

「高崎市倉賀野地区における地域住民組織との協働作業で  
行う、歴史的建築物を活かしたまちづくり拠点の整備を通  
じたまちづくりの展開に向けた調査」 報告書

平成 16 年 3 月

財団法人 ハウジングアンドコミュニティ財団



## 例 言

1. 本報告書は、平成 15 年度・財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団委託事業「高崎市倉賀野地区における地域住民組織との協働作業で行う、歴史的建築物を活かしたまちづくり拠点の整備を通したまちづくりの展開に向けた調査」報告書である
2. 本報告書は、財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の業務委託要領書に基づいて作成されたものである。
3. 本事業に基づく調査及び報告書の監修は、星和彦（RAC 理事長・前橋工科大学助教授）が行った。
4. 本書の作成は、星和彦（前掲）の監修のもとに行われ、編集は中村武（RAC 副理事長）執筆は、1. から 4. を高野栄二（RAC 高崎事務所長）が行い、4. - を中村武、5. 6. を星和彦が分担した。  
アンケート調査等は、RAC 高崎事務所（所長・高野栄二）、倉賀野まちづくりネットワークが担当した。調査責任者は高野栄二、調査協力者は、神山之美、中里喜好、中村武、中村千代子、星和彦、丸山峰樹、山形さゆり及び吉川恵理子（以上 RAC）、大熊久夫、岡幸一、高橋義明、村山光司、高橋文夫（倉賀野まちづくりネットワーク代表）、吉野矩久、高山勇、高木直明、吉川恵理子、吉川紗英子、吉川智英子、鈴木正利、瓣谷和子、眞下みどり、鈴木伸武、須藤若葉、宮村明、高橋三郎、植松美枝子、高木 やよい、山口彰（以上倉賀野まちづくりネットワーク・名簿順）である。
5. 写真は、RAC 高崎事務所及び倉賀野まちづくりネットワークが撮影したものを使用した。

## 目次

### 例言

1 . 活動の背景 . . . . .	0 1
2 . 活動の経緯と目的 . . . . .	0 3
3 . 活動の内容 . . . . .	0 6
4 . 活動の成果	
( 1 ) 平成 14 年度までの主な活動報告書 . . . . .	1 1
( 2 ) 平成 15 年度の活動成果	
「倉賀野マップわ～きんぐくる～ぷ」による三つのマップ . . . . .	1 2
自然環境の保護と再生 . . . . .	1 2
各自治会と「倉賀野まちづくりネットワーク」との共同作業の可能性についての調査 . . . . .	1 3
住民の任意抽出によるまちづくり意識調査・住民によるコミュニティサロン活用提案 . . . . .	1 5
歴史的建築物所有者の意向調査、住環境調査 . . . . .	1 6
歴史的建築物評価基準調査 . . . . .	1 9
歴史的建築物・歴史資産の活用提案、まちづくりへの具体的な活かし方調査 . . . . .	2 1
5 . 活動のポイント . . . . .	2 2
6 . 今後の展開 . . . . .	2 3

## 1. 活動の背景

倉賀野宿は中山道上州七宿のひとつとして慶長年間(1596～1615)に整備され、さらに正保3年(1646)以降は、日光例幣使道の分岐点が設けられ、街道の往来はさらに賑やかなものになった。また、利根川筋(烏川)最上流にあたる倉賀野河岸は、水運における物資の中継地点として栄え、倉賀野宿は、陸の中山道と烏川の水運という二本の大きな道を持った賑わいのある宿場であった。現在でも脇本陣跡を中町の旧中山道北側に見ることができ、往時の姿をとどめている。一方、倉賀野宿が宿場町として発展し、町的な景観をもっていたのに対して、正六(倉賀野町の一部)ほか東西の木戸外は、村落的な景観を持ち続けた。正六は高崎宿と倉賀野宿の中間にあり、宿はずれる杉と松の並木が続いていたところである。



昭和34年の倉賀野地区航空写真

昭和35年頃より、都市的土地利用の拡大、耕地の縮小と蚕食とが進展した。背景には、町が高崎市と合併する直前、町の雇用機会創出を目的として積極的な企業誘致を進めたことなどがある。また西部に広がっていた耕地も、昭和30年代頃より地元の不動産業者の活動が活発化し、商業店舗、住宅が建設されていった。昭和38年高崎市に編入された。

その後、国道17号線のバイパス建設等による宿外の都市化進展に伴い、郊外型店舗の出店の影響で、宿内の既存商店が不振に陥り閉店する様な状況が現れ、職業替えを余儀なくされることも生じてきた。さらに世代交代、ライフスタイルの変化、好景気時代の影響などの住環境変化により、新しい住宅が目立ち始め、明治・大正・昭和と歴史を経てきた町屋(商店)の建物が失われ、宿場景観が薄れ始めてきた。

20世紀末、バブル期の崩壊が起こり、右肩上がりの経済の挫折を経て、まちづくりの面では市民社会の形成と循環型社会の構築が叫ばれる中で、その町を持つ歴史性、固有性に着目した計画方法がようやく認識されるようになってきた。どこにでもある町からの脱皮

であるとともに、それはよりよい住環境を求めることでもある。

こうしたまちづくりの対する認識の変化を受け、倉賀野町特有の歴史的景観を今後どのように保全・再用し、まちづくりに活かすか、高崎市と特定非営利活動法人 街・建築・文化再生集団（以降 RAC）は協議し、事業起案を行い、まず基礎調査を行った。まちの環境、まちの姿を認識し、まちの特性、まちの課題を整理した上で、将来の方向性を探り、真の文化や伝統が生活に息づいたまちづくりを実現するため、さらに住民のまちづくり意識を活性化させるため、「活用方針および活用計画の提案」を地域へ提案した。その後、まちづくりを継続的に推進していくことの重要性から、地域住民との意見交換会を重ねた結果、地域住民による「倉賀野まちづくりネットワーク」が組織された。地域を知ることと来訪者に倉賀野の良さを紹介するマップの作成や、さらに独自のまちづくりを進めるために、歴史や文化、伝説の研究および小冊子の作成、自然環境の保護と再生、生活環境全般のまちづくり活動を推進しており、歴史的建築物の活用まちづくりを根本として、地域住民組織と高崎市との協働を進めている。

