
 - 本陣主屋、本町庄屋など
- ⬇ 歴史的遺構の保存
 - 城郭、道祖神、水神、水場など
- ⬇ 歴史的遺構の再生
 - 宿場の高札場など



高札場イメージ
宿場入口らしい修景。

小諸宿本陣と山謙酒造を回遊できる観光スポット



市町 江戸の宿場にタイムスリップ

本陣周辺が観光スポットとなり、賑わっています。通り沿いの古い町屋や蔵は店になり、空き地にも町並みに合った商業施設が建てられています。駐車場は板塀でうまく修景されて、町並みの雰囲気が整ってきています。



島崎藤村宅跡と路地
旧晒地の碑から藤村の井戸までの路地の板塀を復元し、緑や花で修景。



酒蔵や旧家の蔵の並ぶ馬場裏通り。蔵を活かしていかれるとよい。

本町 伝統の建物と道具や着物・醸造文化 ヴィンテージを楽しむ豪商の町並み

江戸・明治期がずっと並ぶ豪商の建物には、クオリティの高い食品や手仕事の店などが並び、オシャレな飲食店も増えました。通り土間の奥の蔵や中庭も、素敵な商業空間やゲストハウスになっています。首都圏や軽井沢、海外からのお客様にも人気の商業観光地となっています。



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かし方（例）



小諸宿の町屋の敷地はみな細長く、奥に中庭や蔵があります。主屋（店・住まい）と一緒に奥の活用も考えることで、より魅力的に、よりたくさんの店や宿を生み出すことができ、にぎわいも増します。ここでは、その活用例とマネジメントのヒントをご紹介します。

町屋（主屋のみ）

若い事業者が入りやすいのは、小さな町屋です。表通りには少ないですが、裏通りや川沿いや寺町のロケーションの良い場所のものが狙い目です。

例／町屋ゲストハウス

2階や奥を客室にし、2段ベットのドミトリの部屋もつくと、大勢泊まれます。茶の間は共有リビングにして、朝食などをつくれるキッチンをつけます。入り口はカフェやバーとして営業しているゲストハウスが、全国にたくさんあります。



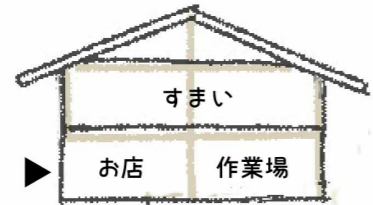
ゲストハウスの例／ちゃぶだい（川越市）



土間は、宿の受付兼カフェバー。

例／店&工房&すまい

クラフト工房、パン屋など、作りながら売るお店で、2階を住居にしている例も多くみられます。家族がふえたり、仕事広がると、すまいは別にする方が多いようです。



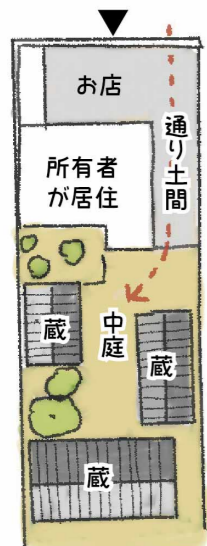
庭の見える茶の間。ミニキッチン付き。

奥行きのある町屋

町屋の活かし方として、所有者が住みながら一部を貸していく、隣り合った裏庭をつないで蔵を活かしていくなどの活用が考えられます。

例／部分的に貸す

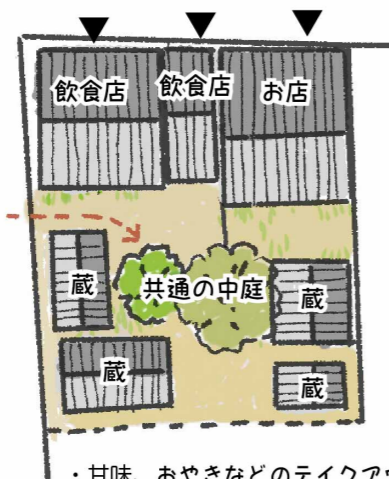
町屋に1人、または小家族でお住まいの場合、表の店と奥の蔵を賃貸できます。奥には人の出入りが多い宿や工房が入り、お店と一体的に使うことで相乗効果が出るような事業が組めるとよいです。



- ・ゲストハウス
- ・クラフト工房
- ・アート&レジデンス（創作スタジオ）など

例／中庭をつなげる

奥の中庭の魅力を活かすために、隣の庭とつなげることで、奥の蔵を有効に使うことができそうです。蔵に飲食店や食工房を集め、真ん中を飲食テラスにすることも考えられます。



- ・甘味、おやきなどのテイクアウト
- ・ビール醸造所&立ち呑みバル
- ・手仕事のシェアショップ など



郡上八幡 玄隣／表が飲食店。奥にビール工房やNPO事務所がはいる。中庭でビールが飲める。



長野市 パティオ大門



山中温泉 手作り仲間の小径

大規模な町屋、大きな蔵を持つ町屋

例／クラフト&レジデンス

奥の蔵に、様々な手しごとの作家などの工房&ショップとしてテナントを入れる。ゲストハウス棟もあり、創作体験などに参加できる。主屋は、飲食やギャラリーとして運営する。



たとえば、それぞれの蔵に作家が入り、「ものづくり長屋」にしてもおもしろい。



蔵のたくさんある町屋



江戸時代の酒蔵

例／ワインショップ&貯蔵庫

酒蔵は小諸の小規模ワイナリーの共同貯蔵庫とし、表の店で試飲販売、その他の特産品販売を行う。離れは、ワインファンのためのゲストハウスとして運営する。



店蔵を持つ昔の味噌醤油店



蔵利用の古物再生工場の例／グセラボ（郡上八幡）写真提供 CRAFTOUT

蔵・倉庫など

蔵だけが残っているもの、古びた倉庫なども人気があります。



例／蔵のゲストハウス

与良の1棟貸しのゲストハウス「よら蔵」。約18㎡で、1階が居間、2階が寝室。定員4名。他の町では、一棟貸しの宿をいくつか所有して経営している会社もあります。



例／倉庫のギャラリー

近江八幡の照明工房「アトリエキーマン」のショールーム。トタン張りの古い倉庫の味わいを活かして、存在感のある店になっています。



例／古い作業場

長野市の「薪窯焼パンのサンドTIKU(チクー)」は、古い作業場を利用したテイクアウトのサンドイッチ屋。庇の下にベンチが置かれ、ここで食べることもできます。

古い建物を貸すためのポイント

●大きな町屋の活用にはプロデュースが必要
裏の蔵までうまく一体的に活用するためには、全体をプロデュースする体制が必要です。全国的に、不動産事業者やまちづくり会社、NPOなどが、所有者から建物全体を長期契約で借り、分割して複数のテナントに貸して運用している事例が増えてきています。本町、市町のまちづくりでも、そんなサブリース事業に意欲のある事業者を見つける、またはNPOなどの事業として取り組んでいきたいと考えています。

●借り手に、家の片付けもやってもらう
所有者が片付けができない場合、家賃を安くして片付けや建物の修理も全部借り手が引き受ける、という貸し方もあります。若い事業者は、自分で古民家を片付けたりリノベーションしたい方も多いです。

●所有者も家を使える、家の歴史を残せる
空き家の建物を貸す場合、1部屋だけ所有者のものが入っている、仏壇付きで貸して借り手が仏壇をお守りしているなど、お互いのつづきを調整して賃貸契約を工夫している事例がたくさんあります。