今回の事業は、さらに活動を実効性のあるものにするため、住民や歴史的建造物を所有者の意識を把握し、「倉賀野まちづくりネットワーク」と RAC が協働して今後の住まい・まちづくり活動の方向性やその活動に対する支援のあり方についての情報・知見を得るためにおこなった。



高崎市全図



倉賀野町全図

## 2. 活動の経緯と目的

### (1) 目的

倉賀野町は江戸時代に中山道の宿場町として、また烏川の河岸として栄え、今日でも歴史を偲ばせる町割りや歴史的建築物等が多数残っている。たかさき都市景観賞を受賞した建築物もあり、中には建物前面を覆う看板を取り除けば、以前の意匠が残る建築物も見られる。また、ナマコ壁の外壁が残る小路など、倉賀野の特性を印象づける景観が保たれている。本活動の目的は、地元住民組織「倉賀野まちづくりネットワーク」のメンバーおよび高崎市との協働作業により、まち並みとして残っている歴史的建築物の保全と活用に対する自治会や地域住民の意識調査・歴史的建築物の所有者の意向調査・歴史的建築物の不動産評価基準調査などを行い、歴史的建築物・歴史資産の活用の提案や、まちづくりへの具体的な活かし方の方向を見極めることにある。

### (2) 活動の経緯

平成12年度、高崎市は「歴史的建築物活用まちづくり調査(倉賀野地区)」委託業務を、緊急地域雇用特別基金事業により、特定非営利活動法人 街・建築・文化再生集団(以下、街・建築・文化再生集団とする)に委託した。RACは、倉賀野町にある景観資源として、建築的資源・生活的資源・歴史的資源を調査し、さらに調査事務所を住民が行き来できる交流サロンとして位置付け開設した。また、地域の行事にも参加し、高齢者教室や「やるベンチャーウィーク」という中学校2年生による職場体験を受け入れ、さらにまちづくり意見交換会等を通して、広く当地区の特性や問題点を探り、「歴史的建築物活用の基本方針および活用計画の提案」を導いた。



建築的資源 脇本陣跡



建築的資源 閻魔堂



生活的資源 倉賀野城十六騎武者行列



生活的資源 倉賀野神社中学生神輿



活用計画の提案 現況



活用計画の提案 提案

平成 13 年度、高崎市は前年度の継続として「歴史的建築物活用まちづくり方針策定」委託業務を、RAC に委託した。前年度の調査報告会により、広く地域住民主体のまちづくり意見交換会の参加を呼びかけ、全 5 回のワークショップとシンポジウムを行った。ここでは「フリーディスカッション」「まち歩き」「まちの特性と問題点を探る」「まちの将来像を考える」「まちづくりの手法を考える」等を行い、参加住民が体験を通して住民自身によるまちづくりに踏み出すきっかけ作りを目的とした。さらに昨年度と同様に、高齢者教室・やるベンチャーウィークも行った。その結果として、まちづくり方針、「短期的まちづくり方針」「中期的まちづくり方針」「長期的まちづくり方針」が指針として提案することが出来た。



まち歩きの様子



ワークショップの様子

平成 14 年度、高崎市は新たに「歴史的建築物活用まちづくり景観形成方針策定」委託業務を、RAC に委託した。RAC は、前年度導いたまちづくり方針を具現化するために、報告会を通して広く地域住民主体の活動組織の形成を進め、地域住民による「倉賀野マップわ～きんぐぐ～ぷ」の結成をみた。ここでは、将来的なまちづくり活動が円滑化するためにも、住民のまちへの思い、愛着心が芽生えるようにとの思いを込めて、まちの歴史や景観特性を紹介するマップの作成を先行した。参加者は、このマップによってまちづくりに関心を示す住民の参加を促し、まちづくり協議会（仮称）の設立を目指した。



「倉賀野めぐり」解説面



「倉賀野めぐり」イラストマップ面

平成 14 年度事業で倉賀野町における RAC の高崎市からの委託業務は終了したが、歴史的建築物（昭和初期建造）の矢島邸を借りることが出来て、此処を拠点として地域住民と活動を始めた。

前年度作成した「倉賀野マップわ～きんぐぐ～ぷ」と高崎市との協働による「倉賀野めぐり - 歴史と景観 - 」(発行高崎市)は、平成 15 年 6 月末に印刷・発行された。その後、「倉賀野マップわ～きんぐぐ～ぷは、会名を「倉賀野まちづくりネットワーク」に換え発足し、高崎市の後援のもとに、RAC と協働によるまちづくりを推進している。



### 3. 活動の内容

#### (1) 平成 12～14 年度の活動内容

前述の活動の経緯のように、平成 12～14 年度は、高崎市からの委託事業であった。活動項目の具体的内容は、以下の通りである。

##### 平成 12 年度

##### 「歴史的建築物活用町づくり調査」委託事業

- ・ 倉賀野町の概況
  - 倉賀野町の沿革、社会条件、都市計画
- ・ 景観資源調査
  - 建築的資源・・・建築物、建築物周辺の景観資源、道・川・その他の景観資源  
石造物・その他の景観資源
  - 生活的資源・・・祭礼、その他の祭りや行事
  - 歴史的資源・・・建築的資源、建築物周辺の景観資源、道・川・その他の景観資源、生活的資源、民俗的資源（芸能、民俗）
- ・ 活動および意見交換会
  - まちづくり意見交換会・・・・・・・・座談会、ヒヤリング
- ・ 特性と問題点
  - 特性・・・・・・・・景観的視点からみた特性  
民俗的視点からみた特性  
伝統的視点からみた特性
  - 問題点・・・・・・・・景観的視点からみた特性  
民俗的視点からみた特性  
伝統的視点からみた特性
- ・ 歴史的建築物活用の基本方針および活用計画の提案
- ・ 写真台帳、リスト、付属資料

##### 拠点事務所の開所

広報・まちづくり啓蒙活動・・・高齢者教室、まち歩きと専門講座、  
景観ニュースの発行

高崎市主催のまちづくり活動・・・「やるベンチャーウィーク」「総合学習」

##### 平成 13 年度

##### 「歴史的建築物活用まちづくり方針策定」委託事業

- ・ 活動および意見交換会
  - 平成 12 年度調査報告会
  - まちづくり意見交換会「フリーディスカッション」「倉賀野まち歩き」  
「まちの特性と問題点を探る」「まちの将来像を考える」  
「まちづくりの手法を考える」
- ・ 活動および意見交換会

広報・まちづくり啓蒙活動・・・高齢者教室・まち歩き  
高崎市主催のまちづくり活動・・・「やるベンチャーウィーク」

平成 14 年度

「歴史的建築物活用まちづくり景観形成方針策定」委託事業

・活動および意見交換会

平成 13 年度調査報告会

まちづくり意見交換会「何からはじめる、将来的ビジョン」

「まち歩き」

「やるベンチャーウィーク成果発表会」

「まちづくり協議会」

倉賀野マップわ～きんぐぐる～ぷ活動

「マップについて」

「駅前案内板について」

「たたき台をもとにしてフリーディスカッション」

「まち並み景観を主目的としたマップ作成について」

「マップの内容、タイトル、解説について」

「校正」

広報・まちづくり啓蒙活動・・・倉賀野歴史ガイドボランティア養成講座

高崎市主催のまちづくり活動・・・「やるベンチャーウィーク」

( 2 ) 平成 15 年度の活動内容

今年度の倉賀野まちづくり活動は、地元住民組織「倉賀野まちづくりネットワーク」との協働によるまちづくり推進である。

群馬県の「文化の芽」支援事業

- ・ マップ作成 : 「倉賀野マップわ～きんぐぐる～ぷ」と RAC が協働して作成
  - 「倉賀野マップ「倉賀野めぐり 歴史と景観 - 」の改訂版」「寺社マップ」
  - 「歴史を偲ぶ建物マップ」
  - 「獅子舞や神輿の復活等」

「倉賀野マップわ～きんぐぐる～ぷ」による三つのマップ作成活動

- ・ 「倉賀野まちづくりネットワーク」による自然環境の保護と再生、住み良いまちづくりとして生活環境に視点をあてた全般的なまちづくり活動等がある。

自然環境の保護と再生活動

ハウジングアンドコミュニティ財団の委託事業を活用し、

- 各自治会と「倉賀野まちづくりネットワーク」との共同作業の可能性についての調査
- 住民の任意抽出によるまちづくり意識調査・住民によるコミュニティサロン活用提案
- 歴史的建築物所有者の意向調査、住環境調査
- 歴史的建築物評価基準調査
- 歴史的建築物・歴史資産の活用提案、まちづくりへの具体的な活かし方調査

### 「倉賀野マップわ～きんぐくる～ぷ」による三つのマップ作成活動

倉賀野マップ第1号「倉賀野めぐり - 歴史と景観 - 」の改訂版と、寺社を詳しく紹介するマップ、歴史を偲ぶ建物マップの三つからなり、まちの歴史や倉賀野を象徴する景観的資源としての建築物を紹介することによって、普段見慣れた景色の中にも、歴史性を持ち、文化的価値のある建物等があることを、地域住民の方に再認識してもらい、今後のまちづくり活動の核となることを目的とする。



倉賀野マップ会議



改訂版・寺社マップ合同会議

### 自然環境の保護と再生活動

浅間山古墳を代表とする大小約 300 基からなる倉賀野古墳群と、烏川、粕沢川、五貫掘用水路や農村風景等、自然や里山が倉賀野の景観に今も親しまれている。しかし、開発や道路整備により中山道からこれらの自然環境を景観として視認できなくなってきた。また川は汚れ、以前は八ヨ、ウグイ、ウナギ、シジミ、ホタルなど子どもたちが捕まえていた頃が遠い記憶のひとつに変わってしまった。しかし、足を伸ばして川沿いを散策すれば、サワガニや貴重な鳥に遭遇できる。いつの世代にも親しまれる倉賀野特有の水辺景観を再生するため視察を行い、クリーン作戦を敢行した。

水域視察 日 時：平成 15 年 9 月 30 日（火）

場 所：倉賀野神社から中学校南西烏川と粕沢川の合流する周辺から北上し、浅間山古墳を経由して中山道脇の五貫掘の分流に至る所。

クリーン作戦 日 時；平成 15 年 12 月 6 日（土）

場 所：浅間山古墳周辺、中山道脇の五貫掘の分流を下り、新植された松並木の範囲。



粕沢川クリーン作戦下見



五貫堀クリーン作戦

各自治会と「倉賀野まちづくりネットワーク」との共同作業の可能性についての調査  
倉賀野町は自治会が13町に分けられており、西から上正六、上町1区、上町2区、上町3区、上町4区、睦町、田子屋、田屋町、仲町、桜木町、横町、下町、南町となる。

上町の一部は以前下正六であり、上正六とともに倉賀野宿の木戸外、高崎宿との間に位置した農村集落であった。上町から下町にかけて宿場となり、下町の一部と南町は江戸よりの木戸外となる。桜木町や睦町は比較的新しく成立した町である。このことから宿場の町家や農村集落の農家の歴史的建築物を多く残す町内の区長から表題の共同作業の可能性を調査した。また今後の歴史的建築物活用まちづくりについての意識調査も合わせて行った。

住民の任意抽出によるまちづくり意識調査・住民によるコミュニティサロン活用提案  
歴史的建築物活用まちづくり調査「倉賀野まちづくりアンケート」は、無作為抽出による300人のアンケート配布回収と、50人の街頭アンケート調査を行い、回答者が152人、回収率43%となった。

住民によるコミュニティサロン活用に関しては、今年度中山道沿線にある昭和7年の中山道改修工事に伴い、ちょうどその頃建てた町家を借りて、「倉賀野まちづくりネットワーク」の活動拠点としたことから、地元住民によるまちづくり会を組織して定期的に会合を開くことを会報を通じて地域住民に周知したことから、認知度が高まった。さらにメンバーによってまちづくりの会がイメージする倉賀野らしい表札や郵便ポストなどを作成し、歴史的建築物の活用の一例とすることができた。



地域環境推進事業による集会の様子



「倉賀野まちづくりネットワーク」の会合の様子

#### 歴史的建築物所有者の意向調査、住環境調査

今年度の重要な活動のひとつ、歴史的建築物所有者の意識を探ることは、今後の歴史的建築物活用まちづくりの最優先事項である。意向調査は配布回収を郵送ではなく、街・建築・文化再生集団と「倉賀野まちづくりネットワーク」のメンバーひとりずつをペアとして、一軒一軒聞き取りを行った。所有者の選考は、平成12年度「歴史的建築物活用まちづくり調査」の際に、街・建築・文化再生集団が、歴史的建築物の調査可能棟数303軒の内、当地区で優れた景観を保つ建物を31軒選び、そのうち23軒の回答を得ることができた。



歴史的建築物所有者アンケート調査



歴史的建築物所有者アンケート調査

#### 歴史的建築物評価基準調査

歴史的建築物及び歴史的景観保全のために、歴史的価値を評価し市場で賃貸や売買取引に活用出来ないか、不動産取引における専門家の意見を聴取し、現状を把握する。

市民の歴史的建築物に対する意識が変わり、歴史的価値を評価することが出来るようになれば、歴史的建築物及び歴史的景観の保存の新たな芽が出てくる。評価基準を作るため何が必要か考えてみたい。

#### 歴史的建築物・歴史資産の活用提案、まちづくりへの具体的な活かし方調査

「倉賀野まちづくりネットワーク」との協働によるまちづくり活動は、具体的なテーマを解決しながら進めていく手法のものと、長いスパンで進めていく手法と、同時に進行している。高崎市の後援をいただき、まちづくり講演会や勉強会も進めており、さらに先行事例である川越視察も行った。視察先のまちづくりを進めている方とも今後交流を深め、倉賀野独自のまちづくり手法を模索していきたい。

#### 4. 活動の成果

##### (1) 平成14年度までの主な活動報告書

###### 平成12年度「歴史的建築物活用町づくり調査」委託事業

###### 調査報告書 第1章～第5章

###### 第1章 調査の位置付け

###### 第2章 倉賀野町の概況

###### 第3章 景観資源調査

###### 第4章 活動および意見交換会

###### 第5章 特性と問題点

###### 調査報告書 別冊1

###### 第6章 活用の基本方針と活用計画の提案

###### 調査報告書 別冊2

###### 第7章 写真台帳、リスト、付属資料

###### 平成13年度「歴史的建築物活用まちづくり方針策定」委託事業

###### 報告書

###### 第1章 方針策定の位置付け

###### 第2章 活動および意見交換会

###### 報告書 別冊資料

###### 第1部 意見交換会全文起こし

###### 第2部 意見交換会参加者カードのまとめ

###### 第3部 高崎市やるベンチャーウィーク制作パネル

###### 第4部 高崎市やるベンチャーウィーク感想文

###### 平成14年度「歴史的建築物活用まちづくり景観形成方針策定」委託事業

###### 報告書

###### 第1章 本事業の位置付け

###### 第2章 活動および意見交換会

###### 報告書 付属資料1

###### 第1部 意見交換会議事録

###### 第2部 倉賀野マップわ～きんぐく～るぶ議事録

###### 報告書 付属資料2

###### 第1部 意見交換会回覧用配布ちらし及び配布資料

###### 第2部 倉賀野マップわ～きんぐく～るぶ活動資料

## (2) 平成15年度の活動成果

「倉賀野まちづくりネットワーク」との協働による取り組みの成果は、以下の通りである。

「倉賀野マップわ～きんぐぐる～ぷ」による三つのマップ

### 1) 第2号 倉賀野めぐり 歴史と景観 (改訂版)

第2号は、第1号の改訂版である。盛り込む内容を整理して各グループも分かりやすい解説面を心がけた。完成は平成16年4月を予定している。

### 2) 第3号 倉賀野めぐり 寺と神社

倉賀野町には五寺、二堂、四社がある。これを年中行事と合わせて再編集した。マップ面には寺社の配置図を載せ、敷地内の名所が一目でわかるように配慮した。完成は平成16年4月を予定している。

### 3) 第4号 倉賀野めぐり 歴史を偲ぶ建物

歴史的建築物活用まちづくりを広くお知らせするために、31軒のイラストを載せ、ハウジングアンドコミュニティ財団の支援事業による意識調査結果を活用して、一軒一軒の建物のエピソードを紹介したいと考えている。完成は平成16年4月を予定している。

## 自然環境の保護と再生

活動の内容で紹介した通り、河川沿いの視察およびクリーン作戦を敢行した。当日は、地域のカルタ大会やその他の行事と重なったため、一般の参加者はほとんど期待できなかった。しかし、視察ではサワガニや野鳥の生息を再確認し、メンバー間では、倉賀野特有の自然環境を次世代に継承する決意が固まり、今後もクリーン作戦につなげることとした。クリーン作戦では、中山道沿道の企業から応援をいただき、今後は企業との協働を考慮した清掃活動に結びつけながら活動をつづけることとした。



粕沢川のサワガニ



野鳥観察の様子

本地区の地域住民組織との協働で行う、歴史的建築物を活かしたまちづくりを進めるための調査成果は以下の通りとなった。

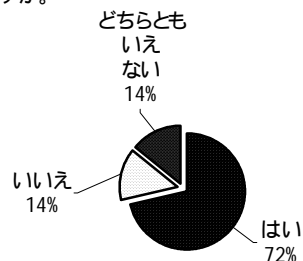
### 各自治会と「倉賀野まちづくりネットワーク」との共同作業の可能性についての調査

ここでは、倉賀野まちづくりアンケート結果をもとにして、「まちづくり会活動への参加意向」「まちづくりのルールづくり」「歴史的建築物活用まちづくり」「理想と思われる倉賀野町のイメージ」について考察する。

#### 1)「まちづくり会（倉賀野まちづくりネットワーク）」の活動への参加意向

「倉賀野まちづくりネットワーク」の活動を区長会では熟知しており、参加意向については、「参加したい」が7割強を占めている。数人が参加したくない意向をうたっているが、会の活動を十分に理解していただくことも活動の重要な要素である。今後も定例会への参加を促し、また訪問して会の活動を理解していただけるようにしていきたい。

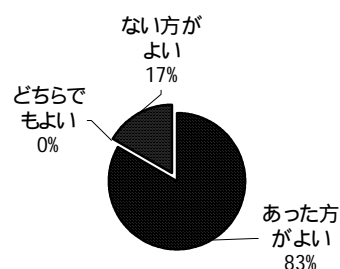
1. 倉賀野まちづくりネットワークに参加して一緒にまちづくり活動をしたいと思いませんか。



#### 2) まちづくりのルールづくり

「まちづくり」のルールづくりについては、「あった方がよい」が8割を超え、ルールづくりの関心は高いことがうかがえる。長年町の自治活動を通してまちづくりに関わってきただけにルールの必要性を重視しているように考えられる。

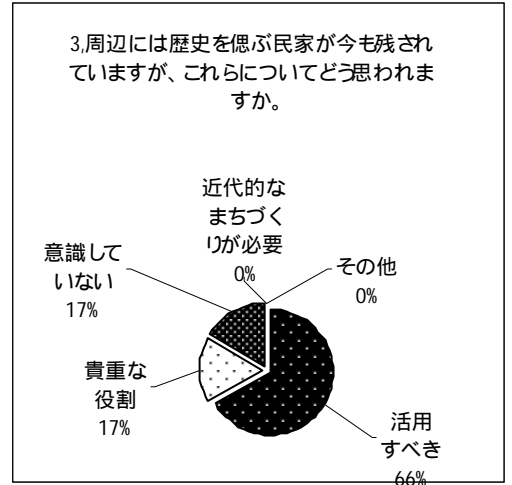
2. 倉賀野独自のまちづくりのために何かルールなどが必要だと思いますか。





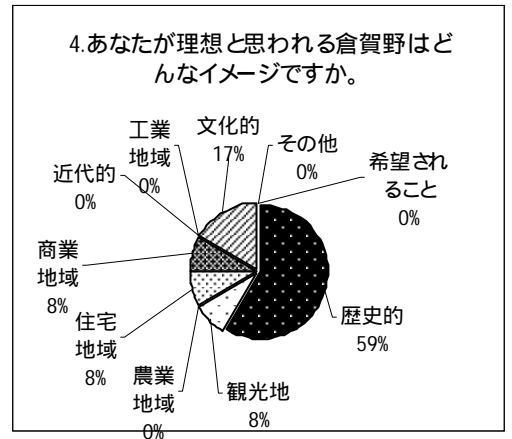
### 3) 歴史的建築物活用のまちづくり

歴史的な建築物については、「倉賀野らしさを伝える貴重な資源として保存・活用すべきである」が6割半以上を占めている。次いで「貴重な役割を担っている」とつづく。近代的な町よりも倉賀野特有の歴史を活かすことを要望しているようすがわかる。



### 4) 理想と思われる倉賀野町のイメージ

倉賀野町の理想イメージでは、歴史的なイメージが6割と多い。前項と同様に、倉賀野の古くからの景観を知る区長ということもあり、倉賀野町特有の歴史性を活かしたまちづくりが要望されていると考えられる。

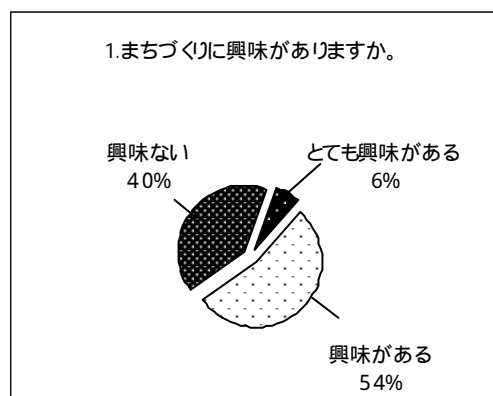


## 住民の任意抽出によるまちづくり意識調査・住民による コミュニティサロン活用提案

ここでは、倉賀野まちづくりアンケート結果をもとにして、「まちづくりへの関心度」「まちづくり会活動への参加意向」「まちづくりのルールづくり」「歴史的建築物活用まちづくり」について考察する。

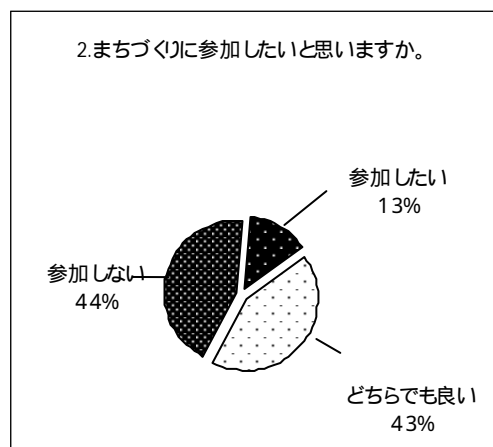
### 1) まちづくりの関心度

まちづくりの興味の有無に関しては、「興味がある」が54%となり、とても興味があると合わせると6割の人はまちづくりの関心度の高い様子うかがえる。その一方、興味のない人も4割存在する。文章回答では歴史性、機能性の順で多く、次いで安全性、環境、公共施設、コミュニティが同じような割合で回答されている。歴史性については55中2割半を示しており、これら興味のある人の思いを具体的な形で展開できるような仕組みづくりが望まれる。



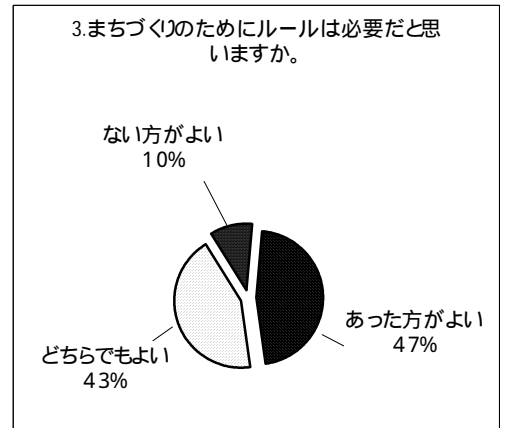
### 2) 「まちづくり会」活動への参加意向

「まちづくりの会」の参加意向については、「参加しない」の44%、「どちらでもよい」43%となり、「参加したい」がわずか13%と少ない。文章回答では「まちを大切にしたい」「安心して暮らせる自慢できるまちになってもらいたい」というように、まちの事を考えている回答も見てとれる。この参加したい人たちの貴重な意向を十分に汲み取れるような具体的なまちづくりの会を展開する必要があると思われ、これからも「倉賀野まちづくりネットワーク」の会報「街道」等を通して、会の活動を含めて周知していきたい。



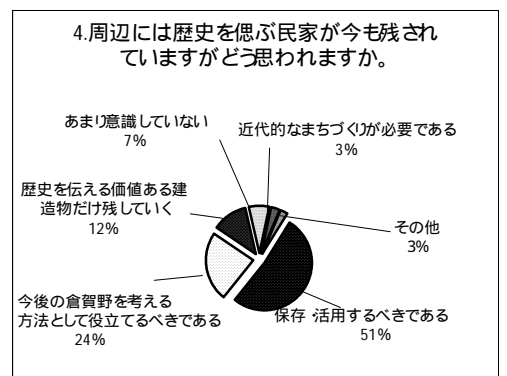
### 3) まちづくりのルールづくり

「まちづくり」のルールづくりについては、「あった方がよい」が47%、次いで「どちらでもよい」の43%、「ない方がよい」は10%と少なくなり、ルールづくりの関心は高いことがうかがえる。文章回答では歴史性、安全性、キレイなまちの順で多く、特に歴史的建造物の保護についての関心の高さがうかがえる。



### 4) 歴史的建築物活用のまちづくり

歴史的な建築物については、「倉賀野らしさを伝える貴重な資源として保存・活用すべきである」が51%と半分以上を占めている。次いで「今後の倉賀野を考える方法として役立て、町民によるまちづくりをおこなうべきである」の24%、「歴史を伝える価値ある建造物だけ残していく」の12%と続き、その他は合わせて10%となる。歴史的建築物の関心度は、8割以上を占める人の意識は高い。

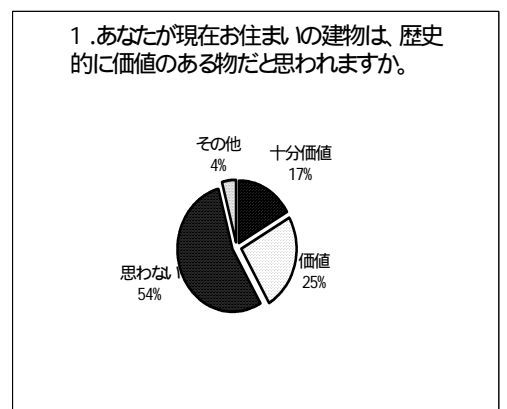


#### 歴史的建築物所有者の意向調査、住環境調査

ここでは、倉賀野まちづくりアンケート結果をもとにして、「歴史的価値」「文化的保存」「理想と思われる倉賀野町のイメージ」「歴史的建築物活用まちづくり」「まちづくり会活動への参加意向」について考察する。

### 1) 歴史的な価値

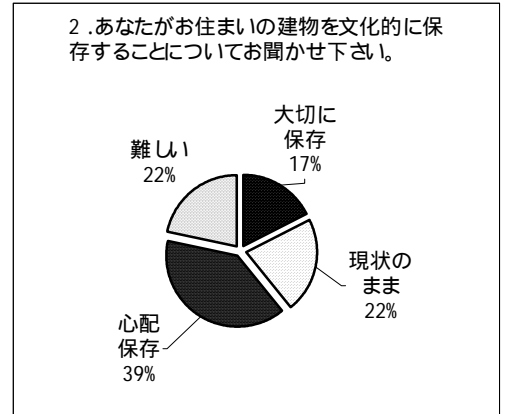
歴史的建築物としての価値では、「思わない」が半分強を占めた。その反面「十分価値がある」「価値がある」を合わせると約半分となることから、失ってしまったらもう二度ともとに戻せない価値のあることを強く伝え、少しでも住民の理解を得、協働意識を拓けるように活動する。



## 2) 文化的な保存

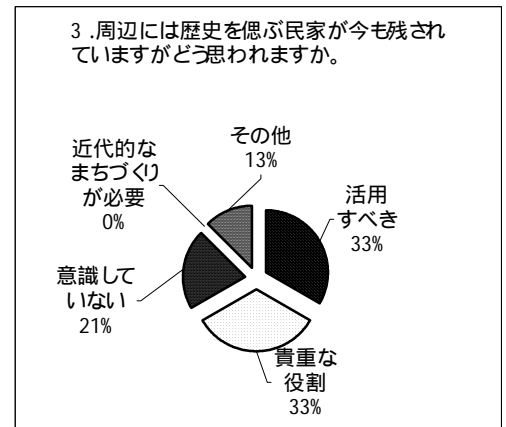
文化的に保存することについては、「心配もあるが保存したい」が約4割と多く、全体的には保存していきたいという回答は8割弱となる。その理由としては、自然素材の建物で、しっかりと建てられていることや、季節を感じられることなどがあげられている。一方問題点としては手入れやメンテナンスが大変、ライフスタイルに合わないなどが上げられている。

今後は、ライフスタイルに合う提案が求められている。



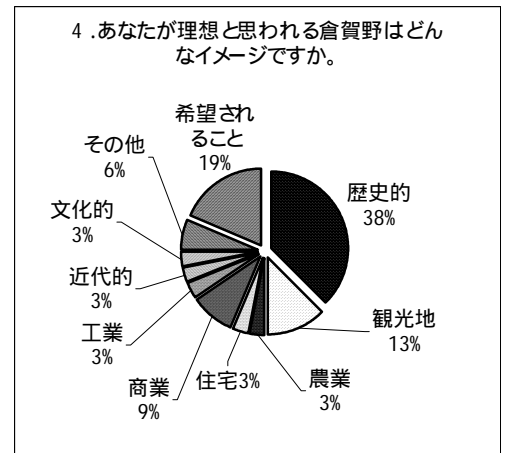
## 3) 歴史的建築物活用まちづくり

周辺の歴史を偲ぶ建物を含めての活用まちづくりについては、「活用すべき」「貴重な役割を担っている」が合わせて7割弱を占めている。また、近代的なまちづくりを回答する人はなく、自宅を含め、地元の景観を重要視しているようすがわかる。



## 4) 理想と思われる倉賀野町のイメージ

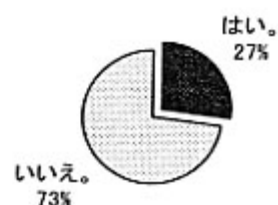
倉賀野町の理想イメージでは、歴史的なイメージが4割弱と多く、次いで「観光地」となる。最近のその土地特有の歴史を活かしたまち並みを取り上げられている影響も皆無とはいえないが、よい町には人が自然と来ることになる。倉賀野独自のまちづくりがやがて人を呼ぶようになれば理想が現実になったと考えられるであろう。



5) 「まちづくり会（倉賀野まちづくりネットワーク）」  
の活動への参加意向

まちづくりの会への参加意向は、「参加しない」が7割強となる。「倉賀野まちづくりネットワーク」のことは6割の方が知っていたが、歴史的建築物活用のまちづくりであることを十分理解していただけるように今後も働きかけていきたい。この意向調査をきっかけとして街・建築・文化再生集団と「倉賀野まちづくりネットワーク」は所有者の方との交流を深め、今後のまちづくり活動に結びつけたいとする。

5. 倉賀野まちづくりネットワークに参加して一緒にまちづくり活動をしたいと思いませんか。



## 歴史的建築物評価基準調査

### (1) 目的

倉賀野町における空き家となった歴史的建築物の保存・再生の一方法として、賃貸物件の市場で扱うことが出来るか、その可能性を探ることが目的である。現状の賃貸市場について専門家の意見を聴取した。

京都市の町屋や農山村部で歴史的建築物（指定文化財という意味ではない）の売買や賃貸を斡旋する不動産業者がいる。群馬県の北部山村部では、都市部から中高年者が別荘的な用途で古民家を買取り、または賃貸をし、改造して使用している。また、芸術家（家具作家）が村の空いた共同稚蚕飼育場をアトリエに改造して、定住している例もある。千葉県の例では、古民家をネット上で斡旋しているところもある。

不動産仲介業者の話では、借り手には山村で生活する難しさや問題はあるが、山村に暮らしたいという目的があるので取引が成り立つ。取引価格は、周辺の相場と土地代が基準であるとのことである。

倉賀野町の歴史的建築物に住むと言うことは、1.歴史的建築物に住みたい。2.住生活に多少の不便さが有っても良い。3.自分で手を入れる。4.倉賀野に住みたい。等の条件が必要になる。また一般的には歴史的建築物の建物価値は金額的に評価出来ない。以上の事を背景に歴史的建築物として賃貸（あるいは売買）の市場にのせられるか、取引対象となりうるか、意見を聞いた。

### (2) 調査内容と結果

#### ・調査対象者：

NPO 法人 群馬不動産コンサルティング協会前橋支部 前幹事 橋本 政利氏

・調査者：NPO 法人 街・建築・文化再生集団 中村 武

・日時：平成 16 年 2 月 25 日（水）

#### ・要旨：

- 1.賃貸物件の賃料は、一般的には周辺物件の相場から割り出す。新築の場合は、7～8年で投資費用（建築費）を回収することと周辺物件の相場から決定される。そしてあくまでも需要である。
- 2.中古物件の場合、賃料も限度がある。補修費も嵩むし、所有者もお金をそれ程掛けられない。建物の維持管理責任は所有者にある。借家人は何か有ればクレームをつける。歴史的建築物が完全にリフォームが済んでいて、そのまま貸せる状態であれば一般的な貸家（歴史的建築物としての価値ではない）としてだせる。但し、歴史的建築物の殆どは老朽化していて、特別な人を除いて住めるような状態ではない。修理するための投資金額を家賃に転嫁出来ない。
- 3.あえて歴史的建築物の評価基準を求めるなら、解体費で、相場は 4 万円 / 坪程度である。それを家賃換算して、将来の解体費用を捻出するという考え方もあるが、この場

合修理をせずに借り手が付くか。通常ではあり得ない。

- 4.更地の固定資産税の課税対象評価額を1とすると、建物が有る場合敷地 60 坪までは 1/4、60 坪を越えた部分は 1/2 になっている。土地の課税評価額を考えると建物が有った方が有利である。ある老朽化した借家（歴史的建造物）の例で、所有者は、借家人に対して建物は壊さない限りどう使ってくれても良い、家賃も安くする、その代わりに手を掛けないというのがあった。借家人に建物の利用価値が有れば、使いたければ可能である。例えば、店舗等で歴史的価値・古さを売り物に出来る様なこと等である。
- 5.売買の場合、建物が有ることにより地代が下がるので、建物に興味があれば、土地建物を安く買い、自分で修理して住むことも出来るが、周辺の相場によっては一概に言えない。
- 6.ヨーロッパの様に、古いものに価値を見出す国民の文化的資質があれば、歴史的建築物の純然たる文化的価値で建物評価が出来る（調査者の知見では、イギリスで茅葺き民家が地代別で、6000 万円程度で取引されていた）。
- 7.不動産業から考えると、歴史的建築物に市場価値算定のための評価基準を求めるのは無理であろう。どんなに貴重なものでも市場がなければ値が付かない。現状では、美術品として価値ある建物も壊されている。需要があれば価値がでる。文化として成り立たせるためには、時間が掛かる。

その他の意見としては、「まだ扱ったことが無いから」と言うのが本音のようである。RAC は、（財）ハウジングアンドコミュニティ財団助成事業で伝統的（歴史的）建築物をネット上で紹介し、需要を喚起するという研究を平成 15 年度で行っている。歴史的建築物による景観保存とまちづくりは、解体して古材の利用ではなく、現地で人に住んでもらうことにより可能になる。現状では評価基準を作ることは難しそうである。まずは、需要を創り出すことから始めたい。

その他意見を聴取した人

倉賀野町：正田不動産 代表 正田 光男氏

利根村：(株)北東 代表 金子 欣市氏

## 歴史的建築物・歴史資産の活用提案、まちづくりへの具体的な活かし方調査

今日まで、「倉賀野まちづくりネットワーク」はもとより、地域住民の方とさまざまなまちづくりの手法や具体的な活動等を話し合ってきた。歴史的建築物の活用としては、倉賀野の民話や伝説を語る会が、町家を利用して活動をはじめている。「倉賀野まちづくりネットワーク」のメンバーからは、看板建築をもとの歴史的意匠に復元する提案がされ、歴史的建築物所有者からも、看板建築となっていた建物の表層部分を、もとの歴史的意匠に復元したいという意向が、RACと「倉賀野まちづくりネットワーク」に伝え届くようになってきており、具体的な活動が地域へ浸透しつつある。

今回具体的な活用提案は出来なかったが、コミュニティサロンとして活用している矢島邸がこれからの出発点であると考えている。今後は、第二の矢島邸を市民の手で発掘して行きたいと考えている。また、歴史的建築物と歴史資産の活用としては、地元で使われてきた農具や養蚕道具等、さらに絵巻物や歴史を伝える資料等の展示を、歴史的建築物で行うことや、さらにそこを観光として訪れる方のためのトラベル・インフォメーション・オフィスとして、さらに地域住民のコミュニティサロンとして活用し、また地元商品の紹介や地産物の提供などを行う提案も出てきている。今後これらを市民の手で一つ一つ具体化し、魅力ある倉賀野を創り上げるため、活動を継続していきたい。



## 5 . 活動のポイント

求められた調査報告書の項目としては、先に今後の展開があり、後で今年度の活動のポイントがくることになっている。しかし、今年度の活動の要点を受け、今後の展開が考えられるように思われる。したがって、本報告書では、5 . として今年度の活動におけるポイントをまとめ、6 . に今後の展開について記すことにした。

今回の調査対象地域である倉賀野地区では、RAC はすでに4年前の歴史的建築物の現状に関する悉皆調査から始めて、こうした建物を活かしたまちづくり方針の策定に向けての取り組みを継続的に行ってきた。まちづくり方針策定という面では、なお今後も高崎市や住民との検討や意見交換をとおして、住民が望むものであればその指針を形成していかなくてはならない。しかし、この取り組みの過程から、一昨年から昨年にかけて、住民の意向にもとづき倉賀野に関わる地図が制作されることになった。これが2003年6月に完成された「倉賀野めぐり - 歴史と景観 - 」である。現在、平成15年度の事業の一環としてその改訂版の作成ならびに新企画が実施に移されているこのマップづくりは、当然のことながら、住民の自発的な参加なしには成り立たなかった。マップづくりを担ったメンバーは、先に述べたまちづくり方針策定をめざした報告会や意見交換会に積極的に参加してきた住民を核としている。まちづくりの方針を考えていくということは、高崎市にとっては、まちづくりの規準やルールを策定することであった。しかし住民にしてみると、そうした規準づくりよりも前に、まず自分たちにとっての倉賀野のもつ歴史的な資産やまちとしての魅力の再確認や発掘ということがまちづくりにつながるものであり、その成果が「倉賀野めぐり - 歴史と景観 - 」となったわけである。そしてマップづくりのメンバー個々が抱いている関心から、今年度は倉賀野に伝わる民話の聞き取りや、まちづくりの住民グループの立ち上げなどの活動に結びついていった。継続して行ってきた意見交換会や、マップづくりが、まちづくりに関心を、また人々を結びつけることになったといえる。

このような今年度のマップ作りや獅子舞の復活等の活動は、群馬県の「文化の芽」事業の委託・実施によって行えることとなった。この助成事業は、公募と審査をとおして決定されたものである。しかしこの事業費用は、100パーセントの群馬県からの助成というのではなく、全予算の四分の一強は自己資金でまかなわれている。この資金を活用して、倉賀野での活動拠点として、民家（矢島邸）を借り受けることができた。ここで住民の会合やRACによる講演会、高崎市からまちづくりの勉強会なども行われた。拠点ができたというだけでなく、歴史的建築物を実際に活用していく試みとしても、助成事業を有効に使うことができたといえる。

すでに述べたように、倉賀野のマップづくりは、史料や情報の蒐集や執筆などそれを実施していく住民の行動をともなって実現した。その住民がメンバーとなり、立ち上げられたのが、「倉賀野まちづくりネットワーク」である。RACからの働きかけもあったが、メンバーの自発的意志で最終的な決断のもとに結成され、現在活動が継続中である。その活動には、定期的な会合の開催、会報の編集・発行などの自主的な事業の実施があり、また本事業の聴き取り調査への参加・協力もそのひとつである。ネットワークの構成メンバーは必ずしも多くはなく、現在は任意団体である。今後、例えばまちづくり協議会のような公的な組織になるかは、活動状況とメンバーの考えかたによるが、高崎市も支援しており、

協働の関係にあるRACとの連携も順調である。現在、前述の矢島邸を活動の基盤としているが、今後はネットワーク自身で建物を借り受け活用していく企画も立てられている。

今年度の倉賀野におけるRACの活動と、本事業によりもう一点、明らかになったことを述べておきたい。それは、歴史的な建物の所有者のなかに、その建物を倉賀野の特色であると意識し、より有効に活用していこうとする志向が認められることである。後述するように、多くの所有者は必ずしも積極的な意志をもってはいないことも事実ではある。しかし、前述したように、「倉賀野まちづくりネットワーク」では、現在使われていない、いわゆる看板建築の建物を、その看板をはずし建てられた状況をまちなみに示すことで、活動の拠点づくりとともに、歴史的建物の魅力を再生しようと考えている。ほかにも、こうした志向をもつ所有者があるということである。また、近い将来に住むことを予定して、建物の今後を考えている所有者もいる。こうした、数としては少ないが、歴史的建築物をかけがえのないものと考えている所有者の存在は、これからの倉賀野のまちづくりを考えるにあたり貴重な存在であると思われる。

## 6. 今後の展開

本事業において歴史的建築物の所有者に行ったアンケート調査の結果をみると、建物が歴史的であるという認識は必ずしも高くなく、確かでもない。また、まちづくりに活用していこうとする意識も高くない。むしろその建物が自分の代でなくなると考えていたり、さまざまな要因で残せないと見ている所有者も多い。またほかの建物をみるとき歴史的と思っているものの、自らの建物に関しては、歴史的という認識をもてない、あるいはもとうとしていないことも事実であろう。前項の最後にあげたような意志のある所有者は、まだ少数といわざるをえない。しかしこうした所有者の合意がないかぎり、歴史的建築物を活用したまちづくりもありえない。そうした建物の所有者が、歴史的ということとその建物に誇りをもてるには、古いということが、現在のようにマイナスの要因として捉えられている状況を変えていくことも考えなくてはならない。そのため、先にあげた「倉賀野まちづくりネットワーク」による歴史的な建物の活用など、事例として歴史的建築物がまちにとって魅力的であるとともに、そこにおける生活を豊かなものに示得ることを示していかなくてはならない。さらに、歴史的建築物の資産価値が評価される方向性の確立も重要なことと考えられる。経年変化にともない価値が減少する現在の制度自体に、何らかの修正を施す提案をしていくことも必要であると思われる。

また、少数ではあっても活用を考える所有者に対する、高崎市やRACの支援体制の確立も課題として重要であるとともに、急務であるといえる。そのためには、歴史的建築物の所有者との情報交換を緊密にすること、すなわちネットワークの確立が必要となる。そのため住民の組織である、「倉賀野まちづくりネットワーク」の存在意義は大きく、その活動をより有効なものとしていく必要がある。

さらに、本年中頃には、景観法が制定される可能性が高い。この法律により、歴史的な建物や景観を取り巻く情勢は変わることが考えられる。そのため、それに即応した、歴史的建築物を活かしたまちづくりに関する住民、とくに所有者への啓蒙活動の再考と活性化が肝要であると思われる。